

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 宮 里 真 司

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 場 所	令和 8 年 11 月 25 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 9 日 午前 10 時 00 分 鹿児島地方裁判所民事第 3 部
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目 |
| | 地 番 | 4780番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目4780番地14 |
| | 家屋 番号 | 4780番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 47.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年10月 7日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 宮 里 真 司

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 | 鹿児島市西伊敷五丁目 |
| | 地 番 | 4780番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目4780番地14 |
| | 家屋 番号 | 4780番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.00平方メートル
2階 47.00平方メートル |



令和8年(ケ)第45号
令和8年7月27日受理
令和8年9月3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 | 鹿児島市西伊敷五丁目 |
| | 地 番 | 4 7 8 0 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目 4 7 8 0 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 4 7 8 0 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 7 . 0 0 平方メートル |



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
本件所有者の妻	1 本件建物は、私たち家族が住居として利用しています。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありません。 3 本件建物内でペットの飼育はしていません。 4 本件土地の境界のことで、隣地の方と揉めたことはありません。
鹿児島市道路管理課担当者	1 本件土地に接面する道路（４７２１番）は、鹿児島市が管理する道路です。 2 本件土地が存する当該団地内の道路は基本全て鹿児島市道となっていますが、本件土地に接面している４７２１番については、何らかの理由で名義が鹿児島市に変更されていない状態となっています。

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)

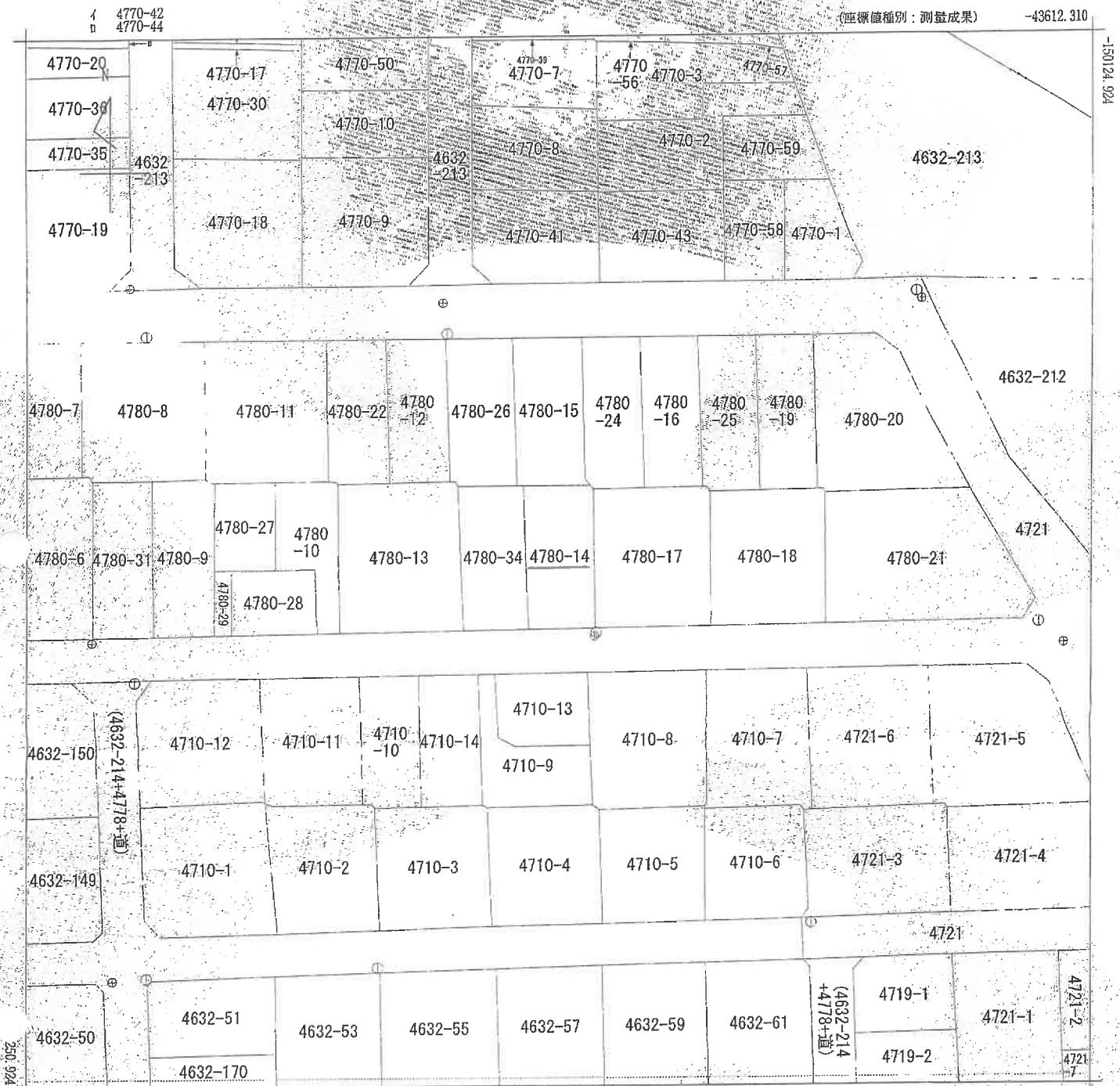
- 1 本件土地は市道（登記簿上 4 7 2 1 番の土地は、私人名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。
- 3 本件土地と北側で隣接する 4 7 8 0 番 1 5 の土地とは、約 3. 2 メートルの高低差が存する（本件土地が低い。写真 3）。

