令和　８年（ヌ）第　　２３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　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１２月　９日から<br>令和　８年１２月１６日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２３日　午前　９時００分<br>鹿児島地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１３日　午前１０時００分<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 3, 904, 000<br>3, 123, 200 | 一括 | 780, 800 | 28, 671 | 6, 143 |
| 1 | 2, 384, 000 | | | | |
| 2 | 1, 520, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　２３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　鹿児島市中央町７番地３、７番地１、７番地２

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建

床　面　積

| | |
|---|---|
| １階 | １０１５．６８平方メートル |
| ２階 | ９８６．１６平方メートル |
| ３階 | ６３４．９６平方メートル |
| ４階 | ６１６．３６平方メートル |
| ５階 | ５６４．２６平方メートル |
| ６階 | ５１０．５２平方メートル |
| ７階 | ５１０．５２平方メートル |
| 地下１階 | ６６２．２５平方メートル |

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央町７番３の４２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　４３．８８平方メートル

２（地上権）

（１）下記（イ）、（ロ）及び（ハ）の土地につき昭和４３年３月１日に設定され、平成２２年１０月１７日頃、平成３０年６月２７日及び令和７年１月８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１０日受付第２１３０４号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２１９号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２２０号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２２１号

令和　8年（ヌ）第　　２３号

# 物　件　目　録

記

所　　在　鹿児島市中央町

地　　番　７番３

地　　目　宅地

地　　積　５６３．１９平方メートル

地上権者　Ａ　持分６４万５７６分の７３６４

所　　在　鹿児島市中央町

地　　番　７番１

地　　目　宅地

地　　積　４７６．１３平方メートル

地上権者　Ａ　持分６４万５７６分の７３６４

所　　在　鹿児島市中央町

地　　番　７番２

地　　目　宅地

地　　積　５６２．１２平方メートル

地上権者　Ａ　持分６４万５７６分の７３６４

令和　8年（ヌ）第　　23号

# 物　件　明　細　書

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　宮　里　真　司

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】
本件債務者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
本件区分所有建物を含む1棟の建物のために，その敷地（物件目録2，所有者株式会社ガストフ）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。

【物件番号1】
管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。
売却基準価格は本件請求債権外の滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　２３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　鹿児島市中央町７番地３、７番地１、７番地２

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建

床　面　積

| | |
|---|---|
| １階 | １０１５．６８平方メートル |
| ２階 | ９８６．１６平方メートル |
| ３階 | ６３４．９６平方メートル |
| ４階 | ６１６．３６平方メートル |
| ５階 | ５６４．２６平方メートル |
| ６階 | ５１０．５２平方メートル |
| ７階 | ５１０．５２平方メートル |
| 地下１階 | ６６２．２５平方メートル |

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央町７番３の４２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　４３．８８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３月１日に設定され、平成２２年１０月１７日頃、平成３０年６月２７日及び令和７年１月８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１０日受付第２１３０４号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２１９号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２２０号

令和　8年（ヌ）第　　23号

# 物　件　目　録

付記登記　　令和8年3月3日受付第7221号

記

（イ）所　　在　鹿児島市中央町

地　　番　7番3

地　　目　宅地

地　　積　563．19平方メートル

地上権者　A　持分64万576分の7364

（ロ）所　　在　鹿児島市中央町

地　　番　7番1

地　　目　宅地

地　　積　476．13平方メートル

地上権者　A　持分64万576分の7364

（ハ）所　　在　鹿児島市中央町

地　　番　7番2

地　　目　宅地

地　　積　562．12平方メートル

地上権者　A　持分64万576分の7364

令和８年(ヌ)第２３号
令和８年６月１８日受理
令和８年７月１６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)

令和　８年（ヌ）第　　２３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　鹿児島市中央町７番地３、７番地１、７番地２

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建

床　面　積

| | |
|---|---|
| １階 | １０１５．６８平方メートル |
| ２階 | ９８６．１６平方メートル |
| ３階 | ６３４．９６平方メートル |
| ４階 | ６１６．３６平方メートル |
| ５階 | ５６４．２６平方メートル |
| ６階 | ５１０．５２平方メートル |
| ７階 | ５１０．５２平方メートル |
| 地下１階 | ６６２．２５平方メートル |

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中央町７番３の４２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　４３．８８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３月１日に設定され、平成２２年１０月１７日頃、平成３０年６月２７日及び令和７年１月８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１０日受付第２１３０４号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２１９号

付記登記　　令和８年３月３日受付第７２２０号

令和　8年（ヌ）第　　23号

# 物　件　目　録

付記登記　　令和8年3月3日受付第７２２１号

記

（イ）所　　在　　鹿児島市中央町

地　　番　　7番3

地　　目　　宅地

地　　積　　５６３．１９平方メートル

地上権者　A　持分６４万５７６分の７３６４

（ロ）所　　在　　鹿児島市中央町

地　　番　　7番1

地　　目　　宅地

地　　積　　４７６．１３平方メートル

地上権者　A　持分６４万５７６分の７３６４

（ハ）所　　在　　鹿児島市中央町

地　　番　　7番2

地　　目　　宅地

地　　積　　５６２．１２平方メートル

地上権者　A　持分６４万５７６分の７３６４

| | |
|---|---|
| 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 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物）<br>□種　類：　　□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　┌種　類：<br>　　構　造：<br>　　└床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| 管理費等の状況 | ■下記のとおり<br>管理費　　７７１０円<br>水道料　（使用実績による。）<br>令和８年６月３０日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある<br>平成２５年４月分～令和８年６月分<br>計２２２万５０３５円 |
| 管理費等照会先 | 武町市街地住宅管理組合 |
| その他の事項 | |
| **土地** | 物件２ |
| 現況地目 | ■宅地（物件２）　□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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地地上権者ら　　□その他の者<br>上記の者が本土地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<br>□「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<br>□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<br>□ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>　　└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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| 申立債権者代理人弁護士 | 1　本件所有者とは連絡が取れない状況です。<br>2　本物件への人の出入りは５～６年ないと思われます。 |
| 武町市街地住宅管理組合<br>理事長 | 1　本件所有者は、数年前から行方が分からず現在に至っています。<br>2　当管理組合が管理する本件建物では、修繕積立金の名目では金員を徴収していませんが、徴収した管理費の一部を修繕積立金として利用しています。<br>3　水道料は使用料に応じて当組合が徴収しますが、使用料に関わらず月額５００円の基本料が発生します。<br>4　先に提出した回答書には、水道料の令和８年６月末現在の滞納額を「８万５７６５円」と記載していますが、「８万４２６５円」が正しい金額となります。<br>5　本件マンションの大規模修繕工事の予定は現時点ではありません。 |
| 鹿児島市水道局担当者 | 1　本物件の水道供給契約者は、武町市街地住宅管理組合です。 |

