

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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

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12月10日から 令和 7年12月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月24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 8年 1月14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11月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市田上四丁目
地 番 2 9 0 4 番 6
地 目 宅地
地 積 7 7 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市田上四丁目 2 9 0 4 番地 6
家屋 番号 2 9 0 4 番 6
種 類 居宅・車庫・物置
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 1 . 9 6 平方メートル
2 階 1 8 . 0 0 平方メートル
(現況)
種 類 居宅



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

隣地（地番2904番32、2904番84、2915番1及び2776番1）との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番2904番32、2904番84及び2915番1）を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市田上四丁目
地 番 2 9 0 4 番 6
地 目 宅地
地 積 7 7 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市田上四丁目 2 9 0 4 番地 6
家屋 番号 2 9 0 4 番 6
種 類 居宅・車庫・物置
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 1 . 9 6 平方メートル
2 階 1 8 . 0 0 平方メートル
(現況)
種 類 居宅



令和7年(ヌ)第3号
令和7年2月13日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市田上四丁目 |
| | 地 番 | 2904番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 77.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市田上四丁目2904番地6 |
| | 家屋 番号 | 2904番6 |
| | 種 類 | 居宅・車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 41.96平方メートル
2階 18.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市田上四丁目21番10号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件債務者	1 本件建物は古く、雨漏りもシロアリ被害もあります。 2 2階からの雨漏りは雨が強い時のみですが、1階の北西側の板間の部屋は雨漏りがひどく、床も傷んでいるため居室としては利用していません。 3 猫は飼育している訳ではありませんが、餌を与えているうちに家に懐いて出入りするようになっていきます。 4 隣接する田上自動車学校側のブロック塀が崩れかけています。なお、ブロック塀を含めた植栽部分が本件土地に含まれている可能性があることは知りませんでした（写真2）。
鹿児島市道路管理課担当者	1 本件土地の前面道路は私道になります。なお、地番は同じですが、前面道路から南東側に行った先の突き当たりの道路は鹿児島市の管理する道路になります。

執行官の意見

(物件1 関係)

- 1 本件土地は私道（2904-32、2904-84、2915-1の各土地はいずれも私人あるいは法人（株式会社上野城）が所有する宅地である。）に接面している。なお、鹿児島市道路管理課によると本件接面道路から南東側に行った先で突き当たる道路は本件接面道路と地番は同じであるが、鹿児島市道（上野団地1号線）になるとのことであった（写真4）。
- 2 本件土地と接面道路及び2776-1との境界は外観上不明瞭である。なお、2776-1との境界付近にあるブロック塀が崩れかかっていた（写真2）。
- 3 本件土地と隣接する2776-1の土地とは2メートルを超える高低差があった（写真1）。

(物件2 関係)

- 1 老朽化による外壁の割れ（写真3）、屋根の損傷（写真1）等が見られた。
- 2 本件建物内部は雨漏りがあるとのことであり、1階北西側の板間の部屋は天井と床の傷みも激しく、踏むと床が抜け落ちそうな所もあり、居室としては利用していないとのことであった（写真11、12）。
- 3 本件債務者によるとシロアリ被害もあるとのことであった。
- 4 本件債務者によると猫を飼育しているわけではないが猫が出入りしており、2階の和室はそれによると思われる強い動物臭を感じた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 1 4 日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 2 月 1 4 日 15：25ー15：35	物件所在地	物件確認、近隣居住者から聴取
7 年 3 月 3 日 14：20ー15：45	物件所在地	立入調査、近隣居住者から聴取
7 年 3 月 7 日 17：20ー17：30	執行官室 (電話)	本件債務者から聴取
7 年 3 月 1 4 日 9：40ー9：45	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（2904番32外）交付申請
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。

