

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 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 1 月 14 日から 令和 8 年 1 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 28 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 2 月 18 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 12 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	6,600,000 5,280,000	一括	1,320,000	30,600	9,267
1	3,310,000				
2	3,290,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市西陵二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 9 0 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西陵二丁目 4 6 9 0 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 9 0 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 7 7 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月18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 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 | 鹿児島市西陵二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 9 0 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西陵二丁目 4 6 9 0 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 9 0 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 7 7 平方メートル
2階 3 7. 2 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第62号
令和7年9月11日受理
令和7年10月6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 鹿児島市西陵二丁目
地 番 4 6 9 0 番 4 3
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市西陵二丁目 4 6 9 0 番地 4 3
家屋 番号 4 6 9 0 番 4 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 5 . 7 7 平方メートル
2階 3 7 . 2 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	鹿児島市西陵2丁目29番46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（ ） 上記の者が空き家の状態で所有占有している ☐ 「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	ウッドデッキが設置してある。	
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

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
■債務者兼所有者	1 私は、物件2から転居し居住していません。 2 私は、調査当日は仕事の都合で立ち会えませんが、調査は実施して下さい。

(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 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、北東側が市道（目的外土地4690番50（宅地 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
物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1土地と周囲の隣接地の土地の間の境界は、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2は、空き家の状態で債務者兼所有者が所有占有している。
 - (2) 物件2の玄関床がボコボコする箇所が存する。
 - (3) 物件2は、破損箇所のあるウッドデッキが設置してある。
- 6 債務者兼所有者は、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 9 月 1 2 日 10 : 00－10 : 05	鹿児島地方法務局	目的外土地4690番50登記事項証明書交付申請、同交付
7 年 9 月 1 3 日 15 : 00－15 : 20	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7 年 9 月 1 9 日 13 : 00－13 : 10	当庁	債務者兼所有者から電話聴取
7 年 9 月 2 5 日 9 : 50－10 : 30	物件所在地	Aを立ち会わせて、立入調査

(特記事項)

☐ 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 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、調査を実施した。

☒ 令和7年9月25日
目的物件は不在で施錠されてなかったので、立会人Aを立ち会わせて、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。

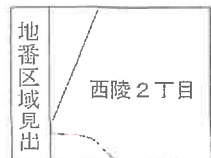
☒ 令和7年9月25日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-46801.718

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在 鹿児島市西陵二丁目					地 番 4690番43				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	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	平成18年3月15日				備 付 年 月 日 (原図)			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7年7月15日

宮崎地方法務局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

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
(鹿児島地方務務局管轄)
令和7年7月15日 宮崎地方務務局

A3判をA4判に縮小した

(日加納)

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

4690番43

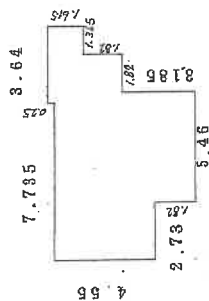
家屋番号

鹿兒島市西陵二丁目4690番地43

圖面附各 792760

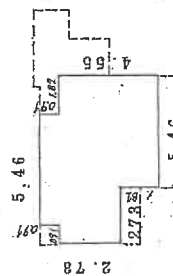
792760

13


$$\begin{array}{r} 3.54 \times 0.25 = 0.91 \\ 1.865 \times 1.365 = 1.868235 \\ 3.185 \times 1.82 = 5.7967 \\ 6.37 \times 5.46 = 34.7802 \\ 4.55 \times 2.78 = 12.4215 \end{array}$$

床面積 $55.77m^2$

2 隨


$$\begin{array}{r} 5.46 \times 0.91 = 4.9686 \\ 5.46 \times 4.55 = 24.843 \\ 2.73 \times 2.73 = 7.4529 \end{array}$$
37.2645
三十一床面積 $37.26m^2$

(日調連12)

