令和　８年（ヌ）第　　２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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	627, 000 501, 600	一括	125, 400	21, 560	0
1	384, 000				
2	243, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　肝属郡肝付町新富字鐘付

　　地　　番　　６８７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３９．０８平方メートル

２　所　　在　　肝属郡肝付町新富字鐘付６８７８番地１

　　家屋　番号　　６８７８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　８２．３８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１７平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　５月２１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１，２】

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

【物件番号１】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造鋼板葺平家建、床面積：約７４平方メートル）のために法定地上権が成立する。

３　買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号１，２】

なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号２】

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】

隣地（地番６８７２番、同６８７４番１、同６８７６番、同６８７７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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　肝属郡肝付町新富字鐘付

　　地　　番　　６８７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３９．０８平方メートル

２　所　　在　　肝属郡肝付町新富字鐘付６８７８番地１

　　家屋　番号　　６８７８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　８２．３８平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１７平方メートル

令和８年(ヌ)第２号
令和８年３月９日受理
令和８年５月１１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（ヌ）第　　2号

物　件　目　録

1　所　　在　　肝属郡肝付町新富字鐘付

　　地　　番　　６８７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３９．０８平方メートル

2　所　　在　　肝属郡肝付町新富字鐘付６８７８番地１

　　家屋　番号　　６８７８番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　８２．３８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
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	氏神、倒壊した建物の残材、電柱、支線及び牛舎・鳥小屋（いずれも工作物）が存する。大半に竹や雑木が繁茂している。
建物	物件２
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：物置 構　造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約１７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）」として管理している □「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	老朽化が著しく天井や壁・床に穴が開いており、倒壊する恐れがある。未登記附属建物（物置）及びトイレ（工作物）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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	肝属郡肝付町新富字鐘付６８７８番地１
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅
構造	木造鋼板葺平家建
床面積（概略）	約７４平方メートル
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成３年ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（債務者（所有者）の亡父）　□不明
その他の事項	・今から３５年くらい前に倉庫として建てられたものを、バリアフリー化して居宅に改修したとの関係人の陳述がある。

（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（所有者）	1　本土地は平坦ではなく、倒壊した建物の残材があります。竹が茂り、筍もよく生えてきます。北側に氏神が祀ってあります。 2　電柱の地代として年間５０００円ほどの土地使用料が入ってきます。 3　本建物は平成３年頃まで亡父が居住していましたが、その後空き家で現在私が管理しています。瓦が落ちて雨漏りがひどく、床も一部抜け落ちていて、とても住めるような状態ではありません。シロアリ被害も相当あると思います。トイレは外で本建物の南東側にあります。 4　目的外建物は今から３５年くらい前に亡父が倉庫として建てたものを、本建物が老朽化して住めなくなったので、バリアフリー化して居宅に改修し、現在私が住んでいます。未登記です。 5　本建物の東側に存する建物は、知人から不要になった建物をもらい受けて移設したものです。基礎もありますが、未登記です。本建物の物置として使用されていました。 6　本物件が裁判所で売りに出されるときには、通知をください。

（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２枚目のとおりである。
2　対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から２枚目のとおりと認めた。
3　対象物件の現況等について、２枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
　①　物件１（土地）について
　　ア　北東側は町道に、東側は里道に接面している。町道及び里道との境界は、側溝、段差等により概ね明瞭であると考えられる。
　　イ　北角には北西側隣地（６８７１－１）との境に境界杭が設置されているが、北西側から南東側にかけての隣地（６８７２、６８７４－１、６８７６、６８７７）との境界は判然としない。
　　ウ　南西側隣地に牛舎があり、家畜臭が存する。
　　エ　家庭ごみや洗濯機等の廃家電が散乱している一角が存する。
　②　物件２（居宅）について
　　ア　床が傾いており、一部抜け落ちている。壁にも穴が開いている箇所が存する。
　　イ　家財道具が相当量残置されている。
　　ウ　建物内にトイレが見られない。

（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３月９日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（肝付町役場）
令和８年３月１３日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和８年３月１６日	当庁（郵送）	税務関係資料送付（評価人）
令和８年４月１日 17：45－18：00	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和８年４月２日 11：45－13：55	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（所有者）から事情聴取
令和８年４月３日 16：45－16：55	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地６８７１番１外４筆）
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

