

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市桜ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 4番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 987.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市桜ヶ丘二丁目4番地4 |
| | 家屋 番号 | 4番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 297.82平方メートル
2階 297.82平方メートル |



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 | 鹿児島市桜ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 4番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 987.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市桜ヶ丘二丁目4番地4 |
| | 家屋 番号 | 4番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 297.82平方メートル
2階 297.82平方メートル |



令和7年(ケ)第81号
令和7年11月12日受理
令和7年12月19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 | 鹿児島市桜ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 4番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 987.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市桜ヶ丘二丁目4番地4 |
| | 家屋 番号 | 4番4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 297.82平方メートル
2階 297.82平方メートル |



占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> No.⑦ C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R元・9・1 ----- 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金3,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> No.⑧ D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H25・9・1 ----- 期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金3,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号101 E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・3・25 ----- 自R7・3・25 至R9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	101号室の賃料に 含まれる。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号103 F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・6・18 ----- 自R6・6・18 至R8・6・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	103号室の賃料に 含まれる。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号105 G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H29・3・1 ----- 自R7・3・1 至R8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	105号室の賃料に 含まれる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号106 ----- H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H25・8・16 ----- 自R7・8・16 至R9・8・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金, 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	106号室の賃料に 含まれる。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号201 ----- I	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H18・8・29 ----- 自R7・10・25 至R8・10・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金, 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	201号室の賃料に 含まれる。 当初契約から賃貸借 期間が1年と3日とな っている。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号202 ----- J	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H13・8・1 ----- 自R7・8・1 至R8・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金, 00円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	202号室の賃料に 含まれる。 賃貸人は、当時の所 有者Aである。 。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 区画番号203 ----- K	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H24・4・1 ----- 自R7・4・1 至R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 金, 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	203号室の賃料に 含まれる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・3・25 ----- 自R7・3・25 至R9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金53,000円 ----- ■敷 □保 金106,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6・6・18 ----- 自R6・6・18 至R8・6・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金53,000円 ----- ■敷 □保 金106,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29・3・1 ----- 自R7・3・1 至R8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金53,000円 ----- ■敷 □保 金106,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25・8・16 ----- 自R7・8・16 至R9・8・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金55,000円 ----- ■敷 □保 金110,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H18・8・29 ----- 自R7・10・25 至R8・10・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金55,000円 ----- ■敷 □保 金116,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。 当初契約から賃貸借 期間が1年と3日とな っている。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H13・8・1 ----- 自R7・8・1 至R8・7・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金58,000円 ----- ■敷 □保 金195,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。 賃貸人は、当時の所 有者Aである。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24・4・1 ----- 自R7・4・1 至R8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 金55,000円 ----- ■敷 □保 金110,000円	賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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
■管理会社柳屋不動産株式会社担当者	<p>1 当社は、物件1・2の以下記とおり管理を受任しています。</p> <p>① 苦情処理 ② 家賃の入金状況管理（未入金者への連絡及び取立） ③ アットホーム広告及び広告作成 ④ 退去の際の立会 ⑤ 敷金精算 ⑥ 各業者等との立会 ⑦ 空気換気 ⑧ 光ケーブル等の配線 ⑨ 看板設置</p> <p>2 物件1は、駐車場は3頁及び4頁記載のとおり使用しています。</p> <p>3 物件2は、5頁及び6頁記載のとおり使用しています。102号室、205号室及び206号室は空室です。</p> <p>4 各賃借人の賃料は、約定どおりに履行されていますので、問題はありません。</p>
■B（所有者の娘）	<p>1 物件1及び同2の管理については、管理会社柳屋不動産株式会社担当者の陳述と同様です。</p> <p>2 物件2の賃貸借については、管理会社柳屋不動産株式会社担当者の陳述と同様です。なお、駐車場区画番号202及び202号室の賃貸人Aは、所有者の夫であり、私の父です。契約当時の所有者です。</p> <p>3 物件1の賃貸借については、管理会社柳屋不動産株式会社担当者の陳述と同様です。</p>
■F（103号室賃借人）	<p>1 令和7年11月29日午後からの調査をお願いします。</p> <p>2 私は、103号室を5頁記載の内容で借り受けています。3頁記載のとおり駐車場も借り受けています。</p> <p>3 103号室に不具合はありません。</p>
■M（106号室賃借人Hの妻）	<p>1 令和7年11月29日午後2時00分からの調査をお願いします。</p> <p>2 私は、106号室の借主Hの妻です。夫は、106号室を5頁記載の内容で借り受けています。4頁記載のとおり駐車場も借り受けています。</p> <p>3 106号室は、南から強い横風の際に、激しく雨水が浸入したことがあります。管理会社に補修依頼したら、上の部屋のベランダに原因があったらしく、補修後雨水の浸入はありません。</p> <p>4 106号室のベランダは、排水が溜まりやすい構造になっています。また、ベランダの庇に破損箇所があります。</p>
■J（202号室賃借人）	<p>1 私は、202号室を借り受けています。202号室を6頁記載の内容で、駐車場を4頁記載のとおり駐車場も借り受けています。</p> <p>2 経年劣化はあると思いますが、特段の不具合はありません。</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

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
■G (105号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、105号室を借り受けています。105号室を5頁記載の内容で、駐車を3頁記載のとおり駐車場も借り受けています。 2 経年劣化はあると思いますが、特段の不具合はありません。 3 洗面所の蛇口の水を出すと、蛇口の元栓部分から水が漏れます。
■L (201号室賃借人Iの妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、201室の借主Iの妻です。夫は、201号室を6頁記載の内容で借り受けています。4頁記載のとおり駐車場も借り受けています。 2 201号室は、東から強い横風の際に、北東角のキッチンのから雨水が浸入します。補修をして頂きましたが、改善しません。
■E (101号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和7年12月7日午後1時00分頃からの調査をお願いします。 2 私は、101号室を借り受けています。101号室を5頁記載の内容で、駐車を3頁記載のとおり駐車場も借り受けています。 3 台所の流し台の排水溝と洗面所の排水溝が、ガムテープで補修してあるので、気になります。
■K (203号室賃借人)	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和7年12月7日午後1時00分過ぎからの調査をお願いします。 2 私は、203号室を借り受けています。203号室を6頁記載の内容で、駐車を4頁記載のとおり駐車場も借り受けています。 3 ベランダのサッシの開閉が、困難です。 4 DKの床の一部が、ブカブカします。

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2は、北東側から北西側が市道（目的外土地40番9（公衆用道路 所有者鹿児島市））に面している。
- 3 物件1の占有状況等
 - (1) 物件2の敷地として使用占有されている。
 - (2) 上記以外に駐車場として3頁及び4頁記載のとおり使用されている。
 - (3) 目的外土地4番11上の建物が、物件1の西側に僅かにはみ出している可能性がある。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 目的外土地4番11との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 上記以外の周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置してあり、境界はほぼ明瞭であると思われる。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 各賃借人が、5頁及び6頁記載のとおり借り受けて占有している。
 - (2) 1階2階のベランダの底に破損箇所が複数存し、外壁にも亀裂が複数存する。強い風雨の際には、雨水が浸入する部屋が存する。部屋によっては、浴室のドアが硬く開閉がスムーズでない。1階のベランダに雨水が溜まりやすい構造になっている箇所が存する。経年劣化の影響もあるものと思われる。
- 6 調査時に立ち会った関係人は、7頁及び8頁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11月12日 14:40-14:50	鹿児島地方法務局	目的外土地40番9登記事項証明書交付申請、同交付
7年11月13日 14:50-15:10	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7年11月17日 13:40-13:50	鹿児島地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請、同交付
7年11月18日 12:00-12:20	物件所在地	J及びLと面談、占有状況確認
7年11月22日 11:00-11:10	当庁	所有者の娘Bから電話聴取
7年11月25日 12:00-12:07 12:10-12:17 12:20-12:27 12:30-12:37	当庁	Fから電話聴取 Mから電話聴取 Eから電話聴取 Kから電話聴取
7年11月28日 12:50-14:10 15:55-16:10	物件所在地	J及びGと面談の上、物件2(202及び105号室)に立入調査 前記以外に空室102号室、205号室及び206号室に立入調査 Lと面談の上、物件2(201号室)に立入調査
7年11月29日 12:55-14:15	物件所在地	F及びMと面談の上、103号室及び106号室に立入調査
7年12月7日 12:45-13:30	物件所在地	E及びKと面談の上、101号室及び203号室に立入調査
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月7日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28日、同11月29日及び同12月7日 評価人同行</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

