

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月14日から<br>令和 8年 1月21日まで                                                                                                       |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 8年 1月28日 午前 9時00分<br>場 所 鹿児島地方裁判所売却場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00分<br>場 所 鹿児島地方裁判所民事第3部                                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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12月23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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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    | 15,350,000<br>12,280,000 |          | 3,070,000   | 97,303    | 22,983    |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市天保山町738番地2

建物の名称 サークスシティ天保山二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天保山町738番2の905

建物の名称 905

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 74.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市天保山町738番2

地 目 宅地

地 積 3352.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 644835分の7782



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市天保山町738番地2

建物の名称 サークパスシティ天保山二番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天保山町738番2の905

建物の名称 905

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 74.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市天保山町738番2

地 目 宅地

地 積 3352.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 644835分の7782



令和7年(ケ)第29号  
令和7年5月19日受理  
令和7年7月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市天保山町738番地2

建物の名称 サークスシティ天保山二番館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天保山町738番2の905

建物の名称 905

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 74.97平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市天保山町738番2

地 目 宅地

地 積 3352.62平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 644835分の7782



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                              |
| 住居表示             | 鹿児島市天保山町22番9-905号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                              |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                              |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 種類：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 構造：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 床面積： </div> |                                                                                                                                                                                                                              |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                              |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 以下のとおり<br>管理費 金5,400円<br>修繕積立金 金9,300円<br>その他<br>インターネット使用料 金2,835円<br>※駐車場 無し                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>2024年9月から2025年5月分まで<br>計228,423円<br>滞納内訳<br>管理費 48,600円<br>修繕積立金 83,700円<br>インターネット使用料 25,515円<br>駐車場料金 42,000円<br>自治会費 1,240円<br>水道料 27,368円 |
| 管理費等照会先          | 株式会社穴吹コミュニティ 鹿児島営業部 Tel (099-256-0204)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                              |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                              |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                              |
| 形状               | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |
| その他の事項           | 上記符号1上には、貯水タンク、駐輪場4、ゴミ置場、電柱3が設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                              |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 保管開始日 平成 年 月 日 </div>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                              |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |
| 土地建物の位置関係        | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                         |
| <p>■株式会社穴吹コミュニティ鹿児島営業部担当者</p> | <p>1 物件1に関する管理費等の状況及び滞納状況は、前頁記載のとおりです。</p> <p>2 本マンションは、戸当たり一台の優先駐車場が確保されます。</p> <p>但し、本物件に関しては、駐車場使用料の未払いにより2025年4月に強制解約されて、現在駐車場はありません。駐車場を希望される場合は、駐車場希望の届けを出し、空がない場合は次回の抽選を待つことになります。</p> |

(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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件敷地土地の符号 1 の接面道路について  
本件土地の符号 1 は、南西側が目的外土地 7 3 8 番 4 0 (公衆用道路 所有者鹿児島市)に面している。
- 3 本件建物の利用及び占有状況  
本件建物には、室内の債務者兼所有者宛の郵便等から債務者兼所有者が居住して占有しているものと認定した。
- 4 管理費及び修繕積立金等の費用は、管理会社から 2 頁記載のと通りの回答を得た。

(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 5 月 2 1 日<br>11 : 50 - 12 : 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影                       |
| 7 年 5 月 2 1 日<br>15 : 35 - 15 : 42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 鹿児島地方法務局    | 目的外土地 7 3 8 番 4 0 等登記事項証明書交付申請同交付 |
| 7 年 5 月 2 8 日<br>15 : 40 - 15 : 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 当庁          | 管理会社担当者から電話聴取                     |
| 7 年 6 月 4 日<br>9 : 50 - 10 : 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 全戸不在、解錠のための確認                     |
| 7 年 7 月 8 日<br>10 : 00 - 10 : 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | A を立ち会わせて、解錠の上、立入調査               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 7 月 8 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 6 月 4 日及び同年 7 月 8 日<br/>評価人同行</p> |             |                                   |

(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 738-75  
ロ 738-74

ハ 738-76  
ニ 738-73

ヘ 738-65  
ホ 738-77

コ 738-66

A 3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   | 鹿児島市天保山町 |  |           |  | 地番   | 738番2    |    |           |
| 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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年3月17日

福岡法務局

地図整理番号：M69814

登記官

(1/1)

登記年月日：平成15年11月12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。  
(鹿児島地方支務局管轄)  
令和7年3月17日 福岡支務局

登記書

地図整理番号：M69815

187789

前 738-2 後 738-2 738-69

地 番 738-69

土地の所在 鹿児島市天保山町

平成15 12 24 738番69は738番87へ65

④ 738-69



拡大図

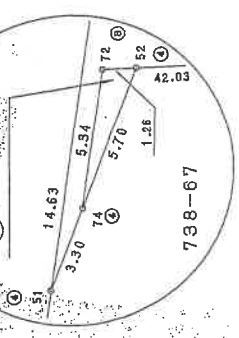
S=1/200

738-67

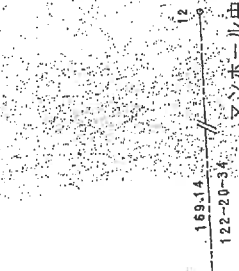
④ 738-2

738-81

④ 738-69



738-39



マンホール中心

738-40

マンホール中心

| 地番 | ④ 738-69 | X       | Y      | 面積                  | Yn-1-Yn-1 | Xn-1-(Yn-1-Yn-1) |
|----|----------|---------|--------|---------------------|-----------|------------------|
| 74 | 240.682  | -31.935 | 0.685  | 164.853470          |           |                  |
| 72 | 237.027  | -28.074 | 3.236  | 767.019372          |           |                  |
| 52 | 235.969  | -28.699 | -3.921 | -925.234449         |           |                  |
| 合計 |          |         |        | 6.638393            |           |                  |
| 面積 |          |         |        | 3.3191965           |           |                  |
| 地積 |          |         |        | 3.31 m <sup>2</sup> |           |                  |

