令和　８年（ケ）第　　４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 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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	5,700,000 4,560,000	一括	1,140,000	46,799	14,596
1	1,240,000				
2	210,000				
3	680,000				
4	850,000				
5	400,000				
6	2,320,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　６７５番１８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７８．８８平方メートル

2　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　６７５番１９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３１．３９平方メートル

3　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　６７５番２８

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　９９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　宅地

4　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　６７５番５７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２３．０４平方メートル

5　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　６７５番５９

物　件　目　録

地　　目　雑種地

地　　積　５８平方メートル

(現況)

地　　目　宅地

6　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目６７５番地１８、６７５番地１９

家屋　番号　６７５番１８

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート瓦葺平家建

床　面　積　１３３．６９平方メートル

(現況)

種　　類　居宅・宗教施設

床　面　積　約１４７．７９平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　護摩堂

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　約６．７０平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　倉庫

構　　造　木造化粧スレート葺平家建

床　面　積　約３５．８０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４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　宮　里　真　司

1　不動産の表示

【物件番号１～６】

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４、５】

地役権

原　因　平成４年１２月３日設定

目　的　１（一）上空に電線路を施設し、保持すること

（二）前項のため土地に立入ること

２（一）電線路に支障となる竹木の植栽をしないこと

（二）最下垂時における電線から７ｍの範囲内に入る建造物の築造をしないこと

（三）建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと

（四）火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと

（五）電線路に支障となる土地のかさ上げまたは掘削をしないこと

（六）その他電線路に支障となる一切の行為をしないこと

範　囲　全部

要役地　鹿児島市伊敷町１１８４番３

本地役権設定に対する対価は設定時に支払済みである。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

別紙土地建物位置関係図記載の駐車場をＣが、同記載の駐輪場をＤが占有してい

る。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号１～５】

別紙土地建物位置関係図記載の駐車場及び駐輪場を除き、本件共有者Ａ及び本件共有者Ｂが占有している。

【物件番号６】

別紙建物間取図居宅部分をＥが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

上記居宅部分を除くその余の部分は本件共有者Ｂ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，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　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

地　　番　　６７５番１８

地　　目　　宅地

地　　積　　１７８．８８平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

地　　番　　６７５番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　３１．３９平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

地　　番　　６７５番２８

地　　目　　雑種地

地　　積　　９９平方メートル
（現況）

地　　目　　宅地

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

地　　番　　６７５番５７

物　件　目　録

地　　目　宅地
地　　積　１２３．０４平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

5　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目

地　　番　６７５番５９

地　　目　雑種地

地　　積　５８平方メートル
(現況)

地　　目　宅地

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

6　所　　在　鹿児島市東坂元四丁目６７５番地１８、６７５番地１９

家屋　番号　６７５番１８

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート瓦葺平家建

床　面　積　１３３．６９平方メートル

(現況)

種　　類　居宅・宗教施設

床　面　積　約１４７．７９平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　護摩堂

令和　8年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　約６．７０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

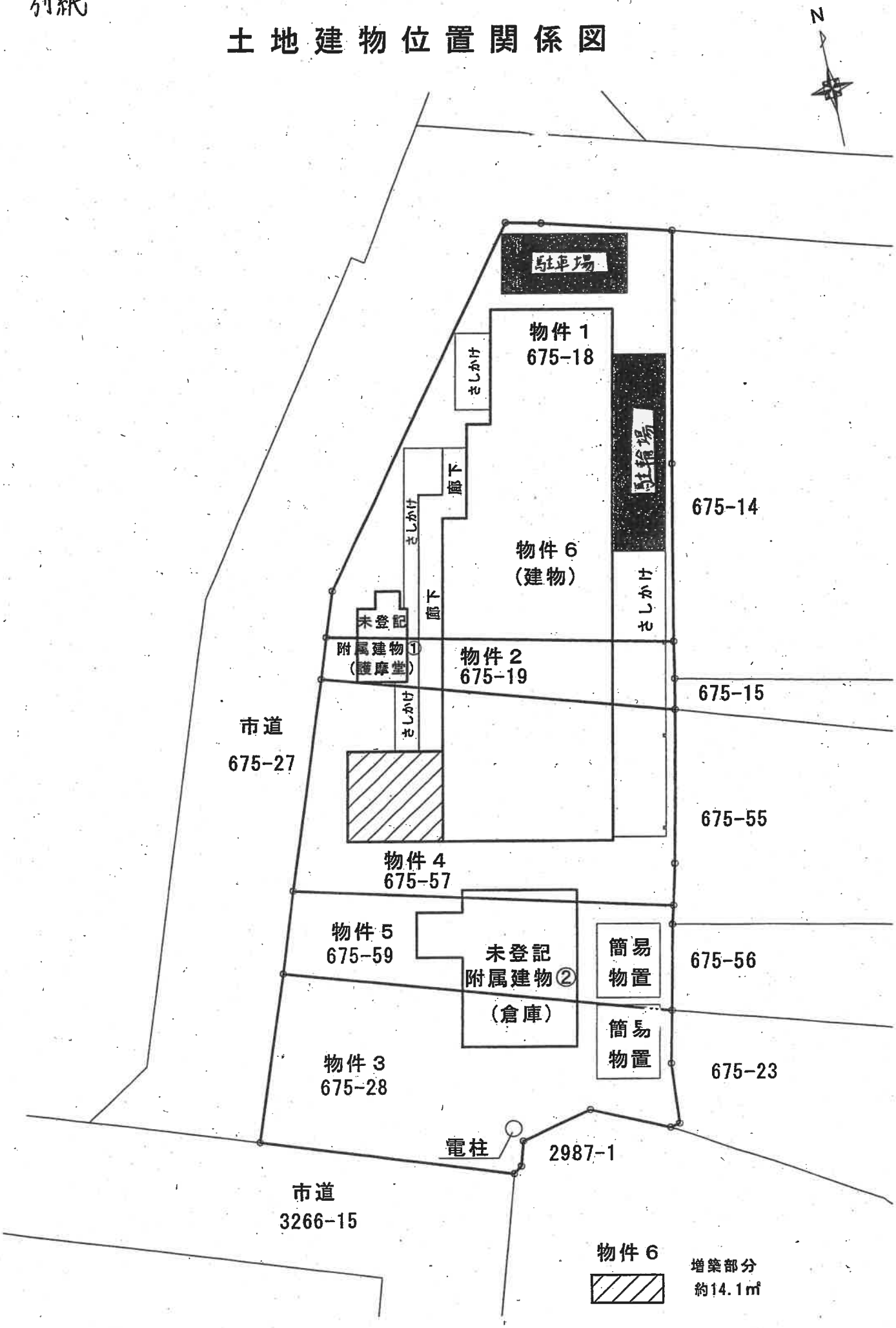
構　　造　　木造化粧スレート葺平家建

床　面　積　　約３５．８０平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

別紙

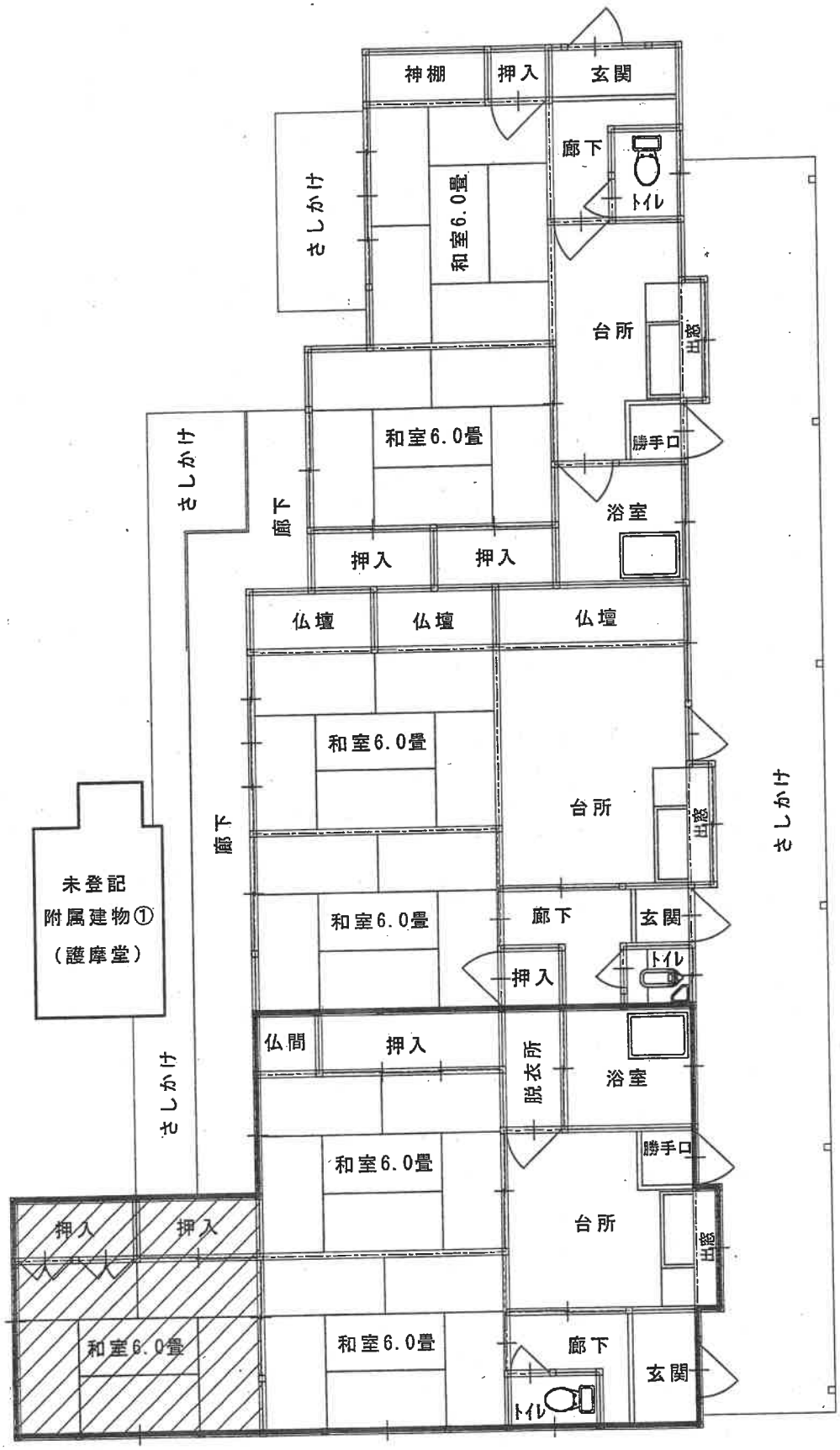
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

別紙

建物間取図



物件６

増築部分
約14.1㎡

1階　平面図

居宅部分

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

令和８年(ケ)第４号
令和８年５月２５日受理
令和８年７月７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（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　　６７５番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７８．８８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　　６７５番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１．３９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　　６７５番２８

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

　　地　　番　　６７５番５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．０４平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

５　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目

地　　番　　６７５番５９

地　　目　　雑種地

地　　積　　５８平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

６　所　　在　　鹿児島市東坂元四丁目６７５番地１８、６７５番地１９

家屋　番号　　６７５番１８

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート瓦葺平家建

床　面　積　　１３３．６９平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	鹿児島市東坂元４丁目２８番７号
土地	物件１～５
現況地目	■宅地（物件１～５）　□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（共）有者ら　　■その他の者（C、D） 上記の者が本土地上に下記建物を所（共）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「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	件外物件として、物件３上に電柱が存する。
建物	物件６
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（■主である建物　□附属建物） ■種　類：居宅･宗教施設　　□構　造： ■床面積：約１４７．７９㎡（約１４．１㎡増築）
物件目録にない附属建物	□ない　① 種類：護摩堂　　② 種類：倉庫 ■ある　　構造：木造スレート葺平家建　　構造：木造化粧スレート葺平家建 床面積：約６．７０㎡　　床面積：約３５．８０㎡
占有者及び占有状況	■建物所（共）有者Ｂ　　■その他の者 建物所（共）有者Ｂが本建物を宗教施設として、その他の者（Ｅ）が住居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１～５関係）

