

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 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 場 所	令和 7 年 8 月 6 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 7 年 6 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,090,000 8,072,000	一括	2,018,000	70,402	21,223
1	6,390,000				
2	3,260,000				
3	440,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目
 地 番 3 1 2 4 番 6 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目 3 1 2 4 番地 6 4
 家屋 番号 3 1 2 4 番 6 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 1 . 4 5 平方メートル
 2 階 5 6 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目 3 1 2 4 番地 6 4
 家屋 番号 3 1 2 4 番 6 4 の 2
 種 類 車庫・物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 3 7 . 8 6 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・倉庫



物 件 明 細 書

令和 7年 4月22日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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1】

- ・ 本件所有者A及び本件所有者会社が占有している。本件所有者会社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・ 1階西側洋室部分を本件所有者会社が占有している。本件所有者会社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 前記部分を除くその余の部分を本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者会社及び本件所有者Aが占有している。本件所有者A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。）



11

物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目
地 番 3 1 2 4 番 6 4
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目 3 1 2 4 番地 6 4
家屋 番号 3 1 2 4 番 6 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 4 5 平方メートル
2 階 5 6 . 4 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目 3 1 2 4 番地 6 4
家屋 番号 3 1 2 4 番 6 4 の 2
種 類 車庫・物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 3 7 . 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・倉庫

所有者 有限会社星和商会



令和6年(ケ)第90号
令和7年1月31日受理
令和7年2月21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 鹿児島市星ヶ峯一丁目
 地 番 3 1 2 4 番 6 4
 地 目 宅地
 地 積 2 3 0 . 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目 3 1 2 4 番地 6 4
 家屋 番号 3 1 2 4 番 6 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 8 1 . 4 5 平方メートル
 2階 5 6 . 4 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目 3 1 2 4 番地 6 4
 家屋 番号 3 1 2 4 番 6 4 の 2
 種 類 車庫・物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 3 7 . 8 6 平方メートル

所有者 有限会社星和商会

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市星ヶ峯一丁目7番9号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者（A）が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者（債務者）が本土地上に4頁記載の物件3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（物件3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			
建物	物件2		
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	☒ 建物所有者が居宅として占有している ☒ その他の者（債務者）が1階西側洋室を事務所として占有している ☒ 「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	Aの所有する簡易物置が、物件1及び物件3上にそれぞれ存する。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1・2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2の1階西側洋室と物件3の敷地及び簡易物置の設置場所	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 (物件1関係 (物件3の敷地及び簡易物置の設置場所)) ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 (物件2関係) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (債務者兼所有者会社代表者、物件1・2所有者)の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年6月25日	
最初の 契約等	契約日	平成17年6月25日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月月末限り翌月分支払) ☐ 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			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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				
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：車庫・倉庫 ☐ 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	☒ 建物所有者が車庫・倉庫として占有している ☒ その他の者（A）が動産を置いて占有している ☒ 「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	債務者兼所有者会社の所有する簡易物置が、物件 1 上に存する。			
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3関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 物置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (債務者兼所有者会社代表者、物件1・2所有者)の陳述の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成17年6月25日	
最初の契約日	平成17年6月25日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月月末限り翌月分支払) ☐ 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		
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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者、物件1・2所有者)	1 物件2は、私が妻と居住しています。 2 物件2の1階西側の洋室は、私が代表者を務める有限会社星和商会が事務所として占有しています。前記会社の使用権原は、使用借権です。 3 有限会社星和商会の所有する物件3の物件1に対する敷地利用権も、使用借権です。 4 物件3は、私と有限会社星和商会が車庫・倉庫として共同で占有しています。物件3に対する私の使用権原は、使用借権です。 5 物件1の南東角付近に設置してある簡易物置は、令和6年2月頃に有限会社星和商会が設置したものです。敷地利用権原は、使用借権です。 6 物件2は、特段の不具合はありません。 7 物件3の室内は、湿度が高く湿っています。 8 物件3の屋上には、私が簡易物置を設置しています。 9 物件2内で犬を1匹飼っています。 10 物件2は、20年程度前に外壁工事を施工しています。 11 物件1は、境界に問題や争いはありません。

(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、西側が市道（目的外土地3124番1 公衆用道路 所有者鹿児島市）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2及び同3建物の敷地として使用占有されている。
 - (2) 物件3の物件1の敷地利用権は、使用借権である。
 - (3) 物件1上には、A及び有限会社星和商会がそれぞれ所有する簡易物置が存する。
 - (4) 物件1の出入り口付近の土間コンクリートや犬走り等に亀裂が存する。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と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。
- 5 物件2・3の占有状況等
 - (1) 物件2は、Aが妻と居住している。
 - (2) 物件2の1階西側洋室は、有限会社星和商会が使用借権に基づいて占有している。
 - (3) 物件2は、以下の状況である。
 - ・ 屋根に経年劣化が見られる。
 - ・ 基礎に経年による亀裂が存する。
 - ・ 20年前に外壁工事を施工している。
 - (4) 物件3は、Aと有限会社星和商会が、車庫・倉庫として占有している。Aの使用権原は、使用借権である。
 - (5) 物件3は、以下の状況である。
 - ・ 外壁に亀裂が存する。
 - ・ 内部に雨が染みている。
 - ・ 外に屋上への階段が存する。
 - ・ 屋上にAの所有する簡易物置が存する。
- 6 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。

(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
7 年 2 月 3 日 12 : 10 - 12 : 30	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
7 年 2 月 3 日 15 : 00 - 15 : 05	鹿児島地方法務局	目的外土地 3 1 2 4 番 1 登記事項証明書交付申請、同交付
7 年 2 月 1 4 日 9 : 50 - 10 : 50	物件所在地	A と面談の上、立入調査
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。