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-46009.109



-46134.109 (座標値種別：図上測定)

(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
桜ヶ丘2丁目

請求 部分	所在	鹿児島市桜ヶ丘二丁目		地番	4番4				
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成22年3月23日		備付 年月日 (原図)	平成22年3月23日		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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年9月8日

宮崎地方法務局

登記官

346433

新・後

地積測量図

4-11、4-4

鹿兒島市桜ヶ丘二丁目

土地の所在

求積

㊦ 4-11

3.40	X	0.92	=	3.1280
4.38	X	1.49	=	6.5262
5.90	X	1.14	=	6.7260
18.46	X	4.98	=	91.9308
18.46	X	2.00	=	36.9200
18.59	X	2.00	=	37.1800
18.91	X	1.95	=	36.8745
19.38	X	1.91	=	37.0158
25.43	X	8.74	=	222.2582
25.43	X	12.72	=	323.4696
計				802.0291
1/2				401.01455

㊦ 4-4

$$1388.78465 - 401.01455 = 987.7701$$

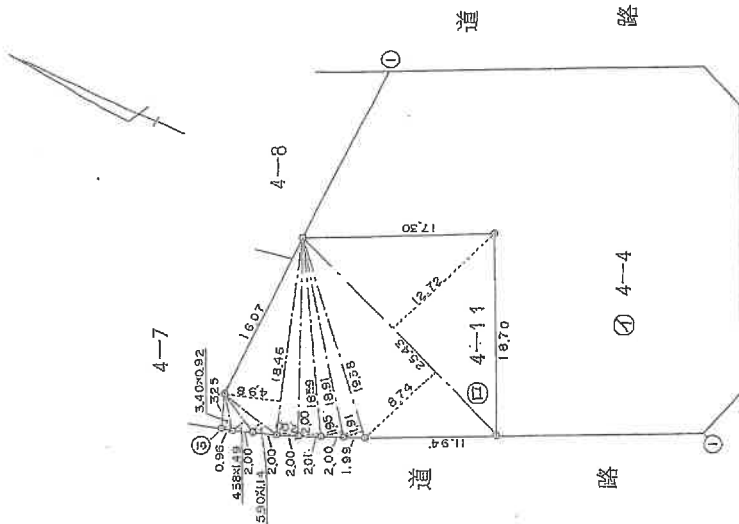
地積

㊦ 4-4

$$987.77 \text{ ㎡}$$

㊦ 4-11

$$401.01 \text{ ㎡}$$



縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500
縮尺	1/500

作製者

和61年6月12日(作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

6/14

(日加納)

(日加納)

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。

(鹿兒島地方支務局管轄)

令和7年9月8日

宮崎地方支務局

登記官

455046

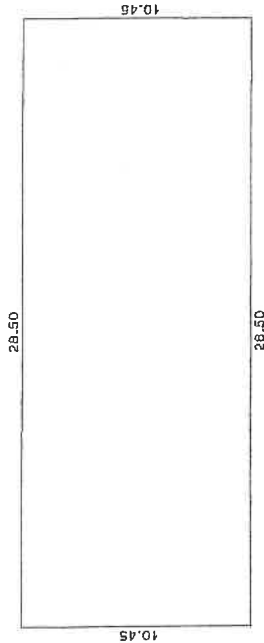
各階平面図

建物図面

家屋番号 4-4

建物の所在 鹿兒島市桜ヶ丘二丁目4番地4

1階 - 2階 (各階同型)



求積表

$$10.45 \times 28.50 = 297.8250$$

床面積

$$\begin{array}{l} 1階 297.82 \text{ m}^2 \\ 2階 297.82 \text{ m}^2 \end{array}$$

A3判をA4判に縮小した

H 2.3.13

(百縮)

単位=μ

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(百縮)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(鹿兒島地方事務所)

