令和　７年（ケ）第　　７５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１月２４日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	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）
3, 4	1, 000, 000 800, 000	一括	200, 000	56, 454	12, 096
3	534, 000				
4	466, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

３　所　　在　　鹿児島市永吉二丁目

　　地　　番　　６３９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．０１平方メートル

４　所　　在　　鹿児島市永吉二丁目６３９番地４

　　家屋　番号　　６３９番４

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２６．２８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　75号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月16日
鹿児島地方裁判所民事第3部
裁判所書記官　後　藤　猛　志

1　不動産の表示
【物件番号3，4】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号3，4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して，裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

３　所　　在　　鹿児島市永吉二丁目

　　地　　番　　６３９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．０１平方メートル

４　所　　在　　鹿児島市永吉二丁目６３９番地４

　　家屋　番号　　６３９番４

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２６．２８平方メートル

令和７年(ケ)第７５号
令和７年１０月７日受理
令和７年１１月１４日提出

現況調査報告書

（物件３、４）

鹿児島地方裁判所
執行官　大　江　宏　明（印）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ケ）第　　75号

物　件　目　録

3　所　　在　　鹿児島市永吉二丁目

　　地　　番　　６３９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

4　所　　在　　鹿児島市永吉二丁目６３９番地４

　　家屋　番号　　６３９番４

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　２６．２８平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	鹿児島市永吉二丁目４１番２号
土地	物件３
現況地目	■宅地（物件３） □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	雑草が繁茂し、電柱及び土地に基礎を有するカーポートの骨組が存する。 北東側及び南側隣接地とは２メートルを超える高低差が存する。
建物	物件４
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（□主たる建物　□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「事務所（空き家）」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	天井クロスの剥がれ、トイレ天井板の剥がれが存する。 床が抜けそうな箇所が存する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□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

執 行 官 の 意 見

1　対象物件の形状等は、次のとおりである。
　①　物件３土地は西側が細くて急な坂の道路（所有者：鹿児島市）に接している。
　②　物件３土地はブロック塀、擁壁、高低差等により、隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
2　対象物件の占有状況は、現場の状況等から、２枚目のとおりと認めた。
3　対象物件所有者とは連絡が付かなかった。現況調査期日通知書を発送しても反応はなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和７年１０月７日 14：45－14：50	鹿児島市役所	税務関係資料交付申請
令和７年１０月８日 12：10－12：25	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和７年１０月１４日 11：45－11：50	鹿児島市役所	税務関係資料受領
令和７年１０月１４日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和７年１０月１７日 9：50－10：30	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和７年１０月１７日 12：00－12：15	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地６３３番６１） 隣接地区地図１通
年 月 日 ： － ：		
年 月 日 ： － ：		

