

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 目 録

床 面 積 39.62 平方メートル

8 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 297 番地

家屋 番号 297 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 60.00 平方メートル
2 階 57.00 平方メートル

9 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 297 番地、296 番地

家屋 番号 297 番の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 108.97 平方メートル
2 階 108.97 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5～9】

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8】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額6万円

賃料前払 なし

敷 金 22万5000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。

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 F

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7】

本件所有者株式会社諏訪原建設が占有している。

【物件番号9】

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	C	202号室	G
102号室	D	203号室	H
103号室	E		

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

5 所 在 薩摩川内市中郷一丁目
地 番 2 9 6 番
地 目 宅地
地 積 4 5 6 . 2 4 平方メートル
所有者 A

6 所 在 薩摩川内市中郷一丁目
地 番 2 9 7 番
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 0 平方メートル
所有者 A

7 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 2 9 6 番地
家屋 番号 2 9 6 番
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 1 1 7 . 8 6 平方メートル
(現況)

種 類 倉庫・車庫
床 面 積 約 1 5 9 . 4 8 平方メートル

床面積は下記附属建物と合棟の床面積

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.62平方メートル

所有者 株式会社諏訪原建設

8 所 在 薩摩川内市中郷一丁目297番地

家屋 番号 297番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 60.00平方メートル
2階 57.00平方メートル

所有者 A

9 所 在 薩摩川内市中郷一丁目297番地、296番地

家屋 番号 297番の2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 108.97平方メートル
2階 108.97平方メートル

所有者 A



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5・6・7・8・9)

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

5 所 在 薩摩川内市中郷一丁目

地 番 2 9 6 番

地 目 宅地

地 積 4 5 6 . 2 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 薩摩川内市中郷一丁目

地 番 2 9 7 番

地 目 宅地

地 積 3 4 0 . 4 0 平方メートル

所有者 A

7 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 2 9 6 番地

家屋 番号 2 9 6 番

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 1 1 7 . 8 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 3 9 . 6 2 平方メートル

所有者 株式会社諏訪原建設

物 件 目 録

8 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 2 9 7 番地

家屋 番号 2 9 7 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 0 0 平方メートル
2 階 5 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

9 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 2 9 7 番地、 2 9 6 番地

家屋 番号 2 9 7 番の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8 . 9 7 平方メートル
2 階 1 0 8 . 9 7 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 5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 5) ☐ 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	☒ その他の者 (株式会社諏訪原建設) 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 (C D E F G H) が、駐車場としてそれぞれ一区画借り受けている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (物件 9 建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「6 頁記載」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 7		
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類 : 倉庫・車庫 ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 約 1 5 9 . 4 8 m ²		
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倉庫・車庫として使用占有している ☒ 「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	主たる建物と附属建物符号 1 は、合棟されている。		
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件7敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■株式会社諏訪原建設(占有者)代表者Aの陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成元年2月10日	
最初の	契約日	平成元年2月10日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	薩摩川内市中郷1丁目24番9-2号			
土地	物件6			
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 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（B）が、駐車場として借り受けている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（物件9建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「6頁記載」のとおり）			
その他の事項	工作物が設置されている			
建物	物件8			
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を居宅として占有している ☒ 「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 ☐ 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	☐ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6・8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 (物件6) ☐ ☒ 居宅 (物件8) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年3月25日	
最初の	契約日	平成18年3月1日	
契約等	期間	平成18年3月25日から ■平成19年3月24日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金60,000円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金225,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		月額賃料については、平成18年3月25日から平成27年2月までは金75,000円、平成27年3月から平成31年2月までは金70,000円、平成31年3月からは金60,000円と推移している。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	薩摩川内市中郷1丁目24番9-1号			
土地	物件5・6			
現況地目	☒ 宅地（物件5・6） ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「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				
建物	物件9			
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 ☐ ある 種類： 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			
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 ☐ 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	☐ 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
5	☐ 全部 ☒ 区画番号101 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・12・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。 期限の定めなし。
5	☐ 全部 ☒ 区画番号102 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・9・15 ----- 自R・・・ 至R・・・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 金，00円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	102号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし。
5	☐ 全部 ☒ 区画番号103 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・9・14 ----- 自R5・9・14 至R7・9・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金，円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	103号室の賃料に 含まれる。
5	☐ 全部 ☒ 区画番号201 ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・7・27 ----- 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。
5	☐ 全部 ☒ 区画番号202 ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・9・14 ----- 自R・・・ 至R・・・	☐ 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
5	☐ 全部 ☒ 区画番号203 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・9・1 ----- 自R6・9・1 至R8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金，円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	本区画の契約内容は、 203号室の契約書に 記載してある。

※ 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
9	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・12・1 ----- 自R元・12・1 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39,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金78,000円	住宅賃貸借契約書中 に駐車場（101）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。 期限の定めなし。
9	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・9・15 ----- 自R2・9・15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 円	住宅賃貸借契約書中 に駐車場が含まれてい るものと思われる。駐 車区画 102 期限の定めなし。
9	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・9・14 ----- 自R5・9・14 至R 7・9・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金36,500円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金39,000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 103

※ 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
9	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・7・27 ----- 自H21・7・27 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 れているものと思われ る。 駐車区画 201 期限の定めなし。
9	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・14 ----- 自R・・・ 至R・・・ 契約更新内容	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 金24,200円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金78,000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。契約書上駐車区画 は、202である。 期限の定めなし。
9	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・9・1 ----- 自R6・9・1 至R8・8・31	☐ 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 に駐車場一台分が含ま れているものと思われ る。 駐車区画 203

※ 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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件5・6・8・9所有者兼物件7所有者代表者)	1 物件7の主たる建物及び附属建物符号1は、物件5を無償で敷地として使用占有しています。 2 物件5は、物件9建物の賃借人の6台分の駐車場として使用占有されている部分があります。 3 物件5は、物件9の敷地として占有している部分があります。 4 物件6は、物件8及び同9建物の敷地として使用占有されている部分と前記物件8及び同9建物の賃借人が駐車場として使用占有している部分があります。
■物件8賃借人(B)	1 私は物件8を5頁記載の内容で借り受けて、家族で居住して占有しています。 2 物件8北東側の駐車スペース2台分は、私達家族で使用占有しています。この駐車場の賃料は、物件8の賃料に含まれています。 3 物件8は、シロアリの被害を受け、本年(令和7年)1月に消毒しています。駆除出来ているか否かは、分かりません。 4 物件8は、北西側の雨漏りは修理して以降異常はありませんが、現在は南西側から雨漏りする時があります。 5 物件8は、元々配管に問題があり、経年劣化も加わり、洗面所の床はブカブカします。 6 雨戸であるシャッターの開閉もスムーズではありません。
■物件9 101号室賃借人(C)	1 101号室は、7頁及び8頁記載の内容で借り受けて、私が入居し占有しています。 2 101号室には、特段の不具合はありません。 3 私は、建物賃貸借契約に含まれている駐車場1台分以外に、駐車場1台分の駐車場賃貸借契約を締結しています。駐車場所地は、379番です。 4 101号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。
■物件9 103号室賃借人(E)	1 私は、7頁及び8頁記載の内容で借り受けています。 2 103号室には、特段の不具合はありません。 3 103号室内で、管理会社の同意を得て猫を一匹飼っています。 4 103号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 5 駐車場は、103です。
■物件9 203号室賃借人(H)	1 203号室は、7頁及び9頁記載の内容で借り受けて、私が入居し占有しています。 2 203号室には、特段の不具合はありません。 3 203号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 4 駐車場は、203です。
■物件9 201号室賃借人(F)	1 私は、7頁及び9頁記載の内容で借り受けています。 2 201号室には、特段の不具合はありません。 3 201号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 4 駐車場は、201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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■物件9 202号室賃 借人(G)	1 私は、7頁及び9頁記載の内容で借り受けています。202号室の月額 賃料現在は、月額金24200円です。所有者も同意しています。 2 202号室には、特段の不具合はありません。 3 202号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 4 駐車場は、202です。
■物件9 102号室賃 借人(I)	1 102号室は、7頁及び8頁記載の内容で借り受けて、私の妹Dが入居 し家族と居住して占有しています。 2 妹Dは、結婚したので、契約時とは姓が変わっています。 3 102号室は、アコーディオンカーテンの開閉がスムーズではありません。 4 102号室内のエアコン以外の目的外動産は、妹Dと家族の所有です。 5 駐車場は、102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

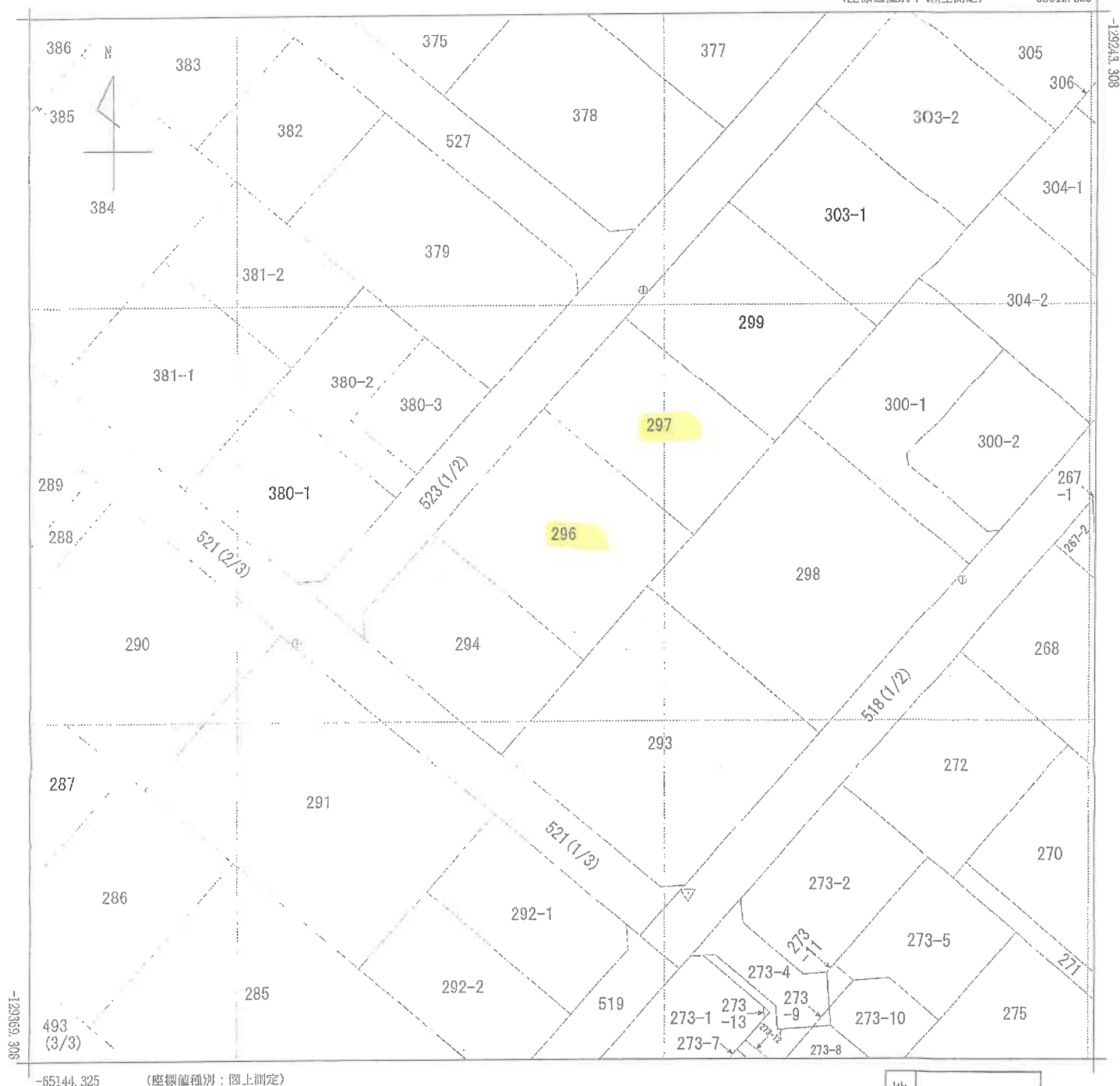
執行官の意見

- 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５・６は、北西側が目的外土地５２３番（公衆用道路 所有者薩摩川内市）に面している。
- 3 物件５・６の占有状況等
 - (1) 物件５は、物件７及び同９の敷地及び駐車場等として使用占有されている。
 - (2) 物件６は、物件８及び同９の敷地及び駐車場等として使用占有されている。
- 4 物件５・６の境界付近の状況
 - (1) 物件５・６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おり、境界はほぼ明瞭であると思われる。
 - (2) 物件５・６の境界は、物件９が跨がって建っている関係もあり、境界は外観上判然としないので不明瞭である。
- 5 物件７・８・９の占有状況等
 - (1) 物件７は、株式会社諏訪原建設が、倉庫として占有している。
 - (2) 物件８は、Ｂが５頁の記載の内容で借り受けて、家族で居住して占有している。
物件８は、経年劣化等の影響から、シロアリ被害、雨漏り、床の緩み等が存する。また、外壁、犬走りに亀裂が散見される。
 - (3) 物件９は、各賃借人が８・９頁の記載の内容で借り受けて、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 12 : 40 - 12 : 55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 3 月 1 3 日 13 : 20 - 13 : 24	鹿児島地方法務局	目的外土地 5 2 3 番登記事項証明書交付申請、同交付
7 年 3 月 1 4 日 13 : 40 - 14 : 00	物件所在地	債務者会社従業員立会の上、物件 7 に立入調査
7 年 4 月 2 日 14 : 00 - 14 : 10	当庁	B から電話聴取
7 年 4 月 3 日 8 : 46 - 8 : 50	当庁	I (D の兄) から電話聴取
7 年 4 月 7 日 17 : 50 - 18 : 30	物件所在地	B と面談の上、物件 8 に立入調査
7 年 4 月 1 0 日 9 : 50 - 10 : 15	物件所在地	C 及び E と面談の上、立入調査
7 年 4 月 1 3 日 12 : 50 - 13 : 25	物件所在地	H 及び F と面談の上、立入調査
7 年 4 月 1 3 日 13 : 50 - 14 : 05	物件所在地	G と面談の上、立入調査
7 年 4 月 1 3 日 14 : 20 - 14 : 35	物件所在地	I 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 7 年 4 月 1 3 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7 年 3 月 1 4 日、同年 4 月 7 日、同年同月 1 0 日、同年同月 1 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



