令和　６年（ケ）第　　８９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４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　４月　８日から 令和　８年　４月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２２日　午前　９時００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　５月１３日　午前１０時００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　３月２４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）
1～5	5,478,000 4,382,400	一括	1,095,600	19,282	4,037
1	813,000				
2	568,000				
3	1,916,000				
4	2,127,000				
5	54,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番９

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１３２２平方メートル

２　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番１０

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　９２６平方メートル

３　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１１．００平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

４　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４４．９１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　原野

物　件　目　録

５　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１００２平方メートル

　　持分５４分の４８

令和　6年（ケ）第　　８９号

物　件　明　細　書

令和　7年　3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１～５】
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１～５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１～４】
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　６年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番９

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１３２２平方メートル

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

２　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番１０

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　９２６平方メートル

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

３　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１１．００平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

４　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２６

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　積　　３４４．９１平方メートル

（現況）

地　　目　　原野

所有者　日本デルタキャピタル株式会社

５　所　　在　　鹿児島市城山町

地　　番　　２６０番２７

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１００２平方メートル

共有者　日本デルタキャピタル株式会社　持分５４分の４８

令和６年(ケ)第８９号
令和７年１月２３日受理
令和７年２月２５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

令和　６年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番９

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１３２２平方メートル

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

２　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番１０

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　９２６平方メートル

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

３　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１１．００平方メートル

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

４　所　　在　　鹿児島市城山町

　　地　　番　　２６０番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４４．９１平方メートル

　　所有者　日本デルタキャピタル株式会社

令和　6年（ケ）第　　８９号

物　件　目　録

５　所　　在　鹿児島市城山町

地　　番　２６０番２７

地　　目　公衆用道路

地　　積　１００２平方メートル

共有者　日本デルタキャピタル株式会社　持分５４分の４８

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示なし）
土地	物件１・２・３・４
現況地目	□宅地　（物件　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件３）　□山林（物件　　）　■原野（物件１・２・４）
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　■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、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が雑種地及び原野として占有している □上記の者が山林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	
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
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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示なし）
土地	物件５
現況地目	□宅地　（物件　）　■公衆用道路（物件５）　□農地（物件　） □雑種地（物件　）　□山林（物件　）　□原野（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　■見取図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者　□その他の者（　） □上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が公衆用道路として占有している □上記の者が山林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	
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
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

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
■債務者兼所有者会社代表者	1　物件５は、持分に応じて共有者で公衆用道路として使用占有しています。 2　物件１から４は、現状の状態で当社が占有所有しています。

（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　本件受命物件の状況は、別紙見取図及び添付写真のとおりである。
2　物件５は、鹿児島市の所有する公衆用道路（目的外土地１０８番９）に面している。
3　物件１・２・３・４・５の占有状況について
　(1)　物件１から４は、一体の土地として債務者兼所有者が、原野兼雑種地として荒れた状態で占有所有している。
　(2)　物件５は、共有者が公衆用道路として使用占有している。
4　物件１・２・３・４・５の境界付近の状況
　物件１・２・３・４・５と隣接する周囲の土地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭であると思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
７年１月２９日 11：00－11：20	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
７年１月２９日 13：50－14：10	鹿児島地方法務局	目的外土地１０８番９登記事項証明書交付申請同交付 物件３及び同４上の建物の登記事項証明書交付申請、 物件３及び同４ともに取壊済みの閉鎖建物の登記事項証明書交付
７年２月７日 14：15－14：50	物件所在地	立入調査
７年２月２０日 13：50－14：00	当庁	債務者兼所有者会社代表者から電話聴取

（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。

■　令和７年２月７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

A3判をA4判に縮小した

イ 97-6　ハ 101-12　ホ 101-7　ト 106-11　リ 106-2　ル 107-2
ロ 101-1　ニ 101-3　ヘ 101-9　チ 106-12　ヌ 106-5　つづく

（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。

地番区域見出

請求部分	所在	鹿児島市城山町					地番	260番9	
出力縮尺	縮尺不明	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				備付年月日（原図）			備考	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。

（鹿児島地方法務局管轄）

令和6年11月28日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M07407

(1/2)

A3判をA4判に縮小した

テ	108-12
ワ	108-13
カ	108-4
ヨ	108-5
タ	108-6
レ	108-7
ソ	108-8
ツ	109-10
ネ	109-11
ナ	109-12
ラ	109-5
ム	109-8
ウ	110-12
ノ	110-14
オ	110-17
ク	110-18
ヤ	110-19
マ	110-4
ケ	110-9
フ	112-1
コ	114-1
エ	114-2
テ	260-10
ア	260-12
サ	260-13
キ	260-14
ユ	260-15
メ	260-19
ミ	260-20
シ	260-22
ヒ	260-23
モ	260-24
セ	260-25
ス	260-28
ン	260-29
イイ	260-30
イロ	[illegible]-7
イハ	8
イニ	[illegible]
イホ	302-4
イヘ	303-1
イト	303-2
イチ	303-3
イリ	304
イヌ	106-3
イル	106-4
イラ	106-1
イワ	106-9
イカ	106-8
イヨ	106-7
イタ	106-6
イレ	255-6
イソ	110-5
イツ	109-9
イネ	109-7
イナ	110-10
イラ	110-20
イム	110-11
イウ	110-13
イノ	98-3
イオ	255-3
イク	255-7
イヤ	255-8
イマ	255-9
イケ	256-3
イフ	256-4
イコ	257-2
イエ	258-11
イテ	261-2
イア	255-13
イサ	255-14
イキ	255-15
イユ	[illegible]6-8
イメ	[illegible]-7
イミ	256-6

8

地図整理番号：M07407

(2/2)

登記年月日：昭和47年7月7日

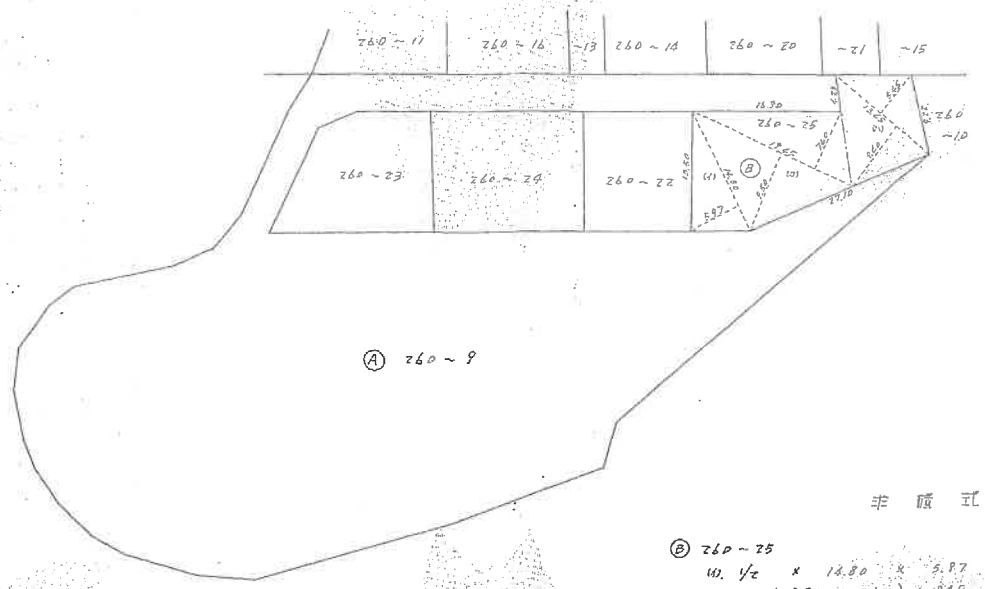
133512

前 260-9 後・新

地積測量図

(昭・平47年7月7日登記

地番	260-9　260～25
土地の所在	鹿児島市城山町



縮尺	1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年月日	昭和47年7月5日
作製者	
申請人	

A3判をA4判に縮小した

求積式

Ⓑ 260～25

(イ). 1/2 × 14.80 × 5.97 = 44.178 m²

(ロ). 〃 (9.50 + 7.60) × 19.45 = 166.2975

(ハ). 〃 (9.60 + 5.45) × 13.65 = 101.35125

計 311.82675 m²

= 311 m²

Ⓐ 260～9

2982 m² − Ⓑ = 2670.17325 m²

= 2670 m²

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6年11月28日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M07404

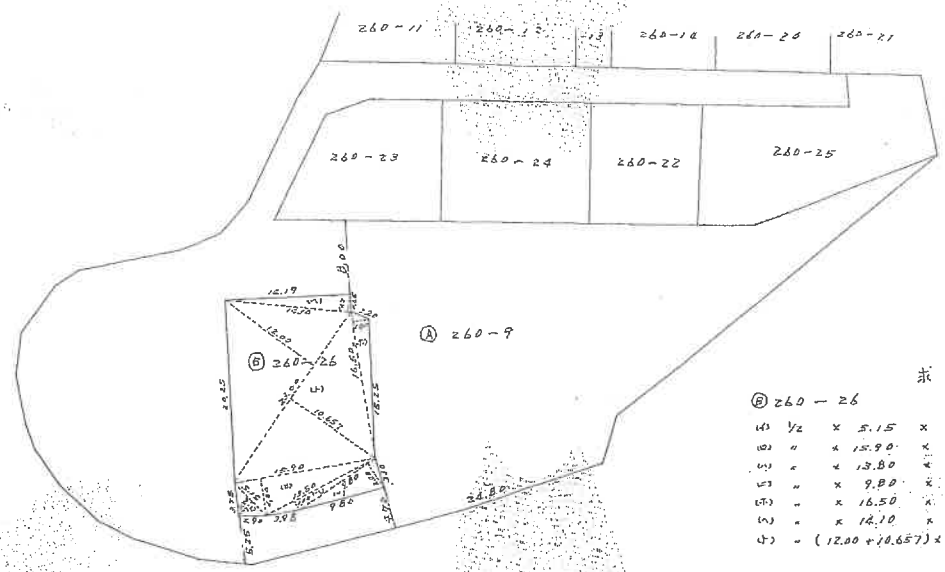
登記年月日：昭和50年1月6日

133513

前 260-9 後・新

地積測量図 ・平50年1月6日登記

地番	260～26 260-9
土地の所在	鹿児島市城山町



求積

Ⓑ 260－26

(イ)	1/2	×	5.15	×	2.20	=	5.665 ㎡
(ロ)	〃	×	15.90	×	4.00	=	31.800 〃
(ハ)	〃	×	13.80	×	1.00	=	6.900 〃
(ニ)	〃	×	9.80	×	2.80	=	13.720 〃
(ホ)	〃	×	16.50	×	1.80	=	14.850 〃
(ヘ)	〃	×	14.10	×	1.62	=	11.421 〃
(ト)	〃	(12.00 + 10.657)	×		23.00	=	260.5555 〃
						Σ	344.9115
						≒	344 ㎡

