令和　８年（ケ）第　　５０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時００分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前１０時００分 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１１月２４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	8, 430, 000 6, 744, 000	一括	1, 686, 000	37, 175	10, 198
1	2, 640, 000				
2	5, 790, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市上竜尾町

　　地　　番　　１９４５番４０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３１平方メートル

２　所　　在　　鹿児島市上竜尾町１９４５番地４０

　　家屋　番号　　１９４５番４０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８３．８８平方メートル
　　２階　５６．８５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　堀車庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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１，２】
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】
Ａが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市上竜尾町

　　地　　番　　１９４５番４０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３１平方メートル

２　所　　在　　鹿児島市上竜尾町１９４５番地４０

　　家屋　番号　　１９４５番４０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８３．８８平方メートル
　　２階　５６．８５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　堀車庫

　　構　　造　　コンクリートブロック造陸屋根平家建

　　床　面　積　　約１６平方メートル

令和８年(ケ)第５０号
令和８年７月２８日受理
令和８年９月４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

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市上竜尾町

　　地　　番　　１９４５番４０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８．３１平方メートル

２　所　　在　　鹿児島市上竜尾町１９４５番地４０

　　家屋　番号　　１９４５番４０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８３．８８平方メートル
　　２階　５６．８５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	鹿児島市上竜尾町４３番１９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「前頁の概況」のとおり）
その他の事項	庭石・石灯籠が設置してある。
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が異なる（□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：堀車庫（未登記） 構　造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約１６㎡
占有者及び占有状況	□建物所有者　■その他の者（A） 上記の者が、事務所として借り受けて占有している。 ■「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 □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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■Ａ
占有状況	□敷地 □駐車場 ■物置 □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫

■関係人（■所有者の陳述及び建物賃貸借契約書の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和８年９月１日
最初の契約等	契約日	令和８年８月２４日
	期間	令和８年９月１日から ■同１０年８月３１日まで２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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金５０，０００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３０万円 □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
■所有者	1　物件２は、昨年（令和７年）暮れにリフォームを実施しました。 2　物件２は、前頁記載のとおり建物賃貸借契約に基づいて、令和８年９月１日から貸し渡しています。 3　物件１は、境界に問題や争いはありません。 4　賃借人は、新日本ハウス代表者Ａと記載されています。新日本ハウスは法人ではないので屋号になります。 5　Ａ氏との賃貸借契約の対象は、物件２のみです。物件１については、堀車庫等の利用は無償で使用を認めています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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１は、南東側が市道（目的外土地１９４５番６　宅地　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２建物（未登記附属建物を含む。）の敷地等として使用占有されている。
(2)　物件１は、庭石及び石灯籠が設置されている。
(3)　物件１は、北側隣接地とは高低差が２メートル以上あり、崖条例の規制を受ける可能性がある。
4　物件１の境界付近の状況
物件１と隣接する周囲の土地との境界は、側溝及びブロック塀等が設置してあり、ほぼ明瞭である。
5　物件２の占有状況等
(1)　物件２主たる建物及び堀車庫（未登記附属建物）は、Ａが借り受けて占有している。
(2)　物件２は、リフォーム済である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
８年８月５日 13：25－13：40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
８年８月１３日 15：20－15：30	鹿児島地方法務局	目的外土地１９４５番６及び同１９４５番３９等登記事項要約書交付申請、同交付
８年８月１８日 10：00－10：40	物件所在地	立会人Ｂの立会を得て、立入調査
８年８月１９日 17：25－17：40	当庁	所有者から電話聴取
８年９月１日 15：25－15：35	当庁	所有者から電話聴取

（特記事項）

■　令和８年８月１８日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ｂを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、建物内の調査を実施した。

□　令和　年　月　日
　目的物件は不在だったので、立会人　を立ち会わせ、建物内の調査を実施した。

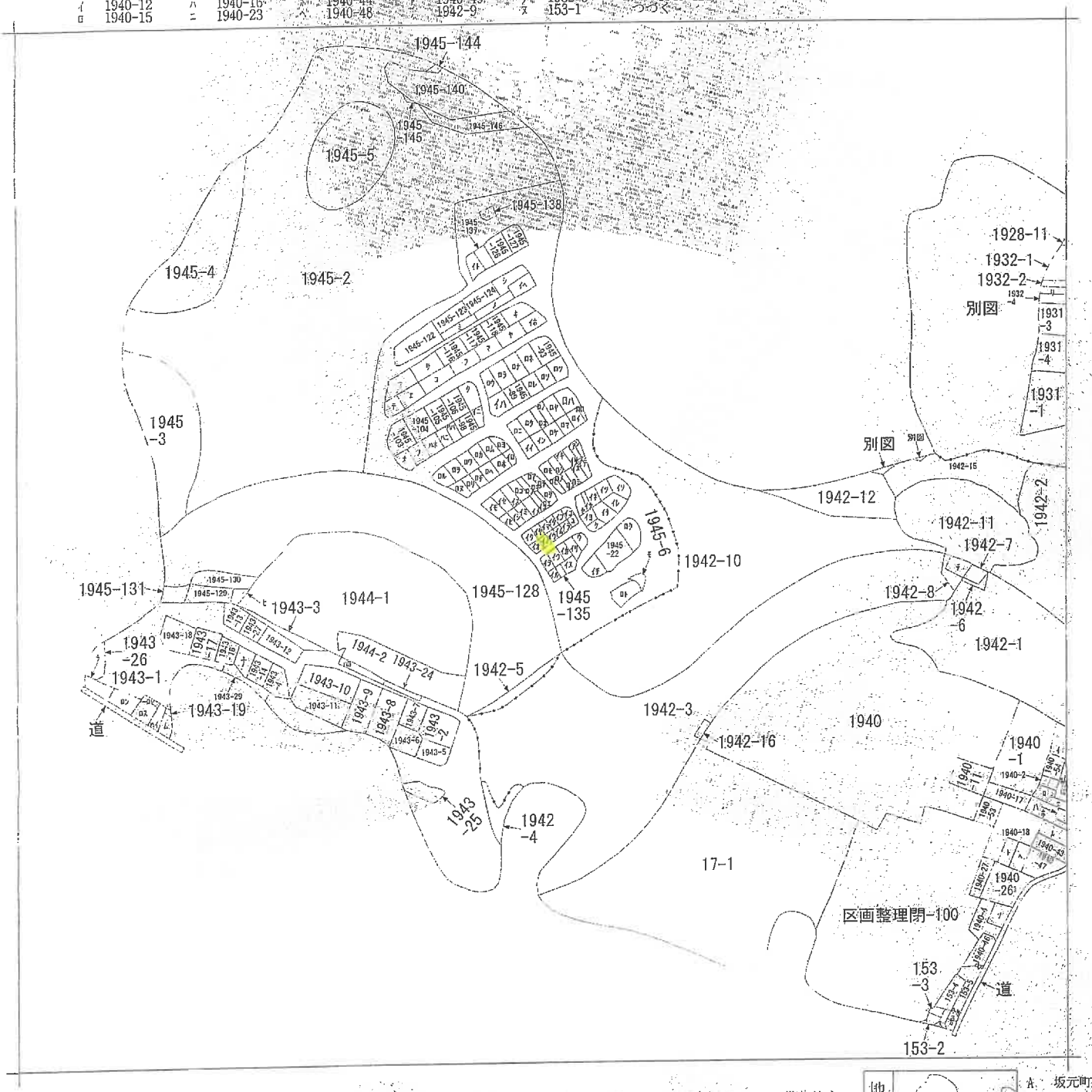
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和８年８月１８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 1940-12　ハ 1940-16　ホ 1940-44　ト 1940-49　チ 1932-3　リ 1940-42
ロ 1940-15　ニ 1940-23　ヘ 1940-48　チ 1942-9　ヌ 153-1　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。

