

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 8 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 8 月 1 2 日から 令和 8 年 8 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 7 月 2 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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）
1～4	9,320,000 7,456,000	一括	1,864,000	67,703	21,973
1	1,990,000				
2	2,170,000				
3	100,000				
4	5,060,000				



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 5 1
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 4 3 平方メートル

2 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 7 1
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 8 0 平方メートル

3 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 7 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 7 8 平方メートル

持分2分の1

4 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町2 7 7 1 番地5 1、2 7 7 1 番地
7 1
家屋 番号 2 7 7 1 番 5 1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 9 3 . 3 1 平方メートル
2階 8 9 . 2 3 平方メートル



物件明細書

令和 8年 6月16日

鹿兒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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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, 2】

隣地（地番２７７１番１２、同番２７、同番７２及び２７６９番２）との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 5 1
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 4 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 7 1
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 8 0 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 7 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 7 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 4 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町 2 7 7 1 番地 5 1、2 7 7 1 番地 7 1
家屋 番号 2 7 7 1 番 5 1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	93.31平方メートル
	2階	89.23平方メートル

所有者 A



令和8年(ヌ)第2号
令8年2月26日受理
令和8年4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 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 5 1
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 4 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 7 1
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 8 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町
地 番 2 7 7 1 番 7 3
地 目 宅地
地 積 1 2 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 鹿児島市希望ヶ丘町 2 7 7 1 番地 5 1、2 7 7 1 番地 7 1

家屋・番号 2 7 7 1 番 5 1

種 類 居宅・車庫

構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	93.31 平方メートル
	2 階	89.23 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市希望ヶ丘町28番22号	
土地	物件1・2	
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
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	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件4	
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が異なる（ ☐ 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（A） ☐ その他の者 上記の者が本件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	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	さしかけ及びウッドデッキが設置されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 年 月 日	
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	鹿児島市希望ヶ丘町28番22号付近				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者 (A)	1 物件4には、私と家族で居住しています。 2 物件1・2・3・4の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。 3 物件4の主たる建物の2階には、雨漏り跡があります。シロアリはいないと思います。 4 物件1・2・3は、境界に問題や争いはありません。

(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、北側が市道（目的外土地2771番1（公衆用道路 所有者鹿児島市））に、東側が道路（目的外土地2771番53（公衆用道路 所有者鹿児島市））に、それぞれ面している。
- 3 物件1・2・3の占有状況について
 - (1) 物件1・2は、物件4の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件3は、更地の状態で使用占有している。
- 4 物件1・2・3の境界付近の状況
 - (1) 物件1・3と北側の市道及び物件3と東側の道路との境界には、ブロック塀や側溝が存するので、境界はほぼ明瞭である。
 - (2) 物件1・2・3間の境界は、一体利用されているので、外観上判然とせず不明瞭である。
 - (3) 上記(1)以外の隣接地との境界は、外観上判然とせず、不明瞭である。
- 5 物件4の占有状況等
 - (1) 物件4には、債務者兼所有者（A）が家族と居住して占有している。
 - (2) 物件4の2階には雨漏り跡が存する。また、物件4の1階車庫部分の天井は一部破損している。
 - (3) さしかけ及びウッドデッキが設置されている。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者（A）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27日 10:40-11:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年3月3日 9:55-10:05	鹿児島地方法務局	目的外土地2771番1等登記事項証明書交付申請同 交付
8年3月13日 9:50-10:50	物件所在地	債務者兼所有者(A)と面談の上、立入調査
年 月 日 : : :		

(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。

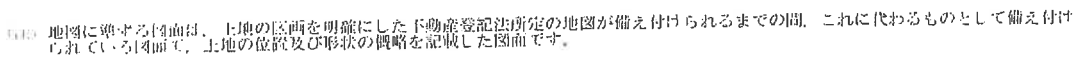
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年3月13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

2771-54	2771-56	2771-58	2771-65	2771-72
2771-55	2771-57	2771-63	2771-71	2771-72



請求 部	所在地	鹿児島市希望ヶ丘町			地番	2771番51		
出縮 力尺	縮尺不明	粘度 区分	座標 系又は 基準 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				備考 付年月日 (原図)			補記 事項	

(1'2)

A3判をA4判に縮小した

〒 2771-73
〒 2771-36

351084

この図面に示す測量結果は、測量士が測量したものである。
測量士は、測量結果の正確性を保証する責任を負う。

測量士 佐藤 健

登記官

測量士番号: M89639

2771-51 後・前

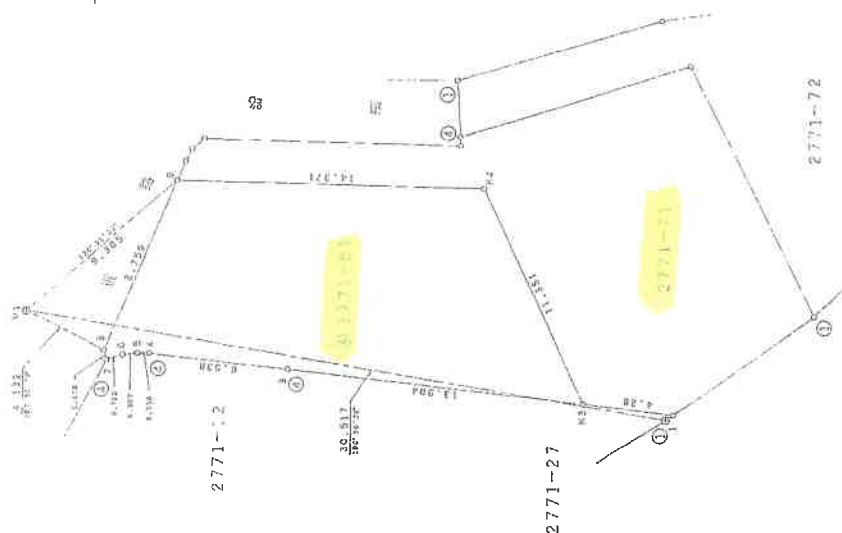
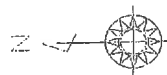
地積測量図

地番 2771-51

土地の所在 伊豆市金望ヶ丘B

求積表

地番 2771-51									
NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	(Y _{n+1} - Y _n) · (X _{n+1} - X _n)
9	-5.727	6.344	-7.494	42.918138	-5.727	6.344	-7.494	42.918138	19.241472
8	-2.331	-2.750	-8.512	0.567588	-2.331	-2.750	-8.512	0.567588	-0.853480
7	-2.438	-1.993	0.270	-0.188288	-2.438	-1.993	0.270	-0.188288	3.704895
6	-3.188	-1.891	-0.835	-2.848	-3.188	-1.891	-0.835	-2.848	-210.708606
5	-3.831	-2.733	10.807	-334.877511	-3.831	-2.733	10.807	-334.877511	187.4307555
4	-4.437	-1.915	-2.848	187.4307555	-4.437	-1.915	-2.848	187.4307555	187.43
3	-10.924	-2.733	10.807	-334.877511	-10.924	-2.733	10.807	-334.877511	187.43
K3	-24.786	-4.583	10.807	-334.877511	-24.786	-4.583	10.807	-334.877511	187.43
K4	-20.086	5.764	10.807	-334.877511	-20.086	5.764	10.807	-334.877511	187.43
合計					面積				
					187.43				



縮尺	凡例
①	コンクリート杭
②	アスファルト杭
③	金 属 杭
④	地 中 杭

引張点	名 称	X座標	Y座標
M1	マンホール中心	1.329	0.187
1	コンクリート杭	-28.676	-5.378

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成 8 年 12 月 5 日 (印刷)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小した

