

令和8年（ヌ）第19号

（物件2）

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」には、物件1及び物件2についての記載がありますが、今回売却対象となるのは物件2のみで、物件1は売却対象外となりますので、ご注意ください。

物件2のみを売却した場合の評価額は、「補充書」に記載されています。

鹿児島地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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）
2	16,080,000 12,864,000		3,216,000	116,851	25,038
</					



物 件 目 録

2 所 在 鹿児島市桜ヶ丘四丁目 14 番地 22

家屋 番号 14 番 22

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 100.17 平方メートル
2 階 52.34 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 28 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 4 番 2 2）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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。



11

- 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

2 所 在 鹿児島市桜ヶ丘四丁目 14 番地 22

家屋 番号 14 番 22

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 100.17 平方メートル
2 階 52.34 平方メートル



令和8年(ヌ)第19号
令和8年5月14日受理
令和8年6月17日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市桜ヶ丘四丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市桜ヶ丘四丁目 1 4 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 1 7 平方メートル
2 階 5 2 . 3 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	付近
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	従物等としてカーポート及びサンルームが存する。	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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	従物等として太陽光発電システムが存する。	
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	
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
本件所有者	1 本件建物は私達家族が住居として利用しています。 2 本件建物について雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 3 本件建物内では犬を1匹飼育しています。飼育の期間は10年以上になります。 4 本件建物内に犬によるひっかき傷等はありません。室内のクロスの傷みは子供によるものです。 5 本件建物に設置している太陽光パネルは、現金で私が購入したものになります。 6 本件土地の境界について、争いや揉め事はありません。

執行官の意見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件 1 関係)

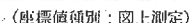
- 1 本件土地は、市道（登記簿上 2 2 番 1 の土地は建設省名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺各隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 3 本件土地に設置されているカーポートの上部パネルが劣化し、破損していた（写真 4）。

(物件 2 関係)

- 1 本件建物は、本件所有者が住居として利用している。
- 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは見受けられなかった。
- 3 関係人によると、室内で犬を 1 匹 10 年以上飼育しているとのことであった。なお、一部クロスが剥がれが見られたが、本件所有者によると犬によるものではなく、子供によるものであるとのことであった（写真 8）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 5 月 1 4 日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付
8 年 5 月 1 4 日 15：35－15：40	鹿児島市役所資産税課	税務資料交付申請
8 年 5 月 1 8 日 12：10－12：35	物件所在地	物件確認、近隣居住者と面談
8 年 5 月 1 9 日 14：45－14：50	鹿児島市役所資産税課	税務資料受領
8 年 5 月 2 0 日 16：35－16：45	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（22番1）交付申請
8 年 5 月 2 6 日 15：15－16：20	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
年 月 日 ： ー ：		
(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 を立ち合わせ、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8年5月26日 目的物件は呼び鈴に対し応答がなく、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠を実施させた。なお、本件所有者は在宅していた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(1/1)

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
(鹿児島県地方税務局 管理)

令和8年3月11日 東京法務局

登記書

(7 枚目)

各階平面図

建物図面

家屋番号

14-22

建物の所在

鹿児島市桜ヶ丘四丁目 14番地22

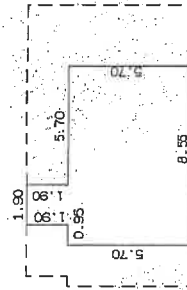
1階



求積表

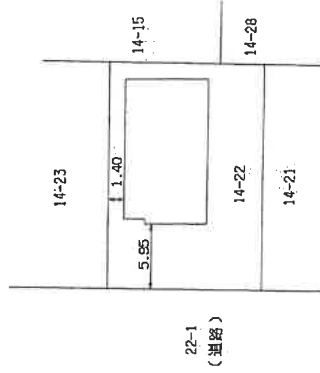
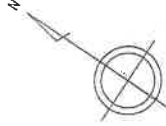
0.475×5.700	$=$	2.707500
12.825×7.600	$=$	97.470000
計		100.177500
床面積		100.17 m^2

