

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日
 鹿児島地方裁判所民事第3部
 裁判所書記官 松 下 竜 二

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6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 6年 4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

- 3 所 在 指宿市西方字野元
地 番 2032番4
地 目 宅地
地 積 242.36平方メートル
- 4 所 在 指宿市西方字野元2032番地4
家屋 番号 2032番4の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.69平方メートル
- 5 所 在 指宿市西方字野元2032番地4、2032番地9、
2032番地11
家屋 番号 2032番4の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.56平方メートル
(現況)
床 面 積 約39.56平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月 8日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 寶 亀 秀 光

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

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3～5】

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Aが占有している。

【物件番号5】

本件所有者B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】

- ・隣地（地番2032番6、同2026番10）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番2032番6）を通行のため利用している。

《 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

3 所 在 指宿市西方字野元
地 番 2032番4
地 目 宅地
地 積 242.36平方メートル

所有者 A

4 所 在 指宿市西方字野元2032番地4
家屋 番号 2032番4の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.69平方メートル

所有者 A

5 所 在 指宿市西方字野元2032番地4、2032番地9、
2032番地11

家屋 番号 2032番4の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.56平方メートル

(現況)

床 面 積 約39.56平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第72号
令和5年11月17日受理
令和6年1月17日提出

現況調査報告書（物件3～5）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田一重（印）

物 件 目 録

3 所 在 指宿市西方字野元
地 番 2032番4
地 目 宅地
地 積 242.36平方メートル

所有者 A

4 所 在 指宿市西方字野元2032番地4
家屋 番号 2032番4の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.69平方メートル

所有者 A

5 所 在 指宿市西方字野元2032番地4、2032番地9、
2032番地11
家屋 番号 2032番4の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.56平方メートル

所有者 B

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3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件5所有者) 上記の者らが本土地上に下記建物をそれぞれ所有し、占有している。物件5所有者の敷地利用権は使用借権である。 <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	件外物件として電柱及び支線が存する。														
建 物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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;"> <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住居(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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	付近														
土 地															
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、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 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															
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約39.56㎡(約2㎡崩壊)														
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住居(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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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
物件3及び4所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は長期間空き家となっています。 2 物件5所有者は私の前妻になります。同人とは全く連絡は取れません。 3 物件5の建物が本件土地にある関係で、敷地の利用料等は特に貰っていません。土地の利用権としては使用借権になります。 4 物件4の建物は以前借家として貸していたということは聞いていました。空き家になって10年くらい経つと思います。 5 本件建物を利用するに際しては、市道とは高低差があり出入りできないため、2032-6の土地を通行のために利用していたのではないかと思います。
指宿市土木課担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地に接面する2032-6の土地は市道として認定はされていませんが、指宿市が管理する公衆用道路になります。
物件5所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は物件3及び4所有者の祖母から貰ったものですが、私自身は利用したことはありません。 2 私の記憶では20年くらい前までは、当時の義理の母の知人が使っていたと思います。その後のことはよく分かりません。私は税金のみを払っている状況です。 3 本件土地の利用料を物件3の所有者に払ったことは今までありません。敷地は無償で借りて利用していることになります。

執行官の意見

(物件3関係)

- 1 本件土地は南側で市道に接面している。なお、同市道とは高低差があり(写真1, 2)直接利用することはできないが、北西側で接面する2032-6の土地(登記簿上指宿市名義の雑種地である。)も指宿市が管理する公衆用道路であるとのことであった。
- 2 本件土地と2032-6及び2026-10との境界は外観上不明瞭である。

(物件4関係)

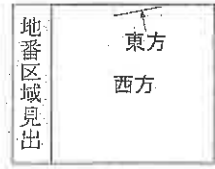
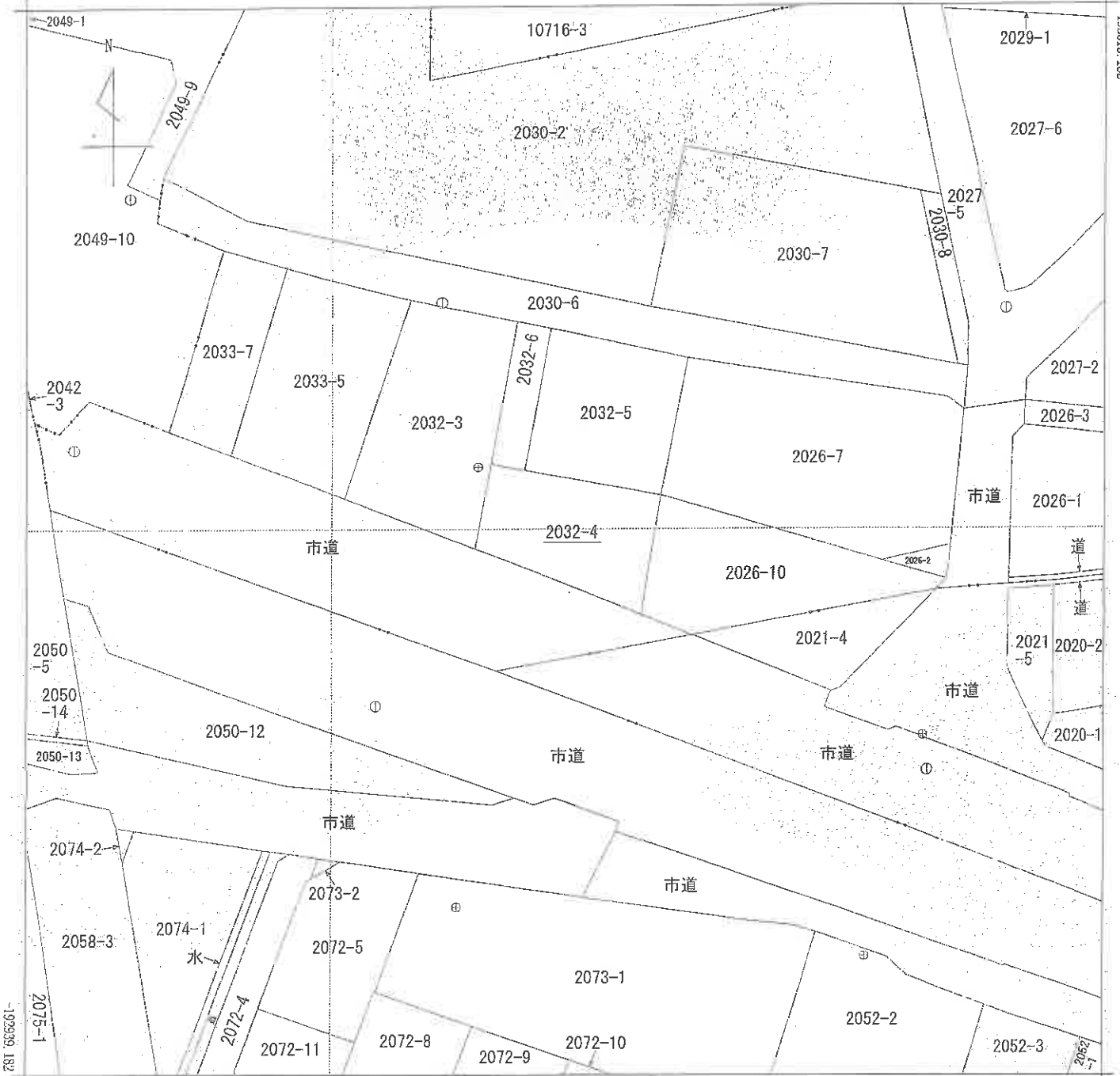
- 1 本件所有者によると長期間利用されておらず、管理状態は不良であった。
- 2 天井板が黒ずみ、傷んでいた。
- 3 軒先が隣接地(2032-5)にはみ出している可能性がある(写真3)。

