

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月10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10月21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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,160,000 7,328,000	一括	1,832,000	98,550	0
1	1,900,000				
2	230,000				
3	7,030,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 指宿市西方字小川 |
| | 地 番 | 2 6 6 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 指宿市西方字小川 |
| | 地 番 | 2 6 7 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0. 8 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 指宿市西方字小川 2 6 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4. 8 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

B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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

西側隣地を除く隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（北側里道）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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 指宿市西方字小川 |
| | 地 番 | 2 6 6 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 指宿市西方字小川 |
| | 地 番 | 2 6 7 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 8 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 指宿市西方字小川 2 6 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4 . 8 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第14号
令和7年4月7日受理
令和7年5月13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 | 指宿市西方字小川 |
| | 地 番 | 2 6 6 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 9 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 指宿市西方字小川 |
| | 地 番 | 2 6 7 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 指宿市西方字小川 2 6 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4 . 8 0 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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (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 ☐ 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 土地を通路として使用し、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	物件 1 土地上に基礎を有する犬小屋、柵及び鳥小屋 (工作物) が存し、件外物件としてコンテナが存する。		
建物	物件 3		
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 { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 B (A の夫) 上記の者が本建物を「住居」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	従物等として太陽光発電システムが存する。基礎に若干の亀裂が見られた。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 (債務者兼所有者)	1 本対象物件は私の所有ですが、2年ほど前に私は家を出て、そのまま夫Bが本建物に住んでいます。賃料等は発生していません。Bの占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）になると思います。Bとは離婚調停中です。今後対象物件に戻るつもりはありません。 2 屋根の太陽光発電システムは、所有権留保等はなく、私の所有です。発電容量は18kWです。本システムには不具合があるかもしれません。
B (Aの夫)	1 妻Aは2年ほど前に家を出て行ったきり、そのまま私が1人で本建物に住んでいます。賃料等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）になると思います。Aとは離婚していません。 2 本建物に増改築はありません。本建物はオール電化住宅で電気代は自分が支払っていますが、一人暮らしでほとんど電気を使っていないのに月の電気代が1万5千円を超えるなど電気代が高すぎると九州電力に何回か苦情を言いましたが、原因は不明ということで事態は解消されていません。 3 シロアリ被害はありませんが、天井が軋んだり、雨の日に台所付近の天井から水漏れ音が聞こえることがあります。 4 太陽光発電システムは新築時に設置され、現在は電源を切って動かしていません。電源を入れると使えると思います。 5 かつて鳥小屋では鷹を飼っていました。また、室内で多い時で16匹くらい子犬を飼っていました。以前、南東側洋室の水槽の水が床に漏れたことがありました。 6 アリの忌避剤を敷地に撒かれるなど近隣住人とのトラブルがあります。 7 物件1土地北西側のコンテナは自分の所有物で、物置です。 8 物件1土地上の犬小屋で飼っている犬はエキゾチックブリーという珍しい犬種で販売用です。 9 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
一般社団法人日本労働者 信用基金協会担当者 (債権者)	本建物の太陽光発電システムに所有権留保等はありません。

(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土地及び里道を経由して出入りされている。
 - ② 物件1土地はブロック塀がある西側を除き、隣接地との境界は判然としない。（北側及び東側境界付近にブロックがあるが、境界は判然としない。）
物件2土地は、北側里道との境界を除き、ブロック塀や段差等により、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
- 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
 - ア 北方隣地から竹などの樹木がせり出している。
 - イ 評価人の調査によると、上水道は南方の市道の本管より里道を経て外2軒と共同で引き込まれている。
 - ウ 件外物件としてコンテナ（占有者が所有）が存する。
 - エ 土地に起伏があり、平坦ではない。
 - ② 物件2土地について
電柱及び支線が存する。
 - ③ 物件3建物について
 - ア 室内で犬を多頭飼っていたことがあるとのことで、動物臭が強い。
 - イ 従物等として太陽光発電システムが存するが、稼働するかどうかは不明である。なお、10kW以上の発電容量があると産業用に区分され、設置者が変更になる場合には、経済産業省への届出や電気事業者との契約手続が必要になると思われる。
 - ウ 台所の壁にこぶし大の穴が開いている。南側和室のドアの建付けが悪い。北側洋室の物入れの戸が壊れている。

(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

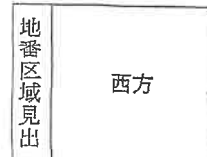
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 4 月 7 日 14 : 55－15 : 05	当庁（電話）	A（債務者兼所有者）から事情聴取
令和 7 年 4 月 7 日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（指宿市役所）
令和 7 年 4 月 8 日 14 : 40－14 : 50	当庁（電話）	債権者から事情聴取
令和 7 年 4 月 9 日 14 : 05－14 : 15	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和 7 年 4 月 9 日 14 : 30－14 : 40	指宿市役所	税務関係資料受領
令和 7 年 4 月 1 0 日 10 : 30－10 : 45	当庁（電話）	B（Aの夫）から事情聴取
令和 7 年 4 月 1 4 日 11 : 40－11 : 50	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 6 6 3 番 1 外 1 筆）
令和 7 年 4 月 1 8 日 13 : 40－14 : 50	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、Bから事情聴取
令和 7 年 4 月 1 8 日 15 : 10－15 : 20	指宿市役所	税務関係追加資料受領

(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

-36660.132



(1/1)

