

注 意 書

本ファイルに綴られている現況調査報告書及び評価書に記載されている物件1～3の持分は変更されています。物件明細書の物件目録記載の持分が現在の持分になりますので、正しくはそちらをご確認ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 5 月 27 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）
1～3	557,000 445,600	一括	111,400	15,529	0
1	315,000				
2	4,000				
3	238,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市吉野町
 地 番 6 4 5 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4 . 0 0 平方メートル

2 所 在 鹿児島市吉野町
 地 番 6 4 5 4 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 私道

持分 5 2 8 8 分の 2 3 6

3 所 在 鹿児島市吉野町 6 4 5 4 番地 5

家屋 番号 6 4 5 4 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート瓦葺平家建

床 面 積 5 6 . 7 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 6 6 . 7 2 平方メートル



物件明細書

令和 6年12月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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

【物件番号2】

隣地（地番6.4.5.4番4を除く。）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

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。)



11

物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市吉野町
 地 番 6 4 5 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4. 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

2 所 在 鹿児島市吉野町
 地 番 6 4 5 4 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 4 7 平方メートル

(現況)

地 目 私道
 共有者 A 持分 5 2 8 8 分の 1 7 7
 共有者 B 持分 5 2 8 8 分の 5 9

3 所 在 鹿児島市吉野町 6 4 5 4 番地 5
 家屋 番号 6 4 5 4 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート瓦葺平家建
 床 面 積 5 6. 7 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 6 6. 7 2 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和6年(ケ)第46号
令和6年9月3日受理
令和6年10月1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 鹿児島市吉野町

地 番 6454番5

地 目 宅地

地 積 134.00平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

2 所 在 鹿児島市吉野町

地 番 6454番1

地 目 雑種地

地 積 147平方メートル

共有者 A 持分5288分の177

共有者 B 持分10576分の59

共有者 C 持分10576分の59

3 所 在 鹿児島市吉野町6454番地5

家屋 番号 6454番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート瓦葺平家建

床 面 積 56.72平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

(2 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	付 近			
土 地	物件 2			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが通路（私道）の状態で使用し占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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2は、南側が農道（公図上 道）に面している。物件1は、同2を経由して農道に至っている。
- 3 物件1・2の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件3の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件2は、通路（私道）として共有者が使用占有している。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1と周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
 - (2) 物件2と同1及び目的外土地6454番4との境界付近には、側溝が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。前記以外の部分は、外観上判然としないので、境界は不明瞭である。
- 5 物件3の占有状況等
 - (1) 物件3は、空き家の状態で債務者兼共有者が共有して占有している。
 - (2) 物件3は、壁及び窓枠等が崩壊している。また、天井及び床も著しく損壊している。
 - (3) 物件3の未登記の増築約10㎡部分の増築年月日及び増築者は不明である。
 - (4) 債務者兼共有者らの所有と思われる物件3の従物である簡易物置が、設置されている。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月5日 10:50-11:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年9月17日 14:30-15:15	物件所在地	D立会の上、立入調査
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6年9月17日
目的物件は不在だったので、立会人Dを立ち合わせ、建物内の調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和6年9月17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

A3判をA4判に縮小した



(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	所在	鹿児島市吉野町				地番	6454番5			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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。

令和6年3月22日
鹿児島地方方法務局

6

地図整理番号 : M81547

登記官

(1/1)

令和6年3月22日 鹿児島地方送務局

前 6454 後 6454-1, -2, -3, -4, -5, -7

地 番 6454-2、ないし6454-7

地 積 測量 図

土地の所在 鹿児島市吉野町

240813 6454-6は6454-1に合算 面積 5.425

求 積

作 製 年 月 日 昭和五〇年八月式〇日

作 製 者

申 請 人

⑥ 6454-6
 $470 \times 0.40 = 1.88$
 $225 \times 2.15 = 22.1375$
 $12.85 \times 0.90 = 12.465$
 $14.50 \times 4.75 = 68.875$
 $270 \times 1.80 = 4.84$
 $16.29 \times 2.10 = 34.209$
 計 $151.2065 \times \frac{1}{2}$
 = 75.60325
 地 積 75M²

④ 6454-4
 $16.27 \times 8.05 = 131.7785$
 $16.37 \times 2.12 = 44.2944$
 $13.00 \times 1.80 = 23.40$
 計 $304.4729 \times \frac{1}{2}$
 = 152.23645
 地 積 152M²

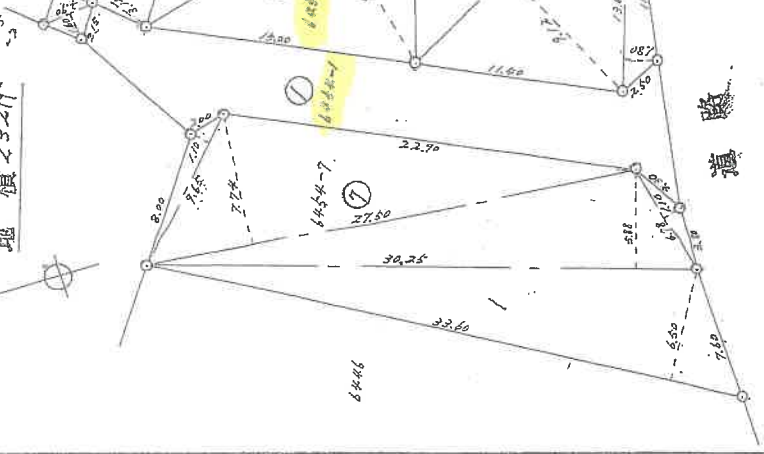
③ 6454-3
 $23.32 \times 10.75 = 250.67$
 $23.32 \times 12.15 = 148.2944$
 $534.028 \times \frac{1}{2}$
 = 267.014
 地 積 267M²

