

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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 1 月 1 4 日から 令和 8 年 1 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 330, 000 11, 464, 000	一括	2, 866, 000	89, 697	23, 398
1	5, 290, 000				
2	9, 040, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市紫原五丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市紫原五丁目 1 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 0 2 平方メートル
2 階 4 7 . 7 3 平方メートル
3 階 4 1 . 5 6 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 後 藤 猛 志

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】

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

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 | 鹿児島市紫原五丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市紫原五丁目 1 2 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 7 . 0 2 平方メートル
2 階 4 7 . 7 3 平方メートル
3 階 4 1 . 5 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第51号
令和7年8月14日受理
令和7年9月22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 鹿児島市紫原五丁目
 地 番 1 2 番 2 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 4 3 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市紫原五丁目 1 2 番地 2 4
 家屋 番号 1 2 番 2 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 3 階建
 床 面 積

1 階	4 7 . 0 2 平方メートル
2 階	4 7 . 7 3 平方メートル
3 階	4 1 . 5 6 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	鹿児島市紫原五丁目12番18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 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が物件2建物を「住居」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	南東側外壁にヒビが存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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 本建物は私が住居として使用し、占有しています。 2 本建物を建築して以降、増改築はありません。雨漏り、シロアリ被害もありません。 3 給湯器が壊れて令和7年3月に新品に交換済みです。その他不具合はありません。 4 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
物件 1 土地は北西側が市道に接する。隣接地との境界はブロック塀、段差等によりほぼ明瞭であると考えられる。
- 2 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。

(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8月18日 16:25-16:35	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和7年8月21日 14:25-14:35	鹿児島市役所	税務関係資料受領
令和7年8月22日 13:20-13:35	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年8月26日 15:50-16:30	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和7年9月18日 9:00-9:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地49番15）
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

-44741.768



(6枚目)

197994

前 12-10 後・新

地 番 12-10,24

地 積 測 量 図

土地の所在 鹿児島市紫原5丁目

平成17年5月25日登記

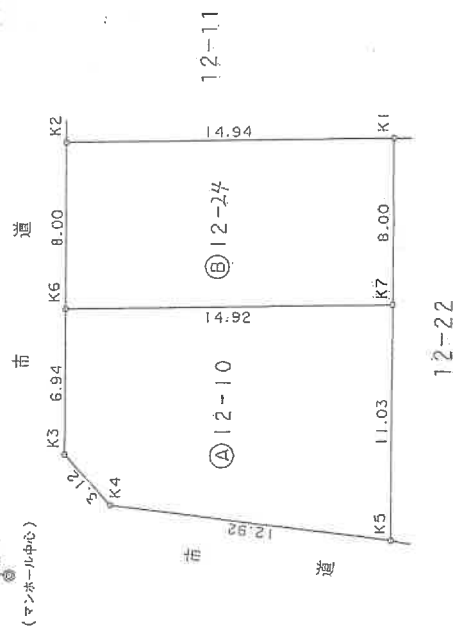
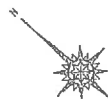
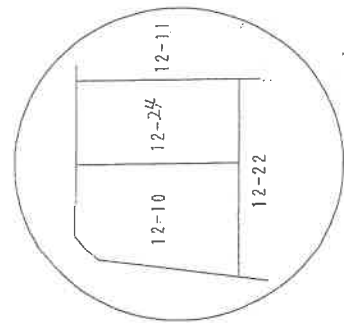
測点名	X座標	Y座標	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_n + 1 - Y_{n-1})$
K6	91.448	95.735	15.372	1405.738556
K7	80.673	106.055	2.265	182.724345
K3	73.132	98.000	-15.644	-1144.077008
K4	83.386	90.411	-7.317	-611.598762
K2	86.697	90.683	5.324	461.574828
面積	294.362059		倍	面積
面積	147.1810295		倍	面積
面積	147.18		倍	面積
面積	44.92		倍	面積

測点名	X座標	Y座標	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_n + 1 - Y_{n-1})$
M-1	84.703	84.941	11.896	386.959231
M-2	101.470	73.065	-16.161	-1303.756353
K6	80.673	106.055	-4.491	-410.692968
K2	91.448	95.735	16.161	1565.453408
面積	101.564		倍	面積
面積	238.66318		倍	面積
面積	119.3316590		倍	面積
面積	119.33		倍	面積
面積	36.12		倍	面積

