

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 宮 里 真 司

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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 30 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 8 月 18 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 指宿市西方字春日
地 番 6 4 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 5 2 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 指宿市西方字春日 6 4 3 9 番地 1
家屋 番号 6 4 3 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 3 . 6 3 平方メートル
2 階 4 6 . 9 3 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
床 面 積 1 階 約 1 7 8 . 2 3 平方メートル
2 階 約 5 7 . 3 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 27 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 宮 里 真 司

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 6 4 4 1 番 4、6 4 4 0 番 7 及び 6 4 4 0 番 4）との各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 指宿市西方字春日
 地 番 6 4 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 2. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 指宿市西方字春日 6 4 3 9 番地 1
 家屋 番号 6 4 3 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 3. 6 3 平方メートル
 2 階 4 6. 9 3 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫
 床 面 積 1 階 約 1 7 8. 2 3 平方メートル
 2 階 約 5 7. 3 3 平方メートル



✓
令和8年(ケ)第13号
令和8年4月15日受理
令和8年6月4日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 指宿市西方字春日 |
| | 地 番 | 6 4 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 指宿市西方字春日 6 4 3 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 4 3 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 3 . 6 3 平方メートル
2 階 4 6 . 9 3 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)		付近
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	従物等としてアンテナ柱及び焼却炉が存する。 件外物件として電柱が存する。		
建物	物件2		
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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・車庫 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 178.23㎡(約 84.60㎡増築) 2階 約 57.33㎡(約 10.40㎡増築)		
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及び工作物(ビニールハウス)が存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
本件所有者	1 本件建物は、私達家族が住居として利用しています。 2 本件建物内で犬を1匹飼育していますが、ケージ内で飼っているもので、建物内部に犬による傷等はないと思います。 3 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 4 本件建物の内部については、昨年200万円ほどかけて、クロスの張替や洗面台、トイレのリフォームしています。 5 本件建物に設置されている太陽光発電システムの設置費用は、住宅ローンに組み込まれており、同システムは私が所有するものになります。 6 本件土地と周辺隣接地との境界は概ね分かります。今までに境界に関するトラブルはありません。

執行官の意見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件 1 関係)

- 1 本件土地は里道（登記簿上 6 4 4 0－1 の土地は、建設省名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と 6 4 4 1－4、6 4 4 0－7 及び 6 4 4 0－4 との各境界は、外観上不明瞭である。

(物件 2 関係)

- 1 本件建物の占有関係は、2 枚目記載のとおりである。
- 2 本件建物について、目視では雨漏りやシロアリ被害については確認できなかった。
- 3 本件建物内では犬を 1 匹飼育しているが、ケージ内で飼育されており、犬によるひっかき傷等は見受けられなかった。

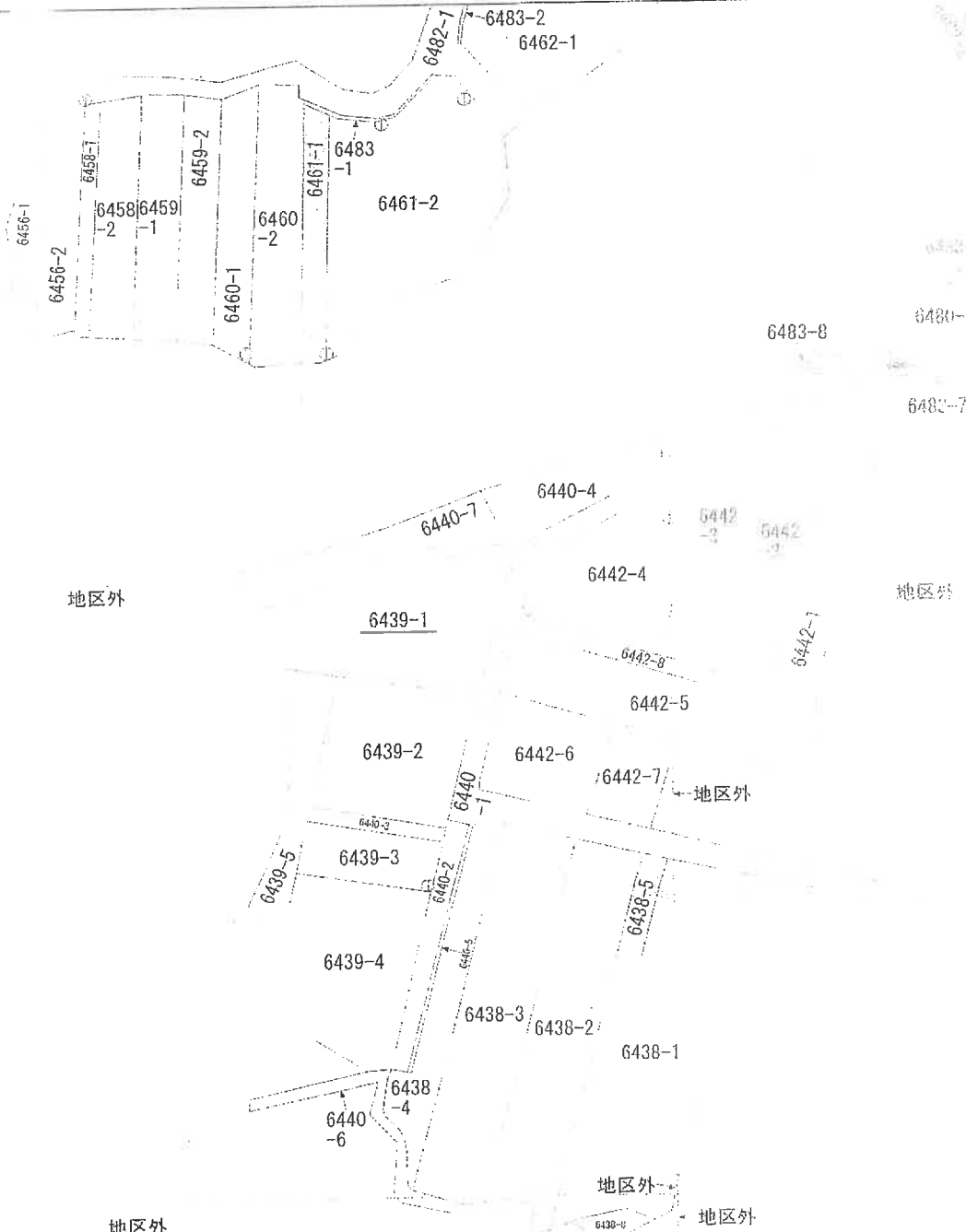
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月15日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
8年4月21日 14：25ー15：05	物件所在地	物件確認、本件所有者と面談
8年4月28日 10：50ー12：15	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
8年5月15日 11：35ー11：40	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（6440番1）交付申請
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立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

