

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 亜 衣

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 3 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 24 日 午後 1 時 10 分 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 5 月 12 日 午前 11 時 00 分 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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, 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 1 月 15 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, 6☆	5, 330, 000 4, 264, 000	一括	1, 066, 000	59, 738	0
1	3, 540, 000				
4	140, 000				
6	1, 650, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原
地 番 1 0 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 5 2 7 . 4 2 平方メートル

☆ 4 所 在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原
地 番 1 0 1 3 番 2 8
地 目 畑
地 積 2 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 1 0 1 3 番地 7
家屋 番号 1 0 1 3 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 1 1 3 . 5 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 亜 衣

1 不動産の表示

【物件番号1, 4, 6】

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, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4, 6】

- (1) 下記売却対象外未登記建物の敷地部分をBが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:物置, 構造:木造鋼板葺平家建, 床面積:約9平方メートル)が本件土地上に存在する。
- (2) 下記売却対象外未登記建物の敷地部分をCが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:居宅, 構造:木造鋼板葺平家建, 床面積:約70平方メートル)が本件物件番号1の土地上に存在する。
- (3) 上記(1)及び(2)以外の部分を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, 4】

周囲の隣地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等を記載したもので



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 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原
 地 番 1 0 1 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 2 7. 4 2 平方メートル

- 4 所 在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原
 地 番 1 0 1 3 番 2 8
 地 目 畑
 地 積 2 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 6 所 在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 1 0 1 3 番地 7
 家屋 番号 1 0 1 3 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 1 1 3. 5 2 平方メートル



令和7年(ヌ)第3号
令和7年7月8日受理
令和7年10月7日提出

現況調査報告書

(物件1、4、6)

鹿児島地方裁判所名瀬支部

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 | 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 |
| | 地 番 | 1 0 1 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 7. 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 |
| | 地 番 | 1 0 1 3 番 2 8 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 1 0 1 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 3. 5 2 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、4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、4) ☐ 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	☒ 土地所有者Aが物件1土地上に下記建物を所有し、 Aの兄Bが物件1及び4土地上に目的外建物1を所有し、 Aの母Cが物件1土地上に目的外建物2を所有し、それぞれ占有している ☐ 「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	目的外建物が2つ存する。 南側に電柱及び支線が存する。		
建物	物件6		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

目的外建物の概況 (物件1、4関係)	
所 在	大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原1013番7
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約9平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者兼所有者Aの兄B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成4年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (債務者兼所有者Aの兄B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 物件1、4上にまたがって存する。 2 基礎にヒビが存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原1013番7
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 (空き家) ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約70平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (債務者兼所有者Aの母C) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 約50年前ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 債務者兼所有者 ☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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（債務者兼所有者）	1 この辺りでハブを見たことはありませんが、ハブがいると思います。 2 東側の川の水は溢れたことはありません。 3 本建物は空き家として使用占有しています。増改築はありません。 4 裏手にある目的外建物１は本建物と同時期ころに兄Bが建てた兄の所有する物置です。 5 本建物南側の目的外建物２は私が建てた母C名義の築約５０年くらいの空き家です。母は施設に入所しています。内部はシロアリだらけで、倒壊の恐れがあります。ハブがいるかもしれません。以前、東側の川向かいの崖が土砂くずれして樹木の枝が屋根の一部に倒れてきたことがあります。 6 南側の電柱の地代が少し入ってきているかもしれません。目的外建物１及び２に地代は発生していません。いずれも土地の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）です。 7 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
瀬戸内町農業委員会担当者	物件４土地は農地法上の農地ですが、現況は宅地です。所有権移転等の際には農地法所定の許可が必要であり、競売で売却する場合には買受適格証明書が必要です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