著
製
作

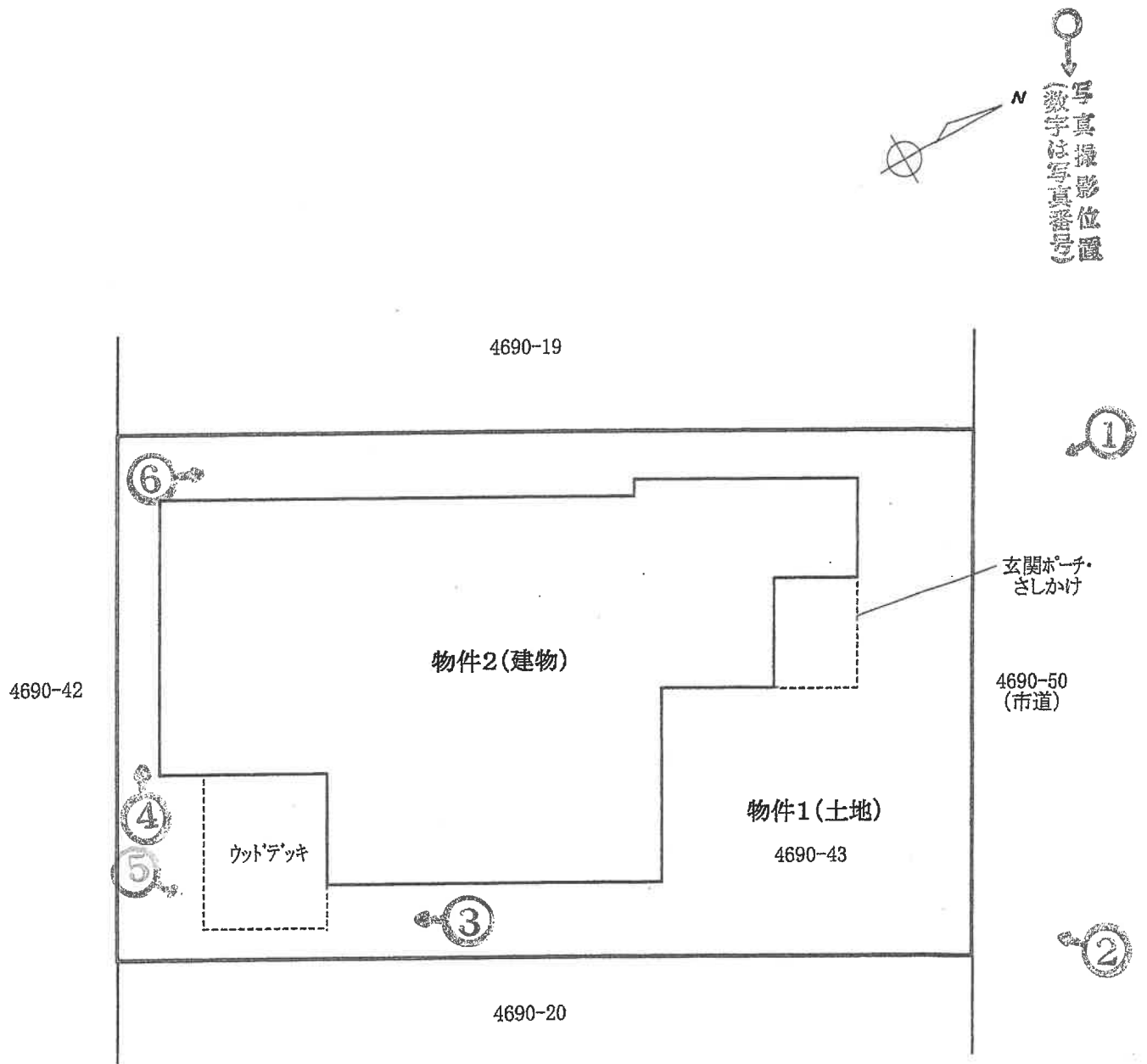
縮尺 $\frac{1}{250}$

人 類 母

縮尺 1/500

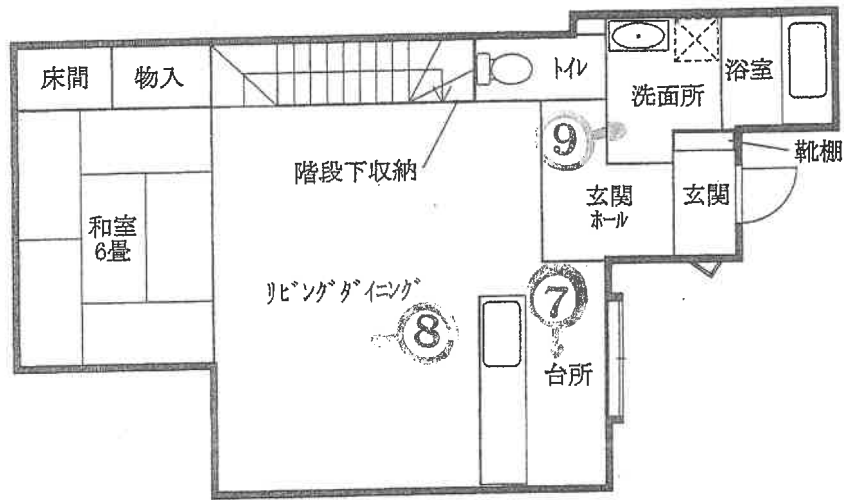
(日) 本 地 家 庭 調 査 士 會 連 合 會 用 紙

土地建物位置関係図

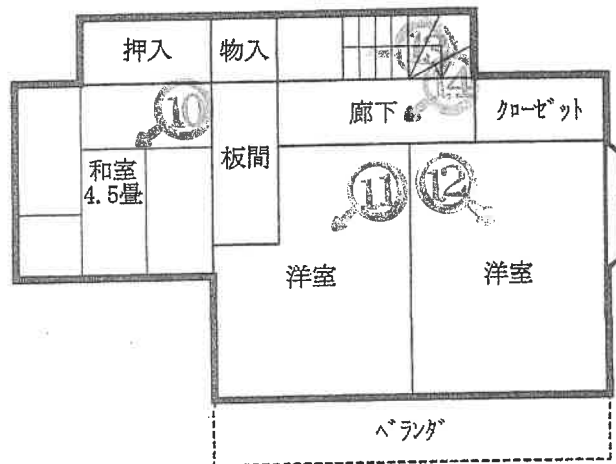


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

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。

写真 1

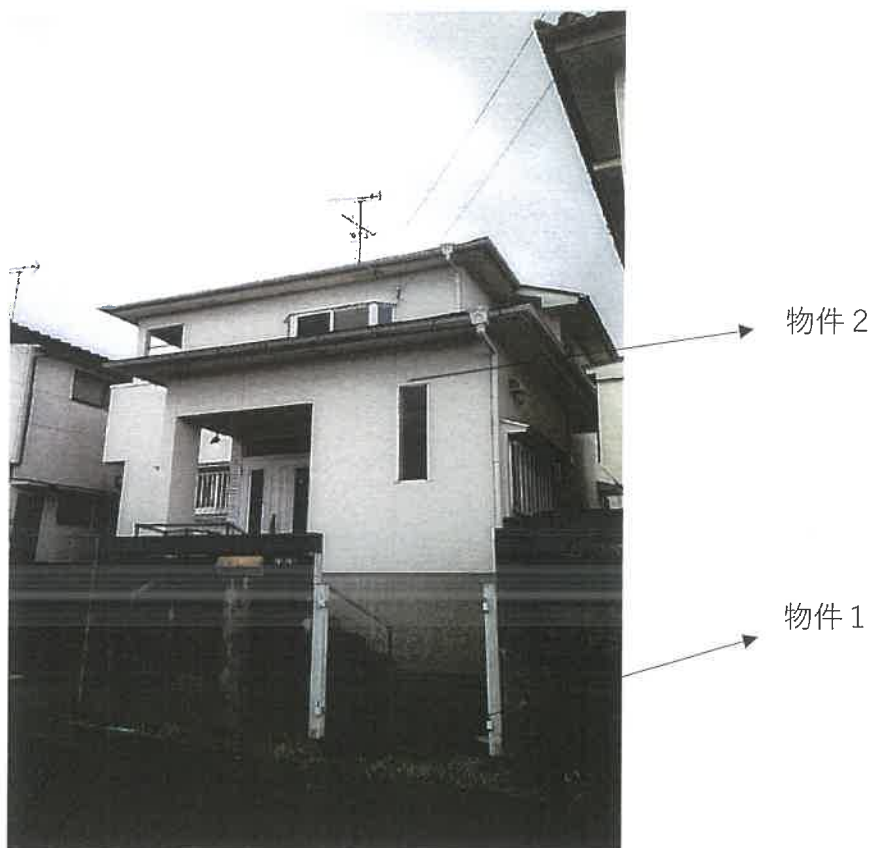


写真 2



写真3

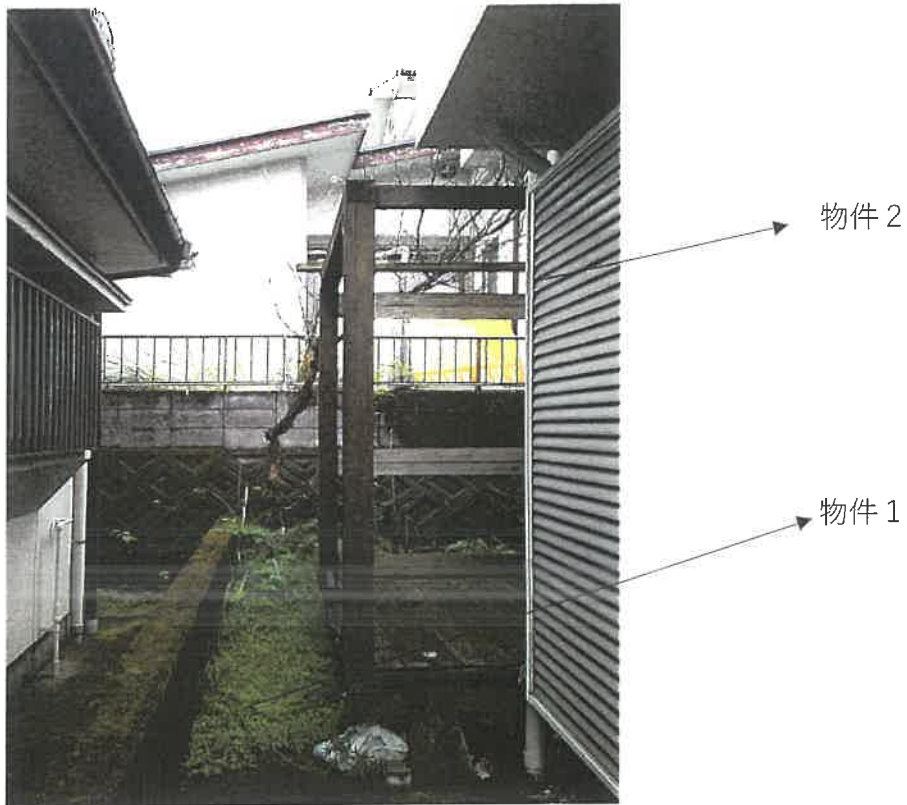


写真4

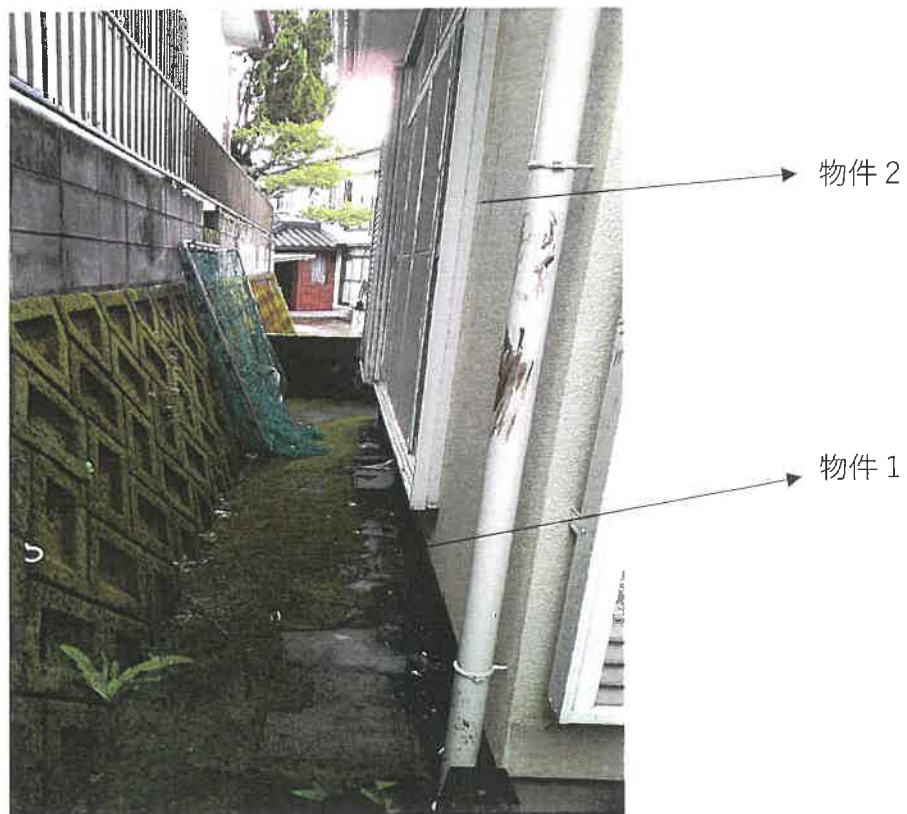


写真 5



物件 2

物件 1

写真 6



物件 2

物件 1

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 1 0

物件 2 2 階内部状況



写真 1 1

物件 2 2 階内部状況



写真 1 2

物件 2 2 階内部状況



写真 1 3

物件 2 2 階内部状況



写真 1 4

物件 2 2 階内部状況



令和7年(ケ) 第 62号
令和7年 9月25日 現地調査
令和7年10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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,310,000円
