

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	22,660,000 18,128,000	一括	4,532,000	259,849	55,680
1	8,360,000				
2	1,590,000				
3	12,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市加治屋町
 地 番 9 番 5 7
 地 目 宅地
 地 積 2 5 3 . 2 8 平方メートル

2 所 在 鹿児島市加治屋町
 地 番 9 番 5 8
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 1 7 平方メートル

持分 2 分の 1

3 所 在 鹿児島市加治屋町 9 番地 5 7
 家屋 番号 9 番 5 7
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 9 5 . 8 5 平方メートル
 2 階 7 5 . 6 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 0 2 . 3 5 平方メートル
 2 階 7 5 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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2】

本件土地は通路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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市加治屋町
地 番 9 番 5 7
地 目 宅地
地 積 253.28 平方メートル

所有者 蓮コーポレーション株式会社

- 2 所 在 鹿児島市加治屋町
地 番 9 番 5 8
地 目 宅地
地 積 72.17 平方メートル

共有者 蓮コーポレーション株式会社 持分 2 分の 1

- 3 所 在 鹿児島市加治屋町 9 番地 5 7
家屋 番号 9 番 5 7
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 95.85 平方メートル
2 階 75.60 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 102.35 平方メートル
2 階 75.60 平方メートル

所有者 蓮コーポレーション株式会社



令和7年(ケ)第78号
令和7年10月20日受理
令和7年11月14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 鹿児島市加治屋町

地 番 9番57

地 目 宅地

地 積 253.28平方メートル

所有者 蓮コーポレーション株式会社

2 所 在 鹿児島市加治屋町

地 番 9番58

地 目 宅地

地 積 72.17平方メートル

共有者 蓮コーポレーション株式会社 持分2分の1

3 所 在 鹿児島市加治屋町9番地5.7

家屋 番号 9番57

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 95.85平方メートル
2階 75.60平方メートル

所有者 蓮コーポレーション株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市加治屋町9番25号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「前頁の概況」のとおり）		
その他の事項			
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：1階約102.35㎡（増築有：約6.5㎡（増築年月日不詳））		
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が、管財業務の一環として管理し占有している。 ☐ 「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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	付 近			
土地	物件 2			
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（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	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ その他の者（ ） ☐ 上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が通路の状態で、管理し占有している ☐ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者蓮コーポレーション株式会社破産管財人	1 当職が、物件1から同3を管財業務の一環として管理し占有しています。 2 物件1・2は、境界に問題や争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