H 8 . 12 . 18

(印刷)

351098

地積測量図

土地の所在 鹿児島県鹿児島市

H. 8. 1/2 18

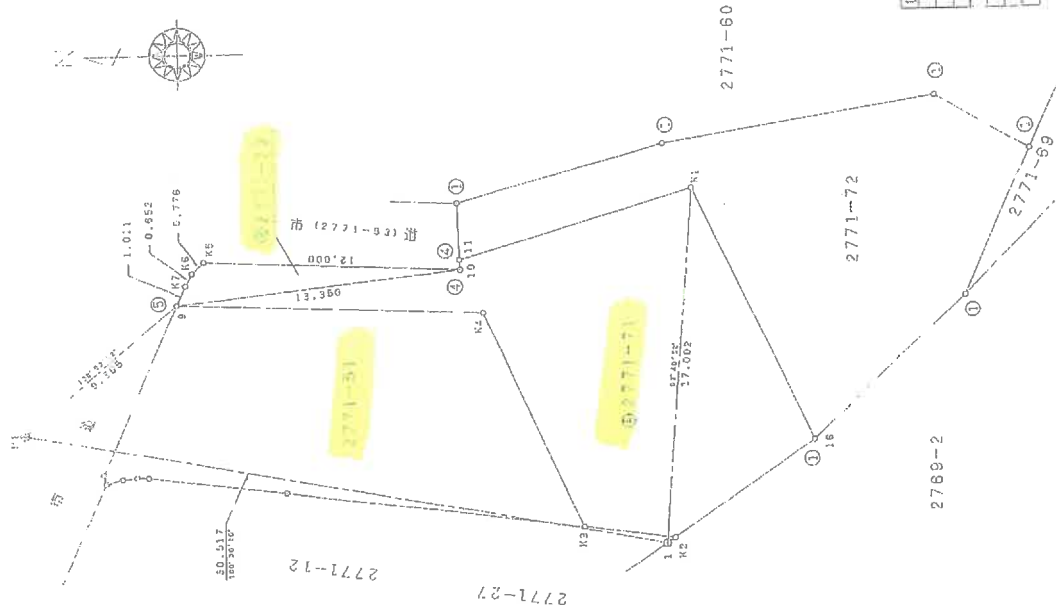
求積表

地番 NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	X _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	Y _n - X _{n+1}
9	-5.727	6.344	0.569	-3.258683		
10	-18.993	7.839	2.031	-38.574783		
K5	-7.005	8.375	0.008	-0.056040		
K6	-6.438	7.847	-1.125	7.111780		
K7	-8.132	7.270	-1.503	8.218386		
合計				-25.561310		
面積				12.7806550		
地積				12.78		m ²

合計面積 12.7806550 m²

地番	④ 2771-71	残地
合計	12.7806550	182.8026450
面積	12.78	182.80 m ²

引照点	名称	X座標	Y座標
M1	マンホール中心	1.329	0.187
1	コンクリート柱	-28.576	-5.376



地区区分	甲	乙
①	コンクリート柱	残
②	コンクリート柱	残
③	コンクリート柱	残
④	コンクリート柱	残
⑤	コンクリート柱	残
⑥	コンクリート柱	残
⑦	コンクリート柱	残
⑧	コンクリート柱	残
⑨	コンクリート柱	残
⑩	コンクリート柱	残

縮尺 1/250

申請人

(平成 8 年 12 月 5 日作成)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面図
各階平面図

家屋番号 2771番51

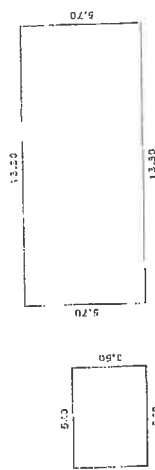
建築物の所在

鹿児島市希望ヶ丘町2771番地51 2771番地71

各階平面図

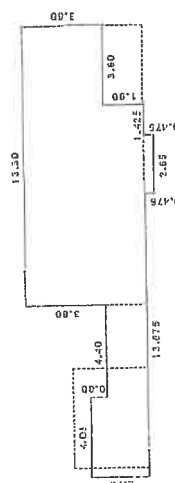
2771番51

増

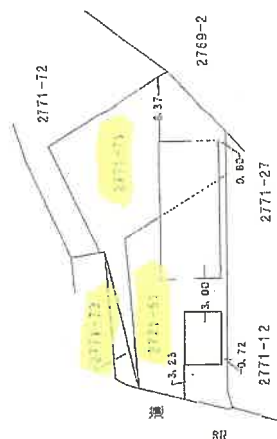


求積数	
イ) $5.00 \times 3.50 =$	17.5000
ロ) $13.30 \times 5.70 =$	75.8100
合計	93.3100
床面積	93.31 m ²

2 階



求積数	
イ) $4.05 \times 2.70 =$	10.9350
ロ) $4.40 \times 1.90 =$	8.3600
ハ) $5.225 \times 5.70 =$	29.7825
ニ) $2.85 \times 6.175 =$	17.59875
ホ) $1.425 \times 5.70 =$	8.1225
ヘ) $3.80 \times 3.50 =$	13.3000
合計	89.23875
床面積	89.23 m ²



