

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月14日から 令和 8年 1月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月28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 2月18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12月23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）
1～3	1,880,000 1,504,000	一括	376,000	38,924	0
1	500,000				
2	290,000				
3	1,090,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 指宿市山川大山字中村
地 番 3 3 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 4 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 指宿市山川大山字中村
地 番 3 3 2 9 番 5
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 2 4 平方メートル

- 3 所 在 指宿市山川大山字中村 3 3 2 9 番地 1
家屋 番号 3 3 2 9 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 6 1 . 6 2 平方メートル
2 階 1 3 9 . 8 7 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫
床 面 積 1 階 約 1 6 5 平方メートル
2 階 約 9 2 . 7 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月2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1, 2】

道路沿いを駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号3】

1階南側を有限会社ヤマヨシが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

1階の上記以外の部分を本件所有者が占有している。

2階をC及びDが占有している。同人ら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2】

隣地(地番3329番6)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 指宿市山川大山字中村
 地 番 3329番1
 地 目 宅地
 地 積 204.04平方メートル

- 2 所 在 指宿市山川大山字中村
 地 番 3329番5
 地 目 宅地
 地 積 119.24平方メートル

- 3 所 在 指宿市山川大山字中村3329番地1
 家屋 番号 3329番1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 261.62平方メートル
 2階 139.87平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫
 床 面 積 1階 約165平方メートル
 2階 約92.75平方メートル



令和7年(ケ)第43号
令和7年7月31日受理
令和7年9月29日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (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 | 指宿市山川大山字中村 |
| | 地 番 | 3 3 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 指宿市山川大山字中村 |
| | 地 番 | 3 3 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 指宿市山川大山字中村 3 3 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 3 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 6 1 . 6 2 平方メートル
2階 1 3 9 . 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	住居表示未実施	
土地	物件1・2	
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者（A）が本土地上の道路沿いを駐車場として占有している ☒ 「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の南端に九州電力の電柱が設置されている。	
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：居宅・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約165㎡（一部取り壊し後） 2階約92.75㎡（一部取り壊し後）	
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	☒ その他の者（有限会社ヤマヨシ）が、1階南側を倉庫として使用占有している。 ☒ 建物所有者が、1階の上記以外の部分を使用占有している。 ☒ その他の者（亡Bの相続人C及びD）が、2階部分に目的外動産を置いて占有している。 ☒ 「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 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1・2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 県道沿い部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■所有者の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年2月頃	
最初の契約等	契約日	平成28年2月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金5,000円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階南側倉庫部分	☐ 全部 ☒ 2階部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社ヤマヨシ	☐ 債務者 ☒ 亡Bの相続人C及びD
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 所有者 ☒ 有限会社ヤマヨシ(占有者)代表者)	☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 文書()
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和元年か2年(月日不詳)	年月日不詳
最初の契約等	契約日	令和元年か2年(月日不詳)	年月日不詳
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金10,000円 (毎月末日限り当月分払) ☒ 前払(令和8年12月分まで) ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		有限会社ヤマヨシ代表者は、令和7年7月に令和8年12月分までを支払った旨を陳述した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 物件3は、15年以上前に私が増改築しました。また、雨漏りは、その都度補修しています。 2 物件3の2階は、使用借権に基づいて私の兄の亡Bに対し居宅として占有を認めていました。兄Bが亡くなった後は、同人の相続人C及びDが、亡B所有の目的外動産を置いて占有している状態です。兄Bが亡くなった後に、Cから片づけるからそのまま置いて下さいと連絡を受けて以来5年以上そのままになっています。 3 物件3の1階北側を私が目的外動産を置いて占有しています。1階南側倉庫は、令和元年か2年から月額1万円で、有限会社ヤマヨシに貸し渡しています。 4 物件1及び同2の県道沿いの土地は、私がAに対し駐車場等として3頁記載の内容で貸し渡しています。
■A	1 物件1及び同2の県道沿いの土地は、私が駐車場等として3頁記載の内容で借り受けています。 2 売却の期日が決まったら、通知を頂きたい。
■有限会社ヤマヨシ代表者	1 令和7年(ケ)第43号物件3の1階南側倉庫は、令和元年か2年から月額1万円で、有限会社ヤマヨシが借り受けています。 2 令和7年7月に賃貸人の依頼で、令和8年12月分までの賃料を前払いしました。 3 売却の期日が決まったら、当社に通知を頂きたい。

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、南西側が目的外土地3329番7（公衆用道路 所有者鹿児島県）に面している。物件2は、南西側が目的外土地3329番8（公衆用道路 所有者鹿児島県）に面している。
- 3 物件1・2の占有状況について
 - (1) 物件1・2は、物件3の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1及び同2の県道沿いの土地は、Aが駐車場等として3頁記載の内容で借り受けている。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2土地は、一体利用されて外観上判然としないので、境界は不明瞭である。
 - (2) 物件2土地と目的外土地3329番6との境界は、外観上判然としないので、境界は不明瞭である。
 - (3) 物件1・2土地と上記(2)以外の周囲の隣接地の土地の間の境界は、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件3の占有状況等
 - (1) 物件3の1階北側は、所有者が目的外動産を置いて、占有している。
 - (2) 物件3の1階南側は、有限会社ヤマヨシが倉庫として占有している。
 - (3) 物件3の2階は、使用借権に基づいて所有者の兄Bが亡くなった後、同人の相続人C及びDが、亡B所有の目的外動産を置いた状態で占有している。
- 6 調査時に立ち会った所有者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

