

令和6年(ヌ)第9号

## 注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」には、物件番号1～5についての記載がありますが、このうち、今回売却対象となっているのは、物件番号1～4だけ  
であり、物件番号5については、売却対象外となります  
るので、ご注意ください。

鹿児島地方裁判所民事第3部

## 期間入札の公告

令和 7年 2月18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 7年 3月12日から 令和 7年 3月19日まで
開札期日	日時 令和 7年 3月26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 7年 4月 9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 2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 目 録

1 所 在 薩摩川内市百次町字和田  
地 番 1698番1  
地 目 宅地  
地 積 1021.63平方メートル

持分3分の1

2 所 在 薩摩川内市百次町字白谷  
地 番 1811番  
地 目 畑  
地 積 505平方メートル

(現況)

地 目 原野

持分3分の1

3 所 在 薩摩川内市百次町字白谷  
地 番 1814番  
地 目 原野  
地 積 1491平方メートル

持分3分の1

4 所 在 薩摩川内市百次町字和田1698番地1  
家屋 番号 1698番1  
種 類 居宅



## 物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 101.47平方メートル

(現況)

床 面 積 約170平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

持分3分の1



## 物件明細書

令和 6年 6月25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1～4】

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1～4】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者及び売却対象外の持分を有する共有者らが占有している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号1698番1の2)の登記が存在する。
- ・隣地(地番1698番3)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～4】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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 薩摩川内市百次町字和田  
地 番 1698番1  
地 目 宅地  
地 積 1021.63平方メートル  
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 薩摩川内市百次町字白谷  
地 番 1811番  
地 目 畑  
地 積 505平方メートル  
(現況)  
地 目 原野  
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 薩摩川内市百次町字白谷  
地 番 1814番  
地 目 原野  
地 積 1491平方メートル  
共有者 A 持分3分の1
- 4 所 在 薩摩川内市百次町字和田1698番地1  
家屋 番号 1698番1  
種 類 居宅





## 物件目録

構造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 101.47平方メートル

(現況)

床面積 約170平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床面積 約15平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 約8平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和6年(ヌ)第9号  
令和6年4月2日受理  
令和6年5月2日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (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 薩摩川内市百次町字和田  
地 番 1698番1  
地 目 宅地  
地 積 1021.63平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 薩摩川内市百次町字白谷  
地 番 1811番  
地 目 畑  
地 積 505平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 薩摩川内市百次町字白谷  
地 番 1814番  
地 目 原野  
地 積 1491平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

4 所 在 薩摩川内市百次町字和田1698番地1  
家屋 番号 1698番1  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 101.47平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1

5 所 在 薩摩川内市百次町1698番地1

家屋 番号 1698番1の2

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 60.16平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.95平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 24.79平方メートル

共有者 A 持分3分の1





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付近		
土地	物件2		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 原野（物件2） <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が原野の状態に占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <span style="font-size: 2em;">]</span> 保管開始日 平成 年 月 日		
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	付近		
土地	物件3		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 原野（物件3） <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が原野の状態に占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債権者代理人弁護士	物件1から5について、債権者は以下のとおりの認識です。 1 物件1から5は、共有者が持分に応じて所有し占有しています。 2 物件1から5の目的外動産も、すべて共有者が持分に応じて所有していることとなります。 3 物件4と同5は、一体になっていると認識しています。 4 北側の倉庫2棟は、上記建物の附属建物です。登記の有無は分かりません。

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、東側が道路（（公図上道）と目的外土地1698番5（宅地 所有者鹿児島県）に面している。
- 3 物件1の占有状況等について
  - (1) 物件1は、物件4の敷地等として使用占有されている。
  - (2) 物件1上には、共有者（全員）の所有する物件4の未登記附属建物が存する。
  - (3) 物件1上には、共有者（全員）の所有する井戸、氏神様、庭石等が存する。
- 4 物件2・3の占有状況等について
  - (1) 物件2・3は、無道路地である。
  - (2) 物件2は登記上畑であるが、現況は雑草に覆われた原野である。  
物件2は農地法上の農地または採草放牧地ではないので、売却の際の買受適格証明書は不要との回答を薩摩川内市農業委員会から得ている。
  - (3) 物件2・3は、原野の状態に共有者全員が占有している。
- 5 物件1・2・3の境界付近の状況
  - (1) 物件1と目的外土地1698番3との境界は、外観上判然としないので、境界は不明瞭である。
  - (2) 物件1と上記以外の隣接する周囲土地との境界付近には側溝やブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
  - (3) 物件2と同3とは、高低差があり、物件2が高いが、境界付近は傾斜面であり、外観上境界は判然としないので不明瞭である。
  - (4) 物件2と同3と隣接する上記以外の周囲土地との境界付近には水路やブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 6 物件4・5の占有状況等
  - (1) 物件4は、債務者を含む共有者全員が目的外動産を置いた空き家の状態で占有しているものと思われる。
  - (2) 物件4は、約68.53㎡程度の増築部分が存する。増築箇所は、特定が出来なかった。物件5が、滅失し現存しないと認定した。  
物件4の増築があり、物件5を滅失していると認定したのは、以下の状況からである。
    - ・ 物件5が草葺建物であり、所有権移転登記が昭和24年4月4日の記載があること。
    - ・ 物件1上に建っている物件4と繋がる建物は、台所等の居宅に必要な部分が無いこと。
    - ・ 外装や室内の状況が昭和24年築の建物とは、認定できなかつたこと。
  - (3) 物件4には、未登記附属建物が2棟存する。
  - (4) 物件4は、床がブカブカする箇所が存する。
  - (5) 物件4は、亀裂が散見される。

