

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日
 鹿児島地方裁判所民事第3部
 裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 1月14日から 令和 8年 1月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月28日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3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、株式会社商工組合中央金庫、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。
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 7年12月23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)
1～3	2,890,000 2,312,000	一括	578,000	108,376	0
1	980,000				
2	890,000				
3	1,020,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田
 地 番 2 2 6 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 6 . 3 3 平方メートル

- 2 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田
 地 番 2 2 6 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 5 0 . 0 6 平方メートル

- 3 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田 2 2 6 8 番地 3
 家屋 番号 2 2 6 8 番 3
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 2 6 平方メートル
 2 階 1 3 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者有限会社三原石油が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番2267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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田

地 番 2268番2

地 目 宅地

地 積 276.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田

地 番 2268番3

地 目 宅地

地 積 250.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田2268番地3

家屋 番号 2268番3

種 類 給油所

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 119.26平方メートル
2階 13.24平方メートル

所有者 有限会社三原石油



令和7年(ケ)第57号
令和7年9月3日受理
令和7年10月10日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

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

1 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田
 地 番 2 2 6 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 6 . 3 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田
 地 番 2 2 6 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 5 0 . 0 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 日置市東市来町長里字篠牟田 2 2 6 8 番地 3
 家屋 番号 2 2 6 8 番 3
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 2 6 平方メートル
 2 階 1 3 . 2 4 平方メートル

所有者 有限会社三原石油

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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（債務者兼所有者） 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	電柱及び支線が物件 2 土地上に存する可能性がある。北西側の境界が判然としない。地下貯蔵タンクが埋設されている。		
建物	物件 3		
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「給油所（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	雨漏り跡が多数存する。従物等としてキャノピー、計量機、洗車機、油水分離槽、外灯柱等が存する。煙突が隣接地にはみ出している可能性がある。		
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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■債務者兼所有者 (有限会社三原石油)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年10月31日ころ	
最初の	契約日	平成17年10月31日ころ	
契約等	期間	平成17年10月31日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成17年10月31日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (Aの亡父B)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
A (債務者兼所有者代表者)	1 物件1及び2土地は私個人所有で、物件3建物は私が代表を務める法人(債務者兼所有者)所有です。本建物の敷地占有権原は期間の定めのない使用借権(無償)です。 2 亡父Bの代から物件1及び2土地を賃借して法人所有の物件3建物でガソリンスタンドを営んでいましたが、両土地を平成17年に亡父が購入して以降、本建物の敷地利用権は期間の定めのない使用借権(無償)になりました。令和6年3月末まで営業していましたが、現在は休業状態です。 3 地下に給油貯蔵タンクが埋設されていますが、ほぼ空です。タンクはそのままの状態です。近いうちにタンクの処理をしようと思っていました。 4 隣接地との境界は白い防火壁の外側だと認識しています。北西側の電柱は隣接地に立っています。 5 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
C (Aの妻)	1 キャノピーの両端にはエネオスの看板が付いていましたが、休業状態になったときに看板は外されてそのままになっています。 2 隣接地との境界は白い防火壁だと認識しています。 3 電柱の地代は入っていません。 4 本建物には雨漏り跡が多数あります。

(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、次のとおりである。
物件1土地は西側が国道に接する。北西側隣接地（2267番地）との境界が判然としない点を除き、防火壁、境界標等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
- 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 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1、2土地について
 - ア 物件1及び2との境界は判然としない。両土地は一体として物件3建物の敷地となっている。
 - イ 給油所として長年営業していたということから、土壌汚染の可能性はある。
 - ② 物件3建物について
 - ア 雨漏り跡が多数存する。
 - イ 販売室のクロスに剥がれが存する。
 - ウ チューンナップ室は天井照明に塗装の剥がれが存する。チューンナップの道具が多数存する。
 - エ 2階備品庫は天井が低い。壁にクラックが存する。
 - オ 煙突が隣接地（2268-4）にはみ出している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

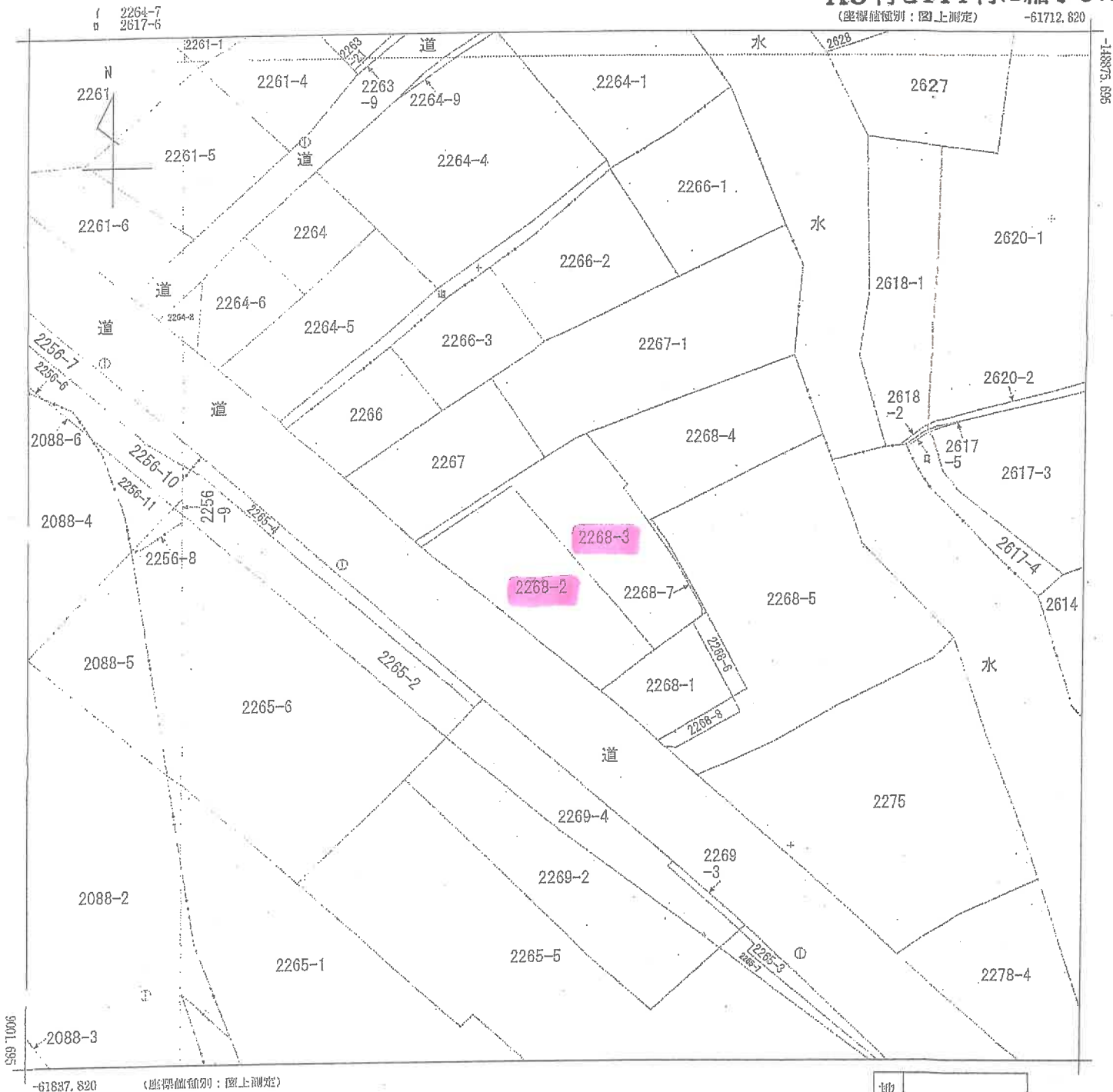
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月8日 15：40－15：50	日置市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年9月8日 16：00－16：15	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年9月9日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年9月11日 18：45－18：55	当庁（電話）	Aから事情聴取
令和7年9月12日 14：00－15：00	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、Cと面談
令和7年9月18日 10：00－10：10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地2267番外4筆）
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