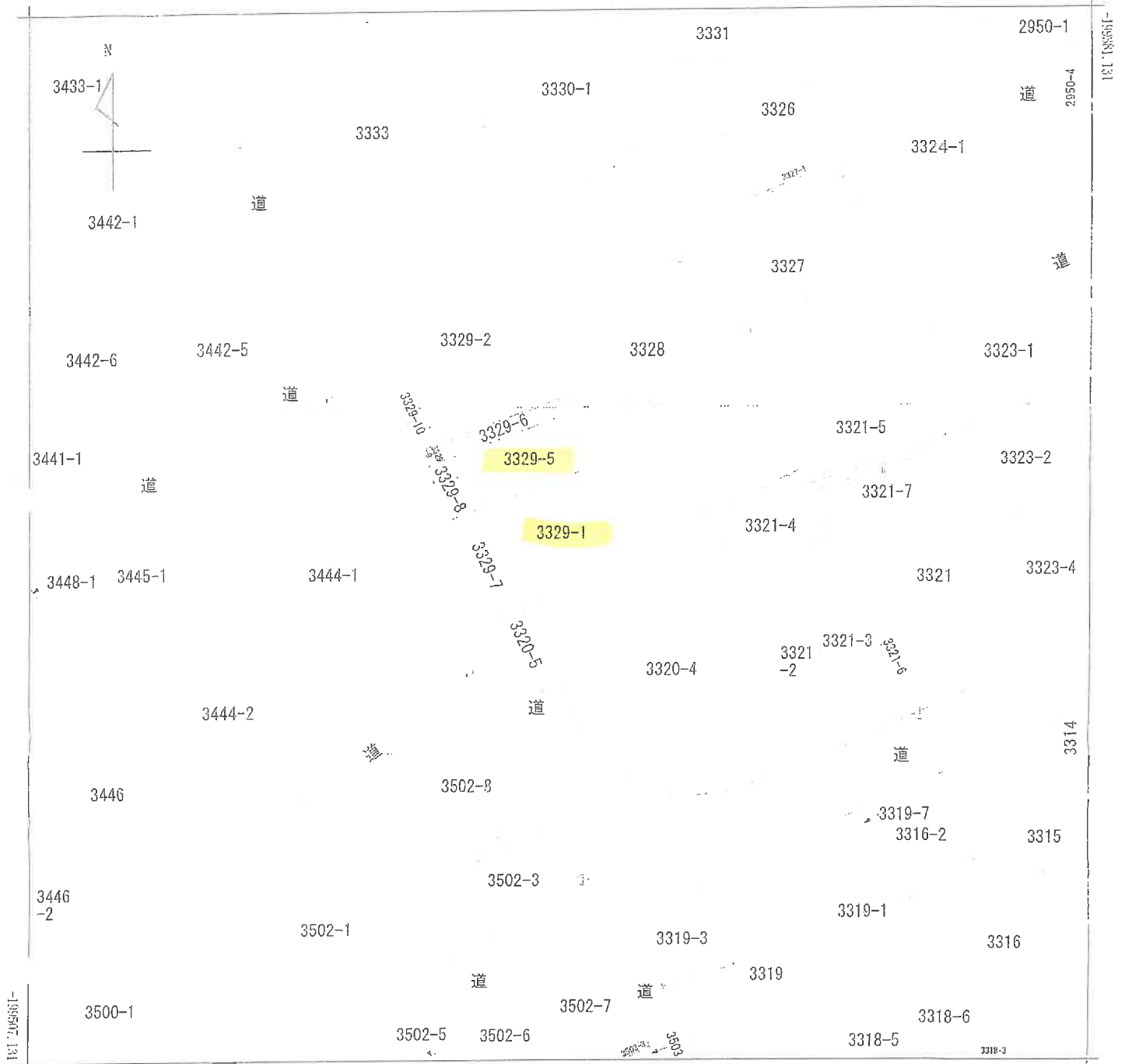
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月2日 13:20-13:40	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7年8月4日 13:10-13:15	鹿児島地方法務局	目的外土地3329番7等登記事項証明書交付申請、同交付
7年8月21日 15:00-16:50	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、立入調査
7年9月19日 16:30-17:00	物件所在地付近	債務者兼所有者と面談の上、立入調査
7年9月20日 16:30-16:40	当庁	有限会社ヤマヨシ代表者から電話聴取
7年9月26日 9:00-9:10	鹿児島地方法務局	有限会社ヤマヨシの履歴事項全部証明書交付申請同交付
(特記事項) ☐ 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 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてなかったので、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。 ☒ 令和7年8月21日 評価人同行		

(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冊とA4冊に縮小した

(座標値単位：图上測定)

-38375.883



-38500.883

(座標値単位：图上測定)

地番区域見出し
山川大山

請 求 部	所 在 指宿市山川大山字中村					地 番		3329番1		
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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和61年7月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年9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。

令和7年5月23日

鹿児島地方法務局

地図整理番号：M87026

登記官

(1/1)