占有範囲		土地建物位置関係図「駐車場」部分	土地建物位置関係図「駐輪場」部分
占有者		□債務者　■C	□債務者　■D
占有状況		□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　□駐車場　■駐輪場 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■C（占有者）） □文書（□　　）	■陳述（■D（占有者）） □文書（□　　）
占有権原		□賃借　■使用借　□転借　□	□賃借　■使用借　□転借　□
占有開始時期		令和８年３月頃	令和８年５月頃
最初の契約等	契約日	令和８年３月頃	令和８年５月頃
	期間	令和８年３月頃から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし	令和８年５月頃から □　　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	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和８年３月頃から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし	令和８年５月頃から □　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■B　□その他（　　）	■B　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）	毎　　金　　円 （毎　　限り　　分払） □前払（　　） □相殺（　　）
敷金・保証金		□ない □ある　┌□敷金　□保証金 　　└金　　円	□ない □ある　┌□敷金　□保証金 　　└金　　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		口頭契約	口頭契約
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	■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

占有者及び占有権原（物件６関係）

占有範囲	□全部　■建物間取図「居宅」部分
占有者	□債務者　■E
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■E（占有者）　■B　　）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和８年５月頃
最初の契約等	契約日	令和８年５月頃
	期間	令和８年５月頃　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８年５月頃　から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■B　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　円（毎　　限り　　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		□頭契約

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 （当事者等との関係）	陳述内容等
B	1　本件建物は、宗教施設として利用している建物になり、仏様と神様を祀っています。 2　本件建物の南側は、元々母が住まいとして利用していた居宅スペースがありますが、現在は息子であるEが住居として利用しています。Eには、無償で使わせています。 3　本件建物は、古い建物ですが、雨漏りやシロアリ被害はありません。 4　本件土地は空いているスペースを一部駐車場及び駐輪場としてC及びDに無償で貸しています。 5　本件土地の境界について、今までに揉め事等はありません。 6　本件土地（物件4及び5）の上空には高圧線が通っているため、2階建ての建物は建てられないと亡くなった母から聞いています。 7　本件土地建物の共有名義人となっているAは私の甥ですが、相続によって名義人となっているだけで、本件土地建物には全く関与していません。
C	1　今年の3月頃から、物件1の一部を駐車場として無償で借りて使用しています。 2　契約書はなく、期間についての取り決めはありません。 3　土地所有者が変わる等して車の撤去が必要になれば、いつでも撤去は可能です。
D	1　今年の5月頃から、物件1の一部を駐輪場として無償で借りてバイクを置かせてもらっています。 2　契約書はなく、期間についての取り決めはありません。 3　土地所有者が変わる等してバイクの撤去が必要になれば、いつでも撤去は可能です。
E	1　今年の1月頃から本件建物の居宅部分を住居として利用しています。 2　私が利用している住居部分について、雨漏りはありません。シロアリ被害も気付きません。

執 行 官 の 意 見

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

（物件１～５関係）

1　本件土地は一体として、物件６の建物の敷地として利用されている。なお、土地建物位置関係図の駐車場部分をＣが駐車場として、同じく駐輪場部分をＤが駐輪場（バイク置き場）として利用している。

2　本件土地は市道（６７５－２７の土地は、登記簿上鹿児島市名義の公衆用道路である。）に接面している。

3　本件土地と周辺各隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。

4　本件土地と市道とは最大で約５メートルの高低差が存する（本件土地が高い。）また、本件土地と東側の各隣接地との間も約４～５メートルの高低差が存する（本件土地が低い。）。

5　物件４及び５には、上空に電線路を施設すること等を目的とする地役権が設定されている。なお、物件４及び５付近の上空には高圧線が施設されていた。

（物件６関係）

1　本件建物の占有状況は、２枚目及び４枚目記載のとおりである。

2　天井部分に雨漏り跡らしき染みが見受けられた（写真１１）。なお、Ｂによると雨漏りはないとの事であり、調査日当日は雨であったが、雨漏りはしていなかったことから、すでに補修済みである可能性がある。目視ではシロアリ被害については確認できなかった。

（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５月２５日 16：00－16：40	物件所在地	物件確認、Ｃと面談
８年５月２６日 ：　－　：	執行官室	当事者宛照会書送付
８年５月２６日 9：45－9：50	鹿児島市役所資産税課	税務資料交付申請
８年５月２８日 10：40－10：50	執行官室 （電話）	Ｄから聴取
８年６月１日 9：30－9：35	鹿児島市役所資産税課	税務資料受領
８年６月３日 15：35－15：45	執行官室 （電話）	Ｂから聴取
８年６月８日 16：10－16：20	執行官室 （電話）	Ｅから聴取
８年６月９日 14：30－16：10	物件所在地	立入調査
８年６月１１日 9：00－9：10	執行官室 （電話）	Ｂから聴取
８年６月１７日 14：15－14：20	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（６７５番２７）交付申請
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８年６月９日
　目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	鹿児島市東坂元四丁目					地番	675番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	法務局作成地図
作成年月日				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1月6日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M95949

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

登記年月日：平成22年4月8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1月6日　東京法務局　登記官

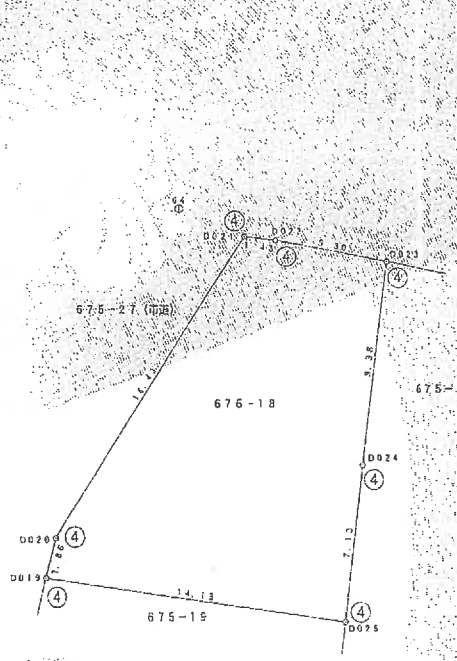
A3判をA4判に縮小した

(9 枚目)

平成22年4月8日 登記

地番	675−18
土地の所在	鹿児島市東坂元四丁目

地積測量図



直角座標法求積表　　世界測地系　座標系II系

地番	675−18			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D019	−152613.627	−41908.934	−2063949.386348	14.13
D025	−152615.819	−41894.940	−2273823.087281	7.13
D024	−152608.740	−41894.035	−326124.677380	9.38
D023	−152599.437	−41892.803	607650.958134	5.30
D022	−152598.456	−41898.017	1013558.958036	1.43
D021	−152598.279	−41899.445	1594194.220713	16.43
D020	−152612.019	−41908.464	1448135.448291	1.86
合計			−357.775835	
合計面積			178.8879175	
地積			178.88 ㎡	

使用した与点

点名	X座標	Y座標	備考
64	[illegible]	[illegible]	[illegible]
66	[illegible]	[illegible]	[illegible]

精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属鋲	
⑤	刻み	
⑥	金属プレート	
⑦	標識無し	

作業機関		計画機関		縮尺	1/250

地図整理番号：M95943

登記年月日：平成22年4月8日

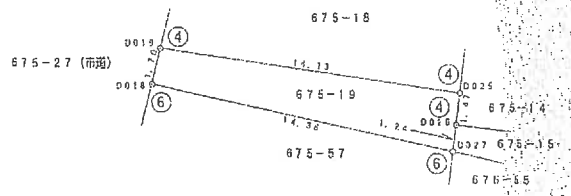
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年1月6日　東京法務局
登記官

平成22年4月8日 登記

地番	675-19
土地の所在	鹿児島市東坂元四丁目

地積測量図





直角座標法求積表　　世界測地系　座標系Ⅱ系

地番	675-19			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D019	−152613.827	−41908.934	2198800.019416	1.70
D018	−152615.476	−41909.348	−2083506.478352	14.38
D027	−152618.511	−41895.282	−2169624.752376	1.24
D026	−152617.280	−41895.132	−52195.109760	1.47
D025	−152615.819	−41894.940	2106403.533838	14.13
合計			−62.787234	
合計面積			31.3936170	
地積			31.39 ㎡	

使用した与点

点名	X座標	Y座標	備考
64	−152636.370	−41907.471	鹿児島地方法務局
65	−152635.369	−41919.464	鹿児島地方法務局

精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属鋲	
⑤	刻み	
⑥	金属プレート	
⑦	標識無し	

作業機関		計画機関		縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小した

(10 枚目)

地図整理番号：M95944

登記年月日：平成22年4月8日

これは図面に記録されている内容を利用した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和8年1月6日　東京法務局
登記官

（1枚目）

A3判をA4判に縮小した

平成22年4月8日 登記

地積測量図

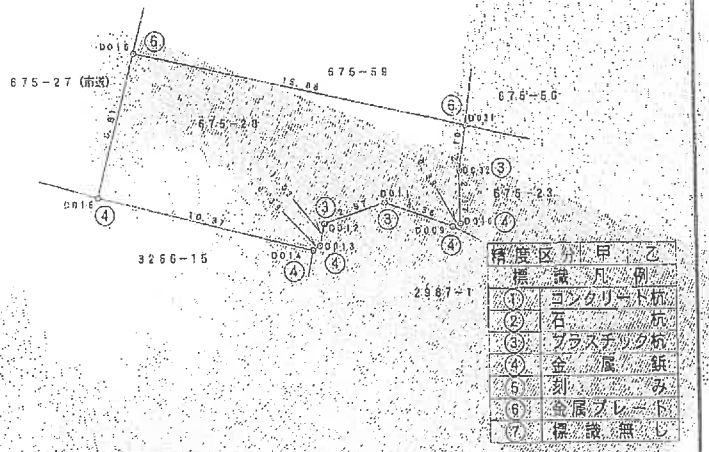
地番	675－28
土地の所在	鹿児島市東坂元四丁目

直角座標法求積表　　世界測地系　座標系II系

地番	675-28			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D016	−152627.991	−41912.390	2641974.945210	6.81
D015	−152638.669	−41914.180	−1266248.918024	10.37
D014	−152636.114	−41904.094	−139046.307880	0.39
D013	−152635.502	−41903.760	−62728.658884	1.02
D012	−152634.897	−41903.552	−452636.372807	2.97
D011	−152633.945	−41900.729	−816414.205780	3.36
D009	−152635.046	−41897.648	−541884.413300	0.38
D010	−152634.015	−41897.179	−52659.045675	2.37
D032	−152632.536	−41897.203	−47163.453624	2.10
D031	−152630.455	−41896.870	2317998.720085	15.88
		合計	−199.710619	
		合計面積	99.8553305	
		地積	99.85 ㎡	

使用した与点

点名	X座標	Y座標	備考
1	−152579.174	−41905.471	鹿児島地図情報基準点
2	−152636.154	−41913.484	鹿児島地図情報基準点



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石　　杭	
③	プラスチック杭	
④	金　属　鋲	
⑤	刻　　み	
⑥	金属プレート	
⑦	標識無し	

作業機関		計画機関		縮尺	1/250

地図整理番号：M95945

登記年月日：平成22年4月8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1月6日　東京法務局
登記官

