

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 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 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。	



16

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16, 590, 000 13, 272, 000		3, 318, 000	136, 984	30, 646
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市清水町10番地3

建物の名称 アドバンス21祇園之洲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町10番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 93.70平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市清水町10番3

地 目 宅地

地 積 1505.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万823分の9714



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 29 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり（ただし、売却基準価額等決定による滞納管理費等の考慮金額は令和7年4月7日のものである。）。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市清水町10番地3

建物の名称 アドバンス21祇園之洲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町10番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 93.70平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市清水町10番3

地 目 宅地

地 積 1505.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万823分の9714



令和6年(ヌ)第50号
令和7年2月26日受理
令和7年4月7日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 (印)

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市清水町10番地3

建物の名称 アドバンス21祇園之洲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 清水町10番3の501

建物の名称 501

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 93.70平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 鹿児島市清水町10番3

地 目 宅地

地 積 1505.55平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万823分の9714



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市清水町26番26	
建 物	物件1	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 6,300円 修繕積立金 14,700円 駐車場使用料 8,000円 円 円 令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年1月分～7年3月分 計 44万6,548円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所 電話 ()	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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										
管理会社担当者	1 本件建物は全32戸のマンションで、各戸に1台分の駐車場の割り当てがあります。 2 本件建物にかかる令和7年2月末現在の管理費等の滞納額は次の通りです。 <table> <tr> <td>① 管理費</td><td>9万4500円</td></tr> <tr> <td>② 修繕積立金</td><td>19万1700円</td></tr> <tr> <td>③ 駐車場使用料</td><td>11万9670円</td></tr> <tr> <td>④ 遅延損害金</td><td>4万0678円</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>44万6548円</td></tr> </table> 3 本件建物の大規模修繕工事は、5年くらい前に実施しています。 4 駐輪場は自由にご利用いただけます。	① 管理費	9万4500円	② 修繕積立金	19万1700円	③ 駐車場使用料	11万9670円	④ 遅延損害金	4万0678円	合 計	44万6548円
① 管理費	9万4500円										
② 修繕積立金	19万1700円										
③ 駐車場使用料	11万9670円										
④ 遅延損害金	4万0678円										
合 計	44万6548円										
本件債務者の妻	1 本件建物は私達家族が居宅として利用しています。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。										

執行官の意見

(一棟の建物、敷地関係)

- 1 本件建物を含む一棟の建物の敷地は市道に接面している。

(物件1 関係)

- 1 本件建物内部について、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは目視では確認できなかった。
- 2 窓際のフローリング材が、日焼けによると思われる変色をしていた(写真7)。
- 3 ドアノブをぶつけて出来たと思われる壁の凹み(写真9)、クロスの剥がれ(写真10)等が見られた。
- 4 調査時点での本件債務者の管理費等の滞納額は3枚目記載のとおりである。

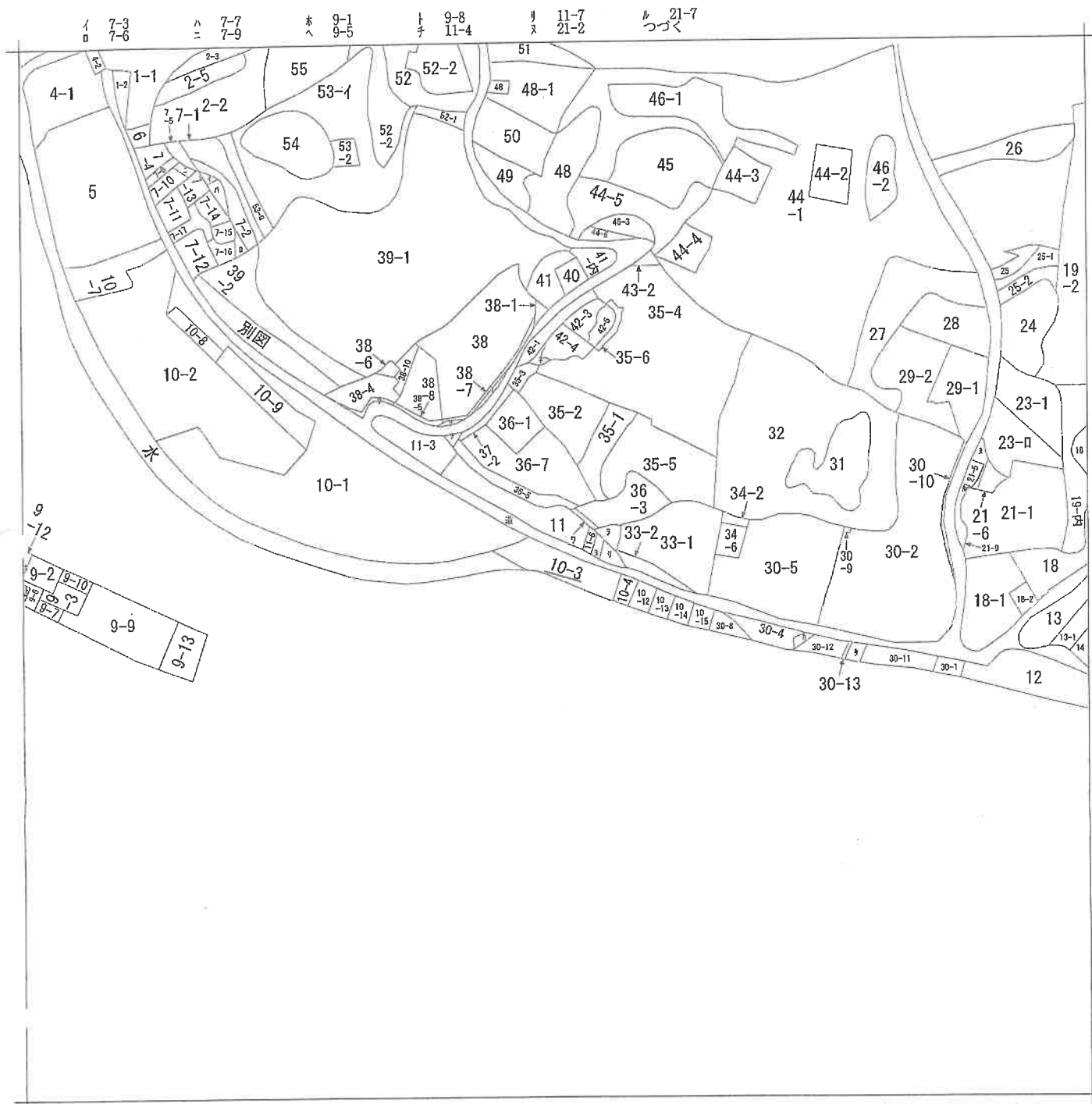
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 3 日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 3 月 1 2 日 11 : 50 - 12 : 05	物件所在地	物件確認 現地管理人と面談
7 年 3 月 1 3 日 14 : 15 - 14 : 50	物件所在地	立入調査
7 年 3 月 1 8 日 14 : 15 - 14 : 20	執行官室 (電話)	本件債務者の妻から聴取
7 年 3 月 2 1 日 9 : 15 - 10 : 20	物件所在地	立入調査
7 年 3 月 2 1 日 11 : 30 - 11 : 45	管理会社事務所	管理会社担当者と面談
年 月 日 : - :		