地番区域見出

中郷1丁目

請 求 部 分	所 在	薩摩川内市中郷一丁目					地 番	296番		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成5年8月2日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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7日

山口地方方法務局下関支局

登記官

地図整理番号：M07348

(1/1)

登記年月日：平成12年3月3日

これは図面に記録されている内参を証明した書面である。
(鹿児島地方支務局川内支局登録)
令和7年1月7日 山口地方支務局下関支局

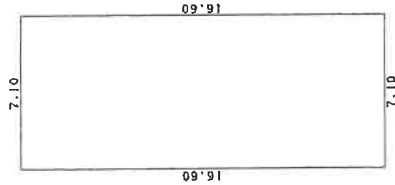
登記
5

227172 各階平面図

家屋番号 296番

建築物の所在
鹿児島県川内市郷一丁目296番地
鹿児島県川内市郷一丁目296番地

主たる建物

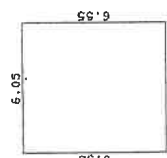


家屋面積

$$16.60 \times 7.10 = 117.8600$$

床面積
117.8600
117.86 m²

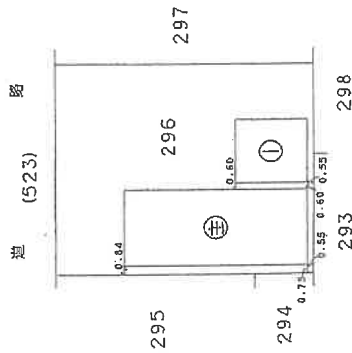
附属建物



家屋面積

$$6.05 \times 6.05 = 36.6025$$

床面積
36.6025
36.60 m²



A3判をA4判に縮小した

H. 12.3.3

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用紙)

登記年月日：平成2年8月8日

建 物 圖 面

297 1597番

吟齋

227173 圖面階各

山内市 中津町 大字田 1594番地
中津町 中津二丁目297番地

建物の所在

I. N. B. G.

A3判をA4判に縮小した

(田:加:案)

人壽母

縮尺 1/250

1

作者

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査会連合会専用紙)

地形图整理番号: H07350

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。

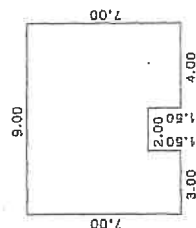
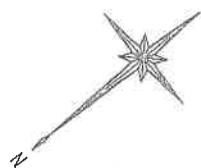
(鹿兒島地方法務局川内支局管轄)

令和7年1月7日

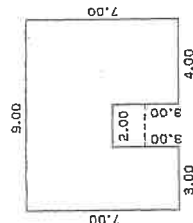
山口地方方法務局下関支局

設此品也

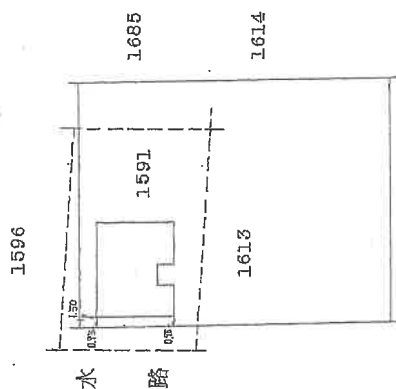
16



求積表	3.00	×	7.00	=	21.0000
	2.00	×	5.50	=	11.0000
	4.00	×	7.00	=	28.0000
合長					60.0000
面積					60.00 ㎡



求積表					
3.00	×	7.00	=	21.0000	
2.00	×	4.00	=	8.0000	
4.00	×	7.00	=	28.0000	
合計				57.0000	
合面積				57.00 m ²	



登記年月日：平成8年5月2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。
(鹿児島県地方振務局川内支庁管轄)
令和7年1月7日 山口地方建設局下関支局

登記号

17

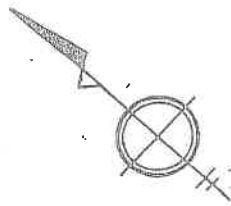
建物図面
各階平面図

227174 各階平面図

家屋番号 297番の2

建物の所在 薩摩川内市 山形町中郷一丁目297番地、296番地

H.8.5.2



道 523 路

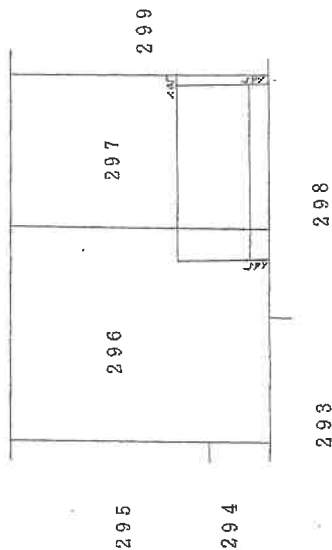
1階2階 同型



床面積

$$16.74 \times 8.31 = 108.9774$$

床面積 108.97 m²



(白黒複製)

(白黒複製)

作製者

縮尺 1/250

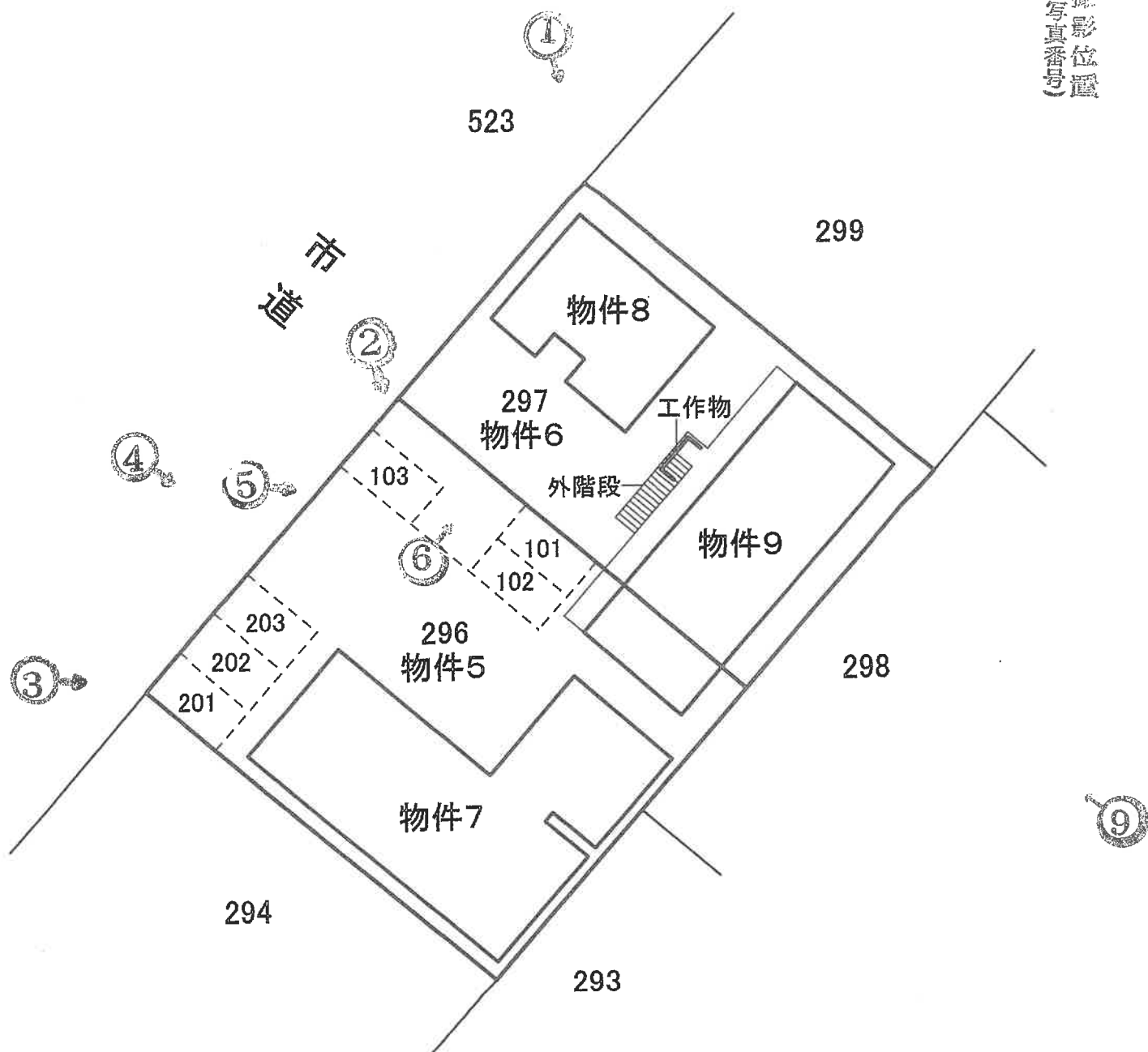
申請人

縮尺 1/500

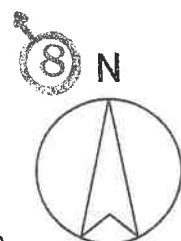
鹿児島県建築士会連合会用紙

土地建物位置関係図

○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)

