

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11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12月10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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 薩摩川内市原田町 |
| | 地 番 | 6 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 9 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市原田町 6 9 番地 1、7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 9 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1 . 2 2 平方メートル
2 階 1 3 1 . 2 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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, 2】

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2】

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 E

期 限 令和7年10月31日

賃 料 月額4万円

賃料前払 なし

敷 金 8万2000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 F

期 限 令和7年10月9日

賃 料 月額4万円

賃料前払 なし

敷 金 8万6000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

特 約 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 下記の者らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

101号室	B	105号室	D
102号室	C	205号室	H

- ・ 103号室及び203号室を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

なし

《 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 薩摩川内市原田町
地 番 6 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 9 . 3 5 平方メートル
- 2 所 在 薩摩川内市原田町 6 9 番地 1、7 0 番地
家屋 番号 6 9 番 1
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 1 . 2 2 平方メートル
2 階 1 3 1 . 2 2 平方メートル



現況調査補充報告書

令和7年7月29日

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 印

上記事件の令和7年5月23日に提出した令和7年(ケ)第2号
(物件1・2)現況調査報告書について、下記のとおり電話聴取した。
記

令和7年7月28日午後2時00分から同2時10分
株式会社寿福産業担当者
要旨

物件2の203号室から令和7年6月10日まで退去し、賃
貸借契約を解除しました。

令和7年7月28日午後3時30分から同3時40分
債務者兼所有者の関係者
要旨

物件2の203号室から令和7年6月10日までに退去し、
賃貸借契約を解除されたことに間違いありません。

執行官の意見

上記陳述を受け、物件2建物203号室は、空き室となり債務
者兼所有者が占有しているものと認定した。

令和7年(ケ)第2号
令和7年2月26日受理
令和7年5月23日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

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 薩摩川内市原田町
地 番 6 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 9 . 3 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 薩摩川内市原田町 6 9 番地 1、7 0 番地
家屋 番号 6 9 番 1
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 . 1 . 2 2 平方メートル
2 階 1 3 . 1 . 2 2 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	薩摩川内市原田町30番7号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者が上記以外の部分を駐車場として借り受け占有している ☒ 「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	九州電力の電柱2本、アンテナ柱、工作物が設置してある。				
建物	物件2				
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 { 種類: ☐ ある { 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共同住宅としてそれぞれ使用している ☒ 「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					
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 区画番号102 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・10・1 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	102号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし。
1	☐ 全部 ☒ 区画番号105 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・10・11 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 00円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	105号室の契約書に 記載してある。 期限の定めなし。
1	☐ 全部 ☒ 区画番号201 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H13・10・6 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	201号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし。
1	☐ 全部 ☒ 区画番号202 ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H16・10・10 ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	202号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし。
1	☐ 全部 ☒ 区画番号203 ----- 契約者株式会社寿福産 業 使用者 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・12・20 ----- 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	203号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号205 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H23・6・24 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	205号室の賃料に 含まれる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・3・10 ----- 自R6・3・10 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 金30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	賃料以外に共益費用金1,000円。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・10・1 ----- 自R . . . 至R . . . 契約更新内容 の記載なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 金35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金70,000円	住宅賃貸借契約書中に駐車場が含まれ、駐車料金は月額金1000円である。賃料以外に共益費用金1,000円。駐車区画 102 期限の定めなし。
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・11 ----- 自R2・10・11 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 金35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	住宅賃貸借契約書中に駐車場一台分が含まれ、駐車料金の記載はないので、前記賃料に含まれているものと思われる。駐車区画 105 期限の定めなし。
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・10・6 ----- 自R6・11・1 至R7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金82,000円	住宅賃貸借契約書中に駐車場一台分が含まれ、駐車料金の記載はないので、前記賃料に含まれているものと思われる 駐車区画 201

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16・10・10 ----- 自R610・10 至R7・10・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金86,000円	住宅賃貸借契約書中に駐車場一台分が含まれ、駐車料金の記載はないので、前記賃料に含まれているものと思われる。 駐車区画 202
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 株式会社寿福産業 入居者 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・12・20 ----- 自R・・ 至R・・ 契約更新内容の記載なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 金35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金70,000円	住宅賃貸借契約書中に駐車場が含まれ、駐車料金は月額金1000円である。賃料以外に共益費用金1,000円。駐車区画 203 期限の定めなし。
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H23・6・24 ----- 自R6・6・24 至R7・6・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金80,000円	住宅賃貸借契約書中には、共益費及び駐車場が含まれている。駐車区画 205

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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
■株式会社諏訪原建設 (債務者) 担当者	物件2の101号室の現在の賃料は、月額金3万円に間違いありません。
■101号室賃借人(B)	1 私は、5頁記載の内容で借り受けています。現在の月額賃料は、金3万円に間違いありません。 2 駐車場は、借りていません。 3 101号室には、特段の不具合はありません。
■105号室入居者(D)	1 105号室は、3頁5頁記載の内容で借り受けています。 2 駐車区画は、105です。 3 105号室には特段の不具合はありませんが、蛇口や配管に問題があると思っています。
■203号室入居者(G)	1 203号室は、株式会社寿福産業が3頁6頁記載の内容で借り受けて、私が令和3年6月から入居し占有しています。 2 駐車区画は、203です。 3 203号室には、特段の不具合はありません。
■102号室賃借人(C)	1 102号室は、3頁5頁記載の内容で借り受けています。 2 102号室には、特段の不具合はありません。 3 駐車区画は、102です。
■201号室賃借人(E)	1 私は、3頁5頁記載の内容で借り受けています。 2 契約当初からは、賃料は減額されています。 3 201号室には、特段の不具合はありませんが、経年劣化の影響はあると思います。 4 駐車区画は、201です。
■202号室賃借人(F)	1 私は、3頁6頁記載の内容で借り受けています。 2 契約当初からは、賃料は減額されています。 3 202号室には、蛇口や水道管等の水廻りの経年劣化が激しいと思います。特に洗面台の内部の劣化が激しいです。 4 駐車区画は、202です。 5 202号室を借りて生活していますので、本件の競売手続きに大きな影響を受けますので、期間入札の通知の送付を強く希望します。
■205号室賃借人(H)	1 205号室は、4頁6頁記載の内容で借り受けています。 2 205号室には、経年劣化や角部屋の影響か、玄関ドアの下の錆や水廻り関連がかなり傷んでいます。 3 駐車区画は、205です。

