

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 8 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 8 月 1 2 日から 令和 8 年 8 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,710,000 10,968,000	一括	2,742,000	109,628	0
1	180,000				
2	690,000				
3	12,840,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 阿久根市脇本字坂ノ平 |
| | 地 番 | 2 4 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿久根市脇本字窪田 |
| | 地 番 | 4 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 4. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 阿久根市脇本字窪田 4 0 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 0 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 8. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 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 1 ～ 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 2 4 6 番 1、接面する里道（公図上「道」）及び水路（公図上「水」））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。



11

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



物 件 目 録

- 1 所 在 阿久根市脇本字坂ノ平
地 番 2 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 阿久根市脇本字窪田
地 番 4 0 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 0 4 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 阿久根市脇本字窪田 4 0 9 番地 1
家屋 番号 4 0 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 8 . 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第7号
令和8年3月26日受理
令和8年5月11日提出

現況調査報告書

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 阿久根市脇本字坂ノ平
地 番 2 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 阿久根市脇本字窪田
地 番 4 0 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 0 4 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 阿久根市脇本字窪田 4 0 9 番地 1
家屋 番号 4 0 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 8 . 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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	☒ 土地共有者 A・B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	本土地は一体として物件 3 の敷地として使用され、相互の境界は判然としない。 南東側は市道に接し、市道との境界は擁壁、ブロック塀等により概ね明瞭であるが、隣地（246-1）、北西側里道、北東側水路との境界は判然としないと考えられる。隣地との間に高低差が存する。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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	☒ 建物共有者 A・B ☐ 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 ☐ 「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	ウッドデッキが存する。室内で犬を一匹飼育している。従物等として屋根に太陽光発電システムが設置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者、Bの夫)	1 対象物件は私と妻Bが住居として所有し、占有しています。 2 雨漏り、シロアリ被害、増改築、周囲との境界トラブルはありません。
B (共有者、Aの妻)	1 対象物件は私と夫Aが住居として所有し、占有しています。 2 室内で犬を一匹飼育しています。 3 屋根の太陽光発電システムは本建物建築当初から据え置かれたもので、 所有権留保はなく、私たち夫婦が所有する共有物です。 4 雨漏り、シロアリ被害、増改築、周囲との境界トラブルはありません。 室内に特に不具合はありません。

(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、2枚目のとおりである。
- 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2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等について、2～3枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
 - ① 物件1、2について
 - ア 物件1は雑草が繁茂し、西側隣地（246-1）との間には高低差（物件1が高い）があり、石垣が存するが一部が崩れており、境界は判然としない。
 - イ 物件2は水路に隣接する。境界付近は法面となっている。
 - ウ 北～北西側隣地との間には2メートル近い高低差（物件1、2が低い）が存する。
 - エ 北西側里道との境界付近に側溝が存するが、雑草が覆い被さり、境界は判然としない。
 - オ 水道は他人地を経由して他の建物と共同で引き込まれている。（評価人調べ）
 - ② 物件3について
 - ア 中二階に天井高が約1.4メートルのロフト、小屋裏収納が存する。
 - イ 室内に特に不具合は見られなかった。

(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
令和8年3月26日 16:50-17:00	阿久根市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和8年3月26日 17:30-17:45	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和8年3月27日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送（A・B宛）
令和8年4月16日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送（B宛）
令和8年4月17日 11:30-11:40	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地246番1外2筆）
令和8年4月20日 12:30-13:50	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、Bから事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和8年4月20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、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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