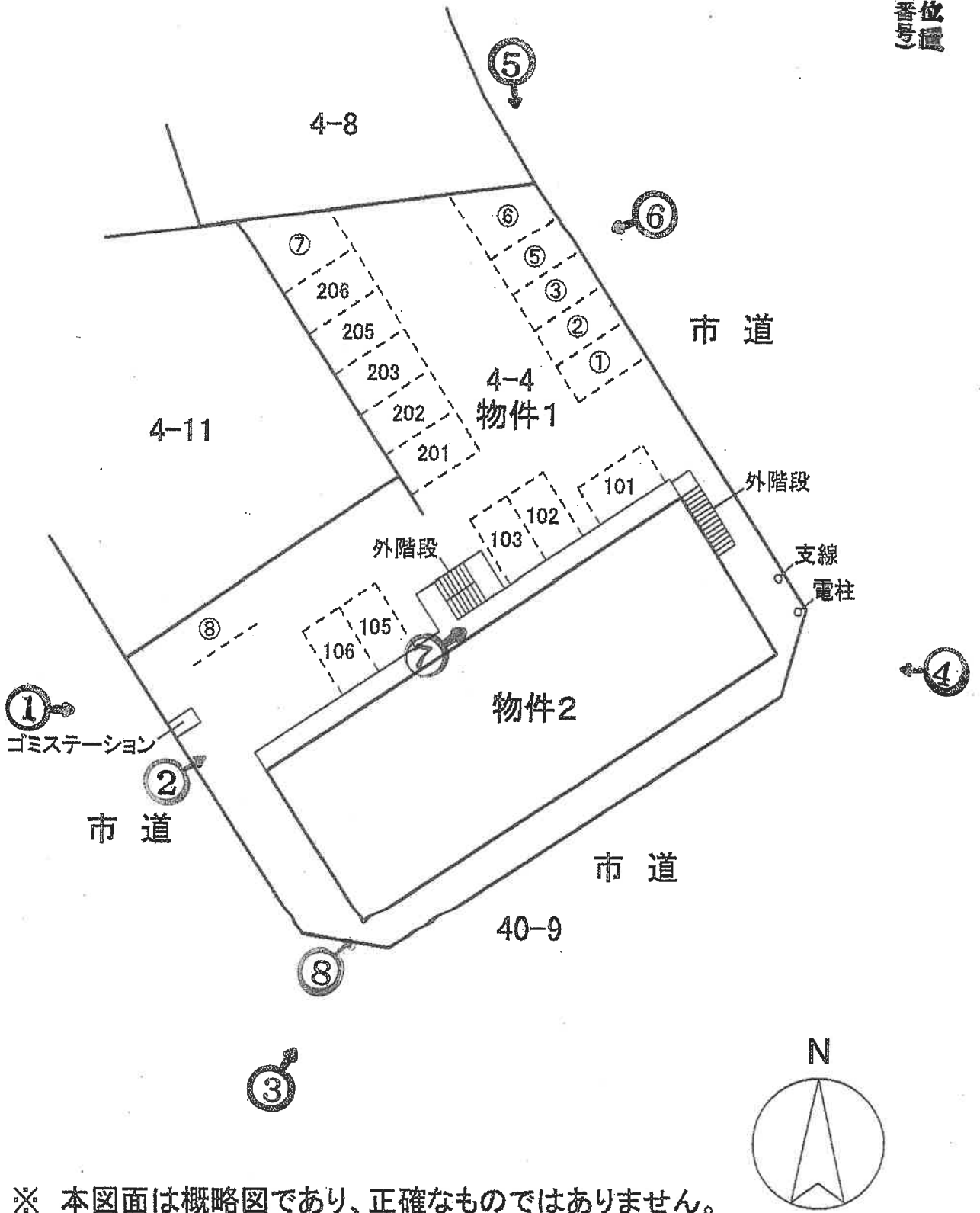
令和7年9月8日

高橋地方事務所

登記官

土地建物位置関係図

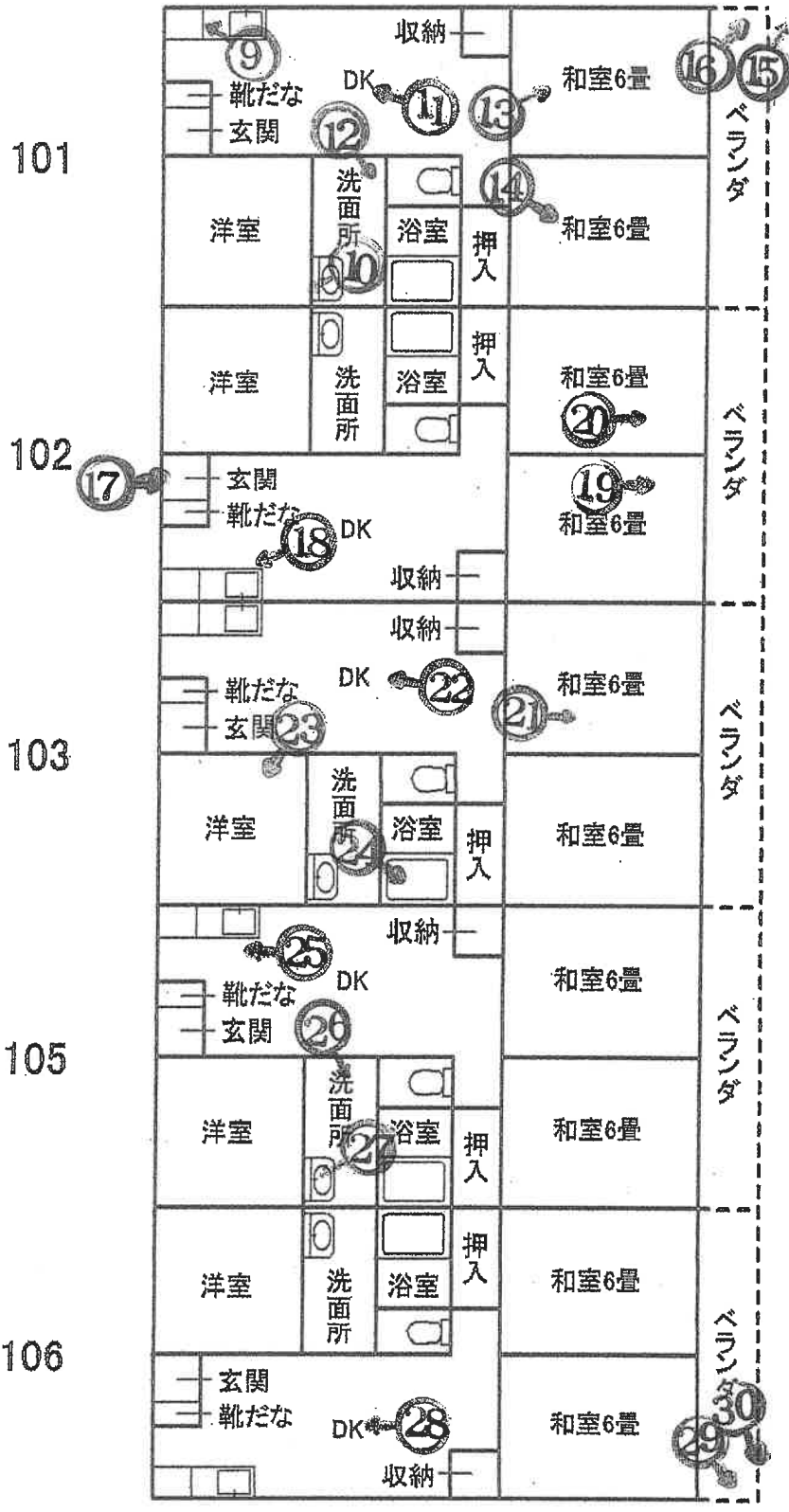
○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)



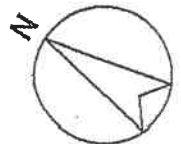
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)

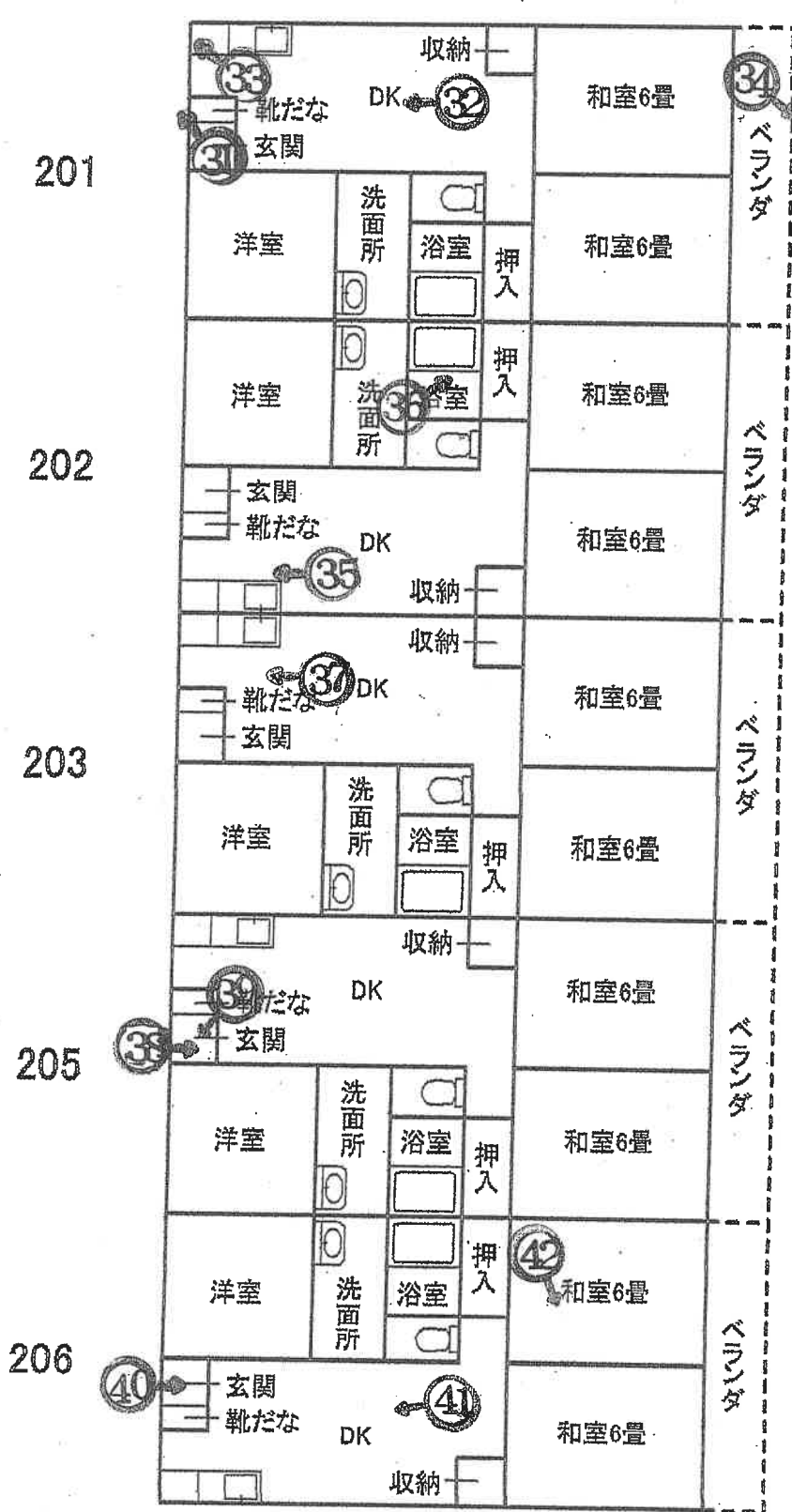


1 階



※ 本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



○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)

