

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月22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 8月 5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 8年 6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 目 録

1 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 7 平方メートル

2 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 3 0 平方メートル

3 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 2 平方メートル

持分 3 0 4 分の 1 5

4 所 在 指宿市西方字西牟田 1 2 4 6 番地 9、1 2 4 6 番地 3
0
家屋 番号 1 2 4 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 7 . 0 2 平方メートル
2 階 4 8 . 9 2 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 約177.02平方メートル



物件明細書

令和 8年 2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

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3】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

《 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、BIT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 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 3 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 4 分の 1 5

4 所 在 指宿市西方字西牟田 1 2 4 6 番地 9、1 2 4 6 番地 3
0
家屋 番号 1 2 4 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 157.02平方メートル
2階 48.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約177.02平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第71号
令和7年12月3日受理
令和8年1月19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 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 9
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 4 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 2 0
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 3 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 指宿市西方字西牟田
地 番 1 2 4 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 3 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 0 4 分の 1 5

4 所 在 指宿市西方字西牟田 1 2 4 6 番地 9、1 2 4 6 番地 3
0
家屋 番号 1 2 4 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	157.02平方メートル
	2階	48.92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 checked="" 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土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2を通路として、物件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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約177.02平方メートル(約20平方メートル増築)														
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(空き家)」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
債務者兼所有者の娘	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地建物は債務者兼所有者の所有ですが、約7年前から空き家です。建付けが悪く南側雨戸は開きません。 2 本建物には温泉がきていました。別荘仕様のため浴室が広く、浴槽も大きく造られています。今でも温泉が使えるかどうかは不明です。配湯会社に聞いてください。 3 浄化槽の流れが悪く、大雨の日など度々溢れることがありました。 4 平成23年頃に西側が一部増築され、豚みそを作る作業所として使用されていました。 5 シロアリ被害は不明です。2階に昇る階段の天井板が一部崩落しています。 6 本物件が売りに出されるときには、債務者兼所有者に通知をください。
近隣住民	<ol style="list-style-type: none"> 1 近隣の家の温泉は、いでゆ台配湯有限会社から配湯を受けています。 2 住民が高齢になったり、空き家が増えたり、泉質が前ほど良くなかったりして、自宅に温泉を引く家は減っています。
いでゆ台配湯有限会社 代表者	<ol style="list-style-type: none"> 1 対象物件への配湯はだいぶ前に停止していますが、配管はそのままです。現在でも配湯は利用可能です。 2 配湯の料金体系は、基本料金月額5000円、家族1名につき300円です。4人家族の場合、月額6200円となります。月額をその月の月末に銀行口座から引き落としして支払ってもらっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 物件1土地はブロック塀、縁石等により、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
 - ② 物件1土地へは、物件3土地から出入りされている。
 - ③ 物件2土地は隅切り部分となっている。
- 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、3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 物件1土地について
雑草が繁茂している。浄化槽が度々溢れるとの関係者の陳述が存する。
 - ② 物件2土地について
物件3土地と一体として通路（私道）として使用されており、両土地の境界は判然としない。
 - ③ 物件3土地について
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 1階の床に全体的に浮き沈み、軋みが存する。1階トイレ前の天井に雨漏り跡が存する。
 - イ 別荘仕様ということで、1階に広めの浴室及び浴槽が存する。
 - ウ 2階に昇る階段の天井板が一部崩落している。
 - エ 2階和室の畳がふかふかしている。
 - オ 相当量の家財道具が残置されている。

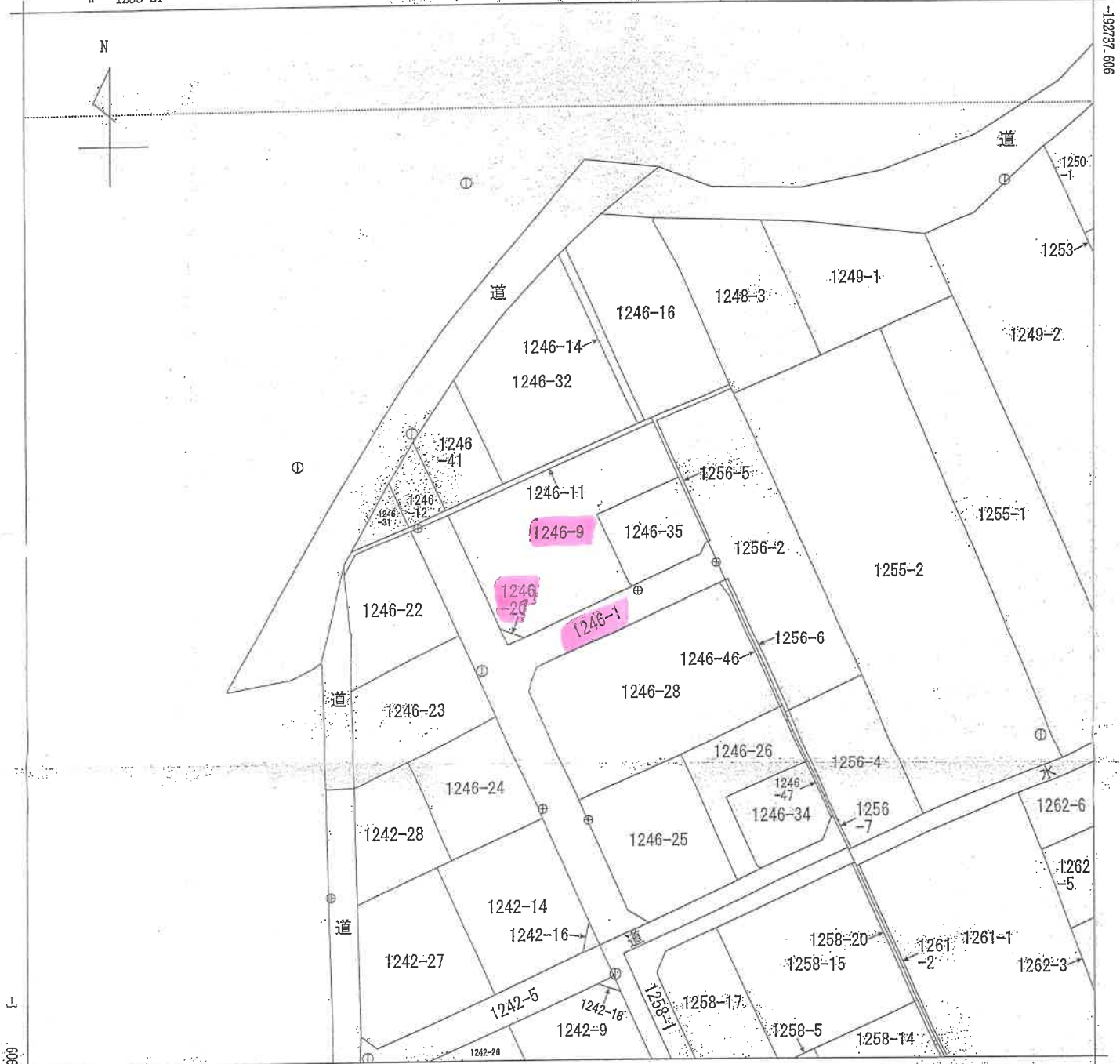
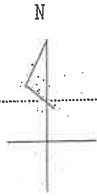
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月3日 14:30-14:45	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地1246番11外4筆）
令和7年12月5日 14:20-14:35	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年12月5日 15:15-15:25	指宿市役所	税務関係資料申請・受領
令和7年12月5日 17:55-18:05	当庁（電話）	債務者兼所有者の娘から事情聴取
令和7年12月11日 14:00-15:45	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者の娘、近隣住民から事情聴取
令和7年12月12日 14:40-14:50	鹿児島地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付申請（本建物につき評価人からの要請により）
令和7年12月12日 15:15-15:30	当庁（電話）	いでゆ台配湯有限会社代表者から事情聴取
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 を立ち合わせ、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>		