# 執 行 官 の 意 見

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

（物件１関係）

1　本件建物は、内部の状況及び関係人の陳述等から、本件所有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。なお、水道の利用状況から令和３年頃から空き家の状態となっているものと思われる。

2　目視では、雨漏り跡やシロアリ被害の跡は確認できなかった。

3　サッシのひび割れが複数箇所見受けられた（写真７，９）。

4　トイレ内部のクロスが剥がれていた（写真１２）。

5　調査時点における、本物件の特定承継人に引き継がれる滞納管理費等については、２枚目記載のとおりである。

（物件２関係）

1　本件建物を含む一棟の建物の敷地は、市道（登記簿上３７番１３及び同番１４の各土地はいずれも鹿児島市名義の公衆用道路である。）に接面している。なお、周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。

（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６月１８日<br>９：20－９：25 | 鹿児島市役所資産税課 | 税務資料交付申請 |
| ８年６月１８日<br>：　－　： | 執行官室 | 鹿児島市水道局宛照会書送付 |
| ８年６月１８日<br>11：10－11：15 | 執行官室<br>（電話） | 申立債権者代理人弁護士から聴取 |
| ８年６月２２日<br>９：10－９：15 | 鹿児島市役所資産税課 | 税務資料受領 |
| ８年６月２２日<br>14：15－14：40 | 物件所在地 | 物件確認 |
| ８年６月２５日<br>14：00－15：20 | 物件所在地 | 立入調査 |
| ８年７月１日<br>16：10－16：15 | 執行官室<br>（電話） | 鹿児島市水道局担当者から聴取 |
| ８年７月３日<br>11：15－11：25 | 執行官室<br>（電話） | 管理組合理事長から聴取 |
| ８年７月９日<br>13：20－13：25 | 鹿児島地方法務局 | 土地全部事項証明書（３７番１３外）交付申請 |

（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８年６月２５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**




(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 | 中央町 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 鹿児島市中央町 | | 地番 | 7番3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | | |

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。

A3判をA4判に縮小した

令和8年4月17日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号：36-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和44年8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。
令和8年4月7日　鹿児島地方法務局　登記官

A3判をA4判に縮小した

(7 枚目)

7-4

077437

| 家屋番号 | 7-3-42 ~~508-41~~ |
|---|---|
| 建物の所在 | 鹿児島市 武町 ~~508番地 514番地 526番地~~ 中央町 7-1 7-2 7-3 |

