令和　８年（ケ）第　　７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月２１日　午前　９時３０分 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１１月１８日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,496,000 1,996,800	一括	499,200	108,246	0
1	768,000				
2	192,000				
3	240,000				
4	480,000				
5	816,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　　３６５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９３．８８平方メートル

２　所　　在　　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　　３６５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５２．３１平方メートル

３　所　　在　　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　　３６６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９１．０９平方メートル

４　所　　在　　肝属郡錦江町馬場字古馬場３６６番地１、３６５番地２

　　家屋　番号　　３６６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　１３０．２３平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約１６６．２３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　プロパン庫

構　　造　　コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　約１０平方メートル

５　所　　在　　肝属郡錦江町馬場字古馬場３６５番地２

家屋　番号　　３６５番２

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　２４７．７３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月１５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１～５】

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１～５】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号４，５】

本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１～３】

物件１，２土地と物件３土地との間に、道路（公図上「道」と表記されているもの。）が介在する。

【物件番号４】

本件建物の一部が、道路（公図上「道」と表記されているもの。）の上に存する。

《　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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　３６５番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５９３．８８平方メートル

2　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　３６５番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５２．３１平方メートル

3　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　３６６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９１．０９平方メートル

4　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場３６６番地１、３６５番地２

　　家屋　番号　３６６番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　１３０．２３平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　約１６６．２３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　プロパン庫

構　　造　　コンクリートブロック造スレート葺平家建

床　面　積　　約１０平方メートル

５　所　　在　　肝属郡錦江町馬場字古馬場３６５番地２

家屋　番号　　３６５番２

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　２４７．７３平方メートル

令和８年(ケ)第７号
令和８年５月２０日受理
令和８年７月6日提出

現況調査報告書

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

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　３６５番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５９３．８８平方メートル

2　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　３６５番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５２．３１平方メートル

3　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場

　　地　　番　３６６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９１．０９平方メートル

4　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場３６６番地１、３６５番地２

　　家屋　番号　３６６番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　１３０．２３平方メートル

5　所　　在　肝属郡錦江町馬場字古馬場３６５番地２

　　家屋　番号　３６５番２

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

種　　類　　居宅・物置

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　２４７．７３平方メートル

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１～３
現況地目	■宅地（物件１～３） □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	物件１に引込柱２本、物件２に物件４の未登記附属建物、物件３に屋外流し（工作物）が存する。物件１南東側が町道に接している。物件相互の境界は判然としないが、ブロック塀等により他人地との境界は概ね明瞭であると考えられる。
建物	物件４
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：１６６．２３平方メートル（約３６平方メートル増築）
物件目録にない附属建物	□ない ■ある ┬ 種　類：プロパン庫 　　├ 構　造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 　　└ 床面積：約１０平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を「住居（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	大量のゴミが存し、保守管理の状態は著しく劣る。過去に複数のネコを飼育しており、動物臭が強い。雨漏り跡が散見され、一部の天井が剥がれていた。
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１） □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５
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　　□その他の者 上記の者が本建物を「住居・物置」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	元店舗、現在は居宅、物置である。大量のゴミが存し、保守管理の状態は著しく劣る。外壁の一部が剥がれている。内壁に穴が散見された。
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
債務者兼所有者	1　物件４建物はリフォーム予定でしたが、雨漏りがひどく住めない状態です。元々亡父が建ててプロパン業を営んでおり、同建物近くにあるプロパン庫はその名残です。その後、妹が今から１１年前くらいまで室内でネコを多頭飼育していました。 2　物件５建物は元々パチンコ店、その後フィリピンバーでした。元店舗部分は現在物置となっています。５年くらい前の台風で外壁が一部剥がれ、そのままになっています。シロアリ被害はありませんが、雨漏りが多少あります。私は居宅部分に住んでいます。 3　周辺との境界トラブルはありません。

（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、３～４枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
　①　物件１～３（土地）について
　　ア　物件１～３は一体利用されているが、物件１、２と物件３との間には道路として認識される形状を有していない道路が介在する。
　　イ　水道が共同で引き込まれている。
　　ウ　所々に草木が繁茂している。
　②　物件４（建物）について
　　ア　一部が前記道路（道路と認識される形状を有していない。）上に存する。
　　イ　２０１５年のカレンダーが掛かっていた。
　　ウ　動物の糞らしきものが至る所に散在し、動物臭が強い。
　　エ　雨漏り跡と思われるシミや天井板の浮き沈み、たわみ、垂れ下がりが所々存する。シロアリ被害の跡のようなものが見られた。
　③　物件５（建物）について
　　ア　物置部分の外壁が一部剥がれている。
　　イ　居宅部分は天井の破損、壁の穴、天井・天袋内部に雨漏り跡と思われるシミが所々存する。シロアリ被害の跡のようなものが見られた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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２０日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（錦江町役場）
令和８年５月２１日 18：05－18：20	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、債務者兼所有者と面談
令和８年６月１５日 9：30－11：15	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

（特記事項）

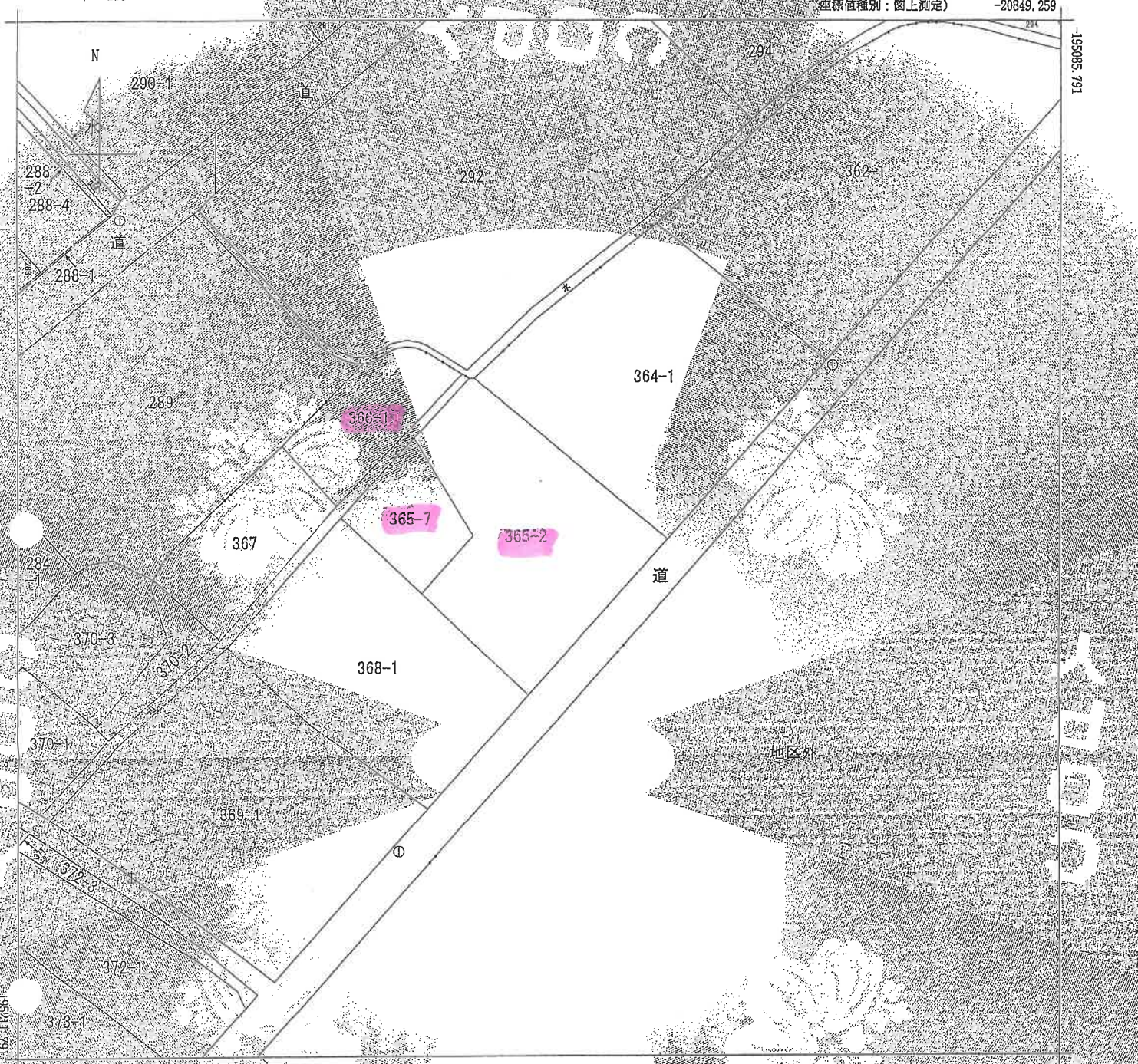
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、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