(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、目視では雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき不具合は見当たらなかった。
- 3 風呂場の出入り口ドアのパネルにひび割れの補修跡が見られた（写真 8）。
- 4 2 階の内壁に、直径 1 0 センチ程度の穴の補修跡が 2 箇所見られた（写真 1 0、1 2）。
- 5 経年相応と思われる壁クロスの変色が見受けられた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月27日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
8年7月27日 16:15-16:20	鹿児島市役所資産税課	税務資料交付申請
8年7月29日 14:10-14:25	物件所在地	物件確認、本件所有者の妻と面談
8年7月31日 9:10-9:15	鹿児島市役所資産税課	税務資料受領
8年8月12日 13:40-14:20	物件所在地	立入調査、本件所有者の妻と面談
8年8月21日 16:15-16:20	鹿児島地方法務局	登記事項要約書(4721番外)交付申請
8年8月24日 8:40-8:45	執行官室 (電話)	鹿児島市道路管理課担当者から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
西伊敷5丁目

請求部	所在	鹿児島市西伊敷五丁目				地番	4780番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成27年12月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小した

令和8年5月1日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号: 31-3
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成17年8月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月1日 鹿児島県地方技術局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：31-4

036184

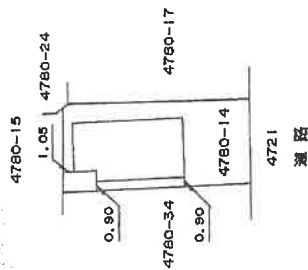
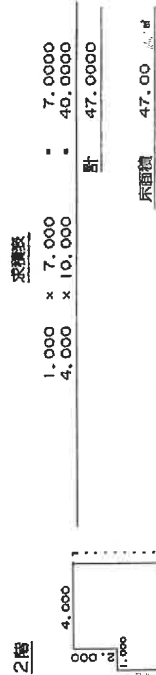
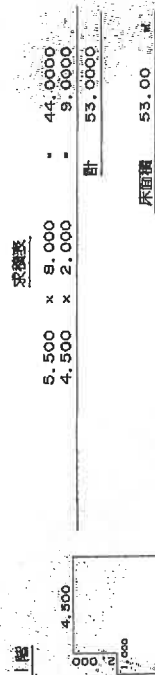
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4780-14

