

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 松 下 竜 二

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)
1~3	24,830,000 19,864,000	一括	4,966,000	81,828	27,925
1	10,710,000				
2	9,320,000				
3	4,800,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 鹿児島市新屋敷町
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 218.54平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市新屋敷町25番地4
家屋 番号 25番4
種 類 共同住宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.44平方メートル
2階 94.42平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約99.44平方メートル
2階 94.42平方メートル
- 3 所 在 鹿児島市新屋敷町25番地4
家屋 番号 25番4の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 54.40平方メートル
(現況)
床 面 積 約56.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月13日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 寶 亀 秀 光

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件共有者D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 鹿児島市新屋敷町
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 218.54平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 鹿児島市新屋敷町25番地4

家屋 番号 25番4

種 類 共同住宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 95.44平方メートル
2階 94.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約99.44平方メートル
2階 94.42平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

3 所 在 鹿児島市新屋敷町25番地4

家屋 番号 25番4の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 54.40平方メートル

(現況)

床 面 積 約56.40平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和5年(ケ)第100号
令和6年1月31日受理
令和6年3月1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)

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市新屋敷町
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 218.54平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 2 所 在 鹿児島市新屋敷町25番地4
家屋 番号 25番4
種 類 共同住宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 95.44平方メートル
2階 94.42平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 3 所 在 鹿児島市新屋敷町25番地4
家屋 番号 25番4の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 54.40平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	鹿児島市新屋敷町25番4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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所（共）有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 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 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約99.44㎡（約4㎡増築） 2階 公簿上の記載とほぼ同一												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：	構造：	床面積：							
{	種類：												
	構造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所（共）有者D <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居兼共同住宅（空き家）として使用している <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													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	付近														
土地	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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														
占有者及び占有状況	<input 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 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約56.40㎡(約2㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者D <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居兼共同住宅(いずれも空き家)として使用している <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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
D	<ol style="list-style-type: none">1 物件2は私が居宅として利用するとともに共同住宅部分を空き家の状態で管理しています。なお、共同住宅部分は昨年まで居住者がいました。2 物件3は空き家の状態で私が管理しています。こちらも共同住宅部分には昨年まで居住者がいました。居宅部分には私の母が5, 6年前まで住んでいました。3 本件各建物は、いずれも雨漏りやシロアリ被害はありません。老朽化により床が凹むところがありますが、シロアリ被害は無いと思います。4 雨漏り跡もありますが、補修しており、現在は雨漏りはありません。5 物件2及び3ともに共同住宅部分は建具等の傷みはありますが、建物そのものに大きな不具合はありません。6 土地の境界は明瞭です。今までに土地の境界のことで揉めた事はありません。

執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地は物件2および3の各建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は市道（登記簿上33-37の土地は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。

(物件2関係)

