令和　８年（ケ）第　　６６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	3, 250, 000 2, 600, 000	一括	650, 000	28, 401	7, 979
1	1, 550, 000				
2	1, 700, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市明和四丁目

　　地　　番　　２６００番７８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．０４平方メートル

２　所　　在　　鹿児島市明和四丁目２６００番地７８６

　　家屋　番号　　２６００番７８６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．３７平方メートル
　　２階　３４．８０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造地下１階建

　　床　面　積　　１７．７０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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２】
Ｂが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地（地番８７０番イ一乙及び同番イ一丁）との境界が不明確である。

《　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，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　　６６号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市明和四丁目

　　地　　番　　２６００番７８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．０４平方メートル

２　所　　在　　鹿児島市明和四丁目２６００番地７８６

　　家屋　番号　　２６００番７８６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．３７平方メートル
　　２階　３４．８０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造地下１階建

　　床　面　積　　１７．７０平方メートル

令和８年(ケ)第６６号
令和８年９月１日受理
令和８年１０月８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　　66号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿児島市明和四丁目

　　地　　番　　２６００番７８６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．０４平方メートル

2　所　　在　　鹿児島市明和四丁目２６００番地７８６

　　家屋　番号　　２６００番７８６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　1階　３５．３７平方メートル
　　2階　３４．８０平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造地下１階建

　　床　面　積　　１７．７０平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	鹿児島市明和四丁目３番１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（破産管財人Ａ）が、下記建物を管財業務の一環として管理し占有している □「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「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
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： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　■その他の者（Ｂ） 上記の者が本件建物に居住して占有している ■「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　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者）　■破産者債務者兼所有者破産管財人）の陳述／■提示文書（住宅賃貸借契約書（A））の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和３年５月２３日
最初の契約等	契約日	令和３年５月２３日
	期間	令和３年５月２３日から　■令和４年５月２２日まで１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８年５月２３日から　■令和９年５月２２日まで１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５５，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金１６５，０００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

陳述者又は回答者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（破産者債務者兼所有者破産管財人）	1　物件２は、前頁記載のとおり、賃借人Ｂに貸し渡している。 2　物件２は、南日本ハウス株式会社と下管理委託契約を締結している。 記 賃貸住宅管理業者　南日本ハウス株式会社 契約期間　令和５年１２月１日から令和６年１１月３０日まで　１年間 以後は自動更新 3　物件２の賃借人Ｂは、休日の調査を希望している。
■B（占有者）	1　本件の調査日は、令和８年９月２１日午前１０時００分からを希望します。 2　物件２は、前頁記載のとおり私が借り受けて居住しています。 3　物件２の台所の床が一部たわんでいます。 4　物件１・２の目的外動産は、エアコン一台を除いて、すべて私達家族の所有です。 5　本件の売却には、重大な影響を受けるので、売却の期日通知の送付を希望します。 6　ムカデ、ヤスデが多い地域です。

（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

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２６００番７６７　公衆用道路　所有者鹿児島市）に面している。
3　物件１の占有状況等について
　(1)　物件１は、物件２の敷地等として使用占有されている。
　(2)　物件１には、北側の擁壁部分（約４m）も含まれると思われる。
　(3)　物件１は、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）範囲内に存する。
4　物件１の境界付近の状況
　(1)　物件１の公図は、地図（法１４条第１項）である。
　(2)　物件１と市道との境界付近には、側溝が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
　　物件１と市道との高低差は約３．５m存するので、崖条例の規則の適用を受ける可能性がある。
　(3)　物件１と目的外土地２６００番６０５との境界付近には、ブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
　(4)　物件１と目的外土地８７０番イ一乙及び同番イ一丁との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
5　物件２の占有状況等
　(1)　物件２は、B（賃借人）が、借り受けて居住している。
　(2)　物件２の玄関ポーチには、ヒビが存する。
　(3)　物件２の台所の床は一部たわみ箇所が存する。
6　B（賃借人）は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

（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９月２日 11：10－11：30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
８年９月１７日 10：00－10：30	物件所在地	全戸不在
８年９月１７日 11：05－11：15	当庁	Ｂ（賃借人）から電話聴取
８年９月２１日 ９：50－10：40	物件所在地	Ｂ（賃借人）と面談の上、立入調査
８年１０月１日 14：08－14：15	鹿児島地方法務局	目的外土地２６００番７６７等登記事項要約書交付申請、同交付

（特記事項）

□ 令和　年　月　日
目的物件は空き家で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて調査を実施した。