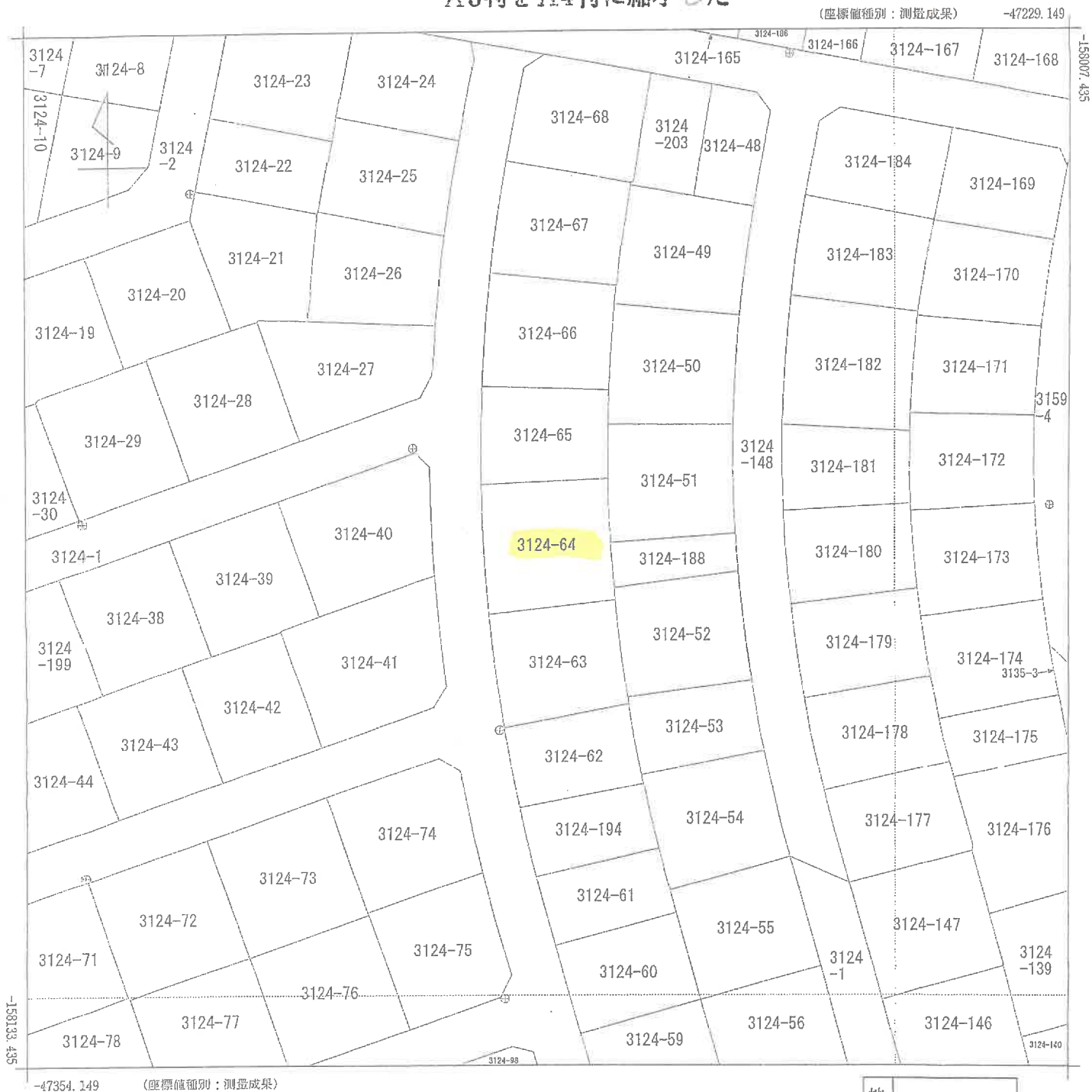
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7 年 2 月 1 4 日
評価人同行

(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



地番区域見出
星ヶ峯1丁目

請求部	所在	鹿児島市星ヶ峯一丁目				地番	3124番64			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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	令和2年2月28日			備付年月日(原図)	令和2年4月1日			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6年11月19日
熊本地方法務局

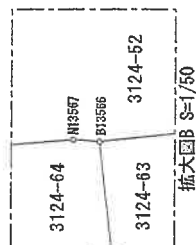
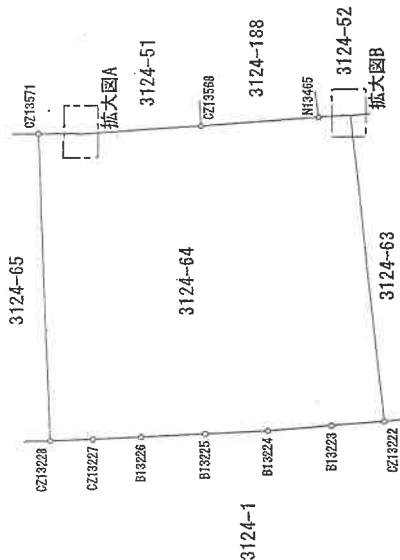
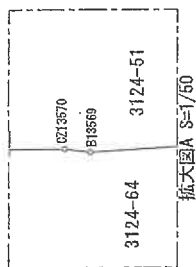
A3判をA4判に縮小した

地 带	测 点	3124-54			Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 崖
		Xn					
	6Z13228	-158062.817	-47299.565		-124492.455080	15.02	
	6Z13571	-158062.205	-47284.550		54897.362550	1.77	
	6Z13570	-158063.978	-47284.550		95325.652800	0.24	
	B13569	-158064.221	-47284.583		208070.423020	5.70	
	6Z13568	-158069.918	-47284.247		534832.117817	5.62	
	NI13465	-158075.532	-47283.833		323705.120718	1.23	
	NI13567	-158076.764	-47283.733		70263.627238	0.25	
	B13566	-158077.018	-47283.752		89933.696304	15.00	
	6Z13222	-158078.666	-47298.666		-39068.698116	2.48	
	B13223	-158076.192	-47298.875		-261137.088875	3.05	
	B13224	-158073.145	-47299.120		-286017.778640	3.00	
	B13225	-158070.145	-47299.277		-284505.151155	3.01	
	B13226	-158067.130	-47299.418		-251065.310744	2.29	
	6Z13227	-158064.837	-47299.502		-204002.752126	2.02	
				倍 面 积	-461.234289		
				面 积	230.6171445		
				地 积	230.61 m ³		

測点名	標識	X座標	Y座標	備考
538	金屬板	-158058.342	-47307.650	法務局地図作成基準点
539	金屬板	-158092.655	-47297.435	法務局地図作成基準点

作業機関

計画機関

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

539 ⊕

境界標名称	測点頭文字
金腐鋌(20m未満)	B
金腐鋌	B M
コンクリート杭	C
プラスチック杭(50m未満)	P
プラスチック杭	P M
金属プレート	L
標識なし	N

※乙は既設境界標を示す。

465106

各階平面図

建物図面

A

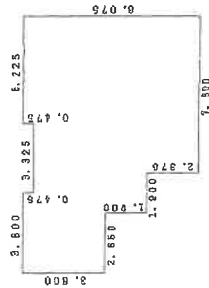
家屋番号 3124番64

建物の所在

鹿児島市星ヶ峯一丁目3124番地64

平成17年6月24日登記

1階

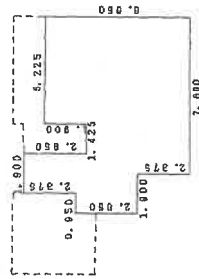


求積表

2.850	x	3.800	=	10.830000
9.500	x	5.225	=	49.837500
0.950	x	0.475	=	0.451250
7.600	x	2.375	=	18.050000
5.225	x	0.475	=	2.481875
計				81.450625

床面積 81.45 m²

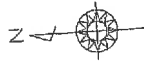
2階



求積表

2.850	x	0.475	=	1.353750
9.500	x	2.375	=	22.562500
1.900	x	2.375	=	4.512500
7.600	x	2.375	=	18.050000
5.225	x	1.900	=	9.927500
計				56.406250

床面積 56.40 m²



A3判をA4判に縮小した

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

465107

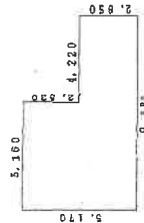
各階平面図

建物図面
B 各階平面図

家屋番号 3124番64の2

建物の所在 鹿児島市星ヶ峯一丁目3124番地64

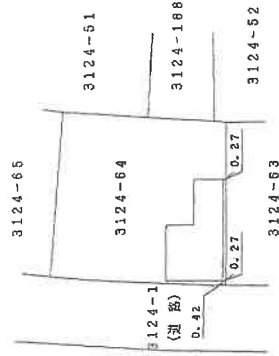
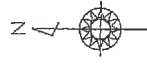
平成17年6月24日登記