6482-3
6483-5

地区外

(座標値種別：図上測定)



-37600.759

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	西方	西方
	西方	

請求部	所在	指宿市西方字春日				地番	6439番1			
出力縮尺	1/1000	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	土地改良所在図
作成年月日	平成1年1月				備付年月日(原図)	平成4年1月27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。

A3判をA4判に縮小した

令和8年2月13日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成20年8月7日

15000

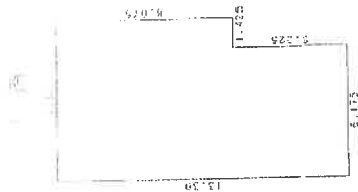
15000

15000

15000

15000

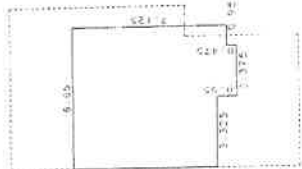
15000



求 積 表

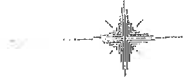
8.075×7.60	$= 61.37000$
5.225×6.175	$= 32.264375$
合 計	93.634375
断面積	93.63 m^2

2 階



求 積 表

6.65×6.65	$= 44.2225$
0.95×2.375	$= 2.25625$
0.475×0.95	$= 0.45125$
合 計	46.93000
断面積	46.93 m^2



平成20年 8月 7日 登記

作成者

8月 1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面は、この建築を施行するための図面である。
設計者または製図者

