

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 10 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 7 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





0118

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市紫原三丁目 |
| | 地 番 | 2 8 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市紫原三丁目 2 8 9 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 8 9 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9. 0 8 平方メートル
2階 4 4. 9 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 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, 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】

D 及び E が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

占有者 E が修繕費等を支出した旨主張している。

売却基準価額は上記修繕費等を考慮して定められている。

《 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。）



11

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市紫原三丁目
地 番 2896 番 4
地 目 宅地
地 積 131.20 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市紫原三丁目 2896 番地 4
家屋 番号 2896 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 59.08 平方メートル
2 階 44.90 平方メートル



令和6年(ケ)第67号
令和6年11月26日受理
令和7年1月10日提出

現況調査報告書

(物件1・2)

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 鹿児島市紫原三丁目

地 番 2896番4

地 目 宅地

地 積 131.20平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分2分の1

2 所 在 鹿児島市紫原三丁目2896番地4

家屋 番号 2896番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.08平方メートル

2階 44.90平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市紫原3丁目65番5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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	カーポートが設置してある。		
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	☐ 建物所有者（ ） ☒ その他の者（D及びE） 上記の者が家族と居住して占有している ☒ 「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	さしかけが設置されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■D及びE	
占有状況		□敷地 □駐車場 □畑 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■D(占有者)及びE(占有者)の陳述の要旨)			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成4年(月日不詳)	
最初の	契約日	平成4年(月日不詳)	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□共有者() ■その他の者(F)	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
■ E	1 物件2には、私と妻Dの家族で居住しています。 2 物件1・2は、前所有者亡Fから娘であるDが贈与されることになっていましたが、手続き前にFが亡くなりました。 Dは相続放棄をしたので、現在の状態になりました。 3 私達家族は、平成4年ぐらいから物件2建物に居住しています。無償で居住しています。現在も賃料等の支払いはしていません。 4 物件2は、オール電化住宅です。 5 私は、令和元年に340万円程度を借り受けてリフォームをしました。また、約17年程度前にも床や流し台を約200万円程度かけて補修等をしました。物件2から退去するのであれば、物件2のために要した上記費用の有益費用償還を求めます。 6 物件2売却には、重大な影響を受けますので、売却期日通知送付を希望します。 7 物件2は、経年劣化から雨漏りします。シロアリも駆除しましたが、いる可能性は否定出来ません。
■ D	1 私は、前所有者亡Fの娘です。平成4年ぐらいから物件2建物に無償で居住しています。 2 現在の共有者は、私の叔父と従兄弟です。物件1・2のことは、知らないと思います。 3 物件1の境界に、問題や争いはありません。

(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

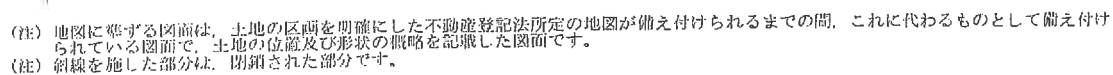
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北側が通路（（目的外土地2896番3 雑種地 所有者亡Fら）（目的外土地2899番1 雑種地 所有者亡Fら））（私道）に面している。また、南側が道（公図上）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1の南東側の境界付近のブロック塀が、傾いている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と周囲の隣接地との境界は、側溝やブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2は、DとEが、使用借権に基づいて居住している。
 - (2) 物件2は、雨漏りがあり（1階南側洋室天井にシミ、2階洋室天井、廊下天井にシミ、北側和室天井に剥がれがある）。
 - (3) 物件2は、オール電化住宅である。
- 6 D及びEは、関係人の陳述等記載のとおり、陳述した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 1 月 2 7 日 14 : 50 - 15 : 00	物件所在地	D と面談の上物件確認、外観写真撮影
6 年 1 2 月 2 日 9 : 40 - 9 : 45	鹿児島地方法務局	目的外土地 2 8 9 6 番 3 等登記事項証明書交付申請同 交付
6 年 1 2 月 1 3 日 13 : 30 - 14 : 00	物件所在地	全戸不在
6 年 1 2 月 2 3 日 13 : 30 - 14 : 00	物件所在地	E と面談の上、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 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、解錠技術者に解錠させて建物内の 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 1 2 月 1 3 日及び令和 6 年 1 2 月 2 3 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

イ	2883-9	ハ	2884-11	ホ	2884-8	ト	2889-4	リ	2907-5	ル	別図
ロ	2884-10	ニ	2884-12	ヘ	2884-9	チ	2891-6	ヌ	2983-6	つづく	



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A	紫	4	丁	目
B	紫	3	丁	目
C	宇	7	丁	目
D	宇	7	丁	目
E	宇	7	丁	目
F	宇	7	丁	目
G	宇	7	丁	目
H	宇	7	丁	目

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。

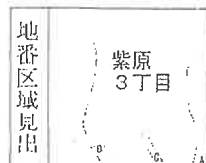
鹿児島地方法務局

登記官

 $(1/2)$

ナ	2883-5	I	宇宿町
ワ	2884-2	J	宇宿町
カ	2886-7	K	宇宿町
キ	2907-8	L	宇宿町
ク	2883-7		
ケ	2896-16		
コ	水		
ク	水		
ク	2878-5		
ナ	水		
ラ	2886-21		
ム	2886-11		
リ	2886-10		
ノ	2886-25		
ハ	2886-33		
ヘ	2886-17		
ヤ	2886-16		
マ	2886-24		
メ	2886-24		
ミ	2887-2		
モ	2886-23		
モ	水		
メ	2886-4		
メ	2885-2		
キ	2885-3		
キ	2886-14		
ユ	2886-17		
ノ	2900-1		
...	2901-10		
...	2901-11		
...	2901-12		
...	2408-3		
...	2408-4		
...	2411-7		
...	2411-8		
...	2891-3		
...	2436-1		
...	2436-3		
...	2436-4		
...	2443-2		
...	2443-4		
...	18-2		
...	48-3		
...	2438-1		
...	2438-2		
...	2896-13		
...	2899-1		
...	2899-3		
...	水		
...	2450-3		
...	2454-2		
...	2455-2		
...	947-1		
...	2457-4		
...	2456		
...	水		

A3判をA4判に縮小した



A 紫原3丁目
B 宇宿町
C 宇宿町

請求部	所在地	鹿児島市紫原三丁目				地番	2896番4			
出力 縮尺	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	

