令和　7年（ケ）第　　2号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月12日
鹿児島地方裁判所名瀬支部
裁判所書記官　櫻　木　美　月

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12月　1日　午前　8時30分から 令和　8年12月　8日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月15日　午後　1時10分 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月　5日　午前11時00分 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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，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11月12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, 2	1, 970, 000 1, 576, 000	一括	394, 000	75, 303	0
1	1, 080, 000				
2	890, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大島郡和泊町大字手々知名字船畠

　　地　　番　　１６３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１５．８４平方メートル

２　所　　在　　大島郡和泊町大字手々知名字船畠１６３番地３

　　家屋　番号　　１６３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　７６．５９平方メートル
　　２階　４７．１２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２７．９９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　3日
鹿児島地方裁判所名瀬支部
裁判所書記官　櫻　木　美　月

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2】
本件共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《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等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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大島郡和泊町大字手々知名字船畠

地　　番　　１６３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　５１５．８４平方メートル

共有者　Ａ　持分４０分の２５
共有者　Ｂ　持分４０分の５
共有者　Ｃ　持分４０分の５
共有者　Ｄ　持分４０分の１
共有者　Ｅ　持分４０分の１
共有者　Ｆ　持分４０分の１
共有者　Ｇ　持分４０分の１
共有者　Ｈ　持分４０分の１

２　所　　在　　大島郡和泊町大字手々知名字船畠１６３番地３

家屋　番号　　１６３番３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　７６．５９平方メートル
　　２階　４７．１２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２７．９９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

共有者　A　持分４０分の２５
共有者　B　持分４０分の５
共有者　C　持分４０分の５
共有者　D　持分４０分の１
共有者　E　持分４０分の１
共有者　F　持分４０分の１
共有者　G　持分４０分の１
共有者　H　持分４０分の１

令和７年(ケ)第２号
令和７年１２月８日受理
令和８年２月3日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所名瀬支部
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

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

1　所　　在　　大島郡和泊町大字手々知名字船畠

地　　番　　１６３番３

地　　目　　宅地

地　　積　　５１５．８４平方メートル

共有者　A　持分４０分の２５
共有者　B　持分４０分の５
共有者　C　持分４０分の５
共有者　D　持分４０分の１
共有者　E　持分４０分の１
共有者　F　持分４０分の１
共有者　G　持分４０分の１
共有者　H　持分４０分の１

2　所　　在　　大島郡和泊町大字手々知名字船畠１６３番地３

家屋　番号　　１６３番３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

床　面　積　　1階　７６．５９平方メートル
2階　４７．１２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床　面　積　　２７．９９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

共有者　A　持分４０分の２５
共有者　B　持分４０分の５
共有者　C　持分４０分の５
共有者　D　持分４０分の１
共有者　E　持分４０分の１
共有者　F　持分４０分の１
共有者　G　持分４０分の１
共有者　H　持分４０分の１

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	■土地共有者（A～H）　　□その他の者 上記の者ら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	北東側が県道に接し、北側に出入口が存する。ブロック塀等により隣接地との境界はほぼ明瞭である。擁壁に一部亀裂が存する。雑草や樹々等が繁茂している。
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 □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者（A～H）　　□その他の者 上記の者らが他の共有者らとともに共有持分に応じて本建物を「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	雨漏り跡及び床・畳の浮き沈みが複数見られる。相当量の家財道具が残置されている。屋根・外壁が一部損傷している。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　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	□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（土地建物共有者）	1　本物件は私を含めた相続人らの共有不動産となっています。本物件は3年以上空き家です。建物内は家財道具がそのままになっていて荒れていると思います。 2　鍵は本物件所在地近くの人に預けています。

（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、３枚目のとおりである。
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　対象物件の現況等について、３枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
　①　物件１土地について
　　ア　附属建物符号１の車庫の上に盛土がしてあり、平坦ではないと見受けられる。
　　イ　隣接地（１６２－１）にガソリンスタンドが存する。
　②　物件２建物について
　　ア　１階台所の床、２階和室３室の畳に浮き沈みが存する。
　　イ　１階玄関、台所、階段、２階の和室３室の天井に雨漏り跡が存する。
　　ウ　２階南側及び東側の和室の天井板が浮いている。２階東側和室の壁にヒビが存する。
　　エ　１階南東側外壁、２階北側屋根・外壁に一部損傷が見られる。
　　オ　ライフライン（水道）調査の結果、本建物の最後の水道供給者は被相続人Ｉであった。（供給停止日：令和３年８月３１日）
　　カ　附属建物符号１の車庫入口の高さは約１．６メートルから１．８メートルである。車庫内の高さは約１．７メートルであることから、車庫を利用できる車種はやや限定されると考えられる。

（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１２月８日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（和泊町役場税務課）
令和７年１２月８日 11：30－11：40	当庁（電話）	Ａから事情聴取
令和７年１２月１２日	当庁（郵送）	ライフライン照会（和泊町役場水道課）
令和８年１月９日 14：15－15：40	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行（本物件の鍵を所在地近くの人に借用して調査）
令和８年１月１３日 14：20－14：30	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地１６３番５）
年 月 日 ： － ：		
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。

