

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 3	2,630,000 2,104,000	一括	526,000	16,753	0
1	1,650,000				
3	980,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 薩摩川内市五代町字北菌  
地 番 139番  
地 目 宅地  
地 積 376.62平方メートル
- 3 所 在 薩摩川内市五代町字北菌139番地  
家屋 番号 139番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 101.93平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 50.25平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 便所  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約3平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 2月 4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138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、BIT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 薩摩川内市五代町字北菌  
地 番 139番  
地 目 宅地  
地 積 376.62平方メートル
- 3 所 在 薩摩川内市五代町字北菌139番地  
家屋 番号 139番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 101.93平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 50.25平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 便所  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約3平方メートル



令和6年(又)第42号  
令和6年11月18日受理  
令和6年12月16日提出

# 現況調査報告書

(物件1・3)

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 薩摩川内市五代町字北菌  
地 番 1 3 9 番  
地 目 宅地  
地 積 3 7 6 . 6 2 平方メートル
3. 所 在 薩摩川内市五代町字北菌1 3 9 番地  
家屋 番号 1 3 9 番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 1 0 1 . 9 3 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 5 0 . 2 5 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)	
その他の事項	井戸及びポンプが設置されている。	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある   { 種類: 便所 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約3㎡       }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居住して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない   [ 地方裁判所   支部   平成   年( )第   号 <input type="checkbox"/> ある   [ 保管開始日   平成   年   月   日	
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
<input checked="" type="checkbox"/> 債務者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、物件3に居住して占有しています。</li> <li>2 物件3の屋根に設置してある太陽熱温水器は、私が昨年現金で購入した物です。</li> <li>3 物件1の南側には、井戸とポンプが設置してあります。井戸は、現在も使用しています。</li> <li>4 物件1の西側に建ててある未登記附属建物（便所）は、20年以上使用していません。使用しないので、入り口を打ち付けています。</li> <li>5 物件3の附属建物符号1（物置）は、南東側の瓦が複数枚、台風の影響で破損しています。</li> <li>6 物件1の境界に問題や争いはありません。</li> <li>7 物件3主たる建物及び附属建物は、経年劣化で傷んでいます。</li> </ol>

(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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北西側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1の占有状況について  
物件1は、物件3の敷地及び駐車場として使用占有されている。  
物件1には、物件3の主たる建物及び附属建物符号1以外に、未登記附属建物（便所）が建てられ、井戸及びポンプが設置されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
  - (1) 物件1と目的外土地138との境界は、地図（法14条第1項）が存するので復元は可能である。しかし、前記境界は外観上境界は判然としない。
  - (2) 物件1と上記以外の周囲の隣接地との境界付近には、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件3の占有状況等
  - (1) 債務者が居住して占有している。
  - (2) 物件3の主たる建物には、さしかけが設置されている。
  - (3) 物件3の主たる建物には、太陽熱温水器が設置されている。
  - (4) 物件3の主たる建物北端の和室の天井には、雨漏りの跡と思われる染みが存する。
  - (5) 物件3の附属建物符号1の南東側の瓦が、6枚程度剥がれている。
- 6 調査時に立ち会った債務者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月20日 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、債務者と面談の上、外観写真撮影
6年12月3日 9:45-10:50	物件所在地	債務者と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。  <input type="checkbox"/> 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、建物内の調査を実施した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月3日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

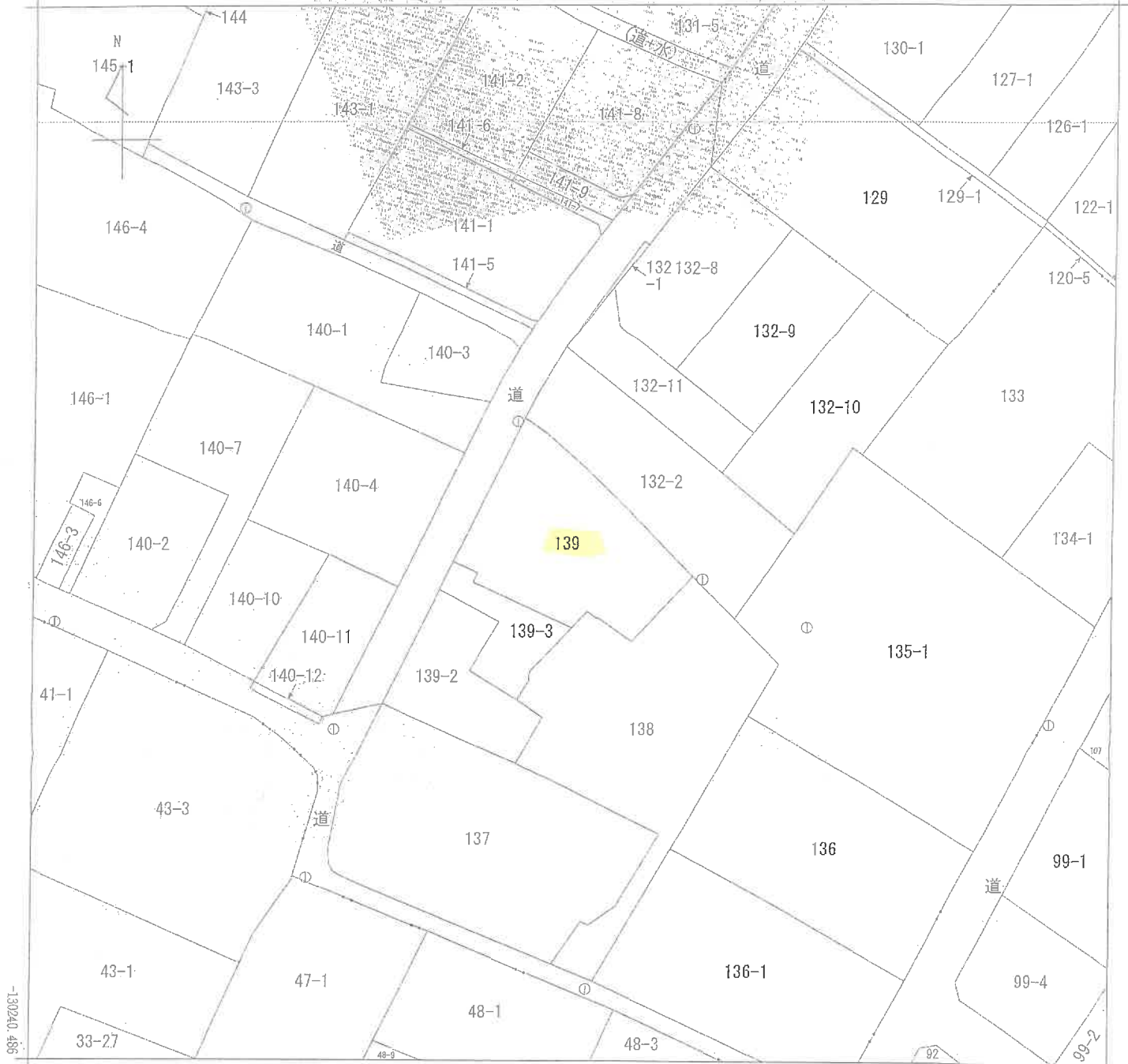
A3判をA4判に縮小した

4 120-4

(座標値種別：図上測定)