圖量測積地

地 2671-4, -5

土地の所在
指宿市西方字小川

表積求積圖

地番	④	2671-4					
测点	Xn		Yn	X(n+1 - Xn-1)		Yn	變
K3	-191979.440		-36501.535		15148.137025		1.28
F981	-191978.176		-36501.758		-70046.873602		1.10
F987	-191977.521		-36502.642		-99177.678314		15.08
F979	-191975.459		-36487.694		189553.570330		7.53
F977	-191982.716		-36485.682		874926.654360		17.57
F974	-191999.439		-36480.262		660402.182986		2.39
K1	-192000.819		-36482.219		-790861.543482		24.13
K2	-191977.761		-36489.365		-780106.134335		12.28
			倍 值			-161.685032	
			画 值			80.8425160	
			地 值			80.84	附

地番	② 2671-5
----	----------

測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距	座 標
K2	-191979.440	-36501.535	-403122.952540		12.28
K3	-191977.761	-36489.365	780106.134335		24.13
K1	-192000.819	-36482.219	941970.894580		4.79
F1000	-192003.581	-36486.138	279301.386390		8.92
F1001	-192008.474	-36493.608	93277.662048		2.46
F1314	-192006.137	-36494.378	-858354.510422		2.19
F1313	-192006.875	-36496.446	-552227.724426		15.94
F3001	-191991.006	-36497.997	-667621.361124		2.44
F986	-191988.583	-36498.294	-803332.745094		1.60
F985	-191988.805	-36499.883	-333718.430269		9.50
管 面 積			-721.646522		
管 面 積			360.8232610		
地 積			360.82		元

441.6657770 m²

本調査に利用した国土調査基準点及び引照点

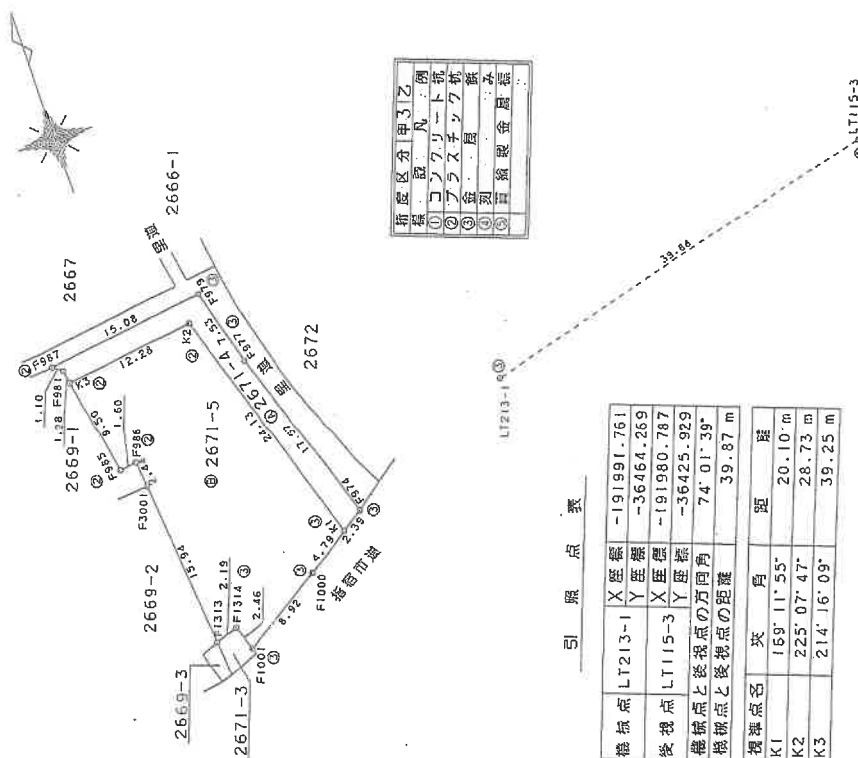
測 点	X 座 标	Y 座 标	距 离	方 向 角
T115-3 (AS15-3 金線型)	-191980.787	-36425.929	39.88	254° 01' 39"
T213-1 (AS13-1 金線型)	-191991.761	-36464.269	39.88	74° 01' 39"

AS=7577ルト額装

· 照点表 ·

緯 緯 点	Y 座 標	X 座 標	距
LT213-1	Y 座標	-191991.761	
	X 座標	-36464.269	
後 埤 点	Y 座標	-191980.787	
	X 座標	-36425.929	
橋 樑 点 と 發 掘 点 の 間 隔		74° 01' 39"	39.87 m
掘 埋 点 名	次	角	距
K1	159° 11' 55"		20.10 m
K2	225° 07' 28"		28.73 m
K3	214° 16' 09"		39.25 m

掘脚点名	夹角	距
K1	169° 11' 55"	20.10 m
K2	225° 07' 47"	28.73 m
K3	214° 16' 09"	39.25 m



A3判をA4判に縮小した

人
讀
母

縮尺 $1/500$

事務所

土地家屋調査士

測量年月日：平成25年7月31日

登記年月日：平成26年7月2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。
(鹿児島地方司法局管轄)
令和7年2月5日 東京司法局

登記官

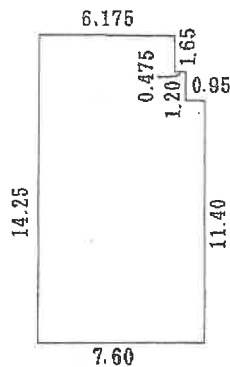
(A 校印)

