

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 7 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

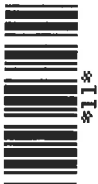
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 3 月 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 3 月 2 5 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 場 所	令和 8 年 4 月 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 8 年 2 月 1 7 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	10, 810, 000 8, 648, 000	一括	2, 162, 000	98, 908	23, 534
1	2, 830, 000				
2	7, 980, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市大明丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 9 8 0 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市大明丘三丁目 1 9 8 0 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 0 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

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 豆 田 光

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 | 鹿児島市大明丘三丁目 |
| | 地 番 | 1 9 8 0 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市大明丘三丁目 1 9 8 0 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 8 0 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 3 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第74号
令和7年10月23日受理
令和7年11月21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 | 鹿児島市大明丘三丁目 |
| | 地 番 | 1980番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市大明丘三丁目1980番地38 |
| | 家屋 番号 | 1980番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.65平方メートル
2階 45.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市大明丘三丁目34番17-2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	北東側及び南東側が市道に接する。雑草が繁茂している。ブロック塀、段差等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。		
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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を「住居（空き家）」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	件外物件として屋根に太陽光発電システムが設置されている。北西側外壁に苔が存する。ネコのひっかき傷と思われる箇所が多数存する。シンク横壁や和室引戸に落書きが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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
A (債務者兼所有者)	1 本対象物件は現在空き家です。 2 本建物に増改築、雨漏り、シロアリ被害はありません。 3 室内でネコを2匹飼っていました。壁にひっかき傷が多数あります。また、1階トイレのドアにへこみがあります。 4 屋根の太陽光発電システムの所有者は元妻Bで間違いありません。 5 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
株式会社2103担当者 (管理会社)	1 本建物は現在当社が管理しています。 2 太陽光発電システムの所有者はAの元妻Bと聞いています。
B (Aの元妻)	1 本建物の屋根の太陽光発電システムは私の所有です。本建物建築後に購入して載せました。契約書は見当たりません。 2 売電収入は月に1～1.5万円程度です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

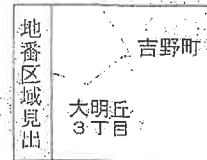
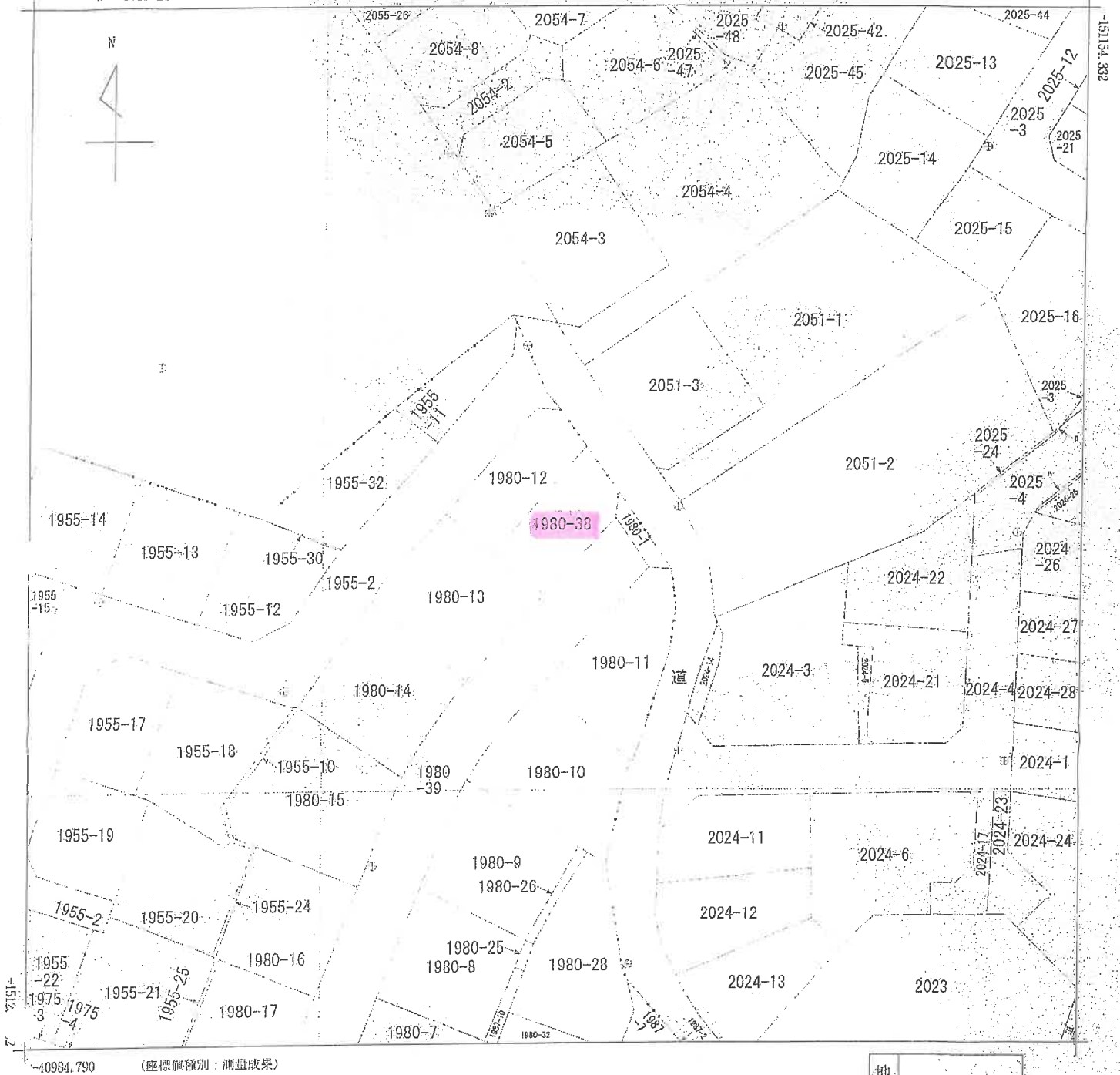
執 行 官 の 意 見