009348

地番 3329-1 後・新

3329-1
3329-7

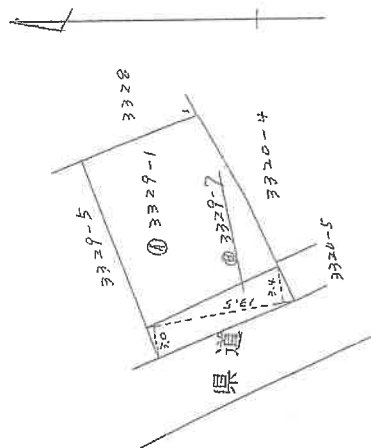
25-1 地積測量図

土地の所在 梶宿郡山田町之山字中村

指宿市山川大山

A3判をA4判に縮小した

H-9-B



求積 ⑤ 3329-7
 $17.5 \times 3.0 = 40.50$
 $17.5 \times 3.4 = 45.90$

計 26.40
 $86.40 \times \frac{1}{2} = 43.20$

④ 3329-1
元地積 247.24 m^2
④ 43.20 m^2

残地 204.04 m^2

地積
④ 204.04 m^2
⑤ 43.20

縮尺	分	甲	乙
①	コ	コ	コ
②	コ	コ	コ
③	コ	コ	コ
④	コ	コ	コ

嘱託者

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
平成14年5月23日 鹿児島地方裁判所

登記簿

009349

新・後 3329-5

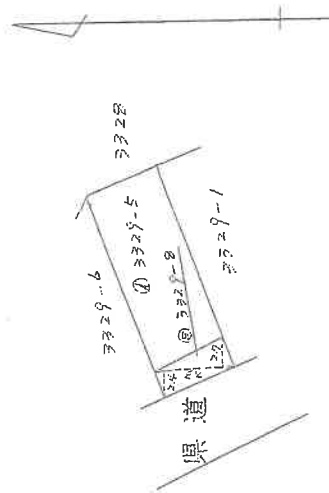
地番 3329-5

測量地積 25-1

土地の所在

新潟県 新潟市 中央区 字 中村

新潟市 山川大崎



求積

① 3329.5

$$7.3 \times 2.4 = 17.52$$

$$7.3 \times 2.7 = 19.71$$

計

$$37.23$$

$$37.23 \times \frac{1}{2} = 18.615$$

① 3329.5

$$元地積 177.86$$

$$② 18.615$$

$$残地 119.245$$

地積

$$① 119.24$$

$$② 18.61$$

測量区分	甲	乙
測量凡例	測量	測量
① コンクリート杭	測量	測量
② 石杭	測量	測量
③ プラスチック杭	測量	測量
④ 金杭	測量	測量

嘱託者

製作者

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。
平成19年5月23日 鹿児島地方検察庁

監記官

01348

圖 11

中興閣

233

圖面
圖面
圖面

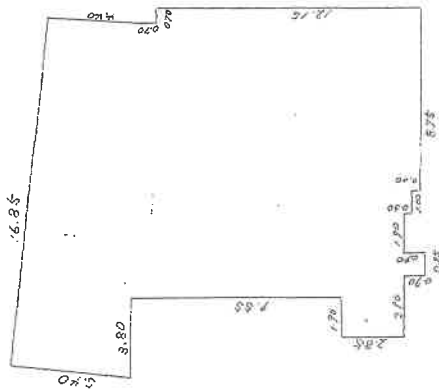
建各階平圖

09 08 09

3329番地1

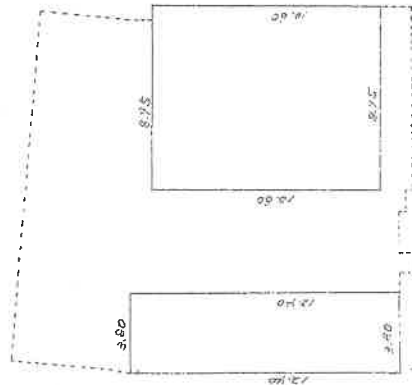
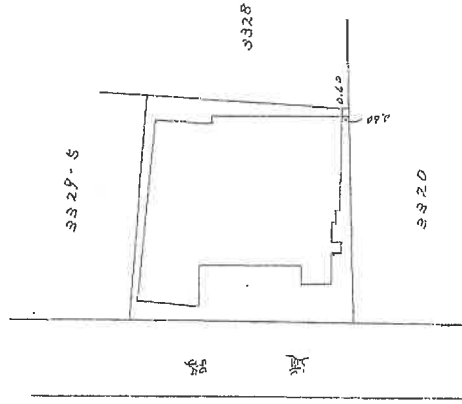
世
世
世
世
世
世
世

一階床面積


$$\begin{array}{r} 4.150 \times 16.85 \\ 8.30 \times (0.40 + 1.00) \times 0.40 \\ 2.85 \times 1.90 \\ 0.90 \times 0.95 \\ 12.40 \times 3.85 \\ 12.15 \times 8.75 \\ 1.85 \times 100 \\ 9.05 \times (0.70 + 1.40) \times 0.50 \end{array} = \begin{array}{r} 74.1500 \\ 5.8100 \\ 5.4150 \\ 0.8600 \\ 47.7400 \\ 106.3125 \\ 185.00 \\ 9.5025 \end{array}$$

40

2 階床面積


$$\begin{array}{r} 12.40 \times 9.80 = 47.1200 \\ 10.60 \times 9.75 = 92.7500 \\ \hline 139.8700 \end{array}$$
 $\frac{1}{40}$ 

(田園地2)

