

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 10 月 7 日から<br>令和 8 年 10 月 14 日まで                                                                                         |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 21 日 午前 9 時 00 分<br>鹿児島地方裁判所売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 11 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>鹿児島地方裁判所民事第 3 部                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |



4316\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                              |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 14, 620, 000<br>11, 696, 000 | 一括       | 2, 924, 000 | 292, 895 | 62, 762  |
| 1    | 5, 940, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 8, 680, 000                  |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          | </       |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿児島市小川町                              |
|   | 地 番   | 6 番 4                                |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 115.20 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 鹿児島市小川町 6 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 6 番 4                                |
|   | 種 類   | 店舗                                   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 94.47 平方メートル<br>2 階 91.25 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



\*11\*

- 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   | 鹿児島市小川町                              |
|   | 地 番   | 6 番 4                                |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 115.20 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 鹿児島市小川町 6 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 6 番 4                                |
|   | 種 類   | 店舗                                   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 94.47 平方メートル<br>2 階 91.25 平方メートル |



## 現況調査補充報告書

令和8年8月4日

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 印

上記事件の令和8年7月10日に提出した令和8年(ケ)第17号現況調査報告書について、下記のとおり回答があった。

記

令和8年7月31日債務者株式会社いすず医科器械特別代理人の電話聴取の要旨

物件2店舗内の動産類は、すべて建物所有者に売却しています。  
債務者株式会社いすず医科器械は、物件2店舗占有に関与していません。

執行官の意見

上記から物件2建物は、建物所有者が所有権に基づいて目的外動産を置いて、使用占有していると認定した。

令和8年(ケ)第17号  
令和8年6月4日受理  
令和8年7月10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   | 鹿児島市小川町                          |
|   | 地 番   | 6番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 115.20平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鹿児島市小川町6番地4                      |
|   | 家屋 番号 | 6番4                              |
|   | 種 類   | 店舗                               |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 94.47平方メートル<br>2階 91.25平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 住居表示           | 鹿児島市小川町6番4号                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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"/> （物件     ）                                                                                                                                        |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |  |
| 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（     ）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「前頁の概況」のとおり）                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>床面積：       }                                                                                                                                               |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者）<br>上記の者が、目的外動産を置いた状態で占有している。<br><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<br><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         {         地方裁判所     支部   平成   年（   ）第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日       } <input type="checkbox"/> ある                                                                                                        |  |  |  |
| 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                                                                                 |     | ■債務者 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                 |  |
| 占有状況                                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明                                                                                                                                         |  |
| 占有開始時期                                                                                                                              |     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |
| 最初の                                                                                                                                 | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                  |  |
| 契約等                                                                                                                                 | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                        |  |
| 更新の種類別                                                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の                                                                                                                                 | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間                                                                                                                                                            |  |
| 契約等                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                       |  |
| 契約等                                                                                                                                 | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                        |  |
| 当事者                                                                                                                                 | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                        |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                            |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 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                                                                                                                              |     | ■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

## 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1は、西側が公衆用道路（目的外土地31番16 所有者鹿児島市）に面している。
- 3 物件1の占有状況等について
  - (1) 物件1は、物件2の敷地として使用占有されている。
  - (2) 物件1の北東端に存する木が隣接地にはみ出している。
- 4 物件1の境界付近の状況  
物件1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。
- 5 物件2の占有状況等
  - (1) 物件2は、債務者宛ての郵便物及び請求書等が存したことから、目的外動産を置いた状態で占有しているものと認定した。物件2に対する債務者の占有権原は、不明である。なお、債務者は法人であり、所有者は元代表取締役である。
  - (2) 物件2の外壁に塗膜の浮き、剥がれが散見された。加えて、外壁にはクラックが散見された。
  - (3) 物件2の天井、内壁に雨漏りの染みが見られた。
- 6 所有者に送付した占有状況照会書に対する回答は、期限までに無かった。

