

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 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2979番
地 目 宅地
地 積 188.00平方メートル

2 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2845番1
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル

持分100分の59

3 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2845番6
地 目 宅地
地 積 1.96平方メートル

4 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2847番5
地 目 公衆用道路
地 積 55平方メートル

5 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2978番7
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 11平方メートル
持分10分の9



物件明細書

令和 8年 5月27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1～5】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

種類 掘込車庫

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 約24平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

前記未登記建物の敷地部分を除き、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Cが占有している。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、4、5】

周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番2847番3)との境界が不明確である。



【物件番号3】

隣地（地番2845番3）との境界が不明確である。

【物件番号2、4、5】

本件土地は私道として利用されている。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2979番
地 目 宅地
地 積 188.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2845番1
地 目 公衆用道路
地 積 93平方メートル

共有者 A 持分100分の59

3 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2845番6
地 目 宅地
地 積 1.96平方メートル

所有者 A

4 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2847番5
地 目 公衆用道路
地 積 55平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2978番7
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分10分の9



令和7年(ケ)第66号
令和7年10月7日受理
令和7年11月13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 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2979番
地 目 宅地
地 積 188.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2845番1
地 目 公衆用道路
地 積 9.3平方メートル

共有者 A 持分100分の59

3 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2845番6
地 目 宅地
地 積 1.96平方メートル

所有者 A

4 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2847番5
地 目 公衆用道路
地 積 5.5平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 鹿児島市清和一丁目
地 番 2978番7
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分10分の9

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	鹿児島市清和一丁目2979番
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> (掘込) 車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床面積 (概略)	約24㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■C(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	昭和58年4月21日
最初の契約等	契約日 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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	<input checked="" type="checkbox"/> 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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>1 本件物件 1 から 5 は、私が相続した土地です。</p> <p>2 B (父) が不動産業を営んでいた時に、物件 1 から 5 を含む周辺土地を開発し、売却出来なかった土地が上記物件 1 から 5 の土地だと思います。</p> <p>3 物件 1 から同 5 の現在の状況は、把握していません。近隣の方の認識のとおり占有されていると思います。</p>
■ C	<p>1 物件 3 土地は、私が目的外土地 2 8 4 5 番 3 を購入する際に前記目的外土地の一部だと認識し購入した土地です。私の購入した土地の一部に物件 3 が存在することは、認識していませんでした。</p> <p>2 物件 3 土地は、私が所有権に基づいて現在に至るまで何の問題もなく所有し占有していると認識しています。</p>
■ D	<p>1 私は物件 5 の共有持分を有しています。</p> <p>2 物件 1 の通路と同じ高さに存する目的外掘込車庫は、私が昭和 5 4 年から無償で使用することを物件 1 の先代の所有者から了解を得ています。</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

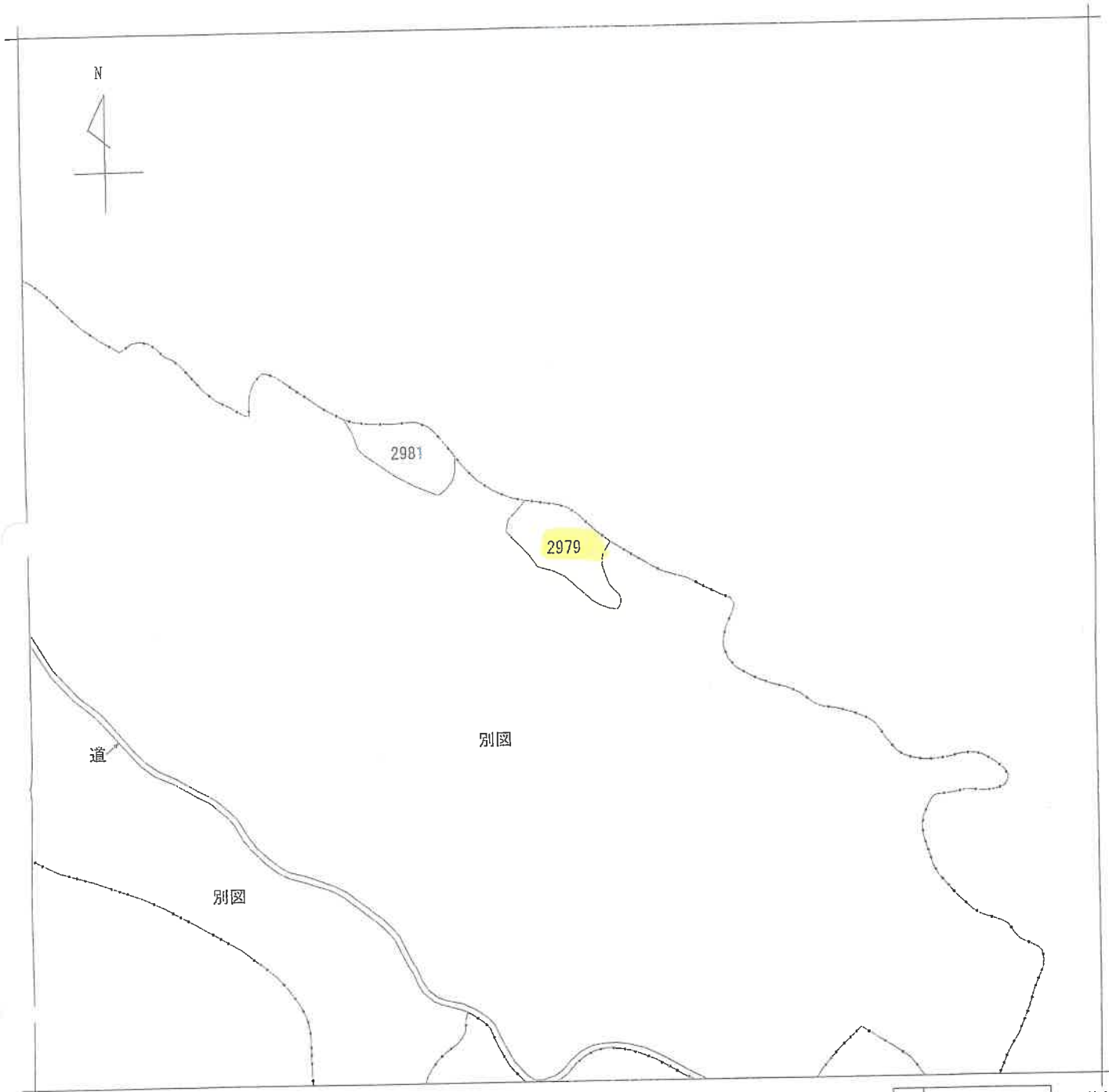
執行官の意見

- 1 本件受命物件の状況は、別紙見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2は、北東側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1から5の占有状況について
 - (1) 物件1の一部は、物件2・4・5の公衆用道路と同じ高さに目的外掘込車庫が建てられている。前記掘込車庫の敷地以外は、一段高い場所であり、更地の状態である。なお、物件1の高い更地部分は、縄伸びの影響か公簿上の地積と一致しないものと思われる。
 - (2) 物件2・4・5は、目的外土地2847番3と一体の公衆用道路として所有者及び共有者全員持分に応じて占有しているものと思われる。物件2・5一部は、物件1の目的外建物掘込車庫の敷地となっていると思われる。
 - (3) 物件3は、Cが目的外土地2845番3と一体で敷地として占有している。
- 4 物件1から5の境界付近の状況
 - (1) 物件1と隣接する周囲の土地との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件2と北東側市道及び北西側隣接地との境界付近には、側溝及び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。
物件2と上記以外の隣接する周囲の土地との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (3) 物件3は、目的外土地2845番3と一体されているので、同土地との境界は不明瞭である。前記以外の隣接する土地との境界付近には、側溝及び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) 物件4及び5と隣接する周囲の土地との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
- 5 調査時に立ち会ったC及びD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10月8日 14:00-14:25	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
7年10月9日 9:55-10:00	鹿児島地方法務局	目的外土地2845番3登記事項証明書交付申請、同交付
7年10月24日 15:30-16:40	物件所在地	C及びDと面談の上、立入調査
7年10月25日 13:45-13:55	当庁	Aから電話聴取
7年10月30日 15:50-16:00	鹿児島地方法務局	物件1、同3、同5土地上、建物登記事項証明書交付申請、不存在につき、不交付
年 月 日 : - :		
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 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 を立ち会わせ、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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月24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