-67825.984

-130114.486



-67950.984

(座標値種別：図上測定)

-130240.486

地番区域見出  
五代町

請求分	所在	藤摩川内市五代町字北藪			地番	139番	
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	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)	備記事項		

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。

(鹿児島地方法務局川内支局管轄)

令和6年10月4日  
東京法務局

登記年月日：令和1年5月13日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。  
(鹿児島地方裁判所川内支部書記)

令和6年10月4日 東京法務局

登記番号

7

請求番号：16-2

土地積測量図

地番 139、139-3

土地の所在 薩摩川内市五代町字北郷

地番	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離(m)	境界種別	境界種別	備考	
A、139	K1	-130164.247	-67894.107	14.23	金属プレート標	TS値	
	K2	-130177.121	-67900.315	4.47	金属線	TS値	
	K23	-130181.131	-67902.282	3.16	金属線	TS値	
	K22	-130182.487	-67899.425	1.22	プラスチック標	TS値	
	K21	-130183.561	-67899.956	12.57	プラスチック標	TS値	
	K10	-130189.012	-67888.615	2.70	金属線	TS値	
	K11	-130187.023	-67886.786	1.44	金属線	TS値	
	K12	-130187.777	-67885.653	0.16	金属プレート標	TS値	
	K13	-130190.617	-67881.678	4.80	プラスチック標	TS値	
	K14	-130182.894	-67874.708	10.40	金属プレート標	TS値	
	K15	-130174.975	-67882.151	10.87	金属プレート標	TS値	
	K16	-130172.695	-67884.462	3.25	金属プレート標	TS値	
	K17	-130171.250	-67885.935	2.06	金属プレート標	TS値	
	K18	-130169.838	-67887.875	2.02	金属プレート標	TS値	
	K19	-130166.063	-67891.669	5.73	金属プレート標	TS値	
	K1	-130164.247	-67894.107	3.02	金属プレート標	TS値	
	測量方法 2P=Σ(Yn(Xn-1) - Xn-1)Yn) / (Σ(Xn-1) - Xn-1)						
	面積(m <sup>2</sup> ) 376.62						

地番	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離(m)	境界種別	境界種別	備考
B、139-3	K3	-67902.635	2.82	金属線	TS値	
	K4	-67903.844	7.99	金属線	TS値	
	K5	-67898.871	6.72	計算	TS値	
	K6	-67900.311	6.41	プラスチック標	TS値	
	K7	-67894.951	2.62	プラスチック標	TS値	
	K8	-67893.560	1.14	プラスチック標	TS値	
	K9	-67893.406	7.10	プラスチック標	TS値	
	K21	-67888.615	12.57	プラスチック標	TS値	
	K22	-67899.956	1.22	プラスチック標	TS値	
	K23	-67899.425	3.16	プラスチック標	TS値	
	K20	-67902.282	0.80	金属線	TS値	
	K3	-67902.635	2.82	金属線	TS値	
	測量方法 2P=Σ(Yn(Xn-1) - Xn-1)Yn) / (Σ(Xn-1) - Xn-1)					
面積(m <sup>2</sup> ) 376.62						

面積	376.6210990 m <sup>2</sup>
面積	92.3896225 m <sup>2</sup>
合計面積	469.0107215 m <sup>2</sup>

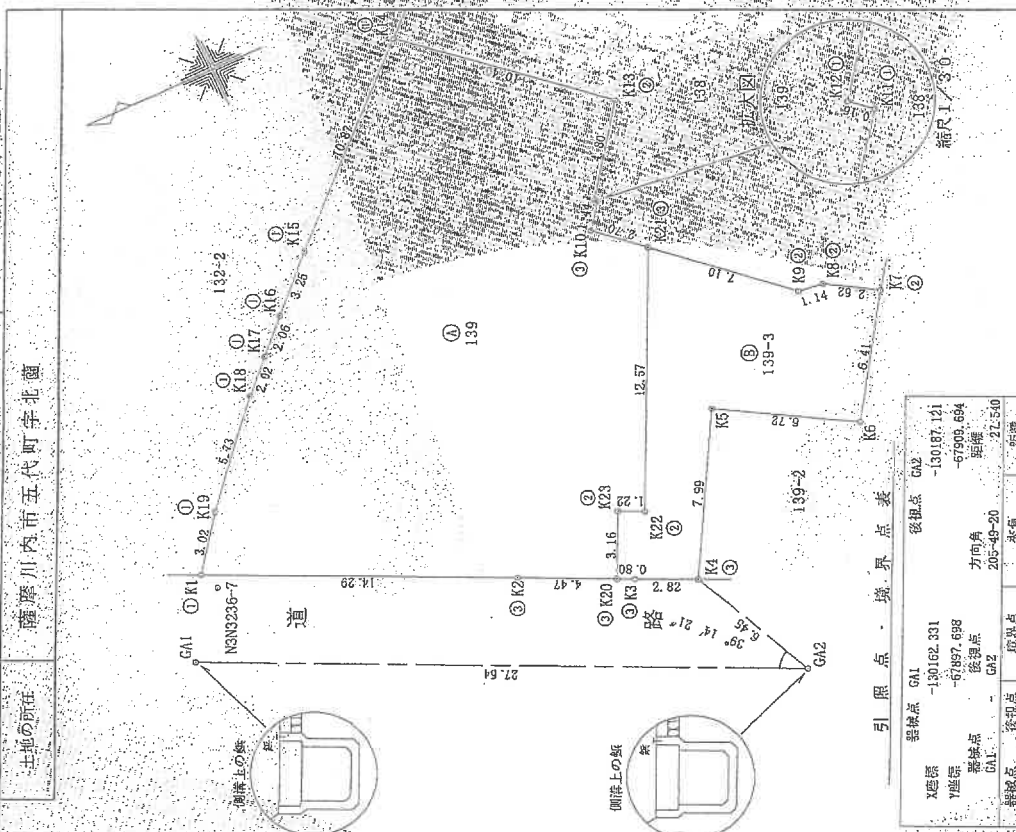
測量の経緯	測量の名称及び座標	備考
測量開始点	測量点 X座標 -130129.615 Y座標 -67875.002	金属線 TS値
測量終了点	測量点 NSN3236-7 X座標 -130164.687 Y座標 -67894.971	金属線 TS値
測量年月日	平成31年 3月 12日	
測量係	H 茶	

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250



測量点	X座標	Y座標	距離	備考
測量点 GA1	-130162.331	-67897.698	21.50	後測点
測量点 GA2	-130187.121	-67909.654	21.50	後測点
測量点 K1	7.99	272.15-00	4.070	実測
測量点 K20	3.16	8-26-57	27.679	実測
測量点 K21	3.15-22-37	315-22-37	28.184	実測
測量点 K22	3.16	65-19-09	21.161	実測

- ① 金属線
- ② プラスチック標
- ③ 金属線
- ④ コンクリート標
- ⑤ 銅

登記年月日：平成26年9月18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。  
 (鹿児島県地方務局川内支局管轄)  
 令和6年10月4日 東京法務局