② 6454-2
 $12.30 \times 0.65 = 8.645$
 $11.60 \times 8.60 = 99.76$
 $18.90 \times 2.20 = 136.08$
 $18.90 \times 1.00 = 20.790$
 $18.65 \times 0.70 = 12.985$
 計 $465.372 \times \frac{1}{2}$
 = 232.686
 地 積 232M²

⑦ 6454-7
 $965 \times 1.10 = 1061.5$
 $2750 \times 2.74 = 2123.86$
 $30.25 \times 5.88 = 177.87$
 $6.78 \times 1.10 = 7.458$
 $33.60 \times 6.50 = 218.40$
 計 $827.193 \times \frac{1}{2}$
 = 312.6965
 地 積 313M²

⑤ 6454-5
 $12.18 \times 8.10 = 104.798$
 $12.18 \times 2.60 = 63.221$
 $12.40 \times 0.4 = 12.4004$
 計 $268.008 \times \frac{1}{2}$
 = 134.004
 地 積 134M²

① 6454-1
 $1322.31 - (232.685 + 267.014 + 152.23645 + 154.004 + 75.60325 + 312.6965)$
 = 147.1708
 地 積 147M²



(日 間 連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

A3判をA4判に縮小した

S. 50. 9. 10

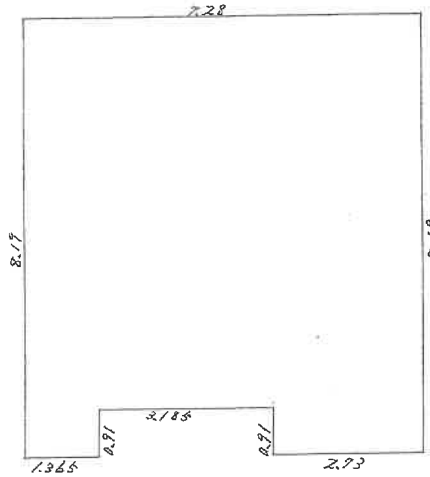
建物階平面図

254158

家屋番号 6454-5

建物の所在 鹿児島市吉野町6454-5

平面図



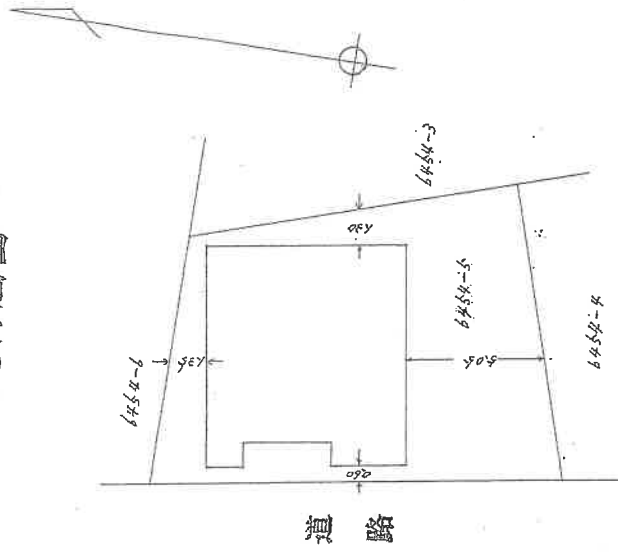
求積

0、91×1、365= 1、24215
 0、91×2、73 = 2、4843
 7、28×7、28 =52、9984
 計 56、72485

床面積 56、72㎡

(日経建15)

