

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



213

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）
1～7	13,500,000 10,800,000	一括	2,700,000	355,227	0
1	650,000				
2	860,000				
3	770,000				
4	250,000				
5	360,000				
6	2,180,000				
7	8,430,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 9 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 3 . 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 8 . 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 8 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 6 . 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 8 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 7 . 2 6 平方メートル |



11

物 件 目 録

6	所 在	薩摩川内市五代町字山王
	地 番	6 8 8 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 0 7 2. 6 4 平方メートル
7	所 在	薩摩川内市五代町字山王 6 8 8 番地 1、6 5 7 番地、 6 5 8 番地、6 8 6 番地、6 8 7 番地
	家屋 番号	6 8 8 番 1
	種 類	店舗・事務所
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 1 2 9. 6 0 平方メートル 2 階 1 2 9. 6 0 平方メートル 3 階 1 2. 6 0 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	2
	種 類	事務所・休憩室
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 6 1. 5 3 平方メートル 2 階 1 2 6. 0 0 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1 階 約 1 3 5. 5 3 平方メートル 2 階 1 2 6. 0 0 平方メートル
	符 号	3
	種 類	車庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 464.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

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 7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



11

- 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 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 9. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 3. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 8. 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 8 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 6. 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 8 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 7. 2 6 平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在 薩摩川内市五代町字山王

地 番 6 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 7 2 . 6 4 平方メートル

7 所 在 薩摩川内市五代町字山王 6 8 8 番地 1、6 5 7 番地、
6 5 8 番地、6 8 6 番地、6 8 7 番地

家屋 番号 6 8 8 番 1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
2 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
3 階 1 2 . 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所・休憩室

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 5 3 平方メートル
2 階 1 2 6 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 3 5 . 5 3 平方メートル
2 階 1 2 6 . 0 0 平方メートル

符 号 3

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 464.47平方メートル



令和8年(ケ)第3号
令和8年3月18日受理
令和8年4月24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 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 9 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 3 . 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 5 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 8 . 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 8 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 6 . 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 薩摩川内市五代町字山王 |
| | 地 | 番 | 6 8 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 7 . 2 6 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 薩摩川内市五代町字山王

地 番 6 8 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 7 2. 6 4 平方メートル

7 所 在 薩摩川内市五代町字山王 6 8 8 番地 1、6 5 7 番地、
6 5 8 番地、6 8 6 番地、6 8 7 番地

家屋 番号 6 8 8 番 1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 2 9. 6 0 平方メートル
2 階 1 2 9. 6 0 平方メートル
3 階 1 2. 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所・休憩室

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 1. 5 3 平方メートル
2 階 1 2 6. 0 0 平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 4 6 4. 4 7 平方メートル



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・3・4・5・6				
現況地目 形状	☒ 宅地(物件 1・2・3・4・5・6) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び 占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「前頁の概況」のとおり)				
その他の事項	車庫、簡易物置、電柱2本、看板石碑、ポール3本が設置してある。また、物件1及び同6に地下貯蔵タンク9基(中和剤で処理後、水を入れた状態)が埋設してある。				
建物	物件 7				
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号2) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約135.53㎡(増築有:約74.00㎡(増築年月日不詳))				
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:				
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、目的外動産を置いた営業していない店舗・事務所・休憩室・車庫の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	附属建物符号1は、現存しない。主たる建物にさしかけが設置してある。附属建物符号3内に焼却炉が設置してある。				
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物図面及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1及び同6は、南西側が県道（公図上 道）に面している。物件6は、西側が市道（公図上 道）に面している。物件2・3・4・5は、前記物件1及び同6を経由して上記県道に至っている。
- 3 物件1・2・3・4・5・6の占有状況等について
 - (1) 物件1・2・3・4・5・6は、物件7の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1及び同6の地下貯蔵タンクについて、以下の①のとおり回答を得た。
 - ① 平成22年5月27日に消防法第12条の6の規定による廃止届により、同法11条の規定による許可の効力が失われているため、給油取扱所は存しない。給油取扱所として、物件1に地下貯蔵タンクが2基、同6に7基が埋設されていた。廃止届の際に前記タンクは、中和剤で処理後、水を入れた状態である。
 - ② 上記のとおり、給油取扱所としての廃止届が提出されてから、長期間経過しており、物件1の地下貯蔵タンク2基及び物件6の地下貯蔵タンク7基が、現存するか否かは分からない。
 - (3) 物件1・2・3・4・5・6の目的外動産は、すべて債務者兼所有者の所有であると思われる。
- 4 物件1・2・3・4・5・6の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2・3・4・5・6は、物件7の敷地として一体利用されている。よって、物件1・2・3・4・5・6各土地間の境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1・2・3・4・5・6と周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件7の占有状況等
 - (1) 物件7は、建物内に存した郵便物等から、債務者兼所有者が目的外動産を置いた営業していない店舗・事務所・休憩室・車庫の状態ですべて占有しているものと認定した。
 - (2) 主たる建物の外壁に損傷箇所及びヒビが存する箇所がある。
 - (3) 附属建物符号1は存しない。
 - (4) 附属建物符号2の1階には、未登記の増築が存する。
 - (5) 物件7の目的外動産は、すべて債務者兼所有者の所有であると思われる。
- 6 債務者兼所有者に対し、物件1から7の占有状況照会書を送付したが、期限までに回答が無かった。

(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
8 年 3 月 2 1 日 13 : 45 - 14 : 10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8 年 3 月 3 1 日 14 : 00 - 14 : 10	鹿児島地方法務局	物件 7 建物図面交付申請、同交付
8 年 4 月 7 日 10 : 00 - 11 : 35	物件所在地	解錠の上、立入調査
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 4 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてなかったので、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。 ☒ 令和 8 年 4 月 7 日 評価人同行		

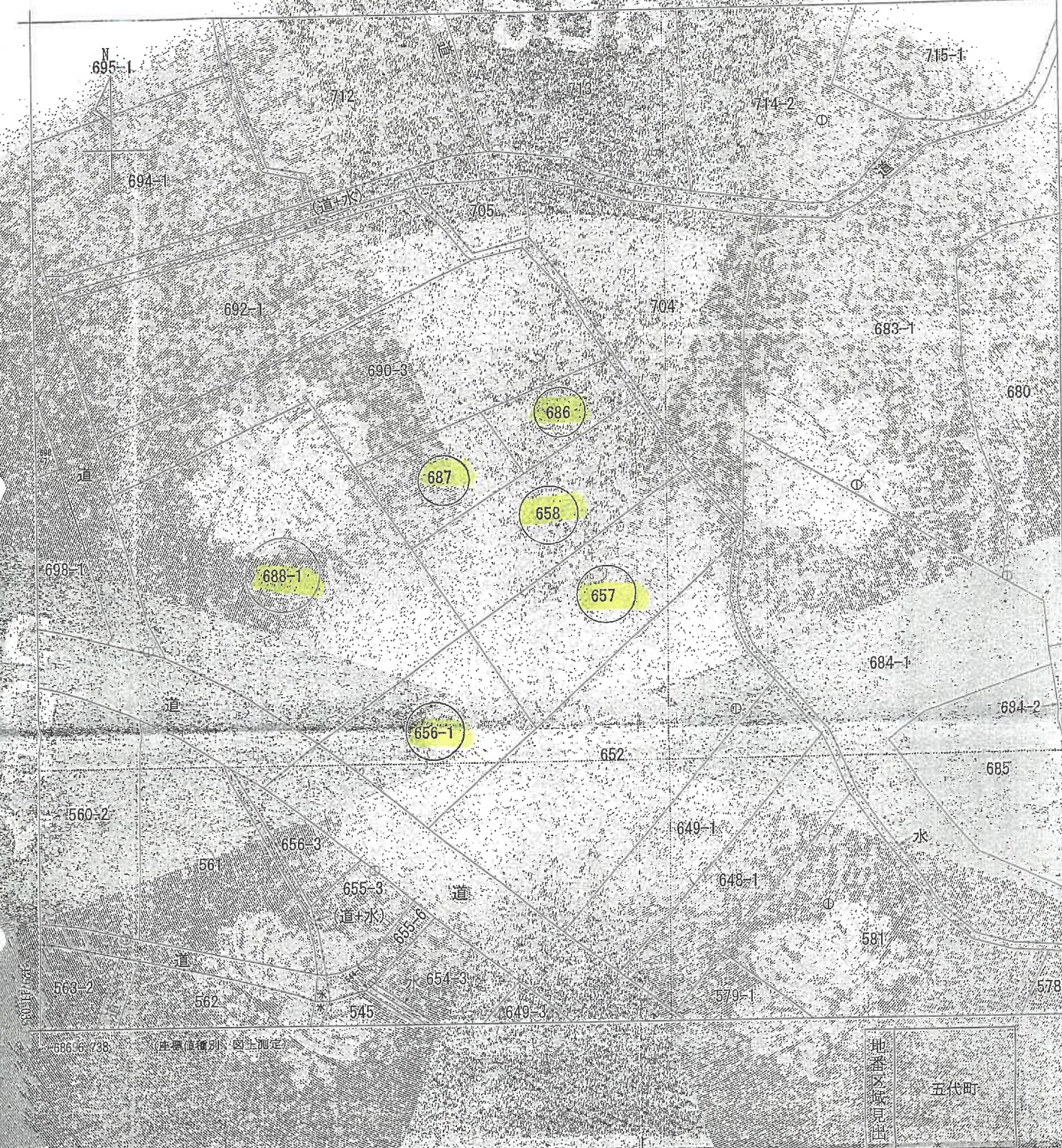
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判とA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-68571.738

129586.031



地番区域見出し
五代町

請託先	所在地	鹿兒島県南五代町宇山王				地番	658番		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号及び 記号	測 点	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日					備考 年月日 (原図)	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である

