

令和6年(ㄥ)第79号

(物件2)

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」には、物件1及び物件2についての記載がありますが、今回売却対象となるのは物件2のみで、物件1は売却対象外となりますので、ご注意ください。

物件2のみを売却した場合の評価額は、「補充書」に記載されています。

鹿児島地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 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 4 月 22 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	1,840,000 1,472,000		368,000	14,802	3,172
					</



物 件 目 録

2 所 在	鹿児島市伊敷一丁目 8 2 番地 3
家屋 番号	8 2 番 3
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 16.11 平方メートル 2 階 17.73 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 7 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 8 2 番 3）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

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

2 所 在 鹿児島市伊敷一丁目 8 2 番地 3

家屋 番号 8 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 16. 11 平方メートル
2 階 17. 73 平方メートル



令和6年(ケ)第79号
令和6年11月26日受理
令和6年12月23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 鹿児島市伊敷一丁目
地 番 82 番 3
地 目 宅地
地 積 25.76 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市伊敷一丁目 82 番地 3
家屋 番号 82 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 16.11 平方メートル
2 階 17.73 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市伊敷1丁目8番39号		
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			
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 上記の者が本建物を居宅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			
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
債務者兼所有者	1 本対象物件は私の所有です。最近ここに住み始めました。足が悪いので2階には上がりません。10メートル先のゴミ置き場にもゴミを持って行けないので玄関前に置いています。近いうちの予定はないのでいつでも調査に来てください。(令和6年11月27日面談聴取) 2 今朝から建物1階のトイレの調子が良くないので、立ち入ってもらっては困ります。(令和6年12月5日面談聴取) 3 今日急用ができたので現況調査については無理です。今後の調査もお断りします。それでも調査するというのであれば好きにしてください。(令和6年12月12日電話聴取)
近隣住民	本建物には、最近高齢女性が1人で住み始めました。交流はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

