

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9,100,000 7,280,000	一括	1,820,000	66,891	18,434
1	7,270,000				
2	1,830,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市明和三丁目
 地 番 1800番1047
 地 目 宅地
 地 積 162.98平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市明和三丁目1800番地1047
 家屋 番号 1800番1047
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 54.65平方メートル
 2階 49.68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陸屋根平家建
 床 面 積 23.37平方メートル
- 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.60平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月 8日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆田 光

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市明和三丁目
 地 番 1800番1047
 地 目 宅地
 地 積 162.98平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市明和三丁目1800番地1047
 家屋 番号 1800番1047
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 54.65平方メートル
 2階 49.68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陸屋根平家建
 床 面 積 23.37平方メートル
- 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.60平方メートル



令和 5年(ケ)第 96号
令和 5年12月20日受理
令和 6年 1月19日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 松原 満平 (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

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市明和三丁目
地 番 1800番1047
地 目 宅地
地 積 162.98平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市明和三丁目1800番地1047
家屋 番号 1800番1047
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 49.68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陸屋根平家建
床 面 積 23.37平方メートル
- 符 号 2
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 17.60平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	鹿児島市明和三丁目27番38号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地に下記建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が動産が僅かに残った空き家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	従物等としてバーベキュー用の炉が存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件所有者	<p>物件2の建物(以下「本件建物」という。)では、私が空き家の状態で占有しています。</p> <p>私が居住していたのは令和5年1月迄でした。</p> <p>附属建物を含めた本件建物内には僅かな動産が残っています。</p> <p>物件1土地(以下「本件土地」という。)上の炉は、バーベキュー用の炉です。</p> <p>本件土地については、隣接地所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>本件建物については、不具合は無いと思います。</p> <p>強いて言えば、ウッドデッキが腐食している位だと思います。</p> <p>私の家族は身長が高かったので、台所のシンクの位置が通常より高めになっています。</p> <p>本件建物に対し防蟻用の薬剤散布をしたのは約5年前だったと思います。</p>

(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

- 本件土地建物の占有関係については、現況及び本件所有者の陳述から、2枚目記載のとおり認めた。
- 本件土地建物の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件土地は、市道(1800番1020)に接面している。
- 本件土地と市道との境界は、境界付近に側溝が存在しほぼ明瞭である。
- 本件土地と市道以外の各隣接地との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 本件建物に設置してあるウッドデッキは、腐食している。
- 本件建物には、屋根裏部屋が存する。
- 本件建物の台所のシンクは、通常より高めである。
- 本件建物の白蟻被害については、不明である。
- 本件建物の浴室には、カビが発生している。
- 本件建物の外壁に汚れやシミが存する。
- 本件建物は空家であり、管理状態が劣る。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

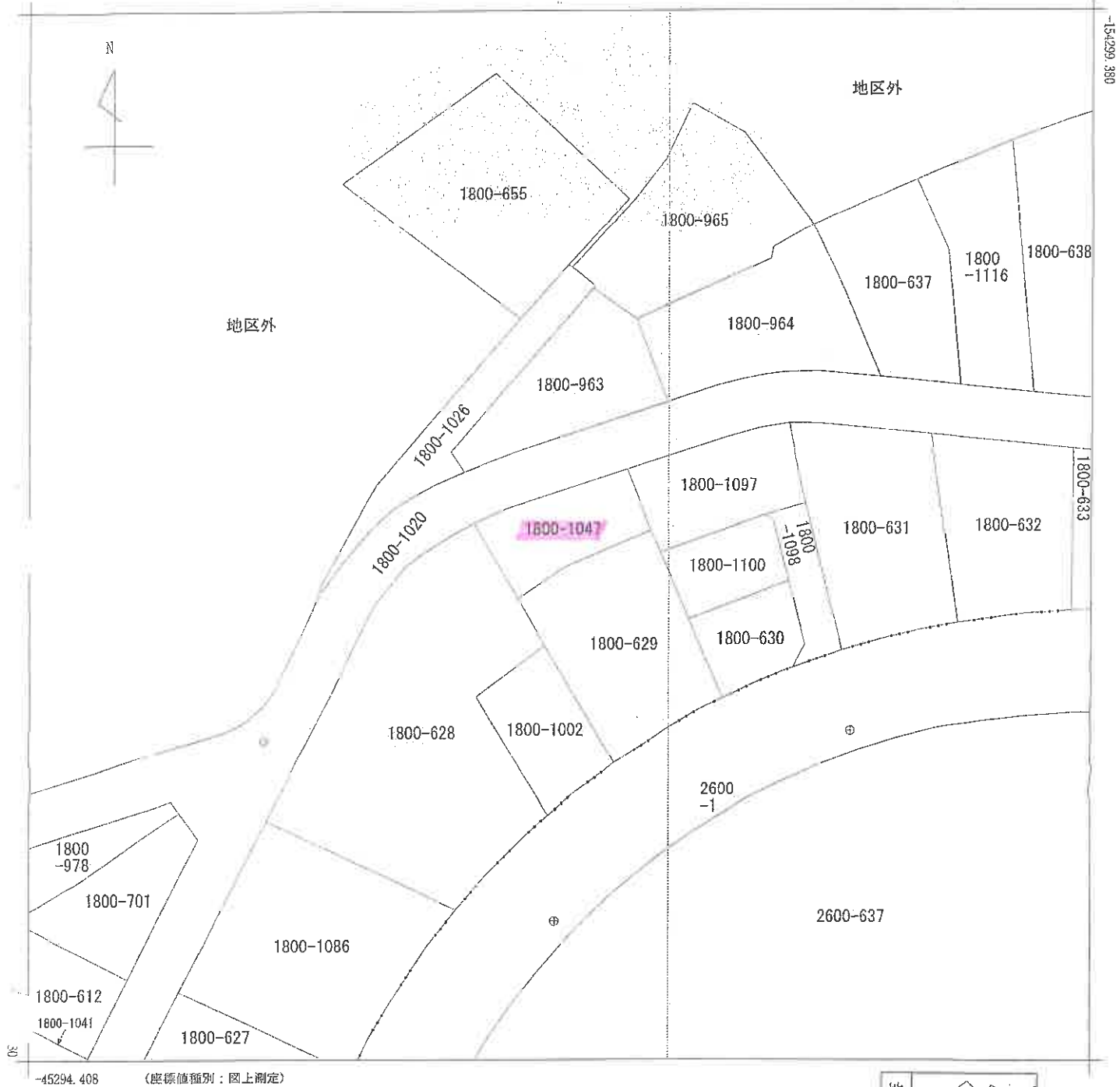
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月20日(水) 15:00—15:05	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請
5年12月26日(火) 15:00—15:05	鹿児島市役所	鹿児島市役所資産税課に課税資料交付申請
5年12月29日(金) 11:50—12:05	電話照会	本件所有者から本件土地建物の占有関係について聴き取り
6年1月9日(火) 16:50—17:00	物件所在地	物件確認
6年1月10日(水) 15:30—16:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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ところ、目的物件に所有者が在宅していた。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月10日 目的物件は施錠されており、不在だったので、解錠技術者に解錠させたうえ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったが、施錠されていなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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

