

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市高麗町7番地8

建物の名称 クレヴィータ高麗橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗町7番8の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 92.58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 鹿児島市高麗町7番8

地 目 宅地

地 積 921.21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 354418分の9695



物件明細書

令和 8年 4月22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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 鹿児島市高麗町7番地8

建物の名称 クレヴィータ高麗橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗町7番8の801

建物の名称 801

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 92.58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 鹿児島市高麗町7番8

地 目 宅地

地 積 921.21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 354418分の9695



令和7年(ケ)第107号
令和8年3月11日受理
令和8年4月3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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市高麗町7番地8
建物の名称 クレヴィータ高麗橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高麗町7番8の801
建物の名称 801
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 92.58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 鹿児島市高麗町7番8
地 目 宅地
地 積 921.21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 354418分の9695



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市高麗町7番18-801号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 1万1600円 修繕積立金 2万2900円 (損害金 年15%)	令和8年3月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和8年1月分～同年3月分 計 10万3500円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	クレヴィータ高麗橋管理組合	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (占有者) ■本件所有者)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	2021年10月20日
最初の契約日	2021年9月13日
契約等	期間 2021年10月20日から■2023年10月19日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 2025年10月20日から■2027年10月19日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 14万5000円 (毎月 26日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 29万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件マンションは全37戸で、各戸に1台分の駐車場の割り当てがありますが、本件所有者（占有者）については駐車場の利用はありません。駐車場を利用する場合には、原則9000円の駐車場使用料が発生します。 2 本件マンションは2018年6月に大規模修繕工事を実施しています。 3 現地管理人は原則として月曜日から金曜日の午前10時から午後4時まで常駐しています。 4 対象物件については、現時点で3ヶ月分の管理費等の滞納が発生しています。
A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は私達家族が居宅として利用しています。 2 本件建物内で動物は飼育していません。また、建物内に特に気になる傷みはありません。
本件所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本物件はAに2021年10月から月額14万5000円で貸しています。契約内容は契約書記載のとおりです。 2 本件建物について、不具合は特になくと思います。

執行官の意見

本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次とおりである。

(一棟の建物、敷地関係)

- 1 本件建物を含む一棟の建物の敷地は、市道（登記簿上47番11及び47番10の各土地はいずれも鹿児島市名義の公衆用道路である。）に接面している。

(物件1関係)

- 1 本件建物内部について、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは目視では確認できなかった。
- 2 調査時点における、本物件の特定承継人に引き継がれる滞納管理費等については、2枚目記載のとおりである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月12日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付
8年3月12日 11：10-11：15	鹿児島市役所資産税課	税務資料交付申請
8年3月12日 12：15-12：50	物件所在地	物件確認、Aと面談
8年3月12日 ： - ：	執行官室	管理会社宛照会書送付
8年3月25日 13：45-14：40	物件所在地	立入調査 A及び現地管理人と面談
8年4月1日 13：15-13：25	執行官室 (電話)	管理会社担当者から聴取
8年4月1日 14：05-14：10	執行官室 (電話)	本件所有者から聴取
8年4月1日 15：05-15：10	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(47番10外)交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

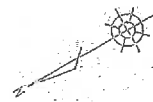
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