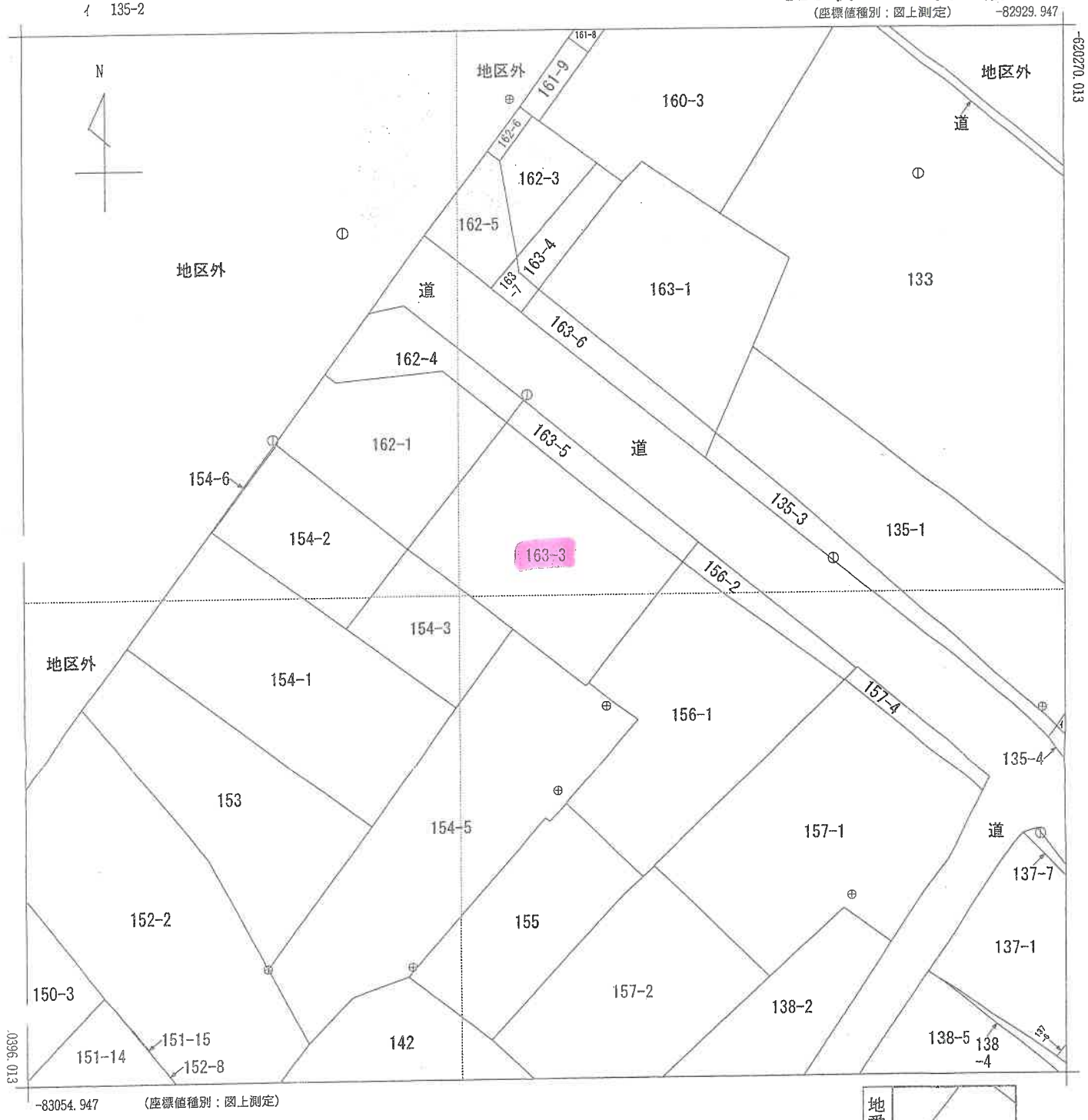
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



請求部分	所在	大島郡和泊町大字手々知名字船畠				地番	163番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和58年8月			備付年月日(原図)	昭和60年1月1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。

(鹿児島地方法務局奄美支局管轄)

令和7年7月7日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成4年4月10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。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和7年7月7日　東京法務局品川出張所
登記官

（1枚目）

請求番号：19-2

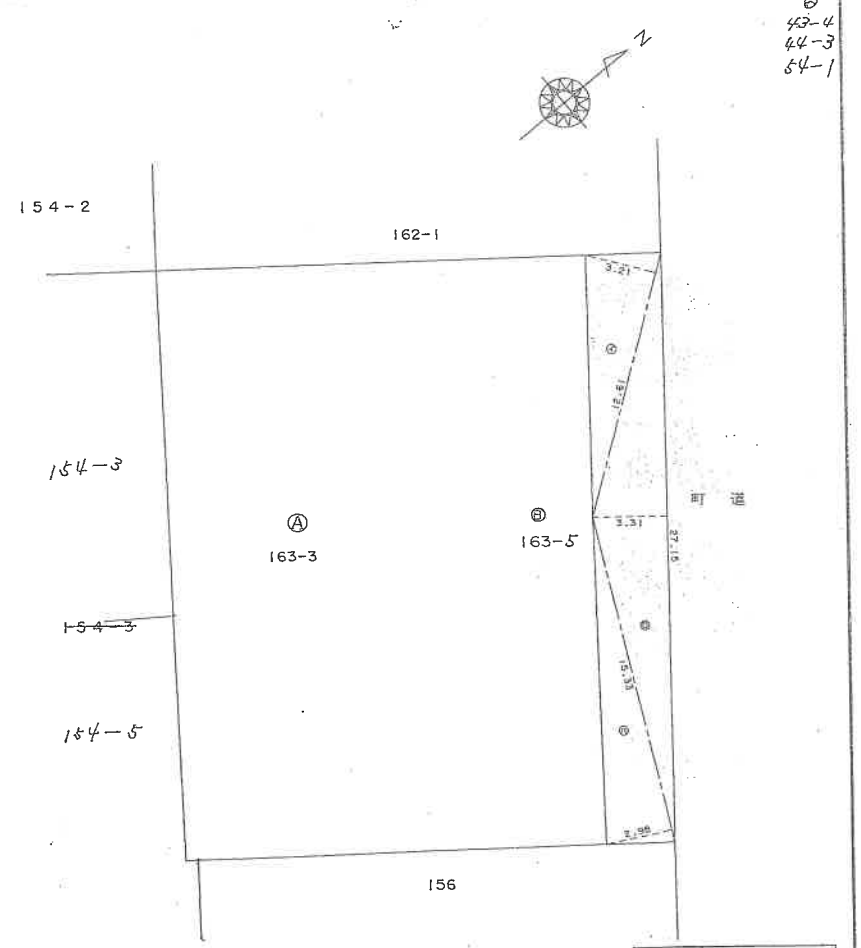
地積測量図

前 163-3 → 後 新 五字削除

地番	163-5
土地の所在	大島郡和泊町手々知名字船畠

44.4.10

003977



求積表

地番	Ⓑ 163-5		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	12.61	3.21	40.4781
ロ	27.15	3.31	89.8665
ハ	15.33	2.98	45.6834
		合計	176.0260
		面積	88.01400
		地積	88.01 ㎡