(物件5関係)

- 1 かなり長期間利用されていないと推察され、内外装ともに損傷が激しかった。天井板が一部抜け落ち(写真16)、床も踏み込むと抜け落ちそうな撓みを感じる箇所があった。
- 2 東角部分の外壁及び床が一部崩壊していた(写真7)。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月20日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付 市役所宛税務資料交付申請
5年11月24日 16：20-16：45	物件所在地	物件確認
5年11月30日 15：15-16：15	物件所在地	立入調査
5年12月13日 16：30-16：45	執行官室 (電話)	物件3及び4所有者から聴取
5年12月18日 10：20-10：25	執行官室 (電話)	物件5所有者から聴取
5年12月27日 9：10-9：15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(2032番6)
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、未施錠の窓から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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月30日 目的物件は空き家で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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



請求部	所在	指宿市西方字野元				地番	2032番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成30年10月10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5年8月21日
鹿児島地方法務局

A3判をA4判に縮小した

登記官

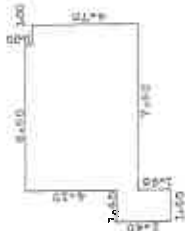
001438

各階平面図

家庭番号 2032-4の2

建物の所在 相模川西が字野元2032番地4、2032番地5、2032番地6、2032番地7

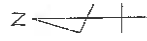
建物図面
各階平面図



求積法

0.30 × 6.60 = 1.9800
 2.40 × 1.45 = 3.4800
 4.75 × 7.60 = 36.1000
 計 = 41.5600

床面積 41.56 ㎡



(日数2)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日数8)

(日本工学家会認定士会認定会用紙)

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。
令和5年5月21日 国土院地方部(国)

登録簿

A3判をA4判に縮小した

H3 7.9

建物図面図

各階平面図

H 3 7 9

(日加積)

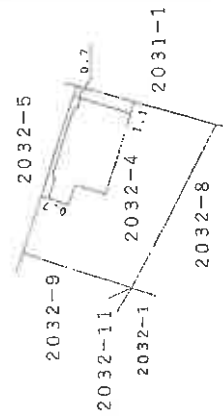
家庫番号 2032-401
 建物の所在 指宿市西方字野元2032番地4



求積法

0.30	×	6.60	=	1.9800
1.90	×	1.90	=	3.6100
4.75	×	7.60	=	36.1000
計				= 41.6900

床面積 41.69 m²



(日加積)