2階



求積表

8.55×5.70	$=$	48.7350
1.90×1.90	$=$	3.6100
計		52.3450
床面積		52.34 m^2



作製者

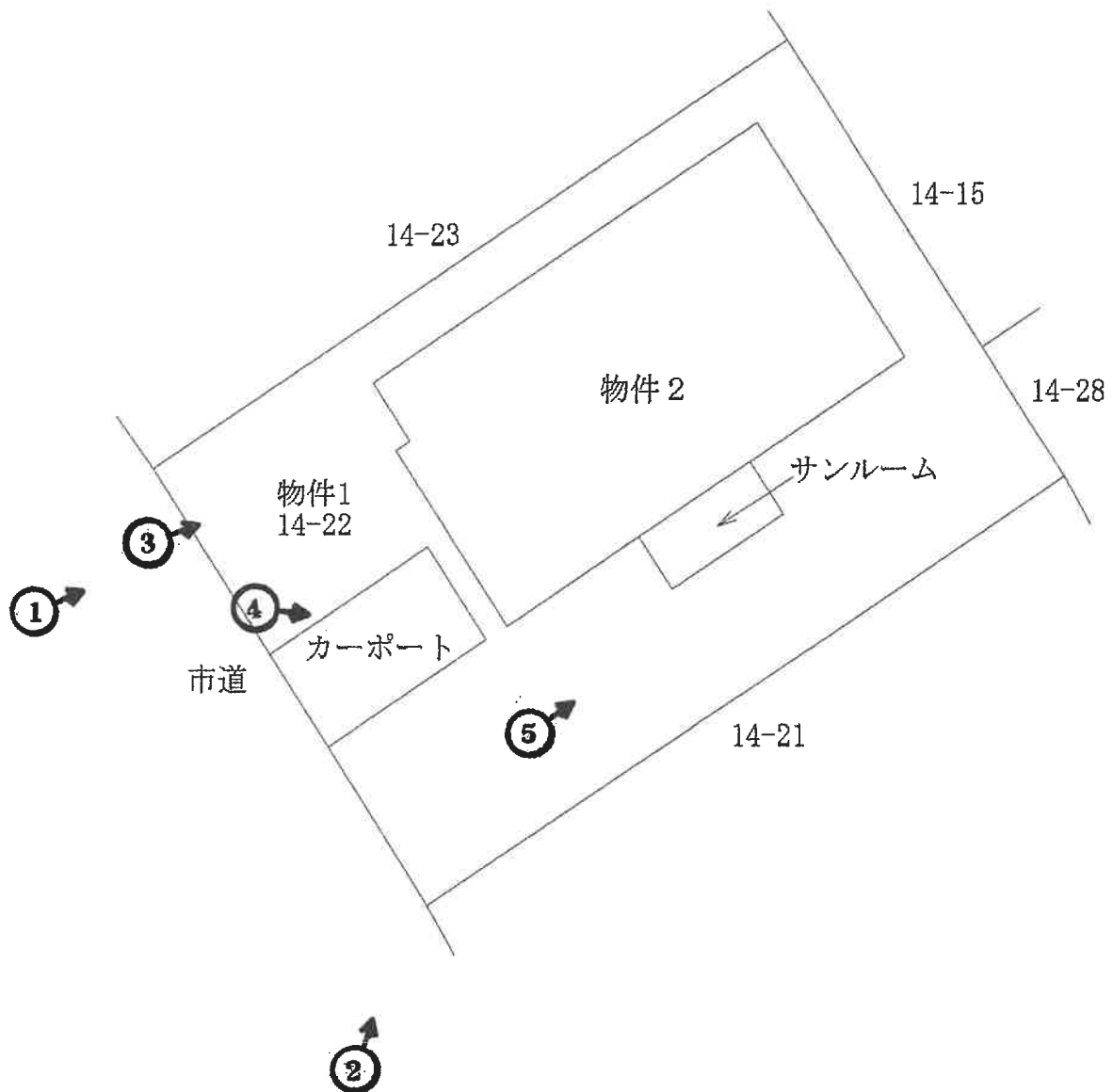
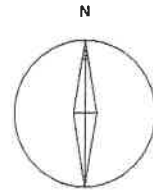
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

