

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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 1 4 日から 令和 8 年 1 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 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 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	7,060,000 5,648,000	一括	1,412,000	64,219	15,598
1	2,310,000				
2	190,000				
3	20,000				
4	10,000				
5	340,000				
6	4,190,000				



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 4 8
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 0 9 平方メートル

2 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 5 0
地 目 宅地
地 積 5 0 . 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

3 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 9 0
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 4 3 平方メートル

持分 3 分の 1

4 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 1 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 3 1 平方メートル



物 件 目 録

持分 3 分の 1

5 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 1 5 0
地 目 宅地
地 積 9 1 . 0 8 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

6 所 在 鹿児島市小原町 4 1 6 7 番地 4 8
家屋 番号 4 1 6 7 番 4 8
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者である亡A相続財産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

・隣地(地番4167番45、4167番10、4167番152)との境界が不明確である。

・売却対象外の土地(地番4167番10)を通行のため利用している。

【物件番号2～5】

・本件土地は通路(私道)として利用されている。

《 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 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 4 8
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 0 9 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 5 0
地 目 宅地
地 積 5 0 . 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

3 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 9 0
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 4 3 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

4 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 1 1 4
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 3.31平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

5 所 在 鹿児島市小原町

地 番 4167番150

地 目 宅地

地 積 91.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

6 所 在 鹿児島市小原町4167番地48

家屋 番号 4167番48

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和6年(ケ)第83号
令和7年9月9日受理
令和7年10月1日提出

現況調査報告書（再）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市小原町
 地 番 4 1 6 7 番 4 8
 地 目 宅地
 地 積 1 8 3 . 0 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 鹿児島市小原町
 地 番 4 1 6 7 番 5 0
 地 目 宅地
 地 積 5 0 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1
 共有者 B 持分 9 分の 1
 共有者 C 持分 9 分の 1

3 所 在 鹿児島市小原町
 地 番 4 1 6 7 番 9 0
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1
 共有者 B 持分 9 分の 1
 共有者 C 持分 9 分の 1

4 所 在 鹿児島市小原町
 地 番 4 1 6 7 番 1 1 4



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 3.31 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

共有者 B 持分 9 分の 1

共有者 C 持分 9 分の 1

5 所 在 鹿児島市小原町

地 番 4167 番 150

地 目 宅地

地 積 91.08 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

共有者 B 持分 9 分の 1

共有者 C 持分 9 分の 1

6 所 在 鹿児島市小原町 4167 番地 48

家屋 番号 4167 番 48

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.00 平方メートル
2 階 48.00 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市小原町16番9-2号		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2～5） ☐ （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（共）有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所（共）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	物件2～5は共有私道として利用されている。 件外物件として物件5上に電柱が存する。		
建物	物件6		
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（共）有者ら ☐ 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 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
B	1 私は本件競売事件において当事者となっているのですが、私は本年6月に相続放棄の手続をしています。 2 私は、被相続人とは長く連絡を取り合っていなかったこともあり、現地の状況は分かりません。

執行官の意見

(物件 1 ～ 5 関係)

- 1 本件土地は物件 1 が物件 6 の建物の敷地として利用されており、物件 2 ～ 5 はいずれも共有私道として利用されている。
- 2 物件 1 の土地は雑草が繁茂しており、長期間人の出入りがなく、また、手入れされることなく放置されている様子が窺われた。
- 3 物件 1 の土地には、被相続人のものと思われる車両が放置されていた(写真 3)。

(物件 6 関係)

- 1 物件内部の状況から、本件共有者らの被相続人が死亡した後は、空き家の状態であると思われる。
- 2 本件共有者らに対し事務連絡を送付したが、A 及び C からはなんら応答がなく、陳述を得ることはできなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月9日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付
7年9月19日 13:50-14:00	執行官室 (電話)	Bから聴取
7年9月25日 11:20-12:10	物件所在地	立入調査
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
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。