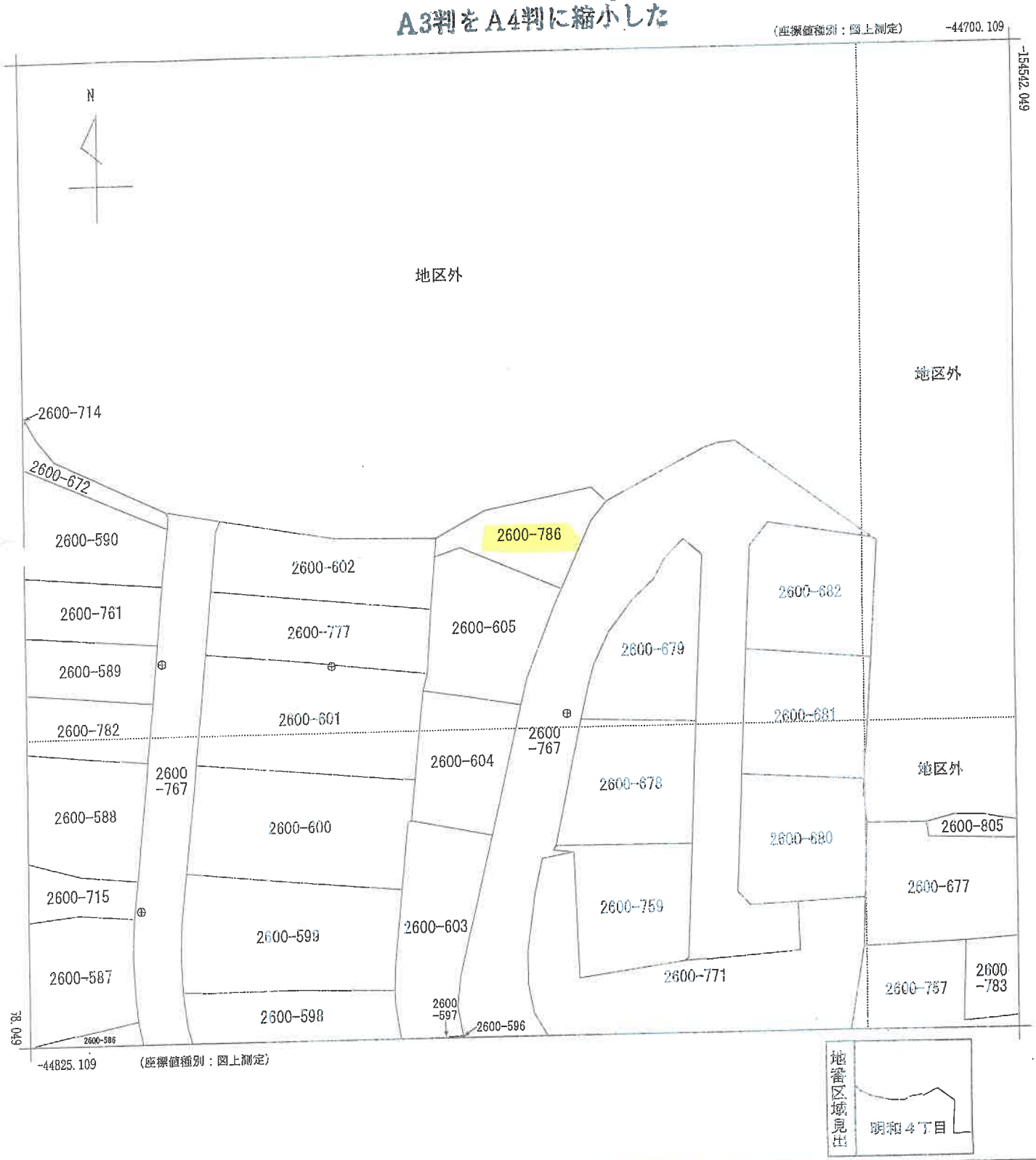
□ 令和　年　月　日
目的物件は不在だったので、立会人　を立ち会わせ、建物内の調査を実施した。

■ 令和８年９月２１日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和８年９月１７日及び 同年９月２１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



請求部分	所在	鹿児島市明和四丁目					地番	2600番786		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	II	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13年3月10日			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図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6月25日

宮崎地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

登記年月日：平成5年9月24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6月25日　宮崎地方法務局

登記官

8

095273　各階平面図

建物図面
各階平面図

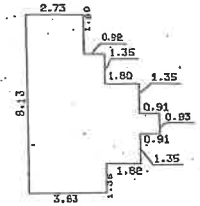
家屋番号	2600番786
建物の所在	鹿児島市明和四丁目2600番地786

H5.9.24

A3判をA4判に縮小した

主タル建物

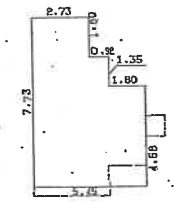
1階



求積表

1.80 × 2.73 =	4.9140
1.35 × 3.65 =	4.9275
1.35 × 5.45 =	7.3575
0.93 × 6.36 =	5.9148
1.35 × 5.45 =	7.3575
1.35 × 3.63 =	4.9005
合計	35.3718
1階床面積	35.37 m²

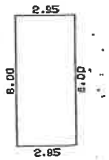
2階



求積表

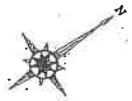
1.80 × 2.73 =	4.9140
1.35 × 3.65 =	4.9275
4.58 × 5.45 =	24.9610
合計	34.8025
2階床面積	34.80 m²