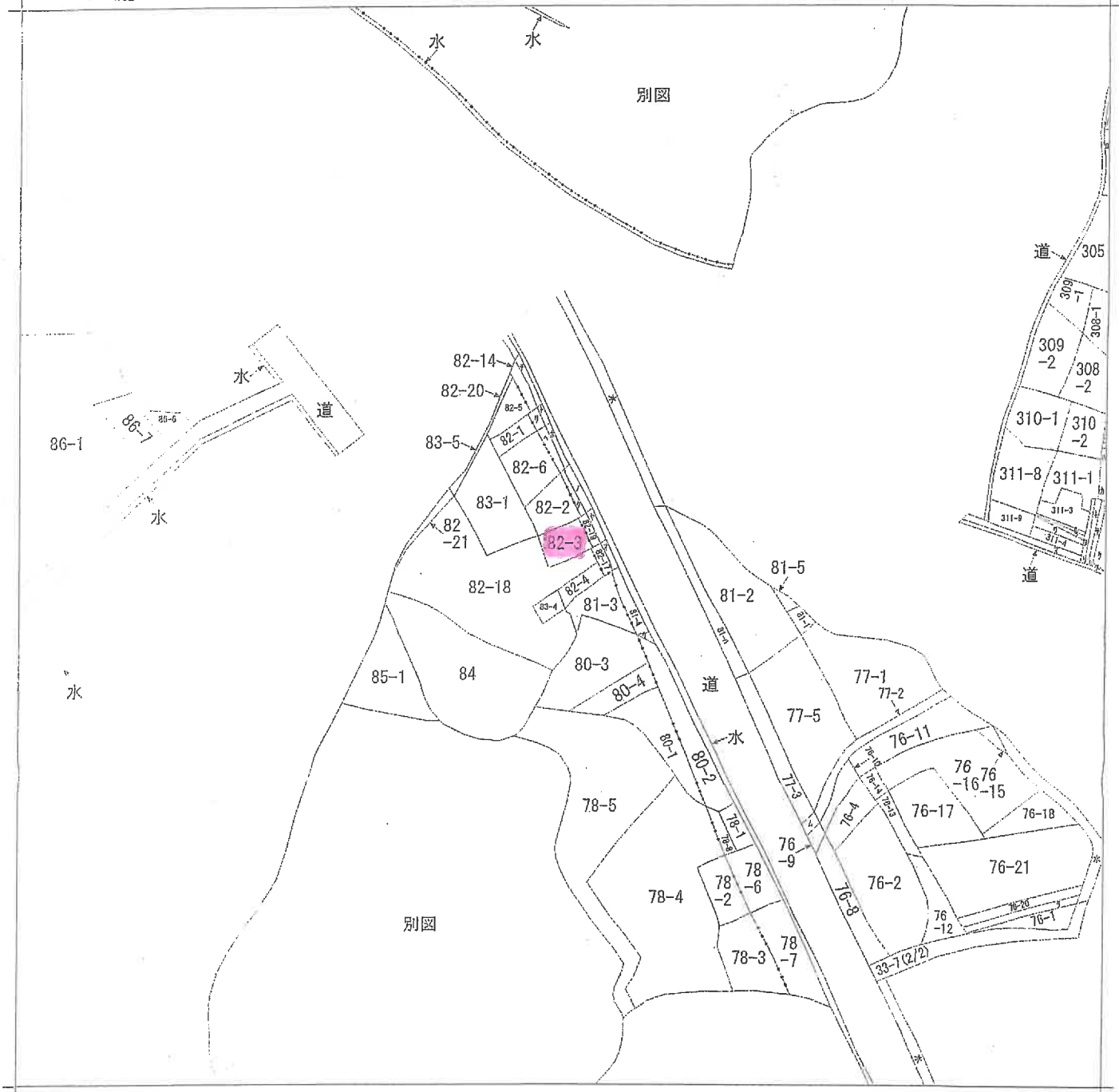
執行官の意見

- 1 本対象物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本建物の住居表示に関しては、鹿児島市住居表示担当に確認した。
 - ② 本土地は国道3号に面しており、国道以外の隣接地との境界が判然としない。
- 3 本対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 4 本対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 本建物は国道隣接地以外の周囲の建物に囲まれ、日当たりが良くない。
 - ② 本建物には基礎に小さなひび、階段の内壁クロスに亀裂があるが、それ以外に特段の不具合は見られない。
 - ③ 本建物に浴室はない。
 - ④ 国道沿いのため、大型車通行時には会話ができないほど騒音や振動がひどい。
 - ⑤ 11月27日、12月5日、12月12日と日を経るごとに玄関前に置かれたゴミの量が増えていたが、12月13日には玄関前のゴミは無くなっており、建物内に若干量のゴミがあった。
 - ⑥ 債務者兼所有者は、当職が手続の説明をしても聞く耳を持たず、都合を聞いて決めた現況調査を拒んだり、すっぱかすなど調査に非協力的であった。

(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
令和6年11月26日	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請（持参）
令和6年11月27日 15:00-15:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地82番19）
令和6年11月27日 16:10-16:45	物件所在地	物件確認・写真撮影、債務者兼所有者から事情聴取、 現況調査期日告知
令和6年12月5日 8:50-9:50	物件所在地	占有確認・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から 事情聴取（玄関チェーン越し）、次回現況調査期日 調整・告知
令和6年12月9日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和6年12月12日 11:00-11:15	物件所在地	境界調査・写真撮影・評価人同行
令和6年12月13日 17:00-17:40	物件所在地	立入調査・写真撮影・評価人同行
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6年12月13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。 ☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部 分	所 在 鹿児島市伊敷一丁目				地 番 82番3			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 番 号 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年10月21日
福岡法務局

地図整理番号：M64528

登記官

(6 枚目)

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。
(鹿児島地方支務局管轄)
令和6年10月21日 福岡支務局

登記官

(7 枚目)

027138 各階平面図

家屋番号 82番3

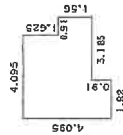
建築物の所在 鹿児島市伊敷1丁目82番地3

建築物図面
各階平面図

18739

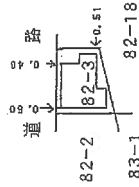
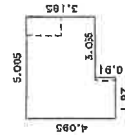
1 階

求積表				
1.82	×	4.095	=	7.45290
2.275	×	3.185	=	7.245875
0.91	×	1.56	=	1.4196
合 計				16.118375
床面積				16.11 m ²



2 階

求積表				
1.97	×	4.095	=	8.06715
3.035	×	3.185	=	9.666475
合 計				17.733625
床面積				17.73 m ²