建物図面
各階平面図

家屋番号 2667

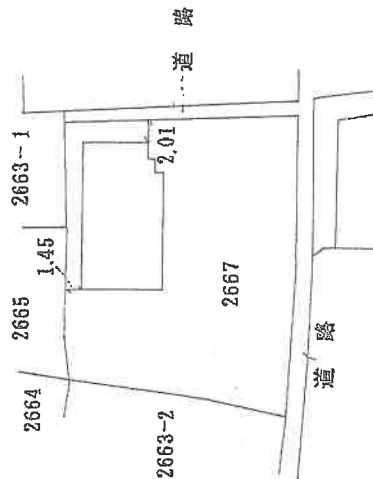
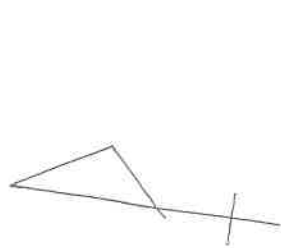
建物の所在 指宿市西方字小川2667番地

各階平面図



求積 $6.175 \times 1.65 = 10.18875$
 $6.65 \times 1.20 = 7.9800$
 $7.60 \times 11.40 = 86.6400$
計 104.80875

床面積 104.80㎡



(単位はメートル)

作成者

申請人

縮尺 1/250

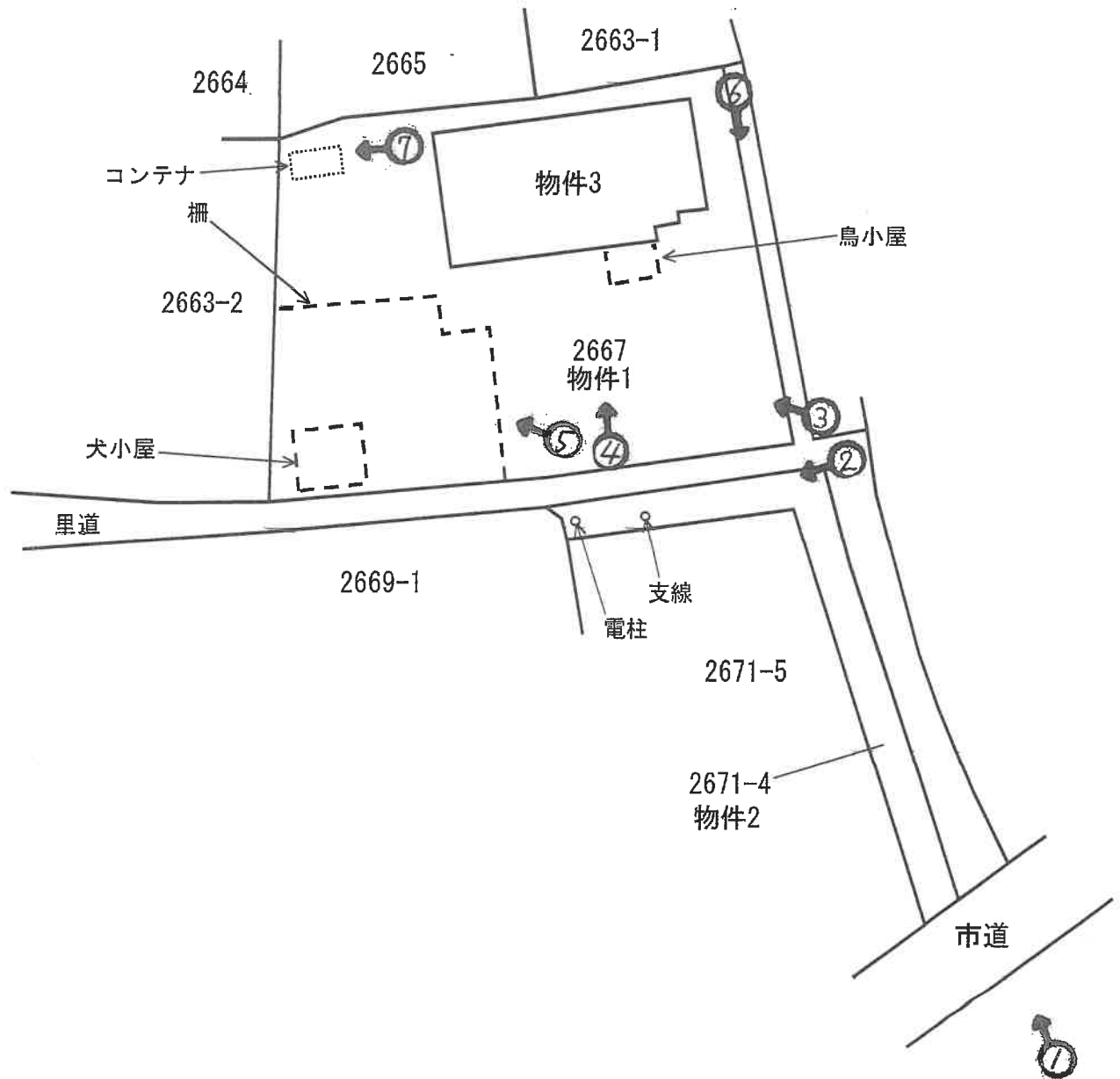
縮尺 1/500

(単位はメートル)

(鹿児島地方司法局管轄)