物件2 (建物)	金 3,290,000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	鹿児島市西陵二丁目 4690番43 宅地 117.85㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市西陵二丁目 4690番地43 4690番43 居宅 木造スレート葺2階建 1階 55.77㎡ 2階 37.26㎡	
番号	特記事項		

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」駅の北東方約0.3km 鹿児島市役所の南西方約5.1km (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、鹿児島市街地の南西方、鹿児島IC近くに位置する大規模住宅団地(西郷団地)内にある。地域内は緩傾斜に中小規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ。	
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 特にない
画 地 条 件	地積 : 117.85m ² 規模 : やや小さい 間口 : 約9m 奥行 : 約14m 形状 : 長方形 地勢 : 建物敷地部分は概ね平坦 高低差 : 接面道路より0～1.5m程度高い 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北東約6.0m舗装市道 (建築基準法の道路である) 系統及び連続性は普通。	
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 : 有 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壤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。 ・駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが、物件2建物は約1.5m高い 位置にあるため物件1土地内に階段が設置されている(スロープは無い)。	

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3年12月16日新築 34年 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、化粧合板等 床：フローリング、畳、塩化ビニルシート等 設 備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：ウッドデッキ（破損）、さしかけ、ベランダ	
床面積（現況）	1階：55.77㎡ 2階：37.26㎡ 計：93.03㎡	
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	保守管理の状態はやや劣る。	
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	・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	79,200	0.97	117.85	0.95	—	8,601,000

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) -18

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
 $82,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/104 \times 100/100 = 79,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.04(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
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差: 方位 高低差 個別格差
 $1.02 \times 0.95 = 0.97$

ウ 地積: 登記記載の地積。

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	180,000	93.03	0.05	837,000

ア 再調達原価 : (物件2) 180,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件2) 93.03㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して-10%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0年/経済的全耐用年数25年)} × (1-10%) = 0.05

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	8,601,000	0.45	法定地上権	1.00	3,870,000

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	8,601,000	－3,870,000		1.00	0.70	3,310,000
2	837,000	＋3,870,000		1.00	0.70	3,290,000
一括価格(合計)						6,600,000

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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 地価調査 鹿児島(県) -18
所 在 : 鹿児島市西陵6丁目3600番308「西陵6-19-5」
地 目 : 宅地
価 格 : 82,300円/㎡
位 置 : 西陵中前バス停160m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 129㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一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7年1月1日)
物件1 5,421,100円
物件2 1,282,269円