(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。



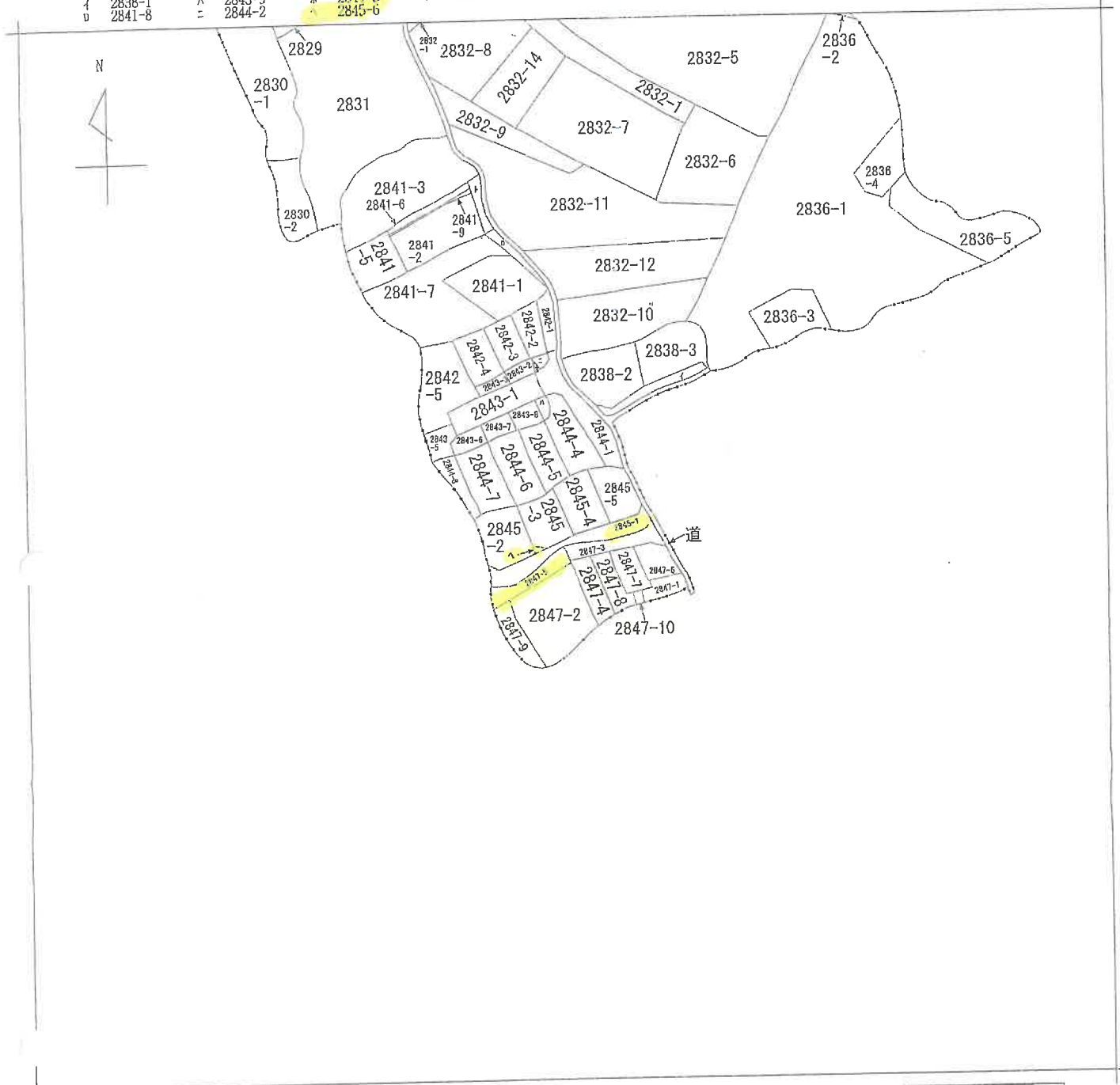
A 清和1丁目

請求部	所在	鹿児島市清和一丁目			地番	2979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7月2日
鹿児島地方方法務局
登記官

イ 2838-1 ハ 2843-9 ホ 2844-3 ト 2841-4
 ロ 2841-8 ニ 2844-2 ヘ 2845-6



(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	鹿児島市清和一丁目			地番	2845番1		
出力尺	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7月2日
 鹿児島地方法務局
 登記官

A3判をA4判に縮小した

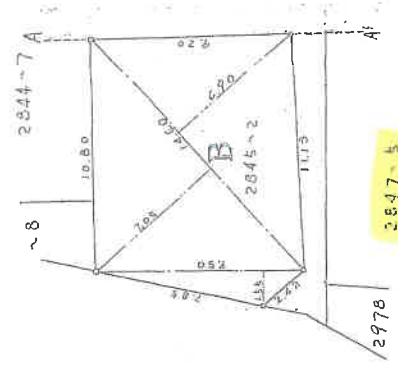
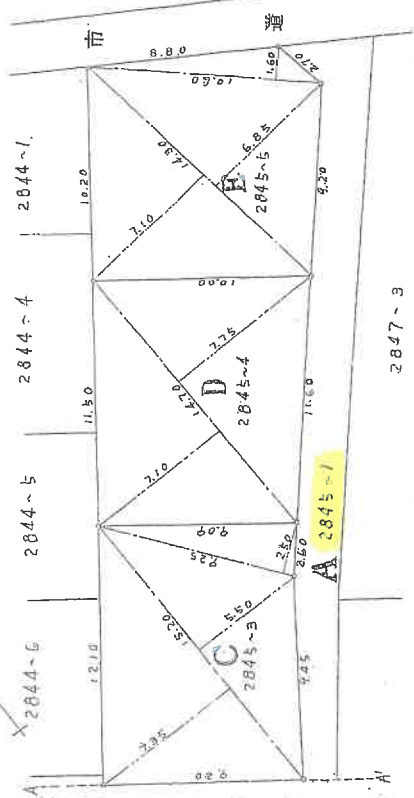
ワ	3004-12	I	清和	2丁	目
リ	3045-17	J	清和	2丁	目
カ	3045-24	K	清和	2丁	目
ヨ	3045-31	L	清和	2丁	目
タ	3054-6	M	清和	2丁	目
ト	3001-15	N	上福元町		
ソ	2968-84	O	上福元町		
フ	2968-82				
ネ	2963-29				
ト	2968-105				
ナ	2968-38				
ム	2994-50				
ウ	2968-135				
ノ	3045-1				
オ	3073-142				
リ	3073-37				
ヤ	3073-132				
フ	3073-35				
キ	3073-34				
コ	2968-32				
エ	2968-27				
テ	2994-35				
ヤ	2994-17				
キ	3073-1				
	2994-18				
	道				

358578

前後地積測量図

前地番 2845-1
 土地の所在 鹿屋島市 鹿屋元町 鹿屋二丁目

53.9.30



A	2845-1	抽出積	$1.529 - (B+C+D+E) = 93.2100$
B	2845-2	抽出積	$0.50 \times 1.55 = 14.7250$
		合計	$14.60 \times (7.05 + 6.90) = 203.6700$
		地積	109.1975
		合計	$15.20 \times (7.35 + 5.50) = 195.3200$
		地積	109.1975
		合計	$9.25 \times 2.50 = 23.1250$
		地積	109.1475
		合計	$14.30 \times (7.10 + 6.85) = 199.4850$
		地積	109.1475
		合計	$10.60 \times 1.60 = 16.9600$
		地積	216.4450
		合計	109.2225
		地積	108.2200

