

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12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10月21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	1, 140, 000 912, 000	.	228, 000	18, 735	4, 304
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市谷山中央二丁目702番地2

建物の名称 ビッグバーンズマンション谷山B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷山中央二丁目702番2の87

建物の名称 B-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.64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 鹿児島市谷山中央二丁目702番2

地 目 宅地

地 積 1066.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目702番51

地 目 宅地

地 積 90.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目702番52

地 目 宅地

地 積 67.93平方メートル



物 件 目 録

(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 25 万 6 2 8 2 分の 2 2 6 4

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25 万 6 2 8 2 分の 2 2 6 4



物 件 明 細 書

令和 7年 9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掲載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市谷山中央二丁目702番地2

建物の名称 ビッグバーンズマンション谷山B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷山中央二丁目702番2の87

建物の名称 B-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 22.64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 鹿児島市谷山中央二丁目702番2

地 目 宅地

地 積 1066.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目702番51

地 目 宅地

地 積 90.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目702番52

地 目 宅地

地 積 67.93平方メートル



物 件 目 録

(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 25 万 6 2 8 2 分の 2 2 6 4

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25 万 6 2 8 2 分の 2 2 6 4



令和7年(ヌ)第22号
令和7年5月22日受理
令和7年6月11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 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番地 2

建物の名称 ビッグバーンズマンション谷山B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷山中央二丁目 7 0 2 番 2 の 8 7

建物の名称 B-305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 22.64 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 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 10.66.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 5 1

地 目 宅地

地 積 90.73 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 5 2

地 目 宅地

地 積 67.93 平方メートル



物 件 目 録

(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 25万6282分の2264

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万6282分の2264



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	
建物	物件1	
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空き室の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 金5,000円 修繕積立金 金2,000円 駐車場使用料 なし その他	☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成29年10月から令和7年5月分まで 計656,658円 滞納内訳 管理費416,500円 修繕積立金100,000円 遅延損害金140,158円 ルーフバルコニー使用料 円
管理費等照会先	TEL (— —) TEL (— —)	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2・3) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1・2・3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	上記符号1上には、貯水タンク2、プロパン庫2、簡易物置が設置されている。 符号2上には、ゴミステーション、九州電力の電柱及び支線が設置されている。 符号3上には、看板柱が設置されている。	
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
■債権者担当者	1 前頁記載の滞納額に間違いありません。前記費用は、管理組合規約第26条により特定承継人に対し請求できます。 2 当ビッグバーンズマンション管理は、当組合が直接行っています。

(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・2・3 の接面道路について
本件敷地土地の符号 1・2・3 は、南側が市道（目的外土地 681 番 100（公衆用道路 所有者 鹿兒島市））に面している。
- 3 物件 1 土地の符号 1・2・3 の境界について
 - (1) 上記符号 1・2・3 の公図は、法 14 条第 1 項の地図である。
 - (2) 上記符号 1・2・3 間の境界は、一体でビッグバーンズマンション谷山 B 棟の敷地等として利用されているので、外観上境界は判然としないので不明瞭である。
 - (3) 上記符号 1・2 と目的外土地 702 番 1 との境界付近には、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。
 - (4) 上記符号 1・2・3 と上記 (3) 記載以外の隣接地との境界は、外観上境界は判然としないので不明瞭である。
- 4 本件建物の利用及び占有状況
 - (1) 本件建物には、所有者が空き家の状態で占有している。
 - (2) 本件建物のベランダの上部分は、内部の鉄筋が見えるほど朽廃（腐食）している。
 - (3) 本件建物の床部分に、破損部分が存する。
- 5 管理費及び修繕積立金等の費用は、債権者から 2 頁記載のとおり 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 6 日 13 : 25 - 13 : 40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 5 月 2 9 日 9 : 35 - 9 : 40	鹿児島地方法務局	目的外土地 6 8 1 番 1 0 0 等登記事項証明書交付申請 同交付
7 年 6 月 6 日 13 : 15 - 14 : 10	物件所在地	A を立ち会わせて、立入調査
7 年 6 月 1 0 日 18 : 43 - 18 : 48	当庁	債権者担当者から電話聴取
(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 7 年 6 月 6 日 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、解錠技術者に解錠さ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。 ☒ 令和 7 年 6 月 6 日 評価人同行		

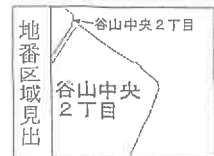
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：測量成果)

-45078.439

-163270.963



請求 部	所在	鹿児島市谷山中央二丁目				地番	702番2			
出力 尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成 年月日	平成27年2月27日			備付 年月日 (原図)	平成27年3月23日			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。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年3月31日

宮崎地方務局

地図整理番号：M29635

登記官

(1/1)

登記年月日：平成27年3月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治法務局)