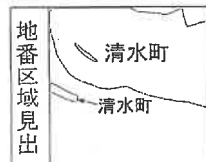
(特記事項)

- 令和7年3月13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。
- 令和7年3月21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、鍵を借り受けて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	鹿児島市清水町				地 番	10番3			
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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

地図整理番号：M81576

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

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。
(鹿児島県地方事務局電轉)
令和6年11月29日 東京法務局

登記簿

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

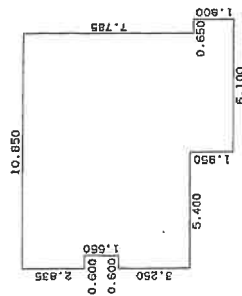
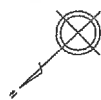
地図整理番号：M81578

建物図面

家屋番号
清水町
10番3の501

建物の所在
鹿児島市清水町10番地3

平成17年7月25日登記



求積表

1.950 X 5.450	=	10.627500
0.650 X 1.800	=	1.170000
0.600 X 3.250	=	1.950000
10.250 X 7.635	=	78.258750
0.600 X 2.835	=	1.701000
計		93.707250
原面積		93.70 m ²

道路

河川

10-3

10-1

(建物の存する部分 5階)

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。
(鹿児島県地方自治局 管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記書

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

136387

10-3

番 10-3

地積測量図

土地の所在 鹿児島市清水町

(0-ロモ合筆筆跡 16.5.25)

地番	10-3	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離
測点名						
A101		965.877	933.554	9.364	8741.798655	9.85
A29		975.674	934.589	11.673	10909.457397	4.85
A30		977.950	939.065	2.664	2501.669160	2.03
A31		978.338	940.938	2.400	2258.251200	4.03
A32		979.950	944.629	3.311	3127.868619	4.02
A33		981.649	948.277	3.498	3317.072946	4.04
A34		983.448	951.891	14.968	14247.904488	28.03
BY1		986.617	976.629	4.836	4722.877844	9.55
C1		988.284	981.299	-9.465	-9287.995035	2.96
A1		987.152	978.569	-15.775	-15436.925975	31.01
A2		972.509	951.235	-16.852	-16030.212220	4.99
A3		970.300	946.766	-4.259	-4032.276394	5.02
A4		968.250	942.179	-3.990	-3759.294210	6.35
A5		966.310	936.136	-2.373	-2221.450728	2.62
		倍面積		941.355252		
		面積		470.6776260		
		地積		470.67		m ²
		坪数		142.37		坪

引張点	基準点	X	Y	内角	距離
器械点 A66 (マンホールの中心)		997.096	968.275	0 0 0	28.78
後端点 A52 (マンホールの中心)		984.090	942.601		
視準点	境界の標頭	X	Y	内角	距離
A101	金属釘	965.877	933.554	344 54 23	46.69
A29	鹿児島市の金属標	975.674	934.589	354 24 46	39.92
A30	金属釘	977.950	939.065	353 4 40	35.15
A31	金属釘	978.338	940.938	352 24 32	33.15
A32	金属釘	979.950	944.629	350 55 11	29.21
A33	金属釘	981.649	948.277	349 10 54	25.27
A34	金属釘	983.448	951.891	347 4 13	21.32
BY1	金属釘	986.617	976.629	210 9 5	8.37
C1	金属釘	988.284	981.299	240 56 59	15.73
A1	プラスチック杭	987.152	978.569	250 52 35	14.31
A2	プラスチック杭	972.509	951.235	331 35 20	29.91
A3	プラスチック杭	970.300	946.766	335 37 13	34.36
A4	プラスチック杭	968.250	942.179	339 0 2	38.90
A5	プラスチック杭	966.310	936.136	343 5 53	44.51

