

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 22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 8月 5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 6月 23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 鹿児島市新屋敷町4番地21、4番地20

建物の名称 ビッグバーンズマンション新屋敷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新屋敷町4番21の26

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.77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 鹿児島市新屋敷町4番20

地 目 宅地

地 積 69.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市新屋敷町4番21

地 目 宅地

地 積 281.15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 8万537分の2177



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万537分の2177



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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Aの相続人B、C及びD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



11

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 鹿児島市新屋敷町4番地21、4番地20

建物の名称 ビッグバーンズマンション新屋敷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新屋敷町4番21の26

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.77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 鹿児島市新屋敷町4番20

地 目 宅地

地 積 69.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市新屋敷町4番21

地 目 宅地

地 積 281.15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 8万537分の2177



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万537分の2177



令和6年(ヌ)第39号
令和7年9月10日受理
令和7年10月1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 鹿児島市新屋敷町4番地21、4番地20

建物の名称 ビッグバーンズマンション新屋敷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新屋敷町4番21の26

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 21.77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 鹿児島市新屋敷町4番20

地 目 宅地

地 積 69.15平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鹿児島市新屋敷町4番21

地 目 宅地

地 積 281.15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 8万537分の2177



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8万537分の2.177



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市新屋敷町4番27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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物に空き家の状態で占有している <input 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"/> 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	<input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成30年1月から令和7年9月分まで 計654,720円 滞納内訳 管理費420,000円 修繕積立金102,000円 その他132,720円
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1・2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1・2) <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	上記符号2上には、ゴミステーション、貯水タンク、プロパン庫が設置されている。	
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

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
■債務者の法定代理人成年後見人	1 物件1は、債務者が空き家の状態で占有しています。 2 物件1の土地符号1及び同2の境界には、問題や争いはありません。
■債権者担当者	1 前頁記載の滞納額のその他は、以下のとおりの遅延損害金等です。 ① 確定遅延損害金62,351円 ② 令和6年3月1日から令和7年9月24日までの遅延損害金43,440円 ③ 令和6年4月分から令和7年9月24日までの遅延損害金26,929円 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の接面道路について
本件敷地土地の符号2は、西側が市道（目的外土地33番12（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の境界について
 - (1) 上記符号1・2の公図は、法14条第1項の地図である。
 - (2) 上記符号1・2間の境界は、一体でビッグバーンズマンション新屋敷の敷地等として一体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と周囲の隣接地との境界付近には、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 本件建物の利用及び占有状況
 - (1) 本件建物には、所有者が空き家の状態で占有している。
 - (2) 本件建物の床は、全体的に緩んでいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月11日 13:10-13:15	鹿児島地方法務局	目的外土地33番12登記事項証明書交付申請同交付
7年9月12日 13:50-14:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年9月19日 10:00-10:40	物件所在地	Aを立ち会わせて、立入調査
年 月 日 : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、解錠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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月19日 評価人同行</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

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、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	鹿児島市新屋敷町		地番	4番20			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年12月10日		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和7年8月25日

宮崎地方方法務局

地図整理番号：N30384

登記官

登記年月日：平成1年5月26日

002956

各階平面図

家屋番号

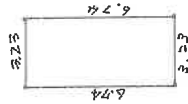
新屋敷町
4-21-26

建物の所在

鹿児島市新屋敷町4番地21・4番地20

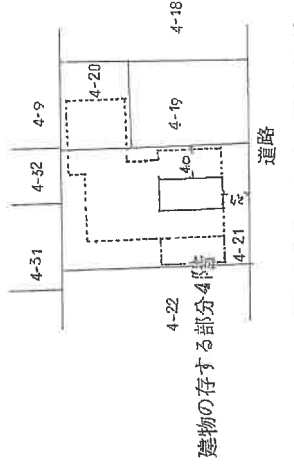
建物図面 各階平面図

H 1 5 26



床面積

6.74 X 3.23 = 21.7702
21.7702



A3判をA4判に縮小した

(日取表)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/600

(日取表)

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。

(鹿児島県地方務局管轄)