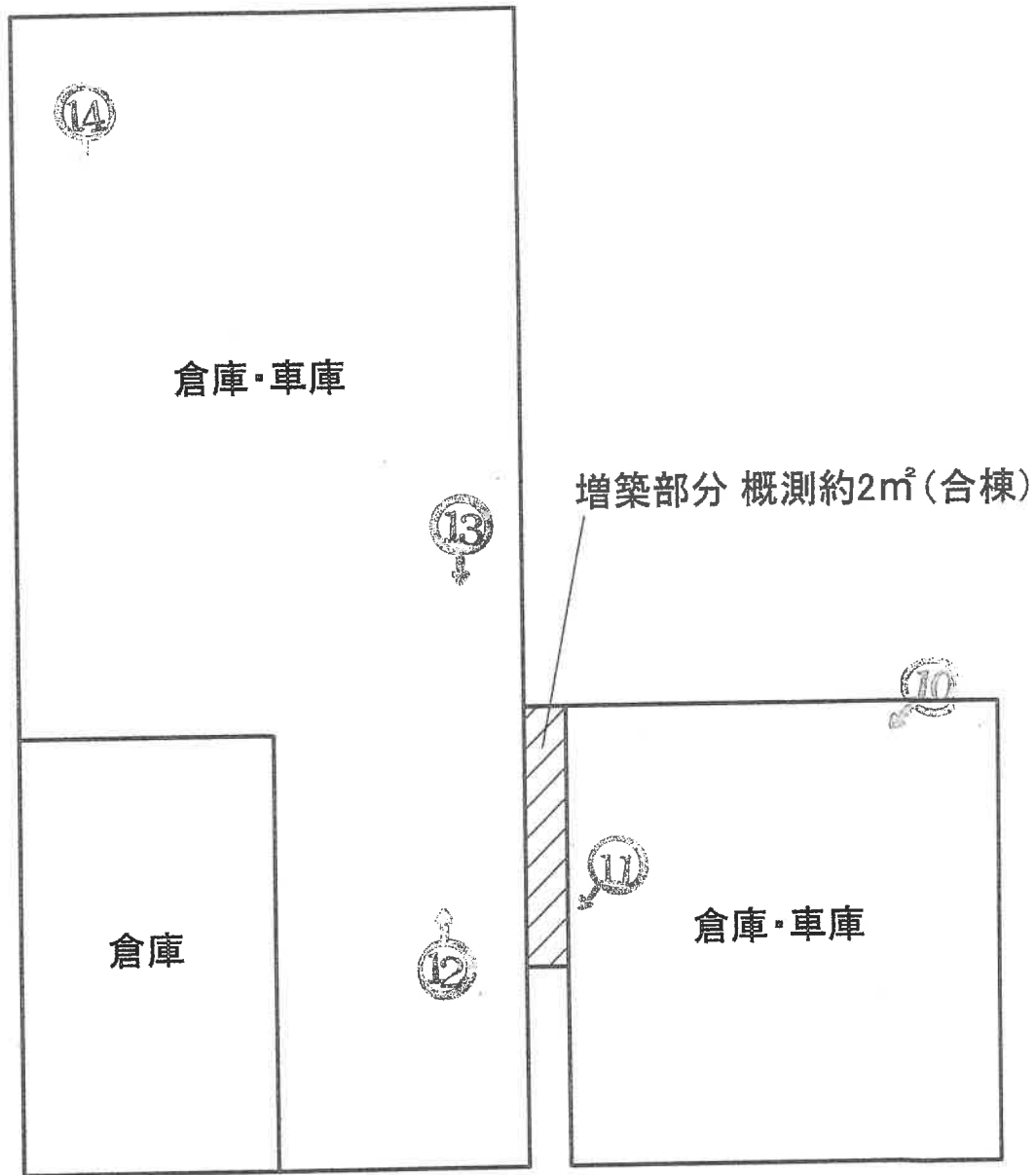


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図 〈物件7〉

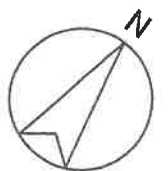
○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)



【主である建物】

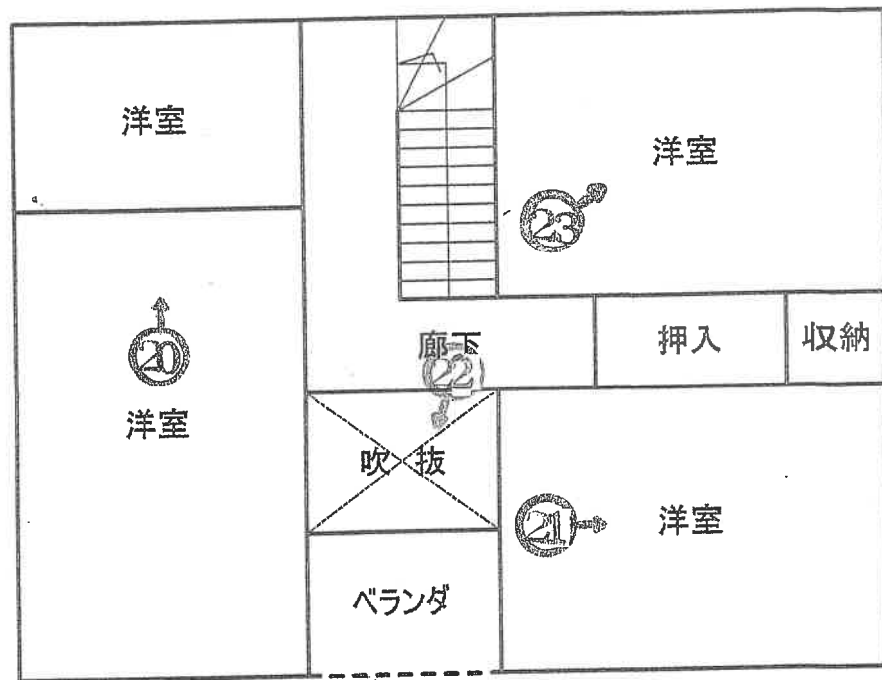
【附属建物 符号1】

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



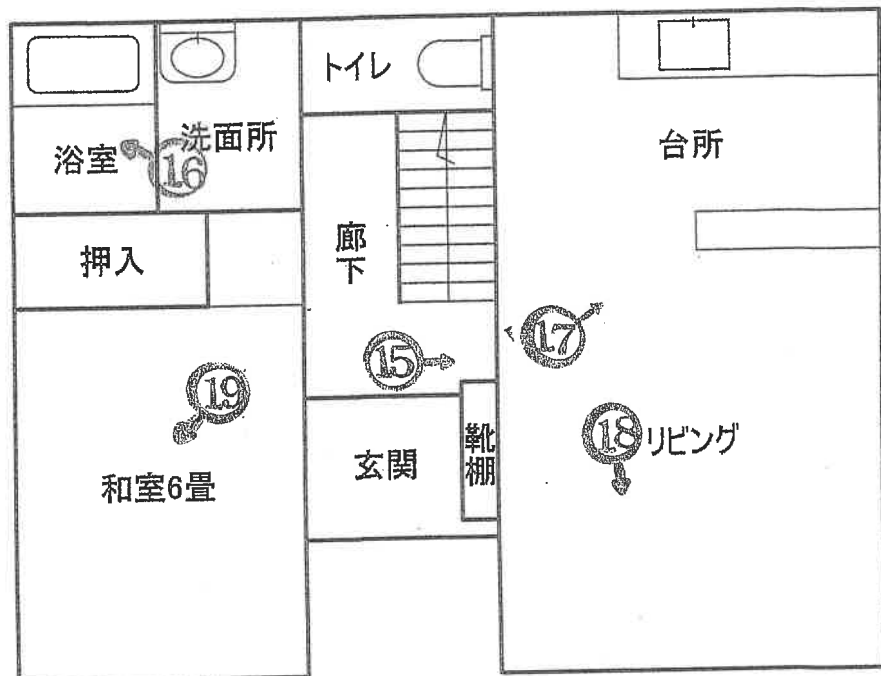
建物間取図 〈物件8〉

2 階

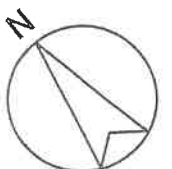


写真撮影位置
(数字は写真番号)

1 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

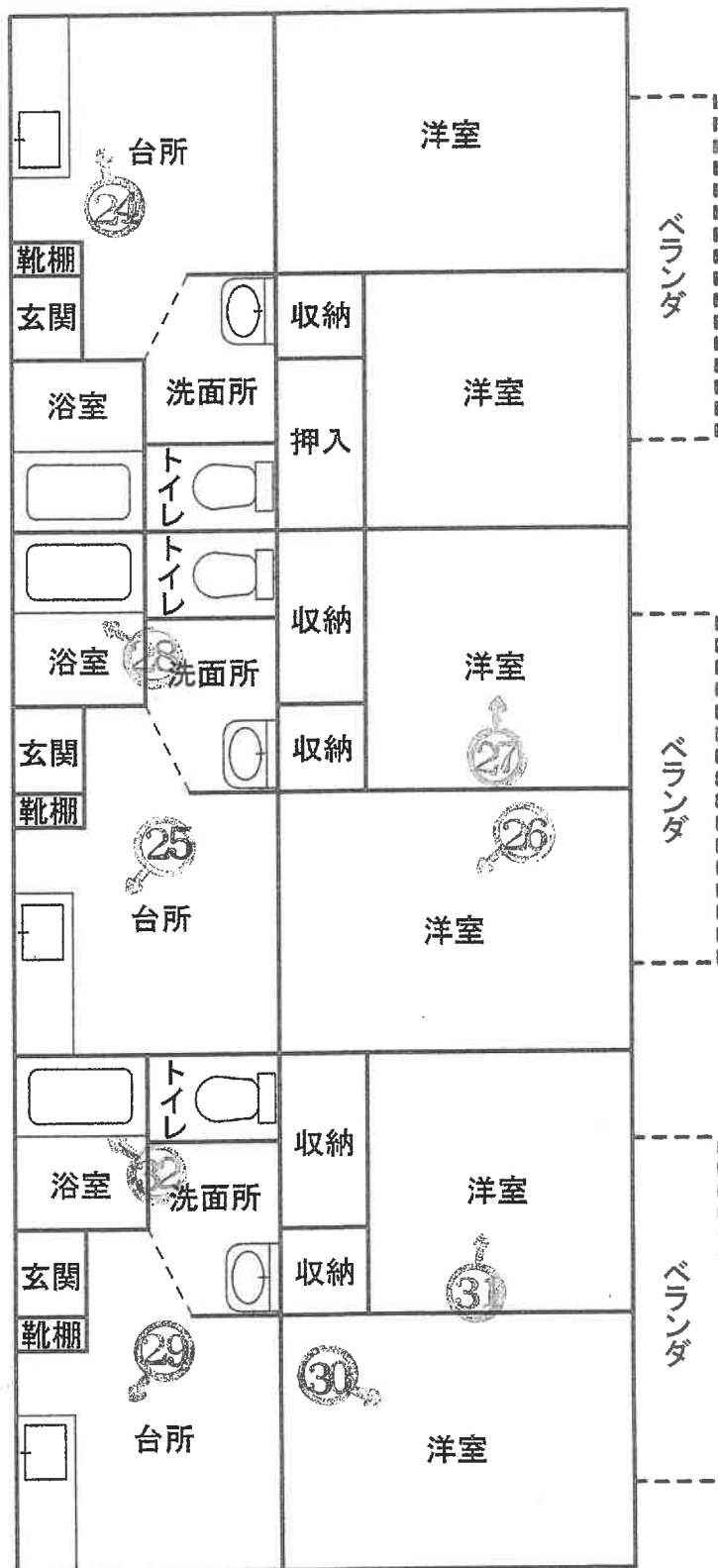


建物間取図 〈物件9〉

101

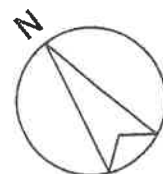
102

103



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。

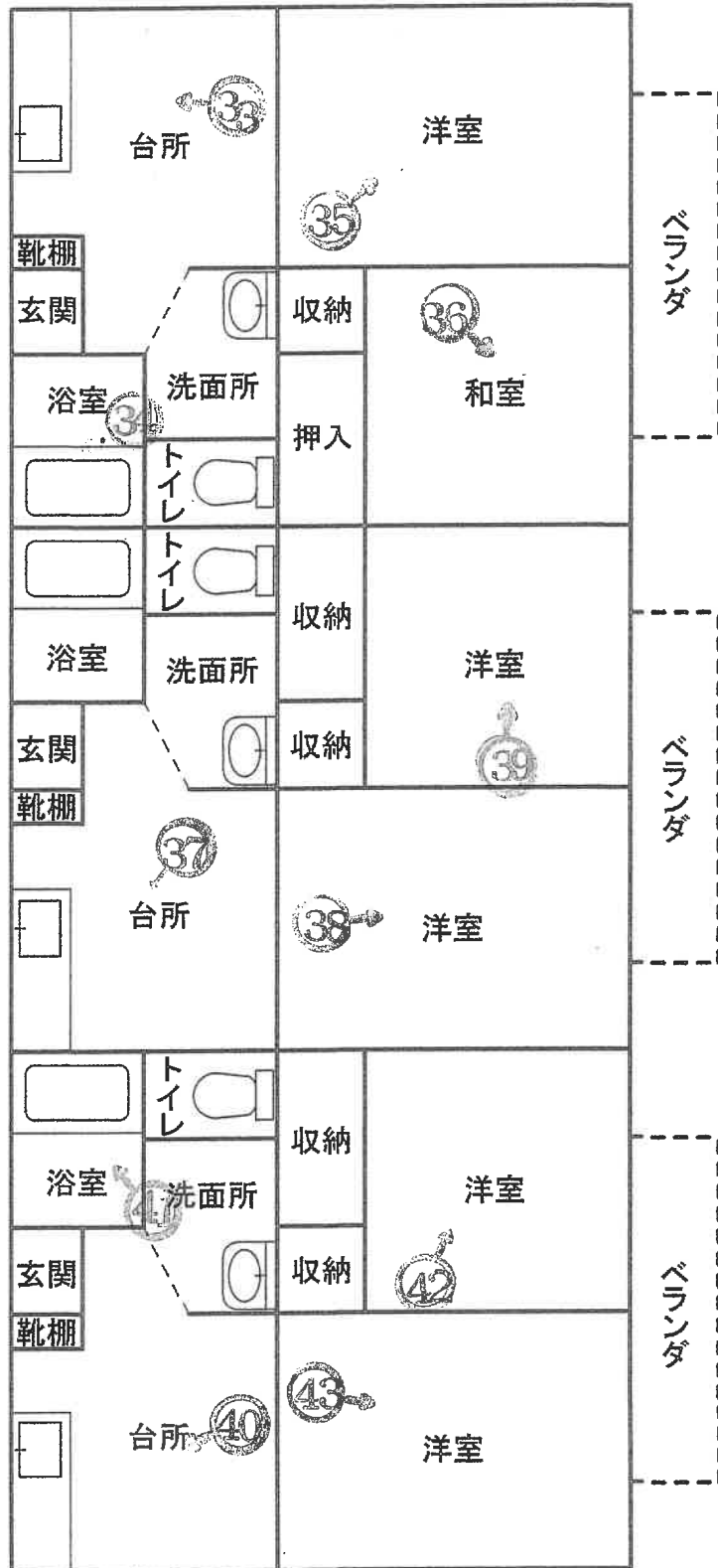
建物間取図 〈物件9〉

○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)

