

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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。

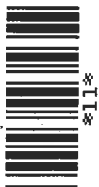
記

入札期間	令和 7 年 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 月 9 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 7 年 5 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,870,000 10,296,000	一括	2,574,000	85,161	23,864
1	5,140,000				
2	980,000				
3	6,750,000				



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市川上町

地 番 1932番10

地 目 畑

地 積 266平方メートル

（仮換地指定地）

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：87

ロット番号：3-2

地積：185.40平方メートル

2 所 在 鹿児島市川上町

地 番 1933番2

地 目 畑

地 積 43平方メートル

（仮換地指定地）

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：87

ロット番号：3-1

地積：35.39平方メートル

3 所 在 鹿児島市川上町1934番地3、1934番地3先

（仮換地吉野地区87ブロック）

家屋 番号 1934番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 81.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 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 ～ 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 3】

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

【物件番号 1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市川上町

地 番 1932番10

地 目 畑

地 積 266平方メートル

（仮換地指定地）

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：87

ロット番号：3-2

地積：185.40平方メートル

2 所 在 鹿児島市川上町

地 番 1933番2

地 目 畑

地 積 43平方メートル

（仮換地指定地）

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：87

ロット番号：3-1

地積：35.39平方メートル

3 所 在 鹿児島市川上町1934番地3、1934番地3先

（仮換地吉野地区87ブロック）

家屋 番号 1934番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 81.98平方メートル



令和6年(ケ)第95号
令和7年2月7日受理
令和7年3月5日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (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 1932番10

地 目 畑

地 積 266平方メートル

2 所 在 鹿児島市川上町

地 番 1933番2

地 目 畑

地 積 43平方メートル

3 所 在 鹿児島市川上町1934番地3、1934番地3先

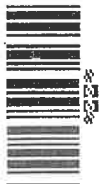
(仮換地吉野地区87ブロック)

家屋 番号 1934番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 81.98平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	鹿児島県鹿児島市吉野二丁目37番7号				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☒ 仮換地の指定あり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	従物等としてカーポート、コンテナ及びアンテナ柱が存する。件外物件として電柱が存する。				
建物	物件3				
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 上記の者が本建物を居宅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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 本建物は私が居宅として使用し、新築時から増改築はありません。 2 本建物は天井が高く頑丈な構造で、雨漏り、シロアリ被害等の不具合はありません。 3 クロスにヒビが入ったり、浮き始めているところが数か所あります。 4 中央和室床下に掘りごたつがあります。 5 玄関横のコンテナは倉庫代わりに使っています。 6 敷地北側カーポート前の敷地内側溝は土地購入時からありました。 7 電柱の敷地使用料が年に1500円程度入ります。 8 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
鹿児島市建設局都市計画 部吉野区画整理課吉野地区係担当者	1 本土地はいずれも鹿児島都市計画事業吉野地区土地区画整理事業の区域内に該当し、仮換地指定の効力が発生しています。 2 令和8年度末の換地処分に向けて現在換地計画を作成中です。

(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 対象物件の状況は、公図、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 対象物件の形状等について、隣地との境界はブロック塀等によりほぼ明瞭であると考えられる。
- 3 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 4 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1、2土地について
 - ア 北側が市道に接し、市道を挟んで空き地に面している。いずれも仮換地の指定がある。
 - (1) (従前地) 物件1土地
 - (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：87
 - ロット番号：3-2
 - 地 積：185.40平方メートル
 - (2) (従前地) 物件2土地
 - (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：87
 - ロット番号：3-1
 - 地 積：35.39平方メートル
 - 仮換地指定の効力発生の日は平成21年5月8日であり、この日から、仮換地を使用し、または収益することができるが、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。
 - イ 北側にカーポートが存する。北東側にコンテナが存する。北西側角付近に電柱が存する。南西側にアンテナ柱が存する。
 - ウ 接面する市道内の側溝とは別にカーポート前に敷地内側溝(巾0.5メートル程度)が存する。
 - ② 物件3建物について
 - ア 床に軋みや歪みは無いと認められる。
 - イ 南側さしかけが一部破損している。

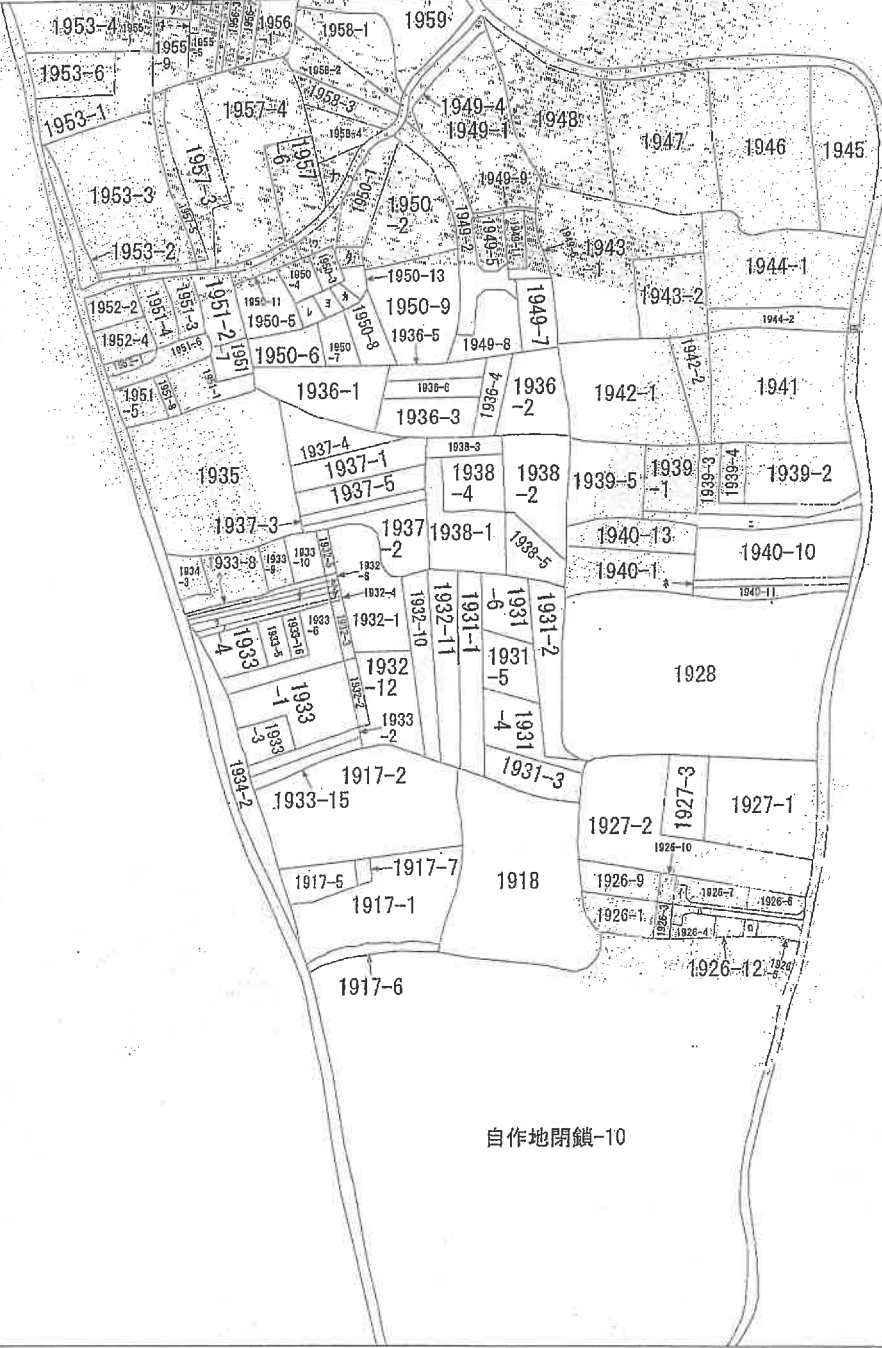
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月7日	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和7年2月13日 14:50-15:00	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年2月14日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年2月18日 10:00-10:50	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から事情聴取
令和7年2月19日 9:30-9:40	当庁（電話）	鹿児島市建設局都市計画部吉野区画整理課吉野地区係担当者から事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

