

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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

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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※13※

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）
1～3	4,280,000 3,424,000	一括	856,000	32,291	9,455
1	2,420,000				
2	190,000				
3	1,670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市大明丘一丁目 |
| | 地 番 | 896 番 41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.66 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市大明丘一丁目 |
| | 地 番 | 896 番 36 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 103 平方メートル |
| | 持分 6 分の 1 | |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市大明丘一丁目 896 番地 41 |
| | 家屋 番号 | 896 番 41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 21 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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 所 在 鹿児島市大明丘一丁目
地 番 896番41
地 目 宅地
地 積 139.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市大明丘一丁目
地 番 896番36
地 目 公衆用道路
地 積 103平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 鹿児島市大明丘一丁目896番地41
家屋 番号 896番41
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第32号
令和8年7月8日受理
令和8年8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 所 在 鹿児島市大明丘一丁目
地 番 896番41
地 目 宅地
地 積 139.66平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 鹿児島市大明丘一丁目
地 番 896番36
地 目 公衆用道路
地 積 103平方メートル

共有者 A 持分6分の1

- 3 所 在 鹿児島市大明丘一丁目896番地41
家屋 番号 896番41
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 37.26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	(住居表示未実施)		付近
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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	☒ 破産者A破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理、占有している。なお、物件2は共有私道である。 ☐ 「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	従物等としてカーポートが存する。		
建物	物件3		
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	☒ 破産者A破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理、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 ☐ ある 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	☐ 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
B	1 本件建物はAの母親が住居として利用していましたが、現在は退去しています。 2 本件建物では雨漏りをしていたということをAの母親から聞いています。また、シロアリ被害もあるかもしれないという旨も聞いています。
A	1 本件建物は1年前くらいに母が退去してから空き家となっています。 2 本件建物の不具合等については私には分かりません。

執行官の意見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件1、2関係)

- 1 物件1に接面している共有私道である物件2が、水路を介して市道に接面している（登記簿上896-32の土地は鹿児島市名義の用悪水路、896-31の土地は鹿児島市名義の公衆用道路である。）。
- 2 本件各土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。但し、物件1の南西角の擁壁部分の形状が、公図の形状とは異なっている（写真1）。
- 3 境界付近に設置されているスチール製のフェンスが劣化し、一部破損していた（写真5）。

(物件3関係)

- 1 キッチン前の床にはコンパネが敷かれており、補強されていた（写真8）。また、床のたわみを強く感じる箇所があった。本件建物を管理している破産管財人によると、以前居住していたAの母親からシロアリ被害があるかもしれない旨聞いているとのことであった。
- 2 床板の傷みや壁の凹みが見受けられた（写真11、12）。
- 3 雨漏り跡と思われる天井板の変色が見受けられた（写真17）。
- 4 2階の洋室のサッシは開閉できなかった。
- 5 2階南西側の和室のサッシ付近の畳は、雨の吹き込みによると思われる傷みが見受けられた（写真15）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月8日 9:00-9:05	鹿児島市役所資産税課	税務資料交付申請
8年7月10日 15:25-15:40	物件所在地	物件確認
8年7月14日 10:10-10:15	鹿児島市役所資産税課	税務資料受領
8年7月21日 13:45-14:50	物件所在地	立入調査
8年7月21日 15:30-15:35	破産管財人B方事務所	本件建物の鍵返還、Bと面談
8年7月31日 11:10-11:25	鹿児島地方法務局	登記事項要約書(896-31外)交付申請
8年7月31日 14:10-14:20	執行官室 (電話)	Aから聴取
8年7月31日 14:55-15:05	執行官室 (電話)	Bから聴取
(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、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 を立ち合わせ、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。 ☒ 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、Bから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

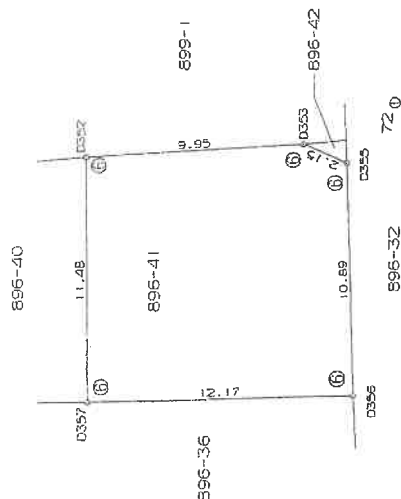
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月11日 鹿兒島地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番	896-41
土地の所在	鹿兒島市大明丘1丁目



座標求積表 世界測地系 座標系Ⅱ系

地番	測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
896-41	D355	-151870.044	-41342.334	54654.565548
	D353	-151868.442	-41340.890	-465209.055170
	D352	-151858.791	-41338.438	-537689.063066
	D357	-151855.435	-41349.422	344399.335838
	D356	-151867.120	-41352.832	604173.522688
			計面積	279.32888
			面積	139.6629190
			地積	139.66
				m ²

0
10057

図例	説明
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属プレート
⑤	列杭
⑥	金網

名称	X座標	Y座標	備考
10557	-151865.603	-41397.531	法務局地図作成基準点
72	-151873.004	-41340.264	法務局地図作成基準点

平成21年6月11日登記

作業機関

計画機関

縮尺

250

登記年月日：平成21年6月11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3月11日 鹿児島地方整備局