建物の所在 鹿児島県伊佐市五丁目4780番地14

平成17年8月8日 登記



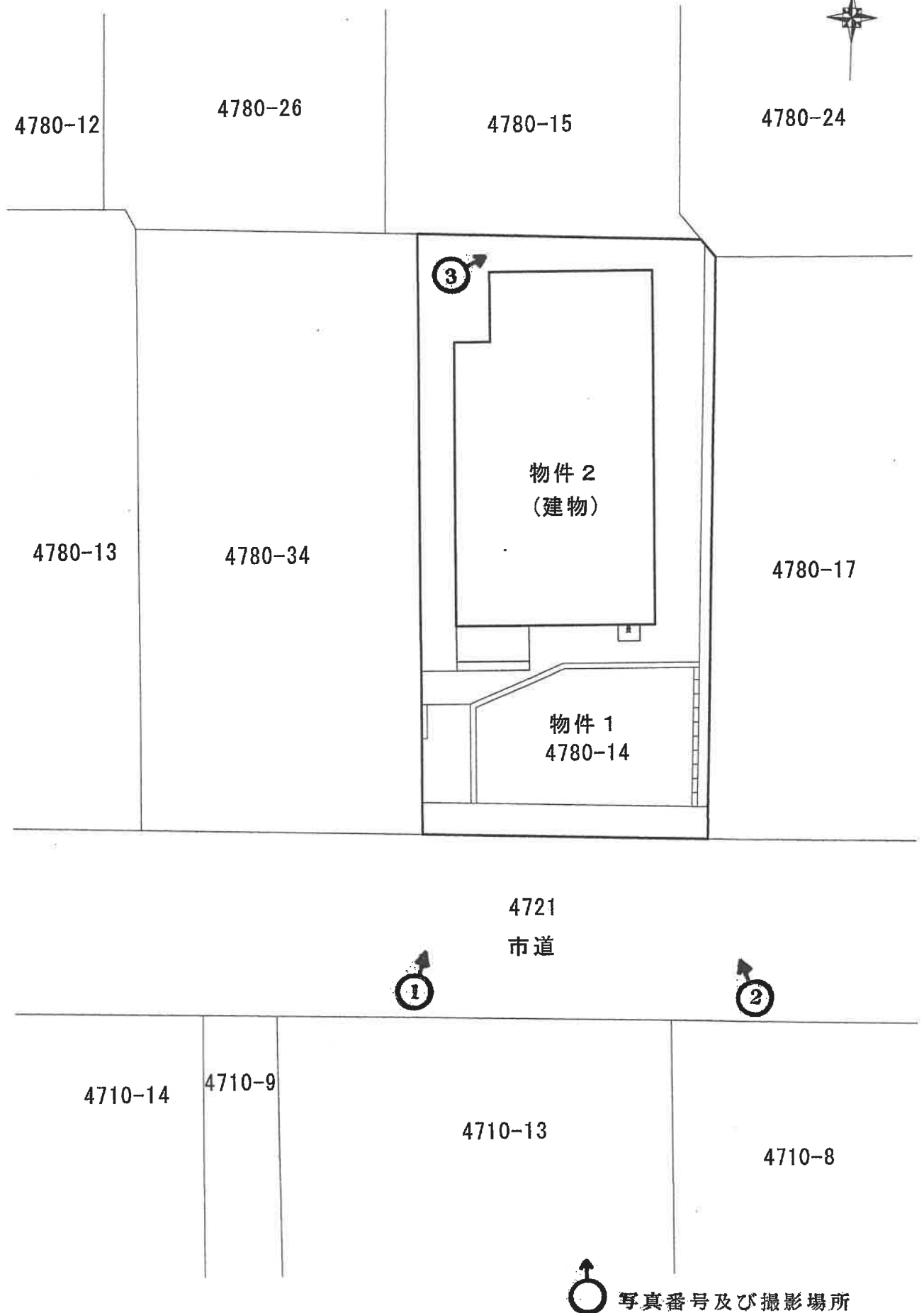
作製者

縮尺 1/250

申請人

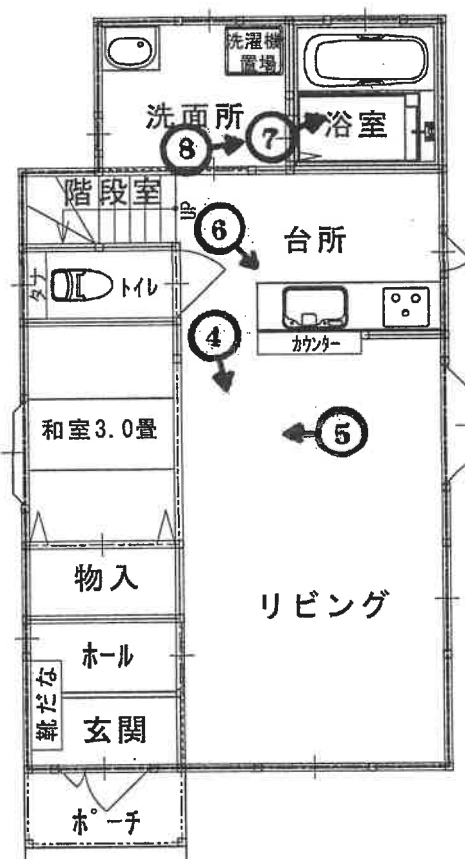
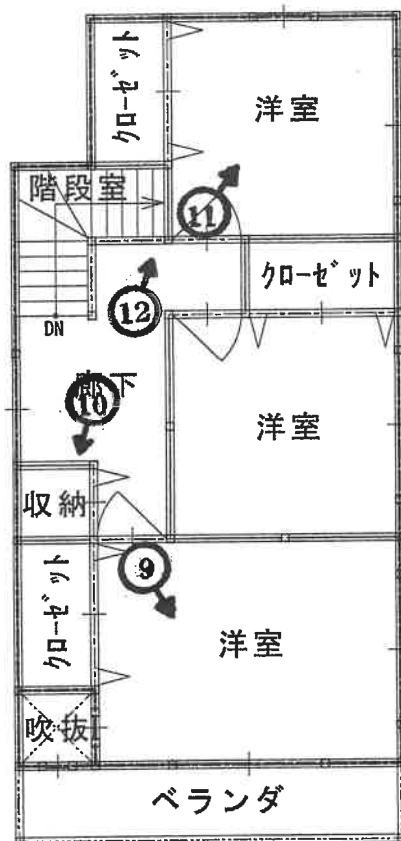
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。
(8 枚目)

建物間取図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。