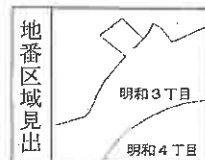
(座標値種別：図上測定)

-45169.408



-45294.408

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	鹿児島市明和三丁目				地番	1800番1047			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	H	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				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局管轄)

令和5年5月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：58-1

(1/1)

(6 枚目)

H 12.3.13

建築物図面

1800-1047

鹿児島市明和三丁目1800番地1047

家屋番号

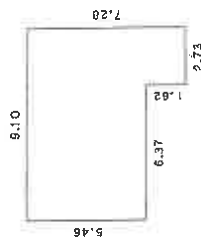
建築物の所在

各階平面図

094878

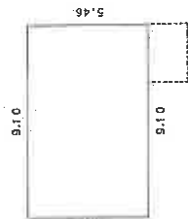
主たる建物

1階



求積表	6.37 x 5.46 =	34.7802
	2.73 x 7.28 =	19.8744
合計		54.6546
床面積		54.65 m ²

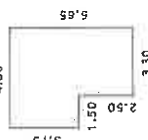
2階



求積表	9.10 x 5.46 =	49.6860
床面積		49.68 m ²

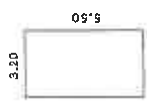
附属建物

符1

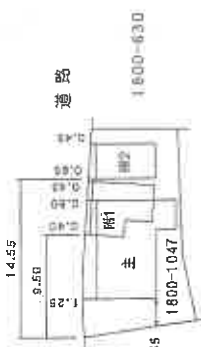


求積表	1.50 x 3.15 =	4.7250
	3.30 x 5.65 =	18.6450
合計		23.3700
床面積		23.37 m ²

符2



求積表	3.20 x 5.50 =	17.6000
床面積		17.60 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成12年3月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局管轄)

令和5年5月1日

東京法務局中野出張所

登記簿

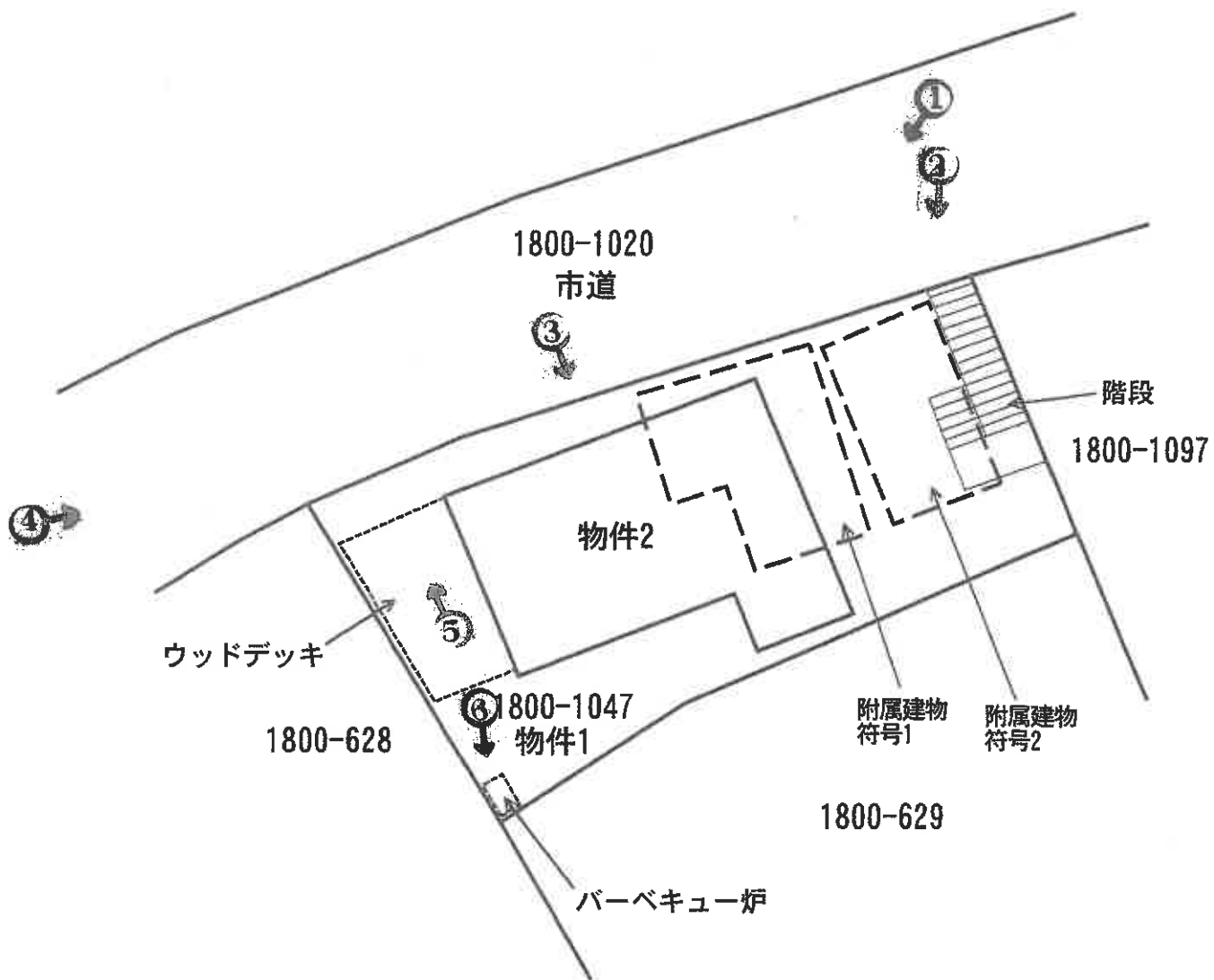
7 (記号)