# 建物図面 各階平面図

S44.8.25

昭和四十四年一月廿〇日

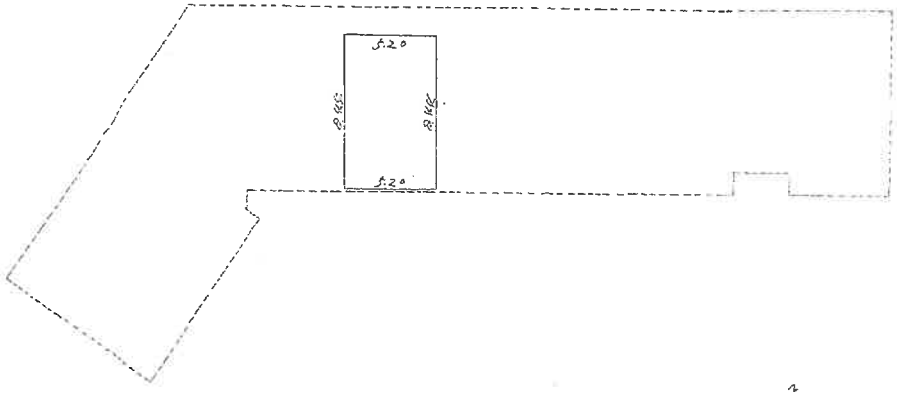
作製年月日

作製者

申請人

## 各階平面図　縮尺 1/300

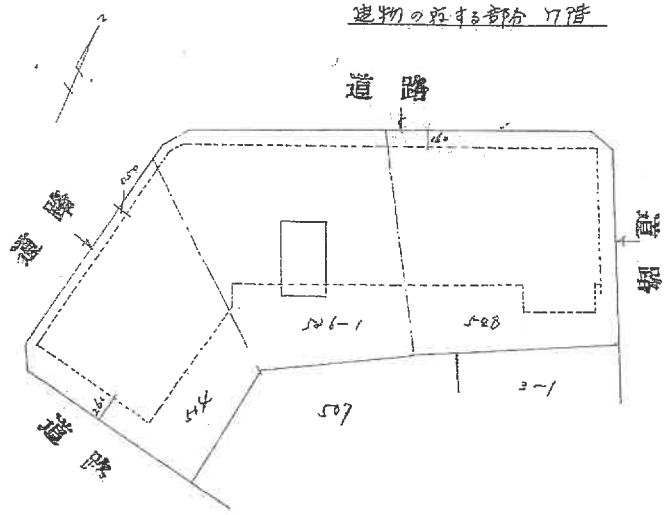
建物の存する部分 ∀7階




床面積
5.20 × 8.44 = 43.888
≒ 43.88

## 建物図面　縮尺 1/600

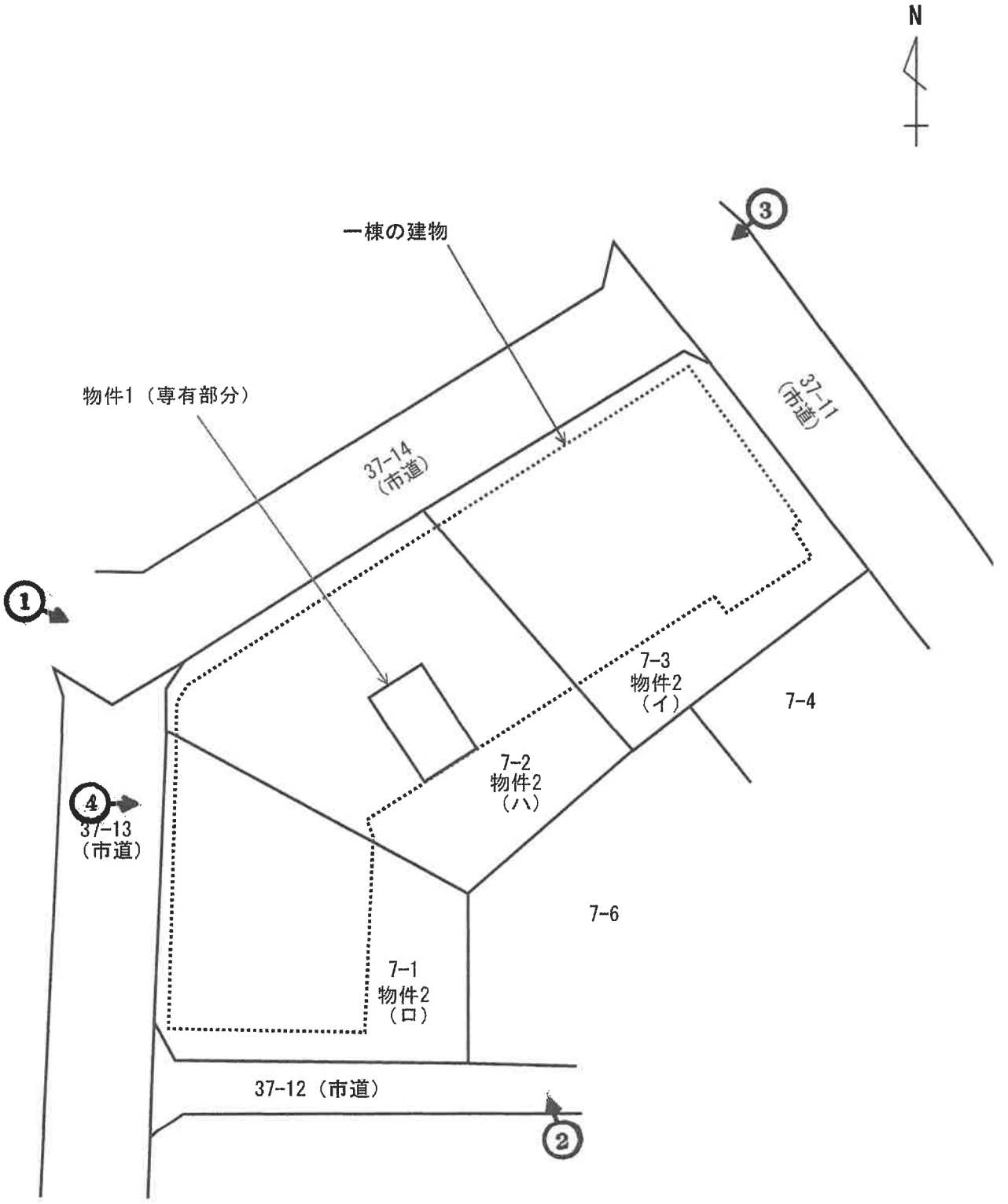
建物の存する部分 ∀7階




縮尺 1/

地図整理番号：M90837

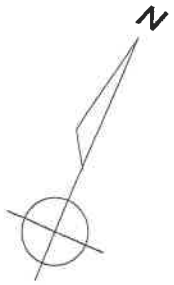
# 土地建物位置関係図

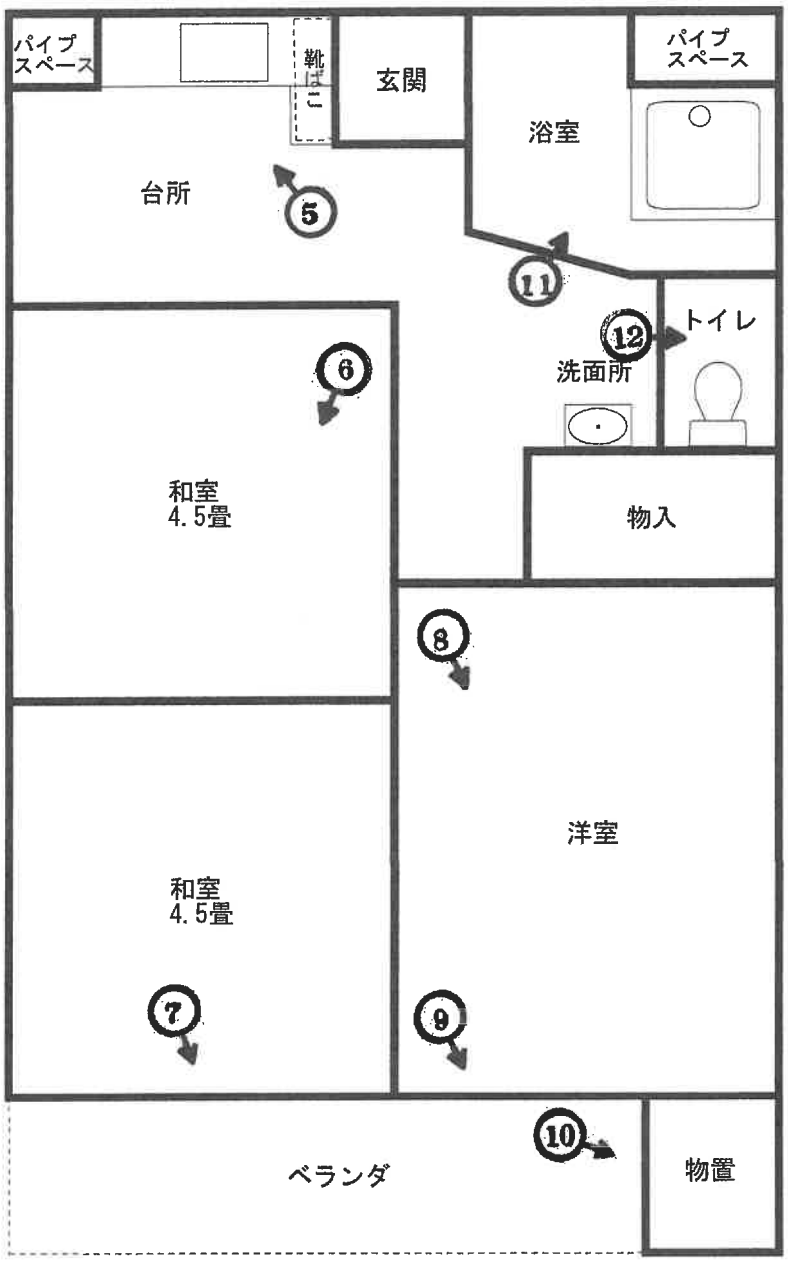



写真番号及び撮影場所

※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




※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　　本件建物外観

本件マンション




写真2

対象物件（706号）

本件土地



写真3




写真4



写真5　　対象物件内部



写真6



写真7




写真8



写真9




写真10



写真11



写真12　トイレのクロス剥がれ



令和　8　年（ヌ）第　　23　　号
令和　8　年　10月　23日　提　　出

鹿児島地方裁判所　御中

# 補　充　書

令和８年７月１６日に提出した評価書について別紙のとおり補充します。

評価人　不動産鑑定士

中村　真悟

## 第1　補充の内容

滞納管理費等相当額を考慮しない評価額を求める。

## 第2　滞納管理費等相当額を考慮しない評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　3,940,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1　（建物） | 金　2,420,000 円 |
| 物件2　（地上権） | 金　1,520,000 円 |

## 第3　過程

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

| 番号 | 按分後の価格（円）<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除減価（敷金等）<br>オ | 評価額（円）<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,856,000 | 0.90 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 2,420,000 |
| 2 | 2,424,000 | 0.90 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 1,520,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 3,940,000 |

イ 市 場 性 修 正 ： 敷地利用権が地上権　▲10%

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を考慮。

エ 滞納管理費等相当額の減価　： 考慮しない

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、1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

以上