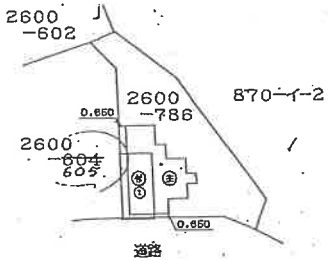
付属建物1



求積表

6.00 × 2.95 =	17.7000
合計	17.7000
付属1床面積	17.70 m²





（日調連12）

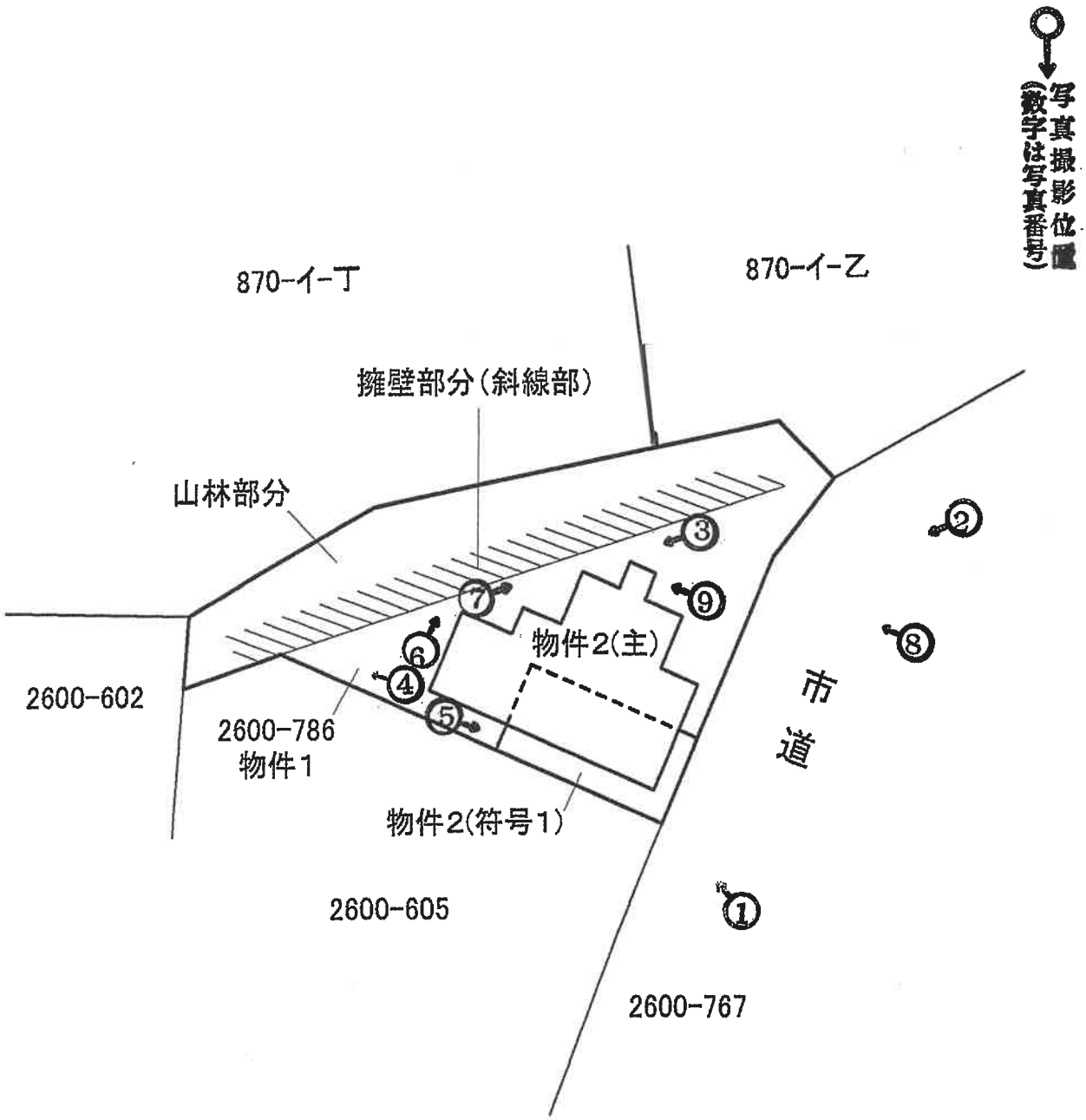
（日加納）

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）

請求番号：8-2

土地建物位置関係図



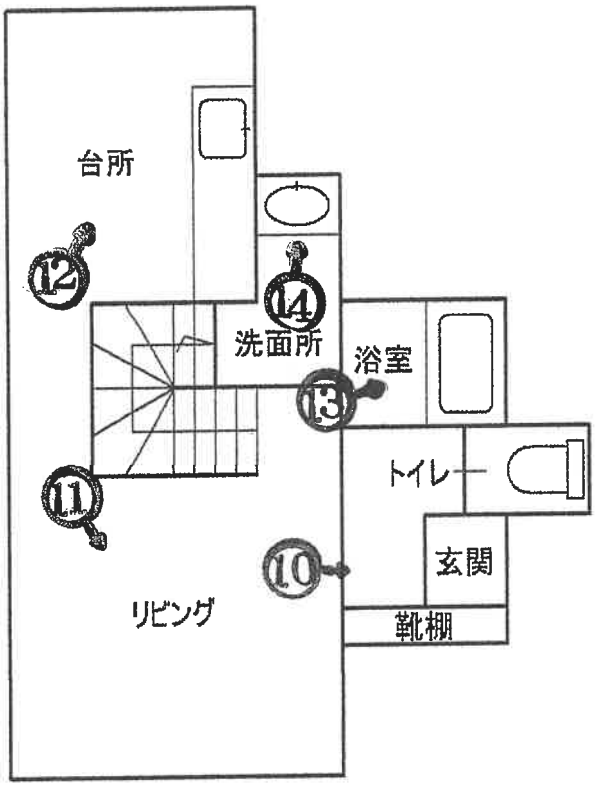
※　本図は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図〈物件2〉

