

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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11月25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	1, 540, 000 1, 232, 000	一括	308, 000	13, 150	0
1	1, 160, 000				
3	380, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 指宿市東方字上野
 - 地 番 2 3 6 7 番 1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 5 6 1. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 指宿市東方 2 3 6 7 番地
 - 家屋 番号 2 3 6 7 番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 3 4. 7 1 平方メートル
(現況)
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 2 7. 8 1 平方メートル
(附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 厩舎
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 2 9. 7 5 平方メートル
(現況)
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 5 1. 5 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 31 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：82.32 平方メートル

(附属建物)

種類：物置

構造：木造スレート葺平家建

床面積：16.62 平方メートル

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】

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】

南側及び東側を除き、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 指宿市東方字上野
 地 番 2 3 6 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 6 1 . 0 0 平方メートル

3 所 在 指宿市東方 2 3 6 7 番地
 家屋 番号 2 3 6 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造板葺平家建
 床 面 積 3 4 . 7 1 平方メートル
 (現況)

構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2 7 . 8 1 平方メートル
 (附属建物)

符 号 1
 種 類 厩舎
 構 造 木造板葺平家建
 床 面 積 2 9 . 7 5 平方メートル
 (現況)

構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 1 . 5 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第24号
令和7年6月13日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

(物件1、3)

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 | 指宿市東方字上野 |
| | 地 番 | 2 3 6 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 指宿市東方 2 3 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4. 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 厩舎 |
| | 構 造 | 木造板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9. 7 5 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				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	目的外建物及び同附属建物が存する。				
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が異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造瓦葺平家建(主たる建物・附属建物ともに) ☒ 床面積:主たる建物27.81平方メートル 附属建物51.53平方メートル				
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	廃屋になっており崩壊しつつある。				
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	指宿市東方字上野2367番1
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☒ 居宅（空き家）（主たる建物） ☒ 物置（附属建物） ☐ 店舗 ☐ 共同住宅
構造	木造瓦葺平家建（主たる建物）、木造スレート葺平家建（附属建物）
床面積（概略）	主たる建物 82.32平方メートル 附属建物 16.62平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和52年月日不詳（主たる建物） ☒ 昭和42年月日不詳（附属建物）
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（債務者兼所有者の祖父B） ☐ 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 本件対象物件は目的外建物及び目的外附属建物だと思っていました。 2 本建物は祖父Bが建てたと思いますが、現在は空き家で廃墟になっています。シロアリ被害も多数あると思います。最近近付いていません。 3 市役所からの固定資産税・都市計画税通知書によると本土地上の目的外建物は昭和52年建築、面積82.32平方メートル、目的外附属建物は昭和42年建築、面積16.62平方メートルとなっています。いずれも私の祖父Bが建てたものだと思いますが、現在はいずれも私の所有です。 4 本土地にはマムシがよく出ます。 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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は南西側が市道に接面している。
 - ② 西側が2メートルを超える崖地に隣接する。西側及び北西側は山林部分を含む可能性がある。東側も崖になっている。
 - ③ 段差、ブロック塀等の存する南側及び東側を除き、隣接地との境界は判然としない。
- 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、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 本土地について
 - ア 評価人の調査によると、水道の引き込み経路の詳細は不明である。周辺の家と共同で引き込まれており、他人地を経由している可能性がある。
 - イ 雑草が繁茂しており、祠跡が存する。
 - ② 本建物及び附属建物について
 - ア 本建物
 - ㊦ 雨漏りが発生している可能性が高く、多数の箇所では床が抜けそうであった。シロアリ被害も多数あると推察される。シロアリ被害の詳細は、別途専門家による調査の必要がある。
 - ㊧ 竹藪の中に存し、壁が破損して外が見える箇所が存する。
 - イ 附属建物
 - ㊦ 本建物同様に雨漏りやシロアリ被害の可能性が高い。
 - ㊧ 農機具や資材が置かれていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