建物図面



作製年月日
 昭和五〇年九月九日

作製者

申請人

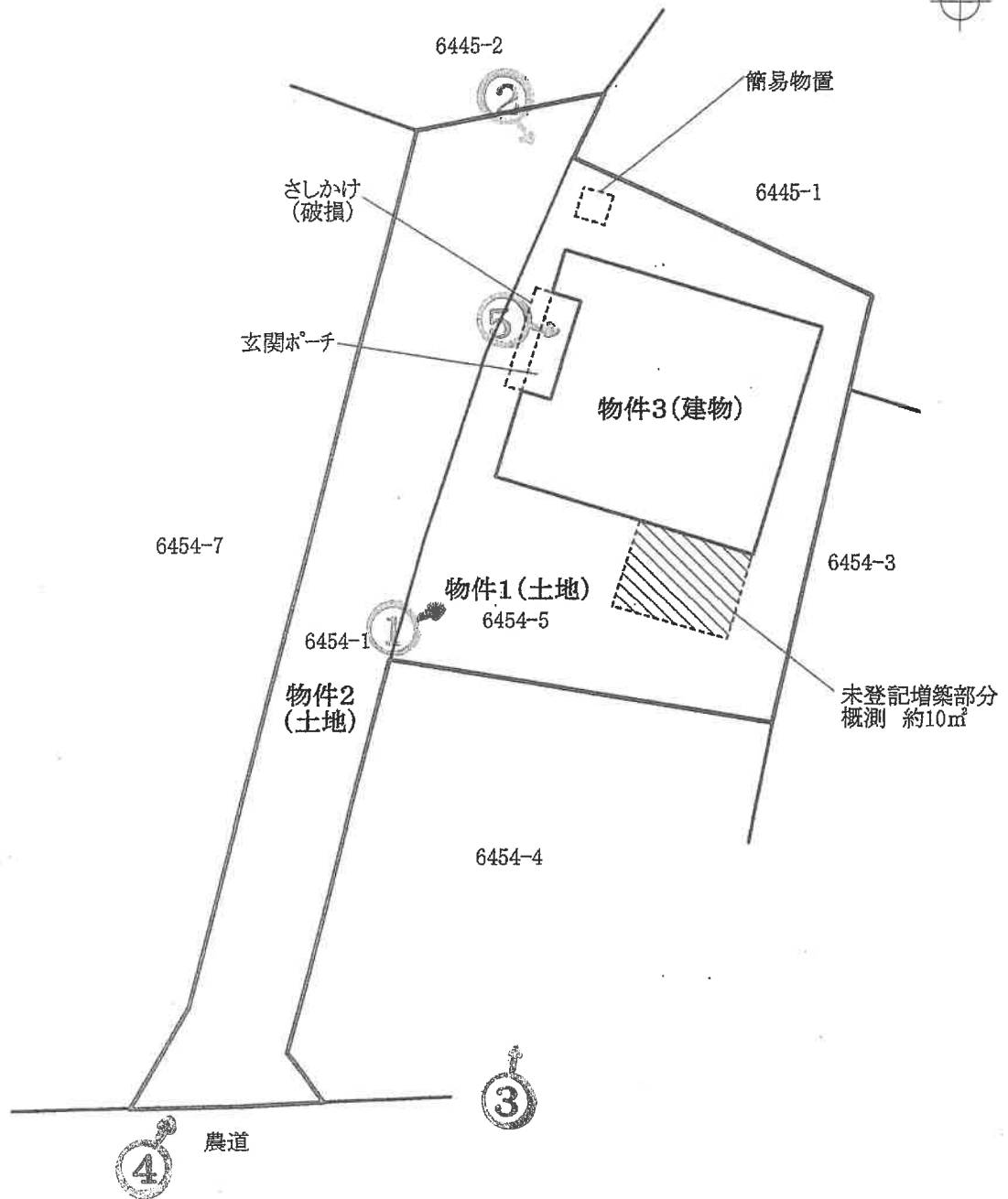
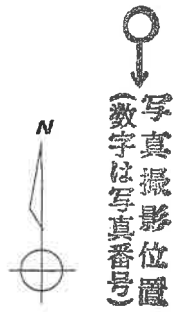
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/200

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6年3月22日 鹿児島地方法務局

登記簿

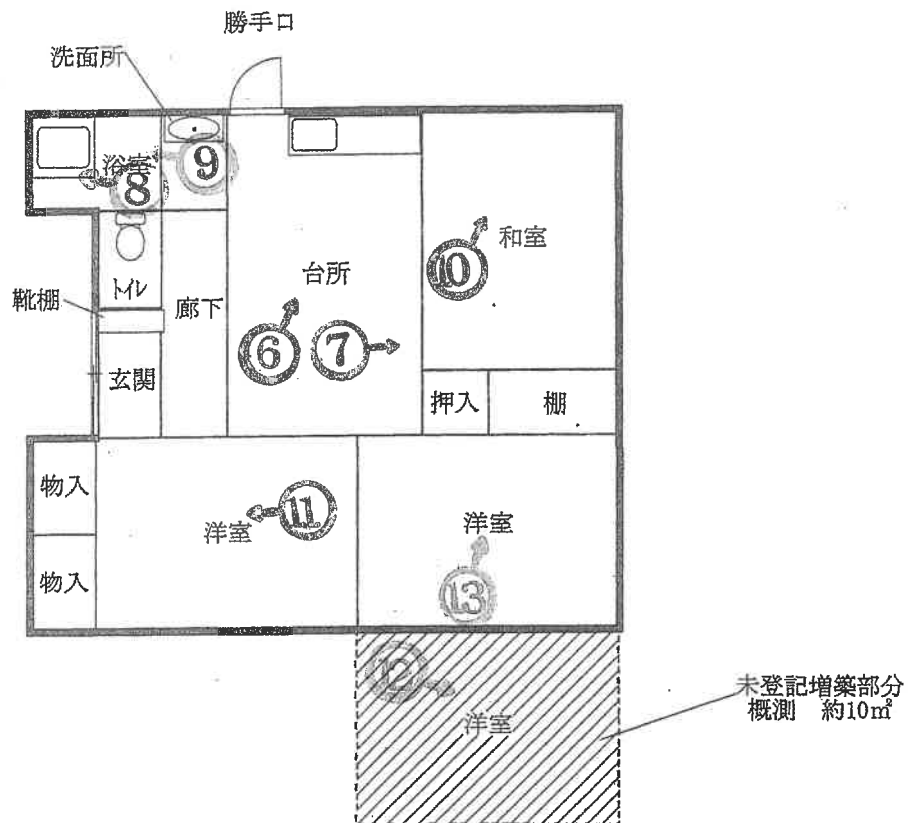
土地建物位置関係図



※この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

○写真撮影位置
(数字は写真番号)