Ⓐ 260－9
2670 ㎡ － Ⓑ ＝ 2325.0885 ㎡
≒ 2325 ㎡

縮尺	1/600 M

（日調準9）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和49年12月28日
作製者	
申請人	

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6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官

地図整理番号：M07405

登記年月日：昭和56年11月6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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官

133514

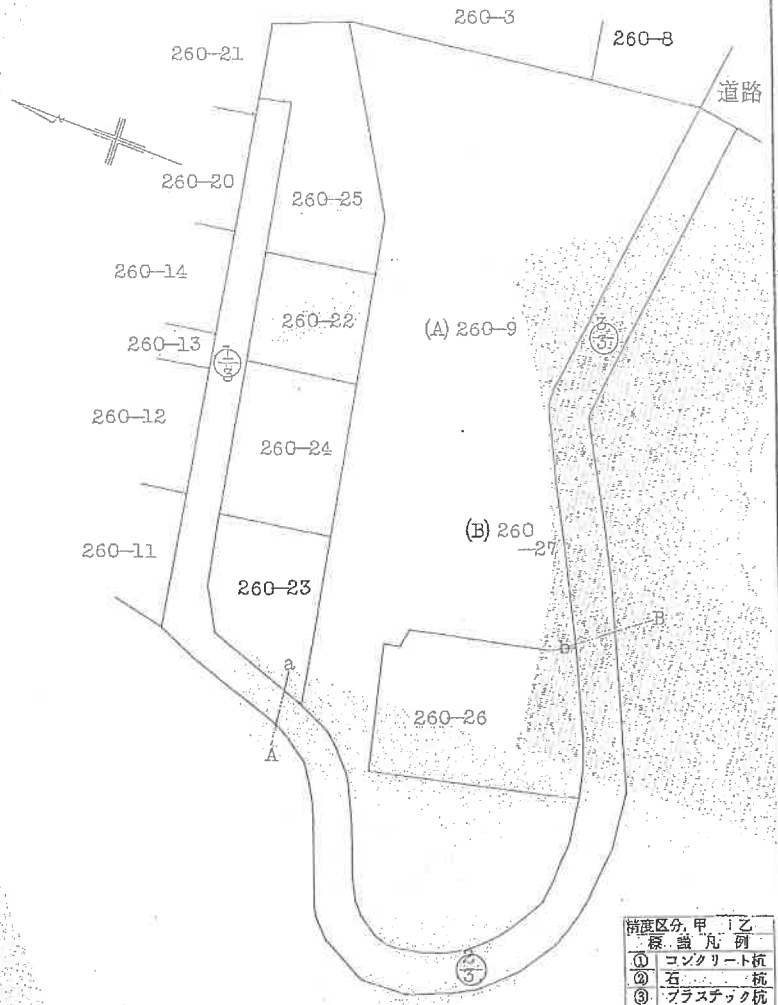
昭・平56年11月6日登記

前 260-9 後・新

地番	260番27 260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

（全体図地積測量図(1/5)）

（全体図）



作製者		申請人		縮尺	1/600

（鹿児島県土地家 紙）

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M07406 (1/5)

登記年月日：昭和56年11月6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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局合同出張所
登記官

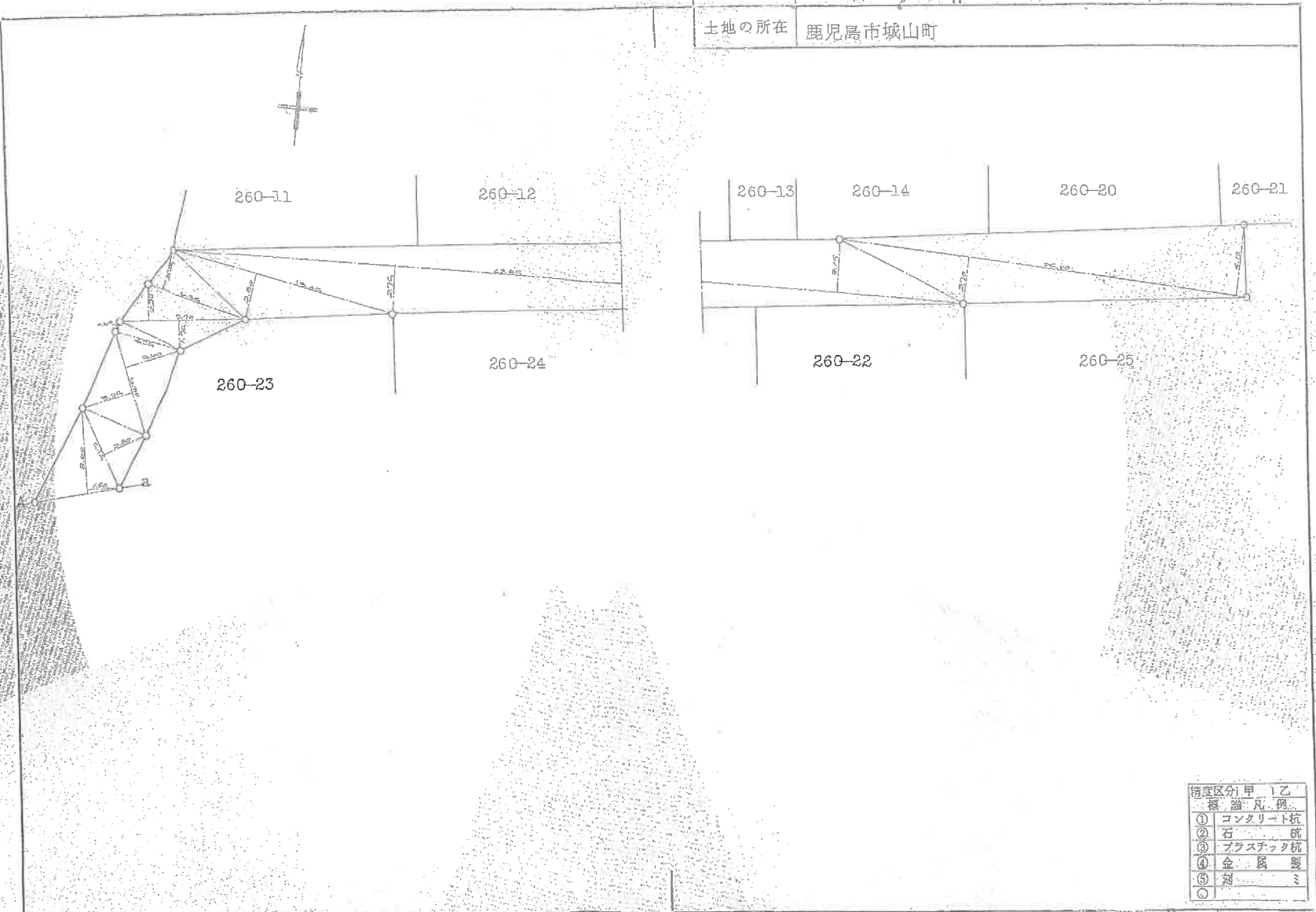
1 2

133515

前 260-9 後・新

地番	260番27
土地の所在	鹿児島市城山町

⑤ 地積測量図 (2/5)



精度区分	甲	1	乙
標識凡例			
①	コンクリート杭		
②	石 杭		
③	プラスチック杭		
④	金属製		
⑤	鋲 ミ		
○			

作製者	申請人	縮尺	1/250

（鹿児島 士会用紙）

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M07406 (2/5)

登記年月日：昭和56年11月6日

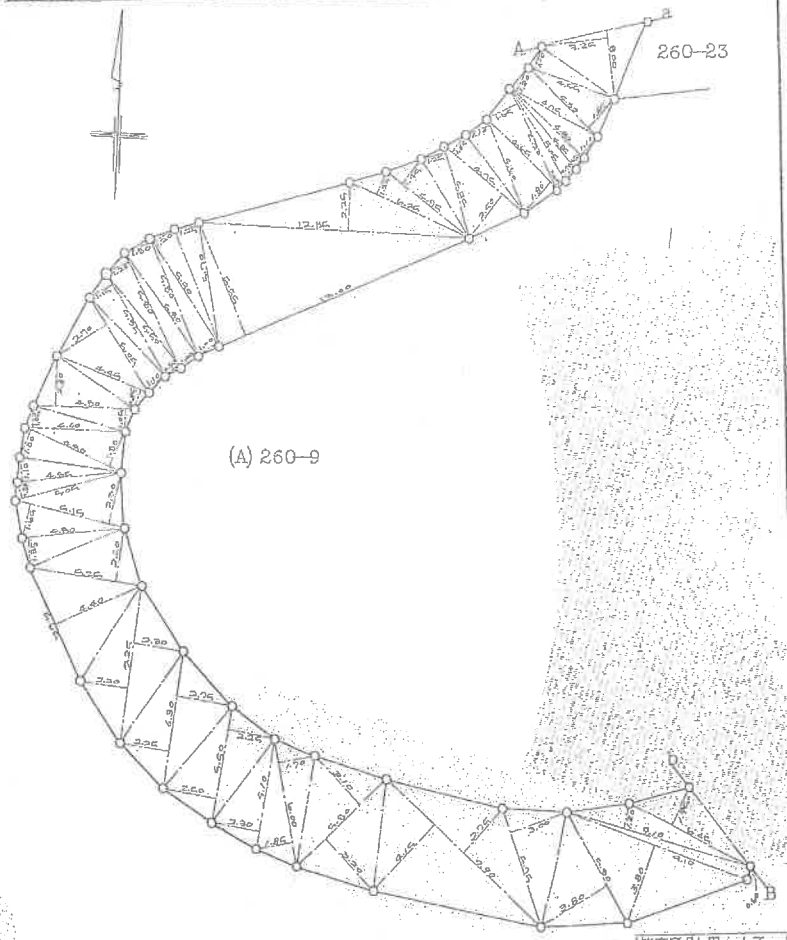
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官

