

令和7年(ヌ)第45号

(物件2, 3)

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」には、物件1から物件3についての記載がありますが、今回売却対象となるのは物件2及び物件3のみで、物件1は売却対象外となりますので、ご注意ください。

物件2, 3のみを売却した場合の評価額は、「補充書」に記載されています。

鹿児島地方裁判所

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	2, 210, 000 1, 768, 000	一括	442, 000	22, 181	5, 445
2	790, 000				
3	1, 420, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 2 | 所 在 | 鹿児島市坂元町 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 4 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 鹿児島市坂元町 3 6 2 番地 5 6、4 1 0 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 番 5 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 7 8 平方メートル
2階 4 2 . 4 1 平方メートル |



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 宮 里 真 司

1 不動産の表示

【物件番号2, 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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番410番37)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2, 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

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。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 2 | 所 在 | 鹿児島市坂元町 |
| | 地 番 | 3 6 2 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 . 4 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 鹿児島市坂元町 3 6 2 番地 5 6、4 1 0 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 番 5 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 7 8 平方メートル
2 階 4 2 . 4 1 平方メートル |



令和7年(ヌ)第45号
令和7年12月10日受理
令和8年1月21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 | 鹿児島市坂元町 |
| | 地 番 | 410番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市坂元町 |
| | 地 番 | 362番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 80.41平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市坂元町362番地56、410番地37 |
| | 家屋 番号 | 362番56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.78平方メートル
2階 42.41平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件債務者	1 本件建物は、私が居宅として利用しています。 2 本件建物内部はリビングの床、壁クロスの張替え及び浴室のリフォームを4～5年くらい前に行っています。 3 本件建物の1階和室は、通常の雨であれば大丈夫ですが、風雨が強い日には雨が漏ってきます。その雨漏りにより壁材が部分的にシミができて変色しています(写真9)。 4 シロアリ被害ははっきりとは分かりませんが、1階リビングの照明用のスイッチ内部から小さな羽アリが多数出てきたことがあります。その羽アリの影響により、内部の配線に異常が生じたのだと思われますが、それ以降照明がつかなくなりました。電球を取り替えてもつかないため、配線の異常だと思います。 5 本件土地の境界について、今までに揉めた事はありません。

執行官の意見

(物件1及び2関係)

- 1 本件土地は一体として、物件3の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は物件2が市道(362-62は登記簿上鹿児島市所有の公衆用道路である。)に接面している。
- 3 物件1と南西側隣接地である362-59の土地とは、最大で約6メートルの高低差が存する。
- 4 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。

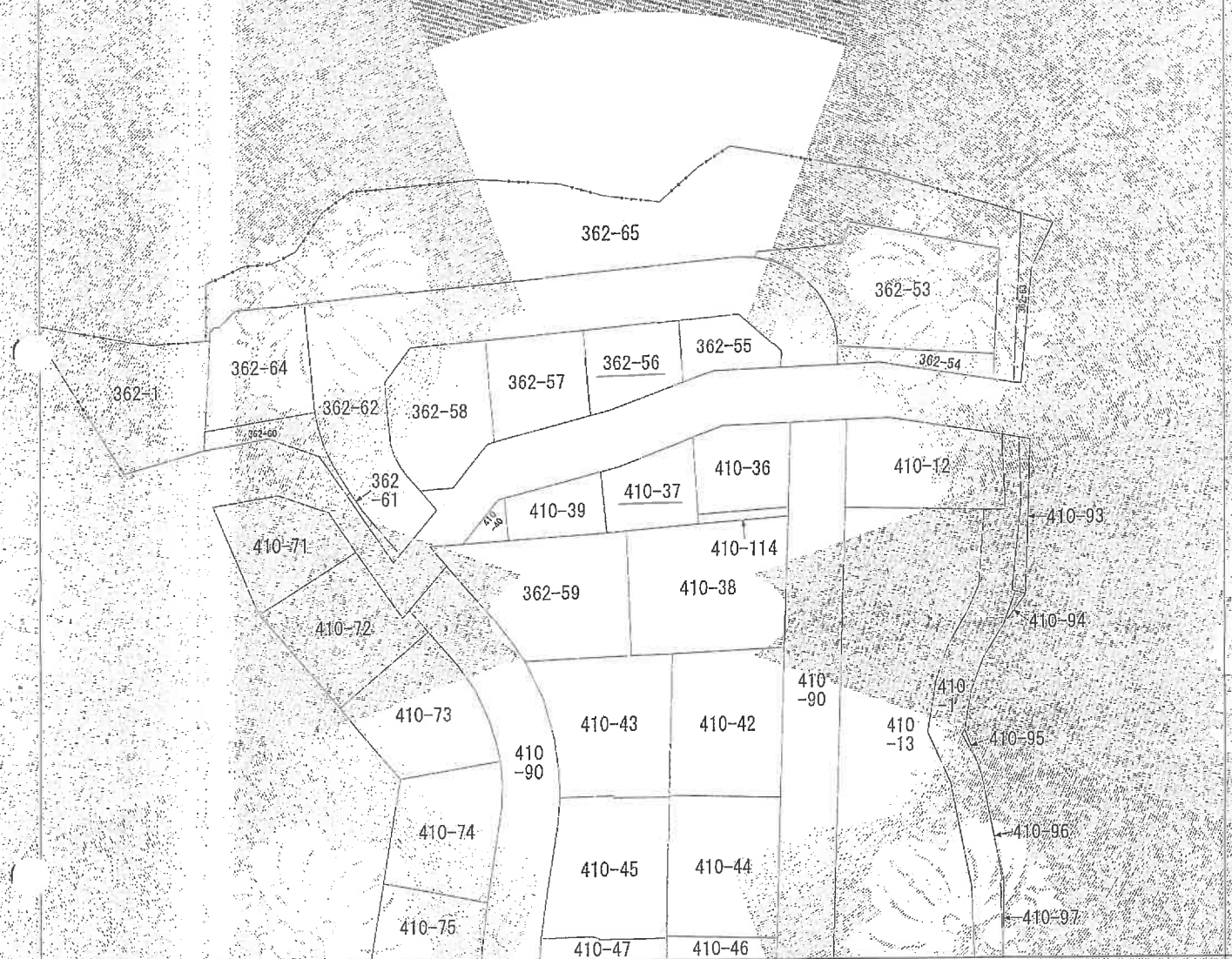
(物件3関係)

- 1 本件建物は本件債務者が居宅として利用している。
- 2 本件債務者によると、台風等雨風が強い日には、1階和室で雨漏りをするとのことであった。
- 3 目視ではシロアリ被害の跡は確認できなかったが、本件債務者によるとリビングの照明用スイッチ内部から小さな羽根アリが発生したことがあるとのことであった。またそれ以降スイッチ内部の配線に異常が生じている可能性があるとのことであった。
- 4 本件建物の外壁にクラックの補修跡が複数箇所見られた。また、基礎のクラックも複数箇所見受けられた(写真4、5)。