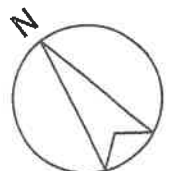
201

202

203



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



写真 2



写真3



物件 8

物件 6

物件 9

物件 5

物件 7

写真4



物件 9

物件 5

物件 7

写真 5



物件 8

物件 6

物件 9

物件 5

物件 7 附属建物符号 1

写真 6



物件 8

物件 6

物件 9

物件 5

写真 7



物件 7

物件 7 附属建物符号 1

物件 9

写真 8



物件 7

物件 7 附属建物符号 1

物件 9

写真 9



物件 7 附属建物符号 1

物件 9

写真10

物件7 内部状況



写真11

物件7 内部状況



写真 1 2

物件 7 内部状況

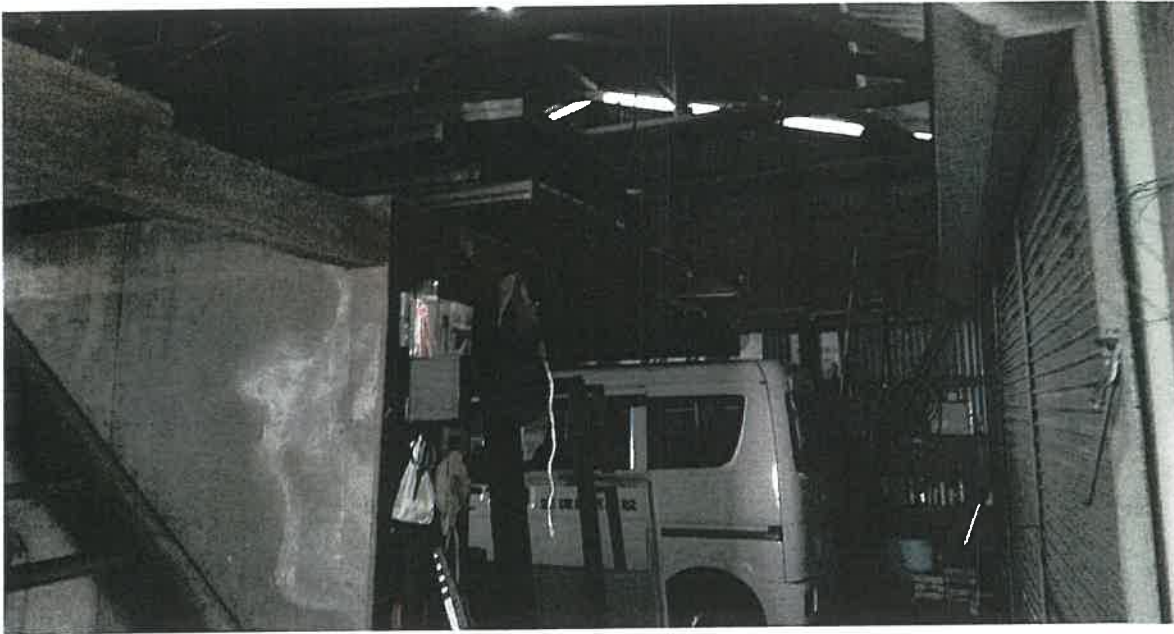


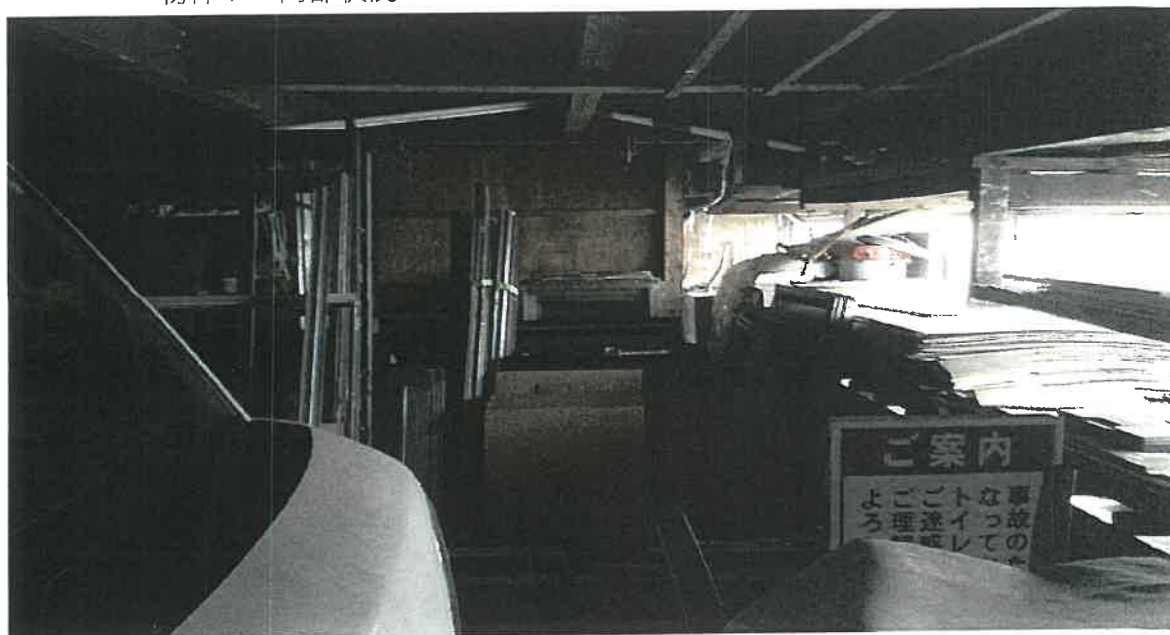
写真 1 3

物件 7 内部状況



写真 1 4

物件 7 内部状況



物件 8 1 階内部状況

写真 15



シロアリ被害
修理箇所

物件 8 1 階内部状況

写真16



写真17

物件8 1階内部状況



写真18

物件8 1階内部状況



写真19

物件 8 1 階内部状況



写真20

物件 8 2 階内部状況



写真21

物件 8 2 階内部状況



写真22

物件 8 2 階内部状況



物件 8 2階内部状況



写真24

物件9 101号室内部状況



写真25

物件9 102号室内部状況

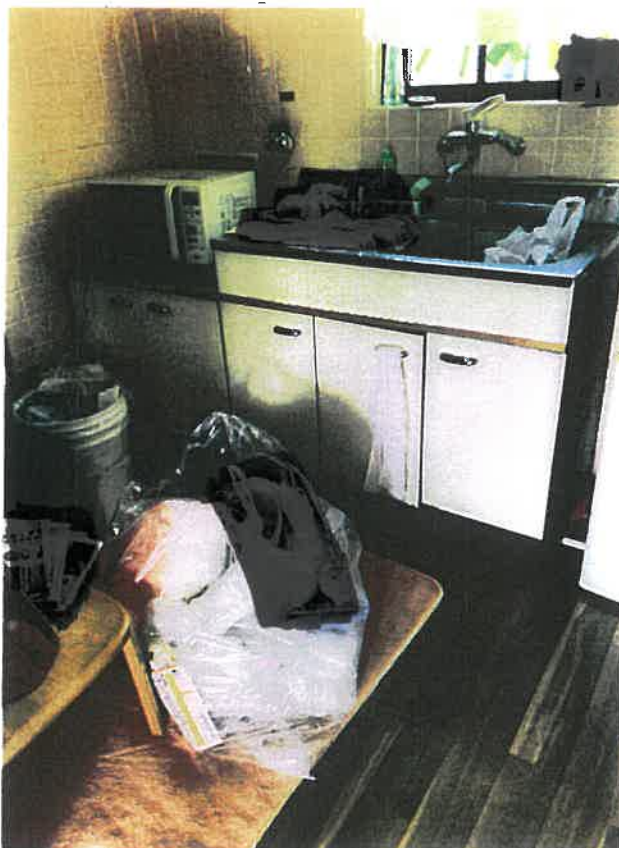


写真26

物件9 102号室内部状況

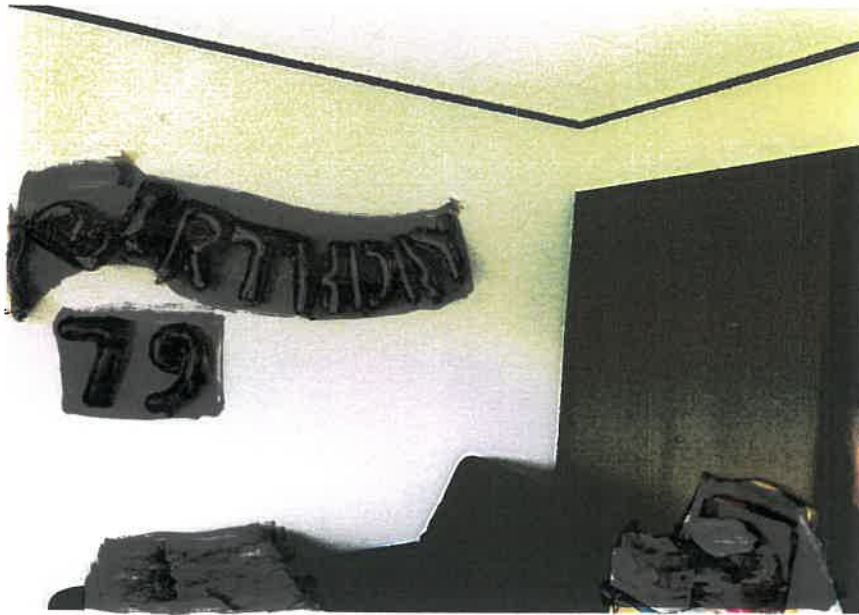


写真27

物件9 102号室内部状況

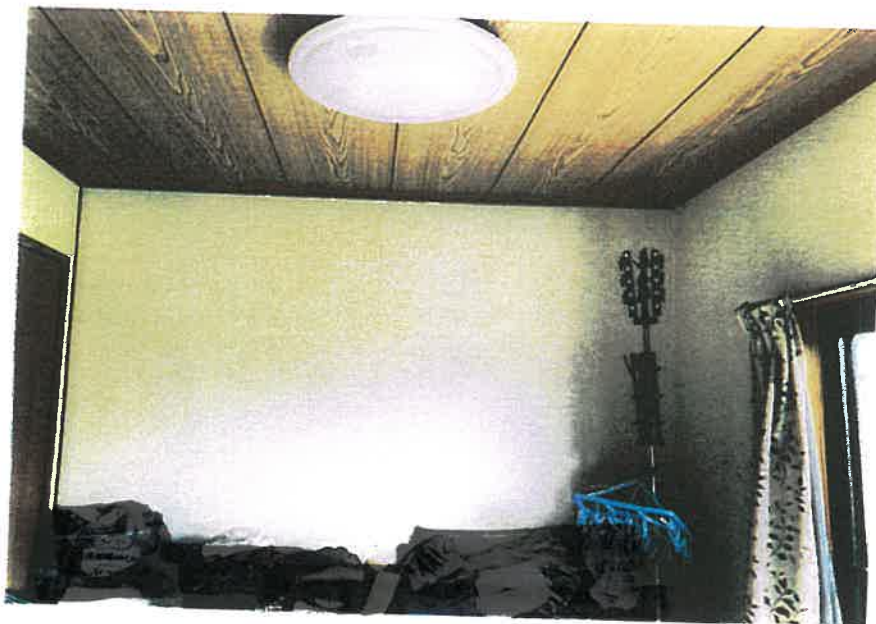


写真28

物件9 102号室内部状況



写真29

物件9 103号室内部状況



写真30

物件9 103号室内部状況



写真31

物件9 103号室内部状況



写真32

物件9 103号室内部状況



写真33

物件9 201号室内部状況



写真34

物件9 201号室内部状況



写真35

物件9 201号室内部状況

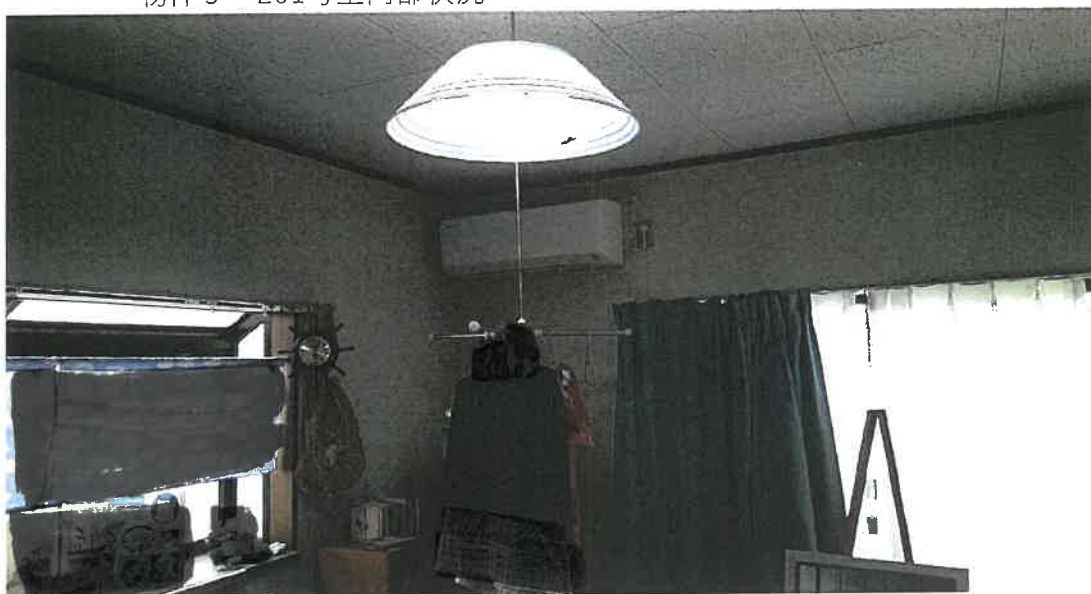


写真36

物件 9 201号室内部状況



写真37

物件 9 202号室内部状況



写真38

物件 9 202号室内部状況



写真39

物件 9 202号室内部状況



写真40

物件 9 203号室内部状況



写真41

物件 9 203号室内部状況



写真42

物件 9 203号室内部状況



写真43

物件 9 203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 10日	現地調査
令和 7年 4月 13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 5 ～ 9)

評価人 不動産鑑定士

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 5,030,000 円
物件6（土地）	金 3,100,000 円
物件7（建物）	金 780,000 円
物件8（建物）	金 1,020,000 円
物件9（建物）	金 2,070,000 円

- 1 一括価格は、物件5～9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5、6の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9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
5	所在地 地目 地積	薩摩川内市中郷一丁目 296番 宅地 456.24 m ²	
6	所在地 地目 地積	薩摩川内市中郷一丁目 297番 宅地 340.40 m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市中郷一丁目296番地 296番 倉庫 木造スレート葺平家建 117.86 m ²	倉庫・車庫 約 159.48 m ² (附属建物と合棟)
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 木造スレート葺平家建 39.62 m ²	
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市中郷一丁目297番地 297番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 60.00 m ² 2階 57.00 m ²	
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市中郷一丁目297番地、296番地 297番の2 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 108.97 m ² 2階 108.97 m ²	

番号	特 記 事 項
	① 物件7建物は、主である建物と附属建物が増築、合棟されており、床面積を前記のとおり概測した。

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5、6）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「上川内」駅の南東方 約1.9km 「中郷病院入口」バス停の北東方 約210m 育英小学校の南西方 約500m （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500m付近に位置する一般住宅のほか、アパート、空地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
画 地 条 件	地積 : 796.64 m ² 規模 : やや規模が大きいが概ね標準的 間口 : 約34m 奥行 : 約23m 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北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	北西 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、共同住宅などである。	
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5土地の全域に、物件7建物及び物件9建物の敷地利用権が及ぶ。敷地利用権の及ぶ範囲については、それぞれの建物の建築面積の割合で按分して評価を行う。 ② 物件6土地の全域に、物件8建物及び物件9建物の敷地利用権が及ぶ。敷地利用権の及ぶ範囲については、それぞれの建物の建築面積の割合で按分して評価を行う。 ③ 物件6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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物（附属建物を合棟）
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1年2月10日新築 経過年数：約 36 年 経済的残存耐用年数：0 年 （増築部分、附属建物部分も既に経済的耐用年数を経過と判断した。）
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート板等 内 壁：－ 天 井：－ 床：コンクリート等 設 備：電気 そ の 他：－
