

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 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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目 |
| | 地 番 | 372番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 |
| | 家屋 番号 | 372番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 48.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 |
| | 家屋 番号 | 372番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 |
| | 家屋 番号 | 372番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.50平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月 7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1～4】

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3】

賃借権

範囲 全部

賃借人 B

期限 令和8年5月31日

賃料 月額3万2000円

賃料前払 なし

敷金 6万4000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号4】

賃借権

範囲 全部

賃借人 C

期限 令和8年5月31日

賃料 月額3万1000円

賃料前払 なし

敷金 6万2000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)



保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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、BIT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 | 鹿児島市伊敷二丁目 |
| | 地 番 | 372番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 314.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 |
| | 家屋 番号 | 372番の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 48.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 |
| | 家屋 番号 | 372番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 |
| | 家屋 番号 | 372番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 39.50平方メートル |



令和7年(ケ)第36号
令和7年10月31日提出

現況調査補充報告書

令和7年7月24日に提出した現況調査報告書について、

別紙のとおり補充します。

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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| D (管理会社代表者) | <ol style="list-style-type: none">1 当社が物件3及び4についての賃貸借契約を媒介しました。2 物件3及び4の占有者及び占有権原については、現況調査報告書の3枚目及び4枚目のとおりで間違いありません。3 本物件の所有者が平成26年にAに変更になったのを契機として、賃貸借期間を2年間、賃料を生活保護額約3万円に近い金額とする賃貸借契約書をそれぞれ作成しました。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

対象物件の占有者及び占有権原は、関係人の陳述から、現況調査報告書3枚目及び4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10月29日 16:50-17:00 | 当庁(電話) | Dから事情聴取 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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7年(ケ)第36号
令和7年6月24日受理
令和7年7月24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 鹿児島市伊敷二丁目
地 番 372番
地 目 宅地
地 積 314.04平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市伊敷二丁目372番地
家屋 番号 372番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 48.84平方メートル

- 3 所 在 鹿児島市伊敷二丁目372番地
家屋 番号 372番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 39.50平方メートル

- 4 所 在 鹿児島市伊敷二丁目372番地
家屋 番号 372番の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 39.50平方メートル



| | | | |
|----------------|---|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | 鹿児島市伊敷二丁目11番5号(物件2)、6号(物件4)、7号(物件3) | | |
| 土地 | 物件1 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、3、4 | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: } | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(物件2) 上記の者が本建物を「住居(空き家)」として使用している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件3につきB、物件4につきC) 上記の者が本建物を「住居」として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | |
| その他の事項 | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件3関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■B(占有者)■D(管理人))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 昭和61年ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 昭和61年ころ |
| 契約等 | 期間 昭和61年ころから昭和62年ころまで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 令和6年6月1日から令和8年5月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者 | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金32,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金64,000円 <input type="checkbox"/> 保証金) 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

| 占有者及び占有権原 (物件4 関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(C(占有者) ■D(管理人))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨 | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成24年ころ |
| 最初の契約日 | 平成24年ころ |
| 契約等期間 | 平成24年ころから平成25年ころまで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 令和6年6月1日から令和8年5月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金31,000円 (毎月30日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 円 |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金62,000円 <input type="checkbox"/> 保証金) 円 |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 (所有者) | <ol style="list-style-type: none"> 1 本建物のうち、2件は賃貸中で、1件は空き家です。対象物件はすべて株式会社蔵園商事のDさんに管理してもらっています。詳しいことはDさんに聞いてください。 2 昨年夏の大雨で本土地の石垣が崩れました。 3 私を破産者とする破産手続は終了しました。 |
| B (物件3占有者) | <ol style="list-style-type: none"> 1 約40年前から本建物に住んでいます。 2 浴槽の下の部分に自分で板を貼って修繕しました。 3 住んでから一度も畳を替えていません。 |
| C (物件4占有者) | <ol style="list-style-type: none"> 1 平成24年ころから本建物に住んでいます。 2 室内で猫を1匹飼っています。 3 浴室入口の壁に穴が開いています。 4 本建物には押入付近にシロアリ被害があります。 |
| D (管理会社代表者) | <ol style="list-style-type: none"> 1 令和6年6月の大雨時に本土地の石垣が崩れました。その修繕費五、六十万円は自分が立て替えました。その後Aの破産手続が開始され、破産裁判所に書類を出しました。 2 本土地には野良猫が多く30匹くらいいます。 3 本対象物件を賃借しているB及びCは生活保護受給者で、両者とも家賃の滞納はありません。 4 本物件が売りに出されるときには、通知をください。 |
| E (A破産管財人) | <p>Aの破産手続は令和7年5月21日に異時廃止・免責で終了し、当職の破産管財人の任務も終了しています。</p> |

(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。
 - ① 物件1土地は狭い道路に接している。
 - ② 物件1土地はブロック塀、フェンス等により、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
- 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。
- 3 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地について
 - ア 南東側のブロック擁壁が一部崩れてブルーシートが掛けられている。なお、管理人Dが修繕費を支出した旨主張しているが、所有者の破産手続は免責で終了しているということから、買受人が費用の請求を受ける可能性は低いと考えられる。
 - イ 南東側隣接地（371番地口）より約1メートル高い高低差が存する。
 - ウ 南側が一部家庭菜園として使用されている。
 - ② 物件2建物について
押入れ天井板が一部剥がれている。
 - ③ 物件3建物について
Bの賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
 - ④ 物件4建物について
 - ア 占有者によるとシロアリ被害があるということから、シロアリ被害の詳細は別途専門家による調査の必要がある。
 - イ Cの賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