地番	Ⓐ 163-3	
公簿	合計面積	残地
603.86	88.01400	515.84600
	地積	515.84 ㎡

地番	地積
Ⓐ 163-3	515.84 ㎡
Ⓑ 163-5	88.01 ㎡

筆界点	境界標の種類
㉕	石杭
㉖	金属鋲
㊀	コンクリート杭
㋐	プラスチック杭
㉑	刻 〃

作製者		申請人		縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和52年2月28日

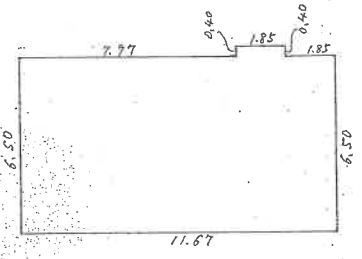
050888

建物図面
各階平面図

家屋番号	163－3
建物の所在	大島郡和泊町手々知名字船島163番地3

（単位 m）

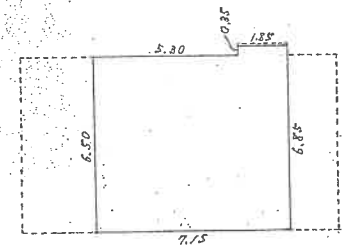
各階平面図
（縮尺 1/200）



求積

6.50	× 11.67	＝	75.855
0.40	× 1.85	＝	0.740
	計	＝	76.595

床面積 76.59 m²

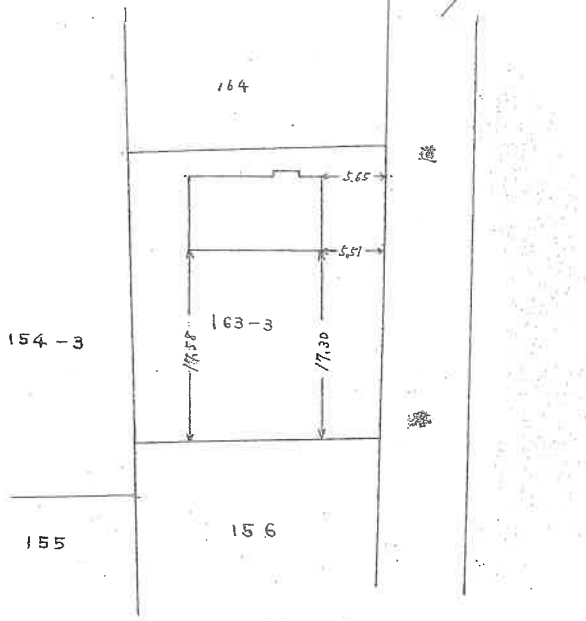


求積

6.50	× 7.15	＝	46.475 0
0.35	× 1.85	＝	0.6475
	計	＝	47.1225

床面積 47.12 m²

建物図面
（縮尺 1/500）



作製年月日	昭和五弐年弐月弐四日
作製者	
申請人	

S.52.2.28

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）【日加納】

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。
令和7年7月7日
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
東京法務局品川出張所
登記官

（1/1枚目）

請求番号：19-3

登記年月日：令和7年11月17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。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和7年11月20日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

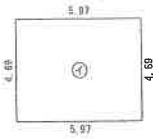
（1/10枚目）

家屋番号	163番3
建物の所在	鹿児島県大島郡和泊町大字手々知名字船畠163番地3

建物図面
各階平面図

「単位：m」

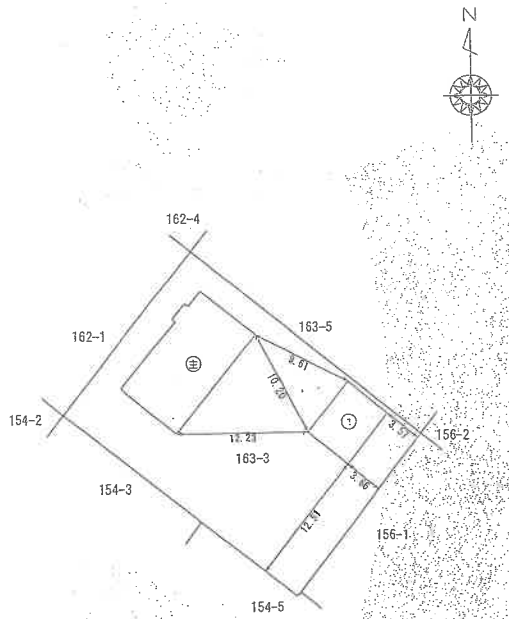
附属建物（符号1）



求積表

②	5.97	×	4.69	=	27.9993

床面積　27.99 ㎡



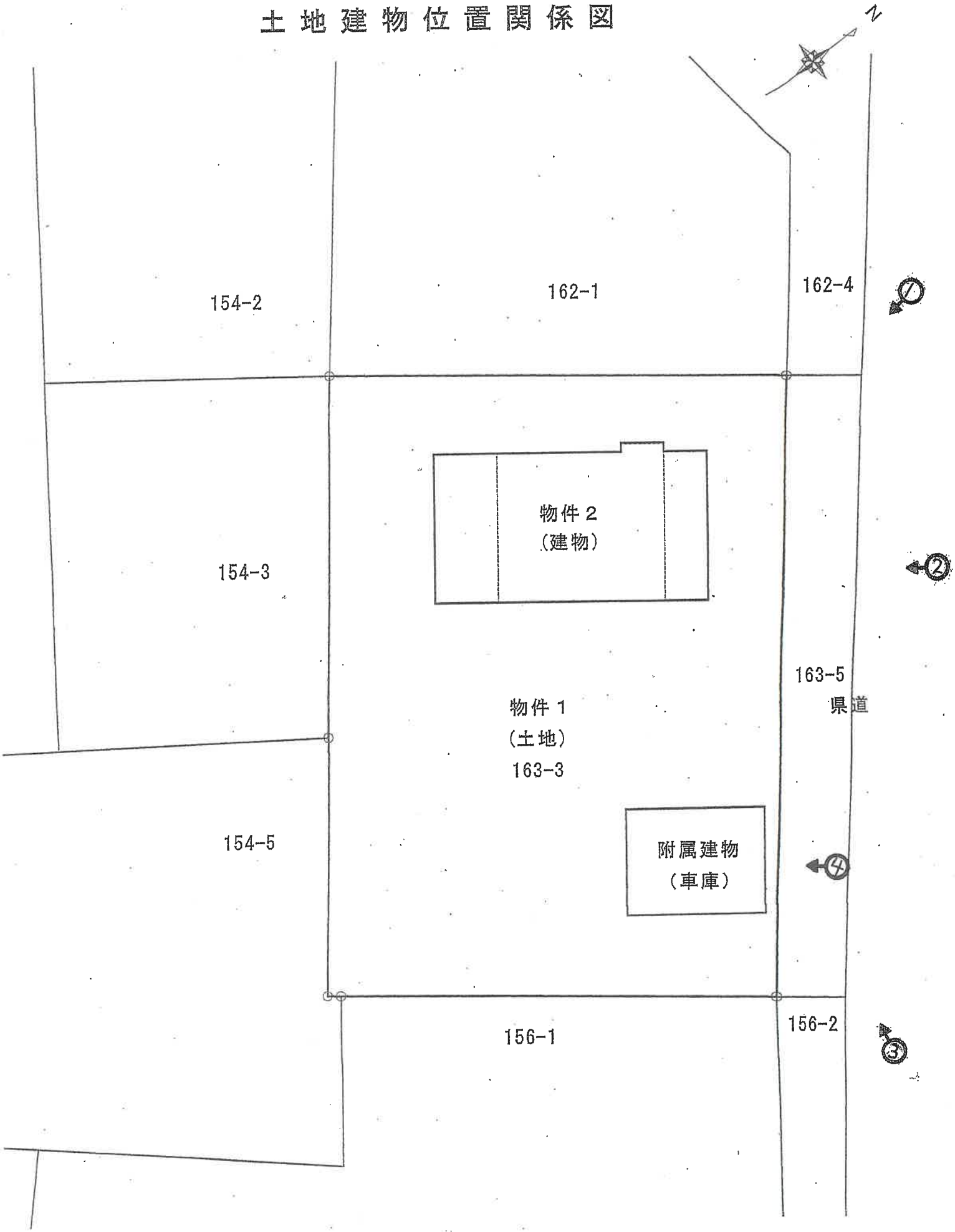
作成者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M50951