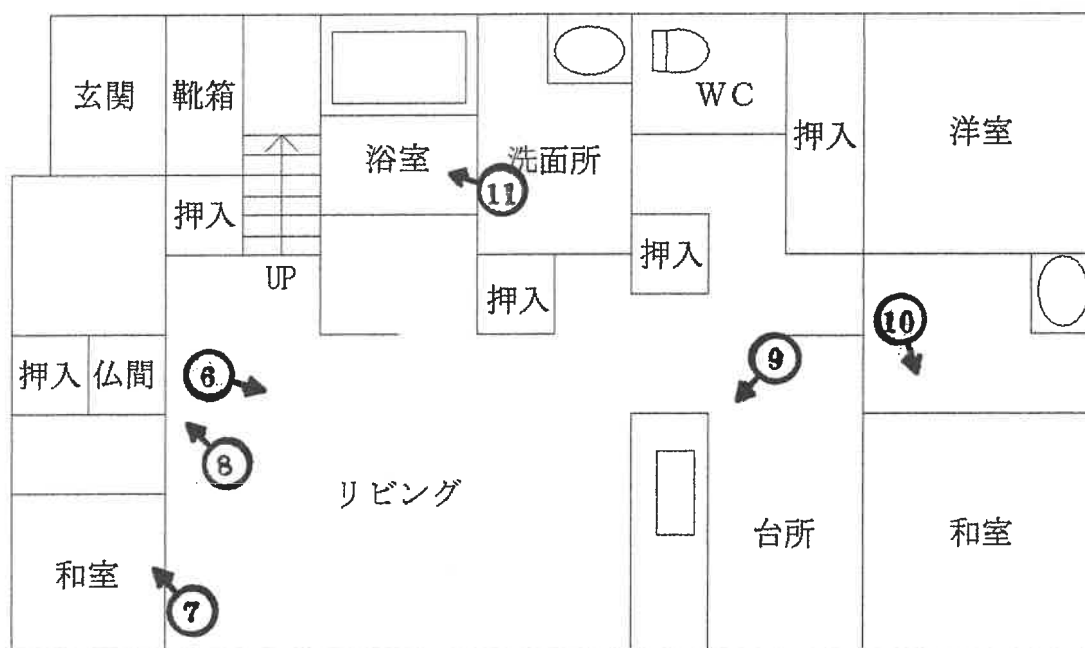
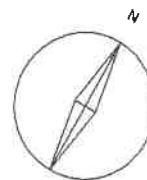
土地建物位置関係図



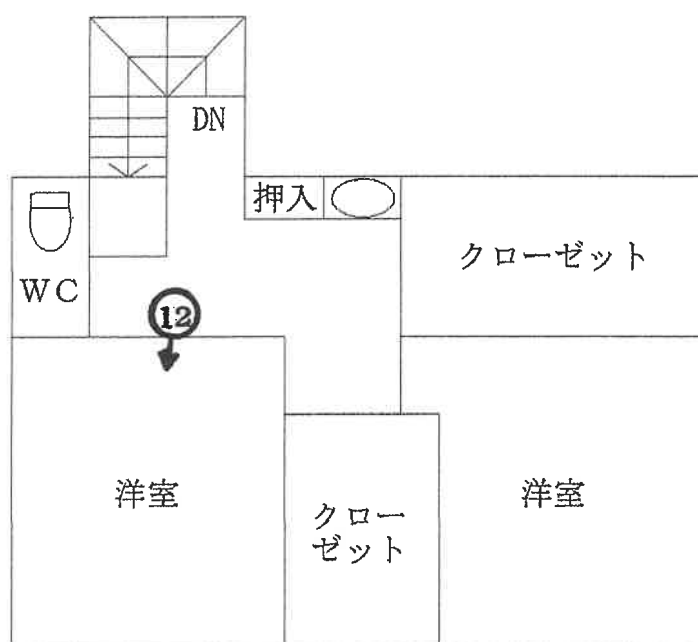
写真番号及び撮影場所

※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)