著者

人請中

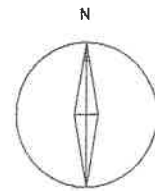
縮尺

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

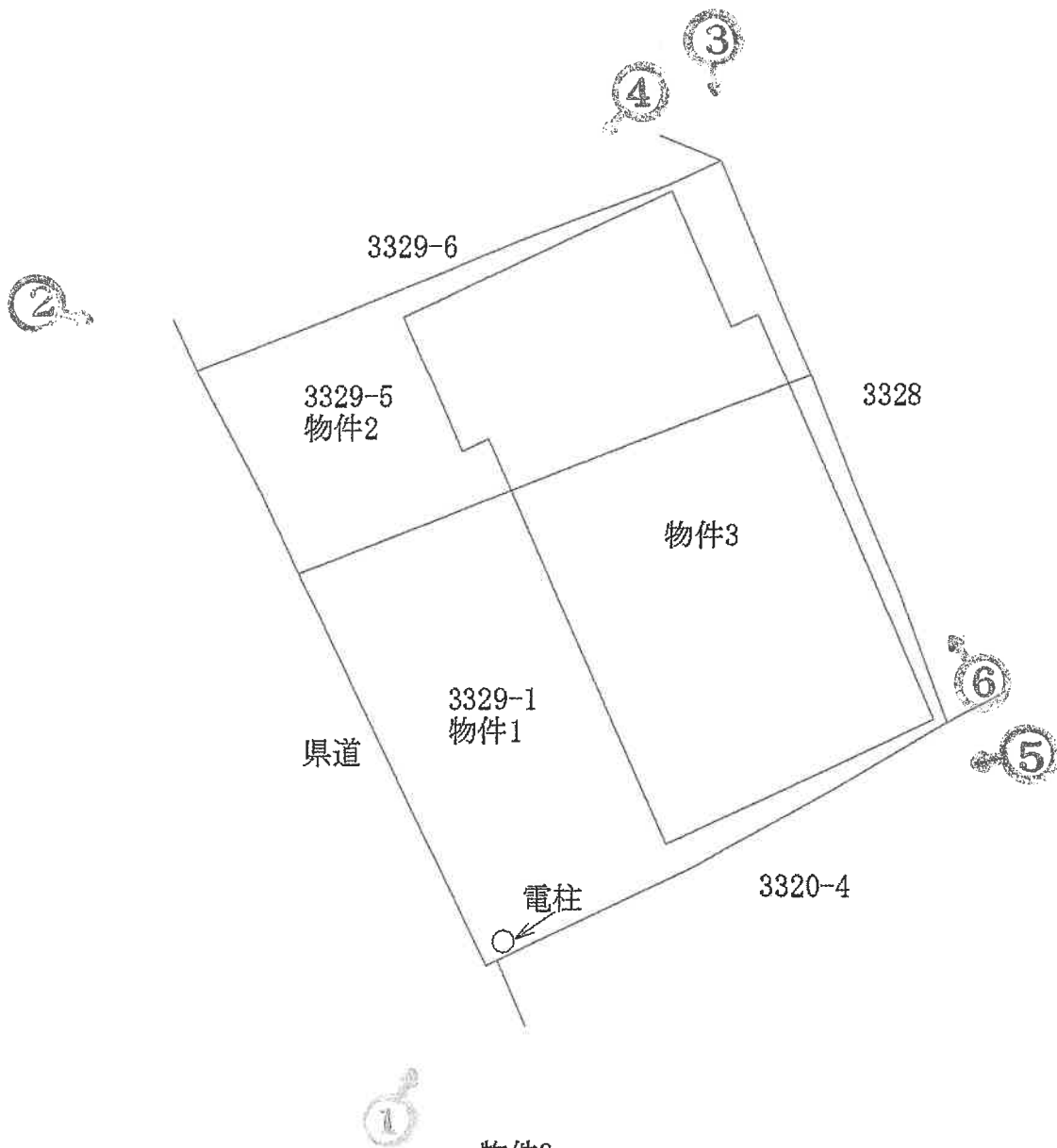
(四) 加蓋

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



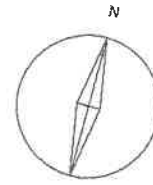
写真撮影位置
(数字は写真番号)



物件3
所在 指宿市山川字中村3329番地1、3329番地5
種類 住宅・倉庫
床面積 1階 約165㎡
2階 92.75㎡

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件3)



○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)