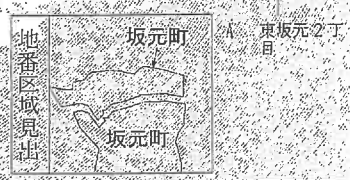
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月10日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7年12月15日 13:35-13:50	物件所在地	物件確認
7年12月15日 14:30-14:40	執行官室 (電話)	本件債務者から聴取
8年1月7日 11:45-12:35	物件所在地	立入調査、本件債務者と面談
8年1月7日 16:35-16:40	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(362番62)交付申請
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在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

4000



(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	鹿児島市坂元町						地 番	362番56	
出力縮尺	縮尺不明	精 度 区 分	甲二	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	国土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	平成5年3月					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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和7年10月6日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M54070

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

138322

前 後・新
地 番 410-12-90

地積測量図

土地の所在 鹿児島市坂元町

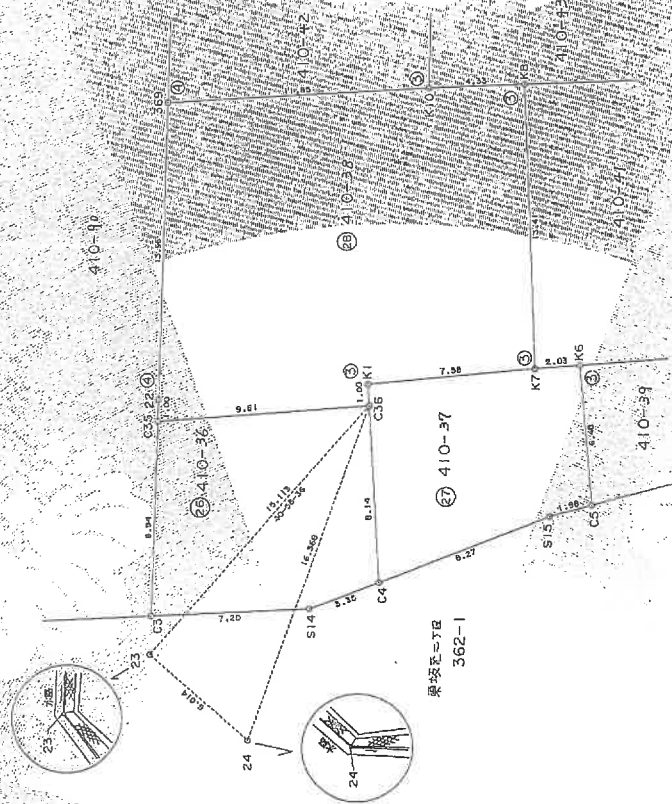
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鹿児島地方自治局保管)
令和7年10月6日 東京法務局港出部所

表 積 算

地番	410-37	積算	
NO.	X_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
C36	486.328	484.568	489.347030
C35	485.047	484.973	478.564644
C5	476.911	484.716	3510.239251
S14	477.186	491.914	4928.003092
C41	478.306	485.043	1269.68292
合計			-178.001039
		面積	89.00 m ²

地番	410-37	積算		
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
C4	479.398	495.043	0.200	3922.463600
S15	481.367	502.768	9.641	4810.593247
C5	481.075	504.694	2.283	639.494375
K5	488.337	504.093	-2.617	1277.377958
K7	488.195	502.067	-9.584	4679.060580
K1	487.350	494.509	-7.489	3653.847170
C36	486.529	494.569	0.534	225.363466
		合計		-190.812371
		面積		75.40 m ²

地番	410-28	積算		
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
C2	486.885	485.002	-0.419	-203.99245
C35	485.842	484.973	9.586	16.2402
C36	486.529	484.568	9.536	5.00544
K1	487.530	484.509	7.489	987.7470
K7	488.195	502.067	-7.050	77.74750
K8	501.601	501.599	-4.841	259.941
K10	501.440	497.225	-16.167	70.9480
S68	500.873	489.392	-12.224	9.53812
合計				236.04612
		面積		236.020560
		集積		236.02 m ²



積算区分	乙
①	測量員
②	測量員
③	測量員
④	測量員
⑤	測量員

(日加納)

縮尺 1/250

申請人

平成5年3月23日作製
(昭和)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会)

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7年10月6日 東京法務局提出書

登記簿

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

138349

前 地 番 410-12~90

後 新

地 積 測 量 図

140/100

土地の所在 鹿児島市坂元町

面積一覧

地 番	面 積
② 410-12	146.9793916 m ²
③ 410-13	639.5934560 m ²
④ 410-14	91.5266690 m ²
⑤ 410-15	198.3905905 m ²
⑥ 410-16	182.7787150 m ²
⑦ 410-17	180.543215 m ²
⑧ 410-18	220.5002925 m ²
⑨ 410-19	184.7976295 m ²
⑩ 410-20	182.5635405 m ²
⑪ 410-21	173.3896915 m ²
⑫ 410-22	176.2765060 m ²
⑬ 410-23	161.2012830 m ²
⑭ 410-24	145.8842065 m ²
⑮ 410-25	143.3130255 m ²
⑯ 410-26	229.2454720 m ²
⑰ 410-27	201.8033930 m ²
⑱ 410-28	86.0849795 m ²
⑲ 410-29	165.3290530 m ²
⑳ 410-30	76.2794445 m ²
㉑ 410-31	137.2932195 m ²
㉒ 410-32	145.6892845 m ²
㉓ 410-33	192.4810680 m ²
㉔ 410-34	296.7049490 m ²
㉕ 410-35	68.6481620 m ²
㉖ 410-36	89.0005195 m ²
㉗ 410-37	75.4062855 m ²
㉘ 410-38	238.0230560 m ²
㉙ 410-39	57.1255570 m ²
㉚ 410-40	12.2355400 m ²
㉛ 410-41	203.0482765 m ²
㉜ 410-42	182.3342270 m ²
㉝ 410-43	191.5709845 m ²
㉞ 410-44	175.4868490 m ²
㉟ 410-45	184.7323945 m ²
㊱ 410-46	173.3384500 m ²
㊲ 410-47	204.0866075 m ²
㊳ 410-48	179.8588470 m ²
㊴ 410-49	207.7865150 m ²
㊵ 410-50	166.7387635 m ²
㊶ 410-51	195.1639175 m ²
㊷ 410-52	184.7755525 m ²
㊸ 410-53	182.3661230 m ²
㊹ 410-54	164.4960795 m ²
㊺ 410-55	174.5426970 m ²
㊻ 410-56	92.1663975 m ²
㊼ 410-57	157.6223560 m ²
㊽ 410-58	174.0211395 m ²

