

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 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 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18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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1, 200, 000 960, 000	一括	240, 000	18, 524	5, 278
1	130, 000				
2	700, 000				
3	370, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4718番16
 地 目 宅地
 地 積 26.38平方メートル
 持分2分の1

- 2 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4718番42
 地 目 宅地
 地 積 103.42平方メートル

- 3 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目4718番地42
 家屋 番号 4718番42
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 51.19平方メートル
 2階 23.29平方メートル



物件明細書

令和 7年11月18日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号 1, 2】

隣地（地番4718番43）との境界が不明確である。

《 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 鹿児島市西伊敷五丁目

地 番 4718番16

地 目 宅地

地 積 26.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目

地 番 4718番42

地 目 宅地

地 積 103.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目4718番地42

家屋 番号 4718番42

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.19平方メートル
2階 23.29平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第58号
令和7年9月10日受理
令和7年10月6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 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4718番16
 地 目 宅地
 地 積 26.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4718番42
 地 目 宅地
 地 積 103.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目4718番地42
 家屋 番号 4718番42
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 51.19平方メートル
 2階 23.29平方メートル

所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付 近		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が通路として占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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）		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市西伊敷五丁目12番7号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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（A） ☐ 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	物件2には、電柱、工作物（カーポート跡）が設置されている。		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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（A） ☐ その他の者（ ） 上記の者が空き家の状態で占有している ☐ 「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

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・２は、南側が市道（目的外土地４６３２番１８５ 公衆用道路 所有者鹿児島市）に面している。
- 3 物件１・２の占有状況について
 - (1) 物件２は、物件３の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件１は、通路の状態で、共有者らが使用占有している。
 - (3) 物件２の目的外土地４６３２番１８５との境界ブロック塀は、損傷が著しい。
- 4 物件１・２の境界付近の状況
 - (1) 物件１と物件２との境界は、雑草に覆われ境界は判然としない。
 - (2) 物件１と目的外土地４７１８番４３との境界は、雑草に覆われ境界は判然としない。
 - (3) 物件１と目的外土地４７１８番１４及び同４６３２番１８５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。
 - (4) 物件２と目的外土地４７１８番１８及び同４６３２番１８５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と目的外土地４７１８番４３との境界は、雑草に覆われ境界は判然としない。
- 5 物件３の占有状況等
 - (1) 物件３には、Ａが空き家の状態で占有している。
 - (2) 物件３の１階２階は、床が抜けている箇所、天井が落ちている箇所が複数存し朽廃が著しい。

(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9月11日 13:20-13:25	鹿児島地方法務局	目的外土地4632番185登記事項証明書交付申請、同交付
7年9月13日 15:50-16:15	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7年9月24日 13:45-14:30	物件所在地	立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年9月24日 目的物件は空き家の状態で、施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年9月24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)

-43540.129



-43665.129

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
西伊敷5丁目

請求部	所 在	鹿児島市西伊敷五丁目				地 番	4718番42			
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	地籍図
作成年月日	平成26年3月				備付年月日(原図)	平成27年12月1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7年6月25日
鹿児島県地方務局

6

請求番号：35-6
(1/1)

登記官

036116

家屋番号 4718~42

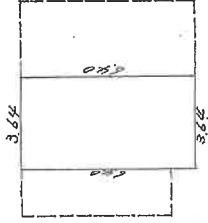
建物の所在 鹿児島市中央区茶屋4718~42

西伊敷五丁目

各階平面図



1階上面積
0.045 x 3.64 = 0.163800
(2) 0.045 x 2.82 = 0.126900
計 0.290700
(0.2907)



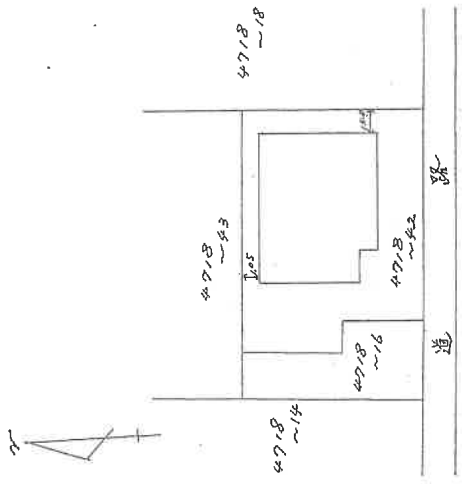
2階上面積
3.64 x 3.64 = 13.249600
(13.2496)

(日調進 15)

