

期間入札の公告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月22日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 8月 5日 午前10時00分 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 8年 6月23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 | 薩摩川内市平佐町字北牟田 |
| | 地 番 | 3758番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市平佐町字北牟田 |
| | 地 番 | 3759番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 薩摩川内市平佐町字北牟田3759番地1 |
| | 家屋 番号 | 3759番1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造セメント瓦葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.10平方メートル
2階 51.07平方メートル |
| 4 | 所 在 | 薩摩川内市平佐町字北牟田 |
| | 地 番 | 3759番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.40平方メートル |
| 5 | 所 在 | 薩摩川内市平佐町字北牟田 |
| | 地 番 | 3756番1 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	233.15平方メートル
6 所 在	薩摩川内市平佐町字北牟田
地 番	3758番4
地 目	宅地
地 積	12.43平方メートル
7 所 在	薩摩川内市平佐町字北牟田3756番地1、3758番地4
家屋 番号	3756番1
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦・ビニール板葺平家建
床 面 積	92.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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1～7】

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1～7】

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Iが占有している。

【物件番号7】

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4】

隣地（南西側で接面する市道）との境界が不明確である。

《 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 薩摩川内市平佐町字北牟田

地 番 3758番3

地 目 宅地

地 積 13.06平方メートル

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分10分の1
共有者 H 持分10分の1
共有者 I 持分5分の1

2 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田

地 番 3759番1

地 目 宅地

地 積 187.19平方メートル

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分10分の1
共有者 H 持分10分の1
共有者 I 持分5分の1

3 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田3759番地1

家屋 番号 3759番1

種 類 居宅・店舗



物件目録

- 構造 木・鉄骨造セメント瓦葺陸屋根2階建
- 床面積 1階 102.10平方メートル
2階 51.07平方メートル
- 共有者 J 持分5分の1
共有者 I 持分5分の4
- 4 所在 薩摩川内市平佐町字北牟田
- 地番 3759番4
- 地目 宅地
- 地積 97.40平方メートル
- 共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分10分の1
共有者 H 持分10分の1
共有者 I 持分5分の1
- 5 所在 薩摩川内市平佐町字北牟田
- 地番 3756番1
- 地目 宅地
- 地積 233.15平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分10分の1
共有者 H 持分10分の1
共有者 I 持分5分の1

6 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田

地 番 3758番4

地 目 宅地

地 積 12.43平方メートル

共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分10分の1
共有者 H 持分10分の1
共有者 I 持分5分の1

7 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田3756番地1、3758番地4

家屋 番号 3756番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・ビニール板葺平家建

床 面 積 92.44平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分20分の1
共有者	B	持分20分の1
共有者	C	持分20分の1
共有者	D	持分20分の1
共有者	E	持分5分の1
共有者	F	持分5分の1
共有者	G	持分10分の1
共有者	H	持分10分の1
共有者	I	持分5分の1



令和7年(ケ)第67号
令和7年11月12日受理
令和7年12月12日提出

現況調査報告書

(物件1～7)

鹿児島地方裁判所
執行官 大江 宏 明 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田

地 番 3758番3

地 目 宅地

地 積 13.06平方メートル

共有者 A 持分20分の1

共有者 B 持分20分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分5分の1

共有者 F 持分5分の1

共有者 G 持分10分の1

共有者 H 持分10分の1

共有者 I 持分5分の1

2 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田

地 番 3759番1

地 目 宅地

地 積 187.19平方メートル

共有者 A 持分20分の1

共有者 B 持分20分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分5分の1

共有者 F 持分5分の1

共有者 G 持分10分の1

共有者 H 持分10分の1

共有者 I 持分5分の1

3 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田3759番地1

家屋 番号 3759番1

種 類 居宅・店舗

（ / 枚目）

物 件 目 録

- 構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 102.10平方メートル
2階 51.07平方メートル
- 共有者 J 持分5分の1
共有者 I 持分5分の4
- 4 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田
- 地 番 3759番4
- 地 目 宅地
- 地 積 97.40平方メートル
- 共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1
共有者 C 持分20分の1
共有者 D 持分20分の1
共有者 E 持分5分の1
共有者 F 持分5分の1
共有者 G 持分10分の1
共有者 H 持分10分の1
共有者 I 持分5分の1
- 5 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田
- 地 番 3756番1
- 地 目 宅地
- 地 積 233.15平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分20分の1
 共有者 B 持分20分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分10分の1
 共有者 H 持分10分の1
 共有者 I 持分5分の1

6 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田

地 番 3758番4

地 目 宅地

地 積 12.43平方メートル

共有者 A 持分20分の1
 共有者 B 持分20分の1
 共有者 C 持分20分の1
 共有者 D 持分20分の1
 共有者 E 持分5分の1
 共有者 F 持分5分の1
 共有者 G 持分10分の1
 共有者 H 持分10分の1
 共有者 I 持分5分の1

7 所 在 薩摩川内市平佐町字北牟田3756番地1、3.758番地4

家屋 番号 3756番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・ビニール板葺平家建

床 面 積 92.44平方メートル

物 件 目 録

- 共有者 A 持分20分の1
- 共有者 B 持分20分の1
- 共有者 C 持分20分の1
- 共有者 D 持分20分の1
- 共有者 E 持分5分の1
- 共有者 F 持分5分の1
- 共有者 G 持分10分の1
- 共有者 H 持分10分の1
- 共有者 I 持分5分の1

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、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、2、4) <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 <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(共有者 I、J) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	西側から東側が市道に接している。物件 1、2、4 は物件 3 の敷地として一体として利用されている。物件 1、2、4 相互間、北西側(物件 5、6)及び物件 4 と南西側市道の境界が判然としない点を除き、隣接地との境界はブロック塀等によりほぼ明瞭であると考えられる。使っていない井戸が存する。
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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 I <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を「住居」として使用している <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 <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	地震の影響で建物が歪んでいる。床が北側へ傾いている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
I (共有者、物件3占有者)	<p>1 物件3建物を住居として一人で使用し占有しています。10年くらい前まで店舗部分では喫茶店をしていました。</p> <p>2 亡母K所有の宅地に物件3建物を建てて地代等は支払っていませんでした。現在も地代等は発生していません。相続人として私も本宅地の共有者の一人となり、他の共有者との間でも無償で使用させてもらっています。</p> <p>3 地震の影響で建物が全体的に歪み、床が北側へ傾いています。玄関のドア、浴室の窓が閉まり切らず、一部隙間ができています。建具も閉まりにくいです。1階洋室のサッシが完全には閉まりません。</p> <p>4 雨漏り、シロアリ被害はないと思います。台所天井のシミは2階で何かの液体をこぼした跡だと思われます。</p> <p>5 本物件が売りに出されるときには、通知をください。</p>
J (Iの元妻、物件3共有者)	<p>物件3建物は元夫Iとの共有になっていますが、私は昨年家を出ました。Iが本建物を使用していることについて、賃料等は発生していません。</p>
B (共有者、物件7占有者Aの妹)	<p>1 物件7建物は元々亡祖母Kが住んでいた実家であり、現在の占有者は共有者Aです。賃料等は発生していません。</p> <p>2 以前犬1匹と猫7～8匹を室内で飼育していましたが、今はいません。</p> <p>3 地震の影響で建物が全体的に歪み、床が北側へ傾いています。和室6畳のサッシが閉まり切らず、一部隙間ができています。</p> <p>4 増改築、雨漏り、シロアリ被害はないと思います。</p> <p>5 本物件が売りに出されるときには、通知をください。</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 対象物件の形状等は、5、6枚目のとおりである。
 - ① 対象土地相互間及び物件4と南西側市道の境界が判然としない。
 - ② 他人地との境界は、ブロック塀、段差等によりほぼ明瞭であると考えられる。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、5、6枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等は次のとおりである。
 - ① 物件3建物について
 - ア 浴室のタイルに亀裂が存する。
 - イ 基礎、犬走りに多数の亀裂が存する。外壁にも亀裂が存する。
 - ウ 床全体に浮き沈みがある。シロアリ被害の有無・程度は別途専門家による調査の必要がある。
 - ② 物件7建物について
 - ア 天井板や内壁が一部浮いている。
 - イ 基礎、犬走りに亀裂が存する。
 - ウ 床に浮き沈みがある。シロアリ被害の有無・程度は、別途専門家による調査の必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記事のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月12日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（薩摩川内市役所）
令和7年11月18日 9:15-9:20	薩摩川内市役所	税務関係資料受領
令和7年11月18日 9:30-10:00	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、Iと面談
令和7年11月25日 12:25-12:30	当庁（電話）	Jから事情聴取
令和7年11月26日 13:50-15:20	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、B・Iから事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

