

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。

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）
3, 4	6, 200, 000 4, 960, 000	一括	1, 240, 000	84, 913	0
3	3, 550, 000				
4	2, 650, 000				
			</		



物 件 目 録

- 3 所 在 薩摩川内市五代町字下原
地 番 2 0 1 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 2 . 1 0 平方メートル
- 4 所 在 薩摩川内市五代町字下原 2 0 1 6 番地 1
家屋 番号 2 0 1 6 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 4 5 . 3 0 平方メートル
2 階 1 4 5 . 3 0 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3, 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 202号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額4万3000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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

- 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 205号室 E

203号室 D

- 102号室、103号室、105号室及び201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登載されています。）



物 件 目 録

- 3 所 在 薩摩川内市五代町字下原
地 番 2016番1
地 目 宅地
地 積 432.10平方メートル
- 4 所 在 薩摩川内市五代町字下原2016番地1
家屋 番号 2016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 145.30平方メートル
2階 145.30平方メートル



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3・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

3 所 在 薩摩川内市五代町字下原
地 番 2 0 1 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 2 . 1 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 薩摩川内市五代町字下原 2 0 1 6 番地 1
家屋 番号 2 0 1 6 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 4 5 . 3 0 平方メートル
2 階 1 4 5 . 3 0 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	(住居表示未実施)		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 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	カーブミラー及びアンテナ柱が、設置してある。		
建物	物件 4		
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	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					
3	☐ 全部 ☒ 区画番号101 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・4・1 ----- 自R . . 至R . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	101号室の賃料に 含まれる。 駐車区画 101 期限の定めなし。	
3	☐ 全部 ☒ 区画番号202 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H15・11・1 ----- 自R . . 至R . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 00円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	202号室の契約書に 記載してある。 駐車区画 202 期限の定めなし。	
3	☐ 全部 ☒ 区画番号203 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	元・7・1 ----- 自R . . 至R . .	☐ 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。 駐車区画 203 期限の定めなし。	
3	☐ 全部 ☒ 区画番号205 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・9・24 ----- 自R 5・9・24 至R 7・9・23	☐ 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。 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

(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
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・4・1 ----- 自・・・ 至・・・ 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40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金80,000円	住宅賃貸借契約書中 に駐車場一台分が含ま れているものと思われ る。 駐車区画 101 期限の定めなし。
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15・11・1 ----- 自・・・ 至・・・ 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43,000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 ている。 駐車区画 202 期限の定めなし。
4	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R元・7・1 ----- 自R・・・ 至R・・・ 契約更新内容 に期間が定め られていない	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 金38,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金76,000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。 契約書上駐車区画は20 3と定められている。 期限の定めなし。
4	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・24 ----- 自R 5・9・24 至R 7・9・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金38,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金76,000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。契約 書上駐車区画は205と 定められている。

※ 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 101号室賃借人(B)	1 私は、3頁及び4頁記載の内容で借り受けています。 2 101号室には、特段の不具合はありませんが、ウォシュレットが使用出来ません。 3 エアコンは、部屋つきです。エアコン以外は、私の所有する目的外動産です。 4 駐車区画は、101です。
■ 202号室入居者(C)	1 私は、3頁及び4頁記載の内容で借り受けています。 2 202号室には、特段の不具合はありません。 3 エアコンは、部屋つきです。エアコン以外は、私の所有する目的外動産です。 4 駐車区画は、202です。
■ 205号室入居者(E)	1 私は、3頁及び4頁記載の内容で借り受けています。 2 205号室は、トイレが2回、台所が1回、お風呂が1回の合計4回の水漏れがありましたが、全て管理会社に修理してもらい、現在は特段の不具合はありません。 3 エアコンは、部屋つきです。エアコン以外は、私の所有する目的外動産です。 4 駐車区画は、205です。
■ 203号室賃借人(D)	1 本日(4月13日)の立入調査は、拒否します。 2 私は、3頁4頁記載の内容で借り受けています。 3 203号室には、特段の不具合はありません。 4 エアコンは、部屋つきです。エアコン以外は、私の所有する目的外動産です。 5 駐車区画は、203です。 6 調査の立会は、仕事の都合で、日程調整が出来ませんので、解錠の上での調査もやむ得ないです。 7 回答書は、送付します。

(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 本件物件の北況は、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3は、北側が県道（公図上 道）に面している。
- 3 物件3の占有状況等
 - (1) 物件3は、物件4の敷地及び駐車場等として使用占有されている。
 - (2) カーブミラーとアンテナ柱が、設置してある。
- 4 物件3の境界付近の状況

物件3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4の占有状況等
 - (1) 物件4は、3頁及び4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。
 - (2) 物件4は、102号室、103号室、105号室及び201号室は、空き室であり、所有者が所有占有している。
 - (3) 物件4の基礎、外階段に亀裂が存する。
- 6 調査時に立ち会った各賃借人は、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