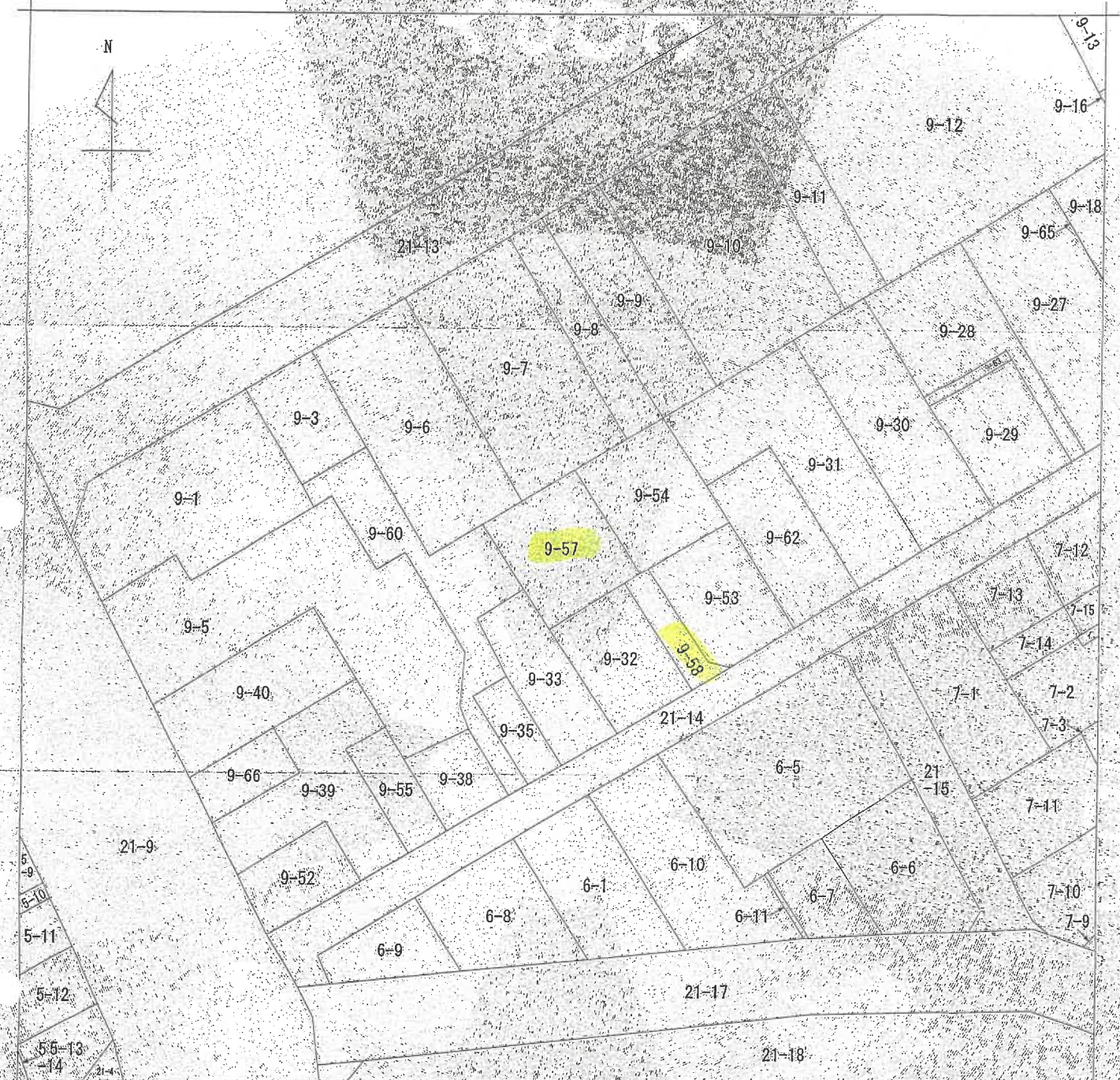
執行官の意見

- 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2の南側が市道（目的外土地21番14（公衆用道路 所有者鹿児島市））に面している。物件1は、物件2を経由して市道に至っている。
- 3 物件1・2の占有状況等について
 - (1) 物件1は、物件3の敷地として使用占有されている。
 - (2) 物件2は、物件1への通路として使用占有されている。
 - (3) 物件1の北東側には、目的外土地9番7の以下の施設がはみ出して設置してある。
 - ① さしかけの柱
 - ② 雨樋2箇所
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2の境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1・2と隣接する近隣の土地との境界付近には、ブロック塀、ブロック埋め込み、側溝が設置しており、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件3の占有状況等
 - (1) 物件3は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。
 - (2) 1階には、雨漏り跡が存する。また、南側の天井には、破損箇所が存する。
 - (3) 1階増築部分の床は、ブカブカする。
 - (4) 2階には、破損箇所及び雨漏り跡が存する。
 - (5) 物件3の犬走りには、クラックが存する。
 - (6) 1階の増築部分の増築年月日は、不明である。

(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 1 0 月 2 2 日 13 : 20 - 13 : 40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 1 0 月 2 4 日 14 : 05 - 14 : 15	鹿児島地方法務局	目的外土地 2 1 番 1 4 登記事項証明書交付申請、同交付
7 年 1 1 月 4 日 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	債務者兼所有者蓮コーポレーション株式会社破産管財人から物件 3 の鍵を借り受け解錠の上、立入調査
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 を立ち会わせて、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ので、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 1 1 月 4 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



(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	鹿児島市加治屋町				地 番	9番57		
出 力 縮 尺	1/600	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	昭和44年12月10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。

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。
昭和7年9月2日 鹿児島地方裁判所

登記号

8

131159

平成57年8月3日登記

前 9-32 後・新

地 番 9-32 9番58

土地の所在 鹿児島市加治屋町

地積測量図

(A) 9番52

542.60
-(B) 253.2879
-(C) 72.174825
= 217.137275m²
地積 = 217.13m² (65.68坪)