令和7年12月22日
鹿兒島地方方法務局川内支局

地図整理番号 M10779

登記官

登記年月日：平成16年6月14日

令和7年12月22日
鹿児島県鹿児島市川内市

005951

前 688-1 後・新
土地の所在 川内市 川内市 川内市

土地の所在 川内市 川内市 川内市



地籍図番号
Z344-2

A3判とA4判に縮小した

座標表(旧日本測地系による座標値)

点番	X	Y	距離(m)
1	130017.129	68467.527	0.83
2	130016.731	68466.797	0.88
3	130015.947	68467.201	26.89
4	130004.616	68443.366	10.13
5	130004.054	68437.764	12.52
6	130013.425	68430.943	12.33
7	130023.425	68424.122	12.01
8	130047.256	68421.640	10.40
9	130047.256	68421.640	2.69
10	130040.041	68453.561	6.75
11	130036.316	68461.081	4.75
12	130032.038	68463.261	15.56
距離	2145.298880		
面積	1072.649440	面積	1072.64㎡

旧日本測地系(旧日本測地系54年用)

点番	X	Y	距離(m)
1	130017.129	68467.527	0.83
2	130016.731	68466.797	0.88
3	130015.947	68467.201	26.89
4	130004.616	68443.366	10.13
5	130004.054	68437.764	12.52
6	130013.425	68430.943	12.33
7	130023.425	68424.122	12.01
8	130047.256	68421.640	10.40
9	130047.256	68421.640	2.69
10	130040.041	68453.561	6.75
11	130036.316	68461.081	4.75
12	130032.038	68463.261	15.56

旧日本測地系(旧日本測地系54年用)

点番	X	Y	距離(m)
1	130017.129	68467.527	0.83
2	130016.731	68466.797	0.88
3	130015.947	68467.201	26.89
4	130004.616	68443.366	10.13
5	130004.054	68437.764	12.52
6	130013.425	68430.943	12.33
7	130023.425	68424.122	12.01
8	130047.256	68421.640	10.40
9	130047.256	68421.640	2.69
10	130040.041	68453.561	6.75
11	130036.316	68461.081	4.75
12	130032.038	68463.261	15.56

登記簿

縮尺 1/500

申請

作製者 川内市

地図管理番号：M0780

登記年月日 令和2年10月7日

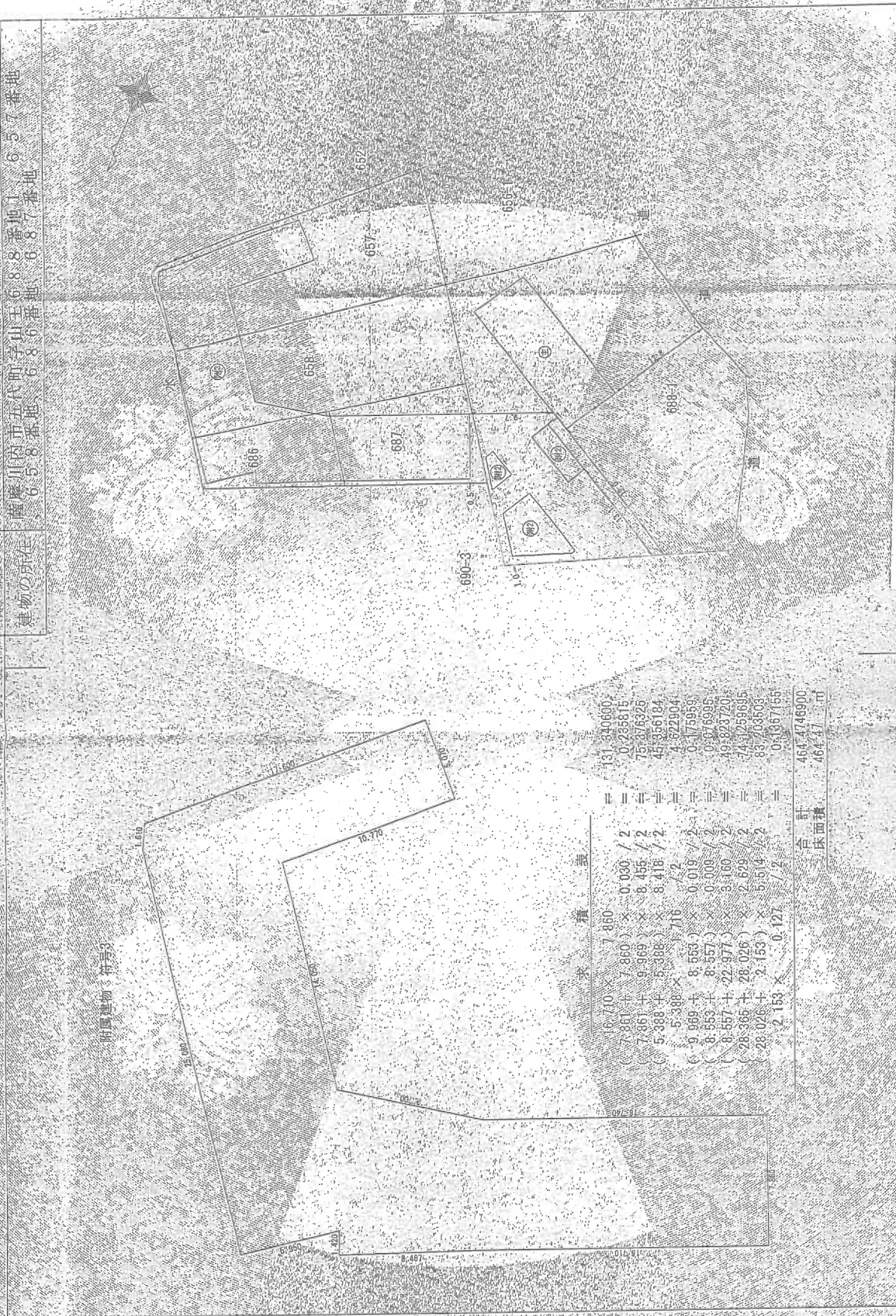
これは図面に記載されし内容と証明した書面である。
令和7年12月25日 鹿児島地方法務局川内支局 登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 6-8-8番-1

建物の所在 薩摩川内市五代町字山王 6-8-8番地1、6-5-7番地、6-5-8番地、6-8-6番地、6-8-7番地



附属建物 符号3

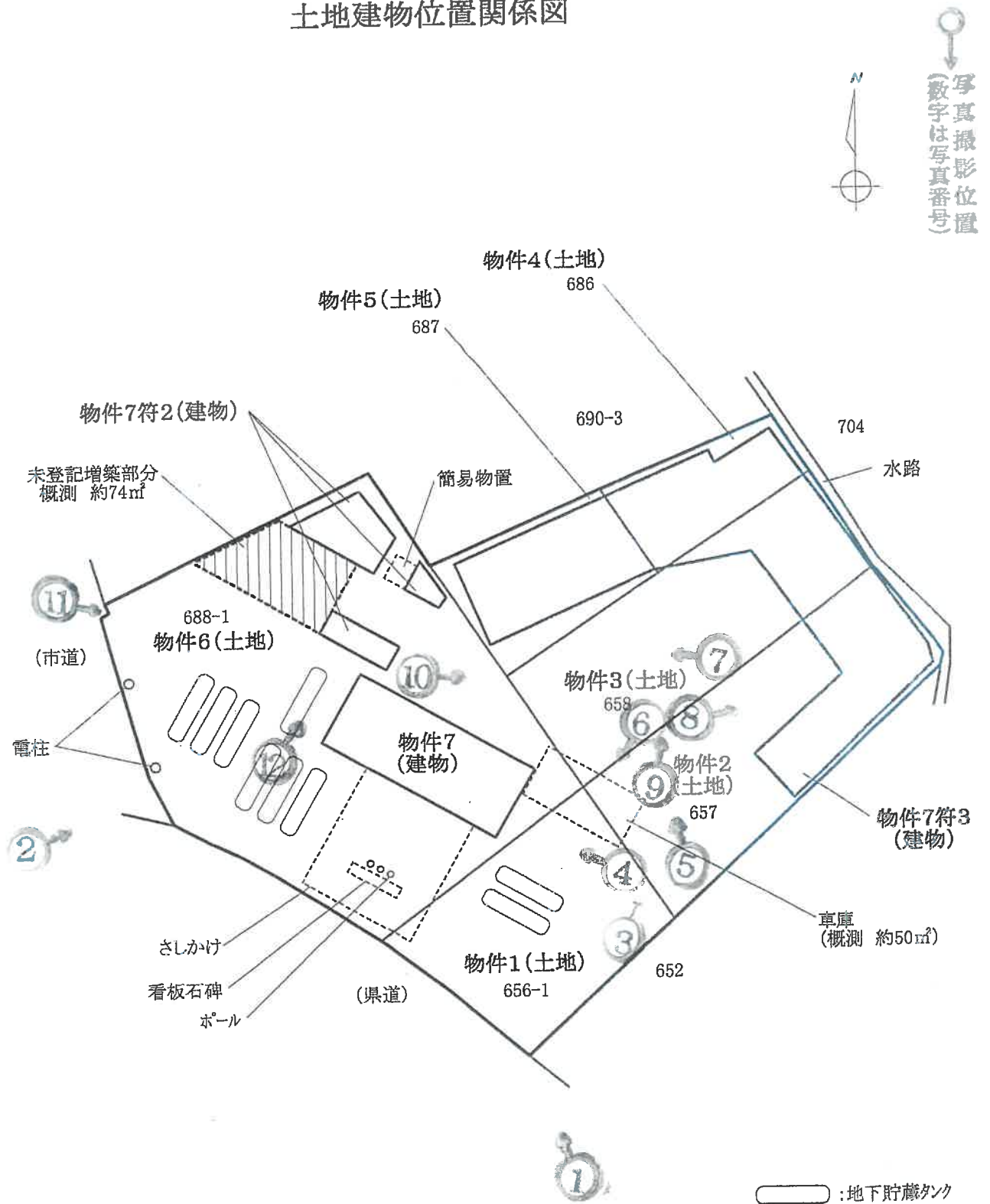
床面積表

10.710 × 7.850	83.140600
(7.861 + 7.860) × 0.030 / 2	0.235615
(7.861 + 9.969) × 8.455 / 2	75.376325
(5.388 + 5.388) × 8.418 / 2	45.336134
5.388 × 7.16	4.822004
(0.069 + 8.553) × 0.019 / 2	0.175959
(8.553 + 8.557) × 0.009 / 2	0.076995
(8.557 + 22.977) × 3.169 / 2	49.823720
(28.365 + 28.026) × 2.829 / 2	74.125035
(28.026 + 2.153) × 5.514 / 2	83.203609
2.153 × 0.427	0.1367156
合計	464.474590
床面積	464.47 m