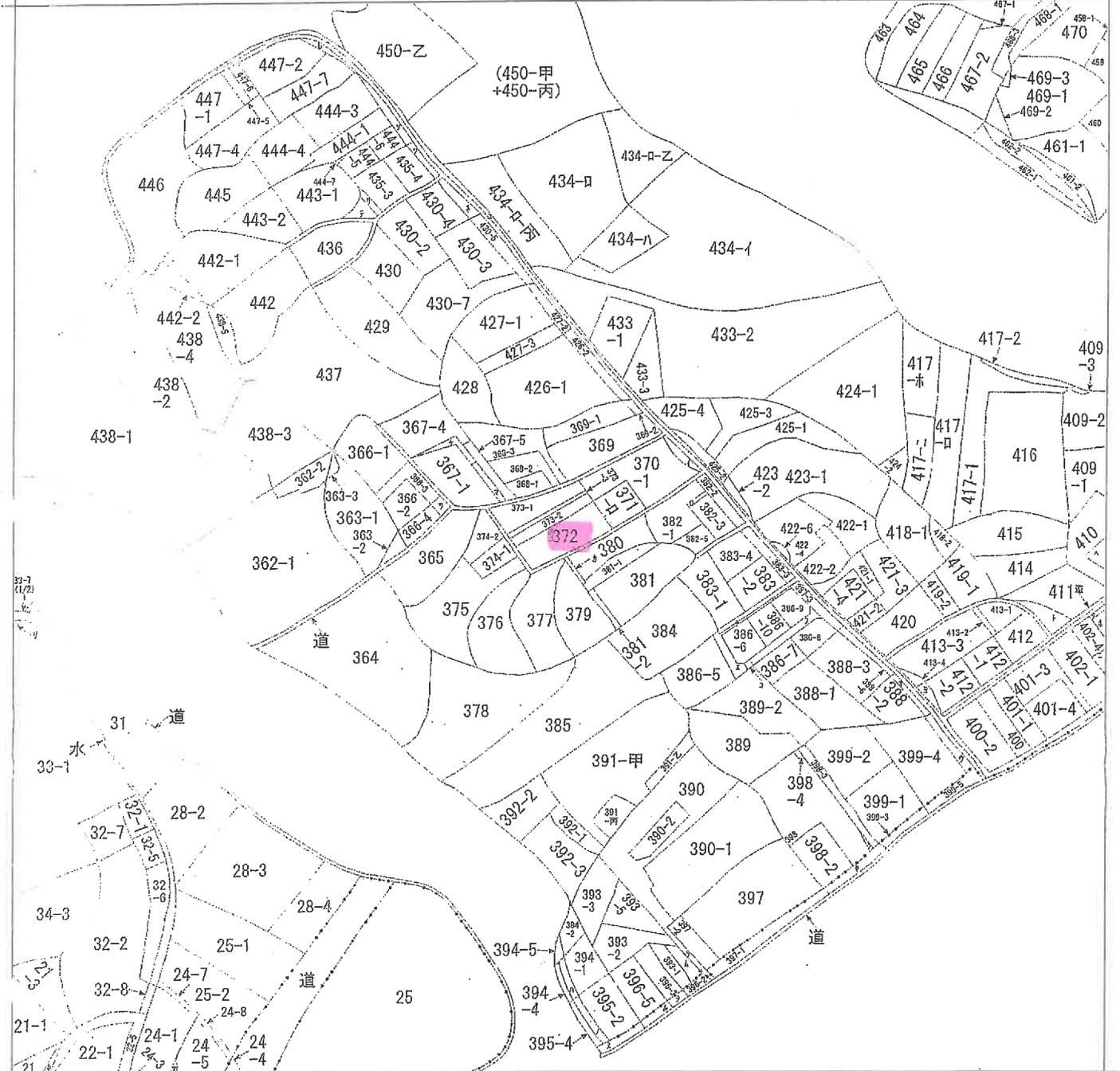
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|--------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年6月24日 16:00-16:10 | 鹿児島市役所 | 税務関係資料交付申請 |
| 令和7年6月26日 14:50-15:00 | 当庁(電話) | 所有者から事情聴取 |
| 令和7年6月26日 16:50-18:00 | 物件所在地 | 物件確認・外観写真撮影、占有者B及び管理人Dから事情聴取 |
| 令和7年7月4日 9:50-11:30 | 物件所在地 | 占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、占有者B及びC、管理人Dから事情聴取 |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| 年 月 日 : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

370-2 394-3 402-3 411-1 435-5 396-6
 382-4 402-2 410-1 435-1 395-1 つづく

A3判をA4判に縮小した



(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 | 鹿児島市伊敷二丁目 | | 地番 | 372番 | | |
| 出力縮 | 縮尺不明 | 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 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | 方位不明 |

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7年4月18日
福岡法務局

請求番号: 27-1
(1/2)

登記官

(8 枚目)