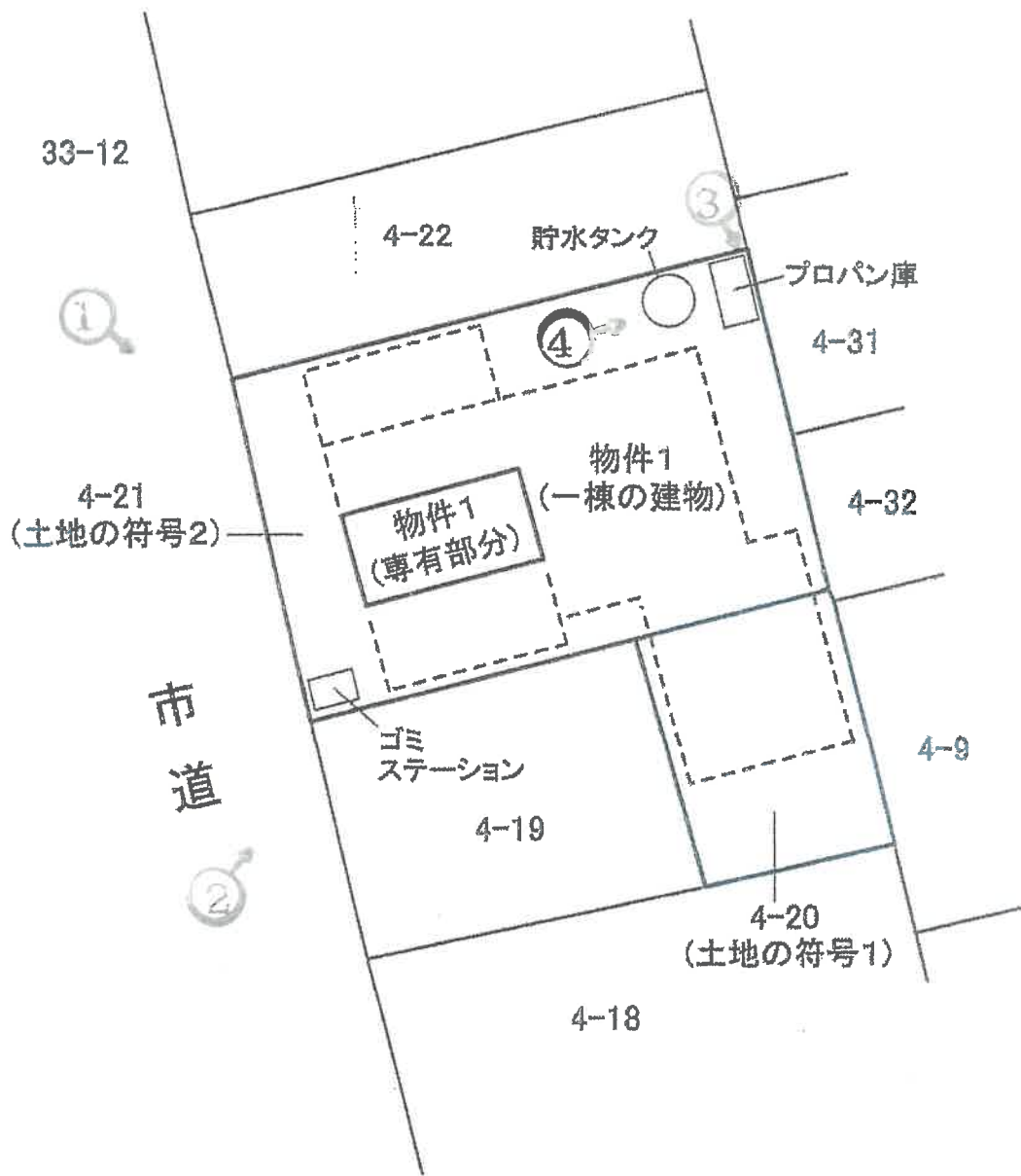
令和7年8月25日

高崎地方務局

登記官

土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)

