

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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 9 月 1 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



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）
1～4	1,498,000 1,198,400	一括	299,600	28,100	0
1	710,000				
2	156,000				
3	14,000				
4	618,000				



物 件 目 録

1 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田
地 番 2 9 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 1 7 平方メートル
持分1 0 5 分の7 0

2 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田
地 番 2 9 6 4 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 . 9 0 平方メートル
持分1 0 5 分の7 0

3 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田
地 番 2 9 6 4 番 9
地 目 宅地
地 積 5 . 1 0 平方メートル
持分1 0 5 分の7 0

4 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田 2 9 6 4 番地 3、2 9 6 4 番
地 8、2 9 6 4 番地 9
家屋 番号 2 9 6 4 番 3 の 2
種 類 居宅・倉庫
構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	69.52平方メートル
	2階	88.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 7 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

D 所有の下記売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。

同建物の敷地部分を D が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

記

種類 居宅

構造 木造セメント瓦葺き 2 階建て

床面積 1 階 約 2 5 . 9 3 平方メートル

2 階 約 2 5 . 9 3 平方メートル

本件土地のその余の部分は共有者 A が占有している。

【物件番号 4】

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

【物件番号 1】



西側隣地との境界が不明確である。

【物件番号 2, 3】

- ・地籍図上筆界未定である。
- ・本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田
地 番 2 9 6 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 5 分の 7 0
- 2 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田
地 番 2 9 6 4 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 . 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 5 分の 7 0
- 3 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田
地 番 2 9 6 4 番 9
地 目 宅地
地 積 5 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 5 分の 7 0
- 4 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田 2 9 6 4 番地 3、2 9 6 4 番
地 8、2 9 6 4 番地 9
家屋 番号 2 9 6 4 番 3 の 2
種 類 居宅・倉庫
構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	6 9 . 5 2 平方メートル
	2 階	8 8 . 8 8 平方メートル

所有者 A



令和8年(ヌ)第5号
令和8年2月26日受理
令和8年4月17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 薩摩川内市平佐町字窪田

地 番 2 9 6 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 4 8 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 5 分の 7 0

2 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田

地 番 2 9 6 4 番 8

地 目 宅地

地 積 5 4 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 5 分の 7 0

3 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田

地 番 2 9 6 4 番 9

地 目 宅地

地 積 5 . 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 5 分の 7 0

4 所 在 薩摩川内市平佐町字窪田 2 9 6 4 番地 3、2 9 6 4 番地 8、2 9 6 4 番地 9

家屋 番号 2 9 6 4 番 3 の 2

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	69.52平方メートル
	2階	88.88平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	薩摩川内市平佐町字窪田2964番地3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造セメント瓦葺き2階建て
床面積 (概略)	1階 約25.93平方メートル 2階 約25.93平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和50年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	・ 2階に昇る外階段はぐらぐらして床が抜けそうである。 ・ 長期間空き家であり、家財道具が相当量残置されている。 ・ 当該建物には登記がなく、占有者も存在しない。表札等も認められない。関係人の陳述及び固定資産評価証明書によればD名義であるため、同人を所有者として記載した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (土地共有者兼建物所有者)	1 亡伯母CからいこのBと共に対象物件を相続しました。周辺との境界トラブルはありません。境界未定地の物件2・3につき、周囲と特に取り決め等はありません。 2 本建物は私が所有し、本土はBと共有になっていますが、地代等は発生していません。持分を超える部分の土地の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）です。 3 地震の影響だと思われますが、本建物は北側に少し傾いています。 4 本建物の屋根に太陽熱温水器があり、使用中です。 5 1階は倉庫、2階は居宅として使用し、占有しています。 6 1階の倉庫の壁には隙間があります。 7 2階居宅にシロアリ被害や雨漏りはありません。室内で猫1匹を飼っていて、その他に野良猫が3匹出入りしています。 8 物件1上にある未登記建物はCが建てたと思います。亡伯父さんが住んでいた後は、長い間空き家です。現在の所有者は、市の固定資産評価証明書に所有者として記載されているD（Bの夫）だと思います。地代等は発生していません。室内に亡伯父さんの家財道具が残置され、外階段はぐらぐらして危険です。 9 本物件が裁判所で売りに出されるときには、通知をください。