作図者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

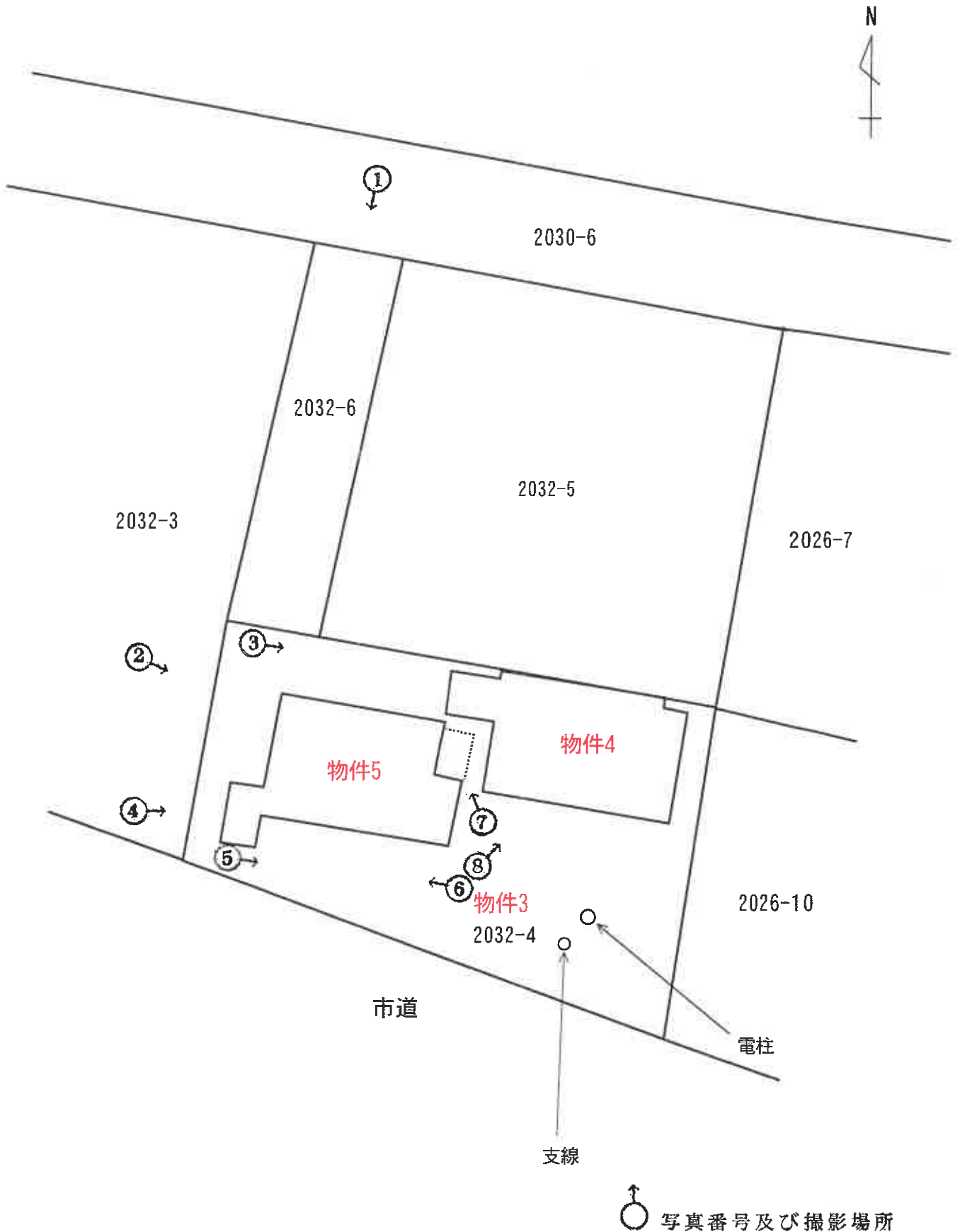
(日本土木学会環境土木士会連合会専用紙)

これは図面に記述されている内容を証明する図面である。
令和5年8月21日 建築協会の方法で印刷

登記簿

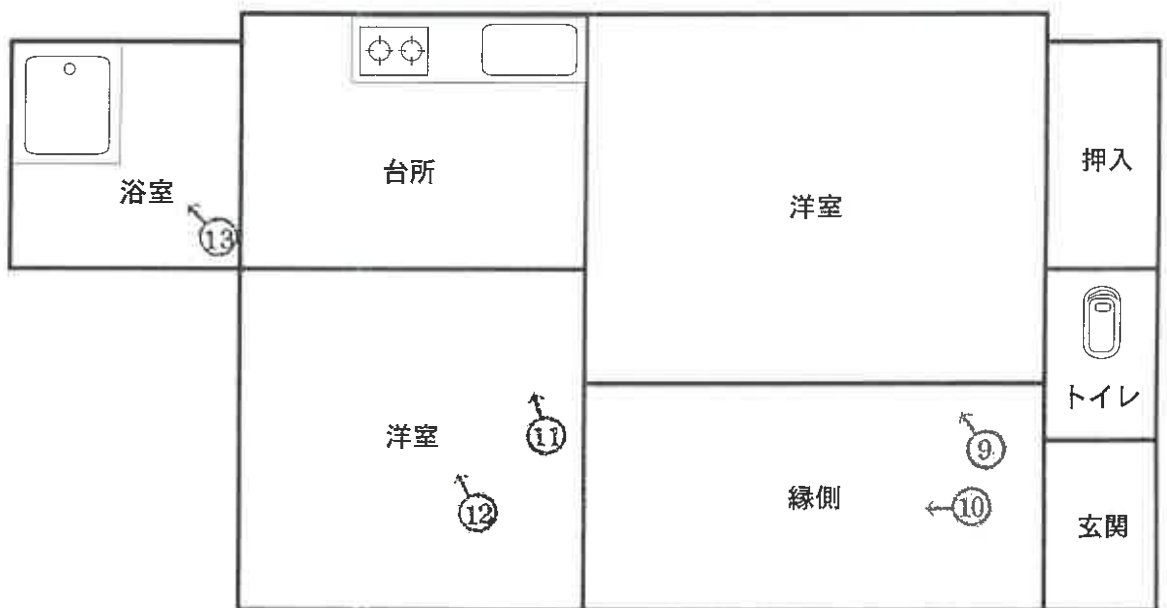
A3判をA4判に縮小した

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。
(10 枚目)

建物間取図 (物件 4)