縮尺	1/100	1/150
----	-------	-------

建各階平面図

建物平面図



製作年月日
昭和四十九年七月廿〇日

製作者

申請人

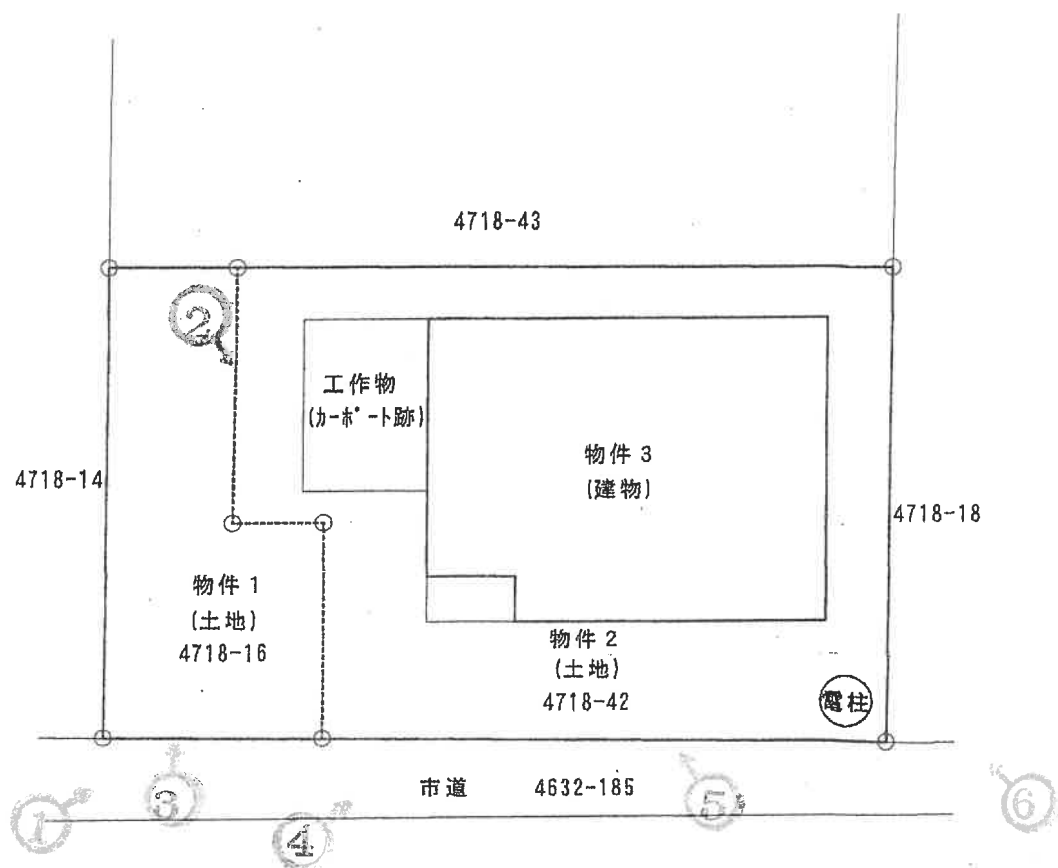
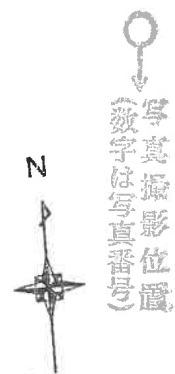
A3判をA4判に縮小した