土地建物位置関係図

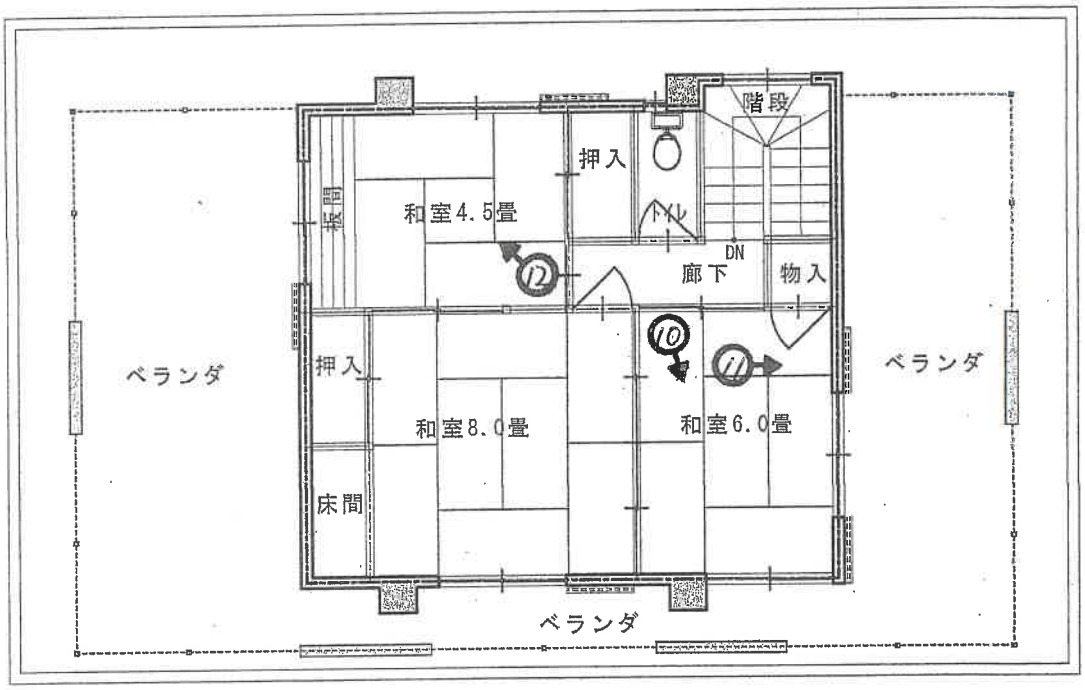


※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

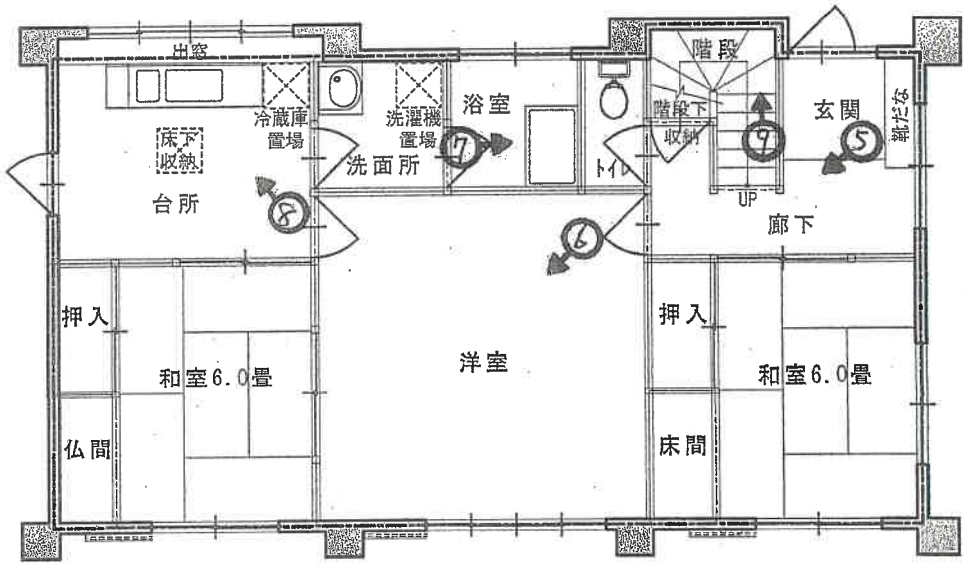
←○写真撮影位置方向

（ // 枚目）

建 物 間 取 図



2階　平面図

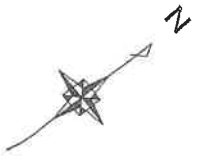


1階　平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

建 物 間 取 図



附属建物

（車庫）



※ 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

（ 13 枚目）

①対象物件（北）



②対象物件（北東）

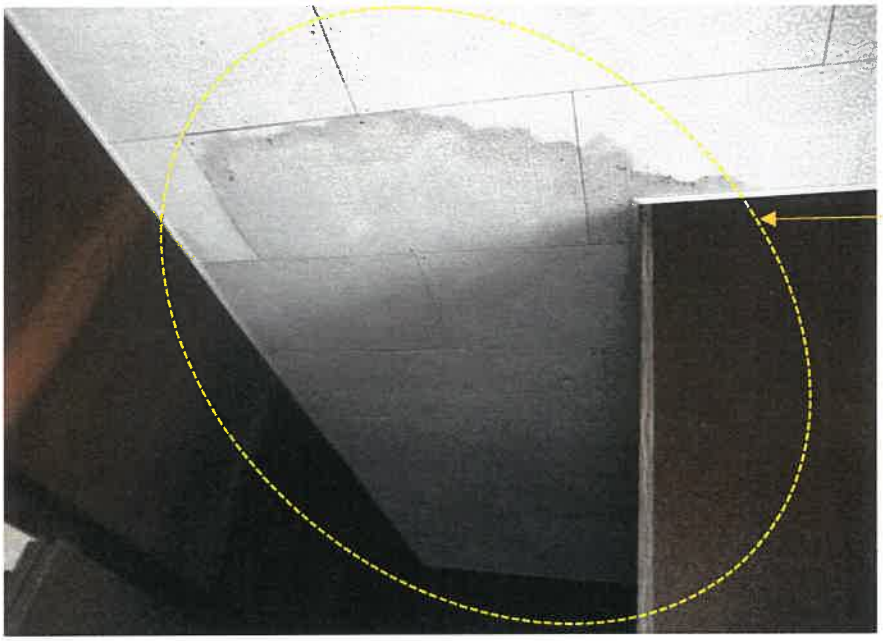


③対象物件（南東）





④附属建物符号１
（車庫）