(B) 9番57

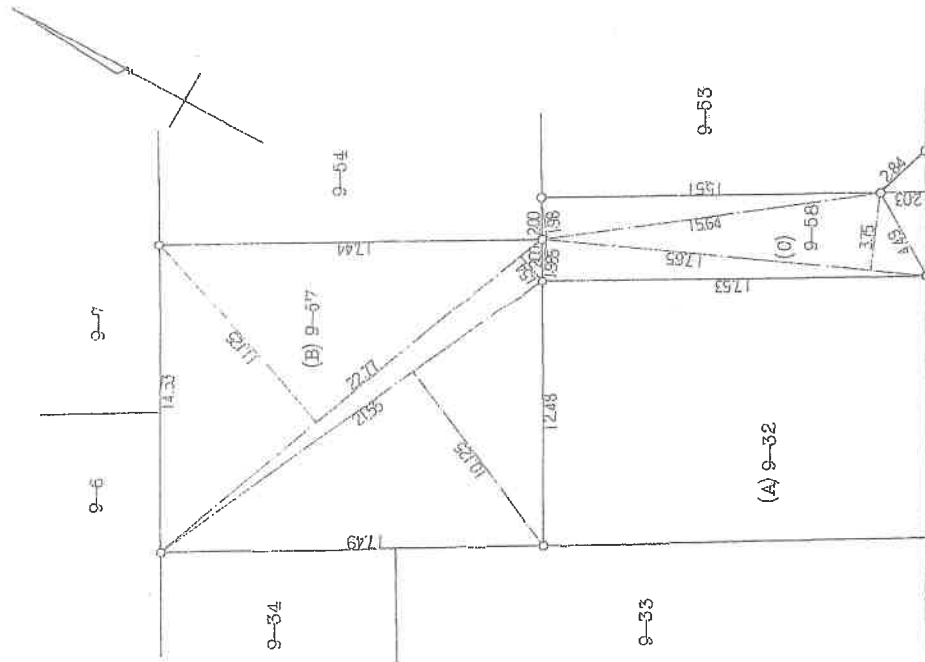
22.77 X
22.77 X
21.55 X
11.125 = 253.31625
1.54 = 35.0658
10.125 = 218.19375
= 506.57580
1/2 = 253.2879m²

地積 = 253.28m² (76.61坪)

(C) 9番58

15.64 X
5.99 X
17.65 X
17.65 X
1.985 = 35.03525
= 144.34965
1/2 = 72.174825m²

地積 = 72.17m² (21.83坪)



測量区分	甲	乙
①	コンクリート板	板
②	方	板
③	ガラスブロック	板
④	金	板
⑤	金	板

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和57年7月31日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭・平57年10月10日登記

001250

各階平面図

建物図面

家屋番号 9番57

鹿児島市加治屋町9番地57

建物の所在

老階



$$12.00 \times 6.30 = 75.60$$

$$4.50 \times 4.50 = 20.25$$

$$\frac{95.85}{5}$$

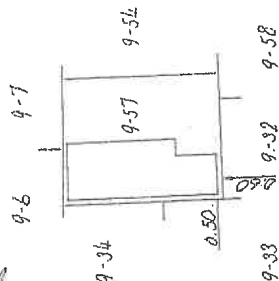
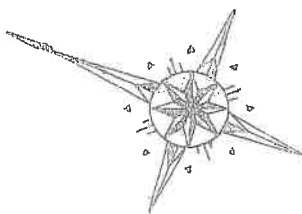
床面積 $\frac{5}{95.85}$