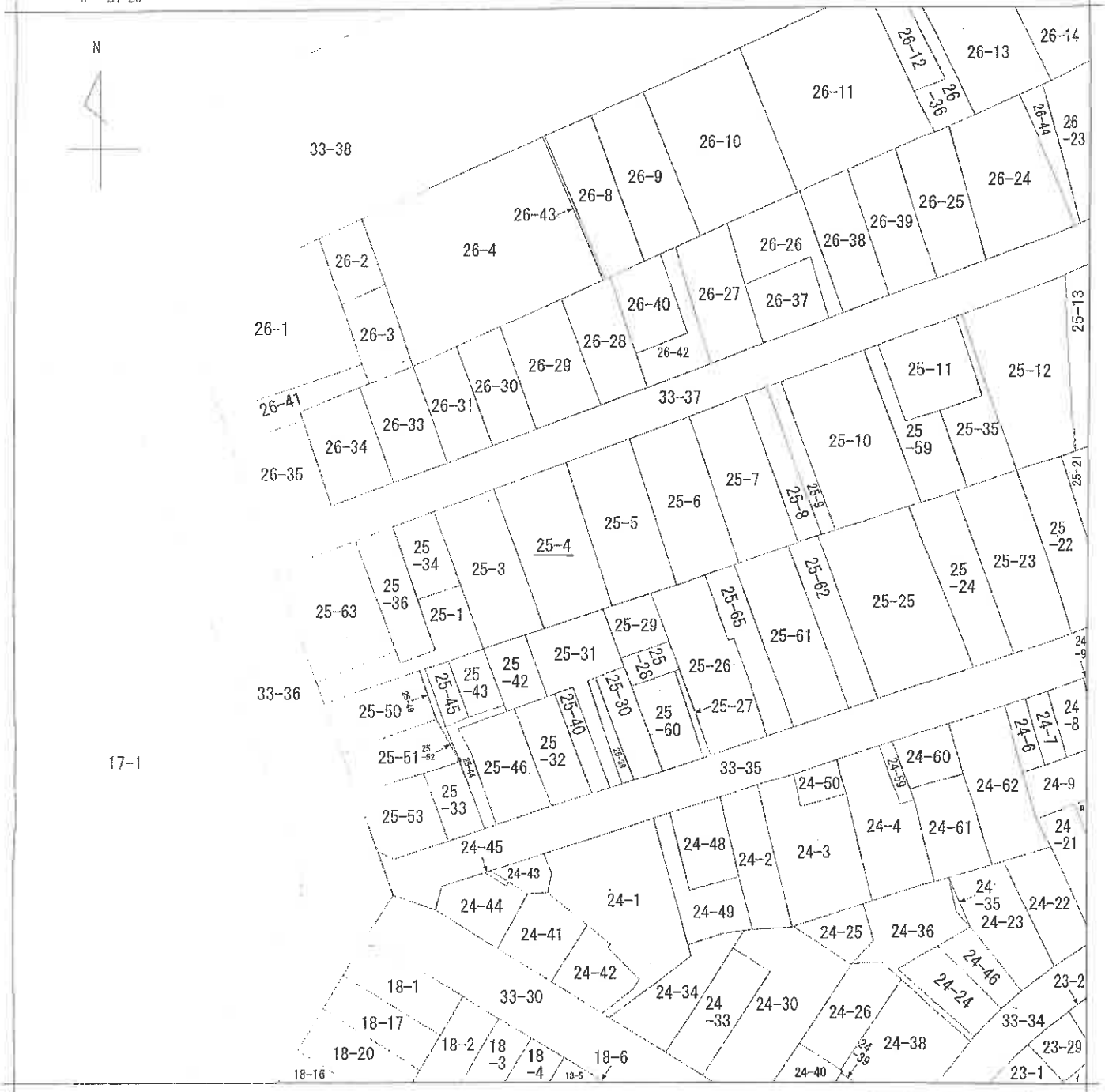
- 1 本件建物は、市道側に玄関を3カ所有する共同住宅部分（写真1、2）と本件共有者Dが居住する居宅部分（東南側から南西側）で構成されている。
- 2 居宅部分について雨漏り跡（写真6）が見られたが、Dによると雨漏りについては補修済みであり、現在雨漏りはないとのことであった。
- 3 居宅部分について床板の凹みを感じる箇所（写真9）や床板が落ち込んでいる箇所（写真11）、また天井板の歪みが見られる箇所（写真14）があったが、いずれも老朽化によるもので、Dによるとシロアリ被害ではないとのことであり、目視ではシロアリ被害によるものか否かは判然としなかった。
- 4 共同住宅部分について、襖や畳等の傷みは見られたが、雨漏りやシロアリ被害は目視では確認できなかった。

(物件3関係)

- 1 本件建物は、北側に玄関を有する共同住宅部分と西側に玄関を有する居宅部分とで構成されている（写真3～5、30）。
- 2 物件2同様、全体的に経年による劣化が見られたが、雨漏りやシロアリ被害は目視では確認できなかった。
- 3 共同住宅部分について、洋室部分の床は軋みを感じた。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月31日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付 市役所宛税務資料交付申請
6年2月8日 11：55-12：15	物件所在地	物件確認、Dと面談
6年2月14日 13：45-15：30	物件所在地	立入調査、Dと面談
6年2月27日 13：15-13：20	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（33番37）交付申請
年 月 日 ： - ：		
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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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> <p><input type="checkbox"/></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



(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
新屋敷町

請求部	所在	鹿児島市新屋敷町		地番	25番4				
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年12月10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5年11月8日
鹿児島県地方務局
登記官