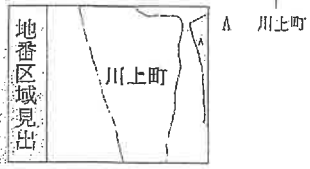
A3判をA4判に縮小した

イ 1926-11 ハ 1926-8 ニ 1926-6 ホ 1940-12 ヘ 1955-6 ニ 1955-17 ホ 1955-4
ロ 1926-13 ヒ 1939-6 ヘ 1955-3 ヘ 1955-18 ニ 1955-16 ホ 1955-1



1959-29
1959-84
1959-27
1959-83
1959-46
1959-25
1959-72
1959-74
1959-23
1959-21 道

(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 分	所 在	鹿児島市川上町				地 番	1932番10			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項 事	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。

令和6年12月18日
鹿児島地方方法務局

整理番号：H29811-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

ヲ 1955-19
リ 1950-10
カ 1950-14
ヨ 1950-15
グ 1950-12
レ 1950-16
ソ 1953-5
ツ 1955-21
ネ 1955-15
ナ 1958-5
ラ 1956-4
ム 1955-20
ウ 1933-11
ノ 1933-12
オ 1933-13
ク 1933-14
ヤ 1932-7
マ 1932-8
ケ 1932-9
フ 1933-7

(7 枚目)

登記年月日：平成21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。
令和6年12月18日 鹿児島県地方事務局

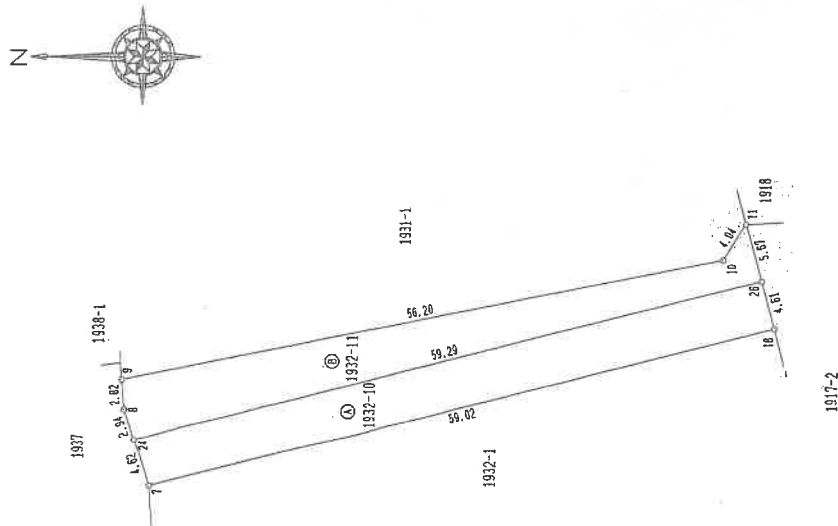
登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 1932-10, 1932-11

土地の所在 鹿児島市川上町



任意座標

求積表

地番	④ 1932-10	⑤ 1932-11
NO	X	Y
24	223.2548	195.9460
7	221.7950	191.5610
18	184.6735	206.4723
26	165.8705	210.8761
合計		
登記簿面積	266.8809	272.90
登記簿面積比	266	0.5185185

地番	④ 1932-10	⑤ 1932-11
NO	X	Y
9	224.4390	201.5490
8	224.1840	196.7390
24	223.2548	195.9460
26	165.8705	210.8761
11	167.3430	216.3540
10	169.3820	212.8550
合計		
登記簿面積	247.0486	247
登記簿面積比	247	0.4814815

求積表合計 526.1303185 m²
登記簿面積合計 513

本測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公園調整図)に基づいて作成されたものであることを確認した。
平成21年 3月13日
鹿児島市計画事業吉野地区土地改良事業
施行者 鹿児島市
代表者 鹿児島市長

作製者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

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6年12月18日

鹿児島県地方事務局

登記官

(9 枚目)

