

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 日 午前 9 時 30 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。買受適格証明書の発行には 1 ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前 10 時 00 分からです。 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|---------------------------|
| 6 | 所 在 | 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 0 . 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 . 5 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 9 . 5 0 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 |
| | 地 番 | 1 3 2 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 7 7 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 2 3 番 8 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 202.02平方メートル

16 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下1323番地8

家屋 番号 1323番8の1

種 類 倉庫

構 造 石・木造瓦葺平家建

床 面 積 138.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 0 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

1 不動産の表示

【物件番号 6 ～ 9, 1 5, 1 6】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 6 ～ 9, 1 5, 1 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6 ～ 9】

物件 1 5 建物所有者及び物件 1 6 建物所有者亡 A 相続財産清算人 D が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 1 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号 1 6】

本件所有者亡 A 相続財産清算人 D が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 6】

隣地（地番 1 3 2 2 番）との境界が不明確である。

【物件番号 8】

隣地（地番 1 3 2 3 番 4 及び同 1 3 2 4 番）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したもので



あり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

6 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 2 0 . 0 0 平方メートル
所有者 B

7 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 3
地 目 宅地
地 積 5 8 . 5 4 平方メートル
所有者 B

8 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 8
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 5 0 平方メートル
所有者 B

9 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 7 7 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

1 5 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番地 8

家屋 番号 1 3 2 3 番 8

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建

床 面 積 2 0 2 . 0 2 平方メートル

所有者 有限会社甲斐崎商店

1 6 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番地 8

家屋 番号 1 3 2 3 番 8 の 1

種 類 倉庫

構 造 石・木造瓦葺平家建

床 面 積 1 3 8 . 2 4 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和8年(ケ)第5号
令和8年5月14日受理
令和8年7月23日提出

現況調査報告書

(物件6～9、15、16)

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 大江 宏 明 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

6 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 2 0 . 0 0 平方メートル
所有者 B

7 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 3
地 目 宅地
地 積 5 8 . 5 4 平方メートル
所有者 B

8 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 8
地 目 宅地
地 積 4 8 9 . 5 0 平方メートル
所有者 B

9 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下
地 番 1 3 2 3 番 9
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 7 7 平方メートル
所有者 B

物 件 目 録

15 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下1323番地8

家屋 番号 1323番8

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建

床 面 積 202.02平方メートル

所有者 有限会社甲斐崎商店

16 所 在 曾於郡大崎町菱田字諏訪下1323番地8

家屋 番号 1323番8の1

種 類 倉庫

構 造 石・木造瓦葺平家建

床 面 積 138.24平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件6～9				
現況地目	☒ 宅地(物件6～9) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(有限会社甲斐崎商店、亡A相続財産清算人D) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	物件6～9は物件15・16の敷地として一体利用されていて、南東側が町道に接する。隣地(1322、1324)は共同墓地である。物件7に工作物(物置)、物件8に廃車、工作物(車庫—屋根が破損)、物件9に通気管が存する。				
建物	物件15				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(有限会社甲斐崎商店) ☐ その他の者 上記の者が本建物を「店舗(空き家)」として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	棚等の店舗備品が相当量残置されている。バックヤードの天井が波打っている。外壁にヒビが存する。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件16		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡A相続財産清算人D） ☐ その他の者 上記の者が本建物を「倉庫（空き家）」として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	休憩室は天井板が剥がれていて雨漏りがひどい。調査時、土間に水が溜まっていた。入口付近の倉庫及び休憩室には農具や自転車等の残置物が存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
亡A相続財産清算人D	1 当職は法律上の権限に基づき物件16を管理、占有しています。 2 同物件は空き家で鍵は管理していません。敷地は草が繁茂しています。
B (土地所有者)	1 本土地 (物件6～9) は亡父から相続した土地のため、現況がどうなっているかなどよく分かりません。 2 敷地の地代等も生じていないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 対象物件の形状等は3～4枚目のとおりである。
- 2 対象物件の占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から3～4枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等について、3～5枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
 - ① 物件6～9（土地）について
 - ア 物件6～9は一体利用されており、物件相互の境界は判然としない。また、物件6南東端と隣地1322の一部（町道からすぐの部分）及び物件8と隣地1323-4、1324との境界が外観上判然としない。それらを除き、ブロック塀等により隣地との境界は概ね明瞭であると考えられる。
 - イ 物件6、8には雑草が繁茂している。物件9には樹木が繁茂し、立入確認が不能であった。
 - ウ 物件7及び物件9はガソリンスタンド跡地であり、土壌汚染・ガソリンタンク埋設の可能性が存する。
 - ② 物件15（建物）について
 - ア 物件6及び物件8にまたがって存する。
 - イ 関係人の陳述等から敷地の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）であると認めた。
 - ③ 物件16（建物）について
 - ア 北東側及び北西側が敷地ぎりぎりに建てられている。
 - イ 関係人の陳述等から敷地の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）であると認めた。
- 4 周辺の土地は次のとおりである。（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
 - ① 1323番4、宅地、438.50㎡、私人
 - ② 5004番、公衆用道路、10645㎡、曾於郡大崎町