精度区分 甲 乙
 標準凡例
 ① コンクリート舗
 ② 石
 ③ アスファルト舗
 ④ 金属
 ⑤ 刺

縮尺 1/250

申請人

(昭和53年9月27日作紙)

鹿屋島市地籍調査士
 作製者

(鹿屋島市地籍調査士会用紙)

令和7年7月2日 鹿屋島地方裁務局
 これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。

登記官

登記年月日：昭和53年11月20日

A3判をA4判に縮小した

53
11
20

地積測量図

前 2845-3 後・新

地番 2845-3

土地の所在 鹿児島市 薩摩区 薩摩

358579



A	2845-3	107.22 - 1.9600 = 105.2600
	地積	107.26 ㎡
B	2845-6	2.80 x 1.40 = 3.9200
	1/2 地積	1.9600
	地積	1.96 ㎡

①	コンクリート板
②	石
③	アスファルト
④	金・属
⑤	割
⑥	〇

申請人

縮尺 1/250

昭和53年11月20日(作製)

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

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7月2日 鹿児島地方裁判所

登記証

登記年月日：昭和54年5月12日

358836

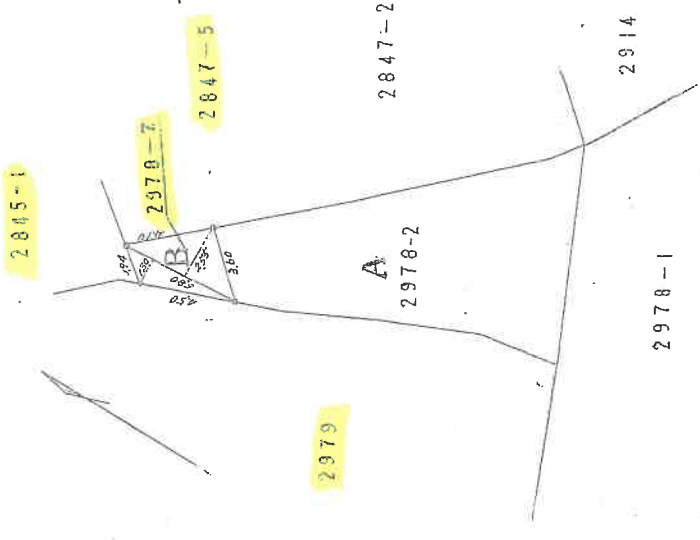
新・後・28-178-2

地番	2978-2
土地の所在	鹿児島市通和通字大字

地積測量図

54.5.12

A3判をA4判に縮小した



A	2978-2	109.95 - 11.1650 = 98.7850
	地積	98.78 m ²
B	2978-7	5.80 × (1.30 + 2.55) = 22.3300
	1/2	11.1650
	地積	11.16 m ²

併用区分	例
①	コンクリート杭
②	石
③	プラスチック管
④	金属管
⑤	列
⑥	〇

縮尺 1/250

申請人

(昭和54年5月8日作製)

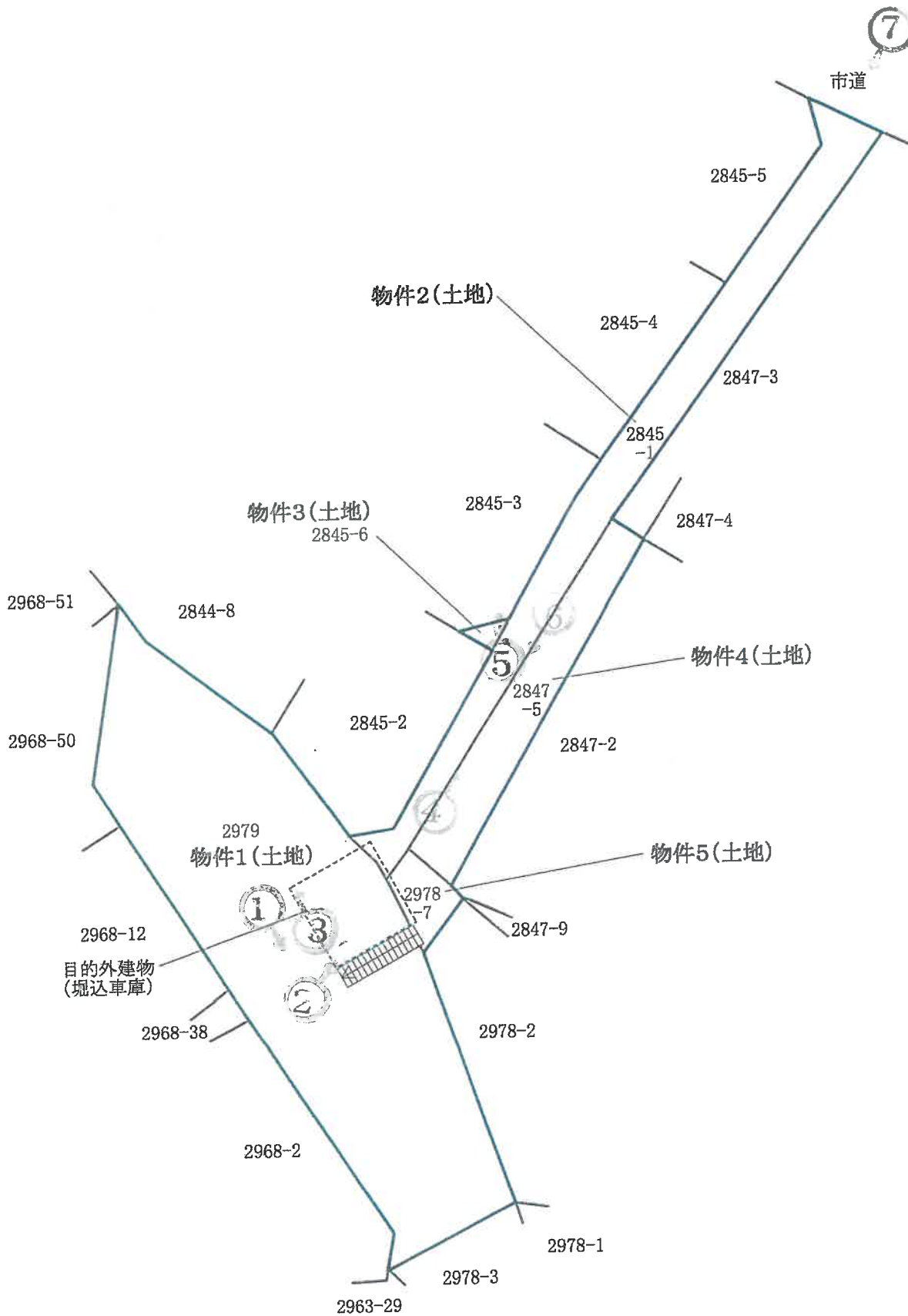
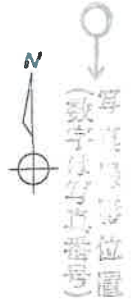
作製者

