

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 11 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 8 年 1 月 27 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, 2	154, 700, 000 123, 760, 000	一括	30, 940, 000	1, 431, 306	306, 707
1	27, 570, 000				
2	127, 130, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市山之口町
 地 番 9 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 299.42 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市山之口町 9 番地 4 5
 家屋 番号 9 番 4 5
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根 9 階建
 床 面 積

1 階	106.33 平方メートル
2 階	113.39 平方メートル
3 階	169.29 平方メートル
4 階	169.29 平方メートル
5 階	169.29 平方メートル
6 階	169.29 平方メートル
7 階	169.29 平方メートル
8 階	169.29 平方メートル
9 階	179.12 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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, 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2】

- ・ 別紙占有者一覧表1記載のとおり
- ・ 上記占有者らの賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

無料案内所部分を株式会社T'Sが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】

- ・ 別紙占有者一覧表2記載のとおり
- ・ 上記占有者らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 屋上部分の変電設備部分を九州電力送配電株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 下記部分を本件所有者が占有している。

記

1階テナント部分、3階A号室、同B号室、同E号室、4階A号室、同C号室、同E号室、5階CDE号室、6階C号室、同D号室、7階AB号室、8階C号室同D号室、同E号室



5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番9番50の一部、同番42、同番58、同番43、同番44及び同番57）との境界が不明確である。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市山之口町
 地 番 9 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 299.42 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市山之口町 9 番地 4 5
 家屋 番号 9 番 4 5
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造陸屋根 9 階建
 床 面 積

1 階	106.33 平方メートル
2 階	113.39 平方メートル
3 階	169.29 平方メートル
4 階	169.29 平方メートル
5 階	169.29 平方メートル
6 階	169.29 平方メートル
7 階	169.29 平方メートル
8 階	169.29 平方メートル
9 階	179.12 平方メートル



占有者一覧表 1

物件番号 2

占有権原	賃借権	賃借権	賃借権
範 囲	2階テナント部分	4階B号室	6階E号室
賃 借 人	株式会社T' S	株式会社TMSコーポレーション	株式会社日本ライフスタイル
期 限	令和8年4月30日	令和8年6月30日	令和8年12月31日
賃 料	40万7407円	12万5715円	14万3000円
賃料前払	なし	なし	なし
敷 金	なし	なし	13万円 (売却基準価額は、上記敷金の返還義務を考慮して定められている。)
特 約			

占有権原	賃借権	賃借権	賃借権
範 囲	7階CDE号室	8階A号室	8階B号室
賃 借 人	D	E	株式会社T' S
期 限	令和7年12月31日	令和8年5月31日	令和7年12月31日
賃 料	24万円	16万2800円	3万5648円
賃料前払	なし	なし	なし
敷 金	なし	なし	なし
特 約			

占有者一覧表 1

物件番号 2

占有権原	賃借権
範 囲	9 階テナント部分
賃 借 人	株式会社UMIKAZE
期 限	令和7年12月31日
賃 料	5 0 万円
賃料前払	なし
敷 金	1 5 0 万円 (売却基準価額は、上記敷金の返還義務を考慮して定められている。)
特 約	

占有者一覧表 2

物件番号 2

範囲	賃借人
3 階 C D 号室	A
4 階 D 号室	B
5 階 A B 号室	合同会社memory
6 階 A B 号室	C

令和7年(ケ)第18号
令和7年6月26日受理
令和7年9月9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 鹿児島市山之口町

地 番 9番45

地 目 宅地

地 積 299.42平方メートル

2 所 在 鹿児島市山之口町9番地45

家屋 番号 9番45

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根9階建

床 面 積	1階	106.33平方メートル
	2階	113.39平方メートル
	3階	169.29平方メートル
	4階	169.29平方メートル
	5階	169.29平方メートル
	6階	169.29平方メートル
	7階	169.29平方メートル
	8階	169.29平方メートル
	9階	179.12平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		(未届につき住居表示なし)					
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	■破産管財人 ■その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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 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(□主である建物 □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	■破産管財人 ■その他の者(賃借人) 破産管財人が空室部分を法律上の権限に基づき管理・占有し、その他の者が各賃借部分を飲食店等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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 土地建物位置関係図斜線部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社T'S	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 看板 (無料案内所) 設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 占有会社担当者) ☒ 管理会社担当者)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	平成27年頃から ☐ 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	期間	平成27年頃から ☐ 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44,000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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 1階テナント部分 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 2階テナント部分 株式会社T'S	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・5・1 自2024・5・1 至2026・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 407,407円 □敷 □保 円	敷金なし
2	☐ 全部 ☒ 3階A号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階B号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階CD号室 A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・8・1 自2024・8・1 至2026・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 250,000円 □敷 □保 円	敷金なし
2	☐ 全部 ☒ 3階E号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原		種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 4階A号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至 ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月年 円 敷保 円	
	☐ 全部 ☒ 4階B号室 株式会社TMSコーポ レーション	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・7・1 自2024・7・1 至2026・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	月年 125,715円 敷保 円	敷金なし
2	☐ 全部 ☒ 4階C号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至 ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月年 円 敷保 円	
	☐ 全部 ☒ 4階D号室 B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・12・10 自2024・12・10 至2026・12・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	月年 132,000円 敷保 円	敷金なし
2	☐ 全部 ☒ 4階E号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自至 ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月年 円 敷保 円	
	☐ 全部 ☒ 5階A B号室 合同会社memory	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・4・23 自2024・4・23 至2026・4・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	月年 200,000円 敷保 円	敷金なし

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 5階CDE号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 6階AB号室 C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・2・1 自2024・2・1 至2026・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 154,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	敷金なし
2	☐ 全部 ☒ 6階C号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 6階D号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 6階E号室 株式会社日本ライフス マイル	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2023・1・1 自2025・1・1 至2026・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 143,000円 ☒ 敷 ☐ 保 130,000円	契約時の商号：株式会 社 S & M
2	☐ 全部 ☒ 7階AB号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 7階CDE号室 D	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・1・1 自2024・1・1 至2025・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 240,000円 敷 保 円	敷金なし
	☐ 全部 ☒ 8階A号室 E	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・6・1 自2024・6・1 至2026・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 162,800円 敷 保 円	敷金なし 賃料は共益費1万円を 含んだ金額である。
2	☐ 全部 ☒ 8階B号室 株式会社T'S	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2023・1・1 自2025・1・1 至2025・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,648円 敷 保 円	敷金なし
	☐ 全部 ☒ 8階C号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 8階D号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 保 円	
	☐ 全部 ☒ 8階E号室 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 9階テナント ----- 株式会社UMIKAZE	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2022・1・1 ----- 自2024・1・1 至2025・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 500,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 1,500,000円	
2	☒ 屋上（間取図の「変電設備」部分） ----- 九州電力送配電株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H3・5・20 ----- 自 H8・8・30 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	期間の定めなし
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
管理会社担当者	1 本件建物は現在10名の賃借人が各階のテナントを飲食店等として利用しています。 2 2階のテナント部分は、昨年10月に給水管の破裂による天井からの漏水により11日間営業ができなかったとの報告を受けています。なお、これについては補修を終えています。 3 2階のテナントについては、今年に入ってから2回ほど、ビルの外壁からの雨水の浸入によると思われる雨漏りの報告がありました。外壁からの雨漏りは本件建物の老朽化が原因のものと考えられ、建物全体の防水工事が必要になると思われます。なお、防水工事にかかる費用については2社に見積もりを依頼しており、屋上防水工事まで含めてどちらも約2700万円との見積書が提出されています。 4 2階テナント部分の賃借人である株式会社T'Sは、物件1の一部を賃借して無料案内所として利用していますが、占有開始時期については当社が本件各物件を管理する以前の事であるため、分かりません。
株式会社T'S（2階店舗、8階B号室賃借人）担当者	1 当社は、物件1の一部を賃借し、無料案内所として利用しており、物件2の2階及び8階B号室をそれぞれ賃借し、2階をラウンジ、8階B号室を従業員の更衣室として利用しています。 2 管理会社には伝えていますが、昨年2階の店舗では漏水により11日間営業ができなかったことがありました。その際の損失額が330万円になると考えていますが、賃料を減額する等して補填して貰いたいと思っています。 3 物件1の土地の一部を月額4万4000円で賃借して無料案内所として利用していますが、占有の開始時期は平成27年頃になります。本件建物の前のオーナー時代の契約によるものですが契約書はありません。契約期間も定めていません。
A（3階CD号室賃借人）	1 私は本件建物の3階CD号室を「DAY1」の屋号で飲食店として利用しています。 2 私が利用しているCD号室について雨漏りはありませんが、天井に埋め込まれている円形の物がはずれかかっています（写真20）。
株式会社TMSコーポレーション（4階B号室賃借人）代表者	1 当社は本件建物の4階B号室を「ACE」の屋号で飲食店として利用しています。 2 私どもが賃借している4階B号室では4年位前に水漏れで床が濡れたことがありましたが、それ以降は同様の被害はありません。
B（4階D号室賃借人）	1 私は本件建物の4階D号室を「TURN UP!」の屋号で飲食店として利用しています。 2 契約内容は契約書記載のとおりです。 3 賃借部分について、特に不具合はありません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
合同会社memory代表者	1 当社は本件建物の5階AB号室を「GARDEN」の屋号で飲食店として利用しています。 2 契約内容は契約書記載のとおりです。 3 賃借部分について、特に不具合はありません。
C (6階AB号室賃借人)	1 私は本件建物の6階AB号室を「LINK」の屋号で飲食店として利用しています。 2 7月に給水管の劣化が原因で水漏れがありました。現在は補修済です。
株式会社日本ライフスタイル (6階E号室賃借人) 代表者	1 当社は本件建物の6階E号室を「PROTEA」の屋号で飲食店として利用しています。なお、商号を昨年変更しています。 2 本件建物では原因は分かりませんが、過去に床が水漏れで濡れたことがあります。
D (7階CDE号室賃借人)	1 私は本件建物の7階CDE号室を「でぶまじっく」の屋号で飲食店として利用しています。 2 本件建物について、特に不具合はありません。 3 賃料は令和7年1月から24万円(消費税込み)となっています。
E (8階A号室賃借人)	1 私は本件建物の8階A号室を「ピンクパール」の屋号で飲食店として利用しています。 2 本件建物について特に不具合はありません。 3 契約内容は契約書のとおりです。
株式会社UMIKAZE (9階賃借人) 担当者	1 当社は9階を「Miracle Candy」の屋号でホストクラブとして利用しています。 2 本件建物では雨漏り等はありませんが、天井裏のネズミが原因と思われる電気系統のトラブルがありました。現在は補修済で特に問題はありません。
株式会社九州電力送配サービス担当者	1 本件建物の屋上に設置している変圧器は、九州電力送配電株式会社所有の物で、当社が年に1回設備の点検を行っています。 2 通常は電柱を利用して電気を送りますが、本件建物の使用する電力量が多いため、電柱では賄えなかったことから本件建物の屋上に変圧器を設置して電力を供給しているものです。 3 本件設備についてPCB廃棄物が含まれていることはありません。
九州電力送配電株式会社担当者	1 本件建物の屋上に設置されている変圧器3台は当社所有の物になります。 2 本件建物を建築する際に、本件建物の屋上に当社所有の設備を設置する契約を当時の建物所有者との間で交わしています。なお、契約時は九州電力株式会社が借り主でしたが、その後分社され、現在は当社が借り主とな

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
鹿児島中央消防署担当者	ります。 3 本来であれば建物所有者が交替する都度契約を更新するべきところですが、契約書は当時作成したものしかありません。 4 本件は期間の定めのない使用貸借となります。 1 本件建物については、令和5年5月17日に建物内の消防設備等について点検を実施した旨報告を受けています。 2 点検時の状況から本件建物内の消火器の取替が全て必要である可能性があります。また、誘導灯が点灯していない箇所がある、感知器が設置されていない部屋がある、スピーカーの取り付け位置に問題があるといった問題点が指摘されています。

執行官の意見

(物件1 関係)

- 1 本件土地は市道（登記簿上13-8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。
- 2 本件土地と9-50の土地とは2辺が接しているが、うち市道とほぼ垂直に接している境界については、地図に準ずる図面を参考にすると、現地に存するブロック塀の位置が図面と異なっており、外観上明瞭とは言い難い。また、9-59、9-42、9-58、9-43、9-44及び9-57との各境界は、現地において目視で確認することができず、外観上不明瞭である。

(物件2 関係)

- 1 本件建物は9階建ての商業用ビルであり、現在は合計25室のテナント用スペースが存する。
- 2 各フロアの使用状況は4～8枚目に記載のとおりである。
- 3 1階店舗部分は内装工事作業途中である（写真5、6枚目）。
- 4 4階E号室は内壁に穴が空いていた（写真33枚目）。また、8階C号室の天井に四角にくり抜いたような跡があった（写真65）。
- 5 関係人らの陳述によると、本件建物は老朽化により外壁からの雨染みがあると思われ、管理会社担当者によると、根本的な解決を図るには建物全体の防水工事が必要になり、管理会社において依頼した業者の見積によると、2700万円程度の工事費が必要になる可能性があるとのことであった。
- 6 鹿児島中央消防署担当者によると、令和5年の点検の際に、本件建物内の防火設備について複数の改善点が指摘されているとのことであった。