- 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。
- 2 対象物件の現況等については2枚目及び3枚目に記載したとおりである。
なお、屋根に存する太陽光発電システムは、関係人の陳述等により件外物件であると認めた。

(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10月23日 13:30-13:40	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和7年10月24日 13:45-14:00	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年10月27日 16:00-16:15	当庁（電話）	Aから事情聴取
令和7年10月29日 16:25-16:35	鹿児島市役所	税務関係資料受領
令和7年10月31日 14:15-14:25	当庁（電話）	株式会社2103担当者から事情聴取
令和7年11月5日 13:40-14:30	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行（管理会社から鍵借用）
令和7年11月5日 16:00-16:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地1980番1外1筆）
令和7年11月7日 18:40-18:55	当庁（電話）	Bから事情聴取
(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



請求部	所在	鹿児島市大明丘三丁目				地番	1980番38			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	図	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21年3月25日			備考 付年月日 (原図)	平成21年7月6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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和7年7月24日
東京法務局

地図整理番号：N90609

登記簿

圖 豐 則 積 地

1980-12, 1980-38

土地の所在
鹿兒島市大明正三丁目

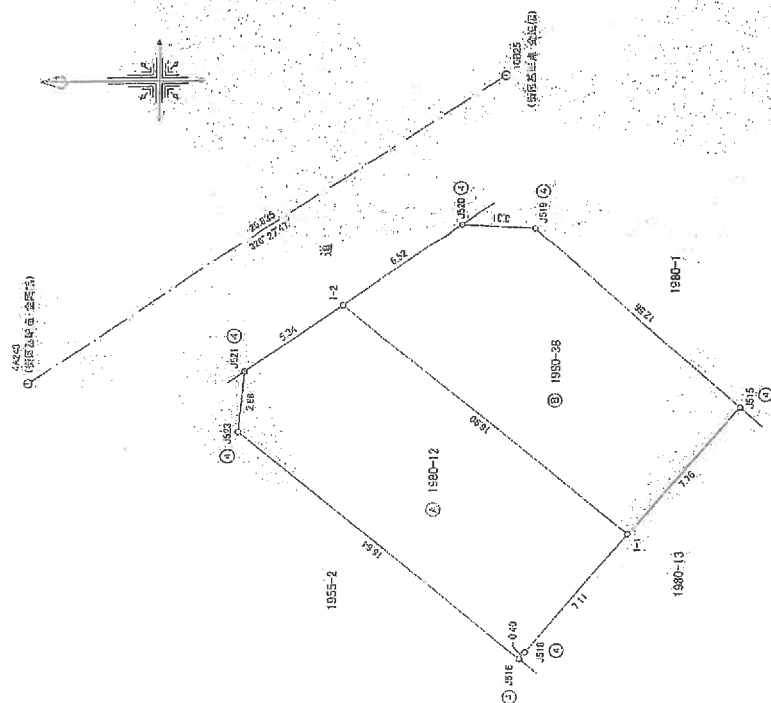
地 帶	④	480-12	年 份	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1) \cdot X_n$
南	4518	-151216.535	-40324.075	-5.732		566574.055740	
-516	-151215.437	-40325.202	10.340			-155357.955500	
3523	-151203.656	-40324.685	13.513			-2043215.003528	
3521	-151203.927	-40321.779	5.900			-892103.165300	
1-2	-151208.325	-40318.735	-7.781			1176551.976825	
1-1	-151221.307	-40323.560	-16.240			21556324.025580	
				合 計		253.95637	
				合 計 面 積		131.98347185	
						31.99	而

