

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

- 10 所 在 薩摩川内市中郷一丁目
地 番 383番
地 目 宅地
地 積 313.00平方メートル
- 11 所 在 薩摩川内市中郷一丁目383番地
家屋 番号 383番
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06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10, 11】

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11】

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額5万円

賃料前払 なし

敷 金 10万円（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11】

- 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 103号室 D

102号室 C

- 203号室につき、転借人Fが占有している。原賃借人株式会社水道アセッ



トサービス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。

- ・ 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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 10 | 所 在 | 薩摩川内市中郷一丁目 |
| | 地 番 | 383番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.00平方メートル |
| 11 | 所 在 | 薩摩川内市中郷一丁目383番地 |
| | 家屋 番号 | 383番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.06平方メートル
2階 102.06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10・11)

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 0 所 在 薩摩川内市中郷一丁目
地 番 3 8 3 番
地 目 宅地
地 積 3 1 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 薩摩川内市中郷一丁目 3 8 3 番地
家屋 番号 3 8 3 番
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 2 . 0 6 平方メートル
2 階 1 0 2 . 0 6 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	薩摩川内市中郷1丁目21番27号	
土地	物件10	
現況地目	☒ 宅地（物件10） ☐ 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	工作物が設置してある。	
建物	物件11	
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 ☒ 「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〈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	
10	☐ 全部 ☒ 区画番号101 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H24・9・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。	
10	☐ 全部 ☒ 区画番号102 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・・ ----- 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号室の契約書に 記載してある。 期限の定めなし。	
10	☐ 全部 ☒ 区画番号103 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・6・1 ----- 自R・・ 至R・・	☐ 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。 期限の定めなし。	
10	☐ 全部 ☒ 区画番号202 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H20・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。	
10	☐ 全部 ☒ 区画番号203 ----- (現商号)株式会社水道 アセットサービス(契約 当時の商号株式会社N J S・E&M) 入居者F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H29・3・20 ----- 自R7・3・20 至R9・3・19	☐ 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。	

※ 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
11	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H24・9・1 ----- 自H24・9・1 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 金83,000円	住宅賃貸借契約書中 に駐車場一台分が含ま れていると思われる。 駐車区画 101 期限の定めなし。
11	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・・ ----- 自R5 至R・・	☐ 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 れていると思われる。 駐車区画 102 期限の定めなし。
11	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・1 ----- 自R5・6・1 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 れているものと思われ る。駐車区画 103 期限の定めなし。
11	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・9・14 ----- 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50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金100,000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 202 期限の定めなし。
11	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (現商号) 株式会社水道 アセットサービス (契約 当時の商号株式会社N J S・E&M) 入居者F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・3・20 ----- 自R7・3・20 至R9・3・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金84,000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 入居者Fの占有権原 転賃貸借 契約期間及び賃料等 は現賃貸借契約と同様 である。

※ 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

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
■債務者会社の担当者	物件10のプロパンガスボンベの設置場所の工作物は、Aが設置したものです。
■102号室賃借人(C)	- 私は、102号室を3頁4頁記載の内容で借り受けています。 102号室には、特段の不具合はありません。 102号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 102号室の契約には、駐車場契約が含まれています。駐車区画は、102です。
■202号室賃借人(E)	- 私は、202号室を3頁4頁記載の内容で借り受けています。 202号室には、特段の不具合はありません。 202号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 202号室の契約には、駐車場契約が含まれています。駐車区画は、202です。
■103号室G (賃借人D)の兄	103号室は、私の妹Dが3頁4頁記載の内容で借り受けて、妹Dが家族で入居し占有しています。 103号室の流し台の前の床は、沈んでいると思います。 103号室の前に設置してある浄化槽は、正常に機能していないのか、激しく臭いことがあります。 - 妹Dは、婚姻したので、契約時とは姓が変わっています。 103号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 103号室の契約には、駐車場契約が含まれています。駐車区画は、103です。
■203号室入居者(F)	- 私は、賃借人株式会社N J S・E & M (現株式会社水道アセットサービス)の借り受けた203号室に入居しています。私の占有権原は、転貸賃借契約になります。現在は、賃料等44,000円を契約者である会社に支払い会社が所有者に支払っています。 203号室は、ドアのねじがはずれ開閉がスムーズではありません。 203号室内のエアコン以外の目的外動産は、私の所有です。 203号室の契約内容は、3頁及び4頁記載のとおりです。
■101号室賃借人(B)	- 私が、回答書に記載した賃料等は契約当初の内容であり、現在の賃料内容は、3頁及び4頁記載の内容で借り受けています。 101号室には、水漏れか雨漏り跡のシミが天井にありますが、現在は特段の不具合はありません。 101号室内のエアコン以外の目的外動産は、私と家族の所有です。 101号室の契約には、駐車場契約が含まれています。駐車区画は、101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10は、北東側が目的外土地527番（公衆用道路 所有者薩摩川内市）に面している。
- 3 物件10の占有状況等
 - (1) 物件10は、物件11の敷地及び駐車場等として使用占有されている。
 - (2) 物件10には、プロパンガスボンベ設備場所にAの設置した工作物が、存する。
- 4 物件10の境界付近の状況
物件10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11の占有状況等
物件11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。
なお、201号室は空き室であり、Aが所有占有している。
- 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 : 00－13 : 15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 3 月 1 3 日 13 : 24－13 : 28	鹿児島地方法務局	目的外土地 5 2 7 番登記事項証明書交付申請、同交付
7 年 3 月 1 4 日 14 : 20－14 : 40	物件所在地	債務者会社従業員立会の上、2 0 1 号室に立入調査
7 年 4 月 3 日 8 : 43－8 : 46	当庁	D の兄から電話聴取
7 年 4 月 1 0 日 10 : 15－10 : 30	物件所在地	C と面談の上、立入調査
7 年 4 月 1 3 日 13 : 25－13 : 40	物件所在地	E と面談の上、立入調査
7 年 4 月 1 3 日 15 : 00－15 : 15	物件所在地	G（賃借人 D の兄）と面談の上、立入調査
7 年 4 月 1 7 日 18 : 15－18 : 45	物件所在地	B 及び F 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社から鍵を借りて、 を解錠して建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 4 月 1 3 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