（12 枚目）

A3判をA4判に縮小した

平成22年4月8日 登記

地番	675-57
土地の所在	鹿児島市東坂元四丁目

地積測量図

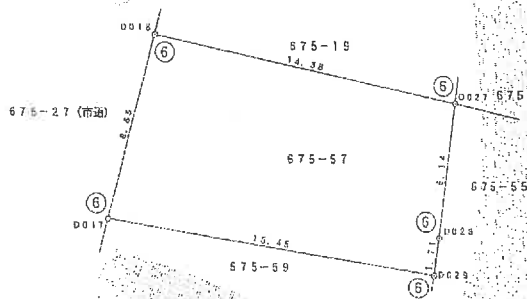
直角座標法求積表

世界測地系　座標系Ⅱ系

地番	675-57			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D018	−152615.470	−41909.348	2482595.948092	8.65
D017	−152623.650	−41911.549	−1902199.114050	15.45
D020	−152626.312	−41896.295	−2364486.825504	1.71
D028	−152624.609	−41896.057	−154608.728917	6.14
D027	−152618.511	−41895.282	2028452.629701	14.38
合計			−246.080678	
合計面積			123.0453390	
地積			123.04 ㎡	

使用した与点

点名	X座標	Y座標	備考
04	−152596.[illegible]	[illegible]	[illegible]
05	[illegible]	[illegible]	[illegible]



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属鋲	
⑤	刻み	
⑥	金属プレート	
⑦	標識無し	

作業機関		計画機関		縮尺	1/250

地図整理番号：M95946

登記年月日：平成22年4月8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1月6日　東京法務局　登記官

平成22年4月8日　登記

地　番	675－59
土地の所在	鹿児島市東坂元四丁目

地　積　測　量　図

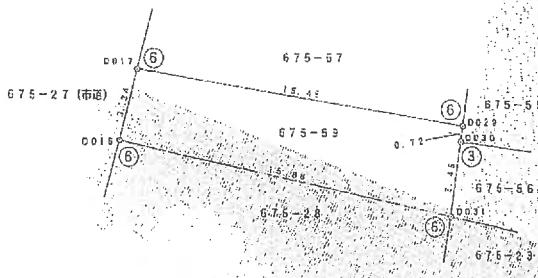
直角座標法求積表

世界測地系　座標系Ⅱ系

地　番	675－59			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 － Yn－1)	距　離
D017	－152623.850	－41911.549	2456480.865750	3.34
D016	－152627.091	－41912.390	－2240413.068789	15.88
D031	－152630.455	－41896.870	－2441324.127725	3.45
D030	－152627.033	－41896.395	－87760.543975	0.72
D029	－152626.312	－41896.295	2312699.132048	15.46
合　計			－117.742691	
合　計　面　積			58.8713455	
地　積			58.87 ㎡	

使　用　し　た　与　点

点　名	X座標	Y座標	備　考
64	－152596.[illegible]	－41902.471	地図基地図作成基準点
65	－152[illegible].956	－41919.484	地図基地図作成基準点



精度区分	甲　乙
標　識　凡　例	
①	コンクリート杭
②	石　杭
③	プラスチック杭
④	金　属　鋲
⑤	刻　み
⑥	金属プレート
⑦	標　識　無　し

作業機関		計画機関		縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小した

（13 枚目）

地図整理番号：M95947

登記年月日：昭和47年12月12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1月6日　東京法務局　登記官

