

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	960,000 768,000		192,000	15,981	3,671
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番地 2

建物の名称 ビッグバーンズマンション谷山B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷山中央二丁目 7 0 2 番 2 の 1 0 8

建物の名称 B-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.32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 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1066.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 5 1

地 目 宅地

地 積 90.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 5 2

地 目 宅地

地 積 67.93平方メートル



物 件 目 録

(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 25万6282分の1932

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万6282分の1932



物件明細書

令和 7年 9月25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掲載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番地 2

建物の名称 ビッグバーンズマンション谷山B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷山中央二丁目 7 0 2 番 2 の 1 0 8

建物の名称 B-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 19.32 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 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1066.34 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 5 1

地 目 宅地

地 積 90.73 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目 7 0 2 番 5 2

地 目 宅地

地 積 67.93 平方メートル



物 件 目 録

(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 25 万 6 2 8 2 分の 1 9 3 2

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25 万 6 2 8 2 分の 1 9 3 2



令和7年(ヌ)第21号
令和7年5月22日受理
令和7年6月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市谷山中央二丁目702番地2

建物の名称 ビッグバーンズマンション谷山B棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 谷山中央二丁目702番2の108

建物の名称 B-502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 19.32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 鹿児島市谷山中央二丁目702番2

地 目 宅地

地 積 1066.34平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目702番51

地 目 宅地

地 積 90.73平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鹿児島市谷山中央二丁目702番52

地 目 宅地

地 積 67.93平方メートル



物 件 目 録

(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 25万6282分の1932

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 25万6282分の1932



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		
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 上記の者が本建物に居住して占有している ☐ 「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5,000円 修繕積立金 金2,000円 駐車場使用料 なし その他 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年11月から令和7年5月分まで 計473,035円 滞納内訳 管理費214,000円 修繕積立金86,000円 遅延損害金等173,035円 ルーフバルコニー使用料		
管理費等照会先	TEL (— —) TEL (— —)		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2・3) ☐ 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・2・3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	上記符号1上には、貯水タンク2、プロパン庫2、簡易物置が設置されている。 符号2上には、ゴミステーション、九州電力の電柱及び支線が設置されている。 符号3上には、看板柱が設置されている。		
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 支部 平成 年 () 第 号		
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
■債務者	1 物件1は、私が居住し占有しています。 2 物件1内の写真撮影は、拒否します。
■債権者担当者	1 前頁記載の滞納額の遅延損害金等の中には、金110,000円の訴訟費用が含まれています。前記費用は、管理組合同規約第26条により特定承継人に対し請求できます。また、同27条管理費の中に訴訟費用も含まれると認識しています。 2 当ビッグバーンズマンション管理は、当組合が直接行っています。

(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

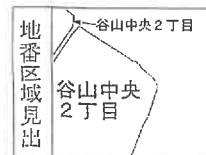
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件敷地土地の符号1・2・3の接面道路について
本件敷地土地の符号1・2・3は、南側が市道（目的外土地681番100（公衆用道路 所有者 鹿児島市））に面している。
- 3 物件1土地の符号1・2・3の境界について
 - (1) 上記符号1・2・3の公図は、法14条第1項の地図である。
 - (2) 上記符号1・2・3間の境界は、一体でビッグバーンズマンション谷山B棟の敷地等として利用されているので、外観上境界は判然としないので不明瞭である。
 - (3) 上記符号1・2と目的外土地702番1との境界付近には、ブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
 - (4) 上記符号1・2・3と上記(3)記載以外の隣接地との境界は、外観上境界は判然としないので不明瞭である。
- 4 本件建物の利用及び占有状況
 - (1) 本件建物には、所有者が居住して占有している。
 - (2) 本件建物の室内は、目的外動産が散乱している状況であった。
- 5 管理費及び修繕積立金等の費用は、債権者から2頁記載のとおり回答を得た。
- 6 調査時に立ち会った債務者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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
7 年 5 月 2 6 日 13 : 10 - 13 : 25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 5 月 2 9 日 9 : 30 - 9 : 35	鹿児島地方法務局	目的外土地 6 8 1 番 1 0 0 等登記事項証明書交付申請 同交付
7 年 6 月 6 日 14 : 15 - 15 : 05	物件所在地	債務者と面談の上、立入調査
7 年 6 月 1 0 日 18 : 38 - 18 : 43	当庁	債権者担当者から電話聴取
(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 A を立ち合わせ、解錠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。 ☒ 令和 7 年 6 月 6 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

-45078.439



(1/1)

登記年月日：平成27年3月10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3月31日 高橋地方方法務局