(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7年7月2日 鹿児島地方事務所

登記簿

土地建物位置関係図



※この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

写真2



物件2

物件4

物件5

写真3



物件1

写真4



物件2

物件4

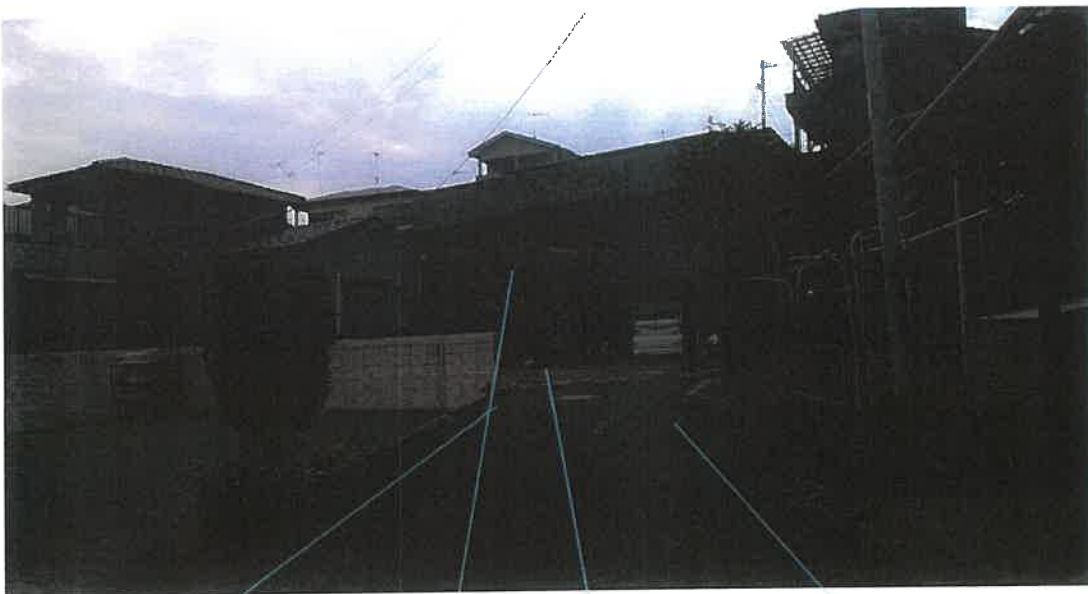
写真5



物件3

物件2

写真6



物件4

物件1

物件5

物件2

写真 7



物件 4

物件 1

物件 5

物件 2

令和7年(ケ) 第 66号
令和7年10月24日 現地調査
令和7年11月13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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,230,000円
物件2 (土地)	金 200,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (土地)	金 200,000円
物件5 (土地)	金 30,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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。

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	所在地 地積	在番目積 鹿児島市清和一丁目 2979番 宅地 188.00㎡	
2	所在地 地積	在番目積 鹿児島市清和一丁目 2845番1 公衆用道路 93㎡	
3	所在地 地積	在番目積 鹿児島市清和一丁目 2845番6 宅地 1.96㎡	
4	所在地 地積	在番目積 鹿児島市清和一丁目 2847番5 公衆用道路 55㎡	
5	所在地 地積	在番目積 鹿児島市清和一丁目 2978番7 公衆用道路 11㎡	
番号	特記事項		
1	<p>目的外建物 所在：清和一丁目2979番 家屋番号：未登記 種類：堀込車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約24㎡ 築年月日：不詳</p>		
2	<p>物件2は共有の私道であり、持分は100分の59である。</p>		
3	<p>下記、目的外建物の敷地の一部 所在：清和一丁目2845番地3 家屋番号：2845番3 種類：居宅 構造：木造セメント瓦葺2階建 床面積：76.81㎡ 築年月日：昭和53年11月25日新築</p>		
5	<p>物件5は共有の私道であり、持分は10分の9である。</p>		

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・2・4・5）

位置・交通	「谷山」駅の北西方約1.2km 鹿児島市役所谷山支所の北西方約1.7km (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、武迫団地の北東側に位置する従来からの住宅地域である。地域内はやや画地規模の大きい古くからの住宅と小規模戸建住宅が混在するほか、一部未利用地も見られる。	
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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% — 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画地条件 (物件1)	地積 : 188.00m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約7.5m 奥行 : 約10m 形状 : 不整形 地勢 : 北西から南西側隣接地より2~3m程度低く、北東から南東側隣接地より3~4m程度高い。 高低差 : 接面私道より3~4m程度高い。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況 (物件1)	北東4m舗装私道 系統及び連続性は行止り。 北東側市道から約35mまでが位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号)であり、物件1土地の接面する部分は建築基準法の道路ではない。	
土地の利用状況等 (物件1)	土地の利用状況や不分明な境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、擁壁。	
供給処理施設 (物件1)	上水道 : 有 (給水区域内) ガス配管 : 無 下水道 : 有 (処理区域内)	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地は、「第3 目的物件の特記事項」記載の目的外建物の存する敷地として利用されている。 ・目的外建物の土地利用権については法定地上権であり、及ぶ範囲は面積等から物件1土地の25%と判断した。 ・物件1土地は、隣接地との高低差によりがけに近接して建築する建築物に関する規定(建築基準法施行条例「がけ条例」)による建築規制の影響を受ける可能性がある。 ・物件2 現況: アスファルト舗装の共用私道 地積: 93m² 形状: 長さ約44m、幅約2mの帯状 地勢: ほぼ平坦 接面: 北東側市道とほぼ等高に接続 	

<p>特 記 事 項 (前頁続き)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •物件4 <ul style="list-style-type: none"> 現況: アスファルト舗装の共用私道 地積: 55㎡ 形状: 長さ約21m、幅約2mの帯状 地勢: ほぼ平坦 接面: 私道(2847番3、2845番1)を通じて、北東側市道へ接続 •物件5 <ul style="list-style-type: none"> 現況: アスファルト・コンクリート舗装の共用私道 地積: 11㎡ 形状: 長さ約4m、幅約2～3.6mの台形状 地勢: ほぼ平坦 接面: 私道(2847番5、2845番1、2847番3)を通じて、北東側市道へ接続
---------------------------	--

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3）

位置・交通	「谷山」駅の北西方約1.2km 鹿児島市役所谷山支所の北西方約1.7km (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、武迫団地の北東側に位置する従来からの住宅地域である。地域内はやや画地規模の大きい古くからの住宅と小規模戸建住宅が混在するほか、一部未利用地も見られる。	
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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% — —
画地条件	地積 : 1.96m ² 規模 : 小さい 間口 : 約2m 奥行 : 約2m 形状 : 三角形 地勢 : 平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東4m舗装私道(建築基準法の道路である。) 系統及び連続性は行止り。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や不分明な境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、道路。	
供給処理施設	上水道 : 有 (給水区域内) ガス配管 : 無 下水道 : 有 (処理区域内)	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3土地は、「第3 目的物件の特記事項」記載の目的外建物の存する敷地として利用されている。 ・目的外建物の土地利用権については法定地上権不成立、敷地占有利益の及ぶ範囲は物件3土地の全域と判断した。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～5(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	65,700	0.32	188.00	0.90	—	3,557,000
2	65,700	0.10	93	—	59/100	360,000
3	65,700	0.35	1.96	0.90	—	40,000
4	65,700	0.10	55	—	—	361,000
5	65,700	0.10	11	—	9/10	65,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 -44

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $72,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.4/100 \times 100/102 \times 100/110 = 65,700\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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: 1.02(方位)

◇ 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
 $1.05 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.10$

イ 個別格差: 間口狭小 形状 隣接地の状況等 接面状況 個別格差
 (物件1) $0.90 \times 0.90 \times 0.80 \times 0.50 = 0.32$

(物件2) 0.10(共用私道)

形状 規模 個別格差
 (物件3) $0.70 \times 0.50 = 0.35$

(物件4) 0.10(共用私道)

(物件5) 0.10(共用私道)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90 (物件1・3)

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、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

物件 番号 (土地)	物件 番号 (建物)	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=エ
1	目的外 建物	3,557,000	0.45	法定地上権	0.25	400,000
3	目的外 建物	40,000	0.10	敷地占有利益	1.00	4,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	3,557,000	-400,000		0.56	0.70	1,230,000
2	360,000	—		0.80	0.70	200,000
3	40,000	-4,000		0.64	0.70	10,000
4	361,000	—		0.80	0.70	200,000
5	65,000	—		0.80	0.70	30,000
一括価格(合計)						1,670,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1~5

・境界が不明瞭 -20%と査定。

物件1

・対抗力のある敷地利用権付目的外建物 -30%と査定。

物件3

・対抗力のない敷地利用権付目的外建物 -20%と査定。

物件1 $0.80 \times 0.70 = 0.56$

物件2 0.80

物件3 $0.80 \times 0.80 = 0.64$

物件4・5 0.80

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率。

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 地価公示 ー44
所 在 : 鹿児島市清和2丁目3073番45「清和2-6-57」
地 目 : 宅地
価 格 : 72,000円/㎡
位 置 : 谷山駅 1500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 157㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 北東 6m 市道
用途指定等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%・指定容積率80%)
地域の概要 : 一般住宅のほかにもアパートも見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 3,342,452円
物件2 0円
物件3 75,656円
物件4 353,815円
物件5 70,763円

