

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月24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10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月12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 9月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	6,730,000 5,384,000	一括	1,346,000	91,878	0
1	1,030,000				
2	50,000				
3	5,650,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市春山町
 地 番 1 5 1 3 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市春山町
 地 番 1 5 1 3 番 1 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 2 6 平方メートル
 持分 1 2 分の 1

- 3 所 在 鹿児島市春山町 1 5 1 3 番地 3
 家屋 番号 1 5 1 3 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・ 本件土地の一部をR e . h o u s e鹿児島株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人が所有する売却対象外の下記未登記建物が本件土地上に存在する。

記

種 類：倉庫

構 造：木造スレート葺平家建

床面積：約24平方メートル

- ・ 上記R e . h o u s e株式会社が占有する部分を除き、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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市春山町
 地 番 1513番3
 地 目 宅地
 地 積 214.74平方メートル
 所有者 A

2 所 在 鹿児島市春山町
 地 番 1513番12
 地 目 公衆用道路
 地 積 426平方メートル
 共有者 A 持分12分の1

3 所 在 鹿児島市春山町1513番地3
 家屋 番号 1513番3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 所有者 A



令和7年(ケ)第32号
令和7年6月23日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市春山町
 地 番 1513番3
 地 目 宅地
 地 積 214.74平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市春山町
 地 番 1513番12
 地 目 公衆用道路
 地 積 426平方メートル

共有者 A 持分12分の1

3 所 在 鹿児島市春山町1513番地3
 家屋 番号 1513番3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 49.68平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（Re. house鹿児島株式会社） 物件 1 土地上に土地所有者が下記建物を、その他の者が目的外建物を所有し、それぞれ占有している 土地所有者が物件 2 土地を他の共有者と共に共有持分に応じて通路として使用占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 3		
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 上記の者が本建物を「住居（空き家）」として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 保管開始日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	鹿児島市春山町1513番地3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	約24平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (Re. house鹿児島株式会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 令和3年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Re. house鹿児島株式会社) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	・本目的外建物は、本件債務者兼所有者が代表を務める法人が建築し、所有している。 ・建物内には塗料の入ったドラム缶、一斗缶が多数存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 本建物は、令和6年9月頃から空き家です。 2 本土地上の倉庫は私が代表を務める法人が令和3年ころ建築し、所有しています。敷地の利用について契約書はなく、賃料等も発生していません。土地の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

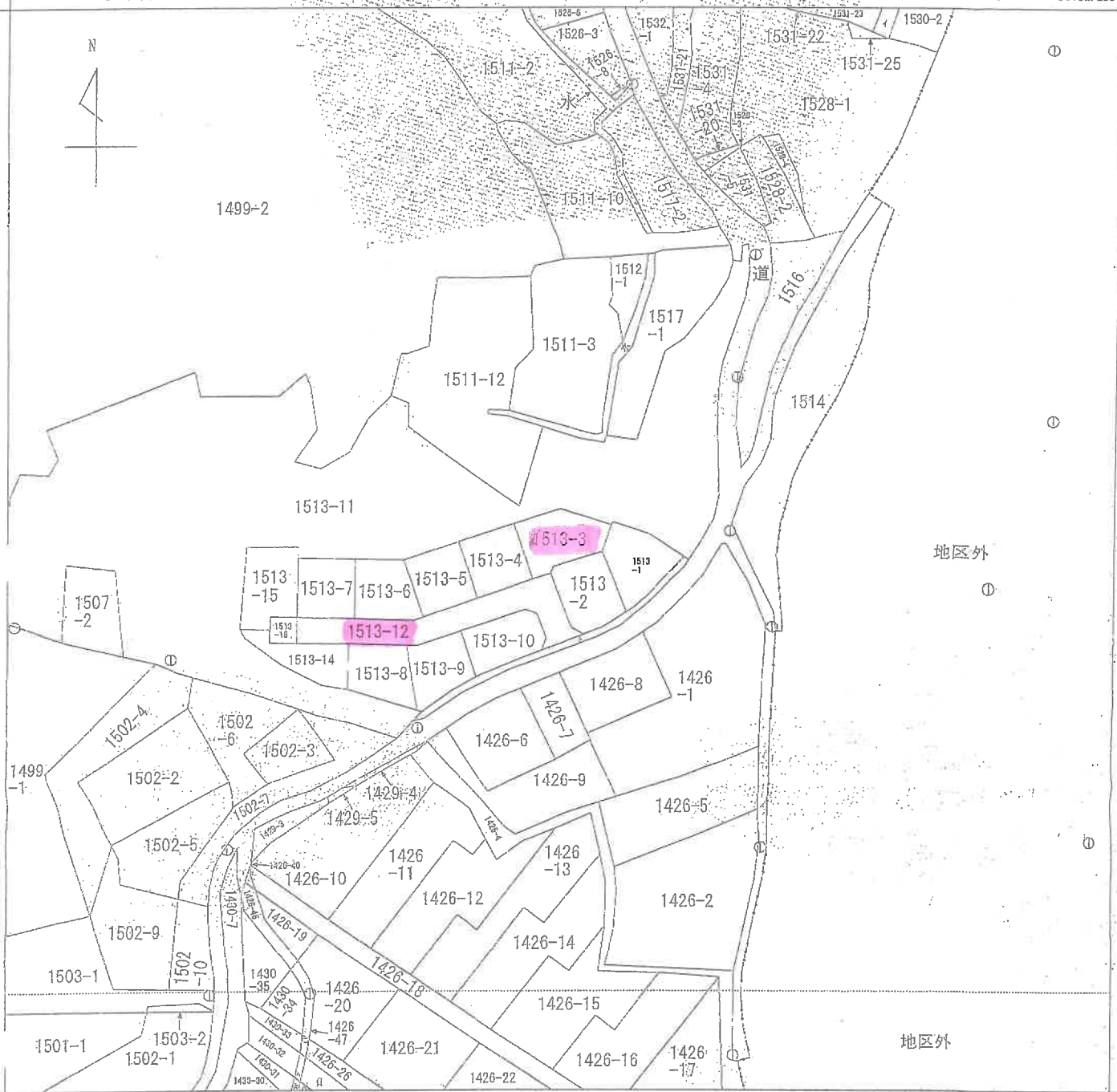
執行官の意見

- 1 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地は、物件2土地を経由して市道に通じている。
 - ② 物件1土地はブロック塀、フェンス等により、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地について
 - ア 雑草が繁茂している。
 - イ 塗料の入ったドラム缶や一斗缶が置かれている箇所があり、土壌汚染の可能性がある。
 - ウ 北側及び北東側は2メートルを超える高低差（崖）が存する。
 - エ 目的外建物が存する。土地の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）と認めた。
 - ② 物件2土地について
 - 不特定多数の人により通路（私道）として利用されている。
 - ③ 物件3建物について
 - 壁のクロスの破れ、落書きが多数存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