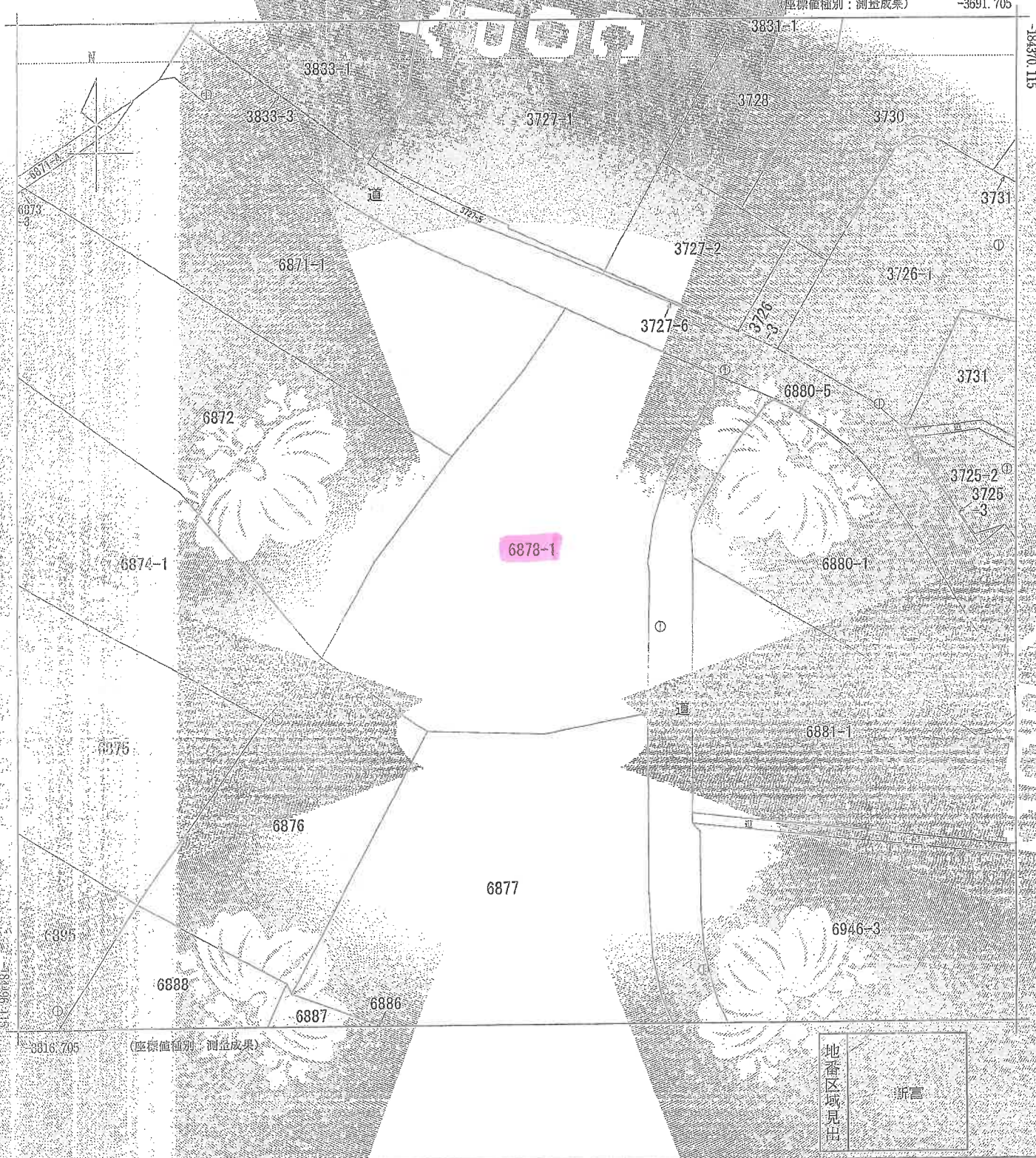
■　令和８年４月２日
目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。

□　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	訴言

調製部分	所在	肝属郡肝付町新富字篠付					地番	6878番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	11		分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年9月			備付年月日(原図)	平成21年11月27日			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。
(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)
令和8年1月29日
東京法務局港出張所
登記官

地図整理番号：M55550
(1/1)

(1/7枚目)

登記年月日：昭和48年11月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
（鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄）
令和8年1月29日　東京法務局港出張所

登記官

（　枚目）

地積測量図

地番	6878-2, -1
地の所在地	肝属郡[illegible]新川[illegible]字[illegible]

205676

作製年月日	昭和48年11月27日
作製者	
申請人 代位者	

求積

Ⓑ 1　6.27×0.3＝1.86
　 2　20.60×0.8＝16.48
　 3　14.3×1.1＝15.73
　 計　33.97×1/2＝16.985㎡

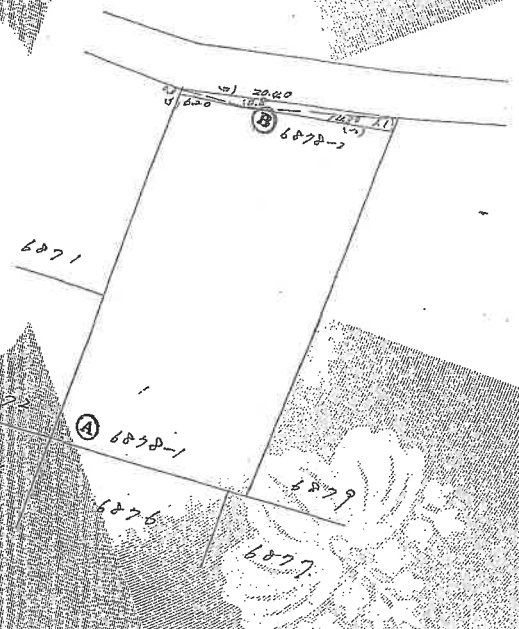
Ⓐ 6878㎡ − 16.985㎡ = 6861.015㎡

地積

Ⓐ ＝ 6861.56㎡

Ⓑ ＝ 17㎡

縮尺　1/600



地図整理番号：M55551　(1/2)

A3判をA4判に縮小した

A

登記年月日：昭和50年2月3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。
（鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄）
令和8年1月29日　東京法務局港出張所