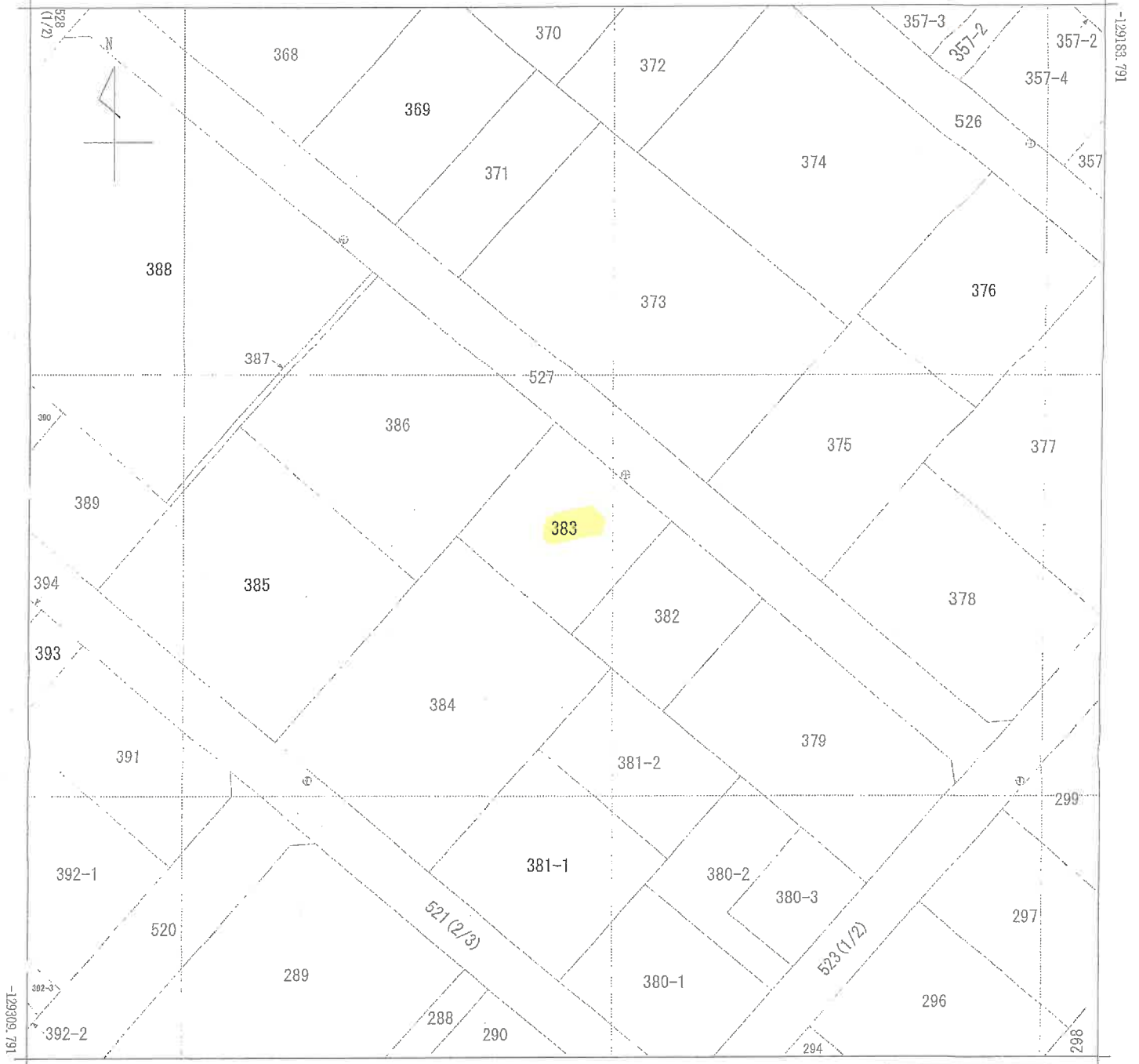
☒ 令和 7 年 3 月 1 4 日、同年 4 月 1 0 日、同年 4 月 1 3 日、同年 4 月 1 7 日
評価人同行

(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)

-65063.225



-65188.225

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出
中郷1丁目

請求部	所在	薩摩川内市中郷一丁目				地番	383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。

(鹿児島地方法務局川内支局管轄)

令和7年1月7日

山口地方法務局下関支局

地図整理番号：M07352

登記官

(1/1)