縮尺 250

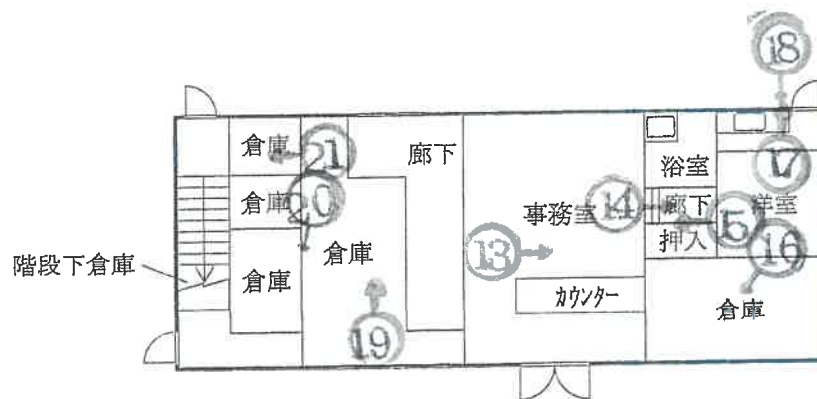
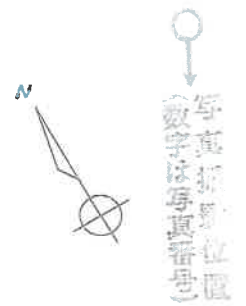
縮尺 500

土地建物位置関係図

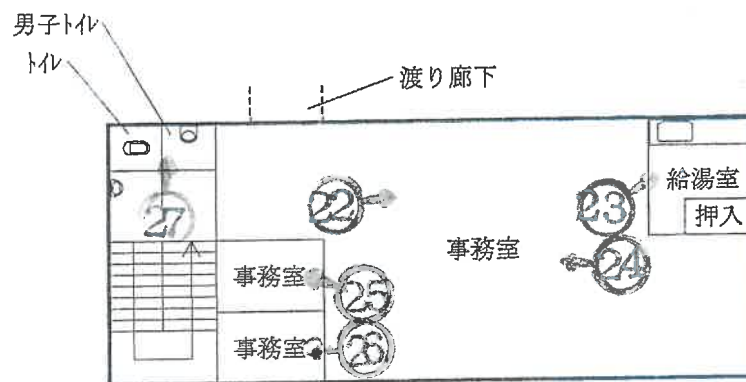


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

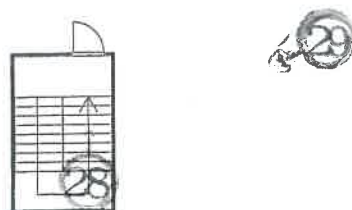
建物間取図 ＜物件7建物＞



1階



2階

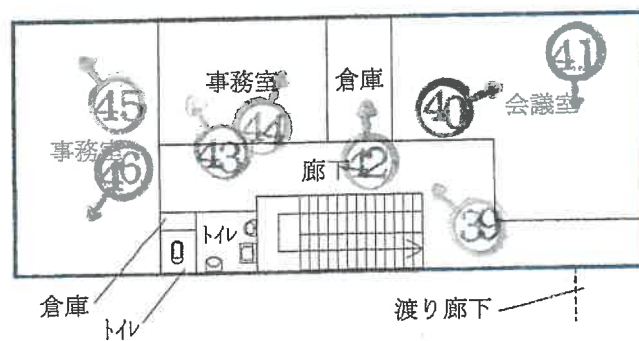
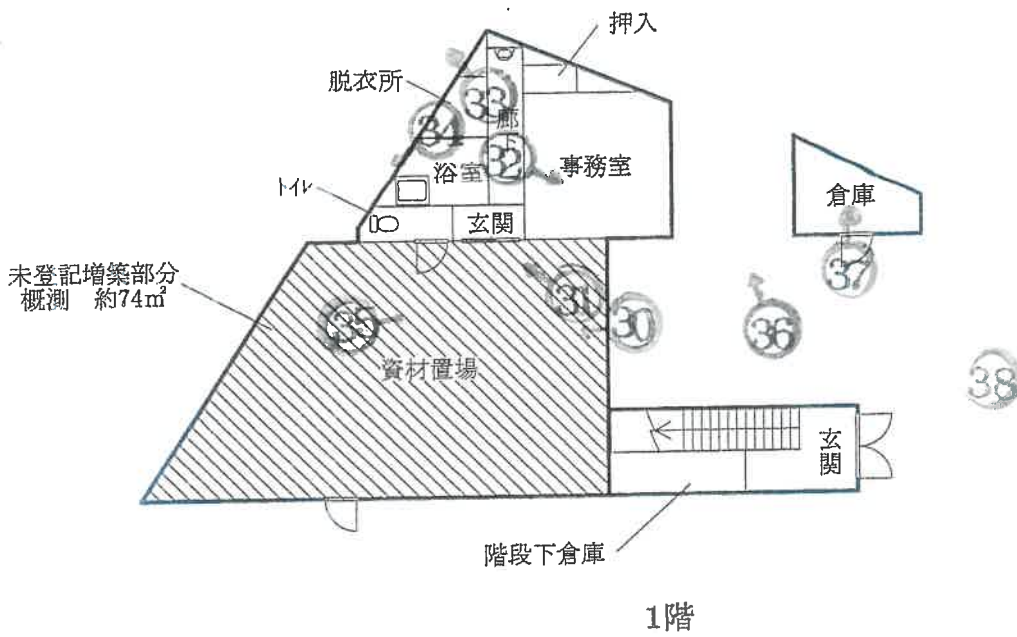


3階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 <物件7符2建物>

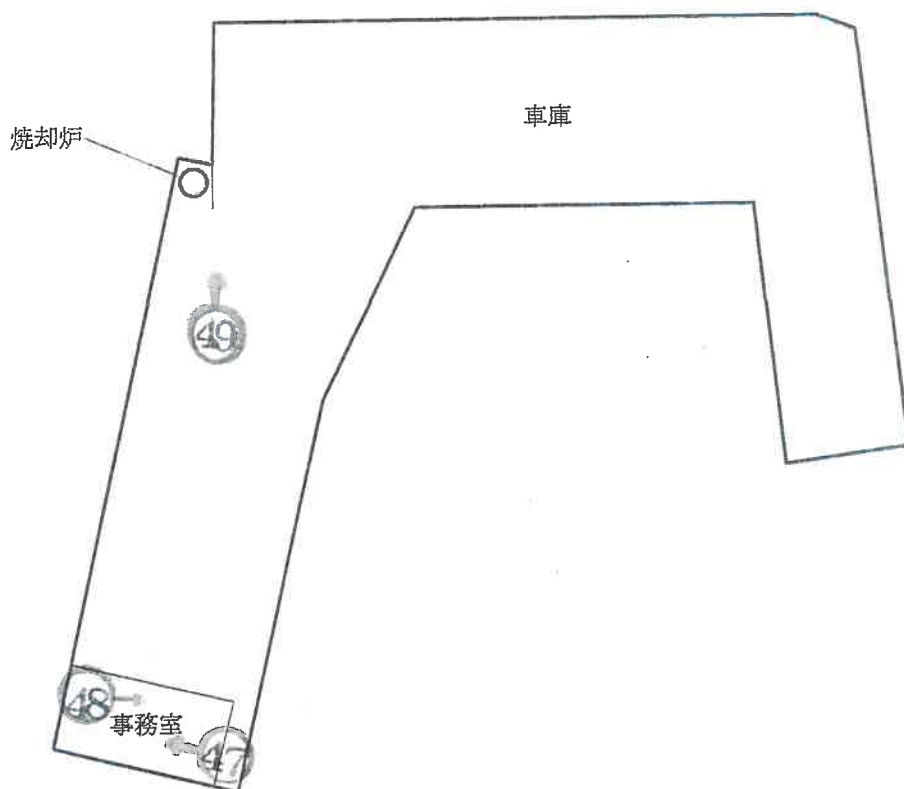
位置
 (2011年12月現在)



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 <物件7符3建物>

写真撮影位置
 (数字は写真番号)