133516

前 260-9 後・新

地番	260番27 260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

㊟地積測量図(3/5)



精度区分	甲・乙
表	凡 例
①	コンクリート杭
②	石 杭
③	プラスチック杭
④	金 鋲
⑤	刻 ミ
○	

作製者		申請人		縮尺	1/250

（鹿児島県　　士会用紙）

A3判をA4判に縮小した。

地図整理番号：M07406　(3/5)

登記年月日：昭和56年11月6日

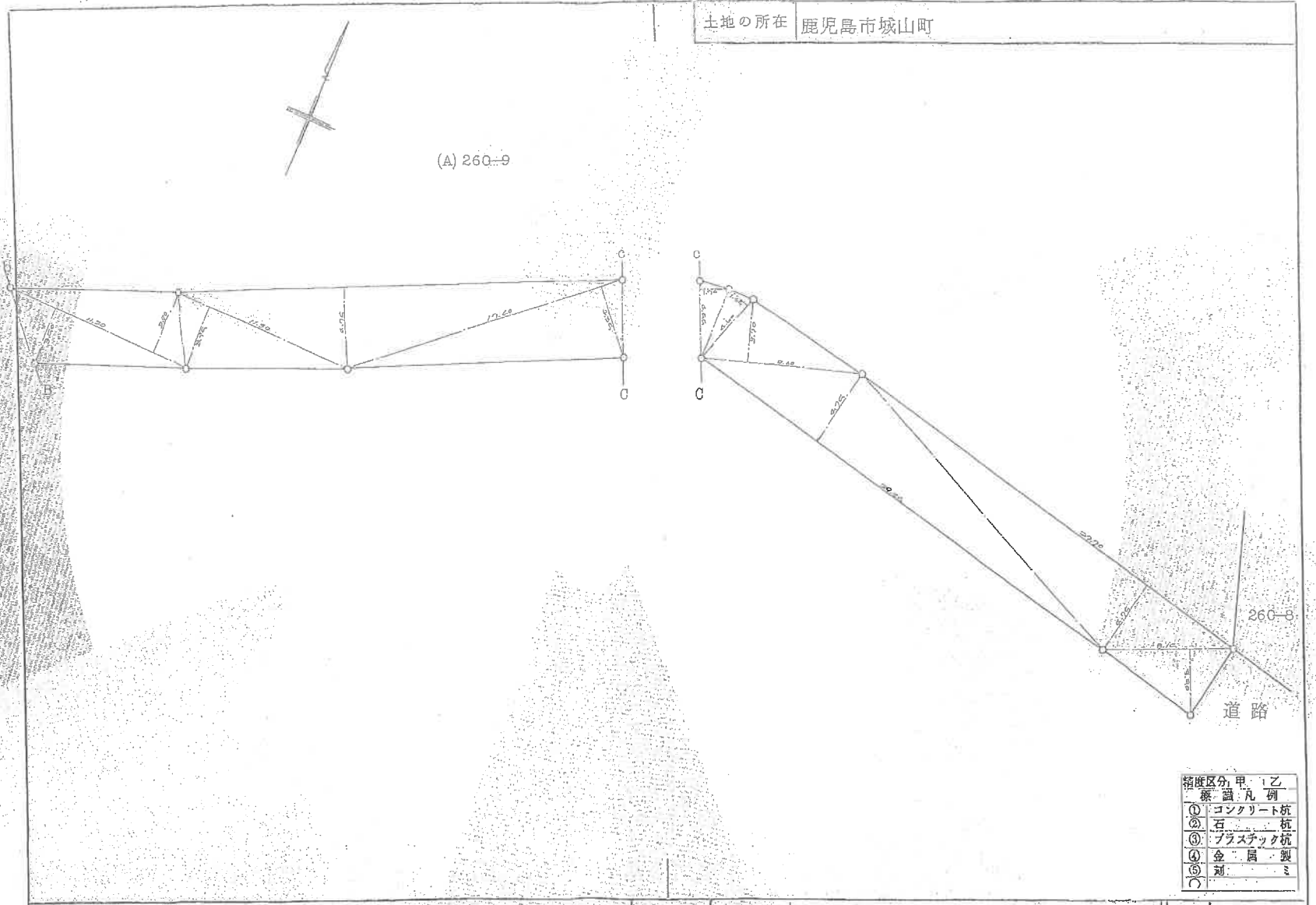
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官

133517

前 260-9 後・新

地番	260番27、260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

㊞ 地積測量図 4/51



精度区分	甲・乙
標識凡例	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属鋲
⑤	刻ミ
◯	

作製者		申請人		縮尺	1/250

（鹿児島　士会用紙）

地図整理番号：M07406　(4/5)

登記年月日：昭和56年11月6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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官

133518

前 260-9 後・新

地積測量図 5/5

地番	260番27、260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

(A) 260—9

2325. 0885
—(B) 1002. 6425
＝1322. 4460㎡

地積＝1322. 44㎡

(B) 260—27

25. 00	×	4. 10	＝	102. 5000
25. 00	×	2. 70	＝	67. 5000
42. 55	×	3. 15	＝	134. 0325
42. 55	×	2. 75	＝	117. 0125
13. 45	×	2. 80	＝	37. 6600
6. 35	×	2. 45	＝	15. 5575
7. 70	×	2. 20	＝	16. 9400
7. 70	×	1. 75	＝	13. 4750
4. 25	×	0. 60	＝	2. 5500
6. 30	×	3. 60	＝	22. 6800
6. 30	×	3. 25	＝	20. 4750
5. 15	×	2. 80	＝	14. 4200
8. 00	×	1. 90	＝	15. 2000
8. 00	×	3. 25	＝	26. 0000
4. 45	×	1. 10	＝	4. 8950
4. 60	×	1. 85	＝	8. 5100
4. 75	×	1. 20	＝	5. 7000
4. 80	×	1. 10	＝	5. 2800
4. 85	×	0. 70	＝	3. 3950
5. 05	×	0. 70	＝	3. 5350
5. 20	×	0. 60	＝	3. 1200
5. 20	×	1. 65	＝	8. 5800
4. 65	×	1. 80	＝	8. 3700
4. 60	×	1. 10	＝	5. 0600
4. 75	×	1. 05	＝	4. 9875
4. 75	×	2. 50	＝	11. 8750
4. 25	×	1. 25	＝	5. 3125
4. 95	×	1. 45	＝	7. 1775
6. 25	×	1. 25	＝	7. 8125
12. 85	×	2. 25	＝	28. 9125
13. 00	×	5. 55	＝	72. 1500
5. 70	×	1. 25	＝	7. 1250
5. 90	×	1. 20	＝	7. 0800
5. 90	×	1. 00	＝	5. 9000
5. 80	×	1. 30	＝	7. 5400
5. 80	×	1. 00	＝	5. 8000
5. 80	×	1. 20	＝	6. 9600
5. 50	×	0. 80	＝	4. 4000
5. 35	×	1. 15	＝	6. 1525
5. 05	×	1. 10	＝	5. 5550
5. 05	×	2. 70	＝	13. 6350
4. 45	×	0. 95	＝	4. 2275
4. 80	×	2. 30	＝	11. 0400
4. 80	×	1. 05	＝	5. 0400
4. 60	×	1. 05	＝	4. 8300
4. 80	×	1. 80	＝	8. 6400
4. 80	×	1. 30	＝	6. 2400
4. 85	×	1. 10	＝	5. 3350
5. 05	×	0. 80	＝	4. 0400
5. 15	×	2. 30	＝	11. 8450
5. 15	×	1. 65	＝	8. 4975
4. 80	×	1. 35	＝	6. 4800
5. 25	×	2. 50	＝	13. 1250
5. 65	×	4. 40	＝	24. 8600
7. 25	×	2. 20	＝	15. 9500
7. 25	×	2. 30	＝	16. 6750
6. 30	×	2. 25	＝	14. 1750
6. 30	×	2. 75	＝	17. 3250
5. 50	×	2. 50	＝	13. 7500
5. 50	×	2. 25	＝	12. 3750
5. 10	×	2. 30	＝	11. 7300
6. 00	×	1. 85	＝	11. 1000
6. 00	×	1. 70	＝	10. 2000
5. 80	×	3. 10	＝	17. 9800
5. 80	×	3. 20	＝	18. 5600
9. 90	×	4. 15	＝	41. 0850
9. 90	×	2. 75	＝	27. 2250
5. 75	×	3. 00	＝	17. 2500
5. 80	×	3. 80	＝	22. 0400
9. 10	×	3. 80	＝	34. 5800
9. 10	×	0. 60	＝	5. 4600
9. 10	×	1. 20	＝	10. 9200
6. 45	×	1. 95	＝	12. 5775
11. 80	×	3. 50	＝	41. 3000
11. 80	×	3. 90	＝	46. 0200
11. 30	×	3. 95	＝	44. 6350
27. 05	×	4. 75	＝	128. 4875
17. 40	×	4. 35	＝	75. 6900
4. 55	×	1. 70	＝	7. 7350
4. 60	×	1. 45	＝	6. 6700
9. 60	×	3. 70	＝	35. 5200
29. 45	×	4. 75	＝	139. 8875
27. 70	×	4. 75	＝	131. 5750
8. 15	×	3. 90	＝	31. 7850
			＝	2005. 2850
			½＝	1002. 6425㎡

地積＝1002. 64㎡

精度区分	甲・乙
標識凡例	
①	コンクリート杭
②	石　　杭
③	プラスチック杭
④	金属製
⑤	鋲　　ミ
○	〃

作製者

申請人

縮尺 1/

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M07406

(5/5)