㊾ 410-59	147.3247735 m ²
㊿ 410-60	176.5247125 m ²
㉀ 410-61	148.397595 m ²
㉁ 410-62	175.7453140 m ²
㉂ 410-63	153.9595980 m ²
㉃ 410-64	165.2513110 m ²
㉄ 410-65	210.3812330 m ²
㉅ 410-66	215.5708635 m ²
㉆ 410-67	211.7968985 m ²
㉇ 410-68	259.9100455 m ²
㉈ 410-69	185.1423880 m ²
㉉ 410-70	234.3075295 m ²
㊰ 410-71	108.7843725 m ²
㊱ 410-72	147.9630220 m ²
㊲ 410-73	154.8988905 m ²
㊳ 410-74	146.3063180 m ²
㊴ 410-75	132.4461570 m ²
㊵ 410-76	142.9937435 m ²
㊶ 410-77	137.0690595 m ²
㊷ 410-78	153.3906215 m ²
㊸ 410-79	37.5432400 m ²
㊹ 410-80	61.4052295 m ²
㊺ 410-81	8.1368205 m ²
㊻ 410-82	18.8545645 m ²
㊼ 410-83	0.9746815 m ²
㊽ 410-84	150.4261040 m ²
㊾ 410-85	154.5012130 m ²
㊿ 410-86	258.3482440 m ²
㉀ 410-87	419.4208875 m ²
㉁ 410-88	692.9605140 m ²
㉂ 410-89	779.7076185 m ²
㉃ 410-90	3306.6857190 m ²

合 計 面 積 17343.6866550 m²

地 番	① 410-1
公 積	17556.5251890
合 計 面 積	17343.6866550
残 地 積	212.6355340
地 積	212.63 m ²

基礎区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	杭	杭
③	アラスチック杭	杭
④	金 属 杭	杭
⑤	鋼 杭	杭
⑥	杭	杭

(日加納)

作 製 者

申 請 人

平成5年3月23日(作製)

縮 小 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(田舎調書号)

登記年月日：平成5年5月25日

(これは図面に記録されている内容を説明した書面である)
(鹿児島地方支庁局管轄)
令和7年10月6日 東京法務局提出

138298

前 地 番 362-53-42 後・新

地積測量図

土地の所在 鹿児島市 港元町

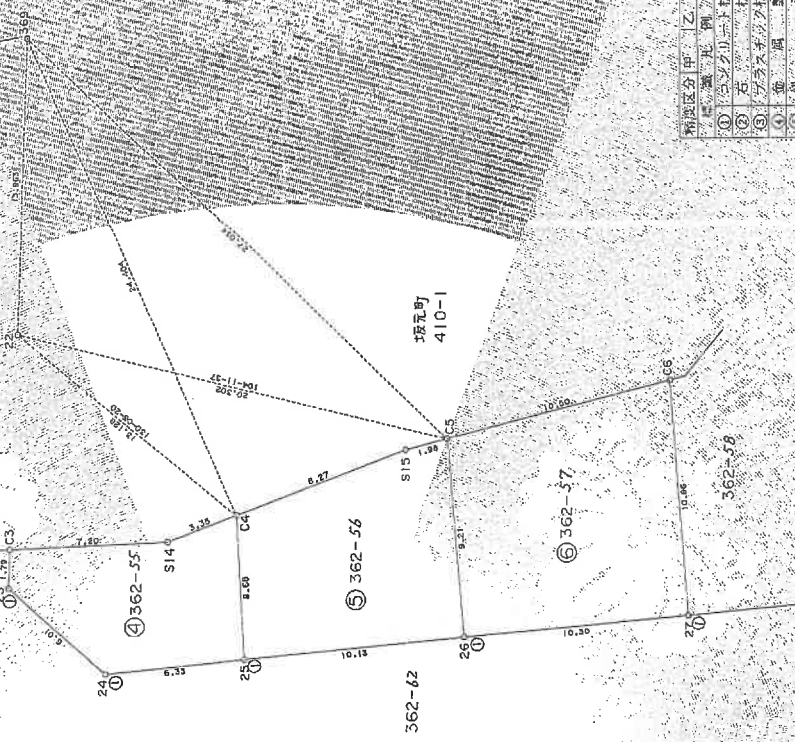
3/6

求積表

地番	③ 362-53	④ 362-55	⑤ 362-56	⑥ 362-57
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
25	475.113	284.664	4.418	2099.06834
24	471.009	489.134	10.769	5073.157441
25	471.728	495.433	5.909	2787.440732
C4	476.398	485.043	3.519	-1683.483562
S15	477.196	491.914	10.327	-4928.009092
C3	476.917	484.716	7.230	-3457.604750
合計				-109.442877
面積				54.7214865
面積				54.72 m ²

地番	③ 362-53	④ 362-55	⑤ 362-56	⑥ 362-57
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
25	471.728	495.433	10.490	4943.709440
26	472.698	505.523	9.231	4372.929196
C5	481.875	504.884	-2.725	-1327.565625
S15	481.367	502.768	-9.641	-4640.899247
C4	478.398	495.043	-7.335	-3509.049330
合計				-160.895564
面積				80.4177820
面積				80.41 m ²

地番	③ 362-53	④ 362-55	⑤ 362-56	⑥ 362-57
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
26	472.698	505.523	11.097	5245.597066
27	473.658	515.791	9.319	4413.936869
C6	484.152	514.648	-1.097	-5377.264387
C5	481.375	504.884	-3.319	-4990.935125
合計				-209.394137
面積				104.1970695
面積				104.19 m ²



縮尺	1/250
縮尺	1/250

作製者

申請人

年 月 日 (作成日)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M54071

(2/2)

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成6年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した印画である
(鹿児島県地方技術局管理)

令和7年10月6日

東京技術局鹿児島支所

(11 枚目)

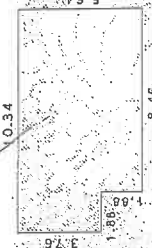
020458 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 362番56

建物の所在 鹿児島市坂元町362番地56 410番地37

1 階

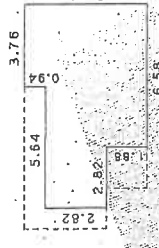


求積表

- 1) $1.86 \times 3.76 = 7.0688$
2) $8.46 \times 5.64 = 47.7144$

合計
床面積 54.7832
54.78 m²

2 階



求積表

- 1) $2.82 \times 2.82 = 7.9524$
2) $2.82 \times 4.70 = 13.2540$
3) $5.76 \times 5.64 = 32.4864$