求積表

5.160 x 5.170 = 26.677200
4.220 x 2.650 = 11.183000
計 37.860200

床面積 37.86 m²



A3判をA4判に縮小した

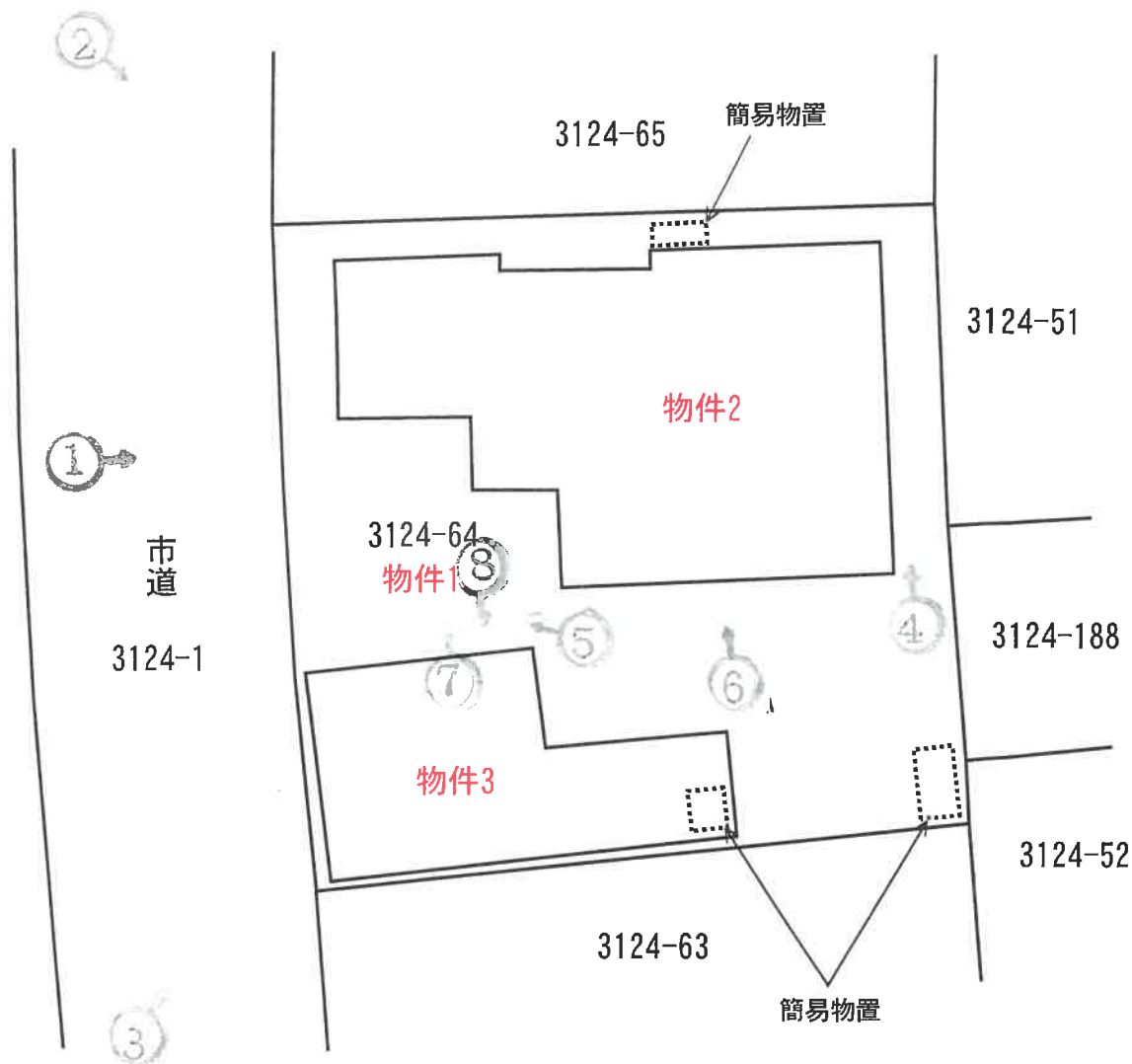
作製者

申請人

縮尺 1/250

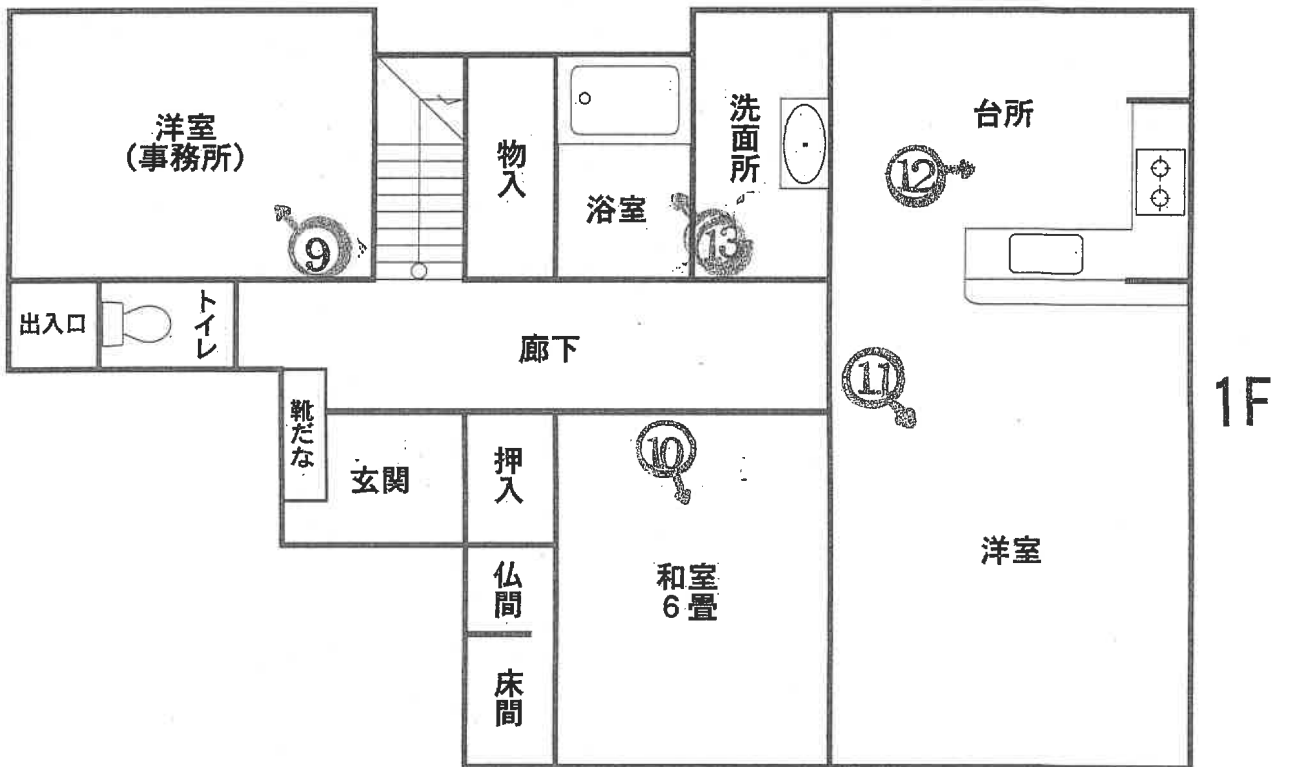
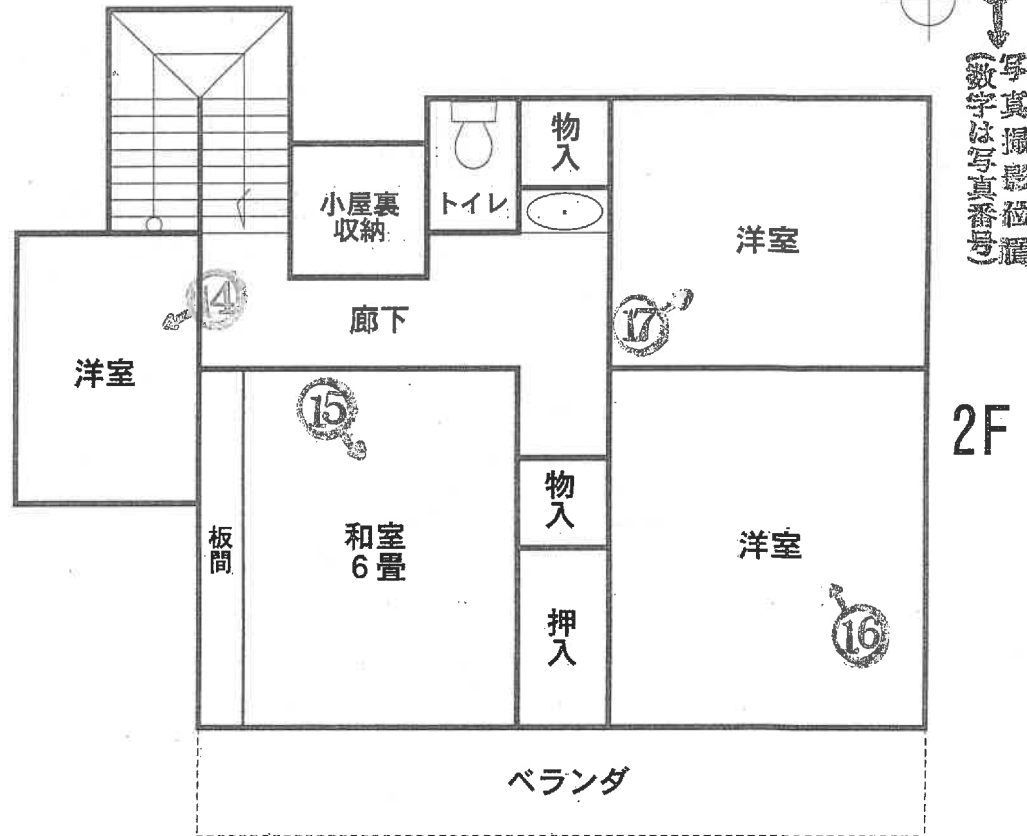
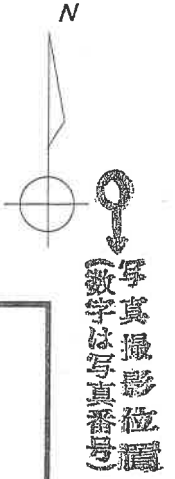
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(物件 2)