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真 1



物件 2

物件 1

物件 3

写真 2



物件 1

物件 3

物件 2

写真 3



物件 3

写真 4



物件 2

物件 1

物件 3

写真5

物件3 内部状況



写真6

物件3 内部状況



写真7

物件 3 内部状況



写真8

物件 3 内部状況



写真9

物件 3 内部状況



写真10

物件 3 内部状況



写真11

物件 3 内部状況

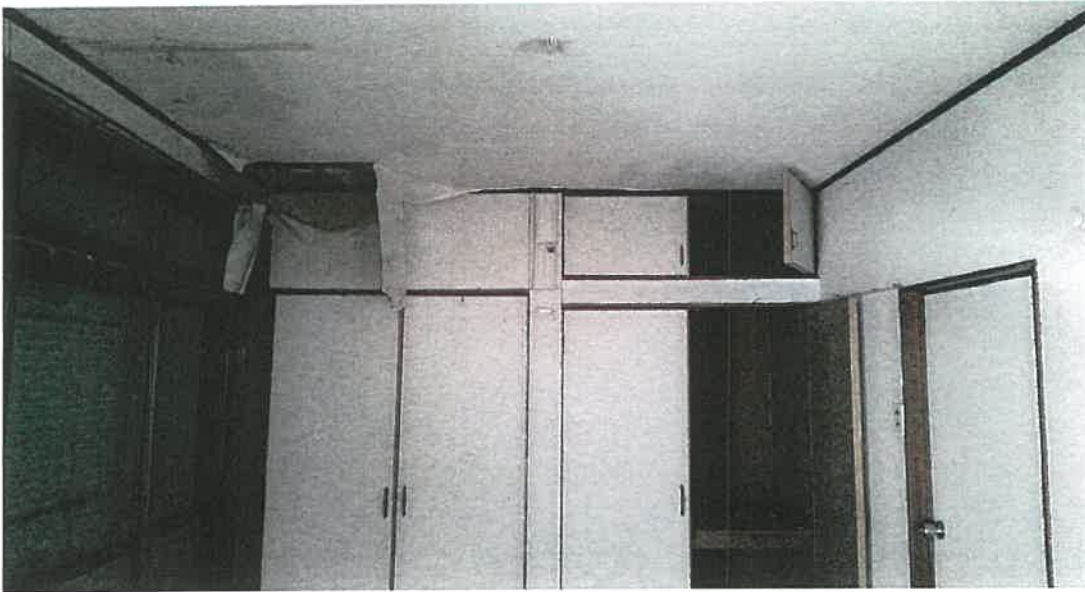


写真12

物件 3 内部状況





令和6年（ケ） 第 46号
令和6年 9月17日 現地調査
令和6年10月 2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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 795,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 450,000円
物件2 (土地)	金 5,000円
物件3 (建物)	金 340,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市吉野町 6 4 5 4 番 5 宅地 1 3 4 . 0 0 m ²	
2	所在地 地目 地積	鹿児島市吉野町 6 4 5 4 番 1 雑種地 1 4 7 m ²	私道
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市吉野町 6 4 5 4 番地 5 6 4 5 4 番 5 居宅 木造スレート瓦葺平家建 5 6 . 7 2 m ²	約 6 6 . 7 2 m ²
番号	特記事項		
1	物件1は3名の共有地であり、持分は4分の3、8分の1、8分の1である。		
2	物件2は共有の私道であり、持分は5 2 8 8分の1 7 7、1 0 5 7 6分の5 9、1 0 5 7 6分の5 9である。対象となる持分合計は1 3 2 2分の5 9。		
3	物件3は3名の共有建物であり、持分は4分の3、8分の1、8分の1である。 物件3の数量については、未登記の増築部分（約10 m ² ）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積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	JR日豊本線「鹿児島」駅の北東方約6.1km 鹿児島市役所吉野支所の北東方約2.4km (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、吉野中心部の東方、県道215号線北側背後に位置する市街化調整区域内の既存集落である。地域内は従来からの戸建住宅、農家住宅が中心で畑地や未利用地が多く見られる。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定 50% 指定 80% 無 宅地造成工事規制区域 指定既存集落区域(吉野・上之原地区)
画 地 条 件 (物件1)	地積 : 134.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約15m 奥行 : 約11m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 建物敷地部分は概ね平坦 高低差 : 接面道路とは概ね等高 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	北西約3～3.5m未舗装私道（建築基準法上の道路でない） 系統及び連続性は行止り。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では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	・物件3の敷地利用権については法定地上権成立。及ぶ範囲について は、物件1土地の全域と判断した。 ・物件1・2土地、物件3建物は、市街化調整区域内に存することから、売 買、再建築、増改築、用途変更等において、都市計画法や条例等の許可 を得る必要がある。許可を得るには人的要件も必要となることがあり、必ず 鹿児島市役所土地利用調整課等に確認のこと。 ・画地条件等(物件2) 現況: 未舗装の共用私道 地積: 147㎡ 形状: 長さ約32m、幅約3～4mの帯状の不整形 地勢: ほぼ平坦 接面: 南側農道とほぼ等高に接面	