合計
床面積 42.4128
42.41 m²



362-55 410-36



道路

362-57 410-39

製作者

平成6年3月23日(自作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

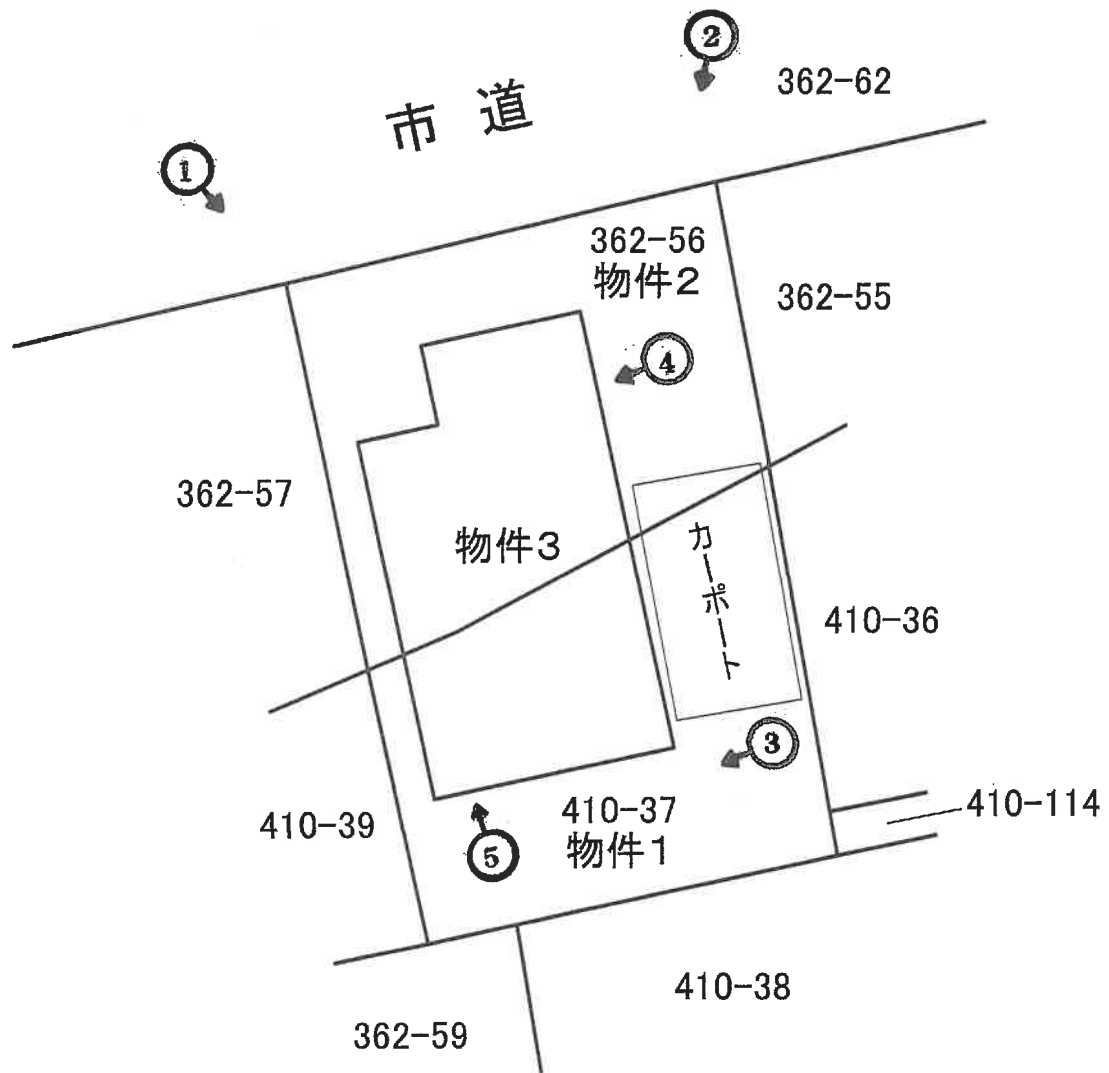
(日調連注)

(日加約)

A3判をA4判に縮小した

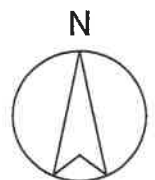
地図整理番号：N54072

土地建物位置関係図

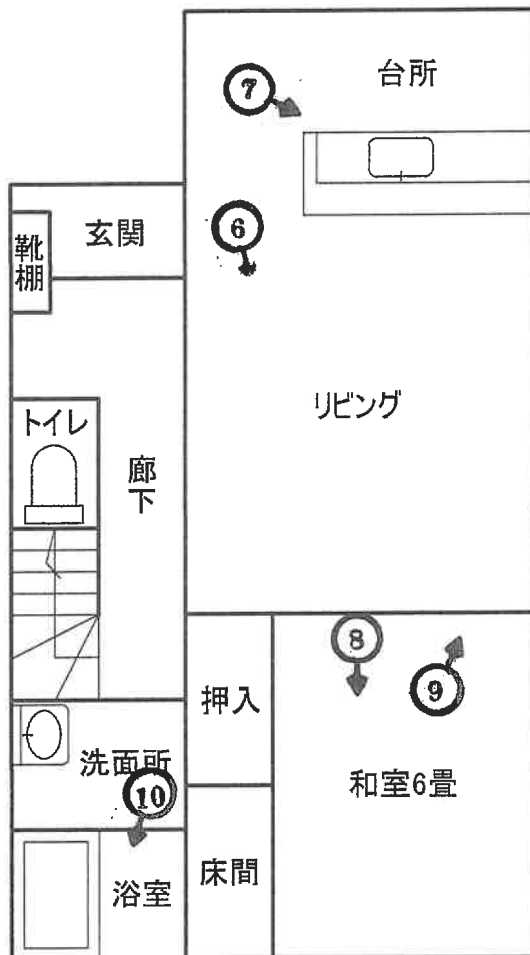


 写真番号及び撮影場所

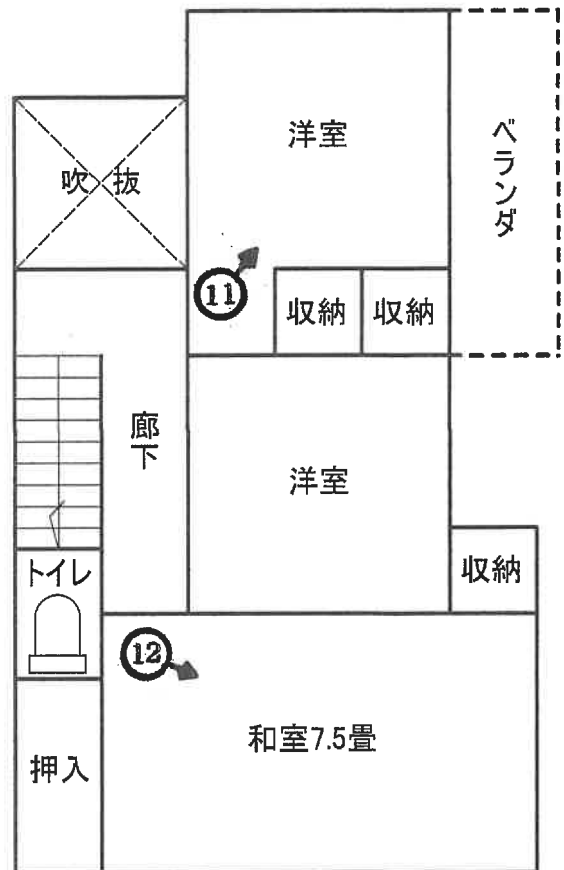
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図



