

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月17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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 8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 2月17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	15,390,000 12,312,000		3,078,000	111,700	25,872



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市永吉三丁目 1063 番地

建物の名称 エバーライフ永吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永吉三丁目 1063 番の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 86.65 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市永吉三丁目 1063 番

地 目 宅地

地 積 3549.69 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 27 万 6915 分の 9039



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市永吉三丁目 1063 番地

建物の名称 エバーライフ永吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永吉三丁目 1063 番の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 86.65 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市永吉三丁目 1063 番

地 目 宅地

地 積 3549.69 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 27 万 6915 分の 9039



令和7年(ケ)第 53号
令和7年10月16日受理
令和7年11月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市永吉三丁目1063番地

建物の名称 エバーライフ永吉

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永吉三丁目1063番の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 86.65平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市永吉三丁目1063番

地 目 宅地

地 積 3549.69平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 27万6915分の9039



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市永吉三丁目1番30-204号	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 金6700円 修繕積立金 金18100円 駐車料 金6500円 駐輪場使用料 金200円 町内会費 金300円 令和7年10月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年5月分～令和7年10月分 計21万8644円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ熊本支店	
その他の事項	室内で猫が2匹飼育されている。浴室の壁のビニルの浮き、台所の戸棚のガラスのヒビ、和室の引戸の落書きが存する。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	東側が市道に接し、市道側になだらかに下る高低差が存する。ブロック塀、境界標、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。物件1 (土地の符号1) 内に、ゴミ置場、電柱、外灯、消火水槽等が存する。	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社ビジネス・ワン ファシリティーズ熊本支 店担当者（管理会社）	1 本建物の管理費等は、前頁記載のとおりです。 2 本室には管理費等の滞納があります。令和7年10月31日現在、滞納額の合計は21万8644円であり、内訳は管理費4万0200円、修繕積立金10万5000円、駐車料3万9000円、駐輪場使用料1200円、水道使用料2万2886円、町内会費1800円、遅延損害金8558円となっています。水道使用料は各戸使用量に応じて管理組合に納付してもらい、管理組合が市の水道局に支払います。 なお、管理組合が管理費等及び水道料等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても権利行使ができる旨の定めが管理規約にあります。管理組合の名称はエバーライフ永吉管理組合です。 3 敷地内駐車場の指定場所は1番です。 4 本建物の集会室はありません。管理人は平日月曜から金曜まで午前8時から午後0時までの勤務です。 5 近いうちの大規模修繕の予定はありません。
債務者兼所有者	1 本建物は、私たち家族が居住し占有しています。 2 本建物を購入して以降リフォーム等はしていません。浴室の壁のビニルが浮いたり、台所の戸棚のガラスにヒビがあり、全体的に経年劣化が見られます。室内で猫2匹を飼っています。 3 駐車場の番号は1番です。区分所有者分は1台あります。 4 本建物の集会室はありません。管理人は平日の午前中だけいます。 5 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。
- 2 管理費及び修繕積立金、滞納額等の状況は、2枚目のとおりである。

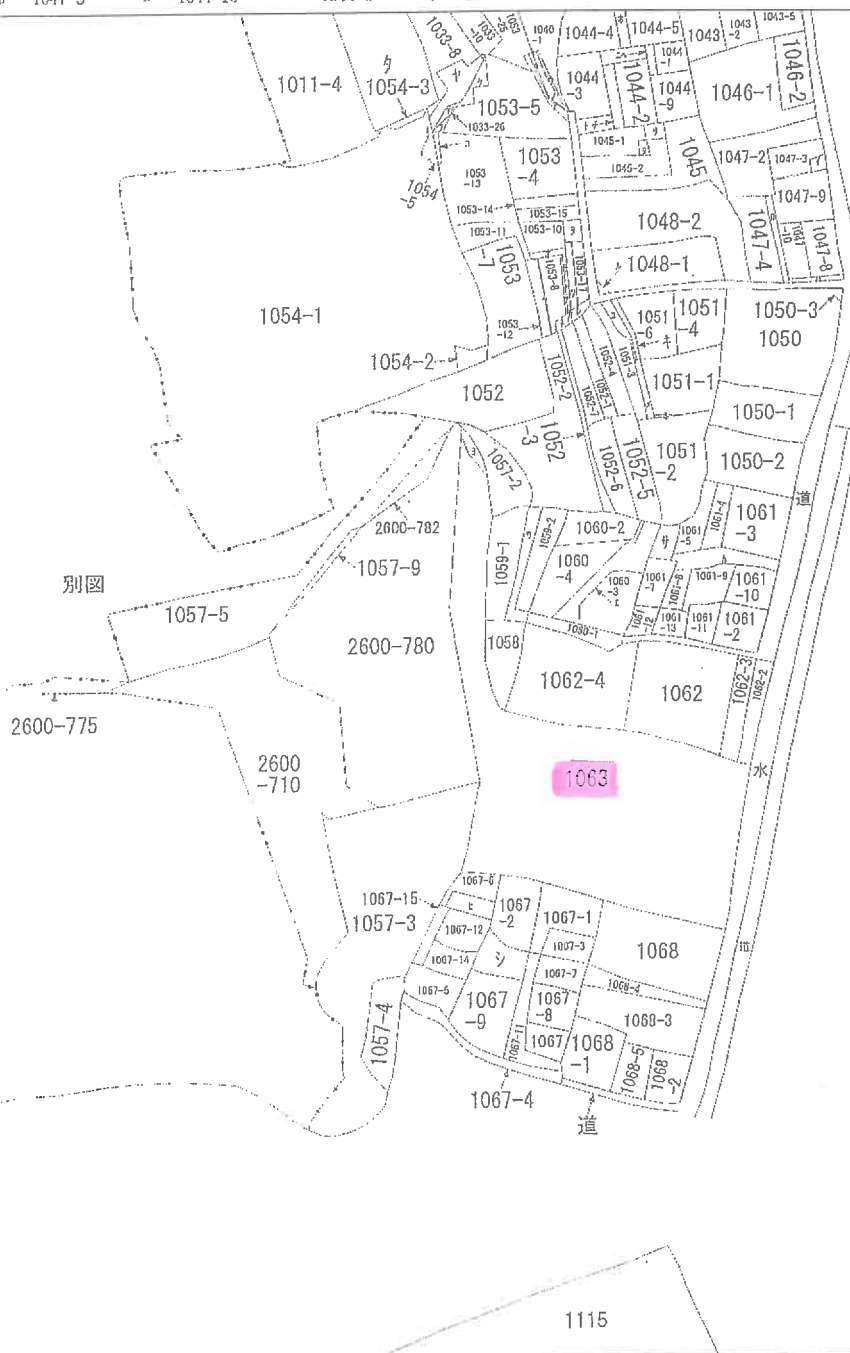
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年10月17日 10:30-10:40	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年10月17日 12:10-12:20	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請(税務課)
令和7年10月17日	当庁(FAX)	管理費等照会書送信(株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ熊本支店)
令和7年10月22日 13:10-13:20	鹿児島市役所	税務関係資料受領(税務課)
令和7年10月24日	当庁(郵送)	現況調査期日通知書発送
令和7年10月29日 13:00-14:20	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
令和7年10月30日 9:50-10:00	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請(目的外土地1057番2外1筆)
令和7年11月5日 17:45-17:50	当庁(電話)	債務者兼所有者から事情聴取
令和7年11月7日 10:25-10:35	当庁(電話)	株式会社ビジネス・ワンファシリティーズ熊本支店担当者から事情聴取
(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

1047-7 1047-1 1044-11 1044-7 1045-3 1048-3
1047-5 1044-10 1044-6 1044-8 1045-4 つづく

A3判をA4判に縮小した



(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あり、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	鹿児島市永吉三丁目				地番	1063番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	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。

(鹿児島地方法律局管轄)

令和7年6月17日

宮崎地方法律局

登記官

請求番号：6-1

(1/2)

(6 枚目)