令和　8　年（ヌ）第　　23　　号
令和　8　年　　6月　25日　現地調査
令和　8　年　　7月　16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　1,690,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1　（建物） | 金　170,000 円 |
| 物件2　（地上権） | 金　1,520,000 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)<br>所在 | 鹿児島市中央町7番地3、7番地1、7番地2 | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 | |
| | 床面積 | 1階　1,015.68 ㎡<br>2階　986.16 ㎡<br>3階　634.96 ㎡<br>4階　616.36 ㎡<br>5階　564.26 ㎡<br>6階　510.52 ㎡<br>7階　510.52 ㎡<br>地下1階　662.25 ㎡ | |
| | (専有部分の建物の表示)<br>家屋番号 | 中央町7番3の42 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造1階建 | |
| | 床面積 | 7階部分　43.88 ㎡ | |
| 2<br>(1) | (地上権)<br>下記(イ)、(ロ)及び(ハ)の土地につき、昭和43年3月1日に設定され、平成22年10月17日頃、平成30年6月27日及び令和7年1月8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10日受付第21304号 | |
| | 付記登記 | 令和8年3月3日受付第7219号 | |
| | 付記登記 | 令和8年3月3日受付第7220号 | |
| | 付記登記 | 令和8年3月3日受付第7221号 | |
| | | 以下、次項 | |

| | | 記 | |
|---|---|---|---|
| (イ) | 所在 | 鹿児島市中央町 | |
| | 地番 | 7番3 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 563.19 ㎡ | |
| | 持分 | 640,576 分の 7,364 | |
| (ロ) | 所在 | 鹿児島市中央町 | |
| | 地番 | 7番1 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 476.13 ㎡ | |
| | 持分 | 640,576 分の 7,364 | |
| (ハ) | 所在 | 鹿児島市中央町 | |
| | 地番 | 7番2 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 562.12 ㎡ | |
| | 持分 | 640,576 分の 7,364 | |

特 記 事 項

・7番3(地上権)
原因:昭和43年3月1日設定　目的:鉄筋コンクリート造建物所有
存続期間:50年　地代:月21,900円　支払期:毎月末日

・7番1(地上権)
原因:昭和43年3月1日設定　目的:鉄筋コンクリート造建物所有
存続期間:50年　地代:月18,730円　支払期:毎月末日

・7番2(地上権)
原因:昭和43年3月1日設定　目的:鉄筋コンクリート造建物所有
存続期間:50年　地代:月17,870円　支払期:毎月末日