地番区域見出	馬場										
請求部分	所在	肝属郡錦江町馬場字古馬場				地番	365番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月6日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

(1 枚目)

地図整理番号：M08349
(1/1)

登記年月日：平成6年11月4日

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。
令和8年4月6日　鹿児島地方法務局鹿屋支局　登記官

210075

前 365-2　後・新

地番	365-7 ／ -2
土地の所在	肝属郡大根占町馬場字ヒ馬場

地積測量図

H6.11.4

求積　単位：メートル

(イ)　946.20 − 152.31967 ＝ 593.88033

(ロ)　$\frac{1}{2}$ × 16.187 × 7.922 ＝ 64.116707

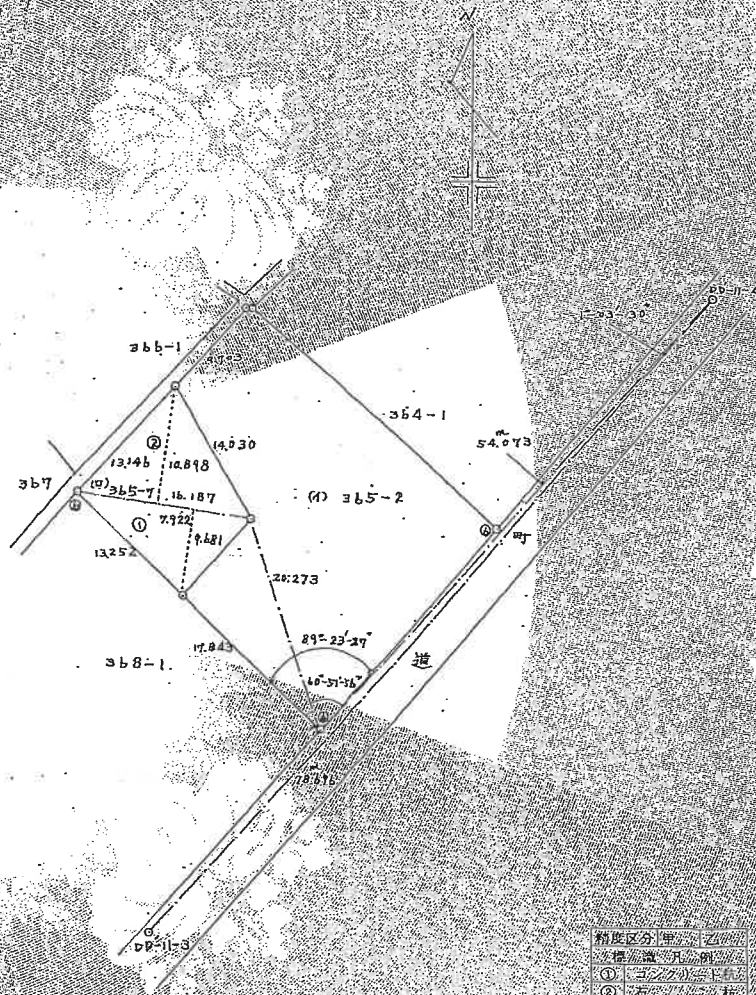
$\frac{1}{2}$ × 16.187 × 10.898 ＝ 88.202963

計　152.31967

地積

(イ)　593.88 ㎡

(ロ)　152.31 ㎡



精度区分	甲	乙
求積	公式	内訳
①	コンクリート杭	
②	石	杭
③	プラスチック杭	
④	金	鋲
⑤	鋲	
⑥	国土調査	

（日調連9）

作製者	土地家屋調査士	（平成 6 年 11 月 3 日作製）	申請人		縮尺	1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3判をA4判に縮小した
（日加約）

地図整理番号：M08350

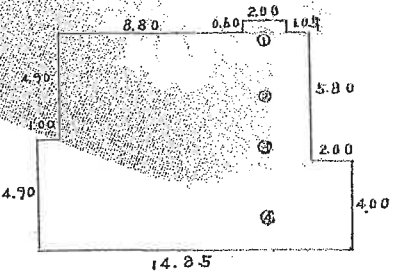
登記年月日：昭和57年9月22日

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。
令和8年4月6日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

444496 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	366－1
建物の所在	肝属郡 町 字古馬場 365番地2、366番地1





求積 単位；メートル

① 0.60 × 2.00 ＝ 1.20
② 4.90 × 11.85 ＝ 58.065
③ 0.90 × 12.85 ＝ 11.565
④ 4.00 × 14.85 ＝ 59.40

計 130.23

床面積	㎡
	130.23

（日加紙）

作製者	家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（令和7年9月20日作製）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3判をA4判に縮小した

（1/10縮図）

地図整理番号：M08353

登記年月日：平成28年6月22日

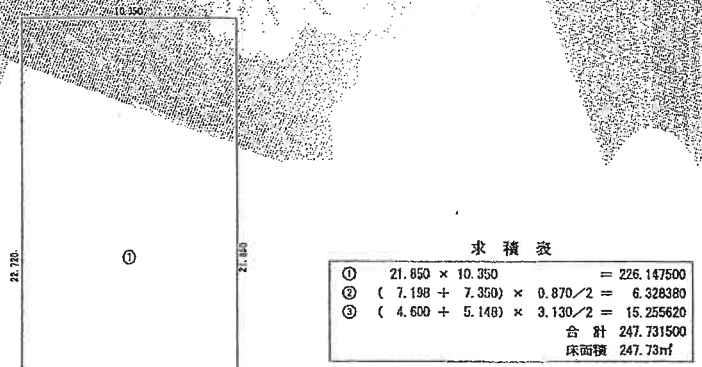
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月6日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

（印省略）

建物図面

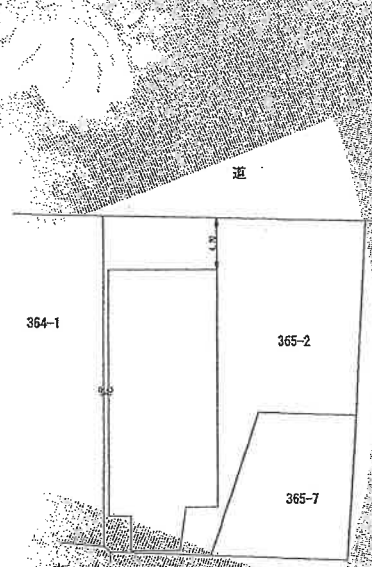
家屋番号	365番2
建物の所在	肝属郡錦江町馬場字古馬場３６５番地２

各階平面図



求積表

①	21.850 × 10.350	= 226.147500
②	(7.198 + 7.350) × 0.870／2	= 6.328380
③	(4.600 + 5.148) × 3.130／2	= 15.255620
	合計	247.731500
	床面積	247.73㎡



