

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 | 鹿児島市上谷口町 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市上谷口町 1 4 7 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2. 3 6 平方メートル
2 階 4 3. 3 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 9. 2 6 平方メートル
2 階 4 3. 3 2 平方メートル |



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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

《 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。



11

- 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、BIT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 鹿児島市上谷口町
地 番 1473番8
地 目 宅地
地 積 241.10平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市上谷口町1473番地8
家屋 番号 1473番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 82.36平方メートル
2階 43.32平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約89.26平方メートル
2階 43.32平方メートル



令和7年(ヌ)第59号
令和8年2月19日受理
令和8年3月24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 | 鹿児島市上谷口町 |
| | 地 番 | 1473番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市上谷口町1473番地8 |
| | 家屋 番号 | 1473番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.36平方メートル
2階 43.32平方メートル |

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)													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
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													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	簡易物置及びカーポートが設置されている。													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約89.26㎡(増築有:約6.9㎡(増築年令和3年か4年))													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 上記の者が本件建物に家族と居住して占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(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)													
その他の事項	ポーチ、ぬれ縁及びアルミテラスが設置してある。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 物件2には、私と家族で居住しています。2 物件1・2の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。3 物件1は、境界に問題や争いはありません。4 物件2は、雨漏りありませんし、シロアリもいないと思います。5 カーポートは、物件2を新築した同時期に、設置してものです。6 太陽光発電システム、太陽熱温水器は設置していません。

(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

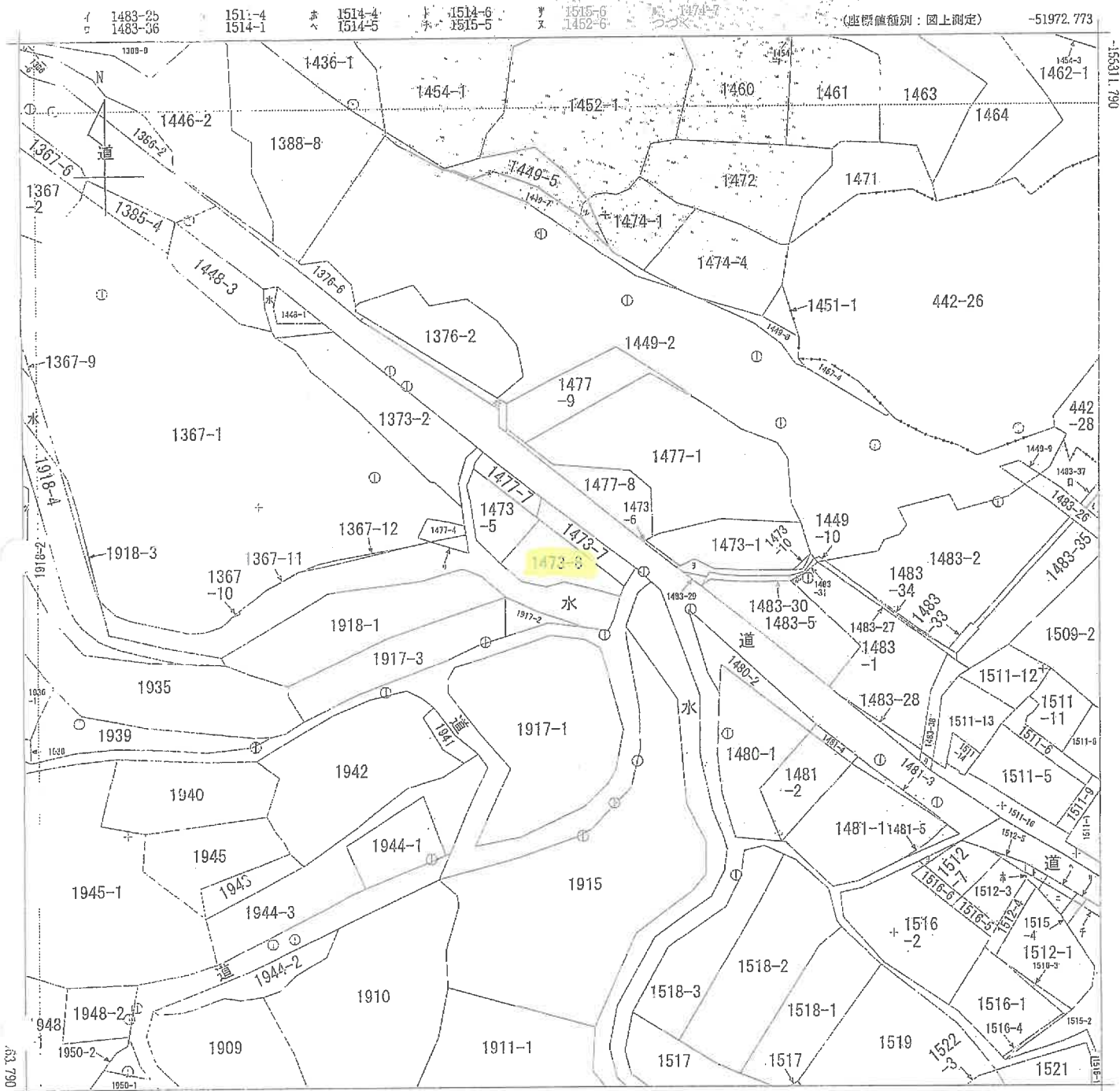
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北東側が県道（目的外土地1473番7（宅地 所有者鹿児島県））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1には、簡易物置及びカーポートが設置されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と隣接する周囲の土地との境界には、市の管理する河川及びブロック塀が存するので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2には、債務者兼所有者が家族と居住して占有している。
 - (2) 物件2には、ポーチ、ぬれ縁及びアルミテラスが設置してある。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者は、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
8年2月19日 13:55-14:05	鹿児島地方法務局	目的外土地1473番7登記事項証明書交付申請同交付
8年2月24日 14:00-14:20	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、物件確認、外観写真撮影
8年2月25日 14:30-14:40	当庁	債務者兼所有者から電話聴取
8年3月13日 14:00-14:40	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、立入調査
<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 目的物件は不在だったので、立会人Aを立ち合わせ、建物内の調査を実施した。</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8年3月13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