登記官

7

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 702-2

土地の所在 鹿児島市谷山中央二丁目

座標求積表

地番	702-2					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
AS441	-163320.520	-45133.044	461485.374900	8.58		
AS440	-163325.732	-45126.219	298103.802714	1.67		
AS439	-163327.126	-45127.151	192592.934770	4.97		
PS438	-163330.002	-45123.090	169527.449130	1.42		
PZS437	-163330.883	-45121.969	212028.132331	4.07		
BZS435	-163334.701	-45120.546	289673.905320	2.60		
BZS436	-163337.303	-45120.654	951684.834168	19.54		
PS431	-163355.793	-45126.984	608356.871304	14.20		
AS428	-163350.784	-45140.272	-24150.045520	4.79		
AS294	-163355.258	-45142.010	138224.834620	4.01		
AS283	-163353.846	-45145.773	-261710.046081	4.70		
AS427	-163349.461	-45144.056	-503220.792232	18.55		
AS489	-163342.699	-45161.333	-1685782.238224	33.54		
PS487	-163312.133	-45147.520	-1227651.363840	6.70		
PS488	-163315.507	-45141.726	378603.655962	10.02		
				倍面積	-2132.690678	
				面積	1066.3453390	
				地積	1066.34㎡	

使用した与点

測点名	X座標	Y座標	備考
30C97	-163369.659	-45126.433	街区基準点
316	-163348.623	-45162.025	法務局地図作成基準点

世界測地系 座標系Ⅱ系
測量年月日 平成26年9月25日

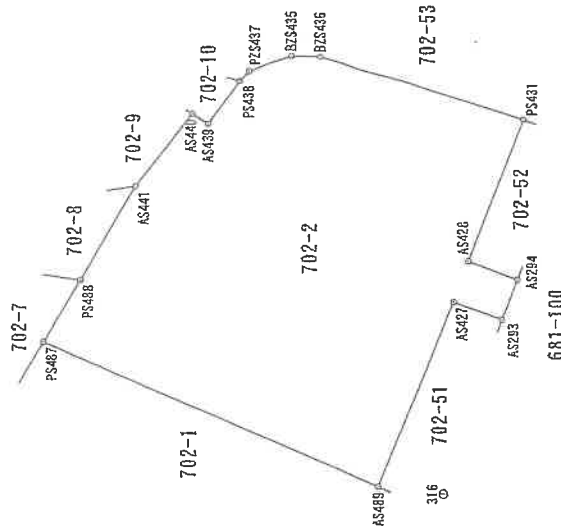
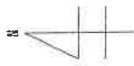
作業機関

計画機関

縮尺 1/500

境界線名称	測点順文字
金属板	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
標識なし	A, N

※ Zは既設境界線を示す。



30C97
①

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。

(鹿児島地方支務局管轄)