（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。

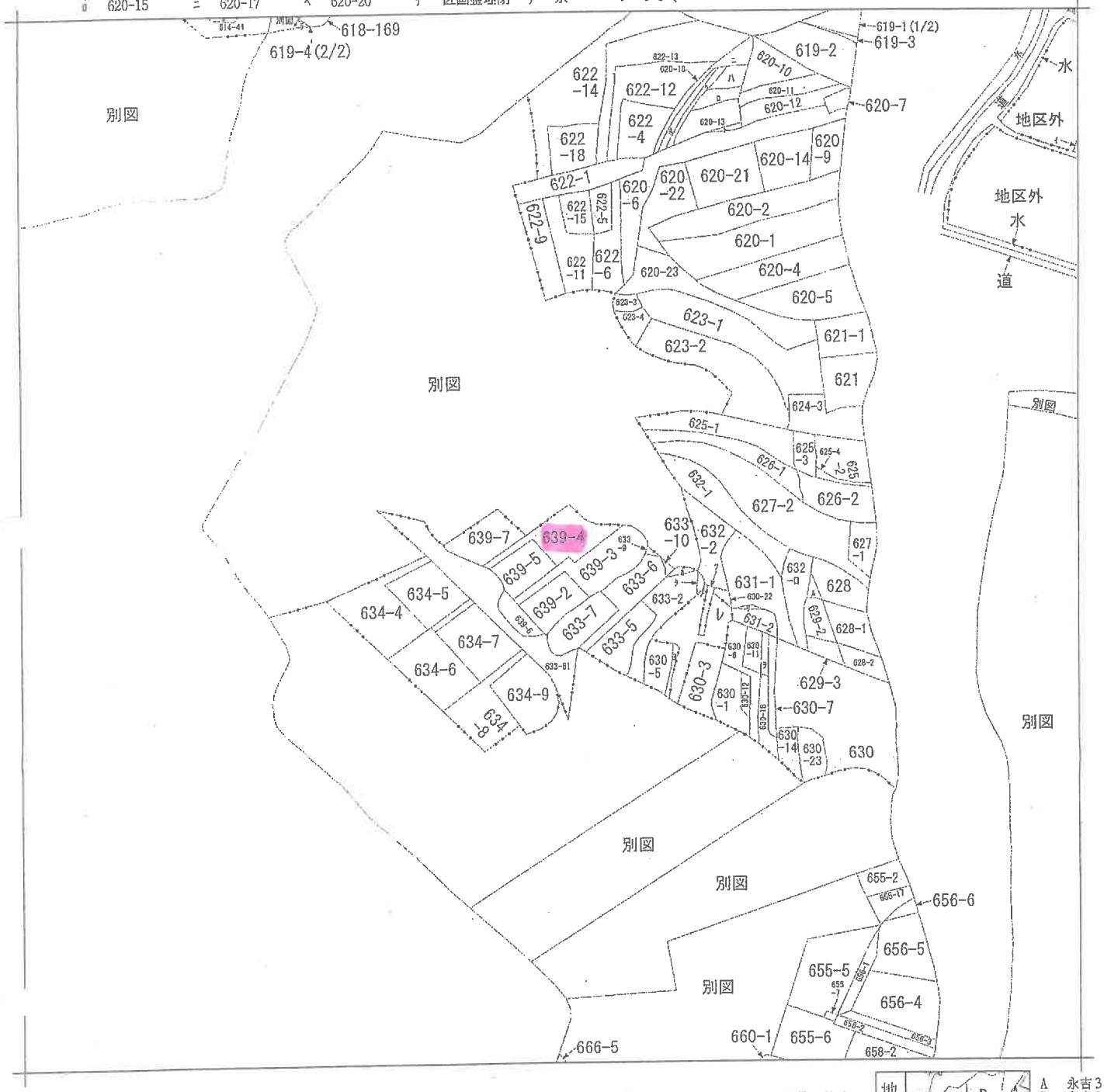
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

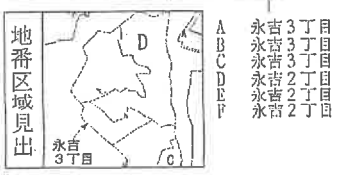
□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した



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



請求部分	所在	鹿児島市永吉二丁目				地番	639番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	方位不明		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年8月7日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M91131

(1/2)

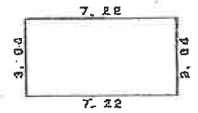
(5 枚目)