187149

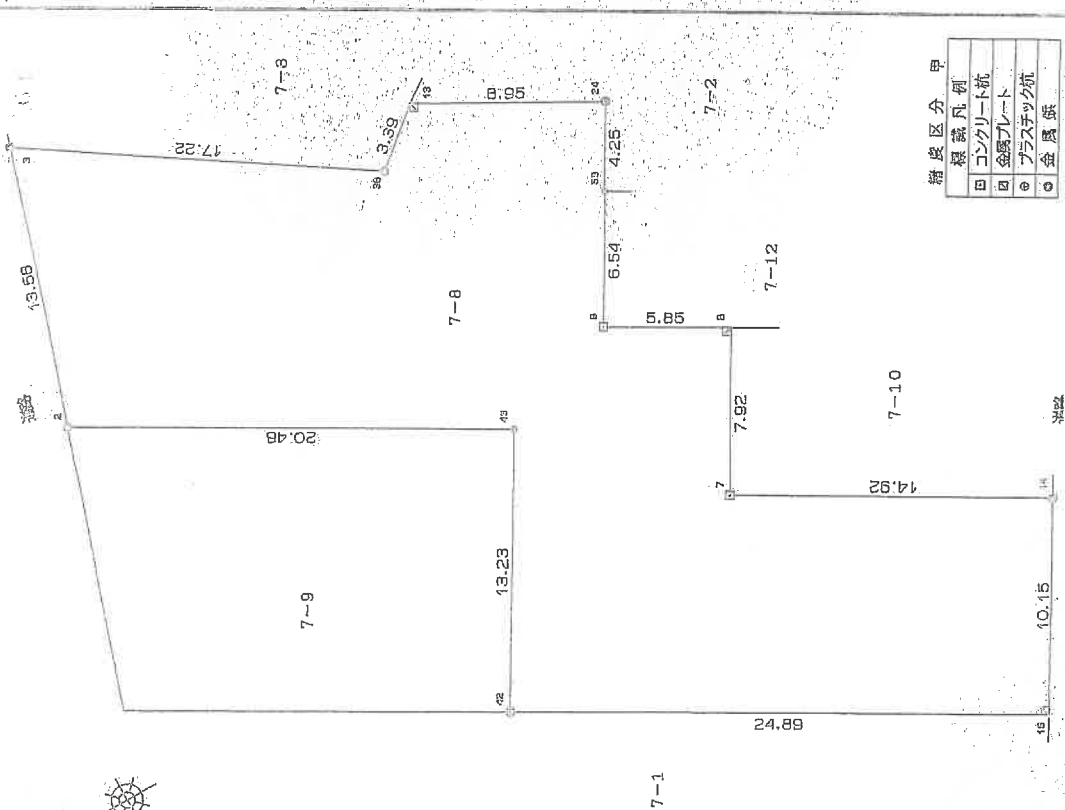
7番9号台地
7番8

7-8
地積測量図

土地の所在
鹿児島市高野町



地目	地積	座標	X	Y	X座標	Y座標	距離
2	◎	金庫	-13.80	13.582m			
3	◎	金庫	-2.16	17.324m			
36	◎	金庫	-15.54	3.369m			
13	◎	金庫	-19.10	8.952m			
34	◎	ガラスブロック	-26.93	4.254m			
38	◎	ガラスブロック	-24.83	6.539m			
9	◎	コンクリート	-21.59	5.853m			
8	◎	コンクリート	-26.68	7.922m			
7	◎	コンクリート	-22.77	14.924m			
14	◎	金庫	-35.69	10.150m			
15	◎	コンクリート	-30.65	24.885m			
42	◎	ガラスブロック	-9.08	13.228m			
43	◎	ガラスブロック	-15.67	20.480m			
		積面積	1336.7401				
		面積	668.37005				
		地積	668.37 m ²				



積面積分中

◎	コンクリート
◎	金庫
◎	コンクリート
◎	ガラスブロック
◎	金庫

縮尺 1/250

申請人

平成13年7月16日(作製)

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会印紙)

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。
 平成7年12月4日 鹿児島地方検察庁

登記官

A3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

登記年月日：平成13年7月23日

鹿嶋市 7-9 後・新 7-8
地積測量図

巻8に合筆
7番9

地番

土地の所在

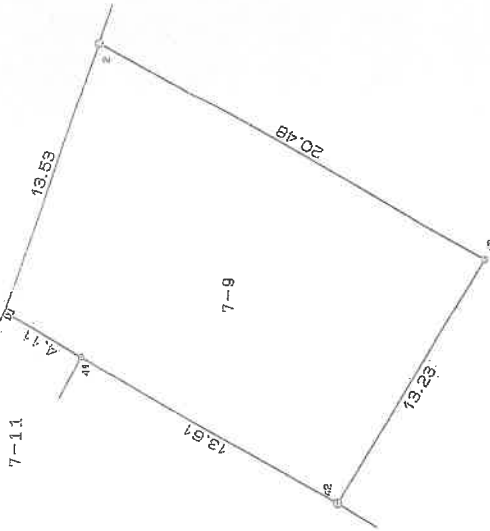
鹿嶋市 7番9

187150

地番	7-9		
測点名	X座標	Y座標	面積
42	-9.06	-35.52	13.610m
41	2.71	-26.72	4.113m
1	6.27	-26.66	13.532m
2	2.06	-13.80	20.480m
43	15.67	-24.05	13.228m
積面積		505.6916	
面積		252.84580	
地積		252.84	m ²



測量



縮尺	1/250
縮尺	1/250
縮尺	1/250
縮尺	1/250

申請人

製作者

平成13年7月20日

13年7月16日(作製)

(鹿嶋市土地家屋調査士会)

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
令和7年12月4日 鹿嶋市地方自治局 登記官

A3判をA4判に縮小した

(9 枚目)

請求番号：29-6

登記年月日：平成15年3月4日

060056

各階平面図

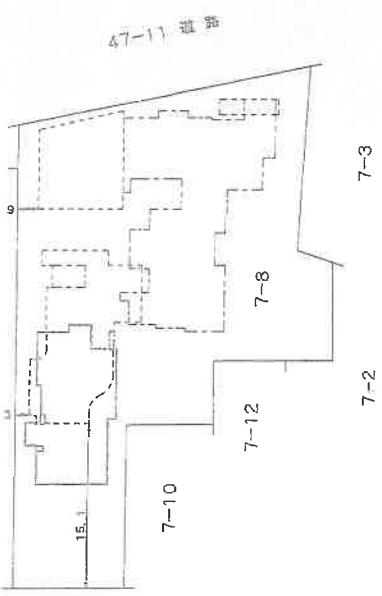
建物図面
各階平面図

家屋番号 高麗町7番8の801

建物の所在 鹿児島市高麗町7番地8

求積表

0.40	x	4.70	=	1.8800
0.35	x	7.40	=	2.5900
0.85	x	2.05	=	1.7425
0.15	x	1.95	=	0.2925
0.60	x	2.00	=	1.2000
0.60	x	3.00	=	1.8000
0.15	x	5.50	=	0.8250
2.15	x	13.60	=	29.1700
1.95	x	14.45	=	28.1775
1.60	x	12.35	=	19.7600
0.725	x	6.375	=	4.621875
合計				92.589375
床面積				92.58㎡



47-10 図

47-11 図

建物の存する部分8階

平成15年3月4日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会紙)