前 2876-1 後・新

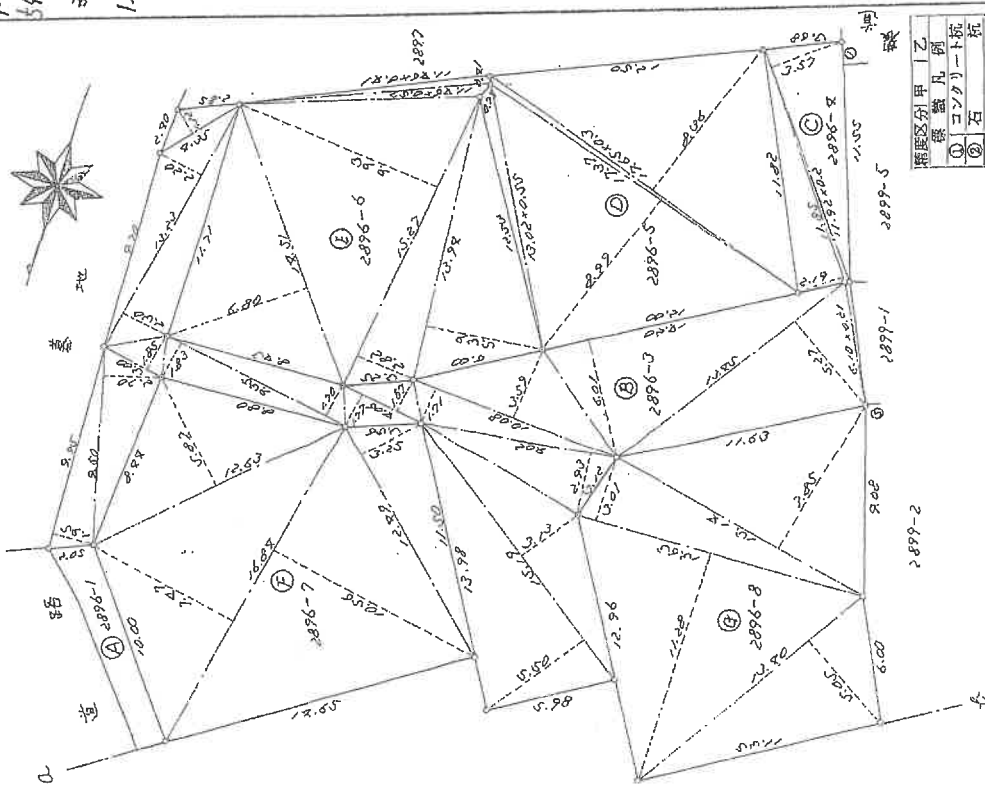
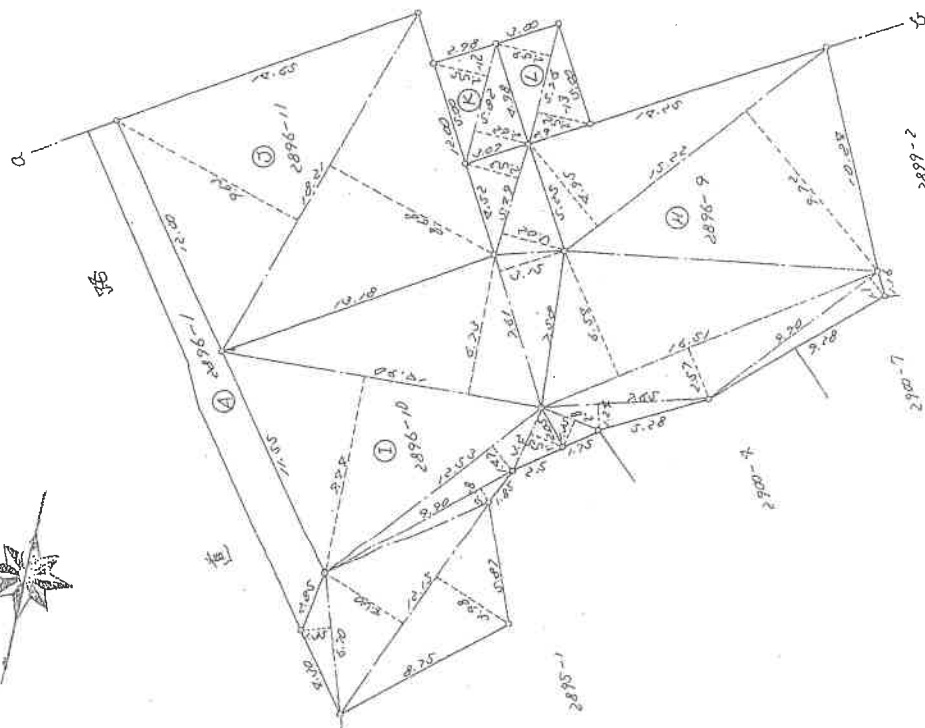
197588

地 番 2896-3 ~ -13

土地の所在 鹿角郡可成町8丁目

積測量図 (1/2)

2876-125
2896番10に合算.....



縮尺	1/200
①	コンクリート杭
②	石
③	プラスチック杭
④	金
⑤	銅
⑥	鉄

作製者

申請人

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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9月12日 鹿児島地方送務局

登記官

197589

前

後・新

地番 2896-3 ~ -13

積測量図 (2/2)

土地の所在 鹿児島市豊後3丁目

求積計算

地番	底辺	高さ	倍面積
④	15.22	8.95	25.339
	15.22	2.22	13.2988
	16.51	6.58	102.9258
	16.51	2.57	82.8307
2896-9	9.70	1.10	10.67
	2.65	1.28	9.886
	2.80	1.05	3.228
	合計		392.6195
①	5.89	2.53	13.8897
	5.89	3.02	16.5298
	2.61	3.25	23.9715
	18.94	9.88	180.656
2896-10	12.53	1.27	15.8191
	9.90	0.28	2.222
	12.25	2.98	36.357
	12.25	2.00	24.500
合計	6.70	1.05	9.085
	合計		836.1221

地番	底辺	高さ	倍面積
③	18.21	9.63	125.3620
	18.21	8.68	158.2428
	合計		333.8251
	二除		166.71255
④	5.82	2.55	14.8410
	5.82	2.62	15.2384
	合計		30.0794
	二除		15.0397
⑤	5.26	2.59	13.4148
	5.26	2.52	13.2552
	合計		26.6700
	二除		13.3350
④	1906 - (B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L)		
	= 251.67025		
	合計		251.67025
	二除		125.835125

求積計算

地番	底辺	高さ	倍面積
③	6.10	0.21	1.2810
	15.85	5.27	20.8855
	18.20	6.01	85.3820
	10.08	12.59	126.822
2896-3	10.08	1.21	12.2064
	9.02	2.93	26.8286
	15.19	13.13	82.5887
	15.19	5.80	88.5850
2896-7	8.06	1.67	6.2802
	8.06	1.77	7.1062
	9.35	2.20	15.8950
	9.35	1.87	12.1105
2896-8	9.35	1.95	19.8025
	9.50	2.20	25.65
	13.20	1.45	5.55
	13.20	2.30	10.829
③	13.20	2.20	29.106
	8.15	1.02	5.282
	合計		331.2982
	合計		265.8891
2896-8	11.92	3.57	82.5588
	11.92	0.20	2.3840
	11.85	2.19	25.9525
	合計		20.8899
合計	合計		335.84835

地番	底辺	高さ	倍面積
②	12.65	8.36	127.5580
	12.65	0.30	5.2950
	12.67	8.99	113.4567
	12.67	0.35	2.1810
2896-5	12.62	0.35	2.1610
	合計		316.6637
	合計		182.48745
	合計		25.1266
⑤	15.27	2.82	25.2064
	15.27	2.93	15.16711
	18.51	6.80	98.6680
	18.51	0.57	6.5322
2896-6	11.86	0.91	8.5986
	合計		378.2229
	合計		182.86395
	合計		28.1281
⑥	16.88	2.97	125.2888
	16.88	10.56	172.8108
	12.87	3.25	82.5925
	合計		318.3558
2896-7	12.80	5.05	62.67
	12.80	2.28	53.2868
	12.80	3.01	81.0263
	12.80	2.45	103.1800
合計	合計		365.5917
	合計		482.25835

地区別	甲	乙
農	凡	田
①	コンクリート	道
②	石	瓦
③	プラスチック	瓦
④	金	網
⑤	金	網
⑥	金	網

申請人

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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9月12日 鹿児島地方事務所

