

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 8 年 1 月 27 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 | 鹿児島市山田町字壱町田 |
| | 地 番 | 1 6 2 5 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市山田町字壱町田 1 6 2 5 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 5 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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】

隣地(地番1625番6)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登載されています。)



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市山田町字壱町田 |
| | 地 番 | 1 6 2 5 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市山田町字壱町田 1 6 2 5 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 5 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第70号
令和7年10月2日受理
令和7年11月4日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (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 | 鹿児島市山田町字壱町田 |
| | 地 番 | 1 6 2 5 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市山田町字壱町田 1 6 2 5 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 5 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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	北東側が隣接地、通路を挟んで川に面している。北東側隣接地との境界が判然としない点を除き、ブロック塀、ウッドフェンス、段差等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
債務者兼所有者	1 本土地北東側は雑草に覆われており、隣接地との境界が判然としません。なお、隣接地の所有者は妻です。 2 北東側の隣接地、通路を挟んで面している川のツタがウッドフェンスを持ち上げるくらい繁茂しています。 3 本建物には増改築はありません。雨漏り・シロアリ被害等の不具合もありません。1階のエアコンが令和7年10月初旬に故障しました。 4 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

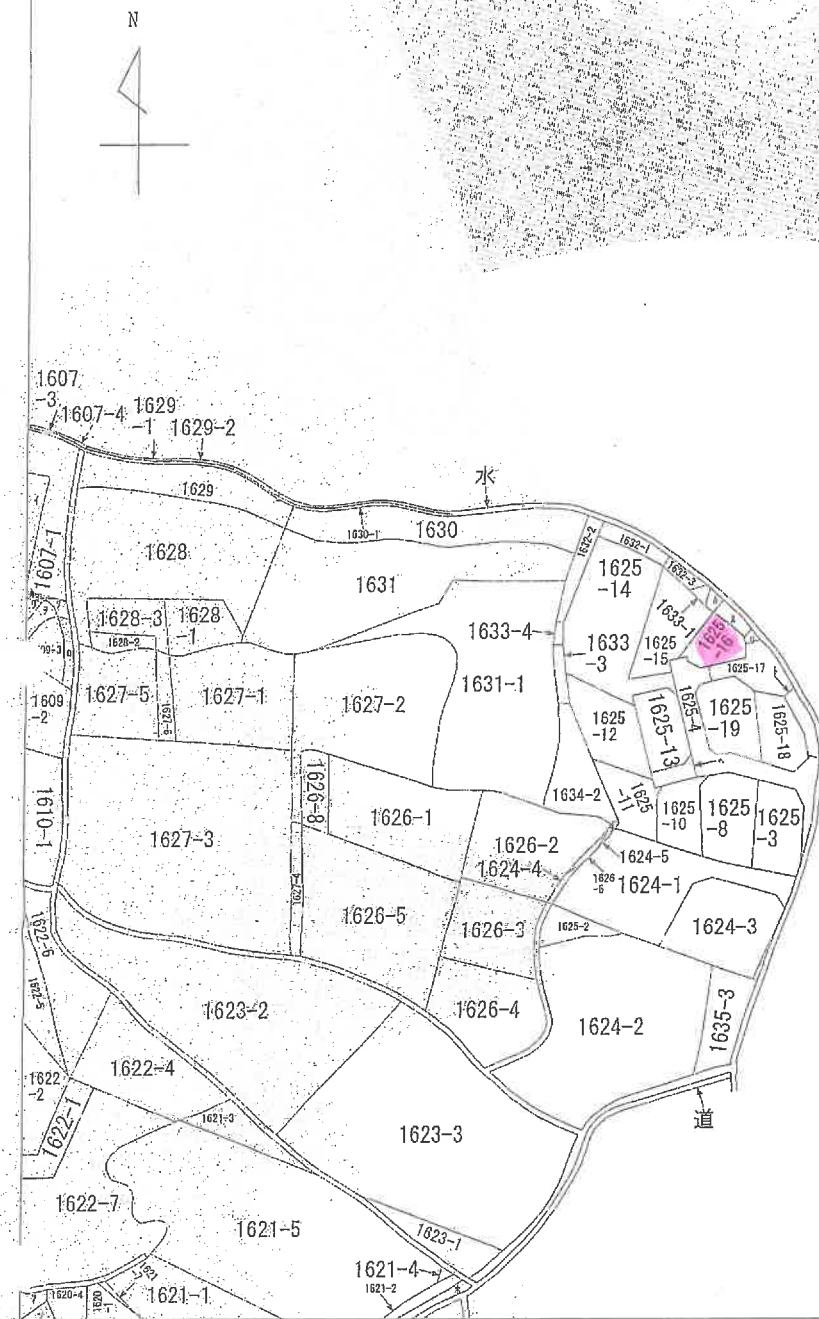
執 行 官 の 意 見

- 1 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は西側が市道に接している。
 - ② 本土地は北東側が隣接地（１６２５番６）及び通路を挟んで川に面している。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、２枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等は次のとおりである。
 - ① 本土地について
雑草が繁茂している。
 - ② 本建物について
 - ア 台所勝手口の階段が北東側隣接地（１６２５番６）に越境している可能性が存する。
 - イ 建物内に特に不具合等は見受けられなかった。

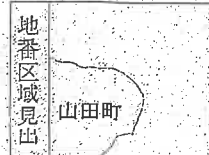
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月2日 13:30-13:40	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和7年10月2日 13:50-14:00	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地1625番4外3筆）
令和7年10月7日 17:10-17:30	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、債務者兼所有者と面談
令和7年10月8日 16:25-16:35	鹿児島市役所	税務関係資料受領
令和7年10月14日 16:00-17:00	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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 を立ち合わせ、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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	鹿児島市山田町字巻町田				地 番	1625番16		
出力縮尺	縮尺不明	精 度 分 区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	令和7年7月15日			備 付 年 月 日 (原 図)	備 付 事 項				

これは地図に準ずる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7月15日
 鹿児島地方方法務局

登記官

請求番号：25-1
 (1/2)

(6 枚目)