ヲ 1053-18
ワ 1059-3
カ 1061-1
コ 2600-783
ク (1033-13+1
033-14+103
3-18+1033-
15+1033-19
+1033-17+1
033-20+103
3-29)
レ 1053-6
ロ 1053-16
リ 1053-21
ル 1053-19
リ 1053-20
ロ 1053-9
ル 1053-22
リ 1040-4
ロ 1040-3
ル 1053-1
リ 1053-23
ル 1033-32
リ 1033-33
ル 1053-27
リ 1053-28
ロ 1053-29
エ 1060-5
テ 1033-34
ア 1053-24
サ 1061-6
キ 1051-7
ユ 1051-5
メ 1051-8
ミ 1051-9
シ 1067-10
ヒ 1067-13

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。
(鹿児島地方方法務局)
令和7年6月17日 鹿児島地方方法務局

登記官

(8 枚目)

185290

前 1063 凌・新

地 番 1063

地 積 測 量 図

土地の所在 鹿児島市永吉3丁目

地 番	1063	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}
NO					
KA9	-155305.390	-44188.373	1.245	-193355.957550	
KA10-1	-155328.552	-44185.665	4.911	-782808.888072	
KA11	-155326.826	-44188.482	7.054	-1097228.888864	
KA12	-155327.988	-44178.601	7.836	-1217150.133868	
KA13	-155326.358	-44175.626	5.877	-928897.601743	
KA14	-155329.068	-44172.624	5.888	-889511.738784	
KA15	-155330.370	-44169.938	3.801	-605848.773970	
KA16	-155330.878	-44168.723	9.472	-1471294.057472	
KA17	-155335.884	-44160.488	10.421	-1618734.408164	
KA18	-155334.891	-44168.302	4.732	-735043.757812	
KA19	-155335.030	-44155.734	4.022	-624757.490660	
KA20	-155335.341	-44154.280	8.268	-1284312.598388	
KA21	-155336.450	-44147.466	7.041	-1093724.228080	
KA22	-155335.014	-44147.239	11.474	-1782813.950836	
KA23	-155337.203	-44135.982	22.716	-3528434.879720	
KA24	-155338.161	-44124.524	11.498	-1785778.063832	
K71	-155337.350	-44124.486	-0.168	26261.895250	
K72	-155333.738	-44124.883	1.438	-228369.816862	
K73	-155318.878	-44123.058	3.661	-568622.782119	
K74	-155305.318	-44121.032	2.788	-433148.320902	
KA1	-155301.072	-44120.289	-10.962	1702410.351254	
KA2	-155300.180	-44131.984	-19.826	3078980.972180	
KA3	-155289.482	-44140.095	-12.438	1831614.957118	
KA4	-155285.376	-44144.432	-30.413	4729135.128788	
KA5	-155302.128	-44170.508	-30.818	4786274.805031	
KA6	-155303.458	-44175.251	-8.855	1344151.437645	
KA7	-155304.068	-44179.163	-11.889	1810890.140271	
KA8	-155305.604	-44186.910	-9.210	1480364.612840	
合 計					-4108.431043
合 計 面 積					2054.215521
合 計 地 積					2054.21

※旧日本測地系による座標値
※鹿児島市市区画整理事業(鹿児島1地区)
基準偏(4-986.4-91)を採算

別図・境界線	IN2	IN1	IN1
X座標	-155338.242	-155283.758	
Y座標	-44121.084	-44116.622	
方向角	4°52'13"	52.67	
境界点	IN2	IN1	IN1
KA1	355°25'25"	35.17	
K74	355°16'54"	29.82	
K73	348°38'21"	17.37	
K72	298°56'50"	4.38	
K71	248°37'31"	3.54	
KA24	224°40'28"	4.50	

平成17年4月11日登記

作製者

(平成17年2月10日作製)

申請人

縮尺 1/500

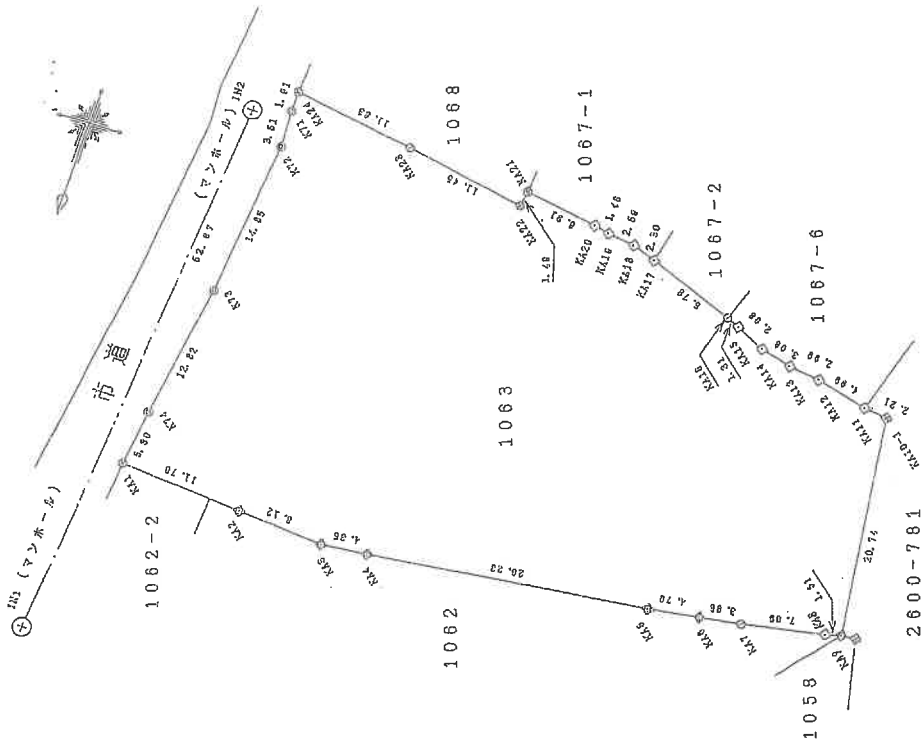


図	新設コンクリート杭	+	新設金属板
田	新設プラスチック杭	○	新設金属板
田	新設プラスチック杭	①	新設金属板

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局管轄)

令和7年6月17日

宮崎地方事務所

製品名

枚目)