登記官

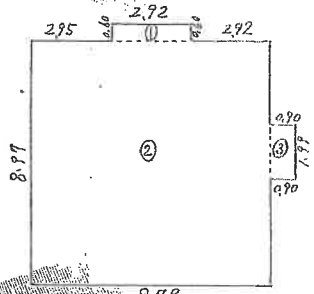
（1／2枚目）

442015

建物図面
各階平面図

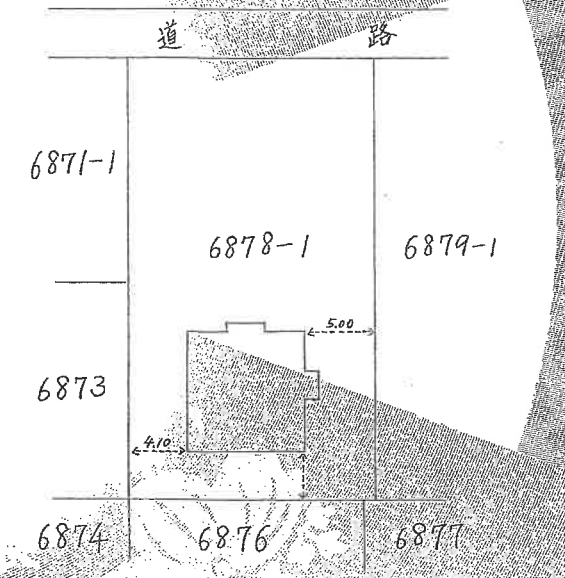
家屋番号	6878－1
建物の所在	肝属郡高山町新富字鐘付6878－1 肝付町

各階平面図



求積表
① 0.60×2.92＝1.752
② 8.97×8.79＝78.8463
③ 0.90×1.99＝1.791
計　82.3893
床面積　82.38㎡

建物図面



作製年月日　昭和五〇年弐月参日
調査者　甲

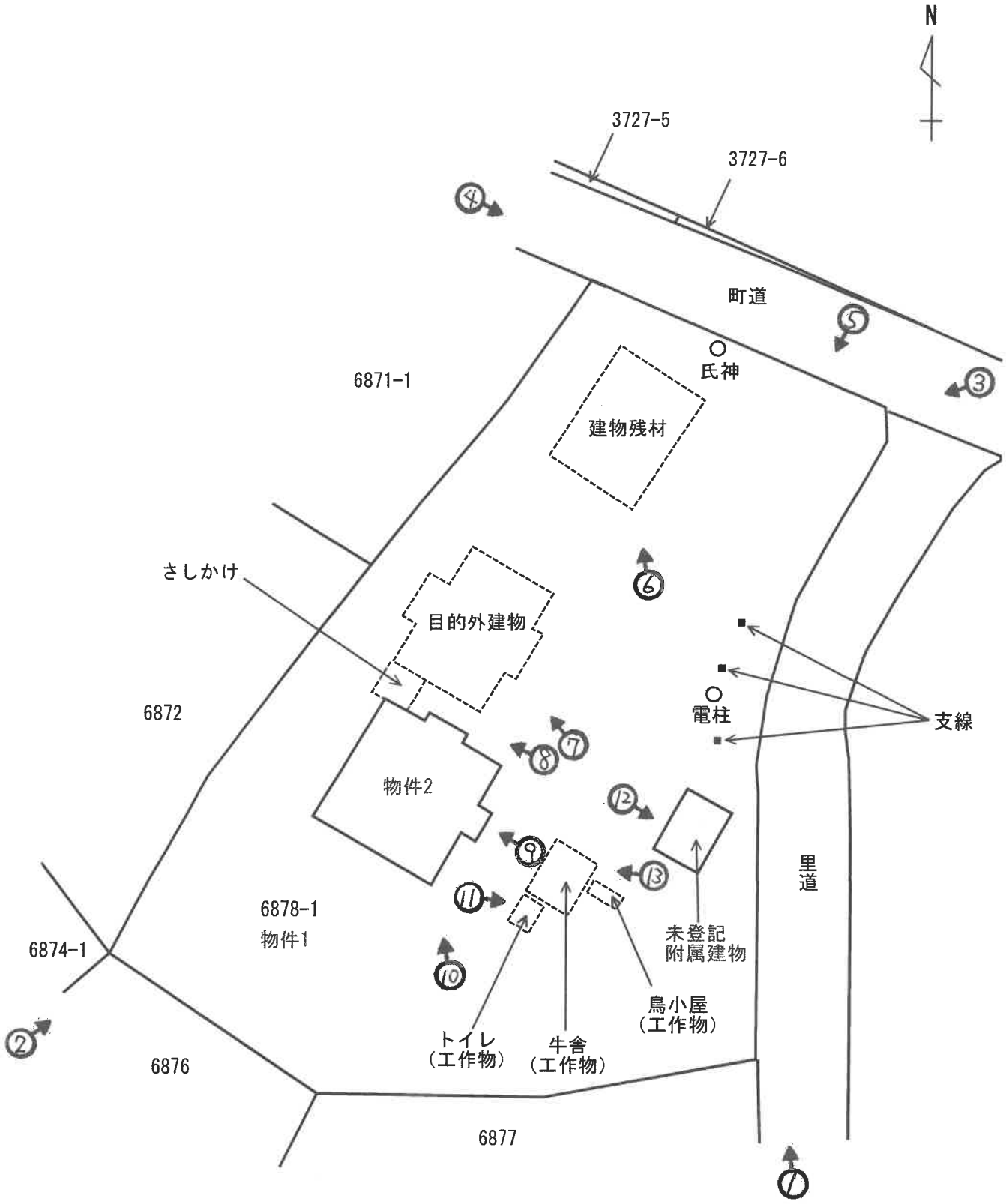
縮尺　1/200　1/400

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M55552

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



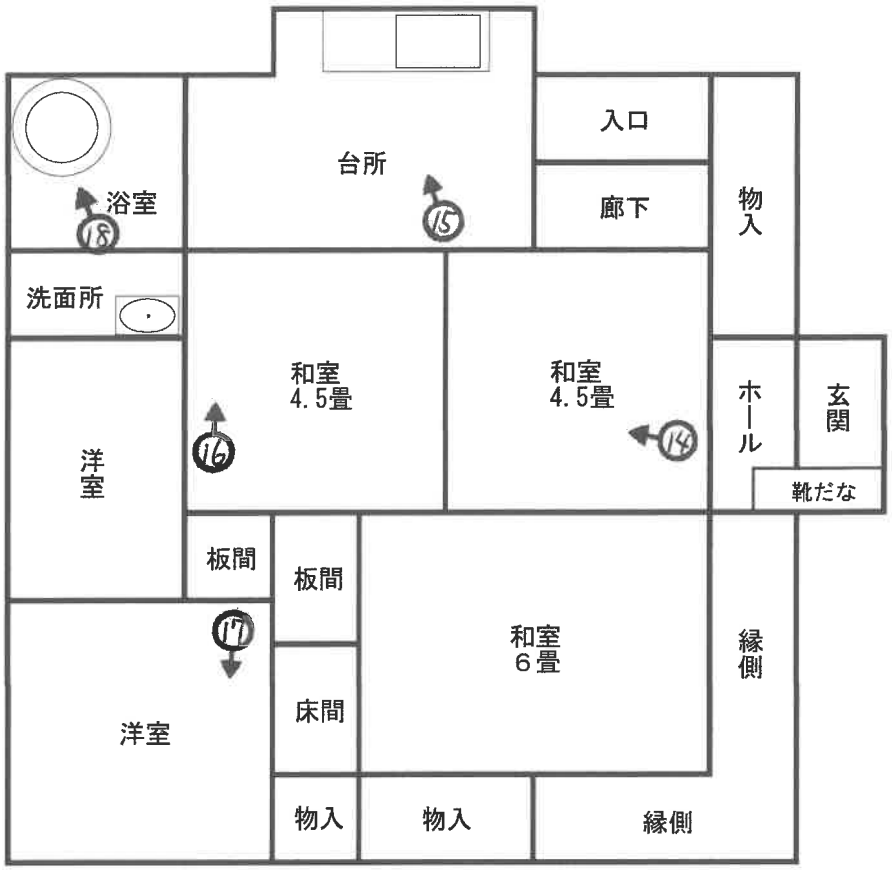
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

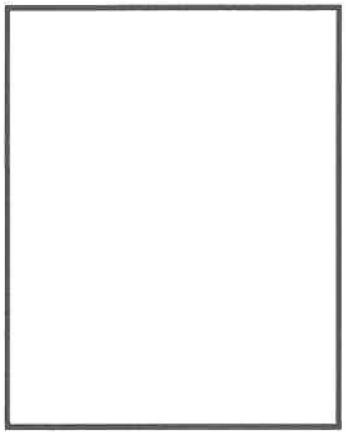
(/0 枚目)

建物間取図

（物件２）



（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。

（　／／　枚目）

←○写真撮影位置方向

①対象物件（南東）



②対象物件（南西）



③対象物件（北東角）



④対象物件（北西）



⑤対象物件（北東）



⑥建物残材





⑦目的外建物



⑧物件２（北東）



⑨玄関

⑩物件２全景



⑪牛舎・トイレ（工作物）



⑫未登記附属建物
（物置）



⑬鳥小屋・牛舎



⑭物件２和室



⑮台所



⑯床崩落箇所



⑰北西側洋室



⑱浴室



令和　8　年（ヌ）第　　2　　号
令和　8　年　　4月　　2日　　現地調査
令和　8　年　　5月　11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　　印

第1　評価額

一　括　価　格	
金　　980,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　　600,000　円
物件2　（建物）	金　　380,000　円

1　一括価格は、物件１・２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の内訳価格は物件２、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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	肝属郡肝付町新富字鐘付 6878番1 宅地 1,539.08　㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡肝付町新富字鐘付6878番地1 6878番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 82.38　㎡	
	符号 種類 構造 床面積		（未登記附属建物） 未登記1 物置 軽量鉄骨造鋼板葺 平家建 約　17　㎡
特記事項			
・上記の他、物件1土地上には以下の目的外建物が存する。 家屋番号：なし（未登記） 種　　類：居宅 構　　造：木造鋼板葺平家建 床面積：約74㎡（概則による） 建築時期：不詳（平成3年頃との陳述がある）			

