

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。	



313

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）
1～5	7, 826, 000 6, 260, 800	一括	1, 565, 200	19, 282	4, 037
1	1, 162, 000				
2	812, 000				
3	2, 737, 000				
4	3, 038, 000				
5	77, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市城山町
 地 番 260 番 9
 地 目 原野
 地 積 1322 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市城山町
 地 番 260 番 10
 地 目 原野
 地 積 926 平方メートル
- 3 所 在 鹿児島市城山町
 地 番 260 番 25
 地 目 宅地
 地 積 311.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 鹿児島市城山町
 地 番 260 番 26
 地 目 宅地
 地 積 344.91 平方メートル
 (現況)
 地 目 原野



物 件 目 録

5 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260 番 27
地 目 公衆用道路
地 積 1002 平方メートル
持分 54 分の 48



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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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

- 1 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260 番 9
地 目 原野
地 積 1322 平方メートル

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

- 2 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260 番 10
地 目 原野
地 積 926 平方メートル

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

- 3 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260 番 25
地 目 宅地
地 積 311.00 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

- 4 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260 番 26
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 344.91 平方メートル
(現況)

地 目 原野

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

5 所 在 鹿児島市城山町

地 番 260 番 27

地 目 公衆用道路

地 積 1002 平方メートル

共有者 日本デルタキャピタル株式会社 持分 54 分の 48



令和6年(ケ)第89号
令和7年1月23日受理
令和7年2月25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 鹿児島市城山町
地 番 260番9
地 目 原野
地 積 1322平方メートル

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

2 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260番10
地 目 原野
地 積 926平方メートル

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

3 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260番25
地 目 宅地
地 積 311.00平方メートル

所有者 日本デルタキャピタル株式会社

4 所 在 鹿児島市城山町
地 番 260番26
地 目 宅地
地 積 344.91平方メートル

所有者 日本デルタキャピタル株式会社



物 件 目 録

5 所 在 鹿児島市城山町

地 番 260番27

地 目 公衆用道路

地 積 1002平方メートル

共有者 日本デルタキャピタル株式会社 持分54分の48



(土地用)

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件１・２・３・４
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 3) ☐ 山林(物件) ☒ 原野(物件 1 ・ 2 ・ 4)
形状	☐ 公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☐ 地積測量図のとおり ☒ 見取図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） □上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が雑種地及び原野として占有している □上記の者が山林の状態で占有している □「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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示なし)					
土地	物件 5					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 5） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☒ 見取図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として占有している ☐ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者会社代表者	1 物件5は、持分に応じて共有者で公衆用道路として使用占有しています。 2 物件1から4は、現状の状態で当社が占有所有しています。

(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 本件受命物件の状況は、別紙見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件5は、鹿児島市の所有する公衆用道路（目的外土地108番9）に面している。
- 3 物件1・2・3・4・5の占有状況について
 - (1) 物件1から4は、一体の土地として債務者兼所有者が、原野兼雑種地として荒れた状態で占有所有している。
 - (2) 物件5は、共有者が公衆用道路として使用占有している。
- 4 物件1・2・3・4・5の境界付近の状況
物件1・2・3・4・5と隣接する周囲の土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と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 2 9 日 11 : 00 - 11 : 20	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
7 年 1 月 2 9 日 13 : 50 - 14 : 10	鹿児島地方法務局	目的外土地 1 0 8 番 9 登記事項証明書交付申請同交付 物件 3 及び同 4 上の建物の登記事項証明書交付申請、 物件 3 及び同 4 とともに取壊済みの閉鎖建物の登記事項 証明書交付
7 年 2 月 7 日 14 : 15 - 14 : 50	物件所在地	立入調査
7 年 2 月 2 0 日 13 : 50 - 14 : 00	当庁	債務者兼所有者会社代表者から電話聴取

(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。

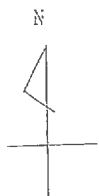
令和7年2月7日

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

イ 97-6 ハ 101-12 ホ 101-7 ト 106-11 ヌ 106-2 ネ 107-2
ロ 101-1 ニ 101-3 ヘ 101-9 チ 106-12 ノ 106-5 っ っ っ



(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	鹿児島市城山町				地番	260番9		
出力縮	縮尺不明	精度区	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		

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。

(鹿兒島地方法務局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M07407

(1/2)

A3判をA4判に縮小した

108-12
 108-13
 108-4
 108-5
 108-6
 108-7
 108-8
 109-10
 109-11
 109-12
 109-5
 109-8
 110-12
 110-14
 110-17
 110-18
 110-19
 110-4
 110-9
 112-1
 114-1
 114-2
 260-10
 260-12
 260-13
 260-14
 260-15
 260-19
 260-20
 260-22
 260-23
 260-24
 260-25
 260-28
 260-29
 260-30
 302-4
 303-1
 303-2
 303-3
 304
 106-3
 106-4
 106-1
 106-9
 106-5
 106-7
 106-6
 255-6
 110-5
 109-9
 109-7
 110-10
 110-20
 110-11
 110-13
 98-3
 255-3
 255-7
 255-8
 255-9
 256-3
 256-4
 257-2
 258-11
 261-2
 255-13
 255-14
 255-15
 9-8
 7
 36-6

登記年月日：昭和47年7月7日

133512

前 60-9 後・新

地番 260-9

土地の所在 鹿児島市・城山町

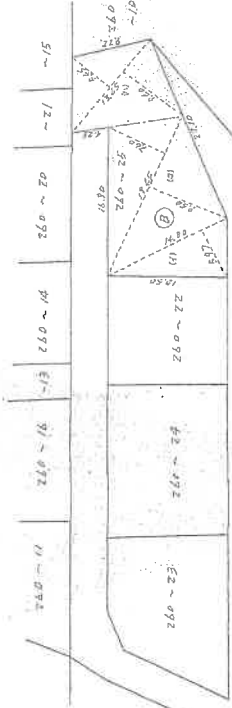
地積測量図

平成7年7月7日登記

作製年月日
昭和47年7月5日

作製者

申請人



面積式

② $260 \sim 25$
 $0.5 \times 12.80 \times 5.87 = 44.178 \text{ m}^2$
 $0.5 \times (9.50 + 2.60) \times 18.45 = 162.2975 \text{ m}^2$
 $0.5 \times (9.40 + 5.45) \times 13.45 = 101.95125 \text{ m}^2$
 $0.5 \times 31.82475 \text{ m}^2 = 31.82475 \text{ m}^2$
④ $260 \sim 9$ 2902 m^2 ⑤ $260 \sim 17$ 2670 m^2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

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。
(鹿児島地方方法務局管轄)
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：N07404

登記年月日：昭和50年1月6日

13513

前 260-9 後新

260 ~ 292

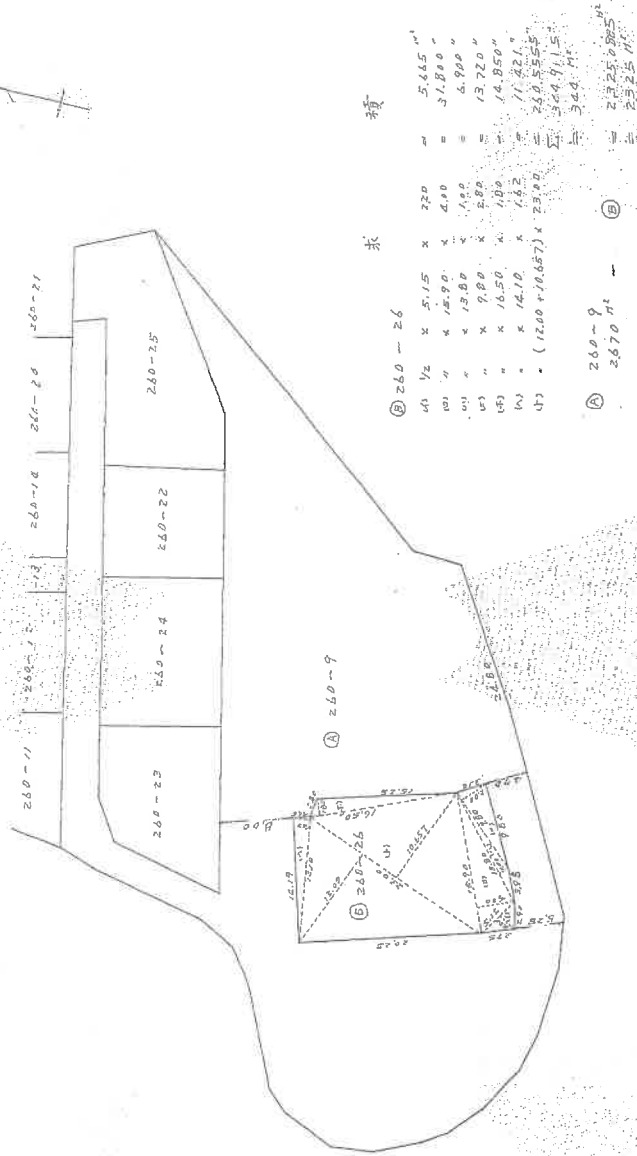
鹿兒島市城山町

[illegible]

昭和49年12月28日	製作者
製作年月日	製作者

作者製

申請人



(附 表 9)

縮	尺	$1 \frac{1}{60}$ 寸
---	---	--------------------

(四) 崑崙山、恒山、岢嵐山、土崆峒、家昌山、水田

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。
(鹿児島地方務局寄稿)
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所