⑤ 1950-53			
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1
1-1	-15121.307	-40828.560	4.916
1-2	-151208.325	-40916.735	14.540
4-20	-151213.693	-40915.020	3.493
4-50	-151217.003	-40915.020	-8.631
4-51	-151226.340	-40924.651	-14.318
		合計	250.242759
		合計	125.1213795
		合計	125.12

總合計面積	257.1047980 m ²
-------	----------------------------

[illegible]

品名	X座標	Y座標	備考
10825	-151215.622	-40907.951	金屬標
41248	-151194.088	-40922.224	金屬標

[illegible]

例	凡
①	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金 属 鋼
⑤	金属プレート

作咸音

申請人

平成29年12月12日作成)

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類である。

(鹿児島県地方自治局管轄)

平成30年7月24日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

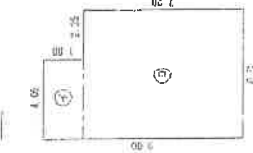
各階平面図

建物図面

家屋番号 1980番38

建物の所在 鹿児島市大明丘三丁目1980番地38

1階



求積表

①	4.08	×	1.20	=	7.3500
②	6.30	×	7.20	=	45.3600
計					52.6500

床面積 52.65 m²

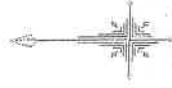
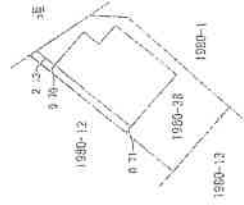
2階



求積表

④	5.30	×	7.20	=	45.3600
---	------	---	------	---	---------

床面積 45.36 m²



作成者

(平成30年7月17日作成)

縮尺

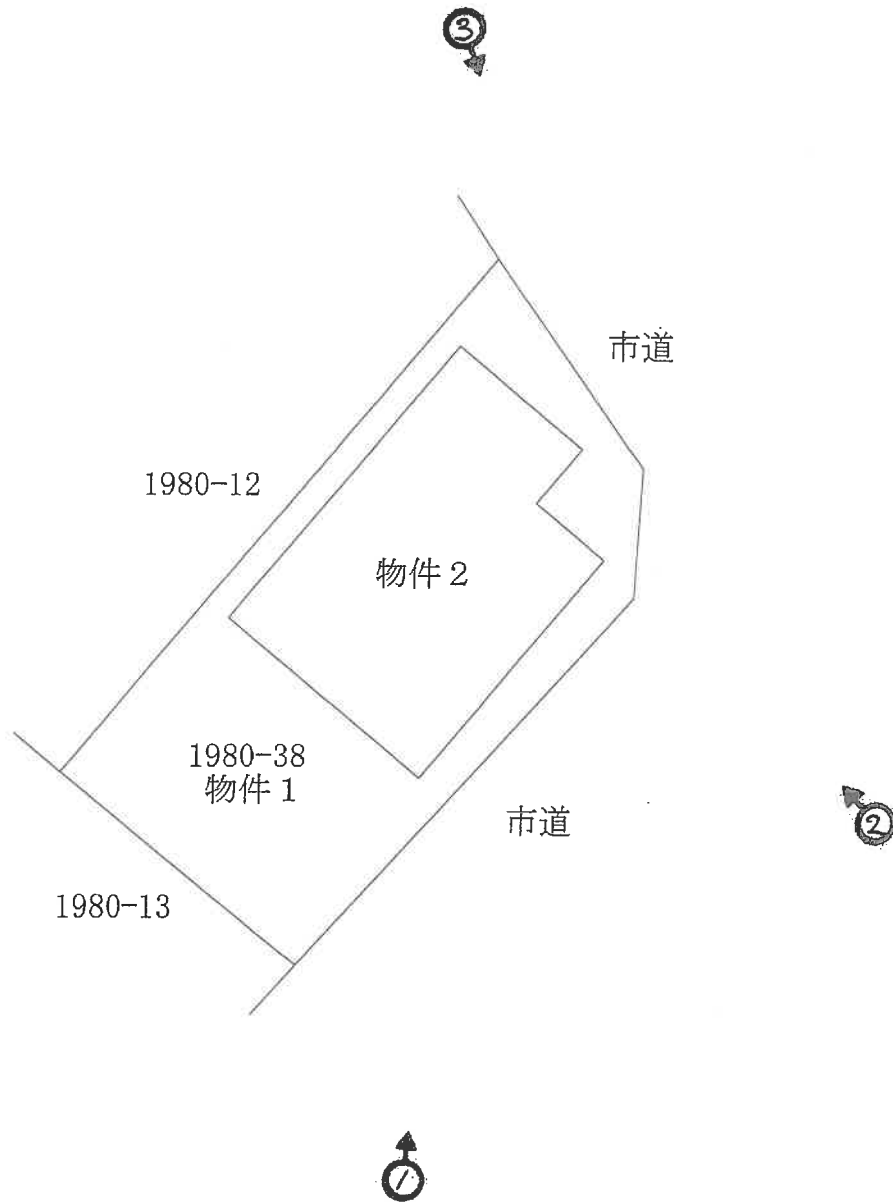
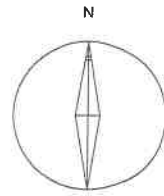
1/250