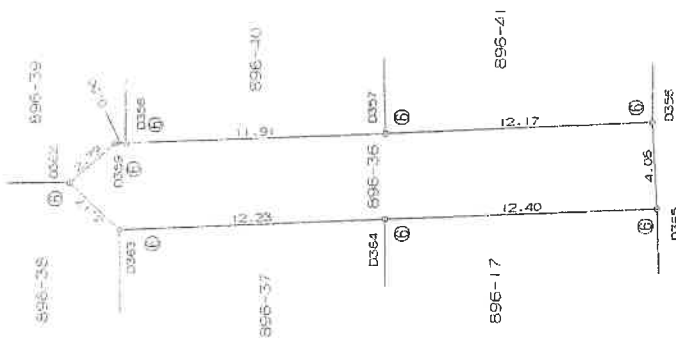
登記官

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：300654

地積測量図

地番	896-36
土地の所在	鹿児島市大明丘1丁目



座標求積表 世界測地系 座標系Ⅱ系

地番	896-36				
測点	Xn	Yn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn
D355	-151867.120	-41352.832	-41352.832	-439456.545664	
D357	-151855.435	-41349.422	-41349.422	-954964.901090	
D358	-151844.025	-41346.001	-41346.001	-491727.989893	
D359	-151843.542	-41345.848	-41345.848	-126642.332424	
D362	-151840.962	-41346.935	-41346.935	-45564.32370	
D363	-151842.440	-41349.747	-41349.747	546271.507617	
D364	-151854.173	-41353.213	-41353.213	976845.597486	
D365	-151866.062	-41356.760	-41356.760	535445.911720	
		総面積	206.985382		
		面積	103.4926910		
		地積	103.49		m ²

使用した与点

名称	X	座標	Y	座標	備考
72	-151873.004	-41340.264	-41340.264	-41340.264	法務局地図作成基準点
10657	-151865.603	-41397.531	-41397.531	-41397.531	

10657

平成21年6月11日登記

作業機関

計画機関

(平成21年3月26日作成)

縮尺

250

縮尺	例
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属プレート
⑤	刻金
⑥	金
⑦	紙

047208

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
昭和52年3月11日 鹿児島地方方法務局

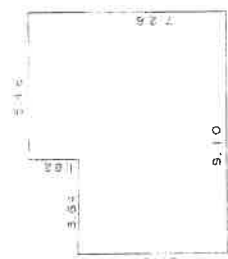
登記官

A3判をA4判に縮小した

建物図面
各階平面図

家屋番号	896~41
建物の所在	鹿児島市吉野町896番地41 大前工団

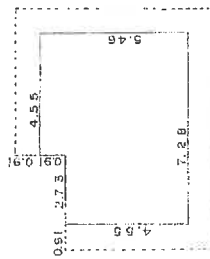
各階平面図



家階床面積

$$\begin{aligned} 1.82 \times 5.46 &= 9.9372 \\ 5.46 \times 9.10 &= 49.686 \\ \hline &59.6232 \end{aligned}$$

$$59.62 \text{ m}^2$$



式階床面積

$$\begin{aligned} 0.91 \times 4.55 &= 4.1405 \\ 4.55 \times 7.28 &= 33.124 \\ \hline &37.2645 \end{aligned}$$

$$37.26 \text{ m}^2$$

(日調通15) (日調通15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

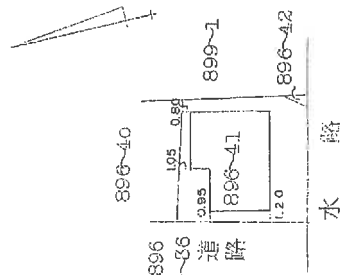
縮尺	1/300	1/500
----	-------	-------

3.52 9.30

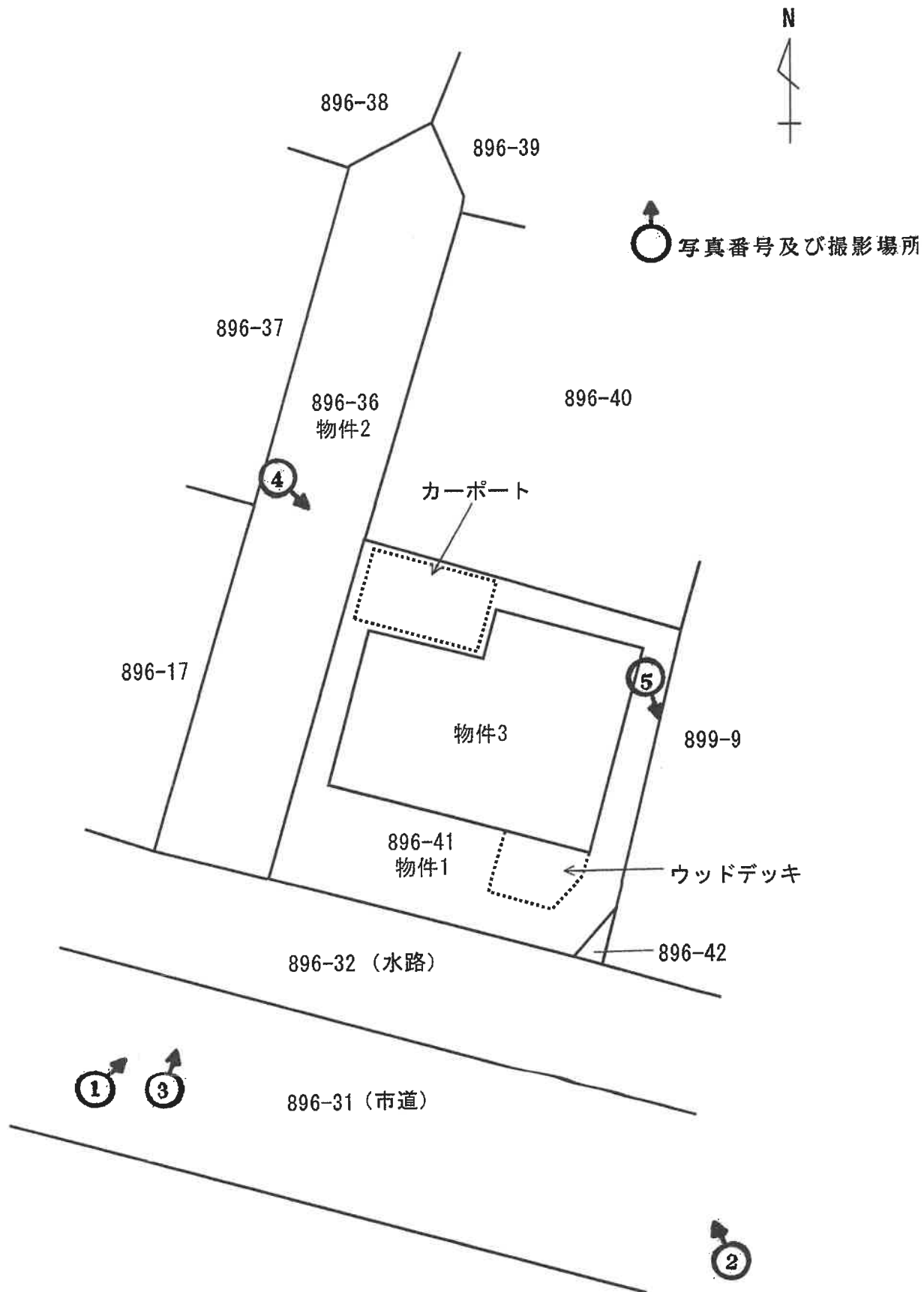
昭和52年9月29日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