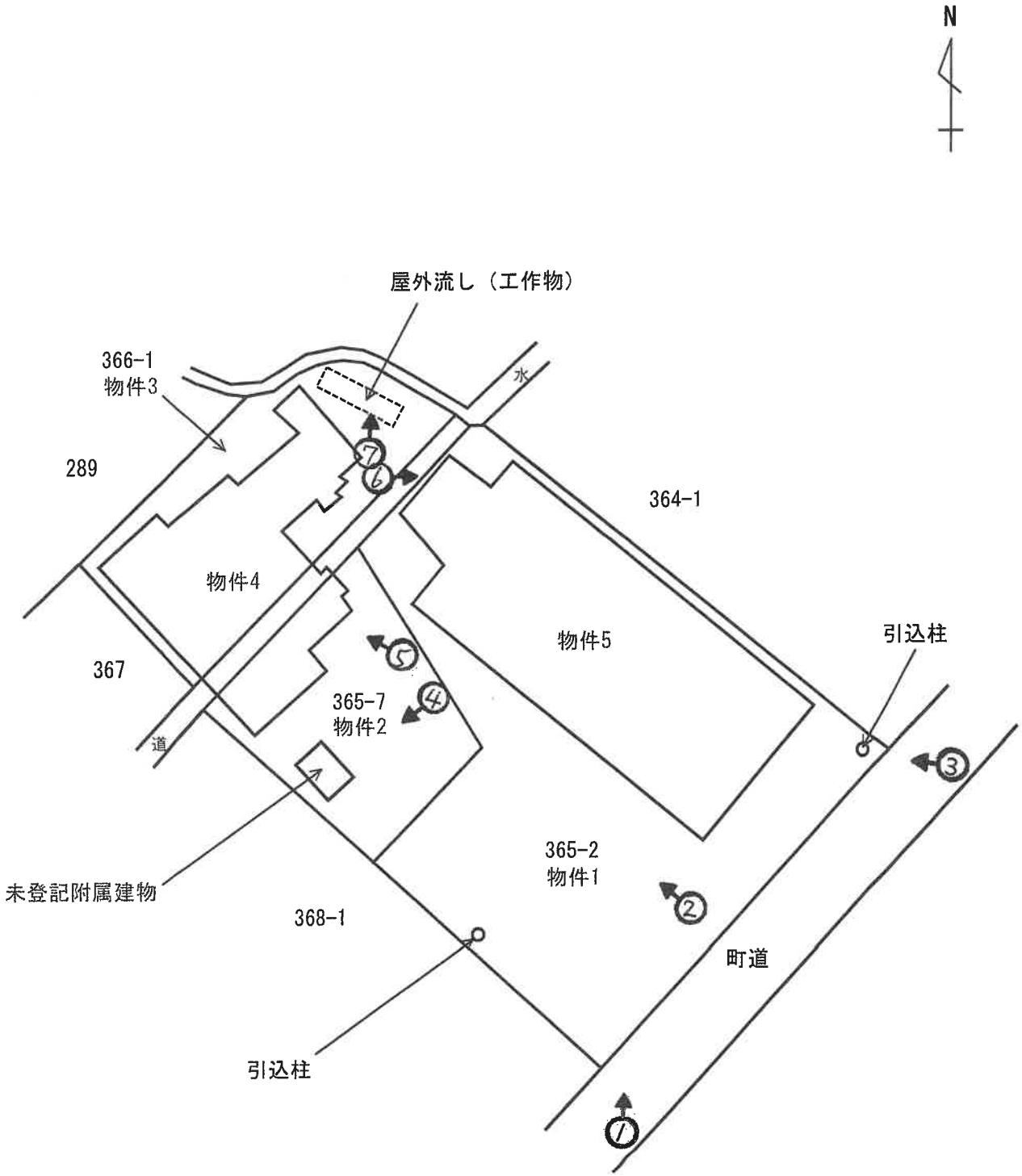
作成者	土地家屋調査士	縮尺	1／250	申請人		縮尺	1／500

（平成 年 月 日作成）

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M08354

土地建物位置関係図

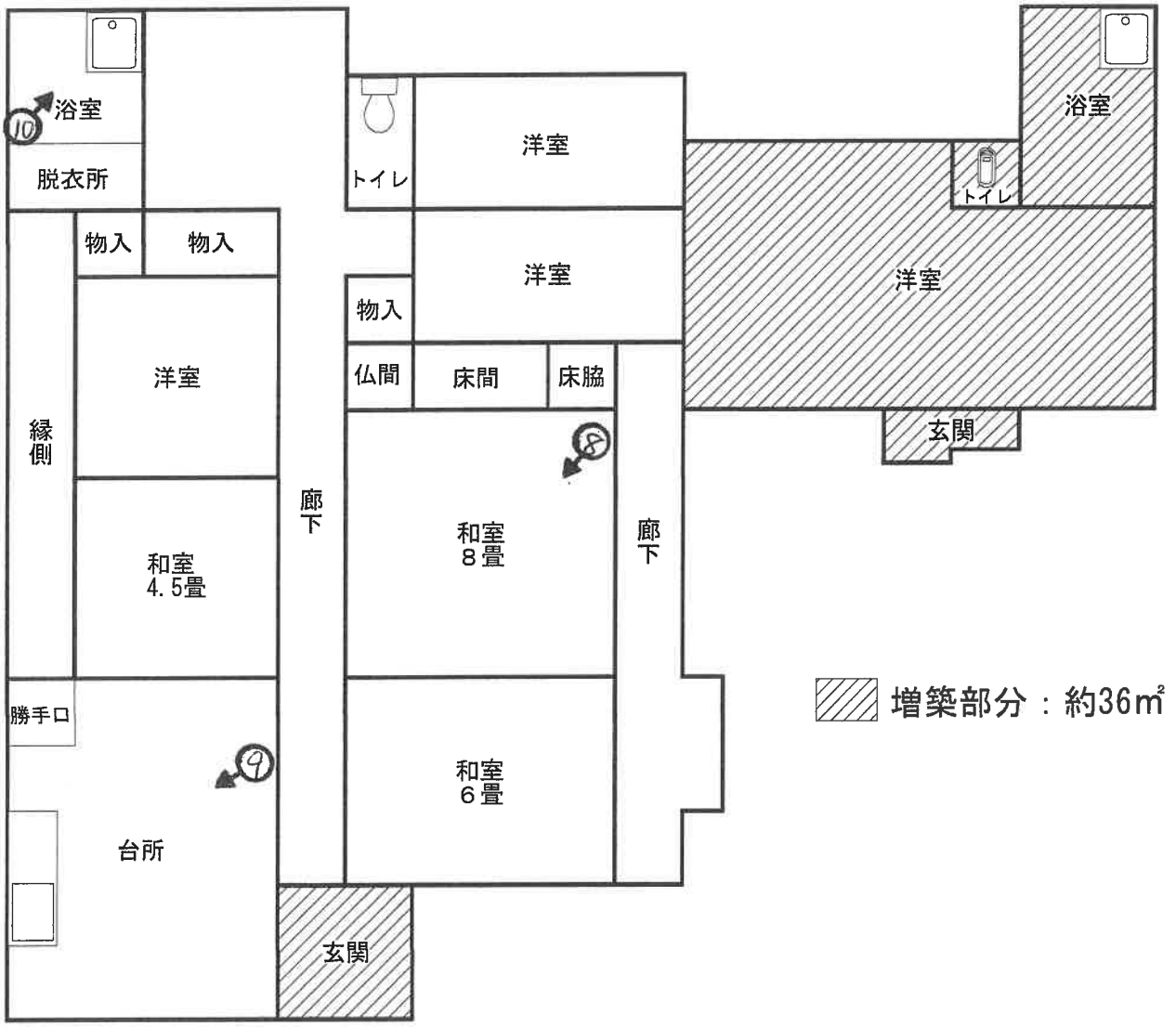


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

（12枚目）

建物間取図
（物件４）



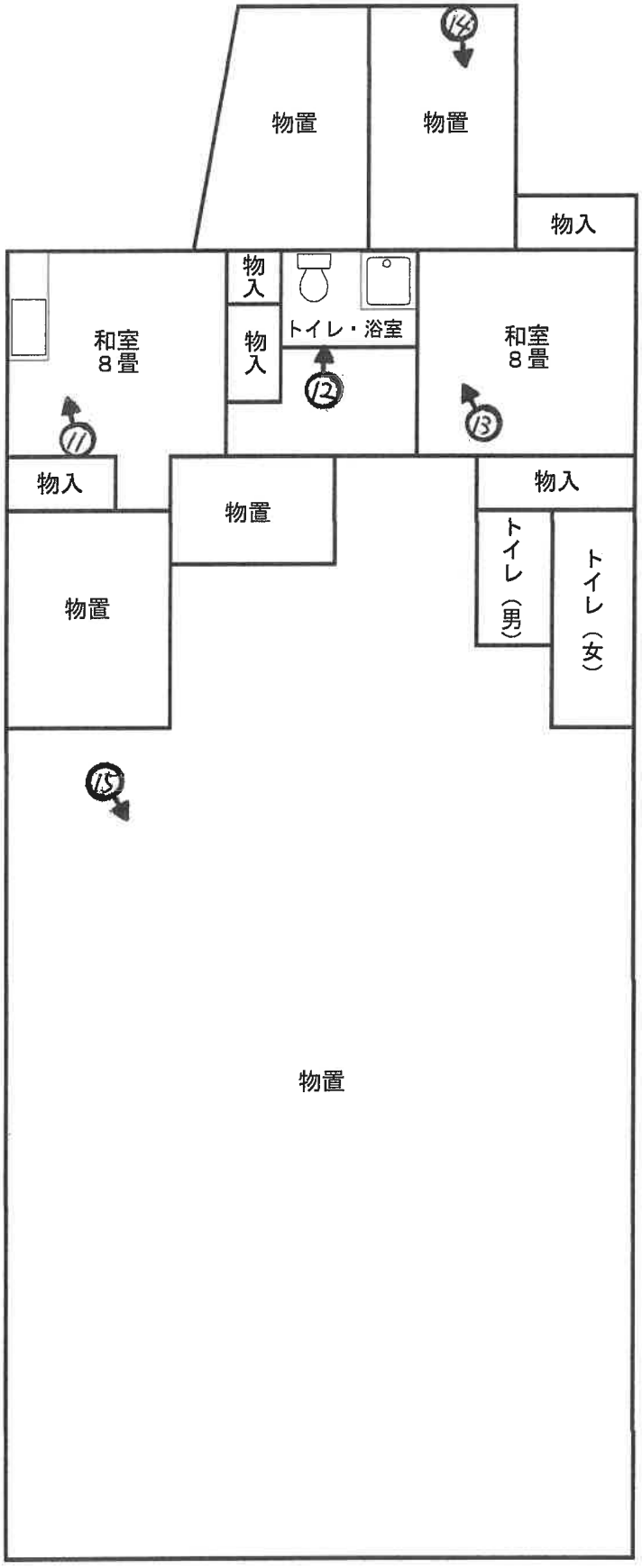
（未登記附属建物）



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

建物間取図
（物件５）



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

（14 枚目）

①南側



②南東側



③東側





④物件４の未登記附属建物（プロパン庫）



⑤物件４



⑥物件５の物置



⑦屋外流し（工作物）



⑧物件４和室



⑨物件４台所

穴



⑩物件４浴室

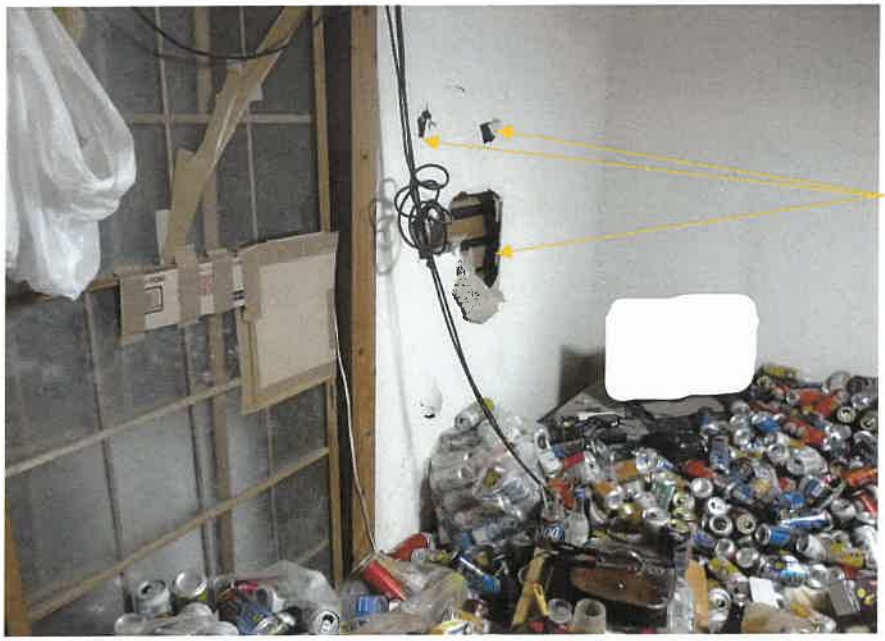


⑪物件５和室



⑫物件５トイレ・浴室

⑬物件５和室



⑭物件５物置内部



⑮物件５物置



令和 8年（ケ）第　　7号
令和 8年 6月15日　現地調査
令和 8年 7月 7日　評　　価

鹿児島地方裁判所　鹿屋支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
中村　真悟

第１　評価額

一　括　価　格	
金３，１２０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　９６０，０００円
物件２（土地）	金　２４０，０００円
物件３（土地）	金　３００，０００円
物件４（建物）	金　６００，０００円
物件５（建物）	金　１，０２０，０００円

１　一括価格は、物件１・２・３・４・５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１・２・３の内訳価格は物件４・５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４・５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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	肝属郡錦江町馬場字古馬場 365番2 宅地 593.88㎡	
2	所在 地番 地目 地積	肝属郡錦江町馬場字古馬場 365番7 宅地 152.31㎡	
3	所在 地番 地目 地積	肝属郡錦江町馬場字古馬場 366番1 宅地 191.09㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡錦江町馬場字古馬場366番地1、365番地2 366番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 130.23㎡	 約166.23㎡
	符号 種類 構造 床面積		（附属建物） 未登記１ プロパン庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約10㎡
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡錦江町馬場字古馬場365番地2 365番2 居宅・物置 鉄骨造スレート葺平家建 247.73㎡	

特記事項
・物件４建物について約36㎡の増築を確認した。 ・物件４建物について未登記附属建物を1棟確認した。

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１，２，３）

