

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 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 令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 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 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 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	5,030,000 4,024,000		1,006,000	43,236	18,530
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿児島市上之園町 |
| | 地 | 番 | 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 98.45 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号6番6の2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

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	鹿児島市上之園町
	地	番	6 番 6
	地	目	宅地
	地	積	9 8 . 4 5 平方メートル



令和7年(ヌ)第33号
令和7年7月29日受理
令和7年9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 | 鹿児島市上之園町 |
| | 地 | 番 | 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 98.45 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	付 近				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 見取図のとおり				
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の共有持分を有する下記目的外建物を使用し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	・南西側境界付近にブロック塀が存する。（ブロック塀を含むとの陳述あり） ・北西側境界付近にブロック塀が存する。（ブロック塀を含まないとの陳述あり）				
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 月 日				
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）				
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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	鹿児島市上之園町6番地6
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 6番6の2
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造陸屋根2階建
床面積 (概略)	1階 62.05平方メートル 2階 69.25平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (土地所有者Aの亡父Bの相続人ら) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成16年8月3日ころ (登記簿上) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (土地所有者Aの亡父B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	・店舗ではクリーニング店が営まれている。 ・店舗の看板が土地の境界をはみ出している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 本土地上の目的外建物は父Bが建てて父名義ですが、父は約3年前に亡くなり遺産分割未了の状態です。新築以降、増改築はなく、構造・床面積等は登記簿どおりだと思います。建物の土地利用権は期間の定めのない使用借権です。現在はクリーニング店と住居として私が使用しています。 2 クリーニング店では有機溶剤を使用しています。土壌汚染の可能性についてはよく分かりません。 3 過去に南西側隣接地と境界トラブルがあり、20数年前に南西側境界付近に自分がブロック塀を設置しました。 4 北西側の境界付近のブロック塀は隣接地の所有者が設置したものです。 5 現在、境界トラブルはありません。 6 交通量の多い市道に面しており、騒音や振動があります。 7 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 本件対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は南東側が市道に接面している。
 - ② ブロック塀や境界標、段差により、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
 - ③ クリーニング排水による土壌汚染の可能性が存し、専門家による調査の必要があると考えられる。
- 2 本件対象物件の占有状況等は、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。

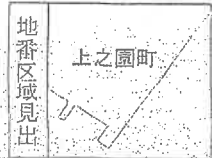
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月29日 15:20-15:25	鹿児島市役所	税務資料交付申請
令和7年7月30日 14:30-14:40	物件所在地	物件確認、写真撮影、Aから事情聴取、現況調査期日通知
令和7年8月1日 11:40-11:45	鹿児島市役所	税務資料交付受領
令和7年8月7日 9:45-10:30	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同行、Aから事情聴取
令和7年8月7日 13:00-13:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地35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。



請求部	所在地	鹿児島市上之園町				地番	6番6	
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	昭和47年3月10日			備考 付年月日 (原図)	備考 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。

令和7年6月16日
鹿児島地方法務局

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M87346

(1/1)

鹿兒島地方事務所

英吋 吋

地圖整理番号: M87347

A3判をA4判に縮小した

天
地
風
雨
雷
電

 $6 \div 6 = 27$

地產

土地の所在

臣、僊求、捐、袁

地 區	①	5-6	②	③	④	⑤	⑥
地 區	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
SS3	-57137.083	-42792.460	169328.6186660			5.8932	
SS3.2	-57132.116	-42789.318	-600676.460804			16.942	
SS3.1	-57123.050	-42803.630	-169973.214730			5.850	
2P67	-57128.145	-42806.504	600917.703152			16.650	
	生 產 值	生 產 值	196.900998				
	地 價	地 價	98.4504990				
			98.45				

