

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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, 2	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	22,780	4,881
1	1,270,000				
2	630,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鹿児島市西千石町 6 番地 11、6 番地 12、6 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	331.59 平方メートル
	2 階	345.56 平方メートル
	3 階	289.98 平方メートル
	4 階	289.98 平方メートル
	5 階	289.98 平方メートル
	6 階	289.98 平方メートル
	7 階	289.98 平方メートル
	8 階	289.98 平方メートル
	9 階	289.98 平方メートル
	10 階	42.16 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西千石町 6 番 11 の 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 44.06 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

2 (地上権)

(1) 下記 (イ)、(ロ) 及び (ハ) の土地につき昭和 43 年 6 月 11 日に
設定され、令和 7 年 5 月 6 日に移転された地上権

(2) 登 記 鹿児島地方法務局

主 登 記 昭和 43 年 6 月 27 日受付第 23810 号



物 件 目 録

付記登記 令和7年9月25日受付第34111号
記

所 在	鹿児島市西千石町
地 番	6番11
地 目	宅地
地 積	246.84平方メートル
所 在	鹿児島市西千石町
地 番	6番12
地 目	宅地
地 積	146.80平方メートル
所 在	鹿児島市西千石町
地 番	6番10
地 目	宅地
地 積	48.09平方メートル

(イ)、(ロ)及び(ハ)につき地上権持分215365分の
6339



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 26 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, 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 1, 2】

本件所有者及び株式会社インデックスが共同で占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件区分所有建物を含む 1 棟の建物のために、物件 2 (イ) (ロ) (ハ) の敷地 (所有者株式会社マツオ電設) につき地上権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記地上権は他の区分所有者と準共有である。

《 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 鹿児島市西千石町 6 番地 11、6 番地 12、6 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

床 面 積	1 階	331.59 平方メートル
	2 階	345.56 平方メートル
	3 階	289.98 平方メートル
	4 階	289.98 平方メートル
	5 階	289.98 平方メートル
	6 階	289.98 平方メートル
	7 階	289.98 平方メートル
	8 階	289.98 平方メートル
	9 階	289.98 平方メートル
	10 階	42.16 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西千石町 6 番 11 の 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 44.06 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

所有者 A

2 (地上権)

(1) 下記 (イ)、(ロ) 及び (ハ) の土地につき昭和 43 年 6 月 11 日に
設定され、令和 7 年 5 月 6 日に移転された地上権

(2) 登 記 鹿児島地方法務局



物 件 目 録

主 登 記 昭和43年6月27日受付第23810号

付記登記 令和7年9月25日受付第34111号

記

(イ) 所 在 鹿児島市西千石町

地 番 6 番 1 1

地 目 宅地

地 積 246.84平方メートル

(ロ) 所 在 鹿児島市西千石町

地 番 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 146.80平方メートル

(ハ) 所 在 鹿児島市西千石町

地 番 6 番 1 0

地 目 宅地

地 積 48.09平方メートル

地上権者 A 持分215365分の6339



令和8年(ヌ)第10号
令和8年5月25日受理
令和8年6月22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 (一棟の建物の表示)

所 在	鹿児島市西千石町6番地11、6番地12、6番地10
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積	1階 331.59平方メートル 2階 345.56平方メートル 3階 289.98平方メートル 4階 289.98平方メートル 5階 289.98平方メートル 6階 289.98平方メートル 7階 289.98平方メートル 8階 289.98平方メートル 9階 289.98平方メートル 10階 42.16平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	西千石町6番11の4
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	3階部分 44.06平方メートル
所有者	A

2 (地上権)

- (1) 下記(イ)、(ロ)及び(ハ)の土地につき昭和43年6月11日に設定され、令和7年5月6日に移転された地上権
- (2) 登 記 鹿児島地方法務局
- 主 登 記 昭和43年6月27日受付第23810号
- 付記登記 令和7年9月25日受付第3411.1号

物 件 目 録

記

(イ) 所 在 鹿児島市西千石町
地 番 6 番 1 1
地 目 宅地
地 積 246.84 平方メートル

(ロ) 所 在 鹿児島市西千石町
地 番 6 番 1 2
地 目 宅地
地 積 146.80 平方メートル

(ハ) 所 在 鹿児島市西千石町
地 番 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 48.09 平方メートル