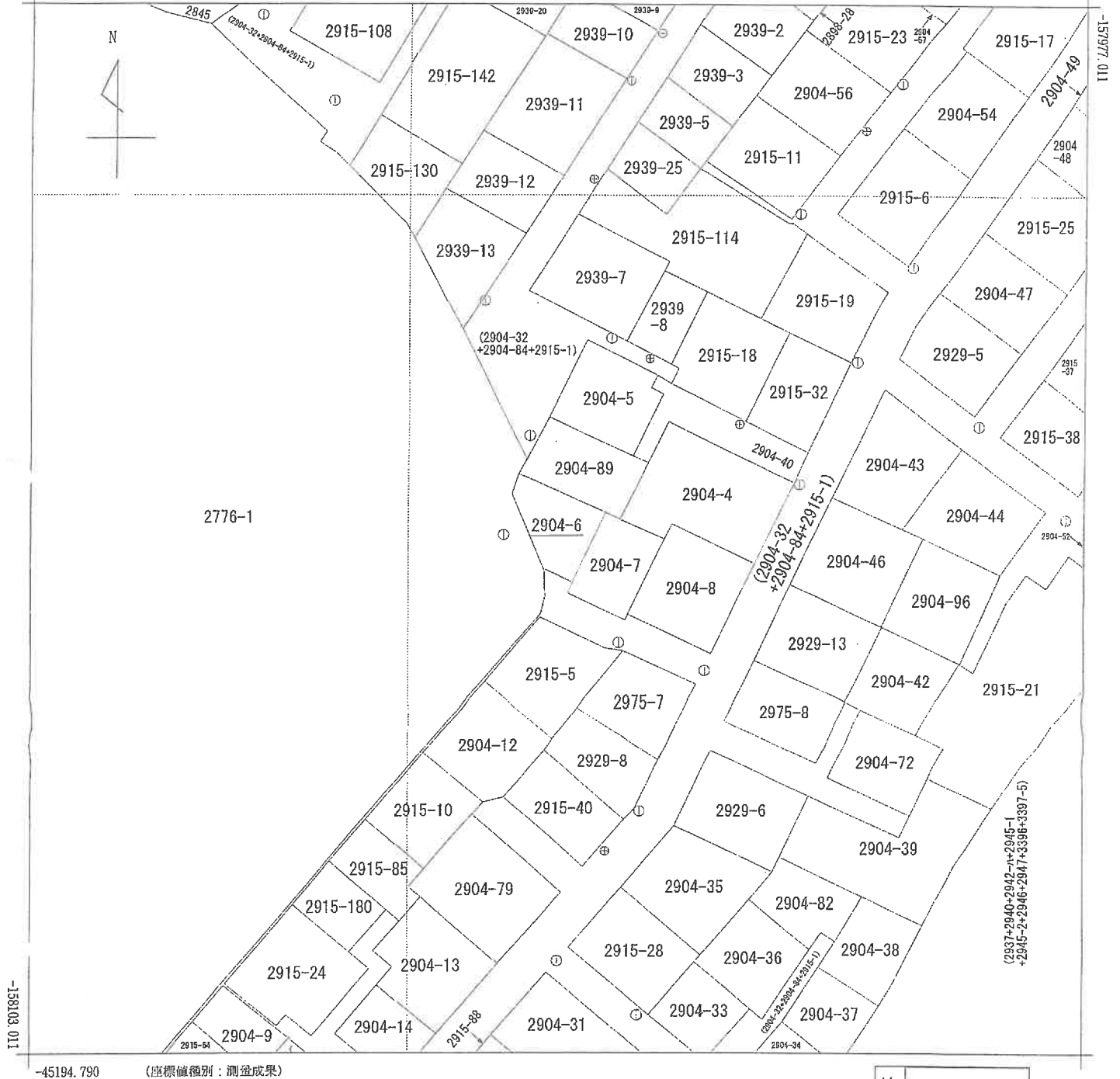
☒ 令和7年3月3日
目的物件は不在で未施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 2915-27

(座標値種別：測量成果)

-45069.790



地番区域見出

田上4丁目

請求部	所在	鹿児島市田上四丁目				地番	2904番6			
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年3月			備付年月日(原図)	平成29年2月6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。

A3判をA4判に縮小した

令和6年12月16日

鹿児島地方法務局

地図整理番号：M84980

登記官

(6 枚目)

(1/1)

204417

後・新

地 積 測 量 図

地 番	2904-4-5.6.7.8.9.10.11.	
土地の所在	鹿児島市田上町	
2904-5.12.29.30-15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30-13	田上四丁目	

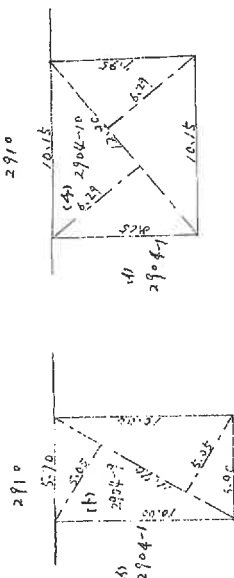
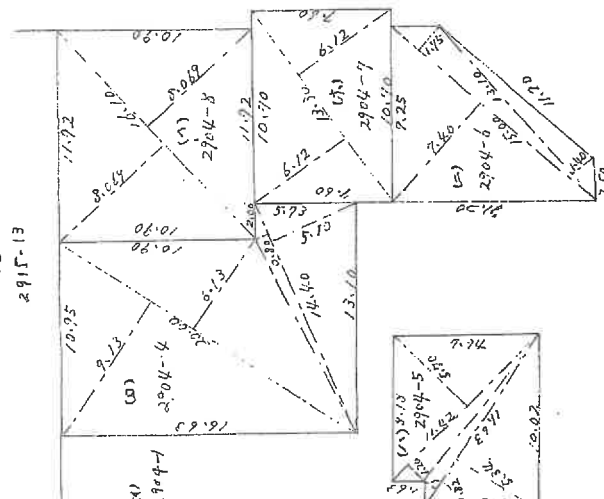
(2/2)

昭和四十二年八月十五日
作成者

作成年月日

作成者

申請人



$$\begin{aligned} \text{計算式(4)} & 2904-10 \\ & 12.90 \times 6.39 \div 2 = 81.141 \\ & = 81.14 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計算式(11)} & 2904-11 \\ & 15.80 \times 7.53 \div 2 = 119.0372 \\ & = 119.04 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計算式(1)} & 2904-8 \\ & 16.10 \times 8.06 \div 2 = 129.9109 \\ & = 129.91 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計算式(12)} & 2904-9 \\ & 11.70 \times 5.05 \div 2 = 59.085 \\ & = 59.09 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計算式(12904-6)} & \\ & 15.00 \times 7.40 = 111.00 \\ & 15.00 \times 7.5 = 112.50 \\ & 13.10 \times 1.40 = 18.34 \\ & \text{計} = 141.84 \text{ m}^2 \\ & 2 \text{ 区} = 77.79 \text{ m}^2 \\ & \text{計算式(12904-7)} & \\ & 13.30 \times 6.12 \div 2 = 81.396 \\ & = 81.40 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計算式(12904-5)} & \\ & 11.42 \times 5.70 = 65.094 \\ & 11.42 \times 1.20 = 13.704 \\ & 11.63 \times 0.82 = 9.5366 \\ & 11.63 \times 5.34 = 62.1042 \\ & \text{計} = 150.4388 \\ & 2 \text{ 区} = 75.2194 \\ & = 75.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{計算式(12904-4)} & \\ & 20.00 \times 7.13 = 142.60 \\ & 20.00 \times 6.13 = 122.60 \\ & 14.40 \times 0.80 = 11.52 \\ & 14.40 \times 5.10 = 73.44 \\ & \text{計} = 350.16 \\ & 2 \text{ 区} = 175.08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & 2904-1 \quad 92.93.92 - (0+8+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30) \\ & = 92.93.92 - 420 = 887.92 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮 尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月16日 鹿児島地方裁判所