2 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

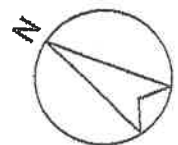


写真 1



物件 1

物件 2

写真 2



物件 1

物件 2

写真3



物件1

物件2

写真4



物件2

物件1

写真 5



物件 2

物件 1

写真 6



物件 2

物件 1

写真7



写真8

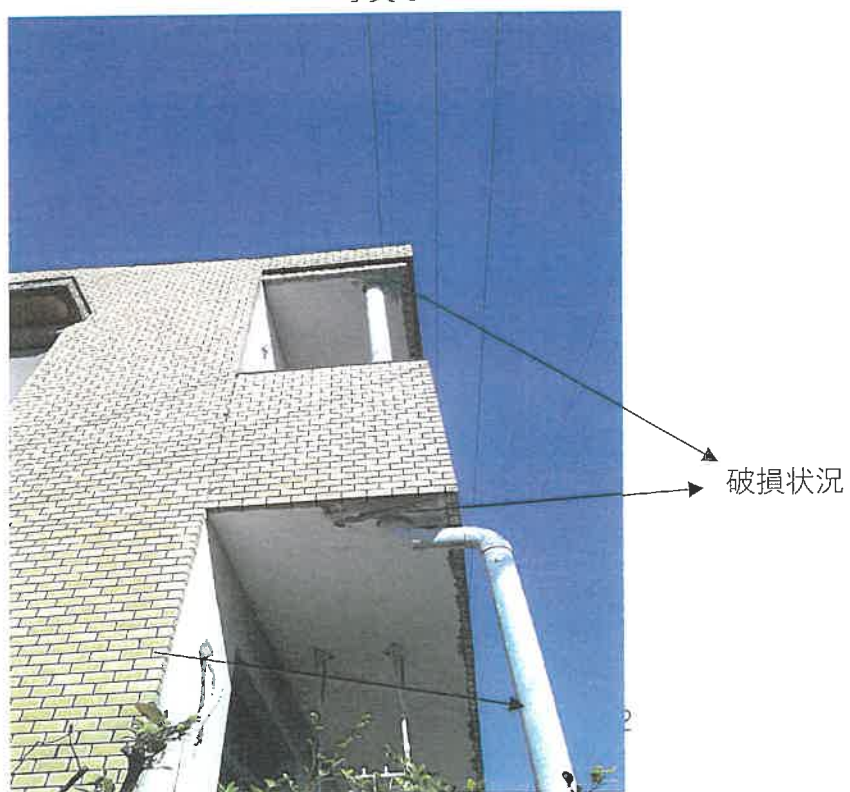


写真9

物件2 101号室内部状況 流し台の排水溝補修状況

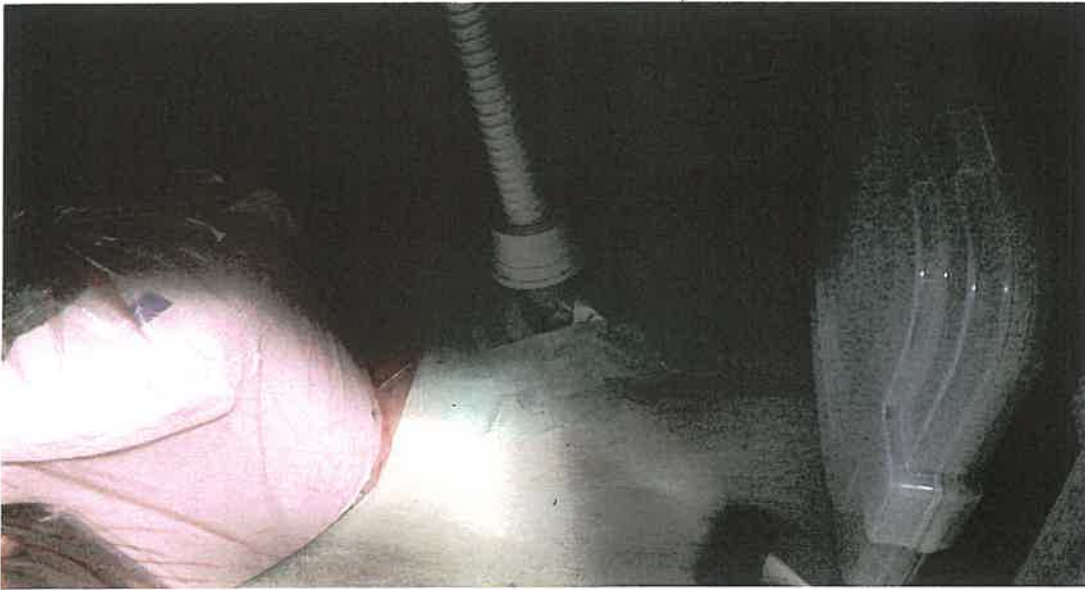


写真10

物件2 101号室内部状況 洗面台の排水溝補修状況



写真1 1

物件2 101号室内状況



写真1 2

物件2 101号室内状況



写真1 3

物件2 101号室内部状況



写真1 4

物件2 101号室内部状況



写真15

物件2 101号室のベランダの庇の状況



写真16

物件2 101号室のベランダの排水溝の状況



写真 1 7

物件 2 1 0 2 号室内部状況



写真 1 8

物件 2 1 0 2 号室内部状況



写真19

物件2 102号室内部状況



雨漏り跡

写真20

物件2 102号室内部状況



雨漏り跡

写真 2 1

物件 2 103号室 内部状況



写真 2 2

物件 2 103号室 内部状況



写真 2 3

物件 2 103号室 内部状況



写真 2 4

物件 2 103号室 内部状況



写真 2 5

物件 2 1 0 5 号室内部状況



写真 2 6

物件 2 1 0 5 号室内部状況



物件2 105号室内部状況

写真27
水漏れ箇所



物件2 106号室 内部状況

写真28



写真29

物件2 106号室 ベランダの庇



破損箇所

写真30

物件2 106号室 ベランダの排水溝



写真3 1

物件2 201号室内部状況



ヒビ

写真3 2

物件2 201号室内部状況



写真33

物件2 201号室内部状況



写真34

物件2 201号室 ベランダの庇の状況

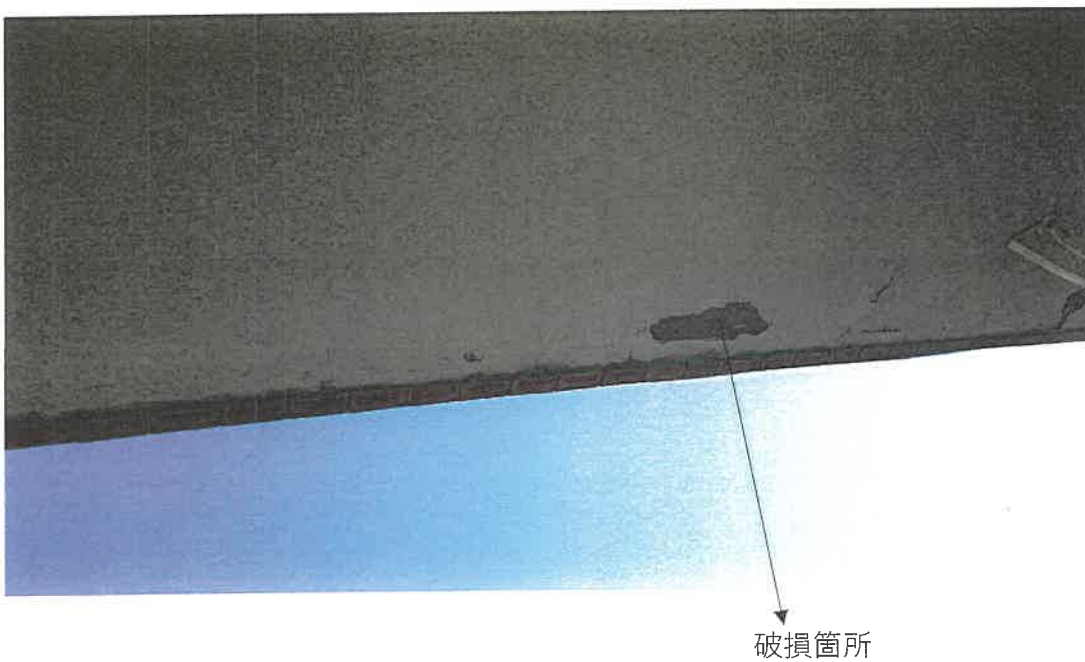


写真 3 5

物件 2 2 0 2 号室内部状況



写真 3 6

物件 2 2 0 2 号室内部状況



写真 3 7

物件 2 2 0 3 号室内部状況



写真 3 8

物件 2 2 0 5 号室内部状況



写真39

物件2 205号室内部状況

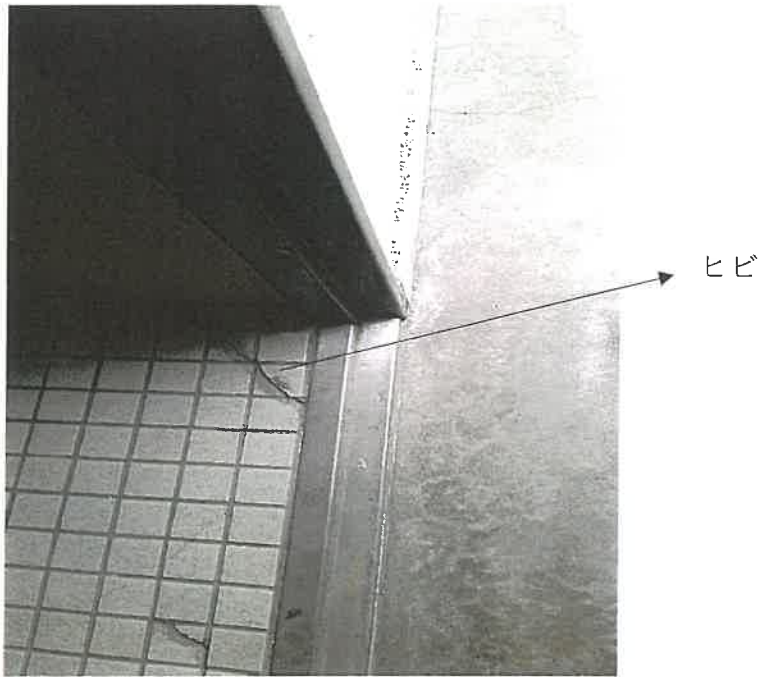


写真40

物件2 206号室内部状況



写真 4 1

物件 2 206号室内部状況



写真 4 2

物件 2 206号室内部状況



令和 7年 (ケ) 第 81号
令和 7年 11月 28日 現地調査
令和 7年 11月 29日 現地調査
令和 7年 12月 7日 現地調査
令和 8年 1月 5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

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 71,720,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 31,650,000 円
物件2 (建物)	金 40,070,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市桜ヶ丘二丁目 4番4 宅地 987.77 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市桜ヶ丘二丁目4番地4 4番4 共同住宅 鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根2階建 1階 297.82 m ² 2階 297.82 m ²	
番号	特記事項		
	特になし		

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	J R 指宿枕崎線「宇宿」駅の北西方 約2.4km 「桜ヶ丘二丁目」バス停の南東方 約80m 桜丘西小学校の北東方 約400m (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、桜丘西小学校の北東方約400m付近に位置する一般住宅やアパートなどが見られる住宅地域である。 今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% ない ない
画地条件	地積 : 987.77 m ² 規模 : 共同住宅地としてほぼ標準的 間口 : 約34m 奥行 : 約22~40m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南東側市道より約1m程度高い。 南西側及び北東側市道からの進入路部分はほぼ等高。 接面道路との関係 : 三方路地	
接面道路の状況	南東 約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である) 南西 約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である) 北東 約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は共同住宅である。	
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	現地調査、当事者等からの聴取によると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	① 物件2建物の法定地上権が、物件1土地の全域に成立する。 ② 物件1土地に、ゴミステーション、電柱、支線が存するが、特段の 増減価要因にはならないと判断した。 ③ 件外土地(4番11)所在の建物の東側部分が、物件1土地にはみ出し ている可能性がある。	