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）

位置・交通	東迫バス停の南西方　約　780　m 高山小学校の南東方　約　1.7　km （いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	肝付町役場の南東方約1.7km付近に形成された住宅地域。地域内においては戸建住宅が建ち並び、農地や空地も見られる。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% なし
画地条件	地積：1,539.08　㎡ 規模：過大 間口：約　20　m 奥行：約　55　m 形状：台形 地勢：概ね平坦だが町道側を除く境界付近に法面が存する 高低差：北東方接面道路と概ね等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北東方約5.5mの舗装町道（建築基準法上の道路）に接面。 東方約4mの舗装里道（建築基準法上の道路）に接面。	
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。隣地は戸建住宅、農地等。	
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2建物、目的外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。 ② 物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 （肝付町教育委員会にて確認） ③ 物件1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。 ④ 物件1土地の大部分において竹や雑木等が繁茂している。 ⑤ 物件1土地上には電柱及び支線が存するが特段の増減価要因にはならないものと判断した。 ⑥ 物件1土地上には氏神、倒壊した建物の残材が存する。 ⑦ 牛舎（工作物）及び鳥小屋（工作物）が存するが特段の市場価値はないものと判断した。

2　建物の概況及び利用状況

区　　分	主である建物(物件2)
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　49　年　12 月 28 日 新築 経　過　年　数：約　51　年 経済的残存耐用年数：　　0　年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦・亜鉛メッキ鋼板 外　壁：板張り等 内　壁：板張り等 天　井：合板等 床　：畳等 設　備：不明 その他：特になし
床面積(現況)	82.38 ㎡
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：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 全体的に老朽化が著しく、天井や床に穴が空いており、倒壊の危険性がある。 ② 状況からシロアリ被害が発生している可能性がある。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2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 トイレ（工作物）が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。

