

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 宮 里 真 司

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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 9 月 30 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 8 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※913※

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	2, 828, 000 2, 262, 400	一括	565, 600	37, 135	11, 025
1	1, 441, 000				
2	1, 387, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市永吉二丁目
地 番 639番7
地 目 宅地
地 積 173.37平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市永吉二丁目639番地7
家屋 番号 639番7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 97.89平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 堀車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根
床 面 積 約15平方メートル



物件明細書

令和 7年12月 3日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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。

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 鹿児島市永吉二丁目
地 番 6 3 9 番 7
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市永吉二丁目 6 3 9 番地 7
家屋 番号 6 3 9 番 7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 7 . 8 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 掘車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根
床 面 積 約 1 5 平方メートル



令和7年(ケ)第54号
令和7年8月25日受理
令和7年9月25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 | 鹿児島市永吉二丁目 |
| | 地 番 | 6 3 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市永吉二丁目 6 3 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 3 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 7 . 8 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市永吉二丁目4.1番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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	石灯籠が2個設置してある。		
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：未登記附属建物（掘車庫） 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 床面積：約15㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

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、南西側が公衆用道路（目的外土地633番61 所有者 鹿児島市）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及び未登記附属建物（掘車庫）の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1上には、石灯籠が2個設置してある。
- 4 物件1の境界付近の状況

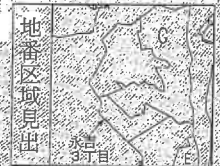
物件1土地と周囲の隣接地の土地の間の境界は、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2は、債務者所有者宛ての郵便物が複数存したので、同人が占有しているものと認定した。
 - (2) 物件2には、以下の不具合箇所が存した。
 - ・ 天井には雨漏り跡と思われるシミが存した。
 - ・ 床に破損箇所、緩んでいる箇所、腐食している箇所等が存した。
 - ・ 外壁等にクラック等が複数存した。
- 6 債務者兼所有者は、物件1及び同2の占有状況照会書に対し、回答しなかった。

(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 9 月 2 日 13 : 45 - 14 : 05	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7 年 9 月 1 1 日 10 : 00 - 10 : 45	物件所在地	立会人 A を立ち会わせ、立入調査
7 年 9 月 1 2 日 9 : 00 - 9 : 05	鹿児島地方法務局	目的外土地 6 3 3 番 6 1 登記事項証明書交付申請、同交付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 9 月 1 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせて、調査を実施した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてなかったなので、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。 ■ 令和 7 年 9 月 1 1 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

イ 地区外 ハ 620-16 ホ 620-19 ト 620-24 リ 629-1 ル 631-3
ロ 620-15 ニ 620-17 ヘ 620-20 チ 水 フ 630-15 つづく



A	永	吉	2	丁	目
B	永	吉	2	丁	目
C	永	吉	2	丁	目
D	永	吉	3	丁	目
E	永	吉	3	丁	目
F	永	吉	3	丁	目

請求 部分	所 在	鹿児島市永吉二丁目				地 番	639番7			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地区に準ずる図面		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	方位不明	

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

登記官

請求番号：36-2
(1/2)

A3判をA4判に縮小した

7 633-11
7 630-13
カ 633-12
コ (630-4+630-9)
カ 630-21
レ 630-10
ソ 614-59
ソ 618-189
キ 619-1(2/2)

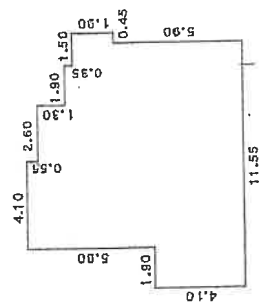
054002

區垣平趙如

639番7

鹿兒島市永吉町639番地7

四十二 永吉



陳 錦 文

0.55	×	4.10	=	2.2550
1.30	×	6.70	=	8.7100
0.35	×	8.60	=	3.0100
1.90	×	10.10	=	19.1900
1.80	×	9.65	=	17.3700
4.10	×	11.55	=	47.3550

◁

97.89 m²

◁

97.89 m²

道

(田園歌)

細紙之

作製)

人壽

縮尺 1/500

(日加路)