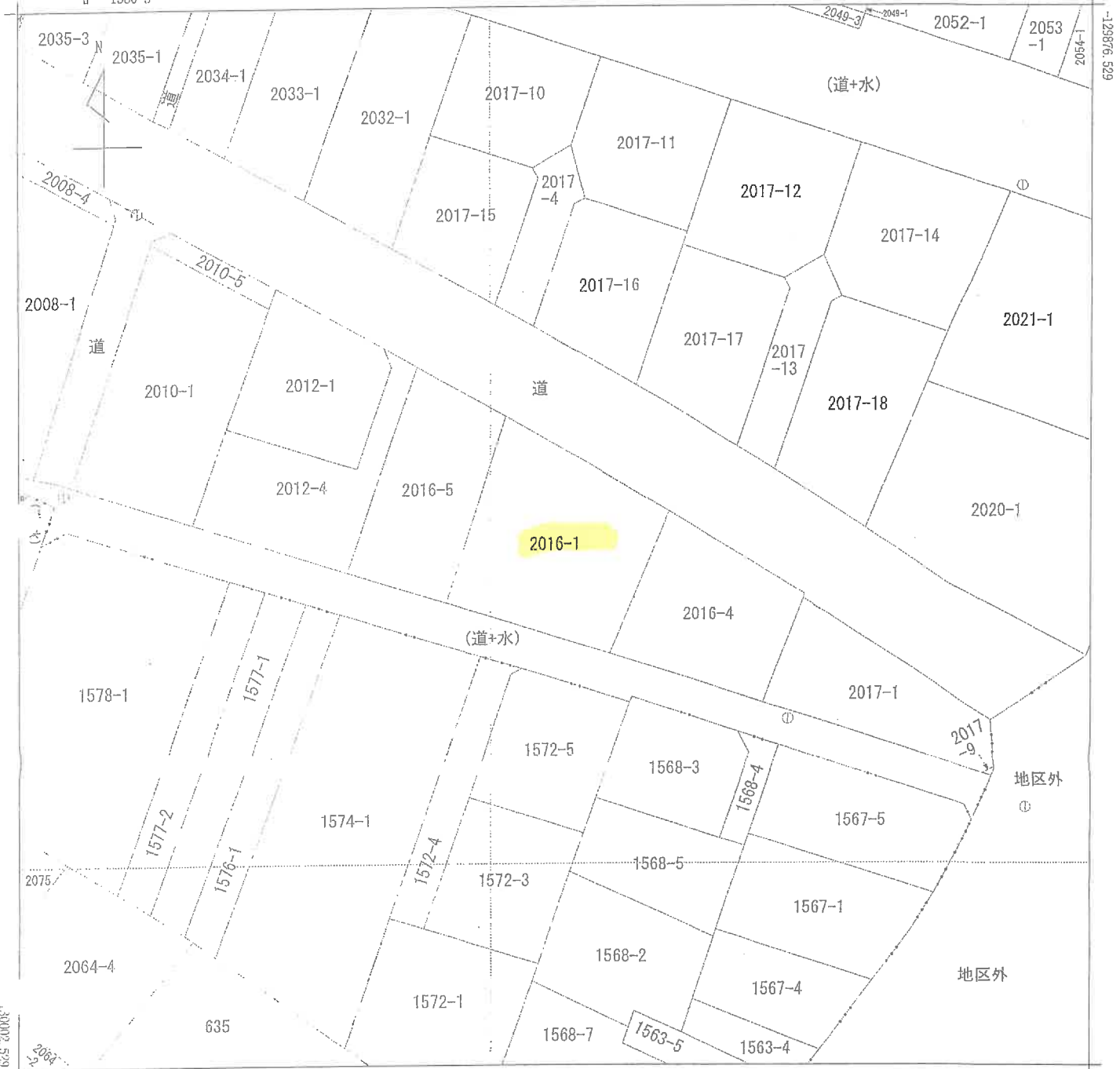
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 4 日 14 : 00 - 14 : 15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 3 月 1 4 日 14 : 35 - 15 : 35	物件所在地	債務者会社従業員立会の上、102号室・103号室 ・105号室・201号室に立入調査
7 年 4 月 5 日 17 : 25 - 17 : 35	当庁	B から電話聴取
7 年 4 月 8 日 17 : 50 - 18 : 00	物件所在地	B と面談の上、101号室に立入調査
7 年 4 月 1 3 日 14 : 20 - 14 : 35	物件所在地	C と面談の上、立入調査 D と面談、4 月 1 3 日の立入調査拒否
7 年 4 月 2 5 日 14 : 40 - 14 : 50	当庁	B から電話聴取
7 年 4 月 3 0 日 9 : 30 - 10 : 40	物件所在地	E と面談の上、205号室に立入調査 立会人Fを立ち会わせて、203号室解錠着手
7 年 5 月 8 日 16 : 30 - 16 : 40	物件所在地	所有者関係者から鍵を借り受け、立会人Fを立ち会わ せて、203号室に立入調査
(特記事項) ■ 令和7年4月30日 目的物件4の203号室は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、解錠技術者に解錠を指示したが、解錠技術者は解錠不能である旨を申し出たので、203号室の調査は未了で終了した。 ■ 令和7年5月8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Fを立ち会わせ、所有者関係者から借り受け鍵で解錠の上、203号室に立入調査を実施した。 ■ 令和7年4月13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8日、同年4月13日、同年4月30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

(座標値種別：図上測定)

-67749.638



地番区域見出
五代町

請求部	所在	薩摩川内市五代町字下原				地番	2016番1			
出力尺	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

登記官

地図整理番号：M07345

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

9

213401

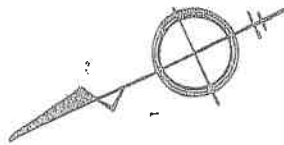
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2016番1

建物の所在 鹿児島県下原2016番地1

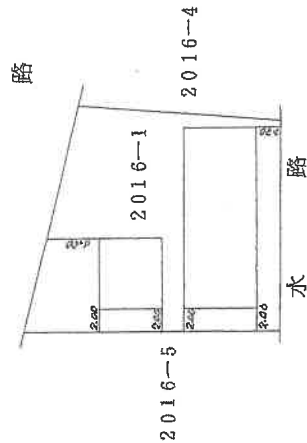
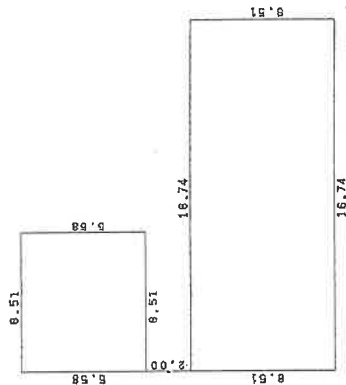
1階2階同型



1階2階同型

求積表	
8.51 x 5.98	= 36.3258
16.74 x 6.51	= 108.9774
計	145.3032

床面積 145.30 m²



A3判をA4判に縮小した

(日調理社)

(日調理社)