A3判をA4判に縮小した

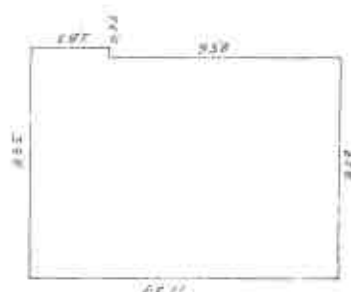
登記年月日：昭和47年8月31日

003300

家屋番号 25番4

建物の所在 鹿井町新緑町25番地4

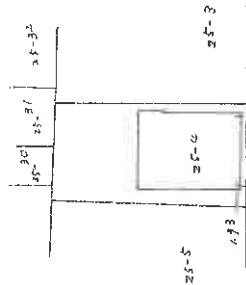
各階平面図



1階床面積

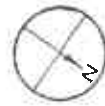
8.29 X 11.39 = 94.4231
2.83 X 0.56 = 1.5848
95.4419 M²

建物図面



2階床面積

8.29 X 11.39 = 94.4231 M²



昭和四十七年八月廿五日
作製者

申請人

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。
前記年月日 鹿井町地方事務所 登記者

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/600 M

(日調連15)

請求番号：6-2

各階平面図

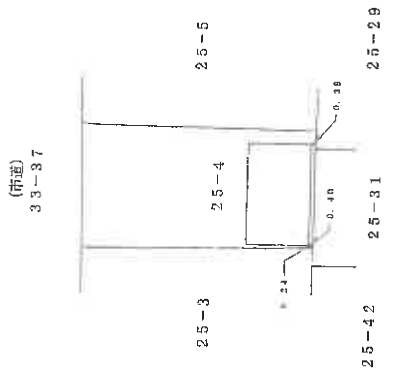
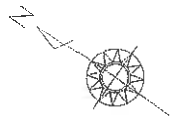
建物図面

家屋番号	25番4の2
建物の所在	鹿児島市新屋敷町25番地4



求積表

$9.300 \times 5.850 = 54.405000$
合計 54.405000
床面積 54.40 ㎡



作製者

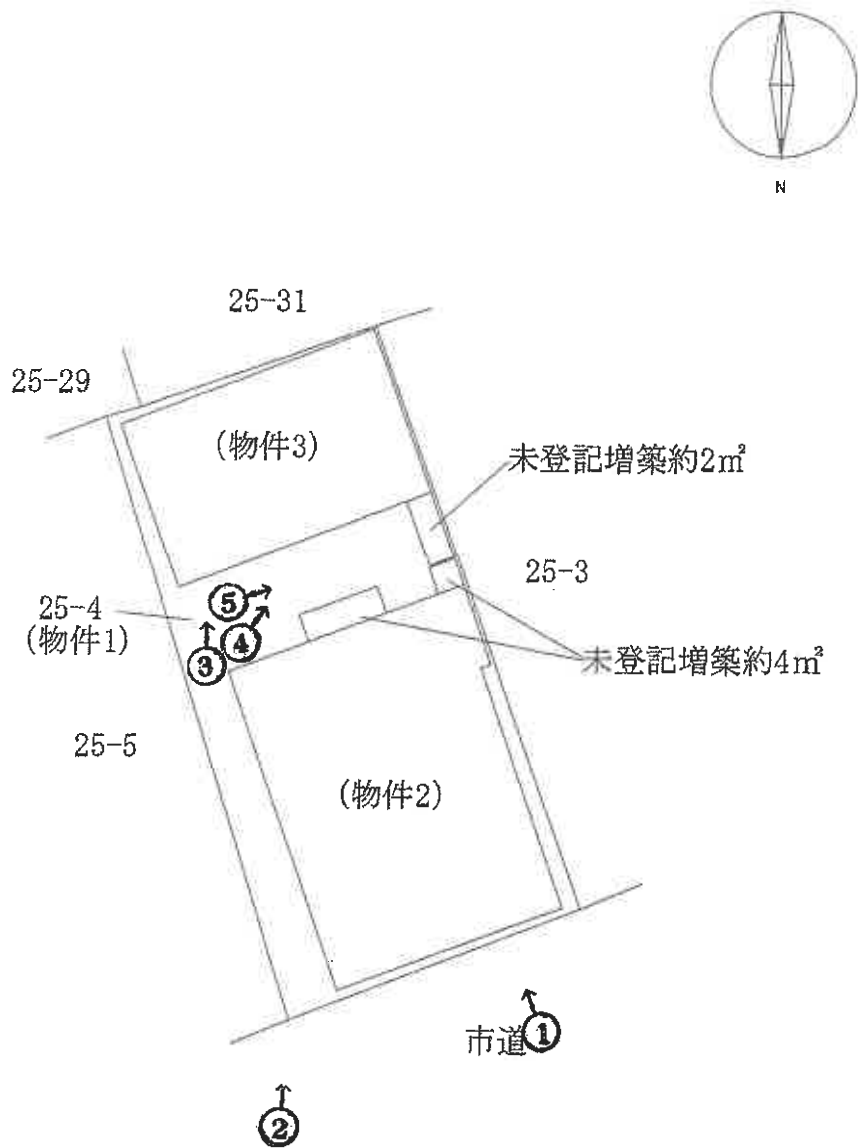
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