(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

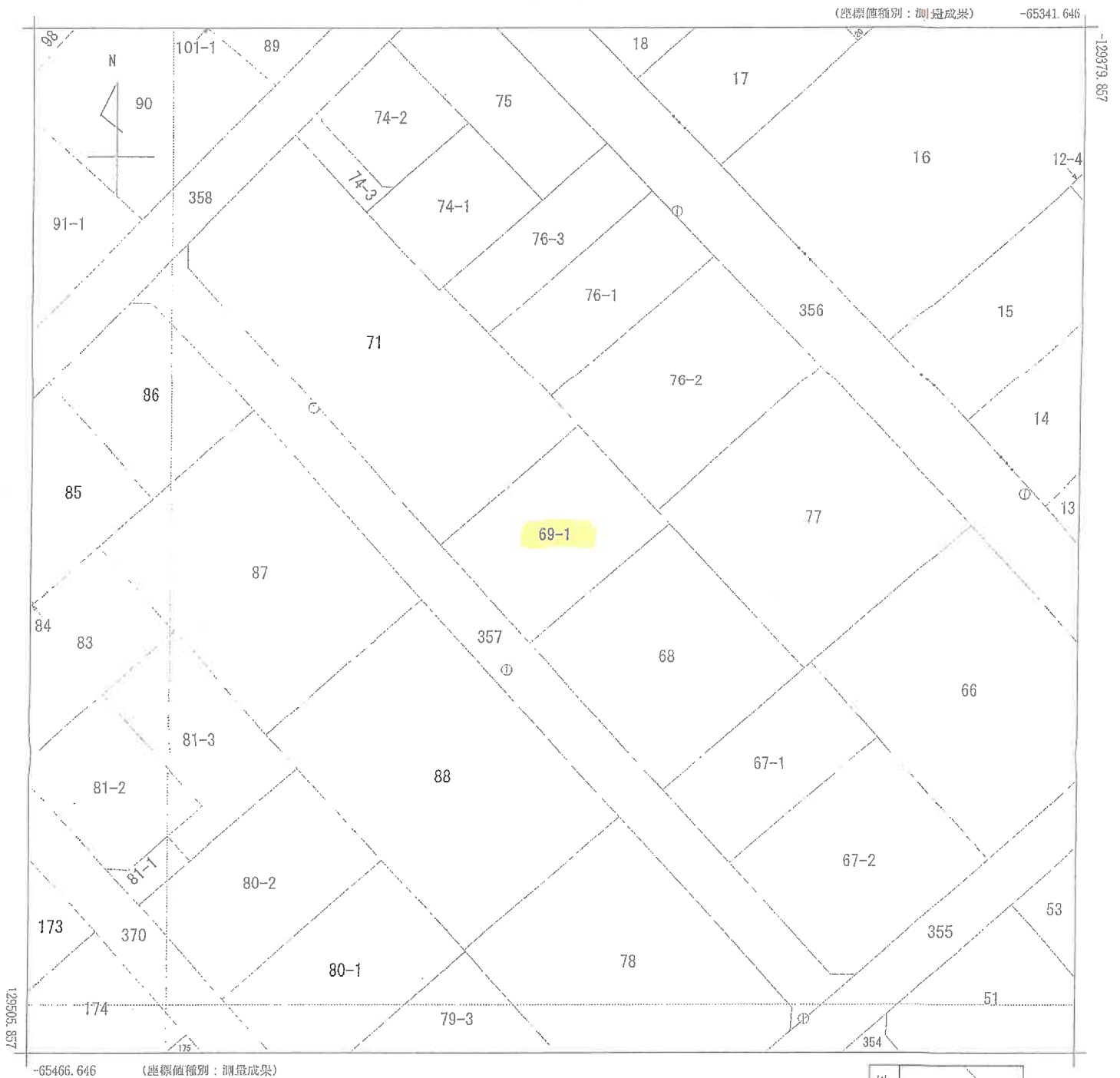
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、南西側が目的外土地357番（公衆用道路 所有者薩摩川内市）に面している。
- 3 物件1の占有状況等
 - (1) 物件1は、物件2の敷地及び駐車場等として使用占有されている。
 - (2) 物件1には、電柱2本、アンテナ柱が設置してある。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置してあり、境界はほぼ明瞭であると思われる。
- 5 物件2の占有状況等
物件2は、103号室は債務者兼所有者が空き室として占有し、その他の部屋は5頁及び6頁記載のとおりの内容で賃借人が借り受けて占有している。
- 6 調査時に立ち会った各賃借人又は入居者（占有者）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
7年3月4日 13:30-13:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年3月13日 13:28-13:32	鹿児島地方法務局	目的外土地357番登記事項証明書交付申請、同交付
7年3月14日 15:00-15:20	物件所在地	債務者会社従業員立会の上、103号室に立入調査
7年4月3日 9:00-9:08	当庁	Bから電話聴取
7年4月3日 11:00-11:08	当庁	Cから電話聴取
7年4月3日 13:00-13:08	当庁	Fから電話聴取
7年4月4日 13:20-13:27	当庁	株式会社寿福産業担当者から電話聴取
7年4月7日 10:25-10:30	当庁	Gから電話聴取
7年4月7日 16:00-17:00	物件所在地	B、D、Gと面談の上、立入調査
7年4月17日 18:45-19:30	物件所在地	C、Eと面談の上、立入調査
7年4月18日 14:00-14:15	物件所在地	Fと面談の上、立入調査
6年4月19日 9:45-10:20	物件所在地	Hと面談の上、立入調査
(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7年4月17日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年3月14日、同年4月7日、同年4月17日、同年4月18日及び同年4月19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



地番区域見出
中郷
1丁目
原田町

請求部	所在	薩摩川内市原田町				地番	69番1			
出力尺	1/500	精度分	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)

令和7年1月6日

山口地方方法務局下関支局

地図整理番号：M07342

登記官

登記年月日：平成8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。

(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)

令和7年1月6日

山口地方方法務局下関支局

登記官



025421

前 69 後・新

地 番 69-1-2

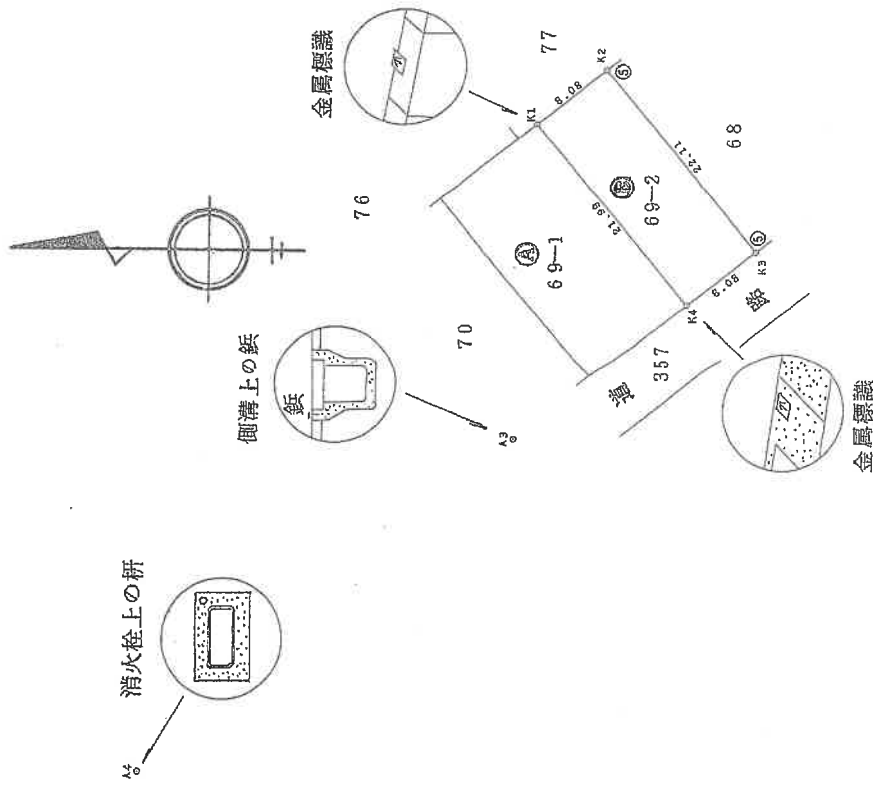
土地の所在 薩摩川内県 川内市 山内町

地積測量図

H.8.7.5

A3判をA4判に縮小した

(日加納)



縮尺区分	甲	乙
縮尺	凡例	
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	アスファルト杭	
④	金属杭	
⑤	杭	
⑥	杭	

縮尺 1/500

求積表

地番	⑥ 69-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K2	152.417	88.578	12.287	1872.747879	
K1	158.689	83.459	-22.425	-3558.152325	
K4	145.111	66.151	-12.287	-1782.978857	
K3	138.784	71.172	22.425	3112.231200	
		合計		-356.152303	
		面積		178.0781515	
		地積		178	m ²