令和7年3月31日 宮崎県地方自治法務局

登記官

7

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

702-2

地番

鹿児島市谷山中央二丁目

土地の所在

座標求積表

地番	702-2					
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n) Y _n	距離		
AS441	-163320.520	-45133.044	461485.374900	8.58		
AS440	-163325.732	-45126.219	298103.802714	1.67		
AS439	-163327.126	-45127.151	192692.934770	4.97		
PS438	-163330.002	-45123.090	169527.449130	1.42		
PZS437	-163330.883	-45121.959	212028.132331	4.07		
BZS435	-163334.701	-45120.546	289673.905320	2.60		
BZS436	-163337.303	-45120.654	951684.834168	19.54		
PS431	-163355.793	-45126.984	608356.871304	14.20		
AS428	-163350.784	-45140.272	-24150.045520	4.79		
AS294	-163355.258	-45142.010	138224.834520	4.01		
AS293	-163353.846	-45145.773	-261710.046081	4.70		
AS427	-163349.461	-45144.056	-503220.792232	18.55		
AS489	-163342.699	-45151.333	-1685782.238224	33.54		
PS487	-163312.133	-45147.520	-1227651.363840	6.70		
PS488	-163315.507	-45141.726	378603.655962	10.02		
		倍面積	-2132.690678			
		面積	1066.3453390			
		地積	1066.34㎡			

使用した与点

測点名	X座標	Y座標	備考
30C97	-163369.559	-45126.433	街区基準点
316	-163348.623	-45152.025	法務局地図作成基準点

世帯別地番
鹿児島市 平成26年0月05日

作業機関

日作成

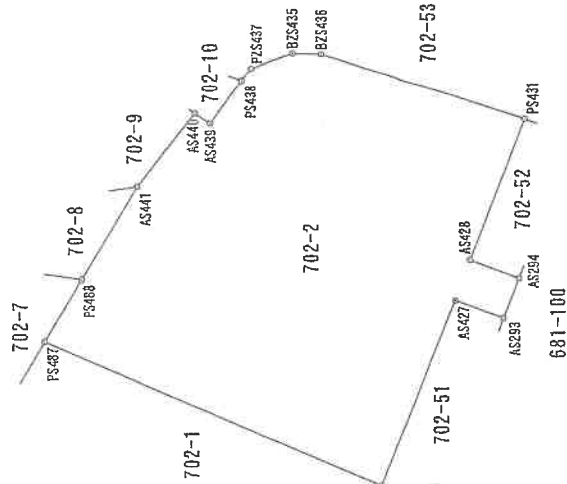
計画機関

縮尺 1/500

境界線名称	測点縮文字
金属板	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
露出なし	A, N

※Zは既設境界線を示す。

30C97
316



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31日

宮崎地方支務局

登記官

475149

各階平面図

名山中央二丁目

谷山監理町

702-2-87

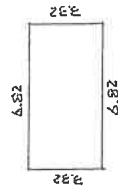
建物図面
各階平面図

名山中央二丁目

鹿児島市谷山監理町字蔵ノ下702番地2

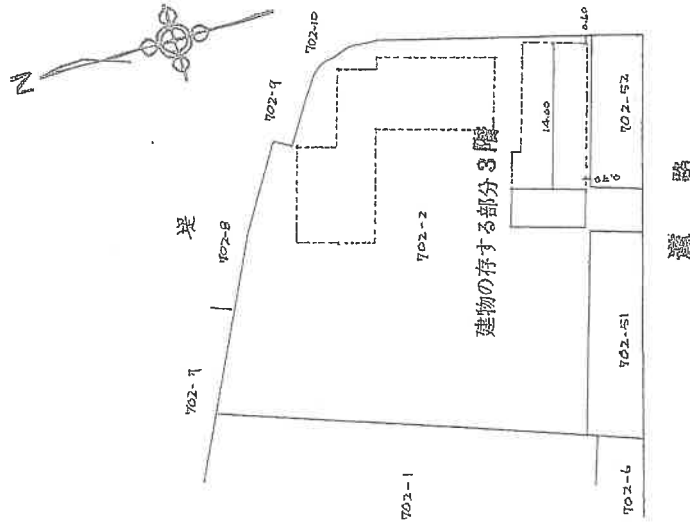
家屋番号

建物の所在



床面積

$$6.82 \times 3.32 = 22.6424$$



竜路

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(図面12)

(図面13)