登記官



請求番号：16-3

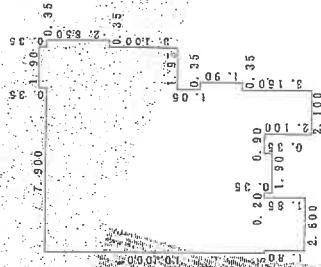
建築物平面図

家庭番号 139番

建築物の所在 薩摩川内市五代町字北園139番地

各階平面図

主たる建物

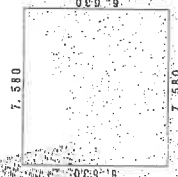


求積表

4.050 × 2.750	= 11.137500
5.980 × 7.900	= 47.095000
1.800 × 2.600	= 4.680000
0.800 × 5.100	= 4.080000
0.360 × 1.900	= 0.665000
2.100 × 2.100	= 4.410000
1.900 × 0.350	= 0.665000
6.300 × 1.900	= 11.970000
2.850 × 0.350	= 0.997500
合計	101.930000

床面積 101.93 m<sup>2</sup>

附属建物1

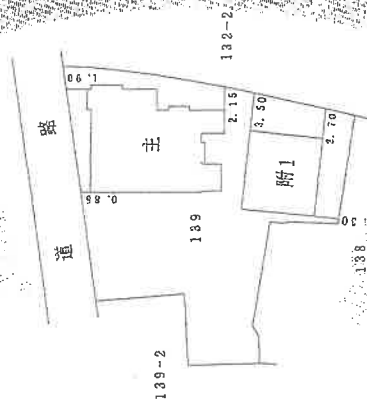


求積表

7.580 × 6.630	= 50.254000
合計	50.254000

床面積 50.25 m<sup>2</sup>

A3判をA4判に縮小した



作成者

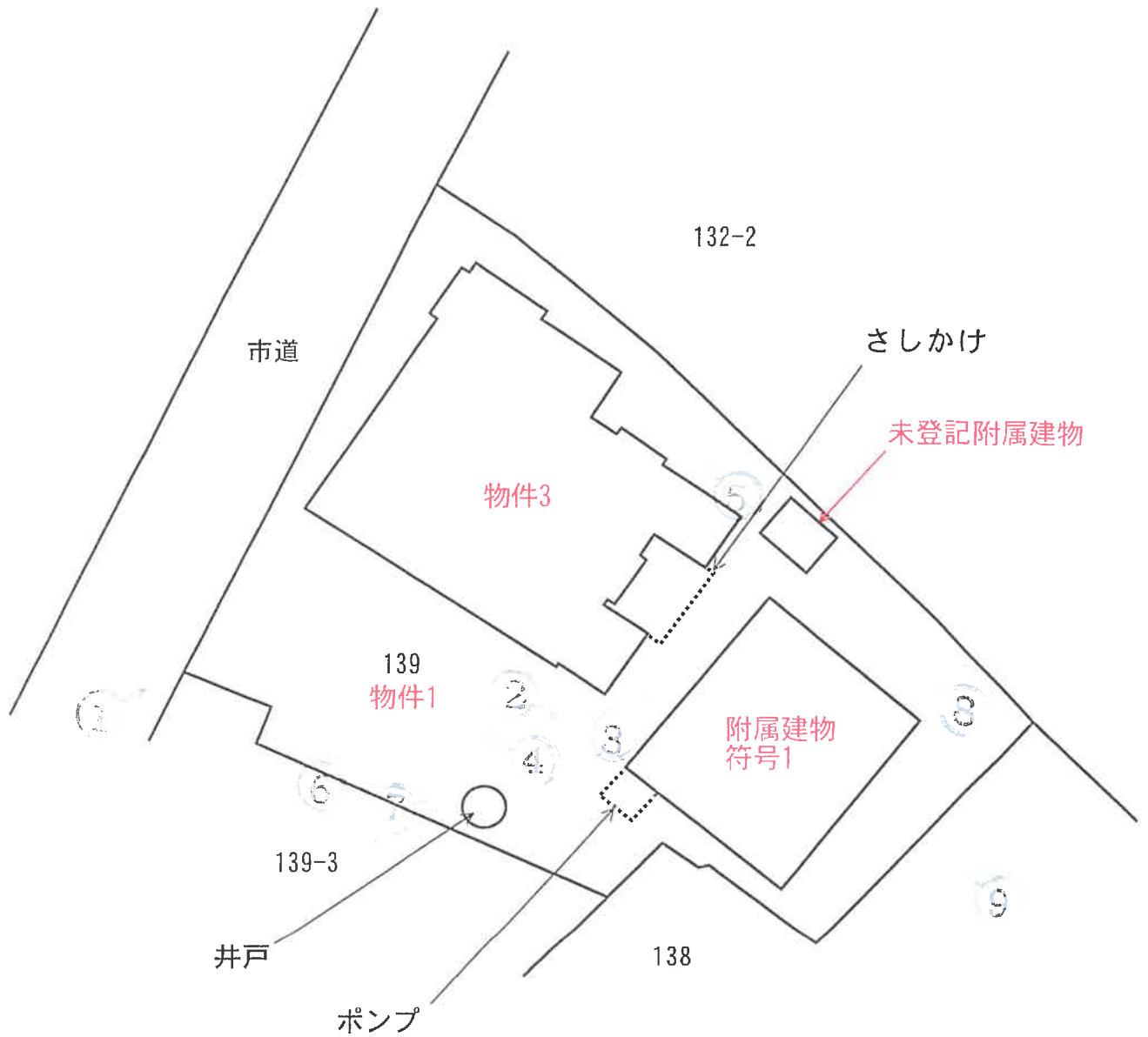
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



# 土地建物位置関係図



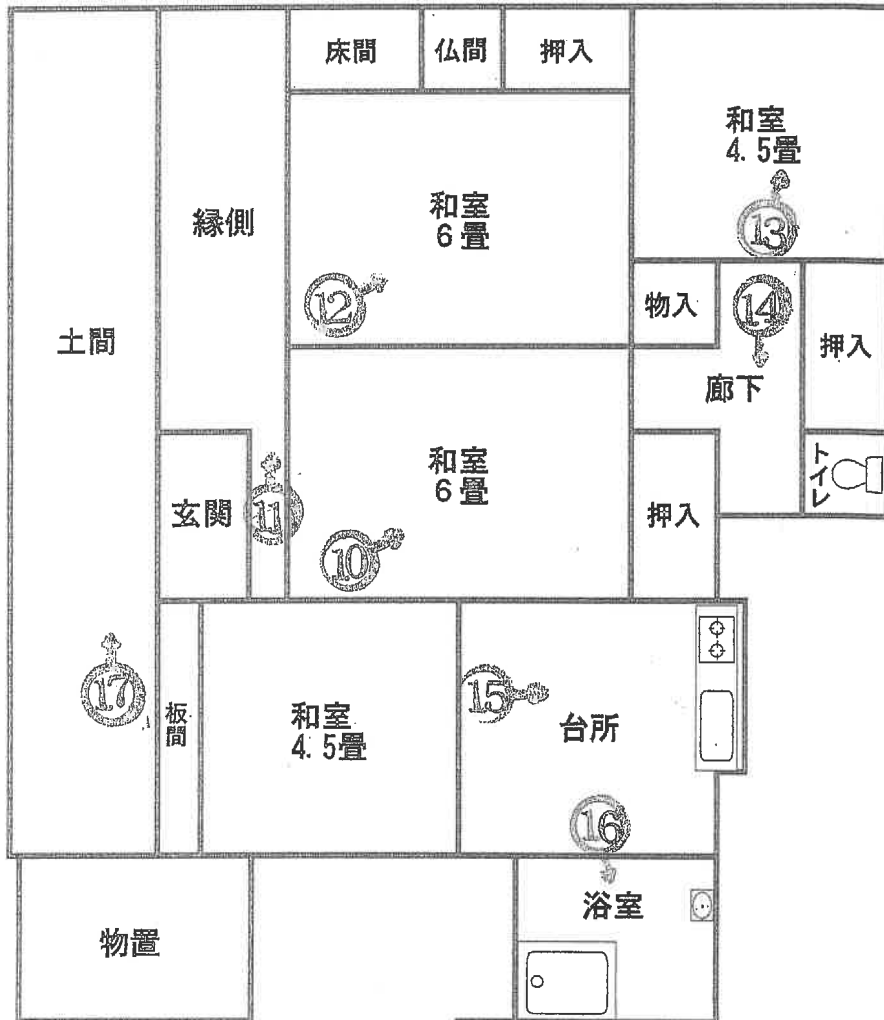
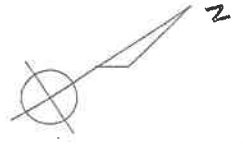
※本図面は概略図であり正確なものではありません。