(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
6年4月9日 11:50-12:00	鹿児島地方法務局	目的外土地1698番5等登記事項証明書交付申請同 交付
6年4月9日 15:25-15:45	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
6年4月18日 14:30-16:10	物件所在地	立会人Bを立ち会わせて、立入調査
6年4月26日 16:40-16:50	当庁	債権者代理人から電話聴取
6年4月30日 9:20-9:30	鹿児島地方法務局	目的外土地1699番1等登記事項証明書交付申請同 交付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年4月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年4月18日 評価人同行</p>		

(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

535-2+1536  
-2+1537-2+  
1538-2+154  
2-2+1720-1  
+1723-1+17  
23-2+1724+  
1726+1737-  
1+1737-2+1  
739-1+1739  
-2+1739-3)  
1690-9  
1823-1  
1829-3  
1826-2  
道水  
1778

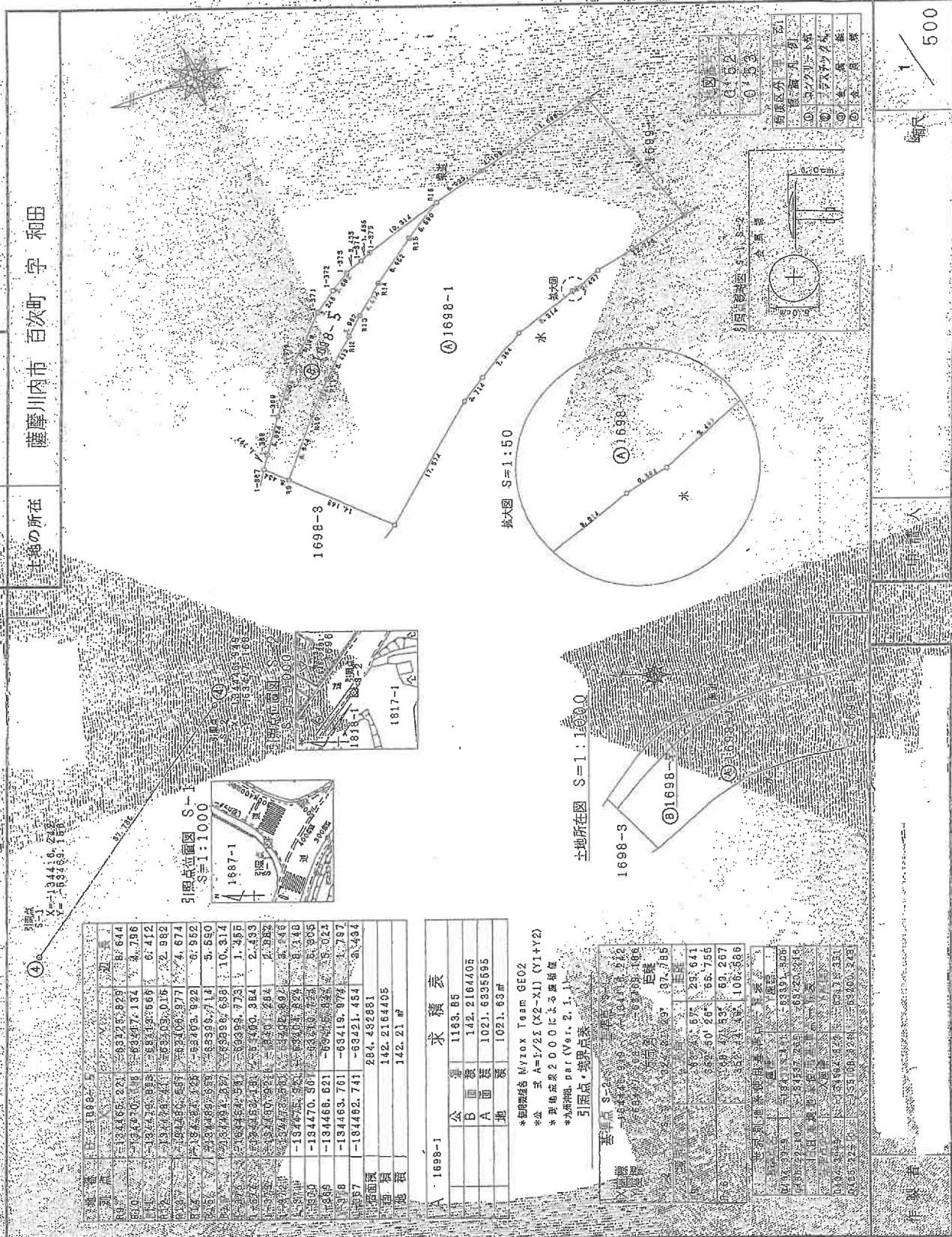
A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成20年11月10日

