

## 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 目 録

- 1 所 在 鹿児島市川上町  
地 番 1902番162  
地 目 宅地  
地 積 197.82平方メートル

(現況)

(仮換地)  
鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業区域内  
ブロック番号：66  
ロット番号：6-2  
地 積：163.84平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市川上町1902番地161、1902番地26、1902番地28、1902番地162(仮換地鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業66ブロック)
- 家屋 番号 1902番161
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 50.92平方メートル  
2階 40.16平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月19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, 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】

A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。

---

---

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、B I T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 鹿児島市川上町  
地 番 1902番162  
地 目 宅地  
地 積 197.82平方メートル

(現況)

(仮換地)  
鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業区域内  
ブロック番号：66  
ロット番号：6-2  
地 積：163.84平方メートル

2 所 在 鹿児島市川上町1902番地161、1902番地26、1902番地28、1902番地162(仮換地鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業66ブロック)  
家屋 番号 1902番161  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 50.92平方メートル  
2階 40.16平方メートル



令和6年(ケ)第2号  
令和6年2月9日受理  
令和6年3月12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

## 物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 鹿児島市川上町   |
|   | 地 番   | 1902番162  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 197.82平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 鹿児島市川上町1902番地161、1902番地26、1902番地28、1902番地162 (仮換地<br>鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業66ブ<br>ロック) |
|   | 家屋 番号 | 1902番161  |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 50.92平方メートル<br>2階 40.16平方メートル  |





不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市吉野二丁目10番13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 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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が、本土地上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「次頁のとおり」)		
その他の事項	物件1の地積、197.82㎡(従前)、163.84㎡(仮換地)となる。		
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 上記の者が、居宅として家族と占有している  <input checked="" 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	玄関ポーチ、さしかけが設置してある。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年7月頃
最初の契約日	令和5年7月頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 <del>金</del> 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	Aは、債務者兼所有者との別居及び離婚後に、上記内容で独立の占有を開始した。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
■ A	<p>1 私は、債務者兼所有者との別居及び離婚後に、物件2に前頁記載の内容で独立の占有を開始した。</p> <p>2 仮換地の関係は把握していませんので、物件1の登記上の地積と仮換地後の地積の違いとか物件1が面している道路の関係等については、わかりません。</p> <p>3 物件1・2の目的外動産は、私達家族と離婚した債務者兼所有者の所有です。</p> <p>4 物件1は、オール電化住宅です。不具合はありません。太陽光発電設備や太陽熱温水器は設置していません。</p> <p>5 物件1は、境界に問題や争いはないと思います。</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

- 1 本件受命物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北側が市道（吉野地区22号線）に面している。
- 3 物件1の境界付近の状況  
物件1と周囲の隣接地との境界付近には、側溝や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の占有状況
  - (1) 物件1土地は、物件2の敷地等として使用占有されている。
  - (2) 物件1は、駐車場部分と物件2の敷地部分で高低差があり、約1.4m程度 駐車場部分が低くなっている。
- 5 物件1の住居表示は、吉野二丁目10番13号であることを、鹿児島市土地利用調整課で確認した。
- 6 仮換地の結果反映について  
鹿児島市建設局都市計画部吉野地区画整理課からの回答の要旨
  - ・ 鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業の清算及び公図反映を含む終了見込時期  
公図反映 令和9年度末見込み  
清算期間 令和9年度～令和13年度（終了見込）
  - ・ 物件1の北側の市道は吉野地区22号線である。
- 7 物件2の占有状況  
A（債務者兼所有者の元妻）が、使用借権に基づいて使用占有している。
- 8 調査時に立ち会ったAは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。
- 9 債務者兼所有者は、照会回答書に対し、期限までに回答しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月9日 16:10-16:30	物件所在地	占有確認、外観写真撮影
6年2月22日 10:00-10:30	物件所在地	Aと面談の上、立入調査
6年3月8日 13:00-13:10	鹿児島地方法務局	目的外土地1902番29登記事項証明書交付申請同交付
6年3月8日 15:20-15:30	鹿児島市建設局都市計画部吉野地区画整理課	担当者と面談
6年3月12日 9:05-9:20	鹿児島市土地利用調整課	担当者と面談
<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、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は新築の居住されていない状態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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を立ち合わせ調査した。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月22日 評価人同行</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

イ 1887-3    ハ 1887-6    ホ 1890-10    ト 1890-6    リ 1902-100    Ⅱ 1902-102  
 ロ 1887-4    ニ 1889-3    ヘ 1890-11    テ 1890-9    ス 1902-101    Ⅲ つづく



(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。

地番区域見出し

A B C D  
 吉野2丁目  
 川上町  
 川上町

請求部	所在	鹿児島市川上町		地番	1902番162		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号			
作成年月日			備付年月日(原図)	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
				補事項	方位不明		

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。

(鹿児島地方務局管轄)

