

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

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 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 15 日 午後 1 時 10 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 9 年 2 月 9 日 午前 11 時 00 分 場 所 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 10 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）
2,3☆	114,000 91,200	一括	22,800	173	0
2	105,000				
3	9,000				
備考	農地は、物件3のみである。				



物 件 目 録

2 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 4
 地 目 原野
 地 積 9 2 6 平方メートル

☆ 3 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 5
 地 目 畑
 地 積 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 27日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

1 不動産の表示

【物件番号2、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2、3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 本件土地の一部を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。

(2) 上記(1)以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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2、3】

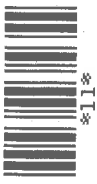
隣地との境界が不明確である。

《 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



11

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

- 2 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 4
地 目 原野
地 積 9 2 6 平方メートル
- 3 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 5
地 目 畑
地 積 8 7 平方メートル
(現況)
地 目 原野



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2、3)

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 2 | 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 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9 2 6 平方メートル |
| 3 | 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 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 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		付近	
土地		物件 2、3	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 2、3） ☐		
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 ☒ 見取図のとおり		
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が原野の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 物件 2 土地の北側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。南側に一部山林を含む。西側は崖に接している。 2 物件 3 土地の南側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。北側から南側にかけて高低差のある斜面になっており、樹木・雑草に覆われている。 3 物件 3 土地の現況は農地ではない旨の回答がある。 4 東側の接面道路は建築基準法 4 2 条 2 項に該当し、4 メートル未満はセットバックが必要である。なお、登記上 1 0 1 3 番 3 2 は瀬戸内町所有の公衆用道路、1 0 1 3 番 2 0 は瀬戸内町所有の畑である。 5 北側は急傾斜地崩壊危険区域（崖）に近接しており、崖条例による建築制限の可能性が存する。 6 土砂災害特別警戒区域（急・瀬久井西 1）等に該当し、土砂災害の危険性が存する。		
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		
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）		
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 (債務者兼所有者) 瀬戸内町農業委員会担当者	1 いつからか兄Bが物件2土地の一部で肥料作りをしたり養蜂箱を置いています。地代は発生していません。占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）です。 2 本物件が売りに出されるときには、通知をください。 物件3土地は農地法上の農地ですが、現況は原野です。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

(3 枚目)