登記年月日：昭和44年2月12日

133507

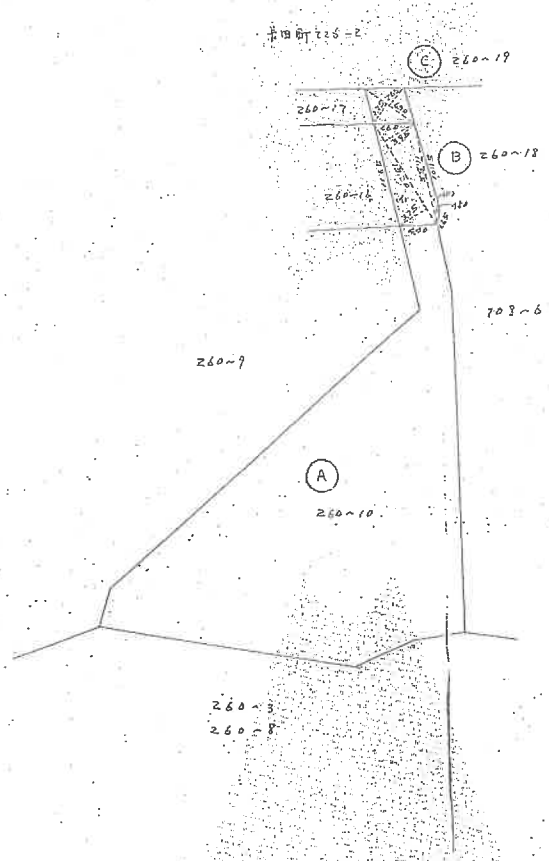
前 260-10 後：新 260-10, 260-19

地積測量図

昭・平14年2月12日登記

地番	260～18～19, 260-10
土地の所在	鹿児島市 ~~[illegible]~~ 町 城山

260-18は260-15に合筆



求積

B 260～18
(イ) 1/2 (3.95+3.75)×13.20 = 50.82 M²
(ロ) 1/2 × 0.80 × 11.55 = 4.62 〃
計 55.44 〃
≒ 55.00 M²

C 260～19
1/2 (2.65+2.75)×6.90 = 18.63 M²
≒ 18.00 M²

A 260～10
1,001.00 M² − (B + C) = 926.93 M²
≒ 926.00 M²

縮尺	1/600 M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

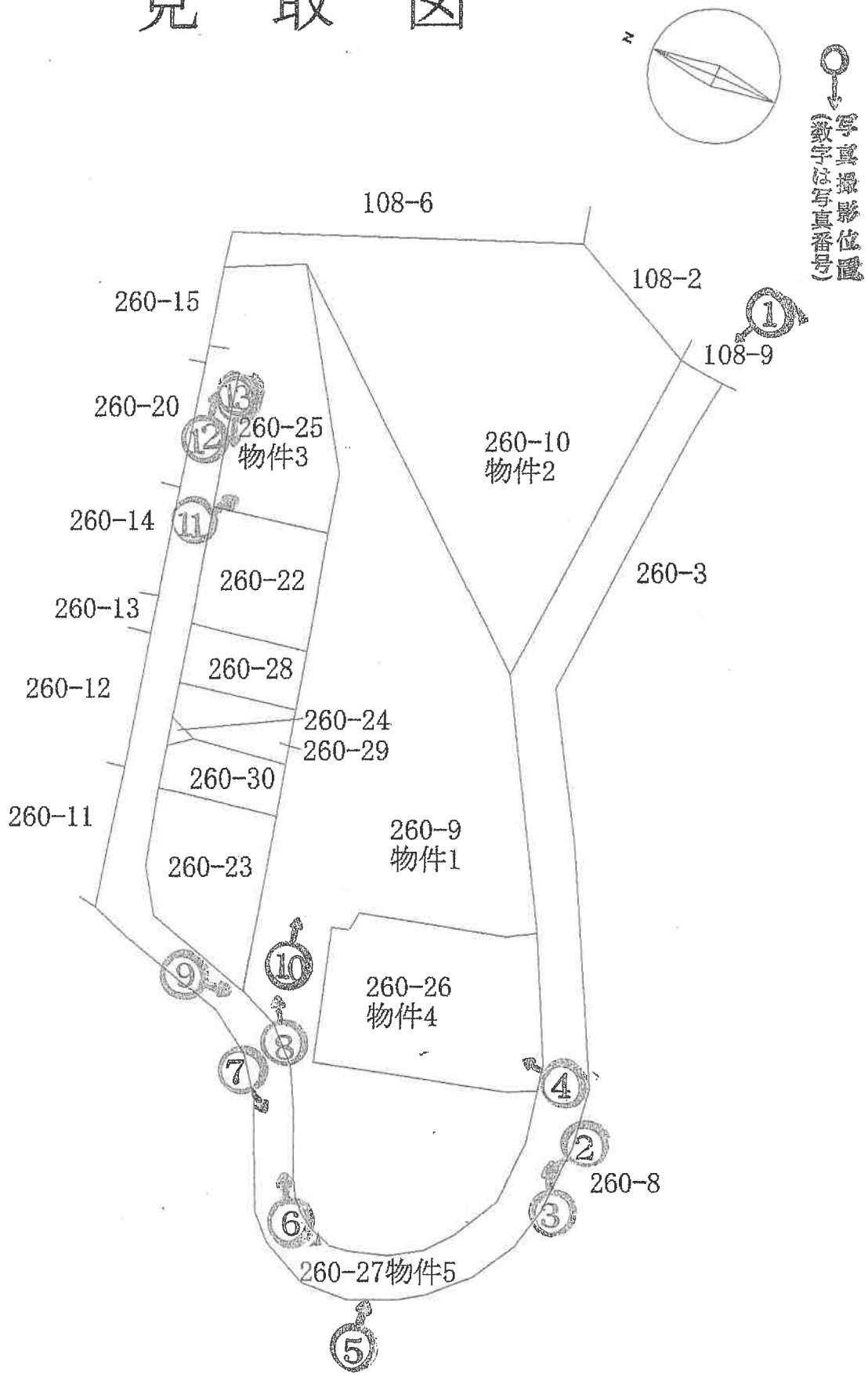
作製年月日	昭和四四年二月六日
作製者	
申請人	

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6年12月2日
東京法務局台東出張所
登記官

地図整理番号：M07440

見　取　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１

物件１　　物件５　　物件２

写真２

物件５　　物件１

写真３

物件１　　物件４　　物件５

写真４

物件４

物件１

物件５

写真５

物件１　　物件５

写真６

物件５　　物件１

写真７

物件１　　物件５

写真８

物件５　　物件１

写真９

物件１　　物件５

写真１０

物件１

写真１１

物件５　　物件２　　物件３

写真１２

物件３　　物件２

写真１３

物件３　　物件５

令和 6年（ケ）第　　89号
令和 7年 2月 7日　現地調査
令和 7年 2月25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１１，１８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，６６０，０００円
物件２（土地）	金　１，１６０，０００円
物件３（土地）	金　３，９１０，０００円
物件４（土地）	金　４，３４０，０００円
物件５（土地）	金　１１０，０００円

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　　番 地　　目 地　　積	鹿児島市城山町 260番9 原野 1,322㎡	
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	鹿児島市城山町 260番10 原野 926㎡	
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	鹿児島市城山町 260番25 宅地 311.00㎡	雑種地
4	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	鹿児島市城山町 260番26 宅地 344.91㎡	原野
5	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積 共 有 持 分	鹿児島市城山町 260番27 公衆用道路 1,002㎡ 54分の48	

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１，２，３，４，５）

位置・交通	JR鹿児島本線「鹿児島」駅の西方約1.4km 鹿児島市役所の北西方約0.8km （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、鹿児島市役所の北西方約0.8kmで、一般住宅のほか山林も見られる地域である。	
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　：3,905.91㎡ 間口　：約80.0m 奥行　：約30.0m 形状　：不整形 地勢　：敷地内段差・傾斜あり 高低差：隣接地と高低差あり 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南西約4m～4.8m舗装私道(建築基準法上の道路である)物件5 道路位置指定を受けている。	
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：なし 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1及び2は敷地内で段差があったり傾斜がある土地で、物件3及び4は概ね平坦な土地で、物件5は公衆用道路である。 ・本件土地に新たに建物を建てる場合には、本件土地が隣接地と高低差があり、さらには、本件土地の一部が土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定されており、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受ける可能性がある。詳細は、鹿児島市役所にて確認を要する。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　　（物件１，２，５）

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	共有持分 割合 エ	更地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	2,000	1.00	1,322		2,644,000
2	2,000	1.00	926		1,852,000
5	2,000	0.10	1,002	48/54	178,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり2,000円と査定した。

イ　個別格差：物件５（公衆用道路▲90 ）

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　共有持分割合：物件５ 48/54

②　　（物件３，４）

番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
3	20,000	1.00	311.00		6,220,000
4	20,000	1.00	344.91		6,898,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり20,000円と査定した。

イ　個別格差：必要なし

ウ　地積：登記記載の地積。

2　評価額の判定

①　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	2,644,000			0.90	0.70	1,660,000
2	1,852,000			0.90	0.70	1,160,000
3	6,220,000			0.90	0.70	3,910,000
4	6,898,000			0.90	0.70	4,340,000
5	178,000			0.90	0.70	110,000
一括価格（合計）						11,180,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：0.90 特殊用途物件▲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

固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件１	44,777円
物件２	31,364円
物件３	1,842,675円
物件４	11,383円
物件５	0円