位置・交通	「木場」バス停の北東方約80m、大根占小学校の南西方約430m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	錦江町役場の南西方約790m付近に存する地域。地域内においては事業所、共同住宅、戸建住宅等が見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第二種住居地域、前面道路境界から25m以降は第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	なし
画地条件	地積　：937.28㎡ 規模　：やや過大 間口　：約25m 奥行　：約42.5m（但し幅員約1mの道路が介在する） 形状　：ほぼ長方形 地勢　：平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地　※特記事項参照	
接面道路の状況	南東方で幅員約9mの舗装町道（建築基準法上の道路）に接面。また物件１、２土地と物件３土地との間には道路として認識される形状を有していない道路が介在する。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は事業所、戸建住宅。	
供給処理施設	上水道：あり　※特記事項参照 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、土壌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４建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件２・３土地の全域と判断した。 ②物件５建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件１土地の全域と判断した。 ③物件１・２・３土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。但し、開発行為の途中で遺跡等を発見したら届け出を要する。（錦江町教育委員会にて確認。） ④物件１・２・３土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ⑤物件１～３は一体利用されているが、物件１・２土地と物件３の間には道路が介在している。なお、当該道路は道路として認識される形状を有していない。また物件４建物は、一部が当該道路上に存する。 ⑥物件１土地上に引込柱、物件３土地に屋外流しが存するが、特段の経済価値はないものと判断した。 ⑦水道は物件１土地の南東方接面の町道ではなく物件３土地の北西方（隣地289のさらに北西方）に存する町道から水路（公図上は水）を経由して、周辺の家と共同で引き込まれている。 ⑧所々に草木が繁茂している。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

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57年 9月15日新築 経過年数　　約44年 経済的残存耐用年数　　0年 増築部分についても経済的耐用年数は経過しているものと判断した。
仕　　様	構　造　木造 屋　根　セメント瓦 外　壁　板張り等 内　壁　板張り等 天　井　合板等 床　畳、フローリング等 設　備　電気・水道等 その他　特になし
床面積（現況）	約166.23㎡
現況用途等	階層　　：平家建 現況用途：居宅 間取り　：「建物間取図」参照
品　　等	使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特　記　事　項	①調査時点で雨漏り跡が散見され、一部の天井が剥がれていた。 ②シロアリ被害の跡のようなものが見られた。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。 ③アスベストについて、物件４建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。 ④大量のゴミが存する。 ⑤過去に複数の猫を飼育しており、動物臭が強い。 ⑥約36㎡の増築を確認した。 ⑦一部が道路上に存する。なお、当該道路は道路として認識される形状を有していない。 ⑧後記の未登記附属建物が存する。