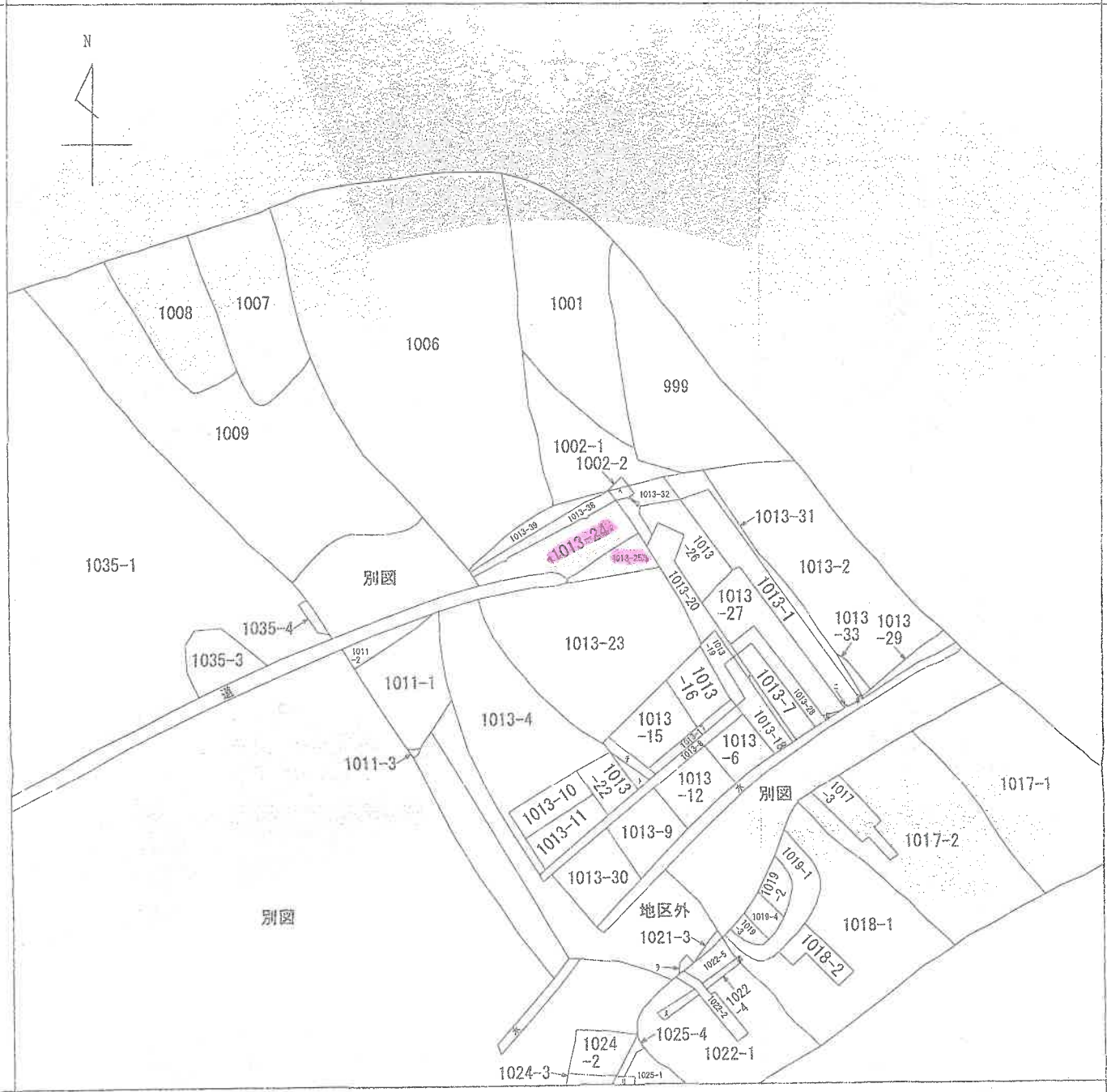
執 行 官 の 意 見

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。
なお、債務者兼所有者の兄が物件2土地の一部を使用借している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1 5 日 15 : 30 - 15 : 40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 7 年 7 月 1 6 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 : 10 - 9 : 20	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（隣接地 1 0 1 0 番 2 3 外 4 筆）
令和 7 年 8 月 2 0 日 12 : 25 - 13 : 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



(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
B 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字瀬久井原				地番	1013番24			
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。

(鹿児島地方務局奄美支局管轄)

令和7年5月22日

横浜地方務局

登記官

地図整理番号：M54082

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成28年9月26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 産業支庁量測課)

令和7年5月22日

横浜地方方法務局

登記官

(7 枚面)

大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原
1013-24
地番

1/2

地積測量図

土地の所在
大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原

【世界測地系】

地番	1013-24	測点	Xn	Yn	Xn - (Yn-1 - Yn-1)	辺長
761			-537927.337	-17630.663	6276536.168116	0.45
2937			-537927.381	-17631.107	9093124.484624	16.54
762			-537928.994	-17647.567	14836881.654520	11.17
764			-537930.035	-17658.667	3752589.924160	12.40
2934			-537941.724	-17654.543	-3735467.331456	8.38
2958			-537949.620	-17651.743	-5912966.323800	24.51
765			-537972.721	-17643.553	-5742858.786575	5.01
749			-537977.072	-17641.068	-3749182.214768	5.85
751			-537973.321	-17636.584	-6118908.553054	10.08
753			-537965.961	-17629.694	-9056118.987474	12.20
755			-537958.889	-17619.750	-12671083.671506	20.86
2486			-537943.081	-17606.140	-2421281.807581	10.74
2487			-537937.400	-17615.249	7154029.482600	5.00
2949			-537934.665	-17619.439	8291724.926310	13.40
合計					2851.082184	
面積					1425.5410920	m ²
地積					1425	m ²

更正前の表

地番	1013-24	ア	公積面積	イ	面積 (総合計)	ウ	ア - イ	面積 (総合計)
			1428.4328835		1425.5410920		3.4539660	m ²
国土交通省施行令別添第11号による区分								の公差 10.97

測量年月日 平成23年3月29日
平面角経緯系 I 系

作成者

申請人

縮尺

500

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奄美支庁管轄)

令和7年5月22日

鹿児島地方方法務局

登記官

(8 枚目)

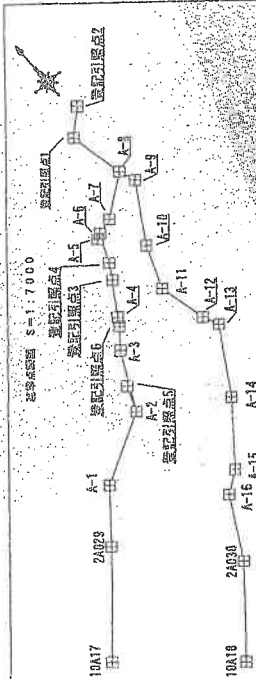
5500
4500

地 番
1013-24

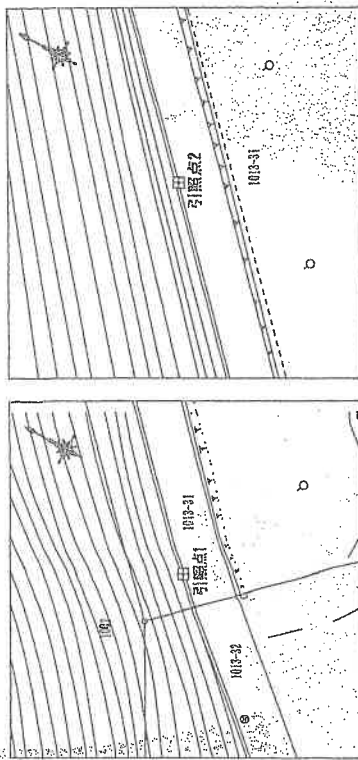
地 積 測 量 図

2/2

土地の所在
大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原



測量の基準	測点名	X座標	Y座標	種別
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538138.461	-17714.395	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538205.151	-17767.798	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538030.213	-17658.590	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538044.868	-17680.123	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-537978.410	-17561.925	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-537907.134	-17592.617	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538388.882	-17750.177	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538379.233	-17723.286	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538304.080	-17655.113	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538228.197	-17615.383	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538198.312	-17625.188	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538135.486	-17639.338	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538077.594	-17616.911	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538001.049	-17570.555	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-537978.387	-17578.088	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538019.699	-17629.620	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538028.520	-17651.165	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538064.819	-17658.390	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538127.846	-17708.233	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538163.396	-17733.440	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538238.352	-17770.804	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538288.822	-17838.919	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538382.822	-17876.826	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538469.545	-18008.571	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538352.951	-17910.682	金属板
起算点(起算点)	起算点(起算点)	-538479.311	-17793.696	金属板



