

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 28 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

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 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 26 日 午前 9 時 00 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 10 時 00 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 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 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



818

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, 2	8, 580, 000 6, 864, 000	一括	1, 716, 000	35, 257	10, 682
1	3, 900, 000				
2	4, 680, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 6 7 0 番 2 9 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 6 7 0 番地 2 9 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 0 番 2 9 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 9 平方メートル
2 階 4 1 . 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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】

本件債務者が占有している。

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。



- 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。)



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 6 7 0 番 2 9 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 6 7 0 番地 2 9 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 0 番 2 9 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 9 平方メートル
2 階 4 1 . 5 1 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年3月12日受理
令和8年4月20日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (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 | 鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 6 7 0 番 2 9 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 6 7 0 番地 2 9 7 |
| | 家屋 番号 | 6 7 0 番 2 9 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 9 平方メートル
2 階 4 1 . 5 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市花野光ヶ丘二丁目43番3号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☐ 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	ブロック塀、フェンス、側溝等により周囲との境界はほぼ明瞭である。西側隣地（579番丙、登記地目：原野）は一部藪になっている。	
建物	物件2	
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 ☒ その他の者（債務者） 上記の者が本建物を「住居」として使用している ☒ 「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	従物等としてスチール製の簡易物置が3個存する。債務者には破産管財人が選任されている。室内で小型犬2匹が飼育されており、動物臭がした。家財道具が相当量存する。室内に特段不具合は見受けられなかった。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者(占有者) ■所有者担当者())の陳述/□提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年10月28日	
最初の契約等	契約日	令和6年10月28日ころ	
	期間	令和6年10月28日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年10月28日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
債務者（占有者）	1 対象物件は元々私が所有していましたが、口頭の合意により令和6年10月28日代物弁済で株式会社ナンワに所有権が移転し、現所有者からそのまま住居として使用させてもらい、占有しています。占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）です。 2 台所床が軋み、浴室の水はけが良くありません。 3 雨漏りはありません。シロアリは駆除済みで、一昨年屋根の吹き替えをしました。 4 室内のケージで小型犬を2匹飼育しています。 5 本物件が裁判所で売りに出されるときには、通知をください。
株式会社ナンワ(所有者) 担当者	1 対象物件は元々債務者が所有していましたが、口頭の合意により令和6年10月28日代物弁済で当社に所有権が移転し、そのまま債務者に無償で住居として使用させています。債務者の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）であり、その内容は3枚目のとおりです。 2 本物件が裁判所で売りに出されるときには、通知をください。

(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

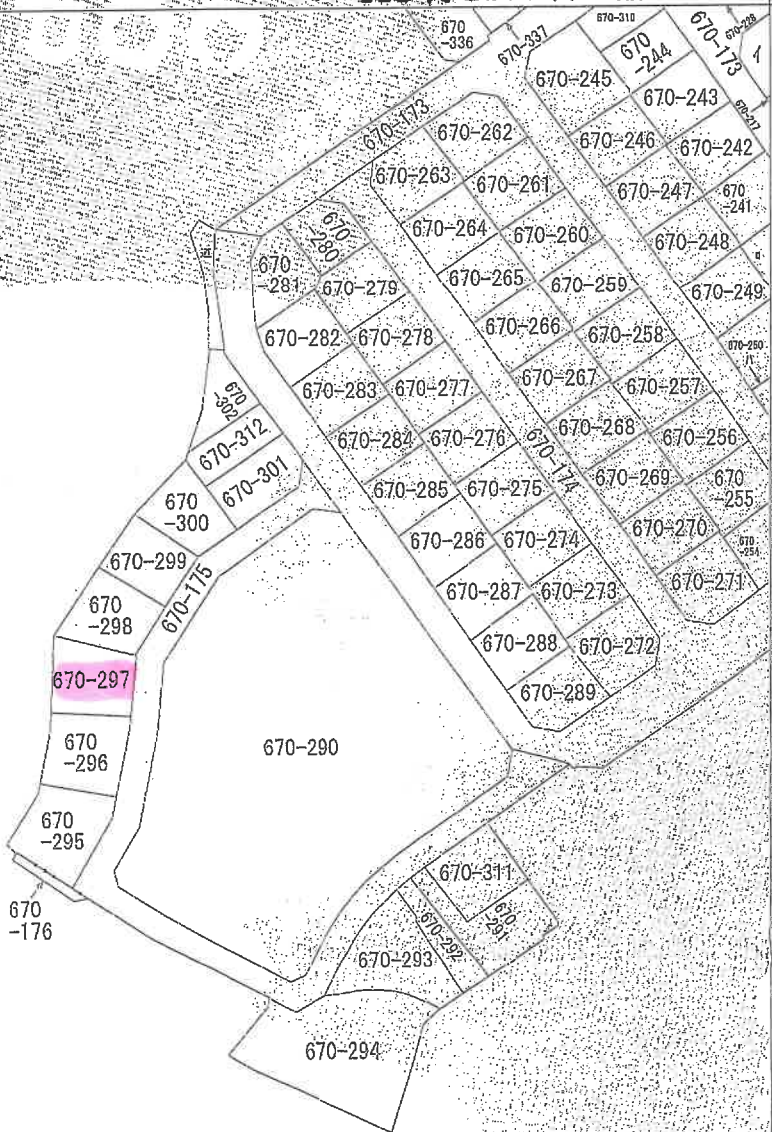
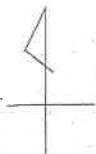
- 1 対象物件の形状等は2枚目のとおりである。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等について、2枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
 - ① 物件1（土地）について
特になし
 - ② 物件2（居宅）について
ア 占有者が述べるような台所床の軋みは感じられなかった。
イ 占有者が本物件を購入した際の資料の中にシロアリ駆除済みの記載及び写真を確認した。

(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
令和8年3月12日 11:05-11:15	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和8年3月12日 13:35-13:50	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和8年3月12日 15:30-15:50	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請(目的外土地670番175)
令和8年3月17日 11:40-11:50	鹿児島市役所	税務関係資料受領
令和8年3月23日 13:45-14:50	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、占有者から事情聴取
令和8年3月23日 16:00-16:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請(目的外土地579-丙、公図1枚。調査により隣地の所在、地番確認の必要が生じたため)
令和8年3月25日 15:45-15:55	当庁(電話)	株式会社ナンワ(所有者)担当者から事情聴取
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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

N



(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	鹿兒島市花野光ヶ丘二丁目				地番	670番297			
出力尺	1/1000	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63年3月			備付年月日(原図)		備記事項				

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16日
鹿兒島地方法務局
登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成33年3月13日

令和7年12月16日 鹿児島地方庁務局

登記官

(8 枚目)

049117

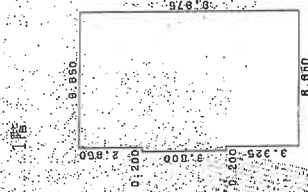
各階平面図

建物図面

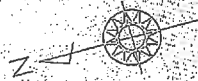
家屋番号 670番297

建築物の所在 鹿児島市 一宮寺志町 670番地297

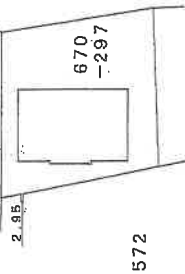
花野光7丘二丁目



求積表	
2.850 x 6.850 =	18.952500
3.500 x 6.850 =	26.030000
3.325 x 6.850 =	22.111250
計	97.093750
床面積	67.09 ㎡



571



670-298

670-296

572

670-175
(道 路)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

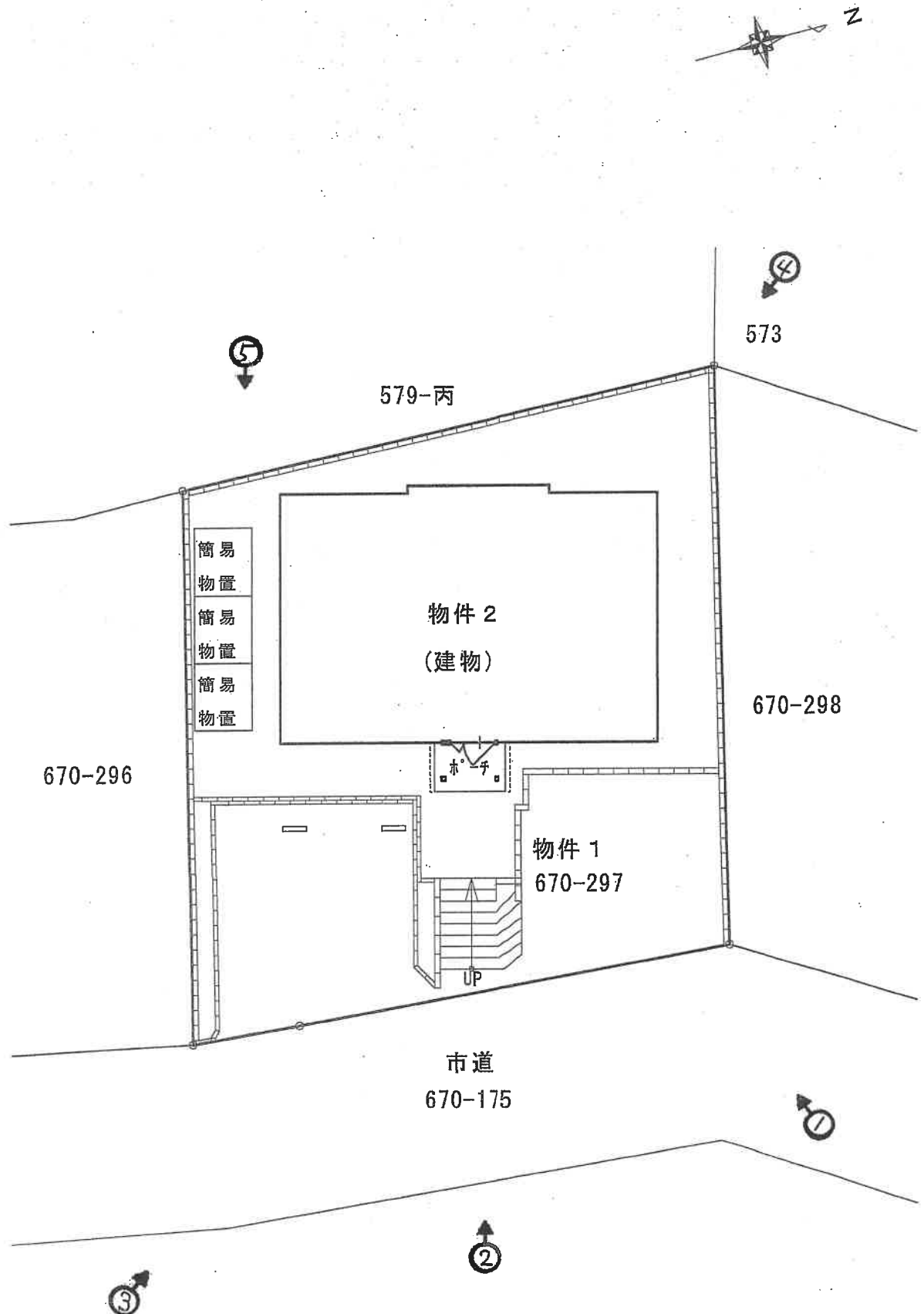
A3判をA4判に縮小した

(日 記 簿)

(日 記 簿 12)

請求番号：37-3

土地建物位置関係図

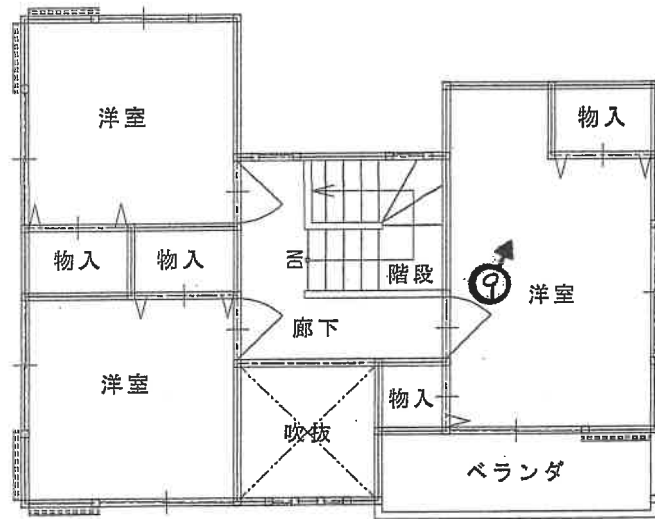


※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

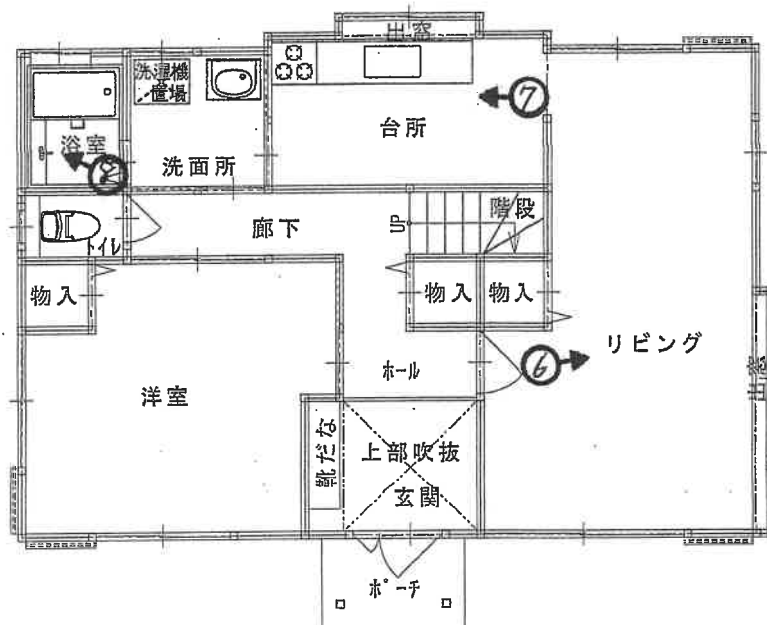
(9 枚目)

←○写真撮影位置方向

建 物 間 取 図



2階 平面図



1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(/ 0 枚目)

←○写真撮影位置方向





④対象物件（北西）



⑤スチール製簡易物置



⑥リビング



⑦台所



⑧浴室



⑨2階北側洋室

令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 3 月 23 日 現地調査
令和 8 年 4 月 20 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 8,580,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	3,900,000 円
物件2(建物)	金	4,680,000 円

1. 一括価格は、物件1及び物件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 番 地 目 地 積	鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 670番297 宅地 209.38㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市花野光ヶ丘二丁目 670番地297 670番297 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.09㎡ 2階 41.51㎡	
番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はなし。		

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」駅の北西方 「花野団地西」バス停の南西方 花野小学校の北西方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照)	約 6.6 km 約 200 m 約 640 m
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR鹿児島本線「鹿児島」駅の北西方約6.6km(直線距離)に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主としつつ、共同住宅等も見受けられる住宅地域である。大型の住宅団地であるが、地域としては概ね成熟しているため、今後当面、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 : 市街化区域 用途地域 : 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50% 容 積 率 : 80% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無	
画 地 条 件	地 積 : 209.38㎡ 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約11.6m 奥 行 : 約15.2m 形 状 : ほぼ長方形 地 勢 : 概ね平坦地 高 低 差 : 東側で接面する市道と概ね等高 ※特記事項②ご参照 接面道路との関係 : 中間画地 そ の 他 : 特記事項③ご参照	
接面道路の状況	東側約5.0m舗装市道(建築基準法上の道路)	
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)、藪(西側)、戸建住宅(南側)、戸建住宅(北側)である。	
供給処理施設	上水道 : 有り ガス配管 : 有り(特記事項④ご参照) 下水道 : 有り	
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。	

特 記 事 項	① 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1)は造成されており駐車場部分は鹿児島市道と等高、建物部分は鹿児島市道より約1.2m高い。 ③ 土地(物件1)は、西側で藪(登記地目：原野)と隣接しており、他の画地に比して、居住の快適性が劣る画地である。 ④ 土地(物件1)は、都市ガスは供給されていないが、簡易ガスの供給が行われており、引き込み済である。 ⑤ 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。 ⑥ 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。
----------------	---