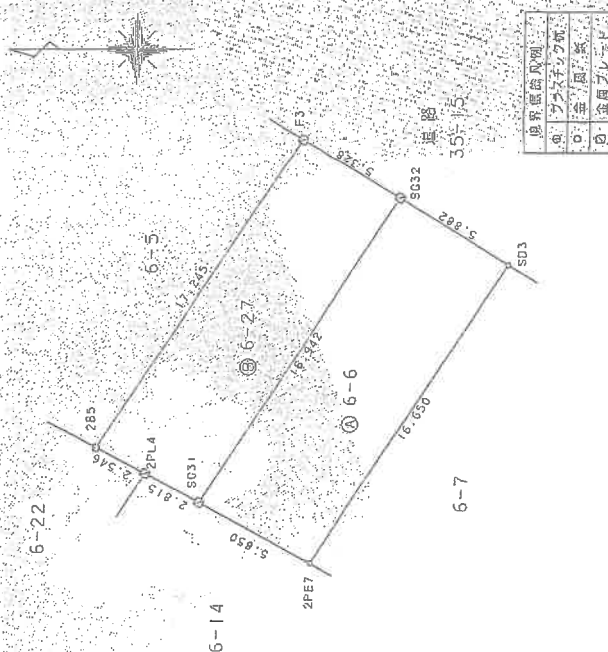
地 點	管 區	6-27	Yn	Yn	Yn	Yn	管 區	地 點
劉 厝	SG32	-157132.116	-42789.318	195204.868719	5.328	陡		
雙 寮	BF3	-157127.612	-42786.471	-588399.549192	17.245			
二 寮	2295	-157118.364	-42801.026	-300206.396364	2.546			
二 寮	22PL4	-157120.598	-42802.247	200571.329442	2.815			
二 寮	SG31	-157123.050	-42803.630	493012.210340	16.942			
			管 區	管 區	管 區	管 區		
				91.2314710	91.231	m		

કચ્છ	189.6819700
જિલ્લો	

來函

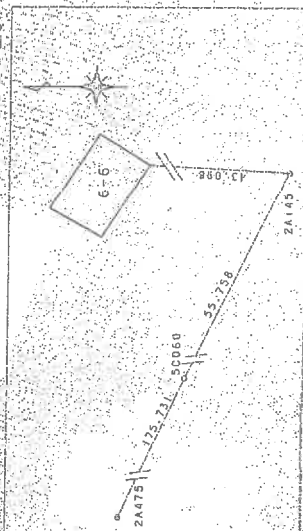
2A125	第五区 第五组	X区 第五组	-157180.123
		Y区 第五组	-42794.795
2A275	第五区 第五组	X区 第五组	-157080.618
		Y区 第五组	-43003.805
50060	第五区 第五组	X区 第五组	-157155.854
		Y区 第五组	-42844.994

測点名	英寸	点间距格
测点1	2A145	
测点2	50060	0-00-00
测点3	SD3	67-18-55
测点4	57	73-1-21



○	ブラスチック板	境界条件凡例
○	金属板	
○	金属フレーム	

0001/1000 世界列强系 II 系 摄氏温度 0.999923



測圖年月日 平成26年4月22日

面成佳

长
江
口

縮尺

1/250

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7年6月16日 鹿児島地方事務局

烟品也

(9 枚)

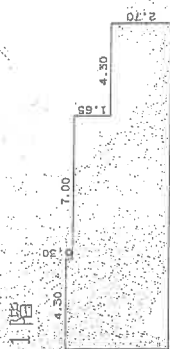
地圖整理番号: M87348

05285

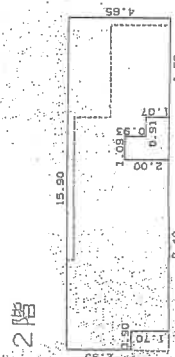
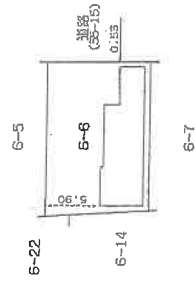
圖 半 型 名

6番6の2

建物の所在



	求積表	
0.30 X	4.30	= 1.2900
11.30 X	4.35	= 49.1550
4.30 X	2.70	= 11.6100
計		5.62-0550
原価額		68-05 m



	求積表	
0.90 X	2.95	26550
4.65 X	8.40	390900
2.00 X	2.65	53000
0.93 X	0.91	0.8463
4.60 X	4.65	213900
計		692515
版面税		692515