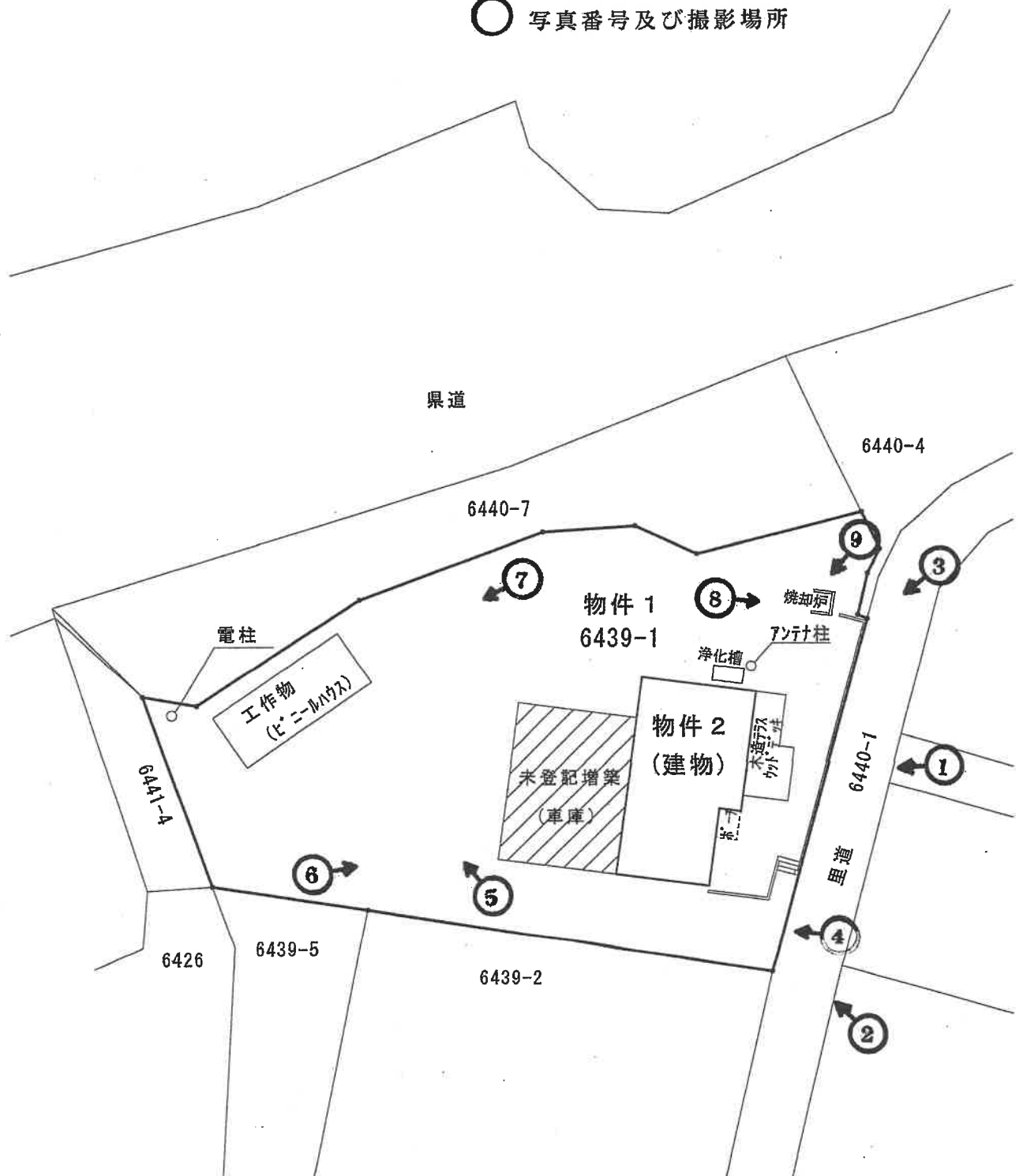
測量図

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



写真番号及び撮影場所



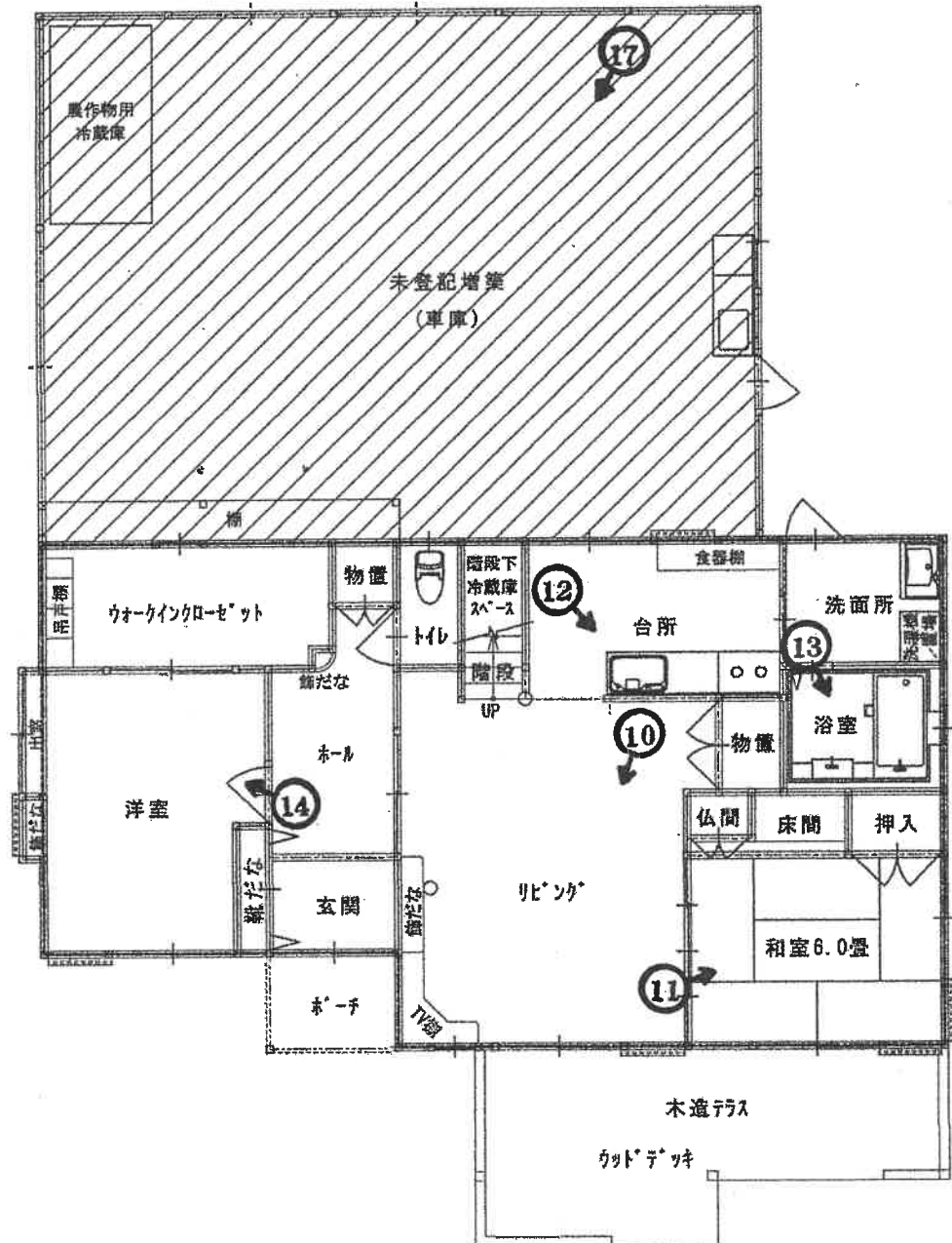
※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(8 枚目)