請求部分	所在	鹿児島市上竜尾町				地番	1945番40		
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8年5月13日

福岡法務局

登記官

請求番号：31-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小した

ヲ	153-9
ワ	1940-50
カ	153-7
ヨ	153-6
タ	153-10
レ	1940-52
ソ	1940-45
ツ	1940-36
ネ	1940-51
ナ	1943-15
ラ	1943-22
ム	1943-30
ウ	1945-10
ノ	1945-101
オ	1945-102
ク	1945-107
ヤ	1945-108
マ	1945-109
ケ	1945-11
ー	1945-110
コ	1945-111
エ	1945-112
テ	1945-113
ア	1945-114
サ	1945-115
キ	1945-119
ユ	1945-12
メ	1945-120
ミ	1945-121
シ	1945-125
ヒ	1945-132
モ	1945-136
セ	1945-141
ス	1945-142
ン	1945-143
イ	1945-15
ロ	1945-16
ハ	1945-17
ニ	1945-18
ホ	1945-19
	1945-20
	1945-21
ヴ	1945-23
ヰ	1945-24
ヲ	1945-25
ル	1945-26
ヲ	1945-27
ワ	1945-28
カ	1945-29
ヨ	1945-30
タ	1945-31
レ	1945-32
ソ	1945-33
ツ	1945-34
ネ	1945-35
ナ	1945-36
ラ	1945-37
ム	1945-38
ウ	1945-39
ノ	1945-40
オ	1945-41
ク	1945-42
ヤ	1945-43
マ	1945-44
ケ	1945-45
フ	1945-46
コ	1945-47
エ	1945-50
テ	1945-51
ア	1945-52
サ	1945-53
キ	1945-54
ユ	1945-57
メ	1945-58
ミ	1945-59
ゞ	1945-60
	1945-61
	1945-62
セ	1945-63
ス	1945-64
ン	1945-68
ロイ	1945-71
ロロ	1945-72
ロハ	1945-73
ロニ	1945-77
ロホ	1945-78
ロヘ	1945-79
ロト	1945-8
ロチ	1945-80
ロリ	1945-81
ロヌ	1945-82
ロル	1945-83
ロヲ	1945-84
ロワ	1945-85
ロカ	1945-86
ロヨ	1945-88
ロタ	1945-9
ロレ	1945-90
ロソ	1945-91
ロツ	1945-92
ロネ	1945-94
ロナ	1945-95
ロラ	1945-96
ロム	1945-87
ロウ	1945-97
ロノ	1945-75
ロオ	1945-147
ロク	1945-76
ロヤ	1945-74
ロマ	1945-70
ロケ	1945-69
ロフ	1945-66
ロコ	1945-65
ロエ	1945-134
ロテ	1945-150
ロア	1945-151
ロサ	1945-14
ロキ	1945-149
ロユ	1945-48
ロメ	1945-152
ロミ	1945-49
ロシ	1945-55
ロヒ	1945-13
ロモ	1945-56
ロセ	1943-31
ロス	1943-20
ロン	1943-21
ハイ	1943-28
ゐロ	1943-23
ハハ	1945-99
ハニ	1945-153
ハホ	1945-100

8

請求番号：31-1
(2/2)

登記年月日：昭和40年11月1日

135458

前 1945-12 後・新

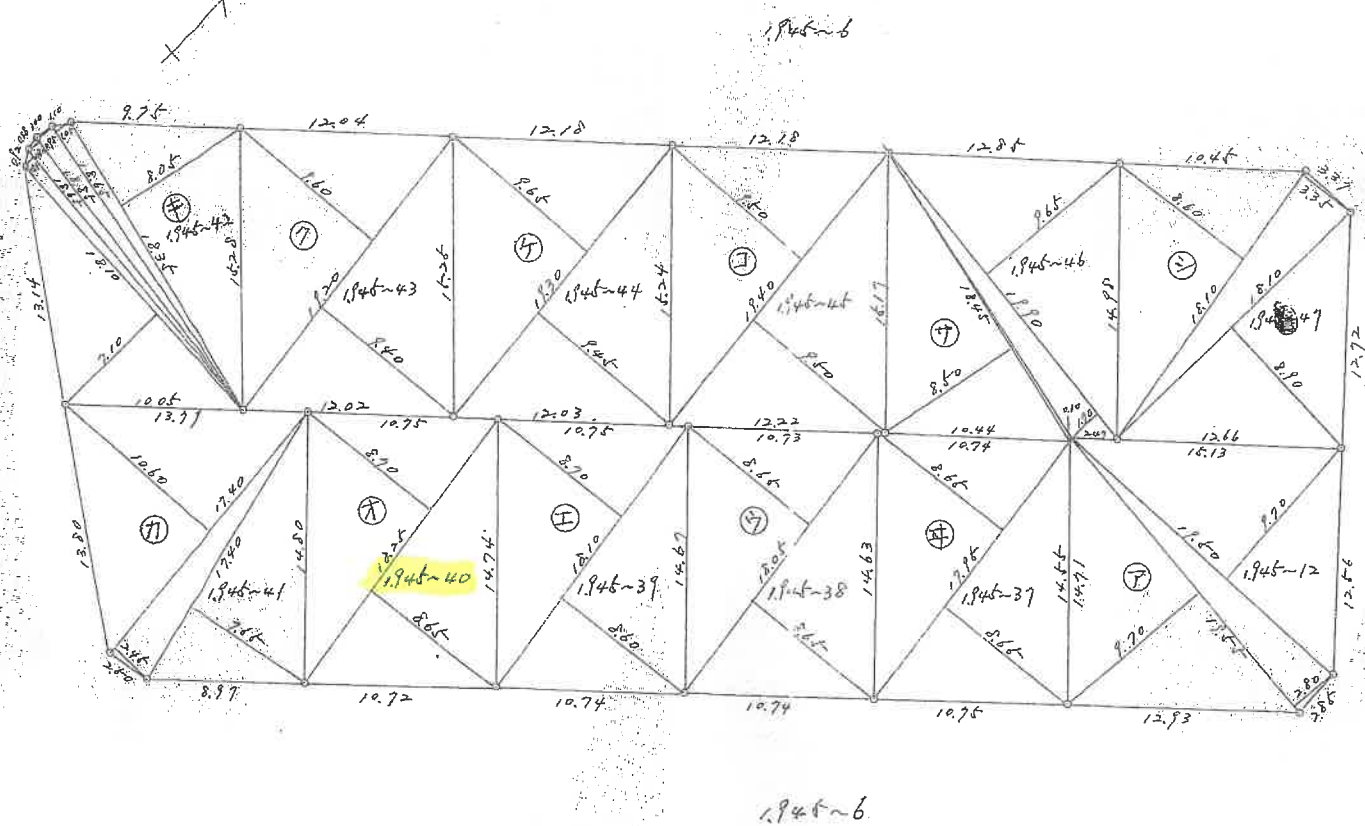
地番	1945-12 1945～37 ないし 1945～47
土地の所在	~~鹿児島市~~ 上竜尾町

