

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 豆 田 光

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	15,943,000 12,754,400	一括	3,188,600	1,080,008	238,867
1	7,270,000				
2	3,032,000				
3	248,000				
4	2,331,000				
5	2,474,000				
6	588,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2 . 2 5 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 3 4 . 7 1 平方メートル

- 3 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 4 8 平方メートル

- 4 所 在 鹿児島市武二丁目 1 7 1 1 番地、1 7 1 2 番地
 家屋 番号 1 7 1 1 番
 種 類 旅館・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 3 0 0 . 3 0 平方メートル
 2 階 4 6 8 . 1 6 平方メートル
 3 階 1 7 2 . 2 3 平方メートル
 4 階 1 1 . 1 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 旅館



物 件 目 録

床 面 積 1階 約345.30平方メートル
 2階 約471.16平方メートル

5 所 在 鹿児島市武二丁目

地 番 44番1

地 目 宅地

地 積 153.04平方メートル

6 所 在 鹿児島市武二丁目44番地1

家屋 番号 44番1の1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根高床式平家建

床 面 積 111.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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1～3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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1～3, 5】

物件5と地番44-30、44-29及び44-6との境界、物件1と地番44-6、44-11との境界を除く周辺隣接地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。)



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2. 2 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 3 4. 7 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9. 4 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 鹿児島市武二丁目 1 7 1 1 番地、1 7 1 2 番地
 家屋 番号 1 7 1 1 番
 種 類 旅館・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 3 0 0. 3 0 平方メートル
 2 階 4 6 8. 1 6 平方メートル



物 件 目 録

3階 172.23平方メートル
4階 11.10平方メートル

(現況)

種 類 旅館

床 面 積 1階 約345.30平方メートル
2階 約471.16平方メートル

所有者 B

5 所 在 鹿児島市武二丁目

地 番 44番1

地 目 宅地

地 積 153.04平方メートル

所有者 B

6 所 在 鹿児島市武二丁目44番地1

家屋 番号 44番1の1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根高床式平家建

床 面 積 111.67平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第85号
令和7年1月14日受理
令和7年4月2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 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2. 2 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 3 4. 7 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市武二丁目
 地 番 1 7 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9. 4 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 鹿児島市武二丁目 1 7 1 1 番地、1 7 1 2 番地
 家屋 番号 1 7 1 1 番
 種 類 旅館・共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 3 0 0. 3 0 平方メートル
 2 階 4 6 8. 1 6 平方メートル



物 件 目 録

3階 172.23平方メートル
4階 11.10平方メートル

所有者 B

5 所 在 鹿児島市武二丁目

地 番 44番1

地 目 宅地

地 積 153.04平方メートル

所有者 B

6 所 在 鹿児島市武二丁目44番地1

家屋 番号 44番1の1

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根高床式平家建

床 面 積 111.67平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市武二丁目44番3号、同番4号		
土地	物件1～3、5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3、5） ☐ 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（物件5） ☒ その他の者B（物件1～3） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。なお、Bの物件1～3に対する敷地利用権は使用借権である。 ☐ 「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			
建物	物件4		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：旅館 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約345.30㎡（約45㎡増築） 2階 約471.16㎡（約3㎡増築） 3階及び4階 公簿上の記載とほぼ同一である		
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旅館（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	従物等として簡易物置及び工作物（物入れ）が存する。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	付近	
土地	物件	
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 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		
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	従物等として太陽光パネルが存する。	
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 物件４の建物はビジネスホテルとして利用していた建物ですが、昨年７月に廃業し、現在は空き家のまま私が管理しています。 2 物件６の建物は、私が家族とともに居宅として利用しています。 3 本件各建物はいずれも湿気が多く、カビが発生しやすい環境にあります。 4 物件４の建物は雨漏りがあります。特に１階南側の和室は外壁の防水工事が必要だと業者の方に言われたことがあります。また建物の老朽化により、クロス等の傷みや床の凹み等が感じられる箇所があります。 5 物件４の建物は私の母（Ａ）の名義の土地である物件１及び２の上にあります。土地の利用について賃料等の支払いはありません。なお、Ａは現在入院中です。 6 物件６の建物は雨漏りやシロアリ被害はありませんが、カビ汚れがひどい箇所があります（写真３５）。 7 物件６には太陽光パネルを設置していますが、パネルの設置費用の支払いは数年前に終わっています。 8 給湯器が故障して使えないため、お風呂は電気湯沸かし器を使っています。 9 土地の境界のことで今までに揉め事が起きたことはありません。
鹿児島市道路管理課担当者	1 物件１及び３に接面している道路部分は鹿児島市が管理している無番地の里道になります。物件５が接面している部分は市道になります。

執行官の意見

(物件1～3、5関係)

- 1 本件各土地は、物件4及び6の各建物の敷地として一体で利用されている。
- 2 物件2及び3は里道(無番地)に、物件5は市道(登記簿上48-42の土地は鹿児島市名義の公衆用道である。)に接面している。
- 3 物件5と44-30、44-29及び44-6との境界、物件1と44-6、44-11との境界を除く周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。

(物件4関係)

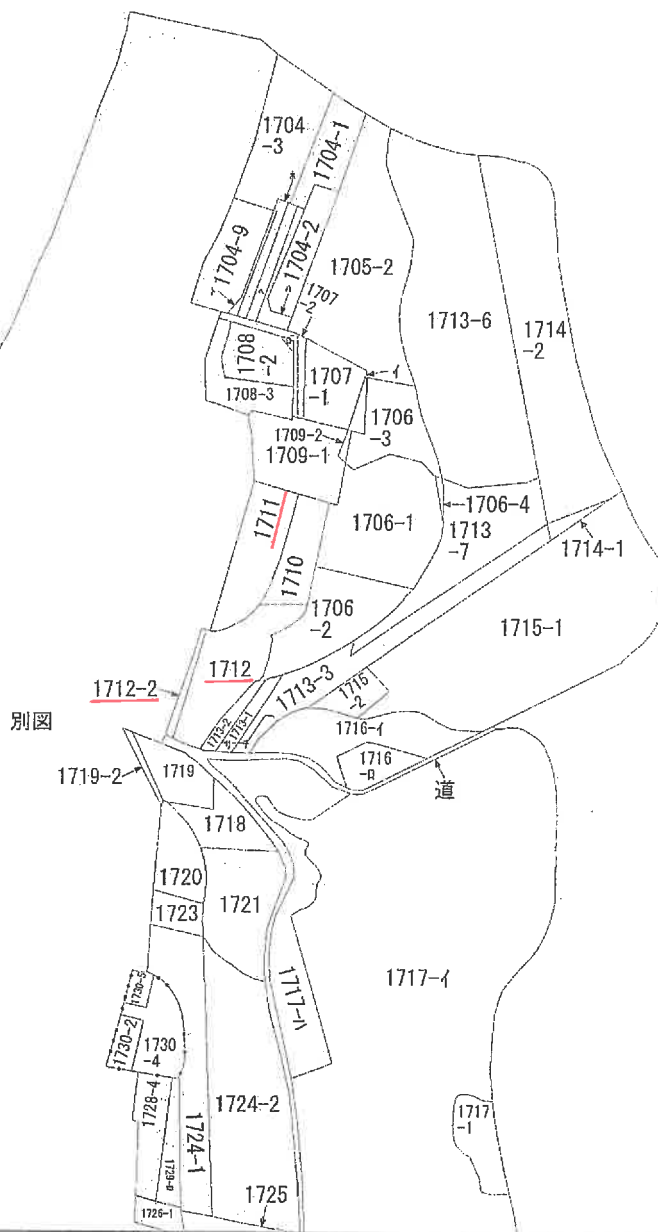
- 1 本件建物は令和6年7月に廃業した旅館であり、現在は空き家となっている。
- 2 全体的に老朽化による傷み(壁クロスの剥がれや破れ、壁材や床材の傷み、床のへこみ等)や雨漏りがある(写真10、12～14、20、24、27)。

(物件6関係)

- 1 本件建物は本件所有者が家族と共に居宅として利用している。
- 2 目視では、雨漏りやシロアリ被害の跡は確認できなかった。
- 3 本件所有者によると湿気が多く、カビが発生しやすいとのことであった(写真35)。
- 4 風呂場出入り口の床材に傷みが見られた(写真36)。
- 5 本件建物の底の一部が接面道路にはみ出している可能性がある(写真4)。

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 月 1 4 日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 1 月 1 5 日 9 : 10 - 9 : 15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書 (4 8 - 4 2) 交付申請 物件 5 上の建物登記確認申請
7 年 1 月 2 1 日 12 : 00 - 12 : 40	物件所在地	物件確認
7 年 1 月 2 7 日 9 : 25 - 12 : 25	物件所在地	立入調査、B と面談
7 年 3 月 1 4 日 9 : 35 - 9 : 50	鹿児島地方法務局	接面道路につき調査
7 年 3 月 1 4 日 14 : 40 - 14 : 50	執行官室 (電話)	鹿児島市道路管理課担当者から聴取
7 年 3 月 2 5 日 11 : 05 - 11 : 10	執行官室 (電話)	B から聴取
(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



(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。

地番区域見出し



請求部	所在	鹿児島市武二丁目					地番	1711番		
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					備考 付年月日 (原図)				補記事項	方位不明

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。

A3判をA4判に縮小した

令和6年10月3日

鹿児島地方方法務局

請求番号：24-2

登記官

(1/1)

(7 枚目)



請求部	所在	鹿児島市武二丁目				地番	44番1			
出力縮	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	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月				備付年月日(原図)			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。

A3判をA4判に縮小した

令和6年10月3日
鹿児島地方方法務局

請求番号：24-3 登記官

(1/1)

(8 枚目)

昭・57年2月20日登記

221043

前 1711 後・新

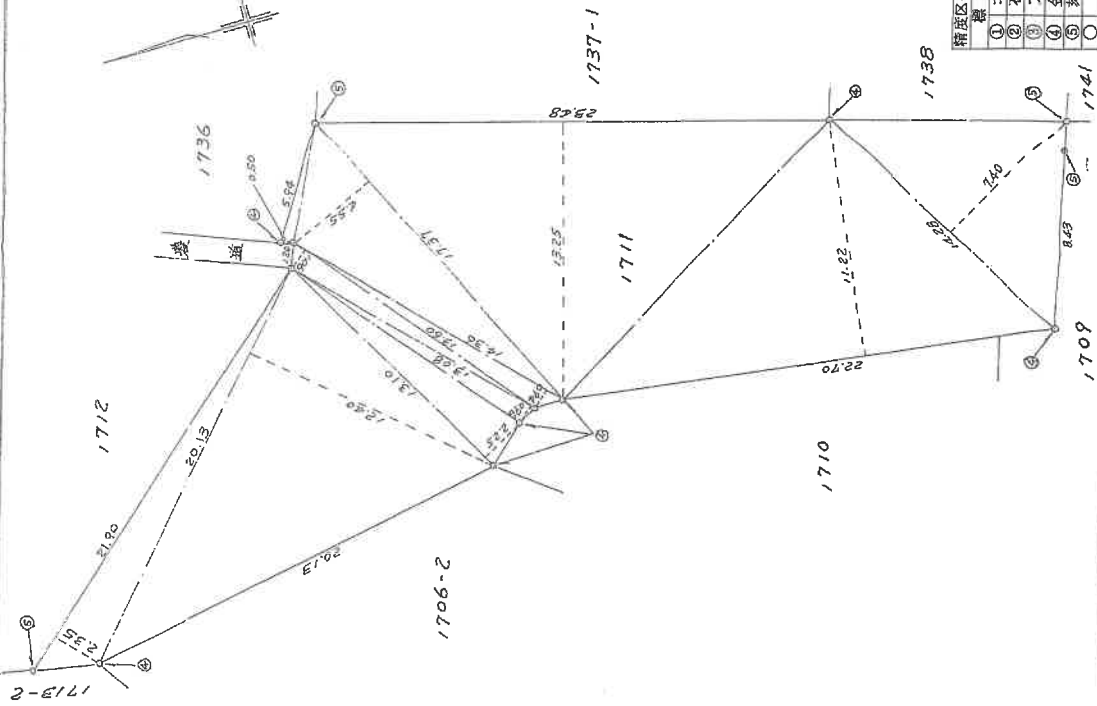
地 番 1711

地積測量図

土地の所在 鹿児島市武二丁目

求積(1711)