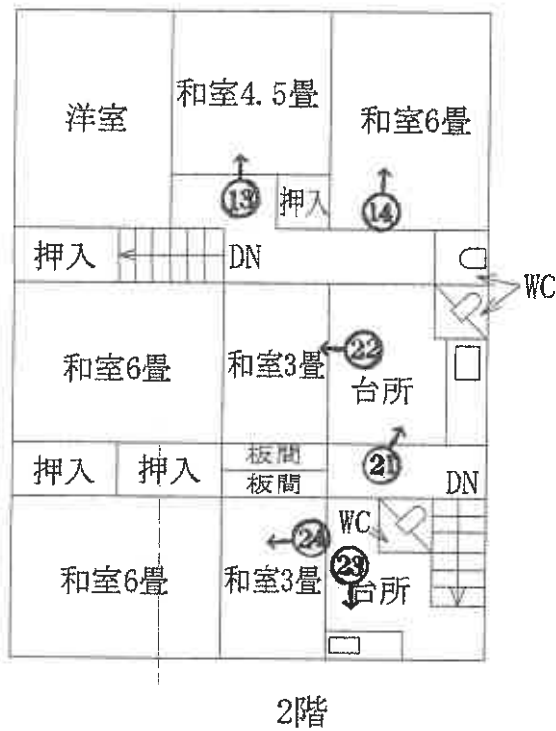
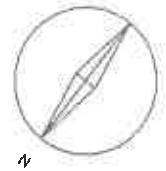
土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

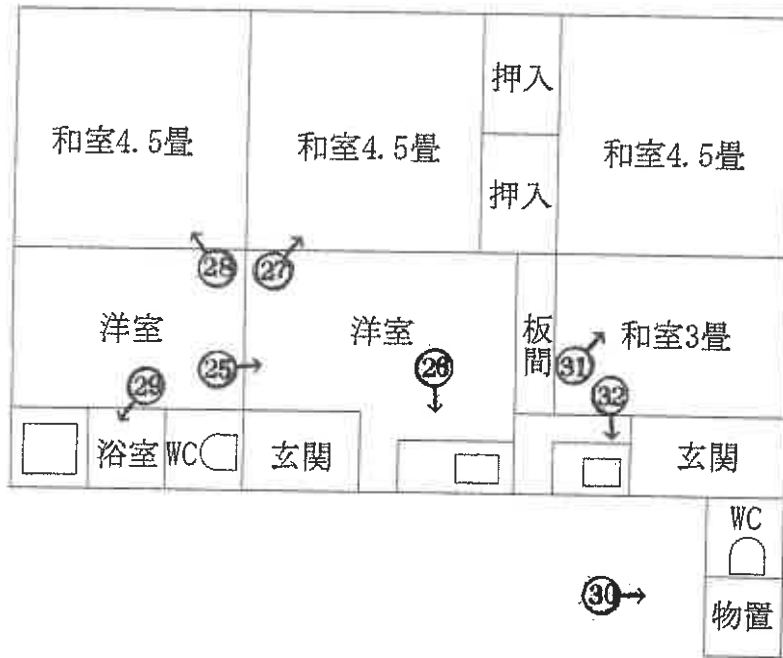
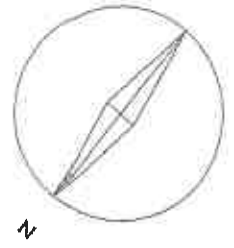
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件3)



※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

共同住宅部分
物件3

居宅部分
物件2



写真6 物件2居宅部分内部(1階)