登記簿

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成29年2月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和49年6月22日

令和6年12月16日 鹿児島地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

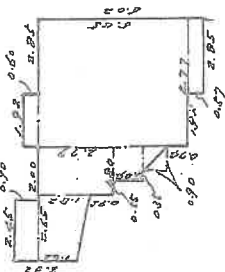
地図整理番号：M84982

103042

家屋番号 29055-6

建物の所在 鹿児島市 29055-6

田上四丁目



床面積 (1階)

4.77 x 5.45	=	26.1965
1.92 x 0.60	=	1.1520
2.84 x 0.57	=	1.6188
0.90 x 0.90 x 1/2	=	0.4050
1.05 x 1.02	=	1.0710
1.80 x 2.77	=	4.9860
2.45 x 0.90	=	2.2050
2.65 1/2 x (1.52 x 1.82)	=	4.19620

床面積 (2階)

2.75 x 4.80	=	13.2000
-------------	---	---------

(日割連15)

縮尺 1/80 1/80

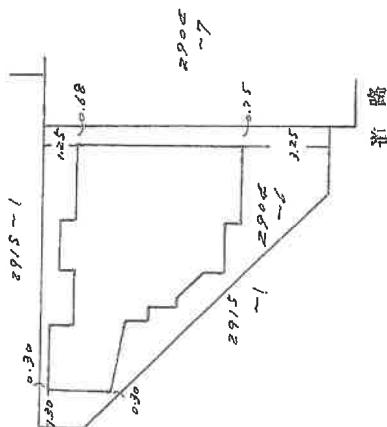
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建各階平面図