(座標値単位：図上測定)

-61712, 820



地番区域見出

東市来町長里

請求部		所 在		日置市東市来町長里字篠牟田				地 番		2268番3									
出力尺		縮 1/500		縮度区分		甲三		座標系 番号又は記号		Ⅱ .		分類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類		地籍図	
作成年月日		昭和41年11月5日						備付年月日 (原図)		昭和60年3月15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。

令和7年6月9日
鹿児島県地方自治局
登記官

地図整理番号：M87264
(1/1)

(7枚目)

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7年6月9日

鹿児島県地方務局

登記簿

(2 枚目)

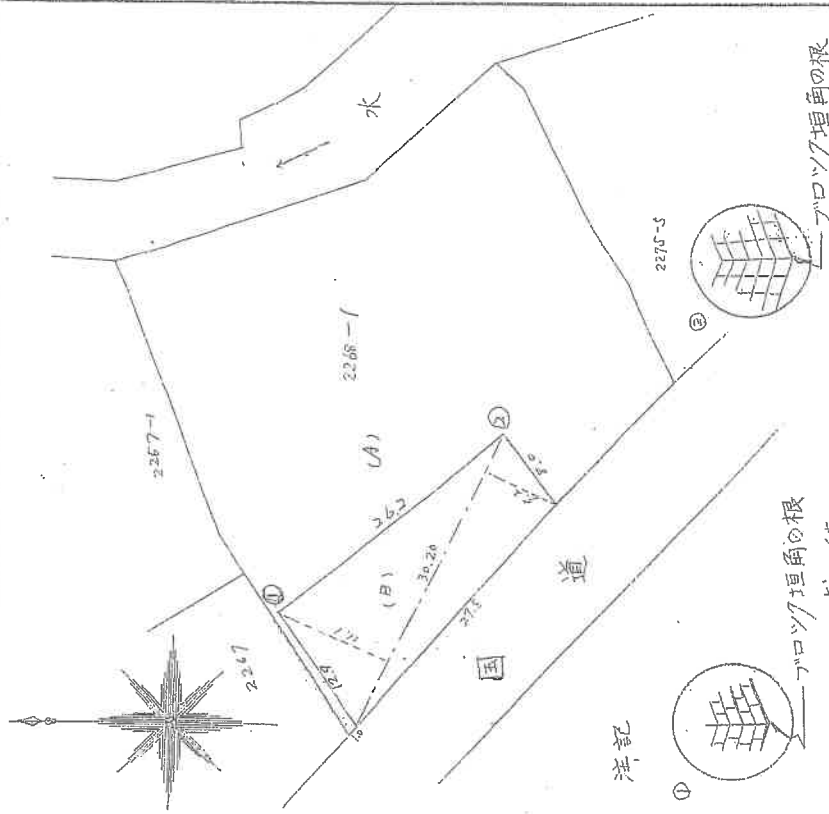
364684

前 2206 後・新

地番 2268-12

地積測量図 83.9.1

土地の所在 鹿児島県 鹿屋市 長里町 長里



A3判をA4判に縮小した

縮尺	例
①	コンクリート杭
②	石
③	プラスチック杭
④	金属杭
⑤	木杭
⑥	その他

$$\beta \quad 2268-2 \quad 30.20 \times (11.1 \times 7.2) \times \frac{1}{2} = 276.33 \text{ m}^2$$

$$A \quad 2268-1 \quad 1699.93 - 276.33 = 1423.60 \text{ m}^2$$

作製者

土地家屋調査士

(昭和53年8月30日作成)

(鹿児島県土地家屋調査士)

申請人

縮尺 1/500

364685

前 2268-1 後・新

562425

地積測量図

地 番 2268-1
2268-3

土地の所在 日置郡桑田町長里字篠幸田

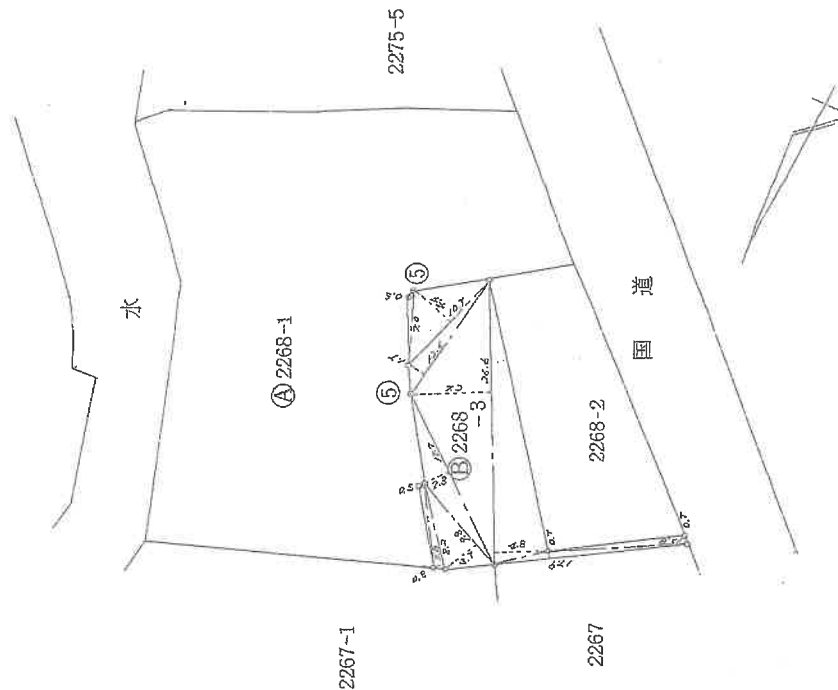
求 積

⑤ 2268-3

$7.8 \times 0.5 =$	3.90
$8.2 \times 0.8 =$	6.56
$9.8 \times 3.7 =$	36.26
$17.7 \times 2.3 =$	40.71
$7.0 \times 0.5 =$	3.50
$10.7 \times 4.4 =$	47.08
$12.6 \times 1.7 =$	21.42
$26.6 \times 7.2 =$	191.52
$26.6 \times 4.8 =$	127.68
$17.9 \times 0.7 =$	12.53
$12.8 \times 0.7 =$	8.96
合 計 =	500.12
$1/2 =$	250.06
地 積	250.06 m^2

