

期間入札の公告

令和 7年 6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 7年 7月 9日から 令和 7年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月 6日 午前10時00分 場 所 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 7年 6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 目 録

1 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 3 1 番 2 6
地 目 宅地
地 積 2 3 3 . 2 9 平方メートル

2 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 3 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 4 平方メートル

持分6分の3

3 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 0 0 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 4 5 平方メートル

持分100分の1

4 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂 1 6 3 1 番地 2 6
家屋 番号 1 6 3 1 番 2 6
種 類 居宅・車庫
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 8 7 . 2 5 平方メートル
2階 3 1 . 5 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1631番25及び同番27）への通行のため利用されている。

【物件番号3】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号2, 3】

隣地（接面する農道）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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 3 1 番 2 6
地 目 宅地
地 積 2 3 3. 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 3 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

3 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 0 0 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 4 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 1

4 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂 1 6 3 1 番地 2 6
家屋 番号 1 6 3 1 番 2 6
種 類 居宅・車庫
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 7. 2 5 平方メートル
2 階 3 1. 5 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第7号
令和7年3月7日受理
令和7年4月4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八間堂
地 番 1 6 3 1 番 2 6
地 目 宅地
地 積 2 3 3 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 3 1 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の3

3 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂
地 番 1 6 0 0 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 4 5 平方メートル

共有者 A 持分100分の1

4 所 在 薩摩川内市平佐町字八間堂1 6 3 1 番地2 6
家屋 番号 1 6 3 1 番 2 6
種 類 居宅・車庫
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 8 7 . 2 5 平方メートル
2階 3 1 . 5 8 平方メートル

所有者 A

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1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2、3) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2及び3土地を他の共有者と共に共有持分に応じて通路として使用占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件4													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物はリフォーム後のものを平成31年に購入しました。シロアリ被害や雨漏り等の不具合は特にありません。2 物件1土地と物件2土地の境界付近は水はけが悪く、雨が降ると水が溜まります。3 物件2土地は近隣の住人で共有しています。4 物件3土地は本件建物購入時に何人かで共有されていると説明を受けています。5 本物件が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 対象物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地へは、物件2土地を経由して出入りされている。
 - ② 物件1土地と物件2土地の境界は判然としない。その点を除き、物件1土地はブロック塀で囲われ、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
 - ③ 物件2及び3土地は農道に接しており、両土地と農道との境界は判然としない。
 - ④ 物件2及び3土地の南北にはブロック塀があり、東西隣接地との境界を除き、境界はほぼ明瞭であると考えられる。境界を明確にするためには別途正確な測量の必要がある。
- 3 対象物件の占有状況は、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。
- 4 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
 - 物件2土地との境界付近に水が溜まっており、債務者兼所有者も水はけが悪い旨述べている。
 - ② 物件2土地について
 - 物件1及び隣接地（1631番25、1631番27）の通路（私道）として利用されている。
 - ③ 物件3土地について
 - ア 境界付近に電柱1本が存する。
 - イ 不特定多数の人により通路（私道）として利用されている。
 - ④ 物件4建物について
 - ア 2階南西側にさしかけ及びベランダが存する。
 - イ 2階北西側に屋根裏収納が存する。
 - ウ 基礎、犬走りに数か所ヒビが見られる。

(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3月8日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（薩摩川内市役所）
令和7年3月12日 16:30-16:40	薩摩川内市役所	税務関係資料受領
令和7年3月12日 17:05-17:15	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取
令和7年3月18日 14:45-15:40	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

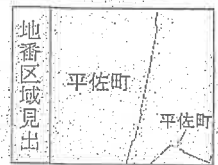
(座標値種別：図上測定)

-63780.076



-63905.076

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	薩摩川内市平佐町字八間堂				地番	1631番3	
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第3項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局川内支局管轄)

令和7年1月20日

東京法務局

地図整理番号：M83493

登記官

(6枚目)

A3判をA4判に縮小した

(日規製)