床面積（現況）	約 159.48㎡
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫・車庫 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7建物は、増築、合棟がなされている。 （床面積・・・117.86㎡+39.62㎡+増築約2㎡＝約159.48㎡） ② 物件7建物は、建築関連資材の倉庫及び車庫として利用されている。 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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2年8月7日新築 経過年数：約 35 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：ビニールクロス等 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：60.00 m ² 2階：57.00 m ² 計：117.00 m ²
現況用途等	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 居住者へのヒアリングによると、雨漏り、シロアリ被害、補修の履歴がある。また、水回りの配管等に不具合があるとのことである。 ② 建物の基礎部分に亀裂が認められる。その他の詳細については、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。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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8年4月18日新築 経過年数：約 29 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：ボード等 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：108.97 m ² 2階：108.97 m ² 計：217.94 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 一部建具の開閉の不具合が認められた。その他の詳細については、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5、6）

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
5	28,600	1.01	456.24	0.90	11,861,000
6	28,600	1.01	340.40	0.90	8,849,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 98 & = & 28,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

イ. 個 別 格 差 : 方位

$$1.01$$

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7）

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
7	70,000	159.48	0.05	558,000

ア．再調達原価　： 70,000 円/㎡

イ．現況延床面積　： 約 159.48㎡

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（本件、必要なし）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-0\%) = 0.05$$

(3) 建物価格（物件8）

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
8	140,000	117.00	0.04	655,000

ア．再調達原価　： 140,000 円/㎡

イ．現況延床面積　： 117.00 ㎡

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（雨漏り、シロアリ被害の履歴等▲20%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-20\%) = 0.04$$

(4) 建物価格（物件9）

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
9	140,000	217.94	0.05	1,525,000

ア．再調達原価　： 140,000 円/㎡

イ．現況延床面積　： 217.94 ㎡

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（建具の不具合等▲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
5	11,861,000	使用借権	0.10	0.89	1,055,000 (物件7)
5	11,861,000	法定地上権	0.35	0.11	456,000 (物件9)
6	8,849,000	法定地上権	0.35	0.40	1,238,000 (物件8)
6	8,849,000	法定地上権	0.35	0.60	1,858,000 (物件9)

イ. 土地利用権等割合：物件5における物件7の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

その他は法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

ウ. 及ぶ範囲：物件5における物件9の建築面積は概測約20㎡

物件5における物件7の敷地利用範囲約89%

$$\left[159.48\text{㎡} \div (159.48\text{㎡} + 20\text{㎡}) \div 0.89 \right]$$

物件6における物件9の建築面積は概測約88.97㎡

物件6における物件8の敷地利用範囲約40%

$$\left[60.00\text{㎡} \div (60.00\text{㎡} + 88.97\text{㎡}) \div 0.40 \right]$$

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
5	11,861,000	－ 1,511,000	1.00	0.81	0.60	5,030,000
6	8,849,000	－ 3,096,000	1.00	0.90	0.60	3,100,000
7	558,000	＋ 1,055,000	1.00	0.81	0.60	780,000
8	655,000	＋ 1,238,000	1.00	0.90	0.60	1,020,000
9	1,525,000	＋ 2,314,000	1.00	0.90	0.60	2,070,000
一括価格 (合計)						12,000,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件5、7】

- ・特殊用途（倉庫）である ▲10%
 - ・機能的関連性の低い複数建物一括売却 ▲10%
- ($0.90 \times 0.90 = 0.81$)

【物件6、8、9】

- ・機能的関連性の低い複数建物一括売却 ▲10%

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)

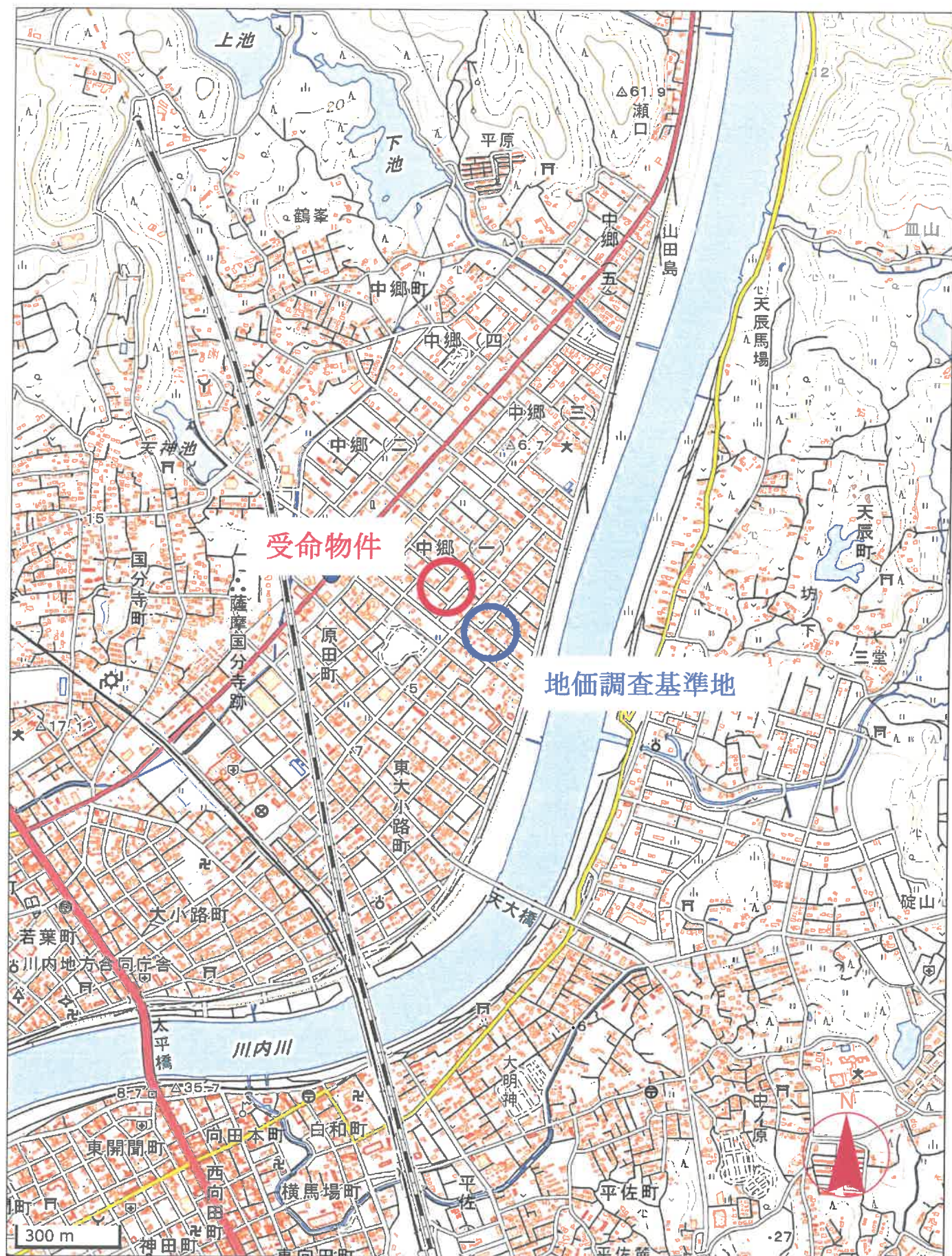
物件5	9,079,176	円
物件6	6,773,960	円
物件7	482,643	円
物件8	1,441,447	円
物件9	3,505,208	円