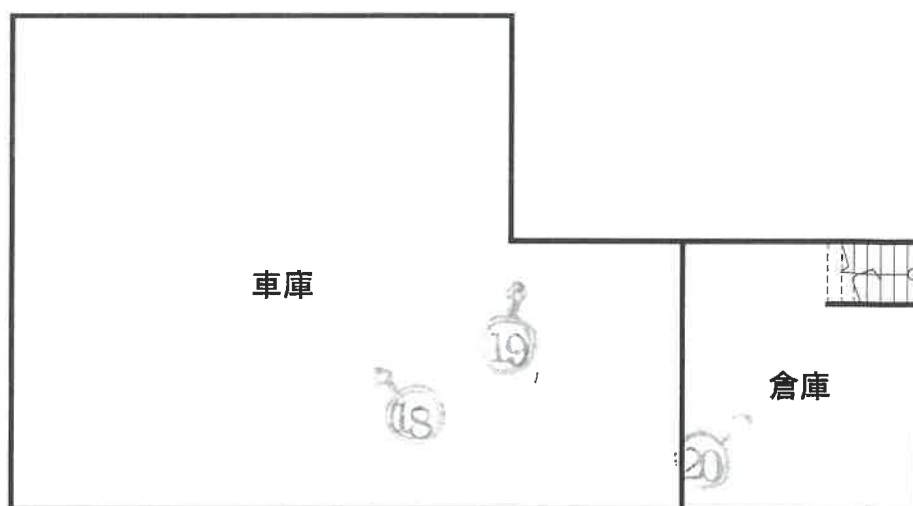


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件 3)

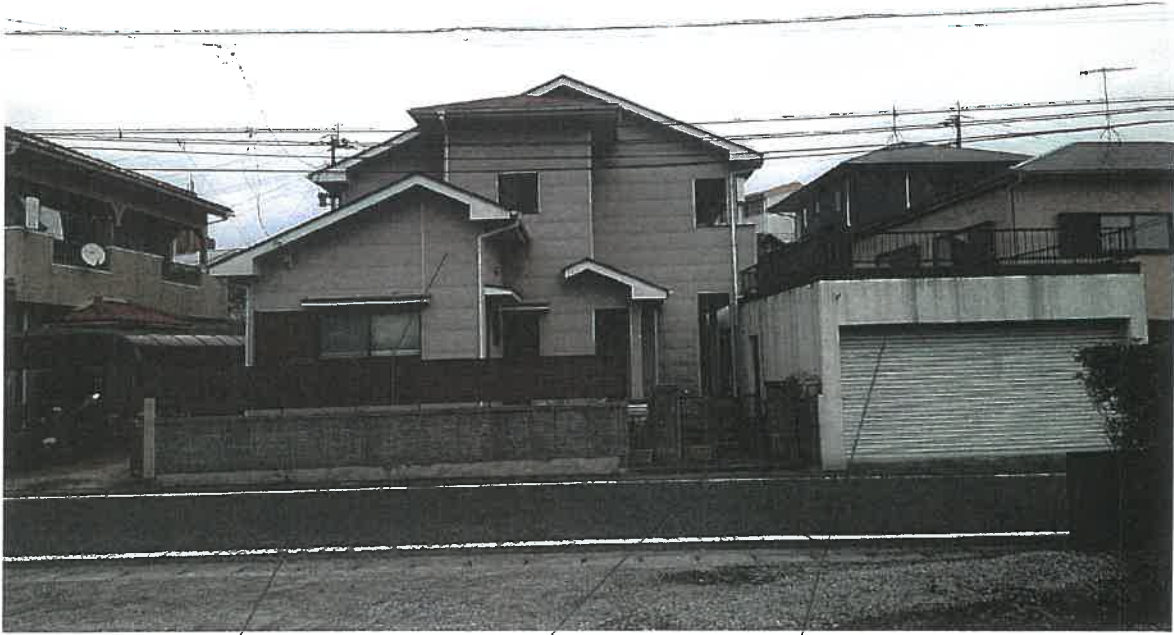


写真撮影位置
(数字は写真番号)