令和5年12月18日

東京法務局

# A3判をA4判に縮小した

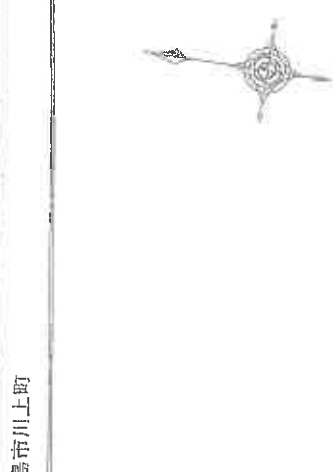
- ヨ 1902-104
- ヨ 1902-105
- カ 1902-106
- ヨ 1902-107
- カ 1902-108
- レ 1902-109
- ソ 1902-110
- ツ 1902-111
- ネ 1902-113
- ナ 1902-114
- ラ 1902-115
- ム 1902-120
- ウ 1902-121
- ノ 1902-122
- オ 1902-123
- ケ 1902-124
- セ 1902-125
- マ 1902-126
- キ 1902-127
- フ 1902-128
- コ 1902-129
- エ 1902-130
- テ 1902-131
- ア 1902-132
- サ 1902-133
- キ 1902-134
- ユ 1902-135
- メ 1902-136
- ミ 1902-137
- ウ 1902-138
- ヒ 1902-139
- モ 1902-140
- ヒ 1902-142
- ス 1902-143
- ン 1902-144
- イ 1902-145
- 和 1902-146
- 小 1902-155
- 小 1902-24
- 小 1902-32
- 小 1902-49
- 小 1902-50
- 小 1902-51
- 小 1902-53
- 小 1902-54
- 小 1902-55
- 小 1902-56
- 小 1902-59
- 小 1902-60
- 小 1902-76
- 小 1902-78
- 小 1902-87
- 小 1902-93
- 小 1902-96
- 小 1902-97
- 小 1902-98
- 小 1902-99
- 小 1887-5
- 小 1902-153
- 小 1902-119
- 小 1890-1
- 小 1890-8
- 小 1868-1
- 小 1875-1
- 小 1878
- 小 1902-94
- 小 1891-8
- 小 1891-7
- 小 1891-6
- 小 1891-10
- 小 1902-52
- 小 1902-164
- 小 1891-16
- 小 891-18
- 小 891-2
- 小 1867-2

登記年月日：平成28年5月27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。  
 (鹿児島地方公務局管轄)  
 令和5年12月18日 鹿児島法務局 登記官

地積測量図

地番 1902-28、1902-161、1902-162  
 土地の所在 鹿児島市川上町



任意図測量

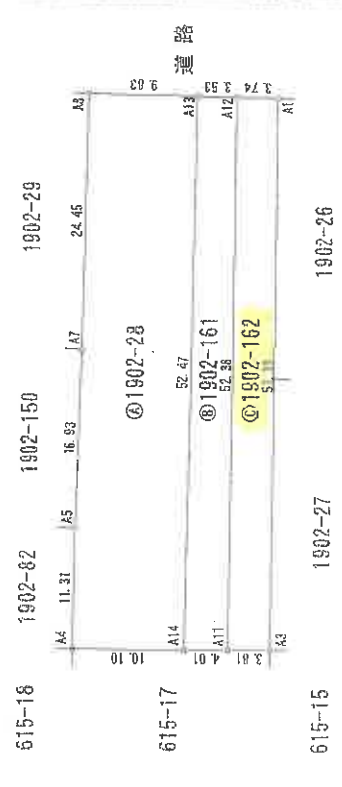
地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
A	A14	74.864	71.647	52.452	3926.766528
	A13	74.134	124.112	52.698	3906.713532
	A8	83.968	124.345	-24.217	-2033.477273
	A7	84.435	99.895	-41.374	-3493.413690
	A5	84.801	82.871	-28.235	-2397.179735
	A4	84.964	71.660	-11.324	-952.132335
	合計				-1052.722974
	面積換算				526.3600 m <sup>2</sup>
登記簿面積				526.36 m <sup>2</sup>	
比率				0.5708894	

任意図測量

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
B	A11	70.854	71.642	52.381	3711.408374
	A12	70.598	124.028	52.470	3704.277060
	A13	74.134	124.112	-52.381	-3883.213054
	A14	74.864	71.647	-52.470	-3928.114080
	合計				-395.646700
面積換算				197.8200 m <sup>2</sup>	
登記簿面積				197.82 m <sup>2</sup>	
比率				0.2145553	

任意図測量

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
C	A3	67.044	71.637	52.298	3506.267112
	A1	66.850	123.840	52.391	3502.338350
	A12	70.598	124.028	-52.298	-3692.134204
	A11	70.854	71.642	-52.391	-3712.111914
	合計				-395.640656
面積換算				197.820328 m <sup>2</sup>	
登記簿面積				197.82 m <sup>2</sup>	
比率				0.2145553	
面積換算				922.0051650 m <sup>2</sup>	
登記簿面積合計				922.00 m <sup>2</sup>	
登記簿面積合計				922.00 m <sup>2</sup>	