平成16年5月25日 登記

作製者

申請人

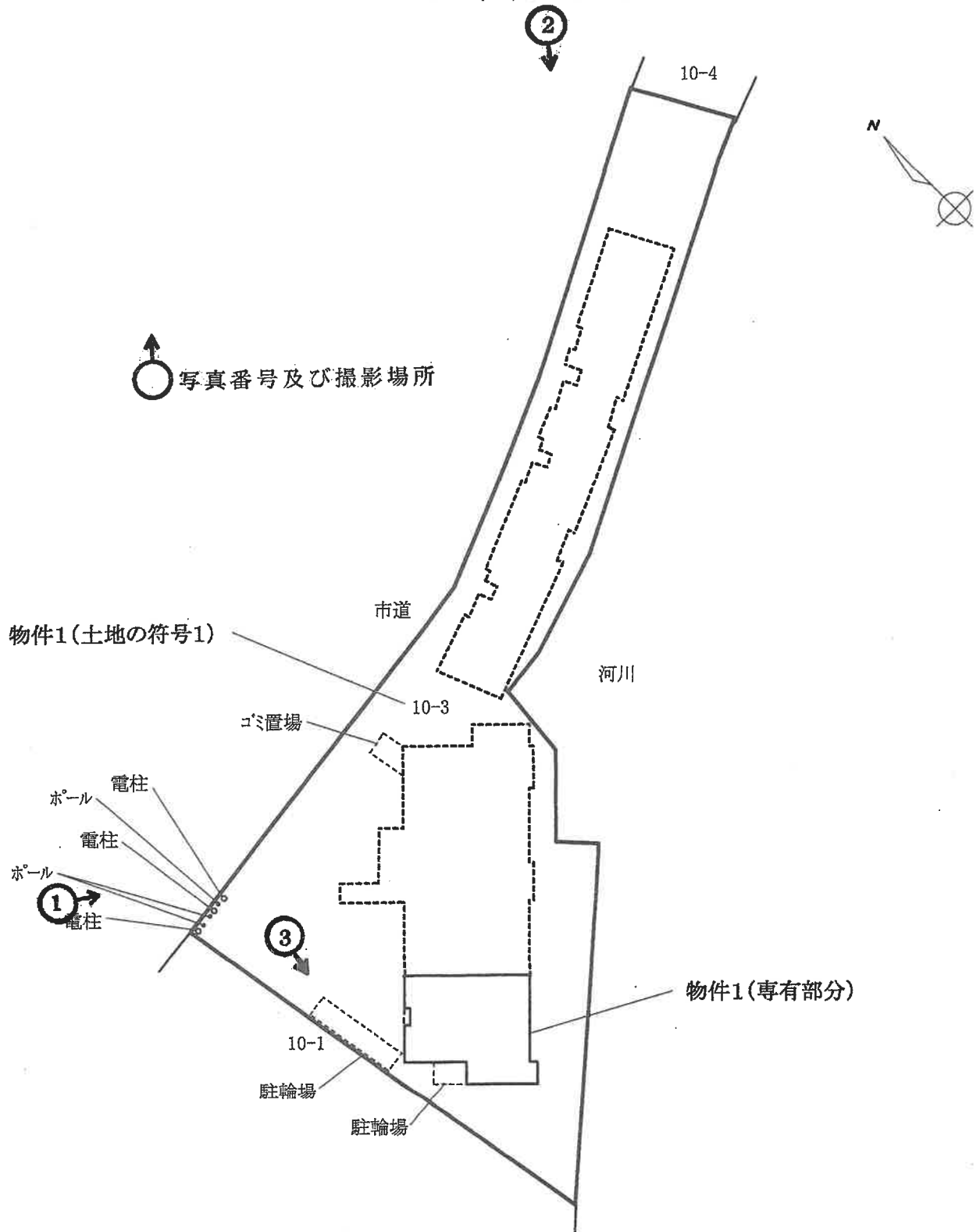
縮尺 1/500

図面中の記号			
田	コンクリート	口	プラスチック杭
四	金属プレート	◎	金属釘
○	境界なし	◎	境界点の位置

(1) 平成22年12月3日
平成16年5月25日
10番口は、10番3に合算

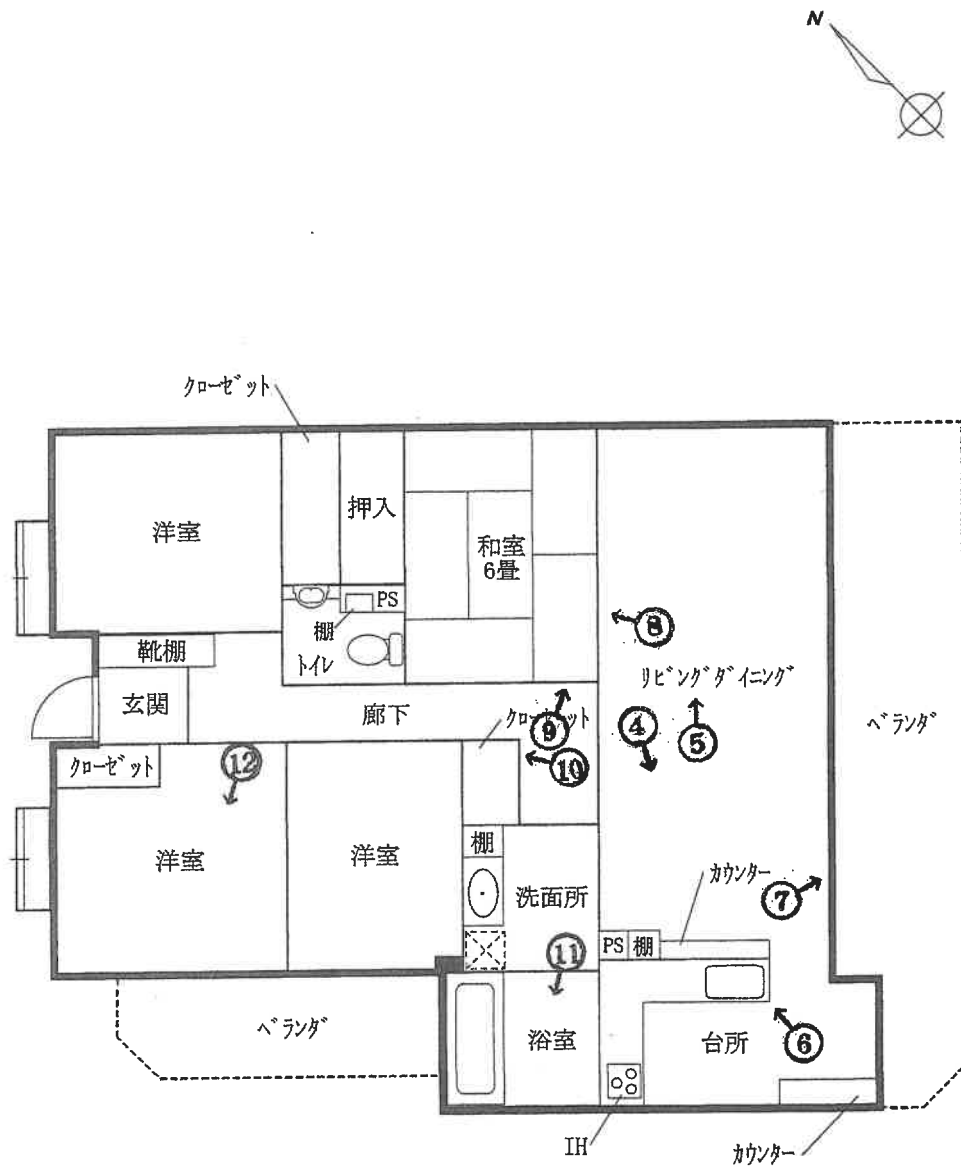
A3判をA4判に縮小した

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。