第7 附属資料

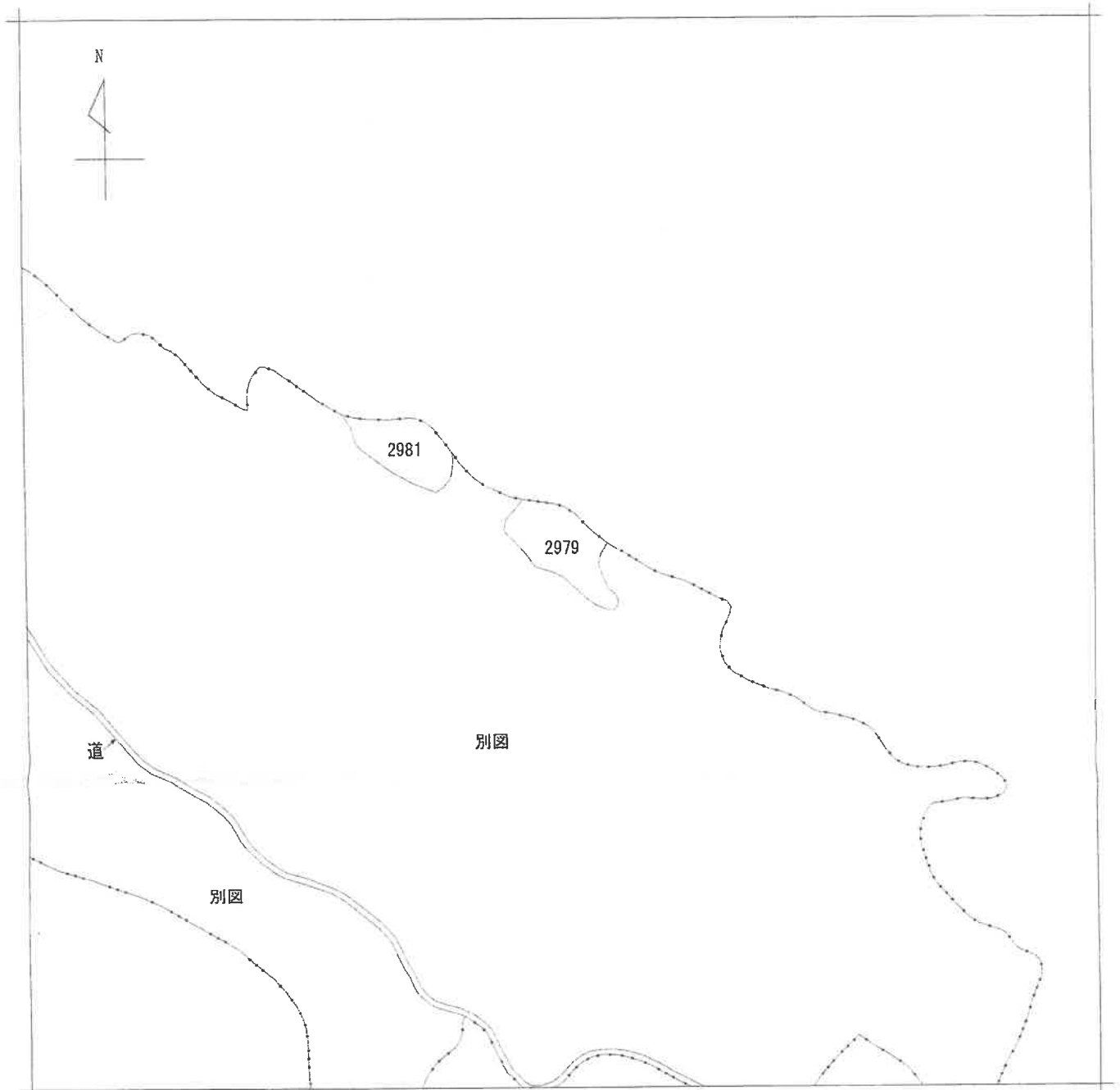
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 現況写真

以上

位置図



公図写し



(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。



A 清和1丁目

請求部	所在	鹿児島市清和一丁目				地番	2979番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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	

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年7月2日
鹿児島地方法務局

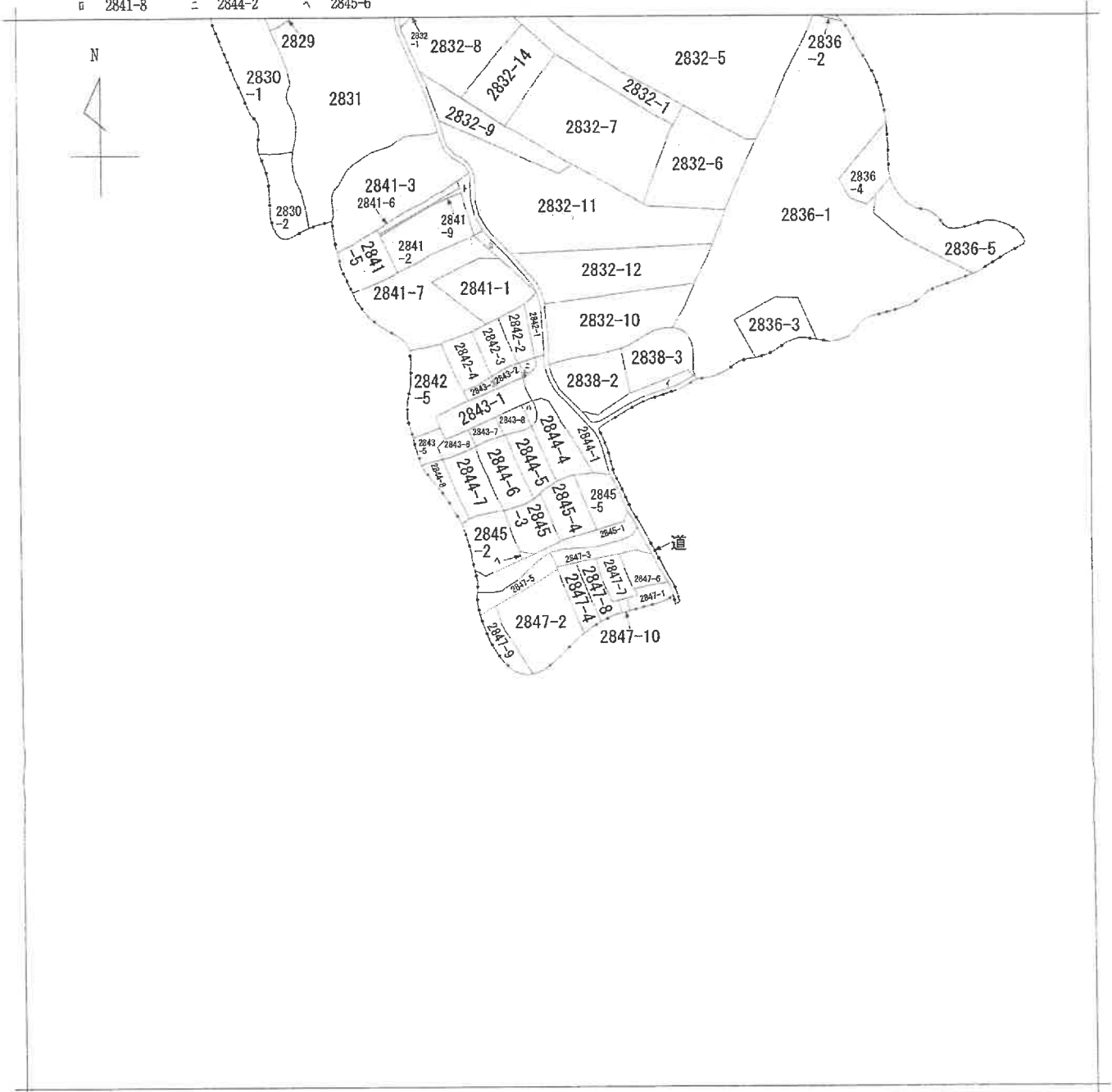
請求番号：41-1
(1/1)