作成者

申請人

縮尺
1/500

登記年月日：平成28年9月26日

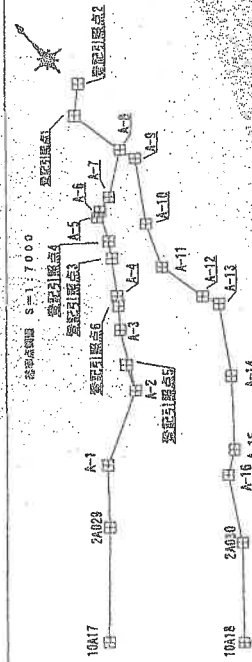
地籍除
手帳記入

2/2

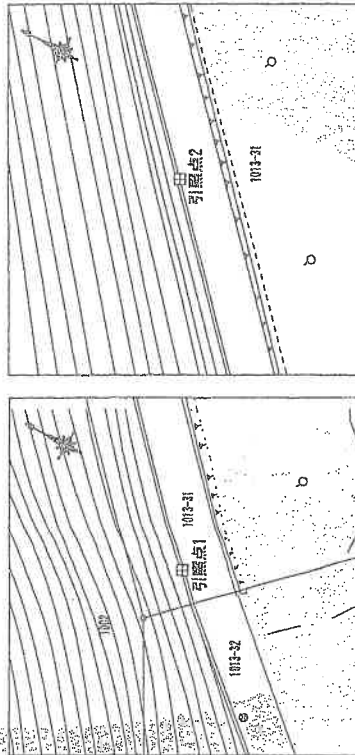
地積測量図

(A) 1013-24 (C) 1013-39
(B) 1013-388

土地の所在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原



測量の基準	測点名	X座標	Y座標	紙種
基準点(断面)	登記引張点5	-538138.461	-1774.585	金属紙
補助基準点	登記引張点5	-538205.151	-1757.788	金属紙
基準点(断面)	登記引張点4	-538030.213	-1755.580	金属紙
基準点(断面)	登記引張点3	-538084.688	-1758.123	金属紙
基準点	登記引張点2	-537878.410	-1755.925	金属紙
基準点(断面)	登記引張点1	-537907.134	-1752.617	金属紙
	A-16	-538398.882	-1759.177	金属紙
	A-15	-538379.233	-1773.286	金属紙
	A-14	-538384.688	-1765.113	金属紙
	A-13	-538220.107	-1755.363	金属紙
	A-12	-538199.312	-1765.188	金属紙
	A-11	-538135.488	-1763.338	金属紙
	A-10	-538077.594	-1755.911	金属紙
	A-9	-538001.946	-1750.555	金属紙
	A-8	-537979.387	-1758.088	金属紙
	A-7	-538019.599	-1762.620	金属紙
	A-6	-538026.520	-1765.155	金属紙
	A-5	-538064.819	-1768.399	金属紙
	A-4	-538127.846	-1770.233	金属紙
	A-3	-538163.396	-1773.440	金属紙
	A-2	-538288.822	-1770.894	金属紙
	A-1	-538582.422	-1783.918	金属紙
	10A16	-538582.422	-1783.918	金属紙
	10A17	-538468.545	-1808.571	金属紙
街区多角点	2A029	-538352.951	-1751.682	金属紙
	2A039	-538478.511	-1753.696	金属紙



作成者

申請人

縮尺

地図整理番号：M54090

(4/4)

登記官

(10 枚目)

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 登記官 倉田)