-52222.773 (座標値種別 図上測定)

地番区域見出し
松陽台町
上谷口町

請求部	所在	鹿児島市上谷口町				地番	1473番8			
出力縮尺	1/1000	精度区	乙一	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			備考		

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。

令和7年12月12日
鹿児島地方務局
登記官

地図整理番号：M89431
(1/2)

A3判をA4判に縮小した

マ 1473-9
リ 1477-10
カ 1483-32
コ 1512-6
ケ 1483-39
レ 1446-3
ゾ 1920-1
ヅ 1920-2

0617

318843

前 1473-5 後 1473-8

地積測量図

土地の所在 岡山県倉敷市上谷日野

求積表

地番 番号	面積 長さ	高さ	倍面積
イ	13.931	2.465	54.336915
ロ	24.583	8.093	202.187419
ハ	15.865	12.125	192.363125
ニ	14.910	2.618	39.034380
ホ	9.491	1.506	14.293446
合計			482.218285
合計			241.1091425
合計			241.10 m ²

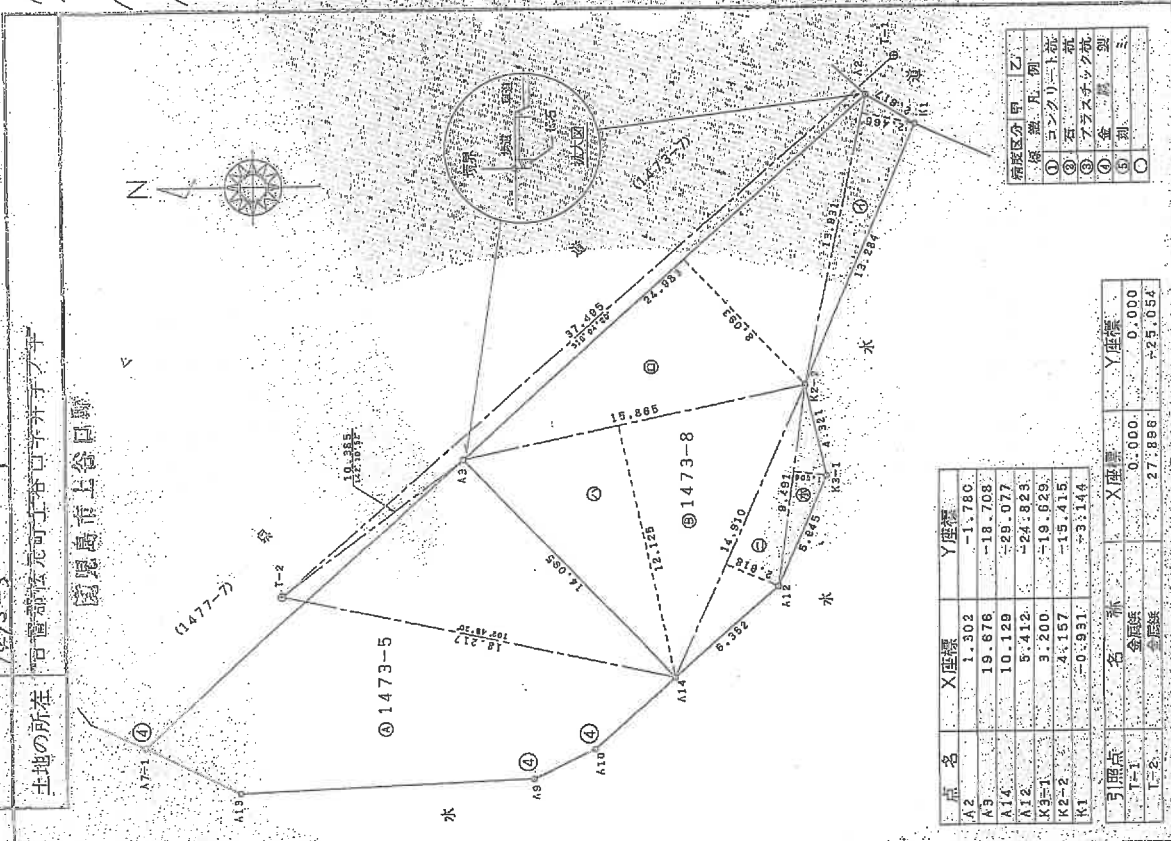
地番	面積	用途
(A) 1473-5	202.3608575	残地
443.47	241.1091425	202.36 m ²

地番	面積
(A) 1473-5	202.3608575 m ²
(B) 1473-8	241.1091425 m ²

A3判をA4判に縮小した

H 7 . 11 . 13

(日付納)



点名	X座標	Y座標
A2	1.502	-1.780
A5	19.676	-18.708
A14	10.129	-29.077
K3-1	5.412	-24.823
K2-2	3.200	-19.629
K1	4.157	-15.415
	-0.931	-3.144