建物間取図



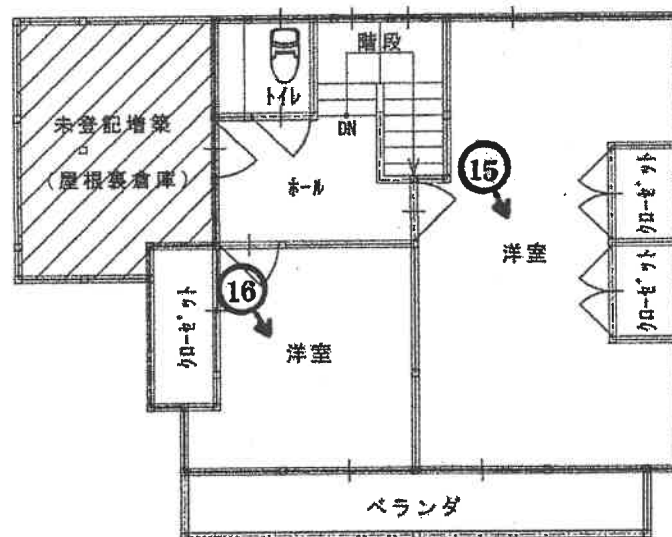
増築部分
約84.6㎡

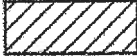


1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



 増築部分
約10.4㎡

2階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4



写真5

物件1

工作物(ビニールハウス)

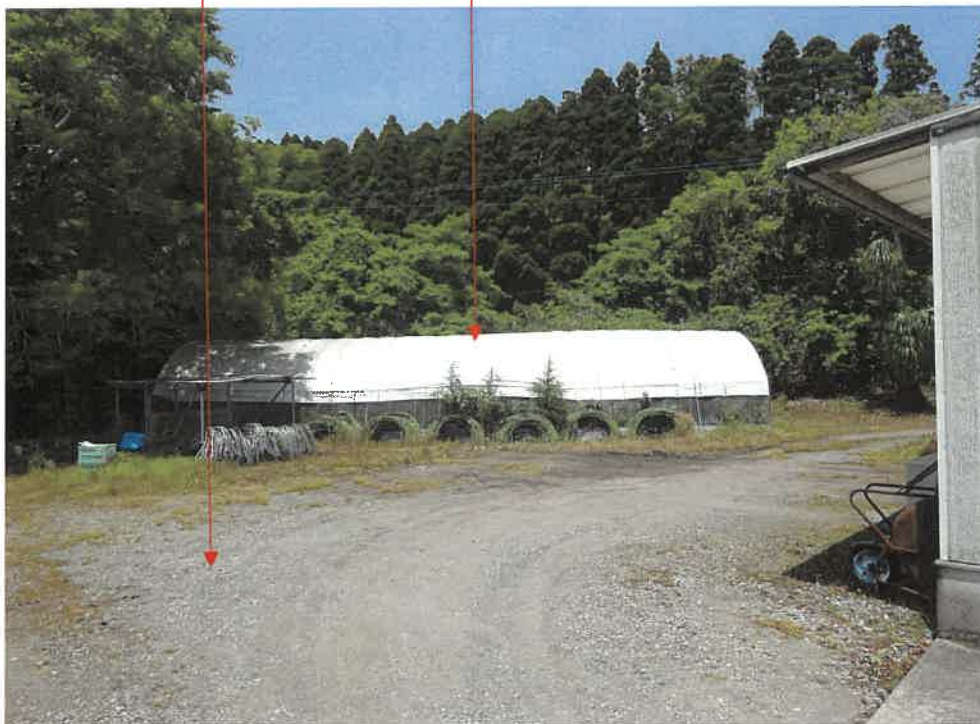


写真6

物件2

物件1



写真7

物件1



写真8

物件1

焼却炉



写真9



写真10 本件建物内部(1階)



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15 本件建物内部(2階)



写真16



(18枚目)

写真17 車庫内部



令和 8 年 (ケ) 第 13 号
令和 8 年 4 月 28 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 4 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
柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,400,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	1,280,000 円
物件2(建物)	金	5,120,000 円

1. 一括価格は、物件1及び物件2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	指宿市西方字春日 6439番1 宅地 1,052.00㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	指宿市西方字春日 6439番地1 6439番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 93.63㎡ 2階 46.93㎡	居宅・車庫 1階 約178.23㎡ 2階 約57.33㎡
番号	特 記 事 項		
2	建物(物件2)の1階部分、2階部分は共に増築が行われているが、未登記の増築である。		
2	建物(物件2)の1階部分は約84.60㎡、2階部分は約10.40㎡の増築が行われている。		