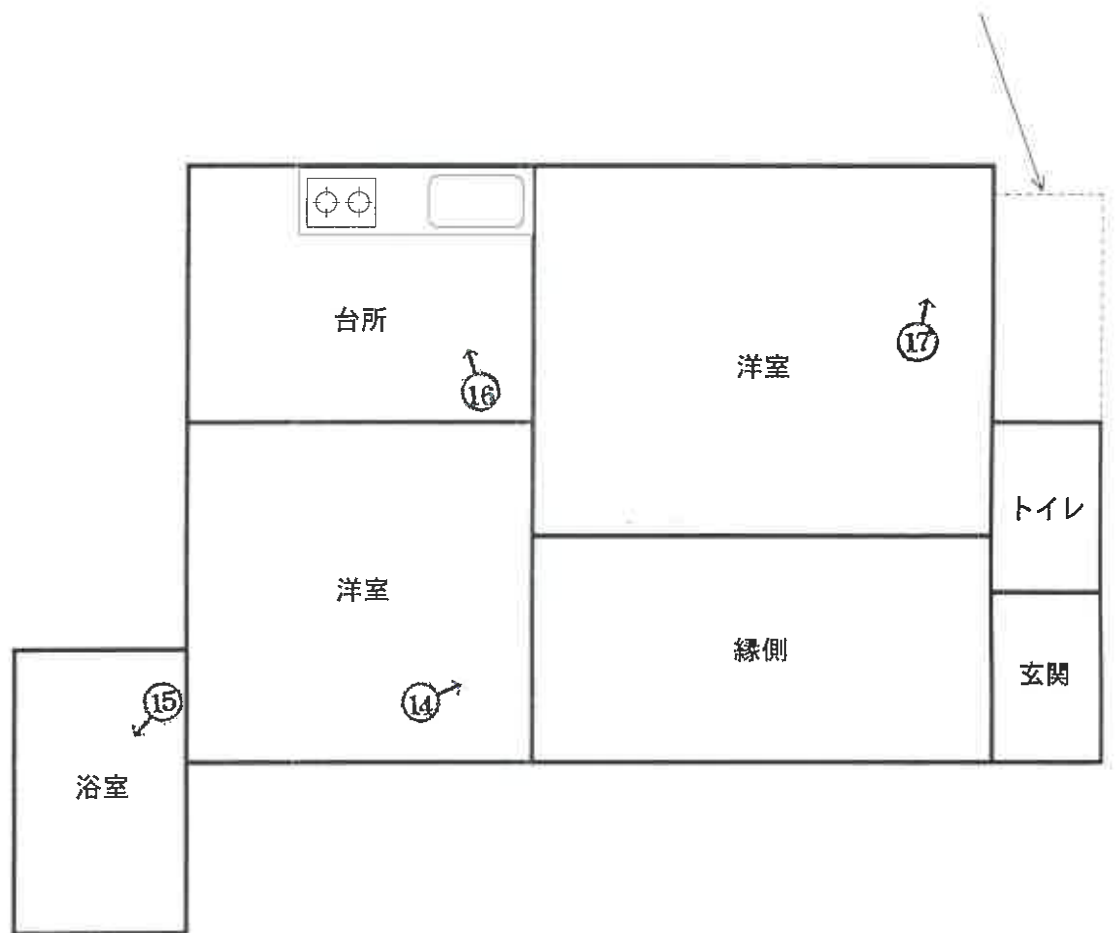


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件 5)



点線：外壁及び床の崩壊部分



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

写真1



2030-6

写真2



(13枚目)

写真3

隣地へのはみ出し可能性のある部分
物件4

物件5



写真4 物件5外観



写真5

物件5



写真6

物件5



(15枚目)

写真7

外壁の崩壊部分



写真8 物件4外観



写真9 物件4内部



写真10



(17枚目)

写真11



写真12 天井板の黒ずみ



(18枚目)

写真13



写真14 物件5内部



(19枚目)

写真15



写真16



(20枚目)

写真17 天井板の傷み



令和 5 年 (ケ) 第 72 号
令和 5 年 11 月 30 日 現地調査
令和 6 年 1 月 17 日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 3 ・ 物件 4 ・ 物件 5)

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 悟 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 720,000 円
物件4 (建物)	金 320,000 円
物件5 (建物)	金 130,000 円

- 1 一括価格は、物件3・4・5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3の内訳価格は物件4・5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・5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
3	所在地 地目 地積	指宿市西方字野元 2032番4 宅地 242.36 m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	指宿市西方字野元2032番地4 2032番4の1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 41.69 m ²	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	指宿市西方字野元2032番地4、2032番地9、2032番地11 2032番4の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 41.56 m ²	約 39.56 m ²
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件5建物のうち約2m²(東角部分の外壁及び床)が崩壊している。 ・物件5建物の所在における2032番地9及び2032番地11は平成30年7月30日に物件3土地(2032番4)に合筆されている。 			

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3)

位置・交通	JR指宿枕崎線「二月田駅」の北方約640m 田口田バス停の南東方約220m 柳田小学校の北方約750m (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850m付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅の他、空地や農業集荷場等が見受けられる。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：242.36 m ² 規模：ほぼ標準的 間口：約4m 奥行：約10～14m 形状：ほぼ整形 地勢：平坦 高低差：北方接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北方(土地の北西角)約4mの未舗装道路(建築基準法上の道路ではない)に接面。 南方約25mの舗装市道(建築基準法上の道路)に接面。但し、当該市道との間には大きい高低差があり、出入り不可。	
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。	
供給処理施設	上水道：あり 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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 物件4建物の敷地利用権は法定地上権、物件5建物の敷地利用権は使用借権、及ぶ範囲は物件3土地の全域と判断した。</p> <p>② 物件3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)</p> <p>③ 物件3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。</p> <p>④ 物件3土地には電柱・支線が存する。</p> <p>⑤ 物件3土地には全体的に草木が繁茂している。</p> <p>⑥ 物件3土地と南方市道との間には大きい高低差(物件3土地が低い)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。</p> <p>⑦ 物件3土地に出入りしている道路は2032番6(建築基準法上の道路ではない)であり、南方で接面している市道からの出入りは高低差により不可能である。近隣の建物は建築基準法第43条によって建築の許可が出ているが、当該近隣の建物は2030番6(当該道路も建築基準法上の道路ではない)に接道している。物件3土地は2030番6に接道しているわけではないことから、建築不可能地である可能性は否めない(南薩地域振興局・土木建築課にて確認)。</p> <p>物件3土地、2032番6、2030番6の位置関係については土地建物位置関係図参照。</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物(物件4)
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 51 年月日不詳 経 過 年 数：約 48 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 外 壁：板張り等 内 壁：クロス、板張り等 天 井：合板等 床：フローリング等 設 備：電気等(使用の可否は不明) そ の 他：特になし
床面積(現況)	41.69 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：普通 施 工：普通
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。