④ 2268-1

$1423.60 - 250.06$	
$=$	1173.54
地 積	1173.54 m^2



縮尺	凡 例
①	コンクリート杭
②	石
③	アスファルト杭
④	金 網
⑤	新

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日測連9)

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。
昭和7年6月9日 鹿兒島地方支務局 登記官

(9 枚目)

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。
昭和7年6月9日 鹿児島地方裁判所

登記官

(10 枚用)

A3判をA4判に縮小した

建物図面

2268番3/2218-1-3

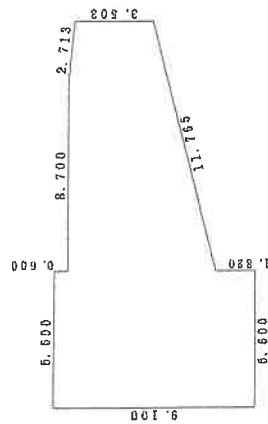
家屋番号

日置市京市来町長里字篠牟田2268番地3

建物の所在

484310 各階平面図

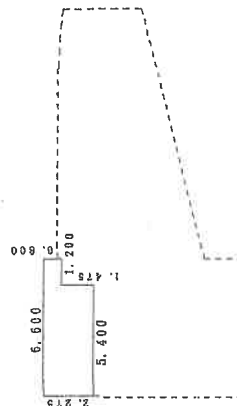
1階



求積表

$9.100 \times 6.600 \times \frac{1}{2} = 60.060000$
 $(4.680 + 4.460) \times 8.700 \times \frac{1}{2} = 48.950000$
 $(4.460 + 3.503) \times 2.700 \times \frac{1}{2} = 10.750050$
合計 119.260050
床面積 119.26 m²

2階



求積表

$2.275 \times 5.400 = 12.285000$
 $0.800 \times 1.200 = 0.960000$
合計 13.245000
床面積 13.24 m²



2268-1

2267-1

2268-3

2267

2268-2

国境

平成18年3月24日登記

作製者

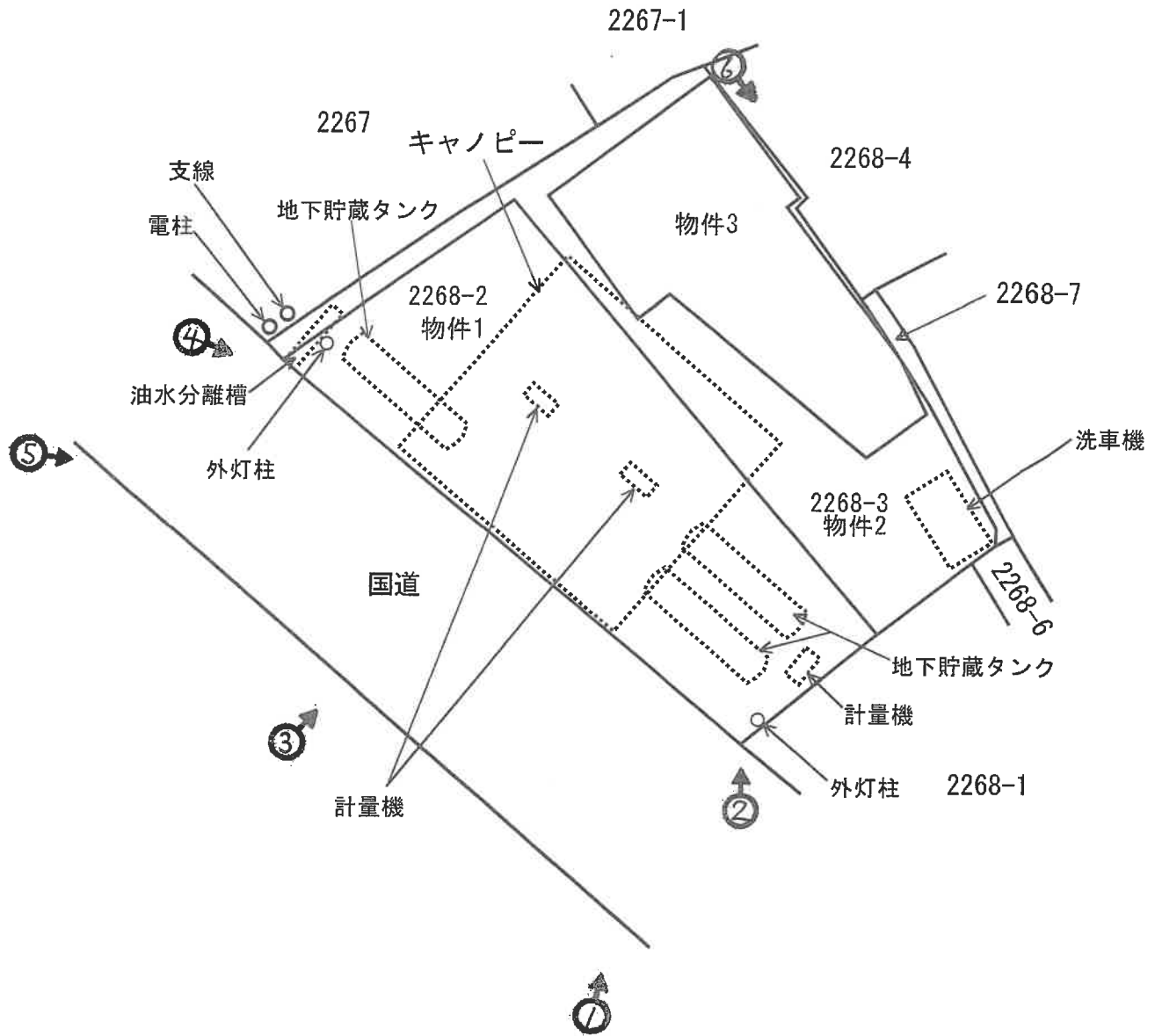
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