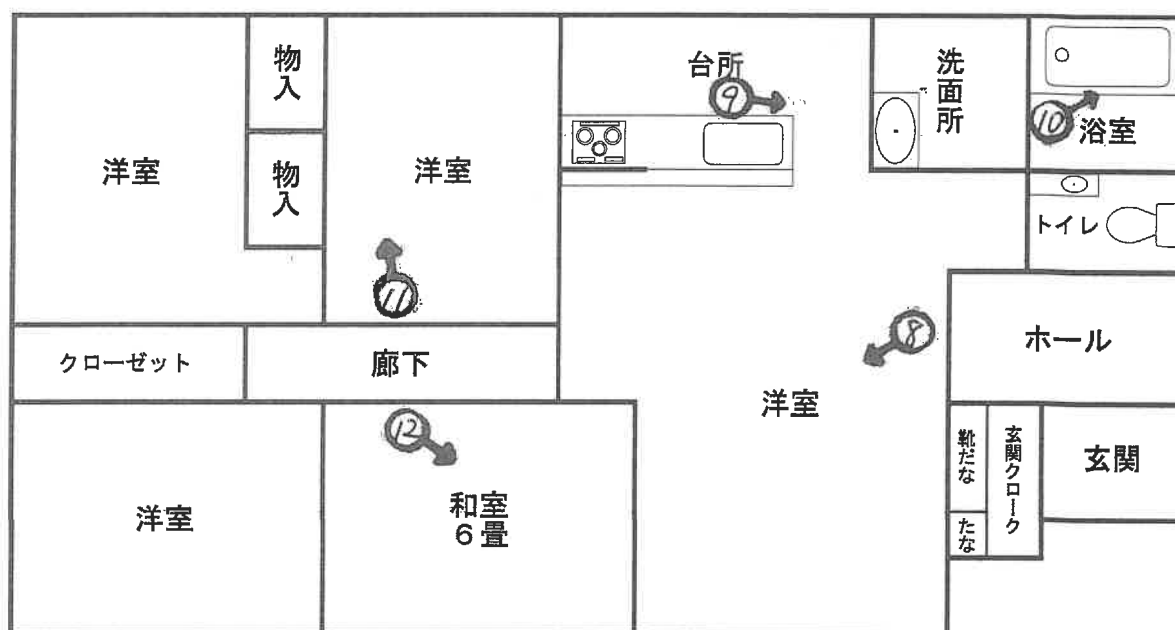
A3判をA4判に縮小した

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。

(10 枚目)

←○写真撮影位置方向



①対象物件（南）

物件3建物

物件1土地

物件2土地

市道



②物件2（東方角）

電柱

里道

物件2土地



③本建物（南東）

太陽光発電システム

鳥小屋

犬小屋

物件1土地



④本建物（南）



⑤犬小屋

犬小屋

コンテナ



⑥対象物件（北）

物件3建物

物件1土地

物件2土地



⑦コンテナ (件外物件)



⑧洋室 (中央)



⑨台所

穴



⑩浴室



⑪北側洋室

戸が壊れている

ケージ



⑫和室

令和 7年（ケ）第 14号
令和 7年 4月18日 現地調査
令和 7年 5月13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
中村 真悟

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1・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。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	指宿市西方字小川 2667番 宅地 539.91m ²	
2	所在地 地目 地積	指宿市西方字小川 2671番4 宅地 80.84m ²	公衆用道路
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	指宿市西方字小川2667番地 2667番 居宅 木造スレートぶき平家建 104.80m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R指宿枕崎線「宮ヶ浜駅」の南西方約800m、「中川」バス停の北西方約180m、指宿小学校の南西方約880m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	指宿市役所の北西方約2.7km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に空地等も見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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 用途指定無し 70% 400% なし
画 地 条 件	地積 : 620.75㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約28m（物件1） 奥行 : 約20m（物件1） 形状 : ほぼ長方形（物件1） 地勢 : 一部で起伏が見られる（物件1） 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：準角地（物件1）	
接面道路の状況	物件1は南方で幅員約1.2m～約4mの一部舗装道路（物件2及び里道から構成される。建築基準法上の道路ではない）に接面。物件2は幅員約5mの市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅、山林等。	
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 3 建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件 1 土地の全域と判断した。 ②物件 1・2 土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (指宿市教育委員会にて確認。) ③物件 1・2 土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④物件 1 土地が接面している道路（物件 2 土地及び里道から構成される。）は建築基準法上の道路ではない。物件 3 建物建築当時は当該道路を通路とする旗竿地として建築確認がなされており、再建築の際は改めて建築確認を要する可能性がある。 ⑤物件 1 土地には犬小屋、柵、鳥小屋（工作物）が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。 ⑥物件 1 土地には件外物件としてコンテナが存する。 ⑦物件 2 土地には電柱及び支線が存するが特段の増減価要因にはならないものと判断した。 ⑧北方隣地からの竹などの樹木がせり出している。 ⑨上水道は物件 2 土地南方市道の本管から他二軒と共同で引き込まれている。 ⑩物件 1 土地は西方隣接地（2663-2）より約0.5m低い。 ⑪物件 2 土地は西方隣接地（2669-1、2671-5）より約0.5m低い。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成26年 6月16日新築 約11年 14年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木造 スレート サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気・水道等 太陽光発電システム（稼働の可否は不明）
床面積（現況）	104.80㎡
現 況 用 途 等	階層：平家建 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：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	①調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③天井が軋み、雨の日は台所付近の天井から水漏れ音が聞こえることがあるとのことであった。 ④室内において犬を多頭飼いをしていたことがあり、動物臭が強い。また以前、南東側洋室の水槽の水が床に漏れたことがあるとのことであった。 ⑤オール電化住宅である。 ⑥従物等として太陽光発電システムが存する。発電容量は18kwとのことであり、産業用に区分される。所有者が変更になった場合は、経済産業省や電気事業者への変更手続等を要する。 ⑦基礎に若干の亀裂が見られた。 ⑧南側和室のドアの建付けが悪い。 ⑨北側洋室の物入の戸が壊れている。 ⑩台所の壁にこぶし大の穴があいている。
---------	--