雨漏り跡



(15枚目)

写真7



写真8



写真9

床板の凹みを感じる部分



写真10



(17枚目)

写真11

老朽化で床が落ちている部分

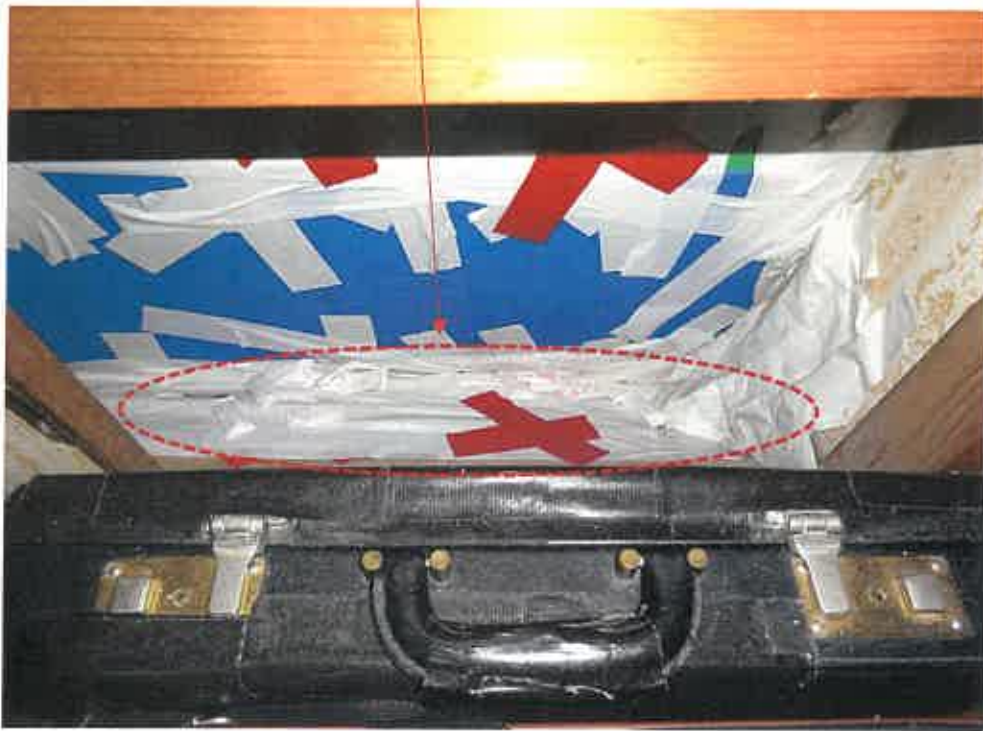


写真12



(18枚目)

写真13 物件2居宅部分内部(2階)



写真14 天井板の歪み



(19枚目)

写真15 物件2共同住宅部分内部(1階)



写真16



(20枚目)

写真17



写真18



(21枚目)

写真19



写真20



(22枚目)

写真21 物件2共同住宅部分内部(2階)



写真22



(23枚目)

写真23



写真24



(24枚目)

写真25 物件3共同住宅部分内部



写真26



(25枚目)

写真27



写真28



(26枚目)

写真29



写真30

物件3居宅部分玄関



(27枚目)

写真31 物件3居宅部分内部



写真32



令和 5年（ケ）第 100号
令和 6年 2月14日 現地調査
令和 6年 3月 1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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,710,000円
物件2 (建物)	金 9,320,000円
物件3 (建物)	金 4,800,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、3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、3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 地目 地積	鹿児島市新屋敷町 25番4 宅地 218.54㎡	
2	所 家屋番 種 類 構造 床面積	鹿児島市新屋敷町25番地4 25番4 共同住宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 95.44㎡ 2階 94.42㎡	1階 約99.44㎡ 2階 94.42㎡
3	所 家屋番 種 類 構造 床面積	鹿児島市新屋敷町25番地4 25番4の2 居宅 木造かわらぶき平家建 54.40㎡	約56.40㎡