引張点	名称	X座標	Y座標
T-1	金銀張	0.000	0.000
T-6	銀張	27.886	+25.054

縮尺 1/250

申請人

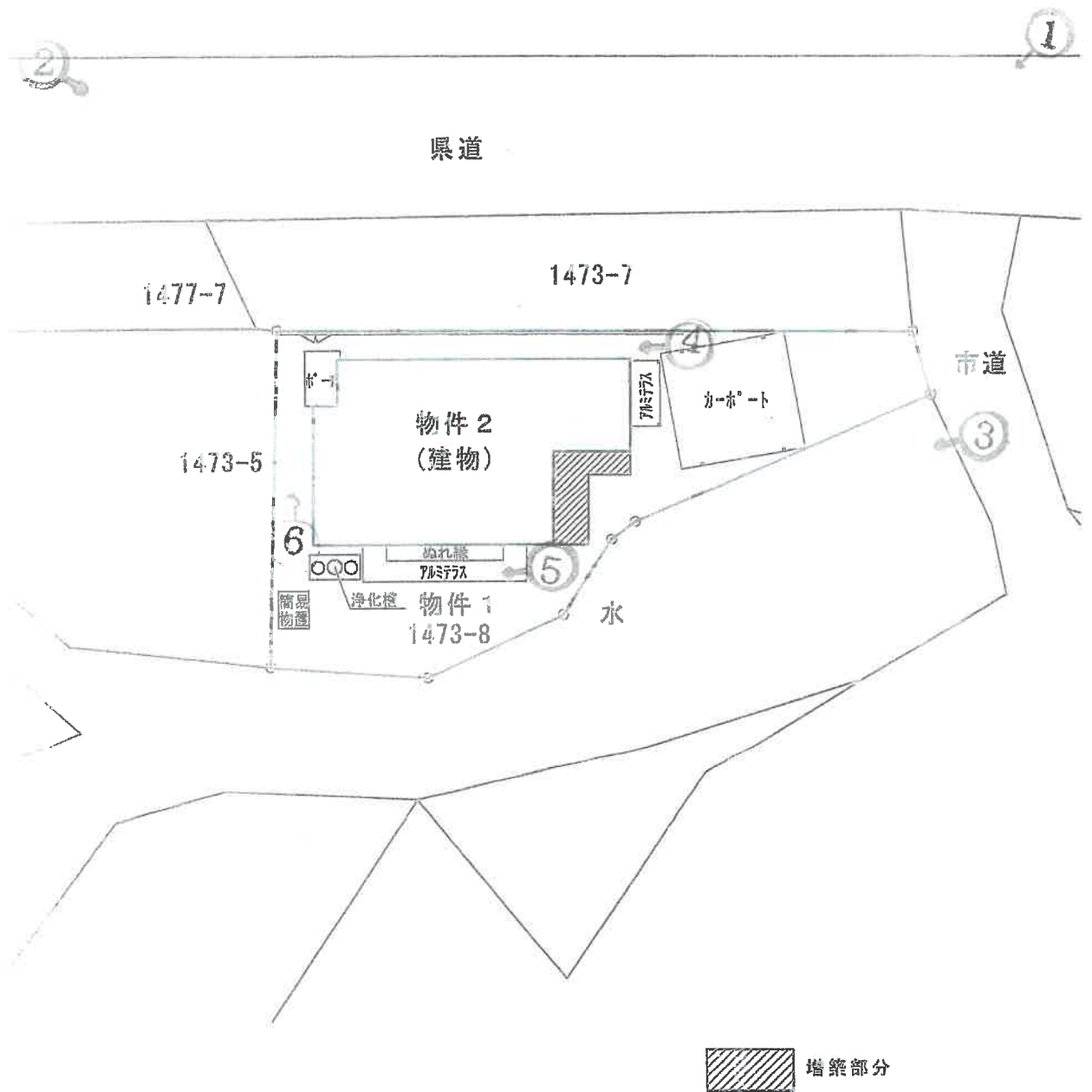
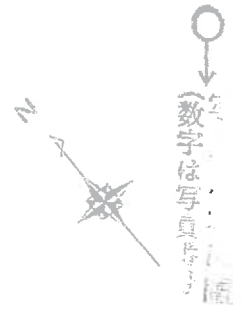
年11月(旧作製)

作製者

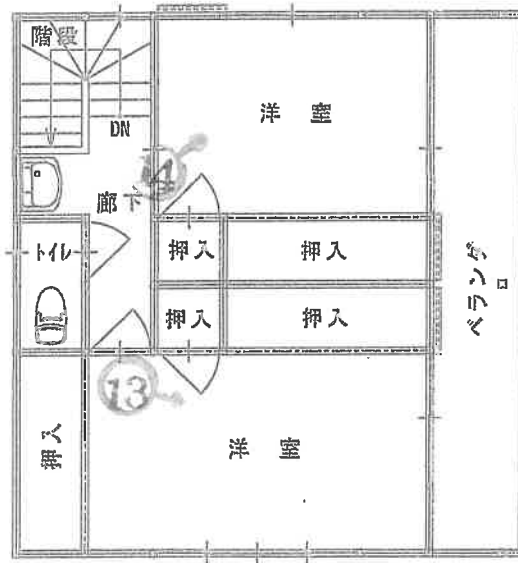
(日付埋)