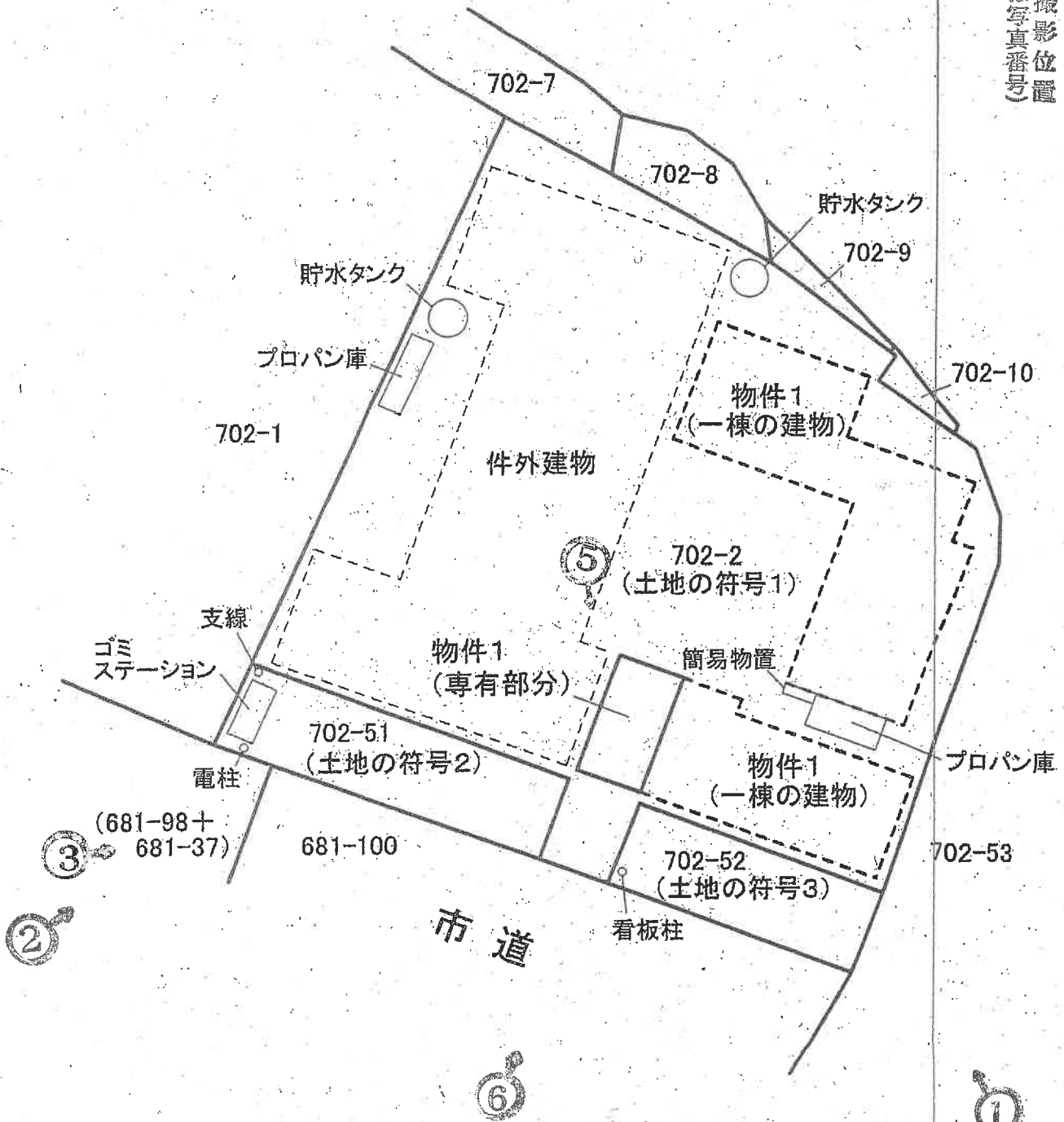
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小した

H-2-23

土地建物位置関係図

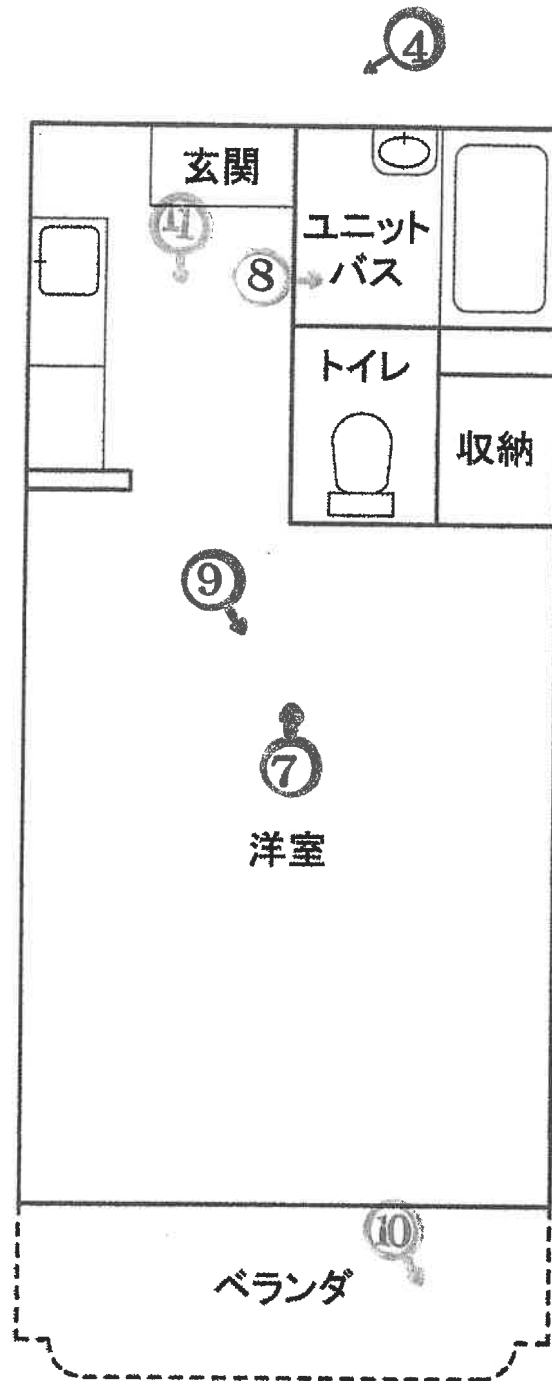
写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