令和7年5月22日

横濱地方方法務局

17310

期 1013-1 後新

地 番 1013-1-25-26
--27-28

地 積 測 量 図

2/2

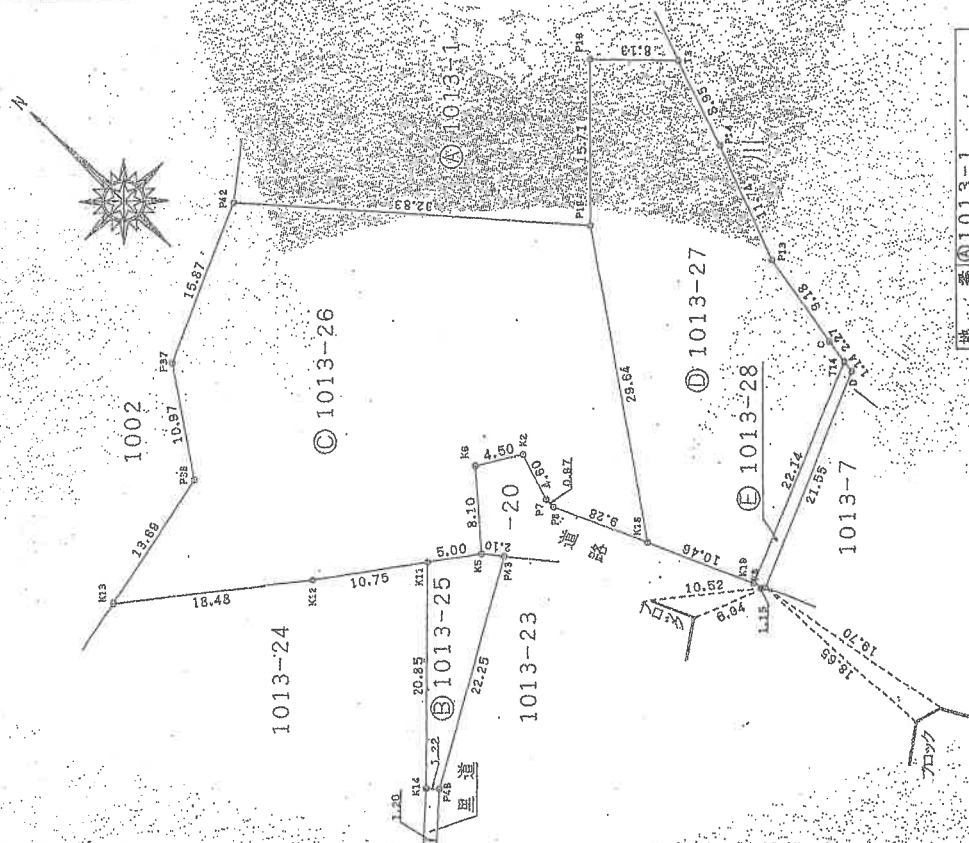
土地の所在 大島郡瀬戸内町古仁屋宇瀬久井原

地 番	⑩1013-25				
測 点 名	標 高	X 座 標	Y 座 標	距 離	
K14	プラスチック杭	104.232	68.346	20.85	
K11	木杭	118.892	83.244	5.00	
K5	プラスチック杭	115.855	87.263	2.10	
P43	プラスチック杭	114.214	88.575	22.25	
P48	プラスチック杭	103.330	69.169	1.22	
	倍面積	175.782663			
	地 積	87.8913315			
	投 入	87.89㎡			

地 番	⑩1013-26	測 点 名	標 高	X 座 標	Y 座 標	距 離
K13		プラスチック杭	136.787	60.171	13.69	
P38		十字釘	139.502	73.591	10.97	
P37		十字釘	148.539	79.819	15.87	
P42		プラスチック杭	154.991	94.328	32.83	
P18		プラスチック杭	130.032	115.668	29.64	
K38		十字釘	105.708	98.715	9.28	
P7		鉄ペンキ	114.217	94.993	0.97	
K2		プラスチック杭	115.194	95.013	4.60	
K6		プラスチック杭	119.575	96.433	4.50	
K6		プラスチック杭	121.950	92.605	8.10	
K5		プラスチック杭	115.855	87.263	5.00	
K11		木杭	118.832	83.244	10.75	
K12		プラスチック杭	125.233	74.602	18.48	
		倍面積	2482.356577			
		地 積	1241.178285			
		地 積	1241.17 ㎡			

地 番	⑩1013-27	X	座 標	Y	座 標	距	離
K18	十字釘		105.708	98.715		29.64	
P18	プラスチック杭		130.032	115.668		15.71	
P16	プラスチック杭		141.125	126.804		8.13	
P19	プラスチック杭		135.271	132.449		8.95	
P14	プラスチック杭		128.852	129.404		11.74	
P13	プラスチック杭		115.889	125.195		9.18	
C	プラスチック杭		106.842	123.632		2.27	
P14	プラスチック杭		104.581	123.365		22.14	
K19	十字釘		96.121	102.904		10.46	
		倍面積	1399.894791				
		地面積	699.9473955				
		地 積	699.9473955				

地 番	測 点 名	標 高	X 座 標	Y 座 標	距 離
K19	十字釘	96.121	102.904	22.14	23.48 m
P14	プラスチック杭	104.581	123.365	1.14	
D	プラスチック杭	103.443	123.230	21.55	
K8	十字釘	95.066	103.365	1.15	
	倍面積	46.961890			
	地 積	23.480450			



地 番	⑩1013-1
公 積	4588.32
合 計 面 積	2052.4979605
地 積	2535.8220395
地 積	2535.82㎡

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

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 奄美支局管轄)