027620

建各

階平

面図

面図
昭和33年2月16日登記

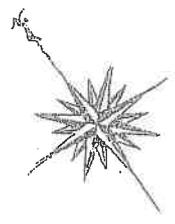
家屋番号 372番01

建物の所在 鹿児島県伊敷郡伊敷町372番地

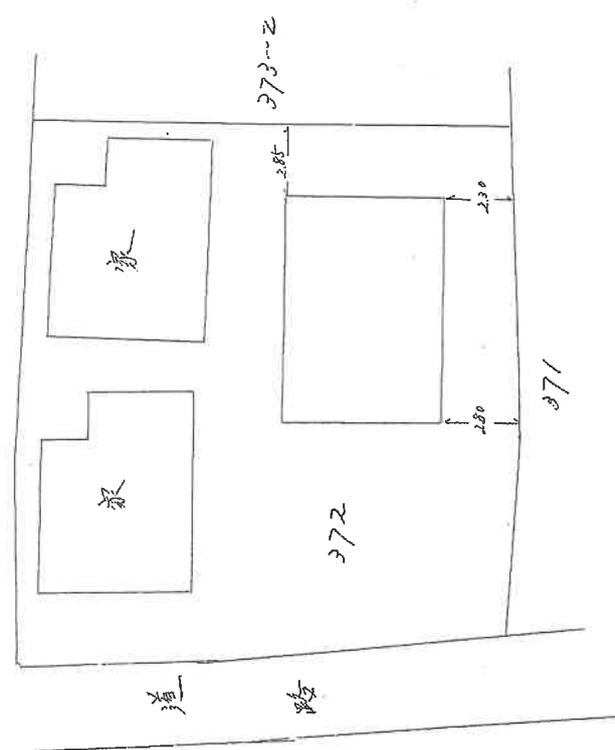
伊敷二丁目

| | |
|-----------|-----|
| 作製年月日 | 作製者 |
| 昭和四十年六月九日 | |

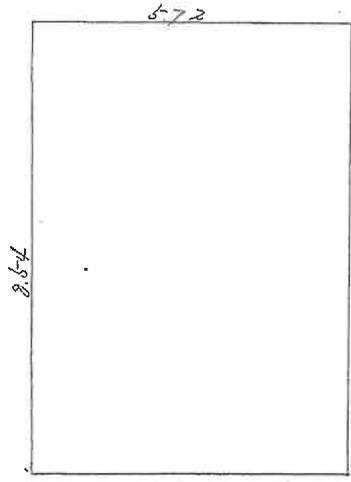
建物図面



道路



各階平面図



$$8.54 \times 6.72 = 48.848$$

$$\underline{48.84 \text{ m}^2}$$

A3判をA4判に縮小した

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

| | | |
|----|-------|------|
| 縮尺 | 1/100 | 1200 |
|----|-------|------|

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。
 (鹿児島地方事務所管轄)
 昭和33年4月18日 鹿児島県法務局

登記簿

(9 枚目)

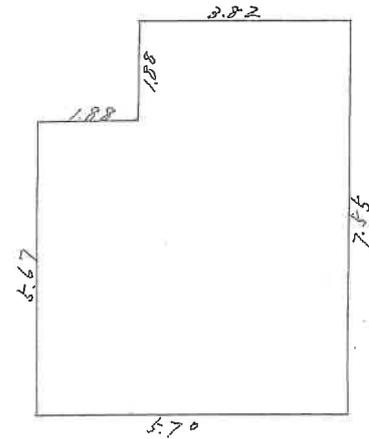
027622

建各階物平図面図

| | |
|-------|--------------|
| 家屋番号 | 372番03 |
| 建物の所在 | 鹿児島市伊敷町372番地 |

伊敷二丁目

各階平面図



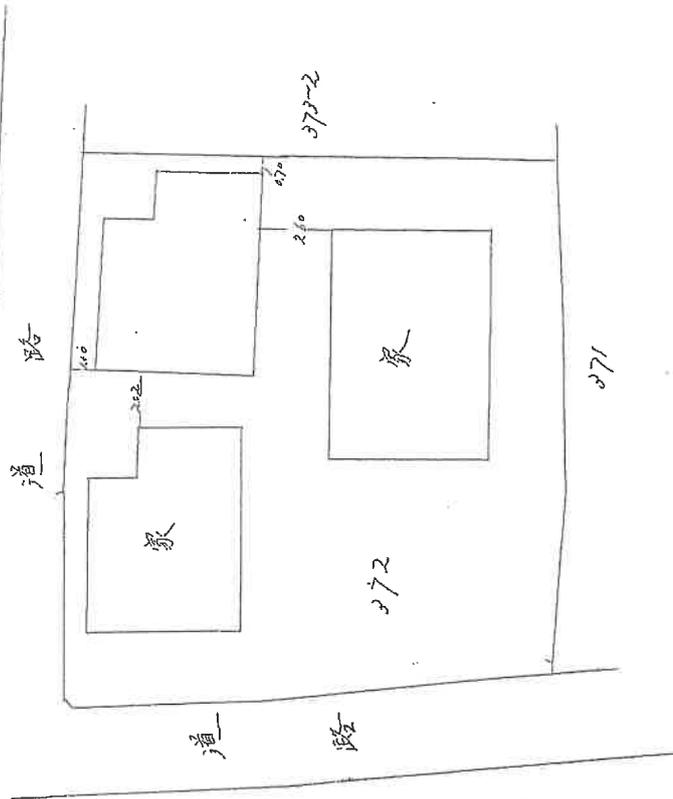
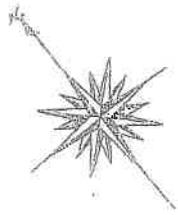
$$7.66 \times 3.82 = 29.261$$

$$5.67 \times 1.88 = 10.659$$

$$\underline{29.800}$$

$$29.50 \text{ m}^2$$

建物図面



| | | | | | |
|-------|------------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和33年2月16日 | 作製者 | | 申請人 | |
|-------|------------|-----|--|-----|--|

A3判をA4判に縮小した

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

| | | |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/100 | 1/200 |
|----|-------|-------|

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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