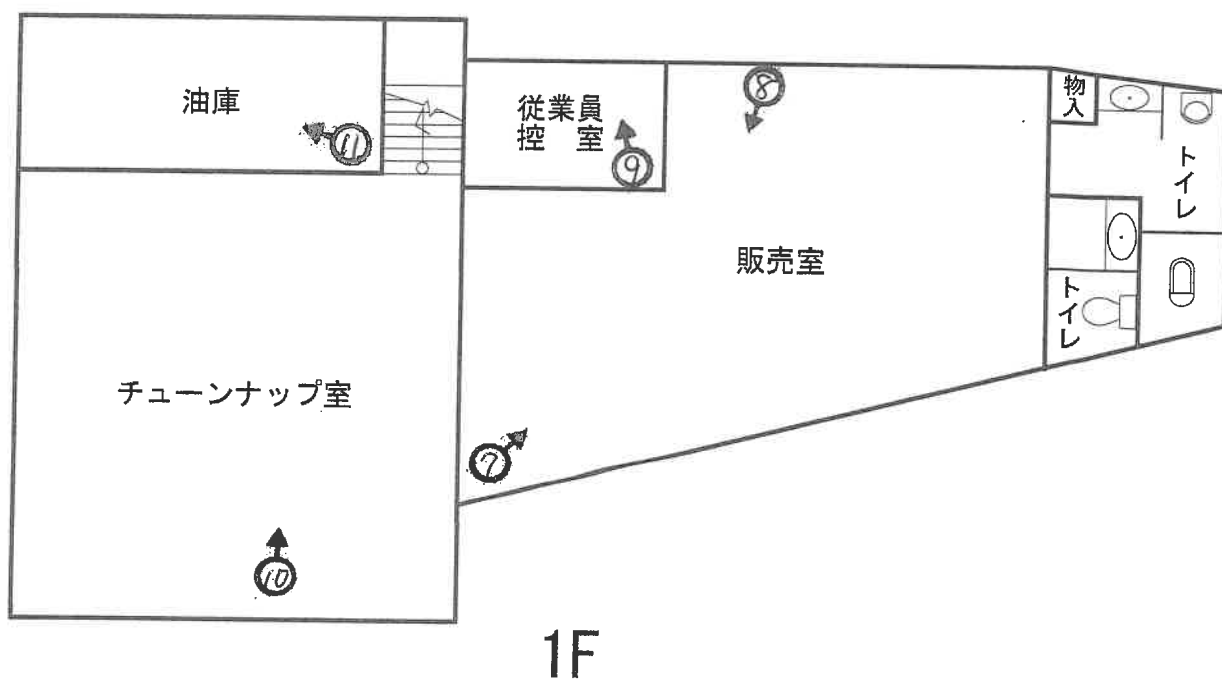
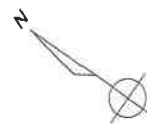


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(// 枚目)

←○写真撮影位置方向

建物間取図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(/ 2 枚目)

←○写真撮影位置方向



①対象物件（南西）

物件3建物

物件2土地

物件1土地

国道



②対象物件（南）

看板跡



③対象物件（西）

洗車機



④対象物件（北西）

看板跡



⑤対象物件（北西）

物件3建物

物件1土地

隣接地との境界付近



⑥対象物件（北東）

煙突

隣接地との境界付近



⑦販売室

雨漏り跡



⑧販売室

雨漏り跡



⑨従業員控室

雨漏り跡

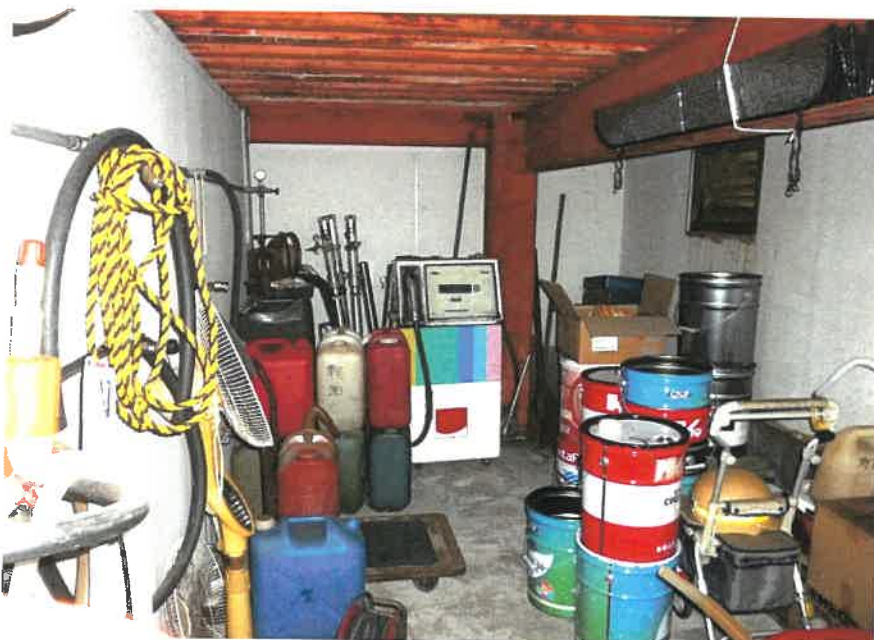


⑩チューンナップ室

照明の塗装剥がれ

備品室

油庫



⑪油庫



⑫2階備品室

クラック

令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 9 月 12 日 現地調査
令和 7 年 10 月 10 日 評価

鹿児島地方裁判所 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 2,890,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 980,000 円
物件2 (土地)	金 890,000 円
物件3 (建物)	金 1,020,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	日置市東市来町長里字篠牟田 2268番2 宅地 276.33 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	日置市東市来町長里字篠牟田 2268番3 宅地 250.06 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	日置市東市来町長里字篠牟田 2268番地3 2268番3 給油所 鉄骨造鋼板葺2階建 1階 119.26 m ² 2階 13.24 m ²	
特 記 事 項			
特記すべき事項はない。			

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、物件2)

