

## 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)
2, 4	1,760,000 1,408,000	一括	352,000	22,932	0
2	1,140,000				
4	620,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 2 所 在 薩摩川内市中郷町字前牟田  
地 番 2450番5  
地 目 宅地  
地 積 185.86平方メートル
- 4 所 在 薩摩川内市中郷町字前牟田2450番地5  
家屋 番号 2450番5  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.04平方メートル  
2階 27.36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 2, 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 4】

賃借権

範囲 全部

賃借人 A

期限 定めなし

賃料 月額2万5000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

売却対象外の土地(地番2450番2)を通行のため利用している。

### 《 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

- 2 所 在 薩摩川内市中郷町字前牟田  
地 番 2450番5  
地 目 宅地  
地 積 185.86平方メートル
- 4 所 在 薩摩川内市中郷町字前牟田2450番地5  
家屋 番号 2450番5  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.04平方メートル  
2階 27.36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2・4)

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

2. 所 在 薩摩川内市中郷町字前牟田  
地 番 2450番5  
地 目 宅地  
地 積 185.86平方メートル

4. 所 在 薩摩川内市中郷町字前牟田2450番地5  
家屋 番号 2450番5

種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.04平方メートル  
2階 27.36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 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <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( ) 上記の者が本土地上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	
建物	物件 4
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 上記の者が居住して占有している <input checked="" 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 <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
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

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成12年頃
最初の契約日	平成12年頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金2万5000円 (毎月末日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 ( ) 円 □保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>Aは、25年程度前から物件4を月額賃料金1万円で借り受け、10年程度前から月額賃料金2万5000円を支払っている旨を陳述した。</p> <p>所有者である債務者は、10年程度前から月額賃料金2万5000円で物件4を貸し渡している旨を陳述し、その前は賃料の支払いは受けていない旨を陳述した。</p> <p>物件4の賃料を月額1万円とするのは相当性に疑問があるが、月額賃料2万5000円なら賃貸借契約として問題はないと思われるので、賃借人Aは月額賃料2万5000円となった10年程度前からは賃貸借契約に基づき物件4を占有しているものとする。</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

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
■ A (物件4の借借人)	<p>1 私は、債務者と離婚した25年程度前から物件4に借借人として子供と居住し占有しています。10年程度前までは月額1万円を支払い、10年程度前からは月額2万5000円を支払っています。賃貸借契約は、口頭契約です。</p> <p>2 物件4は、令和6年8月の台風の影響で雨漏りをするようになりましたが、既に修繕をしています。</p> <p>3 物件4に設置してある太陽熱温水器は、現在使用出来ません。</p> <p>4 物件4内で犬を飼っています。</p> <p>5 物件2・4の目的外動産は、私達家族の所有です。</p> <p>6 物件2上のさしかけとカーポートは、債務者の所有です。</p> <p>7 私は、居住していますので、本件競売事件進行に重大な影響を受けます。売却の期日が決まった際には、私への通知書の送付を強く希望します。</p>
■ 債務者	<p>1 私は、10年程度前から月額賃料金2万5000円で物件4をAに貸し渡しています。その前は、Aが別れた妻ですので、賃料の支払いは受けていません。賃貸借は、口頭契約に基づくものです。</p> <p>2 物件2上のさしかけとカーポートは、私が設置したものです。</p> <p>3 物件2は、境界に問題や争いはありません。</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

## 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2は、北西側が公衆用道路（目的外土地2450番2）に面し、南東側が道（公図上）に面している。物件2は、前記公衆用道路から出入りしている。
- 3 物件2の占有状況について
  - (1) 物件2は、物件4の敷地及び駐車場として使用占有されている。
  - (2) 物件2は、里道（道（公図上））より約1m程度高い。
- 4 物件2の境界付近の状況等  
物件2と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4の占有状況等
  - (1) 物件4には、Aが家族と居住して占有している。Aの占有権原は、遅くとも約10年前からは、口頭契約に基づく賃貸借契約である。
  - (2) 物件4内で、犬を1匹飼っている。
  - (3) 物件4に設置してある太陽熱温水器は、使用出来ない。
- 6 調査時に立ち会った債務者及びA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 12:00-12:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年12月2日 15:30-15:35	鹿児島地方法務局	目的外土地2450番2登記事項証明書交付申請同交付
6年12月3日 11:15-12:00	物件所在地	債務者及びAと面談の上、立入調査
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		