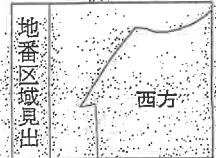
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1246-45
1258-21

-19237.606



-35825.127 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	指宿市西方字西牟田				地番	1246番9		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	注	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日(原図)	平成26年12月1日		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。

令和7年7月29日
鹿児島地方方法務局

地図整理番号：M87861

登記官

登記年月日：昭和48年8月7日

002378

前 1246-9 後 新

1246-20

土地の所在 福岡市南区西平田

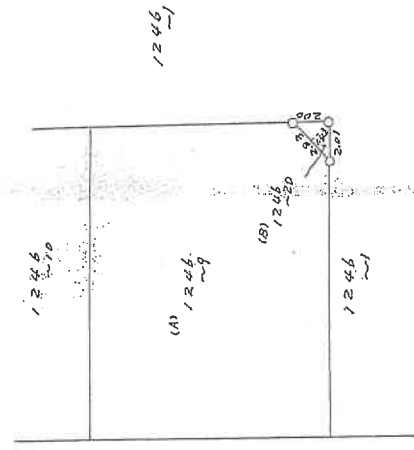
地積測量図

48.8.7

昭和48年7月9日

作製者

申請人



(B) 求積
 $2.83 \times 1.42 \times \frac{1}{2} = 2.0093$
 $\therefore 2.0093$

(A) 求積
 $2.2068 - 2.0093 = 2.184707$
 $\therefore 2.1847$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日調理0)

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7月29日 鹿屋地方法務局 登記官

(8 枚目)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

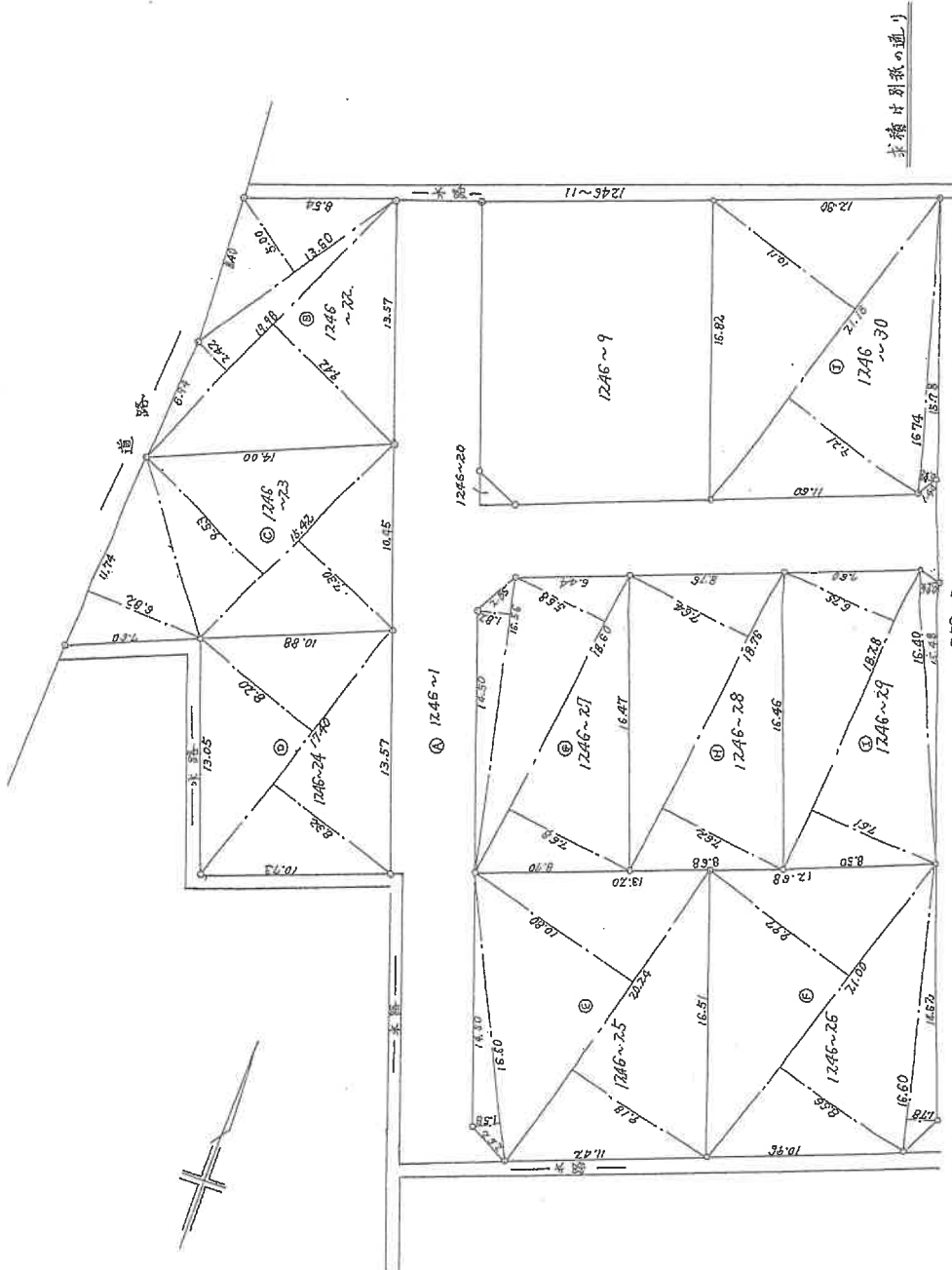
002380 前1-40-1 後・新

地番 1246-1
1246-23, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,

土地の所在 鹿児島県指宿市面方字面平田

昭和四八年九月八日 製作
製作年月日

申請人



求積計算表の通り

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日測地9)