申請人

縮尺

1/500

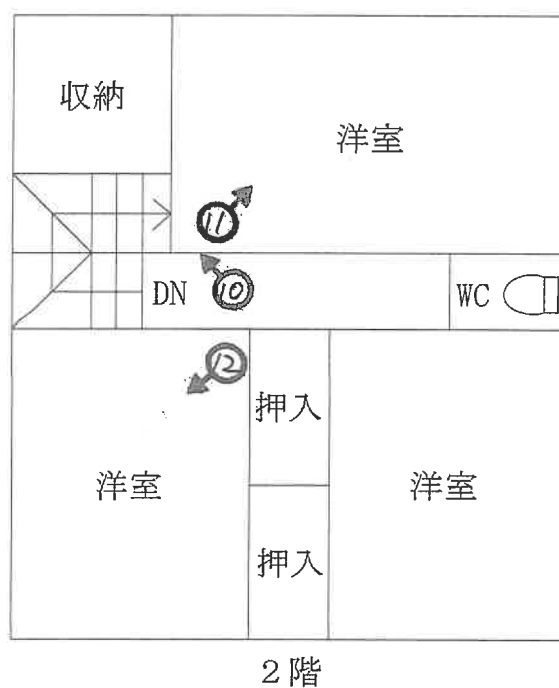
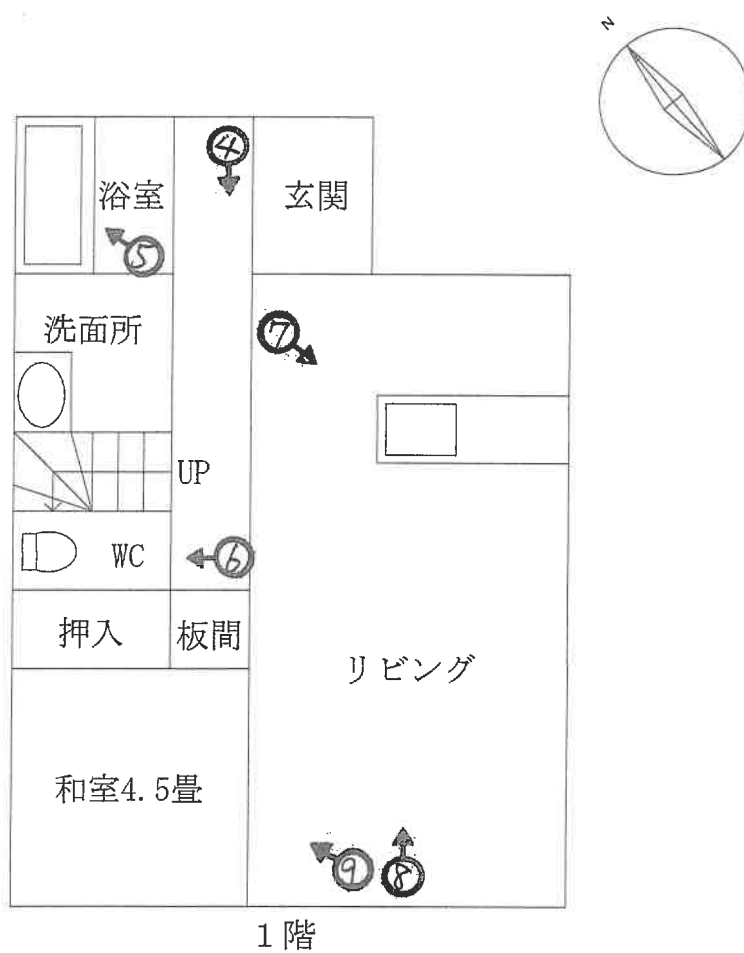
土地建物位置関係図