A3判をA4判に縮小した

H 7.10.26

物面圖 平面圖

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6月26日 鹿児島県地方事務局

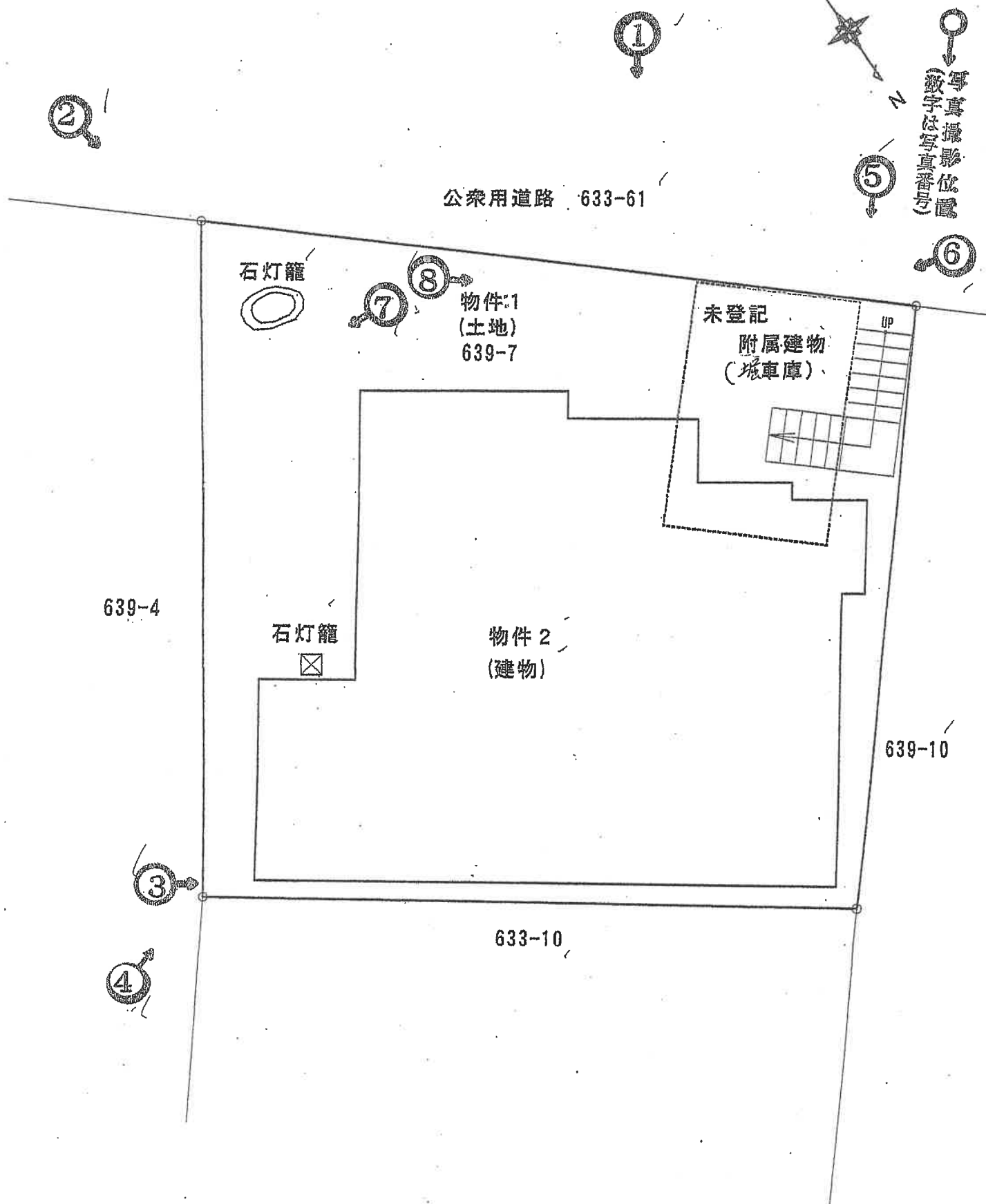
令和7年6月26日

鹿兒島地方支務局

设计品图

請求番号：36-4

土地建物位置関係図

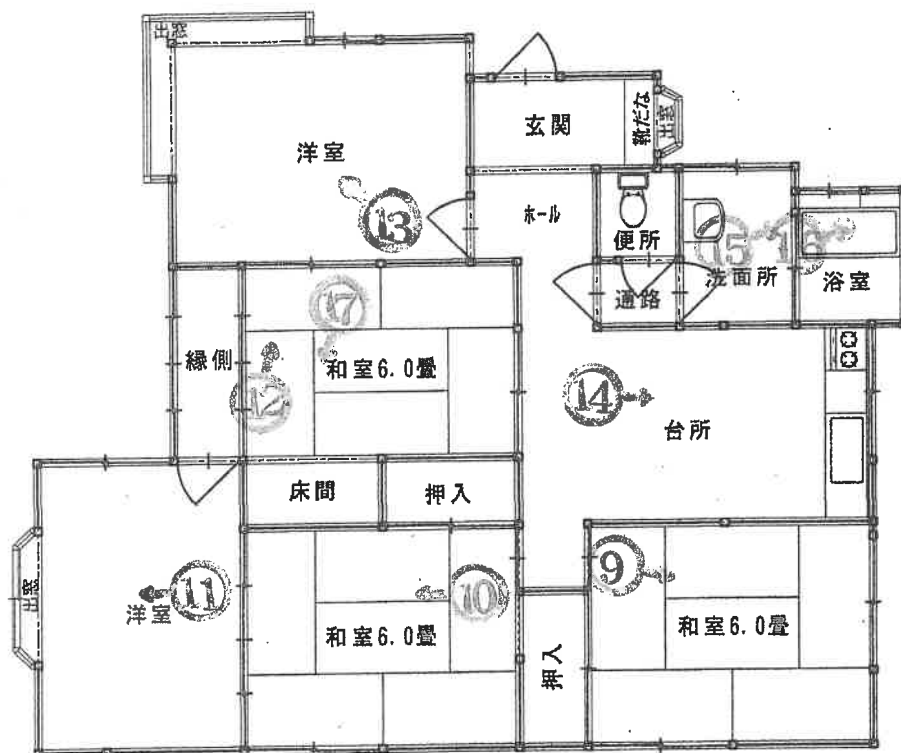


※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建物間取図



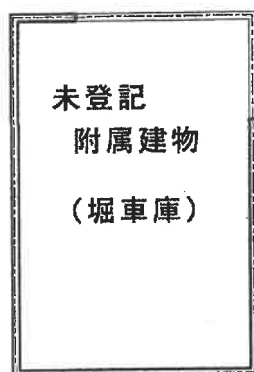
写真撮影位置
(数字は写真番号)