045596

建物図面
各階平面図

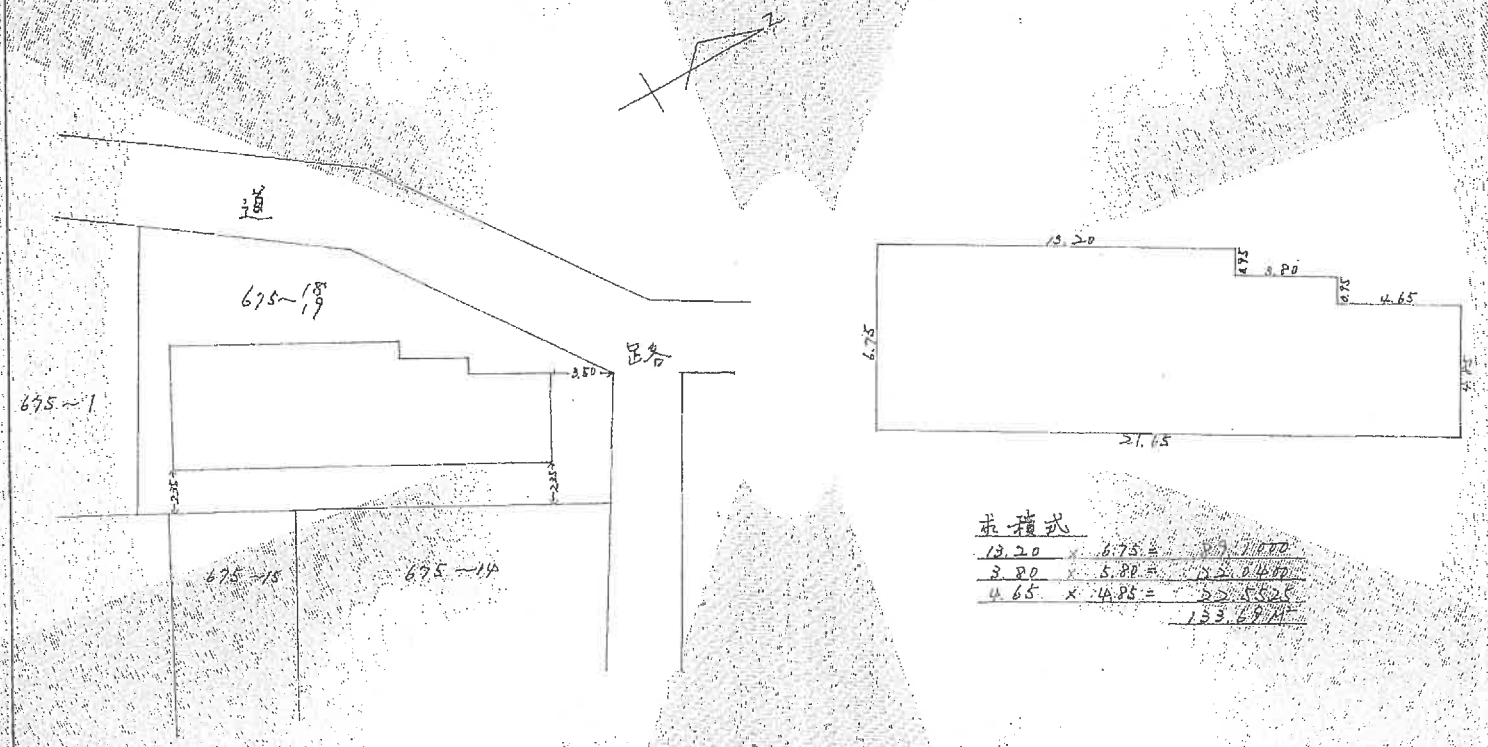
家屋番号	675－18
建物の所在	鹿児島市坂元町 675－18 ～19

東坂元四丁目

昭和47年12月7日　作製年月日

作製者

申請人



求積式

13.20	×	6.75 =	89.1000
3.80	×	5.80 =	22.0400
4.65	×	4.85 =	22.5525
			133.69M²

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

縮尺	1/300	1/200

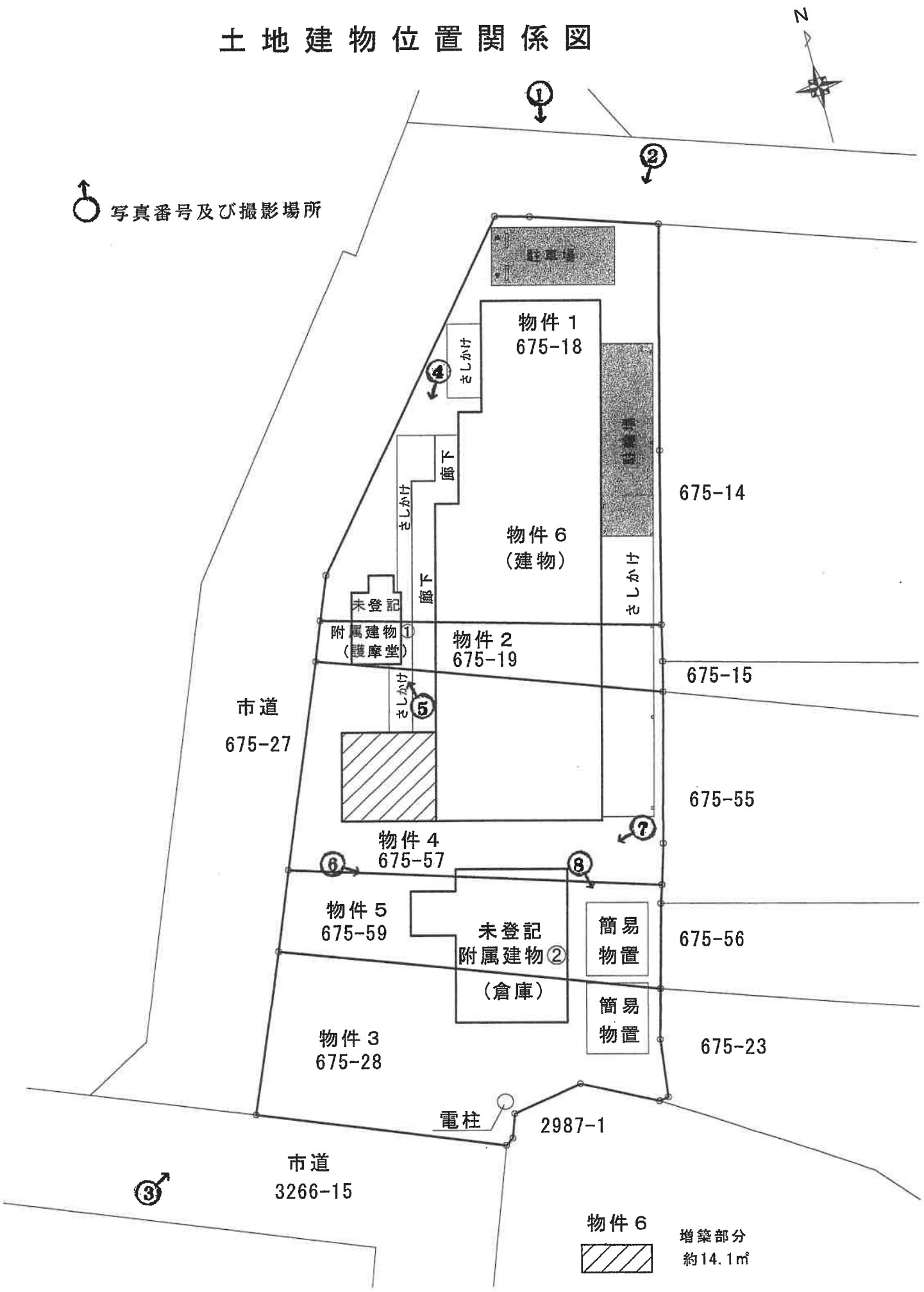
（日調連15）

A3判をA4判に縮小した

（14枚目）

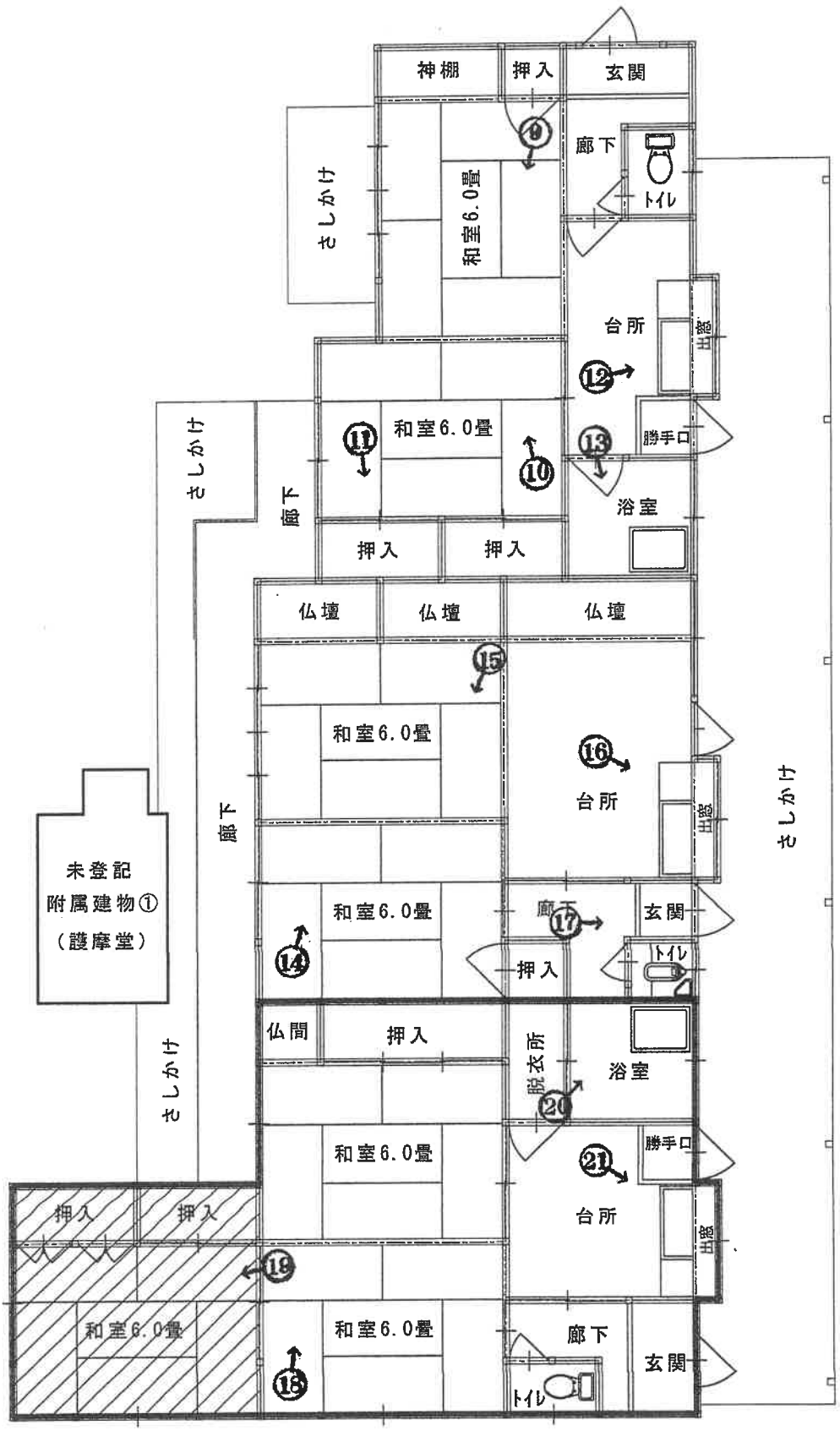
地図整理番号：M95948

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



物件６

増築部分
約14.1㎡

1階　平面図

居宅部分

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図

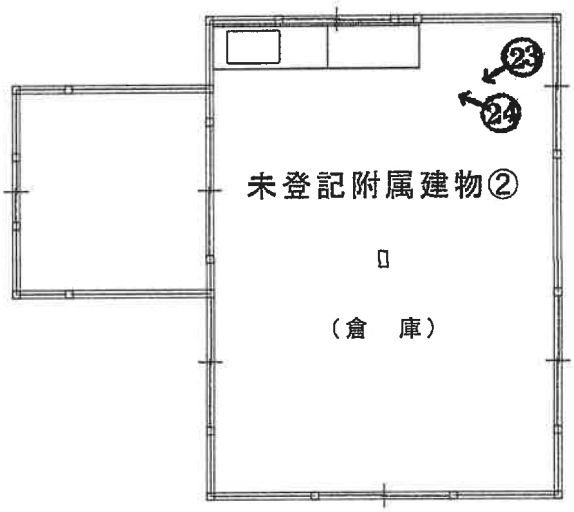


未登記附属建物①



約6.7㎡

1階　平面図



約35.8㎡

1階　平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1　　本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4



写真5

未登記附属建物（護摩堂）



写真6

未登記附属建物（倉庫）



写真7



写真8



写真9　　本件建物(宗教施設部分)内部



写真10



写真11　天井板の染み（変色）



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18　本件建物(住居部分)内部



写真19



写真20



写真21



写真22　未登記附属建物（護摩堂）内部



写真23　未登記附属建物（倉庫）内部



写真24



令和　8　年（ケ）第　　4　　号
令和　8　年　6月　9日　現地調査
令和　8　年　7月　7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
柳元　健吾

第1　評価額

一　括　価　格	
金　5,700,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　1,240,000 円
物件2(土地)	金　210,000 円
物件3(土地)	金　680,000 円
物件4(土地)	金　850,000 円
物件5(土地)	金　400,000 円
物件6(建物)	金　2,320,000 円

1．一括価格は、物件1、物件2、物件3、物件4、物件5及び物件6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～物件5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	鹿児島市東坂元四丁目 675番18 宅地 178.88㎡	
2	所在 地番 地目 地積	鹿児島市東坂元四丁目 675番19 宅地 31.39㎡	
3	所在 地番 地目 地積	鹿児島市東坂元四丁目 675番28 雑種地 99㎡	宅地
4	所在 地番 地目 地積	鹿児島市東坂元四丁目 675番57 宅地 123.04㎡	
5	所在 地番 地目 地積	鹿児島市東坂元四丁目 675番59 雑種地 58㎡	宅地

6	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	鹿児島市東坂元四丁目 675番地18、675番地19 675番18 居宅 木造スレート瓦葺平家建 133.69㎡	 居宅・宗教施設 約147.79㎡
	(附属建物) 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積		 未登記附属建物① 護摩堂 木造スレート葺平家建 約6.70㎡
	(附属建物) 符　　号 種　　類 構　　造 床　面　積		 未登記附属建物② 倉庫 木造化粧スレート葺平家建 約35.80㎡

番号	特記事項
1	土地(物件1)は持分所有であるが、評価対象は共有者全員の持分合計である。 なお、土地(物件2～物件5)並びに建物(物件6)についても同様である。
3	土地(物件3)は登記地目が「雑種地」であるが、建物(物件6)の敷地に供されていることから、現況地目を「宅地」と認定した。なお、土地(物件5)についても、同様に認定した。
4	土地(物件4)は送電設備を維持するために地役権(以下「送電線路敷設地役権」という。)が設定されている。なお、土地(物件5)についても同様であり、詳細については、5頁特記事項⑧・⑨ご参照。
6	土地(物件1～物件5)上には、建物(物件6)の未登記附属建物が2棟上記現況欄の通り存在している(附属資料「土地建物位置関係図」及び「現況写真⑤・⑥」ご参照)。

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～物件5）

位置・交通	JR鹿児島本線「鹿児島」駅の北西方　約　2.4　km 「辻ヶ丘団地」バス停の東方　約　30　m 清水小学校の北西方　約　1.4　km （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、JR鹿児島本線「鹿児島」駅の北西方約2.4km（直線距離）に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を中心とした住宅地域で、住宅地域としては成熟しており、今後も現在の地域環境を維持するものと推定される。
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　：　無 その他の規制　：　無
画地条件	地積　：　490.31㎡ 規模　：　地積過大 間口　：　約57.0m 奥行　：　約31.0m 形状　：　不整形 地勢　：　平坦地(特記事項②ご参照) 高低差　：　高低差有り(特記事項③ご参照) 接面道路との関係　：　三方路地 その他　：　特記事項⑧・⑨ご参照
接面道路の状況	北側約4.2m舗装市道(建築基準法上の道路) 西側約4.4m舗装市道（建築基準法上の道路） 南側約4.0m舗装市道（建築基準法上の道路）
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、戸建住宅・事務所(東側)、道路(西側)、道路(南側)、道路(北側)である。
供給処理施設	上水道：有り ガス配管：無し(前面道路有り) 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及び官公署における公表資料を調査した範囲では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 土地(物件1～物件5)の全域に、建物(物件6)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1～物件5)は、平坦地であるが、受命物件の存する地域は、傾斜地に存する。 ③ 土地(物件1～物件5)は、北側の市道と概ね等高、西側で接面する市道より約0m～約5.0m高く、南側で接面する市道より約5.0m高い。 ④ 土地(物件1～物件5)は、鹿児島市教育委員会管理部文化課に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない旨の回答を得た。 ⑤ 土地(物件1～物件5)と隣接地との境界付近の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑥ 土地(物件3)の敷地上に電柱が存在しているが、敷地の利用に特段の影響を与えないため、減価要因には当たらないと判断した。 ⑦ 土地(物件1～物件5)は、敷地の擁壁(西側・南側)がそれぞれ2m超であることから、崖上に該当する土地と思われる。また、東側隣接地の擁壁についても2m超であることから、崖下に該当する土地と思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性があることから、建築確認申請の際には審査機関へ確認を要する。 ⑧ 土地(物件4及び物件5)には、送電線路敷設地役権が設定されている。当該地役権設定に対する対価は設定契約当時に一括で支払われているため、受命物件の特定承継人等には当該地役権設定に対する対価は認められない。 ⑨ 土地(物件4及び物件5)には、送電線路敷設地役権が設定されている。土地(物件4及び物件5)は、建物利用に際して、建築基準法等の法令に加えて、当該地役権設定に対する建築制限(最下垂時における電線から7mの範囲内に入る建造物の築造をしないこと等)も受ける。そのため、再建築等の際には、建築確認申請の審査機関への確認に加えて、九州電力送配電株式会社鹿児島支社用地部へ確認を要する。

2 建物の概況及び利用現況（物件6）

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(登記記録)：昭和 47 年 11 月 15 日新築 経　過　年　数：　54 年 経済的残存耐用年数：　0 年
仕　　様	用　途：　居宅 構　造：　木造 屋　根：　瓦葺 外　壁：　リシン吹付等 内　壁：　プリント合板・繊維壁等 天　井：　プリント合板等 床　：　畳・フローリング等 設　備：　水道・電気・トイレ等 その他：　特になし
床面積（現況）	約147.79㎡　*1 *1 内訳 既存部分：約133.69㎡ 増築部分：約14.10㎡
現況用途等	現況用途：居宅・宗教施設 間取り：建物間取図ご参照
品　　等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る(特記事項①ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特　記　事　項	① 建物(物件6)の居宅部分(附属資料「建物間取図」ご参照)は、目的外動産が雑然と放置されている状況にあり、適切な管理が行われていない。以上、これらを総合的に勘案して、保守管理の状態を劣ると判断した。 ② 建物(物件6)に使用されているトイレ、流し台等は、建築当時は標準的な仕様であったと推定されるが、調査時点においては陳腐化が著しい。また、建物(物件6)は長屋であることから、建物自体においても陳腐化が認められる。 ③ 建物(物件6)は現況が「居宅・宗教施設」であり、外部者が参拝等を行えるが、建物の構造等は建築当時の一般的な長屋である。よって、建物用途の特殊性は小さいと判断した。 ④ 建物(物件6)は長屋であり、それぞれが独立していることから、居宅部分や宗教施設間での室内移動は出来ない。 ⑤ 従物等として、スチール製簡易物置が2台存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ⑥ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑦ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

（附属建物）

区　　分	未登記附属建物①
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記録）：　－　年　－　月　－　日新築 経　過　年　数：　－年 経済的残存耐用年数：　0　年※特記事項①ご参照
仕　　様	用　途：　護摩堂 構　造：　木造 屋　根：　スレート葺 外　壁：　亜鉛鉄板 内　壁：　スレートボード張 天　井：　スレートボード張 床　：　モルタル塗り 設　備：　換気扇 その他：　特になし
床面積（現況）	約6.70㎡
現況用途等	現況用途：護摩堂 間取り：建物間取図ご参照
品　　等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特　記　事　項	① 当該未登記附属建物は関係人の陳述等が得られなかったため、建築年月日や経過年数は不詳である。本件評価に当たっては、評価時点における利用現況や保守管理の状態等を総合的に勘案して、経済的残存耐用年数を0と判断した。 ② 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ③ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ④ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