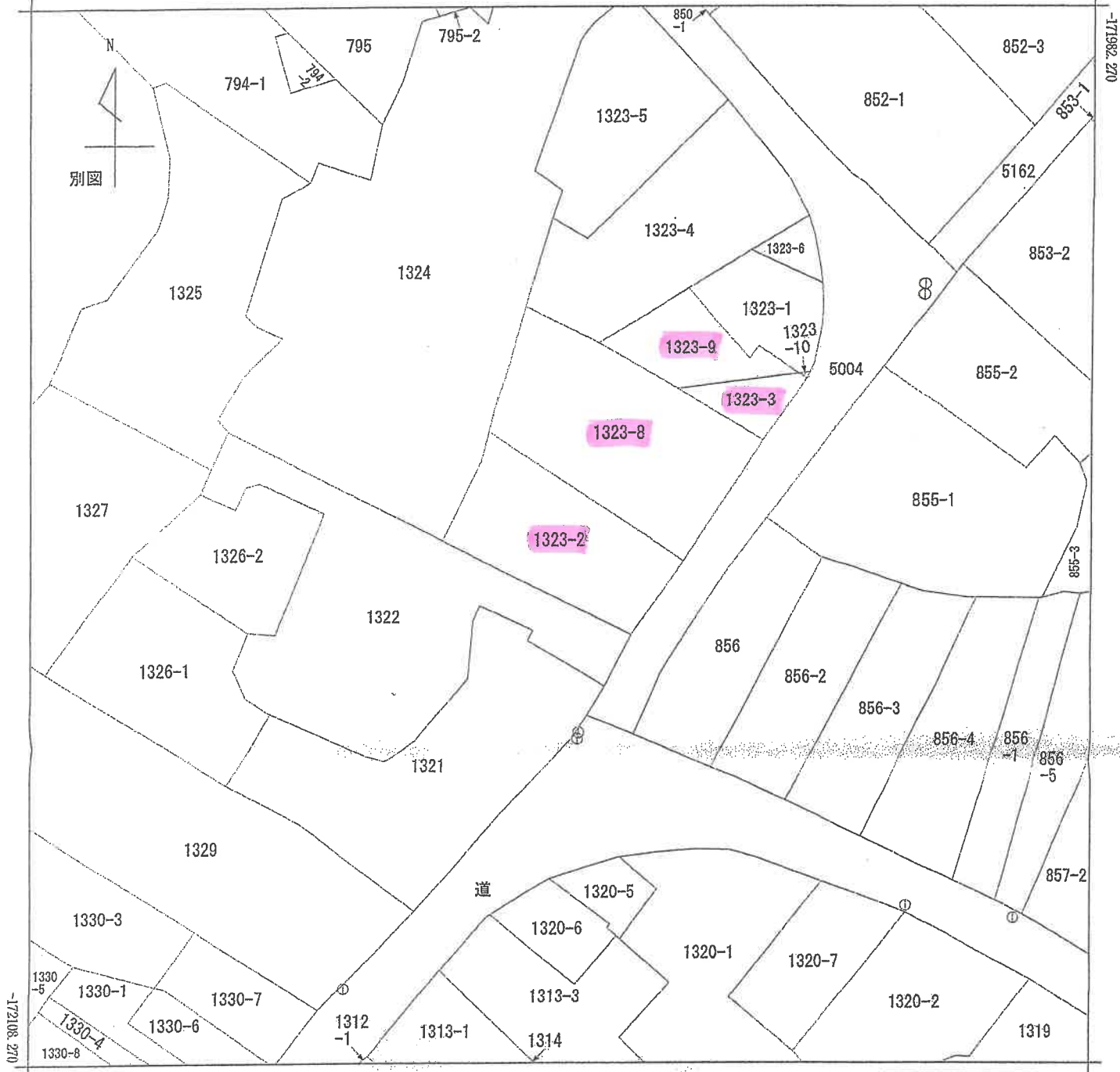
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月14日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（大崎町役場）
令和8年5月18日 15:38-15:40	当庁（電話）	亡A相続財産清算人Dから事情聴取
令和8年5月18日 16:00-16:05	当庁（電話）	Bから事情聴取
令和8年5月21日 14:00-14:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年6月4日 11:00-12:45	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同行
令和8年6月5日 16:44-16:50	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地1323番4外1筆）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年6月4日 目的物件（物件15・16）は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定) +4568.001



+4443.001 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	曾於郡大崎町菱田字諏訪下				地番	1323番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方支務局曾於出張所管轄)

令和8年3月11日

鹿児島地方支務局鹿屋支局

地図整理番号：M08299

登記官

(1/1)