S 62 11 24

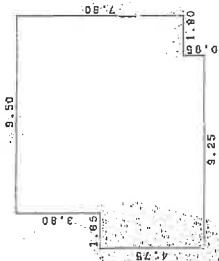
建築物図面

家屋番号 1631番26

建築物の所在 陸奥川内市 平佐町字八間堂1631番地26

209375 各階平面図

1階



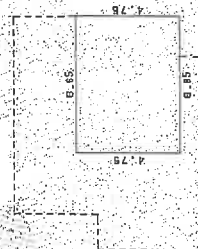
求積表

3.80 x 9.50 =	36.1000
3.80 x 11.15 =	42.3700
0.95 x 9.25 =	8.7875
計	87.2575

床面積

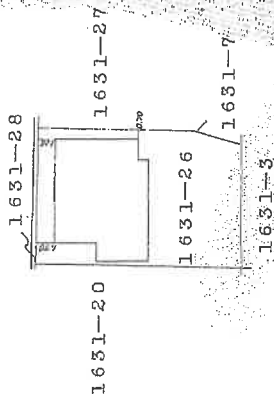
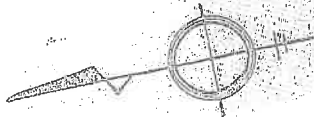
87.25 m²

2階



求積表

4.75 x 6.65 =	31.5875
床面積	31.58 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

建築調査士会連合会(用紙)

(日規製12)

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。

(鹿児島地方支務局川内支局管轄)