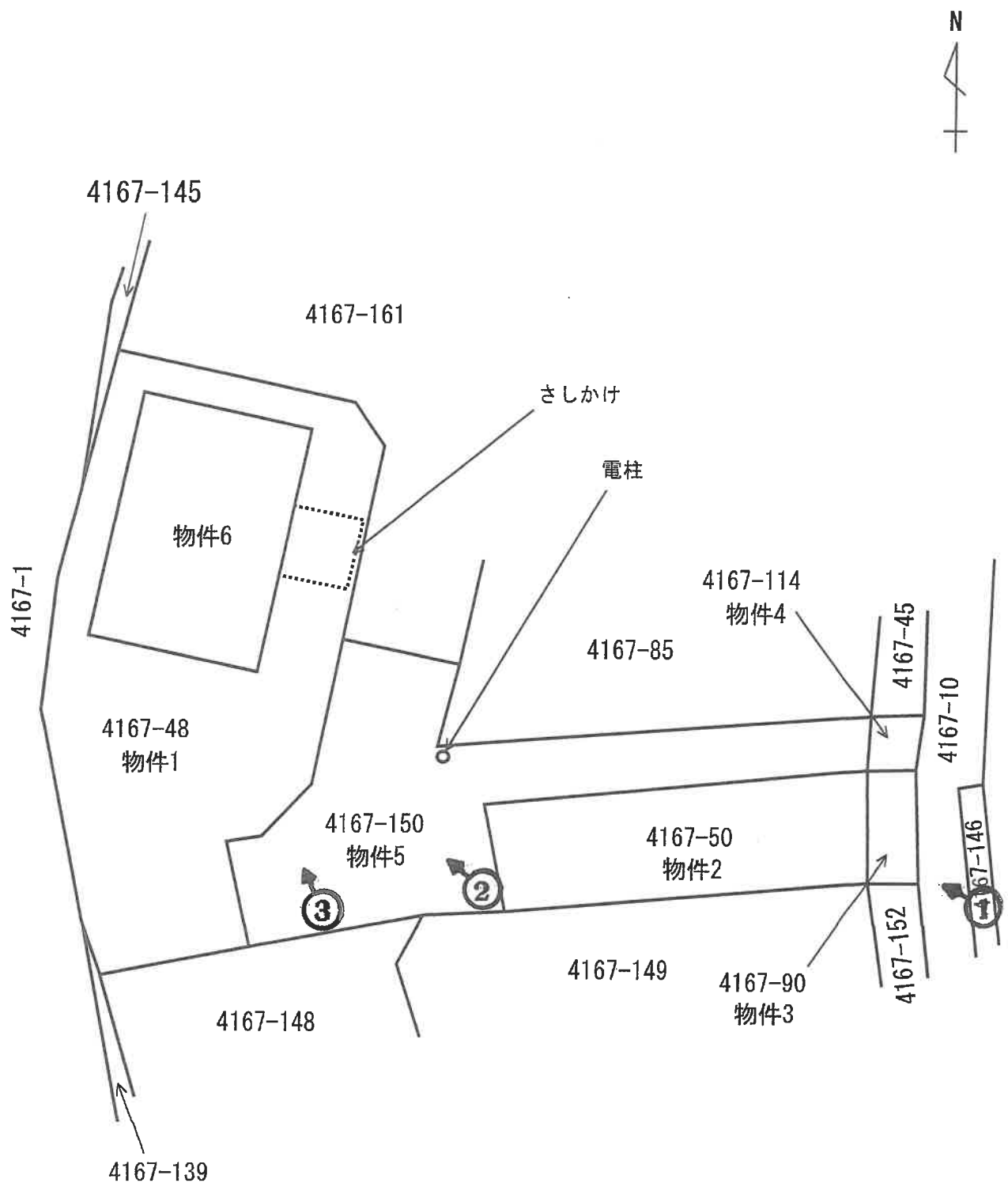
☒ 令和7年9月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



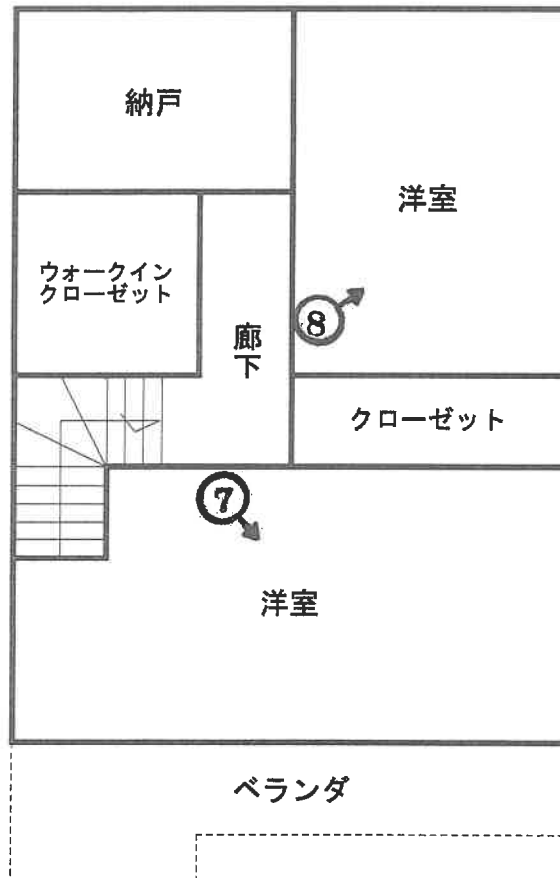
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