申請人

縮尺 1/250

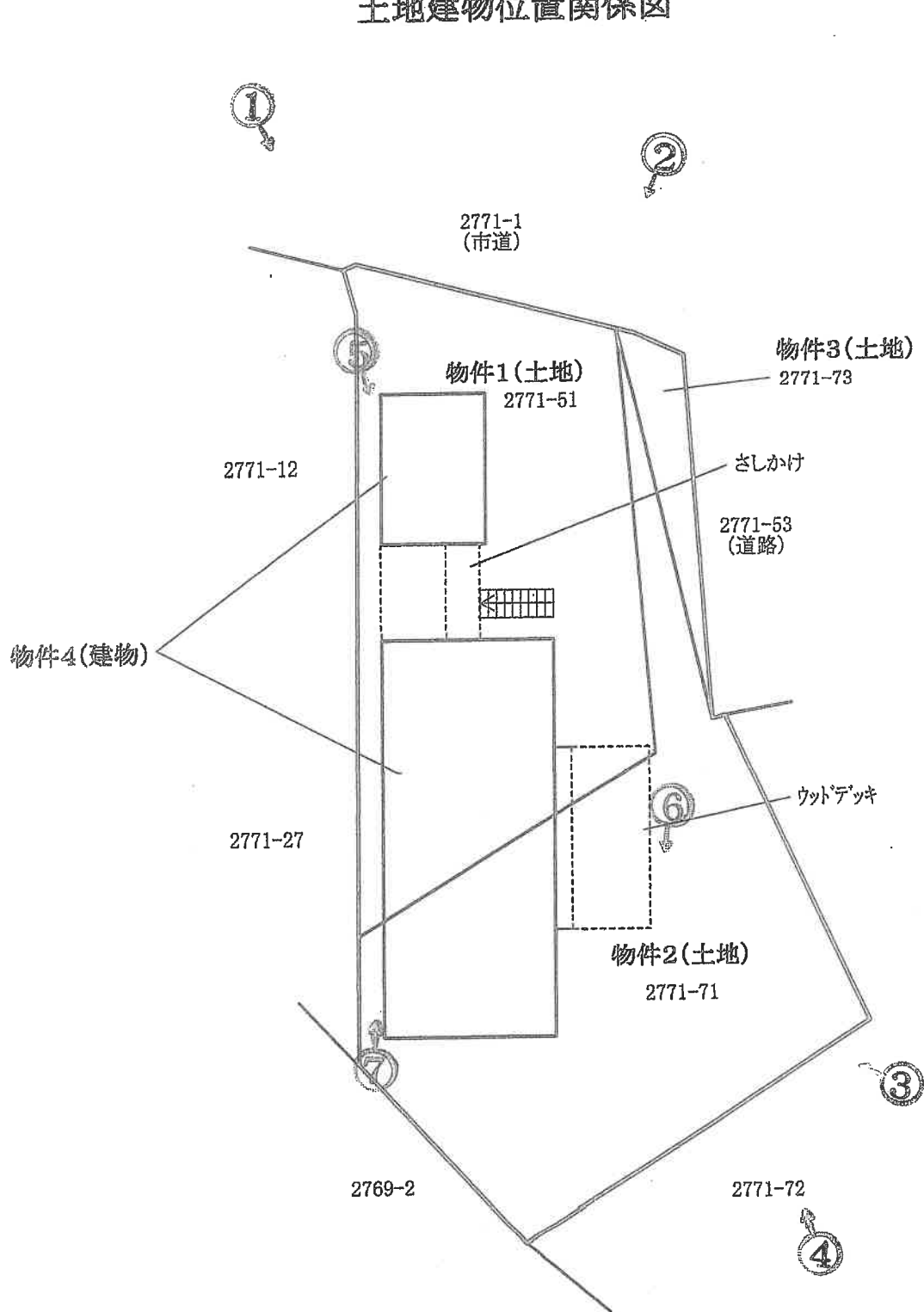
年 8 月 4 日 作製

作製者

縮尺 1/500

(日本工務系建築士会連合会用紙)

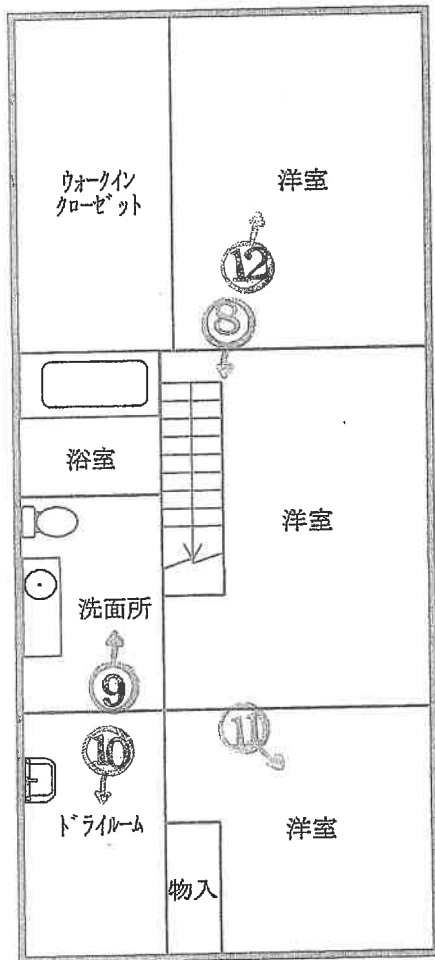
土地建物位置関係図



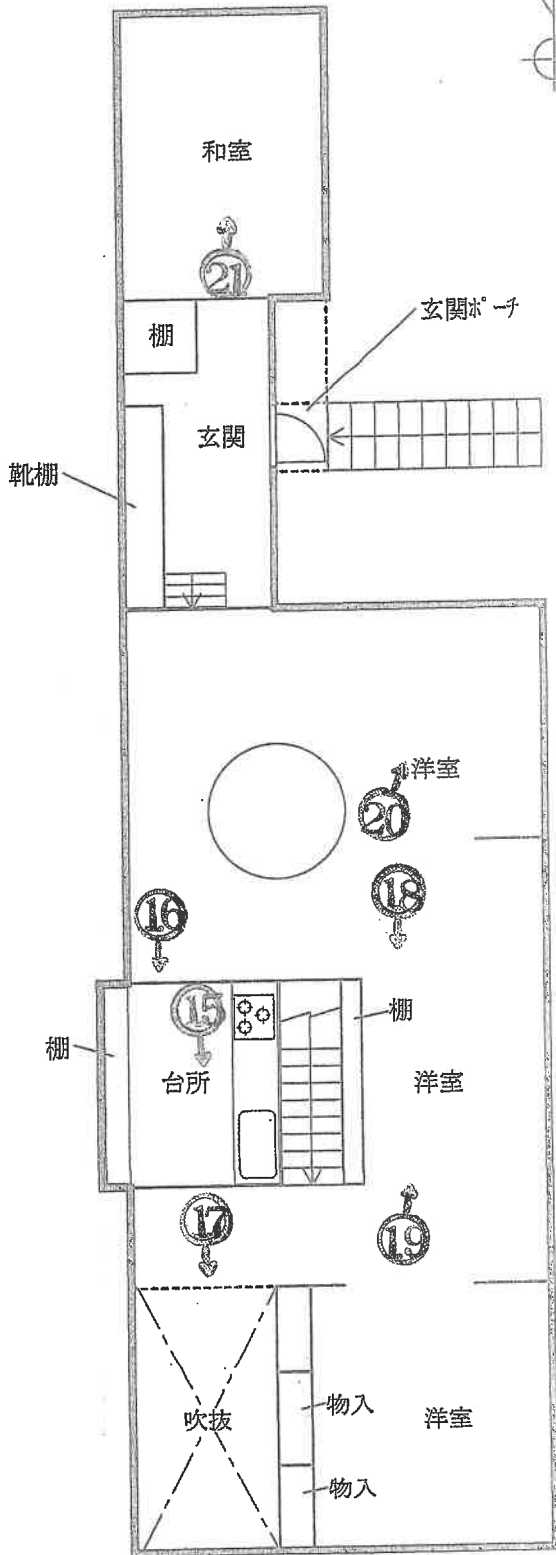
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