## 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 | JR鹿児島本線　鹿児島中央駅の　北東方　約　370　m<br>共研公園前バス停　北西方　約　80　m<br>中洲小学校　北東方　約　550　m<br>（いずれも直線距離。別添位置図参照） | |
| 付近の状況 | 鹿児島市役所の南西方約1.7km付近に形成された商業地域。中高層のビルが建ち並ぶ中、駐車場等も見受けられる。今後は発展的に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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率 | 80% |
| | 容積率 | 400% |
| | 防火規制 | 準防火地域 |
| | その他の規制 | 駐車場整備地区 |
| 画地条件 | 地積　：　1,601.44　㎡<br>規模　：　概ね標準的<br>間口　：　約　75　m<br>奥行　：　約　25　m<br>形状　：　不整形<br>地勢　：　平坦<br>高低差　：　接面道路と概ね等高<br>接面道路との関係　：　三法路地 | |
| 接面道路の状況 | 西～北西方約8mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。<br>北東方約8mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。<br>南方約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 | |
| 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。隣地は駐車場等。 | |
| 供給処理施設 | 上水道　：　有り<br>ガス配管　：　有り<br>下水道　：　有り | |
| 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土地イロハは地上権である。<br><br>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。<br><br>③ 物件2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。）<br><br>④ 物件2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。<br><br>⑤ 地上権設定からすでに約58年経過（存続期間は50年）しており、1回更新されたものと解される。 |

2 建物の概況及び利用状況

(1)一棟の建物の概要(物件1)

| | |
|---|---|
| マンション名 | 武町市街地住宅 |
| 建物の用途 | 共同住宅・店舗、ホテル等 |
| 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44年7月28日<br>経過年数 : 約 57 年<br>経済的残存耐用年数 : ー 年 |
| 仕様 | 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>屋根 : 陸屋根<br>外壁 : 吹付、タイル等<br>内壁 : ー<br>天井 : ー<br>床 : ー<br>設備 : 電気・水道等<br>その他 : 特になし |
| 設備等 | エレベーター : 有り<br>駐車場 : 無し |
| 建物の品等 | 使用資材 : やや劣る<br>施工 : やや劣る<br>設計の良否 : やや劣る |
| 管理の形態等 | 管理組合 : 有<br>管理方式 : 自主管理<br>管理会社 : 無<br>管理形態 : 管理員 無 管理人室 無 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | ①アスベストについて、一棟建物の建築時期・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。 |