(イ)、(ロ) 及び (ハ) につき地上権者 A 持分 215365
分の 6339

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島市西千石町6番11-35号	
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 所有者が本建物を居宅として使用している ☒ その他の者（株式会社インデックス）が本建物を事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 11,700円 修繕積立金 10,000円	令和 年 月 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 円
管理費等照会先	千石ビル管理組合（自主管理組合）	
その他の事項		
土地	物件2（イ）（ロ）（ハ）	
現況地目	☒ 宅地（物件2（イ）（ロ）（ハ）） ☐ 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	☒ 地上権者ら ☐ その他の者 上記の者が物件2（イ）（ロ）（ハ）の土地の上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社インデックス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者兼占有者会社代表者)の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年5月6日	
最初の契約等	契約日	令和7年5月6日	
	期間	年 月 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 年 月 日から ☐ 令和 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	毎月金 円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 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	
陳述者及び回答書 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 物件1は、私が居宅として占有しています。大半を私が代表者を務める株式会社インデックスが事務所として占有しています。 2 物件1内の目的外動産は、衣類程度が私の所有で、前記以外の物は株式会社インデックスの所有です。 3 物件1は、築後55年程度経過しているので、経年劣化しています。 4 平成23年頃にレイアウト変更を含めリフォームをしています。結果として天井の鉄筋が見えるようにしました。 5 物入（ベランダ）のドアは、開閉が困難です。 6 管理費・修繕積立金の滞納はありません。
■千石ビル管理組合会計 担当理事	1 私は、千石ビル管理組合（自主管理組合）の会計担当理事です。 2 千石ビルの管理費等は、以下のとおりです。なお、令和6年10月の臨時総会において、管理費が1万1700円になっています。 管 理 費 月額11,700円 修繕積立金 月額10,000円 合 計 金21,700円 3 現在滞納は、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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2（イ）（ロ）（ハ）土地は、北西側が目的外土地18番9（公衆用道路 所有者鹿児島県）に面している。
- 3 物件2の占有状況について
物件2は、同1の敷地として利用に供されている。
- 4 物件2と周囲との境界について
物件2と周辺土地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、概ね明瞭である。
- 5 物件1の占有状況
 - (1) 物件1は、債務者兼所有者が居宅として、株式会社インデックスが事務所として場所を特定せずに共同で占有している。
 - (2) 物件1の天井は、鉄筋がむき出しのデザインになっている。
 - (3) 物件1のベランダ窓ガラスには、クラックが入っている。
 - (4) 物入（ベランダ）のドアの開閉が困難である。物件1内に損壊箇所が散見された。
 - (5) 物件1を含む一棟の建物の敷地利用権は、地上権である。
- 6 調査に立ち会った債務者兼所有者は、関係人の陳述等記載の内容を陳述した。

(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
8年5月25日 15:20-15:50	物件所在地	物件確認上、外観写真撮影
8年5月27日 9:55-10:00	鹿児島地方法務局	目的外土地18番9登記事項謄本交付申請同交付
8年6月11日 9:55-10:20	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、立入調査
8年6月11日 13:05-13:13	鹿児島地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請同交付
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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。

☒ 令和8年6月11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

A3判をA4判に縮小した

イ 7-22
ロ 7-42
ハ 6-49
ニ 6-57

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。

地番区域見出
西千石町

請求部	所在	鹿児島市西千石町		地番	6番11	
出力尺	1/600	標度区分		座標系番号又は記号		種類
作成年月日	昭和41年6月30日	備付年月日(原図)		補記事項		土地区画整理所在図

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3年2月13日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M86851

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和44年6月14日

000216

家屋番号	6-11-9-4
建物の所在	鹿児島市新田町6-11-9-4

建物図面 昭和44年6月4日登記

作製年月日	昭和44年6月4日
作製者	
申請人	

全階平面図

建物図面

9階部分



5.16 X 5.16
= 26.66
= 26.66

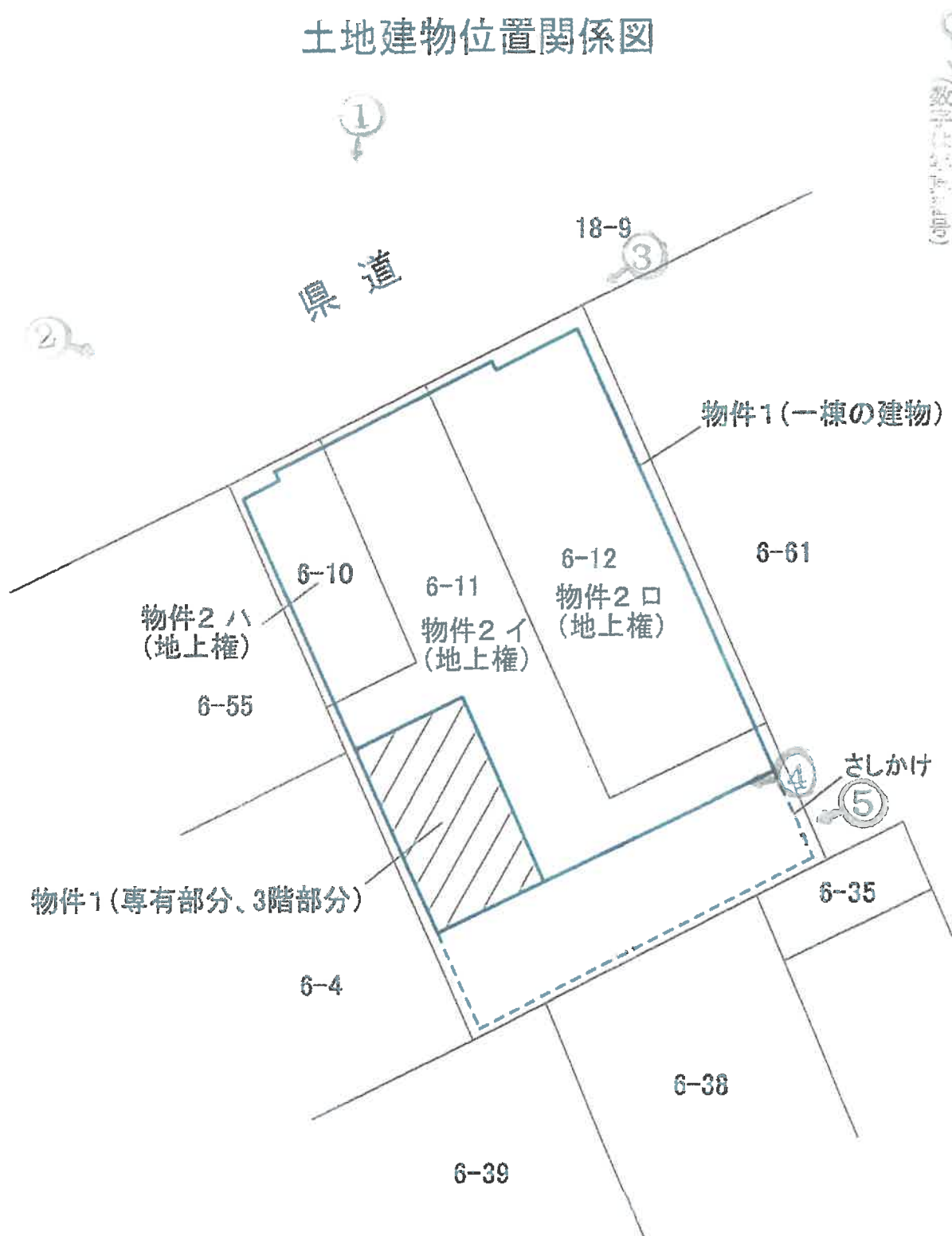
1/100

縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている土地家屋調査士会連合会
(鹿児島地方法律事務所) 令和8年2月13日 東京法律局品

