

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 8年 3月11日から<br>令和 8年 3月18日まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 3月25日 午前 9時00分<br>場 所 鹿児島地方裁判所売却場                                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 4月 8日 午前10時00分<br>場 所 鹿児島地方裁判所民事第3部                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8年 2月17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

- 1 所 在 いちき串木野市浜ヶ城  
 地 番 12000番1  
 地 目 宅地  
 地 積 57.08平方メートル
  
- 2 所 在 いちき串木野市浜ヶ城  
 地 番 12002番1  
 地 目 宅地  
 地 積 271.75平方メートル
  
- 3 所 在 いちき串木野市浜ヶ城12002番地1、12000番地1  
 家屋 番号 12002番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造ルーフィングぶき平家建  
 床 面 積 99.50平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月12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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者Aが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の一部は通路として利用されている。

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番11976番33、12003番2及び11976番15)を通行のため利用している。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



## 物 件 目 録

1 所 在 いちき串木野市浜ケ城  
地 番 12000番1  
地 目 宅地  
地 積 57.08平方メートル  
共有者 A 持分6分の1  
共有者 B 持分6分の5

2 所 在 いちき串木野市浜ケ城  
地 番 12002番1  
地 目 宅地  
地 積 271.75平方メートル  
共有者 A 持分6分の1  
共有者 B 持分6分の5

3 所 在 いちき串木野市浜ケ城12002番地1、12000番地1  
家屋 番号 12002番1  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき平家建  
床 面 積 99.50平方メートル  
共有者 A 持分6分の1  
共有者 B 持分6分の5



令和7年(ケ)第77号  
令和7年10月30日受理  
令和7年11月27日提出

## 現況調査報告書

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 いちき串木野市浜ケ城

地 番 12000番1

地 目 宅地

地 積 57.08平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

2 所 在 いちき串木野市浜ケ城

地 番 12002番1

地 目 宅地

地 積 271.75平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

3 所 在 いちき串木野市浜ケ城12002番地1、12000番地1

家屋 番号 12002番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 99.50平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 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1・2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1・2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「前頁の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が、家族と居住し占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| その他の事項         | ウッドデッキが設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 平成    年(    )第    号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>平成    年    月    日</span> </div> </div> </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者又は回答者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ A (債務者兼所有者)          | <p>1 私は、家族と物件3に居住しています。</p> <p>2 物件3は、特段の不具合はありません。</p> <p>3 物件3のウッドデッキは、物件3新築の際に設置したものです。</p> <p>4 物件1・2・3は、私と別れた夫の父Bとの共有になっています。物件1・2・3の占有に関して、金銭の授受はありません。</p> <p>5 物件3は、オール電化住宅です。</p> <p>6 物件1・2・3の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。</p> <p>7 物件2の北東角の市道に面した部分に隅切りがあります。</p> <p>8 物件2は、目的外土地11976番33と同12003番2及び同11976番15を通路として使用して、市道に至っています。</p> <p>9 物件1・2と隣接する周囲の土地との境界に、問題や争いはありません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件１・２は、北側が市道（公園 道）に面している。物件２は、目的外土地１１９７６番３３、同１２００３番２及び同１１９７６番１５を通路として経由して市道に至っている。物件１は、物件２、目的外土地１１９７６番３３、同１２００３番２及び同１１９７６番１５を経由して市道に至っている。
- 3 物件１・２の占有状況等について
  - (1) 物件１・２は、物件３の敷地・駐車場として使用占有されている。
  - (2) 物件２の北東角の一部は、隅切り部分であり、市道等と一体利用されている。
- 4 物件１・２の境界付近の状況
  - (1) 物件１・２は、一体利用されており外観上境界は判然としないので、境界は不明瞭である。
  - (2) 物件１・２と隣接する周囲の土地との境界付近には、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件３の占有状況等
  - (1) Ａが、居住して占有している。
  - (2) オール電化住宅である。
  - (3) ウッドデッキが、設置されている。
- 6 調査時に立ち会ったＡは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                   |
| 7年10月30日<br>16:00-16:10                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 鹿児島地方法務局    | 目的外土地11976番33等登記事項証明書交付申請、同交付 |
| 7年11月5日<br>10:40-11:00                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影                   |
| 7年11月11日<br>13:00-14:00                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | Aと面談の上、立入調査                   |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                               |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                               |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されてなかったなので、建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月11日<br>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

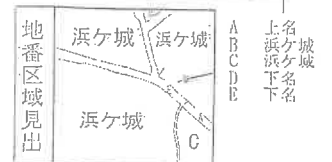
(座標値種別：図上測定)

-68351.836



-68476.836

(座標値種別：図上測定)



|           |            |            |    |               |                   |            |              |  |  |          |
|-----------|------------|------------|----|---------------|-------------------|------------|--------------|--|--|----------|
| 請求部       | 所在         | いちき串木野市浜ヶ城 |    |               |                   | 地番         | 12002番1      |  |  |          |
| 出力<br>縮尺  | 1/500      | 精度<br>区分   | 甲三 | 座標系<br>番号又は記号 | 注                 | 分類         | 地図(法第14条第1項) |  |  |          |
| 作成<br>年月日 | 昭和40年3月30日 |            |    |               | 備考<br>年月日<br>(原図) | 昭和60年3月15日 |              |  |  | 補記<br>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。

令和7年8月12日

鹿児島県地方事務局川内支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

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。  
令和7年8月12日 鹿児島地方裁判所川内支部

登記官

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 12000-1, -2

土地の所在 いちき串木野市浜ヶ城

求積表

(旧日本測地系による座標値)

| 地番<br>NO | ① 12000-1  |           |             |                    |
|----------|------------|-----------|-------------|--------------------|
|          | Xn         | Yn        | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |
| H27-1    | -141746.12 | -68201.83 | 6.34        | -898670.4008       |
| K-15     | -141747.62 | -68196.71 | 4.02        | -569825.4324       |
| K-16     | -141757.94 | -68197.81 | -6.34       | 998745.3396        |
| H27-2    | -141757.38 | -68203.05 | -4.02       | 569864.6676        |
|          |            | 倍面積       |             | 114.1740           |
|          |            | 面積        |             | 57.08700           |
|          |            | 地積        |             | 57.08              |

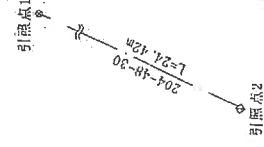
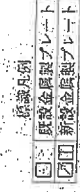
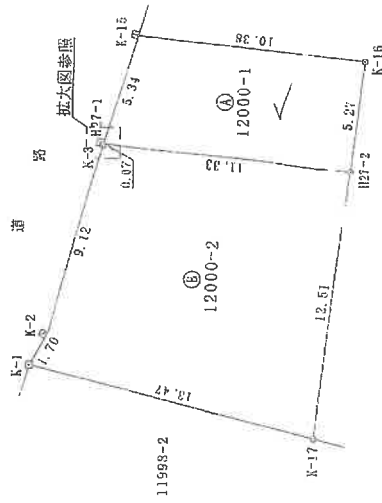
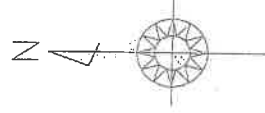
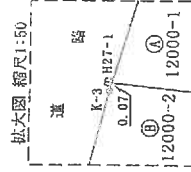
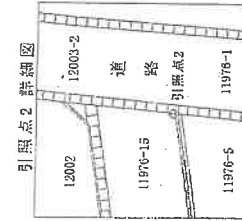
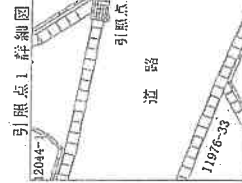
| 地番<br>NO | ② 12000-2  |           |             |                    |
|----------|------------|-----------|-------------|--------------------|
|          | Xn         | Yn        | Yn+1 - Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |
| K-1      | -141742.99 | -68212.22 | 4.76        | -674696.6324       |
| K-2      | -141743.81 | -68210.73 | 10.32       | -1462796.1192      |
| K-3      | -141746.10 | -68201.90 | 8.90        | -1261540.2900      |
| H27-1    | -141746.12 | -68201.83 | -1.15       | 163008.0360        |
| H27-2    | -141757.38 | -68203.05 | -13.66      | 1936405.8108       |
| K-17     | -141756.06 | -68215.49 | -9.17       | 1299903.0702       |
|          |            | 倍面積       |             | 283.8774           |
|          |            | 面積        |             | 141.93870          |
|          |            | 地積        |             | 141.93             |