区　　分	附属建物(未登記1)
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 状況等から経済的耐用年数はすでに経過しているものと判断した。
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：鋼板 外　壁：サイディング等 内　壁：ボード等 天　井：合板等 床　：合板等 設　備：不明 その他：特になし
床面積(現況)	約　17　㎡
現況用途等	階　　層：平家建 現況用途：物置 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 雨漏りが発生している可能性が高い。 ② 状況からシロアリ被害が発生している可能性がある。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 全体的に傷みが見られる。 ④ 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。

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）

更地価格を算出し、これに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	3,810	0.64	1,539.08	0.80		3,002,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　肝付(県) －3

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
5,250円/㎡	×	99.3 / 100	×	100 / 102	×	100 / 134	＝	3,810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 ： 方位+2

◇地 域 格 差 ： 街路条件　接近条件　環境条件　行政条件

0.99 × 1.00 × 1.35 × 1.00 ＝ 1.34

イ 個 別 格 差 ： 規模▲5 形状▲3 木の繁茂、法面等▲30 氏神▲1

0.95×0.97×0.7×0.99＝0.64

（相乗積） 0.64

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。

② 建物価格 (物件2)

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	141,000	82.38		0.03	348,000

ア再調達原価： 141,000円/㎡

イ現況延床面積： 82.38㎡

エ現　価　率

経過年数　51　年、経済的全耐用年数　25　年、
経済的残存耐用年数　0　年、残価率　5　%とした定額法　(　0.05　)
と観察減価法(　-40　%と査定)を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

・現価率 ＝　0.05 ×（ 1 － 0.40 ）＝ 0.03

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	建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記1	72,000	17.00		0.03	36,000

カ再調達原価： 72,000円/㎡

キ現況延床面積： 約17㎡

ケ現　価　率

経過年数　不詳　、経済的全耐用年数　20　年、
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(　-40　%と査定)を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

・現価率 ＝　0.05 ×（ 1 － 0.40 ）＝ 0.03

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
2	348,000	36,000	384,000

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（土地）	番号（建物）	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格（円）ア×イ×ウ
1	目的外建物	3,002,000	0.25	法定地上権	0.43	322,000
1	2	3,002,000	0.25	法定地上権	0.57	427,000
計						749,000

イ 土地利用権等割合

目的外建物、物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

ウ 及ぶ範囲

目的外建物約74㎡と物件2建物約99.38㎡（未登記附属建物を含む）の建築面積割合により按分した。

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	3,002,000	− 749,000		0.45	0.60	600,000
2	384,000	+ 427,000		0.80	0.60	380,000
一括価格（合計）						980,000

ウ 占有減価修正 ： 必要なし

エ 市場性修正 ： 【物件1】 老朽化した建物の敷地▲20 建物残材が存する▲20
目的外建物が存する▲30
0.8×0.8×0.7＝0.45

【物件2】 老朽化した建物▲20 0.8

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　　肝付　(県) － 3

所　　在 : 肝属郡肝付町前田字横嶺4921番4
価　　格 :　5,250　円／㎡
位　　置 : 高山高校前バス停　410m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地　　積 :　253　㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東　4.5m　町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定無し
(建蔽率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、公営住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額　　(　令和7年1月1日)