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12日 岡山県地方自治局 登記官

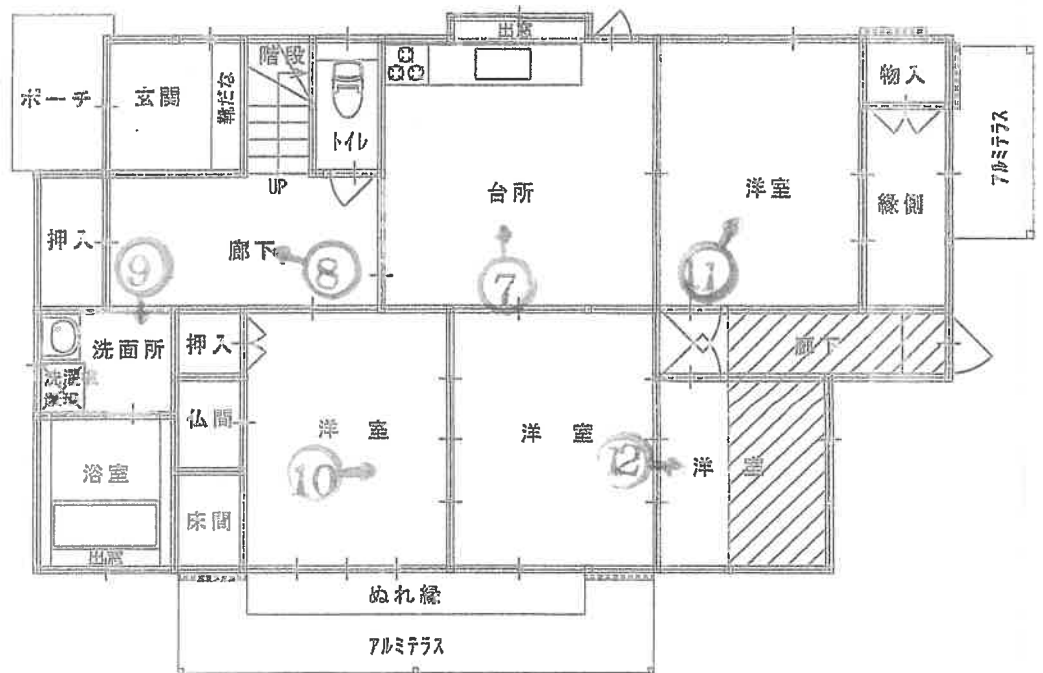
土地建物位置関係図



建物間取図



2階 平面図



1階 平面図

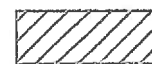

 増築部分
 約6.9㎡

表-1

※ 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



物件 1

物件 2

写真 2



物件 1

物件 2

写真3



物件2

物件1

写真4



物件2

物件1

写真5

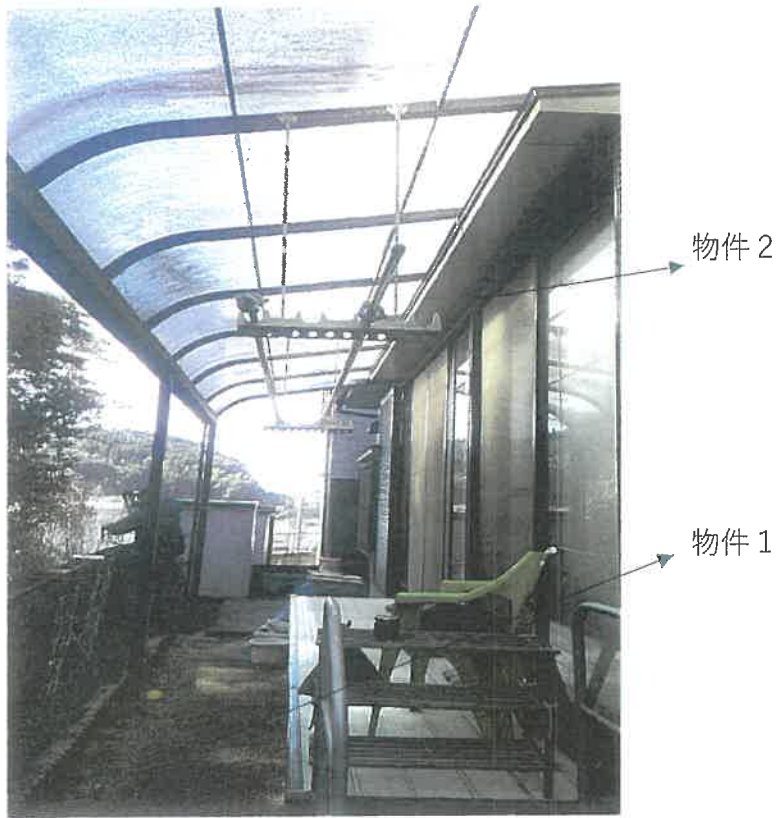


写真6

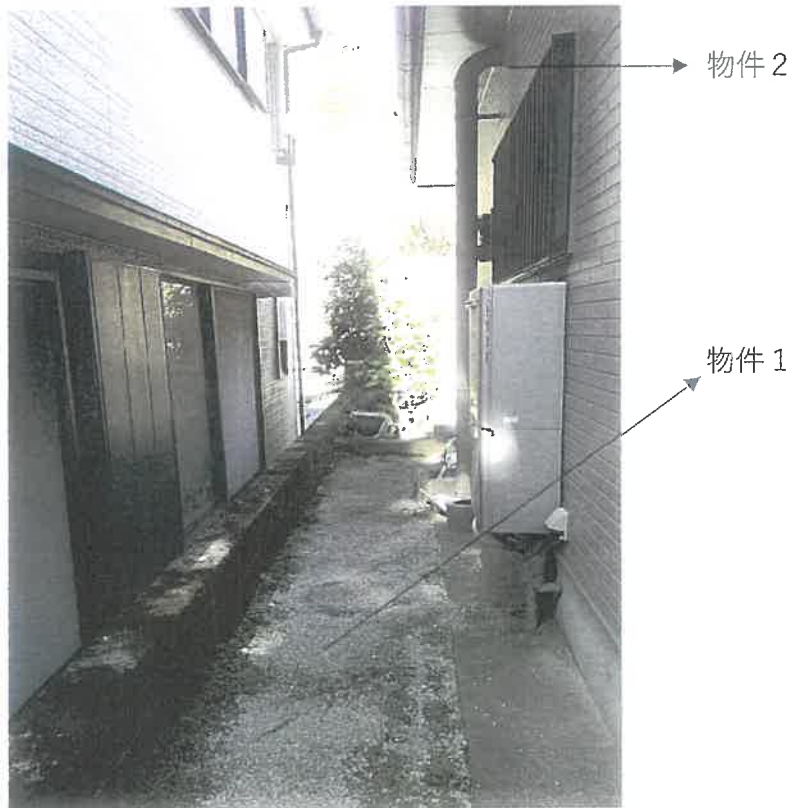


写真7

物件2 1階内部状況



写真8

物件2 1階内部状況



写真9

物件2 1階内部状況



写真10

物件2 1階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況



写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



写真13

物件2 2階内部状況



写真14

物件2 2階内部状況



令和 7 年 (又) 第 59 号
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 26 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

一 括 価 格	
金 4,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,140,000 円
物件2(建物)	金 1,930,000 円

1. 一括価格は、物件1、物件2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。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	所在地 地目 地積	鹿児島市上谷口町 1473番8 宅地 241.10㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市上谷口町 1473番地8 1473番8 居宅 木造スレート葺2階建 1階 82.36㎡ 2階 43.32㎡	1階 約89.26㎡ 2階 43.32㎡
番号	特記事項		
2	建物(物件2)の1階部分は、約6.9㎡の増築が行われている。		
2	建物(物件2)の増築部分については、未登記である。		