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7月29日 鹿児島地方検察庁

登記官

(9 枚目)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和48年9月12日

前 1246-1 後・竊
番 1246-22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

土地の所在 鹿児島県指宿市西方字西平田

002381

地積測量図

求積表

	T	H	A/2
②	13.60	5.00	34.0000
	19.98	2.42	24.1758
	19.98	9.42	94.1058
		+	152.2816
			∴ 152.2816
③	11.74	6.82	40.0334
	18.42	9.53	73.4753
	15.42	7.30	56.3601
		+	169.8688
			∴ 169.8688
④	17.40	8.32	72.3840
	17.40	8.20	71.3400
			143.7240
		+	143.7240
			∴ 143.7240
⑤	16.60	1.58	13.1140
	20.24	9.18	92.9016
	20.24	10.80	109.2960
		+	215.3116
			∴ 215.3116
⑥	16.60	1.78	14.7740
	21.00	8.56	89.8800
	21.00	9.97	104.6850
		+	209.3390
			∴ 209.3390

	T	H	A/2
⑦	16.56	1.82	15.0696
	18.60	5.68	52.8240
	18.60	7.68	71.4240
		+	139.3176
			∴ 139.3176
⑧	18.76	7.62	71.4756
	18.76	7.64	71.6632
			143.1388
		+	143.1388
			∴ 143.1388
⑨	16.40	0.96	7.8720
	18.28	7.61	69.5364
	18.28	6.75	61.6950
		+	139.1224
			∴ 139.1224
⑩	16.74	0.98	8.2074
	21.18	9.21	97.1638
	21.18	10.11	107.2878
		+	212.6590
			∴ 212.6590

$$\text{⑩} = 182.9 - \{ \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} + \text{⑥} + \text{⑦} + \text{⑧} + \text{⑨} + \text{⑩} \}$$

$$= 304.0738$$

∴ 304.0738

昭和四八年九月八日
製作年月日

申請人

日本土地家屋調査士 会連合会 用紙

縮尺 1/

(日調連9)

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7月29日 鹿児島県地方地務局 登記官

(10 枚目)

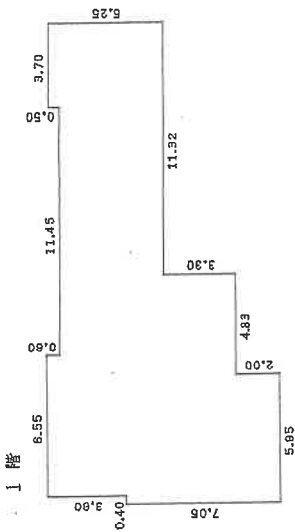
登記年月日：平成27年7月24日

建物図面
各階平面図

001309 各階平面図

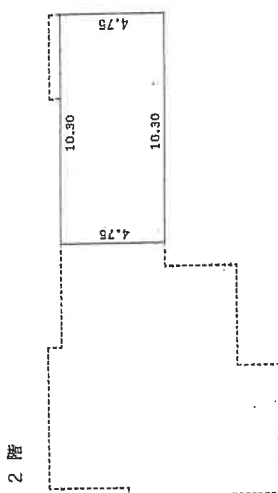
家屋番号 1246-9

建築物の所在 指宿市西方字西牟田 1246 番地 9, 1246 番地 30



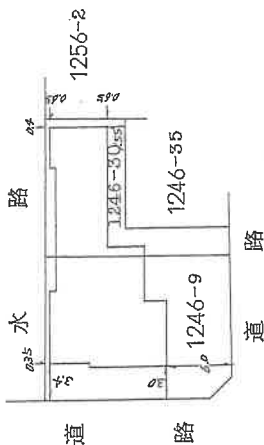
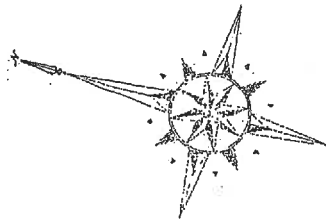
求積表

2.00 x 5.95 =	11.9000
3.90 x 10.78 =	35.8740
1.75 x 22.10 =	38.6750
3.00 x 21.70 =	65.1000
0.60 x 6.55 =	3.9300
0.50 x 3.70 =	1.8500
合計	157.0290
床面積	157.02 m ²



求積表

4.75 x 10.30 =	48.9250
床面積	48.92 m ²



(日加換)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製)