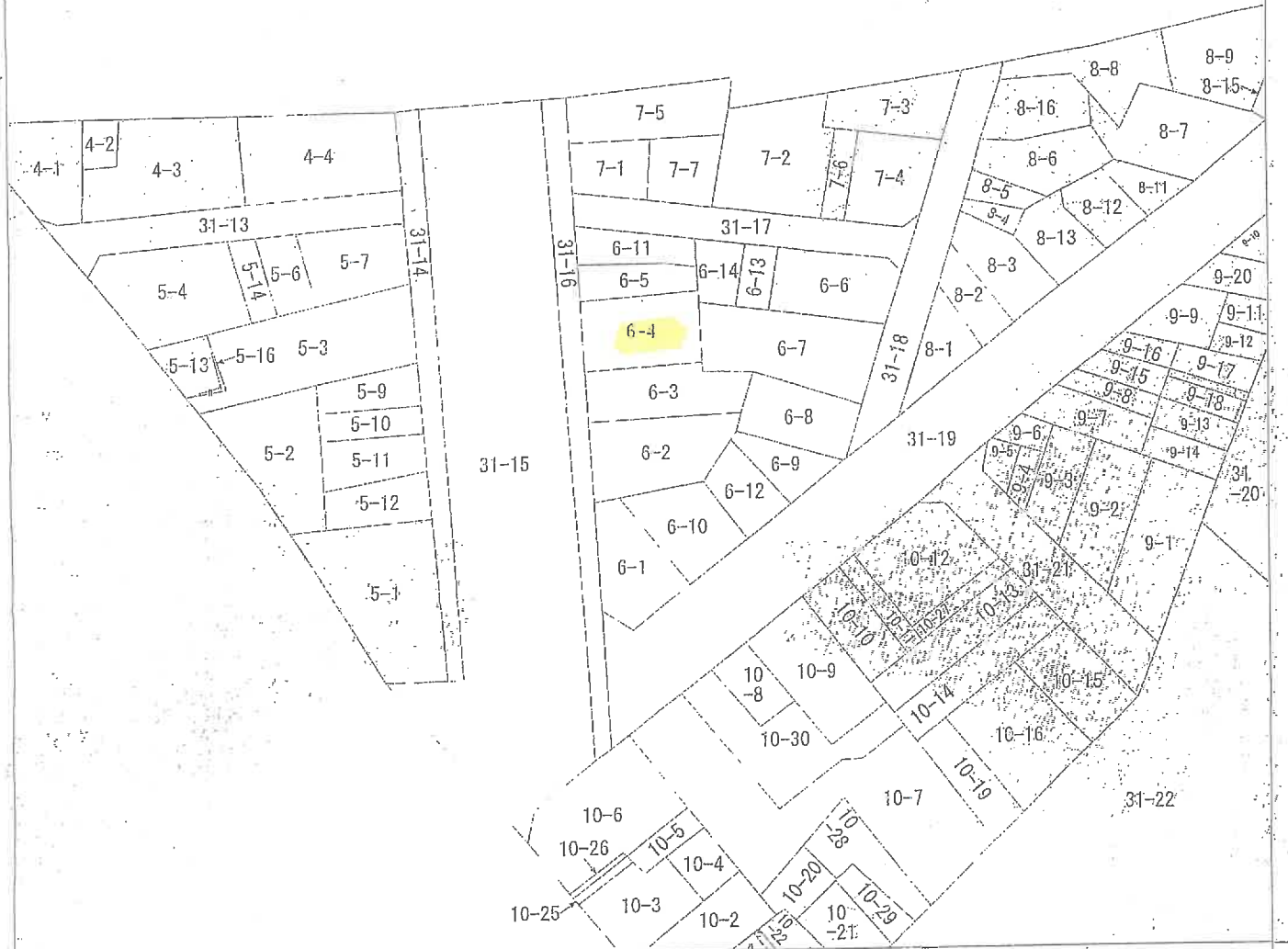
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                            |             |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                     |
| 8 年 6 月 6 日<br>16 : 20 - 16 : 40                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影                     |
| 8 年 6 月 1 0 日<br>15 : 30 - 15 : 35                                                                                                                                                                                                   | 鹿児島地方法務局    | 目的外土地 3 1 番 1 6 登記事項証明書交付申請、同交付 |
| 8 年 6 月 2 2 日<br>13 : 30 - 14 : 20                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 解錠の上、立入調査                       |
| 年    月    日<br>:    -    :                                                                                                                                                                                                           |             |                                 |
| 年    月    日<br>:    -    :                                                                                                                                                                                                           |             |                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 8 年 6 月 2 2 日<br/>目的物件は施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。</p> <p>□ 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されてなかったなので、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和 8 年 6 月 2 2 日<br/>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

イ 9-19  
0 5-15

ロ 10-23  
1 10-24



(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        | 鹿児島市小川町 |                  |                | 地 番             | 6番4 |                 |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600      | 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 | 昭和47年3月10日 |         |                  | 備 付 年 月 日 (原図) | 備 付 年 月 日 (縮小図) |     | 備 付 年 月 日 (縮小図) |           |

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図面である。

令和8年2月17日  
鹿児島地方方法務局

登記官

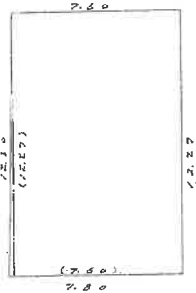
これは図面に記載されている内容を証明する書面である  
令和8年2月17日 鹿児島地方裁判所

登記官

各階平面図

012537

各階平面図



床面積 (1F)

12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00



床面積 (2F)

12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00  
12.10 x 12.27 = 148.00

作製者

縮尺

1/50

申請人

縮尺

1/50

(鹿児島県土地家屋調査士会印)