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等	建築年月日（登記記載）：平成2年2月28日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：約4年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造2階建 屋根：コンクリート 外壁：タイル等 内壁：ビニールクロス等 天井：合板等 床：畳、フローリング等 設備：電気、水道、トイレ等 その他：ベランダ
床面積（現況）	1階：297.82 m ² 2階：297.82 m ² 計：595.64 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：建物間取図参照
品等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	概ね普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 2階へは外階段を利用している。 ② 外壁に亀裂箇所が、またベランダの底部分に亀裂箇所が認められる。 ③ 一部玄関のタイルに亀裂箇所やクラックが認められる。 ④ 賃借人への聴取では、水廻りの不具合、ベランダの水捌けが悪い箇所が認められる。 ⑤ 天井に雨漏り跡が見られる部屋、また強い雨が侵入する部屋が存する。 ⑥ その他、詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ⑦ 白アリ被害については詳細不明。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。 ⑧ 当該建物は、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) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地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	91,000	1.07	987.77	0.90	86,561,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 鹿児島-50

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格 等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 93,000 \text{ 円/㎡} & \times 101.8 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 100 & = & 91,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 方位 +4

◇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 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ. 個 別 格 差 : 方位 不整形 三方路 個別格差
1.05 × 0.95 × 1.07 = 1.07

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(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	256,000	595.64	0.12	18,298,000

ア. 再調達原価 : 256,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 595.64 ㎡

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 4 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (外壁・ベランダの底部分・玄関タイルの亀裂等 ▲20%)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (4年/40年)} × (1-20%) = 0.12

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		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	86,561,000	法定地上権	0.45	1.00	38,952,000

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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	86,561,000	- 38,952,000	1.00	0.95	0.70	31,650,000
2	18,298,000	+ 38,952,000	1.00	1.00	0.70	40,070,000
一括価格(合計)						71,720,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1】 隣地上の件外建物が越境して存する可能性 ▲5%
【物件2】 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

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 鹿児島ー50
所 在 : 鹿児島市桜ヶ丘4丁目11番15
価 格 : 93,000 円/㎡
位 置 : 宇宿駅 2.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 212 ㎡
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
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

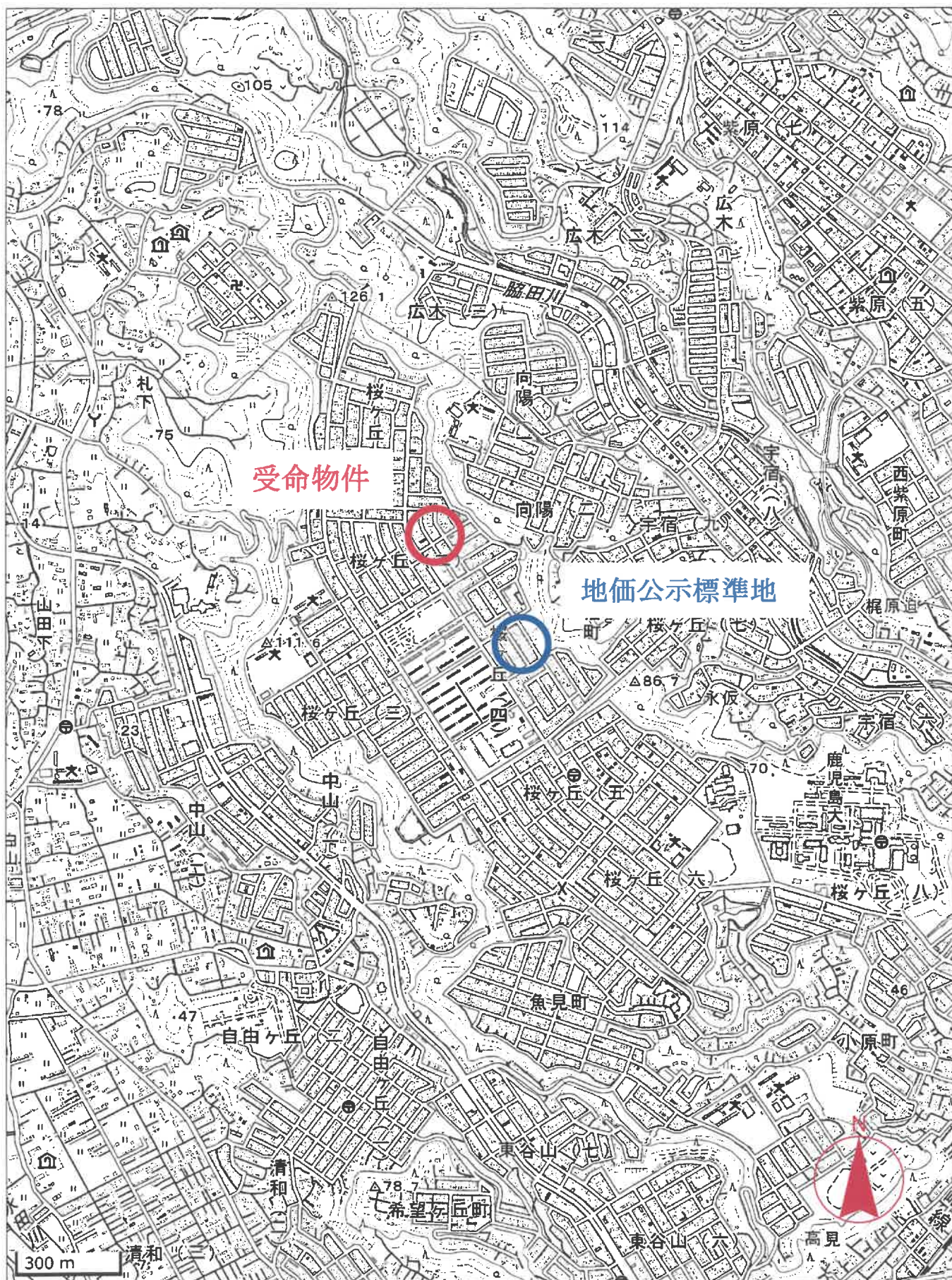
- 2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)
物件1 57,673,914 円
物件2 27,350,733 円