※本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 2

物件 1

物件 3

写真 2



物件 2

物件 1

物件 3

写真 3



物件 2

物件 1

物件 3

写真 4



物件 2

物件 1

写真5



物件1

物件2

写真6



物件2

亀裂

物件1

写真 7



物件 2

写真 8



亀裂

物件 3

写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 1 0

物件 2 1 階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況

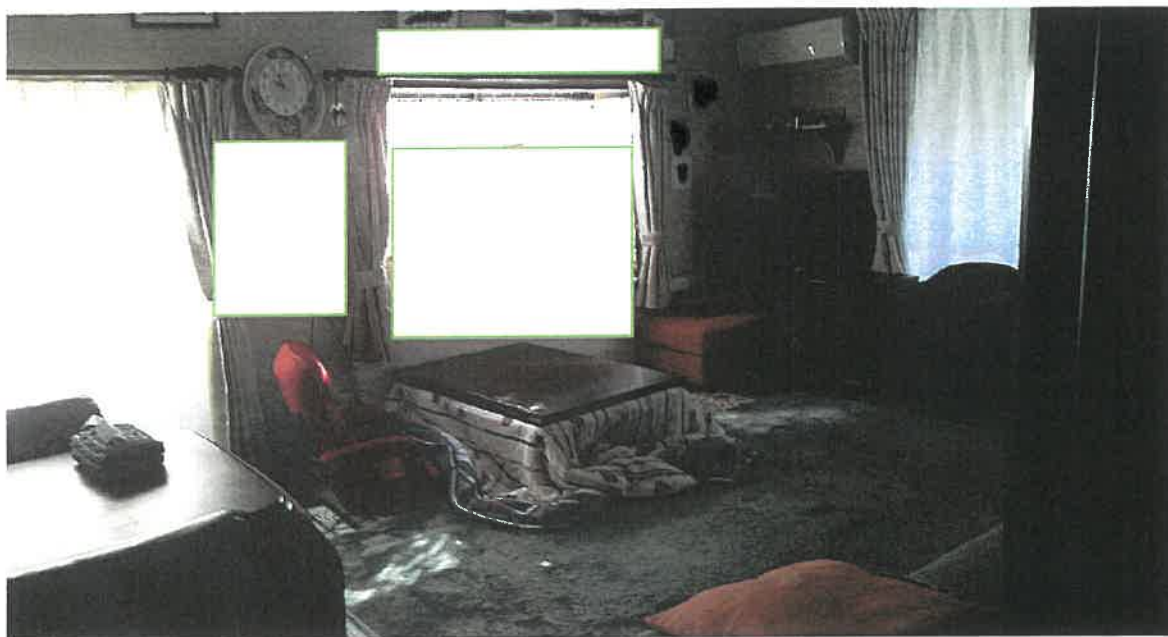


写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



写真1 3

物件2 1階内部状況



写真1 4

物件2 2階内部状況



写真 1 5

物件 2 2 階内部状況



写真 1 6

物件 2 2 階内部状況



写真 1 7

物件 2 2 階内部状況



写真 1 8

物件 3 内部状況



写真 1 9

物件 3 内部状況



写真 2 0

物件 3 内部状況



令和 6 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 2 月 14 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,390,000 円
物件2 (建物)	金 3,260,000 円
物件3 (建物)	金 440,000 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 番 地 目 地 積	鹿児島市星ヶ峯一丁目 3124番64 宅地 230.61 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市星ヶ峯一丁目3124番地64 3124番64 居宅 木造スレート葺2階建 1階 81.45 m ² 2階 56.40 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市星ヶ峯一丁目3124番地64 3124番64の2 車庫・物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 37.86 m ²	車庫・倉庫
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「 広 木 駅 」の 南 西 方 約 430 m 星 ケ 峯 東 小 前 バス停の 南 西 方 約 90 m 星 ケ 峯 東 小 学 校 の 西 方 約 120 m (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所谷山支所の北西方約6km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事業所等も散見される。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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地 積 : 230.61 m ² 規 模 : ほぼ標準的 間 口 : 約 16 m 奥 行 : 約 15 m 形 状 : ほぼ正方形 地 勢 : 概ね平坦(出入口付近に一部段差あり) 高 低 差 : 接面道路より0～約0.5m高い。隣地高低差については特記事項参照。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	西方で幅員約6mの舗装市道(3124-1、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、事業所。	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 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	① 物件2建物の土地利用権等は法定地上権、物件3建物の土地利用権等は使用借権と判断した。各々の利用権が及ぶ範囲は物件1土地のうち、建築面積割合による按分で物件2建物が68%、物件3建物が32%と判断した。 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。) 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。 ④ 出入り口付近の土間コンクリートに亀裂が入っている。 ⑤ 物件1土地と東方隣接地との間には2m程度の高低差(物件1土地が低い)が存しており、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る。再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。 ⑥ 物件2建物と物件3建物の建築面積の合計が、許容建蔽率を超えている可能性がある。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物(物件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)：平成 4 年 5 月 16 日 経 過 年 数：約 33 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気等 その他：特になし
床面積(現況)	1階 81.45 m ² 2階 56.40 m ² 計 137.85 m ²
現況用途等	階 層：2階建 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	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、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 20年ほど前に外壁工事を施工したとのことであった。 ⑤ 経年による屋根の劣化や若干の基礎の亀裂が見られた。 ⑥ 犬を一匹飼育している。 ⑦ 従物として、簡易物置が2台存するが、特段の市場価値はないものと判断した。
----------------	--

区 分	主である建物(物件3)
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 6 年 5 月 20 日 経 過 年 数：約 31 年 経済的残存耐用年数：0 年 増築年月日(登記記載)：平成 12 年 6 月 5 日 経 過 年 数(増 築)：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹き付け等 内 壁：コンクリート打放し、ブロック等 天 井：コンクリート打放し 床：コンクリート打放し 設 備：電気、シャッター そ の 他：特になし
床面積(現況)	37.86 m ²
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現 況 用 途：車庫・倉庫 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	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が、雨の日には壁や床から雨が染みてくるとのことであった。今後雨漏りが発生する可能性は否めない。 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3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 外壁に亀裂が散見された。 ⑤ 外から屋上へ上がる階段が存する。 ⑥ 従物として、簡易物置が1台存するが、特段の市場価値はないものと判断した。
----------------	---

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）

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	68,500	0.97	230.61	0.90		13,790,000

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) -11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $70,900\text{円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 99 = 68,500\text{円/㎡}$

◇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+5

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件
 $1.00 \times 1.00 \times 0.99 \times 1.00 = 0.99$

イ 個 別 格 差 : 方位+2 高低差、土間コンクリートの亀裂▲5
 $1.02 \times 0.95 = 0.97$ (相乗積) 0.97

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。

② 建物価格（物件2、物件3）

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	140,000	137.85		0.05	964,000

ア再調達原価：140,000円/㎡

イ現況延床面積：137.85㎡

エ現 価 率

経過年数 33 年、経済的全耐用年数 25 年、
経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %とした定額法（0.05）
と観察減価法（-5 %と査定）を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は屋根の劣化、基礎の亀裂等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.05) = 0.05$$

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3 (既存)	110,000	10.20		0.04	44,000
3 (増築)	110,000	27.66		0.06	182,000
3	計				226,000