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離	方位角
M-1	84.703	84.941	324-41-25	20.547m	
M-2	101.470	73.065	57-59-58	12.728m	93-18-33
K6	80.673	106.055	100-48-22	21.493m	136-06-57

更正前：265.00㎡
更正後：㊶+㊶=266.61㎡

土地所在図 S=1:500



作製者

申請人

縮尺 1/250

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。

(鹿児島地方広域行政局)

令和7年5月30日

福岡広務局

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成18年7月21日

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。

(鹿児島県地方税務局管轄)

令和7年5月30日

福岡法務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：31-3

074059 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 12-24

建物の所在 鹿児島市紫原五丁目12番地24

平成18年7月21日登記

1階

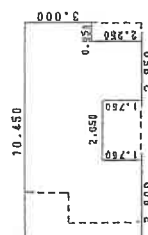


求積数

1.425 × 3.250 =	4.6313
8.075 × 5.250 =	42.3938
計	47.0251

床面積 47.02 m²

2階

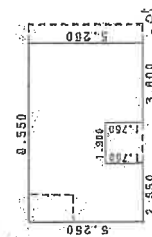


求積数

3.800 × 5.250 =	19.9500
5.700 × 3.500 =	19.9500
2.850 × 1.750 =	4.9875
0.950 × 3.000 =	2.8500
計	47.7375