11-2
登記台

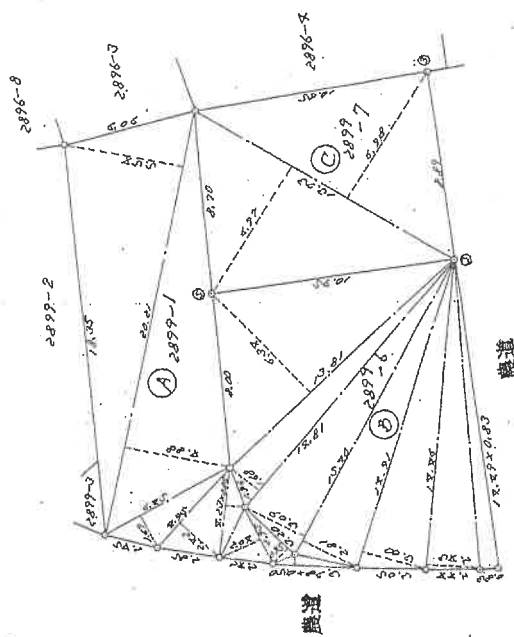
197597

前 2899-1 後 2899-1-6, 2899-6, 2898-4
地 番 2899-1-6, 7
土地の所在 鹿児島市紫原3丁目

地積測量図

求積計算

地番	底辺	高さ	面積
A 2899-1	20.21	5.58	111.9608
	20.21	5.08	102.6758
	6.85	1.19	8.1505
	5.95	2.52	15.0000
	5.25	0.85	4.4625
B 2899-6	3.20	0.85	2.7200
	3.20	0.85	2.7200
	3.20	0.85	2.7200
	3.20	0.85	2.7200
	3.20	0.85	2.7200
C 2899-7	12.21	6.38	77.9358
	12.21	6.38	77.9358
	12.21	6.38	77.9358
	12.21	6.38	77.9358
	12.21	6.38	77.9358
合計			367.3477



種別	凡例
①	コンクリート杭
②	石
③	プラスチック杭
④	金
⑤	銅
⑥	鉄

製作者 土地調査士 (昭和54年12月20日作成)
申請人 (鹿児島県土地家屋調査士会)

縮尺 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。
昭和55年9月12日 鹿児島地方裁判所

登記官

072988

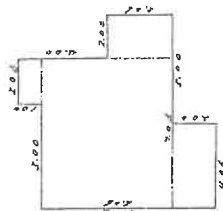
各階平面図

家置番号 3396-4

建物の所在 鹿児島市急3丁目 3396-4

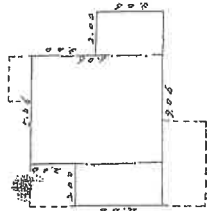
建物図面
各階平面図

各階平面図



床面積 (1F)

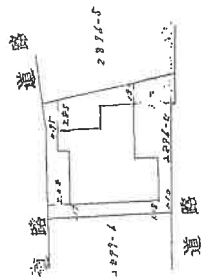
2.00 x 2.00 = 4.00
2.00 x 2.00 = 4.00
2.00 x 2.00 = 4.00
4.00 x 2.00 = 8.00
= 20.00



床面積 (2F)

2.00 x 2.00 = 4.00
2.00 x 2.00 = 4.00
2.00 x 2.00 = 4.00
4.00 x 2.00 = 8.00
= 20.00

建物図面



作製者

縮尺 1/50

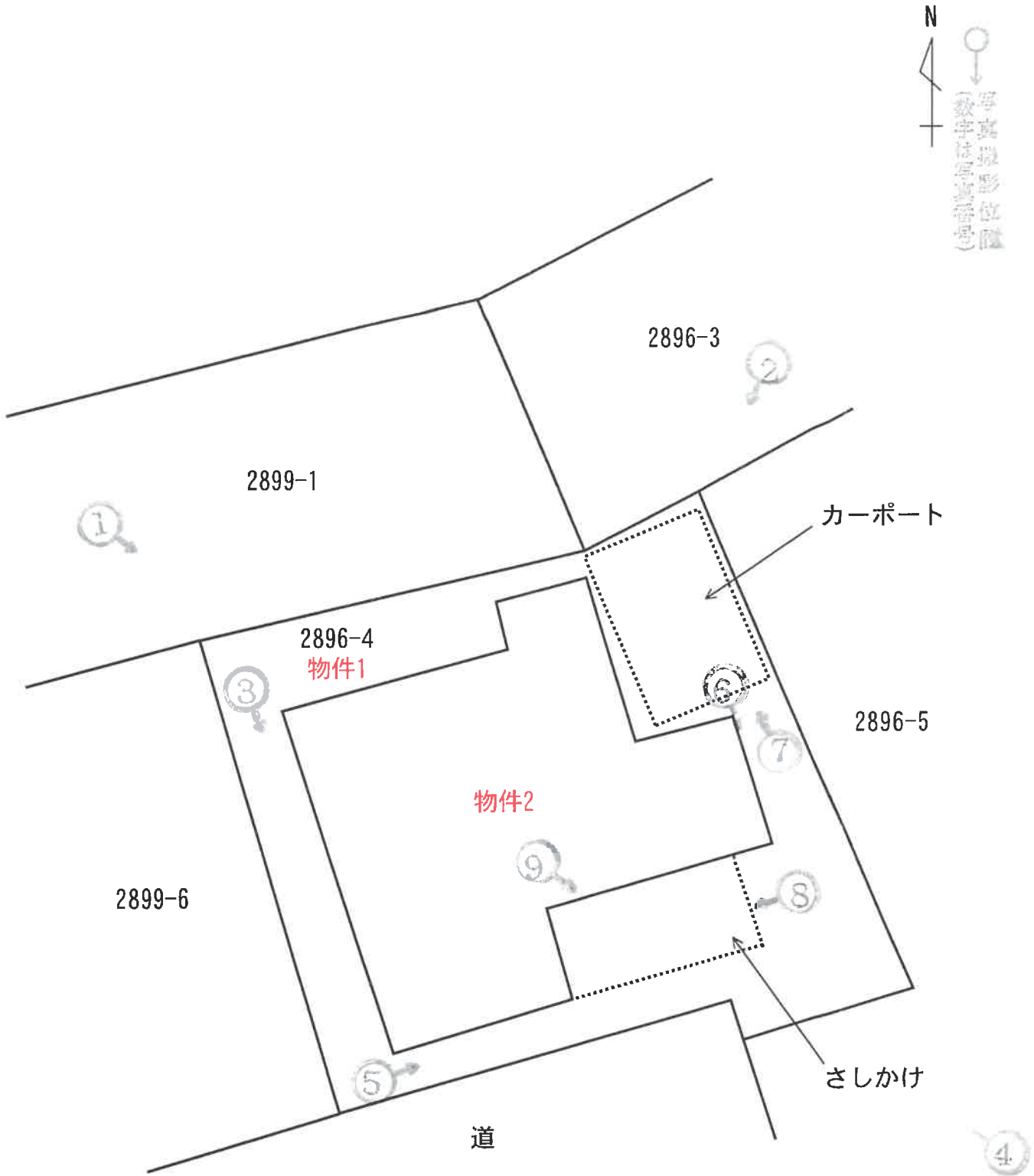
申請人

縮尺 1/50

(鹿児島県土地家屋調査士会)

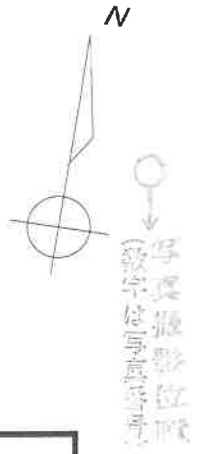
A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