請求番号：58-2

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向

N

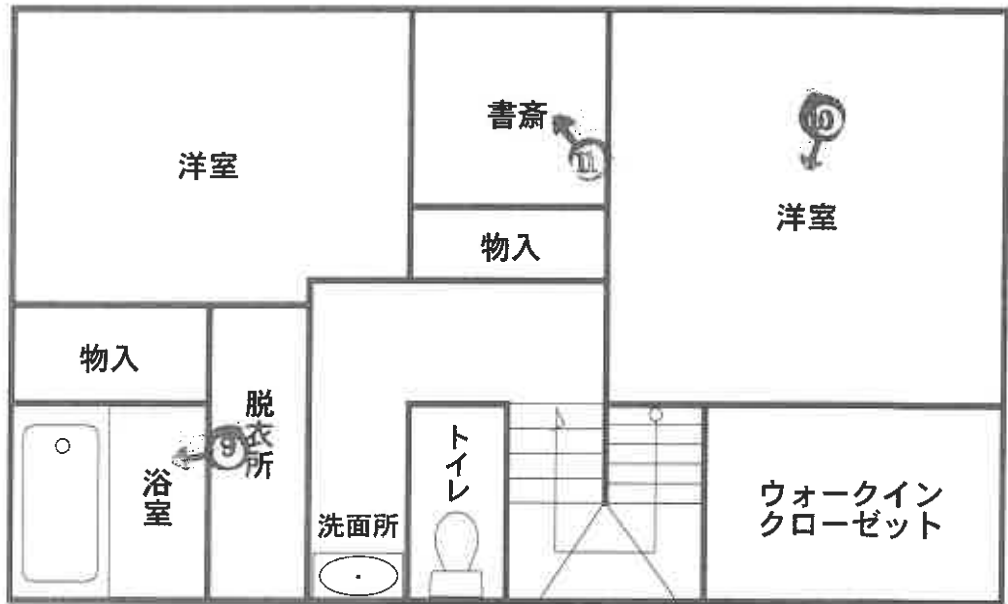
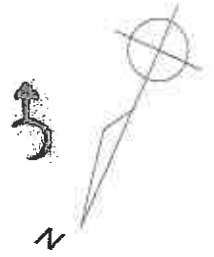


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

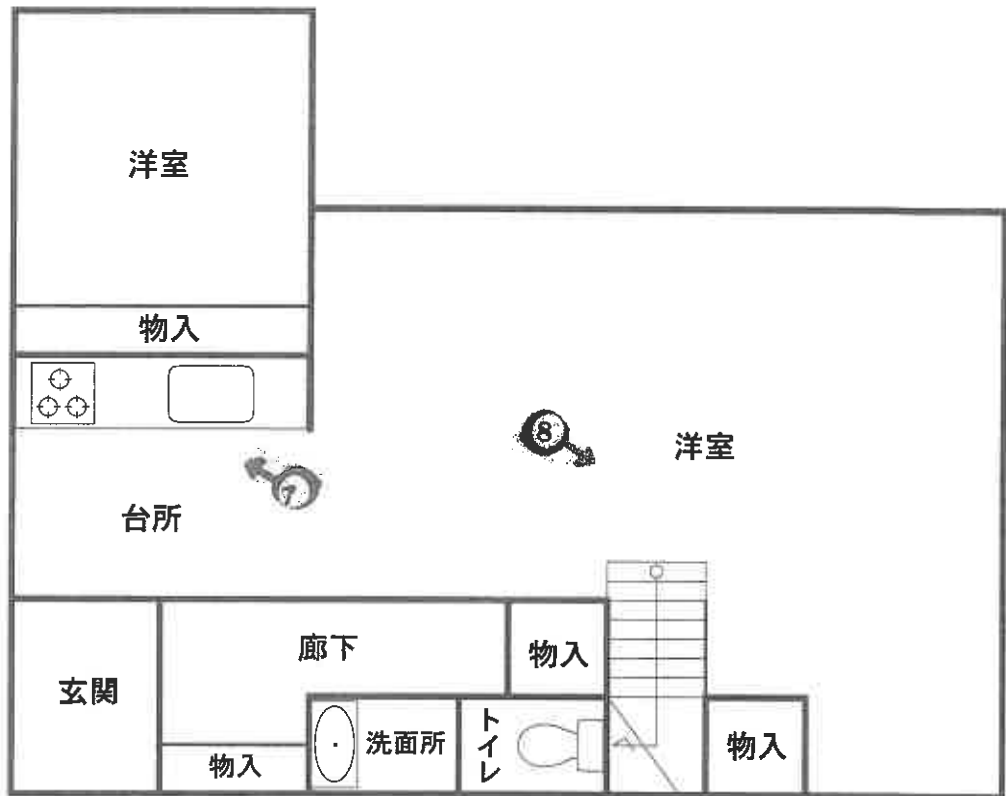
建物間取図

(物件2)