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「上伊集院」駅の北西方 約 880 m 「柿元陶苑前」バス停の北西方 約 190 m 松元小学校の南東方 約 1.8 km (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鹿児島本線「上伊集院」駅の北西方約880m(直線距離)に位置する。当該地域は、県道沿いに低層戸建住宅、事業所、公共施設等が散見される地域である。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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 第一種住居地域 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 防火規制 : 無 その他の規制 : 無
画地条件	地積 : 241.10㎡ 規模 : 概ね標準的 間口 : 約24.9m 奥行 : 約3.0m ~ 約14.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦地 (特記事項②ご参照) 高低差 : 北東側で接面する県道より約0~1.0m高い 南東側で接面する市道と概ね等高 接面道路との関係 : 角地(特記事項③ご参照) その他 : 特記事項④ご参照
接面道路の状況	北東側約11.0m舗装県道(建築基準法上の道路) 南東側約3.2m舗装市道(建築基準法上の道路種別未判定) ※特記事項⑤ご参照
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、道路(東側)、川(西側)、川(南側)、戸建住宅(北側)である。
供給処理施設	上水道 : 有り 都市ガス : 無し 下水道 : 無し
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料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。

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。</p> <p>② 土地(物件1)は、造成されており平坦であるが、受命物件の存する地域は、やや傾斜地に存する。</p> <p>③ 土地(物件1)は、南東側で市道に接面しているが、その接面はわずかにとどまるため、角地としての効用増は認められない。</p> <p>④ 土地(物件1)の南西側は川が流れている。土地(物件1)の南西側は擁壁となっており(附属資料「現況写真⑧」ご参照)、土地(物件1)を構成する擁壁が隣接する川より約5.0m高い。</p> <p>⑤ 土地(物件1)が南東側で接面する鹿児島市道「春山田原春線」は、建築基準法上の道路種別未判定である。今後道路種別が判定され、当該市道が建築基準法上の道路に該当するとセットバックの必要性が生じる可能性がある。また、対面が川等であるため、中心後退ではなく、片側後退となる可能性がある。</p> <p>⑥ 土地(物件1)の敷地上に、カーポートが存在しているが、特段の経済価値は認められないと判断した。</p> <p>⑦ 土地(物件1)は、鹿児島市管理部文化課に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない旨の回答を得た。</p> <p>⑧ 土地(物件1)は、北東側の土砂災害警戒区域(急・折尾2)に指定されており、土砂災害特別警戒区域にごく一部指定若しくは、極めて近接している。また、南西側の土砂災害警戒区域等(急・折尾3)にごく一部指定若しくは、極めて近接している。</p> <p>⑨ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。</p> <p>⑩ 土地(物件1)は、敷地の擁壁(南西側)が2m超であることから、崖上に該当する土地と思われる。また、北東の向かい側擁壁等についても2m超であることから、崖下に該当する土地と思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性があることから、建築確認申請の際には審査機関へ確認を要する。</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用現況 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録) : 平成 8 年 2 月 20 日新築 経過年数 : 30 年 経済的残存耐用年数 : - 年(特記事項①ご参照)
仕 様	用途 : 居宅 構造 : 木造 屋根 : スレート葺 外壁 : サイディング 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
床面積(現況)	1階:約89.26㎡ *1 2階: 43.32㎡ 延床面積:約132.58㎡ *1 内訳 1階既存部分:約82.36㎡ 1階増築部分:約6.9㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り: 建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通(特記事項②ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	<p>① 建物(物件2)は、1階部分の一部で増築が行われている。本件では、1階既存部分と1階増築部分とに分けて評価を行うことから、経済的残存耐用年数の表記を「-」とした。なお、各部分の経済的残存耐用は後記8頁ご参照。</p> <p>② 室内の一部は目的外動産等が雑然としているが、概ね適切な保守管理が行われていることから、総合的に勘案して保守管理の状態は普通程度と判断した。</p> <p>③ スチール製簡易物置が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。なお、詳細は附属資料「現況写真⑤」ご参照。</p> <p>④ ポーチ、ぬれ縁及びアルミテラスが存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。</p> <p>⑤ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。</p> <p>⑥ 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。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	27,100	0.83	241.10	0.95		5,151,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-59

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 27,100 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(100.0)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(96)} & = & 27,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 +4

◇ 地域格差 : 街路 - 6 %、交通・接近 + 2 %、環境 ± 0 %、行政 ± 0 %
 $0.94 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 0.96 (100/96)$

イ 個別格差 : 物件1

方位 +2%、崖地に該当する画地 -10%、形状 -5%、
土砂災害警戒区域等 -5%

$$1.02 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = 0.83 \text{ (相乗積)}$$

ウ 地積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.95 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格(物件2)

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。

主である建物

構成部分	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
*1	180,000	125.68	0.05	1,131,000
*2	180,000	約6.9m ²	0.73	906,000

*1 既存部分

ア 再調達原価：180,000円/m²

イ 現況延床面積：125.68m²

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 30年、経済的残存耐用年数 0年、残価率 5%

観察減価法による減価率 10% (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (0年/30年) } × (1-10%) = 0.05

*2 増築部分

ア 再調達原価：180,000円/m²

イ 現況延床面積：約6.9m²

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 5年、経済的残存耐用年数 20年、残価率 5%

観察減価法による減価率 10% (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (20年/25年) } × (1-10%) = 0.73

※ 増築部分の経過年数について

当該増築部分の詳細な増築時期は不詳である(執行官作成の「現況調査報告書」をご参照)。本件評価に当たっては、保守的な観点から増築時期を推定し、令和3年1月1日から起算して経過年数を算定した。

建物価格の合計

番号	既存部分 (円)	増築部分 (円)	建物価格合計 (円)
	エ	オ	エ+オ
2	1,131,000	906,000	2,037,000

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、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,151,000	法定地上権	0.30	1,545,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	5,151,000	- 1,545,000	1.00	0.99	0.60	2,140,000
2	2,037,000	+ 1,545,000	1.00	0.90	0.60	1,930,000
一括価格(合計)						4,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1