227220 各階平面図 建物図面図

平成13年3月13日 登記

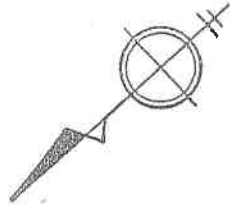
家屋番号 388番

建物の所在 山南郡中郷一丁目388番地

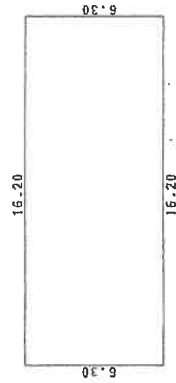
薩摩川内市

H. 13. 3. 13

A3判をA4判に縮小した



1階2階同型

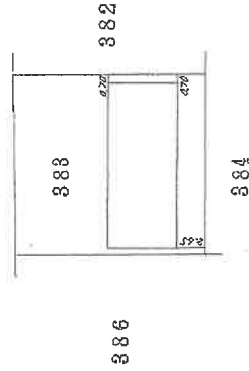


求積式

$$16.20 \times 6.30 = 102.0600$$

床面積 102.06 m²

道 527 路



縮尺 1/500

縮尺 1/250

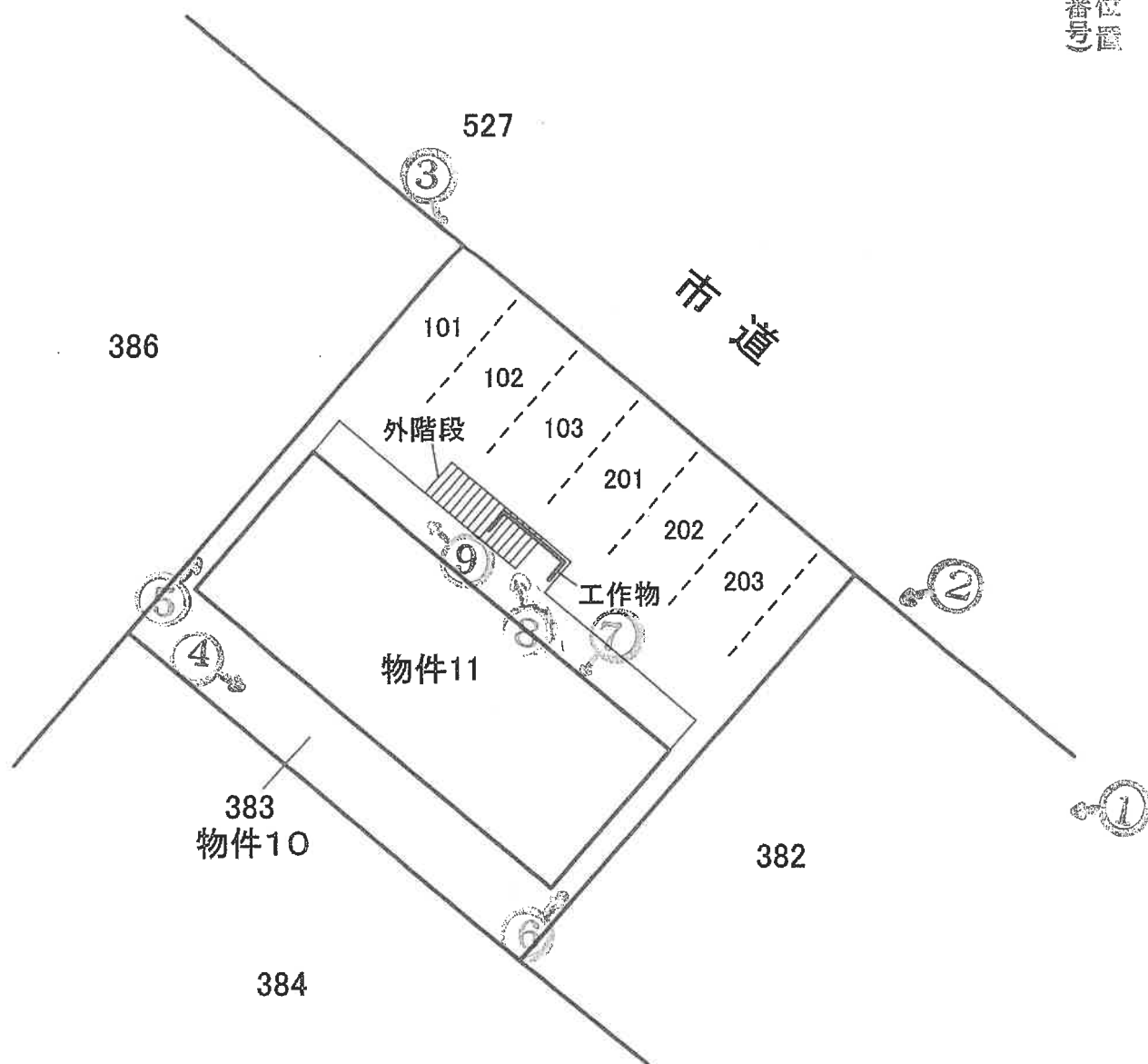
申請人

作製者

土地家屋調査士会用紙

土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)