地積測量図

地番 1933-2, 1933-15

土地の所在 鹿児島市川上町

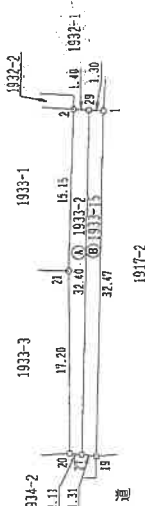


任意座標

求積表

④ 1933-2									
地番 NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
21	158.2070	173.5230	-30.8120	-4874.574084					
20	152.6730	157.2340	-16.0700	-2453.455110					
27	151.5810	157.4530	31.1639	4723.855126					
29	161.1825	188.3979	30.5920	4931.055223					
2	162.5430	188.0460	-14.0749	-2417.810871					
合計					-31.028716				
合計面積					45.514550	m ²			
登記簿面積					43.1969	m ²			
登記簿面積比					43	m ²			
					0.5180723				

④ 1933-15									
地番 NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
27	151.5810	157.4530	-30.6059	-4651.550989					
19	150.2950	157.7110	31.2730	4700.179535					
1	159.9170	188.7260	30.6669	4907.356987					
29	161.1825	188.3979	-31.2730	-5046.600323					
合計					-84.678790				
合計面積					42.339390	m ²			
登記簿面積					40.1251	m ²			
登記簿面積比					40	m ²			
					0.4619277				
求積表合計					87.8537530	m ²			
登記簿面積合計					83	m ²			



本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図(現況公図附録図)に基づいて作成されたものであることを確認した。
平成21年3月13日
鹿児島市計画課吉野地区士
施行者 鹿児島市
代表者 鹿児島市長

作製者

申請人

縮尺 1/500

令和6年12月18日 鹿児島地方裁判所

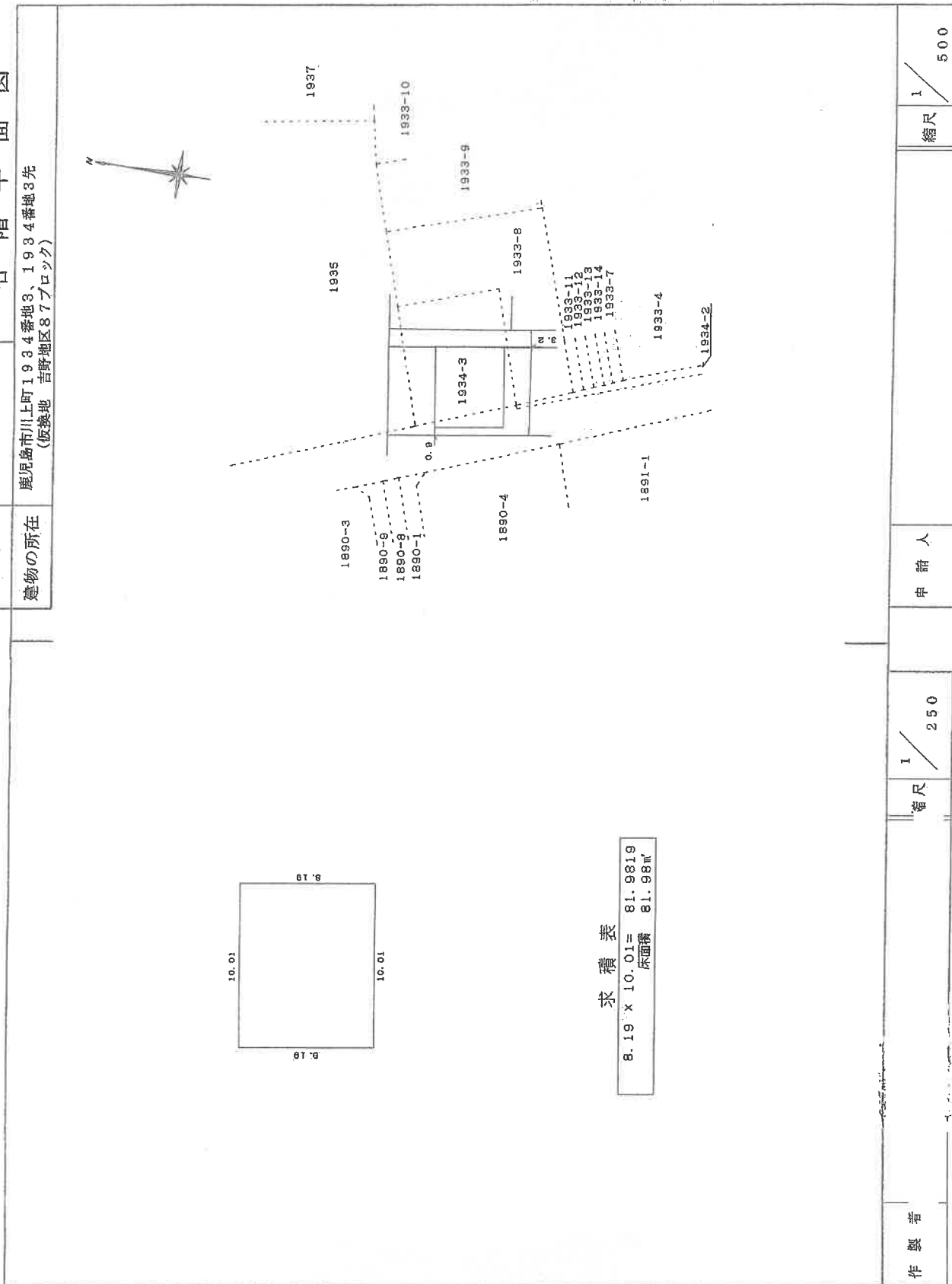
登記官

(10枚目)