1 階



2 階

※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 本件土地建物外観

本件土地

本件建物



写真2

本件土地

本件建物

太陽光パネル



写真3 本件建物近景



写真4



写真5

本件建物
サンルーム
本件土地



写真6 本件建物内部(1階)



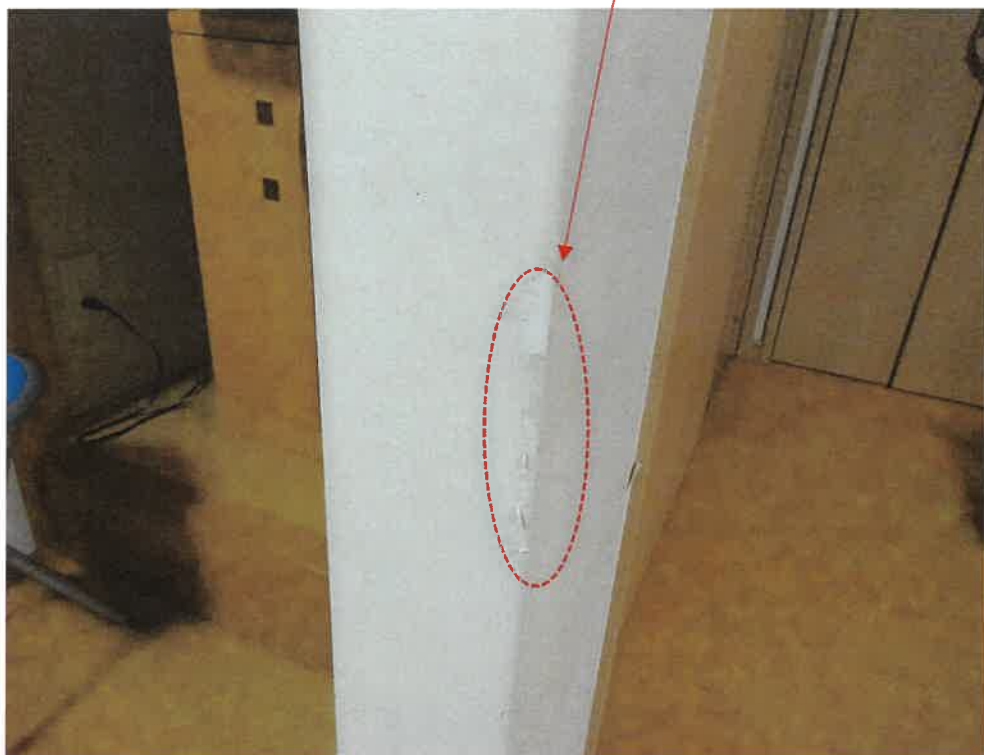
(12枚目)

写真7



写真8

クロスの剥がれ



(13枚目)

写真9



写真10



写真11



写真12



(15枚目)

令和 8年（ヌ）第 19号
令和 8年 5月26日 現地調査
令和 8年 6月22日 評 価
令和 8年 7月23日 提 出

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

物件2のみ

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

番号	評 価 額
物件2	金 16,080,000円

※物件2のみを評価の対象とした場合の補充書である。対抗力のある敷地利用権付建物のみが評価対象ということで、市場性修正として10%の減価を行った。

17,870,000円(当初評価額) × 0.9 = 16,080,000 円

令和 8年（ヌ）第 19号
令和 8年 5月26日 現地調査
令和 8年 6月22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 28,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,960,000円
物件2（建物）	金 17,870,000円