令和7年3月31日

高崎地方支務局

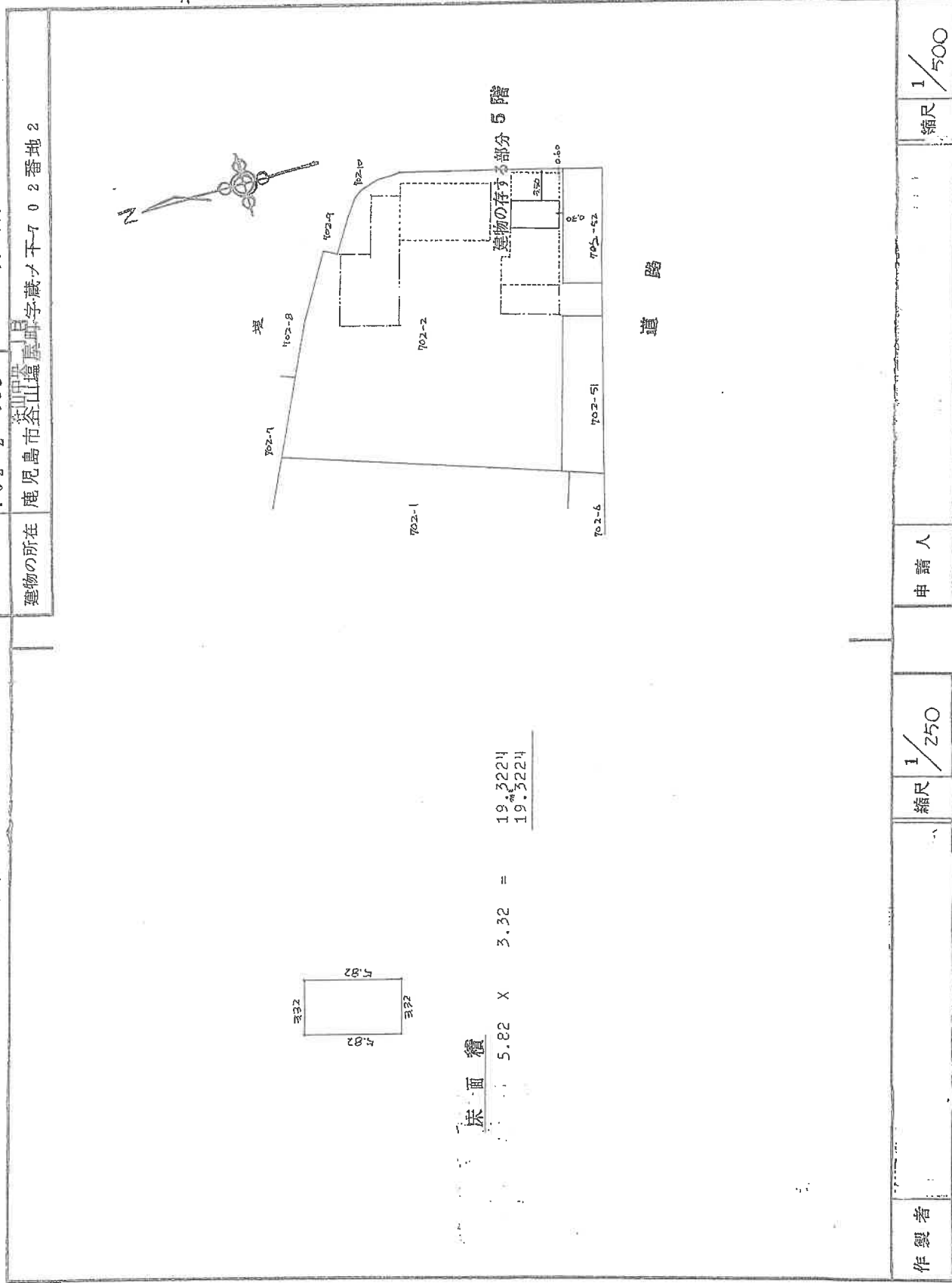
登記官

475170 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 702-2-108

建築物の所在 鹿児島市谷山塩屋字蔵ノ下702番地2



作製者

縮尺 1/250

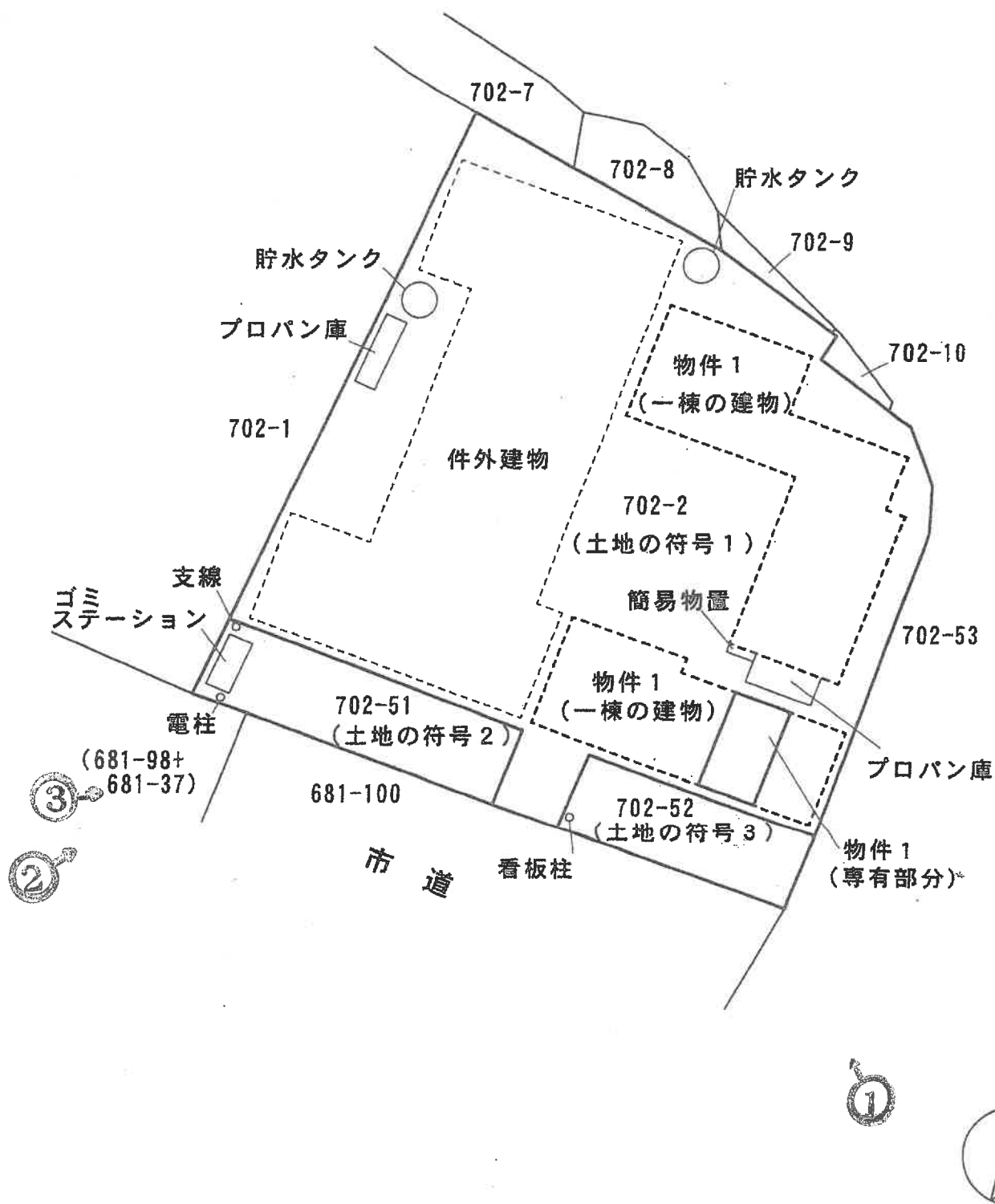
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