写真1 本件マンション外観



写真2

本件マンション



写真3

駐輪場



写真4 本件建物内部



写真5



写真6



写真7

日焼けによると思われるフローリングの変色



写真8



写真9

ドアノブをぶつけて出来たと思われる凹み

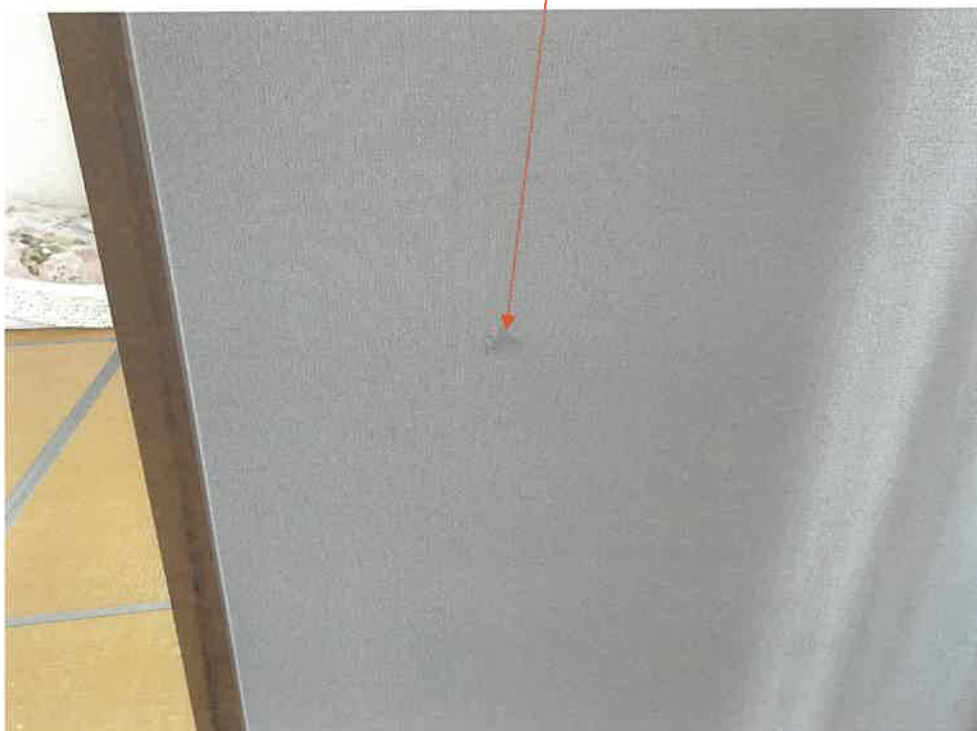


写真10

クロス剥がれ



写真11



写真12



令和6年(又) 第 50号
令和7年 3月21日 現地調査
令和7年 4月 7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