田上四丁目

各階平面図

建物図面



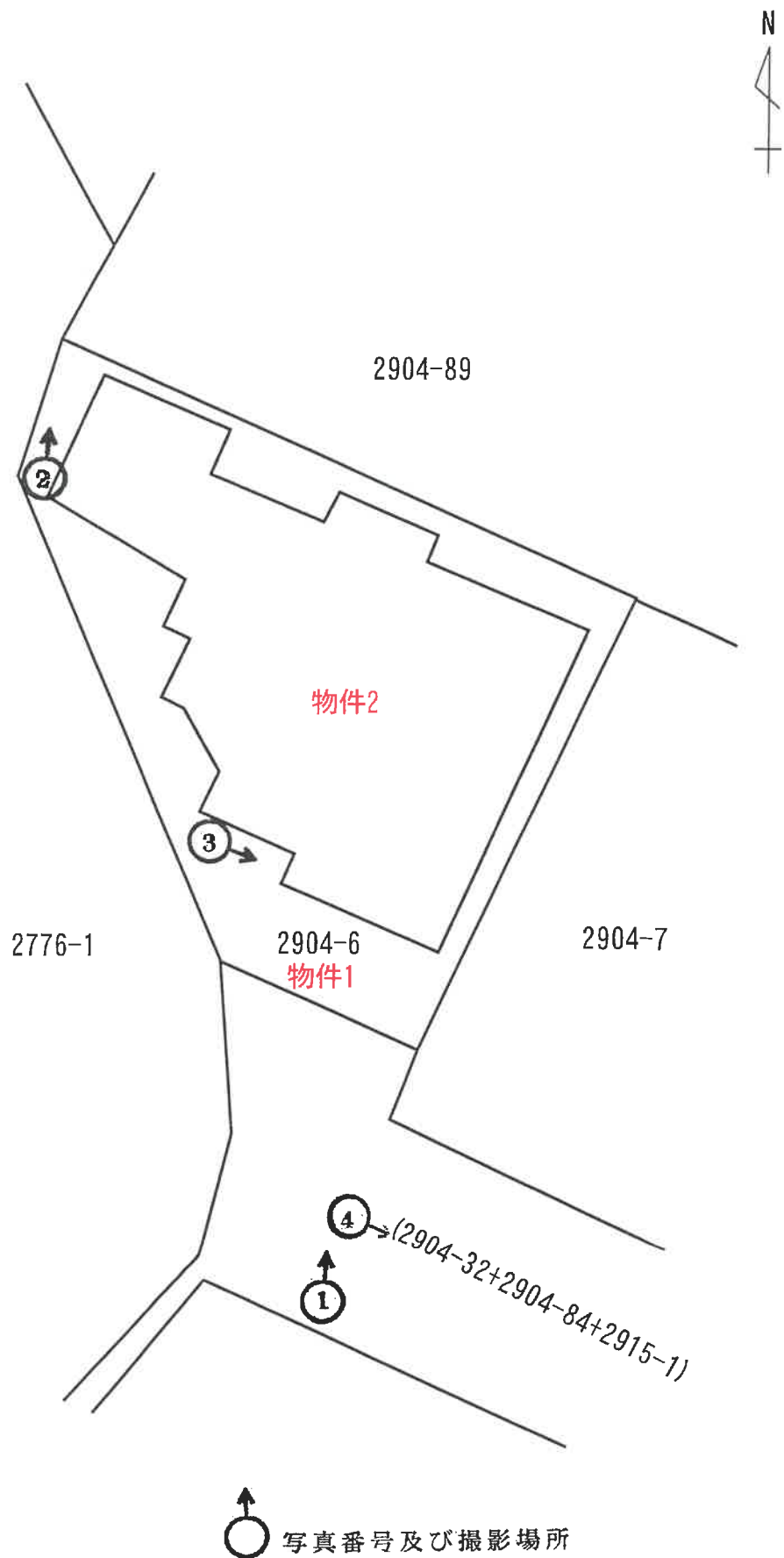
昭和49年6月22日

製作

申請人

49.6.22

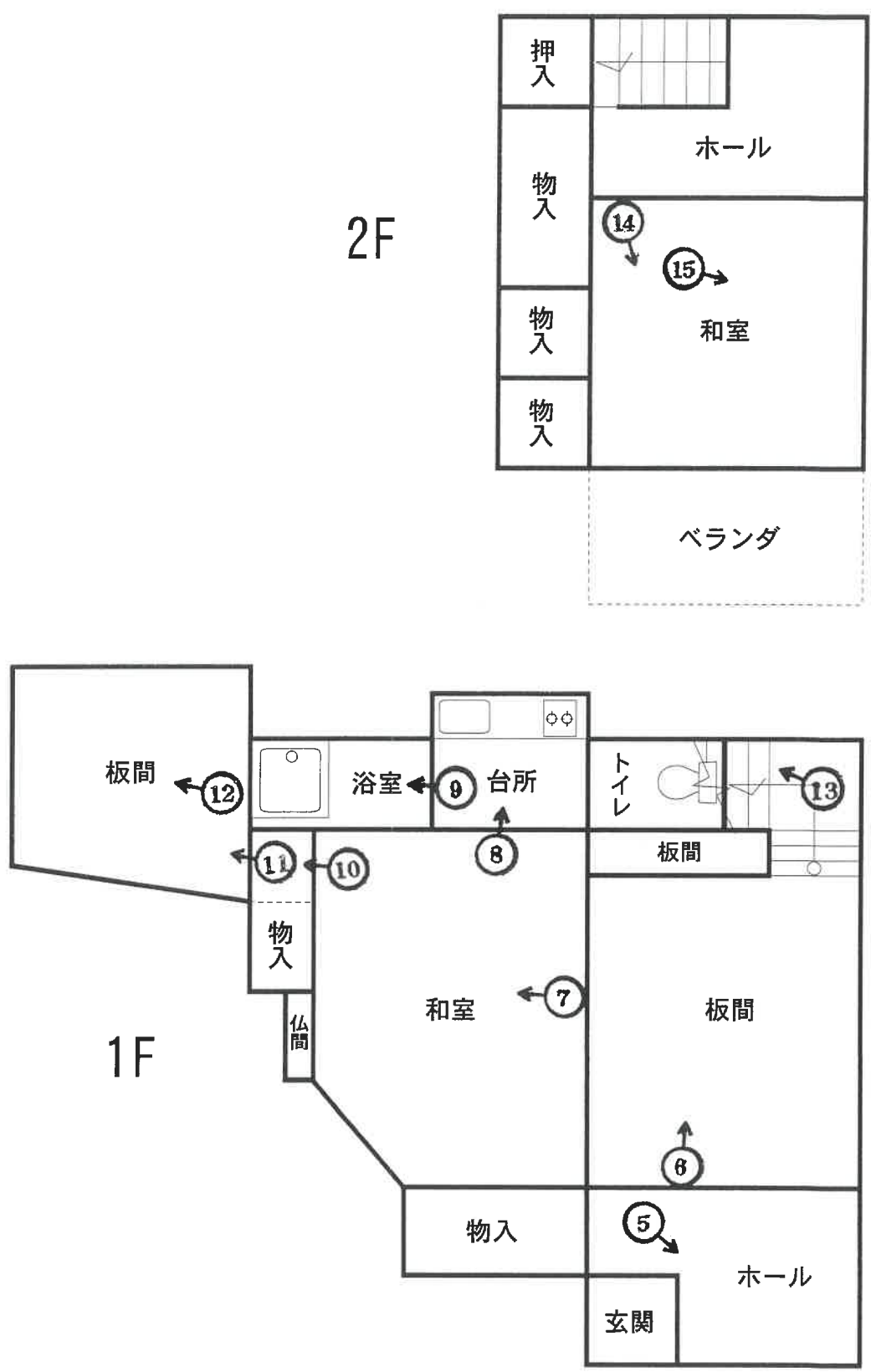
土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(10 枚目)

建物間取図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(11 枚目)

写真1 本件建物外観

2776-1

差し掛けの破損

屋根の破損



写真2

物件1に含まれると思われる部分

崩れかかったブロック塀

物件1



写真3

外壁の割れ



写真4

本件建物前の接面道路

市道(上野団地1号線)



写真5 本件建物内部(1階)



写真6



(14枚目)