作製者

縮尺 1/250

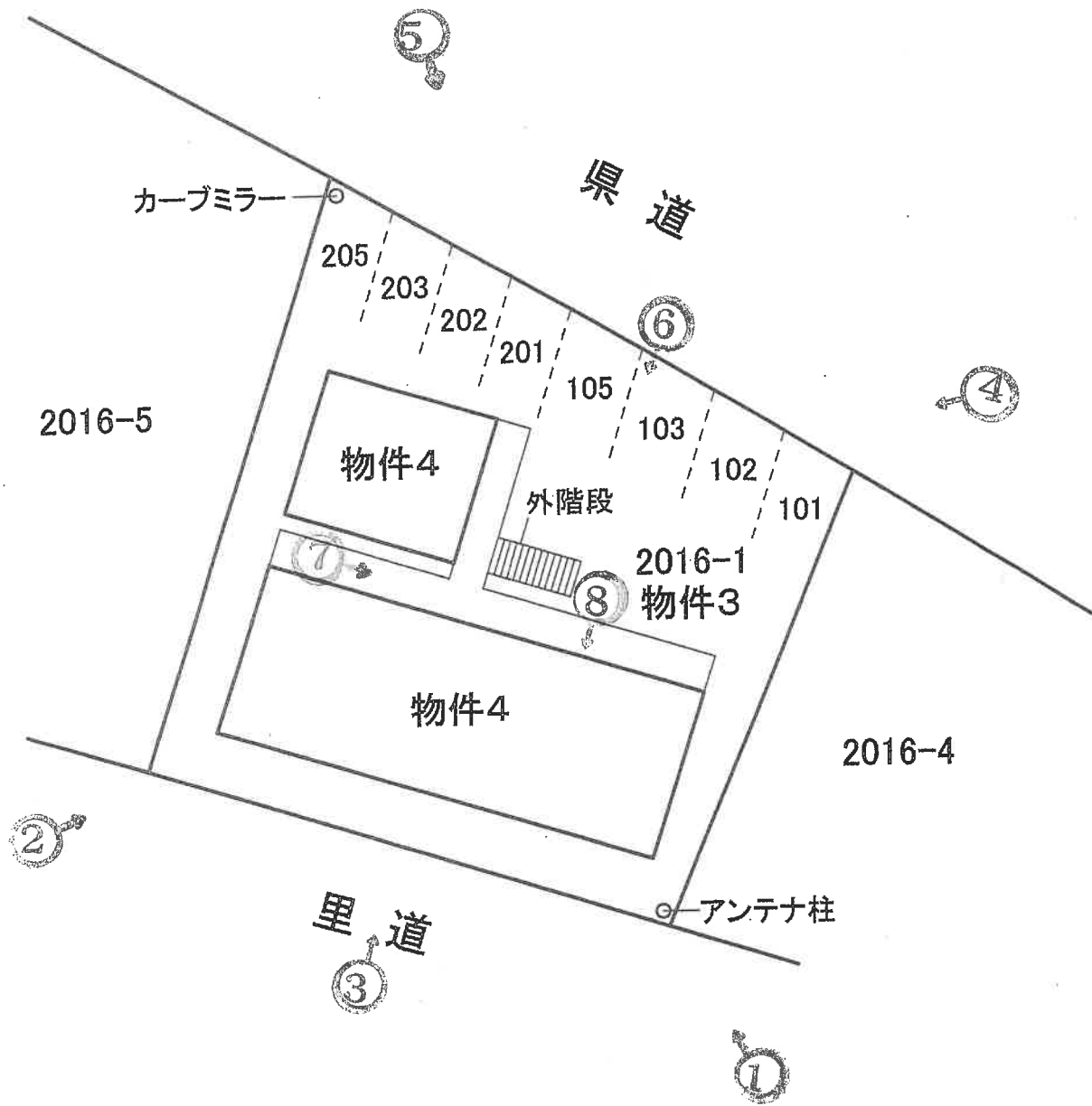
申請人

縮尺 1/500

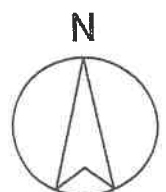
調製士会連合会(用紙)

土地建物位置関係図

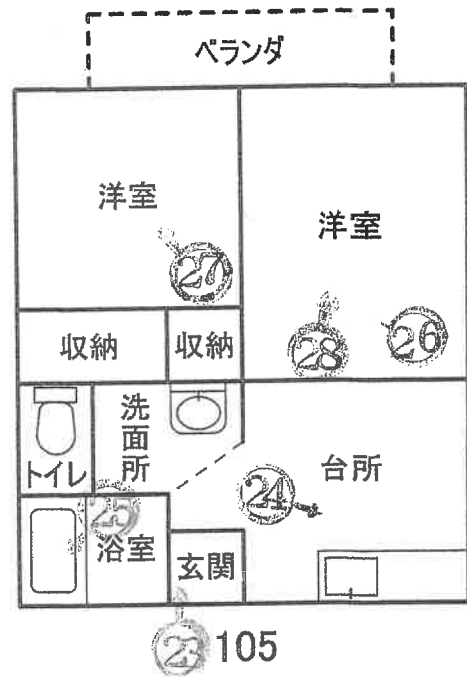
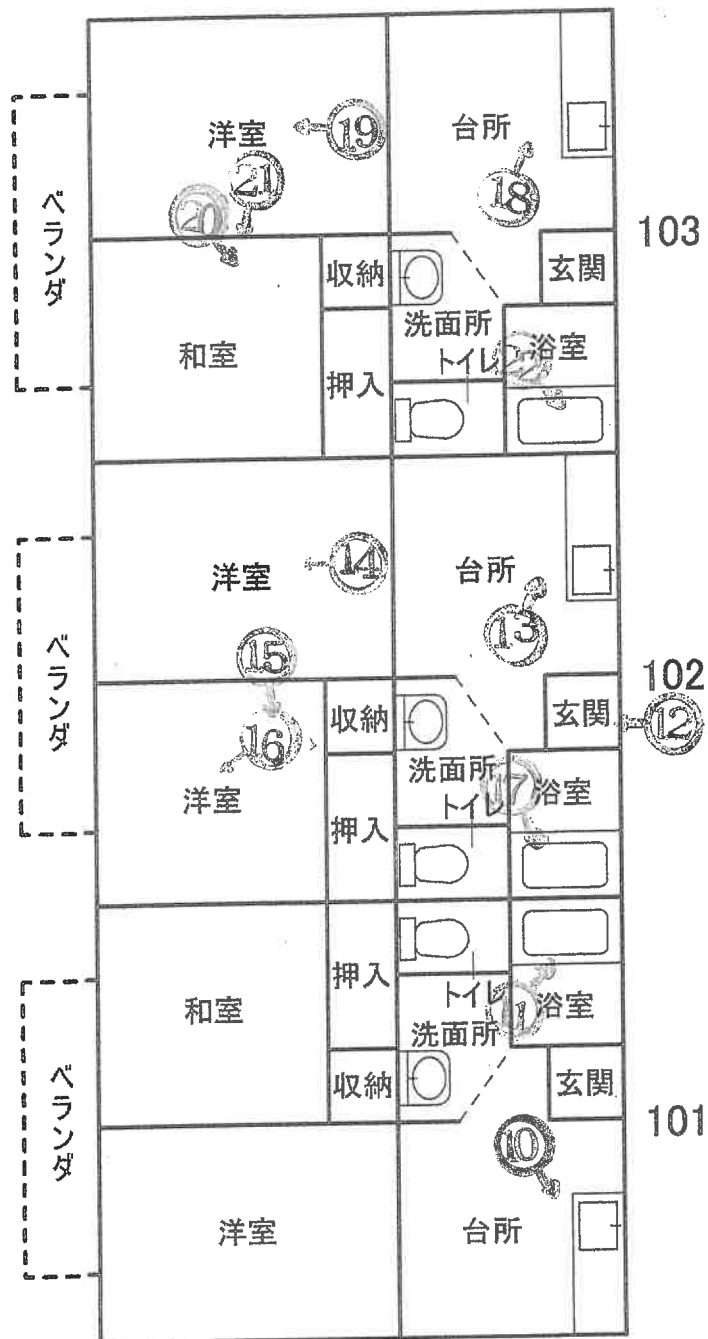
○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



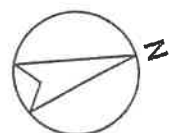
建物間取図 〈物件4〉



写真撮影位置
(数字は写真番号)