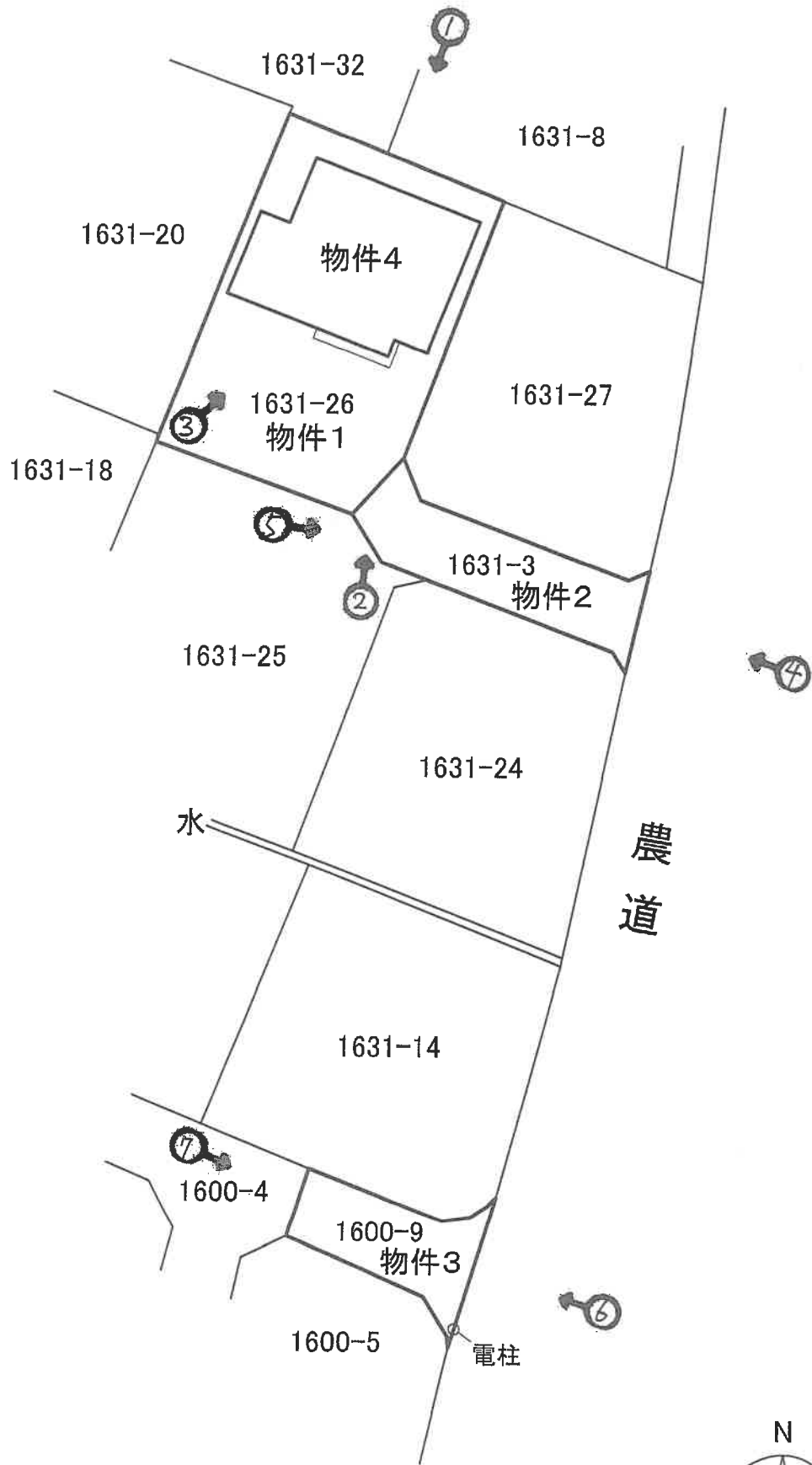
令和7年1月20日 鹿児島法務局

登記簿

地図整理番号: M83491

(7 枚目)

土地建物位置関係図



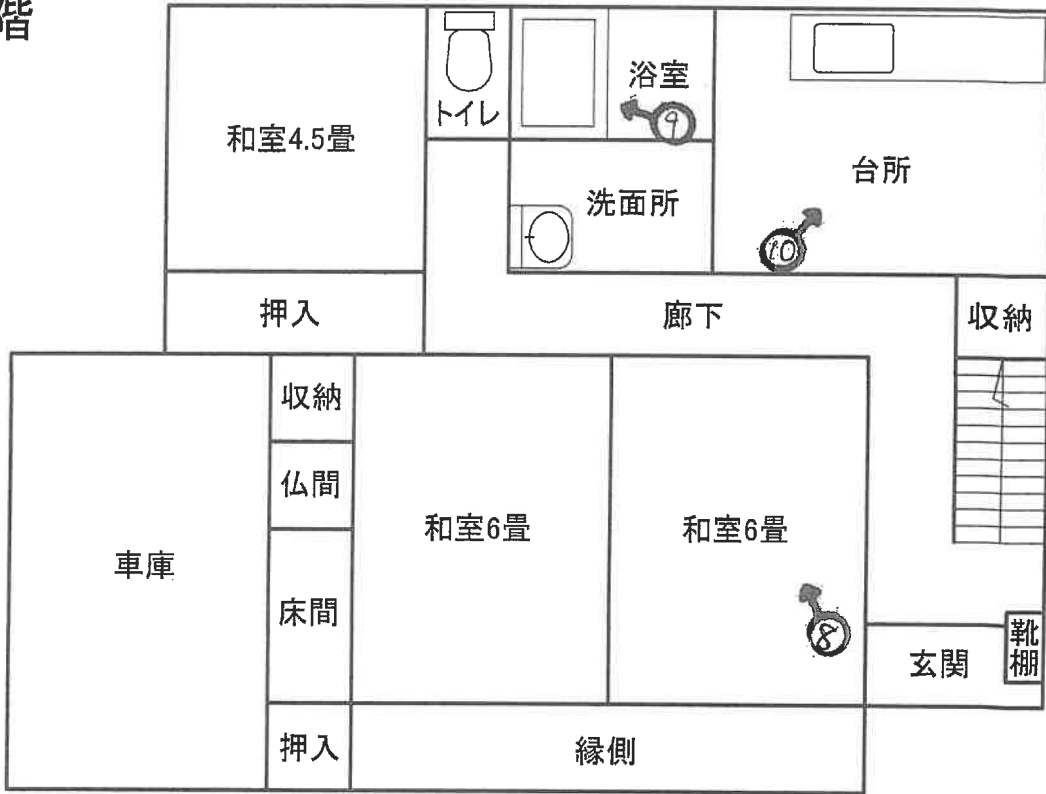
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

(8 枚目)

