令和　８年（ケ）第　　５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）
6～9, 15, 16	1, 400, 000 1, 120, 000	一括	280, 000	30, 182	0
6	360, 000				
7	48, 000				
8	560, 000				
9	112, 000				
15	256, 000				
16	64, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

６　所　　在　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　１３２３番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３２０．００平方メートル

７　所　　在　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　１３２３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５８．５４平方メートル

８　所　　在　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　１３２３番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４８９．５０平方メートル

９　所　　在　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　１３２３番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３３．７７平方メートル

１５　所　　在　曽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

令和　8年（ケ）第　　5号

物　件　目　録

床　面　積　　２０２．０２平方メートル

１６　所　　在　　曽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

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月２０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６～９，１５，１６】

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６～９，１５，１６】

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１５建物所有者及び物件１６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１５】

本件所有者が占有している。

【物件番号１６】

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１３２２番）との境界が不明確である。

【物件番号８】

隣地（地番１３２３番４及び同１３２４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。）

物　件　目　録

6　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

地　　番　　１３２３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３２０．００平方メートル

所有者　B

7　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

地　　番　　１３２３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　５８．５４平方メートル

所有者　B

8　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

地　　番　　１３２３番８

地　　目　　宅地

地　　積　　４８９．５０平方メートル

所有者　B

9　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

地　　番　　１３２３番９

地　　目　　宅地

地　　積　　１３３．７７平方メートル

所有者　B

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１５　所　　在　　曽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　　曽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

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

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

６　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　　１３２３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２０．００平方メートル

　　所有者　Ｂ

７　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　　１３２３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８．５４平方メートル

　　所有者　Ｂ

８　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　　１３２３番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８９．５０平方メートル

　　所有者　Ｂ

９　所　　在　　曽於郡大崎町菱田字諏訪下

　　地　　番　　１３２３番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．７７平方メートル

　　所有者　Ｂ

令和　８年（ケ）第　　５号

物　件　目　録

１５　所　　在　　曽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　　曽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） 上記の者ら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（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㎡、曽於郡大崎町

（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。

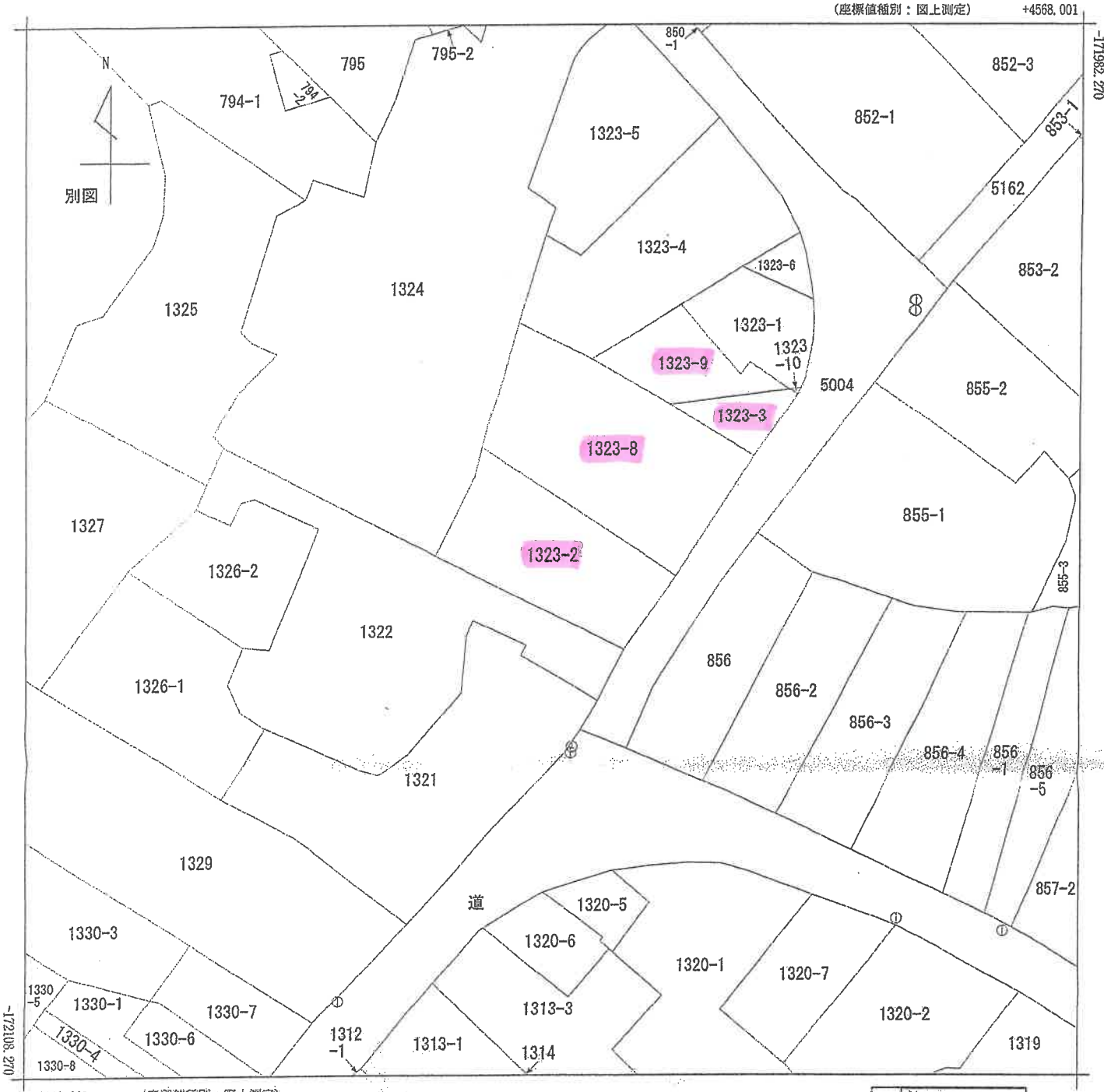
■　令和８年６月４日
目的物件（物件１５・１６）は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