写真撮影位置
（数字は写真番号）

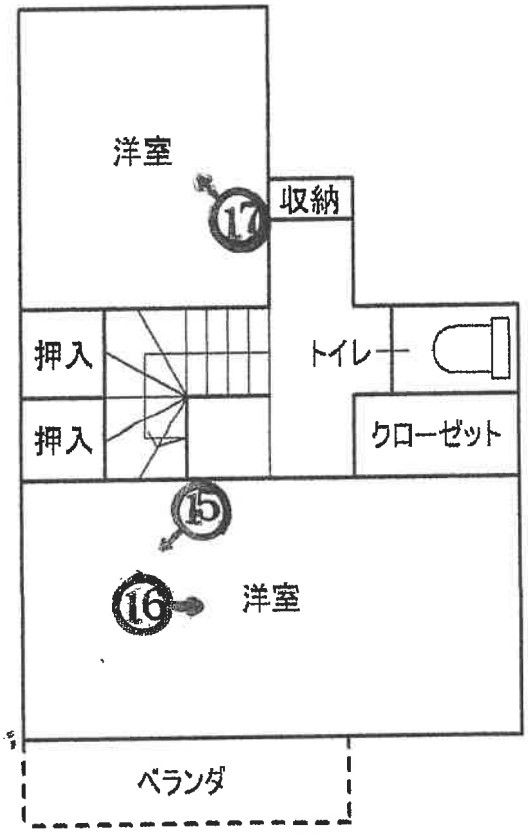
（主である建物）　　（附属建物 符号1）

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。

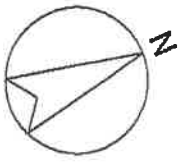


写真１



写真２

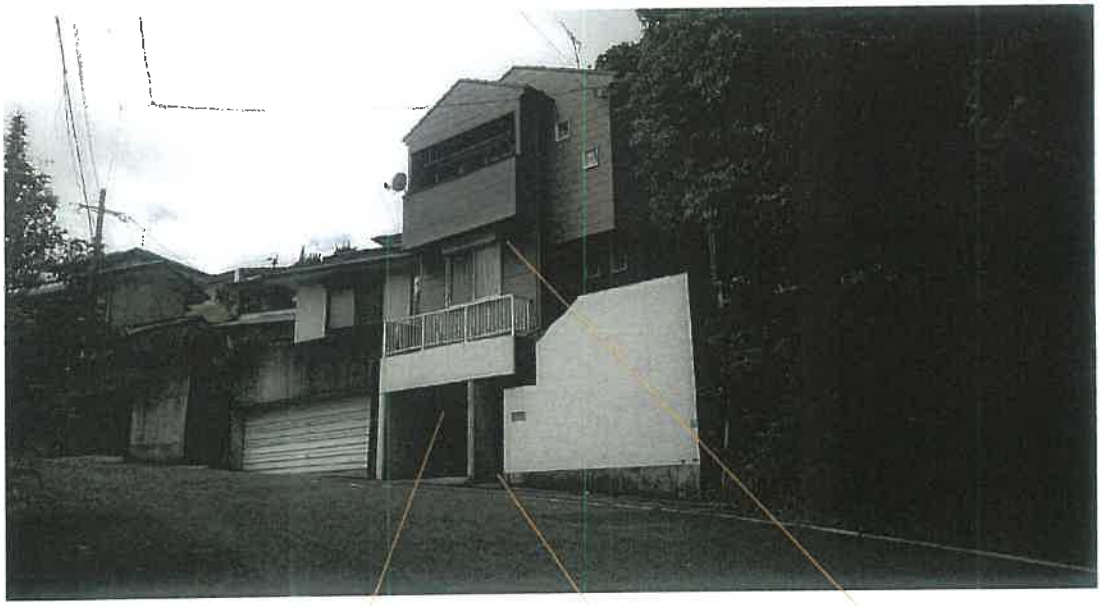


写真3



写真４



写真５



写真6



写真7



写真8

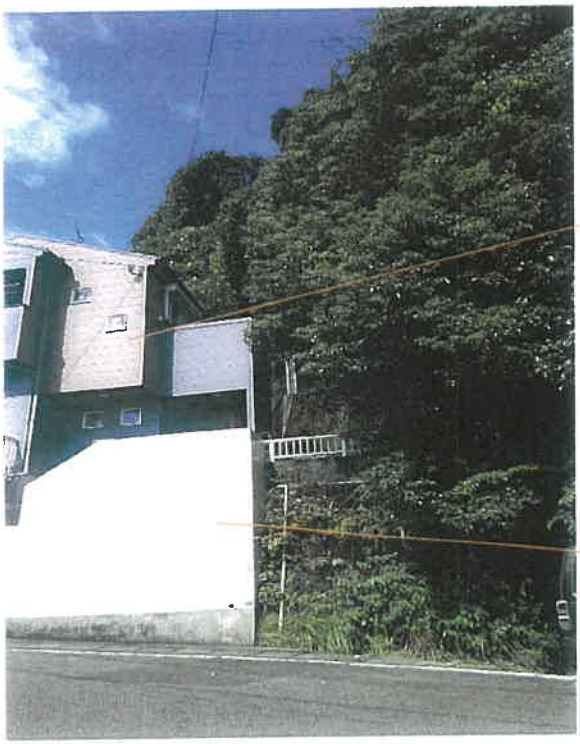


写真9

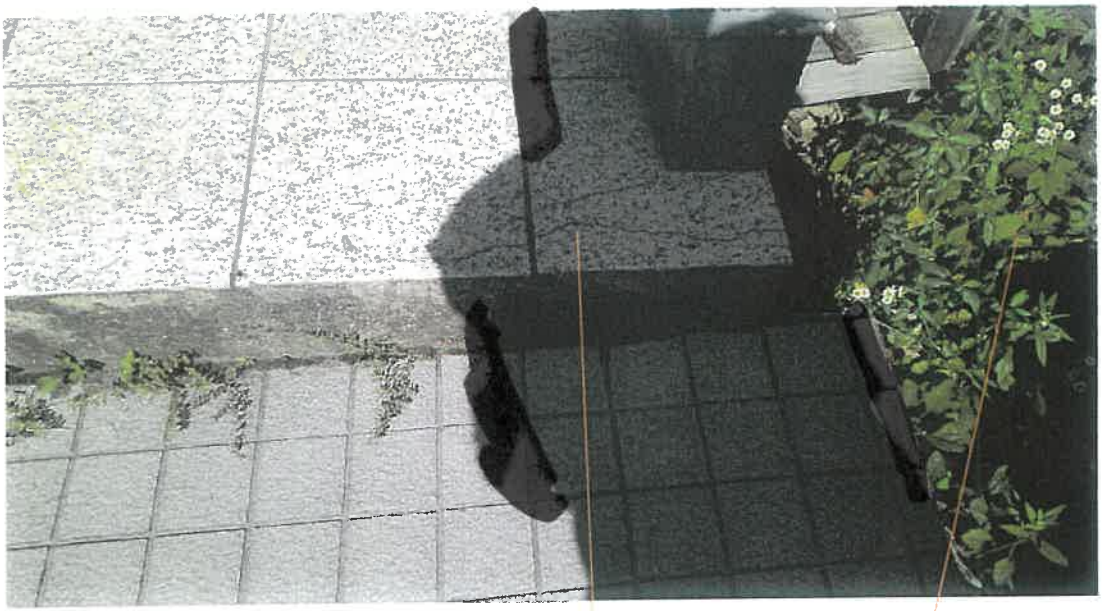


写真１０

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　２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



令和　8年　（ケ）　第　　66号
令和　8年　9月　21日　　現地調査
令和　8年　10月　8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　　３，２５０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　１，５５０，０００円
物件２（建物）	金　　１，７００，０００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	鹿児島市明和四丁目 2600番786 宅地 142.04 ㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市明和四丁目 2600番地786 2600番786 居宅 木造スレート葺2階建 1階　35.37 ㎡ 2階　34.80 ㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	 1 車庫 鉄筋コンクリート造地下1階建 17.70 ㎡	

番号	特記事項
	特にない

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）

位置・交通	ＪＲ鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北西方 約2.6㎞ 「明和東」バス停の北西方 約200m 明和小学校の北東方　約700m （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、明和小学校の北東方約700m付近に位置し、一般住宅が多く見られる傾斜地の住宅地域である。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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	―
	その他の規制	土砂災害特別警戒区域（急傾斜・永吉三丁目1）
画地条件	地積　：　142.04 ㎡ 規模　：　やや小さいが概ね標準的 間口　：　約12.5m 奥行　：　約17m 形状　：　不整形 地勢　：　北側は最大約4mの擁壁及び山林が存し地勢は劣る。 高低差　：　南東側市道より約0～3.5m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7～9m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、山林等である。	
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建物の附属建物符号1（堀車庫）が存するが有効高さは約2.5mである。 ③ 物件土地１の北側部分に最大高さ4m程度の擁壁が存する。また擁壁の北側は山林である。（擁壁＋山林は概測約60㎡で全体の約42%） また、南東側市道とは高低差が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 土砂災害特別警戒区域（急傾斜・永吉三丁目1）に該当しており、土砂災害の危険性がある。 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5年9月16日新築 経過年数　：　約　33　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 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　：　35.37 ㎡ ２階　：　34.80 ㎡ 計　　：　70.17 ㎡