写真撮影位置・方向



2F



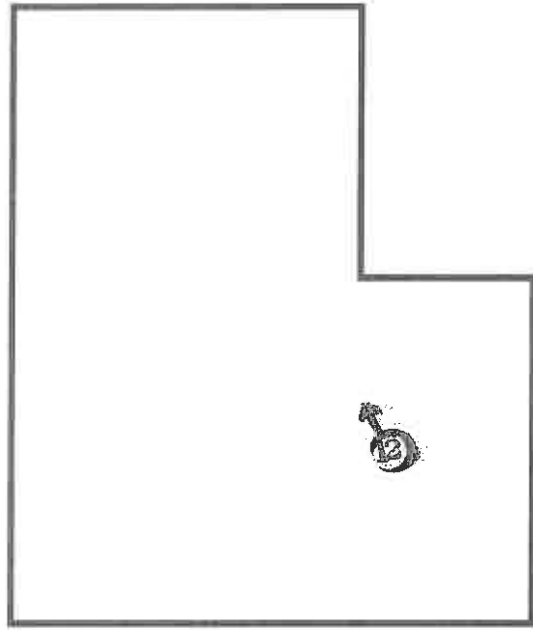
1F

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

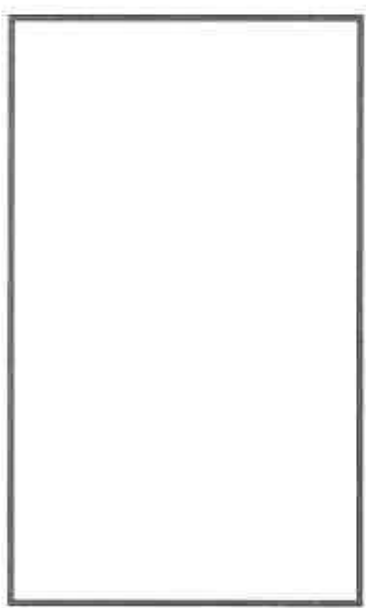
建物間取図

(附属建物符号 1)

写真撮影位置・方向



(附属建物符号 2)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

本件建物

市道



1

本件建物の玄関に通じる階段 附属建物符号2

附属建物符号1



2

本件建物(外壁に汚れやシミが存する)



3

本件建物

市道



4

ウッドデッキ

本件建物



5

本件土地上のバーベキュー炉



6

写真7乃至11は本件建物内部



7



8



9



10



1 1

附属建物符号 1 の内部



1 2

令和 5年 (ケ) 第 96号
令和 6年 1月10日 現地調査
令和 6年 1月22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 9, 100, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7, 270, 000円
物件2 (建物)	金 1, 830, 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	所在地 地積	鹿児島市明和三丁目 1800番1047 宅地 162.98㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市明和三丁目1800番地 1047 1800番1047 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.65㎡ 2階 49.68㎡	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建 23.37㎡	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建 17.60㎡	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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3.1km、「わかくさ保育園前」バス停の北東方約190m、明和小学校の北東方約600m。 (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付近の状況	鹿児島市役所伊敷支所の南西方約2.1km付近に存する高台の住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に公営住宅等も見られる。当面の間は現状を維持したまま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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
画地条件	地積 : 162.98m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19m 奥行 : 約8m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路より高い(車庫は概ね等高) 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西方約6m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。隣地は戸建住宅、空地。	
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	<p>①物件2建物の敷地利用権は敷地占有利益、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。</p> <p>②物件1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。)</p> <p>③物件1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。</p> <p>④物件1土地と接面道路、隣接地等との間には2mを超える高低差が生じており、また北方には道路、宅地を隔てて傾斜地が存する。これらの状況から鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性があり、再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。</p>
---------	--

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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 2月27日新築 約24年 約 1年
仕様	構造 木造 屋根 スレート 外壁 サイディング等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設備 電気・水道等 その他 屋根裏部屋	
床面積（現況）	1階 54.65㎡ 2階 49.68㎡ 計 104.33㎡	
現況用途等	階層 : 2階建て 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 : 普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	「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確認できなかった。

②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。

③アスベストについて、物件2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。

④ウッドデッキが存するが、特段の市場価値はないものと判断した。

⑤従物等として屋外にバーベキュー炉が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。

⑥外壁にシミ、汚れが散見された。

⑦浴室にカビが見られた。

(附属建物1)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成12年 2月27日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約 1年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート 内 壁 コンクリート 天 井 コンクリート 床 コンクリート 設 備 電気、シャッター
床面積(現況)	23.37㎡
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途: 車庫 間取り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材: 普通 施 工: 普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「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確認できなかった。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、当該建物の建築時期・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。

(附属建物2)

区 分	附属建物符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成元年月日不詳新築 約35年 0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート 内 壁 コンクリート 天 井 コンクリート 床 コンクリート 設 備 電気、シャッター	
床面積(現況)	17.60m ²	
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途 : 車庫 間取り : 「建物間取図」参照	
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	「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確認できなかった。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、当該建物の建築時期・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。	

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1の更地価格を算出し、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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	77,700	0.96	162.98	0.95		11,549,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島(県)-15

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/103 \times 100/120 = 77,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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+3

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.20 \quad 100/120$

イ 個別格差：方位+1 高低差▲5 $1.01 \times 0.95 = 0.96$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	140,000	104.33		0.08	1,168,000

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 104.33m²

エ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数1年、

耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（外壁のシミ等、浴室のカビ、保守管理等▲5%）を併用し、現価率を査定した。

● 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数1.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価5%) = 0.08

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	100,000	23.37		0.09	210,000

カ 再調達原価 : 100,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 23.37㎡

ケ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数1年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数1.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価0%) = 0.09