建物図面

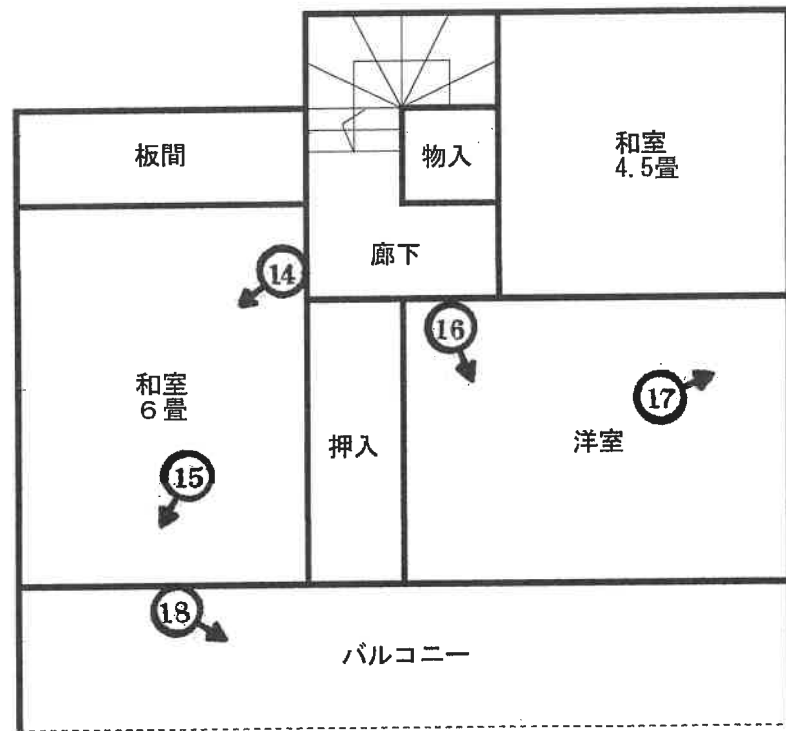


土地建物位置関係図

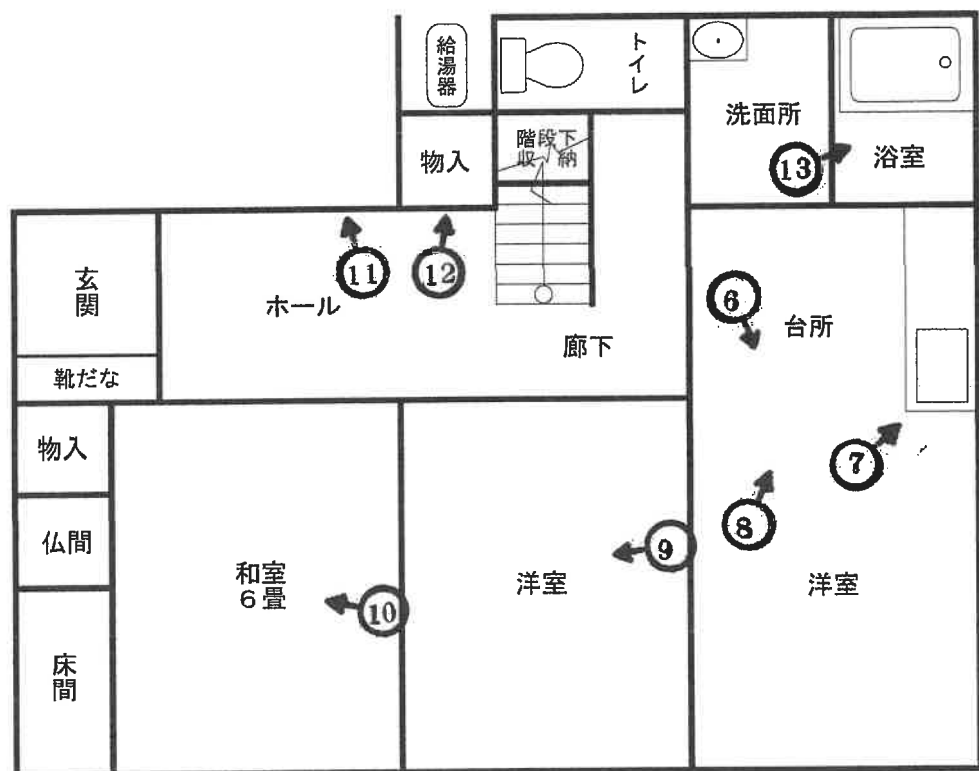


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



2F



1F

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

写真1 本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4



写真5 鉄策の破損



写真6 物件3内部(1階)