地積測量図

昭・~~平~~ 40年 11月 1日登記

(1/2)

作製年月日	昭和 40年 10月 22日
作製者	
申請人	



縮尺 1/300

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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年5月13日 福岡法務局
登記官

請求番号：31-2 (1/2)

登記年月日：昭和40年11月1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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年5月13日　福岡法務局

登記官

10

135459

4

前　後・新

地　番　1945-12
1945-37 ないし 1945-47

地　積　計算書 ~~測量図~~

昭・平40年11月1日登記

土地の所在　鹿児島 ~~市坂元町~~

上竜尾町

（2/2）

37	17.95×8.65＝155.2675	18.10×7.10＝128.51	18.10×8.60＝155.66
	17.95×8.65＝155.2675	18.65×0.85＝15.8525	18.10×3.35＝60.635
	計 310.535	18.85×0.80＝15.08	18.10×8.90＝161.09
	二除 155.2675	18.85×0.95＝17.9075	計 377.385
	155.2675×0.3025＝46.9684418	18.65×1.05＝19.5825	二除 188.6925
	46.96坪	18.35×8.05＝147.7175	188.6925×0.3025＝57.0794812
38	18.05×8.65＝156.1325	計 344.65	57.07坪
	18.05×8.65＝156.1325	二除 172.325	
	計 312.265	172.325×0.3025＝52.1283125	
	二除 156.1325	52.12坪	
	156.1325×0.3025＝47.23008	19.20×9.60＝184.32	
	47.23坪	19.20×9.40＝180.48	
39	18.10×8.70＝157.47	計 364.80	
	18.10×8.60＝155.66	二除 182.40	
	計 313.13	182.40×0.3025＝55.1760	
	二除 156.565	55.17坪	
	156.565×0.3025＝47.3609125	19.30×9.65＝186.245	
	47.36坪	19.30×9.45＝182.385	
40	18.25×8.70＝158.775	計 368.63	
	18.25×8.65＝157.8625	二除 184.315	
	計 316.6375	184.315×0.3025＝55.7552875	
	二除 158.31875	55.75坪	
	158.31875×0.3025＝47.8914218	19.40×9.50＝184.30	
	47.89坪	19.40×9.50＝184.30	
41	17.40×10.60＝184.44	計 368.60	
	17.40×2.45＝42.63	二除 184.30	
	17.40×7.65＝133.12	184.30×0.3025＝55.75075	
	計 360.18	55.75坪	
	二除 180.09	19.90×9.65＝192.035	
	180.09×0.3025＝54.477225	19.90×1.90＝37.81	
	54.47坪	18.45×0.10＝1.845	
		18.45×8.50＝156.825	
		計 388.515	
		二除 194.2575	
		194.2575×0.3025＝58.7628937	
		58.76坪	

縮　尺	1/

昭和40年10月22日　作製年月日

作製者

申請人

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成2年7月30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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年5月13日
福岡法務局
登記官

015229

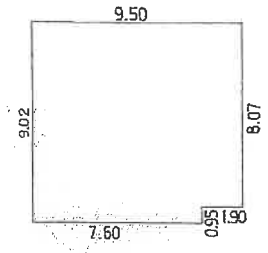
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1945—40
建物の所在	鹿児島市上竜尾町

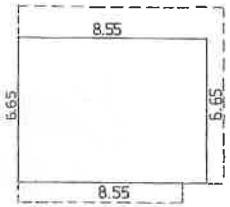
H2.7.30

1階

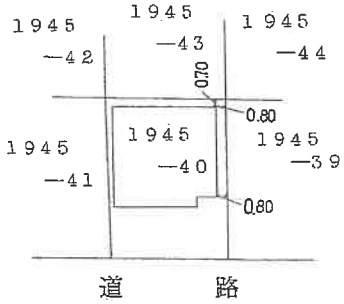


7.60 × 0.95 ＝ 7.2200
9.50 × 8.07 ＝ 76.6650
Σ ＝ 83.8850
＝ 83.88㎡

2階



8.55 × 6.65 ＝ 56.8575
＝ 56.85㎡



A3判をA4判に縮小した

（日調連12）

作製者	縮尺 1/250

申請人	縮尺 1/500

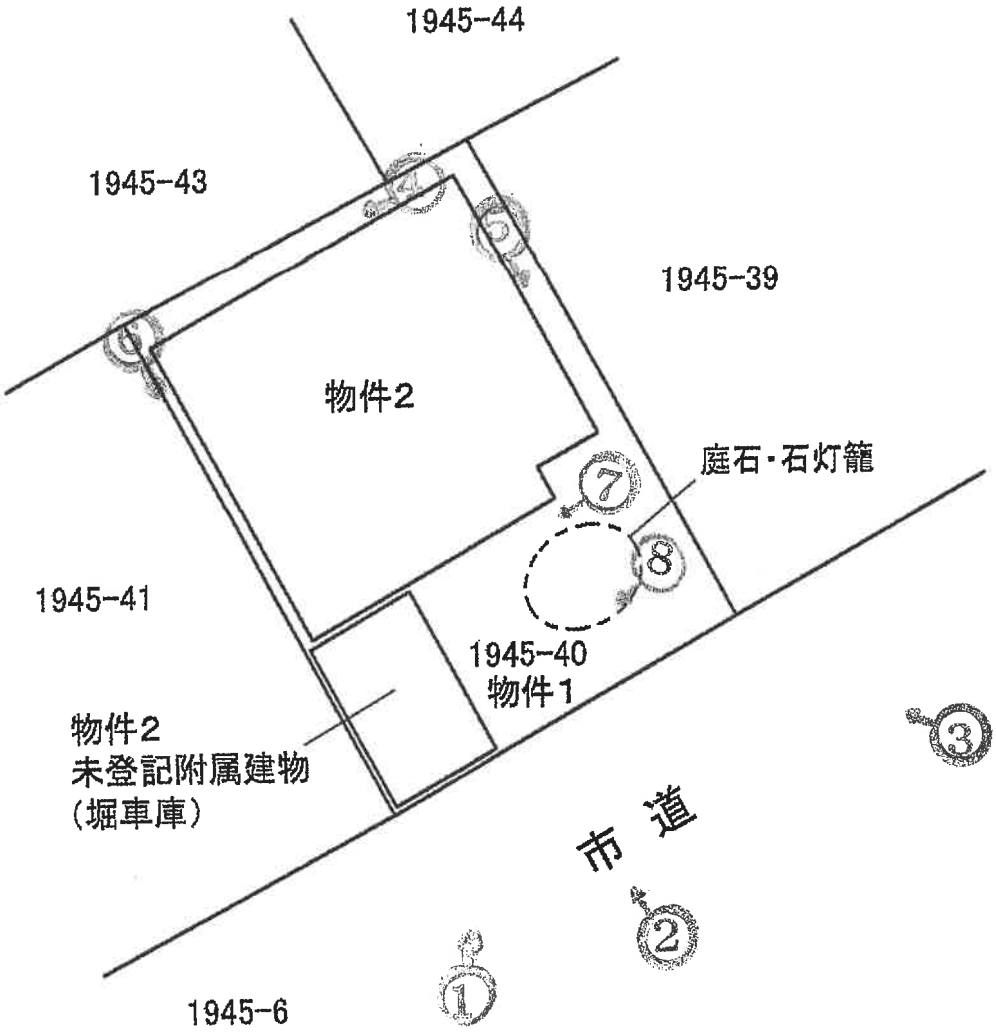
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日加納）