番 号	評 価 額
物件1	金 16,590,000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 鹿児島市清水町 10番地3 建 物 の 名 称 アドバンス21祇園之洲 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 清水町10番3の501 建 物 の 名 称 501 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 5階部分 93.70㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 鹿児島市清水町 10番3 地 目 宅地 地 積 1,505.55㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 26万823分の9714		
番号	特記事項		

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

位 置 ・ 交 通	日豊本線「鹿児島」駅の北東方約0.9km 鹿児島市役所の北東方約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、多賀山の南東側、市道上本町磯線沿い及びその背後の住宅地域である。地域内は高層マンションを中心に画地規模の比較的大きい戸建住宅等が混在して建ち並ぶ。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% — 特にない
画 地 条 件	地積 : 1,505.55㎡ 規模 : マンション敷地として標準的 間口 : 約47m 奥行 : 約10m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路とは概ね等高である。 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北西約7.5mアスファルト舗装市道 (建築基準法上の道路である。)	
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。隣接地は公園、河川、一般住宅。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 有 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1(土地の符号1)内にゴミ置場、駐車場、駐輪場、電柱等が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アドバンス21祇園之洲	
建物の用途	共同住宅（1～7階）（総戸数 32戸）	
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17年7月20日新築 約20年 約20年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：タイル等	
設備等	エレベーター：有 駐車場：有 駐輪場：有 管理人室：有 集会所：無	
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通 設計の良否：普通	
管理の形態等	管理組合：有（アドバンス21祇園之洲管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：管理人 有 日勤	
保守管理の状態	普通	
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。 ・大規模修繕工事实施（2020年頃）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階部分の角部屋（南東面・南西面・北西面採光） 5 0 1 号室
床 面 積	5 階部分 93.70㎡（登記床面積）
間 取 り	4 L D K ベランダ有（建物間取図参照）
仕 様	内 壁：ビニルクロス張り等 天 井：ビニルクロス張り等 床：フローリング、畳等 設 備：水道、電気、IHコンロ、トイレ等 その他：特に無し
保守管理の状態	やや劣る 詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。
管 理 費 等	管理費 月額： 6,300円 修繕積立金 月額： 14,700円 駐車場使用料 月額： 8,000円 ルーフバルコニー使用料 月額： — 滞納額 有り： 446,548円（令和7年2月28日時点）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	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。 ・一部で内壁の凹み、クロスの剥がれ、フローリングの変色等が見られる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
専有 部分	300,000	93.70	0.52	14,617,000

ア 再調達原価 : (専有部分) 300,000円/㎡

イ 専有面積等 : (専有部分) 93.70㎡

ウ 現価率

(専有部分)

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

現価率={残価率10%+(1-10%)×(経済的残存耐用年数20年/経済的全耐用年数40年)}×(1-5%)= 0.52

(2) 敷地権価格

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
83,500	0.95	1,505.55	1.00	9714/260823	4,447,000

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) -6

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
 $141,000\text{円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/101 \times 100/168 = 83,500\text{円/㎡}$

◇ 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: 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
 $0.97 \times 1.05 \times 1.70 \times 0.97 = 1.68$

イ 個別格差: 0.95(形状)

ウ 地積: 登記記載の地積

エ 建付減価: 1.00

オ 敷地権割合: 登記記載の割合

(3)積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
14,617,000	4,447,000	1.06	20,207,000

ウ 個別格差 : 階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{階層別効用格差} & & \text{位置別効用格差} & & \text{品等別格差} & & \text{個別格差} \\ 1.00 & \times & 1.06 & \times & 1.00 & = & 1.06 \end{array}$$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
260,000	1.06	93.70	25,823,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。マンション市場の実勢及び物件の個性を考慮した結果、本件においては比準価格を中心に積算価格を関連付けて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	持分比 ウ	試算価格(円) ア×イ×ウ
① 積算価格	20,207,000	1.00	1/1	20,207,000
② 比準価格	25,823,000	1.00	1/1	25,823,000
③ 調整後の価格				24,700,000

イ 占有減価修正 : 1.00(必要無し)

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
24,700,000	1.00	0.70	0.96	0	16,590,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性による修正率。

エ 滞納管理費等相当額 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

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 地価調査価格 地価調査 鹿児島(県)ー6
所 在 : 鹿児島市池之上町1番22「池之上町1-16」
地 目 : 宅地
価 格 : 141,000円/㎡
位 置 : 鹿児島駅 900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 228㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北西 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第二種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に共同住宅が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)
物件1 8,977,816円 (建物・専有部分) 課税床面積 102.43㎡
符号1 69,588,026円 (土地・全体)
130,903円 (共用部分・全体)
153,934円 (共用部分・全体)
50,950円 (共用部分・全体)
39,172円 (共用部分・全体)