(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。

地番区域見出	菱田

請求部分	所在	曽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。

(鹿児島地方法務局曽於出張所管轄)

令和8年3月11日

鹿児島地方法務局鹿屋支局

登記官

地図整理番号：M08299

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和53年10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。
（鹿児島地方法務局曽於出張所管轄）
令和8年3月11日　鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

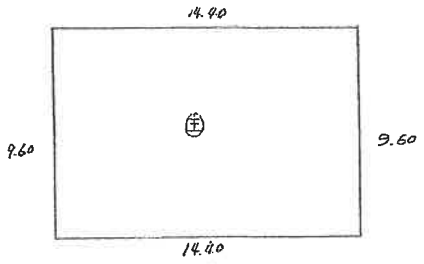
210330

各階平面図

S53.10.4 建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1323-8-1
建物の所在	曽於郡大崎町菱田字御訪下 1323番地8

各階平面図



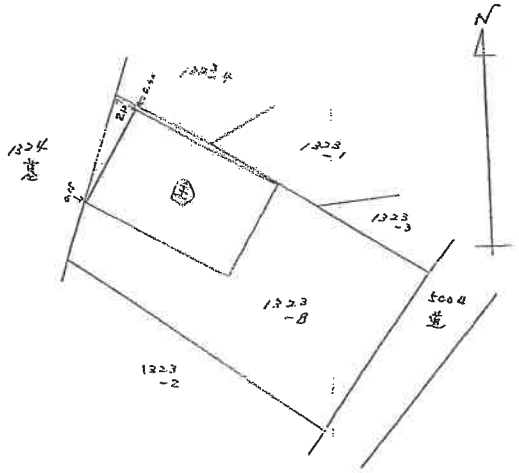
求積

14.40×9.60＝138.2400

床面積　138.24㎡

1

建物図面



作製者	土地家屋調査士	（昭和53年10月）	縮尺	1/250	
申請人			縮尺	1/600	

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小した

（枚目）

地図整理番号：M08303

登記年月日：昭和59年2月14日

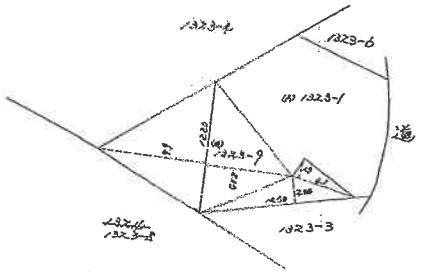
60708

前 1323-1 後・新

S59.2.14

地積測量図

地番	1323-9, -1
土地の所在	曽於郡大崎町菱田字堀ノ内下



求積 (B)

12.20 × 9.90 = 120.7800
12.20 × 8.05 = 98.2100
14.50 × 2.55 = 36.9750
6.10 × 1.90 = 11.5900
計 247.5550
½ 123.7775

求積 (A)
252.44 − 123.7775 = 142.6625

(A)積 142.66
(B)積 123.77

精度区分	甲	乙
番	適	凡例
①	コンクリート杭	
②	石	杭
③	プラスチック	杭
④	金	属 鋲
⑤	鉄	ミ
⑥		

縮尺 1/500

(日調連9)

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)

昭59年1月29日作製)

申請人

(日加納)

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿児島地方法務局曽於出張所管轄)

令和8年3月11日 鹿児島地方法務局鹿屋支局

登記官

(1/10枚目)