1 階



2 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

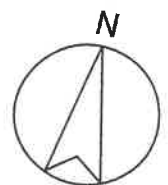


写真1 本件土地建物外観



写真2



写真3

本件土地



写真4

基礎のひび割れ



(15枚目)

写真5

外壁の補修跡



写真6 本件建物内部(1階)



(16枚目)

写真7



写真8



写真9

雨漏りによる変色



写真10



(18枚目)

写真11



写真12



令和 7年 (又) 第 45号
令和 8年 1月 7日 現地調査
令和 8年 8月 20日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 790,000 円
物件3（建物）	金 1,420,000 円

- 1 一括価格は、物件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2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. 本補充書は、令和8年1月21日付けの評価書を元に、物件1土地を対象外とした物件2土地、物件3建物の評価額を求めるものである。

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2、物件1）

物件2土地は、令和8年1月21日付け評価書に比べ、物件1土地を対象外としたことにより、画地条件の状況が以下のとおりとなる。なお、物件3建物については従前のおりである。

（物件2）

画 地 条 件	地積	: 80.41 m ²
	規模	: 規模過小
	間口	: 約10m (東西方向)
	奥行	: 約6.5～9m (南北方向)
	形状	: ほぼ台形
	地勢	: 概ね平坦
	高低差	: 北方市道より約0～1.2m程度高い。
		隣接地とは高低差がある。（後記特記事項参照）
	接面道路との関係	: 中間画地

対象外である物件1土地についても、画地条件の状況が以下のとおりとなる。

（物件1）

画 地 条 件	地積	: 75.40 m ²
	規模	: 規模過小
	間口	: 約10m (東西方向)
	奥行	: 約6.5～9m (南北方向)
	形状	: ほぼ台形
	地勢	: 概ね平坦
	高低差	: 北方市道より約0～1.2m程度高い。
		隣接地とは高低差がある。（後記特記事項参照）
	接面道路との関係	: 無道路地

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）

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
1	36,300	0.42	75.40	0.90	1,034,000
2	36,300	0.83	80.41	0.90	2,180,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島ー11

公 示 価 格 等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,000 \text{ 円/㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 114 = 36,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 +4

◇ 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
 $1.00 \times 0.99 \times 1.15 \times 1.00 = 1.14$

イ. 個 別 格 差 : 【物件1】

高低差
(崖規制) 土砂災害
特別警戒区域等 形状 規模過小
 $0.95 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.95$
 無道路地 個別格差
 $\times 0.50 = 0.42$

: 【物件2】

高低差
(崖規制) 土砂災害
特別警戒区域等 形状 規模過小
 $0.95 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.95$
 個別格差
 $= 0.83$

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 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	1,034,000	法定地上権	0.45	465,000
2	2,180,000	法定地上権	0.45	981,000

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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
2	2,180,000	－ 981,000	1.00	0.95	0.70	790,000
3	699,000	＋ 1,446,000	1.00	0.95	0.70	1,420,000
一括価格(合計)						2,210,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件2・・・目的外土地と一体利用されているリスクを考慮 ▲5%
物件3・・・一部が目的外土地上に存するリスクを考慮 ▲5%

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。

令和 7年 (又) 第 45号
令和 8年 1月 7日 現地調査
令和 8年 1月 21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 3,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 850,000 円
物件2 (土地)	金 910,000 円
物件3 (建物)	金 1,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2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	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市坂元町 410番37 宅地 75.40 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市坂元町 362番56 宅地 80.41 m ²	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市坂元町 362番地56、410番地37 362番56 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.78 m ² 2階 42.41 m ²	
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（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鹿児島」駅の北西方 約2.1km 「日枝神社下」バス停の北方 約320m 坂元台小学校の北東方 約400m （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、坂元台小学校の北東方約400m付近に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後も現状で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 第一種低層住居専用地域 50% 80% ない 土砂災害特別警戒区域（急・催馬楽6）等
画 地 条 件	地積 : 155.81 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約10m 奥行 : 約15～16m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北側市道より約0～1.2m程度高い。 隣接地とは高低差がある。（後記特記事項参照） 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北 約6m舗装市道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は戸建住宅である。	
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1、2土地の全域に物件3建物の法定地上権が及ぶ。 ② 物件1、2土地にカーポートが存するが経済的価値はない。 ③ 物件1土地の南西側隣接地（362番59）とは最大約6mの高低差（物 件1が高い）があり、建物再建築等に当たっては、県条例の崖規制 を受けるため関係機関への相談を要する。 ④ 土砂災害警戒区域、及び土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊・ 催馬楽6）に存し、土砂災害の危険性がある。 ⑤ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

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等	建築年月日（登記記載）：平成6年3月10日新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 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、畳等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	1階：54.78 m ² 2階：42.41 m ² 計：97.19 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	保守管理の状況はやや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 1階の和室に雨漏りによるシミが認められる。所有者へのヒアリングでは、風雨が強い日には雨が漏ってくるとのことである。 ② 外壁にクラックの補修跡、また基礎部分にクラックが認められる。 ③ 所有者へのヒアリングでは、リビングの床、壁クロスの張替、浴室のリフォームを4～5年くらい前に行ったとのことである。 ④ 所有者へのヒアリングでは、1階リビングの照明用のスイッチに羽蟻がいたとのことであり、配線に異常が生じている可能性があるとのことである。 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。 ⑤ 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。 ⑥ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、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
1	36,300	0.90	75.40	0.90	2,216,000
2	36,300	0.90	80.41	0.90	2,364,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島ー11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.2 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 114 & = & 36,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 +4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.14 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差 :} & \text{高低差} & & \text{土砂災害特別警戒区域等} & & \text{個別格差} \\ & \text{(崖規制)} & & & & \\ & 0.95 & \times & 0.95 & = & 0.90 \end{array}$$

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) 建物価格 (物件3)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	180,000	97.19	0.04	699,000

ア. 再調達原価 : 180,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 97.19㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (雨漏り跡、外壁・基礎部分のクラック等、-20%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-20\%) = 0.04$$

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	2,216,000	法定地上権	0.45	997,000
2	2,364,000	法定地上権	0.45	1,063,000

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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	2,216,000	－ 997,000	1.00	1.00	0.70	850,000
2	2,364,000	－ 1,063,000	1.00	1.00	0.70	910,000
3	699,000	＋ 2,060,000	1.00	1.00	0.70	1,930,000
一括価格(合計)						3,690,000

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 鹿児島ー11
所 在 : 鹿児島市東坂元1丁目378番63
価 格 : 43,000 円/㎡
位 置 : 鹿児島駅 3.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 222 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西 6m 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高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