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, 2）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,100	0.93	539.91	0.95		4,817,000
2	10,100	0.50	80.84			408,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 指宿（県）-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.4/100 & \times & 100/104 & \times & 100/131 & = & 10,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.01 \times 1.00 \times 1.30 \times 1.00 = 1.31 \quad 100/131$$

イ 個別格差：物件1 道路の幅員・系統・連続性▲10 方位+6 樹木せり出し▲1
準角地+1 起伏▲2 $0.90 \times 1.06 \times 0.99 \times 1.01 \times 0.98 = 0.93$

物件2 私道▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	235,000	104.80		0.47	11,575,000

ア 再調達原価：235,000円/㎡（太陽光発電システムを含む）

イ 現況延床面積：104.80㎡

エ 現 価 率

経過年数11年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数14年、
耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（太陽光発電システム不具合の可能性、建具の建付け・破損、壁の穴、基礎の亀裂等▲20%）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14.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)) × (1 - 観察減価20%) = 0.47

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	4,817,000	0.30	法定地上権	1,445,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	4,817,000	-1,445,000		0.94	0.60	1,900,000
2	408,000			0.94	0.60	230,000
3	11,575,000	+1,445,000	1.00	0.90	0.60	7,030,000
一括価格（合計）						9,160,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2 0.94 給水の状態▲1 再建築の不確実性▲5
物件3 0.90 動物臭▲10

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、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 指宿(県)-1

所 在：指宿市西方字濱平4608番4

価 格：13,900円/㎡

位 置：宮ヶ浜駅 650m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：567㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 3,171,971円

物件3 6,177,867円

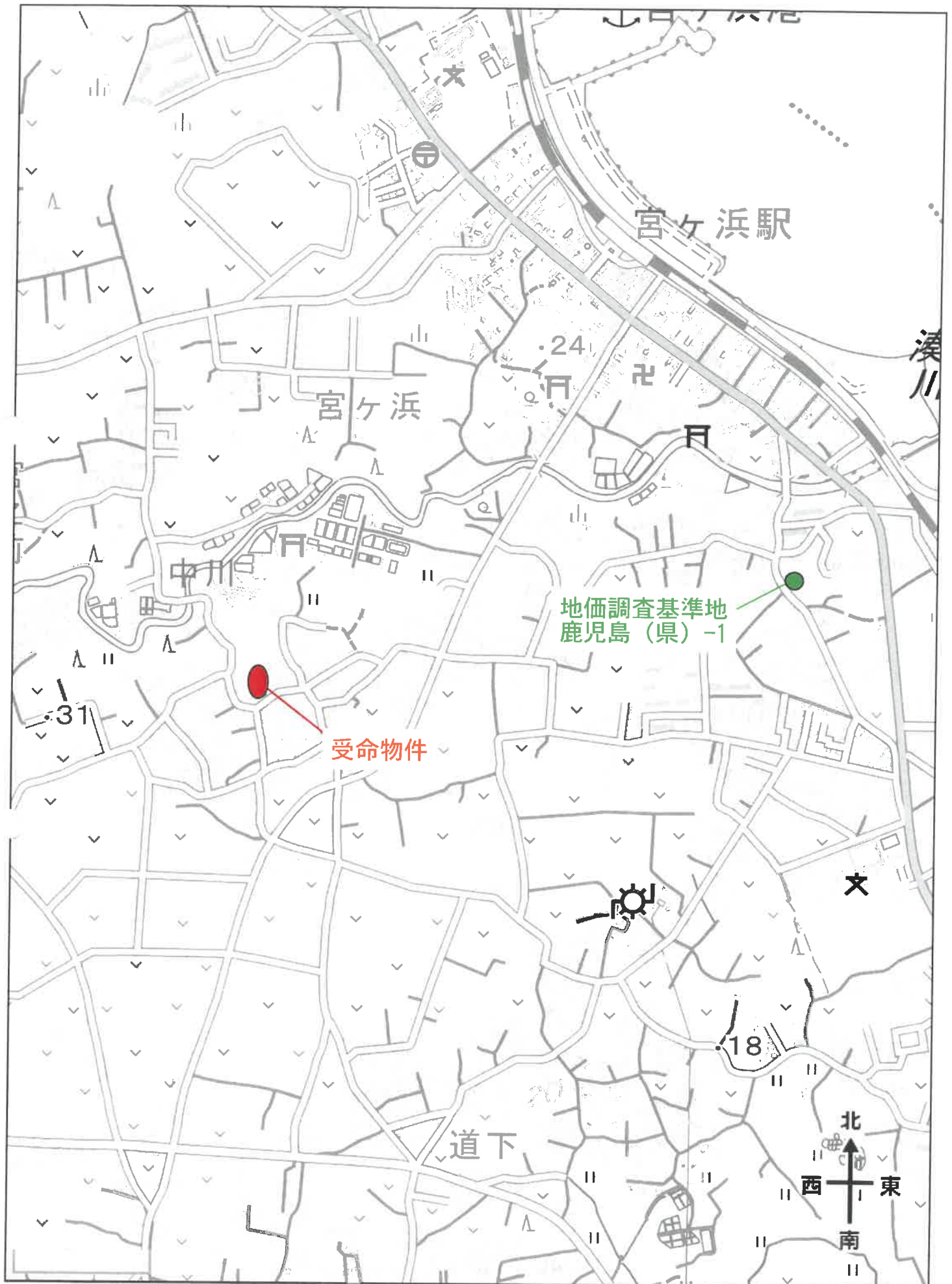
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS指宿市2025版を使用。