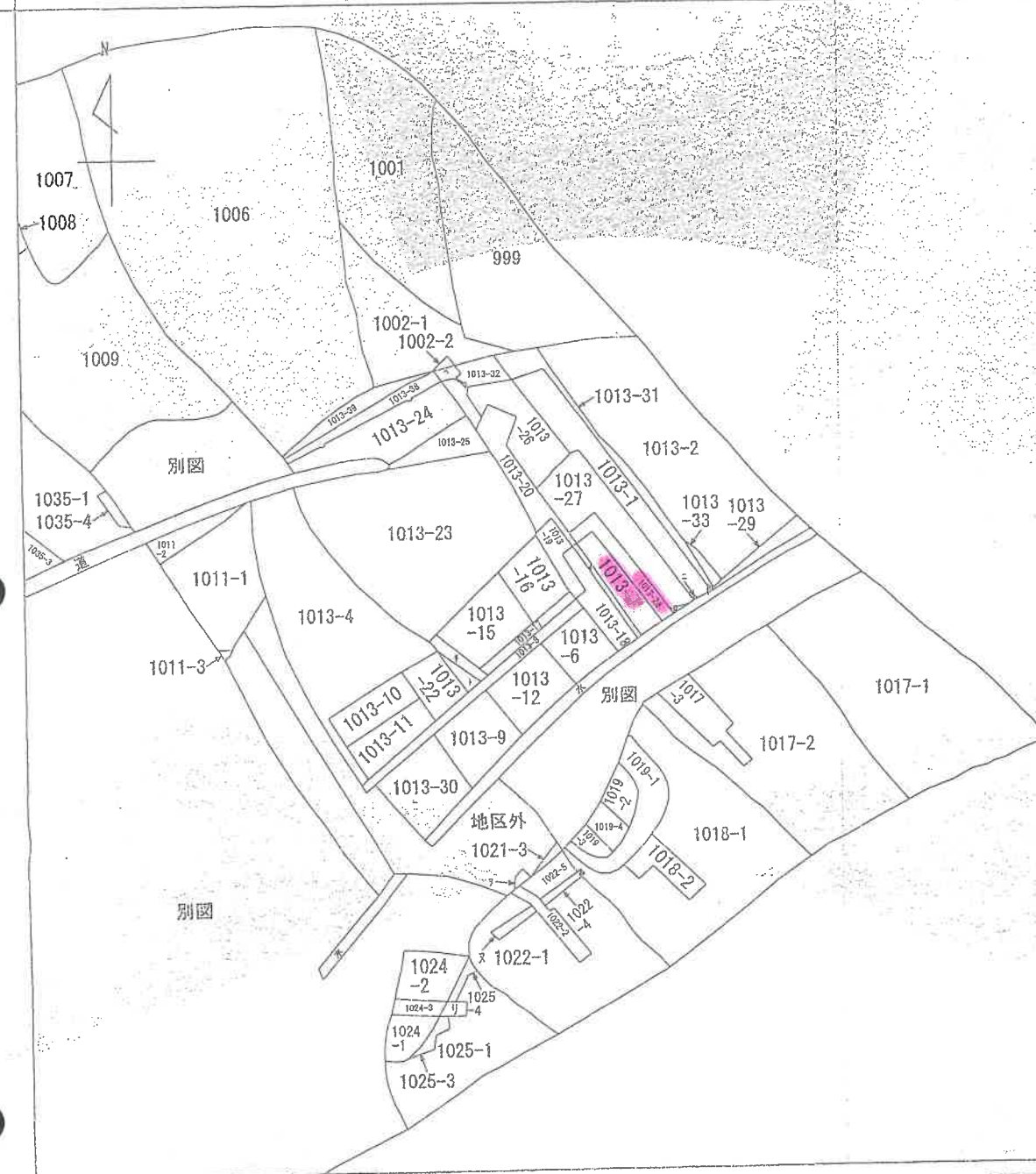
執行官の意見

- 1 本件対象物件の形状等は、次のとおりである。
物件4土地と北側隣接地（1013番27）との境界は擁壁付近と思われるが、周囲の隣接地との境界は判然としない。物件1及び4土地は西側が町道に、東側が高低差のある川（水路）に接する。
- 2 本件対象物件の占有状況等は、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 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地について
目的外建物2（空き家）周辺は、雑草が繁茂している。
 - ② 物件4土地について
ア 北側隣接地の法面下となっている。
イ 現況は農地ではない旨の回答がある。
 - ③ 物件6建物について
ア トイレには手洗いの水道が使用できない旨の貼り紙が存する。
イ 北側洋室の天井に雨漏り跡と思われるシミやクロスが剥がれ、浮きが存する。
 - ④ 目的外建物1及び2について
土地の占有権原はいずれも期間の定めのない使用借権と認めた。

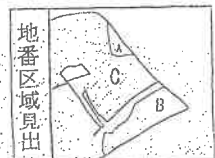
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月8日	執行官室（郵送）	税務資料交付申請（瀬戸内町役場）
令和7年7月15日 15:20-15:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年7月16日	執行官室（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年8月4日 9:20-9:30	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（隣接地1013番20外3筆）
令和7年8月20日 13:25-14:25	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、瀬戸内町農業委員会職員立会、Aと面談
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



(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。



A 大字古仁屋
字瀬久井川
上原
B 大字古仁屋
字瀬久井原
C 大字古仁屋
字瀬久井原

請求部	所在	大島郡瀬戸内町大字古仁屋瀬久井原				地番	1013番7		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和32年8月30日			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。

(鹿児島地方法律局奄美支局管轄)

令和7年5月22日

横浜地方法律局

地図整理番号：M54081

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成15年5月23日

前 地番 1013-7

1913-3-21

地積測量図

大島郡大島町大島字大島

土地の所在

(永積)

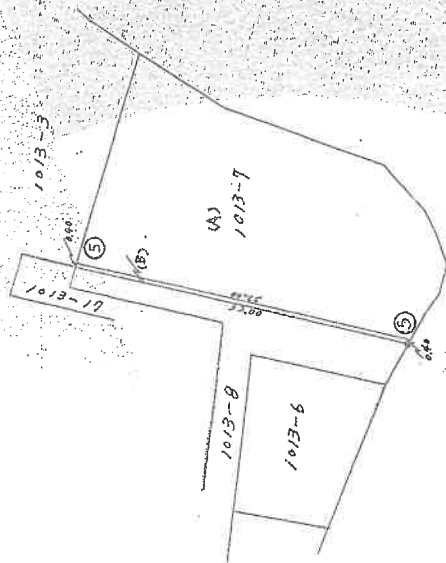
(B) $32.00 \times 0.40 = 12.8000$

(A) $540.2250 - (B) = 527.4250$

(地積)

(A) 527.42 m^2

(B) 12.80 m^2



積算区分	甲	乙	丙	丁	戊	己	庚	辛	壬	癸	計
①	コンクリート地										
②	石										
③	アスファルト										
④	金										
⑤	利										
⑥											
⑦											
⑧											
⑨											
⑩											

(日加算)

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加算)

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。

(大島郡地方事務局長(兼)登記官)

