

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 7年12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 1月14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11月25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	50,360,000 40,288,000	一括	10,072,000	3,587,985	256,283
1	5,160,000				
2	680,000				
3	44,520,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 指宿市十町字上堂地

地 番 1 4 6 番 7

地 目 宅地

地 積 1 1 6 9 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 指宿市十町字上堂地

地 番 1 4 9 番 4

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 6 5 平方メートル

- 3 所 在 指宿市十町字上堂地 1 4 7 番地 1、1 5 0 番地 4、1 4 9 番地 4、1 4 9 番地 3、1 4 6 番地 7

家屋 番号 1 4 7 番 1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積

1 階	5 2 2 . 3 1 平方メートル
2 階	4 9 4 . 5 2 平方メートル
3 階	4 9 4 . 5 2 平方メートル
4 階	4 2 5 . 2 2 平方メートル
5 階	4 2 5 . 2 2 平方メートル
6 階	2 3 1 . 0 0 平方メートル
7 階	4 1 . 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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3】

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1】

隣地（地番148番1）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 指宿市十町字上堂地
 地 番 1 4 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 6 9 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 指宿市十町字上堂地
 地 番 1 4 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 6 5 平方メートル

- 3 所 在 指宿市十町字上堂地 1 4 7 番地 1、1 5 0 番地 4、1
 4 9 番地 4、1 4 9 番地 3、1 4 6 番地 7
 家屋 番号 1 4 7 番 1
 種 類 診療所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	5 2 2 . 3 1 平方メートル
2 階	4 9 4 . 5 2 平方メートル
3 階	4 9 4 . 5 2 平方メートル
4 階	4 2 5 . 2 2 平方メートル
5 階	4 2 5 . 2 2 平方メートル
6 階	2 3 1 . 0 0 平方メートル
7 階	4 1 . 2 2 平方メートル



現況調査補充報告書

令和7年10月14日

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 印

上記事件の令和7年8月4日に提出した令和7年(ケ)第37号現況調査報告書について、ソフトバンク株式会社から下記のとおり回答が提出されたので、補充報告します。

記

令和7年10月10日受付、回答書の要旨

- 1 物件2に設置されている電波塔について、以下の回答があった。
 - ・ 物件2に基地局（電波塔）を残置している。
 - ・ 契約締結を希望している。

- 2 問い合わせ先 東京都港区海岸1-7-1
ソフトバンク株式会社
エリア建設本部 業務ソリューション部

令和7年(ケ)第37号
令和7年6月23日受理
令和7年8月4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	指宿市十町字上堂地
	地 番	146番7
	地 目	宅地
	地 積	1169.04平方メートル
2	所 在	指宿市十町字上堂地
	地 番	149番4
	地 目	宅地
	地 積	155.65平方メートル
3	所 在	指宿市十町字上堂地147番地1、150番地4、149番地4、149番地3、146番地7
	家屋 番号	147番1
	種 類	診療所
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	床 面 積	1階 522.31平方メートル 2階 494.52平方メートル 3階 494.52平方メートル 4階 425.22平方メートル 5階 425.22平方メートル 6階 231.00平方メートル 7階 41.22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 ☐ 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	電柱・支柱2本、看板柱、街灯柱、工作物(調整庫)、工作物(ポンプ室・受水槽)が存する。			
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: ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が利用されていない診療所として占有している ☐ 「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	変電設備及び電波塔が設置されている。			
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

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は県道（公図上 道）と市道（公図上 道）に面している。物件2は、西側が市道（公図上 道）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上には、電柱・支柱2本、看板柱、街灯柱、工作物（調整庫）、工作物（ポンプ室・受水槽）が存する。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2土地の間の境界は、一体利用されているため、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1土地と目的外土地148番1との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (3) 物件1・2土地と上記(2)以外の隣接する周囲の土地との境界付近には、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は、若干の目的外動産を放置して利用されていない診療所として占有されている。
 - (2) 物件3は、長年放置されている状況であり、老朽化している。天井が破損し、ガラスも破損している。物件3内部には、カビも散見される。
 - (3) 物件3には、変電設備及び電波塔が設置されている。
- 6 債務者兼所有者は、占有照会書に対し期限までに回答しなかった。

(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6月25日 14:50-15:30	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7年7月5日 9:50-11:40	物件所在地	立会人Aを立ち会わせて、物件3を立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和7年7月5日
目的物件3の1階プロパン庫は施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。

□ 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7月5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



請求部	所在地	指宿市十町字上堂地				地番	146番7	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号は記号	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

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局管轄)

令和7年4月14日
福岡法務局

地图整理番号：M70929

登記官

(1/1)

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。
(鹿児島地方支務局管轄)
令和7年4月14日 福岡支務局

登記官

000084

前 149-2 後・新

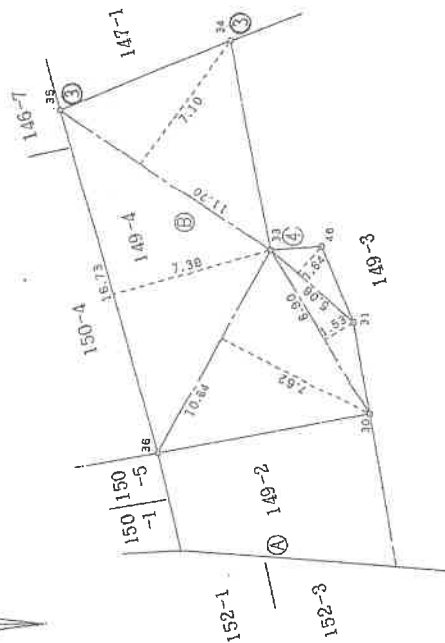
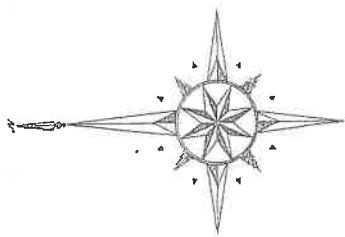
地積測量図

地番	149-2, 149-4
土地の所在	指宿市 十町 字 上堂地

地番	①149-4		
底辺	高さ	倍面積	
10.64	7.62	81.0768	
8.90	1.53	13.6170	
5.06	1.64	8.2984	
16.73	7.39	123.6347	
11.70	7.10	83.0700	
	倍面積	309.6969	
	面積	154.84845	
	地積	154.84 m ²	

地番	②149-2
公積	244.00000
合計面積	154.84845
面積	89.15155
地積	89.15 m ²

測点No	標高	X	座標	Y	座標
36		120.552		75.275	
35	アラスチック杭	125.124		91.389	
34	アラスチック杭	117.367		94.604	
33	金属鉄	115.538		84.659	
46		113.241		84.812	
31		111.756		81.300	
30		110.987		77.014	



縮尺区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	アラスチック杭	杭
④	金属鉄	杭
⑤	刻	杭
⑥		杭

作製者

囑託者

縮尺 1 / 250

(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。

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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和7年4月14日 福岡法務局

登記簿

00

000042

各階平面図

家屋番号 147番1

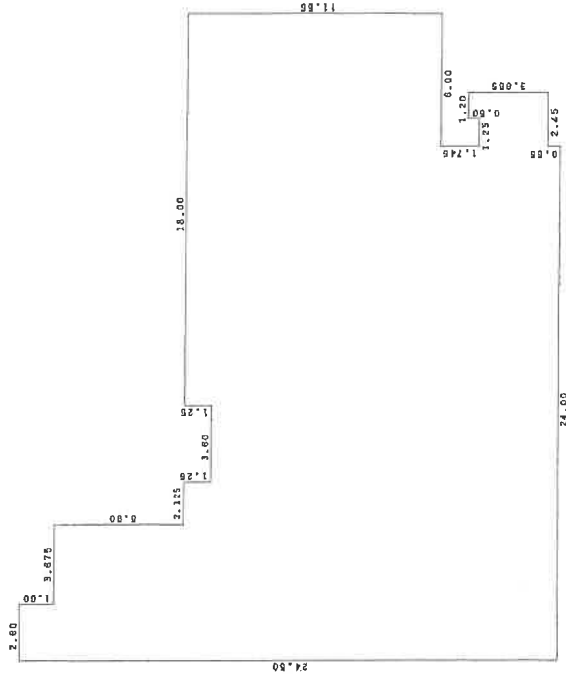
建物の所在

指宿市十町字上堂地147番地1、150番地4、
149番地4、149番地3、146番地7

建物図面
各階平面図

3

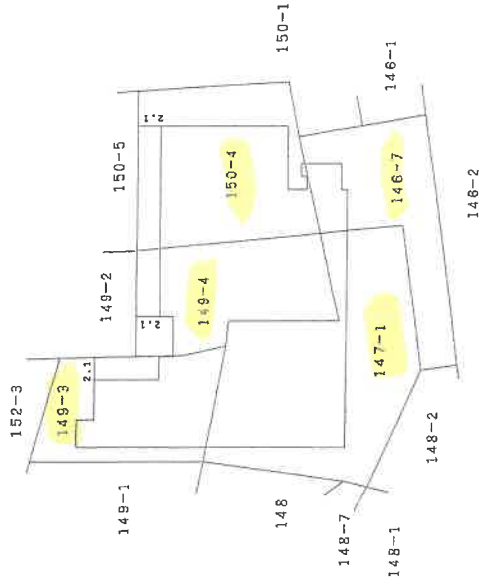
1階



求積表

2.60	x	1.60	=	4.1600
6.275	x	5.90	=	37.02250
8.40	x	1.25	=	10.5000
12.00	x	15.75	=	189.0000
12.00	x	17.00	=	204.0000
6.00	x	11.55	=	69.3000
2.45	x	3.155	=	7.72975
1.20	x	0.50	=	0.6000
計				522.31225

床面積 522.31㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日加納)

(日加納)

A3判をA4判に縮小した

H9.8.13

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島県地方裁判所審判部)

令和7年4月14日

福岡法務局

登記官

9

建物図面

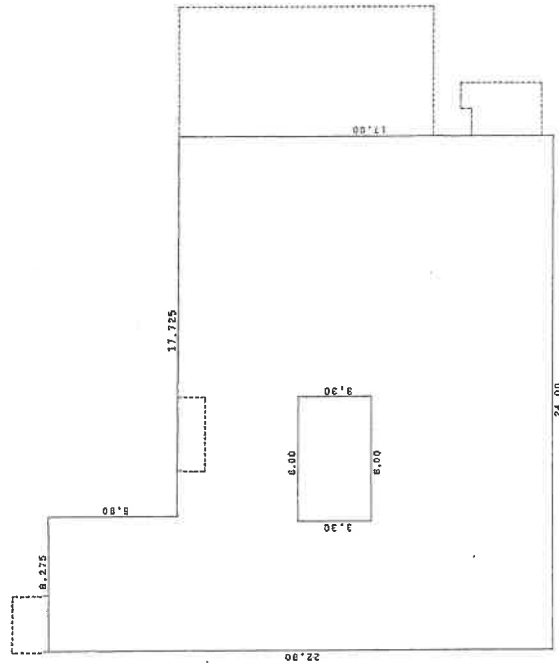
家屋番号 147番1

建物の所在 指宿市十町字上堂地147番地1、150番地4、
149番地4、149番地3、146番地7

各階平面図

000043

4階 5階 (各階同型)



求積表	
6.275 x 5.90	= 37.02250
24.00 x 17.00	= 408.0000
6.00 x 3.30	= -18.8000
計	425.22250

床面積	4階	425.22m ²
床面積	5階	425.22m ²

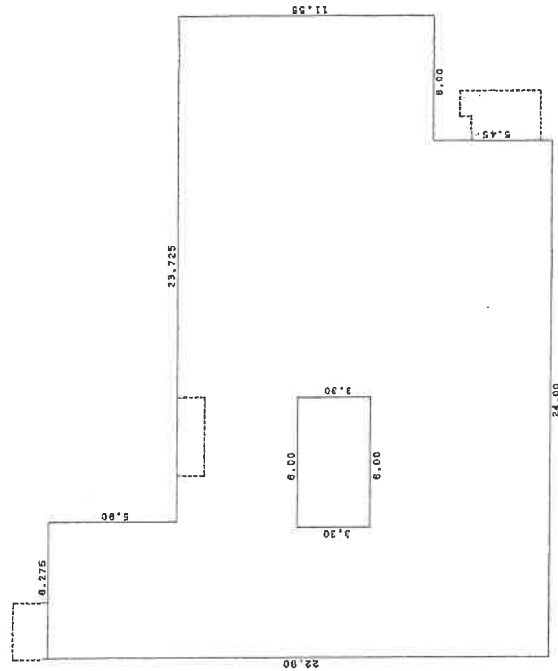
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

2階 3階 (各階同型)



求積表	
6.275 x 5.90	= 37.02250
24.00 x 17.00	= 408.0000
6.00 x 11.55	= 69.3000
6.00 x 3.30	= -19.8000
計	494.52250

床面積	2階	494.52m ²
床面積	3階	494.52m ²

(自製図)

(自製図)

H9.8.13

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。
(鹿児島地方裁判所 審判部)
令和7年4月14日 福岡法務局

登記簿

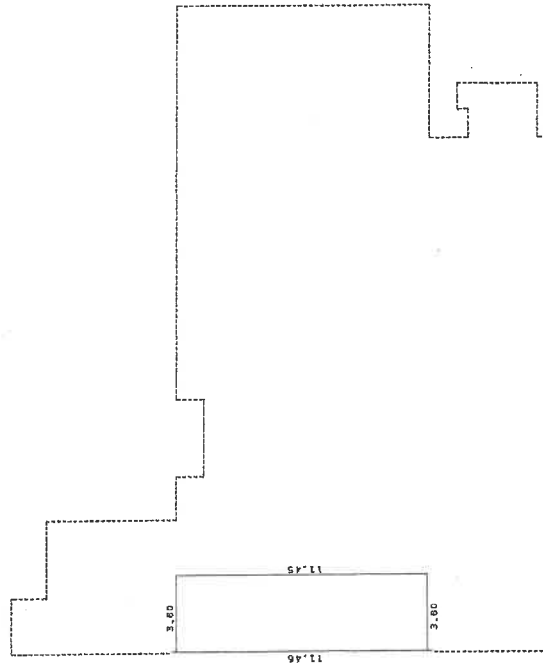
000044 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 147番1