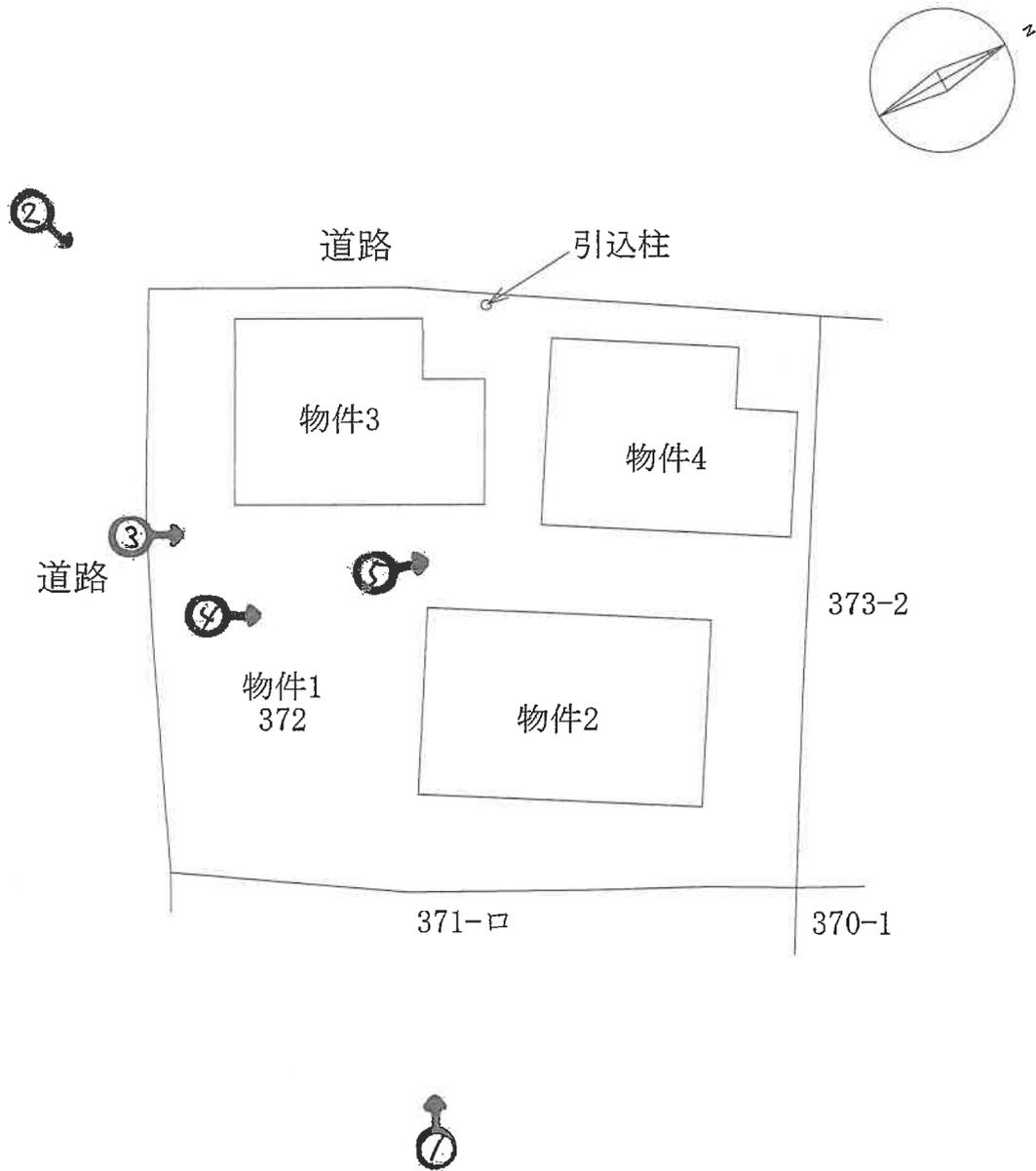
昭和33年4月18日

福岡法務局

登記簿

(/ / 枚目)

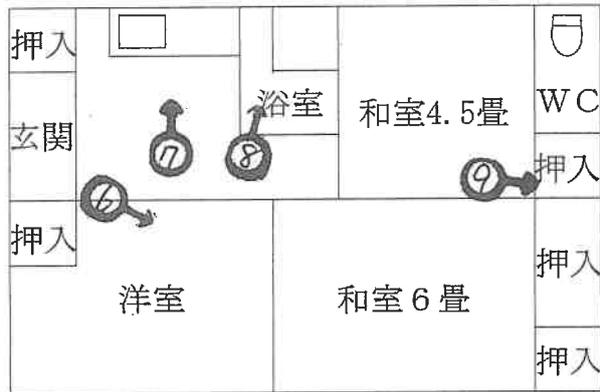
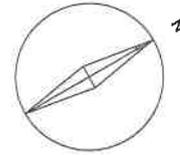
土地建物位置関係図



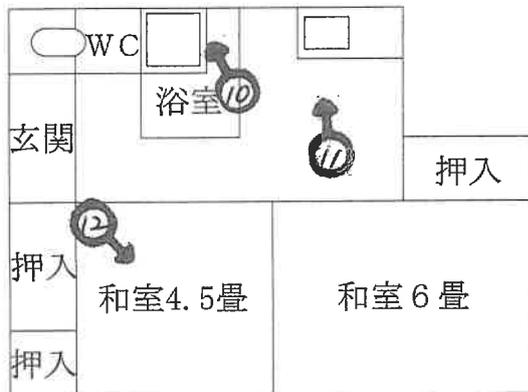
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図



物件 2



物件 3



物件 4

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(/ 3 枚目)

←○写真撮影位置方向



①対象物件全景（南東）

物件4

物件3

物件2

ブロック擁壁崩れ



②対象物件全景（西）

物件3



③物件3建物

物件3

物件4



④物件 2 建物

物件 2

物件 4

物件 3

家庭菜園



⑤物件 4 建物

物件 2

物件 4

物件 3



⑥物件 2 室内



⑦物件 2 台所



⑧物件 2 浴室



⑨物件 2 押入れ天井

天井板剥がれ



⑩物件 3 浴室

修繕箇所



⑪物件 3 台所



⑫物件 3 和室4.5畳



⑬物件 4 浴室



⑭物件 4 浴室入口

穴



⑮物件 4 台所

令和 7年 (ケ) 第 36号
令和 7年 7月 4日 現地調査
令和 7年 7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 6, 9 1 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 4, 5 7 0, 0 0 0 円 |
| 物件2 (建物) | 金 1, 1 3 0, 0 0 0 円 |
| 物件3 (建物) | 金 6 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件4 (建物) | 金 5 7 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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 | 鹿児島市伊敷二丁目 372番 宅地 314.04㎡ | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 372番の1 居宅 木造瓦葺平家建 48.84㎡ | |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 372番の2 居宅 木造瓦葺平家建 39.50㎡ | |
| 4 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 鹿児島市伊敷二丁目372番地 372番の3 居宅 木造瓦葺平家建 39.50㎡ | |