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真 1

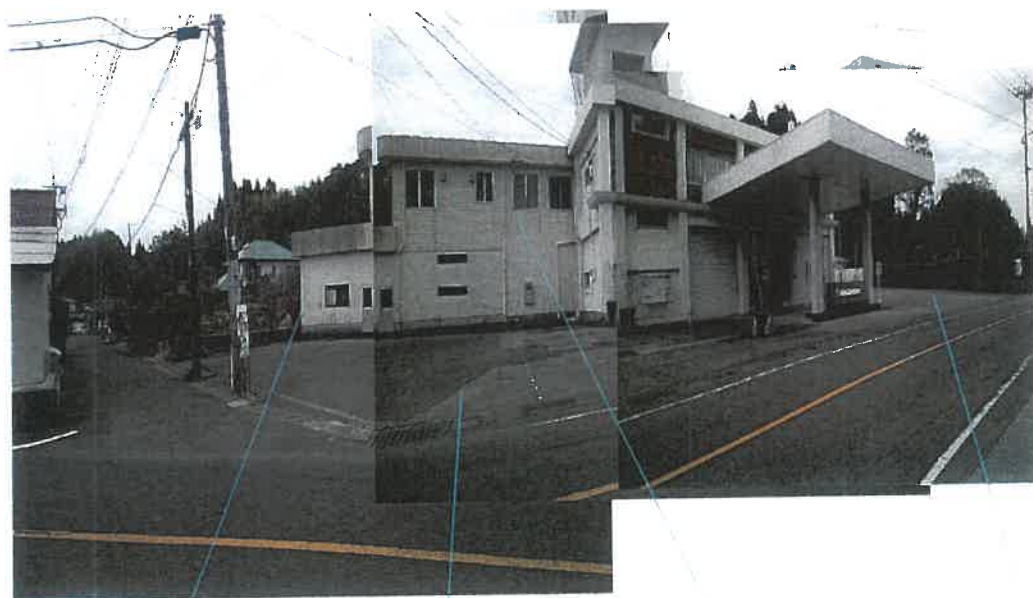


物件 6

物件 7

物件 1

写真 2



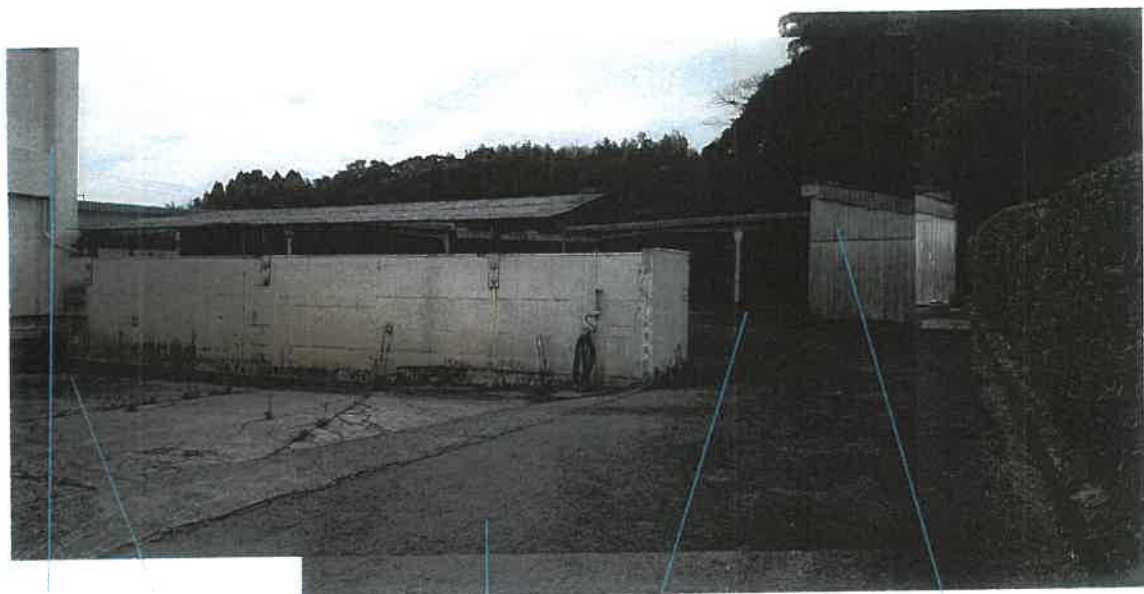
物件 7 附属建物符号 2

物件 6

物件 7

物件 1

写真3



物件 7

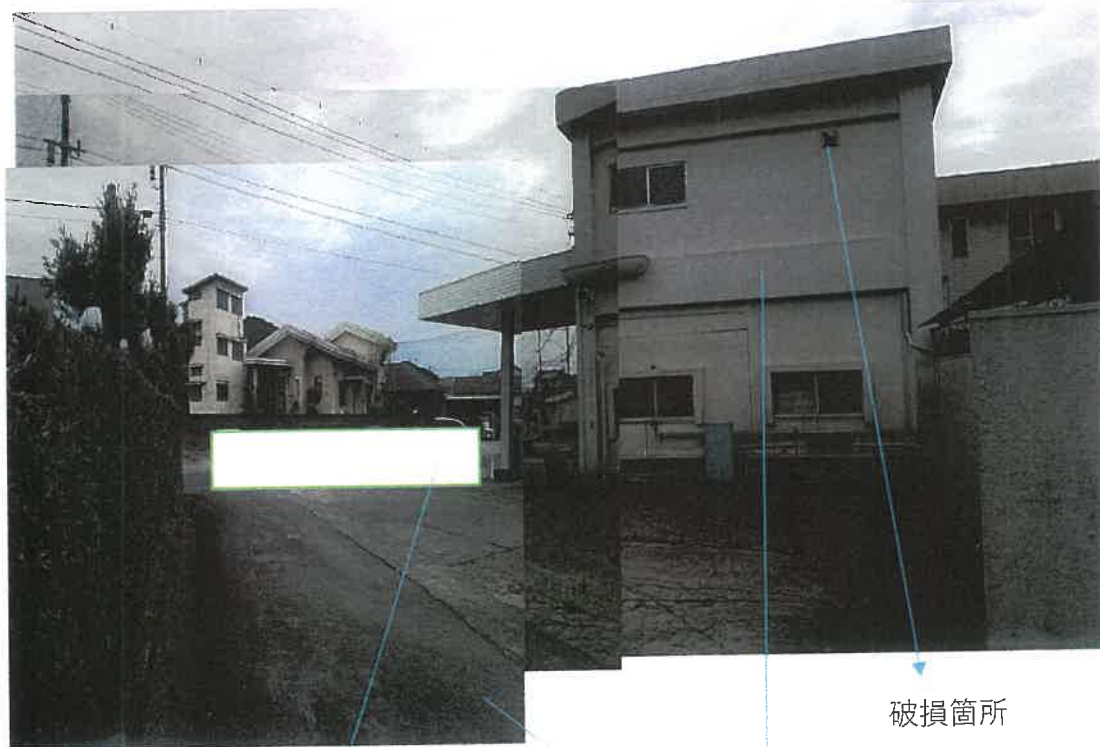
物件 6

物件 1

物件 2

物件 7 附属建物符号 2

写真 4



物件 6

物件 1

物件 7

破損箇所

写真 5



物件 7

物件 7 附属建物符号 2

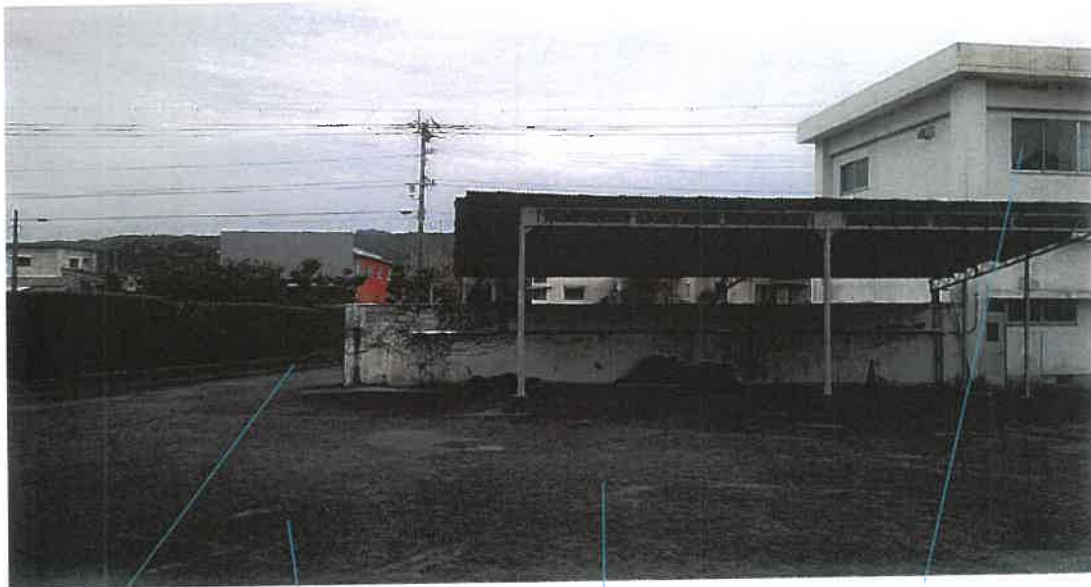
物件 5

物件 2

物件 3

物件 7 附属建物符号 3

写真 6



物件 1

物件 2

物件 3

物件 7

写真 7



写真 8



写真 9

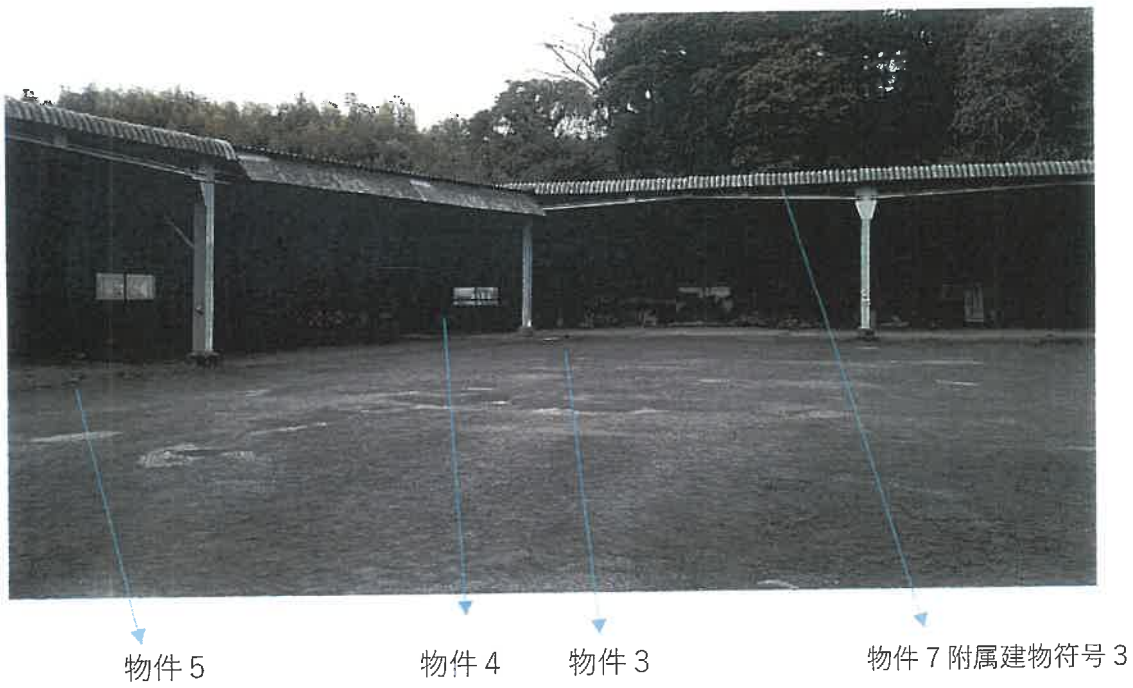


写真 1 0



写真 1 1



物件 7 附属建物符号 2

物件 6

物件 7

写真 1 2



ひび割れ

物件 7

物件 6

写真 1 3

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 1 4

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 1 5

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 1 6

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 1 7

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 1 8

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 1 9

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 2 0

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 2 1

物件 7 主たる建物 1 階内部状況



写真 2 2

物件 7 2 階内部状況



写真 2 3

物件 7 2 階内部状況



写真 2 4

物件 7 2 階内部状況



写真 2 5

物件 7 2 階内部状況



写真 2 6

物件 7 2 階内部状況



写真 2 7

物件 7 2 階内部状況



写真 2 8

物件 7 3 階内部状況



写真 2 9

物件 7 3 階



写真 3 0

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 1

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 2

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 3

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 4

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 5

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 6

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 7

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 8

物件 7 附属建物符号 2 建物 1 階内部状況



写真 3 9

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 0

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況

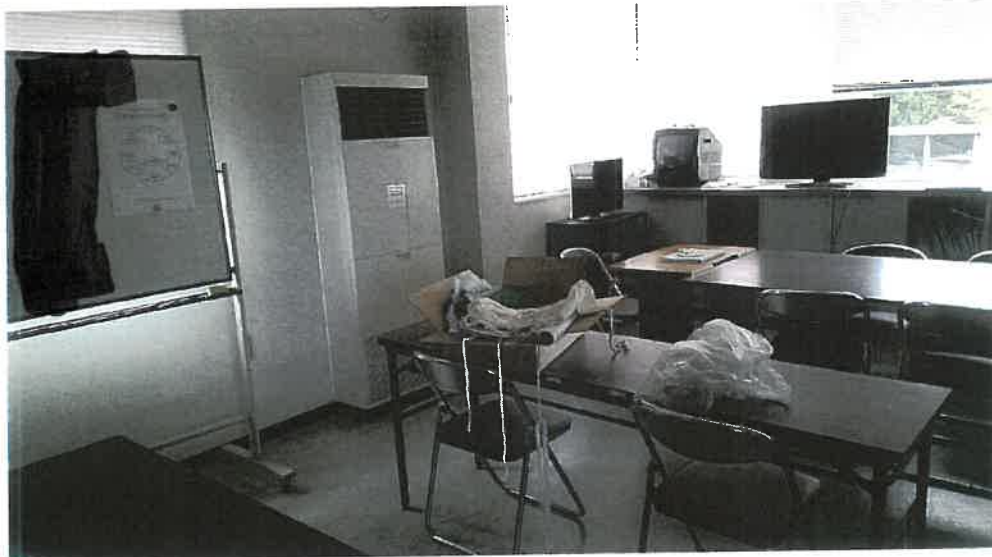


写真 4 1

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 2

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 3

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 4

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 5

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 6

物件 7 附属建物符号 2 建物 2 階内部状況



写真 4 7

物件 7 附属建物符号 3 建物 内部状況



写真 4 8

物件 7 附属建物符号 3 建物 内部状況



写真 4 9

物件 7 附属建物符号 3 建物 内部状況



焼却炉

令和8年(ケ) 第 3 号
令和8年 4月 7日 現地調査
令和8年 5月 7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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 650,000円
物件2 (土地)	金 860,000円
物件3 (土地)	金 770,000円
物件4 (土地)	金 250,000円
物件5 (土地)	金 360,000円
物件6 (土地)	金 2,180,000円
物件7 (建物)	金 8,430,000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、3、4、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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	薩摩川内市五代町字山王 6 5 6 番 1 宅地 3 1 9 . 8 2 m ²	
2	所在地 地積	薩摩川内市五代町字山王 6 5 7 番 宅地 4 2 3 . 7 7 m ²	
3	所在地 地積	薩摩川内市五代町字山王 6 5 8 番 宅地 3 7 8 . 5 5 m ²	
4	所在地 地積	薩摩川内市五代町字山王 6 8 6 番 宅地 1 2 6 . 7 4 m ²	
5	所在地 地積	薩摩川内市五代町字山王 6 8 7 番 宅地 1 7 7 . 2 6 m ²	
6	所在地 地積	薩摩川内市五代町字山王 6 8 8 番 1 宅地 1, 0 7 2 . 6 4 m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	薩摩川内市五代町字山王 6 8 8 番地 1、6 5 7 番地、6 5 8 番地、 6 8 6 番地、6 8 7 番地 6 8 8 番 1 店舗・事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 1 2 9 . 6 0 m ² 2 階 1 2 9 . 6 0 m ² 3 階 1 2 . 6 0 m ² 2 事務所・休憩室 鉄骨造陸屋根 2 階建 1 階 6 1 . 5 3 m ² 2 階 1 2 6 . 0 0 m ²	1 階 約 1 3 5 . 5 3 m ² 2 階 1 2 6 . 0 0 m ²