(8 枚目)

圖
面
平
階
各

S53.10.4 建筑物各层平面图

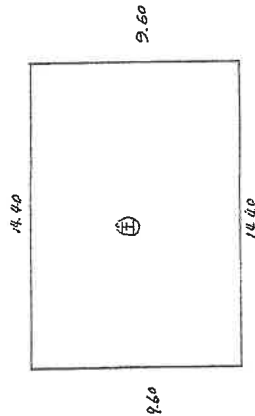
1323-8-1

呼番陸家

建築物の所在
曾於郡太崎町表
田泉銀坊下 1323番地B

園建園園

國語彙編



永積

1440 x 9.60 = 138.2400

床面積 138.24m^2

作者

土地調查士

(昭和) 13 年 10 月.

(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

尺 縮

~~1~~

人請申

尺蠖

~~1~~

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局曾於出張所管轄)

令和8年3月11日

鹿児島地方方法務局鹿屋支局

海珍品

(9 枚目)

登記年月日：昭和59年2月14日

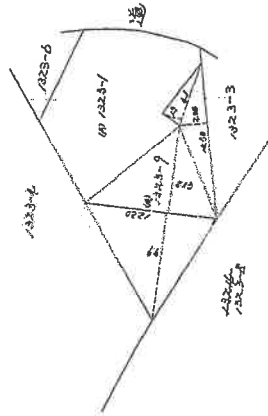
60708

前 1323-1 (後・新)

59.2.14

地積測量図

地番	1323-9, -1
土地の所在	香川県大高郡大田町大字大田



式 積 (D)
12.20 x 3.90 = 47.7800
12.20 x 3.05 = 37.2100
14.30 x 2.35 = 33.6050
6.10 x 1.30 = 7.9300
計 247.5250
132.7715
式 積 (D)
202.441 - 132.7715 = 69.6695

式 積 (D) 144.66
式 積 (D) 132.77

(日加算)

測量区分	甲	乙
測量	1	2
測量	3	4
測量	5	6
測量	7	8
測量	9	10

縮尺 1/500

申請人

59年1月29日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治局出資所管轄)
令和8年3月11日 鹿児島県地方自治局鹿児島支局

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M08301

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和59年2月14日

60709

前 1323-3 (後・新)

59.2.14

地積測量図

地番	1323-10, -3
土地の所在	曾於郡大崎町森田字飯下



地積(旧)
5.20 x 0.70 x 0.45 = 0.455 m²

地積(新)
5.20 x 0.45 = 0.455 m²

地積(旧) 58.54 m²

地積(新) 0.45 m²

(日測新)

補正区分	甲	乙
①	コンクリート	瓦
②	石	瓦
③	アスファルト	瓦
④	金	瓦
⑤	瓦	瓦

縮尺 1/500

申請人

59年 / 月 29日 作製

作製者

土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方法律局曾於出張所管轄)