建物図面

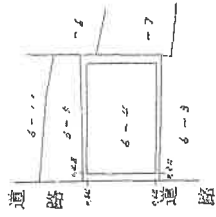
家屋番号

6-4

建物の所在

鹿児島市小川町 6-4

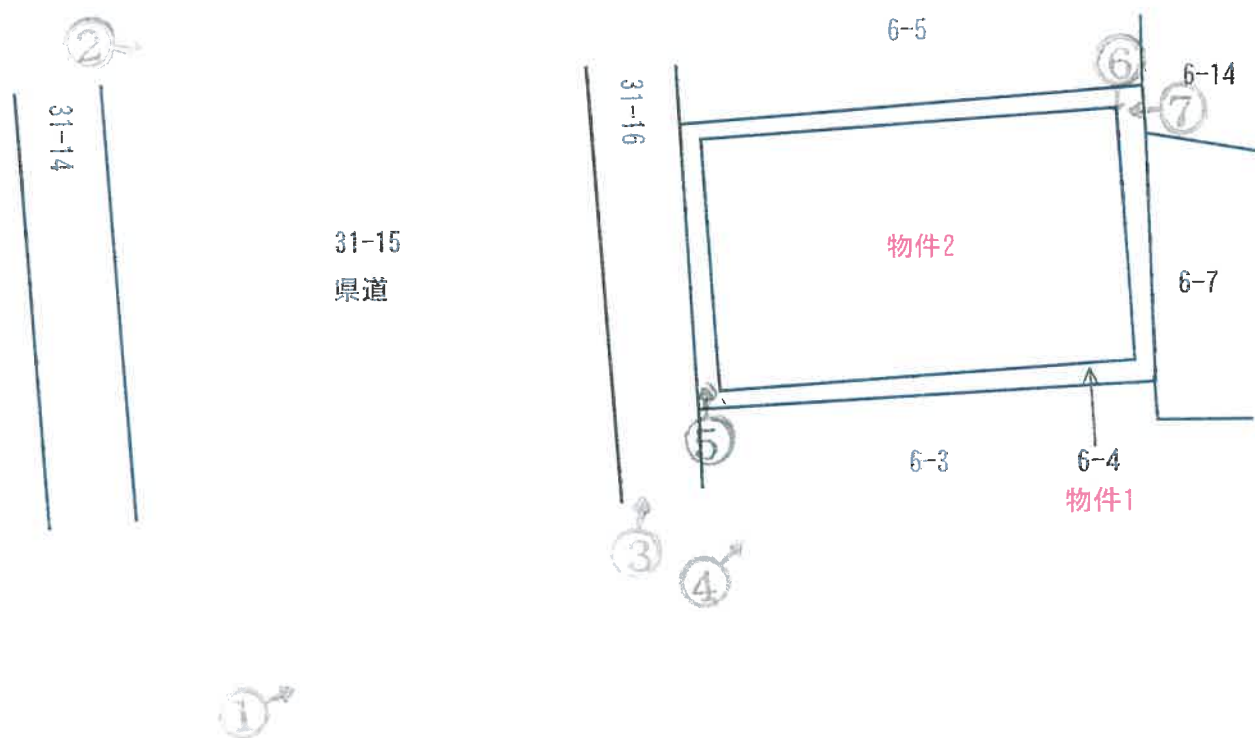
建物図面



A3判をA4判に縮小した