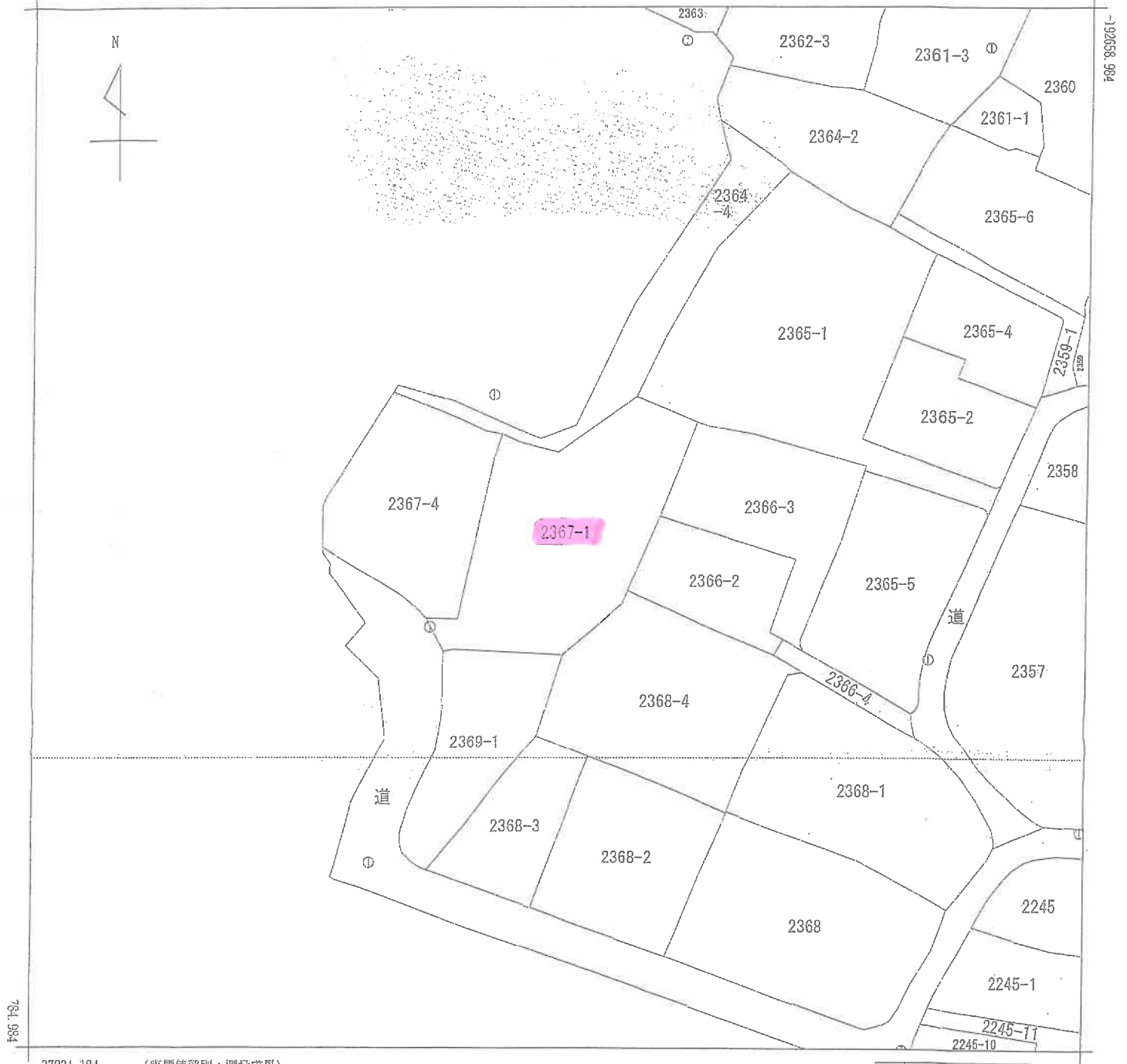
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 6 月 1 9 日 16 : 40 - 16 : 45	指宿市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和 7 年 6 月 1 9 日 17 : 15 - 17 : 25	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、近隣住民から事情聴取
令和 7 年 6 月 2 0 日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和 7 年 6 月 2 0 日 9 : 00 - 9 : 05	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地 2 3 6 4 - 4 外 2 筆）
令和 7 年 7 月 1 日 11 : 00 - 12 : 00	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 A から事情聴取
令和 7 年 7 月 9 日 18 : 30 - 18 : 40	当庁（電話）	債務者兼所有者 A から事情聴取
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

(座標値種別：測量成果)

-37109.184



地番区域見出

東方

請求部	所在	指宿市東方字上野				地番	2367番1			
出力尺	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)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備考年月日(原図)					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。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年4月28日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M41758

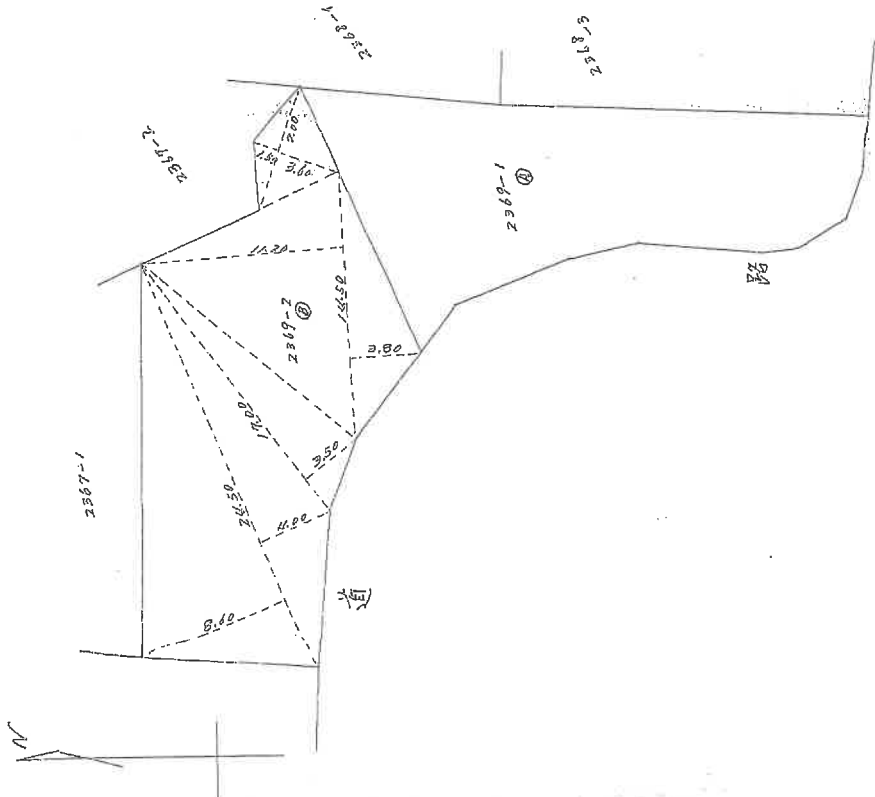
登記官

(7 枚目)

(1/1)

地積測量図 005933

地番	2369-2, 2369-1
土地の所在	指宿市東方室上野



形状

$$\begin{aligned} & 24.50 \times (2.60 + 4.00) \div 2 = 164.35 \\ & 14.50 \times (1.20 + 2.80) \div 2 = 108.75 \\ & 7.00 \times (2.50 + 3.60) \div 2 = 18.85 \\ & +) 310.90 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/300