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 一部の天井板が黒ずんでシミになっており、雨漏りが発生している可能性がある。</p> <p>② 調査時点における状況を鑑みると、シロアリ被害が発生している可能性は否めない。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。</p> <p>③ アスベストについて、物件4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。</p> <p>④ 物件4建物の北側の軒先が目的外土地(2032番5)に、はみ出している可能性がある。</p> <p>⑤ 全体的に劣化している。</p>
----------------	---

区 分	主である建物(物件5)
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 51 年月日不詳 経 過 年 数 : 約 48 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 外 壁 : 板張り等 内 壁 : 板張り等 天 井 : 合板等 床 : フローリング等 設 備 : 電気等(使用の可否は不明) そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	約 39.56 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 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	著しく劣る
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	<p>① 天井が一部抜け落ちており、雨漏りが発生している。</p> <p>② 調査時点における状況を鑑みると、シロアリ被害が発生している可能性は否めない。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。</p> <p>③ アスベストについて、物件5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。</p> <p>④ 全体的に劣化が著しい。</p> <p>⑤ 床が踏み抜けそうなほど撓んでいる箇所があり、東角部分の外壁及び床が崩壊している。</p>
---------	---

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3）

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	14,600	0.84	242.36	0.80		2,377,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 指宿(県) -4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 22,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 100 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 153 & = 14,600\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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+1 角地±0

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件
1.02 × 1.00 × 1.50 × 1.00 = 1.53

イ 個 別 格 差 : 方位±0 間口狭小▲10 電柱等、草木▲2 高低差▲5
1.00×0.9×0.98×0.95=0.84

(相乗積) 0.84

ウ 地 積 : 登記記載の地積。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮。

② 建物価格（物件4、物件5）

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
4	140,000	41.69		0.04	233,000

ア再調達原価：140,000円/㎡

イ現況延床面積：41.69㎡

エ現 価 率

経過年数 48 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（-30 %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。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.30) = 0.04$$

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
5	140,000	39.56		0.03	166,000

ア再調達原価：140,000円/㎡

イ現況延床面積：約39.56㎡

エ現 価 率

経過年数 48 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（-50 %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。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.50) = 0.03$$

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 (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
3	4	2,377,000	0.30	法定地上権	0.51	363,000
3	5	2,377,000	0.10	使用借権	0.49	116,000
計						479,000

イ 土地利用権等割合

物件4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。
物件5建物の土地利用権等は使用借権、その割合を10%と査定した。
なお、各々の土地利用権等が及ぶ範囲は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
3	2,377,000	- 479,000	/	0.64	0.60	720,000
4	233,000	+ 363,000	/	0.90	0.60	320,000
5	166,000	+ 116,000	/	0.80	0.60	130,000
一括価格(合計)						1,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：【物件3】 著しく老朽化した建物の敷地▲20
建築不可能地である可能性▲20

【物件4】 軒先が隣地にはみ出している可能性がある▲10

【物件5】 著しく老朽化した建物▲20

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) - 4
所 在 : 指宿市東方字上新原8321番1
価 格 : 22,600 円/㎡
位 置 : 二月田駅 1.4km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 278 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西 5.0m 市道 北東側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定なし
(建蔽率70%, 容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が比較的建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和5年1月1日)