任意図測量は、測量法が施行されている区域(税区(税区調整区域))に基づいて作成されたものであることを確認した。  
 平成28年5月26日  
 鹿児島市計測課(税区調整課) 代理人  
 代理人 鹿児島市 代理人  
 代理人 鹿児島市 代理人

作成者

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島市工務局測量士会用紙)



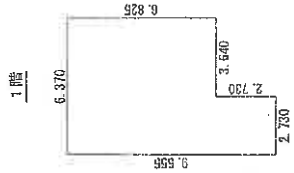
登記年月日：平成28年9月20日

各階平面図

建築物図面

家屋番号 1902番161

建築物の所在 鹿児島市川上町1902番地161、1902番地26、1902番地28、1902番地162  
(仮換地 吉野地区 66ブロック)



球積算

6.370 x 6.825 = 43.4753  
2.730 x 2.730 = 7.4529  
計 50.9282

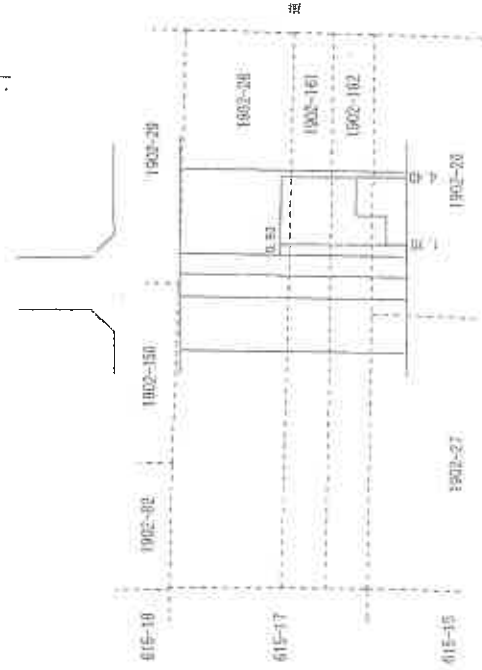
床面積 50.92 m<sup>2</sup>



球積算

6.370 x 5.005 = 31.8818  
4.550 x 1.820 = 8.2810  
計 40.1628

床面積 40.16 m<sup>2</sup>



(単位)  
丸線：柱梁の形状  
破線：配地の区界

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

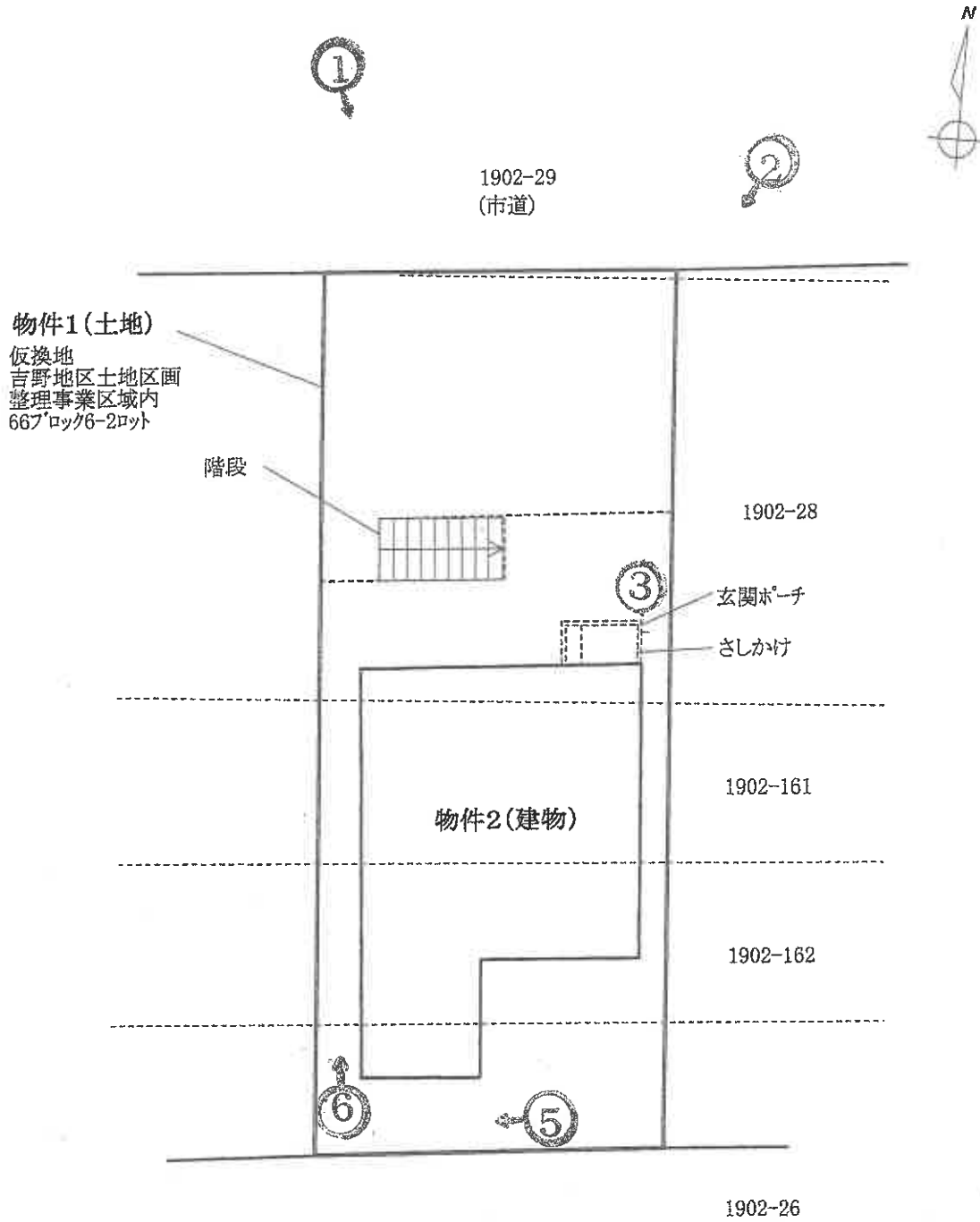
(鹿児島地方支務局管轄)