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	100,000	17.60		0.05	88,000

サ 再調達原価 : 100,000円/㎡

シ 現況延床面積 : 17.60㎡

セ 現 価 率

経過年数35年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価0%) = 0.05

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) タ	附属建物価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
2	1,168,000	298,000	1,466,000

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,549,000	0.10	敷地占有利益	1,154,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	11,549,000	-1,154,000	/	1.00	0.70	7,270,000
2	1,466,000	+1,154,000	1.00	1.00	0.70	1,830,000
一括価格（合計）						9,100,000

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：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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 地価調査価格 鹿児島(県)-15

所 在：鹿児島市明和4丁目2600番468

価 格：95,800円/㎡

位 置：明和北バス停 150m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：東 6.1m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50% 容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物件1 8,204,902円

物件2 3,410,562円

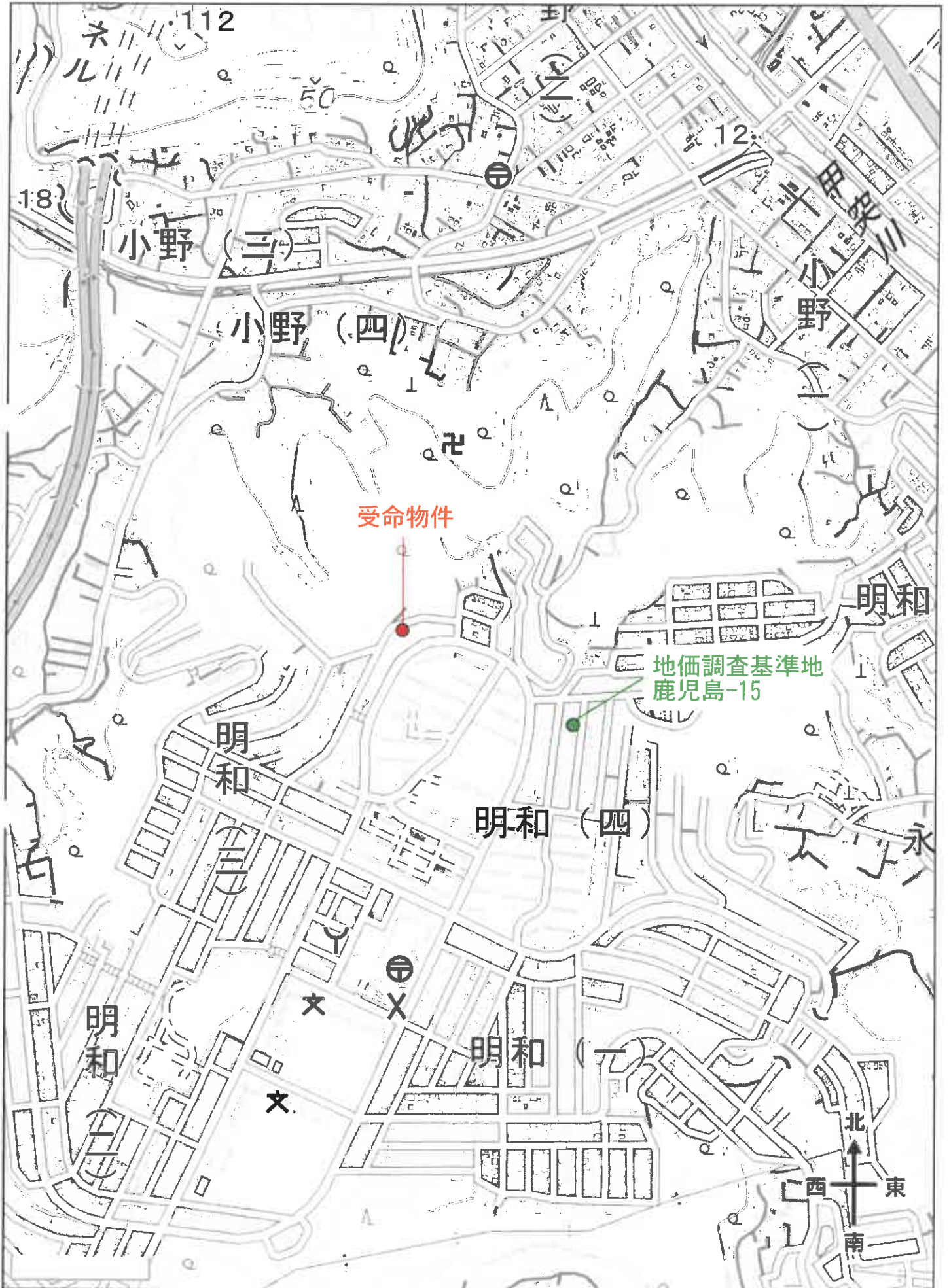
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 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