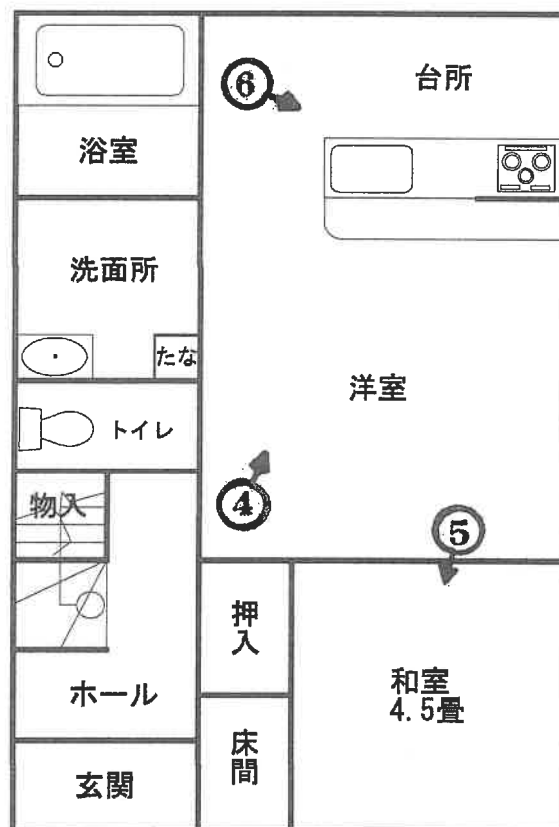
(物件 6)



2F



1F



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(7 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4 本件建物内部(1階)



写真5



写真6



写真7 本件建物内部(2階)



写真8



(11枚目)

令和6年(ケ)第83号
令和6年12月10日受理
令和7年1月15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 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 4 8
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 0 9 平方メートル
所有者 A

2 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 5 0
地 目 宅地
地 積 5 0 . 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 9 0
地 目 公衆用道路
地 積 6 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 鹿児島市小原町
地 番 4 1 6 7 番 1 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 鹿児島市小原町

地 番 4167番150

地 目 宅地

地 積 91.08平方メートル

共有者 A 持分3分の1

6 所 在 鹿児島市小原町4167番地48

家屋 番号 4167番48

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 48.00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	鹿児島市小原町16番9-2号	
土地	物件1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2～5) ☐ (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(共)有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件1)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	物件2～5は共有私道として利用されている。 件外物件として物件5上に電柱が存する。	
建物	物件6	
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異なる(☐ 主である建物 ☐ 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
本件所（共）有者	1 本件建物について雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 2 ドアの建て付けが悪くスムーズに開閉できない所があります。 3 内壁にドアノブをぶつけてできた穴が空いている箇所があります（写真8）。 4 照明のスイッチのカバーがない状態のままとなっていますが、自分で補修するつもりで部材は購入しているのですが、なかなか作業出来ないでいます（写真9）。 5 私は足が悪いため、あまり手入れが行き届いていません。 6 本件土地が接面する道路は私道ですが、通行の関係で今までに問題が生じたことはありません。 7 本件土地の境界の関係で近隣所有者と揉め事が生じたことはありません。 8 本件建物が存する物件1は崖に接しており、本件建物建築時には鹿児島県の急傾斜地崩壊対策工事（写真5）が終わっていましたが、その後に土砂災害特別警戒区域に指定されました。
鹿児島市道路管理課担当者	1 物件3及び物件4が接面する4167-10の土地は、南側で鹿児島市が管理する里道に接面しています。

執行官の意見

(物件1～5関係)

- 1 本件土地は物件1が物件6建物の敷地として利用されており、物件2～5はいずれも共有私道として利用されている。
- 2 物件3及び4と隣接する売却対象外の土地との境界は外観上不明瞭である。
- 3 物件3及び4が接面する道路（登記簿上4167-10の土地は私人等が共有する公衆用道路である。）は私道であり、当該私道は鹿児島市道路管理課によると鹿児島市が管理する里道に接面している。なお、本件所有者によると、今までに当該私道の利用に関して問題が生じたことはないとのことであり、現地の状況から本件所有者と同様に持分を有することなく当該私道を通路として利用している者が一定数いるものと思われる。

(物件6関係)

- 1 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害の跡は見当たらなかった。
- 2 建具の建て付けが悪く、ドアの開閉がスムーズに行えない箇所があった。
- 3 内壁の損傷（写真8）や建具の破れ（写真7）等があった。また、全体的に管理状態は良好とは言えず、クロスの汚損等が見られた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 2 月 1 0 日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
6 年 1 2 月 2 0 日 12 : 15 - 12 : 35	物件所在地	物件確認
6 年 1 2 月 2 3 日 9 : 50 - 11 : 00	物件所在地	立入調査、本件所（共）有者と面談
7 年 1 月 1 0 日 9 : 15 - 9 : 25	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（4 1 6 7 番 1 0）、公図交付申請
7 年 1 月 1 0 日 10 : 05 - 10 : 15	執行官室 （電話）	鹿児島市道路管理課担当者から聴取
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。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在地	鹿児島市小原町					地番	4167番48		
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28年3月				備付年月日 (原図)	平成29年11月17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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年8月6日

福岡法務局

請求番号：30-1

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿児島県地方税务局管轄)

令和6年8月6日

福岡税务局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

469639

各階平面図

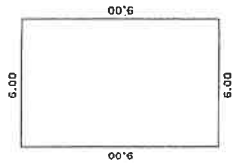
建物図面
各階平面図

家屋番号
4167番48

建物の所在
鹿児島市小原町4167番地48

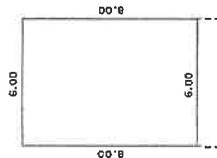
平成18年2月20日登記

1 階

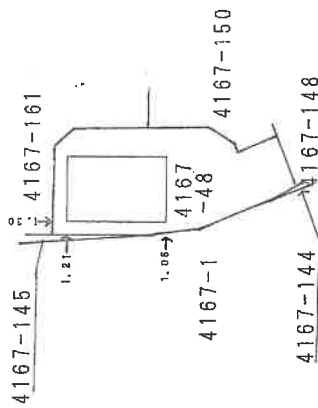
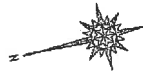