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7年12月4日 鹿児島地方検察局

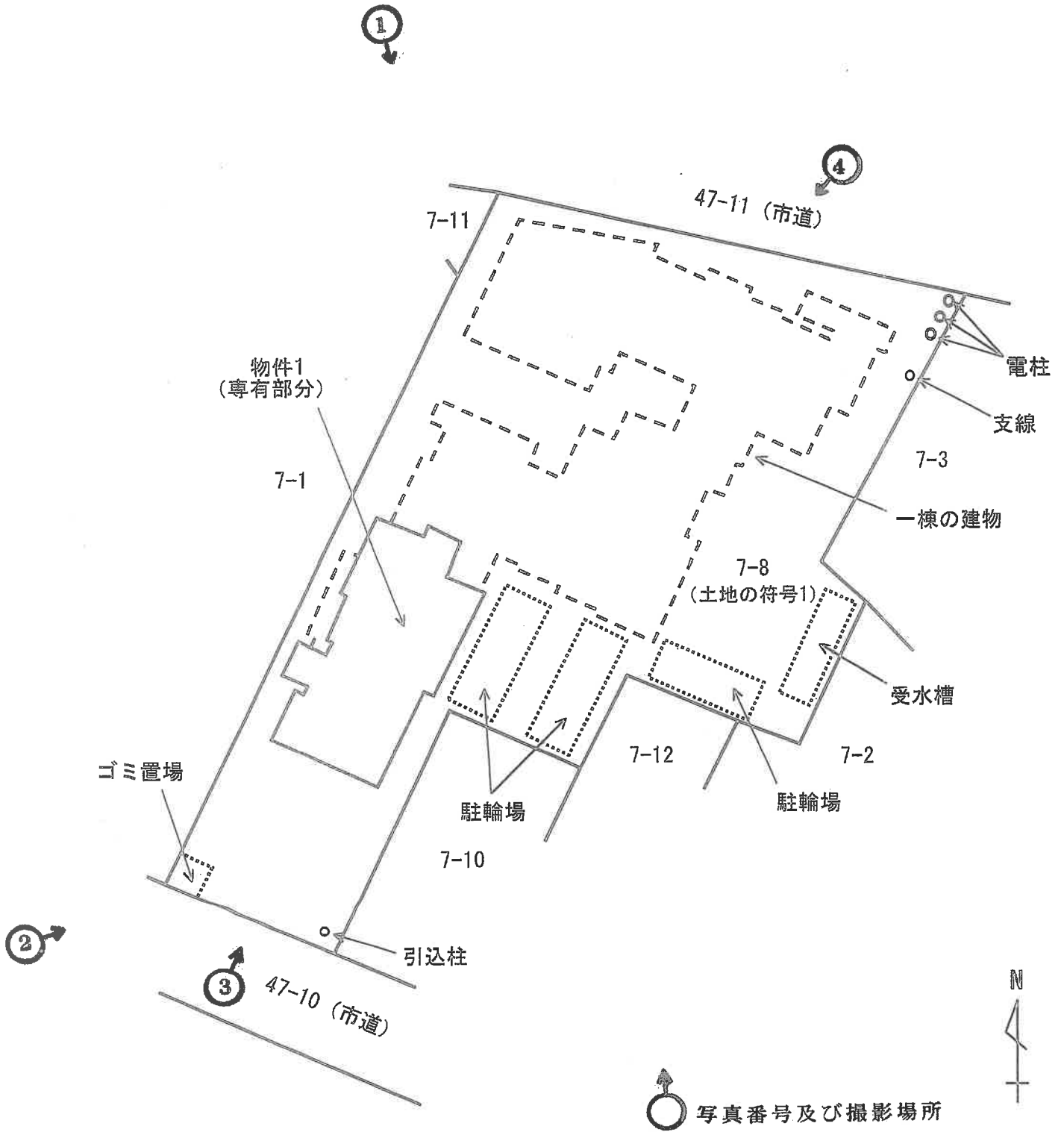
登記証

A3判をA4判に縮小した

(10 枚目)