⑤１階玄関天井

雨漏り跡



⑥１階洋室

⑦浴室

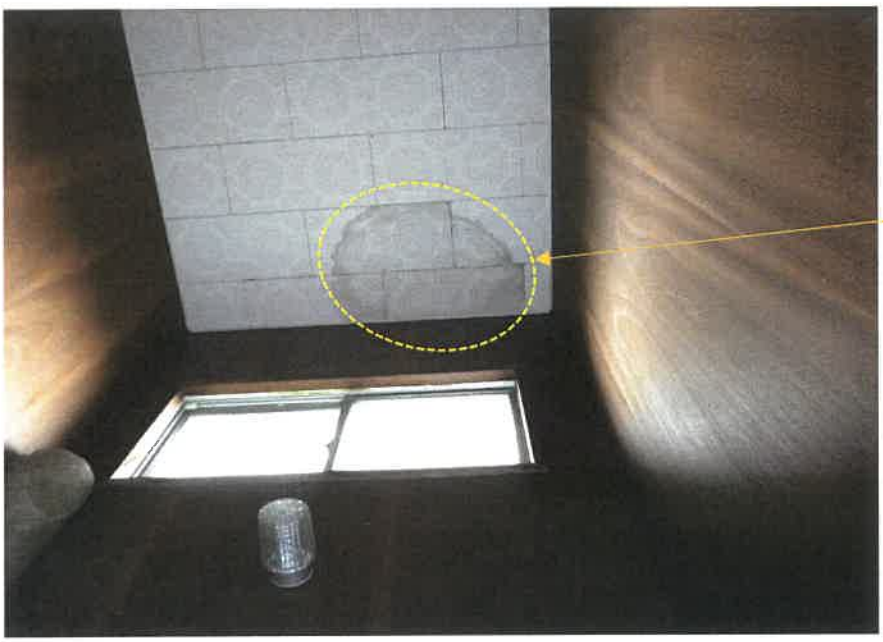


⑧台所

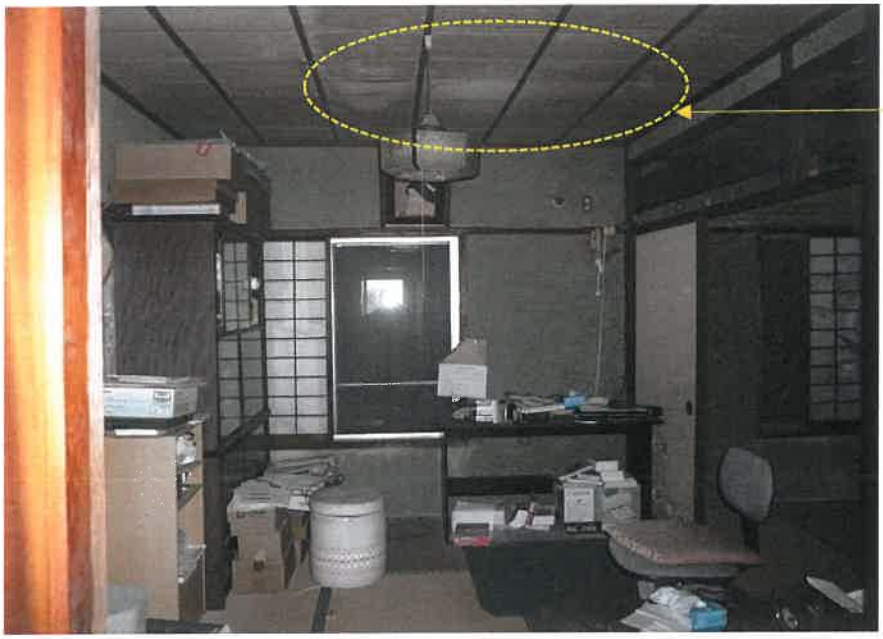


床の浮き沈み

⑨階段天井

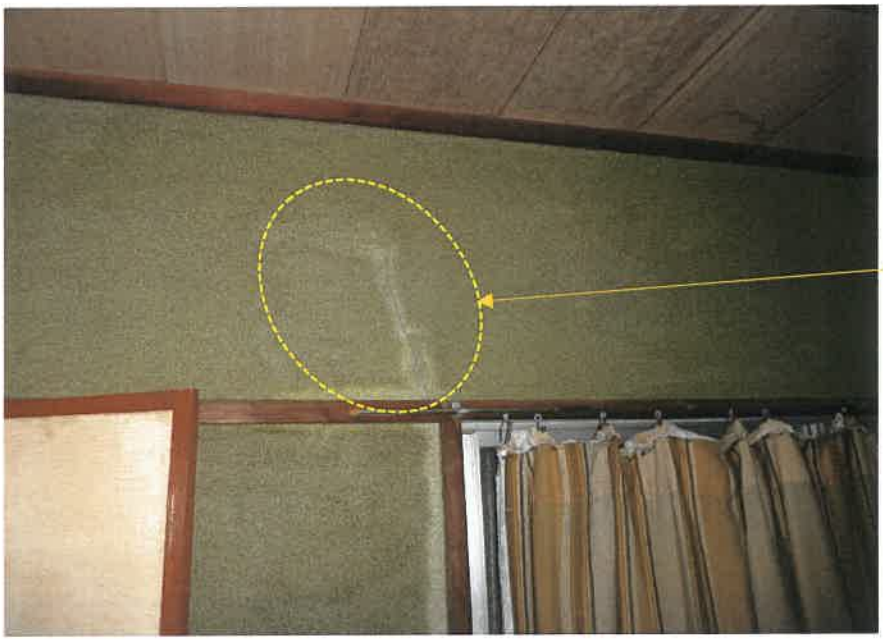


雨漏り跡



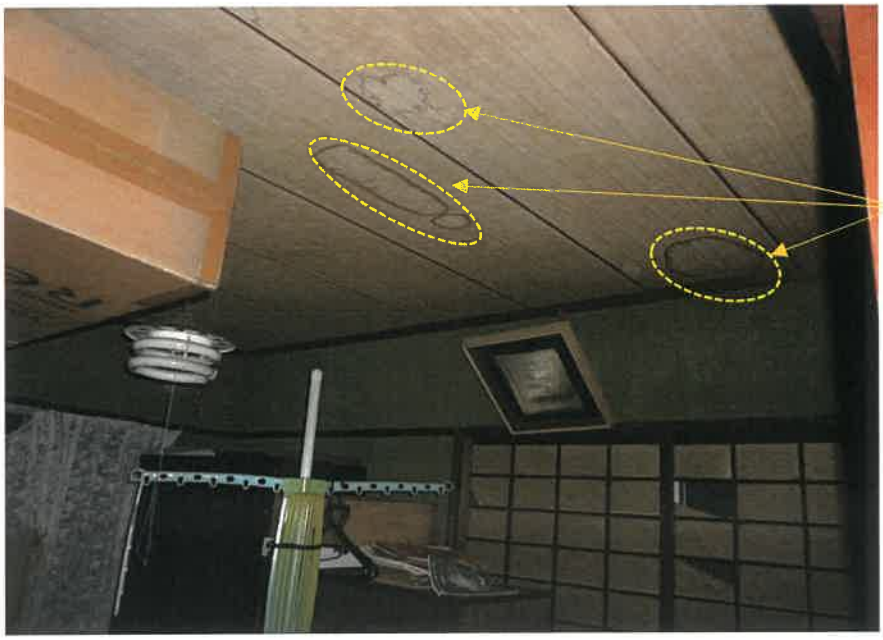
⑩２階東側和室

天井板の浮き



⑪２階東側和室

ヒビ



⑫２階西側和室

雨漏り跡

令和　7　年（ケ）第　　2　　号
令和　8　年　1月　9日　現地調査
令和　8　年　2月　3日　評　　価

鹿児島地方裁判所名瀬支部　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　2,820,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　1,550,000 円
物件2(建物)	金　1,270,000 円