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7月15日 鹿児島地方送務局

登記書

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

地積測量図 1/3

地番 1625-3、-8ないし-19

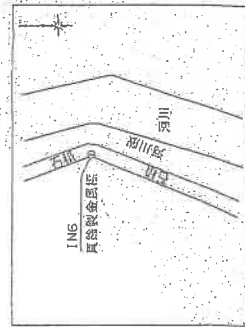
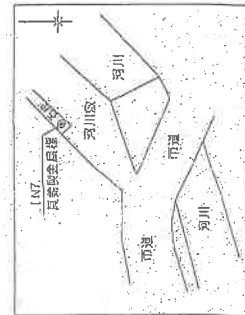
土地の所在 鹿児島市山田町字巻町田

座標値は任意座標である

地番	①	1625-3
測点名	X座標	Y座標
ZBC10	-159296.559	-47224.090
ZP9	-159295.253	-47221.526
L525	-159293.211	-47215.887
L528	-159290.603	-47212.358
L519	-159276.823	-47215.627
L611	-159276.350	-47216.003
L604	-159287.621	-47230.022
面積	402.141359	
地積	201.0706695	
地積	201.07	m ²

引張線	点	X	Y	内角	距離
IN7	IN7	-159287.112	-47193.941		
IN6	IN6	-159296.004	-47177.471	0°0'0"	35.199
ZC2	ZC2	-159272.394	-47184.434	4°57'41"	17.521
ZBC10	ZBC10	-159296.559	-47224.090	224°42'11"	31.594

境界線の種類	点名
コンクリート積	ZC2
プラスチック積	KT503, KT504, PSG41, FME42, P629, P630, P631
金属板	KT120A, ZB110, ZBC10, ZP9, P252A
金属プレート	上記以外



作成者

(平成22年5月2日作成)

申請人

縮尺 1/500

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7月15日 鹿児島地方支庁局 登記官

地積測量図

A3判をA4判に縮小した

地番 1625-3、-8ないし-19

土地の所在 鹿児島市山田町字巻町田

座標値は任意座標である

地番	①	1625-14	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
測点名							
P629			-159245.947	-47215.125	-6.514	312250.636750	4.01
L542			-159245.436	-47212.002	-5.680	268164.371360	10.50
L543			-159251.627	-47205.434	-9.859	453124.960966	1.41
L620			-159233.035	-47205.950	1.727	-61524.036560	5.01
L514			-159248.900	-47201.676	11.718	-553103.259368	11.00
L543			-159241.317	-47208.355	9.956	-471991.142688	1.43
L540			-159235.902	-47208.375	10.021	-473075.125875	13.76
L539			-159231.266	-47197.639	14.672	-692483.759408	12.01
L640			-159225.230	-47208.000	4.133	-195110.684000	3.07
P641			-159227.163	-47210.309	-6.771	319661.543519	7.73
P642			-159233.001	-47215.421	-8.862	419376.251322	6.47
P252A			-159235.045	-47221.457	-4.821	227654.592407	1.24
L643			-159235.822	-47222.436	-9.902	467596.551272	11.69
					倍面積	565.048797	
					面積	282.5248985	
					地積	282.52	m ²

地番	①	1625-15	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
測点名							
L539			-159231.296	-47197.639	-7.757	366112.085723	13.76
L540			-159239.902	-47208.375	-10.021	473075.125975	1.43
L541			-159241.317	-47208.556	-9.998	471991.142688	11.00
L514			-159249.900	-47201.676	-6.096	287741.416696	3.96
L513			-159247.413	-47198.568	0.131	-6183.012408	3.01
L547			-159249.769	-47196.698	4.815	-227252.052720	11.42
L554			-159242.598	-47167.601	8.666	-409873.239486	1.94
KT503			-159241.083	-47189.012	9.336	-440556.616032	10.02
KT504			-159233.262	-47195.277	8.938	-421831.385826	1.43
L538			-159232.145	-47196.171	1.966	-92787.672186	1.69
					倍面積	435.792724	
					面積	217.8963620	
					地積	217.89	m ²

地番	①	1625-16	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
測点名							
L547			-159249.769	-47196.688	-9.811	448887.699569	3.00
L512			-159222.109	-47184.806	-3.593	169570.937958	2.00
L511			-159233.362	-47196.369	-5.485	258872.093965	4.26
L510			-159237.584	-47196.829	-5.762	278892.085278	1.99
L509A			-159259.144	-47195.584	-6.083	287060.737472	5.80
P628			-159263.677	-47191.561	3.125	-147474.678125	11.90
L531			-159256.019	-47182.848	9.394	-445235.674112	2.72
L532			-159254.263	-47180.759	5.862	-277617.224438	4.26
L533			-159250.137	-47181.761	11.665	-551318.877265	9.66
L554			-159242.598	-47187.801	0.368	-17365.110768	11.42
					倍面積	401.755513	
					面積	200.8797565	
					地積	200.87	m ²

地番	①	1625-17	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
測点名							
L530A			-159260.231	-47179.564	16.375	-772562.065500	5.46
L531			-159266.019	-47182.848	-3.456	163063.922889	11.90
P628			-159263.677	-47191.961	-3.125	147474.678125	5.80
L509A			-159259.144	-47195.584	1.399	-66026.522016	5.01
L508			-159262.278	-47199.499	-7.416	350031.484884	5.49
L544			-159266.560	-47196.066	-7.787	367515.765942	3.51
L543			-159270.085	-47196.291	-10.504	495749.810864	8.96
L546			-159277.064	-47190.691	-8.559	402961.310449	2.87
L520A			-159278.604	-47188.265	4.670	-220369.157550	7.30
ZC2			-159272.594	-47184.434	18.363	-667391.436222	13.19
					倍面積	447.847164	
					面積	223.9235820	
					地積	223.92	m ²

地番	①	1625-18	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
測点名							
L550			-159280.023	-47208.697	-19.272	909806.006564	9.57
L502			-159289.337	-47206.481	-11.104	524189.765024	3.01
L501			-159291.127	-47204.054	-1.743	82276.666122	0.69
L500			-159291.080	-47203.360	9.234	-435875.826240	13.26
L519			-159281.893	-47193.794	14.016	-661468.3216704	5.74
L546			-159277.064	-47190.691	11.828	-558171.493148	6.96
L545			-159270.065	-47196.291	-2.959	139633.625069	15.91
					倍面積	461.728707	
					面積	200.8643535	
					地積	200.86	m ²