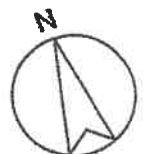


写真 1



物件 1

写真 2



物件 1

写真 3

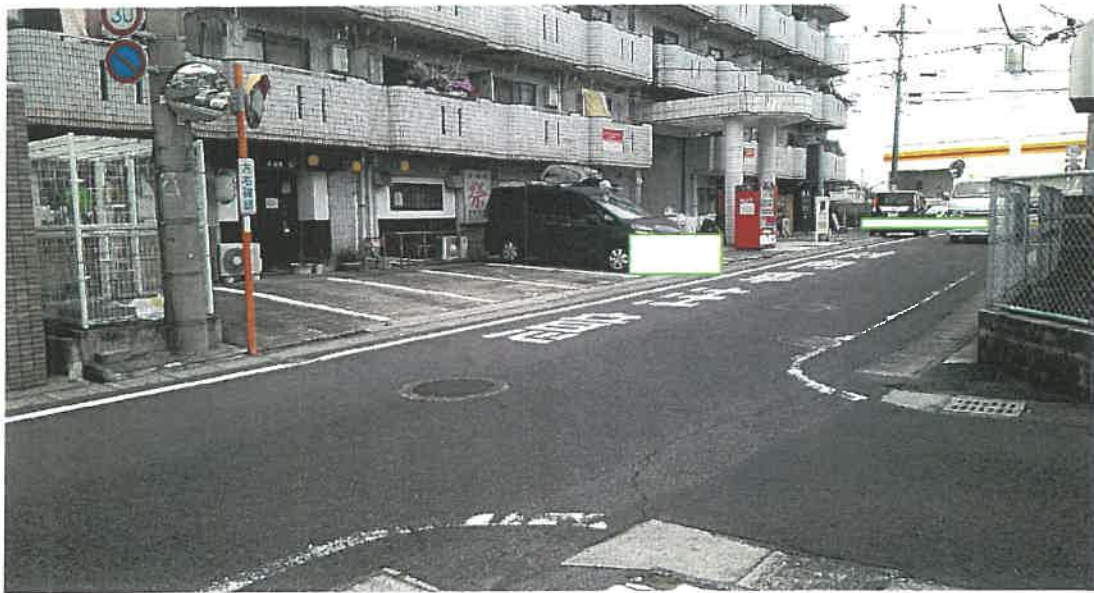
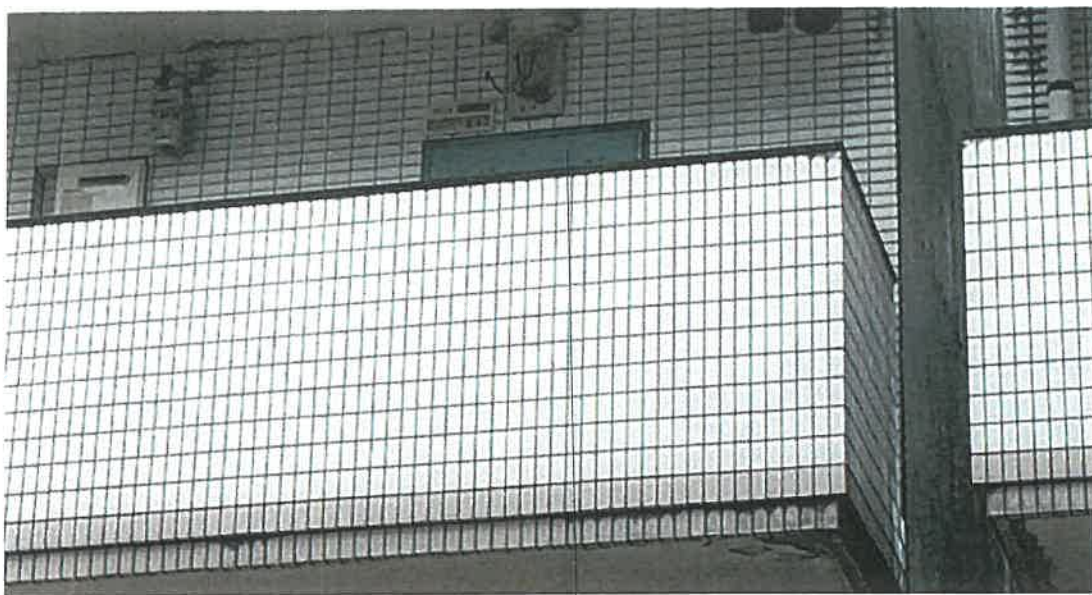