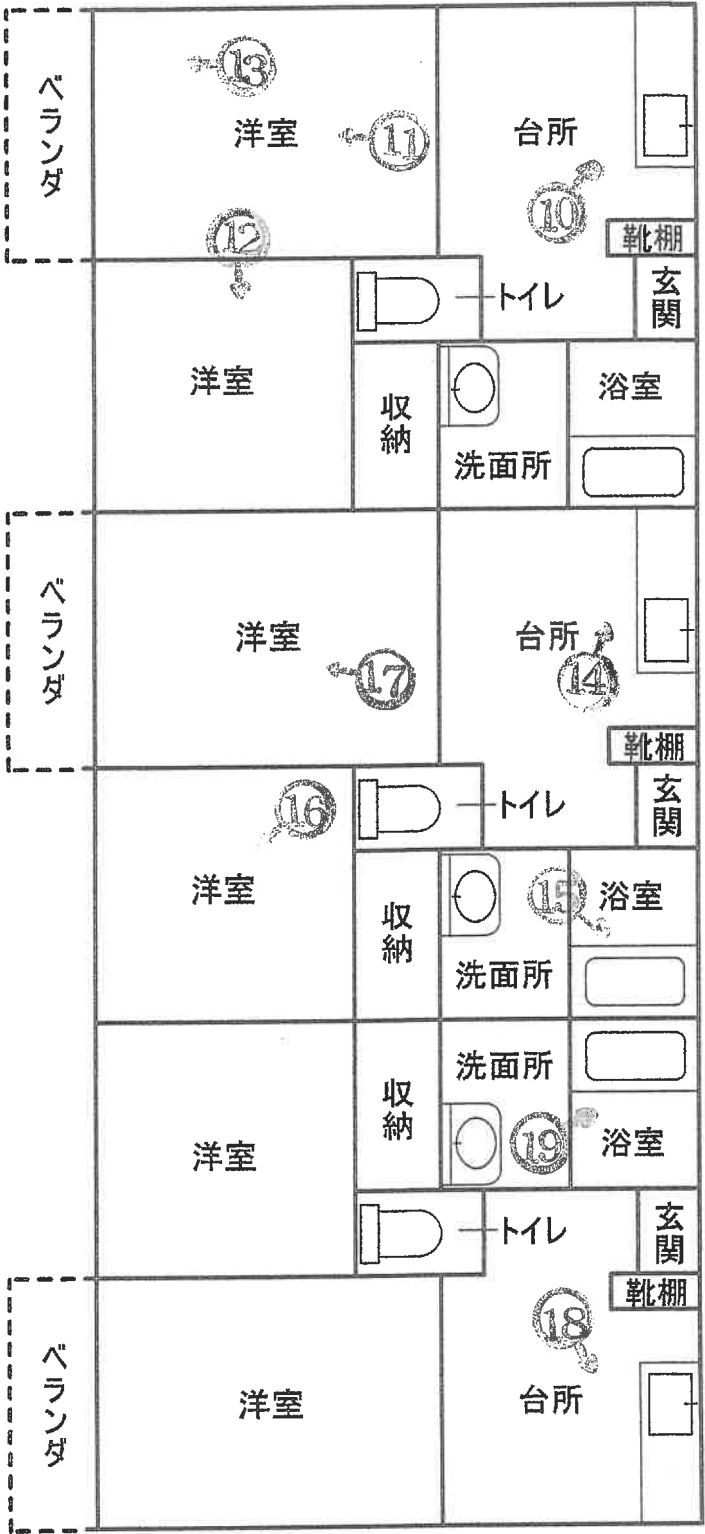


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

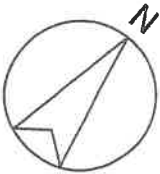


建物間取図 〈物件11〉

写真撮影位置
（数字は写真番号）



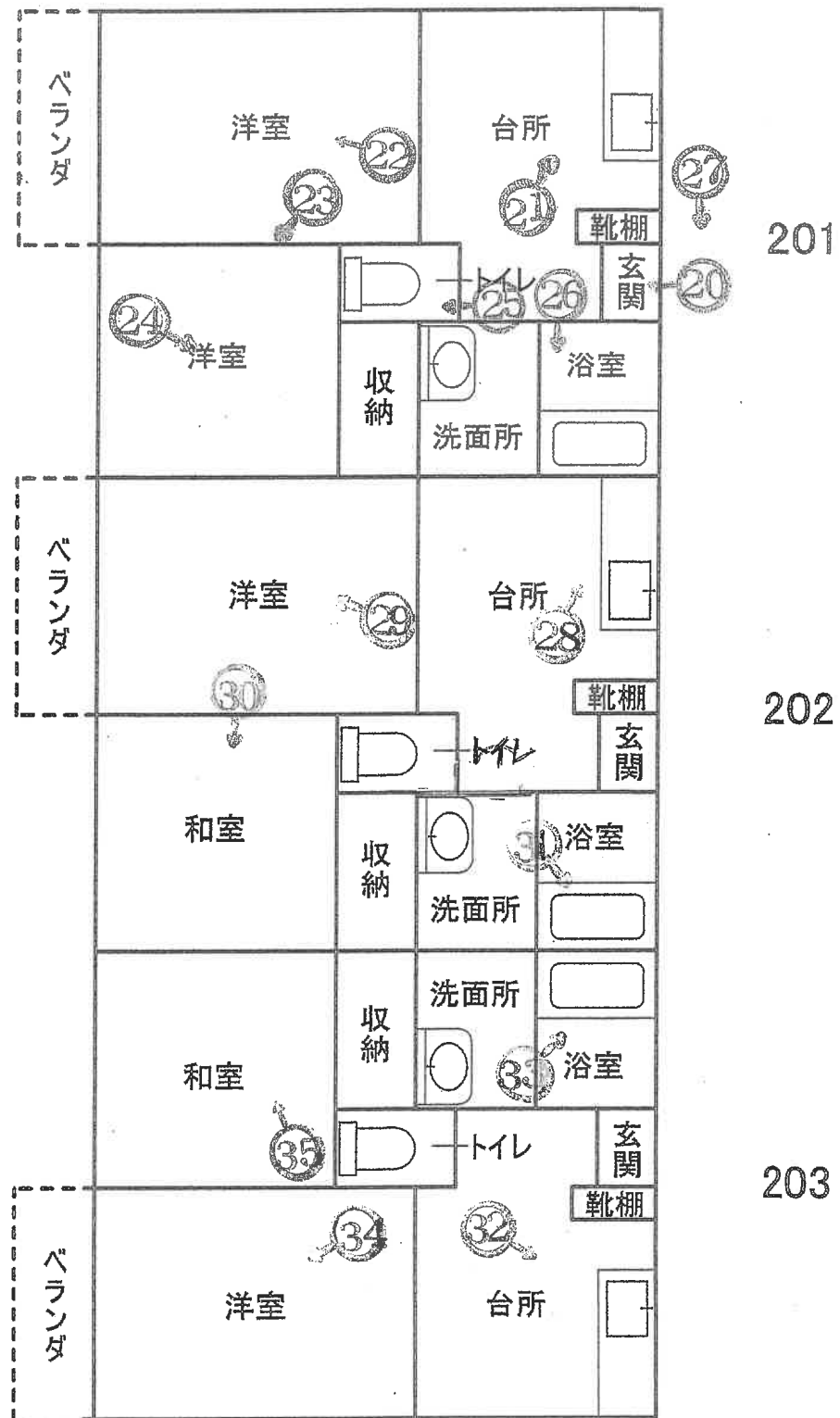
1 階



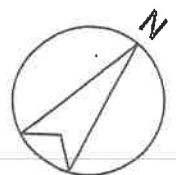
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 〈物件11〉

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 1 1

物件 1 0

写真 2



物件 1 1

物件 1 0

写真3



物件 1 1

物件 1 0

写真4



物件 1 1

物件 1 0

写真 5



物件 1 0

物件 1 1

写真 6



物件 1 1

物件 1 0

写真7



物件11

物件10

亀裂

写真8



物件10

工作物

写真 9



物件 1 1

亀裂

物件 1 0

写真10

物件11 101号室内部状況



写真11

物件11 101号室内部状況



写真 1 2

物件 1 1 1 0 1 号室内部状況



写真 1 3

物件 1 1 1 0 1 号室内部状況



写真 1 4

物件 1 1 1 0 2 号室内部状況



写真 1 5

物件 1 1 1 0 2 号室内部状況



写真16

物件11 102号室内部状況

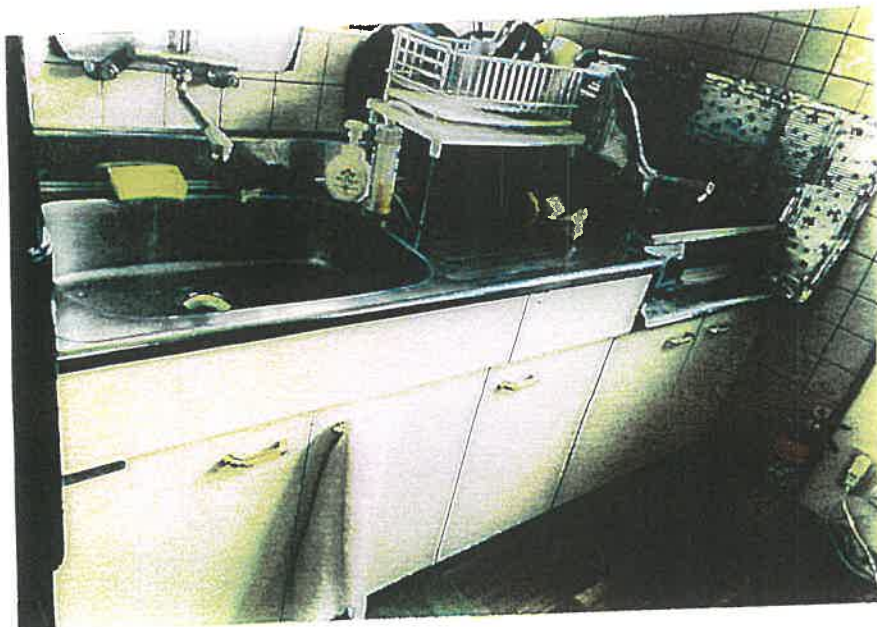


写真17

物件11 102号室内部状況



物件11 103号室 内部状況 写真18



物件11 103号室 内部状況 写真19



写真 2 0

物件 1 1 2 0 1 号室内部状況



写真 2 1

物件 1 1 2 0 1 号室内部状況



写真 2 2

物件 1 1 2 0 1 号室内部状況



写真 2 3

物件 1 1 2 0 1 号室内部状況



写真2 4

物件1 1 2 0 1号室内部状況



写真2 5

物件1 1 2 0 1号室内部状況



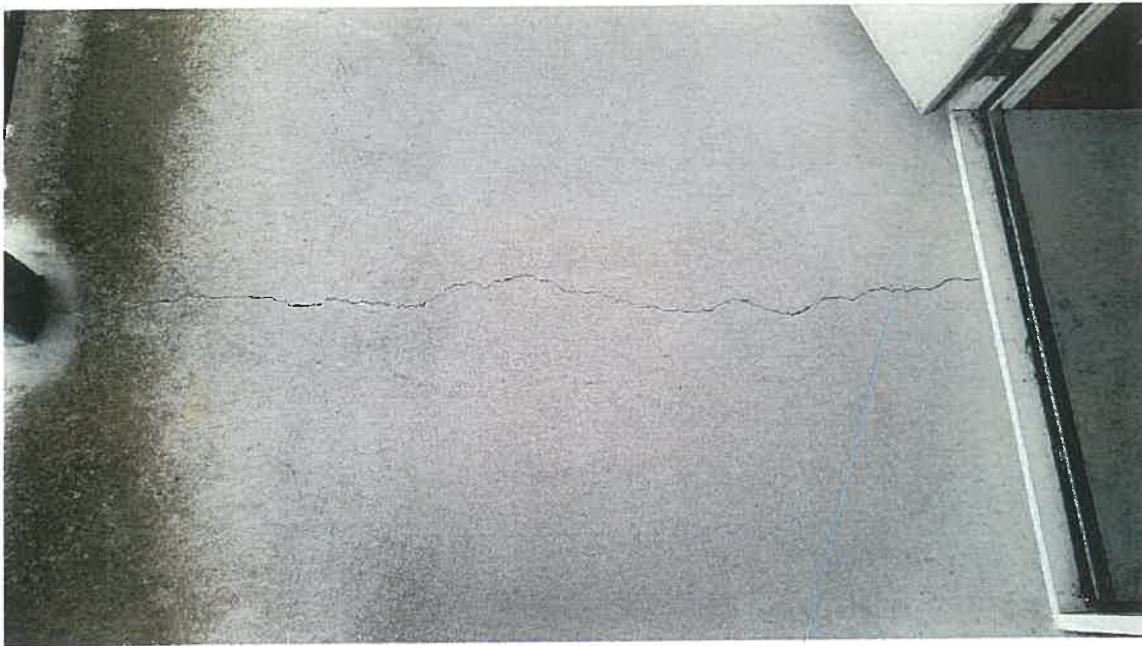
写真 2 6

物件 1 1 2 0 1 号室内部状況



写真 2 7

物件 1 1 2 0 1 玄関前



亀裂

写真 2 8

物件 1 1 2 0 2 号室内部状況



写真 2 9

物件 1 1 2 0 2 号室内部状況



写真30

物件11 202号室内部状況



写真31

物件11 202号室内部状況



写真 3 2

物件 1 1 203号室内部状況



写真 3 3

物件 1 1 203号室内部状況



写真 3 4

物件 1 1 203号室内状況



写真 3 5

物件 1 1 203号室内状況



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	10日	現地調査
令和 7年	4月	13日	現地調査
令和 7年	4月	17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 10、11)