13

土地積算測量在籍図

地番 1698-5  
土地の所在 薩摩川内市 百次町 字 和田



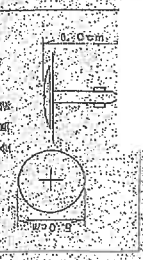
地番	1698-5
測点	1698-5
1	1344.16, 232.28
2	1344.16, 232.28
3	1344.16, 232.28
4	1344.16, 232.28
5	1344.16, 232.28
6	1344.16, 232.28
7	1344.16, 232.28
8	1344.16, 232.28
9	1344.16, 232.28
10	1344.16, 232.28
11	1344.16, 232.28
12	1344.16, 232.28
13	1344.16, 232.28
14	1344.16, 232.28
15	1344.16, 232.28
16	1344.16, 232.28
17	1344.16, 232.28
18	1344.16, 232.28
19	1344.16, 232.28
20	1344.16, 232.28
21	1344.16, 232.28
22	1344.16, 232.28
23	1344.16, 232.28
24	1344.16, 232.28
25	1344.16, 232.28
26	1344.16, 232.28
27	1344.16, 232.28
28	1344.16, 232.28
29	1344.16, 232.28
30	1344.16, 232.28
31	1344.16, 232.28
32	1344.16, 232.28
33	1344.16, 232.28
34	1344.16, 232.28
35	1344.16, 232.28
36	1344.16, 232.28
37	1344.16, 232.28
38	1344.16, 232.28
39	1344.16, 232.28
40	1344.16, 232.28
41	1344.16, 232.28
42	1344.16, 232.28
43	1344.16, 232.28
44	1344.16, 232.28
45	1344.16, 232.28
46	1344.16, 232.28
47	1344.16, 232.28
48	1344.16, 232.28
49	1344.16, 232.28
50	1344.16, 232.28
51	1344.16, 232.28
52	1344.16, 232.28
53	1344.16, 232.28
54	1344.16, 232.28
55	1344.16, 232.28
56	1344.16, 232.28
57	1344.16, 232.28
58	1344.16, 232.28
59	1344.16, 232.28
60	1344.16, 232.28
61	1344.16, 232.28
62	1344.16, 232.28
63	1344.16, 232.28
64	1344.16, 232.28
65	1344.16, 232.28
66	1344.16, 232.28
67	1344.16, 232.28
68	1344.16, 232.28
69	1344.16, 232.28
70	1344.16, 232.28
71	1344.16, 232.28
72	1344.16, 232.28
73	1344.16, 232.28
74	1344.16, 232.28
75	1344.16, 232.28
76	1344.16, 232.28
77	1344.16, 232.28
78	1344.16, 232.28
79	1344.16, 232.28
80	1344.16, 232.28
81	1344.16, 232.28
82	1344.16, 232.28
83	1344.16, 232.28
84	1344.16, 232.28
85	1344.16, 232.28
86	1344.16, 232.28
87	1344.16, 232.28
88	1344.16, 232.28
89	1344.16, 232.28
90	1344.16, 232.28
91	1344.16, 232.28
92	1344.16, 232.28
93	1344.16, 232.28
94	1344.16, 232.28
95	1344.16, 232.28
96	1344.16, 232.28
97	1344.16, 232.28
98	1344.16, 232.28
99	1344.16, 232.28
100	1344.16, 232.28

A 1698-1 求積表	
公積	1183.85
B面積	142.2164405
A面積	1021.6335595
地積	1021.63㎡

\*測図機名 Mizox Team GE02  
 \*公式 A=1/2(X2-X1)(Y1+Y2)  
 \*測量精度 2.000 による算出値  
 \*測図機 Ver. (Ver. 2.1.1)  
 引張点・境界点表

基点 S-2	東	北	距離
1	1344.16	232.28	148.80
2	1344.16	232.28	148.80
3	1344.16	232.28	148.80
4	1344.16	232.28	148.80
5	1344.16	232.28	148.80
6	1344.16	232.28	148.80
7	1344.16	232.28	148.80
8	1344.16	232.28	148.80
9	1344.16	232.28	148.80
10	1344.16	232.28	148.80
11	1344.16	232.28	148.80
12	1344.16	232.28	148.80
13	1344.16	232.28	148.80
14	1344.16	232.28	148.80
15	1344.16	232.28	148.80
16	1344.16	232.28	148.80
17	1344.16	232.28	148.80
18	1344.16	232.28	148.80
19	1344.16	232.28	148.80
20	1344.16	232.28	148.80
21	1344.16	232.28	148.80
22	1344.16	232.28	148.80
23	1344.16	232.28	148.80
24	1344.16	232.28	148.80
25	1344.16	232.28	148.80
26	1344.16	232.28	148.80
27	1344.16	232.28	148.80
28	1344.16	232.28	148.80
29	1344.16	232.28	148.80
30	1344.16	232.28	148.80
31	1344.16	232.28	148.80
32	1344.16	232.28	148.80
33	1344.16	232.28	148.80
34	1344.16	232.28	148.80
35	1344.16	232.28	148.80
36	1344.16	232.28	148.80
37	1344.16	232.28	148.80
38	1344.16	232.28	148.80
39	1344.16	232.28	148.80
40	1344.16	232.28	148.80
41	1344.16	232.28	148.80
42	1344.16	232.28	148.80
43	1344.16	232.28	148.80
44	1344.16	232.28	148.80
45	1344.16	232.28	148.80
46	1344.16	232.28	148.80
47	1344.16	232.28	148.80
48	1344.16	232.28	148.80
49	1344.16	232.28	148.80
50	1344.16	232.28	148.80
51	1344.16	232.28	148.80
52	1344.16	232.28	148.80
53	1344.16	232.28	148.80
54	1344.16	232.28	148.80
55	1344.16	232.28	148.80
56	1344.16	232.28	148.80
57	1344.16	232.28	148.80
58	1344.16	232.28	148.80
59	1344.16	232.28	148.80
60	1344.16	232.28	148.80
61	1344.16	232.28	148.80
62	1344.16	232.28	148.80
63	1344.16	232.28	148.80
64	1344.16	232.28	148.80
65	1344.16	232.28	148.80
66	1344.16	232.28	148.80
67	1344.16	232.28	148.80
68	1344.16	232.28	148.80
69	1344.16	232.28	148.80
70	1344.16	232.28	148.80
71	1344.16	232.28	148.80
72	1344.16	232.28	148.80
73	1344.16	232.28	148.80
74	1344.16	232.28	148.80
75	1344.16	232.28	148.80
76	1344.16	232.28	148.80
77	1344.16	232.28	148.80
78	1344.16	232.28	148.80
79	1344.16	232.28	148.80
80	1344.16	232.28	148.80
81	1344.16	232.28	148.80
82	1344.16	232.28	148.80
83	1344.16	232.28	148.80
84	1344.16	232.28	148.80
85	1344.16	232.28	148.80
86	1344.16	232.28	148.80
87	1344.16	232.28	148.80
88	1344.16	232.28	148.80
89	1344.16	232.28	148.80
90	1344.16	232.28	148.80
91	1344.16	232.28	148.80
92	1344.16	232.28	148.80
93	1344.16	232.28	148.80
94	1344.16	232.28	148.80
95	1344.16	232.28	148.80
96	1344.16	232.28	148.80
97	1344.16	232.28	148.80
98	1344.16	232.28	148.80
99	1344.16	232.28	148.80
100	1344.16	232.28	148.80