(14枚目)

写真7



写真8 フローリングの状況



写真9



写真10



(16枚目)

写真11 内壁の凹み

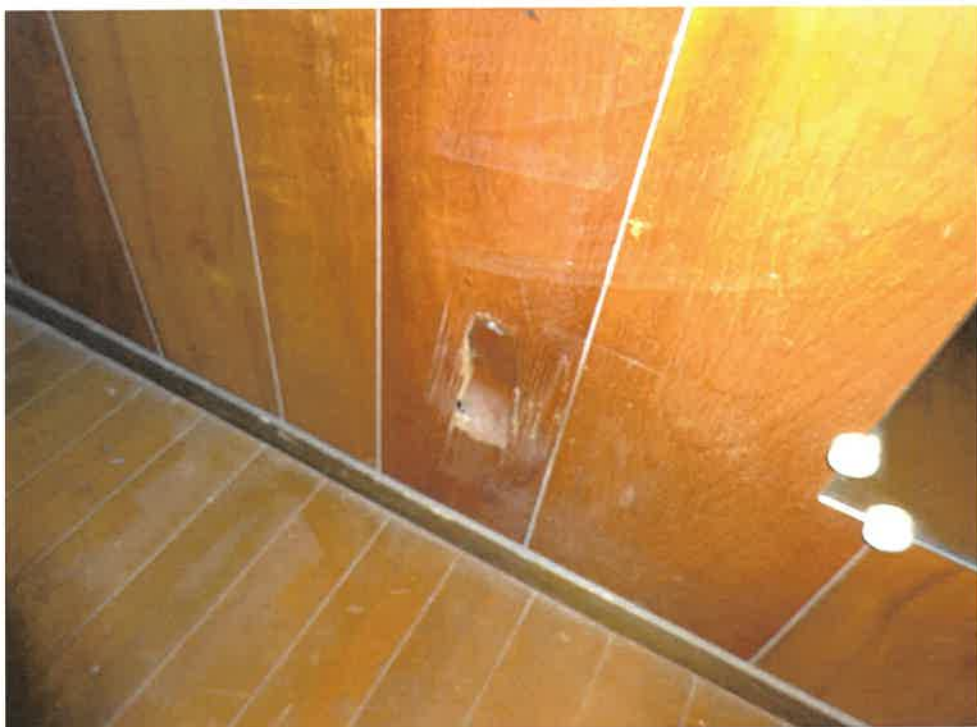


写真12 物入れ内の床板の傷み



写真13



写真14 物件3内部(2階)



写真15

畳の傷み



写真16



(19枚目)

写真17

雨漏り跡と思われる染み



写真18 ベランダの状況



(20枚目)

令和 8年（ケ）第 32号
令和 8年 7月21日 現地調査
令和 8年 8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
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 4 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 6 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	鹿児島市大明丘一丁目 896番41 宅地 139.66m ²	
2	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市大明丘一丁目 896番36 公衆用道路 103m ² 6分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市大明丘一丁目896番 地41 896番41 居宅 木造スレート瓦葺2階建 1階 59.62m ² 2階 37.26m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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	J R日豊本線「鹿児島駅」の北方約3.1km、「吉循34」バス停の西方約15m、大明丘小学校の北西方約140m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所吉野支所の南西方約1.4km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に共同住宅も見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地積 : 242.66m² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m (物件1の物件2に対する間口) 奥行 : 約11m (物件1の物件2に対する奥行) 形状 : ほぼ正方形 (物件1) 地勢 : 平坦 高低差 : 物件1は西方接面私道 (物件2) より0～約1m高く、南方接面水路、市道より約1.6m高い。 接面道路との関係 : 角地。但し、側道である市道との間には暗渠となっている水路が介在する。	
接面道路の状況	西方で幅員約4mの舗装私道 (物件2・建築基準法上の道路) に接面。南方で水路を隔てて幅員約6.5m (暗渠となっている水路を含めると約9.5m) の舗装市道 (建築基準法上の道路) に接面。なお、南方の水路、市道から物件1土地には高低差によって出入りできず、西方の私道 (物件2) から出入りしている。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり ※特記事項参照	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると、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物件3建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。 ②物件1土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (鹿児島市教育委員会にて確認。) ③物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④カーポートが存するが、特段の経済価値はないものと判断した。また境界付近に設置されているスチール製のフェンスが劣化し、一部破損していた。 ⑤物件2土地と市道の間には水路が介在するが占用許可の記録は残っていないとのことであった。 (鹿児島市河川港湾課にて確認。) ⑥物件1土地の下水道は物件2土地を経由して接続されているが、他に南側に現在使用されていない接続管が存する可能性があるとのことであった。 (鹿児島市水道局にて確認。)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 昭和52年 9月25日新築 経過年数 約49年

経済的残存耐用年数

0年

特 記 事 項	①雨漏り跡と思われる天井板の変色が見られた。 ②関係人の陳述によると シロアリ被害の可能性があることであった。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。 ③アスベストについて、物件3建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。 ④キッチン前の床にコンパネが敷かれて補強されていた。また床に強いたわみを感じるところがあった。 ⑤床板の傷みや壁の凹みが見受けられた。 ⑥2階洋室のサッシは開閉できなかった。 ⑦2階南西側の和室のサッシ付近の畳に、雨の吹き込みによると思われる傷みが見られた。 ⑧ウッドデッキが存するが、特段の市場価値はないものと判断した。
---------	--