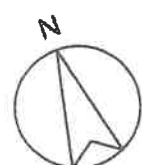
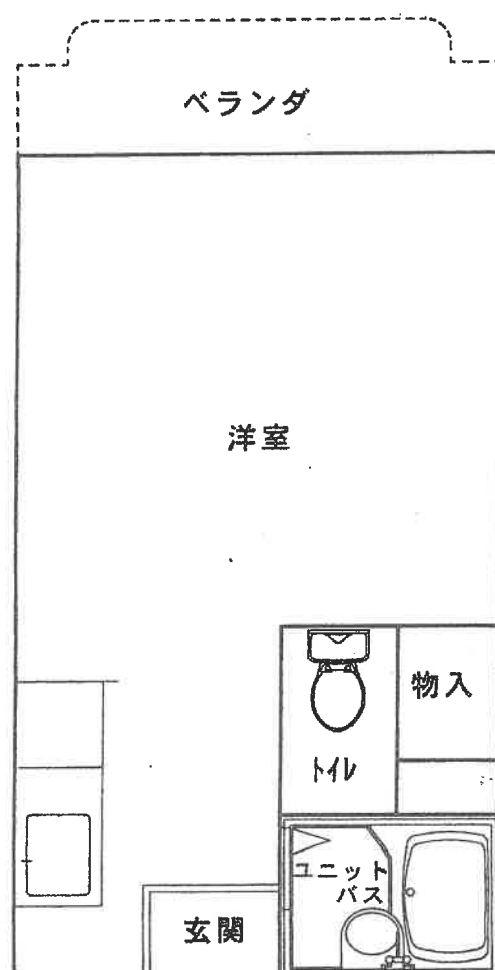
写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 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

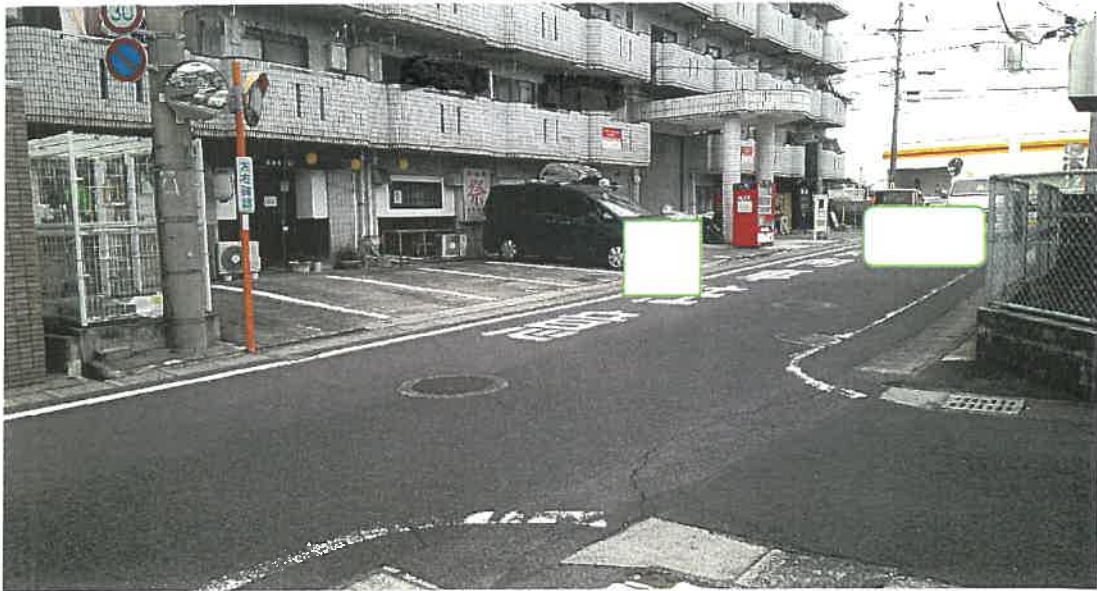


写真 4



令和 7 年 (又) 第 21 号
令和 7 年 6 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 20 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 印