調 査 の 経 過 (1)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月26日 17:10-17:15	執行官室 (電話)	破産管財人から聴取
7年6月27日 : - :	執行官室	市役所宛税務資料交付申請、中央消防署宛建物間取図交付申請
7年7月3日 13:30-14:05	物件所在地	物件確認、各テナント宛事務連絡投函
7年7月3日 14:25-15:10	管理会社	管理会社担当者と面談
7年7月8日 16:20-16:30	執行官室 (電話)	Aから聴取
7年7月10日 16:10-16:20	執行官室 (電話)	株式会社TMSコーポレーション代表者から聴取
7年7月10日 17:15-17:25	執行官室 (電話)	Dから聴取
7年7月11日 12:05-12:15	執行官室 (電話)	Bから聴取
7年7月11日 13:20-17:25	物件所在地	立入調査、管理会社担当者、E、株式会社T'S担当者、株式会社UMIKAZE担当者と面談
7年7月14日 12:15-12:30	物件所在地	写真撮影、事務連絡投函
7年7月14日 16:45-16:55	執行官室 (電話)	株式会社日本ライフスマイル代表者から聴取
7年7月14日 17:30-17:40	執行官室 (電話)	Cから聴取
7年8月1日 15:30-15:40	執行官室 (電話)	株式会社九州電力送配サービス担当者から聴取
7年8月1日 15:55-16:25	執行官室 (電話)	九州電力送配電株式会社担当者から聴取
7年8月12日 15:35-15:40	執行官室 (電話)	管理会社担当者から聴取

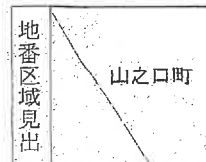
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過 (2)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月12日 18:30-18:40	執行官室 (電話)	合同会社memory代表者から聴取
7年8月14日 11:10-11:30	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(13番8)交付申請 現在事項証明書(賃借会社)交付申請
7年8月18日 17:30-17:40	執行官室 (電話)	管理会社担当者から聴取
7年9月1日 11:50-12:00	執行官室 (電話)	鹿児島中央消防署担当者担当者から聴取
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 を立ち会わせ、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



(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。



請求分	所在	鹿児島市山之口町				地番	9番45			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面(街区成果日)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和7年3月3日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：46-1

(1/1)

(15 枚目)

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
(鹿児島地方務局書櫃)
令和7年3月3日 福岡法務局北九州支局

令和7年3月3日

福岡法務局北九州支局

ଅନ୍ତର୍ଜାତୀୟ

請求番号：46-2

002064

各階平面圖

9545

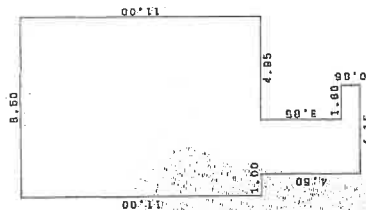
鹿兒島市山之口町9番地45

面
圖
物
建

各階平面図 (1/2)

Hm. a. 5

階



求積表

$$11.00 \times 8.50 = 93.5000$$

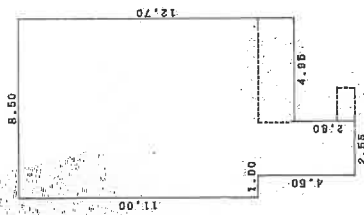
3.65	x	2.55	=	9.3075
------	---	------	---	--------

0.85	x	4.15	=	3.5275
------	---	------	---	--------

106.3350

床面積 106.33 m²

2階



求積表

$$11.00 \times 8.50 = 93.5000$$
$$1.70 \times 7.50 = 12.7500,$$
$$2.80 \times 2.55 = 7.1400$$

at	113.3900
----	----------

床面積 113.39 m²

(日翻連12)

作者

縮尺 1/250

由請人

縮尺 $\frac{1}{600}$

(四) 加裝

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
(鹿児島地方法務局管轄)
令和7年3月3日 福岡法務局北九州支局

令和7年3月3日

福岡法務局北九州支局

產品圖

002065
各階平面圖

9番45

吐衄血

鹿兒島市山之口町9番地,45

建 物 圖 面 圖 面
各 階 平 面 圖

各階平面図(12/2)

知
の

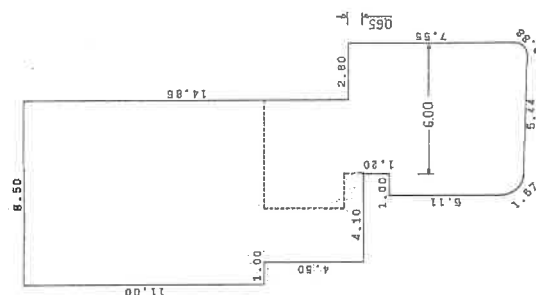


表 續

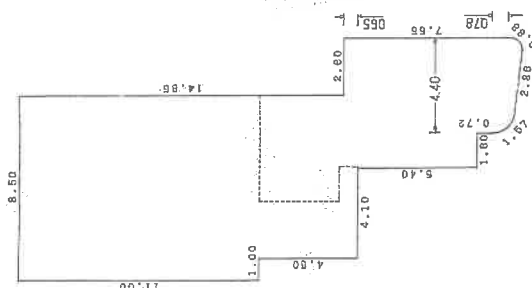
11.00	x	8.50	=	93.5000
3.85	x	7.50	=	28.8750
0.65	x	10.10	=	6.5650
1.20	x	6.00	=	7.2000
5.11	x	7.00	=	35.7700
(7.00 + 6.41)	x	0.59 / 2 =		3.955950
(6.41 + 5.59)	x	0.41 / 2 =		2.460000
5.59	x	0.15 / 2 =		0.41925
x	0.56	x	90.0000 / 380	-
0.56	x	0.56 x S IN 90.0000 / 2 =		0.0895
x	1.00	x	1.00 x 90.0000 / 380	-
1.00	x	1.00 x S IN 90.0000 / 2 =		0.2884
				179.120100

積面床

178-12 m²

(日調査12)

3階~8階
(各階同型)



衰
積
求

11.00	x	8.50	=	93.5000
3.85	x	7.50	=	28.8750
0.65	x	10.10	=	6.5650
5.40	x	6.00	=	32.4000
0.72	x	4.40	=	3.1680
(4.40 + 3.62)	x	0.76 / 2	=	3.177800
(3.62 + 3.18)	x	0.22 / 2	=	0.748000
3.18	x	0.54 / 2	=	0.5406
x	0.56	x	90.0000 / 360	-
0.56	x	0.56 x SIN 90.0000 / 2	=	0.0895
x	1.00	x	1.00 x 90.0000 / 360	-
1.00	x	1.00 x SIN 90.0000 / 2	=	0.2354
				169.129330

床面積

169.29 m'

作者製作者

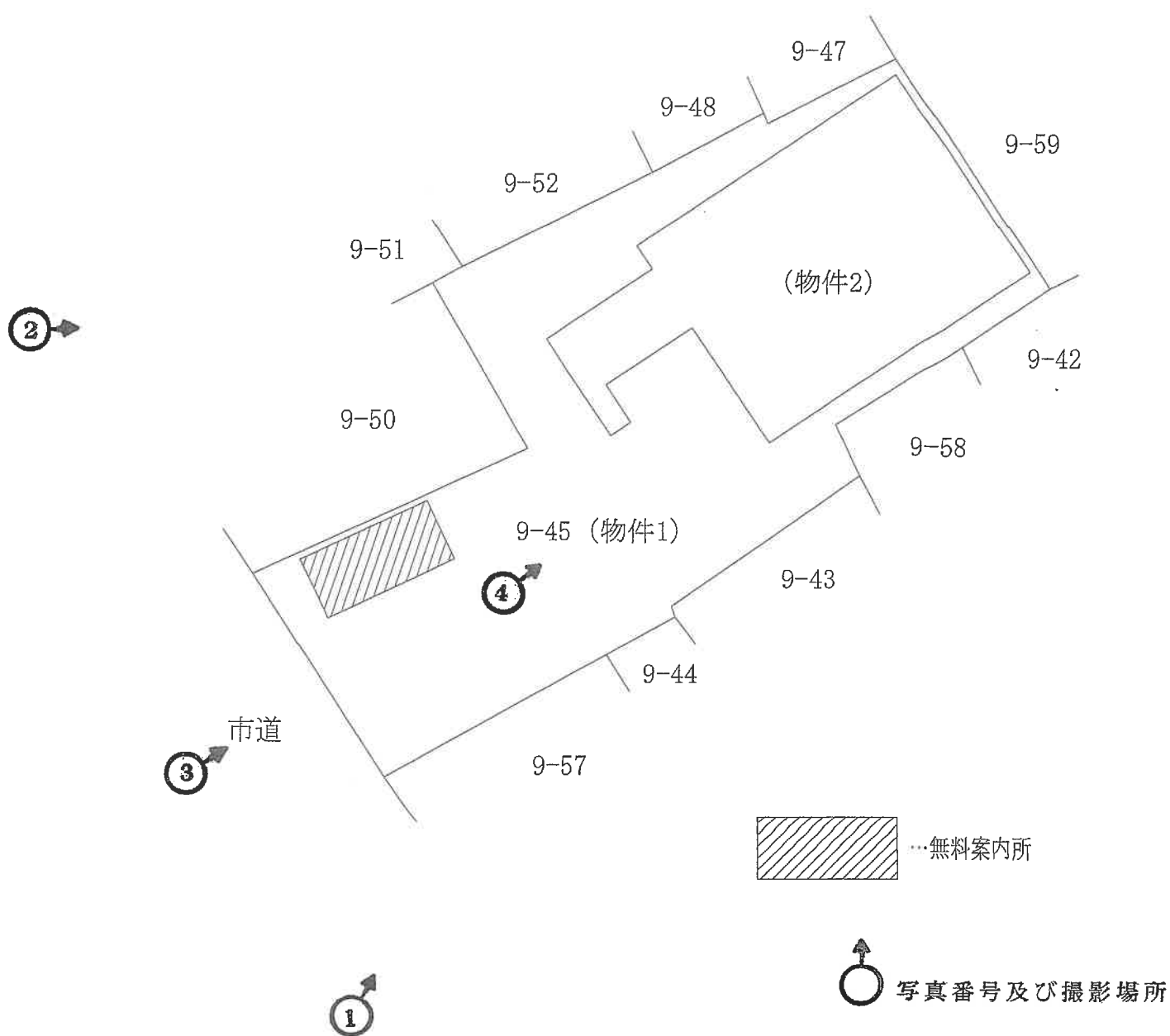
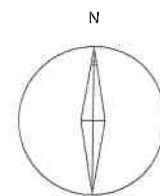
 $\frac{1}{250}$

卷一

縮尺	1/250
----	-------

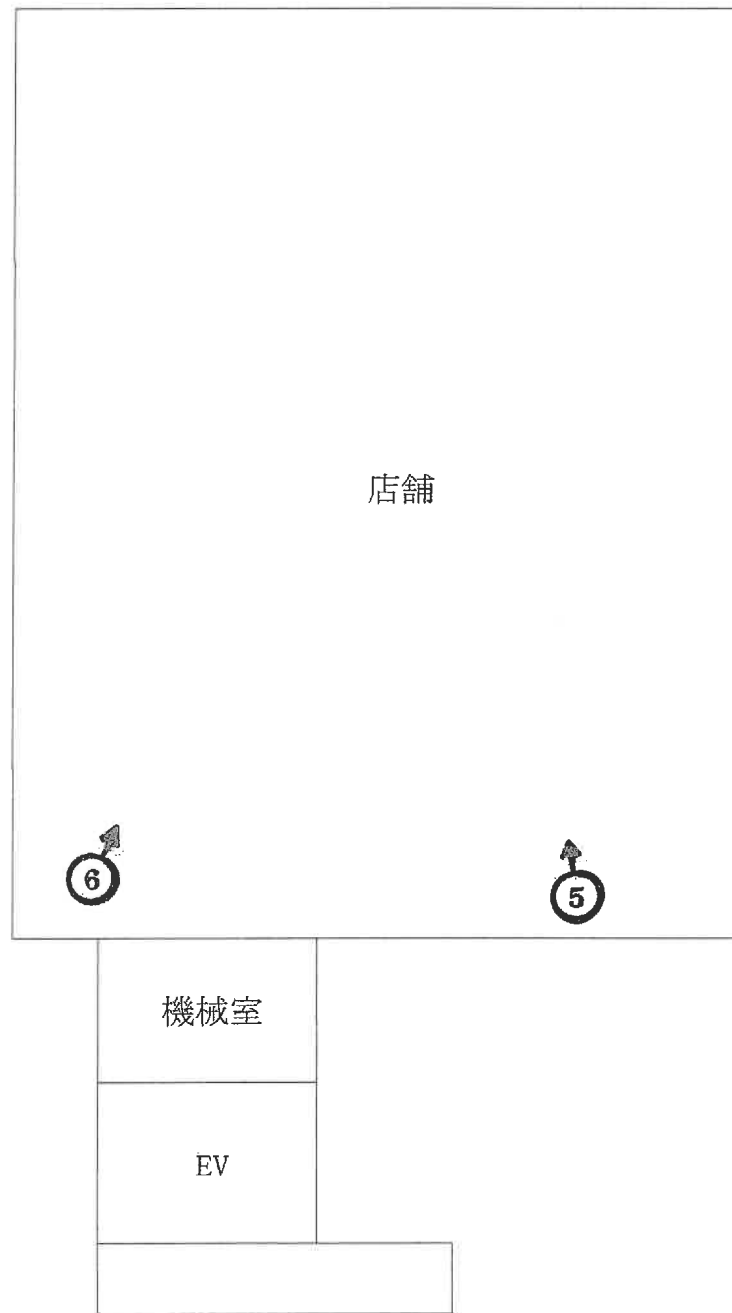
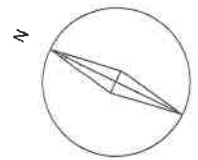
A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