写真7



写真8

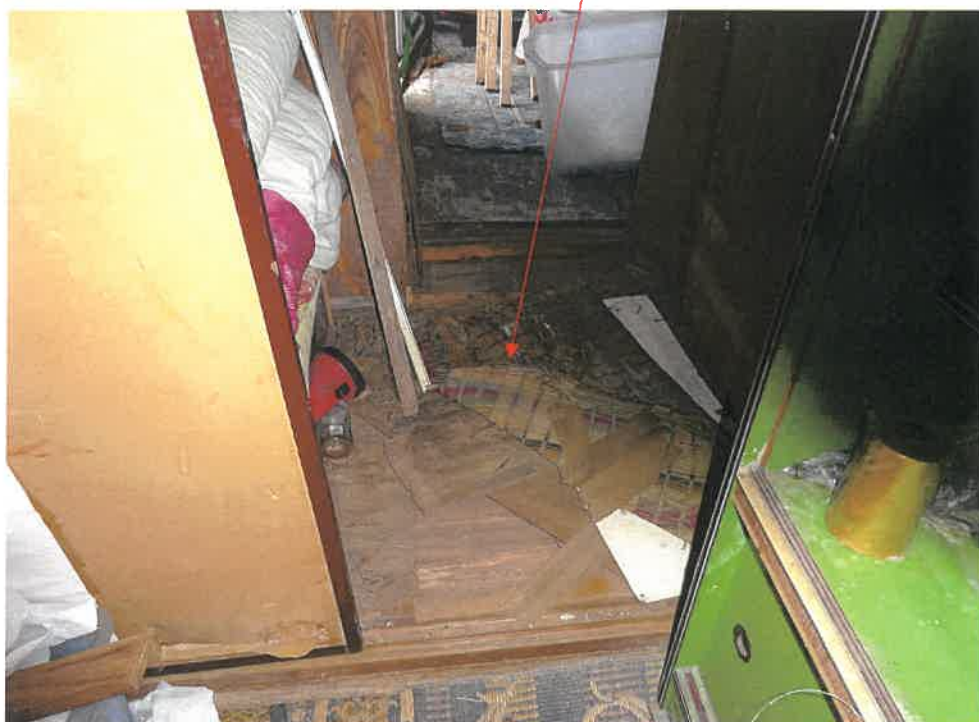


写真9



写真10

踏むと抜け落ちそうな床



(16枚目)

写真11 特に雨漏りが多く使用されていない部屋



写真12 天井の状況

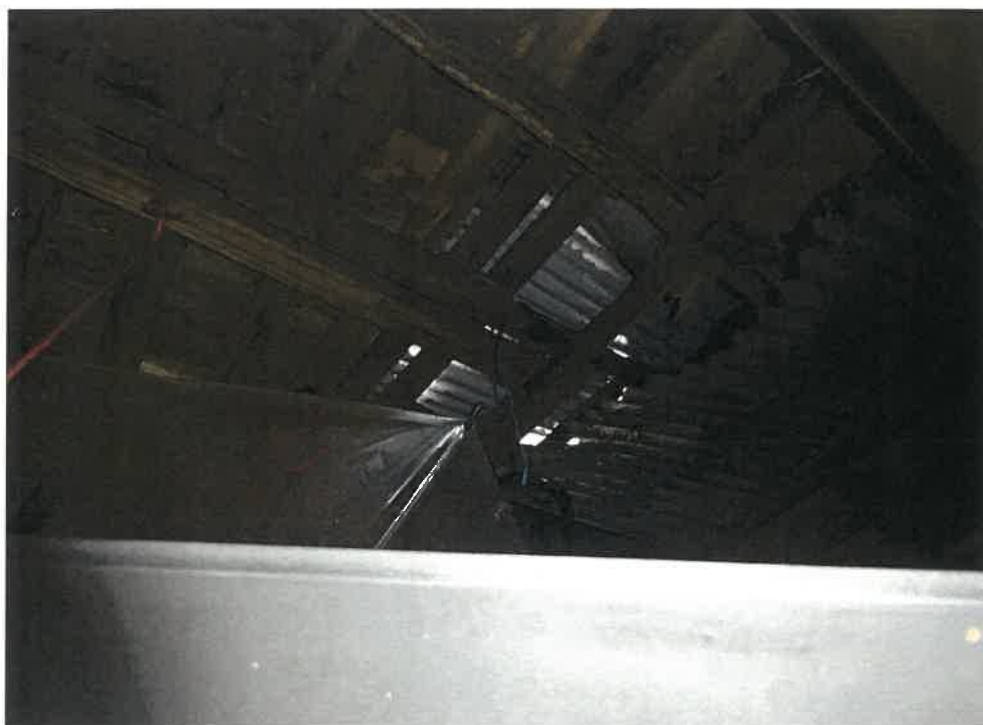


写真13

壁材の変形



写真14 本件建物内部(2階)



(18枚目)

写真15

雨漏り跡と思われる天井の染み



令和 7年（ヌ）第 3号
令和 7年 3月 3日 現地調査
令和 7年 3月31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
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 3 1 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	7 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	6 0 0, 0 0 0 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市田上四丁目 2904番6 宅地 77.73㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市田上四丁目2904番地 6 2904番6 居宅・車庫・物置 木造セメント瓦葺2階建 1階 41.96㎡ 2階 18.00㎡	居宅
特記事項			
特記すべき事項はなし。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR指宿枕崎線「郡元駅」の北西方約1.9km、「田上団地入口」バス停の北東方約310m、田上小学校の南西方約630m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所の南西方約4km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅が建ち並ぶ。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地積 : 77.73㎡ 規模 : やや過小 間口 : 約4m 奥行 : 約9m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西方で幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅。	
供給処理施設	上水道: あり（民間給水事業） ガス配管: なし 下水道: あり 上水道、下水道は持分のない私道（2904-32+2904-84+2915-1）を介して引き込まれている。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると、土壤汚染をうかがわせる事実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物件2建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。 ②物件1土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (鹿児島市教育委員会にて確認。) ③物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④現在、目的外土地である私道(2904-32+2904-84+2915-1)より出入りしている。 ⑤物件1土地と西方隣接地(2776-1)との境界付近にあるブロック塀は崩れかかっている。当該隣接地との間には2mを超える高低差(物件1土地が低い)が存する。再建築等の際には、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性があり、関係機関への確認を要する。なお、鹿児島市土地利用調整課でヒアリングしたところ、開発当時の開発許可、検査済証の記録は確認できなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和41年 5月20日新築 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 0年 全部事項証明書によると、昭和49年6月17日に増築されているが、 詳細は不明。
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦 外 壁 サイディング等 内 壁 板張り等 天 井 ボード、板張り等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・水道等 その他 特になし
床面積（現況）	1階 41.96㎡ 2階 18.00㎡ 計 59.96㎡
現 況 用 途 等	階層 : 2階建て 現況用途: 居宅 間取り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材: 劣る 施 工: 劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	①雨漏り箇所を確認した。 ②シロアリ被害があるとのことであった。評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。 ③アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門家による調査分析を要する。 ④猫が出入りしており、動物臭がある。 ⑤外壁の割れ、屋根、天井、床等の損傷等、全体的に老朽化が見られ、特に1階北西側の板間が顕著である。 ⑥建築面積は許容建蔽率を超えている可能性がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	50,500	0.78	77.73	0.80		2,449,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-37