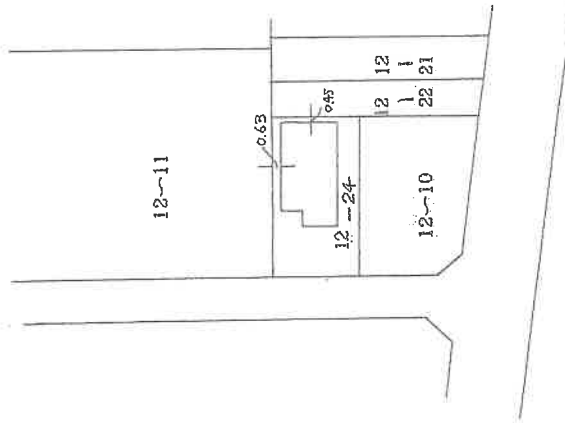
床面積 47.73 m²

3階



求積数

4.750 × 3.500 =	16.6250
2.850 × 1.750 =	4.9875
3.800 × 5.250 =	19.9500
計	41.5625

床面積 41.56 m²

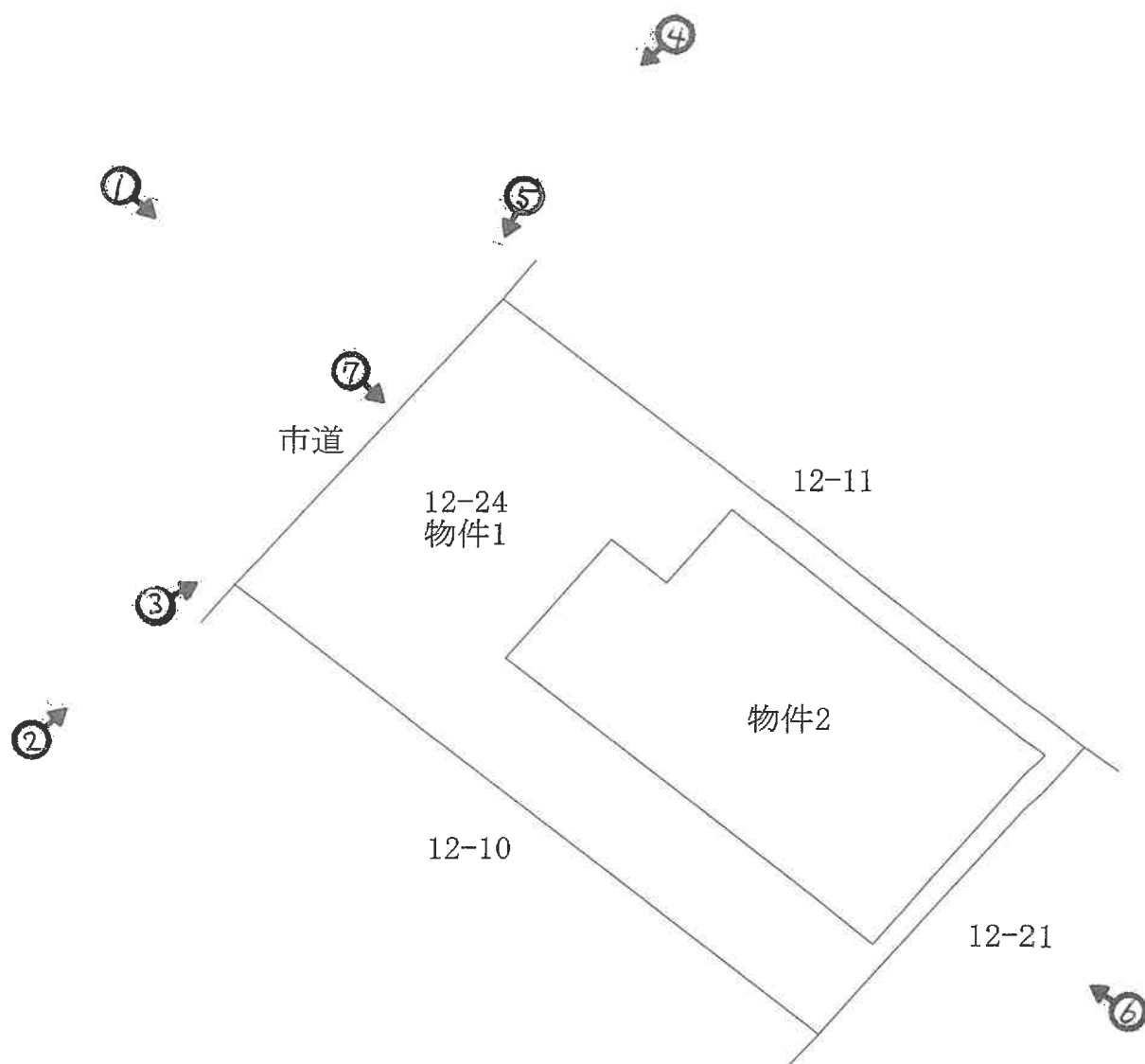
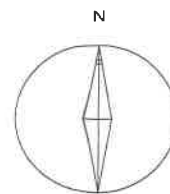
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

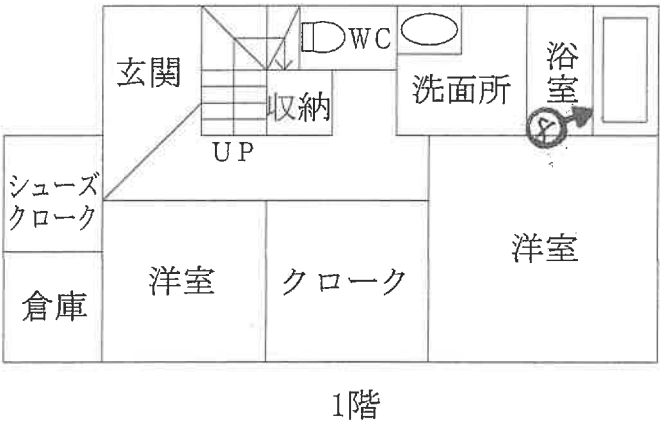
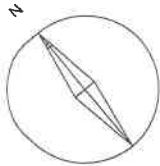


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

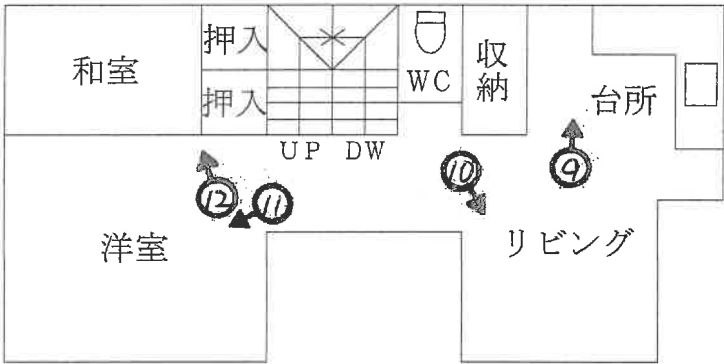
←○写真撮影位置方向

(9 枚目)