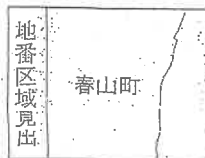
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月23日 15:20-15:30	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和7年6月24日 11:30-11:40	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年6月25日 16:30-16:40	鹿児島市役所	税務関係資料受領
令和7年6月26日 16:10-16:20	鹿児島市水道局	水道供給契約調査依頼
令和7年6月27日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年6月27日 16:00-16:10	鹿児島地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
令和7年6月30日 8:40-8:50	当庁（電話）	債務者兼所有者から事情聴取
令和7年6月30日 13:20-14:00	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和7年6月30日 16:40-16:50	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地1513番13）
（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7年6月30日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地区外

地区外



請求部	所 在 鹿児島市春日町					地 番	1513番3		
出力尺	1/1000	精 度 区 分	乙二	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月18日
鹿児島地方法務局

登記官

地図整理番号：M86562

(1/1)

7 枚目

令和7年4月18日
鹿児島地方裁判所
登記簿

登記簿

2枚目

直角座標法求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
	P35	-53.451	-28.343	297.72521	2.06
	P36	-54.156	-20.276	190.922120	14.70
	SH4	-39.546	-21.863	-83.44050	8.53
	P30	-34.044	-18.166	-138.716770	0.71
	P31	-33.459	-17.759	-288.938201	8.83
	P29	-38.377	-10.427	-508.964131	9.70
	P28	-45.403	-4.486	-235.085334	0.71
	P27	-51.871	-5.029	468.297038	11.40
	P33	-51.897	-14.706	690.966558	9.95
	合計			411.480598	
	合計面積			205.7404750	
	合計面積			205.74	㎡

地番	(a) 1513-2			
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
P39	-58.621	-30.290	358.557068	2.06
P1	-54.808	-32.557	209.698408	13.53
P18	-41.357	-34.116	21.138427	1.42
P17	-40.991	-33.178	-493.685623	11.34
SH4	-39.546	-21.863	-510.224492	14.70
P36	-54.156	-20.276	241.313136	6.34
P38	-56.081	-26.319	561.526134	4.01
合計			389.392058	
合計面積			194.6980290	
合計面積			194.69	㎡

地番	(a) 1513-3				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離	
P16	-43.637	-38.117	203.728538	13.50	
P14	-28.158	-39.010	-284.508432	11.02	
P32	-27.440	-28.013	-571.958360	11.88	
P30	-34.044	-18.166	-209.376600	6.63	
SH4	-39.546	-21.863	593.684552	11.34	
P17	-40.991	-33.178	493.686523	11.42	
P18	-41.357	-34.116	204.252223	4.91	
合計				428.498544	
合計面積				214.7482720	
合計面積				214.74 ㎡	

地番	(2)-1113-4				
NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離	
P15	-42.494	-51.195	593.428710	13.50	
P13	-29.020	-52.082	-493.606700	13.10	
P14	-28.158	-39.010	-493.226470	13.50	
P16	-43.527	-38.117	567.223986	13.11	
合計			353.815335		
合計面積			176.9092675		
合計面積			176.90	㎡	

測量者 佐藤 昌彦

作製者

申請人

縮尺 1/1000

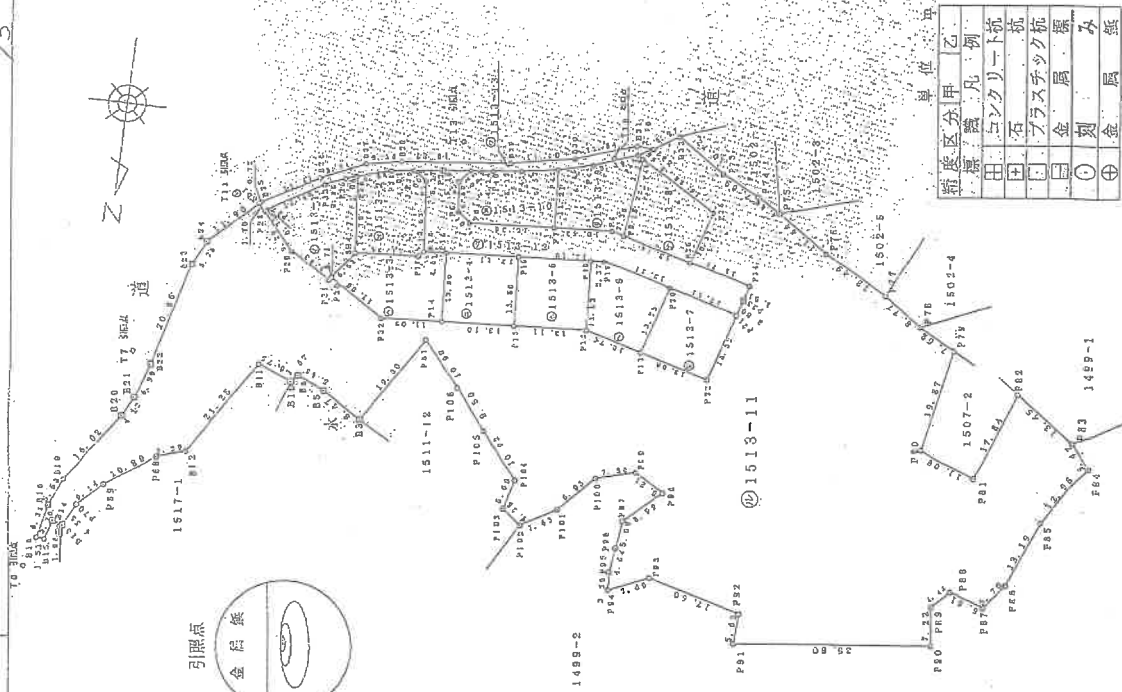
1513-1 から 1513-13

鹿児島市泰山町

土地の所在

地積測量図

1/3



A3判をA4判に縮小した

令和7年4月18日 鹿児島県地方検察庁

登記簿

(9 枚目)