56.10.2

# 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

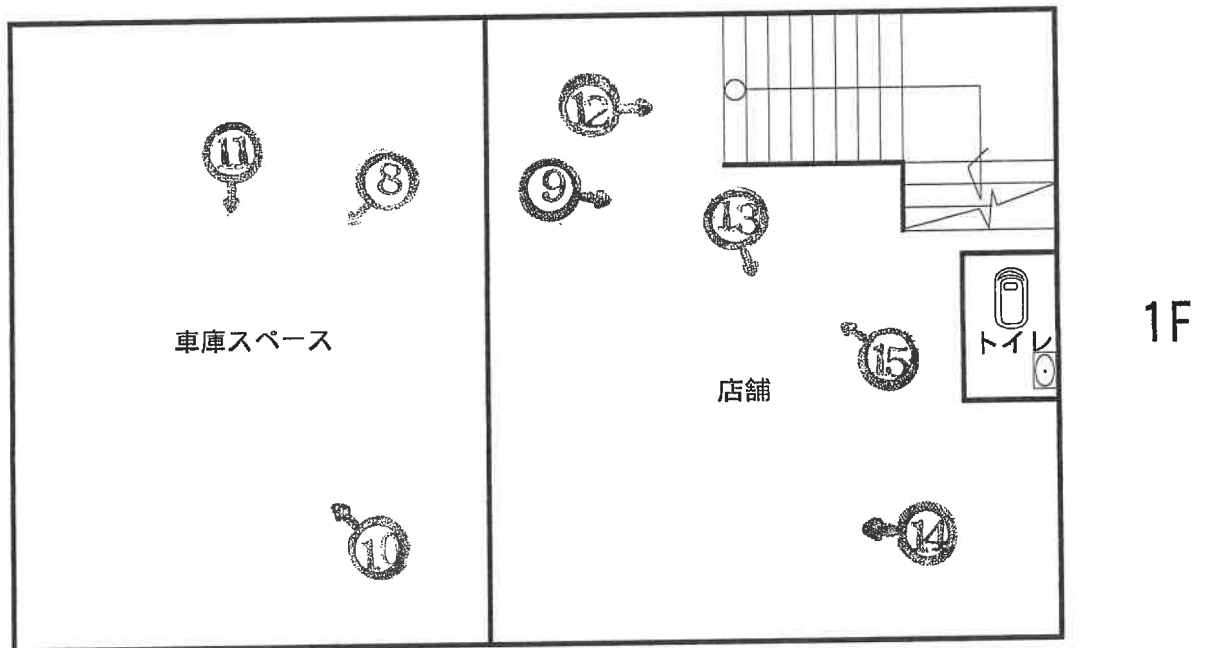
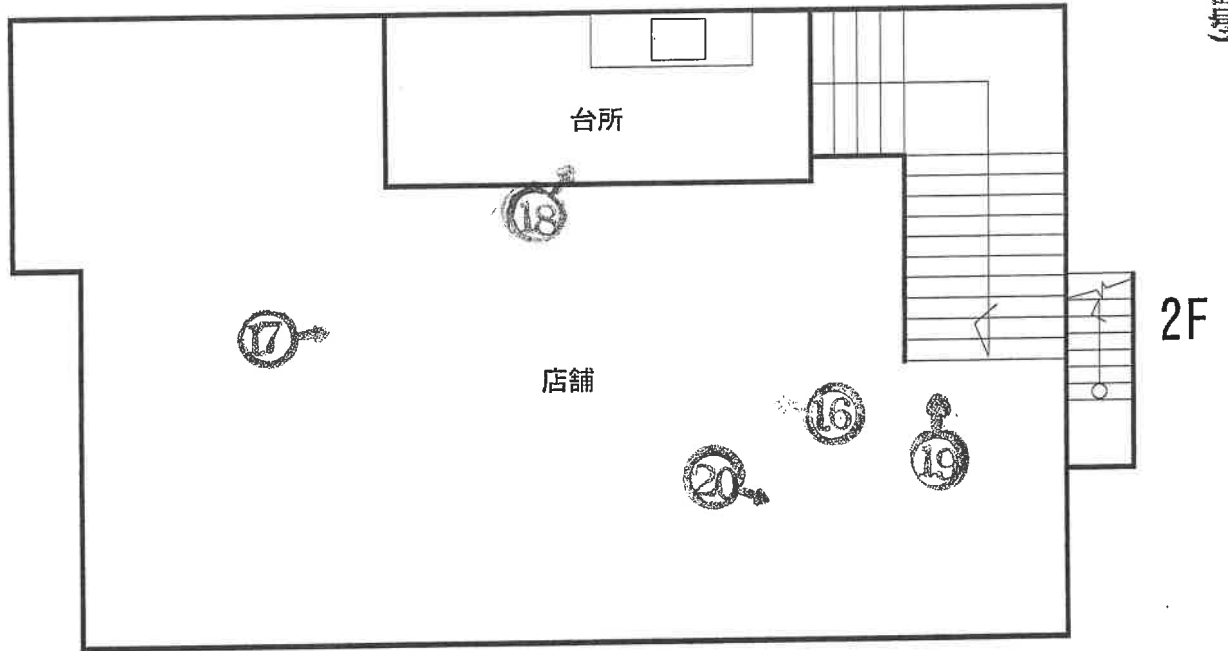