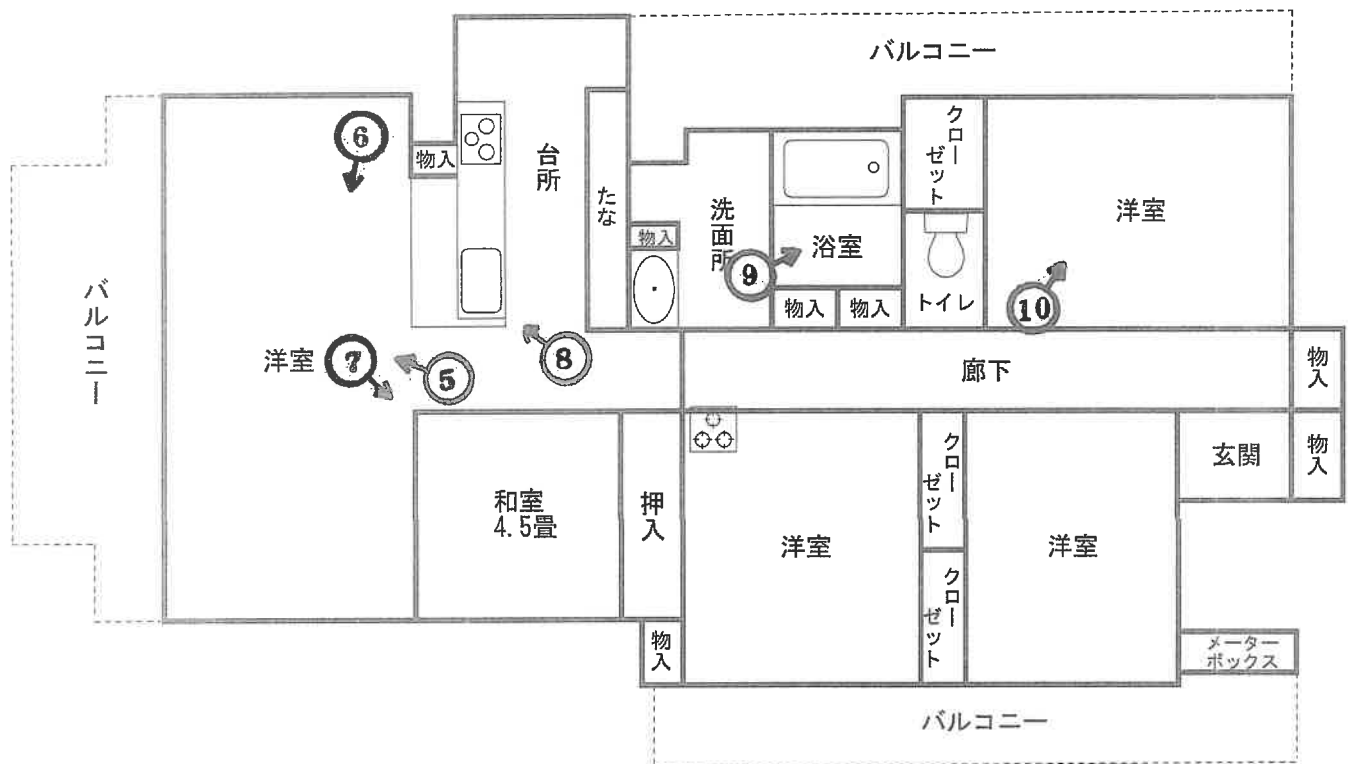
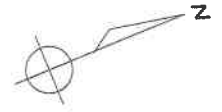
請求番号：29-5

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



※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 本件マンション外観

本件マンション



写真2

本件マンション



写真3 エントランス

本件マンション



写真4 駐車場

本件マンション内立体駐車場



(14枚目)

写真5 対象物件内部



写真6



(15枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10



(17枚目)

令和 7年 (ケ) 第 107号
令和 8年 3月25日 現地調査
令和 8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
中村 真悟

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 23,620,000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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 鹿児島市高麗町7番地8 建物の名称 クレヴィータ高麗橋</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 高麗町7番8の801 建物の名称 801 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階 建 床 面 積 8階92.58㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 鹿児島市高麗町7番8 地 目 宅地 地 積 921.21㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 9695/354418</p>		
特記事項			
特記すべき事項はない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位置・交通	JR鹿児島本線「鹿児島中央駅」の東方約830m、「高麗橋」バス停の南方約5m、荒田小学校の北東方約810m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	鹿児島市役所の南西方約1.7km付近に形成された地域。地域内においては共同住宅、戸建住宅、駐車場、病院、学校等が混在して見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域
画地条件	地積 : 921.21㎡ 規模 : 地域内において概ね標準的 間口 : 約27m 奥行 : 約42m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北方約36m舗装市道（建築基準法上の道路である）に接面。 南方約6m舗装市道（建築基準法上の道路である）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣接地は戸建住宅、駐車場等。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : 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土地の符号1は調査時点では埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。（鹿児島市教育委員会にて確認） ②電柱、支線等が存するが、特段の増減化要因にはならないものと判断した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレヴィータ高麗橋
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15年 2月11日新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 約17年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	構造 鉄骨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 管理人室 : 有
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通 設計の良否 : 普通
管理の形態等	管理組合 : クレヴィータ高麗橋管理組合 管理方式 : 委託 管理会社 : 株式会社合人社計画研究所 管理形態 : 管理員 有 管理人室 有
管理の状況	普通
特記事項	①アスベストについて、当該建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	8階部分の角部屋
床 面 積	8階92.58㎡
間 取 り	4LDK (建物間取図参照)
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、畳等 設 備 電気・水道等
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費 月額 11,600円 修繕積立金 月額 22,900円 遅延損害金 年15% 滞納額 (令和8年3月23日現在) 103,500円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①調査時点では外観上、雨漏り箇所は見られなかった。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかったが、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。 ③アスベストについて、当該建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。

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、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

目的物件の再調達原価を、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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
415,000	92.58	0.48	18,441,000

ア 再調達原価 : 415,000円/㎡

イ 専有面積 : 92.58㎡

ウ 現 価 率

経過年数23年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数17年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率10%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = {残価率10% + (1-10%) × (経済的残存耐用年数17.0年 / 経済的全耐用年数40.0年)} × (1-観察減価0%) = 0.48

(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 工	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×工×オ
300,000	0.98	921.21	1.00	9695/354418	7,408,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島5-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $296,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/99 = 300,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.10 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 0.99 \quad 100/99$

イ 個別格差：二方路+3 形状▲5 $1.03 \times 0.95 = 0.98$

ウ 地積：登記記載の地積。

- エ 建付減価：必要なし
- オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
18,441,000	7,408,000	1.12	28,950,000

ウ 個別格差・・・郊外型の階層別・位置別・品等別の効用格差等を考量して査定した。

$$1.06 \text{ (階層別格差)} \times 1.06 \text{ (位置別格差)} \times 1.00 \text{ (品等別)} \\ = 1.12$$