第７　附属資料

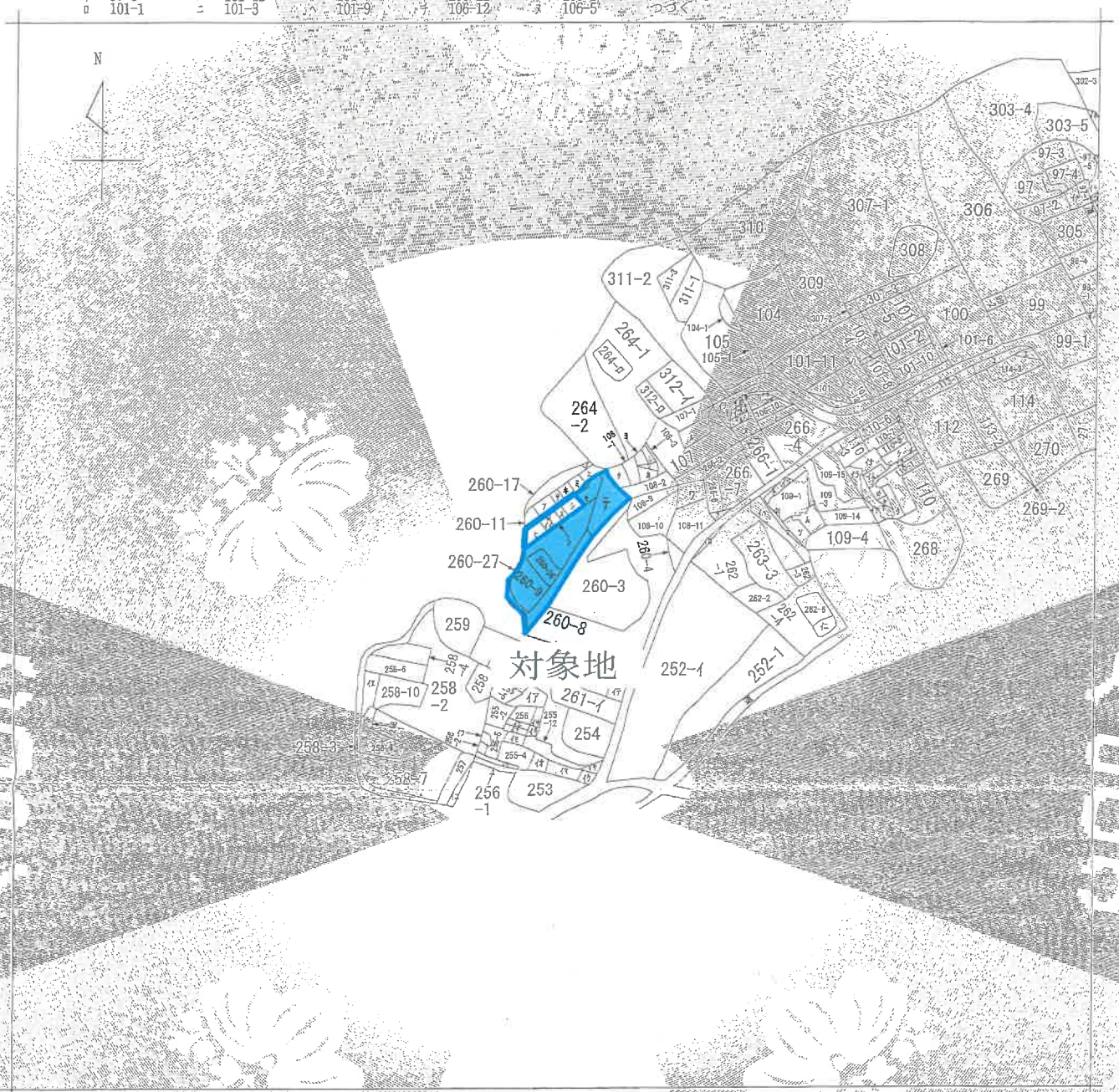
１　受命物件の位置図
２　住宅地図写し（ゼンリン）
３　公図写し
４　地積測量図写し
５　見取図
６　現況写真

以　上

位　置　図

国土地理院地形図

イ 97-6　ハ 101-12　ホ 101-7　ト 106-11　リ 106-2　ル 107-2
ロ 101-1　ニ 101-3　ヘ 101-9　チ 106-12　ヌ 106-5　つづく



（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。

地番区域見出	城山町

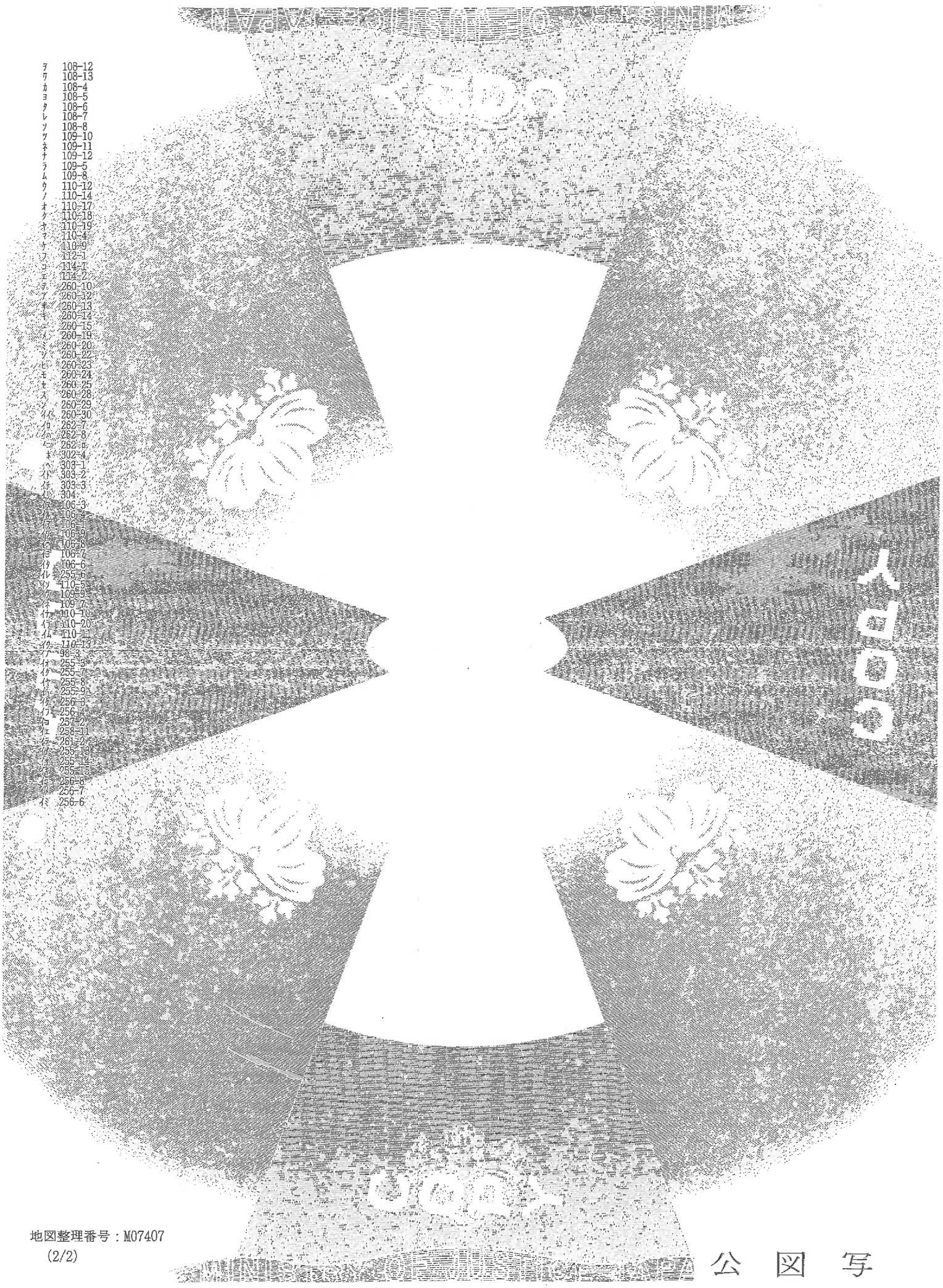
請求部分	所在	鹿児島市城山町					地番	260番9			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					備付年月日（原図）			備考			

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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官　加

公　図　写

地図整理番号：M07407
(1/2)

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。



地図整理番号：M07407
(2/2)

公　図　写

登記年月日：昭和50年1月6日

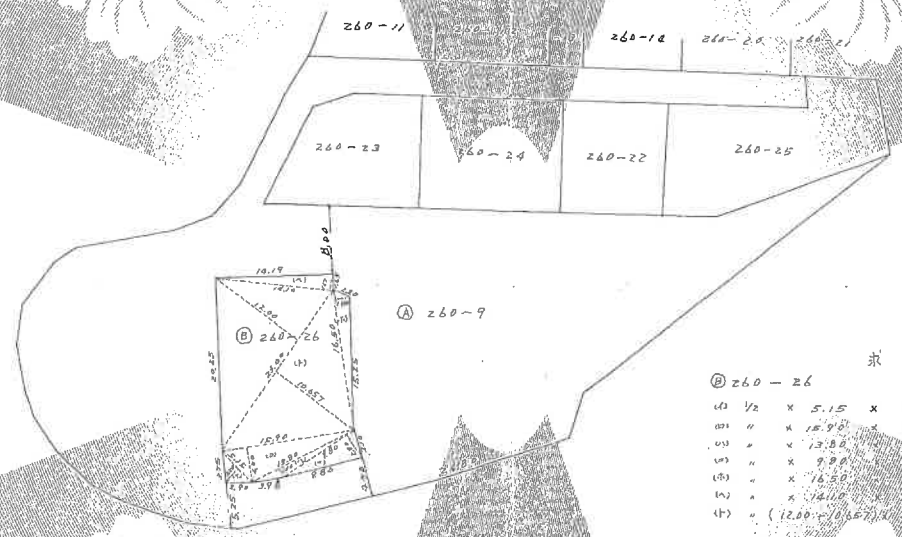
133513

前 260-7 後 新

地番	260-26 260-9
土地の所在	鹿児島市 城山 町

地積測量図

平50年1月6日登記



求積

Ⓑ 260－26

(ハ)	1/2	×	5.15	×	2.20	=	5.665 ㎡
(ロ)	〃	×	15.90	×	4.00	=	31.800 〃
(ニ)	〃	×	13.80	×	1.00	=	6.900 〃
(ホ)	〃	×	9.90	×	2.80	=	13.720 〃
(ヘ)	〃	×	16.50	×	1.00	=	8.250 〃
(ト)	〃	×	14.10	×	1.10	=	7.755 〃
(チ)	〃	(12.00	＋	10.67)	× 2.50	=	28.175 〃
					五	=	104.675 〃
							104.7 〃

Ⓐ 260－9
2670.㎡ － Ⓑ = 2565.325
= 2565.3

作製年月日者

昭和49年4月28日作製

申請人

縮尺 1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所 登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図整理番号：M07405