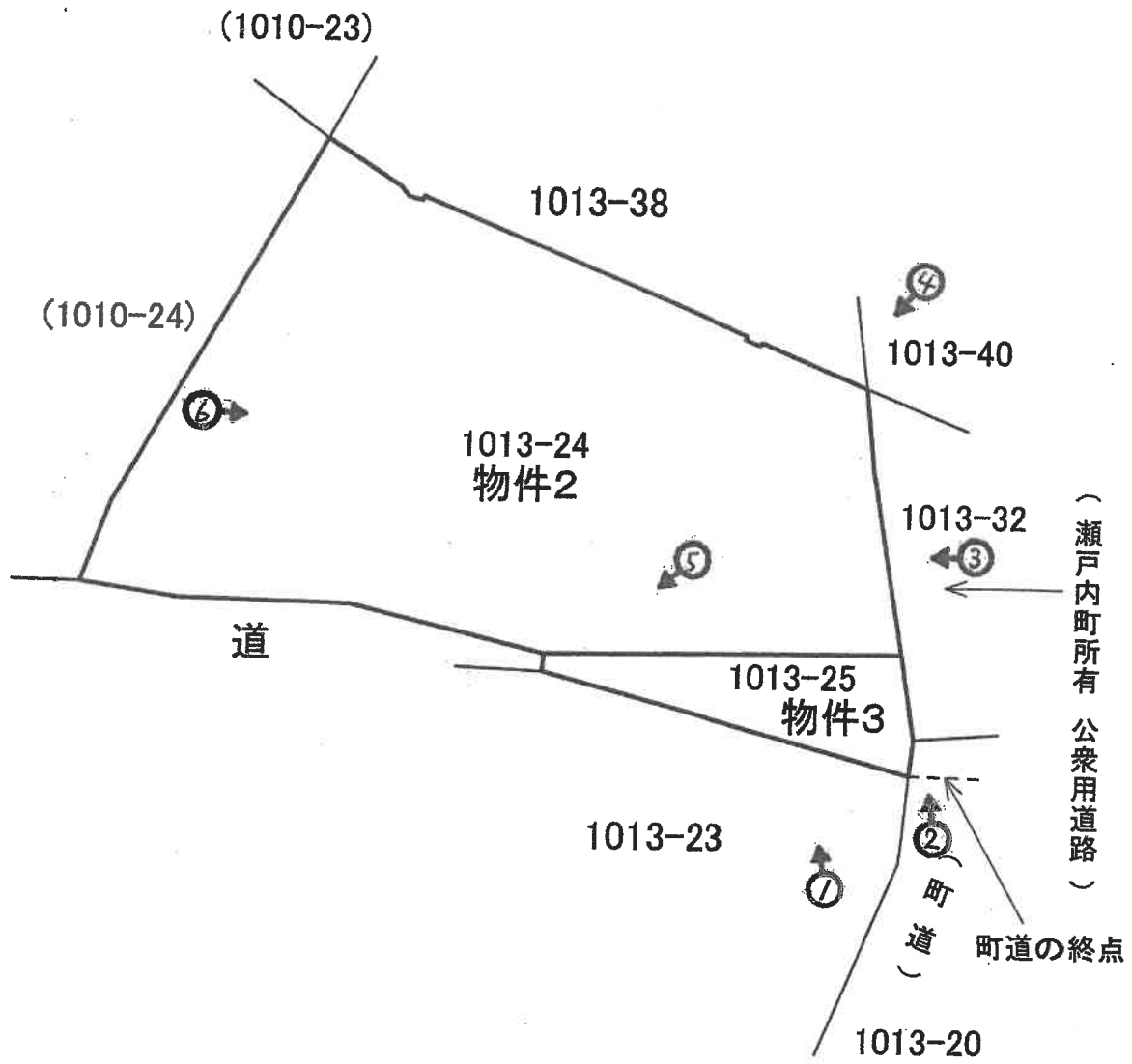
令和7年5月22日

横浜地方方法務局

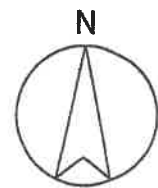
登記官

(// 枚目)

見 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



①物件3 南側境界付近

物件3 土地



②対象物件（南東）

物件2

物件3

町道



③物件2（東→西）

物件2

④物件 2 (北東)



物件 3

物件 2

町道

⑤物件 2 (南)



⑥物件 2 (西→東)



養蜂箱

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 2 、 3)

評価人 不動産鑑定士

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 114,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 105,000 円
物件3（土地）	金 9,000 円

- 1 一括価格は、物件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。

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
2	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24 原野 926 m ²	
3	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25 畑 87 m ²	原野
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2、3）

位 置 ・ 交 通	瀬戸内町役場の東方 約580m 「寿老園前」バス停の北東方 約300m 古仁屋小学校の南東方 約650m (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山林、農地、原野などが見られる地域である。 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 無指定 70% 400% ない 土砂災害特別警戒区域（急・瀬久井西1）等 農業振興地域外
画 地 条 件	地積 : 1,013 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約23m 奥行 : 約35～50m 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦部分のほか、南側境界付近は高低差のある斜面が、 また西側は傾斜地（崖）が存する。 高低差 : 東側町道とは約0～2m程度高く接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	東 約3m舗装 道路（建築基準法上の道路である。）	
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。 隣接地は宿泊施設、原野、山林等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし 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	① 物件2、3土地は、平坦な部分のほか南側境界付近及び西側部分の 傾斜地（現況は、樹木が生茂り山林化している）が存する。 ② 東側の接面道路は、建築基準法第42条2項に該当し、4m未満はセッ トバックが必要である。（鹿児島県大島支庁建築係より聴取） 尚、登記上は、1013番32は瀬戸内町所有の公衆用道路、1013番20は 瀬戸内町所有の畑である。	

	③ 土砂災害特別警戒区域（急・瀬久井西1）等に該当し、土砂災害の危険性がある。 ④ 北側は急傾斜地崩壊危険区域（崖）に近接しており、崖条例による建築制限の可能性がある。（鹿児島県大島支庁建築係より聴取） ⑤ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。
--	--

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 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
2	175,000		1.00	1.00	0.60	105,000
3	16,000		1.00	0.95	0.60	9,000
一括価格(合計)						114,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1・・・必要なし

物件2・・・農地法上の農地であることを考慮 ▲5%

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、評価額は千円未満切捨てとする。合計が千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 固定資産税評価額（令和7年1月1日）

物件2	8,334	円
物件3	4,089	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 見取図
- 6 現況写真

以 上

位置図

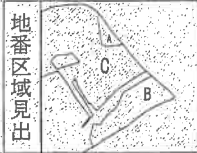


公 図 写

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



(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
B 大字 古仁屋
字 瀬久井川
C 大字 古仁屋
字 瀬久井川

請求部	所在	大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原				地番	1013番7			
出力尺	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。
(鹿児島地方法務局奄美支局管轄)
令和7年5月22日
横浜地方法務局