(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3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3枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等について、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（土地）について
 - ア 北側から南側にかけてはブロック塀等により隣地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。西側の境界は判然としない。
 - イ 物件2・3が含まれる境界未定地を通して北西側市道から本土に出入りされている。
 - ② 物件2・3（土地）について
 - ア 境界未定地である。同地内には地番2962-3（所有者：薩摩川内市、登記地目：公衆用道路）及び2964-7（所有者：個人、登記地目：宅地）の土地が存し、境界は判然としない。
 - イ 市に確認したところ、境界未定であるため、関係者の立会をしなければ北西側市道との接道は不明であるとのことである。
 - ③ 物件4（建物）について
 - ア 1階は倉庫として使用され、入口のガラスが割れている。天井が腐食し、上部や継目に隙間が所々存する。天井に雨漏り跡と思われるシミが存する。
 - イ 2階西側及び北側外壁に亀裂が存する。
 - ウ 2階東側和室二間に北側への傾きが少し感じられた。
 - ④ 物件1上の目的外建物について
 - 市の固定資産評価証明書、関係人の陳述（共有者Aとの関係で地代は発生していないこと、Dは共有者Bの夫であること）等から、Dの敷地占有権原は期間の定めのない使用借権と認めた。

(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 4 日 9 : 55－10 : 25	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、A から事情聴取
令和 8 年 3 月 4 日 11 : 30－11 : 40	薩摩川内市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和 8 年 3 月 1 1 日	当庁（郵送）	字絵図交付申請（鹿児島地方法務局川内支局）
令和 8 年 3 月 1 7 日 10 : 30－11 : 40	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、A から事情聴取
令和 8 年 3 月 1 9 日	当庁（郵送）	名寄帳交付申請（薩摩川内市役所）
令和 8 年 3 月 3 0 日 9 : 00－9 : 10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地 2 9 6 2 番 3 外 1 筆）
令和 8 年 4 月 3 日 12 : 40－12 : 50	当庁（電話）	A から事情聴取
令和 8 年 4 月 1 3 日 13 : 50－14 : 10	当庁（電話）	A から事情聴取

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、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

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：測量成果) -64545.364



地番区域見出
平佐町

請求部	所在	薩摩川内市平佐町字窪田				地番	2964番3			
出縮力尺	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	平成19年3月			備付年月日(原図)	平成21年7月17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。

(鹿児島県地方事務局川内支局管轄)