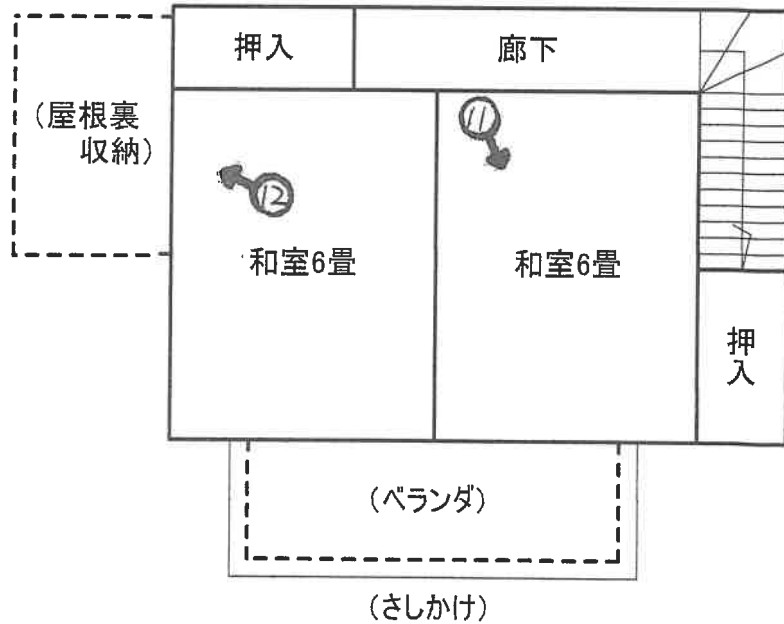
←○写真撮影位置方向

建物間取図

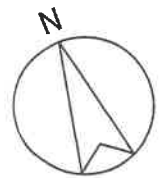
1 階



2 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



(9 枚目)

←○写真撮影位置方向

①本建物全景（北）



②本建物全景（南東）



物件 4

物件 1

水溜まり

物件 2

③本建物全景（南西）



車庫



④物件 2 土地 (東)



⑤物件 2 土地 (西)



⑥物件 3 土地 (東)

電柱

⑦物件3土地(西)



境界付近

⑧1階東側和室



⑨浴室





⑩台所



⑪ 2階東側和室



⑫ 2階西側和室
屋根裏収納

令和 7年 (ケ) 第 7号
令和 7年 3月 18日 現地調査
令和 7年 4月 3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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,355,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,228,000 円
物件2 (土地)	金 102,000 円
物件3 (土地)	金 1,000 円
物件4 (建物)	金 1,024,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	薩摩川内市平佐町字八間堂 1631番26 宅地 233.29 m ²	
2	所在地 地目 地積 共有持分	薩摩川内市平佐町字八間堂 1631番3 公衆用道路 64 m ² 6分の3	
3	所在地 地目 地積 共有持分	薩摩川内市平佐町字八間堂 1600番9 公衆用道路 45 m ² 100分の1	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市平佐町字八間堂 1631番地26 1631番26 居宅・車庫 木造セメント瓦葺2階建 1階 87.25 m ² 2階 31.58 m ²	
番号	特記事項		
	特になし		

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1～3）

位置・交通	JR鹿児島本線「川内」駅の南東方 約1.4km 「喜入」バス停の南東方 約280m 平佐西小学校の南東方 約1.2km （いずれも直線距離 別添位置図参照）	
付近の状況	平佐西小学校の南東方約1.2km付近に位置し、一般住宅が多く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 無指定 70% 400% ない ない
画地条件	地積 : 342.29 m ² 規模 : ほぼ標準的（物件1） 間口 : 約4m （物件1の物件2に対する間口） 奥行 : 約11～20m （物件1の物件2に対する奥行） 形状 : 整形（物件1） 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 東側農道と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地（物件1）	
接面道路の状況	物件1は、南東方にて物件2（約4m舗装私道：建築基準法上の道路ではない）を介して、東側が約4m舗装農道（建築基準法第42条2項）に接面する。（物件3も東側が同じ農道に面する。）	
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。 隣接地は戸建住宅、空地などである。	
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4建物の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ② 物件1土地と物件2土地の境界付近は水捌けが悪い。 ③ 物件3土地の境界付近に電柱があるが特段の減価要因にはならない。 ④ 東側農道は建築基準法第42条2項に該当し、幅員4m未満はセットバックを要する道路である。（薩摩川内市建築指導グループより聴取）	

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等	建築年月日（登記記載）：昭和62年11月15日新築 経過年数：約 37 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：屋根裏部屋、ベランダ、さしかけ
床面積（現況）	118.83 m ²
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	概ね普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 屋根裏部屋、ベランダ、さしかけが存するが、特段の経済的価値はない。 ② 基礎、犬走に数か所ひびが認められる。 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 当該建物は、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1～3)