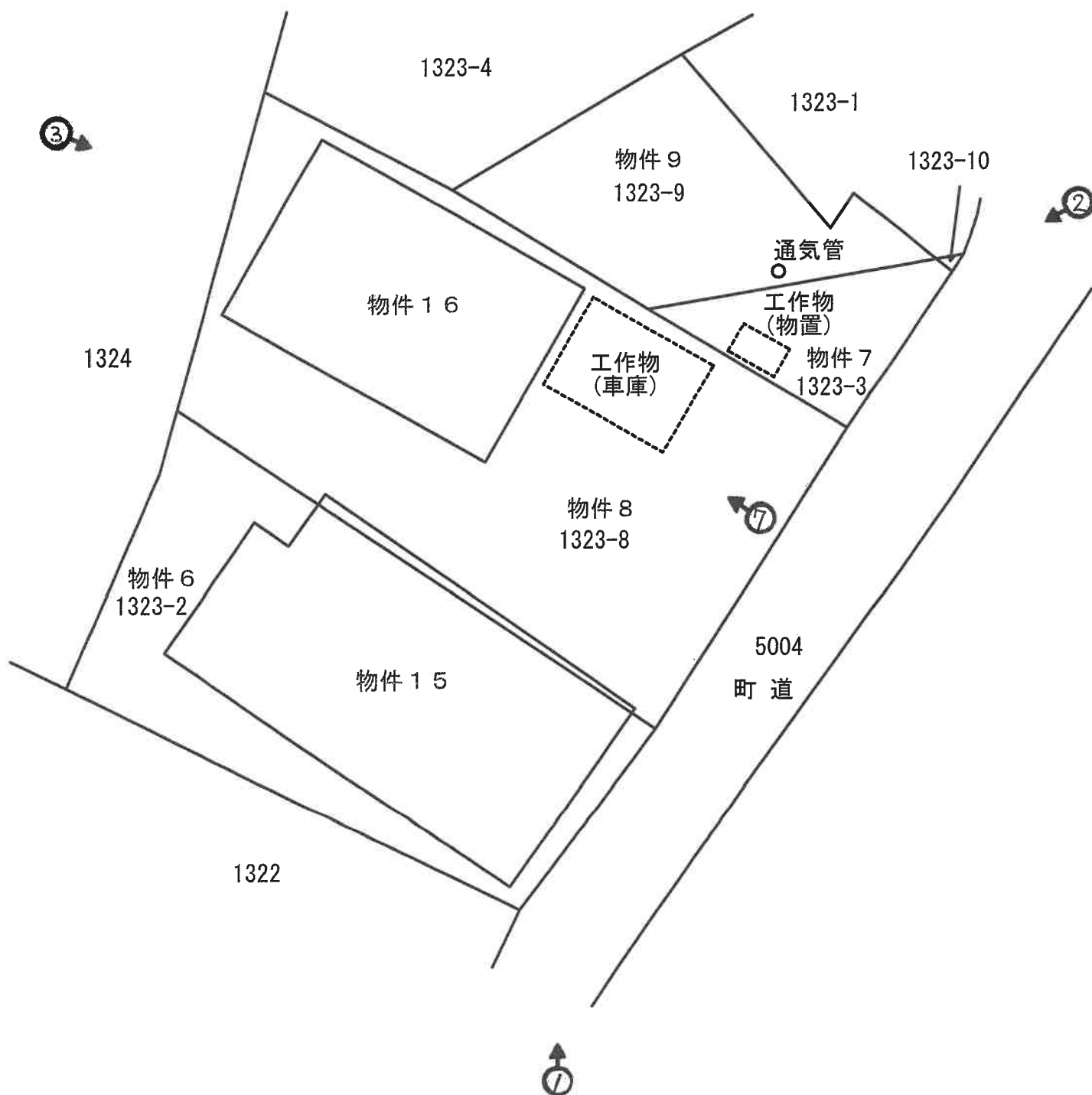
令和8年3月11日 鹿児島地方法律局簡易支局

登記官

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

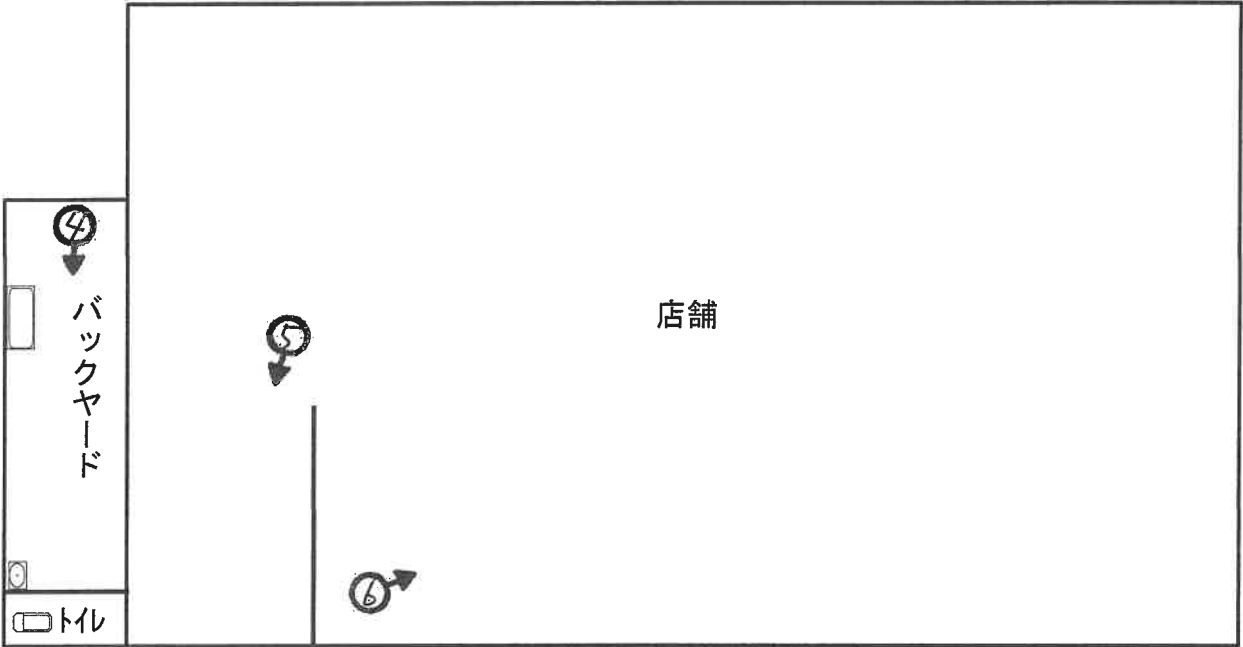


←○写真撮影位置方向

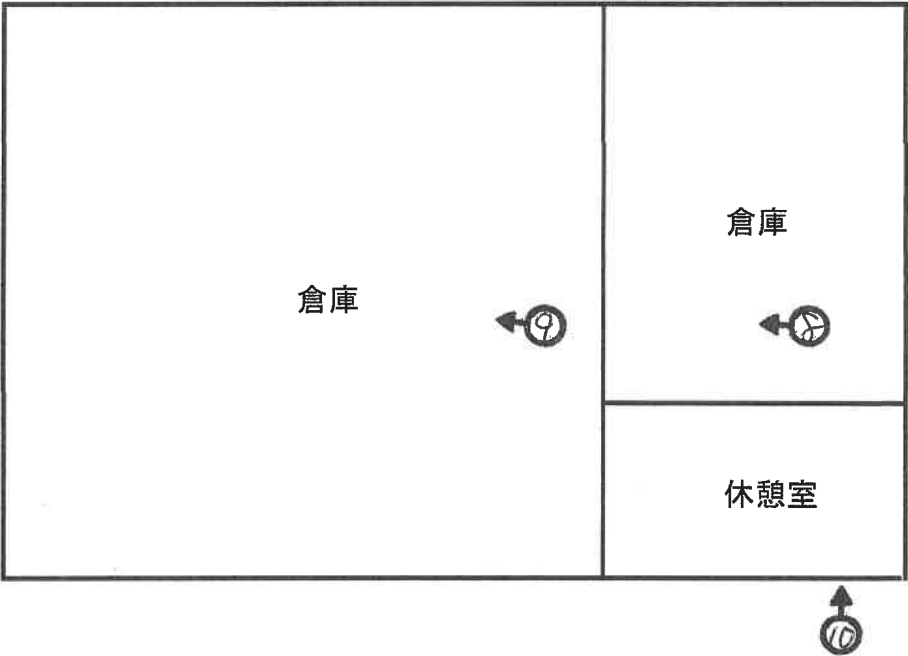
建物間取図



物件 1 5



物件 1 6







④物件15バックヤード

天井が波打っている



⑤物件15内部



⑥物件15店舗部分

⑦物件 1 6



工作物（車庫）

物件 1 6 入口

廃車

⑧物件 1 6 内部



休憩室

奥の倉庫への入口

⑨物件 1 6 内部
（奥の倉庫）





⑩物件16休憩室

天井板の剥がれ

令和8年 (ケ) 第5号
令和8年6月 4日 現地調査
令和8年7月21日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書
(物件6～9、15、16)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,750,000円	
内訳価格	
物件6（土地）	金 450,000円
物件7（土地）	金 60,000円
物件8（土地）	金 700,000円
物件9（土地）	金 140,000円
物件15（建物）	金 320,000円
物件16（建物）	金 80,000円

- 1 一括価格は、物件6～9、15、16の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件6～9の内訳価格は物件15、物件16のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15、16の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番 2 宅地 3 2 0 . 0 0 平方メートル	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番 3 宅地 5 8 . 5 4 平方メートル	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番 8 宅地 4 8 9 . 5 0 平方メートル	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1 3 2 3 番 9 宅地 1 3 3 . 7 7 平方メートル	

15	所 在	曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1323番地8	
	家屋番号	1323番8	
	種 類	店舗	
	構 造	軽量鉄骨造鉄板葺平家建	
	床 面 積	202.02平方メートル	
16	所 在	曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1323番地8	
	家屋番号	1323番8の1	
	種 類	倉庫	
	構 造	石・木造瓦葺平家建	
	床 面 積	138.24平方メートル	