※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

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。

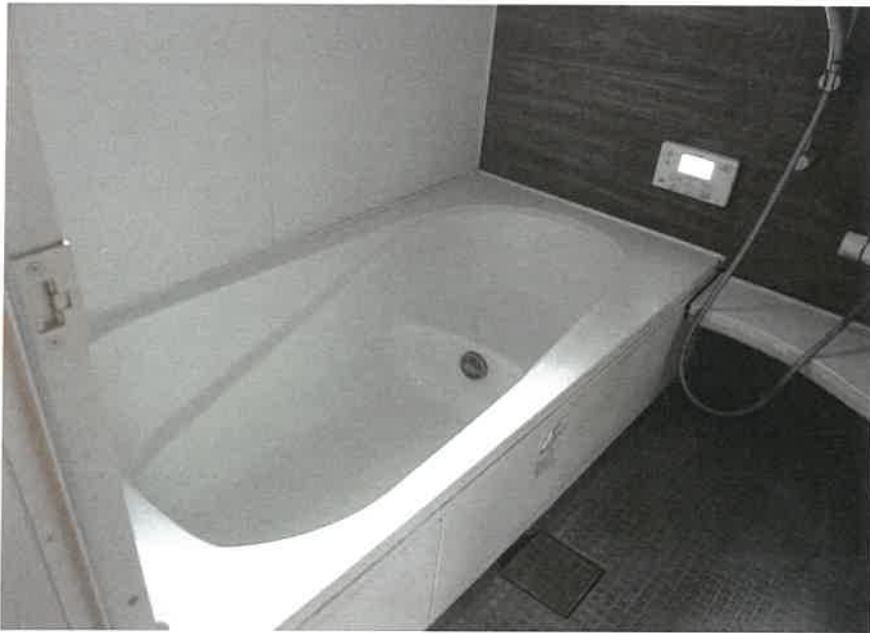


④ 1階廊下

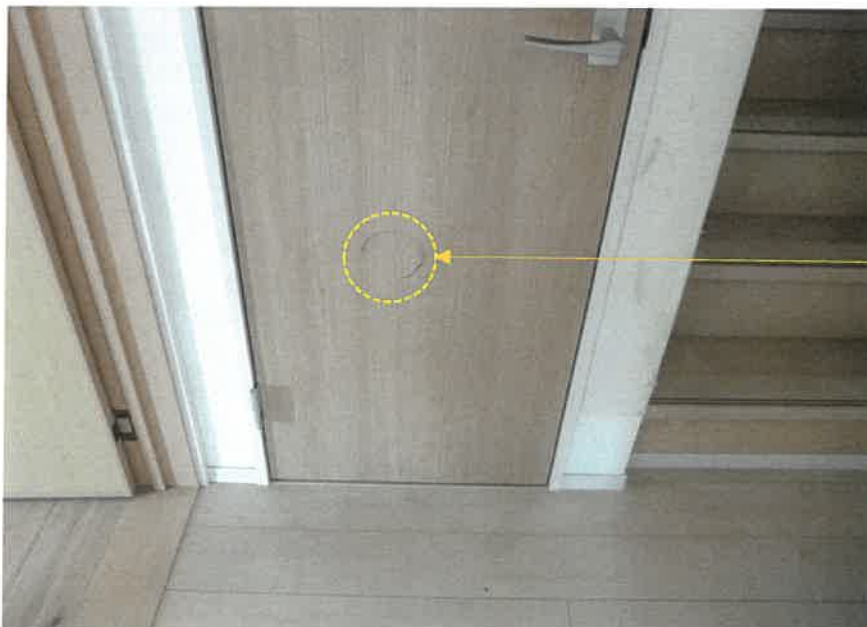


クロス汚損

⑤浴室



⑥トイレドア



へこみ



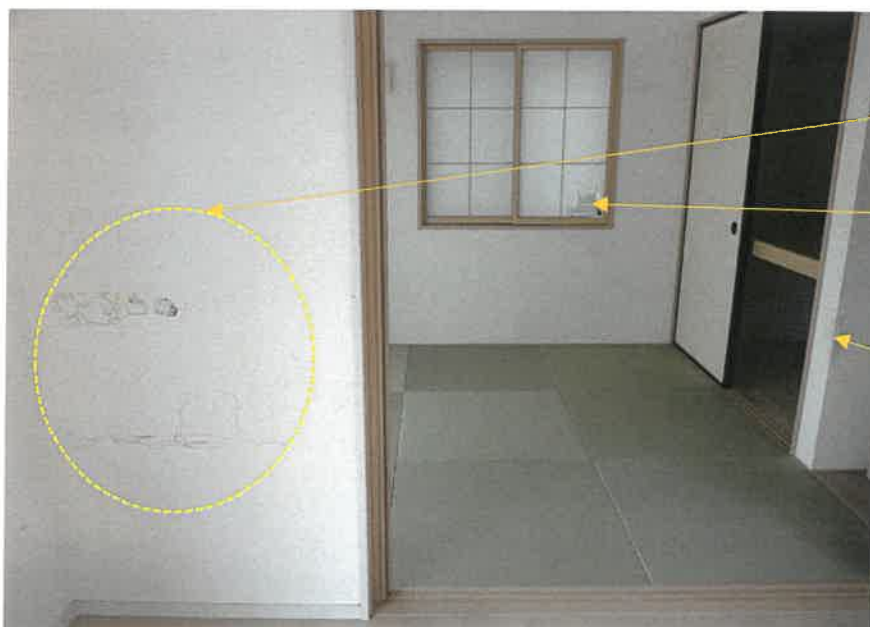
⑦台所

▼ 落書き・塗装剥がれ



⑧リビング

ひっかき傷



⑨和室

落書き

障子破れ

ひっかき傷



⑩ 2階階段

ひっかき傷



⑪ 2階東側洋室



⑫ 2階西側洋室

令和 7年（ケ）第 74号
令和 7年11月 5日 現地調査
令和 7年11月19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 10,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,830,000円
物件2（建物）	金 7,980,000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	鹿児島市大明丘三丁目 1980番38 宅地 125.12m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市大明丘三丁目 1980番地38 1980番38 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 52.65m ² 2階 45.36m 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日豊本線「鹿児島」駅の北方約3.8km 鹿児島市役所の北方約4.5km (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、鹿児島市役所の北方約4.5kmで、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無
画 地 条 件	地積 : 125.12㎡ 間口 : 約12.6m 奥行 : 約7.8m 形状 : やや不整形 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: 角地	
接面道路の状況	南東約7.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 北東約5.0m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 平成30年 3月23日新築 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 17年
仕様	構造 木造 屋根 ルーフィングぶき 外壁 サイディングボード等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 畳・フローリング等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階52.65㎡ 2階45.36㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	ネコのひっかき傷、トイレのドアのへこみ等が認められる。
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	件外物件として屋根に太陽光発電システムが設置されている。