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。

建 物 間 取 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



未登記附属建物掘車庫

物件 1

物件 2

写真 2



物件 2

物件 1

写真 3

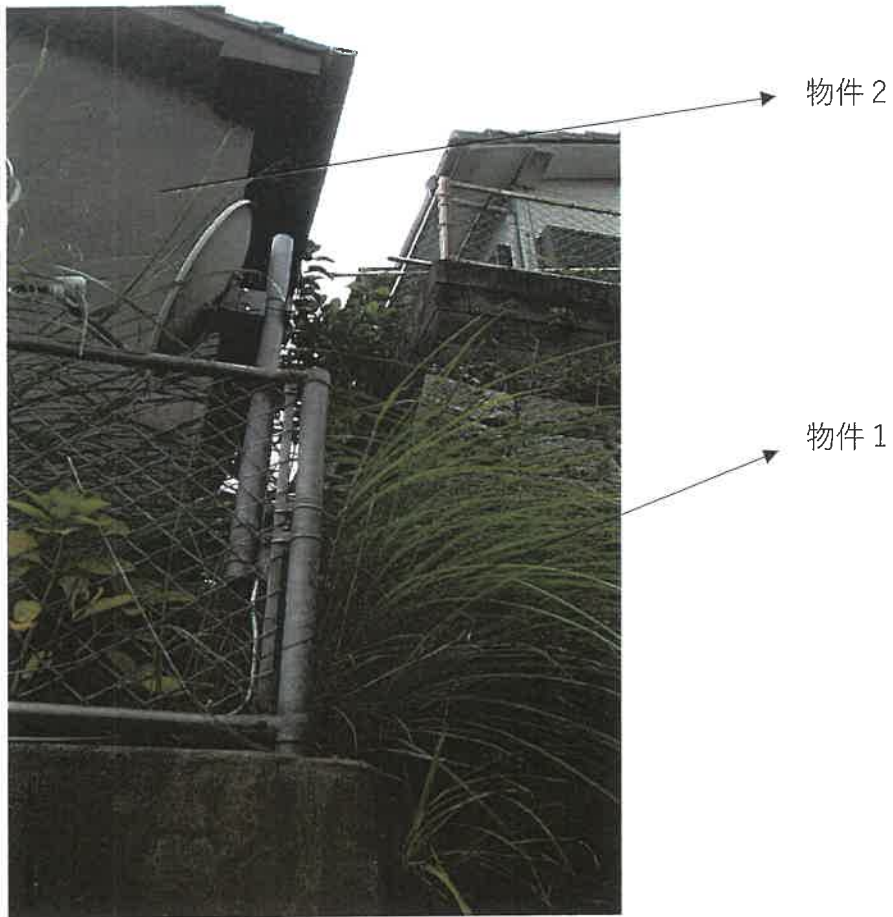


写真 4

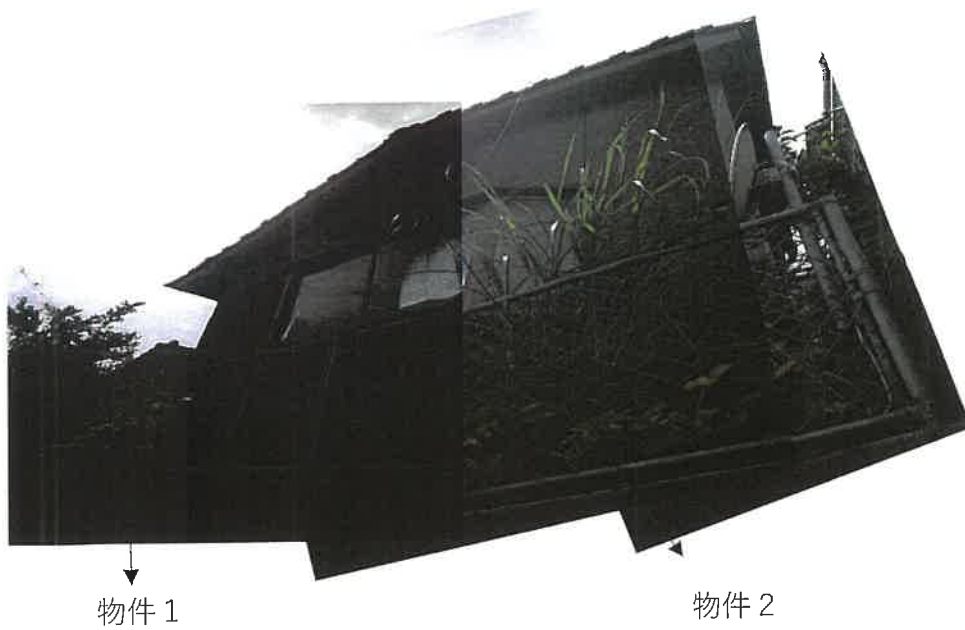


写真5



物件2

物件1

写真6



未登記附属建物掘車庫

物件1

写真 7



写真 8



写真9

物件 2 内部状況



写真 1 0

物件 2 内部状況



写真 1 1

物件 2 内部状況



写真 1 2

物件 2 内部状況



写真 1 3

物件 2 内部状況

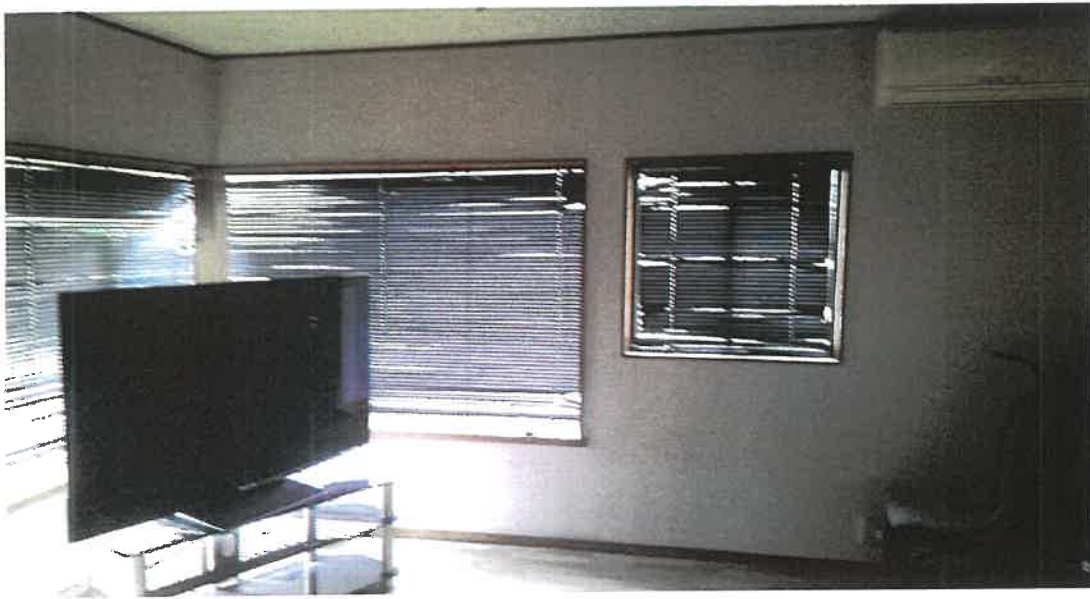


写真 1 4

物件 2 内部状況



写真 1 5

物件 2 内部状況



写真 1 6

物件 2 内部状況



写真 1 7

物件 2 内部状況



令和 7 年 (ケ) 第 54 号
令和 7 年 9 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 25 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 5,770,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,940,000 円
物件2(建物)	金	2,830,000 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 等 地 番 目 積 地 積	鹿児島市永吉二丁目 639番7 宅地 173.37㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市永吉二丁目 639番地7 639番7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 97.89㎡	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 堀車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根 約15.00㎡
番号	特 記 事 項		
2	土地(物件1)上には、建物(物件2)の未登記附属建物(堀車庫)が上記現況欄の通り存在している。		