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
350,000	1.12	92.58	36,291,000

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・売り出し価格を収集分析し、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：登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

現在の中古マンション市況、建築費等の動向を鑑みて、比準価格及び積算価格を踏まえ、占有減価修正を施し、調整後の価格を求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ
① 積算価格	28,950,000	0	28,950,000
② 比準価格	36,291,000	0	36,291,000
③ 調整後の価格			34,088,000

積算価格①と比準価格②を0.3 : 0.7で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	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
34,088,000	1.00	0.70	0.99	1.00	23,620,000
一括価格(合計)					23,620,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：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将来一定期間の管理費等相当額を考慮した。
なお、当該項目に遅延損害金は考慮していない。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満の時は、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5-10

所 在：鹿児島市上之園町15番10

価 格：296,000円/m²

位 置：鹿児島中央駅 1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：227m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東 26m 市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防火地域

地域の概要：店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

符号1 163,281,708円

物件1 10,036,577円

符号1の評価額は全体のものであり、持分のものではない。

物件1の評価額には課税上の規約共用の管理人室、駐車場の評価額を含む。

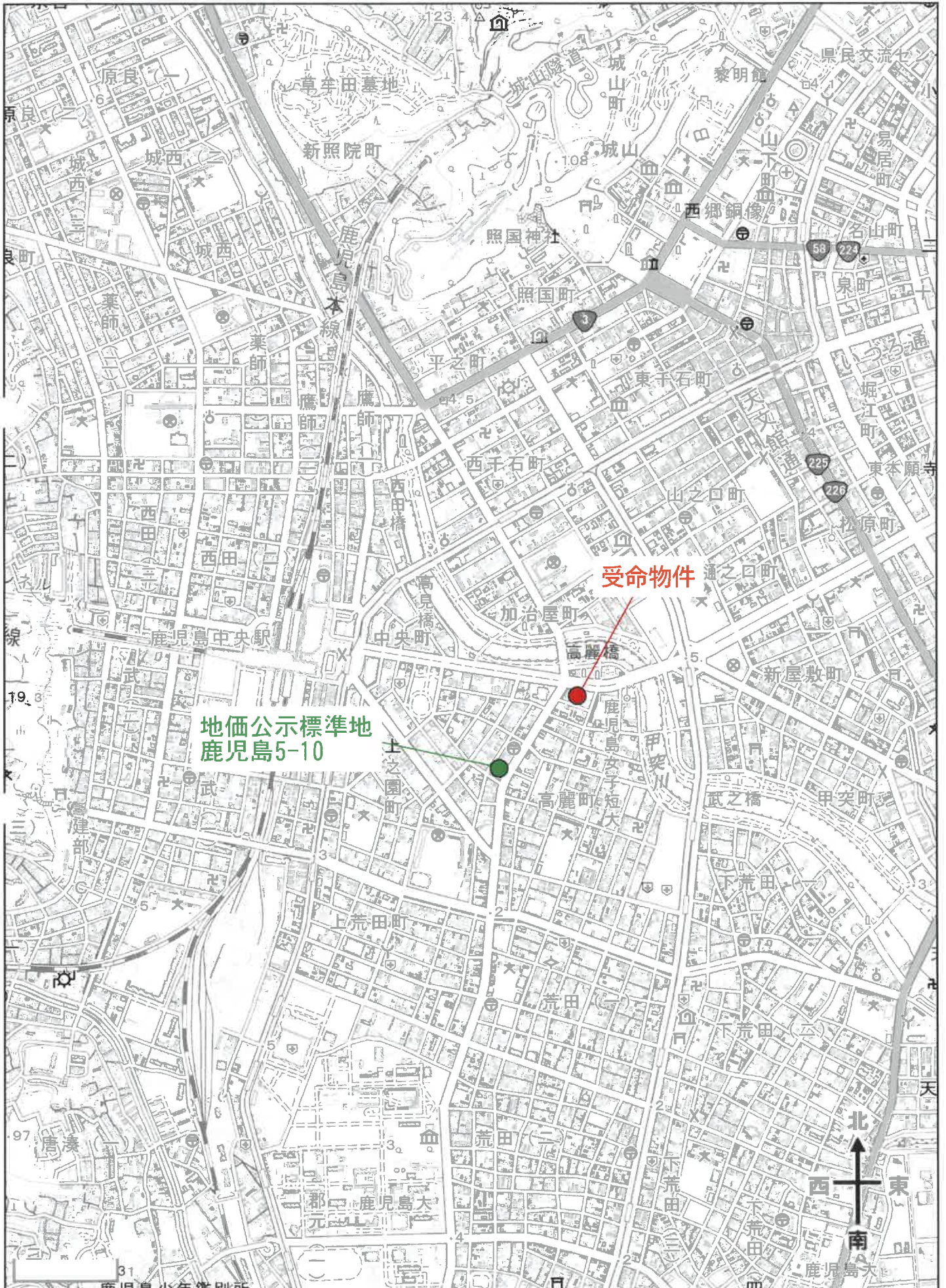
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿児島市2026年版を使用。

以 上

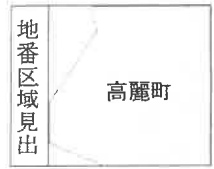
位置図



公図写し



※ 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	鹿児島市高麗町		地番	7番8	
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
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月4日
鹿児島地方法務局