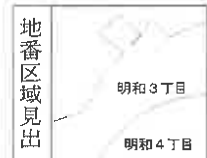
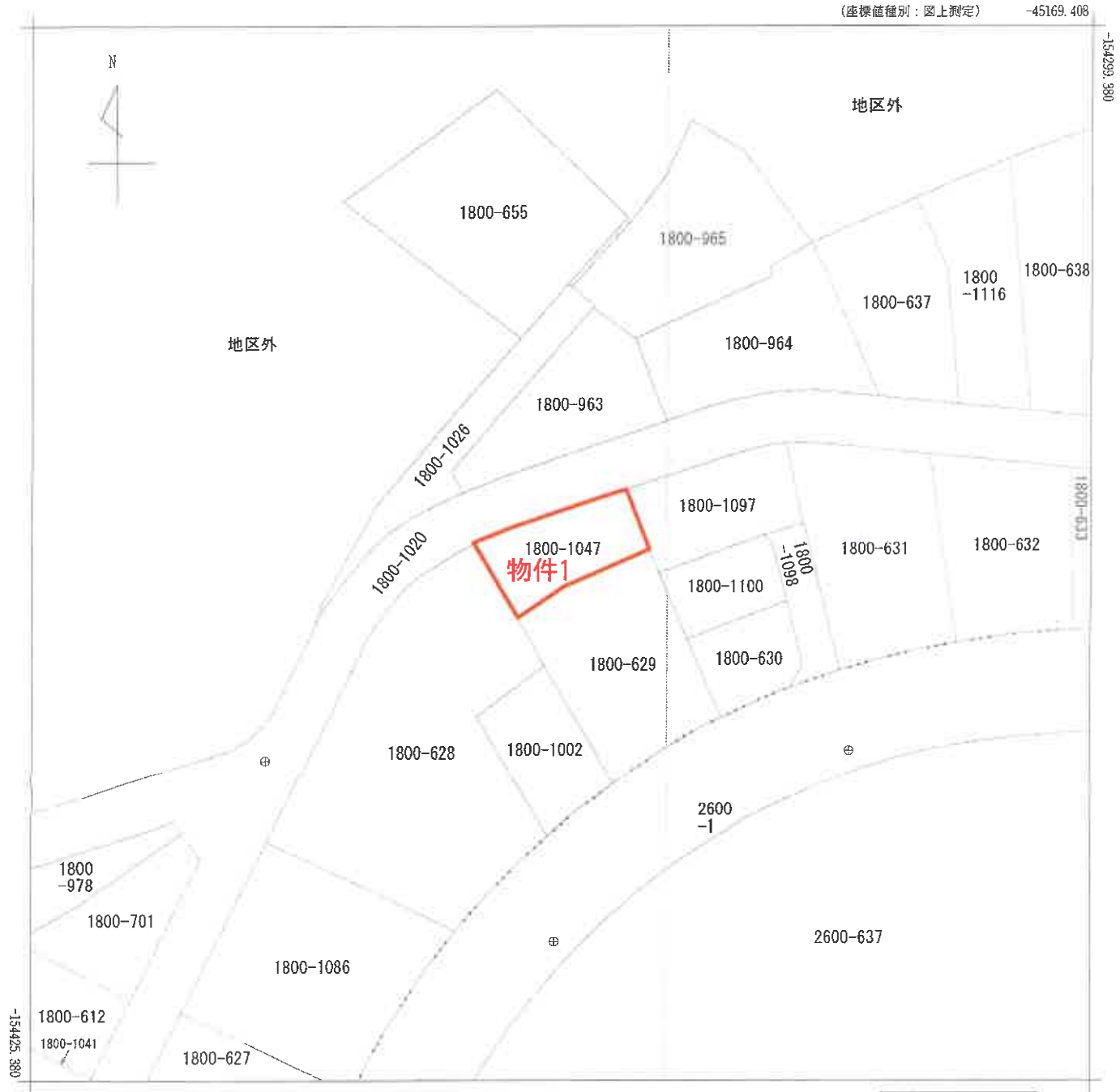
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿児島市2023版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部分	所在	鹿児島市明和三丁目		地番	1800番1047				
出力尺	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			

これは地図に記載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5年5月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：58-1

(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：平成12年3月13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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和5年5月1日 東京法務局中野出張所