要セットバックを内包している画地 -1%

物件2

未登記増築部分の存在 -10%

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

※ 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-59)
所 在 : 鹿児島市上谷口町1097番2
価 格 : 27,100 円/m²
位 置 : 薩摩松元駅約450m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 229 m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 5.3m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 低層戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
- | | | |
|-----|---|----------------|
| 物 件 | 1 | 3,167,089 円 |
| 物 件 | 2 | 2,000,530 円 *1 |

*1 市の公課証明書等によると、建物(物件2)の増築は反映されていないものと推定される。

第7 附属資料の表示

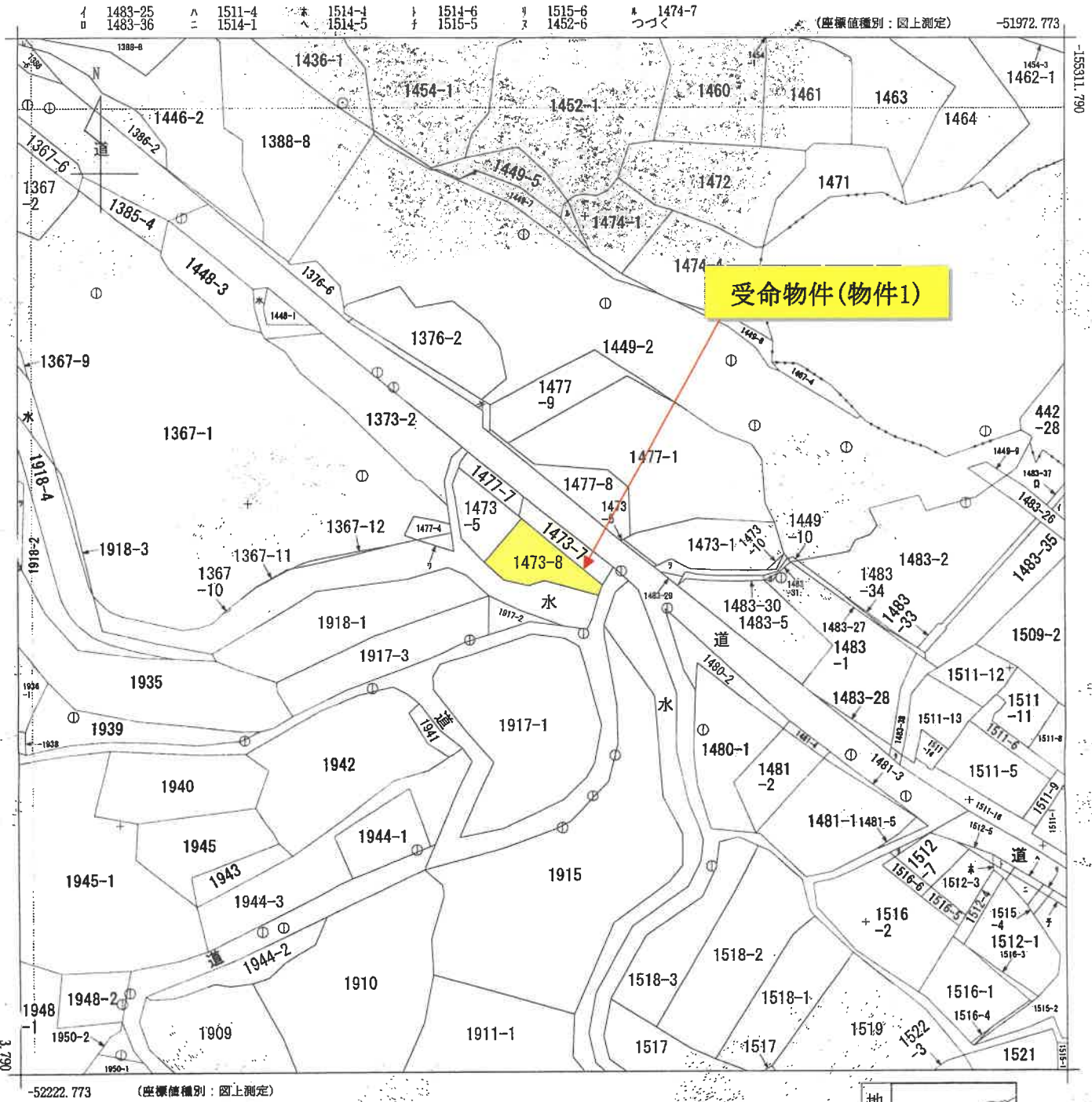
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 鹿児島市②2022 09)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



地番区域見出
 松陽台町
 上谷口町

請求部分	所在		鹿児島市上谷口町		地番		1473番8	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月12日
 鹿児島地方法務局

地図整理番号：M89481
 (1/2)