14.28	7.40	105.672
22.70	11.22	254.694
23.48	13.25	311.11
17.37	4.55	79.0335
14.36	0.94	13.4984
13.60	1.06	14.416
13.08	0.96	12.5568
13.10	2.25	29.475
20.13	12.40	249.612
21.90	2.35	51.465
5.94	0.50	2.97
計		1124.5027
二 除		562.2513
地 積		562.25 (㎡)



精査区分	甲	乙
①	コンクリート杭	
②	石	
③	プラスチック杭	
④	金 属 製	
⑤	木 製	
⑥	その他	

作製者

申請人

縮尺 1/5000

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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6年10月3日 鹿児島県地方事務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

令和6年10月3日 鹿児島地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 44番1、-29、-30、-31

土地の所在 鹿児島市武二丁目

街区基準点位置図

点	X	Y
SC102	-157035.797	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.952
T-1	-157085.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.302	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44050.048

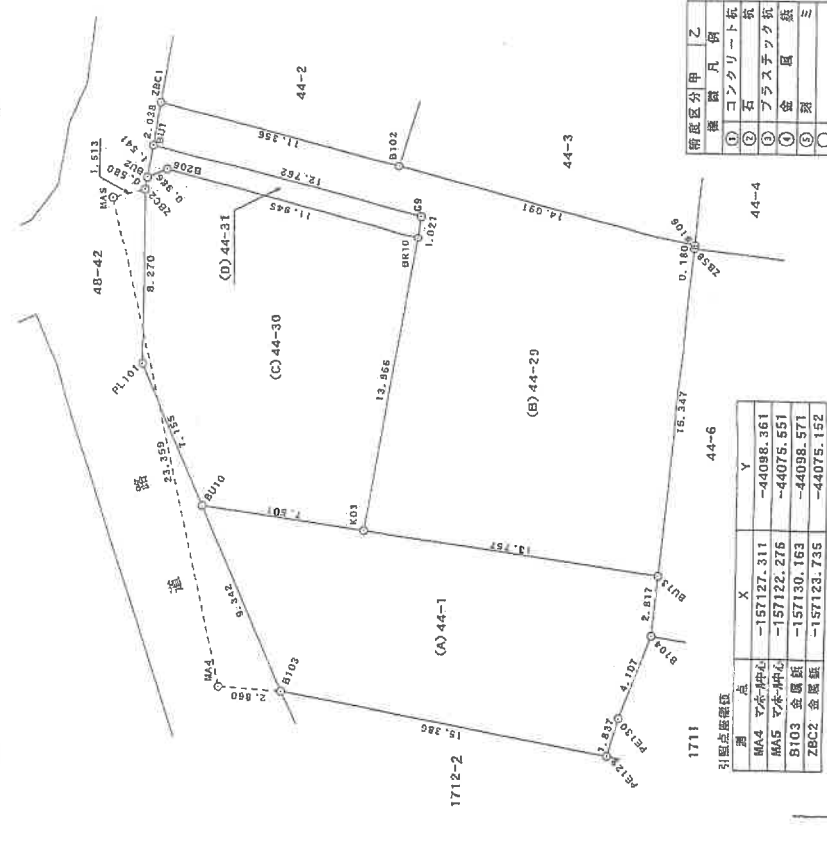
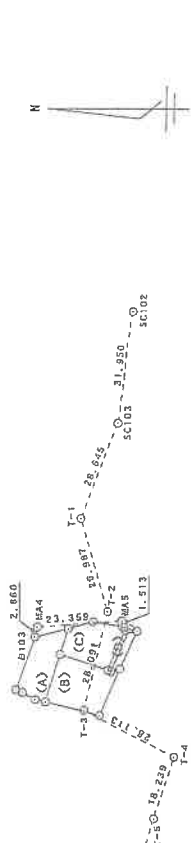
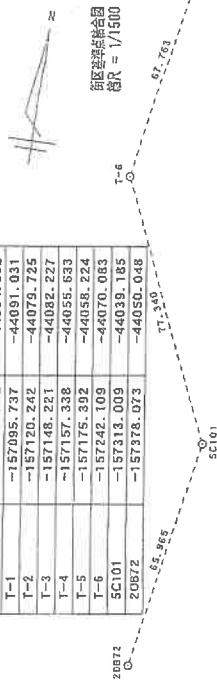
世界測地系：第1系 測図年月日：H22.7.7

点	X座標	Y座標	X座標(Xm-1)	Y座標(Ym-1)
BU13	-157147.807	-44093.053	-13.343	58333.806179
BU14	-157147.231	-44095.657	1.720	-75844.874040
PE130	-157145.781	-44095.700	1.957	-83303.112900
PE129	-157145.274	-44101.455	15.618	-828776.595888
BU10	-157135.152	-44086.571	16.809	-828450.031939
BU10	-157135.485	-44085.392	-3.725	164235.286500
CU3	-157133.888	-44091.072	-21.026	87489.786552
街区			面積	306.057685
街区			面積	153.043840
街区			面積	153.04

点	X座標	Y座標	X座標(Xm-1)	Y座標(Ym-1)
BU10	-157124.403	-44071.046	-11.286	487856.531116
BU12	-157135.272	-44072.884	-23.888	1093735.195876
BU10	-157146.882	-44077.726	-13.537	593325.164002
BU13	-157147.501	-44093.053	15.093	-56987.328392
BU10	-157133.888	-44091.072	11.227	-48000.165344
BU10	-157135.274	-44077.311	-2.531	311559.024141
CU	-157135.419	-44076.300	12.188	-537642.107460
BU1	-157124.076	-44073.028	12.918	-829861.864929
街区			面積	477.845239
街区			面積	338.9226195
街区			面積	230.92

点	X座標	Y座標	X座標(Xm-1)	Y座標(Ym-1)
BU10	-157126.485	-44085.392	10.255	-52142.867860
PL191	-157123.632	-44082.421	2.740	-120347.783239
BU2	-157123.735	-44075.152	-0.185	6384.846440
BU2	-157123.828	-44074.579	-1.003	42884.851895
BU2	-157124.260	-44074.202	-1.448	548547.330533
BU10	-157126.274	-44077.311	-9.148	402829.241023
CU3	-157133.888	-44091.072	9.609	-437489.285240
街区			面積	223.544317
街区			面積	161.772189
街区			面積	161.77

点	X座標	Y座標	X座標(Xm-1)	Y座標(Ym-1)
BU2	-157123.828	-44074.579	0.664	-28265.520456
BU1	-157124.076	-44073.058	-12.591	554923.873278
CU	-157135.419	-44076.300	-12.136	537642.107460
BU10	-157124.746	-44077.311	11.878	-514776.915168
BU208	-157124.746	-44074.202	12.446	-544847.620538
街区			面積	25.264885
街区			面積	12.682745
街区			面積	12.69



街区区分	地番	面積
(A) 44-1	Y	-157127.311
(B) 44-2	Y	-157122.275
(C) 44-3	Y	-157130.163
(D) 44-4	Y	-157123.735

作成者

申請人

縮尺 1/500

令和6年10月3日 鹿児島地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

124186

各階平面図

家屋番号

1711

建物の所在

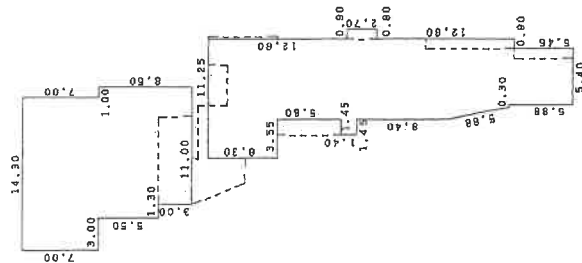
鹿児島市武丁目 1711・1712

建物図面
各階平面図

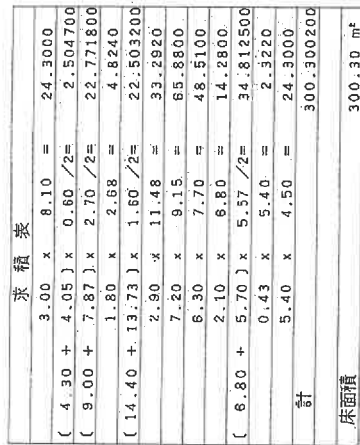
(1/2)

53
11
26

2階



1階



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

(日調連)

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6年10月3日 鹿児島地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小した

124187 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1711

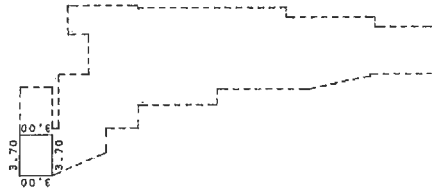
建物の所在 鹿児島市武二丁目1711・1712

701.55

(7/2)

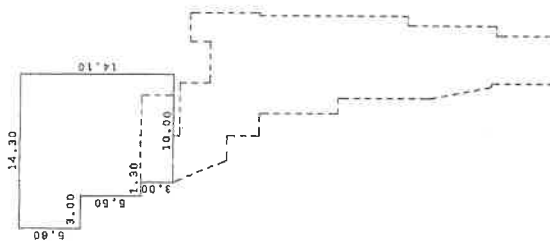
4階

求積表		
3.00	×	3.70 = 11.1000
床面積		11.10 m ²



3階

求積表		
5.60	×	14.30 = 80.0800
5.50	×	11.30 = 62.1500
3.00	×	10.00 = 30.0000
計		172.2300
床面積		172.23 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年10月3日

鹿児島地方滞務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

124183

各階平面図

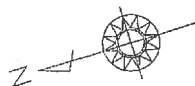
建物図面
各階平面図

家屋番号

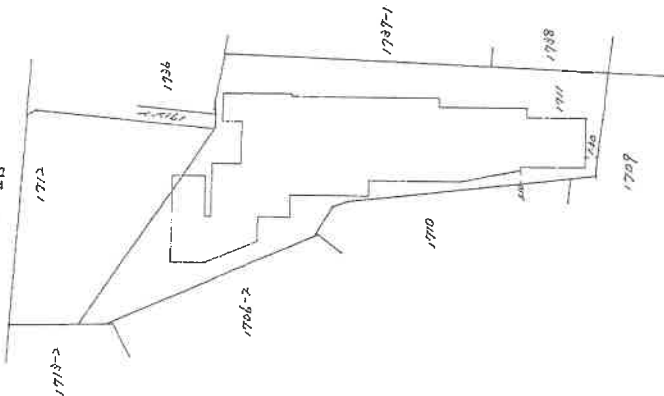
1711

建物の所在

鹿児島市武二丁目1711・1712



道路



作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(日本正地家産調査士会連合会用紙)