	(附属建物) 符 号 3 種 類 車庫 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 床 面 積 4 6 4 . 4 7 m ²	
番号	特記事項	
7	物件7（附属建物）符号2の床面積については、未登記の増築部分（約74m²）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積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1～6）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「上川内」駅の南西方約1.9km 薩摩川内市役所の北西方約3.2km (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、川内川の北側、県道京泊大小路線(44号線)沿い及び背後の住宅地域である。地域内は中規模画地の戸建住宅を中心に事業所等が散見される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特記事項に記載
画 地 条 件	地積 : 2,498.78㎡ 規模 : 大きい 間口 : 約38m 奥行 : 約59m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内は概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 角地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	南西約9m舗装県道 西約5m舗装市道 (いずれも建築基準法の道路である)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では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	・物件7の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1～6の全 域と判断した。 ・物件1～6の北東側一部が土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)に該当する。周囲との高低差により上記以外の物件に おいても、がけに近接して建築する建築物に関する規定(建築基準法施 行条例「がけ条例」)による建築規制の影響を受ける可能性がある。 ・物件1～6の北東側一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「柵城跡」に指定さ れている。 ・物件1～6土地はガソリンスタンド跡地であり、地下タンクが現存している 可能性がある。詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。 ・物件1～6土地内には物件7建物、同附属建物以外に簡易物置、車庫、 さしかけ、看板石碑、ポールが存するが、特段の市場価値は無い。 ・南西側間口付近に電柱2本が存するが、位置等から土地に対する価格 形成上の影響は無いと判断。	

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年8月4日新築 53年 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC、タイル等 内 壁：クロス、モルタル塗装等 天 井：石膏ボード、クロス等 床：Pタイル、モルタル塗装等 設 備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	271.80㎡	
現 況 用 途 等	階層：3階建 現況用途：店舗・事務所 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・対象建物について、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。 ・物件7建物と物件7附属建物符号2の各2階に両建物を繋ぐ渡り廊下がある。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件7符2）

区 分	附属建物
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63年12月1日新築 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC等 内 壁：クロス、モルタル塗装等 天 井：石膏ボード、クロス等 床：Pタイル、モルタル塗装等 設 備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：バルコニー
床面積（現況）	1階：約135.53㎡（登記床面積に未登記増築部分約74㎡を加算） 2階：126.00㎡ 計 約261.53㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：事務所・休憩室 別添「建物間取図」参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	・対象建物について、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。 ・物件7建物と物件7附属建物符号2の各2階に両建物を繋ぐ渡り廊下がある。 ・物件7附属建物符号2の1階は、倉庫部分、事務室部分、玄関・階段部分がそれぞれ離れて配置されている。また、資材置場（未登記増築部分）の南東側に壁や扉等はなく、常時開口している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7符3）

区 分	附属建物
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48年月日不詳新築 年月日不詳合体 平成年月日不詳増築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：波型スレート 内 壁：現し 天 井：現し 床：コンクリート 設 備：電気等 その他：特記事項に記載
床面積（現況）	464.47㎡
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：車庫 別添「建物間取図」参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	・対象建物について、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。 ・物件7附属建物符号3内の北西側に小型の焼却炉が存する。 ・物件7附属建物符号3内の西側に事務室（床面積約28㎡、床：塩化ビニール、内壁：クロス、天井：石膏ボード）が存する。床、内壁等に損傷、汚れ等が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～6(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	15,000	0.76	319.82	0.90	—	3,281,000
2	15,000	0.76	423.77	0.90	—	4,347,000
3	15,000	0.76	378.55	0.90	—	3,883,000
4	15,000	0.76	126.74	0.90	—	1,300,000
5	15,000	0.76	177.26	0.90	—	1,818,000
6	15,000	0.76	1,072.64	0.90	—	11,005,000