令和5年12月18日 鹿児島支務局

登記官

# 土地建物位置関係図

写真撮影位置  
(数字は写真番号)

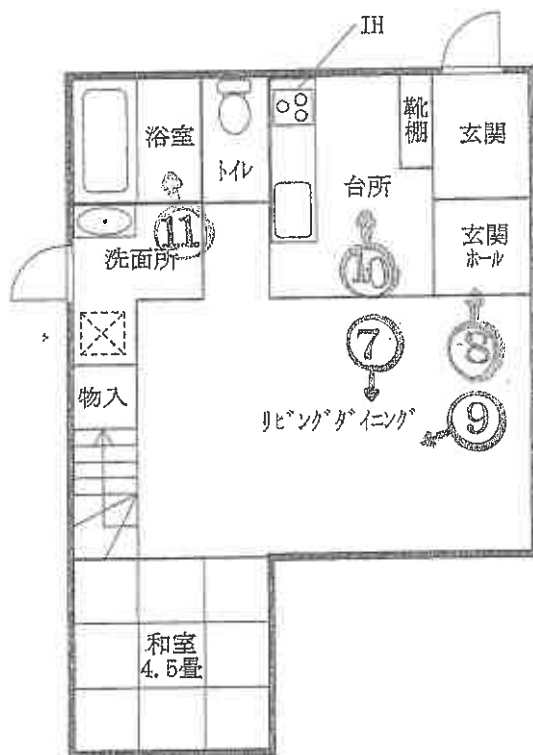


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

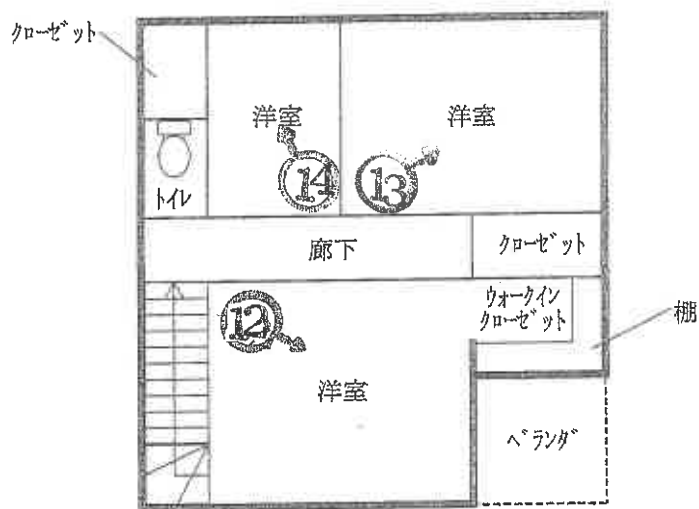
# 建物間取図



写真撮影位置  
↓  
(数字は写真番号)



1階



2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1



物件1

物件2

写真2



物件2

物件1

写真 3



写真 4



写真5



物件1

物件2

写真6



物件1

物件2

写真7

物件2 1階内部状況



写真8

物件2 1階内部状況



写真9

物件2 1階内部状況



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 2階内部状況



写真13

物件2 2階内部状況



写真14

物件2 2階内部状況



令和6年(ケ) 第 2号  
令和6年 2月22日 現地調査  
令和6年 3月11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  
木下 登

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,570,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,110,000円
物件2 (建物)	金 8,460,000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 地目 地積	鹿児島市川上町 1902番162 宅地 197.82㎡	163.84㎡
2	所在地  家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市川上町 1902番地161、1902番地26、 1902番地28、1902番地162 (仮換地鹿児島都市計画事業吉野地区土地 区画整理事業66ブロック) 1902番161 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 50.92㎡ 2階 40.16㎡	
番号	特記事項		
1	<p>物件1土地は、仮換地指定の効力が発生している宅地であり、従前地については、使用し、または収益することができない。そのため、本件では仮換地に基づいて評価する。</p> <p>(従前地) 町名：川上町 地番：1902番162 地目：宅地 地積：197.82㎡</p> <p>(仮換地) 鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業区域内 ブロック番号：66 ロット番号：6-2 地積：163.84㎡</p>		