第7 附属資料

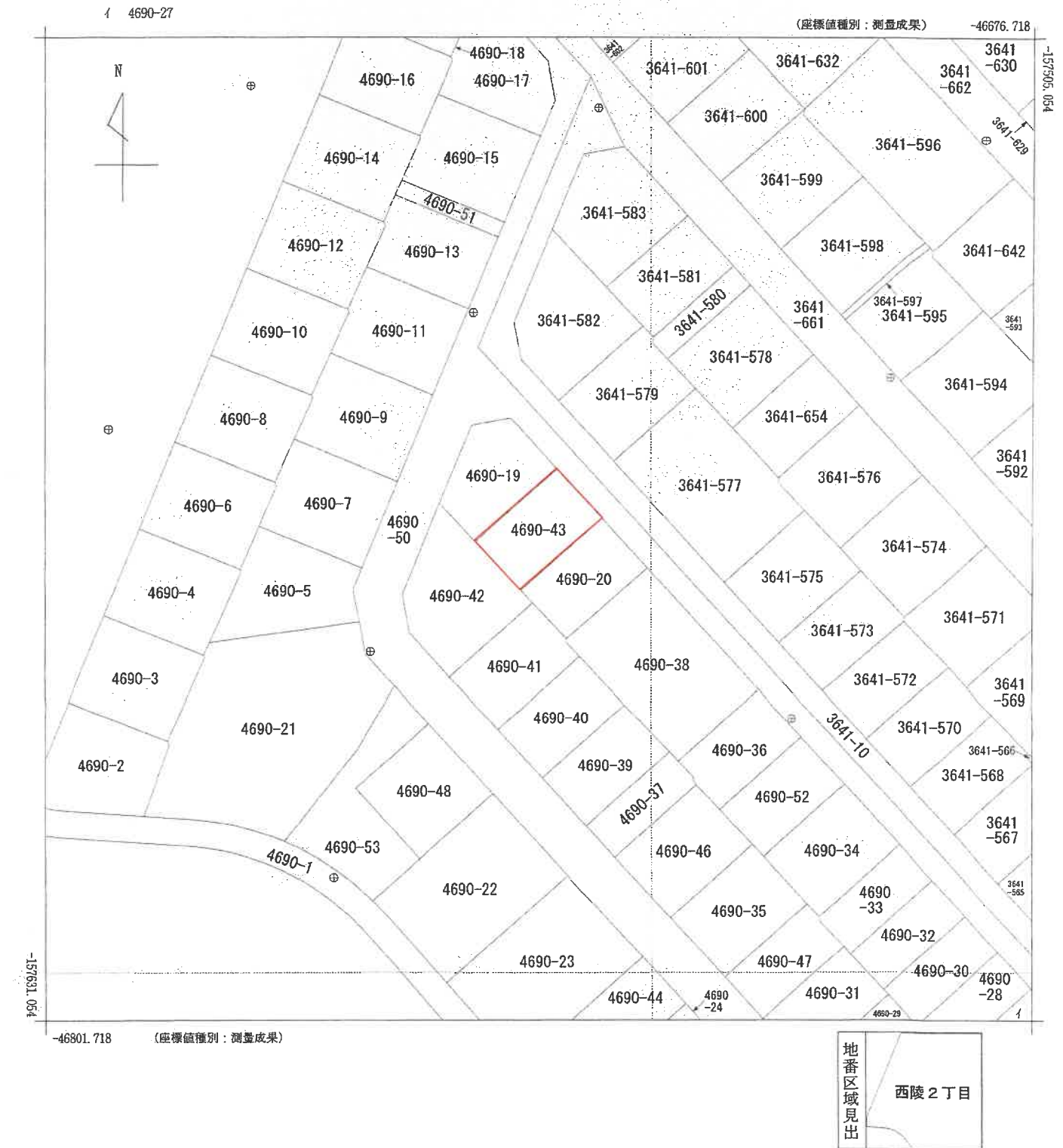
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

位置図



公図写し



請 求 部 分	所 在 鹿児島市西陵二丁目				地 番	4690番43				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	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	平成18年3月15日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