式階



$$12.00 \times 6.30 = 75.60$$

床面積 $\frac{75.60}{2}$



作製者

10月19日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

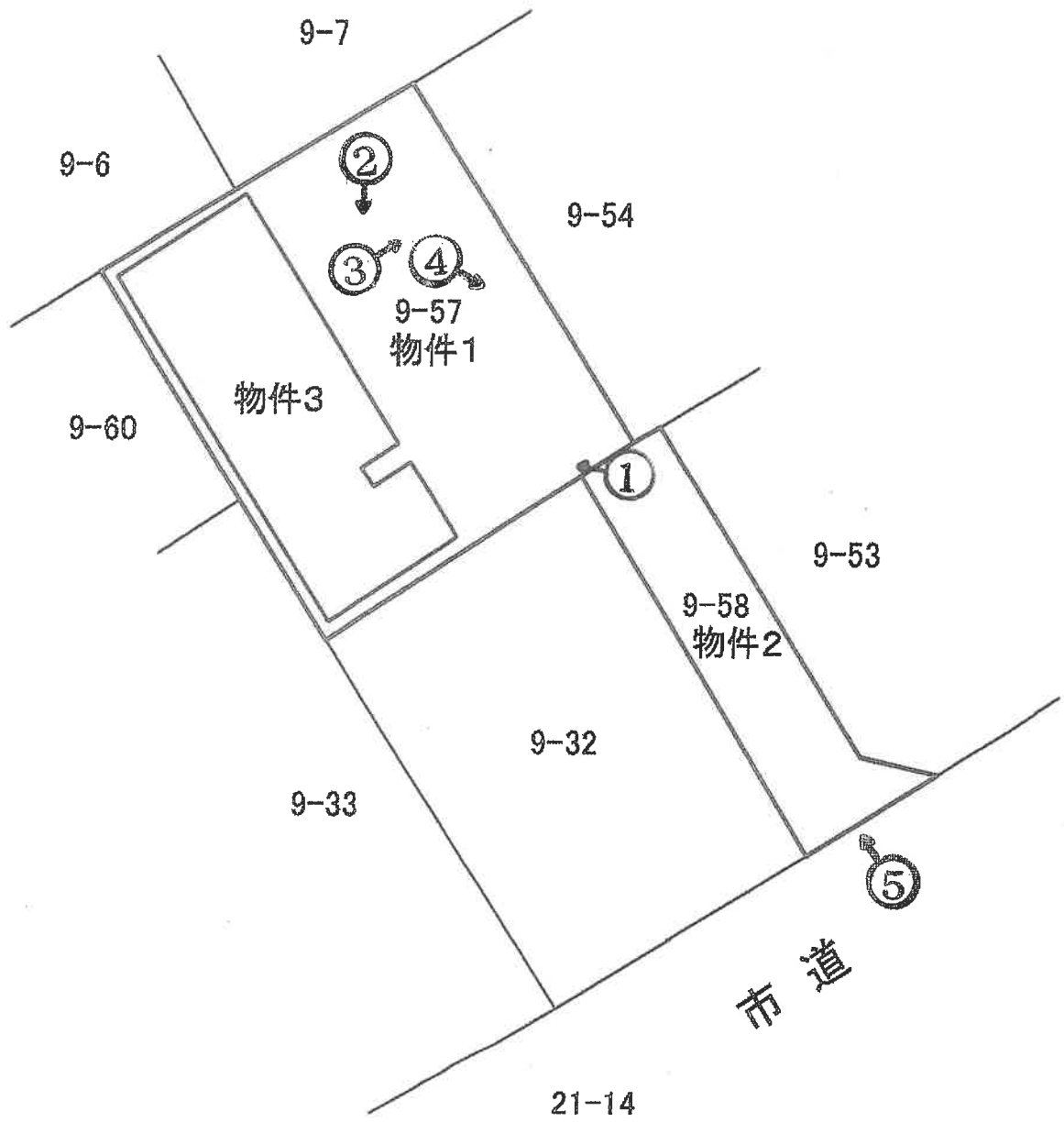
縮尺 $\frac{1}{600}$

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9月2日 鹿児島地方建設局

登記官

土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)