| 地番 | ④ 738-2                | X | Y | 面積 |
|----|------------------------|---|---|----|
| 74 | 3352.6293130           |   |   |    |
| 72 | 3349.3101165           |   |   |    |
| 52 | 3349.31 m <sup>2</sup> |   |   |    |

| 地番 | X       | Y | 面積     |
|----|---------|---|--------|
| 74 | 199.754 |   | 56.664 |
| 72 | 109.267 |   | 86.036 |

| 地番 | ④ 738-2 | X | Y      | 面積 |
|----|---------|---|--------|----|
| 74 | 199.754 |   | 56.664 |    |
| 72 | 109.267 |   | 86.036 |    |

平成15年11月12日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

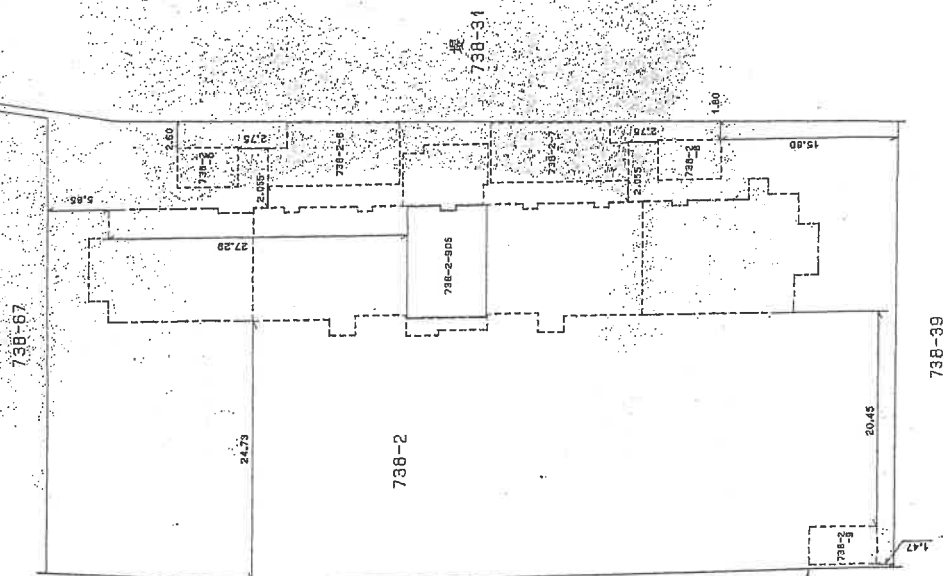
A3判をA4判に縮小した

建各階平面圖

家屋番号 天保山町 738-2-905

鹿兒島市天保山町738番地2

建築物の番号 905  
(建築物の存在する部分 9階)



道 路  
738-40

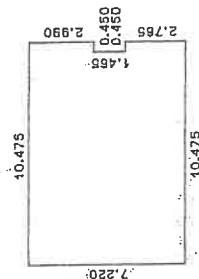
人譜申

縮尺 1/250

縮尺  $\frac{1}{500}$

# 各階平面図

063345



# 求積表

|        |   |       |   |           |
|--------|---|-------|---|-----------|
| 10.025 | x | 7.220 | = | 72.380500 |
| 0.450  | x | 2.765 | = | 1.244250  |
| 0.450  | x | 2.990 | = | 1.345500  |

| 計                   | 合                   |
|---------------------|---------------------|
| 74.970250           | 74.970250           |
| 74.97m <sup>2</sup> | 74.97m <sup>2</sup> |