請求補充: 6-4

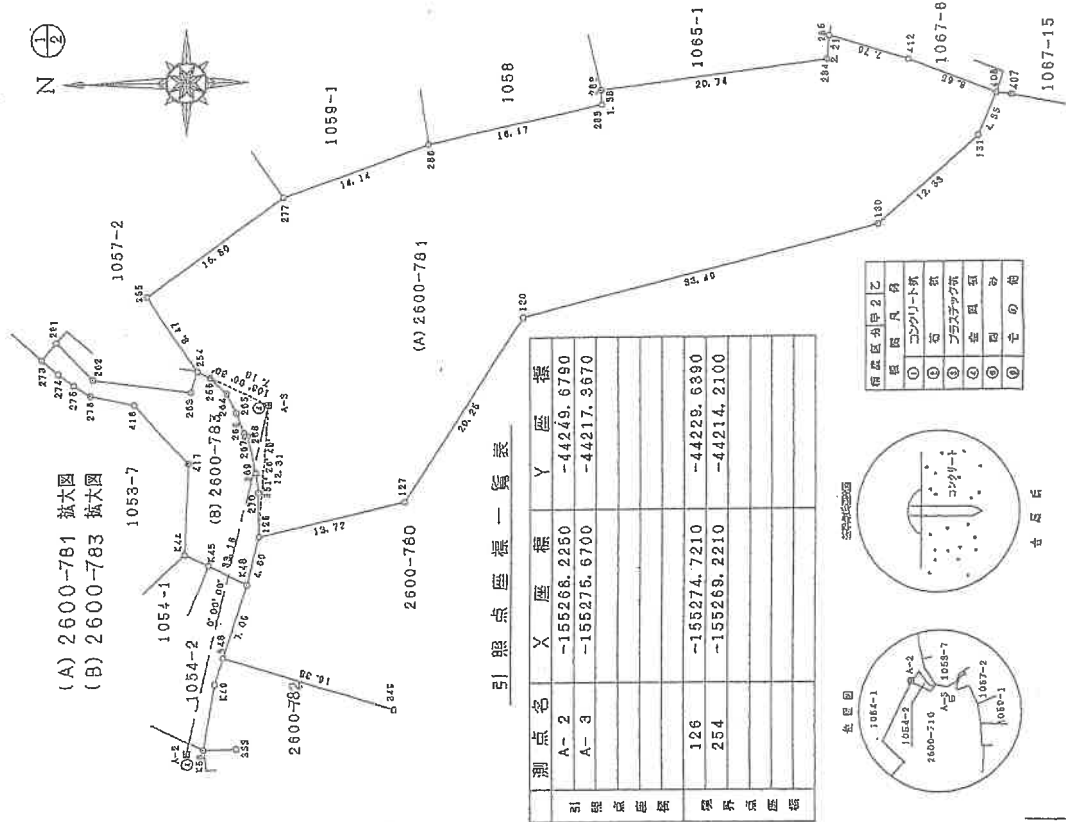
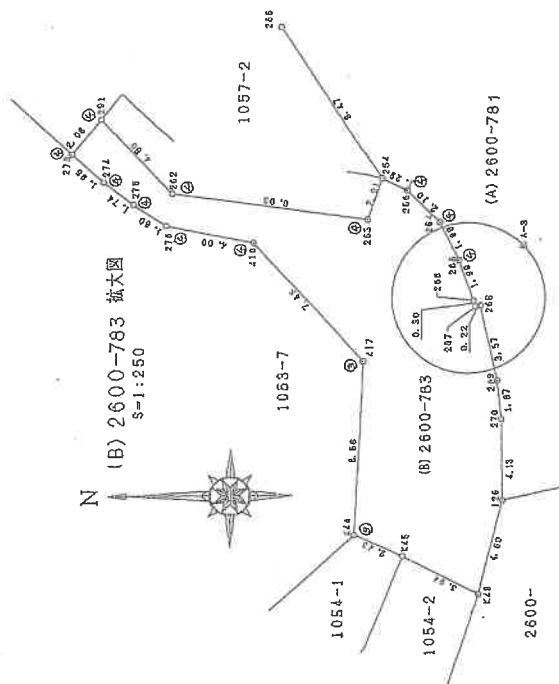
18535

四

土地積測
土地積測

前	番	2600-7831
地	番	2600-7831

鹿兒島市 永吉三丁目

$$(1/2)$$


測 點 名	X	座 標	Y	座 標
A- 2	-155268.	2250	-44249.	6790
A- 3	-155275.	6700	-44217.	3670
126	-155274.	7210	-44229.	6390
254	-155269.	2210	-44214.	2100

兵庫県立大学	甲2	乙
試験	凡	例
①	コンクリート杭	
②	杭	杭
③	プラスチック杭	
④	杭	杭
⑤	杭	杭
⑥	杭	杭

[illegible]

四年

五
四
十

1

音製作

人請母

500 英尺

平成13年8月30日作製)

 $(1/2)$

185306

地積測量図

新
地番 2600-783

土地の所在 鹿児島市 永吉三丁目

(2/2)

②

座標求積表

地番	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	辺長
NO					
K48	-155273.682	-44234.121	-4.527	200247.665767	4.60
126	-155274.721	-44229.639	-0.986	43610.424054	4.13
270	-155274.668	-44225.514	0.245	-10935.250930	1.87
269	-155274.476	-44223.652	0.957	-42322.034964	3.57
268	-155273.711	-44220.162	0.977	-43208.098274	0.22
267	-155273.499	-44220.199	0.294	-13000.738506	0.30
266	-155273.417	-44219.907	0.747	-33032.270529	1.99
265	-155272.752	-44218.034	1.550	-68537.952700	1.88
264	-155271.887	-44216.259	2.380	-105234.696420	2.10
263	-155270.372	-44214.783	2.646	-116932.315818	1.29
262	-155269.221	-44214.210	1.806	-79850.863260	2.01
261	-155268.566	-44216.107	9.594	-424209.330558	9.03
260	-155258.627	-44214.838	12.214	-540040.031332	4.80
259	-155256.352	-44211.334	4.592	-203018.445728	2.08
273	-155255.035	-44212.949	-0.128	5659.257472	1.96
274	-155256.480	-44214.278	-2.837	125435.809523	1.74
275	-155257.872	-44216.327	-2.887	127649.649049	1.80
276	-155259.367	-44216.328	-5.499	243145.587672	4.09
416	-155268.371	-44217.158	-8.975	396848.993050	7.45
417	-155268.342	-44222.705	-4.828	204662.678740	8.56
K44	-155267.999	-44231.257	-1.852	81916.287864	2.43
K45	-155270.194	-44232.293	-5.683	251372.121119	3.94
倍面積					
面積					271.745391
面積					135.8726955
(A) 2600-781					135
公積					1631.8568300
総計					135.8726955
徴収地					1495.4841845
面積					1495.48

*使用座標名 JEC GEO STATION シス

平成14年5月1日登記

作製者

申請人

縮尺

平成13年8月30日作製

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。

(鹿児島県地方務局管轄)

令和7年6月17日

宮崎県地方務局

登記官

(10枚目)

054328
047541

各階平面図

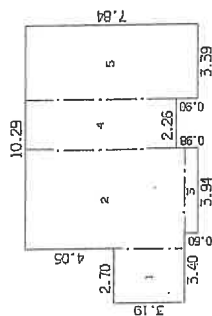
建物図面図

家屋番号 永吉三丁目1063番の204

建物の所在 鹿児島市永吉三丁目 1063番地

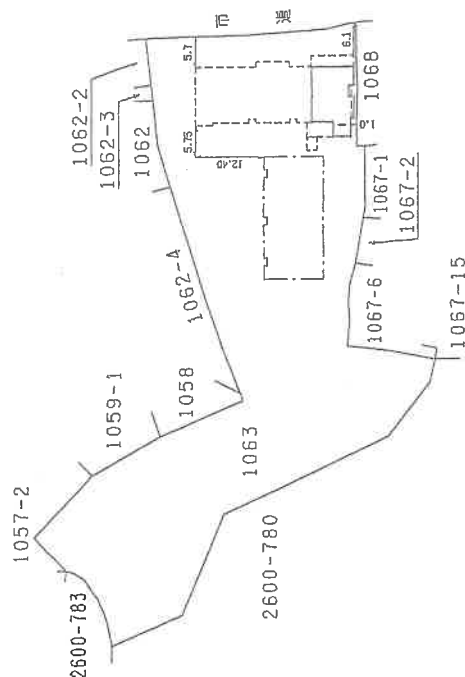
平成19年3月28日登記

建物の存する部分2階 建物の名称204



求積表

1	2.70 X 3.19	=	8.6130
2	7.24 X 4.64	=	33.5936
3	0.60 X 3.94	=	2.3640
4	6.85 X 2.26	=	15.5035
5	7.84 X 3.39	=	26.5776
計			86.6518
所面積			86.65 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