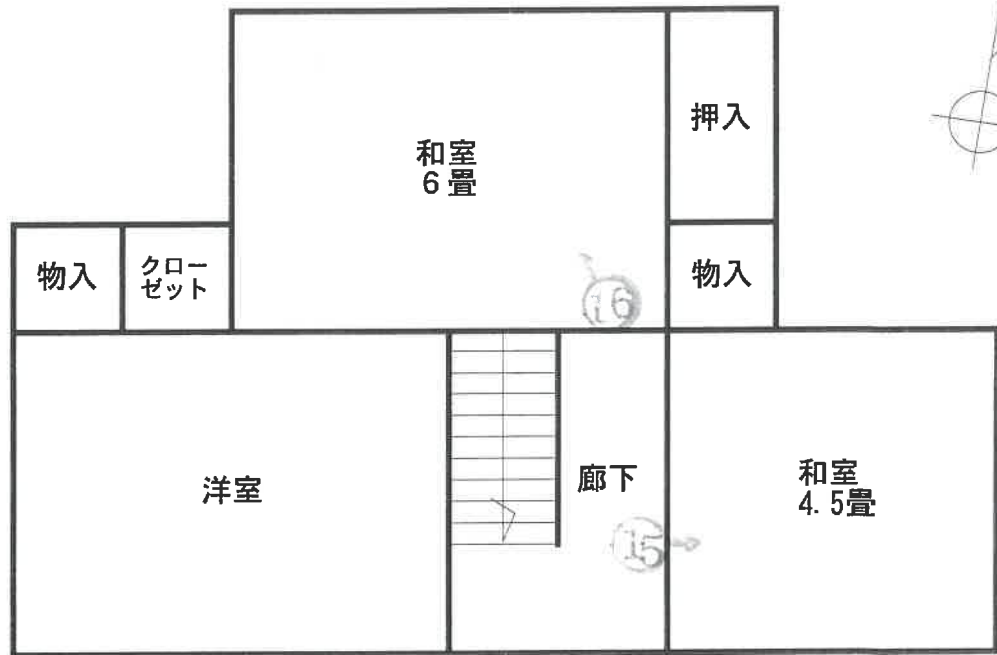


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

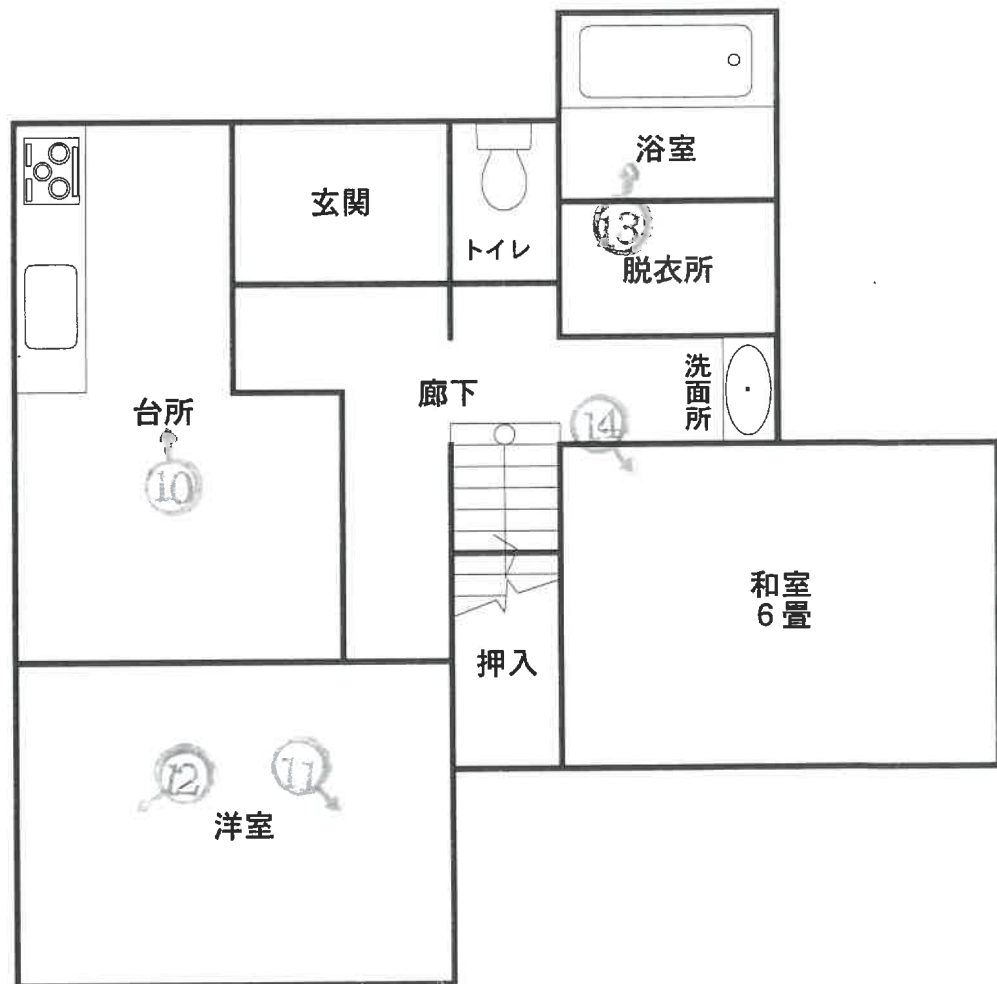
建物間取図 (物件2)



2F



1F



※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



カーポート

物件 2

物件 1

写真 2



カーポート

物件 2

物件 1

写真3



物件 2

物件 1

写真4



物件 2

物件 1

写真 5



物件 2

物件 1

写真 6



物件 1

物件 2

写真 7



カーポート

物件 1

写真 8



さしかけ

物件 2

物件 1

写真 9



物件 1

破損箇所

さしかけ

物件 2

写真 1 0

物件 2 1 階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況



雨漏りの影響

写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



雨漏りの影響

写真 1 3

物件 2 1 階内部状況



写真 1 4

物件 2 1 階内部状況



雨漏りの影響

写真 1 5

物件 2 2 階内部状況



写真 1 6

物件 2 2 階内部状況



雨漏りの影響

令和 6年（ケ）第 67号
令和 6年12月13日 現地調査
令和 6年12月23日 現地調査
令和 7年 1月 8日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 9 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 9 4 0, 0 0 0 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	鹿児島市紫原三丁目 2896番4 宅地 131.20m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市紫原三丁目2896番地 4 2896番4 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 59.08m ² 2階 44.90m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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	JR指宿枕崎線「宇宿駅」の北西方約830m、「紫原三丁目」バス停の南西方約400m、西紫原小学校の南東方約500m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所谷山支所の北東方約3.7km付近に存する高台の住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に共同住宅等も散見される。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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画 地 条 件	地積 : 131.20m² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約11m 奥行 : 約11m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦（ただし、カーポート部分とその他の部分で高低差がある） 高低差 : 北方の接面道路より0～約1.5m高い 南方の接面道路より約1m高い 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北方で幅員約6mの舗装私道（目的外土地2899-1、2896-3、建築基準法上の道路）に接面。南方にて幅員約1mの未舗装里道（建築基準法上の判定なし）に接面。	
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 : あり（口径不明の引込管が敷地内で止めてある） 下水道 : あり 上水道、ガス、下水道は私道（目的外土地2899-1、2896-3）を介して引き込まれている。	
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、土壤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 2 建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件 1 土地の全域と判断した。 ②物件 1 土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (鹿児島市教育委員会にて確認。) ③物件 1 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。 ④現在、目的外土地である私道(2899-1、2896-3)より出入りしている。 ⑤物件 1 土地の近隣には大きな高低差が見られ、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。 ⑥物件 1 土地にはカーポートが設置されているが、特段の市場価値はないものと判断した。 ⑦南東方境界付近に存するブロック塀が傾いている。
---------	--

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和54年11月18日新築 約45年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレート サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気・水道等 特になし
床面積（現況）	1階 59.08㎡ 2階 44.90㎡ 計 103.98㎡	
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建て 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	やや劣る	
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	①調査時点で雨漏り箇所が確認された。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかったが、過去に駆除しており、今後も発生す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。 ③アスベストについて、物件2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。 ④物件2建物には、さしかけが設置されているが、特段の市場価値はないものと判断した。 ⑤物件2建物には居住者がおり、現所有者との間では使用借権である。 ⑥当該居住者によると、約17年前に床や流し台の補修を、令和1年ごろに食洗器工事、トイレ工事、洗面所工事、白蟻防除、浴室工事、エコキュート設置、屋根工事を施工してリフォームしているとのことであり、費用償還を求めている。詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。
---------	--