建物の所在
指宿市十町字上堂地1、150番地4、3/3
149番地4、149番地3、146番地7

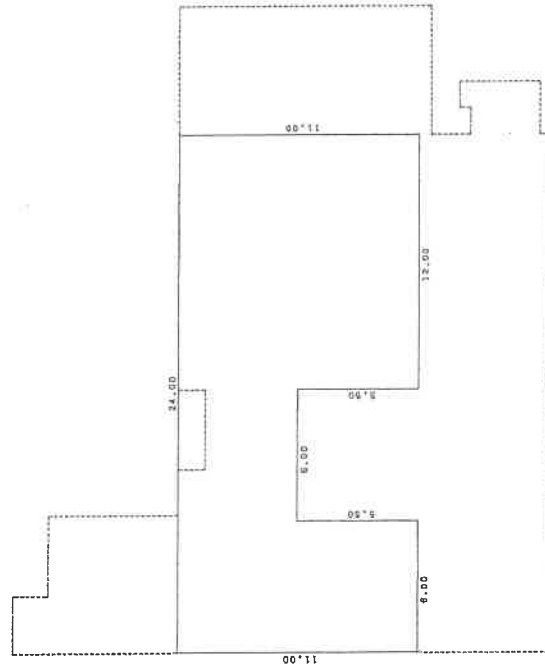
7階



求積表
3.60 x 11.45 = 41.2200

床面積 41.22m²

6階



求積表
6.00 x 11.00 = 66.0000
6.00 x 5.50 = 33.0000
12.00 x 11.00 = 132.0000
99.11 231.0000

床面積 231.00m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

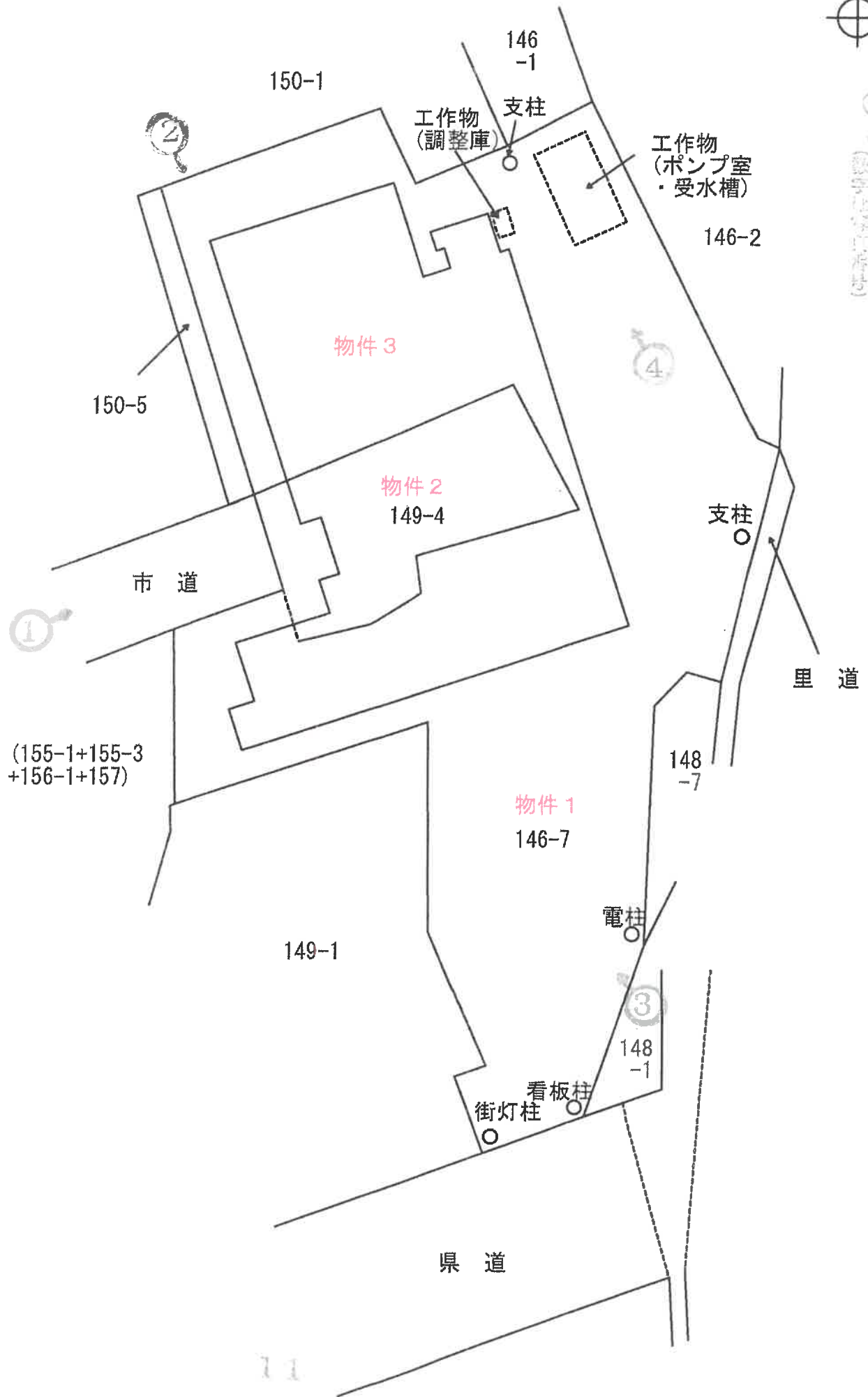
(日側理以)

(日加給)

土地建物位置関係図



写真撮影位置
(数字は写真番号)

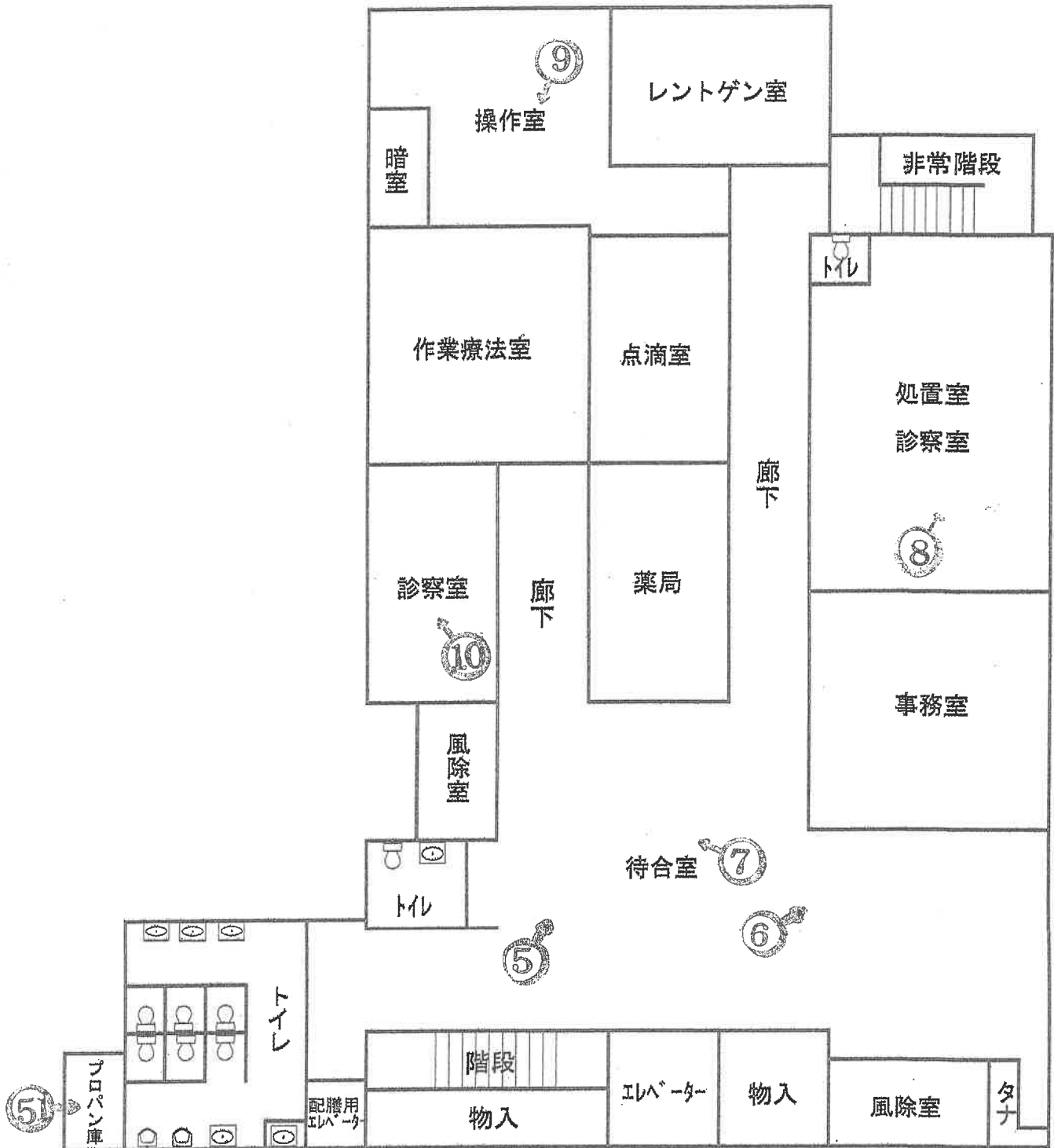


建物間取図

物件 3



写真撮影位置
(数字は写真番号)