写真1



写真2



写真3

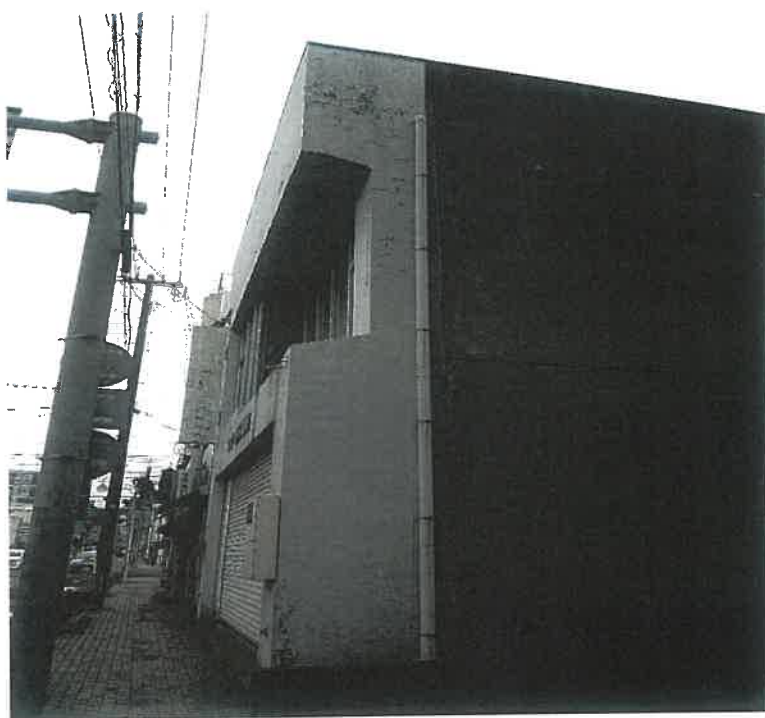


写真4

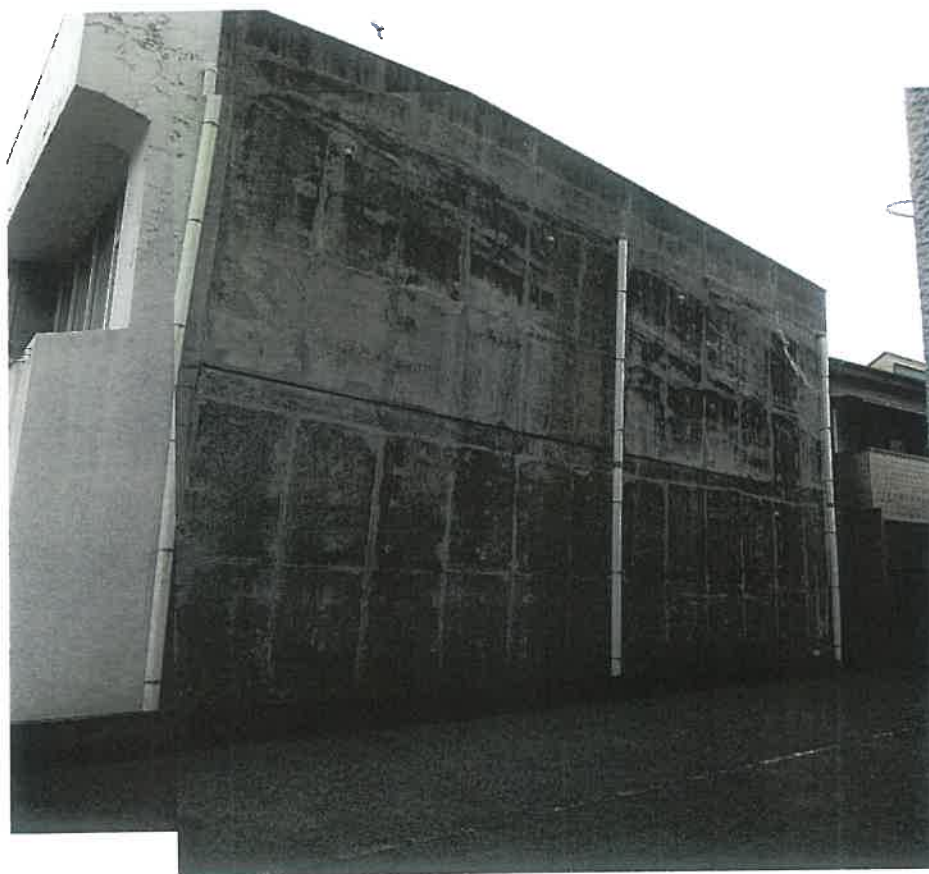


写真 5



写真 6



写真7



写真8

物件2 1階内部状況



写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 10

物件 2 1 階内部状況



写真 1. 1

物件 2 1 階内部状況



写真 1. 2

物件 2 1 階内部状況



写真 1 3

物件 2 1 階内部状況



写真 1 4

物件 2 1 階内部状況



写真 1 5

物件 2 1 階内部状況



写真 1 6

物件 2 2 階内部状況



写真 1 7

物件 2 2 階内部状況



写真 1 8

物件 2 2 階内部状況

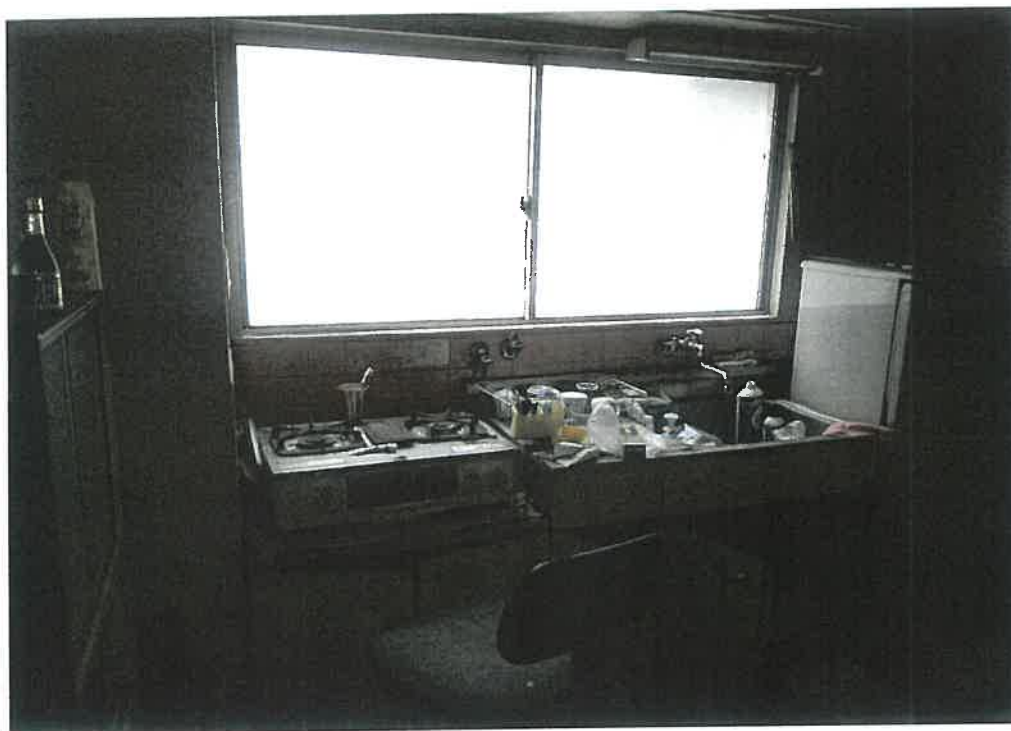


写真 1 9

物件 2 2 階内部状況



写真 2 0

物件 2 2 階内部状況



令和 8年（ケ）第 17号  
令和 8年 6月22日 現地調査  
令和 8年 7月10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  
中村 真悟