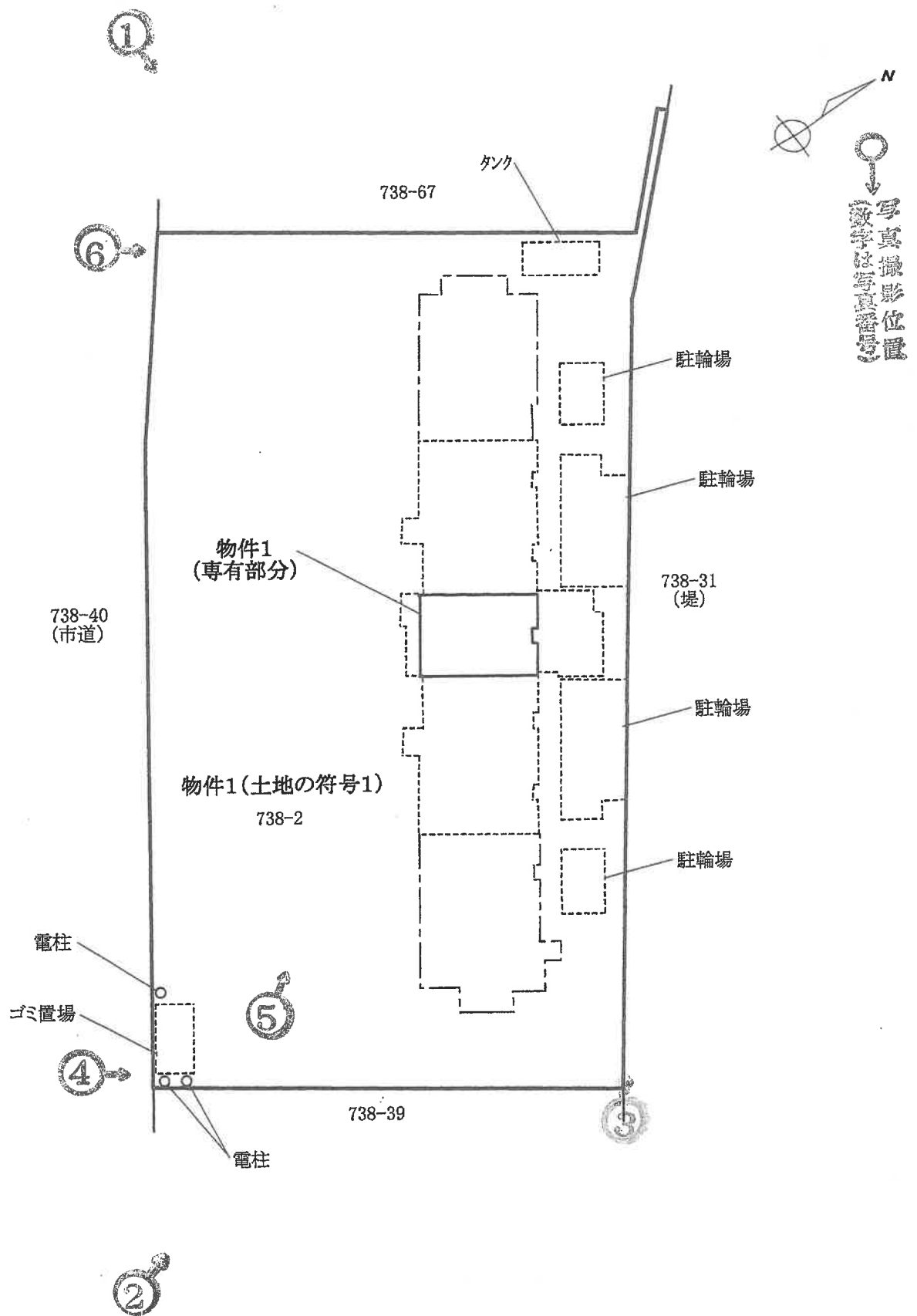
平成16年11月17日 登記

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。  
(鹿児島県地方務局管轄)  
令和7年3月17日 福岡法務局