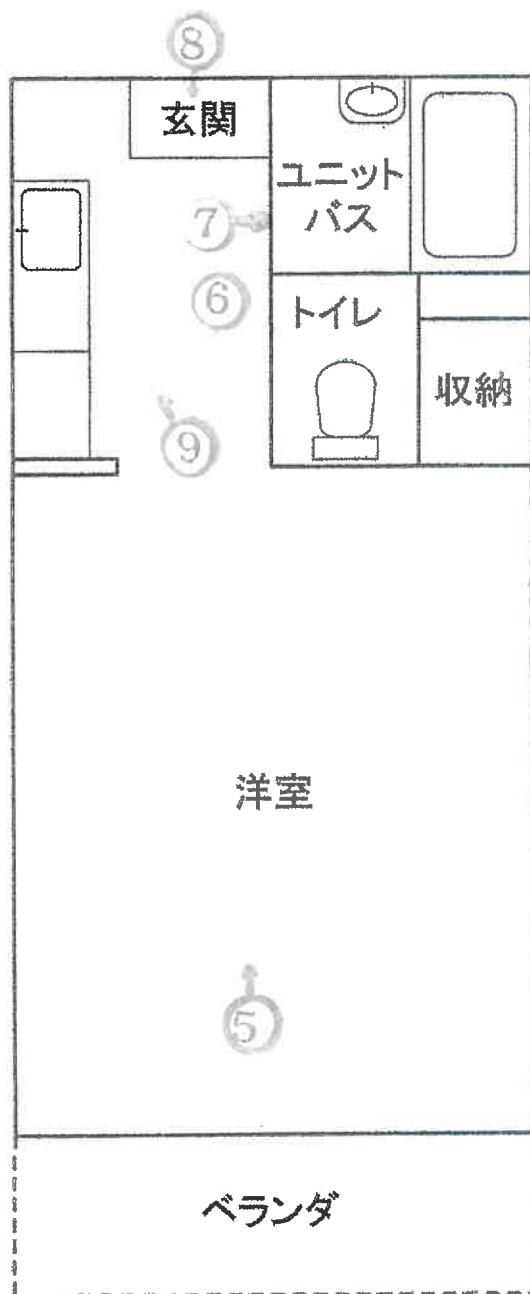


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図

○等其振影位置
（設等其振影位置）



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

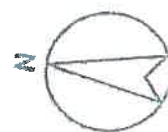


写真1



物件1

物件1
土地の符号2

写真2



物件1 土地の符号2

物件1

写真3



物件1

土地の符号1

物件1

土地の符号2

写真4



物件1 土地の符号2

写真5

物件1 内部状況



写真6

物件1 内部状況



写真7

物件1 内部状況



写真8

物件1 内部状況



写真9

物件1 内部状況



令和 6年 (又) 第 39号
令和 7年 9月 19日 現地調査
令和 7年 10月 7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

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 1,030,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号</p> <p>建 物 の 名 称</p> <p>種 類</p> <p>構 造</p> <p>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>所 在 及 び 地 番</p> <p>地 目</p> <p>地 積</p>	<p>鹿児島市新屋敷町 4番地21、4番地20</p> <p>ビッグバーンズマンション 新屋敷</p> <p>新屋敷町 4番21の26</p> <p>403</p> <p>居宅</p> <p>鉄筋コンクリート造1階建</p> <p>4階部分 21.77 m²</p> <p>1</p> <p>鹿児島市新屋敷町4番20</p> <p>宅地</p> <p>69.15 m²</p> <p>2</p> <p>鹿児島市新屋敷町4番21</p> <p>宅地</p> <p>281.15 m²</p>	
1	<p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p> <p>土 地 の 符 号</p> <p>敷 地 権 の 種 類</p> <p>敷 地 権 の 割 合</p>	<p>1</p> <p>所有権</p> <p>8万537分の2177</p> <p>2</p> <p>所有権</p> <p>8万537分の2177</p>	

番号	特 記 事 項
	特にない

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）

位置・交通	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の東方 約1.3km 「新屋敷」バス停の南東方 約160m 城南小学校の西方 約600m （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、城南小学校の西方約600m付近に位置し、共同住宅や一般住宅のほか、店舗や営業所なども混在する地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 駐車場整備地区
画地条件	地積 : 350.30 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約13.5m 奥行 : 約20～22m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 西側市道とほぼ等高に接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	西 約6m舗装市道（建築基準法上の道路である）、一方通行道路	
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。 隣接地は共同住宅、店舗兼住宅などである。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし（前面道路に埋設管はあるが引込はない） 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2上に、貯水タンク、プロパン庫、ゴミステーションが 存する。	