登記年月日：昭和44年2月12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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年12月2日　東京法務局台東出張所　登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

133507

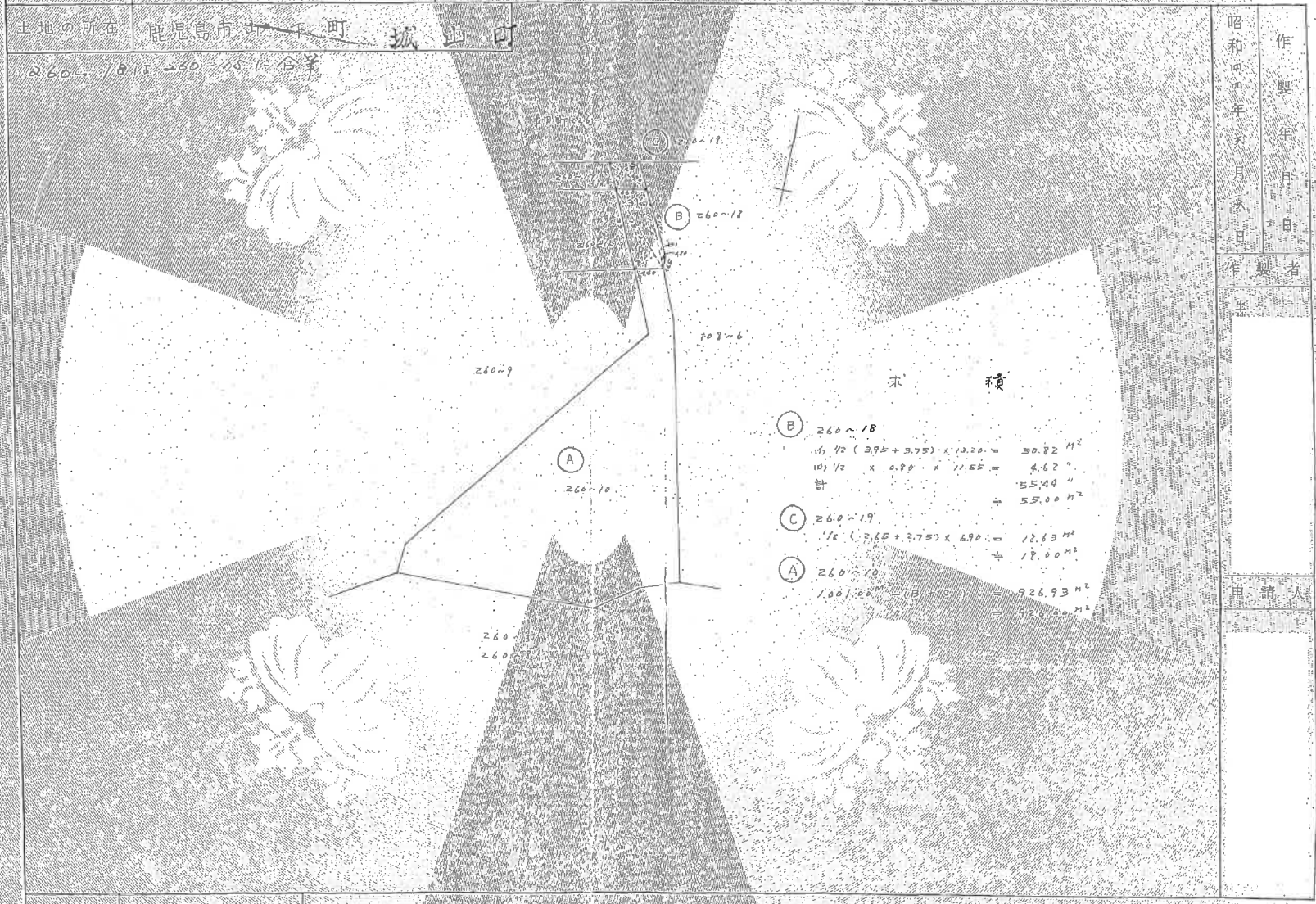
前　260-10　後・新　260-10, 260-19

地番	260-17~19　260-10
土地の所在	鹿児島市 [illegible] 町　拡地町

地　積　測　量　図

昭・平 44年2月12日登記

260-17 および 260-18 に合筆



求　積

B　260～18
(イ) 1/2 (3.95 + 3.75) × 13.20 ＝ 50.82 ㎡
(ロ) 1/2 × 0.80 × 11.55 ＝ 4.62 〃
計　55.44 〃
≒ 55.00 ㎡

C　260～19
1/2 (2.65 + 2.75) × 6.90 ＝ 18.63 ㎡
≒ 18.00 ㎡

A　260～10
1,001.00 ㎡ − (B + C) ＝ 926.93 ㎡
≒ 926.00 ㎡

作製年月日	昭和四四年二月二日作製
作製者	
申請人	

縮尺　1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M07440

登記年月日：昭和56年11月6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
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日　東京法務局台東出張所
登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

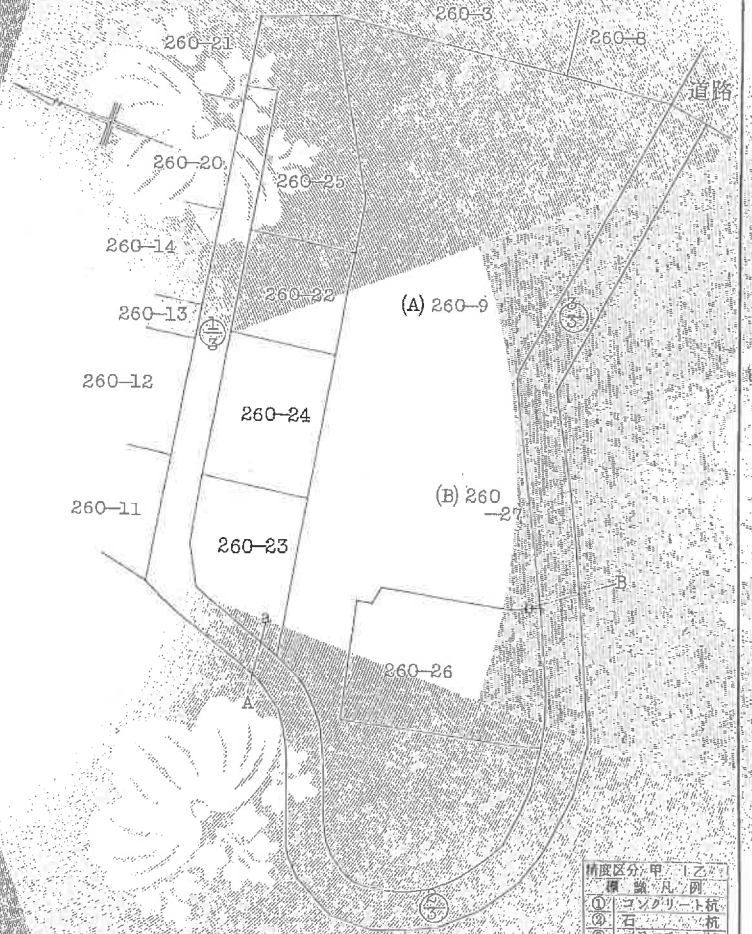
133514　㊞ 平56年11月6日登記

前 260-9 後 新

地番	260番27 260-7
土地の所在	鹿児島市城山町

地積測量図（全体図）

（全体図）



作製者		申請人	縮尺 1/600
	（昭和56年11月6日作製）		

地図整理番号：M07406　(1/5)

登記年月日：昭和56年11月6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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日　東京法務局台東出張所　登記官

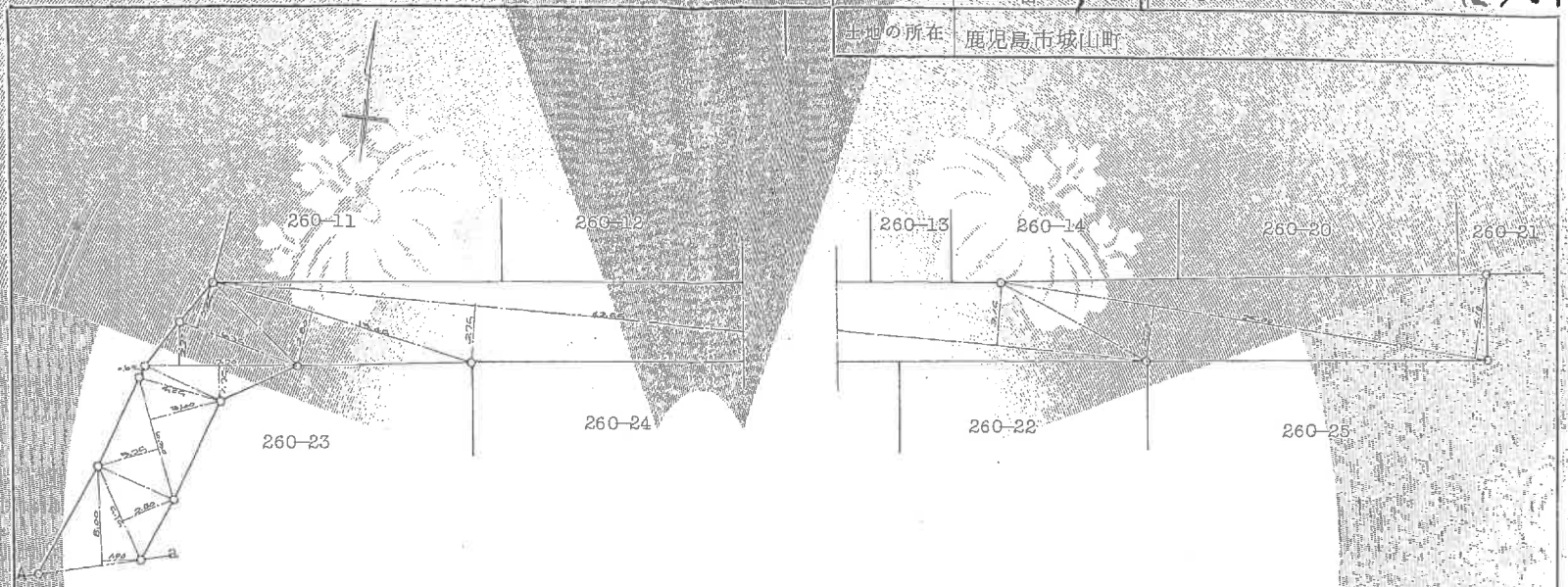
地積測量図写し
A3をA4に縮小

133515

前　260-9 後・新

地番	260番27，260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

㊸ 地積測量図 (2/5)