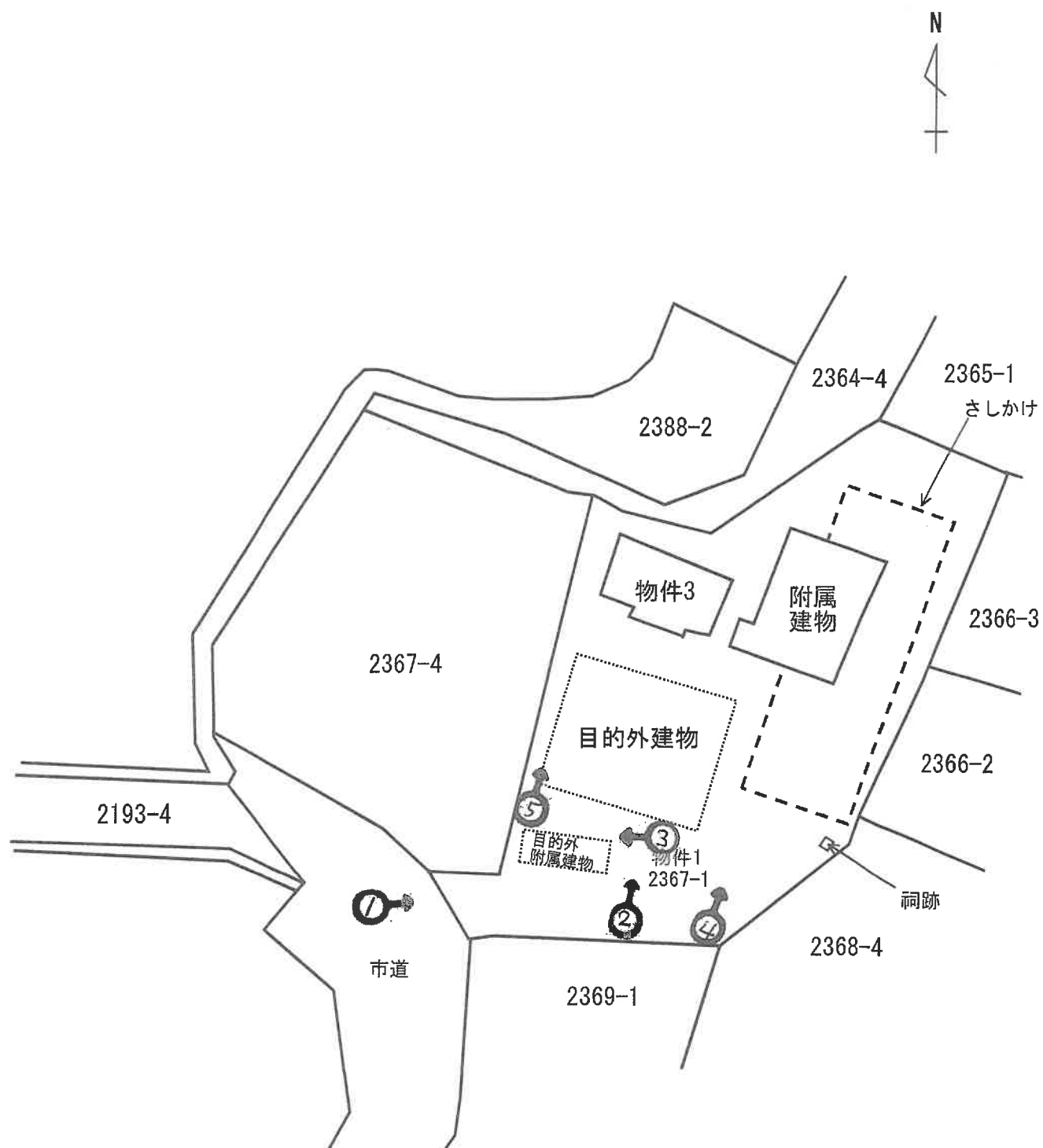
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小した

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。
(鹿児島県地方公務局登記部)
令和7年4月28日 鹿児島県国土審判所