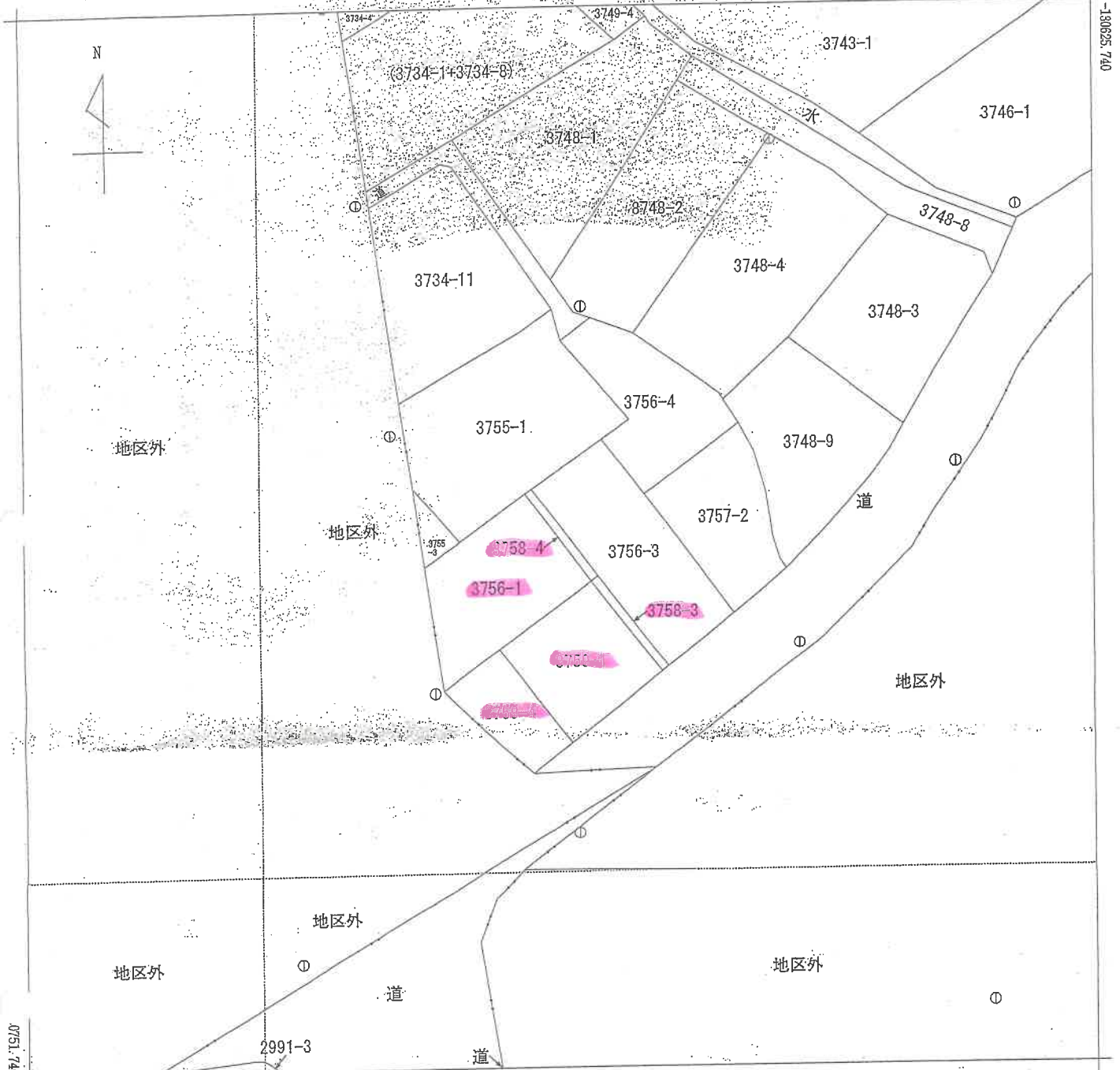
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-64322.352

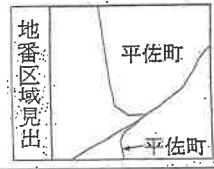
2991-14



0751.740

-130825.740

-64447.352 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	薩摩川内市平佐町字北牟田				地番	3758番4	
出方尺	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)	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記載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7月8日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：平成8年1月22日

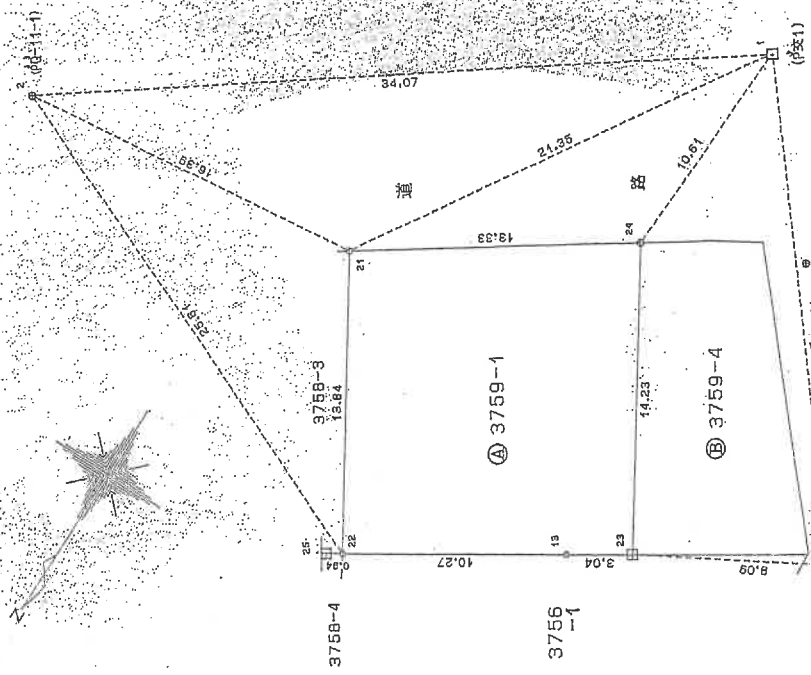
004554

地積測量図

前番 3759-1 後新

地番 3759番1

土地の所在 鹿角市平佐町字北牟田



用途区分	甲	乙
用途	第一種	第二種
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	風
⑤	鋼	風
⑥	ミ	風

田田:金風鉄
田田:コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

測点No	X	座標	Y	座標	Yn-1	Yn-1	Xn	Xn-1	Yn-1	Yn-1
24	106.613	-48.560	100.375	-48.560	-2052.972800					
23	122.734	-4.898	92.904	-4.898	-604.153132					
13	124.366	1.299	95.477	1.299	1404.093140					
22	129.802	104.194	104.194	15.967	2076.144574					
21	118.022	-3.819	111.464	-3.819	-450.726078					
合計		面積	面積		374.983284					
合計		面積	面積		187.1911420					
合計		面積	面積		187.19	m ²				
合計		面積	面積		56.62					

②

地番	3759-4
公積	284.60
合計面積	187.1911420
残積	97.4088880
残積	97.40
坪数	29.46

①

地番	3759-1
面積	97.40
坪数	187.19

測点No	X	座標	Y	座標
1	100.000	100.000	100.000	100.000
2	119.761	119.761	127.762	127.762
6	118.273	118.273	84.974	84.974
18	112.640	112.640	84.441	84.441
19	107.341	107.341	83.364	83.364
25	130.302	130.302	104.896	104.896