令和7年5月22日

大島郡地方事務所

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成4年10月15日

17209

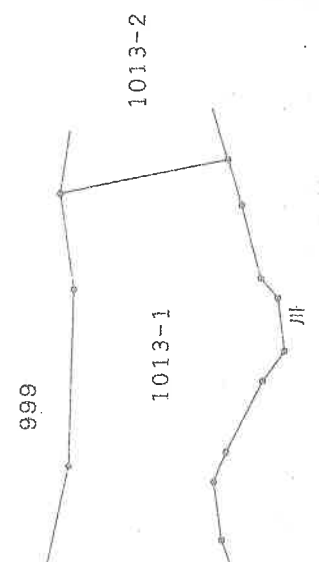
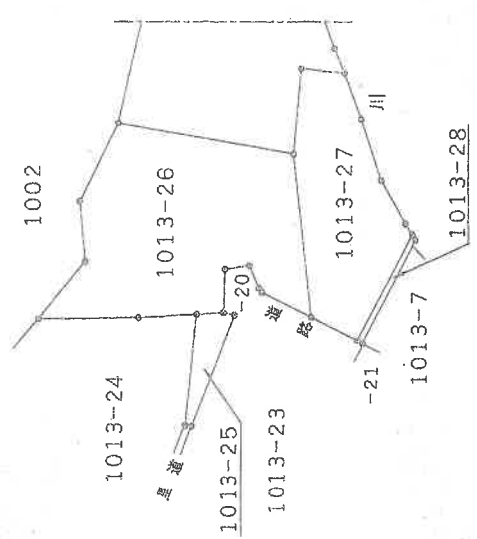
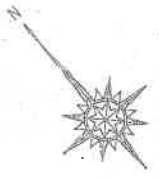
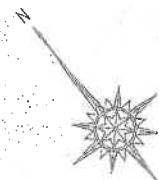
地積測量図

前 03-1 後 近

地 番
1013-1 -25 -26
-27 -28

土地の所在
大島郡瀬戸内町古仁屋字瀬久井原

土地所在図



作製者

申請人

縮尺
1/1000

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。

(鹿児島県地方方法務局産業支庁管轄)

令和7年5月22日

横浜地方方法務局

登記官

(/ 0 枚目)

17210

地積測量図

2/2

1013-1-25-26
-27-28

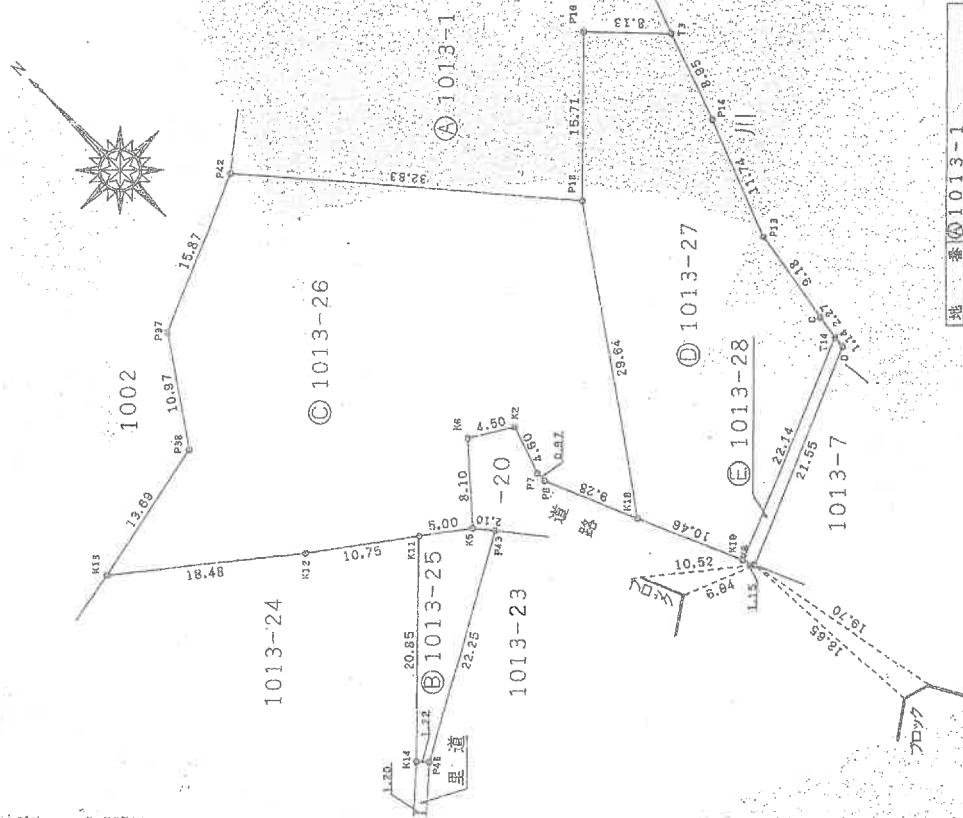
土地の所在
大島郡瀬戸内町古仁屋字瀬久井原

地番	地積	面積	延床面積	延床面積
1013-25	104.232	68.346	20.85	
1013-26	118.832	83.244	5.00	
1013-27	115.855	87.263	2.10	
1013-28	114.214	88.575	22.25	
1013-29	103.330	69.169	1.22	
1013-30	175.782663	87.8913315		
1013-31	87.8913315	87.89		

地番	地積	面積	延床面積	延床面積
1013-25	136.787	60.171	13.69	
1013-26	139.502	73.591	10.97	
1013-27	148.539	79.818	15.87	
1013-28	154.991	94.328	32.83	
1013-29	130.032	115.668	29.64	
1013-30	106.708	98.715	9.28	
1013-31	114.217	94.996	0.97	
1013-32	115.194	95.013	4.60	
1013-33	119.575	96.433	4.50	
1013-34	121.950	92.605	8.10	
1013-35	115.855	87.263	5.00	
1013-36	118.832	83.244	10.75	
1013-37	125.233	74.602	18.48	
1013-38	2482.356577	1241.172885		
1013-39	1241.172885	1241.17		