写真 4



→ 物件 1

写真 5



物件 1

写真 6



物件 1

写真 7

物件 1 内部状況



写真 8

物件 1 内部状況



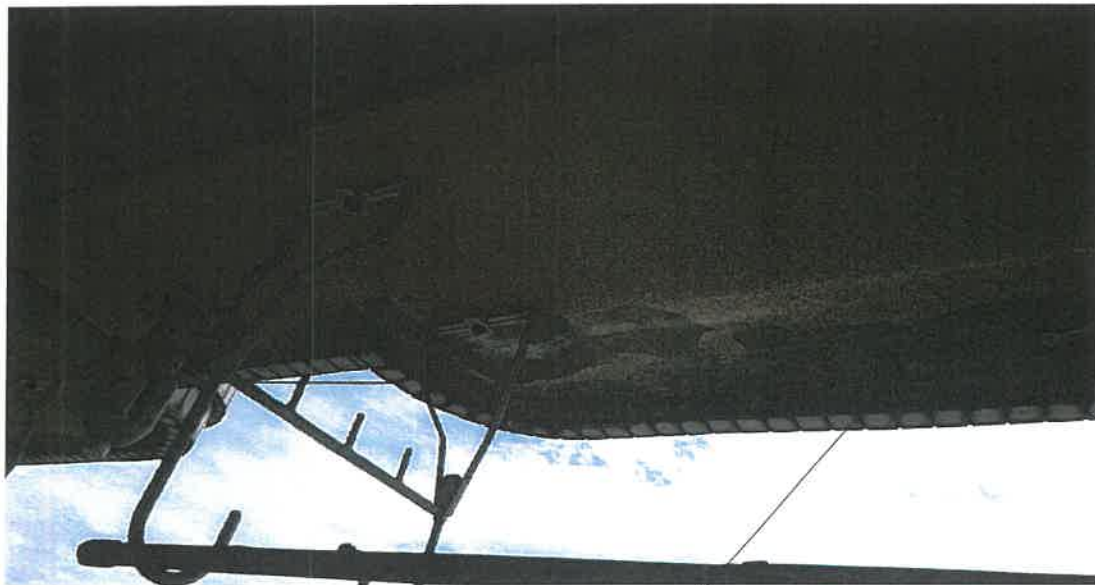
写真 9

物件 1 内部状況



写真 1 0

物件 1 ベランダの上の状況



老朽化により鉄筋むき出し部分

写真 1 1

物件 1 内部状況



破損部分

令和 7年 (又) 第 22号
令和 7年 6月 6日 現地調査
令和 7年 6月 18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
石 田 修

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 1,140,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	鹿児島市谷山中央二丁目 702番地2	
	建 物 の 名 称	ビッグバーンズマンション谷山 B棟	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	谷山中央二丁目 702番2の87	
	建 物 の 名 称	B-305	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	3階部分 22.64 m ²	
	(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	鹿児島市谷山中央二丁目 702番2	
	地 目	宅地	
	地 積	1,066.34 m ²	
1	土 地 の 符 号	2	
	所 在 及 び 地 番	鹿児島市谷山中央二丁目 702番51	
	地 目	宅地	
	地 積	90.73 m ²	
	土 地 の 符 号	3	
	所 在 及 び 地 番	鹿児島市谷山中央二丁目 702番52	
	地 目	宅地	
	地 積	67.93 m ²	

1	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 25万6282分の2264 2・3 所有権 25万6282分の2264	
番号	特記事項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 指宿枕崎線「谷山」駅の南東方 約600m 「谷山駅前」バス停の南東方 約400m 谷山小学校の北東方 約800m （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、谷山小学校の北東方約800m付近に位置し マンションのほか店舗や一般住宅なども見られる住宅地域である。 今後も現状で推移していくものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% ない ない
画 地 条 件	地積 : 1,225.00 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約37m 奥行 : 約27～38m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 南側市道とほぼ等高に接面する。 東側隣接地等とは高低差がある。 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路 の 状 況	南 約6m舗装市道（建築基準法上の道路である） 東 約3.5m舗装通路（建築基準法未判定の道路である）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は共同住宅、店舗などである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると土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	① 土地の符号1上に、貯水タンク、プロパン庫、簡易物置が存する。 ② 土地の符号2上に、ゴミステーション、電柱、支線が存する。 ③ 土地の符号3上に、看板柱が存する。 ④ 件外建物（ビッグバーンズマンション谷山A棟）が存する。 ⑤ 北東方は、永田川に近接している。 ⑥ 東側隣接地（702番53、雑種地、国土交通省所有）は、道路形態を 有するが、現況の利用状況等から角地の効用増はないと判断した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ビッグバーンズマンション谷山B棟
建 物 の 用 途	店舗兼共同住宅
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成1年2月19日新築 経過年数：約 36 年 経済的残存耐用年数：約 4 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル等
設 備 等	エレベーター：無 駐 車 場：有 管 理 人 室：無 そ の 他：無
建 物 の 品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
管 理 の 形 態 等	管理組合：有（ビッグバーンズマンション谷山B棟管理組合） 管理方式：委託 管理会社：無（特記事項参照） 管理形態：－
管 理 の 状 態	普通
特 記 事 項	① 建物は、コンクリート部分など経年以上の老朽化が認められる。 ② 当該建物は、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。 ③ 管理組合への聴取では、管理会社はないとのことであったが、現地の状況等から民間の不動産会社が管理している可能性がある。但し、詳細については不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の角部屋（3025号室）・・・位置は角部屋だが採光窓等はなく、 角部屋の効用増はない。 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	22.64 m ² （登記面積）
間 取 り	1 R ベランダ有 （建物間取図参照）
仕 様	天 井：ビニルクロス等 内 壁：ビニルクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、水道、ガス、トイレ等 そ の 他：－
保 守 管 理 の 状 態	保守管理の状況はやや劣る。
管 理 費 等	管 理 費：5,000円（月額） 修 繕 積 立 金：2,000円（月額） 駐 車 場：－ 滞 納 額：656,658円（令和7年5月分まで）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 床のフローリングが剥がれている箇所（破損部分）が存する。 ② ベランダの上（天井）部分は内部の鉄筋が見えるほど朽廃している。 ③ 白アリ被害については詳細不明。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。 ④ 当該建物は、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。 ⑤ その他の詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
270,000	22.64	0.14	855,000