1階



2階

※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

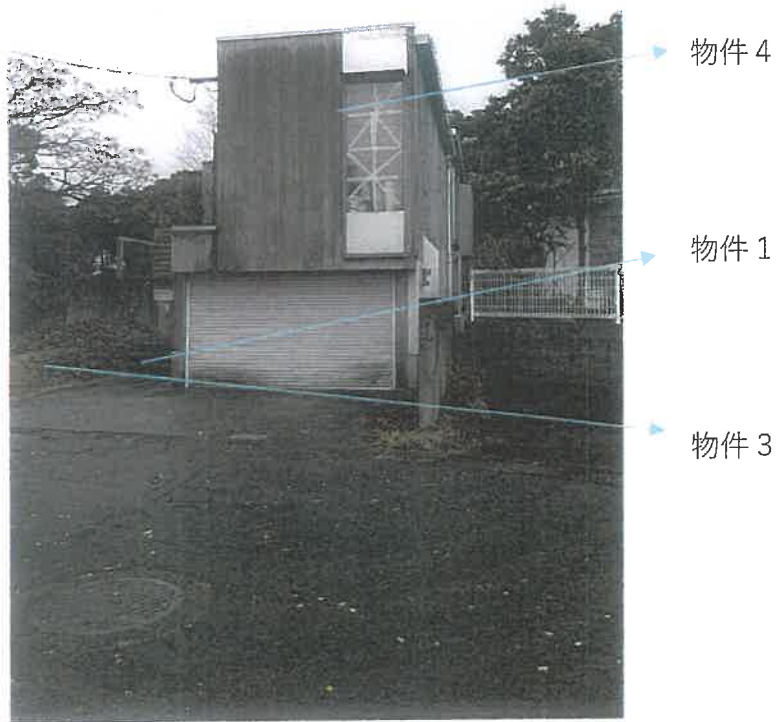
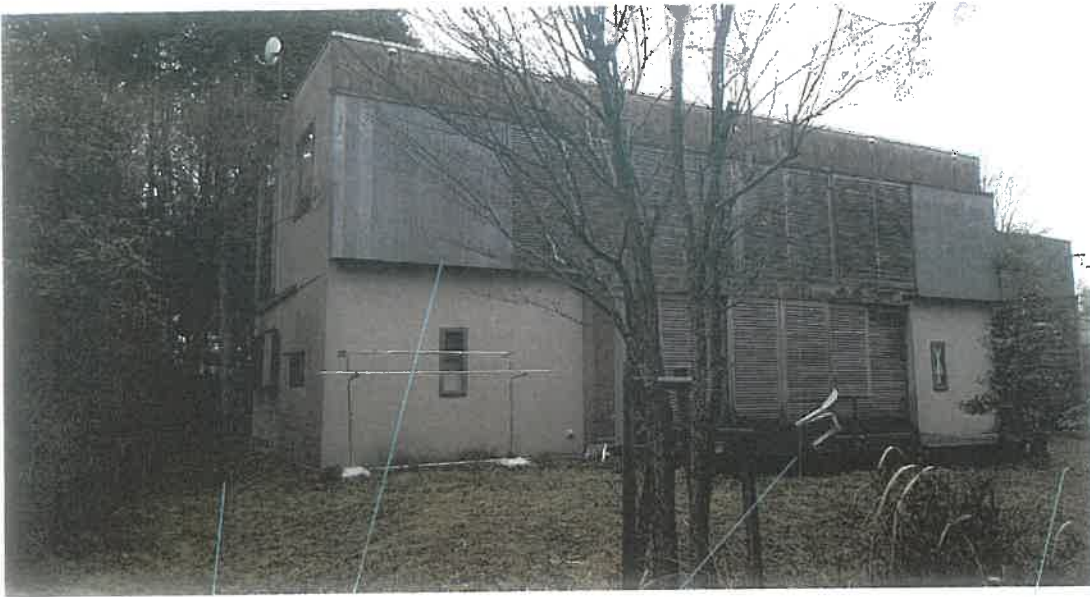