地図整理番号：M54081
(1/1) 登記官

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成28年9月26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 登記支局 管轄)
令和7年5月22日 横延地方方法務局 登記官

地番 (A) 1013-24 (C) 1013-39
(B) 1013-398
土地の所在 大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原

世界測地系

(A) 1013-24				
地番	点	Xn	Yn	辺長
2486	1	-537943.081	-17606.140	10.74
2487	2	-537937.400	-17615.249	5.00
2489	3	-537934.665	-17619.439	5.81
2493	4	-537937.671	-17625.550	6.81
2495	5	-537937.905	-17625.435	0.26
2491	6	-537938.346	-17626.333	1.00
2495	7	-537938.113	-17626.447	0.26
2494	8	-537947.466	-17645.460	21.19
2495	9	-537947.699	-17645.345	0.26
2498	10	-537948.141	-17646.243	1.00
2497	11	-537948.166	-17646.893	0.55
2498	12	-537948.620	-17651.743	5.06
749	13	-537972.721	-17651.743	24.51
751	14	-537971.072	-17641.066	5.07
753	15	-537965.951	-17636.584	3.85
755	16	-537958.889	-17619.750	10.08
合計				12.20
面積				20.88
地積				925.4253030 m ²

地番 1013-398

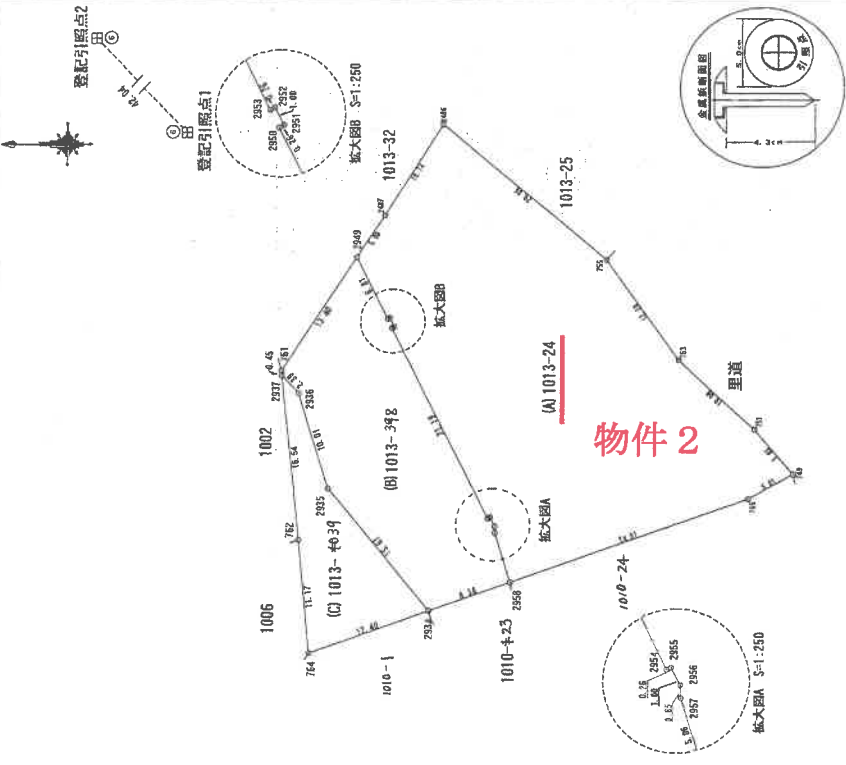
地番	点	Xn	Yn	辺長
2949	1	-537934.665	-17619.439	6.81
2953	2	-537937.671	-17625.550	0.26
2952	3	-537937.905	-17625.435	1.00
2951	4	-537938.113	-17626.333	0.26
2954	5	-537947.466	-17645.460	21.19
2955	6	-537947.699	-17645.345	0.26
2956	7	-537948.141	-17646.243	1.00
2957	8	-537948.166	-17646.893	0.55
2958	9	-537948.620	-17651.743	5.06
2934	10	-537941.724	-17654.543	8.38
2935	11	-537931.870	-17642.440	15.61
2936	12	-537928.020	-17632.845	10.01
2937	13	-537927.381	-17631.107	2.39
761	14	-537927.337	-17630.663	0.45
合計				13.40
面積				356.1122960 m ²
地積				356 m ²

地番 1013-4039

地番	点	Xn	Yn	辺長
2936	1	-537928.020	-17632.845	10.01
2935	2	-537931.870	-17642.440	15.61
2934	3	-537941.724	-17654.543	8.38
764	4	-537958.035	-17658.687	12.40
762	5	-537928.994	-17647.557	11.17
2937	6	-537927.381	-17631.107	16.54
合計				2.39
面積				286.000986 m ²
地積				143.0034930 m ²

地番 1013-24

地番	点	Xn	Yn	辺長
1429	1	1429.422005	1429.422005	0.00
1425	2	1425.541020	1425.541020	0.00
3.458000	3	3.458000	3.458000	0.00
合計				13.07 m ²



測量年月日 平成23年3月20日
平面図角部誤差 I 系

測点	X座標	Y座標	面積
登記引張点1	-537907.134	-17592.617	金属板
登記引張点2	-537878.410	-17561.925	金属板