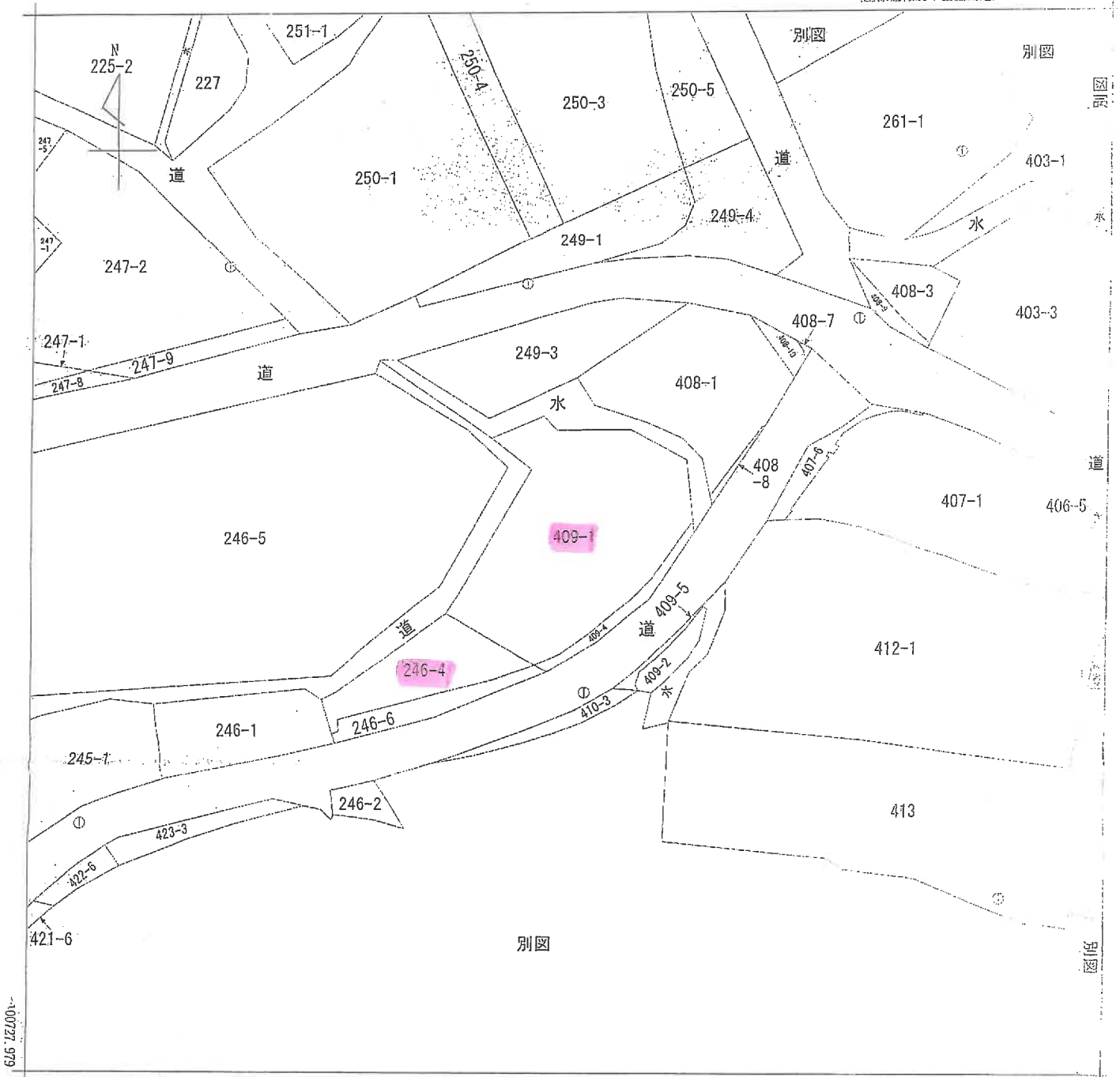
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

76417.725

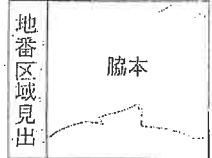
110601.979



-76542.725

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	阿久根市脇本字窪田				地番	409番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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12月26日

鹿児島地方方法務局出水出張所

登記官

請求番号：7-3

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和60年11月14日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
昭和7年12月26日 鹿児島地方建設局出水出張所

登記官

(7 枚目)

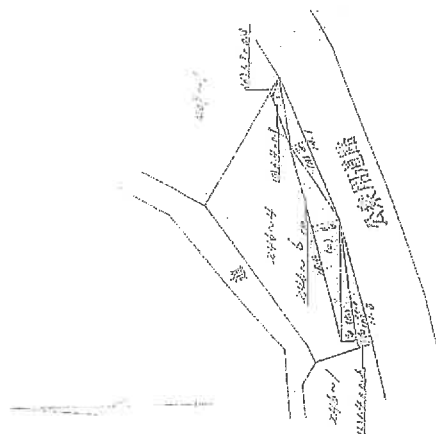
請求番号：7-5

前 246-44 港・新 地 積 測 量 図

地 番 4

土地の所在 下阿久根市脇本字坂ノ平

213219



246~6 121	
(A)	1.7 0.4 2.57
(B)	3.4 0.9 5.76
(C)	14.1 1.4 25.56
(D)	15.4 2.5 46.00
(E)	11.0 1.4 14.00
(F)	11.8 1.2 14.16
(G)	1.4 0.4 0.84
(H)	1.4 0.4 0.84
(I)	1.4 0.4 0.84
(J)	1.4 0.4 0.84
(K)	1.4 0.4 0.84
(L)	1.4 0.4 0.84
(M)	1.4 0.4 0.84
(N)	1.4 0.4 0.84
(O)	1.4 0.4 0.84
(P)	1.4 0.4 0.84
(Q)	1.4 0.4 0.84
(R)	1.4 0.4 0.84
(S)	1.4 0.4 0.84
(T)	1.4 0.4 0.84
(U)	1.4 0.4 0.84
(V)	1.4 0.4 0.84
(W)	1.4 0.4 0.84
(X)	1.4 0.4 0.84
(Y)	1.4 0.4 0.84
(Z)	1.4 0.4 0.84