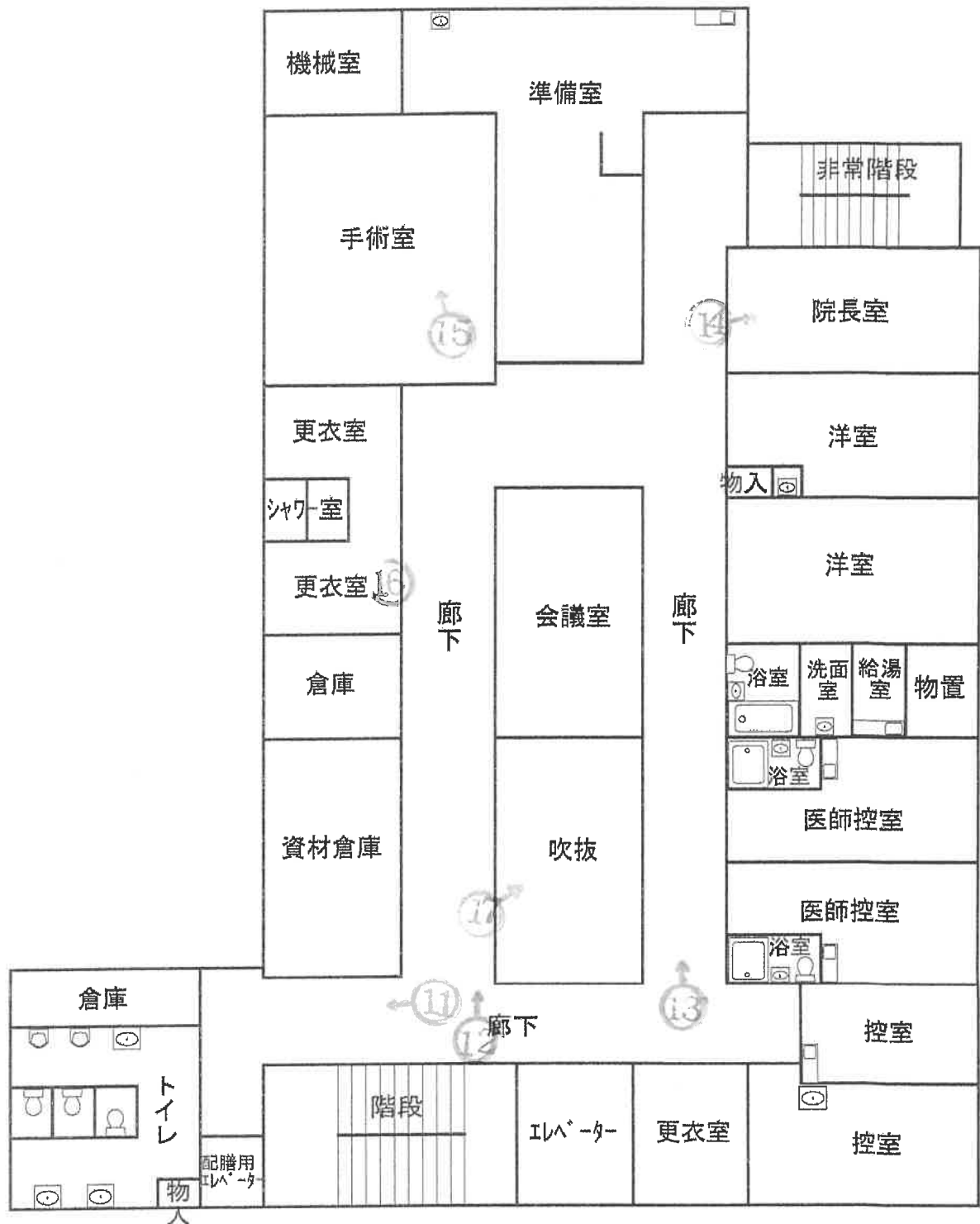


1 階

建物間取図

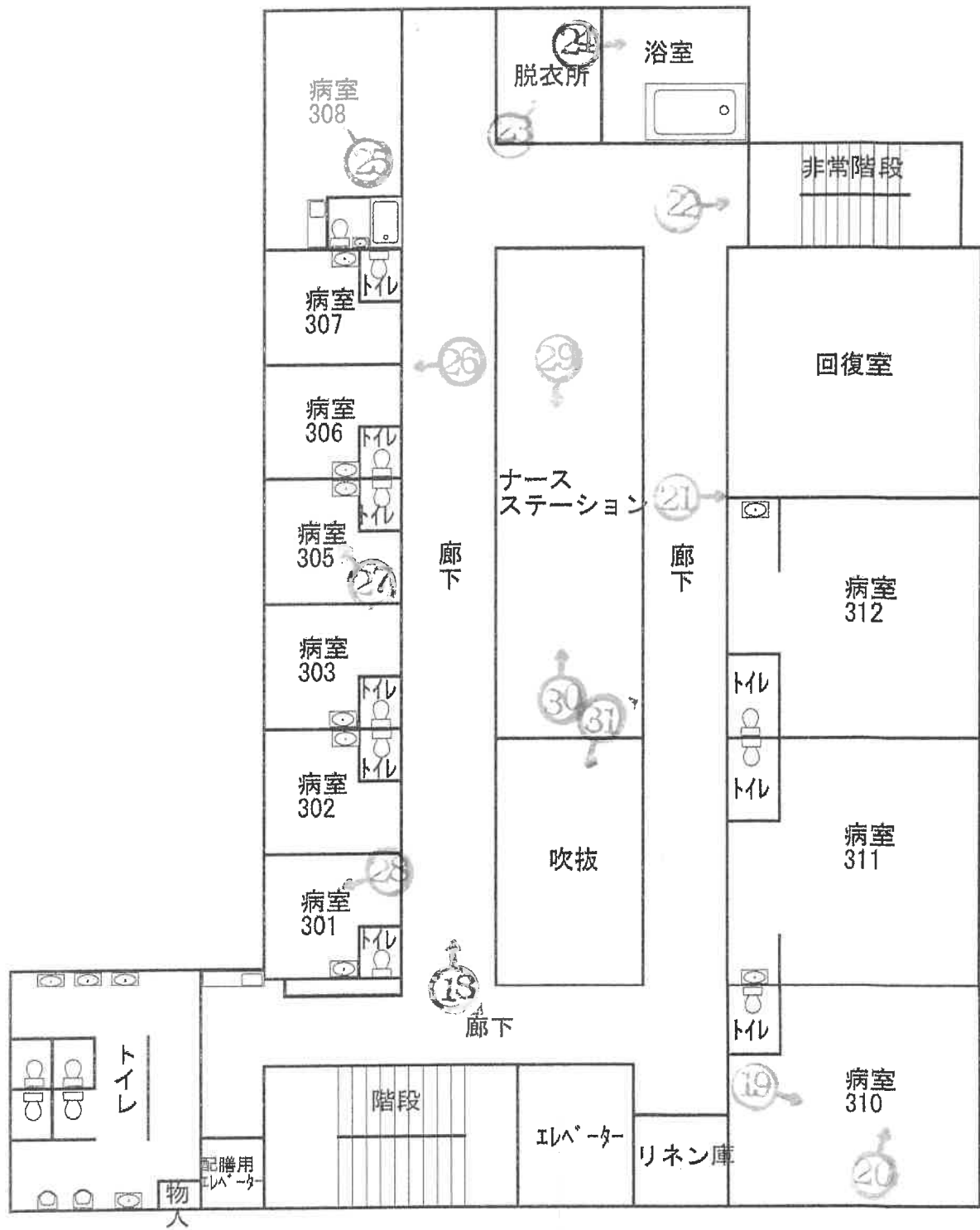


写真撮影位置
(数字は写真番号)



2 階

建物間取図

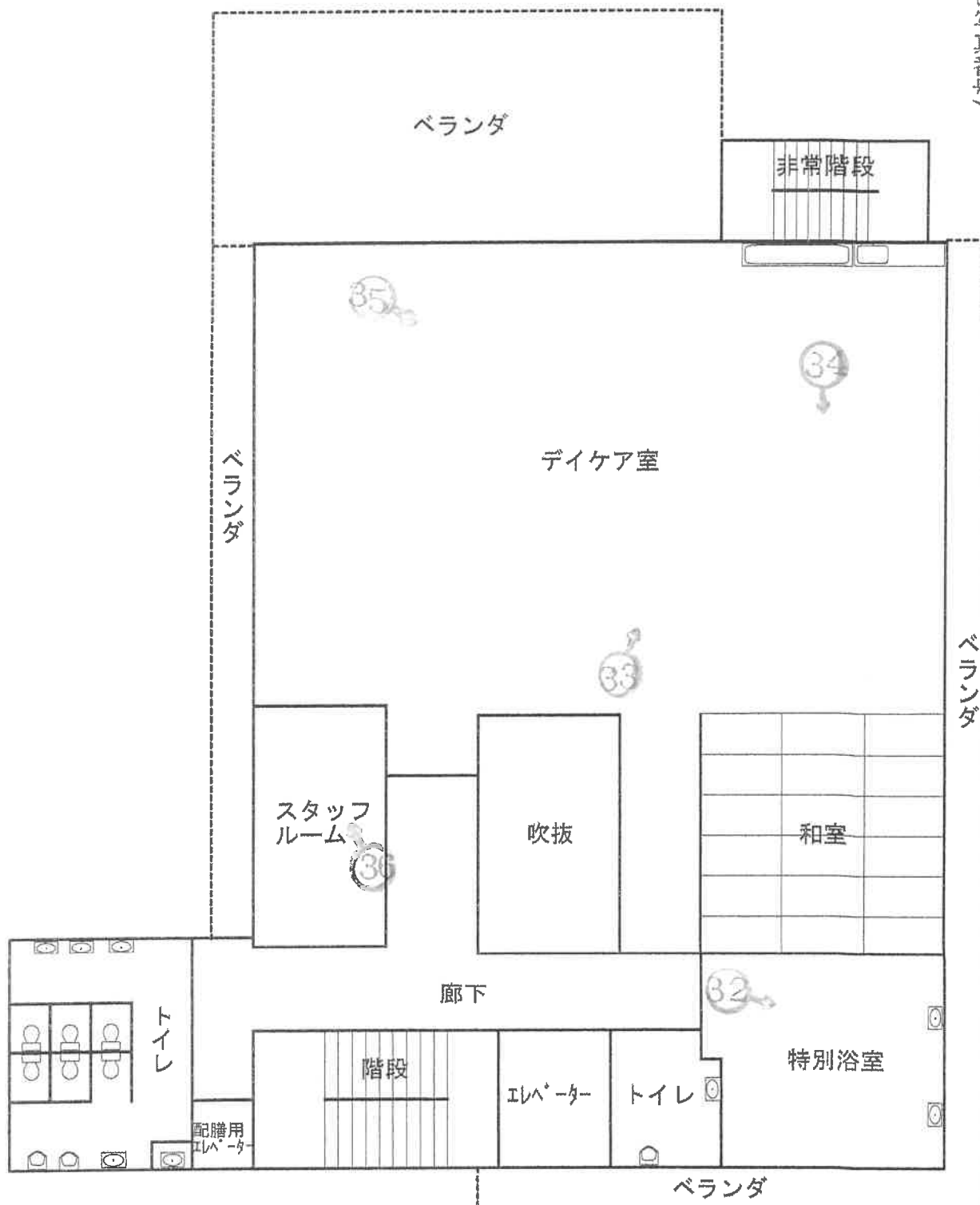


3 階

建物間取図

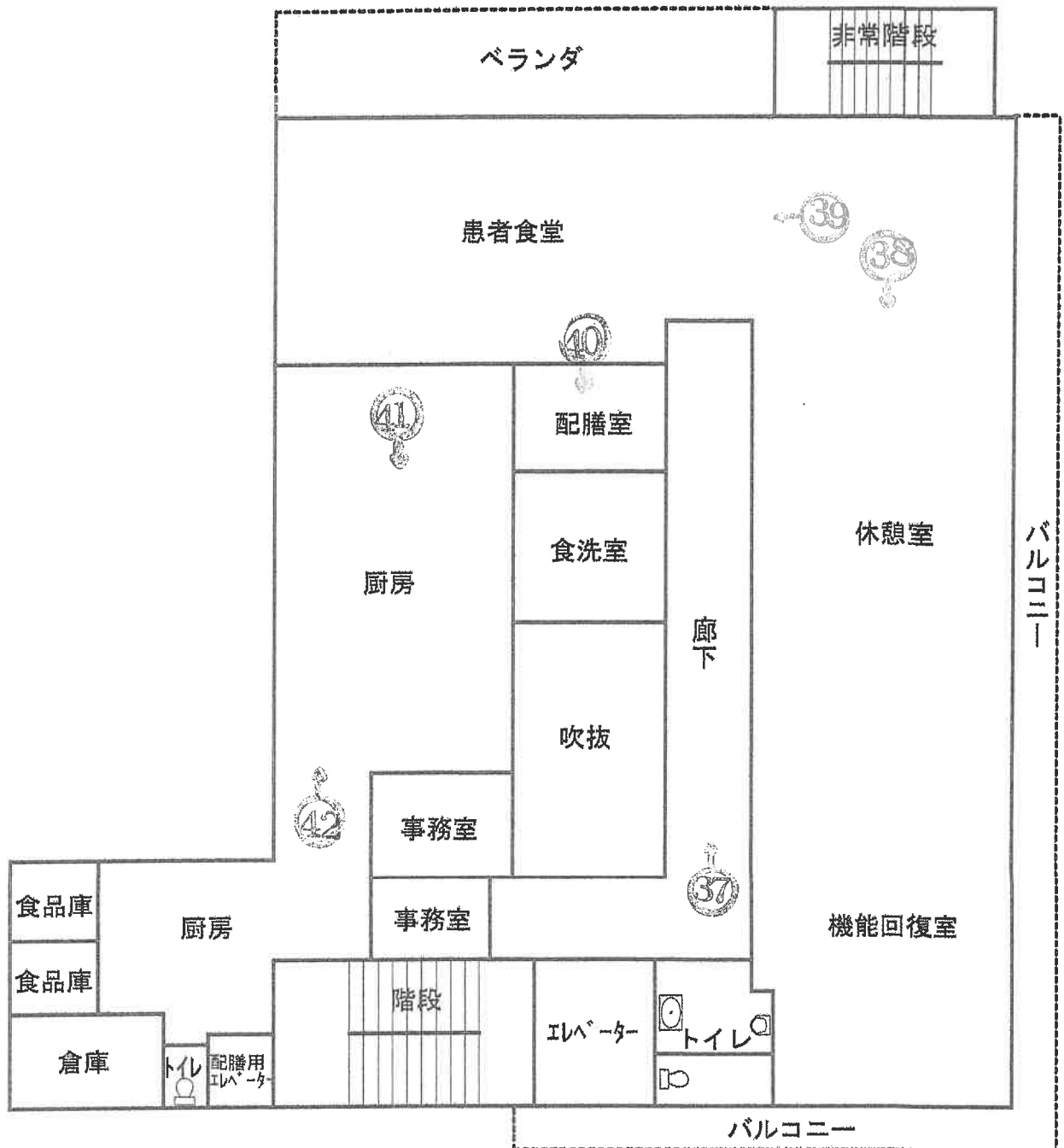


写真撮影位置
(数字は写真番号)