位 置 ・ 交 通	JR 鹿 児 島 本 線「東 市 来 駅」の 南 東 方 約 130 m 東 市 来 バス停の 南 東 方 約 180 m 鶴 丸 小 学 校 の 南 西 方 約 480 m (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	日置市役所東市来支所の南方約380m付近に存する商業地域。 国道沿いに店舗や事務所、戸建住宅等が建ち並ぶ。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 準住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 積 : 526.39 m ² 規 模 : ほぼ標準的 間 口 : 約 28 m 奥 行 : 約 20 m 形 状 : 台形 地 勢 : 概ね平坦 高 低 差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	西方で約14mの舗装国道(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。隣地は空地、戸建住宅等。	
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	鹿児島地域振興局 保健福祉環境部 健康企画課 衛生・環境係で 確認したところ、水質汚濁法上の特定施設としての届け出は確認で きなかった。ただし、洗車機を有する給油所跡地であるため土壌汚 染の可能性は否めない。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3建物の敷地利用権は使用借権、及ぶ範囲は物件1、2土地の全域と判断した。 ② 物件1、2土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (日置市教育委員会にて確認) ③ 物件1、2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2土地上に電柱及び支線が存する可能性があるが、特段の増減化要因にはならないものと判断した。 ⑤ 地下貯蔵タンクが埋設されている。 ⑥ 水道の引き込み管が隣接地まで伸びている可能性、及び隣接地と共同で引き込んでいた可能性があるが、現在の詳細は不明である。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物(物件3)
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 62 年 2 月 17 日新築 経 過 年 数：約 39 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：鋼板 外 壁：サイディング、吹付等 内 壁：クロス等 天 井：ボード等 床：フローリングシード、コンクリート等 設 備：電気、水道等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	1階 119.26 m ² 2階 13.24 m ² 計 132.50 m ²
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：給油所 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	やや劣る
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 雨漏り跡を多数確認した。 ② シロアリ被害は不明。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を要する。 ③ アスベストについて、物件3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 従物等としてキャノピー、計量機、洗車機、油水分離槽、外灯柱等が存する。 ⑤ 煙突が隣地(2268-4)にはみ出している可能性がある。 ⑥ 2階の天井は低く、壁にクラックが存する。 ⑦ チューンナップ室の天井照明に塗装の剥がれが存する。 ⑧ 販売室のクロスに剥がれが存する。
----------------	--

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、物件2）

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	17,200	0.97	276.33	0.90		4,149,000
2	17,200	0.97	250.06	0.90		3,754,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 日置5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,300\text{円/㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 157 & = & 17,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政条件} \\ & & 0.96 & \times & 1.00 & \times & 1.60 & \times & 1.02 & = & 1.57 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：形状▲3 （相乗積） 0.97

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3）

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
3	212,000	132.50		0.04	1,123,000

ア再調達原価：212,000円/㎡

イ現況延床面積：132.50㎡

エ現 価 率

経過年数 39 年、経済的全耐用年数 30 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（-20 %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。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

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	3	4,149,000	0.10	使用借権	1.00	414,000
2	3	3,754,000	0.10	使用借権	1.00	375,000

イ 土地利用権等割合

物件3建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	4,149,000	- 414,000		0.44	0.60	980,000
2	3,754,000	- 375,000		0.44	0.60	890,000
3	1,123,000	+ 789,000		0.89	0.60	1,020,000
一括価格(合計)						2,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：【物件1】、【物件2】 地下貯蔵タンクが存する▲30
 土壌汚染の可能性▲30
 特殊用途物件▲10
 上水道の引き込みの詳細不明▲1
 $0.7 \times 0.7 \times 0.9 \times 0.99 = 0.44$

【物件3】 特殊用途物件▲10 煙突がはみ出している可能性▲1
 $0.9 \times 0.99 = 0.89$

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 地価公示価格 日置5-1

所 在 : 日置市東市来町湯田字八反ヶ坪3271番3

価 格 : 27,300 円/㎡

位 置 : 湯之元バス停 400m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 491 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東 9.5m 国道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域
(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