(8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。

←○写真撮影位置方向

建物間取図

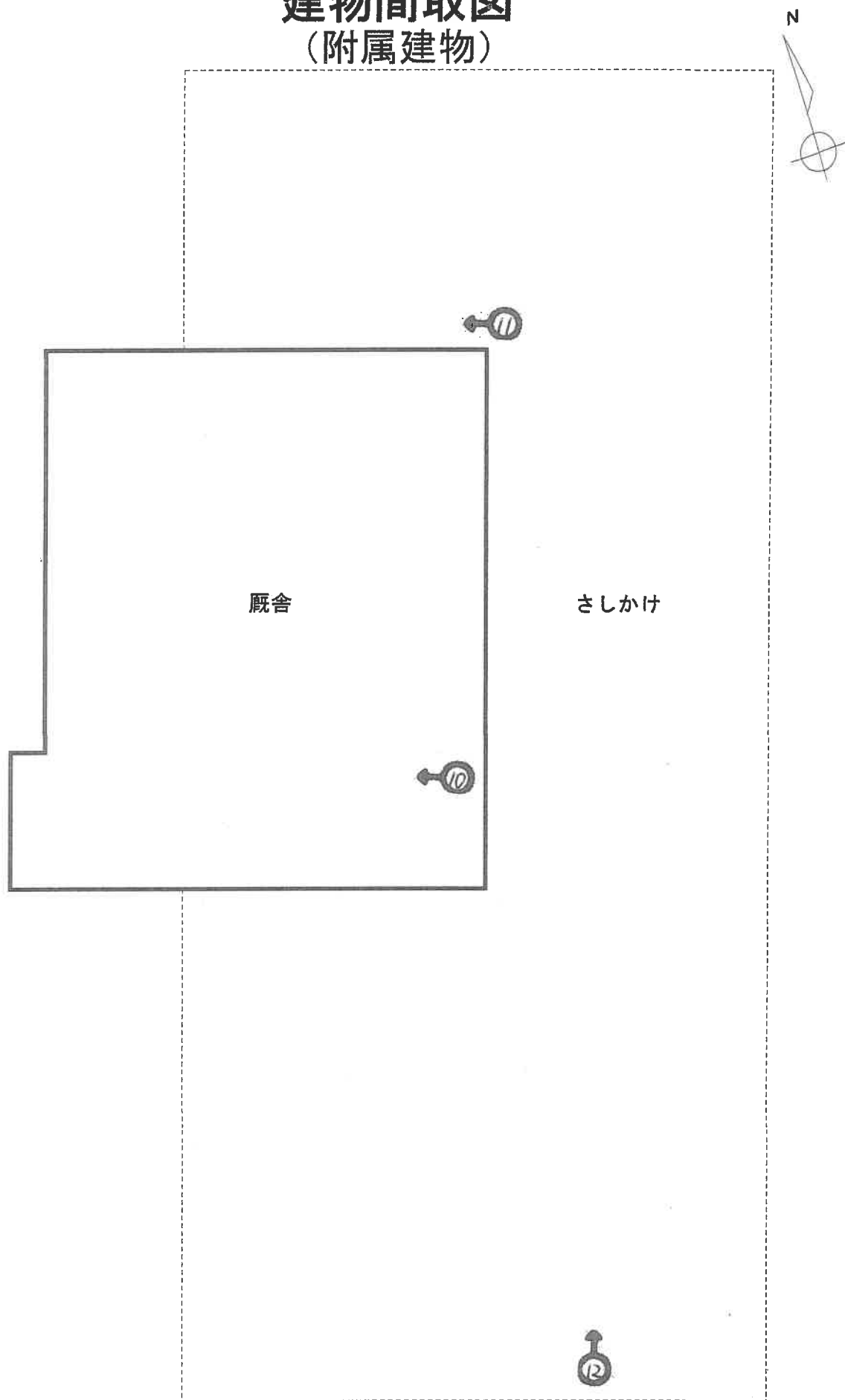
(物件 3)



※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

建物間取図 (附属建物)



※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対象物件（南西）

目的外建物

目的外附属建物

物件1 土地



②目的外建物

目的外附属建物



③目的外附属建物

目的外建物

④附属建物のさしかけ
(外観)



さしかけ

目的外建物

物件1 土地

⑤本建物 (外観)



物件3 建物

崖

目的外建物

⑥浴室





⑦和室（北東）

壁破損



⑧和室（南東）



⑨和室（北西）



⑩厩舎（東）



⑪厩舎（北東）



⑫附属建物のさしかけ
（内部）

令和 7 年 (又) 第 24 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 23 日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 ・ 物件 3)

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 悟 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,160,000 円
物件3 (建物)	金 380,000 円

- 1 一括価格は、物件1・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、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 番 地 目 地 積	指宿市東方字上野 2367番1 宅地 561.00 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	指宿市東方2367番地 2367番 居宅 木造板葺平家建 34.71 m ²	木造瓦葺平家建 27.81 m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 厩舎 木造板葺平家建 29.75 m ²	木造瓦葺平家建 51.53 m ²
特 記 事 項			
物件3建物及び同附属建物の床面積については、現地での簡易計測の結果を踏まえ、公課証明書記載の床面積を採用した。なお、同附属建物の屋根材は、建物の配置や植物の繁茂等から目視困難であったため、建物内部からの状況、税務資料等により推定した。 物件1土地には以下の目的外建物が存する。 家屋番号:なし(未登記) 種 類:居宅(空家) 構 造:木造瓦葺平家建 床面積 :82.32m²(固定資産税・都市計画税通知書による) 建築時期:昭和52年月日不詳(固定資産税・都市計画税通知書による) 家屋番号:なし(未登記) 種 類:物置(附属建物) 構 造:木造スレート葺平家建 床面積 :16.62m²(固定資産税・都市計画税通知書による) 建築時期:昭和42年月日不詳(固定資産税・都市計画税通知書による)			

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)

位 置 ・ 交 通	J R 指 宿 枕 崎 線「宮ヶ浜駅」の南西方 約 2.0 km 田 口 田 バス停の西方 約 1.7 km 指 宿 小 学 校 の南西方 約 2.0 km (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2.4km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅が建ち並び、農地や山林、空地も見られる。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 : 561.00 m ² 規 模 : ほぼ標準的 間 口 : 約 4.5 m 奥 行 : 約 40 m 形 状 : 不整形 地 勢 : 概ね平坦(一部で法面を含んでいる可能性がある) 高 低 差 : 接面道路より0～2m低い 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	西方約4～5mの舗装市道(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(特記事項参照) 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3建物、目的外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土地の隣接地等との境界付近に2mを超える高低差が存しており、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性がある。再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。 ⑤ 水道の引き込み経路の詳細は不明。周辺の家と共同で引き込まれており、他人地を経由している可能性がある。 ⑥ 物件1土地の一部には山林を含む可能性がある。 ⑦ 祠跡が存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物(物件3)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 24 年 月日不詳新築 経 過 年 数：約 76 年 経済的残存耐用年数： 0 年 建築年は、税務資料(全棟調査評価調書)より把握した。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦等 外 壁：板張り等 内 壁：板張り等 天 井：合板等 床：畳等 設 備：不明 その他：特になし
床面積(現況)	27.81 m ²
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：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	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 雨漏りが発生している可能性が高い。 ② 状況からシロアリ被害が発生している可能性がある。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 壁の破損、床抜け等、全体的に傷みが見られる。 ④ アスベストについて、物件3建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。
----------------	---