（附属建物未登記１）

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　不詳 経過年数　不詳 経済的残存耐用年数　0年 現地調査等を踏まえて経済的耐用年数は経過しているものと判断した。
仕　　様	構　造　コンクリートブロック造 屋　根　スレート 外　壁　コンクリートブロック 内　壁　－ 天　井　－ 床　　コンクリート 設　備　－
床面積（現況）	約10㎡
現況用途等	階層　　：平家建 現況用途：プロパン庫 間取り　：「建物間取図」参照
品　　等	使用資材：劣る 施　　工：劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	①構造上、屋根と外壁の間には隙間がある。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、当該建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。

（物件５）

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57年 6月 5日新築 経過年数　　約44年 経済的残存耐用年数　　0年
仕　　様	構　造　鉄骨造 屋　根　スレート 外　壁　サイディング等 内　壁　ビニールクロス等 天　井　ボード等 床　畳、フローリング等 設　備　電気、水道等
床面積（現況）	247.73㎡
現況用途等	階層　：平家建 現況用途：居宅・物置 間取り　：「建物間取図」参照
品　　等	使用資材：普通 施　　工：普通
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特　記　事　項	①天井や天袋内部に雨漏り跡と思われるシミが見られた。 ②シロアリ被害の跡のようなものが見られた。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。 ③アスベストについて、物件５建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。 ④大量のゴミが存する。 ⑤外壁の一部が剥がれており、また内壁に穴が散見された。 ⑥登記によると、平成28年6月15日に種類が店舗から居宅・物置へと変更になっている。元々はパチンコ店やバーとして利用されていたとのことであった。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１，２，３）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,890	0.86	593.88	0.80		3,632,000
2	8,890	0.86	152.31	0.80		931,000
3	8,890	0.86	191.09	0.80		1,168,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　錦江(県) 5-1

基準価格		時点修正	標準化補正		地域格差		標準画地価格
11,300円／㎡	×	99.1／100×	100／100×		100／126	＝	8,890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。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件　接近条件　環境条件　行政条件

1.00　×　1.00　×　1.25　×　1.01　＝　1.26　　100/126

イ　個別格差：規模▲5　草木が繁茂している▲10　0.95×0.9＝0.86

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②　建物価格（物件４，５）

目的物件の再調達原価を、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	共有持分割合 ウ	現価率 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	166.23		0.03	897,000

ア　再調達原価　：180,000円/㎡

イ　現況延床面積：約166.23㎡

エ　現　価　率

経過年数44年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5％）と観察減価法（保守管理の状態等▲40％）を併用し、現価率を査定した。

・　現価率＝｛残価率5％＋(1－5％)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数25.0年)｝×(1－観察減価40％)＝0.03

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 1	60,000	10.00		0.05	30,000

カ　再調達原価　：60,000円/㎡
キ　現況延床面積：約10㎡
ケ　現　価　率
経過年数不詳、経済的残存耐用年数0年、残価率5％とした定率法(0.05)と観察減価法（保守管理の状態▲10％）を併用して下記のとおり査定した。

・　現価率＝0.05×(1－10％)＝0.05

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
4	897,000	30,000	927,000

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	212,000	247.73		0.03	1,575,000

ア　再調達原価　：212,000円/㎡
イ　現況延床面積：247.73㎡
エ　現　価　率
経過年数44年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5％）と観察減価法（保守管理の状態等▲40％）を併用し、現価率を査定した。

・　現価率＝｛残価率5％＋(1－5％)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数30.0年)｝×
(1－観察減価40％)＝0.03

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,632,000	0.30	法定地上権	1,089,000
2	931,000	0.30	法定地上権	279,000
3	1,168,000	0.30	法定地上権	350,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30％と査定した。

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
1	3,632,000	−1,089,000		0.63	0.60	960,000
2	931,000	−279,000		0.63	0.60	240,000
3	1,168,000	−350,000		0.63	0.60	300,000
4	927,000	+629,000	1.00	0.65	0.60	600,000
5	1,575,000	+1,089,000	1.00	0.64	0.60	1,020,000
一括価格（合計）						3,120,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正　：物件１～３　道路が介在する▲20 老朽化した建物の敷地▲20
水道の引き込み▲1　0.8×0.8×0.99＝0.63

物件４　老朽化した建物▲20　道路上に存する▲10　動物臭▲10
0.8×0.9×0.9＝0.65

物件５　老朽化した建物▲20　パチンコ店、バーからの用途変更▲20
0.8×0.8＝0.64

オ　競売市場修正　：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　錦江(県)5-1

所　　在：肝属郡錦江町城元字堂ノ元８１５番
地　　目：宅地
価　　格：11,300円／㎡
位　　置：大根占バス停　50m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地　　積：162㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東　8.5m　町道
用途指定等　：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80％、容積率300％）
地域の概要　：小売店舗、飲食店等が多い商業地域

２　固定資産税評価額(令和 8年 1月 1日)

物件１　3,479,542円
物件２　892,384円
物件３　1,119,596円
物件４　1,951,835円
物件５　2,533,241円

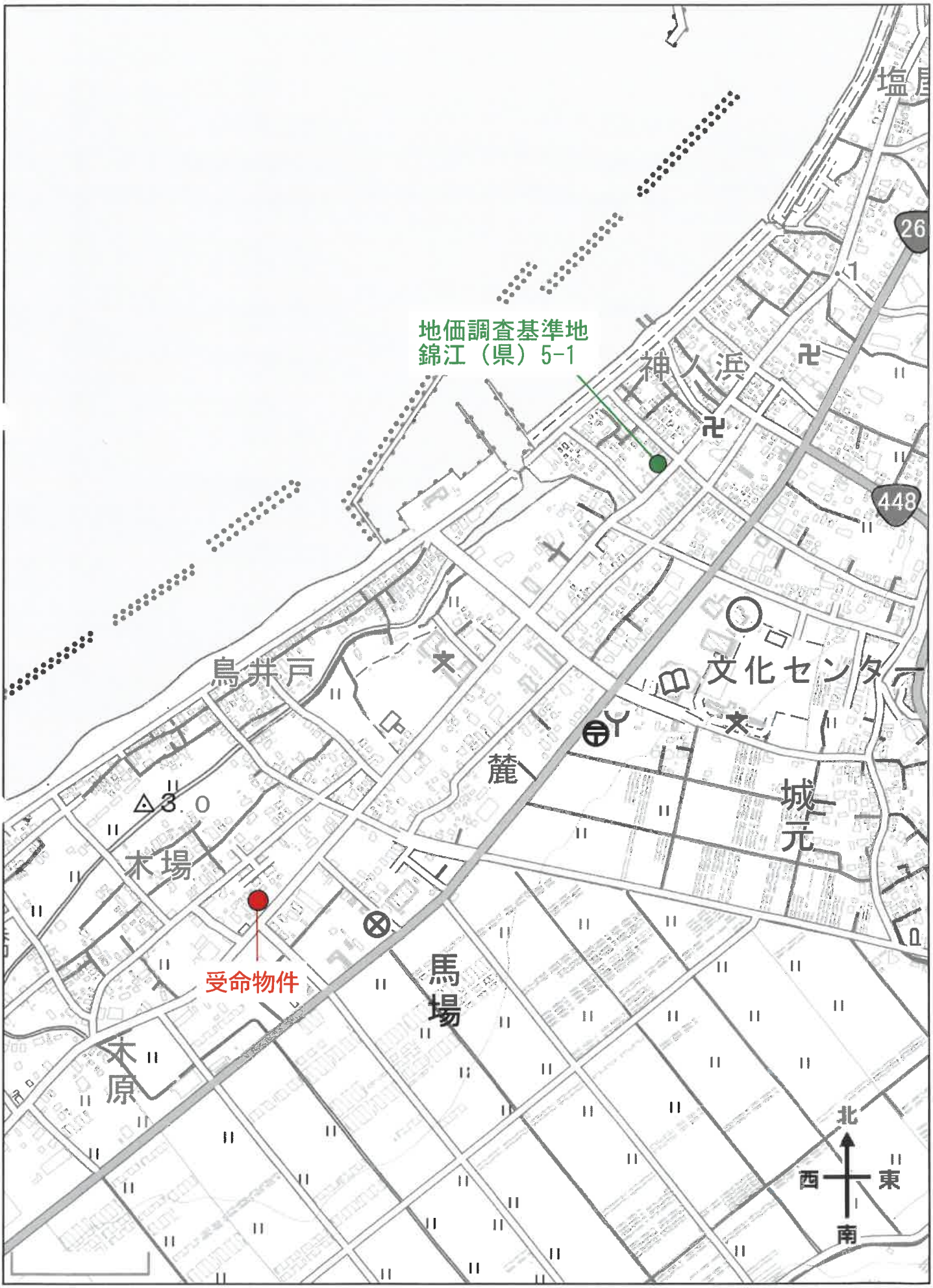
第７　附属資料

１　受命物件の位置図
２　住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
３　公図写し
４　地積測量図写し
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