積算区分	面積
① 測量対象地	1021.63㎡
② 測量対象地	1021.63㎡
③ 測量対象地	1021.63㎡
④ 測量対象地	1021.63㎡
⑤ 測量対象地	1021.63㎡



縮尺 1/500

これは図面に記録されたもの内容に準じ、測量士が責任を負う。令和6年2月14日 薩摩川内市測量士会

登記年月日：昭和51年1月7日

令和5年2月14日

これは図面に記載されている地籍図を縮小して作成したものである

所在地：高知県高知市

図面

A3判をA4判に縮小した

図面  
平面  
図  
物  
指  
建  
本

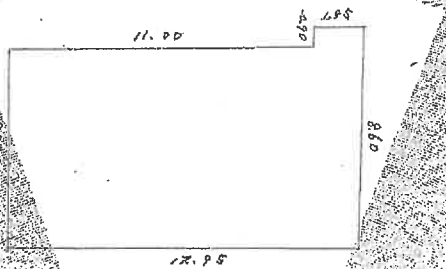
2101195  
家賃番号 1598-1  
高知市 五ヶ所町 知通 1598-1  
建築物の所在

物図面

道路

道路

1598-1



面積  
201.9275  
0.022 = 1955  
101.47  
201.47

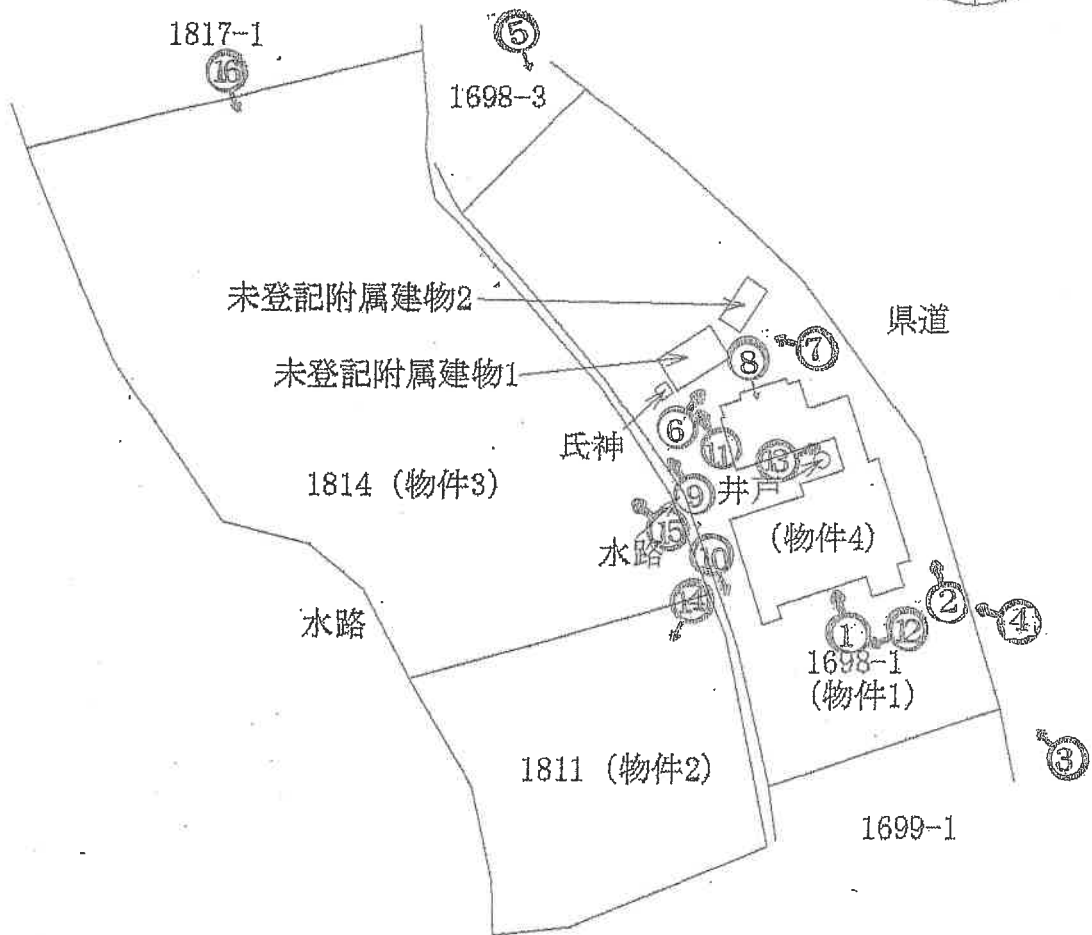
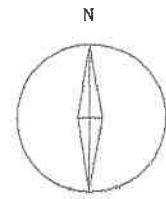