地番	①	1625-19	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	距離
測点名							
L550			-159280.023	-47208.697	4.002	-191761.727214	15.91
L545			-159270.065	-47196.291	13.453	-635405.665753	5.71
L544			-159266.560	-47196.066	7.787	-367515.765942	5.49
L508			-159262.278	-47199.499	5.848	-276022.670152	2.00
L552A			-159260.712	-47200.742	2.013	-95015.053616	4.26
L553			-159260.285	-47204.189	-6.140	289836.552640	10.53
L632			-159266.852	-47213.188	-9.585	452536.406980	3.01
L633			-159269.850	-47213.511	-7.275	343478.292525	5.48
L634			-159274.127	-47210.091	-10.173	-690268.255743	6.06
					倍面積	404.988201	
					面積	202.4926005	
					地積	202.49	m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成22年5月2日附)

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7月15日 鹿児島地方送達局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

建物図面

1625番16

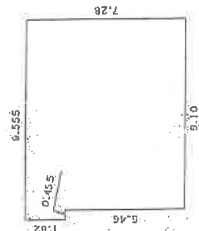
家屋番号

鹿児島市山田町字荻町田1625番地16

建物の所在

各階平面図

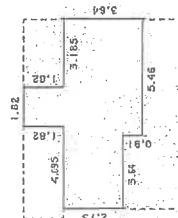
1階



求積表

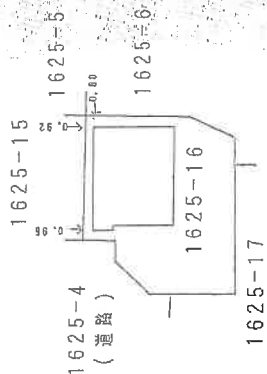
0.455 × 1.82 =	0.82810
5.10 × 7.28 =	66.2480
合計	67.07610
床面積	67.07㎡

2階



求積表

3.64 × 2.73 =	9.9372
0.255 × 3.64 =	0.92820
1.82 × 5.46 =	9.9372
3.185 × 3.64 =	11.59540
合計	33.12400
床面積	33.12㎡



作成者

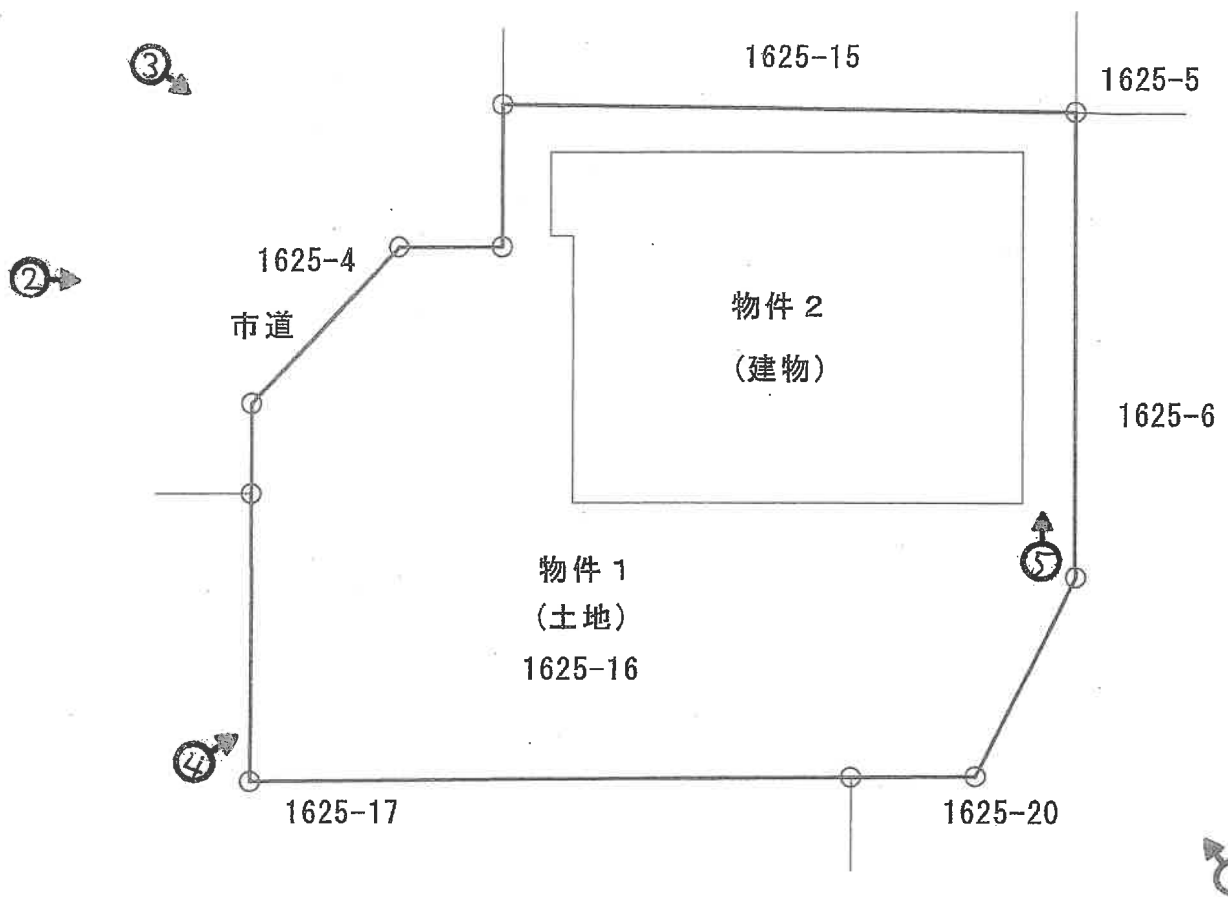
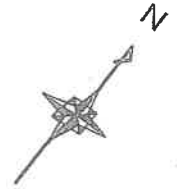
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