地番	地積	面積	延床面積	延床面積
1013-25	105.708	98.715	29.64	
1013-26	130.032	115.668	15.71	
1013-27	141.125	126.804	8.13	
1013-28	135.271	132.449	8.95	
1013-29	126.852	129.404	11.74	
1013-30	115.889	125.195	9.18	
1013-31	106.842	123.632	2.27	
1013-32	104.581	123.365	22.14	
1013-33	96.121	102.904	10.46	
1013-34	1389.894791	699.9473855		
1013-35	699.9473855	699.94		

地番	地積	面積	延床面積	延床面積
1013-25	96.121	102.904	22.14	
1013-26	104.581	123.365	1.14	
1013-27	103.443	123.230	21.55	
1013-28	95.066	103.365	1.15	
1013-29	46.961890	23.4809450		
1013-30	23.4809450	23.48		



地番	面積	延床面積
1013-1	4588.32	2052.4978605
1013-2	2535.8220395	2535.82

縮尺 1/500

申請人

作製者

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。
(鹿児島地方方法務局 登記部 管理)

令和7年5月22日 鹿児島地方方法務局

登記官

(1/1 枚目)

登記年月日：平成21年5月13日

建物図面
各階平面図

1013-7

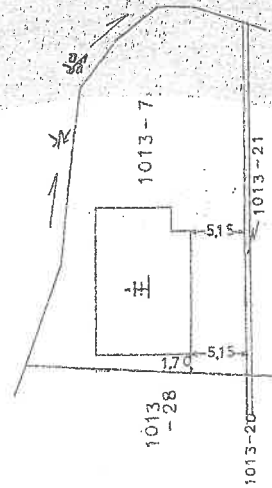
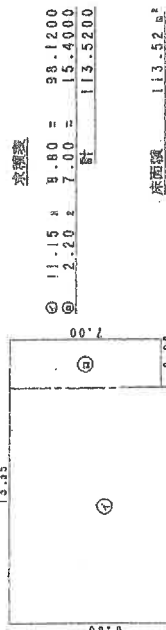
家屋番号

大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原1013番地7

建物の所在

各階平面図

12721



平成21年5月13日登記

作成者

縮尺

1/250

申請人

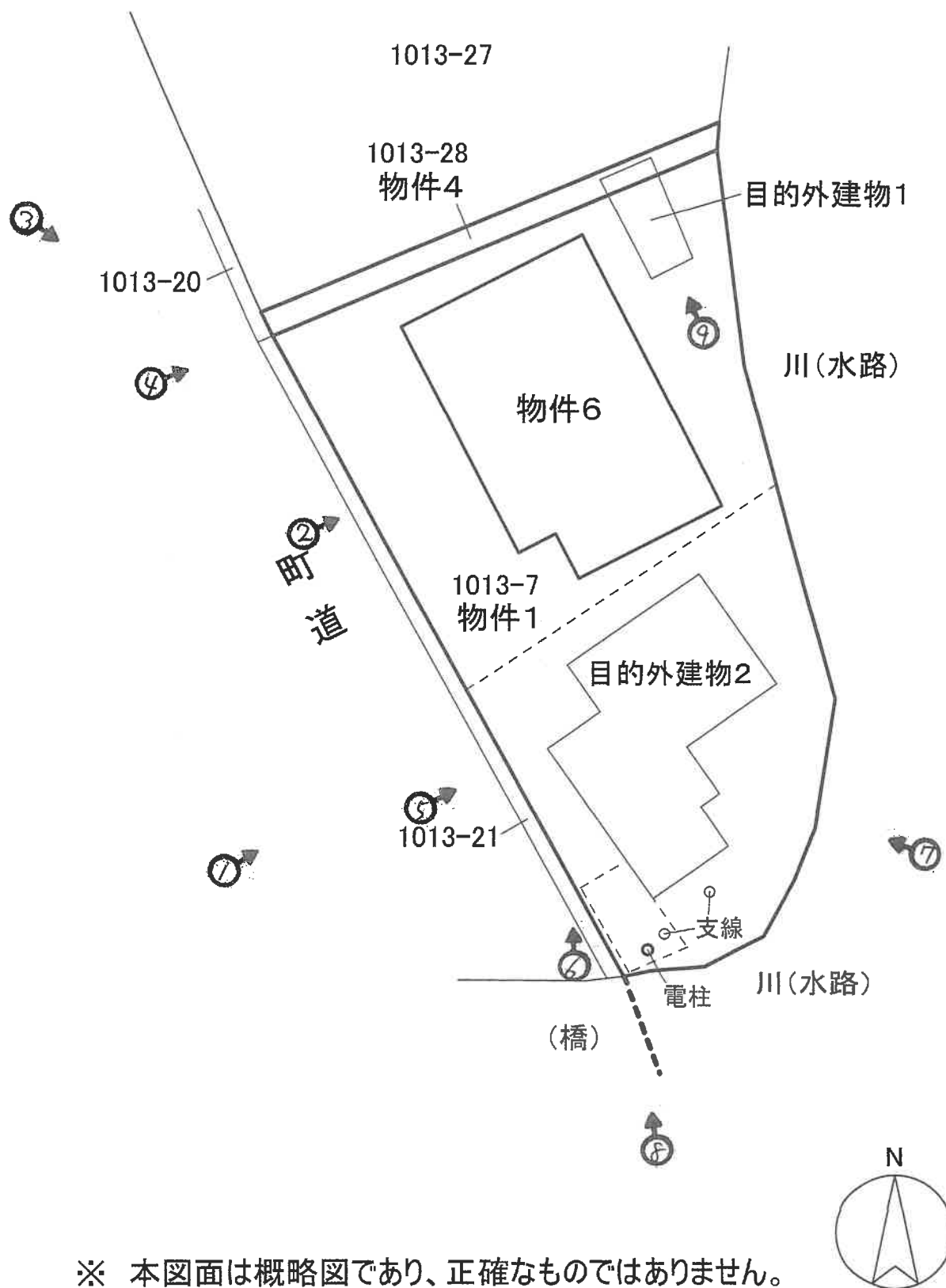
縮尺

1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会印)