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年9月5日新築 49年 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート瓦葺 外 壁：モルタルセメント等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス、石膏ボード等 床：フローリング、塩ビシート、畳等 設 備：水道、電気、トイレ等（いずれも使用可能か不明） その他：さしかけ	
床面積（現況）	約66.72㎡	
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る	
保守管理の状態	内外壁の破損、軒裏の一部欠落、ひさしの損傷等が見られ保守管理は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・対象建物について、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。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・玄関引き戸が外れ、内外壁の一部崩落により建物内部へ雨水等が流入しており、建物内の老朽化が著しい。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	17,100	0.90	134.00	0.90	—	1,856,000
2	17,100	0.10	147	—	59/ 1322	11,000

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) -1

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/175 = 17,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 1.04(方位)

◇地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.10 \times 1.10 \times 1.45 \times 1.00 = 1.75$

イ 個別格差: (物件1) 0.90(接面道路の状況)
 (物件2) 0.10(共用私道)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件3(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	120,000	約66.72	0.02	160,000

ア 再調達原価 : (物件3) 120,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件3) 約66.72㎡

ウ 現価率
 (物件3)

残価率5%とした定額法と観察減価法(損傷や保守管理等を考慮して-60%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率={残価率5%+(1-5%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}×(1-60%)= 0.02

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

物件 番号	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=エ
1	1,856,000	0.30	法定地上権	1.00	556,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	1,856,000	- 556,000		0.58	0.60	450,000
2	11,000	±0		0.90	0.60	5,000
3	160,000	+ 556,000		0.80	0.60	340,000
一括価格(合計)						795,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1

・再建築困難な土地 -20%と査定。

物件1・2

・一部境界不分明 -10%と査定。

物件1・3

・著しく老朽化した建物 -20%と査定。

物件1 $0.80 \times 0.80 \times 0.90 = 0.58$

物件2 0.90

物件3 0.80

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率。

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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 地価調査 鹿児島(県) -1
所 在 : 鹿児島市吉野町8640番27
地 目 : 宅地
価 格 : 31,200円/㎡
位 置 : 中別府入口バス停 500m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 163㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用途指定等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率40%・指定容積率60%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)
物件1 1,581,200円
物件2 9,028円 (持分1322分の59として)
物件3 836,774円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 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