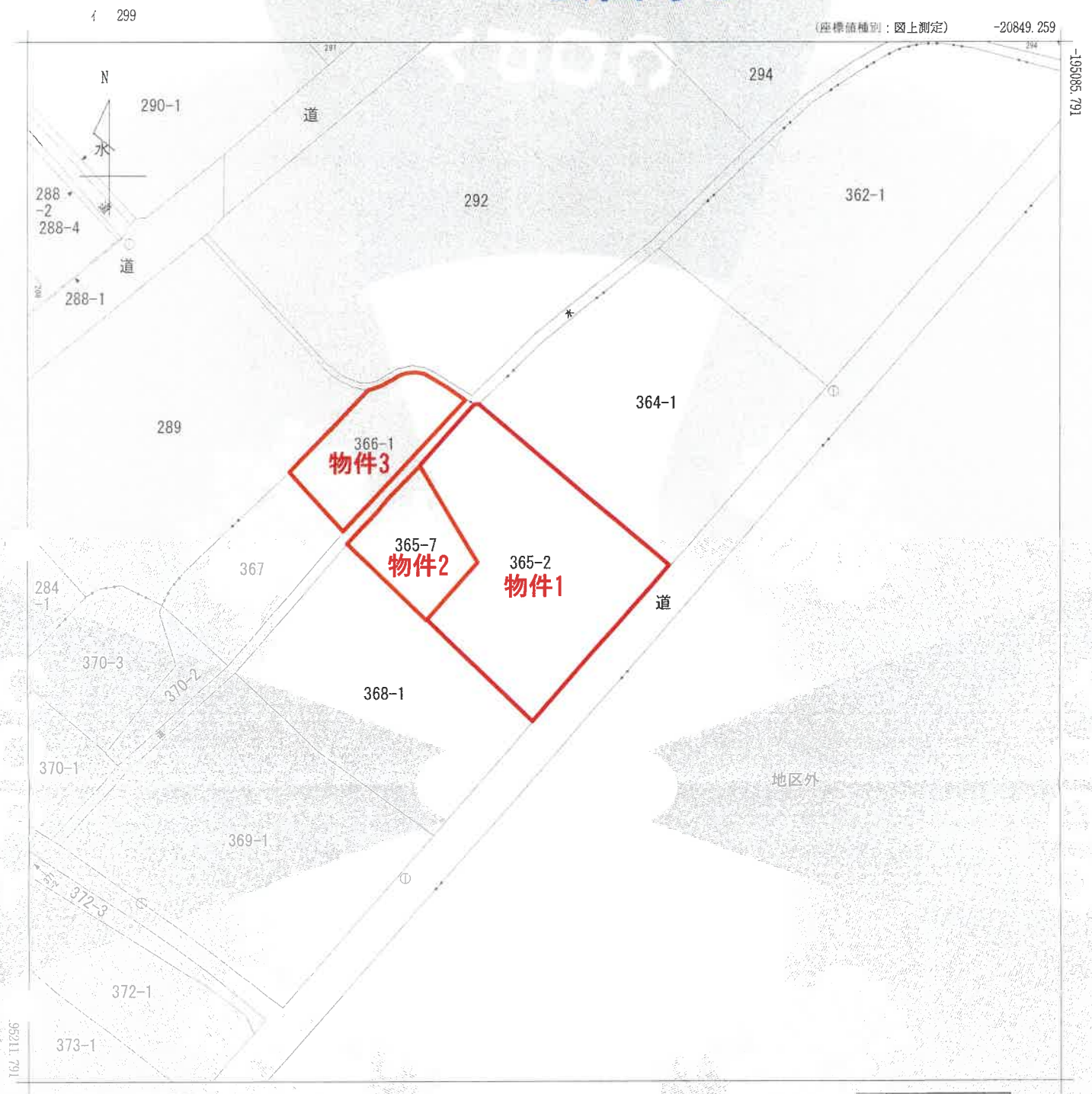
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS錦江町2026年版を使用。

以　上

位置図



公図写し



請求部分	所在	肝属郡錦江町馬場字古馬場				地番	365番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月6日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

地図整理番号：M08349
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成6年11月4日

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。
令和8年4月6日　鹿児島地方法務局鹿屋支局　登記官

210075

前 365-2　後・新

地積測量図

地番	365-7, -2
土地の所在	肝属郡大根占町馬場字古馬場 → 錦江町

H 6.11.4

求積　単位：メートル

(イ)　746.20 − 152.31967 ＝ 593.88033

(ロ)　$\frac{1}{2}$ × 16.187 × 7.922 ＝ 64.116707

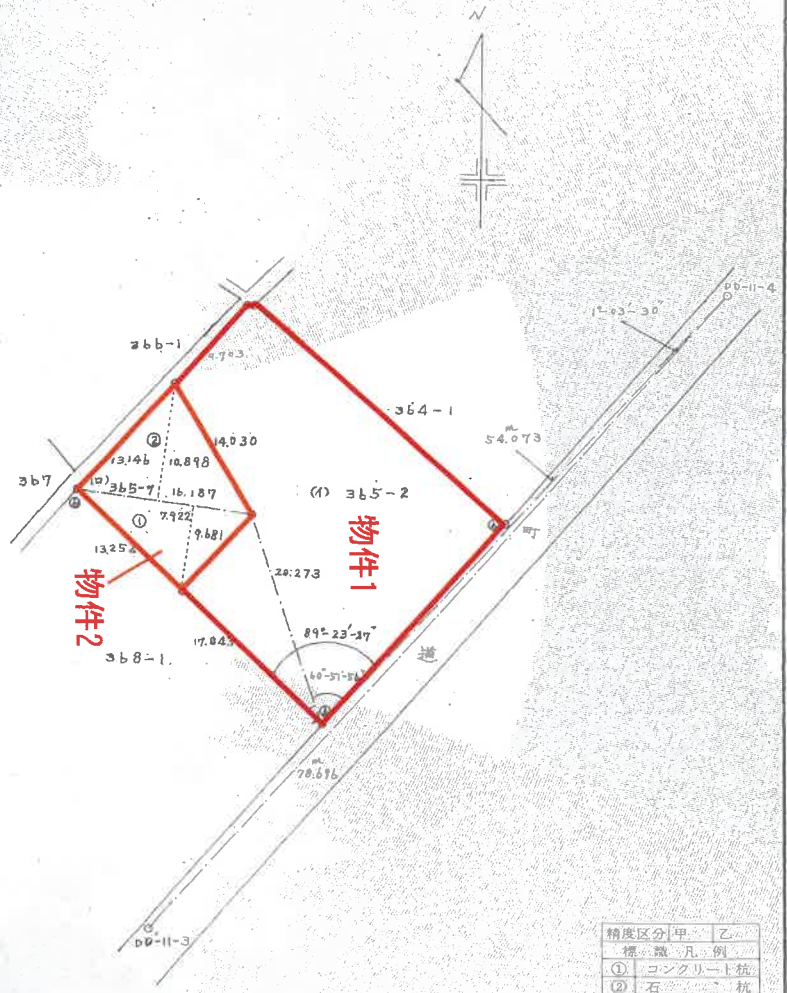
$\frac{1}{2}$ × 16.187 × 10.898 ＝ 88.202963

計　152.31967

地積

(イ)　593.88 ㎡

(ロ)　152.31 ㎡



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石　杭	
③	プラスチック杭	
④	金属製	
⑤	刻　ミ	
⑥	鉄　杭	