# 建物間取図

(物件3)

○  
↓  
写真撮影位置  
(数字は写真番号)

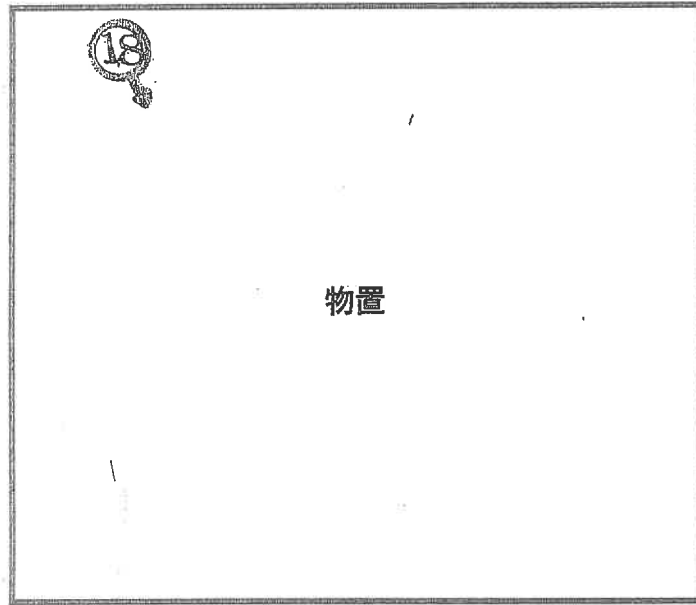
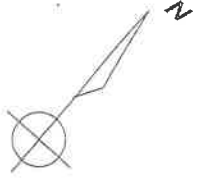


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

# 建物間取図

(附属建物符号 1)

写真撮影位置  
(数字は写真番号)