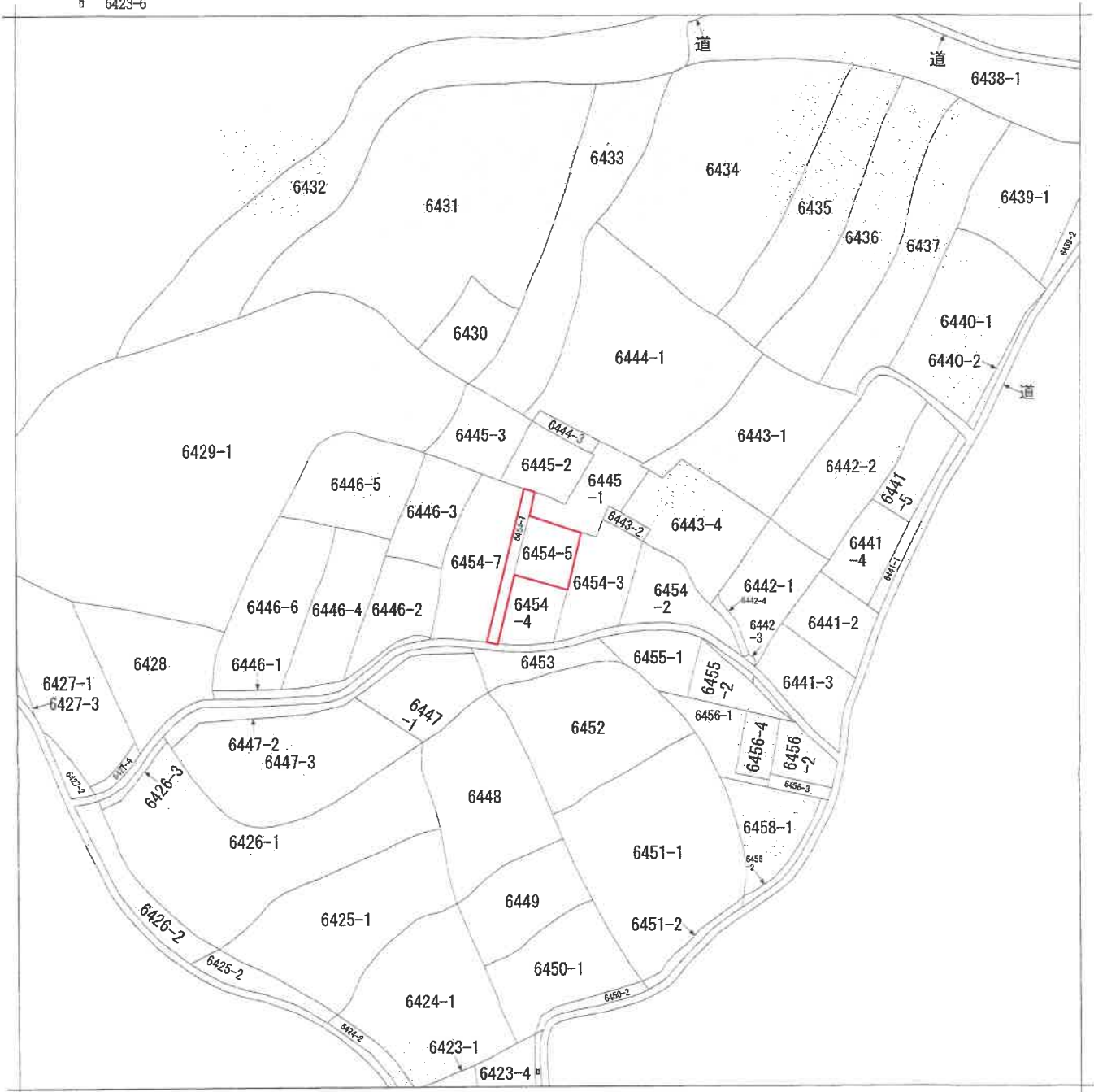
以上

位置図



公図写し

1 6455-3
6423-6



(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	所在	鹿児島市吉野町				地番	6454番5			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和6年3月22日

鹿児島地方事務局

地図整理番号：M81547

登記官

(1/1)

地積測量図写し

登記年月日：昭和50年8月27日

令和6年3月22日 鹿児島地方按察局

前 6454 後・(前)6454-1, 2, 3, 4, 5, 7

地番 6454-2, なし 6454-7
6454-1

土地の所在 鹿児島市吉野町

240813 6454-6は6455-1に合併 面積 6.425

地積測量図

求積

② 6454-2
 $12.30 \times 0.65 = 8.645$
 $11.60 \times 8.60 = 99.76$
 $18.90 \times 7.20 = 136.08$
 $18.90 \times 1.00 = 18.90$
 $18.55 \times 0.70 = 12.985$
 $\Sigma = 232.685$
 地積 232M²

③ 6454-3
 $23.32 \times 10.75 = 250.69$
 $23.32 \times 12.15 = 283.338$
 $\Sigma = 534.028$
 地積 534M²

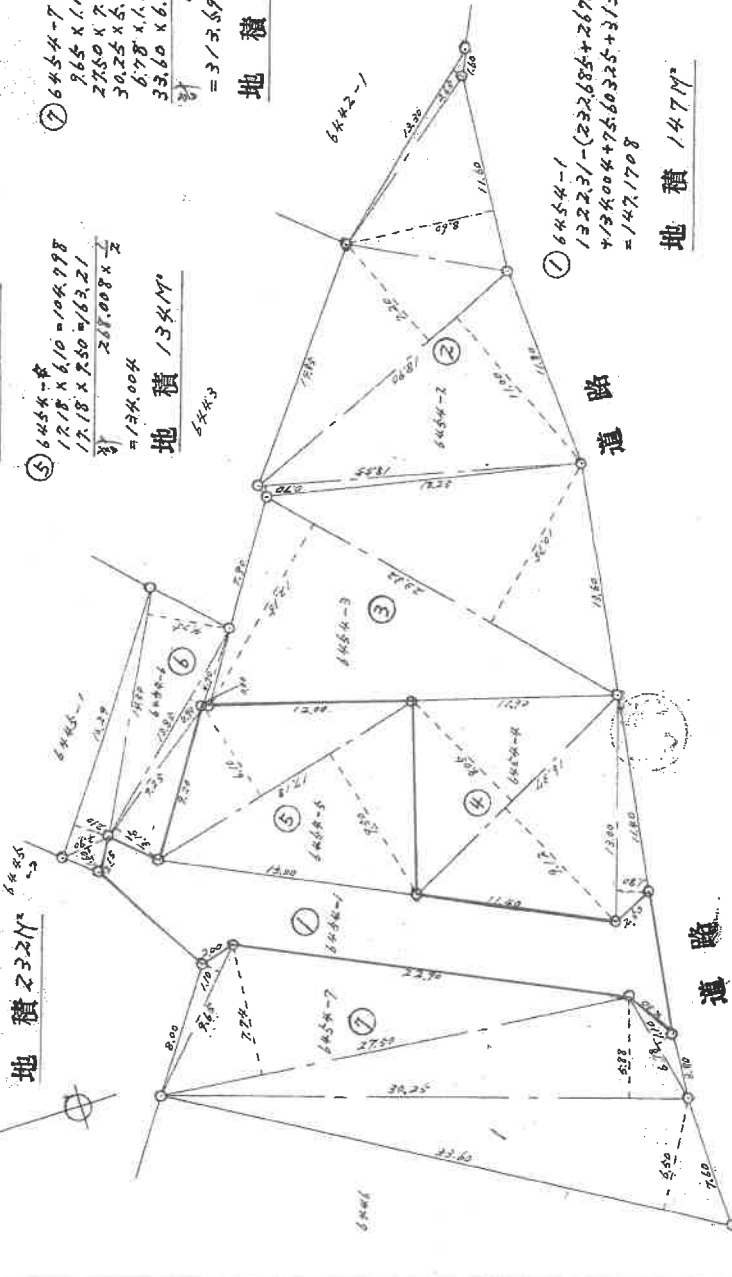
④ 6454-4
 $16.37 \times 8.06 = 131.7785$
 $16.37 \times 9.12 = 149.2944$
 $13.00 \times 1.80 = 23.40$
 $\Sigma = 284.4729$
 地積 284M²