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」駅の東方約1.4km 鹿児島市役所の南方約1.4km (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、鹿児島市役所の南方約1.4kmで、事務所兼共同住宅、店舗等が混在する地域である。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 300% 準防火地域
画地条件	地積 : 218.54㎡ 間口 : 約11.0m 奥行 : 約21.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西約5.9m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : あり 下水道 : あり	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2、3の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・物件2及び物件3の物件1の土地に対する敷地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの建物の建築面積の割合として評価を行う。 	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年 8月20日 新築 51年 0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 セメント瓦葺 モルタル等 ビニールクロス・合板等 合板等 畳・フローリング等 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階約99.44㎡ 2階94.42㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	共同住宅 間取図参照
品等	普通	
保守管理の状態	老朽化による床の凹みや天井板の歪みが見られる。	
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象建物について、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。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 未登記増築部分が認められるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。 	

(物件3)

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和21年月日不詳新築 78年 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ	
床面積（現況）	約56.40㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	全体的に経年劣化が見られ、床の軋みが認められる。	
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物について、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。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・未登記増築部分が認められるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。 ・新築年月日については、課税書類より判断した。 	

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	173,000	1.00	218.54	0.90	34,026,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島5-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $190,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 173,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+5 環境条件+5 $(1+0.05) \times (1+0.05) \doteq 1.1$

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件2,3）

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の価格を求めた。

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	150,000	約193.86	0.04	1,163,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積：約193.86㎡

ウ 現 価 率

経過年数51年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率5%，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，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年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価20%) $\doteq 0.04$

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	140,000	約56.40	0.04	315,000

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 約56.40m²

ウ 現 価 率

経過年数78年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併
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年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 -
観察減価20%) ÷ 0.04

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	34,026,000	0.55	法定地上権	18,714,000

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	34,026,000	-18,714,000		1.00	0.70	10,710,000
2	1,163,000	+12,164,000	1.00	1.00	0.70	9,320,000
3	315,000	+6,550,000	1.00	1.00	0.70	4,800,000
一括価格 (合計)						24,830,000

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：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率

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5-22

所 在：鹿児島市新屋敷町12番29

地 目：宅地

価 格：190,000円/㎡

位 置：鹿児島中央駅1.5km

価格時点：令和5年1月1日

地 積：172㎡

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 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）

地域の概要：事務所兼共同住宅、店舗等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物件1 20,783,154円

物件2 2,234,638円

物件3 146,450円

第7 附属資料

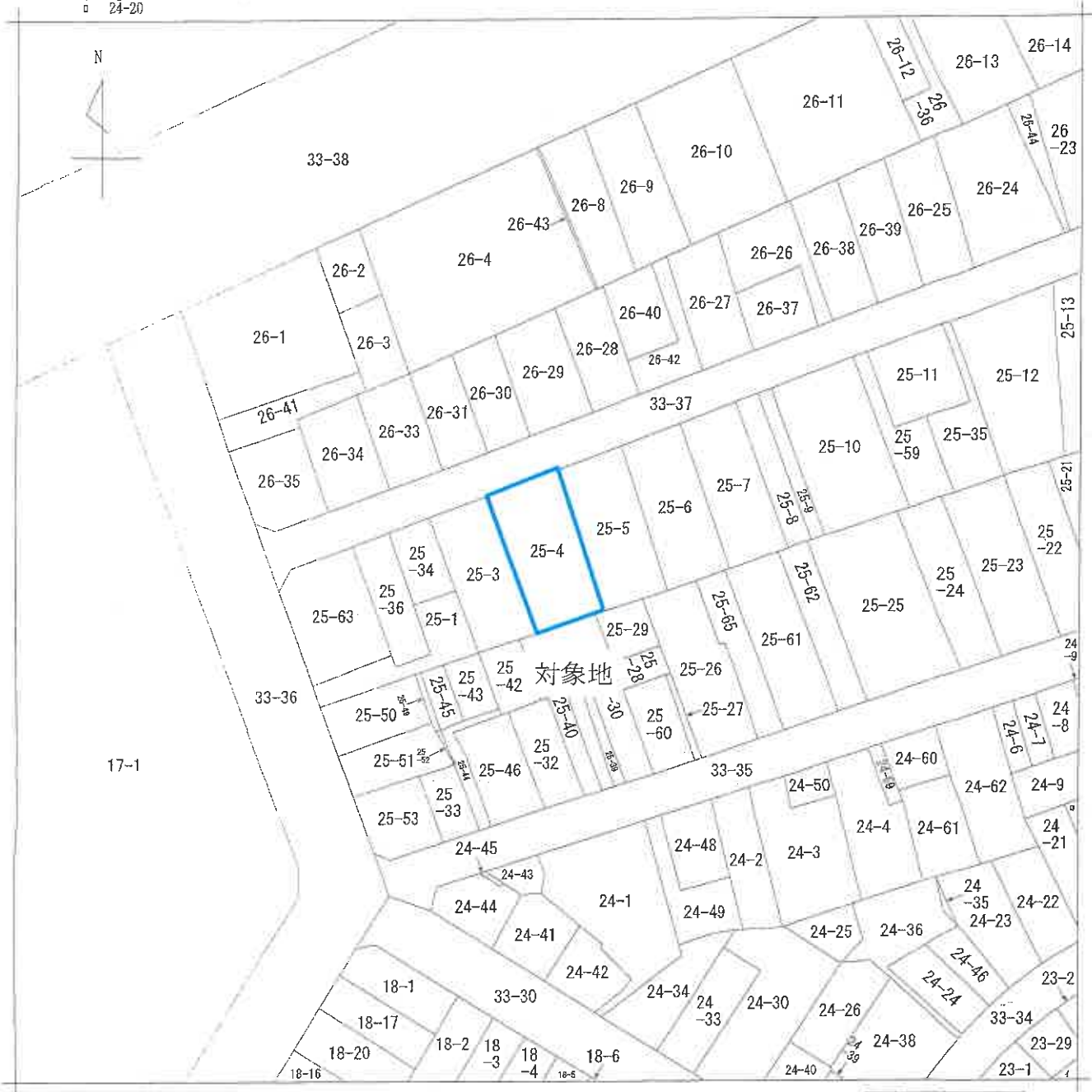
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン）
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