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,300	0.91	233.29	0.90		2,923,000
2	15,300	0.50	64	1.00	$\frac{3}{6}$	244,000
3	15,300	0.50	45	1.00	$\frac{1}{100}$	3,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 薩摩川内-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{標 準 画 地 価 格} \\ 22,100 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0 / 100 & & 100 / 101 \times 100 / 143 & = & 15,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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 +1

◇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
1.08 × 1.10 × 1.20 × 1.00 = 1.43

イ. 個 別 格 差 : 【物件1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{方 位} & & \text{間 口 狭 小} & & \text{街 路 条 件} & & \text{水 捌 け が 悪 い} \\ 1.05 & \times & 0.92 & \times & 0.95 & \times & 0.99 \end{array}$$

個別格差

$$= 0.91$$

【物件2、3】

私道 ▲50%

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 【物件1】 0.90

(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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	140,000	118.83	0.05	831,000

ア. 再調達原価 : 140,000 円/m²

イ. 現況延床面積 : 118.83 m²

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、犬走のひび等-10%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-10\%) = 0.05$$

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	2,923,000	法定地上権	0.30	1.00	876,000

イ. 土地利用権等割合：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。

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	2,923,000	- 876,000	1.00	1.00	0.60	1,228,000
2	244,000		1.00	0.70	0.60	102,000
3	3,000		1.00	0.70	0.60	1,000
4	831,000	+ 876,000	1.00	1.00	0.60	1,024,000
一括価格(合計)						2,355,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1、4】・・・必要なし

【物件2、3】・・・共有持分のみの土地 ▲30%

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、評価額及び合計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 薩摩川内-3
所在 : 薩摩川内市田崎町字井之上原974番
価格 : 22,100 円/㎡
位置 : 田崎橋バス停 540m
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 334 ㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北西 6m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(建ぺい率70%、容積率400%)
地域の概要 : 中規模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6年1月1日)

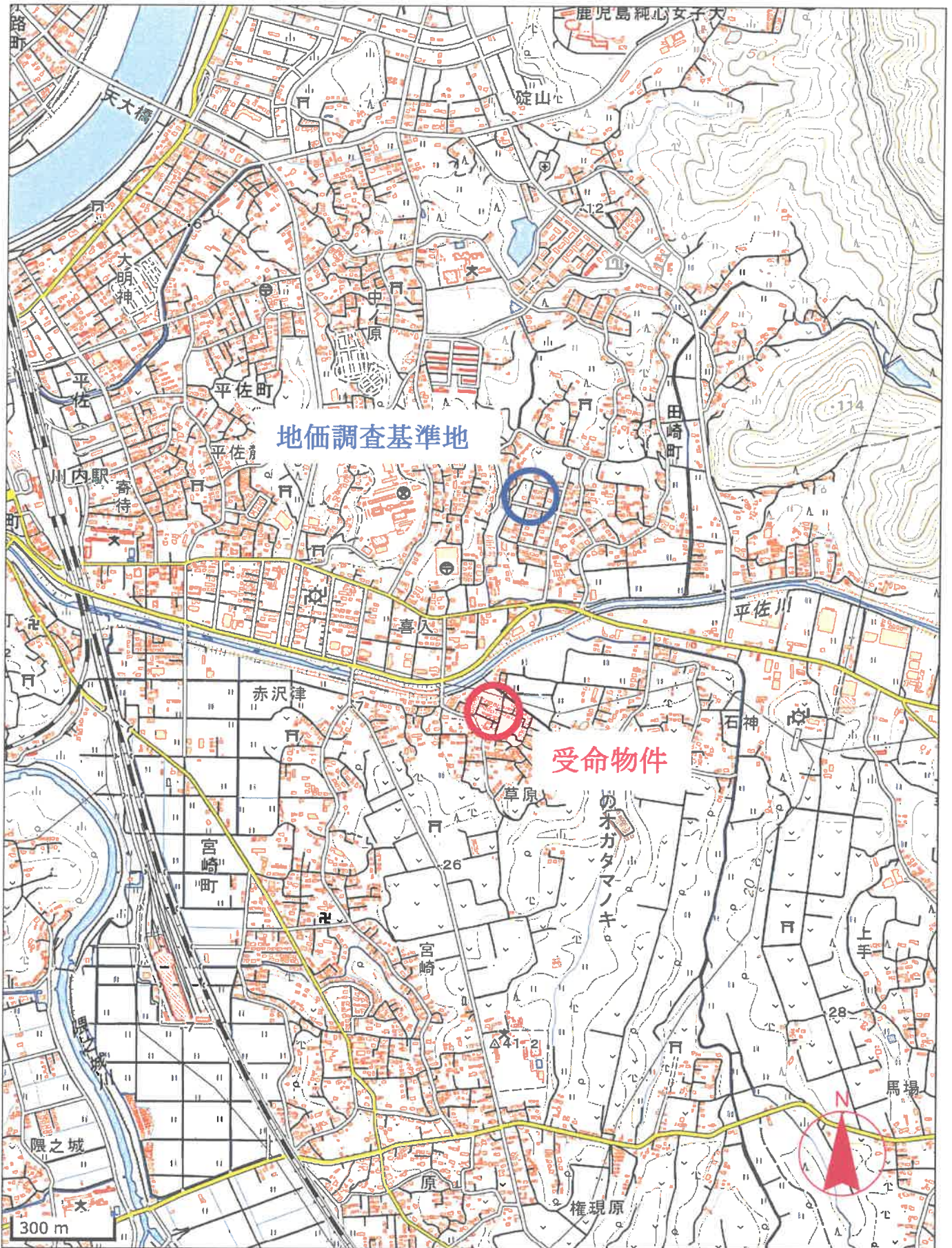
物件1	2,199,924	円
物件2	0	円 (非課税)
物件3	0	円 (非課税)
物件4	1,593,218	円