物件1	1,298,388	円
物件2	1,384,660	円
物件3	1,353,714	円

第7 附属資料

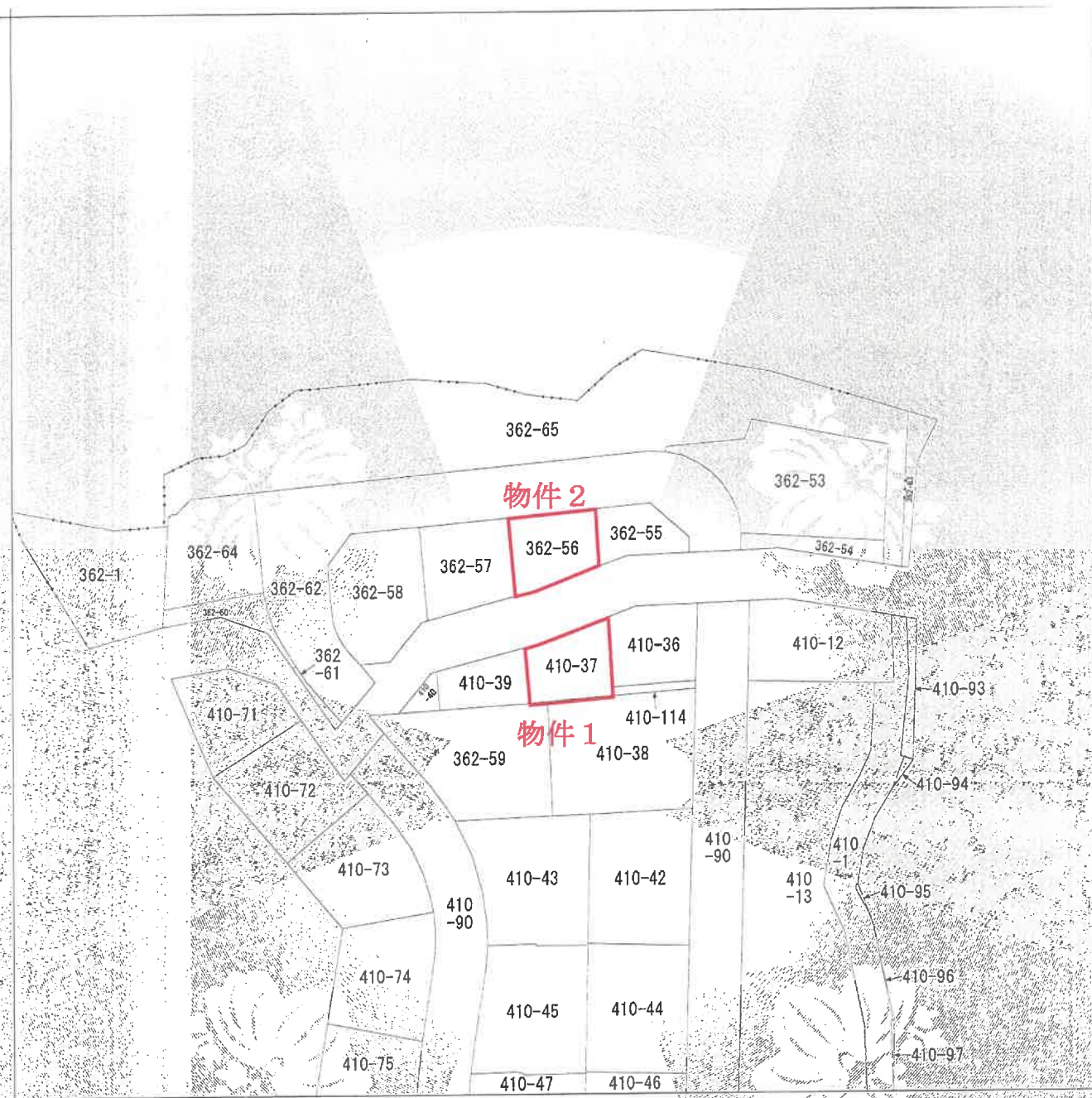
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿児島市202209)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



(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	鹿児島市坂元町				地番	362番56		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	甲二	座標系又は記号	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	平成5年3月		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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和7年10月6日

東京法務局港出張所
登記官

地図整理番号：M54070
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

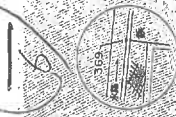
登記年月日 平成5年5月25日

138298

前 後 新
地 番 362-53-12
土地の所在 鹿児島市 板元町

地積測量図

3/8



測量	NO.	X _n	Y _n	X _n ² + Y _n ²	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
25	25	471.728	485.433	471.728 ²	2095.409234
26	26	471.089	489.334	471.089 ²	5073.157441
C5	C5	471.728	485.433	471.728 ²	2187.440752
C4	C4	476.398	485.043	476.398 ²	-1483.482562
S15	S15	477.195	491.714	477.195 ²	-4926.602092
C3	C3	476.517	483.116	476.517 ²	-3457.602490
合計				477.2500	
面積	面積			54.7214895	
地積	地積			54.72	

測量 NO.	④ 362-55	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
25	471.728	485.433	10.480	4942.709461	
26	472.698	505.323	19.891	9289.950	
C5	481.875	504.684	-8.641	-1372.555840	
S15	481.367	502.768	-1.916	-4646.858647	
C4	478.398	485.043	-27.335	-35599.048700	
			合計	-189.835556	
			面積	80.4177820	
			地積		

測量 NO.	X _n	Y _n	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n-1} -Y _{n-1})
25	472.698	505.323	11.097	5245.529706
26	472.698	515.761	9.319	4413.953669
C7	481.375	514.842	-11.087	-5377.284387
C5	481.375	504.684	9.319	-4490.593125
		合計		-208.394137
		面積		104.1970685
		地積		104.1970685

精製区分	甲	乙	
標高	5.1	例	
①	コンクリート杭	杭	
②	石	杭	
③	ガラスナック杭	杭	
④	金	製	
⑤	刺	ニ	
⑥			

物件 2

362-42

⑤ 362-56

⑥ 362-57

製作者

申請人

縮尺 1/250

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。
(鹿児島県地方自治法務局保管)

令和7年10月6日

東京法務局提出書

地図整理番号: M54071

(2/2)