1階



2階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1

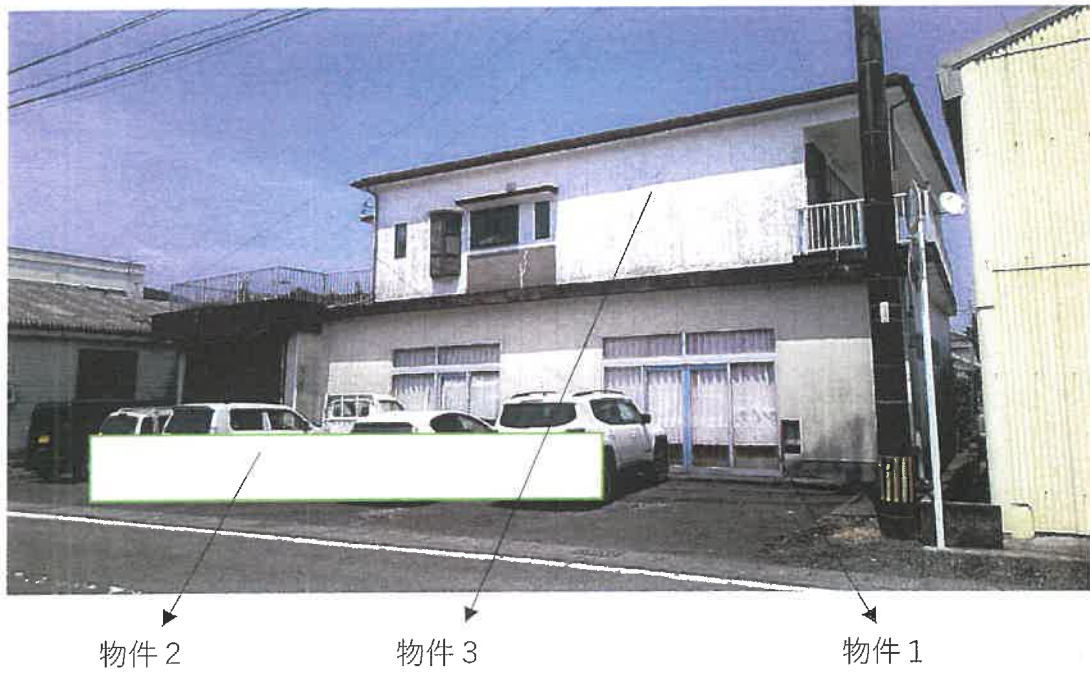


写真 2



写真 3



物件 1

物件 3

物件 2

写真 4



物件 3

物件 2

写真5



物件 1

物件 3

写真6



物件 2

物件 3

物件 1

写真 7

物件 3 1 階内部状況



写真 8

物件 3 1 階内部状況



写真 9

物件 3 1 階内部状況



写真 1 0

物件 3 1 階内部状況

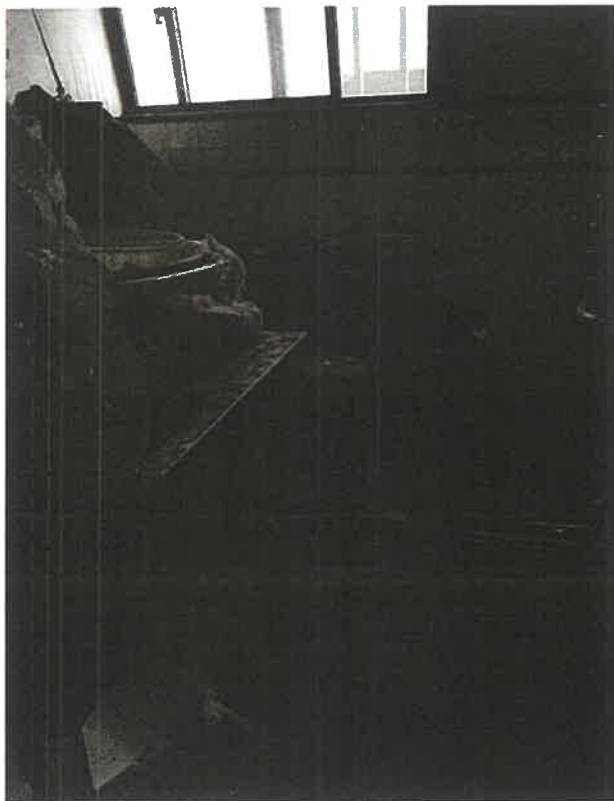


写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況

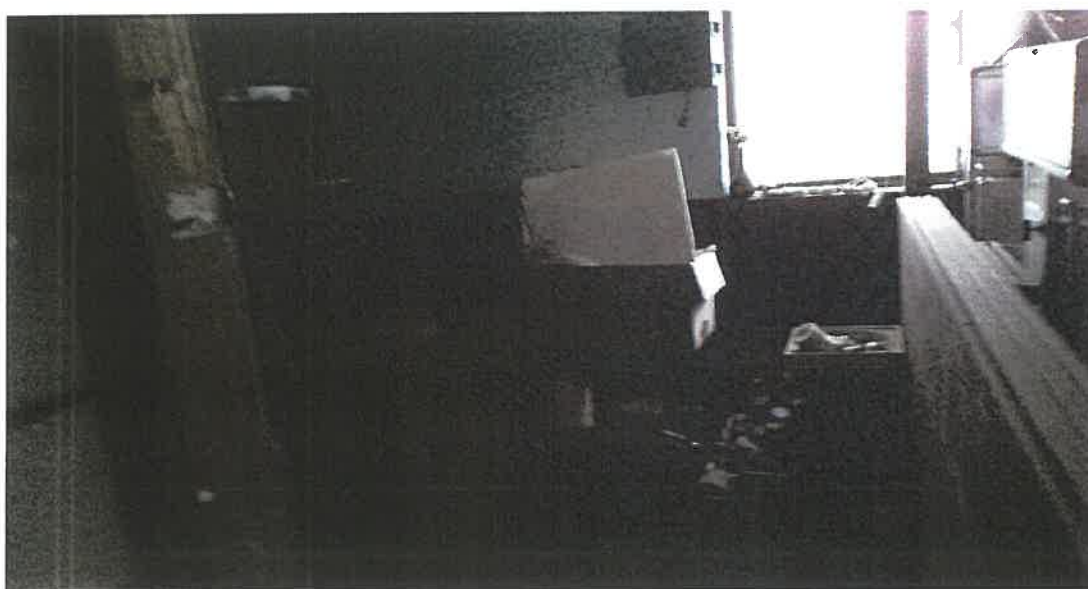


写真 1 3

物件 3 1 階内部状況



写真 1 4

物件 3 1 階内部状況



写真 1 5

物件 3 1 階内部状況



写真 1 6

物件 3 2 階内部状況



写真 1 7

物件 3 2 階内部状況



写真 1 8

物件 3 2 階内部状況



写真 1 9

物件 3 2 階内部状況



写真 2 0

物件 3 2 階内部状況



写真 2 1

物件 3 2 階内部状況

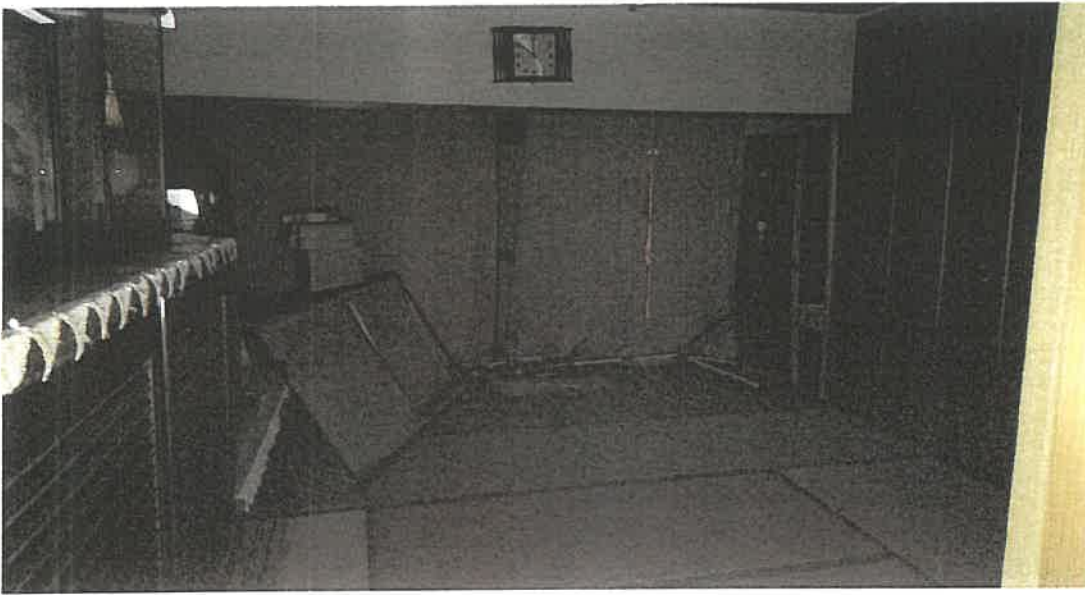


写真 2 2

物件 3 2 階外部



令和 7年（ケ）第 43号
令和 7年 8月21日 現地調査
令和 7年 9月29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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 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、2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 積	指宿市山川大山字中村 3329番1 宅地 204.04m ²	
2	所在地 地目 積	指宿市山川大山字中村 3329番5 宅地 119.24m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	指宿市山川大山字中村 3329番地1 3329番1 居宅・店舗 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸 屋根・スレート葺2階建 1階 261.62m ² 2階 139.87m ²	指宿市山川大山字中村 3329番地1、3329番地5 居宅・倉庫 1階 約165m ² 2階 92.75m ²