S49.7.13

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7年6月25日 鹿児島地方建設局

登記証

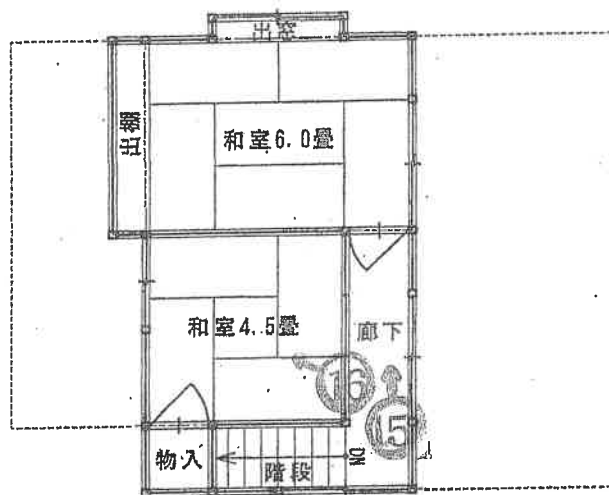
土地建物位置関係図



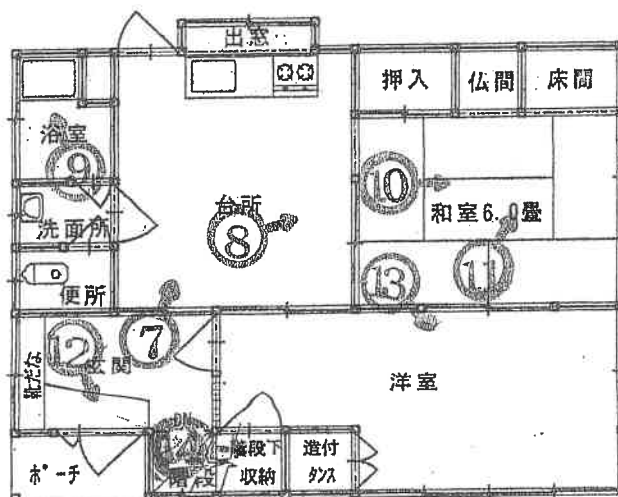
※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



2階 平面図



1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1



物件 1

物件 2

物件 3

写真 2



物件 3

物件 2

物件 1

写真3



物件1

物件2

物件3

写真4



物件2

物件3

写真 5



写真 6



写真 7

物件 3 1 階内部状況



写真 8

物件 3 1 階内部状況



写真9

物件3 1階内部状況



写真10

物件3 1階内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 1 階内部状況



写真 1 4

物件 3 階段部分



写真 1 5

物件 3 2 階内部状況



写真 1 6

物件 3 2 階内部状況



令和 7 年（ケ）第 58 号
令和 7 年 9 月 24 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 月 8 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

柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格		
金	1,200,000	円
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	130,000 円
物件2(土地)	金	700,000 円
物件3(建物)	金	370,000 円

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

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4718番16 宅地 26.38㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4718番42 宅地 103.42㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4718番地42 4718番42 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 51.19㎡ 2階 23.29㎡	
番号	特 記 事 項		
1	土地(物件1)は持分所有であり、持分は「2分の1」である。		
3	建物(物件3)は保守管理の状態が極端に劣る状況(5頁、6頁ご参照)にあり、附属資料「建物間取図」の黄色部分については現地調査を行えなかった。当該部分の間取図については、目視可能な範囲、外部からの観察等により推定して間取図作成を行った。		

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・物件2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方 約 6.6 km 「西伊敷五丁目東」バス停の南西方 約 30 m 西伊敷小学校の北東方 約 500 m （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、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方約6.6km（直線距離）に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主とする造成された住宅地域である。街路が区画整然としており、住宅地域としては概ね成熟している。今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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 : 市街化区域 用途地域 : 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50% 容 積 率 : 80% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件	地 積 : 129.80㎡（うち26.38㎡は持分所有） 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約14.5m 奥 行 : 約8.8m 形 状 : 長方形 地 勢 : 平坦地(特記事項②ご参照) 高 低 差 : 南側で接面する市道より約0～約2.1m高い。 接面道路との関係 : 中間画地 そ の 他 : 特になし
接面道路の状況	南側約5.7m舗装市道(建築基準法上の道路)
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、空地(東側)、戸建住宅(西側)、戸建住宅(北側)である。
供給処理施設	上水道 : 有り 都市ガス : 無し 下水道 : 有り
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では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 土地(物件2)の全域に、建物(物件3)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1・物件2)は、造成されており平坦であるが、受命物件の存する地域は、傾斜地に存する。 ③ 土地(物件1)の敷地上に、工作物(カーポート跡)が存在しているが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ④ 土地(物件2)の敷地上に、電柱(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)が存在しているが、敷地の利用に特段の影響を与えないため、減価要因には当たらないと判断した。 ⑤ 土地(物件1・物件2)と隣接地との境界付近の状況については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑥ 土地(物件2)を構成している擁壁に複数のクラックが認められ、損傷が著しい。また、擁壁の一部であるコンクリートブロックについては、鉄筋がむき出しの状態であり、当該鉄筋は腐食している。このような状況から、土地(物件2)を構成している擁壁には、経年以上の劣化が認められる。 ⑦ 土地(物件1・物件2)は、敷地の擁壁(南側・東側)が2m超であることから、崖上に該当する土地と思われる。また、西側隣接地の擁壁についても2m超であることから、崖下に該当する土地と思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性がある。確認申請の審査機関へ確認を要する。
----------------	--