土地建物位置関係図

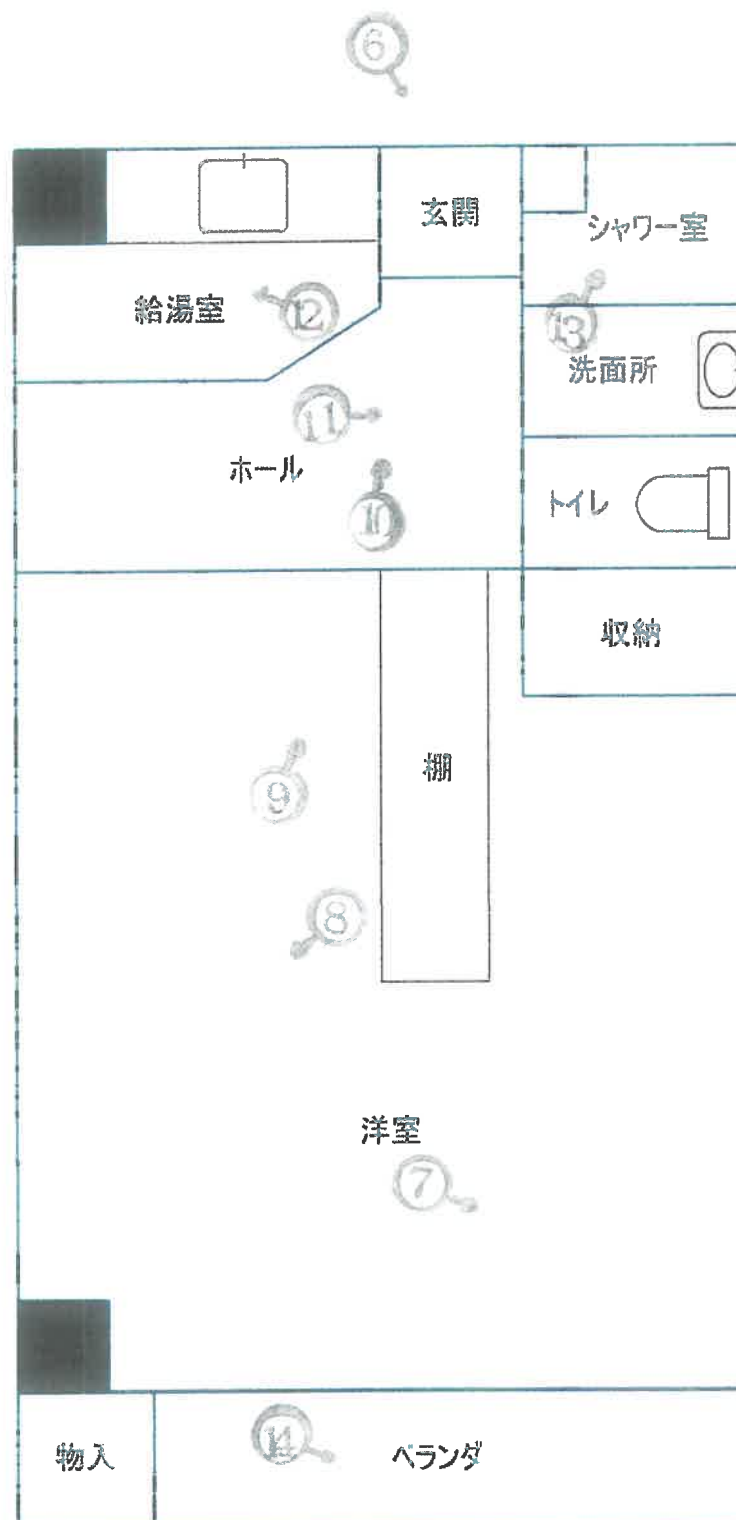


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 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



写真 2



写真3



物件2ハ
(地上権)

物件2イ
(地上権)

物件2ロ
(地上権)

写真4



写真 5



物件 2 イ (地上権)