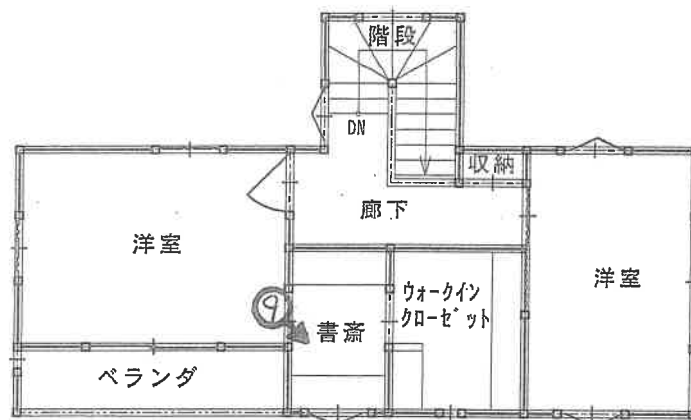


※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

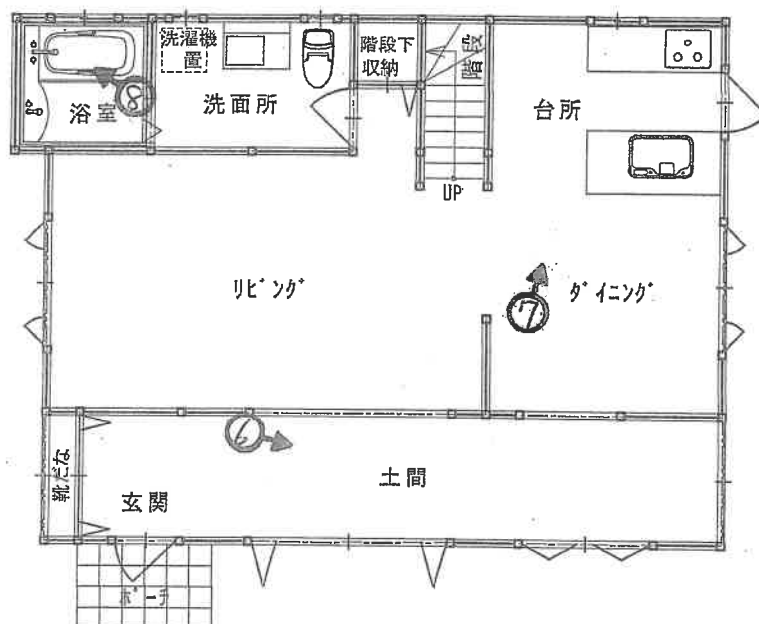
(10 枚目)

←○写真撮影位置方向

建 物 間 取 図



2階 平面図



1階 平面図

←○写真撮影位置方向

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(// 枚目)

①対象物件（南東）



物件 2 建物

ウッドフェンス

川

②対象物件（西）



物件 2 建物

物件 1 土地

市道

③対象物件（北西）



物件 2 建物

物件 1 土地

市道



④対象物件（南）



⑤物件1（東）

物件2建物

境界付近



⑥土間



⑦ダイニング・台所



⑧浴室



⑨書斎

令和 7 年（ケ）第 70 号
令和 7 年 10 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 4 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 9,190,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	3,250,000 円
物件2(建物)	金	5,940,000 円

1. 一括価格は、物件1、物件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	鹿児島市山田町字壱町田 1625番16 宅地 200.87m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市山田町字壱町田 1625番地16 1625番16 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 67.07m ² 2階 33.12m ²	
番号	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）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「広木」駅の南方 「谷山北中前」バス停の北西方 中山小学校の北方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照) 約 1.6 km 約 240 m 約 1.5 km
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR鹿児島本線「広木」駅の南方約1.6km(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ミニ分譲住宅地域である。ミニ分譲住宅地域であるため、周辺の既存住宅地域に比して環境は良好である。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 : 市街化調整区域(特記事項②ご参照) 用途地域 : 無指定 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 : 200.87㎡ 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約11.2m 奥 行 : 約16.0m 形 状 : ほぼ整形 地 勢 : 平坦地 高 低 差 : 西側で接面する市道と概ね等高 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	西側約6.0m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、戸建住宅(北西側)、戸建住宅(南東側)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は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。

特 記 事 項	① 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。 ② 受命物件は指定既存集落区域「山田地区」内に存している。 ③ 土地(物件1)の北東側隣接に、「稲出川」が流れている。また、土地(物件1)の南西側近隣には、「永田川」が流れている。そのため、土地(物件1)は、0.5m～3.0m未満の浸水想定区域に指定されている。 ④ 土地(物件1)は12区画のミニ分譲住宅地のうちの1画地である。当該ミニ分譲住宅地は、以下の通り開発許可を受けている。 許可年月日:平成22年2月22日 開発許可番号:指令土調開第21-61号 検査済証:第22-11号 平成22年6月17日 ⑤ 土地(物件1)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。
---------	--

2 建物の概況及び利用現況 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録) : 平成 23 年 6 月 26 日 新築 経過年数 : 14 年 経済的残存耐用年数 : 11 年
仕 様	用 途 : 居宅 構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 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:67.07㎡ 2階:33.12㎡ 延床面積:100.19㎡
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	保守管理の状態は普通。
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 レンガ調のデッキ(附属資料「現況写真⑦」ご参照)が建物(物件2)の南東側に存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ② 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。 ③ 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) 建付地価格(物件1)

目的土地の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	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	44,200	0.92	200.87	0.95		7,759,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-39

公示価格等

$$43,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100.8)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(99)} = 44,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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 ±0、形状 ±0

◇地 域 格 差 : 街路 - 3 %、交通・接近 + 5 %、環境 - 3 %、行政 ± 0 %

$$0.97 \times 1.05 \times 0.97 \times 1.00 = 0.99 \text{ (100/99)}$$

イ 個 別 格 差 : 物件1

方位 +2%、河川隣接等 -10%

$$1.02 \times 0.90 = 0.92 \text{ (相乗積)}$$

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.95 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格(物件2)

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
2	180,000	100.19	0.42	7,574,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 100.19㎡

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 14 年、経済的残存耐用年数 11 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 10 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1-5\%) \times (11\text{年}/25\text{年}) \} \times (1-10\%) = 0.42$$

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
1	7,759,000	法定地上権	0.30	2,327,000