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
(鹿角市地方事務所川内支店管轄)
令和7年7月8日 鹿角市地方事務所

登記官

(// 枚目)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：9-2

登記年月日：昭和60年4月22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。
 (鹿児島地方裁判所川内支庁管轄)
 令和7年7月8日 鹿児島地方裁判所

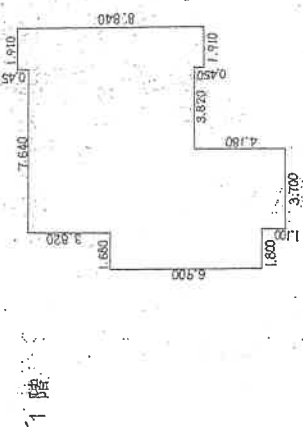
建築物図面
 各階平面図

210813 各階平面図

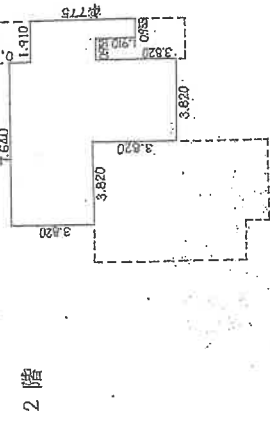
家屋番号 3759番1

建築物の所在 平佐町 字北牟田 3759番地1, 3756番地1

S 60 4 22

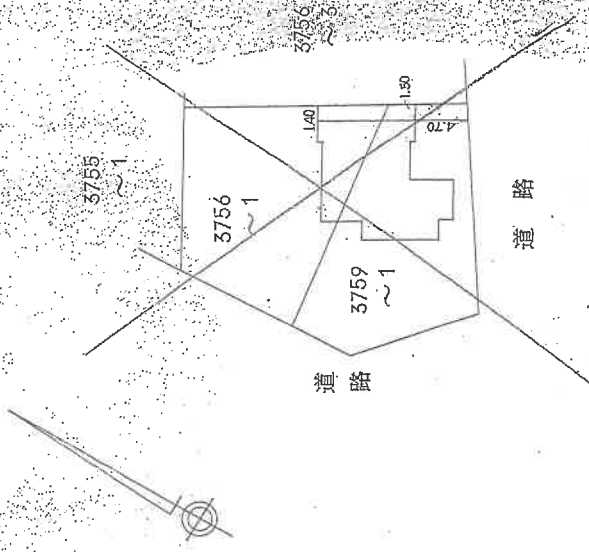


1.910	×	0.450	=	0.859500
9.550	×	3.820	=	36.481000
11.230	×	3.820	=	42.898600
1.910	×	0.450	=	0.859500
5.500	×	3.080	=	16.940000
3.700	×	1.100	=	4.070000
				102.108600



7.640	×	0.955	=	7.296200
9.550	×	3.820	=	36.481000
3.820	×	3.820	=	14.592400
0.955	×	1.910	=	1.824050
				51.073400

床面積 1階 102.10㎡
 2階 51.07㎡



(日冊納)

(日冊基)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年4月25日

210812 各階平面図

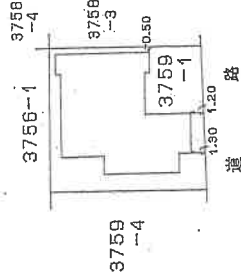
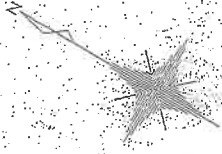
建物図面
各階平面図

家屋番号 3759番1

建物の所在 福岡県 平佐町 字北牟田 3759番地1

H 8 . 4 25

(日冊第)



製作者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(日冊第2)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(鹿児島地方事務局長川内支局長鑑)

令和7年7月8日

鹿児島地方事務所

登記官

(3 枚目)

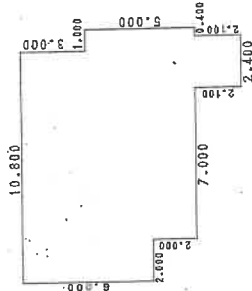
登記年月日：平成11年2月22日

210809 各階平面図

家屋番号 3756-1

建物の所在 川内町平佐町字北牟田3756番地1, 3756番地4

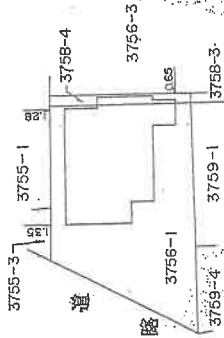
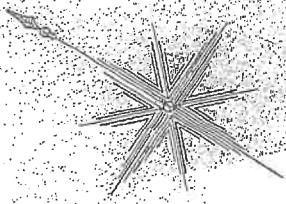
H11.2.22



求積表

2.000 x 5.000	=	12.000000
7.000 x 8.000	=	56.000000
1.800 x 10.100	=	18.180000
0.600 x 7.100	=	4.260000
0.400 x 5.000	=	2.000000
合計		92.440000

床面積 92.44m²



(目録)

(目録)

作製者

縮尺 1/250

申請人

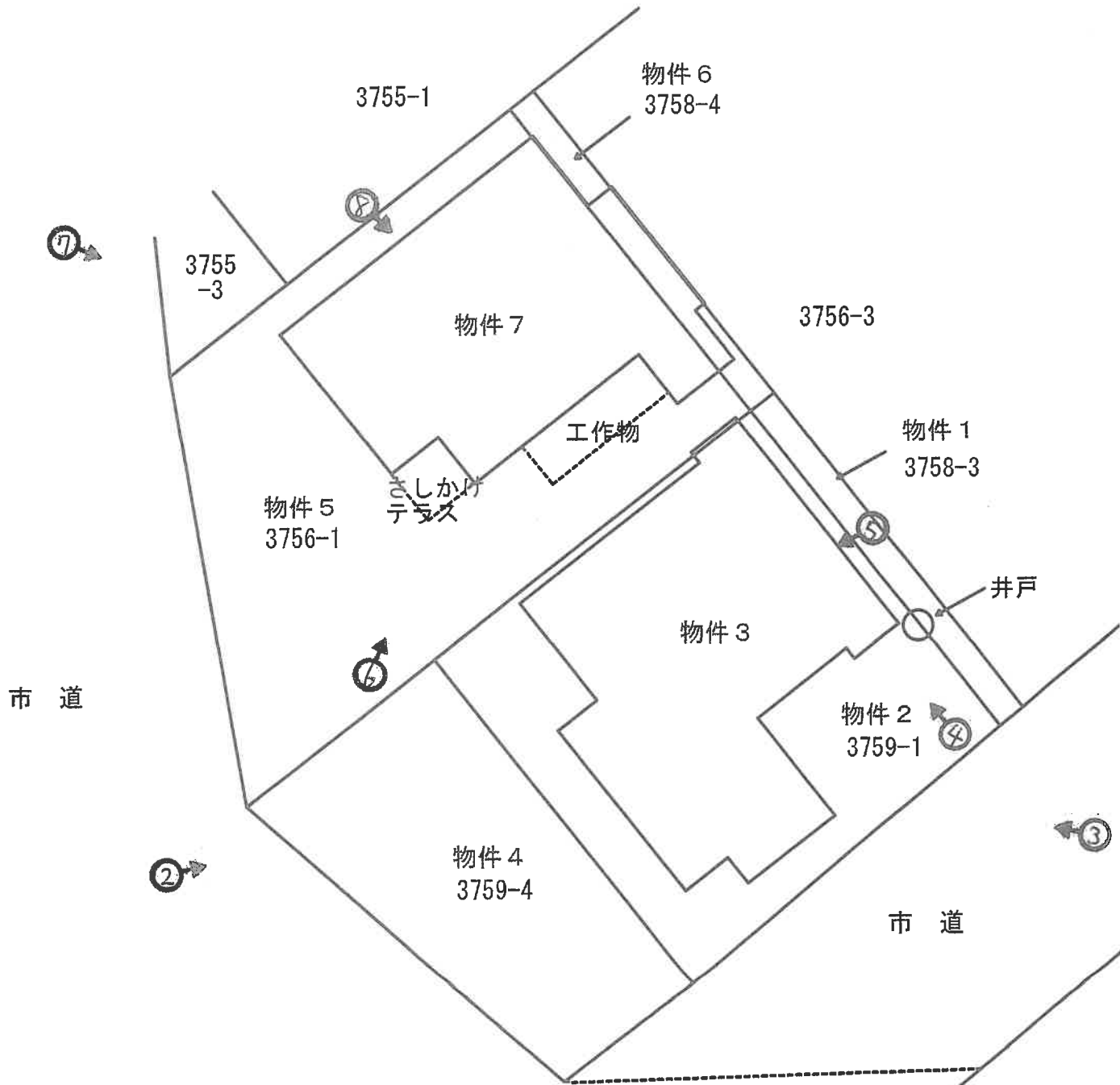
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
 (鹿児島地方事務所川内支店管理)
 令和7年7月8日 鹿児島地方事務所 登記官