請求番号：29-4
(1/1)

登記官



※本図面はA3→A4へ縮小しています

登記年月日：平成13年7月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月4日 鹿児島地方裁判所

登記官

請求番号 29-6

地積測量図写し

7巻8に合筆
7番9
7-2 前
7-8 後・新
7-8 地積測量図

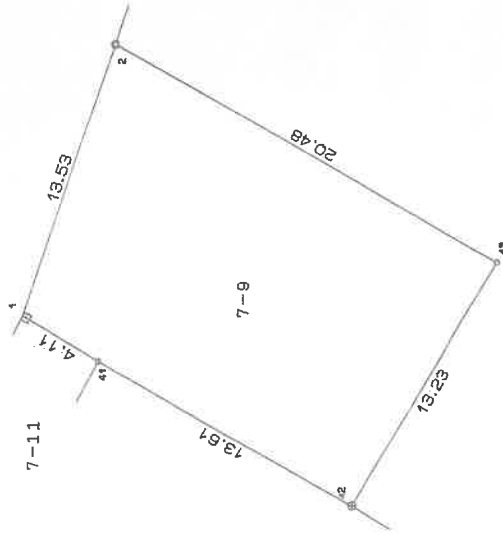
地番
土地の所在
鹿児島市高麗町

187150



地番	7-9
測点名	標高凡例
42	① 4.11m
41	② 4.11m
1	③ 4.11m
2	④ 4.11m
43	⑤ 4.11m
面積	505.6916
積	252.84580
地積	252.84㎡

道路



精度区分
標高凡例
① 金属尺
② プラスチック杭
③ コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

平成13年7月23日登記

(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

登記年月日：平成13年7月23日

令和7年12月4日 鹿児島地方務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：29-7

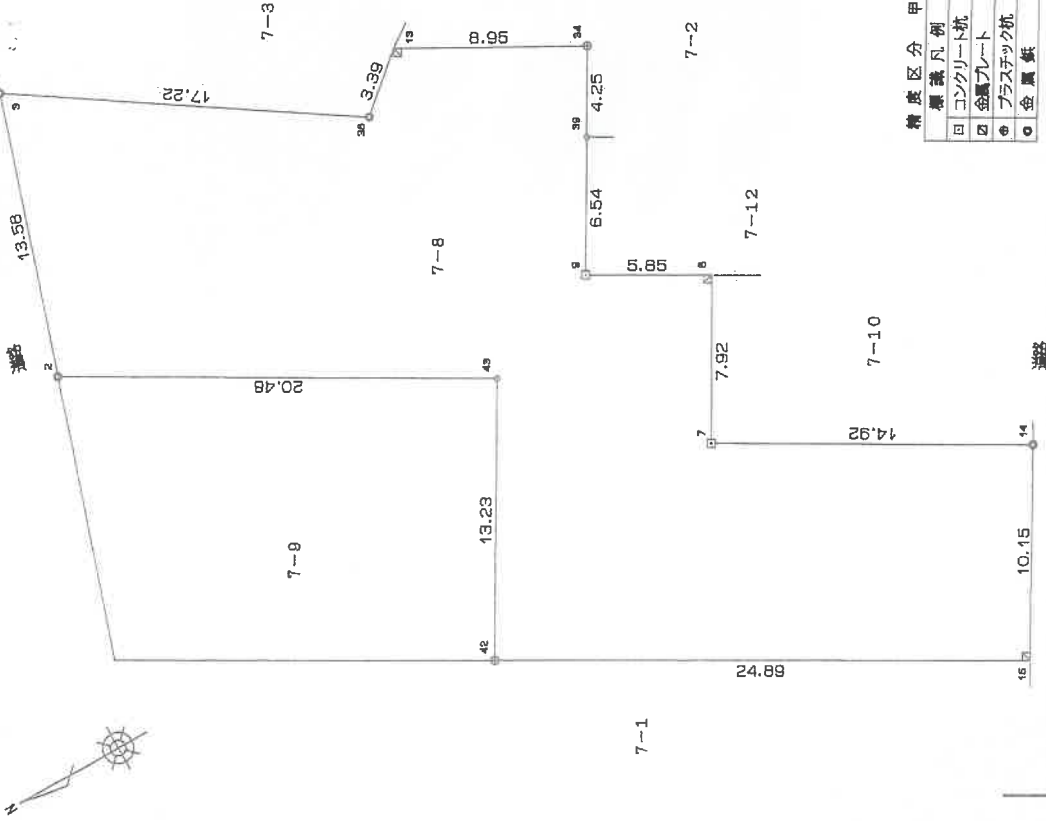
前地積測量図

7番7モ合筆
7番8

鹿兒島市高麗町

土地の所在

187149



地番	7-8	7-8	7-8	7-8	7-8	7-8	
地目	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地	宅地	
測点名	標高	X座標	Y座標	距離	距離	距離	
2	金庫敷	-13.80	13.582m	13.58	13.58	13.58	
3	金庫敷	-2.16	17.224m	17.22	17.22	17.22	
36	金庫敷	-16.54	3.389m	3.39	3.39	3.39	
13	金庫敷	-19.10	8.952m	8.95	8.95	8.95	
34	プラスチック杭	-26.93	4.254m	4.25	4.25	4.25	
39	プラスチック杭	-24.83	6.539m	6.54	6.54	6.54	
9	コンクリート杭	-21.59	5.853m	5.85	5.85	5.85	
6	コンクリート杭	-24.76	7.922m	7.92	7.92	7.92	
7	コンクリート杭	-31.65	14.924m	14.92	14.92	14.92	
14	金庫敷	-35.69	10.150m	10.15	10.15	10.15	
15	金庫敷	-30.65	24.885m	24.89	24.89	24.89	
42	プラスチック杭	-9.08	13.228m	13.23	13.23	13.23	
43	プラスチック杭	-15.67	20.480m	20.48	20.48	20.48	
倍面積		1336.7401					
面積		668.37005					
地積		668.37 m ²					