地番 1513-1 から 1513-13 地積測量図

土地の所在 鹿児島市泰山町

地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
P42	-80.037	-56.163	430.283067	11.21
P7	-48.903	-56.902	-713.054643	15.35
P6	-47.893	-41.592	-344.600855	3.03
P5	-49.840	-39.265	-145.381680	5.69
P4	-55.493	-38.665	71.253013	3.03
P3	-57.858	-40.549	347.782338	4.14
P40	-53.288	-34.666	535.783298	5.12
P41	-58.944	-49.741	877.679166	6.52
合計面積				359.248542
合地積				179.62 ㎡

地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
P28	-45.403	-4.496	318.910672	9.20
P29	-38.977	-10.427	508.994151	8.63
P31	-33.459	-17.759	258.939201	0.71
P30	-34.044	-18.166	349.087176	11.86
P32	-37.440	-28.013	571.959360	11.02
P14	-28.158	-39.010	677.734902	18.10
P13	-29.020	-32.082	782.931040	13.11
P12	-29.867	-65.182	638.618937	10.74
P11	-26.873	-75.473	614.618388	13.08
P22	-23.239	-88.033	879.899514	13.52
P21	-26.228	-91.799	166.578344	3.01
P23	-39.112	-92.631	65.124480	3.00
P24	-42.006	-93.464	-437.634496	11.71
P25	-45.260	-82.215	-376.110600	10.57
P26	-55.415	-85.154	-608.458700	16.38
P45	-64.058	-71.235	-953.439272	1.14
P44	-64.664	-70.270	102.427776	2.95
P32	-66.141	-72.819	459.547668	5.27
P33	-69.049	-77.218	913.728417	10.72
P73	-82.360	-86.052	984.440380	7.69
P74	-85.882	-92.849	647.028272	4.69
P75	-86.724	-96.948	783.448316	11.44
P76	-89.153	-106.808	1050.505044	13.49
P77	-83.952	-117.896	809.634186	8.77
P78	-88.155	-125.027	526.728775	7.62
P79	-84.488	-131.701	108.671588	19.87
P80	-84.930	-128.178	100.889010	11.08
P81	-70.808	-138.458	173.771286	17.84
P82	-47.977	-144.269	483.319380	15.45
P83	-19.653	-155.192	279.530245	5.47
P84	-15.879	-158.339	53.726742	11.98
P85	-4.224	-151.700	-48.592896	13.19
P86	8.931	-146.835	66.442488	5.70
P87	12.600	-143.426	121.917600	6.81
P88	10.432	-137.150	88.708736	4.48
P89	13.684	-134.018	31.226838	7.22

作製者

申請人

総尺

1

A3判をA4判に縮小した

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7年4月18日

鹿児島地方延務局

登記官

(10 枚目)

図 図

地 積 測 所 在

地 番 1513-1 から 1513-13

土地の所在 鹿児島市春山町

3/3

地番 NO.	Xn	Yn	Xn + (Yn+1 - Yn-1)	距離
P2	-57.250	-35.422	587.327750	5.16
P3	-57.858	-40.549	187.554114	3.03
P4	-55.492	-38.655	-71.875012	5.89
P5	-49.840	-39.265	145.881580	3.03
P6	-47.868	-41.582	844.005556	18.39
P7	-48.903	-56.902	1258.274190	18.39
P8	-49.598	-67.312	629.497816	2.39
P9	-49.826	-69.594	729.447782	13.14
P25	-45.250	-82.215	1080.356200	11.71
P24	-42.006	-83.464	437.534355	3.01
P23	-39.112	-82.631	-55.181370	3.03
P21	-36.228	-81.739	-486.215888	13.11
P20	-39.878	-79.210	-1008.648834	13.11
P19	-43.537	-66.426	-650.704003	6.33
P10	-43.384	-54.264	-609.149824	13.10
P15	-29.434	-61.155	-1111.090818	13.11
P16	-41.527	-38.117	-710.847533	4.01
P18	-41.527	-34.116	-225.955550	13.33
P1	-54.868	-32.667	-208.635408	3.00
P39	-56.631	-30.390	156.045355	3.17
		合計面積	852.295868	
		合 計	426.147830	
		合 計面積	426.14 ㎡	

地番 NO.	Xn	Yn	Xn + (Yn+1 - Yn-1)	距離
KD1	-46.793	-3.403	-27.134443	0.72
B25	-47.212	-3.315	487.936020	11.41
B26	-53.025	-13.733	938.224350	8.74
B27	-56.823	-21.609	802.738521	6.38
B28	-58.066	-27.955	1510.468344	15.87
B29	-60.298	-47.913	1877.197335	11.50
B30	-62.521	-58.997	1381.592418	11.54
B31	-66.379	-89.371	917.490538	2.95
B32	-65.141	-72.319	26.390352	2.95
P44	-64.684	-70.370	-575.027496	8.39
P43	-61.891	-62.380	-871.826707	6.45
P42	-60.057	-56.163	-759.439593	6.38
P41	-58.224	-59.741	-677.679168	6.18
P40	-56.282	-44.666	-535.783296	3.14
P3	-57.858	-40.549	-534.839352	3.16
P2	-57.250	-35.422	-587.327750	5.17
P39	-56.631	-30.390	-515.603023	3.00
P38	-56.081	-26.315	-561.895134	6.33
P36	-54.155	-20.276	-431.948356	2.95
P35	-53.451	-18.343	-297.775521	3.86
P32	-51.897	-14.705	-690.356558	11.40
P27	-45.371	-5.029	-165.277053	0.71
P23	-45.403	-4.486	-23.825278	1.70
		合計面積	243.979972	
		合 計	121.833360	
		合 計面積	121.83 ㎡	

8995.5302205

作 製 者

申 請 人

縮尺

1/

引 照 点 の 座 標

測点名	全 座 標	文 座 標	Y 座 標
T0	金 座 標	-26.492	30.385
T7	金 座 標	-15.693	15.839
T11	金 座 標	-48.215	0.723
T13	金 座 標	-62.230	-48.646
T16	金 座 標	-63.813	-66.672