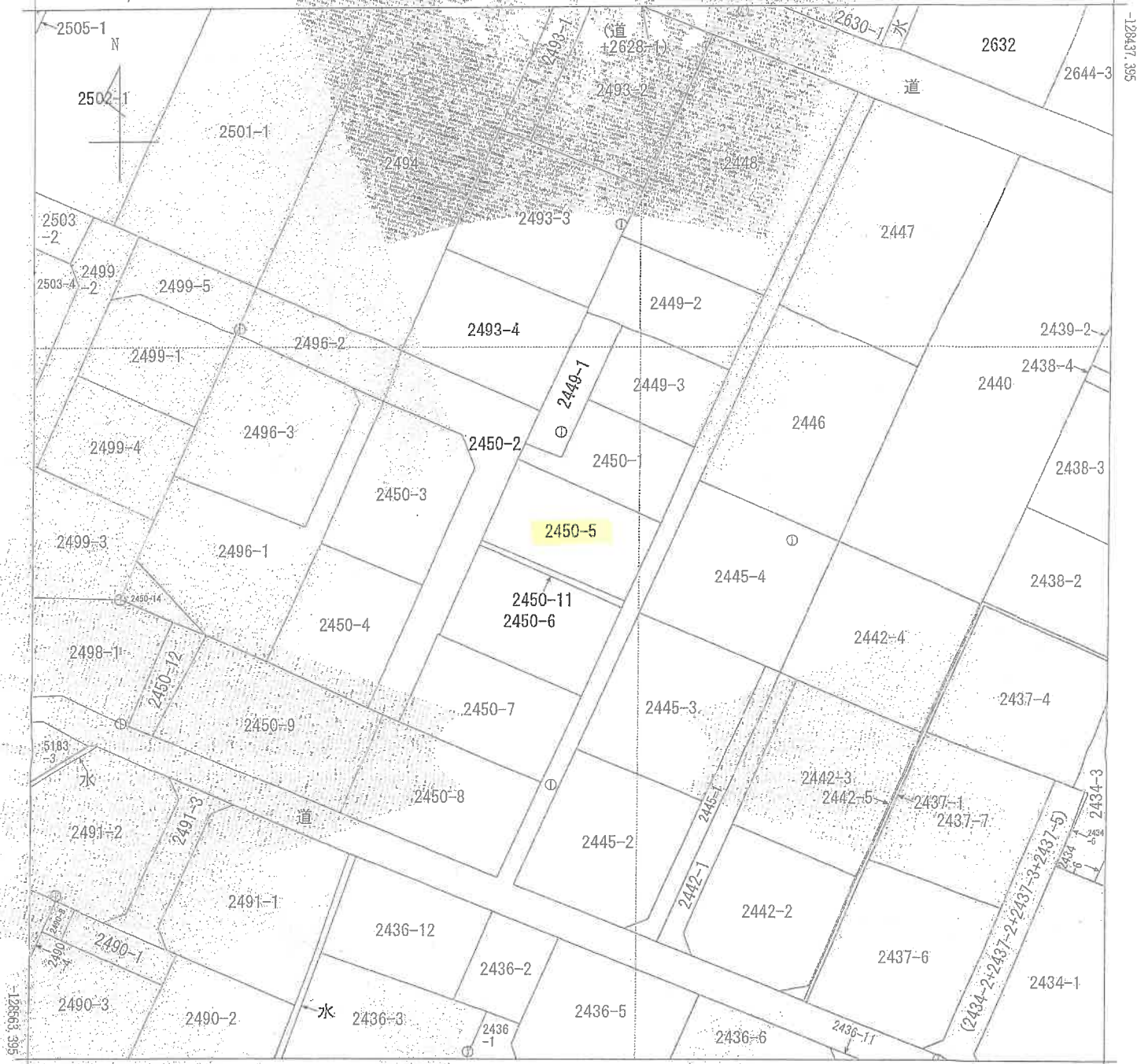
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

1 (道+2628-1)

(座標値種別：図上測定)

-65365.279



-65490.276

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し  
中郷町

請求部分	所在	薩摩川内市中郷町字前牟田				地番	2450番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	測	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備考年月日(原図)				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

(鹿児島地方法務局川内支局管轄)

令和6年10月4日

東京法務局

請求番号：16-4

登記官

(1/1)