第1 評価額

番 号		評 価 額
物件1	金	960,000 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 鹿児島市谷山中央二丁目702番地2 建 物 の 名 称 ビッグバーンズマンション谷山B棟 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 谷山中央二丁目702番2の108 建 物 の 名 称 B-502 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階 19.32m² (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 鹿児島市谷山中央二丁目702番2 地 目 宅地 地 積 1,066.34m² 土 地 の 符 号 2 所 在 及 び 地 番 鹿児島市谷山中央二丁目702番51 地 目 宅地 地 積 90.73m² 土 地 の 符 号 3 所 在 及 び 地 番 鹿児島市谷山中央二丁目702番52 地 目 宅地 地 積 67.93m² (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 25万6282分の1932 土 地 の 符 号 2・3 敷 地 権 の 種 類 所有権 敷 地 権 の 割 合 25万6282分の1932		
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指宿枕崎線「谷山」駅の南東方 約 600 m 「谷山駅前」バス停の南東方 約 400 m 谷山小学校の北東方 約 800 m (いずれも直線距離 別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR指宿枕崎線「谷山」駅の南東方約600m(直線距離)に位置する。当該地域は、共同住宅を主としつつも、その他に店舗、低層戸建住宅等が見受けられる。今後当面、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 : 第一種住居地域 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : ない そ の 他 の 規 制 : ない
画 地 条 件	地 積 : 1,225.00㎡ 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約37m 奥 行 : 約24m ~ 約38m 形 状 : ほぼ整形 地 勢 : 平坦地 高 低 差 : 南側で接面する市道と等高。 東側隣接地等とは高低差がある。 接面道路との関係 : 角地(効用増は認められない) そ の 他 : 特になし
接面道路の状況	南側約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路) 東側約3.5m舗装通路(建築基準法上の道路未判定)
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、通路(東側)、マンション(西側)である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有り 都 市 ガ ス : 無し(前面道路に有り) 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～符号3)内に、ゴミステーション、貯水タンク、電柱、プロパン庫、電柱支線等が存している。 ② 物件1(土地の符号1～符号3)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 物件1(土地の符号1～符号3)の北側には「永田川」が流れているため、敷地が「永田川水系洪水浸水想定区域」に指定されている。 ④ 物件1(土地の符号1～符号3)は東側がコンクリート舗装の通路(702番53)に接面している。 当該通路は、鹿児島市役所建築指導課で確認したところ、前記「接面道路の状況」記載の通り建築基準法上の道路判定が未判定である旨の回答を得た。判定の際には建築指導課への申請を要する。 なお、702番53については、以下の通り。 地目:雑種地 地積:152㎡ 所有者:運輸省(現:国土交通省)
----------------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビッグバーンズマンション谷山B棟
建物の用途	店舗兼共同住宅
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 1 年 2 月 19 日 新築 経過年数：36 年 経済的残存耐用年数：4 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5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：無 駐車場：有 駐輪場：有 管理人室：無 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 (ビッグバーンズマンション谷山B棟管理組合) 管理方式：委託 管理会社：無 (下記特記事項②ご参照) 管理形態：管理人 不在
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 管理組合への問い合わせによると、いわゆる管理会社は無いとのことであったが、現地調査によると、駐輪場等の契約に関しては、民間の不動産会社が介入していると思われるが、詳細については不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	5階(5017号) 主要開口部方位:南向き
床 面 積	19.32㎡
間 取 り	1R 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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 (月額) : 5,000円 修繕積立金 (月額) : 2,000円 駐 車 場 料 (月額) : 0円 滞 納 額 : 有 令和7年5月末日時点 管 理 費 : 214,000円 修繕積立金 : 86,000円 そ の 他 : 173,035円 (滞納に対する損害金等) 滞 納 額 合 計 : 473,035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。 ③ 室内には、家庭ゴミ等が散乱し、異臭がする。

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
270,000	19.32	0.17	886,000

ア 再調達原価：270,000円/㎡

イ 専有面積：19.32㎡

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 36 年、経済的残存耐用年数 4 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%) × (4年/40年) } × (1-10%) = 0.17

(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
91,800	0.94	1,225.00	0.90	1932/256282	717,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿児島-16