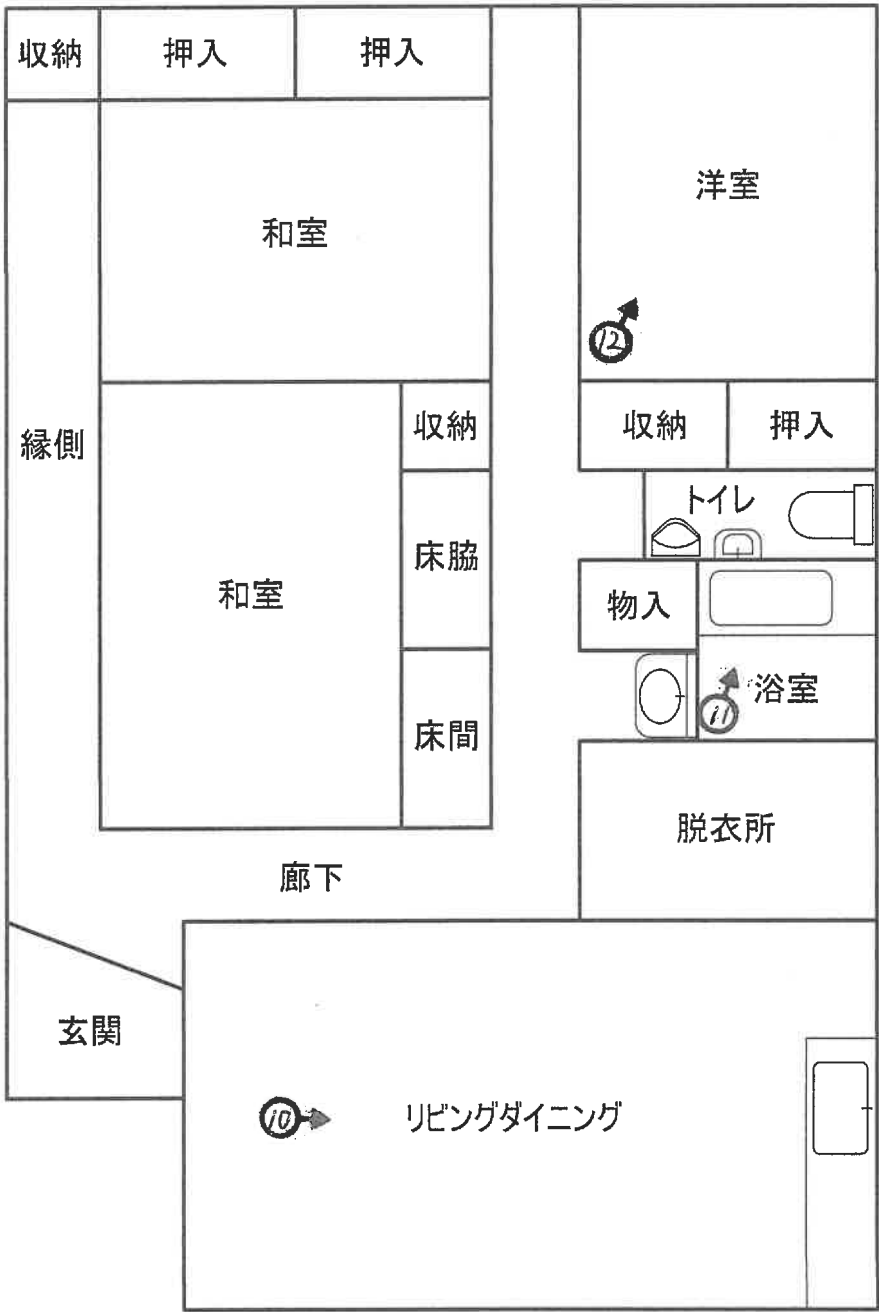
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方事務局長兼支庁管轄)
令和7年5月22日 横浜地方事務所 登記官

土地建物位置関係図

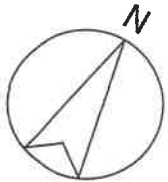


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

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。





①対象物件（西）

物件 6 建物

目的外建物 2

町道



②本建物

物件 1 土地



③対象物件（北西）

物件 6 建物

物件 1 土地



④物件 4 土地

物件 1 土地

物件 4 土地



⑤目的外建物 2



⑥目的外建物 2 (南西)



⑦目的外建物 2 (南東)



⑧対象物件 (南)

電柱

川 (水路)



⑨目的外建物 1

⑩リビングダイニング



⑪浴室



⑫北側洋室



シミ

クロスの剥がれ

クロスの浮き

令和 7年 (又) 第 3号
令和 7年 8月 20日 現地調査
令和 7年 10月 7日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書

(物件 1 、 4、 6)

評価人 不動産鑑定士
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,540,000 円
物件4 (土地)	金 140,000 円
物件6 (建物)	金 1,650,000 円

- 1 一括価格は、物件1、4、6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、4の内訳価格は物件6及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 1013番7 宅地 527.42 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 1013番28 畑 23 m ²	宅地
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原 1013番地7 1013番7 居宅 木造スレートぶき平家建 113.52 m ²	
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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、4）