101.000 m² = 101.000 m²

101.000 m² = 101.000 m²

申請人

縮尺

(昭和 60 年 11 月 作成)

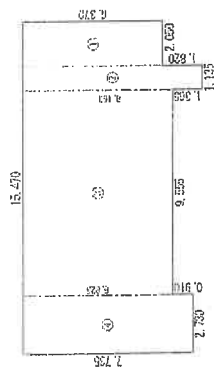
登記年月日：令和1年10月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和1年12月26日 鹿児島地方公務局出承出張所 登記官

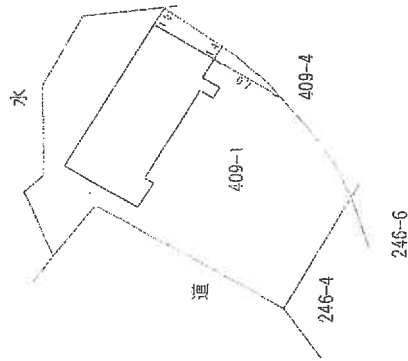
（9 枚目）

各階平面図 建物図面

図面番号	409番1
建物の所在	阿久根市臨本字窪田409番地1



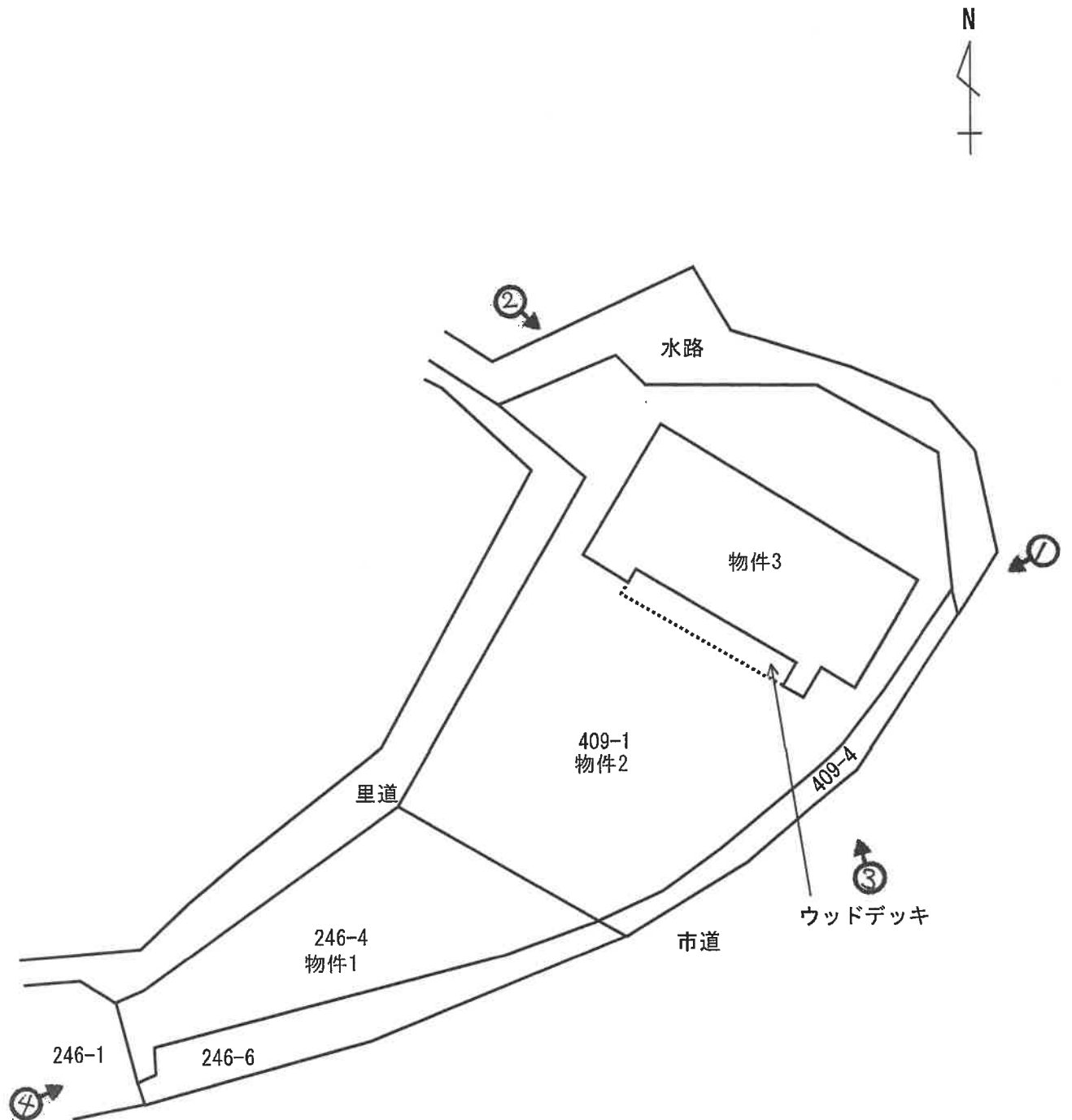
求積表			
①	2.050×6.370	$=$	13.058500
②	1.135×8.190	$=$	9.295650
③	9.555×6.825	$=$	65.212875
④	2.730×7.735	$=$	21.115550
合計		108.63	m ²