(9 枚目)

写真1 本件土地建物外観



写真2



写真3 北側隣接地(4780番15)との高低差の状況



写真4 本件建物内部(1階)



(11枚目)

写真5



写真6



(12枚目)

写真7



写真8

風呂場のドアのひび割れ補修跡



(13枚目)

写真9 本件建物内部(2階)



写真10

内壁に空いた穴の補修跡



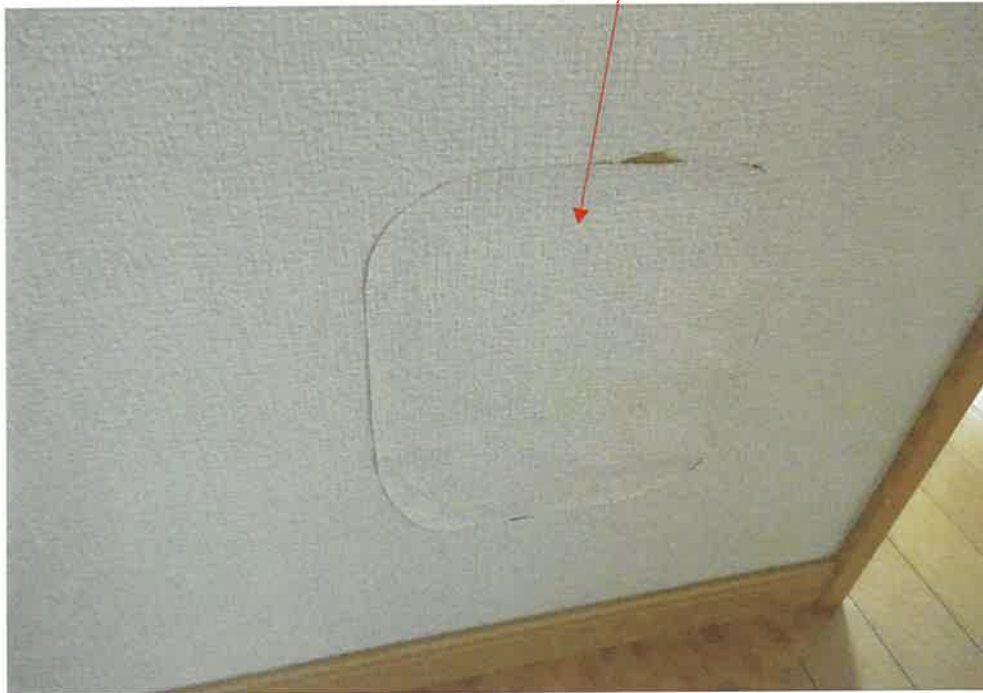
(14枚目)

写真11



写真12

内壁に空いた穴の補修跡



(15枚目)