位 置 ・ 交 通	瀬戸内町役場の東方 約620m 「寿老園前」バス停の北東方 約320m 古仁屋小学校の南東方 約700m (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、瀬戸内町古仁屋瀬久井原地区に位置する一般住宅のほか山林なども見られる住宅地域である。 今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 第一種住居地域 60% 200% — 土砂災害特別警戒区域（急・瀬久井東1）等
画 地 条 件	地積 : 550.42㎡ 規模 : 標準的な規模と比較してやや規模過大 間口 : 約33m 奥行 : 約21m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦（但し、物件6の敷地部分と目的外建物2の敷地部分には高低差がある。 高低差 : 南西側町道より約0～0.8m高い。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南西 約4～4.5m舗装町道	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は農地、川（水路）である。	
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 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、4土地は、物件6建物及び以下目的外建物の敷地として一 体利用されている。 ② 物件1、4土地には目的外建物1（木造鋼板葺平家建、物置、概 測約9㎡、平成4年頃建築）が存する。 ③ 物件1土地には目的外建物2（木造鋼板葺平家建、居宅、概測約 70㎡、建築後約50年経過）が存する。	

	④ 物件1土地に電柱、支線が存するが特段の増減価要因にはならいと判断した。 ⑤ 東側は高低差のある川（水路）に隣接する。 （詳細については現況調査報告書参照） ⑥ 土砂災害特別警戒区域（急・瀬久井東1）等に該当し、土砂災害の危険性がある。 ⑦ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成4年5月1日新築 経過年数：約 33 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：ボード、モルタル等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、トイレ そ の 他：－
床面積（現況）	113.52 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	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状況	保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書に記載のとおり。
特 記 事 項	① 基礎部分にヒビが認められる。 ② 天井に雨漏り跡、壁のクロスの剥がれ、浮きなどが認められる。 ③ 白アリ被害については詳細不明。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を要する。 ④ 物件6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。 ⑤ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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、4）

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	26,300	0.85	527.42	0.80	9,432,000
4	26,300	0.85	23	0.80	411,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 瀬戸内ー2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.1 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 137 & = & 26,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.04 & \times & 1.10 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.37 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差 :} & \text{形状} & & \text{規模過大} & & \text{高低差} & & \text{水路隣接} \\ & 0.98 & \times & 0.95 & \times & 0.98 & \times & 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{土砂災害特別警戒区域等} & & & \text{個別格差} \\ & & \times & 0.95 & = & & 0.85 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.80 （建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮）

(2) 建物価格 (物件 6)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
6	180,000	113.52	0.03	613,000

ア. 再調達原価 : 180,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 113.52 ㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等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（基礎のヒビ、雨漏り跡、維持管理状況等－40%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-40\%) = 0.03$$

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		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	9,432,000	法定地上権	0.30	0.59	1,669,000 (物件6)
1	9,432,000	使用借権	0.10	0.05	47,000 (目的外建物1)
1	9,432,000	使用借権	0.10	0.36	339,000 (目的外建物2)
4	411,000	法定地上権	0.30	0.59	72,000 (物件6)
4	411,000	使用借権	0.10	0.05	2,000 (目的外建物1)
4	411,000	使用借権	0.10	0.36	14,000 (目的外建物2)

イ．土地利用権等割合：物件6の物件1、4における土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

- ・ 目的外建物1、2の物件1、4における土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ．及ぶ範囲：物件1、4土地に占める各建物の建築面積の割合により次のとおり按分した。

- ・ 物件6・・・ $113.52\text{m}^2 \div (113.52\text{m}^2 + 9\text{m}^2 + 70\text{m}^2) = 0.59$
- ・ 目的外建物1・・・ $9\text{m}^2 \div (113.52\text{m}^2 + 9\text{m}^2 + 70\text{m}^2) = 0.05$
- ・ 目的外建物2・・・ $70\text{m}^2 \div (113.52\text{m}^2 + 9\text{m}^2 + 70\text{m}^2) = 0.36$

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	9,432,000	－ 2,055,000	1.00	0.80	0.60	3,540,000
4	411,000	－ 88,000	1.00	0.76	0.60	140,000
6	613,000	＋ 2,143,000	1.00	1.00	0.60	1,650,000
一括価格(合計)						5,330,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件１・・・目的外建物が存することを考慮 ▲20%

物件４・・・目的外建物が存することを考慮 ▲20%

農地法上の農地部分を含むことを考慮 ▲5%

(0.80 × 0.95 = 0.76)

物件６・・・必要なし

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

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 瀬戸内ー2
所 在 : 鹿児島県大島郡瀬戸内町大字古仁屋字大田原 1 1 1 4 番 2 5
価 格 : 36,700 円/㎡
位 置 : へきち診療所前バス停 260m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 169 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東 6m 町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

物件1	11,344,804	円
物件4	1,081	円
物件6	1,201,381	円

第7 附属資料

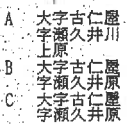
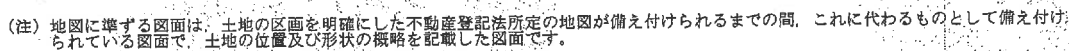
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 瀬戸内町202007)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



イ	1013-21	ハ	1013-37	ホ	1013-35	ト	1013-13	リ	1025-2	ル	1018-3
ロ	1013-34	ニ	1013-36	ヘ	1013-40	チ	1013-14	ヌ	1022-3	ヲ	1021-4



A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成1年5月23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。
（鹿児島地方方法務局 審査支局 書面）
令和7年5月22日 横濱地方方法務局 登記官

17205

(求積)

(B) $32.00 \times 0.40 = 12.8000$

(A) $540.2250 - (B) = 527.4250$

(地積)

