令和　７年（ケ）第　　１０２号
（物件１２、１３、２５）

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１月２４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）
12, 13, 25	2, 260, 000 1, 808, 000	一括	452, 000	54, 230	0
12	1, 180, 000				
13	30, 000				
25	1, 050, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１２　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北

　　地　　番　　５９２０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２６２．２３平方メートル

１３　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北

　　地　　番　　５９２１番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２３１平方メートル

２５　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北５９２０番地

　　家屋　番号　　５９２０番

　　種　　類　　居宅・倉庫

　　構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

　　床　面　積　　２９７．５１平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　石・木造セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　1階　３３．６４平方メートル
　　2階　２９．８７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　102号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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12，13，25】
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12，13，25】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号25】
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12，13】
・　隣地（地番5921番1及び接面する里道（公図上「道」））との境界が不明確である。
・　売却対象外の土地（地番5918番1）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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　7年（ケ）第　　102号

物　件　目　録

１２　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北

地　　番　　５９２０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６２．２３平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１
共有者　D　持分４分の１

１３　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北

地　　番　　５９２１番

地　　目　　山林

地　　積　　２３１平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１
共有者　D　持分４分の１

２５　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北５９２０番地

家屋　番号　　５９２０番

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

床　面　積　　２９７．５１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　倉庫

令和　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

構　　造　　石・木造セメントかわらぶき２階建

床　面　積　　１階　３３．６４平方メートル
　　２階　２９．８７平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１
共有者　D　持分４分の１

令和７年(ケ)第１０２号
令和８年２月１６日受理
令和８年６月２２日提出

現況調査報告書

（物件１２、１３、２５）

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

令和　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

１２　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北

地　　番　　５９２０番

地　　目　　宅地

地　　積　　１２６２．２３平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分４分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１
共有者　Ｄ　持分４分の１

１３　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北

地　　番　　５９２１番

地　　目　　山林

地　　積　　２３１平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分４分の１
共有者　Ｃ　持分４分の１
共有者　Ｄ　持分４分の１

２５　所　　在　　南九州市川辺町神殿字北５９２０番地

家屋　番号　　５９２０番

種　　類　　居宅・倉庫

構　　造　　木造セメントかわらぶき平家建

床　面　積　　２９７．５１平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

令和　7年（ケ）第　　１０２号

物　件　目　録

構　　造　　石・木造セメントかわらぶき２階建

床　面　積　　１階　３３．６４平方メートル
　　２階　２９．８７平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の１
共有者　C　持分４分の１
共有者　D　持分４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１２、１３
現況地目	■宅地（物件１２）　□公衆用道路（物件　）　■山林（物件１３）
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～Ｄ　　□その他の者 上記の者らが物件１２上に下記建物を所有し、占有している 上記の者らが物件１３を山林の状態で占有している □「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	南側の細い道（５９１８－１、Ａ～Ｄ共有の雑種地）から出入りされている。本土地相互の境界は判然としない。北側隣地（５９２１－１）及び物件１３の東側里道との境界は判然としないが、それ以外の境界は石垣、擁壁等により概ね明瞭であると考えられる。物件１２に氏神祠、廃小屋が存する。
建物	物件２５
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：
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～Ｄ　　□その他の者 上記の者らが本建物を「住居（空き家）」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	井戸が存する。玄関横の洋間のガラスにヒビが存する。天井に雨漏り跡と見られるシミやビニル補修跡が存する。畳や床に浮き沈みが存する。
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・B（共有者）	1　本建物は亡Eの相続人A～Dが住居（空き家）として共有し、占有しています。 2　本建物に増築はないと思います。 3　本建物には井戸、雨漏り跡、ガラスのヒビ、床の浮き沈みがあります。 4　裏にある廃小屋では豚を飼っていました。 5　附属建物符号１の倉庫は米の保管庫として使用されていました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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　周辺の土地は次のとおりである。（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
　①　５９１８番２、雑種地、７２㎡、川辺郡川辺町
　②　５９１８番３、宅地、９２．２４㎡、川辺郡川辺町

（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
令和８年２月１６日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（南九州市役所）
令和８年２月２５日 17：25－17：30	当庁（電話）	Ａから事情聴取
令和８年３月３日 15：50－16：15	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和８年３月１７日 14：30－15：15	物件所在地	物件調査、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 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（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。

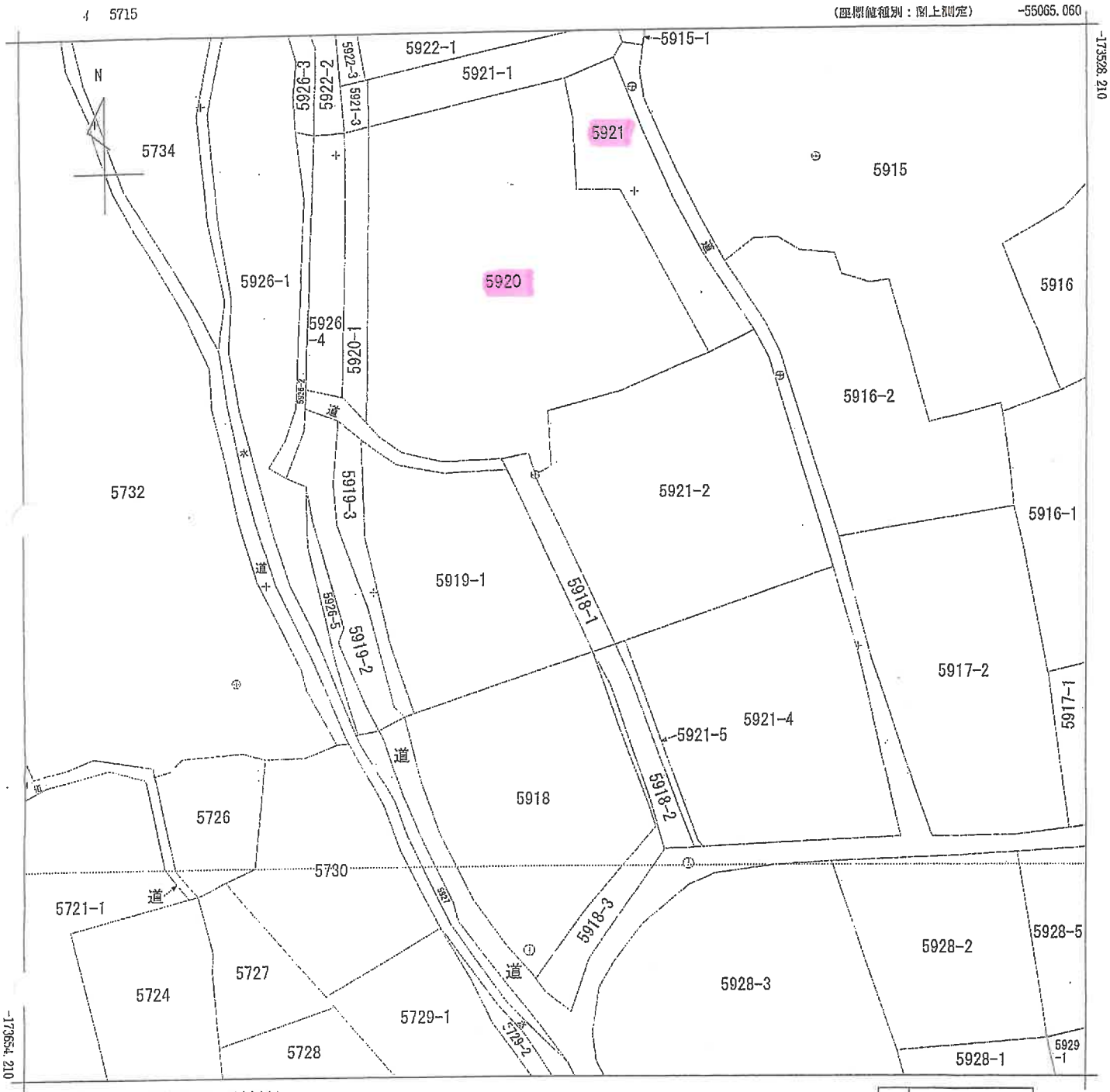
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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