写真2



写真3



物件 2

物件 4

物件 1

物件 3

写真4



物件 2

物件 4

物件 1

物件 3

写真5

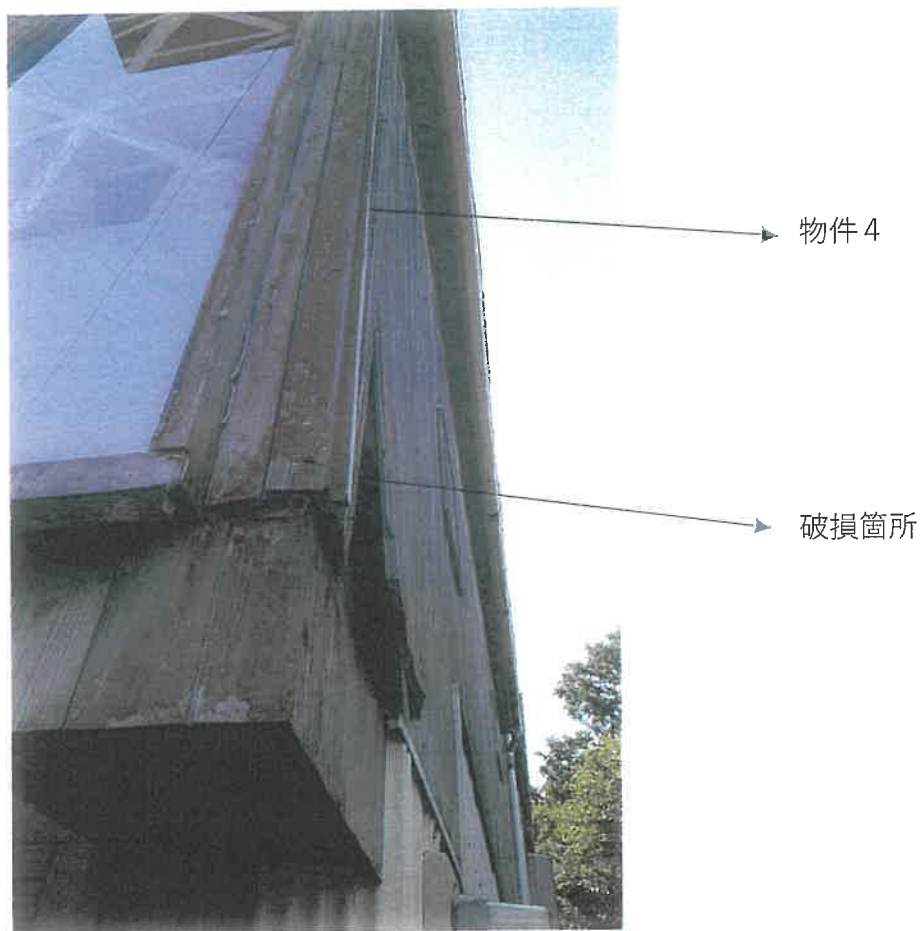


写真6



写真7

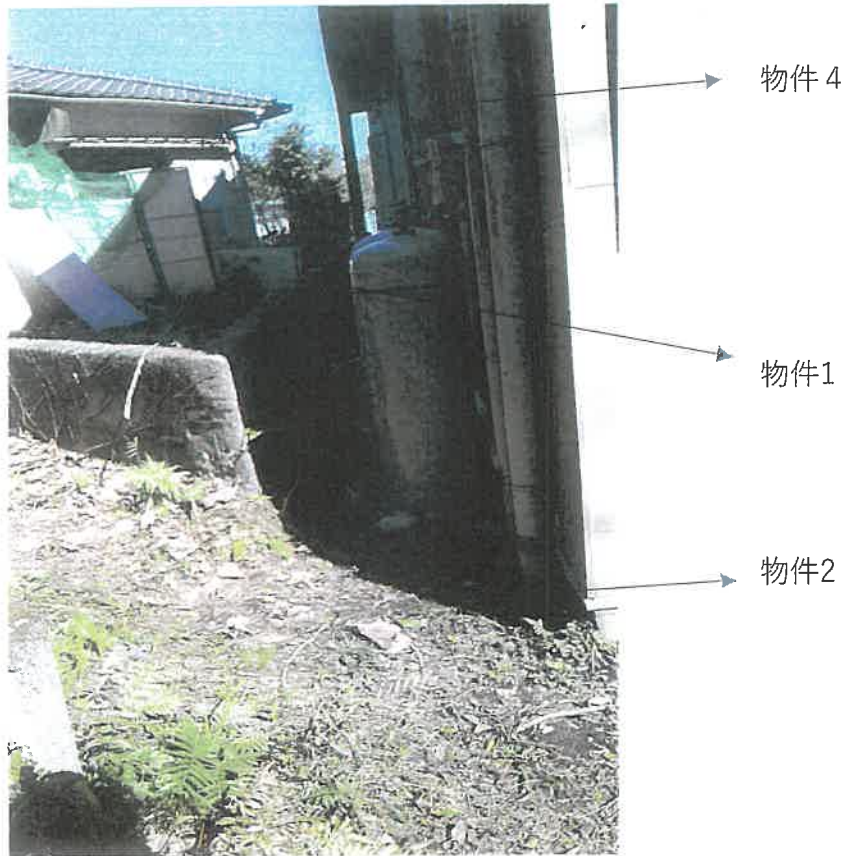


写真8

物件4 1階内部商況



写真9

物件4 1階内部商況



写真10

物件4 1階内部商況



写真11

物件4 1階内部商況



写真12

物件4 1階内部商況



写真13

物件 4 1 階車庫内部商況



写真14

物件 4 1 階車庫内部商況



写真15

物件4 2階内部商況



雨漏り跡

写真16

物件4 2階内部商況



写真17

物件 4 2 階内部商況



写真18

物件 4 2 階内部商況



写真19

物件4 2階内部商況



写真20

物件4 2階内部商況



写真21

物件4 2階内部商況



令和8年(又) 第 2 号
令和8年 3月13日 現地調査
令和8年 4月 2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 9,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,990,000円
物件2 (土地)	金 2,170,000円
物件3 (土地)	金 100,000円
物件4 (建物)	金 5,060,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	鹿児島市希望ヶ丘町 2771番51 宅地 167.43㎡	
2	所在地 地目 地積	鹿児島市希望ヶ丘町 2771番71 宅地 182.80㎡	
3	所在地 地目 地積	鹿児島市希望ヶ丘町 2771番73 宅地 12.78㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市希望ヶ丘町 2771番地51、2771番地71 2771番51 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 93.31㎡ 2階 89.23㎡	
番号	特記事項		
3	物件3は2名の共有地であり、持分は各2分の1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・2）

位 置 ・ 交 通	JR指宿枕崎線「谷山」駅の北西方約1.1km 鹿児島市役所谷山支所の北方約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、希望ヶ丘団地の南東側、山林の斜面北側に位置する住宅地域である。地域内は中規模画地の戸建住宅が建ち並ぶ。	
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% 無 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	地積 : 350.23m ² 規模 : ほぼ標準的、 間口 : 約9m 奥行 : 約31m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内は概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	北東約5m舗装市道（建築基準法上の道路） 系統及び連続性は劣る(行止り)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、山林。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 有	
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	・物件4の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1・2の全 域と判断した。 ・西側の隣接地の筆境が公図と建物図面で異なり、対象土地と西側隣接 地、物件3土地との境界は不明瞭である。詳細は執行官の「現況調査報告 書」参照。	

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	JR指宿枕崎線「谷山」駅の北西方約1.1km 鹿児島市役所谷山支所の北方約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、希望ヶ丘団地の南東側、山林の斜面北側に位置する住宅地域である。地域内は中規模画地の戸建住宅が建ち並ぶ。	
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% 無 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画 地 条 件	地積 : 12.78㎡ 規模 : 小さい 間口 : 約3m 奥行 : 約12m 形状 : 三角形 地勢 : 多少の起伏が見られる 高低差 : 接面道路より0.5m程度高い 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特に無し	
接面道路の状況	北東約5m舗装市道（建築基準法上の道路） 系統及び連続性は劣る(行止り)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、山林。	
供給処理施設	上 水 道 : 無 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	
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壤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	・物件3の占有状況については執行官の「現況調査報告書」記載のとおり である。 ・物件3土地と隣接地との境界が一部不明瞭である。詳細は執行官の「現 況調査報告書」参照。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成9年7月31日新築 29年 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、板張り等 内 壁：吹付等 天 井：現し等 床：板張り、畳、コンクリート塗装等 設 備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：ウッドデッキ、さしかけ	
床面積（現況）	182.54㎡	
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅・車庫 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：やや優る	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・対象建物について、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。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件4建物の玄関は外階段を上がった2階に設置されている。当該外階段に手すりは無く、通常に比べ勾配が急である。 ・物件4建物の2階については、北側に位置する和室を除き、明確な仕切り壁等が無くほぼ一体的に利用されており一般的な居宅に比べ、全体的にやや特異な意匠設計の建物といえる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～3(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	51,500	0.74	167.43	0.90	——	5,742,000
2	51,500	0.74	182.80	0.90	——	6,269,000
3	51,500	0.50	12.78	1.00	1/2	164,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鹿児島(県) - 37

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
 $68,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/101 \times 100/131 = 51,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.01(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
 $1.05 \times 1.00 \times 1.25 \times 1.00 = 1.31$

イ 個別格差: 形状 行止り 隣接地の状態 個別格差
 (物件1・2) $0.85 \times 0.97 \times 0.90 = 0.74$
 (物件3) 0.50(形状・地勢の状態)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価 (物件1・2) 0.90

②物件4(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	200,000	182.54	0.05	1,825,000

ア 再調達原価 : (物件4) 200,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件4) 182.54㎡

ウ 現価率

(物件4)

残価率5%とした定額法と観察減価法(建物仕様、保守管理等を考慮して-10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = (残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)) × (1-10%) = 0.05

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、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	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	5,742,000	0.45	法定地上権	—	2,583,000
2	6,269,000	0.45	法定地上権	—	2,821,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) 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	5,742,000	-2,583,000		0.90	0.70	1,990,000
2	6,269,000	-2,821,000		0.90	0.70	2,170,000
3	164,000	±0		0.90	0.70	100,000
4	1,825,000	+5,404,000		1.00	0.70	5,060,000
一括価格(合計)						9,320,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1～3

一部境界不分明 -10%と査定。

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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 地価調査 鹿児島(県) -37
所 在 : 鹿児島市自由ヶ丘1丁目4764番3「自由ヶ丘1-29-17」
地 目 : 宅地
価 格 : 68,100円/㎡
位 置 : 自由ヶ丘バス停 200m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北西 5m 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 : 一般住宅のほかにアパート等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)
物件1 4,995,943円
物件2 5,454,569円
物件3 74,328円
物件4 2,295,523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 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