物件1 3,101,527 円

物件2 2,806,673 円

物件3 3,720,440 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

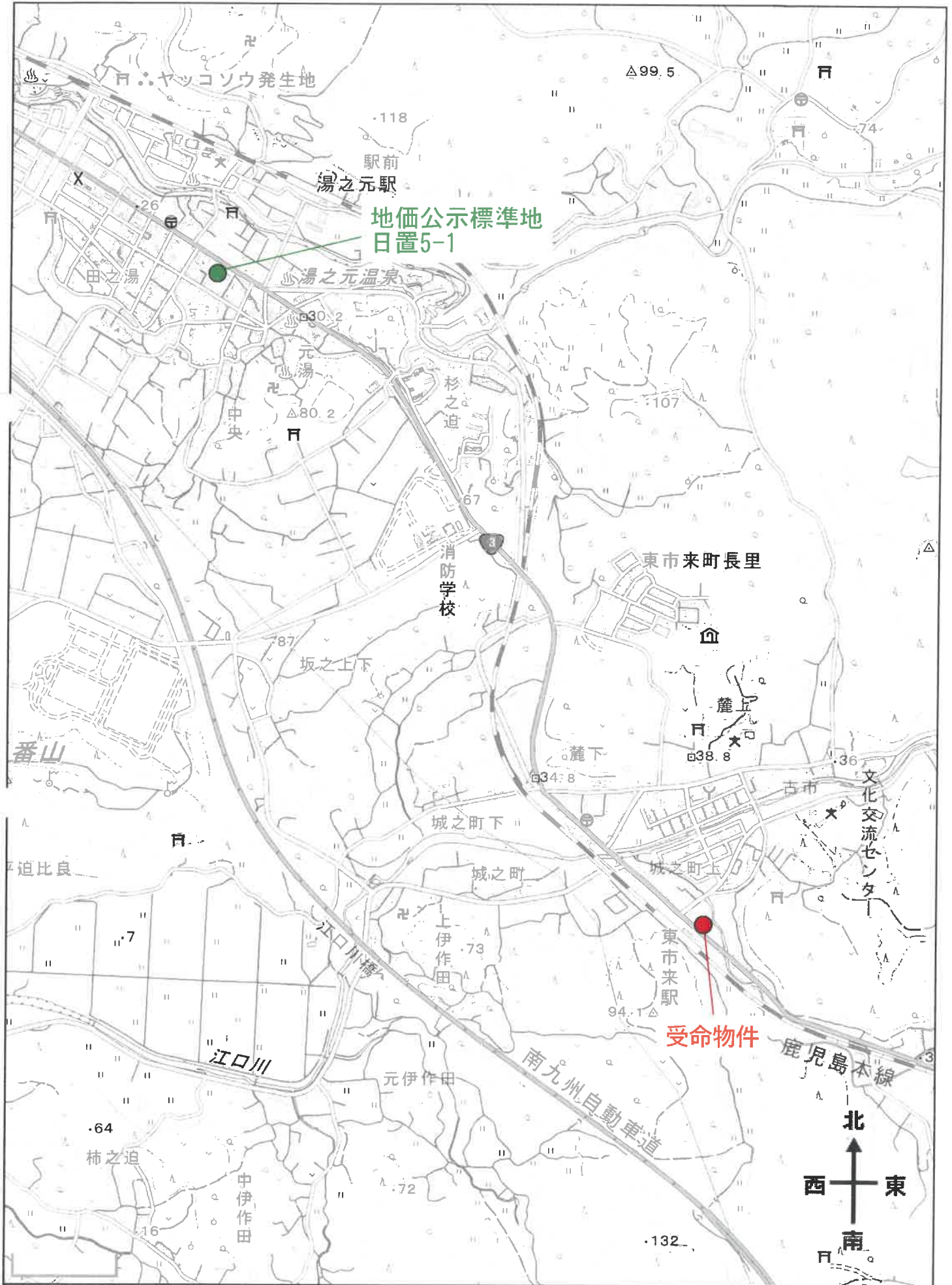
7 建物間取図

8 現況写真

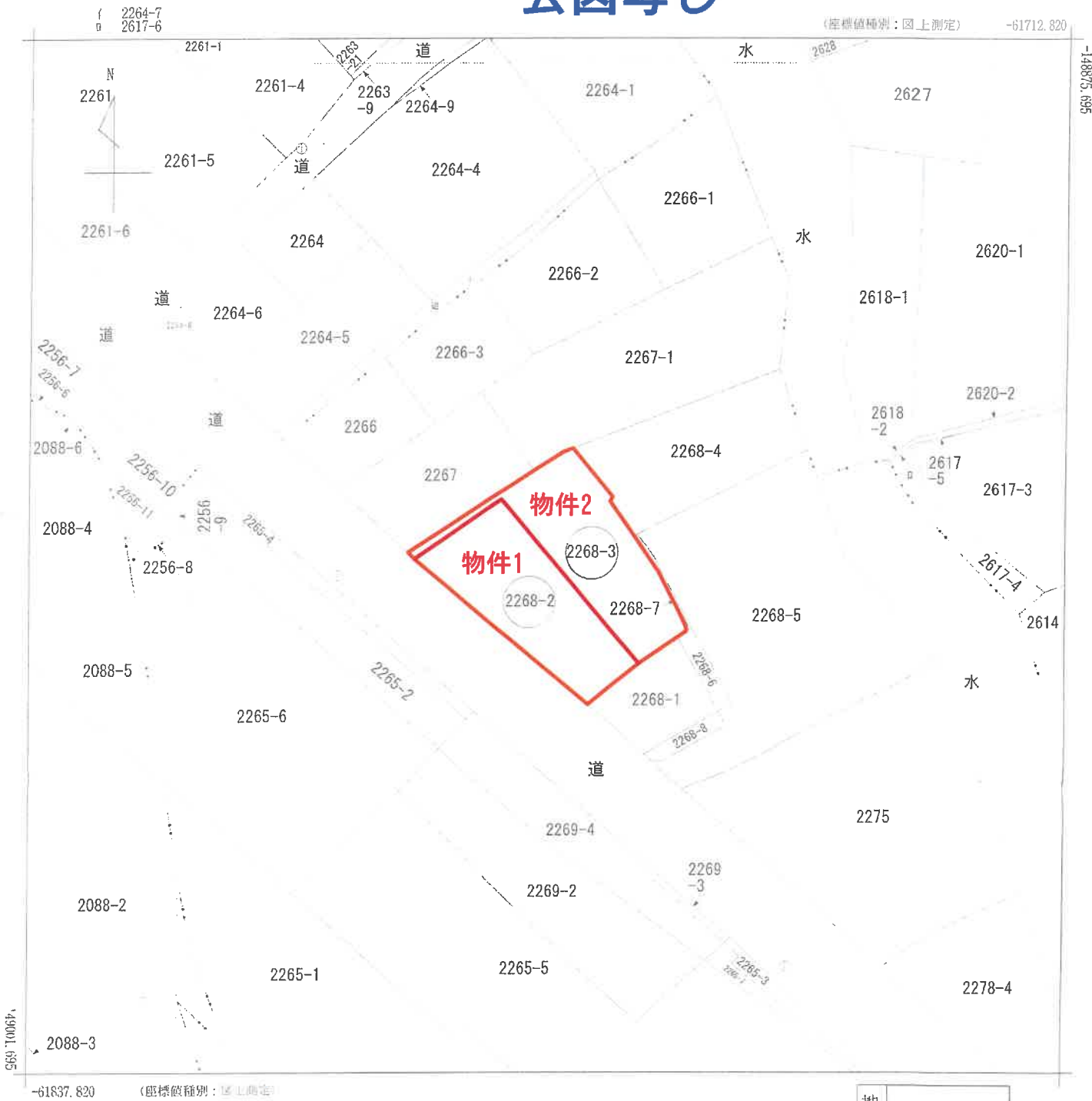
※ 受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS日置市2025年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



地番
区域見出

東市来町長里

請求部	所在	日置市東市来町長里字篠牟田				地番	2268番3			
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	昭和41年11月5日				備付年月日(原図)	昭和60年3月15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。

令和7年6月9日
鹿児島地方法務局
地図整理番号:M87264
(1/1)

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：昭和53年9月1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。
昭和7年6月9日 鹿児島地方裁判所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

図籍番号 M87263

364684

前 2268 後・新

地 番 2268-1-2

地 積 測 量 図 昭和53.9.1

土地の所在 日置市 日置郡東市来町 長里字 緑が丘



注記

① プラントの根

$$B \quad 2268-2 \quad 30.20 \times (14.1 \times 7.2) \times \frac{1}{2} = 276.33 \text{ m}^2$$

② プラントの根

$$A \quad 2268-1 \quad 1699.93 - 276.33 = 1423.60 \text{ m}^2$$

測量区分	甲	乙
①	コンクリート杭	例
②	石	
③	プラスチック杭	
④	金属杭	
⑤	木杭	
⑥	その他	

作製者

申請人

(昭和53年8月30日作成)