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6年10月3日 鹿児島地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小した

124121

各階平面図

建物図面

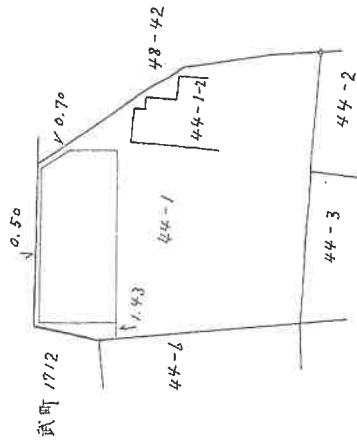
家屋番号	44-1の1
建物の所在	鹿児島市武二丁目44-1



求積表

14.50 x 7.00	=	101.5000
(7.00 + 4.30) x 1.80	/ 2 =	10.17000
計		111.67000

床面積 111.67 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(戸数 22)

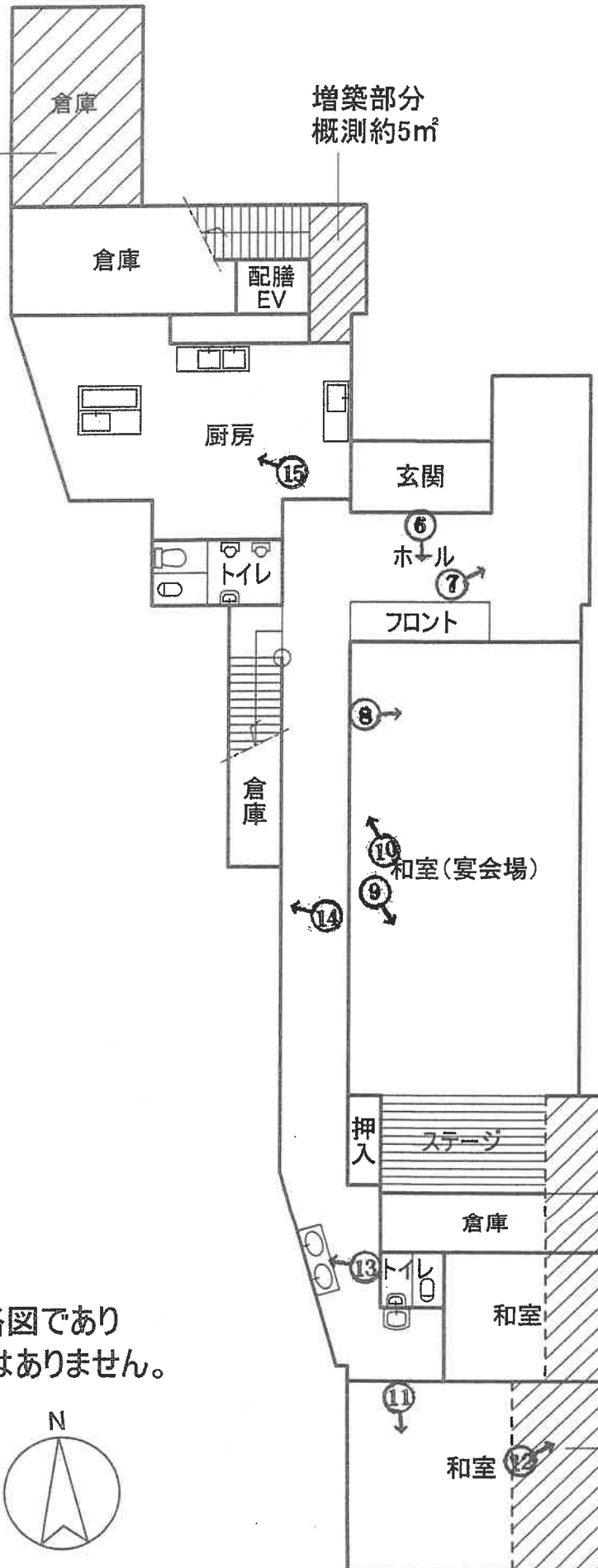
(戸数 19)

建物間取図〈物件4〉

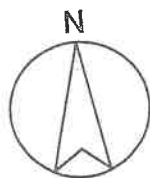
1 階

増築部分
概測約20㎡

増築部分
概測約5㎡



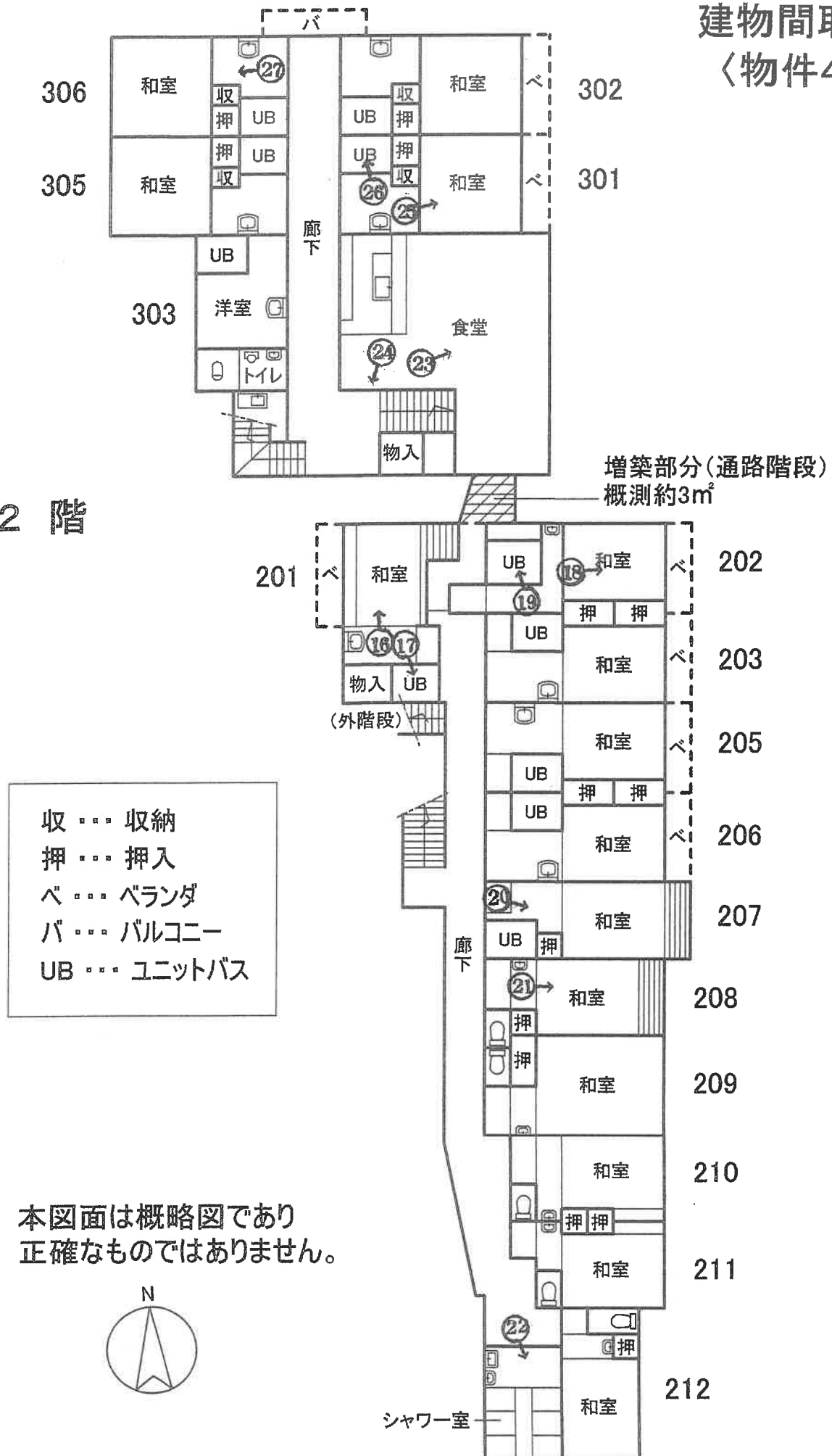
※ 本図面は概略図であり
正確なものではありません。



増築部分
概測約20㎡

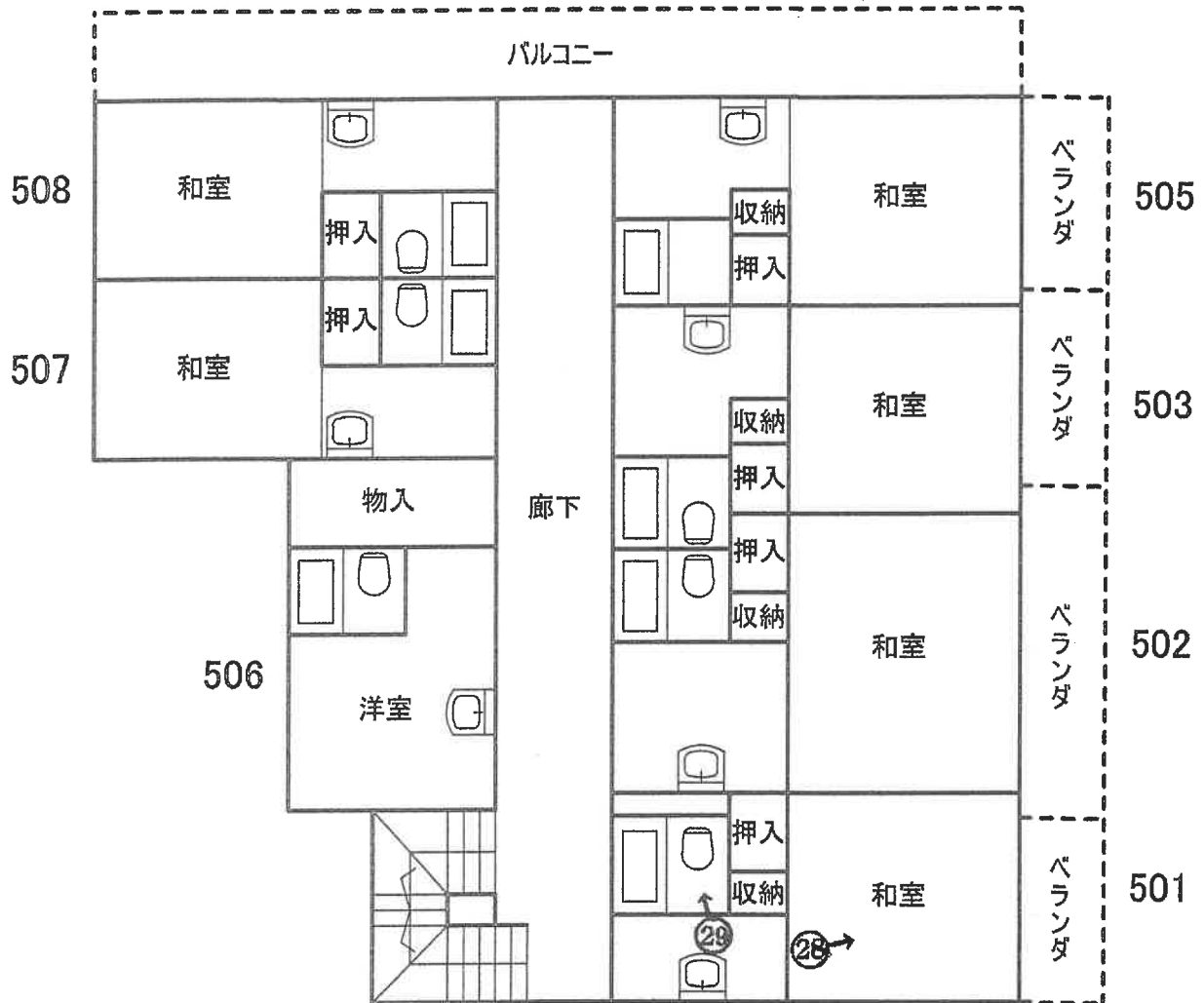
建物間取図 〈物件4〉

2 階

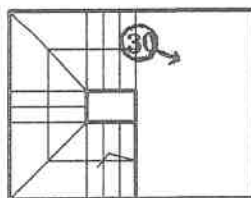


建物間取図〈物件4〉

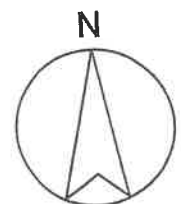
3 階



4 階



※ 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〉



※ 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 本件建物外観

物件6

物件4



写真2

物件6

物件4



(20枚目)