地番	④ 69-1	合計面積	地積
421	178.0781515	242.9238485	242 m ²

引照点一覧表

点名	名称	X座標	Y座標
A3	鉄	180.591	53.353
A4	鉄	184.722	23.134

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会 5紙)

地図膨張番号：N07343

登記年月日：平成10年2月19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。

(鹿児島地方建設局川内支局管轄)

令和7年1月6日

山口地方建設局下関支局

登記官

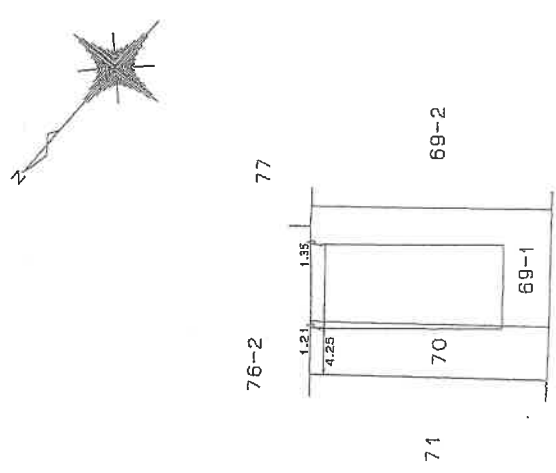
12

226414 各階平面図

家屋番号 69番1

建築物の所在 薩摩川内市 原田町 69番地1、70番地

建築物各階平面図

作製者		縮尺 1/250		申請人		縮尺 1/500					
1階、2階 (各階同型)  求積表 <table><tr><td>8.10 × 16.20 =</td><td>131.2200</td></tr><tr><td>床面積</td><td>131.22 m²</td></tr></table> 遺 (357)								8.10 × 16.20 =	131.2200	床面積	131.22 m ²
8.10 × 16.20 =	131.2200										
床面積	131.22 m ²										

(百加納)

(百加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

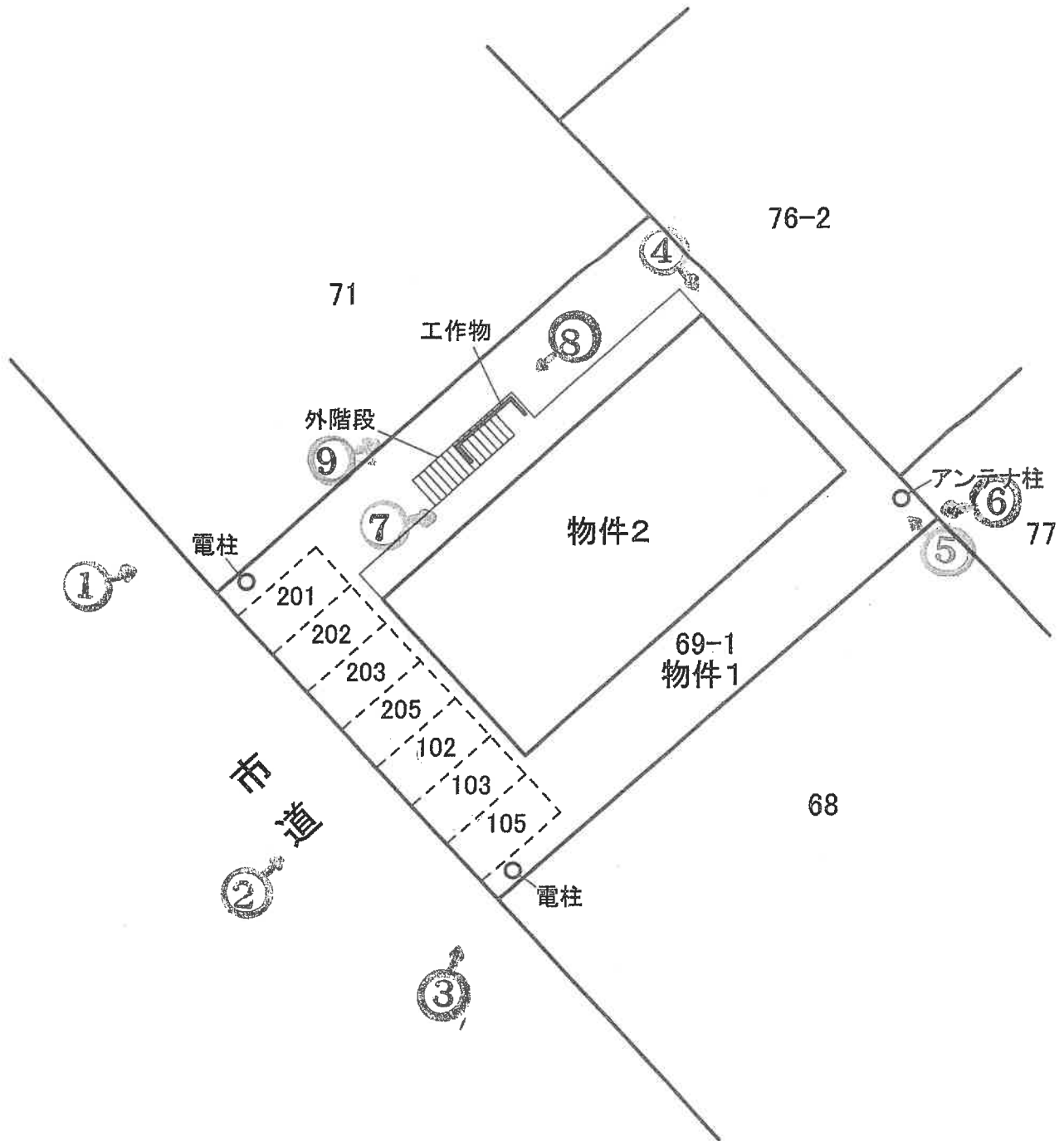
地図整理番号：W07344

A3判をA4判に縮小した

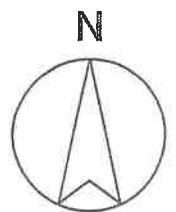
H 10. 2. 19

土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)