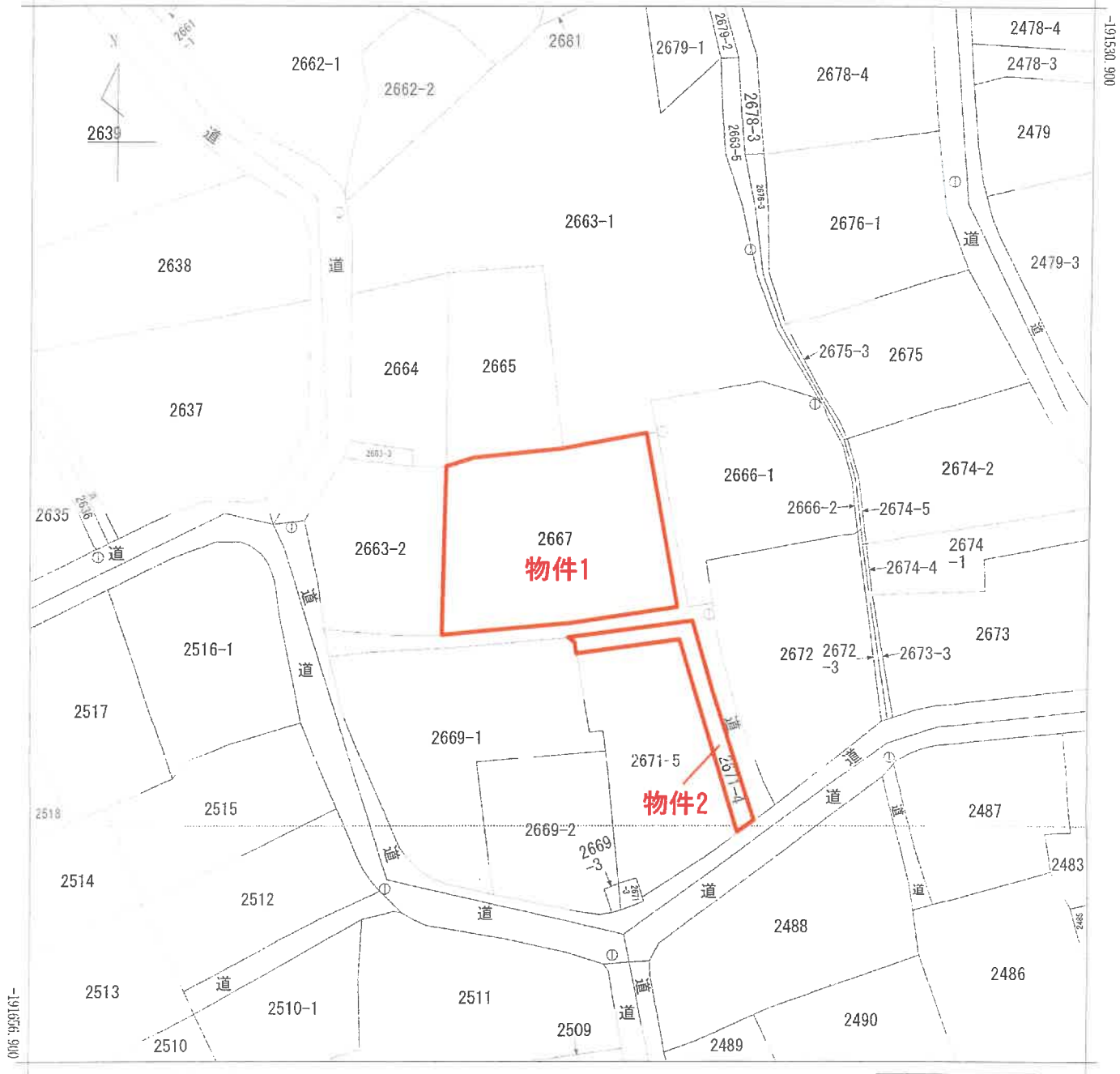
以 上

位置図



公図写し

(座標値種別：図上測定) -36660.132



地番区域見出
西方

請求部	所在	指宿市西方字小川				地番	2667番			
出力縮尺	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10年3月			備付年月日(原図)	平成12年1月11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。
(鹿児島地方事務局管轄)

令和7年2月5日
東京法務局

地図整理番号：M84054
(1/1)

登記官



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成25年8月8日

令和7年2月5日
（鹿児島地方公務局等）
鹿児島県庁

登記簿

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地図管理番号：M84056

地積測量図

地番 2671-4, -5

土地の所在 指宿市西方字小川

※旧日本測地系による座標値
(座標系 J 系)

座標求和表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
2671-4	K3	-191979.440	-36501.535	15148.137025	1.28
	F981	-191978.176	-36501.758	-70046.873602	1.10
	F987	-191977.521	-36502.642	-98177.678314	15.08
	F979	-191975.459	-36487.694	189553.570330	7.53
	F977	-191982.716	-36485.682	874926.654360	17.57
	F974	-191999.439	-36480.262	660402.182986	2.39
	K1	-192000.819	-36482.219	-790861.543482	24.13
	K2	-191977.761	-36489.365	-780106.134335	12.28
			総面積	-161.685032	
			面積	80.8425160	
			地積	80.84	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
2671-5	K3	-191979.440	-36501.535	-403122.952540	12.28
	K2	-191977.761	-36489.365	780106.134335	24.13
	K1	-192000.819	-36482.219	941970.894580	4.79
	F1000	-192003.581	-36486.138	279301.386390	8.92
	F1001	-192008.474	-36493.608	93277.662048	2.46
	F1314	-192006.137	-36494.378	-58354.510422	2.19
	F1313	-192006.875	-36496.446	-552227.724426	15.94
	F3001	-191991.006	-36497.997	-667621.361124	2.44
	F986	-191988.583	-36498.294	-80332.745094	1.60
	F985	-191988.805	-36499.883	-333718.430269	9.50
			総面積	-721.646522	
			面積	360.8232610	
			地積	360.82	㎡