(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。

地番区域見出	川辺町神殿

請求部分	所在	南九州市川辺町神殿字北				地番	5918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42年11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。

(鹿児島地方法務局知覧支局管轄)

令和7年10月7日

さいたま地方法務局春日部出張所

登記官

地図整理番号：M15765

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成5年6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。
（鹿児島地方法務局知覧支局管轄）
令和7年10月29日　さいたま地方法務局春日部出張所　登記官

（8枚目）

046376

前 59- 後・新

地番	5920～1 5920	L53～4 地積測量
土地の所在	南九州市 ~~川辺郡~~川辺町大字神殿字北	

H5.6.8

求積表

地番	Ⓑ 5920-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	33.01	2.75	90.7775
ロ	36.18	2.89	104.5602
		合計	195.3377
		面積	97.66885
		地積	97.66 m²

地番	Ⓐ 5920	
公簿	合計面積	残地
1359.90	97.6688500	1262.2311500
	地積	1262.23 m²

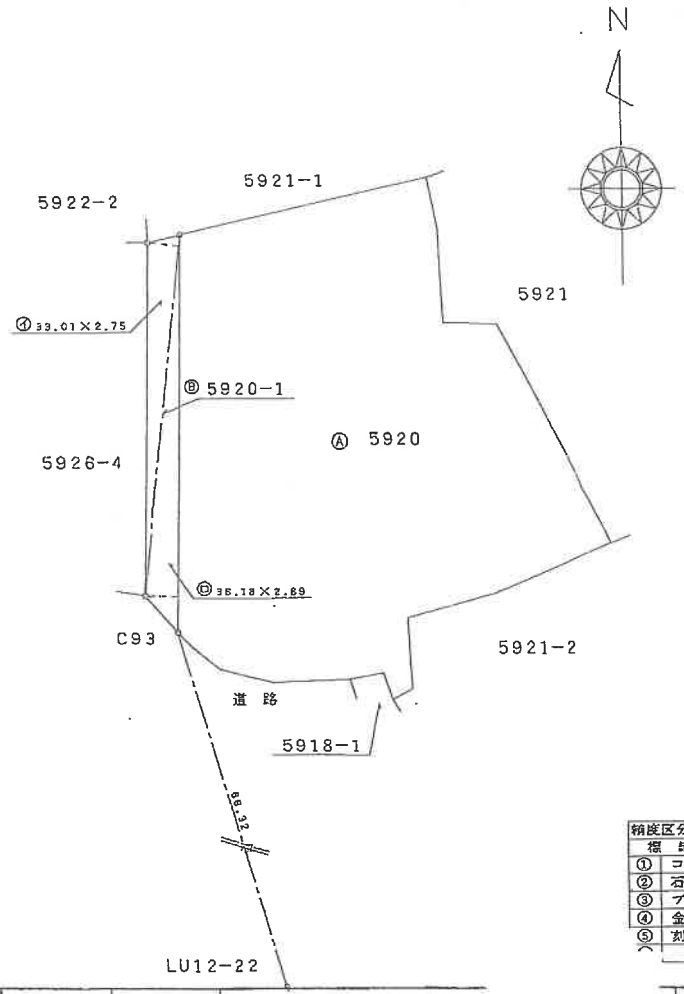
引照点一覧

引照点	名称
LU12-22	国家図根点（コンクリート杭）

引照点	境界点	距離	方向角
LU12-22	C93	66.32	343-34-52

座標一覧

NO.	X	Y
LU12-22	-174010.140	-54911.700
C93	-173946.521	-54930.447



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属製	
⑤	刻ミ	

作製者		（平成5年2月10日作製）	申請人	所有者 代位者	

1/500

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M15878

登記年月日：令和7年11月6日

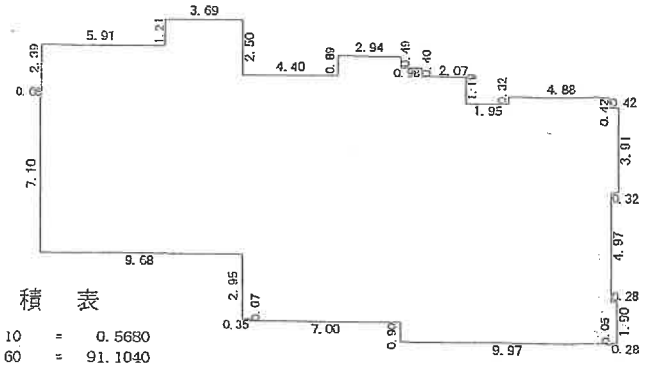
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月10日
鹿児島地方法務局知覧支局
登記官

各階平面図

家屋番号	5920番
建物の所在	南九州市川辺町神殿字北5920番地

建物図面 ~~各階平面図~~

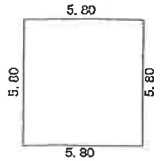
主である建物



求　積　表

0.08 X 7.10	=	0.5680
9.49 X 9.60	=	91.1040
1.21 X 3.69	=	4.4649
0.35 X 11.15	=	3.9025
7.00 X 11.22	=	78.5400
2.94 X 0.49	=	1.4406
3.92 X 0.40	=	1.5680
3.04 X 12.12	=	36.8448
1.95 X 10.93	=	21.3135
4.88 X 0.42	=	2.0496
5.30 X 3.91	=	20.7230
4.98 X 6.92	=	34.4616
0.28 X 1.90	=	0.5320
計		297.5125
床面積		297.51 ㎡