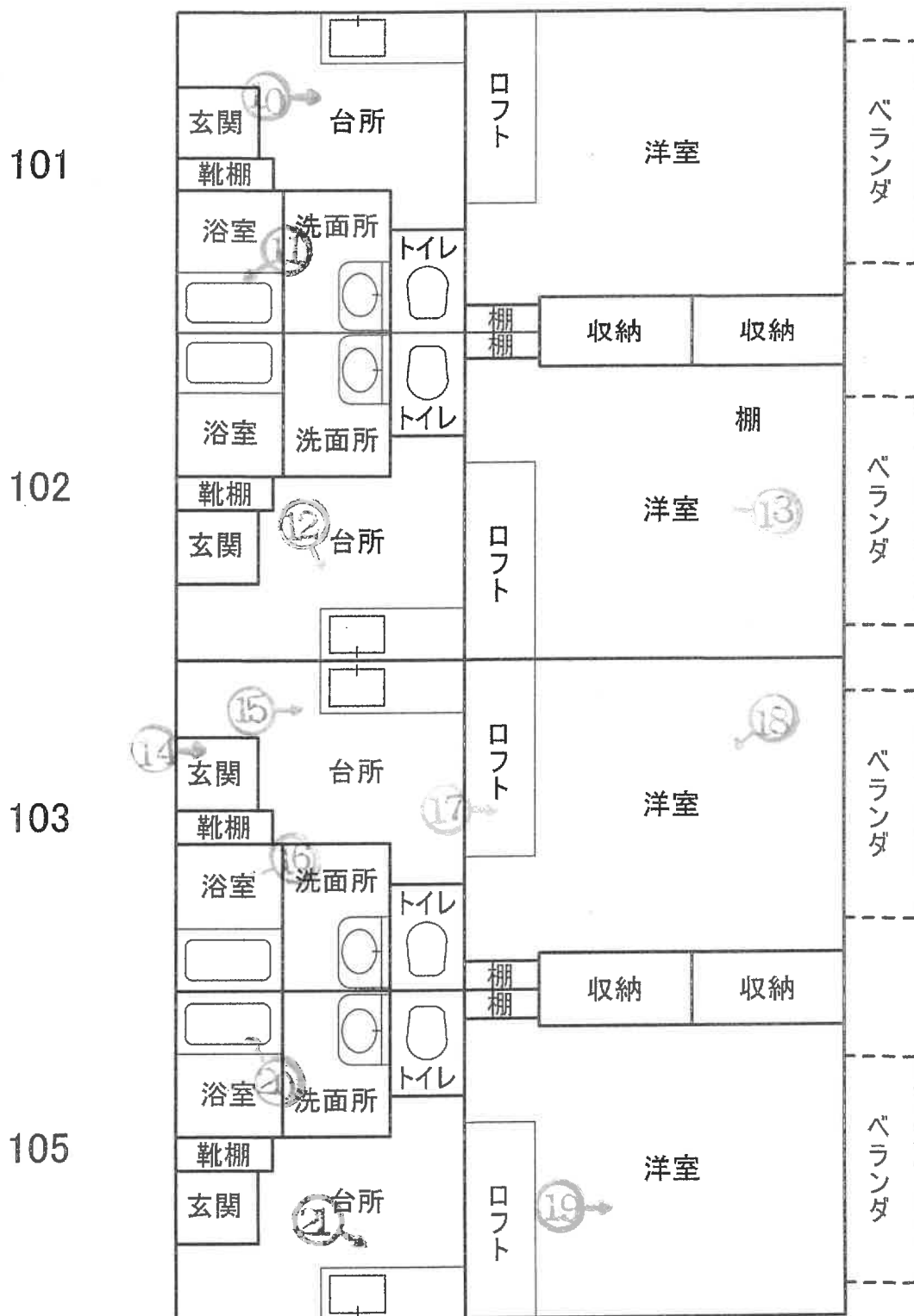


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

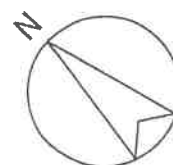


建物間取図 〈物件2〉

写真撮影位置
(数字は写真番号)



1 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

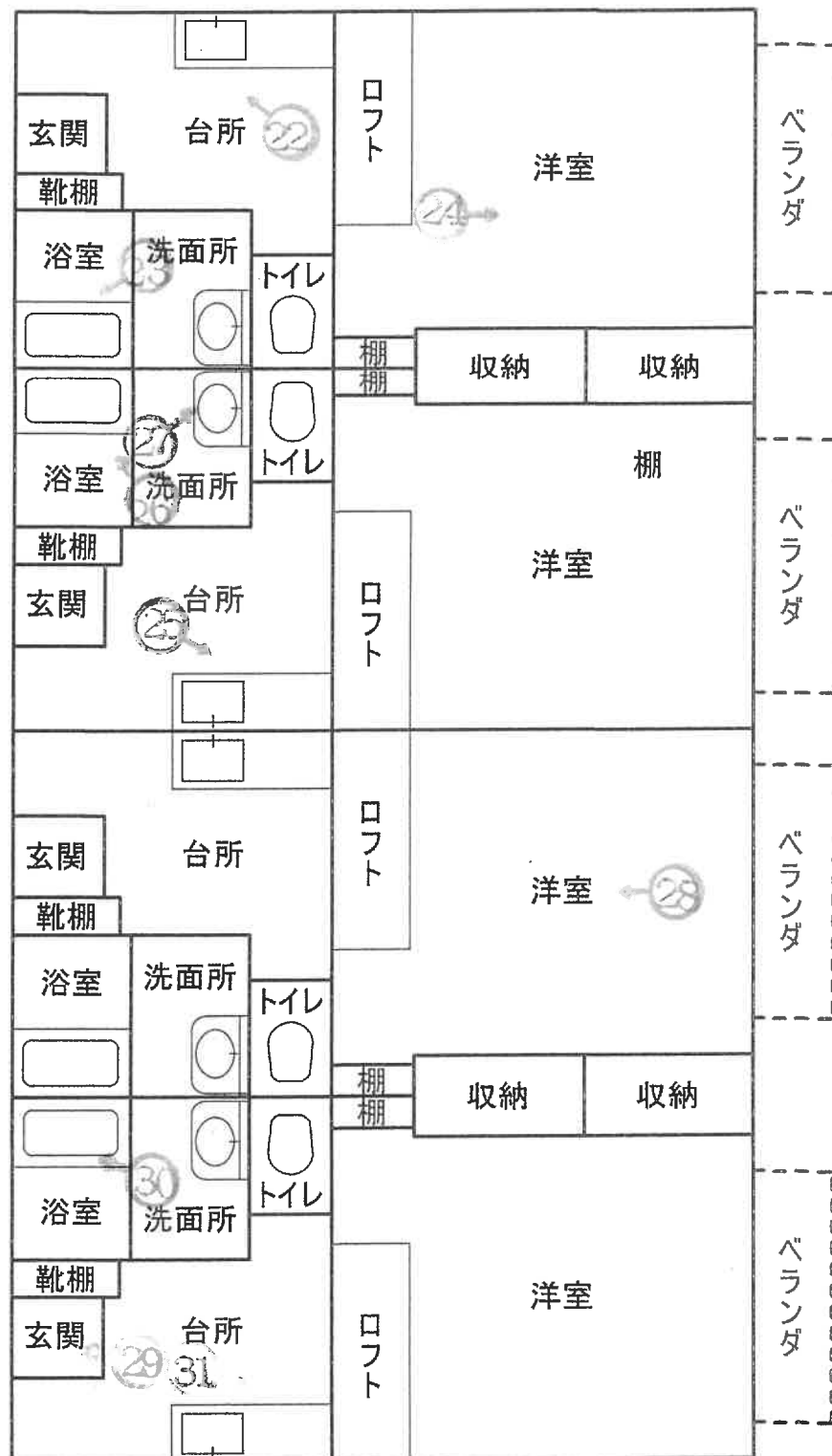
建物間取図 〈物件2〉

201

202

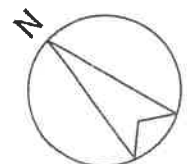
203

205



写真撮影位置
(数字は写真番号)