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 -2

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/102 \times 100/160 = 15,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.02(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.95 \times 1.20 \times 1.40 \times 1.00 = 1.60$

イ 個別格差: 規模 形状 個別格差
 $0.80 \times 0.95 = 0.76$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件7(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	244,000	271.80	0.04	2,652,000
符号2	212,000	約261.53	0.04	2,217,000
符号3	96,000	464.47	0.04	1,783,000
建物合計				6,652,000

ア 再調達原価	： (物件7)	244,000円／㎡
	(符号2)	212,000円／㎡
	(符号3)	96,000円／㎡
イ 現況延床面積	： (物件7)	271.80㎡
	(符号2)	約261.53㎡
	(符号3)	464.47㎡

ウ 現価率

(物件7)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して－20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40 \text{年}) \} \times (1 - 20\%) = 0.04$$

(符号2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して－20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35 \text{年}) \} \times (1 - 20\%) = 0.04$$

(符号3)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等を考慮してを考慮して－20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

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

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,281,000	0.35	法定地上権	——	1,148,000
2	4,347,000	0.35	法定地上権	——	1,521,000
3	3,883,000	0.35	法定地上権	——	1,359,000
4	1,300,000	0.35	法定地上権	——	455,000
5	1,818,000	0.35	法定地上権	——	636,000
6	11,005,000	0.35	法定地上権	——	3,851,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	3,281,000	－1,148,000		0.51	0.60	650,000
2	4,347,000	－1,521,000		0.51	0.60	860,000
3	3,883,000	－1,359,000		0.51	0.60	770,000
4	1,300,000	－455,000		0.51	0.60	250,000
5	1,818,000	－636,000		0.51	0.60	360,000
6	11,005,000	－3,851,000		0.51	0.60	2,180,000
7	6,652,000	＋8,970,000		0.90	0.60	8,430,000
一括価格(合計)						13,500,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1～7

・倉庫等を含む特殊用途物件 -10%と査定。

物件1～6

・ガソリンスタンド跡地利用(地下タンクの可能性)の敷地 -30%と査定。

・周知の埋蔵文化財包蔵地(一部) -10%と査定。

・土砂災害特別警戒区域(一部)等 -10%と査定。

物件1～6 $0.90 \times 0.70 \times 0.90 \times 0.90 = 0.51$

物件7 0.90

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 地価公示 薩摩川内 ー2
所 在 : 薩摩川内市宮内町字学藤1832番1
地 目 : 宅地
価 格 : 24,600円/㎡
位 置 : 上川内駅 2.3km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 275㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 西 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 1,706,174円
物件2 2,260,726円
物件3 2,019,486円
物件4 676,131円
物件5 945,645円
物件6 5,722,316円
物件7 5,799,091円
物件7符2 8,771,134円
物件7符3 1,472,215円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 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

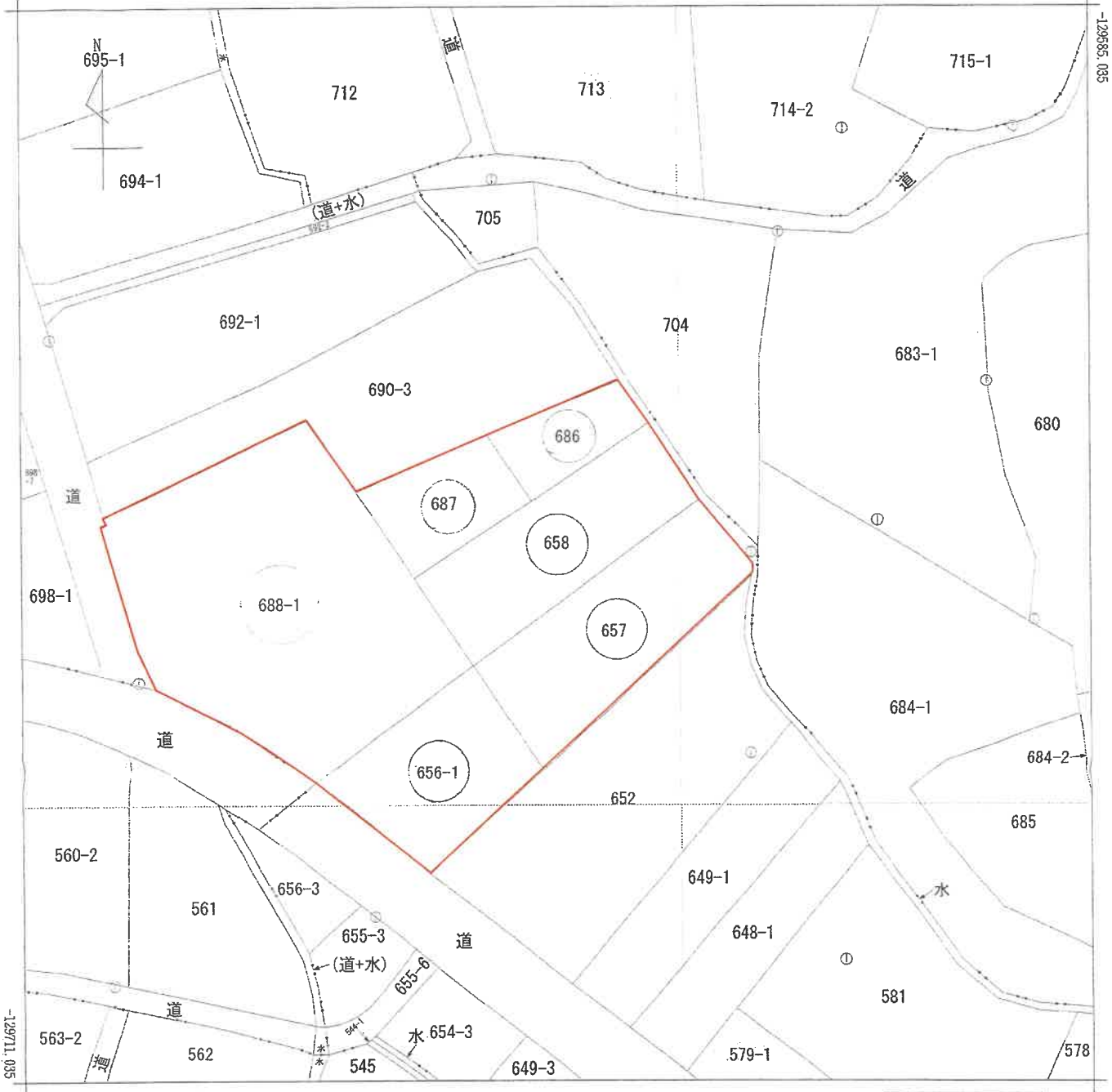
以上

位置図



公図写し

(座標値種別：図上測定) -68571.738



-68696.738 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
五代町

請求部	所在	薩摩川内市五代町字山王				地番	658番			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。 ※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。



登記年月日：平成16年6月11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22日 鹿児島地方支局川内支局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

005951

前 688-1 後・新

土地地積測量図

地番 688-1

土地の所在 五代 町字 山王

鹿児島市 薩摩川内市

座標求積表 (旧日本測地系による座標値)

測点	X	Y	辺長 (m)
1	-130017.129	-68467.527	0.83
2	-130016.731	-68466.797	0.88
3	-130015.947	-68467.201	26.39
4	-130004.616	-68443.368	10.33
5	-130013.054	-68437.764	12.33
6	-130023.325	-68430.943	12.33
7	-130033.595	-68424.122	23.01
8	-130047.256	-68422.640	10.40
9	-130041.415	-68451.248	2.69
10	-130040.041	-68453.564	8.39
11	-130036.316	-68461.081	4.75
12	-130032.098	-68463.264	15.56
包囲積	2145.2998880		
面積	1072.6499440	地積	1072.64㎡

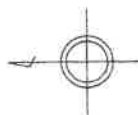
引張点の座標値 (地籍図移転各点使用)

引張点	座標値
T1 (金剛山)	X = -130035.464 Y = -68463.266
T2 (コングリート林)	X = -129994.991 Y = -68473.467

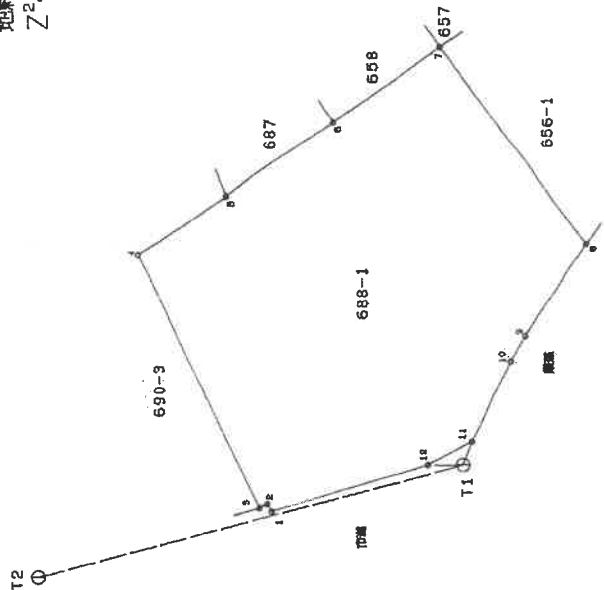
引張点からの距離と夾角

引張点	測点	方位角	距離 (m)
T1	T2	345-51-13	41.739
T2	T1	165-51-13	41.739
引張点	測点	方位角	距離 (m)
T1	T2	0-00-00	41.739
T2	T1	14-10-50	3.365
T1	T2	125-25-56	2.345