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	7,759,000	- 2,327,000	1.00	1.00	0.60	3,250,000
2	7,574,000	+ 2,327,000	1.00	1.00	0.60	5,940,000
一括価格(合計)						9,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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-39)
所 在 : 鹿児島市山田町字堀田2878番
価 格 : 43,400 円/㎡
位 置 : 広木駅約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 489 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東 3.1m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)

物 件	1	5,846,522 円
物 件	2	4,582,216 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③2022 09)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

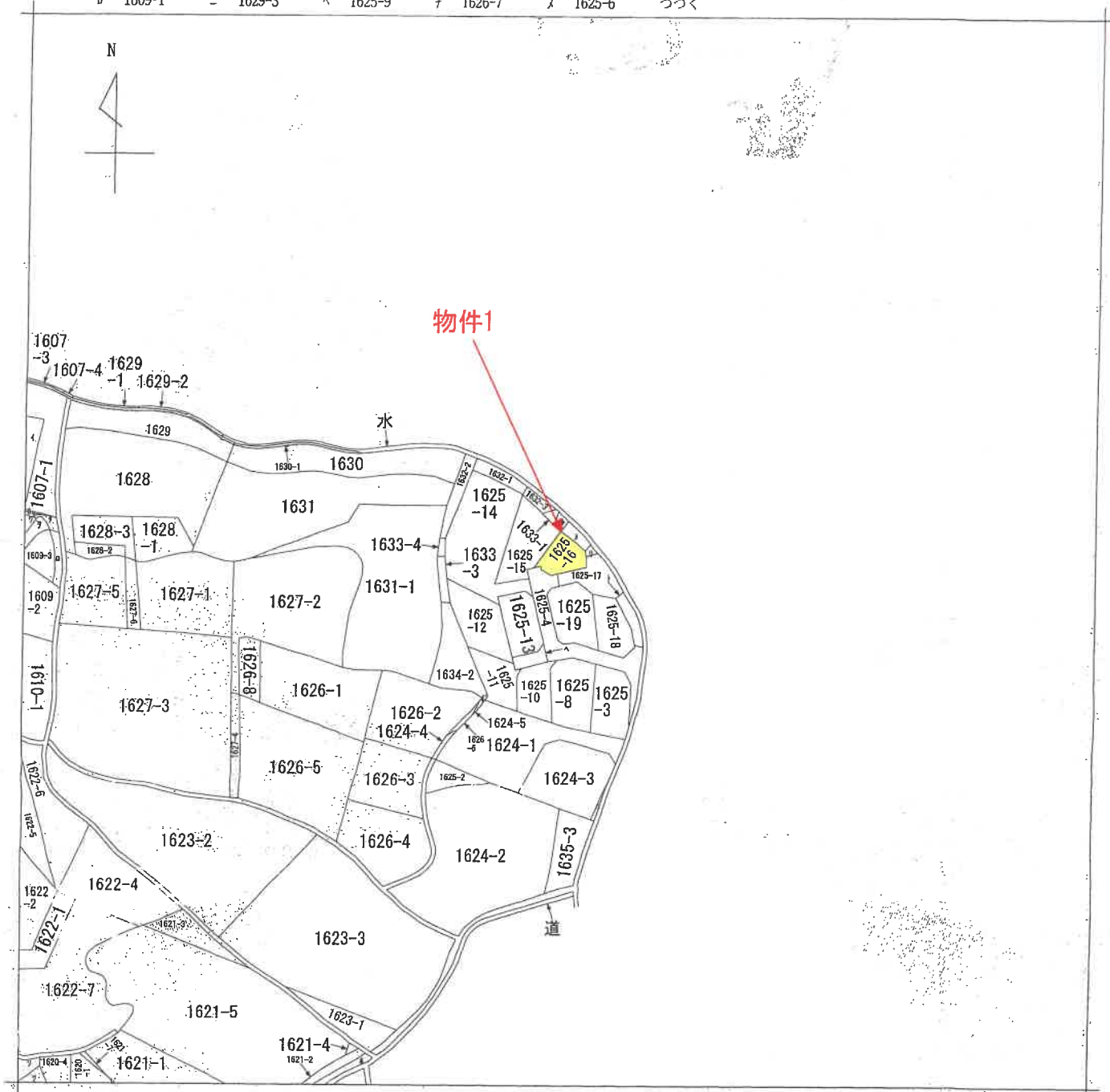
以 上

位置図



国土地理院地形図

イ 1607-2 ハ 1624-6 ホ 1625-7 リ 1625-20 1625-5
ロ 1609-1 ニ 1629-3 ト 1626-7 ス 1625-6 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所 在 鹿児島市山田町字老町田				地 番 1625番16			
出力縮	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる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7月15日
鹿児島地方方法務局

請求番号：25-1
(1/2)

登記官

公図写し
A3をA4サイズに縮小

ヲ 1608-3
リ 1608-5
カ 1608-1
ヨ 1608-6
タ 1608-7
レ 1620-7
ソ 1619-4
ッ 1619-1

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。
令和7年7月15日 鹿児島地方裁判所

登記簿

作成者

(平成22年5月2日作成)

申請人

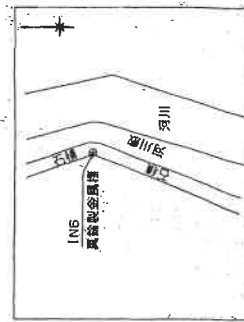
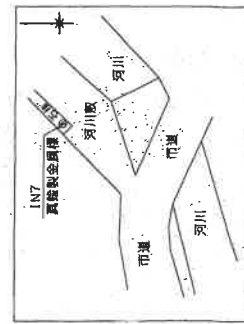
縮尺 1/500

座標値は任意座標である

地番	①	1625-3	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
測点名							
Z6C10			-159296.559	-47224.090	-7.632	-360414.254860	3.06
Z69			-159295.253	-47221.326	3.348	-158096.999448	7.71
L525			-159293.211	-47213.887	4.650	-219544.374550	3.02
L526			-159290.603	-47212.358	16.386	-773716.122904	14.16
L518			-159276.823	-47215.627	14.253	-872964.331631	0.80
L611			-159276.350	-47216.003	-10.798	509838.400394	17.99
L604			-159287.621	-47230.022	-20.209	954471.514596	10.73
面積							
面積							402.141339
面積							201.07 m ²