作製者

(日製増設)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

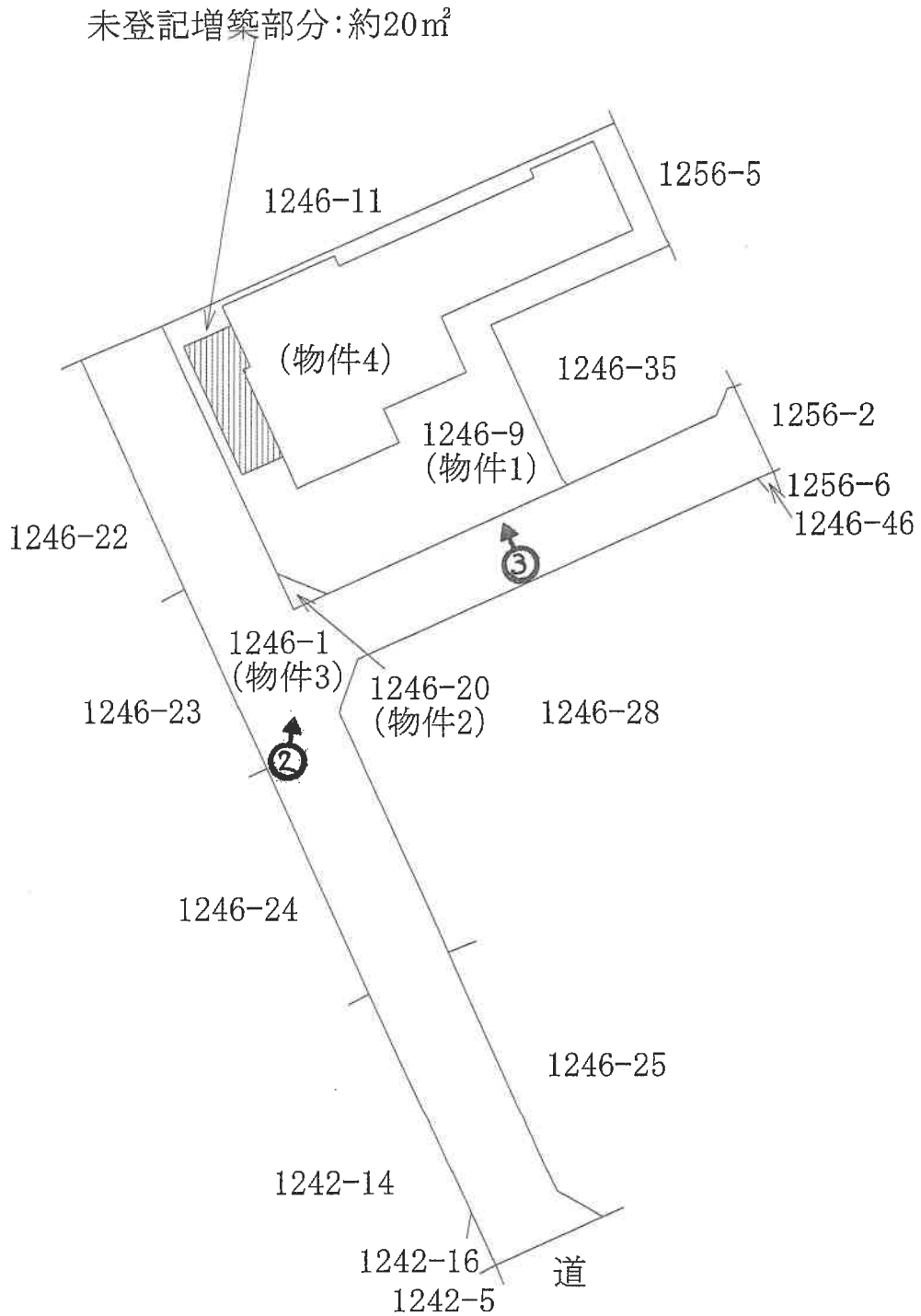
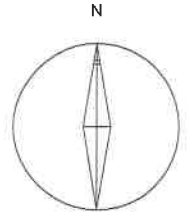
令和7年7月29日

鹿児島地方支務局

登記官

(// 校印)

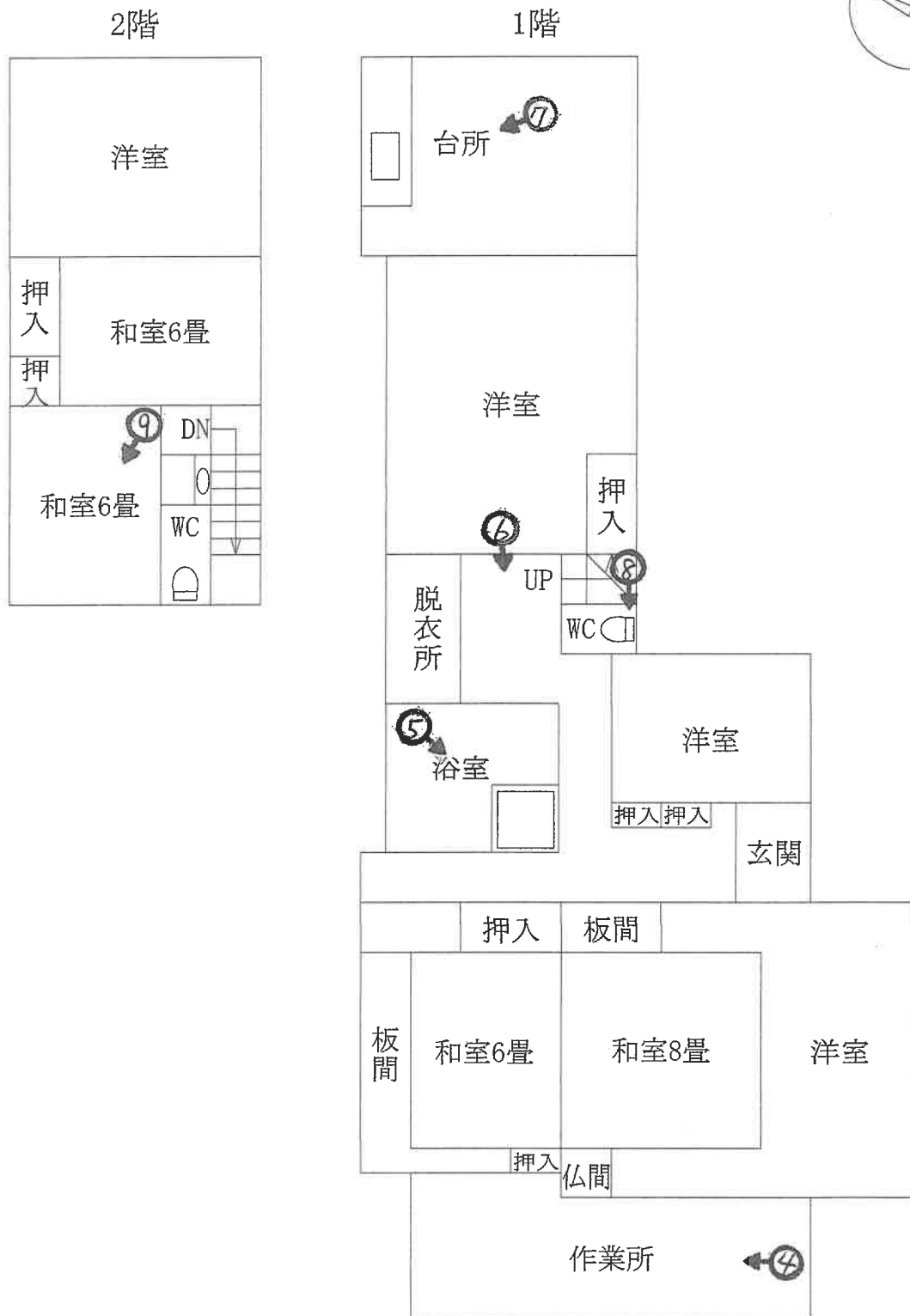
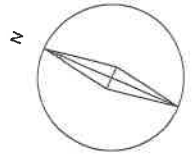
土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図 (物件4)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

①対象物件（北西）



物件 4

物件 4 増築部分

物件 3

②対象物件（南西）



物件 4

物件 4 増築部分

物件 2

物件 3

③対象物件（南）



物件 4

物件 3



④ 1階西側増築部分
(作業所)