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	JR指宿枕崎線「宮ヶ浜」駅の西方 「宮之前」バス停の南西方 指宿小学校の南西方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照) 約 1.3 km 約 250 m 約 1.1 km
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR指宿枕崎線「宮ヶ浜」駅の西方（直線距離）に位置する。当該地域は、農地等の中に低層戸建住宅が点在している住宅地域である。住宅地域としての成熟の程度は低いが、今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件	地 積 : 1,052.00㎡ 規 模 : 地積大 間 口 : 約25.0m 奥 行 : 約45.0m 形 状 : 不整形 地 勢 : 高台 高 低 差 : 南東側で接面する里道より約0～1.0m高い 接面道路との関係 : 中間画地 そ の 他 : 特になし
接面道路の状況	南東側約4.5m舗装里道(建築基準法上の道路に該当しない) ※特記事項⑥ご参照
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、道路(東側)、藪(西側)、農地(南側)、藪(北側)である。
供給処理施設	上水道: 有り ガス配管: 無し 下水道: 無し
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。 ② 従物等としてアンテナ柱及び簡易な焼却炉が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ③ 土地(物件1)の敷地上に電柱が存しているが、敷地の利用に特段の影響を与えないため、減価要因には該当しないと判断した。 ④ 土地(物件1)は、指宿市教育委員会生涯学習課に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地(佐貫原遺跡)の範囲に含まれている旨の回答を得た。そのため、土木工事等を実施する場合は、文化財保護法第93条により工事着手日の60日前までに届出の提出と事前に指宿市教育委員会との協議が必要となる。 ⑤ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑥ 南薩地域振興局土木建築課建築係に問い合わせたところ、土地(物件1)が南東側で接面している里道は建築基準法上の道路に該当しない旨の回答を得た。建物(物件2)は、建築基準法第43条第2項第2号許可(許可日:平成20年5月1日)を受けている。 ⑦ 土地(物件1)が南東側で接面している里道は建築基準法上の道路に該当しない。そのため、一定規模超の増築及び再建築等の建築確認を要する行為に当たっては、再度許可を受ける必要がある。また、建物用途等への制限もあるため、確認申請の審査機関へ確認を要する。 ⑧ 土地(物件1)に北側で接面している6440番7(鹿児島県所有・雑種地)が法面であると思われ、北側の鹿児島県道から2m超等であることから、崖上に該当する土地と思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性があることから、建築確認申請の際には審査機関へ確認を要する。
---------	--

2 建物の概況及び利用現況（物件2）

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(登記記録)：平成 20 年 8 月 1 日新築 経過年数：18 年 経済的残存耐用年数：7 年
仕 様	用 途：居宅 構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：水道・電気・トイレ等 その他：太陽光発電システム
床面積（現況）	1階:約178.23㎡ *1 2階:約57.33㎡ *2 延床面積:約235.56㎡ *1 内訳 1階既存部分:約93.63㎡ 1階増築部分:約84.60㎡ *2 内訳 2階既存部分:約46.93㎡ 2階増築部分:約10.40㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 太陽光発電システムが存在している。関係人の陳述等によると、太陽光発電システムは本件債権に含まれている旨のことであった。 ② 太陽光発電システムについて、建物(物件2)の北側側面にパワーコンディショナが1台設置されており、定格出力は5.5kwである。 ③ 従物等として、工作物(ビニールハウス)が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。なお、詳細は附属資料「現況写真⑥」ご参照。 ④ 関係人の陳述等によると、昨年建物内部のリフォームを行ったとのことであった。築後約18年経過しているが、建物内部の状況は比較的良好であったことから、観察減価の程度は小さいと判断した。 ⑤ 建物(物件2)の2階は屋根裏部分を有効利用出来る反面、屋根勾配の関係で直射日光の影響をより受けるため、夏場については室内温度の上昇が懸念される構造である。 ⑥ 建物(物件2)は、建築基準法第7条第5項に規定する検査済証の交付を受けていない建築物である。 ⑦ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑧ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	--

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)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,500	0.81	1052.00	0.95		4,452,000

ア 標準画地価格

目的土地と比較検討可能な地価公示標準地等が認められなかったため、近隣地域及びその類似地域内の取引事例等を参考に、標準画地価格を5,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状 -5%、崖上に該当する土地 -5%、規模(大) -10%
 $0.95 \times 0.95 \times 0.90 = 0.81$ (相乗積)

ウ 地 積：登記記録数量

エ 建付減価補正率：0.95 (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2)

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。

主である建物

構成部分	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
*1	198,000	約150.96	0.28	8,369,000
*2	54,000	約84.60	0.10	456,000

*1 未登記増築車庫を除く部分

ア 再調達原価：198,000円/㎡ (太陽光発電システムを含む)

イ 現況延床面積：約150.96㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 10 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (7年/25年) } × (1-10%) = 0.28

*2 未登記増築車庫部分

ア 再調達原価：54,000円/㎡

イ 現況延床面積：約84.60㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 2 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (2年/20年) } × (1-30%) = 0.10

※ 主である建物の構成部分について

1階未登記増築車庫部分は経済的残存耐用年数や再調達原価等が既存部分(2階増築部分を含む)と異なることから、構成部分を分けて算出した。なお、関係人の陳述等によると、当該車庫部分の建築時期は、築後直ちに増築を行ったとのことであったため、主である建物の既存部分と同時期と推定し、経過年数を算定した。

建物価格の合計

番号	*1 (円)	*2 (円)	建物価格合計 (円)
	エ	オ	エ+オ
2	8,369,000	456,000	8,825,000

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、下記の通り評価額を求めた。

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	4,452,000	法定地上権	0.25	1,113,000

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	4,452,000	- 1,113,000	1.00	0.64	0.60	1,280,000
2	8,825,000	+ 1,113,000	1.00	0.86	0.60	5,120,000
一括価格(合計)						6,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1

埋蔵文化財包蔵地内の土地 -20%

有効利用が阻害される土地 -20%(4頁特記事項⑥・⑦ご参照)

$0.80 \times 0.80 = 0.64$ (相乗積)

物件2

未登記増築部分の存在 -5%、無許可での増築等 -10%

$0.95 \times 0.90 = 0.86$ (相乗積)