引地	点	X	Y	内角	距離
測点名	IN7	-159287.112	-47193.941	0	0
測点名	IN6	-159256.004	-47177.471	0	0
測点名	ZC2	-159272.394	-47184.434	4	57.41
測点名	Z6C10	-159296.559	-47224.090	224	42.11

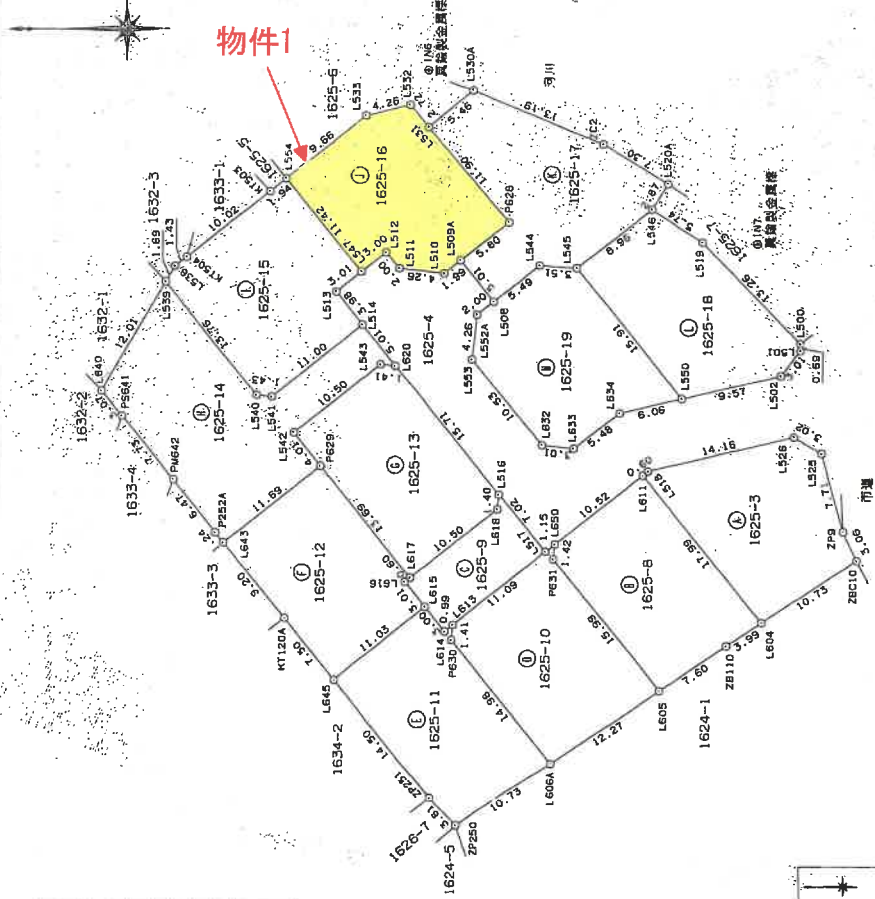
境界線の種類	点名
コンクリート杭	ZC2
プラスチック杭	KT503, KT504, PS641, PM642, P628, P629, P630, P631
金属板	KT120A, ZB11Q, ZBC1Q, ZP9, P252A
金属プレート	上記以外



地積測量図

地番 1625-3、-8ないし-19

土地の所在 鹿児島市山田町字き町田



地積測量図 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7月15日 鹿児島地方裁判所

座標値は任意座標である

地番	①	1625-8	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名							
Z8110			-159284.304	-47232.233	-9.620	454374.081460	3.99
L604			-159267.621	-47230.022	7.954	-375667.594998	17.99
L611			-159276.350	-47216.003	19.475	-915531.659425	10.52
L650			-159268.146	-47222.596	8.363	-394922.570348	1.42
P631			-159267.967	-47224.005	-9.855	465392.569275	15.99
L605			-159278.001	-47236.473	-16.317	770757.529941	7.60
					佔面積	402.356915	
					面積	201.1764575	
					地積	201.17	m ²

地番	①	1625-9	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名							
L517			-159267.253	-47223.314	-4.265	201407.434210	7.02
L516			-159262.858	-47217.843	4.540	-214369.007220	1.40
L618			-159262.713	-47219.239	8.342	-393902.891738	10.50
L617			-159254.516	-47225.803	8.663	-409117.131399	0.60
L616			-159254.050	-47226.183	-1.421	67108.406043	3.01
L615			-159255.937	-47228.524	-3.768	177957.078432	3.00
L614			-159257.818	-47230.869	-2.656	125445.188084	0.99
L613			-159258.593	-47230.247	-9.435	445617.380445	11.09
					佔面積	146.456847	
					面積	73.2284235	
					地積	73.22	m ²

地番	①	1625-10	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名							
L605			-159278.001	-47236.473	-0.163	7699.545099	15.99
P631			-159267.967	-47224.005	9.855	-465392.569275	1.42
L650			-159268.146	-47222.596	0.734	-34661.365464	1.15
L517			-159267.253	-47223.314	9.553	-451124.318642	11.09
L613			-159258.593	-47230.247	8.811	-416145.706317	1.41
P630			-159258.442	-47231.650	-9.231	435995.361150	14.98
L604			-159267.824	-47243.331	-19.559	924032.311029	12.27
					佔面積	403.237560	
					面積	201.6187900	
					地積	201.61	m ²

作成者

(平成22年5月2日作成)

申請人

縮尺

1/

地番 1625-3-8ないし-19 地積測量図 2/3

土地の所在 鹿児島市山田町字老町田

地番	①	1625-11	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名							
L606A			-159267.824	-47243.331	0.478	-22592.312218	14.98
P630			-159258.442	-47231.650	9.231	-435995.361150	1.41
L613			-159258.593	-47230.247	0.624	-29471.674128	0.99
L614			-159257.818	-47230.869	2.656	-125445.188084	3.00
L615			-159255.937	-47228.524	10.491	-495474.445284	11.03
L645			-159247.327	-47235.423	-0.496	23428.769808	14.50
ZF251			-159256.433	-47246.712	-11.593	547731.132216	3.61
ZF250			-159258.920	-47249.327	-11.391	538217.083857	10.73
					佔面積	408.005037	
					面積	204.0025185	
					地積	204.00	m ²