ア. 再調達原価 : 270,000 円/㎡

イ. 専有面積 : 22.64 ㎡

ウ. 現価率

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 年、残価率 10 %とした定額法と観察減価法による補正（ベランダの上部分の朽廃、フローリングの破損等、▲25%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 10\% + (1-10\%) \times (4\text{年}/40\text{年}) \} \times (1-25\%) = 0.14$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
88,900	1.02	1,225.00	0.90	2,264 / 256,282	883,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島ー16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 86,600 \text{ 円/㎡} & \times 100.4 / 100 & \times 100 / 103 & \times 100 / 95 & = 88,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 方位 +3

◇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
 $0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.95$

イ. 個別格差 : 方位 高低差 河川近接 個別格差
 $1.06 \times 0.98 \times 0.98 = 1.02$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

オ. 敷 地 権 割 合 : 登記記載による

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
855,000	883,000	1.01	1,755,000

ウ. 個別格差 : 郊外型の階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

階層別格差 位置別格差 品等別格差 個別格差
 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
125,000	1.01	22.64	2,858,000

ア．基準階の比準価格：近隣地域及び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）による

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。

本件においては、実証的でマンション市場を反映した比準価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試算価格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	1,755,000	1.00	1,755,000	20%
② 比準価格	2,858,000	1.00	2,858,000	80%
調整後の価格	2,637,000 円			

イ. 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減価 （敷金等）（円） オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エーオ
2,637,000	1.00	0.70	0.62	0	1,140,000

イ. 市場性修正：必要なし

ウ. 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

エ. 滞納管理費等相当額の減価：0.62

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 鹿児島ー16
- 所 在 : 鹿児島市谷山中央2丁目4484番7
- 価 格 : 86,600 円/㎡
- 位 置 : 谷山駅 580m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 256 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 接 面 街 路 : 東 3.7m市道
- 用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート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)

- 符号1 57,220,870 円 (敷地全体)
- 符号2 4,868,662 円 (敷地全体)
- 符号3 3,645,191 円 (敷地全体)
- 物件1 1,241,561 円 (専有部分建物)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿児島市202209)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図