評価人 不動産鑑定士

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件10（土地）	金 3,200,000 円
物件11（建物）	金 2,920,000 円

- 1 一括価格は、物件10～11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10の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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
10	所在地 地目 地積	薩摩川内市中郷一丁目 383番 宅地 313.00 m ²	
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市中郷一丁目383番地 383番 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 102.06 m ² 2階 102.06 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10）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「上川内」駅の東方 約1.9km 「火扇」バス停の南東方 約200m 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住宅地域である。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 : 313.00 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約18m 奥行 : 約18m 形状 : 正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北東側市道と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北東 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、農地である。	
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11建物の法定地上権が、物件10土地の全域に成立する。 ② 物件10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11）

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13年3月10日新築 経過年数：約 24 年 経済的残存耐用年数：約 1 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：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：102.06 m ² 2階：102.06 m ² 計：204.12 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 1階のコンクリート部分、及び外階段のコンクリートにひび割れが認められる。 ③ 一部玄関ドアに不具合が認められる。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。 ④ 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。 ⑤ 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10）

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
10	28,600	1.02	313.00	0.90	8,217,000

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

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

◇ 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

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
 $1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

イ. 個 別 格 差 : 方位
1.02

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 1 1)

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
1 1	140,000	204.12	0.07	2,000,000

ア. 再調達原価 : 140,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 204.12 ㎡

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (コンクリートのひび割れ、玄関ドア不具合等 ▲20%)

現価率 = { 残価率 5% + (1-5%) × (1年/25年) } × (1-20%) = 0.07

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
10	8,217,000	法定地上権	0.35	1.00	2,875,000

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
10	8,217,000	－ 2,875,000	1.00	1.00	0.60	3,200,000
11	2,000,000	＋ 2,875,000	1.00	1.00	0.60	2,920,000
一括価格(合計)						6,120,000

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

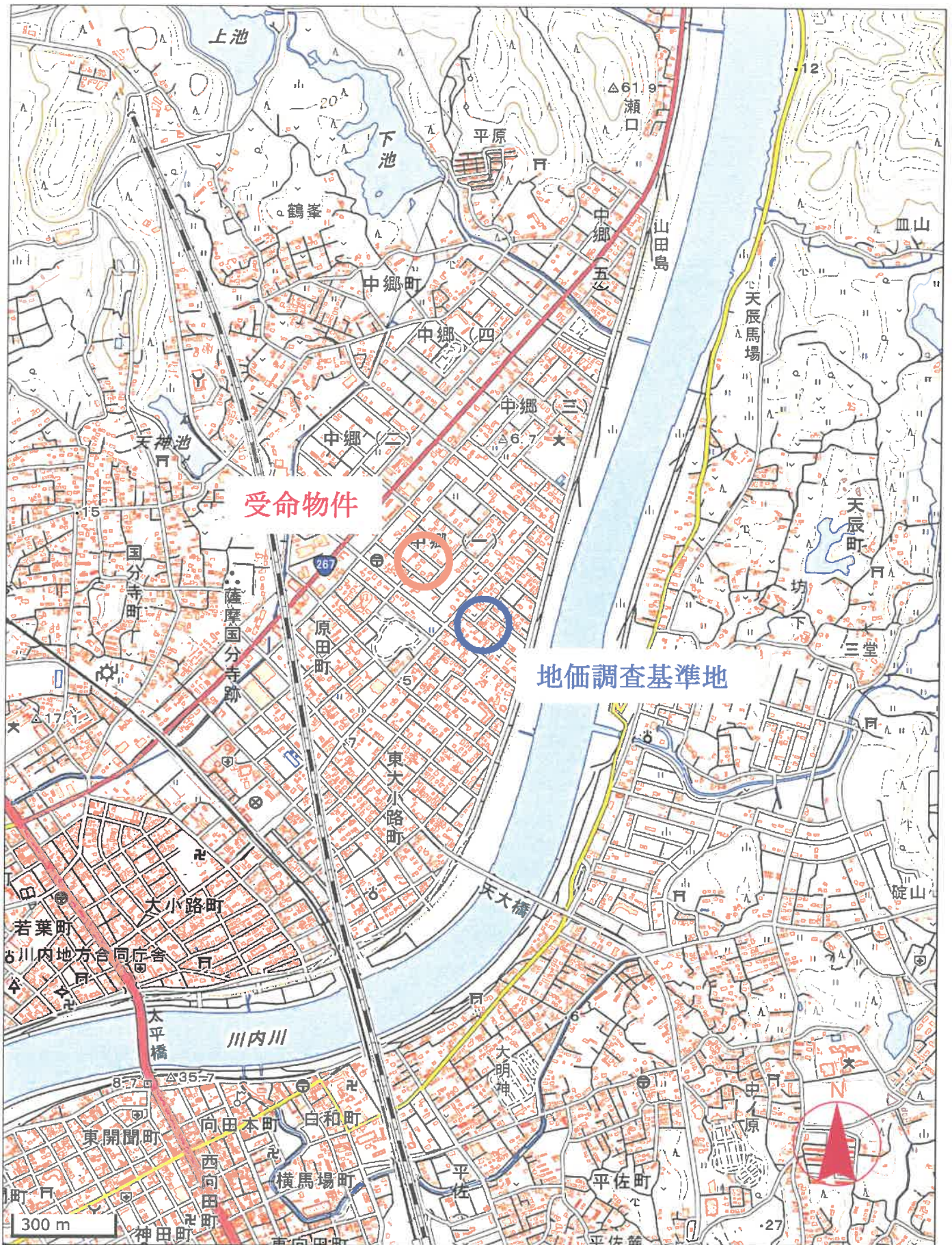
- 1 地価調査価格 薩摩川内ー1
所 在 : 薩摩川内市中郷1丁目166番
価 格 : 29,000 円/㎡
位 置 : 中郷病院入口バス停 230m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 251 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかに空地等も見られる閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年1月1日)
物件10 6,260,000 円
物件11 5,509,411 円