請求番号：31-3

土地建物位置関係図

写真撮影位置
（数字は写真番号）

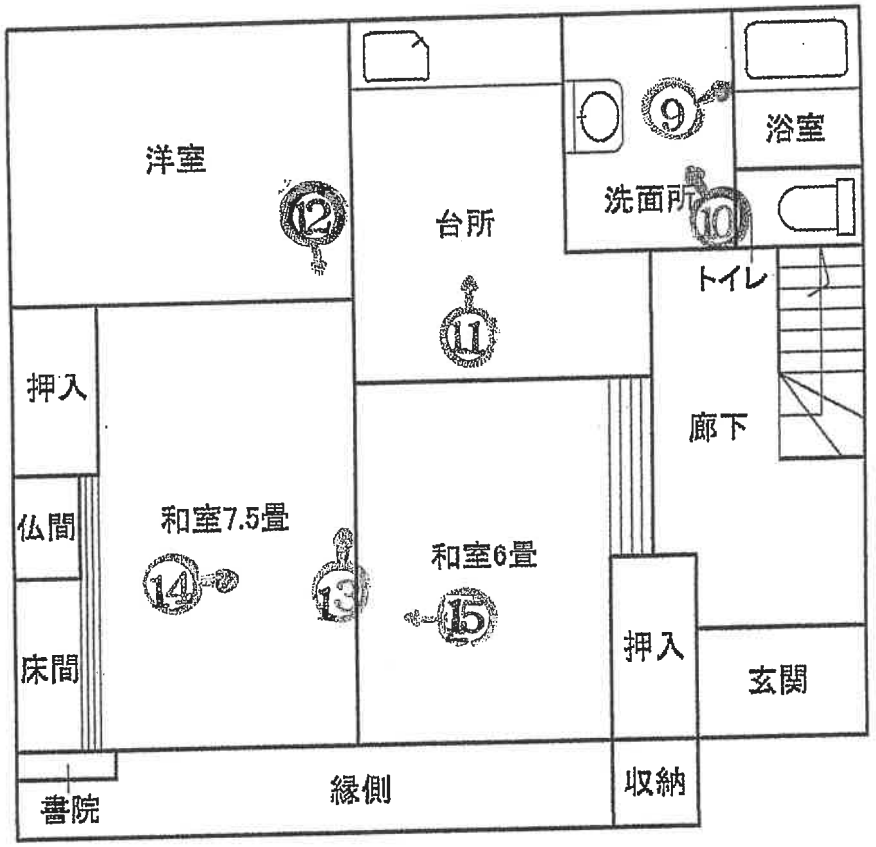


N

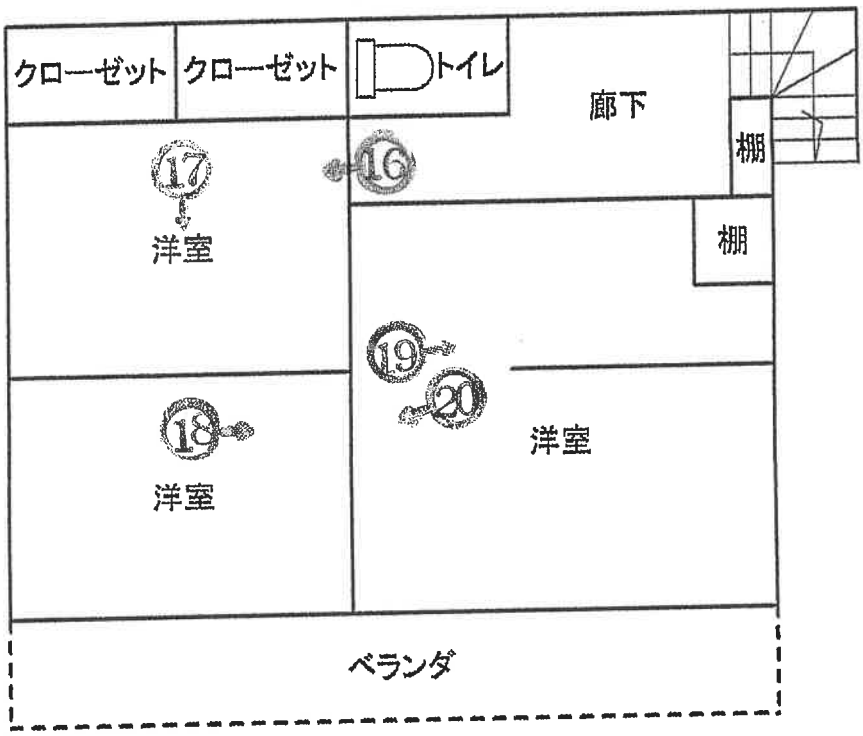
※　本図面は概略図であり、正確なものではありません。

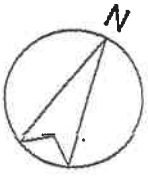
写真撮影位置
（数字は写真番号）

1 階



2 階

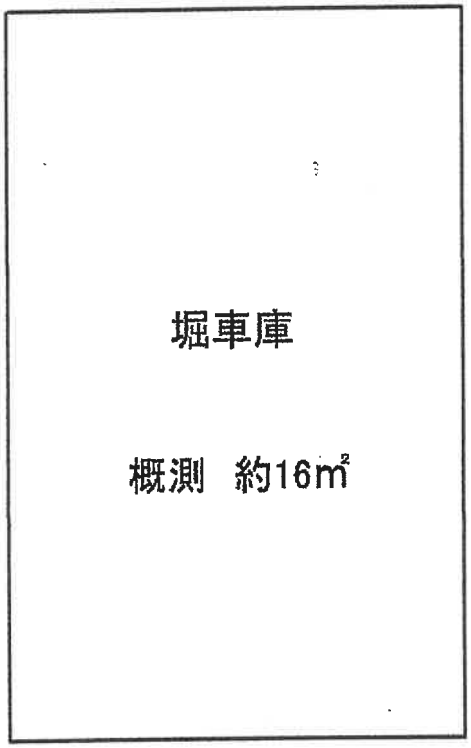


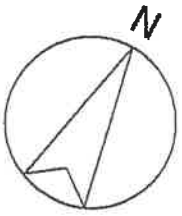


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

（物件2　未登記附属建物）





※　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



堀車庫
（未登記附属建物）

物件１

物件２

写真4



物件２

物件１

写真5



写真6



写真7



堀車庫
（未登記附属建物）

物件１

物件２

写真８



物件１

堀車庫
（未登記附属建物）

写真９

物件２　１階内部状況



写真１０

物件２　１階内部状況



写真１１

物件２　１階内部状況



写真１２

物件２　１階内部状況



写真１３

物件２　１階内部状況



写真１４

物件２　１階内部状況



写真１５

物件２　１階内部状況



写真１６

物件２　２階内部状況



写真１７

物件２　２階内部状況



写真１８

物件２　２階内部状況



写真１９

物件２　２階内部状況



写真２０

物件２　２階内部状況



令和　8年　（ケ）　第　　50号
令和　8年　8月　18日　　現地調査
令和　8年　9月　4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　　８，４３０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　２，６４０，０００円
物件２（建物）	金　　５，７９０，０００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	鹿児島市上竜尾町 1945番40 宅地 158.31 ㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市上竜尾町 1945番地40 1945番40 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階　83.88 ㎡ 2階　56.85 ㎡	
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記 堀車庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 約16 ㎡
番号	特記事項		
	①　物件１土地上に、物件２建物の未登記附属建物が存する。		

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	「常安下」バス停の北東方 約200m 鹿児島市役所の北方 約1.5㎞ 大龍小学校の北西方　約600m （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、大龍小学校の北西方約600m付近に位置し一般住宅が多く見られる住宅地域である。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% － －
画地条件	地積　：　158.31 ㎡ 規模　：　標準的 間口　：　約10.7m 奥行　：　約14.8m 形状　：　長方形 地勢　：　高低差があり地勢はやや劣る。 高低差　：　南東側市道より約0～1.6m高く接面する。 接面道路との関係　：　中間画地	
接面道路の状況	南東 約4m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、住宅である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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	① 物件２建物の法定地上権が、物件１土地の全域に成立する。 ② 物件１土地上に、物件２建物の未登記附属建物（堀車庫）が存する。有効高さは約1.9mでハイルーフ車は駐車できない。 ③ 物件１土地上に、庭石・石灯籠が存するが経済的価値はない。 ④ 北側隣接地とは高低差が2m以上あり、県条例の崖規制を受ける可能性があるため、建物再建築等の際は関係機関への相談を要する。 ⑤ 物件土地１上の物件２建物は建築基準法上の建蔽率、容積率をオーバーしている可能性がある。 ⑥ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

2　建物の概況及び利用状況（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（登記記載）　：　平成2年7月7日新築 経過年数　：　約　36　年 経済的残存耐用年数　：　約　10　年
仕　　様	構　　造：　木造2階建 屋　　根：　セメント瓦 外　　壁：　ボード等 内　　壁：　ビニルクロス等 天　　井：　ビニルクロス等 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　：　83.88 ㎡ ２階　：　56.85 ㎡ 計　　：　140.73 ㎡
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	保守管理の状況は普通
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 本件建物は新築後約36年を経過しているが、令和7年暮れにリフォームがなされており、経済的残存耐用年数を約10年と査定した。 ② 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。 ③ 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。 ④ 物件２建物は賃借人が存する。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２）