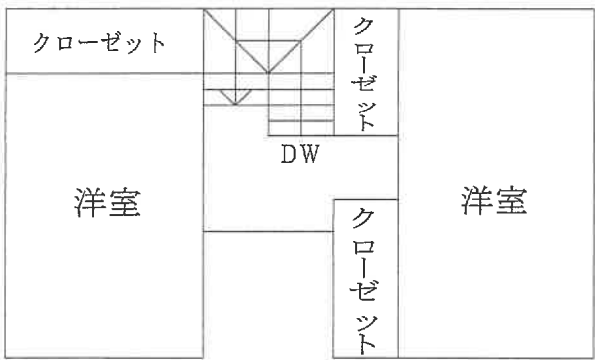
間取図（物件2）



1階



2階



3階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

①対象物件（北西）



②対象物件（西）



本建物

市道

③対象物件（西）



④対象物件（北東）



⑤対象物件（北東）



⑥対象物件（南東）





⑦対象物件入口（北西）



⑧浴室



⑨台所



⑩ リビング



⑪ 2階洋室



⑫ 2階和室

令和 7年（ケ）第 51号
令和 7年 8月26日 現地調査
令和 7年 9月24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 14,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,290,000円
物件2（建物）	金 9,040,000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	鹿児島市紫原五丁目 12番24 宅地 119.43m ²	
2	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	鹿児島市紫原五丁目12番地24 12番24 居宅 木造かわらぶき 3 階建 1階 47.02m ² 2階 47.73m ² 3階 41.56m 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指宿枕崎線「郡元」駅の西方約1.4km 鹿児島市役所の南西方約4.7km (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4.7kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 119.43m ² 間口 : 約8.0m 奥行 : 約15.0m 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4.0m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。	

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18年 7月20日 新築 19年 6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 木造 かわらぶき サイディングボード等 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47.02㎡ 2階47.73㎡ 3階41.56㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間取り 居宅 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	外壁にヒビが存する。
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	・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。

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	114,000	1.01	119.43	1.00	13,751,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-60

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $120,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/102 \times 100/105 = 114,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+5 $1+0.05 \div 1.05$

イ 個別格差：方位+1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

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	190,000	136.31	0.26	6,733,000

ア 再調達原価 : 190,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 136.31㎡

ウ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数6年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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6年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価5%) $\div 0.26$

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	13,751,000	0.45	法定地上権	6,187,000

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	13,751,000	-6,187,000		1.00	0.70	5,290,000
2	6,733,000	+6,187,000	1.00	1.00	0.70	9,040,000
一括価格（合計）						14,330,000