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, 2）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	47,300	1.01	139.66	0.80		5,337,000
2	47,300	0.50	103		$\frac{1}{6}$	405,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-10

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$51,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/105 = 47,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$0.95 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 = 1.05 \quad 100/105$$

イ 個別格差：物件1 方位+2 角地+1 高低差▲1 水路隣接▲1

$$1.02 \times 1.01 \times 0.99 \times 0.99 = 1.01$$

物件2 私道▲50 0.5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件2 1/6

② 建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	180,000	96.88		0.03	523,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 96.88㎡

エ 現 価 率

経過年数49年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理の状態等▲40%）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率＝〔残価率5％＋(1－5％)×(經濟的残存耐用年数0.0年／經濟的全耐用年数25.0年)〕×
(1－觀察減価40％)＝0.03

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

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	5,337,000	0.35	法定地上権	1,867,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

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	5,337,000	-1,867,000		1.00	0.70	2,420,000
2	405,000			0.70	0.70	190,000
3	523,000	+1,867,000	1.00	1.00	0.70	1,670,000
一括価格（合計）						4,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 持分のみの土地▲30 0.7

オ 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等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、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-10

所 在：鹿児島市大明丘2丁目9 1 3 番 7 6

地 目：宅地

価 格：51,600円／㎡

位 置：鹿児島駅 4.5km

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：南西 4.9m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ南面傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 8年 1月 1日)

物件 1 5,073,847円

物件 3 1,460,954円

物件 2 の評価額は0円。

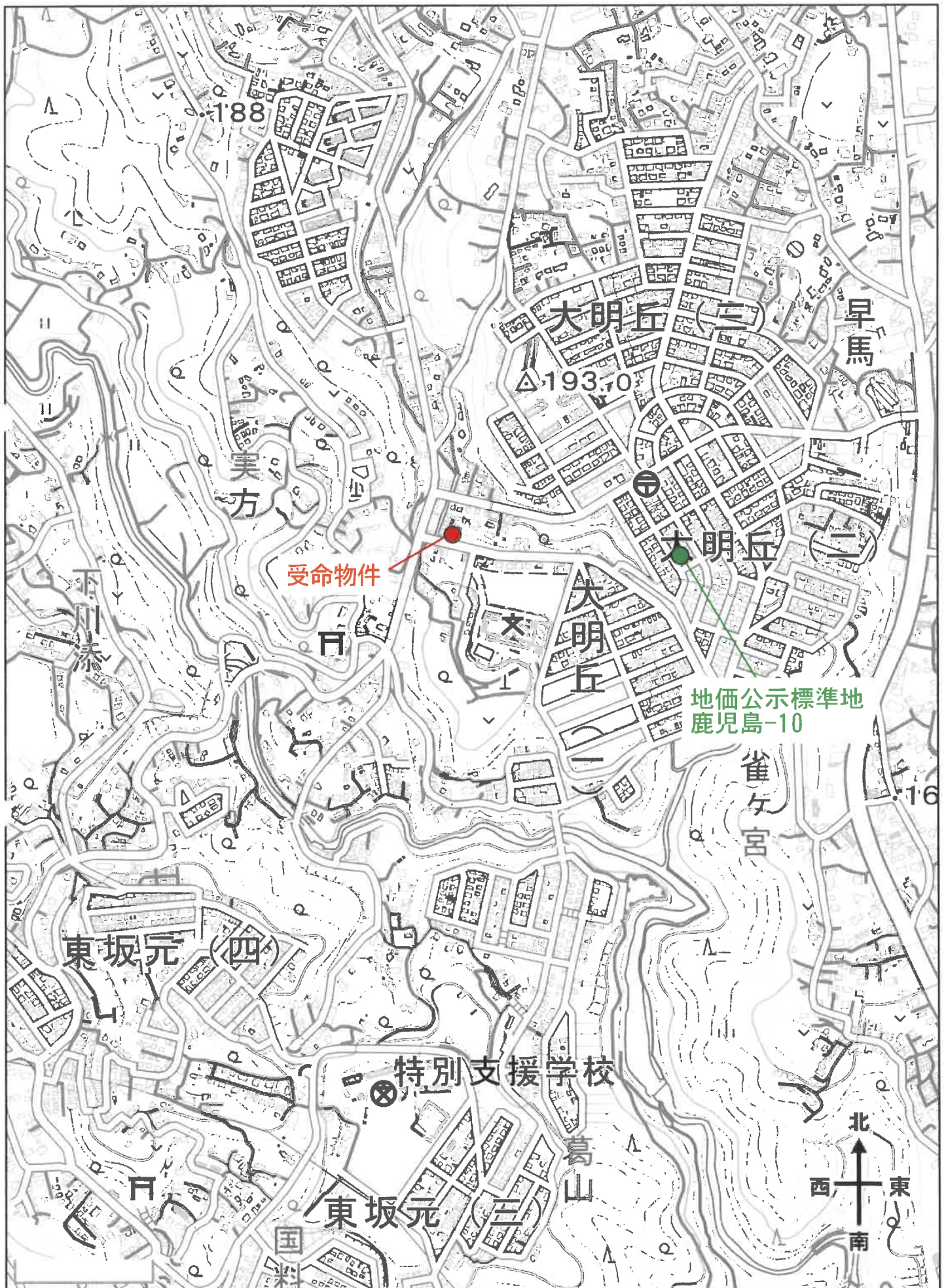
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 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