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 固定資産税評価額	(令和 8年 1月 1日現在)
物 件 1	3,487,195 円
物 件 2	6,052,821 円 *1

*1 市の公課証明書等によると、建物(物件2)の増築が反映されているか否かは不明である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 指宿市②2024 05)
- 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



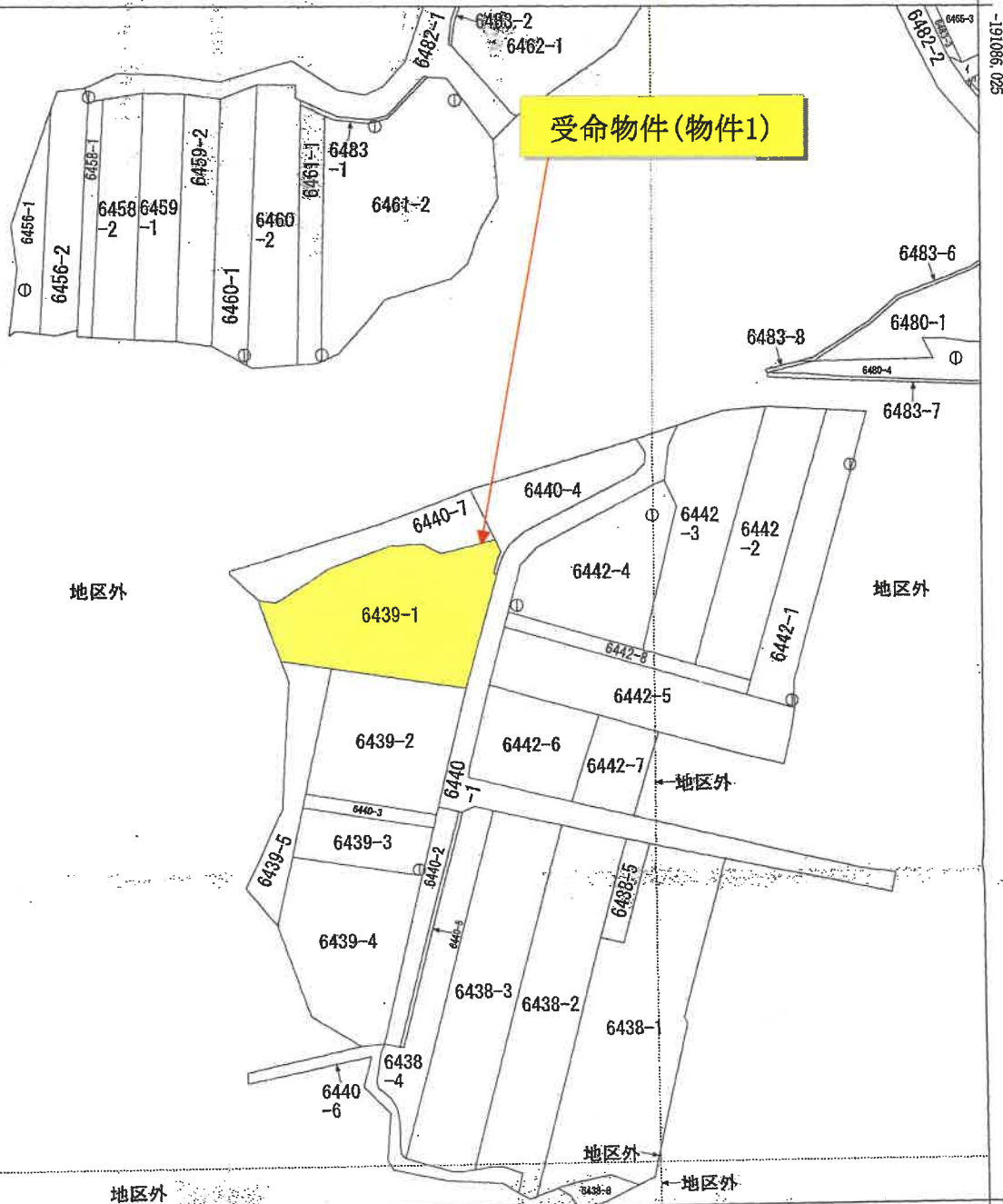
国土地理院地形図

1 6482-3
2 6483-5

△ 地区外

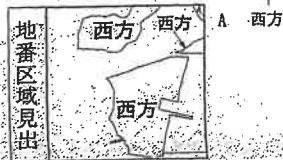
(座標値種別：図上測定)

-37350.759



-37600.759

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	指宿市西方字春日					地番	6439番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	正	分類	地図(海図法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成1年1月				備考年月日(原図)	平成4年1月27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8年2月13日

鹿児島県地方事務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成20年8月7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。
令和8年1月23日 鹿児島地方建設局 登記官