1. 一括価格は、物件1、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	大島郡和泊町大字手々知名字船畠 163番3 宅地 515.84㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大島郡和泊町大字手々知名字船畠 163番地3 163番3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階　76.59㎡ 2階　47.12㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 27.99㎡	

番号	特記事項
1	土地(物件1)は持分所有であるが、評価対象は共有者全員の合計持分である。
2	建物(物件2)は持分所有であるが、評価対象は共有者全員の合計持分である。

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	和泊町役場の北東方　約　1.2　km 「和中前」バス停の南方　約　90　m 和泊小学校の東方　約　960　m （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、和泊町役場の北東方約1.2km（直線距離）に位置する。当該地域は、県道沿いに低層戸建住宅、共同住宅、店舗等が点在している地域である。特段の変動要因は認められないため、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　：　第一種住居地域 建ぺい率　：　60% 容積率　：　200% 防火規制　：　無 その他の規制　：　無
画地条件	地積　：　515.84㎡ 規模　：　概ね標準的 間口　：　約27.2m 奥行　：　約19.2m 形状　：　長方形 地勢　：　一部は平坦地(特記事項②ご参照) 高低差　：　北東側で接面する県道より約0～2.5m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	北東側約15.0m舗装県道（建築基準法上の道路）
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、戸建住宅(南東側)、ガソリンスタンド(北西側・南西側)である。
供給処理施設	上水道：有り 都市ガス：無し 下水道：有り
土壌汚染の可能性の調査	土地(物件1)は、ガソリンスタンドの隣接地であるため、通常の土地に比して土壌汚染に対するリスクは高いものと推定される。 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確たる事実が認められたわけではないが、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 土地(物件1)の建物(物件2)周辺は平坦であるが、土地(物件1)の南東側周辺は平坦ではないと推定される。詳細は、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ③ 土地(物件1)の擁壁には一部であるが、亀裂が認められる。 ④ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

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)：昭和　51　年　12　月　20　日新築 経　過　年　数：　50　年 経済的残存耐用年数：　0　年
仕　　様	用　途：　居宅 構　造：　鉄筋コンクリート造 屋　根：　陸屋根 外　壁：　リシン吹付等 内　壁：　プリント合板、繊維壁等 天　井：　化粧石膏ボード等 床　：　畳・フローリング等 設　備：　水道・電気・トイレ等 その他：　特になし
床面積（現況）	123.71㎡
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	保守管理の状態は劣る(特記事項①、②ご参照)。
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 主である建物の外壁には一部損傷が認められる。詳細は、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ② 主である建物の内部には、雨漏り跡、床・畳の浮き沈み等が存在しており、建物内部は経年以上の劣化が認められる。詳細は、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ③ 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。 ④ 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。

（附属建物）

区　　分	附属建物
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　4　年　－　月　－　日新築 経　過　年　数：　34　年※特記事項①ご参照 経済的残存耐用年数：　0　年
仕　　様	用　途：　車庫 構　造：　鉄筋コンクリート造 屋　根：　陸屋根 外　壁：　－ 内　壁：　－ 天　井：　－ 床　：　土間コンクリート 設　備：　－ その他：　特になし
床面積（現況）	27.99㎡
現況用途等	現況用途：車庫 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 当該附属建物は関係人の陳述等が得られなかったため、建築の月日は不詳である。本件評価に当たっては、保守的な観点から建築の月日を推定し、1月1日から起算して経過年数を算定した。 ② 車庫入口の高さは、約1.6m～1.8mである。車庫内の高さは、約1.7mである。近年の車種から検討すると、車庫を利用出来る車種はやや限定されるものと推定される。 ③ 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ④ 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。 ⑤ 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／㎡) 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	10,700	0.92	515.84	0.90	40/40	4,570,000

ア 標準画地価格

地価公示　和泊-2

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

11,100 円／㎡ × (98.1)/100 × 100/(102) × 100/(100) ＝ 10,700 円／㎡

◇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 +2

◇地域格差：街路 ± 0 %、交通・接近 ± 0 %、環境 ± 0 %、行政 ± 0 %

1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ＝ 1.00 (100/100)

イ 個別格差：方位 +2%、雑木・雑草等の繁茂 -10%

1.02 × 0.90 ＝ 0.92 (相乗積)

ウ 地積：登記記録数量

エ 建付減価補正率：0.90　(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

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 割合 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	297,000	123.71	0.03	40/40	1,102,000

ア 再調達原価：297,000円/㎡
イ 現況延床面積:123.71㎡
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　50　年、経済的残存耐用年数　0　年、残価率　5　%
観察減価法による減価率　50　%（建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮(*1)）
*1建物特記事項①、②も含めて考慮(6頁ご参照)
現価率　＝{　残価率5%　＋　(1-5%)　×　(0年/35年)　}　×　(1-50%)　＝　0.03

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) オ	現況延床面積 (㎡) カ	現価率 キ	共有持分 割合 ク	主である建物価格 (円) オ×カ×キ×ク
1	128,000	27.99	0.04	40/40	143,000

オ 再調達原価：128,000円/㎡
カ 現況延床面積:27.99㎡
キ 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　34　年、経済的残存耐用年数　0　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%)　×　(0年/25年)　}　×　(1-30%)　＝　0.04

建物価格の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	建物価格合計 (円) ケ＋コ
2	1,102,000	143,000	1,245,000

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	4,570,000	法定地上権	0.30	1,371,000

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	4,570,000	− 1,371,000	1.00	0.81	0.60	1,550,000
2	1,245,000	+ 1,371,000	1.00	0.81	0.60	1,270,000
一括価格(合計)						2,820,000

ウ 占 有 減 価 修 正 ： 必要なし

エ 市 場 性 修 正 ： 物件1

ガソリンスタンド隣接地 -10%、老朽化した物件 -10%

0.90 × 0.90 ＝ 0.81（相乗積）

物件2

老朽化した物件 -10%、駐車場としての汎用性が劣る -10%

0.90 × 0.90 ＝ 0.81（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 地価公示価格　（　　和泊-2　　）