民國十六年九月二日

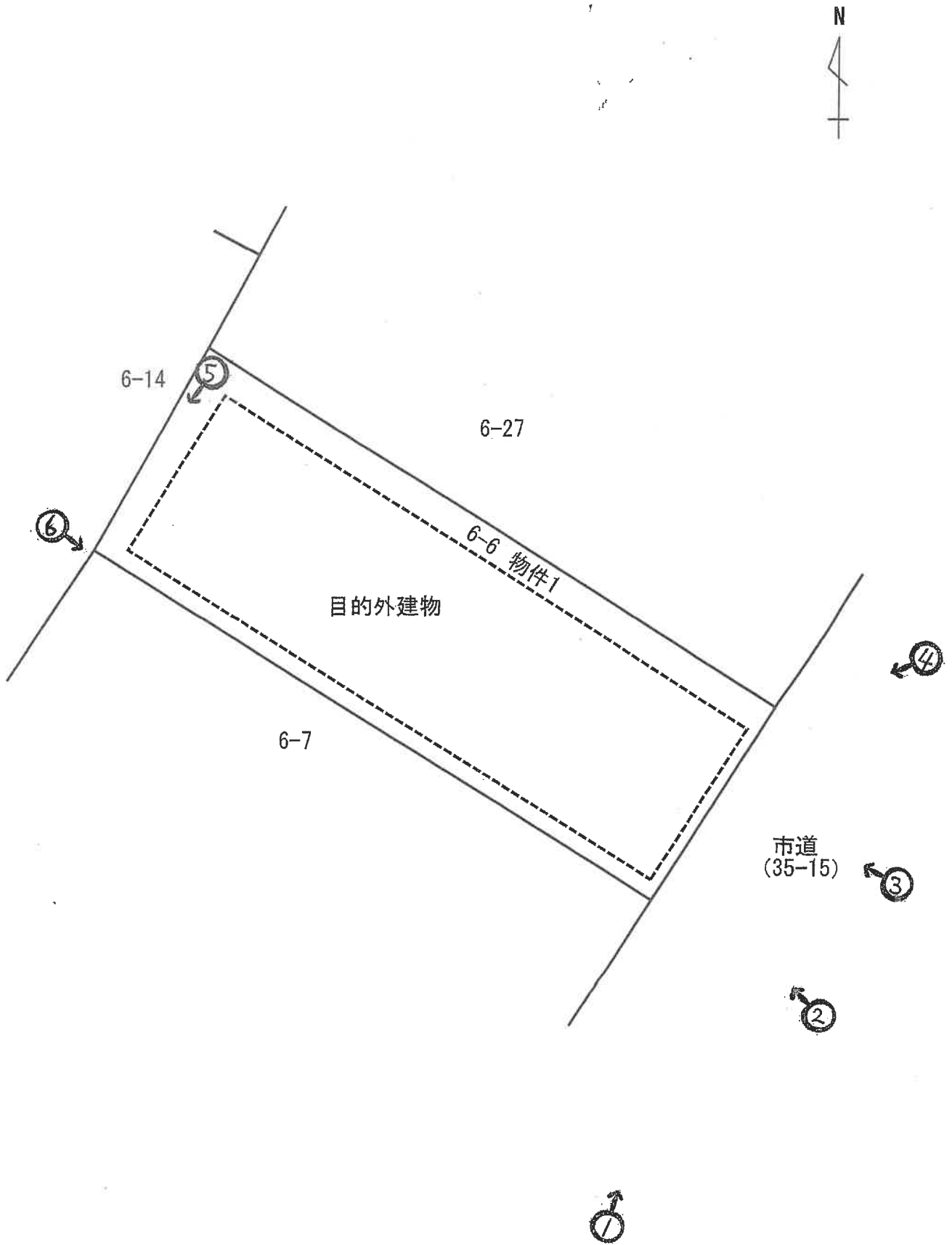
作者

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 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。



①南

目的外建物

看板

本土地

市道



②南東



③東

本土地

境界標



④北東



⑤北西→西



⑥西→南東

令和 7年（又）第 33号
令和 7年 8月 7日 現地調査
令和 7年 9月 4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

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 5, 0 3 0, 0 0 0 円

- 1 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	鹿児島市上之園町 6番6 宅地 98.45㎡	
特記事項			
・ 物件1 土地には目的外建物が存しており、概要は以下のとおりである。 種類：居宅・店舗 構造：鉄骨造陸屋根2階建 面積：1階62.05㎡ 2階69.25㎡ 建築時期：平成16年8月3日			

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」の南東方約650m、「高麗町」バス停の北東方約90m、中州小学校の北東方約550m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所の南西方約1.8km付近に形成された商業地域。地域内においては店舗兼住宅、共同住宅等が建ち並ぶ。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 商業地域 80% 400% 準防火地域
画 地 条 件	地積 : 98.45㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約6m 奥行 : 約16.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東方約25mの舗装市道（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。隣地は店舗兼住宅、戸建住宅。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1土地上の建物においてはクリーニング店が営まれており、土壌汚染の可能性は否めない。鹿児島市環境部環境保全課で確認したところ、水質汚濁法上の届出は確認できなかった。鹿児島市水道部水再生課で確認したところ、特定施設として下水道法上の届出が確認された。なお、当該届出においては有害物質の取り扱いはないとのことであった。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目的外建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。 ②物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 (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物件1土地上の目的外建物の袖看板が道路にはみ出している可能性がある。
---------	--