2 建物の概況及び利用現況 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録)：昭和 49 年 1 月 31 日新築 経過年数：52 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	用 途：居宅 構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：畳・フローリング等 設 備：水道・電気・トイレ等 その他：特になし
床面積(現況)	1階:51.19㎡ 2階:23.29㎡ 延床面積:74.48㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は極端に劣る(特記事項①、②ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 主である建物の外壁等にはクラック等が複数存在している。また、外壁の一部、屋根の一部が崩落するなど、朽廃の程度が著しい。 ② 主である建物の1階部分については、床の穴、天井部分の崩落、部材の腐食等が認められ、2階部分については、床の沈みが激しく、現地調査に影響を及ぼすほどの状況であり、朽廃の程度が著しい。 ③ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ④ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地・建付地価格(物件1・物件2)

目的土地の土地価格及び建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	土地・建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	40,400	0.50	26.38		1/2	266,000
2	40,400	0.54	103.42	0.80		1,804,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-41

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.2)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(134)} & = & 40,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 - 1 %、交通・接近 ± 0 %、環境 +35 %、行政 ± 0 %
 $0.99 \times 1.00 \times 1.35 \times 1.00 = 1.34 (100/134)$

イ 個 別 格 差 : 物件1

共有私道的な性質も持つ土地 -50%
0.50

物件2

方位 +6%、土地を構成する擁壁の劣化 -40%、
崖上・崖下に該当する土地 -15%
 $1.06 \times 0.60 \times 0.85 = 0.54$ (相乗積)

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.80 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

オ 共有持分割合 : 物件1 1/2

(2) 建物価格(物件3)

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。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	180,000	74.48	0.01	134,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：74.48㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 52 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 80 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮(*1))

*1建物特記事項①、②も含めて考慮(6頁ご参照)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (0\text{年}/25\text{年}) \} \times (1-80\%) = 0.01$$

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、下記の通り評価額を求めた。

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
2	1,804,000	法定地上権	0.30	541,000

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	266,000		1.00	0.70	0.70	130,000
2	1,804,000	- 541,000	1.00	0.80	0.70	700,000
3	134,000	+ 541,000	1.00	0.80	0.70	370,000
一括価格(合計)						1,200,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1

共有持分のみの土地 -30%

物件2

著しく老朽化した物件 -20%

物件3

著しく老朽化した物件 -20%

オ 競 売 市 場 修 正：前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

※ 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-41)
所 在 : 鹿児島市西伊敷6丁目4500番88「西伊敷6-37-17」
価 格 : 55,700 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅約8.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 233 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
- | | | |
|-----|---|-------------|
| 物 件 | 1 | 545,432 円 |
| 物 件 | 2 | 2,347,427 円 |
| 物 件 | 3 | 886,551 円 |

第7 附属資料の表示

- 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①2022 09)
- 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

以 上

位置図



国土地理院地形図



地番区域見出
西伊敷5丁目

請求部	所在	鹿児島市西伊敷五丁目				地番	4718番42			
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	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成27年12月1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。