引用した登記簿簿巻 3 級基準点

| 基準点名 | X 座標        | Y 座標       | 標高  |
|------|-------------|------------|-----|
| 3021 | -141876.060 | -68139.158 | 金属標 |
| 3022 | -142035.115 | -68208.929 | 金属標 |

引照点座標一覧

| 引照点名 | X 座標        | Y 座標       | 標高      |
|------|-------------|------------|---------|
| 引照点1 | -141747.625 | -68176.046 | 金属標     |
| 引照点2 | -141769.790 | -68186.292 | 金属製プレート |



|       |             |
|-------|-------------|
| 座標系   | II 系        |
| 測量年月日 | 平成27年 8月 3日 |

作成者

(平成 27年 8月 3日作成)

申請人

縮尺 1/250

(1) 平成28年3月23日  
平成28年3月22日12002番2は1200  
0番2に合筆

A3判をA4判に縮小した

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。  
令和7年8月12日 鹿児島地方裁判所川内支部

登記簿

A3判をA4判に縮小した

次頁に図面に關する変更内容を示す。

# 地積測量図

地番 12002-1, -2

土地の所在 いちき串木野市浜ヶ城

## 求積表

(旧日本測地系による既研収)

| 地番             | ① 12002-1  | ② 12002-2 |
|----------------|------------|-----------|
| NO             | Xn         | Yn        |
| K-15           | -141747.62 | -68196.71 |
| K-4            | -141749.99 | -68188.43 |
| K-5            | -141751.23 | -68184.32 |
| H27-5          | -141764.44 | -68185.75 |
| H27-4          | -141765.66 | -68186.89 |
| H27-3          | -141768.29 | -68204.23 |
| H27-2          | -141757.38 | -68203.05 |
| K-16           | -141757.94 | -68197.81 |
| 倍面積            | 543.5067   |           |
| 地積             | 271.75335  |           |
| m <sup>2</sup> |            |           |

| 地番             | ③ 12002-2  | ④ 12002-1 |
|----------------|------------|-----------|
| NO             | Xn         | Yn        |
| H27-2          | -141757.38 | -68203.05 |
| H27-3          | -141768.29 | -68204.23 |
| H27-4          | -141765.66 | -68186.89 |
| H27-5          | -141764.44 | -68185.75 |
| K-6            | -141764.60 | -68185.77 |
| K-18           | -141765.75 | -68186.86 |
| K-19           | -141769.88 | -68214.09 |
| K-20           | -141769.04 | -68215.17 |
| K-21           | -141771.81 | -68233.41 |
| K-11           | -141769.15 | -68232.49 |
| K-12           | -141762.85 | -68230.38 |
| K-13           | -141762.30 | -68228.75 |
| K-14           | -141758.57 | -68216.11 |
| K-17           | -141756.06 | -68215.49 |
| 倍面積            | 612.9297   |           |
| 地積             | 306.01485  |           |
| m <sup>2</sup> |            |           |

引用した図区画管理平業3級基準点

| 基準点名 | X           | Y          | 座標  | 種類 |
|------|-------------|------------|-----|----|
| 3021 | -141876.060 | -68139.158 | 金属標 | 金  |
| 3022 | -142035.115 | -68208.929 | 金属標 | 金  |

引照点座標一覧

| 引照点名 | X           | Y          | 座標  | 種類 |
|------|-------------|------------|-----|----|
| 引照点1 | -141747.625 | -68176.046 | 金属標 | 金  |
| 引照点2 | -141769.790 | -68186.292 | 金属標 | 金  |

座標系 日本

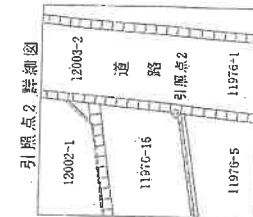
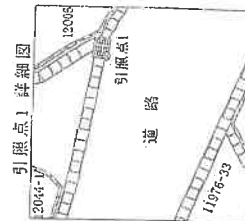
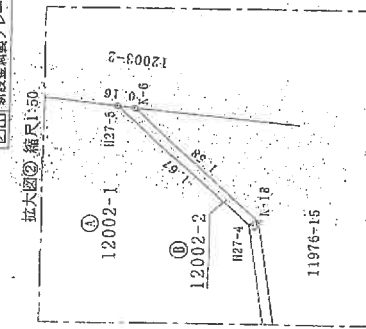
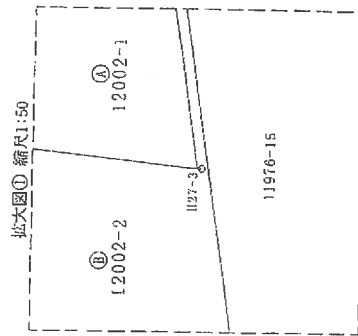
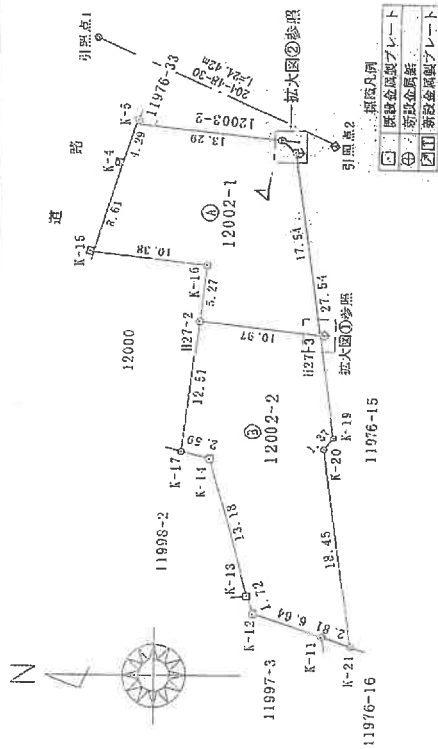
測量年月日 平成27年 8月 3日

作成者

(平成27年 8月 3日作成)

申請人

縮尺 1/500



# A3判をA4判に縮小した

(1) 平成28年3月23日  
平成28年3月22日1200.2番2は1200  
0番2に合致

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号：6-2

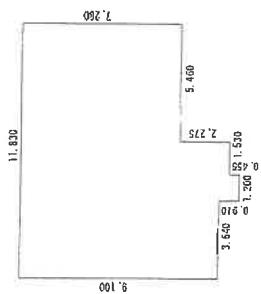
## A3判をA4判に縮小した

面圖  
圖面  
物階  
建各

12002番1

いちき串木野市浜ヶ城12002番地1、12000番地1

恒平強信



解法

$$9.100 \times 3.640 = 33.124000$$
$$10.010 \times 1.200 = 12.012000$$
$$9.555 \times 1.530 = 14.619150$$

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 1.280 × 3.460 = 39.748800 |           |
| 計                         | 99.503950 |

海恒出

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 99.50 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------------|

(日曜日)

著作

28年4月8日作成)