## 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	日豊本線「鹿児島」駅の北方約6km 鹿児島市役所吉野支所の北西方約1.8km (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、県道鹿児島吉田線の西側背後に位置する区画整然とした住宅地域である。地域内は小規模な戸建住宅が中心であるが、一部未利用地も散見される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無 宅地造成工事規制区域、土地区画整理事業(吉野地区)
画地条件	地積 : 163.84㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約8m 奥行 : 約21m 形状 : 長方形 地勢 : 接面道路とは概ね等高であるが、敷地内高低差がある。 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	北約6mアスファルト舗装市道 (建築基準法の道路である。)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 (前面道路本管敷設) 下水道 : 有	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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"> <li>・物件2の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1の全域と判断した。</li> <li>・仮換地の指定の効力発生の日は、平成28年6月27日。当該日から従前地については、使用し、または収益することができない。</li> <li>・駐車スペースと物件1土地南側に敷地内高低差(約1.4m)ある。スロープは無く、階段が設置されている。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（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28年9月8日新築 8年 17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：合板ビニルクロス張り等 天 井：合板ビニルクロス張り等 床：ビニル床タイル等、クッションフロア、畳等 設 備：水道、電気（オール電化）、トイレ等 その他：さしかけ、ベランダ	
床面積（現況）	1階：50.92㎡ 2階：40.16㎡ 計：91.08㎡	
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=カ
1	64,600	0.90	163.84	0.95	—	9,049,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿児島 -52

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $63,800\text{円}/\text{㎡} \times 103.3/100 \times 100/100 \times 100/102 = 64,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(方位)

◇ 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  
 $1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

イ 個別格差: 0.90(内部高低差)

ウ 地積: 仮換地の地積。

エ 建付減価: 0.95

#### ②物件2(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	140,000	91.08	0.70	8,925,000

ア 再調達原価 : (物件2) 140,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件2) 91.08㎡

ウ 現価率  
(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(経年相応と判断し、0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数17年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-0%) = 0.70



## 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

物件 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=エ
1	9,049,000	0.35	法定地上権	3,167,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	9,049,000	-3,167,000		1.00	0.70	4,110,000
2	8,925,000	+3,167,000		1.00	0.70	8,460,000
一括価格(合計)						12,570,000

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 地価公示 鹿児島 ー52  
所 在 : 鹿児島市吉野町3037番10外「吉野1-14-7」  
地 目 : 宅地  
価 格 : 63,800円/㎡  
位 置 : 鹿児島駅7.2km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 238㎡  
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス  
接 面 街 路 : 北 6m 市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域  
(指定建ぺい率50%・指定容積率80%)  
地域の概要 : 一般住宅等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 6,807,879円  
物件2 5,432,945円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 仮換地指定ブロック案内図写し
- 4 仮換地明示図写し
- 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