登記年月日：昭和57年7月5日

これは図面に記録されている内容を証明し、測量図である。  
(鹿児島地方支庁川内支庁管轄)  
令和6年10月1日 東京法務局

登記

請求番号：16-5

220781

各階平面図

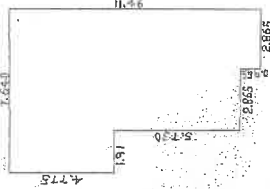
建物平面図

家屋番号 2450 ~ 5

建築物所在 中郷町 宇前幸田 2450番地5

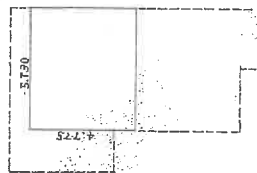
単位：m

1階



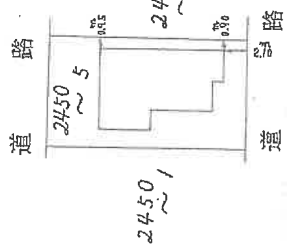
7.640 X 4.775 = 36.481000  
 5.730 X 2.865 = 16.422900  
 0.955 X 2.865 = 2.736075  
 72.049975

2階



4.775 X 5.730 = 27.360750

床面積 1階72.04 2階27.36



作製者

申請人

縮尺 1/250

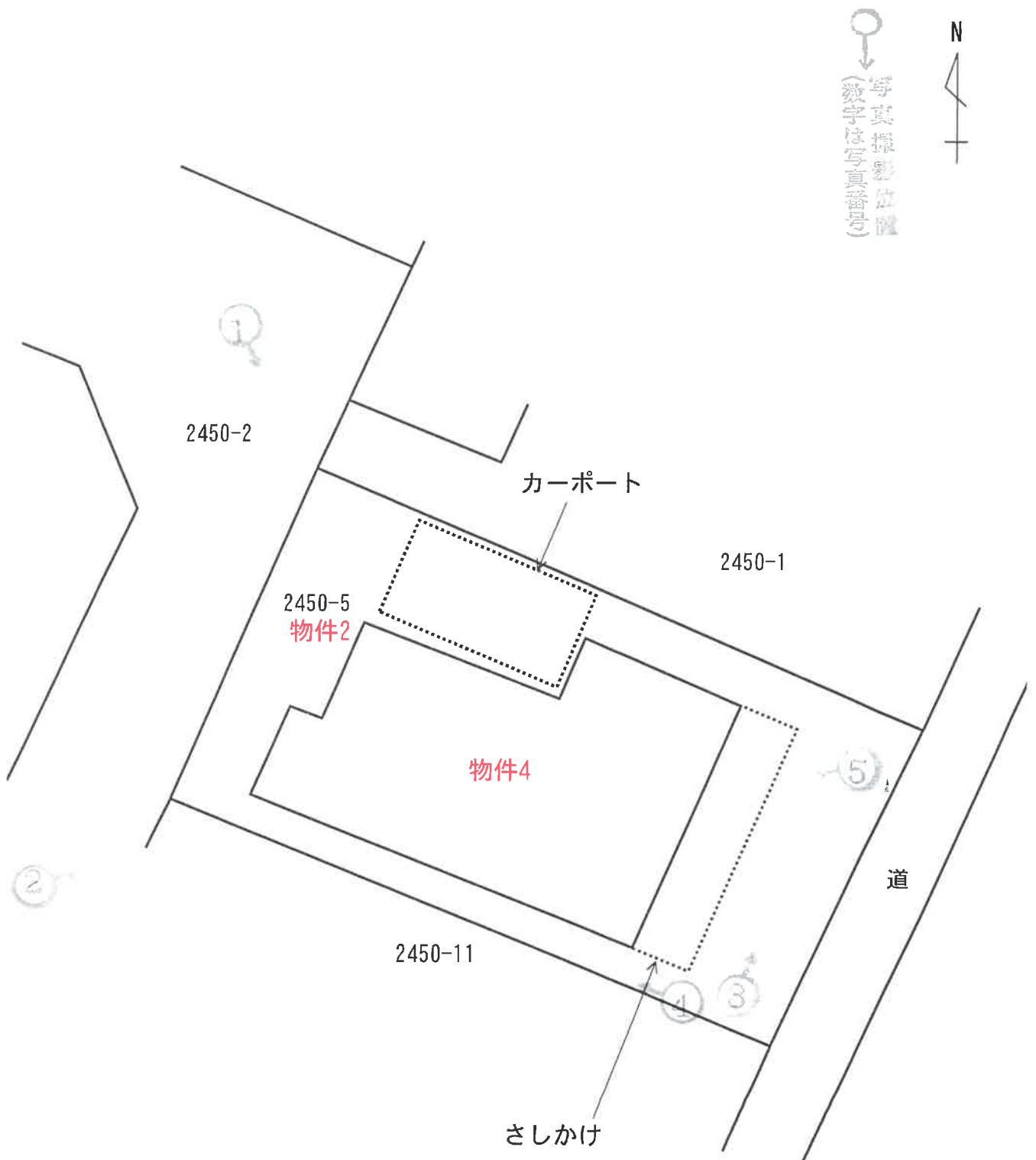
縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会館)