登記官



公図写し

イ 2838-1 ハ 2843-9 ホ 2844-3 ト 2841-4
ロ 2841-8 ニ 2844-2 ヘ 2845-6



(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	鹿児島市清和一丁目			地番	2845番1		
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	

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

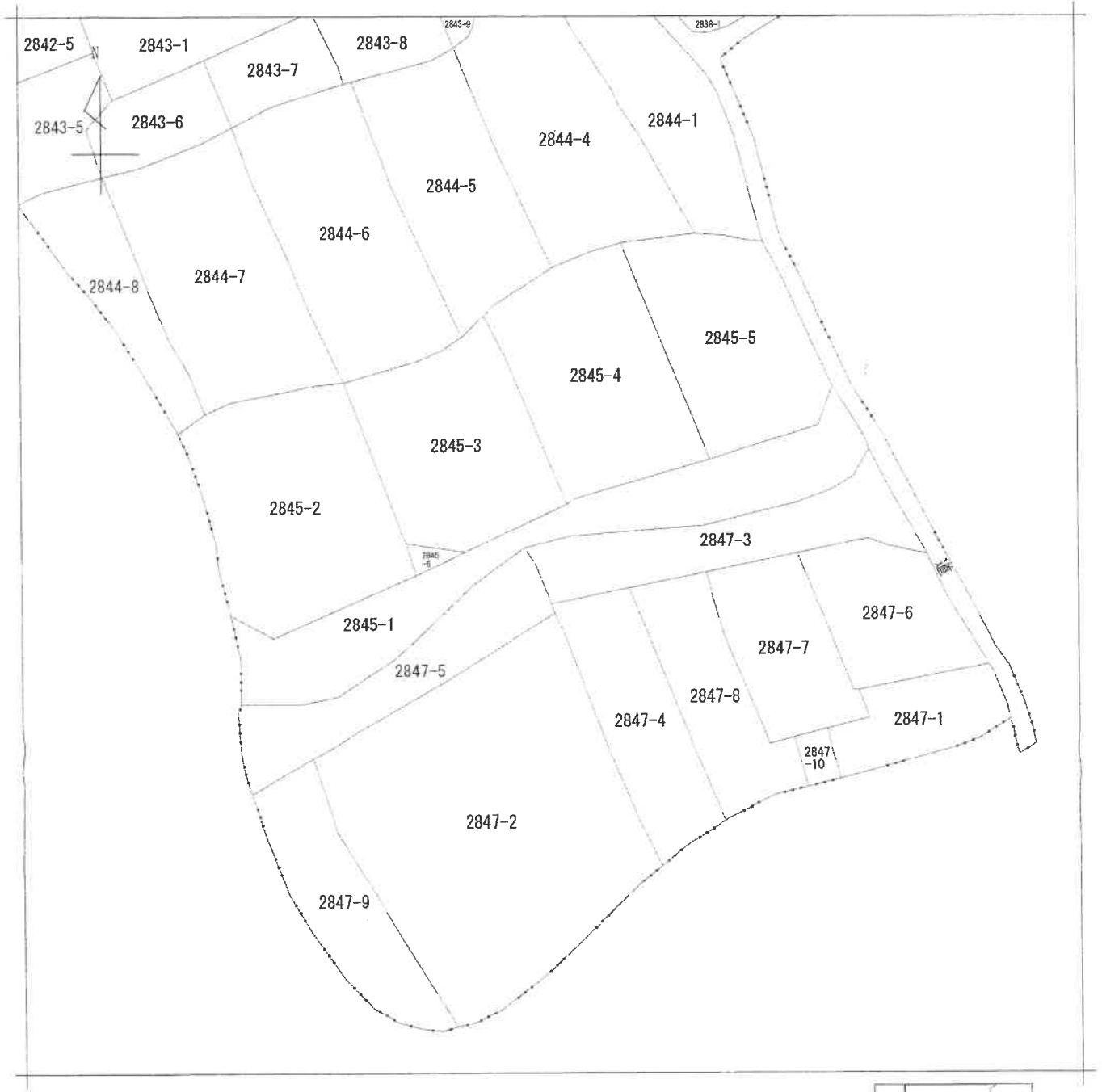
令和7年7月2日
鹿児島地方法務局



請求番号：41-2
(1/1)

登記官

公図写し



請求部	所在	鹿児島市清和一丁目			地番	2845番1		
出力縮尺	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				備付年月日(原図)			補記事項	

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。



参考

公図写し

イ 2958-16 ハ 2958-6 ホ 2963-32 ト 2968-15 リ 3001-17 ル 3002-8
 ロ 2958-4 ニ 2958-9 ヘ 2967-4 チ 2978-3 レ 3001-18 っづく



(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。



A 清和1丁目
 B 清和1丁目
 C 清和1丁目
 D 清和1丁目
 E 清和1丁目
 F 清和1丁目
 G 清和1丁目
 H 清和1丁目
 1 清和1丁目
 2 清和1丁目
 3 清和1丁目
 4 清和1丁目
 5 清和1丁目
 6 清和1丁目
 7 清和1丁目

請求部	所在	鹿児島市清和一丁目			地番	2978番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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	

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年7月2日
 鹿児島地方務局

請求番号：41-3
 (1/2)