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「鹿児島中央」駅の北西方 約 2.6 km 「永吉」バス停の西方 約 190 m 原良小学校の北方 約 900 m (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「鹿児島中央」駅の北西方約2.6km(直線距離)に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主とする造成された住宅地域である。受命物件が接面している街路は、急勾配であるため、周辺地域に比して環境面で劣ると考えられる。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 : 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 : 173.37㎡ 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約14.1m 奥 行 : 約13.3m 形 状 : ほぼ整形 地 勢 : 平坦地(特記事項②ご参照) 高 低 差 : 南西側で接面する公衆用道路より約0～5.0m高い。 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	南西側約4.3m舗装公衆用道路(建築基準法上の道路) ※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、戸建住宅(北東側)、戸建住宅(北西側)、空地(南東側)である。
供給処理施設	上水道: 有り 都市ガス: 有り 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、造成されており平坦であるが、受命物件の存する地域は、傾斜地に存する。 ③ 土地(物件1)上には、石灯籠(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)が存在しているが、特段の増減価要因は認められないと判断した。 ④ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑤ 土地(物件1)が接面している道路は鹿児島市所有の公衆用道路であるが、市道認定されていない。鹿児島市役所建築指導課で確認したところ、建築基準法第42条第1項第5号道路である旨の回答を得た。 指定日:昭和39年2月11日 指定番号:第5の2号 ⑥ 土地(物件1)は、敷地の擁壁が2m超であることから、崖上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。確認申請の審査機関へ確認を要する。
----------------	---

