

## 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, 2 | 24, 790, 000<br>19, 832, 000 | 一括       | 4, 958, 000 | 109, 549  | 42, 609   |
| 1    | 6, 700, 000                  |          |             |           |           |
| 2    | 18, 090, 000                 |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |
| 備考   |                              |          |             |           |           |
|      |                              |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市川上町

地 番 2751番36

地 目 畑

地 積 316平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 鹿児島都市計画事業吉野地区  
土地区画整理事業区域

ブロック番号 116

ロット番号 5

地 積 240.65平方メートル

2 所 在 鹿児島市川上町2751番地36、2751番地30  
6、2751番地334、2751番地336、27  
51番地337 (仮換地鹿児島都市計画事業吉野地区  
土地区画整理事業ブロック番号116、ロット番号5)

家屋 番号 2751番36

種 類 居宅・車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 118.83平方メートル  
2階 18.21平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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, 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】

土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

### 《 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登載されています。)



## 物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市川上町

地 番 2751 番 36

地 目 畑

地 積 316 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地指定地)

所 在 鹿児島都市計画事業吉野地  
区土地区画整理事業区域

ブロック番号 116

ロット番号 5

地 積 240.65 平方メートル

2 所 在 鹿児島市川上町 2751 番地 36、2751 番地 30  
6、2751 番地 334、2751 番地 336、27  
51 番地 337 (仮換地鹿児島都市計画事業吉野地区  
土地区画整理事業ブロック番号 116、ロット番号 5)

家屋 番号 2751 番 36

種 類 居宅・車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 118.83 平方メートル  
2 階 18.21 平方メートル



## 現況調査補充報告書

令和7年9月4日

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 印

上記事件の令和7年7月28日に提出した令和7年(ケ)第38号(物件1・2)現況調査報告書について、下記のとおり回答があった。

記

令和7年8月15日債務者兼所有者から回答の要旨

- 1 物件2には、債務者兼所有者が空き家の状態で、若干の目的外動産を置いて所有占有しています。
- 2 物件2に設置している太陽光発電システム及び蓄電ハイブリッドシステムは、株式会社アプラスのローンで購入し、上記設備には、所有権留保が付されています。
- 3 物件1の境界には、問題や争いはありません。
- 4 上記ローン残高は、金3,200,432円です。
- 5 上記設備の設置に関し、公的機関から補助金は受けていません。

令和7年8月28日株式会社アプラスから回答の要旨。

- 1 物件2に設置している太陽光発電システム及び蓄電ハイブリッドシステムには、当社が所有権留保を付しています。
- 2 上記ローン残高は、金3,200,432円に間違いありません。物件2の所有者が第三者になった場合は、上記所有権留保の扱い等を協議することになります。(なお、現時点では、競売後は留保所有権の放棄の可能性もある。)

執行官の意見

上記回答を受け、物件2に設置している太陽光発電システム及び蓄電ハイブリッドシステムの所有者は、株式会社アプラスであり物件2の所有者と異なる。

令和7年(ケ)第38号  
令和7年6月26日受理  
令和7年7月28日提出

## 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                   |
|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿児島市川上町                                                                                           |
|   | 地 番   | 2751番36                                                                                           |
|   | 地 目   | 畑                                                                                                 |
|   | 地 積   | 316平方メートル                                                                                         |
| 2 | 所 在   | 鹿児島市川上町2751番地36、2751番地306、2751番地334、2751番地336、2751番地337(仮換地鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業ブロック番号116、ロット番号5) |
|   | 家屋 番号 | 2751番36                                                                                           |
|   | 種 類   | 居宅・車庫                                                                                             |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                                                                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 118.83平方メートル<br>2階 18.21平方メートル                                                                 |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 鹿児島市吉野三丁目44番8号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（     ）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「前頁の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| その他の事項         | カーポートが設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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が異なる（ <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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </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>上記の者が空き家の状態で占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | 太陽光発電システムと蓄電池設備が設置されている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 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: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所     支部   平成     年（   ）第     号<br/> 保管開始日   平成   年     月     日 </div> </div> |  |  |
| 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

## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1北側が市道吉野地区166号線に面している。市道であることは鹿児島市道路管理課管理係担当者から陳述を得た。
- 3 物件1の占有状況等について
  - (1) 物件1は、物件2の敷地として使用占有されている。
  - (2) 物件1は、仮換地の対象であり、下記載のとおり、鹿児島市建設局都市計画部吉野区画整理課長より回答を得た。

鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業  
対象地

    - ・ ブロック番号 116
    - ・ ロット番号5
    - ・ 地積240.65㎡

上記対象地の清算及び公図反映を含む終了見込み時期

    - ・ 清算時期 令和9年度から13年度
    - ・ 公図書替え終了 令和9年度末
  - (3) 物件1土地は、鹿児島市農業委員会事務局から売却する場合に買受適格証明書は不要である旨の回答を得ている。
- 4 物件1の境界付近の状況

物件1と隣接する周囲の土地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
  - (1) 物件2は、若干の目的外動産を置いて債務者兼所有者が占有しているものと認定した。
  - (2) 物件2には、太陽光発電システムと蓄電池設備が設置されている。前記設備は、本件債権には含まれていない旨の回答を債権者担当者から得た。。
  - (3) 上記太陽光発電システムと蓄電池設備は、物件2内に鹿児島市への補助金申請書や確認資料が存した。
  - (4) 鹿児島市の環境政策課の担当者から以下の回答を得た。