改訂品目表

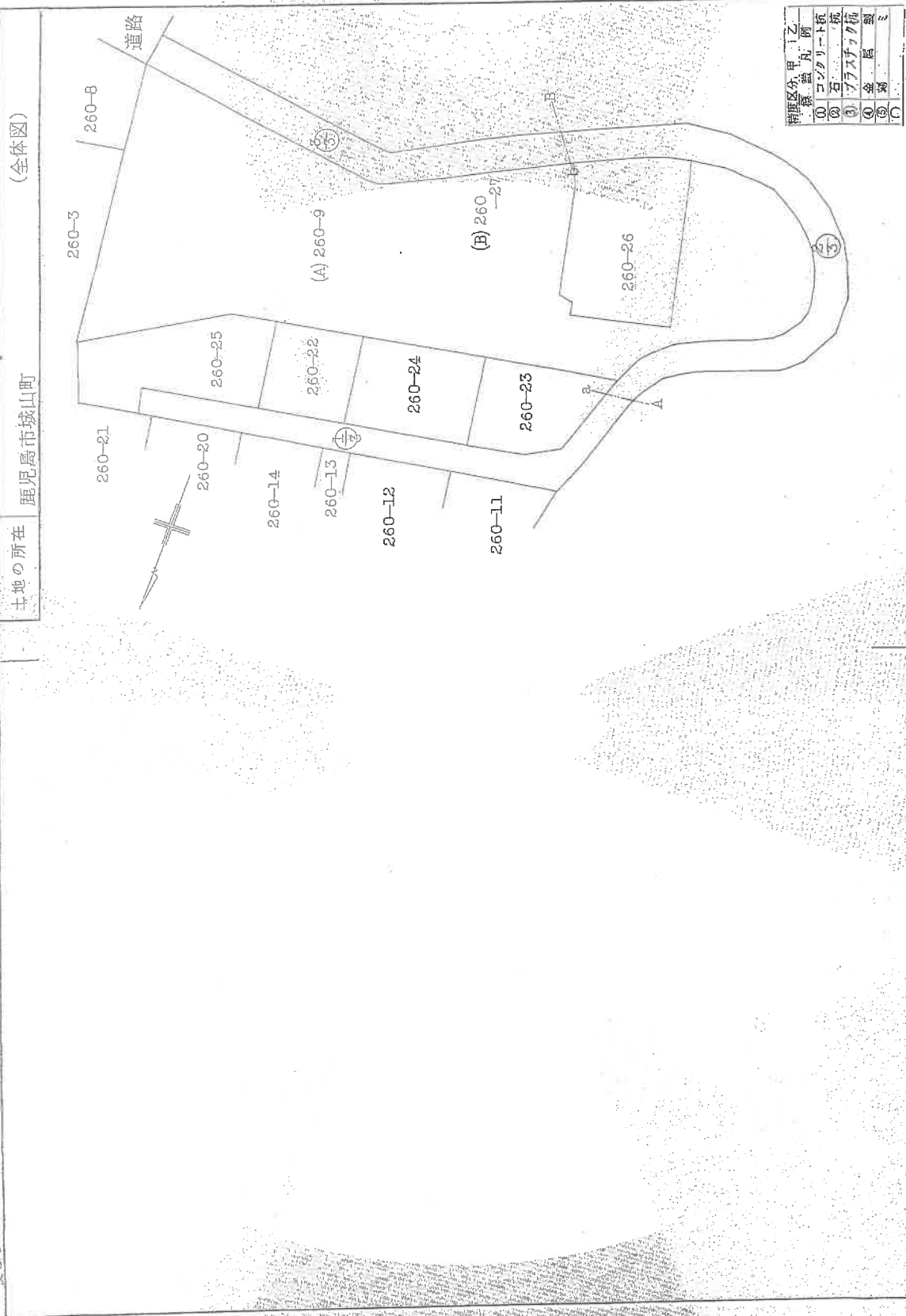
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鹿児島地方裁判所)
令和6年11月28日 東京法律局台東出張所

133514 昭和56年11月6日登記

前 260-9 後・新

地 番 260番27260-9 (全体図地積測量図 (1/5))

土地の所在 鹿児島市城山町 (全体図)



特種区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	アスファルト杭	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥	鉄	杭

作製者	申請人	縮尺 1/600
-----	-----	----------

(鹿児島県土地家)

登記年月日：昭和56年11月6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)
令和6年11月28日 東京法務局台審出票所

登記証

12

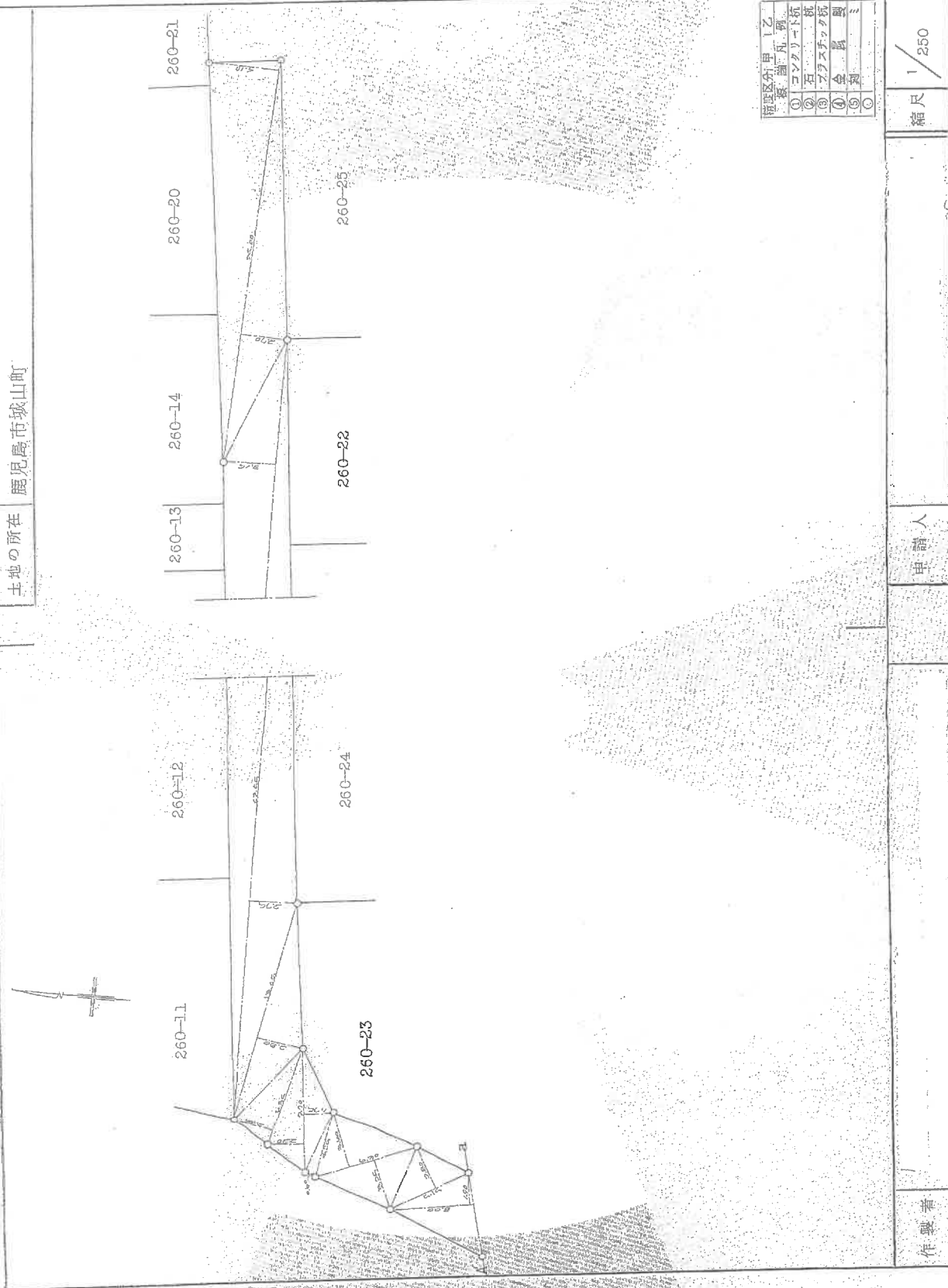
133515

前 260-9 後・新

地 番 260 番 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

② 地積測量図 (2/5)

土地の所在 鹿児島市城山町



地積区分	1	2
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	ブロック	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥	鉄	杭

縮尺 1/250

申請人

作業者

(鹿児島) 上士会用紙

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。
(鹿児島県地方公務局 測量課)
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所

前 260-9 後・新

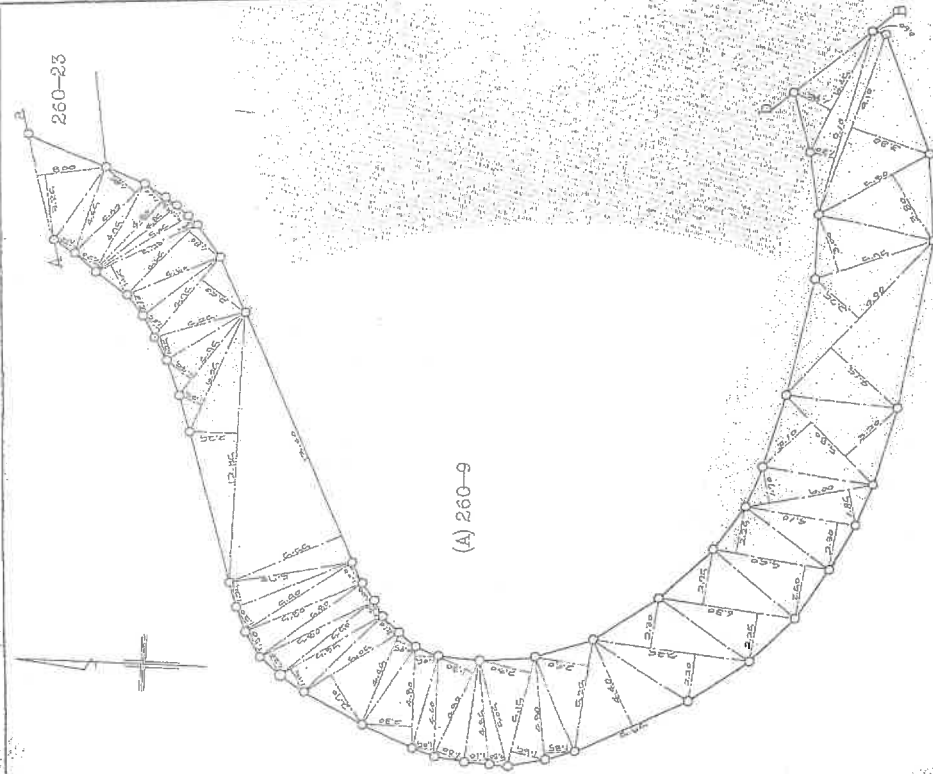
地 番 260 番 27, 28-9

土地の所在 鹿児島市城山町

⑤ 地積測量図 (3/5)