写真3

物件6

物件5

物件3

物件2

物件4



写真4

接面道路にはみ出し可能性がある部分

物件6



写真5

物件4

物件6



写真6 物件4内部



写真7



写真8



写真9



写真10

雨漏り跡



(24枚目)

写真11 1階南側和室

クロス剥がれ



写真12

雨漏りによるクロスの傷み



(25枚目)

写真13 床材の劣化



写真14 クロスの傷み



写真15 1階厨房



写真16 2階201号室



(27枚目)

写真17



写真18 2階202号室



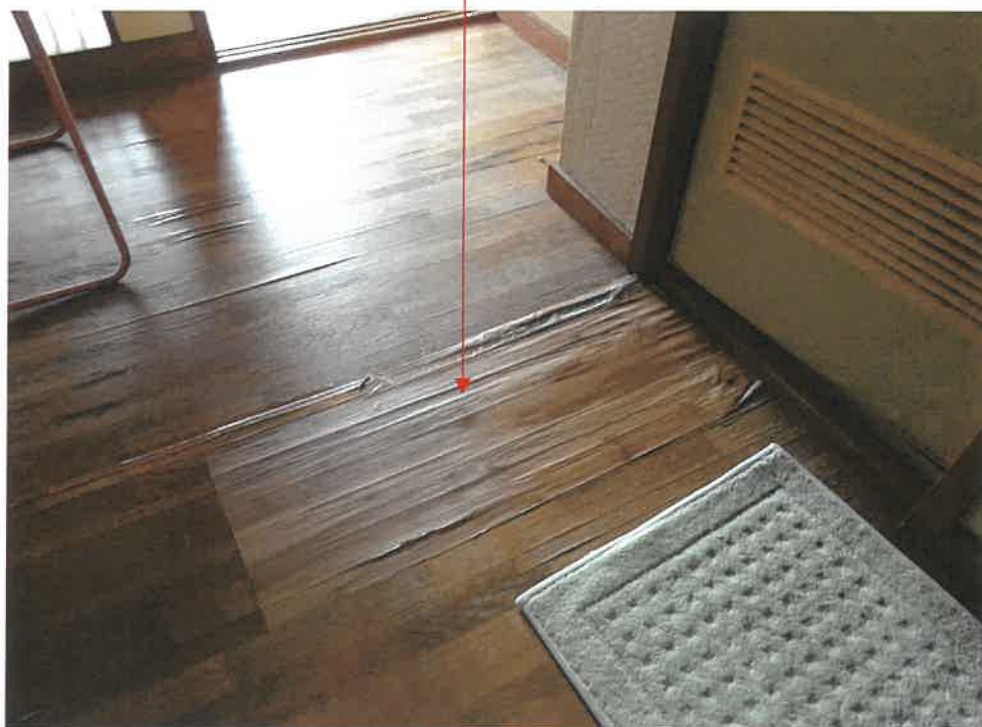
(28枚目)

写真19



写真20 2階207号室

床の傷み



(29枚目)

写真21 2階208号室



写真22 2階シャワー室



写真23 2階食堂



写真24 2階食堂内の壁クロスの傷み



写真25 2階301号室



写真26



(32枚目)

写真27 2階306号室の天井部分雨染み跡



写真28 3階501号室



写真29



写真30 4階部分



(34枚目)

写真31 物件6内部



写真32



(35枚目)

写真33



写真34



(36枚目)

写真35 天井及び壁のカビ



写真36

腐食と思われる傷み



(37枚目)

写真37



令和 6年 (ケ) 第 85号
令和 7年 1月 27日 現地調査
令和 7年 4月 3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 37,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 17,310,000 円
物件2 (土地)	金 7,220,000 円
物件3 (土地)	金 590,000 円
物件4 (建物)	金 5,550,000 円
物件5 (土地)	金 5,890,000 円
物件6 (建物)	金 1,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3、5の内訳価格は物件4、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4、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 番 地 目 地 積	鹿児島市武二丁目 1711番 宅地 562.25 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市武二丁目 1712番 宅地 234.71 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市武二丁目 1712番2 宅地 19.48 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市武二丁目 1711番地、1712番地 1711番 旅館・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 300.30 m ² 2階 468.16 m ² 3階 172.23 m ² 4階 11.10 m ²	旅館 約 345.30 m ² 約 471.16 m ² 172.23 m ² 11.10 m ²
5	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市武二丁目 44番1 宅地 153.04 m ²	

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市武二丁目44番地1 44番1の1 居宅 鉄骨造陸屋根高床式平家建 111.67 m ²	
番号	特 記 事 項		
	① 物件4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1～3、5）

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「鹿児島中央」駅の南西方 約650m 「宮田通」バス停の西方 約260m 武小学校の北西方 約550m (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、武小学校の北西方約550m付近に位置し、一般住宅のほか、共同住宅や旅館なども見られる地域である。今後と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 第一種低層住居専用地域 50% 80% ない 土砂災害特別警戒区域（急・常盤4）等
画 地 条 件	地積 : 969.48 m ² 規模 : 標準的な画地より規模が大きい 間口 : 約28m 奥行 : 約52m 形状 : 不整形 地勢 : 建物の敷地部分は概ね平坦だが、境界付近は高低差あり。 高低差 : 北側市道及び里道より約2m低い～約1m高く接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北・・・（物件5の北側）約4～4.5m舗装市道（建築基準法上の道路） 北・・・（物件2、3の北側）約3.5～4.5m舗装里道（建築基準法の道路扱い） 但し、道路との境界は不明瞭であり、参考までの幅員である。	
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、一般住宅、共同住宅等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし（但し、前面道路には本管あり） 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1、2土地の全域に物件4建物の敷地利用権が及ぶ。 ② 物件5土地の全域に物件6建物の敷地利用権が及ぶ。 ③ 物件3土地の全域に、物件4建物及び物件6建物の敷地利用権が及ぶ。 敷地利用権の及ぶ範囲については、それぞれの建物の建築面積の割合で按分して評価を行う。	

	④ 接面道路については、東側部分（物件５の北側）は市道、西側部分（物件２、３の北側）は里道である。いずれも幅員４ｍ未満はセットバックを要する可能性がある。（鹿児島市建築指導課より聴取） ⑤ 北側の接道部分を除く、周囲の境界付近はコンクリート擁壁、法面等が存し、２ｍ以上の高低差がある。 よって、建物再建築等にあたっては、県条例の崖規制を受けるため、関係機関への相談を要する。 ⑥ 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、急・常盤４）、土砂災害警戒区域（土石流、土・武二丁目１）等に存し、土砂災害の危険性がある。尚、所有者へのヒアリングでは、平成４年頃に西側に存する山林の土砂崩れがあり、その後防災工事が行われたとのことである。 ⑦ 所有者へのヒアリングでは、物件１の南東部分は物件４建物の増築の影響等で地盤が緩くなっている可能性があるとのことである。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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5月24日新築 経過年数： 約 43 年 経済的残存耐用年数： 0 年（登記部分） 増改築等の履歴： 昭和63年11月22日構造・床面積変更、増築
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造4階建 屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル等 内 壁： ビニルクロス等 天 井： ビニルクロス等 床： タイル、畳、フローリング等 設 備： 電気、水道、トイレ、厨房等 そ の 他： -
床面積（現況）	1階： 約 345.30 m ² （概測 約45m ² 増築、建物間取図参照） 2階： 約 471.16 m ² （概測 約3m ² 増築、建物間取図参照） 3階： 172.23 m ² 4階： 11.10 m ² 計： 約 999.79 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 旅館 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	保守管理の状況は劣る。
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 本件建物は新築後約43年を経過し、建物全体の老朽化による劣化等が見受けられる。また、1階の和室などに雨漏りや床が撓む箇所が認められる。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 所有者へのヒアリング等より、1階の増築部分のうち北西端の倉庫部分は平成15年頃増築と判断した。残る増築部分は経済的耐用年数を既に経過していると判断した。 ③ 従物等として工作物、簡易物置が存するが経済的価値はない。 ④ 建築基準法の建ぺい率、容積率超過の可能性はある。 ⑤ 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。 ⑥ 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。 ⑦ 鹿児島市廃棄物指導課への聴取によると、PCBの保管の届出はないが、詳細については専門家の調査を要する。

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等	建築年月日（登記記載）：平成7年10月16日新築 経過年数：約 29 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：鉄骨造高床式平家建 屋 根：陸屋根 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、トイレ等 そ の 他：ベランダ、外階段、太陽光発電システム
床面積（現況）	111.67 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	保守管理の状況はやや劣る。
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 本件建物は新築後約29年を経過し、建物全体の経年による劣化等が見受けられる。また、湿気が多く建物内にカビが発生している箇所が認められる。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 給湯器が故障している。 ③ 太陽光発電システムは、経過年数等から経済的価値はない。 ④ 建築基準法の建ぺい率超過の可能性がある。 ⑤ 軒(庇)部分が道路にはみ出している可能性がある。 ⑥ 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。 ⑦ 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 -

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	225,000	979.79	0.03	6,613,000
4 増築	70,000	20.00	0.05	70,000
4 合計	—	999.79	—	6,683,000

ア. 再調達原価 : 225,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 979.79 ㎡

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（雨漏り、床軋み、老朽化等▲50%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-50\%) = 0.03$$

(増築部分のうち倉庫部分約20㎡、H15増築、木造)

ア 再調達原価 : 70,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 20㎡

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（本件、必要なし）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-0\%) = 0.05$$

(3) 建物価格 (物件 6)

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
6	170,000	111.67	0.07	1,328,000

ア 再調達原価 : 170,000 円/㎡

イ 現況床面積 : 111.67㎡

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 29 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (カビ、給湯器故障等▲20%)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (1年/30年)} × (1-20%) = 0.07