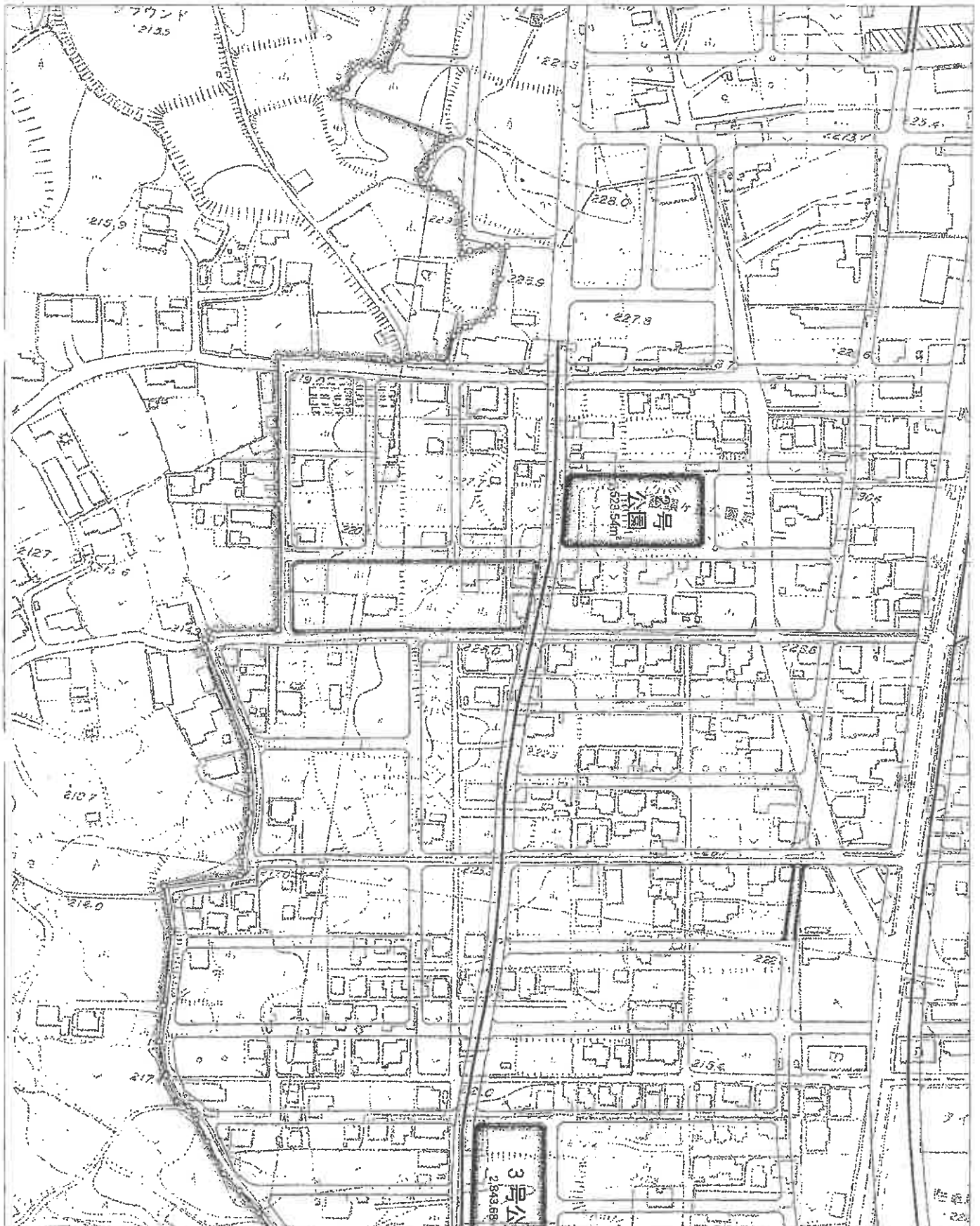
# 位置図



仮換地指定ブロック案内図写し

仮換地指定ブロック案内図

66BL



# 仮換地明示図

吉野地区 66 ブロック 縮尺 = 1 / 500



仮換地明示図写し

# 建物図面・各階平面図写し

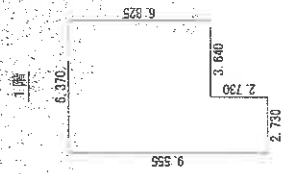
登記年月日：平成28年9月20日

## 各階平面図

## 建物図面

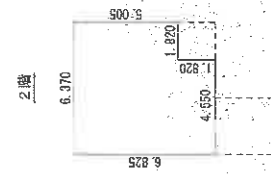
家屋番号 1902番161

建物の所在 鹿兒島市川上町1902番地161、1902番地26、1902番地28、1902番地102  
(仮換地、半野地区、66才口、シタ)



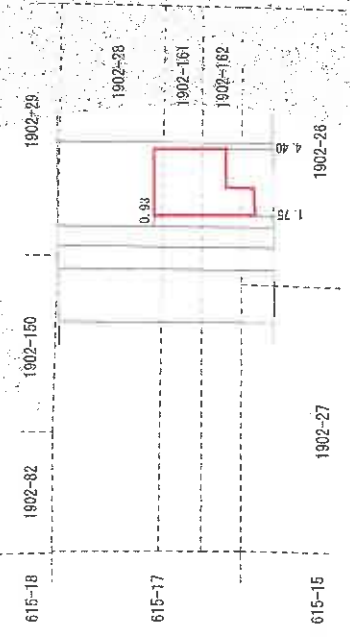
求積表  
 $6.370 \times 6.825 = 43.4763$   
 $2.730 \times 2.730 = 7.4629$   
 計 50.9282

床面積 50.92 m<sup>2</sup>



求積表  
 $6.370 \times 5.005 = 31.8819$   
 $4.650 \times 1.820 = 8.2810$   
 計 40.1628