作製者	申請人	縮尺
[redacted]	[redacted]	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）　（日加納）

地積測量図写し

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：M08350

登記年月日：昭和57年9月22日

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。
令和8年4月6日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

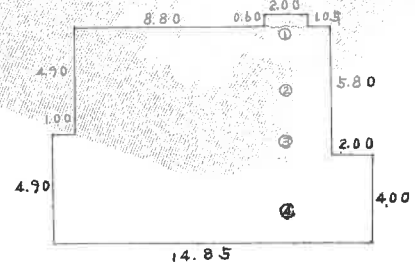
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

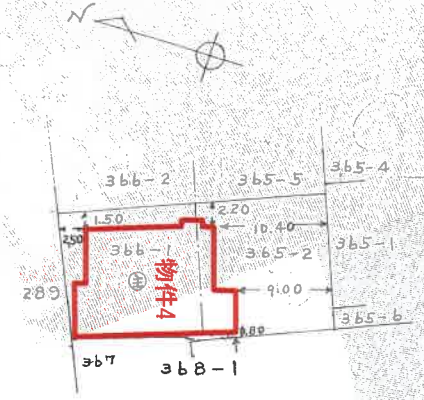
整理番号：M08353

444496 各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	366－1
建物の所在	肝属郡~~大姶良町~~錦江町大姶良字馬場字古馬場 365番地2、366番地1





求積 単位：メートル

①	0.60 × 2.00 =	1.20
②	4.90 × 11.85 =	58.065
③	0.90 × 12.85 =	11.565
④	4.00 × 14.85 =	59.40
	計	130.23

床面積 130.23 m²

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（日調連12）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

S57 9 2

建物図面・各階平面図写し

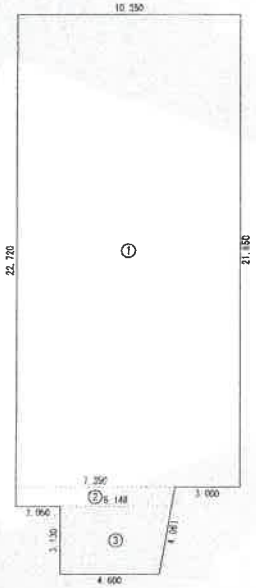
（日加納）

登記年月日：平成28年6月22日

建　物　図　面

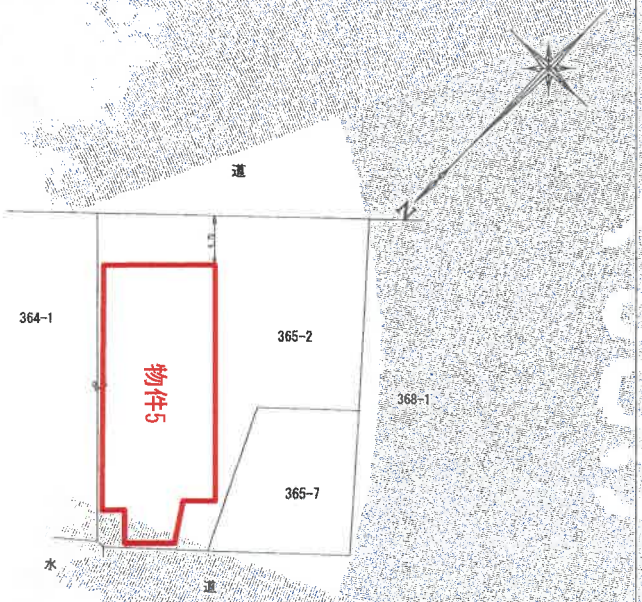
家屋番号	365番2
建物の所在	肝属郡錦江町馬場字古馬場３６５番地２

各　階　平　面　図



求　積　表

①	21.850 × 10.350		＝ 226.147500
②	(7.198 ＋ 7.350) ×	0.870／2 ＝	6.328380
③	(4.600 ＋ 5.148) ×	3.130／2 ＝	15.255620
		合　計	247.731500
		床面積	247.73㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

令和８年４月６日　鹿児島地方法務局鹿屋支局　登記官　[redacted]

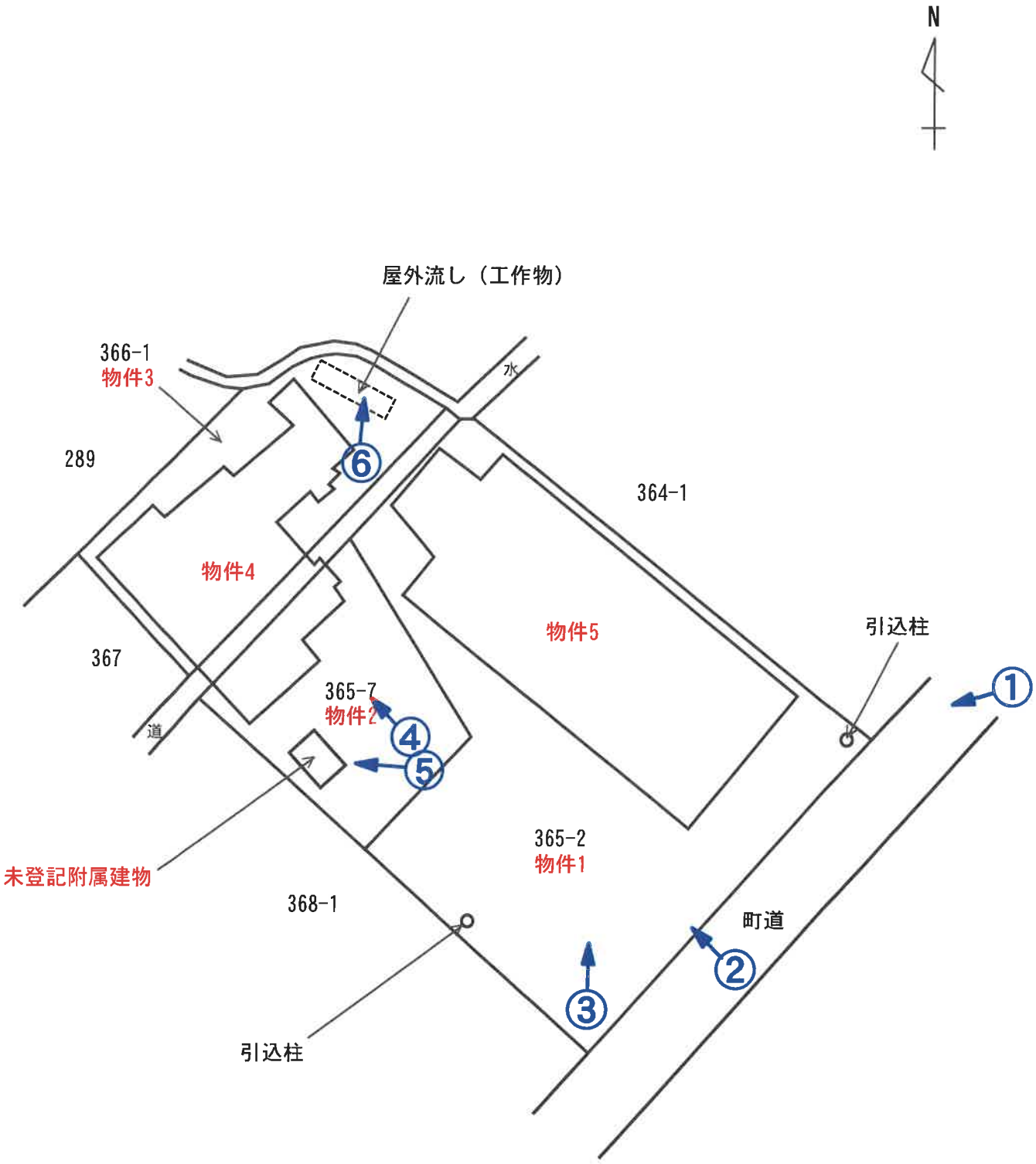
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：M08354