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	38,174,000	使用借権	0.10	1.00	3,817,000 (物件4)
2	15,935,000	使用借権	0.10	1.00	1,593,000 (物件4)
3	1,322,000	使用借権	0.10	0.81	107,000 (物件4)
3	1,322,000	使用借権	0.10	0.19	25,000 (物件6)
5	10,390,000	敷地占有利益	0.10	1.00	1,039,000 (物件6)

イ. 土地利用権等割合：物件5における物件6の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

上記以外は使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ. 及ぶ範囲：物件3における物件4の敷地利用範囲約81%

$$(471.16\text{m}^2 \div (471.16\text{m}^2 + 111.67\text{m}^2)) \div 0.81$$

物件3における物件6の敷地利用範囲約19%

$$(111.67\text{m}^2 \div (471.16\text{m}^2 + 111.67\text{m}^2)) \div 0.19$$

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	38,174,000	－ 3,817,000	1.00	0.72	0.70	17,310,000
2	15,935,000	－ 1,593,000	1.00	0.72	0.70	7,220,000
3	1,322,000	－ 132,000	1.00	0.72	0.70	590,000
4	6,683,000	＋ 5,517,000	1.00	0.65	0.70	5,550,000
5	10,390,000	－ 1,039,000	1.00	0.90	0.70	5,890,000
6	1,328,000	＋ 1,064,000	1.00	0.84	0.70	1,400,000
一括価格 (合計)						37,960,000

ウ. 占有減価修正 : 必要なし

エ. 市場性修正 : 物件1～3 特殊用途 (ホテル) である ▲20%
機能的関連性の低い複数建物一括売却 ▲10%
($0.80 \times 0.90 = 0.72$)

物件4 特殊用途 (ホテル) である ▲20%
機能的関連性の低い複数建物一括売却 ▲10%
建ぺい率、容積率超過の可能性 ▲10%
($0.80 \times 0.90 \times 0.90 = 0.65$)

物件5 機能的関連性の低い複数建物一括売却 ▲10%

物件6 機能的関連性の低い複数建物一括売却 ▲10%
建ぺい率超過の可能性 ▲5%
軒(庇)が境界をはみ出している可能性 ▲2%
($0.90 \times 0.95 \times 0.98 = 0.84$)

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4
所 在 : 鹿児島市武2丁目25番7
価 格 : 196,000 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅 750m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 301 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西 6m 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 : 一般住宅のほかに共同住宅等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年1月1日）

物件1	35,425,123	円
物件2	14,788,138	円
物件3	1,227,356	円
物件4	39,974,788	円
物件5	9,480,062	円
物件6	4,340,566	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

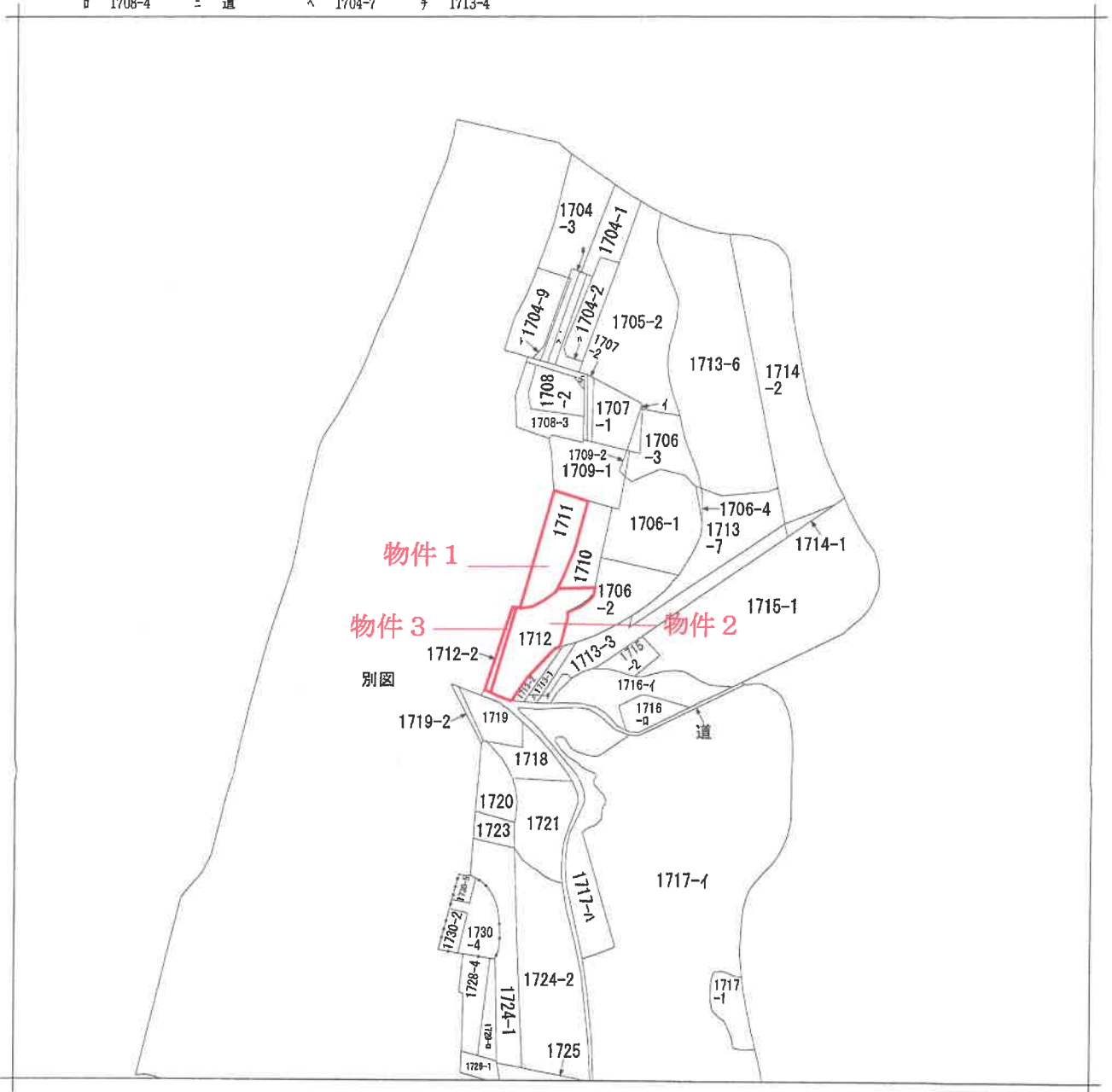
以 上

位置図



公 図 写

イ 1707-3 ハ 1704-8 ホ 1704-6 ト 1704-5 リ 1713-5
ロ 1708-4 ニ 道 ヘ 1704-7 テ 1713-4



(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					鹿児島市武二丁目					地 番		1711番		
出 力 縮	縮尺不明		精 度 分		座標系又は記号		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 事 記 項		方位不明	

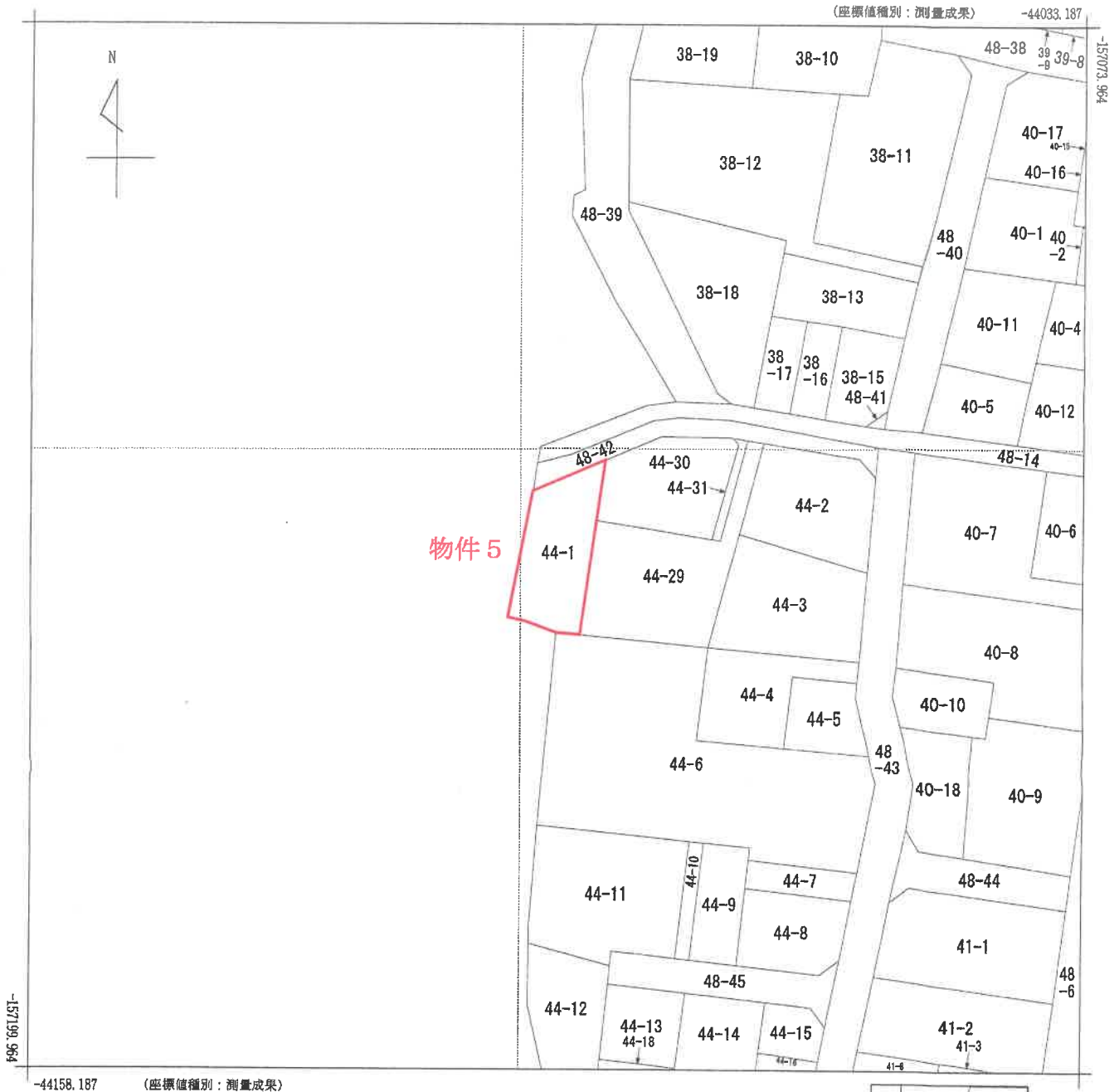
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月3日
鹿児島地方方法務局
登記官

請求番号：24-2
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

公 図 写



請 求 部 分	所 在	鹿児島市武二丁目				地 番	44番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成19年8月				備 付 年 月 日 (原 図)			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6年10月3日
鹿児島地方方法務局

請求番号：24-3
(1/1)