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

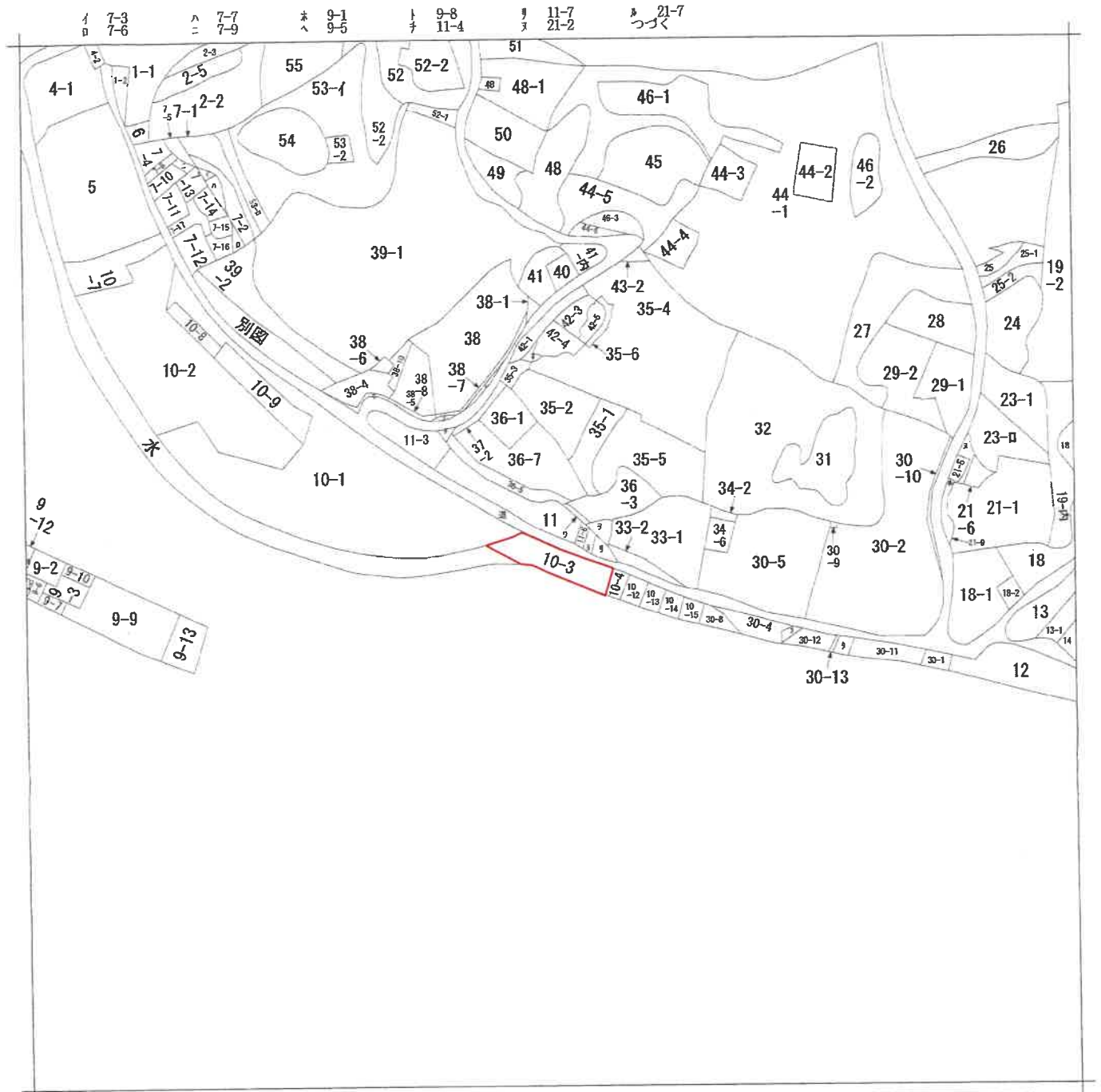
位置図



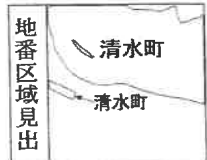
1/10,000

国土地理院地形図

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。



請求部	所在	鹿児島市清水町				地番	10番3			
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	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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

(鹿児島地方法律局管轄)

令和6年11月29日

東京法律局

地図整理番号：M81576

登記官

(1/2)

登記年月日：平成16年5月25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。
(鹿児島地方支務局管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M81577