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	保守管理の状況は概ね普通
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 物件２建物には、賃貸借契約に基づく賃借人が存する。 ② 台所の床が一部たわむ箇所がある。 ③ 玄関ポーチにヒビが存する。 ④ ベランダがあるが経済的価値はない。 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	附属建物　符号１
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5年9月16日新築 経過年数　：　約　33　年 経済的残存耐用年数　：　0　年
仕　　様	構　　造：　鉄筋コンクリート造地下1階建 屋　　根：　－ 外　　壁：　鉄筋コンクリート 内　　壁：　－ 天　　井：　－ 床　　：　コンクリート 設　　備：　電気 そ の 他：　－
床面積（現況）	17.70㎡
現況用途等	現況用途：　車庫（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 物件２建物には、賃貸借契約に基づく賃借人が存する。 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	63,100	0.53	142.04	0.85	4,037,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　鹿児島－２

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

80,000 円/㎡ × 100.1 / 100 × 100 / 100 × 100 / 127 ＝ 63,100 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

0.96 × 1.02 × 1.30 × 1.00 ＝ 1.27

イ．個別格差：方位　高低差　擁壁・山林（潰れ地）　土砂災害特別警戒区域

1.05 × 0.97 × 0.58 × 0.90

個別格差

＝ 0.53

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	70.17	0.04	505,000

ア．再調達原価　：180,000 円/㎡

イ．現況延床面積：70.17㎡

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（台所床の撓み、玄関ポーチのヒビ等 ▲15%）を施して現価率を以下の通り査定した。

現価率 ＝ 0.05 ×（1-15%）＝ 0.04

（附属建物 符号１）

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
符号１	128,000	17.70	0.05	113,000

ア．再調達原価　：128,000 円/㎡

イ．現況延床面積：17.70 ㎡

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	505,000
附属建物 符号１	113,000
合計	618,000

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	4,037,000	法定地上権	0.45	1.00	1,816,000

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	4,037,000	－ 1,816,000	1.00	1.00	0.70	1,550,000
2	618,000	＋ 1,816,000	1.00	1.00	0.70	1,700,000
一括価格（合計）						3,250,000

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－２

所在	：	鹿児島市永吉3丁目1035番2
価格	：	80,000 円／㎡
位置	：	鹿児島中央駅 2.7㎞
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	196 ㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北　4.7m　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	：	一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年1月1日）