(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 1

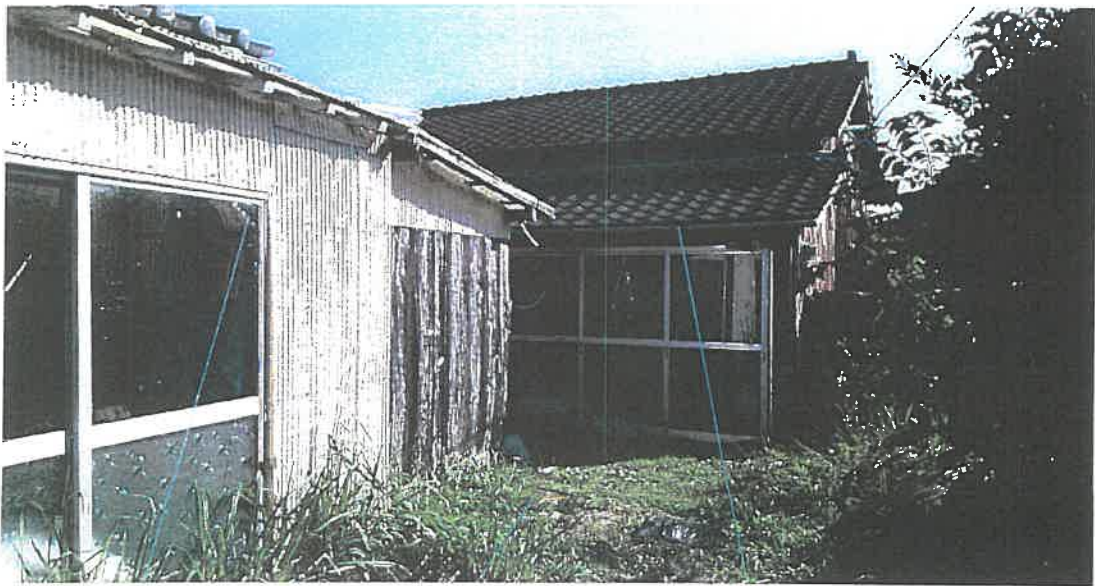


物件 3

物件 1

物件 3 附属建物符号 1

写真 2



物件 3

物件 1

物件 3 附属建物符号 1

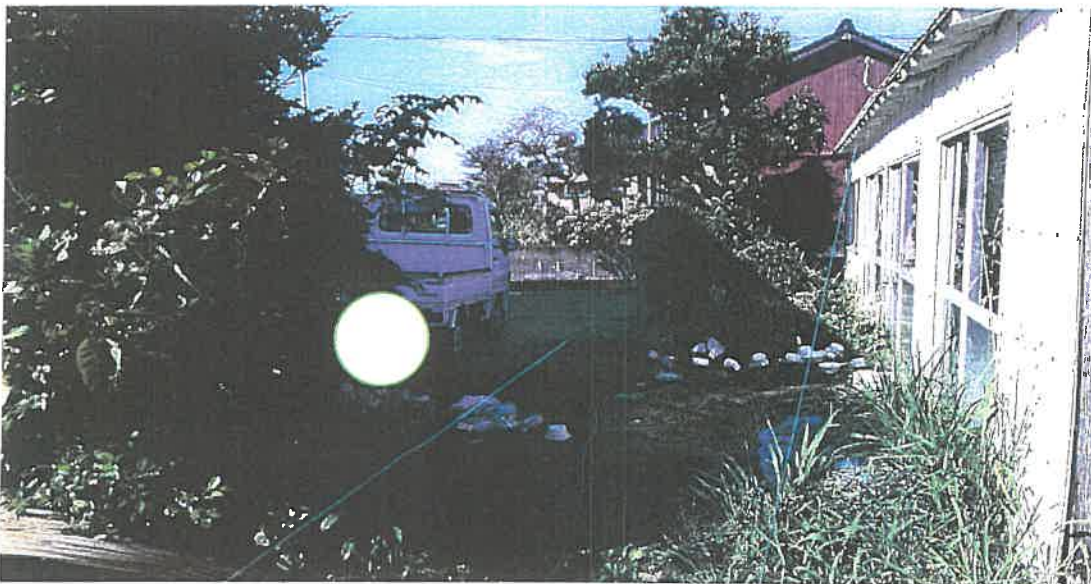
写真3



物件3 未登記附属建物トイレ

物件1 物件3附属建物  
符号1

写真4



物件1

物件3



写真 5



物件 3

物件 1

写真 6



物件 3

物件 1

太陽熱温水器

写真7



物件1

井戸

地下水汲上ポンプ

物件3 附属建物  
符号1

写真8



物件3 附属建物  
符号1

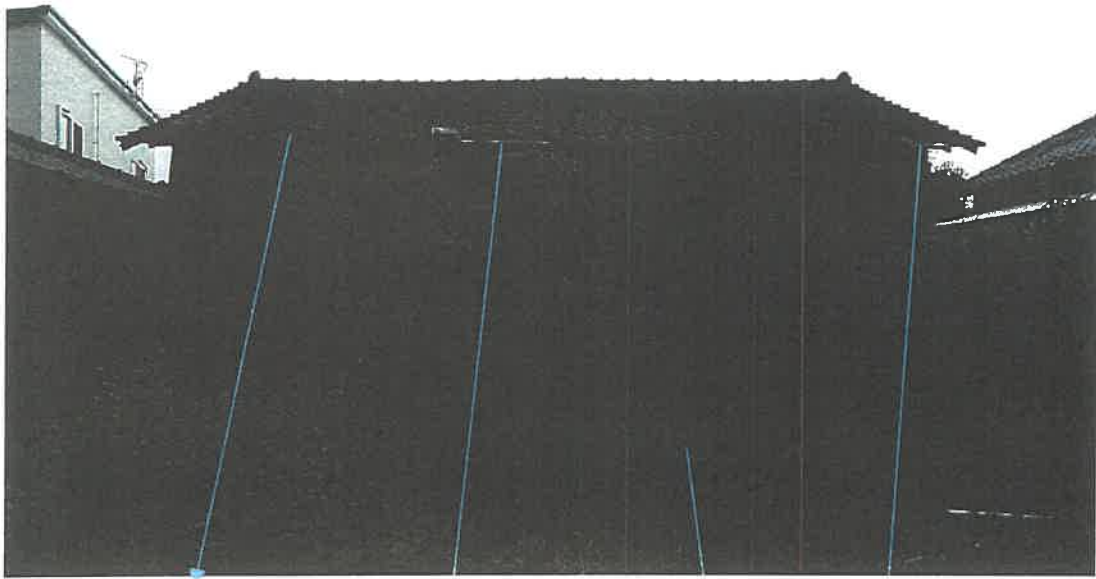
物件1

物件3

物件3 未登記建物



写真9



物件3 未登記建物

瓦落下箇所

物件1

瓦落下箇所

写真10

物件3 主たる建物内部状況

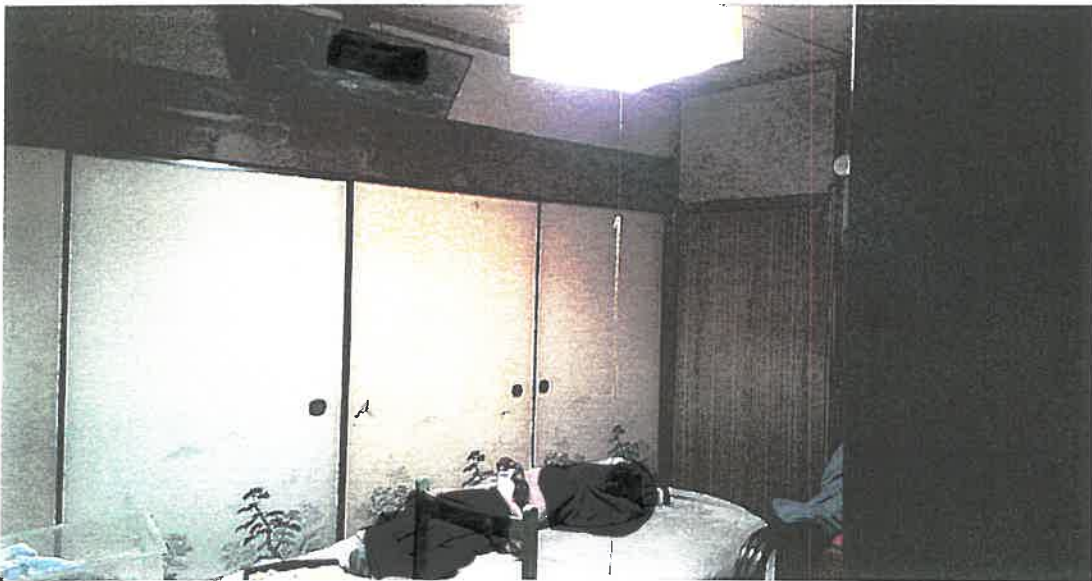


写真1 1

物件3主たる建物内部状況



写真1 2

物件3主たる建物内部状況





写真 1 3

物件 3 主たる建物内部状況



写真 1 4

物件 3 主たる建物内部状況



写真15

物件3主たる建物内部状況



写真16

物件3主たる建物内部状況

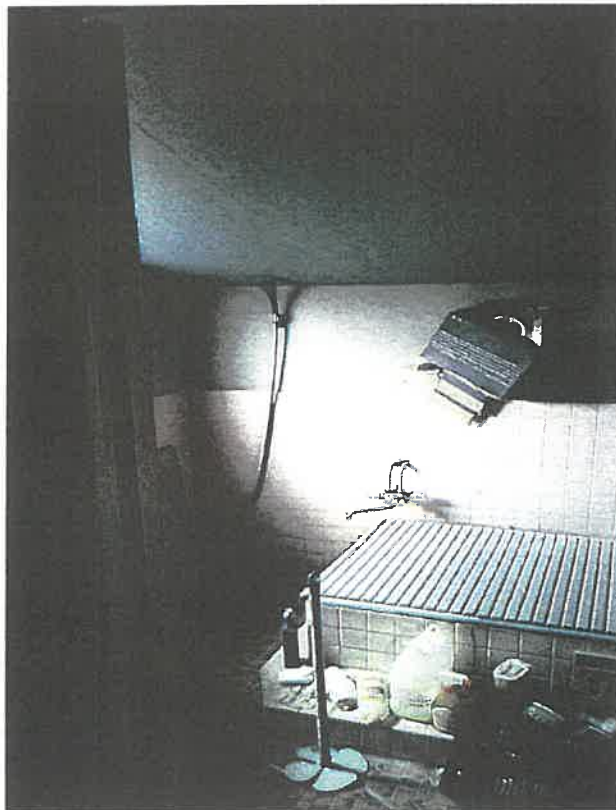


写真17

物件3主たる建物内部状況



写真18

物件3附属建物符号1建物内部状況



令和 6年（又）第 42号  
令和 6年12月 3日 現地調査  
令和 6年12月17日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

# 評 価 書

物件 1 ・ 3

評価人 不動産鑑定士  
中村 真悟

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 9 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・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 地目 地積	薩摩川内市五代町字北園 139番 宅地 376.62㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市五代町字北園139番地 139番 居宅 木造セメントかわらぶき平家建 101.93㎡	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造セメントかわらぶき平家建 50.25㎡	
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記1 便所 木造瓦葺平家建 約3㎡
特記事項			
未登記の附属建物を確認した。			