- 1 一括価格は、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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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き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	鹿児島市桜ヶ丘四丁目 14番22 宅地 298.41m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市桜ヶ丘四丁目14番地 22 14番22 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 100.17m ² 2階 52.34m 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指宿枕崎線「宇宿」駅の北西方約2km 鹿児島市役所の南西方約6.3km (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、鹿児島市役所の南西方約6.3km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2種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無
画 地 条 件	地積 : 298.41㎡ 間口 : 約14.0m 奥行 : 約21.0m 形状 : ほぼ長方形 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: 中間画地	
接面道路の状況	南西約12.0m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。 ・ 従物等としてカーポート(一部破損している)及びサンルームが存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。	

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25年10月 8日 新築 経過年数 13年 経済的残存耐用年数 12年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 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 その他 太陽光発電システム
床面積（現況）	1階100.17㎡ 2階52.34㎡ 計 152.51㎡
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	一部クロスの剥がれが認められる。
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	室内で犬を飼っている。

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）

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	102,000	1.04	298.41	0.90	28,489,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $94,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/104 \times 100/90 = 102,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲10 $1-0.1 \div 0.9$

イ 個別格差：方位+4

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（太陽光発電システムを含む）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	200,000	152.51	0.51	15,556,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：152.51㎡

ウ 現 価 率

経過年数13年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数12年、観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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12年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%) $\div 0.51$

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	28,489,000	0.45	法定地上権	12,820,000

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	28,489,000	-12,820,000		1.00	0.70	10,960,000
2	15,556,000	+12,820,000	1.00	0.90	0.70	17,870,000
一括価格（合計）						28,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.90 室内で犬を飼っている▲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-50

所 在：鹿児島市桜ヶ丘4丁目11番15

価 格：94,500円／㎡

位 置：宇宿駅2.5km

価 格 時 点：令和8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)