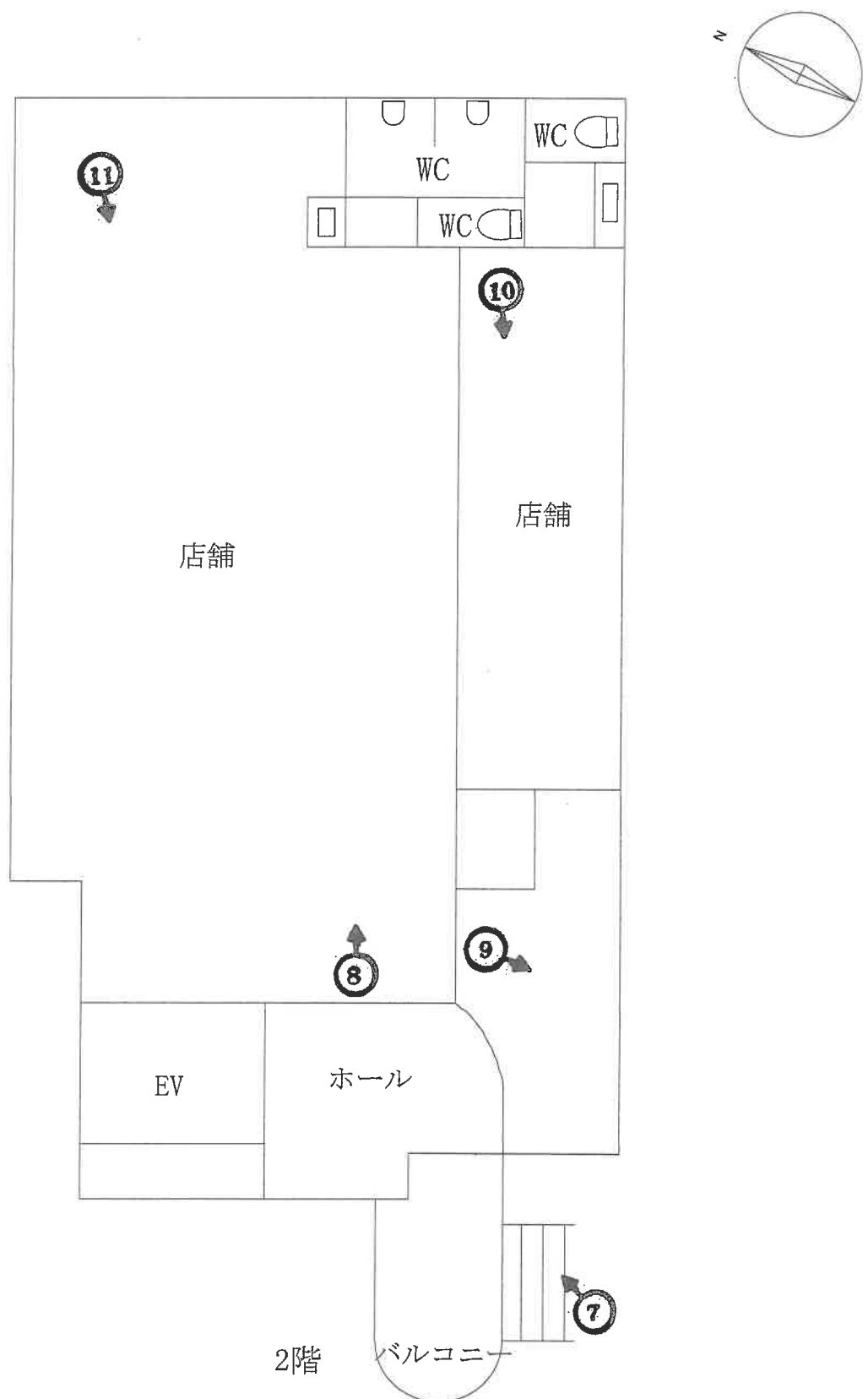
間取図（物件2）



1階

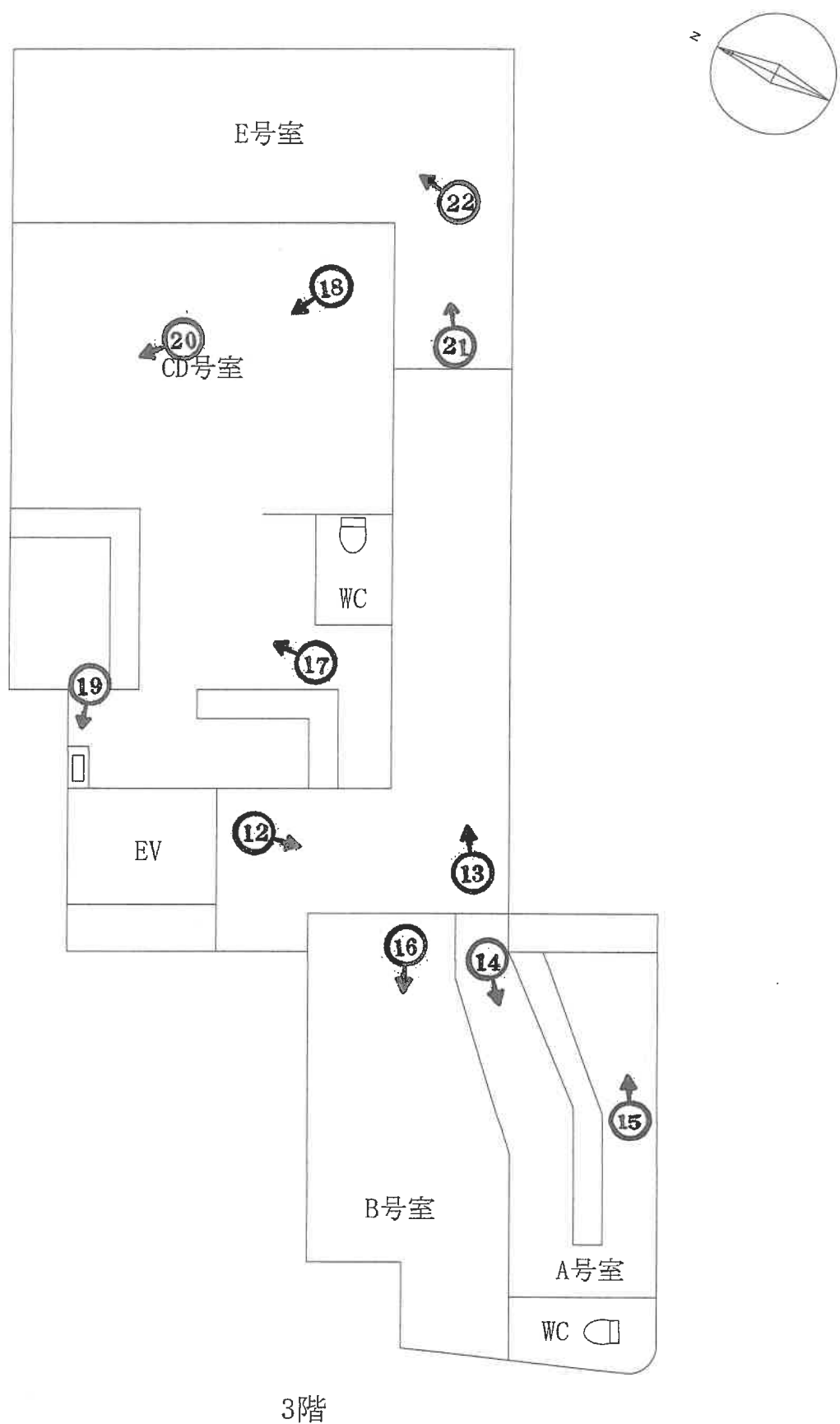
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



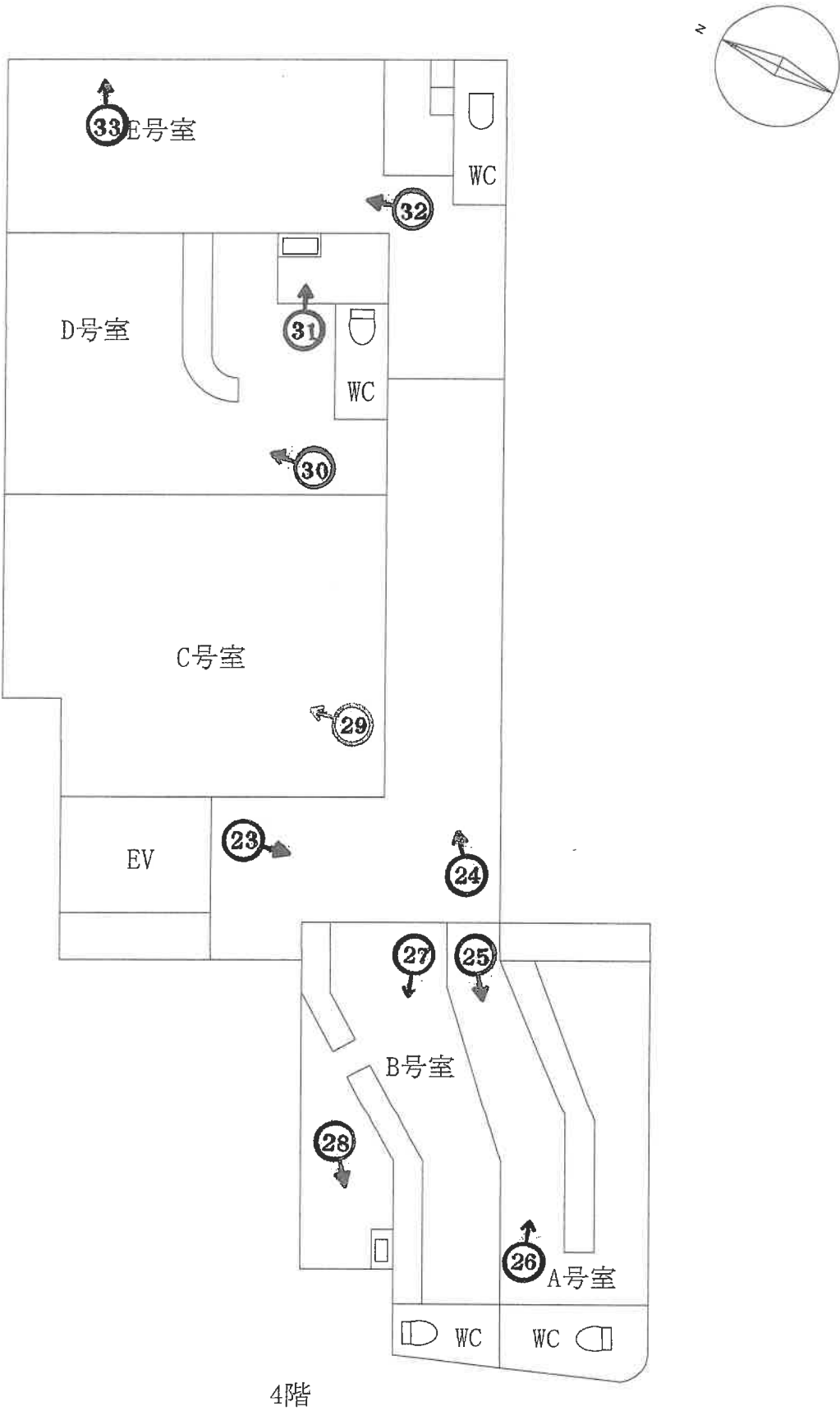
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)