133516

A3判をA4判に縮小した



海陸区分 甲 乙	
①	コンクリート
②	石
③	アスファルト
④	金 属
⑤	木 造
⑥	その他

縮尺 1/250

申請人

作製者

(鹿児島県 士会用紙)

登記年月日：昭和56年11月6日

前 560-9 後・新

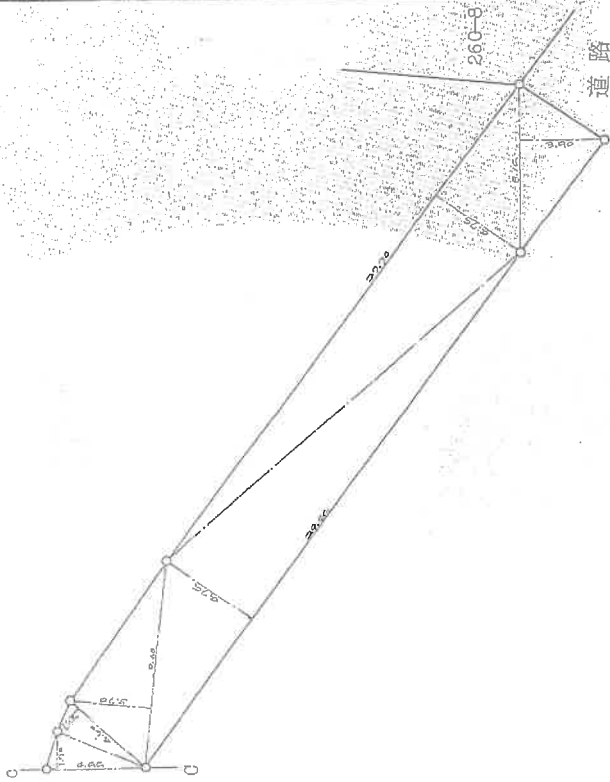
② 地積測量図 4/51

地番 260番 27.261

土地の所在 鹿児島市城山町

133517

(A) 260-9



地積区分	甲	乙
①	コンクリート杭	石
②	プラスチック杭	金
③	金	鋼
④	鋼	鋼
⑤	鋼	鋼
⑥	鋼	鋼

縮尺 1/250

申請人

作製者

(士会用紙)

(鹿児島)

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)
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所

登記官

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。
(鹿児島地方法律局管轄)
令和6年11月28日 東京法律局台東出張所

登記官

1-61

(鹿児島県土地改良区工務用紙)

作製者

申請人

地積 = 1002.64m²

縮尺 1/

特選区分	甲	乙
①	コンクリート板	
②	石	
③	アスファルト	
④	金	
⑤	列	

地積測量図 5/51

前 260-9 後・新

地番 260番 27.26-1

土地の所在 鹿児島市城山町

133518

(A) 260-9

2325.0885

(B) 1002.6425

= 1322.4460m²

地積 = 1322.44m²

(B) 260-27

25.00	102.5000	4.10	=	2325.0885
25.00	67.5000	2.70	=	(B) 1002.6425
42.55	134.0325	3.15	=	= 1322.4460m ²
42.55	117.0125	2.75	=	
13.45	37.6600	2.80	=	
6.35	15.5575	2.45	=	
7.70	16.9400	2.20	=	
7.70	13.4750	1.75	=	
4.25	2.5500	0.60	=	
6.30	22.6800	3.60	=	
6.30	20.4750	3.25	=	
5.15	14.4200	2.80	=	
8.00	15.2000	1.90	=	
4.45	26.0000	3.25	=	
4.60	4.8950	1.10	=	
4.75	8.5100	1.85	=	
4.80	5.7000	1.20	=	
4.85	5.2800	1.10	=	
5.05	3.3950	0.70	=	
5.20	3.5350	0.70	=	
5.20	3.1200	0.60	=	
4.65	8.5800	1.65	=	
4.60	8.3700	1.10	=	
4.75	5.0600	1.05	=	
4.75	11.8750	2.50	=	
4.25	5.3125	1.25	=	
4.95	7.8125	1.45	=	
6.25	28.9125	2.25	=	
12.85	72.1500	3.55	=	
13.00	7.1250	1.25	=	
5.70	7.0800	1.20	=	
5.90	5.9000	1.00	=	
5.80	7.5400	1.30	=	
5.80	5.8000	1.20	=	
5.80	6.9600	1.00	=	
5.50	4.4000	0.80	=	
5.35	6.1525	1.15	=	
5.05	5.5550	1.10	=	
5.05	13.6350	2.70	=	

4.45	×	0.95	=	4.2275
4.80	×	2.30	=	11.0400
4.80	×	1.05	=	5.0400
4.60	×	1.05	=	4.8300
4.80	×	1.80	=	8.6400
4.80	×	1.30	=	6.2400
4.85	×	1.10	=	5.3350
5.05	×	0.80	=	4.0400
5.15	×	2.30	=	11.8450
5.15	×	1.65	=	8.4975
4.80	×	1.35	=	6.4800
5.25	×	2.50	=	13.1250
5.65	×	4.40	=	24.8600
7.25	×	2.20	=	15.9500
6.30	×	2.30	=	16.6750
6.30	×	2.25	=	14.1750
5.50	×	2.50	=	17.3250
5.50	×	2.25	=	12.3750
5.10	×	2.30	=	11.7300
6.00	×	1.85	=	11.1000
5.80	×	1.70	=	10.2000
5.80	×	3.10	=	17.9800
9.90	×	3.20	=	18.5600
9.90	×	4.15	=	41.0850
5.75	×	2.75	=	27.2250
5.80	×	3.00	=	17.2500
9.10	×	3.80	=	22.0400
9.10	×	0.60	=	5.4600
6.45	×	1.20	=	10.9200
11.80	×	1.95	=	12.5775
11.80	×	3.50	=	41.3000
11.30	×	3.90	=	45.0200
27.05	×	3.95	=	44.6350
17.40	×	4.75	=	128.4875
4.55	×	4.35	=	73.6900
4.60	×	1.70	=	7.7350
9.60	×	1.45	=	6.6700
29.45	×	3.70	=	36.5200
27.70	×	4.75	=	139.8875
8.15	×	4.75	=	131.5750
	×	3.90	=	31.7850
			=	2005.2850
			= 1/2	1002.6425m ²