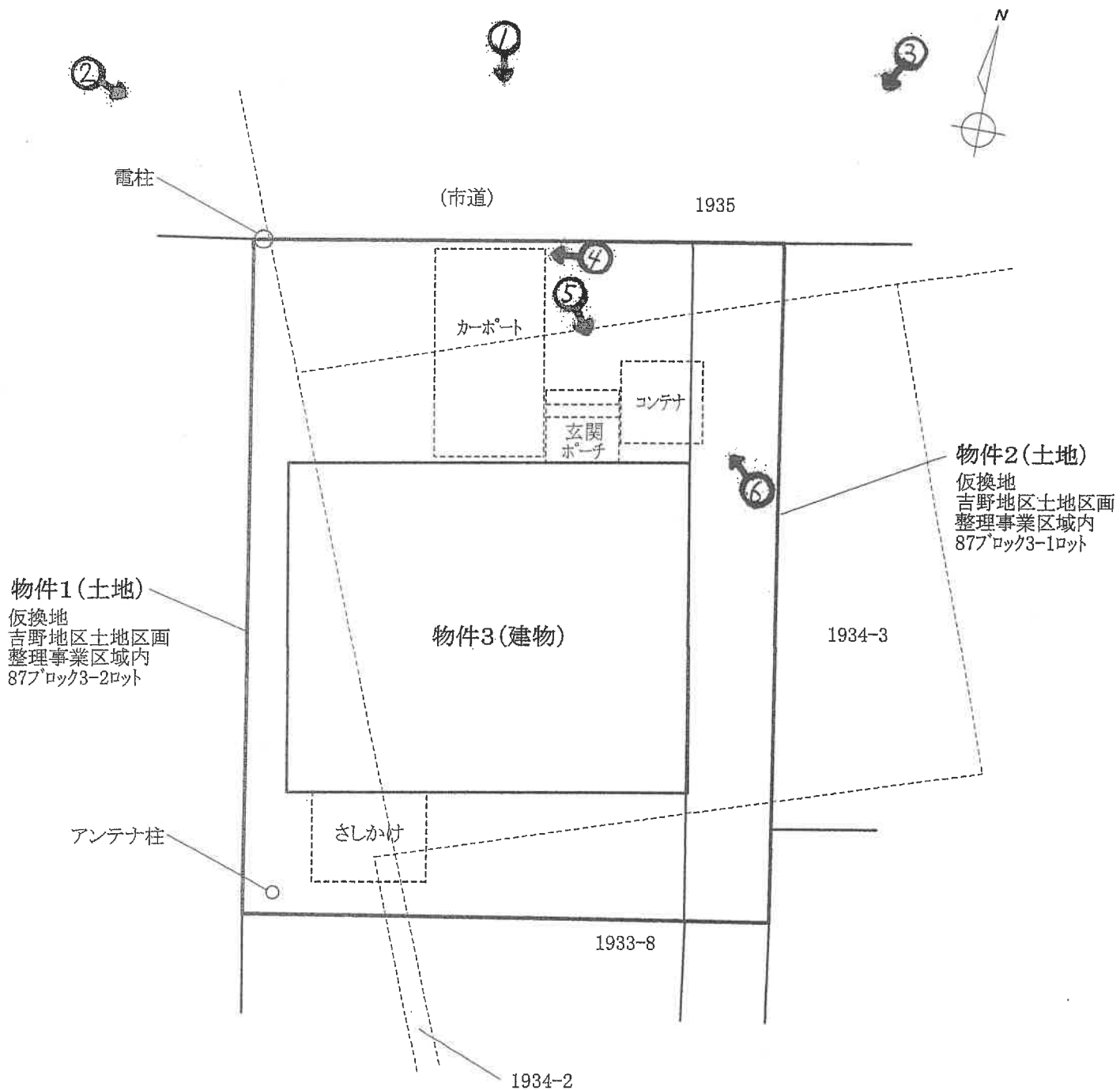
A3判をA4判に縮小した

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	1934番3の2
建物の所在	鹿児島市川上町1934番地3、1934番地3先 (仮換地 吉野地区87ブロック)



土地建物位置関係図

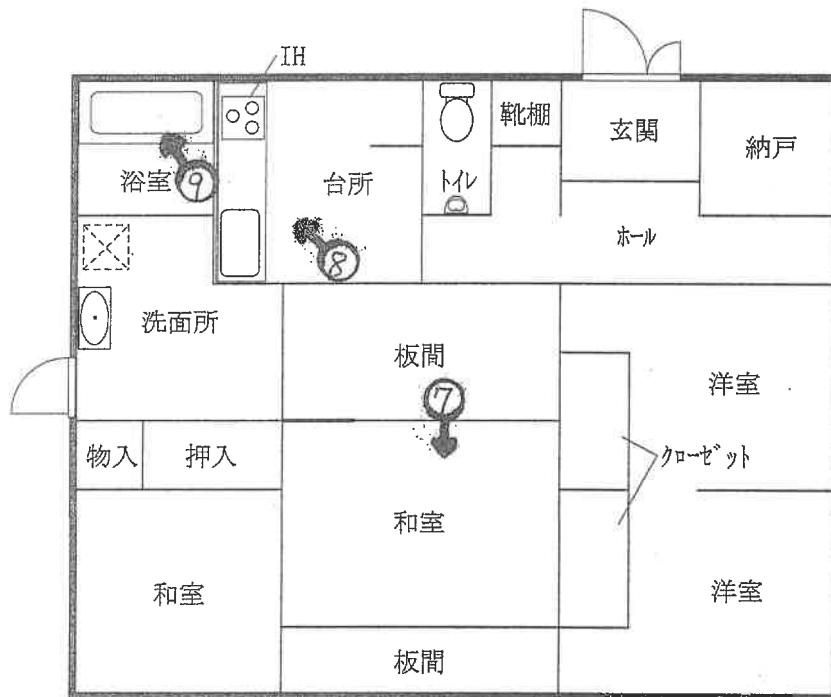


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

(// 枚目)

建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

(/ 2 枚目)

←○写真撮影位置方向



①対象物件全景（北）

本建物

カーポート

電柱

市道



②対象物件全景（北西）



③対象物件全景（北東）

コンテナ

敷地内側溝

市道内側溝



④敷地内側溝（北）



⑤本建物玄関

コンテナ



⑥コンテナ

シャッター



⑦和室

板間

掘りごたつ



⑧台所



⑨浴室

令和6年(ケ) 第 95号
令和7年 2月18日 現地調査
令和7年 3月 5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 12,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,140,000円
物件2 (土地)	金 980,000円
物件3 (建物)	金 6,750,000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、2の内訳価格は物件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	鹿児島市川上町 1932番10 畑 266㎡	185.40㎡
2	所在地 地目 地積	鹿児島市川上町 1933番2 畑 43㎡	35.39㎡
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市川上町 1934番地3、1934番地3先 (仮換地吉野地区87ブロック) 1934番3の2 居宅 木造スレートぶき平家建 81.98㎡	
番号	特記事項		
1・2	物件1・2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。		
1	(従前地) 町名：川上町 地番：1932番10 地目：畑 地積：266㎡ (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：87 ロット番号：3-2 地積：185.40㎡		
2	(従前地) 町名：川上町 地番：1933番2 地目：畑 地積：43㎡ (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：87 ロット番号：3-1 地積：35.39㎡		