002328

各階平面図

家屋番号 6439番1

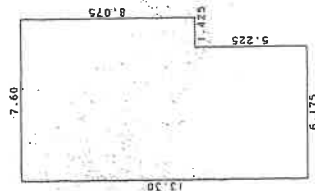
建物の所在

指宿市西方字春日 6439番地1

建物図面

H 20.8.7

1 階

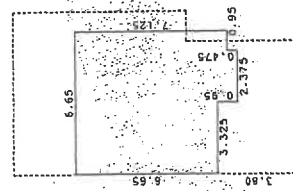


求積表

$8.075 \times 7.60 = 61.37000$
 $5.225 \times 6.175 = 32.264375$

合計 93.634375
原面積 93.63 m²

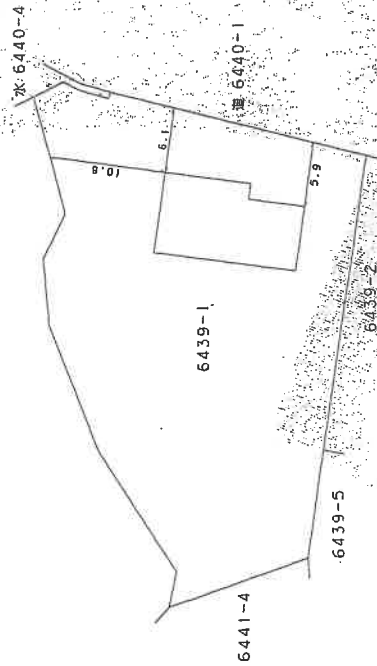
2 階



求積表

$6.65 \times 6.65 = 44.2225$
 $0.95 \times 2.375 = 2.25625$
 $0.475 \times 0.95 = 0.45125$

合計 46.93000
原面積 46.93 m²



平成20年8月7日 登記

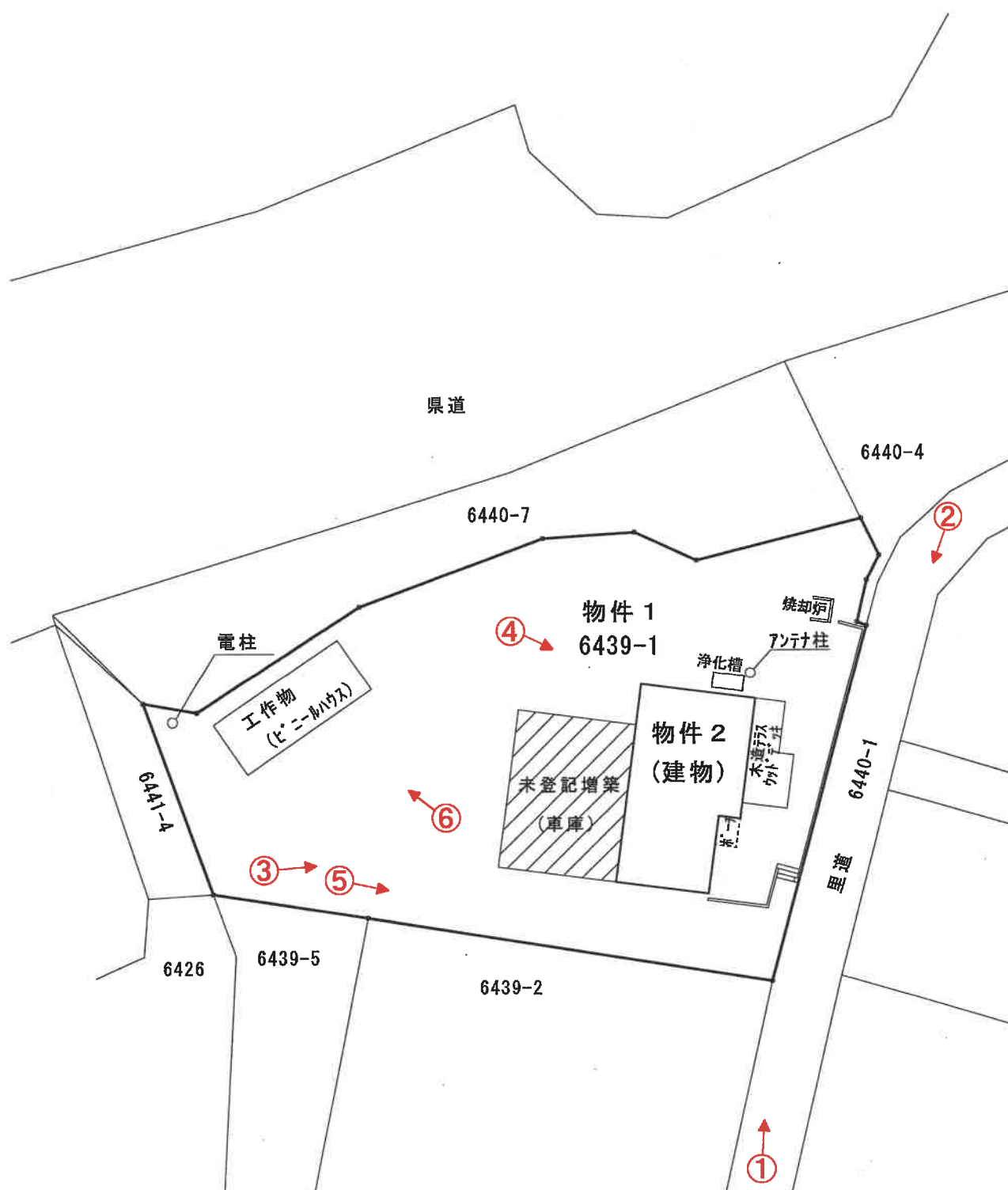
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