作製年月日  
昭和五十二年七月五日  
作製者

申請人

# 土地建物位置関係図

写真撮影位置  
（数字は写真番号）



- ・物件4  
床面積：約170 $m^2$ （増築約68.53 $m^2$ ）
- ・未登記附属建物1  
種類：物置  
構造：軽量鉄骨造陸屋根平家建  
床面積：約15 $m^2$
- ・未登記附属建物2  
種類：物置  
構造：木造セメント瓦葺平家建  
床面積：約8 $m^2$

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。





写真 1



物件 4

物件 1

写真 2



物件 4

物件 1

写真3



物件 1

物件 4

写真4



物件 1

物件 4

写真5



物件 1

物件4未登記附属建物2

物件4未登記附属建物1

写真6



物件4未登記附属建物1

物件 1

物件4未登記附属建物2

写真7



物件4未登記附属建物

物件 1

物件4未登記附属建物

写真8



物件 1

物件 4 増築部分

写真9



物件3

物件1  
写真10

物件4 増築部分



物件2

物件4

物件3

物件1

写真11



氏神様

物件1

写真12



物件1

写真13



物件4 増築部分

井戸

物件4

写真14



物件2

物件3



写真15



物件 3

物件 1

写真16



物件 4

物件 3

22

物件 2

写真17

物件4 内部状況



写真18

物件4 内部状況



写真19

物件4 内部状況



写真20

物件4 内部状況



写真 21

物件 4 内部状況



写真 22

物件 4 内部状況



写真 23

物件 4 内部状況



写真 24

物件 4 内部状況



写真 25

物件 4 内部状況



写真 26

物件 4 未登記附属建物内部状況



令和 6年（又）第 9号  
令和 6年 4月18日 現地調査  
令和 6年 5月13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  
泊 成人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 280, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 610, 000円
物件2 (土地)	金 60, 000円
物件3 (土地)	金 180, 000円
物件4 (建物)	金 430, 000円
物件5 (建物)	評価不能

- 1 一括価格は、物件1～4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4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 地目 地積 共有持分	薩摩川内市百次町字和田 1698番1 宅地 1,021.63㎡ 3分の1	
2	所在地 地目 地積 共有持分	薩摩川内市百次町字白谷 1811番 畑 505㎡ 3分の1	原野
3	所在地 地目 地積 共有持分	薩摩川内市百次町字白谷 1814番 原野 1,491㎡ 3分の1	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	薩摩川内市百次町字和田 1698番地1 1698番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 101.47㎡ 3分の1	約170㎡
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記1 物置 軽量鉄骨造陸屋根平家建 約15㎡
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記2 物置 木造セメント瓦葺平家建 約8㎡
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	薩摩川内市百次町 1698番地1 1698番1の2 居宅 木造草葺平家建 60.16㎡ 3分の1	取り壊されており現存しない ものと思われる

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類	(附属建物) 1 浴室	取り壊されており現存しない ものと思われる
	構 造 床 面 積	木造瓦葺平家建 3.95m <sup>2</sup>	
	符 号 種 類	(附属建物) 2 物置	取り壊されており現存しない ものと思われる
	構 造 床 面 積	木造瓦葺平家建 3.30m <sup>2</sup>	
	符 号 種 類	(附属建物) 3 物置	取り壊されており現存しない ものと思われる
	構 造 床 面 積	木造瓦葺平家建 24.79m <sup>2</sup>	

#### 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	JR鹿児島本線「隈之城」駅の南東方約2.4km 薩摩川内市役所の南東方約4km (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、薩摩川内市役所の南東方約4kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画地条件	地積 : 3,017.63㎡ 間口 : 約63.0m 奥行 : 約50.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約14.0m舗装県道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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

- ・ 物件4の法定地上権が、物件1の全域に成立する。
- ・ 物件1上には、井戸、氏神が存する。
- ・ 物件1上には、庭石等が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。
- ・ 物件1は、隣接地との間に2m以上の高低差があり、本件土地に新たに建物を建てる場合には、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受ける可能性もある。当該問題も考慮して、高低差により10%の減価を行うものとする。
- ・ 物件2は登記上は畑であるが、農業委員会は農地としては扱わず、現況は雑草に覆われた原野である。
- ・ 物件5は取り壊されており、現存しないものと思われる。
- ・ 本件土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地である、「上野城跡」遺跡に指定されている。