物件3	1,944,454 円
物件4	500,353 円
物件5	507,150 円

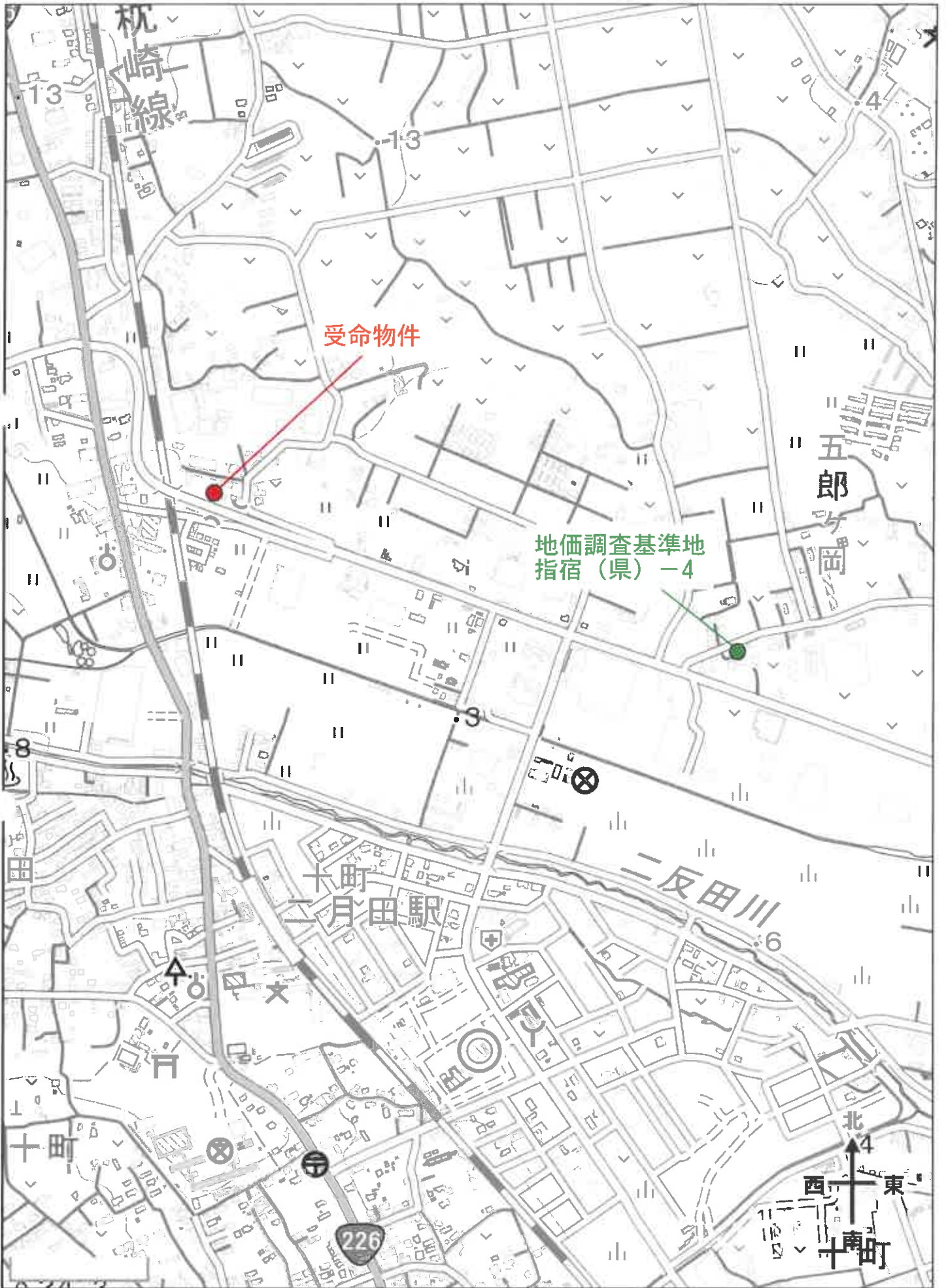
第7 附属資料

- 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 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

※ 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2023年版を使用。

以 上

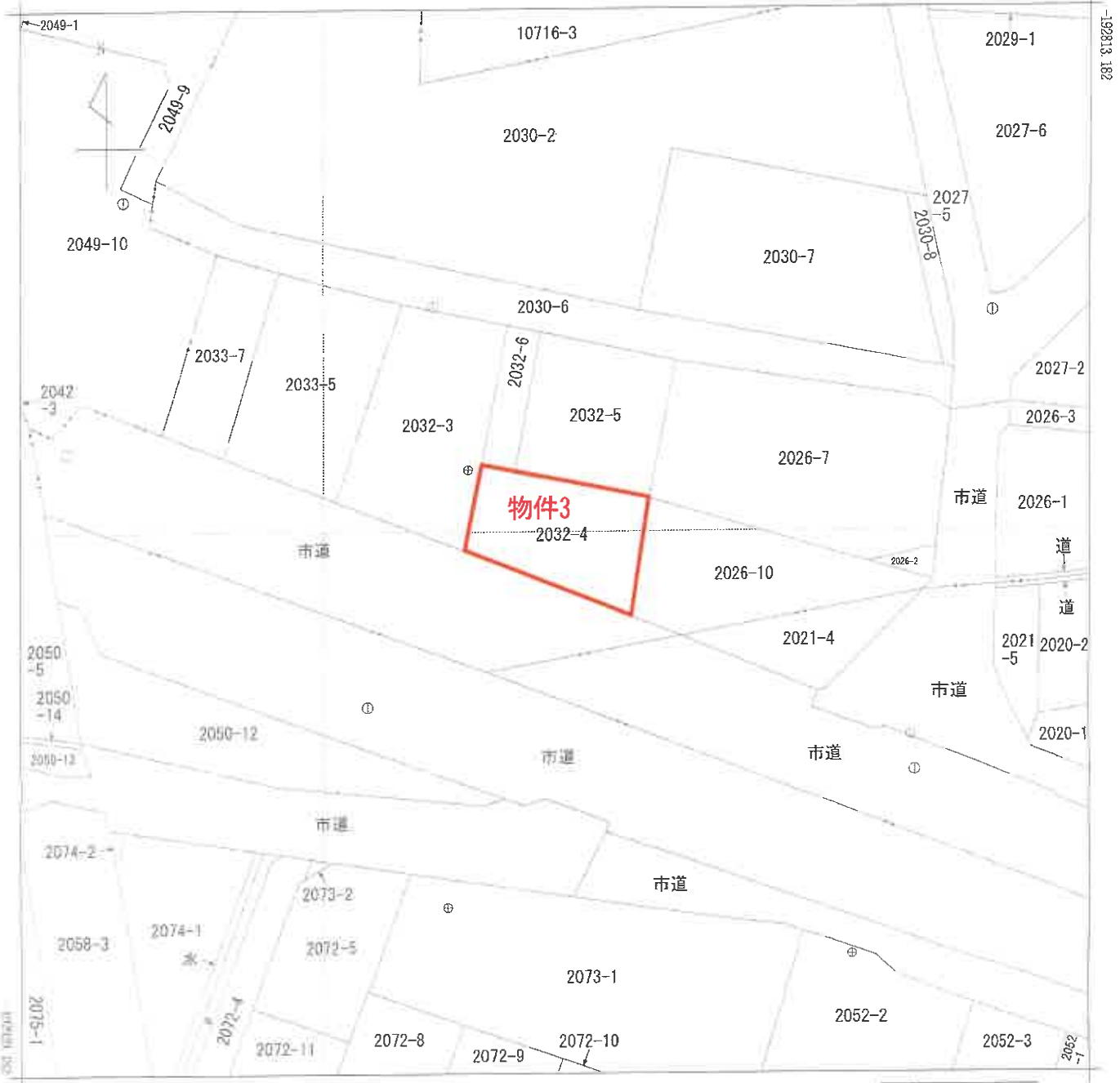
位置図



公図写し

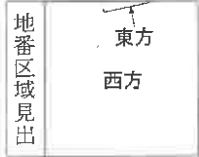
(座標値種別：測量成果)

-35260.229



-35385.229

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在 指宿市西方字野元				地番 2032番4		
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14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成30年10月10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5年8月21日
鹿児島地方務局

請求番号：32-1

登記官

(1/1)