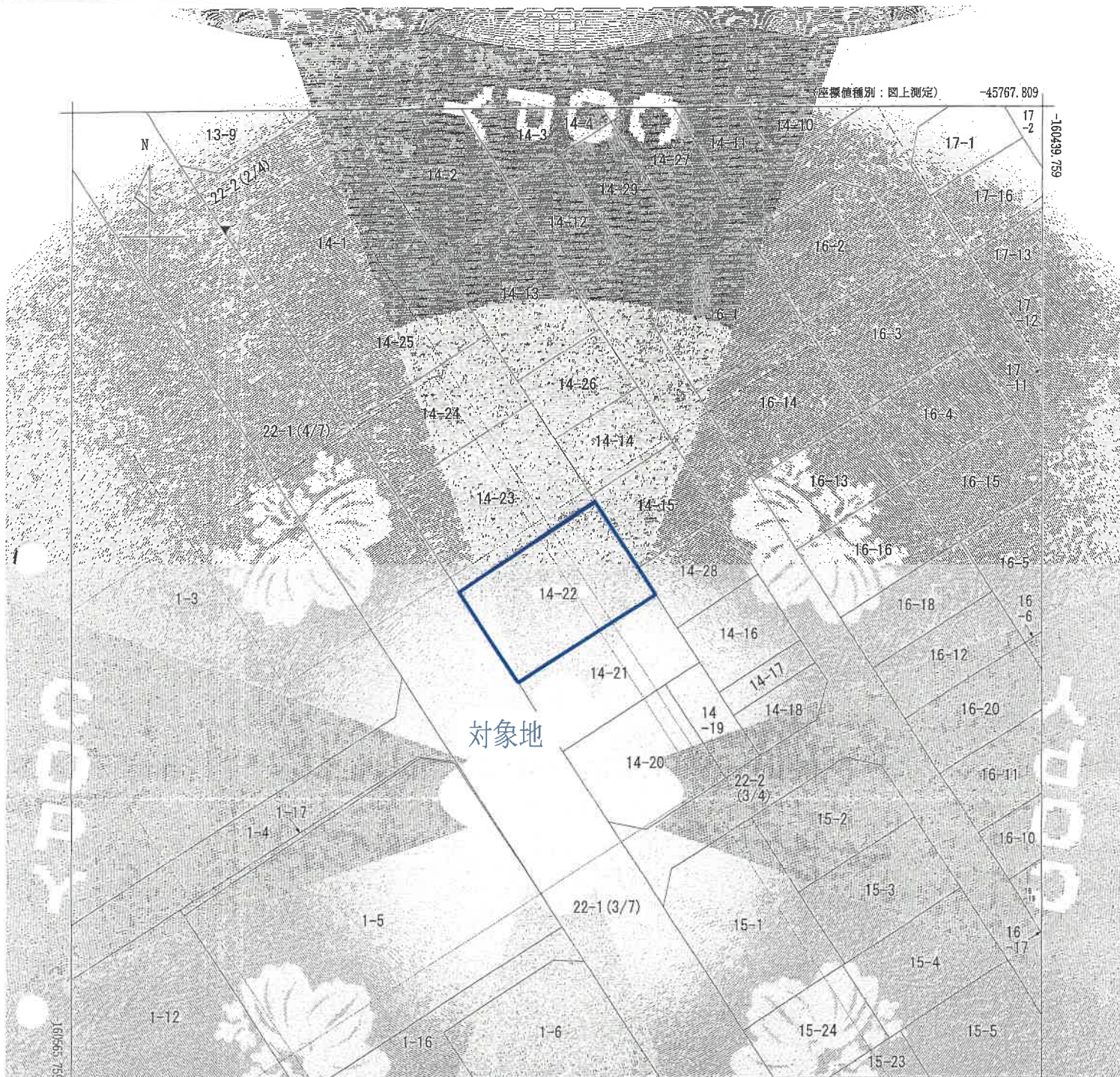
物件1 18,859,512円

物件2 8,346,517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



(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4丁目

請求部	所在	鹿児島市桜ヶ丘4丁目				地番	14番22			
出方尺	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			備考事項		



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方法務局管轄)
令和8年3月11日
東京法務局
登記官

地図整理番号：M98599
(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

登記年月日：平成25年10月15日

これは図面に記載されている土地の図面（土地図面）です。
（鹿児島地方裁判所 審判）
令和8年3月11日 東京法務局

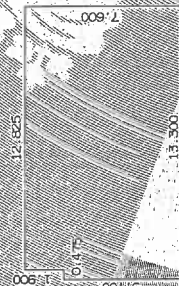
各階平面図

建物図面

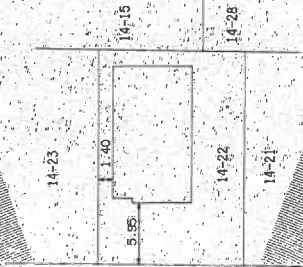
家屋番号 14-22

建物の所在 鹿児島市桜ヶ丘四丁目 14番地22

1階



2階



22-1 (建盤)