総計 441.6657770 ㎡

本測量に利用した西土測量基準点及び写照点

測点名	X座標	Y座標	距離	方位角
LT115-3 (AS土測量基準点)	-191980.787	-36425.929	39.88	254°01'39"
LT213-1 (AS土測量基準点)	-191991.761	-36464.269	39.88	74°01'39"

AS=7277777777

(測量年月日：平成25年7月31日)

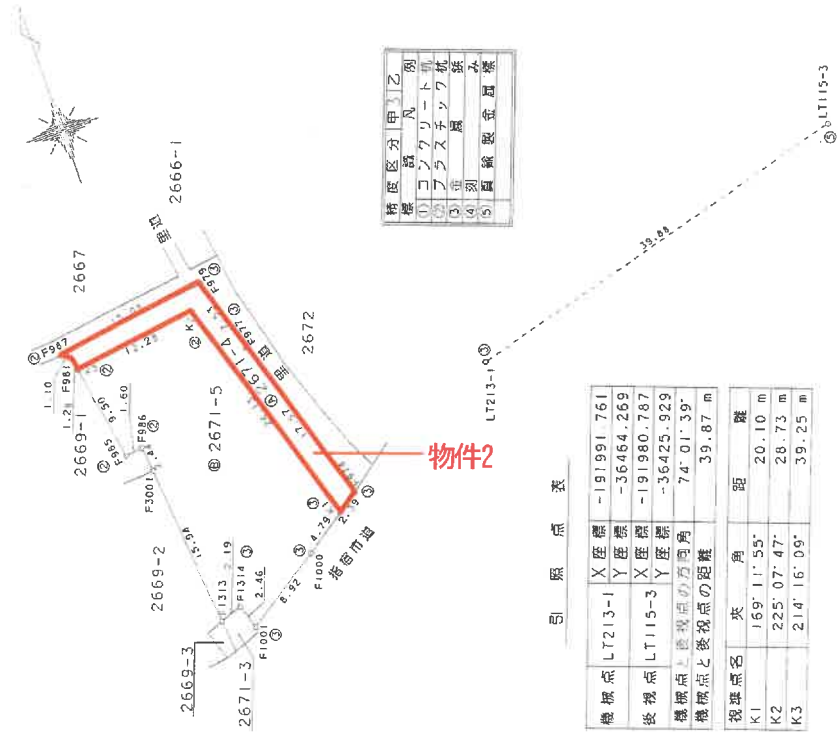
作成者

申請人

縮尺 1/500

土地家屋調査士

地積測量図写し



精度区分	凡例
①	コンクリート
②	アスファルト
③	土
④	石
⑤	鉄線製金網

写照点表

機載点	LT213-1	X座標	-191991.761	距離	m
後視点	LT115-3	Y座標	-36464.269		
		X座標	-191980.787		
		Y座標	-36425.929		
機載点と後視点の方位角		74°01'39"	39.87		
視準点名	英	角			
K1	169°	11'55"	20.10		
K2	225°	07'47"	28.73		
K3	214°	16'09"	39.25		

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成26年7月2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。
(鹿児島地方法務局第2部)

令和7年2月5日 東京法務局

登記官

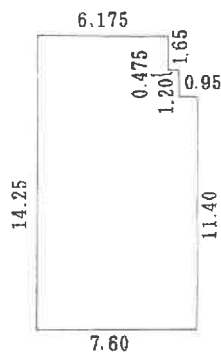
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面 各階平面図

家屋番号 2667

建物の所在 指宿市西方字小川2667番地

各階平面図



求積
 $6.175 \times 1.65 = 10.18875$
 $6.65 \times 1.20 = 7.9800$
 $7.60 \times 11.40 = 86.6400$
計 104.80875

床面積 104.80㎡



(単位はメートル)