#### 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）

位置・交通	肥薩おれんじ鉄道「上川内駅」の南西方約1.6km、若宮入口バス停の南西方約270m、亀山小学校の北西方約890m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	薩摩川内市役所の北西方約2.3km付近に形成された住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に共同住宅、事業所等も見られる。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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画地条件	地積 : 376.62㎡ 規模 : やや過大 間口 : 約18.5m 奥行 : 約24m 形状 : 不整形 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	
接面道路の状況	北西方にて幅員約4.5mの舗装市道（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。	
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	<p>①物件3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。</p> <p>②物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (薩摩川内市教育委員会にて確認)</p> <p>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。</p> <p>④物件1土地には井戸がある。</p> <p>⑤物件1土地には、ポンプがあるが特段の市場価値はないものと判断した。</p>
---------	---



## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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43年月日不詳新築 経過年数 約57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 外壁 ボード、板張り、トタン等 内壁 板張り等 天井 合板等 床 畳等 設備 電気・水道等 その他 太陽熱温水器
床面積（現況）	101.93㎡
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	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	<p>①北端の和室にて雨漏り箇所を確認した。</p> <p>②シロ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を要する。</p> <p>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。</p> <p>④南端の物置の入口には板が打ち付けられており、室内の状態は不明。長期間使用されていないとのことであった。</p> <p>⑤太陽熱温水器が存する。</p> <p>⑥物件3建物にはさしかけが設置されているが、特段の市場価値はないものと判断した。</p>
---------	---

## (附属建物1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 年月日不詳新築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年  固定資産公課証明書によると建築年は大正10年となっている。
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦 外 壁 板張り 内 壁 ー 天 井 ー 床 ー 設 備 電気
床面積(現況)	50.25㎡
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: やや劣る 施 工: やや劣る
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	①6枚程度の瓦が剥がれており、雨漏りが発生している可能性がある。  ②シロ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。

(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 木造 屋 根 瓦 外 壁 トタン等 内 壁 ー 天 井 ー 床 ー 設 備 不明
床面積（現況）	約3m <sup>2</sup>
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途 : 便所 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調査時点での雨漏り箇所は不明である。 ②シロ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。 ④便所であるが、入口には板が打ち付けられており、室内の状態は不明。長期間使用されていないとのことであった。

## 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）

物件1の更地価格を算出し、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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	13,800	0.95	376.62	0.80		3,949,000

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  
 $13,200\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/106 \times 100/90 = 13,800\text{円/m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+6

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 0.90 \quad 100/90$

イ 個別格差：方位+1 形状▲3 井戸▲1 規模▲2  $1.01 \times 0.97 \times 0.99 \times 0.98 = 0.95$

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) 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
3	124,000	101.93		0.03	379,000

ア 再調達原価：124,000円/m<sup>2</sup>（太陽熱温水器や土間等の構造を考慮）

イ 現況延床面積：101.93m<sup>2</sup>

エ 現 価 率

経過年数57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/m <sup>2</sup> ) カ	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	47,000	50.25	/	0.03	70,000

カ 再調達原価 : 47,000円/m<sup>2</sup>

キ 現況延床面積 : 50.25m<sup>2</sup>

ケ 現 価 率

経過年数不明、経済的全耐用年数20年、状況等から経済的残存耐用年数は0年と判断、  
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等▲40%)を併用して下記のとおり査定  
した。

- ・ 現価率 = 0.05 × (1 - 観察減価40%) = 0.03

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) サ	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) 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 1	38,000	3.00	/	0.03	3,000

サ 再調達原価 : 38,000円/m<sup>2</sup>

シ 現況延床面積 : 約3m<sup>2</sup>

セ 現 価 率

経過年数不明、経済的全耐用年数20年、状況等から経済的残存耐用年数は0年と判断、  
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等▲50%)を併用して下記のとおり査定  
した。

- ・ 現価率 = 0.05 × (1 - 観察減価50%) = 0.03

### 建物の合計

番号	主である建物価格 (円) タ	附属建物価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
3	379,000	73,000	452,000

## 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	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	3,949,000	0.30 法定地上権	1,184,000

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	3,949,000	-1,184,000	/	1.00	0.60	1,650,000
3	452,000	+1,184,000	1.00	1.00	0.60	980,000
一括価格（合計）						2,630,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 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/㎡

位 置：いもせ橋バス停 170m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：567㎡

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6年1月1日)

物件1 3,281,113円

物件3 358,319円

附属建物の固定資産税評価額は35,165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薩摩川内市2024年版を使用。