(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 | 7階部分の中部屋 |
| 床　面　積 | 43.88　㎡ |
| 間　取　り | 建物間取図参照 |
| 仕　　様 | 内　壁　：クロス等<br>天　井　：クロス等<br>床　：フローリング、畳等<br>設　備　：電気・水道等 |
| 保守管理の状態 | やや劣る |
| 管理費等 | 管　理　費　：月額7,710円<br>水　　道　：月額500円(基本料) |
| 専有部分の利用状況等 | 「現況調査報告書」記載のとおりである。 |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ① 調査時点で雨漏り箇所は特に見られなかった。<br><br>② シロアリ被害については不明。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。<br><br>③ アスベストについて、物件1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。<br><br>④ サッシのひび割れが複数箇所見受けられた。<br><br>⑤ トイレのクロスが剥がれていた。<br><br>⑥ 管理費等の滞納（計2,225,035円）がある。 |

## 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

(1) 建付地価格 (物件2)

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 | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 359,000 | 0.95 | 1,601.44 | 0.90 | | 491,554,000 |

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 −9

公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$590{,}000 \text{ 円／㎡} \times \frac{(100.5)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(165)} = 359{,}000 \text{ 円／㎡}$$

◇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 : なし

◇地 域 格 差 : 街路条件　接近条件　環境条件　行政条件

1.10 × 1.00 × 1.50 × 1.00 = 1.65

イ 個 別 格 差 : 不整形▲10 三方路地+5

(相乗積) 0.95

ウ 地　　積 : 登記記載の地積。

エ 建 付 減 価 : 0.90 建物の老朽化を考慮。

オ 共有持分割合 : 後記、準共有持分割合にて考慮。

(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求めた。

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 借地権<br>割合<br>イ | 名義書換料<br>相当率の控除<br>ウ | 個別性<br>による修正<br>エ | 準共有持分<br>割合<br>オ | 借地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 491,554,000 | 55% | 1.00 | 0.95 | 7,364<br>640,576 | 2,952,000 |

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

「1－名義書換料相当率」。地上権であるため、必要なし。

エ 個別性による修正

今後の更新料の発生や賃料改定等の可能性を考慮。▲5%

オ 準共有持分割合

地上権の持分 640,576分の7,364

(3) 建物価格 (物件1)

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 373,000 | 43.88 | | 0.10 | 1,636,000 |

ア再調達原価： 373,000円/㎡

イ現況延床面積： 登記の専有面積(内法)による。

エ現　価　率

経過年数　57　年、 経済的全耐用年数　40　年、
経済的残存耐用年数　－　年、残価率　10　%とした定額法　(　0.10　)
と観察減価法(　±0　%と査定)を併用して現価率を査定した。

観察減価:保守管理の状態等を後記の個別格差率にて考慮。

・現価率 ＝　0.10 ×　(　1 ± 0.0　)　＝　0.10

(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 | 2,952,000 | 0.40 | 敷地占有利益 | 1.00 | 1,180,000 |

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<br>積算価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 個 別<br>格差率<br>ウ | 加減算後<br>積算価格<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ | 価格<br>割合 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,636,000 | + 1,180,000 | 0.94 | 2,647,000 | 61.4% |
| 2 | 2,952,000 | − 1,180,000 | 0.94 | 1,665,000 | 38.6% |
| 合 計 | | | | 4,312,000 | 100% |

ウ個別格差率：階層別+4%、位置別±0%、保守管理の状態等▲10%の効用格差を考慮。

1.04×1.00×0.90＝ 0.94

2 比準価格

| 基準階の<br>比準価格<br>円/㎡<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>㎡<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|
| 200,000 | 0.94 | 43.88 | 8,249,000 |

ア 基準階の比準価格 : 敷地利用権が地上権であることを踏まえ、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等に存する区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、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 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

各試算価格に占有減価修正を考慮して、調整後の価格を求めた。

| | 占有減価修正前の試算価格<br>(円)<br>ア | 占有減価修正<br>(率)<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|
| ①積算価格 | 4,312,000 | 1.00 | 4,312,000 |
| ②比準価格 | 8,249,000 | 1.00 | 8,249,000 |
| ③調整後の価格 | | | 6,280,000 |

・①積算価格と②比準価格を0.5:0.5で加重平均後、調整した。

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

| 番号 | 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 価格割合<br>(%)<br>イ | 按分後の価格(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|
| 1 | 6,280,000 | 61.4% | 3,856,000 |
| 2 | 6,280,000 | 38.6% | 2,424,000 |

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

| 番号 | 按分後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除減価(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,856,000 | 0.90 | 0.70 | 0.07 | 1.00 | 170,000 |
| 2 | 2,424,000 | 0.90 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 1,520,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 1,690,000 |

イ 市 場 性 修 正 : 敷地利用権が地上権 ▲10%

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を考慮。

エ滞納管理費等相当額の減価 ：調査時点までの滞納額及び調査時点以降、売却時までに見込まれる管理費等相当額を物件1にて考慮。

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　鹿児島　5－9

所在：鹿児島市中央町16番5
地目：宅地
価格：590,000 円／㎡
位置：鹿児島中央駅 420m
価格時点：令和8年1月1日
地積：338 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：北東 25m 市道
用途指定等：市街化区域
商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
地域の概要：銀行、店舗、ホテル等が建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産税評価額　（　令和8年1月1日　）

| | |
|---|---|
| 物件1 | 2,047,941 円 |
| 物件2 イ | 144,143,974 円（敷地全体） |
| 物件2 ロ | 121,861,664 円（敷地全体） |
| 物件2 ハ | 143,870,117 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 ）