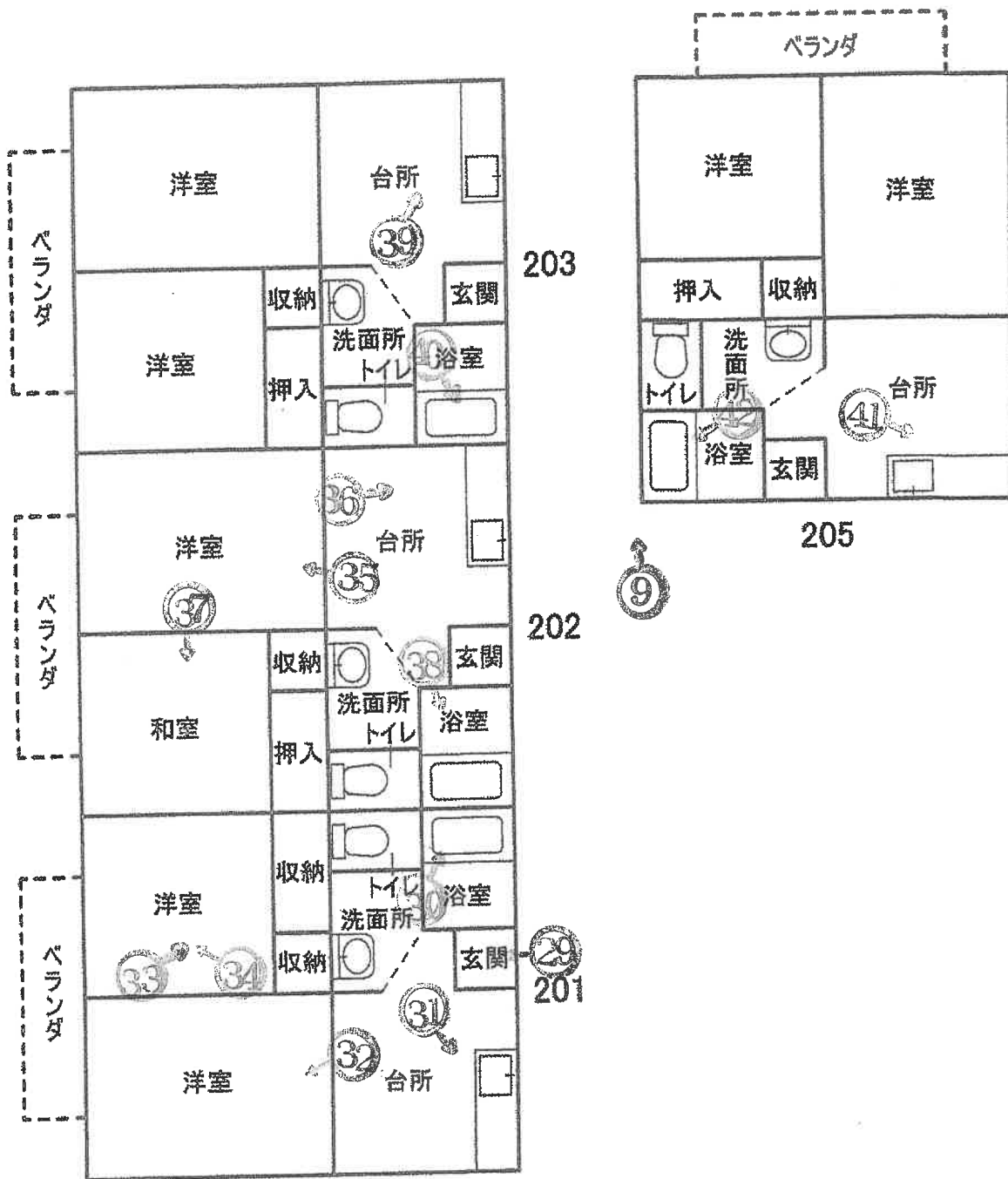
1 階

※ 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4〉

○ ↓ 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。

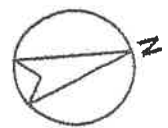


写真1



物件3

物件4

写真2



物件4

物件3

写真 3



物件 4

物件 3

写真 4



物件 4

物件 3

写真5



物件3

物件4

写真6



物件3

亀裂

写真7

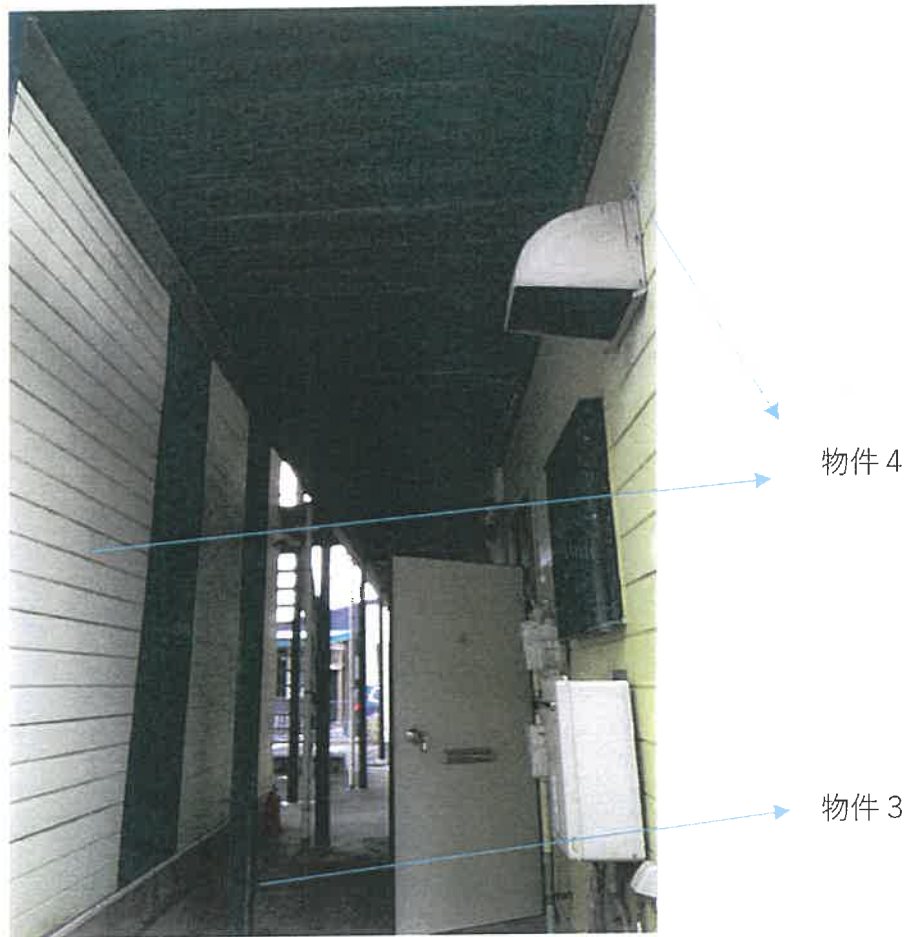


写真8

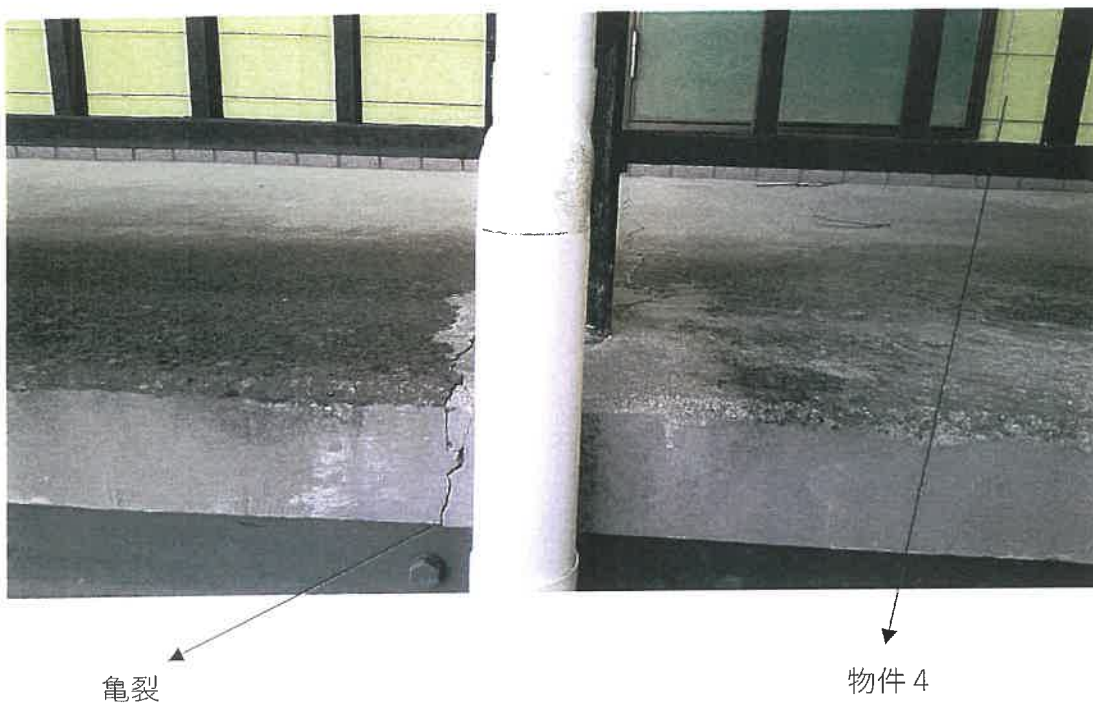


写真 9



写真10

物件 4 1 0 1 号室内部状況



写真11

物件 4 1 0 1 号室内部状況



写真12

物件4 102号室内部状況



写真13

物件4 102号室内部状況



写真14

物件4 102号室内部状況



写真15

物件4 102号室内部状況



写真16

物件4 102号室内部状況



写真17

物件4 102号室内部状況



物件4 103号室内部状況



写真19

物件4 103号室内部状況



写真20

物件4 103号室内部状況



写真21

物件4 103号室内部状況



写真22

物件 4 103号室内部状況

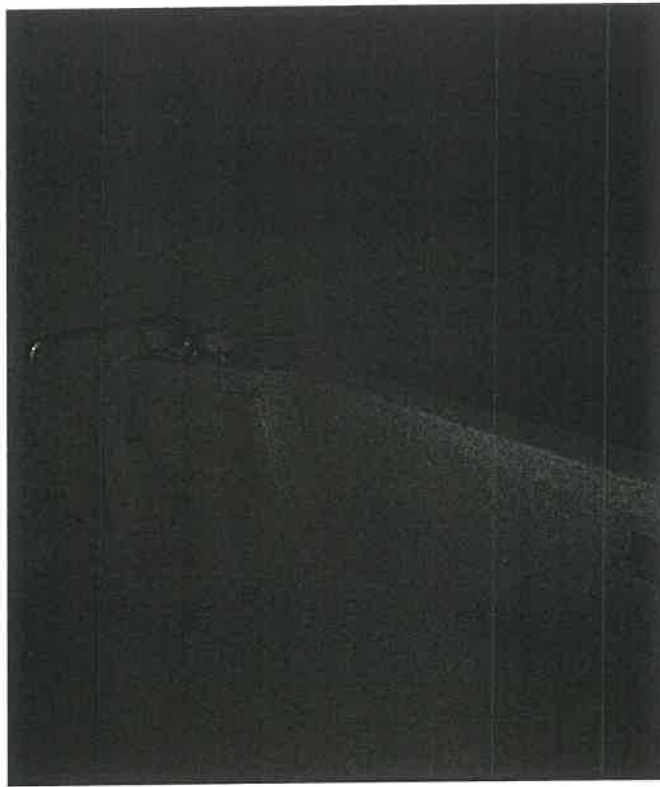


写真23

物件 4 105号室内部状況



写真24

物件 4 1 0 5号室内部状況



写真25

物件 4 1 0 5号室内部状況

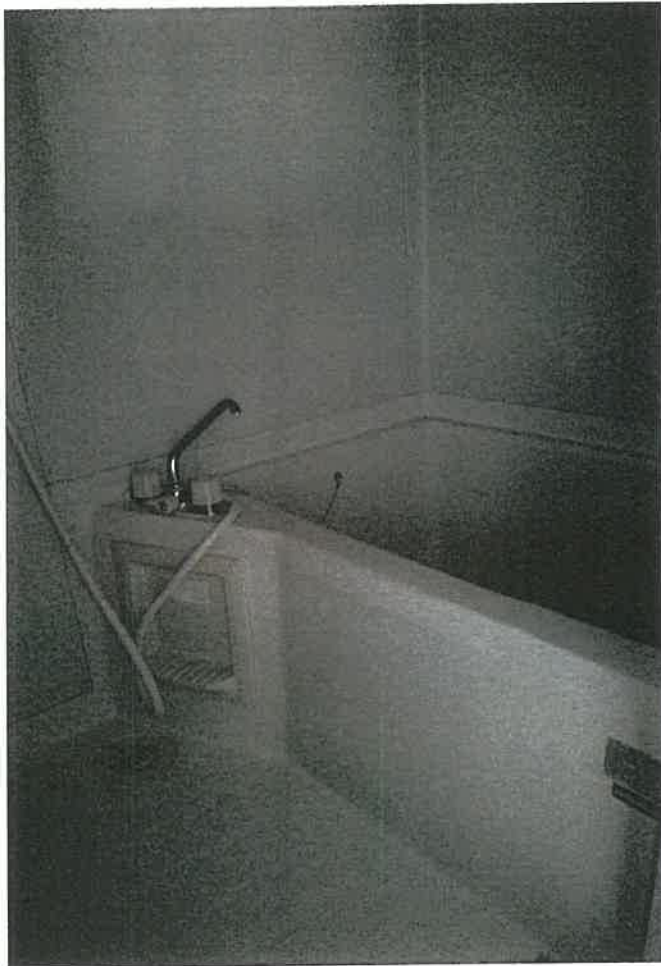


写真26

物件4 105号室内部状況



写真27

物件4 105号室内部状況



写真28

物件 4 105号室内部状況



写真29

物件 4 201号室内部状況



写真30

物件 4 201号室内部状況



写真31

物件 4 201号室内部状況



写真32

物件 4 201号室内部状況



写真33

物件 4 201号室内部状況



写真34

物件 4 201号室内部状況



写真35

物件 4 202号室内部状況



写真36

物件4 202号室内部状況



写真37

物件4 202号室内部状況



写真38

物件4 202号室内部状況



写真39

物件4 203号室内部状況



写真40

物件4 203号室内部状況



写真41

物件4 205号室内部状況



物件4 205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 8日	現地調査
令和 7年 4月 13日	現地調査
令和 7年 4月 30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 3 、 4)

評価人 不動産鑑定士

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 3,550,000 円
物件4（建物）	金 2,740,000 円

- 1 一括価格は、物件3～4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3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
3	所在地 地目 地積	薩摩川内市五代町字下原 2016番1 宅地 432.10 m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市五代町字下原2016番地1 2016番1 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 145.30 m ² 2階 145.30 m ²	
番号	特記事項		
	① 物件4建物は、一棟の建物として登記されているが、現況は二棟の建物である。 (2階部分が外階段を共用する形で繋がっているが、別棟である。)		