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・2）

位 置 ・ 交 通	日豊本線「鹿児島」駅の北方約6.3km 鹿児島市役所吉野支所の北西方約2.1km (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2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 : 220.79m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約13m 奥行 : 約17m 形状 : 長方形 地勢 : 敷地内高低差(0.5m程度)がある。 高低差 : 接面道路より0.8m程度高い。 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	北西約9m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。	
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 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	・物件3の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1・2の全 域と判断した。 ・仮換地の指定の効力発生の日は、平成21年5月8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。 ・本件物件の従物等としてカーポート、コンテナ、アンテナ柱が設置されて いる。仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・物件1の北西側角付近に電柱が存するが、位置、面積割合等から価格 形成上への影響はないと判断した。 ・接面する市道内の側溝とは別に、本物件内の北側に側溝(巾0.5m程度) が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年10月26日新築 15年 10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：板張り、室内タイル、クロス張り等 天 井：板張り、クロス張り等 床：フローリング、床タイル等、畳等 設 備：水道、電気（オール電化）、トイレ等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	81.98㎡	
現況用途等	階層：平家建 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・2(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	67,600	0.95	185.40	0.95	——	11,311,000
2	67,600	0.95	35.39	0.95	——	2,159,000

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
 $65,600\text{円}/\text{㎡} \times 103.2/100 \times 100/100 \times 100/100 = 67,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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
 $0.97 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差: 0.95(地勢、高低差)

ウ 地積: 仮換地の地積。

エ 建付減価: 0.95

②物件3(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
3	140,000	81.98	0.43	4,935,000

ア 再調達原価 : (物件3) 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件3) 81.98㎡

ウ 現価率
(物件3)

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10年/経済的全耐用年数25年)}×(1-0%)=0.43

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	11,311,000	0.35	法定地上権	1.00	3,958,000
2	2,159,000	0.35	法定地上権	1.00	755,000

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	11,311,000	－3,958,000		1.00	0.70	5,140,000
2	2,159,000	－755,000		1.00	0.70	980,000
3	4,935,000	＋4,713,000		1.00	0.70	6,750,000
一括価格(合計)						12,870,000

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 : 65,600円/㎡
位 置 : 鹿児島駅7.2km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 北 6m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 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6年1月1日)

物件1	8,621,100円
物件2	1,645,635円
物件3	4,210,831円

第7 附属資料

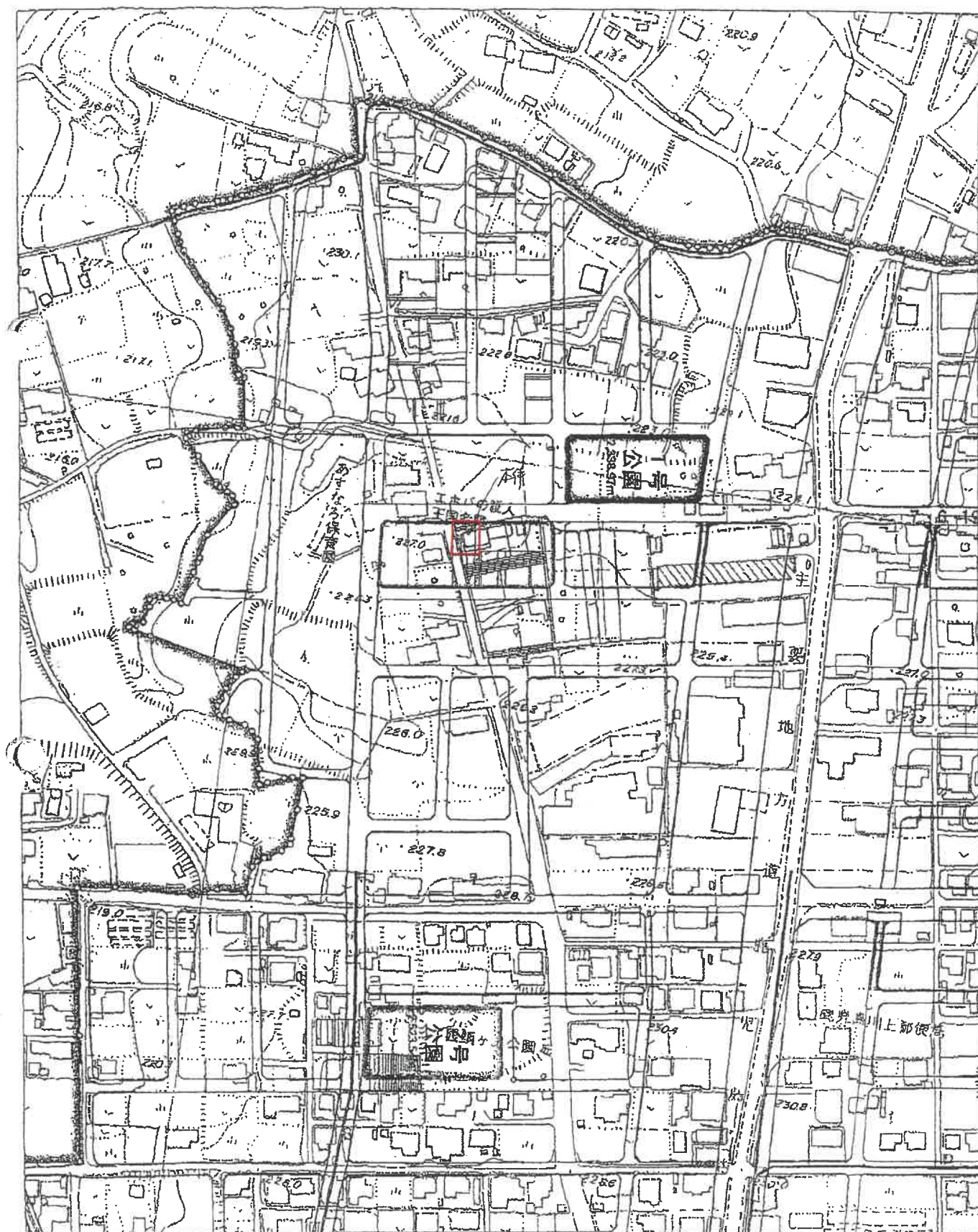
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 仮換地指定ブロック案内図写し
- 4 仮換地明示図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図