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

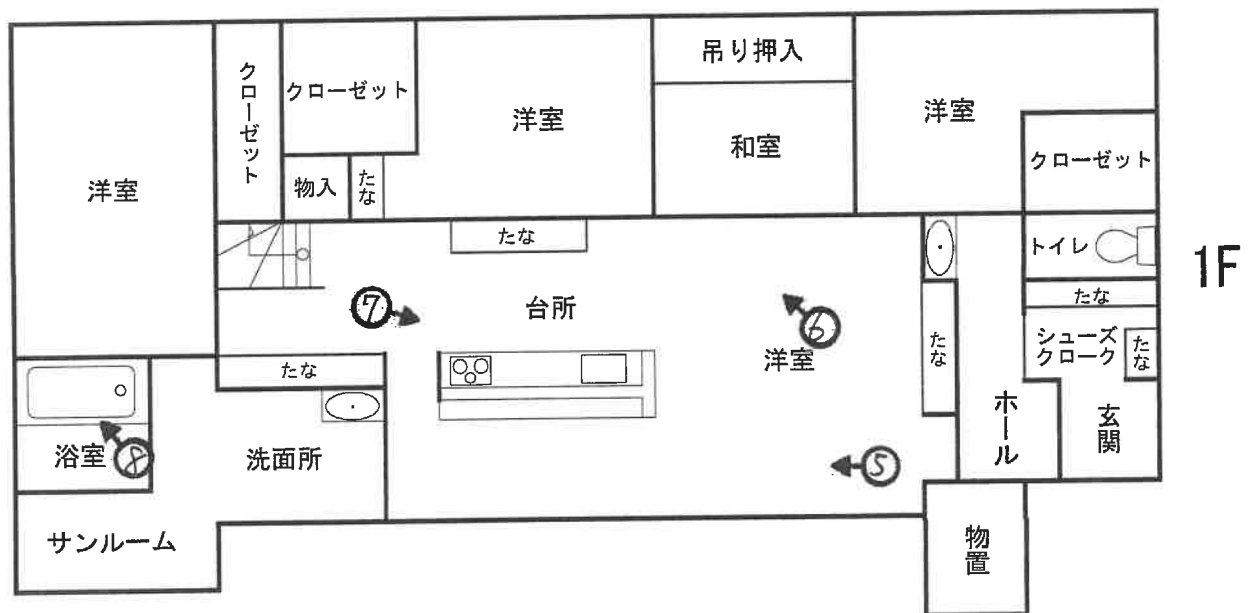
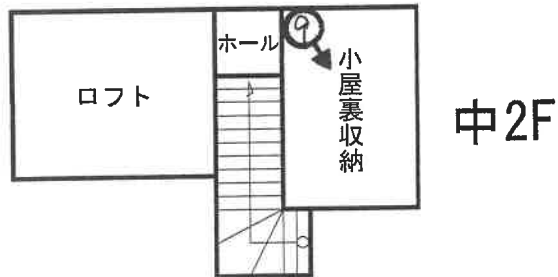


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(10 枚目)

←○写真撮影位置方向

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。

←○写真撮影位置方向

● // 枚目

①対象物件（北東）



物件3（本建物）

物件2

物件1

市道

②対象物件（北西）



境界付近

③対象物件（南東）



太陽光発電システム

本建物

物件2

物件1

市道



④物件1（西）

物件1

石垣の崩れ

隣地（246-1）



⑤1階洋室



⑥1階和室・洋室

⑦台所



⑧浴室



⑨中二階小屋裏収納



令和 8年（ケ）第 7号
令和 8年 4月20日 現地調査
令和 8年 5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 13,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 180,000円
物件2（土地）	金 690,000円
物件3（建物）	金 12,840,000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 地目 地積	阿久根市脇本字坂ノ平 246番4 宅地 133.90m ²	
2	所在地 地目 地積	阿久根市脇本字窪田 409番1 宅地 504.13m ²	
3	所 家 種 構 床 面 積	在 番 目 積 阿久根市脇本字窪田409番地1 409番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家 建 108.68m ²	
特記事項			
中二階に天井高が約1.4mのロフト、小屋裏収納が存する。詳細は建物間取図を参照。			