所　　在 : 大島郡和泊町大字手々知名字船畠163番3
価　　格 :　11,100　円／㎡
位　　置 : 和中前バス停約120m
価格時点 : 令和7年1月1日
地　　積 :　515　㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 北東 15.0m 県道
用途指定等 : 非線引都市計画区域　第一種住居地域
（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅のほかに公営住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額　（ 令和 7年 1月 1日現在 ）

物　件　1　　3,446,584 円
物　件　2　　4,367,211 円（主である建物）
　　415,340 円（附属建物）

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　和泊町2021 06)

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

以 上

位 置 図



国土地理院地形図



請求部分	所在	大島郡和泊町大字手々知名字船畠				地番	163番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和58年8月			備付年月日(原図)	昭和60年1月1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。

(鹿児島地方法務局奄美支局管轄)

令和7年7月7日

東京法務局品川出張所

登記官

[redacted]

公図写し
A3をA4サイズに縮小

請求番号：19-1

(1/1)

登記年月日：平成4年4月10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。

（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）

令和7年7月7日　東京法務局品川出張所

登記官

[redacted]

請求番号：19-2

H4.4.10

003977

前 163-[redacted]

地積測量図

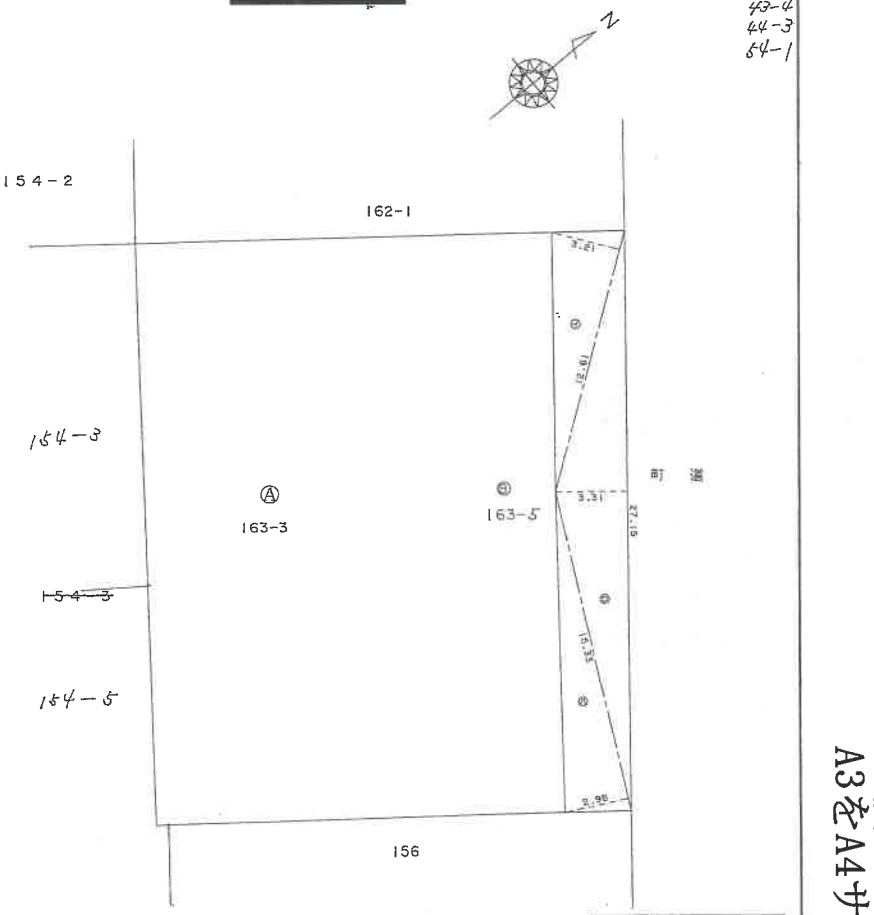
地番	163-5
土地の所在	大島 [redacted] 々知名字船畠

求積表

地番	㊁ 163-5		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	12.61	3.21	40.4781
ロ	27.15	3.31	89.8665
ハ	15.33	2.98	45.6834
		合計	176.0280
		面積	88.01400
		地積	88.01 ㎡

地番	Ⓐ 163-3	
公簿	合計面積	残地
603.86	88.01400	515.84600
	地積	515.84 ㎡

地番	地積
Ⓐ 163-3	515.84 ㎡
㊁ 163-5	88.01 ㎡



筆界点	境界標の種類
㊁	石杭
㊂	金属鋲
㊃	コンクリート杭
㊄	プラスチック杭
㊅	刻印

作製者	[redacted] （平成4年2月1日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：昭和52年2月28日

050888

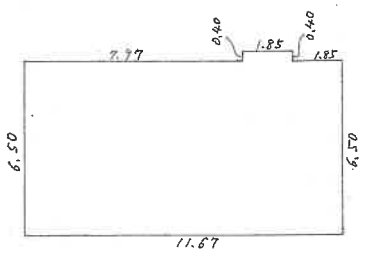
建物図面
各階平面図

家屋番号	163－3
建物の所在	大島郡和泊町手々知名字船蔵163番地3

（単位 m）

各階平面図

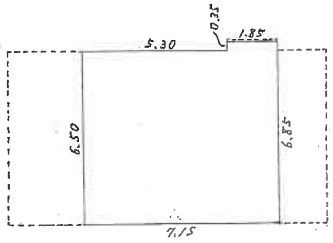
（縮尺 1/200）



求積

6.50	× 11.67	＝	75.855
0.40	× 1.85	＝	0.740
	計	＝	76.595

床面積 76.59 m²



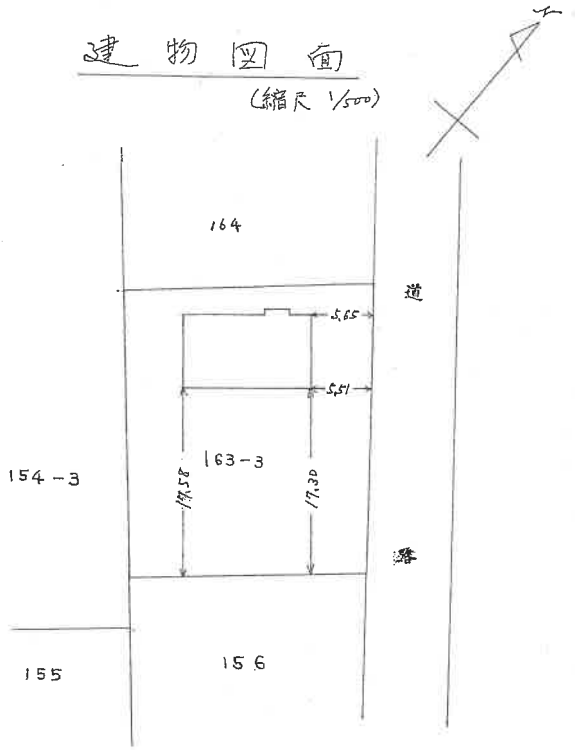
求積

6.50	× 7.15	＝	46.475 0
0.35	× 1.85	＝	0.6475
	計	＝	47.1225

床面積 47.12 m²

建物図面

（縮尺 1/500）



縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）【日加納】

作製年月日	昭和五拾年弐月弐拾日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S52.2.28

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

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。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和7年7月7日　東京法務局品川出張所
登記官 [redacted]