4 階

建物間取図

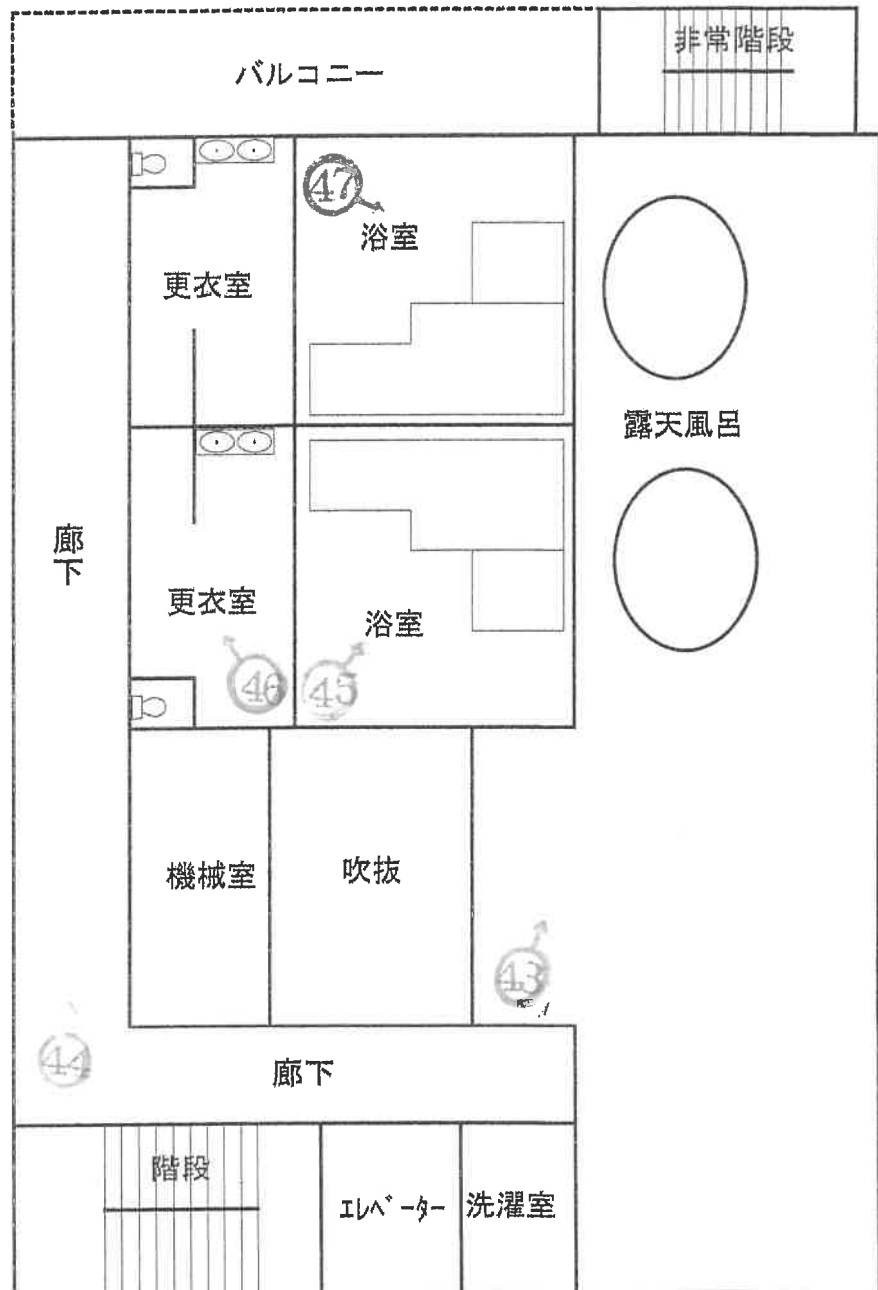


5 階

建物間取図



（数字は部屋番号）

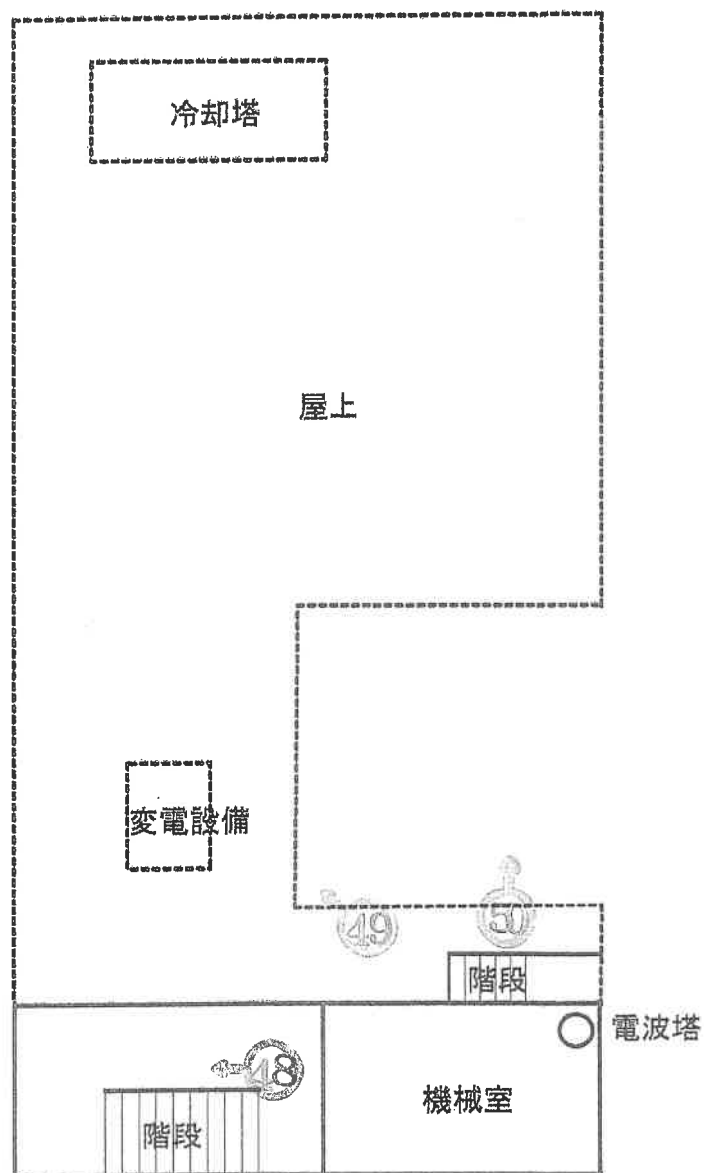


6 階

建物間取図



写真撮影位置
(数字は写真番号)