第7 附属資料

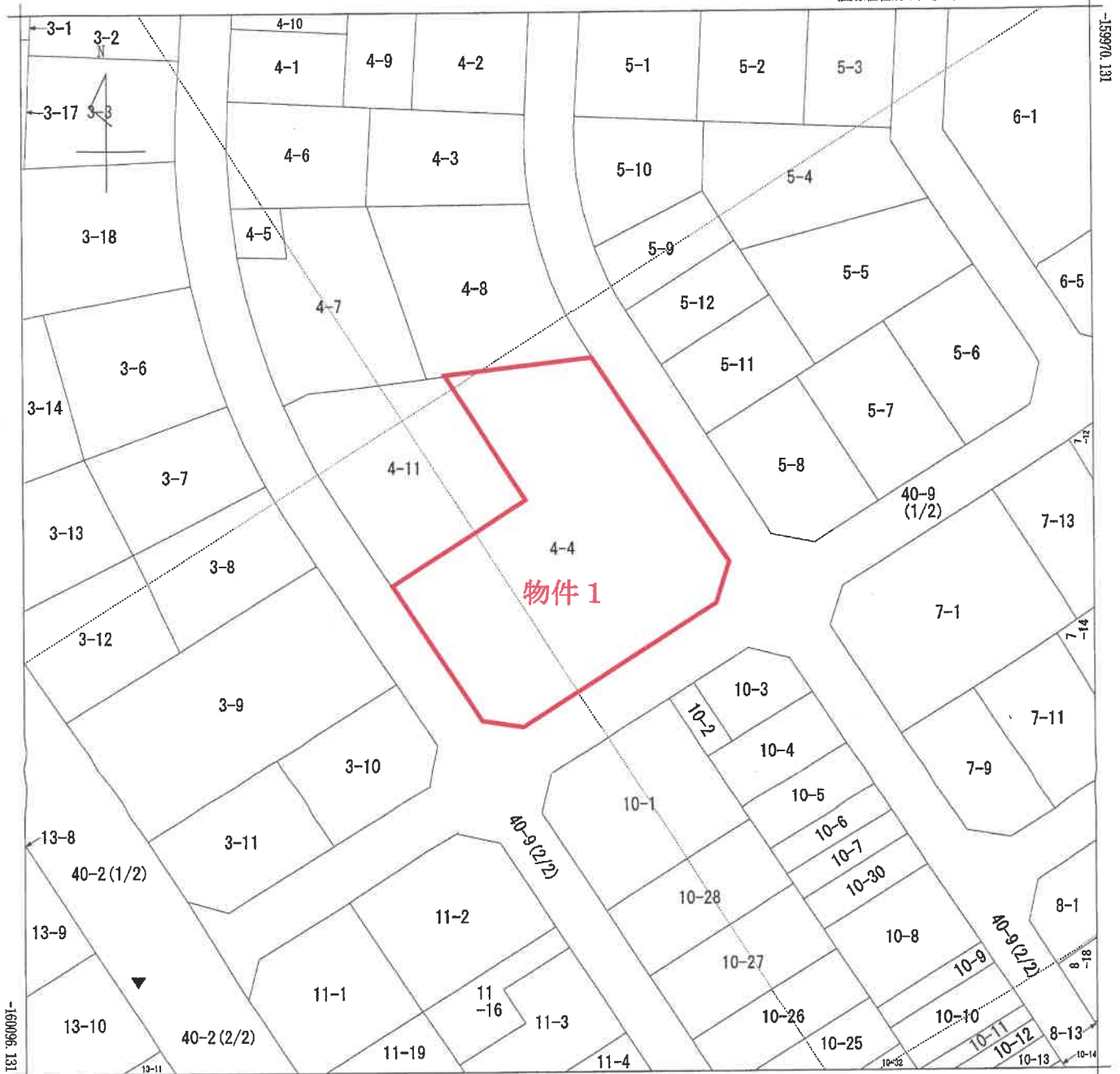
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿児島市202209)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



-46134.109 (座標値種別：図上測定)
 (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。

地番区域見出し
 桜ヶ丘2丁目

請求部分	所在 鹿児島市桜ヶ丘二丁目		地番	4番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類 地図に準ずる図面 (街区成果B)
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日 (原図)	平成22年3月23日	
			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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年9月8日