登記官



地積測量図写し

53.9.30

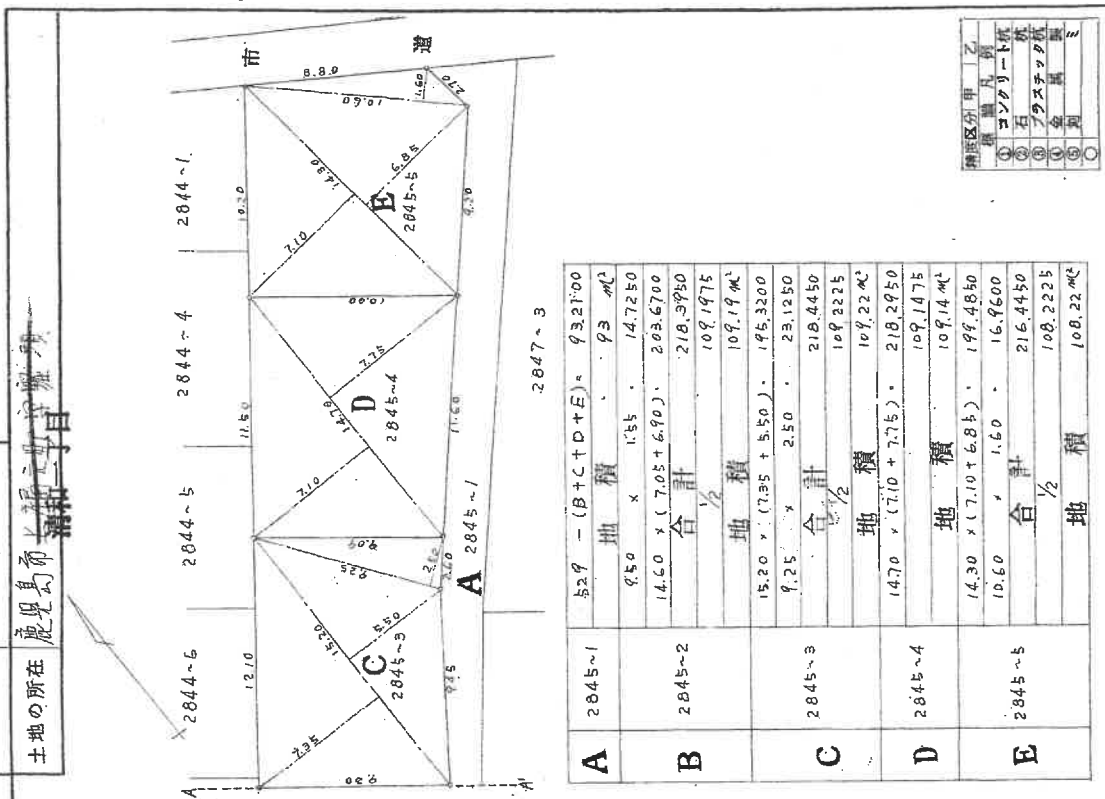
地積測量図

前 2845 後・新

地番 2845-1, 2845-2, 2845-3, 2845-4, 2845-5

土地の所在 鹿児島市 清和町

358578



A	2845-1	529 - (B+C+D+E) = 9321.00	地積	93	m ²
B	2845-2	950 × 1.85 = 1472.50	地積	1472.50	
		14.60 × (7.05 + 6.90) = 203.6700	合計	218.3950	
			地積	109.1975	
		15.20 × (7.95 + 5.50) = 195.3200	地積	109.19 m ²	
		9.25 × 2.50 = 23.1250	合計	218.4450	
			地積	109.2225	
		14.70 × (7.10 + 7.75) = 218.2950	地積	109.1475	
			合計	109.14 m ²	
		14.30 × (7.10 + 6.85) = 199.4850	地積	199.4850	
		10.60 × 1.60 = 16.9600	合計	216.4450	
			地積	108.2225	
			合計	108.22 m ²	

測量区分	甲	乙
測量凡例	○	△
①	コンクリート	外
②	石	積
③	アスファルト	積
④	金	網
⑤	刺	シ

縮尺 1/250

申請人

昭和53年9月27日(作製)

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会専用紙)

登記年月日：昭和53年9月30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7月2日 鹿児島県地方務局 登記官

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：41-5

地積測量図写し

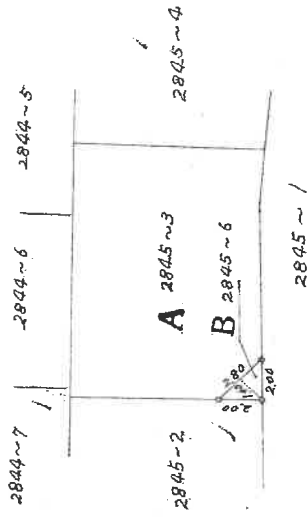
5
53
11
20

地積測量図

前 2845-3 後・新

地番	2845-3
土地の所在	鹿児島市 清和1丁目

358579



A	2845-3	109.22 - 1.9600 = 107.2600	地積	107.26 m ²
B	2845-6	280 x 1.40 = 392.00	地積	392.00 m ²

種別	凡例
①	コンクリート
②	アスファルト
③	金
④	鉄
⑤	鋼
⑥	その他

縮尺 1/250

申請人

作製者

(昭和53年11月20日作製)

(鹿児島県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和53年11月20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7月2日 鹿児島地方建設局 登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：41-6

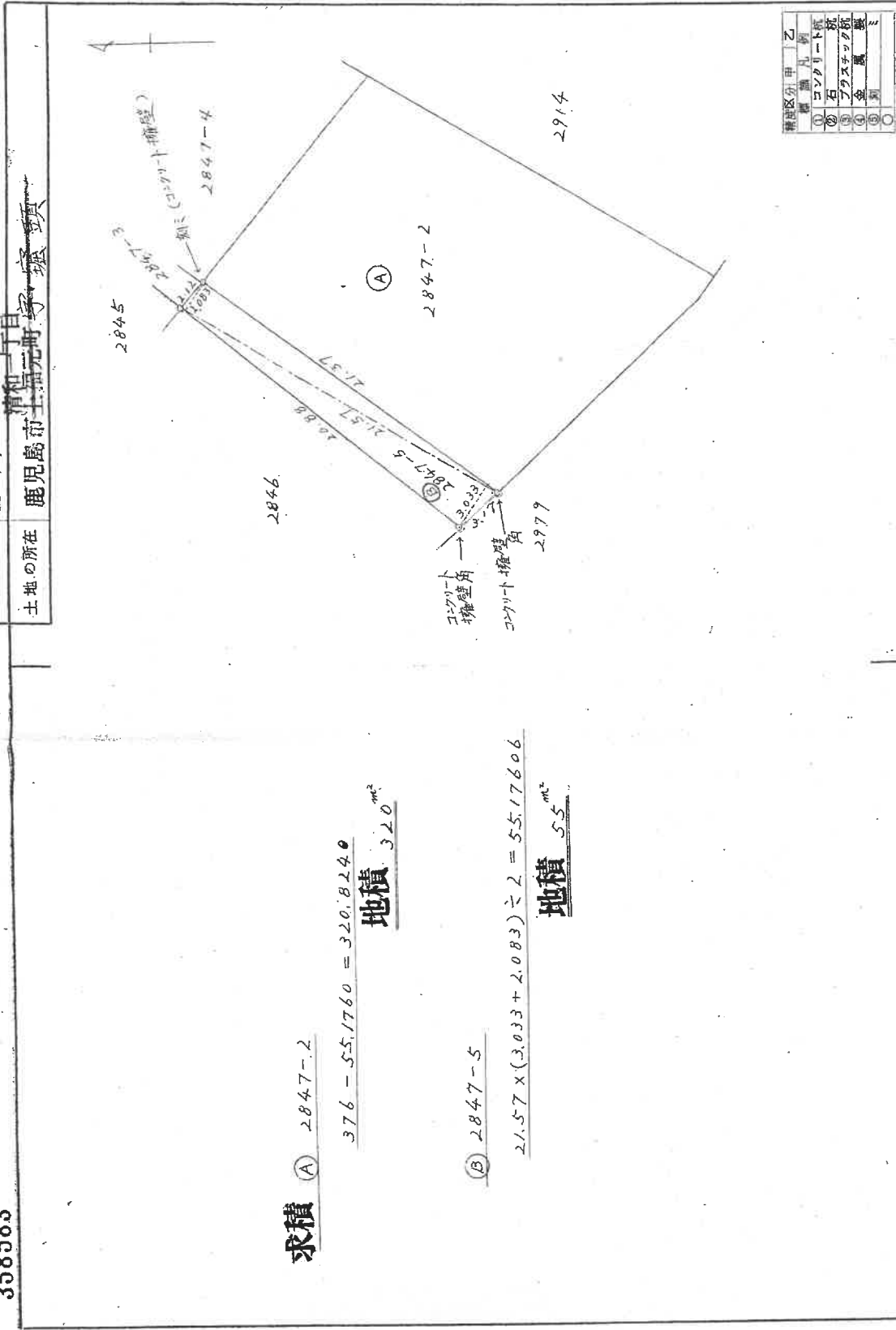
地積測量図写し

358583

地積測量図

前 847-2 後・新 847-2

地番	2847-5
土地の所在	鹿兒島市土福元町子塚



求積

(A) 2847-2

$376 - 55,1760 = 320,8240$

地積 320^{m²}

(B) 2847-5

$21.57 \times (3.033 + 2.083) \div 2 = 55,17606$

地積 55^{m²}

種別	甲	乙
種別	甲	乙
①	コンクリート	杭
②	石	杭
③	プラスチック	杭
④	金属	杭
⑤	木	杭
⑥	その他	杭

縮尺 1/250

申請人

(昭和53年7月/0日作製)

作製者

(鹿兒島県土地家屋調査士会 鹿)

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7月2日 鹿兒島地方検務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地積測量図写し