16.6.11



地籍図番号
Z²44-2



製作者

申請人

縮尺 1 / 500

地図整理番号：M10780

$(1/2)$

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

家屋番号 658	建物の所在 川内市五代町字山王658番地 薩摩川内市	建物各階平面図	作製年月日 昭和五十年五月五日	作製者 XXXXXXXXXX	申請人 XXXXXXXXXX
3階 2.00 4.50 さき3建物 4.50 × 2.00 = 12.60 床面積 12.60 m² 附属建物 符号1 5.32 5.10 5.10 × 5.32 = 32.452 床面積 32.45 m²			建物図面 658 655-1 650 640-2 640-1 630 620 610 600 590 580 570 560 550 540 530 520 510 500 490 480 470 460 450 440 430 420 410 400 390 380 370 360 350 340 330 320 310 300 290 280 270 260 250 240 230 220 210 200 190 180 170 160 150 140 130 120 110 100 90 80 70 60 50 40 30 20 10 0 -10 -20 -30 -40 -50 -60 -70 -80 -90 -100 -110 -120 -130 -140 -150 -160 -170 -180 -190 -200 -210 -220 -230 -240 -250 -260 -270 -280 -290 -300 -310 -320 -330 -340 -350 -360 -370 -380 -390 -400 -410 -420 -430 -440 -450 -460 -470 -480 -490 -500 -510 -520 -530 -540 -550 -560 -570 -580 -590 -600 -610 -620 -630 -640 -650 -660 -670 -680 -690 -700 -710 -720 -730 -740 -750 -760 -770 -780 -790 -800 -810 -820 -830 -840 -850 -860 -870 -880 -890 -900 -910 -920 -930 -940 -950 -960 -970 -980 -990 -1000		
1階、2階 10.00 × 7.20 = 129.60 床面積 129.60 m² 10.00 7.20			縮尺 1/200 1/500		

213137 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 658

建物の所在 山内市五代町字山王658番地

附属建物2

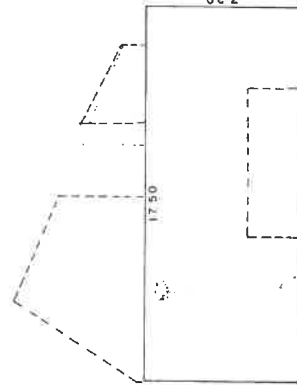
1階



$$\begin{aligned} (2.90 + 1.10) \times 3.565 \times \frac{1}{2} &= 7.1300 \\ (5.60 + 3.90) \times 5.130 \times \frac{1}{2} &= 24.3675 \\ 5.60 \times 3.57 \times \frac{1}{2} &= 9.9960 \\ 8.70 \times 5.40 &= 3.4800 \\ 6.90 \times 2.40 &= 16.5600 \\ &= 61.5335 \end{aligned}$$

床面積 61.53㎡

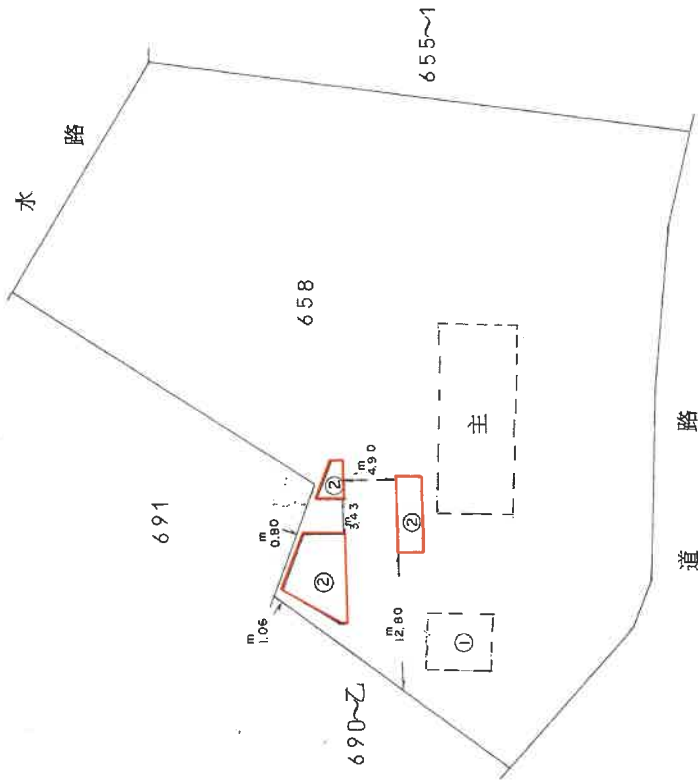
2階



$$17.50 \times 7.20 = 126.0000$$

床面積 126.00㎡

H元.5.24



(目録表12)

(目録表)

作製者

平成
(昭和) 14年5月19日作製

縮尺 1/250

申請人

/

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年10月7日

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。
令和7年12月25日 鹿児島地方支務局川内支局

登記官

建物図面・各階平面図写し

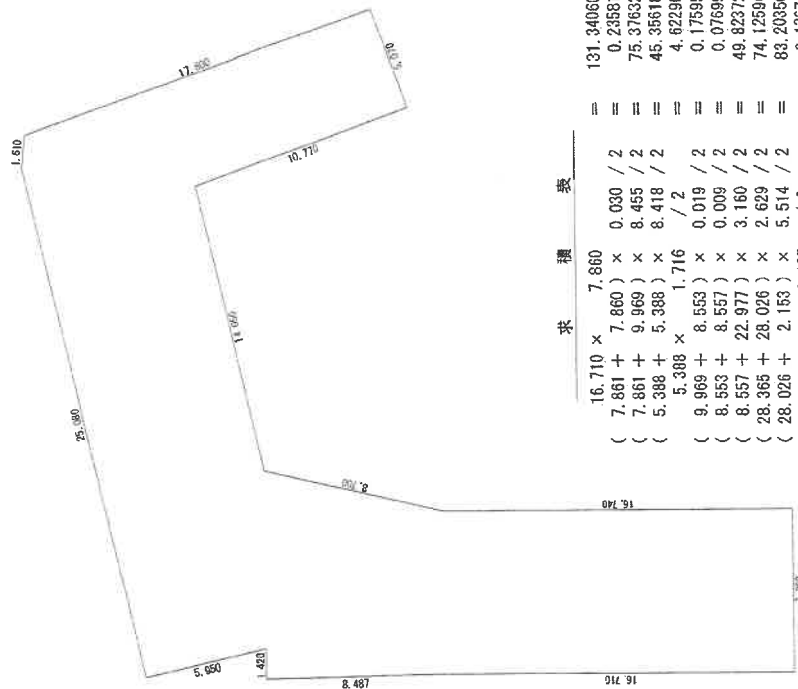
各階平面図

家屋番号 688番1

建物図面

建物の所在 薩摩川内市五代町字山王688番地1、657番地、658番地、687番地、688番地、689番地

附属建物 符号3



求 積 表	
16.710×7.860	131.340600
$(7.861 + 7.860) \times 0.030 / 2$	0.238815
$(7.861 + 9.969) \times 8.455 / 2$	75.376325
$(5.388 + 5.388) \times 8.418 / 2$	45.356184
$5.388 \times 1.716 / 2$	4.622904
$(9.969 + 8.553) \times 0.019 / 2$	0.175959
$(8.553 + 8.557) \times 0.009 / 2$	0.076995
$(8.557 + 22.977) \times 3.160 / 2$	49.823720
$(28.365 + 28.026) \times 2.629 / 2$	74.1259695
$(28.026 + 2.153) \times 5.514 / 2$	83.203503
$2.153 \times 0.127 / 2$	0.1367155
合 計	464.4746900
床面積	464.47 m^2