宮崎地方法務局

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

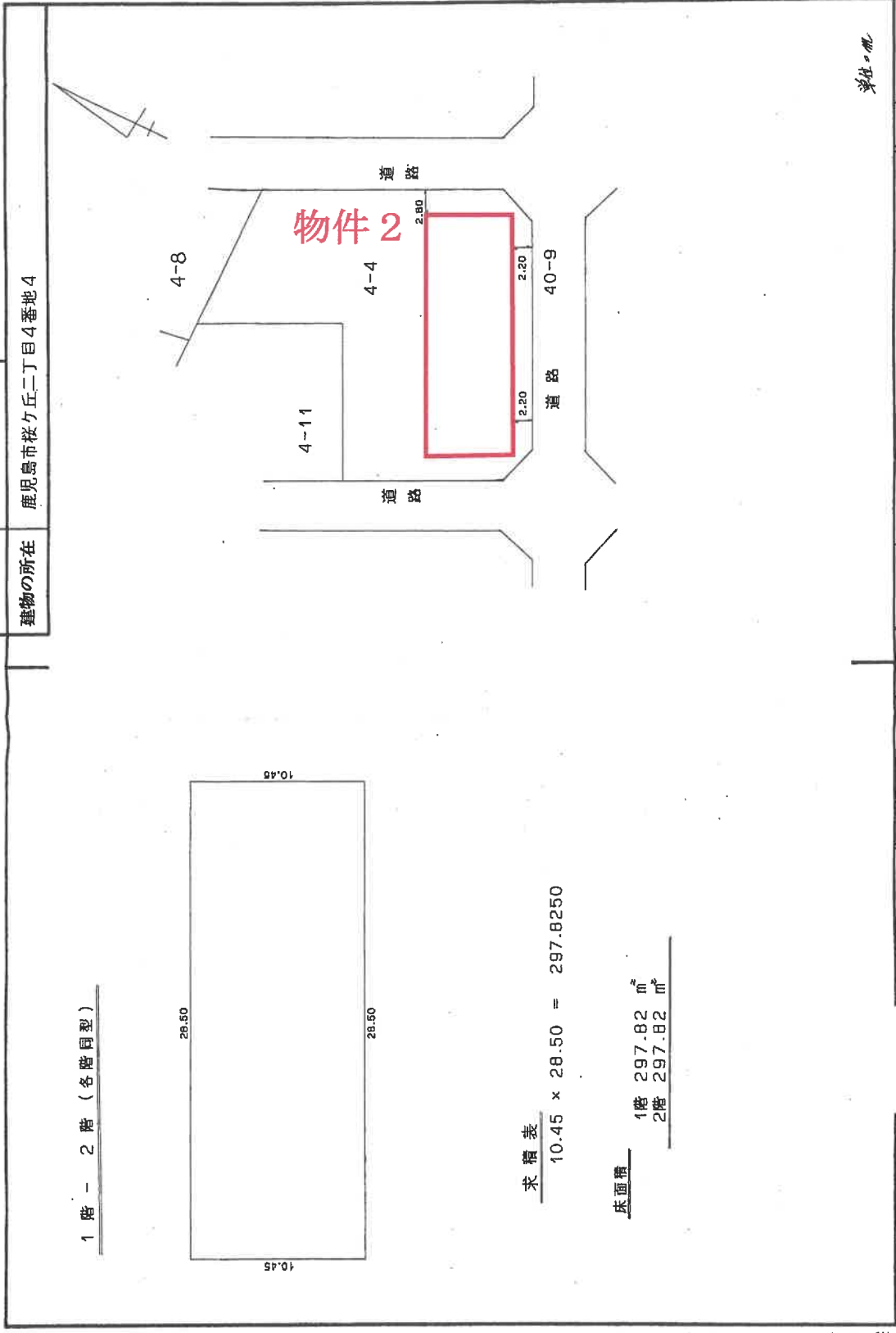
登記年月日：平成29年3月13日

455046

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	4-4
建物の所在	鹿児島市桜ヶ丘二丁目4番地4



1階 - 2階 (各階同型)

求積表

$$10.45 \times 28.50 = 297.8250$$

床面積

$$\begin{array}{l} 1階 297.82 \text{ m}^2 \\ 2階 297.82 \text{ m}^2 \end{array}$$

(日割表2)

(日割表)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

単位：m

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

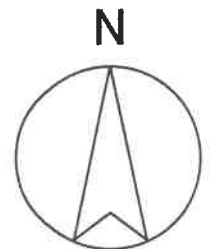
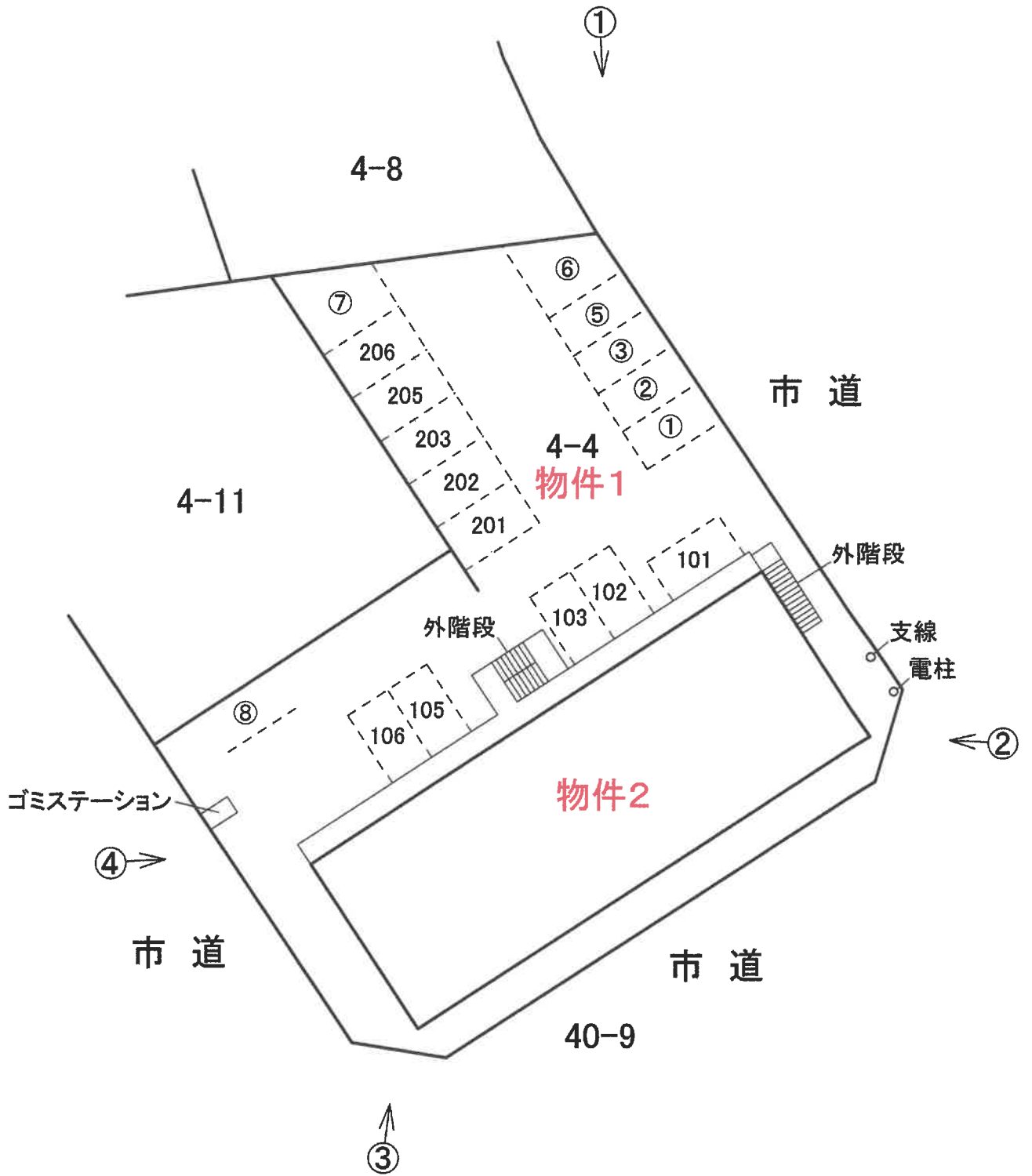
令和7年9月8日 宮崎地方方法務局

登記官

請求番号：30-1

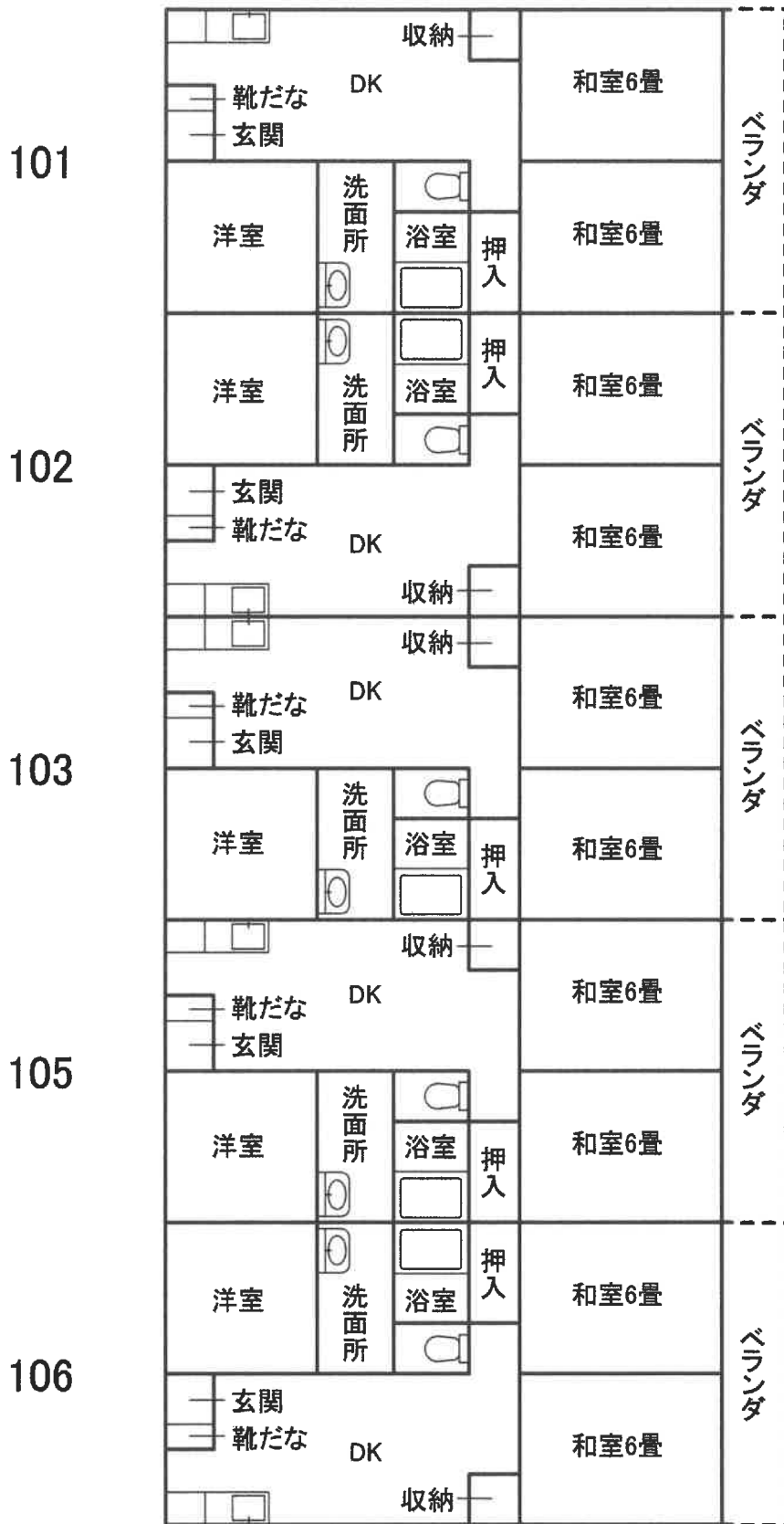
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