⑤浴室



⑥ 1階トイレ前天井

雨漏り跡



⑦台所



⑧階段天井

天井板崩落

崩落した天井板



⑨2階北西側和室

令和 7年（ケ）第 71号
令和 7年12月11日 現地調査
令和 8年 1月15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 7 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 0 1 7, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 3, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 8 4 1, 0 0 0 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き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 地積	在番目積 指宿市西方字西牟田 1246番9 宅地 340.47m ²	
2	所在地 地積	在番目積 指宿市西方字西牟田 1246番20 公衆用道路 2.30m ²	
3	所在地 地積 共有持分	在番目積分 指宿市西方字西牟田 1246番1 公衆用道路 362m ² 304分の15	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 指宿市西方字西牟田 1246番地9、1246番地30 1246番9 居宅 木造セメント瓦スレート葺 2階建 1階 157.02m ² 2階 48.92m ²	1階 約177.02m ² 2階 48.92m 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, 3）

位置・交通	JR指宿枕崎線「二月田」駅の北西方約0.9km 指宿市役所の北西方約1.2km (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、指宿市役所の北西方約1.2kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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	(物件1について) 地積 : 340.47㎡ 間口 : 約14.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : 不整形 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 : 角地	
接面道路の状況	(物件2・3について) 南東約4.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当) 南西約4.5m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・関係者によると、浄化槽が度々溢れたことがあったとのことである。 ・温泉が引き込まれている。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。 	

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	建築年月日 昭和49年 8月30日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦スレート葺 外壁 サイディングボード等 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177.02㎡ 2階48.92㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	天井板の一部崩落、床の軋み等が認められる。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・平成23年頃にも一部未登記増築されているが、建物全体として老朽化しており、全体として経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地・建付地価格（物件1, 2, 3）

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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,200	0.77	340.47	0.70		2,422,000
2	13,200	0.10	2.30			3,000
3	13,200	0.10	362		$\frac{15}{304}$	23,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 13,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/104 & \times 100/100 & = & 13,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+5 交通・接近条件▲5 $(1+0.05) \times (1-0.05) \doteq 1$

イ 個別格差：物件1 方位+5 角地+2 形状▲20 規模▲10 物件2・3 私道▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.70

オ 共有持分割合：物件3 15/304

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の価格を求めた。

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
4	150,000	約225.94		0.02	677,000

ア 再調達原価：150,000円/㎡

イ 現況延床面積：約225.94㎡

エ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数25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60%、残価率5%、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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価60%) $\doteq 0.02$

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 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	2,422,000	0.30 法定地上権	726,000

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	2,422,000	-726,000		1.00	0.60	1,017,000
2	3,000			1.00	0.60	1,000
3	23,000			1.00	0.60	13,000
4	677,000	+726,000	1.00	1.00	0.60	841,000
一括価格 (合計)						1,872,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

評価額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

地 目：宅地

価 格：13,800円/㎡

位 置：宮ヶ浜駅650m

価 格 時 点：令和7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 無指定（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 固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)