請求番号：19-3

登記年月日：令和7年11月17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。

（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）

令和7年11月20日　千葉地方法務局船橋支局

登記官

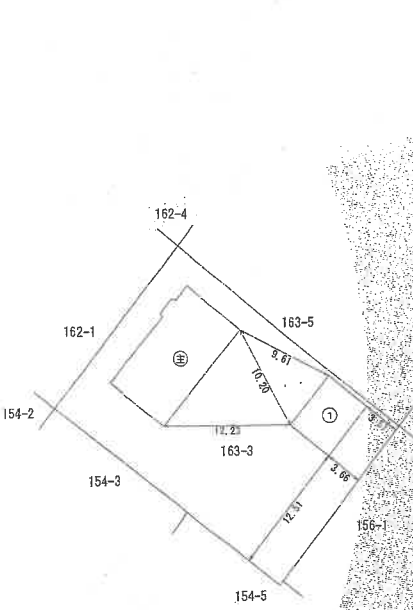
[redacted]

建物図面・各階平面図写し A3をA4サイズに縮小

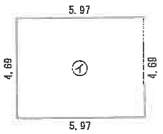
建物図面 各階平面図

家屋番号	163番3
建物の所在	鹿児島県大島郡和泊町大字手々知名字船畠163番地3

「単位：m」



附属建物（符号1）



求積表

㋑	5.97	×	4.69	=	27.9993

床面積　27.99 ㎡

作成者	[redacted]（令和　7年　10月　22日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M50951

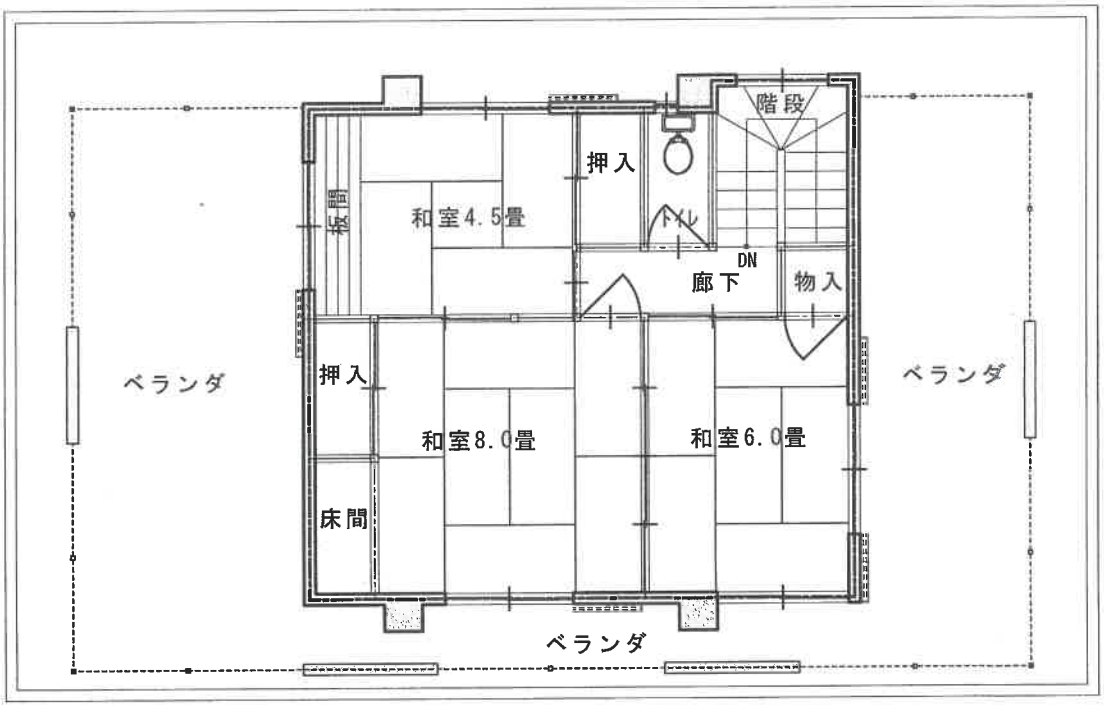
土地建物位置関係図



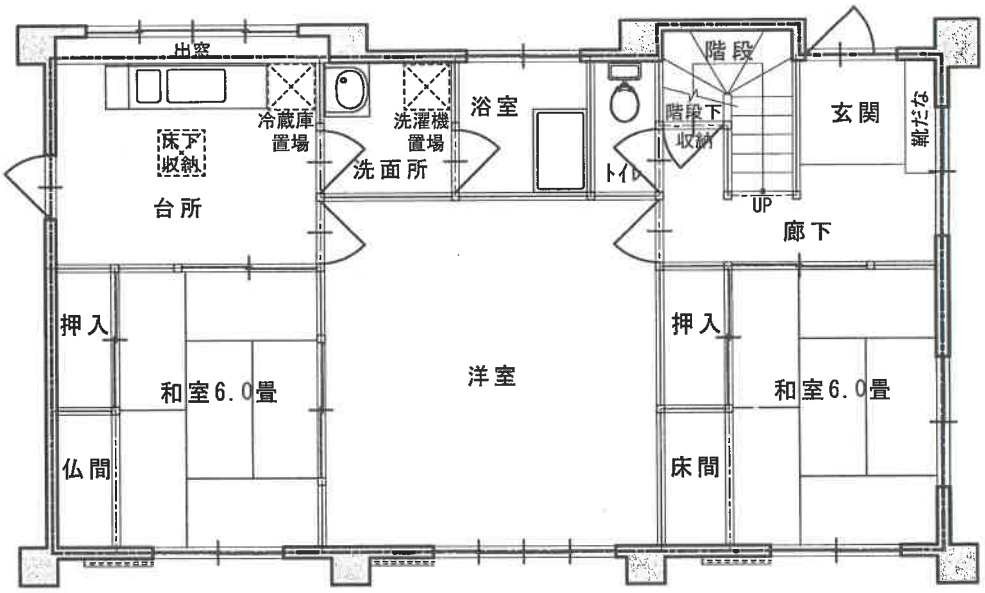
番号矢印：写真撮影位置

※ 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



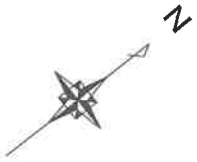
2階　平面図



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



附属建物

（車庫）

※ 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



写真④



写真⑤



写真⑥