番号	特 記 事 項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。 ② 物件15、16建物の物件8土地に対する敷地利用の範囲割合を、現況からそれぞれ以下の通り判定した。 物件15 約10% 物件16 約90%		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件6～9）

位 置 ・ 交 通	大崎町役場の北東方・約4.5km 「菱田下町」バス停の北西方・約330m (いずれも直線距離 別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、大崎町郊外部の戸建住宅を中心とした住宅地域である。店舗、事業所等も点在するが、空家、空き店舗も存し宅地需要は弱い状況にある。今後も現状で推移していくものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内 無指定 70% 400% — —
画 地 条 件	地積 : 1001.81 m ² 規模 : やや規模大 間口 : 約 44m 奥行 : 約 32m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路とほぼ等高接面 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東約5～6m舗装町道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、墓地である。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	① 物件6～9土地は、相互間の境界が外観上判然としない。また、物件6土地の南東端と隣接地1322番土地の一部、物件8土地と隣接地1323番4、1324番土地との境界が判然としない。境界を明確にするには正確な測量が必要であるが、地図に準ずる図面が存し、現況の利用状況等から対象土地のおおむねの範囲は把握可能であることから、本件では境界未確定を理由とする個別的な減価は行わない。 ② 物件6～9土地上に、工作物(車庫－屋根が破損、市場価値なし)、工作物(物置－市場価値なし)、通気管が存する。 ③ 物件7、9土地は、ガソリンスタンド跡地であり、土壤汚染、ガソリントank埋設の可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件15）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和41年4月20日新築 経過年数：約60年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：鉄板葺 外 壁：モルタル下地吹付仕上げ 内 壁：板貼り等 天 井：合板等 床：コンクリート等 設 備：電気・水道 その他：－
床面積（現況）	202.02 m ²
現況用途等	現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 物件15建物は、白アリ被害については不明。評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査が必要である。 ② 物件15建物は、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③ 物件15建物は、バックヤードの天井が波打っていたり、外壁にヒビが存する。