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	肥薩おれんじ鉄道「折口駅」の北西方約4.1km、「槇之浦」バス停の南西方約40m、脇本小学校の北西方約1km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	阿久根市役所の北方約8.4km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空地、農地等も見られる。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 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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% なし
画 地 条 件	地積 : 638.03㎡ 規模 : やや過大 間口 : 約49m 奥行 : 約3m～22m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 前面道路より0m～約1m高い 接面道路との関係 : 二方路（ただし、効用無し）	
接面道路の状況	南東方にて幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。北西方にて幅員約2mの未舗装里道（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。隣地は農地、雑種地。	
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、土壤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	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。 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。 (阿久根市教育委員会にて確認。) 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。 ④物件1・2土地と北～北西方隣接地等との間には2m近い高低差(物件1・2土地が低い)が存する箇所があり、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性がある。再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。 ⑤西側隣接地との間には高低差(物件1土地が高い)があり、石垣が存するが、一部が崩れている。 ⑥水道は現時点で、他人地を経由して他の建物と共同で引き込まれている。近隣の県道「脇本赤瀬川線」の改良工事に伴い、是正する予定であるが具体的な計画、時期は未定である。 (阿久根市水道課にて確認。)
---------	--

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和元年10月13日新築 約6年 19年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・水道等 その他 太陽光発電システム、ロフト、小屋裏収納	
床面積（現況）	108.68㎡	
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途: 居宅 間取り : 「建物間取図」参照	
品 等	使用資材: 普通 施 工: 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	①調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 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。 ③中二階に天井高が約1.4mのロフト、小屋裏収納が存する。詳細は建物間取図参照。 ④太陽光発電システムが存する。 ⑤ウッドデッキが存するが、特段の市場価値はないものと判断した。 ⑥犬を一匹飼育している。	

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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,330	0.83	133.90	0.95		457,000
2	4,330	0.83	504.13	0.95		1,721,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿久根(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,400\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/144 = 4,330\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$0.99 \times 1.00 \times 1.45 \times 1.00 = 1.44 \quad 100/144$

イ 個別格差：規模▲3 形状▲5 高低差、水路隣接、石垣の一部崩壊▲10

$0.97 \times 0.95 \times 0.9 = 0.83$

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	252,000	108.68		0.77	21,088,000

ア 再調達原価：252,000円/㎡（太陽光発電システム、ロフト、小屋裏収納を考慮）

イ 現況延床面積：108.68㎡

エ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19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19.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)) × (1 - 観察減価0%) = 0.77

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	457,000	0.25	法定地上権	114,000
2	1,721,000	0.25	法定地上権	430,000

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25%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
1	457,000	-114,000		0.90	0.60	180,000
2	1,721,000	-430,000		0.90	0.60	690,000
3	21,088,000	+544,000	1.00	0.99	0.60	12,840,000
一括価格（合計）						13,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 水道の給水経路▲10 0.9

物件2 水道の給水経路▲10 0.9

物件3 犬を飼育していることによる動物臭の可能性▲1 0.99

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 阿久根(県)-3

所 在：阿久根市脇本字一丁田7985番1

地 目：宅地

価 格：6,400円/㎡

位 置：脇本農協前バス停 160m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：556㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東 5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 566,263円