ア再調達原価：110,000円/㎡

イ現況延床面積：37.86㎡（既存10.20㎡ 増築27.66㎡）

既存部分と増築部分の面積は公課証明書より採用した。

エ 現 価 率 (既存)

経過年数 31 年、経済的全耐用年数 30 年、
経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %とした定率法 (0.05)
と観察減価法 (-20 %と査定)を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は雨漏りの可能性、保守管理の状態等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04$$

エ 現 価 率 (増築)

経過年数 25 年、経済的全耐用年数 30 年、
経済的残存耐用年数 5 年、残価率 5 %とした定率法 (0.08)
と観察減価法 (-20 %と査定)を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は雨漏りの可能性、保守管理の状態等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.08 \times (1 - 0.20) = 0.06$$

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 (土地)	番号 (建物)	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
1	2	13,790,000	0.45	法定地上権	0.68	4,219,000
1	3	13,790,000	0.10	使用借権	0.32	441,000
計						4,660,000

イ 土地利用権等割合

物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件3建物の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

なお、各々の土地利用権等が及ぶ範囲は建築面積割合により按分した。

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	13,790,000	- 4,660,000		1.00	0.70	6,390,000
2	964,000	+ 4,219,000		0.90	0.70	3,260,000
3	226,000	+ 441,000		0.95	0.70	440,000
一括価格(合計)						10,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：【物件2】 動物臭の可能性▲5
※許容建蔽率を超えている可能性がある。▲5
 $0.95 \times 0.95 = 0.9$
：【物件3】 ※許容建蔽率を超えている可能性がある。▲5

※ 物件2建物と物件3建物の建築面積の合計が、許容建蔽率を超えている可能性があり、各建物において5%ずつ考慮した。

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）－ 11
所 在：鹿児島市星ヶ峯3丁目3821番90
価 格： 70,900 円／m²
位 置：広木駅 1.6km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積： 214 m²
供給処理施設：水道 ガス 下水道
接 面 街 路：南東 6.0m 市道
用 途 指 定 等：市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建蔽率50%, 容積率80%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い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	10,838,670 円
物件2	2,040,920 円
物件3	941,743 円

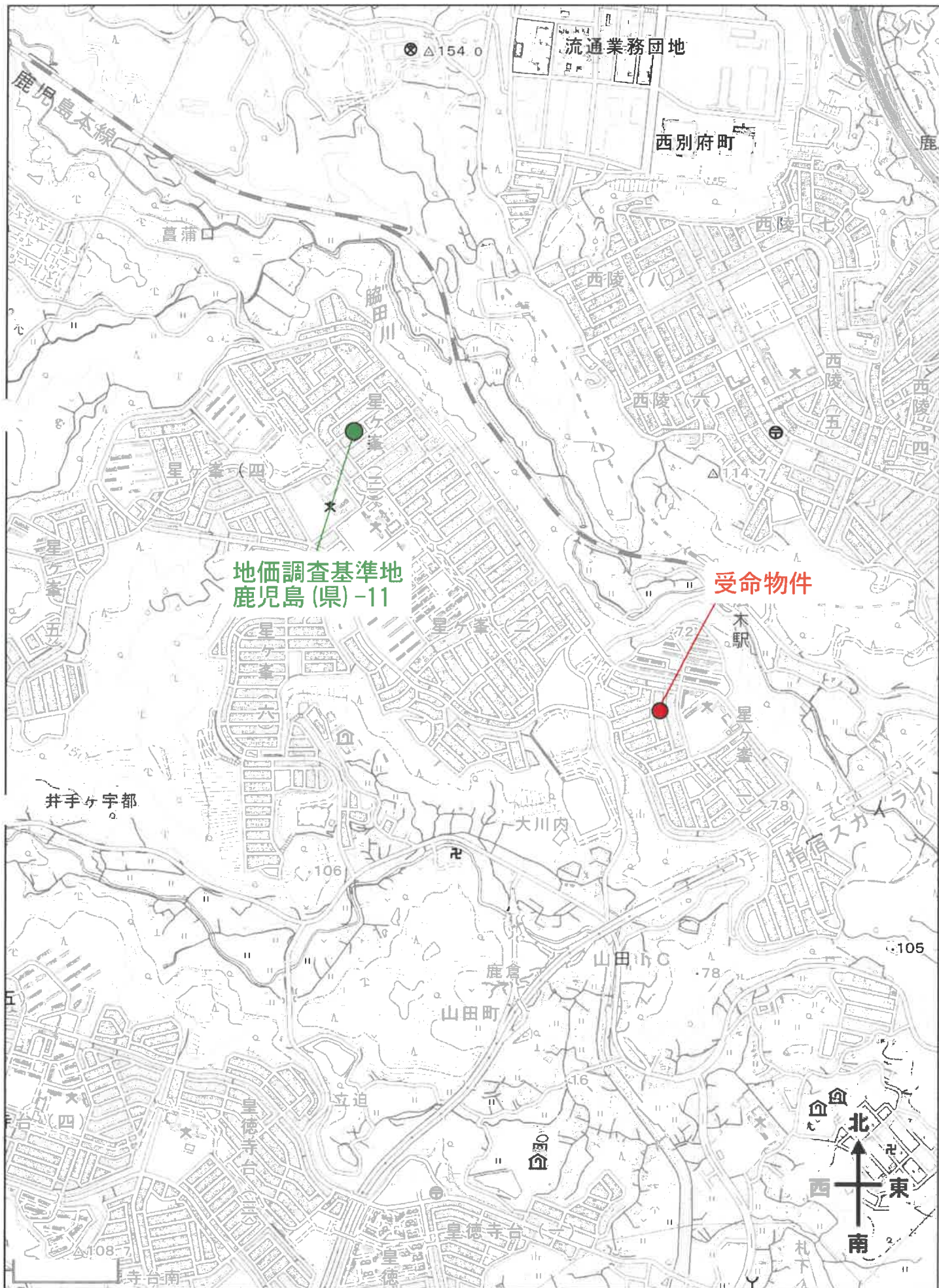
第7 附属資料

- 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 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

※ 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2025年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



地番区域見出
星ヶ峯1丁目

請 求 部 分	所 在 鹿児島市星ヶ峯一丁目				地 番 3124番64				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号 II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和2年2月28日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和2年4月1日		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6年11月19日
熊本地方法務局

地図整理番号: M50541
(1/1) 登記官



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量圖

3124-64

地

土地の所在

座標求積表

地 号	3124-64		Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距 離
	Xn	Yn			
測 点					
0213228	-158062.817	-47299.565	-124492.455080	15.02	
0213571	-158062.205	-47284.550	54897.362550	1.77	
0213570	-158063.978	-47284.550	95325.652800	0.24	
B13569	-158064.221	-47284.583	280870.423020	5.70	
0213568	-158069.818	-47284.247	534832.117817	5.62	
N13465	-158075.532	-47283.833	323705.120718	1.23	
N13567	-158076.764	-47283.733	70263.627238	0.25	
B13566	-158077.018	-47283.752	89933.696304	15.00	
0213222	-158078.666	-47298.666	-39068.698116	2.48	
B13223	-158076.192	-47298.875	-261137.088875	3.05	
B13224	-158073.145	-47299.120	-286017.776640	3.00	
B13225	-158070.145	-47299.277	-284505.151155	3.01	
B13226	-158067.130	-47299.418	-251066.310744	2.29	
0213227	-158064.637	-47299.502	-204002.752126	2.02	
	借 面 積		-461.234289		
	面 積		230.6171445		
	地 積		230.61 m ²		