A3判をA4判に縮小した

これは函面に記録されている内容を証明した書面である

令和7年4月18日

鹿兒島地方法務局

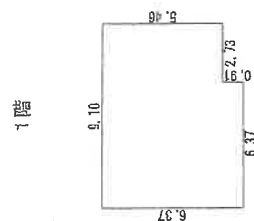
產品類

(111 卷)

1513番3

鹿児島市春山町1513番地3

建物の所在

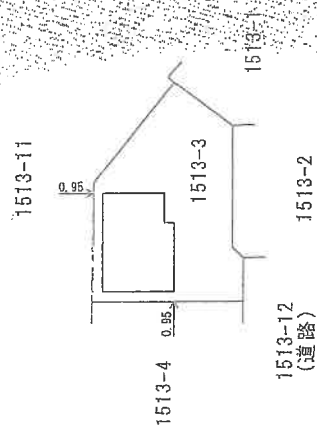
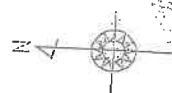


求 積 表		
$6.37 \times$	0.91	$= 5.7967$
$9.10 \times$	5.46	$= 49.6860$
合 計		55.4827
床面積		55.48 m^2

24



求	稻	袋	
$9.10 \times$	5.46	$=$	49.6860
合 計			49.6860
求			49.68 m



A3判をA4判に縮小した

者成作

250

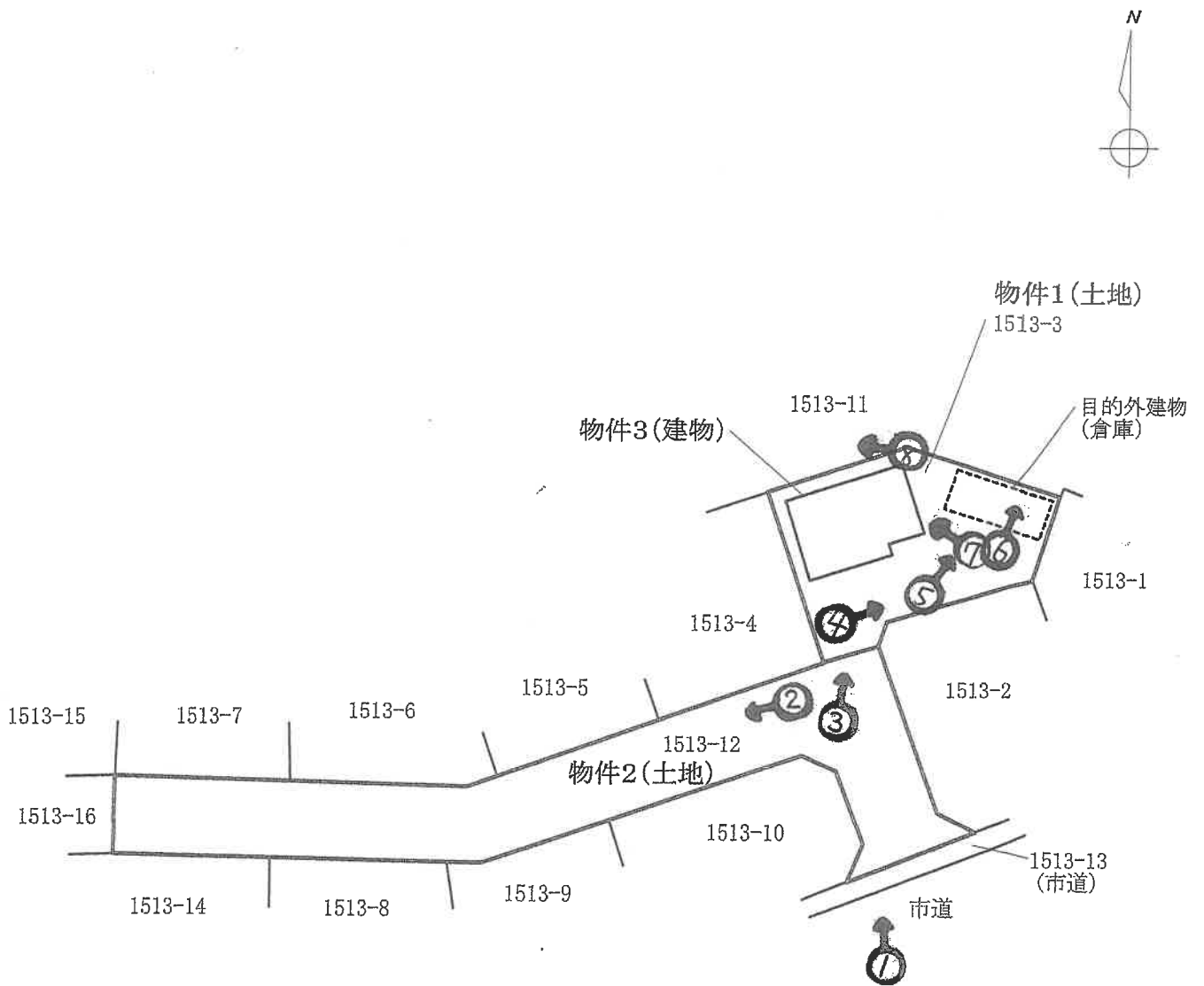
尺

人
體
母

氏縮

500

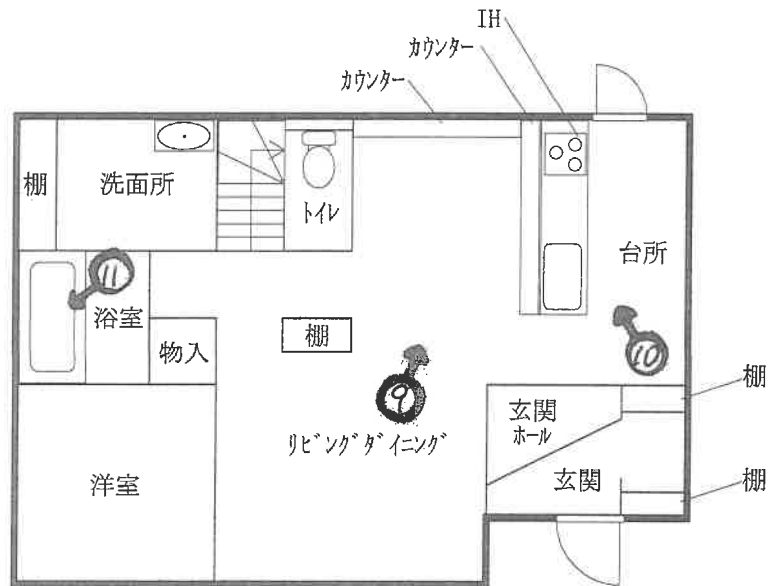
土地建物位置関係図



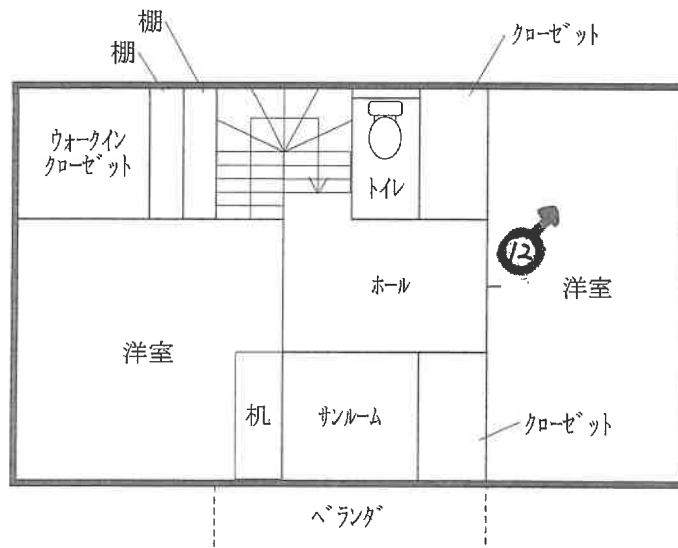
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

建物間取図



1階



2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向



①対象物件全景（南）

物件3建物

物件2土地

市道



②物件2土地（西方）



③本建物（南西）

目的外建物

物件1土地

物件2土地



④物件 1 土地 (南)

ドラム缶

一斗缶



⑤目的外建物



⑥目的外建物内部

⑦本建物（南東）



目的外建物

⑧本建物（北）



隣接地(1513-11、崖)

⑨リビングダイニング





⑩台所



⑪浴室



⑫2階東側洋室

令和7年(ケ) 第 32号
令和7年 6月30日 現地調査
令和7年 7月22日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,030,000円
物件2 (土地)	金 50,000円
物件3 (建物)	金 5,650,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市春山町 1513番3 宅地 214.74㎡	
2	所在地 地目 地積	鹿児島市春山町 1513番12 公衆用道路 426㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市春山町 1513番地3 1513番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 55.48㎡ 2階 49.68㎡	
番号	特記事項		
1	物件1 土地上に存する目的外建物（未登記） 種類：倉庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約24㎡ 建築年月日：令和3年頃新築 目的外建物の利用状況、残置物等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。		
2	物件2は共有の私道であり、持分は12分の1である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「上伊集院」駅の南東方約1.1km 鹿児島市役所松元支所の南東方約3.5km (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、県道小山田谷山線南側背後に位置する小規模開発された住宅地域である。地域内は築10年程度の小規模戸建住宅が建ち並ぶ。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% 無 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (物件1)	地積 : 214.74m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約4m 奥行 : 約14m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 下記	
接面道路の状況	南東約6m舗装私道 (建築基準法の道路である) 接面道路は行止りで、系統及び連続性が劣る。	
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。隣接地は一般住宅、未利用地(がけ地)。	