令和 8 年（ケ）第 45 号
令和 8 年 8 月 12 日 現地調査
令和 8 年 9 月 3 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
柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,270,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,280,000 円
物件2(建物)	金	2,990,000 円

1. 一括価格は、物件1及び物件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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4780番14 宅地 136.29m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4780番地14 4780番14 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.00m ² 2階 47.00m ²	
番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はなし。		

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	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方 「西伊敷五丁目北」バス停の南東方 西伊敷小学校の北東方 約 6.8 km 約 50 m 約 580 m (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、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方約6.8km(直線距離)に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主とする造成された住宅地域である。街路が区画整然としており、住宅地域としては概ね成熟している。今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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 : 市街化区域 用途地域 : 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50% 容 積 率 : 80% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件	地 積 : 136.29㎡ 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約7.9m 奥 行 : 約17.2m 形 状 : 長方形 地 勢 : 平坦地(特記事項②ご参照) 高 低 差 : 南側で接面する市道と概ね等高 ※特記事項③ご参照 接面道路との関係 : 中間画地 そ の 他 : 特記事項④ご参照
接面道路の状況	南側約5.1m舗装市道(建築基準法上の道路) ※特記事項⑤ご参照
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、戸建住宅(東側)、戸建住宅(西側)、道路(南側)、戸建住宅(北側)である。
供給処理施設	上水道 : 有り ガス配管 : 無し 下水道 : 有り
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では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	① 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1)は、造成されており平坦であるが、受命物件の存する地域は、傾斜地に存する。 ③ 土地(物件1)は造成されており駐車場部分は鹿児島市道と等高、建物部分は鹿児島市道より約1.5m高い。 ④ 北側隣接地(4780番15)の土地を構成する擁壁(間知ブロック及びコンクリートブロック)が、土地(物件1)の地盤面より約3.2m高いことから、土地(物件1)は圧迫感を受ける画地である。また、当該擁壁は経年による劣化が認められた。そのため、他の画地に比して、居住の快適性が劣る画地である。 ⑤ 受命物件が南側で接面している道路(4721番)は、鹿児島市道(岡之原団地7号線)であるが、登記簿上は個人所有の公衆用道路である。なお、詳細については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑥ 土地(物件1)は、鹿児島市管理部文化課に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない旨の回答を得た。 ⑦ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑧ 土地(物件1)は、北側隣接地(4780番15)の擁壁が2m超であることから、崖下に該当する土地と思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性がある。確認申請の審査機関へ確認を要する。
----------------	--

2 建物の概況及び利用現況 (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(登記記録)：平成 17 年 8 月 8 日新築 経過年数：21 年 経済的残存耐用年数：4 年
仕 様	用 途：居宅 構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：畳・フローリング等 設 備：水道・電気・トイレ等 その他：特になし
床面積(現況)	1階:53.00㎡ 2階:47.00㎡ 延床面積:100.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通(特記事項①ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 建物(物件2)は、風呂のドア、2階の廊下壁に破損箇所が認められた。一方で、その他については、概ね経年相応であり、建物内部についても整然としていたことから、保守管理の状態は先述した通り普通程度と判断した。 ② シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ③ 当該建物について、建築時期、構造、種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。そのため、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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,500	0.91	136.29	0.95		4,653,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-41

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.3)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(138)} & = & 39,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +3

◇地 域 格 差 : 街路 ± 0 %、交通・接近 + 2 %、環境 + 35 %、行政 ± 0 %
 $1.00 \times 1.02 \times 1.35 \times 1.00 = 1.38 \text{ (100/138)}$

イ 個 別 格 差 : 方位 +6%、崖下に該当する画地 -5%、

北側隣接地の擁壁により快適性が阻害される画地 -10%(*1)

$$1.06 \times 0.95 \times 0.90 = 0.91 \text{ (相乗積)}$$

*1 特記事項④ご参照(4頁)

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.95 (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。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	100.00	0.16	2,880,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：100.00㎡

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 21 年、経済的残存耐用年数 4 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 20 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (4年/25年) } × (1-20%) = 0.16

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、下記の通り評価額を求めた。

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	4,653,000	法定地上権	0.30	1,395,000