測量区分	乙	2
1	コンクリート	板
2	石	板
3	プラスチック板	
4	金属製プレート	
5	金属板	
6	金属板	

作成者

申請人

縮尺

500

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成28年9月26日

8. 号删除、
中字加入

2/2

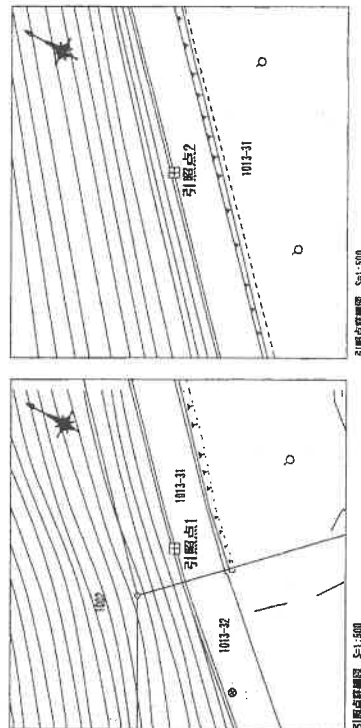
地積測量圖

(A) 1013-24 (c)(1)(3)-~~40~~³⁹
(B) 1013-348

大島郡瀬戸内町大字古仁屋字瀬久井原



測量の基準	使用の点	測点名	基準点の名称及び座標値		
			X座標	Y座標	種別
国土地院	基準点(基点)	登記引張点6	-53413.461	-1774.595	金属銀
	補助基準点	登記引張点5	-53205.151	-17757.798	金属銀
	基準点(基点)	登記引張点4	-53403.013	-17658.123	金属銀
	基準点(基点)	登記引張点3	-534004.668	-17680.580	金属銀
	節点	登記引張点2	-537878.410	-17551.925	金属銀
	基準点(基点)	登記引張点1	-537907.134	-17542.617	金属銀
	A-16	-534393.882	-17750.177	金属銀	
	A-15	-534379.233	-17723.266	金属銀	
	A-14	-534304.080	-17655.113	金属銀	
	A-13	-534220.107	-17615.363	金属銀	
市	A-12	-534199.312	-17625.148	金属銀	
	A-11	-534135.488	-17638.338	金属銀	
	A-10	-534077.594	-17616.911	金属銀	
	A-9	-534001.049	-17570.555	金属銀	
	A-8	-533797.387	-17576.088	金属銀	
	A-7	-530019.699	-17629.620	金属銀	
	A-6	-534026.520	-17651.165	金属銀	
	A-5	-534064.819	-17668.390	金属銀	
	A-4	-534127.446	-17708.233	金属銀	
	A-3	-534163.196	-17733.440	金属銀	
市街区角点	A-2	-534238.352	-17770.604	金属銀	
	A-1	-534268.422	-17658.919	金属銀	
	10A18	-535582.422	-17705.926	金属標	
	10A17	-534649.545	-17808.571	金属標	
市街区角点	2A629	-534352.951	-17916.682	金属標	
	2A630	-534470.511	-17795.795	金属標	



作者

申請人

又據

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。
(鹿児島地方務局奄美支局管轄)
令和7年5月22日 横浜地方務局

登記官

地圖整理番号:M54090

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成4年10月15日

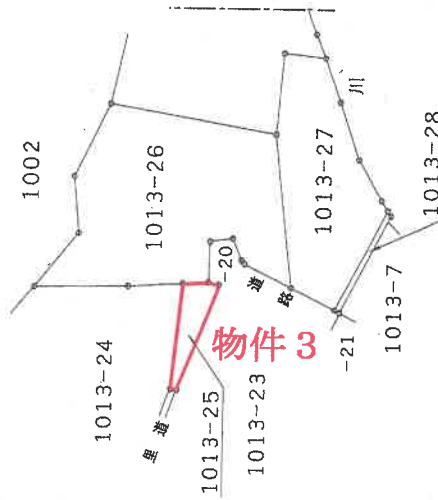
17209

前	103-	後・新
---	------	-----

地積測量圖

大島郡瀬戸内町古仁屋字瀬久井原

土地所在圖



作製者

申請人

縮尺

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。
(鹿児島地方務務局奄美支局管轄)
令和7年5月22日 横浜地方務務局

登記簿

地圖整理番号:M54086

 $(1/2)$

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成4年10月15日

17210

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 奄美支庁管轄)
令和7年5月22日 横浜地方方法務局 登記官

前 1013-1 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
① 1013-25	K14	プラスチック杭	104.232		68.346		20.85
	K11	木杭	118.832		83.244		5.00
	K5	プラスチック杭	115.855		87.263		2.10
	P43	プラスチック杭	114.214		88.575		2.25
	P48	プラスチック杭	114.214		86.575		2.25
		倍面積	103.330		69.169		1.22
		地 積			175.782663		
		面 積			87.8913315		
					87.89	m ²	

地 番	測 点 名	標 高	X	座 標	Y	座 標	距 離
1013-26	K13	136.787		60.171		13.69	
	プラスチック杭			73.591		10.97	
	P38	139.502		79.819		15.87	
	十字釘	148.539		94.328		32.83	
	P42	154.991		115.668		29.64	
	プラスチック杭	130.032		98.715		9.28	
	P18	105.703		94.996		0.97	
	十字釘	114.217		95.013		4.60	
	P7	115.194		96.433		4.50	
	赤ペンキ	119.575		92.605		8.10	
	K2	121.950		87.263		5.00	
	プラスチック杭	118.855		83.244		10.75	
K5	118.832		74.602		18.48		
K11	125.233						
K12	倍面積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						
	面 積						
	地 積						