A 3判をA 4判に縮小

H. B. 3.33

1 / 500

家屋番号 362番56

建築物の所在
鹿児島市坂元町362番地56 410番地37

020458 各階平面図

縮尺 $1/250$

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地圖整理番号:M54072

登記年月日：平成6年3月23日

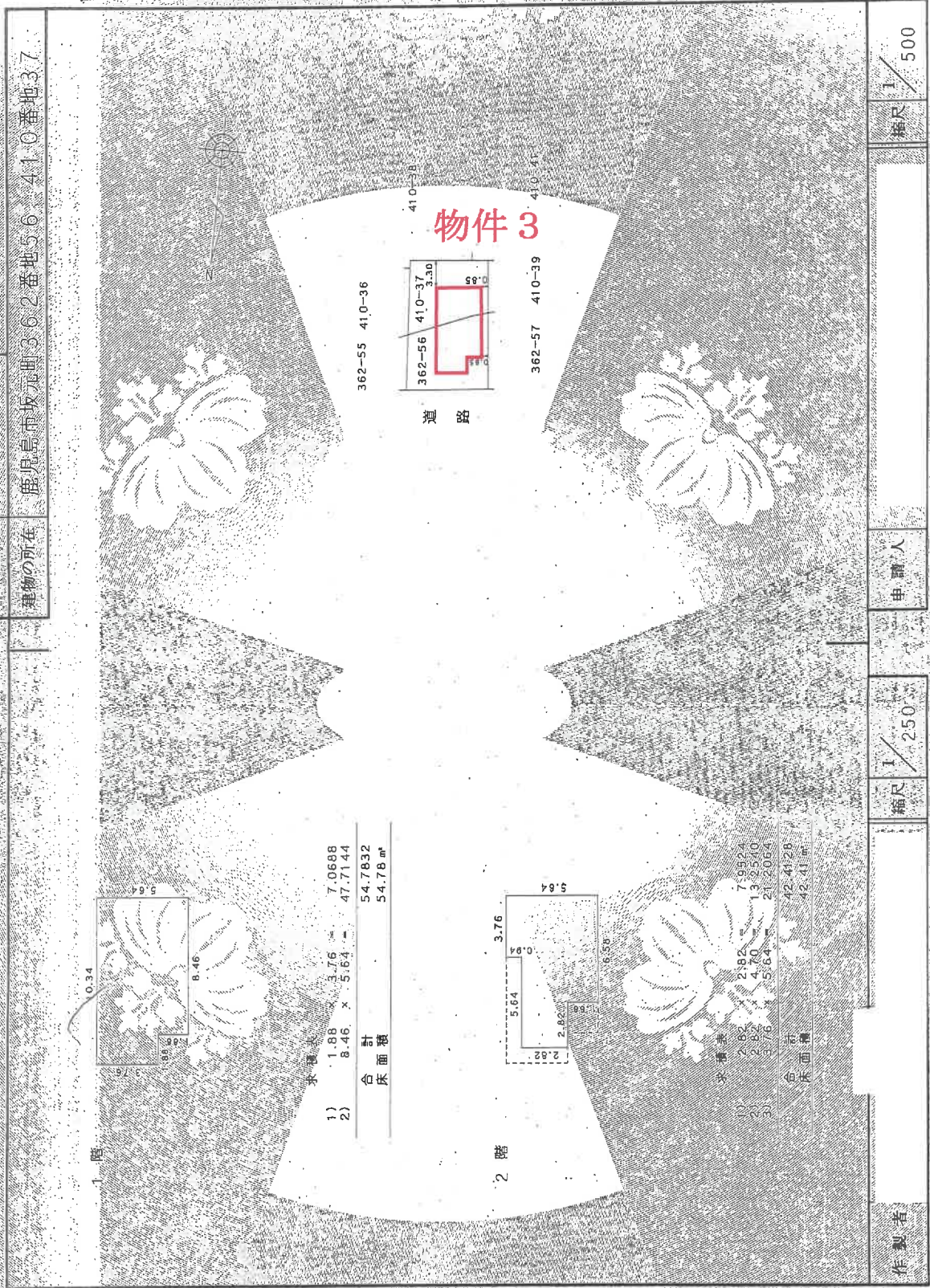
これは図面に記録されている内容と証明した書面である
(鹿児島県地方務局管轄)
令和7年10月6日 東京法務局港出張所