製品名

地圖整理番号: M69813

# 土地建物位置関係図

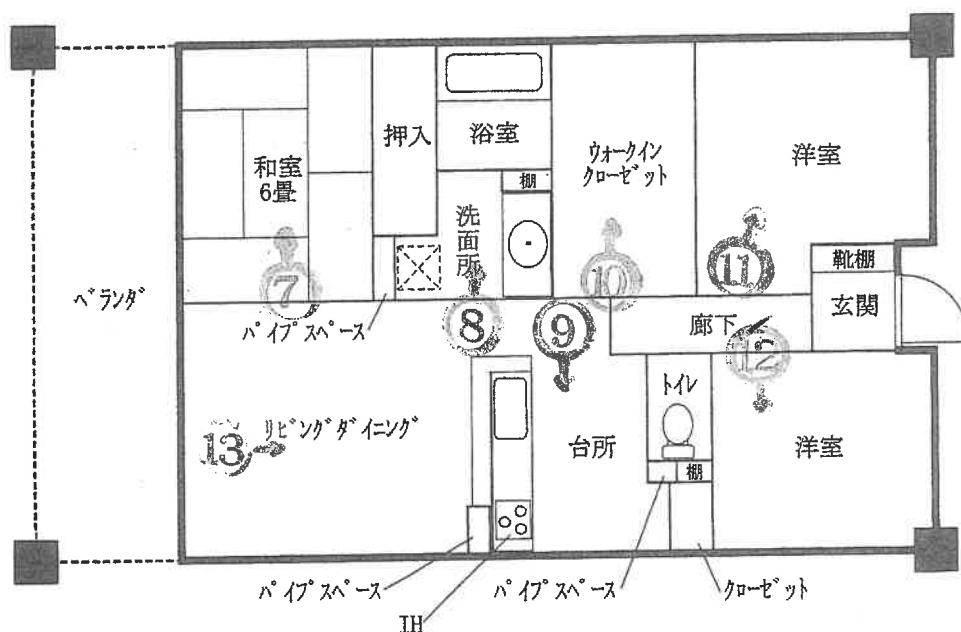


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

# 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



写真 2



写真3



写真4



写真5

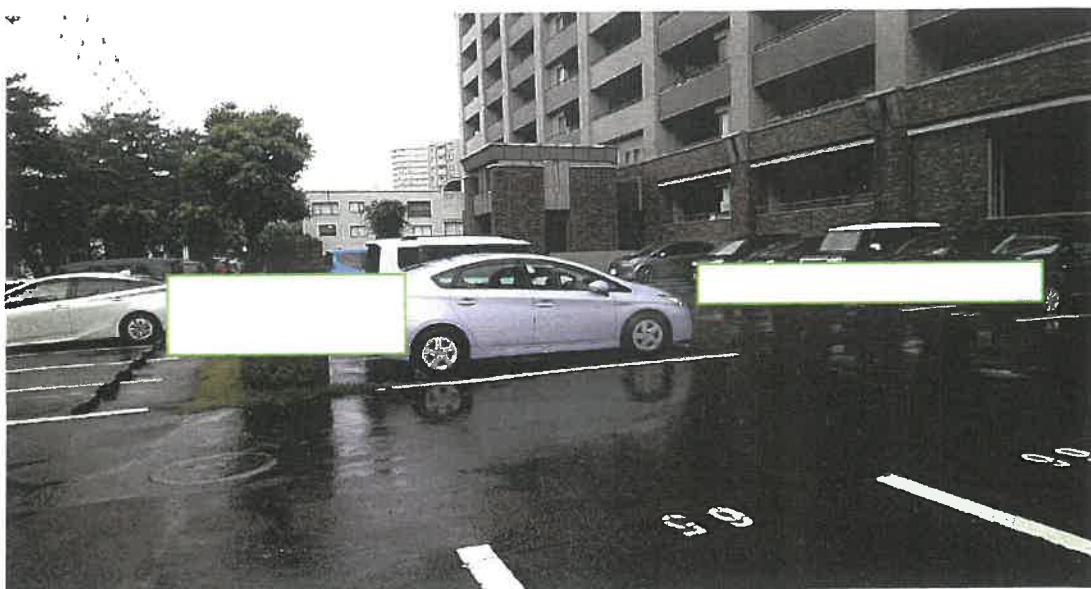


写真6



写真7

物件1 内部状況



写真8

物件1 内部状況



写真 9

物件 1 内部状況



写真 1 0

物件 1 内部状況



写真 1 1

物件 1 内部状況



写真 1 2

物件 1 内部状況



写真 1 3

物件 1 内部状況



|             |      |     |
|-------------|------|-----|
| 令和7年(ケ)     | 第    | 29号 |
| 令和7年 6月 4日  | 現地調査 |     |
| 令和7年 7月 8日  | 現地調査 |     |
| 令和7年 7月 14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

| 番 号 | 評 価 額         |
|-----|---------------|
| 物件1 | 金 15,350,000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  | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 鹿児島市天保山町<br/>738番地2</p> <p>建 物 の 名 称 サープスシティ天保山二番館</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 天保山町738番2の905</p> <p>建 物 の 名 称 905</p> <p>種 類 居宅</p> <p>構 造 鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>床 面 積 9階部分 74.97㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 1</p> <p>所在及び地番 鹿児島市天保山町<br/>738番2</p> <p>地 目 宅地</p> <p>地 積 3,352.62㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 644835分の7782</p> |    |    |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |    |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |    |

## 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

|                                                                 |                                                                                                                                                               |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 鹿児島本線「鹿児島中央」駅の南東方約2.1km<br>鹿児島市役所の南東方約2.5km<br>(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、国道225号東側、甲突川沿いに位置する住宅地域である。地域内は高層の分譲マンションのほか寺院、駐車場等が混在している。                                                                                       |                                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                       | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>—<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 3,352.62m <sup>2</sup><br>規模 : マンション敷地として標準的<br>間口 : 約77m<br>奥行 : 約42m<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : 平坦<br>高低差 : 接面道路とは概ね等高である。<br>接面道路との関係 : 中間画地<br>その他 : 特になし |                                                           |
| 接面道路の状況                                                         | 南西約6mアスファルト舗装市道<br>(建築基準法上の道路である。)                                                                                                                            |                                                           |
| 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。隣接地はマンション、駐車場。                                                                                                             |                                                           |
| 供給処理施設                                                          | 上水道 : 有<br>ガス配管 : 有<br>下水道 : 有                                                                                                                                |                                                           |
| 土 壌 汚 染 の<br>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<br>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<br>ついては専門家による調査を要する。                                                                   |                                                           |
| 特 記 事 項                                                         | 物件1(土地の符号1)内にゴミ置場、駐車場、駐輪場、タンク、電柱等が<br>存する。                                                                                                                    |                                                           |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                |                               |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| マンション名          | サーパスシティ天保山二番館                                                                                  |                               |
| 建物の用途           | 共同住宅（1～10階）（総戸数 86戸）                                                                           |                               |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                               | 平成16年11月13日新築<br>約21年<br>約19年 |
| 構造              | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建                                                                               |                               |
| 仕様              | 構造：鉄筋コンクリート造<br>屋根：陸屋根<br>外壁：タイル等                                                              |                               |
| 設備等             | エレベーター：有<br>駐車場：有<br>駐輪場：有<br>管理人室：有<br>集会所：有                                                  |                               |
| 建物の品等           | 使用資材：普通<br>施工：普通<br>設計の良否：普通                                                                   |                               |
| 管理の形態等          | 管理組合：有（サーパスシティ天保山二番館管理組合）<br>管理方式：委託<br>管理会社：株式会社穴吹コミュニティ 鹿児島営業部<br>管理形態：管理人 有 日勤              |                               |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                             |                               |
| 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。 |                               |

(2) 専有部分の概要

|                        |   |                                                                                                                                   |
|------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 造 | 鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                    |
| 位 置                    | 置 | 9 階部分の中間部屋（南西面採光） 9 0 5 号室                                                                                                        |
| 床 面 積                  | 積 | 9 階部分 74.97㎡（登記床面積）                                                                                                               |
| 間 取 り                  | り | 3 L D K ベランダ有（建物間取図参照）                                                                                                            |
| 仕 様                    | 様 | 内 壁：ビニルクロス張り等<br>天 井：ビニルクロス張り等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：水道、電気、ガスコンロ、トイレ等<br>その他：特になし                                                 |
| 保守管理の状態                |   | 普通<br>詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。                                                                                                         |
| 管 理 費 等                |   | 管理費 月額： 5,400円<br>修繕積立金 月額： 9,300円<br>駐車場使用料 月額： —<br>ルーフバルコニー使用料 月額： —<br>その他 インターネット使用料 2,835円<br>滞納額 有り： 228,423円（令和7年5月31日時点） |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 |   | 執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。                                                                                                           |
| 特 記 事 項                |   | 特になし                                                                                                                              |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