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	4,653,000	- 1,395,000	1.00	1.00	0.70	2,280,000
2	2,880,000	+ 1,395,000	1.00	1.00	0.70	2,990,000
一括価格(合計)						5,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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-41)
所 在 : 鹿児島市西伊敷6丁目4500番88
「西伊敷6-37-17(住居表示)」
価 格 : 56,000 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅約8,200m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 233 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 5.0m 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 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8年 1月 1日現在)
物 件 1 3,005,603 円
物 件 2 3,349,594 円

第7 附属資料の表示

- 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①2022 09)
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

以 上

位置図



国土地理院地形図



地番区域見出
西伊敷5丁目

請求部	所在地	鹿児島市西伊敷五丁目					地番	4780番14		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成27年12月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年5月1日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号: 31-3

(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

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5月1日 鹿児島県地方方法務局

鹿児島地方支務局



建 物 圖 面 函
各 階 平 面 函

圖面平隨各

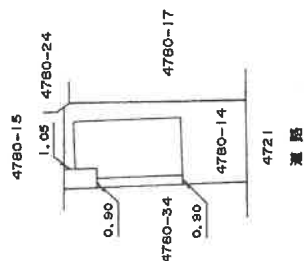
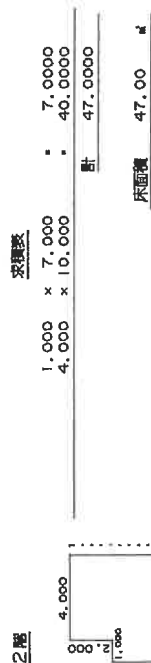
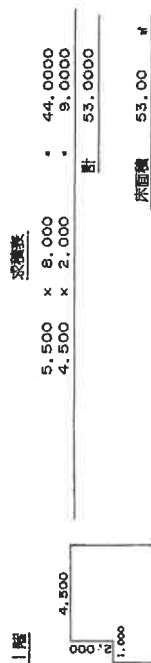
036184