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新屋敷
建物の用途	共同住宅
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1年5月20日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約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：無 管理人室：無 その他：－
建物の品等	使用資材：普通 施工状態：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新屋敷管理組合） 管理方式：自主管理（特記事項参照） 管理会社：無 管理形態：－
管理の状態	普通
特記事項	① 建物は、経年相応の老朽化が認められる。 ② 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。 ③ 管理組合への聴取では、管理会社はないとのことであったが、現地の状況等から民間の不動産会社が管理している可能性がある。但し、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	4階部分の中間部屋 (403号室) 主要開口部の方位 : 西向き	
床	面	積	21.77 m ² (登記面積)
間	取	り	1R ベランダ有 (建物間取図参照)
仕	様	天 井 : ビニルクロス等 内 壁 : ビニルクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、水道、ガス、トイレ等 そ の 他 : -	
保 守 管 理 の 状 態		保守管理の状況は劣る。	
管 理 費 等		管 理 費 : 5,000円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 2,000円 (月額) 駐 車 場 : - 滞 納 額 : 654,720円 (令和7年9月分まで)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項		① 床のフローリングに大きな損傷箇所が存し、全体的に床が緩んでいる。 ② 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。 ③ 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。 ④ その他の詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

第5 評価額算出の過程

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
400,000	21.77	0.17	1,480,000

ア. 再調達原価 : 400,000 円/㎡

イ. 専有面積 : 21.77 ㎡

ウ. 現価率

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 年、残価率 10 %とした定額法と観察減価法による補正（フローリングの損傷等、▲10%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 10\% + (1-10\%) \times (4\text{年}/40\text{年}) \} \times (1-10\%) = 0.17$$

(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
142,000	0.94	350.30	0.90	2,177 / 80,537	1,137,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島5-22

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$190,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 134 = 142,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：1.00（格差なし）

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.12 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.34$

イ. 個別格差：方位 形状 個別格差
 $1.01 \times 0.93 = 0.94$

ウ. 地積：登記数量による

エ. 建付減価：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
1,480,000	1,137,000	0.98	2,564,000

ウ. 個別格差：郊外型の階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

階層別格差 位置別格差 品等別格差 個別格差
 $1.02 \times 0.96 \times 1.00 = 0.98$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
115,000	0.98	21.77	2,453,000

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にあ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算定された。

本件においては、実証的でマンション市場を反映した比準価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	試算価格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	2,564,000	1.00	2,564,000	20%
② 比準価格	2,453,000	1.00	2,453,000	80%
調整後の価格	2,475,000 円			

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性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）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) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
2,475,000	1.00	0.70	0.60	0	1,030,000

イ. 市場性修正 : 必要なし

ウ. 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

エ. 滞納管理費等相当額の減価 : 0.60

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5-22
所 在 : 鹿児島市新屋敷町12番29
価 格 : 190,000 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅 1.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 172 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東 25m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 近隣商業地域 準防火地域
(建ぺい率80%、容積率300%)
地 域 の 概 要 : 事務所兼共同住宅、店舗等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

- | | | | |
|-----|------------|---|----------|
| 符号1 | 6,458,610 | 円 | (敷地全体) |
| 符号2 | 26,259,410 | 円 | (敷地全体) |
| 物件1 | 1,450,829 | 円 | (専有部分建物) |

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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鹿児島市新屋敷町			地番	4番20			
出力尺	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年12月10日			備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年8月25日

宮崎地方法務局

地図整理番号：M30384

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

H 1. 5. 26

(日 取 写)

建物図面 各階平面図

家屋番号	新屋敷町 4-21-26
建物の所在	鹿児島市新屋敷町4番地21・4番地20

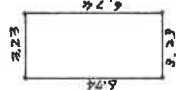


物件1

縮尺	1 / 600
----	---------

各階平面図

002956



床面積

$$6.74 \times 3.23 = 21.7702$$

申請人

縮尺	1 / 250
----	---------

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日 取 写)

登記年月日：平成1年5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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和7年8月25日