カーポート

写真 6



写真7

物件1 内部状況

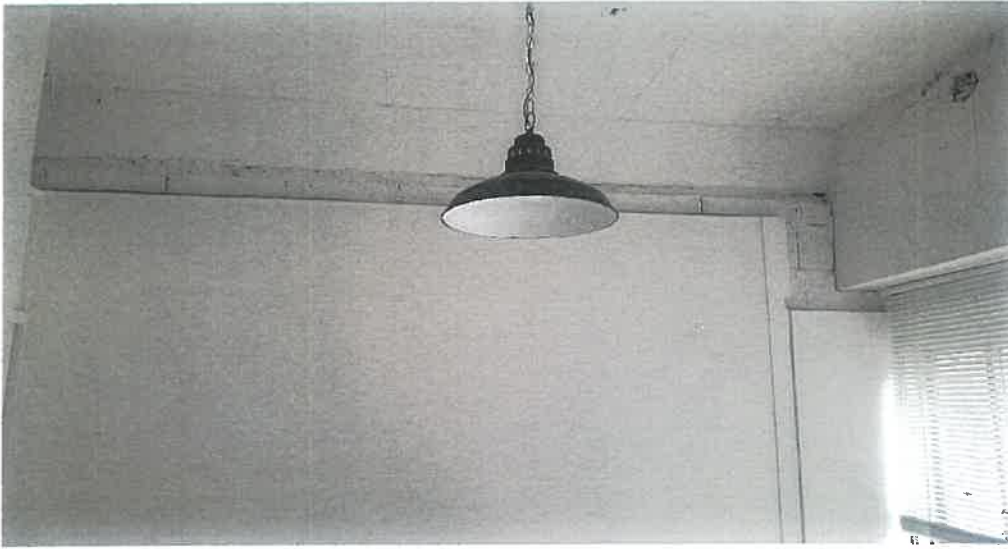


写真8

物件1 内部状況



写真9

物件1 内部状況



写真10

物件1 内部状況



写真 11

物件 1 内部状況



写真 12

物件 1 内部状況



写真 13

物件 1 内部状況



写真 14

物件 1 ベランダ状況



令和 8年 (又) 第 10号
令和 8年 6月 11日 現地調査
令和 8年 7月 6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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,270,000 円
物件2（地上権）	金 630,000 円

- 1 一括価格は、物件1、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2の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 鹿児島市西千石町 6番地11、6番地12、6番地10 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 床 面 積 1階 331.59 m² 2階 345.56 m² 3階 289.98 m² 4階 289.98 m² 5階 289.98 m² 6階 289.98 m² 7階 289.98 m² 8階 289.98 m² 9階 289.98 m² 10階 42.16 m² (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 西千石町6番11の4 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 3階部分 44.06 m²	鹿児島市西千石町 6番地11、6番地12、6番地10 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1階 331.59 m² 2階 345.56 m² 3階 289.98 m² 4階 289.98 m² 5階 289.98 m² 6階 289.98 m² 7階 289.98 m² 8階 289.98 m² 9階 289.98 m² 10階 42.16 m² 西千石町6番11の4 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 44.06 m²	居宅・事務所
2	(地上権)		
(1)	下記(イ)、(ロ)及び(ハ)の土地につき昭和43年6月11日に設定され、令和7年5月6日に移転された地上権		
	持 分	21万5365分の6339	
(2)	登 記	鹿児島地方法務局	
	主 登 記	昭和43年6月27日受付第23810号	
	付 記 登 記	令和7年9月25日受付第34111号	
		以下、次頁	

		記	
イ	所在地 地目 積	在番 鹿児島市西千石町 6番11 宅地 246.84 m ²	
ロ	所在地 地目 積	在番 鹿児島市西千石町 6番12 宅地 146.80 m ²	
ハ	所在地 地目 積	在番 鹿児島市西千石町 6番10 宅地 48.09 m ²	
番号	特 記 事 項		
	・ 6番11（地上権） 原因 昭和43年6月11日設定 目的 鉄筋コンクリート造建物所有 存続期間 60年 地代 月8,700円 支払期 毎年3月末日及9月末日 ・ 6番12（地上権） 原因 昭和43年6月11日設定 目的 鉄筋コンクリート造建物所有 存続期間 60年 地代 月5,100円 支払期 毎年3月末日及9月末日 ・ 6番10（地上権） 原因 昭和43年6月11日設定 目的 鉄筋コンクリート造建物所有 存続期間 60年 地代 月1,700円 支払期 毎年3月末日及9月末日		

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2 イ、ロ、ハ）

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北東方 約800m 「千石馬場」バス停の北東方 約90m 山下小学校の南西方 約300m (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、山下小学校の南西方約300m付近に位置し、中高層ビルを中心とした商業地域である。今後も発展的に推移していくものと予測される。	
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 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	地積 : 441.73 m ² 規模 : 概ね標準的 間口 : 約17m 奥行 : 約26m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 北西側県道とほぼ等高に接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西 約15m舗装県道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は戸建住宅、共同住宅などである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると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	① 物件2土地 イ、ロ、ハ は地上権である。 ② 専有部分に係る敷地利用権は敷地占有利益と判断した。 ③ 当初の地上権設定から約58年経過（存続期間は60年）しており、更 新料の発生や賃料改定等の可能性がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	千石ビル
建物の用途	共同住宅・事務所等
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和44年4月30日新築 経過年数：約 57 年 経済的残存耐用年数：0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10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：電気、水道等
設備等	エレベーター：有 駐車場：無（1階は時間貸しの有料駐車場）
建物の品等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る 施工状態：やや劣る
管理の形態等	管理組合：有（千石ビル管理組合） 管理方式：自主管理 管理会社：無 管理形態：管理員 無、管理人室 無
管理の状態	普通
特記事項	① 建物は、経年相応の老朽化が認められる。 ② 当該建物は、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。

(2) 専有部分の概要 (物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の南西角部屋 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	44.06 m ² (登記面積)
間 取 り	建物間取図参照
仕 様	天 井 : 塗装 内 壁 : ビニルクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、水道、トイレ等 そ の 他 : -
保 守 管 理 の 状 態	保守管理の状況は概ね普通
管 理 費 等	管 理 費 : 11,700円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 10,000円 (月額) 合 計 : 21,700円 (月額) 滞 納 額 : ない
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 現況は、居宅及び事務所として利用されている。 ② 所有者への聴取では、平成23年頃、レイアウト変更を含め、リフォームを行っている。 ③ 天井部分はコンクリートに塗装がなされているが、鉄筋がむき出しになっている箇所が認められる。 ④ ベランダの物入は、ドアの開閉がしにくくなっている。 ⑤ 白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り詳細については専門家による調査を要する。 ⑥ 当該建物は、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。 ⑦ その他の詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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) 建付地価格（物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	253,000	1.00	441.73	0.90	100,581,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島5-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 301,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.9 / 100 & & 100 / 100 \times 100 / 121 & = & 253,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 1.00 (格差なし)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.10 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.21 \end{array}$$