## 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 昭和50年11月20日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦葺 外壁 モルタル等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 畳・フローリング等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	約170㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	亀裂が散見され、床がブカブカする箇所が存する。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象建物について、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。</li> <li>・増築年月日は不明であるが、建物全体として老朽化しており、全体として経済的残存耐用年数は0年と判断した。</li> <li>・太陽熱温水器が存するが、使用の可否は不明である。</li> </ul>

(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 年月日不詳新築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 ボード等
床面積（現況）	約15㎡
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・建築時期は不明だが、現況より、経済的残存耐用年数は0年と判断した。

(附属建物未登記2)

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 年月日不詳新築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 ボード等
床面積（現況）	約8m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・建築時期は不明だが、現況より、経済的残存耐用年数は0年と判断した。

## 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）

目的土地の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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,100	0.75	1,021.63	0.90	$\frac{1}{3}$	2,321,000
2	10,100	0.10	505		$\frac{1}{3}$	170,000
3	10,100	0.10	1,491		$\frac{1}{3}$	501,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 薩摩川内(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/106 \times 100/123 = 10,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+6

◇地域格差：交通・接近条件+5 環境条件+30 街路条件▲10

$(1+0.05) \times (1+0.3) \times (1-0.1) \div 1.23$

イ 個別格差：物件1 方位+3 規模▲10 高低差▲10 井戸・氏神が存する▲10

物件2・3 現況原野▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90

オ 共有持分割合：1/3

#### ② 建物価格（物件4）

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の価格を求めた。

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	140,000	約170	$\frac{1}{3}$	0.04	317,000

ア 再調達原価：140,000円/㎡

イ 現況延床面積：約170㎡

ウ 共有持分割合：1/3

エ 現 価 率

経過年数48年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，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年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価20%) ≒ 0.04

### 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	90,000	約15	$\frac{1}{3}$	0.05	22,000

カ 再調達原価 : 90,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 約15㎡

ク 共有持分割合 : 1/3

ケ 現 価 率

経過年数不明, 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%とした定率法(0.05)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = 0.05 × (1-0%) = 0.05

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
未登記 2	70,000	約8	$\frac{1}{3}$	0.05	9,000

サ 再調達原価 : 70,000円/㎡

シ 現況延床面積 : 約8㎡

ス 共有持分割合 : 1/3

セ 現 価 率

経過年数不明, 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(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = 0.05 × (1-0%) = 0.05

### 建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) タ	附属建物価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
4	317,000	31,000	348,000

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	2,321,000	0.30	法定地上権	696,000

### 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	2,321,000	-696,000		0.63	0.60	610,000
2	170,000			0.63	0.60	60,000
3	501,000			0.63	0.60	180,000
4	348,000	+696,000	1.00	0.70	0.60	430,000
一括価格 (合計)						1,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～3 0.63 物件4 0.70

物件1～3 共有持分のみが評価対象▲30 埋蔵文化財包蔵地▲10

物件4 共有持分のみが評価対象▲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率

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 薩摩川内(県)-2

所 在：薩摩川内市高城町字川原1530番2

価 格：13,200円/m<sup>2</sup>

位 置：いもせ橋バス停170m

価格時点：令和5年7月1日

地 積：567m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接面街路：南4m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物件1 8,495,875円