(鹿児島県土地家屋調査士)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和62年4月25日

令和7年6月9日

鹿児島地方裁判所

登記官

※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。

364685

前 2268-1 後・新

地 番 2268-3

地積測量図

562.425

土地の所在 鹿児島県鹿児島市来町長里字蘇牟田

求積

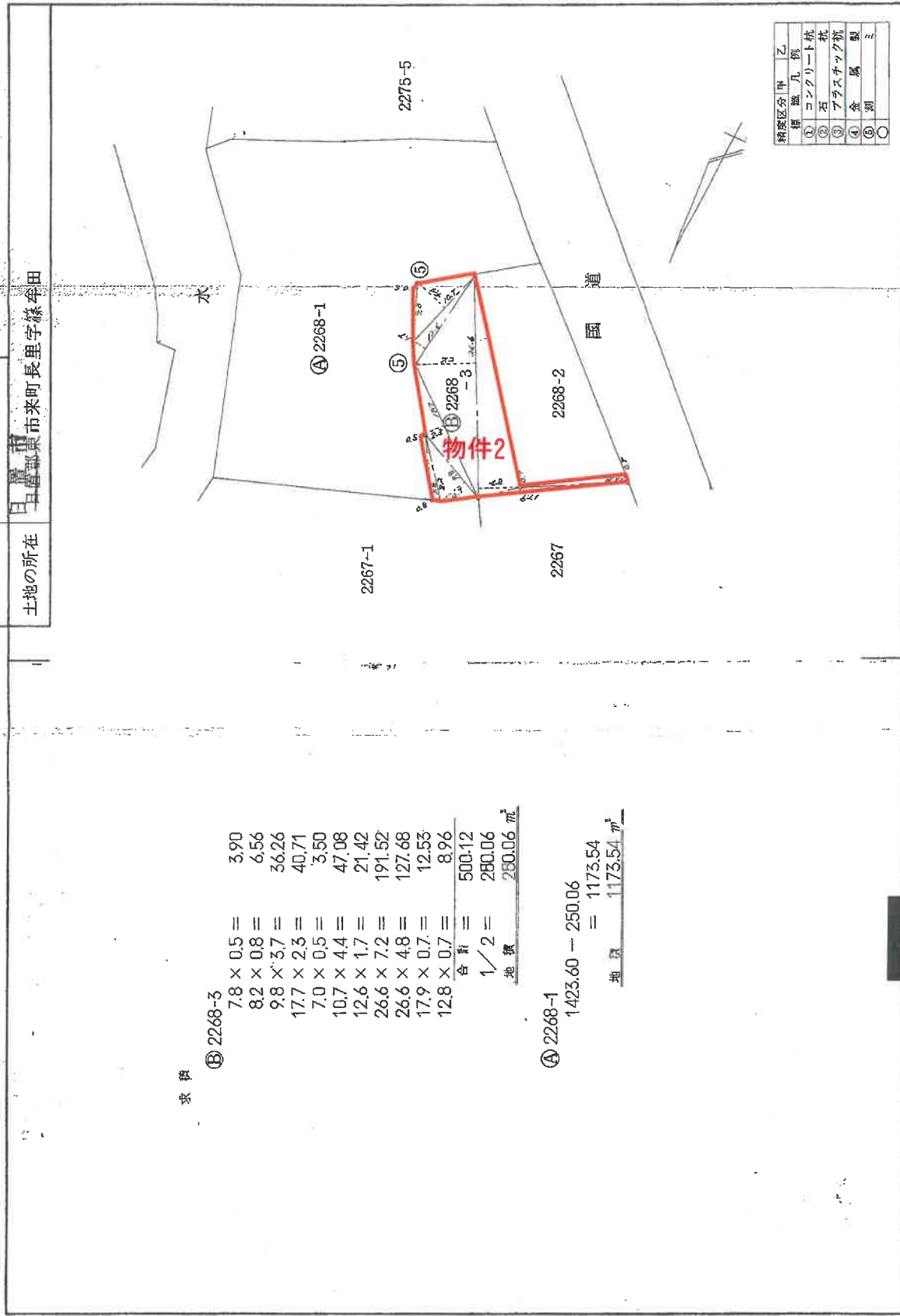
⑧ 2268-3

$7.8 \times 0.5 = 3.90$
 $8.2 \times 0.8 = 6.56$
 $9.8 \times 3.7 = 36.26$
 $17.7 \times 2.3 = 40.71$
 $7.0 \times 0.5 = 3.50$
 $10.7 \times 4.4 = 47.08$
 $12.6 \times 1.7 = 21.42$
 $26.6 \times 7.2 = 191.52$
 $26.6 \times 4.8 = 127.68$
 $17.9 \times 0.7 = 12.53$
 $12.8 \times 0.7 = 8.96$

合計 = 500.12
 $1/2 = 250.06$
地積 250.06 m^2

④ 2268-1

$1423.60 - 250.06 = 1173.54$
地積 1173.54 m^2



(日加納)

精製区分	甲	乙
地	凡	例
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	属
⑤	銅	製
⑥	鉄	製

作製者

申請人

縮尺

1/500

(昭和62年4月23日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

図整理番号：N87265

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：昭和62年2月20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7年6月9日 鹿児島地方裁判所

登記号

図整理番号：187266

484310 各階平面図

建物図面

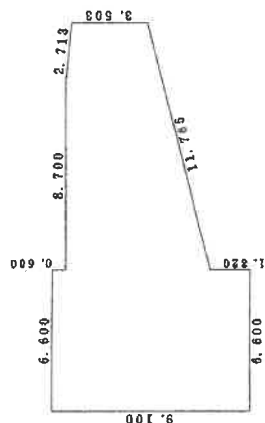
家屋番号

2268番3/2218-3

建物の所在

日置市東市来町長里字篠牟田2268番地3

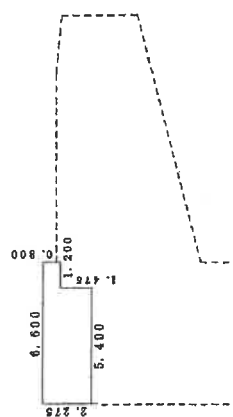
1階



求積表

$9.100 \times 6.600 = 60.060000$
 $(6.680 + 4.460) \times 8.700 \times 1/2 = 48.459000$
 $(4.460 + 3.503) \times 2.700 \times 1/2 = 10.750050$
 合計 119.269050
 床面積 119.26㎡

2階



求積表

$2.275 \times 5.400 = 12.285000$
 $0.800 \times 1.200 = 0.960000$
 合計 13.245000
 床面積 13.24㎡