7 階

写真 1



物件 3

物件 2

物件 1

写真 2



物件 3

物件 2

写真3



物件3

物件1

写真4



物件3

ポンプ室・受水槽

物件1

写真5

物件3 1階内部状況



写真6

物件3 1階内部状況



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

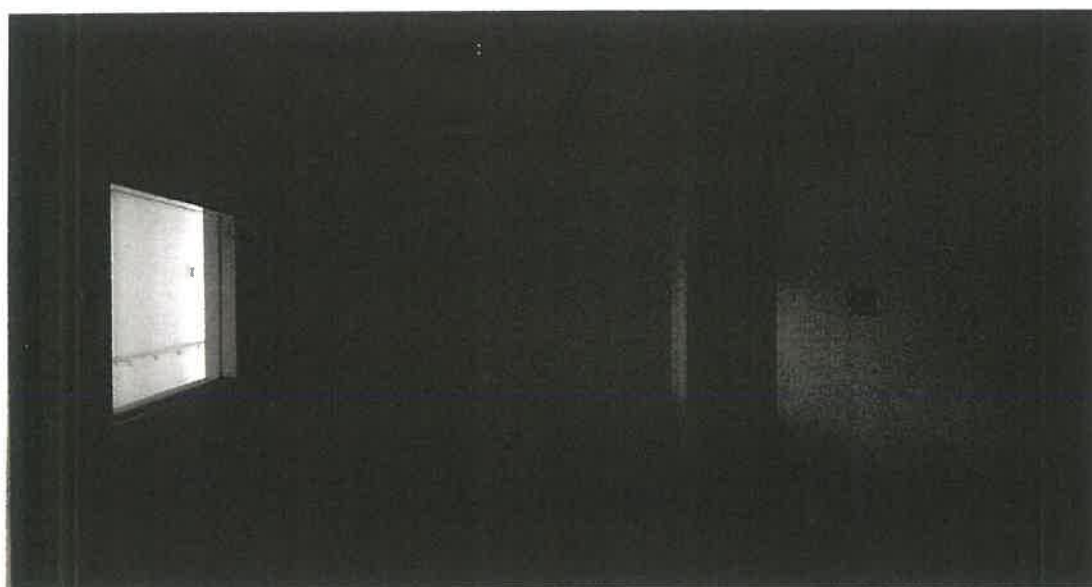


写真 1 1

物件 3 2 階内部状況



写真 1 2

物件 3 2 階内部状況

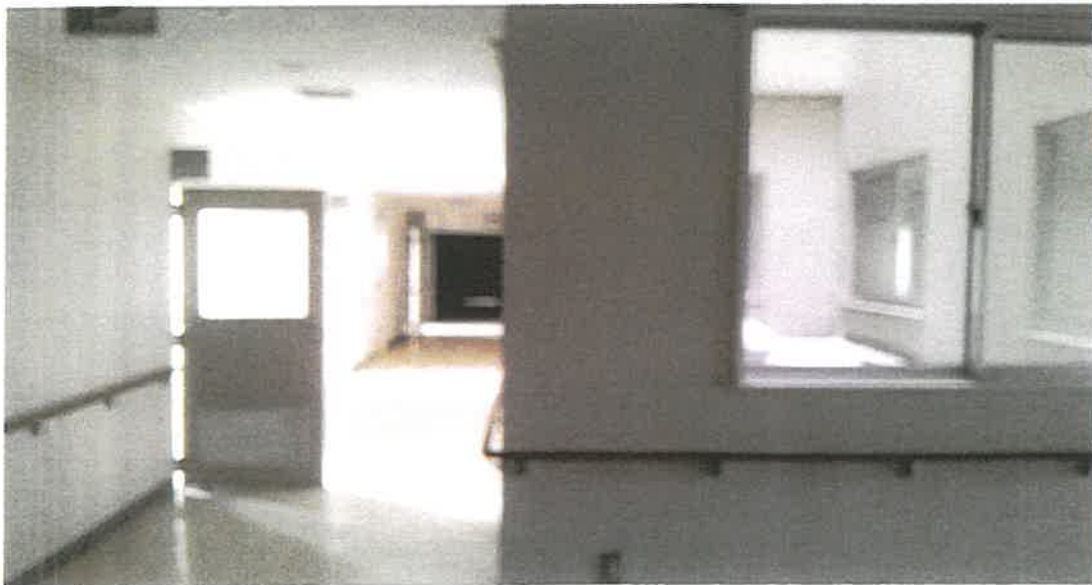


写真 1 3

物件 3 2 階内部状況



写真 1 4

物件 3 2 階内部状況



写真 1 5

物件 3 2 階内部状況

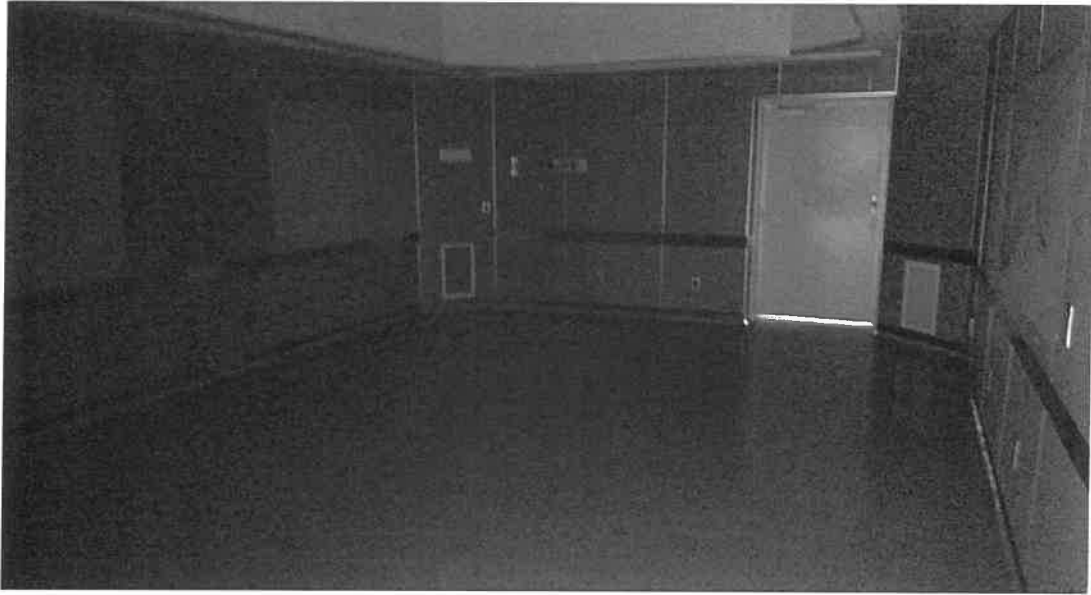


写真 1 6

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 3階内部状況



写真 1 9

物件 3 3 階内部状況



写真 2 0

物件 3 3 階内部状況



写真 2 1

物件 3 3 階内部状況

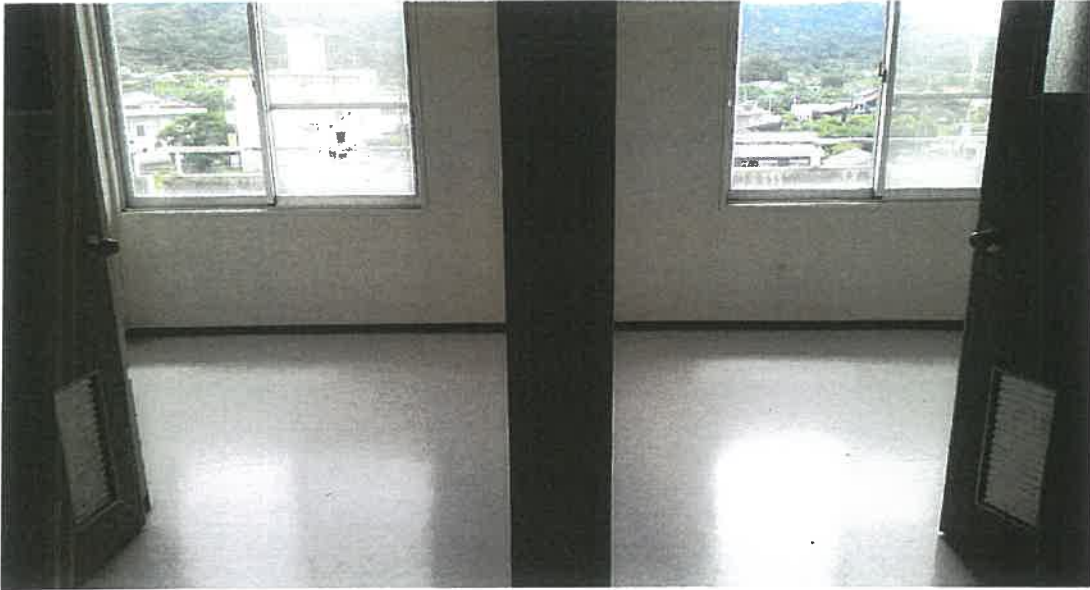


写真 2 2

物件 3 3 階内部状況



写真 2 3

物件 3 3 階内部状況



写真 2 4

物件 3 3 階内部状況



写真 2 5

物件 3 3 階内部状況



写真 2 6

物件 3 3 階内部状況

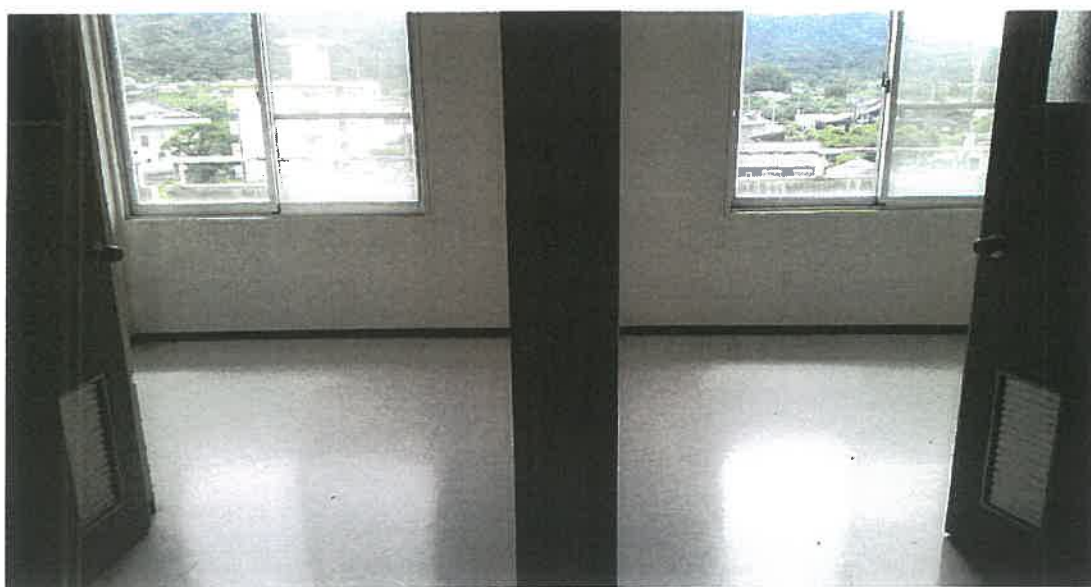


写真 2 7

物件 3 3 階内部状況



写真 2 8

物件 3 3 階内部状況



写真 2 9

物件 3 3 階内部状況



写真 3 0

物件 3 3 階内部状況



写真 3 1

物件 3 3 階内部状況



写真 3 2

物件 3 4 階内部状況



写真 3 3

物件 3 4 階内部状況



写真 3 4

物件 3 4 階内部状況



写真 3 5

物件 3 4 階内部状況



写真 3 6

物件 3 4 階内部状況



写真 3 7

物件 3 5 階内部状況



写真 3 8

物件 3 5 階内部状況



写真 3 9

物件 3 5 階内部状況



写真 4 0

物件 3 5 階内部状況



写真 4 1

物件 3 5 階内部状況



写真 4 2

物件 3 5 階内部状況

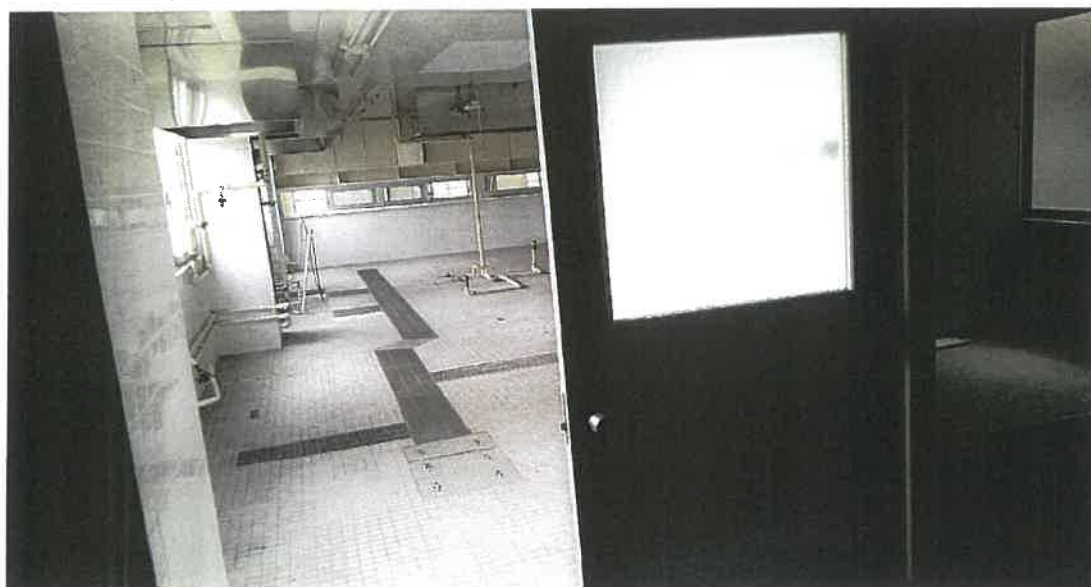


写真 4 3

物件 3 6階内部状況



写真 4 4

物件 3 6階内部状況



写真45

物件3 6階内部状況



写真46

物件3 6階内部状況



写真47

物件3 6階内部状況



写真48

物件3 7階階段状況



写真49

物件3 7階状況

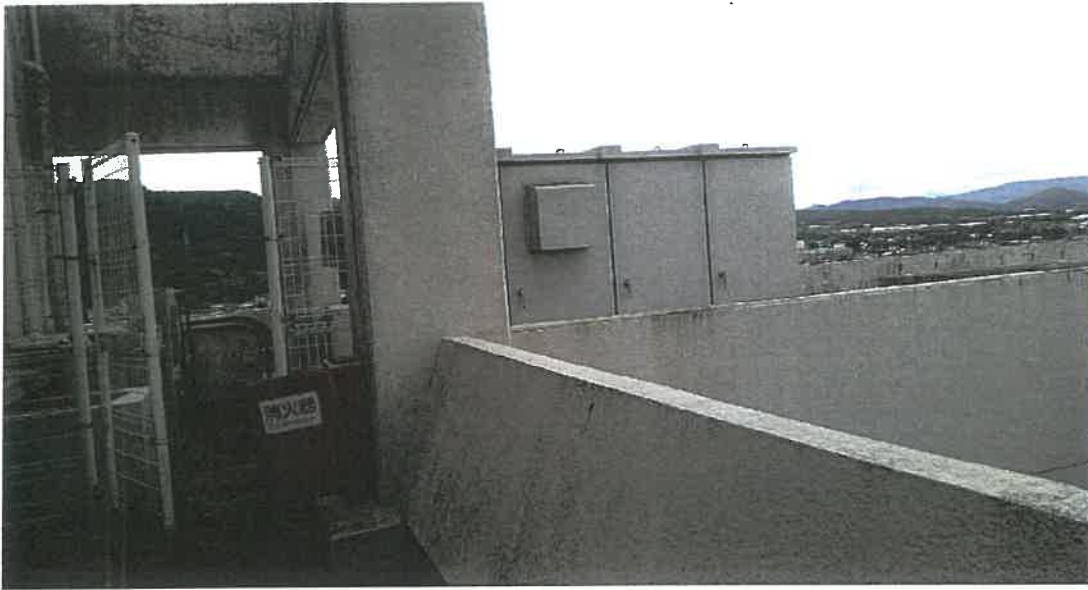
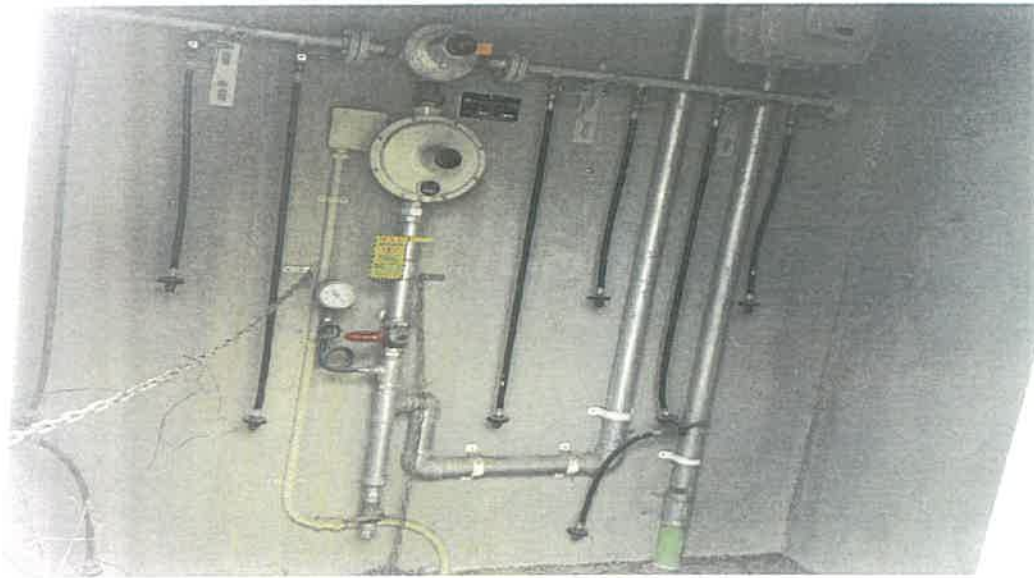


写真50

物件3 7階状況



物件3 1階内部状況



令和7年（ケ）第37号
令和7年7月5日 現地調査
令和7年8月5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

大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 50,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,160,000円
物件2（土地）	金 680,000円
物件3（建物）	金 44,520,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	指宿市十町字上堂地 1 4 6 番 7 宅地 1 1 6 9 . 0 4 平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	指宿市十町字上堂地 1 4 9 番 4 宅地 1 5 5 . 6 5 平方メートル	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	指宿市十町字上堂地 1 4 7 番地 1、1 5 0 番地 4、1 4 9 番地 4、 1 4 9 番地 3、1 4 6 番地 7 1 4 7 番 1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 1 階 5 2 2 . 3 1 平方メートル 2 階 4 9 4 . 5 2 平方メートル 3 階 4 9 4 . 5 2 平方メートル 4 階 4 2 5 . 2 2 平方メートル 5 階 4 2 5 . 2 2 平方メートル 6 階 2 3 1 . 0 0 平方メートル 7 階 4 1 . 2 2 平方メートル	指宿市十町字上堂地 1 4 6 番地 7、1 4 9 番地 4

番号	特 記 事 項
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。

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	J R 指宿枕崎線「二月田」駅の北西方・約50m 「二月田」バス停の東方・約50m （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、J R 二月田駅前の店舗・一般住宅・戸建住宅等が混在する地域である。J R 駅前に存するが当駅は無人駅で、駅前としての繁华性は低い状況にある。今後も現状で推移していくものと予測する。		
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	都市計画区域 （北側部分）	（南側部分）
	用途地域	第1種住居地域	近隣商業地域
	建ぺい率	60%	80%
	容積率	200%	200%
	防火規制	—	—
	その他の規制	—	—
画地条件	地積：計1324.69㎡ 規模：規模大 間口：約6.5m 奥行：約62m 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：三方路地		
接面道路の状況	南約11m舗装県道（建築基準法上の道路である） 西約6m舗装市道（建築基準法上の道路である） 東約2m里道（現存しない）		
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、店舗・温泉供給施設・戸建住宅・事務所・鉄道である。		
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	現地調査によると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 物件1、2土地は、相互間及び隣接地148番1との境界が外観上判然としない。ただし、法第14条地図が存するので復元は可能であると思われる。 ② 物件1、2土地上には、支柱2本、電柱、看板柱、街灯柱、工作物（調整庫・ポンプ室・受水槽—いずれも市場価値なし）が存する。		

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（登記記載）：平成9年6月27日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造7階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル 内 壁：クロス等 天 井：合板等 床：長尺シート・Pタイル等 設 備：電気・水道 その他：－
床面積（現況）	1階 522.31 m ² 5階 425.22 m ² 2階 494.52 m ² 6階 231.00 m ² 3階 494.52 m ² 7階 41.22 m ² 4階 425.22 m ² 計 2634.01 m ²
現況用途等	現況用途 診療所 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 物件3建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。 ② 物件3建物は、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。 ③ 物件3建物は、天井やガラスが破損し、また内壁にカビが生える等、保守管理の状況は劣る。 ④ 物件3建物は変電設備が存する。鹿児島県環境保全課にはPCB含有機器の届け出は提出されていなかったが、詳細は不明。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑤ 物件3建物は、塔屋上に電波塔（他人所有と思われる）が存する。 ⑥ 物件3建物には、かつては温泉が引き込まれていたことから、関係人によると、受水槽などは傷んで使えないのではとのことであった。

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）

目的土地の建付地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	21,300	0.80	1169.04	0.95	18,924,000
2	21,300	0.80	155.65	0.95	2,519,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 指宿-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

$16,700 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/104 \times 100/75 = 21,300 \text{ 円/㎡}$

◇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+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$0.95 \times 0.95 \times 0.85 \times 0.98 = 0.75 \text{ (100/75)}$

イ 個別格差：形状(奥行長大)-20 電柱・支柱等-2 二方路(現況)+2

$0.80 \times 0.98 \times 1.02 = 0.80$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	220,000	2634.01	0.17	98,511,000

ウ 現価率

経過年数 28 年、経済的全耐用年数 40 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法

（電波塔・破損状況・温泉影響-50%）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝{残価率 5%＋(1-5%)×(12 年/40 年)}×(1-50%)＝0.17

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	18,924,000	法定地上権	0.35	6,623,000
2	2,519,000	法定地上権	0.35	881,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

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
1	18,924,000	－6,623,000	1.00	0.70	0.60	5,160,000
2	2,519,000	－881,000	1.00	0.70	0.60	680,000
3	98,511,000	＋7,504,000	1.00	0.70	0.60	44,520,000
一括価格（合計）						50,360,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特殊用途物件(診療所)－30%

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

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格 指宿-2

所 在：指宿市十二町字吉田 327 番 6

価 格：16,700 円／ m^2 (対前年変動率－0.60%)

位 置：指宿駅 1.0 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：190 m^2

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南西 6m 市道

用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地域の概要：一般住宅、畑地が混在する古くからの住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和 7 年 1 月 1 日)