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

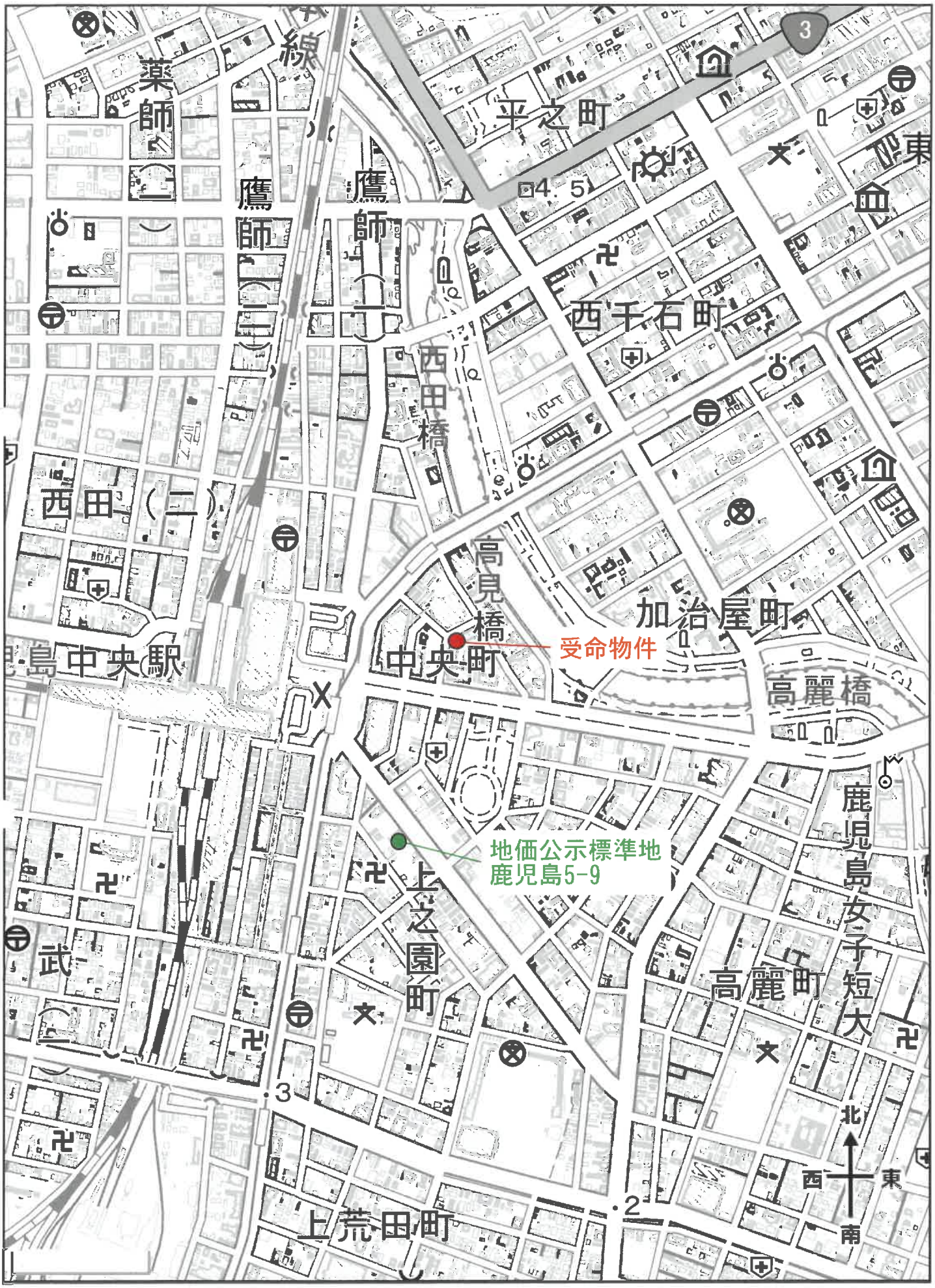
6 建物間取図

7 現況写真

※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。

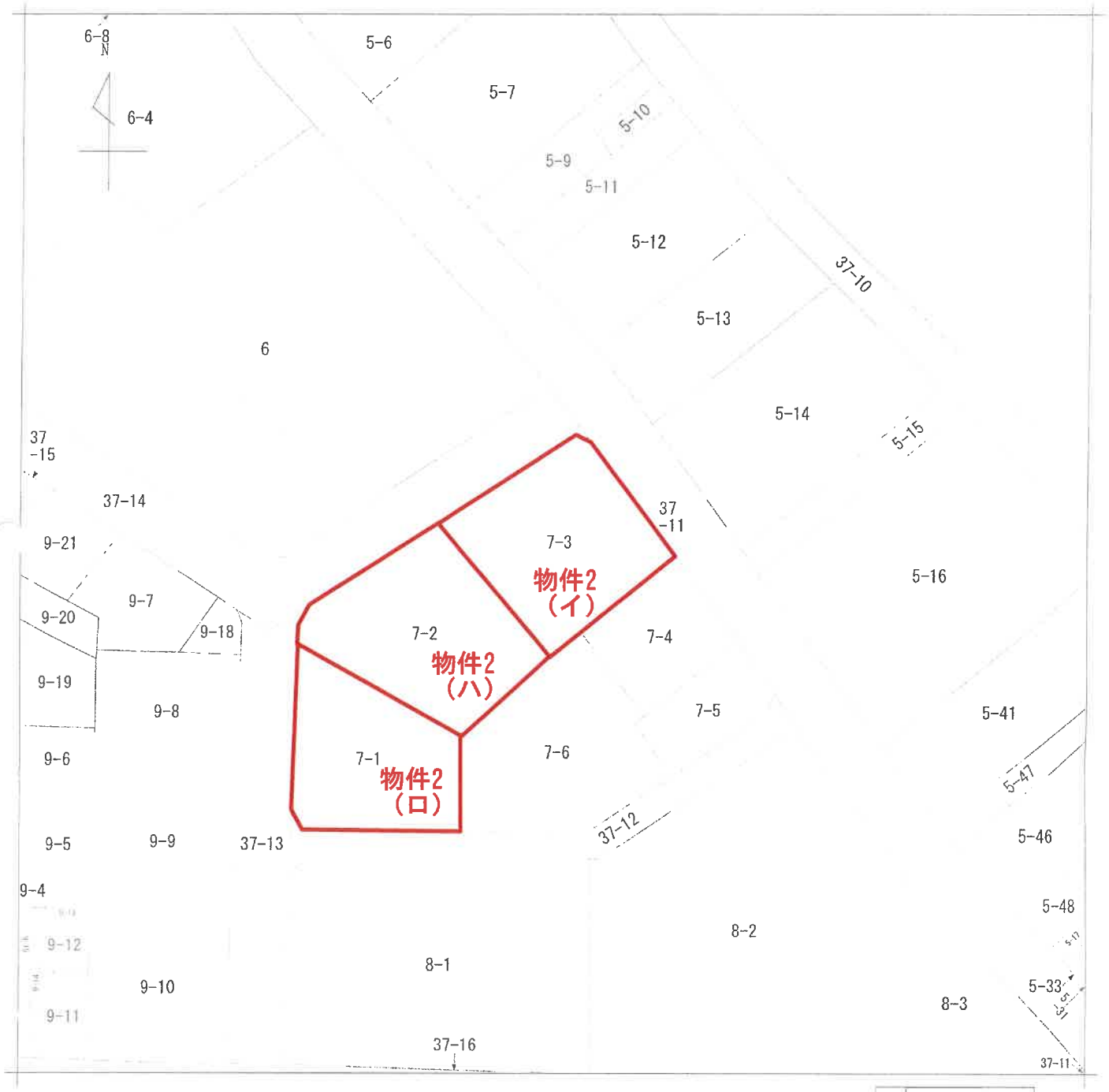
以 上

# 位置図



平之町
西千石町
西田橋
西田（二）
高見橋
加治屋町
中央町
受命物件
高麗橋
鹿児島女子短大
地価公示標準地
鹿児島5-9
上之園町
高麗町
上荒田町
北
西
東
南

# 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。

| 地番区域見出 | 中央町 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 鹿児島市中央町 | | 地番 | 7番3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | 備付年月日（原図） | | 補記事項 | | | |

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。

令和8年4月17日
鹿児島地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：36-1
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

# 建物図面・各階平面図写し

登記年月日　昭和44年8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。

令和8年4月7日　鹿児島地方法務局　登記官

[redacted]

077437

7-4

| 家屋番号 | 7-3-42 ~~508-41~~ |
|---|---|
| 建物の所在 | 鹿児島市武町 ~~508番地 514番地 526番地1~~ |

建物図面
各階平面図

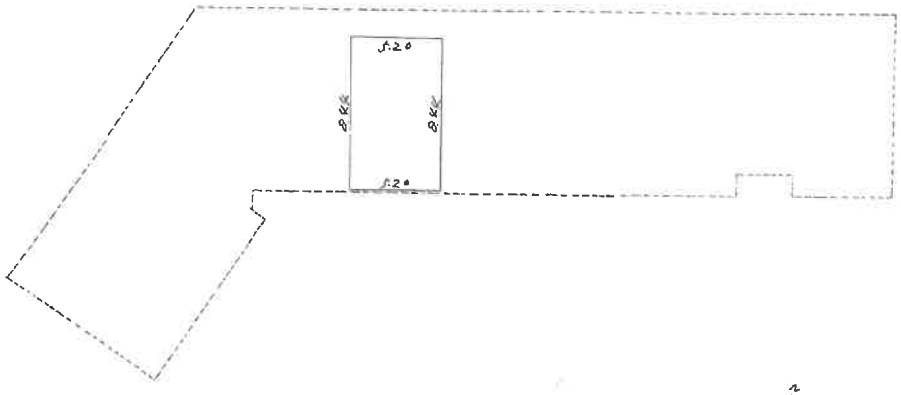
S44.8.25

[redacted]