作成者

23 日作成

縮尺 250

申請人

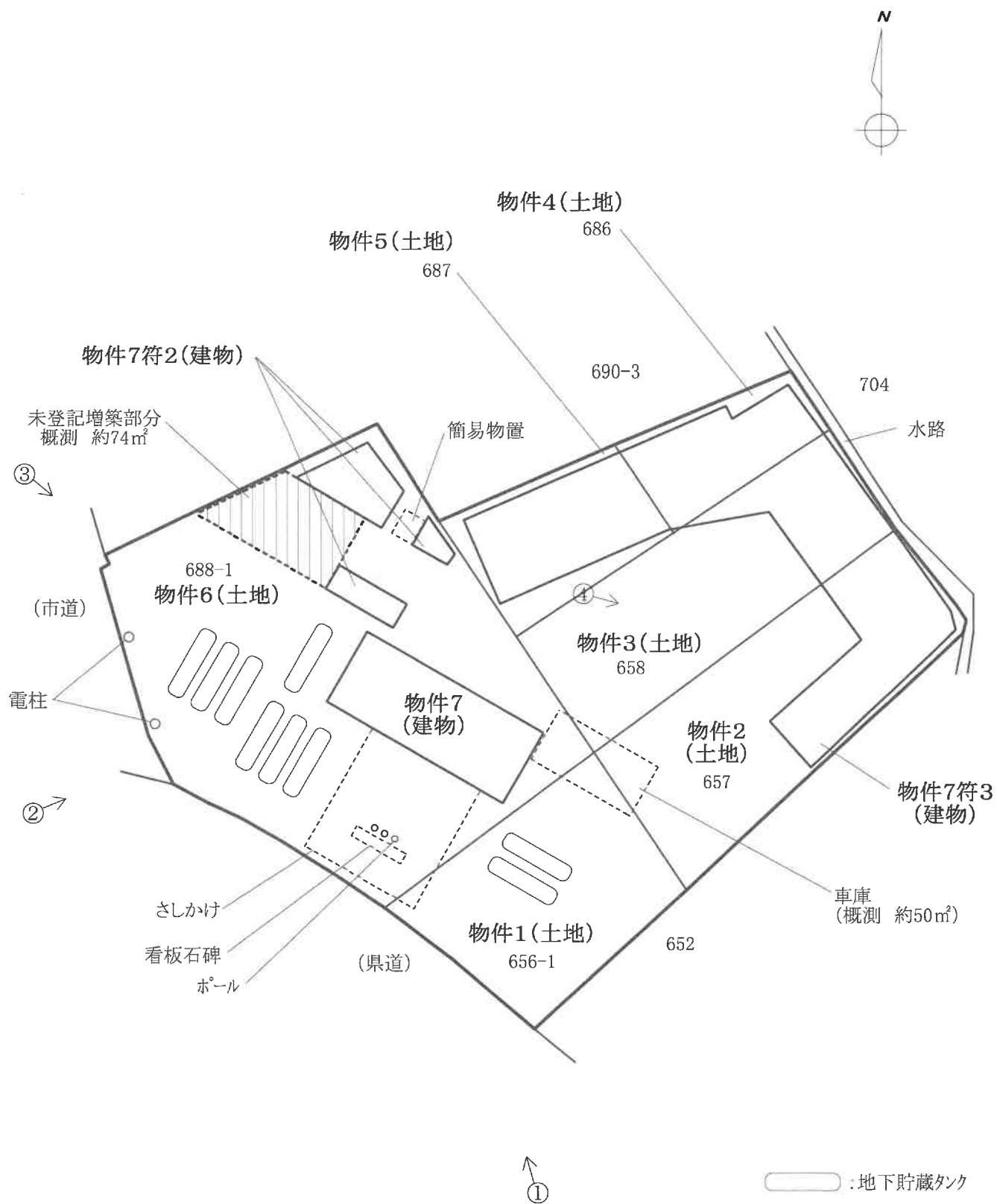


縮尺 500

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

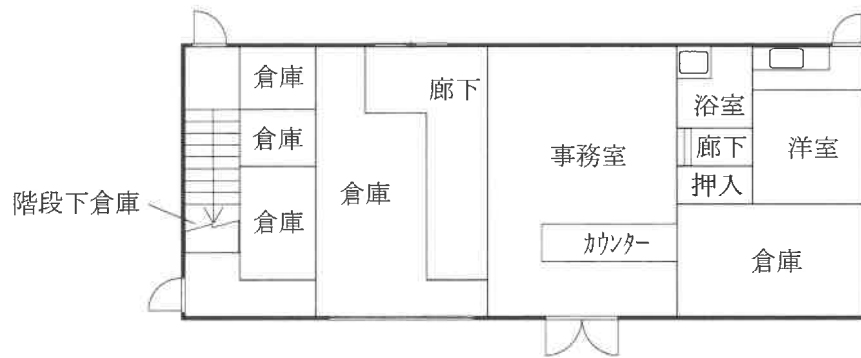
地図整理番号：M10792

土地建物位置関係図

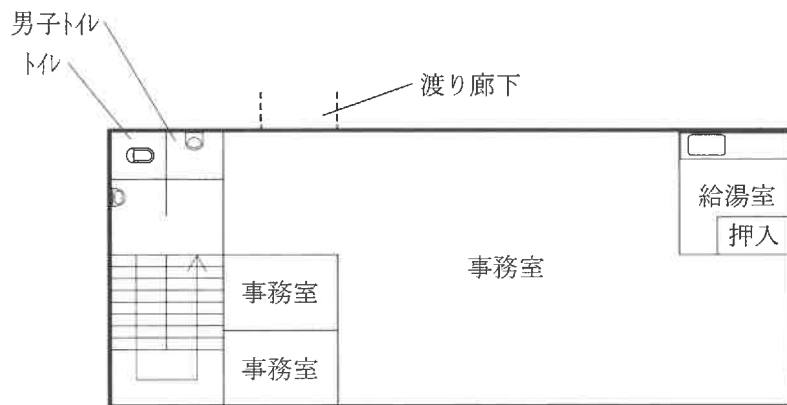


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

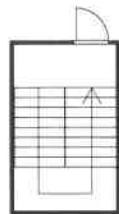
建物間取図 ＜物件7建物＞



1階



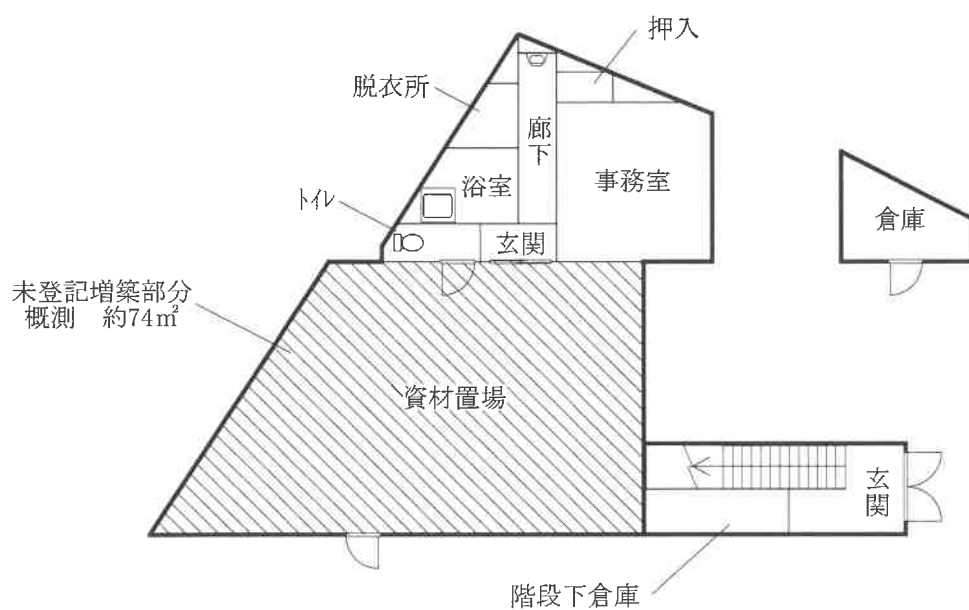
2階



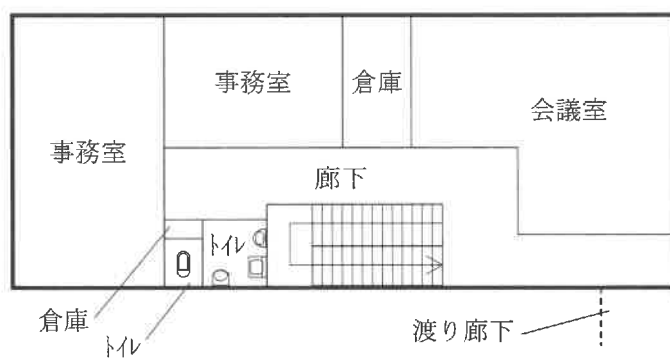
3階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 <物件7符2建物>



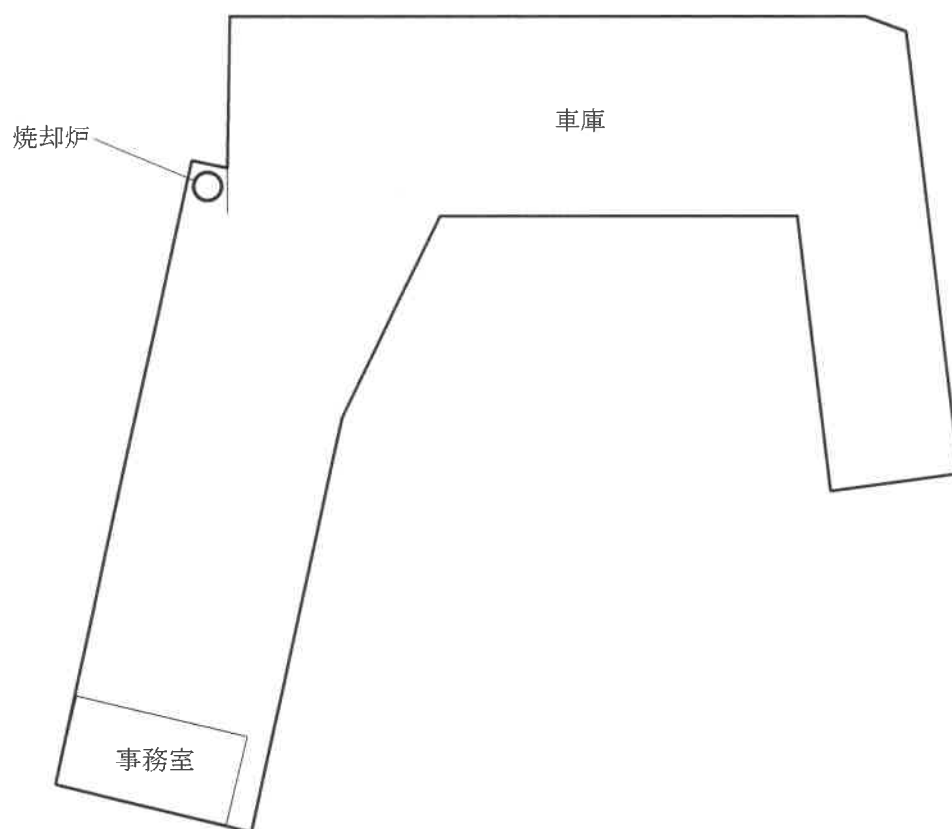
1階



2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図
＜物件7符3建物＞



※この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

[土地建物位置関係図参照]



現況写真

[土地建物位置関係図参照]