精度区分	甲	乙
種類	凡例	
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属製	
⑤	鋲	
⑥		

作製者		申請人	縮尺	1/250

（昭和56年11月6日作製）

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M07406　(2/5)

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6年11月28日　東京法務局台東出張所
登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和56年11月6日

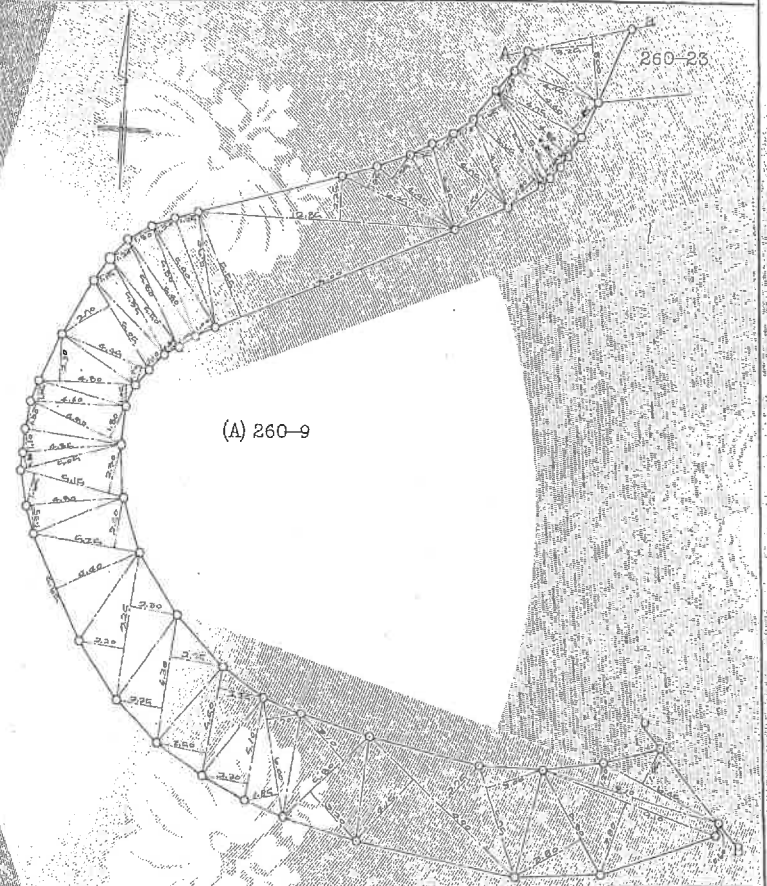
133516

前 260-9 後 新

地番 260番27, 260-9

土地の所在 鹿児島市城山町

地積測量図 (3/5)



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属鋲	
⑤	刻印	
⑥		

作製者		(昭和56年11月6日作製)	申請人	縮尺	1/250

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

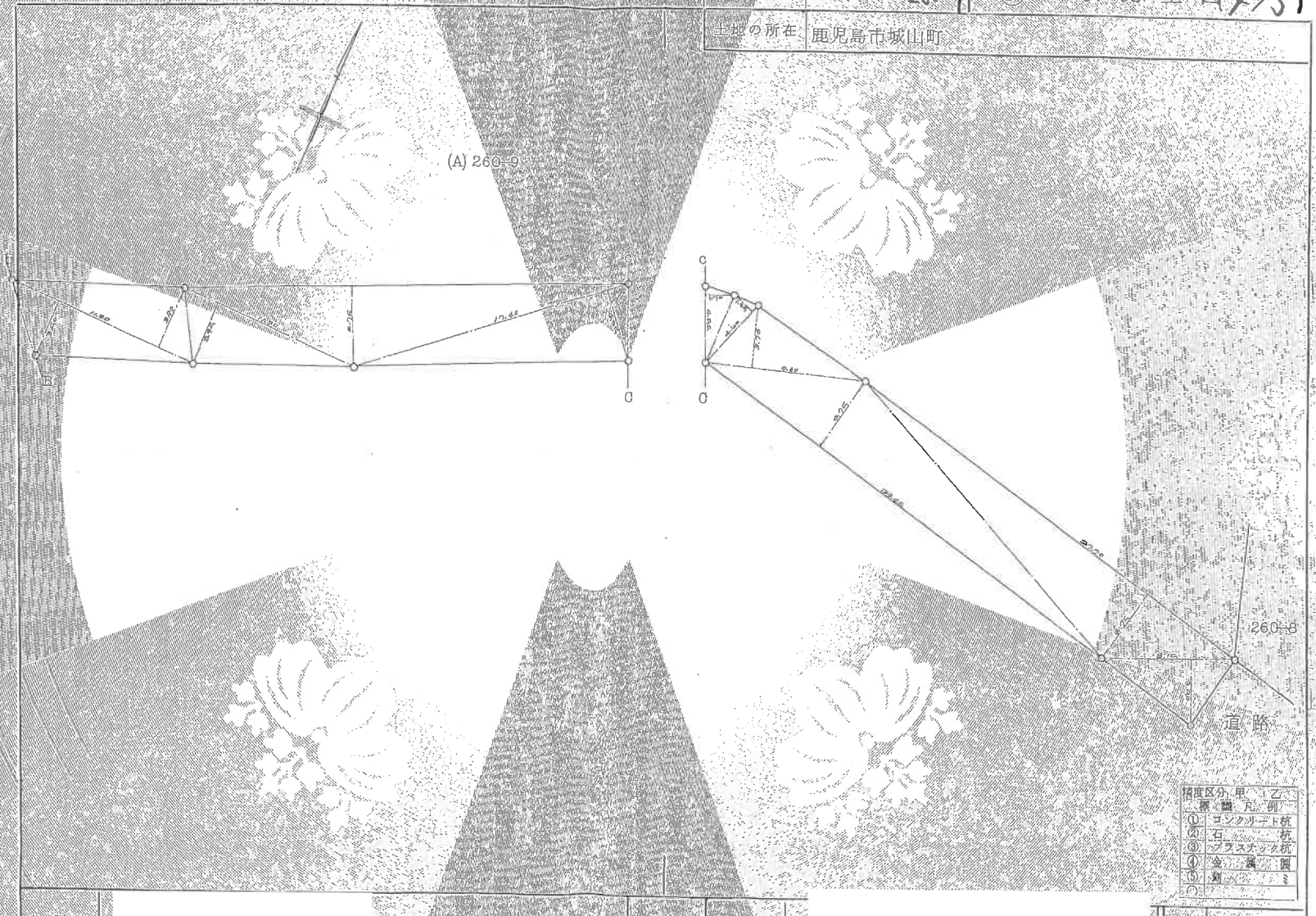
登記年月日：昭和56年11月6日

133517

前 260-9 後・新

地番	260番27 260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

㊐ 地積測量図 4/5



精度区分	甲	乙
境界標	凡例	
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属鋲	
⑤	鋲	
⑥		

作製者		申請人	

(昭和56年11月6日作製)

(地籍調査用紙)

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。
(鹿児島地方法務局管轄)
令和6年11月28日 東京法務局台東出張所 登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図整理番号：M07406 (4/5)

登記年月日：昭和56年11月6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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日
東京法務局台東出張所
登記官

133518

前 260-9 後・新

地積測量図 (5/5)

地番	260番27、260-9
土地の所在	鹿児島市城山町

(A) 260—9

2325. 0885
—(B) 1002. 6425
= 1322. 4460㎡

地積＝1322. 44㎡

(B) 260—27

25. 00	×	4. 10	=	102. 5000
25. 00	×	2. 70	=	67. 5000
42. 55	×	3. 15	=	134. 0325
42. 55	×	2. 75	=	117. 0125
13. 45	×	2. 80	=	37. 6600
6. 35	×	2. 45	=	15. 5575
7. 70	×	2. 20	=	16. 9400
7. 70	×	1. 75	=	13. 4750
4. 25	×	0. 60	=	2. 5500
6. 30	×	3. 60	=	22. 6800
6. 30	×	3. 25	=	20. 4750
5. 15	×	2. 80	=	14. 4200
8. 00	×	1. 90	=	15. 2000
8. 00	×	3. 25	=	26. 0000
4. 45	×	1. 10	=	4. 8950
4. 60	×	1. 85	=	8. 5100
4. 75	×	1. 20	=	5. 7000
4. 80	×	1. 10	=	5. 2800
4. 85	×	0. 70	=	3. 3950
5. 05	×	0. 70	=	3. 5350
5. 20	×	0. 60	=	3. 1200
5. 20	×	1. 65	=	8. 5800
4. 65	×	1. 80	=	8. 3700
4. 60	×	1. 10	=	5. 0600
4. 75	×	1. 05	=	4. 9875
4. 75	×	2. 50	=	11. 8750
4. 25	×	1. 25	=	5. 3125
4. 95	×	1. 45	=	7. 1775
6. 25	×	1. 25	=	7. 8125
12. 85	×	2. 25	=	28. 9125
13. 00	×	5. 55	=	72. 1500
5. 70	×	1. 25	=	7. 1250
5. 90	×	1. 20	=	7. 0800
5. 90	×	1. 00	=	5. 9000
5. 80	×	1. 30	=	7. 5400
5. 80	×	1. 00	=	5. 8000
5. 80	×	1. 20	=	6. 9600
5. 50	×	0. 80	=	4. 4000
5. 35	×	1. 15	=	6. 1525
5. 05	×	1. 10	=	5. 5550
5. 05	×	2. 70	=	13. 6350