地図整理番号：M08301

登記年月日：昭和59年2月14日

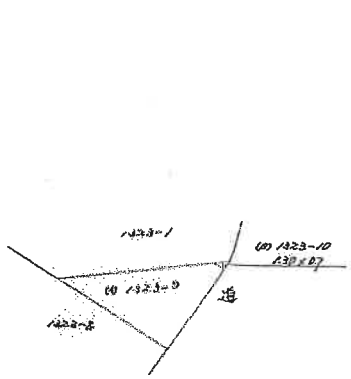
60709

前 1323-3 後・新

S59.2.14

地積測量図

地番	1323-10，-3
土地の所在	曽於郡大崎町菱田字堀ノ内下





面積(B)
1.30 × 0.70 × 0.5 = 0.455 ㎡

面積(W)
S - 0.455 = 58.545

地積(W) 58.54 ㎡

地積(B) 0.45 ㎡

精度区分	甲	乙
境界点間測定方法		

凡例
① コンクリート杭
② 石杭
③ プラスチック杭
④ 金属杭
⑤ 鋲
○ 木杭

(日調連9)

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)

59年1月29日作製)

申請人	

(日加納)

縮尺 1/500

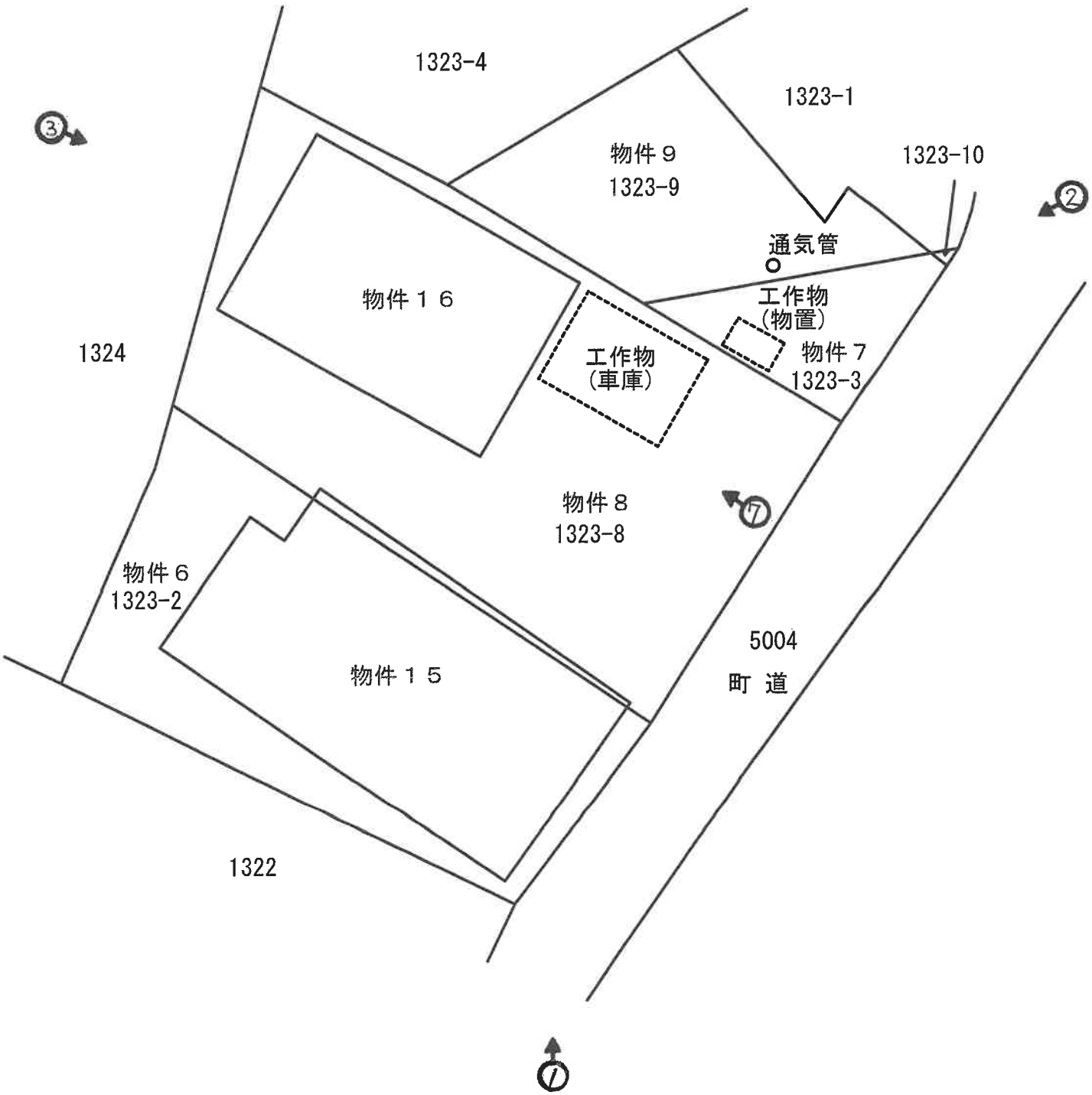
A3判をA4判に縮小した

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。
(鹿児島地方法務局曽於出張所管轄)
令和8年3月11日 鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