叱咤

259

人  
類  
世

縮尺

500

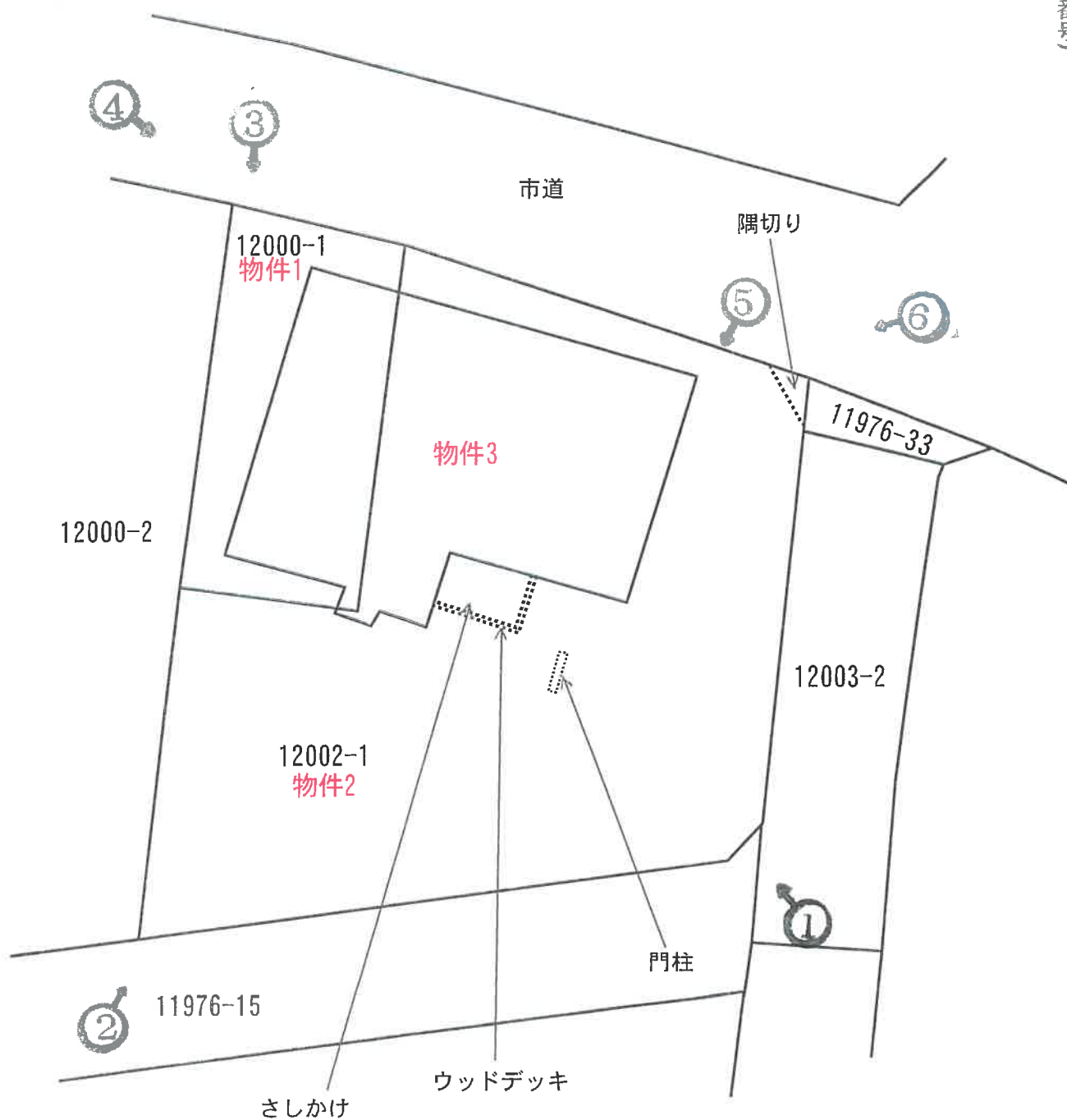
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月12日