物件1 759,563円

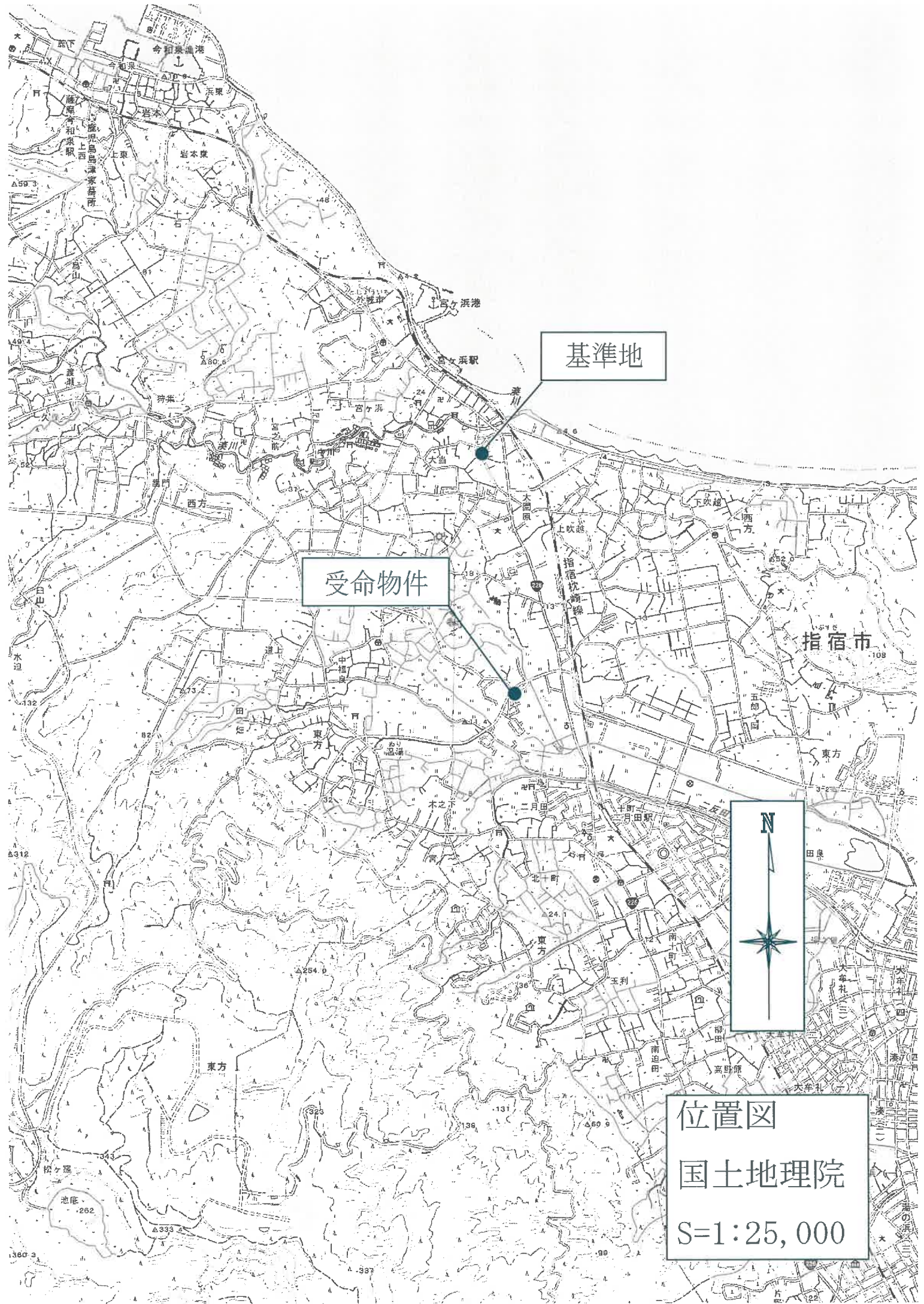
物件4 2,619,614円

物件2及び3は、公衆用道路で、固定資産税課税標準額は不明である。

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



基準地

受命物件



位置図
国土地理院
S=1:25,000

登記年月日：昭和48年8月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

002378

前 1246-20 後・新

地番 1246-20

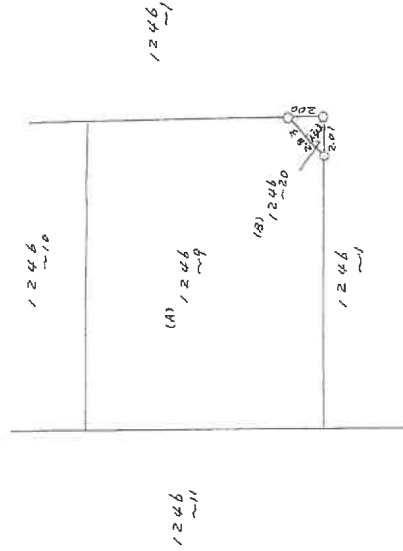
土地の所在 福岡市西区西岸町

地積測量図

昭和四八年七月九日

作製年月日

作製省



(B) 地積

$2.83 \times 142 \times \frac{1}{2} = 2.0073$

2.0073

(A) 地積

$220.48 - 2.0073 = 218.4727$

218.47

(日測速り)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

令和7年7月29日

鹿児島地方務局

登記官

地積測量図写し

A3をA4に縮小

(1) 平成26年12月1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

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年9月12日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

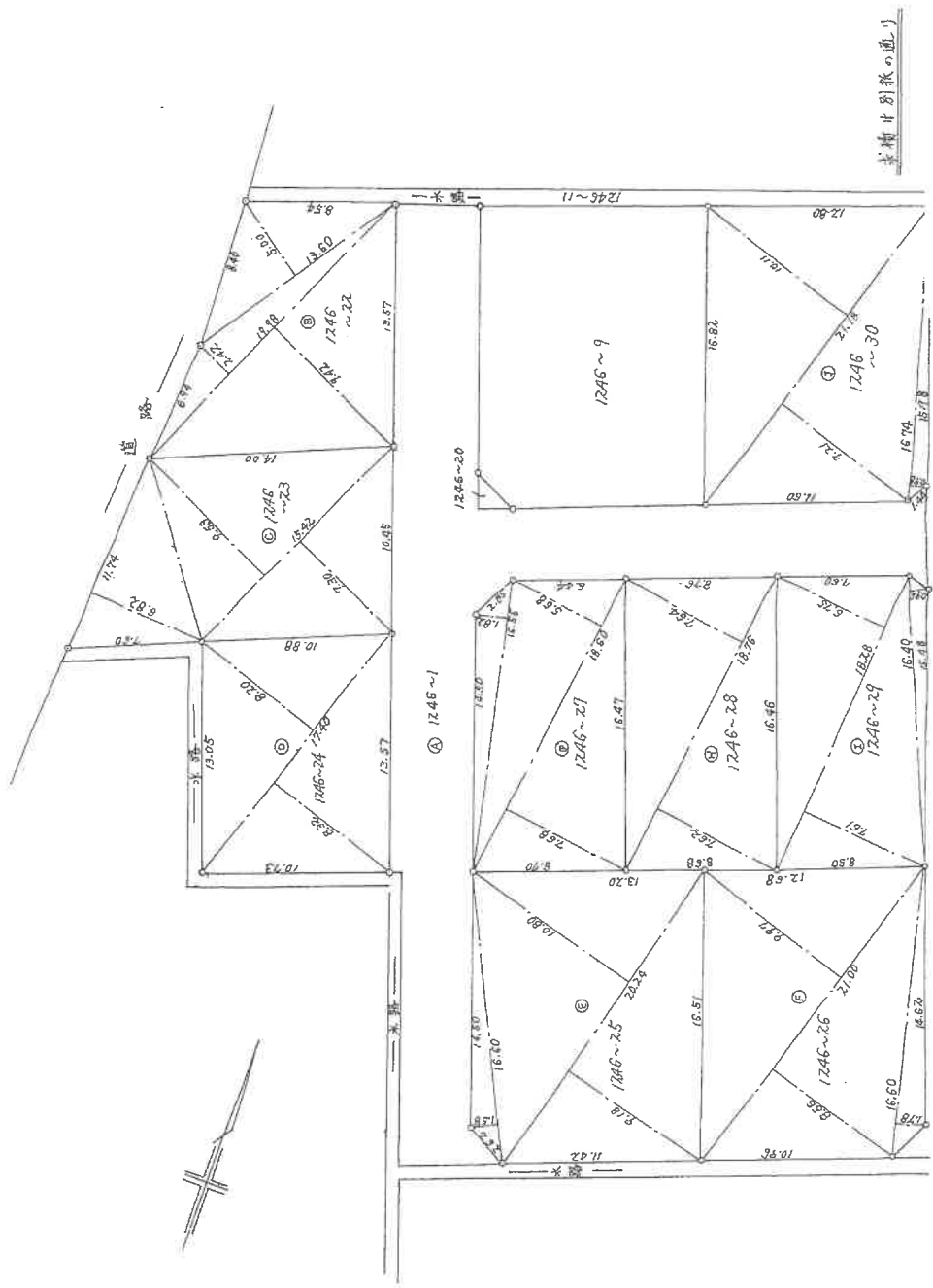
002380 前 1-40-1 後・新

地番 1246-1
1246-22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,

土地の所在 鹿兒島県指宿市西方字西平田

昭和四八年九月八日	作製者
作製年月日	作製者

地積測量図



(日調基 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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7月29日 鹿兒島地方方法務局

登記簿

地積測量図写し

A3をA4に縮小

(1) 平成26年12月1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

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和48年9月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 12.47-1 後・新