公示価格等 86,600 円/㎡ × 時点修正 $\frac{(100.5)}{100}$ × 標準化補正 $\frac{100}{(103)}$ × 地域格差 $\frac{100}{(92)}$ = 標準画地価格 91,800 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+3

◇地域格差：街路 -8 %、交通・接近 +1 %、環境 -1 %、行政 ±0 %
 $0.92 \times 1.01 \times 0.99 \times 1.00 = 0.92 (100/92)$

イ 個 別 格 差 : 永田川隣接-3%、東側通路高低差(低)-3%
(相乗積) $0.97 \times 0.97 = 0.94$

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
886,000	717,000	1.03	1,651,000

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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{階層別格差} & & \text{位置別格差} & & \text{品等格差} \\ 1.03 & \times & 1.00 & \times & 1.00 \\ & & & & = 1.03 \end{array}$$

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
120,000	1.03	19.32㎡	2,387,000

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	1,651,000	1.00	1/1	1,651,000
② 比準価格	2,387,000	1.00	1/1	2,387,000
③ 調整後の価格				2,350,000

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
2,350,000	0.90	0.70	0.65	0	960,000

イ 市場性修正：室内異臭－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-16)
所 在 : 鹿児島市谷山中央2丁目4484番7
価 格 : 86,600 円/㎡
位 置 : 谷山駅約580m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 256 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東3.7m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート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)
- | | | |
|-----|---|-----------------------------|
| 符 号 | 1 | 57,220,870 円 (谷山中央二丁目702番2) |
| 符 号 | 2 | 4,868,662 円 (谷山中央二丁目702番51) |
| 符 号 | 3 | 3,645,191 円 (谷山中央二丁目702番52) |
| 物 件 | 1 | 1,059,021 円 (建物・専有部分) |

第7 附属資料

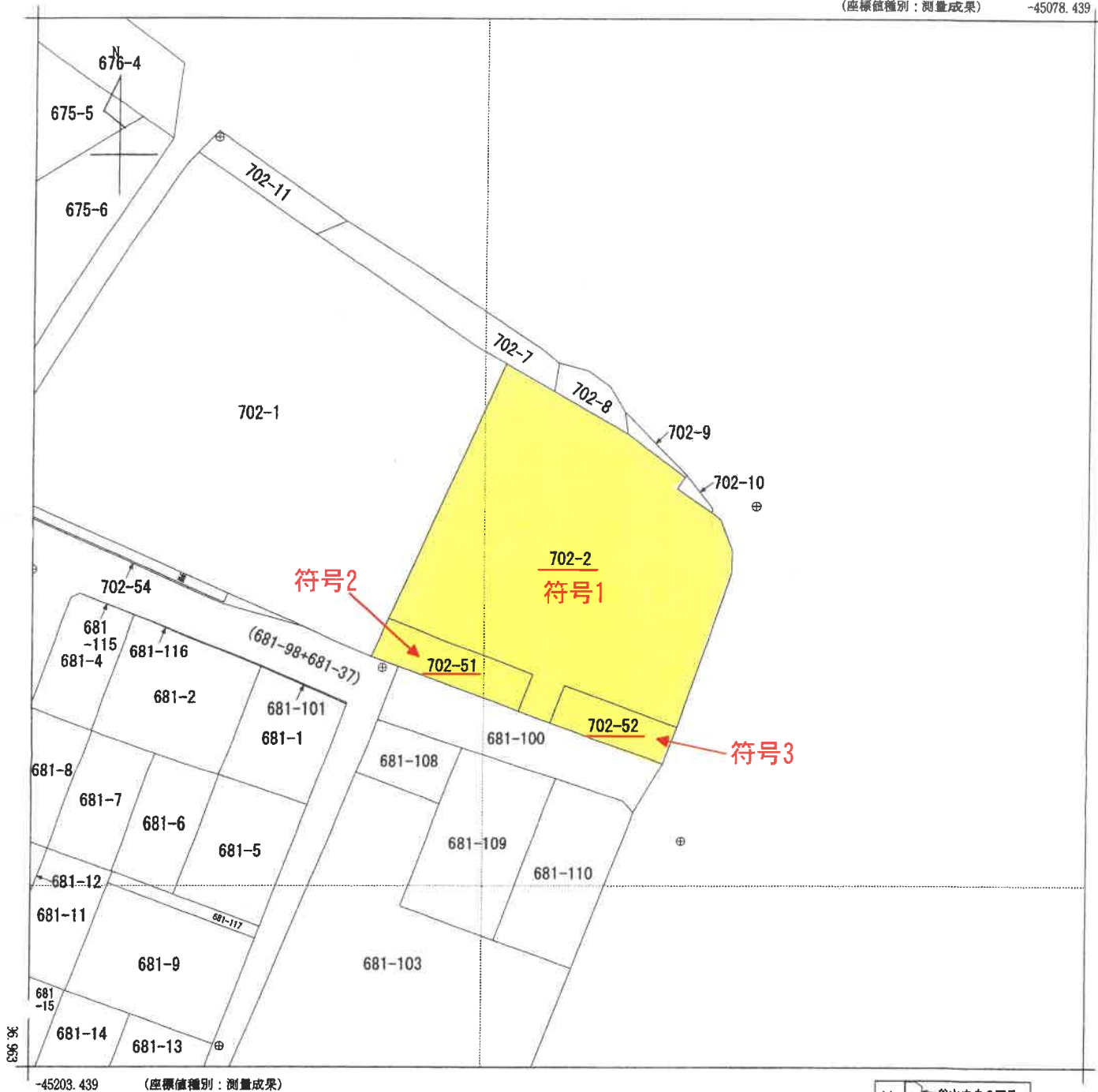
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 鹿児島市③202209)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図