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 薩摩川内市202403)
- 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 建物間取図
- 7 現況写真

以上

位置図



公図写

(座標値種別：図上測定)

-63780.076



-63905.076 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 薩摩川内市平佐町字八間堂				地番	1631番3			
出力尺	1/500	精度区	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	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局川内支局管轄)

令和7年1月20日

東京法務局

地図整理番号：M83493

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

0.6 11.24

(日加紙)

建物図面 各階平面図

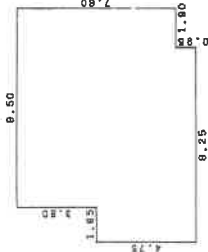
家屋番号 1631番26

建物の所在 藤岡市内 平佐町字八間堂1631番地26

209375 各階平面図

登記年月日：昭和62年11月24日

1階



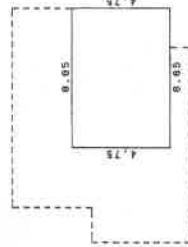
求積表

3.80 x 9.50 =	36.1000
3.80 x 11.15 =	42.3700
0.95 x 9.25 =	8.7875
計	87.2575

床面積

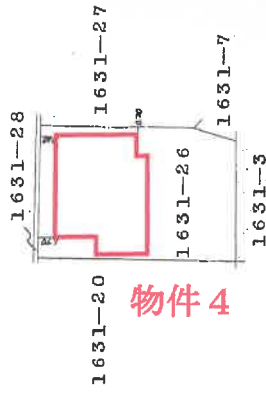
87.25 m²

2階



求積表

4.75 x 6.65 =	31.5875
床面積	31.58 m ²



物件4

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋調査士会連合会用紙

(日加紙)

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川内支店(登記部))