登記官



公図写し
 A3をA4サイズに縮小

ヲ 1473-9
ワ 1477-10
カ 1483-32
コ 1512-6
ク 1483-39
ケ 1446-3
ソ 1920-1
ツ 1920-2

登記年月日：平成7年11月13日

318843

前 1473-5 後・新

地積測量図

地番 1473-8
1473-5

土地の所在 鹿兒島市上谷口新

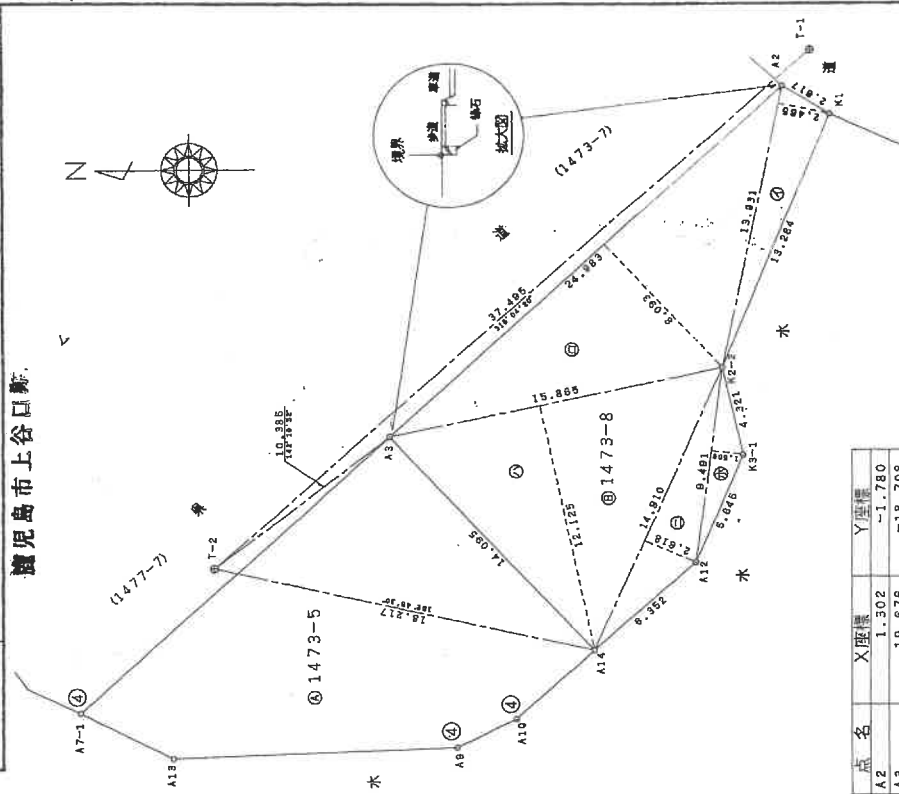
求積表

求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.931	2.465	34.339915
□	24.983	8.083	202.187419
△	15.865	12.125	192.363125
二	14.910	2.618	39.034380
水	9.491	1.506	14.293446
合計			482.218285
合計面積			241.1091425 m ²
合計地積			241.10 m ²

地番	面積	地積
① 1473-5	202.3608575	202.36 m ²
公簿	241.1091425	202.36 m ²

地番	面積	地積
① 1473-5	202.3608575	m ²
② 1473-8	241.1091425	m ²



点名	X座標	Y座標
A2	1.302	-1.780
A3	19.676	-18.708
A14	10.128	-29.077
A12	5.412	-24.823
K3-1	3.200	-19.829
K2-2	4.157	-15.415
K1	-0.931	-9.144

引照点	名称	X座標	Y座標
T-1	金属標	0.000	0.000
T-2	金属標	27.898	-25.054

精度区分	乙
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属製
⑤	木製

申請人

7年11月 1日作製

作製者

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

(日加納)

縮尺 1/250

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12日 鹿兒島地方事務所

登記簿

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

H 8 . 2 . 26

(日尺紙)

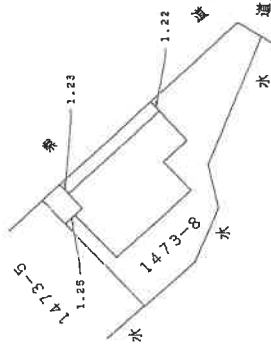
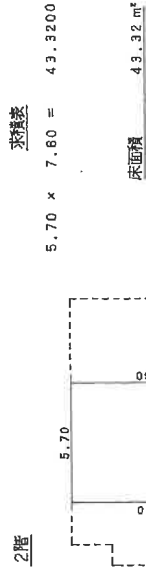
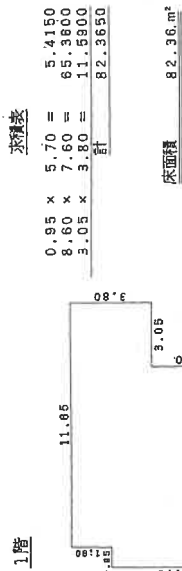
建物図面
各階平面図

家屋番号 1473-8

建築物の所在 鹿児島市上谷口町

444179 各階平面図

登記年月日：平成8年2月26日



(日尺紙)

作製者

縮尺 1/250

申請人

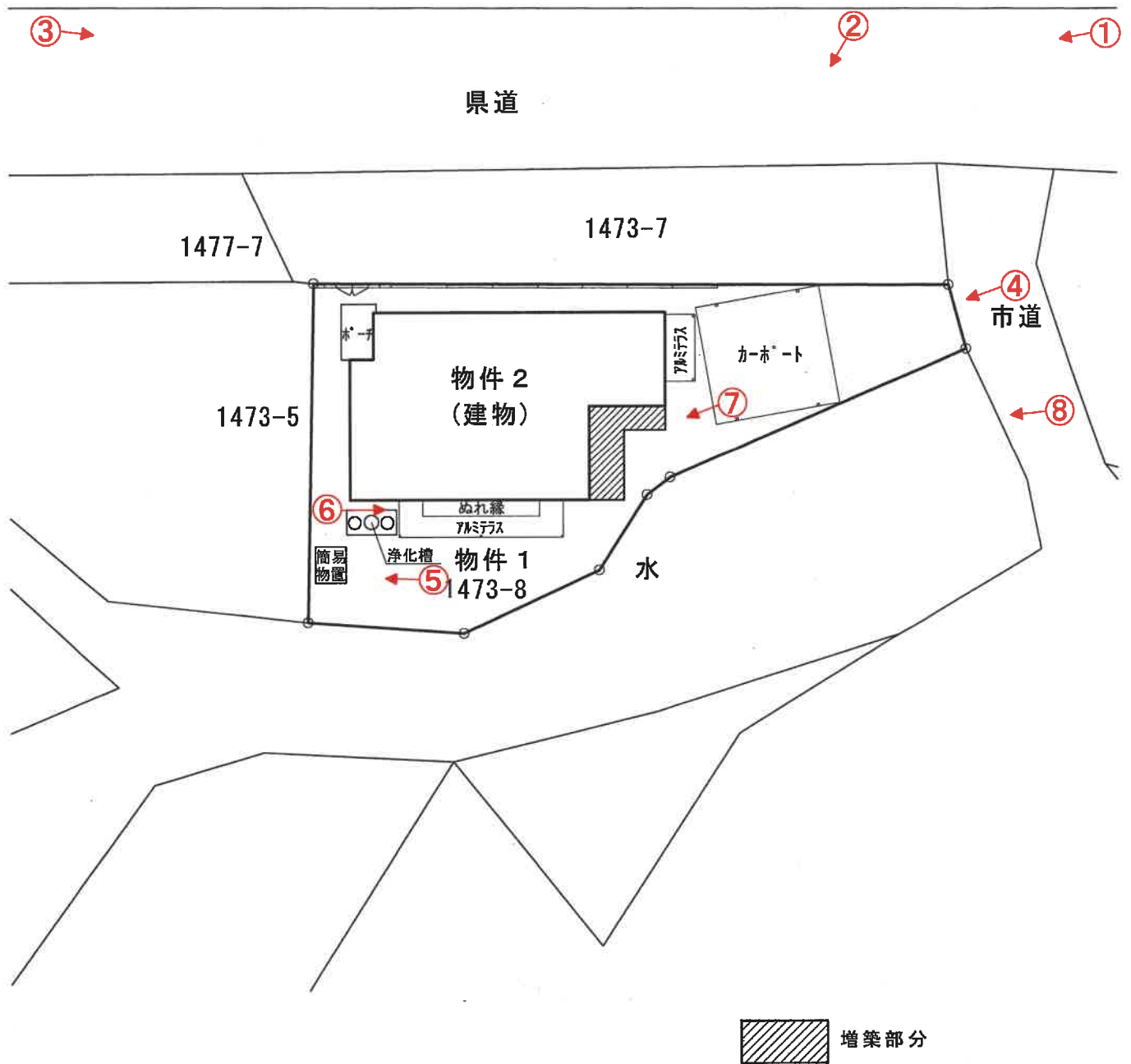
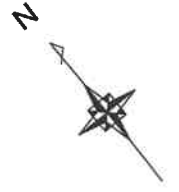
縮尺 1/500