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 37 年 月日不詳新築 経過年数：約 63 年 経済的残存耐用年数：0 年 建築年は、税務資料(全棟調査評価調書)より把握した。
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦、スレート等 外 壁：板張り等 内 壁：－ 天 井：－ 床：板張り等 設 備：不明 その他：特になし
床面積(現況)	51.53 m ²
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：厩舎 間 取 り：「建物間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	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 雨漏りが発生している可能性が高い。 ② 状況からシロアリ被害が発生している可能性がある。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 全体的に傷みが見られる。 ④ アスベストについて、当該建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。
----------------	--

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）

更地価格を算出し、これに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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,900	0.92	561.00	0.85		4,781,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 122 = 10,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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
 $1.02 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.22$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 山林、法面、高低差▲5 形状▲5

$1.02 \times 0.95 \times 0.95 = 0.92$

(相乗積) 0.92

ウ 地 積 : 登記記載の地積。

エ 建 付 減 価 : 建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮。

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	110,000	27.81		0.03	91,000

ア再調達原価：110,000円/㎡

イ現況延床面積：27.81㎡

エ現 価 率

経過年数 76 年、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 %とした定額法（0.05）
と観察減価法（-40 %と査定）を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	47,000	51.53		0.03	72,000

カ再調達原価：47,000円/㎡

キ現況延床面積：51.53㎡

ケ現 価 率

経過年数 63 年、経済的全耐用年数 20 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（-40 %と査定）を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ＋シ
3	91,000	72,000	163,000

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 (土地)	番号 (建物)	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	目的外 建物	4,781,000	0.30	法定地上権	0.55	788,000
1	3	4,781,000	0.30	法定地上権	0.45	645,000
計						1,433,000

イ 土地利用権等割合

物件3建物、目的外建物の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。

ウ 及ぶ範囲

物件3建物、目的外建物の建築面積割合により按分した。

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	4,781,000	- 1,433,000		0.58	0.60	1,160,000
3	163,000	+ 645,000		0.80	0.60	380,000
一括価格(合計)						1,540,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：【物件1】 水道の引き込み▲10 老朽化した建物の敷地▲20
未登記の目的外建物が存する▲20
 $0.9 \times 0.8 \times 0.8 = 0.58$

【物件3】 老朽化した建物▲20 0.8

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 用途指定無し
(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7年1月1日)
物件1 3,148,332 円
物件3 71,320 円

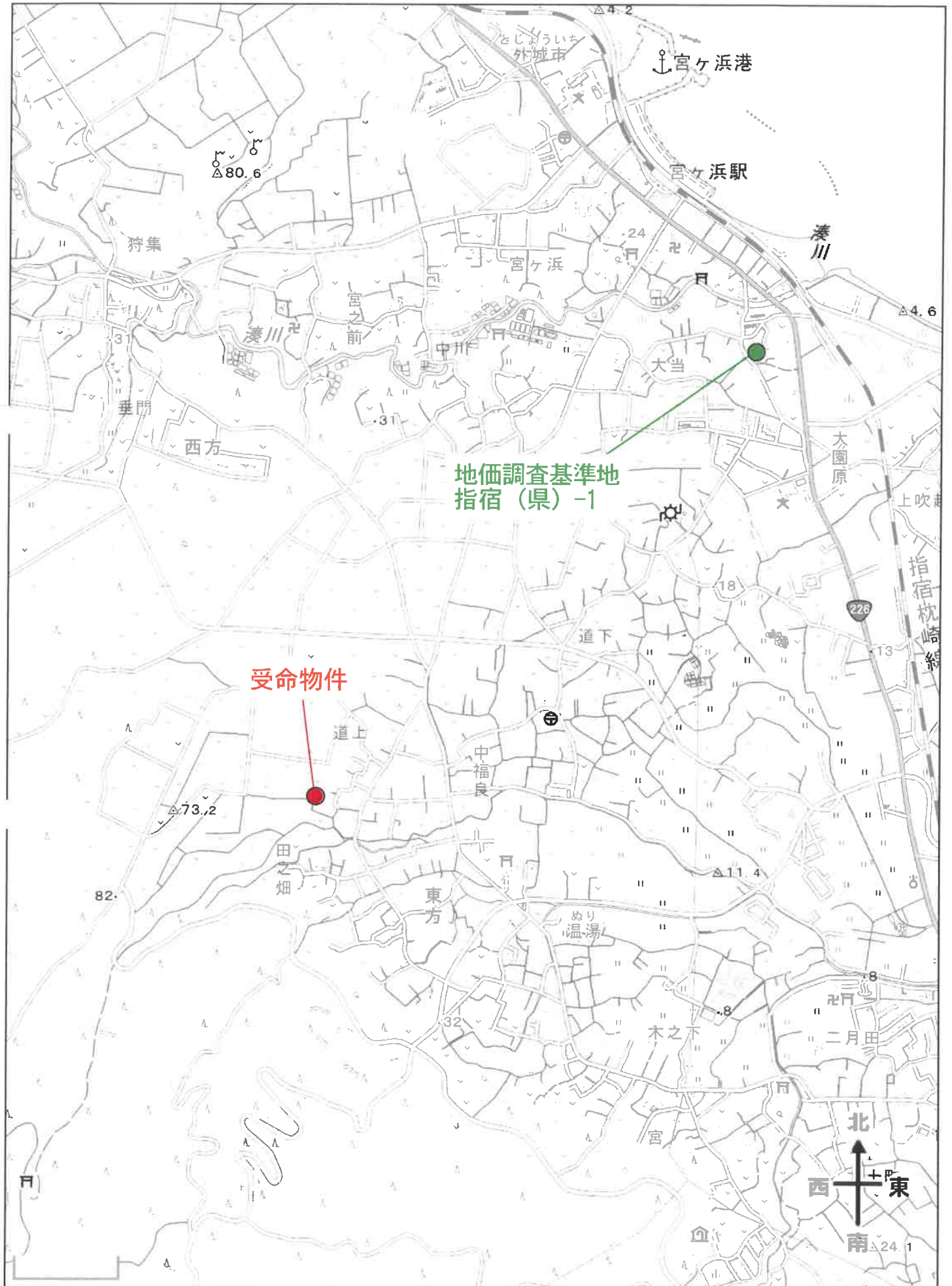
第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