鹿兒島地方支務局川内支局

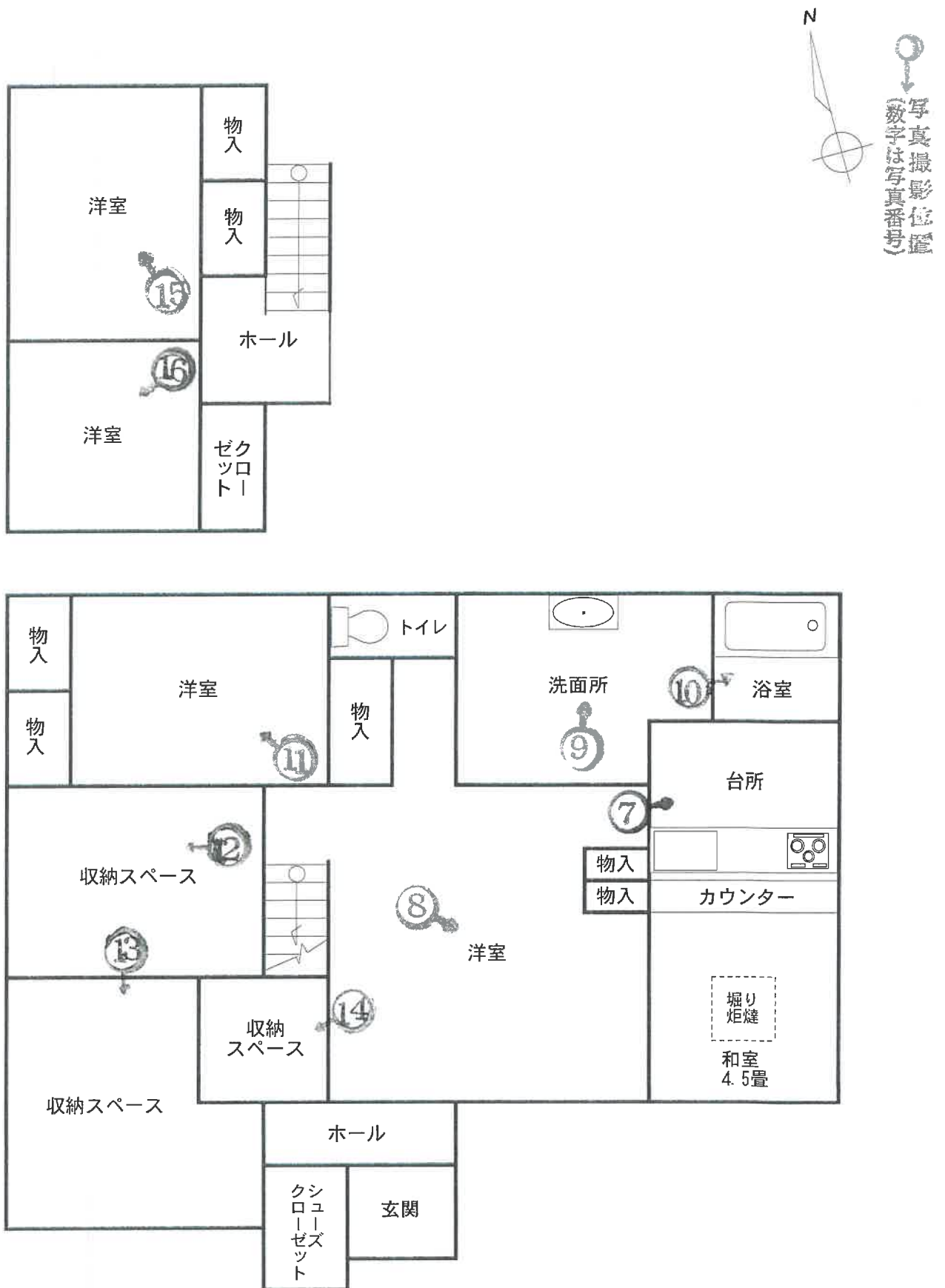
烟品知

# 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



※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 3

写真 2



物件 1

物件 2

物件 3

写真3

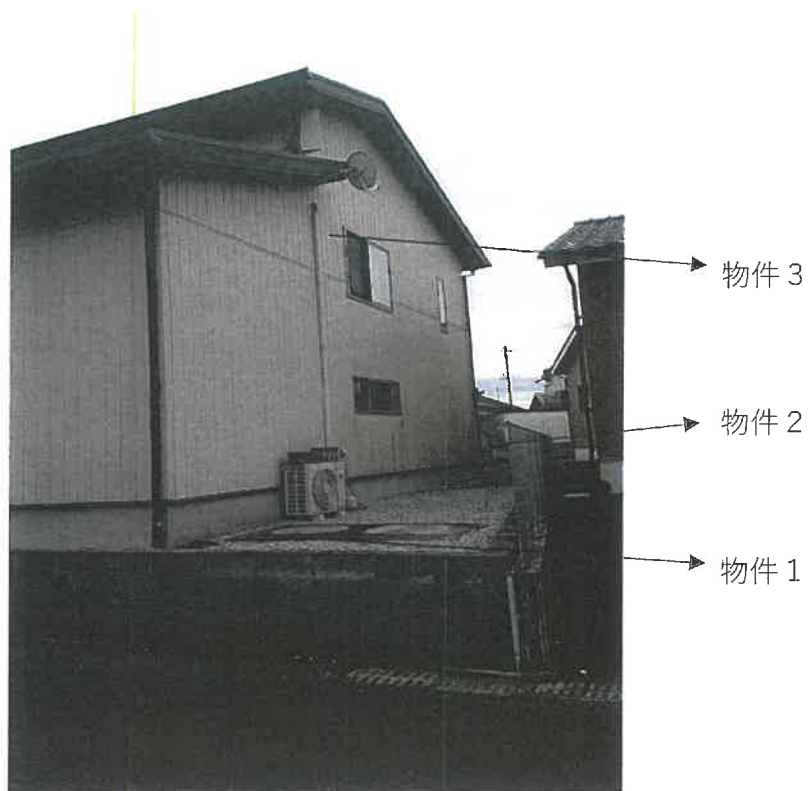


写真4

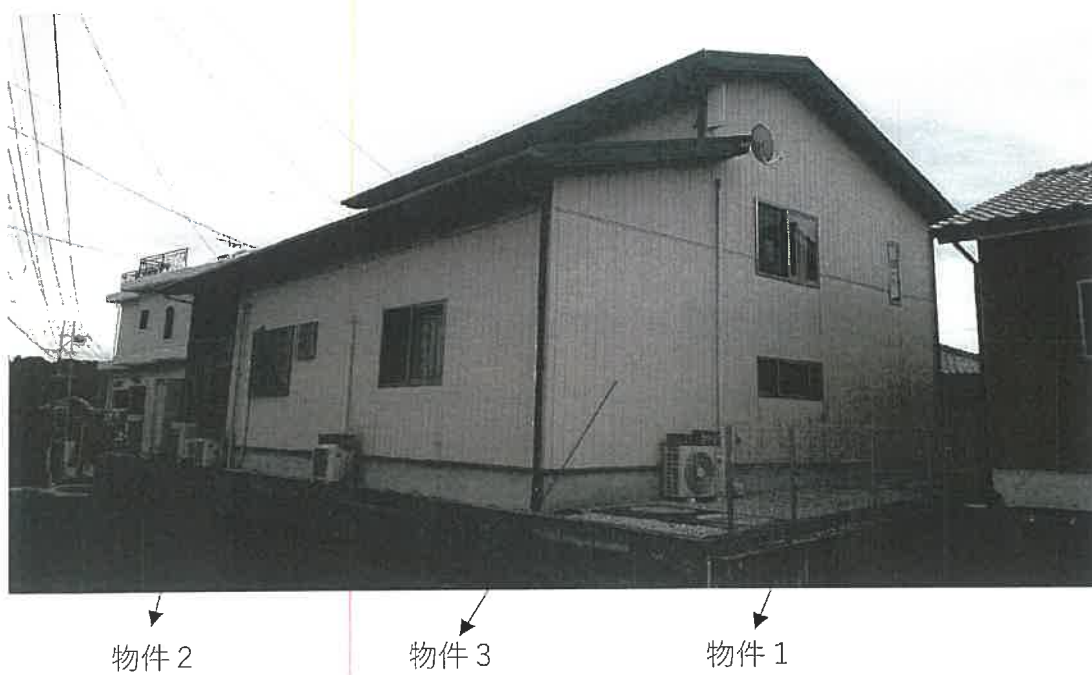


写真 5



写真 6

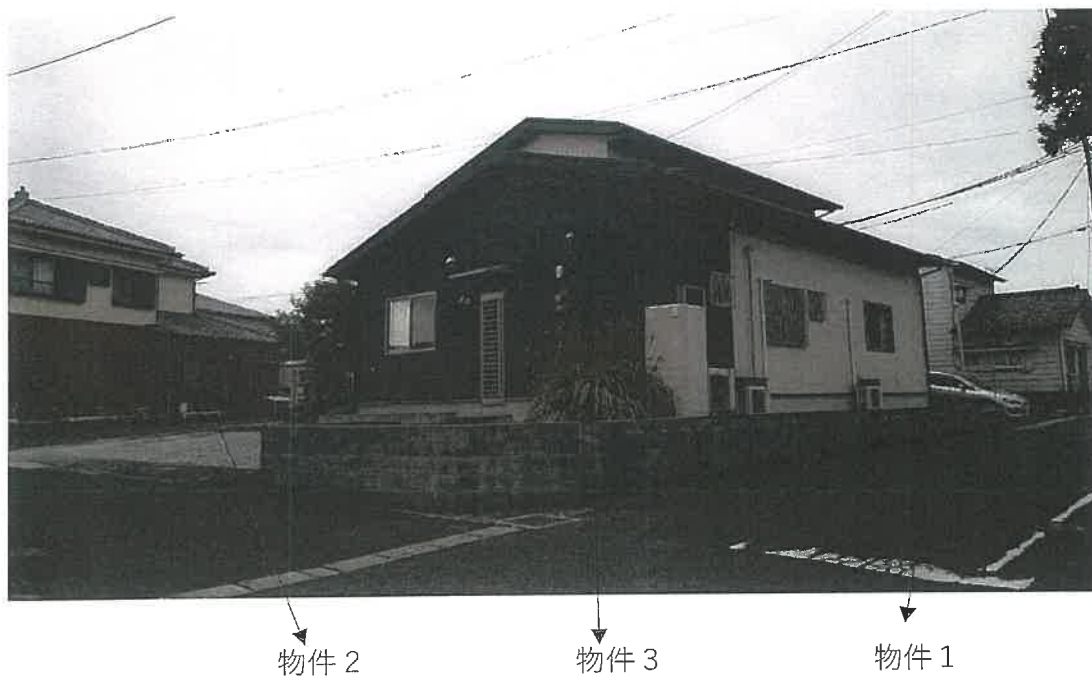


写真7

物件3 1階内部状況



写真8

物件3 1階内部状況



写真 9

物件 3 1 階内部状況



写真 1 0

物件 3 1 階内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 1 階内部状況



写真 1 4

物件 3 1 階内部状況

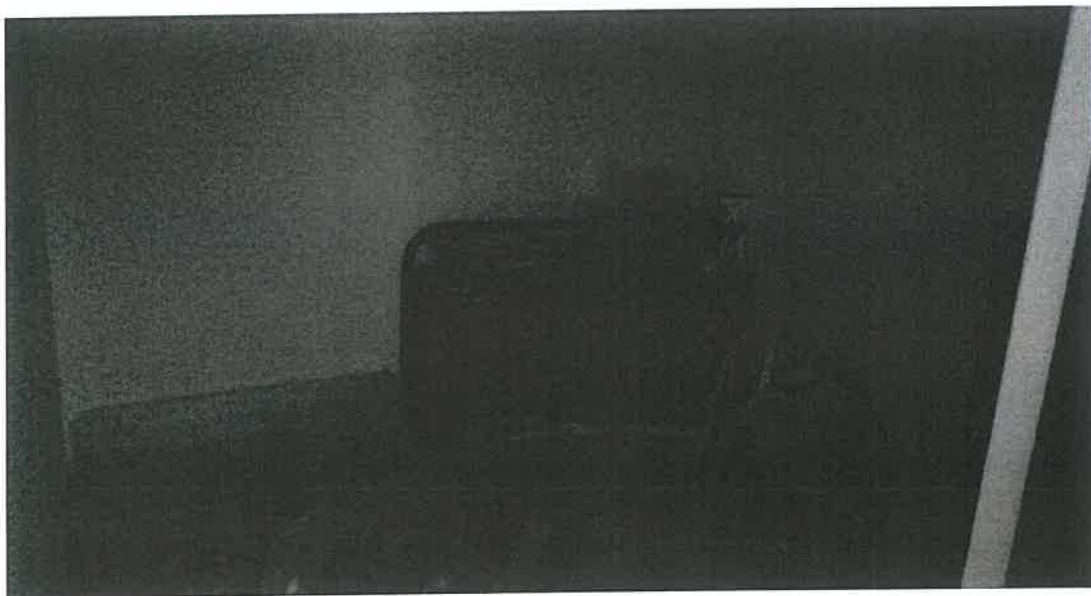


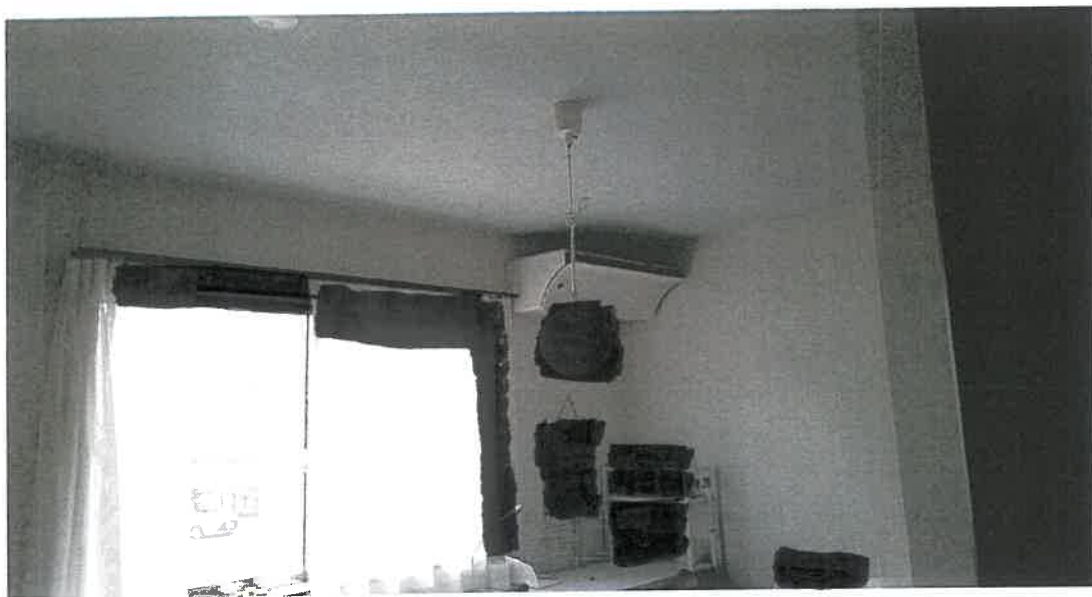
写真 1 5

物件 3 2 階内部状況



写真 1 6

物件 3 2 階内部状況



令和 7年（ケ）第 77号  
令和 7年11月11日 現地調査  
令和 7年12月 8日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
中村 真悟

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 10,460,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 390,000円   |
| 物件2（土地）       | 金 1,860,000円 |
| 物件3（建物）       | 金 8,210,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号                            | 所在等                            | 登 記                                                                         | 現 況 |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1                             | 所在地<br>地目<br>地積                | いちき串木野市浜ヶ城<br>12000番1<br>宅地<br>57.08㎡                                       |     |
| 2                             | 所在地<br>地目<br>地積                | いちき串木野市浜ヶ城<br>12002番1<br>宅地<br>271.75㎡                                      |     |
| 3                             | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | いちき串木野市浜ヶ城12002<br>番地1、12000番地1<br>12002番1<br>居宅<br>木造ルーフィングぶき平家建<br>99.50㎡ |     |
| 特記事項                          |                                |                                                                             |     |
| 物件3建物には収納スペースが存する。詳細は建物間取図参照。 |                                |                                                                             |     |

#### 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, 2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R鹿児島本線「串木野駅」の北東方約400m、「串木野駅」バス停の北東方約410m、串木野小学校の北方約530m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）                                                                                      |                                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | いちき串木野市役所の北東方約1.1km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に事業所、空地等も見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。                                                                             |                                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                           | 非線引都市計画区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>土砂災害警戒区域（一部） |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 328.83㎡<br>規模 : やや過大<br>間口 : 約18m<br>奥行 : 約20m<br>形状 : ほぼ整形<br>地勢 : 平坦（一部段差あり）<br>高低差 : 北方市道より約0.6m高い<br>東方私道と概ね等高（一部約0.6m高い）<br>南方私道と概ね等高<br>接面道路との関係 : 三方路 |                                                           |
| 接面道路の状況                                                         | 北方で幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面、東方で幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路）に接面、南方で幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路ではない）に接面。                                                                        |                                                           |
| 土地の利用状況等                                                        | 土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅。                                                                                                                                  |                                                           |
| 供給処理施設                                                          | 上水道 : あり<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : なし                                                                                                                                 |                                                           |