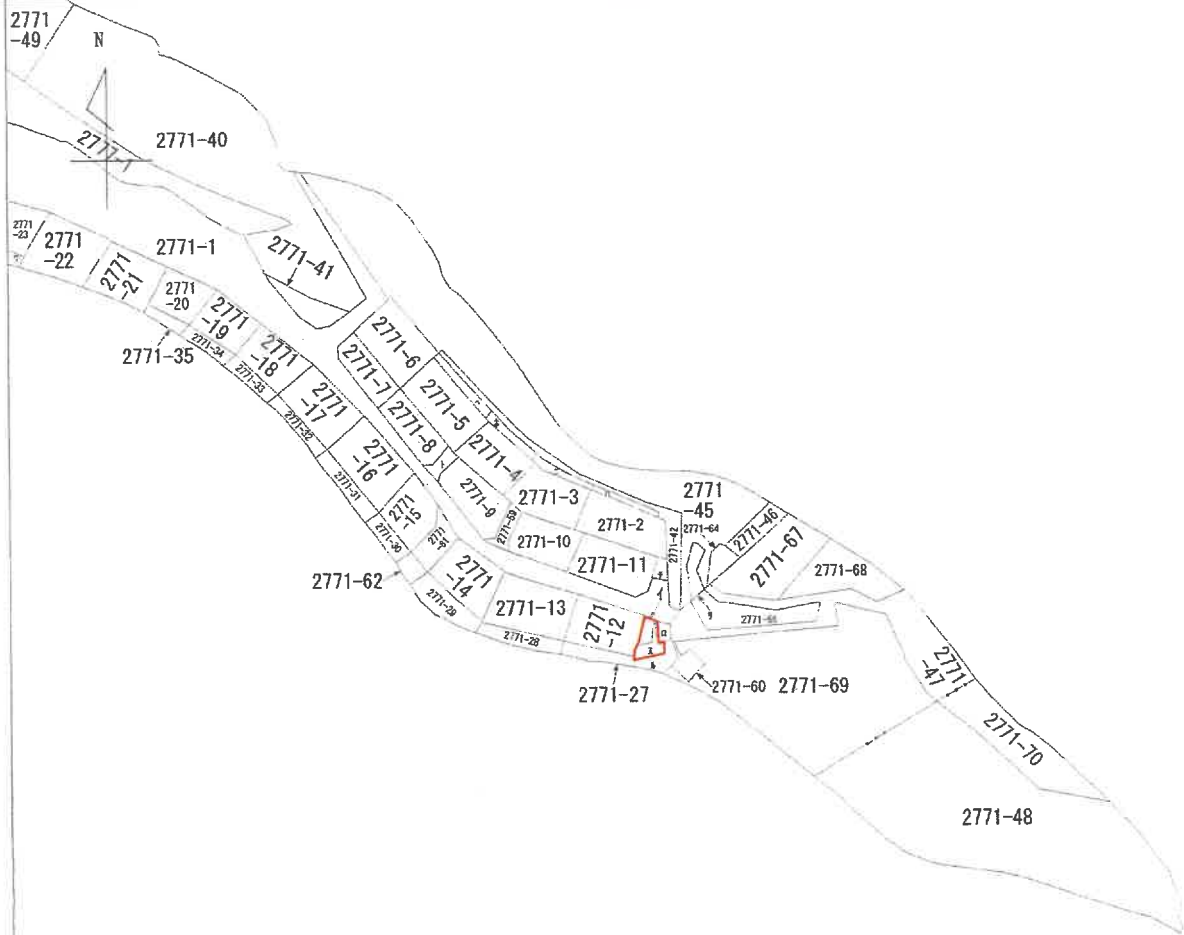
以上

位置図

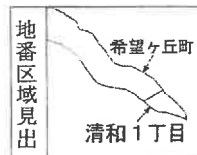


公図写し

イ 2771-51 ハ 2771-54 ホ 2771-56 ト 2771-58 ニ 2771-65 ヘ 2771-72
 ロ 2771-53 ニ 2771-55 ヘ 2771-57 チ 2771-63 ヘ 2771-71 ツ 2771-72



(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	鹿児島市希望ヶ丘町				地番	2771番51			
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8年1月5日
 鹿児島地方務局

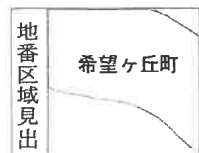
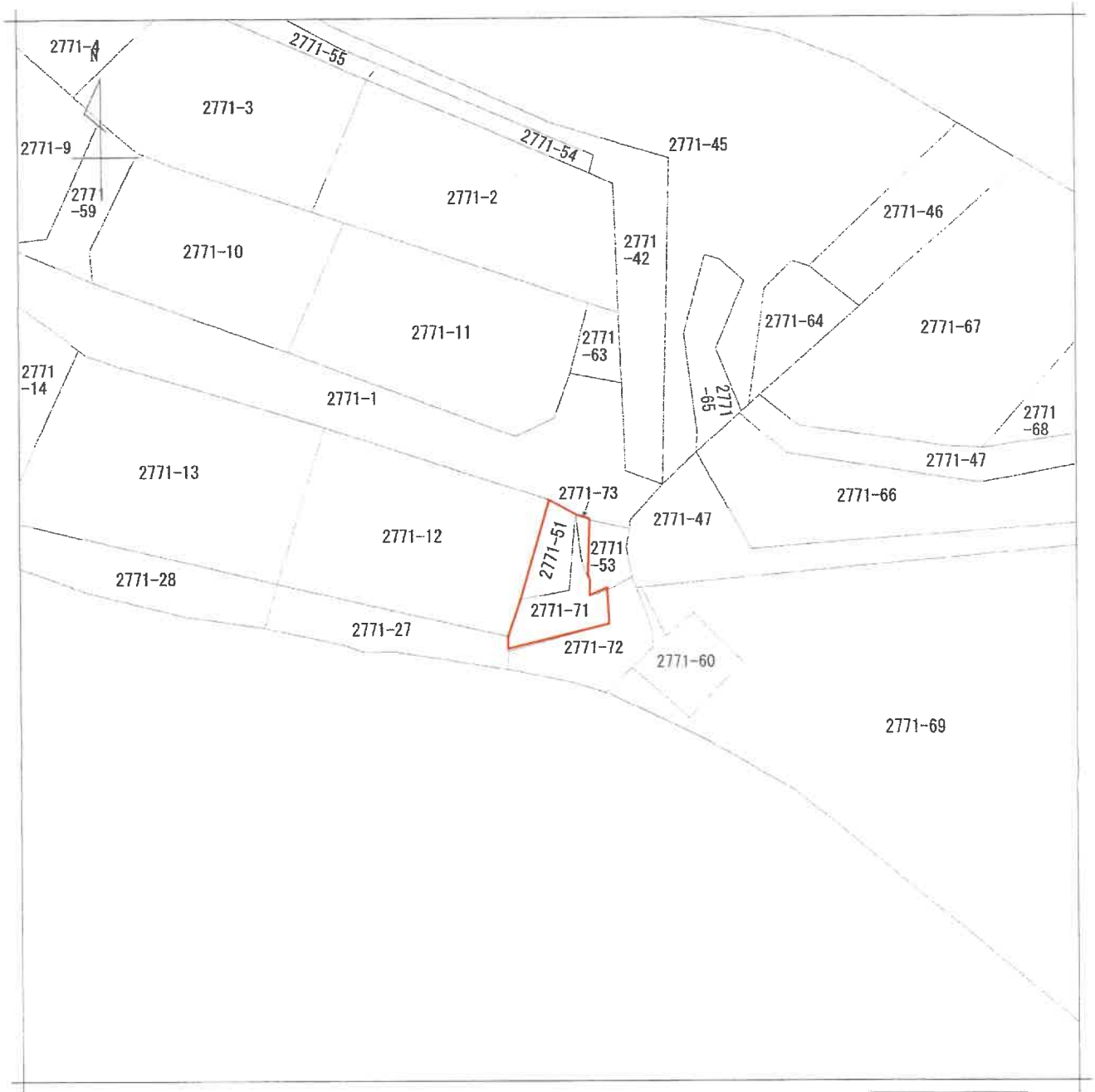
地図整理番号：M89641
 (1/2)

登記官



7 2771-73
7 2771-36

公図写し



請求部	所在	鹿児島市希望ヶ丘町				地番	2771番51		
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。

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8年1月5日 鹿児島県地方方法務局

鹿兒島地方税务局

১৩৭৭

66968N: 台灣新地區

351084

前 2771-51後・新

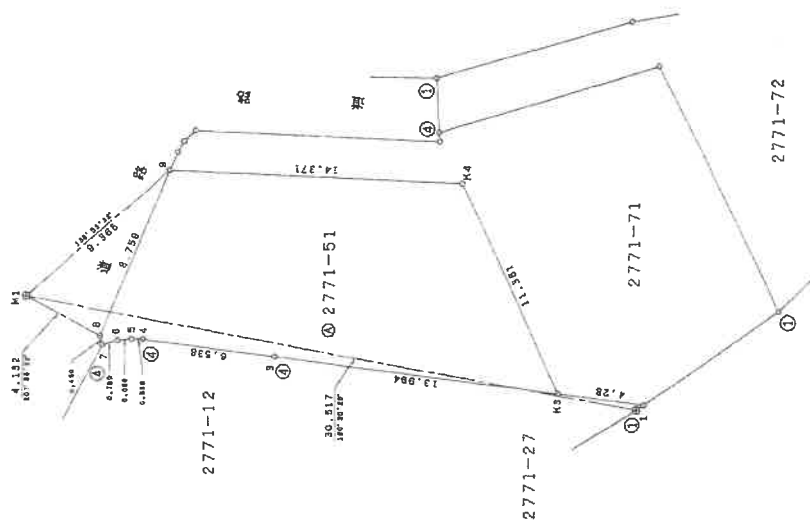
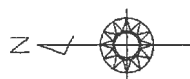
地積測量図