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（登記記載）　：　新築年月日不詳 経過年数　：　約　－　年 経済的残存耐用年数　：　0　年
仕　　様	構　　造：　コンクリートブロック造平家建 屋　　根：　陸屋根 外　　壁：　コンクリートブロック 内　　壁：　－ 天　　井：　－ 床　　：　コンクリート 設　　備：　電気 そ の 他：　－
床面積（現況）	約16㎡
現況用途等	現況用途：　堀車庫 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	保守管理の状況は普通
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 本件建物は新築年月日は不明だが、経済的耐用年数は既に経過していると判断した。 ② 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。 ③ 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。 ④ その他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）

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	42,300	1.02	158.31	0.85	5,805,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　鹿児島－８

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
43,600 円/㎡	×	100.0 / 100	×	100 / 100	×	100 / 103	＝	42,300 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：1.00（格差なし）

◇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
1.02	×	0.98	×	1.03	×	1.00	＝	1.03

イ．個別格差：

方位		高低差		個別格差
1.05	×	0.97	＝	1.02

ウ．地積：登記数量による

エ．建付減価：0.85　（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。

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
2	180,000	140.73	0.26	6,586,000

ア．再調達原価　：180,000 円/㎡

イ．現況延床面積：140.73㎡

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 36 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 5 %

観察減価法による補正（本件、必要なし）

現価率 ＝｛残価率 5% ＋（1-5%）×（10年/46年）｝×（1-0%）＝ 0.26

（附属建物 未登記）

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
未登記	128,000	16	0.05	102,000

ア．再調達原価　：128,000 円/㎡

イ．現況延床面積：約 16 ㎡

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（本件、必要なし）を施して現価率を以下の通り査定した。

現価率 ＝ 0.05 ×（1-0%）＝ 0.05

物件２建物の合計

番号	建物価格（円）
2	6,586,000
未登記附属建物	102,000
合計	6,688,000

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		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
1	5,805,000	法定地上権	0.35	1.00	2,031,000

イ．土地利用権等割合：物件１における物件２の土地利用権等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	5,805,000	－ 2,031,000	1.00	1.00	0.70	2,640,000
2	6,688,000	＋ 2,031,000	1.00	0.95	0.70	5,790,000
一括価格（合計）						8,430,000

ウ．占有減価修正：　必要なし

エ．市場性修正：　物件１・・・　必要なし

物件２・・・　建築基準法上の建蔽率、容積率をオーバーしている可能性を考慮　▲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。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　　鹿児島－８

所在	：	鹿児島市西坂元町2136番18
価格	：	43,600 円／㎡
位置	：	上之原団地バス停 90m
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	273 ㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	北　5m　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	：	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年1月1日）

物件１	4,464,342	円
物件２	1,911,402	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



国土地理院地形図

公 図 写

イ 1940-12　ロ 1940-15　ハ 1940-16　ニ 1940-23　ホ 1940-44　ヘ 1940-48　ト 1940-49　チ 1942-9　リ 1932-3　ヌ 153-1　ル 1940-42　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。



請求部分	所在	鹿児島市上竜尾町				地番	1945番40		
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8年5月13日