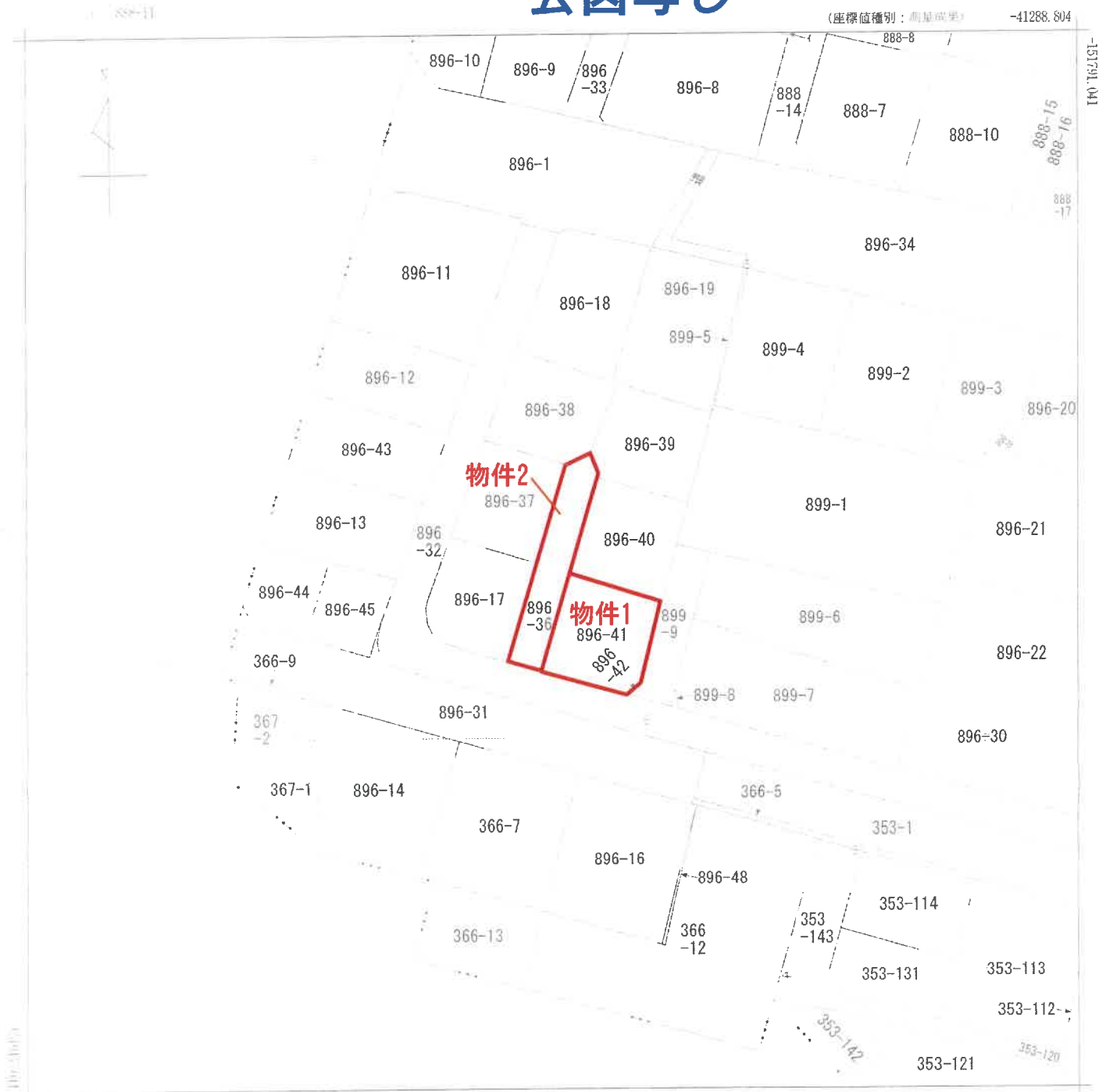
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿児島市2026年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



地番区域見出
大明丘
1丁目

請求 番号	所在地 鹿児島市大明丘一丁目				地番 896番36	
縮尺 1:500	精度 Ⅱ	甲種 Ⅱ	座標系 又は記号	分類 地図(法第14条第1項)	種類 法務局作成地図	
作成 年月日	平成21年8月25日		備付 年月日 (原図)	平成21年7月6日	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8年3月11日

鹿児島地方法務局

地図整理番号：M90533

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

この図面に記載されている内容を証明した書面である。

地積測量図

地番	896-41
土地の所在	鹿児島市大明丘1丁目



座標求積表 世界測地系 座標系Ⅱ系

地番	896-41			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
D355	-151870.044	-41342.334	54654.565548	
D353	-151868.442	-41340.890	-465209.035170	
D352	-151858.791	-41338.438	-537689.063866	
D357	-151855.435	-41349.422	344399.335838	
D356	-151867.120	-41352.832	604123.522688	
		倍面積	279.325888	
		地積	139.662190	
		地積	139.66	m ²