求積表
6.00 × 9.00 = 54.0000
床面積 54.00 m²

2 階



求積表
6.00 × 8.00 = 48.0000
床面積 48.00 m²



作製者

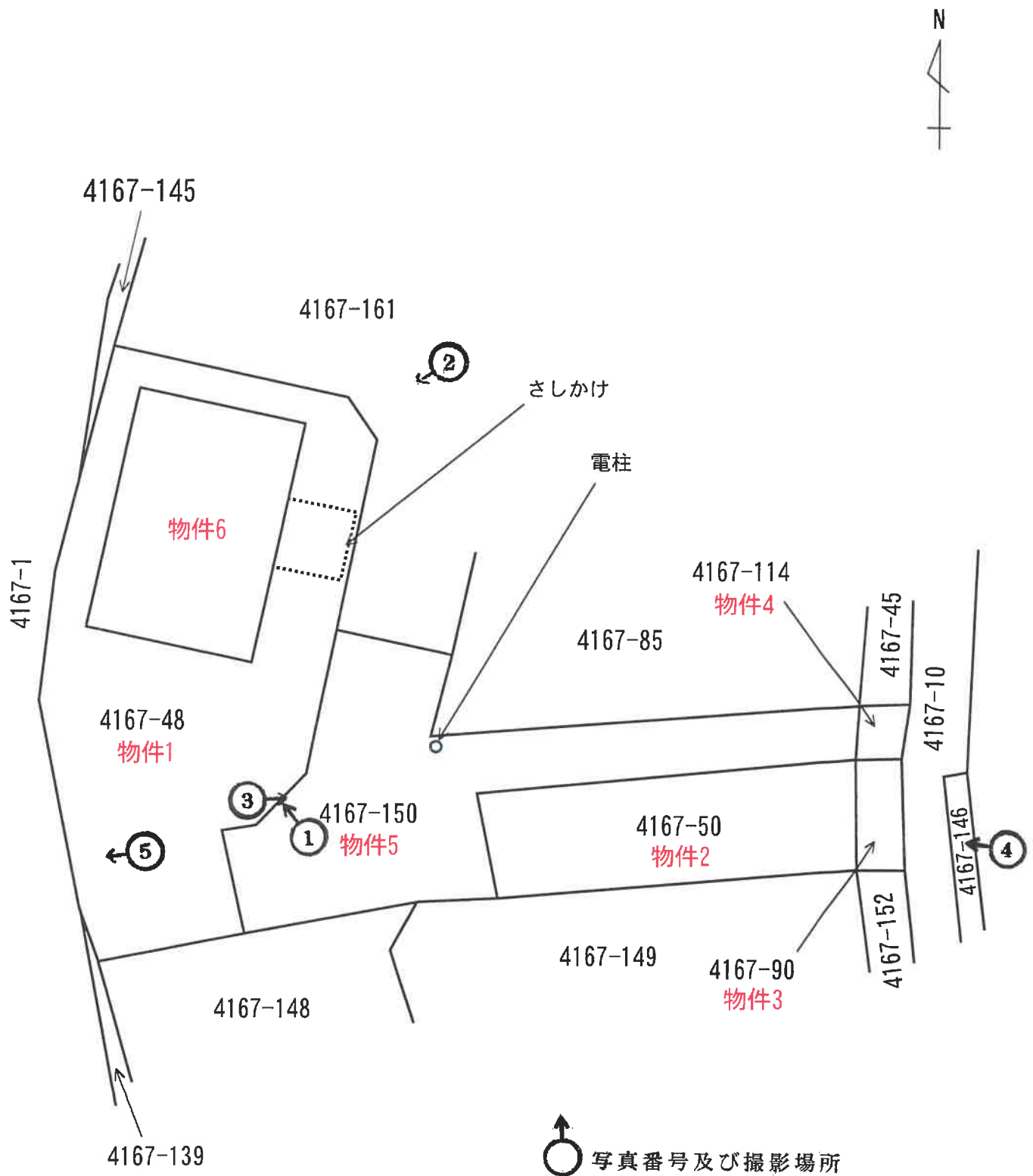
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鹿児島県土地
用紙)