中央町 7-1 7-2 7-3

各階平面図　縮尺 1/200

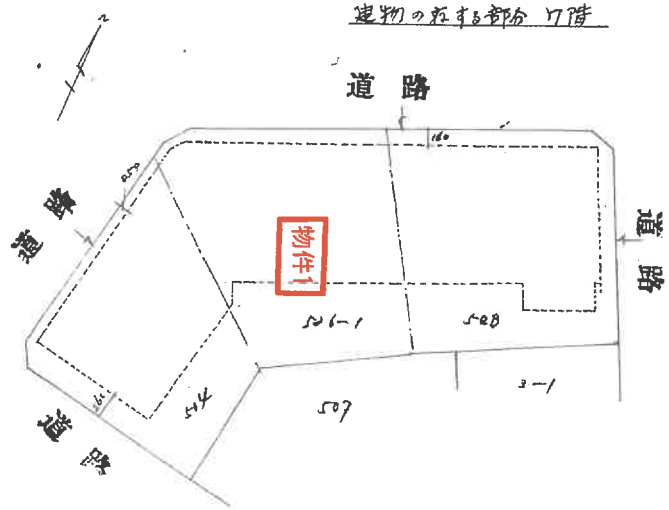
建物の存する部分 17階




床面積
5.20 × 8.44 = 43.888
≒ 43.88

建物図面　縮尺 1/600

建物の存する部分 17階



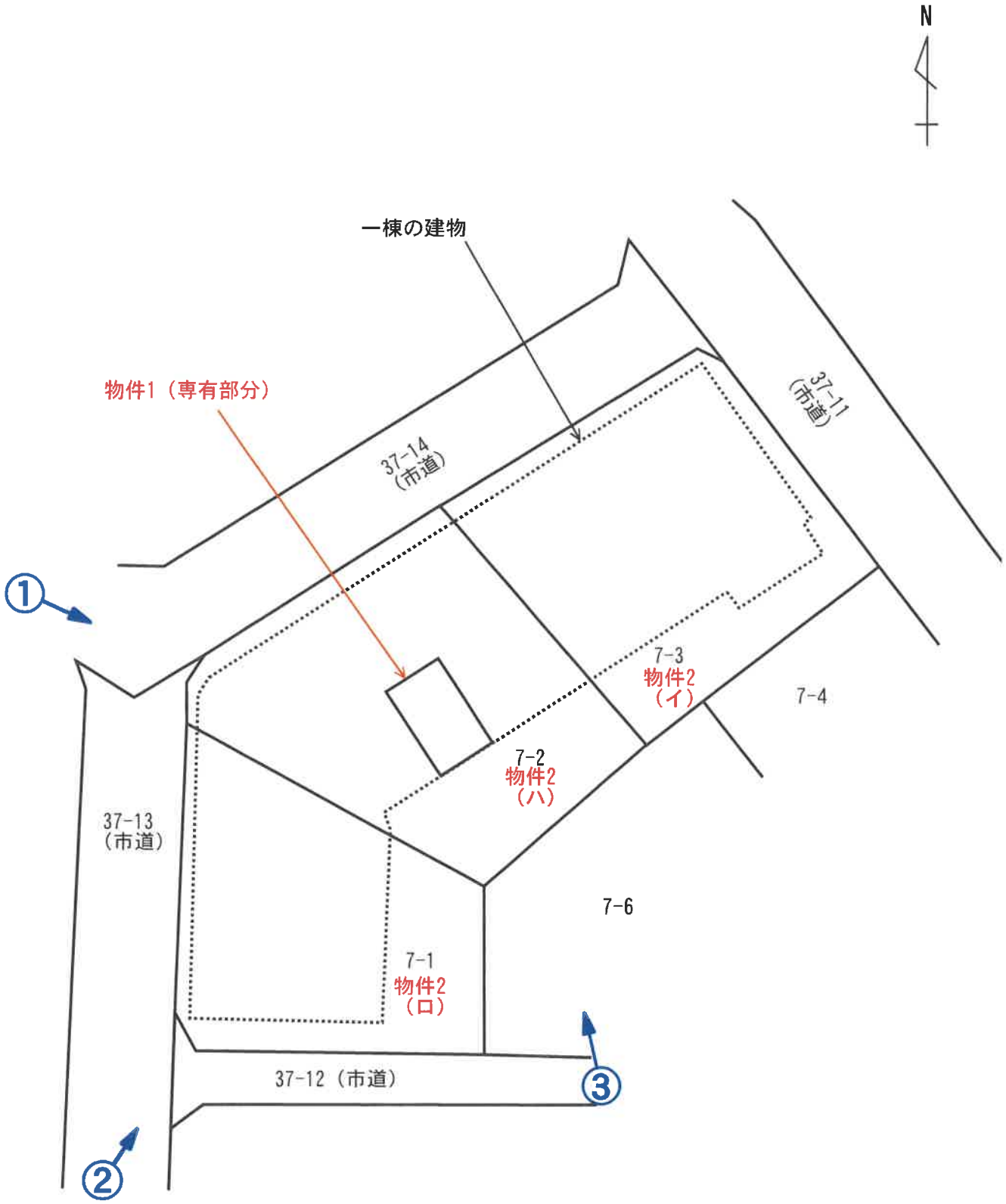

| 縮尺 | 1/ |
|---|---|

| 昭和四年一月廿〇日 | 作製年月日 |
|---|---|
| 作製者 | [redacted] |
| 申請人 | [redacted] |

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

1整理番号：M90837

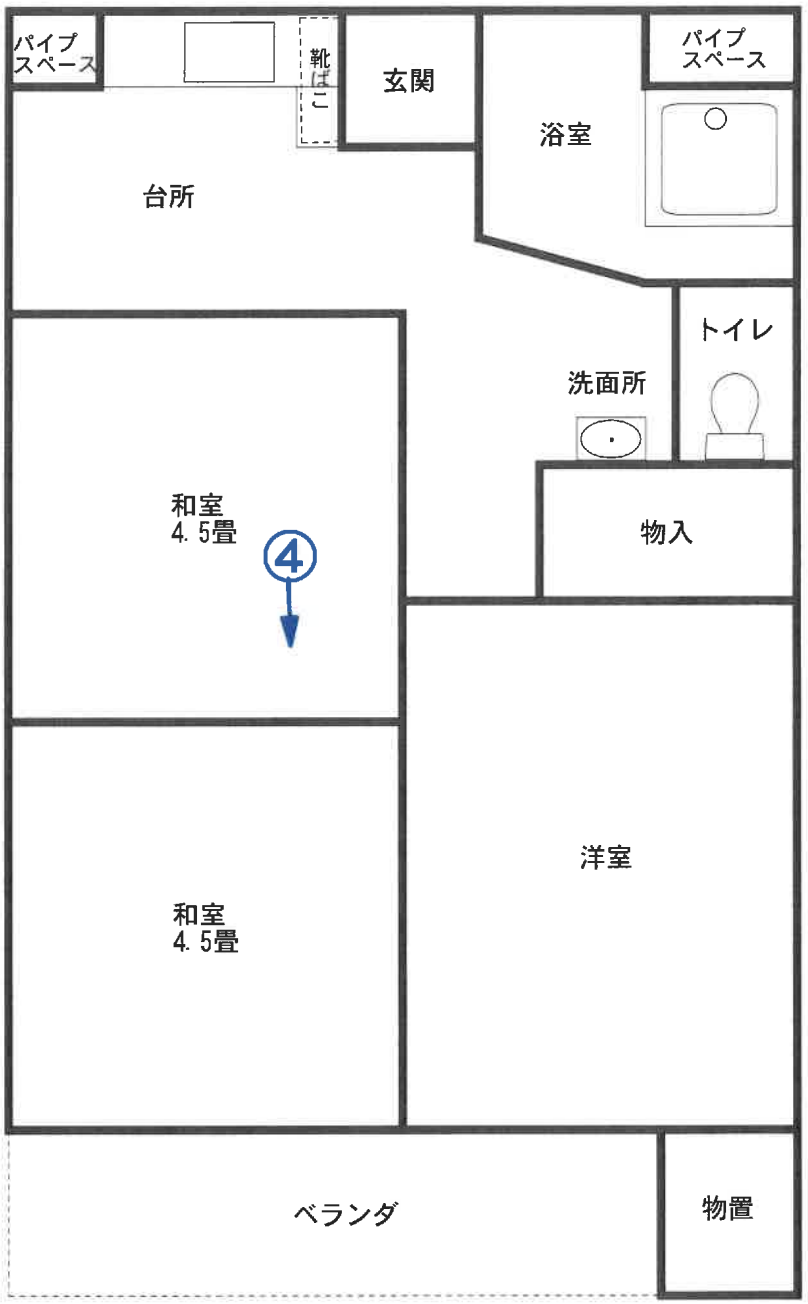
# 土地建物位置関係図




写真方向

※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




写真方向○→

※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

西方より

1棟の建物




写真 ②

南西方より

1棟の建物

# 現況写真

写真 ③

南方より




写真 ④

内部