登記官

A 3 判をA 4 判に縮小

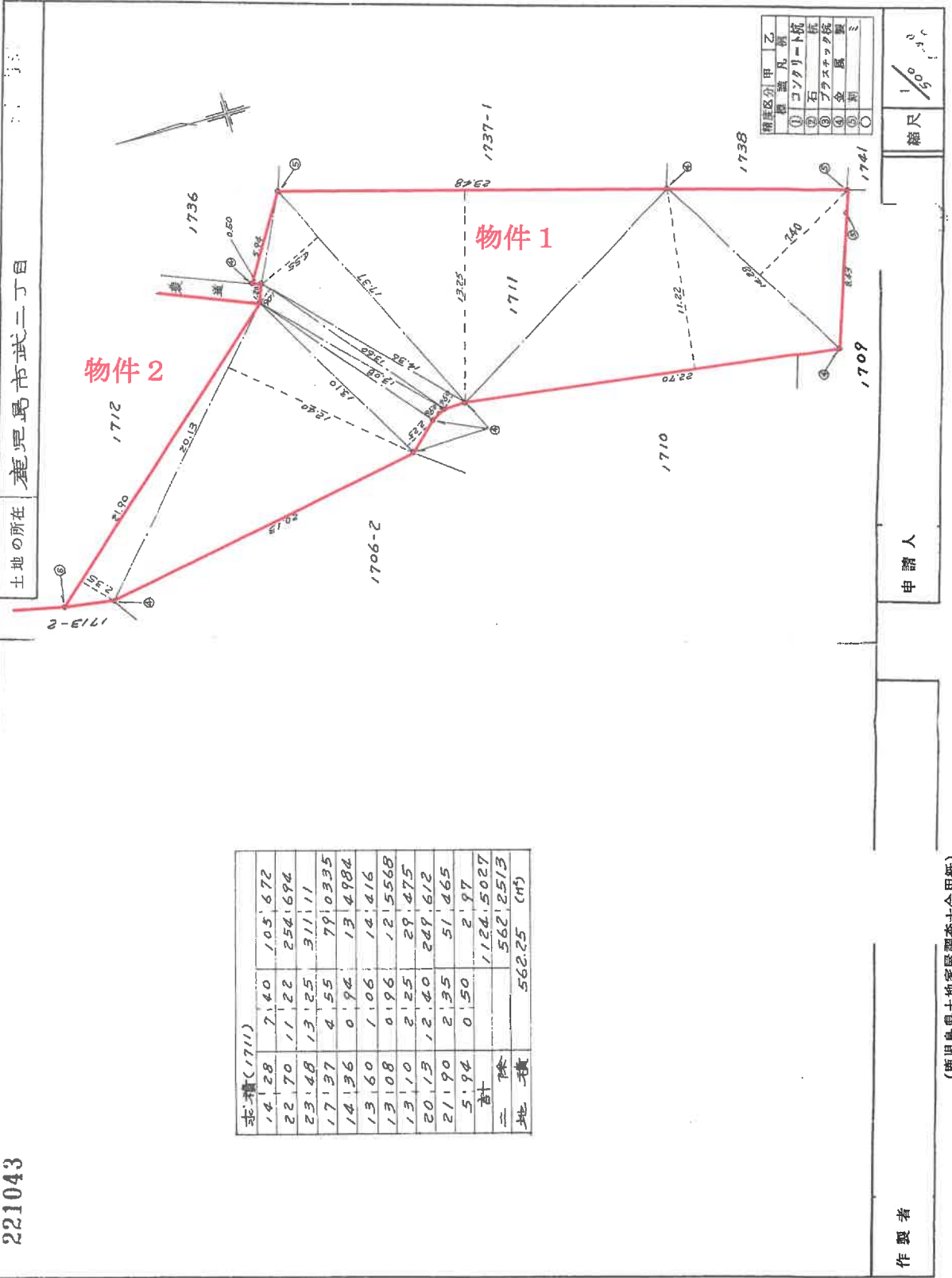
地積測量図写

登記年月日：昭和57年2月20日

昭・57年2月20日登記

221043

前 1711 後・新
地 番 1711
土地の所在 鹿児島市武二丁目



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6年10月3日 鹿児島地方裁判所

登記官

請求番号：24-4

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成23年4月25日

地積測量図

地番 44番1、-29、-30、-31
土地の所在 鹿児島市武二丁目

街区基準点結合位置図

測点	X	Y
SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045

街区基準点結合図

縮尺：1/1500

世帯調査：第1次 測量年月日：H22.7.7

測点名	(0.44-1)		X座標	Y座標	X座標	Y座標
	測点名	測点名				
SC102	-157147.201	-44092.053	-172,343	756434.104719	Year (X=1-10-1)	
B104	-157145.721	-44091.857	1,720	-78444.765640		
PE130	-157145.781	-44089.170	1,937	-86272.113900		
PE119	-157145.874	-44091.466	15,819	-86477.765945		
B103	-157120.163	-44088.571	18,809	-84450.021915		
B101	-157120.163	-44088.571	3,725	164328.730205		
K03	-157131.838	-44091.072	37,046	307489.707582		
			計	面	積	152.048840
			計	面	積	152.048840

(04) 4-3				
測点	X座標	Y座標	X座標	Y座標
ZWC1	-157152.425	-44077.046	X座標	Y座標
B102	-157135.372	-44077.581	X座標	Y座標
B105	-157148.952	-44077.597	X座標	Y座標
ZB18	-157148.958	-44077.776	X座標	Y座標
B101	-157148.958	-44077.776	X座標	Y座標
B103	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B110	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B112	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B113	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B114	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B115	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B116	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B117	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B118	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B119	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B120	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B121	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B122	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B123	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B124	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B125	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B126	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B127	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B128	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B129	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B130	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B131	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B132	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B133	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B134	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B135	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B136	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B137	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B138	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B139	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B140	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B141	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B142	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B143	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B144	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B145	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B146	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B147	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B148	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B149	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B150	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B151	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B152	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B153	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B154	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B155	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B156	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B157	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B158	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B159	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B160	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B161	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B162	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B163	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B164	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B165	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B166	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B167	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B168	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B169	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B170	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B171	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B172	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B173	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B174	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B175	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B176	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B177	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B178	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B179	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B180	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B181	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B182	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B183	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B184	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B185	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B186	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B187	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B188	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B189	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B190	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B191	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B192	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B193	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B194	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B195	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B196	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B197	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B198	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B199	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B200	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B201	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B202	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B203	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B204	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B205	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B206	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B207	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B208	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B209	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B210	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B211	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B212	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B213	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B214	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B215	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B216	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B217	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B218	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B219	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B220	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B221	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B222	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B223	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B224	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B225	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B226	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B227	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B228	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B229	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B230	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B231	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B232	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B233	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B234	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B235	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B236	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B237	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B238	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B239	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B240	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B241	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B242	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B243	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B244	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B245	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B246	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B247	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B248	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B249	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B250	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B251	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B252	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B253	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B254	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B255	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B256	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B257	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B258	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B259	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B260	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B261	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B262	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B263	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B264	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B265	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B266	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B267	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B268	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B269	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B270	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B271	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B272	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B273	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B274	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B275	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B276	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B277	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B278	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B279	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B280	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B281	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B282	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B283	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B284	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B285	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B286	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B287	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B288	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B289	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B290	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B291	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B292	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B293	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B294	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B295	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B296	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B297	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B298	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B299	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B300	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B301	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B302	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B303	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B304	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B305	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B306	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B307	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B308	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B309	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B310	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B311	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B312	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B313	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B314	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B315	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B316	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B317	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B318	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B319	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B320	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B321	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B322	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B323	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標
B324	-157133.688	-44039.022	X座標	Y座標

測点	X座標	Y座標	X座標	Y座標	
SC102	-157126.485	-44086.992	SC102	-157126.485	-44086.992
SC103	-157125.632	-44093.121	SC103	-157125.632	-44093.121
2ALC1	-157125.733	-44097.135	2ALC1	-157125.733	-44097.135
SC101	-157125.618	-44074.578	SC101	-157125.618	-44074.578
8108	-157124.746	-44097.203	8108	-157124.746	-44097.203
8109	-157126.274	-44097.311	8109	-157126.274	-44097.311
8110	-157125.888	-44097.072	8110	-157125.888	-44097.072
測点	X座標	Y座標	測点	X座標	Y座標
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	

地名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	
SC102	-157035.787	-44085.539	SC102	-157035.787	-44085.539
SC103	-157067.742	-44084.962	SC103	-157067.742	-44084.962
T-1	-157095.737	-44091.031	T-1	-157095.737	-44091.031
T-2	-157120.242	-44079.725	T-2	-157120.242	-44079.725
T-3	-157148.221	-44082.227	T-3	-157148.221	-44082.227
T-4	-157157.338	-44055.633	T-4	-157157.338	-44055.633
T-5	-157175.392	-44058.224	T-5	-157175.392	-44058.224
T-6	-157242.109	-44070.083	T-6	-157242.109	-44070.083
SC101	-157313.009	-44039.185	SC101	-157313.009	-44039.185
20872	-157378.073	-44030.045	20872	-157378.073	-44030.045



作成者

申請人

縮尺 1/500

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63年11月26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6年10月3日 鹿児島地方按察局

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

請求番号：24-6

建物図面 各階平面図

124187 各階平面図

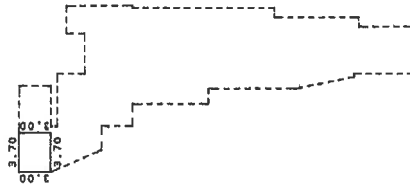
家屋番号 1711

建物の所在 鹿児島市武二丁目1711・1712

63.11.26
(7/2)

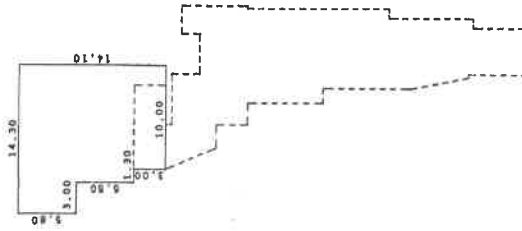
4階

求積表
3.00 x 3.70 = 11.1000
床面積 11.10 m ²



3階

求積表
5.60 x 14.30 = 80.0800
5.50 x 11.30 = 62.1500
3.00 x 10.00 = 30.0000
計 172.2300
床面積 172.23 m ²



物件 4

(日割12)

(日加縮)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(2/3)

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和63年11月26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。
令和6年10月3日 鹿児島地方裁判所