物件1	3,035,065 円
物件2	659,797 円

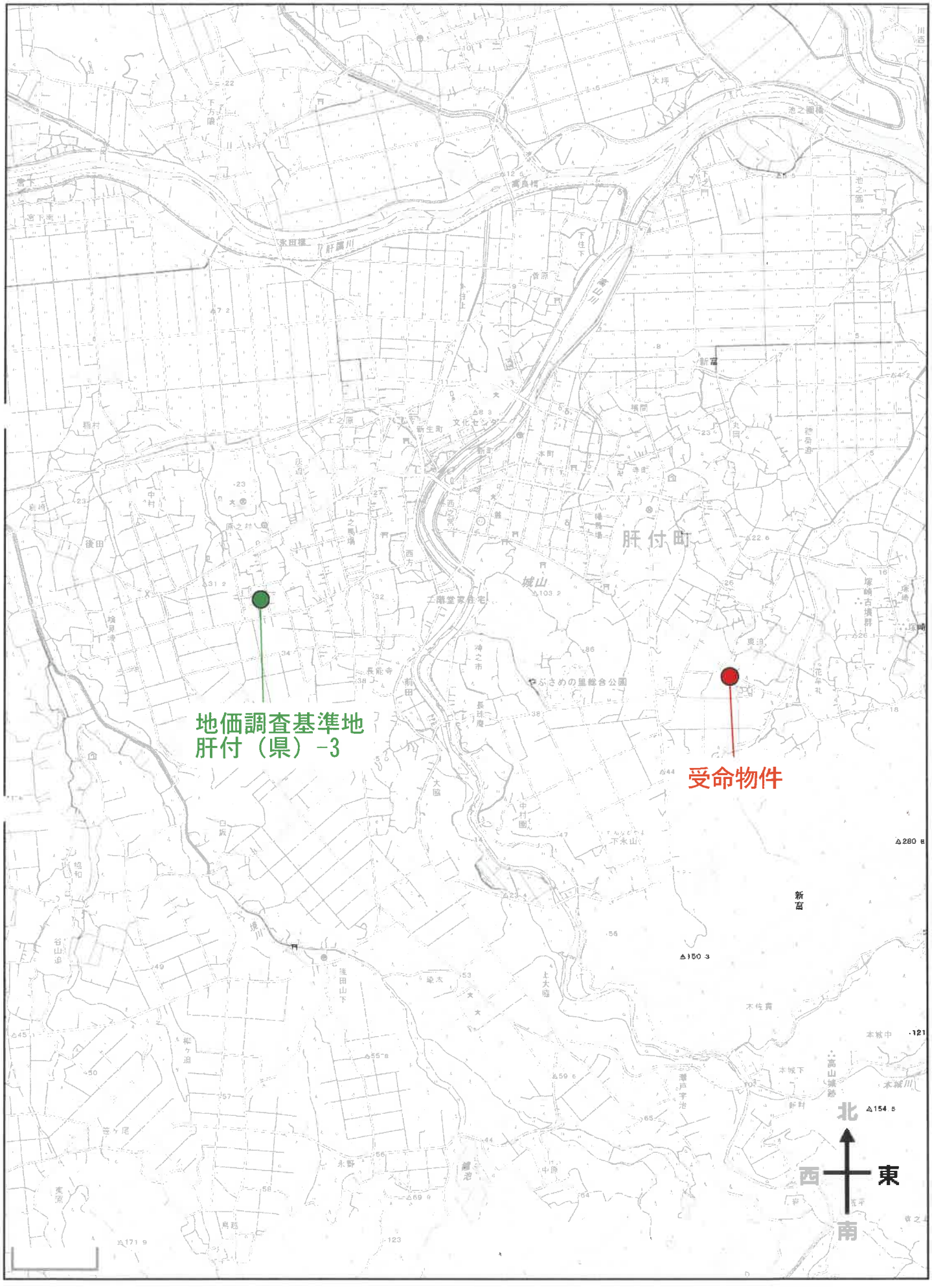
第7 附属資料

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

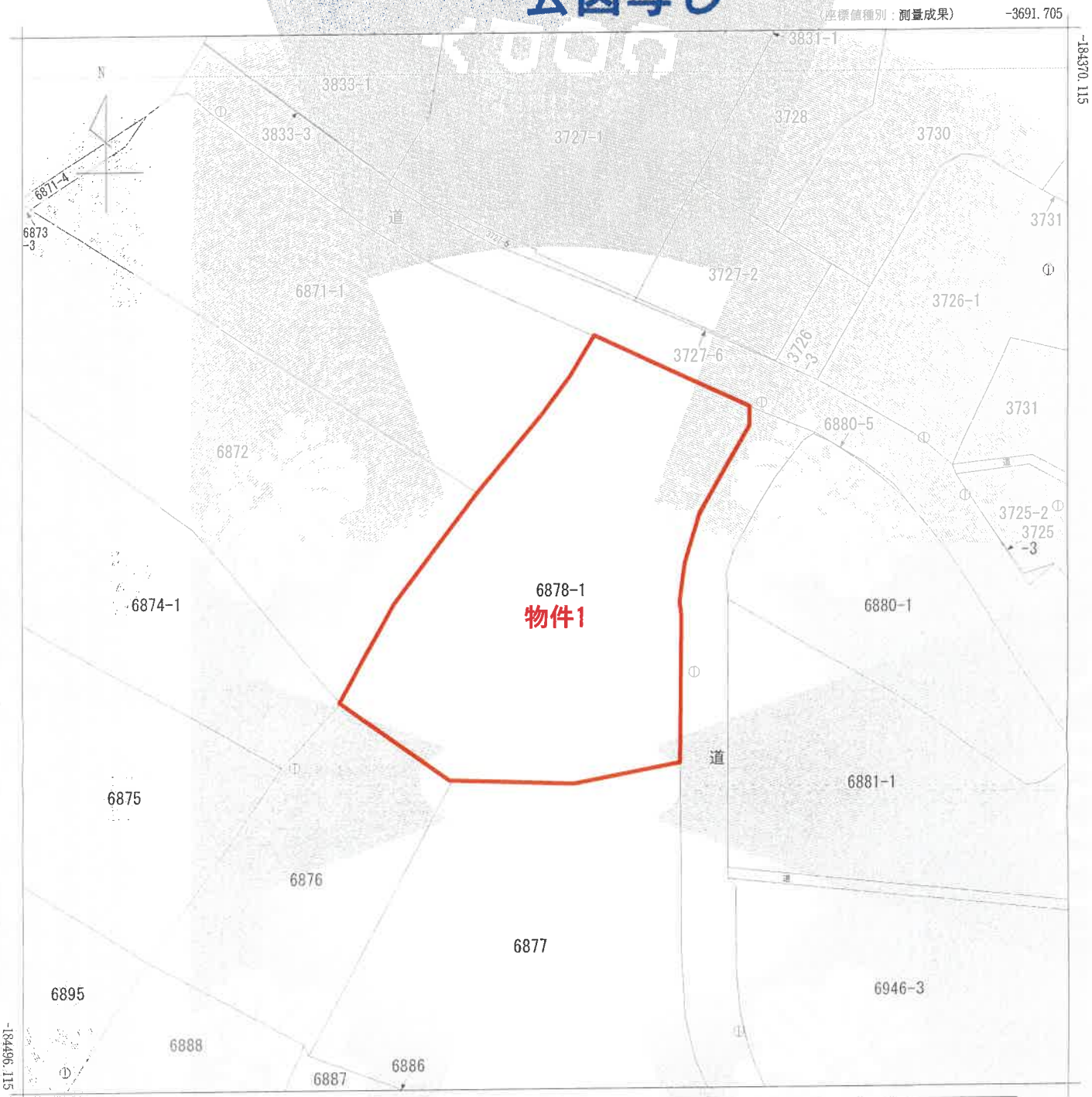
※ 受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS肝付町2026年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部分	所在	肝属郡肝付町新富字鐘付		地番	6878番1		
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	平成20年9月			備付年月日(原図)	平成21年11月27日	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。

(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)