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）

物件1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	70,800	0.97	131.20	0.90		8,109,000

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)-36

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $81,800\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/117 = 70,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$0.98 \times 1.00 \times 1.17 \times 1.02 = 1.17 \quad 100/117$

イ 個別格差：二方路+1 形状▲1 近隣高低差、敷地内高低差、ブロック塀の傾き等▲3
 $1.01 \times 0.99 \times 0.97 = 0.97$

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した。

② 建物価格（物件2）

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
2	188,000	103.98		0.04	781,000

ア 再調達原価：188,000円/㎡（リフォーム等も考慮）

イ 現況延床面積：103.98㎡

エ 現 価 率

経過年数45年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、
 耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（雨漏り、シロアリの可能性等▲15%）を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×
 (1－観察減価15%)＝0.04

なお、再調達原価については、建物の構造等を考慮した単価155,000円/㎡に現況床面積を乗じた額にリフォーム費用3,443,000円を加算して査定した。再調達原価総額に対するリフォーム費用の割合は約18%である。よって現存する必要費及び有益費を以下の通り査定した。

- ・ $781,000円 \times 18\% = 140,000円$ （現存する必要費及び有益費）

必要費及び有益費の内訳をそれぞれ約49%、約51%と判断した。

- ・ $140,000円 \times 49\% = 68,600円$ （現存する必要費）
- ・ $140,000円 \times 51\% = 71,400円$ （現存する有益費）

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	8,109,000	0.45	法定地上権	3,649,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	8,109,000	-3,649,000		0.95	0.70	2,960,000
2	781,000	+3,649,000		1.00	0.95	0.70
一括価格（合計）						5,900,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 目的外土地である私道から出入りしている等▲5 0.95
物件2 費用償還請求の可能性▲5 0.95

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等を考慮した。

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 鹿児島(県)-36

所 在：鹿児島市日之出町17番11

価 格：81,800円/㎡

位 置：宇宿駅 850m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北 4.0m 市道

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 6,218,880円

物件2 1,647,980円

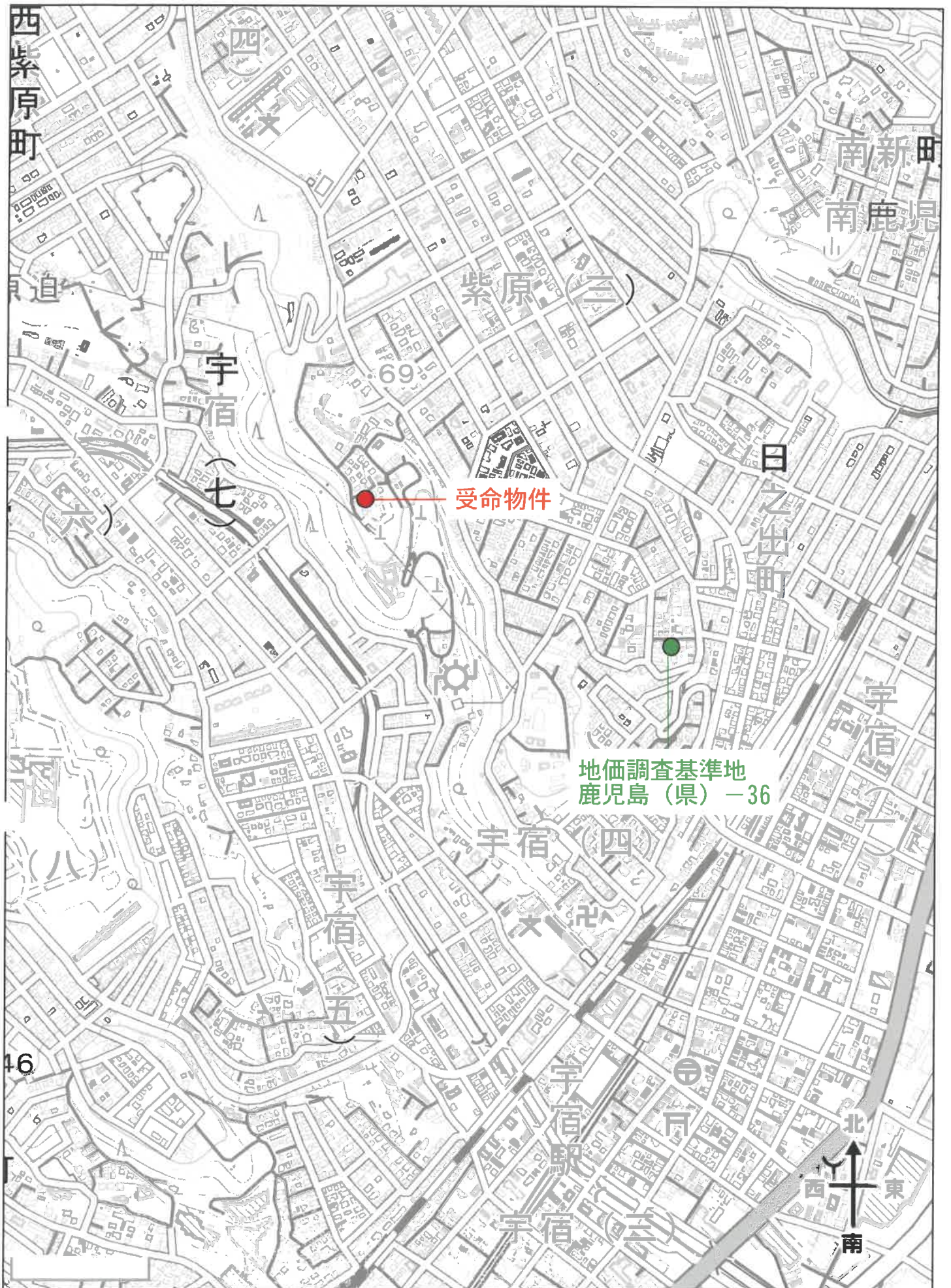
第7 附属資料

- 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 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