(物件16)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和32年10月25日新築 経過年数 約69年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造: 石・木造平家建 屋 根: 瓦葺 外 壁: 板張り 床 : コンクリート 設 備: 電気 その他: -
床面積(現況)	138.24 m ²
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	中等より下
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 物件16建物は、白アリ被害については不明。評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査が必要である。 ② 物件16建物は、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③ 物件16建物は、休憩室の天井板がはがれており雨漏りがひどい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件6～9）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地等価格(円) ア×イ×ウ×エ
6	4,210	0.90	320.00	0.95	1,151,000
7	4,210	0.63	58.54	1.00	155,000
8	4,210	0.90	489.50	0.95	1,761,000
9	4,210	0.63	133.77	1.00	354,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大崎(県)－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$4,300 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/100 = 4,210 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補：角地＋1

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 (100/100)$$

イ 個別格差：物件6、8

墓地隣接－10(0.90)

物件7、9

形状－10%

通気管・地下タンク・土壌汚染の可能性－30%

$$0.90 \times 0.70 = 0.63$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件6、8 0.95

(2) 建物価格

(物件 1 5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1 5	173,000	202.02	0.02	698,000

ウ 現価率

物件 1 5 建物は、既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化による減価が認められるので残価率 5%を基本に観察減価法による補正（外壁のヒビ等－60%）を施して、原価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$$

(物件 1 6)

番号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面 積 (㎡) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
1 6	90,000	138.24	0.01	124,000

カ 現価率

物件 1 6 建物は、既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化による減価が認められるので残価率 5%を基本に観察減価法による補正（雨漏り等－80%）を施して、原価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
6	1,151,000	使用借権	0.05	1.00	57,000 (物件15)
8	1,761,000	使用借権	0.05	0.10	8,000 (物件15)
		使用借権	0.05	0.90	79,000 (物件16)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等とその割合を、それぞれ使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。

ウ 及ぶ割合：P3特記事項参照

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
6	1,151,000	-57,000	1.00	0.70	0.60	450,000
7	155,000		1.00	0.70	0.60	60,000
8	1,761,000	-87,000	1.00	0.70	0.60	700,000
9	354,000		1.00	0.70	0.60	140,000
15	698,000	+65,000	1.00	0.70	0.60	320,000
16	124,000	+79,000	1.00	0.70	0.60	80,000
一括価格 (合計)						1,750,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：機能的関連性の低い複数物件の一括売却 -30%

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大崎(県)-2

所 在：曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1299 番 1

価 格：4,300 円／ m^2 (対前年変動率－1.15%)

位 置：菱田バス停 300m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1341 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 6.4m 町道 北東 側道

用途指定等：都市計画区域内 70% 400%

地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物 件 6 750,080 円

物 件 7 137,217 円

物 件 8 1,147,388 円

物 件 9 313,556 円

物 件 1 5 396,177 円

物 件 1 6 356,579 円

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 大崎町 202403)

3 公図写し

4 地積測量図

5 建物図面・各階平面図写し

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以 上





菱田

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局曾於出張所管轄)

令和8年3月11日

鹿兒島地方法務局鹿屋支局

地圖整理番号：M08299

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和59年2月14日

60709

前 1323-3 (後・新)

59.2.14

地積測量図

地 番

1323-10, -3

土地の所在

曾於郡大崎町桑田字飯下

(1)

N



面積 (B)

$$1.20 \times 0.70 \times 0.5 = 0.42 \text{ ㎡}$$

面積 (B)

$$59 - 0.42 = 58.58 \text{ ㎡}$$

$$\text{面積 (B)} 58.58 \text{ ㎡}$$

$$\text{面積 (B)} 0.42 \text{ ㎡}$$

(日野新)

測量区分	測量方法	測量時期
① 測量区分	② 測量方法	③ 測量時期
④ 測量区分	⑤ 測量方法	⑥ 測量時期

縮尺 1/500

申請人

年 / 月 29 日 (作製)

作製者

土地家屋調査士

(日本工務株式会社測量台査用紙)

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方方法務局買収出張所管轄)
令和8年3月11日 鹿児島地方方法務局鹿屋支局 登記官