使用した点

測點名	標識	X座標	Y座標	備考
538	金屬鈹	-158058.342	-47307.650	法務局地圖作成基準点
539	金屬鈹	-158092.655	-47297.435	法務局地圖作成基準点

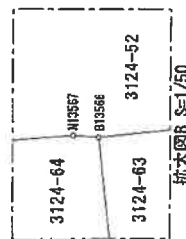
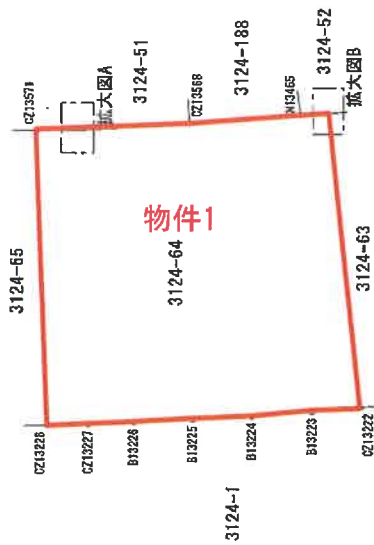
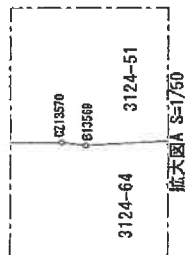
世界測地系
測量年月日

作業機関

計畫機關

$$\frac{250}{\text{縮尺}}$$

250



境界標準名称	画点頭文字
金鋼鉄(2m未満)	B
金属鉄	B M
コンクリート杭	C
アラガガ杭(5cm未満)	P
プラスチック杭	P M
金属プレート	L
掘削なし	N

※乙は既設境界標を示す。

535

※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17年6月24日

465106

各階平面図

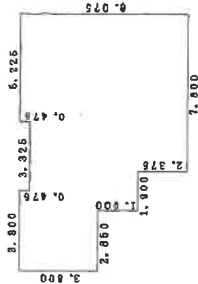
建物図面

家屋番号 3124番64

建物の所在 鹿児島市星ヶ峯一丁目3124番地64

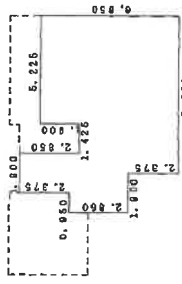
平成17年6月24日登記

1階



求積表

2階



求積表



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※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17年6月24日

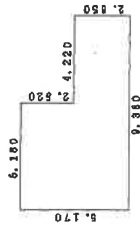
465107 各階平面図

建物図面
B 各階平面図

家屋番号 3124番64の2

建物の所在 鹿児島市星ヶ峯一丁目3124番地64

平成17年6月24日登記



求積表

5.180 X 5.170 = 26.87200
4.220 X 2.650 = 11.18300
計 37.880200

床面積 37.88 m²



作製者

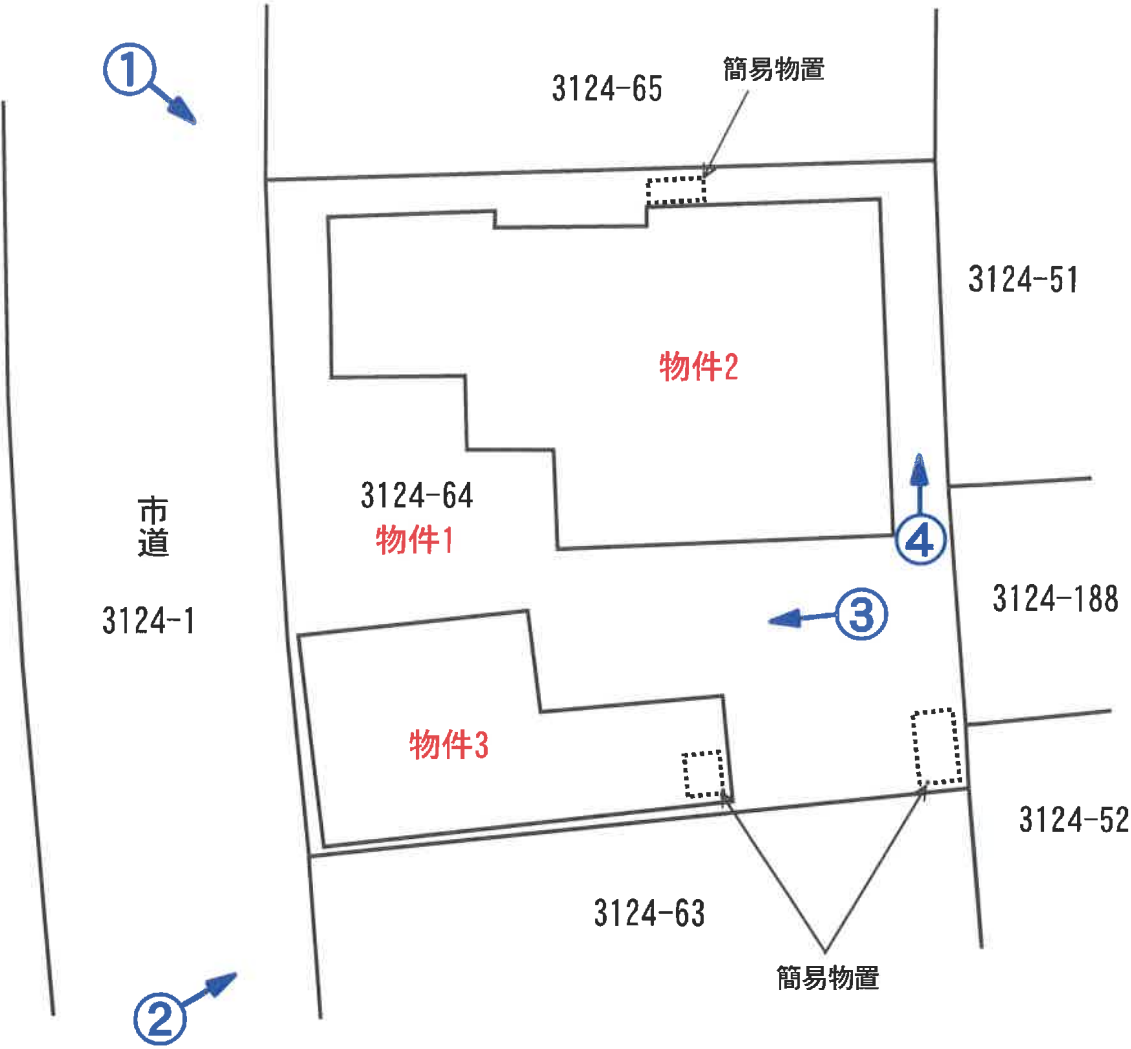
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