登記簿

請求番号：58-2

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面 各階平面図

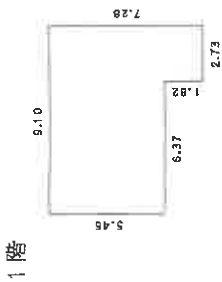
家屋番号 1800-1047

建物の所在 鹿児島市明和三丁目1800番地1047

各階平面図

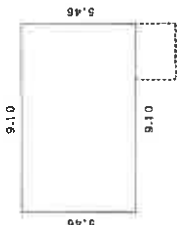
094878

主たる建物



求積表	6.37 x 5.46 =	34.7802
	2.73 x 7.28 =	19.8744
合計		54.6546
床面積		54.65 m ²

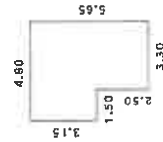
2階



求積表	9.10 x 5.46 =	49.6860
床面積		49.68 m ²

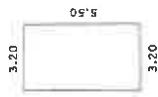
附属建物

符1

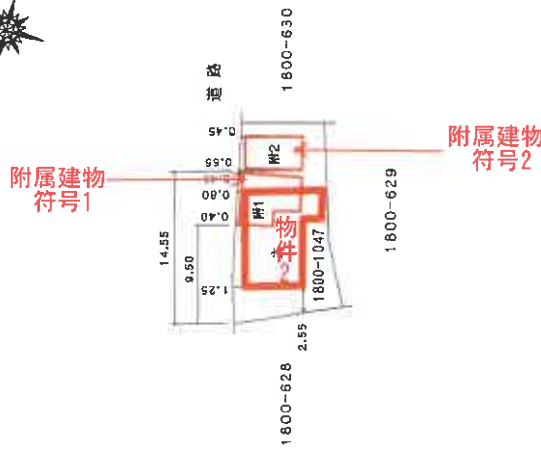


求積表	1.50 x 3.15 =	4.7250
	3.30 x 5.65 =	18.6450
合計		23.3700
床面積		23.37 m ²

符2



求積表	3.20 x 5.50 =	17.6000
床面積		17.60 m ²



作製者

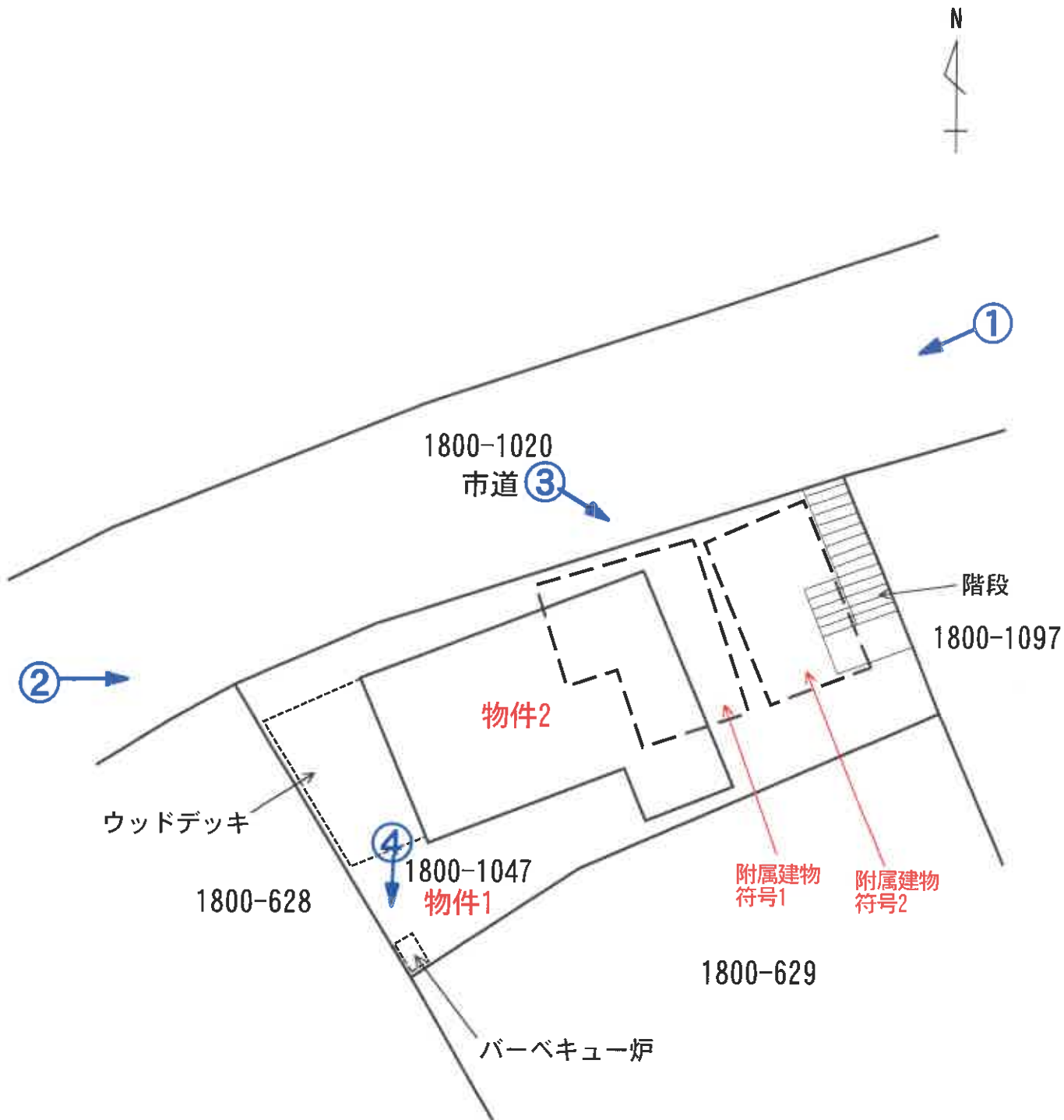
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会)