令和8年1月13日

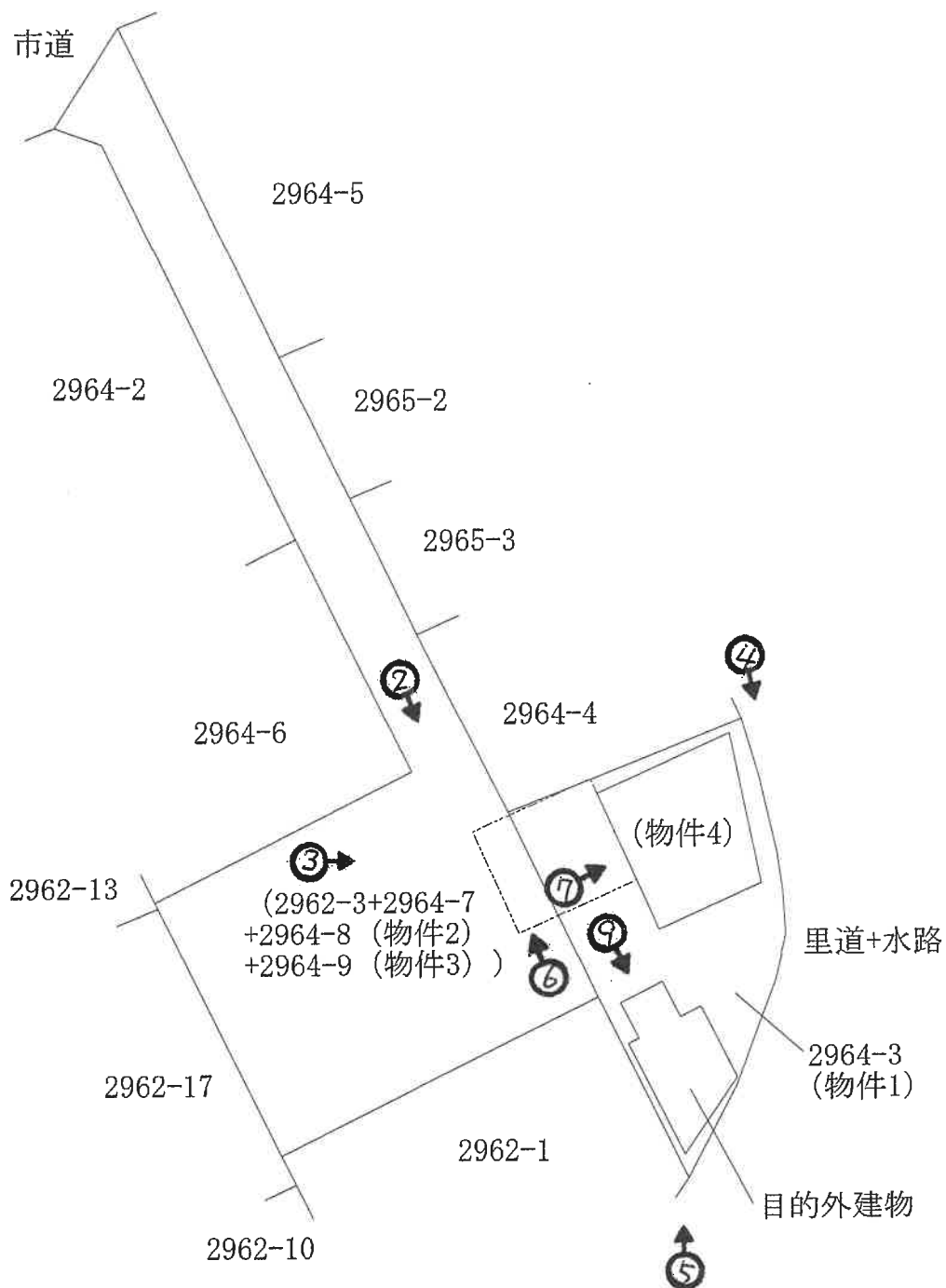
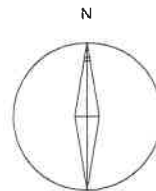
札幌法務局

地図整理番号：M25732

登記官

(8 枚目)

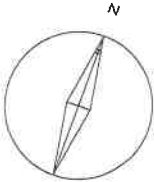
土地建物位置関係図



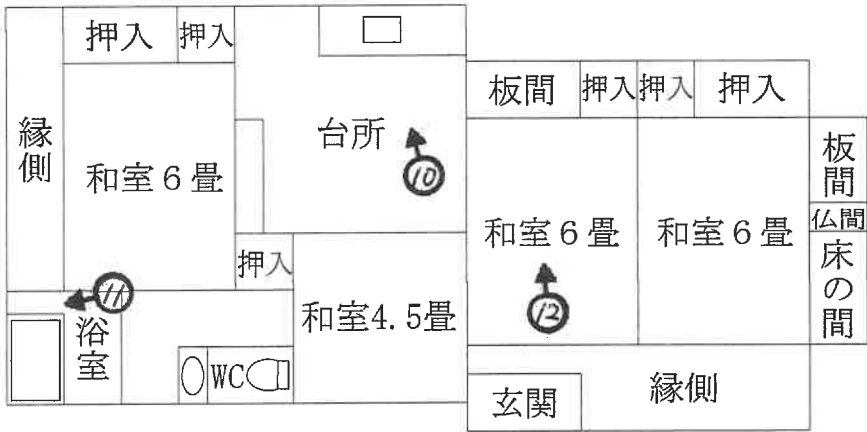
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図(物件4)



1 階



2 階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



①対象物件（北西）

本建物（物件4）

物件1

物件2・3を含む
境界未定地

市道



②対象物件（北）

本建物

物件1

物件2・3を含む
境界未定地



③対象物件（西）

目的外建物

本建物

亀裂

物件1

物件2・3を含む
境界未定地



④物件 1 (北東)

亀裂

水路

里道



⑤対象物件 (南)