S57 7 5

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図

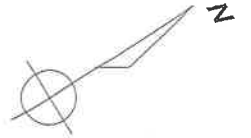


※本図面は概略図であり正確なものではありません。



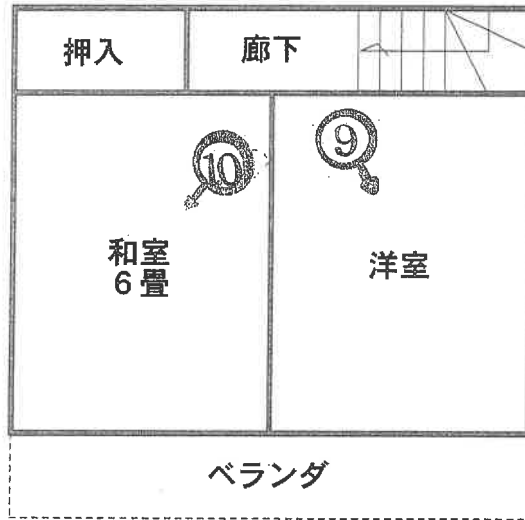
# 建物間取図

(物件4)

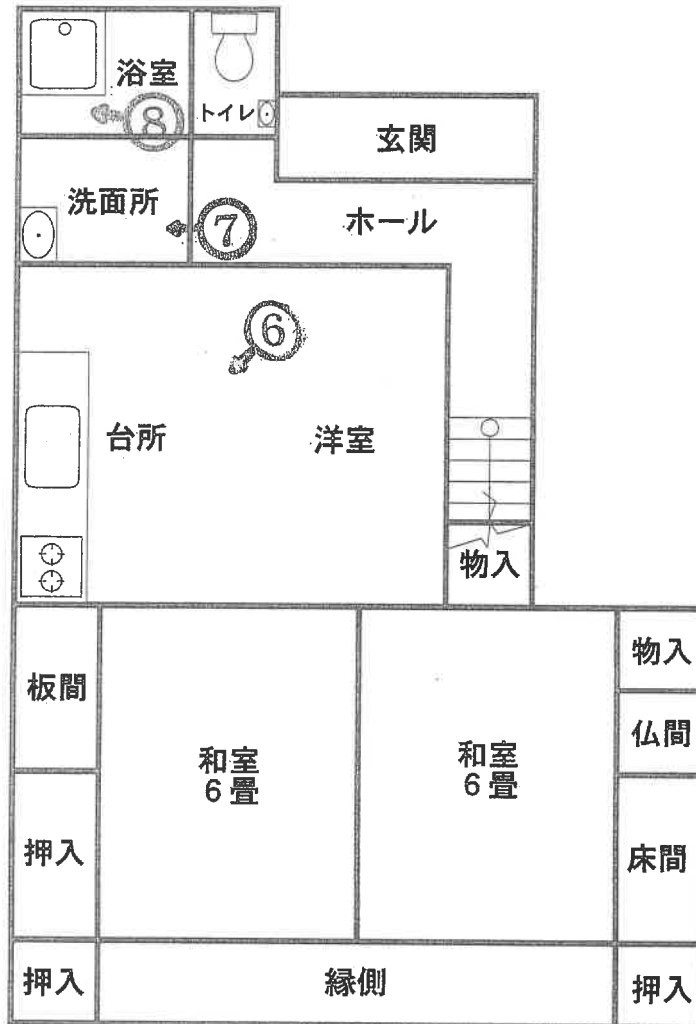


○  
↓  
写真撮影位置  
(数字は写真番号)

2F



1F



※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



カーポート

物件4

物件2

写真2



物件2

物件4

写真3



物件4

物件2

写真4



物件2

物件4



写真5



物件2

さしかけ

物件4

写真6

物件4 1階内部状況



写真7

物件4 1階内部状況



写真8

物件4 1階内部状況



写真9

物件4 2階内部状況



写真10

物件4 2階内部状況



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 2 ・ 4

評価人 不動産鑑定士  
中村 真悟

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 6 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件2・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2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
2	所在地 地目 地積	薩摩川内市中郷町字前牟田 2450番5 宅地 185.86㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市中郷町字前牟田24 50番地5 2450番5 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 72.04㎡ 2階 27.36㎡	
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2）