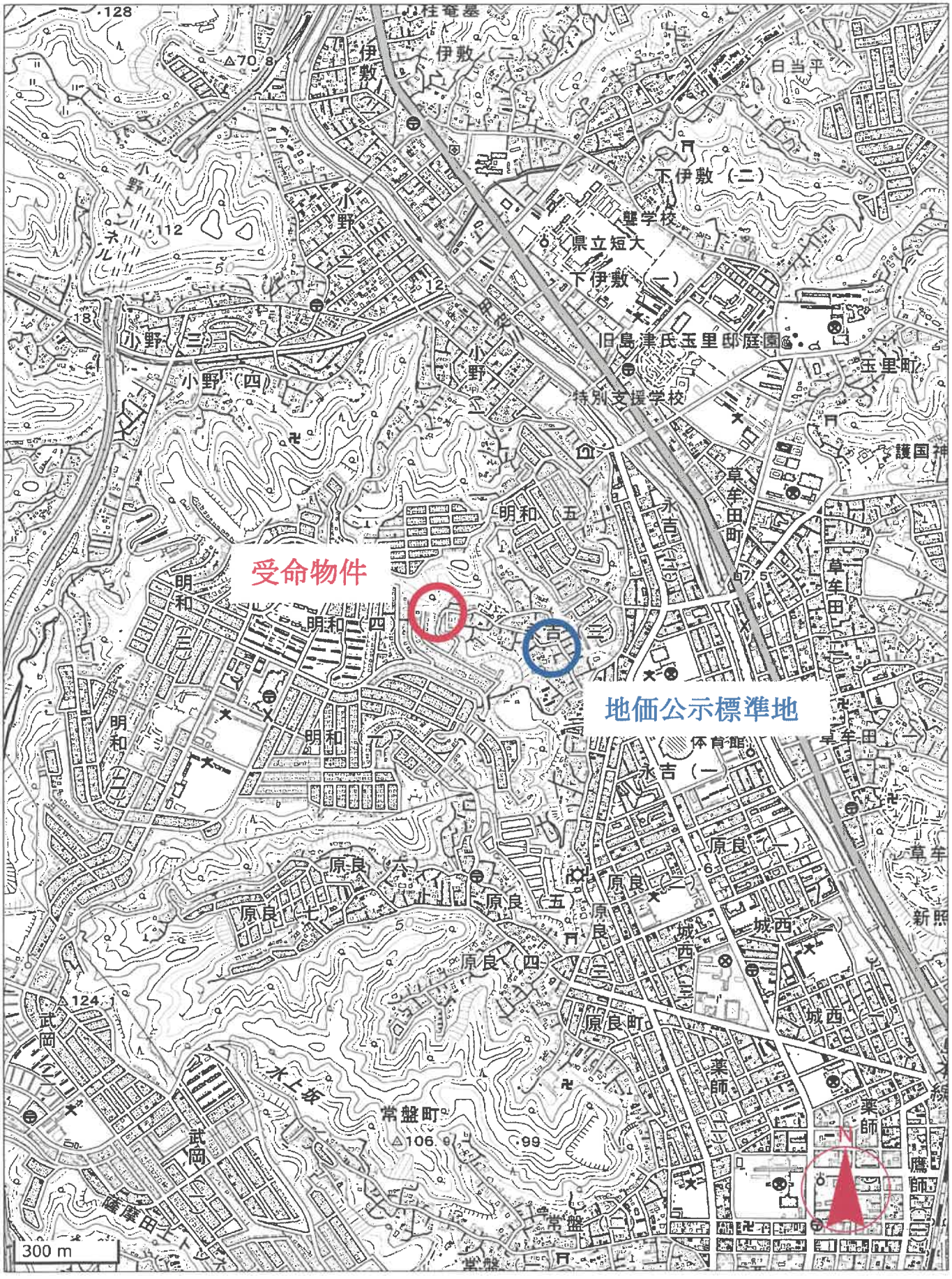
物件１	3,788,490	円	
物件２	1,397,351	円	（附属建物符号１を含む）