#### (1) 建物価格

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 専有<br>部分 | 270,000             | 74.97            | 0.53     | 10,728,000           |

ア 再調達原価 : (専有部分) 270,000円/㎡

イ 専有面積等 : (専有部分) 74.97㎡

ウ 現価率

(専有部分)

残価率10%とした定額法と観察減価法(経年相応と判断し、0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = {残価率10% + (1 - 10%) × (経済的残存耐用年数19年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 0%) = 0.53

#### (2) 敷地権価格

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ  | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|
| 165,000              | 0.90          | 3,352.62       | 1.00      | 7782/644835 | 6,008,000                 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿児島 - 30

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  
 $191,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/106 \times 100/110 = 165,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.06(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  
 $1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 = 1.10$

イ 個別格差: 0.90(規模)

ウ 地積: 登記記載の地積

エ 建付減価: 1.00

オ 敷地権割合: 登記記載の割合

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| 10,728,000       | 6,008,000         | 1.06                      | 17,740,000             |

ウ 個別格差 : 階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{階層別効用格差} & & \text{位置別効用格差} & & \text{品等別格差} & & \text{個別格差} \\ 1.08 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 1.06 \end{array}$$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------|
| 300,000                | 1.06                      | 74.97            | 23,840,000           |

ア 基準階の比準価格： 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。マンション市場の実勢及び物件の個別性を考慮した結果、本件においては比準価格を中心に積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前の<br>試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正(率)<br>イ | 持分比<br>ウ | 試算価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|--------------------------|----------------|----------|------------------|
| ① 積算価格   | 17,740,000               | 1.00           | 1/1      | 17,740,000       |
| ② 比準価格   | 23,840,000               | 1.00           | 1/1      | 23,840,000       |
| ③ 調整後の価格 |                          |                |          | 22,620,000       |

イ 占有減価修正 : 1.00(必要無し)

#### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市<br>場修正<br>ウ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 22,620,000         | 1.00           | 0.70            | 0.97                      | 0                          | 15,350,000              |

イ 市場性修正 : 必要なし

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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による修正率。

エ 滞納管理費等相当額 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

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

- 1 地価公示価格 地価公示 鹿児島ー30  
所 在 : 鹿児島市天保山町59番「天保山町17-18」  
地 目 : 宅地  
価 格 : 191,000円/㎡  
位 置 : 鹿児島中央駅 2.7km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 376㎡  
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス  
接 面 街 路 : 南 6.6m 市道  
用途指定等 : 市街化区域 第一種住居地域  
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)  
物件1 6,239,234円 (建物・専有部分) 課税床面積79.40㎡  
符号1 353,497,476円 (土地・全体)  
1,930,533円 (土地・全体)  
12,277円 (共用部分・全体)  
10,848円 (共用部分・全体)  
31,072円 (共用部分・全体)  
31,641円 (共用部分・全体)  
11,252円 (共用部分・全体)  
12,066円 (共用部分・全体)  
803円 (共用部分・全体)  
1,608円 (共用部分・全体)  
34,266円 (共用部分・全体)