鹿児島市の太陽光deゼロカーボン促進事業補助金は、設置する建物所有者と太陽光deゼロカーボンの所有者が、同一人である場合に支給される旨の回答を得た。

よって、太陽光発電システムと蓄電池設備の所有者は、債務者兼所有者と認定した。
- 6 債務者兼所有者から物件1・2の占有状況の照会に対し、期限までに回答は無かった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                               |             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                               | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等          |
| 7 年 6 月 2 7 日<br>16 : 00ー16 : 25                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影          |
| 7 年 7 月 1 1 日<br>10 : 00ー10 : 30                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 全戸不在                 |
| 7 年 7 月 1 1 日<br>13 : 30ー13 : 40                                                                                                                                                                                                                        | 当庁          | 債権者会社担当者から電話聴取       |
| 7 年 7 月 1 5 日<br>10 : 00ー10 : 50                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地       | 立会人Aを立ち会わせて、物件2を立入調査 |
| 7 年 7 月 2 2 日<br>9 : 35ー9 : 45                                                                                                                                                                                                                          | 鹿児島市役所      | 道路管理課管理係担当者と面談       |
| 7 年 7 月 2 3 日<br>10 : 25ー10 : 35                                                                                                                                                                                                                        | 鹿児島市役所      | 環境政策課担当者と面談          |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月15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Aを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、物件2に立入調査を実施した。</p> <p>□ 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されてなかったため、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和7年7月11日及び同年7月15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

# A3判をA1判に縮小した

イ 2751-115 ハ 2751-164 ホ 2751-227 ト 2751-229 リ 2751-249 ル 2751-230  
 2751-126 2751-172 2751-241 2751-246 2751-72 つづく



## A3判をA4判に縮小した

ヲ 2751-224  
ワ 2751-287  
カ 2751-286  
コ 2751-289  
ク 2751-290  
ケ 2751-291  
ソ 2751-288  
ツ 2751-173  
ネ 2751-293  
ノ 2751-294  
ハ 2751-295  
ム 2751-296  
リ 2751-175  
ロ 2751-292  
オ 2751-48  
カ 2751-225  
ヤ 2751-338  
マ 2833-3  
ケ 2751-140  
フ 2751-145  
コ 2751-150  
エ 2751-18  
テ 2751-216  
ア 2751-271  
サ 2751-272  
キ 2751-273  
ユ 2751-274  
メ 2751-275  
ミ 2751-148  
シ 2751-283  
ヒ 2751-284  
モ 2751-285  
セ 2751-282  
ス 2751-167  
ソ 2751-40  
イ 2751-311  
ロ 2751-314  
ハ 2751-313  
ニ 2751-312  
ホ 2751-14  
ハ 2751-315  
ト 2751-20  
チ 2751-181  
リ 2751-259  
ヌ 2751-309  
ル 2751-23  
ド 2751-357

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。  
(鹿児島地方司法務局書印)  
令和7年4月11日 宮崎地方司法務局

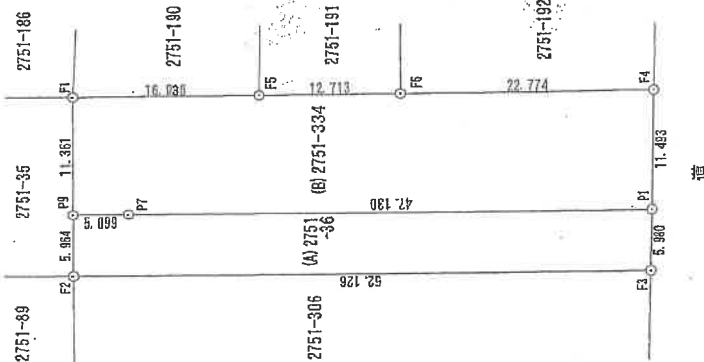
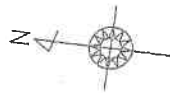
登記官

7

地積測量図

地番 2751-36  
2751-334

土地の所在 鹿児島市川上町



座標求積表

登記簿面積 316.3200000m<sup>2</sup>  
登記簿地積 316.00m<sup>2</sup>  
比率 0.3431053

任意座標

| 地番 | (B) 2751-334 | (A) 2751-36 |                              |                       |
|----|--------------|-------------|------------------------------|-----------------------|
| 点名 | X座標          | Y座標         | $Y_n \times (X_{n+1} - X_n)$ | 座標                    |
| F1 | 516.886      | 393.986     | 5945.642726                  | 11-361                |
| P9 | 515.209      | 382.749     | -2573.604276                 | 5-099                 |
| P7 | 510.162      | 383.475     | -19333.710475                | 47-130                |
| P1 | 463.488      | 390.015     | -17618.147595                | 41-493                |
| F4 | 464.989      | 401.410     | 9652.304860                  | 22-774                |
| F5 | 487.534      | 393.185     | 13987.840365                 | 12-713                |
| F6 | 500.118      | 396.378     | 11534.516408                 | 16-938                |
| 面積 | 597.4212555  | 地積          | 1196.842513                  | 597.42 m <sup>2</sup> |

登記簿面積 505.8800000m<sup>2</sup>  
登記簿地積 505.00m<sup>2</sup>  
比率 0.8565947

※ 登記簿面積合計 909.4581035m<sup>2</sup>  
※ 登記簿地積合計 921.00m<sup>2</sup>  
※ 登記簿面積合計 922.000000m<sup>2</sup>

本測量図は、測量施行者が保管している実測図(現況公園図)を  
に基づいて作成されたものであることを確認した。  
令和4年6月9日  
鹿児島市計画課測量課  
執行者 鹿児島市  
代表者 鹿児島市長 下 鶴  
大塚 高太郎