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-60

所 在：鹿児島市紫原4丁目28番30

価 格：120,000円／㎡

位 置：南鹿児島駅2.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：北東 5m 市道

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

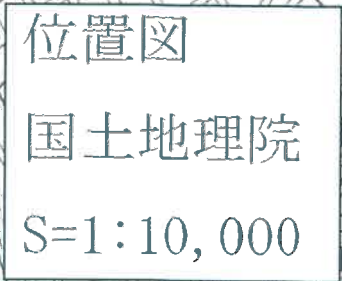
物件1 8,355,800円

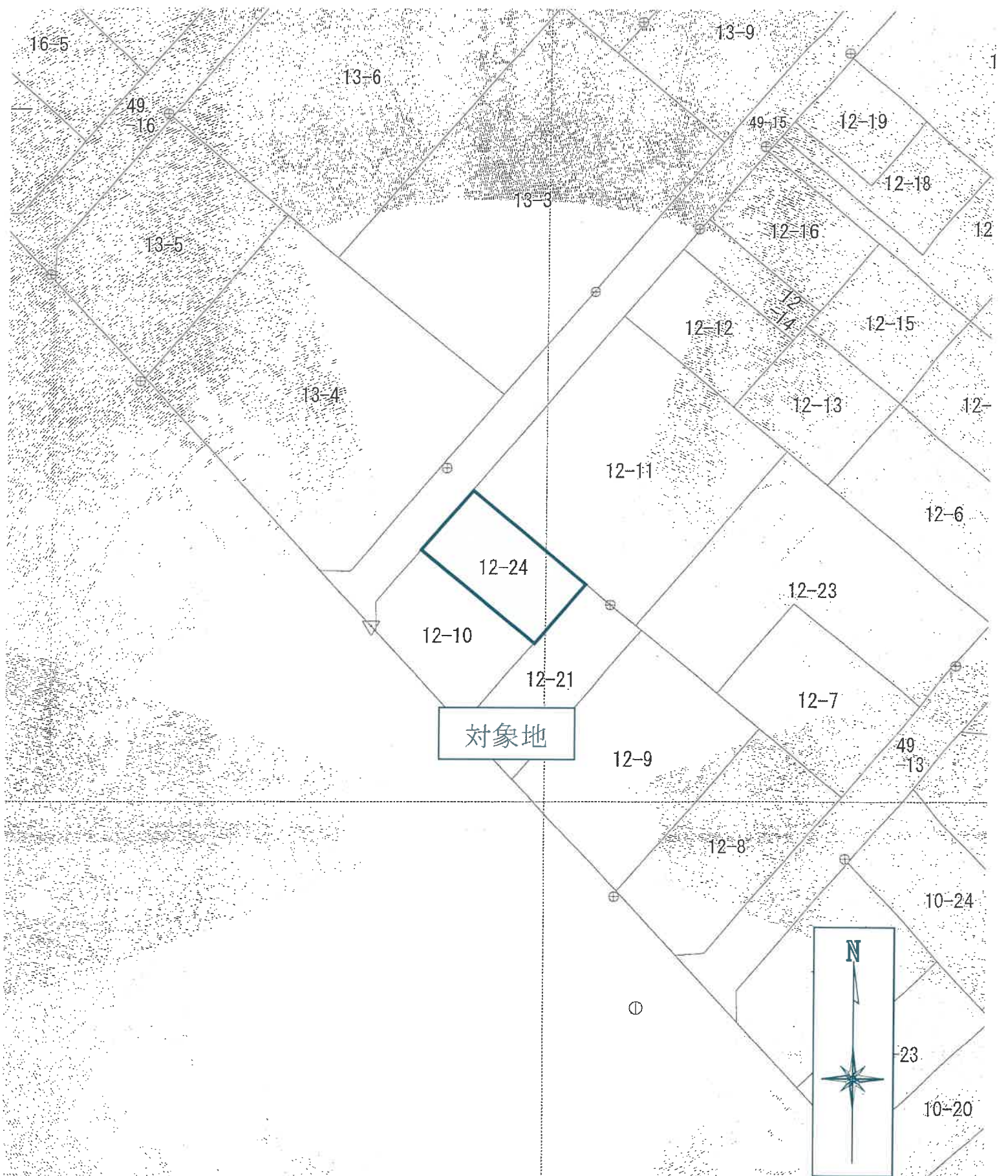
物件2 5,014,365円

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 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 間取図
- 8 現況写真

以 上





(座標値種別: 測量成果)

公 図 写
S=1:500

紫
5

(1) 令和4年11月30日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成18年7月11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。

(鹿児島県地方事務局(管轄))

令和7年5月30日

福岡法務局

登記簿

各階平面図

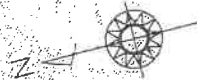
074059

建物図面

家屋番号 12-24

建物の所在 鹿児島市紫原五丁目12番地24

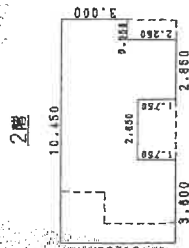
平成18年7月21日登記



床面積

1.425 x 3.250 =	4.6313
8.075 x 5.250 =	42.3938
計	47.0251

床面積 47.02 m²

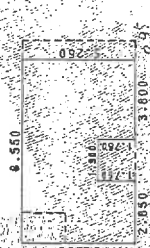


床面積

3.800 x 5.250 =	19.9500
5.700 x 3.500 =	19.9500
2.850 x 1.750 =	4.9875
0.950 x 3.000 =	2.8500
計	47.7375