物件2 2,131,965円

物件3 7,072,282円

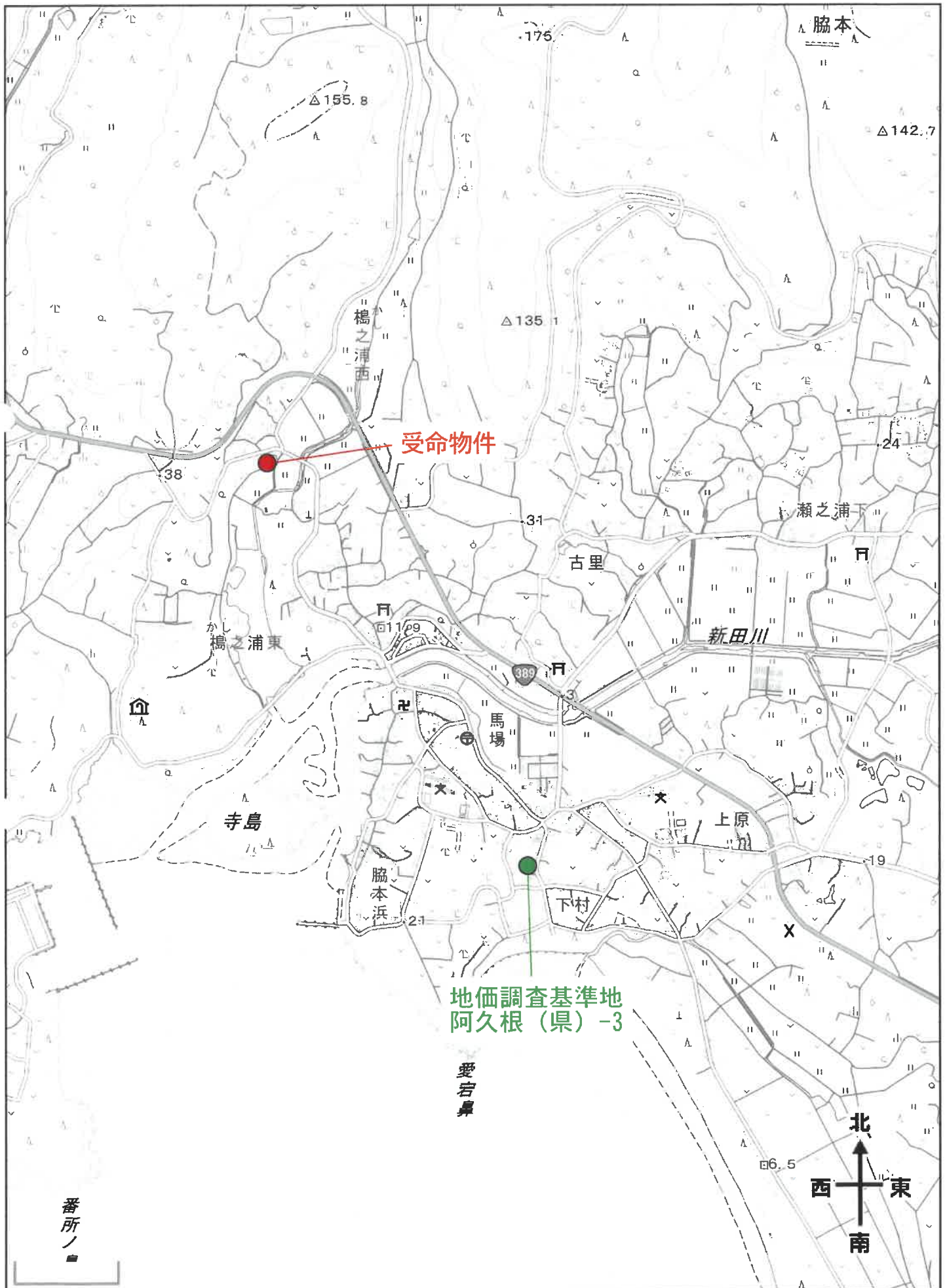
第7 附属資料

- 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阿久根市2026年版を使用。

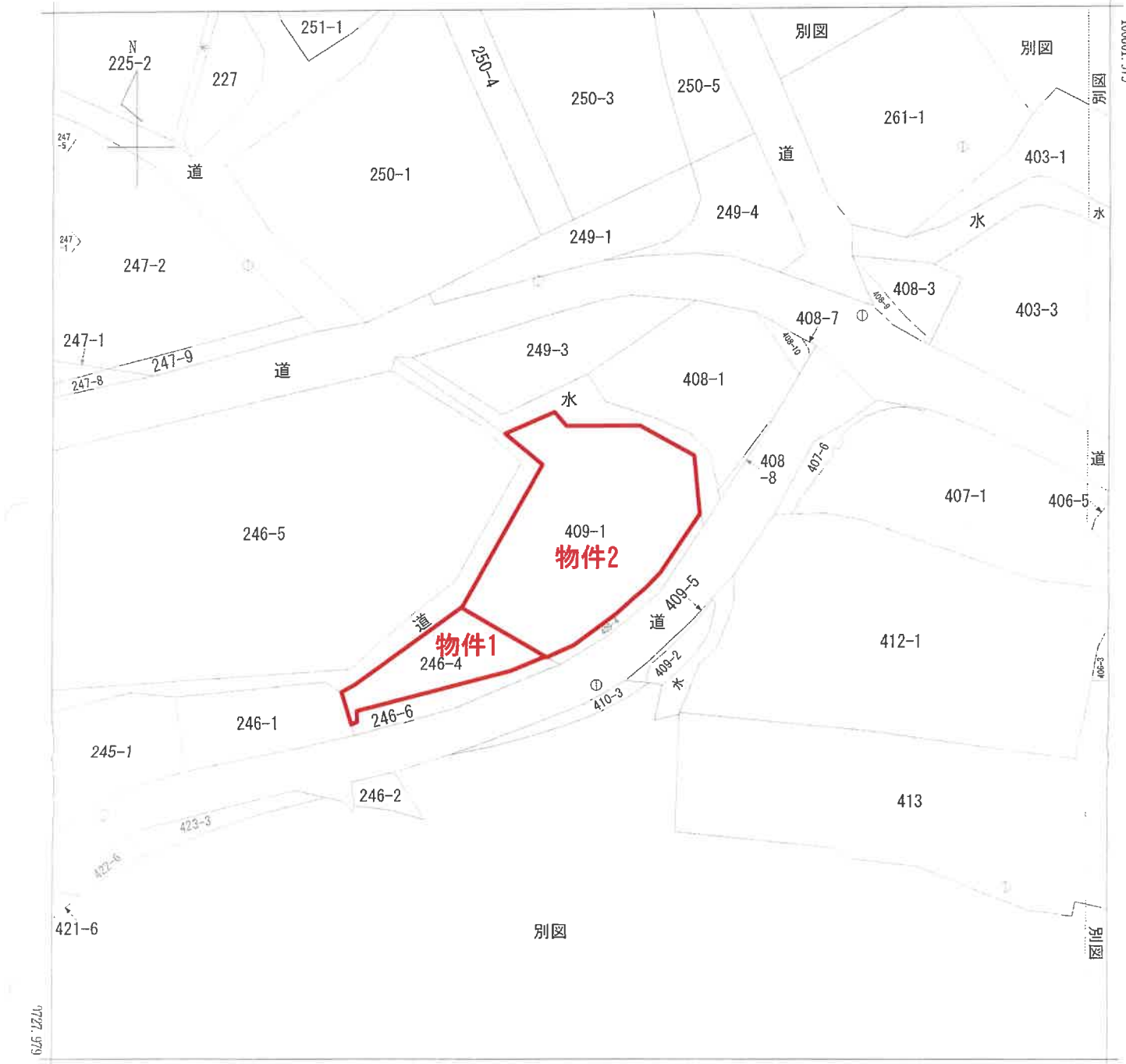
以 上

位置図



公図写し

(座標値種別：図上測定) -76417.725



-76542.725 (座標値種別：図上測定)

地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	阿久根市脇本字窪田				地番	409番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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12月26日
鹿児島地方法務局出水出張所
登記官

請求番号：7-3
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

登記年月日：昭和60年11月14日

213219

前 246-4-後・新

S 60.11.14

地 積 測 量 図

地 番

246 ~ 6-4

土地の所在

阿久根市脇本字坂ノ平



246 ~ 6 (M)	
(A) 1.7	0.57
(B) 5.4	0.76
(C) 2.1	2.56
(D) 2.4	2.00
(E) 1.0	14.10
(F) 1.8	14.16
(G) 1.4	0.84
A 5.1	10.19
1/20	52.05

(A) 12.6 m - (B) 52.05 m

(A) 12.6 m - (B) 52.05 m

申請人

縮尺

1/500

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

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12月26日 鹿児島地方公務局出水出張所

登記官