(/ / 枚目)

地図整理番号：M08300

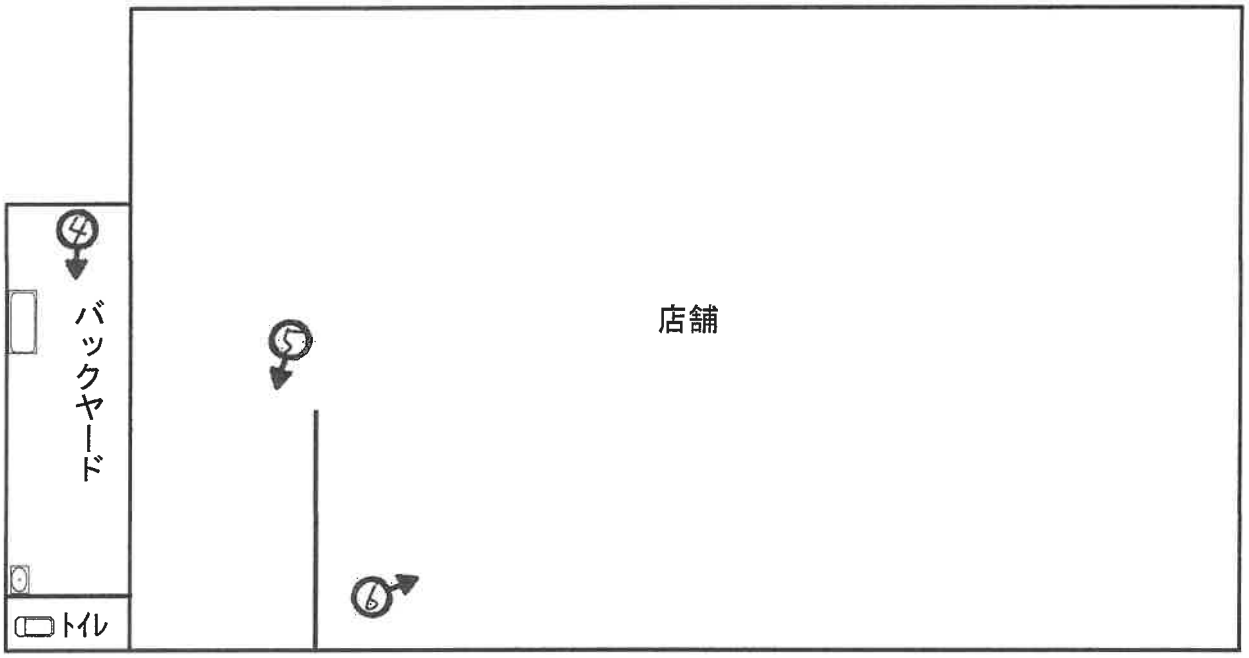
土地建物位置関係図



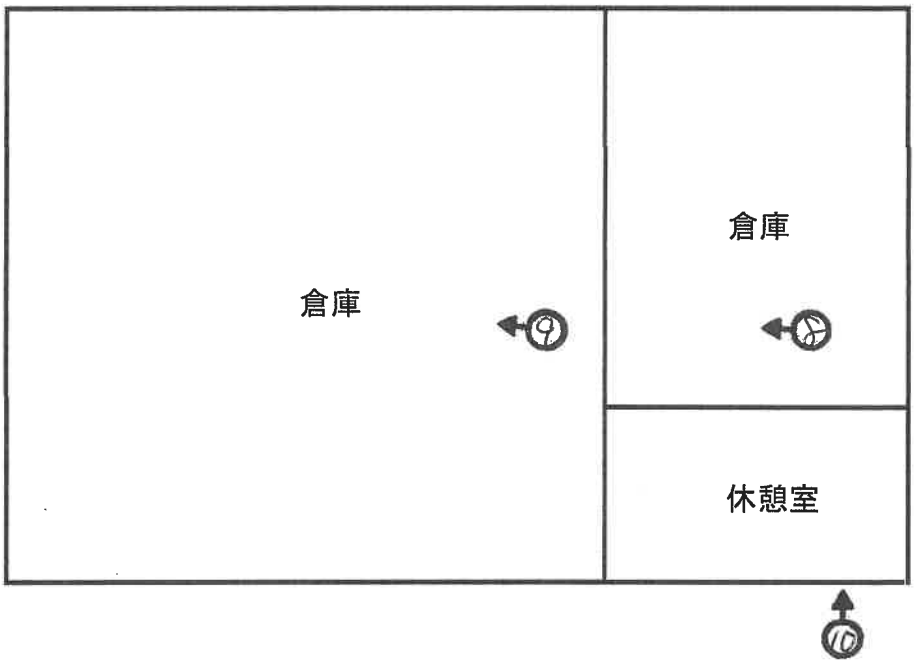
←○写真撮影位置方向

建物間取図

物件１５



物件１６



←○写真撮影位置方向



①南側

物件１５

物件８

物件６

町道



②北東側

物件１６

工作物（車庫）

物件１５

工作物（物置）

物件７

町道

③北西側



物件１６



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１６



⑧物件１６内部



⑨物件１６内部
（奥の倉庫）



⑩物件１６休憩室



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	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 １３２３番２ 宅地 ３２０．００平方メートル	
７	所在 地番 地目 地積	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 １３２３番３ 宅地 ５８．５４平方メートル	
８	所在 地番 地目 地積	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 １３２３番８ 宅地 ４８９．５０平方メートル	
９	所在 地番 地目 地積	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 １３２３番９ 宅地 １３３．７７平方メートル	

１５	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 １３２３番地８ １３２３番８ 店舗 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 ２０２．０２平方メートル	
１６	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 １３２３番地８ １３２３番８の１ 倉庫 石・木造瓦葺平家建 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㎡ 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、土壌汚染、ガソリンタンク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　：－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 ㎡
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　：－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㎡
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円／㎡ × 98.8／100 × 100／101 × 100／100 ＝ 4,210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 × 1.00 × 1.00 × 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 × 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１５）

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
１５	173,000	202.02	0.02	698,000

ウ　現価率

物件１５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。

・現価率＝0.05×(1-60%)＝0.02

（物件１６）

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
１６	90,000	138.24	0.01	124,000

カ　現価率

物件１６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。

・現価率＝0.05×(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／㎡(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 ㎡

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 １５	３９６，１７７ 円
物 件 １６	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