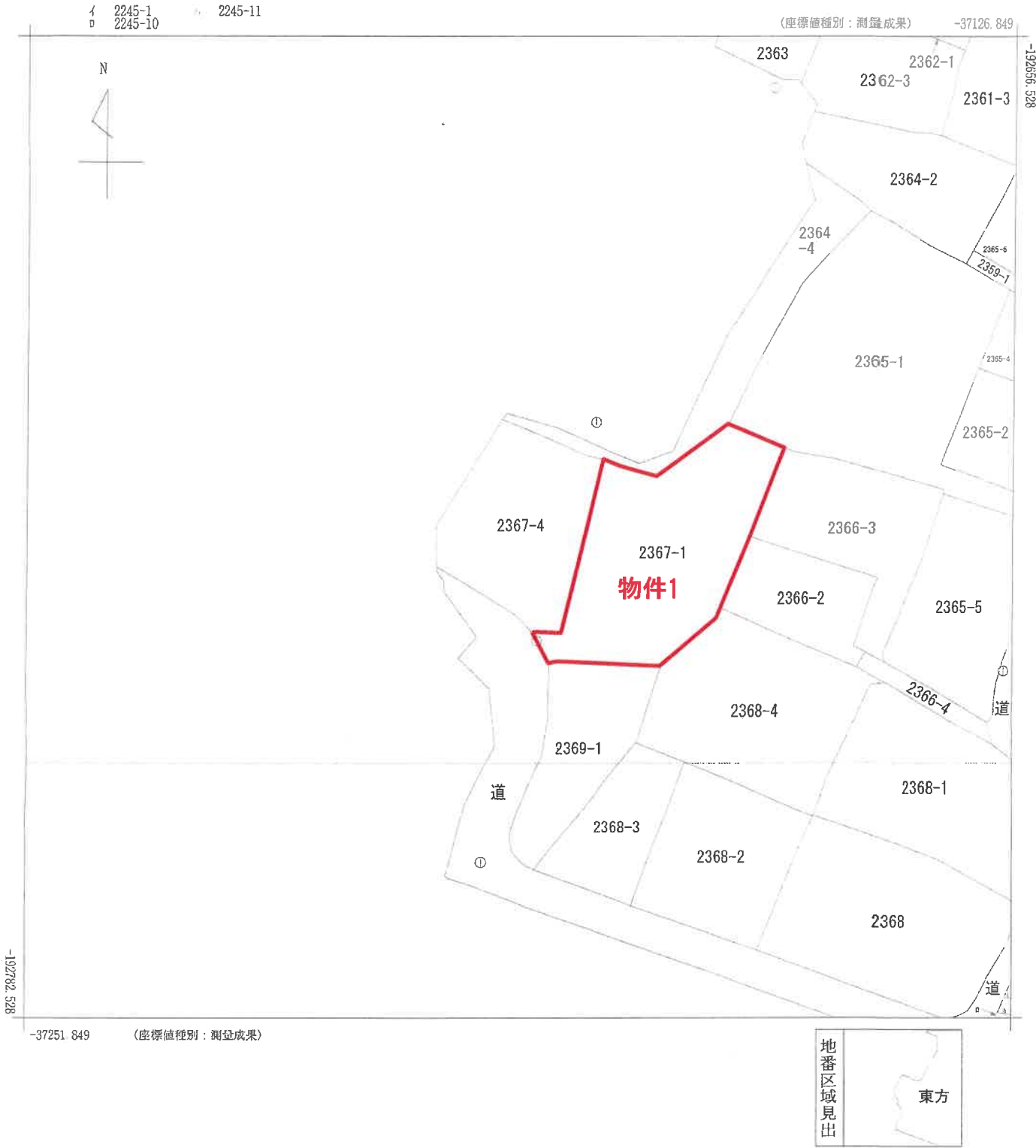
※ 受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS指宿市2025年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	指宿市東方字上野				地番	2367番4			
出力尺	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)国調法19-5指定	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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年4月28日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M41760

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：昭和44年12月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 2369 後・新 005933

地 番 2369-2, 2369-1

土地の所在 指扇市東方字上野

地 積 測 量 図

昭和44年12月9日

S44.12.12

作 製 年 月 日
昭和44年12月9日

作 製 者

申請人

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M41759

(1/2)