（附属建物）

区　　分	未登記附属建物②
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録)：　－　年　－　月　－　日新築 経　過　年　数：　－年 経済的残存耐用年数：　0　年※特記事項①ご参照
仕　　様	用　途：　倉庫 構　造：　木造 屋　根：　化粧スレート葺 外　壁：　サイディング 内　壁：　ビニールクロス 天　井：　*1 床　：　*2 設　備：　水道・電気等 その他：　特になし *1 仕上無し *2 目的外動産が多数により目視確認できなかった
床面積（現況）	約35.80㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：建物間取図ご参照
品　　等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特　記　事　項	① 当該未登記附属建物は関係人の陳述等が得られなかったため、建築年月日や経過年数は不詳である。本件評価に当たっては、評価時点における利用現況や保守管理の状態等を総合的に勘案して、経済的残存耐用年数を0と判断した。 ② 外壁の一部には苔が認められる。 ③ 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ④ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑤ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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～物件5)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	33,400	0.57	178.88	0.95		3,235,000
2	33,400	0.57	31.39	0.95		567,000
3	33,400	0.57	99	0.95		1,790,000
4	33,400	0.57	123.04	0.95		2,225,000
5	33,400	0.57	58	0.95		1,048,000

ア 標準画地価格

地価調査　鹿児島-5

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$43{,}300\ 円／㎡ \times \frac{(100.0)}{100} \times \frac{100}{(102)} \times \frac{100}{(127)} = 33{,}400\ 円／㎡$$

◇ 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 +2

◇ 地域格差：街路 + 7 %、交通・接近 - 1 %、環境 + 20 %、行政 ± 0 %

1.07 × 0.99 × 1.20 × 1.00 = 1.27 (100/127)

イ 個別格差：方位 ±0%、三方路 +3%、接面道路との高低差(高)等 -15%、
土地を構成する擁壁・ブロック塀の劣化 -15%、
東側擁壁からの圧迫感 -5%、形状 -5%、規模(大) -5%、
送電線路敷設地役権 -11%(*1)

1.00 × 1.03 × 0.85 × 0.85 × 0.95 × 0.95 ×
0.95 × 0.89 = 0.57 (相乗積)

*1 土地(物件1～物件5)はそれぞれが単独で機能しているものではなく、一体として機能しているが、当該地役権による制約を受けるのは、土地(物件4・物件5)の全域である。本件では、当該地役権による減価率を最有効使用の制約の程度等を考慮して-30%と査定し、当該減価率を面積按分して上記減価率を査定した。

ウ 地積：登記記録数量

エ 建付減価補正率：0.95　(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6)

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。

主である建物

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	180,000	147.79	0.03	798,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡
イ 現況延床面積:147.79㎡
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　54　年、経済的残存耐用年数　0　年、残価率　5　%
観察減価法による減価率　50　%（建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮）
現価率　＝{　残価率5%　＋　(1-5%)　×　(0年/25年)　}　×　(1-50%)　＝　0.03

未登記附属建物①

符号	再調達原価 (円／㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現価率 カ	未登記附属建物価格 (円) エ×オ×カ
未登記	77,000	約6.70	0.03	15,000

エ 再調達原価：77,000円/㎡
オ 現況延床面積:約6.70㎡
カ 現価率
経過年数　－　年、経済的全耐用年数　20　年、経済的残存耐用年数　0　年
残価率　5　%
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-50%と査定)を併用して下記の通り査定した。
・現価率　＝　0.05　×(　1　－　0.5　)　＝　0.03

未登記附属建物②

符号	再調達原価 (円／㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現価率 カ	未登記附属建物価格 (円) エ×オ×カ
未登記	105,000	約35.80	0.04	150,000

エ 再調達原価：105,000円/㎡
オ 現況延床面積：約35.80㎡
カ 現価率
経過年数　0　年、経済的全耐用年数　20　年、経済的残存耐用年数　0　年
残価率　5　%
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-30%と査定)を併用して下記の通り査定した。
・現価率　＝　0.05　×（　1　－　0.3　）　＝　0.04

建物価格の合計

番号	主である建物価格 (円) キ	未登記附属建物価格 (円) ①+② ク	建物価格合計 (円) キ+ク
6	798,000	165,000	963,000

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、下記の通り評価額を求めた。

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	3,235,000	法定地上権	0.45	1,455,000
2	567,000	法定地上権	0.45	255,000
3	1,790,000	法定地上権	0.45	805,000
4	2,225,000	法定地上権	0.45	1,001,000
5	1,048,000	法定地上権	0.45	471,000

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	3,235,000	− 1,455,000	1.00	1.00	0.70	1,240,000
2	567,000	− 255,000	1.00	1.00	0.70	210,000
3	1,790,000	− 805,000	1.00	1.00	0.70	680,000
4	2,225,000	− 1,001,000	1.00	1.00	0.70	850,000
5	1,048,000	− 471,000	1.00	1.00	0.70	400,000
6	963,000	+ 3,987,000	1.00	0.67	0.70	2,320,000
一括価格（合計）						5,700,000

ウ 占有減価修正 ： 必要なし

エ 市場性修正 ： 物件6
未登記増築部分の存在 -5%
陳腐化による市場性の減退 -30%(*1)
0.95 × 0.70 ＝ 0.67 （相乗積）

*1 特記事項②(7頁ご参照)を考慮した減価要因

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-5　　）

所在	：	鹿児島市東坂元2丁目3126番「東坂元2-38-6(住居表示)」
価格	：	43,300 円／㎡
位置	：	辻ヶ丘団地公園前バス停近接
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	231 ㎡
供給処理施設	：	水道・ガス・下水
接面街路	：	西 9.3m 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	：	中規模一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額　（ 令和 8年 1月 1日現在 ）

物件	1	3,334,859 円
物件	2	585,203 円
物件	3	1,845,657 円
物件	4	2,293,834 円
物件	5	1,081,294 円
物件	6	1,819,454 円

第7 附属資料の表示

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②2022 09)

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

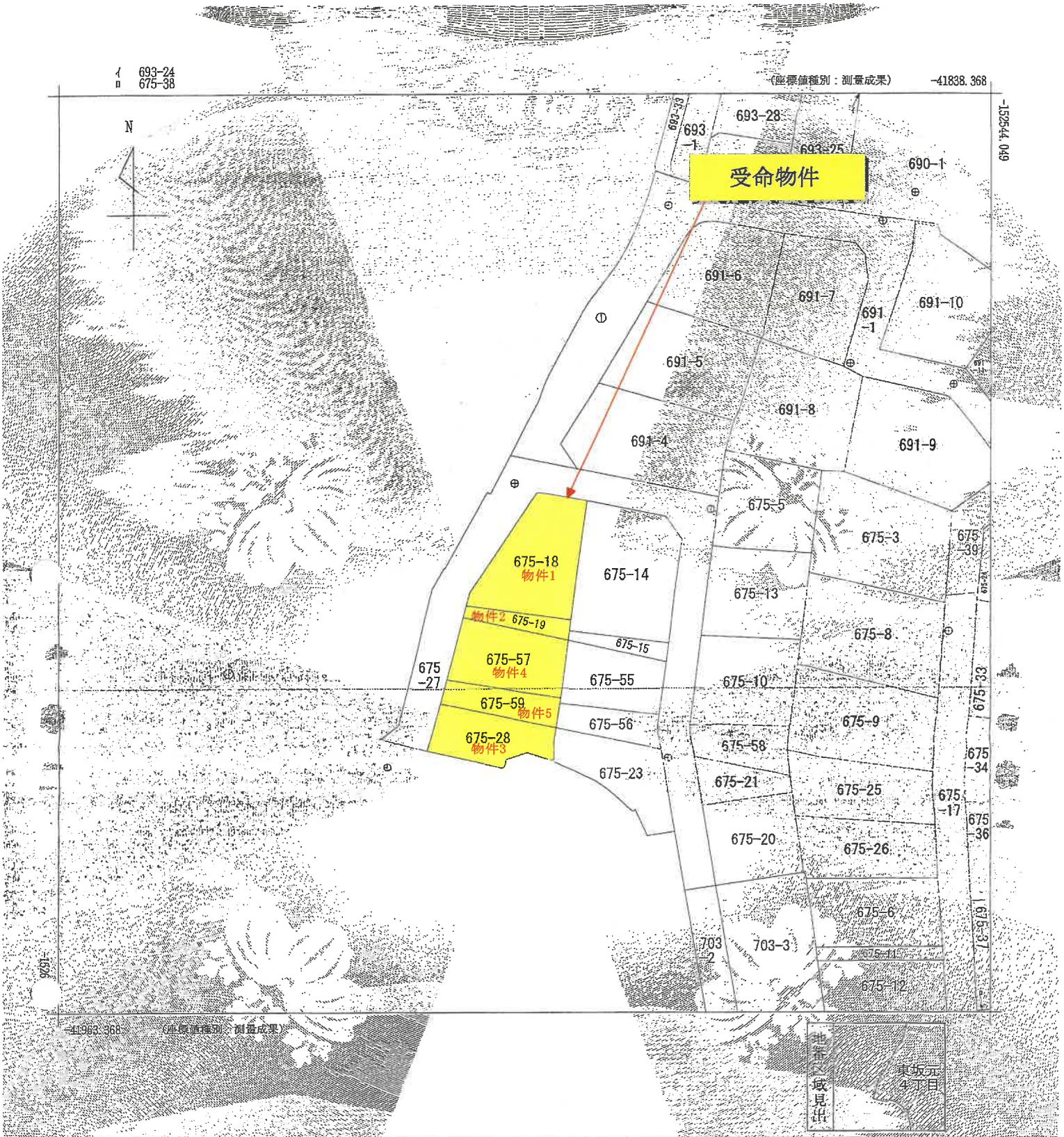
8 現況写真

以 上

位 置 図



国土地理院地形図



請求部分	所在	鹿児島市東坂元四丁目				地番	675番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	法務局作成地図
作成年月日				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1月6日

東京法務局

地図整理番号：M95949

登記官 [redacted]

(1/1)