平成16年7月12日登記

作製者

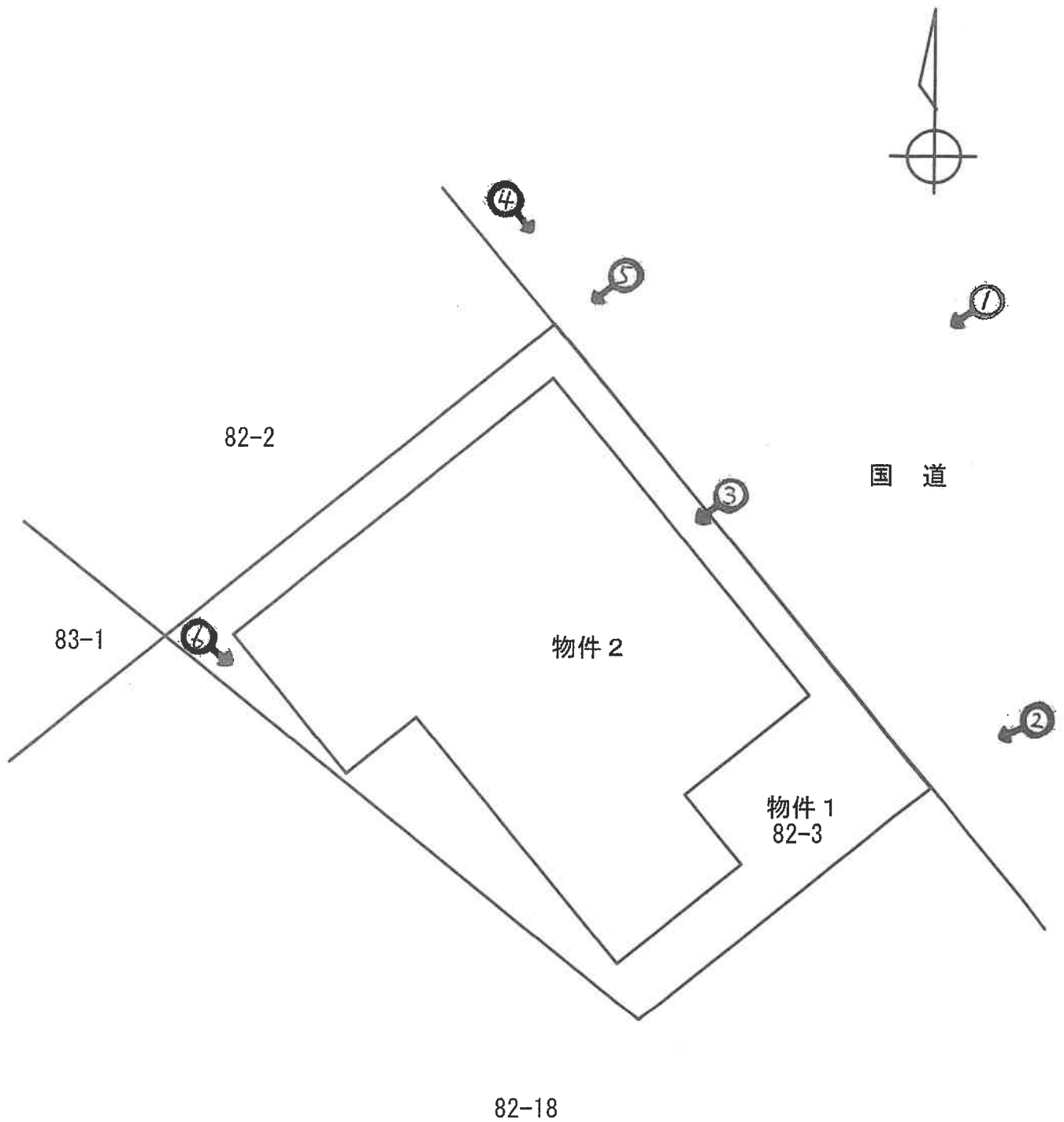
縮尺 1/250

申請人

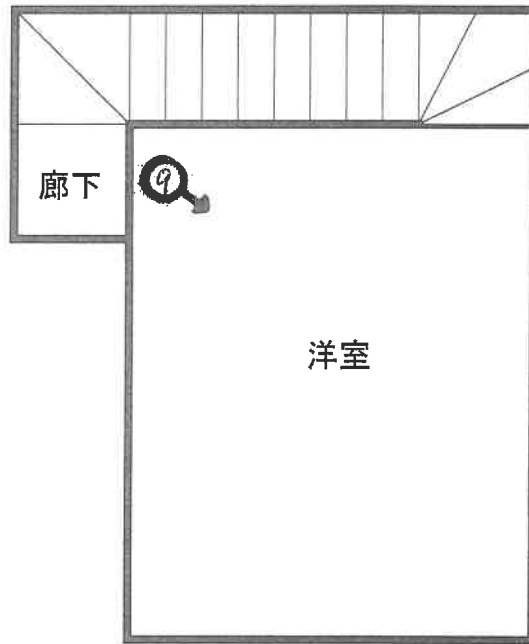
縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図