位置・交通	肥薩おれんじ鉄道「上川内駅」の北東方約1.6km、消防署バス停の東方約390m、育英小学校の北西方約770m。（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東方約2.9km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、空地等も見られる。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 用途指定無し 70% 400% なし
画地条件	地積 : 185.86㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10.5m 奥行 : 約18m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 前面私道と等高だが、背面の里道より約1m高い。 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北西方にて幅員約4mの舗装私道（目的外土地2450-2、建築基準法上の道路）に接面。南東方にて幅員約1.5mの舗装里道（建築基準法上の道路ではない）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4建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件2土地の全域と判断した。</p> <p>②物件2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。</p> <p>④物件2土地にはカーポート、さしかけが存す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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年 7月 3日新築 約42年 0年
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦 外壁 ボード等 内壁 ビニールクロス、板張り等 天井 ビニールクロス、合板等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道等 その他 特になし	
床面積（現況）	1階 72.04m <sup>2</sup> 2階 27.36m <sup>2</sup> 計 99.40m <sup>2</sup>	
現況用途等	階層 : 2階建 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	普通	
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調査時点で雨漏りの跡が見られたが補修済みとのことであった。</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4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>④25年程度前から居住している賃借人がいる。敷金はない。賃貸借契約の内容は「現況調査報告書」参照。</p> <p>⑤室内で犬を一匹飼育している。</p> <p>⑥太陽熱温水器があるが、故障で使用不可とのことであった。</p>
---------	--