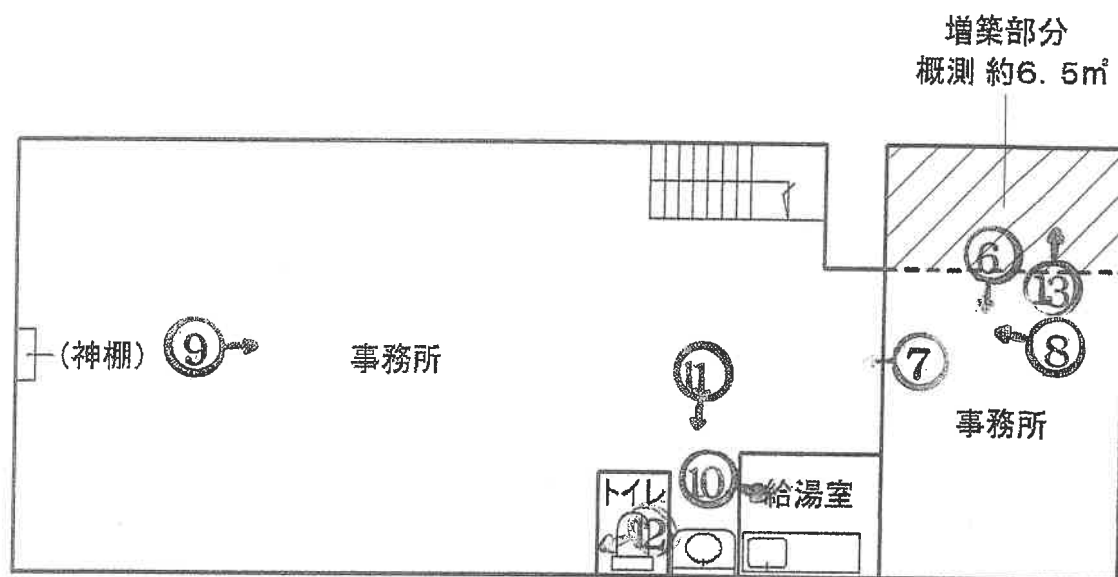


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

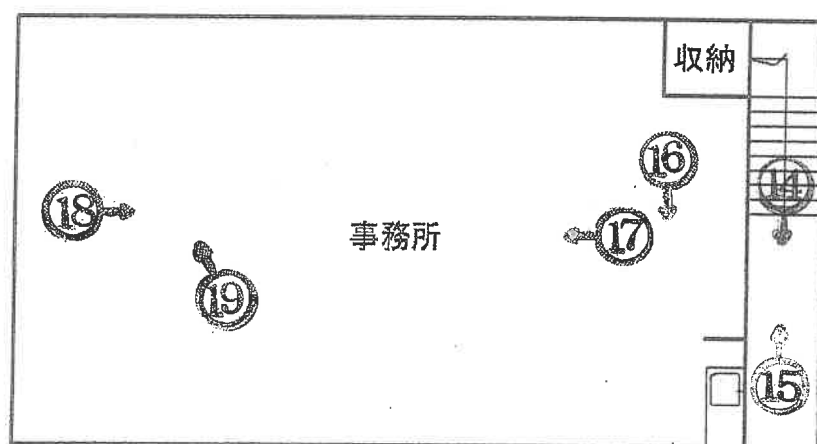


建物間取図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



1 階



2 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

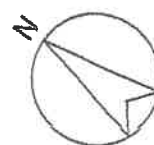


写真 1



物件 3

物件 1

写真 2



物件 3

物件 1

写真3



物件1

写真4



物件1

物件2

写真 5



物件 2

物件 1

写真 6

物件 3 1 階内部状況



写真 7

物件 3 1 階内部状況



写真 8

物件 3 1 階内部状況



破損状況

写真 9

物件 3 1 階内部状況



写真 1 0

物件 3 1 階内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



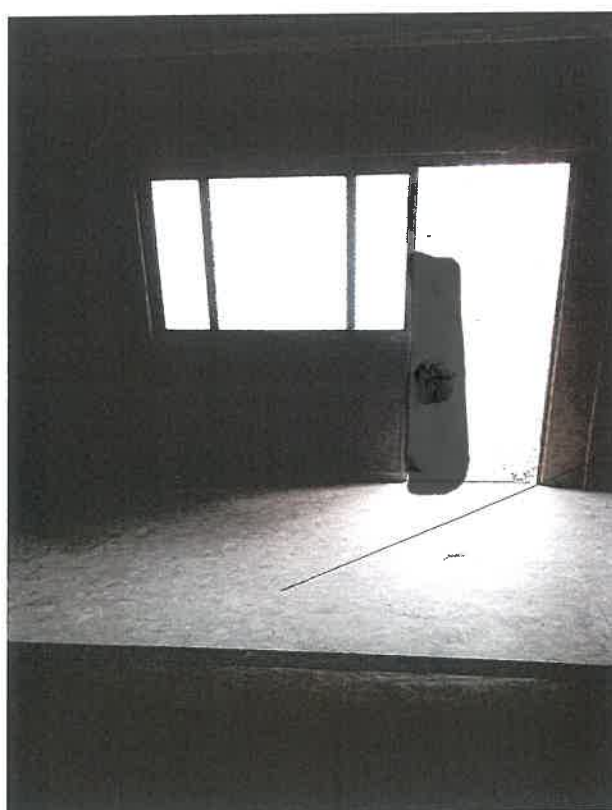
写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 1 階内部状況



増築部分

写真 1 4

物件 3 2 階内部状況



雨漏り跡

写真 15

物件 3 2階内部状況



写真 16

物件 3 2階内部状況



写真 17

物件 3 2階内部状況



写真 18

物件 3 2階内部状況



写真 19

物件 3 2階内部状況



雨漏り跡

令和 7年 (ケ) 第 78号

令和 7年 11月 4日 現地調査

令和 7年 11月 17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

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,360,000 円
物件2 (土地)	金 1,590,000 円
物件3 (建物)	金 12,710,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市加治屋町 9番57 宅地 253.28 m ²	
2	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市加治屋町 9番58 宅地 72.17 m ² 2分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市加治屋町9番地57 9番57 事務所 軽量鉄骨造陸屋根2階建 1階 95.85 m ² 2階 75.60 m ²	約 102.35 m ² 75.60 m ²
番号	特記事項		
	① 物件3建物は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。		