第7 附属資料

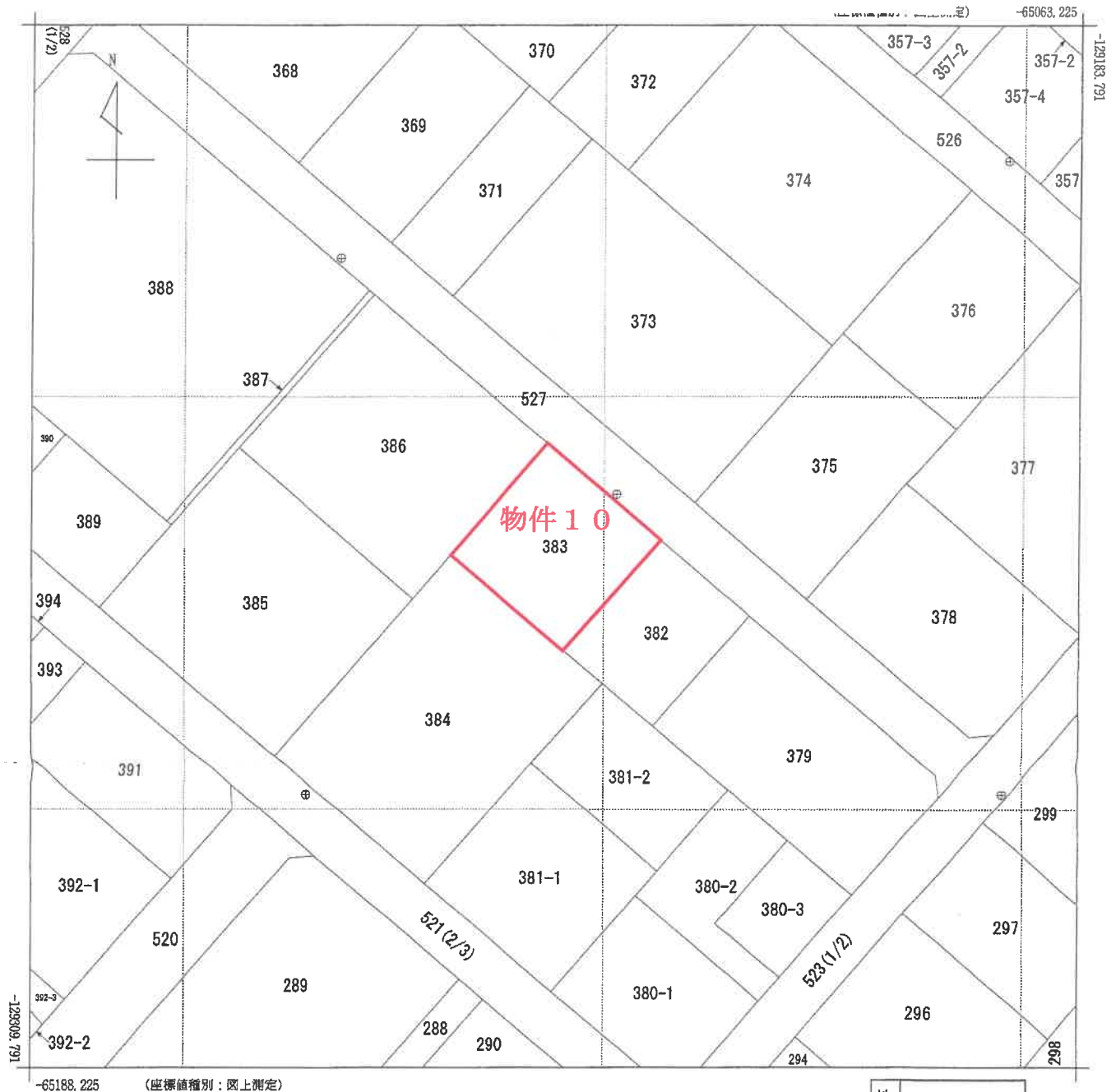
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 薩摩川内市202403)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



地番区域見出
中郷1丁目

請 求 分	所 在	薩摩川内市中郷一丁目				地 番	383番			
出 力 尺	1/500	精 度 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：M07352

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13年3月13日

227220 各階平面図

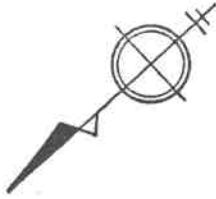
平成13年3月13日登記

建物図面
各階平面図

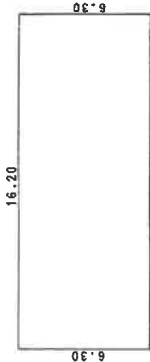
家屋番号 888番

建物の所在 山形県中郷一丁目388番地

H. 13. 3. 13



1階平面図

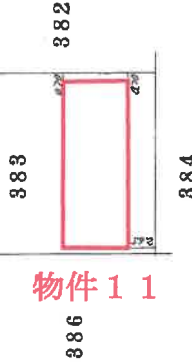


求積数

$16.20 \times 6.30 = 102.0600$

床面積 102.06 m²

道 527 路



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紙)