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	52,200	1.06	125.12	0.90	6,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/95 = 52,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：街路条件▲5 $1-0.05 \div 0.95$

イ 個別格差：方位+5 角地+3 形状▲2

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	170,000	98.01	0.63	10,496,000

ア 再調達原価：170,000円/㎡

イ 現況延床面積：98.01㎡

ウ 現 価 率

経過年数8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17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17年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価10%)÷0.63

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	6,230,000	0.35	法定地上権	2,180,000

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	6,230,000	-2,180,000		1.00	0.70	2,830,000
2	10,496,000	+2,180,000	1.00	0.90	0.70	7,980,000
一括価格（合計）						10,810,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.90 件外物件として太陽光発電システムが存する ▲10

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-10

所 在：鹿児島市大明丘2丁目9 1 3番7 6

価 格：51,600円／m²

位 置：鹿児島駅4.5km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：186m²

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南西 4.9m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ南面傾斜地の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件1 4,679,237円

物件2 6,285,060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

位置図



2022-1
2025-23

2025-26

(座標値種別：測量成果)

-40859.790

-151154.332

N

対象地

道

地番区域見出し

吉野町

大明丘
3丁目

請求 部分	所在	鹿児島市大明丘三丁目				地番	1980番38			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲	地番 表示 記号	凡例	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21年3月25日			補正 年月日 (原図)	補正 年月日 (原図)	補正 年月日 (原図)	補正 年月日 (原図)	補正 年月日 (原図)	補正 年月日 (原図)	補正 年月日 (原図)



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。

(鹿児島地方裁判所)

令和7年7月24日

東京法務局

地図整理番号：M90609

登記官

(1/1)