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、2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の東方 約830m 「中央高校前」バス停の南東方 約140m 山下小学校の南方 約600m （いずれも直線距離 別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	山下小学校の南方約600m付近に位置する、一般住宅、アパート、マンション等が混在する地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 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 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	地積 : 325.45 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約2m (物件1の物件2に対する間口) 奥行 : 約22m (物件1の物件2に対する奥行) 形状 : 長方形(物件1) 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南東側市道と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	物件1は、物件2（約4m舗装通路）を介して、南東側が約5.3m舗装市道（建築基準法上の道路、一方通行）に接面する。	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は戸建住宅、駐車場などである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 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 は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、 詳細については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	① 物件3建物の法定地上権が、物件1土地の全域に成立する。 ② 物件1土地に、隣接地に所在する建物のさしかけの柱、雨樋2か所 がはみ出して設置してある。 ③ 物件2通路から物件1への出入口付近は、地積測量図では幅が2m であるが、現況は境界付近にブロック塀が設置されており、有効 幅は約1.9mしかなく、建築基準法上の接道義務を充足しない可能 性がある。従って、建物再建築等にあたっては、2mの通路幅を確 保する必要がある。 ④ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）： 昭和57年10月18日新築 経過年数： 約 43 年 経済的残存耐用年数： 0 年 増改築等の履歴： 特記事項参照
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造2階建 屋 根： 陸屋根 外 壁： ボード、モルタル等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ボード等 床： フローリング等 設 備： 電気、水道、トイレ等 そ の 他： -
床面積（現況）	1階： 約 102.35 m ² （概測 約6.5m ² 増築、建物間取図参照） 2階： 75.60 m ² 計： 約 177.95 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 事務所 間 取 り： 建物間取図参照
品 等	使用資材： 普通 施工状態： 中位
保守管理の状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 本件建物は増築がなされているが、増築年月日は不明である。経済的耐用年数は既に経過していると判断した。 ② 屋根は、陸屋根の上に更に鋼板製の折板が施工されている。 ③ 天井に破損箇所や雨漏り跡が認められる。 ④ 床に雨漏り跡が認められる。また、床がブカブカする箇所がある。 ⑤ 犬走りにクラックが認められる。 ⑥ 2階には、神棚が設置してある。 ⑦ 白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り詳細については専門家による調査を要する。 ⑧ 当該建物は、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。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑨ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	181,000	0.74	253.28	0.90		30,531,000
2	181,000	0.50	72.17	1.00	$\frac{1}{2}$	3,265,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島－29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 247,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.2 / 100 & & 100 / 101 \times 100 / 138 & = & 181,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.04 & \times & 0.98 & \times & 1.40 & \times & 0.97 & = & 1.38 \end{array}$$

イ. 個 別 格 差：【物件1】

$$\begin{array}{ccccc} & \text{方位} & & \text{間口狭小} & & \text{個別格差} \\ 1.05 & \times & & 0.70 & = & 0.74 \end{array}$$

【物件2】

通路 ▲50%

ウ. 地 積：登記数量による

エ. 建 付 減 価：【物件1】 0.90
(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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	193,000	177.95	0.04	1,373,000

ア. 再調達原価 : 193,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 177.95 ㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (天井の破損箇所、雨漏り跡、床の雨漏り跡、犬走りのクラック等、-25%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-25\%) = 0.04$$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	30,531,000	法定地上権 0.55	1.00	16,792,000

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	30,531,000	－ 16,792,000	1.00	0.87	0.70	8,360,000
2	3,265,000		1.00	0.70	0.70	1,590,000
3	1,373,000	＋ 16,792,000	1.00	1.00	0.70	12,710,000
一括価格(合計)						22,660,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1】・・・① 隣接地に所在する建物のさしかけの柱、雨樋2か所がはみ出していることを考慮 ▲3%
② 建物再建築等の際、通路幅2mを確保する必要があることを考慮 ▲10%
(0.97 × 0.90 = 0.87)

【物件2】・・・ 共有持分のみの土地 ▲30%

【物件3】・・・ 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 鹿児島ー29
所 在 : 鹿児島市高麗町14番13
価 格 : 247,000 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅 1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 181 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西 8m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション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)

物件1	24,383,518	円
物件2	1,537,221	円 (全体)
物件3	1,536,219	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 鹿児島市202209)
- 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



公 図 写



(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。

地番
区域見出
加治屋町

請 求 部 分	所 在	鹿児島市加治屋町				地 番	9番57			
出 力 縮 小	1/600	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	昭和44年12月10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9月2日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号：41-5
(1/1)

A 3 判 を A 4 判 に 縮 小

地積測量図写

登記年月日：昭和57年8月3日

131159

昭和57年8月3日登記

前 9-32 後・新

地積測量図

地番 9-32 9番58
土地の所在 鹿児島市加治屋町

(A) 9番32

542.60
-(B) 253.2879
--(C) 72.174825
== 217.137275m²

地積 = 217.13m² (65.68坪)