福岡法務局

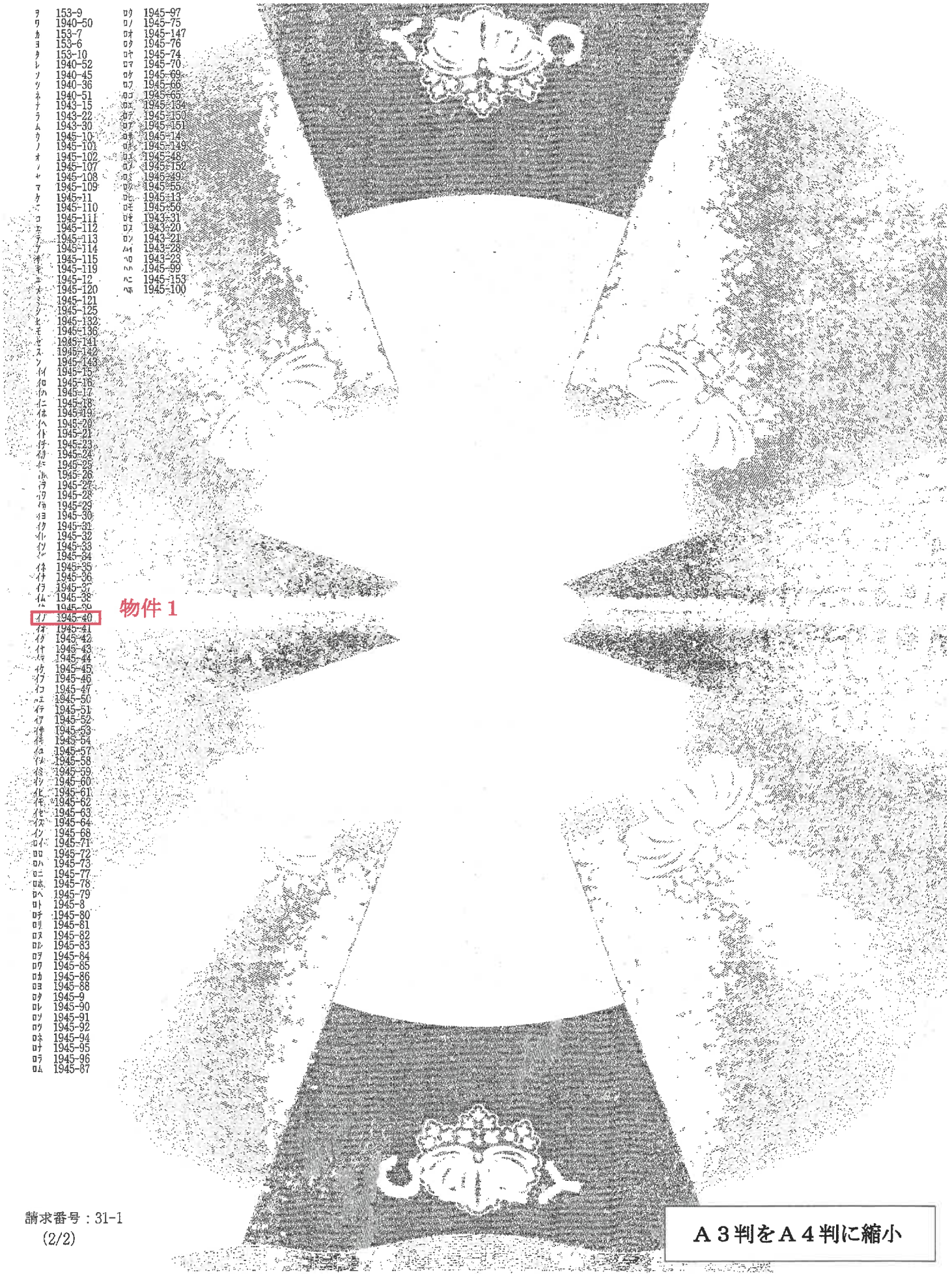
登記官

請求番号：31-1

(1/2)

A３判をA４判に縮小

公図写



請求番号：31-1
(2/2)

Ａ３判をＡ４判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和40年11月1日

135458

前 1945-12 後・新

地番	1945-12 1945～37 ないし 1945～47
土地の所在	鹿児島市 ~~坂元町~~ 上竜尾町

地積測量図

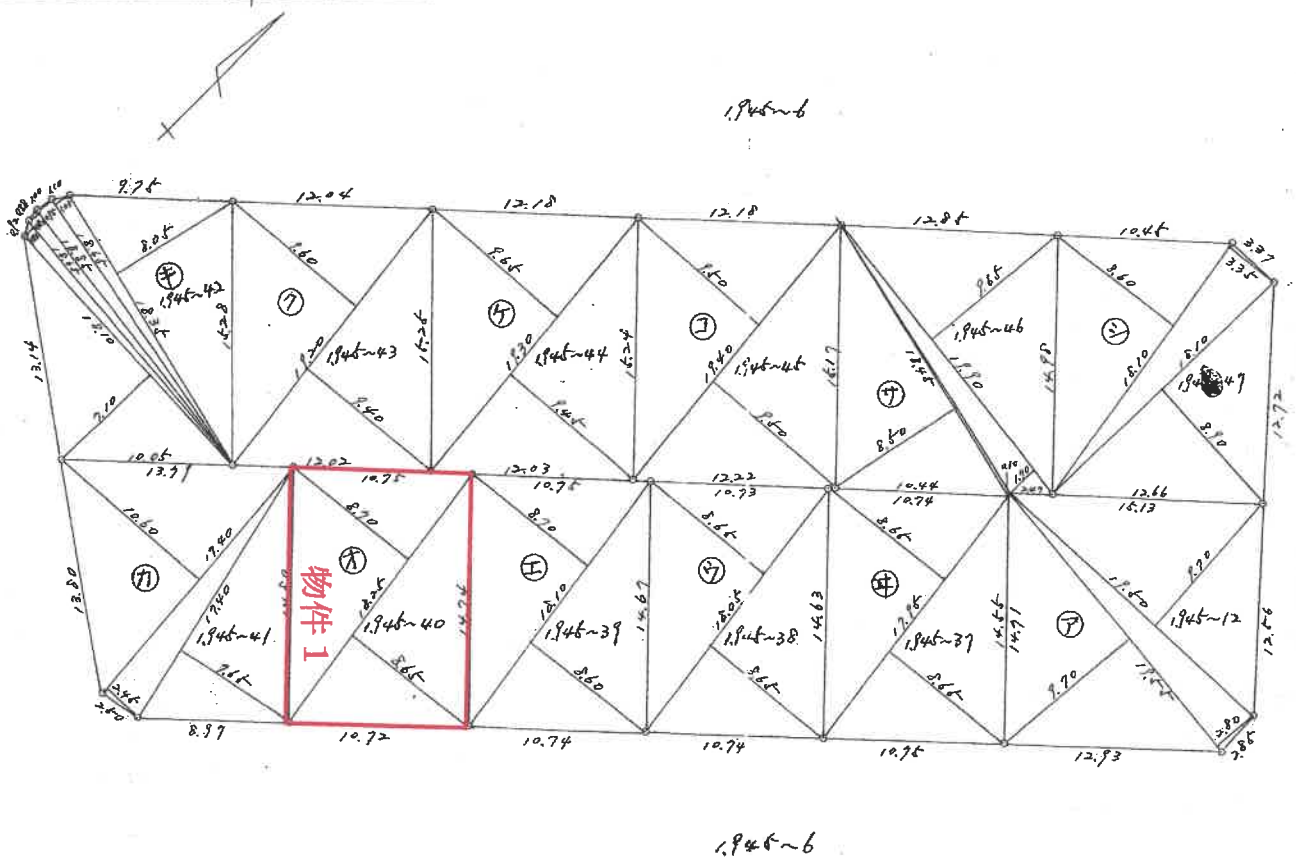
昭・平 40年 11月 1日登記

(1/2)