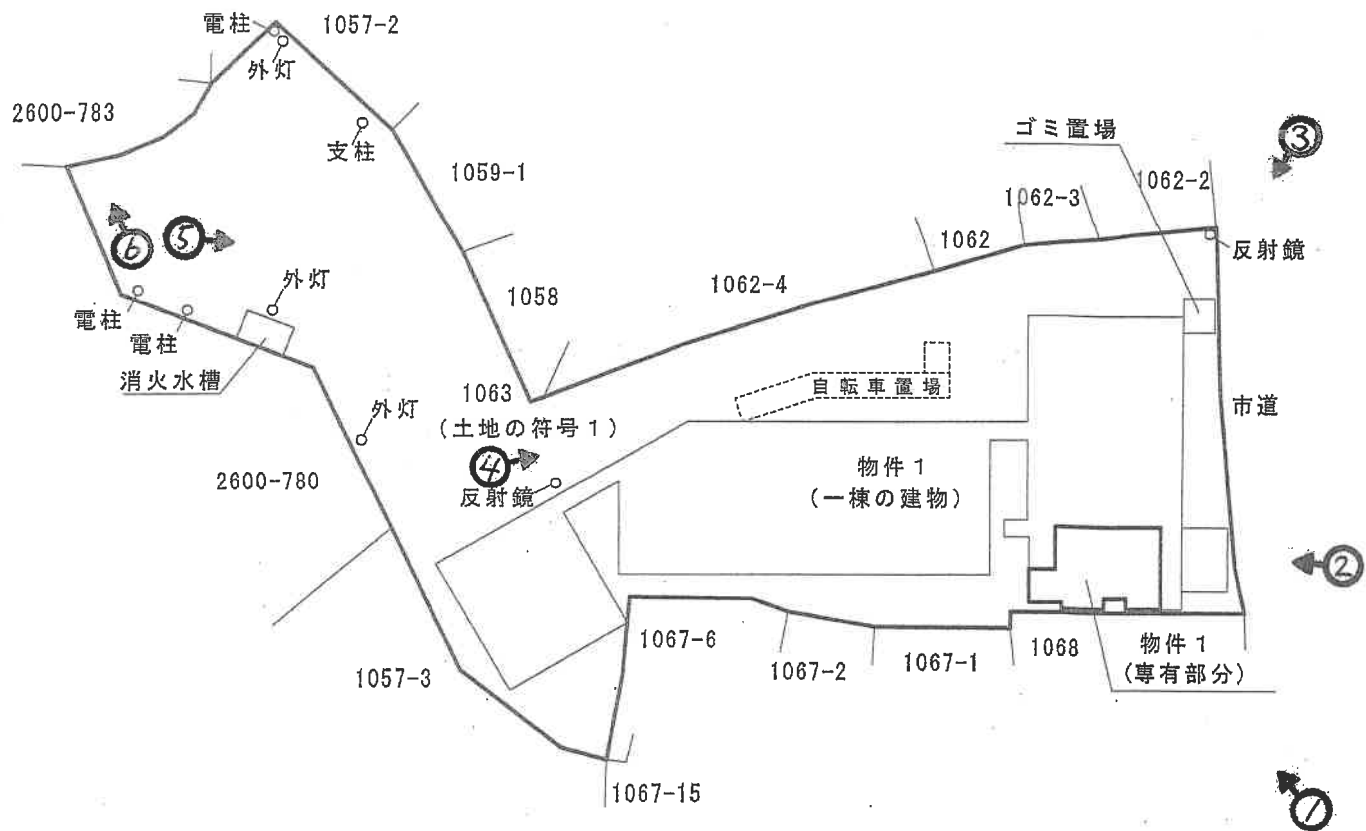
(平成19年 3月20日作成)
(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方務局管轄)
令和7年6月17日 福岡地方送達局

登記係

(1/1 校印)