2 階



※ 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 2

物件 1

写真 2



物件 2

物件 1

写真3



物件 2

物件 1

写真4



物件 1

物件 2

写真 5



物件 2

アンテナ柱

物件 1

写真 6



物件 2

物件 1

アンテナ柱

写真 7



写真 8



物件 1

写真 9



物件 1

工作物

写真 1 0

物件 2 1 0 1 号室内部状況



写真 1 1

物件 2 1 0 1 号室内部状況

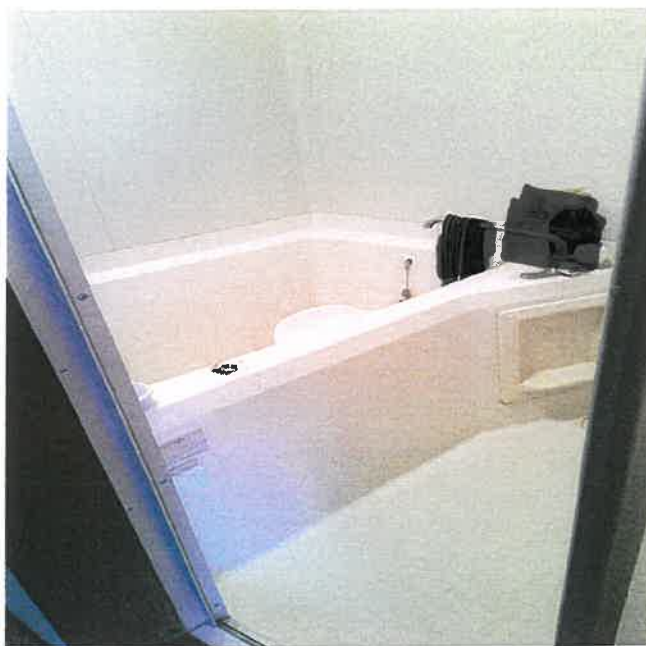


写真 1 2

物件 2 1 0 2号室内部状況



写真 1 3

物件 2 1 0 2号室内部状況



写真 1 4

物件 2 1 0 3 号室内部状況



写真 1 5

物件 2 1 0 3 号室内部状況



写真 1 6

物件 2 1 0 3 号室内部状況

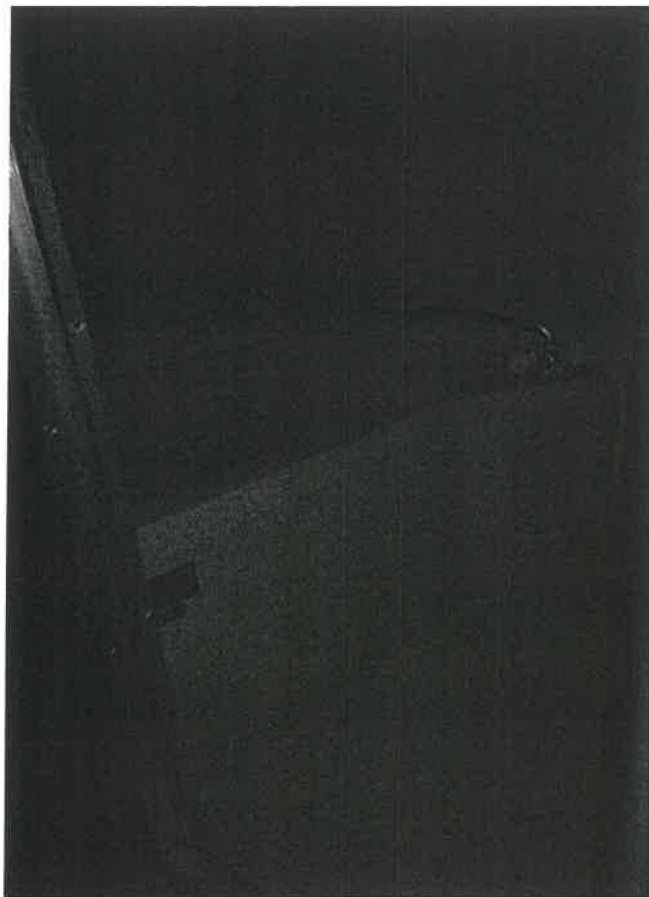


写真 1 7

物件 2 1 0 3 号室内部状況



写真18

物件2 103号室内部状況



写真19

物件2 105号室内部状況



写真 2 0

物件 2 1 0 5 号室内部状況



写真 2 1

物件 2 1 0 5 号室内部状況



写真 2 2

物件 2 201号室内部状況



写真 2 3

物件 2 201号室内部状況

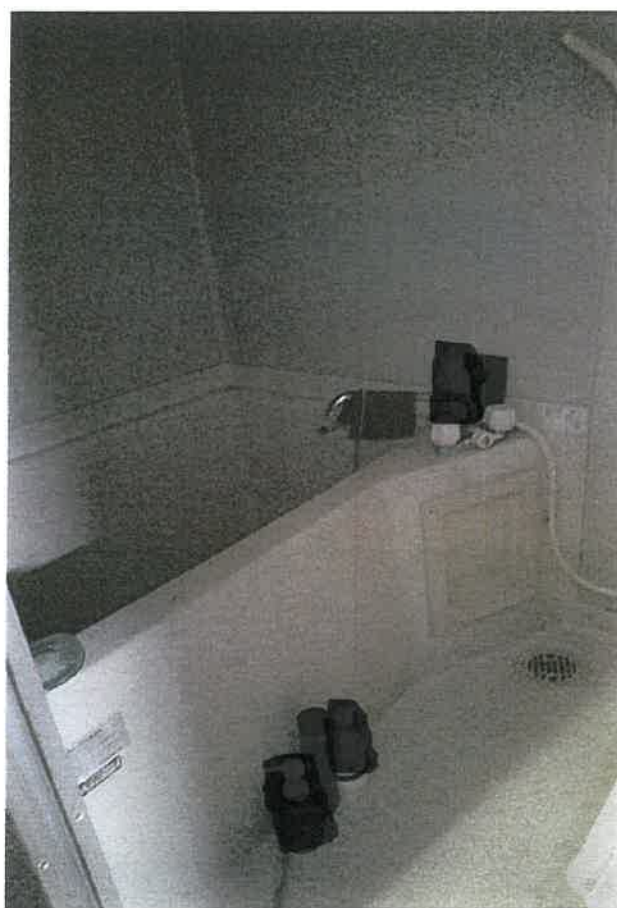


写真 2 4

物件 2 201号室内部状況



写真 2 5

物件 2 202号室内部状況



写真 2 6

物件 2 202号室内部状況



写真 2 7

物件 2 202号室内部状況

洗面台の内部状況



写真 2 8

物件 2 2 0 3 号室内部状況



写真 2 9

物件 2 2 0 5 号室内部状況



錆び

写真 3 0

物件 2 2 0 5 号室内部状況



写真 3 1

物件 2 2 0 5 号室内部状況



令和 7年	(ケ)	第	2号
令和 7年	3月	14日	現地調査
令和 7年	4月	7日	現地調査
令和 7年	4月	17日	現地調査
令和 7年	4月	18日	現地調査
令和 7年	4月	19日	現地調査
令和 7年	5月	21日	評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 、 2)

評価人 不動産鑑定士

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,880,000 円
物件2（建物）	金 3,040,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	薩摩川内市原田町 69番1 宅地 349.35 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市原田町69番地1、70番地 69番1 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 131.22 m ² 2階 131.22 m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「上川内」駅の南東方 約1.7km 「原田町」バス停の北東方 約180m 育英小学校の南西方 約800m (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、育英小学校の南西方約800m付近に位置する一般住宅のほか、アパート、店舗、事業所なども見られる地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% ない ない
面 地 条 件	地積 : 349.35 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約16m 奥行 : 約22m 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南西側市道と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南西 約6m舗装市道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地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、クリニック等である。	
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2建物の法定地上権が、物件1土地の全域に成立する。 ② 物件1土地にプロパンガス保管用の工作物が存するが経済的価値は ない。 ③ 物件1土地に、電柱、アンテナ柱が存するが、特段の増減価要因に はならないと判断した。 ④ 物件1土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（京田跡遺跡）に該当する。 （薩摩川内市教育委員会より聴取）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成10年2月17日新築 経過年数：約 27 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ボード等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：ベランダ、ロフト
床面積（現況）	1階：131.22 m ² 2階：131.22 m ² 計：262.44 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	概ね普通程度
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 2階へは外階段を利用している。 ② 一部玄関ドアの下に錆が認められた。また賃借人への聴取では水廻りの配管等の劣化が進み不具合が認められる。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ③ 白アリ被害については詳細不明。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。 ④ 当該建物は、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。

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）

目的土地の建付地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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,300	1.04	349.35	0.90	9,253,000

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－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 99 & = & 28,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位 +4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 0.97 & \times & 1.02 & \times & 1.00 & = & 0.99 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{イ. 個 別 格 差 :} \quad \text{方位} \\ \quad \quad \quad 1.04 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 （建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮）