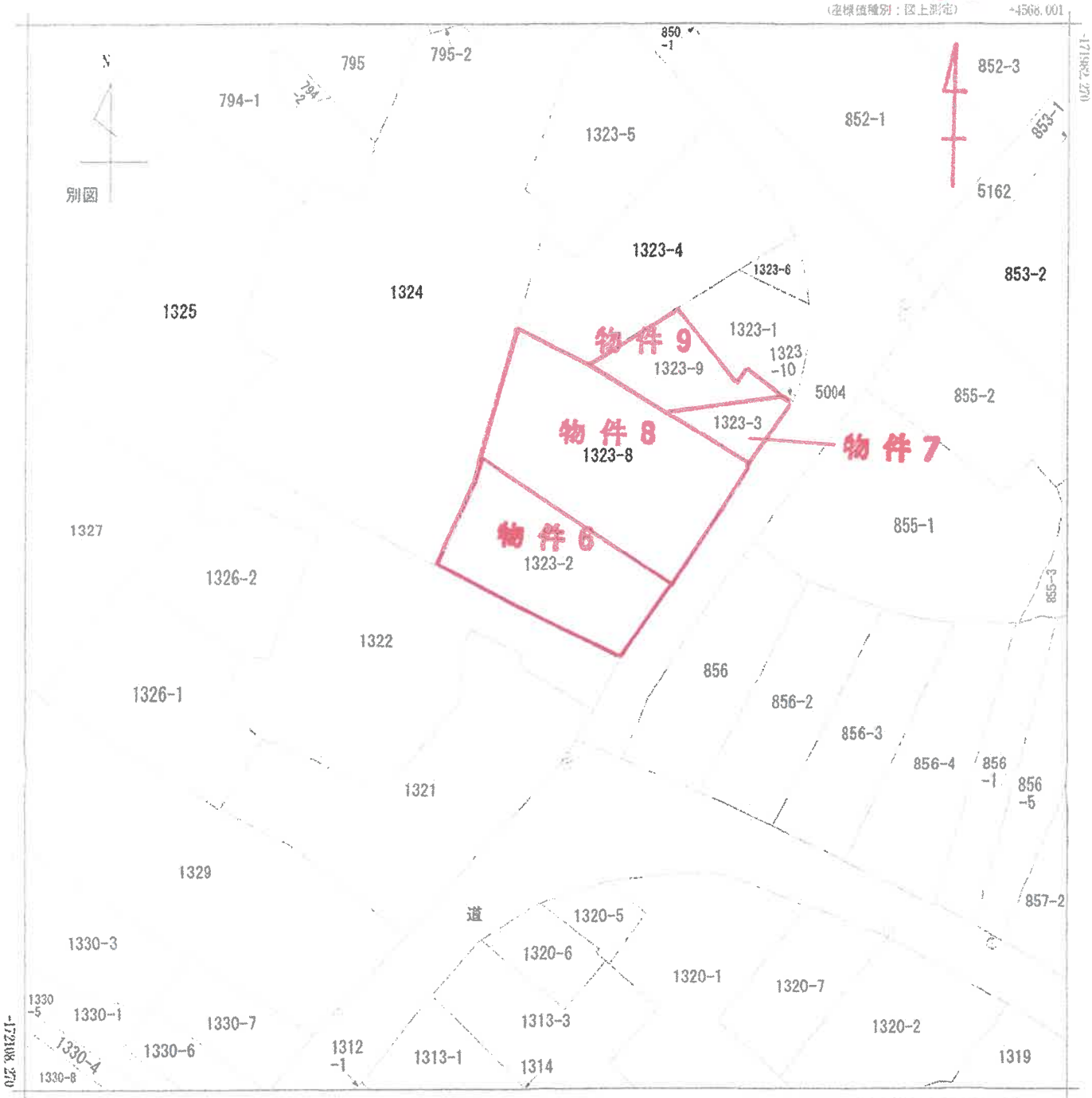
地理院地図
GSI Maps

位　置　図



公　図　写

（座標値種別：図上測定）　+4566.001



+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。

地番区域見出	菱田

請求部分	所在	曽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。

（鹿児島地方法務局曽於出張所管轄）

令和8年3月11日

鹿児島地方法務局鹿屋支局

地図整理番号：M08299　　登記官

（1/1）

A3→A4縮小

登記年月日：昭和59年2月14日

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。
（鹿児島地方法務局曽於出張所管轄）
令和8年3月11日　鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

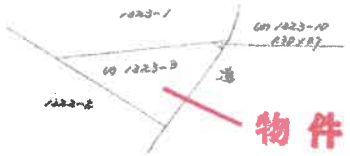
60709

前 1323-3 後・新

59.2.14

地積測量図

地番	1323-10, -3
土地の所在	曽於郡大崎町菱田字飯ヶ迫下



物件7

求積(B)
1.30×0.70×0.5＝0.455㎡

求積(W)
91－0.455＝58.5450

必積(W) 58.54㎡

必積(B) 0.45㎡

（日調連の）

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）

年 ノ月 27 日作製）

申請人

精度区分：甲 乙

①	鉄筋コンクリート	杭
②	石	杭
③	プラスチック	杭
④	金属	鋲
⑤	木	
⑥		

（日加約）

縮尺 1/500

地積測量図

A3→A4縮小

地図整理番号：M08300

登記年月日：昭和59年2月14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。