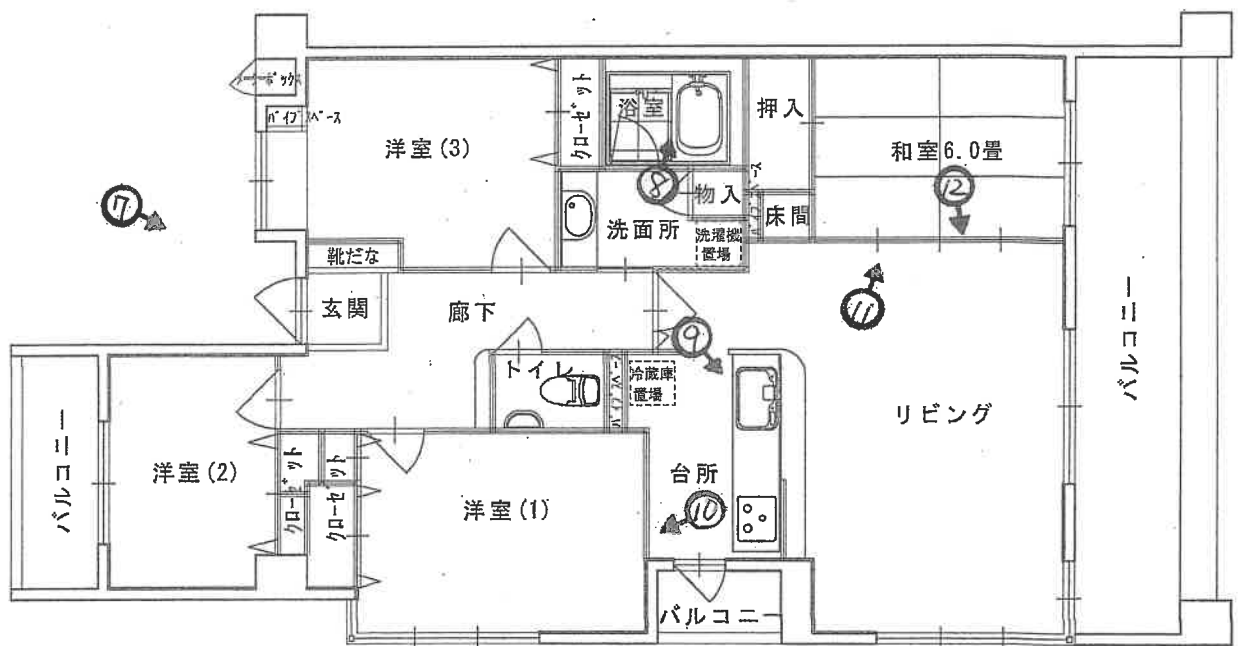
土地建物位置関係図



←○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。

建物間取図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

（ / 3 枚目）

←○写真撮影位置方向



①対象物件（南東）

対象室

市道



②対象物件（東）



③対象物件（北東）

駐車場入口



④西側→東側



⑤駐車場（北西）

本建物



⑥駐車番号 1



⑦玄関



⑧浴室

壁ビニル浮き

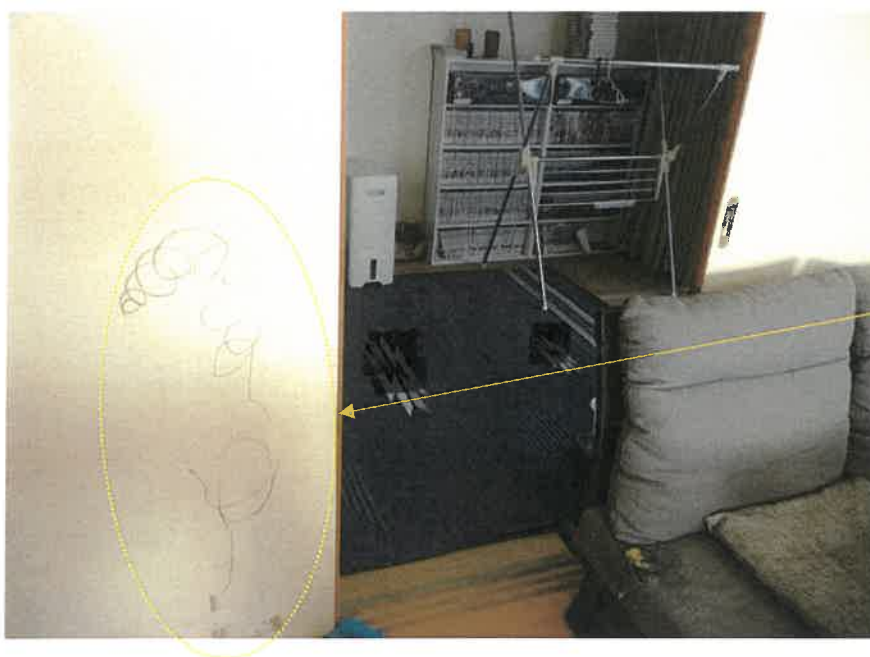


⑨台所



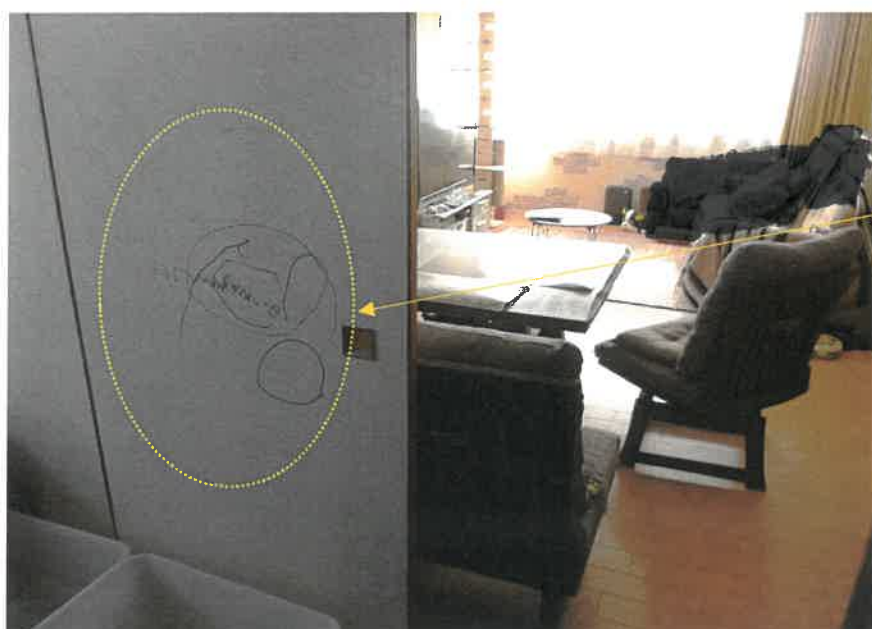
⑩台所戸棚

ガラスヒビ



⑪和室

落書き



⑫リビング

落書き

令和 7 年 (ケ) 第 53 号
令和 7 年 10 月 29 日 現地調査
令和 7 年 11 月 12 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

番 号	評 価 額
物件1	金 15,390,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 鹿児島市永吉三丁目1063番地 建 物 の 名 称 エバーライフ永吉 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 永吉三丁目1063番の204 建 物 の 名 称 204 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 86.65㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 鹿児島市永吉三丁目1063番 地 目 宅地 地 積 3,549.69㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 所有権 敷 地 権 の 割 合 27万6915分の9039		
番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はなし。		

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

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島線「鹿児島中央」駅の北西方 「永吉町」バス停の南方 原良小学校の北西方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照) 約 2.2 km 約 80 m 約 550 m
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR鹿児島線「鹿児島中央」駅の北西方約2.2km(直線距離)に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主としつつも、その他に店舗、事務所、共同住宅等が見受けられる。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 : 土砂災害特別警戒区域(「急・日枝ヶ迫4」) 特記事項⑥ご参照
画 地 条 件	地 積 : 3,549.69㎡ 規 模 : 規模大 間 口 : 約38.3m 奥 行 : 約80.0m 形 状 : 不整形 地 勢 : 傾斜地(特記事項③ご参照) 高 低 差 : 東側で接面する市道と等高。 接面道路との関係 : 中間画地(特記事項④ご参照) そ の 他 : 特になし
接面道路の状況	東側約7.0m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、低層戸建住宅・共同住宅(南側)、 低層戸建住宅・共同住宅(北側)である。
供給処理施設	上水道: 有り 都市ガス: 有り 下水道: 有り
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、官公署における公表資料等に基づき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 物件1(土地の符号1)内に、ゴミ置場、電柱、外灯、消火水槽等が存している。 ② 物件1(土地の符号1)と道路及び隣接地との境界については、執行官作成の「現況調査報告書」ご参照。 ③ 一棟の建物は西側山の山麓付近に建築されているため、物件1(土地の符号1)の敷地は傾斜地であるが、一棟の建物が存する地域は概ね平坦な地域である。 ④ 物件1(土地の符号1)は公図上、北西側で鹿児島市所有の公衆用道路(2600番783)に一部接面していると思われるが、現況は判然とせず、接面していると思われる部分も一部に留まることから、本件においては中間画地と認定した。 ⑤ 物件1(土地の符号1)の東側には「甲突川」が流れているため、敷地の一部が「甲突川水系洪水浸水想定区域」に指定されている。 ⑥ 物件1(土地の符号1)は敷地の一部が土砂災害特別警戒区域、敷地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されている。 ⑦ 物件1(土地の符号1)が東側で接面している道路は都市計画道路「永吉山手線」に指定されているが、整備状況は「完了」である。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーライフ永吉
建物の用途	共同住宅
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 19 年 3 月 18 日新築 経過年数：19 年 経済的残存耐用年数：21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：タイル等
設備等	エレベーター：有 駐車場：有 駐輪場：有 管理人室：有 集会所：無
建物の品等	使用資材：普通 施行：普通 設計の良否：普通
管理の形態等	管理組合：有（エバーライフ永吉管理組合） 管理方式：委託 管理会社：有（下記特記事項②ご参照） 管理形態：日勤（執行官作成の「現況調査報告書」をご参照）
管理の状況	普通
特記事項	① 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。 ② 株式会社ビジネス・ワンファシリティーズが管理業務を行っている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階(204号) 主要開口部方位:東向き
床 面 積	86.65㎡
間 取 り	4LDK ベランダ有り (建物間取図ご参照)
仕 様	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
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 (月額) : 6,700円 修繕積立金 (月額) : 18,100円 駐 車 場 料 (月額) : 6,500円 駐 輪 場 料 (月額) : 200円 町 内 会 費 (月額) : 300円 滞 納 額 : 有 令和7年10月末日時点 管 理 費 : 40,200円 修繕積立金 : 105,000円 駐 車 料 : 39,000円 駐 輪 料 : 1,200円 水 道 使 用 料 : 22,886円 町 内 会 費 : 1,800円 そ の 他 : 8,558円 (滞納に対する損害金) 滞 納 額 合 計 : 218,644円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。
特 記 事 項	① 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。 ② 白蟻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ことから、詳細については専門家の調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格を求め、得られた各試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
400,000	86.65	0.52	18,023,000

ア 再調達原価：400,000円/㎡

イ 専有面積：86.65㎡

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 19 年、経済的残存耐用年数 21 年、残価率 10 %

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

現価率 = { 残価率10% + (1-10%) × (21年/40年) } × (1-10%) = 0.52

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
95,100	0.77	3,549.69	0.90	9039/276915	7,636,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿児島-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.0)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(84)} & = & 95,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 - 6 %、交通・接近 - 1 %、環境 -10 %、行政 ±0 %
0.94 × 0.99 × 0.90 × 1.00 = 0.84 (100/84)

イ 個 別 格 差 : 形状(不整形) -10%、土砂災害特別警戒区域等 -5%、
(相乗積) 規模(大) -5%、敷地内段差 -5%

$$0.90 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 0.77$$

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

オ 敷 地 権 割 合 : 登記記録の割合

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
18,023,000	7,636,000	0.97	24,889,000

ウ 個 別 格 差 : 階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別格差} & & \text{位置別格差} & & \text{品等格差} \\ 1.00 & \times & 0.97 & \times & 1.00 \\ & & & & = 0.97 \end{array}$$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
300,000	0.97	86.65㎡	25,215,000

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個 別 格 差 : 積算価格と同様

ウ 専 有 面 積 : 登記記録の専有面積(内法)による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり試算された。中古マンション市場の実勢及び物件の個別性を考慮した結果、本件においては比準価格を重視し、積算価格を比較考量し、占有減価修正を検討し、調整後の価格を下記のとおり試算した。

	占有減価修正前の 試算価格(円)	占有減価修正 (率)	持分比	試算価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
① 積算価格	24,889,000	1.00	1/1	24,889,000
② 比準価格	25,215,000	1.00	1/1	25,215,000
③ 調整後の価格				25,198,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円)	市場性修正	競売 市場修正	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
25,198,000	0.90	0.70	0.97	0	15,390,000