## 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

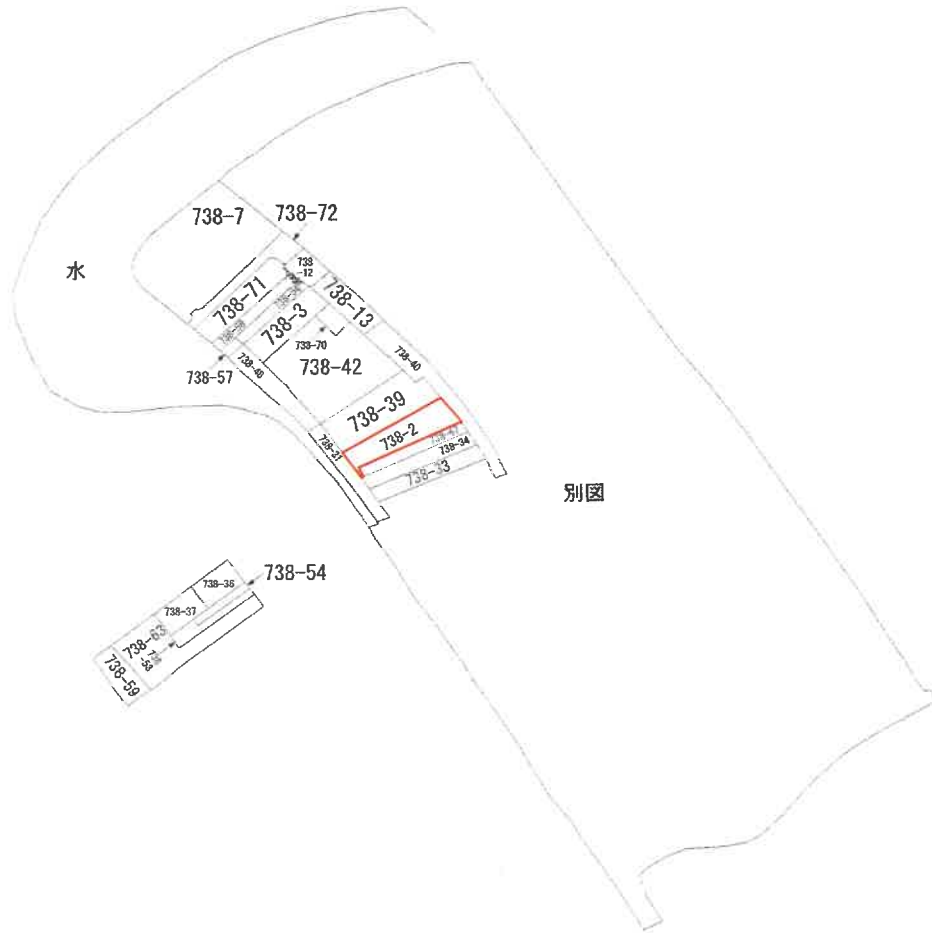


1/10,000

国土地理院地形図

# 公図写し

イ 738-75      ハ 738-76      ホ 738-65      ト 738-66  
ロ 738-74      ニ 738-73      ヘ 738-77



(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 天保山町

|           |      |  |         |  |                   |                 |     |     |          |         |      |           |
|-----------|------|--|---------|--|-------------------|-----------------|-----|-----|----------|---------|------|-----------|
| 請 求 部     | 所 在  |  |         |  |                   | 鹿 児 島 市 天 保 山 町 |     | 地 番 |          | 738番2   |      |           |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 |  | 精 度 分 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 | 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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年3月17日

福岡法務局

地図整理番号：M69814

登記官

(1/1)



登記年月日：平成15年11月12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。  
(鹿児島県地方事務局(管轄))  
令和7年3月17日 福岡法務局

登記号

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

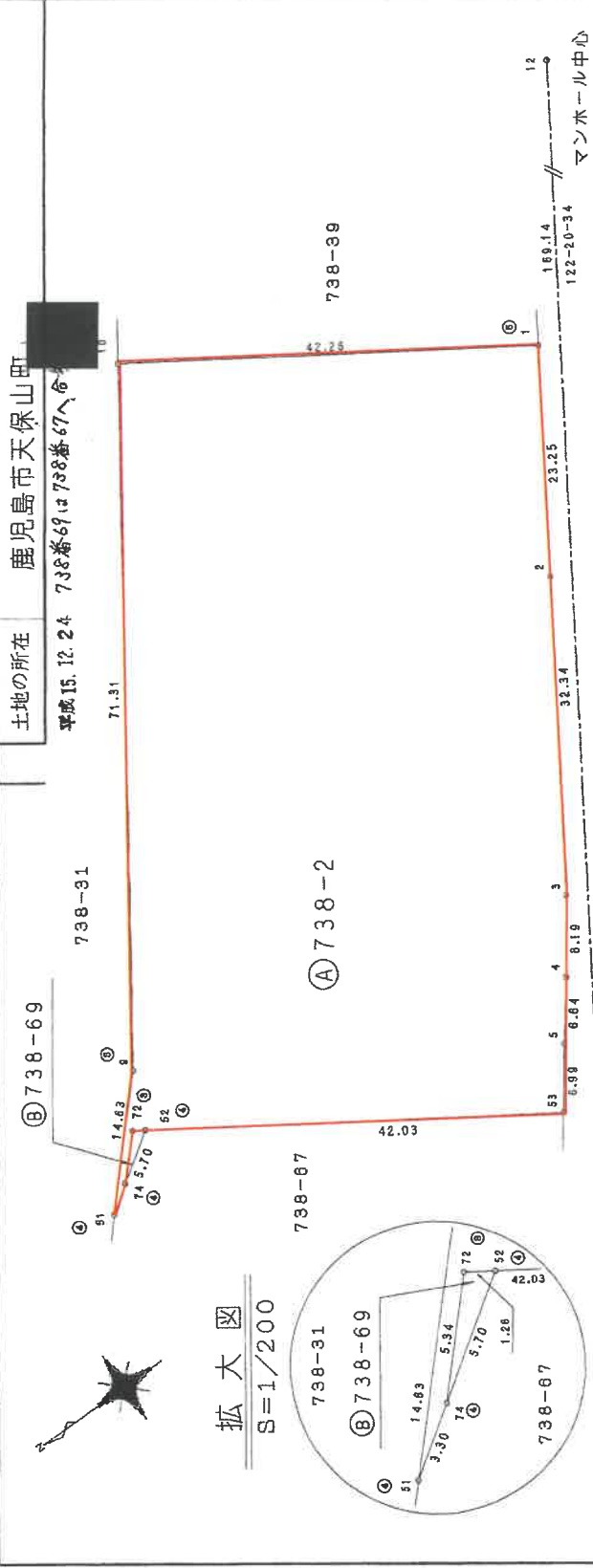
187783

前 738-2 後・新 738-2, 738-67

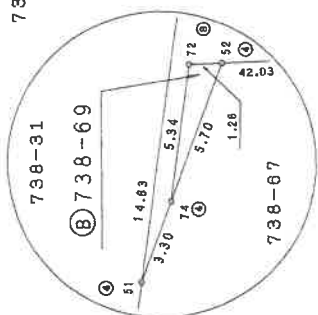
地 番 738-69

土地の所在 鹿児島市天保山町

平成15.12.24 738番69は738番67へ合併



拡大図  
S=1/200



マンホール中心

738-40

マンホール中心

| 地番   | ④738-69 |         |        |                     |                         |
|------|---------|---------|--------|---------------------|-------------------------|
| 測点No | X       | Y       | 面積     | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$   | $X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
| 74   | 240.662 | -31.935 | 0.685  | 164.853470          |                         |
| 72   | 237.027 | -28.014 | 3.236  | 767.019372          |                         |
| 52   | 235.969 | -28.609 | -3.921 | -925.234449         |                         |
|      |         |         | 方位角    | 6.683393            |                         |
|      |         |         | 面積     | 3.3191965           |                         |
|      |         |         | 地積     | 3.31 m <sup>2</sup> | (                       |