(A) 527.42 m^2

(B) 12.80 m^2

前 1013-7 後・新

地 番 1013-7-21

地積測量図

土地の所在 大島郡瀬戸内町古仁屋字瀬久井原



積算区分	甲	乙
種・器・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	鋼	
⑥	ミ	

(日調連9)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M54089

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成4年10月15日

17209

前 013-1 後・新

地積測量図

1013-1、-26、-28

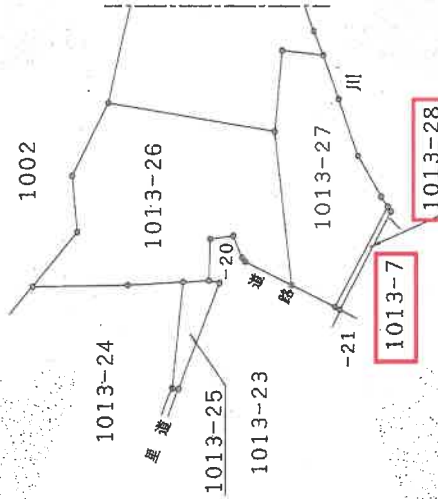
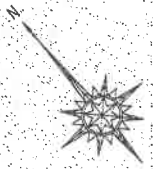
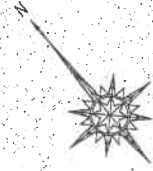
地番

1013-1、-26、-28

土地の所在

大島郡瀬戸内町古仁屋瀬久井原

土地所在図



縮尺 1/1000

申請人

作製者

地図整理番号：M54084

(1/2)

A3判をA4判に縮小

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。

(鹿児島県地方事務局長兼文書管理)

令和7年5月22日

鹿児島県地方事務局

登記官

地積測量図写

登記年月日：平成4年10月15日

17210

前 013-1 後・新

地 番 1013-1-25-26
--27--28

地 積 測 量 図

2/2

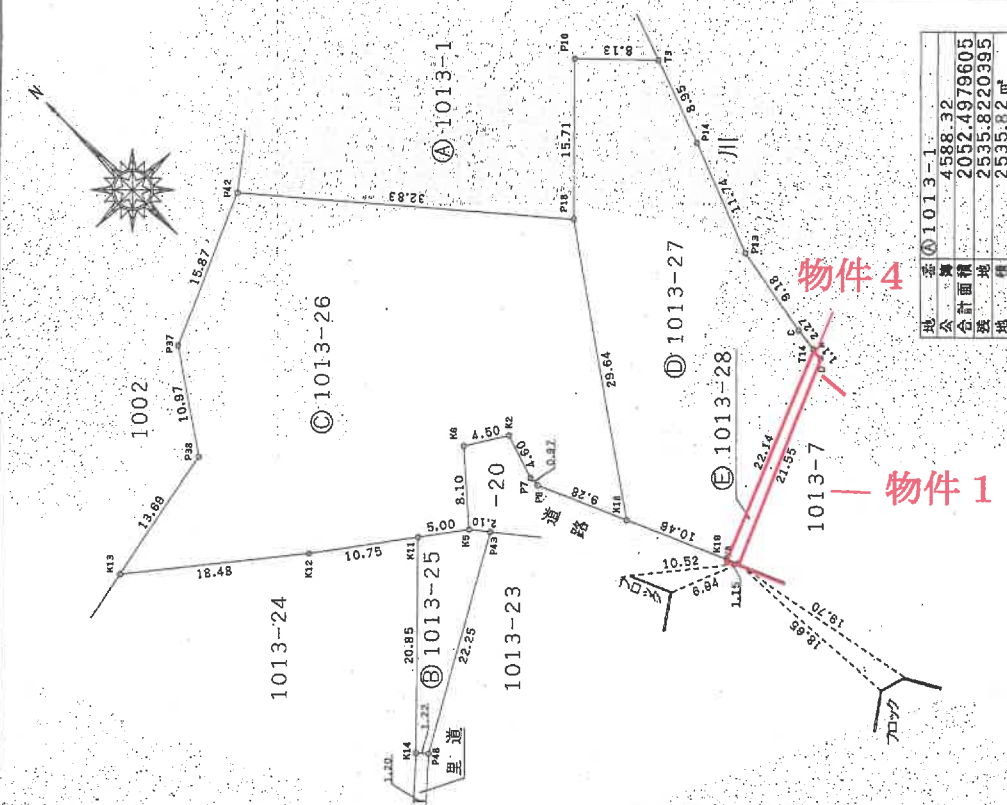
土地の所在 大島郡瀬戸内町古仁屋字瀬久井原

地番	測点名	標高	X座標	Y座標	距離	備
①1013-25	ラスチック杭	104.212		68.346	20.85	
K14	木杭	118.832		83.244	5.00	
K5	ラスチック杭	115.855		87.263	2.10	
P43	ラスチック杭	114.214		88.575	22.25	
P48	ラスチック杭	103.330		69.169	1.22	
				175.782663		
				87.8913315		
				87.89	m ²	

地番	測点名	標高	X座標	Y座標	距離	備
①1013-26	ラスチック杭	136.787		60.171	13.69	
K13	十字釘	139.402		73.591	10.97	
P37	十字釘	138.336		79.819	5.87	
P42	ラスチック杭	134.991		94.328	32.83	
P18	ラスチック杭	130.032		115.668	29.64	
K18	十字釘	105.708		98.715	9.28	
P8	赤ペンキ	114.217		94.996	0.97	
P7	赤ペンキ	115.194		95.013	4.60	
K2	ラスチック杭	119.575		96.433	4.50	
K6	ラスチック杭	121.950		92.605	8.10	
K5	ラスチック杭	115.855		87.263	5.00	
K11	木杭	118.832		83.244	10.75	
K12	ラスチック杭	125.233		74.602	18.48	
				2482.356577		
				1241.178285		
				1241.17	m ²	