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面・各階平面図写し

登記年月日 平成33年7月9日

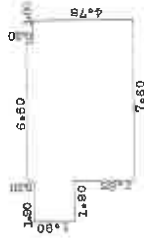
001437

各階平面図

家屋番号 2032-4の1

建物の所在 指宿市西方字野元2032番地4

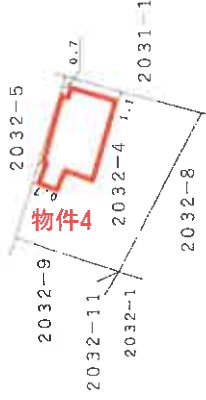
H 3 7 9



求積法

0.30	×	6.60	=	1.9800
1.90	×	1.90	=	3.6100
4.75	×	7.60	=	36.1000
計				= 41.6900

床面積 41.69 ㎡



(日鷹連12)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日鷹納)

令和5年8月21日 鹿児島地方裁判所 登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：32-2

(日本工務店建築士会連合会用紙)

建物図面・各階平面図写し

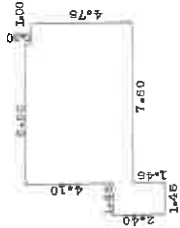
H
3.7.9

(百加納)

建物図面 各階平面図

家屋番号	2032-4の2
建物の所在	指宿市西方字野元2032番地4、2032番地9、2032番地11

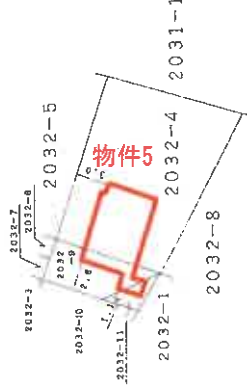
001438 各階平面図



求積法