※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鹿児島市2024版を使用。

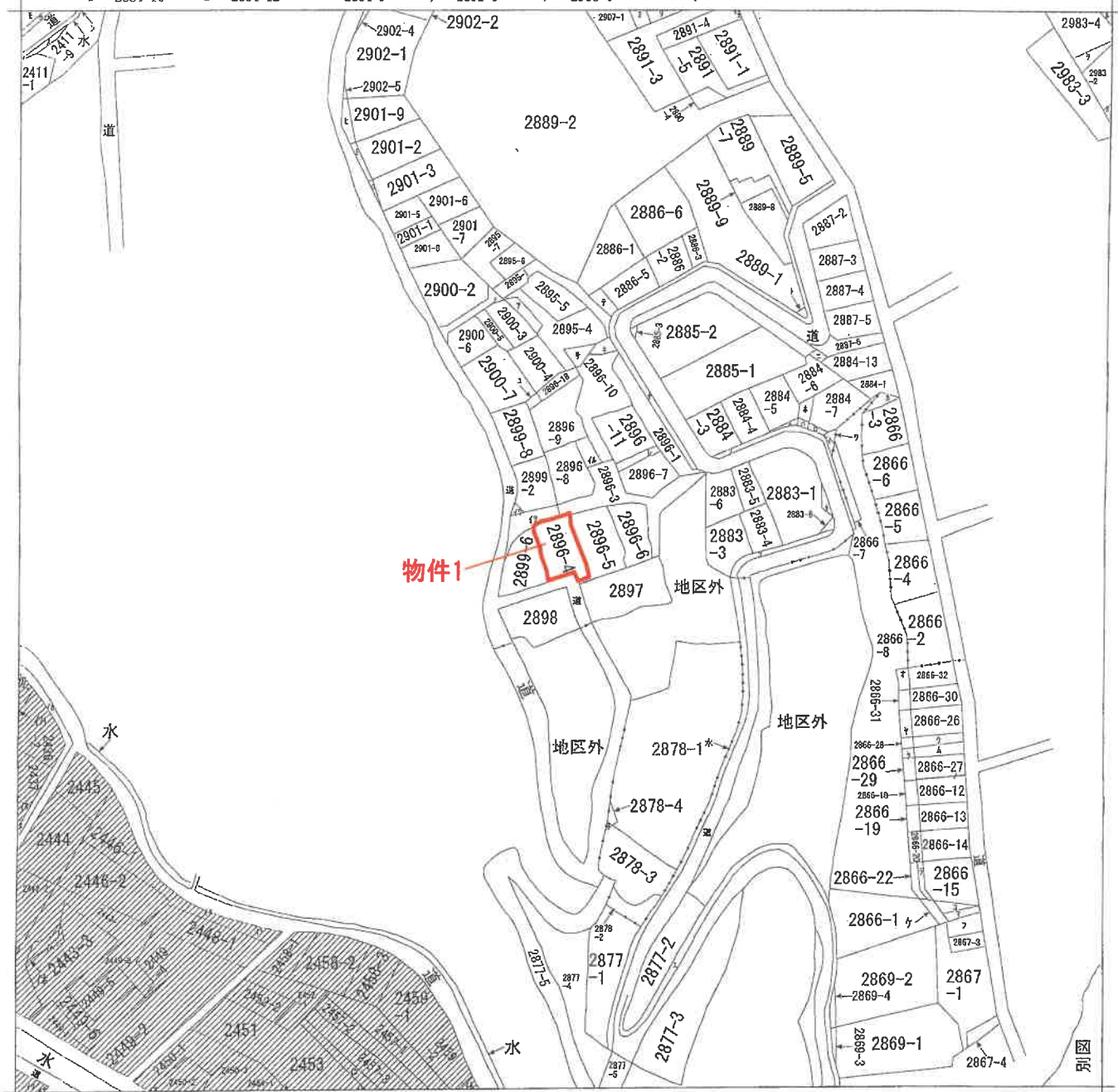
以 上

位置図



公図写し

イ 2883-9 ハ 2884-11 ホ 2884-8 ト 2889-4 ヨ 2907-5 ナ 別図
ロ 2884-10 ニ 2884-12 ヘ 2884-9 チ 2891-6 ス 2983-6 につく



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	鹿児島市紫原三丁目			地番	2896番4		
出力縮尺	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9月12日
鹿児島地方法務局

請求番号：15-6
(1/2)

登記官



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

公図写し

ヲ	2883-5	I	宇宿町
ワ	2883-2	J	宇宿町
カ	2866-7	K	宇宿町
コ	2907-8	L	宇宿町
ク	2883-7		
レ	2896-16		
ソ	水		
ツ	水		
ネ	2878-5		
ナ	水		
ラ	2866-21		
ム	2866-11		
ウ	2866-10		
ノ	2866-25		
オ	2866-33		
タ	2866-17		
チ	2866-16		
マ	2866-34		
ケ	2866-24		
フ	2867-2		
コ	2866-23		
エ	水		
テ	2886-4		
ア	2895-2		
サ	2895-3		
キ	2896-14		
ユ	2896-17		
メ	2900-1		
ミ	2901-10		
シ	2901-11		
ヒ	2901-12		
モ	2408-3		
セ	2408-4		
ス	2411-7		
ソ	2411-8		
イ	2891-3		
ロ	2436-1		
ハ	2436-3		
ニ	2436-4		
ホ	2443-2		
ヘ	2443-4		
	2448-2		
	2448-3		
	2438-1		
イ	2438-2		
ロ	2896-13		
イ	2899-1		
イ	2899-3		
ロ	水		
ロ	2450-3		
イ	2454-2		
レ	2455-2		
イ	947-1		
イ	2457-4		
ホ	2456		
付	水		

公図写し



A B C
紫原3丁目
宇宿町

請求部	所在	鹿児島市紫原三丁目				地番	2896番4			
出力縮	力尺縮尺不明	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	

参考

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

登記年月日：昭和54年3月12日

197588

前 2896-1 後・新

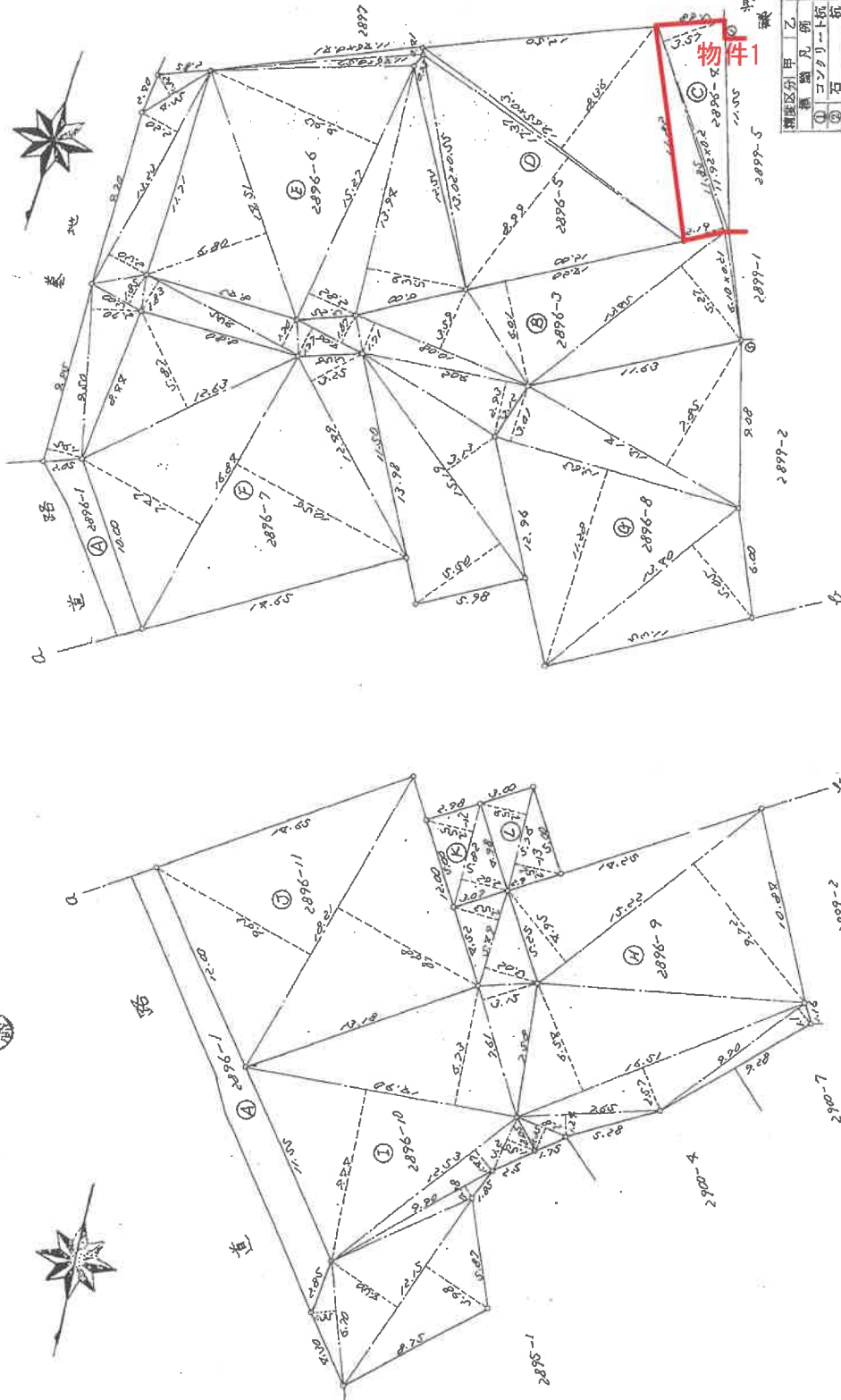
地番 2896-3 ~ -13

土地の所在 鹿嶋市琴崎8丁目

地積測量図 (1/2)