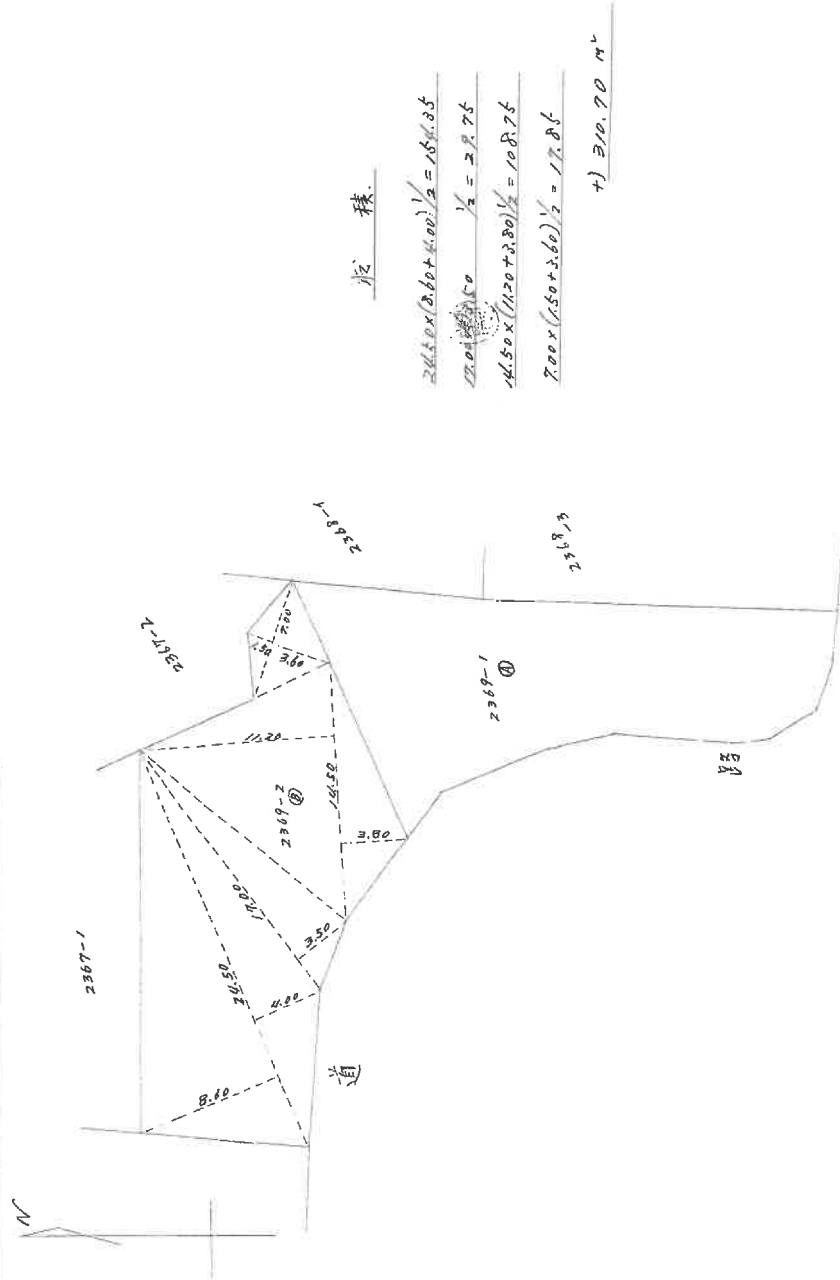
A

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管轄)
令和7年4月28日 東京法務局豊田出張所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し