| 土 壌 汚 染 の<br>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認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。                                                                                |                                                           |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>①物件３建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件１・２土地の全域と判断した。</p> <p>②物件１・２土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。<br/>(いちき串木野市教育委員会にて確認。)</p> <p>③物件１・２土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。</p> <p>④北方接面市道との間には高低差があり、車両等の出入りは不可能である。現状では東方及び南方の私道（持分なし）から出入りしている。</p> <p>⑤物件２土地の北東端の一部が隅切りされて東方私道と一体となっている。</p> <p>⑥物件２土地上に門柱が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                   |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載)<br>経 過 年 数<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                                                                                            | 平成28年 3月24日新築<br>約10年<br>約15年                                                     |
| 仕 様                              | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                                                                                                                                                             | 木造<br>ルーフィング<br>ボード等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング、畳等<br>電気・水道等<br>収納スペース、浄水器 |
| 床面積（現況）                          | 99.50㎡                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                   |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 : 平家建<br>現況用途：居宅<br>間取り : 「建物間取図」参照                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                   |
| 品 等                              | 使用資材：普通<br>施 工：普通                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| 保守管理の状態                          | 普通                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |
| 建物の利用状況                          | 「現況調査報告書」記載のとおりである。                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |
| 特 記 事 項                          | <p>①調査時点で、雨漏り跡は確認できなかった。</p> <p>②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。</p> <p>③南西部分に天井高約1.4mの収納スペースが存し、同スペースの上が中二階となっている。詳細は建物間取図参照。</p> <p>④ウッドデッキ及びさしかけが存するが、特段の市場価値はないものと判断した。</p> <p>⑤浄水器が存し、定期的なフィルター交換が推奨されているとのことであった。</p> |                                                                                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1, 2）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 18,300               | 0.97          | 57.08          | 0.95      |                 | 962,000                   |
| 2  | 18,300               | 0.97          | 271.75         | 0.95      |                 | 4,582,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 いちき串木野(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $16,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/92 = 18,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$0.99 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.98 = 0.92 \quad 100/92$

イ 個別格差：三方路+1 土砂災害警戒区域▲1 規模▲3  $1.01 \times 0.99 \times 0.97 = 0.97$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------|
| 3  | 195,000             | 99.50              |                 | 0.62     | 12,029,000             |

ア 再調達原価：195,000円/㎡（収納スペースを考慮）

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数10年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数15年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = (残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数15.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)) × (1-観察減価0%) = 0.62

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 962,000           | 0.30          | 法定地上権 | 288,000                |
| 2  | 4,582,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,374,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 962,000             | -288,000                        |                     | 0.97               | 0.60                | 390,000                   |
| 2        | 4,582,000           | -1,374,000                      |                     | 0.97               | 0.60                | 1,860,000                 |
| 3        | 12,029,000          | +1,662,000                      | 1.00                | 1.00               | 0.60                | 8,210,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 10,460,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、物件2 一部が持分のない私道と一体化し、当該私道から出入りしている現状を考慮。▲3

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 いちき串木野(県)-1

所 在：いちき串木野市麓5 6 3 番外

価 格：16,800円／m<sup>2</sup>

位 置：串木野駅 1.3km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：223m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北 5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域  
(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 642,549円