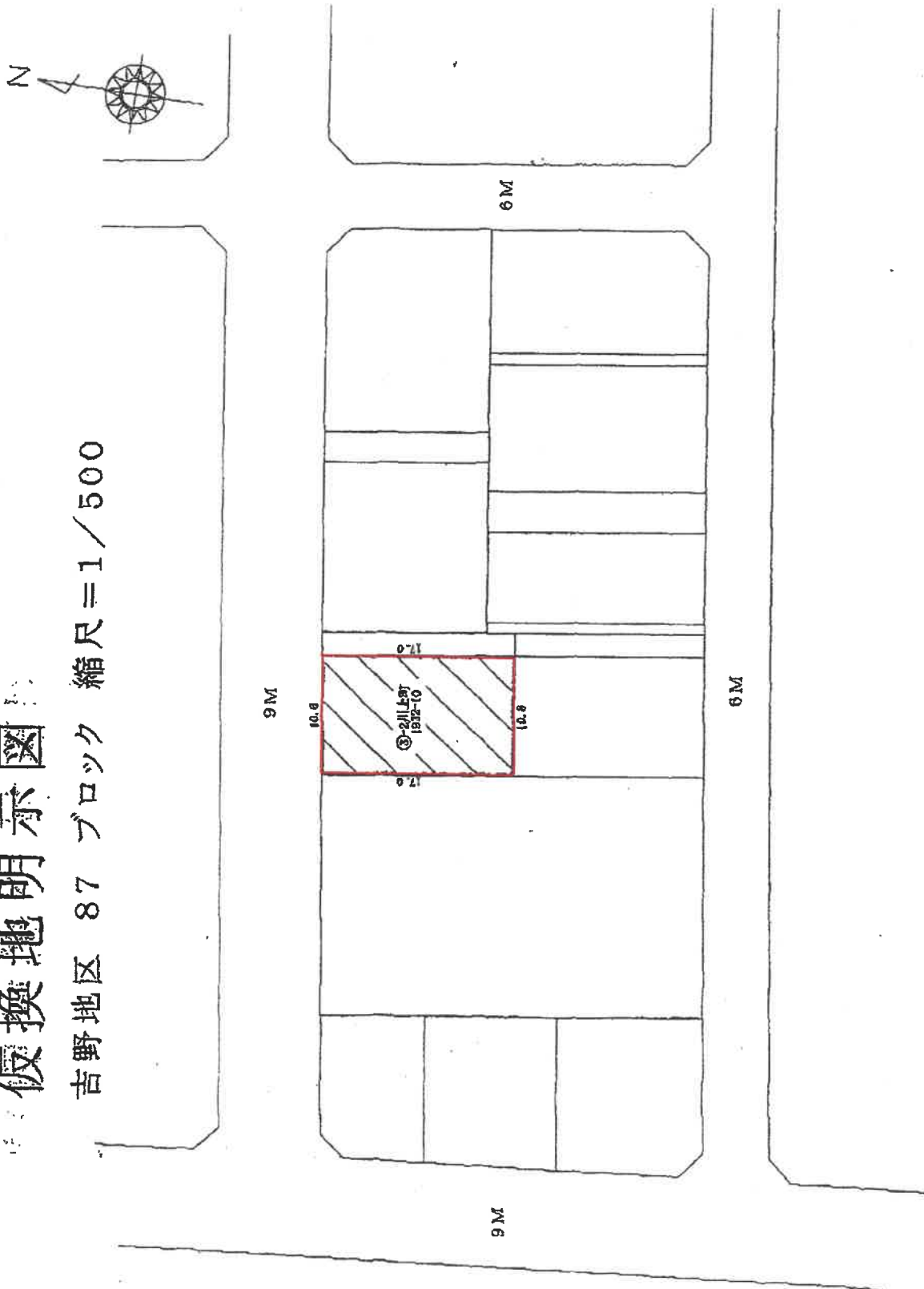
仮換地指定ブロック案内図写し
 仮換地指定ブロック案内図
 87BL



仮換地明示図写し

仮換地明示図

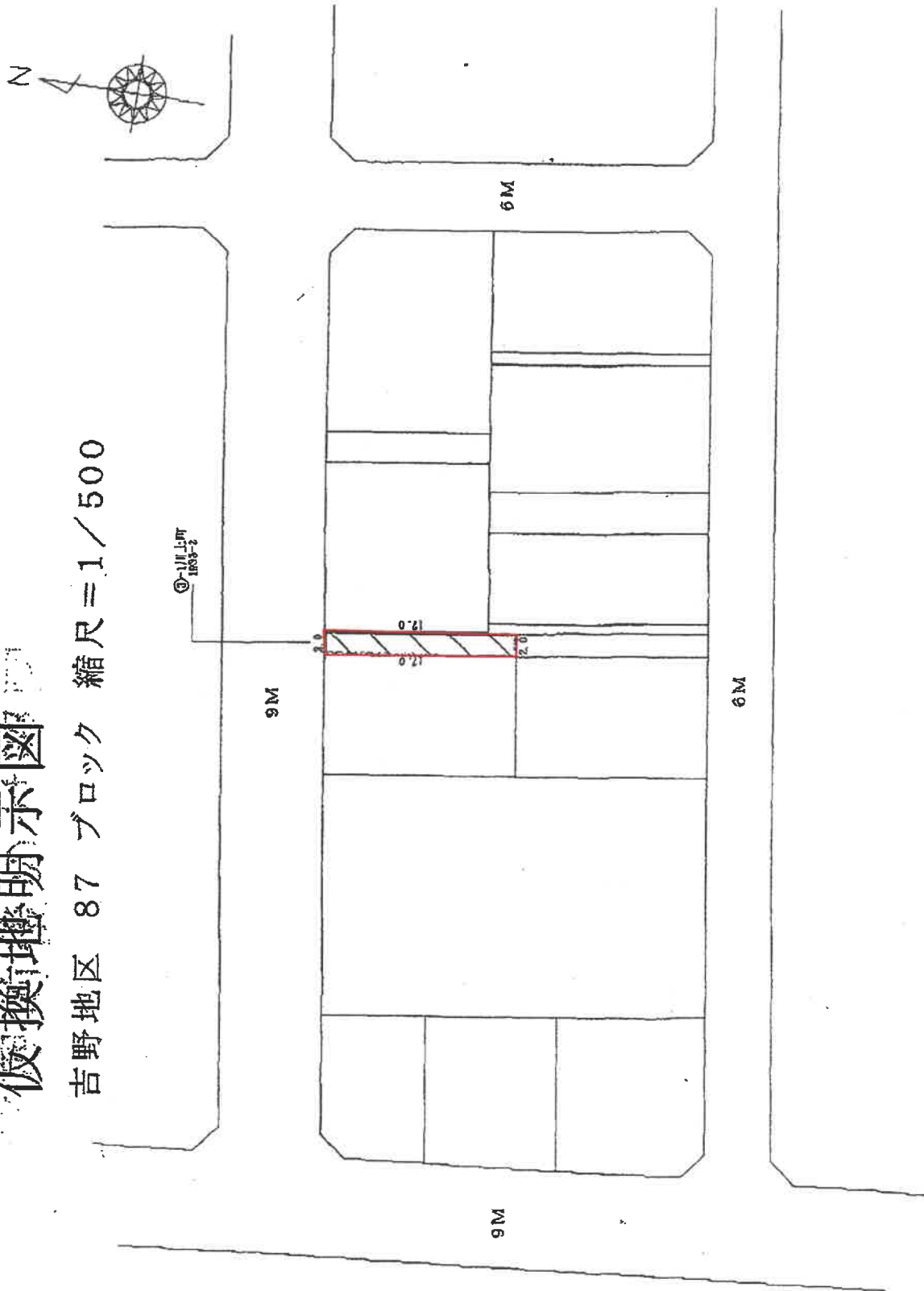
吉野地区 87 ブロック 縮尺=1/500



仮換地明示図写し

仮換地明示図

吉野地区 87 ブロック 縮尺=1/500



登記年月日：平成21年10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。
令和6年12月18日 鹿児島地方建設局