## 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2）

物件2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
2	16,000	1.02	185.86	0.95		2,881,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 13,200\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times & 100/106 \times & 100/78 = & 16,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+6

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域格差：街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政条件} \\ 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.98 = & 0.78 & 100/78 \end{array}$$

イ 個別格差：方位+1 二方路+1  $1.01 \times 1.01 = 1.02$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：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4）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	140,000	99.40		0.05	695,000

ア 再調達原価：140,000円/m<sup>2</sup>

イ 現況延床面積：99.40m<sup>2</sup>

エ 現 価 率

経過年数42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（特になし）を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})] \times \\ &\quad (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.05 \end{aligned}$$

## 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
2	2,881,000	0.30	法定地上権	864,000

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
2	2,881,000	-864,000		0.95	0.60	1,140,000
4	695,000	+864,000	0.70	0.95	0.60	620,000
一括価格（合計）						1,760,000

ウ 占有減価修正：物件4 0.70

エ 市場性修正：物件2 目的外土地である私道から出入りしている▲5 0.95  
物件4 犬を飼育しており、動物臭がある可能性がある▲5 0.95

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2 2,042,787円

物件4 1,297,582円

## 第7 附属資料

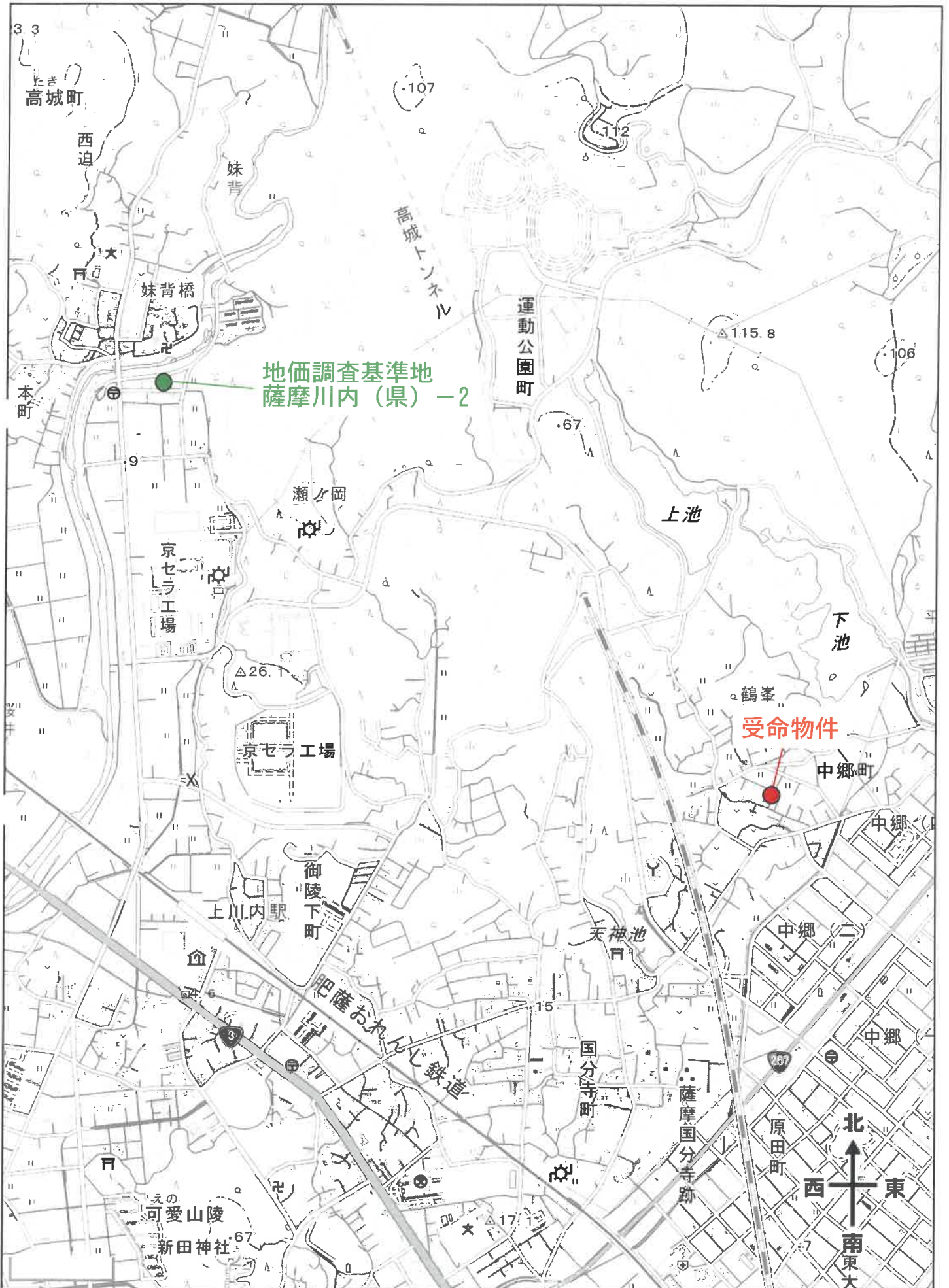
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