公 図 写

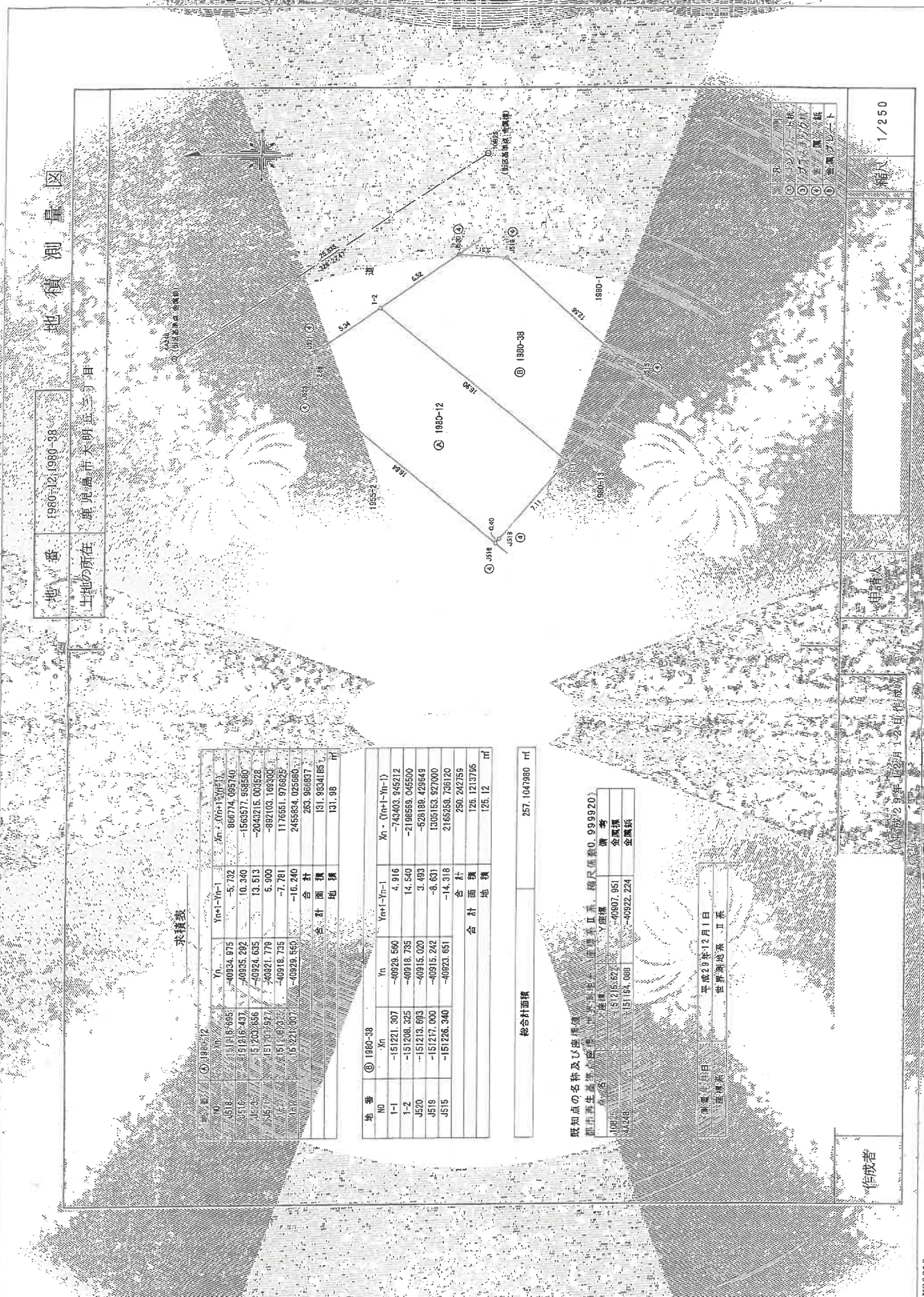
※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

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。
(鹿児島島地方法務局管轄)
令和7年7月24日 東京法務局

產品部

地積測量図写し
A 3 を A 4 に縮小

呼图鲁地区编号: M90610



登記年月日：平成30年7月17日

これは図面に記載されている内容に証明した書面である。
(鹿児島地方裁判所 管轄)
令和7年7月24日 東京法務局

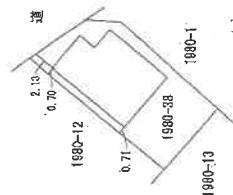
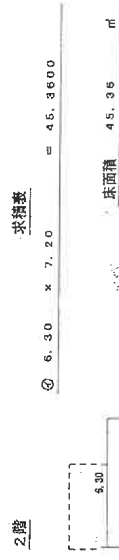
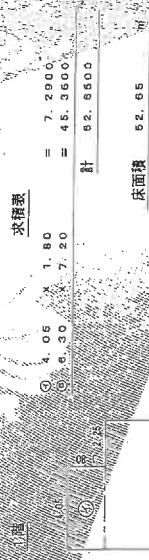
登記書