以 上



# 位置図

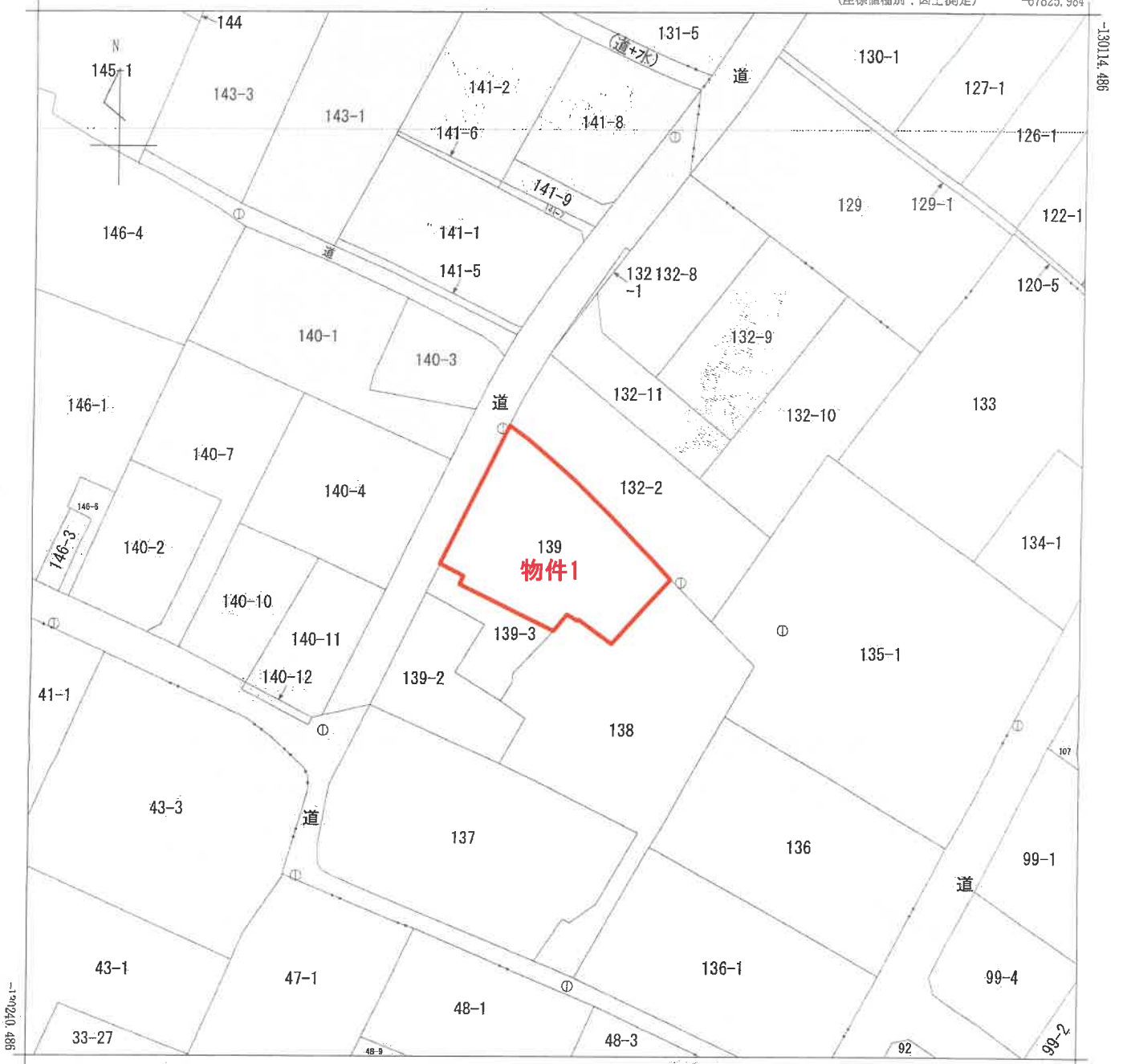


# 公図写し

120-4

(座標値種別：図上測定)

-67825.984



-67950.984

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
五代町

請求部	所在	薩摩川内市五代町字北園				地番	139番			
出縮力尺	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和6年10月4日  
東京法務局

請求番号：16-1  
(1/1)

登記官



※本図面はA3→A4へ縮小しています。



# 地積測量図写し

登記年月日：令和1年5月13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。  
 (鹿児島地方務局川内支局管轄)  
 令和6年10月4日 東京法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：16-2

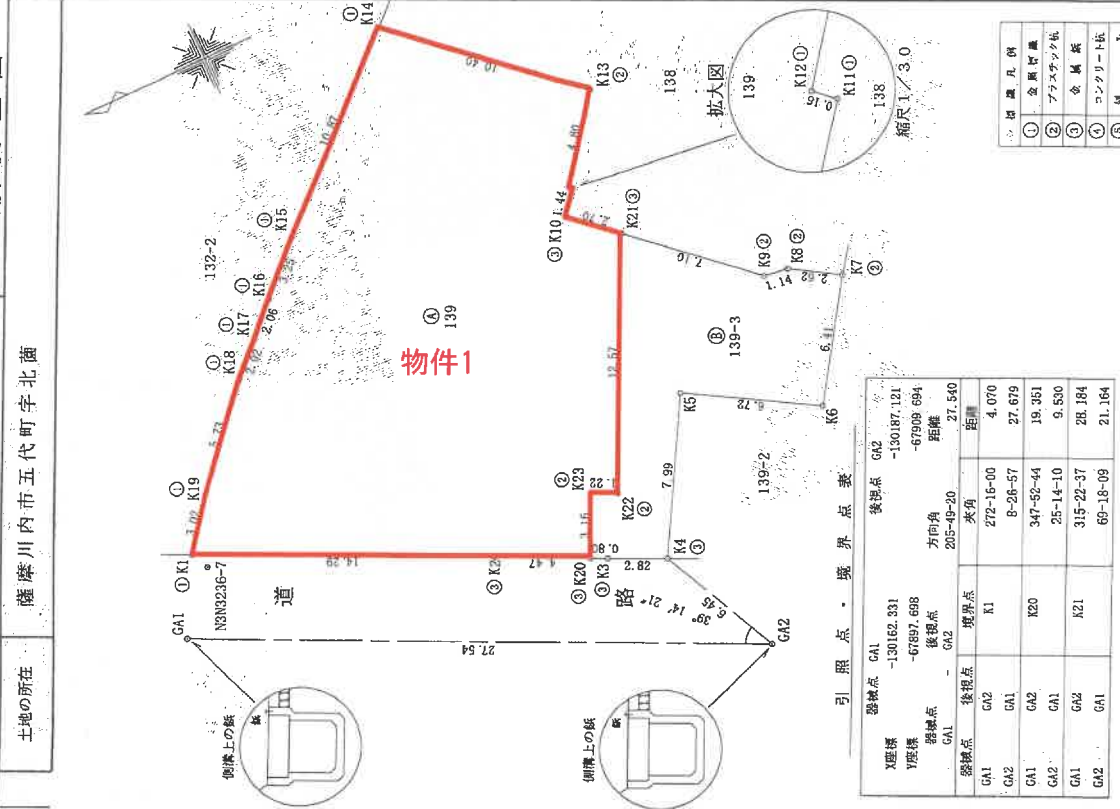
土地の所在  
 139, 139-3  
 薩摩川内市五代町字北菌

土地の所在  
 139, 139-3  
 薩摩川内市五代町字北菌

地積番号	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界種別		備考
				境界種別	距離	
A	139	K1	14.29	金属プレート標	実測値	TS値
		K2	4.47	金属板	実測値	TS値
		K20	3.16	プラスチック杭	実測値	TS値
		K22	12.57	プラスチック杭	実測値	TS値
		K21	2.70	金属板	実測値	TS値
		K10	1.44	金属板	実測値	TS値
		K11	0.16	金属プレート標	実測値	TS値
		K12	4.80	金属プレート標	実測値	TS値
		K13	10.40	プラスチック杭	実測値	TS値
		K14	10.87	金属プレート標	実測値	TS値
		K15	3.25	金属プレート標	実測値	TS値
		K16	2.06	金属プレート標	実測値	TS値
		K17	5.73	金属プレート標	実測値	TS値
		K18	5.73	金属プレート標	実測値	TS値
		K19	3.02	金属プレート標	実測値	TS値
		K1	3.02	金属プレート標	実測値	TS値
		計算方法 $2P = \sum_{i=1}^n (X_{i+1} - X_i - 1)$ 753.242198 376.6210950 376.62 ㎡				

地積番号	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界種別		備考		
				境界種別	距離			
B	139-3	K3	2.82	金属板	実測値	TS値		
		K4	7.99	金属板	実測値	TS値		
		K5	6.72	針葉	実測値	TS値		
		K6	6.41	プラスチック杭	実測値	TS値		
		K7	2.62	プラスチック杭	実測値	TS値		
		K8	1.14	プラスチック杭	実測値	TS値		
		K9	7.10	金属板	実測値	TS値		
		K21	12.57	プラスチック杭	実測値	TS値		
		K22	1.22	プラスチック杭	実測値	TS値		
		K23	3.16	プラスチック杭	実測値	TS値		
		K20	0.80	金属板	実測値	TS値		
		K3	0.80	金属板	実測値	TS値		
		計算方法 $2P = \sum_{i=1}^n (X_{i+1} - X_i - 1)$ 194.779245 92.3896225 92.38 ㎡						

測量の基準	測点番号	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	既知点の名称及び座標値		備考
				名称	座標値	
測点	139	-130181.853	-67902.655	文庫標	376.6210990 ㎡	TS値
				Y座標	92.3896225 ㎡	
				面積	469.0107215 ㎡	
境界	139-3	-130181.853	-67902.655	文庫標	376.6210990 ㎡	TS値
				Y座標	92.3896225 ㎡	
				面積	469.0107215 ㎡	
測量年月日 平成31年4月12日 II米						