物件2 26,940円

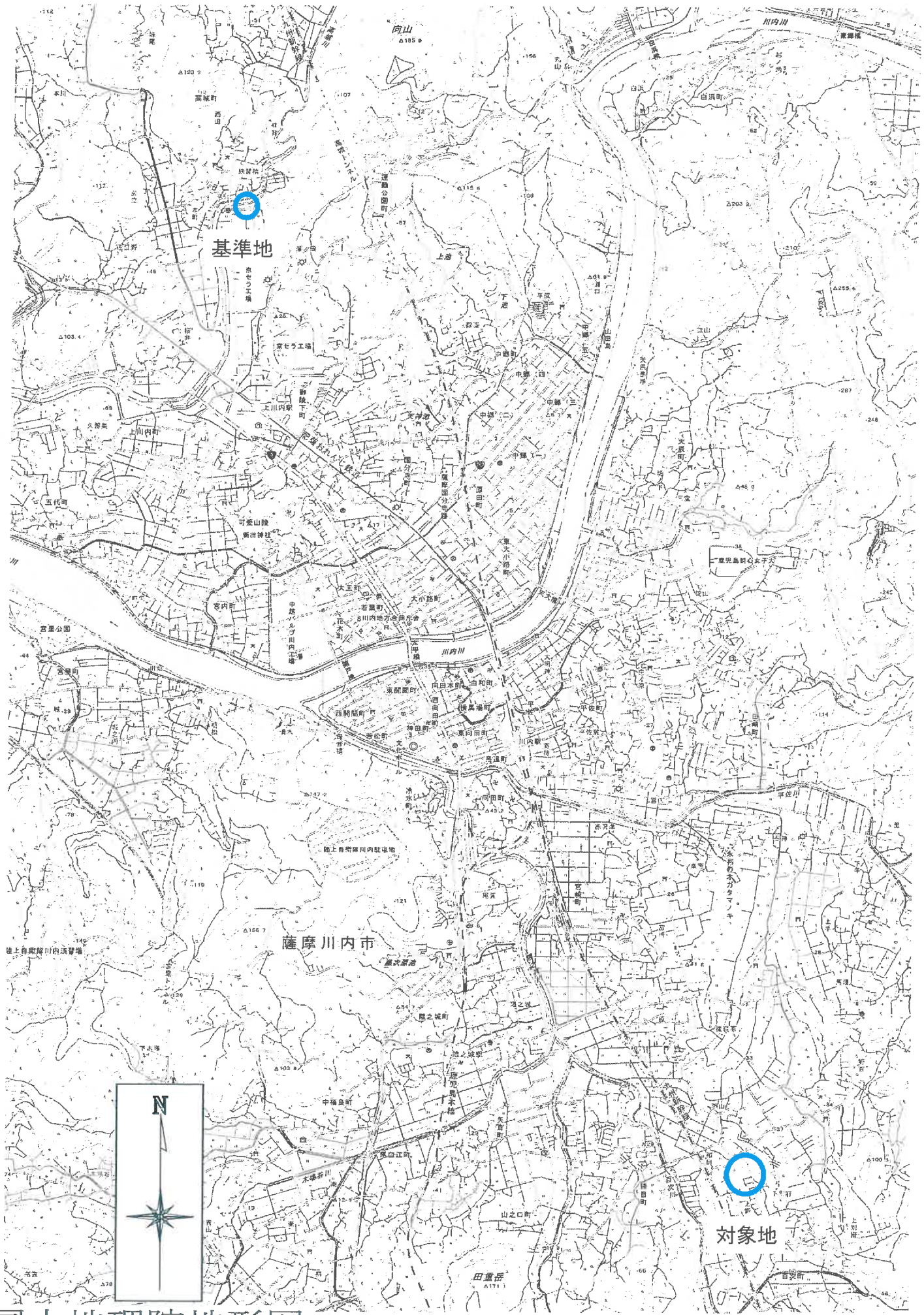
物件3 53,183円

物件4 2,073,131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）
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上