地図整理番号：M08300

登記年月日：昭和59年2月14日

60708

前 1323-1 係・新

59.2.14

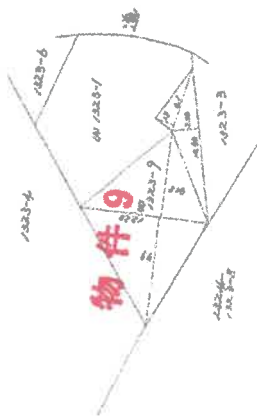
地積測量図

地番	1323-9, -1
土地の所在	中分郡大崎町袋田字飯下

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方事務局 登記出納所管轄)

令和8年3月11日 鹿児島県地方事務局 鹿児島支局

登記官



面積 (⑤)	
12.20 x 5.90	= 72.2200
12.20 x 8.05	= 98.2100
14.30 x 2.35	= 33.6050
6.10 x 1.90	= 11.5900
合計	215.6250
凡	133.7775
面積 ⑥	
222.44	- 128.7775 = 193.6625

面積 ⑦ 144.66

面積 ⑧ 133.27

(日調第9)

作製者	土地家屋調査士
-----	---------

年 / 月 2 / 日 作製

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500	
(日調第9)	
調査区分	市街地
①	市街地
②	市街地
③	市街地
④	市街地
⑤	市街地
⑥	市街地
⑦	市街地
⑧	市街地
⑨	市街地

地積測量図

A3→A4縮小

登記年月日：昭和53年10月4日

210330

各階平面圖

S53.10.4 建筑物各层平面图

1323-8-1

學審監案

田字課訪下 1323-前W6

建築物圖面

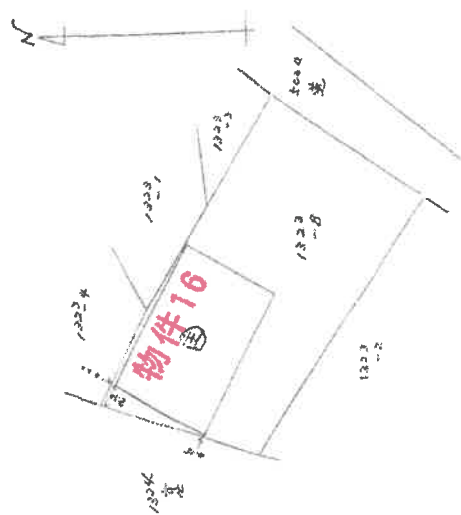
國面平



水種

1440 x 9.60 = 138.2400

水面積 138.24 m^2



作者

十卷

一、

人 體 中

縮尺 $\frac{1}{100}$

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地址及邮编: 108303

A3→A4縮小

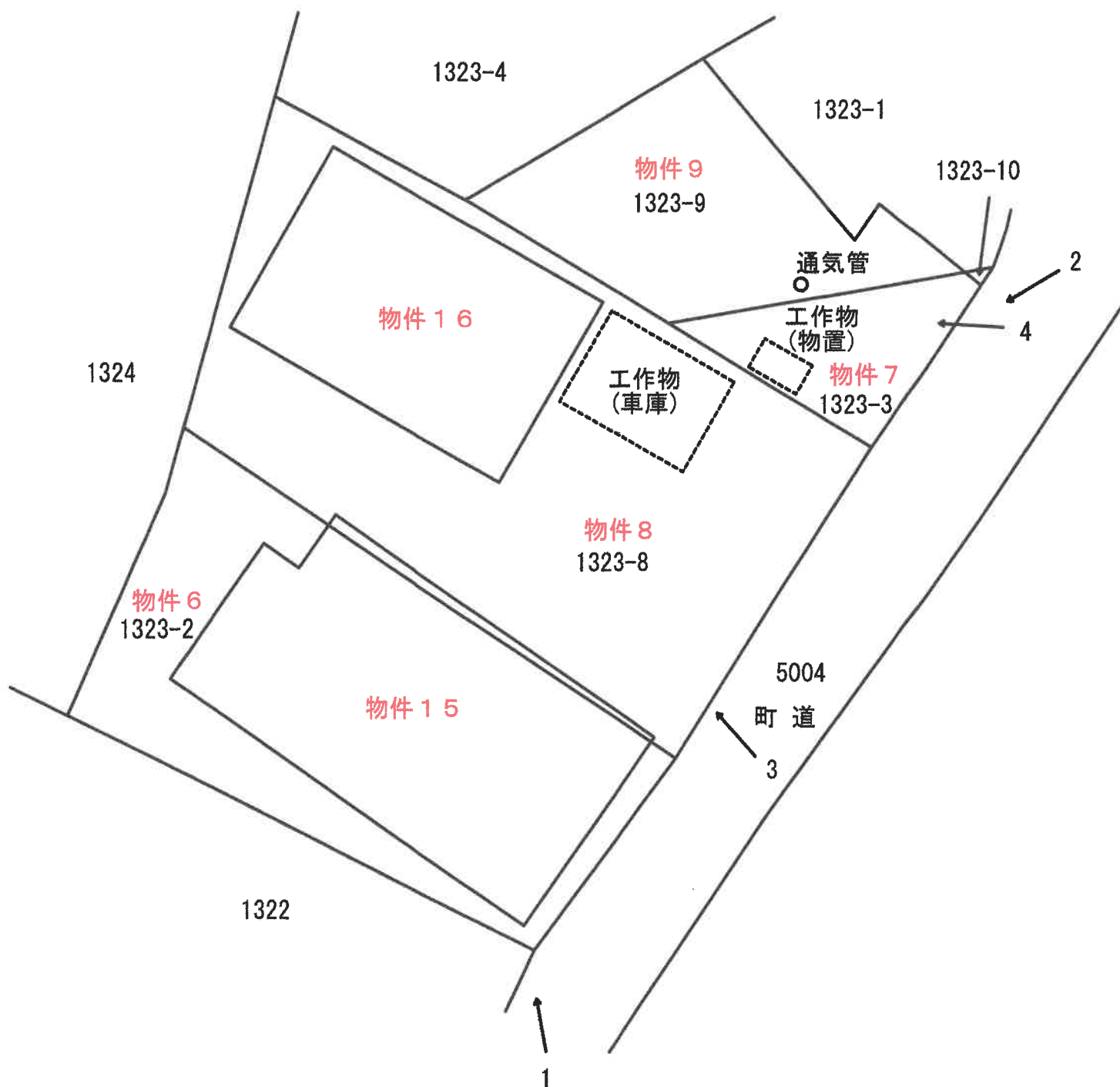
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方公務局員於出張所管轄)