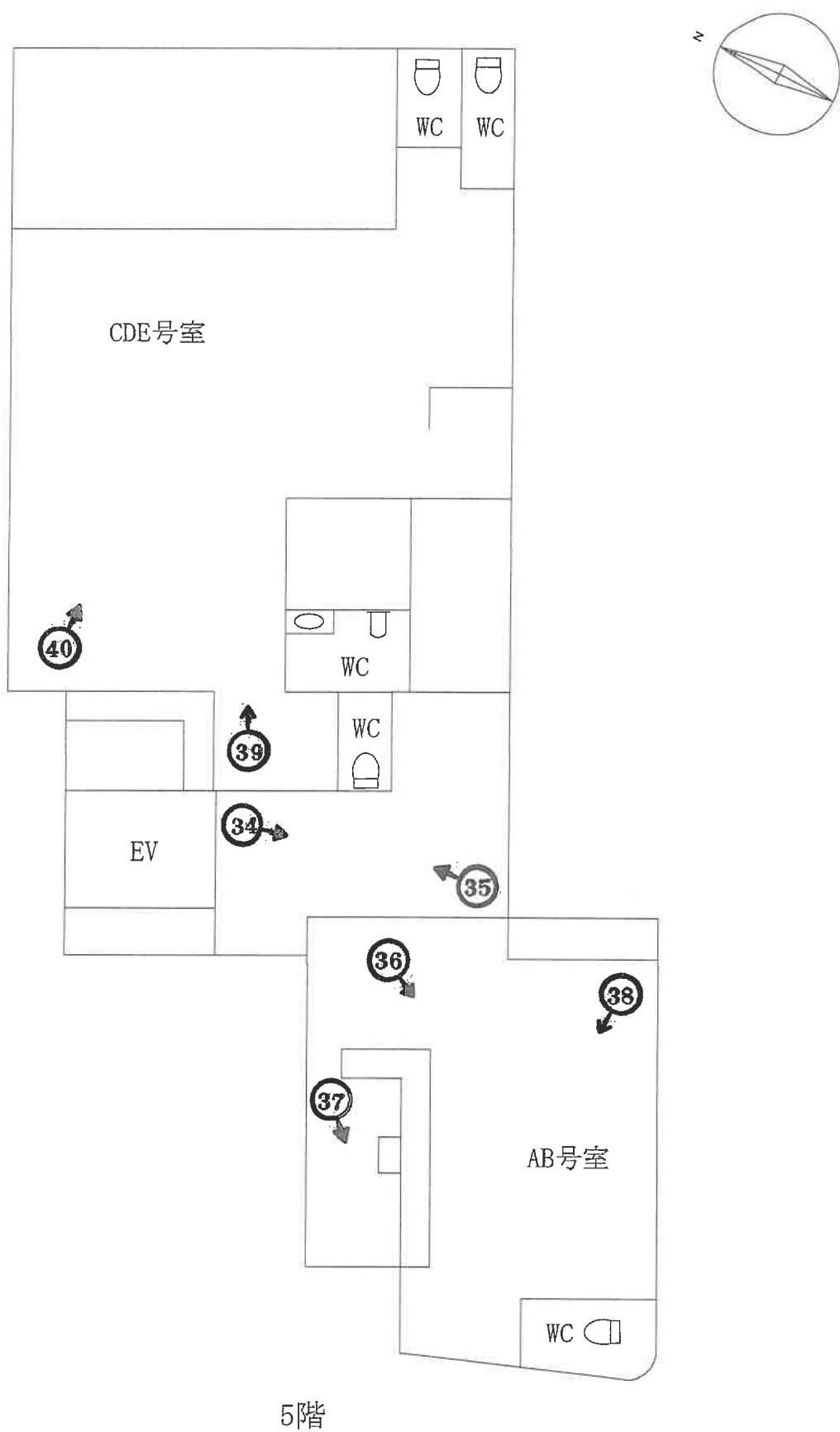
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



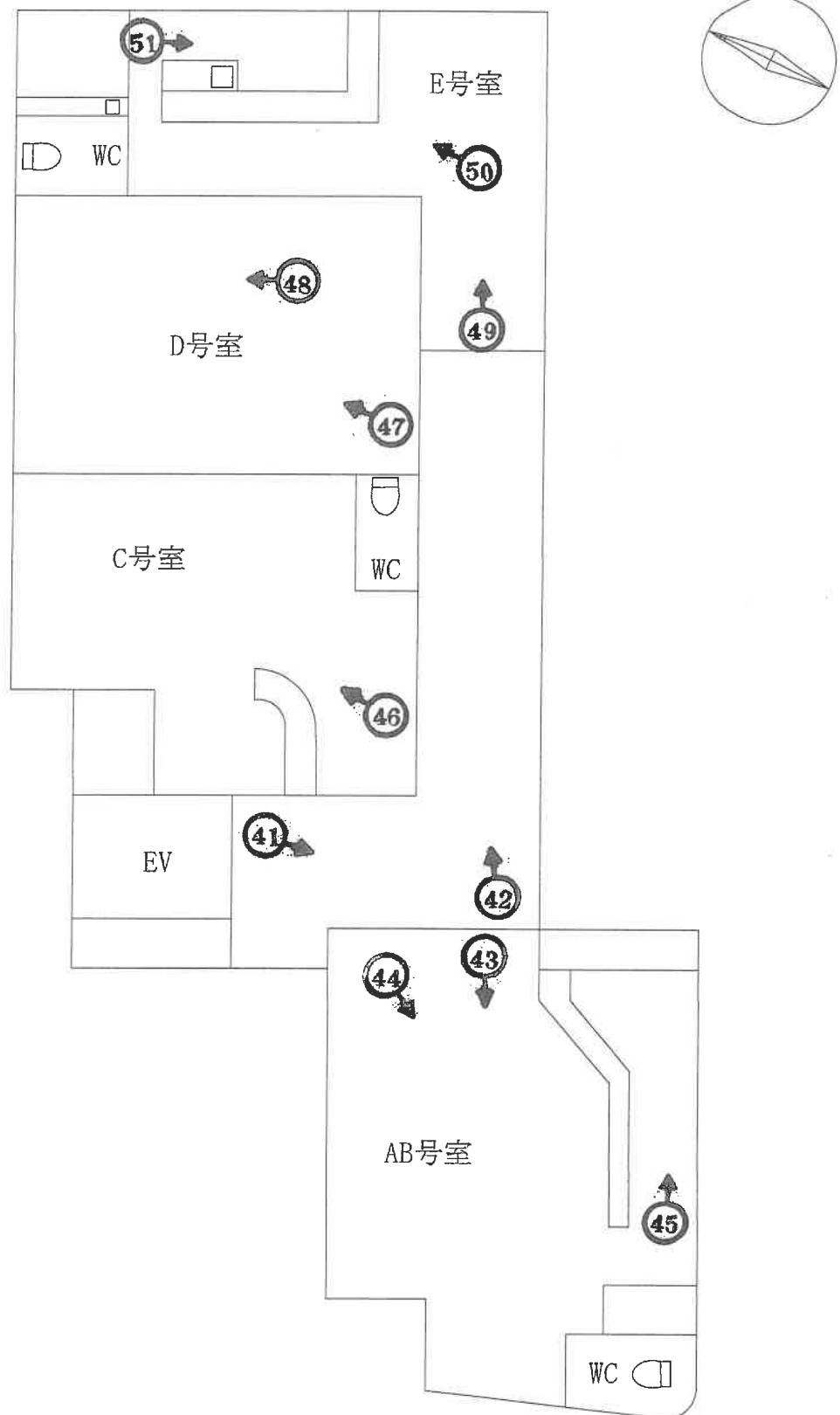
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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。

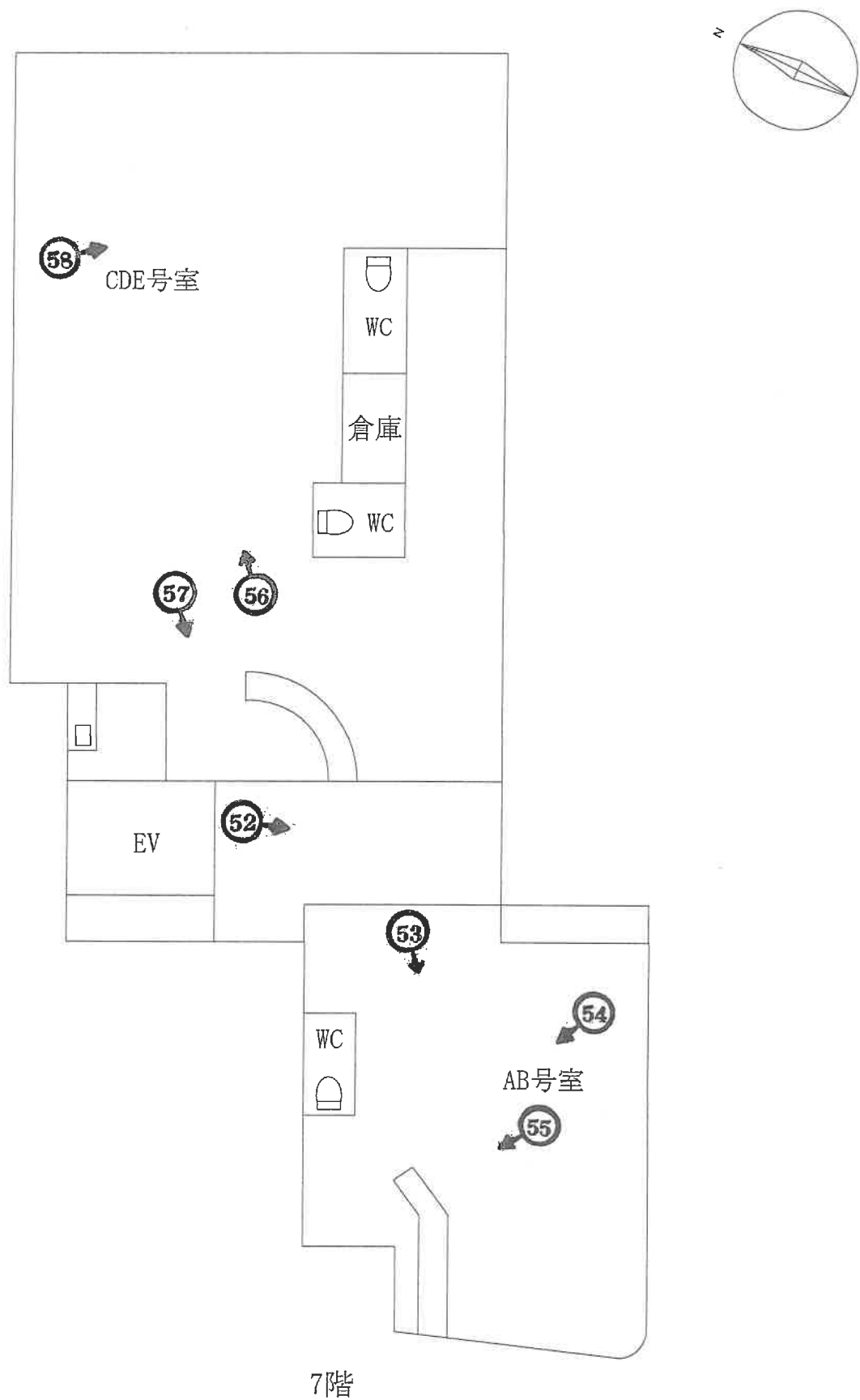
間取図（物件2）



6階

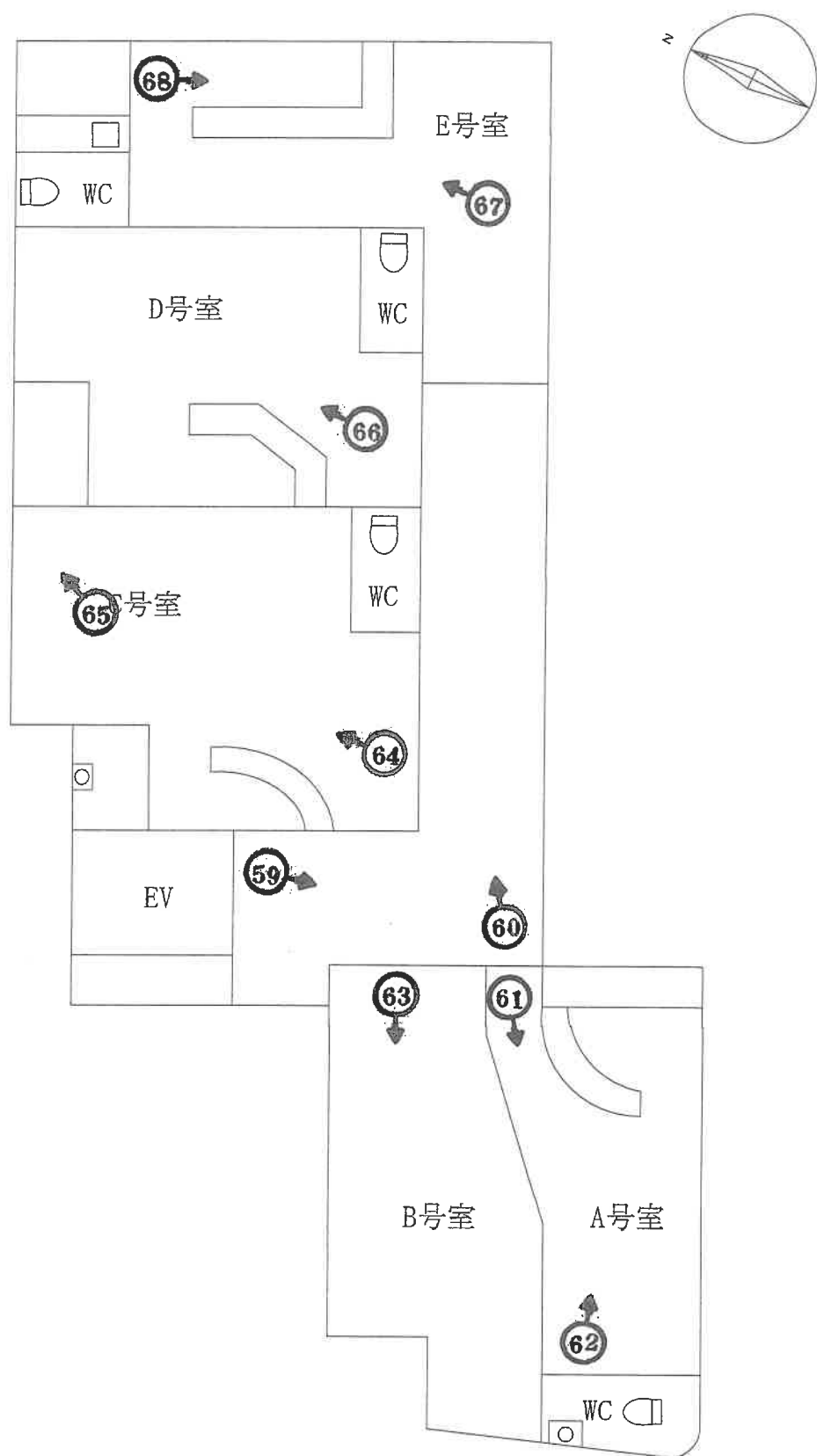
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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。