地番	①	1625-12	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名							
L645			-159247.327	-47235.423	-13.329	629600.953167	11.03
L615			-159255.937	-47228.524	-6.723	317517.366852	3.01
L616			-159254.050	-47226.183	1.421	-67108.406043	0.60
L617			-159254.516	-47225.803	8.103	-382670.681709	13.69
P629			-159245.947	-47215.125	17.694	-835424.421750	11.89
L643			-159236.822	-47222.436	3.339	-157675.713804	9.20
KT120A			-159242.608	-47229.589	-10.505	496146.832445	7.50
					佔面積	385.929158	
					面積	192.9645790	
					地積	192.96	m ²

地番	①	1625-13	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn*(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名							
L617			-159254.516	-47225.803	-16.766	791787.813098	10.50
L618			-159262.713	-47219.239	-8.342	393902.891738	1.40
L516			-159262.858	-47217.843	9.678	-456974.284554	15.71
L620			-159253.035	-47205.580	11.231	-530165.866960	1.41
L543			-159251.627	-47205.434	9.599	-453124.960966	10.50
L542			-159243.436	-47212.002	5.680	-268164.171360	4.01
P629			-159245.947	-47215.125	-11.060	523143.585000	13.69
					佔面積	405.003976	
					面積	202.5019680	
					地積	202.50	m ²

地積測量図写し
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7月15日 鹿児島地方裁判所

登記簿

地積測量図 3

地番 1625-3、-8ないし-19

土地の所在 鹿児島市山田町字吉町田

座標値は任意座標である

1625-14					
地番	測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
1625-14	P629	-159245.947	-47215.125	-6.614	312280.836750
	L542	-159243.436	-47212.002	-5.680	266164.171360
	L543	-159251.627	-47205.434	-9.599	435124.908966
	L620	-159253.035	-47205.960	1.727	-81624.026660
	L514	-159249.300	-47201.676	11.718	-553109.239368
	L541	-159241.317	-47208.356	9.998	-471991.142888
	L540	-159239.902	-47208.375	10.021	-473075.125975
	L539	-159231.296	-47197.639	14.672	-682483.759408
	L640	-159225.230	-47208.000	4.133	-195110.864000
	P5641	-159227.163	-47210.389	-6.771	319661.543919
	P5642	-159232.001	-47216.421	-8.882	419376.251322
	P552A	-159236.045	-47221.467	-4.821	221654.692407
	L643	-159236.822	-47222.436	-9.902	467596.561272
				併面積	555.049797

1625-15					
地番	測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
1625-15	L539	-159231.296	-47197.639	-7.757	366112.085723
	L540	-159239.902	-47208.375	-10.021	473075.125975
	L541	-159241.317	-47208.556	-9.998	471991.142888
	L514	-159249.300	-47201.676	-6.096	287741.416896
	L513	-159247.413	-47198.568	0.131	-6183.012408
	L547	-159249.769	-47196.688	4.815	-227282.052720
	L554	-159242.588	-47187.801	8.686	-409873.239486
	KT503	-159241.083	-47189.012	9.336	-440556.616032
	KT504	-159233.262	-47195.277	8.938	-421831.395826
	L538	-159232.145	-47195.171	1.966	-92787.672186
				併面積	435.792724
				面積	217.89
				地積	217.89 m ²

1625-16					
地番	測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
1625-16	L547	-159249.769	-47196.688	-9.511	448887.695568
	L512	-159252.109	-47194.806	-3.593	169570.937958
	L511	-159253.362	-47196.369	-5.485	258872.083965
	L510	-159257.594	-47196.829	-5.782	272892.065278
	L509A	-159259.144	-47195.584	-6.093	287090.737472
	P628	-159263.677	-47191.961	3.125	-147474.878125
	L531	-159256.019	-47182.848	9.394	-443235.674112
	L532	-159254.283	-47180.759	5.882	-277517.224438
	L533	-159250.137	-47181.761	11.685	-551518.877285
	L554	-159242.598	-47187.801	0.368	17365.110766
				併面積	401.759513
				面積	200.8797565
				地積	200.87 m ²

作成者

(平成22年5月2日作成)

申請人

縮尺

地積測量図 写し
A3をA4サイズに縮小

物件1

登記年月日：平成23年7月1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。
令和7年7月15日 鹿児島県地方事務局

登記官

請求番号：25-3

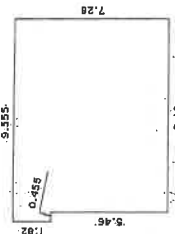
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1625番16

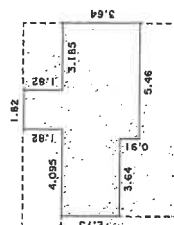
建物の所在 鹿児島市山田町字志町田1625番地16

1 階

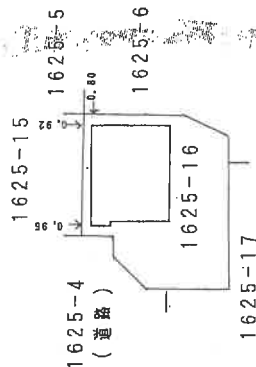


求積表
$0.455 \times 1.82 = 0.82810$
$9.10 \times 7.28 = 66.2480$
計
床面積 67.07610
57.07㎡

2 階



求積表
$3.64 \times 2.73 = 9.9372$
$0.455 \times 3.64 = 1.65620$
$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
$3.185 \times 3.64 = 11.59340$
計
床面積 33.12400
33.12㎡