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）

物件1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	310,000	0.97	98.45	0.90		26,643,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島5-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 290,000\text{円/㎡} & \times & 101.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & = & 310,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95 \quad 100/95$$

イ 個別格差：規模▲3 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した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を実施して、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	26,643,000	0.55	法定地上権	14,653,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

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	26,643,000	-14,653,000		0.60	0.70	5,030,000
一括価格（合計）						5,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性▲15 0.85
 登記済みの目的外建物が存する▲30 0.7
 $0.85 \times 0.7 = 0.60$

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等を考慮した。

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 地価公示価格 鹿児島5-10

所 在：鹿児島市上之園町15番10

地 目：宅地

価 格：290,000円/㎡

位 置：鹿児島中央駅 1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東 26m 市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：店舗兼共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 18,530,062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 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版を使用。

以 上

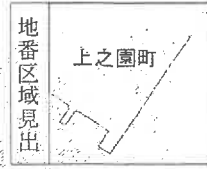
位置図



公図写し



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	所在	鹿児島市上之園町				地番	6番6			
出力縮尺	1/600	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	昭和47年3月10日				備付年月日(原図)		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。

令和7年6月16日
鹿児島地方法務局

地図整理番号：M87346
(1/1)

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

登記年月日：平成26年5月13日

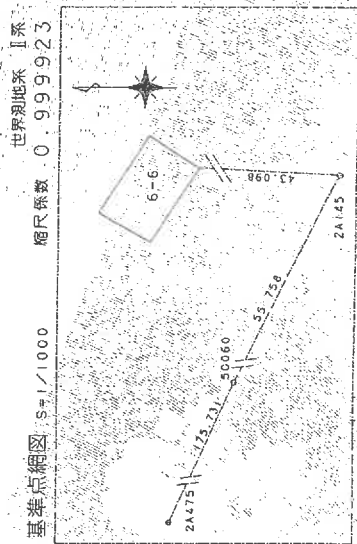
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月16日 鹿児島地方裁判所

登記官

4整理番号：H87347

地積測量図

地番 6-6-27
土地の所在 鹿児島市上之園町



座標求積表

④	6-6	X	Y	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距
測点					
5032	-157137.088	-42792.460	169928.858660	5.882	
5032	-157132.116	-42789.318	-600676.446084	16.942	
5031	-157123.050	-42803.630	-169973.214730	5.850	
2PE7	-157128.145	-42806.504	600917.703152	16.650	
地積			196.900998		
地積			-98.4504990		
地積			98.45	㎡	

地番	②	6-27			
測点		X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距
SG32		-157132.116	-42789.318	195204.868716	5.328
F3		-157127.612	-42786.471	-588399.549192	17.245
2B5		-157118.364	-42801.026	-300206.396364	2.546
2PL4		-157120.598	-42802.247	200571.329442	2.815
SG31		-157123.050	-42803.630	493012.210340	16.942
SG31			底面積	182.462942	
			地面積	91.2314710	
			地積	91.23	m ²

総計 189.6819700

基準点表

基準点	X座標	Y座標	点間距離
2A145	-157180.123	-42794.795	
2A475	-157080.618	-43003.805	
50060	-157155.854	-42844.994	

測点名	座角	点間距離
2A145	0-00-00	55.758
50060	67-18-15	43.098
F3	73-12-21	53.167

作成者

申請人

縮尺 1/250

※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16年9月2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7年6月16日 鹿児島地方広務局 登記官

058798

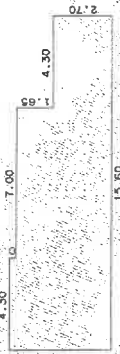
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
6番6の2

建物の所在
鹿児島市上之園町6番地6

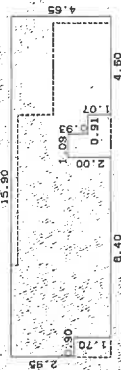
1階



求積表

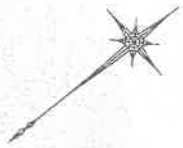
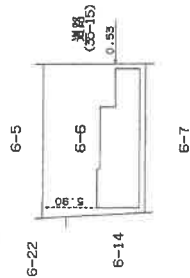
0.30 X 4.30	=	1.2900
11.30 X 4.35	=	49.1550
4.30 X 2.70	=	11.6100
計		62.0550
床面積		62.05 m ²