(1/2)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

10-3

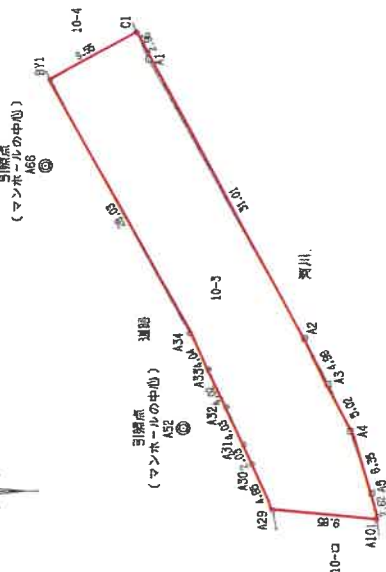
地積測量図

番 10-3

土地の所在 鹿児島市清水町

136387

(0-2) 平成16年5月25日



地番	10-3	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離
A101		965.877	935.554	9.364	8741.79856	9.85
A29		975.674	934.599	11.673	10909.45737	4.85
A30		977.590	939.065	2.654	2501.689160	2.03
A31		978.338	940.938	2.400	2298.251200	4.03
A32		979.950	944.629	3.311	3127.686619	4.02
A33		981.649	948.277	3.498	3317.072946	4.04
A34		983.448	951.891	14.868	14247.90488	28.03
BY1		986.617	976.629	4.836	4722.977844	9.55
C1		988.284	981.299	-9.465	-9287.895035	2.98
A1		987.152	978.969	-15.775	-15436.825975	31.01
A2		972.509	951.235	-16.862	-16030.212220	4.99
A3		970.300	946.768	-4.259	-4032.276394	5.02
A4		968.250	942.179	-3.990	-3795.294210	6.35
A5		966.310	936.136	-2.373	-2221.450728	2.62
面積						941.355252
面積						470.6776260
地積						470.67
坪数						142.37

地番	10-3	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)	距離
A101		965.877	935.554	9.364	8741.79856	9.85
A29		975.674	934.599	11.673	10909.45737	4.85
A30		977.590	939.065	2.654	2501.689160	2.03
A31		978.338	940.938	2.400	2298.251200	4.03
A32		979.950	944.629	3.311	3127.686619	4.02
A33		981.649	948.277	3.498	3317.072946	4.04
A34		983.448	951.891	14.868	14247.90488	28.03
BY1		986.617	976.629	4.836	4722.977844	9.55
C1		988.284	981.299	-9.465	-9287.895035	2.98
A1		987.152	978.969	-15.775	-15436.825975	31.01
A2		972.509	951.235	-16.862	-16030.212220	4.99
A3		970.300	946.768	-4.259	-4032.276394	5.02
A4		968.250	942.179	-3.990	-3795.294210	6.35
A5		966.310	936.136	-2.373	-2221.450728	2.62
面積						941.355252
面積						470.6776260
地積						470.67
坪数						142.37

平成16年5月25日 登記

作製者

(平成16年4月21日作製)

申請人

縮尺 1/500

測量地の範囲			
出	コンクリート	日	プラスチック
図	金属プレート	日	金属板
図	金属板	日	金属板
図	金属板	日	金属板

登記年月日：平成17年7月25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。
(鹿児島地方支庁局 管轄)
令和6年11月29日 東京法務局

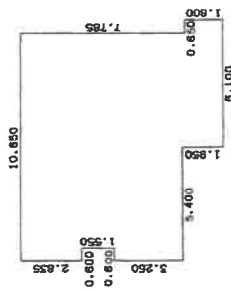
登記官

017857各階平面図

建物図面

家屋番号	清水町 10番3の501
建物の所在	鹿児島市清水町10番地3

平成17年7月25日登記



求積表

1.950 X 5.450	=	10.627500
0.600 X 1.800	=	1.080000
0.600 X 3.250	=	1.950000
10.250 X 7.635	=	78.258750
0.600 X 2.835	=	1.701000
計		93.707250
床面積		93.70 m ²

道路

河川

10-3

10-1

(建物の存する部分 5階)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成17年7月20日(作製)