作成者

図作製

縮尺 1/250

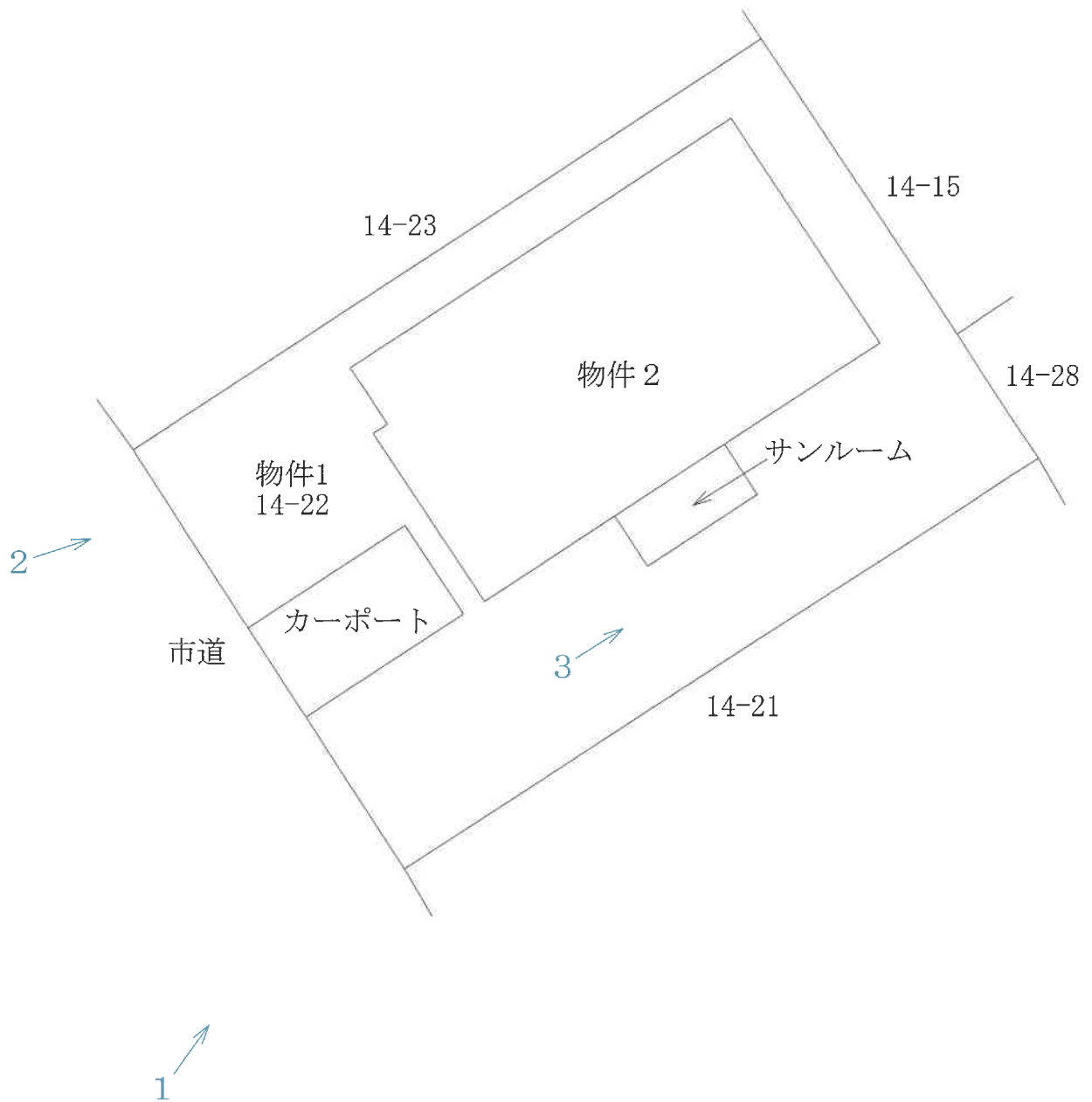
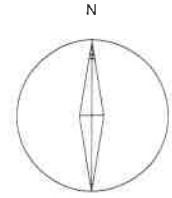
申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