10857

- 標識凡例
- ① コンクリート杭
 - ② 石杭
 - ③ プラスチック杭
 - ④ 金属プレート
 - ⑤ 金属板

名称	使用した当座	備考
10857	15185.603	法務局地図作成基準点
72	15182.004	法務局地図作成基準点

平成 21年 6月 11日 登記

作業機関

計測機関

縮尺

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

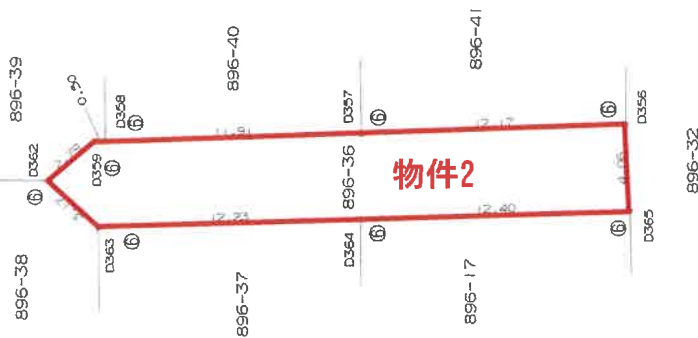
地積測量図写し

地積測圖

896-36

番地

鹿児島市大明丘1丁目



①	コンクリート枕	枕
②	石	枕
③	プラスチック枕	
④	金属プレート	
⑤	刻三	
⑥	金屋紙	

縮尺

250

計画機関

作業機関

平成21年6月11日 登記

座標系 座標系Ⅱ系

地 點	測 点	Xn	Yn	$\bar{X}n + \bar{Y}n - 117n$
896-36	03356	-15 867.120	-41 352.832	939456.545664
	03357	-15 1855.435	-41 349.422	-494964.901090
	03358	-15 844.025	-41 346.001	-491777.998993
	03359	-15 843.542	-41 345.848	-426642.324224
	03362	-15 840.962	-41 346.935	-45554.322370
	03363	-15 842.440	-41 349.747	546271.507617
	03364	-15 854.173	-41 353.213	976845.597486
	03365	-15 1866.062	-41 356.760	535445.597120
		佔 面 積	206.995382	
		地 面 積	103.4926910	
			1.49	m

使用した

名称	X	座 標	Y	座 標	備 考
72		-151873.004		-41340.264	法務局地圖作成基準点
10857		-151865.603		-41397.531	