公図写し
A3をA4サイズに縮小

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7年6月25日 鹿児島地方法務局

鹿兒島地方事務所

製品加

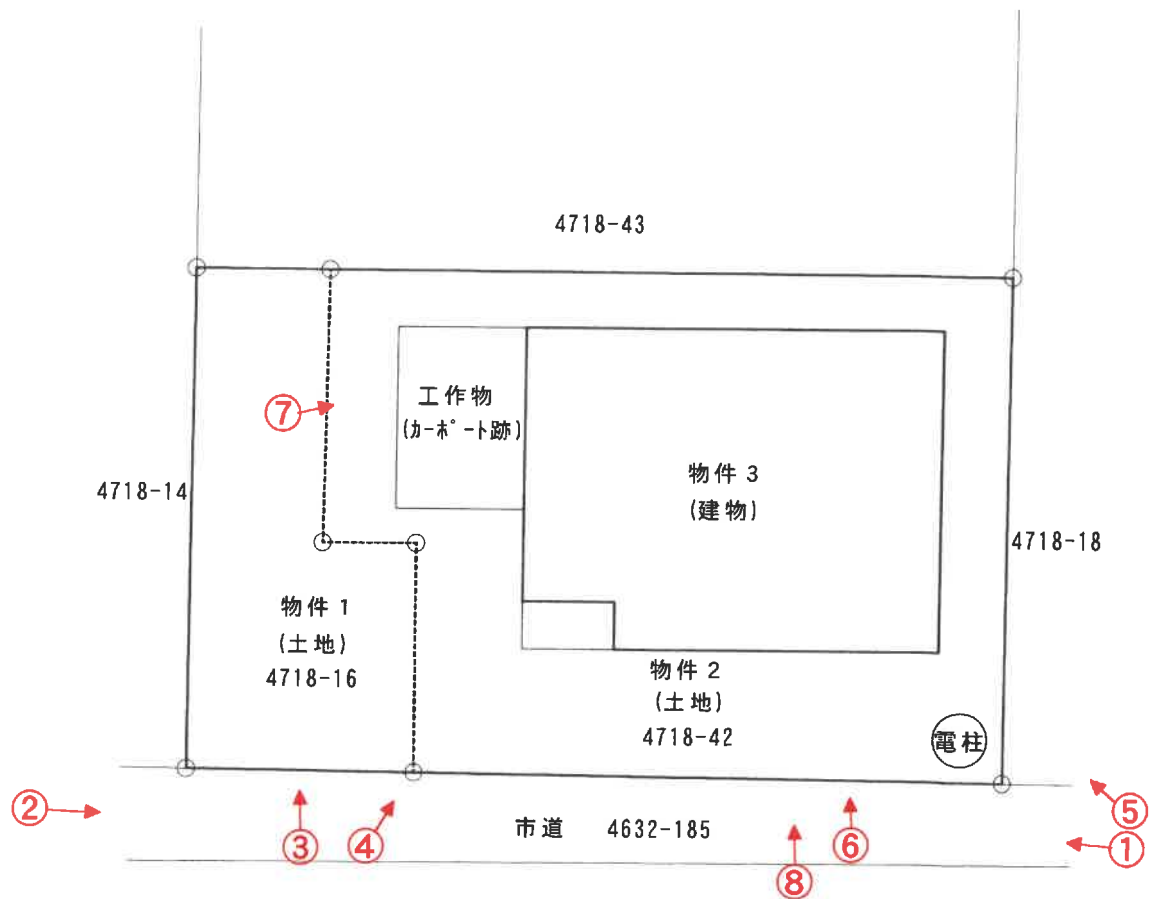
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺

(日調進15)

請求番号：35-7

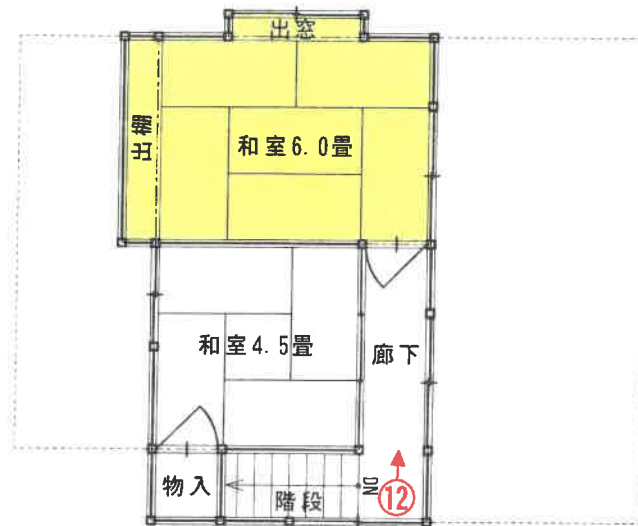
土地建物位置関係図



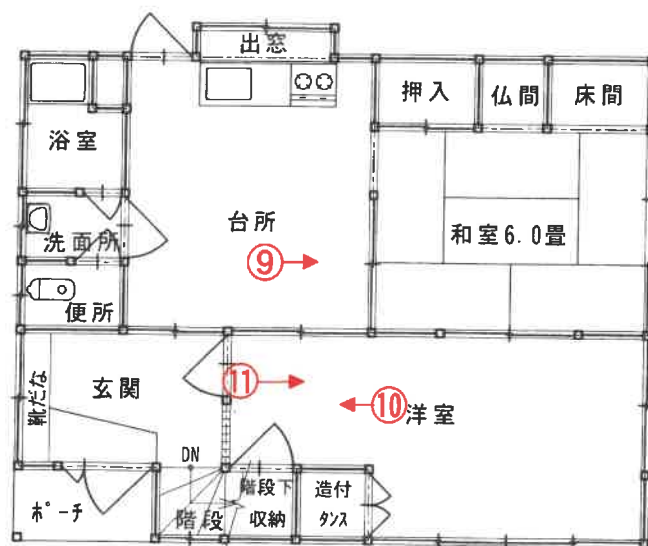
番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



2階 平面図



1階 平面図

番号矢印：写真撮影位置

黄色部分：建物朽廃のため内覧できなかった(評価書2頁ご参照)。

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫