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 6 月 30 日新築 経過年数：34 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	用 途：居宅 構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：畳・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)	97.89㎡
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①、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 主である建物の外壁等にはクラック等が複数存在しており、経年以上の劣化が認められる。 ② 主である建物の内部には、雨漏り跡と推定される箇所、床の破損箇所及び腐食箇所等が存在しており、経年以上の劣化が認められる。 ③ 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。 ④ 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。
----------------	---

(附属建物)

区 分	未登記附属建物
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)： - 年 - 月 - 日 新築 経過年数： - 年 経済的残存耐用年数： 0 年 ※特記事項①ご参照
仕 様	用 途： 堀車庫 構 造： 鉄筋コンクリート造 屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル塗 内 壁： モルタル塗 天 井： - 床： 土間コンクリート 設 備： 水道・電気 その他： 特になし
床面積(現況)	約15.00㎡
現況用途等	現況用途： 堀車庫 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。
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 当該未登記附属建物は関係人の陳述等が得られなかったため、建築年月日や経過年数は不詳である。本件評価に当たっては、評価時点における利用現況や保守管理の状態等を総合的に勘案して、経済的残存耐用年数を0と判断した。 ② 堀車庫入口付近に、比較的大きなクラックが存在している。 ③ 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ④ 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。 ⑤ 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	持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	52,200	0.89	173.37	0.95		7,651,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 79,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.0)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(153)} & = 52,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 + 6 %、交通・接近 + 7 %、環境 +35 %、行政 ± 0 %
 $1.06 \times 1.07 \times 1.35 \times 1.00 = 1.53 \text{ (100/153)}$

イ 個 別 格 差 : 方位+4%、接面道路との高低差(高) -5%、

崖上に該当する土地 -10%

$$1.04 \times 0.95 \times 0.90 = 0.89 \text{ (相乗積)}$$

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	97.89	0.03	528,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：97.89㎡

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 34 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 50 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮(*1))

*1建物特記事項①、②も含めて考慮(6頁ご参照)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (0年/25年) } × (1-50%) = 0.03

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	附属建物価格 (円)
	オ	カ	キ	オ×カ×キ
未登記	128,000	約15.00	0.04	76,000

オ 再調達原価：128,000円/㎡

カ 現況延床面積：約15.00㎡

キ 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 - 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 30 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮(*2))

*2附属建物特記事項②も含めて考慮(8頁ご参照)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (0年/25年) } × (1-30%) = 0.04

建物価格の合計

番号	主である建物価格 (円)	附属建物価格 (円)	建物価格合計 (円)
	ケ	コ	ケ+コ
2	528,000	76,000	604,000

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	7,651,000	法定地上権	0.45	3,442,000

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	7,651,000	- 3,442,000	1.00	1.00	0.70	2,940,000
2	604,000	+ 3,442,000	1.00	1.00	0.70	2,830,000
一括価格(合計)						5,770,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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-2)
所 在 : 鹿児島市永吉3丁目1035番2「永吉3-6-35」
価 格 : 79,900 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅約2.7km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 196 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北 4.7m 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 : 一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