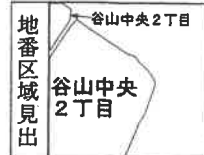


国土地理院地形図



-45203.439

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	鹿児島市谷山中央二丁目				地番	702番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成27年2月27日			備付年月日(原図)	平成27年3月23日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局管轄)

令和7年3月31日

宮崎地方務局

地図整理番号：M29635

登記官

(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成27年3月10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。
(鹿児島地方方法務局管轄)
令和7年3月31日 宮崎地方方法務局

登記官

地図整理番号：M29636

地積測量図

地番 702-2

土地の所在 鹿児島市谷山中央二丁目

座標求積表

地番 702-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
AS441	-163320.520	-45133.044	461485.374900
AS440	-163325.732	-45126.219	298103.802714
AS439	-163327.126	-45127.151	192692.934770
PS438	-163330.002	-45123.090	169527.449130
PS437	-163330.883	-45121.969	212028.132331
BS435	-163334.701	-45120.546	289673.905320
BS436	-163337.303	-45120.654	951684.834168
PS431	-163355.793	-45126.984	608356.871304
AS428	-163350.784	-45140.272	-24150.045520
AS294	-163355.258	-45142.010	138224.834620
AS293	-163353.846	-45145.773	-261710.046081
AS427	-163349.461	-45144.056	-503220.792232
AS489	-163342.699	-45161.333	-1685782.238224
PS487	-163312.133	-45147.520	-1227651.363840
PS488	-163315.507	-45141.726	378603.655962
傾面積			-2132.690678
面積			1066.3453390
地積			1066.34㎡

使用した与点

測点名	X座標	Y座標	備考
30637	-163369.559	-45126.433	街区基準点
316	-163348.623	-45162.025	法務局地図作成基準点

世界測地系 鹿児島市 測量年月日 平成26年9月25日

作業機関

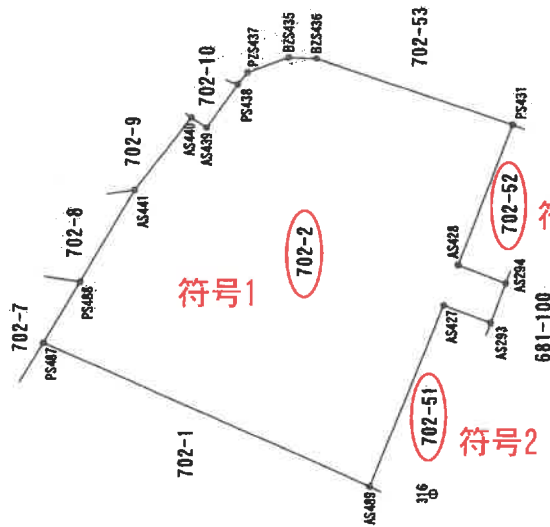
計画機関

境界線名称	測点図文字
金属板	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
無地なし	A, N

※Zは既設境界線を示す。

縮尺 1/500

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小



30637

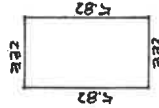
登記年月日：平成1年2月23日

475170 各階平面図

建物図面
各階平面図

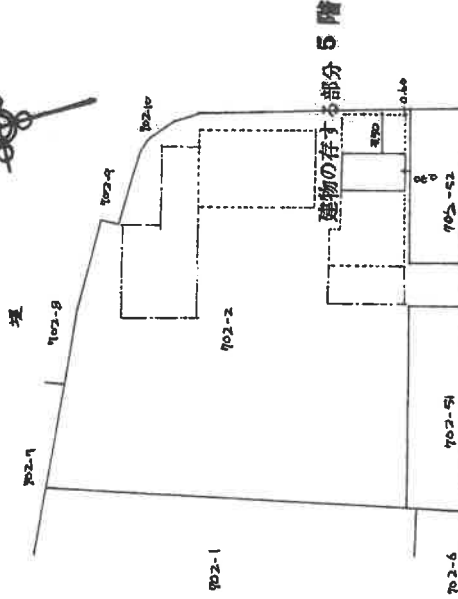
家屋番号
702-2-108

建物の所在
鹿兒島市谷山倉庫町字蔵ノ平702番地2



床面積

5.82 X 3.32 =
19.3224
19.3224



道路

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日調連12)