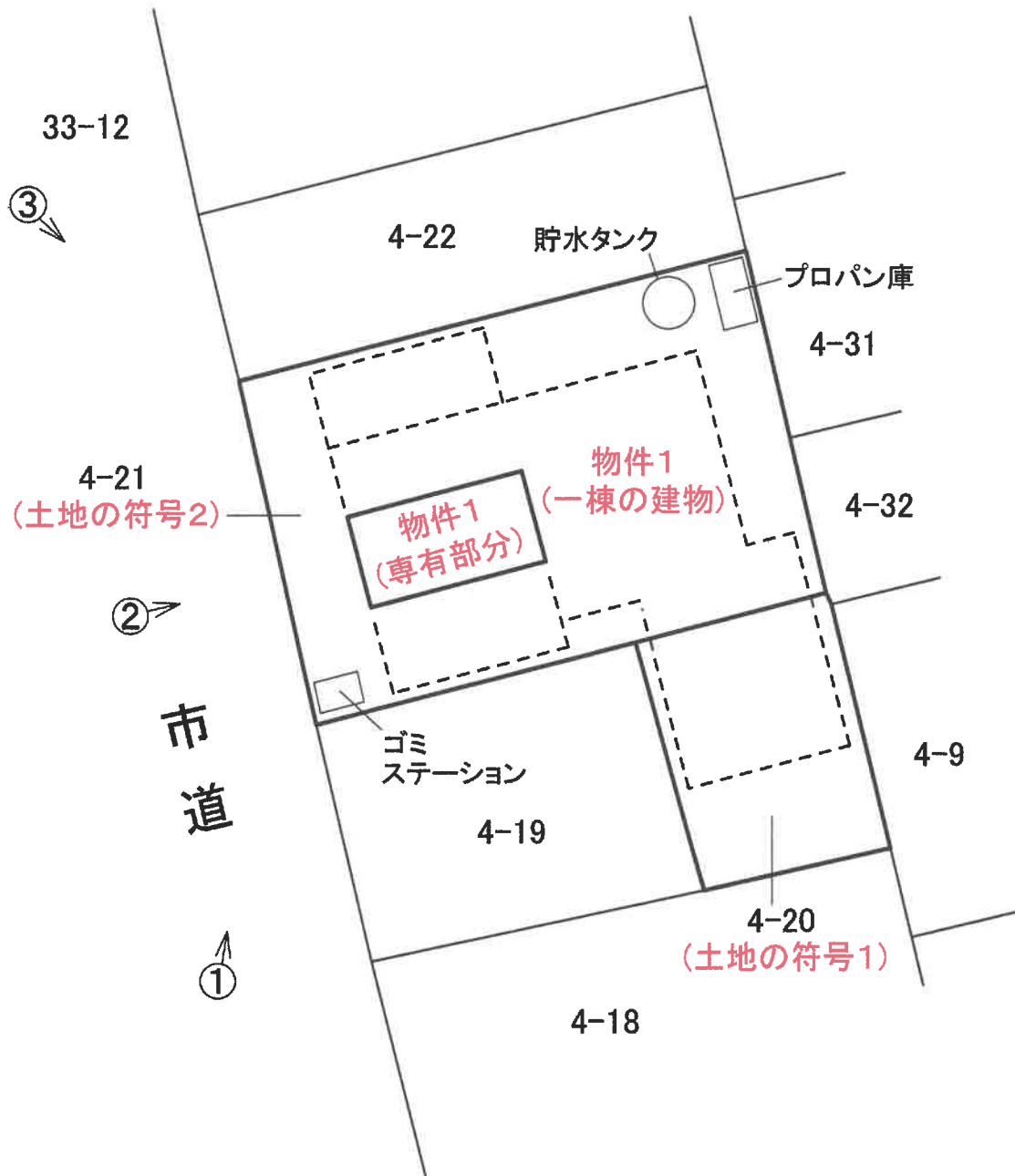
宮崎地方方法務局

登記官

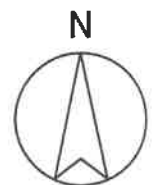
地図整理番号：M30383

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

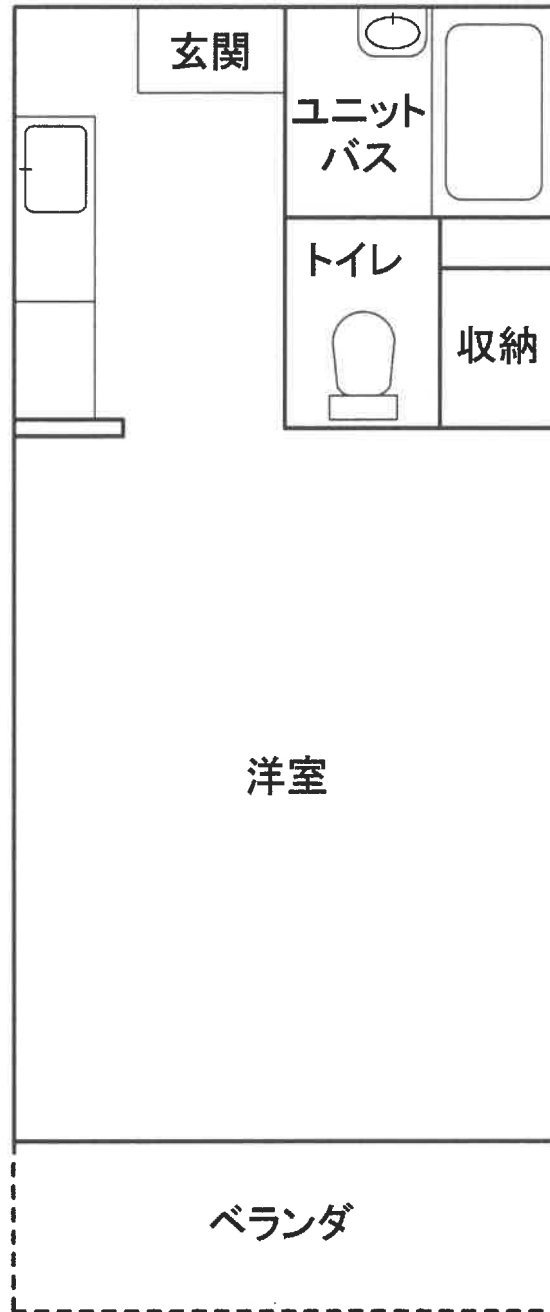


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