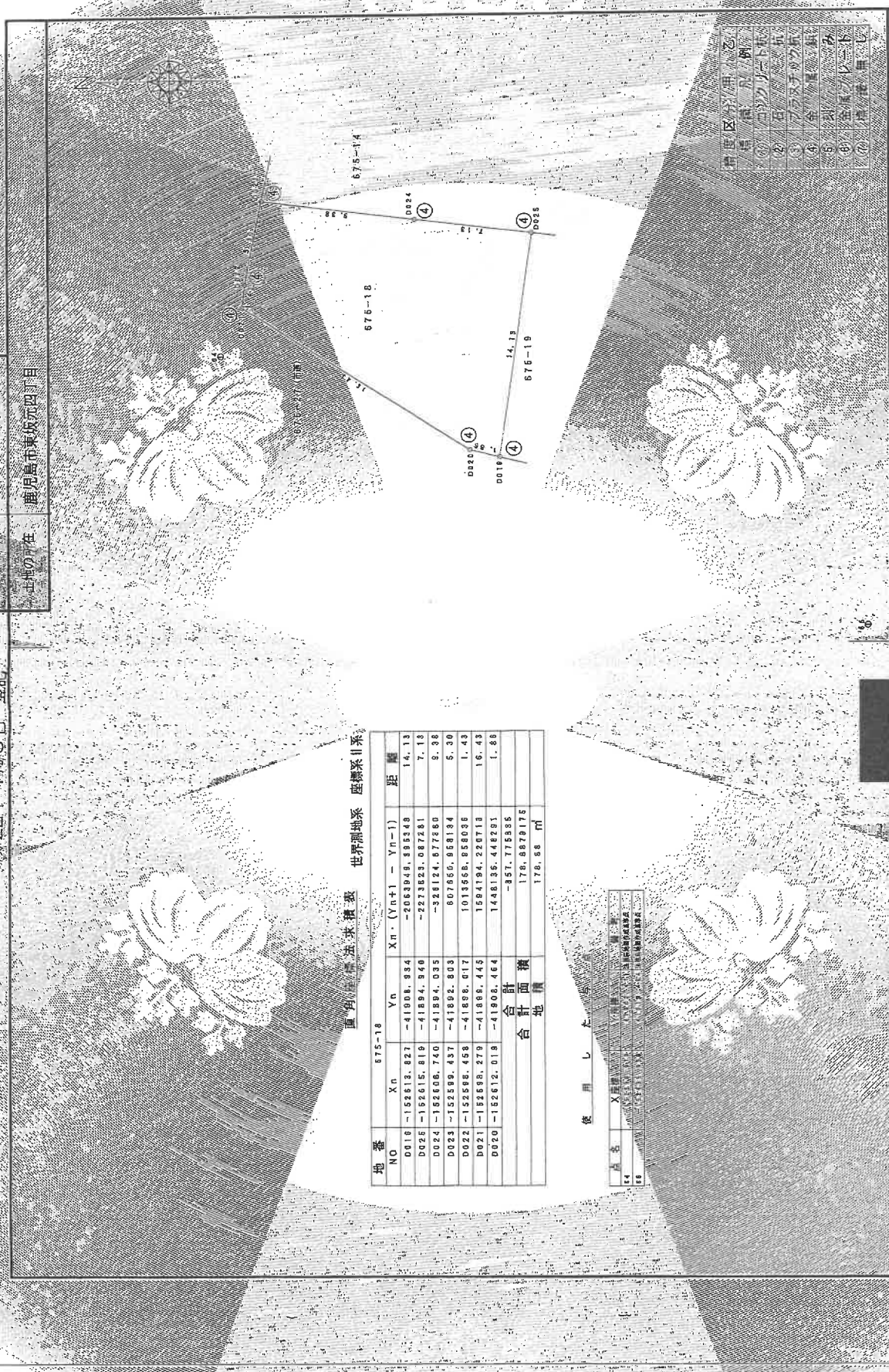
公図写し
A3をA4サイズに縮小

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

地番 675-18

土地の所在 鹿児島市東坂元四丁目

平成22年4月8日 登記



地番 NO	675-18 Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D016	−152613.827	−41908.934	−2063949.395349	14.13
D025	−152615.819	−41894.940	−2273823.087281	7.13
D024	−152608.740	−41894.035	−326124.677360	9.38
D023	−152599.437	−41892.803	607650.958134	5.30
D022	−152598.458	−41898.017	1013568.858036	1.43
D021	−152598.279	−41899.445	1594194.220713	16.43
D020	−152612.019	−41908.464	1448135.448291	1.86
合計			−357.775835	
合計面積			178.8879175	
地積			178.88 ㎡	

使用した点

点名	X座標	Y座標	備考
54	[illegible]	[illegible]	[illegible]
56	[illegible]	[illegible]	[illegible]

精度区分	用乙
標準	凡例
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属鋲
⑤	刻み
⑥	金属プレート
⑦	標準

縮尺 1/250

計画機関

作業機関

登記年月日 平成22年4月8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1月6日 東京法務局 登記官

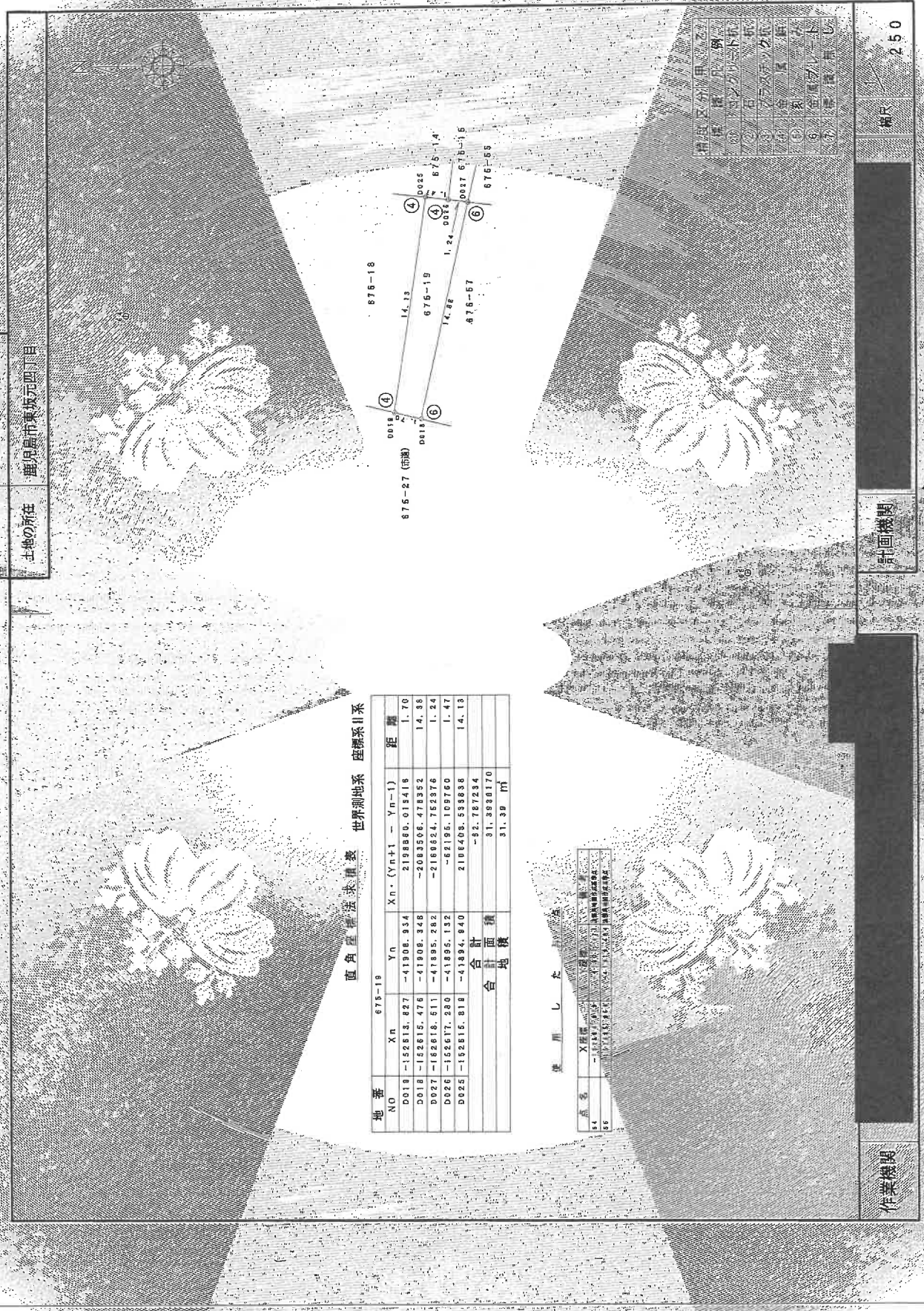
地図整理番号：M95943

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

平成22年4月8日 登記

地番 675-19

土地の所在 鹿児島市東坂元四丁目



直角座標法求積表　世界測地系　座標系II系

地番 NO	675-19 Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D019	−152613.827	−41908.934	2198860.019416	1.70
D018	−152615.476	−41909.348	−2083506.478352	14.38
D027	−152618.511	−41895.282	−2169624.752376	1.24
D026	−152617.280	−41895.132	−62195.109760	1.47
D025	−152615.819	−41894.940	2106409.533838	14.13
合計			−62.787234	
合計面積			31.3938170	
地積			31.39 ㎡	

使用した点

点名	X座標	座標	備考
54	[illegible]	[illegible]	[illegible]
56	[illegible]	[illegible]	[illegible]

精度区分 甲乙

標	識 凡 例
①	コンクリート杭
②	石 杭
③	プラスチック杭
④	金 属 鋲
⑤	刻 み
⑥	金属プレート
⑦	標 識 無 し

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：平成22年4月8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）

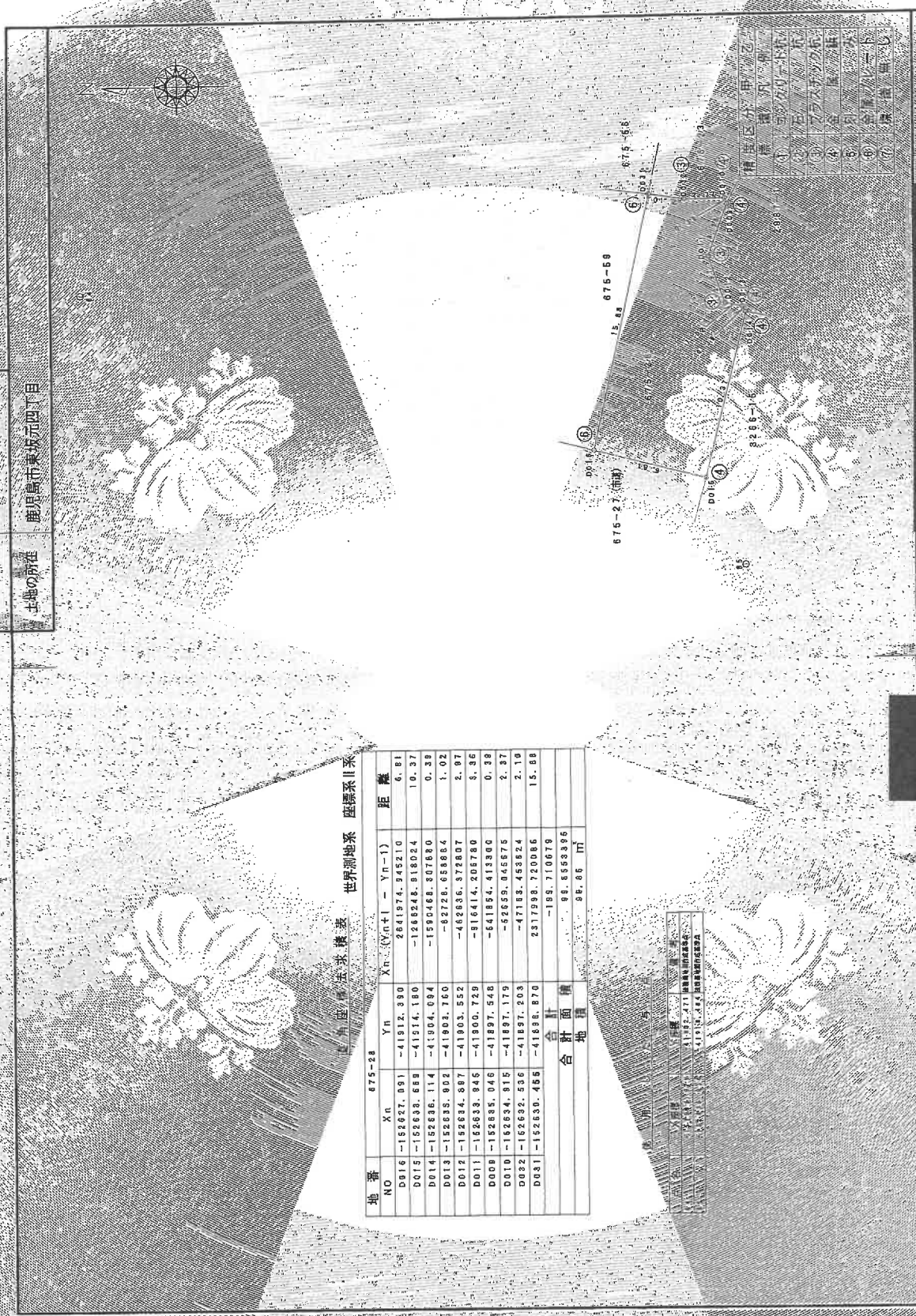
令和8年1月6日　東京法務局　登記官

地図整理番号：M95944

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

地　番　675−28
土地の所在　鹿児島市東坂元四丁目

平成22年4月8日 登記



地番 NO	675−28 Xn	Yn	Xn (Yn+1 − Yn−1)	距離
D016	−152627.091	−41912.390	2641974.945210	6.81
D015	−152633.669	−41914.180	−1266248.918024	10.37
D014	−152636.114	−41904.094	−1590468.307680	0.39
D013	−152635.902	−41903.760	−82728.658884	1.02
D012	−152634.897	−41903.552	−462636.372807	2.97
D011	−152633.945	−41900.729	−916414.206780	3.36
D009	−152635.046	−41897.548	−641854.413300	0.39
D010	−152634.915	−41897.179	−52659.045675	2.37
D032	−152632.536	−41897.203	−47163.453824	2.10
D031	−152630.455	−41898.870	2317998.720086	15.88
合計			−199.710679	
合計面積			99.8553395	
地積			99.86 ㎡	