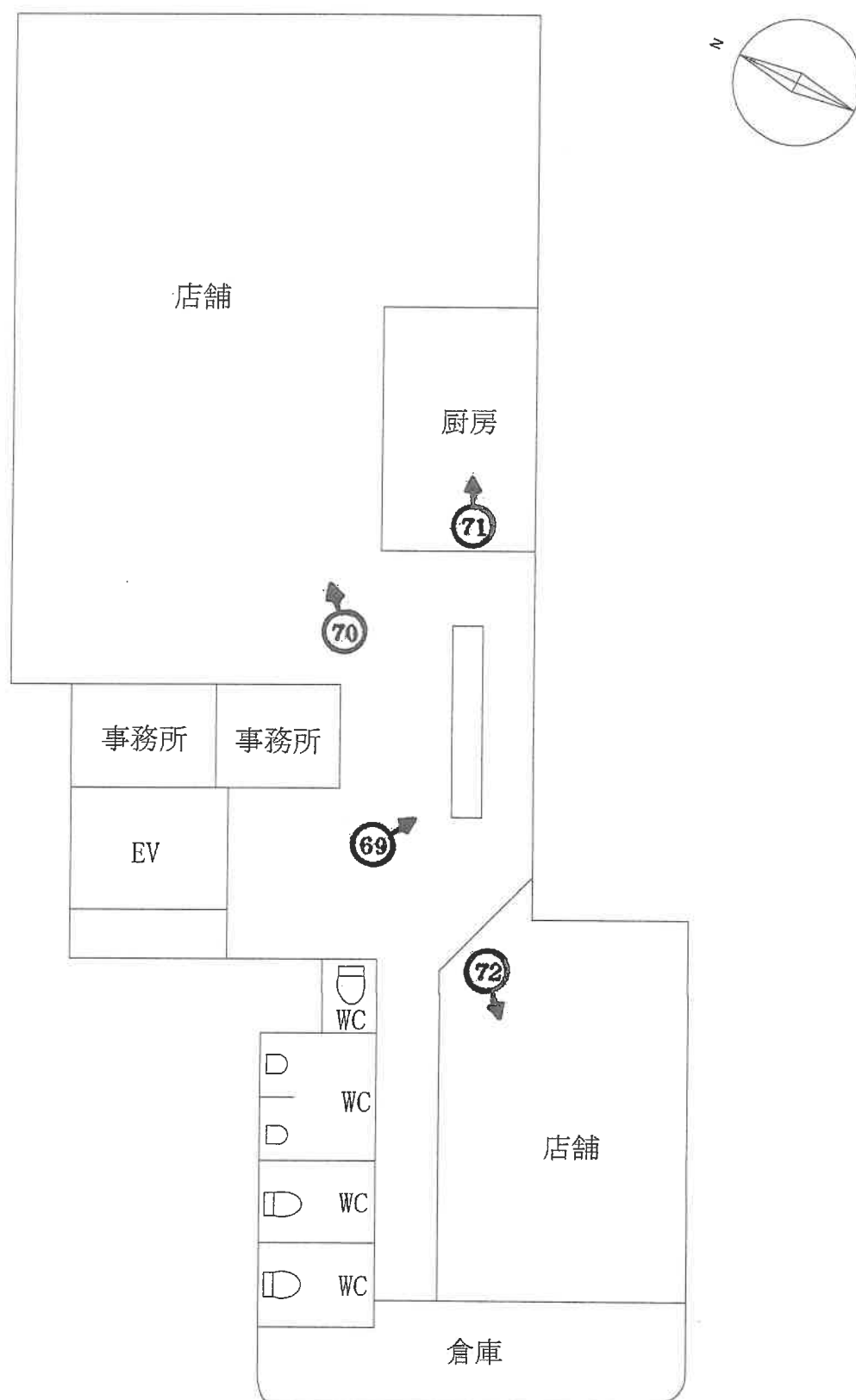
間取図（物件2）



8階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

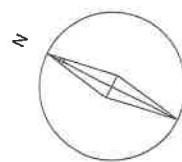
間取図（物件2）



9階

※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）



屋上

※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

本件対象物件



写真2

本件対象物件



写真3



写真4



写真5 1階テナント内部



写真6



写真7 2階テナント



写真8 2階テナント内部



写真9



写真10



(33枚目)

写真11



写真12 3階部分



写真13



写真14 3階A号室内部



写真15



写真16 3階B号室内部



(36枚目)

写真17 3階CD号室内部



写真18



写真19



写真20



(38枚目)

写真21 3階E号室内部



写真22



(39枚目)

写真23 4階部分



写真24



写真25 4階A号室内部



写真26



(41枚目)

写真27 4階B号室内部



写真28



(42枚目)

写真29 4階C号室内部



写真30 4階D号室内部



(43枚目)

写真31



写真32 4階E号室内部



(44枚目)

写真33

壁の傷み



写真34 5階部分

AB号室



(45枚目)

写真35

5階CDE号室



写真36 5階AB号室内部



(46枚目)

写真37



写真38



写真39 5階CDE号室内部



写真40



(48枚目)

写真41 6階部分

AB号室



写真42

C号室

D号室

E号室



写真43 6階AB号室内部



写真44



(50枚目)

写真45



写真46 6階C号室内部



写真47 6階D号室内部



写真48



(52枚目)

写真49 6階E号室内部



写真50



(53枚目)

写真51



写真52 7階部分



(54枚目)

写真53 7階AB号室内部



写真54



写真55



写真56 7階CDE号室内部



(56枚目)

写真57



写真58



(57枚目)

写真59 8階部分



写真60



写真61 8階A号室内部



写真62



(59枚目)

写真63 8階B号室内部



写真64 8階C号室



写真65



写真66 8階D号室



(61枚目)

写真67 8階E号室



写真68



写真69 9階テナント内部



写真70



(63枚目)

写真71



写真72



(64枚目)

写真73 屋上階



写真74



(65枚目)

令和 7年（ケ）第 18号
令和 7年 7月11日 現地調査
令和 7年 9月10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 156,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 27,570,000円
物件2（建物）	金128,760,000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	鹿児島市山之口町 9番45 宅地 299.42m ²	
2	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 面 積	鹿児島市山之口町9番地45 9番45 店舗 鉄骨造陸屋根9階建 1階 106.33m ² 2階 113.39m ² 3階 169.29m ² 4階 169.29m ² 5階 169.29m ² 6階 169.29m ² 7階 169.29m ² 8階 169.29m ² 9階 179.12m ²	

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」駅の北東方約1.2km 鹿児島市役所の南西方約1.0km (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、鹿児島市役所の南西方約1.0kmで、店舗が建ち並ぶ商業地域である。	
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 商業地域 指定 80% 指定 500% 防火地域
画 地 条 件	地積 : 299.42㎡ 間口 : 約9.0m 奥行 : 約29.0m 形状 : 不整形 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	南西約11.0m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	・ 物件2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 9番50の土地との間のブロック塀の位置が、地図に準ずる図面と異なっている可能性があり、詳細は、専門家による測量を要する。 ・ 土地建物位置関係図の斜線部分は、無料案内所(看板設置)として、賃貸借に供されている。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。	

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 平成 3年 8月26日 新築 34年 16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 鉄骨造 陸屋根 パネル等 ビニールクロス・合板等 合板等 シート等 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階106.33㎡ 2階113.39㎡ 3階169.29㎡ 4階169.29㎡ 5階169.29㎡ 6階169.29㎡ 7階169.29㎡ 8階169.29㎡ 9階179.12㎡
現 況 用 途 等	現況用途 店 舗 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	管理会社によると、2階のテナントについて、今年に入ってから2回ほど、ビルの外壁からの雨水の浸入によると思われる雨漏り報告があり、建物の老朽化によるものと思われ、建物全体の防水工事が必要と思われるとのことであった。
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	・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。 ・本件建物は、25室のテナント用スペースからなる9階建の商業用ビルであり、現在、11室が賃貸借に供されている。賃貸借契約等の詳細は、執行官の現況調査報告書参照。 ・九州電力送配電株式会社が、屋上に、使用貸借に基づき、変圧器を設置している。PCB廃棄物は含まれていないとのことである。 ・消防によると、令和5年に点検を行い、複数の改善点を指摘しているとのことであった。

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	342,000	0.95	299.42	0.90	87,553,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島5-21

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $355,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/105 = 342,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件+5 $1+0.05 \div 1.05$

イ 個別格差：形状▲5

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）

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	300,000	1,414.58	0.32	135,799,000

ア 再調達原価：300,000円/㎡

イ 現況延床面積：1,414.58㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数16年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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16年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価10%) $\div 0.32$

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	87,553,000	0.55	法定地上権	48,154,000

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	87,553,000	-48,154,000		1.00	0.70	27,570,000
2	135,799,000	+48,154,000	1.00	1.00	0.70	128,760,000
一括価格（合計）						156,330,000

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5-21

所 在：鹿児島市山之口町 1 1 番 2 5

価 格：355,000円／m²

位 置：鹿児島中央駅1.5km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：164m²

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南東 8m 市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率500%）

地域の概要：中層飲食店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件 1 54,989,980円

物件 2 63,743,264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

イ 10-25
10-31

ハ 7-42
10-66

10-68

(標準種別：図上測定)

-42315.630

13-10

N

10-1

10-2

10-3

10-30

10-33

10-34

10-35

10-36

10-37

10-38

10-39

10-40

10-41

10-42

10-43

10-44

10-45

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10-68

10-69

10-70

10-71

10-72

10-73

10-74

10-69

10-67

10-55

10-56

10-57

10-58

10-59

10-60

10-61

10-62

10-63

10-64

10-65

10-66

10-67

10

登記年月日：平成3年4月25日

002064

各階平面図

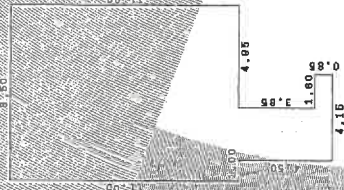
建物図面

各階平面図 (1/2)

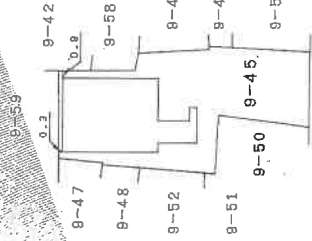
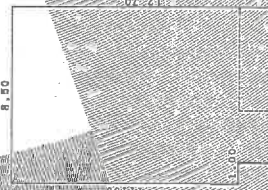
家屋番号 9番45

建物の所在 鹿児島市山之口町9番地45

1階



2階



道路

(日加納)

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/250

和3年9月19日作製

作製者

(鹿児島市建設委員会)

(4/2)

これは図面に記録されている内容と証明したものであり、
(鹿児島市地方技術課)

令和7年3月3日

福岡技術局北九州支局

登記証

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

登記年月日 平成3年9月25日

002065

各階平面図

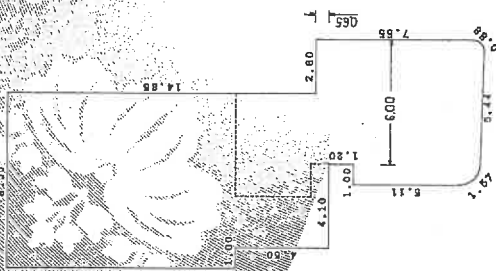
建物図面

各階平面図(2/2)

家屋番号 9番45

建物の所在 鹿児島市山之口町9番地45

3階 8階
(各階同型)



求積表

15.00 x 8.50	=	93.5000
3.85 x 7.50	=	28.8750
0.85 x 0.10	=	0.0850
1.20 x 8.00	=	9.6000
5.11 x 7.00	=	35.7700
(7.00 + 6.41) x 0.59 / 2	=	3.955850
(6.41 + 5.53) x 0.41 / 2	=	2.480000
5.53 x 0.15 / 2	=	0.41925
7.4 x 0.50 x 0.58 x 90.0000 / 360	=	0.0895
0.56 x 0.58 x 51.41 x 90.0000 / 2	=	0.0895
1.00 x 1.00 x 30.0000 / 360	=	0.0895
1.00 x 1.00 x 51.41 x 90.0000 / 2	=	0.2854
計		179.7005
床面積		179.72 m ²