地積 = 1002.64m²

登記年月日：昭和44年2月12日

133507

前 260-10 後 260-10, 260-19

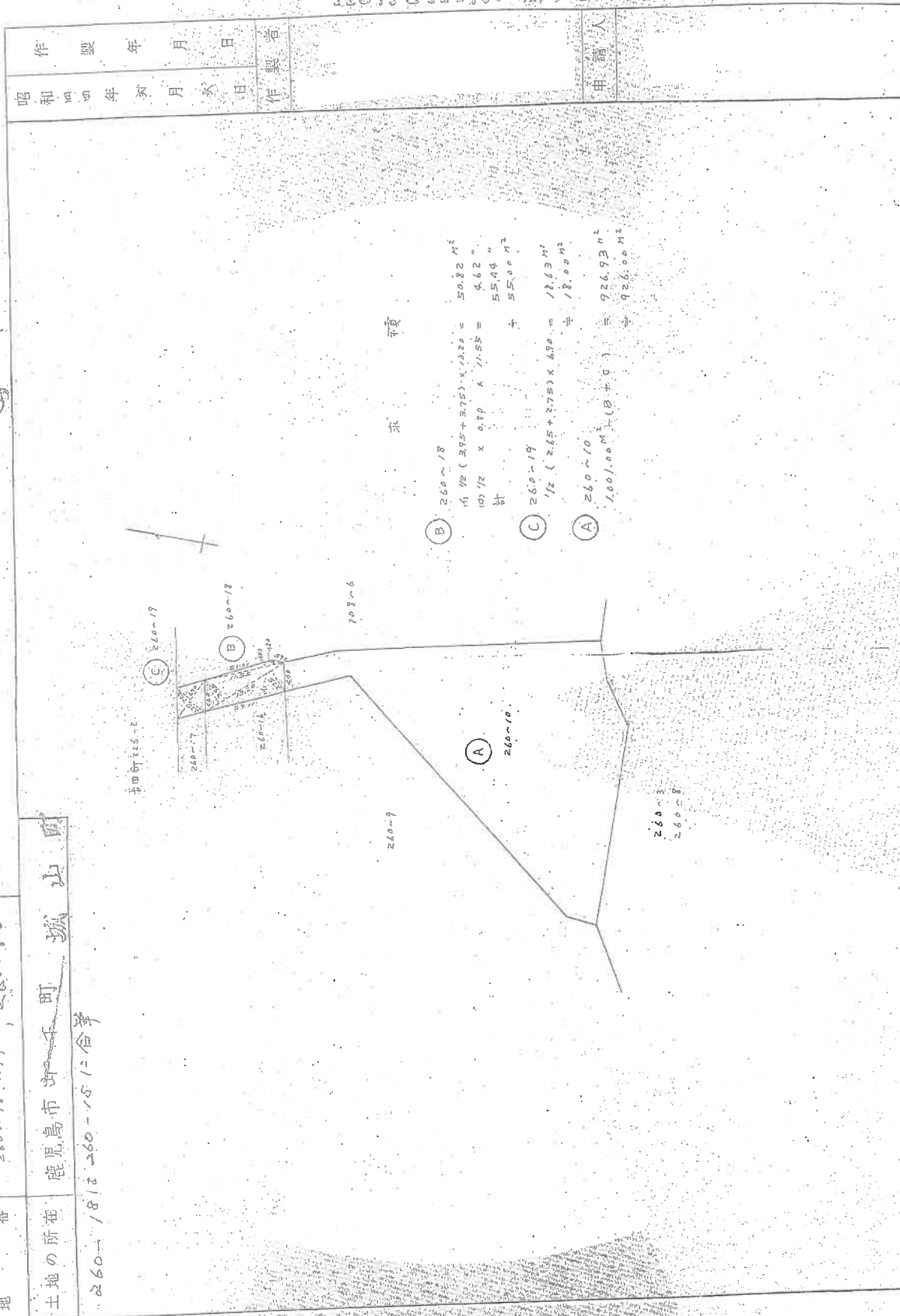
地 番 260-18, 19, 260-10

土地の所在 鹿児島市中央町 城山町

260-18は260-10に合算

地 積 測 量 図

昭和44年2月12日登記



(日本土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/100M

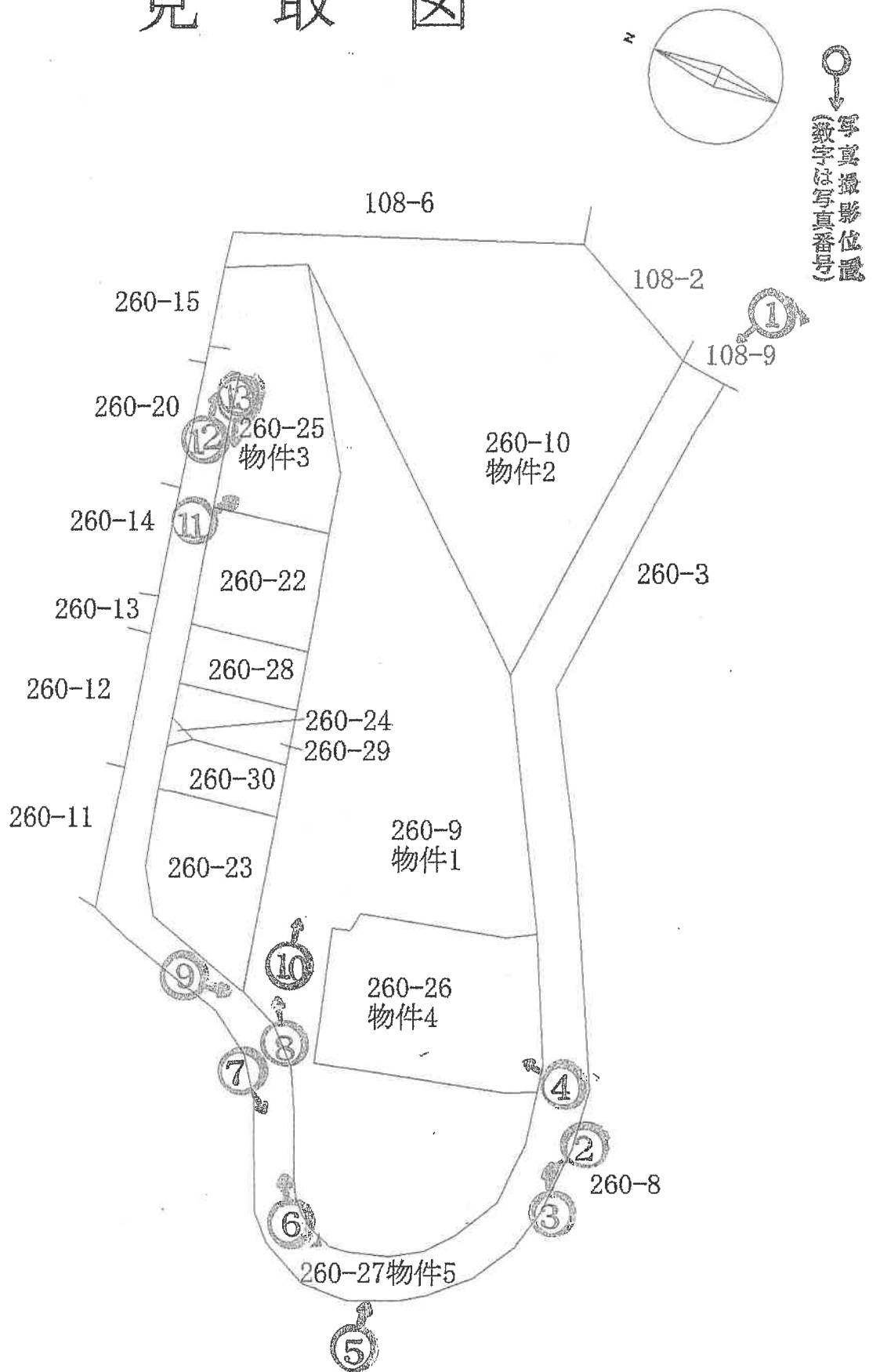
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方裁判所)
令和6年12月2日 鹿児島地方裁判所

登記官

110

地図管理番号：M07440

見 取 図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1



物件 1

物件 5

物件 2

写真 2



物件 5

物件 1

写真 3



物件 1

物件 4

物件 5

写真 4



物件 4

物件 1

物件 5

写真 5



物件 1

物件 5

写真 6



物件 5

物件 1

写真 7



物件 1

物件 5

写真 8



物件 5

物件 1

写真 9



物件 1

物件 5

写真 1 0



物件 1

写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



物件 3

物件 5

令和 6年（ケ）第 89号
令和 7年 2月 7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

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,660,000円
物件2 (土地)	金 1,160,000円
物件3 (土地)	金 3,910,000円
物件4 (土地)	金 4,340,000円
物件5 (土地)	金 110,000円

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	鹿児島市城山町 260番9 原野 1,322m ²	
2	所在地 地目 地積	鹿児島市城山町 260番10 原野 926m ²	
3	所在地 地目 地積	鹿児島市城山町 260番25 宅地 311.00m ²	雑種地
4	所在地 地目 地積	鹿児島市城山町 260番26 宅地 344.91m ²	原野
5	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市城山町 260番27 公衆用道路 1,002m ² 54分の48	

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, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鹿児島」駅の西方約1.4km 鹿児島市役所の北西方約0.8km (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、鹿児島市役所の北西方約0.8kmで、一般住宅のほか山林も見られる地域である。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 3,905.91㎡ 間口 : 約80.0m 奥行 : 約30.0m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内段差・傾斜あり 高低差: 隣接地と高低差あり 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西約4m～4.8m舗装私道(建築基準法上の道路である)物件5 道路位置指定を受けている。	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき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1及び2は敷地内で段差があったり傾斜がある土地で、物件 3及び4は概ね平坦な土地で、物件5は公衆用道路である。 ・本件土地に新たに建物を建てる場合には、本件土地が隣接地と 高低差があり、さらには、本件土地の一部が土砂災害特別警戒区 域・土砂災害警戒区域に指定されており、鹿児島県の建築基準法 施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受け る可能性がある。詳細は、鹿児島市役所にて確認を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① (物件1, 2, 5)

目的土地の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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	2,000	1.00	1,322		2,644,000
2	2,000	1.00	926		1,852,000
5	2,000	0.10	1,002	$\frac{48}{54}$	178,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり2,000円と査定した。

イ 個別格差：物件5（公衆用道路▲90）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件5 48/54

② (物件3, 4)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	20,000	1.00	311.00		6,220,000
4	20,000	1.00	344.91		6,898,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり20,000円と査定した。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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	2,644,000			0.90	0.70	1,660,000
2	1,852,000			0.90	0.70	1,160,000
3	6,220,000			0.90	0.70	3,910,000
4	6,898,000			0.90	0.70	4,340,000
5	178,000			0.90	0.70	110,000
一括価格（合計）						11,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 特殊用途物件▲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、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