イ 市場性修正：猫の室内飼育 -10%

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額：調査時点までの滞納額及び調査以降売却時まで見込まれる管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

※ 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-2)
所 在 : 鹿児島市永吉3丁目1035番2
価 格 : 79,900 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅約2,700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 196 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北4.7m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

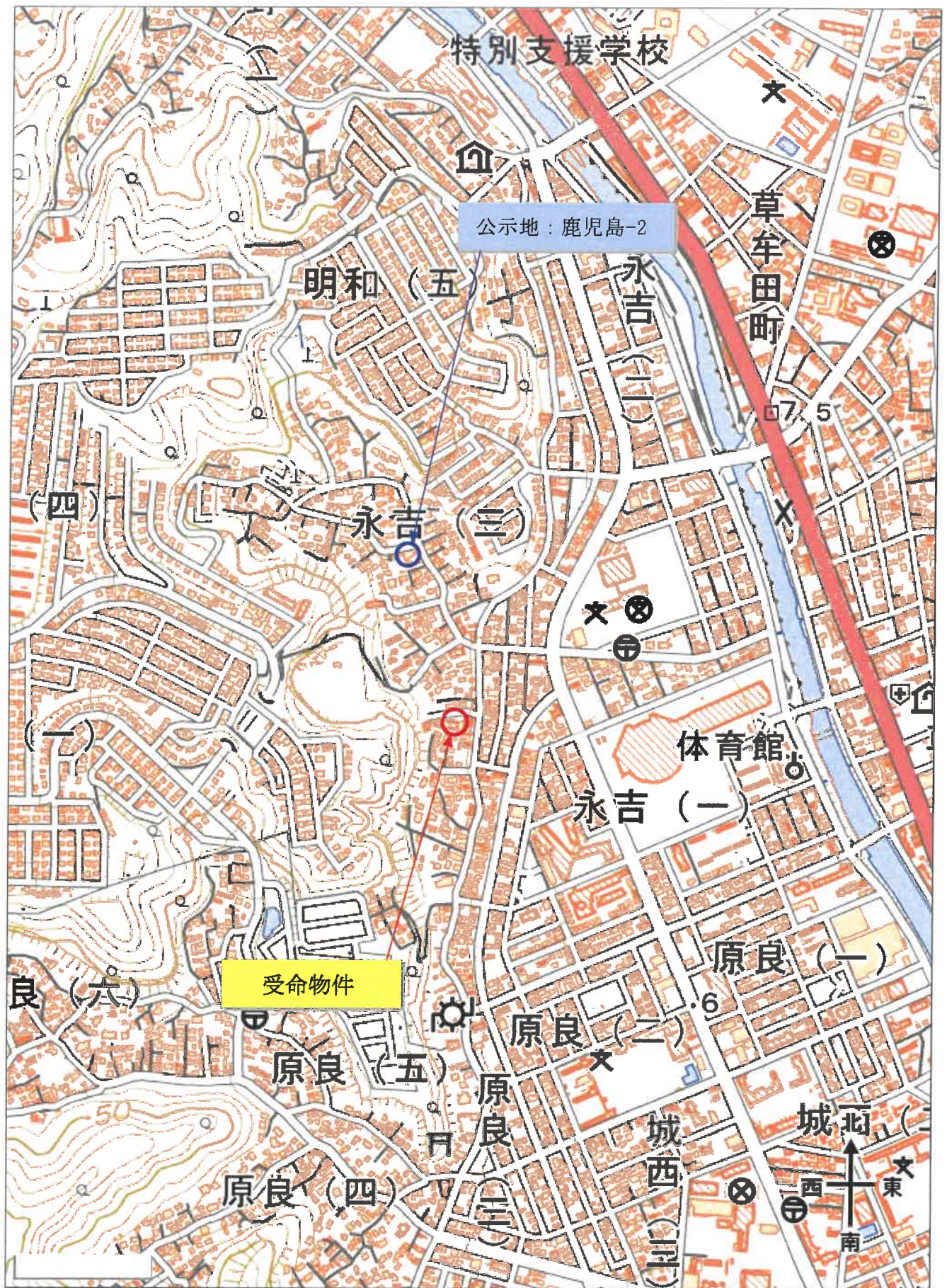
- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
符 号 1 117,768,065 円(土地・永吉3丁目1063番)
物 件 1 7,317,598 円(建物・専有部分)
規約共用部分 25,420 円(管理人室)

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②202209)
- 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 1047-7 ハ 1047-1 ホ 1044-11 ト 1044-7 リ 1045-3 ル 1048-3
 ロ 1047-5 ニ 1044-10 ヘ 1044-6 チ 1044-8 ス 1045-4 ヅ 1048-3



(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	鹿児島市永吉三丁目				地番	1063番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	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。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年6月17日

宮崎地方務局

登記官

請求番号：6-1

(1/2)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

ヲ 1053-18
ワ 1059-3
カ 1061-1
ヨ 2600-783
ク (1033-13+1
033-14+103
3-18+1033-
15+1033-19
+1033-17+1
033-20+103
3-29)
レ 1053-6
ソ 1053-16
ツ 1053-21
ネ 1053-19
ナ 1053-20
ラ 1053-9
ム 1053-22
ウ 1040-4
ノ 1040-3
オ 1053-1
ク 1053-23
サ 1033-32
マ 1033-33
ケ 1053-27
フ 1053-28
コ 1053-29
エ 1060-5
テ 1033-34
ア 1053-24
サ 1061-6
キ 1051-7
ユ 1051-5
メ 1051-8
ミ 1051-9
シ 1067-10
ヒ 1067-13

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。

(鹿児島県地方方法務局管轄)