昭和	作製年月日
40年 10月 22日	

作製者

申請人



縮尺	1/300

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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年5月13日　福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：31-2　(1/2)

地積測量図写

登記年月日：昭和40年11月1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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年5月13日　福岡法務局　登記官

4

前 135459 後・新

地番	1945-12 1945-37 ないし 1945-47
土地の所在	鹿児島 ~~市坂元町~~

地積 ~~測量図~~ 計算書

昭・平40年11月1日登記

上竜尾町　（2/2）

昭和40年10月22日	作製年月日
作製者	
申請人	

37	17.95 × 8.65 = 155.2675 17.95 × 8.65 = 155.2675 計 310.535 二除 155.2675 155.2675×0.3025 = 46.968418 46.96 坪	
38	18.05 × 8.65 = 156.1325 18.05 × 8.65 = 156.1325 計 312.265 二除 156.1325 156.1325×0.3025 = 47.23008 47.23 坪	
39	18.10 × 8.70 = 157.47 18.10 × 8.60 = 155.66 計 313.13 二除 156.565 156.565×0.3025 = 47.3609125 47.36 坪	
40	18.25 × 8.70 = 158.775 18.25 × 8.65 = 157.8625 計 316.6375 二除 158.31875 158.31875×0.3025 = 47.8914218 47.89 坪	物件1
41	17.40 × 10.60 = 184.44 17.40 × 2.45 = 42.63 17.40 × 7.65 = 133.11 計 360.18 二除 180.09 180.09×0.3025 = 54.477225 54.47 坪	
42	18.10 × 7.10 = 128.51 18.65 × 0.85 = 15.8525 18.85 × 0.80 = 15.08 18.85 × 0.95 = 17.9075 18.65 × 1.05 = 19.5825 18.35 × 8.05 = 147.7175 計 344.65 二除 172.325 172.325×0.3025 = 52.1283125 52.12 坪	
43	19.20 × 9.60 = 184.32 19.20 × 9.40 = 180.48 計 364.80 二除 182.40 182.40×0.3025 = 55.1760 55.17 坪	
44	19.30 × 9.65 = 186.245 19.30 × 9.45 = 182.385 計 368.63 二除 184.315 184.315×0.3025 = 55.7552875 55.75 坪	
45	19.40 × 9.50 = 184.30 19.40 × 9.50 = 184.30 計 368.60 二除 184.30 184.30×0.3025 = 55.75075 55.75 坪	
46	19.90 × 9.65 = 192.035 19.90 × 1.90 = 37.81 18.45 × 0.10 = 1.845 18.45 × 8.50 = 156.825 計 388.515 二除 194.2575 194.2575×0.3025 = 58.7628937 58.76 坪	
47	18.10 × 8.60 = 155.66 18.10 × 3.35 = 60.635 18.10 × 8.90 = 161.09 計 377.385 二除 188.6925 188.6925×0.3025 = 57.0794812 57.07 坪	

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年7月30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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年5月13日　福岡法務局　登記官

015229

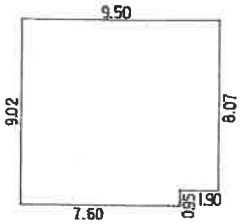
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1945—40
建物の所在	鹿児島市上竜尾町

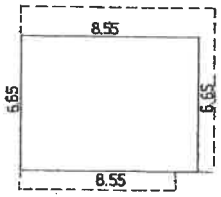
H2. 7. 30

1階



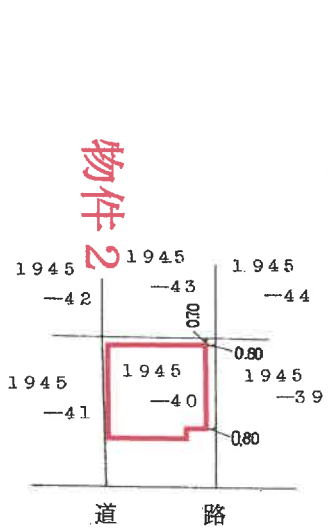
7.60 × 0.95 = 7.2200
9.50 × 8.07 = 76.6650
Σ = 83.8850
= 83.88㎡

2階



8.55 × 6.65 = 56.8575
= 56.85㎡

物件2





（日調連12）

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

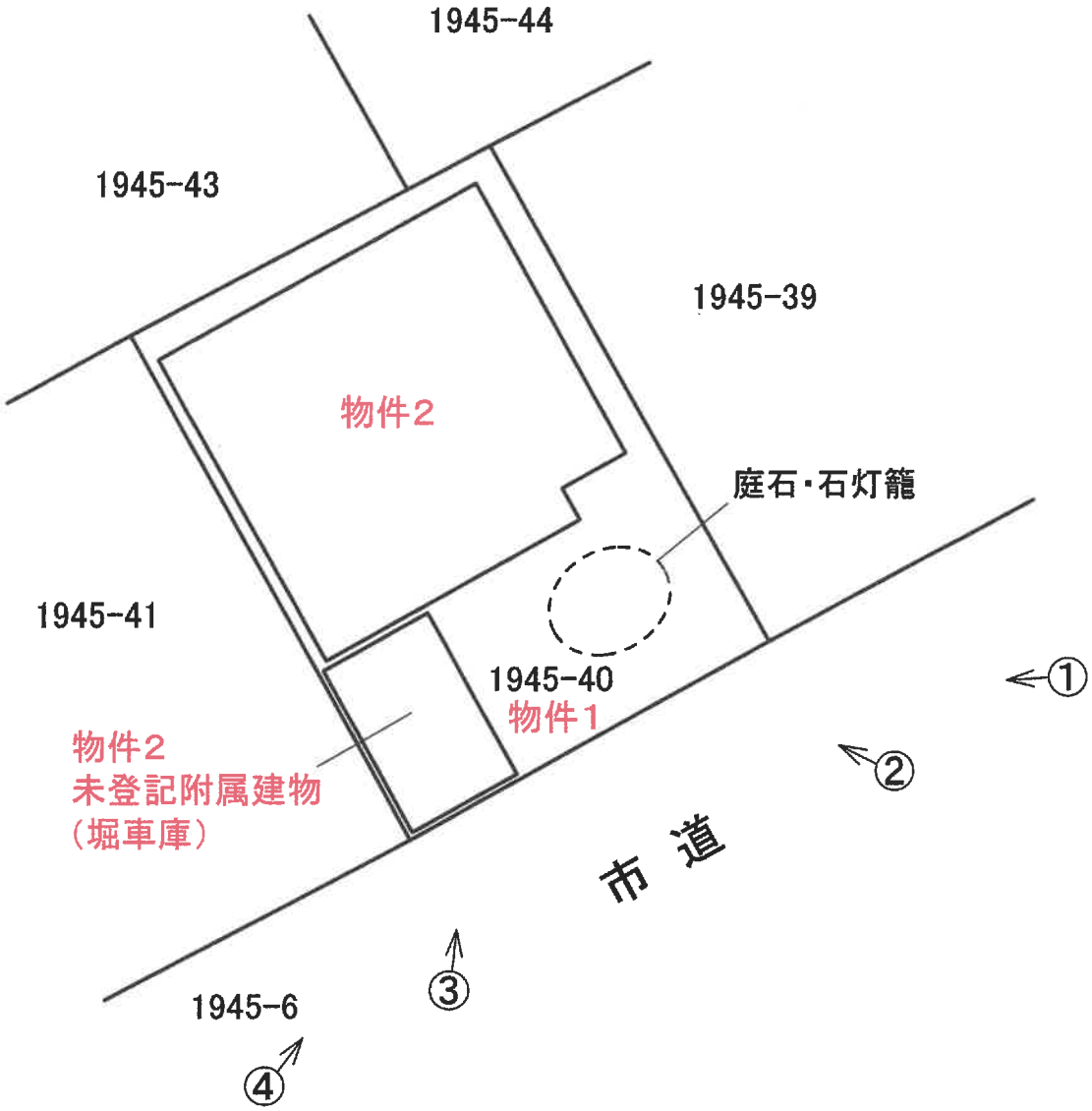
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日加納）