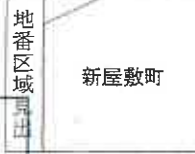


位置図
 国土地理院

□ 23-2 △ 25-47



(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	所在	鹿児島市新屋敷町		地番	25番4	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和44年12月10日		備付年月日(原図)			補記事項
種類 旧土地台帳附属地図						

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5年11月8日
鹿児島地方務局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

公図写し

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和47年8月31日

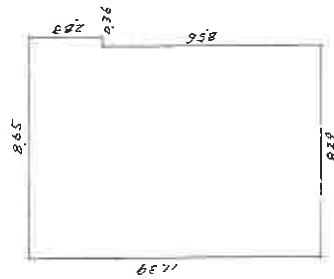
003300

家屋番号 25番4

建物の所在 鹿児島市新屋敷町25番地4

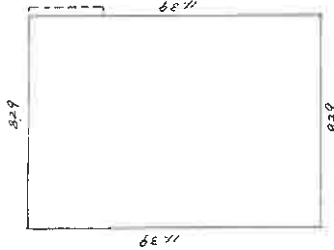
建築物各階平面図

各階平面図



1階床面積

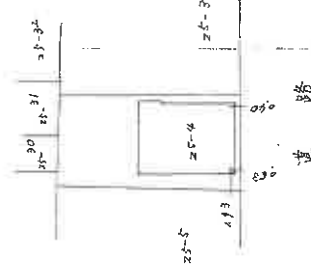
8.29 X 11.39 = 94.4251
2.83 X 0.56 = 1.0188
95.4419
95.44 M²



2階床面積

8.29 X 11.39 = 94.4251
94.42 M²

建物図面



申請人

製作年月日
昭和四七年八月式啓日

製作者

S47 21

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5年11月8日 鹿児島地方公務局

登記省

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/600

(日調連15)