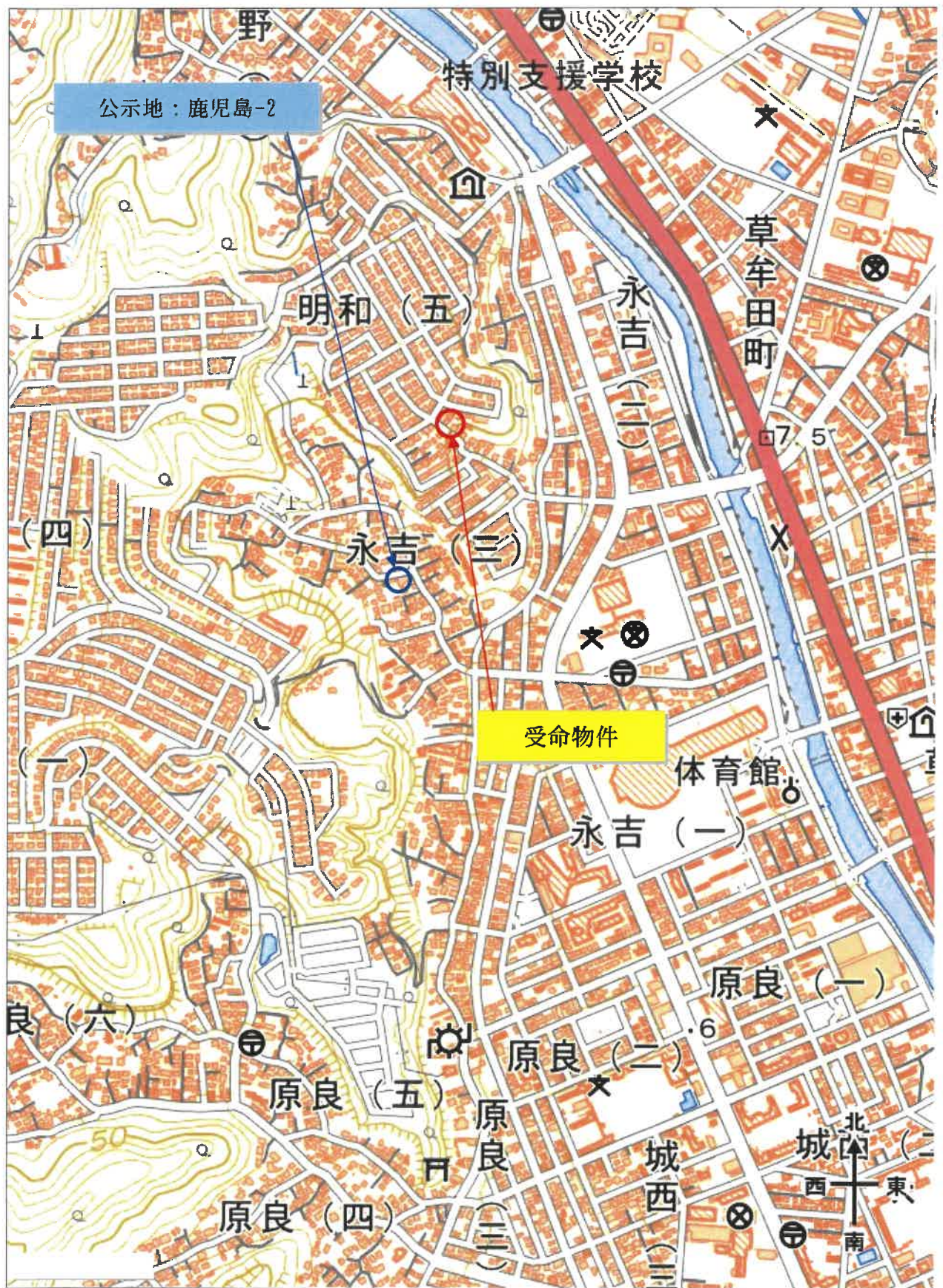
- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
物 件 1 6,137,298 円
物 件 2 1,629,653 円

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 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