(1/4 枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向

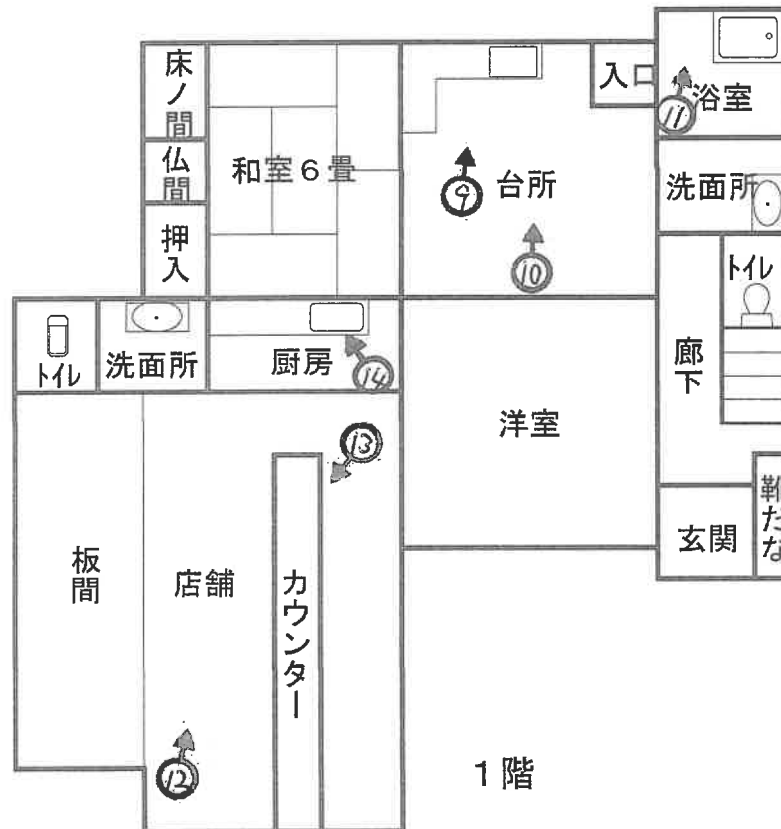
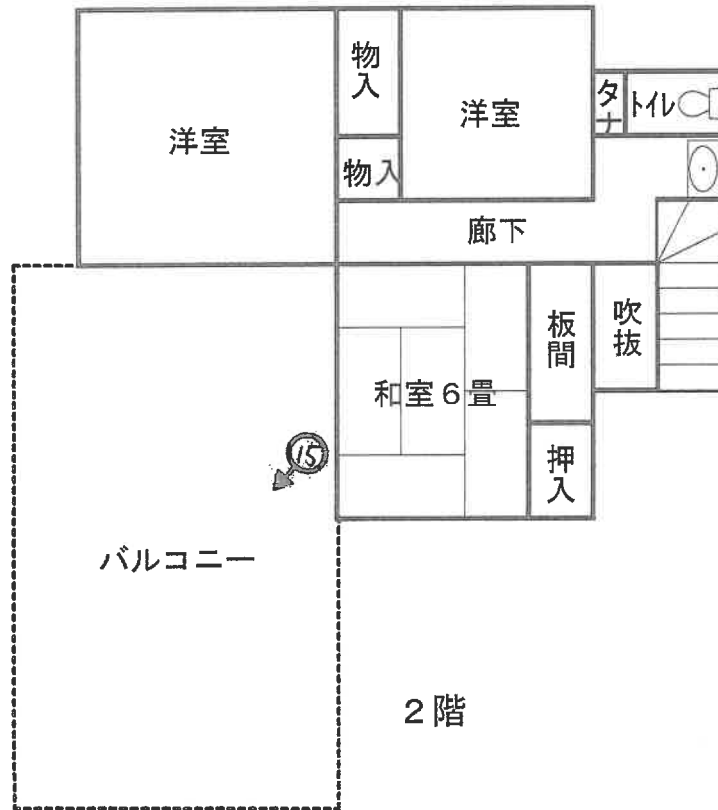


(15 枚目)

建物間取図



物件 3



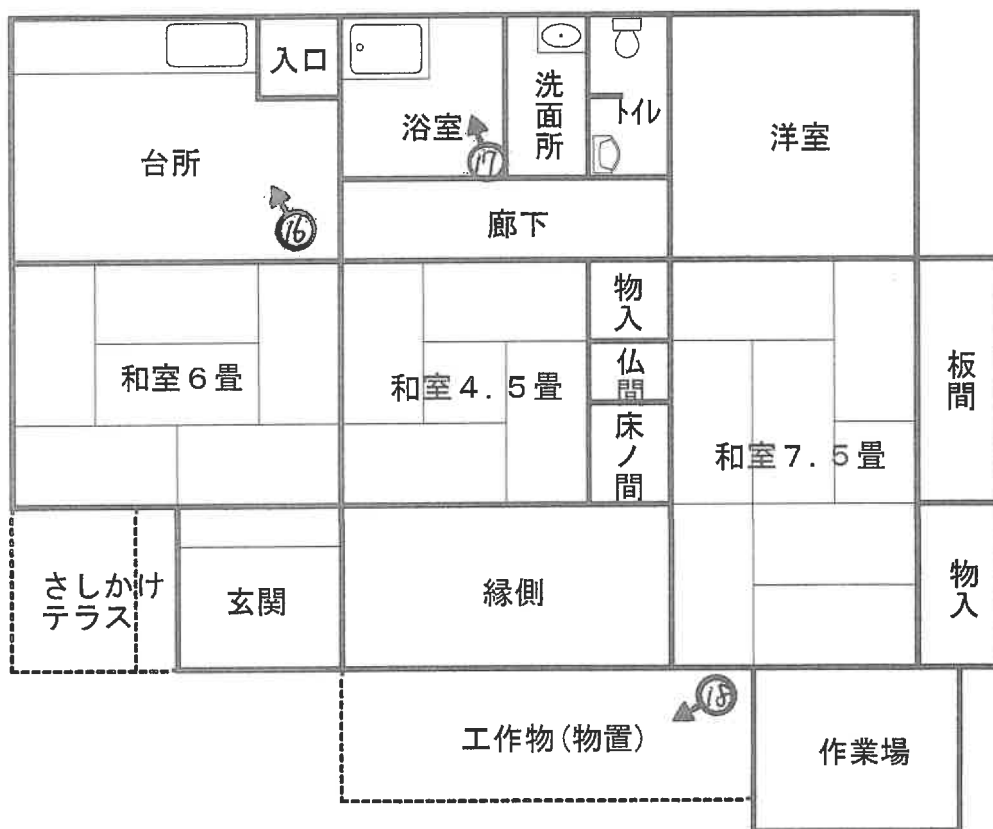
←○写真撮影位置方向

(16 枚目)

建物間取図



物件 7



←○写真撮影位置方向

物件7

①対象物件（南）



物件3

物件1

物件2

物件4

市道

②物件3（西）



居宅部分

店舗部分

物件4

③物件3（南東）



玄関

市道

④物件 3 玄関



亀裂

⑤物件 3 基礎・犬走り



亀裂

⑥物件 7 (南西)