令和8年1月29日

東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M55550

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

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。
鹿児島地方法務局登記官
東京法務局港出張所
令和8年1月29日
登記官 [redacted]

前 6878　後・新

地番	6878-2、-1
地の所在地	肝属郡高山町 新富字鐘付 肝付町

205676

地積測量図

求積

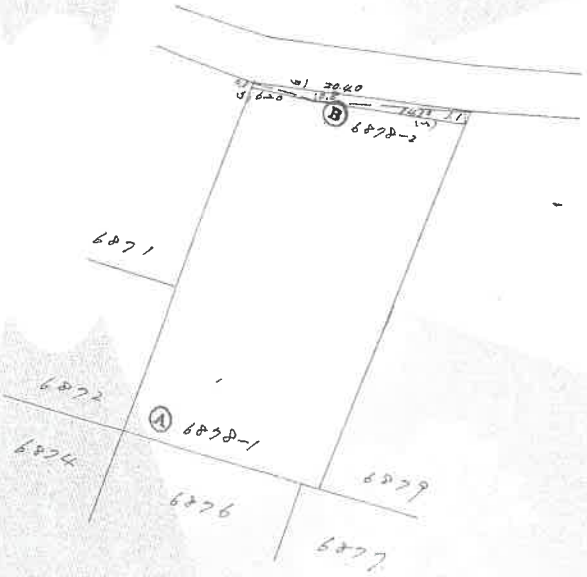
Ⓑ 1　8.20×0.3 = 1.86
〃　20.60×0.8 = 16.32
〃　14.30×1.1 = 15.73
計　33.91×1/2 = 16.955

Ⓐ 697.43㎡ − 16.955㎡ = 680.56㎡

地積

Ⓐ' = 680.56㎡

Ⓑ = 16㎡



縮尺 1/500

昭和 48年 11月 20日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

48 11 27

地積測量図写し

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

肝属郡肝付町新富6878-1

(1)　平成21年9月11日
※本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注)　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号：M55551　(2/2)　A

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：昭和50年2月3日

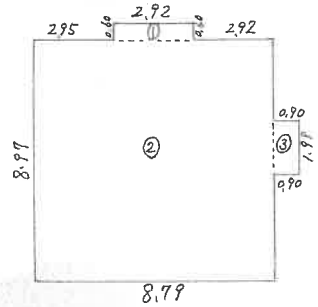
442015

建物図面
各階平面図

家屋番号	6878-1
建物の所在	肝属郡高山町新富字鐘付6878-1

肝付町

各階平面図

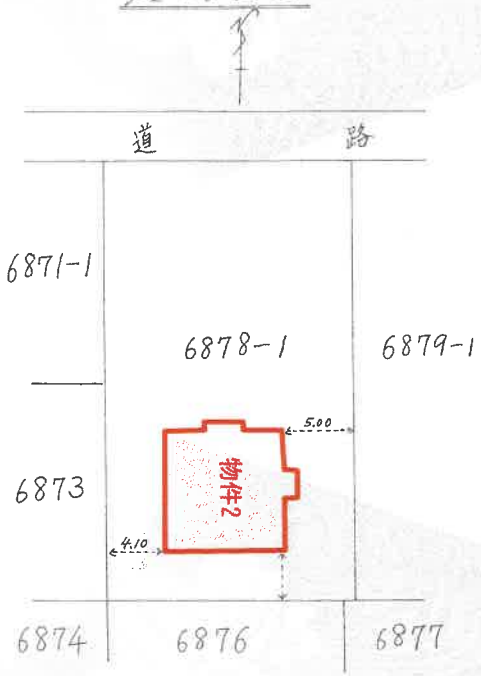


求積表

① 0.60×2.92 = 1.752
② 8.97×8.79 = 78.8463
③ 0.90×1.99 = 1.791
計 82.3893

床面積 82.38㎡

建物図面



作製年月日	昭和五〇年弐月参〇日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺 1/200 1/400

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）

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。
鹿児島地方法務局（鹿屋支局管轄）
東京法務局港出張所
登記官

令和8年1月29日

[redacted]