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3）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「上川内」駅の南西方 約1.3km 「若宮入口」バス停の北西方 約130m 亀山小学校の北西方 約950m (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、亀山小学校の北西方約950m付近に位置し 県道沿いに一般住宅のほか、アパート、店舗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 第二種住居地域 60% 200% ない ない
画 地 条 件	地積 : 432.10 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約22m 奥行 : 約18～23m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北東側県道と概ね等高、南西側里道より約1m高く接面。 接面道路との関係 : 二方路地	
接 面 道 路 の 状 況	北東 約10.5m舗装県道（建築基準法上の道路である） 南西 約4m舗装里道（建築基準法上の道路ではない）	
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4建物の法定地上権が、物件3土地の全域に成立する。 ② 物件3土地に、カーブミラー、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。	

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等	建築年月日（登記記載）：平成7年6月4日新築 経過年数：約 30 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：ボード等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	1階：145.30 m ² 2階：145.30 m ² 計：290.60 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 物件4建物は、一棟の建物として登記がなされているが、現況は二棟の建物であり、2階部分が外階段で繋がっている。 ② 基礎部分、及び外階段のコンクリートにひび割れが認められる。その他の不具合等の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3）

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
3	20,700	1.05	432.10	0.90	8,452,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 薩摩川内ー2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 117 & = & 20,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & 0.95 & \times & 1.10 & \times & 1.12 & \times & 1.00 & = & 1.17 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差 :} & \text{方位} & & \text{二方路} & & \text{個別格差} \\ & 1.02 & \times & 1.03 & = & 1.05 \end{array}$$

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 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
4	140,000	290.60	0.05	2,034,000

ア. 再調達原価 : 140,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 290.60 ㎡

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（基礎のひび割れ等－10%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-10\%) = 0.05$$

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
3	8,452,000	法定地上権	0.30	1.00	2,535,000

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
3	8,452,000	－ 2,535,000	1.00	1.00	0.60	3,550,000
4	2,034,000	＋ 2,535,000	1.00	1.00	0.60	2,740,000
一括価格(合計)						6,290,000

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： 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 地価公示価格 薩摩川内ー2
所 在 : 薩摩川内市宮内町字学藤1832番1
価 格 : 24,700 円/㎡
位 置 : 上川内駅 2.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 275 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 西 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年1月1日)

物件3	5,605,201	円
物件4	5,131,111	円

第7 附属資料

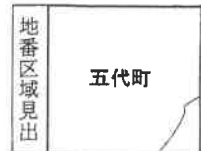
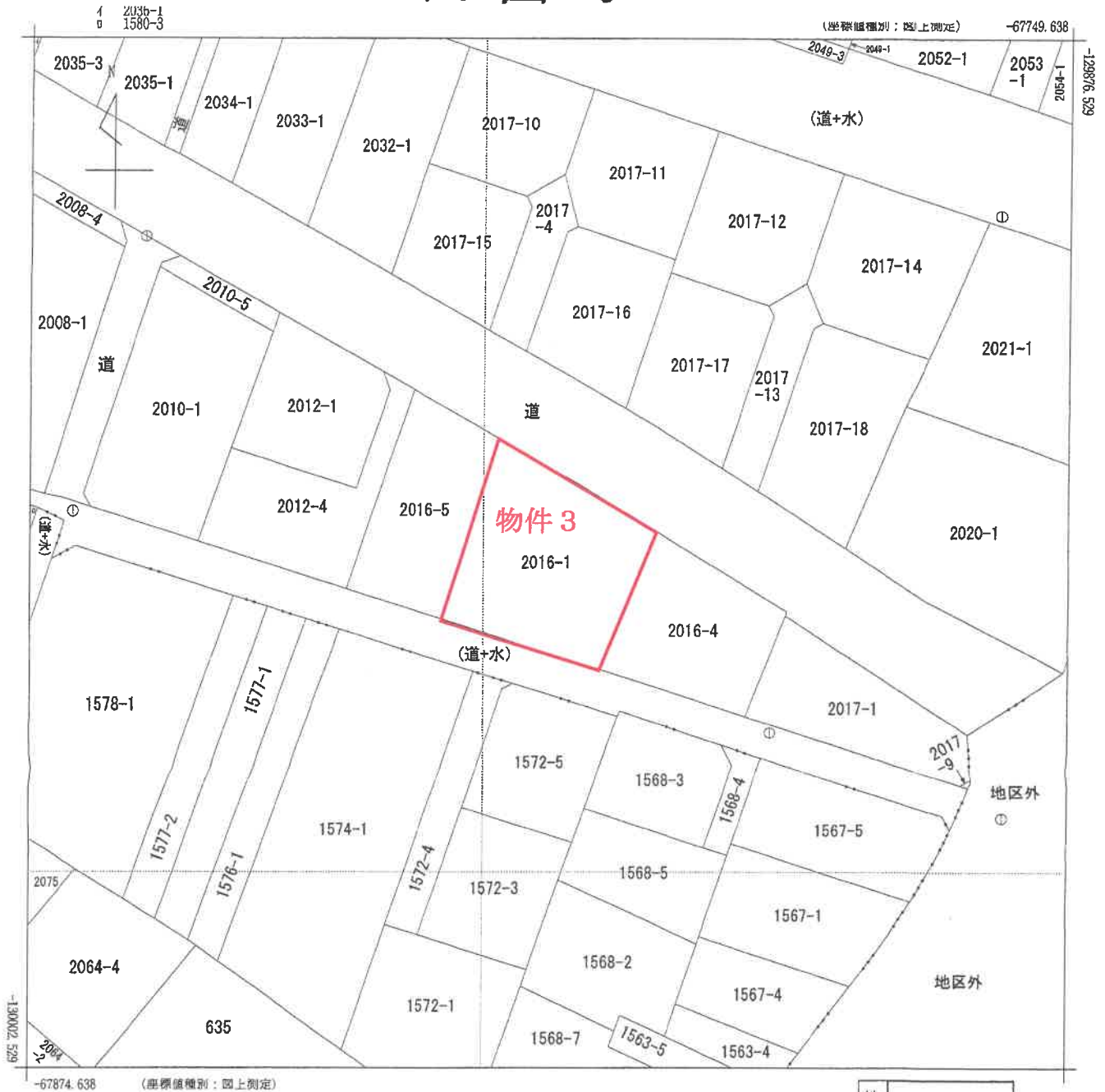
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 薩摩川内市202403)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



請 求 部	所 在	薩摩川内市五代町字下原				地 番	2016番1			
出 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：M07345

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成7年6月8日

213401

各階平面図

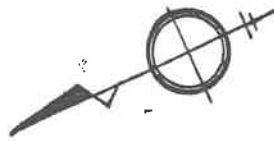
家屋番号 2016番1

建物図面
各階平面図

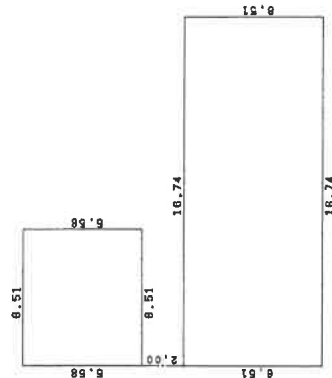
川内市五代町字下原2016番地1

川内市五代町

建物の所在



1階2階同型



求積表

8.51	x	5.58	=	36.3258
16.74	x	6.51	=	108.9774
計				145.3032

床面積 145.30 m²



(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日加納)

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。

(鹿児島地方支務局川内支局管轄)