土地建物位置関係図



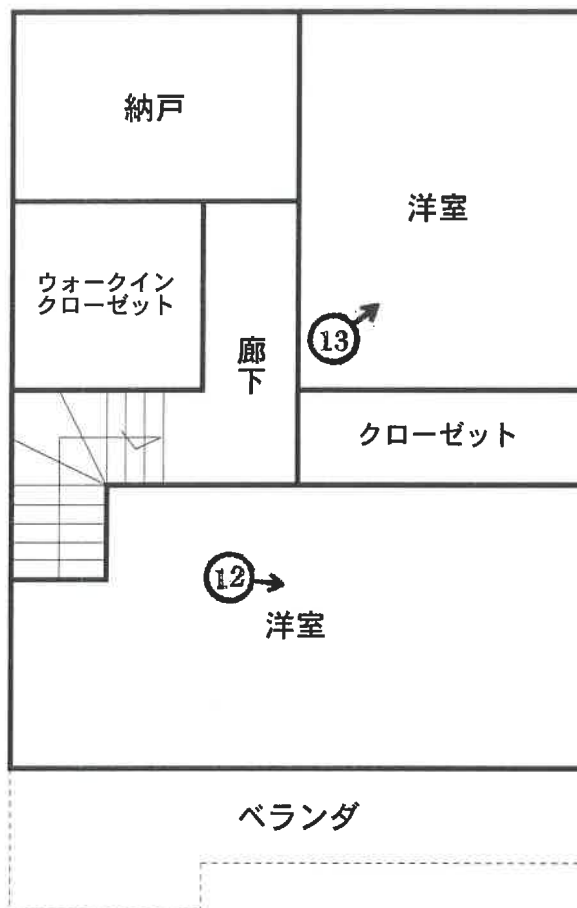
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(8 枚目)

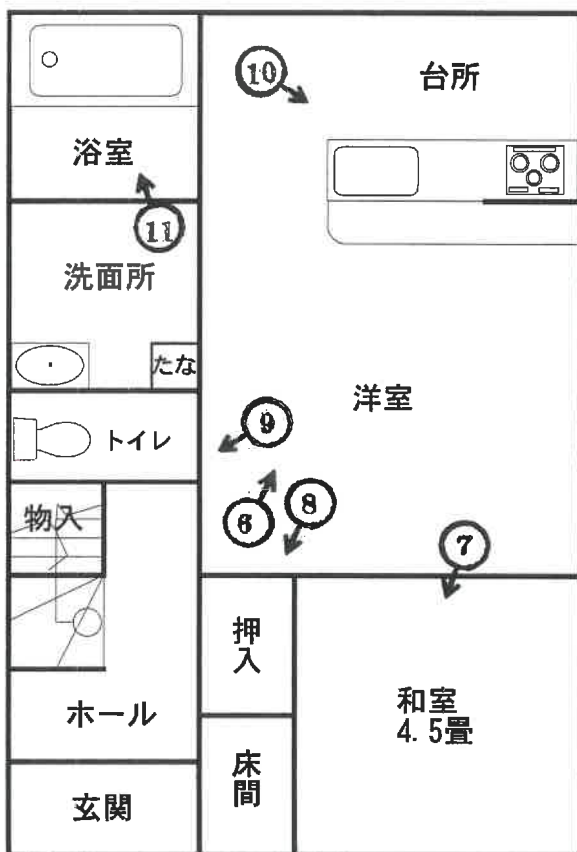
建物間取図 (物件 6)



2F



1F



※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6

物件5



写真2

物件1

物件6



(10枚目)

写真3

本件土地



写真4 赤点線は境界付近の線

本件土地

物件6

4167-10



(11枚目)

写真5



写真6 物件6内部(1階)



(12枚目)

写真7

建具の破れ



写真8

内壁の損傷



写真9



写真10



(14枚目)

写真11



写真12 物件6内部(2階)



(15枚目)

写真13



令和 6年（ケ）第 83号
令和 6年12月23日 現地調査
令和 7年 1月15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 7, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 4, 1 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5・6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	鹿児島市小原町 4167番48 宅地 183.09㎡	
2	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市小原町 4167番50 宅地 50.38㎡ 3分の1	公衆用道路
3	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市小原町 4167番90 公衆用道路 6.43㎡ 3分の1	
4	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市小原町 4167番114 公衆用道路 3.31㎡ 3分の1	
5	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市小原町 4167番150 宅地 91.08㎡ 3分の1	公衆用道路
6	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	鹿児島市小原町4167番地48 4167番48 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.00㎡ 2階 48.00㎡	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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, 2, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	JR指宿枕崎線「宇宿駅」の北西方約1.3km、「歯学部前」バス停の南西方約270m、東谷山小学校の北方約470m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所谷山支所の北東方約2.7km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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域 急傾斜崩壊危険区域、砂防指定地
画 地 条 件	地積 : 334.29m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約11.5m（物件1） 奥行 : 約9.5m（物件1） 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1土地は東方で幅員約6mの舗装私道（物件2～5土地、建築基準法上の道路ではない）に接面。なお、当該私道は東方にて別の私道（物件3、4土地を含む幅員約4m、建築基準法上の道路ではない）へと至る。	
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 ガス配管：あり（引込管が敷地内で止めてある） 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 6 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 ～ 5 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 ～ 5 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物件 1 ～ 5 土地は土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜崩壊危険区域、砂防指定地に指定されている箇所を含む。 ⑤西方隣接地（4167-1、4167-139、4167-145）と物件 1 ～ 5 土地との間には2mを超える高低差（物件 1 ～ 5 土地が低い）があり、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る。再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。 ⑥物件 1 土地は建築基準法上の道路に接面しておらず、再建築等に際しては、建築基準法第43条2項2号の許可を要する可能性がある。 ⑦供給処理施設の接続に当たっては他人地である私道を経由している可能性がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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18年 2月14日新築 約19年 約 6年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 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 54.00㎡ 2階 48.00㎡ 計 102.00㎡	
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: 普通 施 工: 普通	
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調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、物件6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さしかけが存するが特段の市場価値はないものと判断した。 ⑤クロスの汚損が見られる。 ⑥内壁に損傷が見られた。 ⑦建具の建て付けが悪く、一部で損傷も見られた。
---------	--