地番	地積	備考
合計	1	
合計	1	

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日　平成22年4月8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1月6日　東京法務局　登記官

地図整理番号：M95945

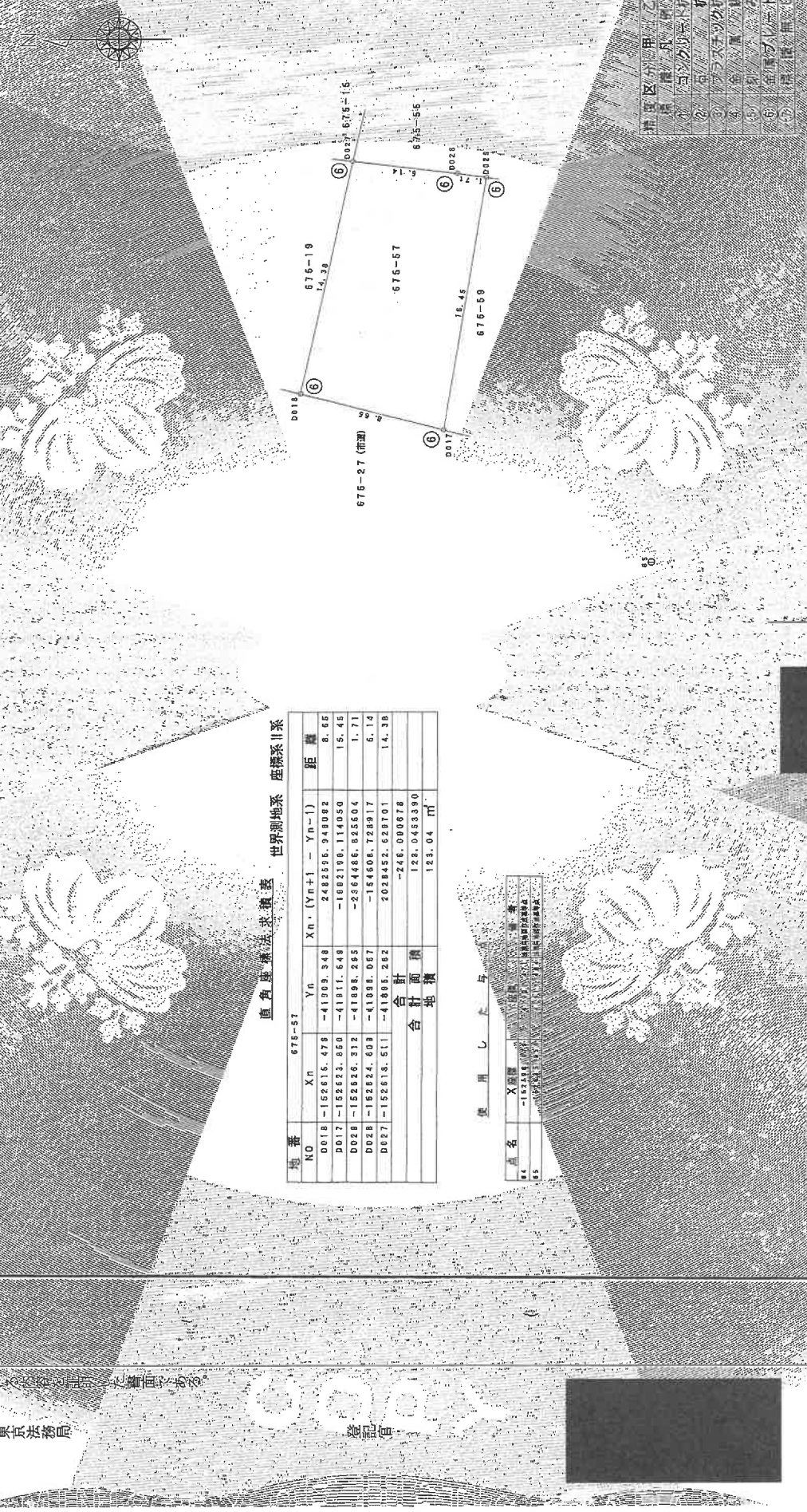
地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

平成22年4月8日 登記

地番 675-57

土地の所在 鹿児島市東坂元四丁目

地積測量図



精度区分	甲	乙
標	識	凡
1	コンクリート杭	
2	石	杭
3	プラスチック杭	
4	金	属
5	刻	み
6	金属プレート	
7	標	識

縮尺 1/250

計画機関

作業機関

直角座標法求積表　世界測地系　座標系Ⅱ系

地番	675-57			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D018	−152615.476	−41909.348	2482595.948082	8.65
D017	−152623.850	−41811.649	−1882198.114050	15.45
D028	−152626.312	−41898.295	−2364486.825504	1.71
D028	−152624.609	−41898.057	−154608.728917	6.14
D027	−152618.511	−41895.282	2028452.628701	14.38
		合計	−246.000678	
		合計面積	128.0453390	
		地積	123.04 ㎡	

使用した与点

点名	X座標	座標	備考
64	−152596.[illegible]	[illegible]	[illegible]
65	[illegible]	[illegible]	[illegible]

登記年月日　平成22年4月8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1月6日　東京法務局

登記官

地図整理番号：M95946

登記年月日：平成22年4月8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）

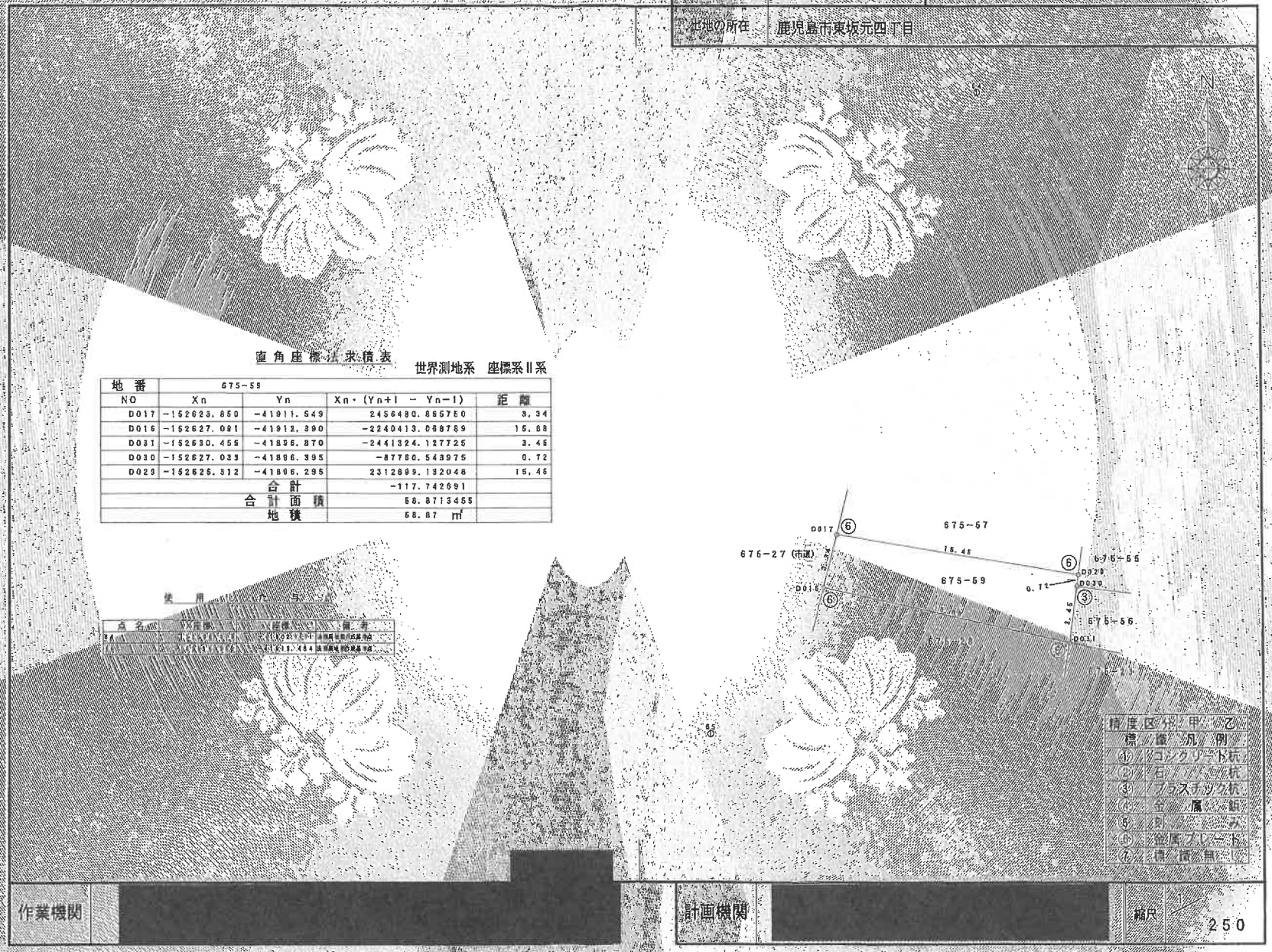
令和8年1月6日　東京法務局

登記官

平成22年4月8日 登記

地積測量図

地番	675-59
地地の所在	鹿児島市東坂元四丁目



直角座標法求積表

世界測地系　座標系Ⅱ系

地番	675-59			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
D017	−152623.850	−41911.549	2456480.865750	3.34
D016	−152627.091	−41912.390	−2240413.068789	15.68
D031	−152630.455	−41896.870	−2441324.127725	3.45
D030	−152627.039	−41896.395	−87780.543975	0.72
D029	−152626.312	−41896.295	2312809.132048	15.46
		合計	−117.742691	
		合計面積	58.8713455	
		地積	58.87 ㎡	

使用した基礎点

点名	X座標	Y座標	備考
[redacted]			