令和7年1月6日

山口地方支務局下関支局

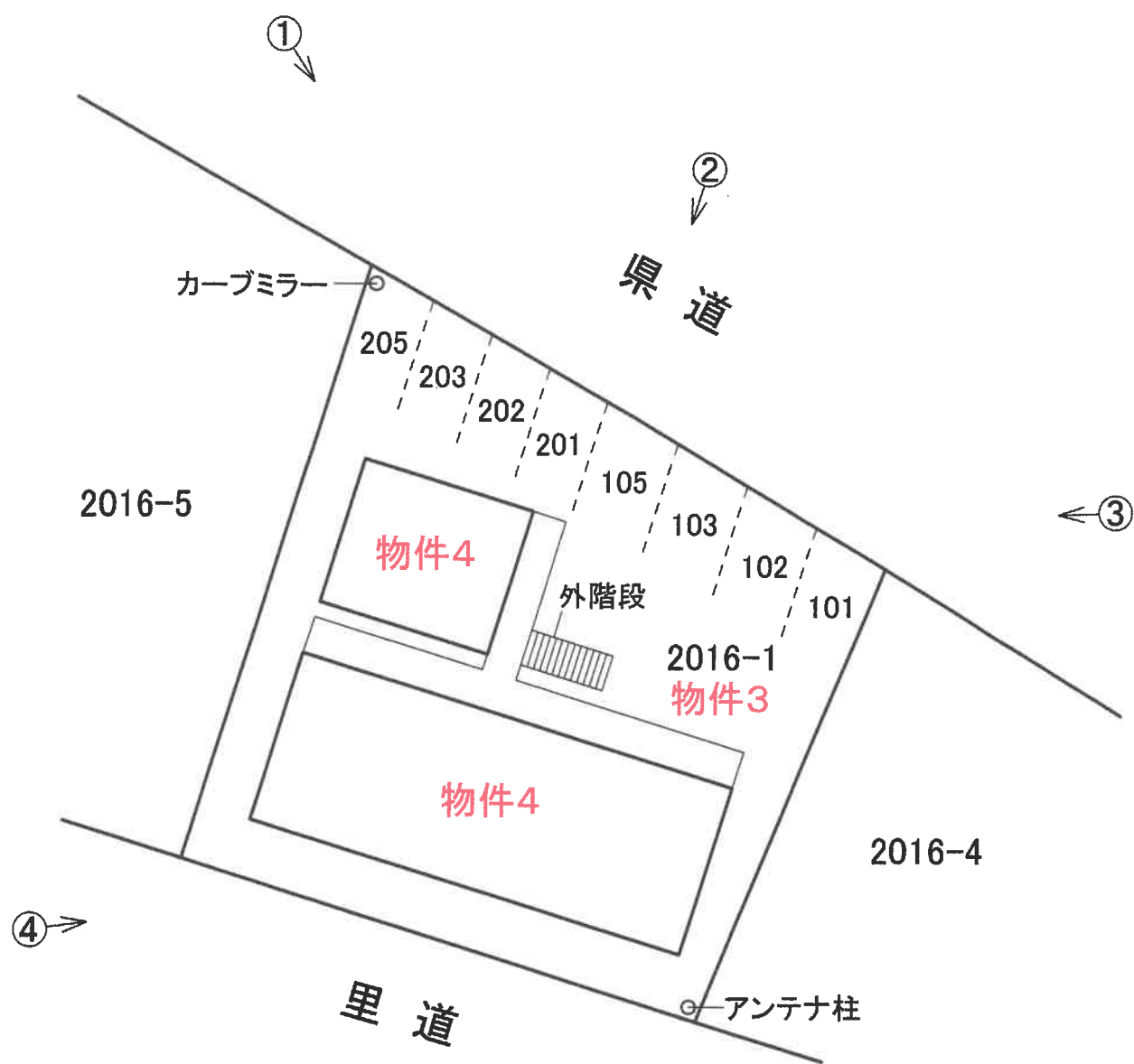
登記官

A3判をA4判に縮小

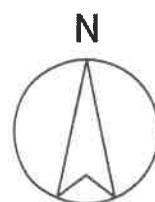
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M07346

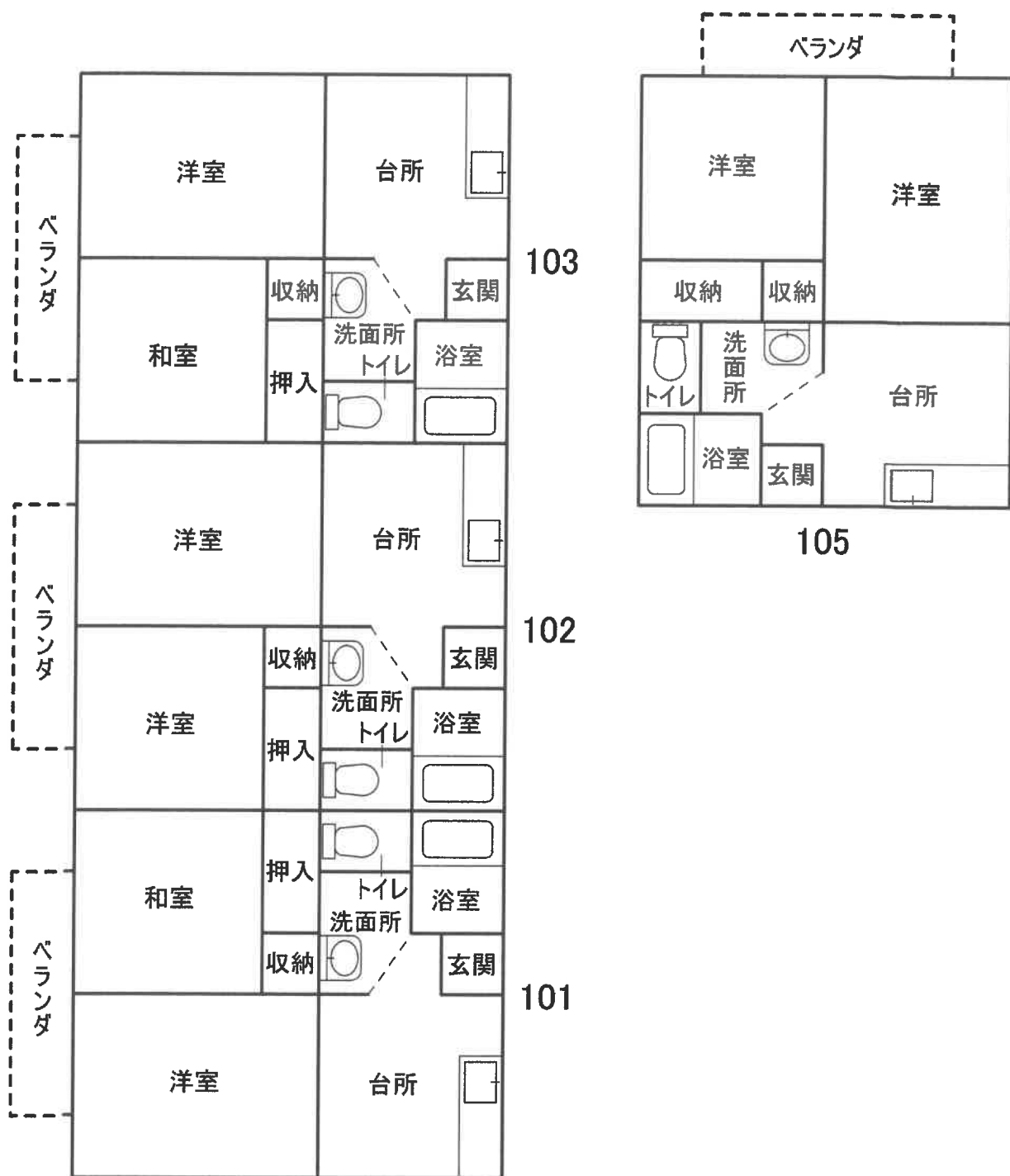
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