建物間取図



2 階



1 階

(9 枚目)

←○写真撮影位置方向



①対象物件全景（東）

本建物

国道 3 号



②隣接地との境界付近
（南東）
（R 6. 1 1. 2 7 撮影）

ゴミ

境界付近



③建物基礎部分ひび(東)

ひび



④国道 3 号との接面状況
(北)

本建物

国道 3 号



⑤隣接地との境界付近
(北東)

境界付近



⑥隣接地との境界付近
(南西)

境界付近



⑦ 1階リビング

洗濯機置場



⑧ 内壁クロス亀裂
(1階階段付近)

クロス亀裂



⑨ 2階洋室

令和6年 (ケ) 第79号
令和6年12月5日 現地調査
令和7年 2月25日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎 印

第 1 評価額

物件 1 (土地)	金 680,000 円
物件 2 (建物)	金 1,840,000 円

- 1 本件評価額は、物件 1 土地及び物件 2 建物を、それぞれ単独で売却することを前提としたものである。
- 2 物件 1 の価格は物件 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 の内訳は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 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 地目 地積	鹿児島市伊敷一丁目 82番3 宅地 25.76平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市伊敷一丁目82番地3 82番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 16.11平方メートル 2階 17.73平方メートル	
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3 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	129,000	0.81	25.76	0.95	2,557,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島(県)5-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$201,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/157 = 129,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.00 \times 1.10 \times 1.30 \times 1.10 = 1.57 \quad (100/157)$$

イ 個別格差：形状-5 規模-10 境界不明確-5

$$0.95 \times 0.90 \times 0.95 = 0.81$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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。

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
2	150,000	33.84	0.35	1,776,000

ウ 現価率

経過年数 20 年、経済的全耐用年数 30 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法

(基礎のヒビ等-5%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (10 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 5\%) = 0.35$$

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	2,557,000	法定地上権	0.45	1,150,000

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45%と査定した。

② 評価額

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	2,557,000	-1,150,000	1.00	0.70	0.70	680,000
2	1,776,000	+1,150,000	1.00	0.90	0.70	1,840,000

(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：物件1 対抗力のある敷地利用権付き建物の存在 - 30%
物件2 建物のみ売却 - 10%

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

以 上

令和6年 (ケ) 第79号
令和6年12月 5日 現地調査
令和6年12月23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 3,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 980,000 円
物件 2 (建物)	金 2,040,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～2 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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	鹿児島市伊敷一丁目 82番3 宅地 25.76平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市伊敷一丁目82番地3 82番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 16.11平方メートル 2階 17.73平方メートル	
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）

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方・約4.0 k m 「伊敷町」バス停の南東方・約60m (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、鹿児島市の郊外部の国道3号沿線の商業地域である。当国道は市中心部と市街を結ぶ幹線道路で車両交通量が多く、沿線にはガソリンスタンド、飲食店、店舗兼住宅等が建ち並んでいる。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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火 —
画 地 条 件	地積 : 25.76 m ² 規模 : 規模小 間口 : 約6m 奥行 : 約4~5m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 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	北東約25m舗装国道(建築基準法上の道路である)	
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、店舗兼共同住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり	
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。	
特 記 事 項	① 物件1土地は、国道以外の隣接地との境界が判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日（登記記載）：平成16年7月12日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：板張り 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気・水道 その他：－
床面積（現況）	1階 16.11 m ² 2階 17.73 m ² 計 33.84 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状況	普通
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2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2建物は、基礎に小さなひび、階段の内壁クロスに亀裂があるが、それ以外の特段の不具合は見られない。 ③ 物件2建物は、浴室がない。 ④ 物件2建物は、国道沿いのため、大型車通行時には会話ができないほど、騒音や振動がひどい。