地番	測点名	標高	X座標	Y座標	距離	備
①1013-27	十字釘	105.708		98.715	29.64	
K18	ラスチック杭	130.032		115.668	15.71	
P16	ラスチック杭	141.125		126.804	8.13	
T3	ラスチック杭	135.271		132.449	8.95	
P14	ラスチック杭	126.852		129.404	11.74	
P13	ラスチック杭	115.889		125.195	9.18	
C	ラスチック杭	106.842		123.632	2.27	
T14	ラスチック杭	104.581		123.365	22.14	
K19	十字釘	96.121		102.904	10.46	
				1399.894791		
				699.9473955		
				699.94	m ²	

地番	測点名	標高	X座標	Y座標	距離	備
①1013-28	十字釘	96.121		102.904	22.14	
K19	ラスチック杭	104.581		123.365	1.14	
D	ラスチック杭	103.443		123.230	21.55	
K8	十字釘	95.066		103.365	1.15	
				46.961890		
				23.4809450		
				23.48	m ²	



地番	面積	合計面積	地積
①1013-1	4588.32	2052.4979605	2535.8220395
		2535.82	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成21年5月13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 電美支局 審判)

令和7年5月22日

横浜地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小

12721		建物図面 各階平面図		家屋番号 1013-7		大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原1013番地7	
作成者		申請人		縮尺		1/500	
平成21年5月13日登記		(鹿児島県工務部家屋調査士会印)		縮尺		1/250	

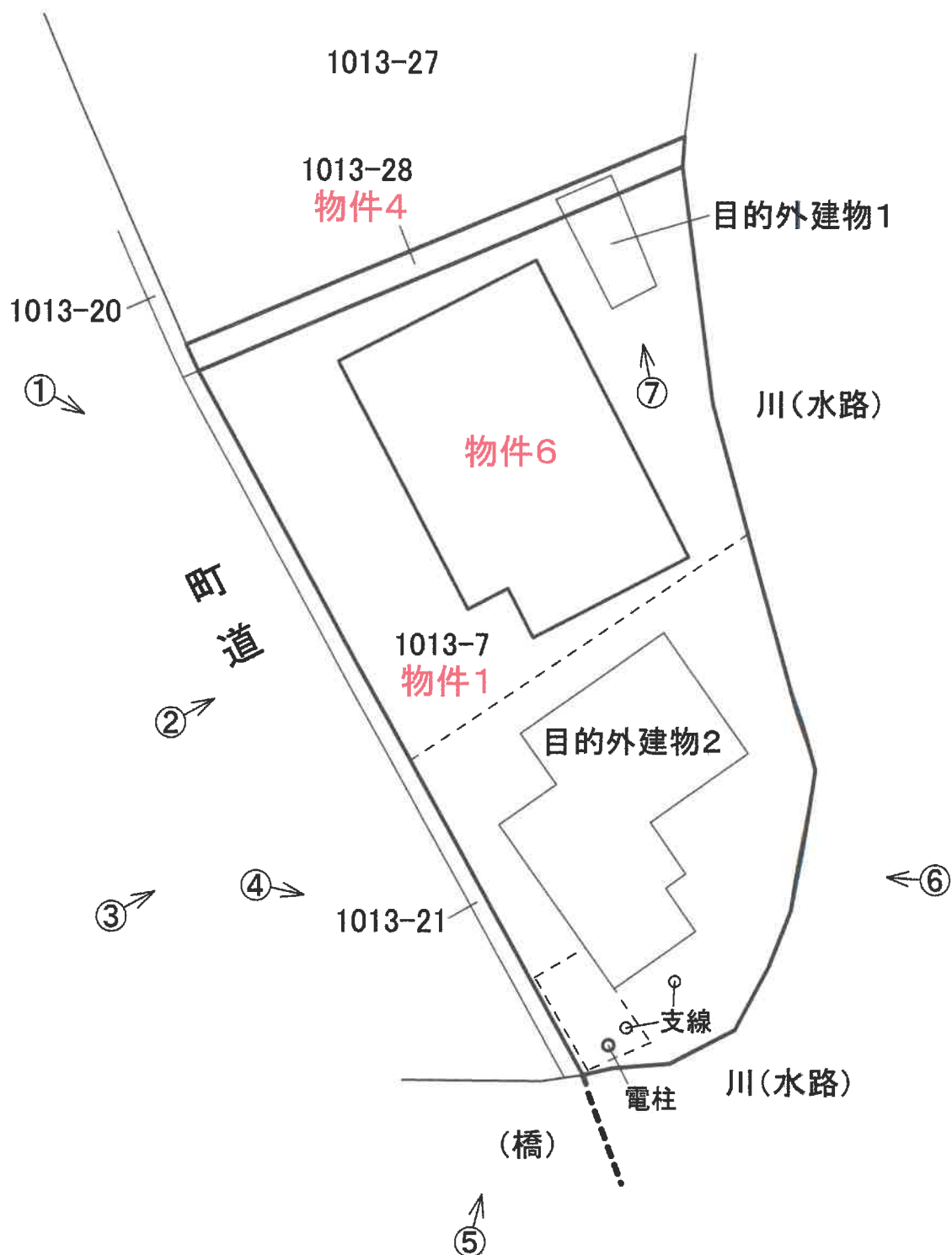
床面積 113.52 m²

求積法

①	11.15	×	8.80	=	98.1200
②	2.20	×	7.00	=	15.4000
計					113.5200

物件6

土地建物位置関係図



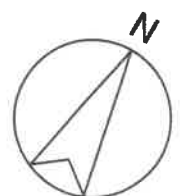
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



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

物件 6

物件 1



町 道

カメラ位置 ①

物件 4

物件 6

物件 1



町 道

カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



カメラ位置 ⑤



カメラ位置 ⑥

物件 1

目的外建物 1



カメラ位置 ⑦



基礎のヒビの状況



天井の雨漏り跡