イ. 個 別 格 差 : 1.00 (格差なし)

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 借地権価格 (物件2)

建付地価格に借地権割合等を考慮して借地権価格を次のとおり求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	借地権 割合 イ	名義書換料 相当率の控除 ウ	個別性 による修正 エ	準共有 持分割合 オ	借地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	100,581,000	55%	1.00	0.95	6,339 / 215,365	1,546,000

イ. 借 地 権 割 合 : 地域における借地権割合や地上権であることを考慮

ウ. 名義書換料相当率の控除 : 地上権であるため、必要なし

エ. 個 別 性 に よ る 修 正 : 期間満了が近く、更新料の発生や賃料改定等の可能性を考慮し、▲5%と査定

オ. 準 共 有 持 分 割 合 : 地上権の持分 21万5365分の6339

(3) 建物価格 (物件1)

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。

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
1	350,000	44.06	0.08	1,233,000

ア. 再調達原価 : 350,000 円/㎡

イ. 専有面積 : 44.06 ㎡

ウ. 現価率

経過年数 57 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10 %とした定額法と観察減価法による補正 (経年劣化、設備の旧式化、天井部分の鉄筋剥き出し等、▲20%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 10\% + (1-10\%) \times (0\text{年}/40\text{年}) \} \times (1-20\%) = 0.08$$

(4) 土地利用権等価格

番号	借地権価格(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
2	1,546,000	敷地占有利益	0.40	1.00	618,000

イ. 土地利用権等割合： 専有部分に係る土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(5) 土地利用権等を加減した積算価格

番号	加減算前 積算価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	個別 格差率 ウ	加減算後 積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	価格 割合
1	1,233,000	+ 618,000	0.95	1,758,000	66.6%
2	1,546,000	- 618,000	0.95	881,000	33.4%
合 計				2,639,000	100%

ウ. 個 別 格 差： 都市型の階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{階層別格差} & & \text{位置別格差} & & \text{品等別格差} & & \text{個別格差} \\ 0.90 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 0.95 \end{array}$$

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
75,000	0.95	44.06	3,139,000

ア．基準階の比準価格：近隣地域及び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）による

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。

本件においては、実証的でマンション市場を反映した比準価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、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 イ	試算価格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	2,639,000	1.00	2,639,000	20%
② 比準価格	3,139,000	1.00	3,139,000	80%
調整後の価格	3,039,000 円			

イ. 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格に積算価格における価格割合を乗じて、各物件に対する按分を下記のとおり行った。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 (%) イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	3,039,000	66.6%	2,024,000
2	3,039,000	33.4%	1,015,000

(3) 内訳価格及び一括価

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	按分後の価格 (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) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,024,000	0.90	0.70	1.00	0	1,270,000
2	1,015,000	0.90	0.70	1.00	0	630,000
一括価格（合計）						1,900,000

イ.市場性修正：敷地利用権が地上権 ▲10%

ウ.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

エ.滞納管理費等相当額の減価：必要なし

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 地価公示価格 鹿児島5-8
所 在 : 鹿児島市平之町8番17外
価 格 : 301,000 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅 1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 489 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西 25.1m 国道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 商業地域 準防火地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 店舗、中層事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和8年1月1日)