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12日 鹿児島地方事務所 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M89483

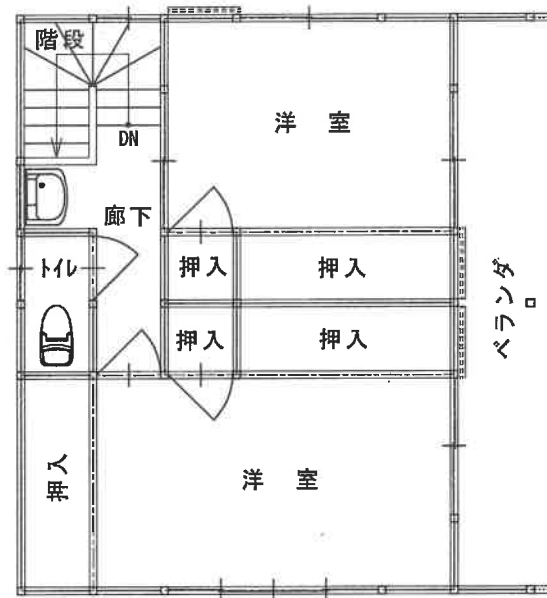
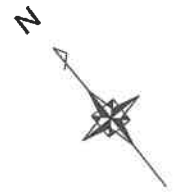
土地建物位置関係図



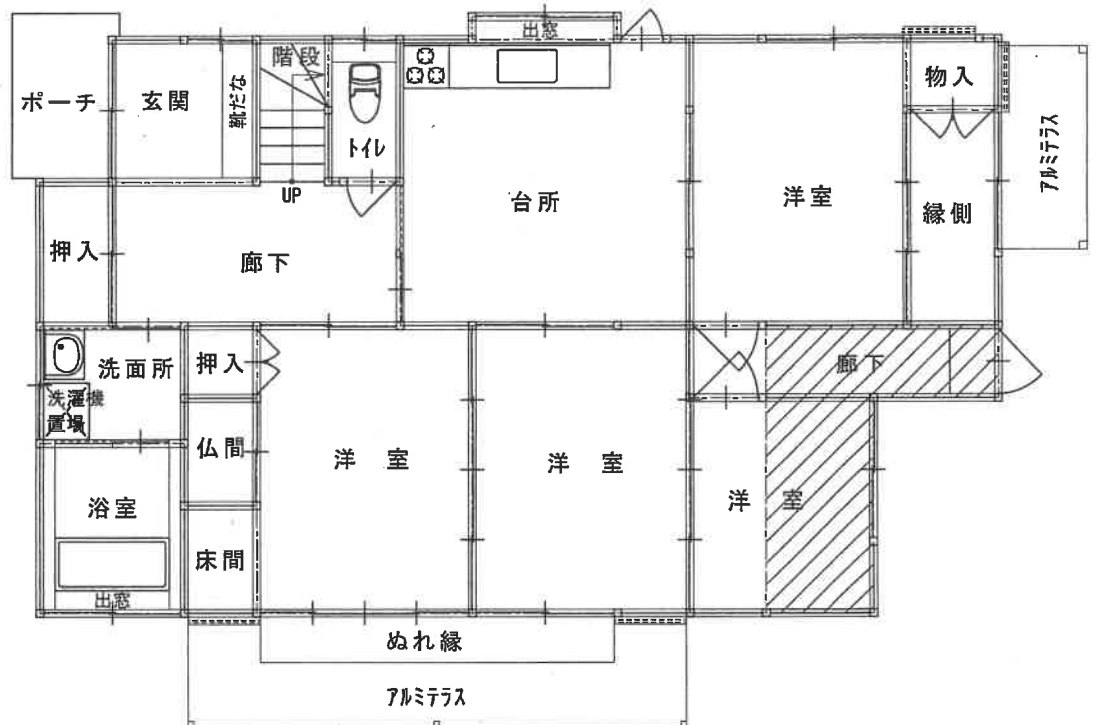
番号矢印：写真撮影位置

※ 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



2階 平面図



1階 平面図

 増築部分
約6.9㎡

※ 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



未登記増築部分

写真⑧