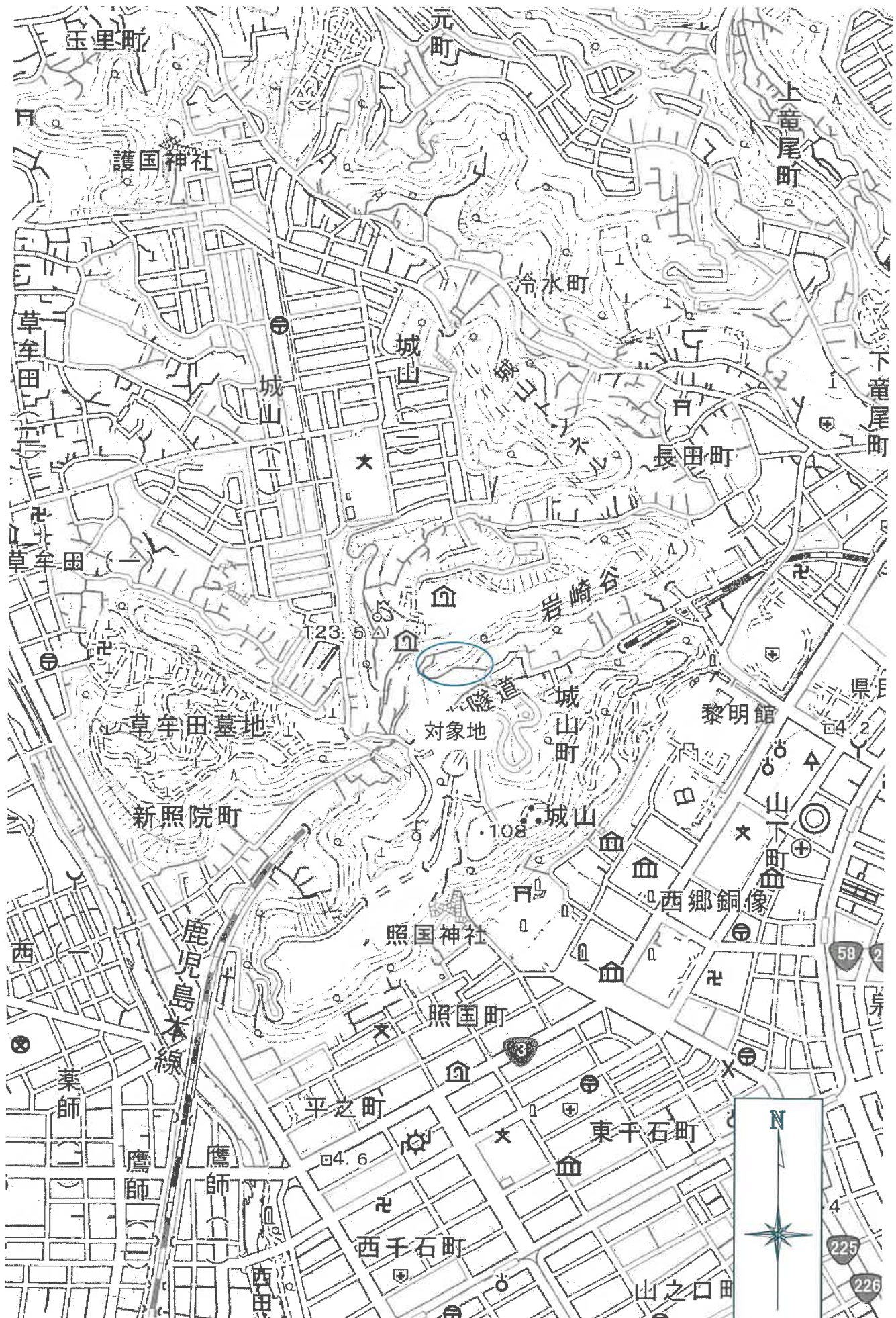
物件 1	44,777円
物件 2	31,364円
物件 3	1,842,675円
物件 4	11,383円
物件 5	0円

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)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 見取図
- 6 現況写真

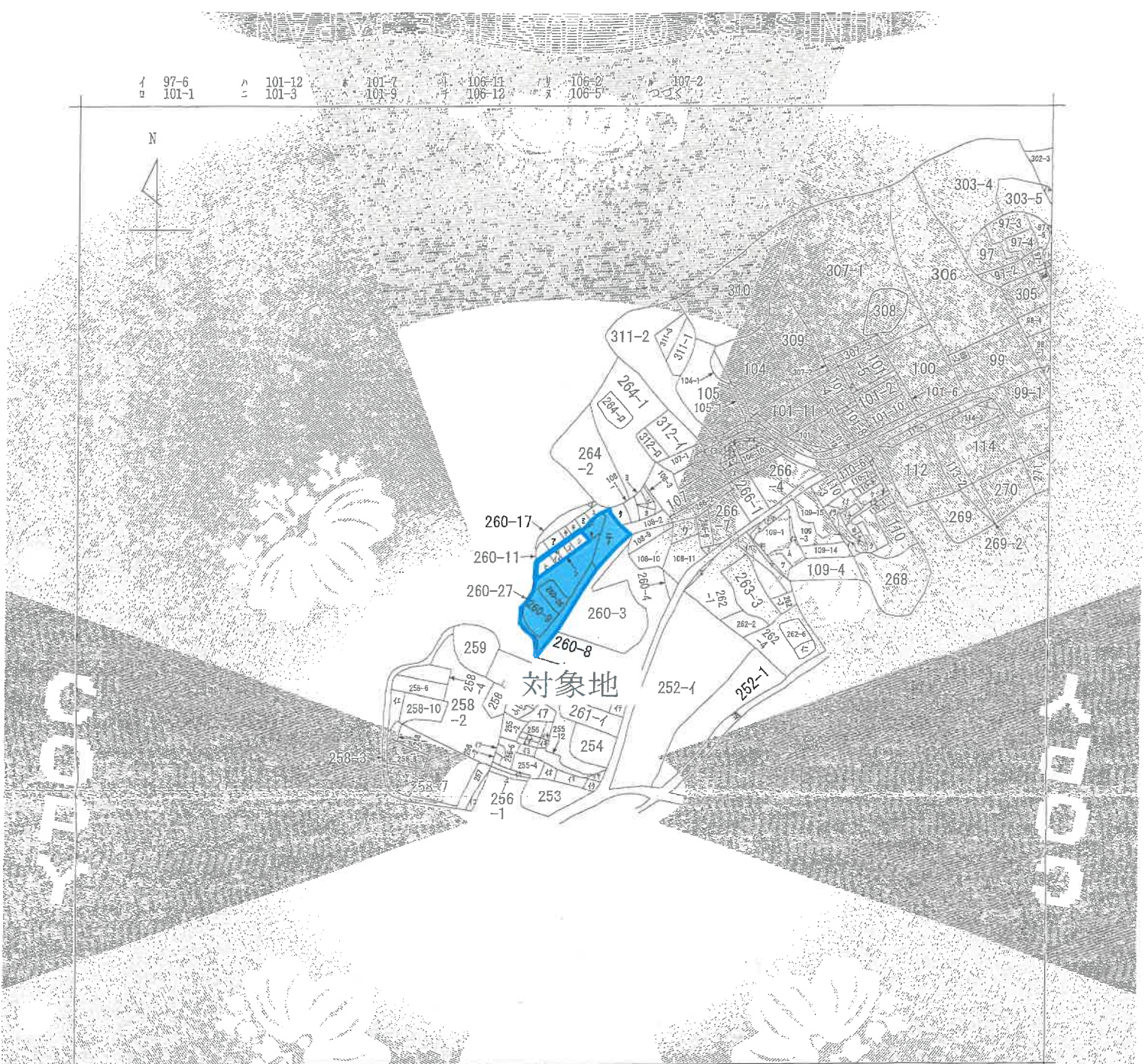
以 上

位置図



国土地院地形图

イ 97-6 ハ 101-12 ニ 101-7 ホ 106-11 ヘ 106-2 ト 107-2
ロ 101-1 ケ 101-3 コ 101-9 サ 106-12 セ 106-5 ツ 106-5



(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	鹿児島市城山町				地番	260番9
出 縮 尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 番号又は 付記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地区
作成 年月日			備付 年月日 (原図)			補記 事項	

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。
(鹿児島県地方務局管轄)

令和6年11月28日
東京法務局台東出張所

登記官

公 図 写

地図整理番号：M07407
(1/2)

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

テ 108-12
 カ 108-13
 コ 108-4
 タ 108-5
 レ 108-6
 ソ 108-7
 ツ 108-8
 ネ 109-10
 ナ 109-11
 ラ 109-12
 ム 109-5
 ウ 109-8
 ノ 110-12
 オ 110-14
 カ 110-17
 マ 110-18
 ナ 110-19
 フ 110-4
 コ 110-9
 エ 112-1
 テ 114-1
 ア 114-2
 キ 260-10
 キ 260-12
 キ 260-13
 キ 260-14
 キ 260-15
 ミ 260-19
 ミ 260-20
 ソ 260-22
 ヒ 260-23
 モ 260-24
 セ 260-25
 ス 260-28
 ノ 260-29
 イ 260-30
 ロ 262-7
 ハ 262-8
 ニ 262-9
 キ 302-4
 ハ 303-1
 ハ 303-2
 ケ 303-3
 キ 304
 ケ 106-3
 ケ 106-4
 ケ 106-5
 ケ 106-9
 ケ 106-18
 ケ 106-19
 ケ 106-20
 ケ 106-21
 ル 255-6
 ツ 110-5
 ケ 109-9
 ケ 109-10
 ケ 110-10
 ケ 110-20
 ケ 110-11
 ケ 110-13
 ケ 98-3
 ケ 255-3
 ケ 255-7
 ケ 255-8
 ケ 255-9
 ケ 256-3
 ケ 256-4
 ケ 257-2
 ケ 258-11
 ケ 261-2
 ケ 255-16
 ケ 255-14
 ケ 255-15
 ケ 256-8
 ケ 256-7
 ケ 256-6