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 3 年 3 月 12 日新築 経過年数：35 年 経済的残存耐用年数：15 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:67.09㎡ 2階:41.51㎡ 延床面積:108.60㎡
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	保守管理の状態は劣る(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	① 関係人の陳述等によると、建物(物件2)は買取再販物件である。そのため、建物内部・外部の状況等から経済的残存耐用年数の延長が十分に認められることから、購入時期、現況等を総合的に勘案して経済的残存耐用年数を前記の通り判断した。 ② 建物(物件2)の建物内部には、大量の目的外動産が雑然と各室内を覆いつくしており、室内の風通し等に影響を及ぼしている状況にある。また、2匹の犬が室内で飼育されており、ケージ内での飼育が多いとのことであったが、動物臭が認められた。以上、これらを総合的に勘案して、保守管理の状態を劣ると判断した。 ③ 従物等として、スチール製簡易物置が3基存するが、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⑥」ご参照。 ④ 建物(物件2)の現居住者は前所有者である。現居住者の権原は使用借権である。詳細については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑤ 建物(物件2)は買取再販物件で、シロアリ被害の履歴がある。現居住者(前所有者)が令和3年12月の購入時には、買取再販業者よりシロアリ駆除が行われた旨の説明がなされていた。ただし、調査時点での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。 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。
----------------	---

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	40,900	0.98	209.38	0.95		7,972,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-54

公示価格等

$$45,900 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{100}{(106)} \times \frac{100}{(106)} = 40,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 方位 +6

◇地 域 格 差 : 街路 + 3 %、交通・接近 + 2 %、環境 + 1 %、行政 ± 0 %
 $1.03 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.00 = 1.06 \text{ (100/106)}$

イ 個 別 格 差 : 物件1

方位 +3%、敷隣接(西側) -5%

$$1.03 \times 0.95 = 0.98 \text{ (相乗積)}$$

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

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	108.60	0.3	5,864,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 108.60㎡

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 35 年、経済的残存耐用年数 15 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)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1-5\%) \times (15\text{年}/50\text{年}) \} \times (1-10\%) = 0.3$$

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、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	7,972,000	法定地上権	0.30	2,391,000

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	7,972,000	- 2,391,000	1.00	1.00	0.70	3,900,000
2	5,864,000	+ 2,391,000	1.00	0.81	0.70	4,680,000
一括価格(合計)						8,580,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2

室内における動物臭 -10%、シロアリ被害の履歴 -10%(*1)
 $0.90 \times 0.90 = 0.81$ (相乗積)

*1 買取再販時には駆除等が行われているが、地域の状況等を考慮して、シロアリ被害の再発リスクを加味した要因

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-54)
所 在 : 鹿児島市花野光ヶ丘1丁目4300番230
「花野光ヶ丘1-17-24(住居表示)」
価 格 : 45,900 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅約9.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 186 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
物 件 1 5,988,268 円
物 件 2 1,475,664 円

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①2022 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