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

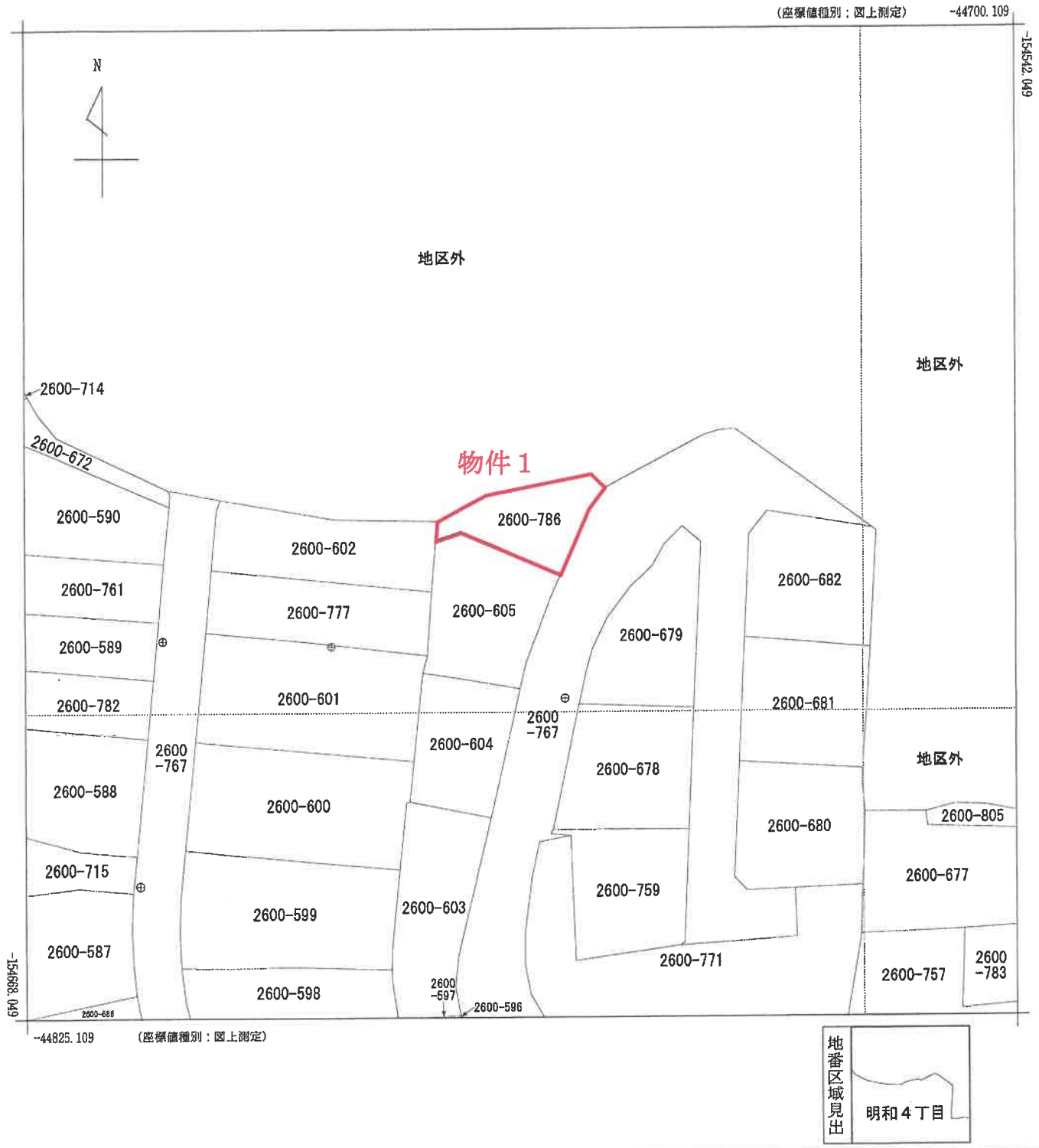
以　上

位 置 図



国土地理院地形図

公図写



請求部分	所在	鹿児島市明和四丁目				地番	2600番786		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	II	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13年3月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図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6月25日

宮崎地方法務局

請求番号：8-1　　登記官

(1/1)

Ａ３判をＡ４判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成5年9月24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6月25日　宮崎地方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-2

095273　各階平面図

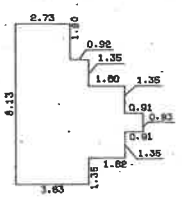
建物図面
各階平面図

家屋番号	2600番786
建物の所在	鹿児島市明和四丁目2600番地786

H5.9.24

主タル建物

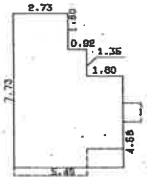
1階



求積表

1.80 × 2.73 =	4.9140
1.35 × 3.65 =	4.9275
1.35 × 5.45 =	7.3575
0.93 × 6.36 =	5.9148
1.35 × 5.45 =	7.3575
1.35 × 3.63 =	4.9005
合計	35.3718
1階床面積	35.37 ㎡

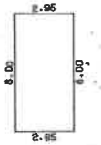
2階



求積表

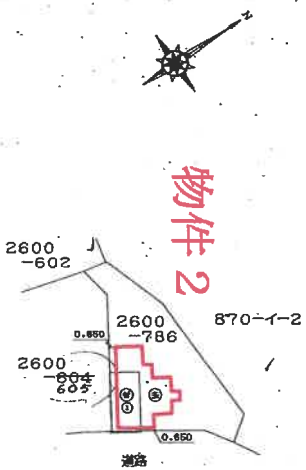
1.80 × 2.73 =	4.9140
1.35 × 3.65 =	4.9275
4.58 × 5.45 =	24.9610
合計	34.8025
2階床面積	34.80 ㎡