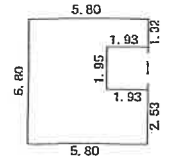
附属建物符号1　1階



求　積　表

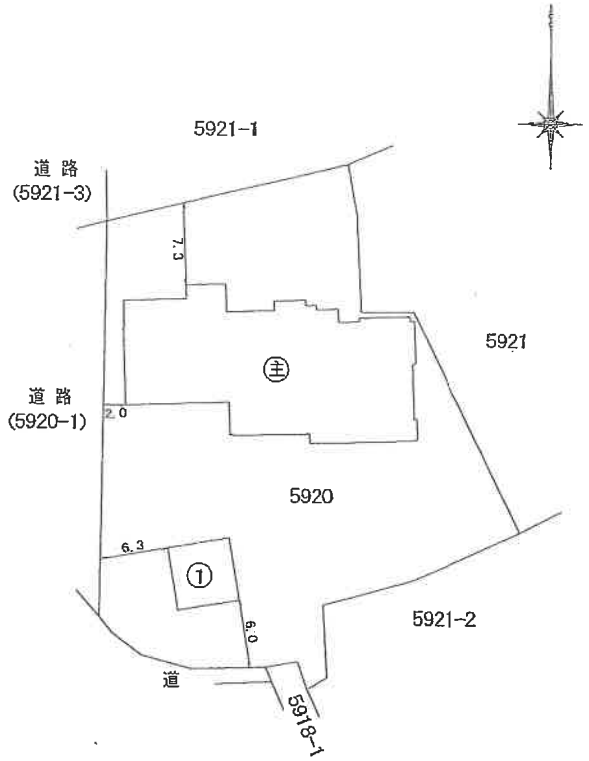
5.80 X 5.80	=	33.6400
計		33.6400
床面積		33.64 ㎡

附属建物符号1　2階



求　積　表

3.87 X 5.80	=	22.4460
1.93 X 1.32	=	2.5476
1.93 X 2.53	=	4.8829
計		29.8765
床面積		29.87 ㎡



作成者		縮尺	1/250

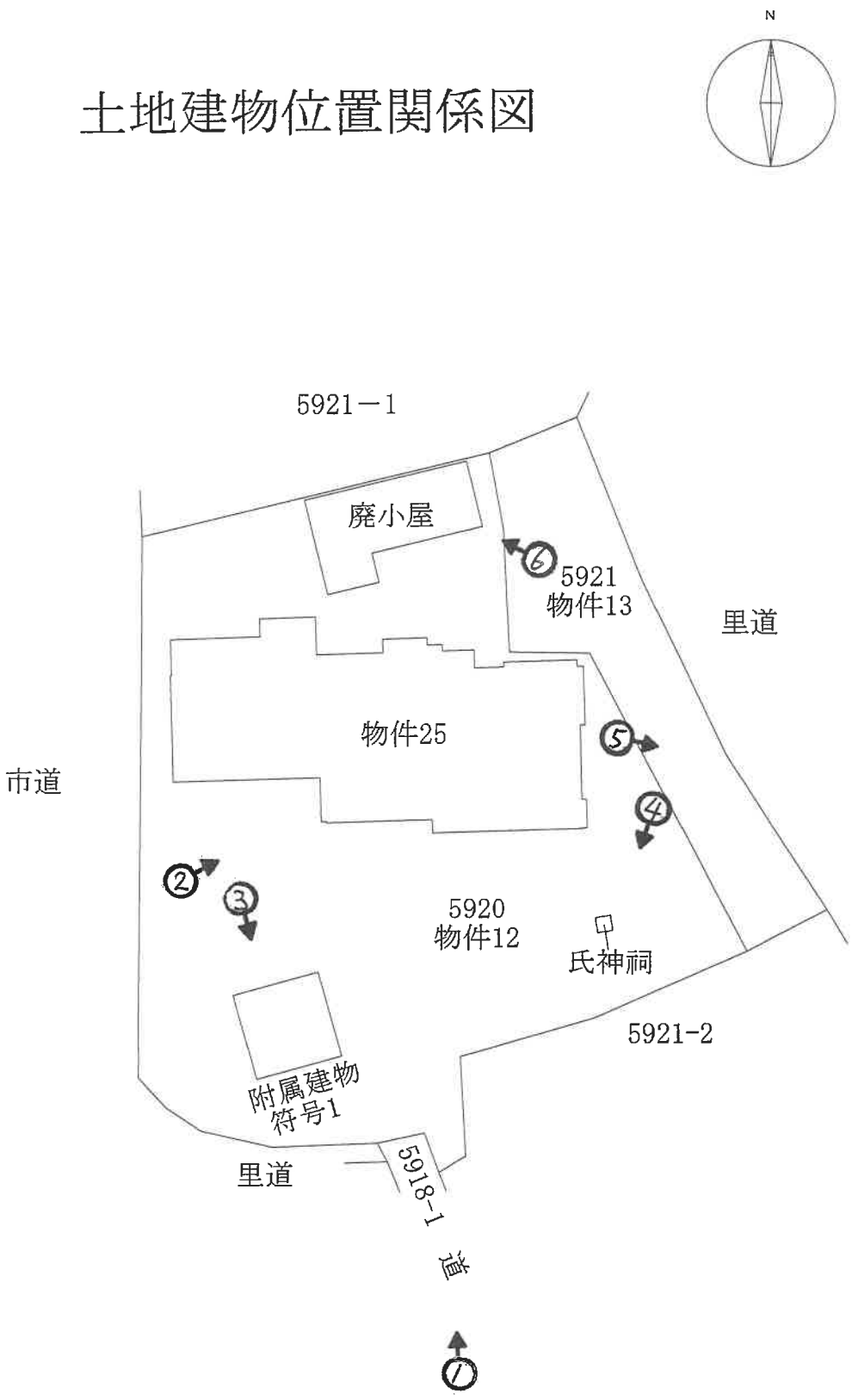
申請人		縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M01696

(9枚目)