令和7年6月17日

宮崎地方方法務局

登記官

請求番号：6-3

185290

前 1063 後・新

地積測量図

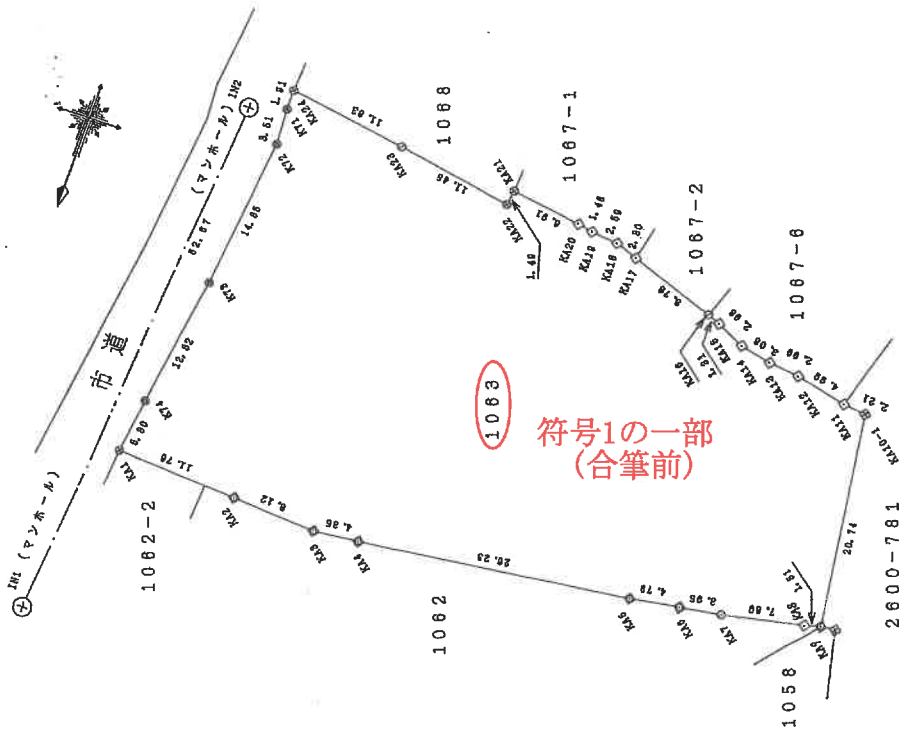
地 番 1063

土地の所在 鹿児島市永吉3丁目

地 番	1063	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
KA8	-155305.980	-44188.373	1.245	-183255.957550	
KA10-1	-155326.552	-44185.866	4.911	-782806.998872	
KA11	-155326.828	-44183.482	7.084	-1097226.986884	
KA12	-155327.988	-44178.901	7.686	-1211150.113988	
KA13	-155328.358	-44175.901	5.877	-828397.901743	
KA14	-155328.088	-44172.924	5.688	-883511.928784	
KA15	-155330.370	-44188.938	3.901	-80843.773370	
KA16	-155330.876	-44189.723	8.472	-1471284.057472	
KA17	-155333.884	-44180.488	10.421	-1818734.406184	
KA18	-155334.881	-44158.302	4.782	-735048.757812	
KA19	-155335.030	-44155.734	4.022	-824757.480880	
KA20	-155335.341	-44154.230	8.268	-1264312.58388	
KA21	-155338.480	-44147.486	7.041	-1083724.226080	
KA22	-155335.014	-44147.238	11.474	-1782313.950838	
KA23	-155337.208	-44135.982	22.716	-3528484.878720	
KA24	-155339.197	-44124.524	11.488	-1785778.038832	
K71	-155337.250	-44124.488	-0.168	28251.985250	
K72	-155333.738	-44124.803	1.438	-223868.918882	
K73	-155318.878	-44123.556	3.661	-58822.782119	
K74	-155308.318	-44121.032	2.788	-433148.320802	
KA1	-155301.072	-44120.289	-10.862	1702410.861284	
KA2	-155300.160	-44131.884	-18.828	3078880.972180	
KA3	-155289.482	-44140.085	-12.438	1881614.957118	
KA4	-155289.878	-44144.432	-30.413	4723135.128758	
KA5	-155302.728	-44170.508	-30.518	4785274.805051	
KA6	-155303.459	-44175.351	-8.656	1344151.437845	
KA7	-155304.088	-44178.193	-11.658	1810890.140471	
KA8	-155305.804	-44188.810	-9.210	1480364.812840	
合 計				-4108.481043	
合 計 面 積				2054.215521	㎡

* 旧日本測地系による座標値
* 鹿児島市区域測量事業（原良第1地区）
測地係（4-98・4-81）を使用

引張点・境界点	IN1	IN2	IN1
文座標	-155338.242	-155333.758	
Y座標	-44121.094	-44118.922	
方位角	4°32'13"	方位角	52°57'
境界点			
KA1	358°28'25"	距離	35.17
K74	355°14'54"	距離	28.82
K73	348°38'21"	距離	17.97
K72	293°56'50"	距離	4.88
K71	248°37'31"	距離	3.54
KA24	224°40'23"	距離	4.50



新設コンクリート杭	新設金属板
新設プラスチック杭	新設金属板
新設プラスチック杭	新設金属プレート

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成17年4月11日登記

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

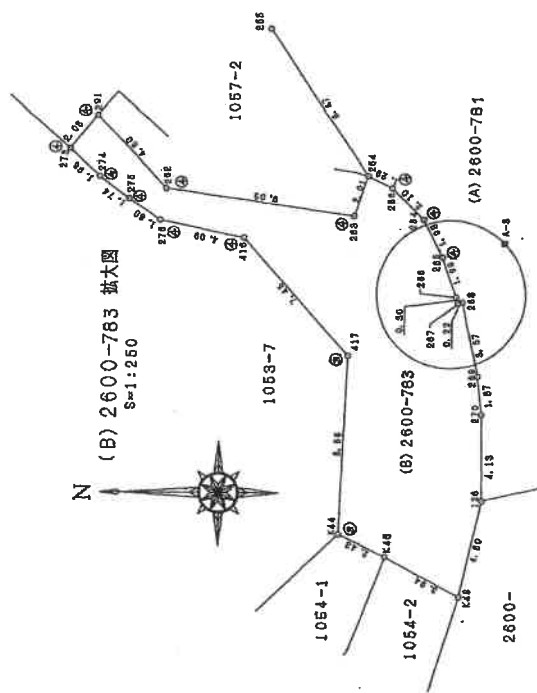
地	番	2600-783 2600-781	2600-781(五)	2600-783	土地積地	土地積地
---	---	---------------------------------	-------------	----------	------	------

土地の所在 鹿児島市 永吉三丁目

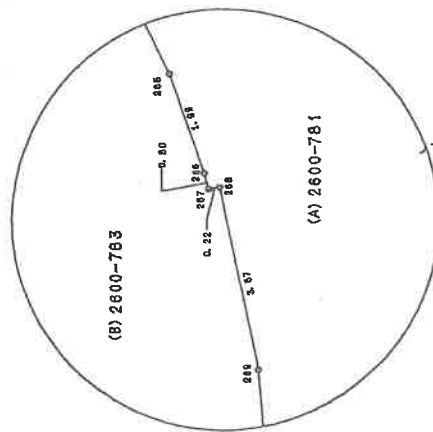
作者

人
體
母

縮尺 500



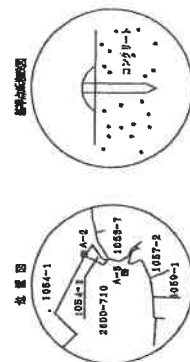
(B) 2600-783 拡大図
s=1:100



符号1の一部
(合筆前)

測 點 名	X 座 標	Y 座 標
A- 2	-155268.2250	-44249.6780
A- 3	-155275.6700	-44217.3970
126	-155274.7210	-44228.6390
264	-155269.2210	-44214.2100

5 | 照点座攝一覽表



①	コンクリート杭
②	石杭
③	ブラスチック杭
④	生炭層
⑤	砂
⑥	砂



登記年月日：平成14年5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。
(鹿児島地方方法務局管轄)
令和7年6月17日 宮崎地方方法務局 登記官

185306

新
地番 2600-783

所在地 鹿儿岛市 永吉三丁目

土地の所在 鹿儿岛市 永吉三丁目

(2/2)

②

座標求積表

地番	(B) 2600-783	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$	辺長
NO						
K48	-155273.682	-44234.121		-4.527	200247.865767	4.60
126	-155274.721	-44229.639		-0.986	43610.424054	4.13
270	-155274.668	-44225.514		0.245	-10855.250930	1.87
269	-155274.478	-44223.652		0.957	-42322.034964	3.57
268	-155273.711	-44220.162		0.977	-43208.098274	0.22
267	-155273.498	-44220.198		0.294	-13000.738506	0.30
266	-155273.417	-44219.907		0.747	-33032.270529	1.99
265	-155272.752	-44218.034		1.950	-88537.952700	1.98
264	-155271.867	-44216.258		2.380	-105234.896420	2.10
263	-155269.221	-44214.210		2.846	-116992.315818	1.29
262	-155268.566	-44216.107		1.806	-79850.863260	2.01
261	-155268.627	-44214.898		9.594	-442409.330558	9.03
273	-155255.035	-44212.949		12.214	-540040.081332	4.80
274	-155257.872	-44215.327		4.582	-203018.445728	2.08
275	-155256.480	-44214.278		-0.128	5659.257472	1.96
276	-155257.872	-44215.327		-2.837	125435.509523	1.74
416	-155259.367	-44216.328		-2.887	127649.649048	1.80
417	-155268.371	-44217.158		-5.499	243145.587872	4.09
K44	-155267.999	-44231.257		-8.975	386848.993050	7.45
K45	-155270.194	-44232.293		-4.828	204662.878740	8.56
				-1.952	51916.287964	2.43
				-5.883	251872.121119	3.94
				倍面積	271.745391	
				面積	136.8728956	m^2
(A) 2600-781				公積	135	m^2
				總計	1631.3568300	
				殘地積	136.8728956	
				地積	1495.4841345	
				地積	1495.48	m^2