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/105 \times 100/115 = 50,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+5

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 1.15 \times 1.00 = 1.15 \quad 100/115$

イ 個別格差：幅員、系統連続性▲2 方位+4 形状▲10 規模▲5 高低差▲10

$0.98 \times 1.04 \times 0.9 \times 0.95 \times 0.9 = 0.78$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	126,000	59.96		0.03	226,000

ア 再調達原価：126,000円/㎡

イ 現況延床面積：59.96㎡

エ 現 価 率

経過年数59年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、

耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理の状態等▲40%）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率＝〔残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数25.0年)〕×(1－観察減価40%)＝0.03

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,449,000	0.45	法定地上権	1,102,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正工	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,449,000	-1,102,000		0.76	0.70	710,000
2	226,000	+1,102,000	1.00	0.65	0.70	600,000
一括価格（合計）						1,310,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 目的外土地（私道）からの出入り、供給処理施設の状態等▲5
著しく老朽化した建物の敷地▲20 $0.95 \times 0.8 = 0.76$

物件2 動物臭▲10 許容建蔽率を超えている可能性等▲10
著しく老朽化した建物▲20 $0.9 \times 0.9 \times 0.8 = 0.65$

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 鹿児島-37

所 在：鹿児島市田上台2丁目3377番9外

地 目：宅地

価 格：60,900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：120㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東 4.6m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 2,419,890円

物件2 594,077円

第7 附属資料

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

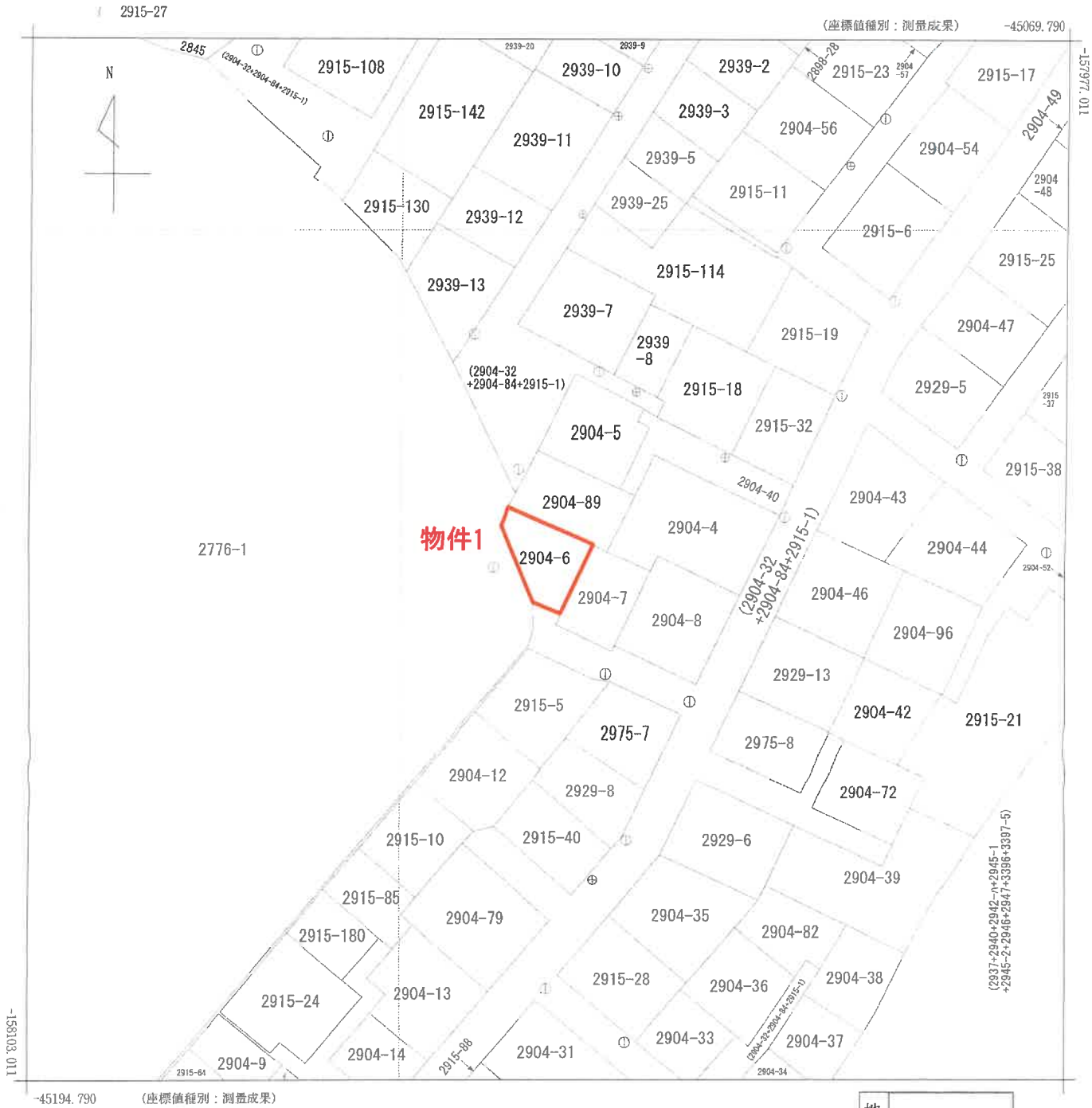
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿児島市2025版を使用。