作成者

申請人

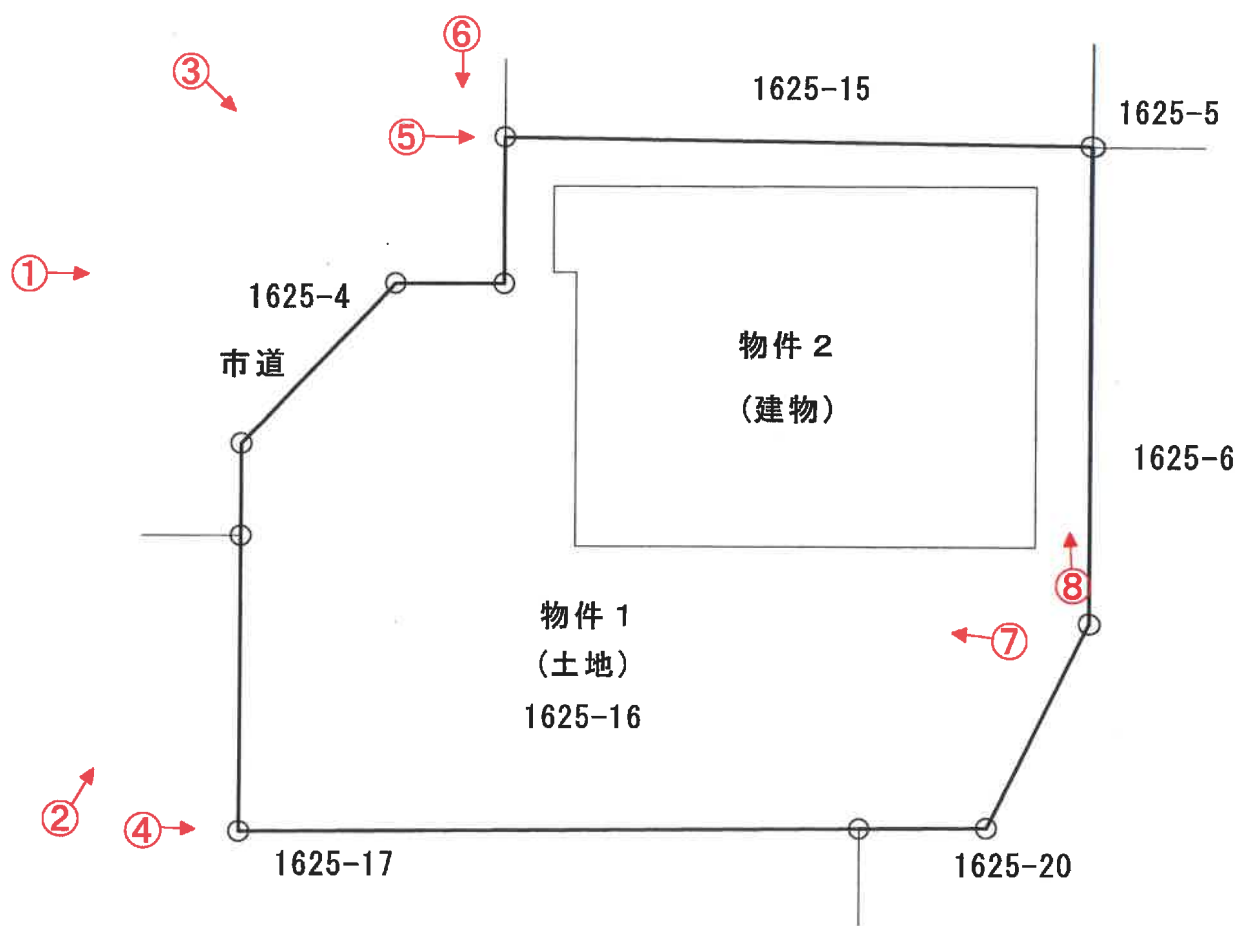
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

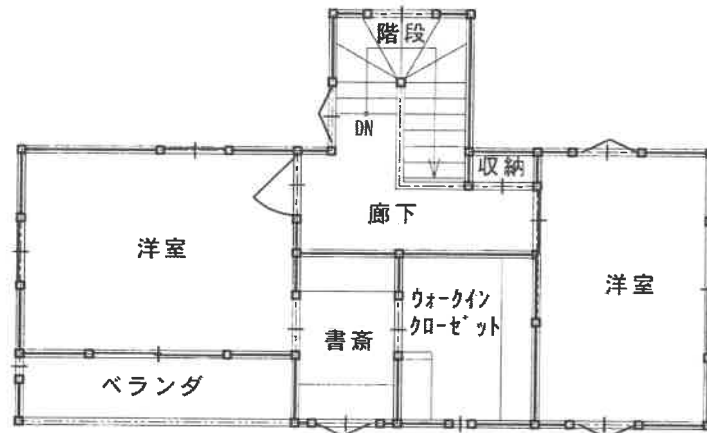
土地建物位置関係図



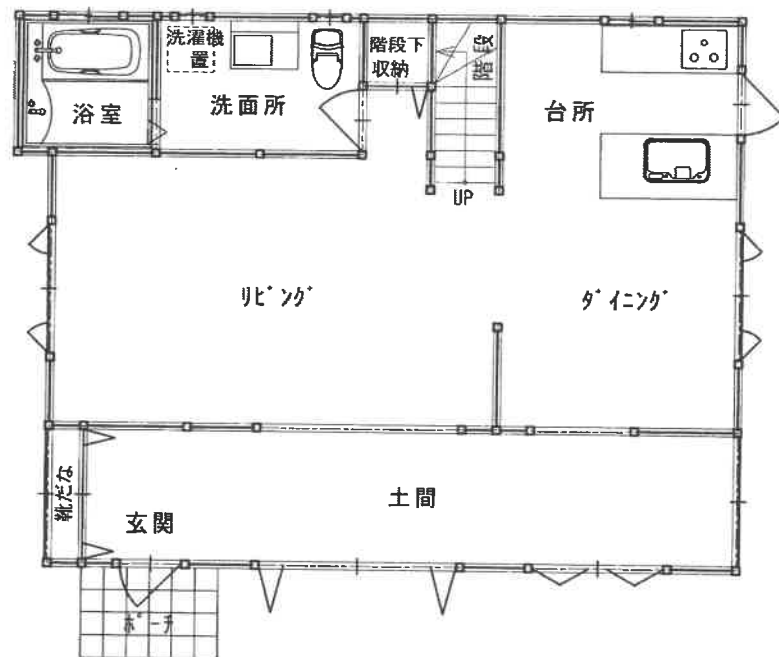
番号矢印：写真撮影位置

※ 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

※ 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