求積表

15.00 x 8.50	=	93.5000
3.85 x 7.50	=	28.8750
0.85 x 0.10	=	0.0850
1.20 x 8.00	=	9.6000
5.11 x 7.00	=	35.7700
(7.00 + 6.41) x 0.59 / 2	=	3.955850
(6.41 + 5.53) x 0.41 / 2	=	2.480000
5.53 x 0.15 / 2	=	0.41925
7.4 x 0.50 x 0.58 x 90.0000 / 360	=	0.0895
0.56 x 0.58 x 51.41 x 90.0000 / 2	=	0.0895
1.00 x 1.00 x 30.0000 / 360	=	0.0895
1.00 x 1.00 x 51.41 x 90.0000 / 2	=	0.2854
計		179.7005
床面積		179.72 m ²

(日取書)

(日取書)

作製者

平成3年9月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

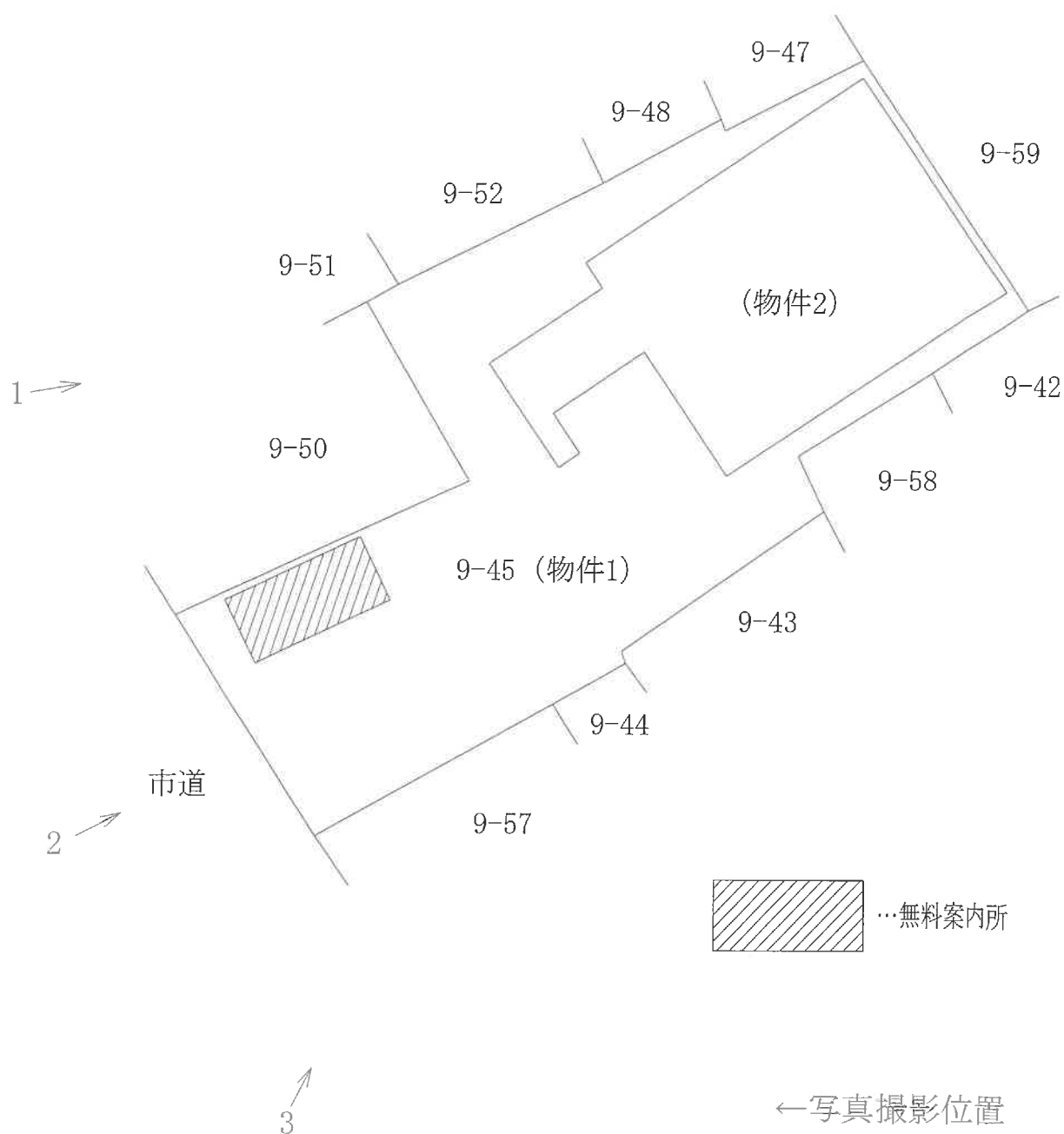
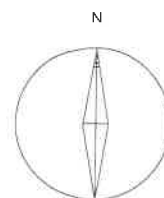
鹿児島市公運合用紙

これは図面に記載されている内容を証明するものです。
(鹿児島県地方事務官(管轄))
令和7年3月3日 福岡法務局北

建物図面・各階平面図写し

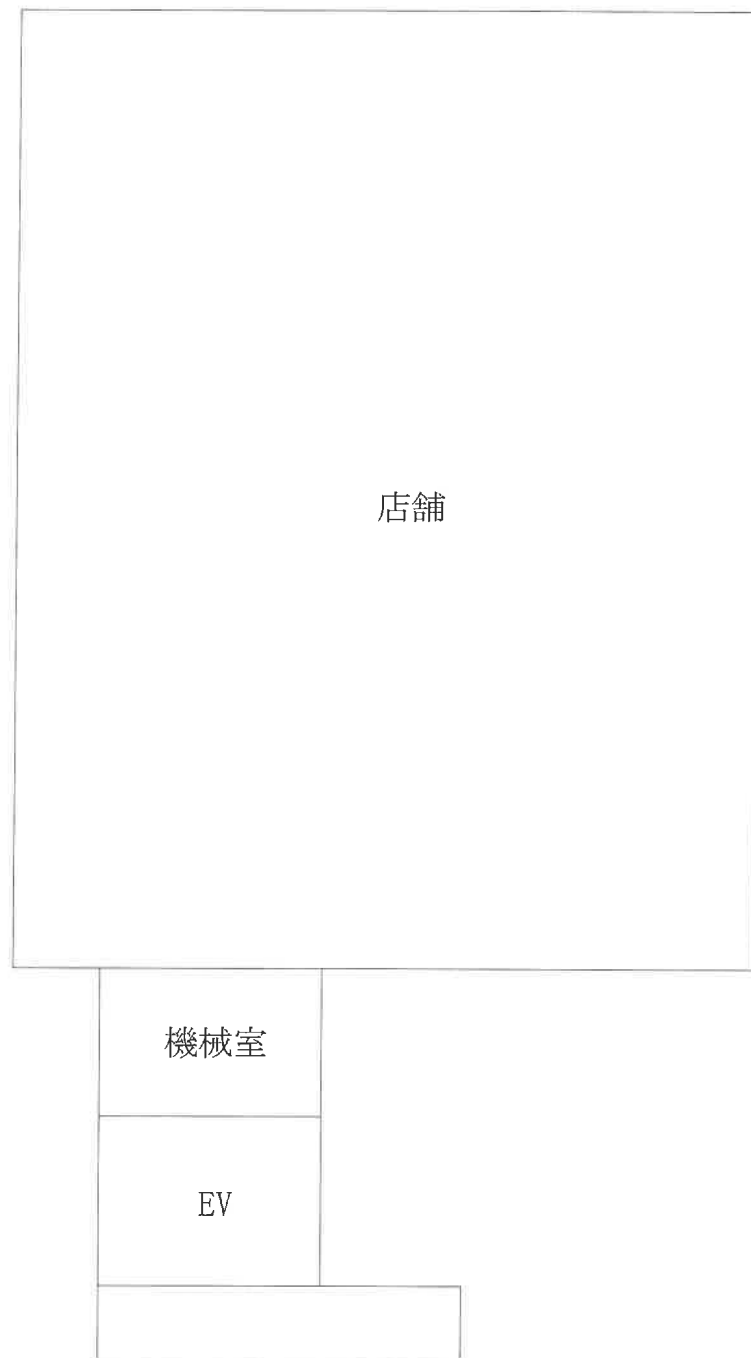
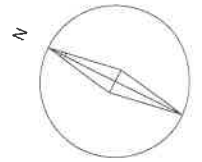
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