物件 7

物件 5

⑦物件 7 (北西)



⑧物件 7 基礎・犬走り

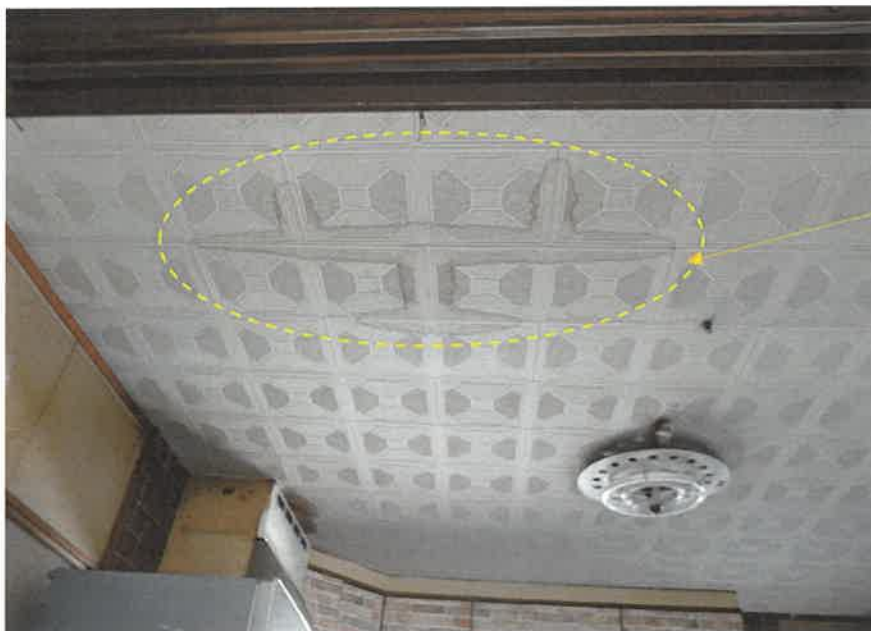


亀裂

⑨物件 3 台所



⑩物件 3 台所天井



シミ

⑪物件 3 浴室



⑫物件 3 店舗





⑬物件 3 店舗カウンター



⑭物件 3 店舗厨房



⑮物件 3 バルコニー



⑯物件 7 台所



⑰物件 7 浴室



⑱物件 7 工作物 (物置)

令和7年 (ケ) 第67号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月9日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1～7)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 260,000円
物件2 (土地)	金 3,780,000円
物件3 (建物)	金 480,000円
物件4 (土地)	金 1,970,000円
物件5 (土地)	金 3,220,000円
物件6 (土地)	金 170,000円
物件7 (建物)	金 1,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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, 4の内訳価格は物件3のための、また物件5, 6の内訳価格は物件7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及び物件7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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3758番3 宅地 13.06平方メートル	
2	所在地目地積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3759番1 宅地 187.19平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3759番地1 3759番1 居宅・店舗 木・鉄骨造セメント瓦葺陸屋根 2階建 1階102.10平方メートル 2階 51.07平方メートル	
4	所在地目地積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3759番4 宅地 97.40平方メートル	

5	所在地 地番 地目 地積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3756番1 宅地 233.15平方メートル	
6	所在地 地番 地目 地積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3758番4 宅地 12.43平方メートル	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市平佐町字北牟田 3756番地1、3758番地4 3756番1 居宅 木造セメント瓦・ビニール板葺 平家建 92.44平方メートル	
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。		

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1、2、4～6）

位置・交通	J R鹿児島本線「川内」駅の北東方・約970m 「自動車学校前」バス停の北方・約180m (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、薩摩川内市の中心部に近い準幹線沿いの地域である。車両交通量も多く、沿線には、店舗、店舗兼住宅、事業所、医院、共同住宅、戸建住宅等が混在する土地利用となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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	(西側市道より25mの範囲) 都市計画区域 第二種住居地域 60% 200% — — ※上記の東側のごく一部が第一種中高層住居専用地域(60%、200%)
画地条件	地積 : 543.23 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約29m 奥行 : 約22m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高接面 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南西～西約16m舗装市道(建築基準法上の道路である) 南東約8m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、駐車場である。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : 引込みあり	
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1, 2, 4～6土地は、相互間の境界が外観上判然としない。また、物件4土地は、南西側市道との境界が判然としない。ただし、法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件1, 2土地上に、使っていない井戸が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和60年4月15日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構造：木・鉄骨造2階建 屋根：セメント瓦葺陸屋根 外壁：サイディング・吹付タイル 内壁：クロス・合板等 天井：合板等 床：フローリング・畳等 設備：電気・水道 その他：－
床面積（現況）	1階 102.10 m ² 2階 51.07 m ² 計 153.17 m ²
現況用途等	現況用途 居宅・店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>① 物件3建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。</p> <p>② 物件3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。</p> <p>③ 物件3建物は、地震の影響で建物が全体的に歪み、床が北側へ傾き、浴室のタイル・基礎・犬走り・外壁に多数の亀裂が存する。また、玄関のドアや浴室の窓に隙間ができ、1階洋室のサッシが閉まらないなど、保守管理の状況は劣る。</p>

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和51年月日不詳新築 平成5年月日不詳増築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構造：木造平家建 屋根：セメント瓦・ビニール板葺 外壁：亜鉛鋼板 内壁：合板等 天井：合板等 床：板張り・畳等 設備：電気・水道 その他：－
床面積(現況)	92.44 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	中等より下
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>① 物件7建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。</p> <p>② 物件7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。</p> <p>③ 地震の影響で建物が全体的に歪み、床が北側へ傾き、基礎・犬走りに亀裂が存する。また、天井板や内壁が一部浮いているなど、保守管理の状況は劣る。</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、4～6）

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
1	36,300	1.03	13.06	0.95	463,000
2	36,300	1.03	187.19	0.95	6,648,000
4	36,300	1.03	97.40	0.95	3,459,000
5	36,300	1.03	233.15	0.95	8,281,000
6	36,300	1.03	12.43	0.95	441,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 薩摩川内-4

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$28,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/76 = 36,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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+3

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.95 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 = 0.76 \text{ (100/76)}$$

イ 個別格差：方位+2 角地+5 形状-3 井戸-1

$$1.02 \times 1.05 \times 0.97 \times 0.99 = 1.03$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格

(物件3)

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/m ²) ア	現況延床面 積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	182,000	153.17	0.01	278,000

ウ 現価率

物件3建物は、既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化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（建物の歪み・床の傾き・亀裂等-80%）を施して、原価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

(物件7)

番号	再調達原価 (円/m ²) エ	現況延床面 積 (m ²) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
7	145,000	92.44	0.01	134,000

カ 現価率

物件7建物は、既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化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（建物の歪み・床の傾き等-80%）を施して、原価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	463,000	敷地占有利益	0.05	23,000 (物件3)
2	6,648,000	敷地占有利益	0.05	332,000 (物件3)
4	3,459,000	敷地占有利益	0.05	172,000 (物件3)
5	8,281,000	法定地上権	0.35	2,898,000 (物件7)
6	441,000	法定地上権	0.35	154,000 (物件7)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等とその割合を以下のとおり査定した。
査定した。

物件1, 2, 4 敷地占有利益 5%
物件5, 6 法定地上権 35%

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	463,000	-23,000	1.00	1.00	0.60	260,000
2	6,648,000	-332,000	1.00	1.00	0.60	3,780,000
3	278,000	+527,000	1.00	1.00	0.60	480,000
4	3,459,000	-172,000	1.00	1.00	0.60	1,970,000
5	8,281,000	-2,898,000	1.00	1.00	0.60	3,220,000
6	441,000	-154,000	1.00	1.00	0.60	170,000
7	134,000	+3,052,000	1.00	1.00	0.60	1,910,000
一括価格(合計)						11,790,000

(一万円未満切捨て)

- 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：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 薩摩川内-4