登記年月日：昭和52年9月30日

047208

建物各階平面図

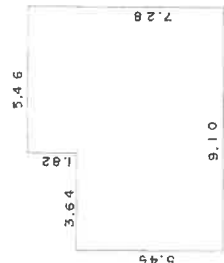
家屋番号	896~41
建物の所在	鹿児島市吉野町896番地41 大明正一丁目

昭和52年9月29日
製作年月日

製作者

申請人

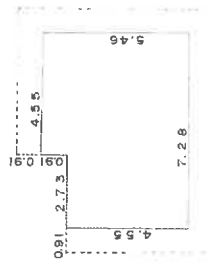
各階平面図



各階床面積

$1.82 \times 5.46 = 9.9372$
 $5.46 \times 9.10 = 49.686$
 59.6232

59.62 m²

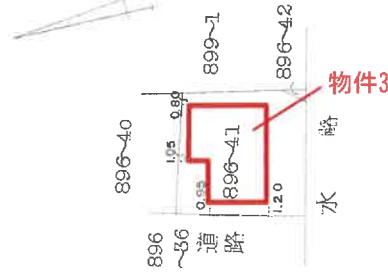


式階床面積

$0.91 \times 4.55 = 4.1405$
 $4.55 \times 9.4 = 42.77$
 46.9105

46.91 m²

建物図面



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

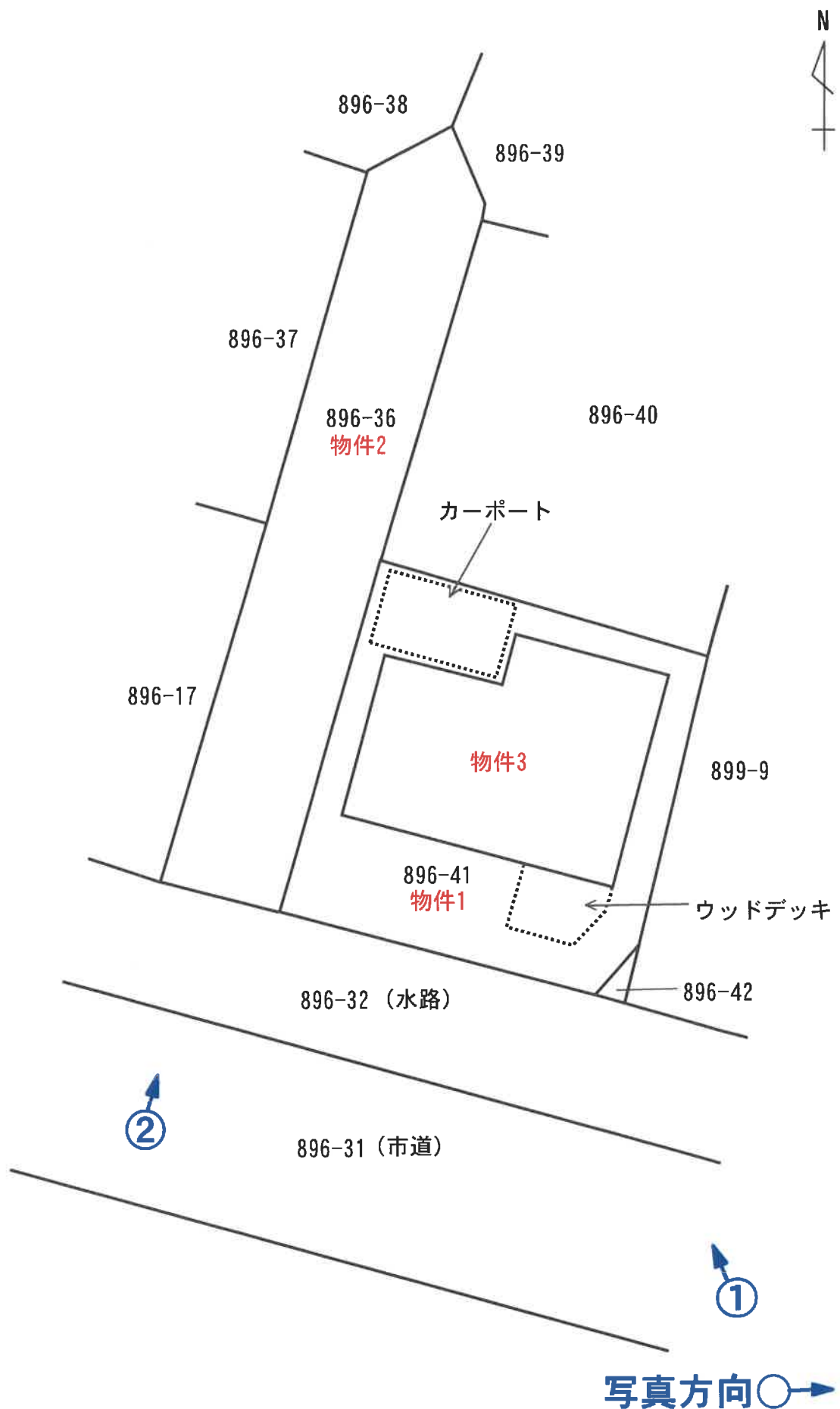
縮尺 1/200 1/500

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8年3月11日 鹿児島地方裁判所

登記官

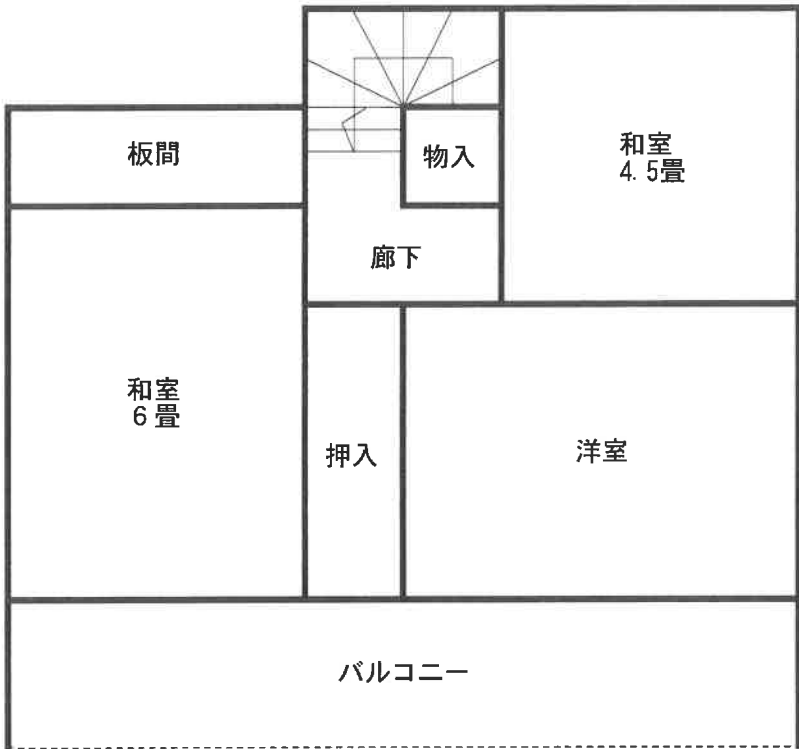
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

土地建物位置関係図

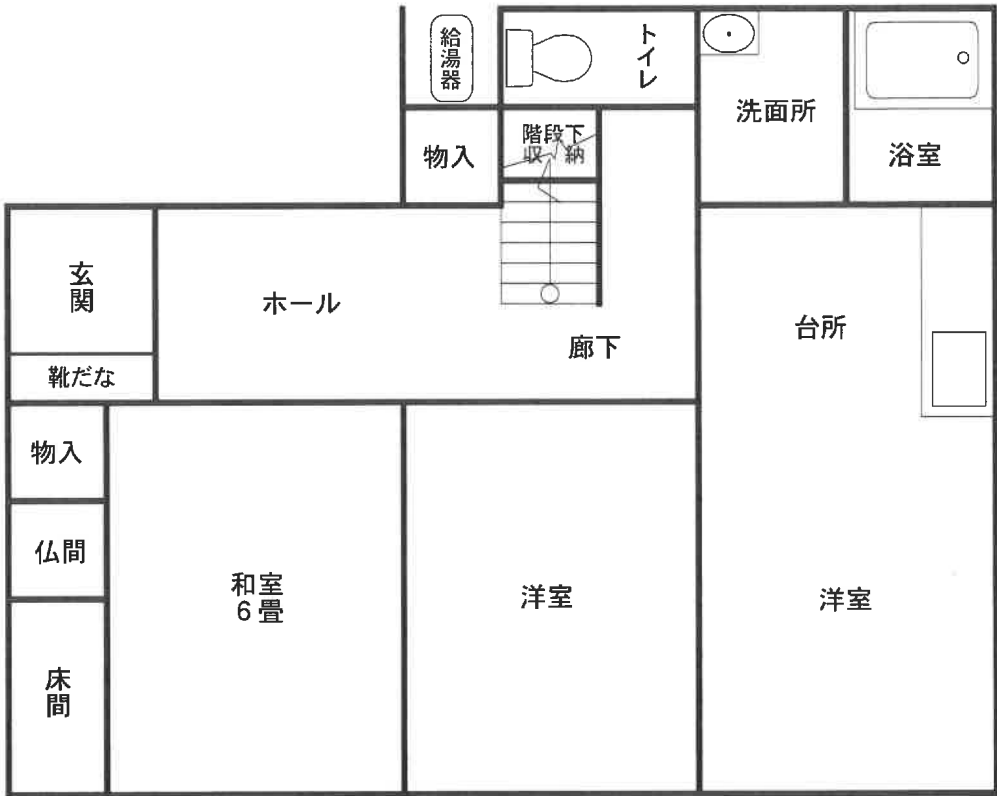


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



2F



1F

※本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

写真 ①

南東方より



写真 ②

南方より