床面積 40.16 m<sup>2</sup>



(注)  
 文庫：瓦葺の形状  
 後編：瓦葺の形状

作業者

(平成28年9月8日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

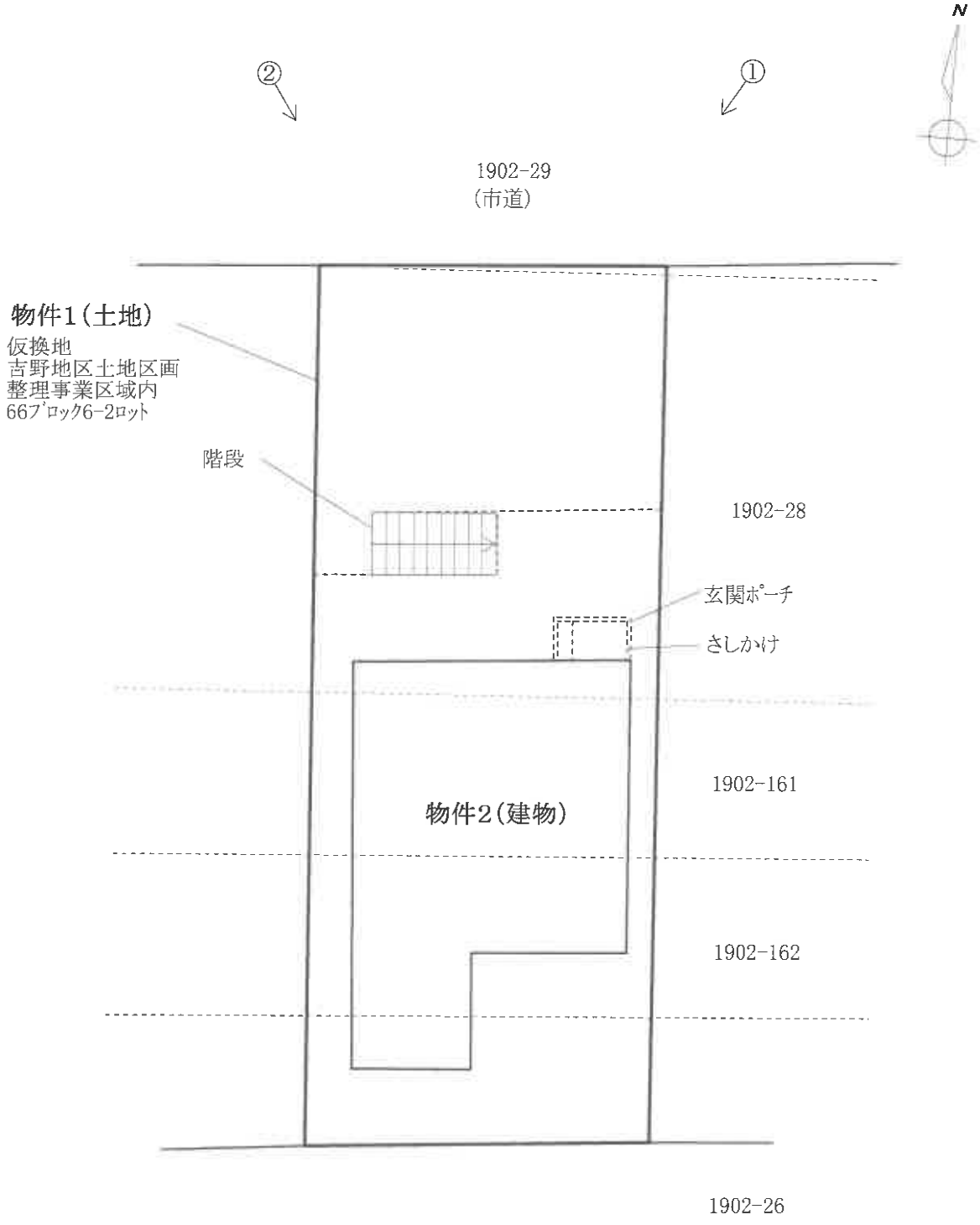
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (鹿兒島地方法務局管轄)  
 令和5年12月18日 東京法務局