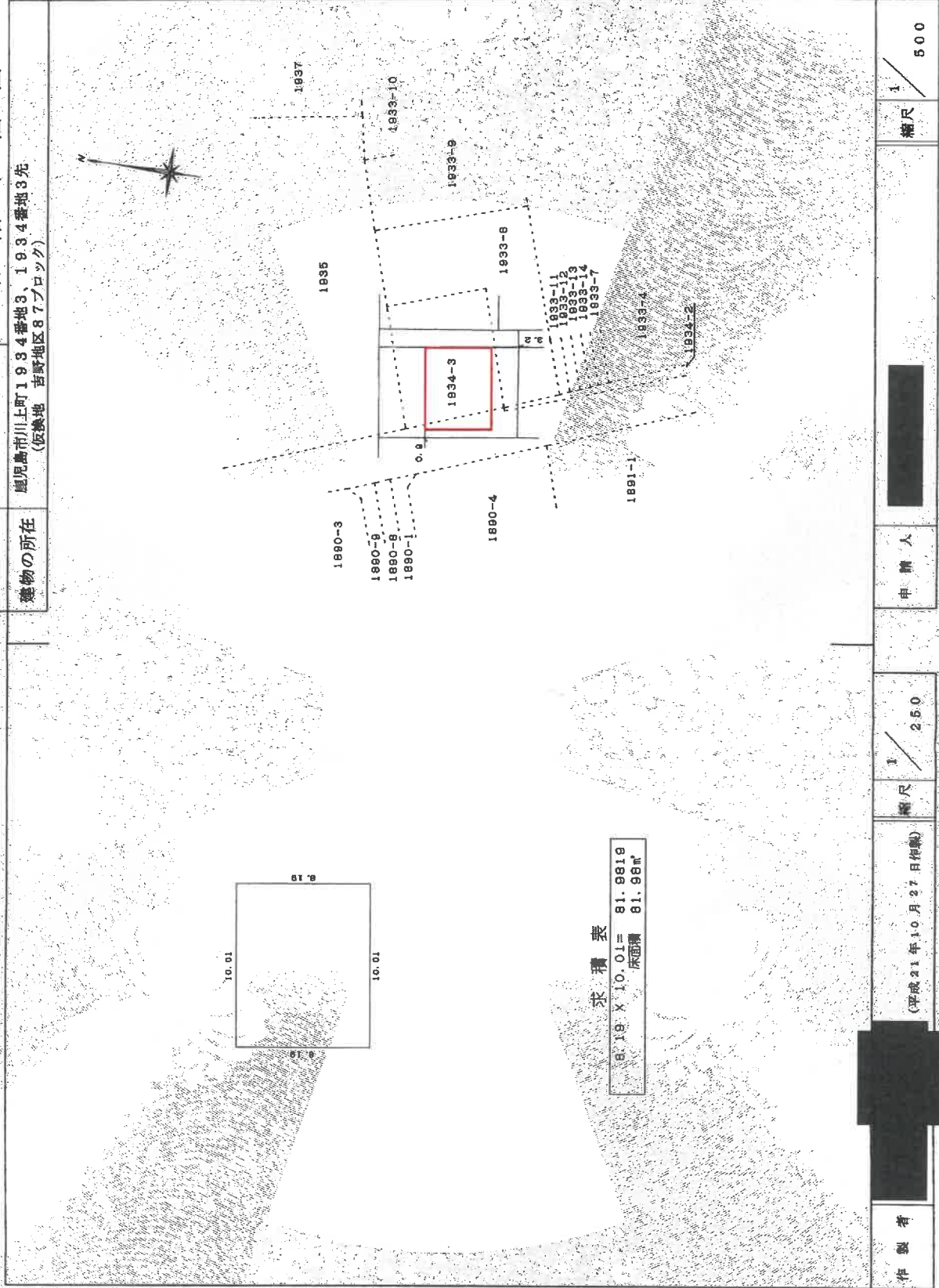
登記官

整理番号：H29811-4

各階平面図

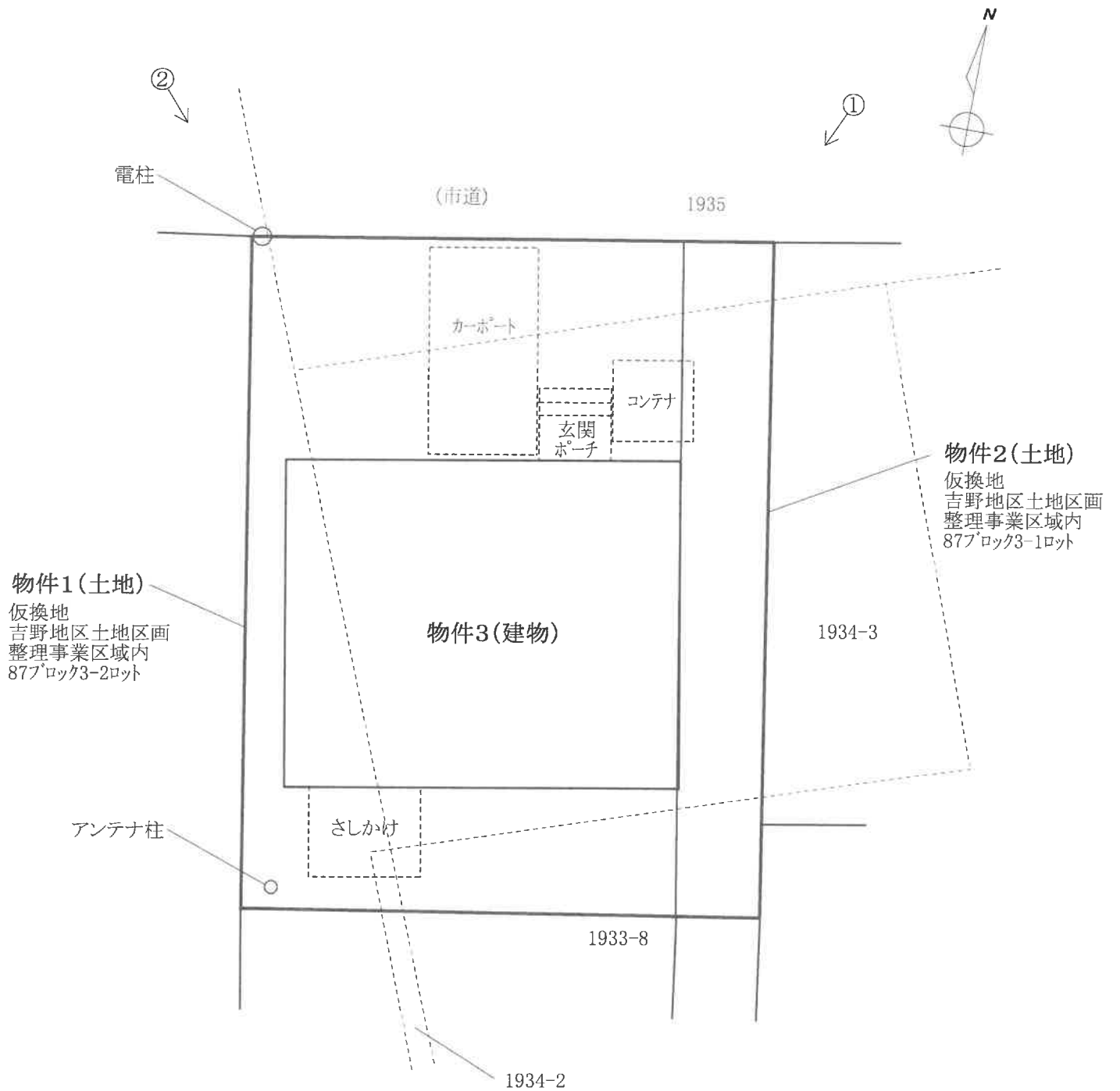
建物図面図

家屋番号	1934番3の2
建物の所在	鹿児島市川上町1934番地3、1934番地3先 (仮換地 吉野地区87ブロック)