目的外建物

本建物

物件 2・3 を含む
境界未定地



⑥本建物 (南西)

亀裂

腐食



⑦本建物 1 階

入口ガラス割れ



⑧本建物 1 階内部

腐食

隙間



⑨本建物 1 階

目的外建物

本建物階段



⑩本建物 2 階台所



⑪本建物 2 階浴室



⑫本建物 2 階東側左和室

少し傾き

令和 8年（ヌ）第 5号
令和 8年 3月17日 現地調査
令和 8年 4月20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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 4 9 8, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	7 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	1 5 6, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金	1 4, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金	6 1 8, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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 共有持分	薩摩川内市平佐町字窪田 2964番3 宅地 248.17㎡ 105分の70	
2	所在地 地目 地積 共有持分	薩摩川内市平佐町字窪田 2964番8 宅地 54.90㎡ 105分の70	
3	所在地 地目 地積 共有持分	薩摩川内市平佐町字窪田 2964番9 宅地 5.10㎡ 105分の70	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市平佐町字窪田 2964番地3、2964番地8、2964 番地9 2964番3の2 居宅・倉庫 木・鉄骨造セメント瓦葺 2階建 1階 69.52㎡ 2階 88.88㎡	

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, 3）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「川内」駅の北東方約0.6km 薩摩川内市役所の東方約1.3km (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、薩摩川内市役所の東方約1.3kmで、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 308.17㎡ 間口 : 約2.0m 奥行 : 約27.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	北西約4.0m舗装道路 東約1.4m舗装里道(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: 引込あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき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2、3は筆界未定地である。市役所で確認したところ、筆界未定であるため、関係者の立会をしなければ、市道との接道及び建築基準法上の接道義務を充足しているかは、不明であるとのことである。 ・ 物件1上に、下記の目的外建物（未登記）が存する。 種類：居宅 構造：木造セメント瓦葺2階建 床面積：1階 約25.93㎡、2階 約25.93㎡ ・ 物件4及び目的外建物の敷地利用権が、物件1～3の全域に及ぶ。物件4及び目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの建物の床面積の割合とし、評価にあたっては、物件1を物件4の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」（186.87㎡）と目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」（61.30㎡）と、物件2を物件4の敷地利用権の及ぶ範囲「物件2-イ」（41.34㎡）と目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲「物件2-ロ」（13.56㎡）と、物件3を物件4の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-イ」（3.84㎡）と目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-ロ」（1.26㎡）として、評価を行う。 ・ 市役所で確認したところ、下水道は、敷地内に引き込まれているが、建物には接続はされていないとのことであった。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 昭和58年11月14日新築 経過年数 42年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタル等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ・太陽熱温水器
床面積（現況）	1階69.52㎡ 2階88.88㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の亀裂、雨漏り跡等が認められる。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・室内で猫を飼っている。

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-イ、1-ロ、2-イ、2-ロ、3-イ、3-ロ）

目的土地の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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-イ	27,700	0.57	186.87	0.90	$\frac{70}{105}$	1,770,000
1-ロ	27,700	0.57	61.30	0.90	$\frac{70}{105}$	580,000
2-イ	27,700	0.57	41.34	0.90	$\frac{70}{105}$	391,000
2-ロ	27,700	0.57	13.56	0.90	$\frac{70}{105}$	128,000
3-イ	27,700	0.57	3.84	0.90	$\frac{70}{105}$	36,000
3-ロ	27,700	0.57	1.26	0.90	$\frac{70}{105}$	11,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/103 \times 100/100 = 27,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+3

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：二方路+1 間口・奥行の関係▲10 形状▲10 接道状況▲30 0.57

ウ 地積：前期記載の地積。

エ 建付減価：0.90

オ 共有持分割合：70/105

② 建物価格（物件4）

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の価格を求めた。

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
4	180,000	158.40		0.03	855,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：158.40㎡

エ 現 価 率

経過年数42年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併

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0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)＝0.03

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	1,770,000	0.10	使用借権	177,000
1-ロ	580,000	0.10	使用借権	58,000
2-イ	391,000	0.10	使用借権	39,000
2-ロ	128,000	0.10	使用借権	12,000
3-イ	36,000	0.10	使用借権	3,000
3-ロ	11,000	0.10	使用借権	1,000