国土地理院地形図





登記年月日：昭和51年1月7日

019125

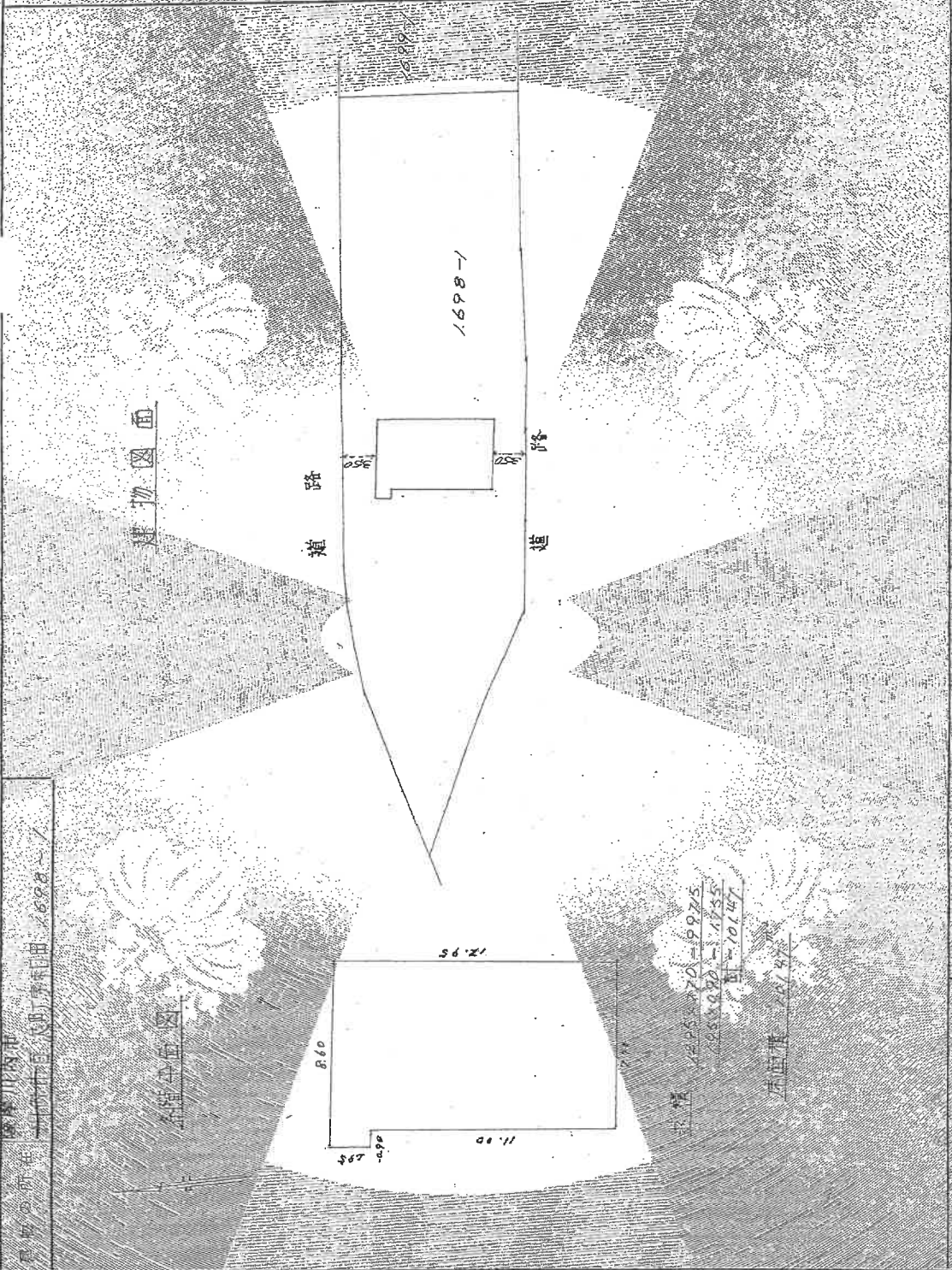
東京都 台東区 東上野  
台東区東上野 1-10-1

各階平面図  
建物平面図

建物図面

平面図

作製年月日	作製者	申請人
昭和51年1月7日		



1205-70-9975  
225500-1855  
1-10-1

本図簿 22127

1000 500

これは図面に記載された内容に準じて作成された図面であり、図面と実物の間に多少の誤差が生ずる場合があります。

令和6年2月14日

国土地理院 登記部

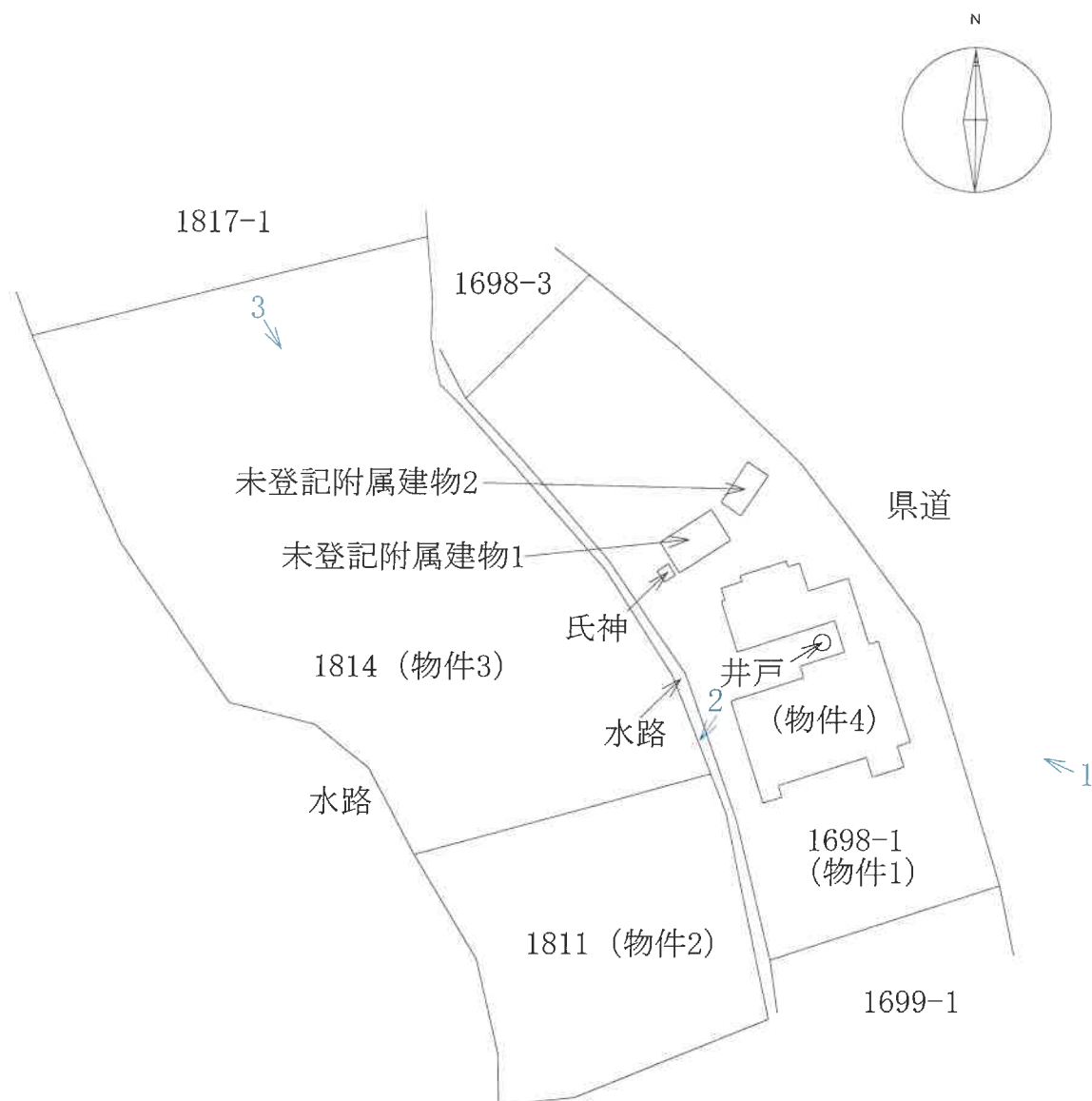
登記簿

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：M09639

# 土地建物位置関係図



- ・ 物件4  
床面積：約170m<sup>2</sup>(増築約68.53m<sup>2</sup>)
- ・ 未登記附属建物1  
種類：物置  
構造：軽量鉄骨造陸屋根平家建  
床面積：約15m<sup>2</sup>
- ・ 未登記附属建物2  
種類：物置  
構造：木造セメント瓦葺平家建  
床面積：約8m<sup>2</sup>

←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。







No.1



No.2

物件2



No.3

物件3