| 地番   | ⑤738-2                 |
|------|------------------------|
| 公積   | 3352.6293130           |
| 合計面積 | 3.3191965              |
| 地積   | 3349.3101165           |
| 地積   | 3349.31 m <sup>2</sup> |

| 境界点 | 測点No | 距離(m)   | 方位角       | 恒久点 | 点間距離     | 次角       | 恒久点 | 点間距離     | 次角       |
|-----|------|---------|-----------|-----|----------|----------|-----|----------|----------|
| 74  | 11   | 47.905m | 259-00-54 | 12  | 176.584m | 13-44-19 | 13  | 176.584m | 13-44-19 |
| 72  | 11   | 47.134m | 215-23-52 | 12  | 171.260m | 15-54-08 | 13  | 171.260m | 15-54-08 |

| 標識凡例      |
|-----------|
| ① コンクリート杭 |
| ② 石杭      |
| ③ プラスチック杭 |
| ④ 金属杭     |
| ⑤ 金属製     |

| 測点No | X       | Y       | 面積 |
|------|---------|---------|----|
| 11   | 199.754 | -58.864 |    |
| 12   | 109.267 | 86.036  |    |

平成15年11月12日登記

作製者

成 15年11月10日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査)

地図整理番号：M69815

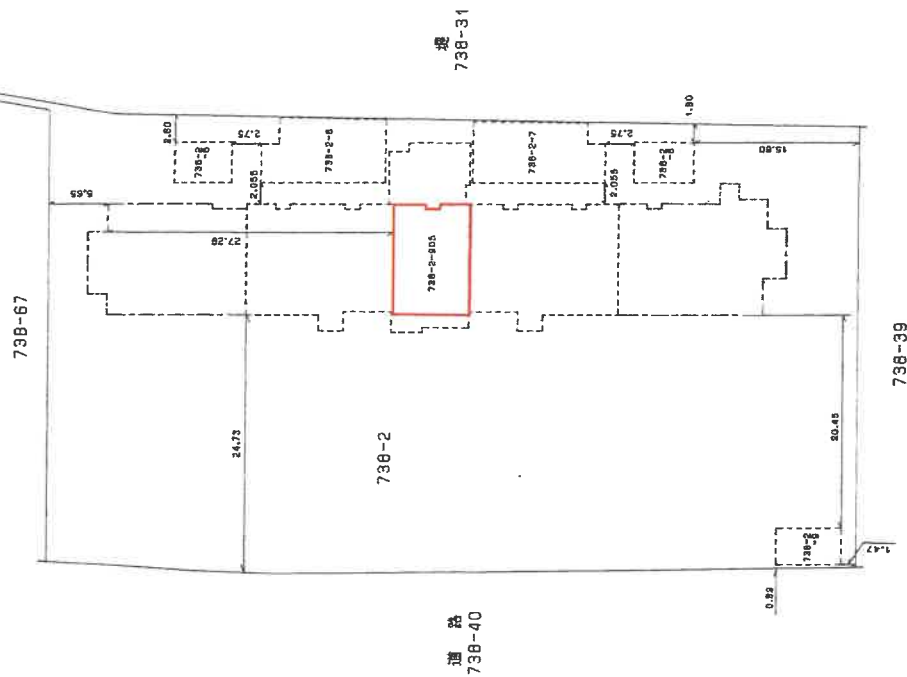
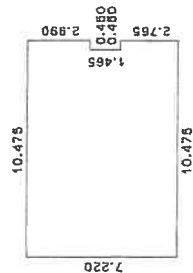
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(鹿児島地方公務局管轄)  
令和7年3月17日 福岡法務局

製品名

地区整理番号: M69813

建各階平面圖

建築物の番号 905  
(建築物の存する部分 9階)



|        |   |       |   |           |
|--------|---|-------|---|-----------|
| 10.025 | x | 7.220 | = | 72.380500 |
| 0.450  | x | 2.765 | = | 1.244250  |
| 0.450  | x | 2.990 | = | 1.345500  |

| 計    | 74.970250            |
|------|----------------------|
| 合床面積 | 74.97 m <sup>2</sup> |

平成16年11月17日 登記

16年11月13日(作製)