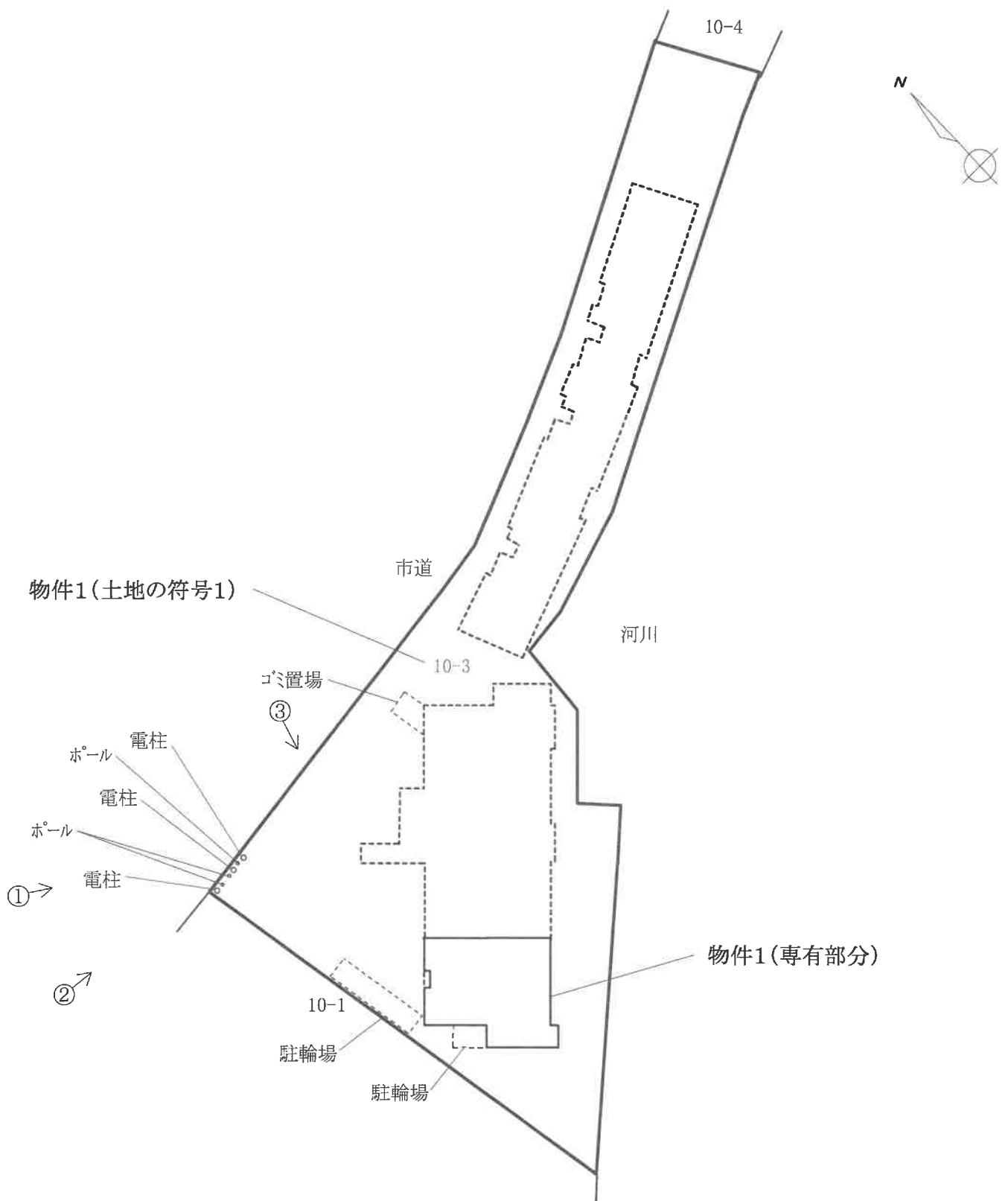
作製者

申請人

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

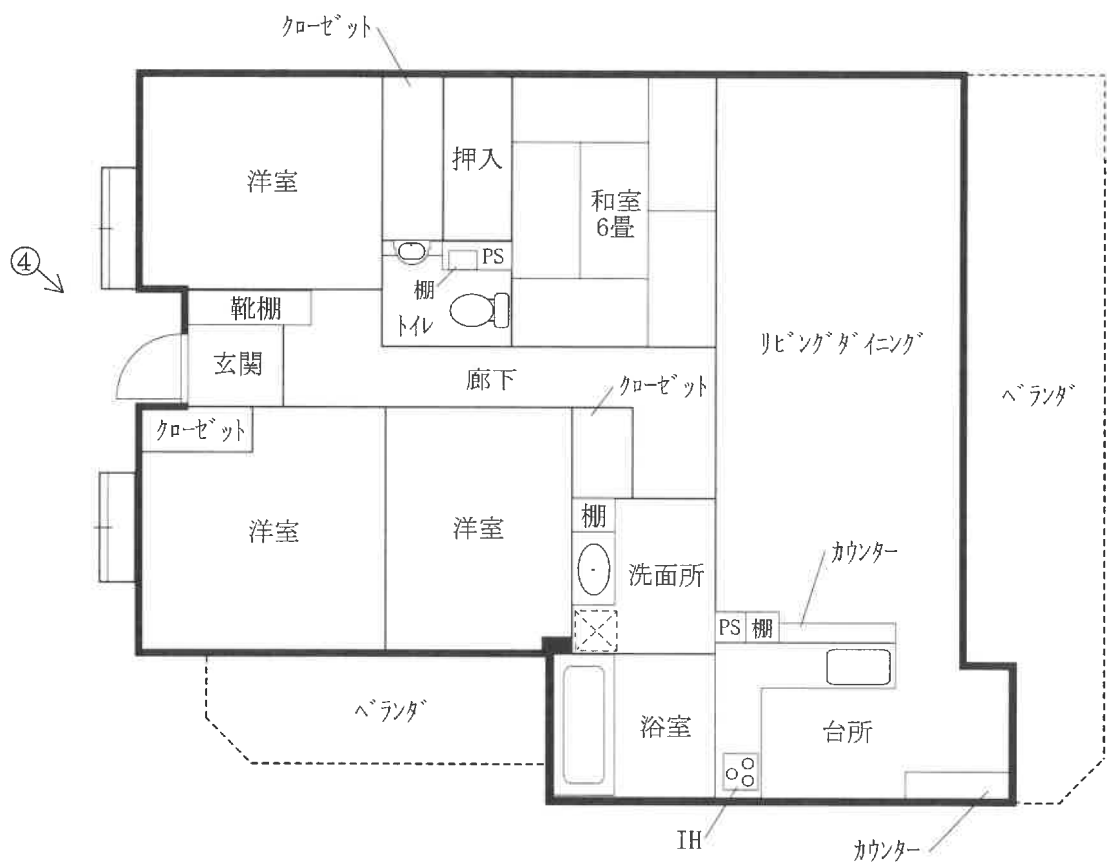
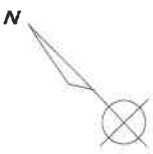
地図整理番号：N81578

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・建物間取図参照]



カメラ位置①



カメラ位置②

現況写真

[土地建物位置関係図・建物間取図参照]



カメラ位置③



カメラ位置④