各階平面図

家屋番号 1980家08

建物図面

建物の所在 鹿児島市大町三丁目1980番地38



作成者

縮尺 1/250

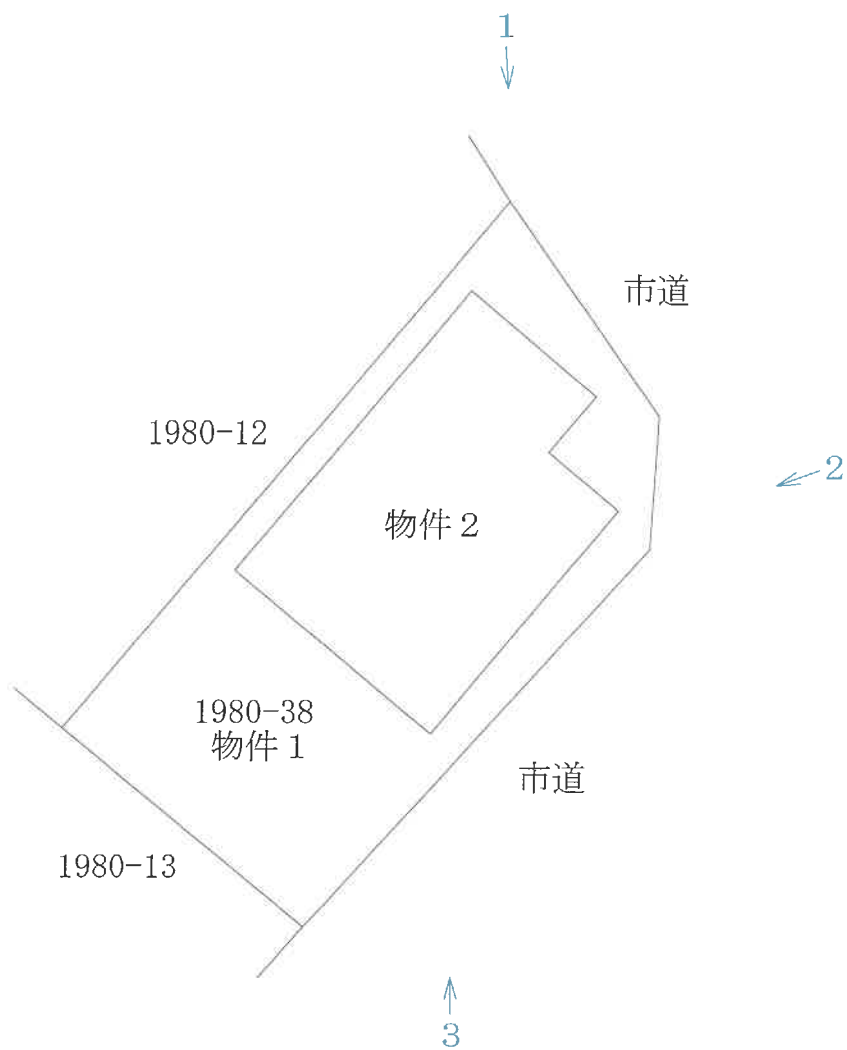
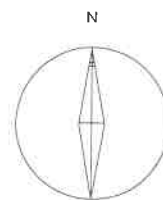
縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：M90611

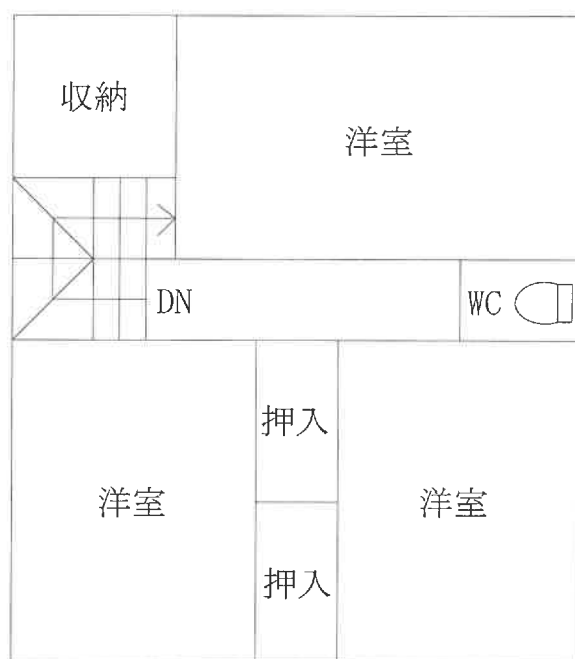
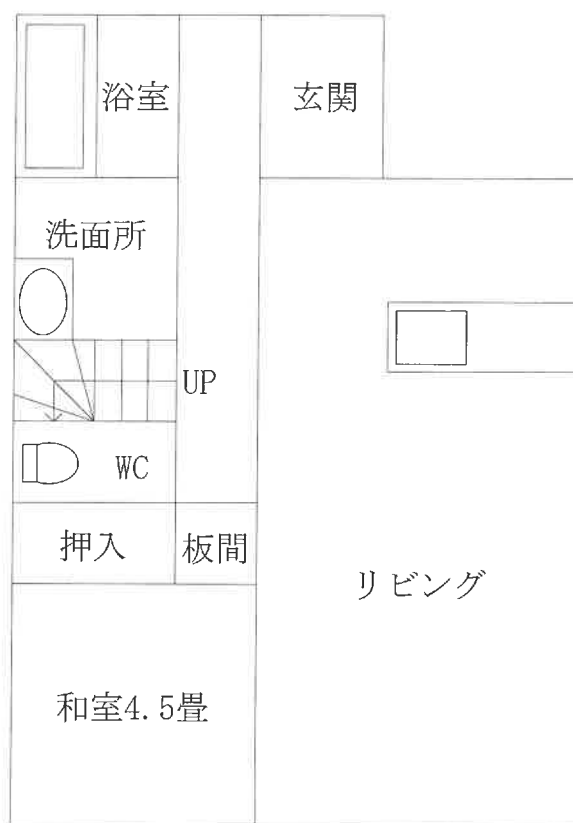
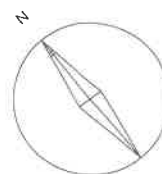
土地建物位置関係図



←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）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

受命物件



No.2

受命物件



No.3

受命物件