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	129,000	0.81	25.76	0.95	2,557,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島(県)5-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$201,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/157 = 129,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件

$$1.00 \times 1.10 \times 1.30 \times 1.10 = 1.57 \quad (100/157)$$

イ 個別格差：形状-5 規模-10 境界不明確-5

$$0.95 \times 0.90 \times 0.95 = 0.81$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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。

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
2	150,000	33.84	0.35	1,776,000

ウ 現価率

経過年数 20 年、経済的全耐用年数 30 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法

（基礎のヒビ等-5%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (10 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 5\%) = 0.35$$

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	2,557,000	法定地上権	0.45	1,150,000

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45%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	2,557,000	-1,150,000	1.00	1.00	0.70	980,000
2	1,776,000	+1,150,000	1.00	1.00	0.70	2,040,000
一括価格 (合計)						3,020,000

(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：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

第 6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿児島(県)5-15

所 在：鹿児島市草牟田 2 丁目 16 番 6

価 格：201,000 円／㎡(対前年変動率+1.01%)

位 置：鹿児島中央駅 2.8 k m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：97 ㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南西 25m 国道

用途指定等：商業地域 80% 400%

地域の概要：中低層の店舗兼住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 1 2,189,806 円

物 件 2 1,057,354 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 鹿児島市 202309)

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



公 図 写



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 伊敷 2丁目
B 伊敷 2丁目
C 伊敷 1丁目
D 伊敷 1丁目
E 伊敷 1丁目

請求 部分	所 在	鹿児島市伊敷一丁目				地 番	82番3			
出力 縮尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年10月21日

福岡法務局

地図整理番号：M64528

登記官

(1/2)

A3→A4縮小

登記年月日：平成16年7月12日

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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和6年10月21日 福岡法務局

登記官

A3→A4縮小

地籍管理番号：M61529

027138 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 82番3

建物の所在 鹿児島市伊敷1丁目82番地3

1 階

求積表

1.82 × 4.095 = 7.45290
2.275 × 3.185 = 7.245875
0.91 × 1.56 = 1.4196

合計 16.11875
床面積 16.11 m²

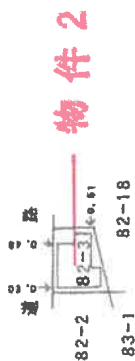


2 階

求積表

1.97 × 4.095 = 8.06715
3.055 × 3.185 = 9.66475

合計 17.73190
床面積 17.73 m²



物件2

平成16年7月12日登記

作製者

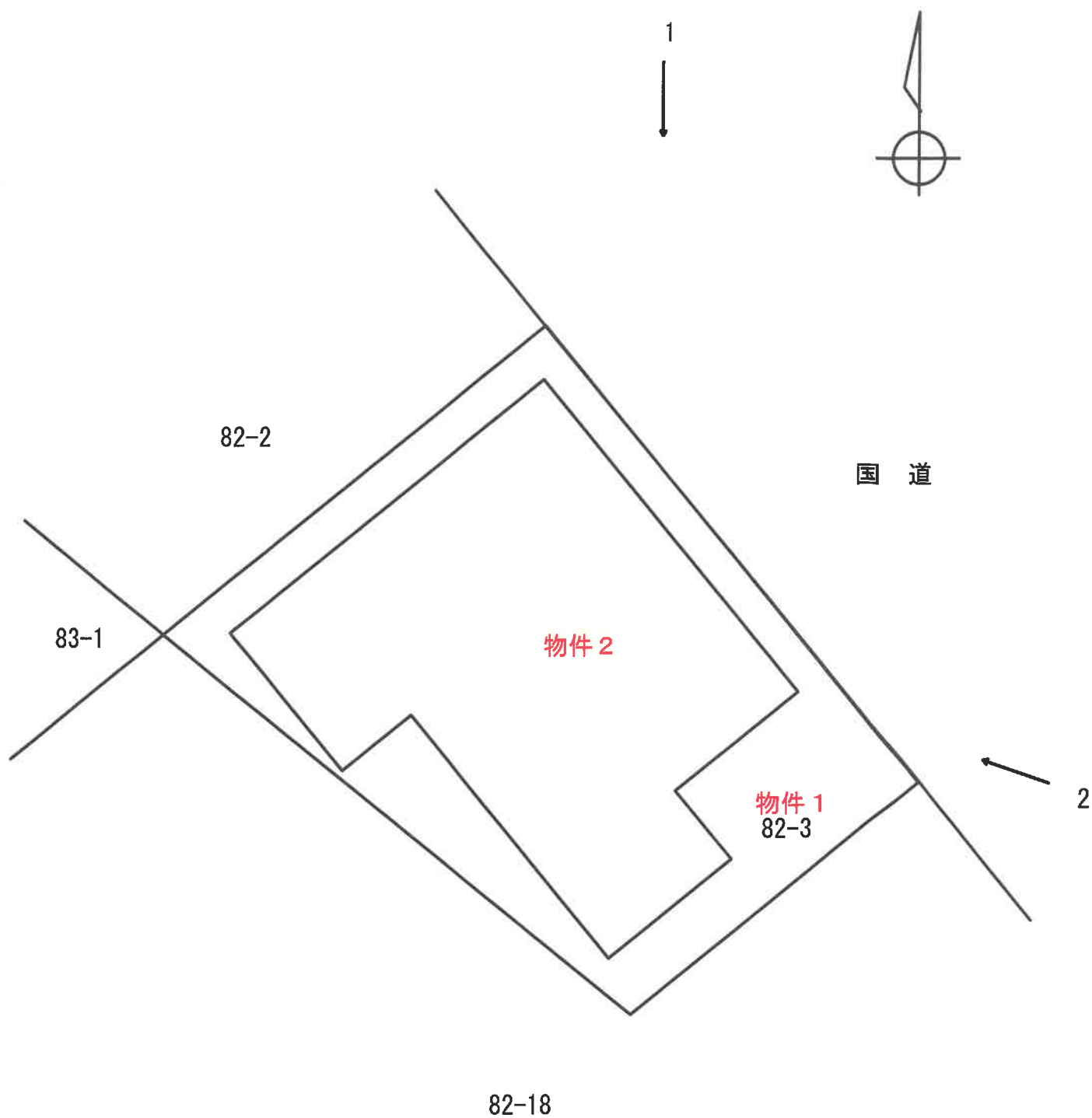
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