供給処理施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細に ついては専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	・物件3の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲については、建築面積の割合等から物件1土地の70%と判断した。 ・目的外建物の敷地利用権については使用借権、及ぶ範囲については、建築面積の割合等から物件1土地の30%と判断した。 ・物件1土地の北側から北東側に隣接する目的外土地(1513番11等)は高低差のある傾斜地(がけ)である。物件1土地においてもがけに近接して建築する建築物に関する規定(建築基準法施行条例「がけ条例」)による建築規制の影響を受ける可能性がある。 ・物件1土地上に使用済みの塗料缶が残置されており、土地への染み出しの可能性はある。 ・画地条件等(物件2) 現況: アスファルト舗装の共用私道 地積: 426m² 形状: 長さ約70m、幅約6mの帯状L字型 地勢: ほぼ平坦 接面: 南東側市道とほぼ等高に接続	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年4月26日新築 9年 16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、塩化ビニルシート等 設 備：水道、電気（オール電化）、トイレ、エコキュート、IH等 その他：ベランダ	
床面積（現況）	105.16㎡	
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	内壁、室内戸などの建具に多数の落書きが見られる等保守管理は劣る。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	27,000	0.68	214.74	0.90	——	3,548,000
2	27,000	0.10	426	——	1/12	95,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿児島 -61

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
 $40,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/144 = 27,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.03(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
 $1.05 \times 0.98 \times 1.40 \times 1.00 = 1.44$

イ 個別格差: 間口狭小 形状 隣接地の状況 個別格差
 (物件1) $0.90 \times 0.95 \times 0.80 = 0.68$
 (物件2) 0.10(共用私道)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	105.16	0.59	8,686,000

ア 再調達原価 : (物件3) 140,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件3) 105.16㎡

ウ 現価率
(物件3)

残価率5%とした定額法と観察減価法(利用状況等を考慮して-10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数16年/経済的全耐用年数25年)} × (1-10%) = 0.59

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号 (土地)	物件 番号 (建物)	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3	3,548,000	0.30	法定地上権	0.70	745,000
	目的外	3,548,000	0.10	使用借権	0.30	106,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,548,000	－851,000		0.64	0.60	1,030,000
2	95,000	±0		1.00	0.60	50,000
3	8,686,000	＋745,000		1.00	0.60	5,650,000
一括価格(合計)						6,730,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1

・対抗力のない敷土地利用権付件外建物 －20%と査定。

・残置物の状況 －20%と査定。

$$0.80 \times 0.80 = 0.64$$

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 地価公示 鹿児島ー61
所 在 : 鹿児島市春山町1799番37
地 目 : 宅地
価 格 : 40,100円/㎡
位 置 : 上伊集院駅 1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 211㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 6m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域 第一種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 3,602,692円
物件2 なし
物件3 5,921,075円