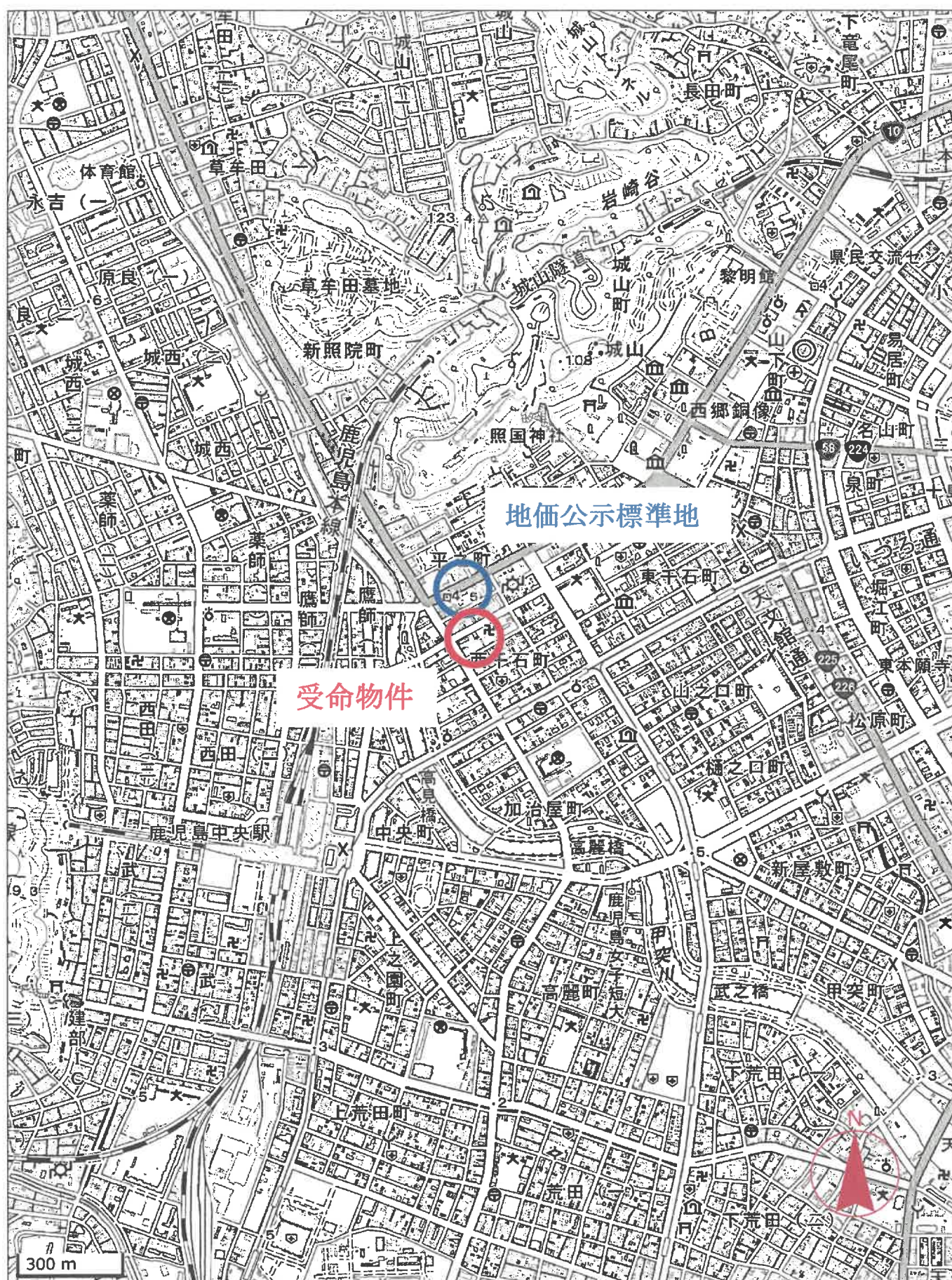
物件1	1,627,175	円	(専有部分建物)
物件2 イ	38,087,412	円	(敷地全体)
物件2 ロ	22,651,240	円	(敷地全体)
物件2 ハ	7,420,287	円	(敷地全体)

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 鹿児島市202209)
- 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

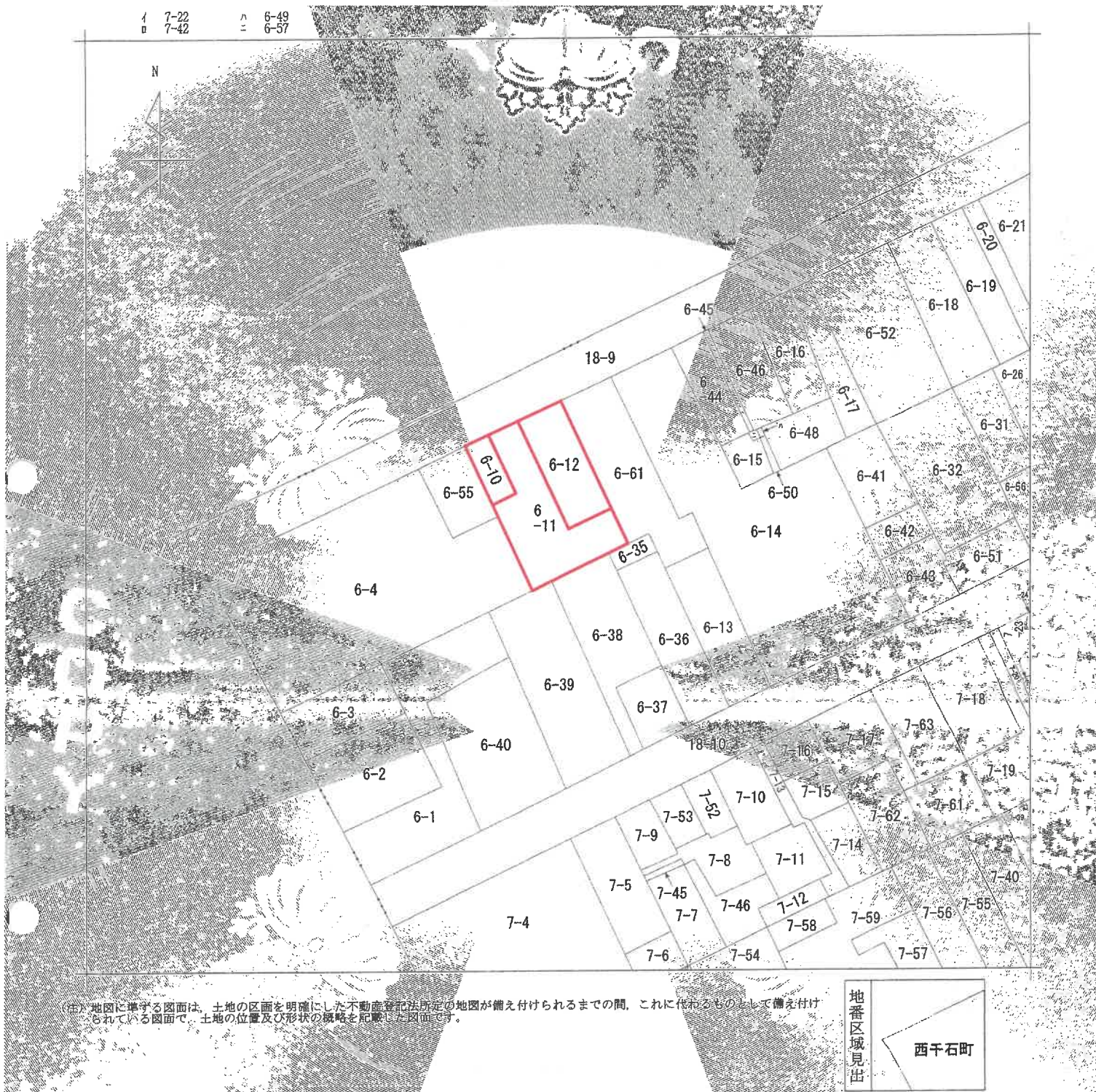
以 上

位置図



公 図 写

1 7-22 11 6-49
2 7-42 12 6-57



(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。

地番区域見出し

西千石町

請求部	所在	鹿児島市西千石町			地番	6番11	
出力縮尺	1/600	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和41年3月30日			備付年月日(原簿)	補正年月日		