A3判をA4判に縮小

請求番号：31-3

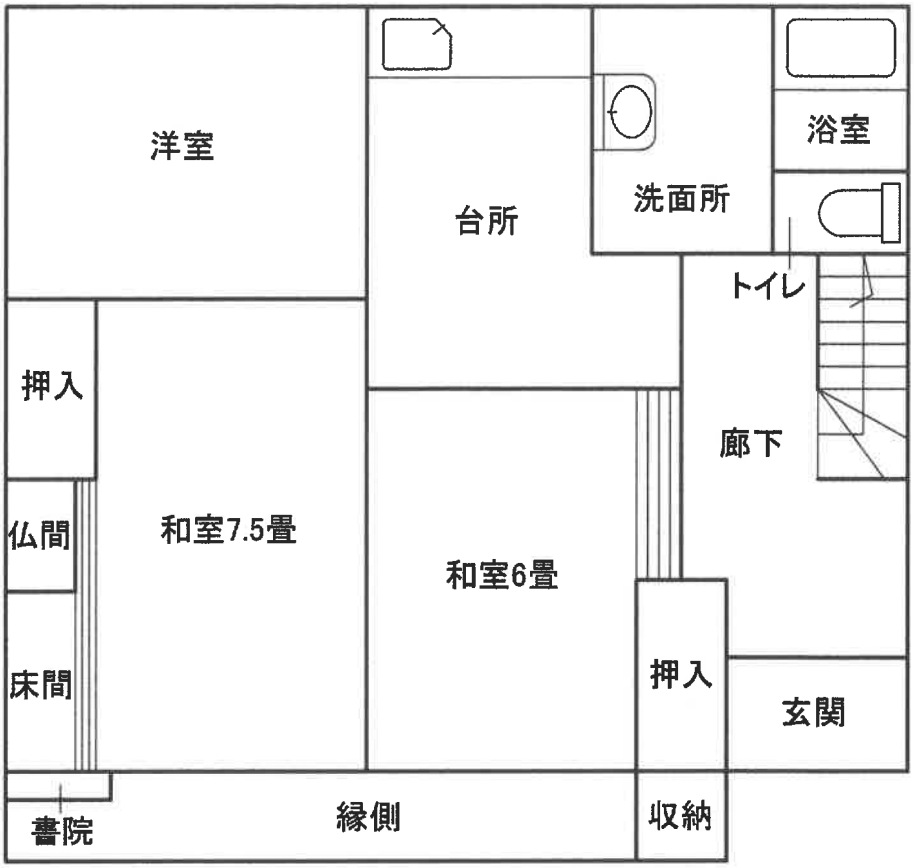
土地建物位置関係図



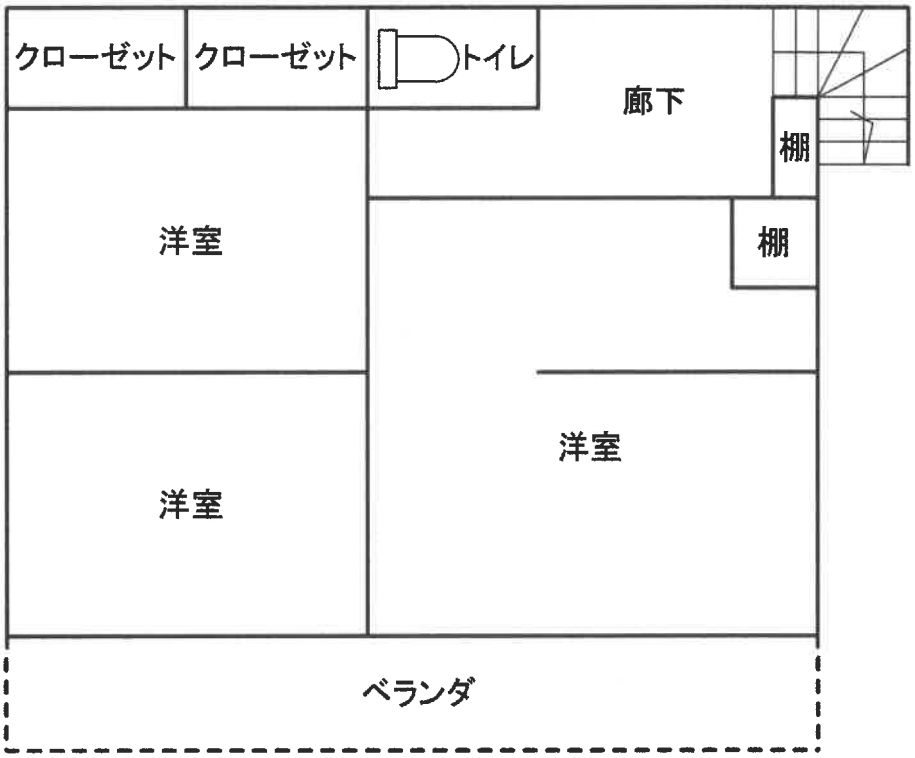
※　本図面は概略図であり、正確なものではありません。

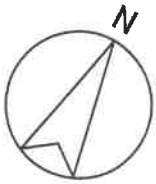
建物間取図 （物件2）

1 階



2 階



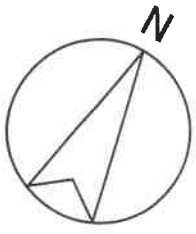


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

（物件2　未登記附属建物）





※　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