2268-1

2267-1

物件3

2268-3

2268-2

2267

国道

平成18年3月24日登記

作製者

縮尺 1/250

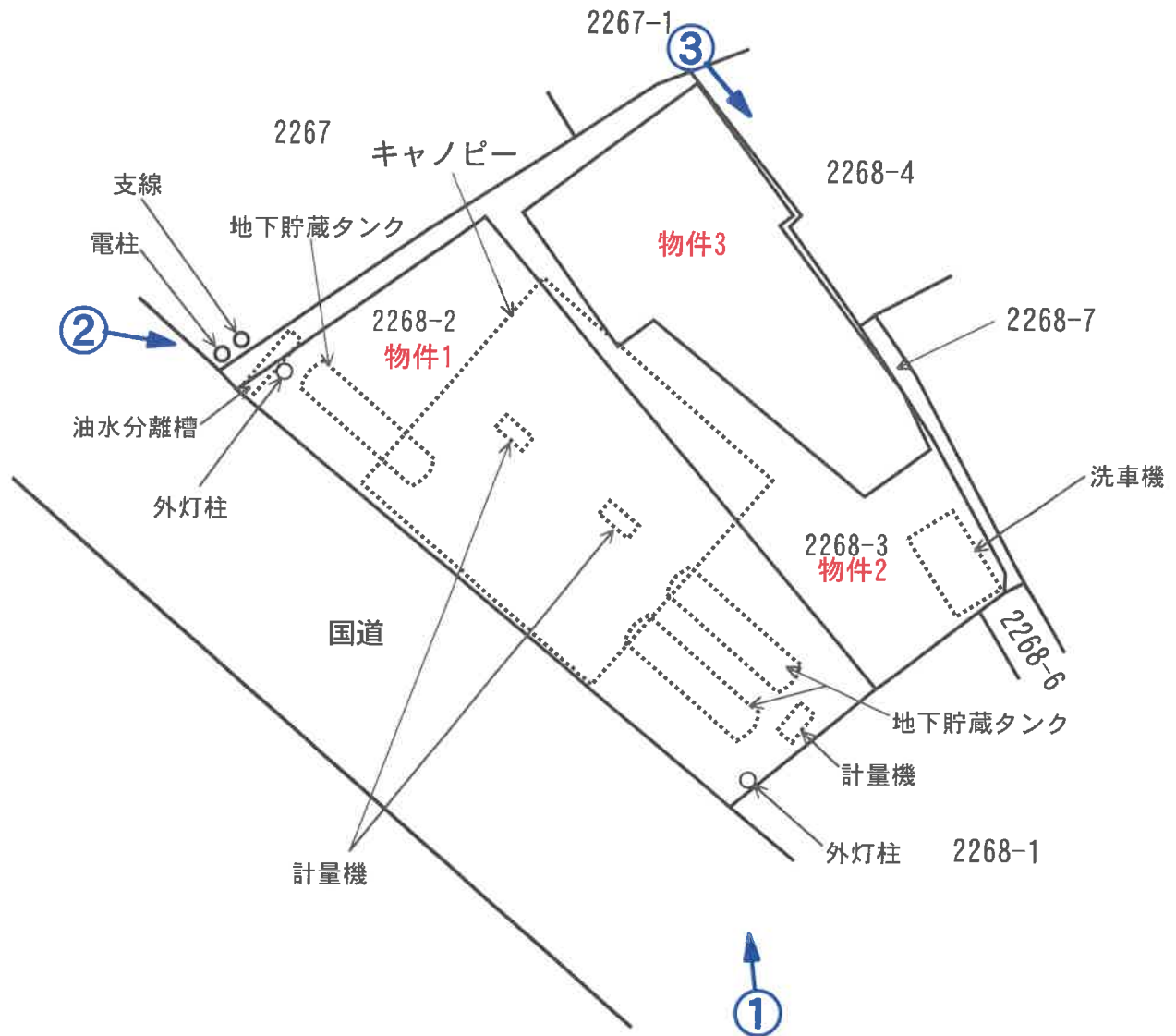
申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

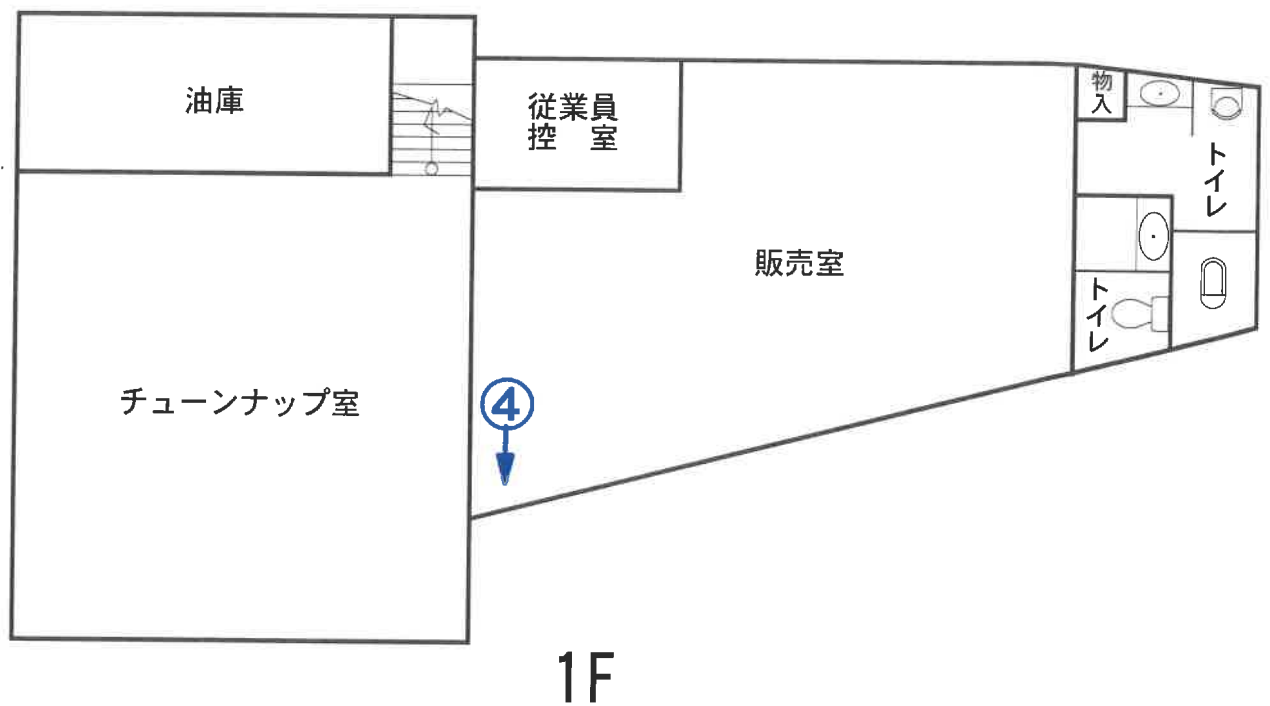
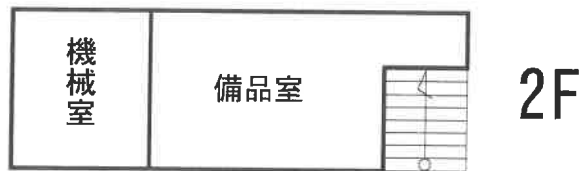
土地建物位置関係図



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



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。

現況写真

写真①

南東方より



写真②

北西方より



現況写真

写真 ③

北東方境界付近



写真 ④

販売室