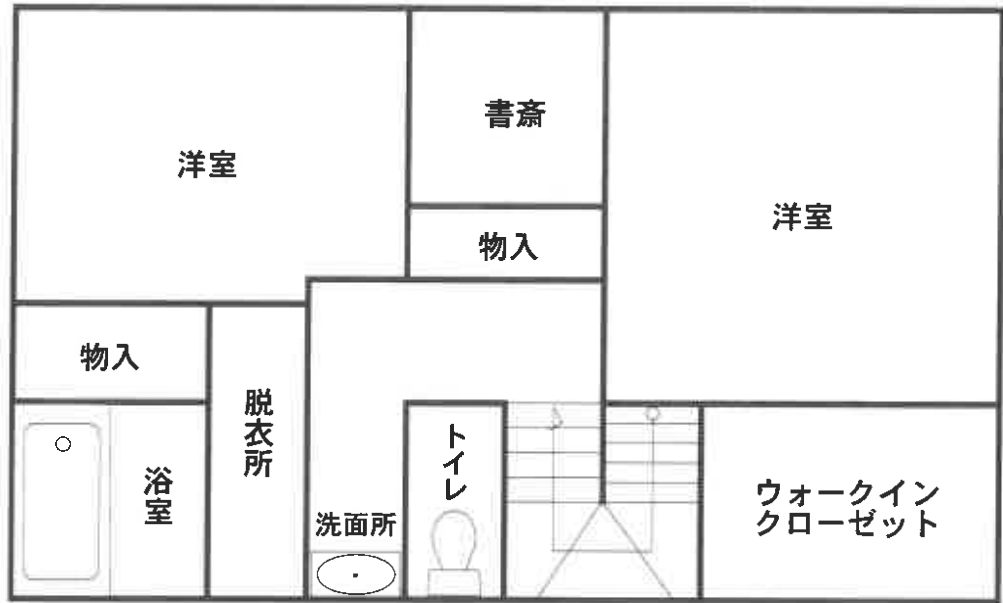
土地建物位置関係図



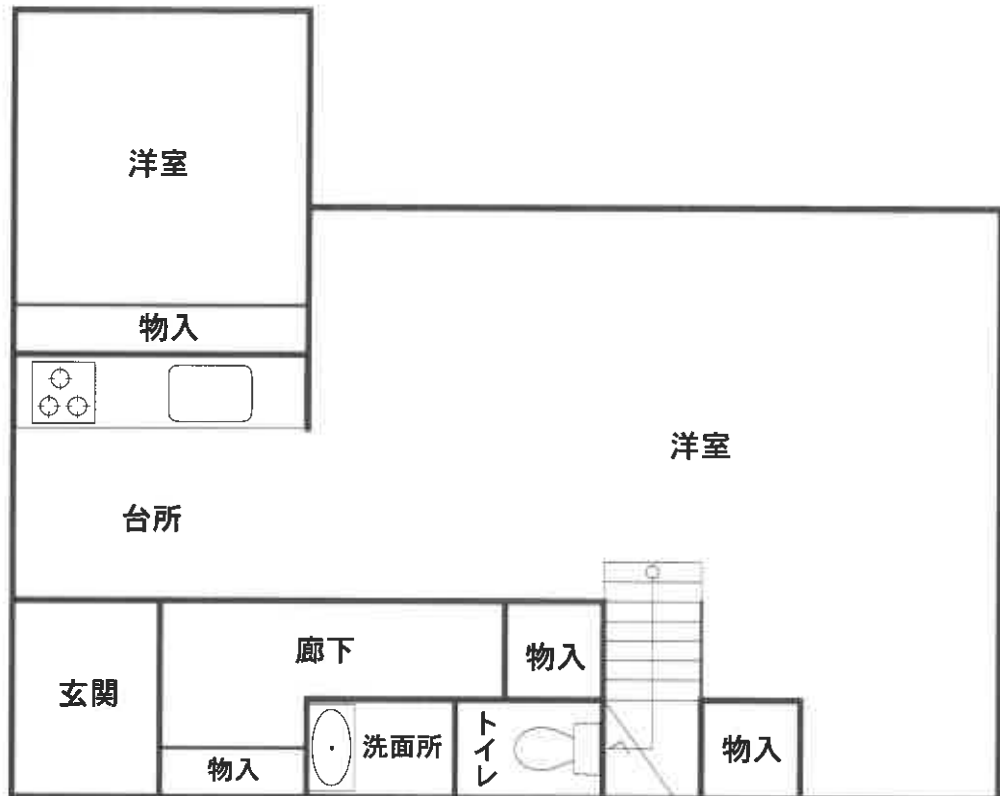
写真方向 ○ →

※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 (物件 2)



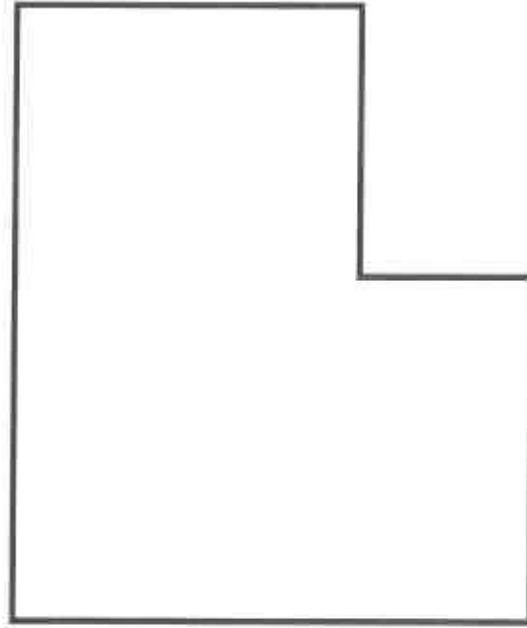
2F



1F

※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 (附属建物符号1)



(附属建物符号2)



※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

北東方より



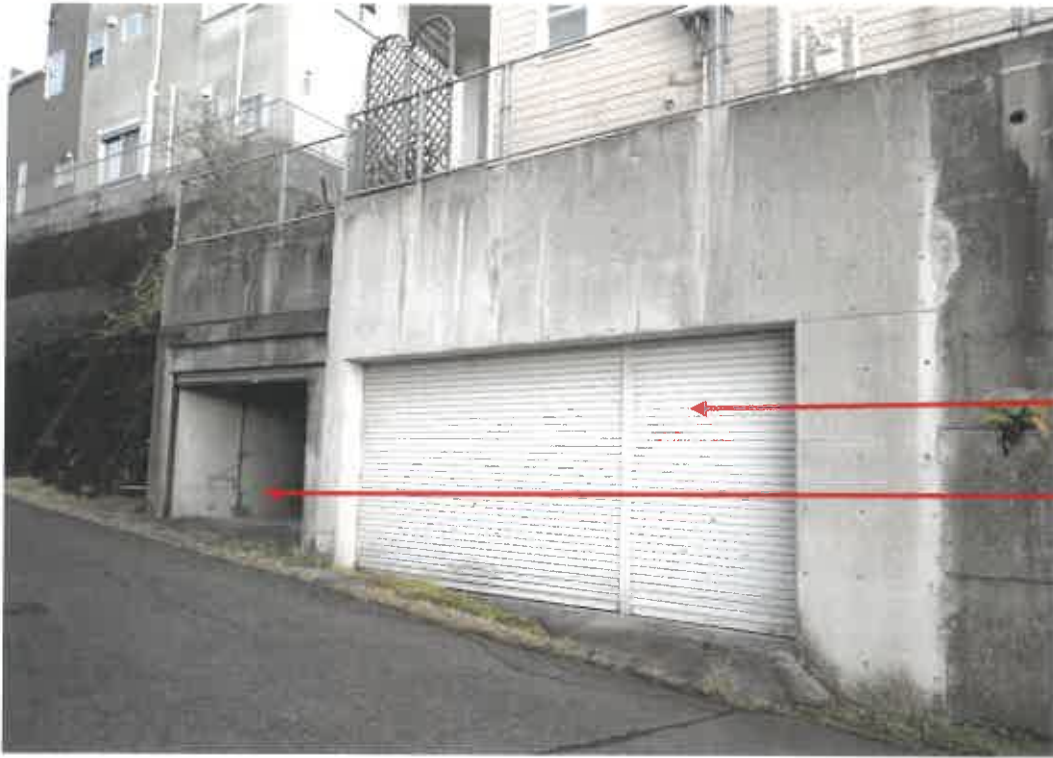
物件2

写真②

西方より



現況写真



写真③

附属建物

符号1

符号2



写真④

バーベキュー炉