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」駅の北西方約4km 鹿児島市役所の北西方約3.5km (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、鹿児島市役所の北西方約3.5km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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無 |
| 画地条件 | 地積 : 314.04㎡ 間口 : 約17.5m 奥行 : 約19.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路より低い 接面道路との関係: 準角地 | |
| 接面道路の状況 | 南西約2.0m舗装道路(建築基準法上の道路である) 北西約2.0m舗装道路(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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件2～4の法定地上権が、物件1の全域に及ぶ。物件2～4の敷地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの建物の床面積の割合とし、評価にあたっては、物件1を物件2の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(119.96㎡)と、物件3の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(97.04㎡)と、物件4の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ハ」(97.04㎡)として、評価を行う。 ・ 鹿児島市役所にて確認したところ、接面道路は、建築基準法上の道路に該当し、セットバックを行えば、再建築等は可能とのことであった。 ・ 本件土地は、隣接地との間で高低差があり、敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されており、新たに建物を建てる場合には、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建築指導課にて確認を要する。当該問題を考慮して、高低差により10%の減価を行うものとする。 ・ 南東側の擁壁が一部崩れている。 |
|---------|---|

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 昭和42年 1月31日新築 経過年数 58年 経済的残存耐用年数 0年 |
| 仕様 | 構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 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） | 48.84㎡ |
| 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 | 天井板が一部剥がれている。 |
| 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。 |

(物件3)

| | |
|-----------------|---|
| 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 昭和42年 1月31日新築 経過年数 58年 経済的残存耐用年数 0年 |
| 仕 様 | 構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル等 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） | 39.50㎡ |
| 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 | ・賃借人によると、浴槽の下の部分に自分で板を貼って修繕したとのことである。 |
| 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。 ・本件建物は、賃貸借に供されている。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。当該賃借権は、買受人に対抗できる、最先の賃借権である。 |

(物件4)

| | |
|-----------------|---|
| 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 昭和42年 1月31日新築 経過年数 58年 経済的残存耐用年数 0年 |
| 仕様 | 構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル等 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） | 39.50㎡ |
| 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 | ・賃借人によると、浴室入口の壁に穴が開いており、シロアリの被害があるとのことである。 |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本件建物は、賃貸借に供されている。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。当該賃借権は、買受人に対抗できる、最先の賃借権である。 ・室内で猫を飼っている。 |

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-イ, 1-ロ, 1-ハ）

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-イ | 41,500 | 0.86 | 119.96 | 0.90 | 3,853,000 |
| 1-ロ | 41,500 | 0.86 | 97.04 | 0.90 | 3,117,000 |
| 1-ハ | 41,500 | 0.86 | 97.04 | 0.90 | 3,117,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-21

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $65,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/156 = 41,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件+20 環境条件+30 $(1+0.2) \times (1+0.3) \div 1.56$

イ 個別格差：方位+4 準角地+2 高低差▲10 擁壁の崩壊▲10

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件2, 3, 4）

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 | 140,000 | 48.84 | 0.04 | 273,000 |

ア 再調達原価：140,000円/㎡

イ 現況延床面積：48.84㎡

ウ 現 価 率

経過年数58年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価20%) ÷ 0.04

| 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床 面積(m ²) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|----------------------|
| 3 | 140,000 | 39.50 | 0.04 | 221,000 |

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 39.50m²

ウ 現 価 率

経過年数58年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-
観察減価20%) ÷ 0.04

| 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床 面積(m ²) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|----------------------|
| 4 | 140,000 | 39.50 | 0.04 | 221,000 |

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 39.50m²

ウ 現 価 率

経過年数58年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-
観察減価20%) ÷ 0.04

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-イ | 3,853,000 | 0.35 | 法定地上権 | 1,348,000 |
| 1-ロ | 3,117,000 | 0.35 | 法定地上権 | 1,090,000 |
| 1-ハ | 3,117,000 | 0.35 | 法定地上権 | 1,090,000 |

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-イ | 3,853,000 | -1,348,000 | / | 1.00 | 0.70 | 1,750,000 |
| 1-ロ | 3,117,000 | -1,090,000 | / | 1.00 | 0.70 | 1,410,000 |
| 1-ハ | 3,117,000 | -1,090,000 | / | 1.00 | 0.70 | 1,410,000 |
| 2 | 273,000 | +1,348,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1,130,000 |
| 3 | 221,000 | +1,090,000 | 0.70 | 1.00 | 0.70 | 640,000 |
| 4 | 221,000 | +1,090,000 | 0.70 | 0.90 | 0.70 | 570,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 6,910,000 |

ウ 占有減価修正：物件3 0.70 物件4 0.70

エ 市場性修正：物件4 0.90 室内で猫を飼っている▲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-21

所 在：鹿児島市下伊敷3丁目821番

価 格：65,400円/㎡

位 置：鹿児島中央駅4.7km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：北西 4m 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、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 9,248,792円

物件2 441,660円

物件3 337,705円

物件4 337,705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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