地番 1246-1
1246-22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

土地の所在 鹿児島県指宿市西方字面牟田

002381

地積測量図

縮尺 1/2

昭和四八年九月八日
作製年月日

作製者 新

求積表

区画番号	T	H	A/㎡
B 1246 22	13.50	5.00	34.0000
	19.98	2.42	24.1758
	19.98	9.42	94.1058
		+	152.2816
			∴ 152.28㎡
C 1246 23	11.74	6.02	40.0334
	15.42	7.63	73.4763
	15.42	7.30	56.3601
		+	169.8698
			∴ 169.86㎡
D 1246 24	17.40	8.32	72.3840
	17.40	8.20	71.3400
			+
			∴ 143.72㎡
E 1246 25	16.50	1.58	13.1140
	20.24	9.18	92.9016
	20.24	10.80	109.2960
		+	215.3116
			∴ 215.31㎡
F 1246 26	16.60	1.78	14.7740
	21.00	8.56	89.8800
	21.00	9.97	104.6850
		+	209.3390
			∴ 209.33㎡

区画番号	T	H	A/㎡
G 1246 27	16.56	1.82	15.0696
	18.60	5.68	62.8240
	18.60	7.68	71.4240
		+	139.3176
			∴ 139.31㎡
H 1246 28	18.76	7.62	71.4756
	18.76	7.64	71.6632
			+
			∴ 143.13㎡
I 1246 29	16.40	0.96	7.8720
	18.28	7.61	69.5554
	18.28	6.75	61.6950
		+	139.1224
			∴ 139.12㎡
J 1246 30	16.74	0.98	8.2276
	21.18	9.21	106.4636
	21.18	10.11	121.7766
		+	236.4678
			∴ 236.46㎡

$$A = 1829 - \{ (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) \}$$

$$= 304.0788$$

∴ 304.07㎡

縮尺 1/2

(日本土地家屋調査士会連合会)

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7月29日 鹿児島県地方法務局 登記官

地積測量図写し

A3をA4に縮小

(1) 平成28年12月1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

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成27年7月24日

令和7年7月29日 鹿児島地方検務局

登記官

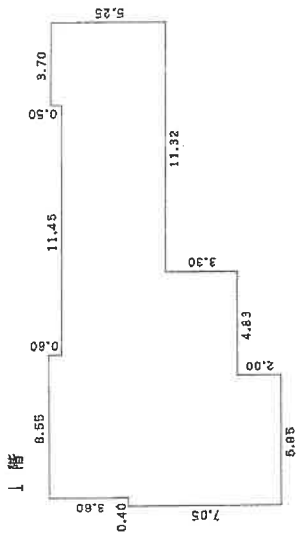
建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：M87864

001309

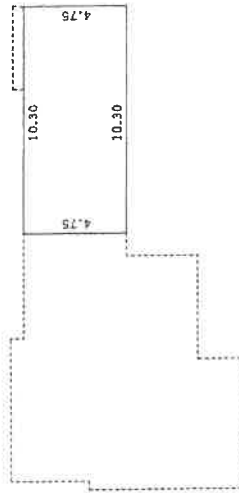
各階平面図



床面積表

床面積表

2階



床面積表

床面積表

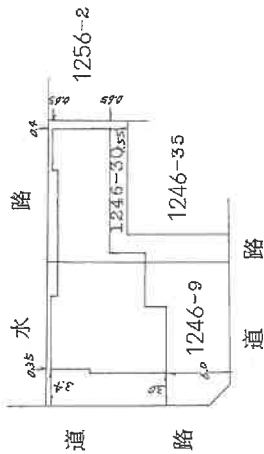
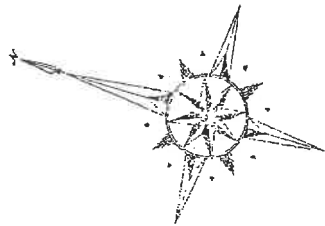
建物図面
各階平面図

1246-9

家屋番号

指宿市西方字西牟田 1246番地9, 1246番地30

建物の所在



(追加)

作製者
土地調査
家屋

縮尺
1/250

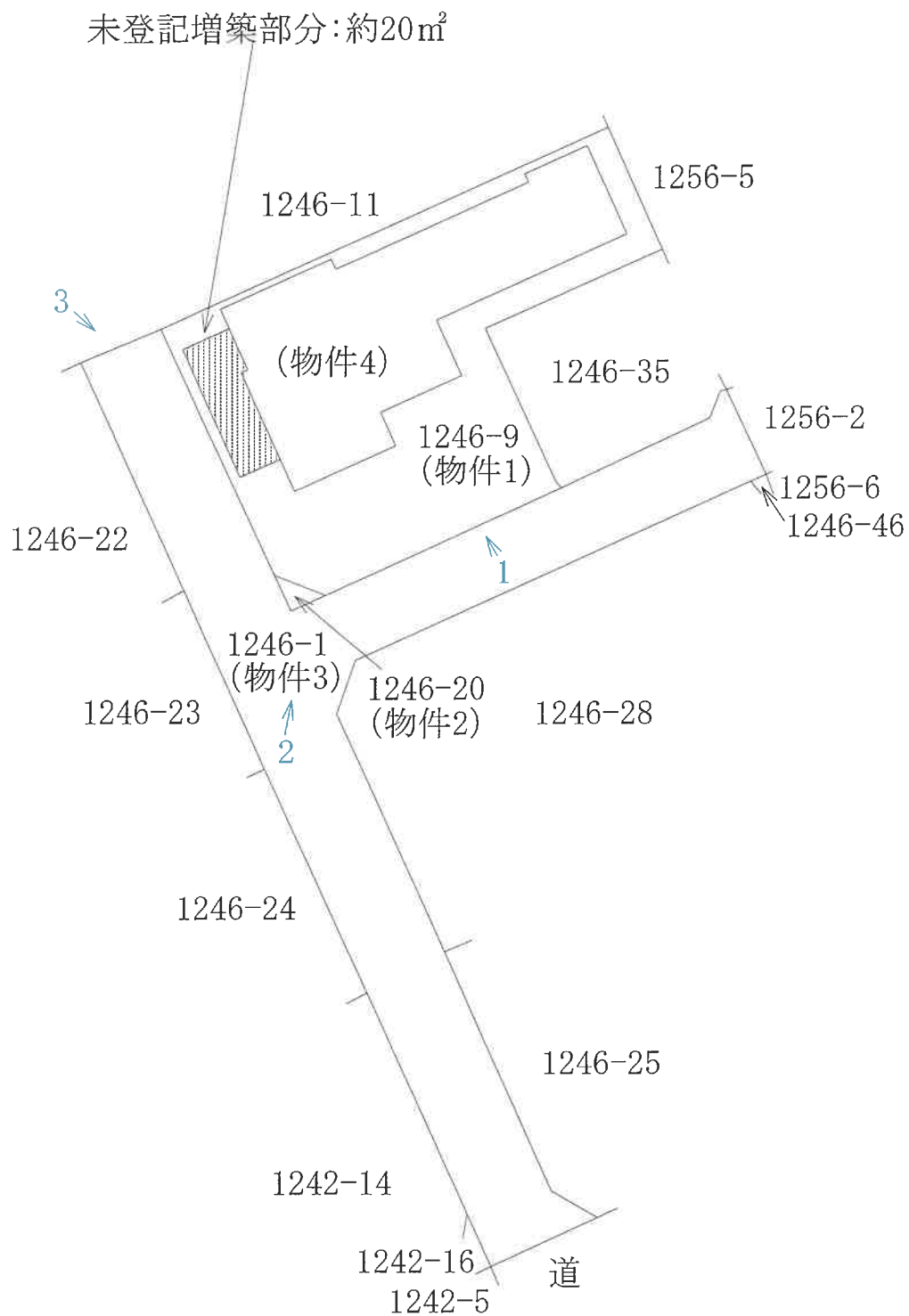
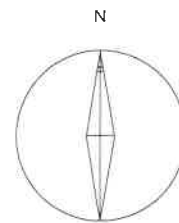
申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(印刷)