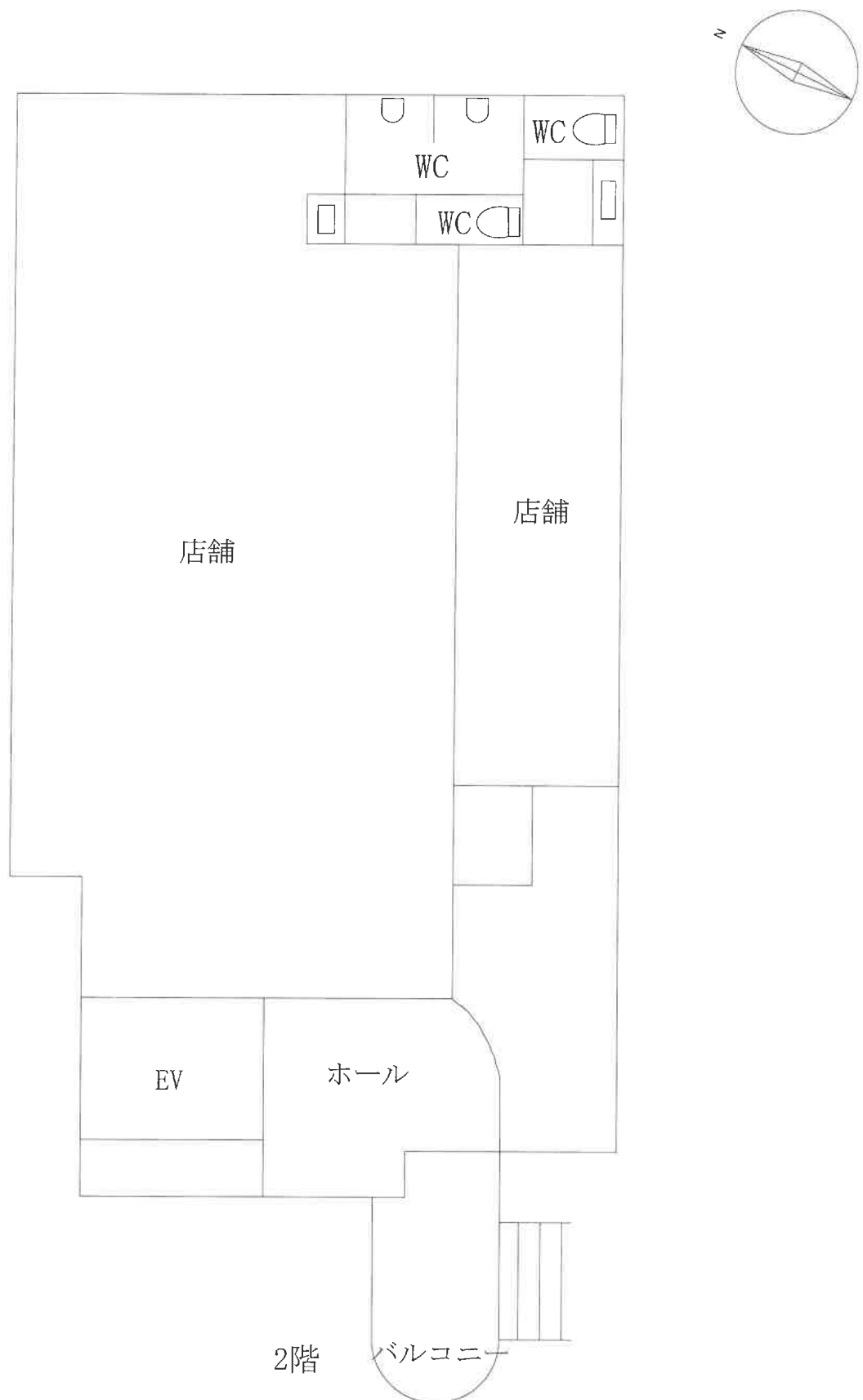
間取図（物件2）



1階

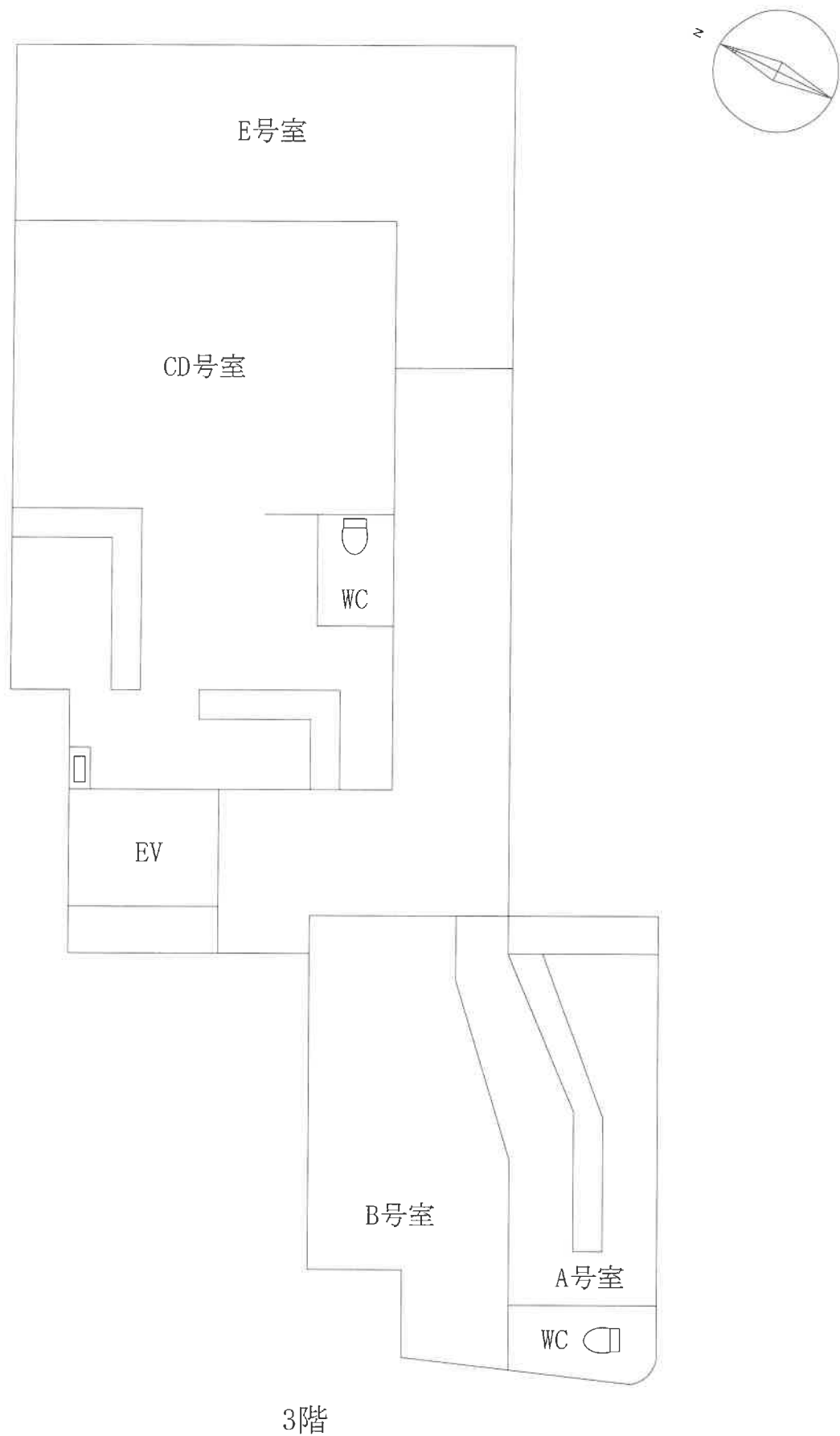
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)



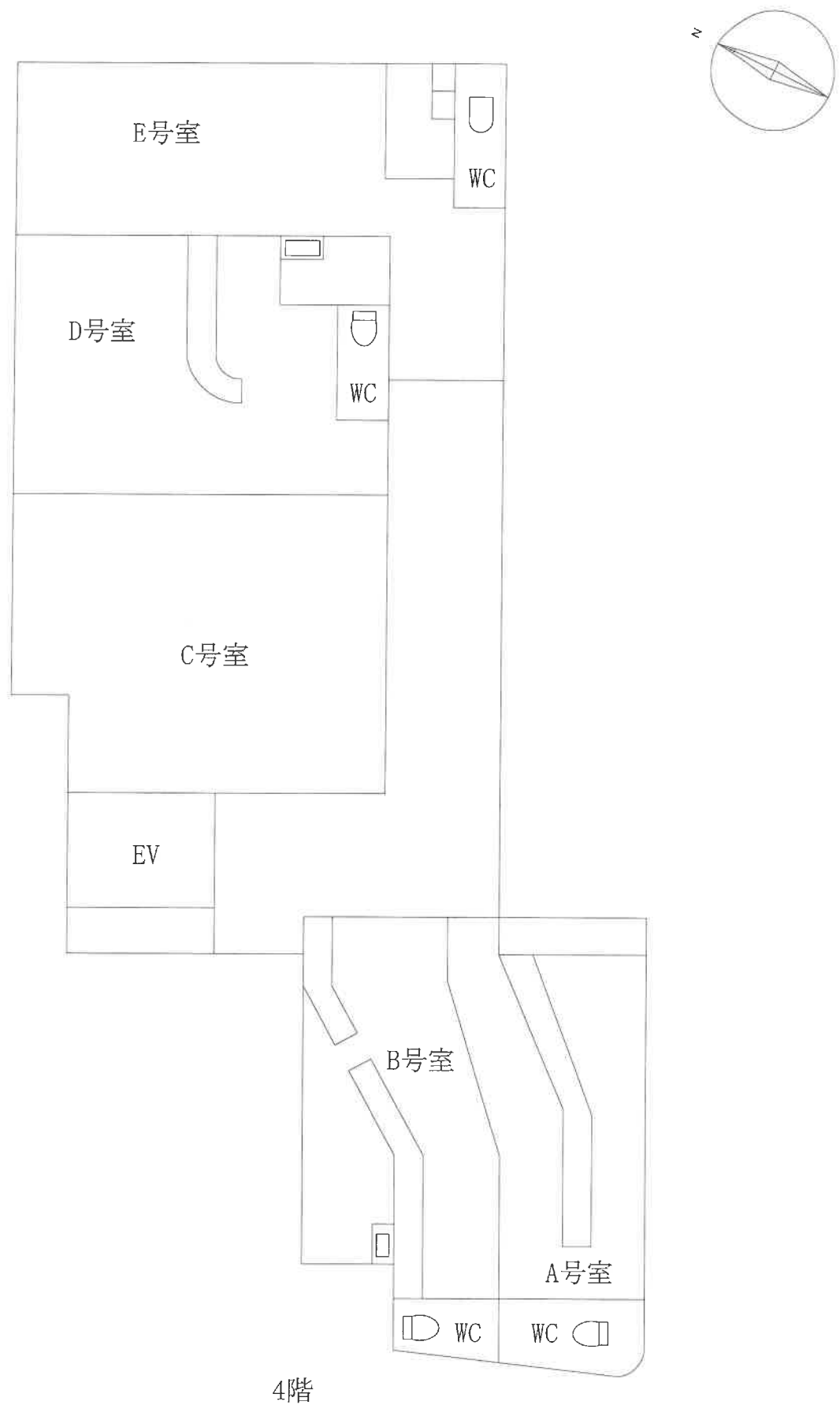
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



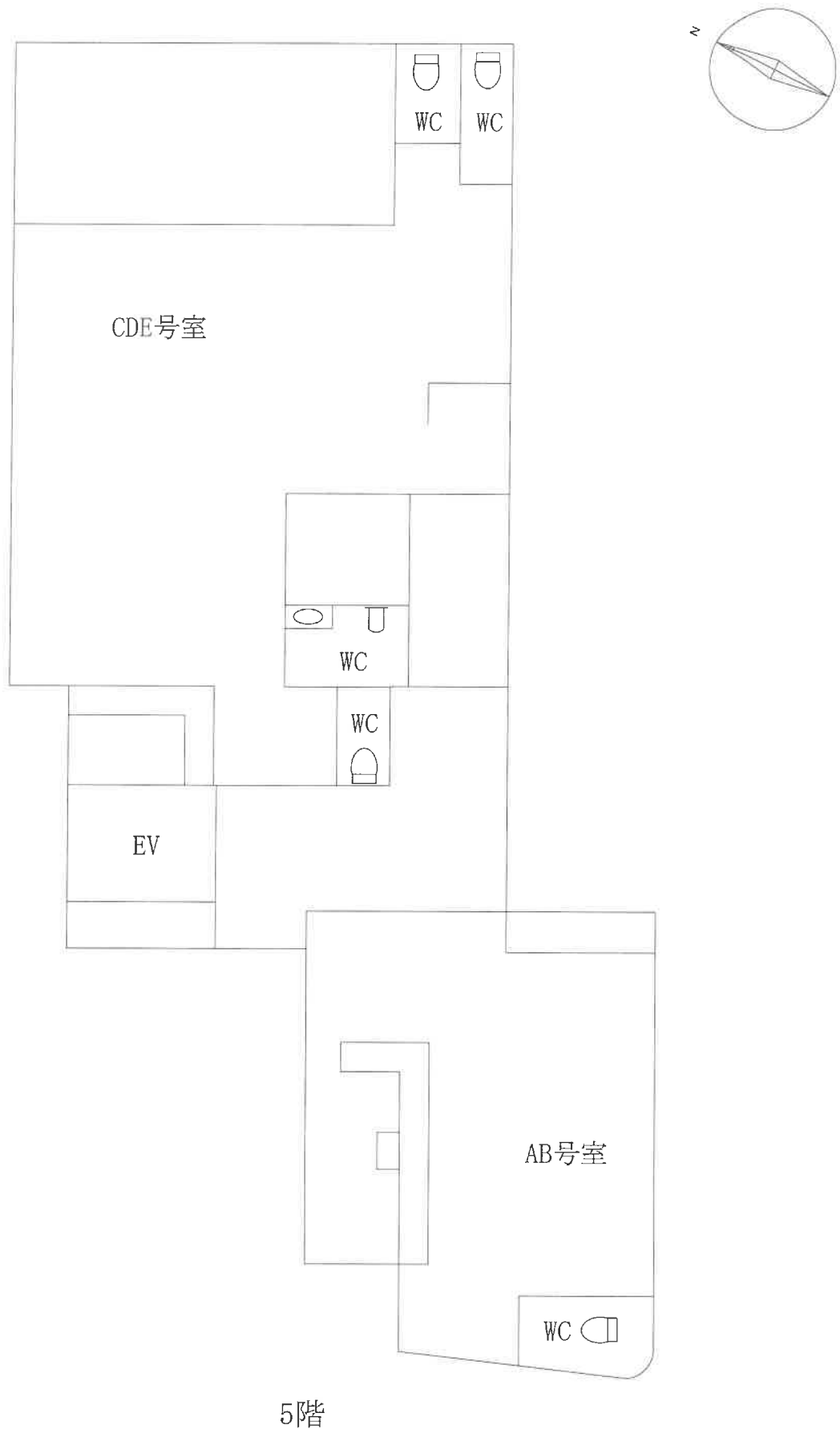
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



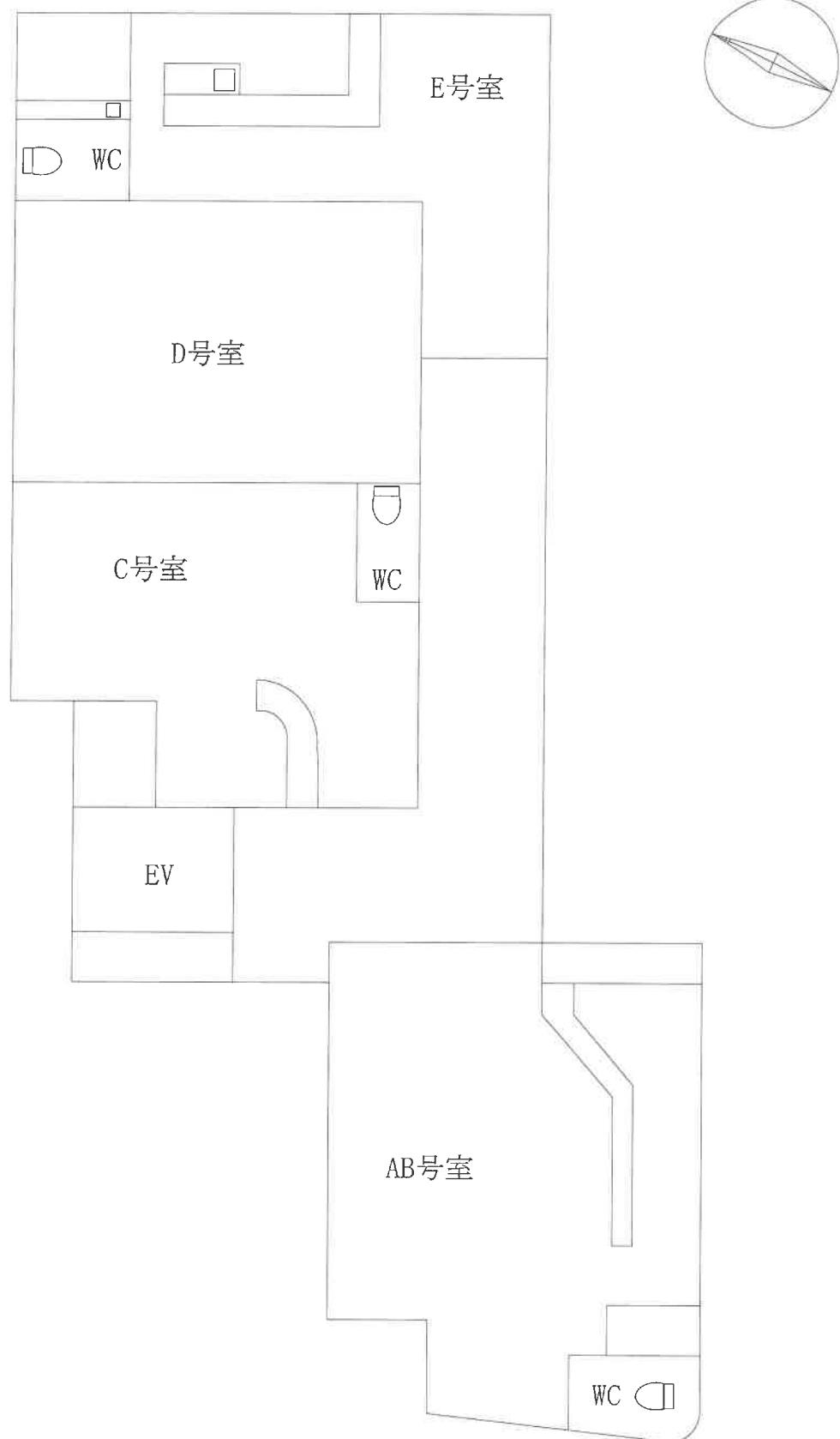
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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。