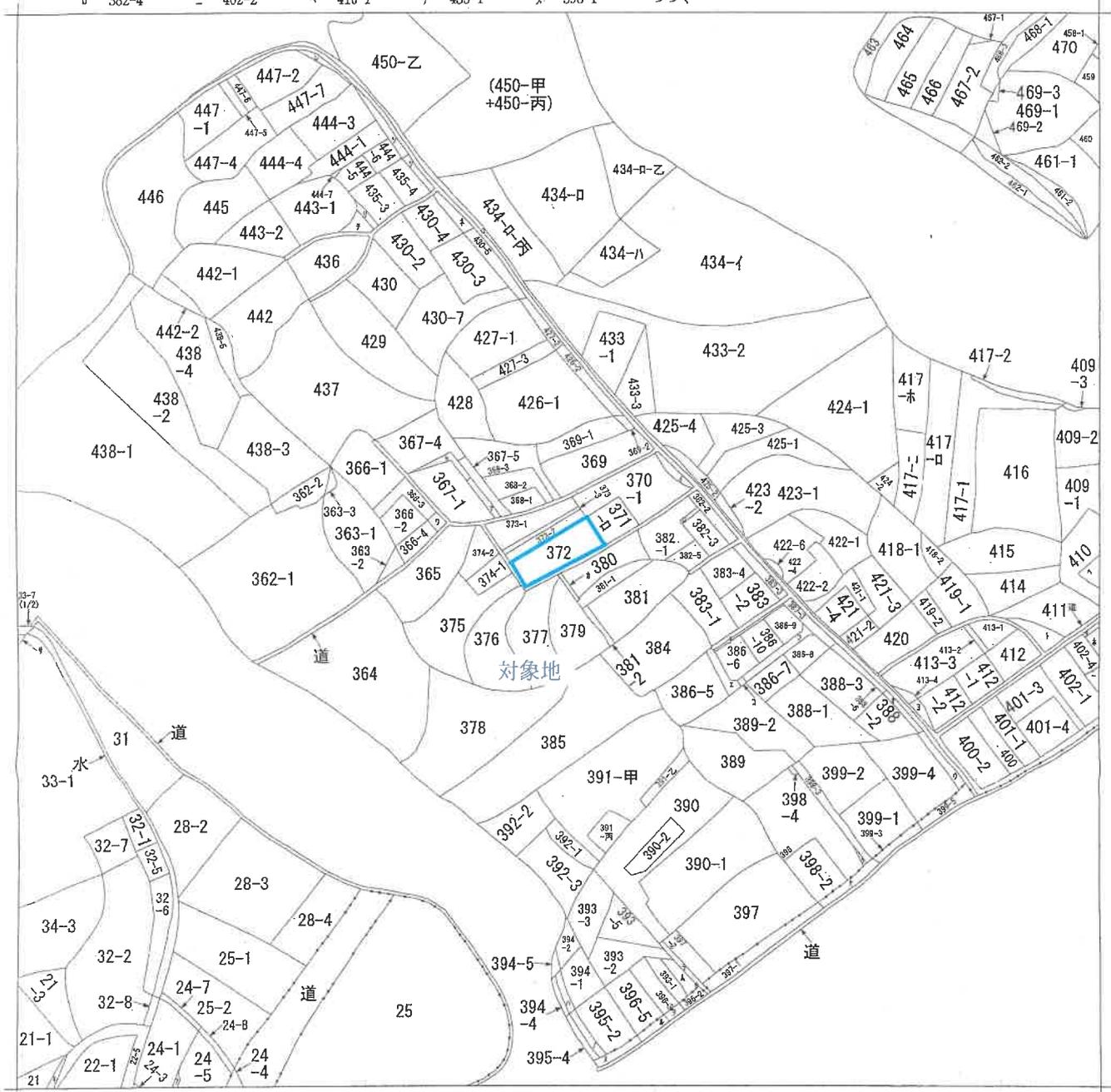
以 上

位置图



国土地理院地形図

イ 370-2 ハ 394-3 ホ 402-3 ト 411-1 リ 435-5 ル 396-6
 ロ 382-4 ニ 402-2 ヘ 410-1 チ 435-1 ス 395-1 ヲ 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。



| | | | | | | |
|-------|------|-----------|--|-----------|------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 鹿児島市伊敷二丁目 | | 地番 | 372番 | |
| 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 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 方位不明 |
| | | | | | | 種類 旧土地台帳附属地図 |

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7年4月18日
 福岡法務局

登記官

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

登記年月日：昭和43年2月16日

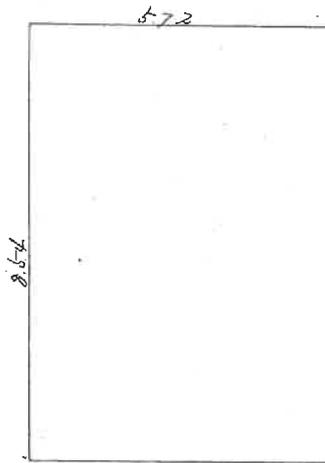
027620

建各物階面図面 昭和43年2月16日登記

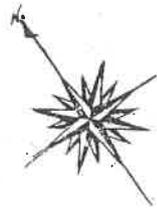
| | |
|-------|-----------------|
| 家屋番号 | 372番01 |
| 建物の所在 | 鹿兒島県伊敷郡伊敷町372番地 |

伊敷三丁目

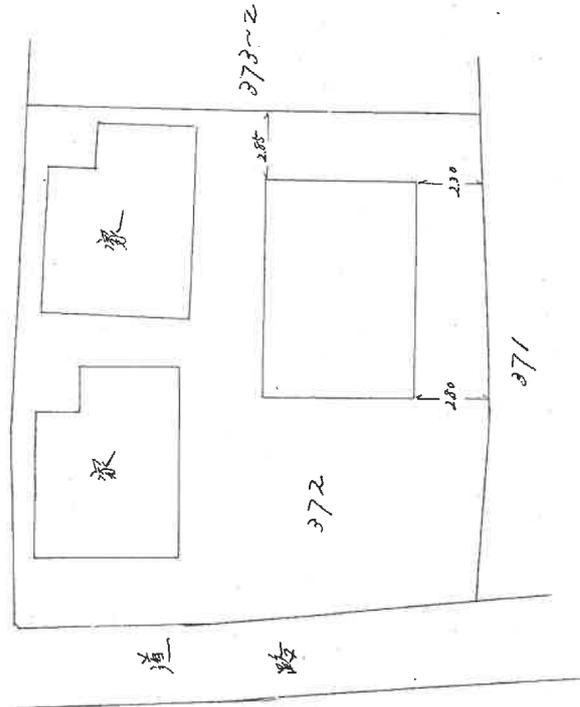
各階平面図



建物図面



道路



| | | | |
|-------|-----------|----|--|
| 作製年月日 | 昭和四十年六月九日 | 作者 | |
| 申請人 | | | |