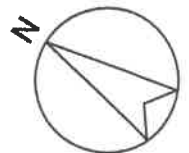
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

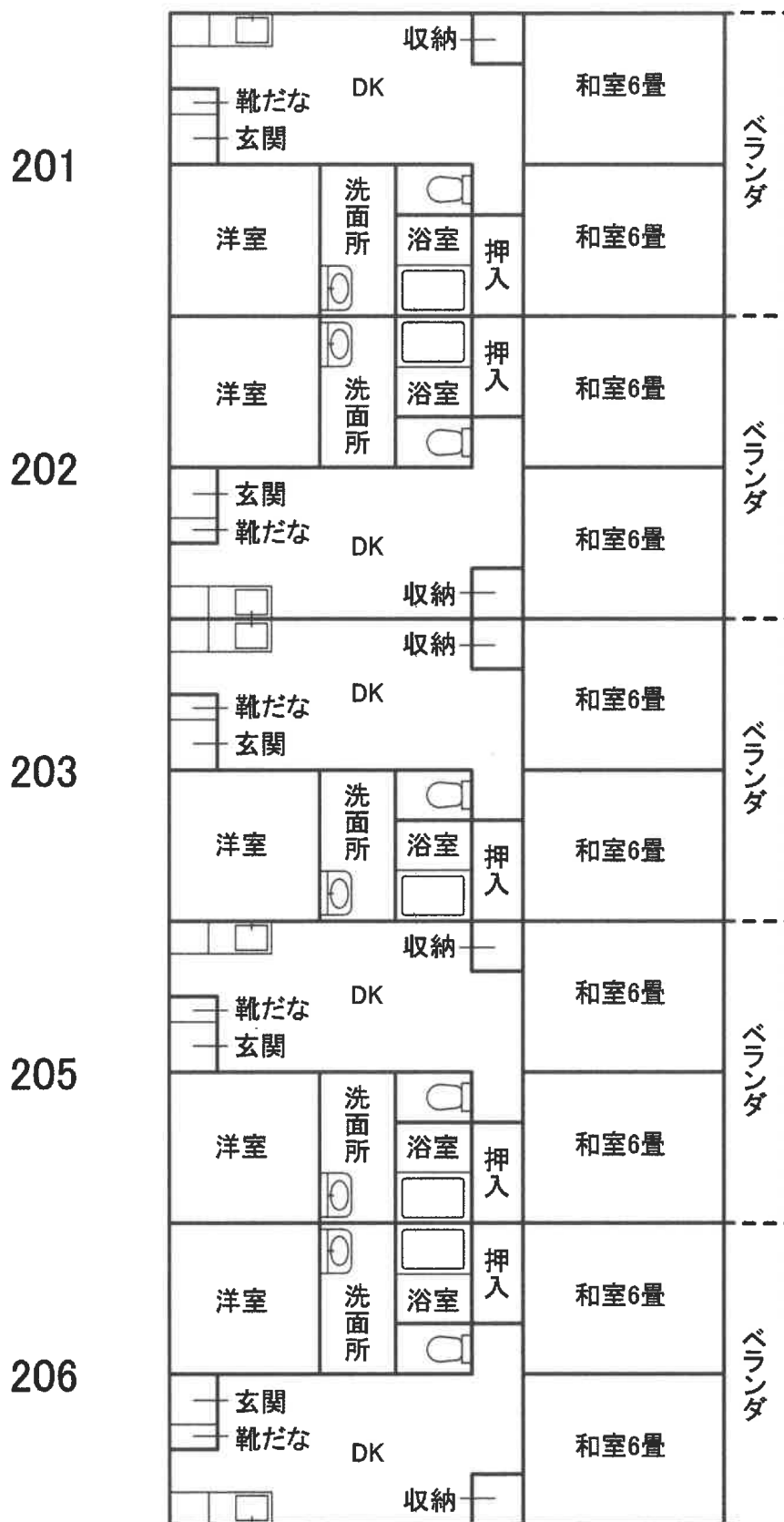


1 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

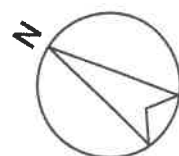


建物間取図



2 階

※ 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



カメラ位置 ①



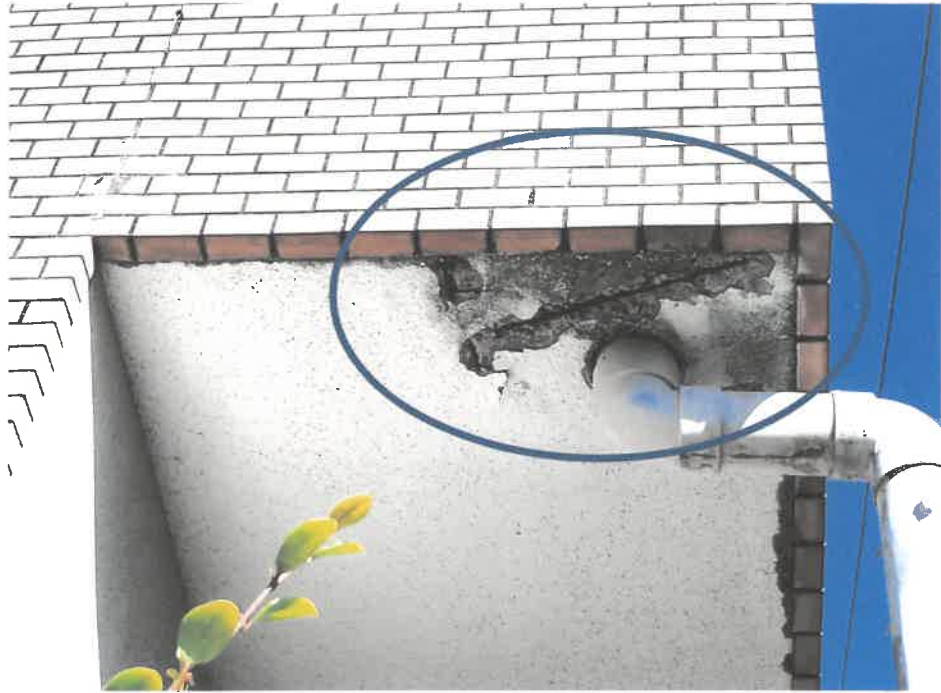
カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



ベランダの庇の破損箇所



玄関タイルの亀裂箇所