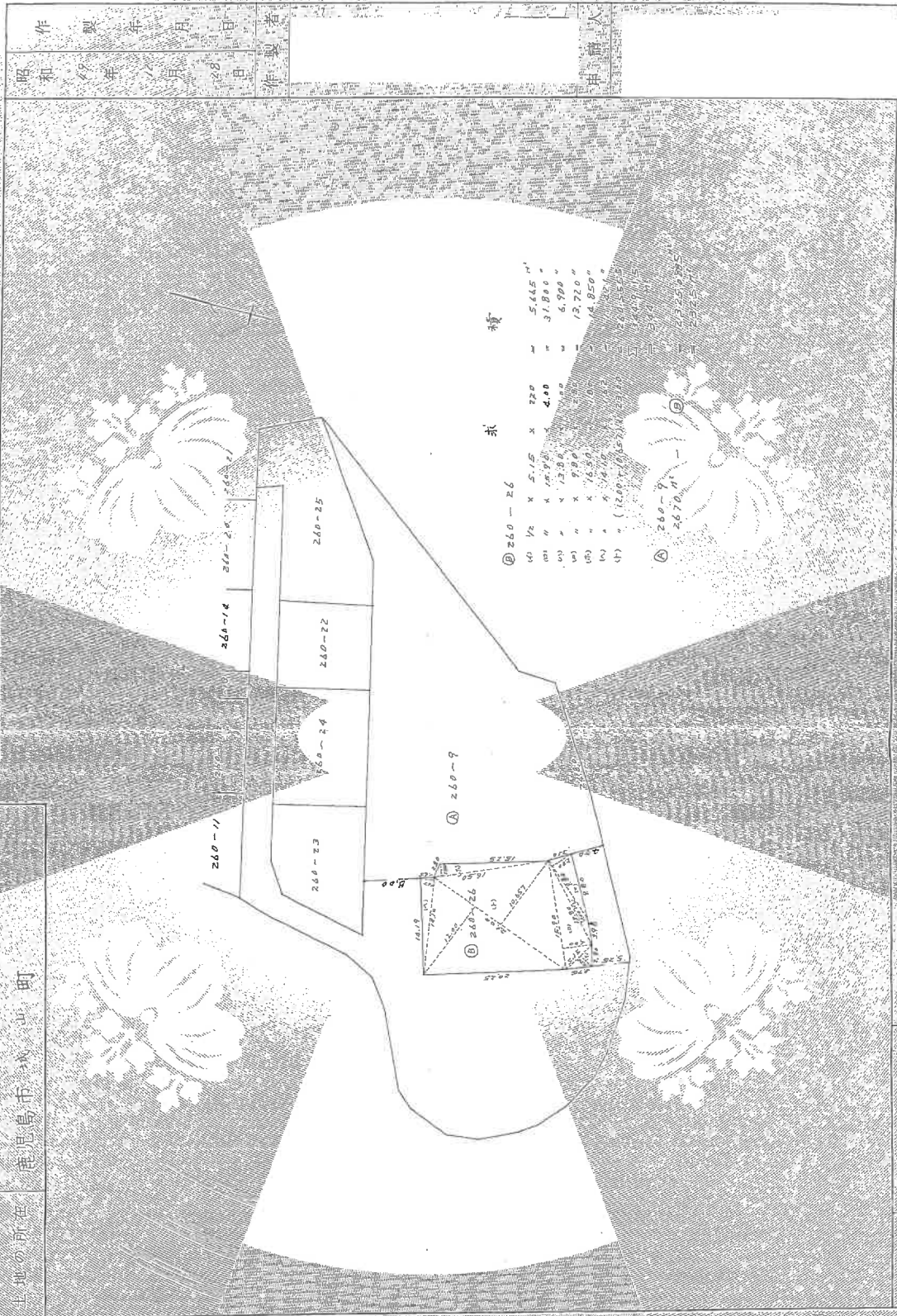
登記年月日：昭和50年1月6日

133513

前 260-7 後 新

地 番	260-7
土地の所在	鹿嶋市 城山町

地 積 測 量 図 昭 平 50 年 1 月 6 日 登 記



(日本土地家屋調査士会 鹿嶋支部)

縮 尺 1/1000

これは図面に記録されていかなる内容でも、登記簿に記載された内容とは異なる。
(鹿嶋市地方法務局管理)

令和6年11月28日

東京法務局 鹿嶋支所

登記簿

地積測量図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：K07405

登記年月日：昭和44年2月12日

133507

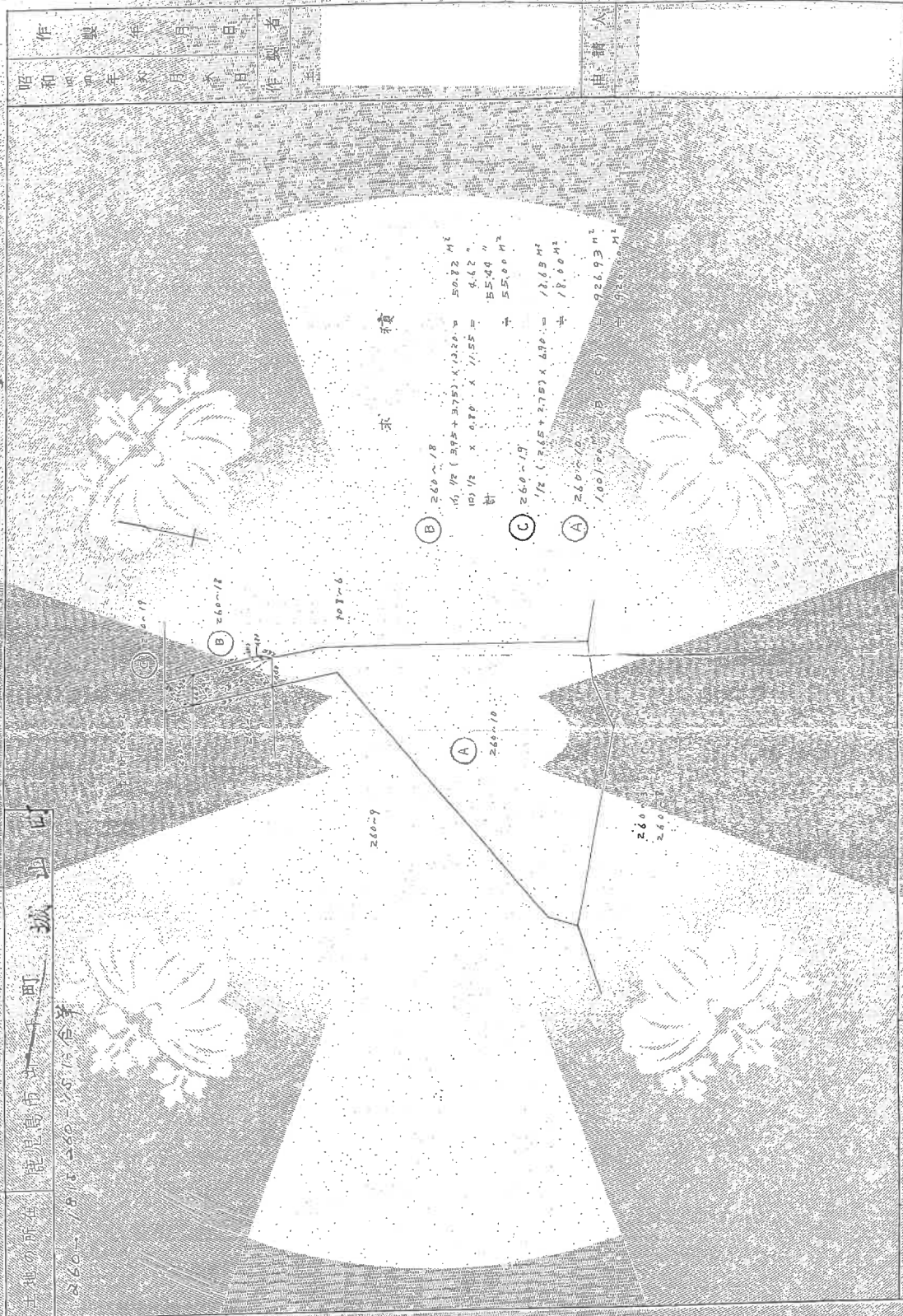
前 260-10 後 260-10、260-19

地 番 260-10、260-19 260-10

土地の所在 鹿児島市小町 城山町

260-10、260-19、260-10、260-19 合算

地積測量図 昭和44年2月12日登記



(相求土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容に準じた書面である。
(鹿児島地方事務局管轄)