作成者

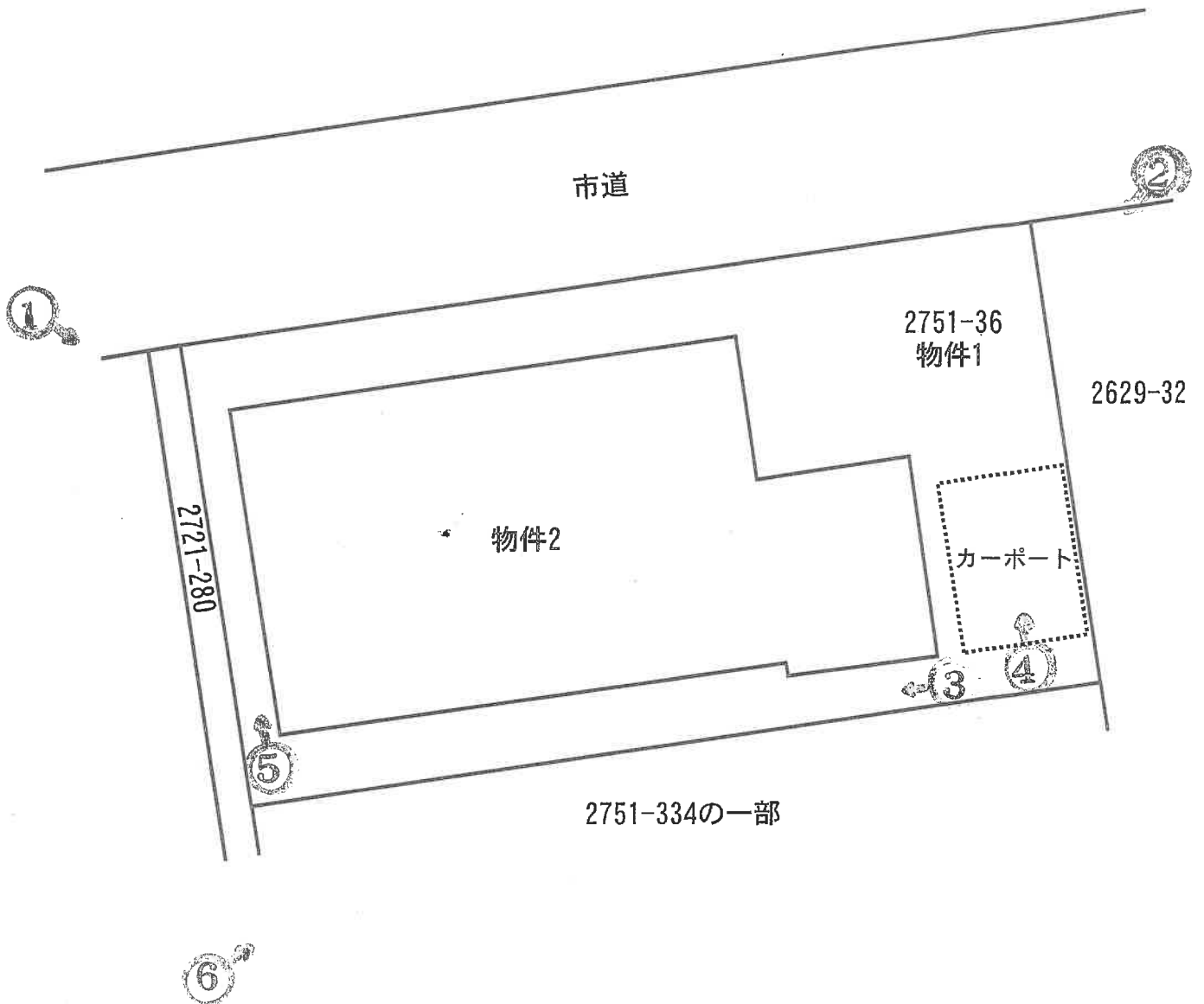
申請人

縮尺

500

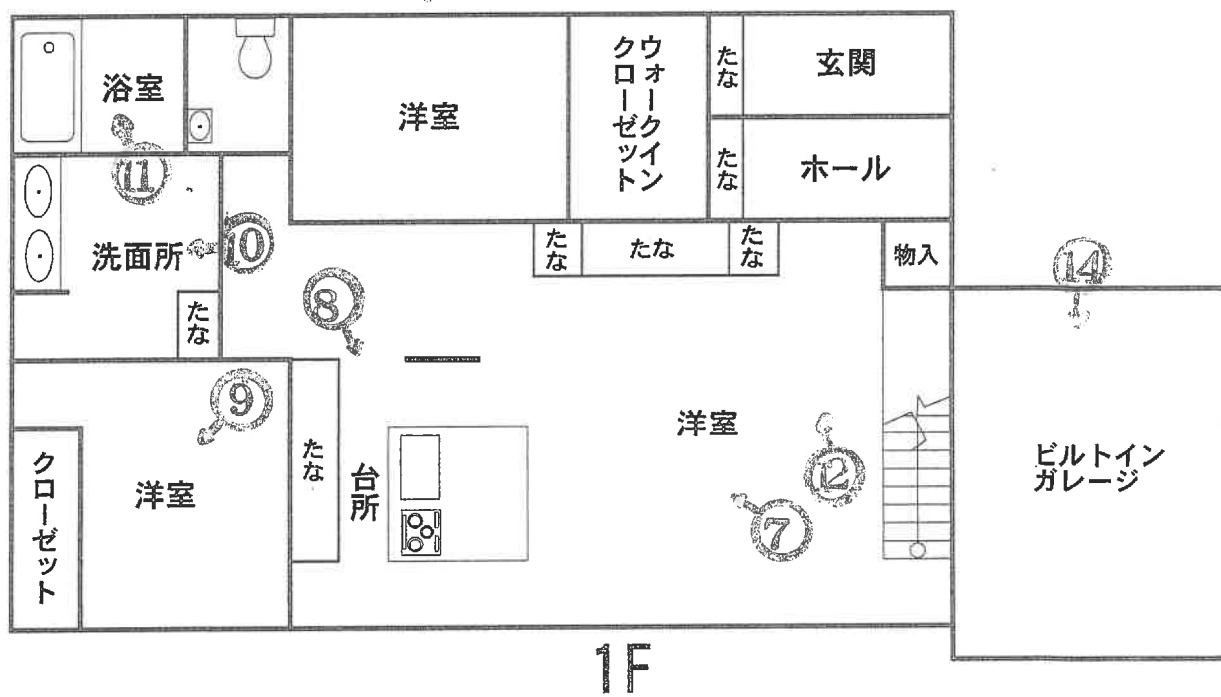
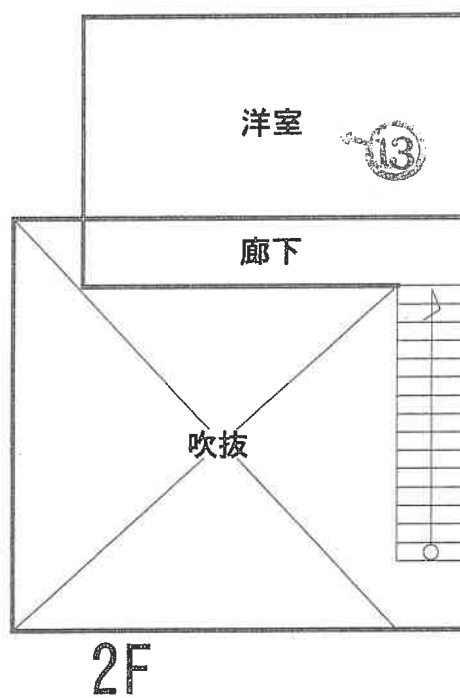
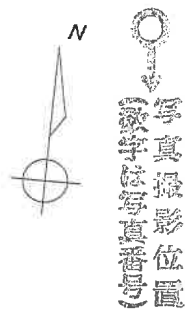


# 土地建物位置関係図



※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



※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

物件 2

写真 2



物件 1

物件 2

写真 3

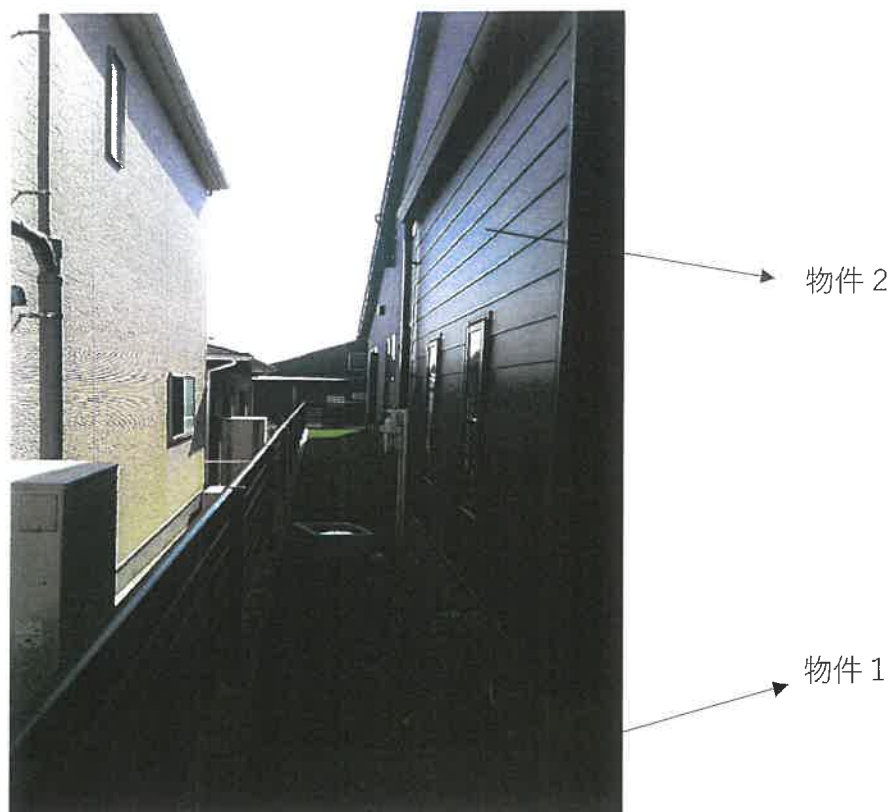


写真 4



写真 5



物件 2

物件 1

写真 6



物件 2

物件 1

写真 7

物件 2 1 階内部状況



写真 8

物件 2 1 階内部状況



写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 1 0

物件 2 1 階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況



写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



写真 1 3

物件 2 2 階内部状況



写真 1 4

物件 2 車庫内部状況



|             |      |
|-------------|------|
| 令和 7年（ケ）第   | 38号  |
| 令和 7年 7月11日 | 現地調査 |
| 令和 7年 7月15日 | 現地調査 |
| 令和 7年 7月26日 | 評 価  |
| 令和 7年10月27日 | 提 出  |