⑤ 6454-5
 $4.70 \times 0.40 = 1.88$
 $9.25 \times 2.15 = 19.8875$
 $12.85 \times 0.90 = 11.565$
 $14.50 \times 4.75 = 68.875$
 $2.90 \times 1.60 = 4.64$
 $16.29 \times 2.10 = 34.209$
 $\Sigma = 152.23645$
 地積 152M²

⑥ 6454-6
 $12.18 \times 6.10 = 74.298$
 $12.18 \times 7.50 = 91.35$
 $\Sigma = 165.648$
 地積 166M²

⑦ 6454-7
 $9.65 \times 1.10 = 10.615$
 $27.50 \times 7.74 = 212.85$
 $30.25 \times 5.88 = 177.87$
 $6.78 \times 1.10 = 7.458$
 $33.60 \times 6.50 = 218.40$
 $\Sigma = 627.193$
 地積 627M²

⑧ 6454-8
 $1322.31 - (232.685 + 267.014 + 152.23645 + 473.4004 + 256.0325 + 313.5965)$
 $= 147.1708$
 地積 147M²



(日開連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地図整理番号：M81548

登記年月日：昭和50年9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。
令和6年3月22日 鹿児島県地方法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地図整理番号：M81549

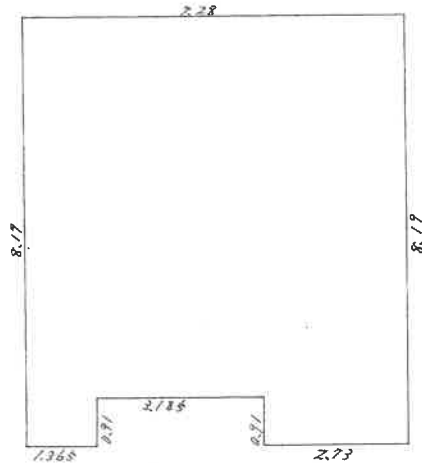
建物図面・各階平面図

254158

家屋番号 6454-5

建物の所在 鹿児島市吉野町6454-5

平面図



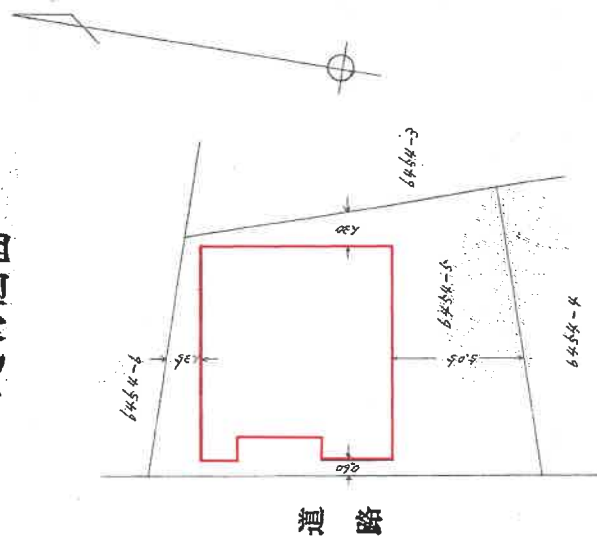
求積

0、91×1、365＝1、24215
0、91×2、73＝2、4843
7、28×7、28＝52、9984

計 56、72485

床面積 56、72㎡

建物図面



作製年月日
昭和五〇年九月九日

作製者

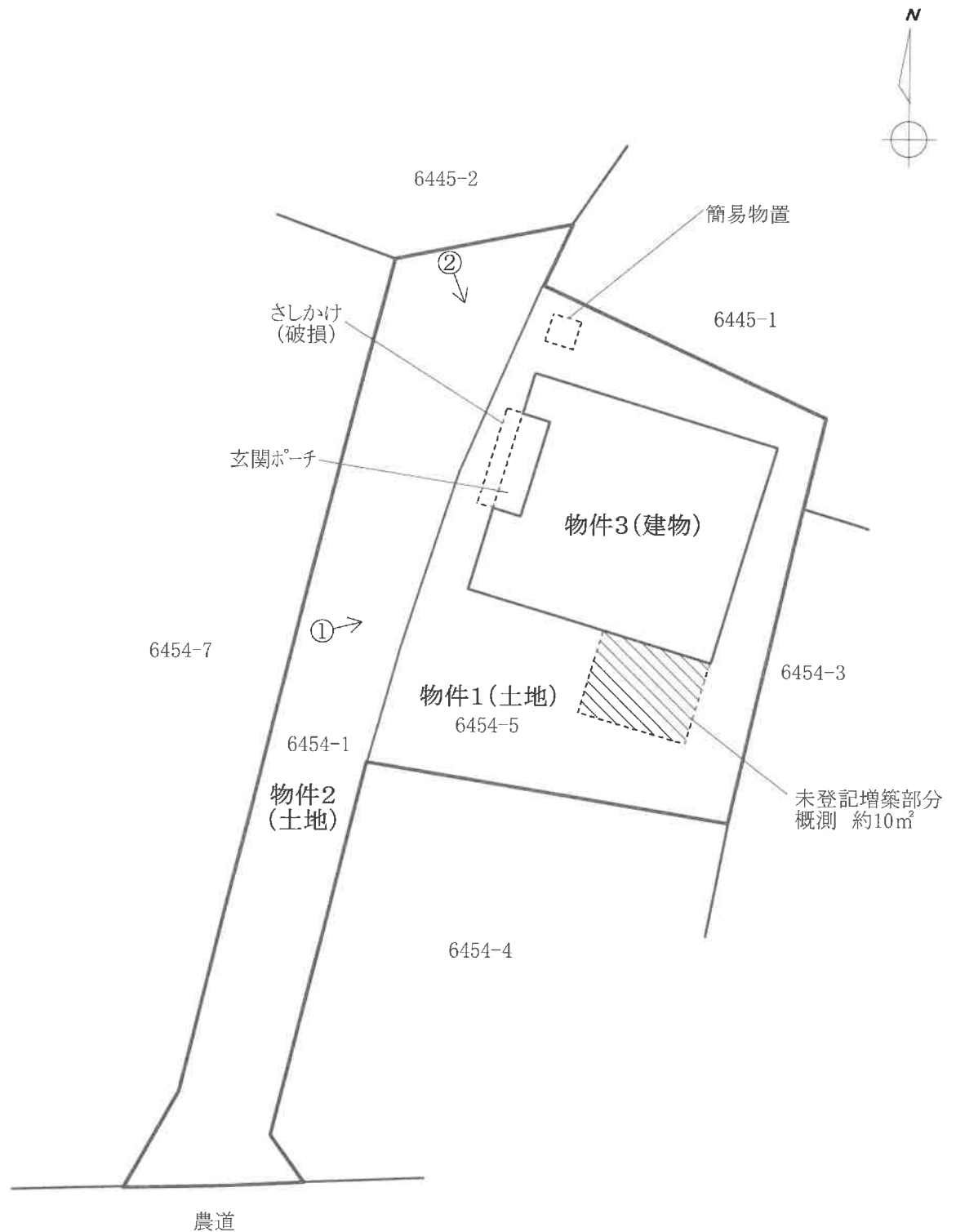
申請人

縮尺 1/100 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

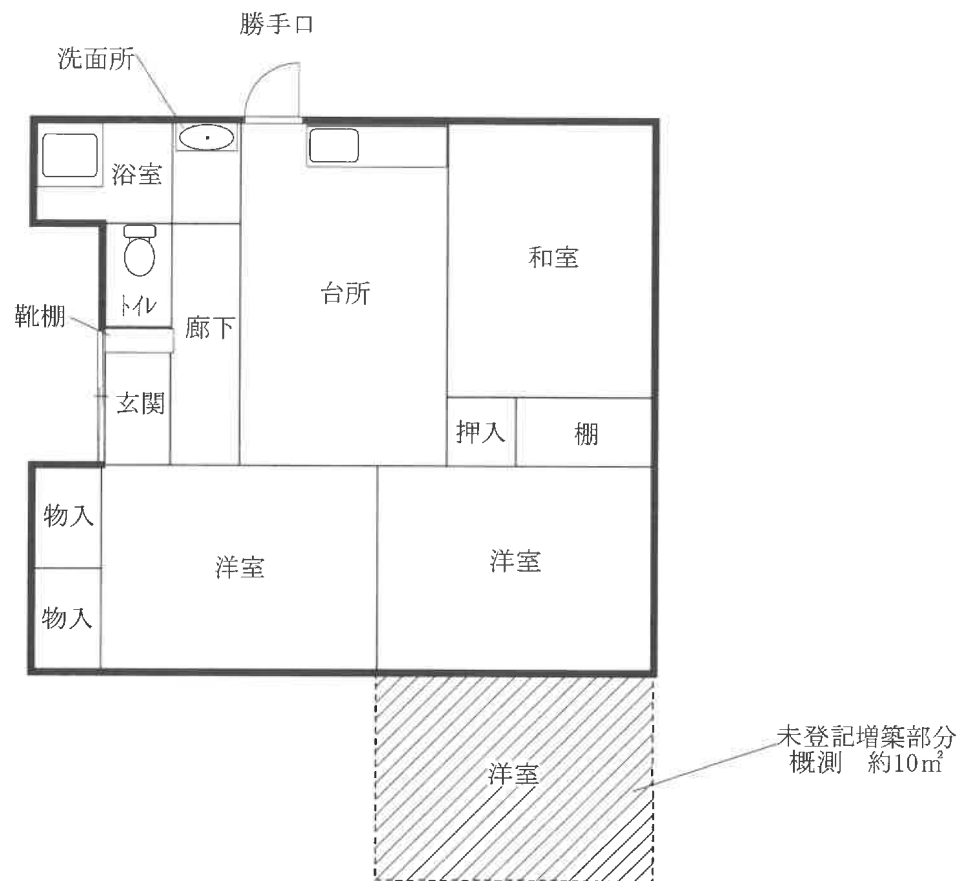
(日 冊 通 15)

土地建物位置関係図



※この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



※この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

[土地建物位置関係図参照]