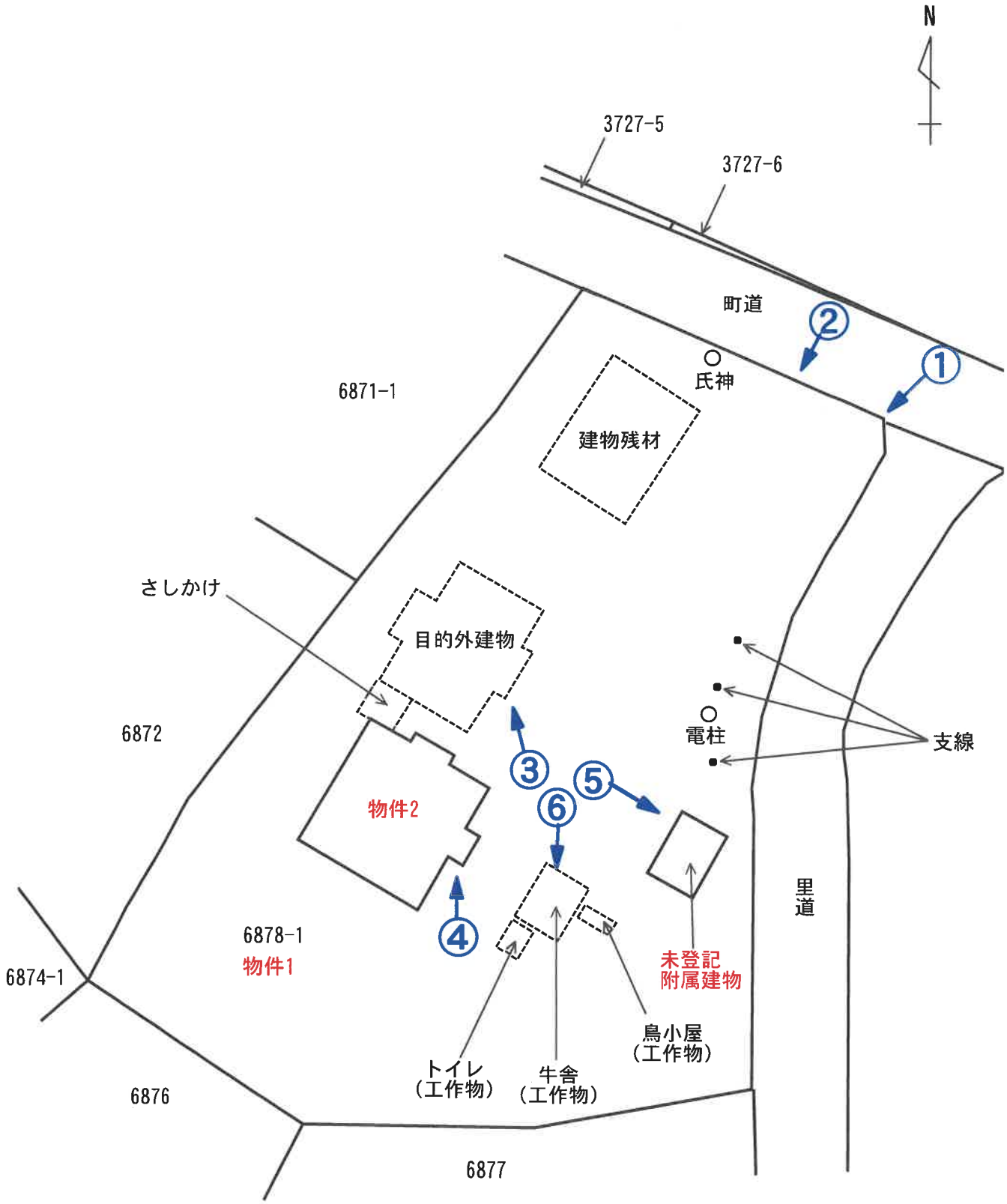
整理番号：M55552

COPY

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

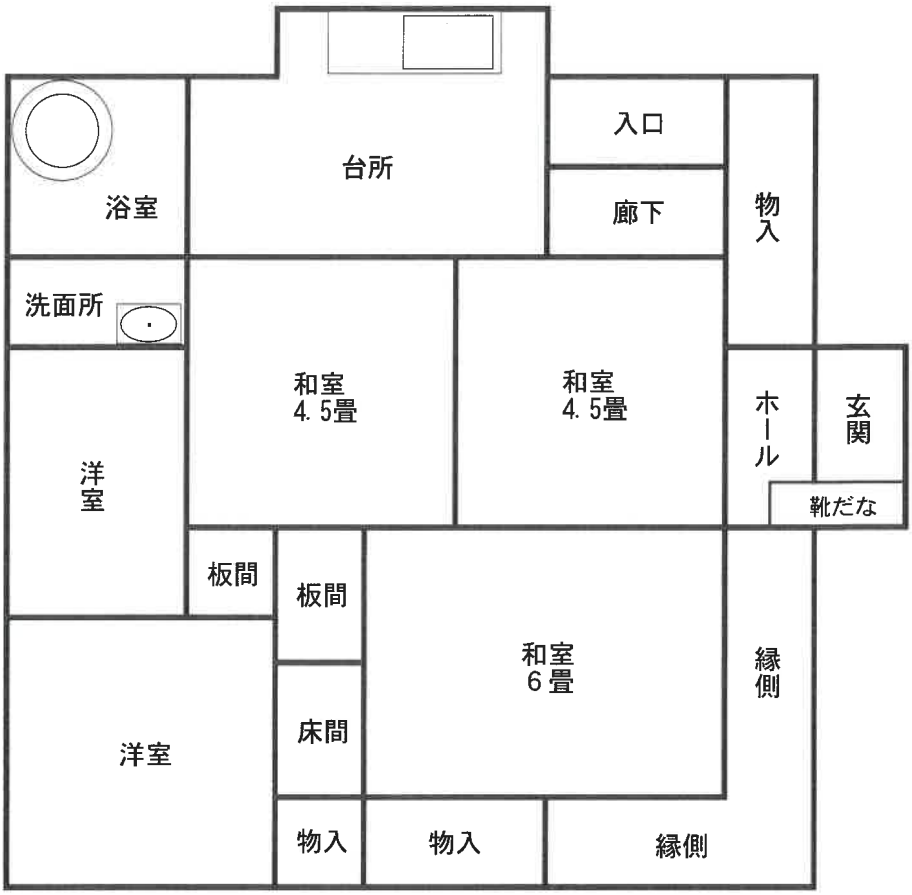


写真方向

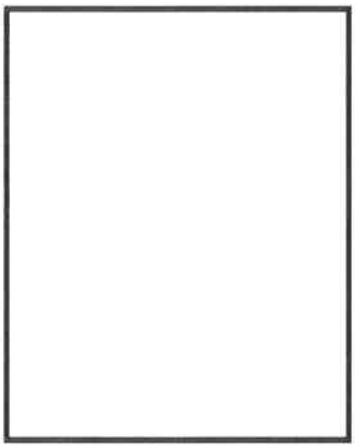
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

（物件２）



（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。

現況写真



写真 ①

北東方より



写真 ②

物件1入口部分

現況写真



写真 ③

目的外建物



写真 ④

物件2建物

現況写真



写真 ⑤

未登記附属建物



写真 ⑥

牛舎（工作物）