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/200

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。

(鹿兒島地方支庁局管轄)

令和7年4月18日 福岡支庁局

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年2月16日

027621

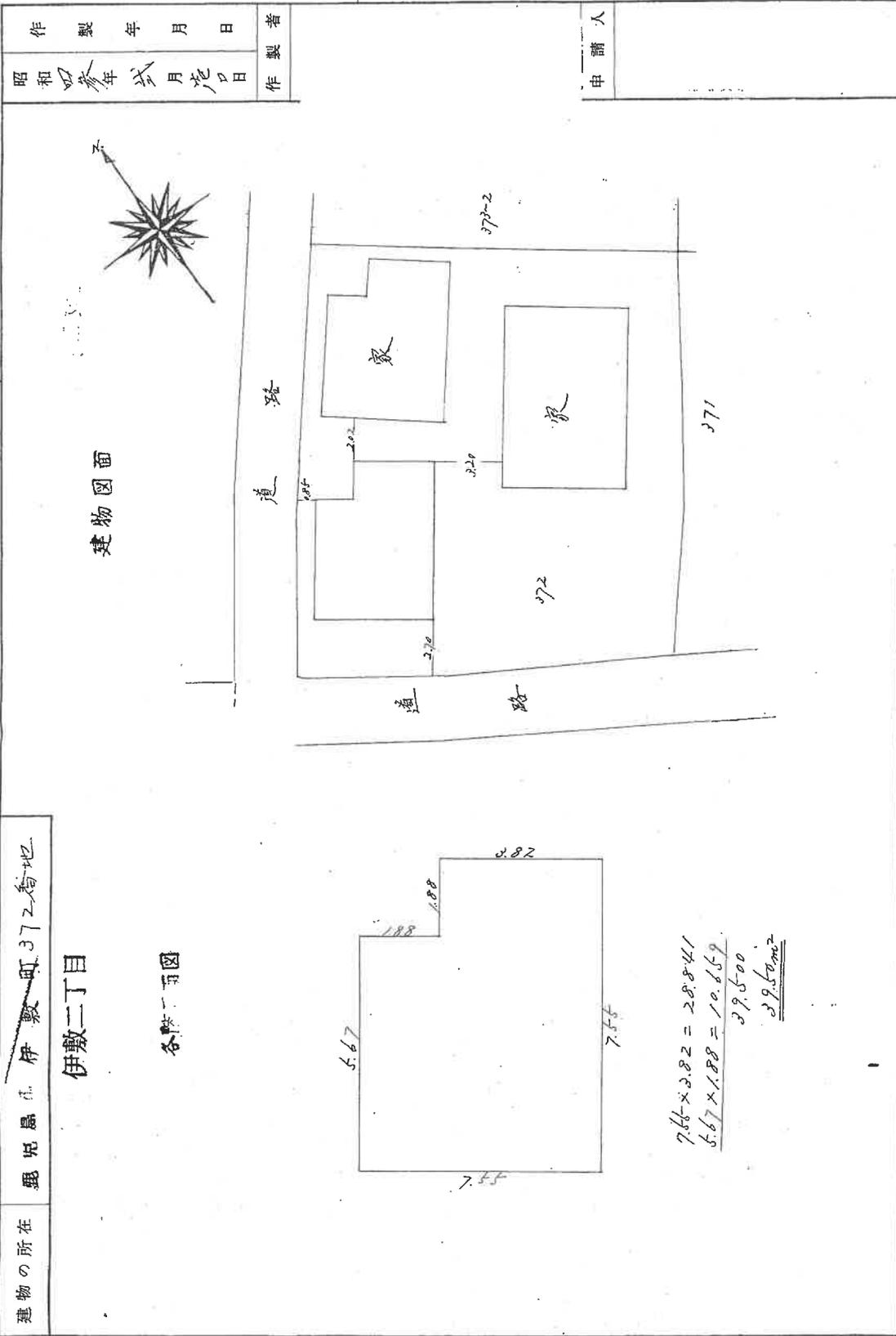
家屋番号 37-2-6002

建物の所在 鹿兒島県伊敷町37-2番地

伊敷三丁目

各階平面図

建築物階平面図
建築物面図
昭和43年2月16日登記



| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和43年2月16日 |
| 作製者 | |

| | |
|-----|--|
| 申請人 | |
|-----|--|

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。

(鹿兒島地方方法務局管轄)
令和7年4月18日 福岡法務局

登記番

建築物面図・各階平面図写し

A3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/200

登記年月日：昭和43年2月16日

027622

建各

物階

図面

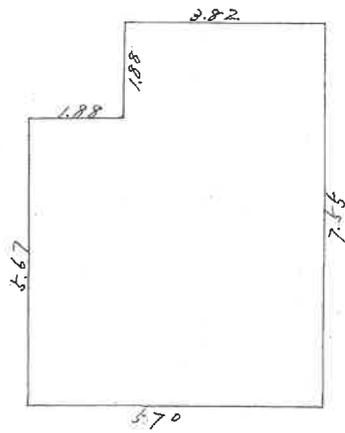