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-イ	1,770,000	-177,000		0.56	0.60	535,000
1-ロ	580,000	-58,000		0.56	0.60	175,000
2-イ	391,000	-39,000		0.56	0.60	118,000
2-ロ	128,000	-12,000		0.56	0.60	38,000
3-イ	36,000	-3,000		0.56	0.60	11,000
3-ロ	11,000	-1,000		0.56	0.60	3,000
4	855,000	+290,000	1.00	0.90	0.60	618,000
一括価格（合計）						1,498,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～3 0.56

共有持分のみが評価対象▲30 目的外建物が存する▲20

物件4 0.90 室内で猫を飼っている▲10

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率

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4 2 1 6 番 1 8
価 格：28,500円／㎡
位 置：川内駅1.4km
価 格 時 点：令和 8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：非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率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	3,252,764円
物件 2	719,574円
物件 3	66,845円
物件 4	1,097,849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)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

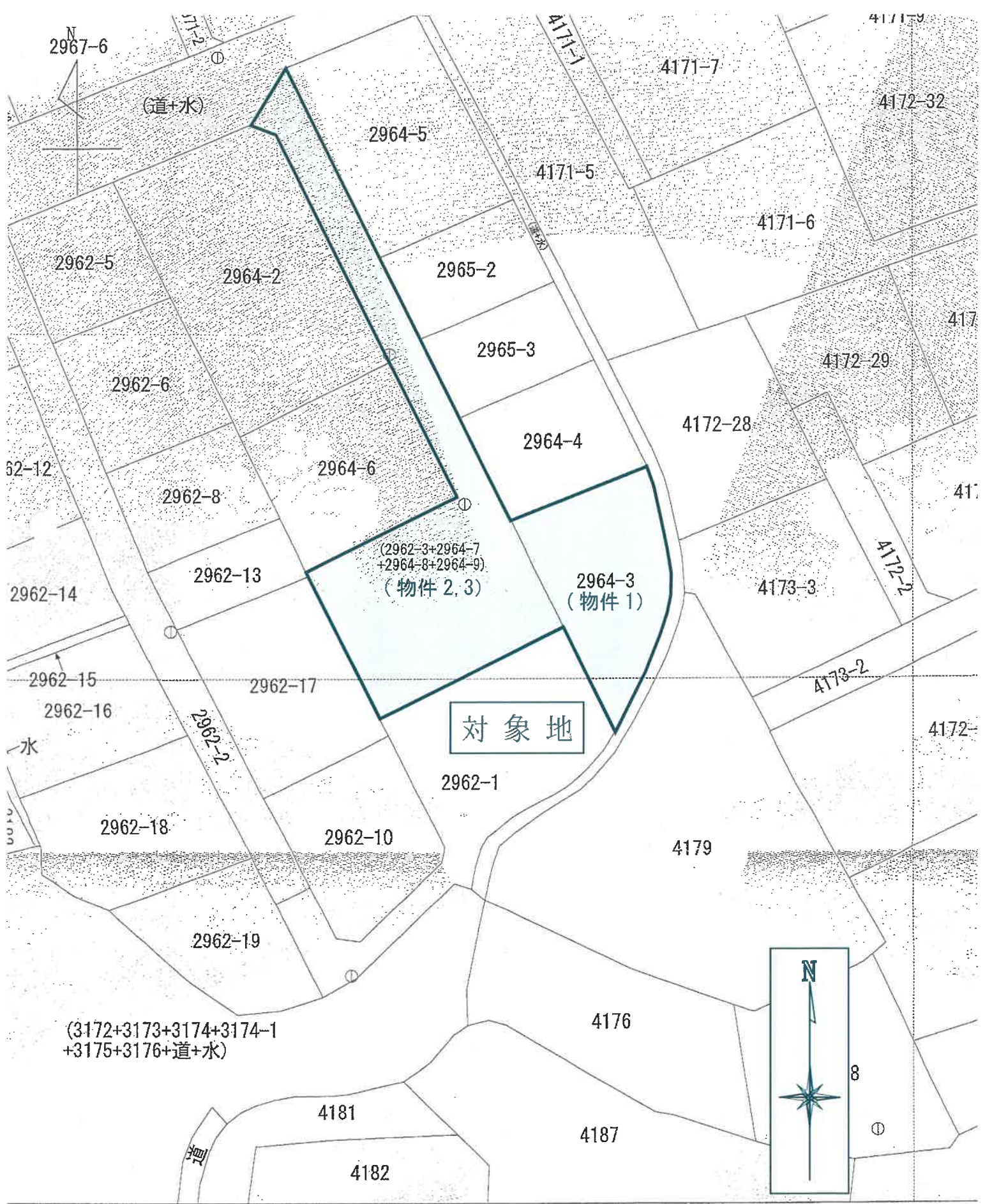


対象地

公示地



位置図
国土地理院
S=1:10,000



4670.364 (座標値種別: 測量成果)

公 図 写
S=1:500

地籍図

登記年月日：昭和58年12月8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。

(鹿児島地方税务局川内支局登録)

令和8年1月13日

札幌支局

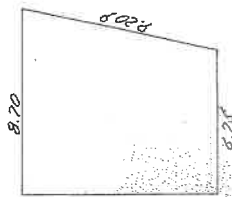
登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：N25733

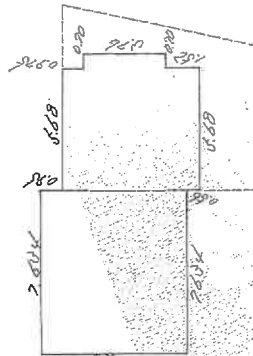
210160 各階平面図



1階

$$(6.75 + 8.70) \times 9.00 \times \frac{1}{2} = 69.525$$

1階床面積 69.52 m^2



2階

$$\begin{aligned} 7.634 \times 6.645 &= 50.727930 \\ 6.680 \times 6.255 &= 35.528400 \\ 3.760 \times 0.700 &= 2.632000 \\ &= 88.888330 \end{aligned}$$

2階床面積 88.88 m^2

作製

縮尺 1/250
21日作製

申請人

縮尺 1/500

建物図面
各階平面図

家屋番号 2964 ~ 3 ~ 2

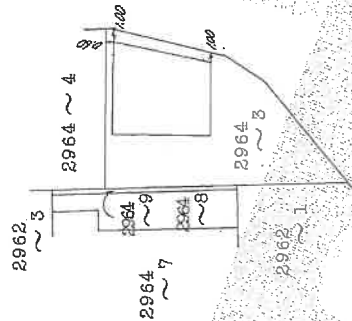
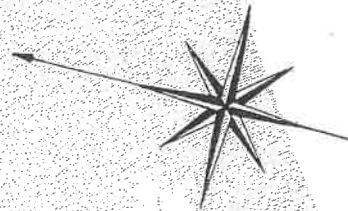
建築物の所在