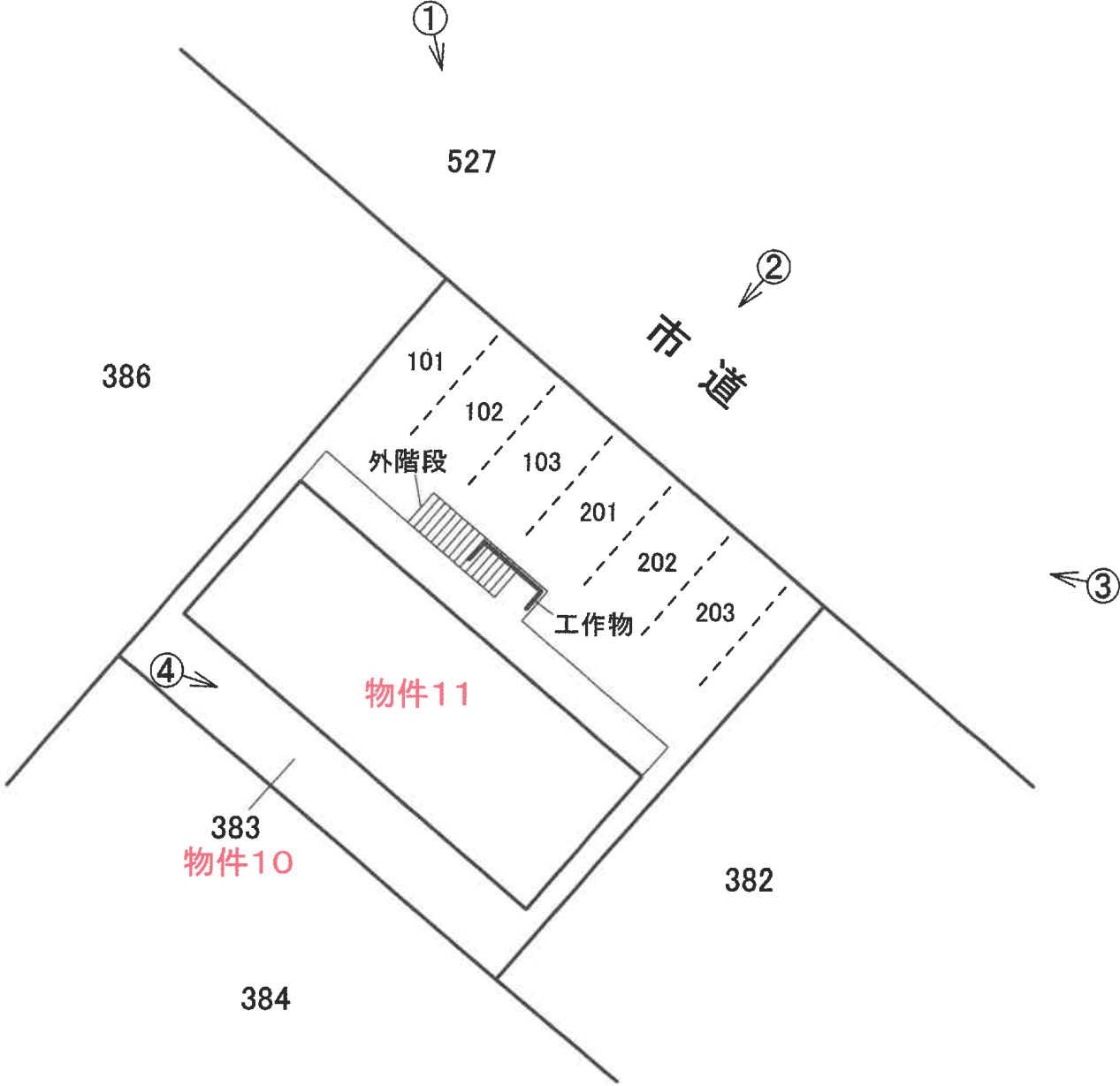
地図整理番号：M07353

A3判をA4判に縮小

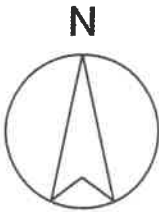
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方事務局川内支局管轄)
令和7年1月7日 山口地方事務局下関支局

登記官

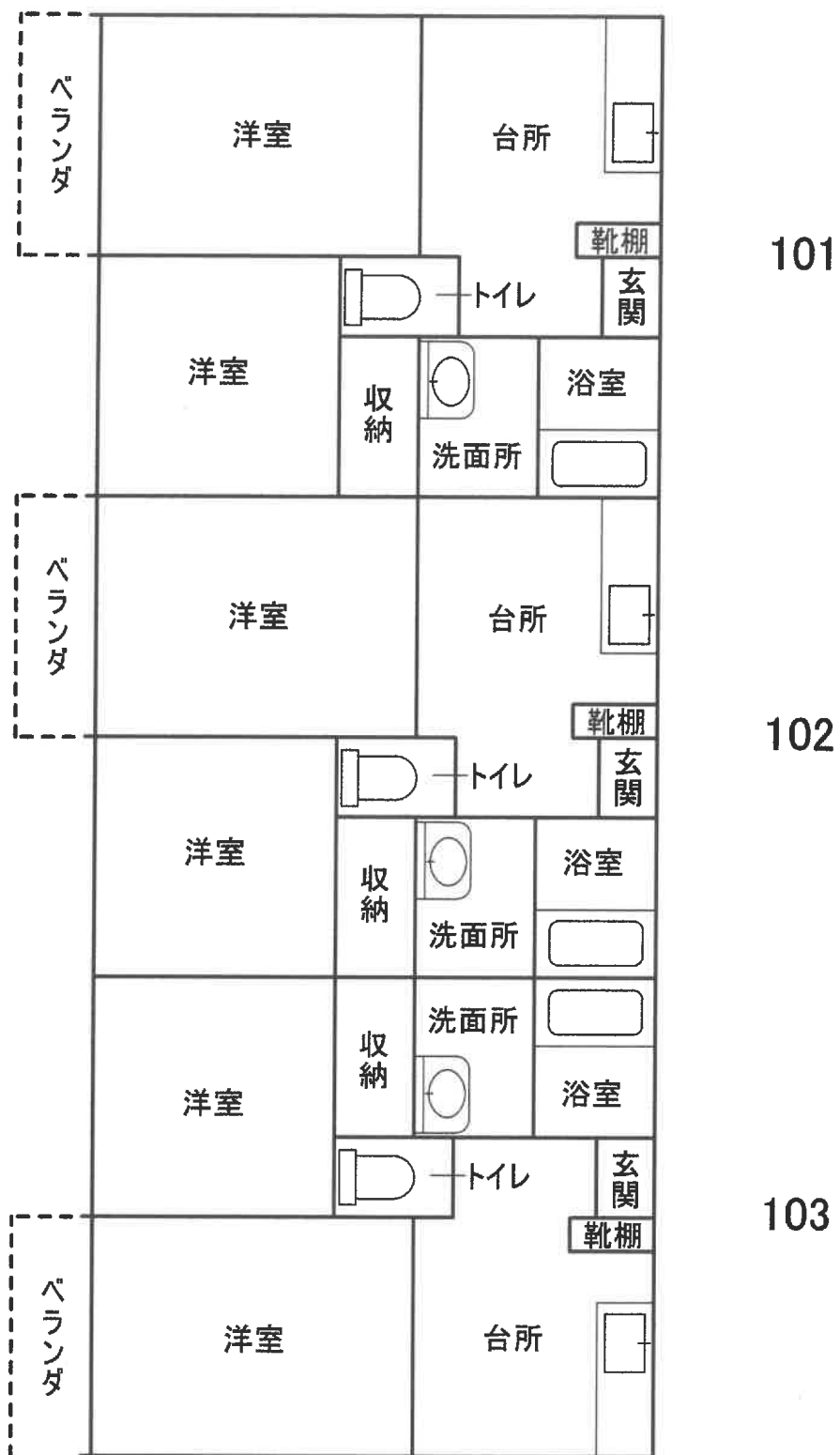
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