※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。

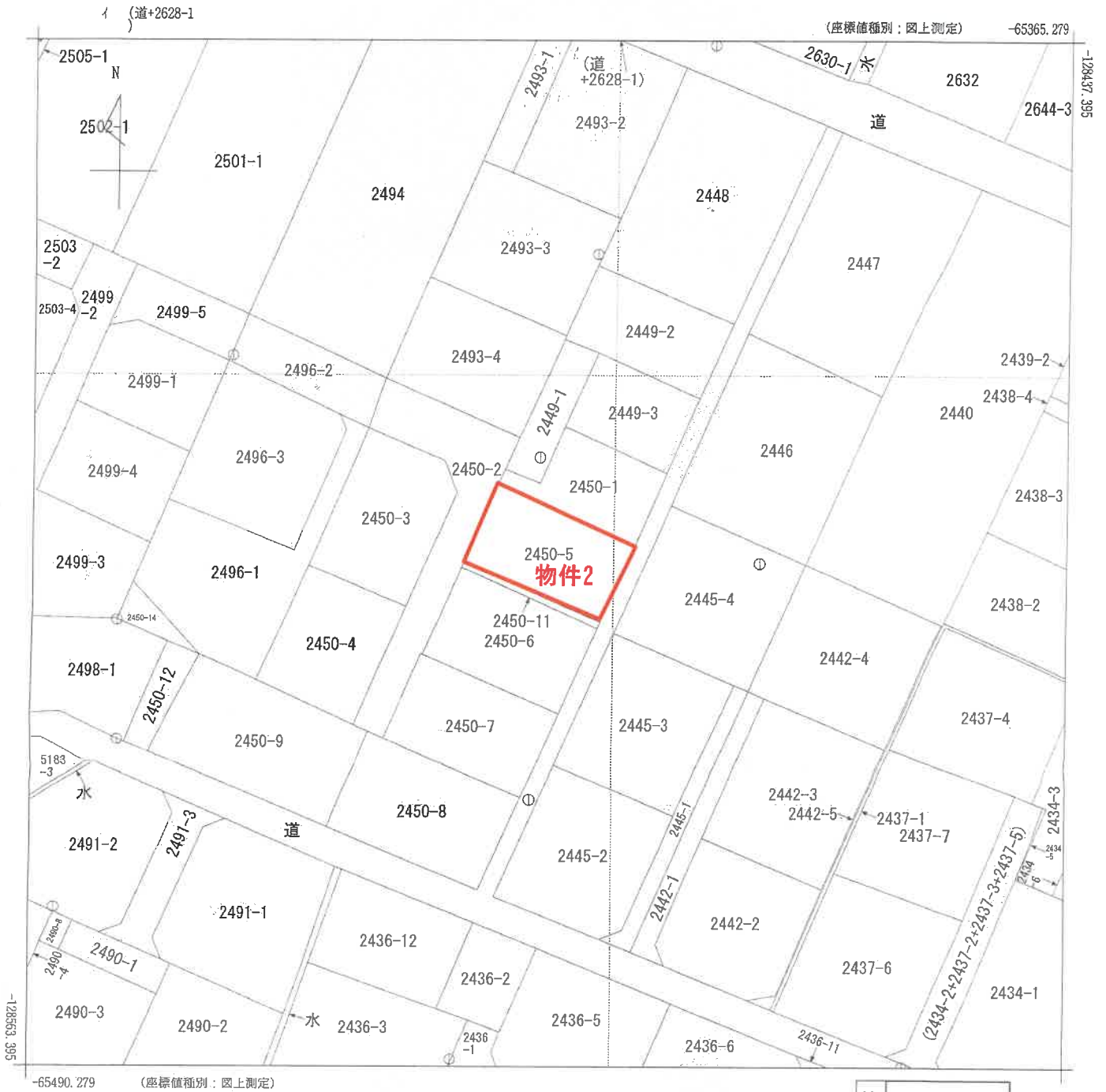
以 上



# 位置図



# 公図写し



地番区域見出  
中郷町

請求部	所在	薩摩川内市中郷町字前牟田				地番	2450番5			
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				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。  
 (鹿児島地方法務局川内支局管轄)  
 令和6年10月4日  
 東京法務局

請求番号: 16-4  
 (1/1) 登記官



※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

S 57. 7. 5

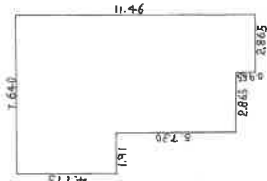
## 建物図面 各階平面図

家屋番号 2450 ~ 5  
 建物の所在 中郷町 字前幸田 2450番地5

単位：m

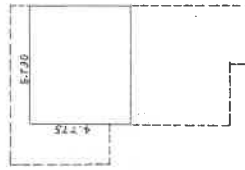
## 220781 各階平面図

1階



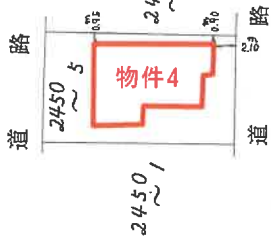
7.640 × 4.775 = 36.481000  
 5.730 × 5.865 = 32.736075  
 0.955 × 72.049975 = 72.049975

2階



4.775 × 5.750 = 27.360750

床面積 1階72.04 2階27.36



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所属)

登記年月日：昭和57年7月5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。

(鹿児島県地方事務局川内支局管轄)