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8年2月13日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M86851

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和44年6月14日

000216

家屋番号	6-11-97
建物の所在	鹿児島市東新町 6-11-97

(1/1)

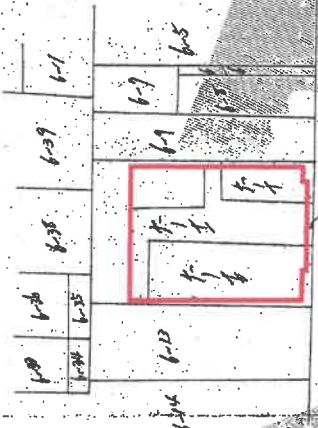
建物図面 昭和44年6月14日登記

作製年月日	昭和44年1月21日	作製者	
-------	------------	-----	--

建物図面

各階平面図

9階平面



44.066
44.066

5.6

(白漆土地家屋調査士会適合用紙)

縮尺 1/50 1/10

これは図面に記録されている内容の証明であり、
(鹿児島地方庁管理局管轄)

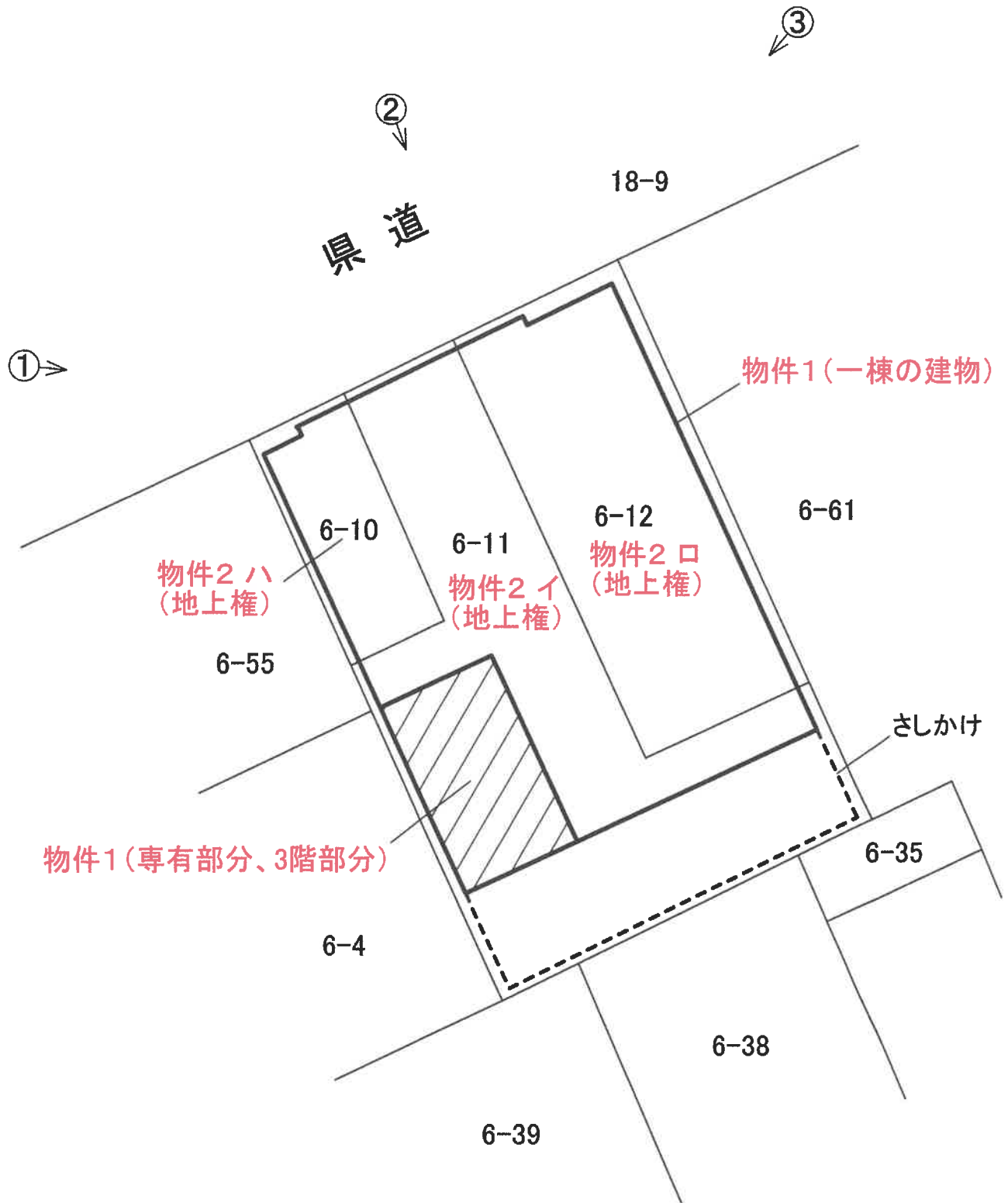
令和8年2月13日

鹿児島市東新町

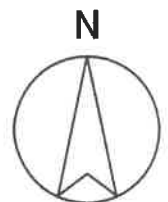
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M86854