物 件 1 9,519,609 円

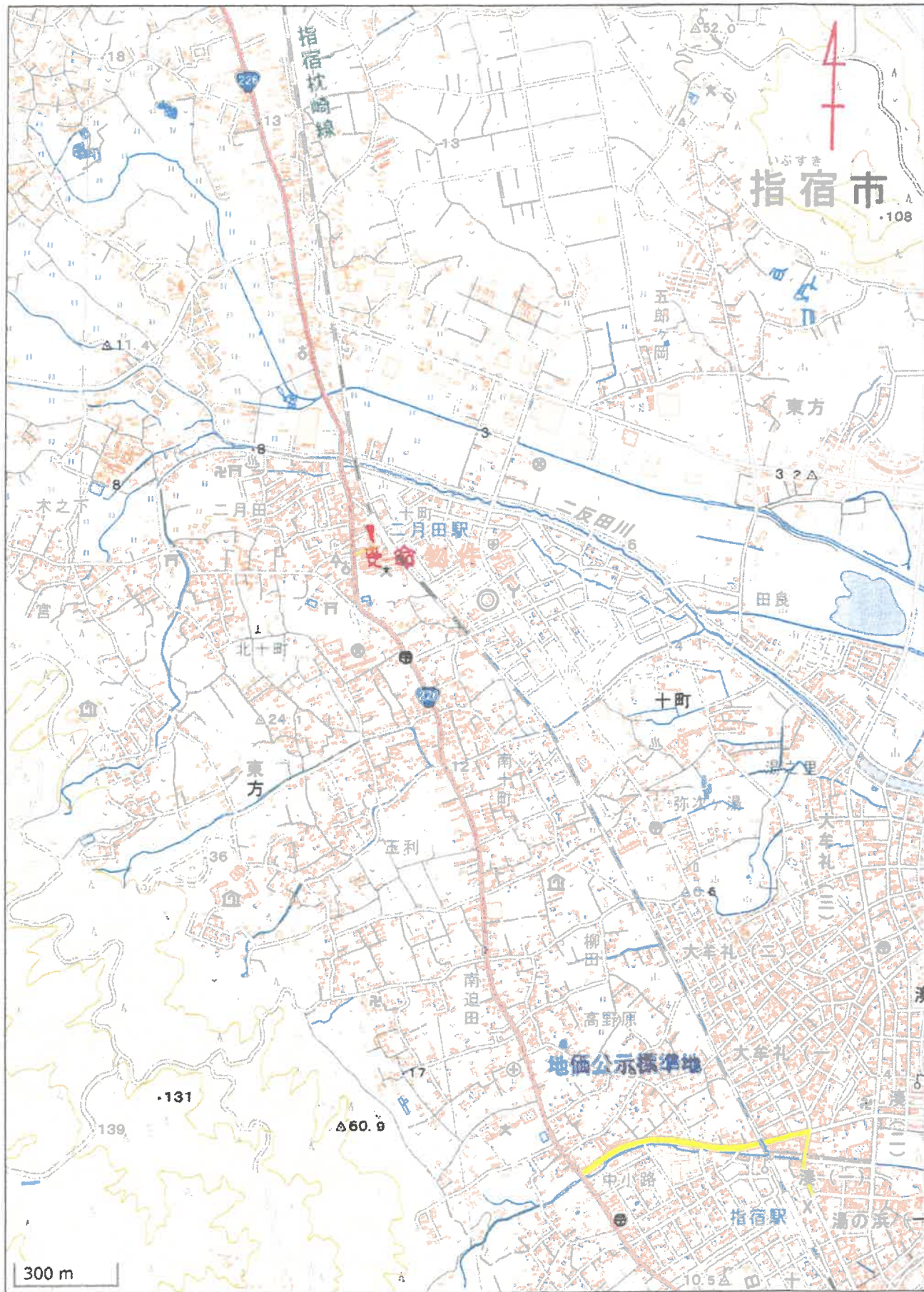
物 件 2 1,267,473 円

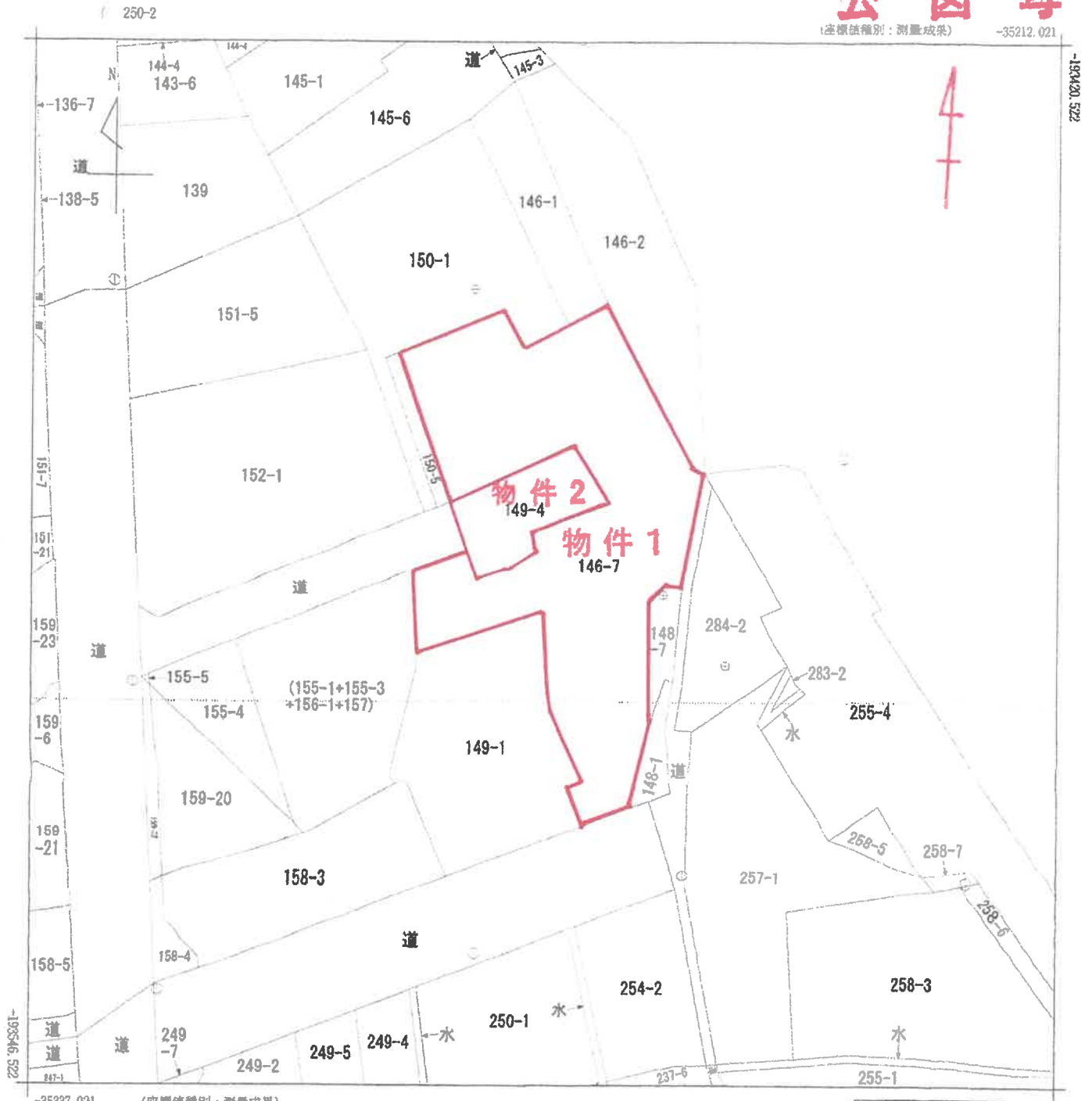
物 件 3 245,497,666 円

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 指宿市 202405)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 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





-35337.021 (座標値種別：測量成果)



請 求 分	所 在	指宿市十町字上堂地				地 番	146番7			
出 力 縮	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年4月14日

福岡法務局

地図整理番号：M70929

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

令和7年4月14日 福岡法務局

A3→A4縮小

(1/2)

149-2 後・新

地積測量圖

地 址 149-2 149-4

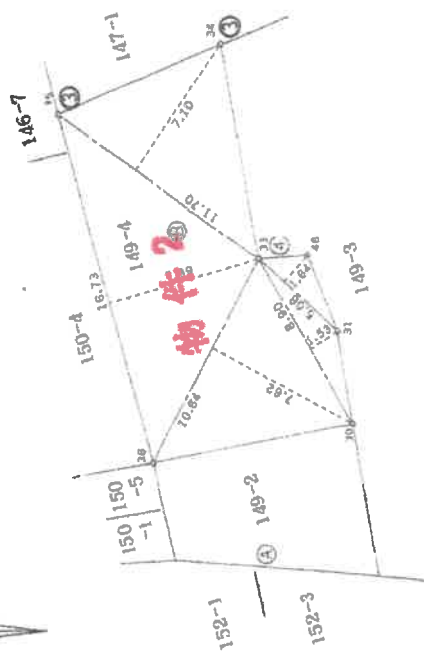
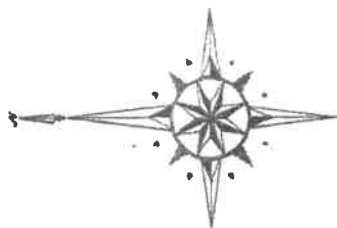
字 上盤地

土地の所在 宿州市 十町

地盤切高	149.4	倍面積	309.6989
10.64	7.62	81.0768	154.8445
8.90	1.53	13.6170	
5.06	1.64	8.2934	
16.73	7.39	123.6347	
11.70	7.10	83.0700	
倍面積			154.8445
面積			

地 址	香 港	149-2
公 積		244.00000
合 計		154.84845
面 積		89.15155
地 價		89.15 m ²

品名	種別	×	原價	Y	座
36	アサヒツツ花	120	552	75	375
35	アサヒツツ花	125	124	91	569
34	アサヒツツ花	117	367	84	696
33	金東紙	150	536	84	952
32	金東紙	111	516	81	300
31	金東紙	110	687	77	014



甲	乙
①	コンクリート机
②	石机
③	ブラスチタ机
④	食器机
⑤	

作者

完成 昭和 8 年 2 月 2 日作製

者託網

R	1	250
---	---	-----

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。
(鹿児島県地方方法務局寄稿)
令和7年4月14日 福岡法務局

令和7年4月14日 福岡法務局

御賜

图例整理番号：W70931

(1/3)

000042

圖面階各

家屋番号 147番1

建物	所在
指	指
雷	雷
市	市
十	十
町	町
字	字
上	上
堂	堂
地	地
1	1
4	4
7	7
番	番
地	地
1	1
1	1
5	5
0	0
番	番
地	地
4	4
1	1
4	4
9	9
番	番
地	地
3	3
1	1
4	4
6	6
番	番
地	地
7	7

建筑物各階平面図

49. 8. 13

(二) 思考题

著者

9 年 8 月 12 H 作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

A3→A4縮小

床面積 522.31㎡

來源表

2.80	x	1.60	=	4.1600
6.275	x	5.90	=	37.02250
8.40	x	1.25	=	10.5000
2.00	x	15.75	=	189.0000
2.00	x	17.00	=	204.0000
6.00	x	11.55	=	89.3000
2.45	x	3.155	=	7.72875
1.20	x	0.50	=	0.6000
			+	622.3125

(五) 經濟

1/500

件物

3件物

12

3

建物図面

登記年月日：平成9年8月13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。

(鹿児島地方裁判所管轄)

令和7年4月14日

福岡法務局

登記官

建物図面

000043

各階平面図

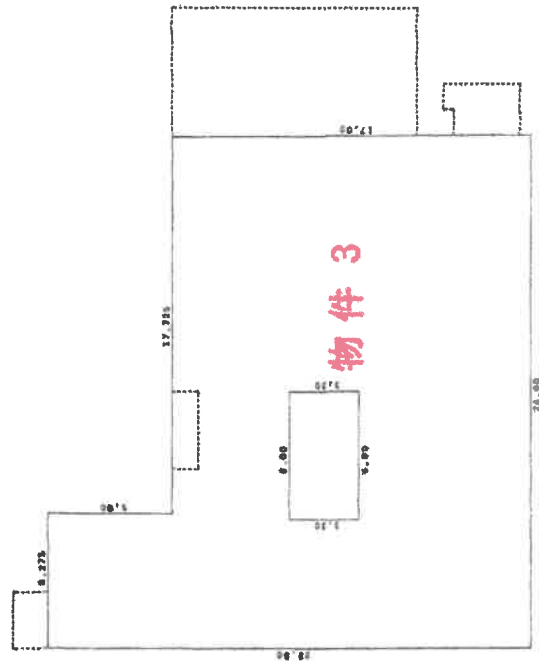
家屋番号 147番1

建物の所在
指宿市十町字上堂地147番地1、150番地4、
149番地4、149番地3、146番地7

2/3

H9.8.13

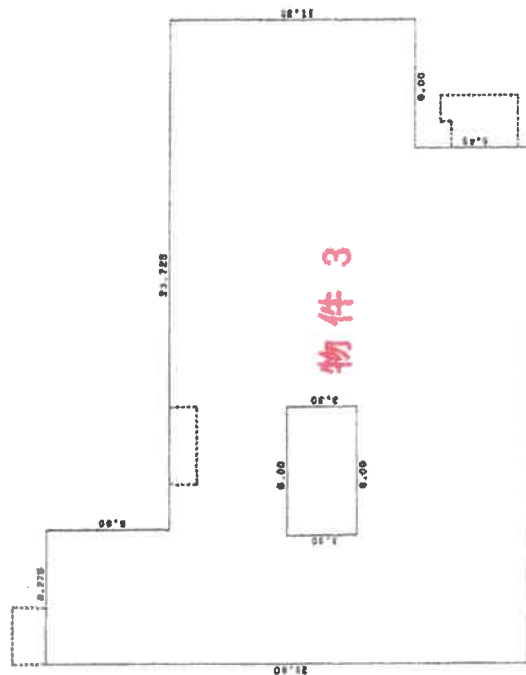
4階、5階 (各階250)