（鹿児島地方法務局曽於出張所管轄）
令和8年3月11日　鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

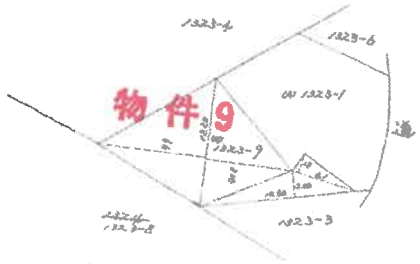
60708

前 1323-1 (変・新)

S59.2.14

地積測量図

地番	1323-9, -1
土地の所在	曽於郡大崎町菱田字 [illegible] 約千



物件9

求積 (B)
12.20 × 9.90 = 120.7200
12.20 × 8.05 = 98.2100
14.30 × 2.35 = 36.9750
6.10 × 1.30 = 11.8300
計 267.5350
½ 133.7775

求積 (A)
278.44 − 143.7775 = 134.6625

求積 (A) 134.66
求積 (B) 133.77

精度区分	甲	乙
境界点間		
①	コンクリート杭	
②	石 杭	
③	プラスチック杭	
④	金 属 鋲	
⑤	鋲	
○		

（日加納）

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査

（日調連9）

年 ノ 月 29 日作製）

申請人

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地積測量図

A3→A4縮小

地図整理番号：M08301

登記年月日：昭和53年10月4日

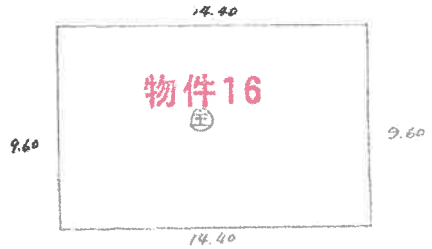
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局曽於出張所管轄）
令和8年3月11日　鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

210330

S53.10.4 建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1323-8-1
建物の所在	曽於郡大崎町菱田字諏訪下 1323-番地8