(2) 建物価格（物件2）

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
2	140,000	262.44	0.05	1,837,000

ア．再調達原価　： 140,000 円/㎡

イ．現況延床面積　： 262.44 ㎡

ウ．現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等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（玄関ドアの錆等－5%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-5\%) = 0.05$$

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		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	9,253,000	法定地上権	0.35	1.00	3,238,000

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	9,253,000	－ 3,238,000	1.00	0.80	0.60	2,880,000
2	1,837,000	＋ 3,238,000	1.00	1.00	0.60	3,040,000
一括価格(合計)						5,920,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1】・・・埋蔵文化財包蔵地 ▲20%
【物件2】・・・必要なし

オ. 競売市場修正： 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満のときは、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 薩摩川内ー1
所 在 : 薩摩川内市中郷1丁目166番
価 格 : 29,000 円/㎡
位 置 : 中郷病院入口バス停 230m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 251 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに空地等も見られる閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年1月1日)

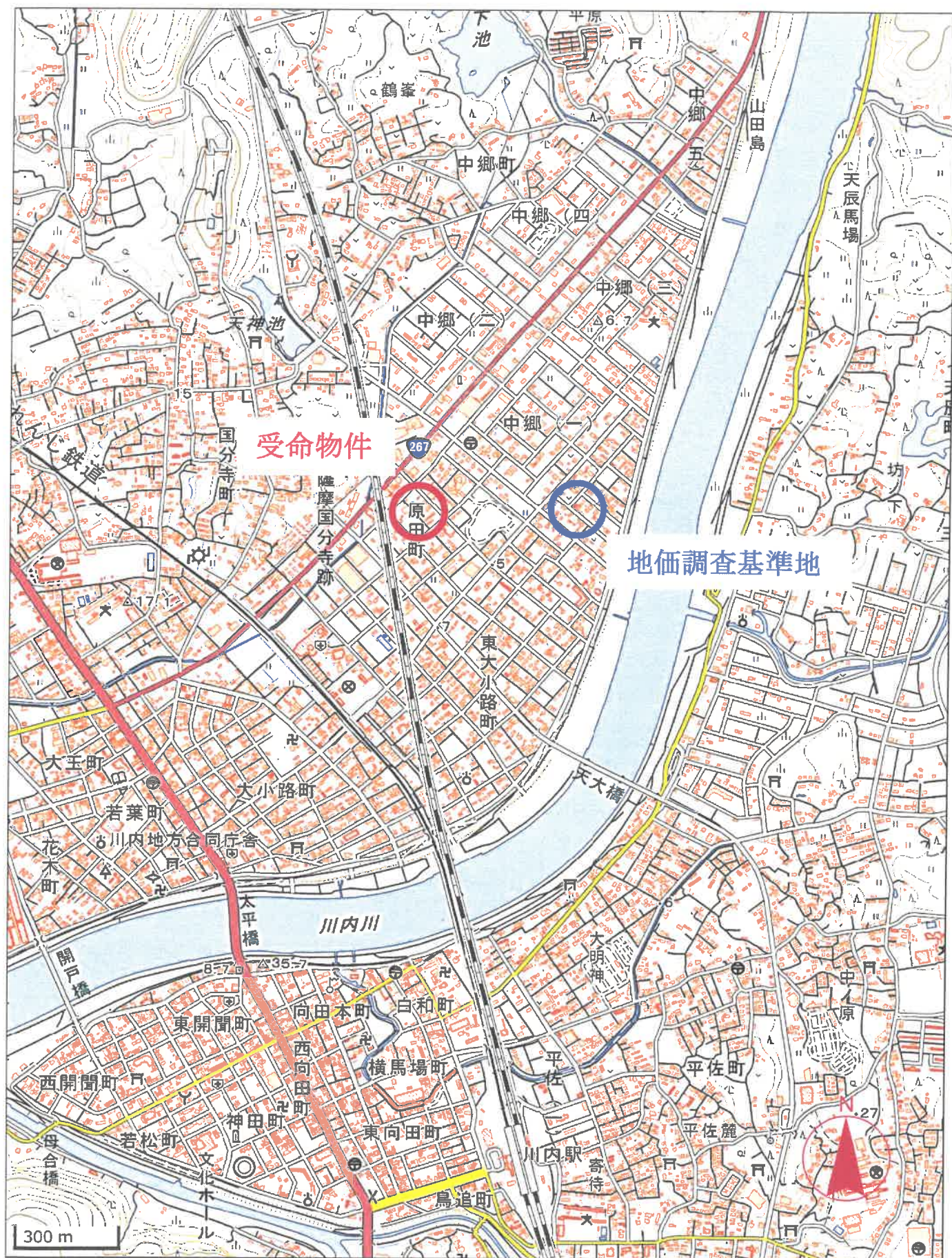
物件1	6,323,235	円
物件2	4,239,211	円

第7 附属資料

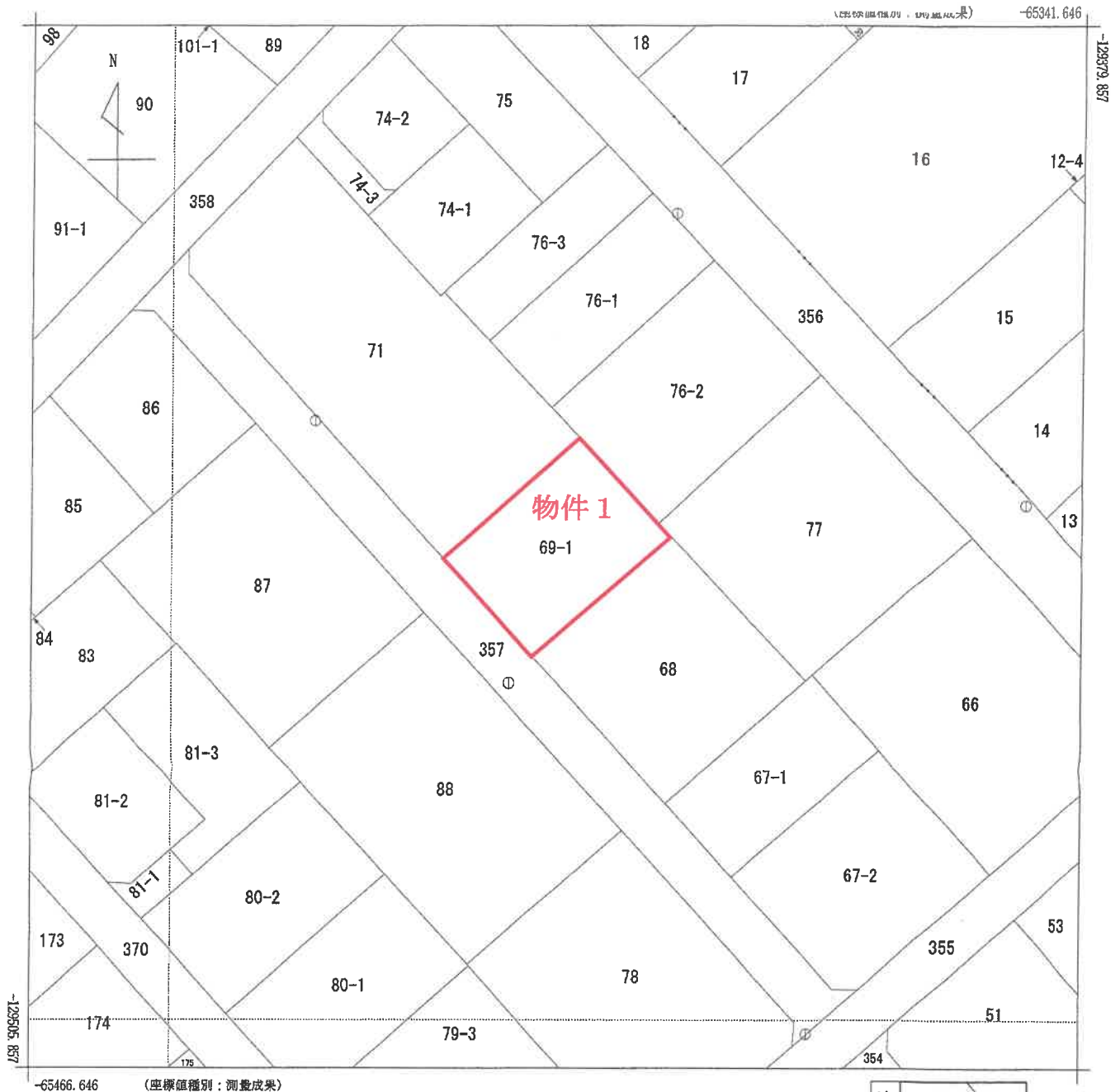
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 薩摩川内市202403)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