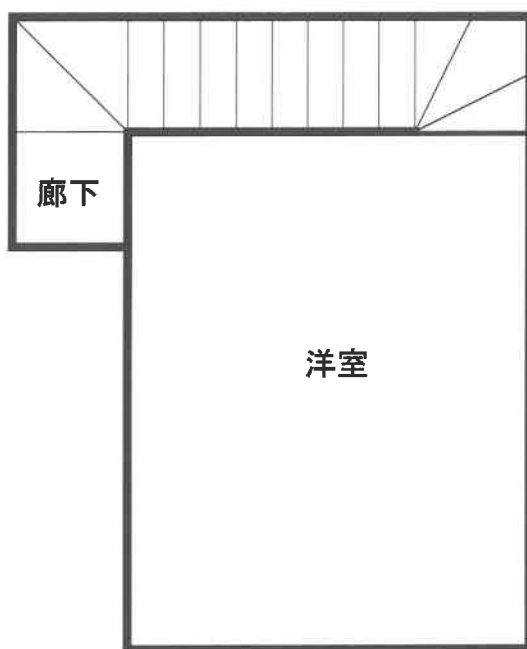
建物図面

土地建物位置関係図

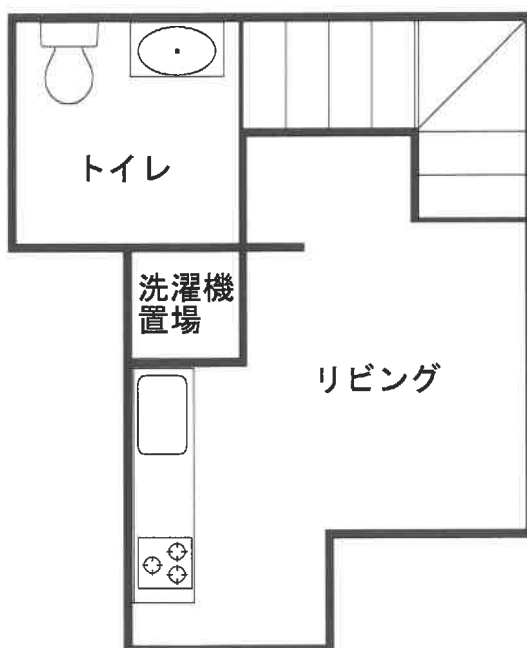


← 1 写真撮影位置

建物間取図



2階



1階

現況写真

1



2