第7 附属資料

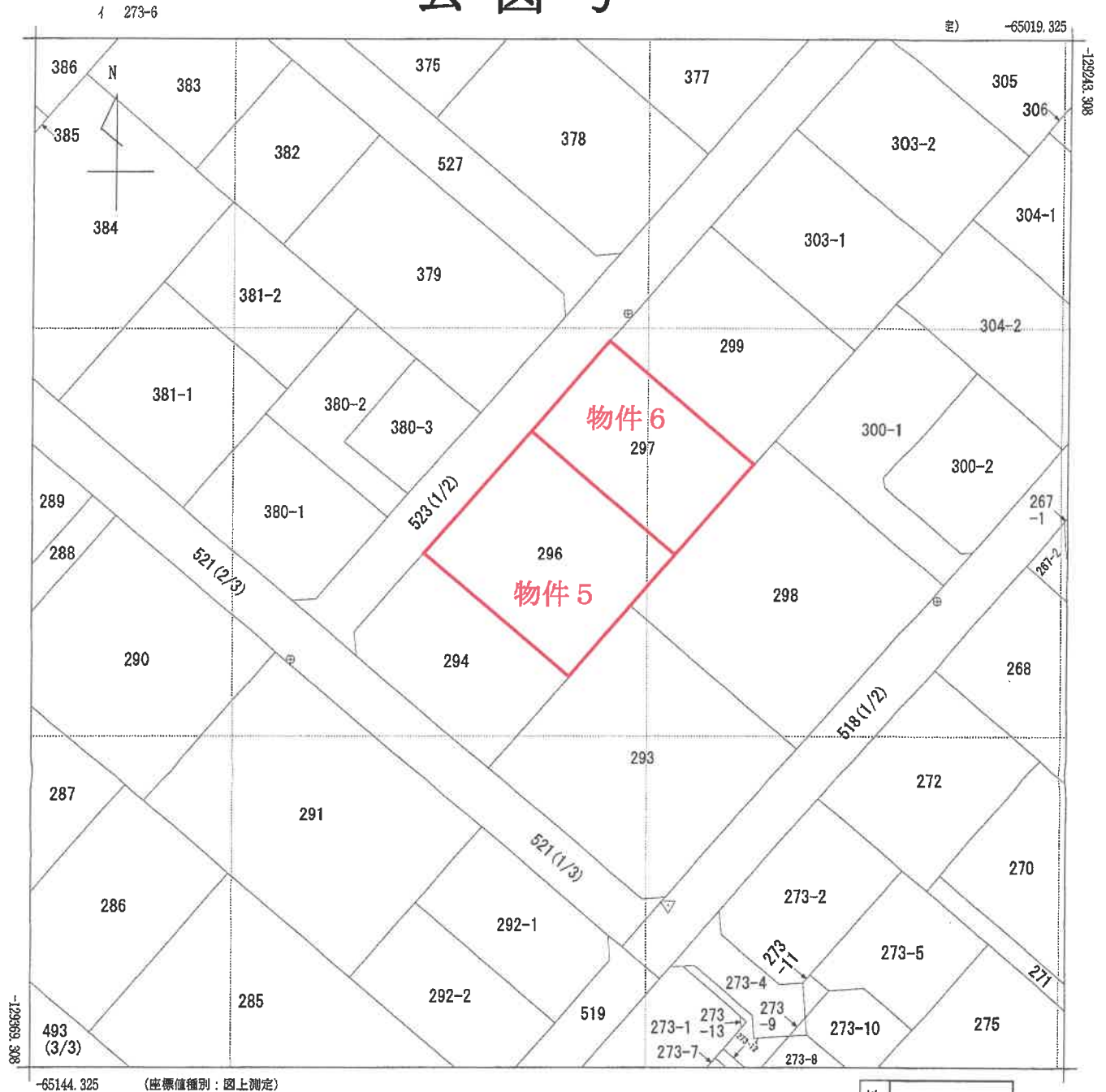
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 薩摩川内市202403)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



請 求 部 分	所 在	薩摩川内市中郷一丁目				地 番	296番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成5年8月2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。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和7年1月7日

山口地方務局下関支局

地図整理番号: M07348

登記官

(1/1)

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成12年3月3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。
(鹿児島県地方技術局川内支局管理)
令和7年1月7日 山口地方技術局下関支局

登記者

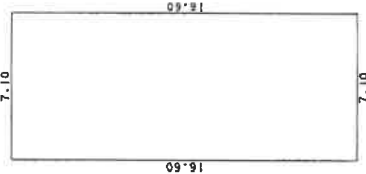
A3判をA4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号	296番
建物の所在	川内市中郷一丁目296番地 鹿児島県川内市

227172 各階平面図

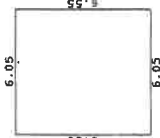
主たる建物



求積表

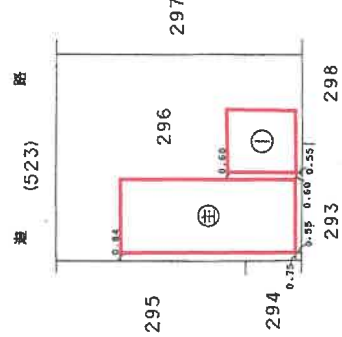
16.60 × 7.10 =	117.8600
床面積	117.86 m ²

附属建物



求積表

6.55 × 6.05 =	39.6275
床面積	39.62 m ²



物件7

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用紙)

地図整理番号：M07349

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成28年8月8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7日 山口地方方法務局下関支局

登記官

A 3判をA 4判に縮小

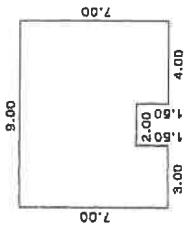
建物図面 各階平面図

家屋番号 287 1591番

建物の所在 山内市 中郷町 字大呂田 4594番地
陸奥県 山内市 中郷町 字大呂田 4594番地

227173 各階平面図

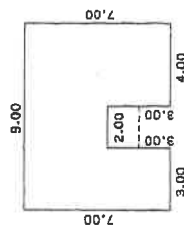
1 階



求積表

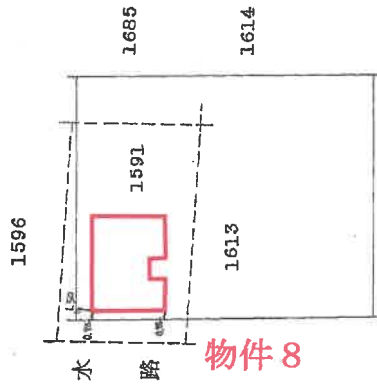
3.00 × 7.00	=	21.0000
2.00 × 5.50	=	11.0000
4.00 × 7.00	=	28.0000
合 計		60.0000
床面積		60.00 m ²

2 階



求積表

3.00 × 7.00	=	21.0000
2.00 × 4.00	=	8.0000
4.00 × 7.00	=	28.0000
合 計		57.0000
床面積		57.00 m ²



(日尺)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M07350

建物図面・各階平面図写

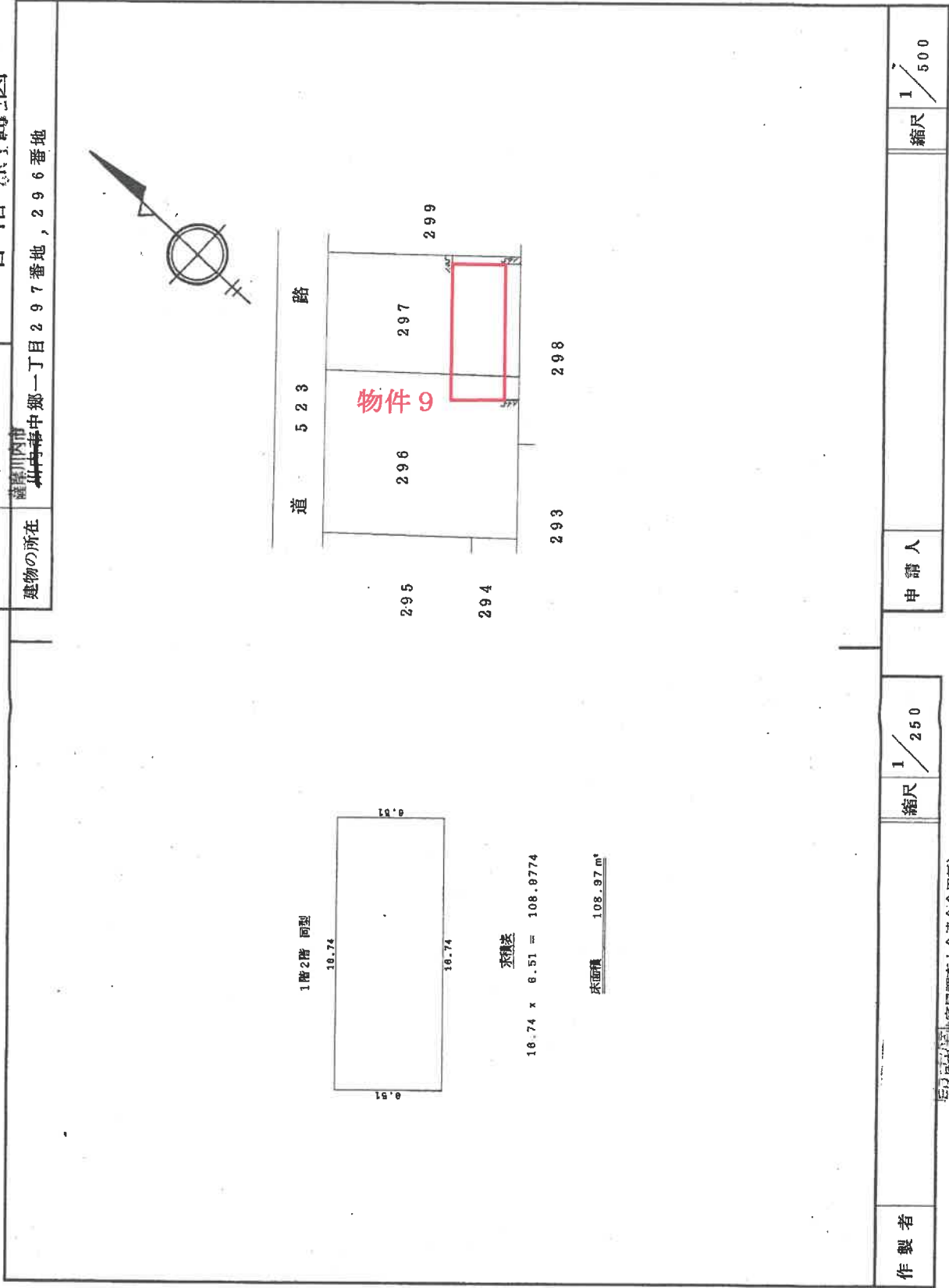
H.8.5.2

(日加紙)

建物図面
各階平面図

家屋番号	297番の2
建物の所在	山口県山口市 山中町中郷一丁目297番地、296番地

227174 各階平面図



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

山口県土地家屋調査士会連合会(用紙)