登記官

地図管理番号：N63914

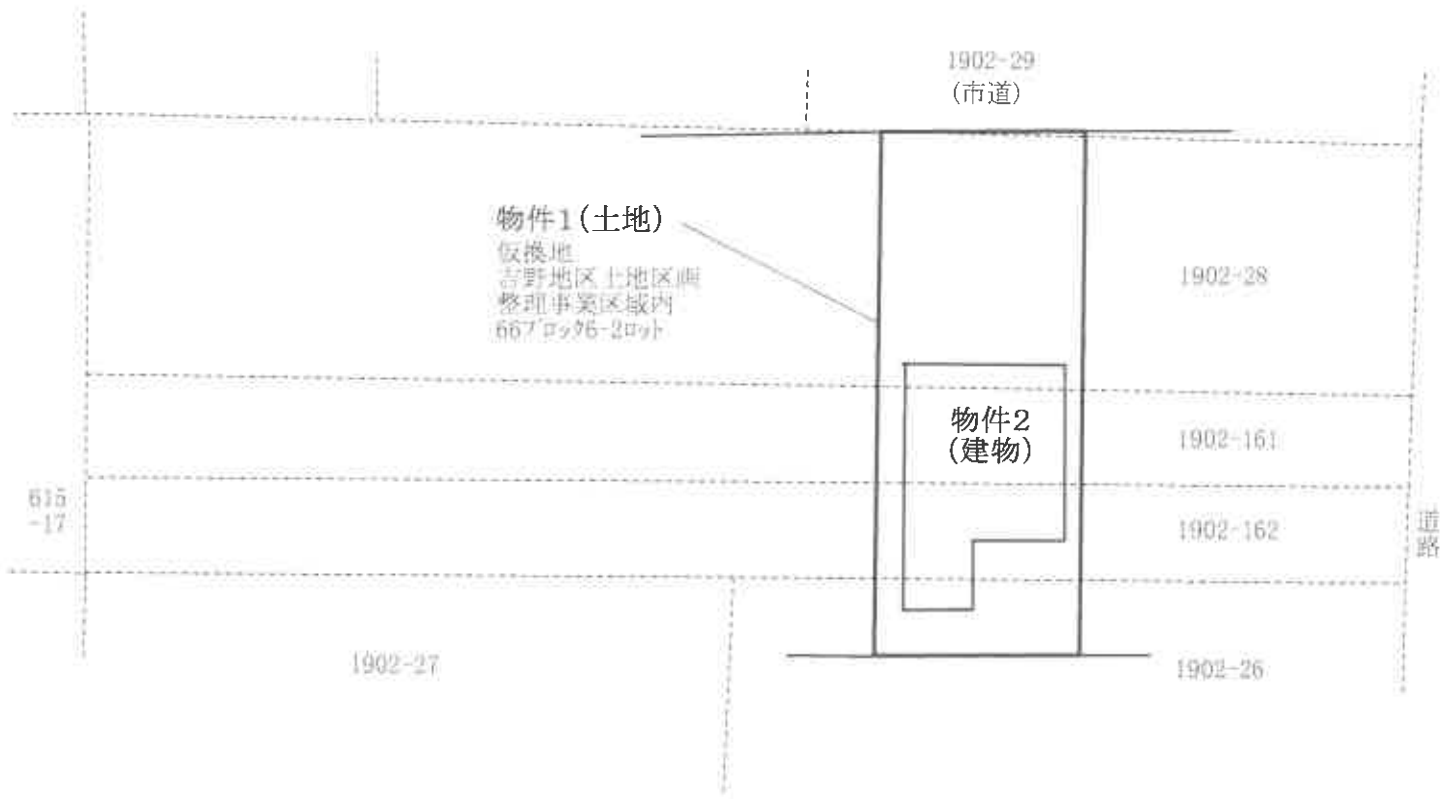
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

# 土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

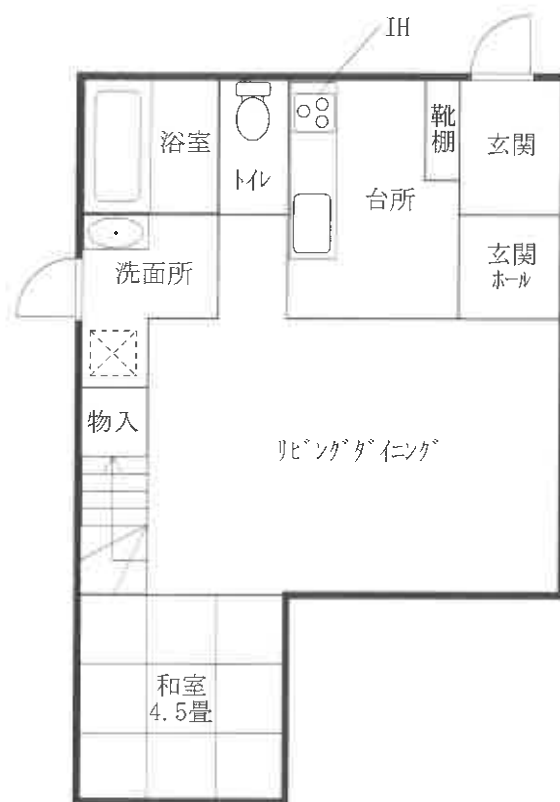
# 土地建物位置関係図



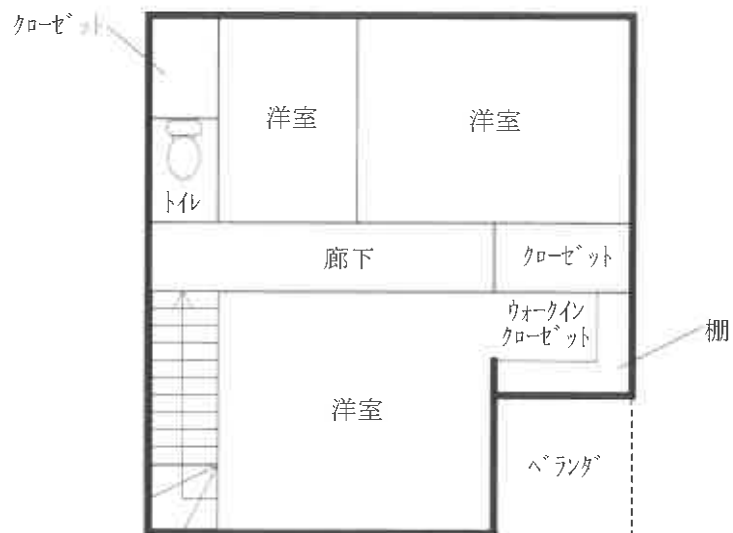
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。



# 建物間取図



1階



2階

※この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  
[土地建物位置関係図参照]