床面積	
6.275 x 6.80	= 37.02250
24.00 x 17.00	= 408.0000
6.00 x 3.30	= 19.8000
合計	425.2250

床面積 4階 425.22m²
床面積 5階 425.22m²

2階、3階 (各階250)



床面積	
6.275 x 5.80	= 37.02250
24.00 x 17.00	= 408.0000
6.00 x 11.55	= 69.3000
6.00 x 3.30	= 19.8000
合計	494.52250

床面積 2階 494.52m²
床面積 3階 494.52m²

作製者

B作製

縮尺 1/250

申請人

(裏)

建物図面

(口裏表)

1/250

A3→A4縮小

圖面
平面
階各
物建

學番屋家

指霜市十町字上堂地 147番地 1、150番地 4、33
149番地 4、149番地 3、146番地 7

指霜市十町字上堂地 147番地 1、150番地 4、33
149番地 4、149番地 3、146番地 7

119813

(日加納)

縮尺 $\frac{1}{250}$

64

物件 3

6.00	×	1.00	=	66.0000
8.00	×	5.50	=	33.0000
12.00	×	1.00	=	132.0000
計				231.0000

床面積 231.00㎡

申請人

縮尺 1/250

8月12日作製)

(L) 9-1-30 承出 100g 紙 一 大連合会用紙)

省製作

(C) 蘇州 (2)

$$3.60 \times 11.45 = 41.2200$$

床面積 41.22m²

3件物

7版

求偶期

來函稿

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。
(鹿児島県地方裁判所管轄)
令和7年4月14日 福岡法務局

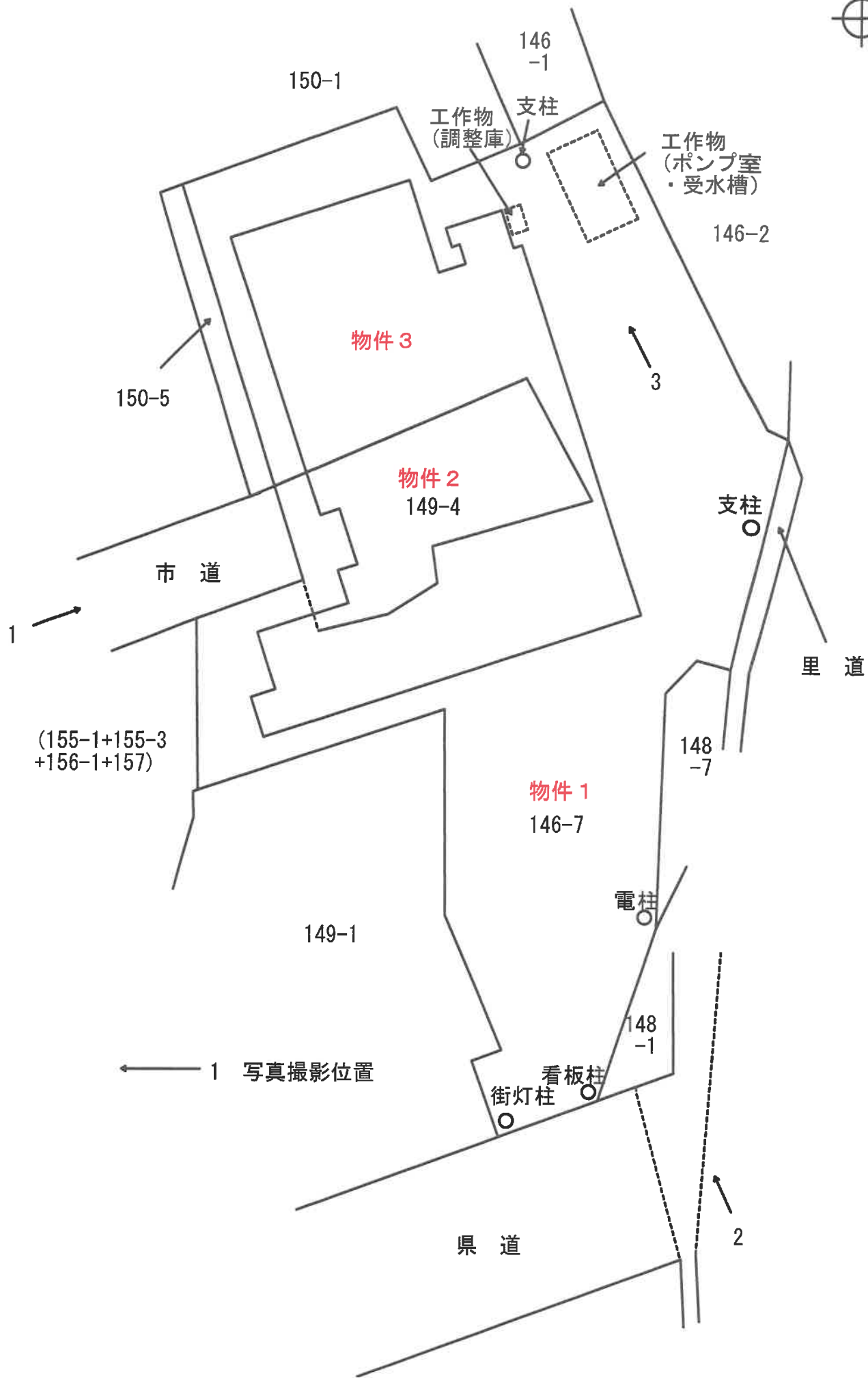
令和7年4月14日 福岡法務局

登記官

A3→A4縮小

地圖整理番号: M70931 (3/3)