地積測量図写し

登記年月日：昭和60年11月14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。
令和7年12月26日 鹿児島県地方事務局出水出張所

令和7年12月26日

鹿兒島地方法務局出水出張所

炎時品也

号: 7-4

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

213342

前 409-1 後・新

地 番

土地の所在

阿久根市陽本町窪田

地積測量圖

200.11.14



(1)	2.4	0.9	7.47
(2)	2.4	1.1	0.56
(3)	2.9	1.5	سی. ق. سی.
(4)	3.4	1.44	1.0.64
(5)	4.0	1.1	4.40
(6)	4.5	2	15.40
(7)	4.9	2.0	4.40
(8)	5.4	1.0	4.42
Σ	30		57.74
	14		587

(A) 500 m^2 - (B) 28.87 m^2

人
類
母

縮尺

025

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：令和1年10月15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。
令和7年12月26日 鹿児島地方裁判所 出水出張所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

番号：7-6

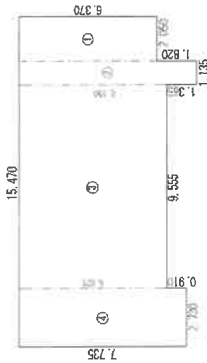
各階平面図 建物図面

409番1

家屋番号

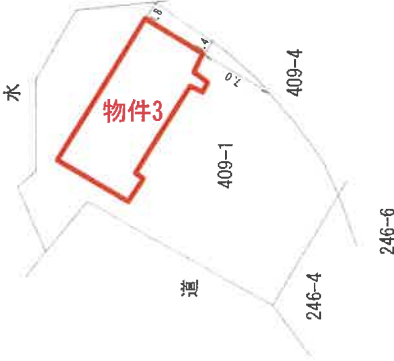
阿久根市脇本字窪田409番地1

建物の所在



求積表

①	2.050 × 6.370	=	13.058500
②	1.135 × 8.190	=	9.295650
③	9.555 × 6.825	=	65.212875
④	2.730 × 7.735	=	21.116550
合計			108.683575
床面積			108.68 m ²