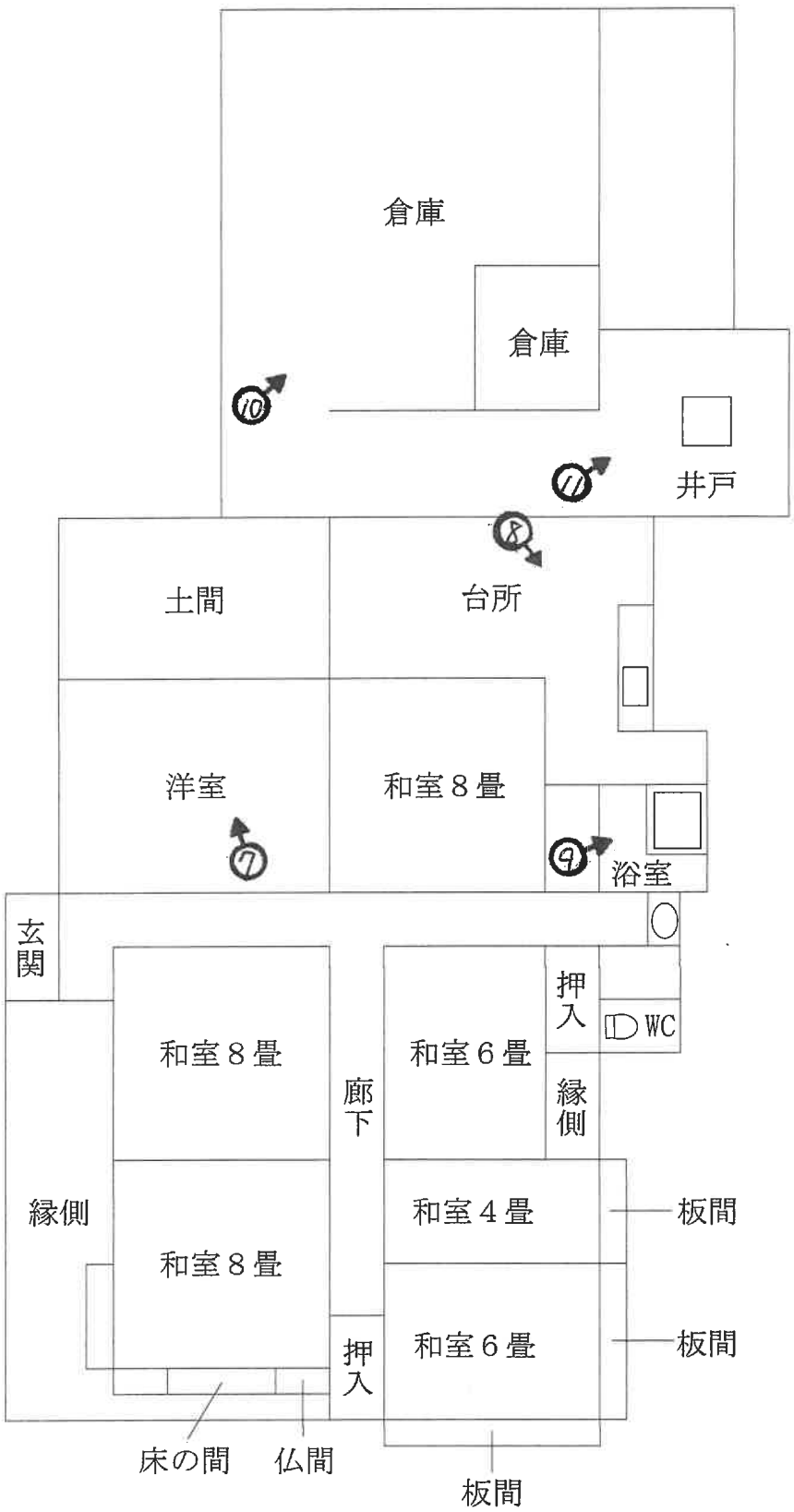
土地建物位置関係図



※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２５）

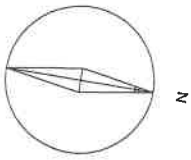


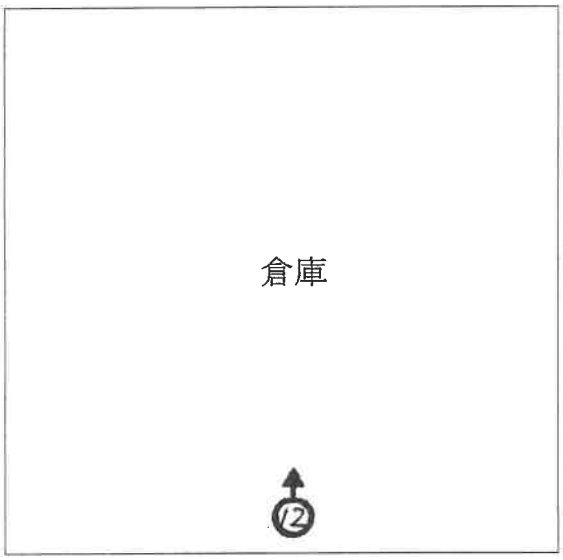
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

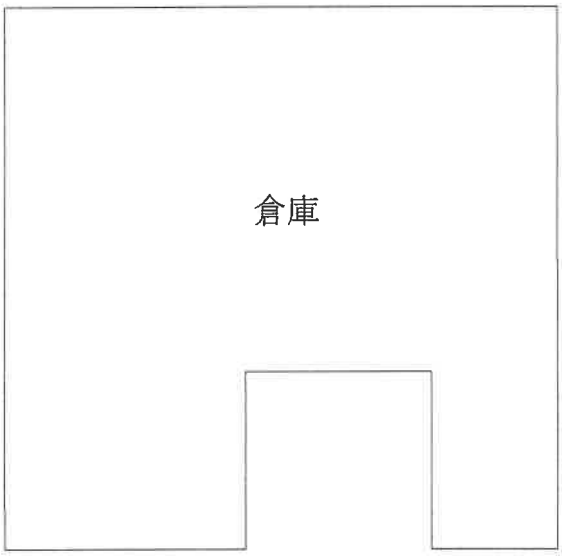
（　／／枚目）

間取図（物件２５）





附属建物　符号１　１階



附属建物　符号１　２階

※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

①対象物件（南）



②本建物



③附属建物符号1





④庭



⑤物件１３



⑥廃小屋

⑦玄関横洋室



⑧台所



⑨浴室





⑩倉庫



⑪井戸



⑫附属建物符号１内部

令和 7年（ケ）第　　102号-6
令和 8年 3月17日　現地調査
令和 8年 6月22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 ２，２６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１２（土地）	金　１，１８０，０００円
物件１３（土地）	金　３０，０００円
物件２５（建物）	金　１，０５０，０００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　物件12の内訳価格は物件25のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件25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
１２	所在 地番 地目 地積	南九州市川辺町神殿字北 5920番 宅地 1,262.23㎡	
１３	所在 地番 地目 地積	南九州市川辺町神殿字北 5921番 山林 231㎡	
２５	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	南九州市川辺町神殿字北 5920番地 5920番 居宅・倉庫 木造セメントかわらぶき 平家建 297.51㎡	
	 符号 種類 構造 床面積	（附属建物） １ 倉庫 石・木造セメントかわらぶき ２階建 1階　33.64㎡ 2階　29.87㎡	

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１２，１３）

位置・交通	JR指宿枕崎線「平川」駅の西方約9.1km 南九州市役所川辺支所の北東方約5.3km （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、南九州市役所川辺支所の北東方約5.3kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画地条件	地積　：1,493.23㎡ 間口　：約35.0m 奥行　：約40.0m 形状　：ほぼ整形 地勢　：ほぼ平坦 高低差：前面道路より高い 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	西約5.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 南約3.0m舗装私道(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：なし	
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25の法定地上権が、物件12の全域に成立する。 ・物件12に氏神祠・廃小屋が存する。 ・物件12の一部は、土砂災害警戒区域に指定されており、建物の建築等に関しては、役所にて調査を要する。 ・公図上に存する東側の里道は判然としない。 ・本件土地には、南側から出入りしている。	