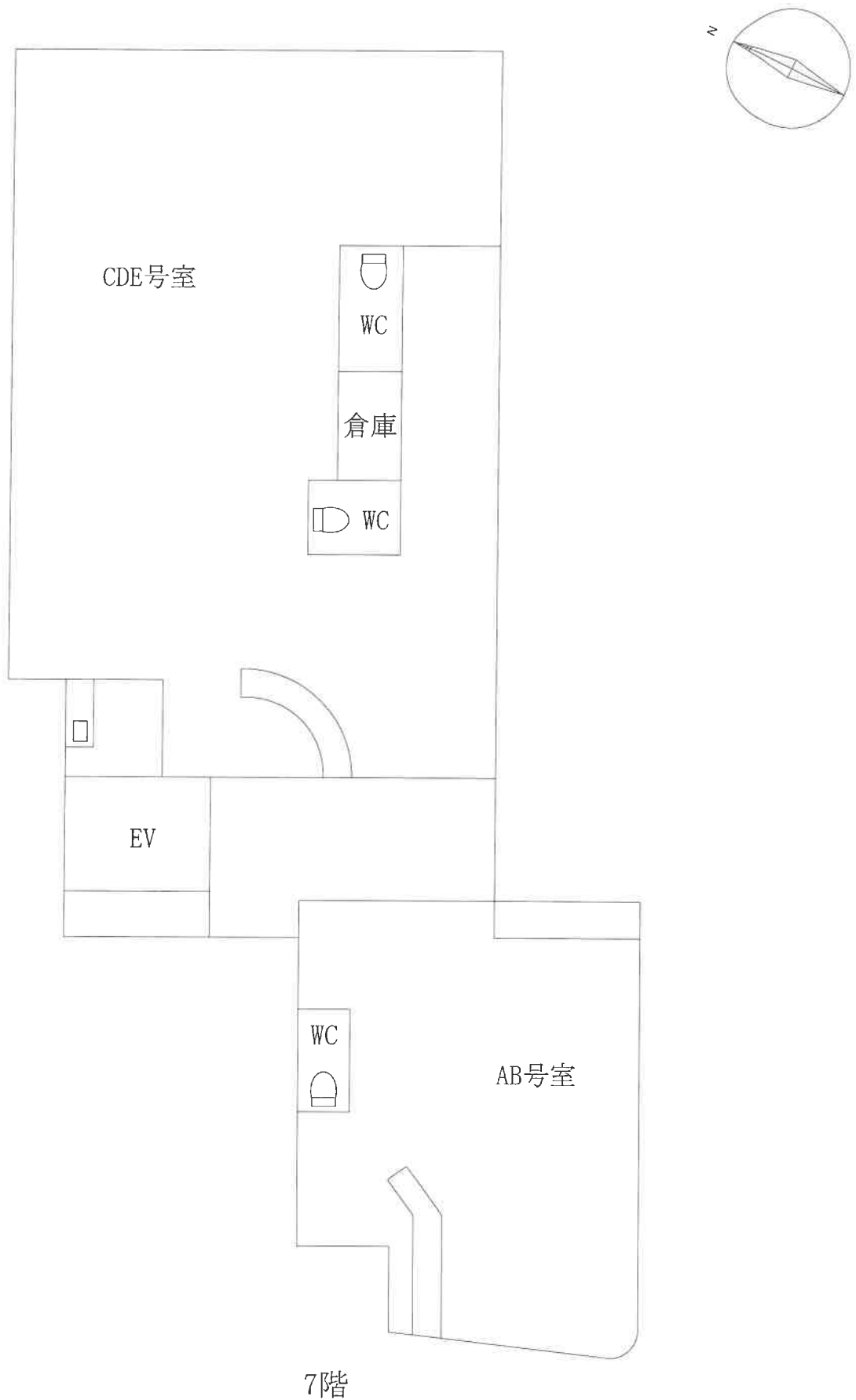
間取図（物件2）



6階

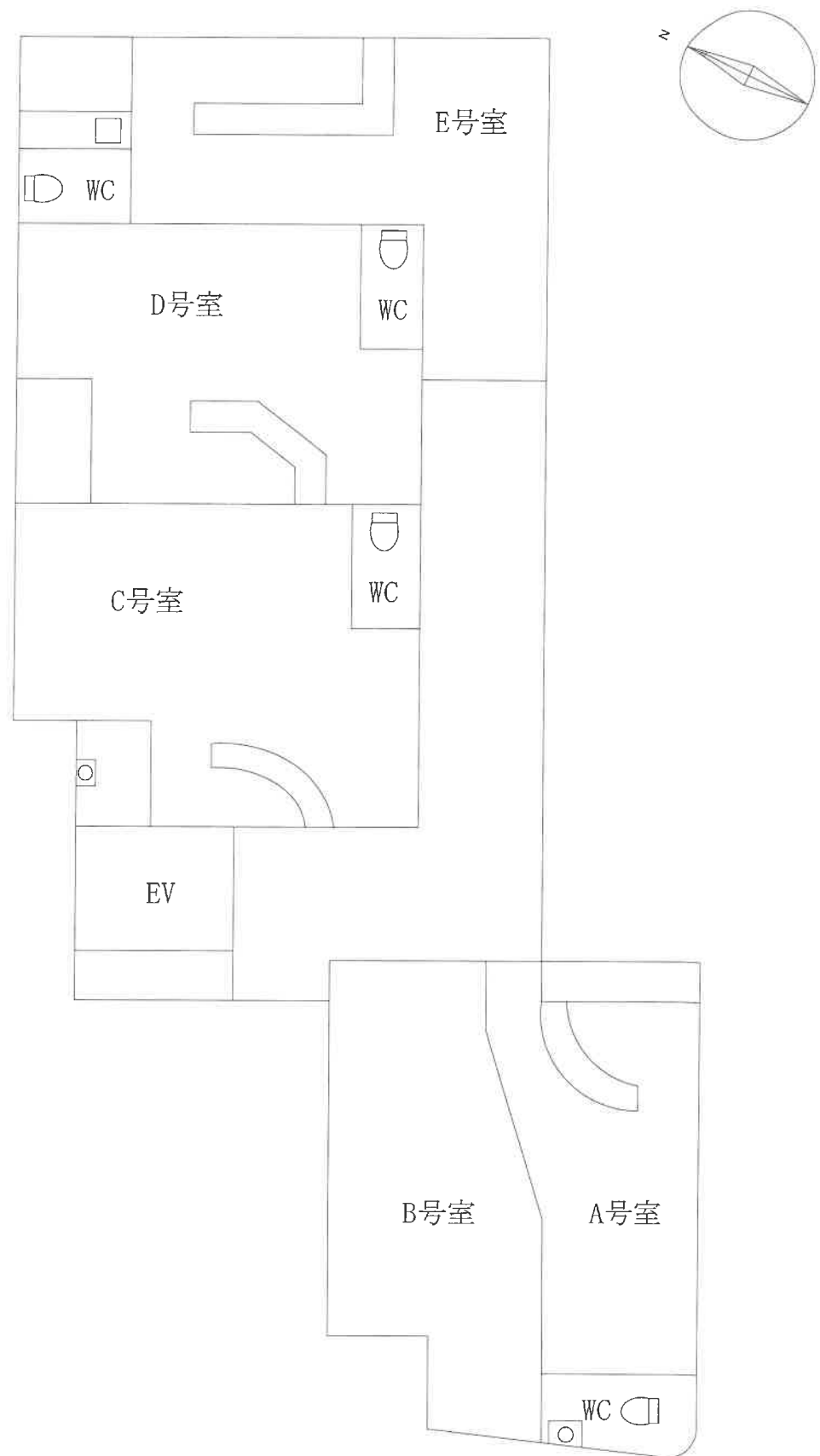
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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2）



8階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

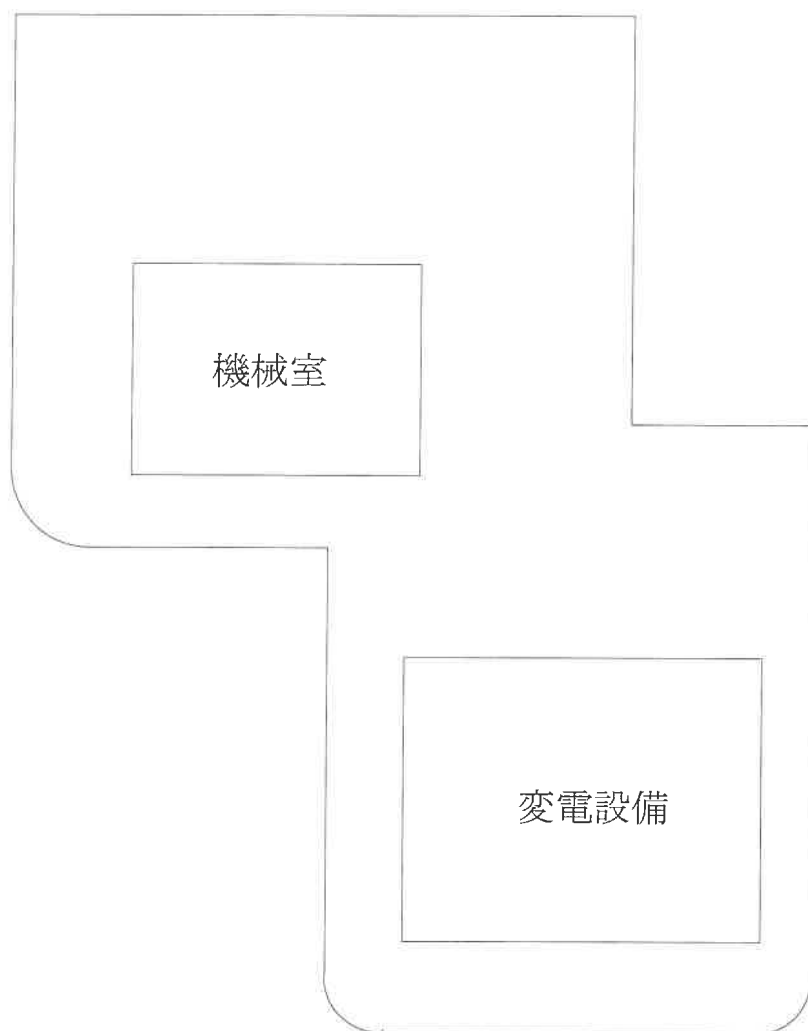
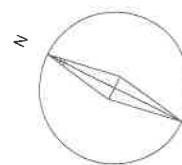
間取図（物件2）



9階

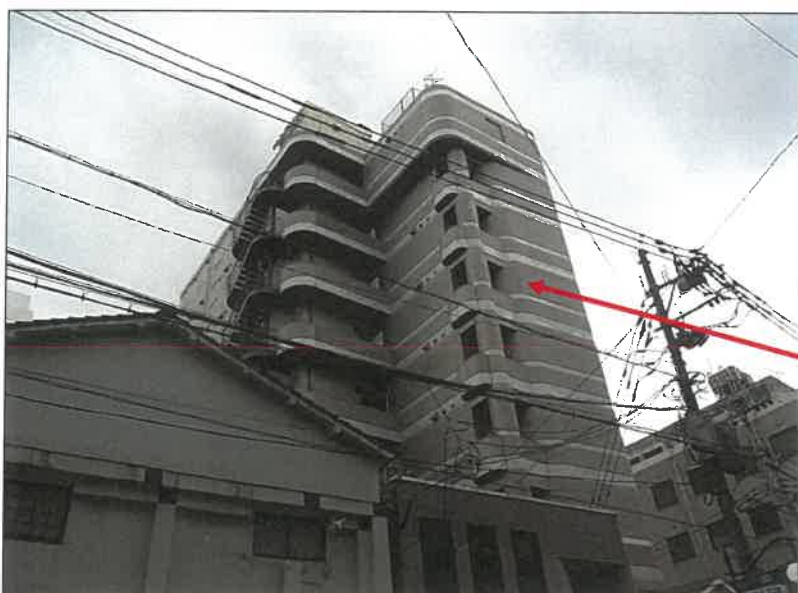
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



屋上

※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