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 14,620,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 5,940,000円 |
| 物件2（建物）       | 金 8,680,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号          | 所在等                                  | 登 記                                                                                                     | 現 況 |
|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1           | 所在地<br>地目<br>地積                      | 鹿児島市小川町<br>6番4<br>宅地<br>115.20m <sup>2</sup>                                                            |     |
| 2           | 所<br>家屋番<br>種号<br>構類<br>造<br><br>床面積 | 鹿児島市小川町6番地4<br>6番4<br>店舗<br>鉄筋コンクリート造陸屋根2<br>階建<br><br>1階 94.47m <sup>2</sup><br>2階 91.25m <sup>2</sup> |     |
| 特記事項        |                                      |                                                                                                         |     |
| 特記すべき事項はない。 |                                      |                                                                                                         |     |

#### 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日豊本線「鹿児島駅」の南西方約170m、「堅馬場入口」バス停の北東方約5m、名山小学校の北東方約690m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）                                       |                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 鹿児島市役所の北東方約590m付近に存する商業地域。地域内においては中低層の店舗が建ち並ぶ。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。                                         |                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                          | 市街化区域<br>商業地域<br>80％<br>400％<br>防火地域<br>駐車場整備地区 |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 115.20㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約8.5m<br>奥行 : 約14m<br>形状 : 長方形<br>地勢 : 平坦<br>高低差: 接面道路と概ね等高<br>接面道路との関係: 中間画地 |                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | 西方で幅員約19mの舗装県道（建築基準法上の道路）に接面。                                                                                    |                                                 |
| 土地の利用状況等                                                        | 土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は店舗、駐車場。                                                                               |                                                 |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道: あり<br>ガス配管: あり<br>下水道: あり                                                                                   |                                                 |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 現地調査、当事者等からの聴取によると、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。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 | <p>①物件 2 建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件 1 土地の全域と判断した。</p> <p>②物件 1 土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。<br/>(鹿児島市教育委員会にて確認。)</p> <p>③物件 1 土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。</p> <p>④物件 1 土地の北東端に存する木が隣接地にはみ出している。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | <div> <div>建築年月日(登記記載)</div> <div>昭和56年 9月29日新築</div> </div> <div> <div>経過年数</div> <div>約45年</div> </div> <div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>0年</div> </div>                                                                                                                                                                      |
| 仕 様                              | <div> <div>構 造</div> <div>鉄筋コンクリート造</div> </div> <div> <div>屋 根</div> <div>陸屋根</div> </div> <div> <div>外 壁</div> <div>吹付、打ち放し</div> </div> <div> <div>内 壁</div> <div>ビニールクロス等</div> </div> <div> <div>天 井</div> <div>ボード等</div> </div> <div> <div>床</div> <div>タイル等</div> </div> <div> <div>設 備</div> <div>電気・水道等</div> </div> |
| 床面積（現況）                          | <div>1階 94.47㎡</div> <div>2階 91.25㎡</div> <div>計 185.72㎡</div>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等                        | <div>階 層 : 2階建</div> <div>現況用途: 店舗</div> <div>間取り : 「建物間取図」参照</div>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 品 等                              | <div>使用資材: 普通</div> <div>施 工: 普通</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態                          | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の利用状況                          | 「現況調査報告書」記載のとおりである。                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項                          | <div>①2階の天井、内壁に雨漏り跡が見られた。</div> <div>②シロアリ被害については不明。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。</div> <div>③アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。</div> <div>④外壁の塗装の浮き、剥がれが散見された。</div> <div>⑤外壁にクラックが散見された。</div>                                                    |

## 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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 207,000              | 1.00          | 115.20         | 0.80      |                 | 19,077,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島（県）5-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $221,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8/100 \times 100/100 \times 100/110 = 207,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.05 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.02 = 1.10 \quad 100/110$

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------|
| 2  | 257,000             | 185.72             |                 | 0.04     | 1,909,000              |

ア 再調達原価 : 257,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 185.72㎡

エ 現 価 率

経過年数45年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理の状態、外壁の塗装の浮き、剥がれ、外壁のクラック等▲30%）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0.0年 / 経済的全耐用年数35.0年)] × (1-観察減価30%) = 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 19,077,000        | 0.55          | 法定地上権 | 10,492,000             |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 19,077,000          | -10,492,000                     |                     | 0.99               | 0.70                | 5,940,000                 |
| 2        | 1,909,000           | +10,492,000                     | 1.00                | 1.00               | 0.70                | 8,680,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 14,620,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 木が隣接地にはみ出している▲1 0.99

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 鹿児島(県) 5-6

所 在：鹿児島市小川町1番16外

地 目：宅地

価 格：221,000円/㎡

位 置：鹿児島駅 400m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：114㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東 35m 市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率600%）

地域の概要：中層の店舗兼住宅のほか高層の共同住宅も見られる商業地域

### 2 固定資産税評価額(令和8年1月1日)

物件1 14,630,400円

物件2 10,679,921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）

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 建物間取図

7 現況写真

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿児島市2026年版を使用。

以 上

# 位置図

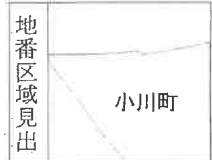


# 公図写し

イ 9-19      ハ 10-23  
ロ 5-15      ニ 10-24



(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。



|       |             |      |  |           |    |          |      |              |
|-------|-------------|------|--|-----------|----|----------|------|--------------|
| 請求部分  | 所在地 鹿児島市小川町 |      |  |           | 地番 | 6番4      |      |              |
| 出力縮尺  | 1/600       | 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 | 昭和47年3月10日  |      |  | 備付年月日(原図) |    |          | 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。