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	JR指宿枕崎線「大山」駅の北方約0.7km 指宿市役所 山川庁舎の西方約4.0km (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、指宿市役所 山川庁舎の西方約4.0kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 323.28㎡ 間口 : 約20.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西約10.0m舗装県道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき調査した範囲では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	・ 物件3の法定地上権が、物件1、2の全域に成立する。 ・ 物件1の南西側に電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないと判断した。 ・ 県道沿いを、駐車場として、賃貸借に供されている。	

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 昭和46年 8月 1日新築 経過年数 54年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根 陸屋根・スレート葺 外 壁 モルタル等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階約165㎡ 2階92.75㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅・倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について、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。 ・所有者によると、15年以上前に増改築を行い取り壊された部分もあり、現況の床面積は上記のとおりである。 ・異なる第三者が、1階南側を賃貸借権に基づき、2階を使用借権に基づき占有している。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。

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）

目的土地の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	7,920	1.04	204.04	0.80	1,344,000
2	7,920	1.04	119.24	0.80	785,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 指宿-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,880\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/100 \times 100/97 = 7,920\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3 $1-0.03 \div 0.97$

イ 個別格差：方位+4

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.80

② 建物価格（物件3）

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の価格を求めた。

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
3	180,000	約257.75	0.03	1,391,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：約257.75㎡

ウ 現 価 率

経過年数54年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率3% + (1-3%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価0%) = 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,344,000	0.30	法定地上権	403,000
2	785,000	0.30	法定地上権	235,000

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	1,344,000	－403,000		0.90	0.60	500,000
2	785,000	－235,000		0.90	0.60	290,000
3	1,391,000	＋638,000	1.00	0.90	0.60	1,090,000
一括価格（合計）						1,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 特殊用途物件▲10

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率

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 地価公示価格 指宿-5

所 在：指宿市山川大山字下原 3 2 6 4 番
価 格：7,880円／m²
位 置：大山駅600m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：249m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北 5.5m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%、容積率400%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和 7年 1月 1日)

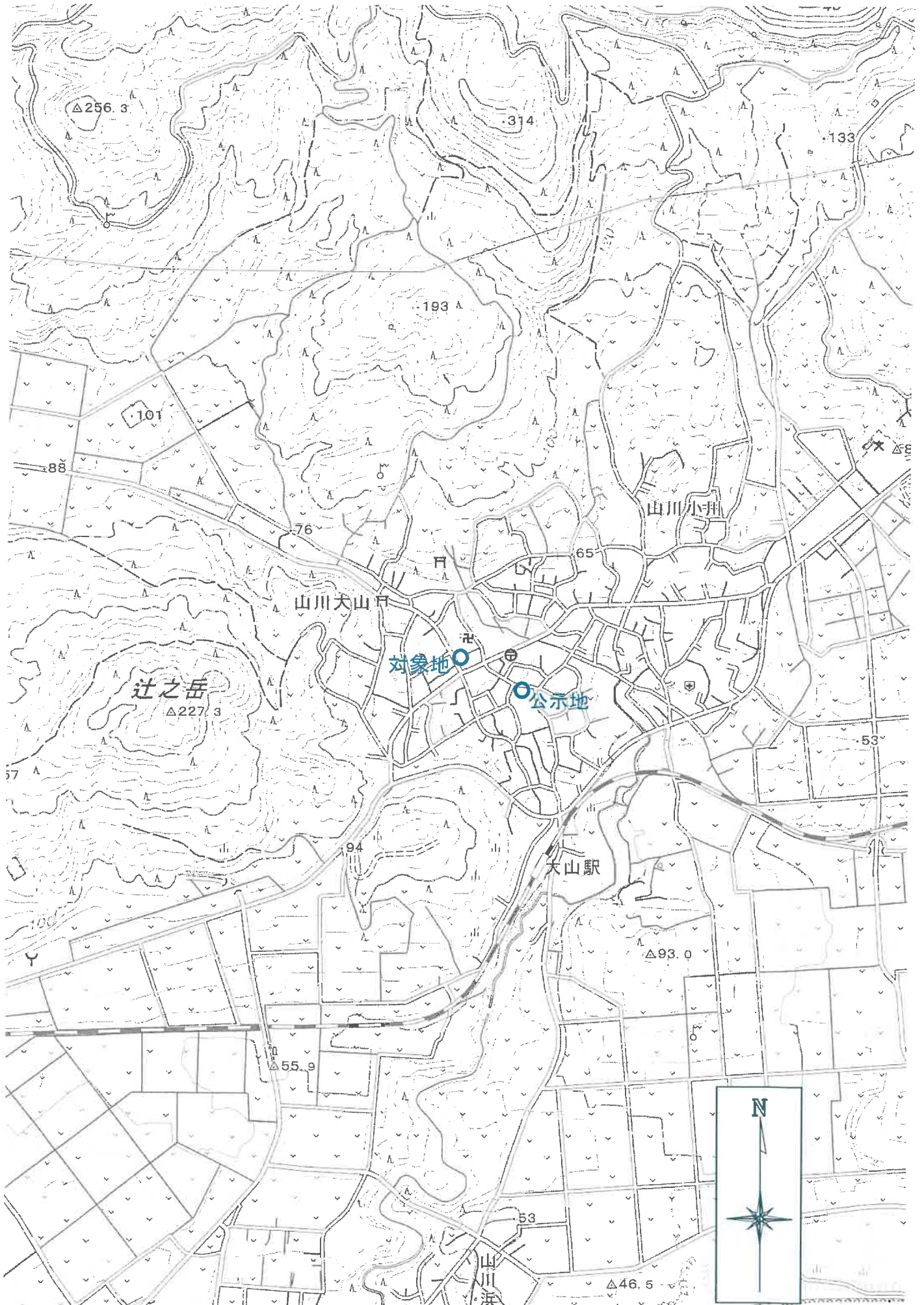
物件 1	263,764円
物件 2	154,140円
物件 3	2,362,538円