精度区分 甲	
○	鋼鉄凡例
□	コンクリート杭
◇	金属プレート
◎	プラスチック杭
●	金庫敷

縮尺 1/250

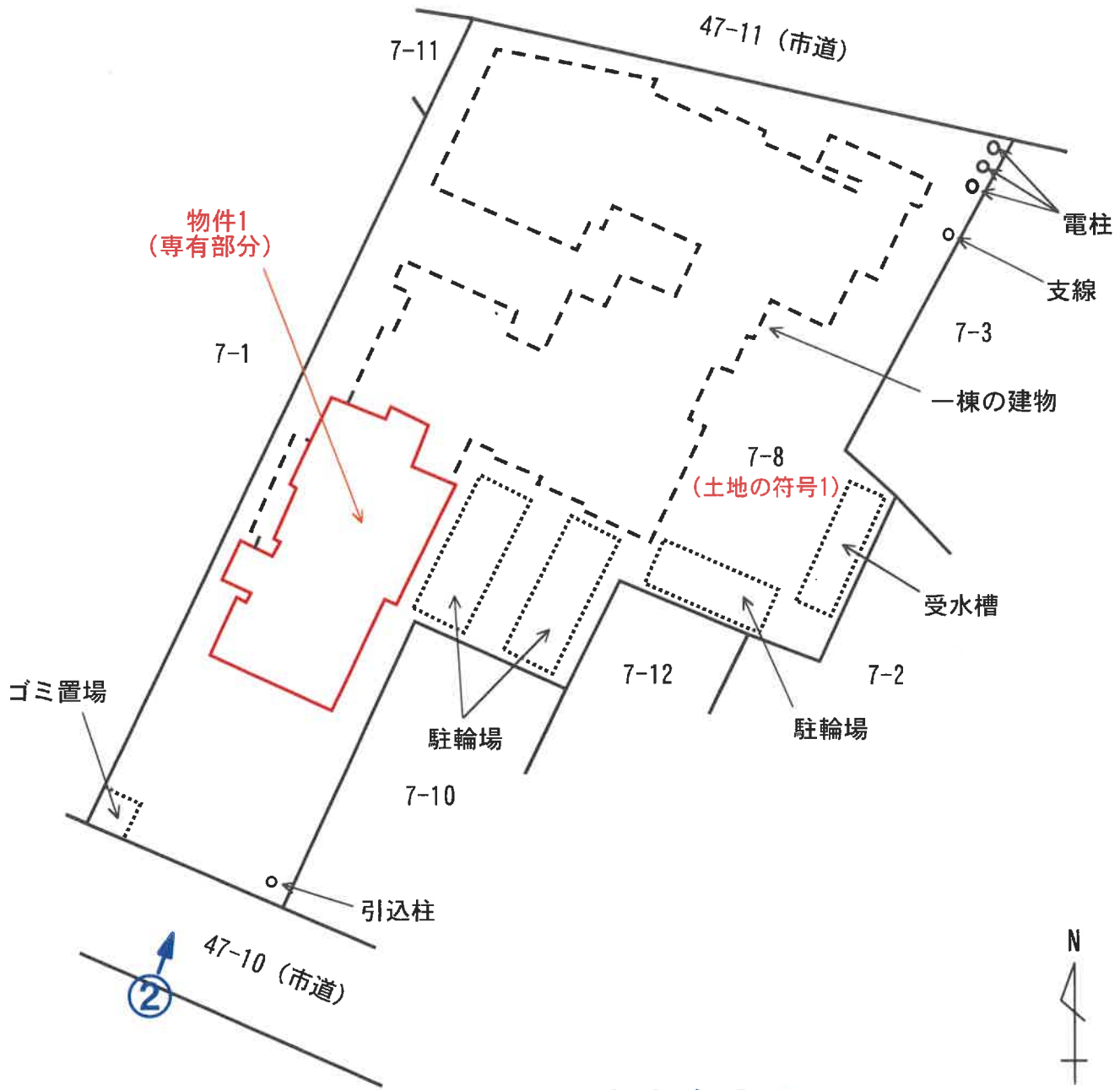
申請人

作製者

平成13年7月

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

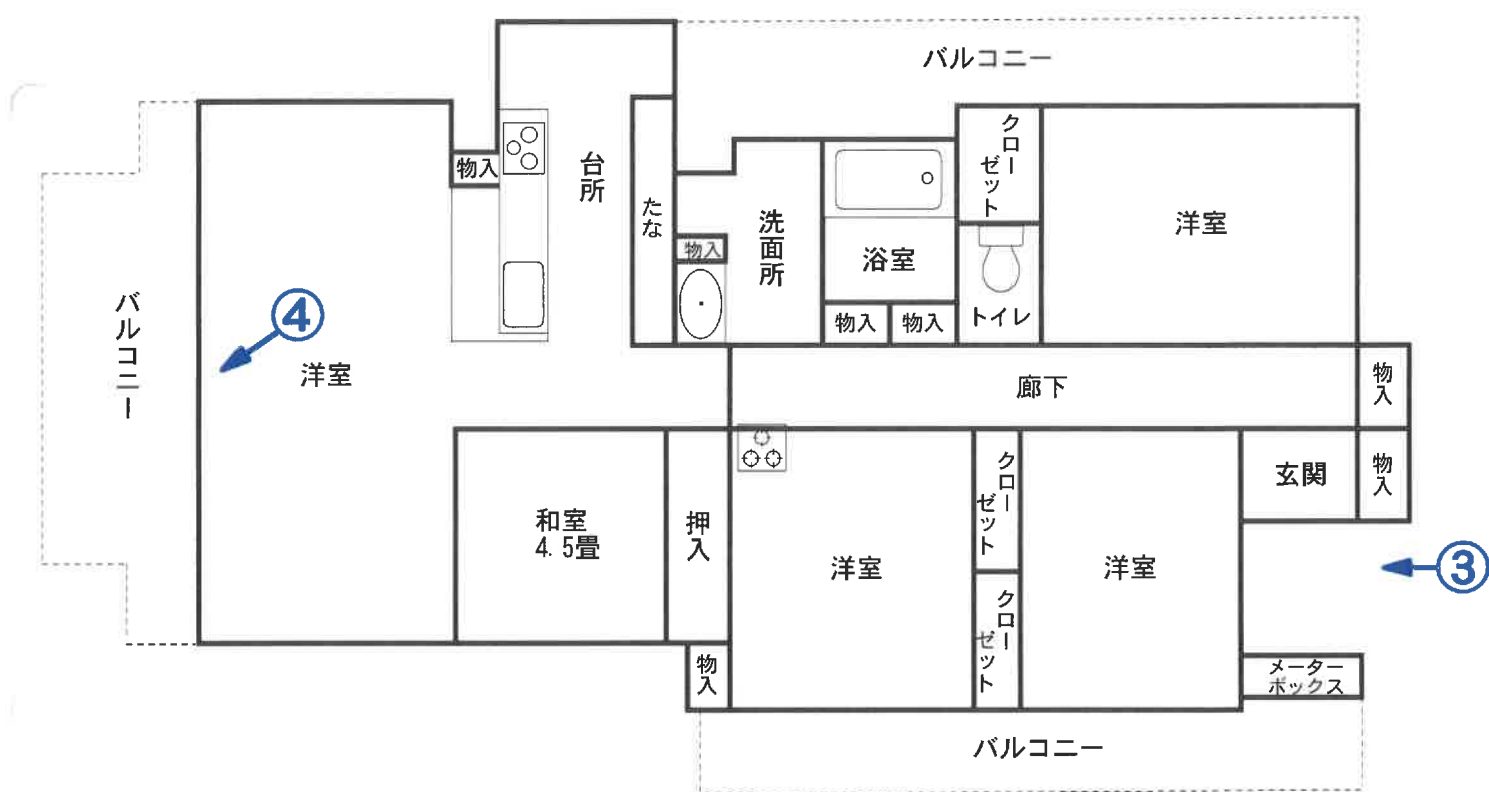
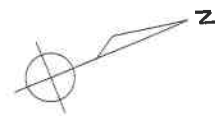
土地建物位置関係図



写真方向