令和8年2月17日  
鹿児島地方裁判所  
登記官

請求番号：7-5  
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月17日 鹿児島地方裁判所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

012537

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号

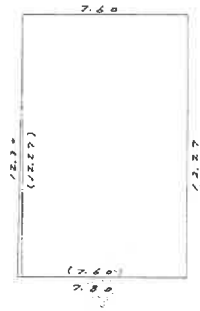
6~4

建物の所在

鹿児島市小町 6~4

各階平面図

建物図面



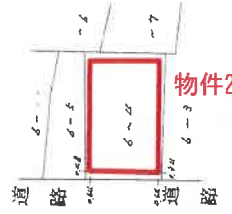
床面積 (㎡)

12.27 × 7.60 = 92.1520  
12.27 × 0.20 × 1/2 = 1.2270  
92.1520 + 1.2270 = 93.3790



床面積 (㎡)

11.40 × 7.60 = 86.6400  
11.40 × 0.20 × 1/2 = 1.1400  
86.6400 + 1.1400 = 87.7800



作製者

縮尺

1/50

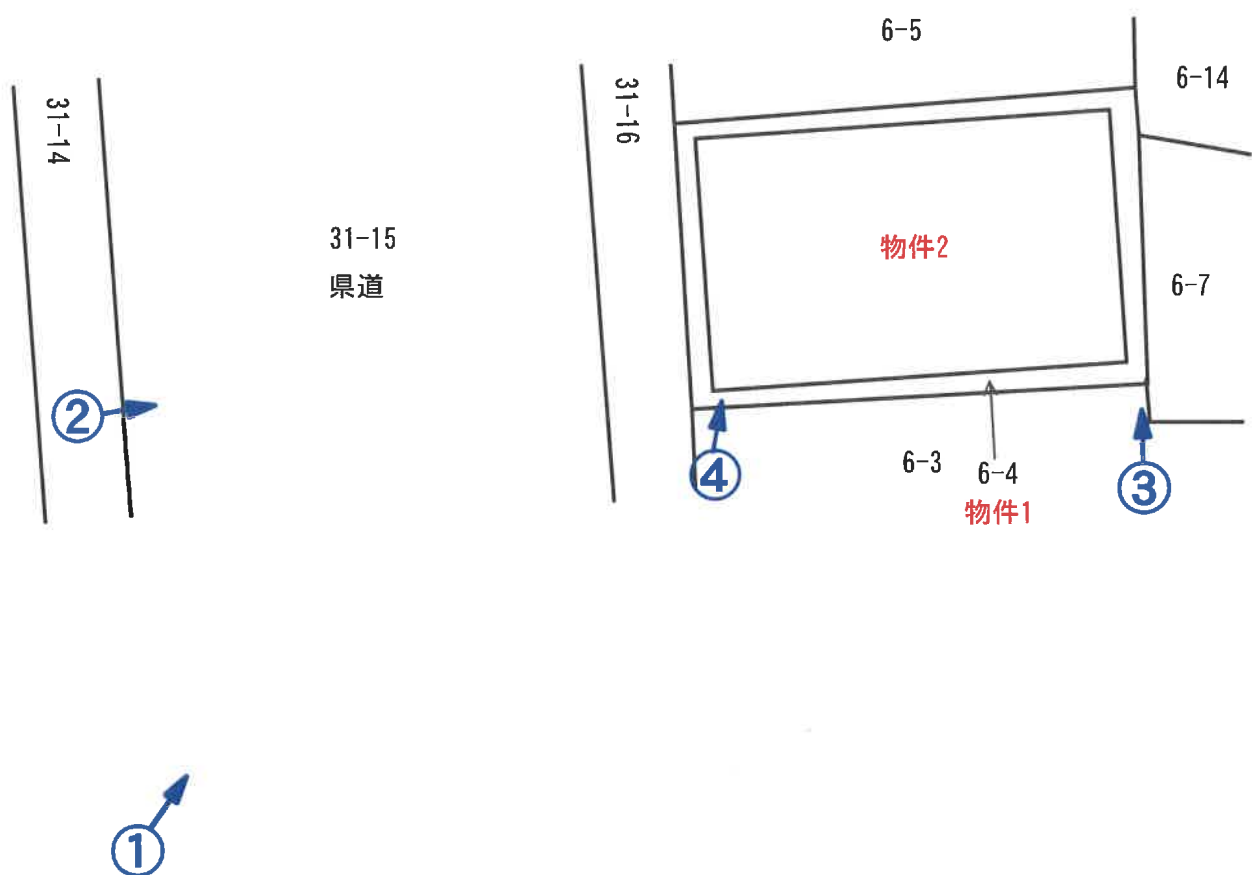
申請人

縮尺

1/60

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

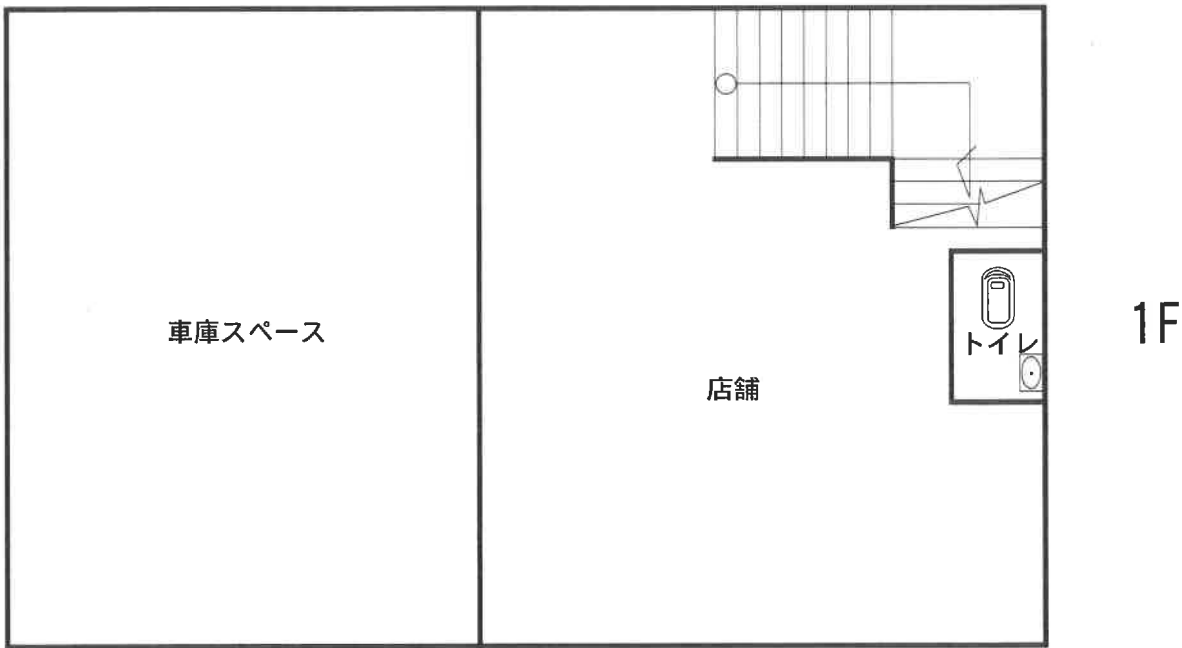
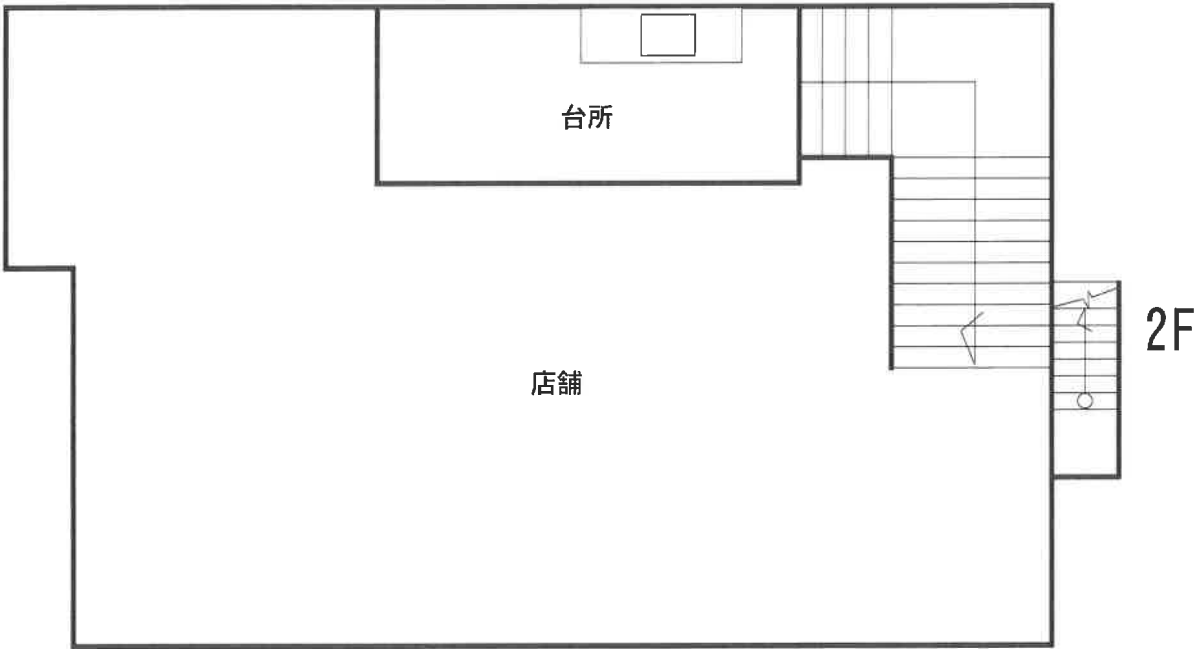
# 土地建物位置関係図



写真方向○➡

※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



※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



写真 ①

南西方より

物件2

物件1



写真 ②

西方より

物件2

物件1

## 現況写真

写真③

東方境界付近



写真④

建物南西部分