4780-14

盧昂普市西伊號五丁自4780番地！4

建物のあるところ

平成17年8月8日 登記



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

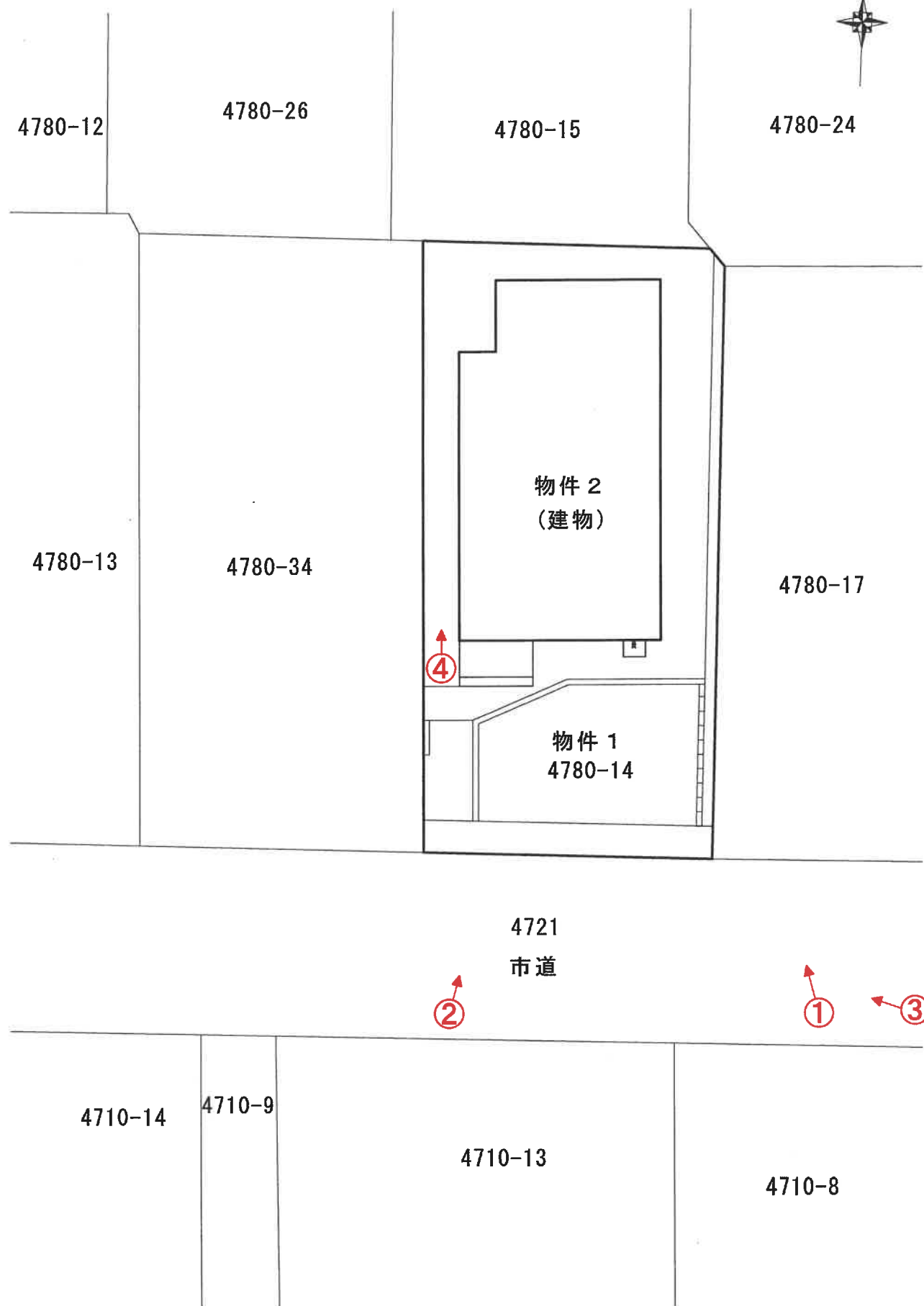
人體

縮尺 $\frac{1}{500}$

(鹿兒島県土地家屋調査士会紙)

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

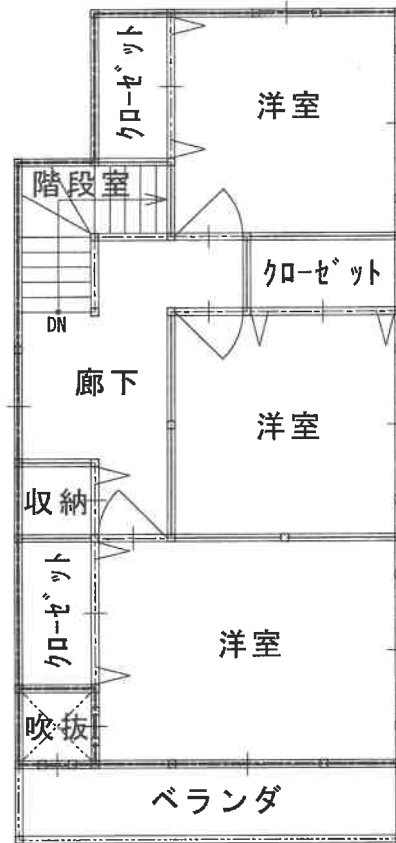
土地建物位置関係図



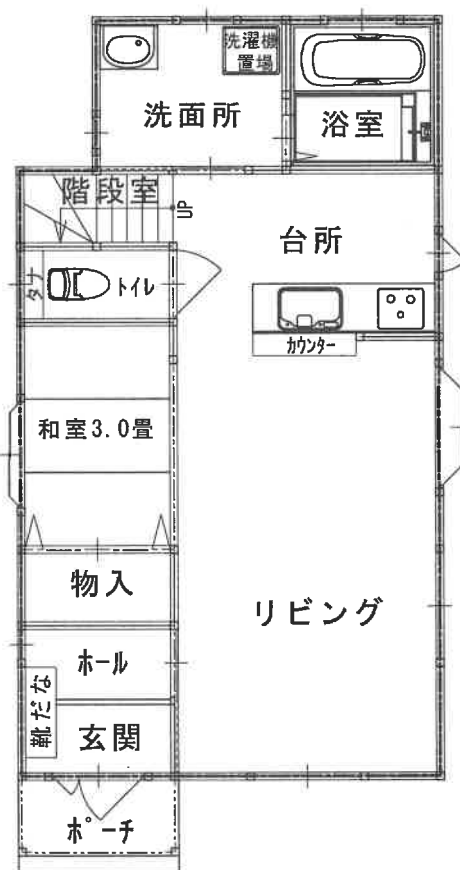
番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



2階 平面図



1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④