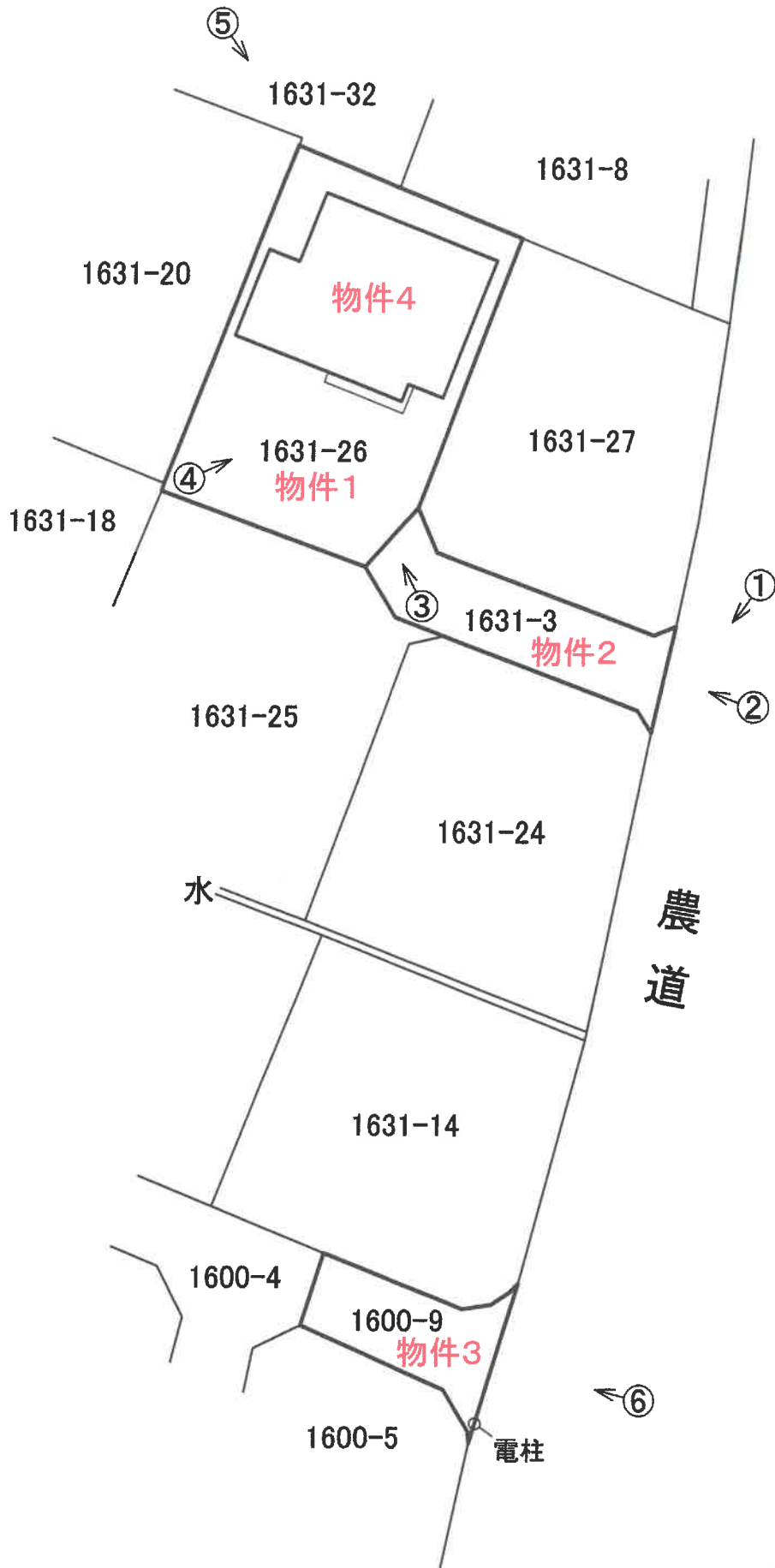
令和7年1月20日 東京法務局

登記官

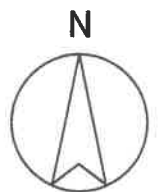
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M83491