２　建物の概況及び利用状況（物件２５）

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　　年月日不詳新築 経過年数　　不明 経済的残存耐用年数　　0年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　セメントかわらぶき 外　壁　ボード等 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
床面積（現況）	297.51㎡
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	・ガラスの一部にヒビ、天井に雨漏り跡等が存する。
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。 ・井戸が存する。 ・新築年月日は不明であるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。

（附属建物１）

区　　分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　年月日不詳新築 経過年数　　不明 経済的残存耐用年数　　0年
仕　　様	構　造　石・木造 屋　根　セメントかわらぶき 外　壁　石等
床面積（現況）	1階33.64㎡ 2階29.87㎡
現況用途等	現況用途　倉庫 間取り　間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
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。 ・新築年月日は不明であるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　更地・建付地価格（物件１２，１３）

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	更地・建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
１２	3,480	0.89	1,262.23	0.90	3,518,000
１３	3,480	0.10	231		80,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　南九州(県)-7

基準価格		時点修正	標準化補正		地域格差		標準画地価格
4,700円／㎡	×	95.9／100×	100／102×		100／127	＝	3,480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＋2

◇地域格差：交通・接近条件＋10 環境条件＋15　(1+0.1)×(1+0.15)≒1.27

イ　個別格差：物件１２　角地＋2 規模▲10 高低差▲3　　物件１３　山林▲90

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：物件１２　0.90

②　建物価格（物件２５）

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	現価率 ウ	主たる建物価格 （円） ア×イ×ウ
２５	140,000	297.51	0.02	833,000

ア　再調達原価　：140,000円/㎡

イ　現況延床面積：297.51㎡

ウ　現　価　率

経過年数不明、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60%、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60%)≒0.02

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	100,000	63.51	0.05	317,000

オ　再調達原価　：100,000円/㎡
カ　現況延床面積：63.51㎡
キ　現　価　率
経過年数不明、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法（0%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・　現価率＝0.05×(1－0%)＝0.05

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
２５	833,000	317,000	1,150,000

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、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
１２	3,518,000	0.30	法定地上権	1,055,000

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
１２	3,518,000	－1,055,000		0.80	0.60	1,180,000
１３	80,000			0.80	0.60	30,000
２５	1,150,000	＋1,055,000	1.00	0.80	0.60	1,050,000
一括価格（合計）						2,260,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：物件１２・物件１３　氏神祠・廃小屋が存する▲20
　　物件２５　井戸が存する▲20
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

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、千円未満切捨てとする。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　南九州(県)-7

所　　在：南九州市川辺町中山田字下之口１１３番３
価　　格：4,700円／㎡
位　　置：田ノ畑バス停230m
価 格 時 点 ：令和 7年 7月 1日
地　　積：399㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路 ：南　4.5m　市道
用途指定等　：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%、容積率400%）
地域の概要　：農家住宅を主体とし、一般住宅も散見される農家集落地域

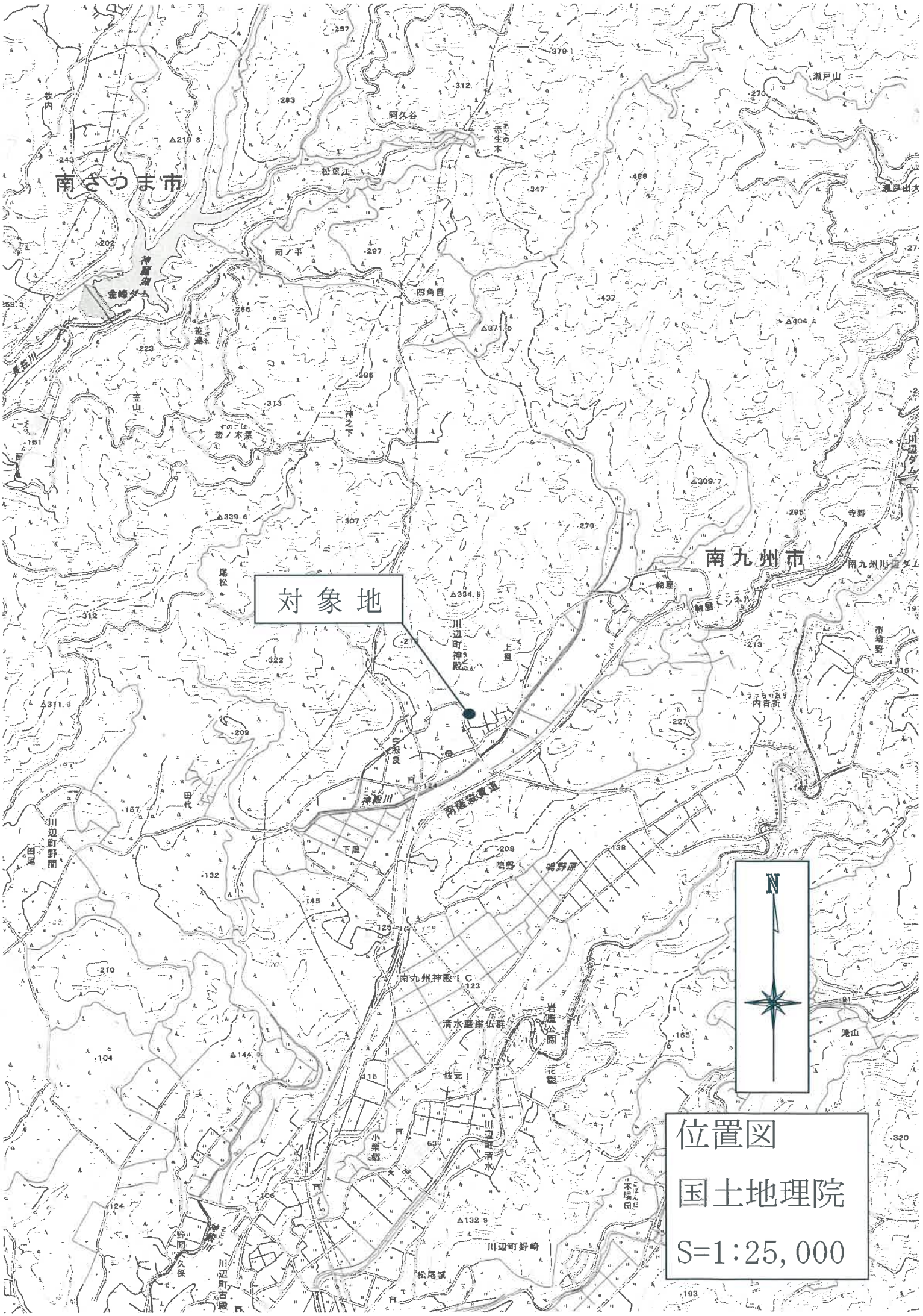
２　固定資産税課税標準額(令和 7年度)