所 在：薩摩川内市平佐町字天神坊 4216 番 18
価 格：28,400 円/㎡(対前年変動率±0.0%)
位 置：川内駅 1.4 k m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：243 ㎡
供給処理施設：水道 ガス 下水
接 面 街 路：東 5m 市道
用途指定等：第二種中高層住居専用地域 60% 200%
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件 1	309,055 円
物件 2	4,429,721 円
物件 3	844,840 円
物件 4	2,304,903 円
物件 5	5,517,334 円
物件 6	294,146 円
物件 7	18,725 円

第7 附属資料

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

以 上

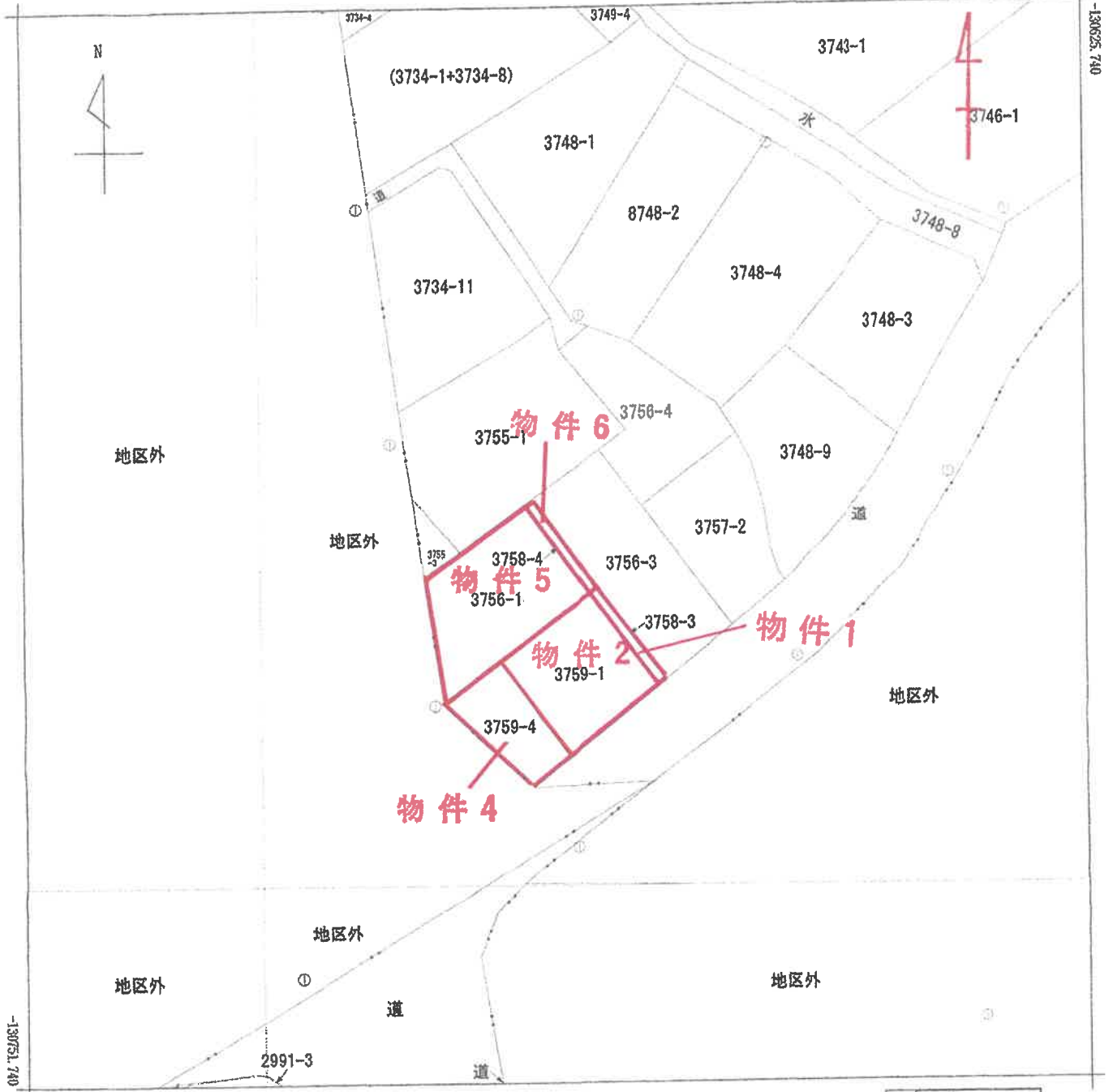


公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-64322.352

4 2991-14



-130625.740

-130751.740

-64447.352

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	薩摩川内市平佐町字北牟田			地番	3758番4				
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				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載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7月8日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日：平成8年1月22日

004554

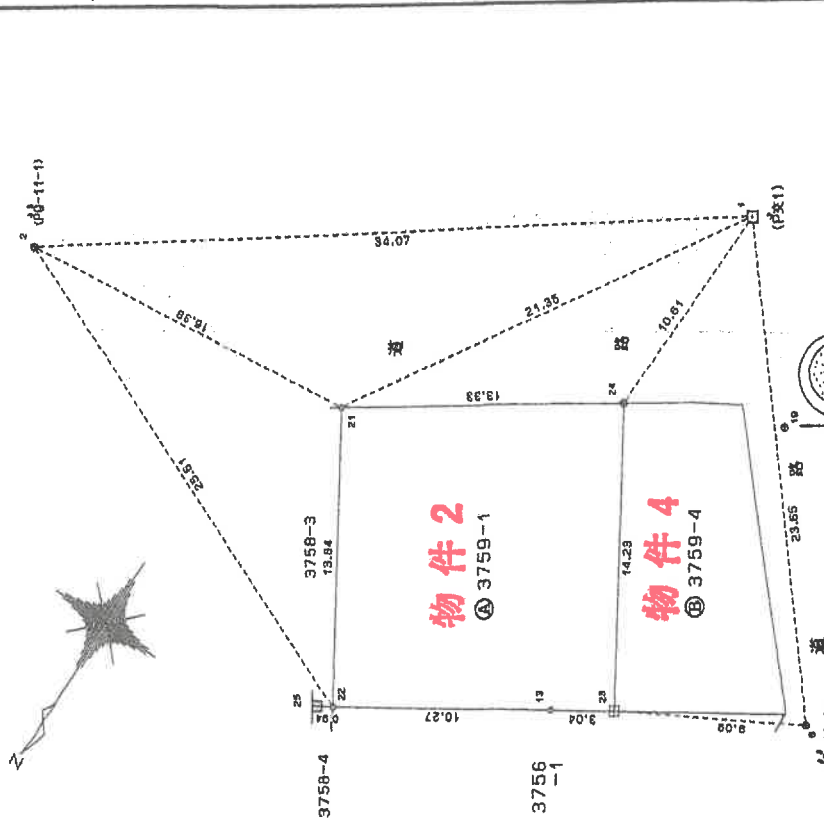
前 3759-1 後・新

地番 3759番1
3759-4

土地の所在 鹿嶋市 平佐町 字北牟田
鹿嶋市山内町

地積測量図

H 8. 1. 22



精度区分	甲	乙
種類	凡例	
①	コンクリート杭	
②	鉄杭	
③	プラスチック杭	
④	金剛杭	
⑤	鋼杭	

縮尺 1/250

田田:コンクリート杭
⊕:金剛杭

地番 3759-1

測点No	X	座標 Y	座標 Y _{n+1} -Y _n -1	X _n (Y _{n+1} -Y _n -1)
24	110.513	100.375	-18.560	-2052.97280
23	122.734	92.804	-4.998	-601.151132
13	124.366	95.477	11.290	1404.092140
22	129.802	104.194	15.987	2075.144574
21	118.022	111.464	-3.819	-450.726018
		積面積	374.382284	
		形積	187.191420	
		坪数	187.19	
			56.62	

⑤

地番	3759-4	284.60
合計面積	187.191420	
積面積	97.4088580	
形積	97.40	
坪数	29.46	

地番	積面積	形積	坪数
⑥ 3759-4	100.000	97.40	
④ 3759-1	118.761	187.19	

測点No	積面積	X	座標 Y	座標 Y
1	コンクリート杭	100.000	100.000	
2	金剛杭	118.761	127.762	
6	鉄杭	118.273	84.974	
18	プラスチック杭	112.640	84.441	
19	金剛杭	107.341	83.364	
25	コンクリート杭	130.302	104.996	