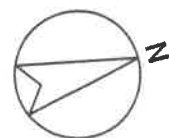


建物間取図 〈物件4〉

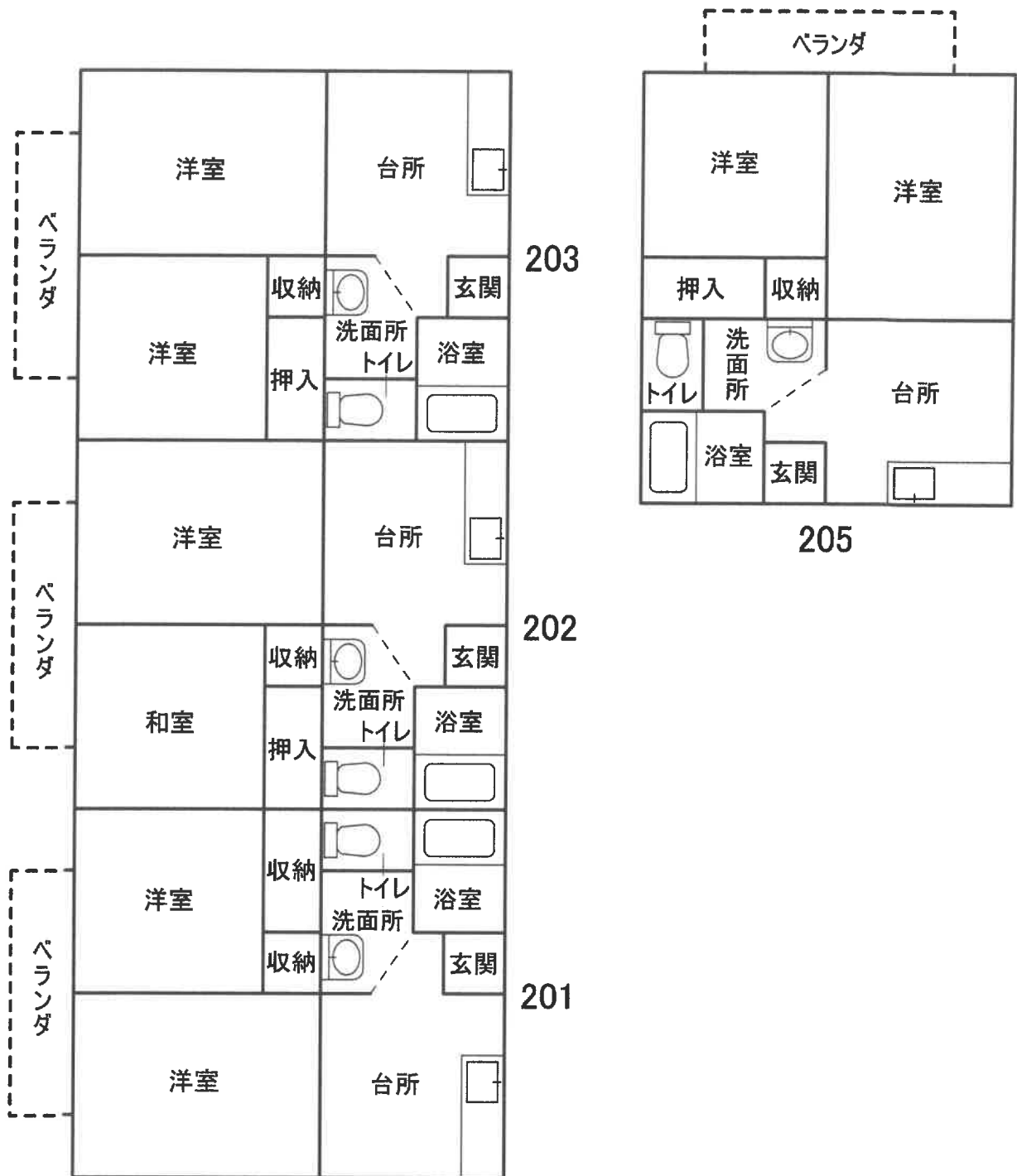


1 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

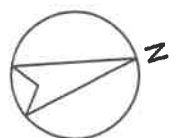


建物間取図 〈物件4〉



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 ①



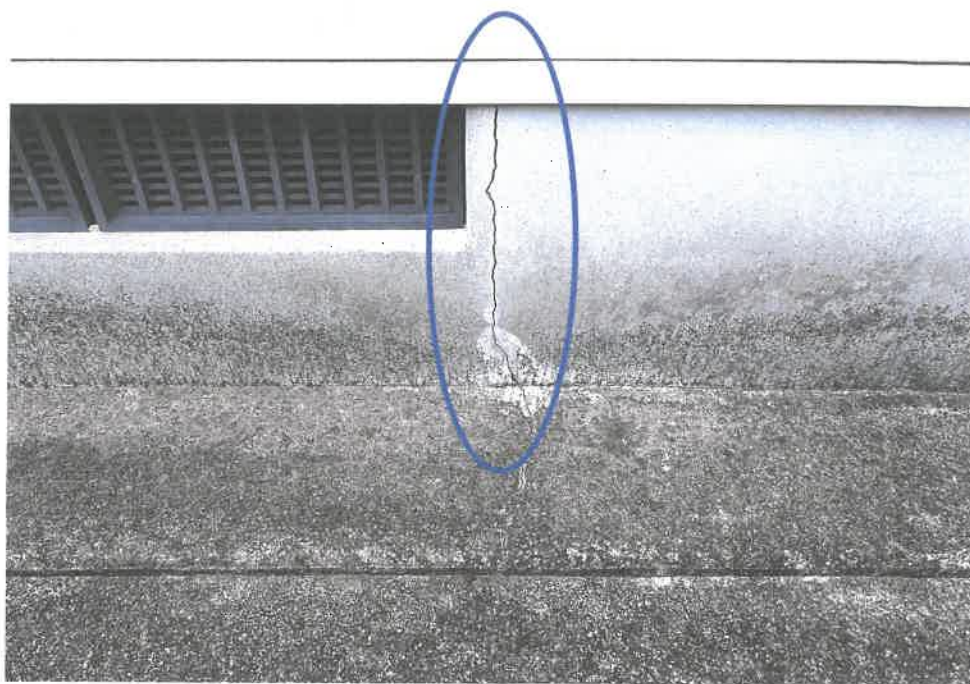
カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



基礎部分のひび割れ



外階段のひび割れ