地 番 2771-51

土地の所在
鹿児島市希望ヶ丘町

求積表

地番	NO	2771	51	X_n	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	X_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
	9	-5.727		6.344	-7.484		42.618138			
	8	-2.331		-1.730	-8.512		19.841472			
	7	-2.438		-1.108	-0.233		0.567588			
	6	-3.198		-1.983	0.270		-0.894260			
	5	-3.881		-1.908	0.048		-0.189288			
	4	-4.497		-1.915	-0.835		3.704885			
	3	-10.924		-2.733	-2.848		26.028752			
	K3	-24.798		-4.563	8.497		-210.708608			
	K4	-20.058		5.764	10.807		-219.078802			
					合計		334.877511			
					通稱		167.4367555			
					地		167.43			m ²



(口頭演説)

参照点	名称	X座標	Y座標
M1	マホール中心	1.329	0.187
1	コンタリート坑	-28.076	-5.378

精製区分	甲	乙
標 識 凡 例		
①	コンクリート杭	
②	石 杭	
③	プラスチック杭	
④	食 糧 製	
⑤	刻 印	

作者製

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

平成8年12月5日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

登記年月日：平成8年12月18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8年1月5日 鹿児島地方方法務局 登記官

351096

前 2771-71 後・新

地積測量図

地番 2771-71

土地の所在 鹿児島市希望ヶ丘町

H 8. 12. 18

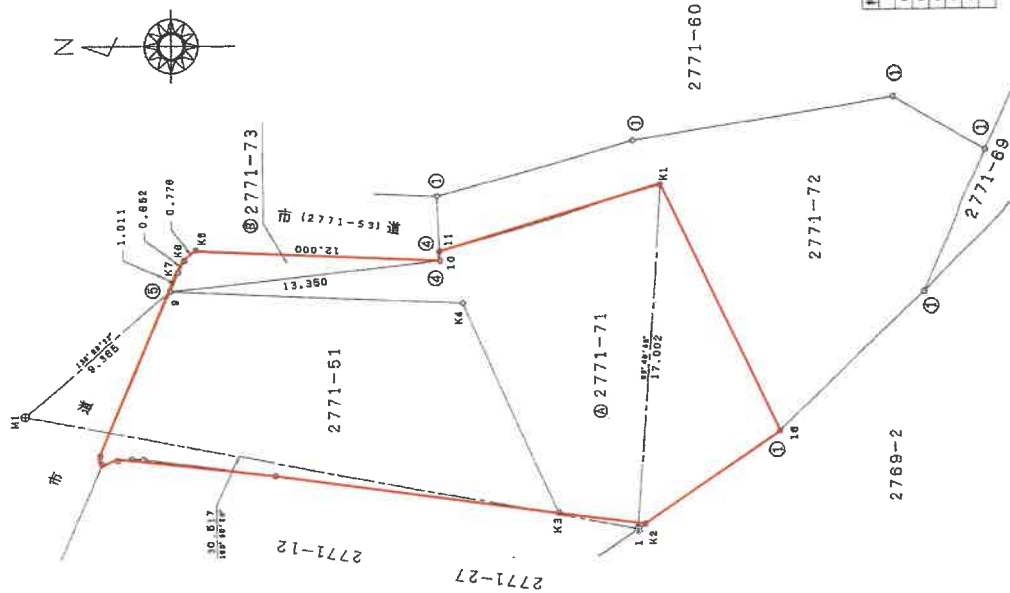
求積表

地番 ⑤ 2771-73	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} - Y _{n-1}
9	-5.727	6.344	0.589	-3.258863	0.589
10	-18.893	7.839	2.031	-38.574783	2.031
K5	-7.006	8.376	0.008	-0.056040	0.008
K6	-6.436	7.847	-1.105	7.111780	-1.105
K7	-6.132	7.270	-1.503	9.216998	-1.503
合計				-25.561310	
面積				12.7806550	
地積				12.78	m ²

合計面積 12.7806550 m²

地番	⑤ 2771-71	残地
面積	12.7806550	182.8038450
186.5843	地積	182.80 m ²

引張点	名称	X座標	Y座標
M1	マンホール中心	1.329	0.187
1	コンクリート杭	-28.876	-5.378



測量区分	甲	乙
①	コンクリート杭	
②	石	
③	プラスチック杭	
④	金網	
⑤	その他	

縮尺 1/250

申請人

(平成8年12月5日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

地図整理番号：M89640

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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8年1月5日 鹿児島地方法務局

2014.05.14

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

印图社理番号: M89638

建各階平面圖

467729

各階平面圖

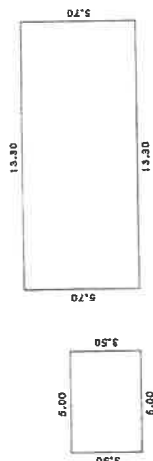
家庭番号 2771番51

建築物の所在
鹿児島市希望ヶ丘町2771番地51、2771番地71

$I_9 \approx 8.12$

(日加裝)

隨



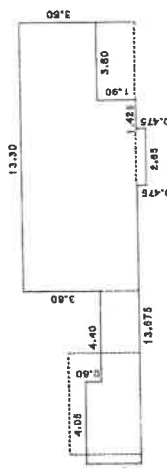
求 積 表

$$5.00 \times 3.50 = 17.5000$$
$$13.30 \times 5.70 = 75.8100$$

合計	93.3100
----	---------

床面積	93.31 m ²
-----	----------------------

鹽 2



東

水價表

4.05 x 2.70 = 10.9350

x	x^2	x^3
4.00	16.00	64.00
4.40	19.36	85.18
4.80	23.04	110.59
5.20	27.04	140.61
5.60	31.36	176.19
6.00	36.00	216.00
6.40	40.96	262.14
6.80	46.24	313.84
7.20	51.84	373.25
7.60	57.76	440.42
8.00	64.00	512.00
8.40	70.56	592.70
8.80	77.44	682.72
9.20	84.64	782.00
9.60	92.16	890.56
10.00	100.00	1000.00