作成者

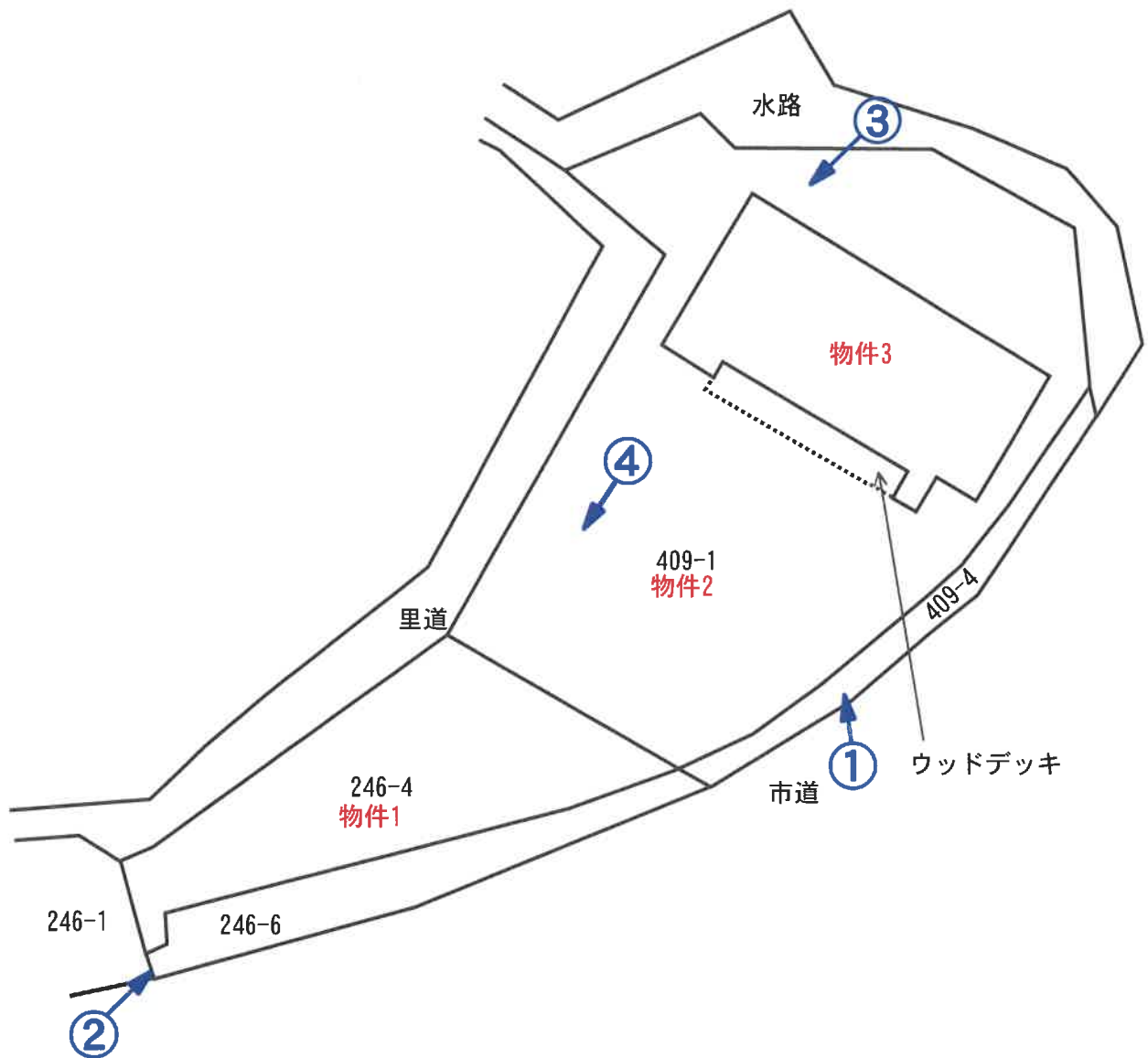
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

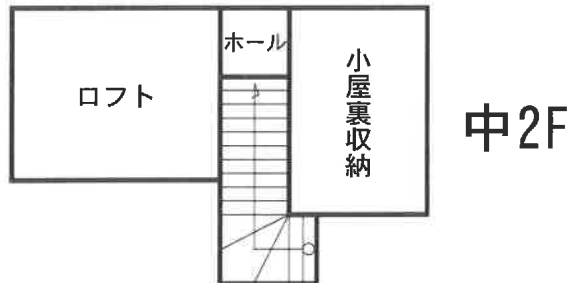
土地建物位置関係図



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



物件3

物件2

写真 ②

南西方より



物件1

現況写真



写真 ③

北西方境界付近

物件3



写真 ④

敷地内部