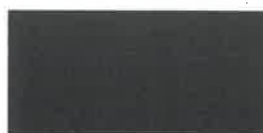
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方法務局管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年7月15日
宮崎地方法務局

請求番号：30-1
(1/1)

登記官



(日加納)

圖面
圖面
物階
建各

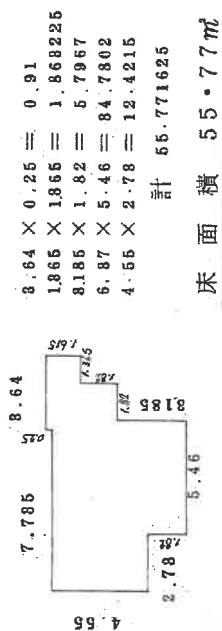
4690番43

鹿兒島市西陵二丁目4690番地43

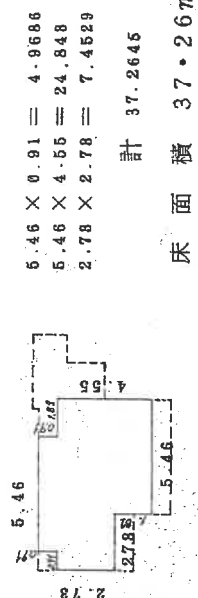
圖面階各

097267

1階

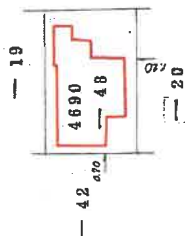
床面積 $55.77m^2$

2 附



床面積 $37.26m^2$

道路



縮尺 $1/500$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作者

(新) 用金合連金士查調野家地土日本(日)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります

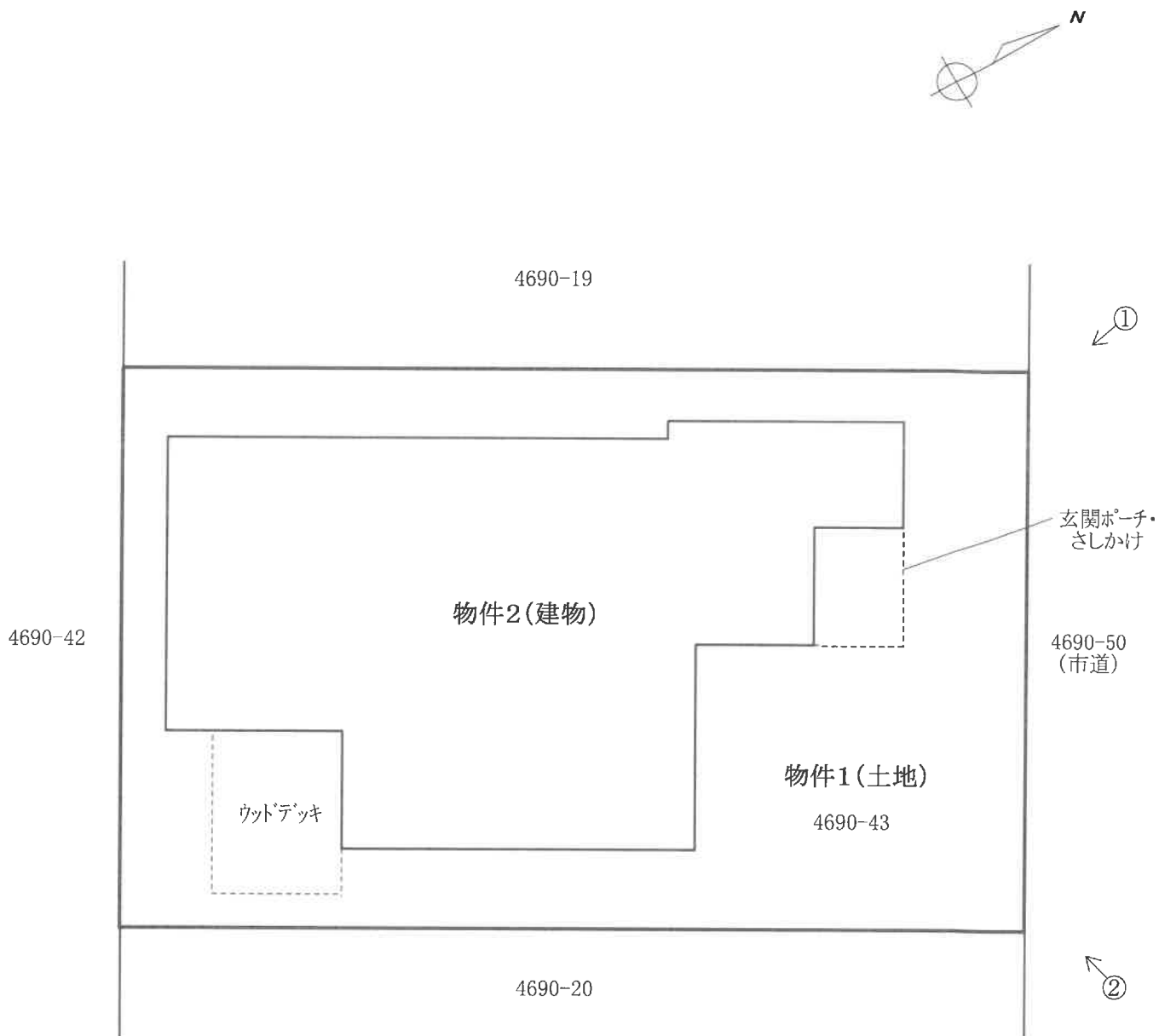
(日阿連12)