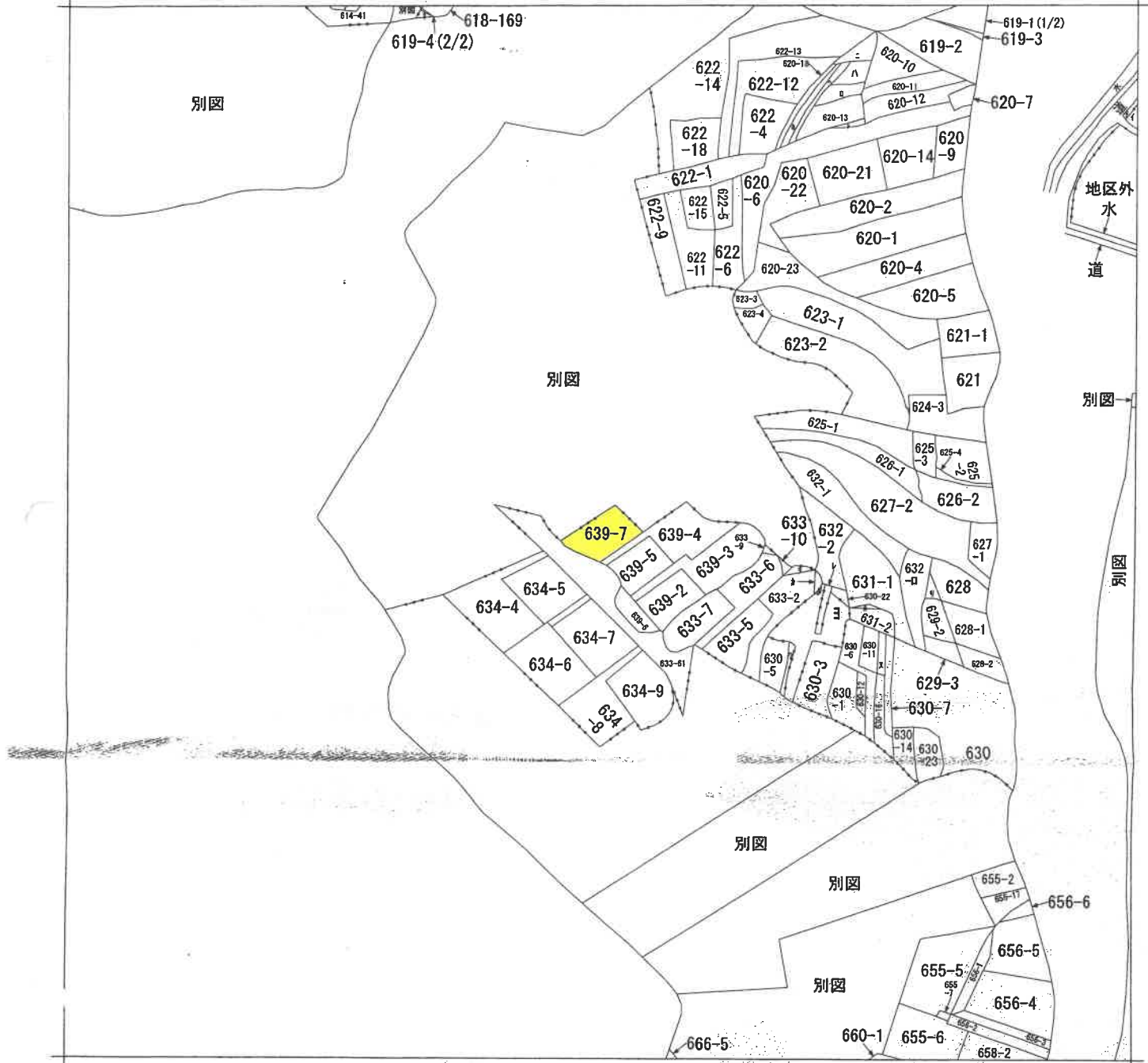
以 上

位置図

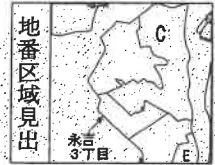


国土地理院地形図

イ 地区外 620-15 ハ 620-16 620-17 ホ 620-19 620-20 ト 620-24 水 リ 629-1 630-15 ル 631-3 つづく



(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 永吉2丁目
B 永吉2丁目
C 永吉2丁目
D 永吉3丁目
E 永吉3丁目
F 永吉3丁目

請求部	所在	鹿児島市永吉二丁目				地番	639番7			
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	方位不明

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6月26日

鹿児島地方法務局

登記官

請求番号：36-2

(1/2)



公図写し
A3をA4サイズに縮小

7 633-11
7 630-13
カ 633-12
3 (630-4+630
-9)
タ 630-21
レ 630-10
ソ 614-59
7 618-189
ネ 619-1(2/2)

登記年月日：平成7年10月26日

054002

047215

各階平面図

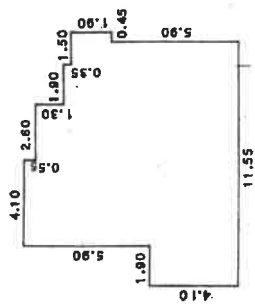
建物図面

各階平面図

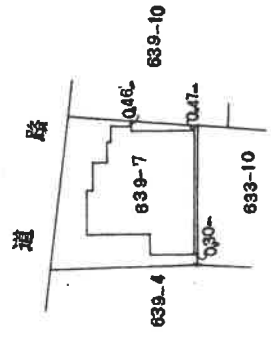
家屋番号 639番

建物の所在 鹿児島市吉野639番地7

永吉二丁目



求積表	0.55 x 4.10 =	2.2550
	1.30 x 6.70 =	8.7100
	0.35 x 8.60 =	3.0100
	1.90 x 10.10 =	19.1900
	1.80 x 9.65 =	17.3700
	4.10 x 11.55 =	47.3550
合計		97.8900
床面積		97.89 m ²



(日調第12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

(日調第)