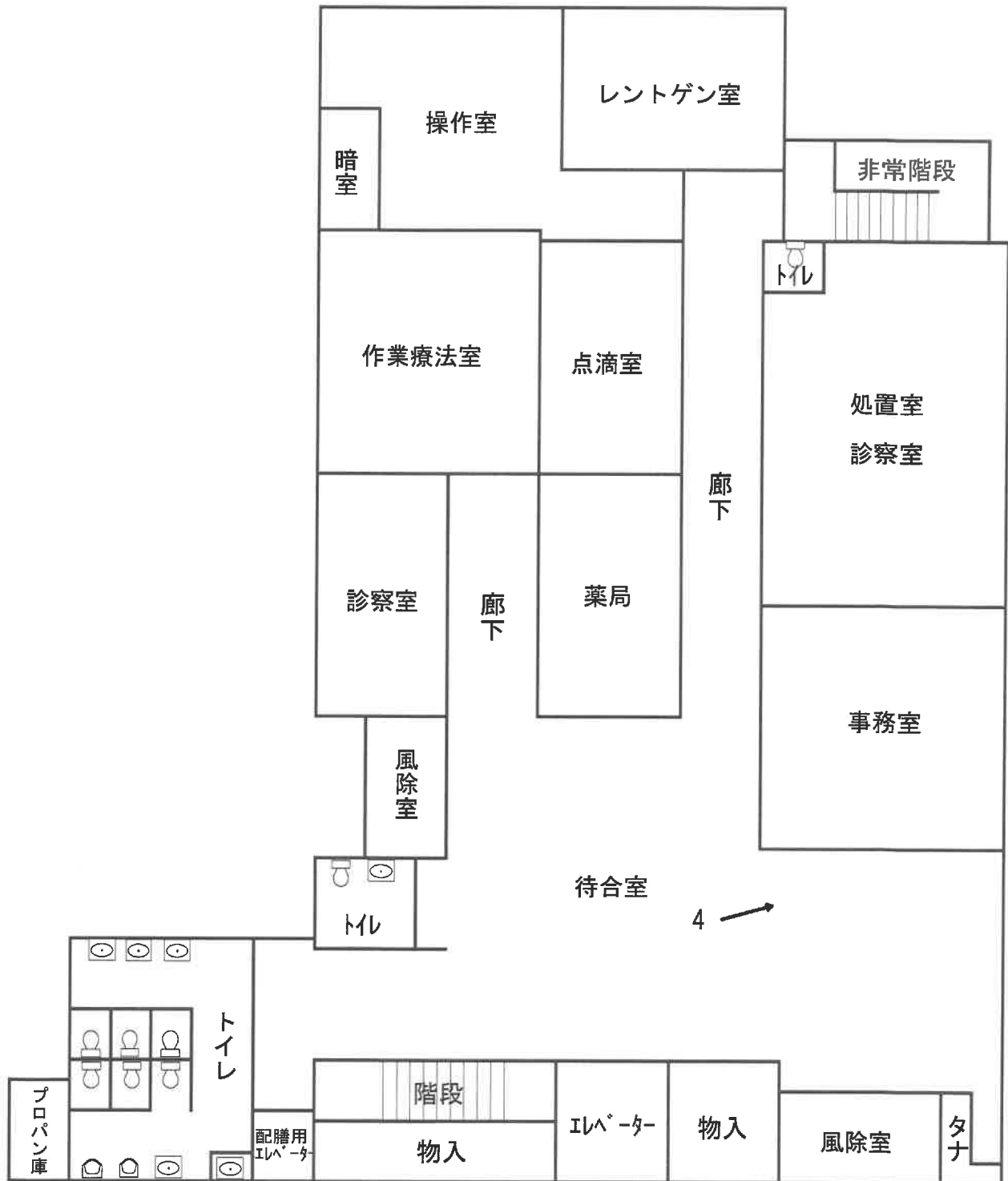
土地建物位置関係図



建物間取図

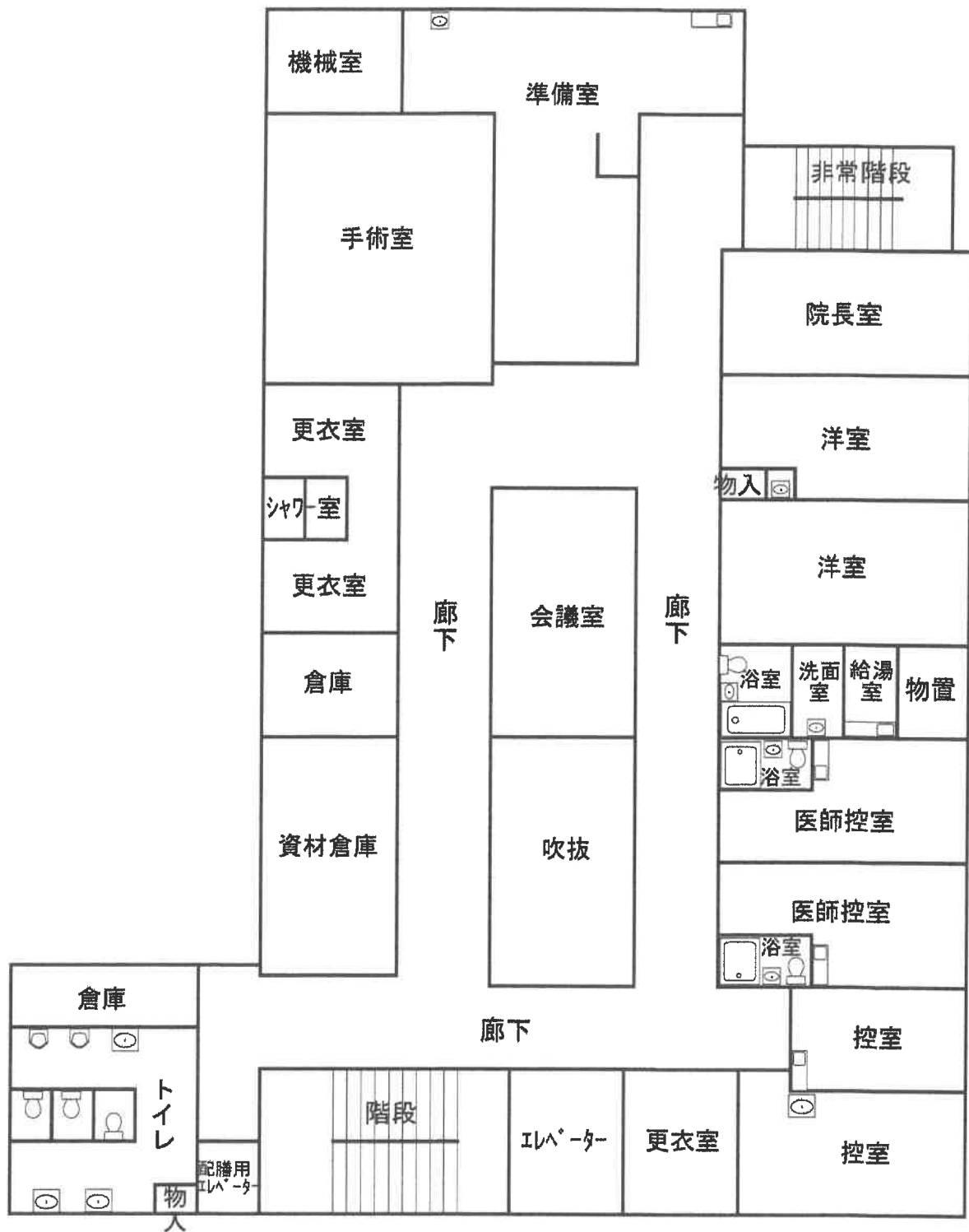


物件 3

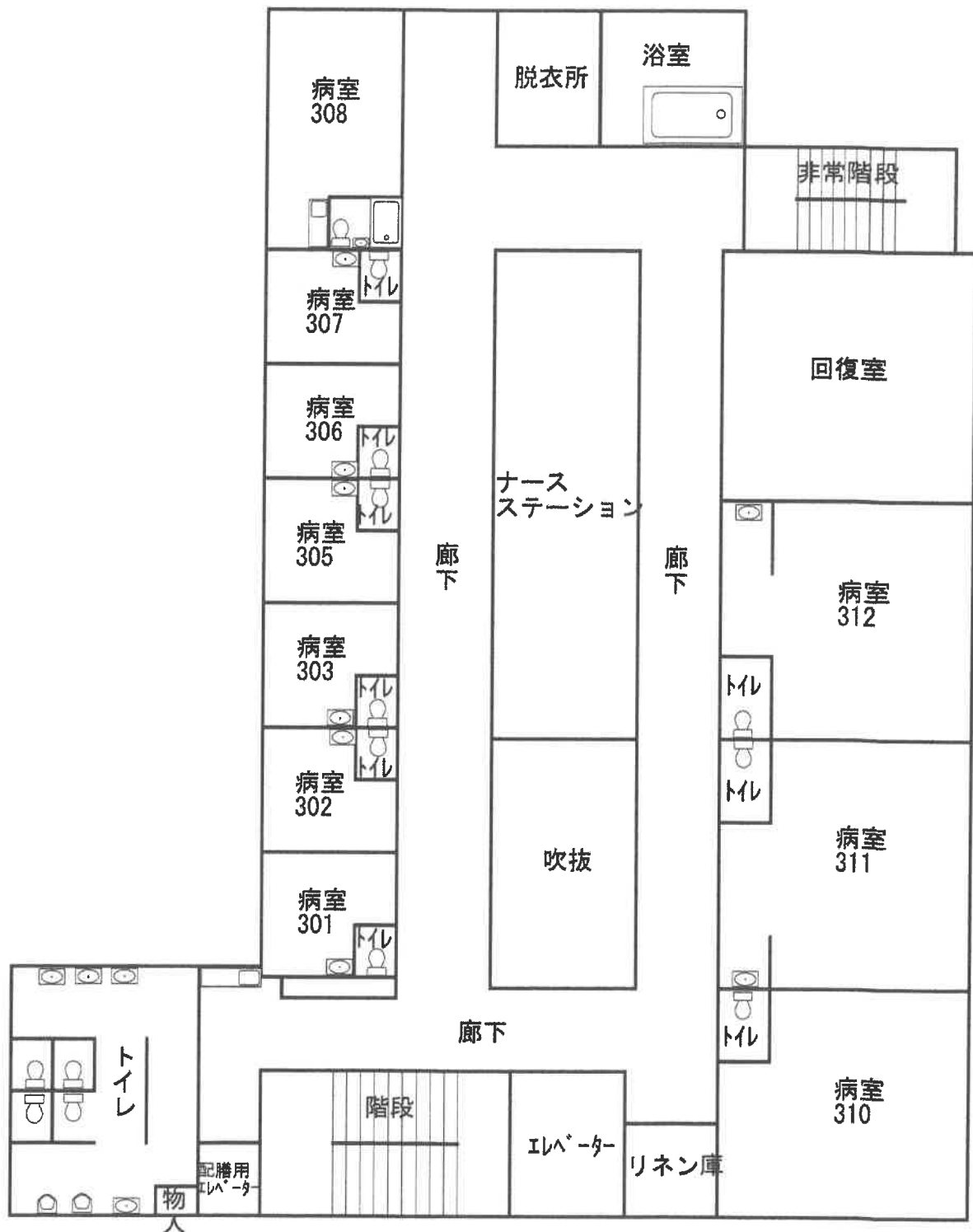


1 階

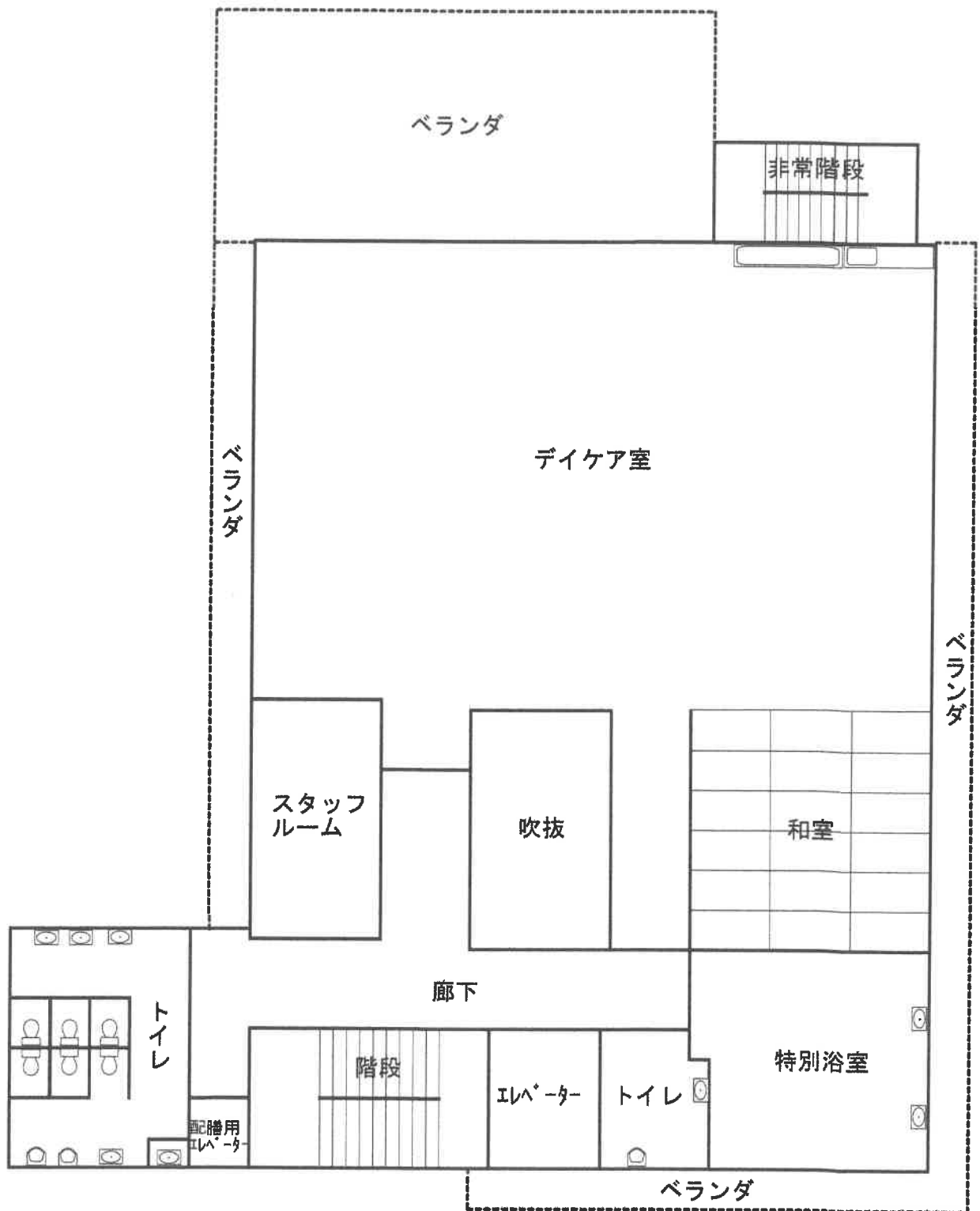
建物間取図



建物間取図



建物間取図



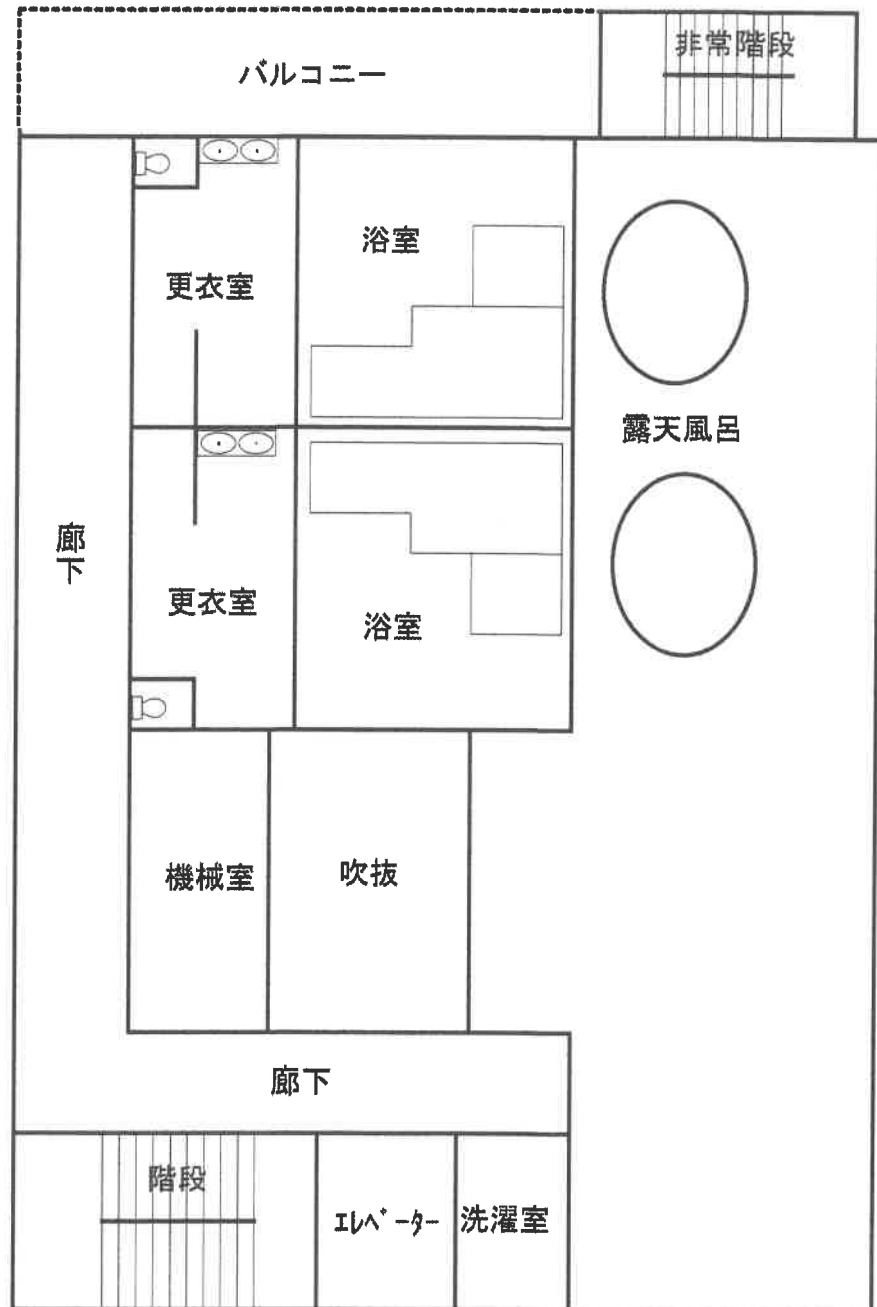
4 階

建物間取図



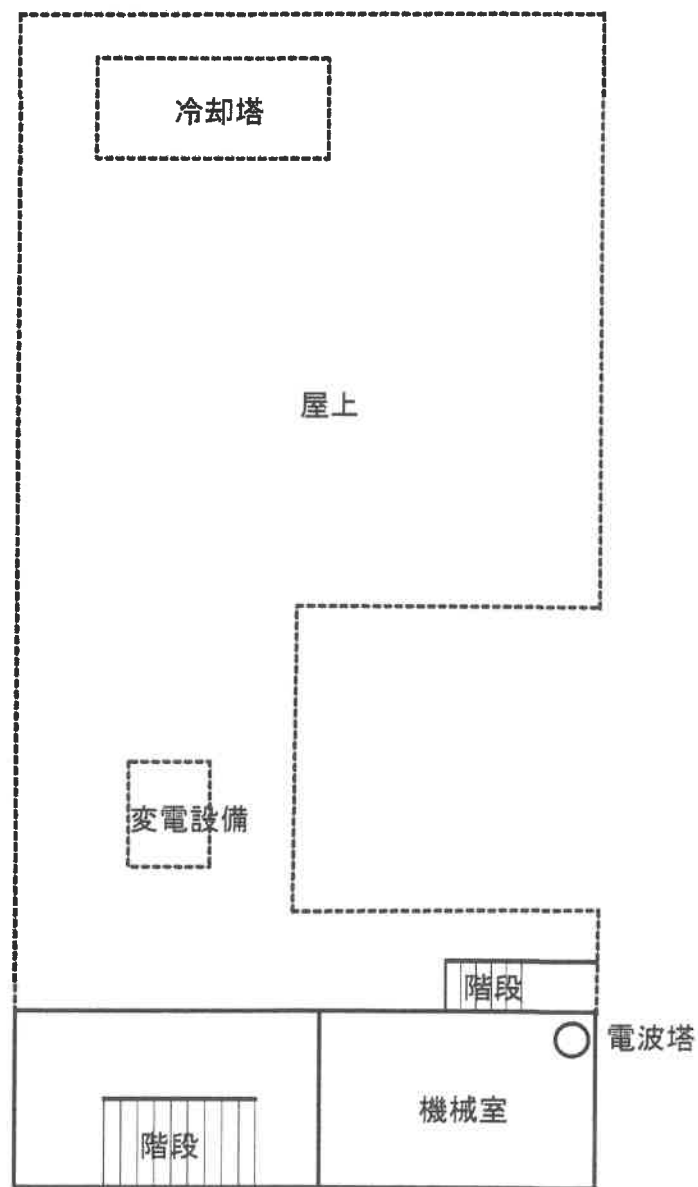
5 階

建物間取図



6階

建物間取図



7 階

現況写真

1



2



現況写真



天井破損の様子