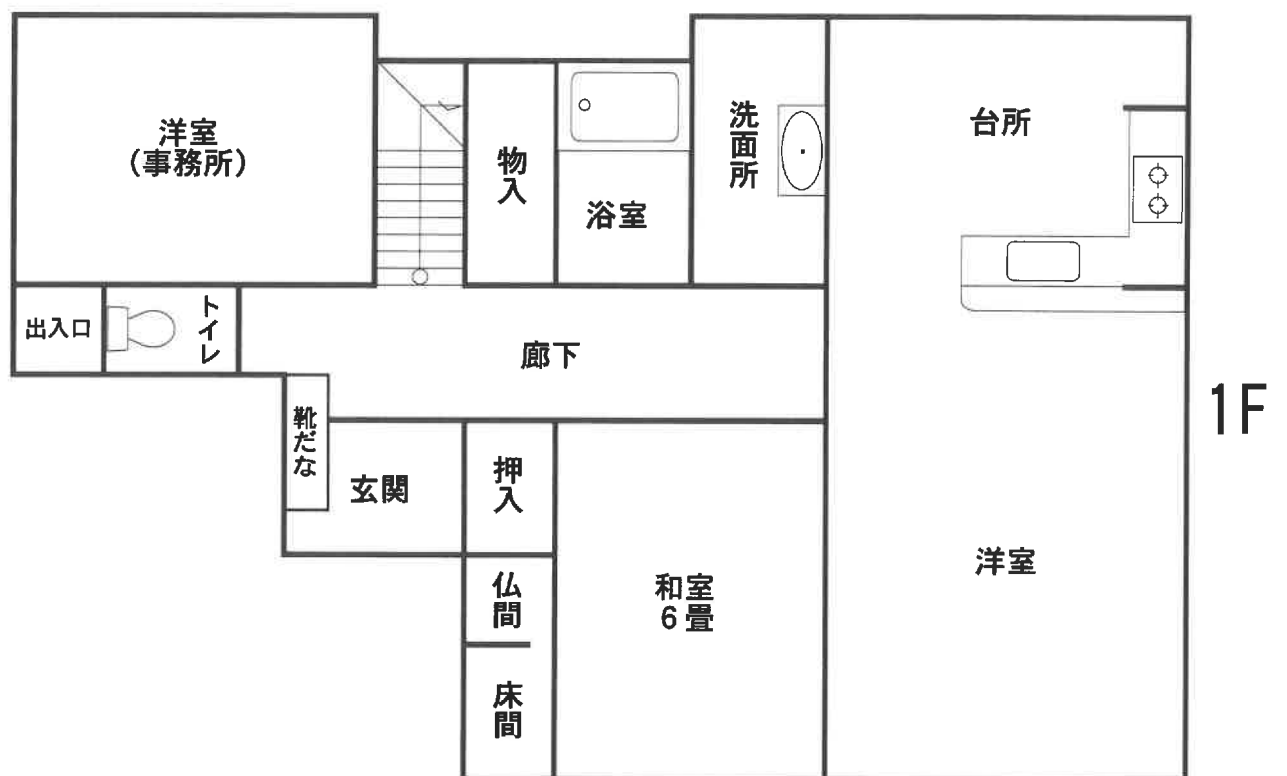
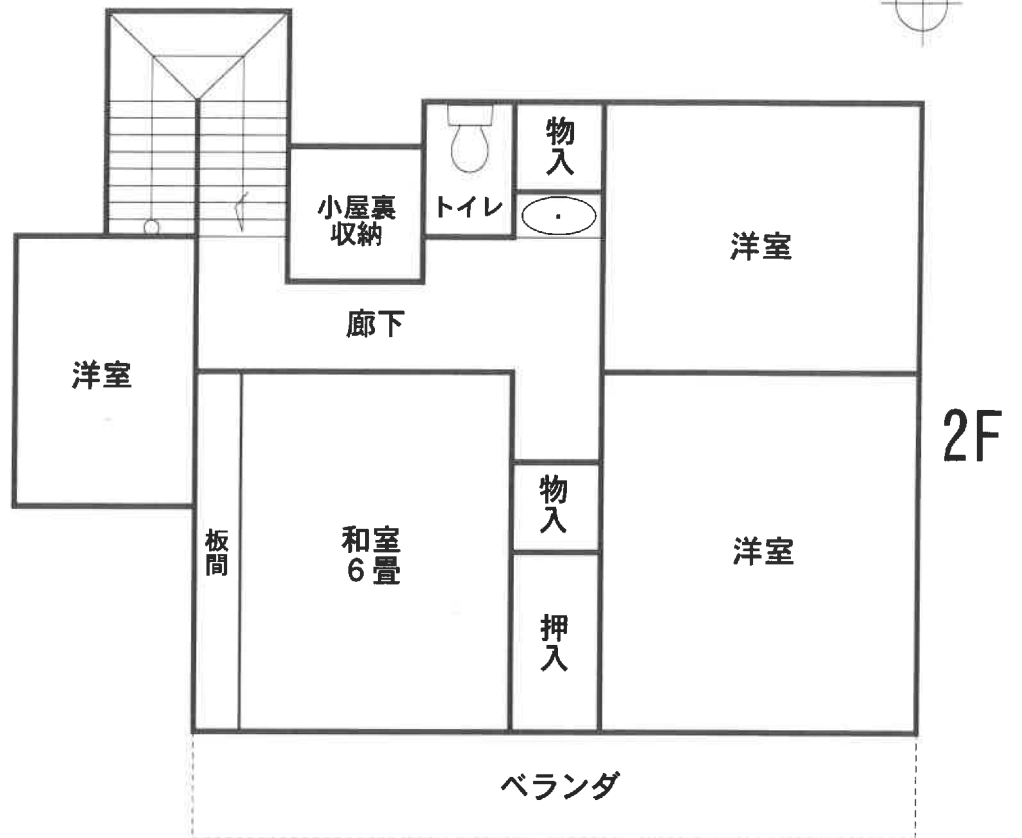
土地建物位置関係図



写真方向 

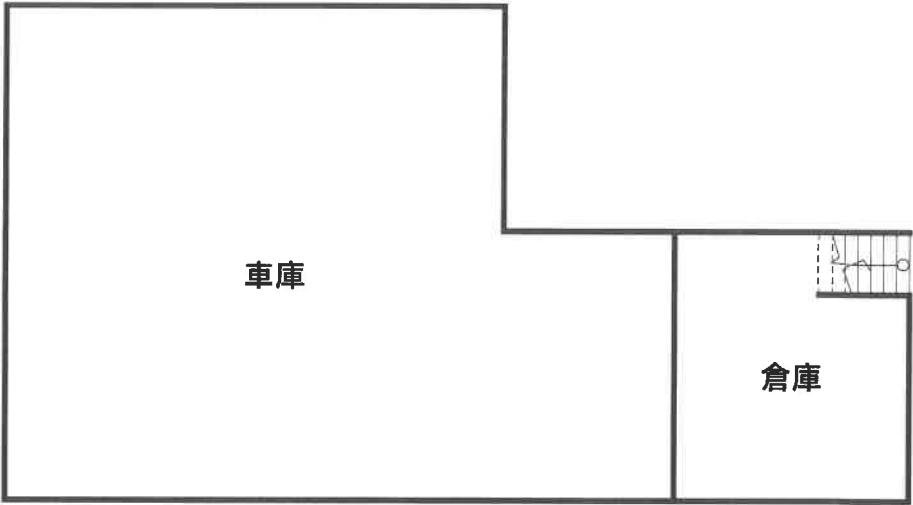
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件 2)



※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 3)



※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

北西方より



写真 ②

南西方より



現況写真



写真 ③

敷地内部

物件3



写真 ④

敷地内部