請求番号：6-2

各階平面図

家屋番号
25番4の2

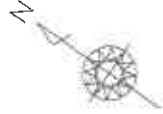
建物の所在
鹿児島市新屋敷町25番地4

建物図面

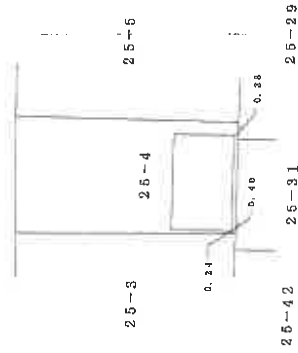


求積表

9.300 X 5.860 = 54.405000
 合計 54.405000
 床面積 54.40 m²



(折廻)
33-37



作製者

縮尺
1/250

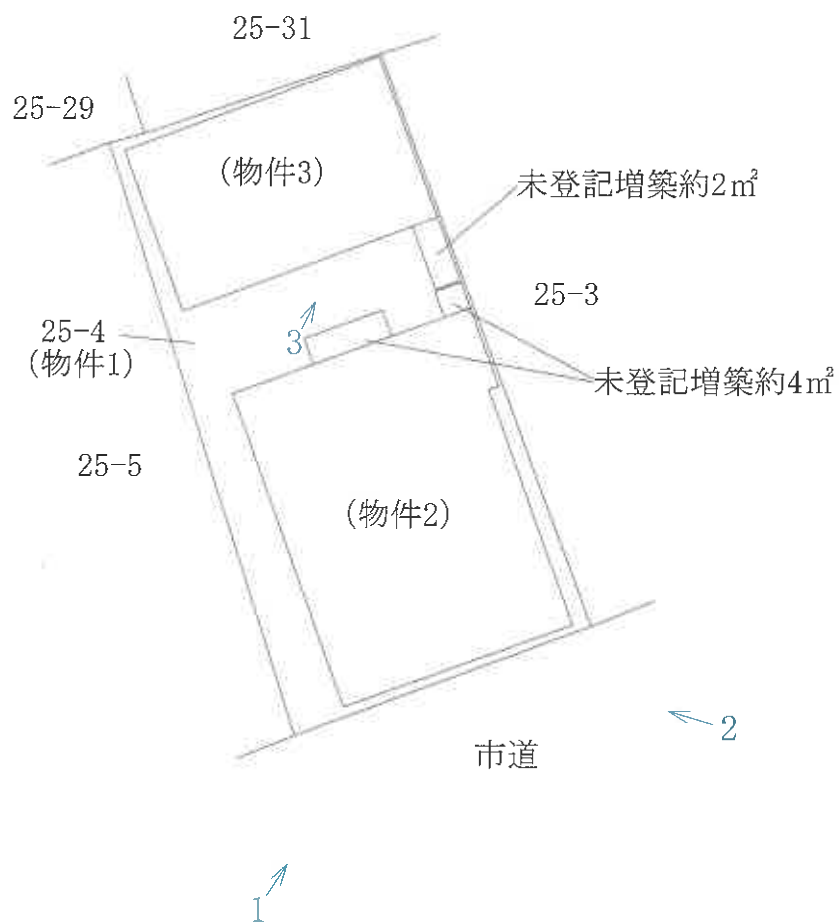
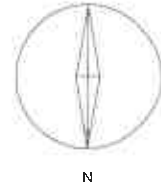
申請人

縮尺
1/500

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

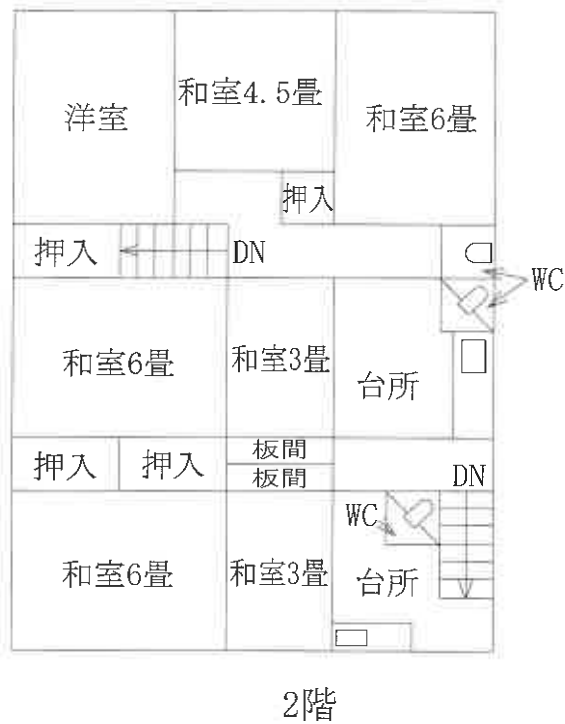
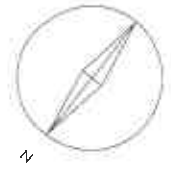
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

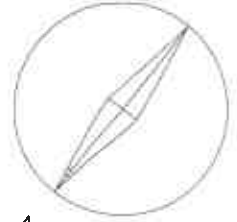
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件3)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3