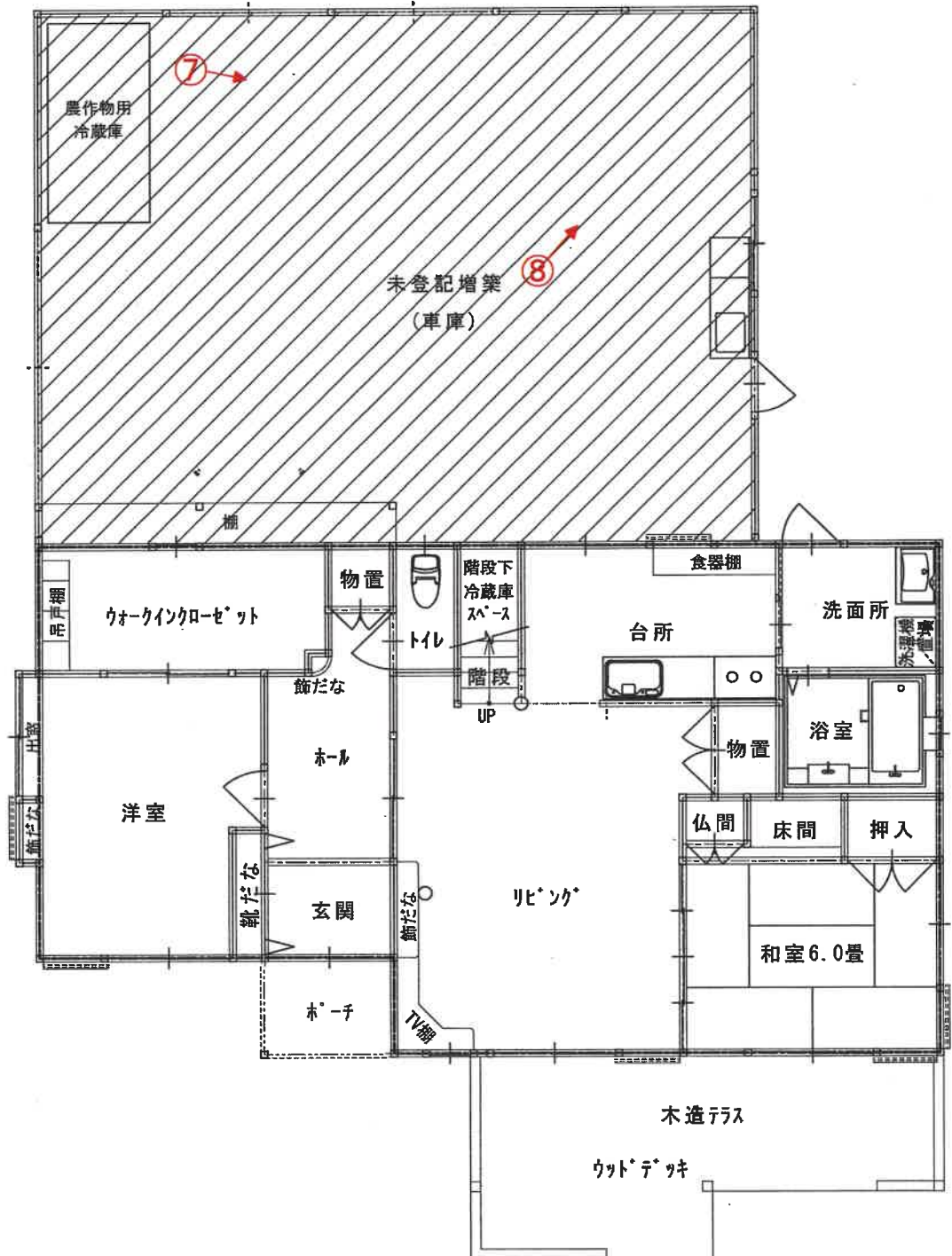
番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



増築部分
約84.6㎡

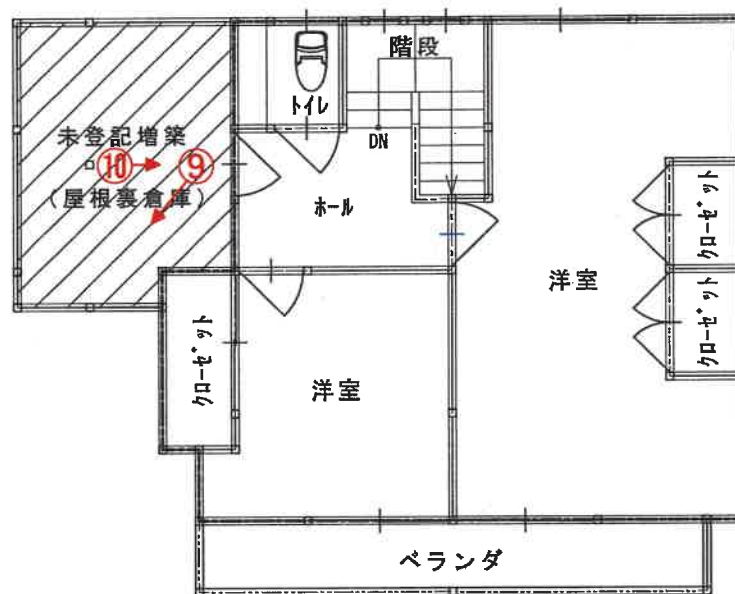


1階 平面図

番号矢印：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。

建物間取図




 増築部分
 約10.4㎡

2階 平面図

番号矢印：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。

写真①



写真②



写真③



未登記増築
(車庫)

未登記増築
(車庫)

写真④



写真⑤



未登記増築
(車庫)

写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