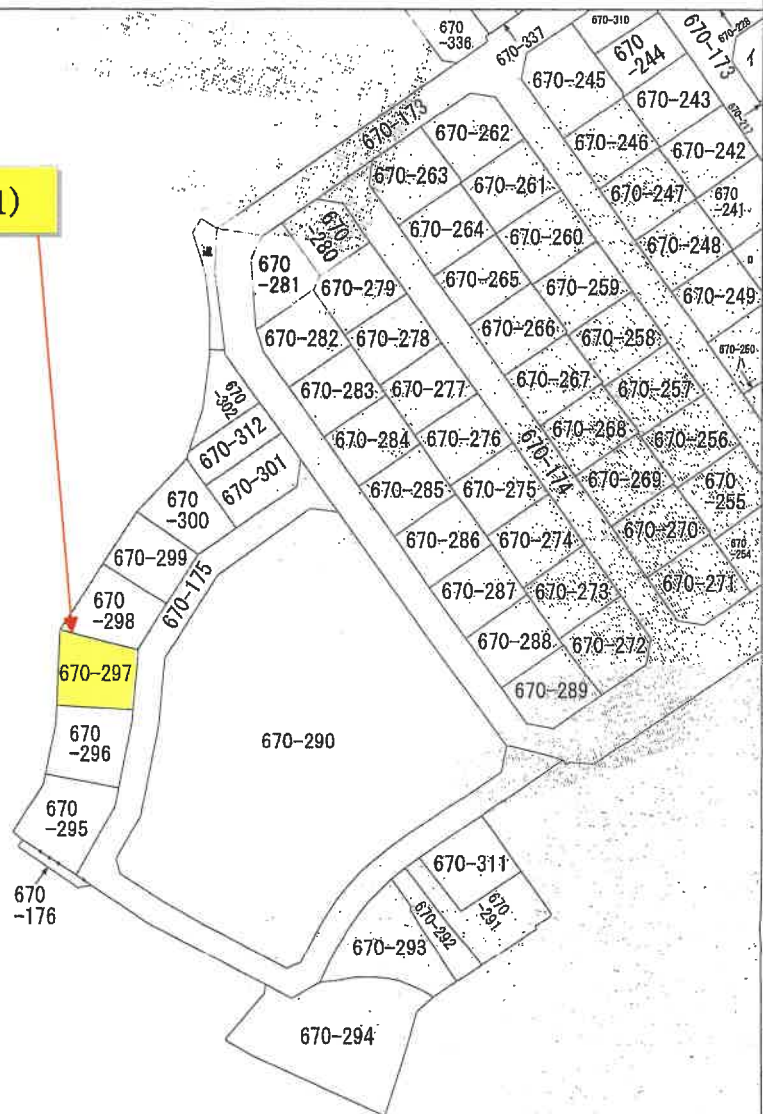
位置図



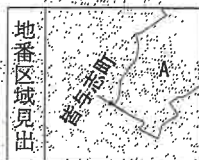
国土地理院地形図



受命物件(物件1)



(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 花野光ヶ丘
2丁目

請求部	所在	鹿児島市花野光ヶ丘二丁目				地番	670番297			
出縮	力尺	1/1000	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63年3月					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16日
鹿児島地方方法務局

請求番号：37-1
(1/1)

登記官

公図写し
A3をA4サイズに縮小

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小
受命物件部分のみ抜粋

(日加給)

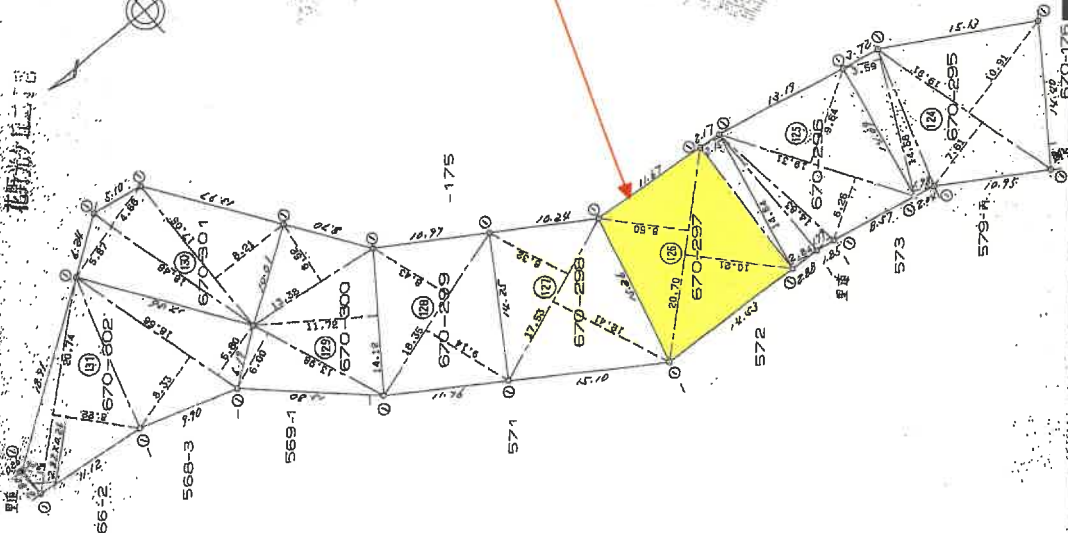
地積測量図

地番 670-295
土地の所在 鹿児島市若本町



花野光江

受命物件(物件1)



精度区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥	鉄	杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調地9)

180957

登記年月日：平成1年4月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年12月16日 鹿児島地方裁判所

登記官

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16日 鹿児島地方方法務局

· 202 ·

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

670叠297

鹿兒島市	普子町	670番	297
------	-----	------	-----

花野米六丘二丁目

A rectangular plot with dimensions 3.325, 0.20, 3.800, 2.850, 0.875, and 0.850.