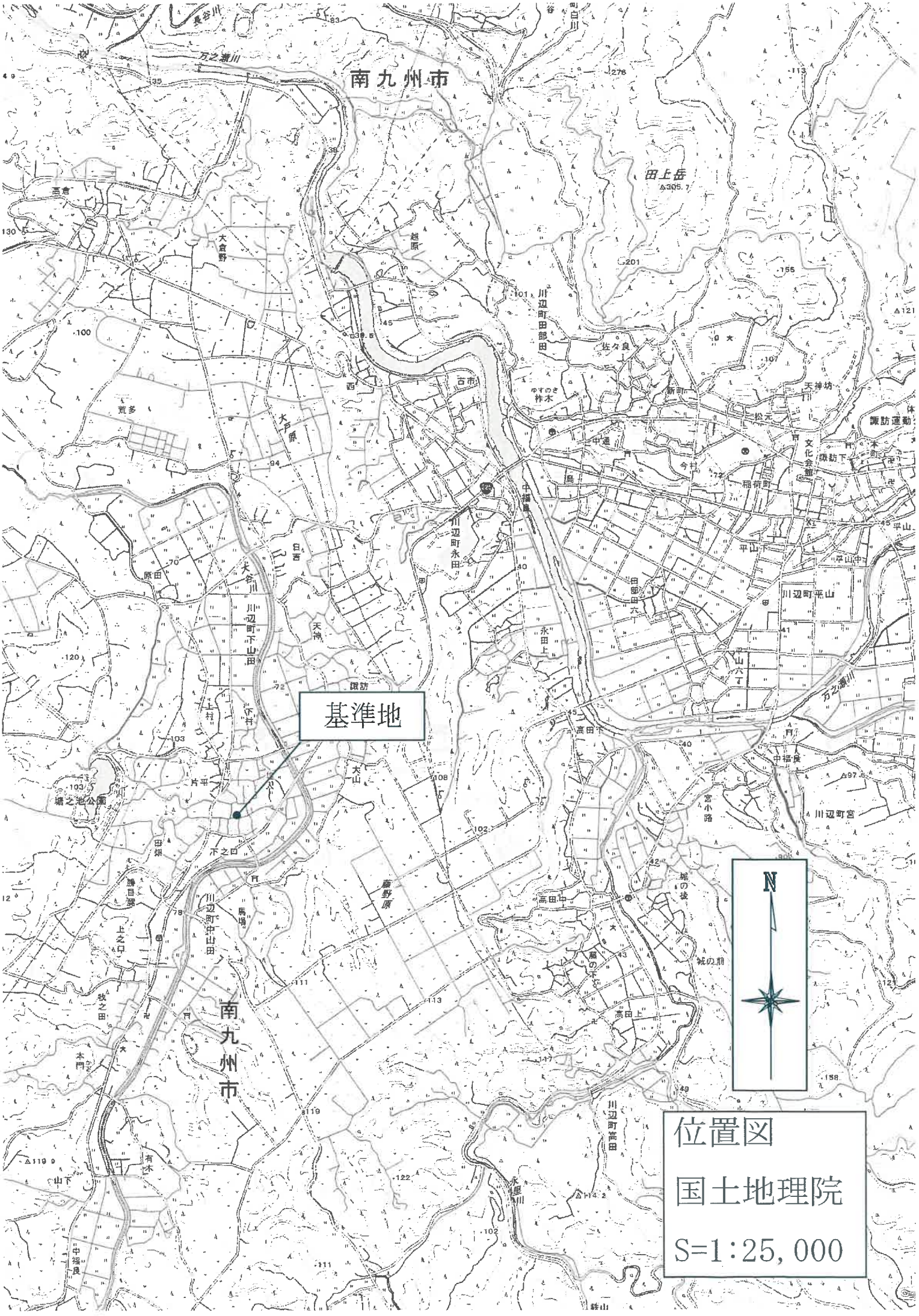
物件１２　　2,317,454円
物件１３　　5,082円
物件２５　　3,157,373円