土地建物位置関係図

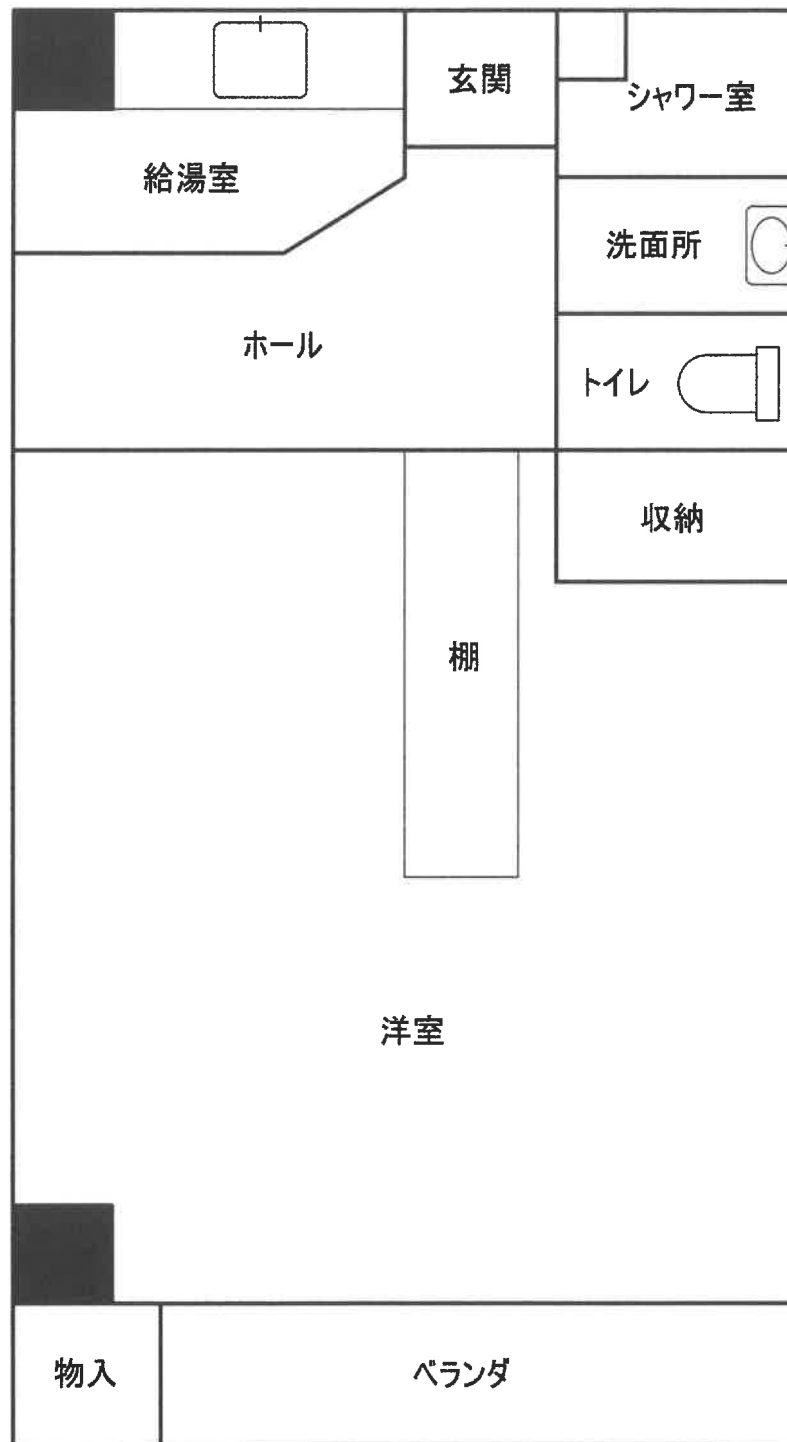


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

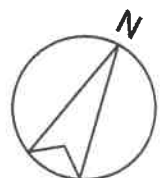


建物間取図

④



※ 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

物件1（一棟の建物）



カメラ位置 ①

物件1（一棟の建物）



カメラ位置 ②

物件1（一棟の建物）



カメラ位置 ③

専有部分

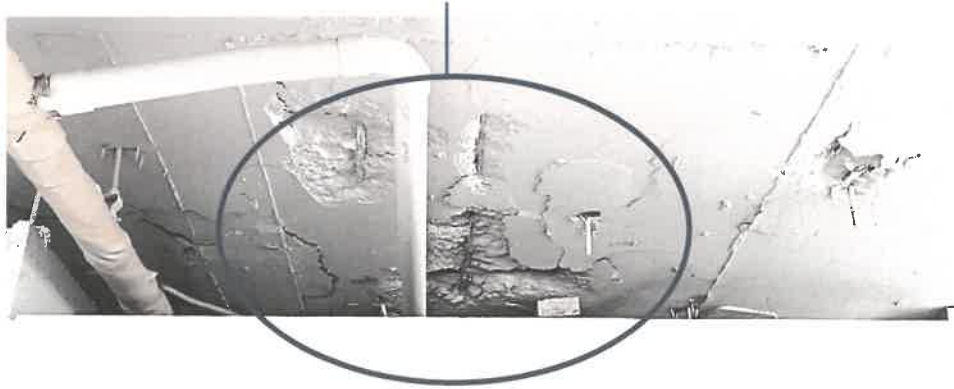


カメラ位置 ④



洋 室

コンクリートの鉄筋が剥き出し



天井部分