物件 2 3,059,089円

物件 3 6,421,747円

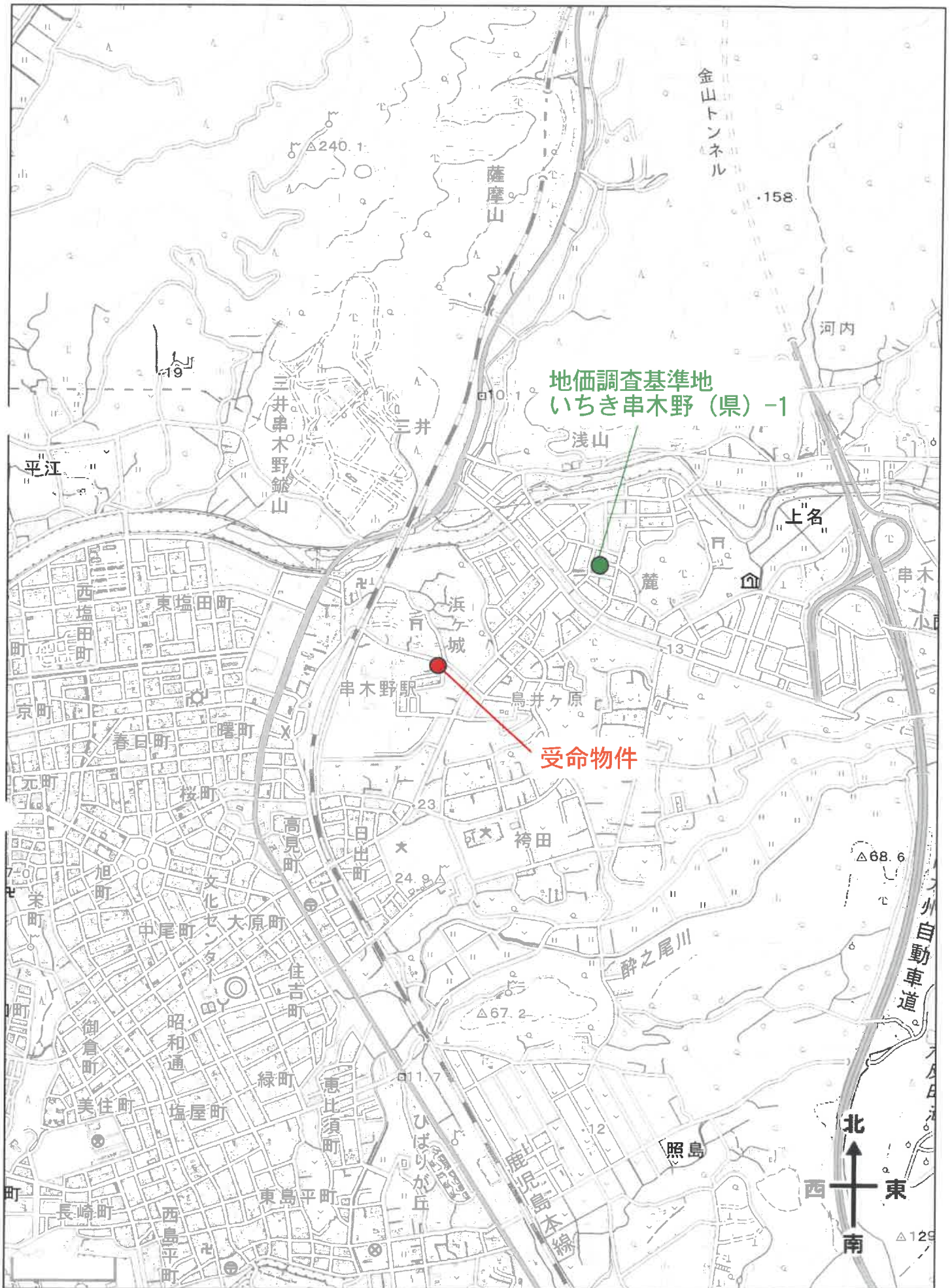
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写し
- 4 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGISいちき串木野市2025版を使用。

以 上

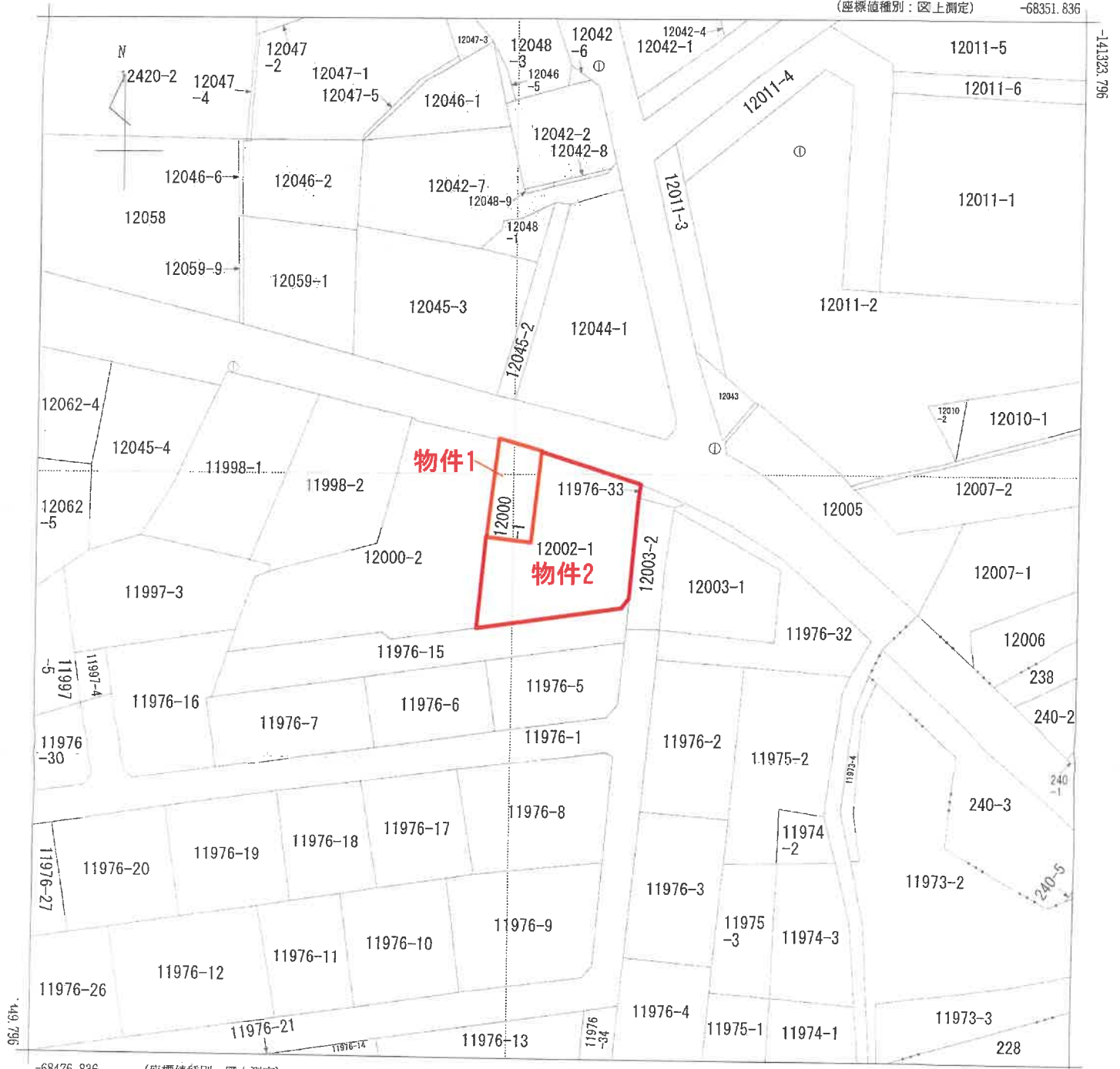
# 位置図



# 公図写し

(座標値種別：図上測定)

-68351.836



-68476.836

(座標値種別：図上測定)



|       |            |            |    |           |           |            |              |      |    |     |
|-------|------------|------------|----|-----------|-----------|------------|--------------|------|----|-----|
| 請求部分  | 所在         | いちき串木野市浜ケ城 |    |           |           | 地番         | 12002番1      |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分       | 甲三 | 座標系番号又は記号 | II        | 分類         | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和40年3月30日 |            |    |           | 備付年月日(原図) | 昭和60年3月15日 |              | 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。