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）
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



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。
令和7年5月23日 鹿児島県地方振務局

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図整理番号：M87027

009348

式
訂正

前 3329-1 後・新

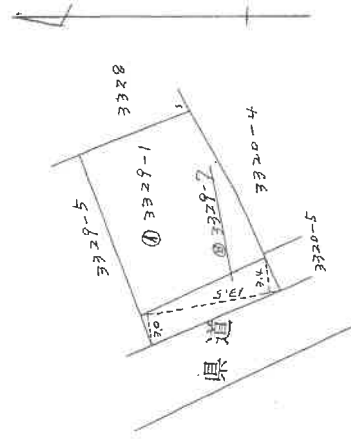
地 番 3329-1
3329-7

四
字
区
画
番
号

地 積 測 量 図

土地の所在 揖保郡山川町大山字中村

指宿市山川大山



求 積 ④ 3329-7

$$17.5 \times 3.0 = 40.50$$

$$17.5 \times 3.4 = 45.90$$

$$計 86.40$$

$$86.40 \times \frac{1}{2} = 43.20$$

① 3329-1

$$元 地 積 247.24$$

$$② 43.20$$

$$残 地 204.04$$

地 積

$$① 204.04$$

$$② 43.20$$

測量区分	甲	乙
概 算 凡 例		
①	コンクリート積	
②	石	
③	プラスチック積	
④	金	
⑤	属	
⑥	製	

嘱託者 被代位者
代 位 者

平成
昭和 元年 6 月 14 日 作製

作製者

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。
令和7年5月23日 鹿児島地方延務局

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図整理番号：H87029

009349

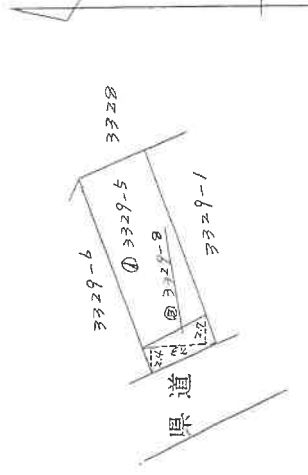
前 3329-5 後・新

地 番 3329-5

地積測量図

土地の所在 指宿市山川大山

指宿市山川大山



永 積 ④ 3329-8

$$7.3 \times 2.4 = 17.52$$

$$7.3 \times 2.7 = 19.71$$

計 37.23

$$37.23 \times \frac{1}{2} = 18.615$$

④ 3329-5

元地積 137.86

$$\textcircled{4} 18.615$$

残地 119.245

地 積

$$\textcircled{4} 119.24$$

$$\textcircled{5} 18.61$$

積地区分	甲	乙
種類	凡例	例
①	コンクリート杭	杭
②	石	石
③	プラスチック杭	杭
④	木	木
⑤	鉄	鉄

被代位者
代位者

平成14年6月14日 作成

製作者

嘱託者

被代位者

500

建物図面・各階平面図写し

A 3をA 4に縮小

013418 各階平面図

圖面
圖面
圖面
圖面

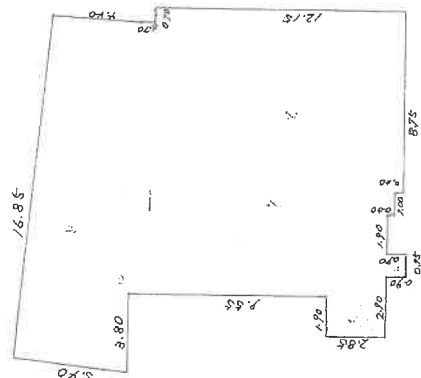
家屋番号

3329-1

揭陽縣 山川時大 字中村 3329番地 /

指宿市山川大出

階末面積

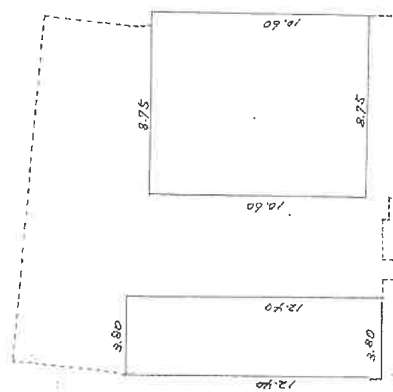


4.40×16.85	$=$	74.1400
$8.30 \times (0.40 + 1.00) \times 0.50$	$=$	5.3100
2.85×1.90	$=$	5.4150
0.90×0.95	$=$	0.8550
2.40×3.35	$=$	47.7400
12.15×8.75	$=$	106.3125
1.85×1.00	$=$	11.8600
$9.05 \times (0.70 + 1.40) \times 0.50$	$=$	9.5025
合計		261.6250

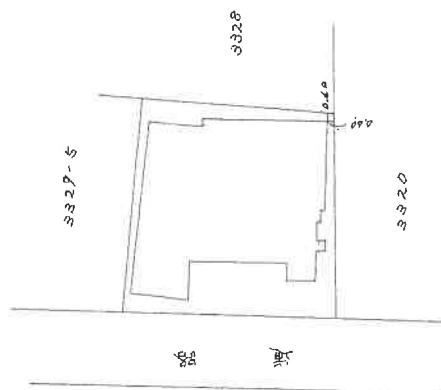
40



2 階床面積


$$\begin{array}{r} 12.40 \times 3.80 = 47.1200 \\ 10.60 \times 8.75 = 92.7500 \\ \hline \text{合計} \quad 139.8700 \end{array}$$

40



(日曜連12)

(日加納)