公 函 写



地番区域見出

中郷
1丁目
原田町

請 部 分	所 在 薩摩川内市原田町					地 番 69番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 番号は記号	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7年1月6日

山口地方法務局下関支局

地图整理番号：M07342

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成8年7月5日

これは図面に記載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発給)

令和7年1月6日

山口地方事務局下関支局

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M07343

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

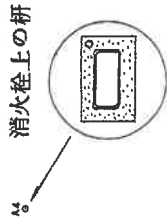
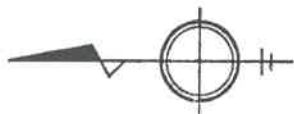
前 69 後・新

地番 69-1-2

土地の所在 鹿児島県川内市原田町

025421

H. 8. 7. 5



76

物件1

77

K1

K2

K3

K4

K5

K6

K7

K8

K9

K10

K11

K12

K13

K14

K15

K16

K17

K18

K19

K20

K21

K22

K23

K24

求積表

地番	(B) 69-2	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	(Y _{n+1} - Y _{n-1}) · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
N.O.						
K2		152.417	88.576	12.287	1872.747679	
K1		158.669	83.459	-22.425	-3558.152325	
K4		145.111	66.151	-12.287	-1782.978857	
K3		138.784	71.172	22.425	3112.231200	
合計					-358.152303	
面積					178.0761515	
地積					178	m ²

地番	(A) 69-1	合計面積	残地
421		178.0761515	242.9238485
面積			242
地積			m ²

引照点一覧表

点名	名称	X座標	Y座標
A3	鉄	160.591	55.353
A4	鉄	184.722	23.134

縮尺区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金属	杭
⑤	鋼	杭
⑥	銅	杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日測9)

(日測9)

建物図面・各階平面図写

H 10. 2. 19

(日加納)

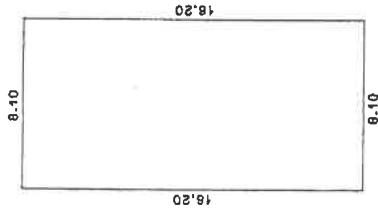
建物図面
各階平面図

家屋番号 69番1

建物の所在 薩摩川内市 原田町 69番地1、70番地

226414 各階平面図

1階、2階 (各階同型)



求積表
8.10 x 16.20 = 131.2200
床面積 131.22 m²

物件2

道 (357)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納12)

登記年月日：平成10年2月19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。
(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)