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, 2, 3, 4, 5）

更地価格を算出し、物件1土地については建付減価を行って建付地価格等を求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	46,700	0.78	183.09	0.95		6,335,000
2	46,700	0.50	50.38		$\frac{1}{3}$	392,000
3	46,700	0.50	6.43		$\frac{1}{3}$	50,000
4	46,700	0.50	3.31		$\frac{1}{3}$	25,000
5	46,700	0.50	91.08		$\frac{1}{3}$	708,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-40

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 68,800\text{円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/143 & = & 46,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.02 \times 1.00 \times 1.40 \times 1.00 = 1.43 \quad 100/143$$

イ 個別格差：物件1 方位+3 形状▲5 高低差、土砂災害特別警戒区域等▲20
 $1.03 \times 0.95 \times 0.8 = 0.78$

物件2・3・4・5 私道▲50 0.5

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。

オ 共有持分割合：物件2・3・4・5 持分1/3

② 建物価格（物件6）

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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	140,000	102.00		0.22	3,141,000

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 102.00m²

エ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数6年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理等▲20）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6.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1 - 観察減価20%) = 0.22

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）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	6,335,000	0.45	法定地上権	2,850,000

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 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,335,000	-2,850,000		0.95	0.70	2,310,000
2	392,000			0.70	0.70	190,000
3	50,000			0.70	0.70	20,000
4	25,000			0.70	0.70	10,000
5	708,000			0.70	0.70	340,000
6	3,141,000	+2,850,000	1.00	1.00	0.70	4,190,000
一括価格（合計）						7,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 再建築等の不確実性、供給処理施設の状態▲5 0.95

物件2～5 共有持分のみの土地▲30 0.7

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-40

所 在：鹿児島市魚見町1 1 3 番 1 3

価 格：68,800円／m²

位 置：谷山駅 2km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：192m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西 6.0m 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：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件1 3,678,278円

物件2 240,967円

物件5 435,635円

物件6 3,816,246円

物件3・4土地の固定資産税評価額は、評価額未定。

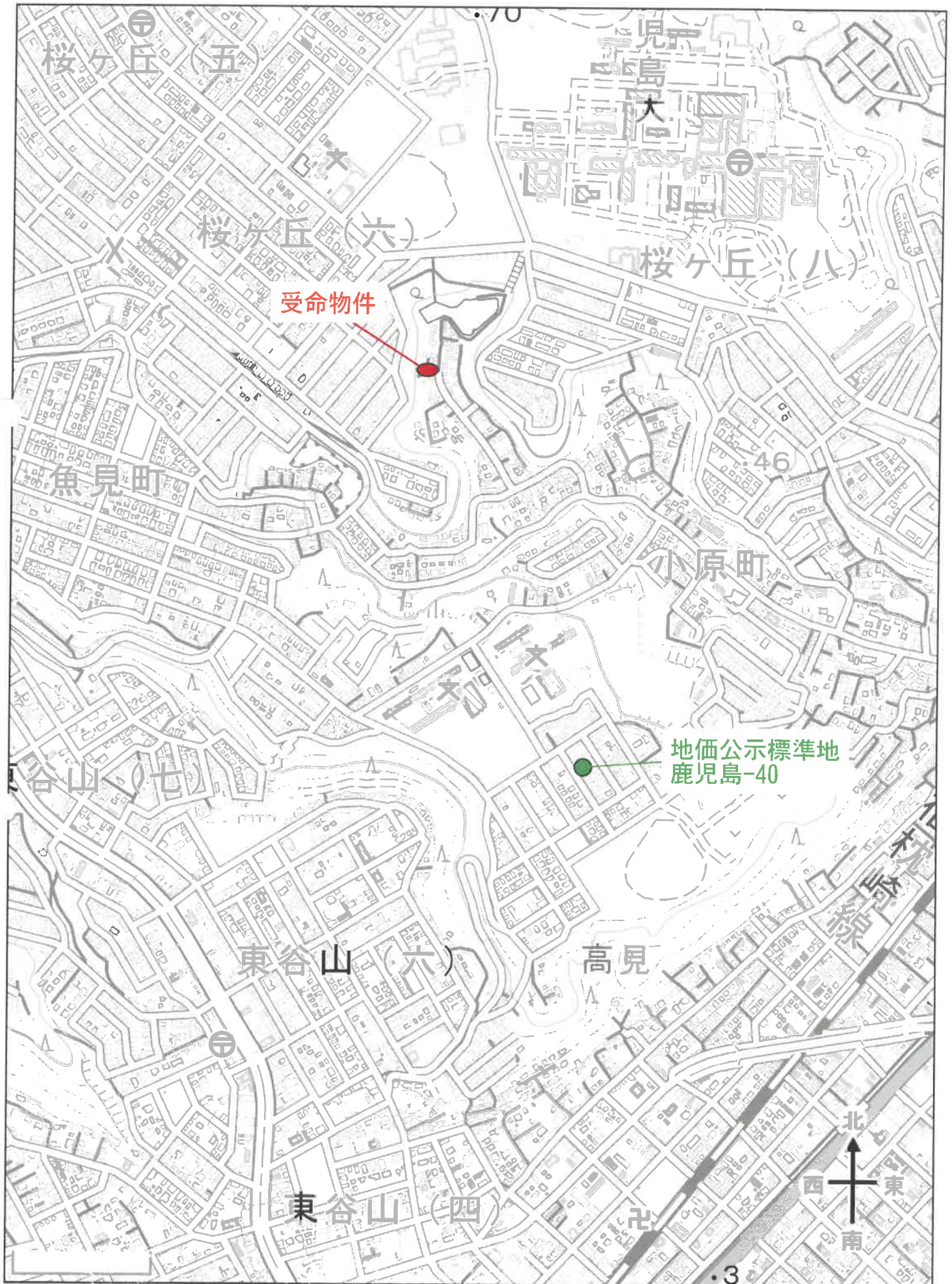
第7 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 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2024版を使用。