付属建物1



求積表

6.00 × 2.95 =	17.7000
合計	17.7000
付属1床面積	17.70 ㎡



（日調連12）

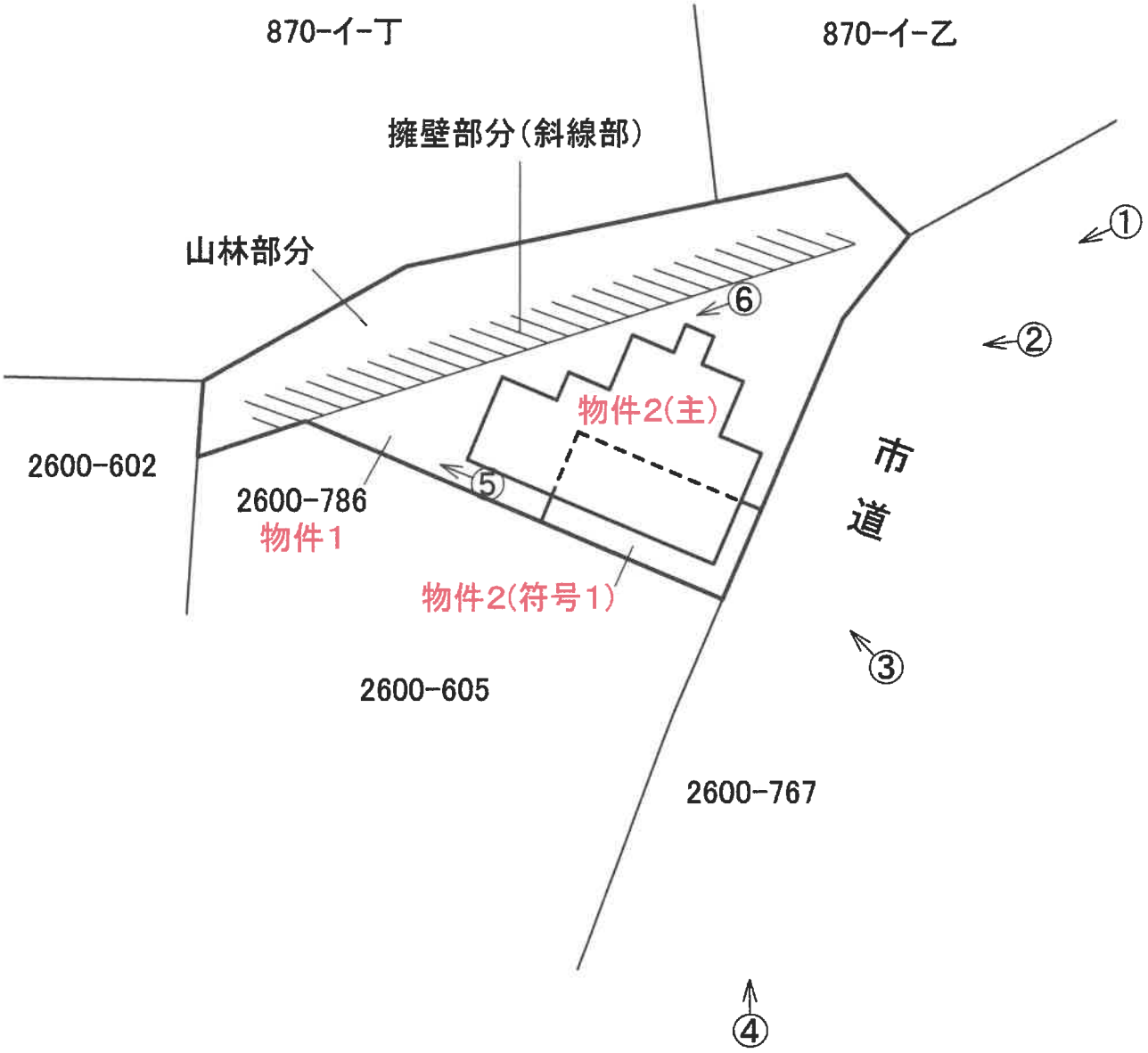
作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（日加納）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

土地建物位置関係図

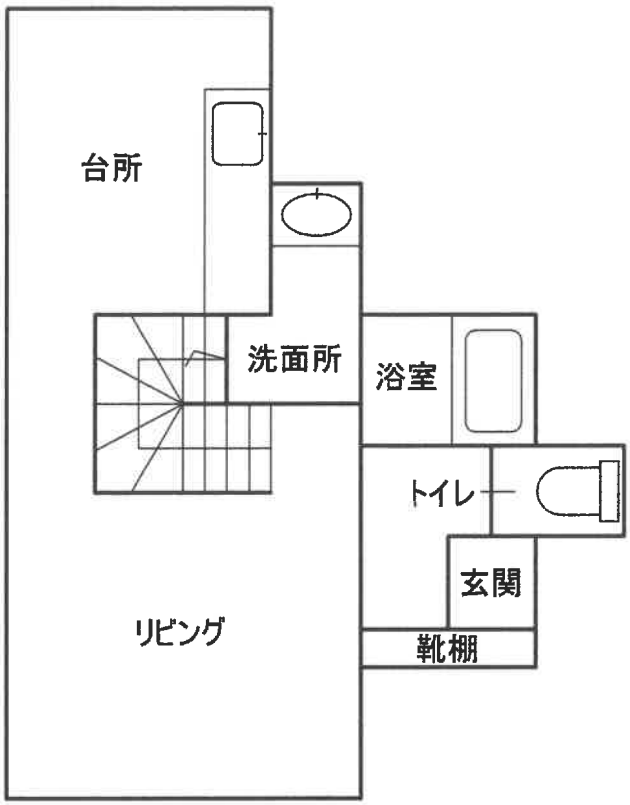


※　本図は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図〈物件2〉

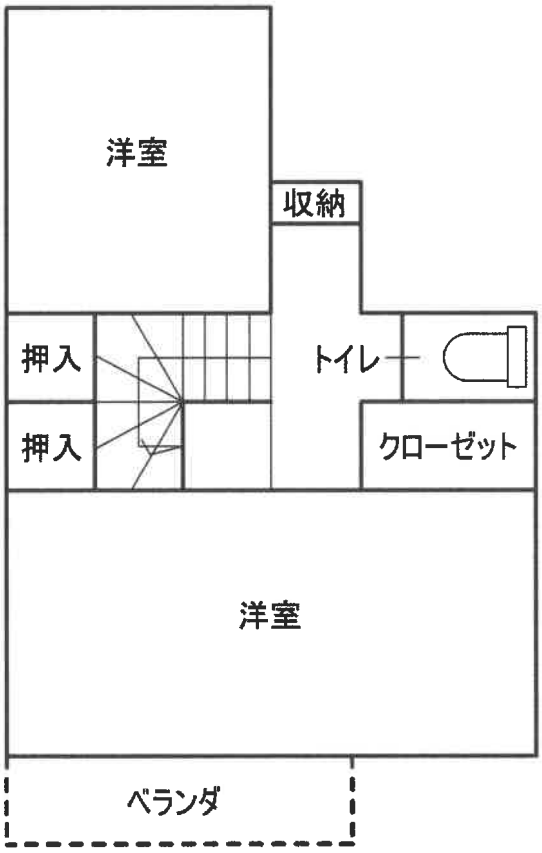
（主である建物）　　（附属建物 符号1）

1 階

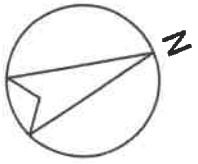




2 階



※ 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



カメラ位置　⑤



カメラ位置　⑥