登記年月日：平成8年5月2日

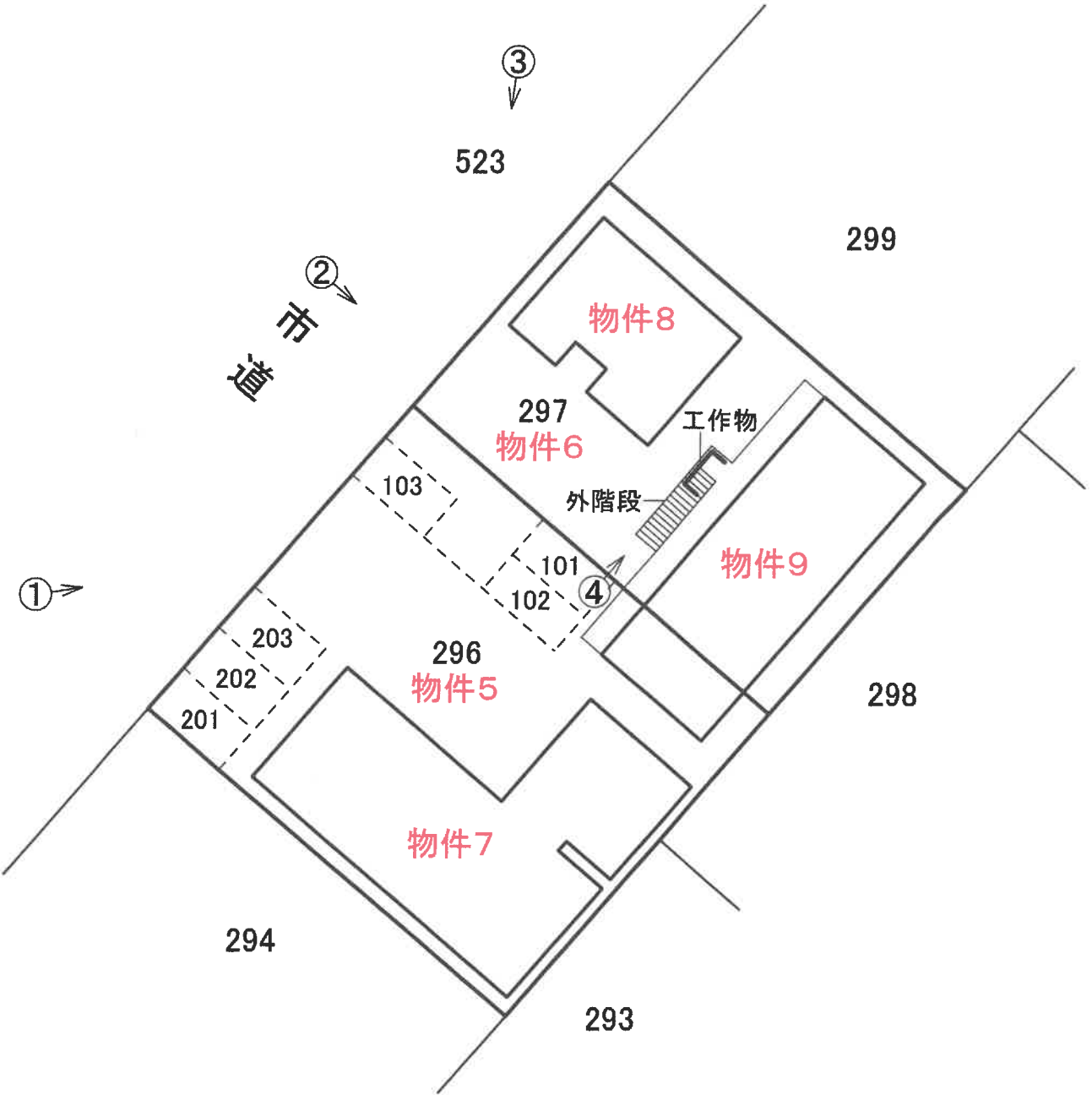
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)
令和7年1月7日 山口地方方法務局下関支局

登記官

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M07351

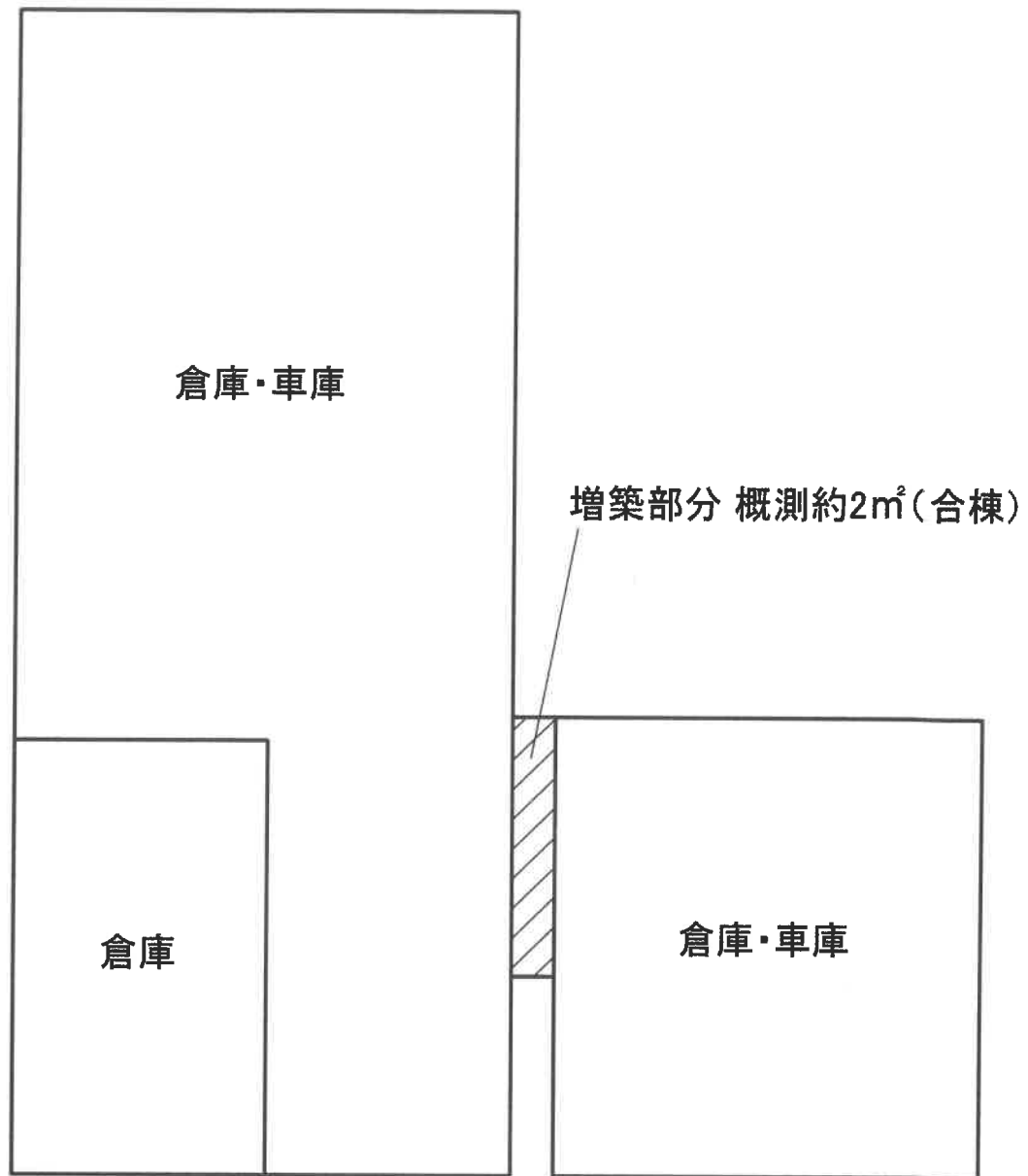
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



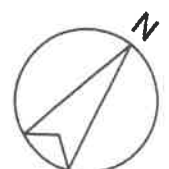
建物間取図 〈物件7〉



【主である建物】

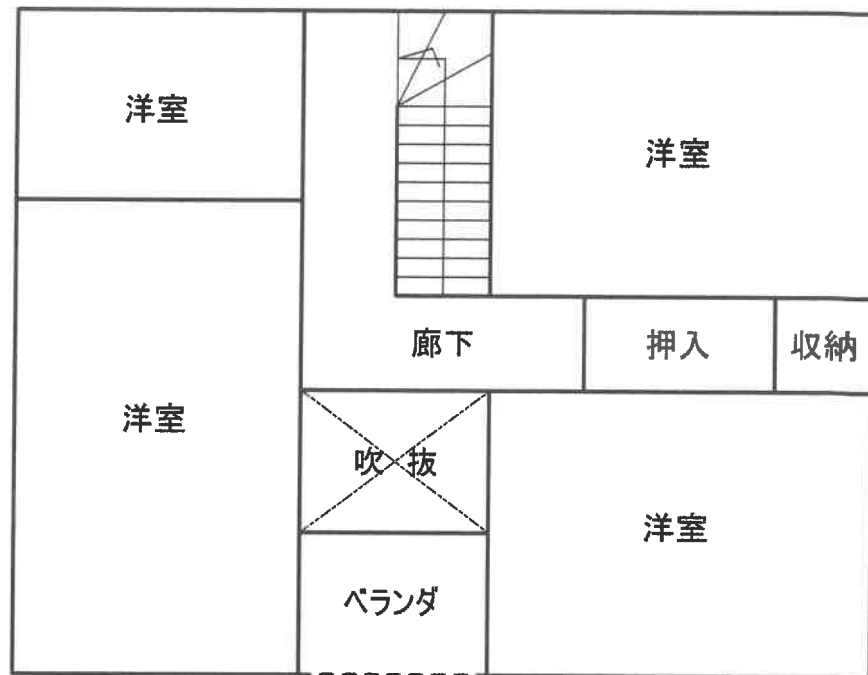
【附属建物 符号1】

※ 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8〉

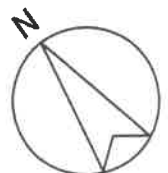
2 階



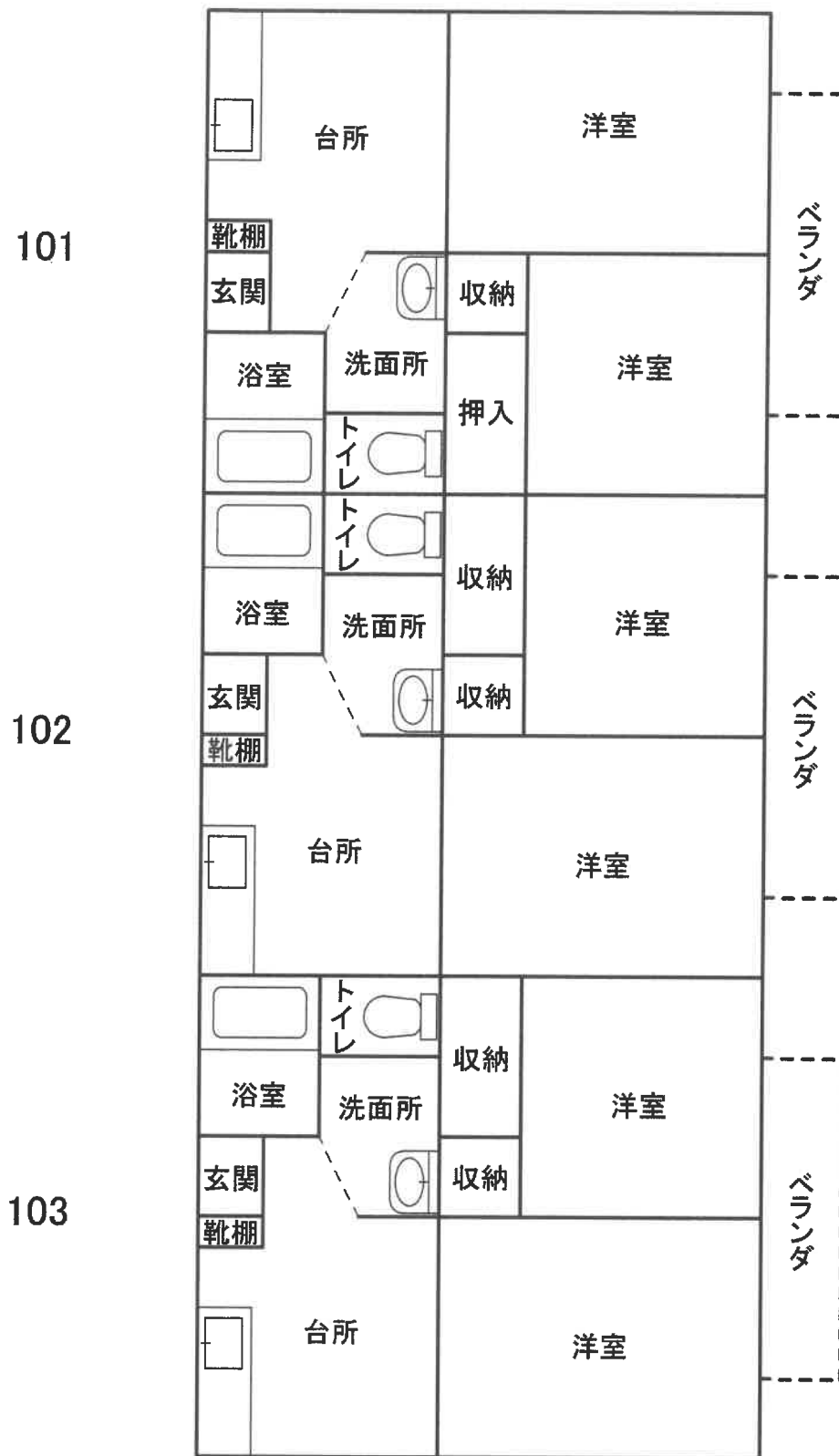
1 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