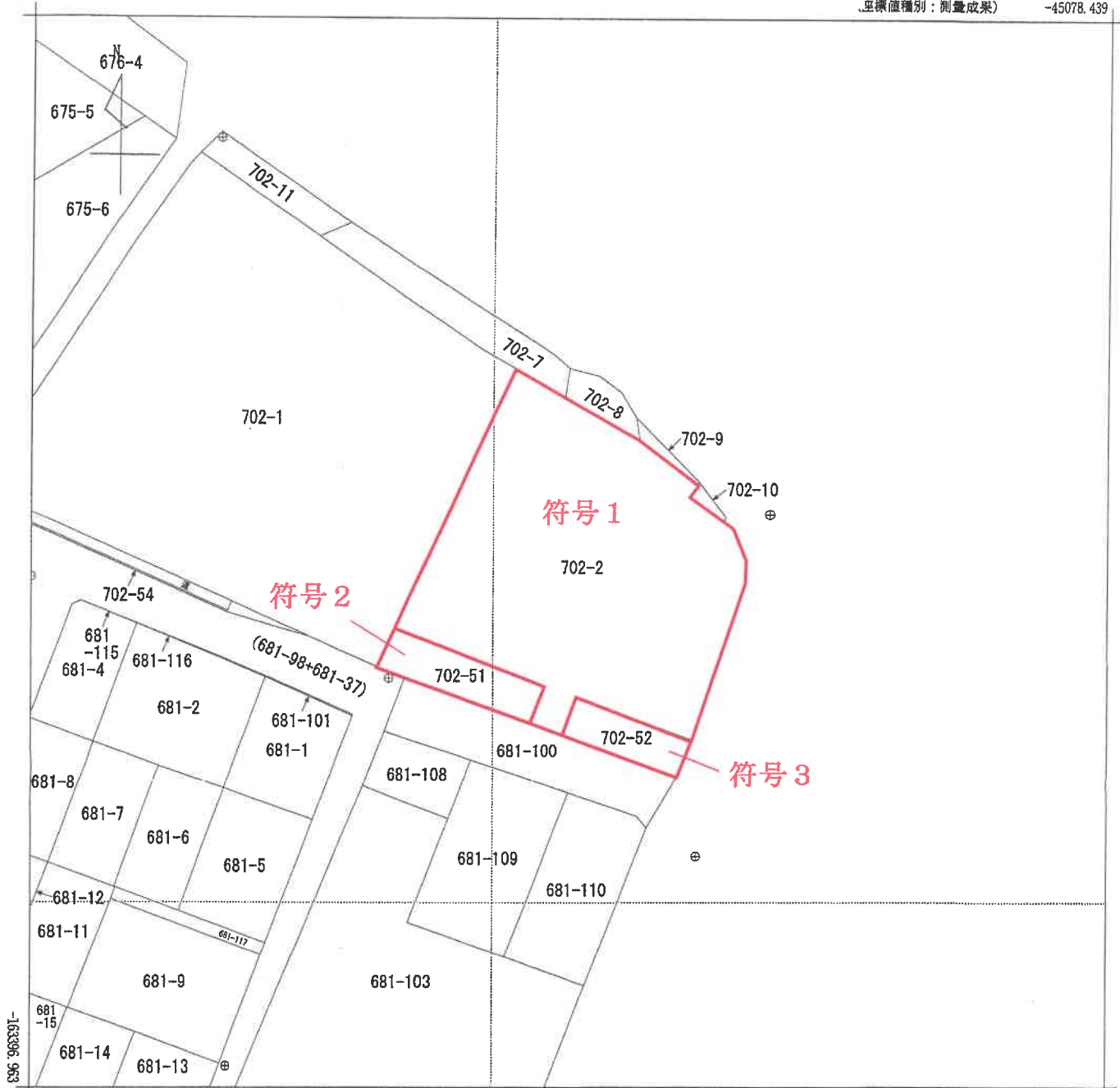


公図写

(座標値種別：測量成果)

-45078.439

-163270.963



-163396.963

-45203.439

(座標値種別：測量成果)



請 求 部	所 在 鹿児島市谷山中央二丁目					地 番	702番2			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成27年2月27日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成27年3月23日			補 事 記 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。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年3月31日

宮崎地方務局

地図整理番号：M29635

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番	702-2
土地の所在	鹿児島市谷山中央二丁目

座標求積表

地番	702-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
AS441	-163320.520	-45133.044	461485.374900	8.58	
AS440	-163325.732	-45126.219	298103.802714	1.67	
AS439	-163327.126	-45127.151	192692.934770	4.97	
PS438	-163330.002	-45123.090	169527.449130	1.42	
PS437	-163330.883	-45121.969	212028.132331	4.07	
BZS435	-163334.701	-45120.546	289673.905320	2.60	
BZS436	-163337.303	-45120.654	951684.834168	19.54	
PS431	-163355.793	-45126.984	608356.871304	1	
AS428	-163350.784	-45140.272	-24150.045520		
AS294	-163355.258	-45142.010	138224.834620		
AS293	-163353.846	-45145.773	-261710.046081	4.70	
AS427	-163349.461	-45144.056	-503220.792232	18.55	
AS489	-163342.699	-45161.333	-1685782.238224	33.54	
PS487	-163312.133	-45147.520	-1227651.363840	6.70	
PS488	-163315.507	-45141.726	378603.655962	10.02	
		倍面積	-2132.690678		
		面積	1066.3453390		
		地積	1066.34㎡		

使用した与点

測点名	X	座標	Y	座標	備考
30C97	-163369.559		-45126.433		街区基準点
316	-163348.523		-45162.025		法務局地図作成基準点

世界測地系 座標系Ⅱ系
測量年月日 平成26年9月25日

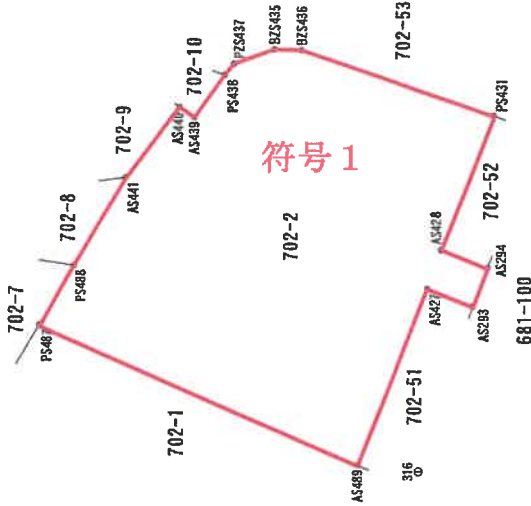
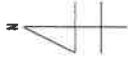
作業機関