測点番号	X座標	Y座標	距離	方向角		備考
				後視角	前視角	
GA1	-130182.331	-67893.698	27.540	205-49-20	27.540	
GA2	-130182.331	-67909.694	27.540	272-16-00	4.070	
GA1	-130182.331	-67909.694	27.540	8-28-57	27.679	
GA2	-130182.331	-67909.694	27.540	347-52-44	19.351	
GA1	-130182.331	-67909.694	27.540	25-14-10	9.530	
GA2	-130182.331	-67909.694	27.540	315-22-37	28.184	
GA1	-130182.331	-67909.694	27.540	69-18-09	21.164	

申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/250

# 建物図面・各階平面図写し

## 建物図面

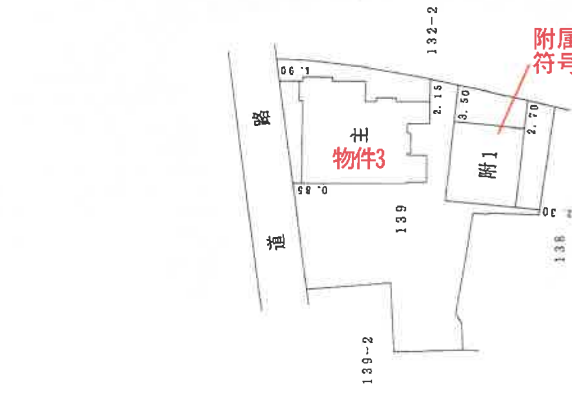
## 各階平面図

139番

薩摩川内市五代町字北菌139番地

家屋番号

建物の所在



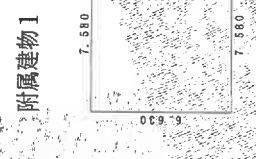
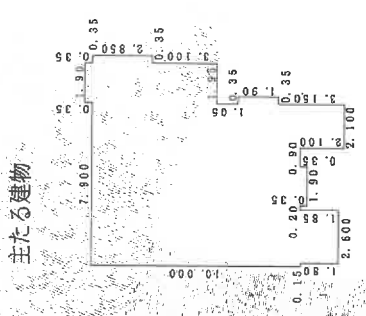
附属建物  
符号1

### 求積表

4.050 x 2.750	= 11.137500
5.800 x 7.900	= 46.005000
4.000 x 2.900	= 11.600000
0.350 x 1.400	= 0.490000
2.100 x 2.900	= 6.090000
1.900 x 0.450	= 0.855000
6.300 x 0.800	= 5.040000
2.850 x 0.350	= 0.997500
合計 101.930000	
床面積 101.93 ㎡	

### 求積表

7.580 x 6.630	= 50.255400
合計 50.255400	
床面積 50.25 ㎡	



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成26年9月18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。  
(鹿児島地方務局川内支局管轄)

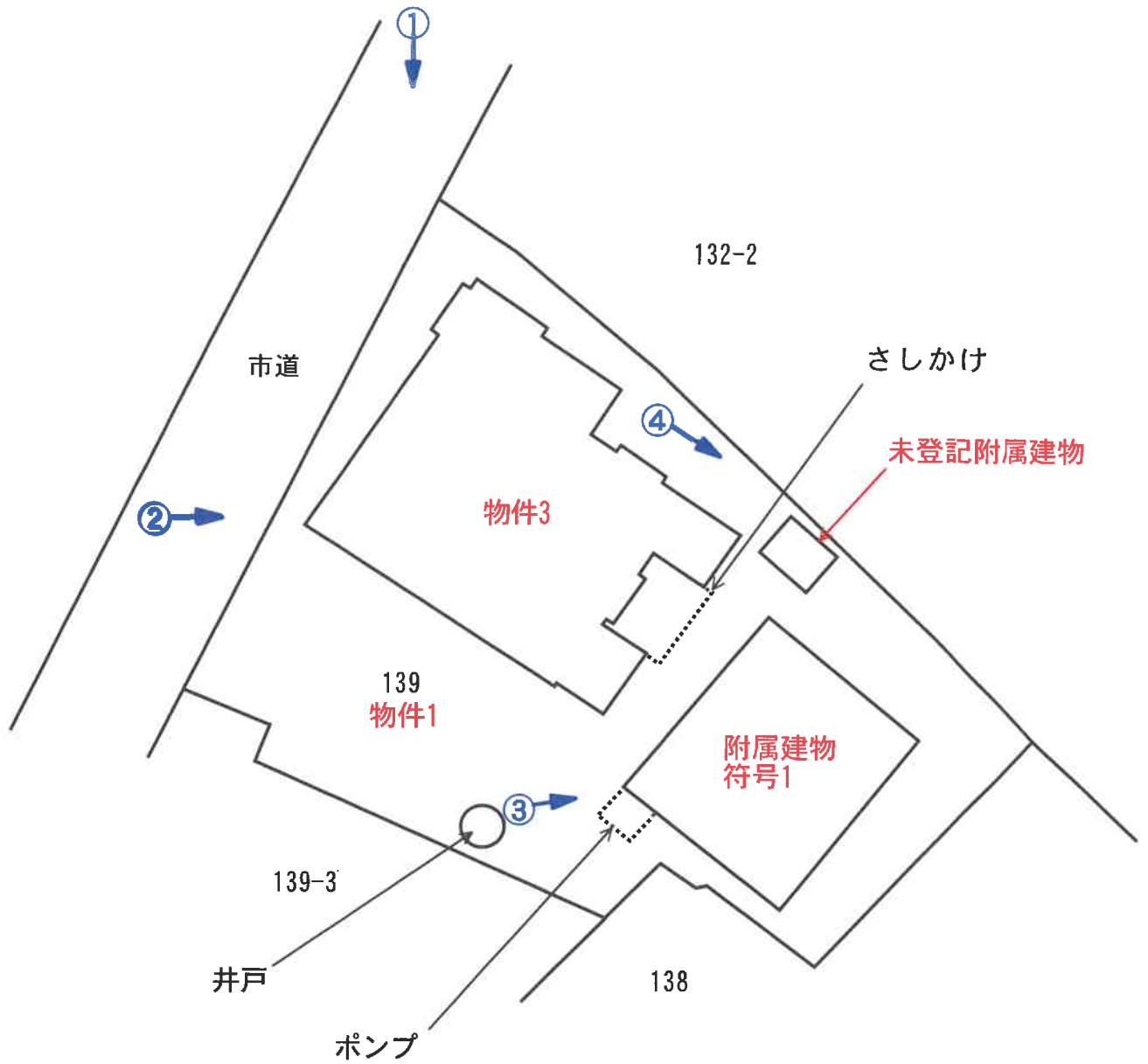
令和6年10月4日 東京法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：16-3

# 土地建物位置関係図

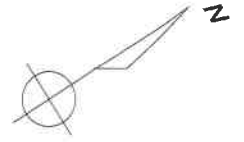


写真方向 ○➡

※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

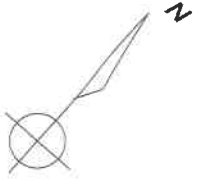
(物件 3)



※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

(附属建物符号 1)



(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

北方より



物件3

物件1

写真②

西方より



物件3

物件1

# 現況写真

写真③

敷地内部



附属建物符号1

写真④

敷地内部



未登記附属建物