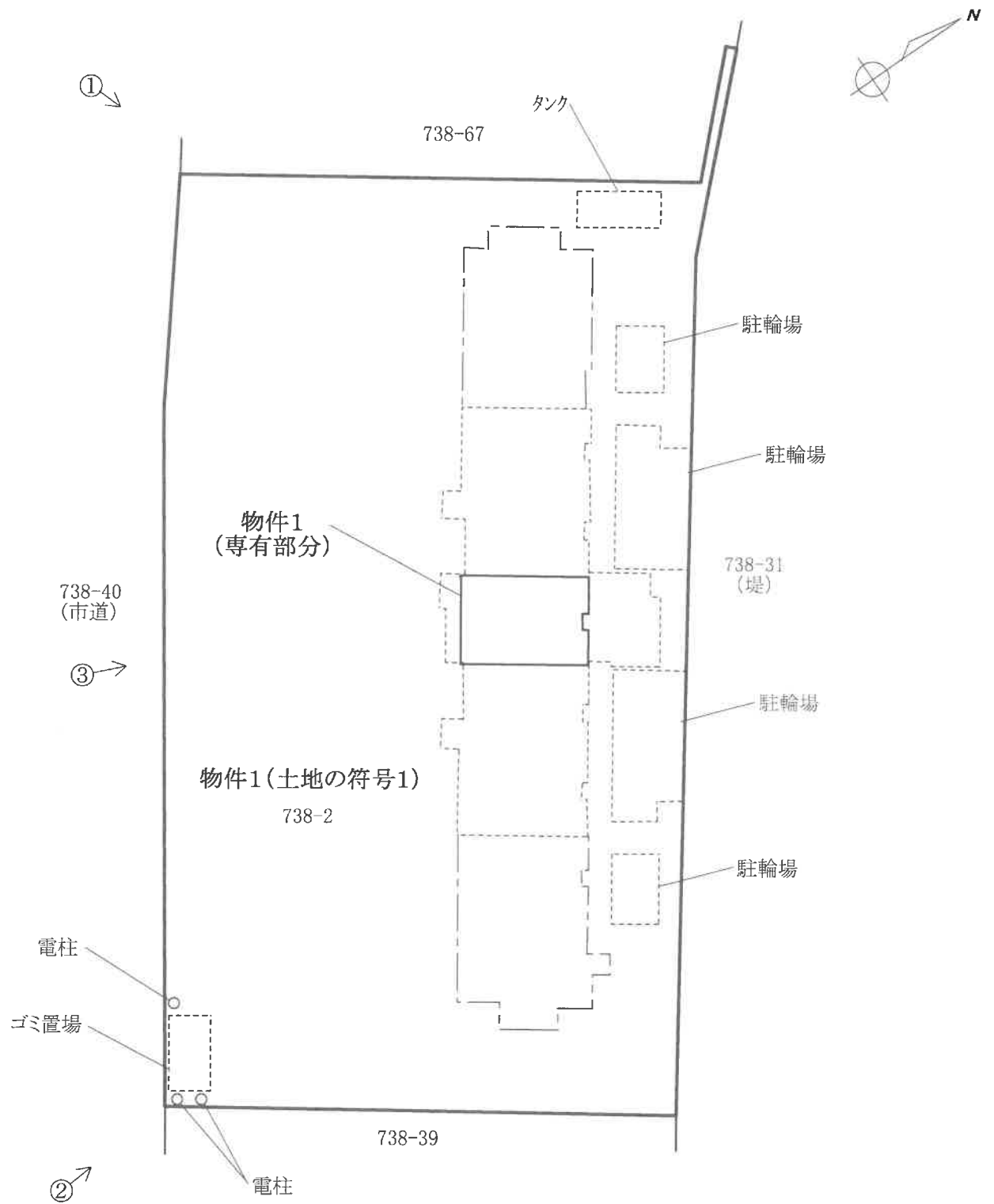
縮尺  $\frac{1}{250}$

人中蹟

縮尺  $\frac{1}{500}$

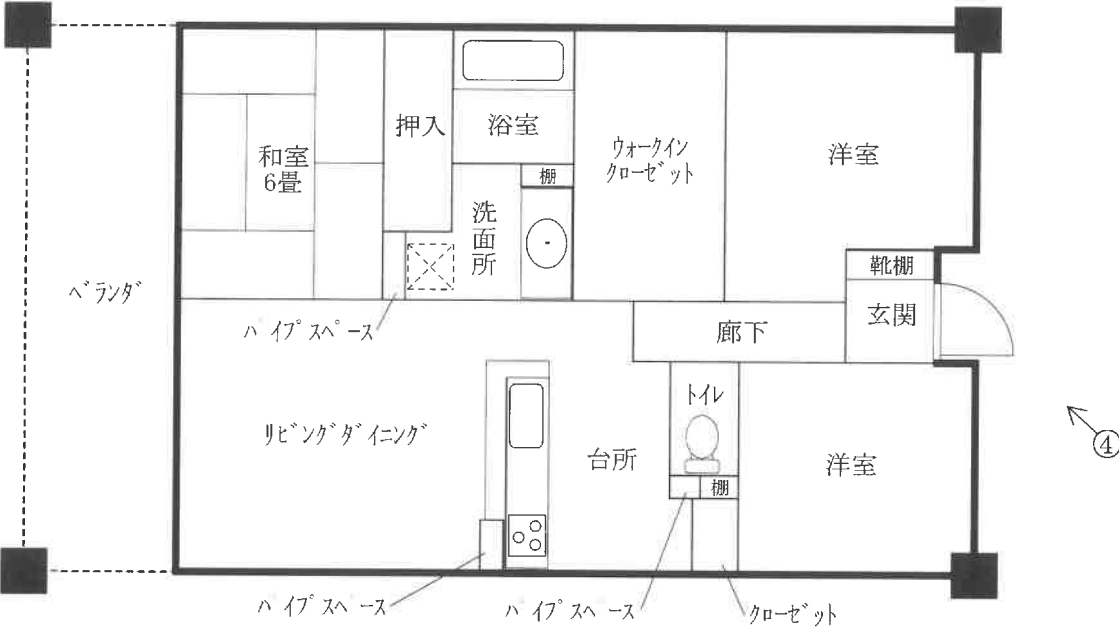
(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

# 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・建物間取図参照]



カメラ位置①

物件1(専有部分)



カメラ位置②

## 現況写真

[土地建物位置関係図・建物間取図参照]



カメラ位置③



カメラ位置④