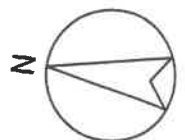


建物間取図

④



※ 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

一棟の建物



カメラ位置 ①

一棟の建物

専有部分



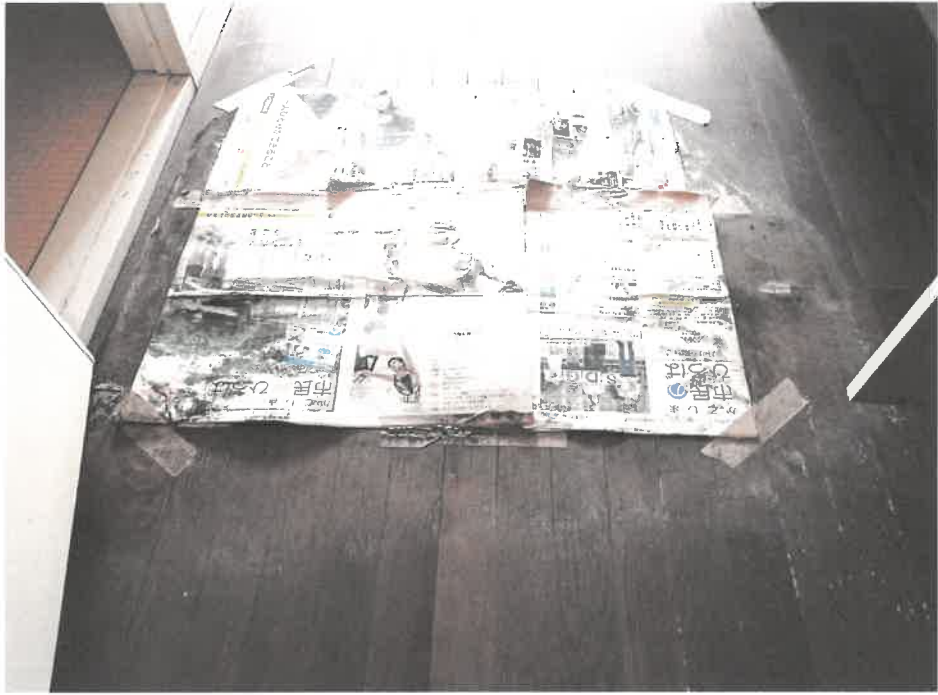
カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



フローリングの状況