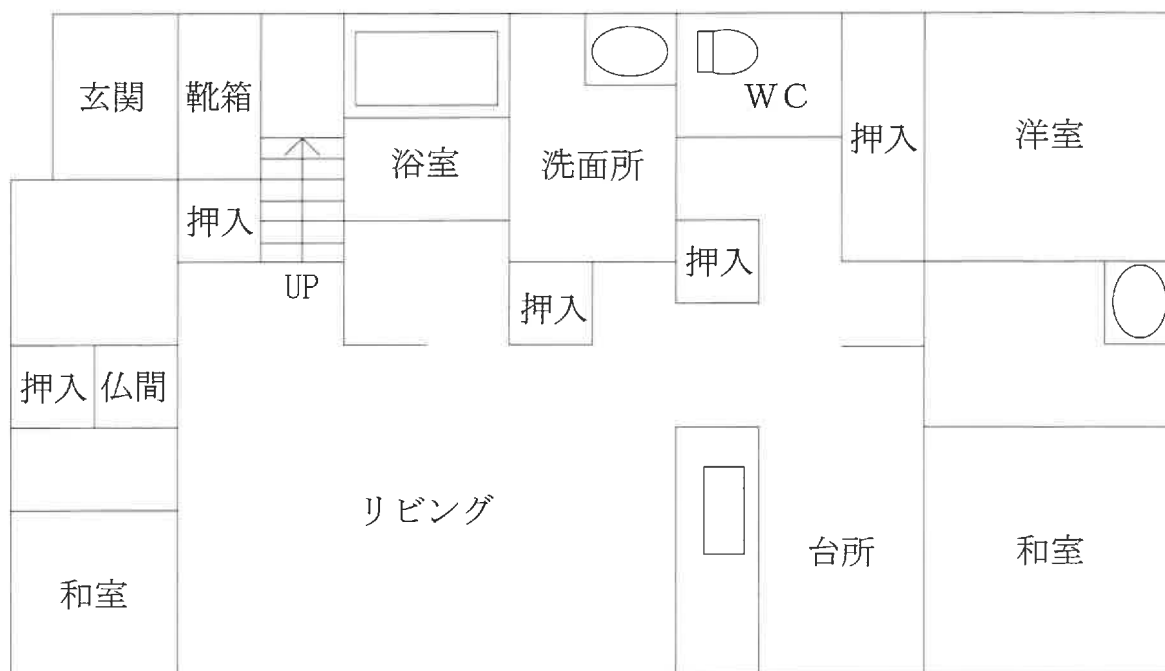
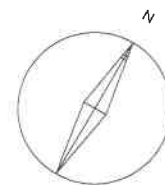
土地建物位置関係図



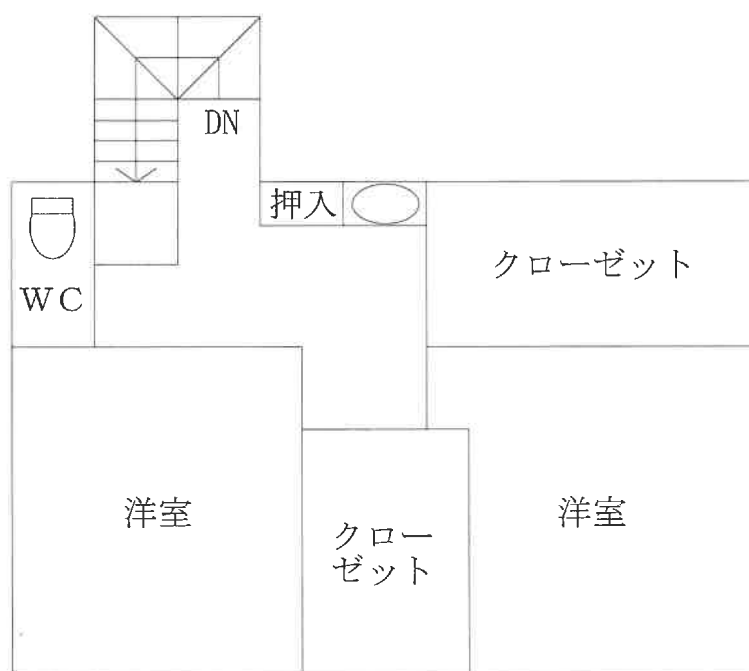
←写真撮影位置

※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)



1 階



2 階

※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



No.3