令和7年10月6日

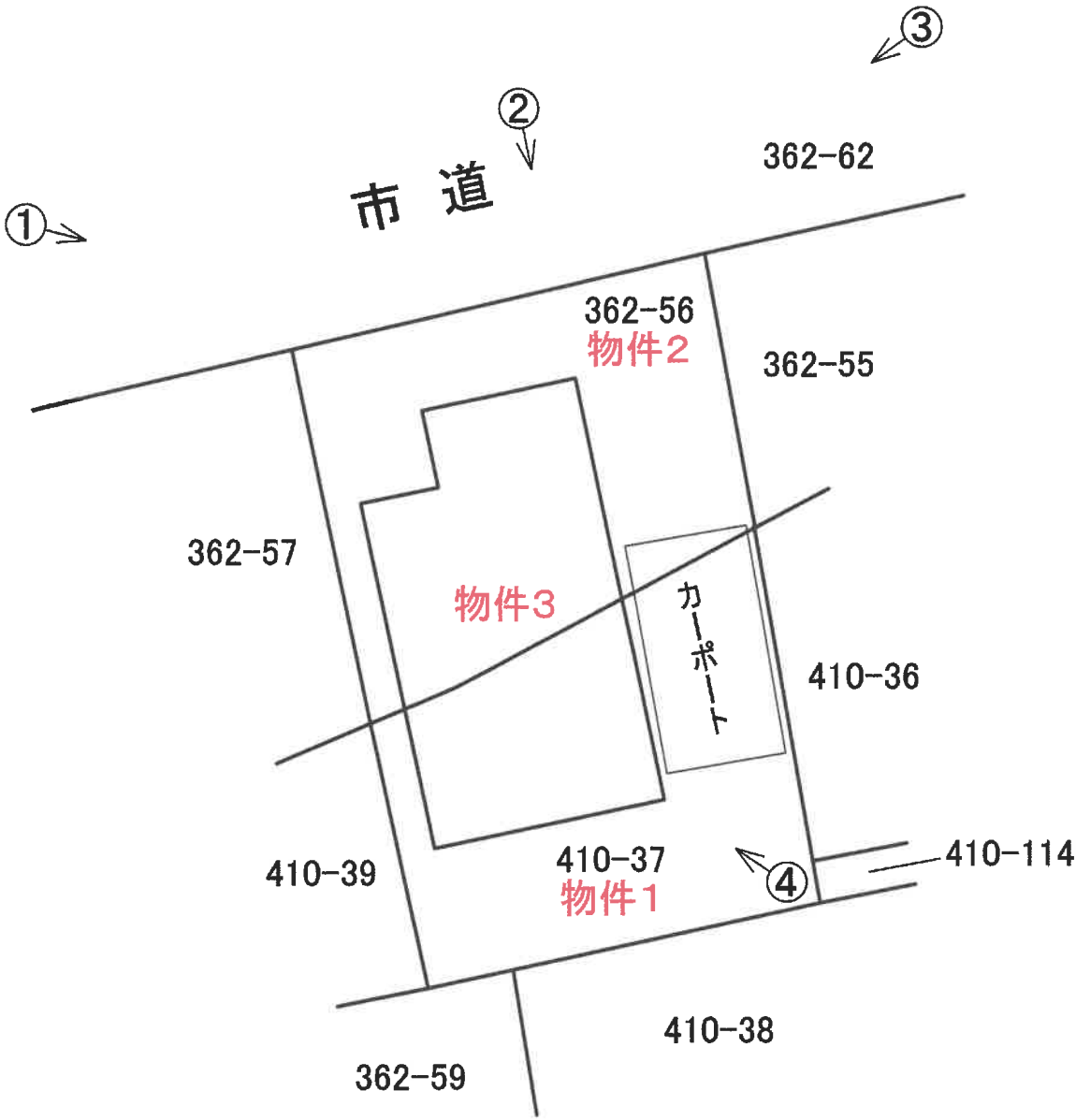
東京法務局港出張所

登記官

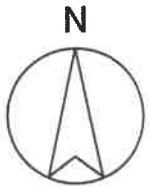
A 3判をA 4判に縮小



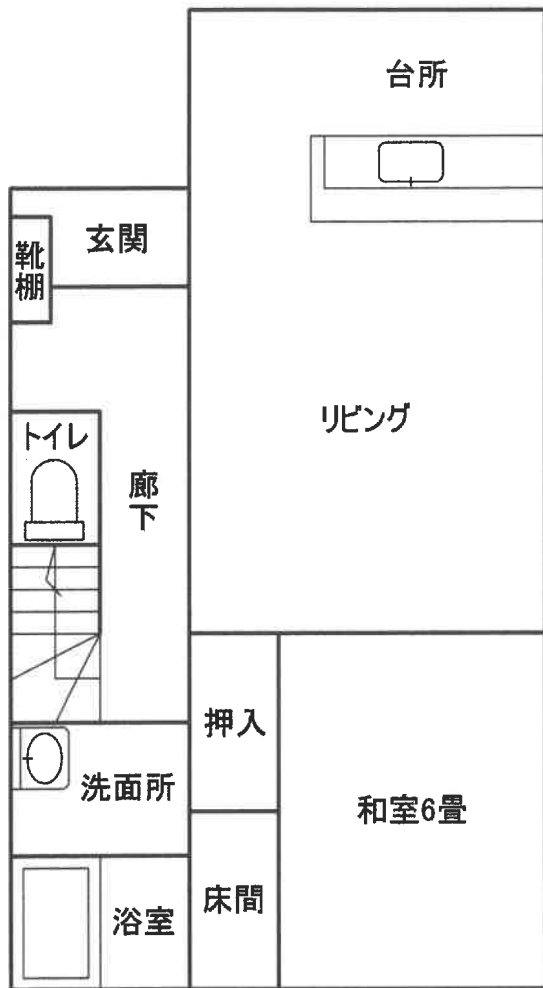
土地建物位置関係図



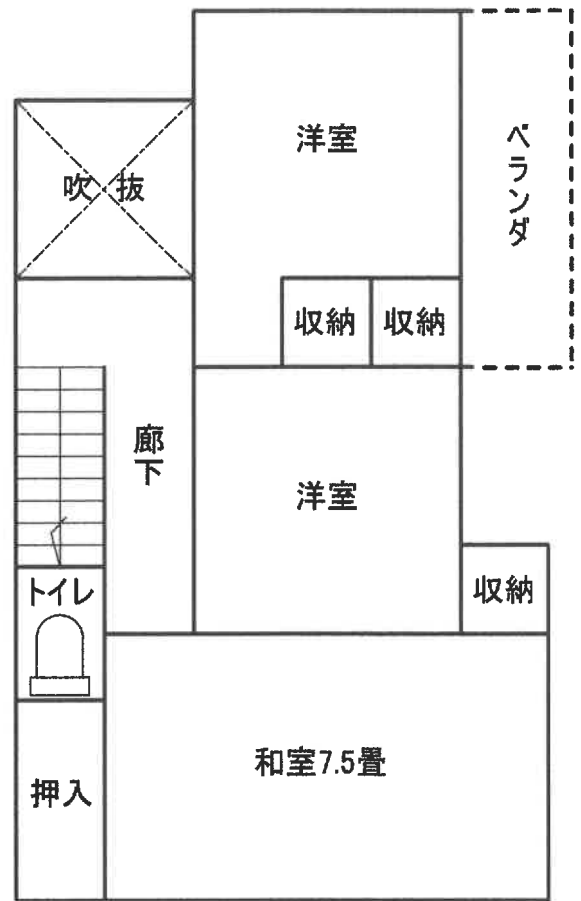
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図

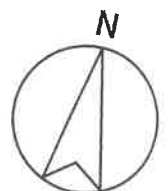


1 階



2 階

※ 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



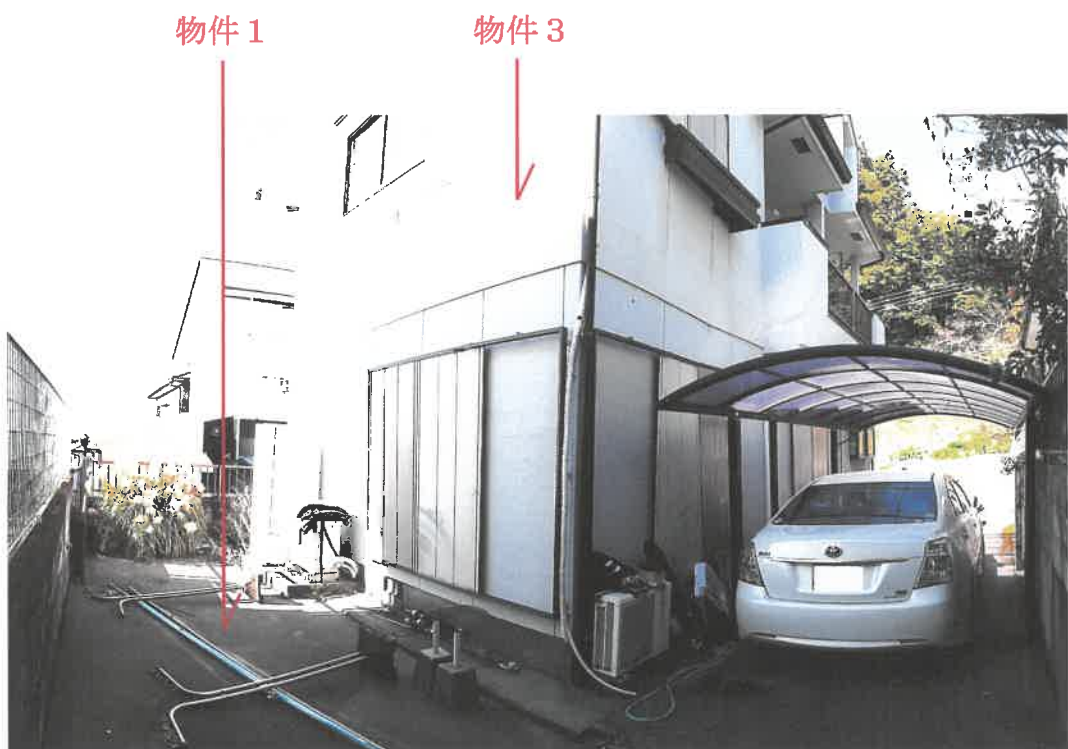
カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



1階 和室 雨漏り跡