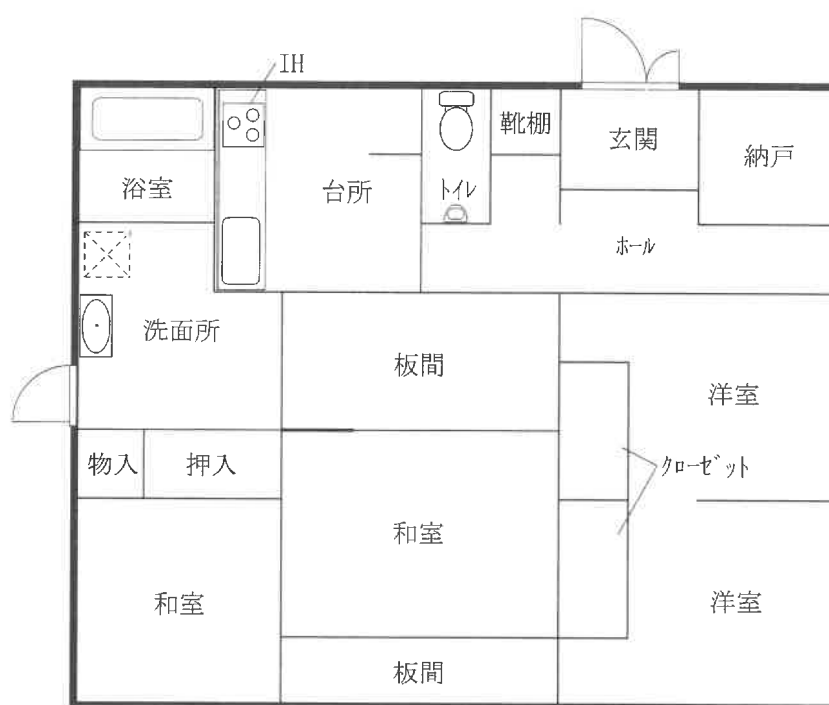
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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。

建物間取図



※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]