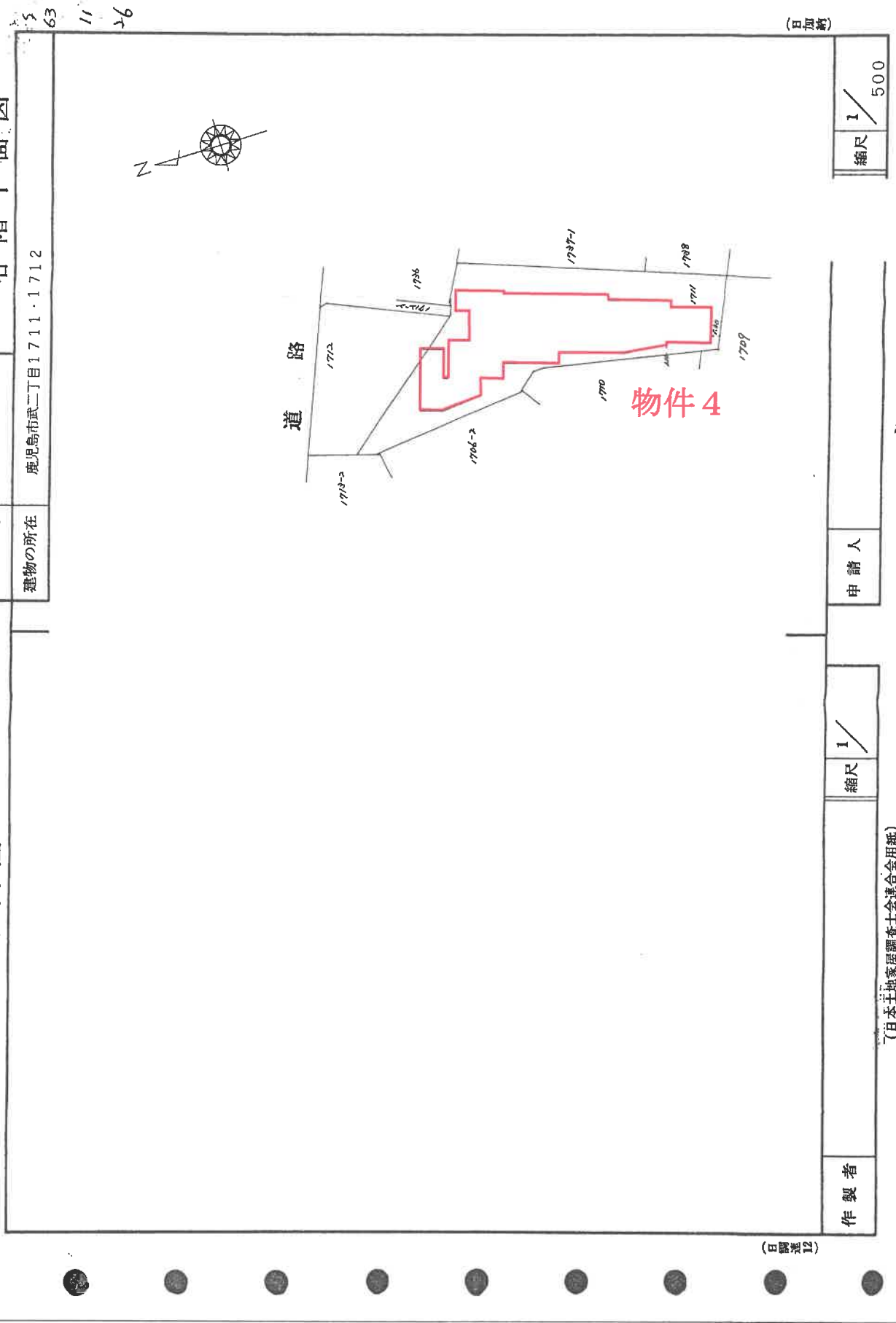
登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号	1711
建物の所在	鹿児島市武丁目1711・1712

124183 各階平面図



建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成7年10月19日

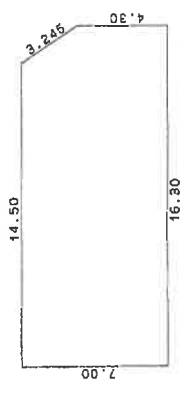
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月3日 鹿児島地方公務局 登記官

建物図面
各階平面図

12412i 各階平面図

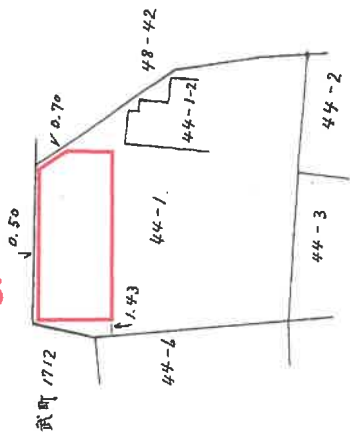
家屋番号	44-101
建物の所在	鹿児島市武二丁目44-1

17
10
19



求積表	
(7.00 + 14.50 x 7.00) / 2 =	101.5000
4.30 x 1.80	10.17000
計	111.67000
床面積	111.67 m ²

物件 6



(日割表12)

作製者	縮尺 1/250	申請人
-----	----------	-----

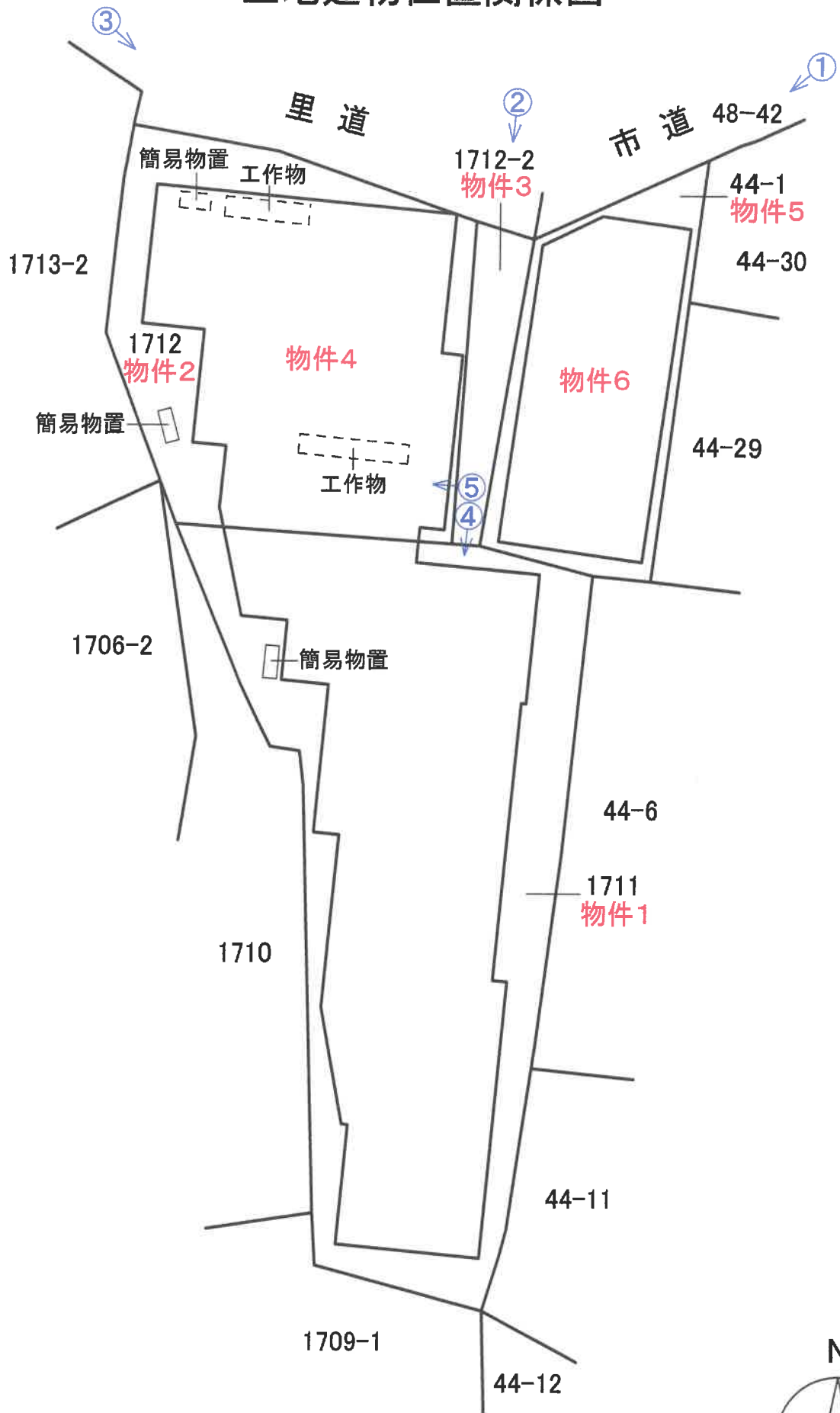
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：24-7