以 上

位置図



-45222.154



登記年月日：平成18年2月20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。

(鹿児島県地方務局管轄)

令和6年8月6日

福岡法務局

登記簿

請求番号：30-2

469639

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4167番48

建物の所在 鹿児島市小原町4167番地48

平成18年2月20日登記

1階



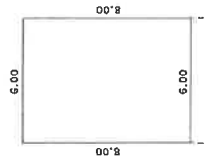
求積表

6.00 x 9.00 = 54.0000

床面積

54.00㎡

2階

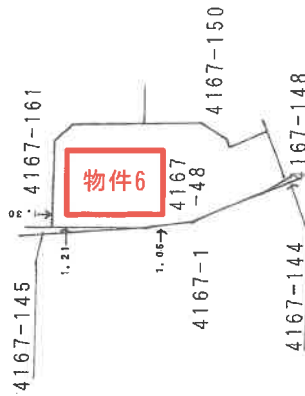


求積表

6.00 x 8.00 = 48.0000

床面積

48.00㎡



作製者

縮尺 1/250

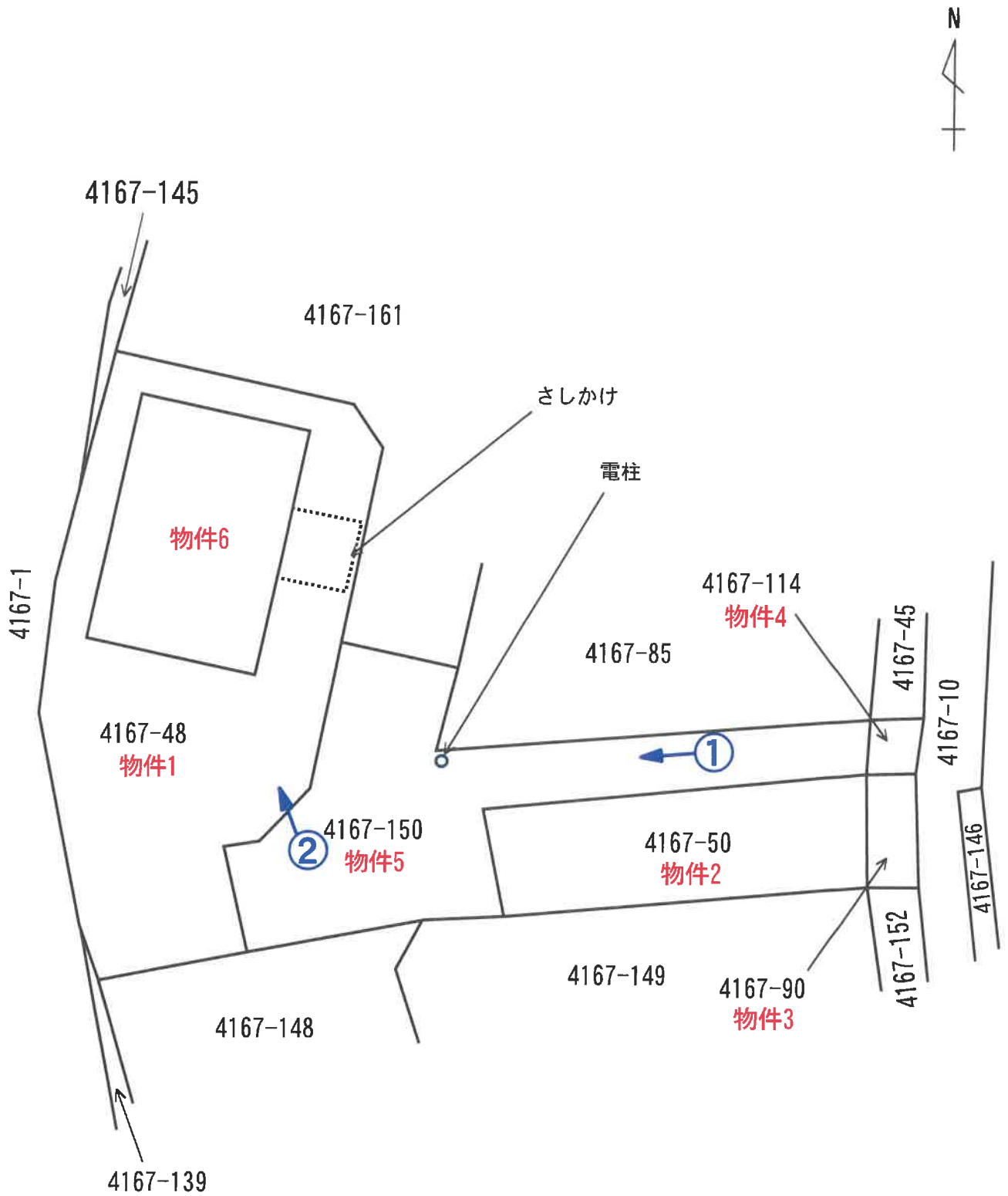
申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会)