第7 附属資料

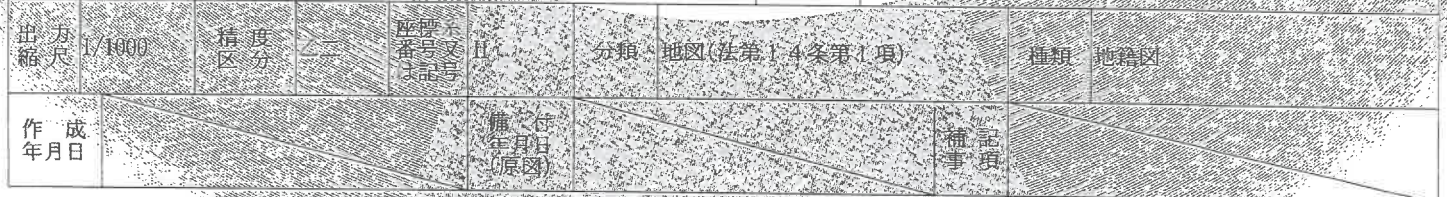
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図



イ 1531-24 n 1426-28 1426-60 1513-13
ロ 1426-27 ニ 1426-48 道 (座標値種別：図上測定) -50752.298



※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

(1/1)

登記年月日：平成30年7月10日

これは図面に記録され、
令和7年4月18日
鹿児島地方建設局

面積測量法求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
P39	43.451	18.333	337.7334	1.13	
P16	-64.186	220.276	190.6110	13.70	
P14	-49.640	223.863	83.83000	8.73	
P17	-3.044	138.166	-138.7038	0.71	
P31	13.433	-174.728	151.9530	0.74	
P38	-85.227	-10.437	-508.284182	3.70	
P24	60.102	4.486	248.086994	0.40	
P11	-10.171	-5.099	388.987036	0.40	
P13	31.891	-14.708	690.985083	3.19	
合計			3413.480088		
合地面積			305.740470		
合地積			206.74	m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
P39	43.451	18.333	337.7334	389.557068	3.09
P16	-64.186	220.276	190.6110	209.696408	93.53
P14	-41.357	223.863	83.8300	31.133427	1.42
P17	-40.291	-33.778	-493.685623	11.34	
P34	-39.546	-21.863	-610.222482	14.70	
P36	-34.159	-20.276	241.319136	6.34	
P38	-86.081	-26.319	581.698134	4.01	
合計			389.392068		
合地面積			184.6860290		
合地積			154.89	m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
P16	-41.627	-88.117	303.723038	13.60	
P14	-28.168	-39.010	-384.608432	11.02	
P32	-87.449	-29.013	-571.959380	11.86	
P30	-34.044	-18.183	-209.370600	6.88	
P34	-39.546	-21.863	593.664562	11.34	
P17	-40.291	-33.778	483.685623	1.42	
P38	-86.081	-26.319	204.282223	4.01	
合計			428.498644		
合地面積			214.7488720		
合地積			214.74	m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
P15	-43.484	-61.196	893.428710	13.60	
P13	-28.080	-37.082	-343.403706	12.10	
P14	-29.108	-39.010	294.221400	13.50	
P16	-41.627	-38.137	507.921596	13.11	
合計			358.811532		
合地面積			177.6194	m ²	
合地積			177.62	m ²	

平成26年7月15日(第1次)
平成28年7月15日(第2次)

作製者

申請人

縮尺 1/1000

地積測量図写し

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

土地の所在

地番

1513-1 から 1513-18

鹿児島市泰山町

1/3

図例

測量所

地積測量図

1513-1

地積測量図写し

登記年月日：平成26年7月10日

令和7年4月18日 鹿児島地方法務局

地番 1513-1-246 土地所在地 鹿児島市秦山町

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	距離
P2	57.210	-36.471	587.32750	5.90
P3	57.818	-40.546	167.05884	5.90
P4	55.493	-48.081	71.39903	5.94
P5	46.640	-59.261	149.64100	5.93
P6	47.698	-61.583	154.60086	5.92
P7	46.603	-61.003	195.62410	10.32
P8	46.616	-67.318	676.17916	10.32
P9	41.581	-68.694	329.14416	10.32
P10	41.210	-68.215	160.36000	11.73
P11	46.606	-68.454	437.63446	5.00
P12	46.612	-68.631	461.15146	5.00
P13	46.625	-69.799	486.21588	5.00
P14	46.638	-70.878	1003.64884	10.32
P15	46.651	-68.826	650.70402	5.94
P16	46.664	-64.264	668.14988	10.32
P17	46.677	-61.366	1111.09018	10.32
P18	46.690	-70.119	710.84753	5.00
P19	46.703	-71.116	328.39860	10.32
P20	46.716	-72.567	308.68408	5.90
P21	46.729	-70.597	160.04955	5.94
P22	46.742	-70.597	862.28368	5.94
P23	46.755	-70.597	426.147630	5.94
P24	46.768	-70.597	426.14	5.94