令和7年8月12日

鹿児島地方税务局川内支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

令和7年8月12日 鹿児島県地方技術局川内支局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

作成者

申請人

|       |             |
|-------|-------------|
| 座標系   | Ⅱ系          |
| 測量年月日 | 平成27年 8月 3日 |

縮尺 1/250

求積表 (旧日本測地系による座標値)

| 地番    | ④ 12000-1  |           |           |                    |                |
|-------|------------|-----------|-----------|--------------------|----------------|
| NO    | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |                |
| H27-1 | -141746.12 | -68201.83 | 6.34      | -898670.4008       |                |
| K-15  | -141747.62 | -68196.71 | 4.02      | -569825.4324       |                |
| K-16  | -141757.94 | -68197.81 | -6.34     | 898745.3396        |                |
| H27-2 | -141757.38 | -68203.05 | -4.02     | 569864.6676        |                |
|       |            |           | 倍面積       | 114.1740           |                |
|       |            |           | 面積        | 57.08700           |                |
|       |            |           | 地積        | 57.08              | m <sup>2</sup> |

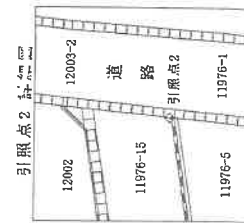
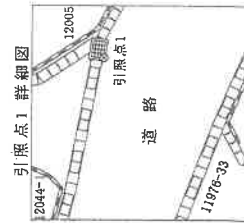
| 地番    | ⑤ 12000-2  |           |           |                    |                |
|-------|------------|-----------|-----------|--------------------|----------------|
| NO    | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn · (Yn+1 - Yn-1) |                |
| K-1   | -141742.99 | -68212.22 | 4.76      | -674696.6324       |                |
| K-2   | -141743.81 | -68210.73 | 10.32     | -1462796.1192      |                |
| K-3   | -141746.10 | -68201.90 | 8.90      | -1261540.2900      |                |
| H27-1 | -141746.12 | -68201.83 | -1.15     | 163008.0380        |                |
| H27-2 | -141757.38 | -68203.05 | -13.66    | 1936405.8108       |                |
| K-17  | -141756.06 | -68215.49 | -9.17     | 1299903.0702       |                |
|       |            |           | 倍面積       | 283.8774           |                |
|       |            |           | 面積        | 141.93870          |                |
|       |            |           | 地積        | 141.93             | m <sup>2</sup> |

引用した麓区画整理事業3級基準点

| 基準点名 | X           | 座標         | Y   | 座標 | 標高 |
|------|-------------|------------|-----|----|----|
| 3021 | -141876.060 | -68139.158 | 金属標 |    |    |
| 3022 | -142035.115 | -68208.929 | 金属標 |    |    |

引照点座標一覧

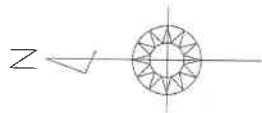
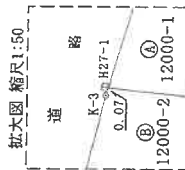
| 引照点名 | X           | 座標         | Y       | 座標 | 標高 |
|------|-------------|------------|---------|----|----|
| 引照点1 | -141747.625 | -68176.046 | 金属板     |    |    |
| 引照点2 | -141769.790 | -68186.292 | 金属製プレート |    |    |



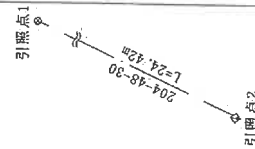
# 地積測量図

地番 12000-1,-2

土地の所在 いちき串木野市浜ヶ城



標識凡例  
□ 既設金属製プレート  
■ 新設金属製プレート



(1) 平成28年3月23日  
平成28年3月22日12002番2は1200  
0番2に合筆

# 地積測量図写し

# 地積測量図写し

## 地積測量図

地番 12002-1, -2

土地の所在 いちき串木野市浜ヶ城

求積表 (旧日本測地系による座標値)

| 地番 ④ 12002-1 |            |           |           |                  |
|--------------|------------|-----------|-----------|------------------|
| NO           | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1 - Yn-1) |
| K-15         | -141747.62 | -68196.71 | 9.38      | -1329592.6756    |
| K-4          | -141749.99 | -68188.43 | 12.39     | -1756282.3761    |
| K-5          | -141751.23 | -68184.32 | 2.68      | -379893.2964     |
| H27-5        | -141764.44 | -68185.75 | -2.57     | 364334.6108      |
| H27-4        | -141765.66 | -68186.89 | -18.48    | 2619829.3968     |
| H27-3        | -141768.29 | -68204.23 | -16.16    | 2280975.5664     |
| H27-2        | -141757.38 | -68203.05 | 6.42      | -910082.3796     |
| K-16         | -141757.94 | -68197.81 | 6.34      | -886745.3386     |
|              |            |           | 倍面積       | 543.5067         |
|              |            |           | 面積        | 271.75335        |
|              |            |           | 地積        | 271              |

| 地番 ⑤ 12002-2 |            |           |           |                  |
|--------------|------------|-----------|-----------|------------------|
| NO           | Xn         | Yn        | Yn+1-Yn-1 | Xn・(Yn+1 - Yn-1) |
| H27-2        | -141757.38 | -68203.05 | 11.26     | -1596188.0988    |
| H27-3        | -141758.29 | -68204.23 | 16.16     | -2280975.5664    |
| H27-4        | -141765.66 | -68186.89 | 18.48     | -2619829.3968    |
| H27-5        | -141764.44 | -68185.75 | 1.12      | -158776.1728     |
| K-6          | -141764.60 | -68185.77 | -1.11     | 157358.7060      |
| K-18         | -141765.75 | -68186.86 | -28.32    | 4014806.0400     |
| K-19         | -141769.88 | -68214.09 | -28.31    | 4013505.3028     |
| K-20         | -141769.04 | -68215.17 | -19.32    | 2738977.8528     |
| K-21         | -141771.81 | -68233.41 | -17.32    | 2455487.7492     |
| K-11         | -141769.15 | -68232.49 | 3.03      | -429560.5245     |
| K-12         | -141762.85 | -68230.38 | 3.74      | -530193.0590     |
| K-13         | -141762.30 | -68228.75 | 14.27     | -2022948.0210    |
| K-14         | -141758.57 | -68216.11 | 13.26     | -1879718.6382    |
| K-17         | -141756.06 | -68215.49 | 13.06     | -1861334.1436    |
|              |            |           | 倍面積       | 612.0297         |
|              |            |           | 面積        | 306.01485        |
|              |            |           | 地積        | 306              |

引用した測量図整理事項 3級基準点

| 基準点名 | X           | 座標         | Y | 座標 | 標高  |
|------|-------------|------------|---|----|-----|
| 3021 | -141876.060 | -68139.158 |   |    | 金属標 |
| 3022 | -142035.115 | -68208.929 |   |    | 金属標 |

引照点座標一覧

| 引照点名 | X           | 座標         | Y | 座標 | 標識      |
|------|-------------|------------|---|----|---------|
| 引照点1 | -141747.625 | -68176.046 |   |    | 金属板     |
| 引照点2 | -141769.790 | -68186.292 |   |    | 金属製プレート |

|       |             |
|-------|-------------|
| 座標系   | II 系        |
| 測量年月日 | 平成27年 8月 3日 |