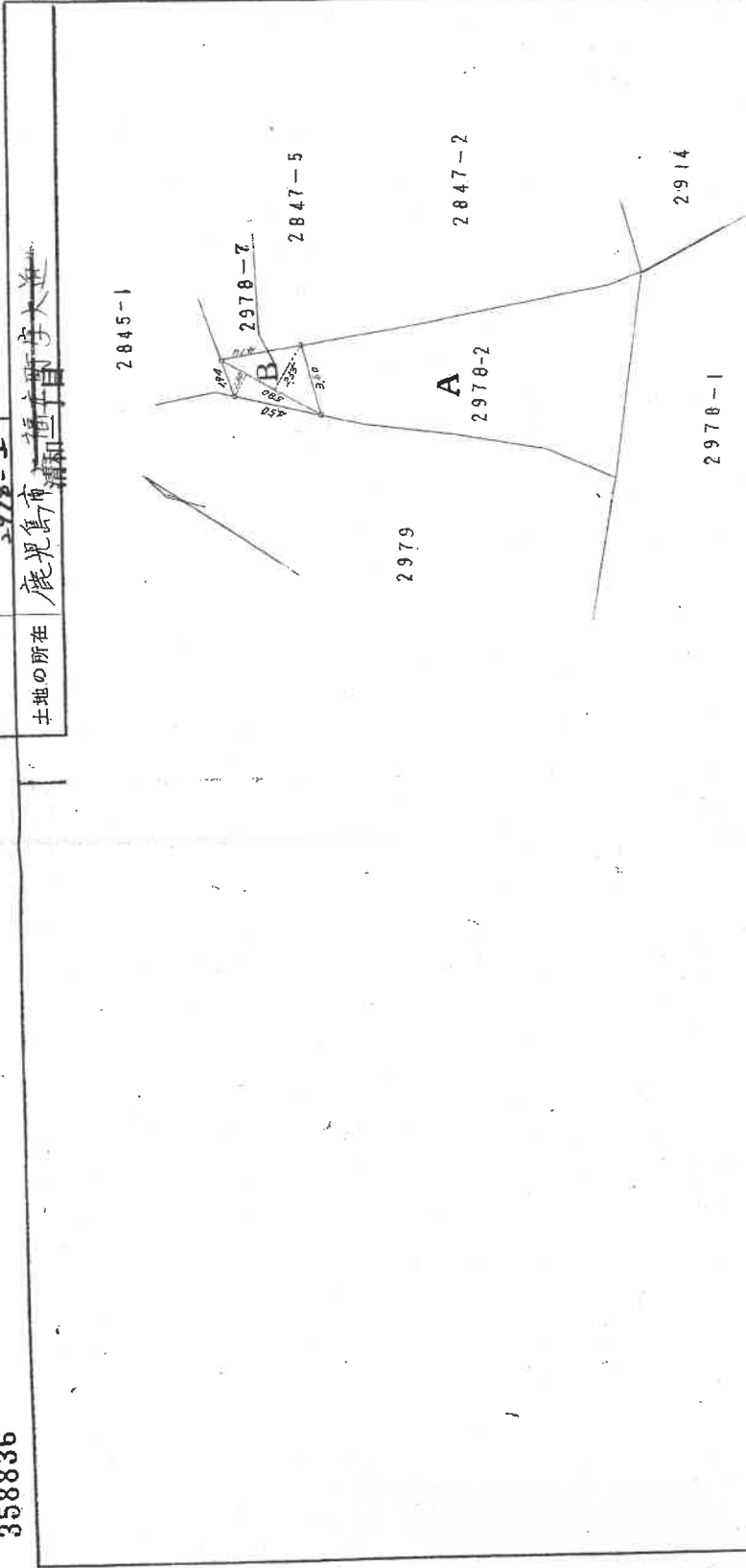
54
5
12

地積測量図

新 2978-2 後・新

地番	2978-2
土地の所在	鹿児島市 福平町字大辻

358836



A	2978-2	109.95 - 11.650 = 98.7850 地積	98.78 m ²
B	2978-7	5.80 × (1.30 + 2.35) = 22.3300 1/2	11.1650 m ²

①	コンクリート
②	アスファルト
③	雑草
④	その他
⑤	空白

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

(昭和54年5月8日作製)

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

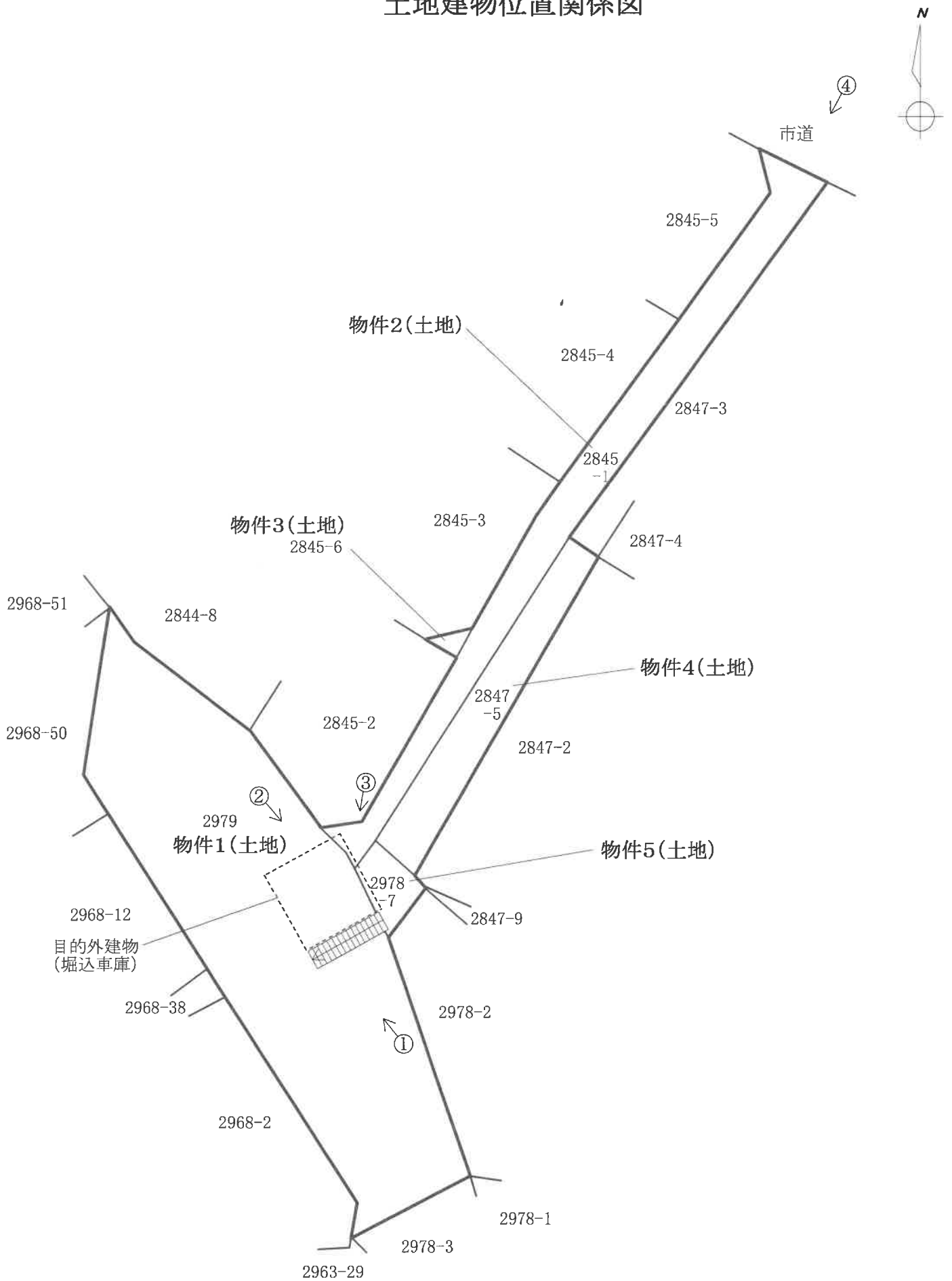
登記年月日：昭和54年5月12日

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7月2日 鹿児島県庁方法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図



※この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
[土地建物位置関係図参照]



物件1(土地)

カメラ位置①



カメラ位置②

物件1(土地)

現況写真

[土地建物位置関係図参照]