図面
昭和43年2月16日登記

家屋番号 372番03

建物の所在 鹿兒島県伊敷町372番地

伊敷二丁目

各階平面図

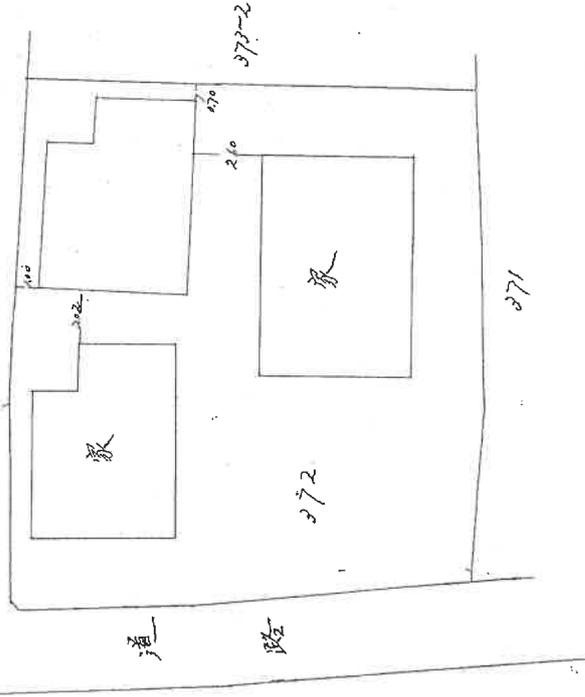


建物図面



道路

道路



| | | |
|---------------------|-----|-----|
| 作製年月日 昭和43年2月16日 | 作製者 | 申請人 |
|---------------------|-----|-----|

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100 1/200

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。

(鹿兒島地方公務局管轄)

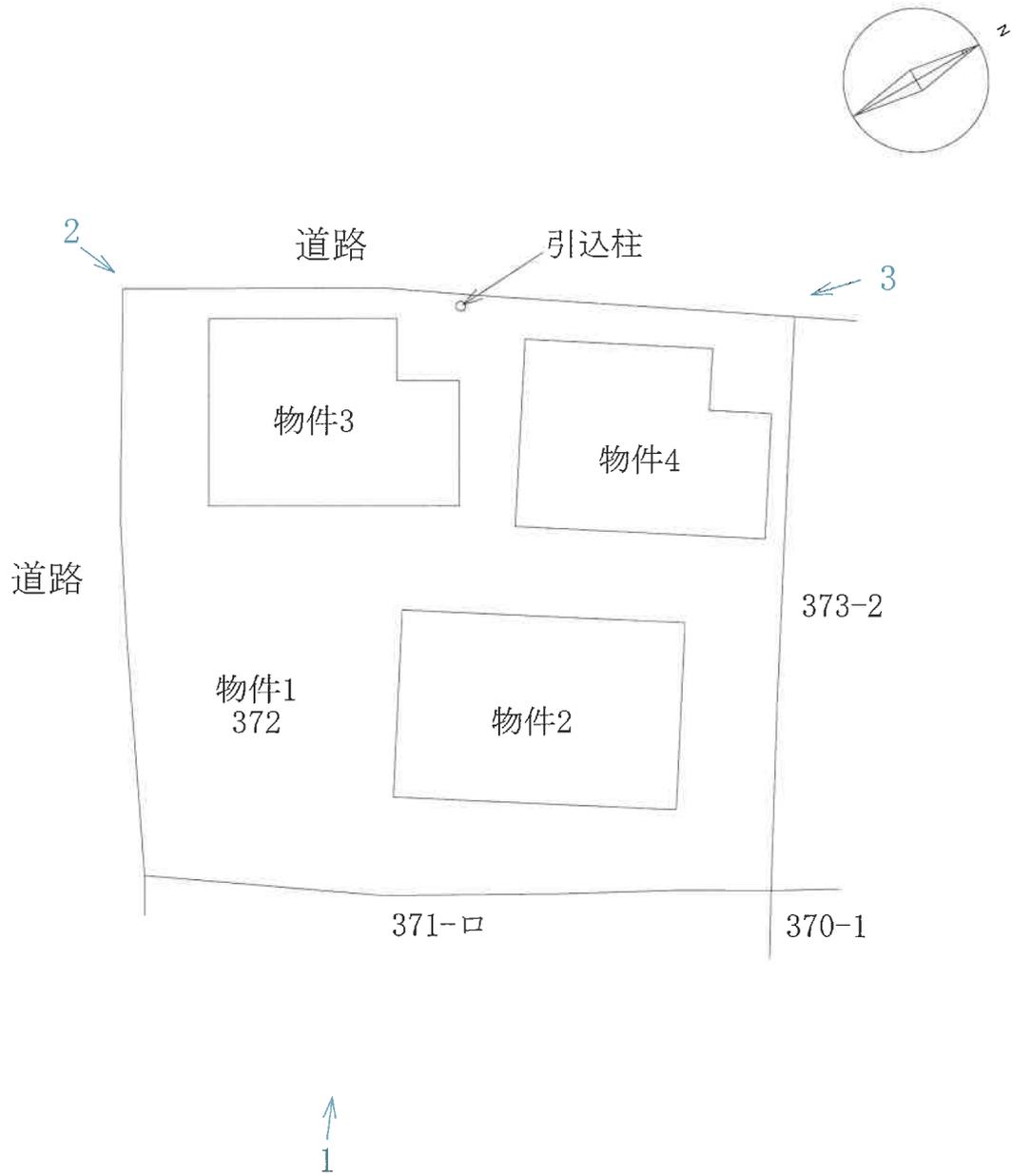
令和7年4月18日 福岡法務局

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

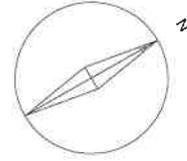
土地建物位置関係図



←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



物件 3



物件 4

※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

物件3



No.3

物件3

物件4