製作者 土

申請人

A3→A4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。
(鹿嶋市地方事務所川内支所管轄)

令和7年7月8日 鹿嶋市地方事務所

登記官

(日本工務株式会社測量課)

請求番号：9-2

建物図面

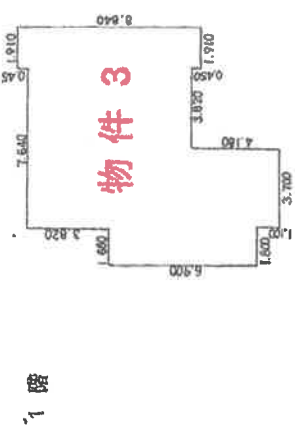
(日製差込)

S 60 4 22

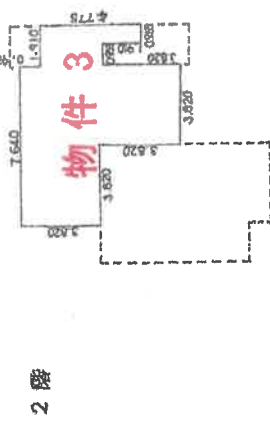
建物図面 各階平面図

家屋番号	3759番1
建物の所在	一州市平佐町 字北牟田 3759番地1, 3756番地1

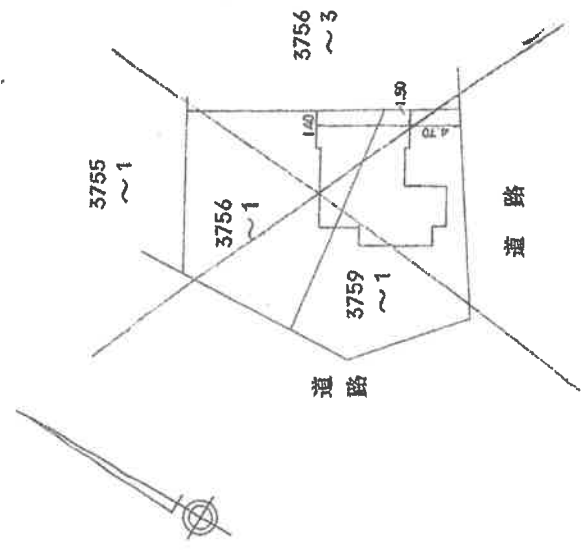
210813 各階平面図



7. 640	×	0. 955	=	7. 296200
3. 550	×	2. 865	=	27. 360750
3. 820	×	3. 820	=	14. 592400
0. 955	×	1. 910	=	1. 824050
				53. 073400



床面積	1階	102.10㎡
	2階	51.07㎡



申請人

縮尺 1/250
22日作製

作製者

(日製差込)

尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方裁判所川内支部管轄)
令和7年7月8日 鹿児島地方裁判所

登記官

A3→A4縮小

請求番号: 9-5

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成8年4月25日

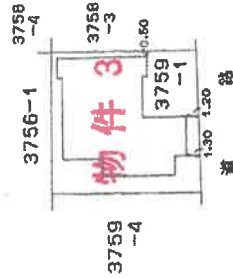
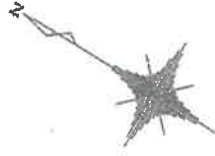
210812 各階平面図

家屋番号 3759番1

建物の所在 一州内市 平佐町 字北牟田 3759番地1
龍崎山内車

建物図面
各階平面図

H 8 . 4 . 25



(日 期 第 1)

作製者

縮尺 1/—

申請人

縮尺 1/500

建物図面

(日 期 第 1)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方支務局川内支局管轄)

令和7年7月8日

鹿児島地方支務局

登記番号

A3→A4縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：9-3

登記年月日：平成11年2月22日

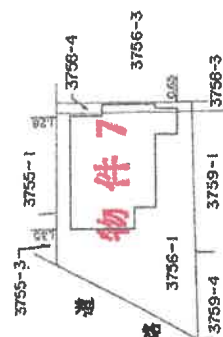
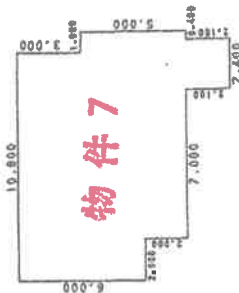
210809 各階平面図

家屋番号 3756-1

建築物の所在 埼玉県川口市平佐町字北幸田3756番地1, 3758番地4

H11.2.22

建築物各階平面図



(日製発行)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

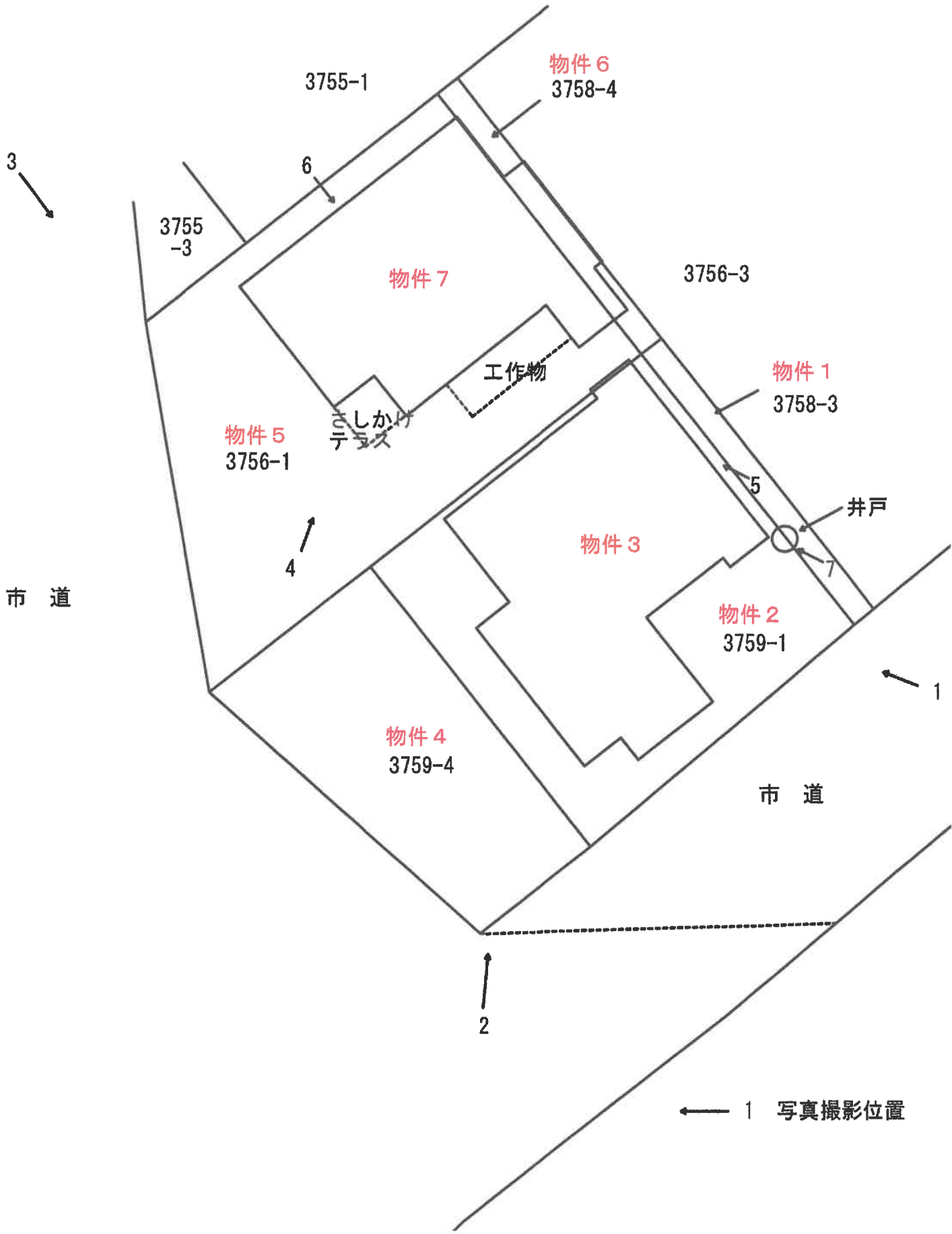
建物図面

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。
 (鹿児島地方事務所川内支局管轄)
 令和7年7月8日 鹿児島地方事務所 登記官