1)	5.225	x	5.70	=	29.78250
2)	5.05	x	5.175	=	17.50875

三)	$2.85 \times 6.175 =$	17.39075
来)	$1.425 \times 5.70 =$	8.12250

$$3.80 \times 3.80 = 14.4400$$

合計	89.23875
----	----------

品名	單位	數量	備註
床面積	㎡	89.23	

作者

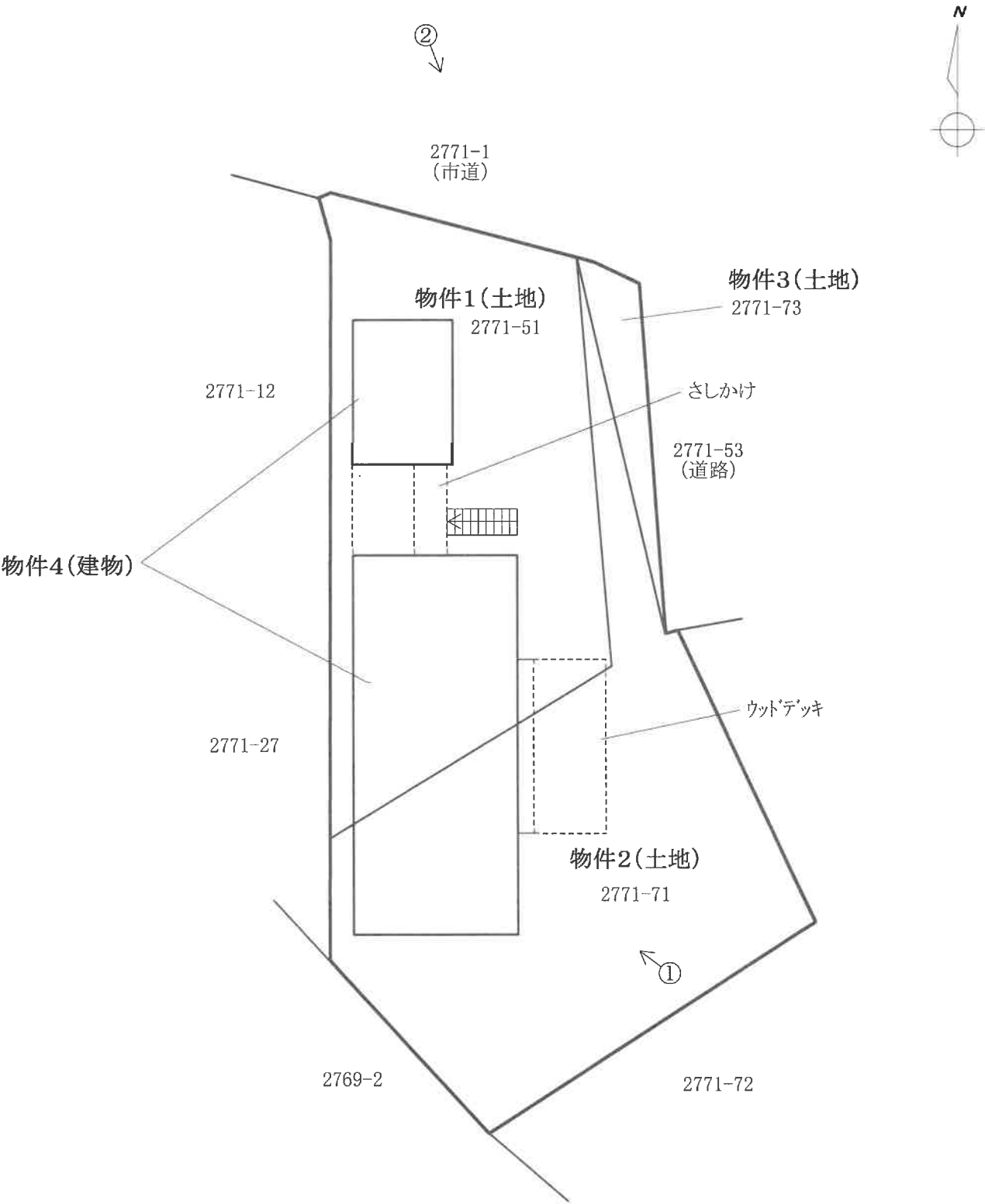
年。月。日(製作)

申請人

縮尺 1/500

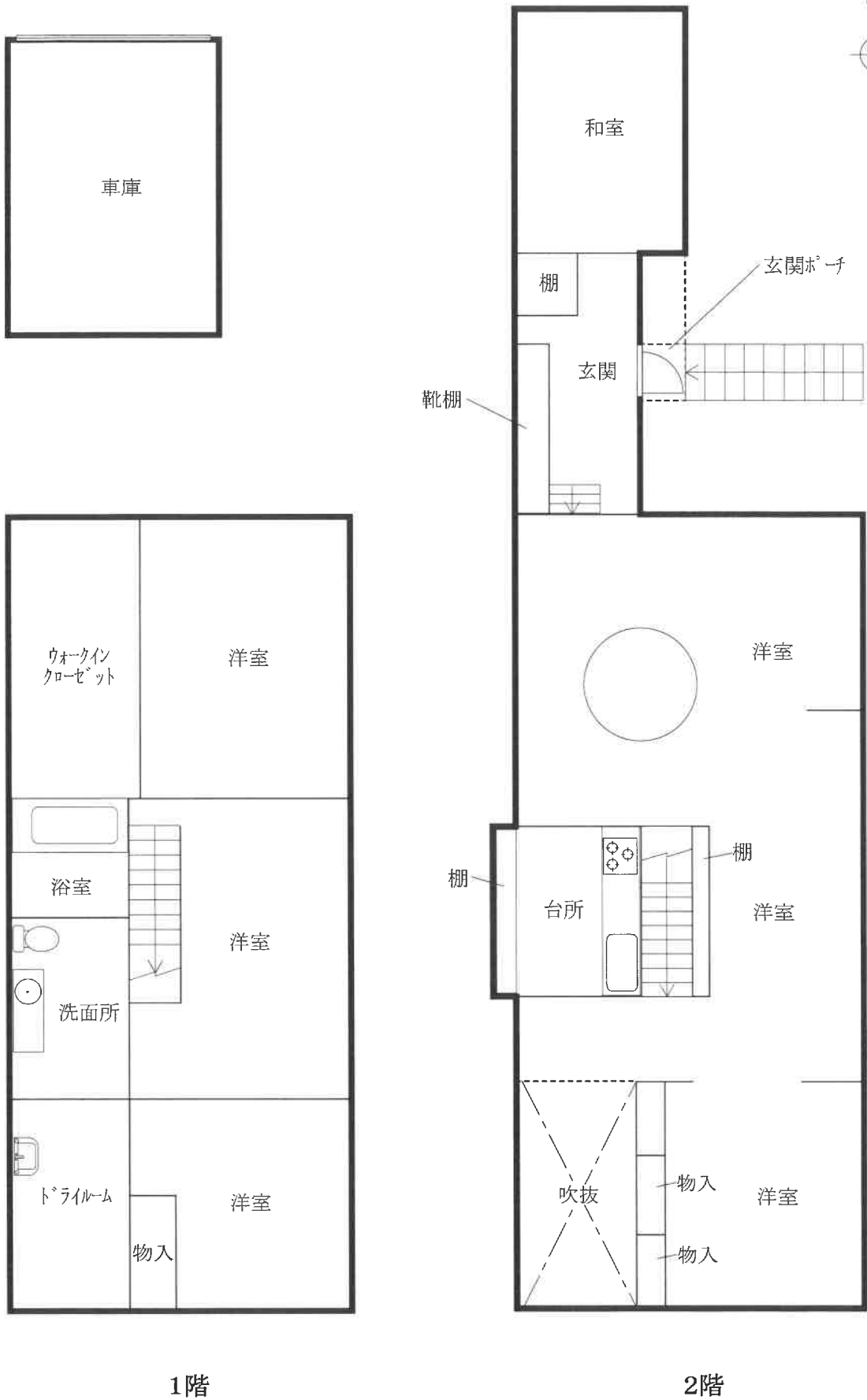
(日本) 土庫會惠金會用紙

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。

建物間取図



※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4(建物)



物件2(土地)

カメラ位置①

物件4(建物)



物件3(土地)

物件1(土地)

カメラ位置②

市道