※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 

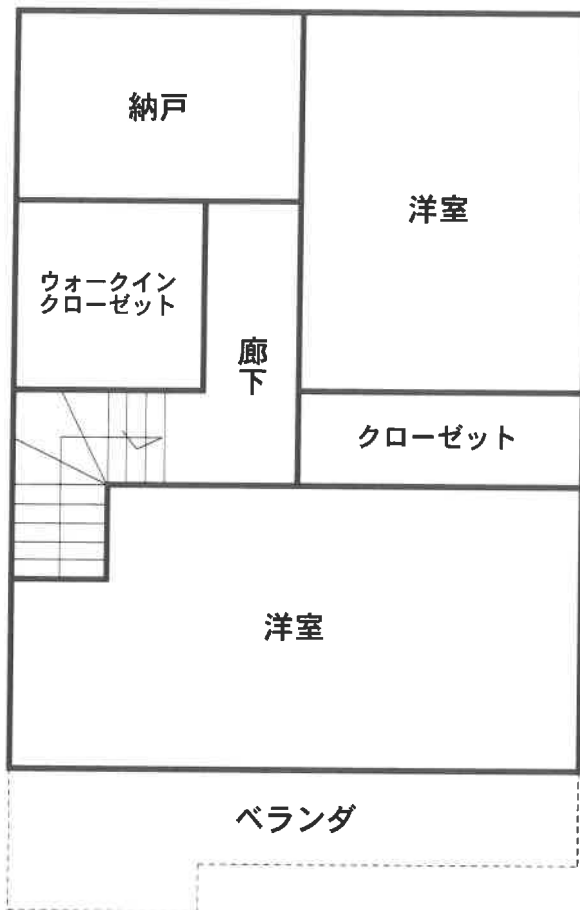
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

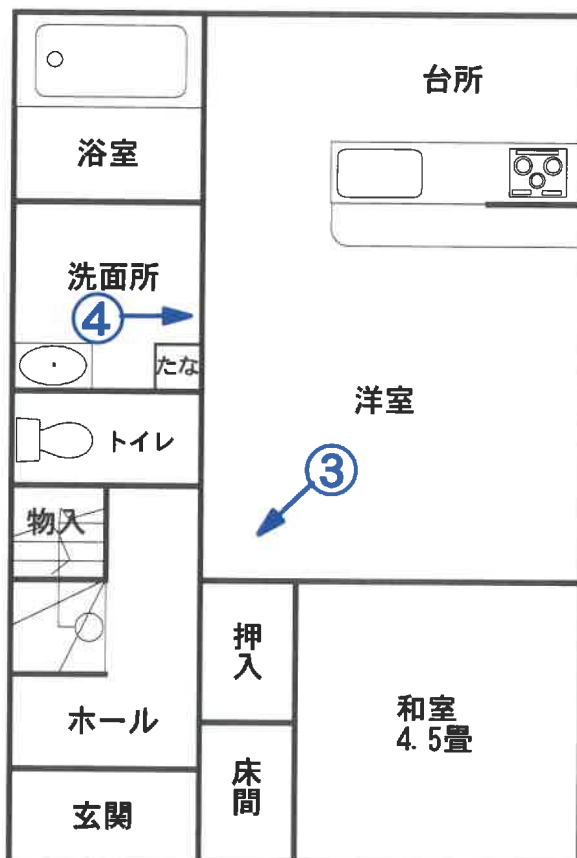
(物件 6)



2F



1F



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

東方より



写真 ②

物件1及び物件6



現況写真



写真 ③
内壁の損傷



写真 ④
建具の損傷