(日調連)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

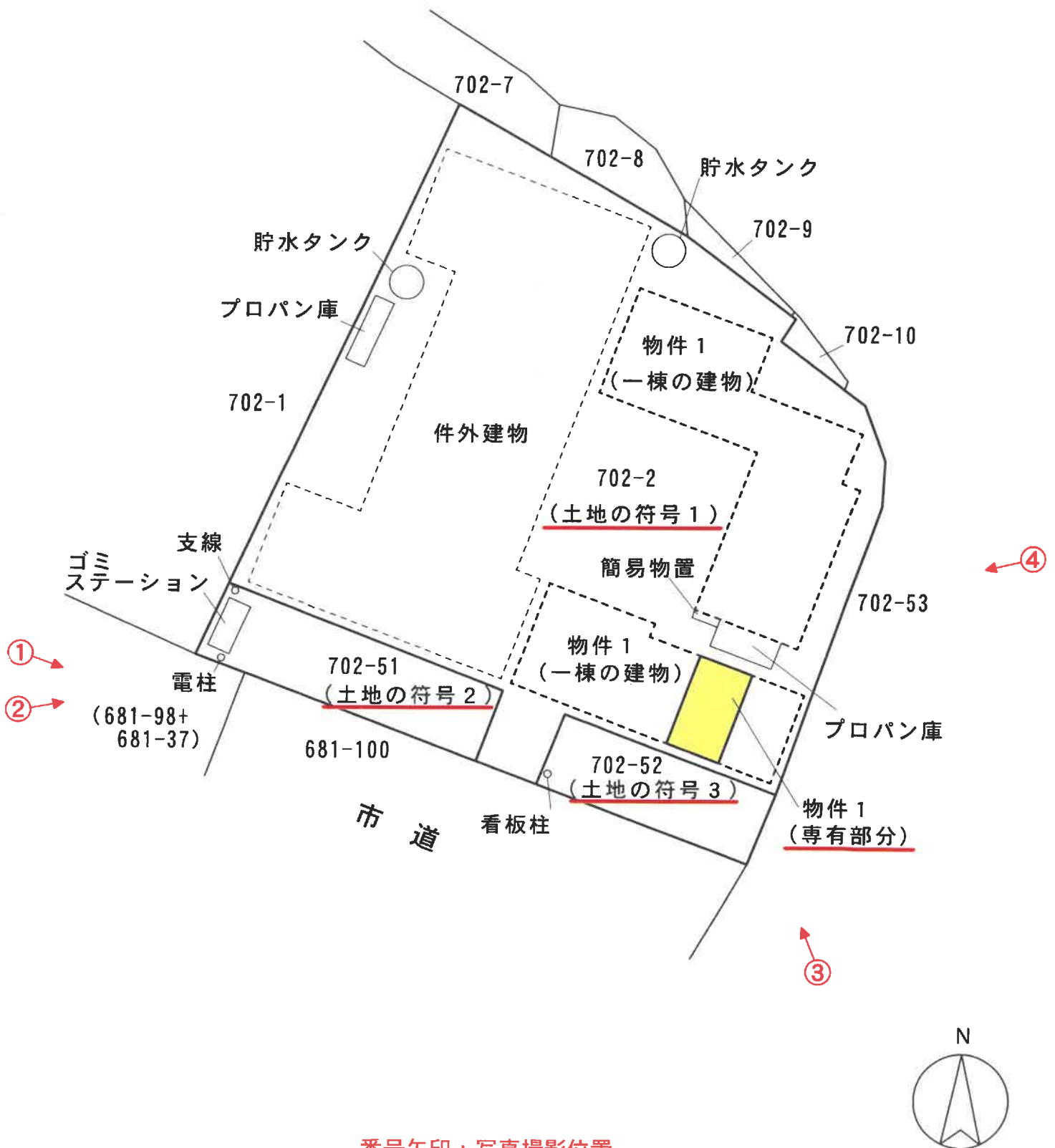
地図整理番号：W29638

建物図面・各階平面図写し
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。
(鹿兒島地方方法務局 管轄)
令和7年3月31日 宮崎地方方法務局

登記官

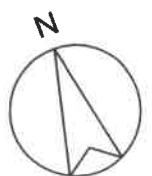
土地建物位置関係図



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



※ 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