令和8年3月22日

鹿兒島地方支務局鹿屋支局

Figure 1

土地建物位置関係図

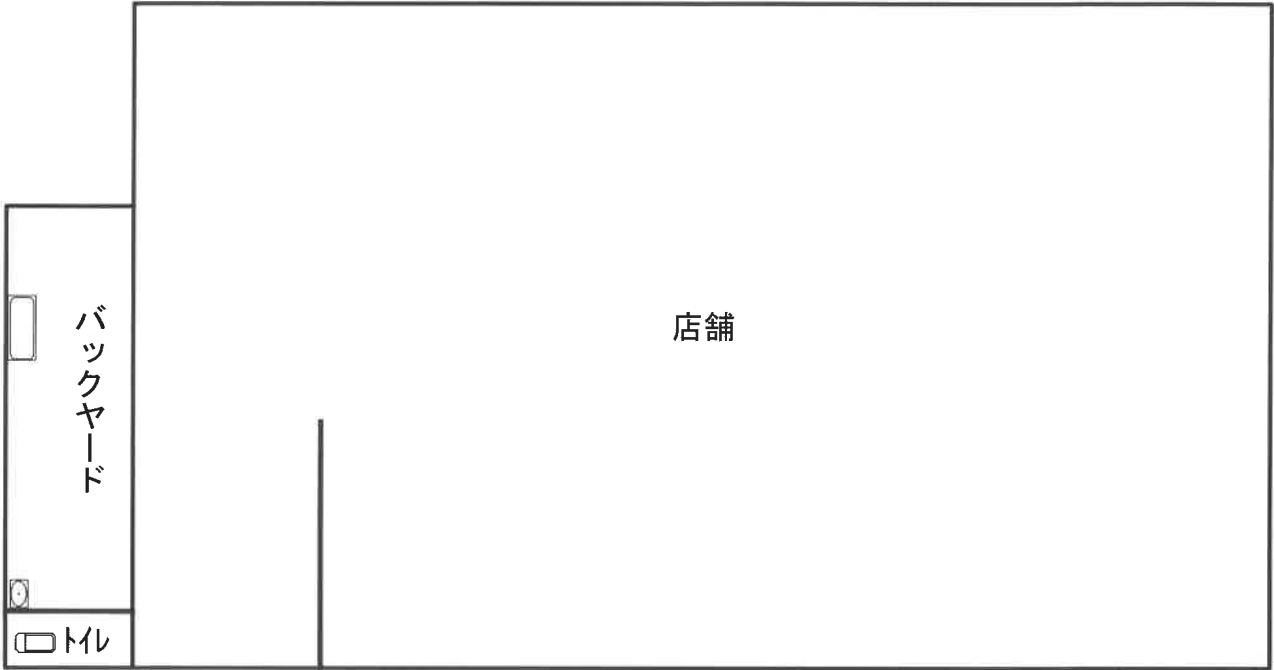


← 1 写真撮影位置

建物間取図



物件 1 5



物件 1 6



5

現況写真

1



2



現況写真

3



4



現況写真



5

物件16 雨漏り跡の様子