土地建物位置関係図

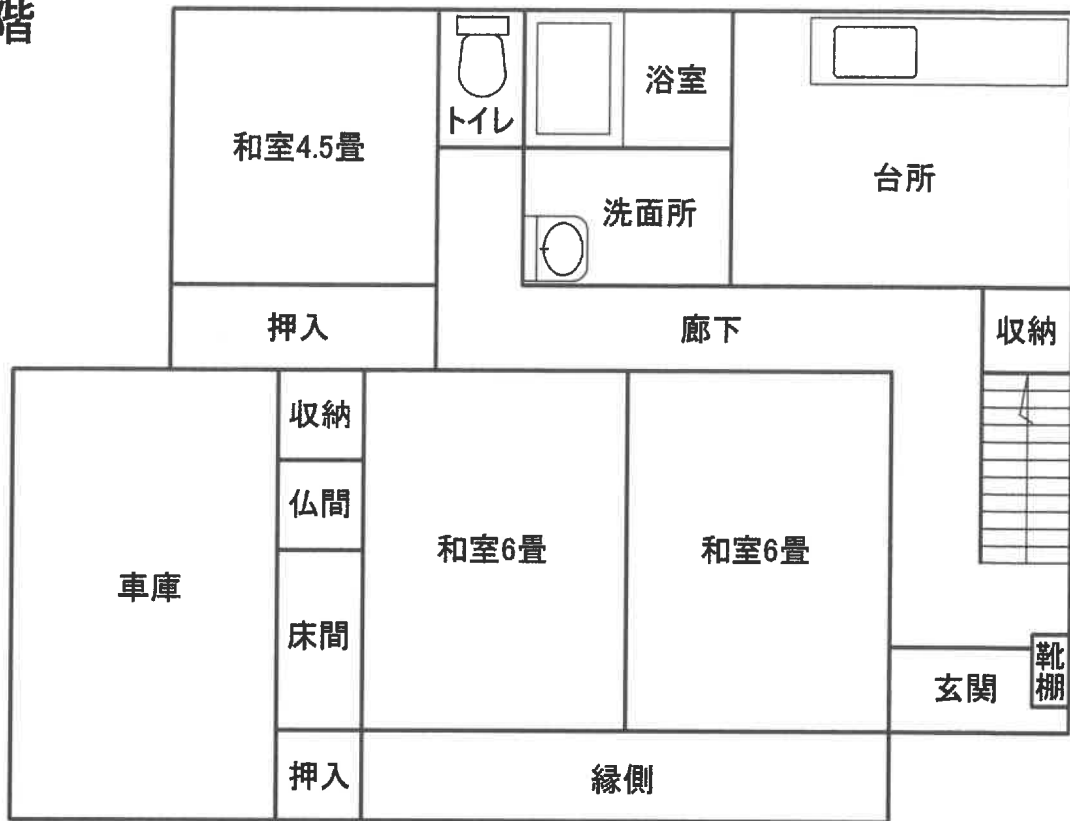


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

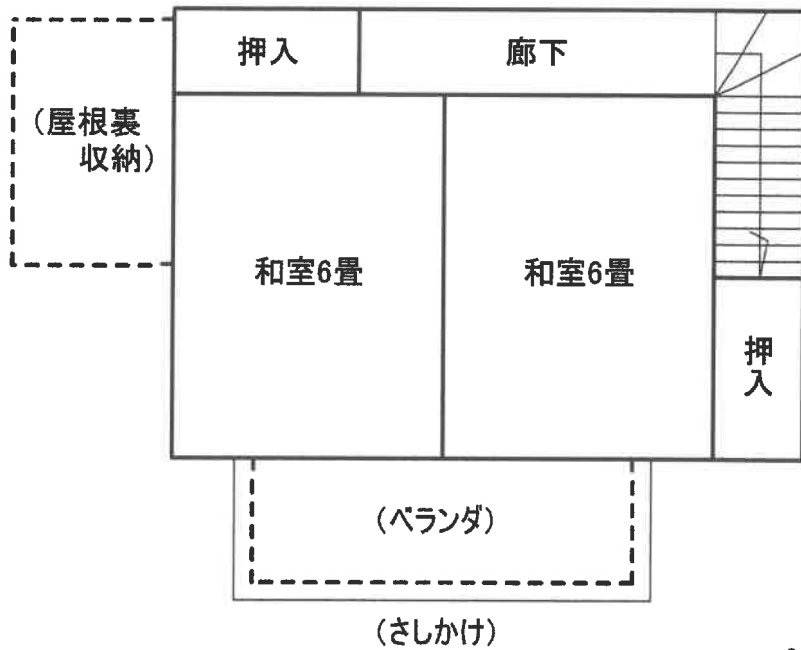


建物間取図

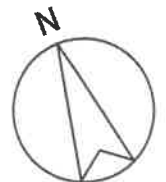
1 階



2 階



※ 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



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



カメラ位置 ⑤



カメラ位置 ⑥