4. 45	×	0. 95	=	4. 2275
4. 80	×	2. 30	=	11. 0400
4. 80	×	1. 05	=	5. 0400
4. 60	×	1. 05	=	4. 8300
4. 80	×	1. 80	=	8. 6400
4. 80	×	1. 30	=	6. 2400
4. 85	×	1. 10	=	5. 3350
5. 05	×	0. 80	=	4. 0400
5. 15	×	2. 30	=	11. 8450
5. 15	×	1. 65	=	8. 4975
4. 80	×	1. 35	=	6. 4800
5. 25	×	2. 50	=	13. 1250
5. 65	×	4. 40	=	24. 8600
7. 25	×	2. 20	=	15. 9500
7. 25	×	2. 30	=	16. 6750
6. 30	×	2. 25	=	14. 1750
6. 30	×	2. 75	=	17. 3250
5. 50	×	2. 50	=	13. 7500
5. 50	×	2. 25	=	12. 3750
5. 10	×	2. 30	=	11. 7300
6. 00	×	1. 85	=	11. 1000
6. 00	×	1. 70	=	10. 2000
5. 80	×	3. 10	=	17. 9800
5. 80	×	3. 20	=	18. 5600
9. 90	×	4. 15	=	41. 0850
9. 90	×	2. 75	=	27. 2250
5. 75	×	3. 00	=	17. 2500
5. 80	×	3. 80	=	22. 0400
9. 10	×	3. 80	=	34. 5800
9. 10	×	0. 60	=	5. 4600
9. 10	×	1. 20	=	10. 9200
6. 45	×	1. 95	=	12. 5775
11. 80	×	3. 50	=	41. 3000
11. 80	×	3. 90	=	46. 0200
11. 30	×	3. 95	=	44. 6350
27. 05	×	4. 75	=	128. 4875
17. 40	×	4. 35	=	75. 6900
4. 55	×	1. 70	=	7. 7350
4. 60	×	1. 45	=	6. 6700
9. 60	×	3. 70	=	35. 5200
29. 45	×	4. 75	=	139. 8875
27. 70	×	4. 75	=	131. 5750
8. 15	×	3. 90	=	31. 7850
			=	2005. 2850
		1/2	=	1002. 6425㎡

地積＝1002. 64㎡

精度区分 甲・乙
標識凡例
① コンクリート杭
② 石杭
③ プラスチック杭
④ 金属製
⑤ 刻
○

作製者 （昭和56年11月6日作製）

申請人 株

縮尺 1/

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M07406 (5/5)

地積測量図写し

A３をA４に縮小

登記年月日：昭和47年7月7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。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和6年11月28日　東京法務局台東出張所　登記官

地積測量図写しA3をA4に縮小

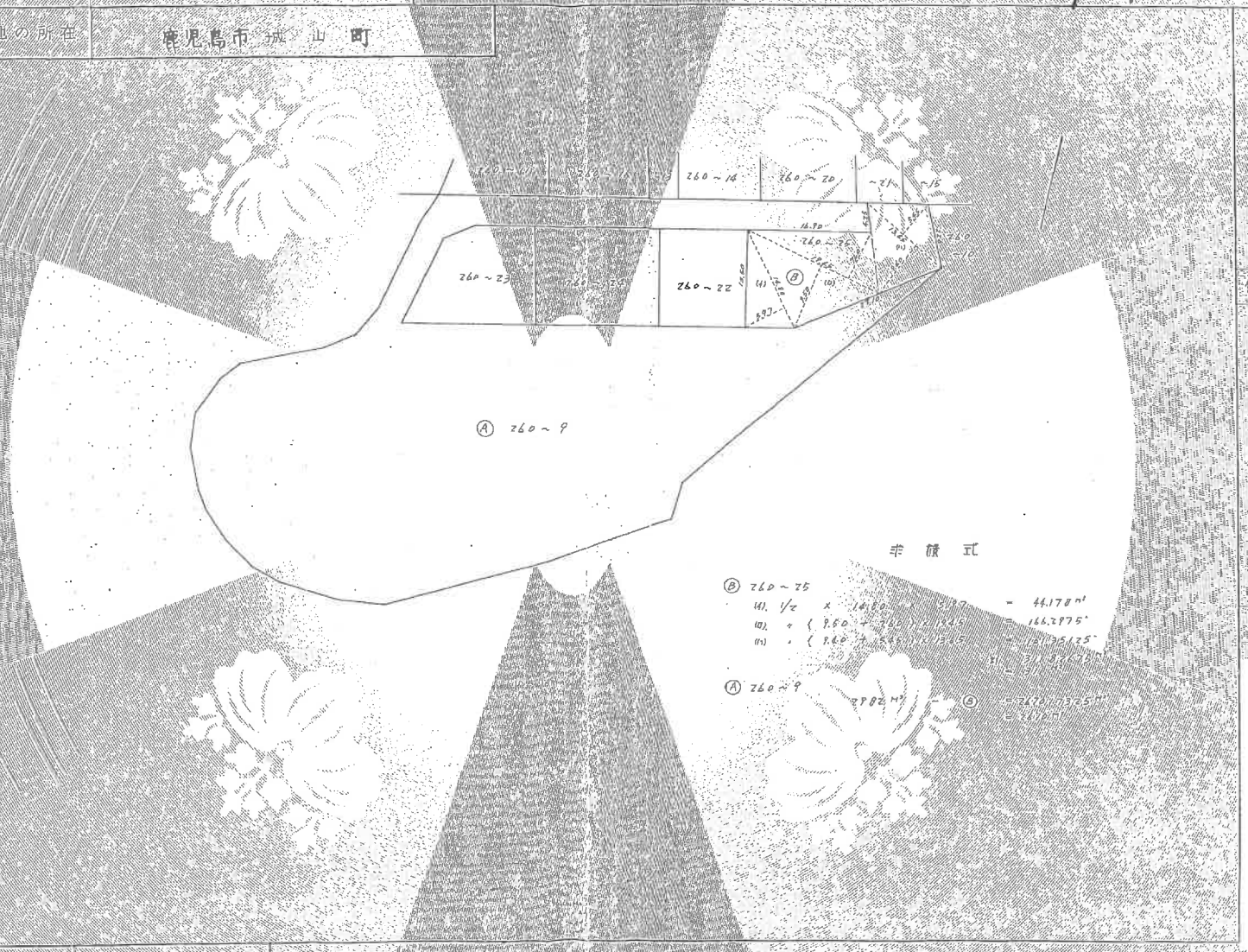
13512

前　260-9　後・新

地　積　測　量　図

昭・平47年7月7日登記

地番	260-9
土地の所在	鹿児島市城山町



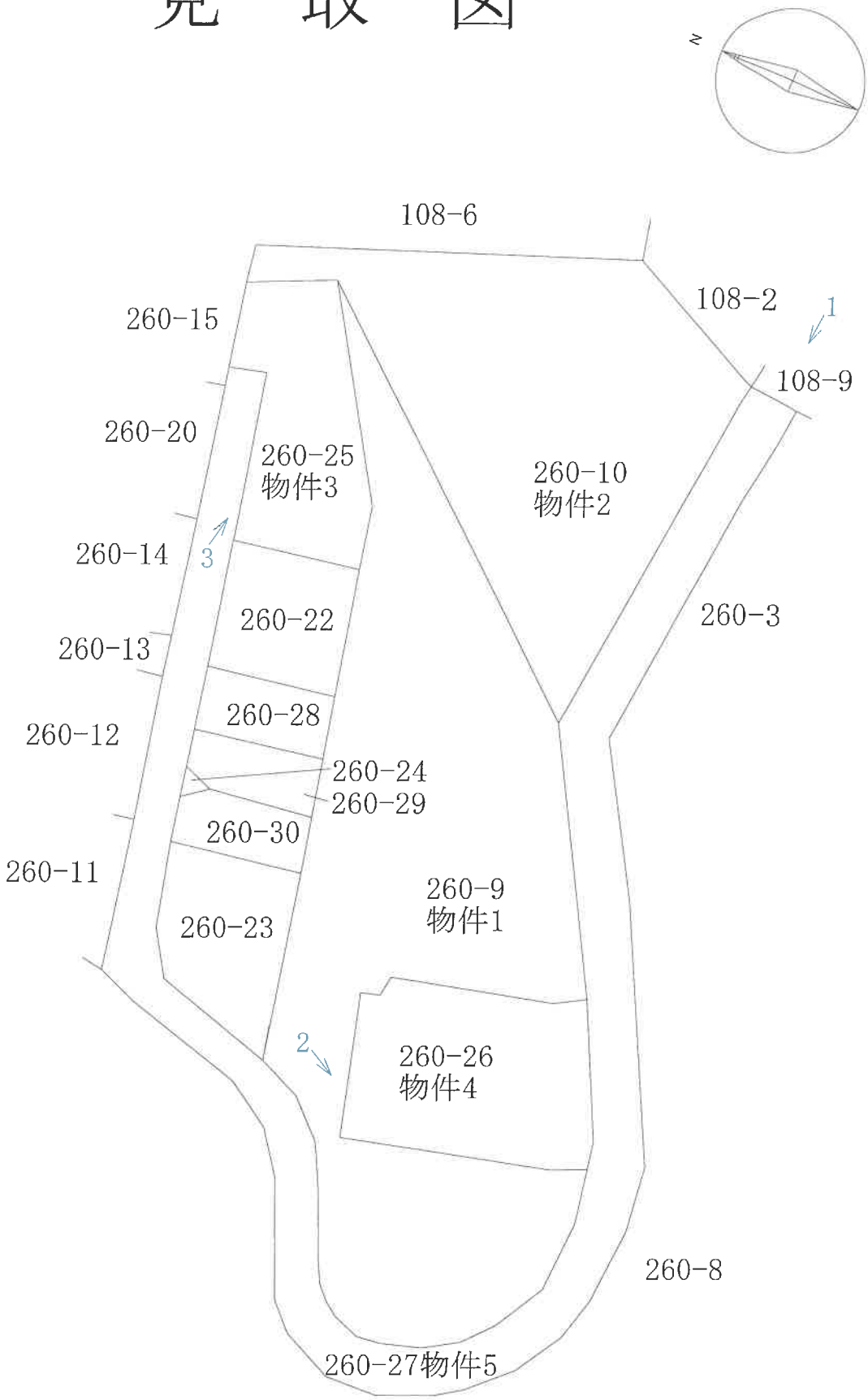
作製年月日	昭和47年7月7日
作製者	
申請人	

縮尺	1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M07404

見　取　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。

No.1

No.2

No.3