鹿児島地方裁判所 御中

## 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
中村 真悟

令和7年7月26日付けの評価書について別紙のとおり補充する。

1. 1頁「第1 評価額」の一括価格を「金24,790,000円」と修正。  
内訳価格・物件1（土地）を「金6,700,000円」と修正。  
内訳価格・物件2（建物）を「金18,090,000円」と修正。
2. 6頁「②建物価格（物件2） エ 現価率」に「なお、太陽光発電システム、蓄電池設備にはローン会社によって所有権留保が付されているが、当該留保所有権を放棄する可能性がある。またローン残高が存する。これらの所有権帰属の不確実性、ローン残高清算の可能性については市場性修正において考慮する。」を追加。
3. 7頁「②内訳価格及び一括価格 エ 市場性修正」における物件1の市場性修正率を「▲10 0.9」から「▲5 0.95」へ修正。物件2の市場性修正として「太陽光発電システム及び蓄電池の所有権帰属の不確実性、ローン残高清算の可能性 ▲10 0.9」を追加。

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 24,790,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 6,700,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 18,090,000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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 66,500               | 1.02          | 240.65         | 0.95      |                 | 15,507,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-52

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $67,400\text{円}/\text{㎡} \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/103 = 66,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.01 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.03 \quad 100/103$

イ 個別格差：方位±0 カーポート+2  $1.00 \times 1.02 = 1.02$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------|
| 2  | 191,000             | 137.04             |                 | 0.89     | 23,295,000             |

ア 再調達原価：191,000円/㎡（太陽光発電システム、蓄電池設備を含む）

イ 現況延床面積：137.04㎡

エ 現 価 率

経過年数3年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数22年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。なお、太陽光発電システム、蓄電池設備にはローン会社によって所有権留保が付されているが、当該留保所有権を放棄する可能性がある。またローン残高が存する。これらの所有権帰属の不確実性、ローン残高清算の可能性については市場性修正において考慮する。

・ 現価率 =  $[\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}22.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})] \times (1-\text{観察減価}0\%) = 0.89$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|------------------------|
| 1  | 15,507,000        | 0.35 法定地上権    | 5,427,000              |

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35%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 15,507,000          | -5,427,000                      |                     | 0.95               | 0.70                | 6,700,000                 |
| 2        | 23,295,000          | +5,427,000                      | 1.00                | 0.90               | 0.70                | 18,090,000                |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 24,790,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 清算金徴収の可能性を含む将来における不確定要素▲5 0.95

物件2 太陽光発電システム及び蓄電池の所有権帰属の不確実性、  
ローン残高清算の可能性▲10 0.9

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。

令和 7年（ケ）第 38号  
令和 7年 7月11日 現地調査  
令和 7年 7月15日 現地調査  
令和 7年 7月26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 26,450,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 6,350,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 20,100,000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き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<br>地目<br>地積                | 鹿児島市川上町<br>2751番36<br>畑<br>316㎡                                                                                                                                                            | 宅地<br>240.65㎡ |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 鹿児島市川上町2751番地36、<br>2751番地306、2751番地334、<br>2751番地336、2751番地337（<br>仮換地鹿児島都市計画事業吉<br>野地区土地区画整理事業ブロ<br>ック番号116、ロット番号5）<br>2751番36<br>居宅・車庫<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階<br>建<br>1階 118.83㎡<br>2階 18.21㎡ |               |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                                                                                                                                                                                            |               |
| <p>①物件1土地は、鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業施行地内に存し、以下の通り仮換地が指定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の宅地：川上町2751-36 登記地積：316㎡（基準地積：316.32㎡）</li> <li>・仮換地：ブロック番号116 ロット番号5 仮換地地積：240.65㎡</li> <li>・仮換地指定の効力発生の日 令和4年7月7日</li> <li>・使用し、または収益することができる日 令和4年7月7日</li> </ul> <p>②令和8年度に換地処分の予定。</p> <p>③清算期間の見込み時期は令和9年度から13年度。</p> <p>④公図書替終了の見込み時期は令和9年度末。</p> <p>⑤以上から本件においては、仮換地を基準として評価を行う。</p> <p>⑥清算金については換地処分の広告の翌日において確定する（土地区画整理法104条8項）。従って、換地処分前には、清算金の有無及び金額は不明であり、徴収の可能性がある。</p> |                                |                                                                                                                                                                                            |               |

#### 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日豊本線「竜ヶ水駅」の北西方約3.3km、「増田建築前」バス停の南西方約190m、川上小学校の北東方約1.8km。（いずれも直線距離、別添位置図参照）                                                   |                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 鹿児島市役所吉野支所の北方約2km付近に存する住宅地域。土地区画整理事業進捗中の地域で区画整然としている。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<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                                                                                    | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 240.65㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約20.6m<br>奥行 : 約11.6m<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : 概ね平坦<br>高低差 : 接面道路より0～0.5m程度高い<br>接面道路との関係 : 中間画地 |                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 北方で幅員約5mの舗装市道（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、空地。                                                                                              |                                          |
| 供給処理施設                                                          | 上水道 : あり<br>ガス配管 : あり<br>下水道 : あり                                                                                                |                                          |
| 土 壌 汚 染 の<br>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 | <p>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。</p> <p>②物件1土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。<br/>(鹿児島市教育委員会にて確認)</p> <p>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。</p> <p>④隣接地との間には0.5m～1.5m程度の高低差が存する。</p> <p>⑤カーポートが存する。</p> <p>⑥登記の地目は畑であるが、買受適格証明書は不要であるとのことであった。</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | <div> <div>建築年月日(登記記載)</div> <div>令和 4年12月 2日新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>約3年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>22年</div> </div>                                                                                                                                                                                                                               |
| 仕 様                              | <div> <div>構 造</div> <div>木造</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>合金メッキ</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>サイディング等</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>ビニールクロス等</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>ビニールクロス等</div> </div> <div> <div>床</div> <div>フローリング等</div> </div> <div> <div>設 備</div> <div>電気・水道等</div> </div> <div> <div>その他</div> <div>太陽光発電システム、蓄電池設備</div> </div> |
| 床面積（現況）                          | <div>1階 118.83㎡</div> <div>2階 18.21㎡</div> <div>計 137.04㎡</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 現 況 用 途 等                        | <div>階 層 : 2階建</div> <div>現況用途: 居宅</div> <div>間取り : 「建物間取図」参照</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等                              | <div>使用資材: 普通</div> <div>施 工: 普通</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 保守管理の状態                          | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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                          | <div>①調査時点において雨漏り箇所は確認できなかった。</div> <div>②シロアリ被害については不明。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。</div> <div>③ビルトインガレージは屋内からの出入りはできない。</div> <div>④ビルトインガレージ入口部分の木材のシートが一部剥がれている。なお、剥がれは些少であるため、減価の対象とはしない。</div>                                                                                                                                                                           |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 66,500               | 1.02          | 240.65         | 0.95      |                 | 15,507,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-52