求積表

2.850 x	6.650 =	18.952500.
3.800 x	6.850 =	26.030000
3.325 x	6.650 =	22.111250.
計		67.093750

床面種

67.09 m²

2階

求積表

2,850 x	4,750 =	13,537500
0,950 x	3,800 =	3,610000
1,900 x	2,850 =	5,415000
2,850 x	6,650 =	18,952500
計		41,515000

床面積

47.51 in²

(日) 廣津和郎

(田加案)

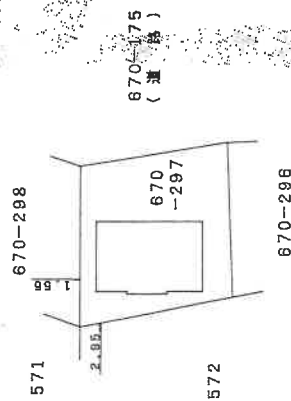
作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

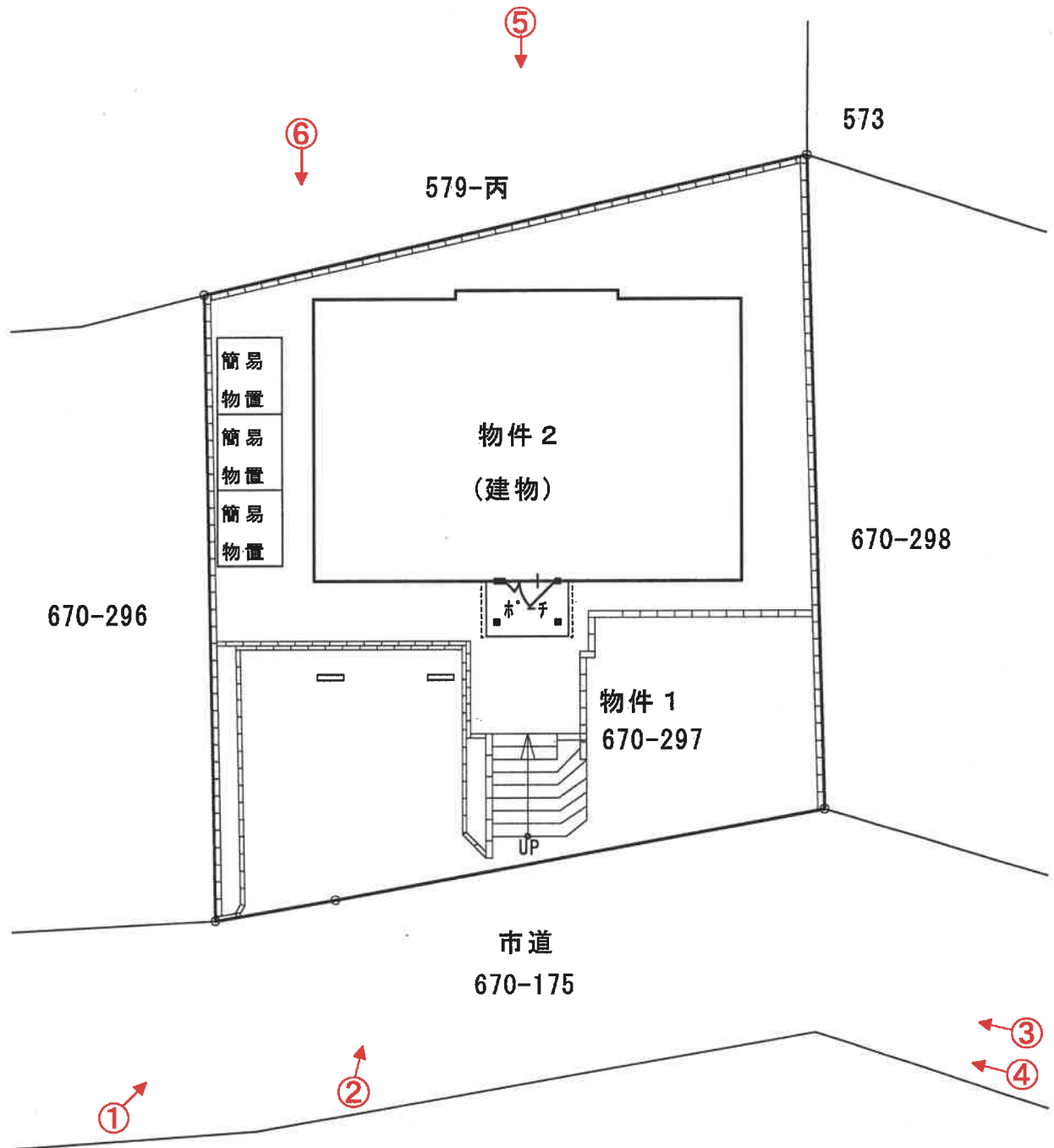
人請申

縮尺 $1/500$

(日本土地家屋調査士会連合会、用紙)



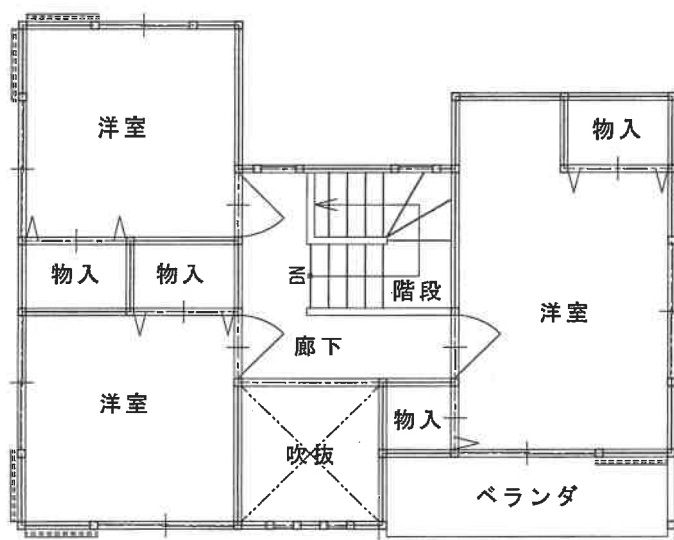
土地建物位置関係図



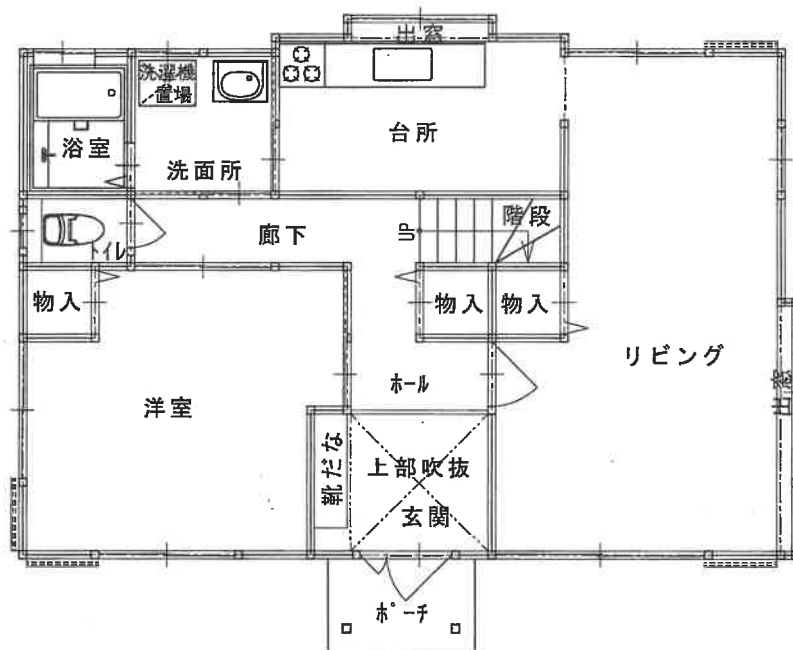
番号矢印：写真撮影位置

※ 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

※ 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