令和7年1月6日

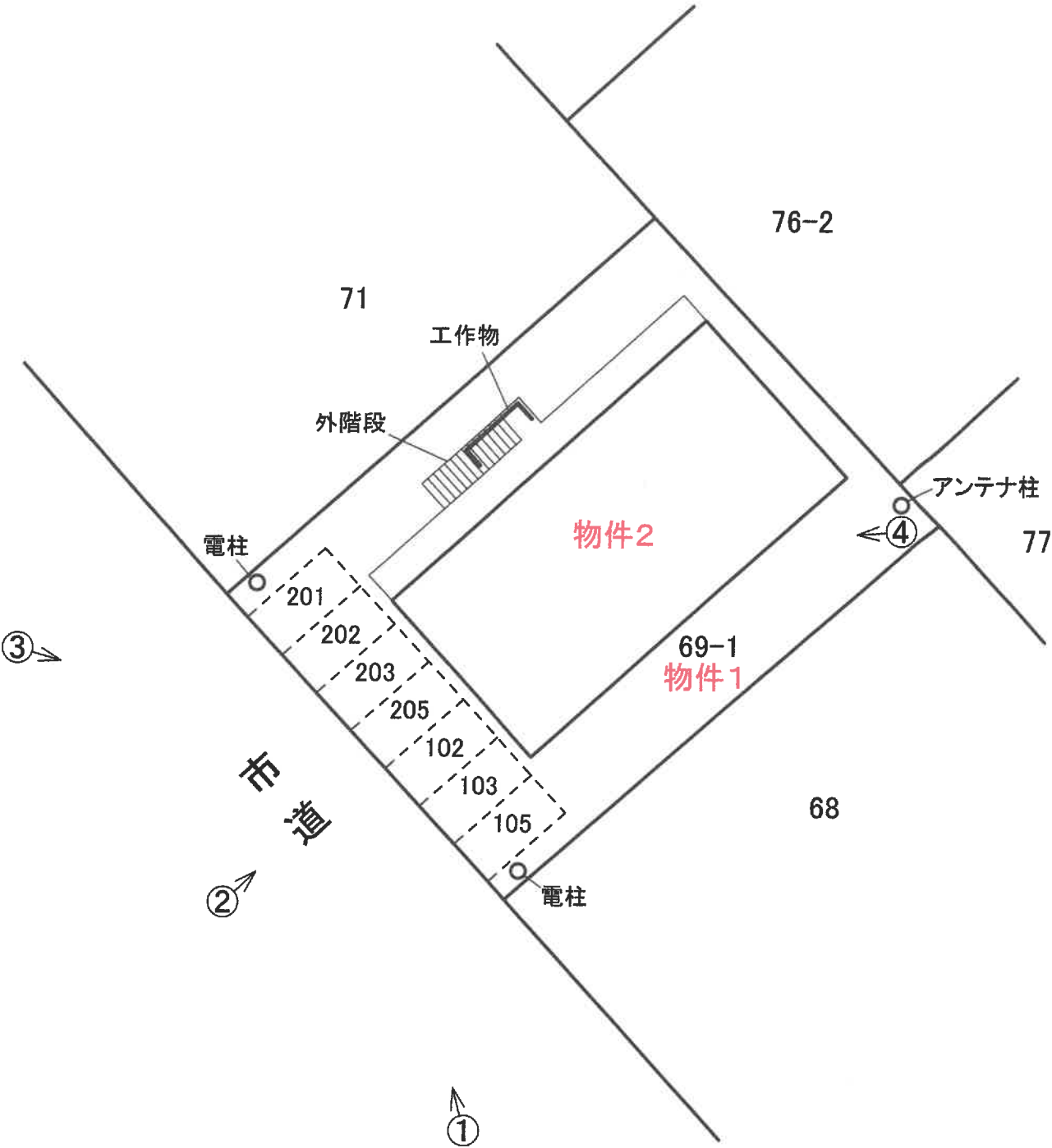
山口地方方法務局下関支局

登記官

A3判をA4判に縮小

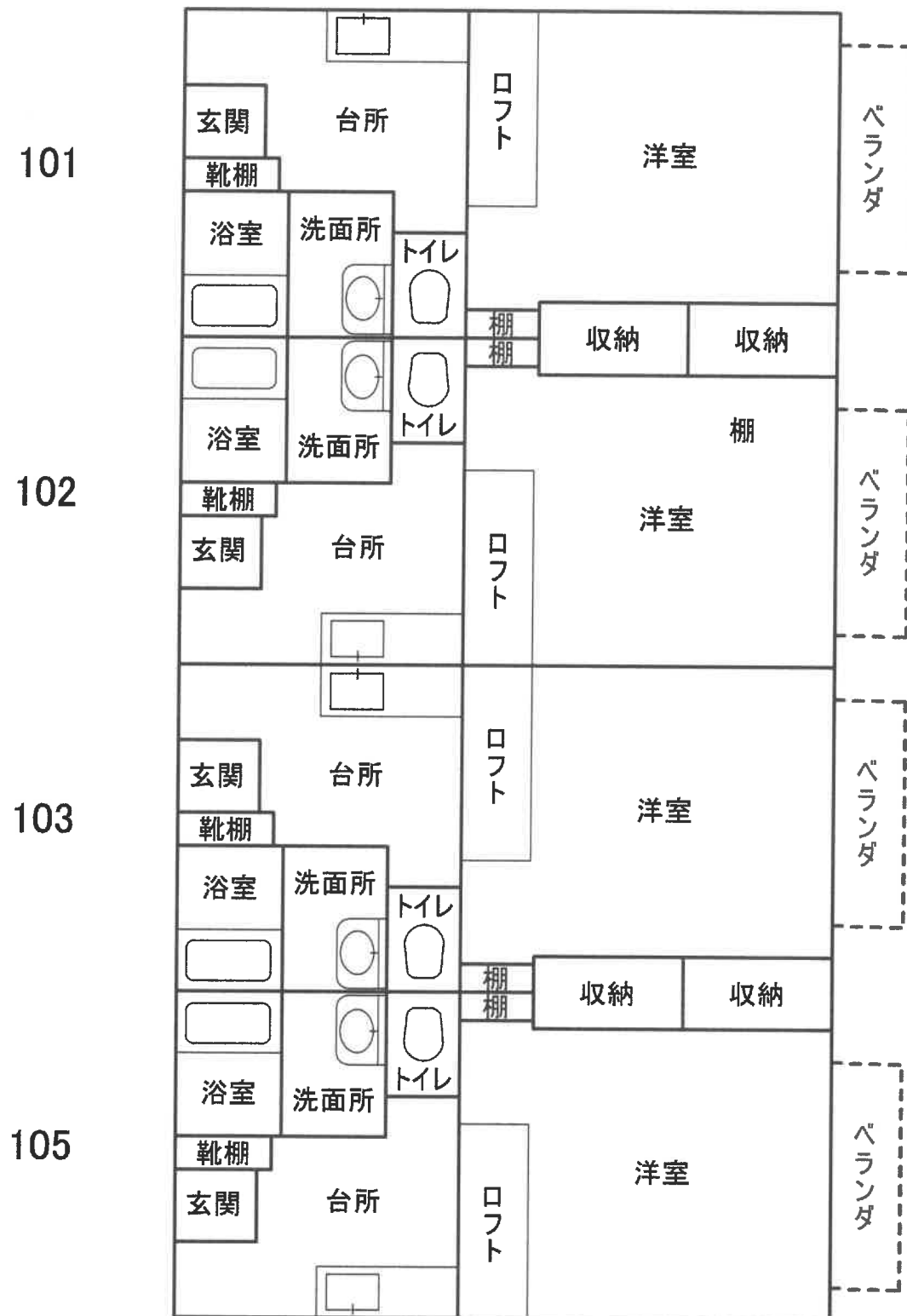
地図整理番号：M07344

土地建物位置関係図

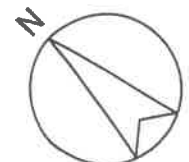


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 〈物件2〉

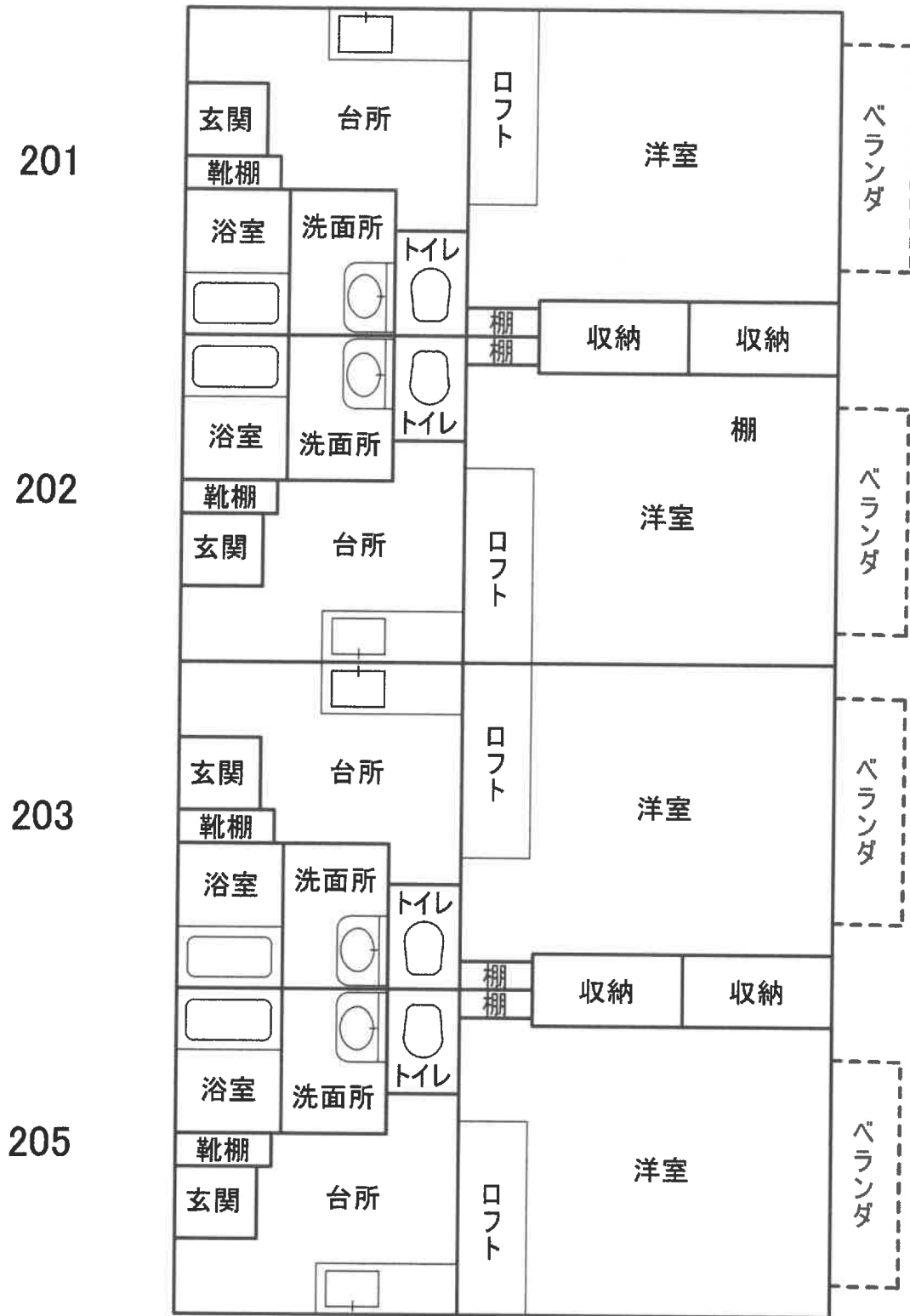


1 階

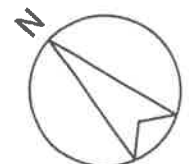


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 〈物件2〉



2 階



※ 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



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④