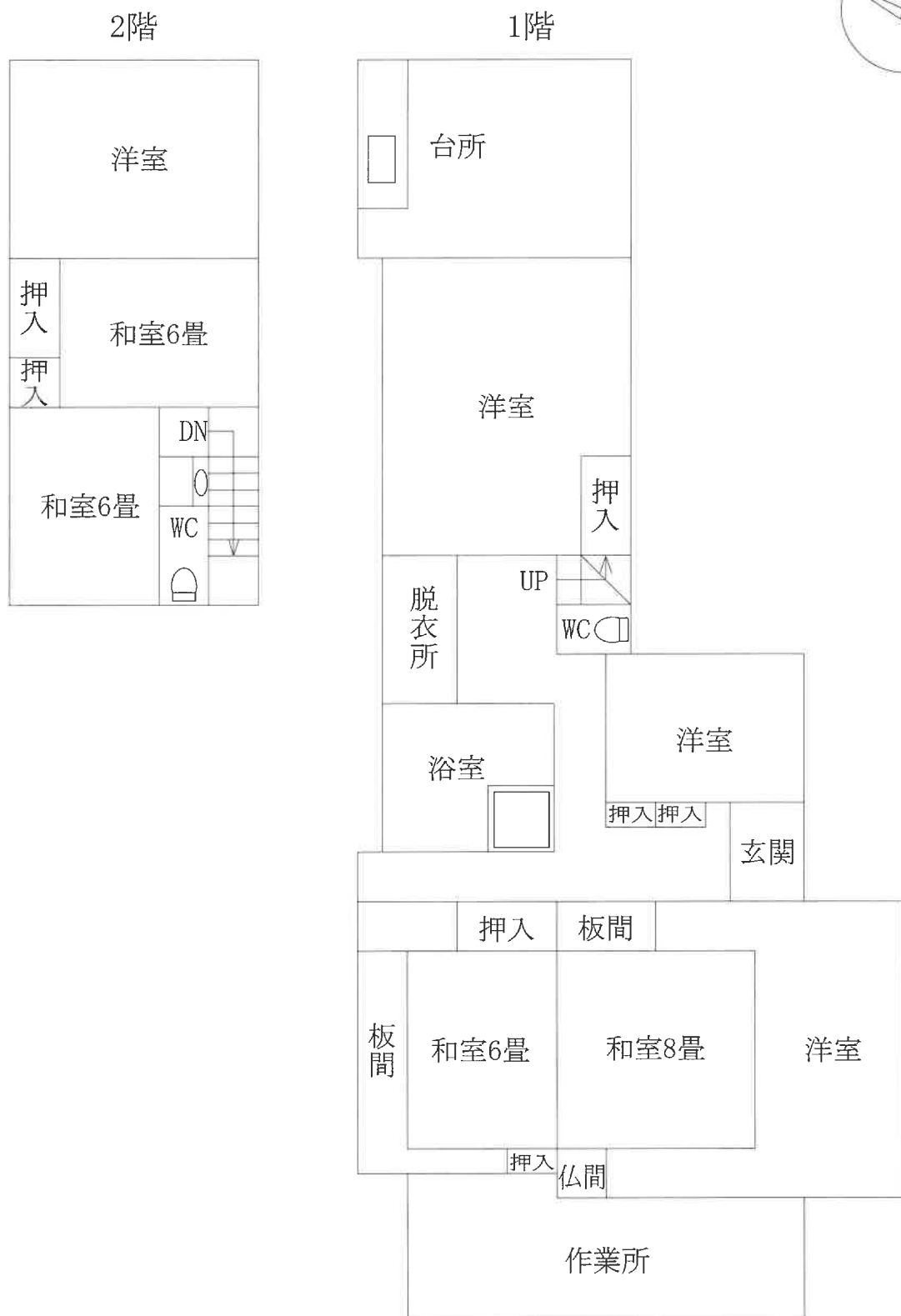
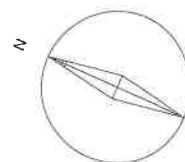
土地建物位置関係図



←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4)



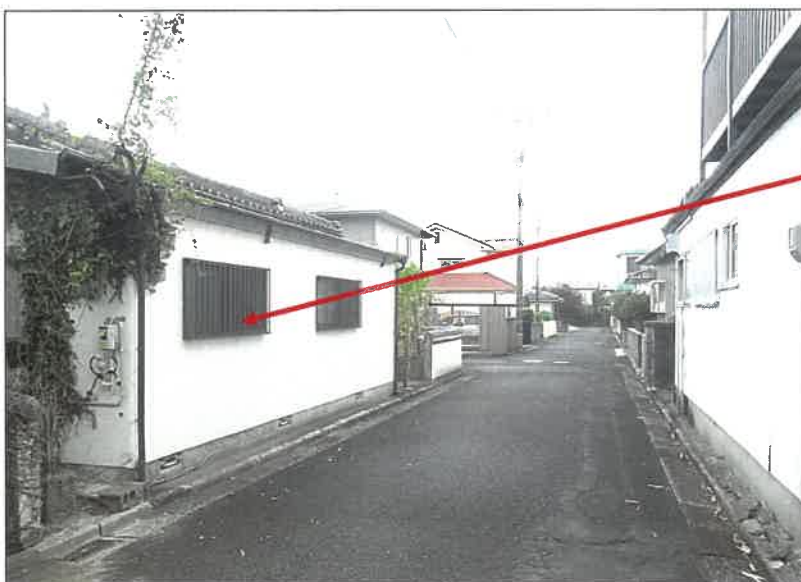
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3

未登記増築部分