地番		(2) 1613-18			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離	
KD1	-46.703	-3.403	-27.13443	6.72	
B25	-47.212	-3.815	487.98020	11.41	
B26	-53.026	-13.738	936.22430	6.74	
B27	-58.823	-21.609	802.73521	6.38	
B28	-58.066	-27.865	1510.48344	19.87	
B29	-60.298	-47.613	1977.19736	11.60	
B30	-62.521	-68.987	1391.62418	11.64	
B31	-66.379	-69.871	917.490638	2.96	
B32	-66.141	-72.819	26.390259	2.96	
P44	-64.464	-70.270	-676.037496	6.46	
P43	-81.101	-72.390	-871.826707	8.46	
P42	-81.101	-68.183	-768.439693	8.46	
P41	-81.101	-64.464	-677.679168	8.46	
P40	-81.101	-60.745	-535.783296	8.46	
P39	-81.101	-57.026	-634.839393	8.46	
P38	-81.101	-53.307	-587.327750	8.46	
P37	-81.101	-49.588	-618.603053	8.46	
P36	-81.101	-45.869	-681.596134	8.46	
P35	-81.101	-42.150	-731.948776	8.46	
P34	-81.101	-38.431	-787.775527	8.46	
P33	-81.101	-34.712	-840.616694	8.46	
P32	-81.101	-30.993	-898.207039	8.46	
P31	-81.101	-27.274	-958.355214	8.46	
P30	-81.101	-23.555	-1018.503389	8.46	
P29	-81.101	-19.836	-1078.651564	8.46	
P28	-81.101	-16.117	-1138.800739	8.46	
P27	-81.101	-12.398	-1198.948914	8.46	
P26	-81.101	-8.679	-1259.097089	8.46	
P25	-81.101	-4.960	-1319.245264	8.46	
P24	-81.101	-1.241	-1379.393439	8.46	
P23	-81.101	2.478	-1439.541614	8.46	
P22	-81.101	6.200	-1499.689789	8.46	
P21	-81.101	9.921	-1559.837964	8.46	
P20	-81.101	13.642	-1619.986139	8.46	
P19	-81.101	17.363	-1680.134314	8.46	
P18	-81.101	21.084	-1740.282489	8.46	
P17	-81.101	24.805	-1800.430664	8.46	
P16	-81.101	28.526	-1860.578839	8.46	
P15	-81.101	32.247	-1920.727014	8.46	
P14	-81.101	35.968	-1980.875189	8.46	
P13	-81.101	39.689	-2041.023364	8.46	
P12	-81.101	43.410	-2101.171539	8.46	
P11	-81.101	47.131	-2161.319714	8.46	
P10	-81.101	50.852	-2221.467889	8.46	
P9	-81.101	54.573	-2281.616064	8.46	
P8	-81.101	58.294	-2341.764239	8.46	
P7	-81.101	62.015	-2401.912414	8.46	
P6	-81.101	65.736	-2462.060589	8.46	
P5	-81.101	69.457	-2522.208764	8.46	
P4	-81.101	73.178	-2582.356939	8.46	
P3	-81.101	76.899	-2642.505114	8.46	
P2	-81.101	80.620	-2702.653289	8.46	
P1	-81.101	84.341	-2762.801464	8.46	
KD2	-46.703	-3.403	487.98050	11.41	
B25	-47.212	-3.815	936.22430	6.74	
B26	-53.026	-13.738	802.73551	6.38	
B27	-58.823	-21.609	1510.48344	19.87	
B28	-58.066	-27.865	1977.19736	11.60	
B29	-60.398	-47.613	1391.632418	11.64	
B30	-62.521	-68.987	917.490638	2.96	
B31	-66.379	-69.871	26.390259	2.96	
B32	-66.141	-72.819	-676.037496	6.46	
P44	-64.464	-70.270	-871.826707	8.46	
P43	-81.101	-72.390	-768.439693	8.46	
P42	-81.101	-68.183	-677.679168	8.46	
P41	-81.101	-64.464	-535.783296	8.46	
P40	-81.101	-60.745	-634.839393	8.46	
P39	-81.101	-57.026	-587.327750	8.46	
P38	-81.101	-53.307	-618.603053	8.46	
P37	-81.101	-49.588	-681.596134	8.46	
P36	-81.101	-45.869	-731.948776	8.46	
P35	-81.101	-42.150	-787.775527	8.46	
P34	-81.101	-38.431	-840.616694	8.46	
P33	-81.101	-34.712	-898.207039	8.46	
P32	-81.101	-30.993	-958.355214	8.46	
P31	-81.101	-27.274	-1018.503389	8.46	
P30	-81.101	-23.555	-1078.651564	8.46	
P29	-81.101	-19.836	-1138.800739	8.46	
P28	-81.101	-16.117	-1198.948914	8.46	
P27	-81.101	-12.398	-1259.097089	8.46	
P26	-81.101	-8.679	-1319.245264	8.46	
P25	-81.101	-4.960	-1379.393439	8.46	
P24	-81.101	-1.241	-1439.541614	8.46	
P23	-81.101	2.478	-1499.689789	8.46	
P22	-81.101	6.200	-1559.837964	8.46	
P21	-81.101	9.921	-1619.986139	8.46	
P20	-81.101	13.642	-1680.134314	8.46	
P19	-81.101	17.363	-1740.282489	8.46	
P18	-81.101	21.084	-1800.430664	8.46	
P17	-81.101	24.805	-1860.578839	8.46	
P16	-81.101	28.526	-1920.727014	8.46	
P15	-81.101	32.247	-1980.875189	8.46	
P14	-81.101	35.968	-2041.023364	8.46	
P13	-81.101	39.689	-2101.171539	8.46	
P12	-81.101	43.410	-2161.319714	8.46	
P11	-81.101	47.131	-2221.467889	8.46	
P10	-81.101	50.852	-2281.616064	8.46	
P9	-81.101	54.573	-2341.764239	8.46	
P8	-81.101	58.294	-2401.912414	8.46	
P7	-81.101	62.015	-2462.060589	8.46	
P6	-81.101	65.736	-2522.208764	8.46	
P5	-81.101	69.457	-2582.356939	8.46	
P4	-81.101	73.178	-2642.505114	8.46	
P3	-81.101	76.899	-2702.653289	8.46	
P2	-81.101	80.620	-2762.801464	8.46	
P1	-81.101	84.341	-2822.949639	8.46	
合計 面積 120.4617					
85.638206					