令和6年12月2日

東京法務局台東出張所

登記官

地積測量図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：N07440

登記年月日：昭和56年11月6日

平成6年11月6日登記

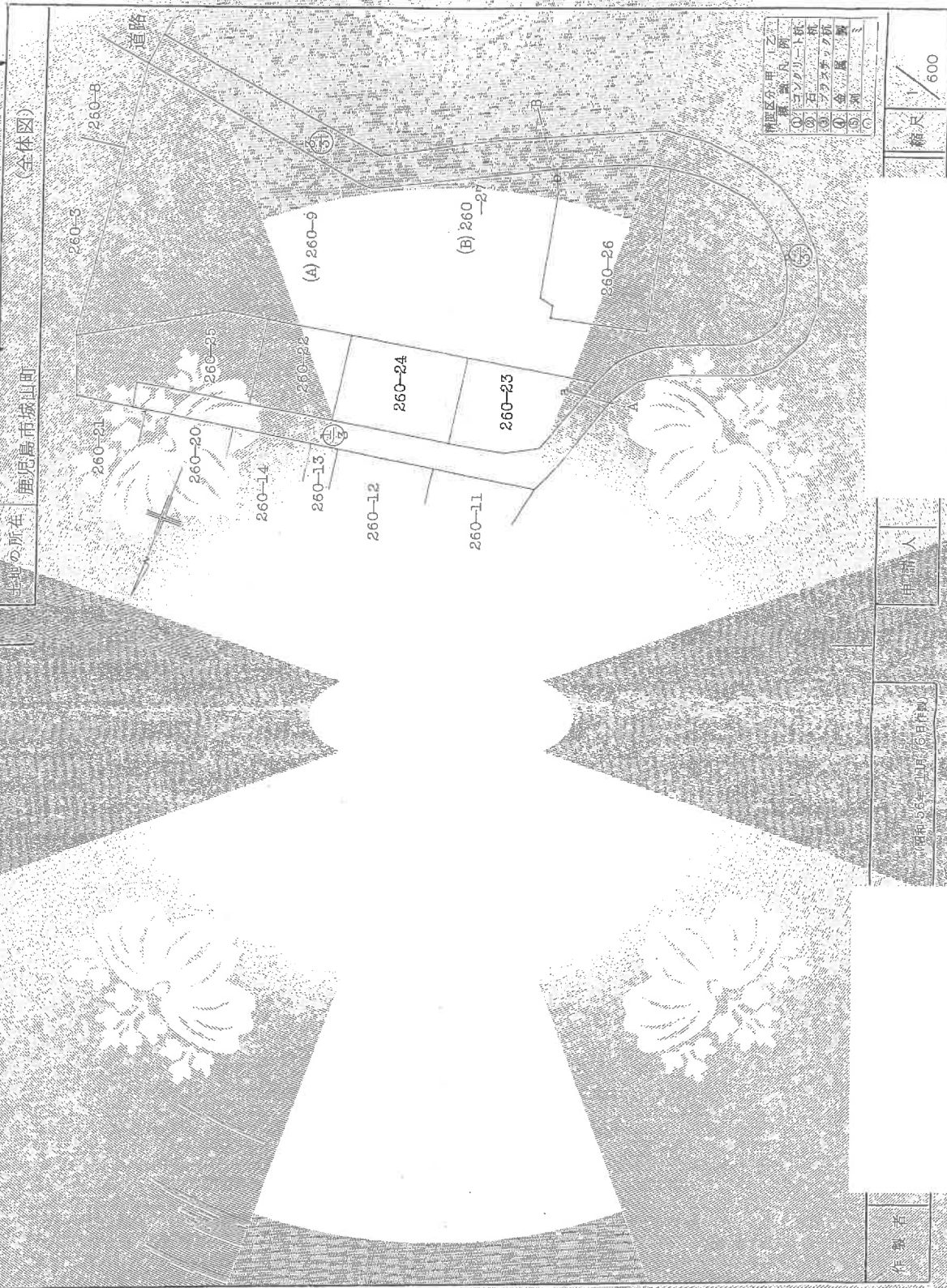
133514

前 260-9 後 新

地 番 260-9

(全体区地 積 測 量 図 (1/5))

土地の所在 鹿兒島市城山町 (全体区)



申請人

昭和56年11月6日

作業者

縮尺 1/500

これは図面に記載された内容の正確性を証明するものであり、
(鹿兒島地方裁判所 審判部)
令和6年11月28日 東京地方法務局 審判部

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図管理番号：M07406 (1/6)

これは図面に記録されている内容を証明し、書面である。
(鹿児島県地方務局書體)
令和6年11月28日 東京財務局台本出版所

令和6年11月28日

東京法務局台東出張所

登臨四

地積測量図写し

A 3 を A 4 に縮小

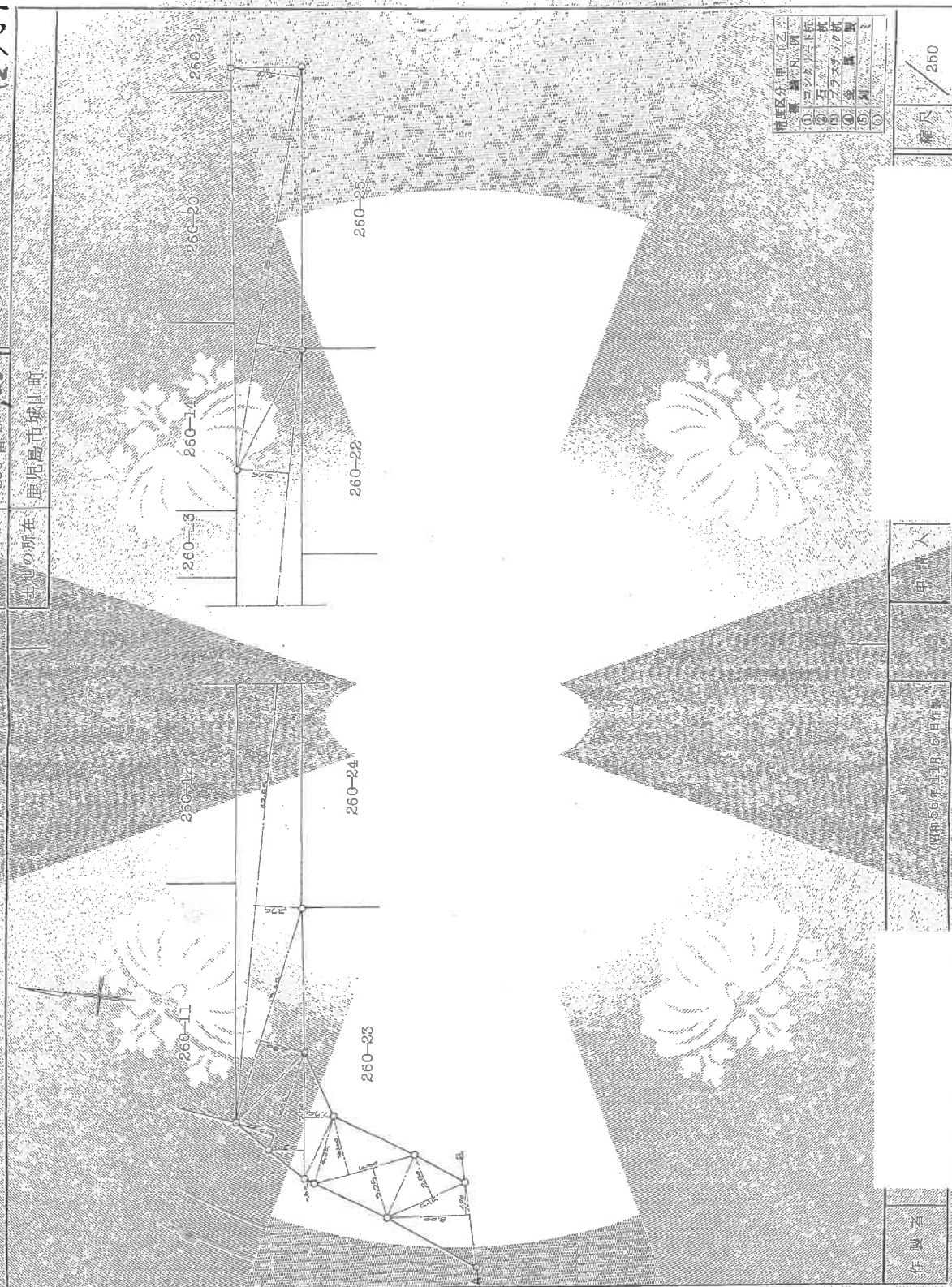
地槽測量図 (2/5)

前 260-9 後 新

番地

260番 27, 28, 29

鹿児島市城山町



(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

$$\frac{1}{(2/5)}$$

地圖整理番号：M07406

登記年月日：昭和56年11月8日

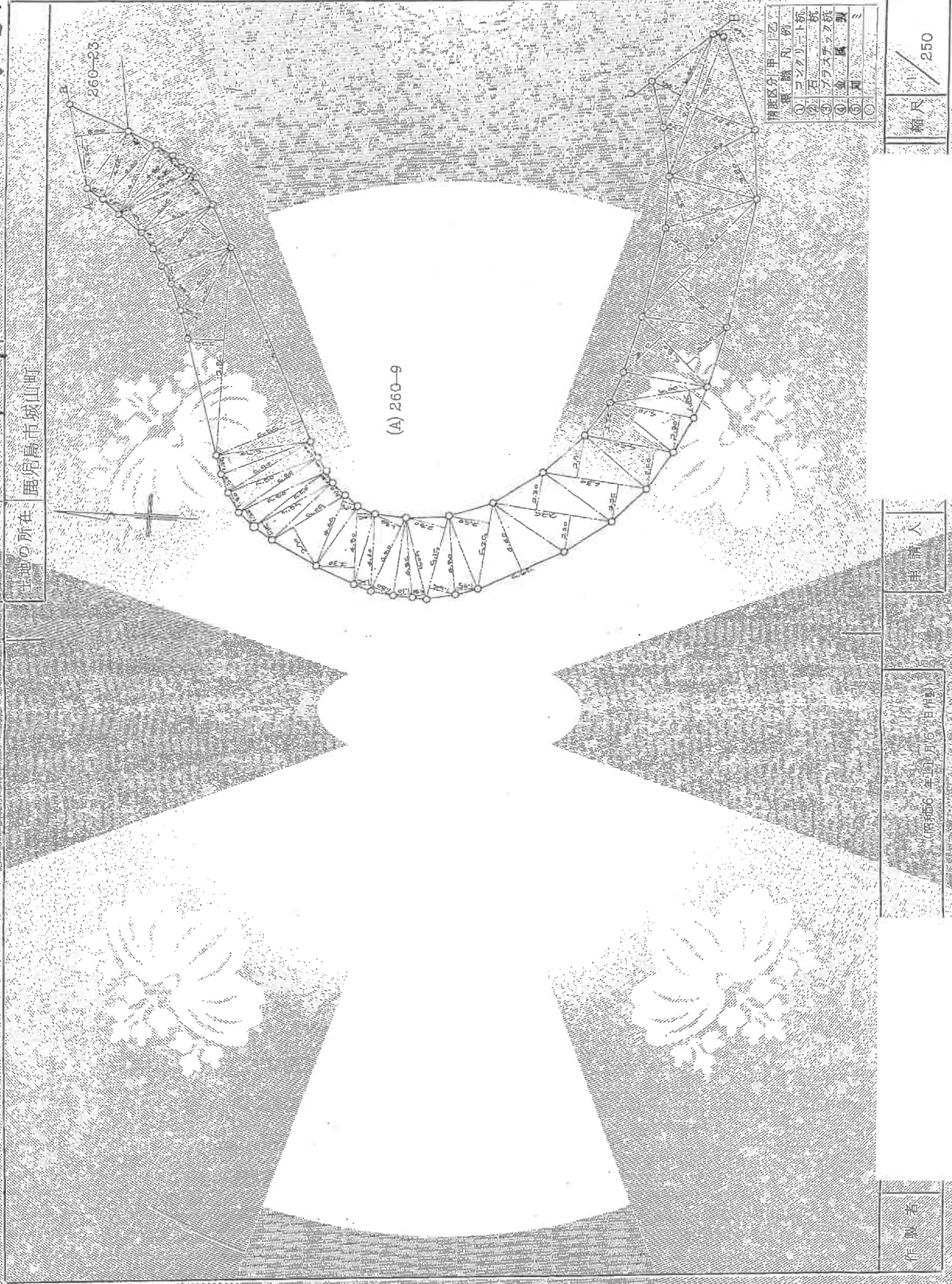
133516

前 260-9 後 新

地 番 260番 21 260-9

土地の所在 鹿兒島市城山町

地積測量図 (3/5)