縮尺 1/250

作成者

申請人

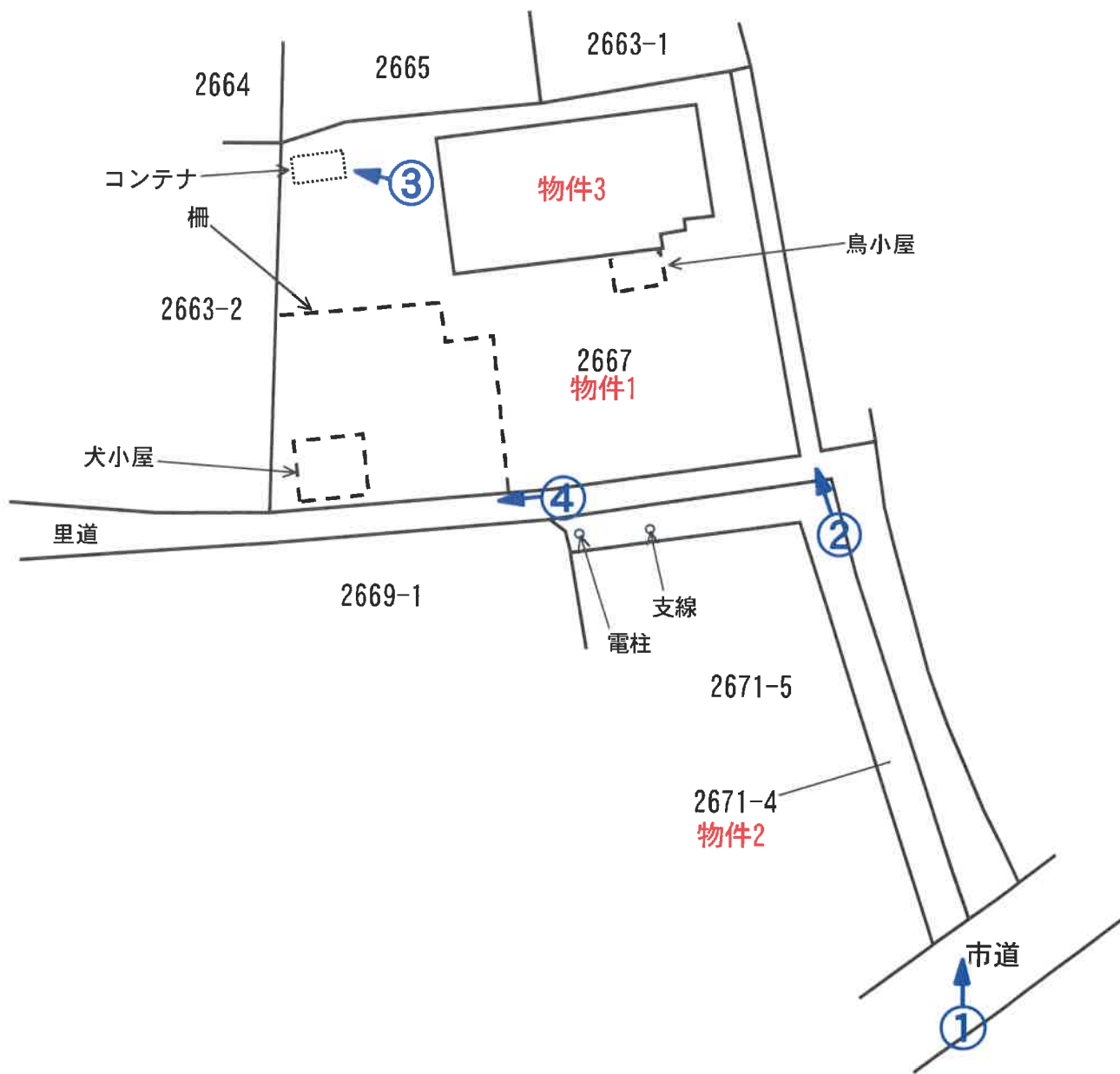
縮尺 1/500

(単位はメートル)

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M84057

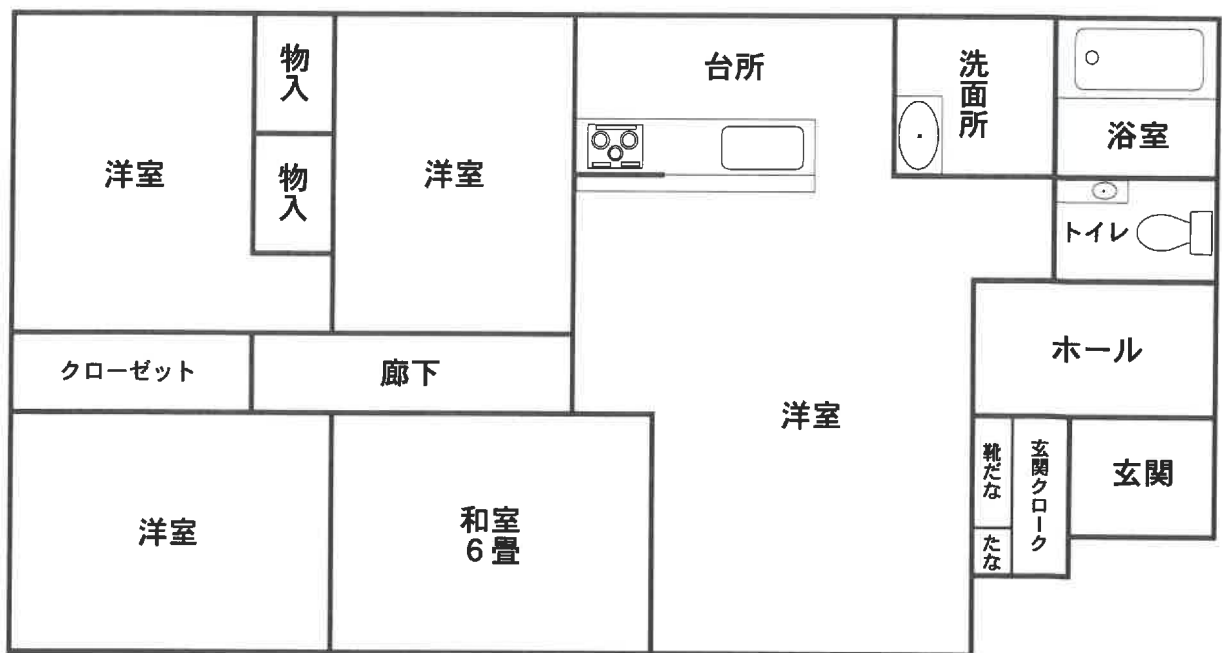
土地建物位置関係図



写真方向○➡

※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

写真 ①

南方より



物件2

写真 ②

物件1南東方より



物件3

物件1

現況写真



写真 ③

敷地内部

コンテナ



写真 ④

物件1南西方境界
付近

柵

里道