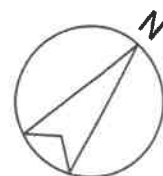


建物間取図 〈物件11〉

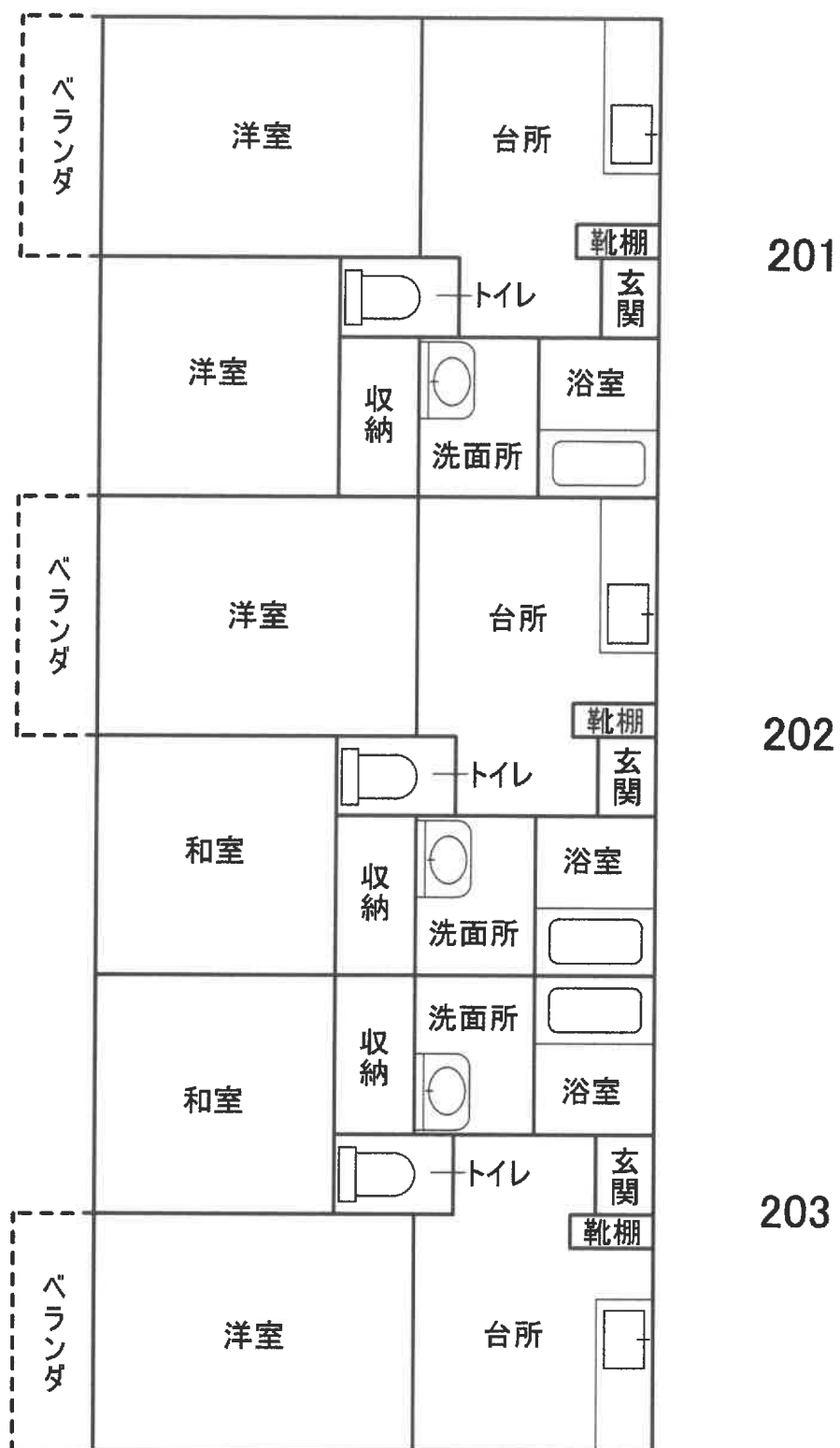


1 階

※ 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11〉



2 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



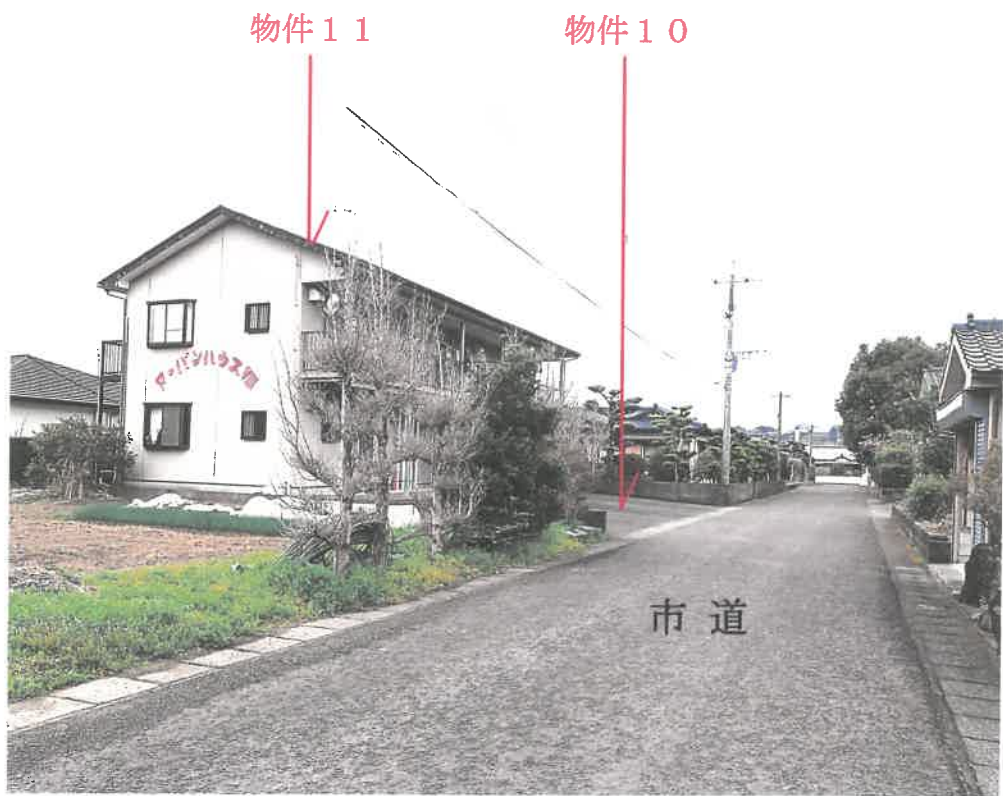
現況写真



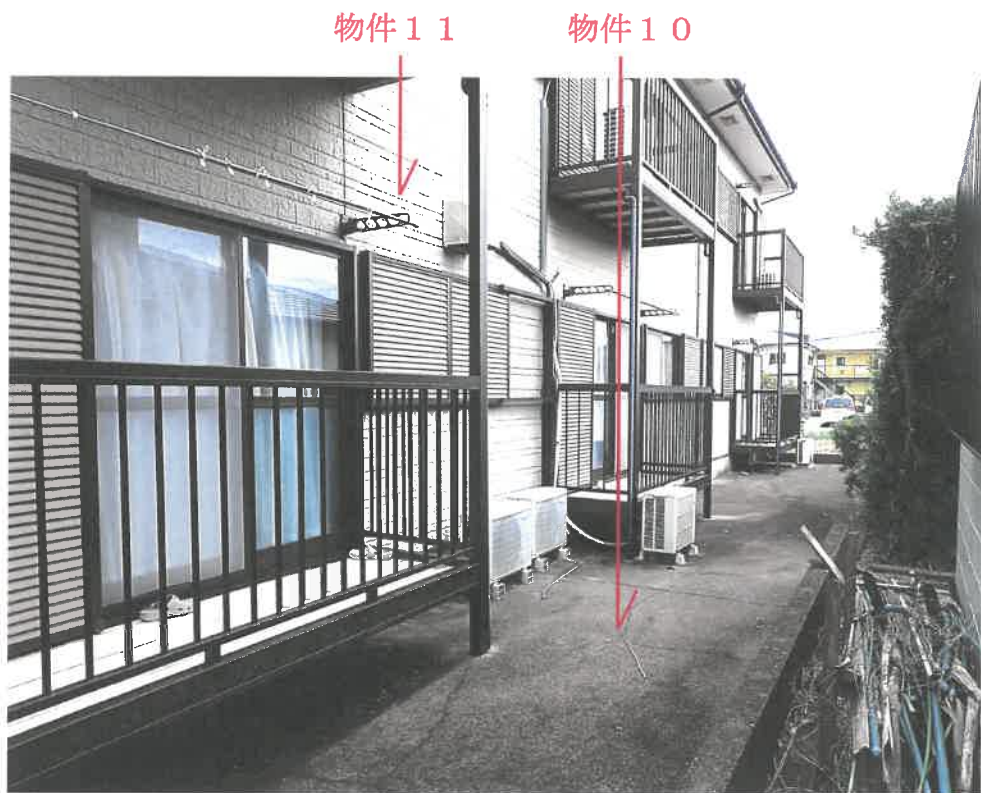
カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



コンクリート部分のひび割れ



外階段のひび割れ