*使用機量名 JEC GEO STATION シス

平成14年5月1日 登記

作製者

申請人

縮尺

(2/2)

請求番号：6-4

地積測量図 写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成19年3月28日

054328
047544

各階平面図

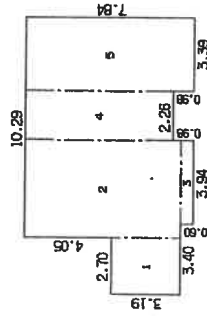
建物図面
各階平面図

家屋番号 永吉三丁目1063番の204

建物の所在 鹿児島市永吉三丁目 1063番地

平成19年3月28日登記

建物の存する部分2階 建物の名称204



求積表

1	2.70 X 3.19	=	8.6130
2	7.24 X 4.84	=	35.0536
3	0.80 X 3.94	=	2.3840
4	6.86 X 2.26	=	15.5036
5	7.84 X 3.39	=	26.5776
計			88.6518
床面積			88.65 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(福岡県土地家屋調査士会)

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。

(鹿児島地方裁判所)

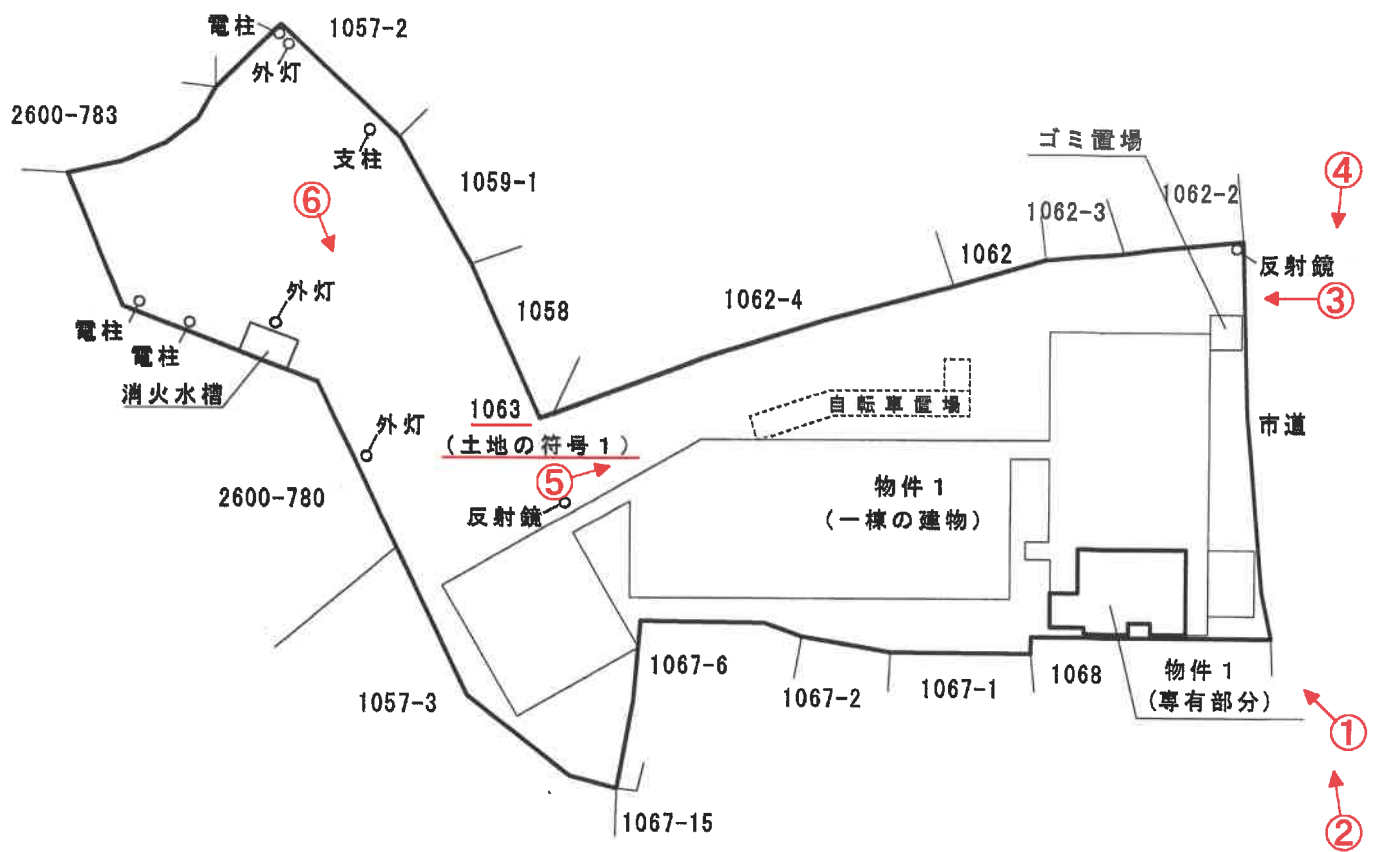
令和7年6月17日

宮崎地方裁判所

登記簿

請求番号：6-2

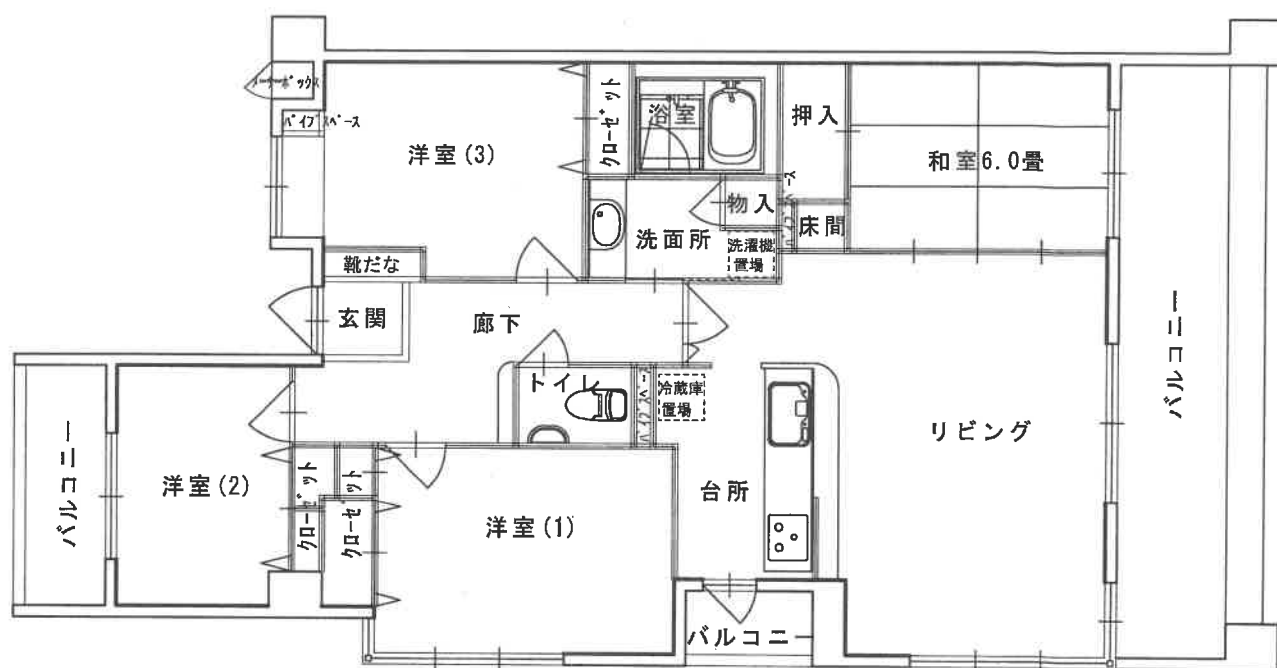
土地建物位置関係図



番号矢印：写真撮影位置(写真⑦、写真⑧は省略)

※ 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



※ 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

1階エントランス



写真⑧

1階エントランス