作成者

申請人

縮尺 1/500

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。

令和7年8月12日

鹿児島地方方法務局川内支局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

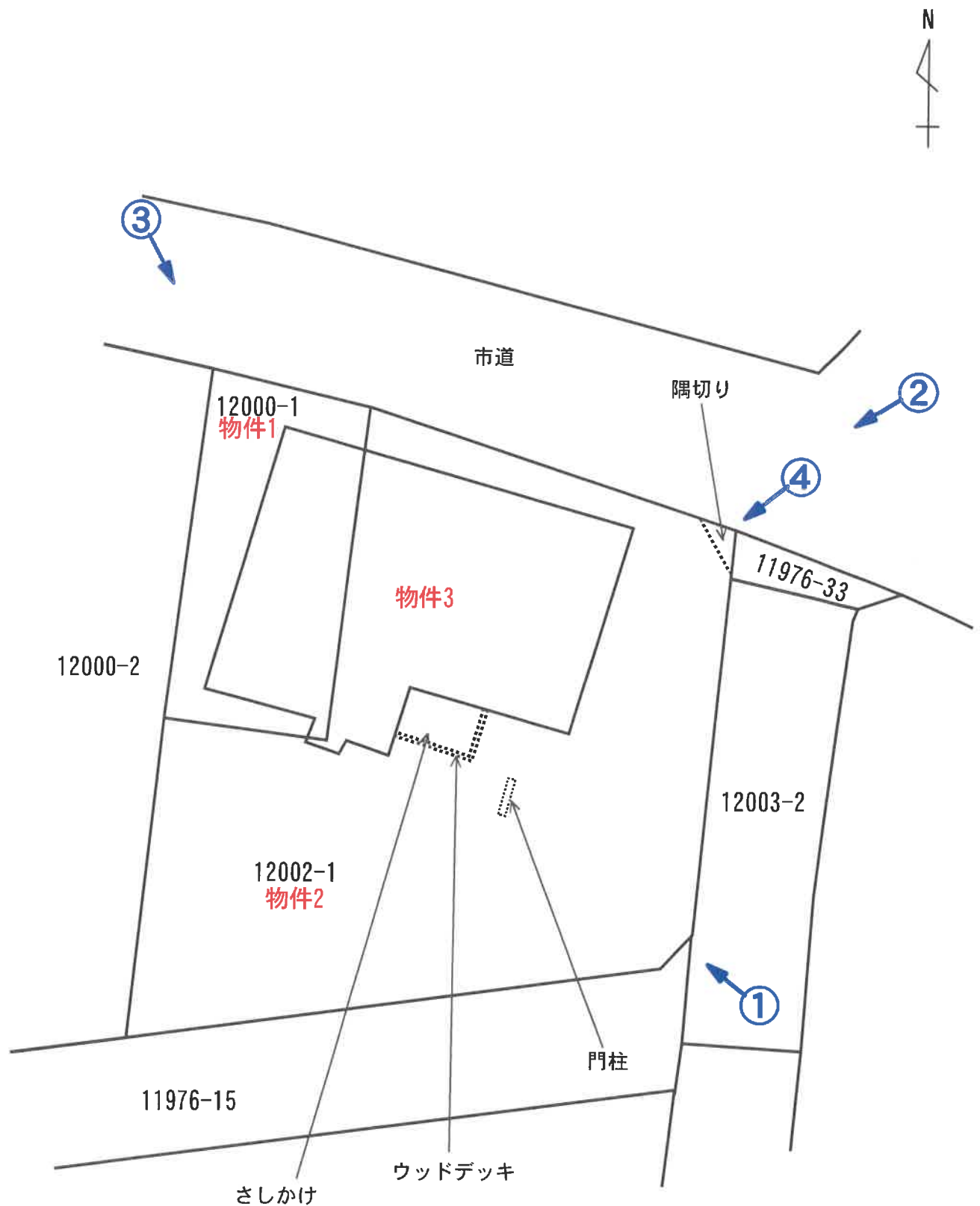
(1) 平成28年3月23日  
平成28年3月22日12002番2は1200  
0番2に合筆

# 地積測量図写し

※本図面はA3→A4へ縮小しています。



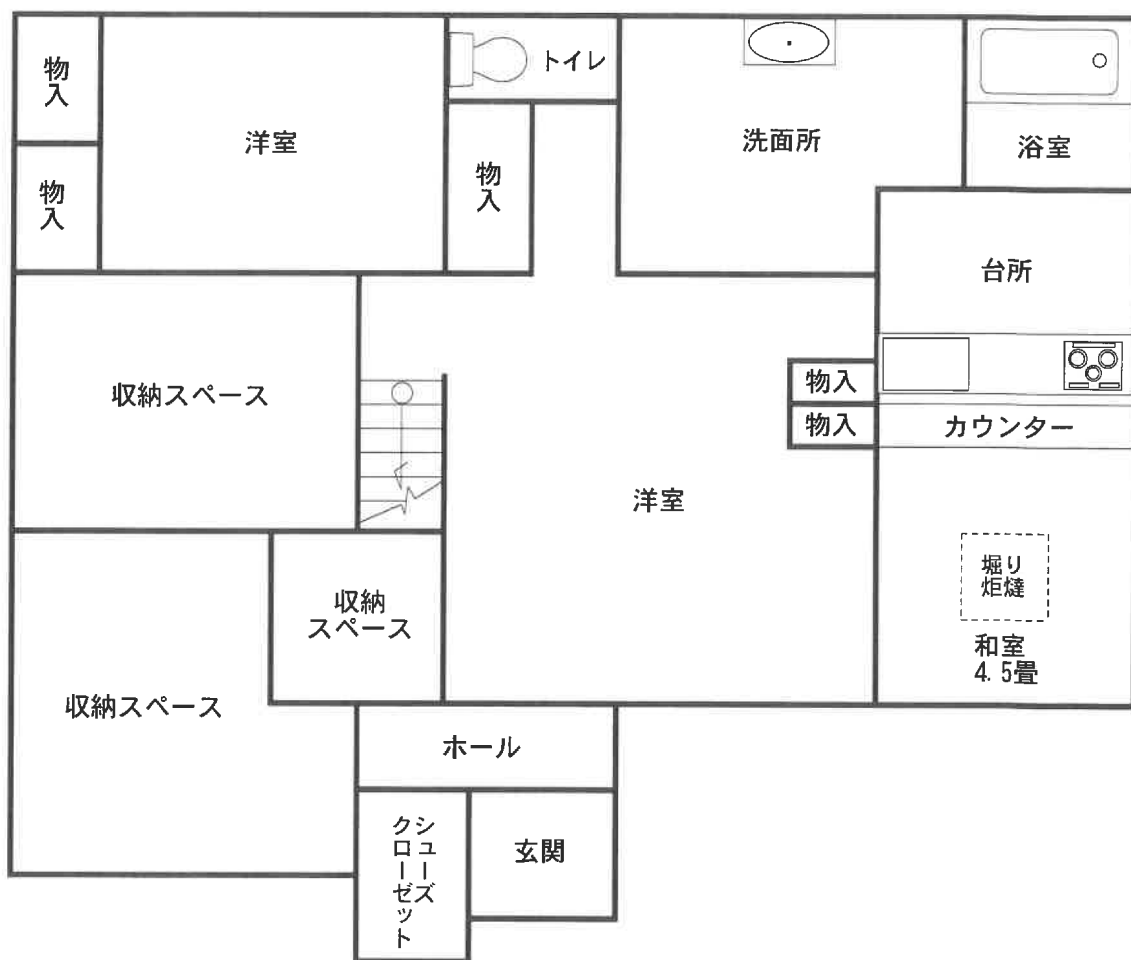
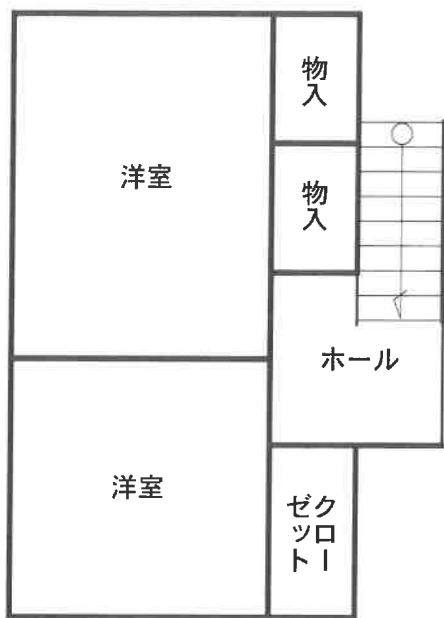
# 土地建物位置関係図



写真方向 ➡

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

# 建物間取図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

# 現況写真

写真 ①

南東方より



写真 ②

北東方より



## 現況写真

写真③

北西方より



物件3

物件1

写真④

隅切り部分