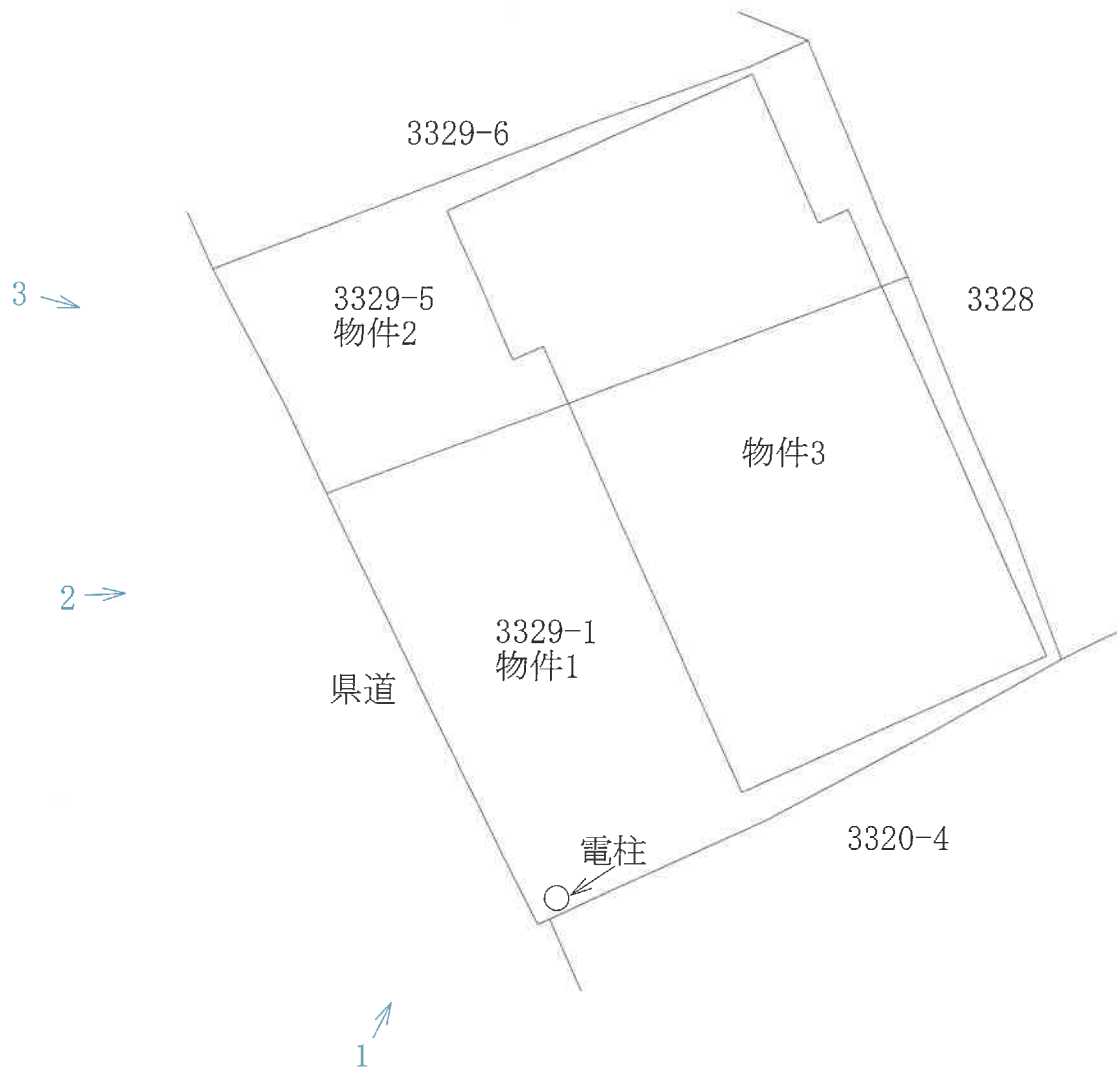
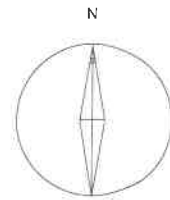
作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図

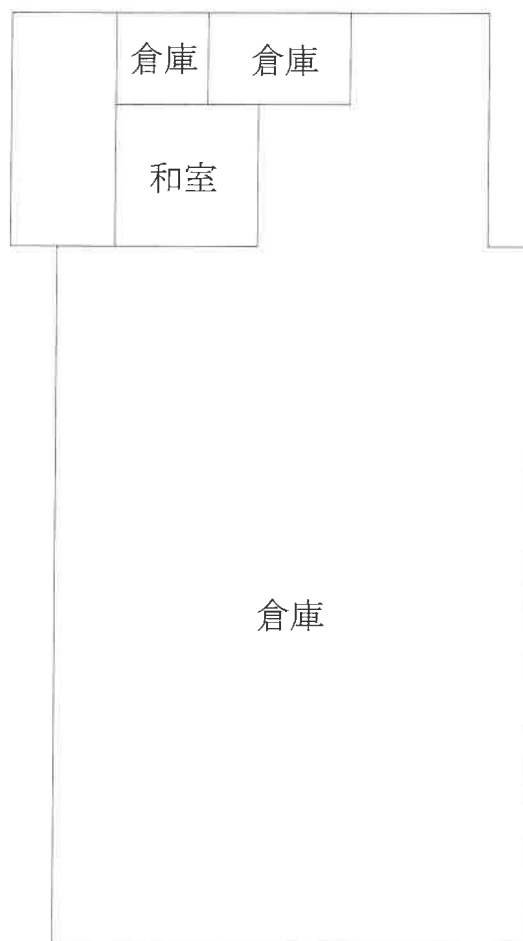
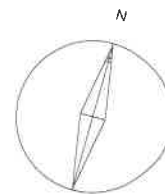


物件3
所在 指宿市山川字中村3329番地1、3329番地5
種類 居宅・倉庫
床面積 1階 約165㎡
2階 92.75㎡

←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件3）



1階



2階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3