精度区分	甲・乙
標識	凡例
①	コンクリート杭
②	石杭・プラグ杭
③	プラスチック杭
④	金属鋲
⑤	刻み
⑥	金属プレート
⑦	境界標無し

作業機関	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

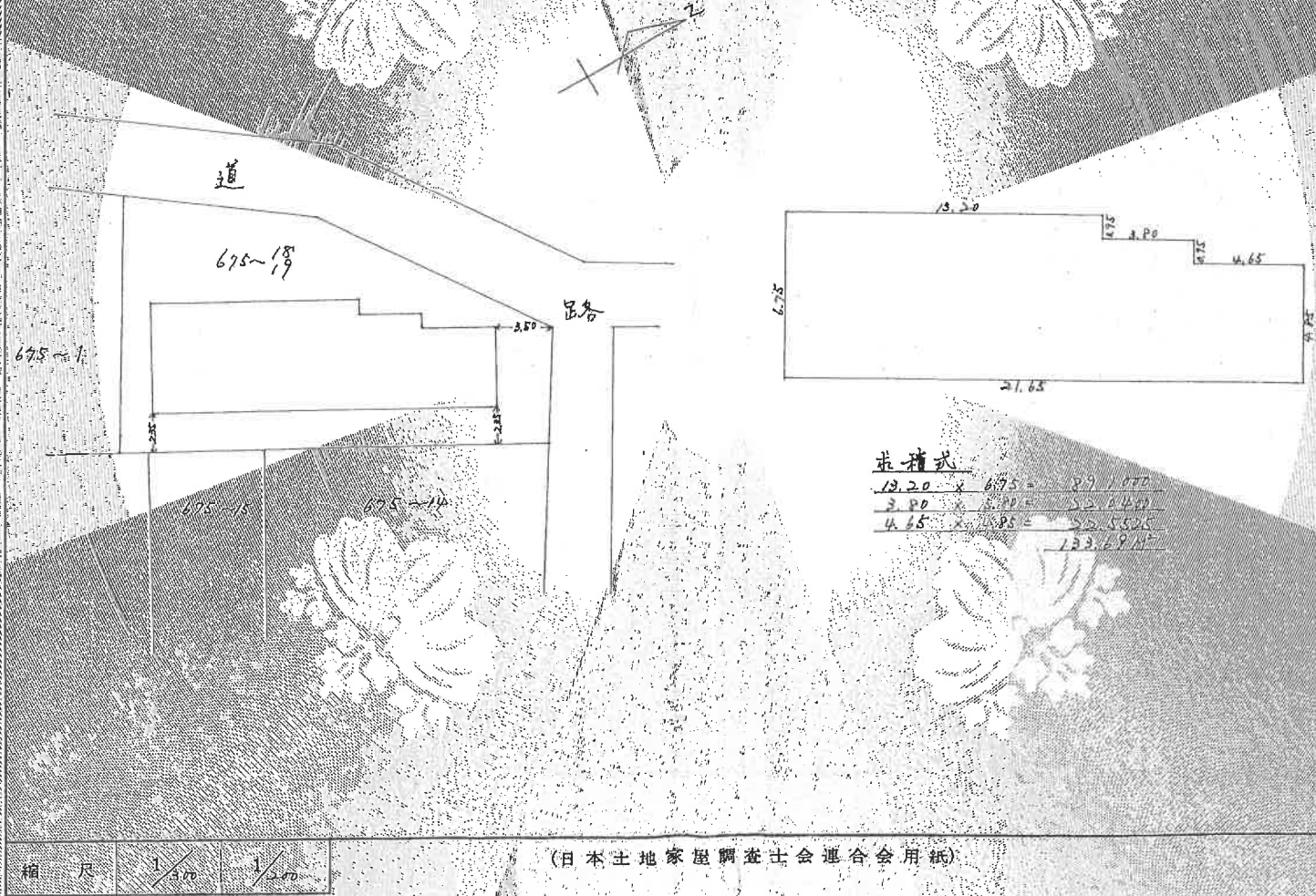
地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

地図整理番号：M95947

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

47.12.12

作製年月日	昭和47年12月7日	作製者	[redacted]	申請人	[redacted]



建物図面
各階平面図

[redacted]

家屋番号	675～18
建物の所在	東坂元四丁目

縮尺	1/300	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

求積式		
13.20	× 6.75 =	89.1000
3.80	× 5.80 =	22.0400
4.65	× 4.85 =	22.5525
		133.6925

道	675～18 19	675～14	675～15	675～1

（日調連15）

登記年月日：昭和47年12月12日

045596

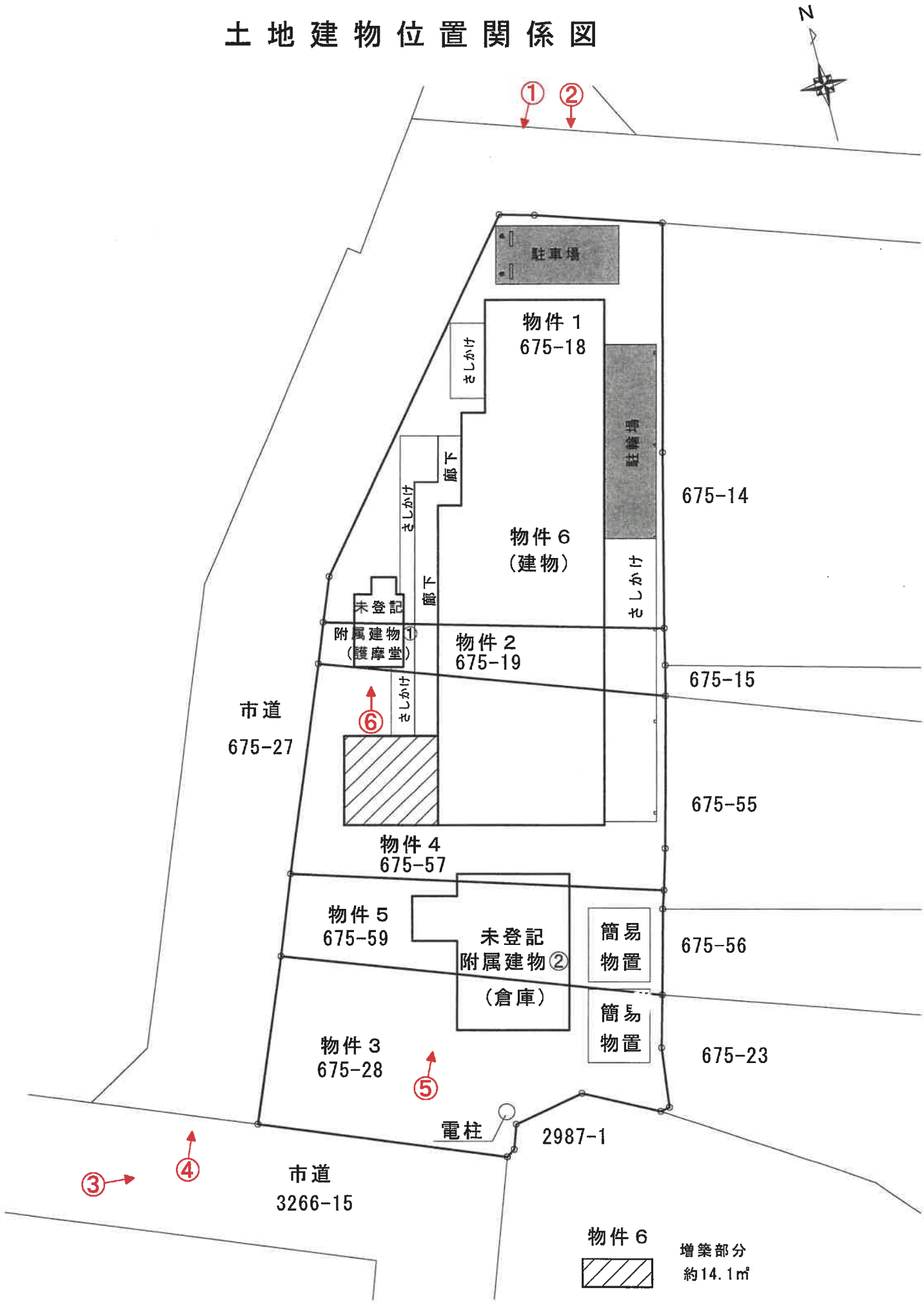
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）

令和8年1月6日　東京法務局　登記官

[redacted]

地図整理番号：M95948

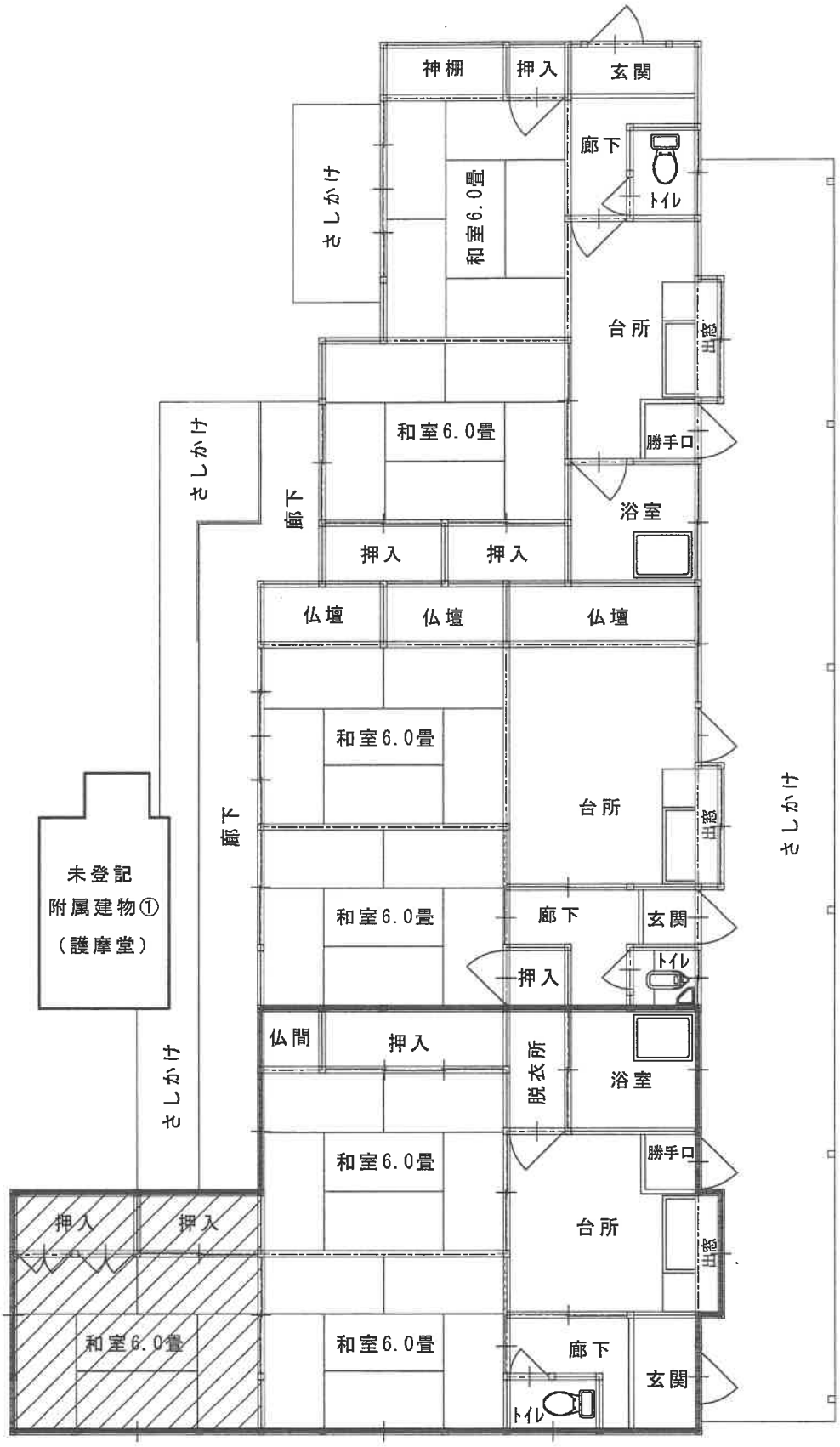
土地建物位置関係図



番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



物件６

増築部分
約14.1㎡

1階　平面図

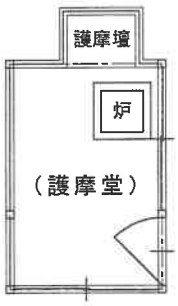
居宅部分

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図

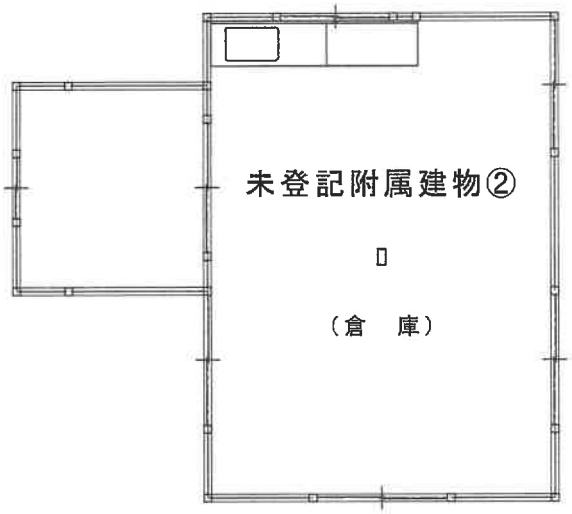


未登記附属建物①



約6.7㎡

1階　平面図



約35.8㎡

1階　平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