床面積 47.73 m²

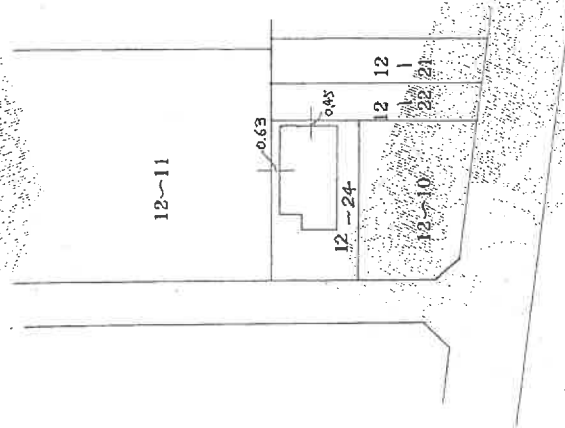
3階



床面積

4.750 x 3.500 =	16.6250
2.850 x 1.750 =	4.9875
3.800 x 5.250 =	19.9500
計	41.5625

床面積 41.56 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

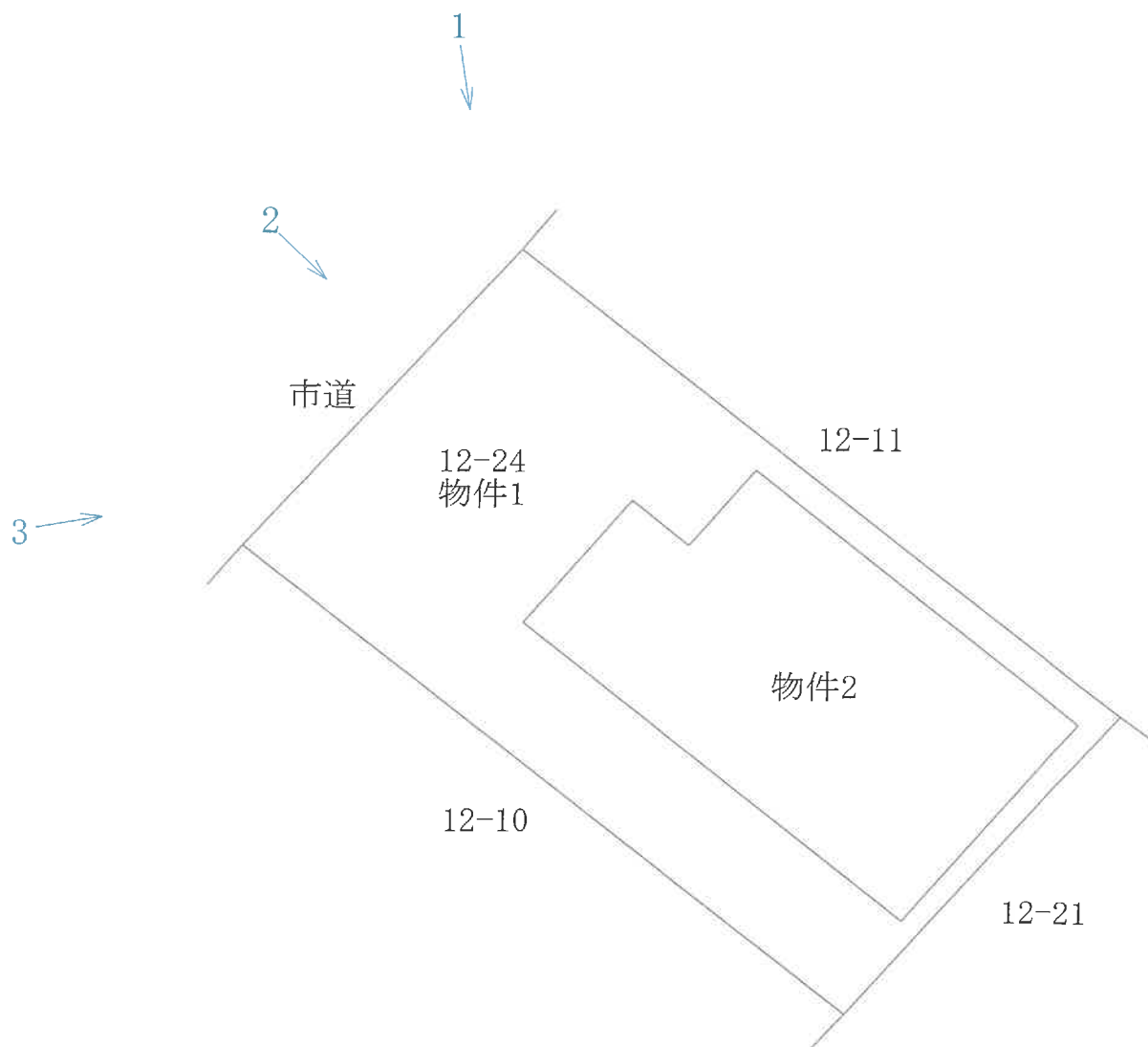
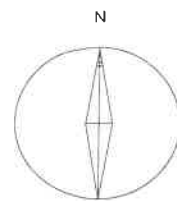
(鹿児島県土地家屋調査士会利用)