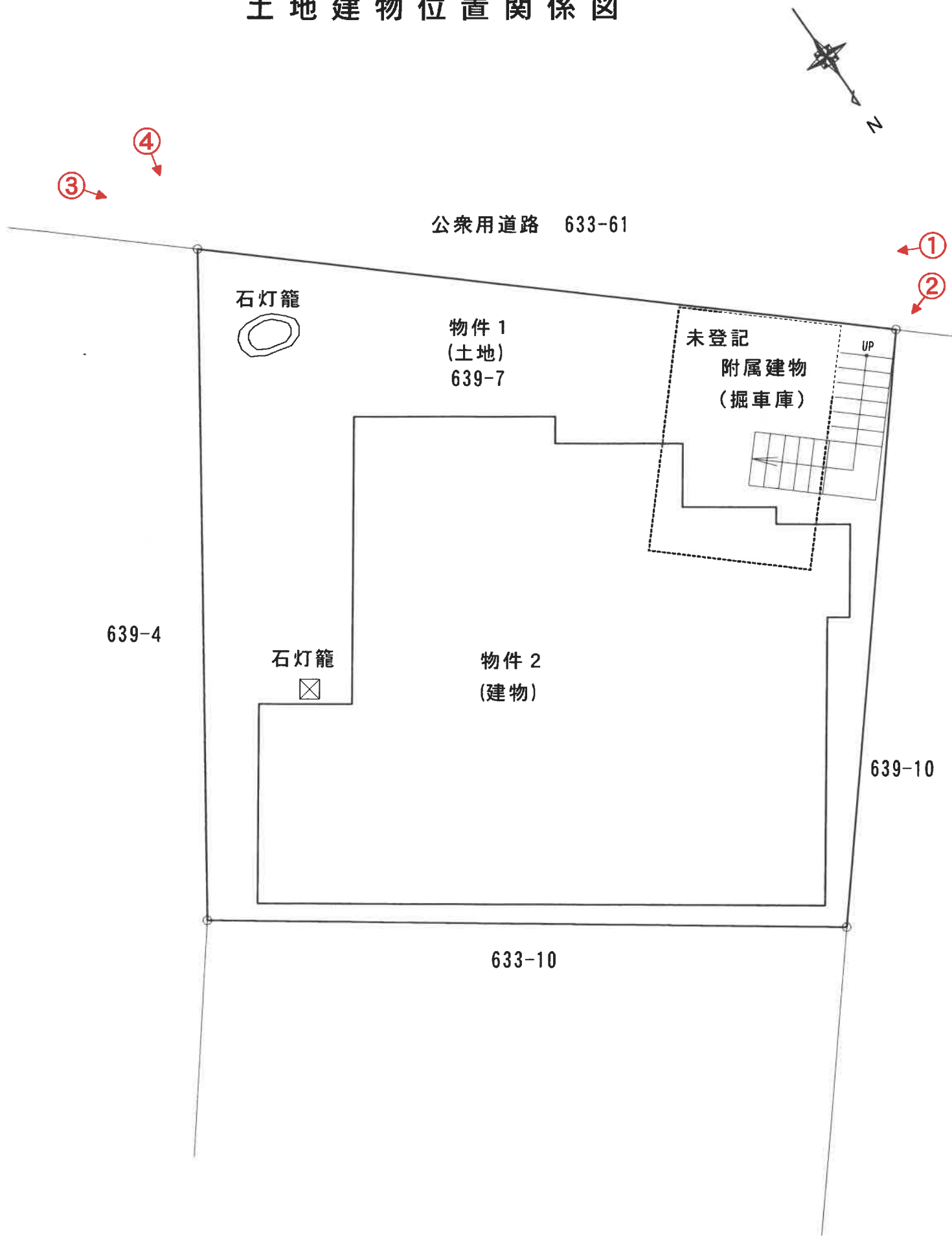
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月26日 鹿児島地方裁判所

登記官

請求番号：36-4

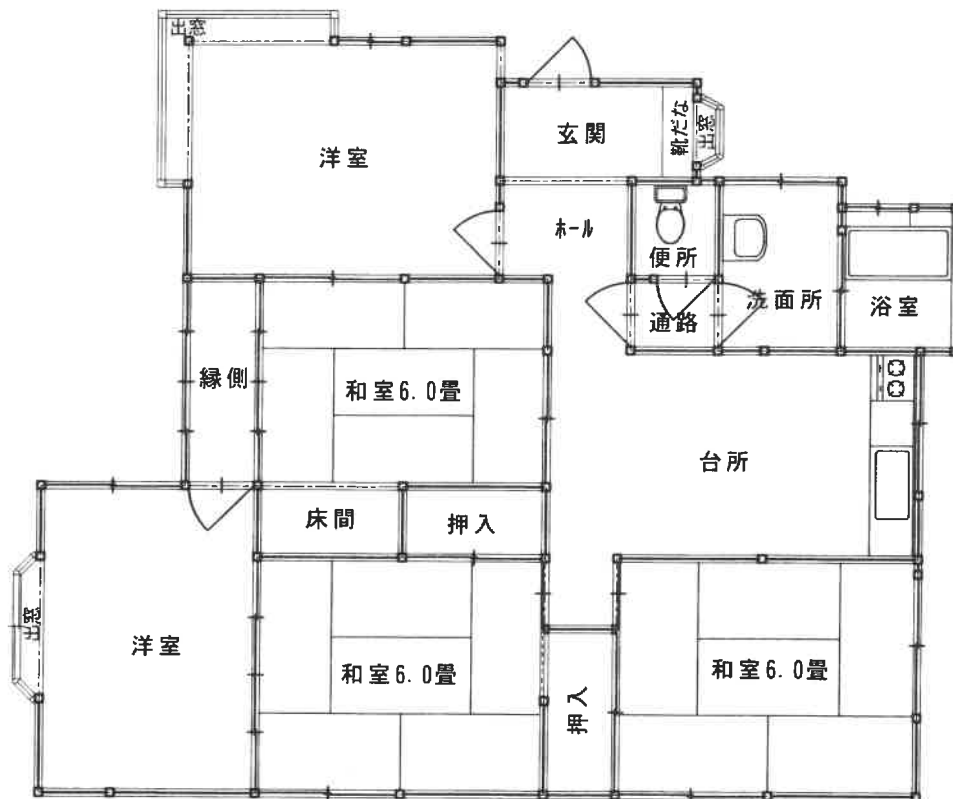
土地建物位置関係図



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。

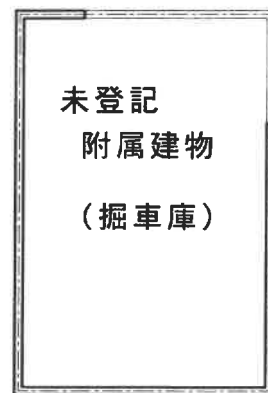
建 物 間 取 図



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。

建 物 間 取 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