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。
(鹿児島県地方務局管轄)
令和7年7月15日 宮崎県地方務局

產品價

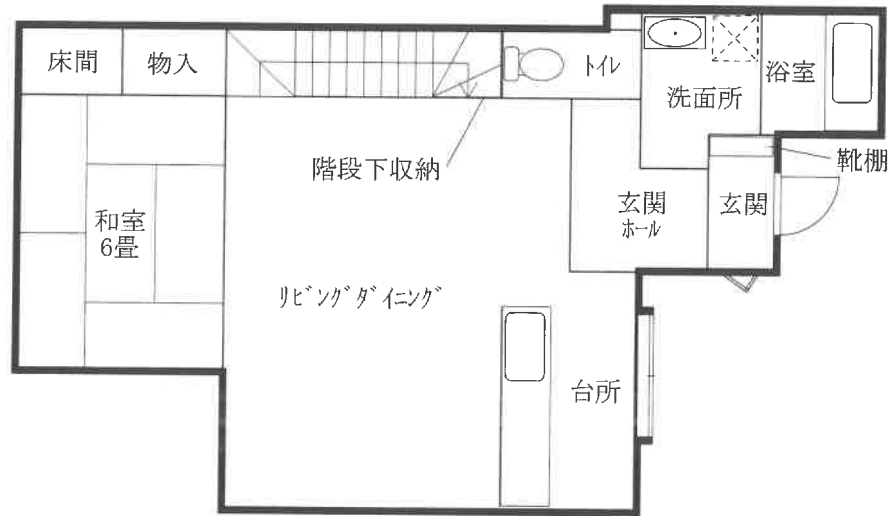
請求番号：30-2

土地建物位置関係図

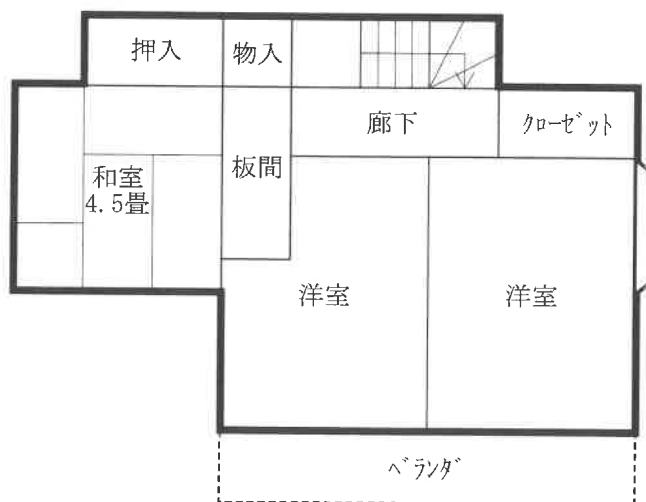


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

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]