各階平面図

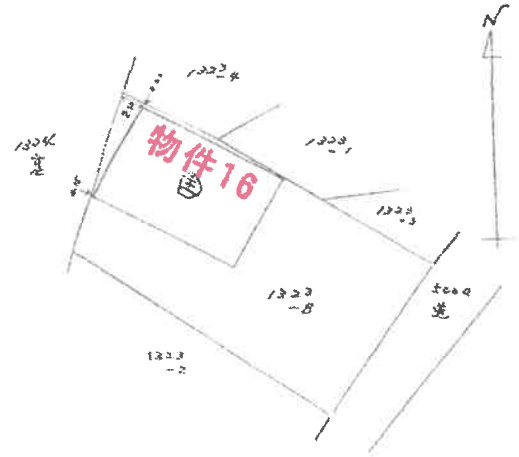


求積

14.40×9.60＝138.2400

床面積　138.24㎡

建物図面



作製者	土地家屋調査士

縮尺	1/240

申請人

縮尺	1/600

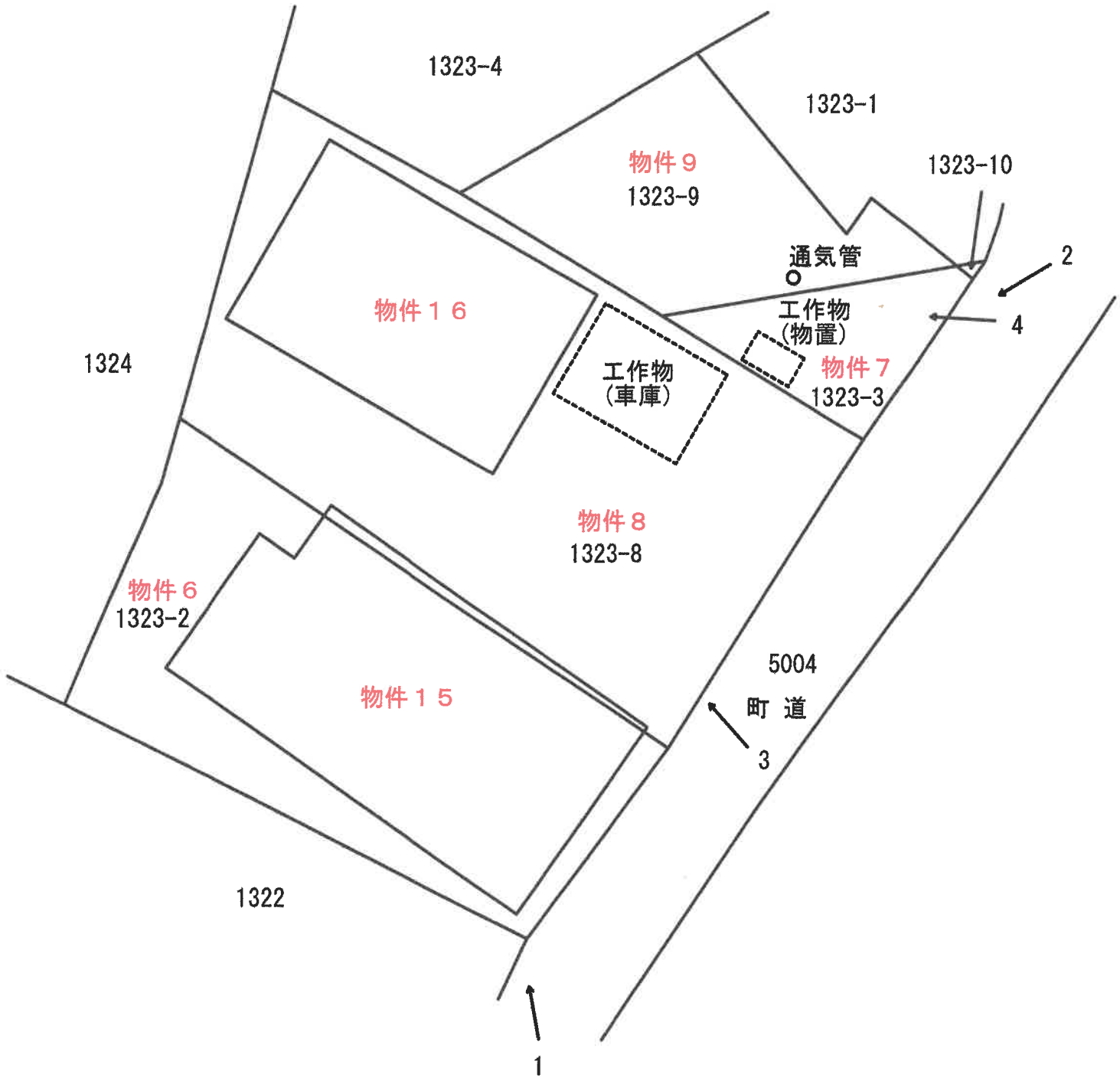
（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