2896-124

2896番10に合算



測量区分	甲	乙
測量凡例		
①	コンクリート	所
②	石	所
③	プラスチック	所
④	金属	所
⑤	木	所

縮尺 1/200

申請人

作製者

(鹿嶋市土地家屋調査士会印)

(1/2)

請求番号：15-12

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。
令和6年9月12日 鹿嶋市地方法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：昭和54年3月12日

197589

前 後・新

地 番 2896-3 ~ -13

土地の所在 鹿兒島市紫原8丁目

積測量図 (2/2)

求積計算

地番	底辺高さ	倍面積
2896-9	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
2896-10	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
合計		126.695
合 計		126.695

地番	底辺高さ	倍面積
2896-11	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
2896-12	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
合計		126.695
合 計		126.695

求積計算

地番	底辺高さ	倍面積
2896-13	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
2896-14	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
合計		126.695
合 計		126.695

地番	底辺高さ	倍面積
2896-15	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
2896-16	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
	45.22	25.339
合計		126.695
合 計		126.695

2896-17 合 計

積測量図	凡 例
①	コンクリート
②	石
③	アスファルト
④	金 網
⑤	鉄 釘

作製者

申請人

縮尺 1/

(鹿兒島県土地家屋調査士会印)

(2/2)

請求番号：15-12

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：昭和54年12月24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9月12日 鹿児島地方方法務局

改訂品目

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号: 15-7

197597

前	2099-1	後・ 前	2099-1	地積測量図
地番	2099-1-6-2			

區
量
測
積
址

地	番	2899-1, -6, -7
---	---	----------------

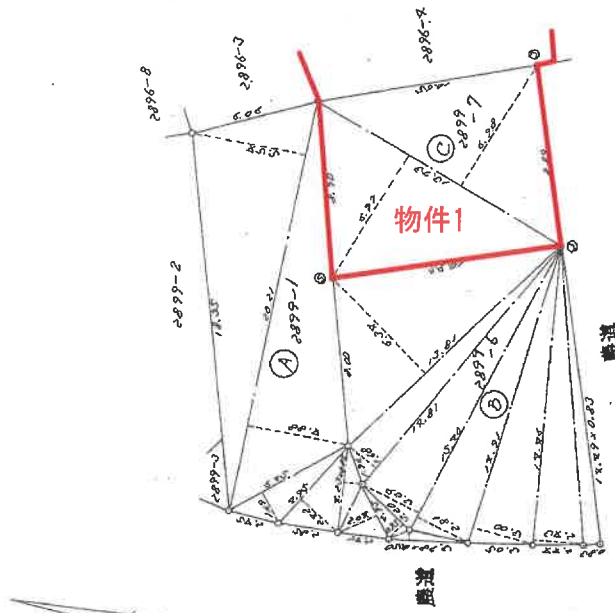
土地の所在

54. 12. 24

求積計算

地番	底辺高	借面
A	2899-1	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12
	2899-2	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12
	2899-3	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12
	2899-4	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12
	2899-5	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12
B	2899-6	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12
C	2899-7	20.21 5.58 11.8408 20.21 8.28 98.6288 6.88 1.62 10.9085 8.28 2.82 11.9229 8.28 0.85 8.4255 2.28 2.08 6.018 3.28 0.55 4.89 3.28 0.50 4.89 合計 2880.12 12.81 6.58 87.5578 18.81 1.68 92.8888 16.80 1.09 92.8888 16.80 2.81 93.278 18.81 4.00 98.73 18.81 3.83 98.1728 18.81 0.83 208.0667 合計 2880.12 2.28 8.28 98.6288 2.28 6.28 98.6288 合計 2880.12

11698-11700



精製区分	甲	乙
解題	凡例	
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属杭	
⑤	製	
○		

作者

人
體
母

縮尺 $\frac{1}{250}$

(鹿兒島県土地家屋調査士会)

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：昭和55年1月25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9月12日 鹿児島地方事務所

登記官

072988

各階平面図

家屋番号

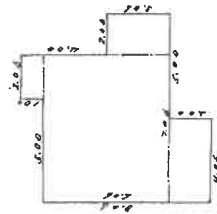
2096~4

建物の所在

鹿児島市第3丁目 2096~4

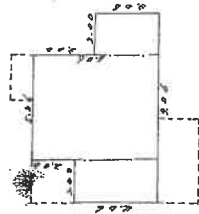
建物図面
各階平面図

各階平面図



床面積 (1F)

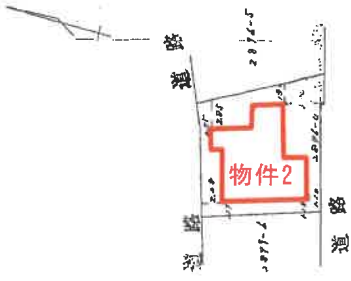
2.00	×	6.00	=	12.00
2.00	×	4.00	=	8.00
2.00	×	4.00	=	8.00
4.00	×	2.00	=	8.00
				36.00



床面積 (2F)

2.00	×	6.00	=	12.00
2.00	×	4.00	=	8.00
2.00	×	4.00	=	8.00
4.00	×	2.00	=	8.00
				36.00