2階



求積表

0.90 X 2.95	=	2.6550
4.65 X 8.40	=	39.0600
2.00 X 2.65	=	5.3000
0.93 X 0.91	=	0.8463
4.60 X 4.65	=	21.3900
計		69.2513
床面積		69.25 m ²



平成16年9月2日 登記

作製者

縮尺

1/250

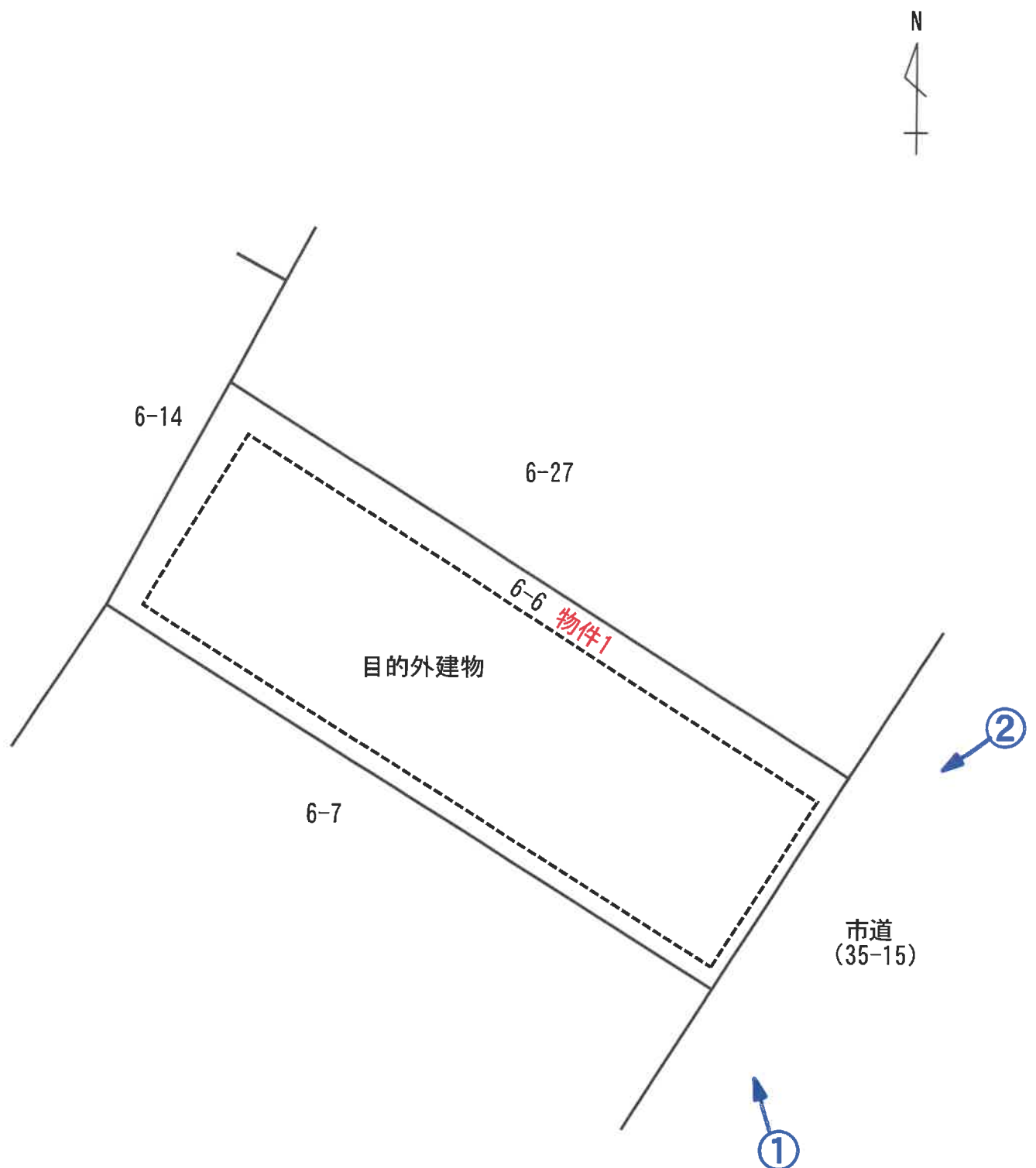
申請人

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。

現況写真

写真①

南東方より



物件1土地

写真②

北東方より



物件1土地