A3→A4縮小

建物図面

地図整理番号：M08303

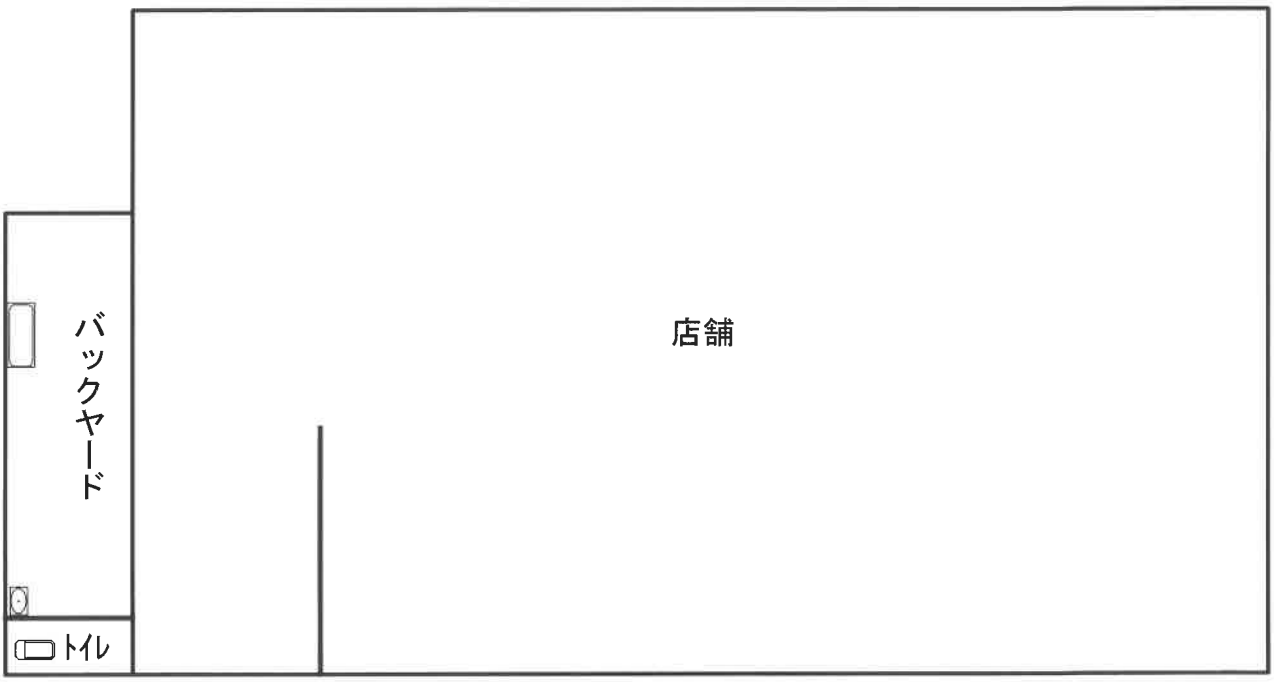
土地建物位置関係図



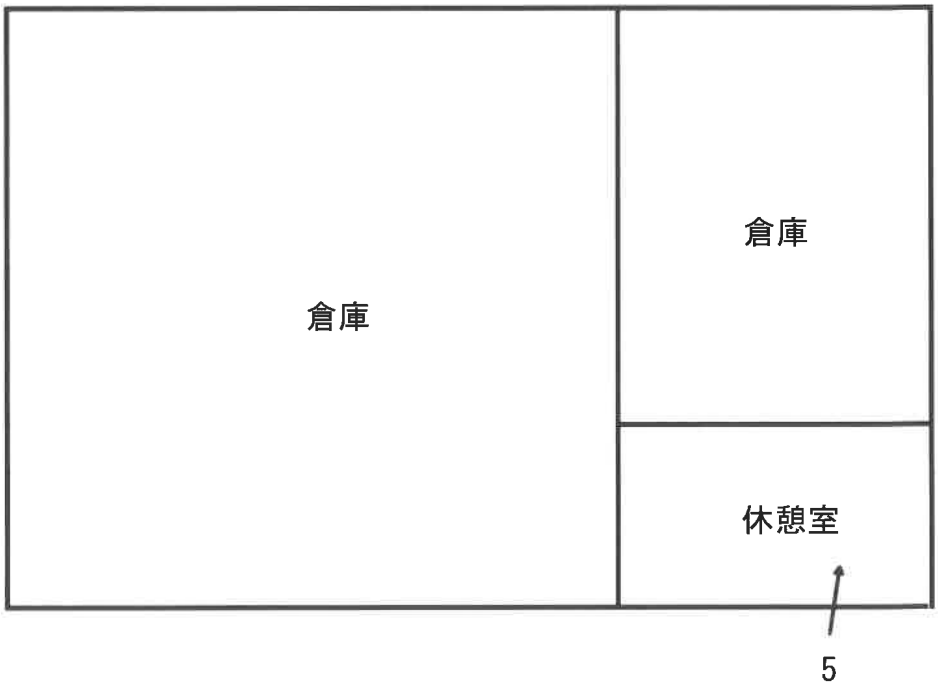
← 1　写真撮影位置

建物間取図

物件１５



物件１６



現況写真

1



2



現況写真

3



4



現況写真



物件16　雨漏り跡の様子