(B) 9番57

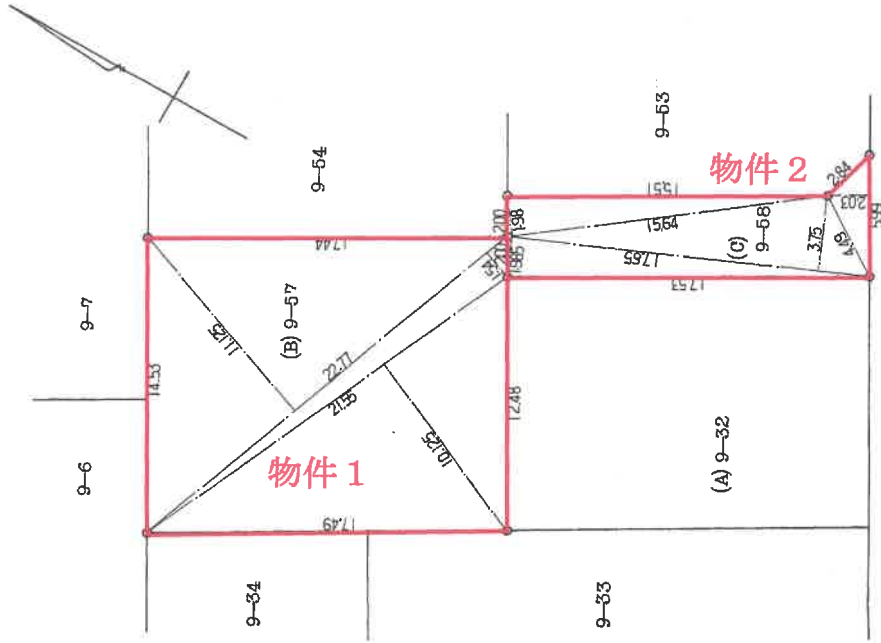
11.125 = 253.31625
22.77 = 35.0658
21.55 = 218.19375
= 506.57580
1/2 = 253.2879m²

地積 = 253.28m² (76.61坪)

(C) 9番58

15.64 = 30.9672
5.99 = 12.1597
17.65 = 66.1875
17.65 = 35.03525
= 144.34965
1/2 = 72.174825m²

地積 = 72.17m² (21.83坪)



測量区分	甲	乙
測量凡例	①	②
コンクリート杭	③	④
鉄杭	⑤	⑥
プラスチック杭	⑦	⑧
金釘	⑨	⑩

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：41-6

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和57年10月20日

昭・平57年/0.月・0日登

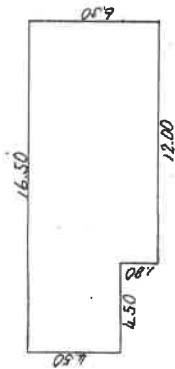
建 物 面 积 各 种 平 面 图

9番57

家屋番号

鹿兒島市加治屋町9番地57

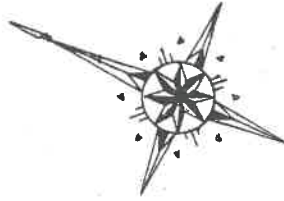
起
死



$$\begin{array}{r} 12.00 \times 6.30 = 75.60 \\ 4.50 \times 4.50 = 20.25 \\ \hline 95.85 \\ 5 \end{array}$$