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

請求番号：31-3

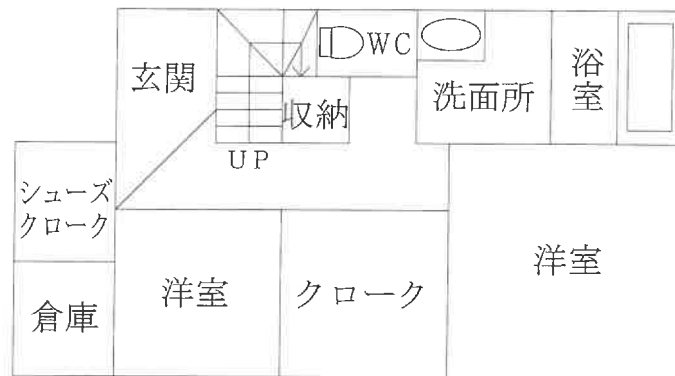
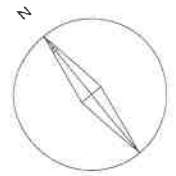
土地建物位置関係図



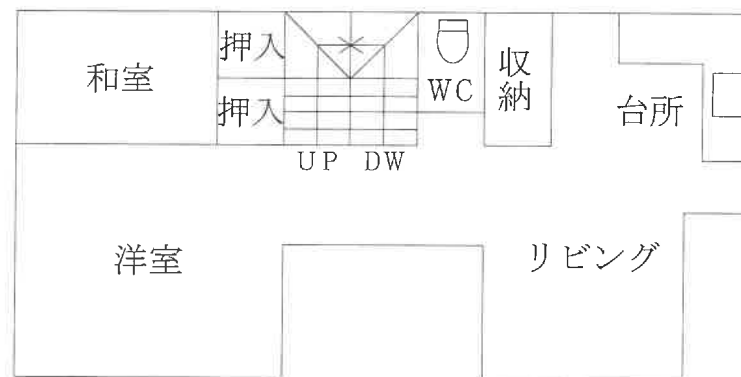
←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

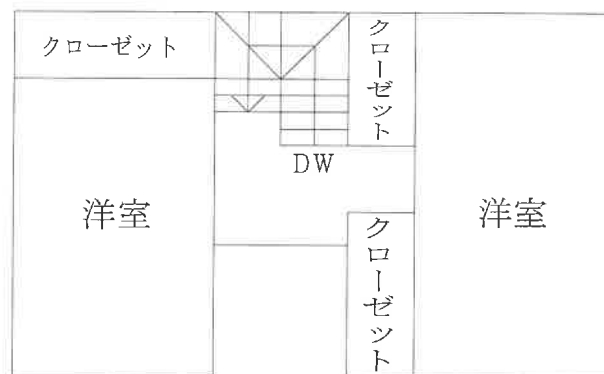
間取図（物件2）



1階



2階



3階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

物件2



No.2



No.3

物件2