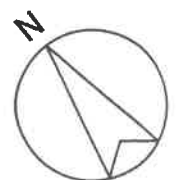


建物間取図 〈物件9〉

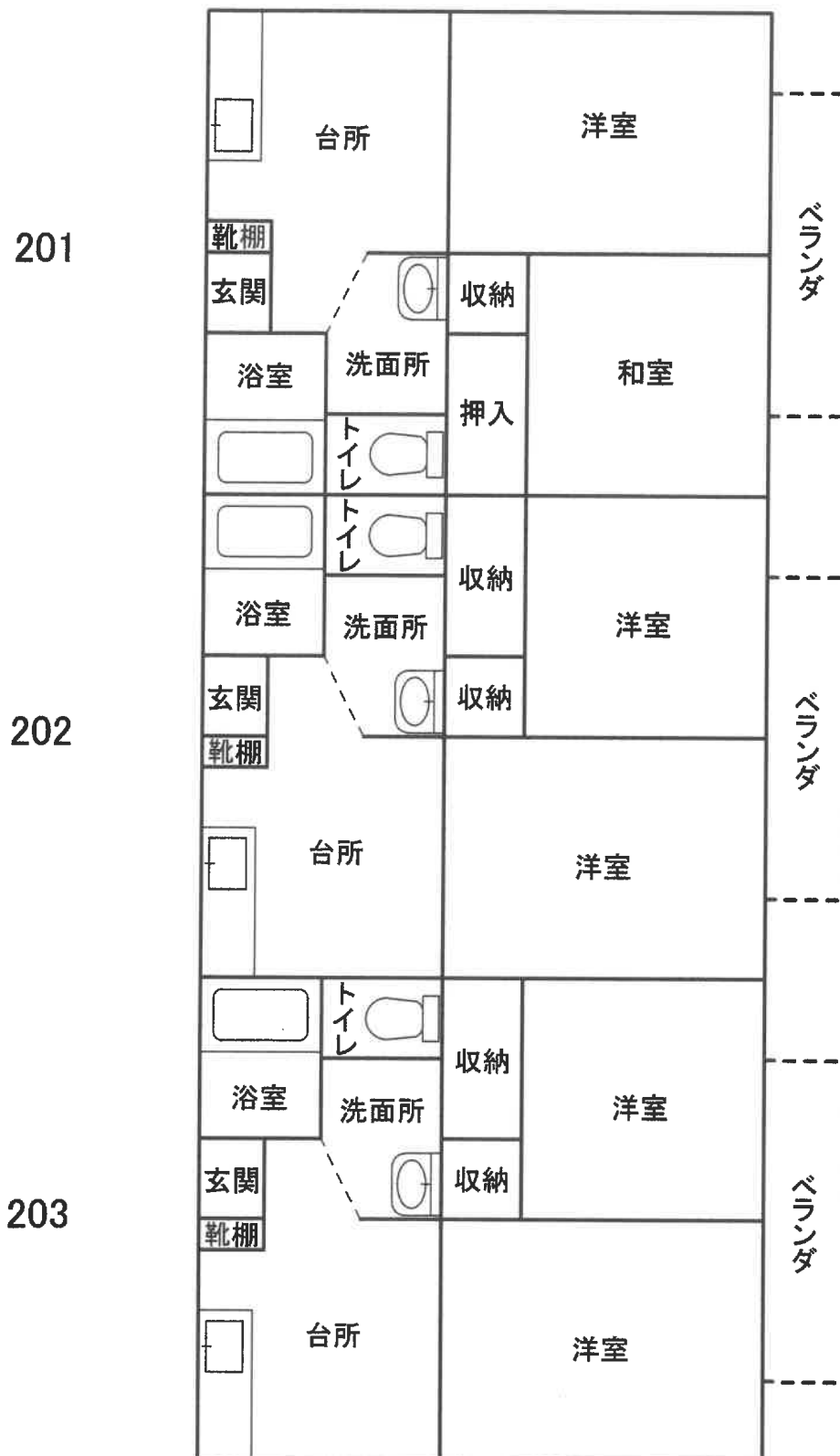


1 階

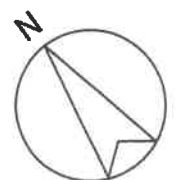
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



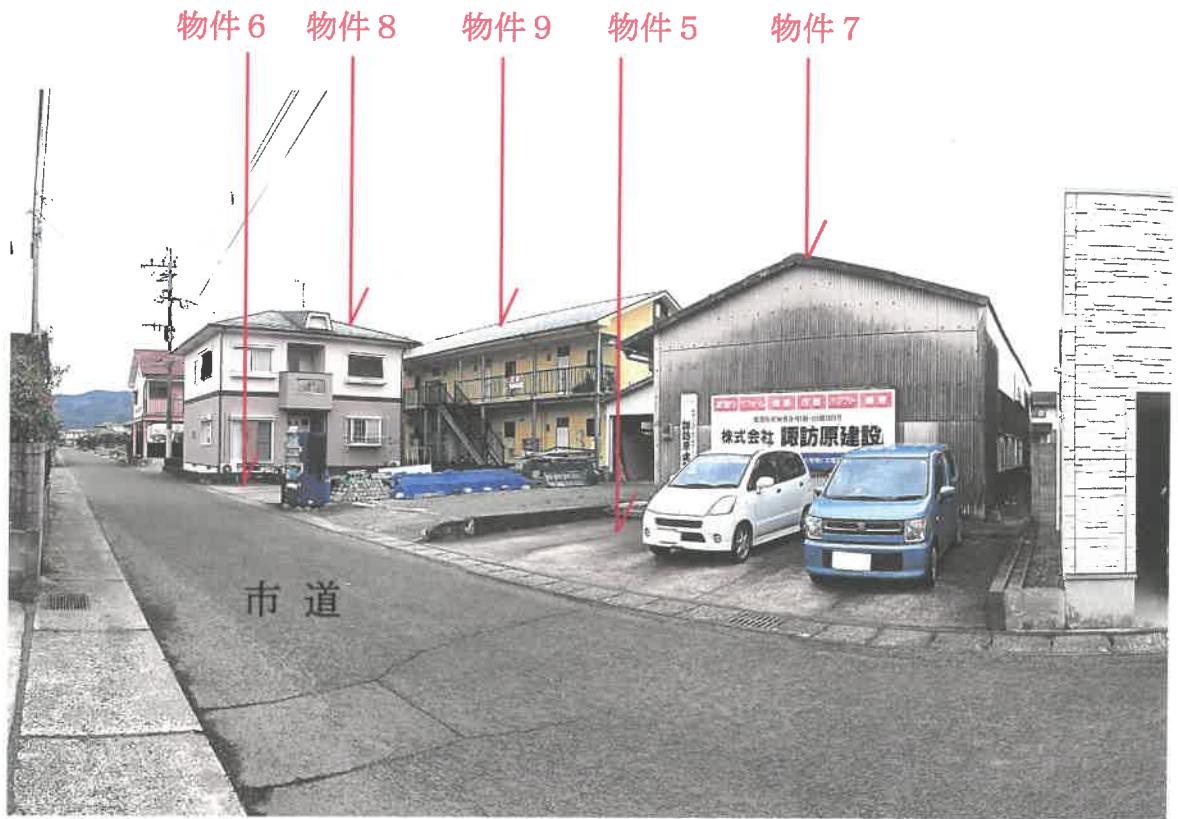
建物間取図 〈物件9〉



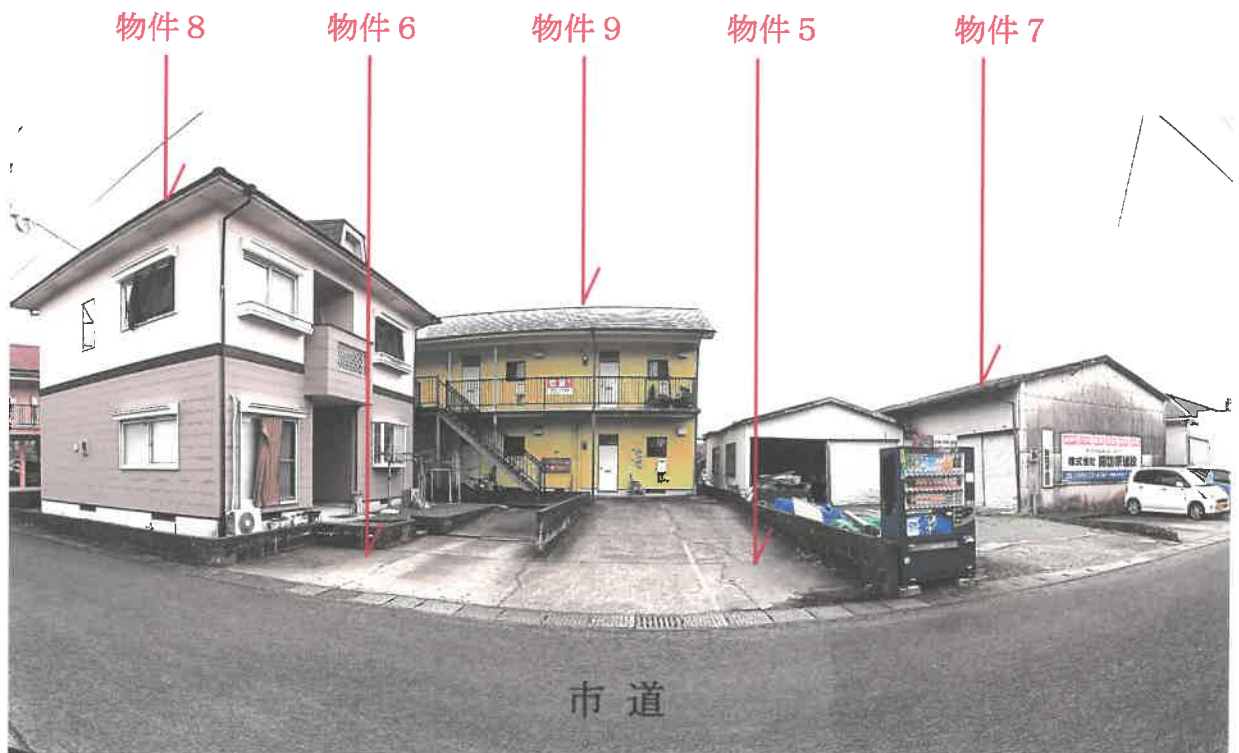
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



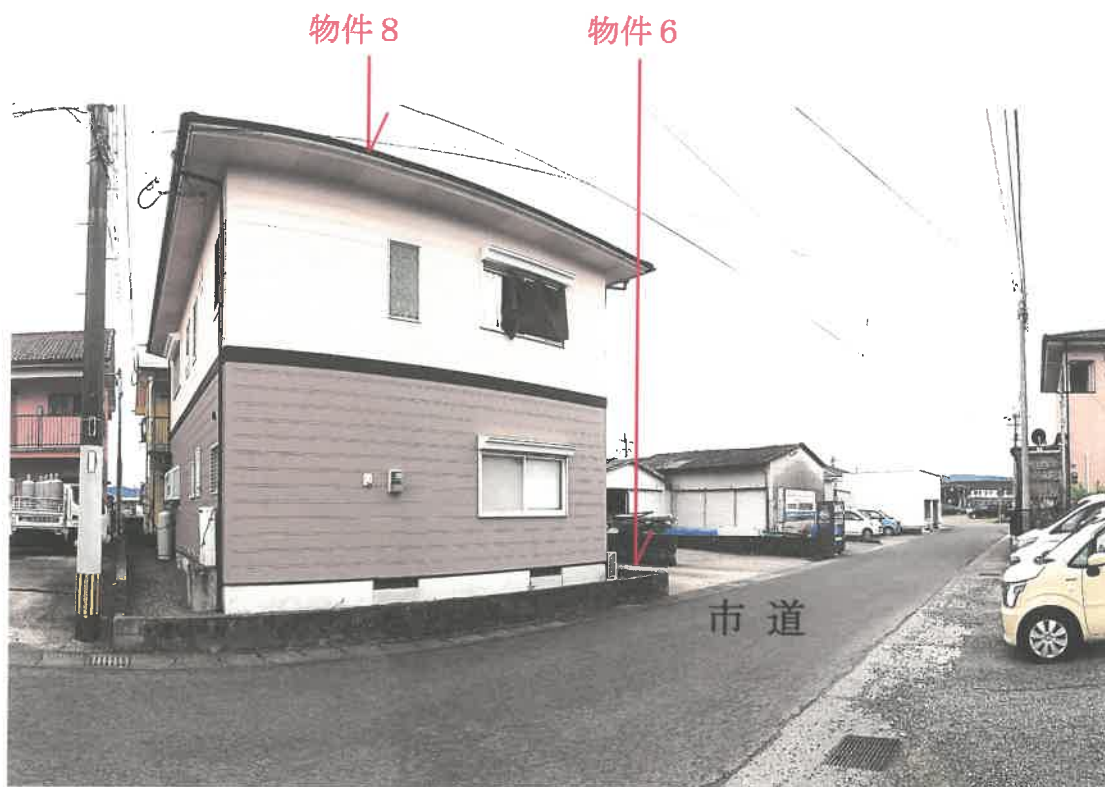
現況写真



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



物件 7 建物内部



物件 8 建物内壁の補修状況



物件 8 建物基礎部分の亀裂