以 上

位置図



公図写し



地番区域見出
田上 4 丁目

請求部	所 在	鹿児島市田上四丁目					地 番	2904番6		
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成27年3月				備付年月日(原図)	平成29年2月6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。

令和6年12月16日
鹿児島地方務局
地図整理番号：M84980
(1/1)



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和42年1月23日

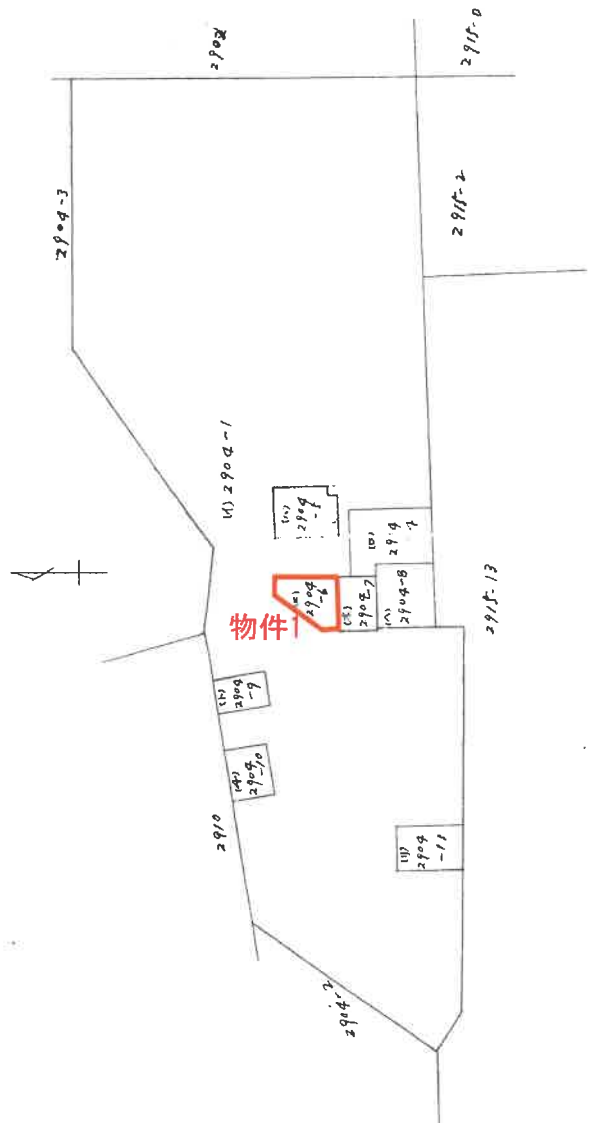
令和6年12月16日 鹿児島地方裁判所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地図整理番号：H84981

(1/4)

前 2904-1	後 2915-1, 2904-4~11	地積測量図	
地番 2904-4-5, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1	土地の所在 鹿児島市田上四丁目	204416	
2904-12, 2915-11, 12, 13			
			
縮尺 1/1000		作成者 申請人	
		作成年月日 昭和42年11月23日	

地積測量図写し

鹿児島市田上4丁目2904-6

(1) 平成29年2月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地図整理番号：M84981

(2/4)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月16日 鹿児島県地方法務局

產品如

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

前——後·新——

後・新 204
2904-4.5.6.7.8.9.10.11.

鹿兒島市田上町

2904-5 18. 2915-1544 田上田 2915-13

地積測量區

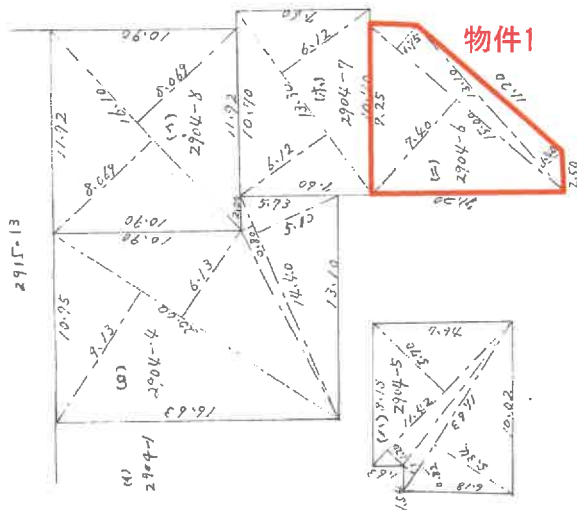
 $(2/2)$

昭和四十年庚辰 月庚戌日

作 成 年 月 日

作者

人中龍



物件1

計算式(四) 2904-4

20.00	x 9.13	= 182.60
20.00	x 6.13	= 122.60
14.40	x 0.80	= 11.52
14.40	x 5.10	= 73.44
計		= 389.86
2 陳		= 194.93

計算式 (1) 29045.5

11.42 x 5.70	= 65.094
11.42 x 1.20	= 13.704
11.63 x 0.82	= 9.5366
11.63 x 5.34	= 62.1042
計	= 150.4388
2 床	= 75.2194
	= 75.2192

計算式 = 12904-6

1500	x 7.40	= 11100
1500	x 7.75	= 26.25
1310	x 7.40	= 18.34
		= 155.59
	計	
	2 床	= 77.79
		= 77.79