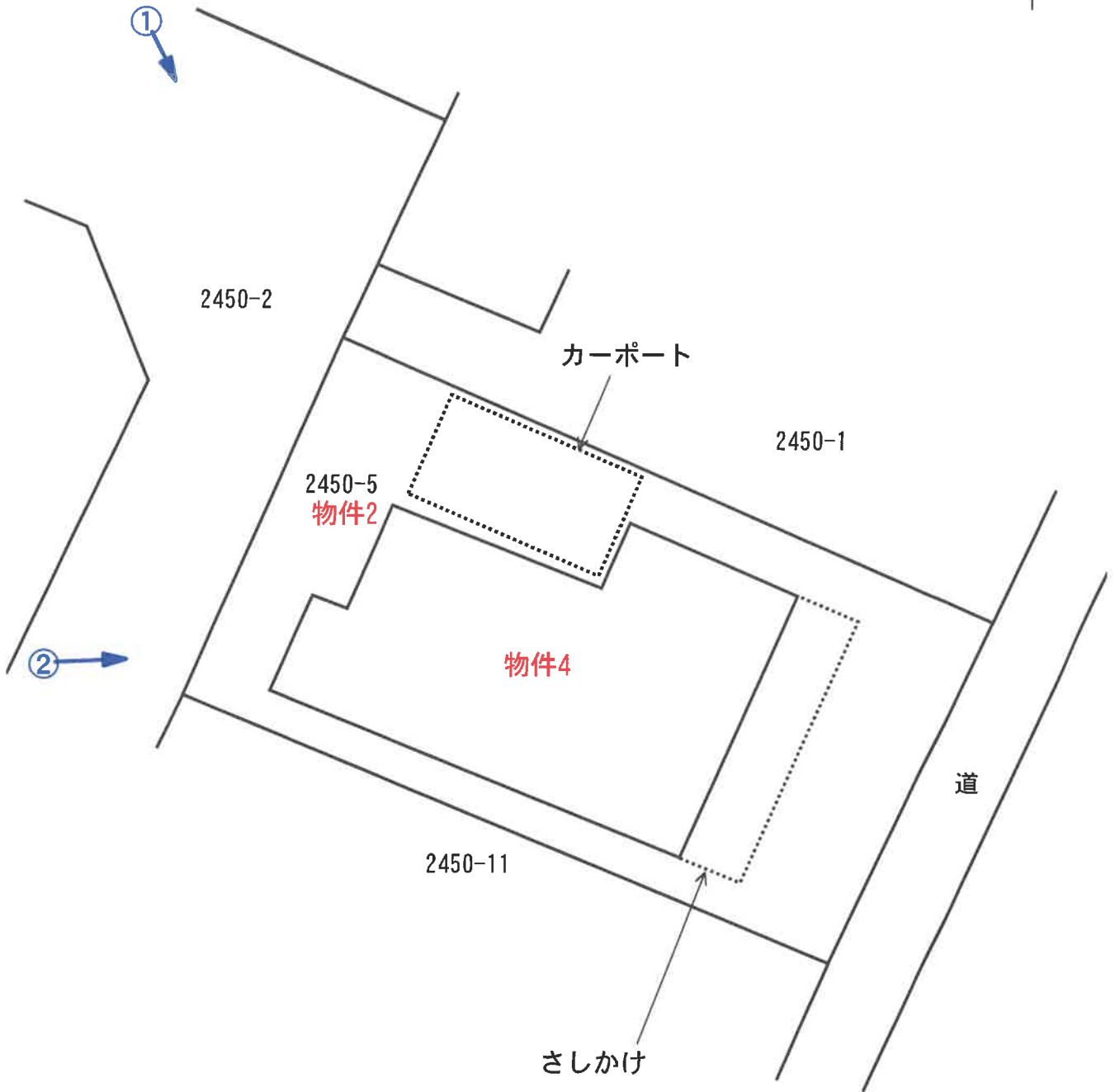
令和6年10月4日 東京法務局

登記官

請求番号：16-5

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

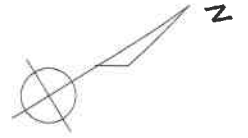
# 土地建物位置関係図



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。

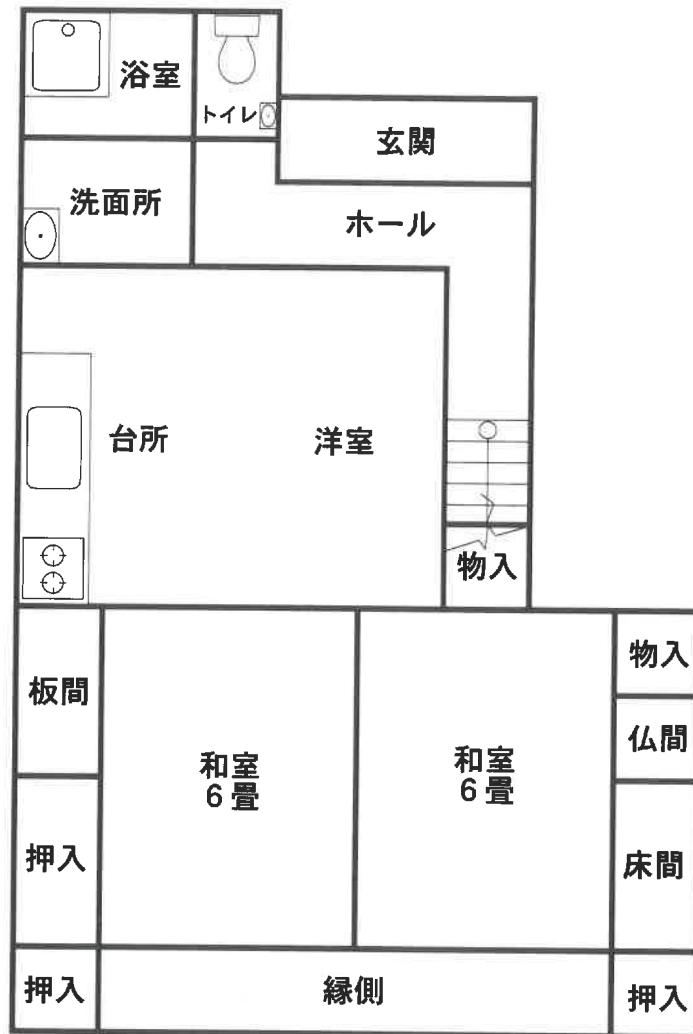
# 建物間取図 (物件4)



2F



1F



※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

北西方より



物件4

物件2

写真②

南西方より