計画機関

縮尺 1/500

境界線名称	測点記号
金属板	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
無標なし	A, N

※ Zは既設境界線を示す。



30C97

登記年月日：平成27年3月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治法務局管轄)
令和7年3月31日 宮崎地方自治法務局 登記官

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成1年2月23日

475149

各階平面図

谷山中央二丁目

家屋番号	谷山塩屋町 702-2-87
------	-------------------

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

建築物の所在
鹿兒島市谷山塩屋町字蔵ノ下702番地2
谷山中央丁目

H-2-23

(日加納)

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

縮尺 1/250

作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地圖整理番号: M29637

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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年3月31日

宮崎地方方法務局

2014年12月

A 3判をA 4判に縮小

(日鋼連12)

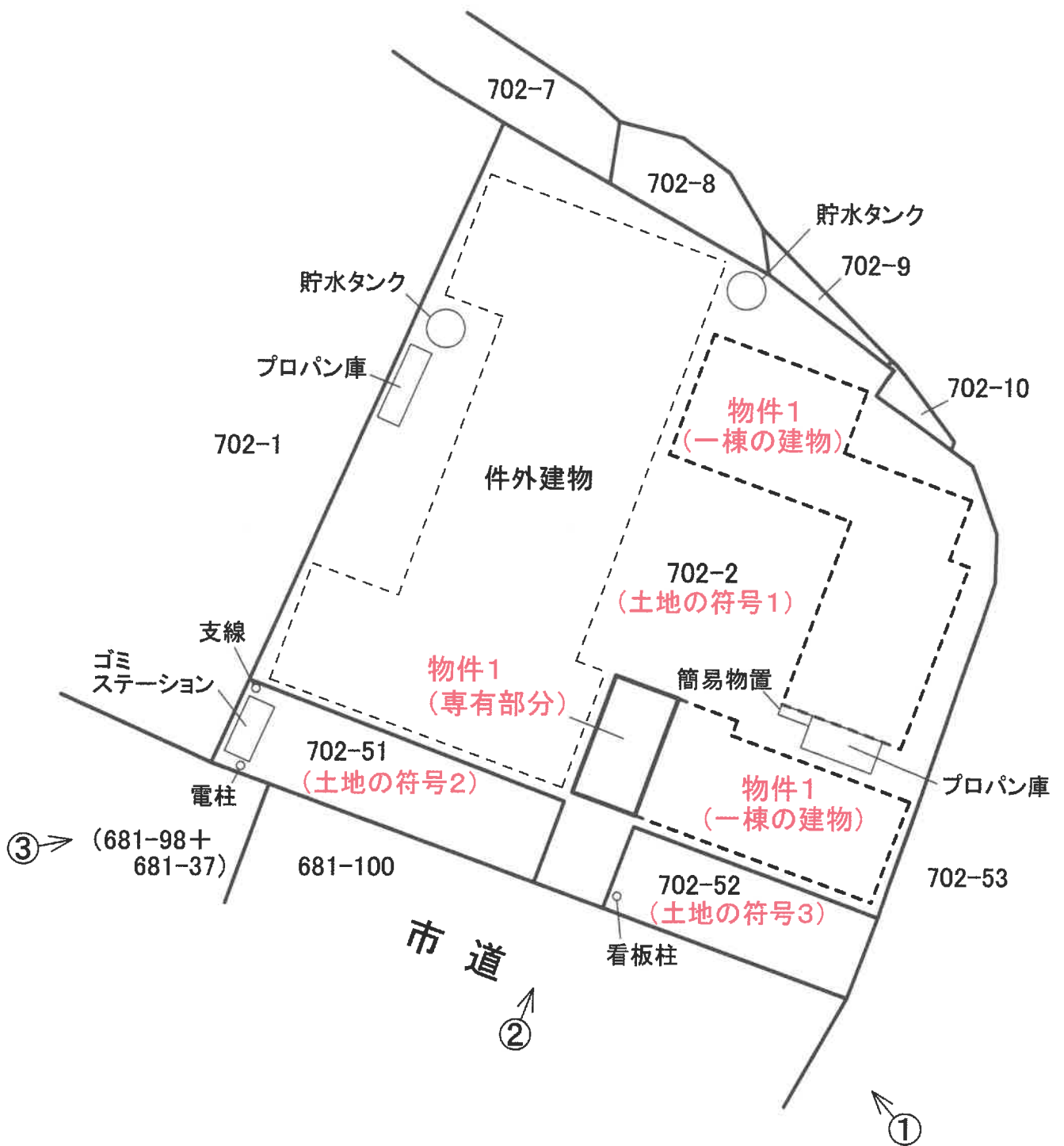
床面積積

$$6.62 \times 3.32 = 22.6124$$

A rectangle with all four sides labeled 6.82.

超
原

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

④



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



現況写真



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



ベランダの上（天井）部分の状況



フローリングの状況