薩摩川内市

平佐町

字窪田

2964番地3, 2964番地8, 2964番地9

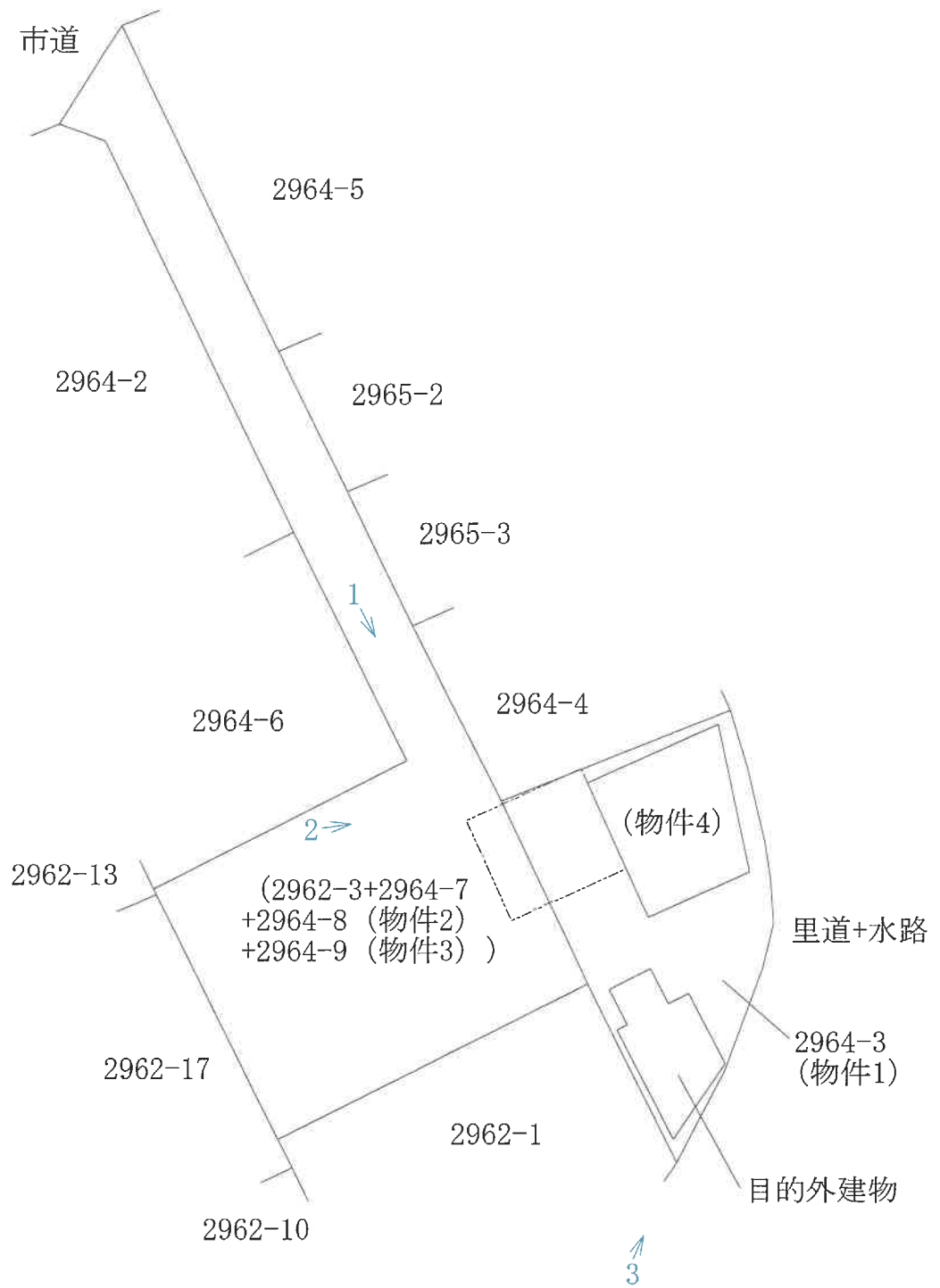
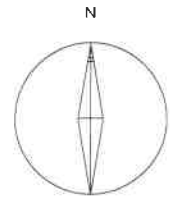


単位：m

(目録用紙)

(目録用紙)

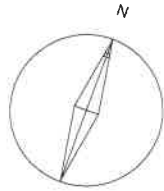
土地建物位置関係図



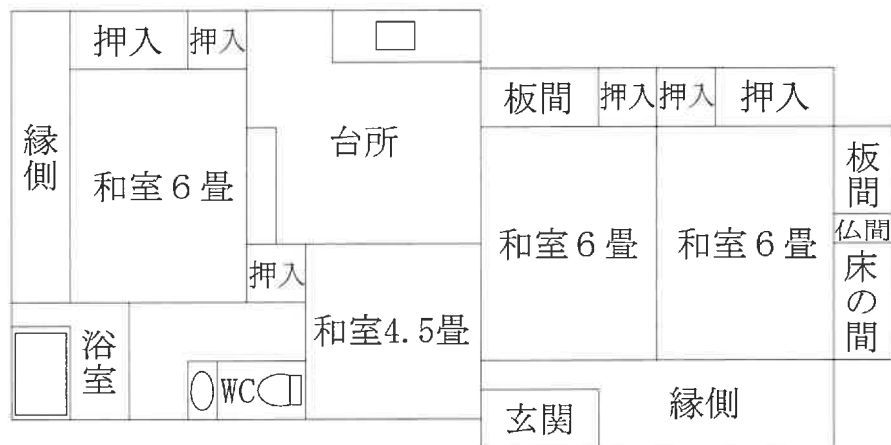
←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図(物件4)



1 階



2 階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3