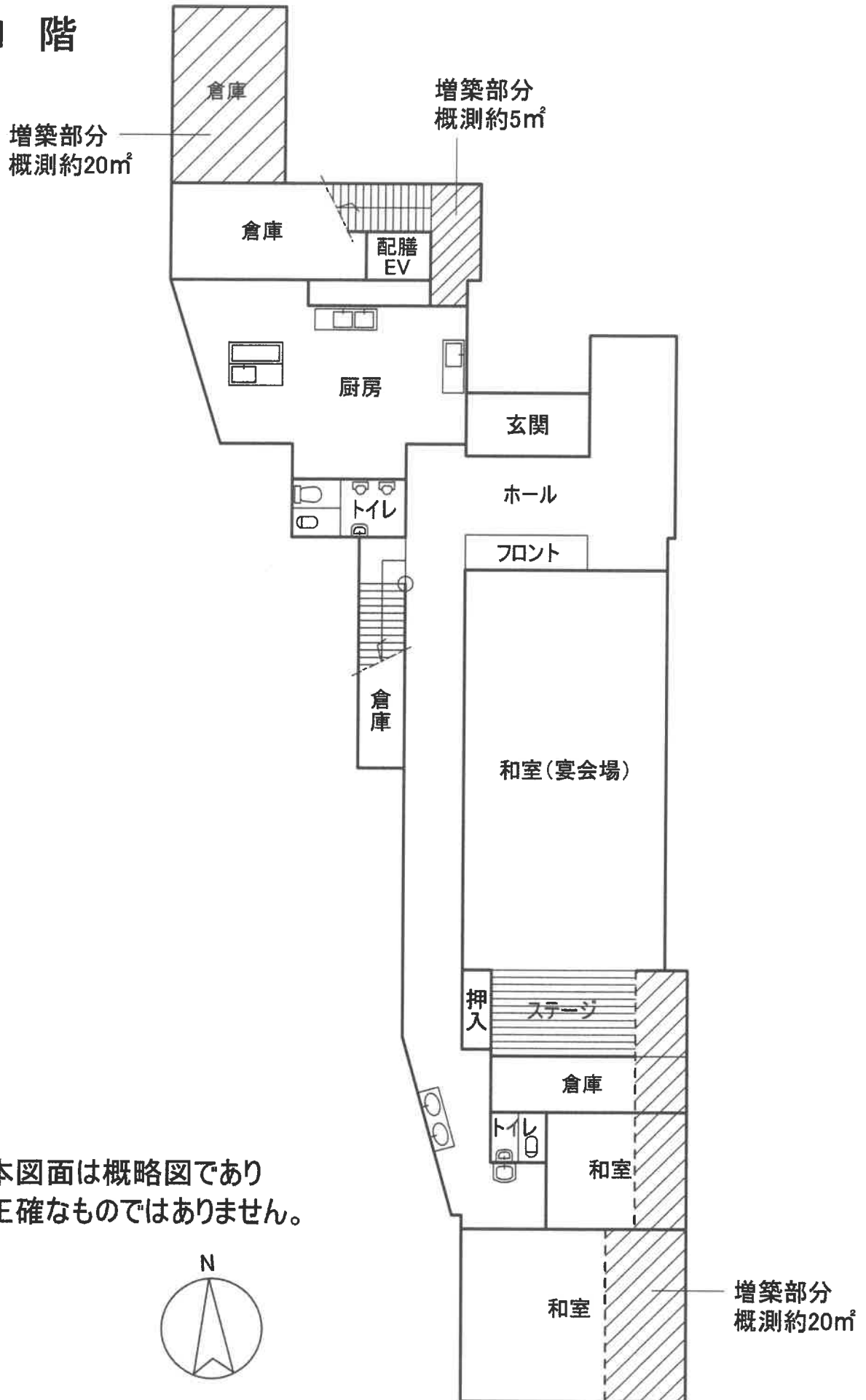
土地建物位置関係図



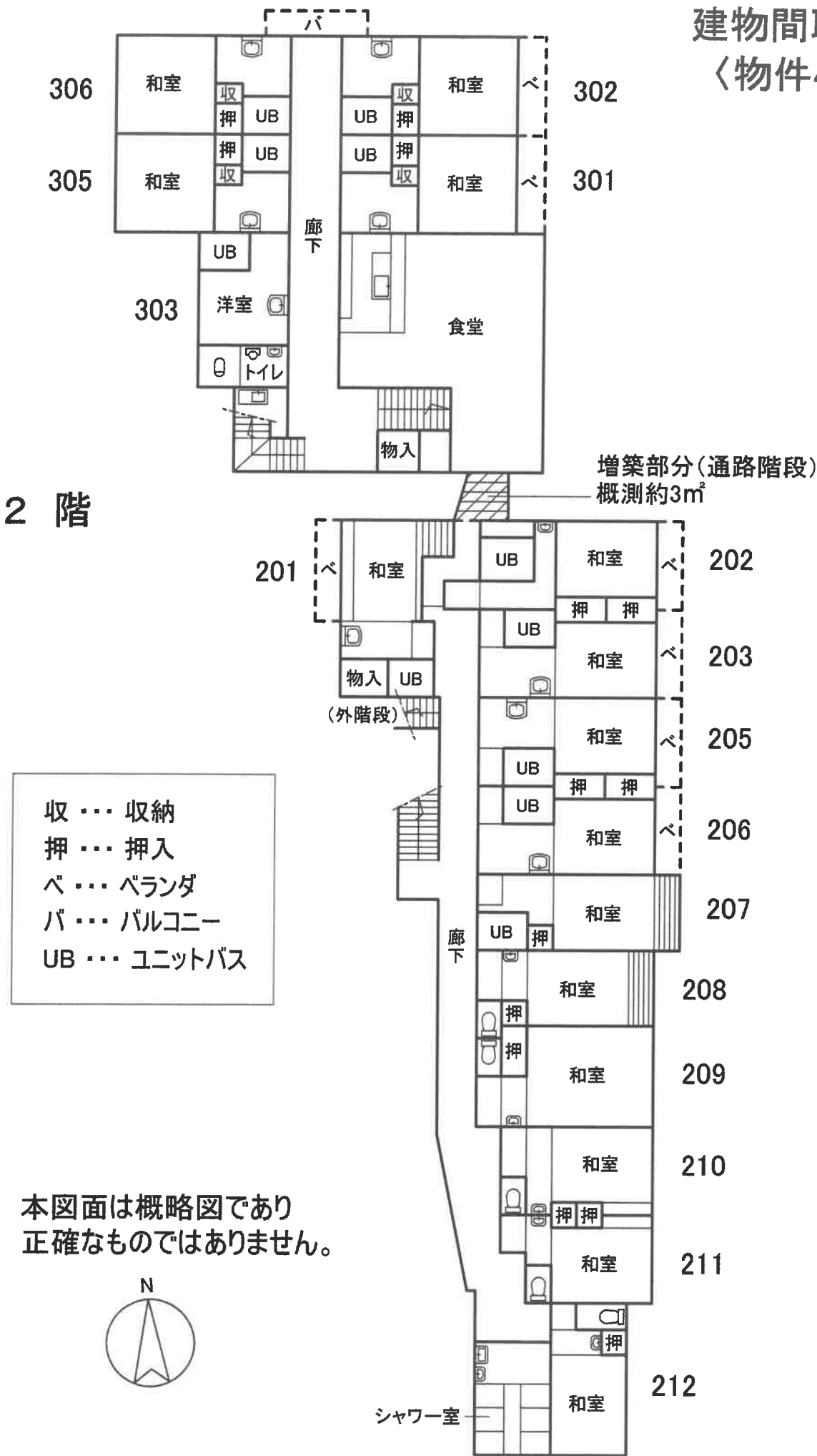
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図〈物件4〉

1 階

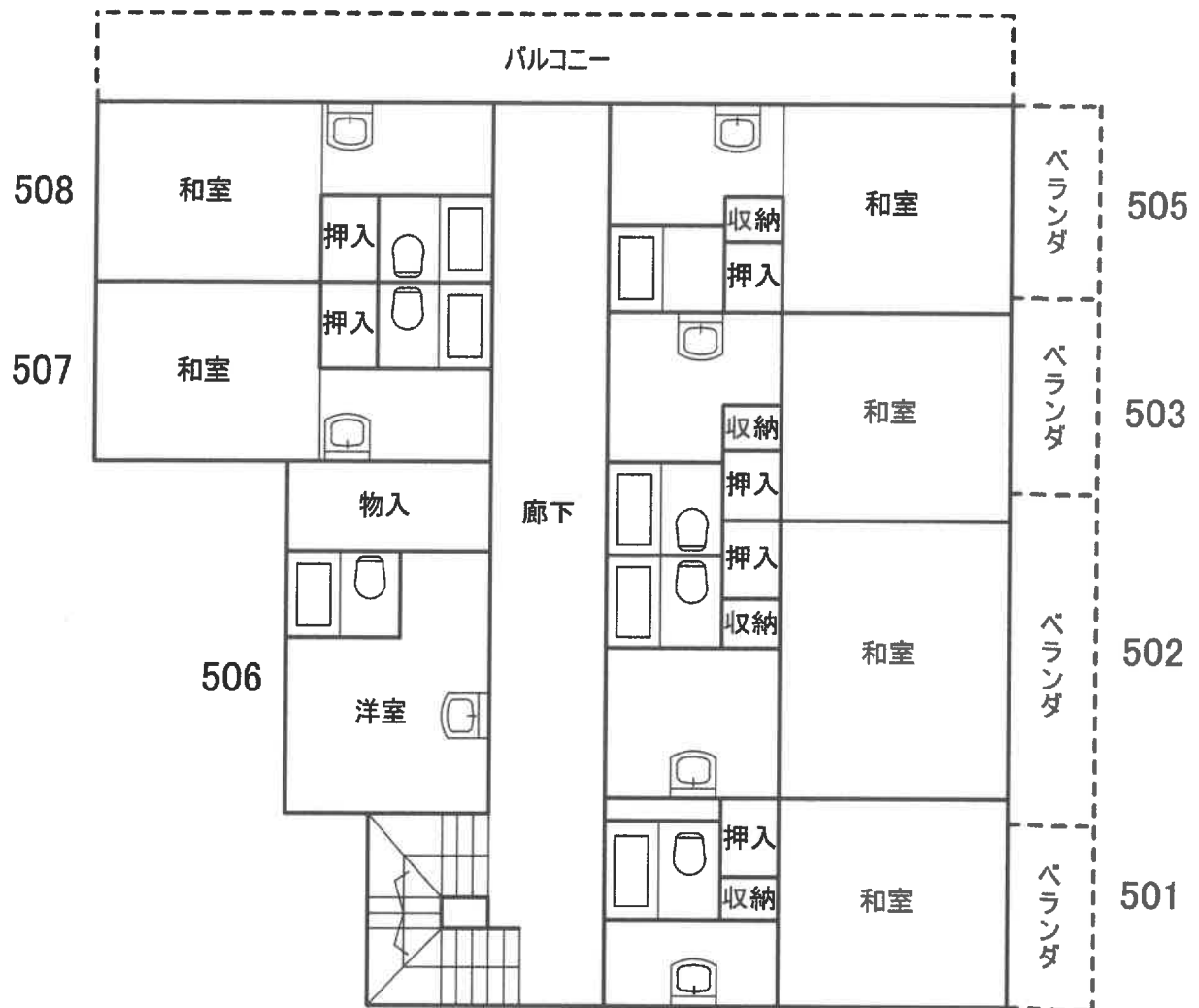


建物間取図
〈物件4〉

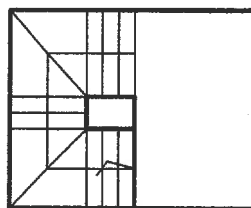


建物間取図〈物件4〉

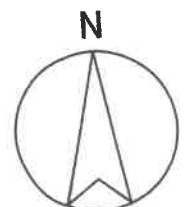
3 階



4 階



※ 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〉



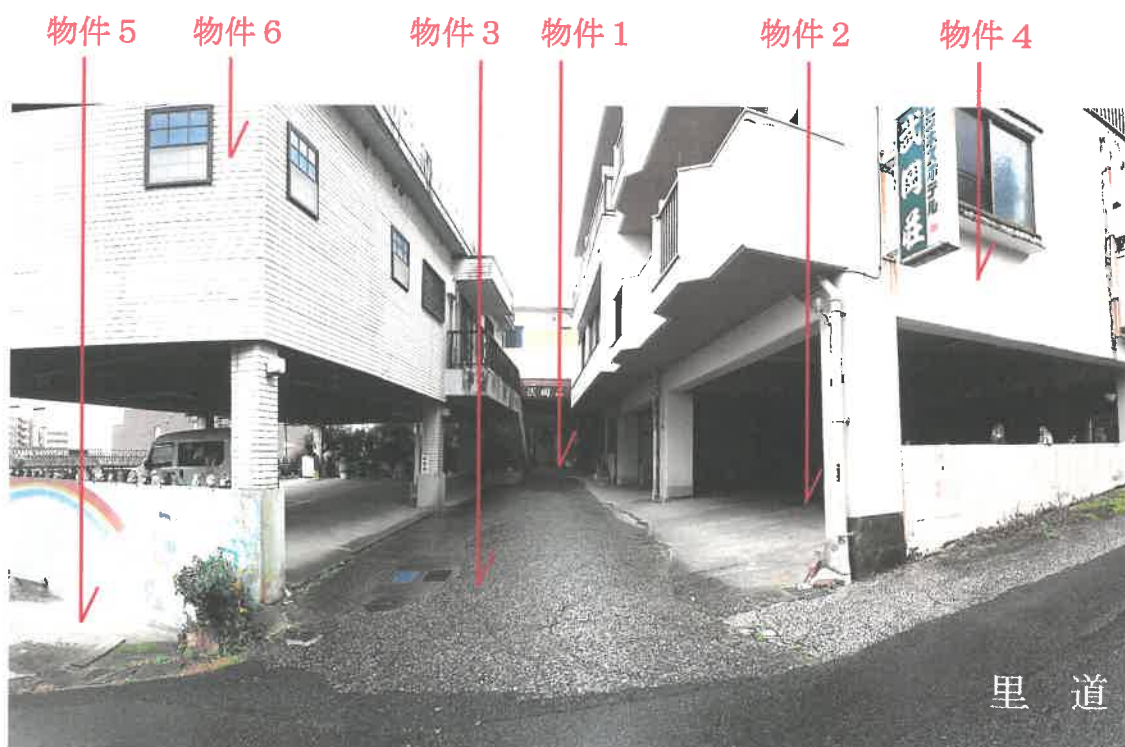
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



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



カメラ位置 ⑤



物件 4 フロント



物件4 和室（宴会場）



物件4 雨漏りの状況



物件4 増築部分（通路階段）



物件6 カビの発生状況