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,400\text{円/㎡} & \times & 101.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 66,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.01 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.03 \quad 100/103$$

イ 個別格差：方位±0 カーポート+2  $1.00 \times 1.02 = 1.02$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------|
| 2  | 191,000             | 137.04             |                 | 0.89     | 23,295,000             |

ア 再調達原価：191,000円/㎡（太陽光発電システム、蓄電池設備を含む）

イ 現況延床面積：137.04㎡

エ 現 価 率

経過年数3年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数22年、  
耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}22.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})) \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.89 \end{aligned}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 15,507,000        | 0.35          | 法定地上権 | 5,427,000              |

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35%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 15,507,000          | -5,427,000                      |                     | 0.90               | 0.70                | 6,350,000                 |
| 2        | 23,295,000          | +5,427,000                      |                     | 1.00               | 0.70                | 20,100,000                |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 26,450,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 清算金徴収の可能性を含む将来における不確定要素▲10 0.9

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-52

所 在：鹿児島市吉野町3037番10外

地 目：宅地

価 格：67,400円/㎡

位 置：鹿児島駅 7.2km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北 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：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 10,396,080円

物件2 10,152,475円

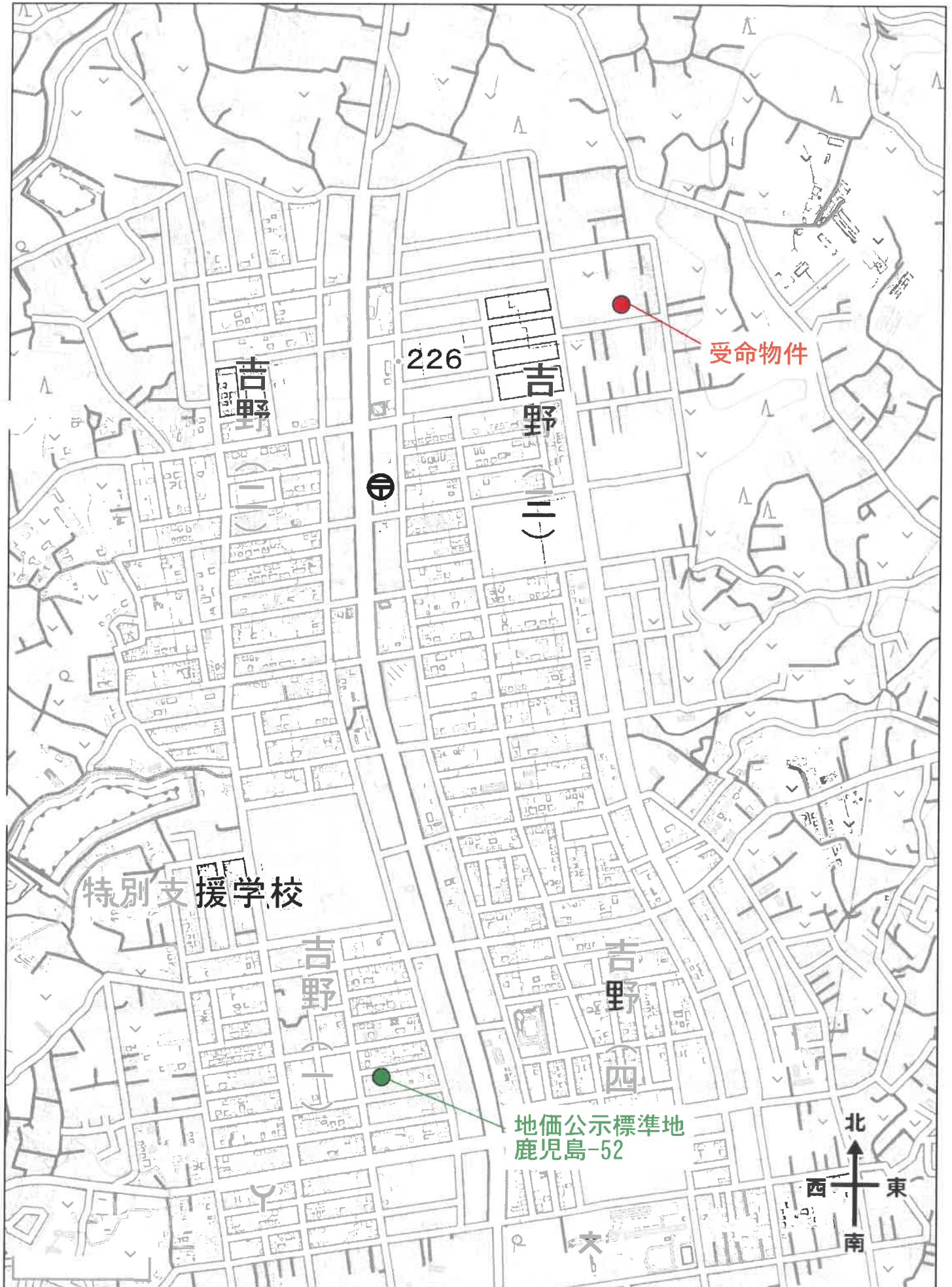
## 第7 附属資料

- 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



# 公図写し

|    |          |
|----|----------|
| ヲ  | 2751-224 |
| ワ  | 2751-287 |
| カ  | 2751-286 |
| コ  | 2751-289 |
| タ  | 2751-290 |
| レ  | 2751-291 |
| ソ  | 2751-288 |
| ツ  | 2751-173 |
| ネ  | 2751-293 |
| ナ  | 2751-294 |
| ラ  | 2751-295 |
| ム  | 2751-296 |
| ウ  | 2751-175 |
| ノ  | 2751-292 |
| オ  | 2751-48  |
| ク  | 2751-225 |
| ヤ  | 2751-338 |
| マ  | 2833-3   |
| ケ  | 2751-140 |
| フ  | 2751-145 |
| コ  | 2751-150 |
| エ  | 2751-18  |
| テ  | 2751-216 |
| ア  | 2751-271 |
| サ  | 2751-272 |
| キ  | 2751-273 |
| ユ  | 2751-274 |
| メ  | 2751-275 |
| ミ  | 2751-148 |
| シ  | 2751-283 |
| ヒ  | 2751-284 |
| モ  | 2751-285 |
| セ  | 2751-282 |
| ス  | 2751-167 |
| ン  | 2751-40  |
| イ  | 2751-311 |
| ロ  | 2751-314 |
| ハ  | 2751-313 |
|    | 2751-312 |
|    | 2751-14  |
| イハ | 2751-315 |
| イト | 2751-20  |
| イチ | 2751-181 |
| イリ | 2751-259 |
| イヌ | 2751-309 |
| イル | 2751-23  |