計算式(例) 2904-7
 $\frac{1330 \times 612 + 612}{2} = 81,396$
 $= 81,394^{\circ}$

言算式(ハ) 2904-2
$$\frac{16.10 \times 8.069 + 8.069}{2} = 129.9109$$

$$= 129.91^{+2}$$

算式: $112909-9$

$$\frac{11,20 \times 5.05 + 5.05}{2} = 59.085$$

$$= 59.08 \text{ 元}^2$$

計算式(4) 2904-10
$$\frac{12,90 \times 6.29 + 6.29}{2} = 81.141$$

$$= 81.141^2$$

計算式(1) 2904-11
1580 × 254 + 7.534 = 1190372
= 1190372

縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

(1) 平成29年2月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面・各階平面図写し

昭和49年6月22日

建物図面

103042

家屋番号	29008-5
建物の所在	鹿児島市 町 29008-5

田上四丁目



各階平面図

床面積 (1/100)	縮尺
4.77	1/100
1.95	1/100
2.85	1/100
0.90	1/100
1.05	1/100
1.80	1/100
2.45	1/100
2.65	1/100
41.9520	



床面積 (1/100)	縮尺
4.77	1/100
1.95	1/100
2.85	1/100
0.90	1/100
1.05	1/100
1.80	1/100
2.45	1/100
2.65	1/100
41.9520	

(日測連15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

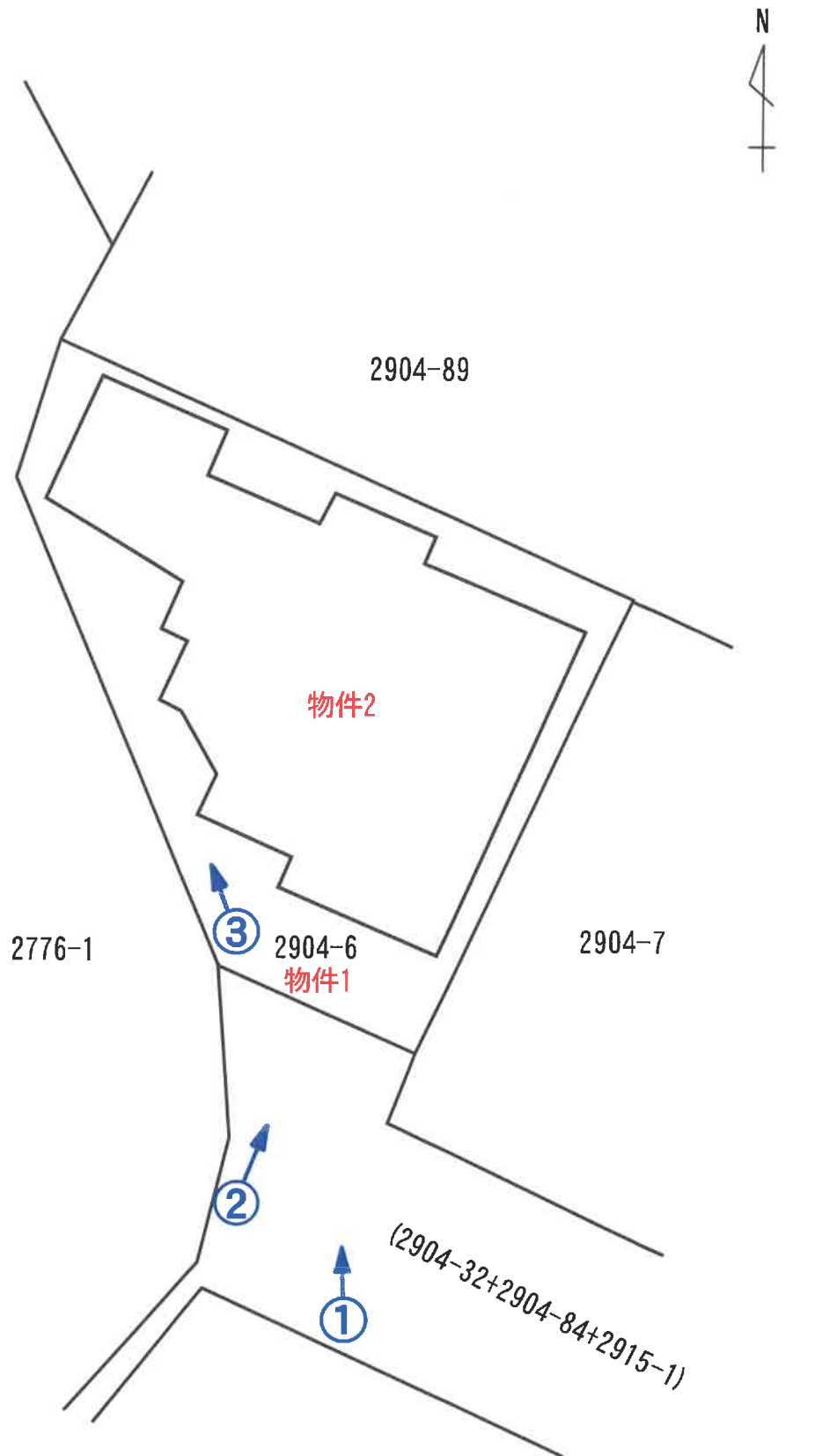
縮尺	1/100	1/100
----	-------	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月16日 鹿児島県地方事務局

登記簿

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

土地建物位置関係図



写真方向○➡

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



写真方向 

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

現況写真

写真 ①

南方より



写真 ②

南西方より



現況写真



写真 ③

敷地内部



写真 ④

建物内部