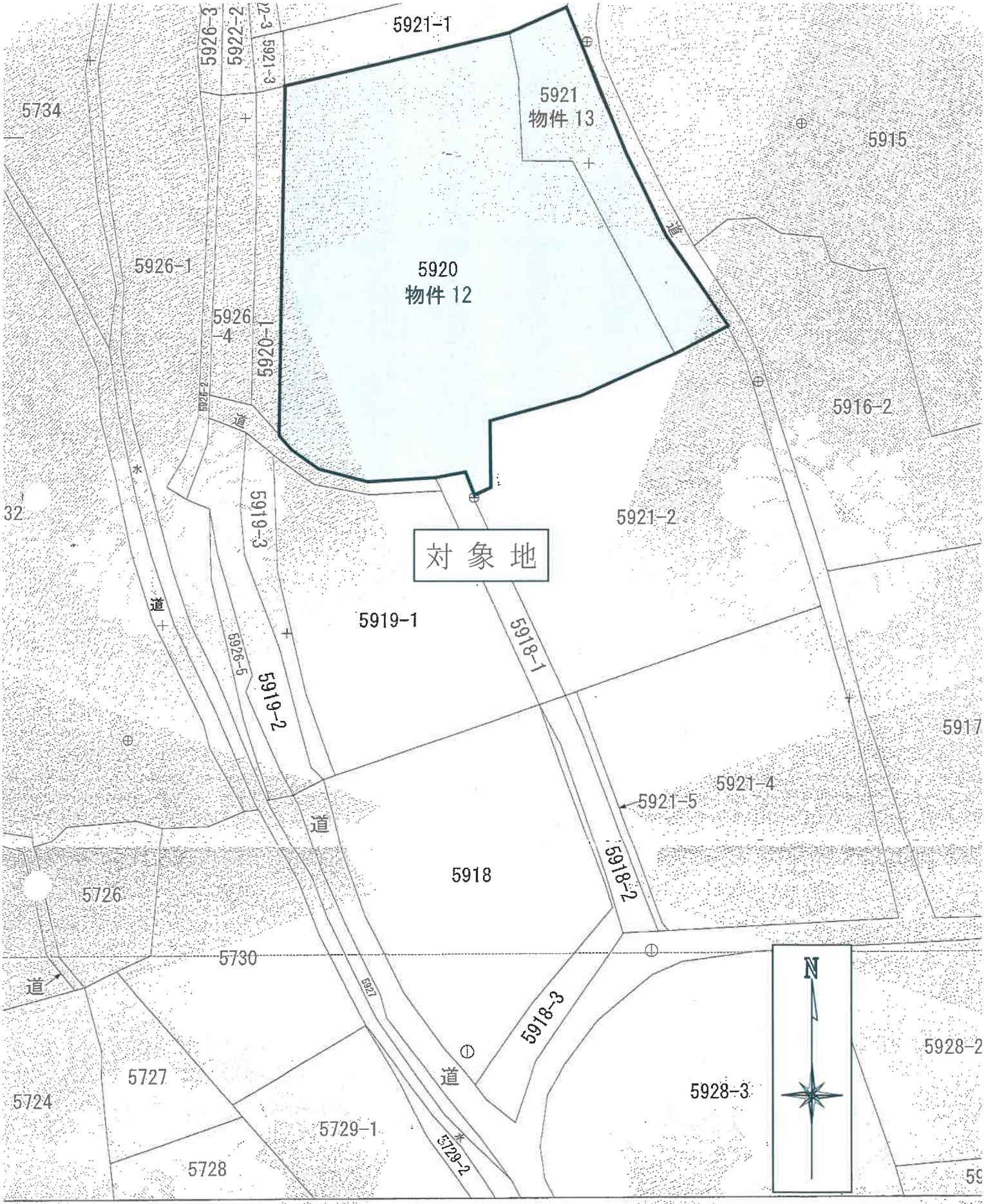
第７　附属資料

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　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　間取図
８　現況写真

以　上


南さつま市
南九州市
対象地
N
位置図
国土地理院
S=1:25,000


南九州市
基準地
N
位置図
国土地理院
S=1:25,000



（座標値種別：図上測定）

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
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

S=1:500

川辺町

出

登記年月日：平成5年6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。
（鹿児島地方法務局知覧支局管轄）
令和7年10月29日　さいたま地方法務局春日部出張所
登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

046376

前 5920 後・新

地番	5920～1 5920	L53-4 地積測量
土地の所在	~~川辺郡~~ 南九州市 川辺町大字神殿字北	

H5.6.8

求積表

地番	Ⓑ 5920-1		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	33.01	2.75	90.7775
ロ	36.18	2.89	104.5602
		合計	195.3377
		面積	97.66885
		地積	97.66 m²

地番	Ⓐ 5920	
公簿	合計面積	残地
1359.90	97.6688500	1262.2311500
	地積	1262.23 m²

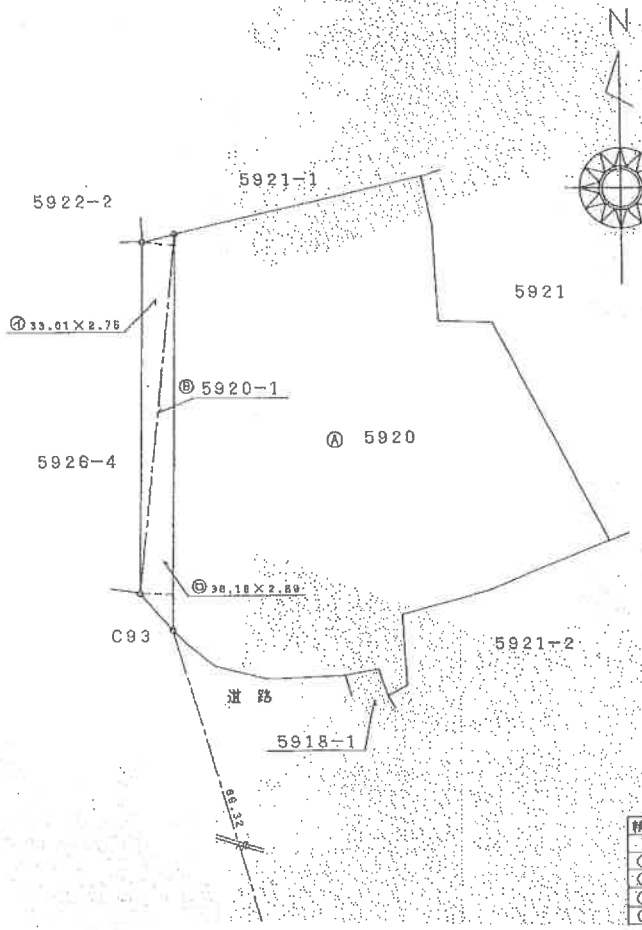
引照点一覧

引照点	名称
LU12-22	国際図根点（コンクリート杭）

引照点	境界点	距離	方向角
LU12-22	C93	66.32	343-34-52

座標一覧

NO.	X	Y
LU12-22	-174010.140	-54911.700
C93	-173946.521	-54930.447



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属製	
	刻ミ	

作製者

申請人

1/500

地図整理番号：M15878

登記年月日　令和7年11月6日

建物図面
各階平面図

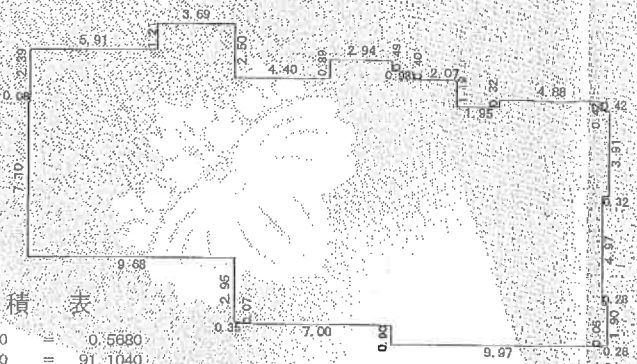
家屋番号	5920番
建物の所在	南九州市川辺町神殿字北5920番地

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11月10日
鹿児島地方法務局知覧支局
登記官

建物図面・各階平面図写し
A3をA4に縮小

各階平面図

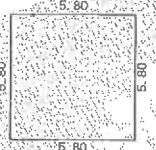
主である建物



求　積　表

0.08 X 7.10	=	0.5680
9.49 X 9.60	=	91.1040
1.21 X 3.69	=	4.4649
0.35 X 11.15	=	3.9025
7.00 X 11.22	=	78.5400
2.94 X 0.49	=	1.4406
3.92 X 0.40	=	1.5680
3.04 X 12.12	=	36.8448
1.95 X 10.93	=	21.3135
4.88 X 0.42	=	2.0496
5.30 X 3.91	=	20.7230
4.98 X 6.92	=	34.4616
0.28 X 1.90	=	0.5320
計		297.5125
床面積		297.51 ㎡