| イフ | 2751-357 |

地積測量図写し

登記年月日：令和4年6月9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。  
(鹿児島地方方法務局管理)  
令和7年4月11日 宮崎地方方法務局

登記証

地積測量図

地番 2751-36  
2751-334  
土地の所在 鹿児島市川上町

座標求積表

| 任意座標 | 地番 | (A) 2751-36 | X座標         | Y座標     | $Y_n * (X_{n+1} - X_n - 1)$ | 距離     |
|------|----|-------------|-------------|---------|-----------------------------|--------|
|      | P9 |             | 515.209     | 382.749 | 1594.532334                 | 5.964  |
|      | F2 |             | 514.328     | 376.850 | -19785.378700               | 52.126 |
|      | F3 |             | 462.707     | 384.086 | -19526.932240               | 5.980  |
|      | P1 |             | 463.488     | 390.015 | 18508.161825                | 47.130 |
|      | P7 |             | 510.162     | 383.475 | 19833.710475                | 5.099  |
| 面積   |    |             | 312.0468470 | 地積      | 624.03694                   |        |
|      |    |             |             | 登記簿面積   | 316.32000000㎡               |        |
|      |    |             |             | 登記簿地積   | 316.00㎡                     |        |
|      |    |             |             | 比率      | 0.3431053                   |        |

任意座標

| 任意座標 | 地番 | (B) 2751-334 | X座標         | Y座標     | $Y_n * (X_{n+1} - X_n - 1)$ | 距離     |
|------|----|--------------|-------------|---------|-----------------------------|--------|
|      | F1 |              | 516.886     | 383.988 | 5945.642726                 | 11.361 |
|      | P9 |              | 515.209     | 382.749 | -2573.604276                | 5.099  |
|      | P7 |              | 510.162     | 383.475 | -19833.710475               | 47.130 |
|      | P1 |              | 463.488     | 390.015 | -17618.147595               | 11.493 |
|      | F4 |              | 464.989     | 401.410 | 9652.304860                 | 22.774 |
|      | F6 |              | 487.534     | 398.185 | 13987.840865                | 12.713 |
|      | F5 |              | 500.118     | 396.379 | 11634.516408                | 16.938 |
| 面積   |    |              | 597.4212565 | 地積      | 1194.842513                 |        |
|      |    |              |             | 登記簿面積   | 605.68000000㎡               |        |
|      |    |              |             | 登記簿地積   | 605.00㎡                     |        |
|      |    |              |             | 比率      | 0.6588947                   |        |

求積差合計 809.4681035㎡  
登記簿面積合計 921.00㎡  
登記簿面積合計 922.000000㎡



本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公園閉鎖図)に基づいて作成されたものであることを確認した。

作成者

申請人

縮尺 1/500

※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

家屋番号  
2751番36

建物図面

建築物の所在  
鹿児島市川上町2751番地36、2751番地306、  
2751番地334、2751番地336、2751番地337  
(仮換地 鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業  
ブロック番号 116、ロット番号 5)