建物図面



作製者

縮尺

1/50

申請人

縮尺

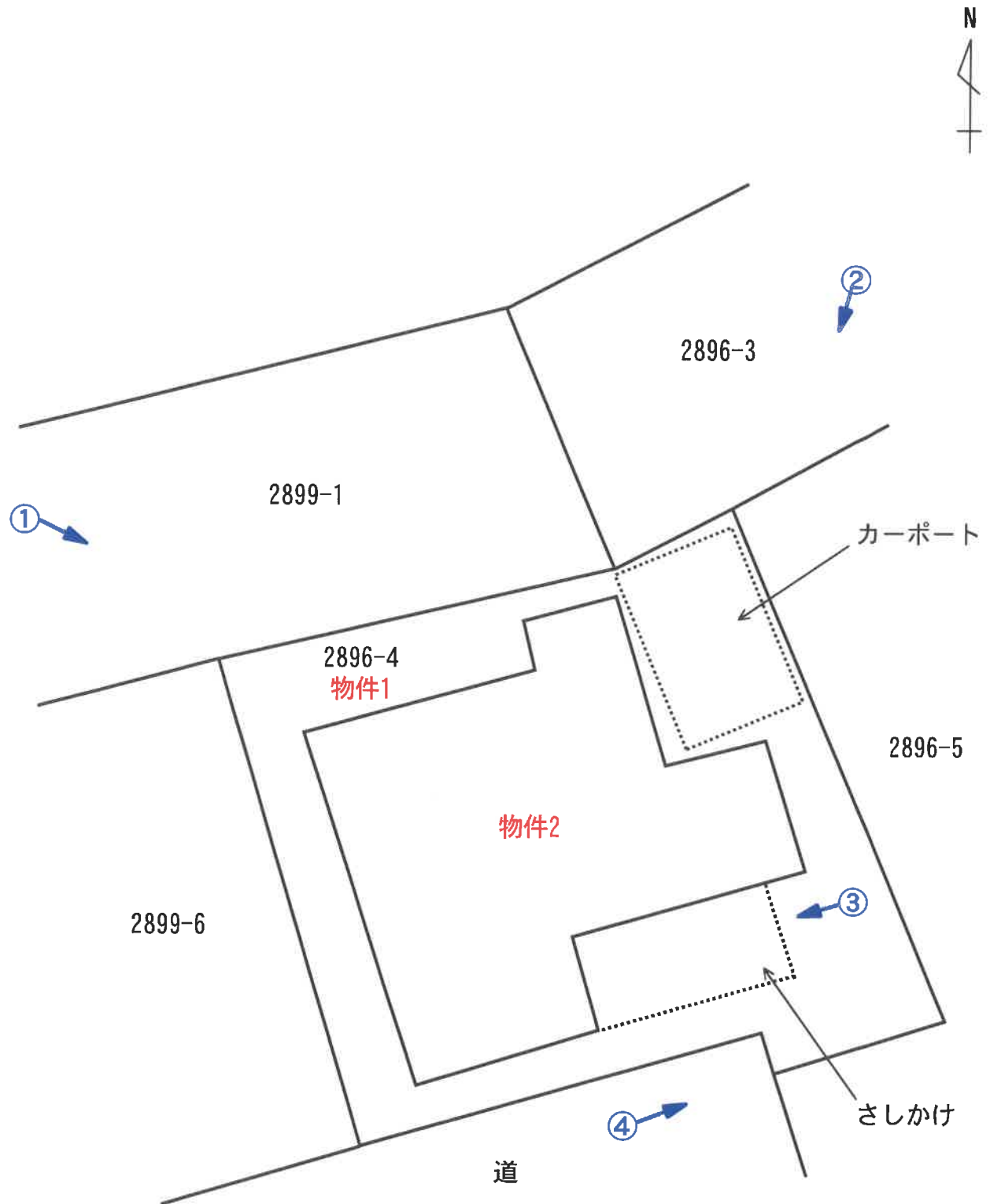
1/50

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：15-8

土地建物位置関係図



写真方向○➡

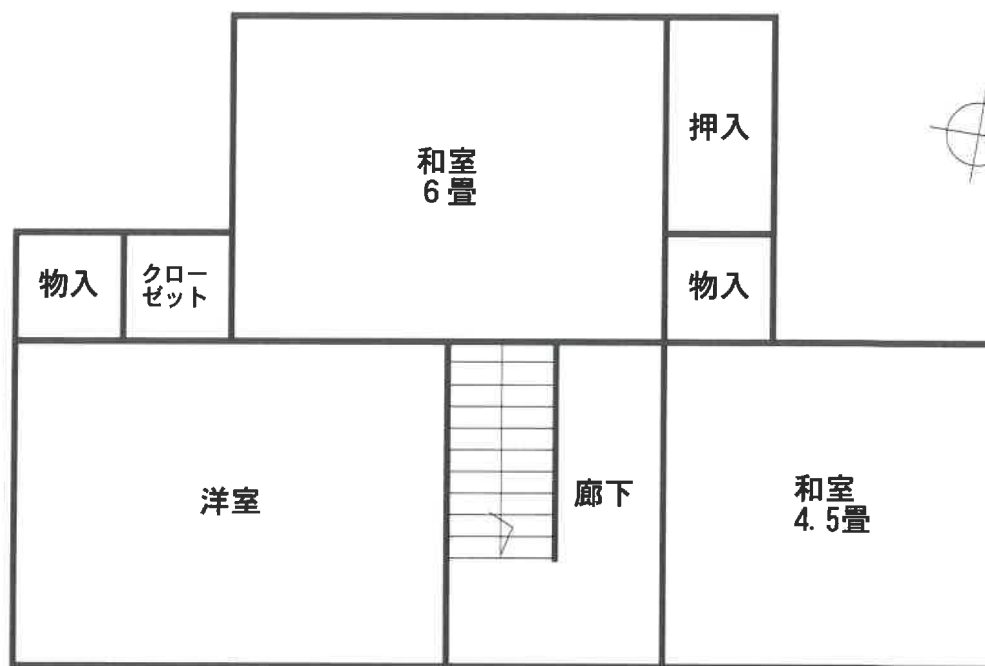
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

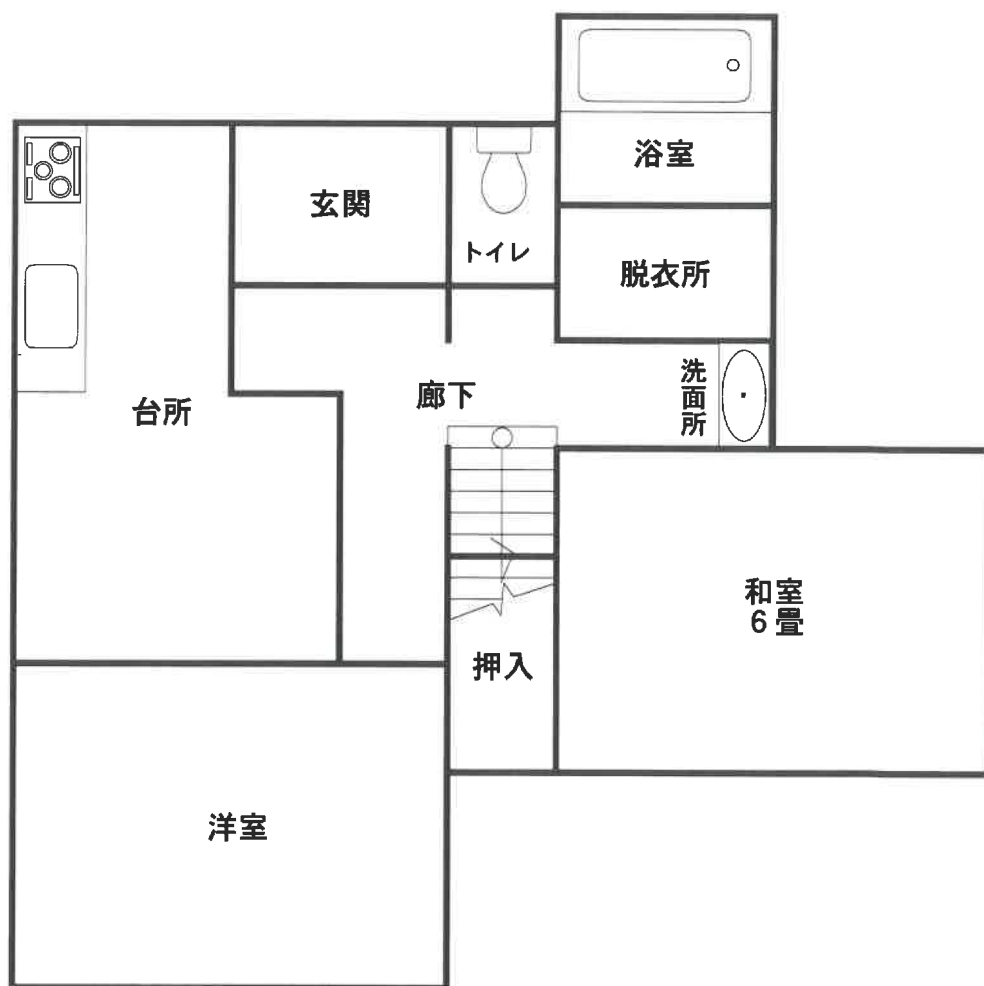
(物件 2)



2F



1F



※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

北西方より

物件2

物件1



写真 ②

北東方より

物件2

物件1

現況写真



写真 ③

敷地内南東部

さしかけ



写真 ④

南東方境界付近

ブロック塀