※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



写真方向

※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



写真 ①

北西方より
(1棟建物)

← 棟建物

← 電柱

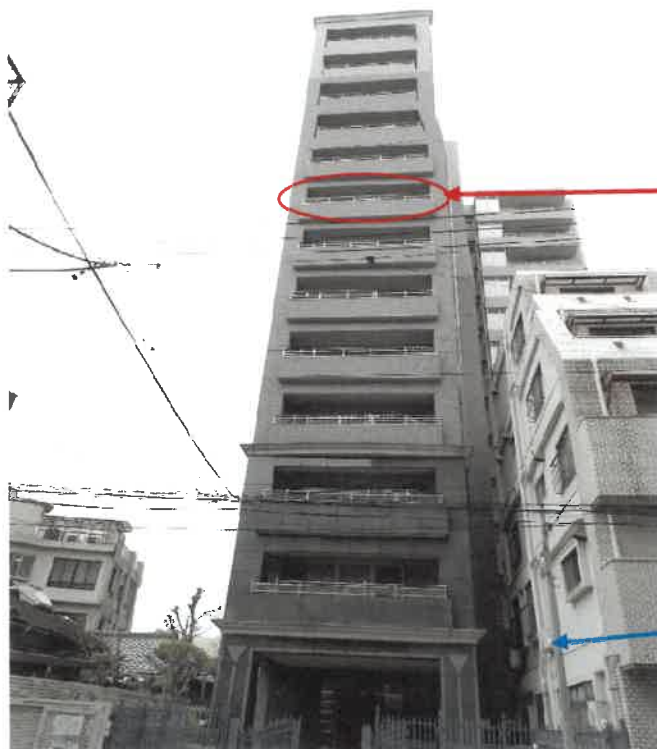


写真 ②

南西方より
(1棟建物)

← 物件1
(専有部分)

← 引込柱

現況写真



写真③

玄関前入口



写真④

バルコニー(南)