作成者

申請人

縮尺  
1/500

各階平面図

1階

2階

求積表

求積表

合計  
床面積  
118.83 m<sup>2</sup>

合計  
床面積  
18.21 m<sup>2</sup>

縮尺  
1/250

2751-89

2751-35

2751-186

2751-190

2751-337

2751-336

2751-334

2751-36

2751-306

2751-305

2751-191

2751-192

2751-338

道路

物件2

1.8

0.9

116、ロット番号 5

2751-186

2751-190

2751-337

2751-336

2751-334

2751-36

2751-306

2751-305

2751-191

2751-192

2751-338

道路

物件2

1.8

0.9

116、ロット番号 5

登記年月日：令和4年12月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年4月11日

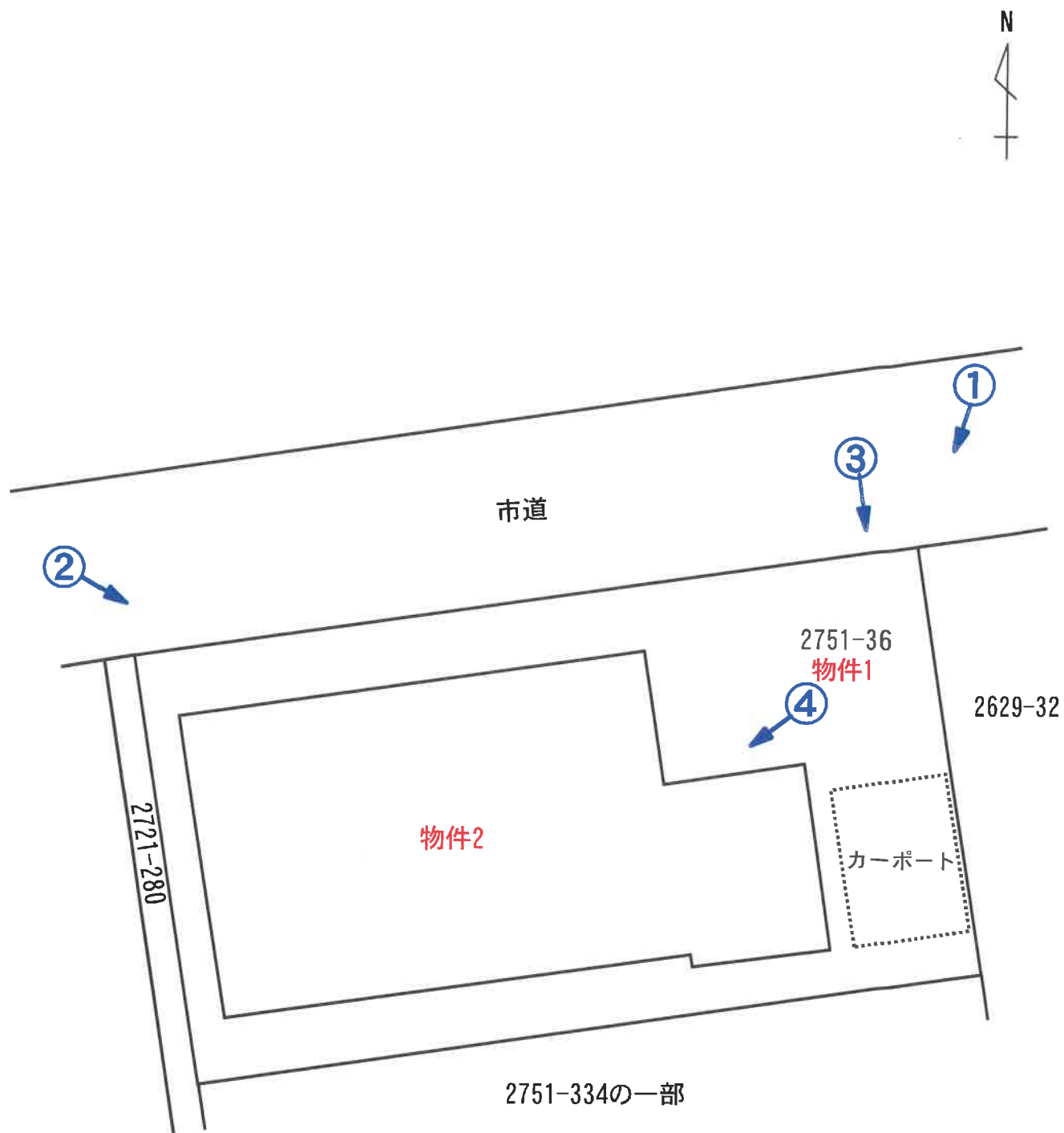
宮崎地方務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：13-3

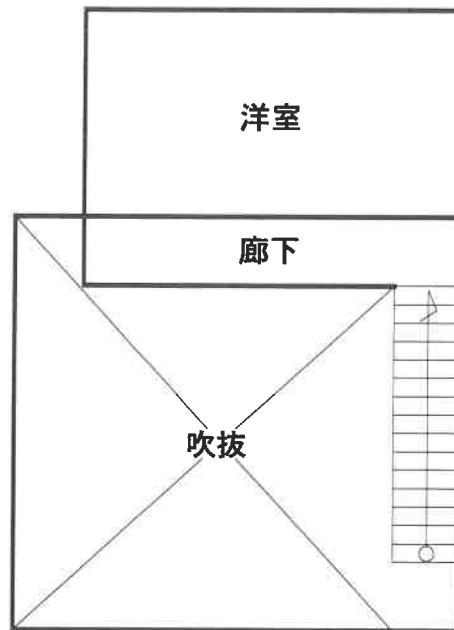
# 土地建物位置関係図



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



2F



1F

※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

北東方より



写真 ②

北西方より



## 現況写真



写真 ③

東方境界付近



写真 ④

ビルトイン  
ガレージ入口