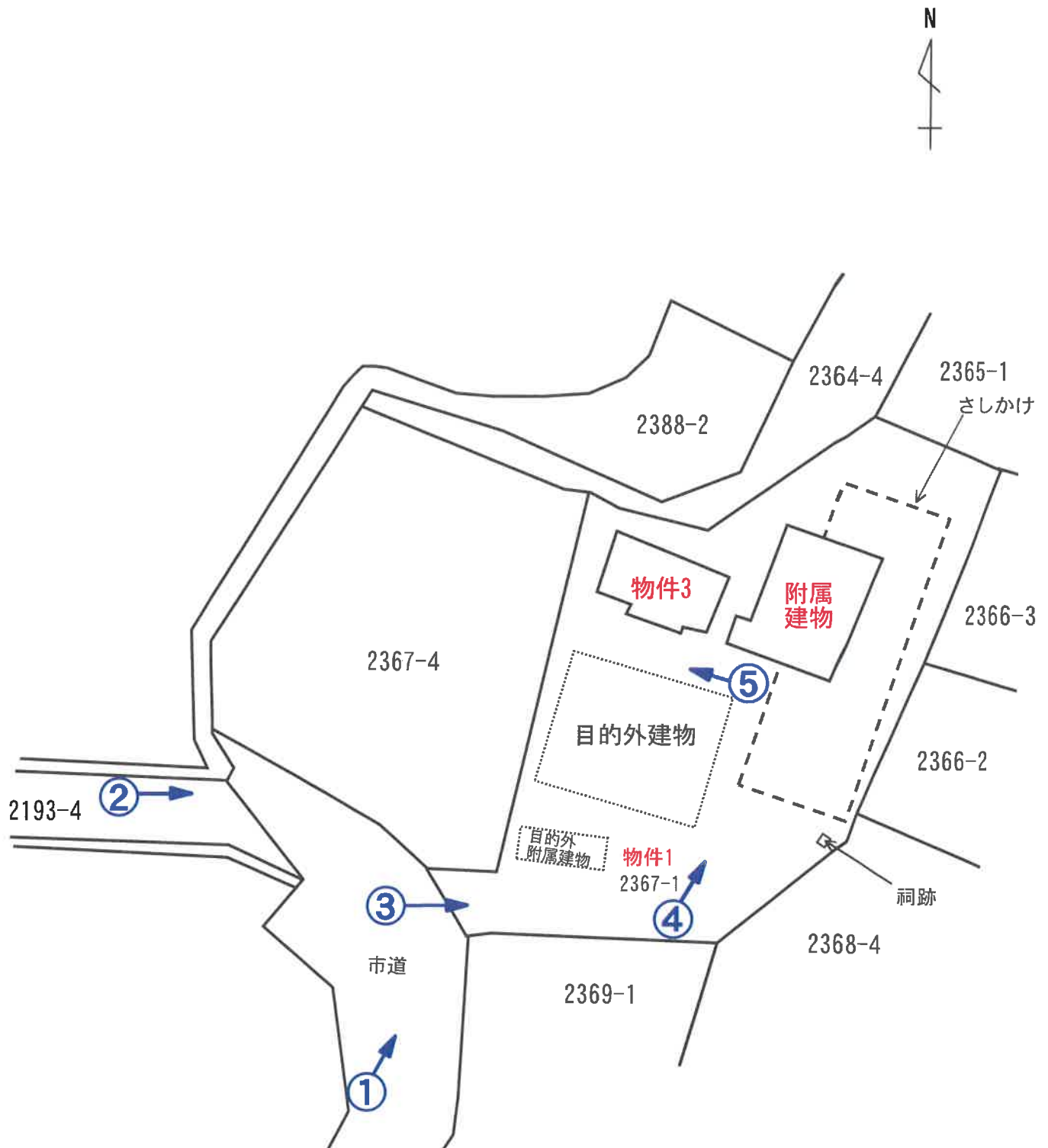
地 積

$24.50 \times (8.60 + 4.00) / 2 = 154.35$
 $12.00 \times 5.00 = 60.00$
 $14.50 \times (11.20 + 2.80) / 2 = 108.75$
 $7.00 \times (1.50 + 3.60) / 2 = 17.85$
+ 310.70 m²

(1) 平成22年11月26日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し

土地建物位置関係図



写真方向 

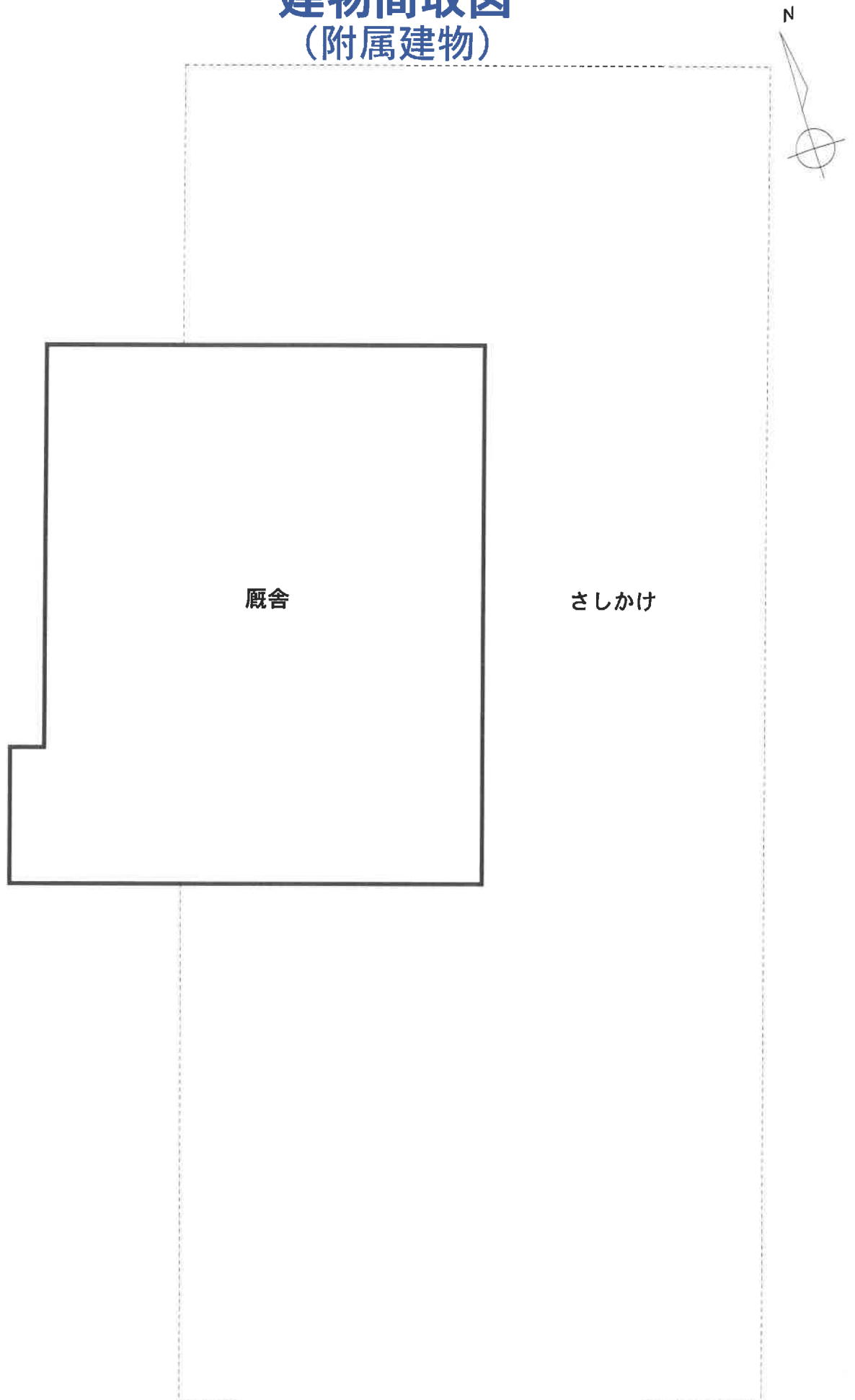
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件 3)



※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 (附属建物)



※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

南西方より

目的外附属建物



写真 ②

西方より

目的外建物

目的外附属建物

物件1

現況写真



写真 ③

西方より

目的外建物

目的外附属建物

物件1



写真 ④

敷地内部

附属建物

現況写真



写真 ⑤

敷地内部

物件3

目的外物件



写真 ⑥

物件3内部