登記年月日：平成30年2月28日

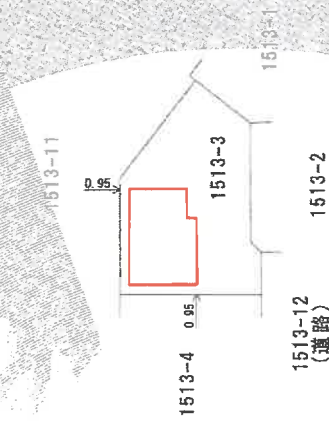
令和7年4月18日
鹿児島地方支庁局

各階平面図

家屋番号
15118番3

建物の所在
鹿児島市泰山町15118番地3

建物図面



※この図面は、縮小(A3～A4)してあります。

作成者

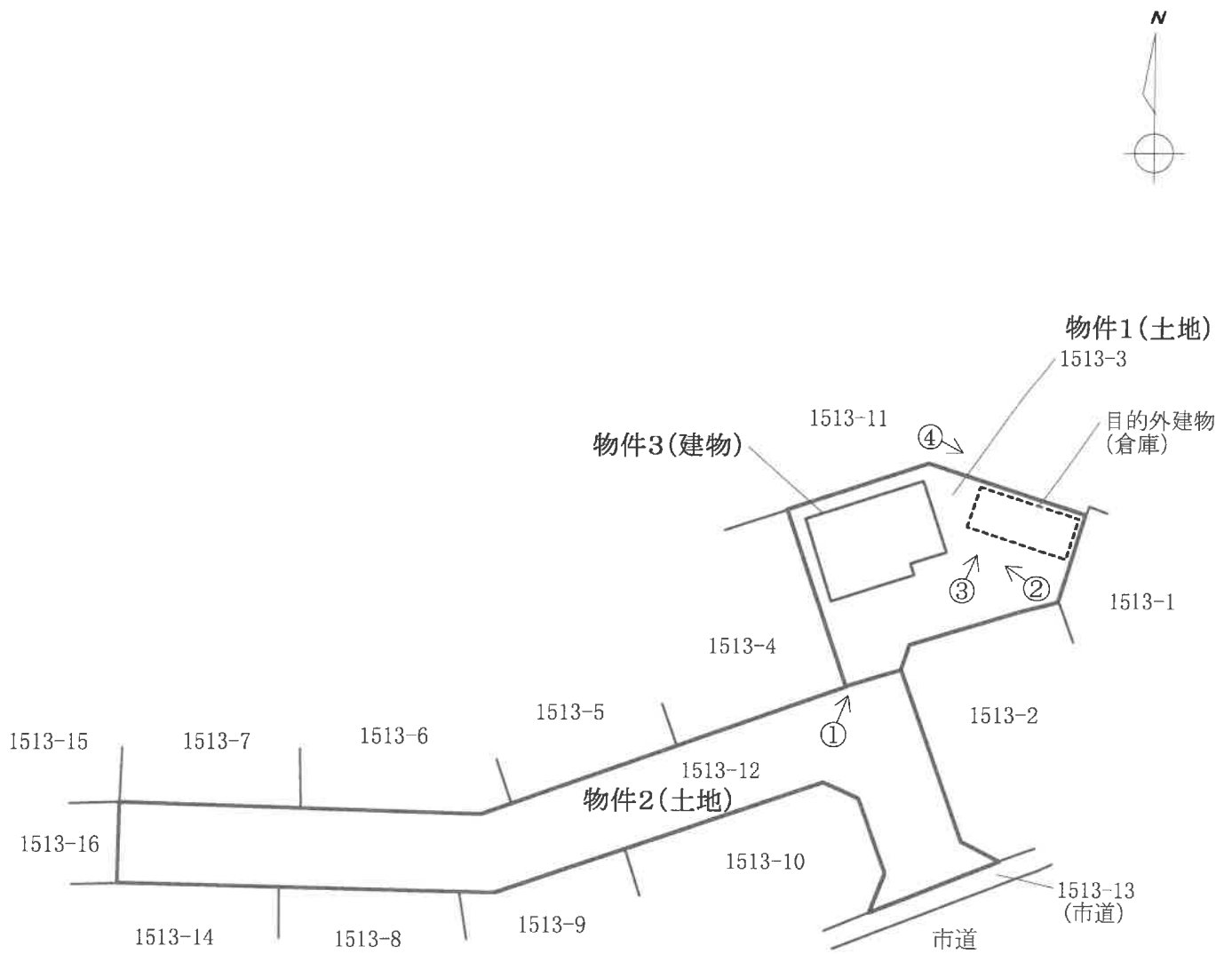
縮尺 250
[平面] 3D線 2月 26日作成

申請人

縮尺

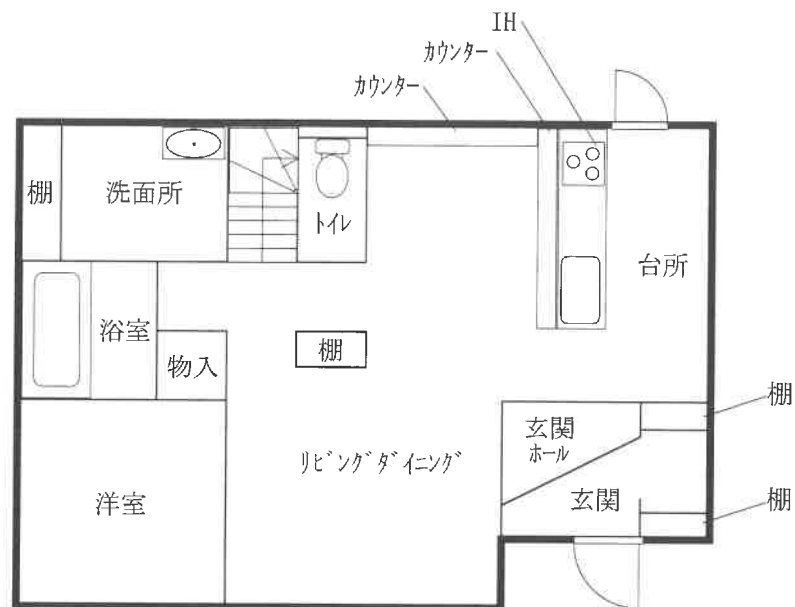
500

土地建物位置関係図

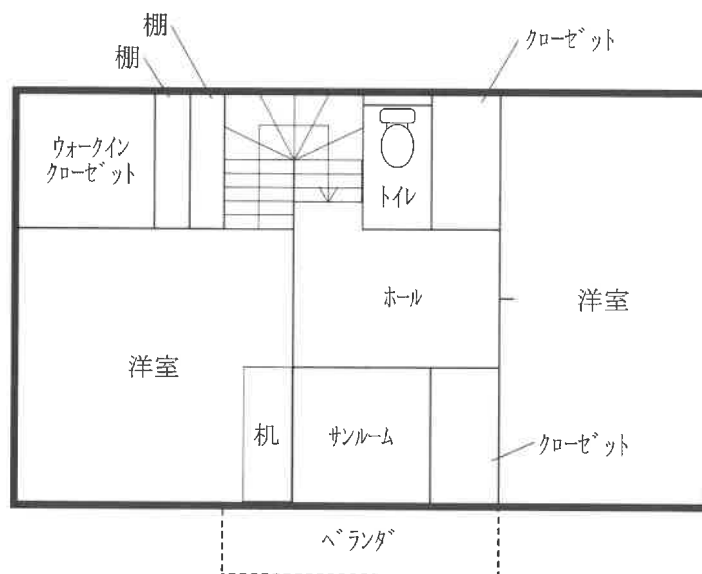


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

現況写真

[土地建物位置関係図参照]



現況写真

[土地建物位置関係図参照]