建物図面・各階平面図写し

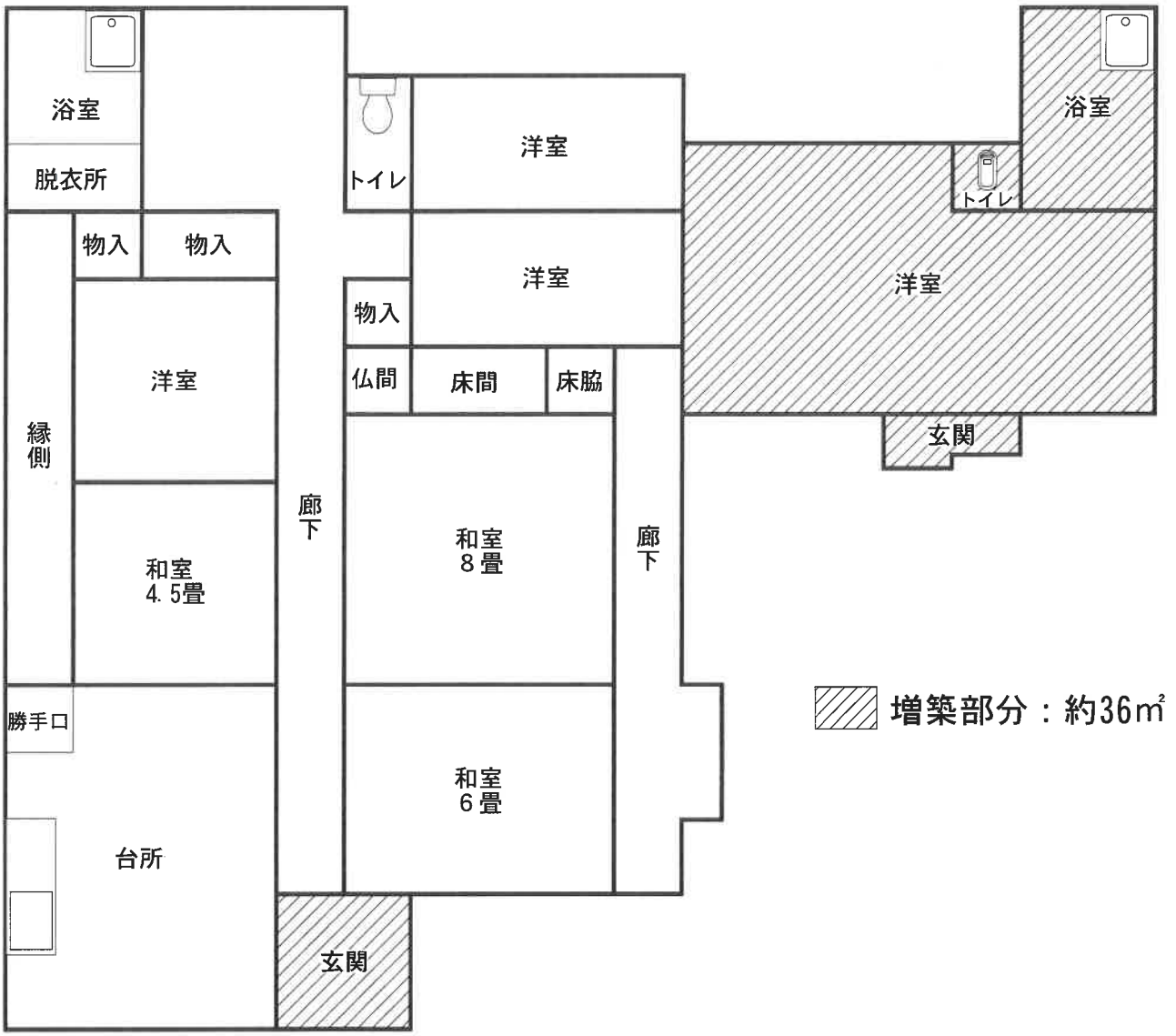
土地建物位置関係図



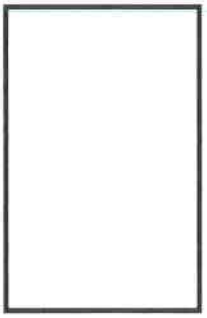
写真方向

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図
（物件４）

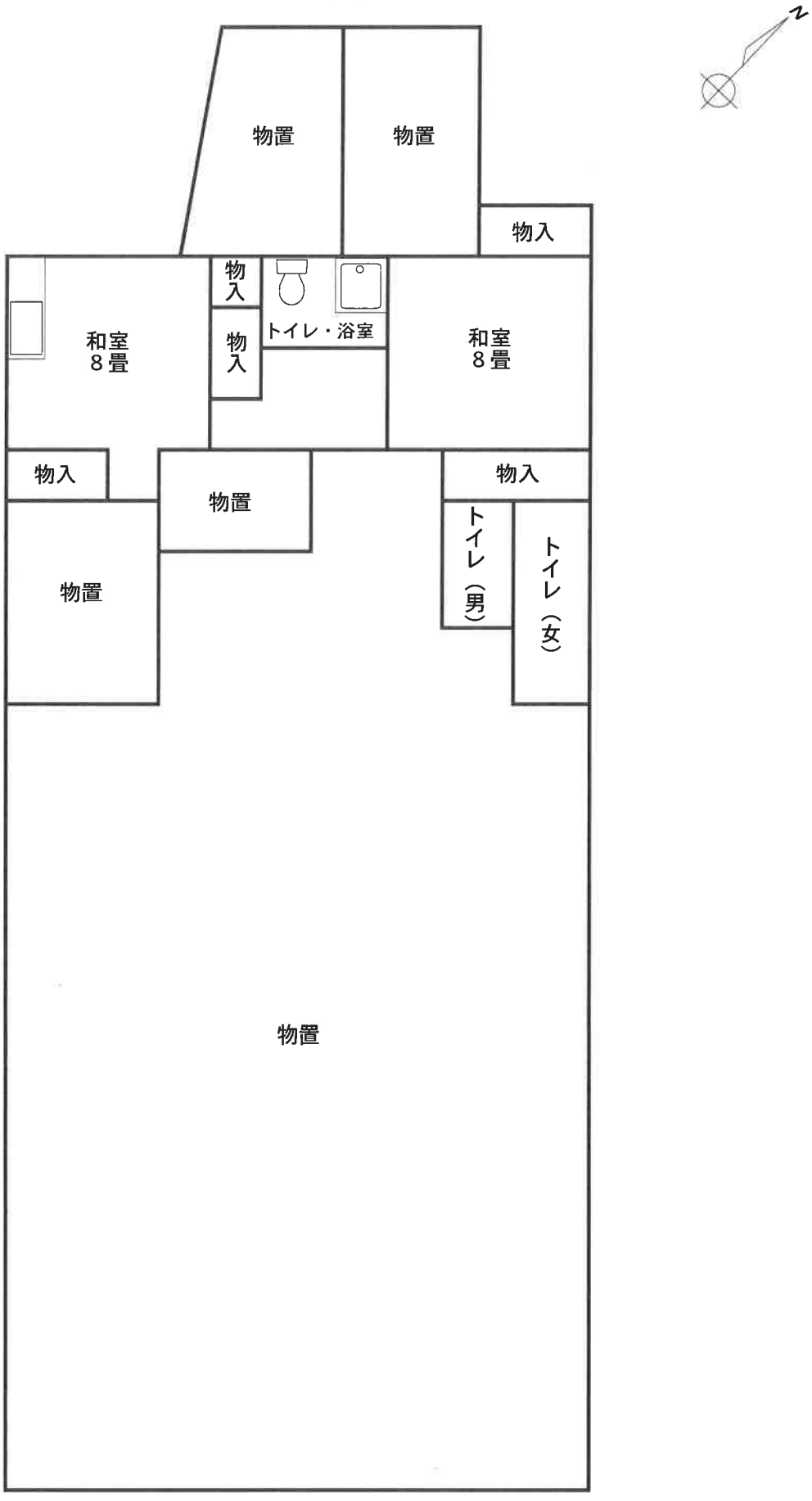


（未登記附属建物）



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図
（物件５）



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

現況写真

写真 ①

東方より



写真 ②

南東方より



現況写真

写真 ③

敷地内部



写真 ④

敷地内部



現況写真



写真 ⑤

敷地内部

未登記
附属建物



写真 ⑥

敷地内部

屋外流し
（工作物）