0.30	×	6.60	=	1.9800
2.40	×	1.45	=	3.4800
4.75	×	7.60	=	36.1000
計				= 41.5600

床面積 41.56 ㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

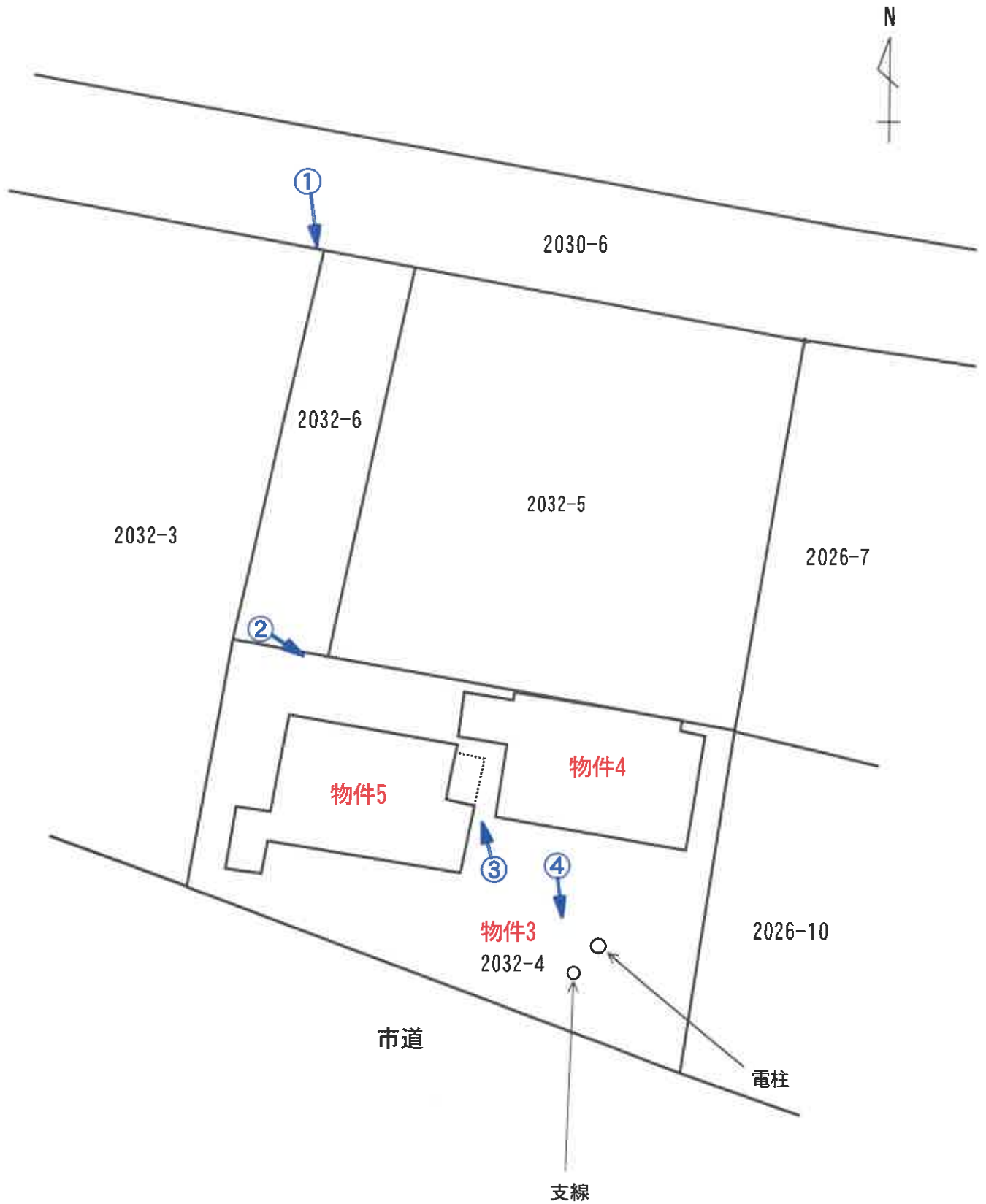
登記年月日：平成3年7月9日

これは図面に記載されている内容を証明した謄面である。
令和5年8月21日 鹿児島地方送務局 登記官

請求番号：32-3

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

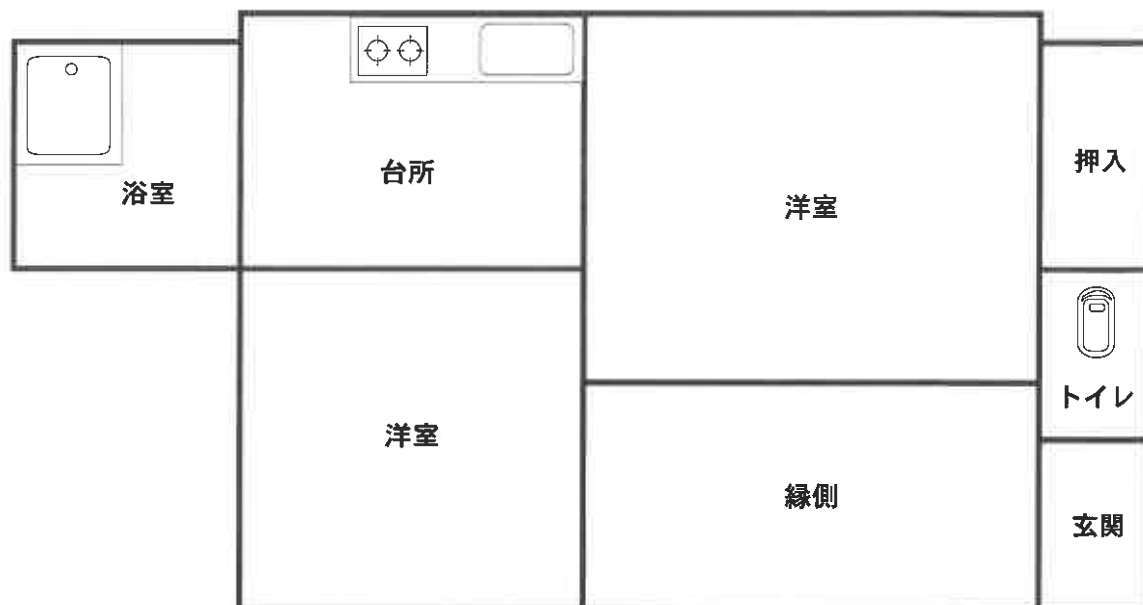
土地建物位置関係図



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4)

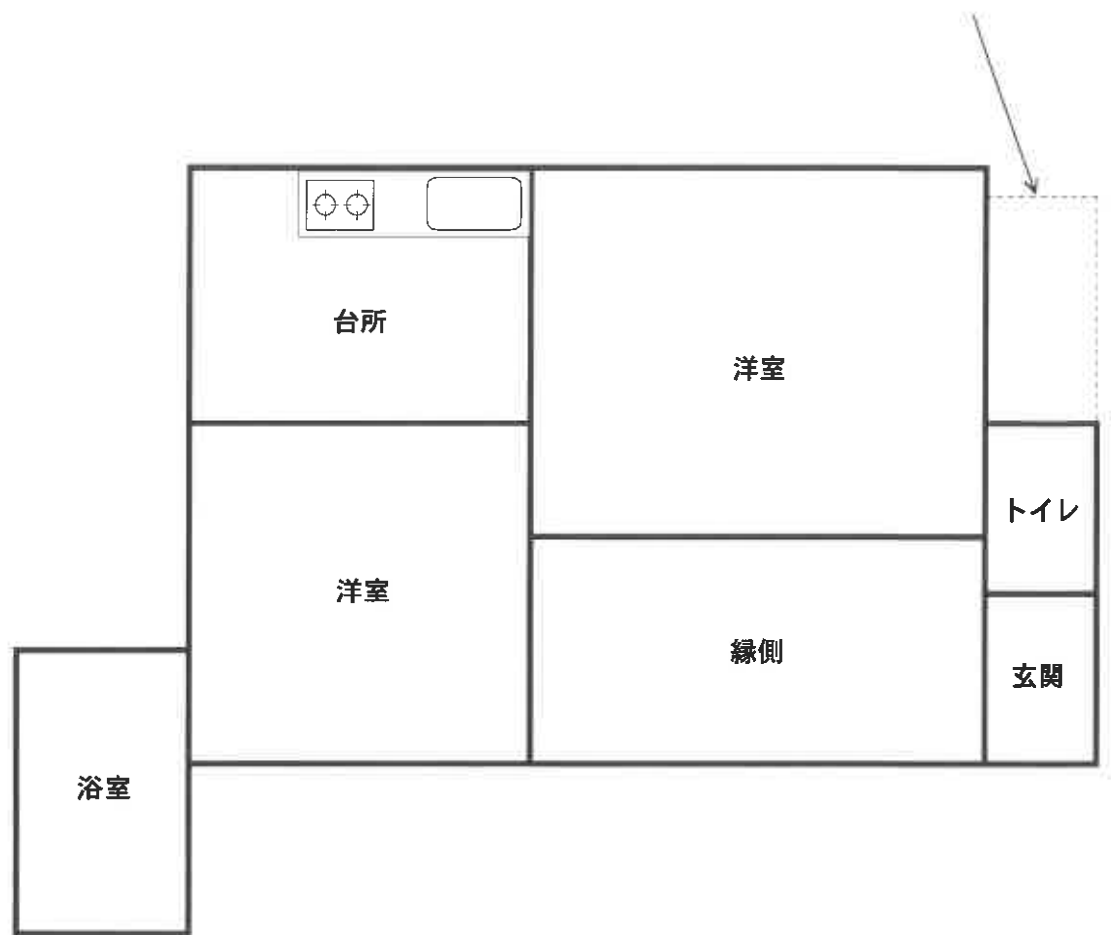


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件5)



点線：外壁及び床の崩壊部分



※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

北方より

物件5

目的外土地
(2032番6)



写真②

北境界付近

物件5

物件4

現況写真



写真③

物件5建物の
崩壊部分



写真④

物件3土地内部