系 番	測 点 名	標 高	X	座 標	Y	座 標	距 離
⑩1013-27	K18	105.708		98.715		29.64	
	十字釘						
	P18	130.032		115.668		15.71	
	プラスチック杭						
	T3	141.125		126.804		8.13	
	プラスチック杭						
	P14	135.271		132.449		8.95	
	プラスチック杭						
	T13	126.852		129.404		11.74	
	プラスチック杭						
	C	115.889		125.195		9.18	
	プラスチック杭						
T14	106.842		123.632		2.27		
プラスチック杭							
K19	104.581		123.365		22.14		
十字釘			102.904		10.46		
	倍面積		1399.894791				
	面積		699.9473955				
	地 積		699.94				

地 番	測 点 名	標 高	X	座 標	Y	座 標	距 離
1013-28	K19	96.121		102.904		22.14	
	十字釘			123.365		1.14	
	T14	104.581		123.230		21.55	
	プラスチック杭			103.365		1.15	
	K8	95.066		46.961890			
	倍面積			23.4809450			
	地 積			23.48	m ²		

地 番	1013-1
公 積	4588.32
合 計 面 積	2052.4978605
地 積	2535.820395
地 積	2535.82 m ²

縮尺 1/500

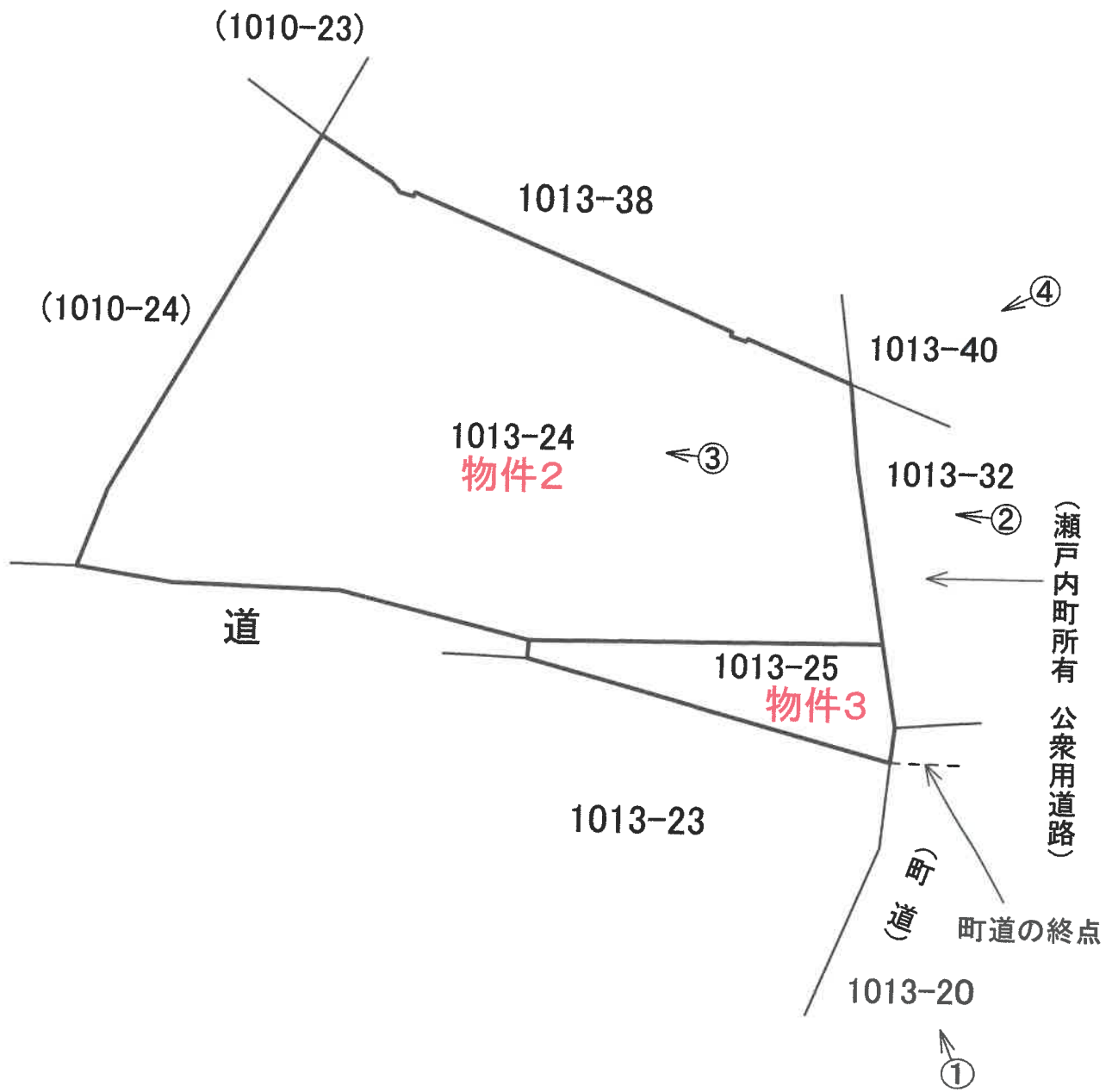
申請人

1)

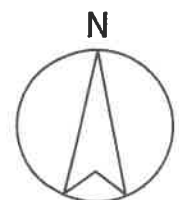
作製者

A3判をA4判に縮小

見 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



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②

物件 2



カメラ位置 ③

瀬戸内町所有 公衆用道路

物件 2



カメラ位置 ④