測量区分 図 1/2	
①	コンクリート
②	石
③	アスファルト
④	瓦
⑤	土
⑥	水

縮尺 250

申請人

(昭和56年11月6日)

作製者

(昭和56年11月6日)

地図整理番号：M07406

これは図面に記録されている内容に証明した書面である
(鹿兒島地方事務局管理)

令和6年11月28日

東京法務局台東区事務所

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する一面である。
(鹿児島地方務局管轄)
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所

令和6年11月28日

東京法務局台東出張所

产品细

地積測量図写し
A3をA4に縮小

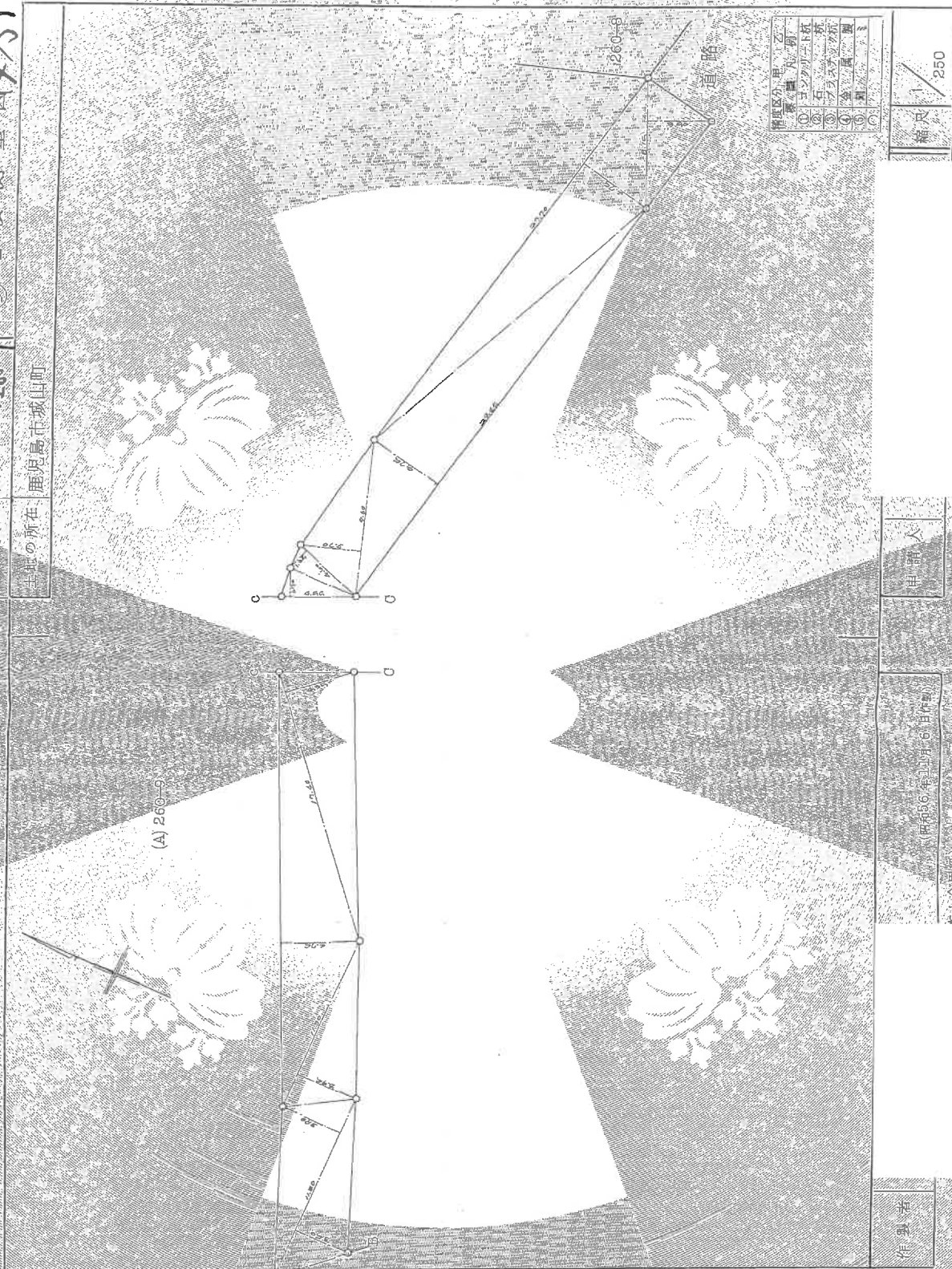
地图整理番号: M07406

4/51

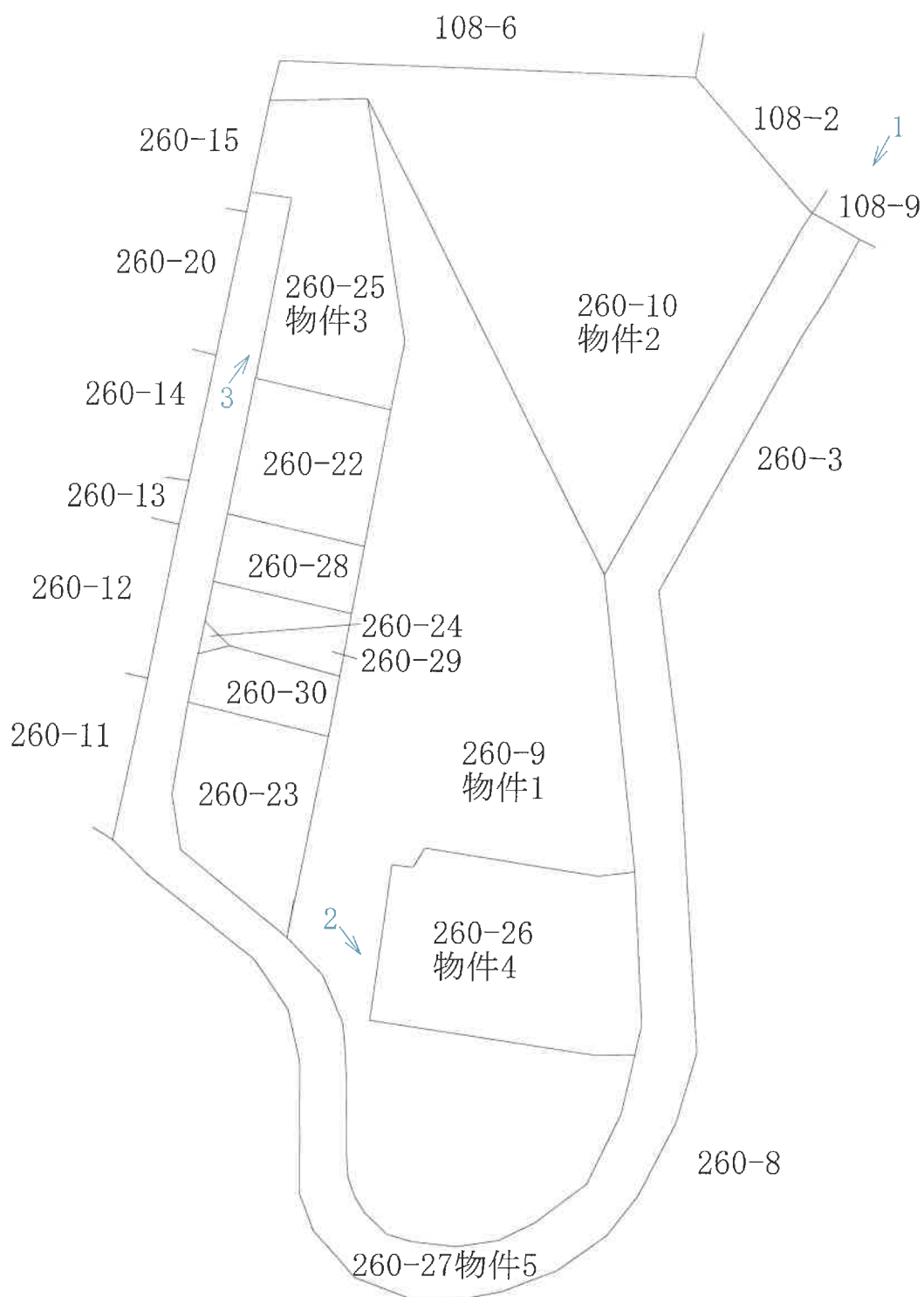
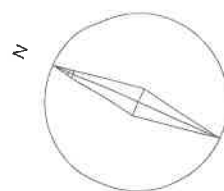
新後

番地

鹿兒島市城山町



見 取 図



←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3