床面積

5
90m 85



物件 3

趙



$$12.00 \times 6.30 = 75.60$$

床面積

 $7.5 \text{ m}^2 60$

作者

申請人

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

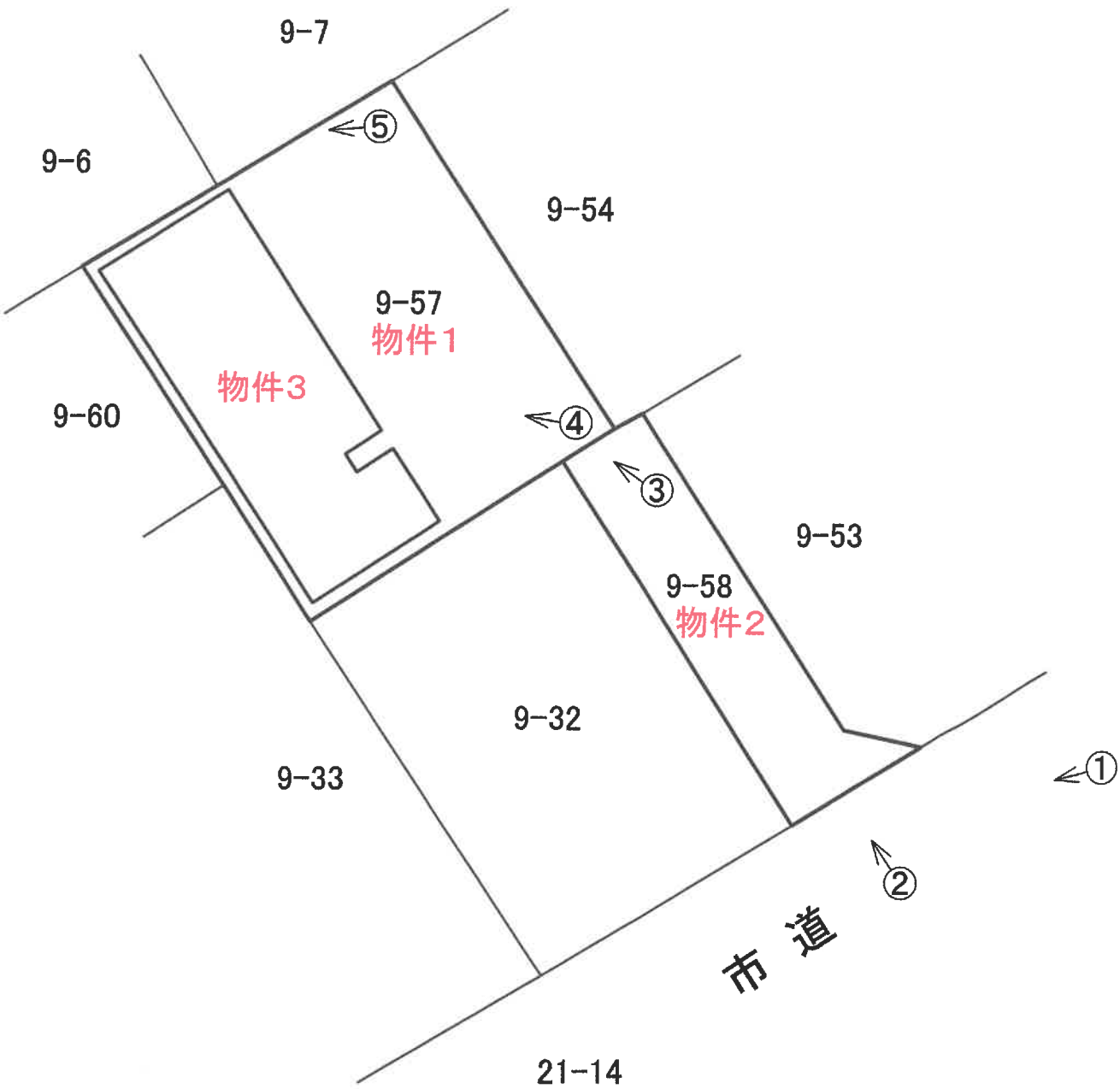
尺蠖

(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

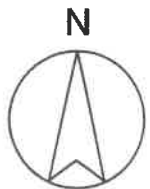
請求番号: 41-7

A 3判をA 4判に縮小

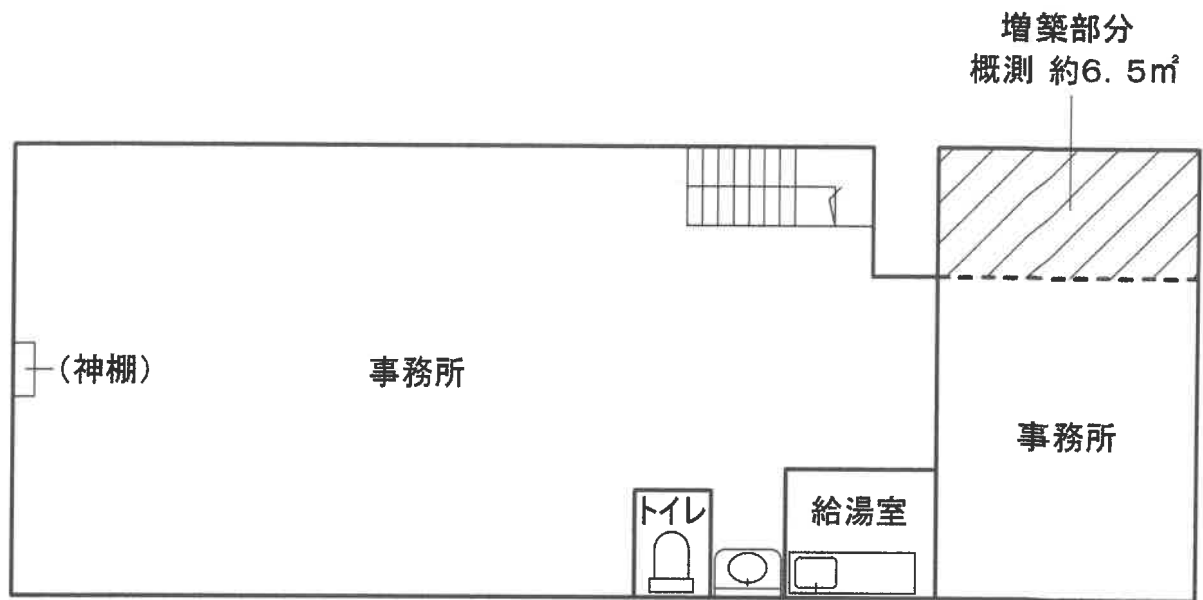
土地建物位置関係図



※ 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

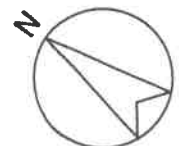


1 階



2 階

※ 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



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④

物件 3

隣接地建物のさしかけの柱、雨樋



カメラ位置 ⑤



建物内部（1階）

床の雨漏り跡



建物内部（2階）



天井の破損箇所、雨漏り跡



犬走りのクラック