A3→A4縮小

請求番号：9-4

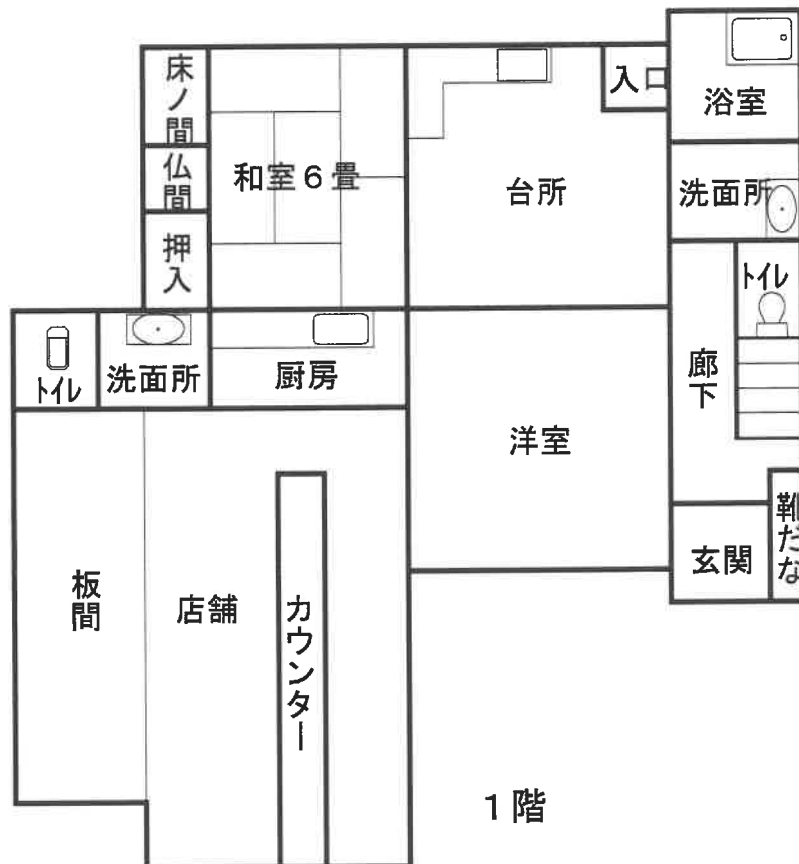
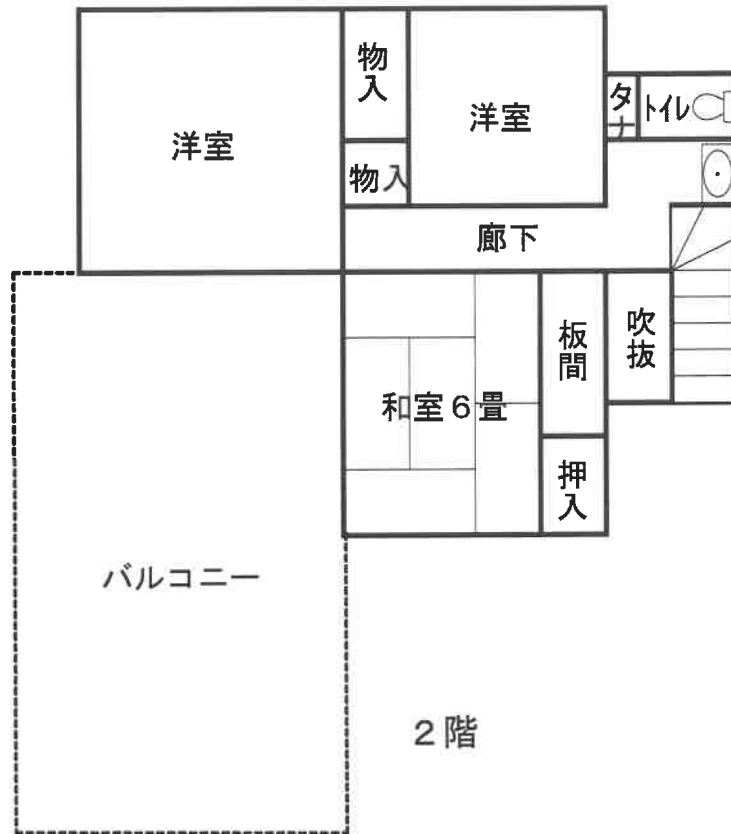
土地建物位置関係図



建物間取図



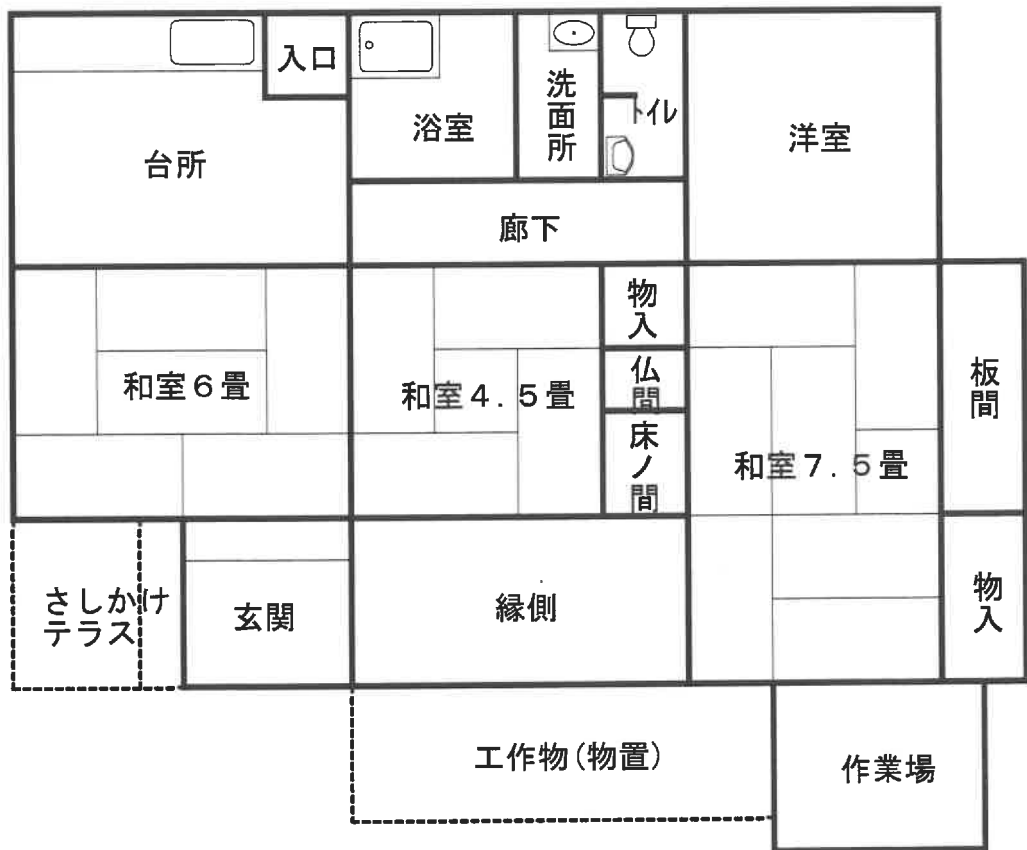
物件 3



建物間取図



物件 7



現況写真

1



2



現況写真

3



4



現況写真

5



物件3 基礎・犬走りの亀裂の様子

6



物件7 基礎・犬走りの亀裂の様子

現況写真

7



井戸の様子