附属建物符号1　1階



求　積　表

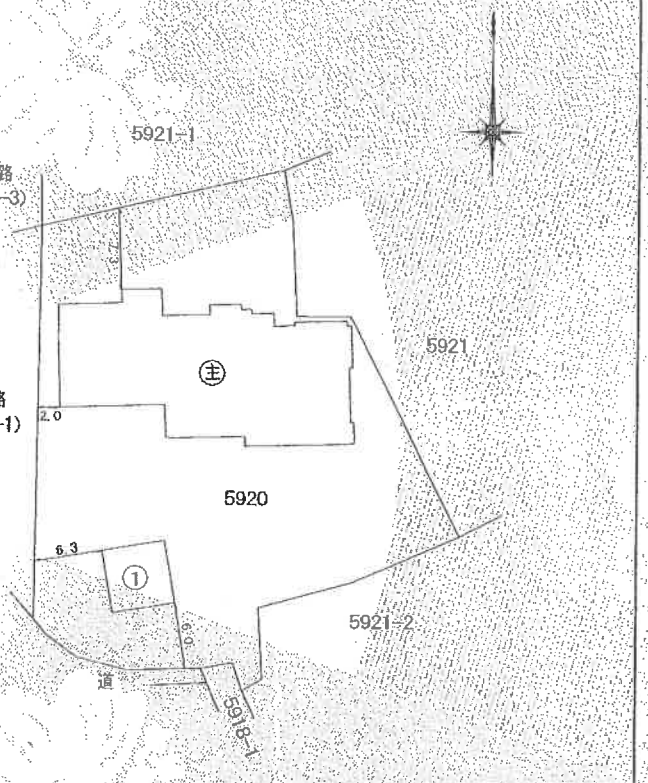
5.80 X 5.80	=	33.6400
計		33.6400
床面積		33.64 ㎡

附属建物符号1　2階



求　積　表

3.87 X 5.80	=	22.4460
1.93 X 1.32	=	2.5476
1.93 X 2.53	=	4.8829
計		29.8765
床面積		29.87 ㎡



作成

縮尺　1/250

申請人

500

地図整理番号：M01696

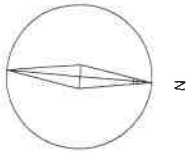
土地建物位置関係図

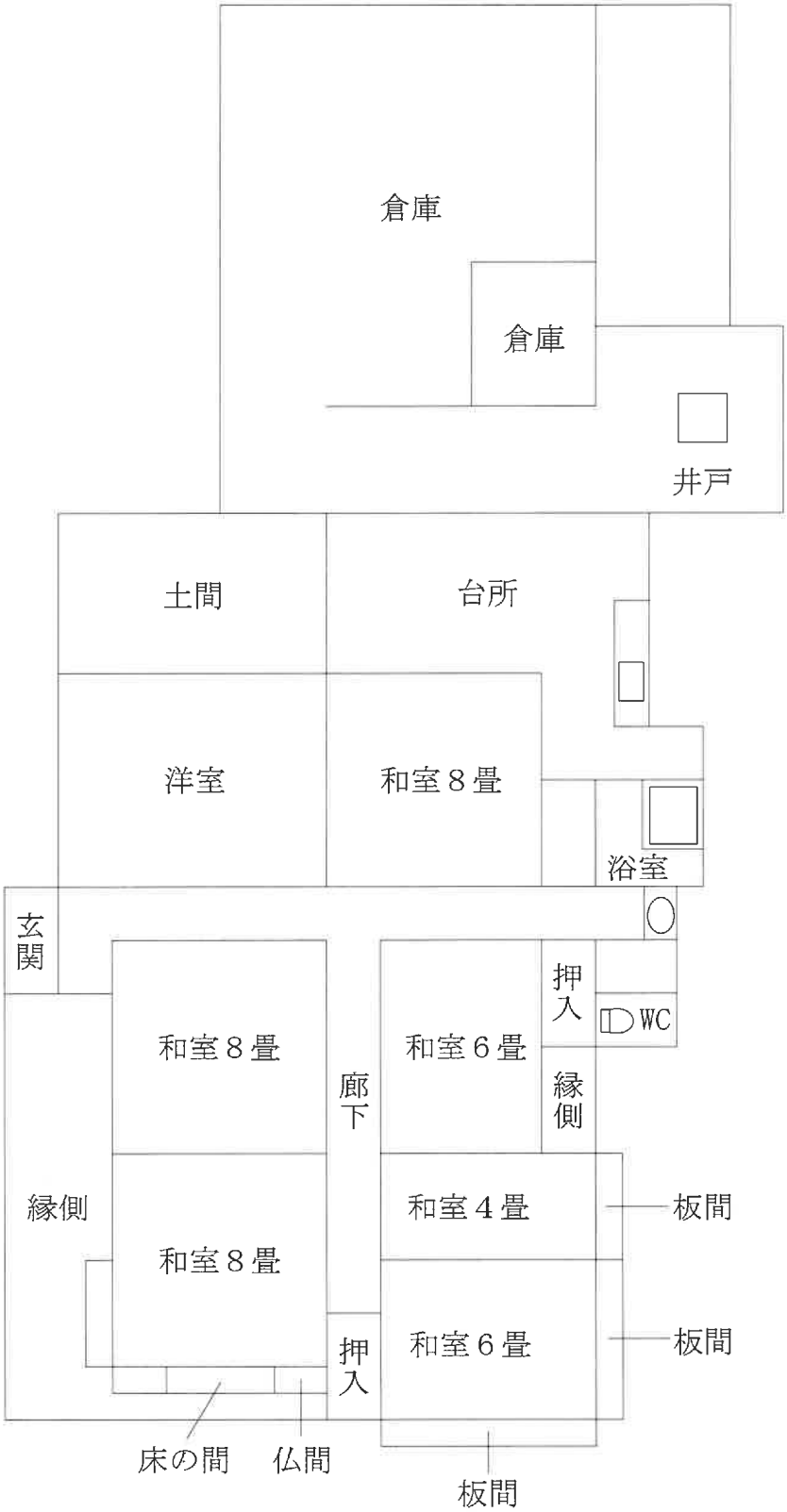


←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

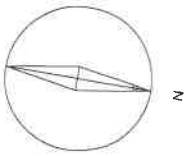
間取図（物件２５）





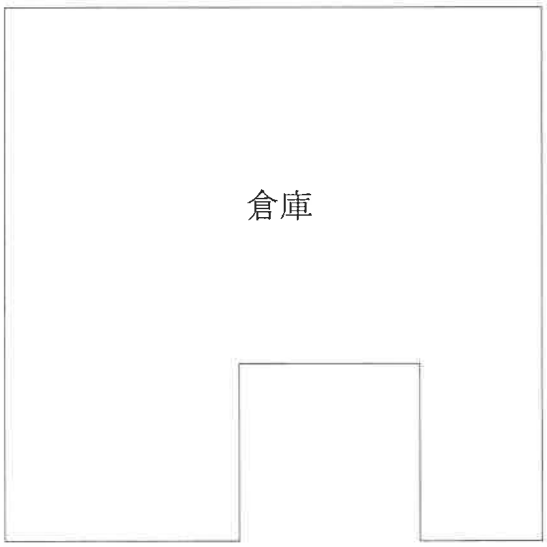
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件２５）





附属建物　符号１　１階



附属建物　符号１　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