登記年月日：平成23年3月30日

各階平面図

家屋番号	639-4
建物の所在	鹿児島市永吉二丁目639番地4

建物図面
各階平面図

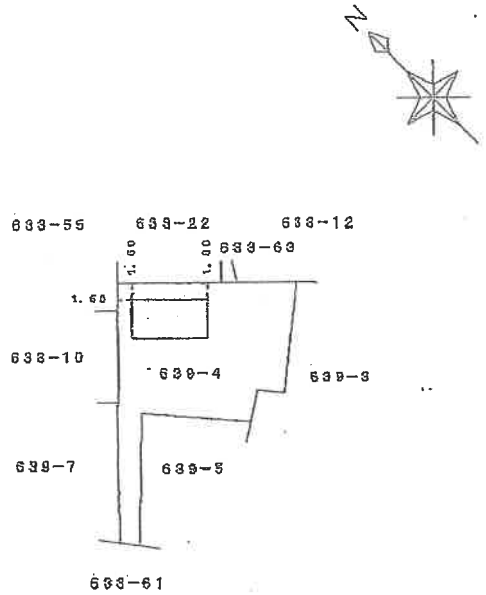


求積表

7.22 × 3.64 = 26.2808

合計 26.2808

床面積 26.28 ㎡



作成者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

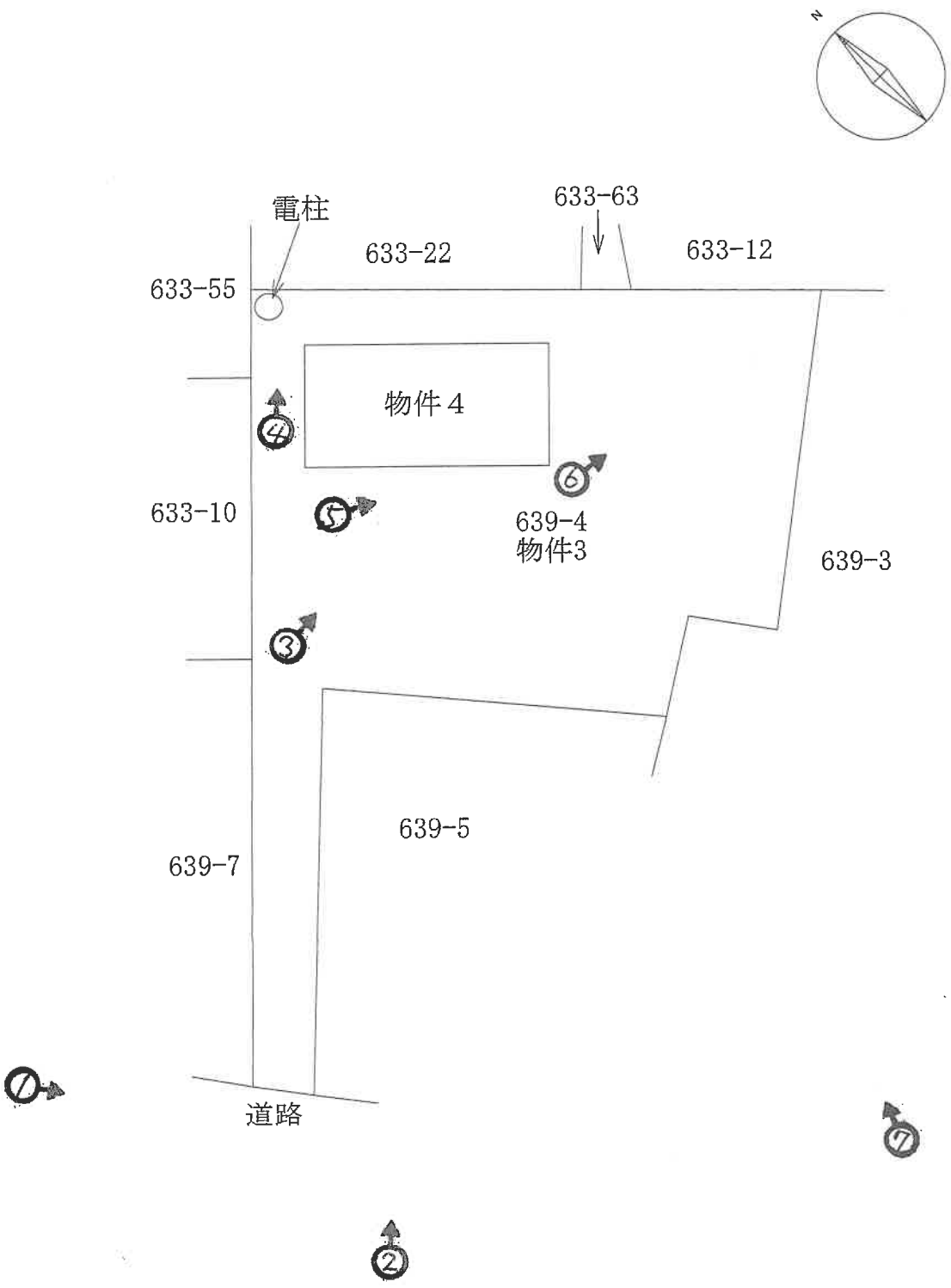
A3判をA4判に縮小した

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和7年8月7日　東京法務局
登記官

（6枚目）

地図整理番号：M91132

土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図（物件４）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

（ 8 枚目）

①接道状況



②対象物件入口（南西）



③対象物件（西）



④対象物件（北）



⑤本建物（西）



⑥本土地（東）





⑦本土地（南）

本土地

隣接地（６３９－３）



⑧本建物（西方向）

剥がれ

台所



⑨本建物（北方向）

剥がれ

⑩トイレ



⑪本建物（東方向）



⑫本建物（東方向）天井



令和 7年（ケ）第　　75号-2
令和 7年10月17日　現地調査
令和 7年11月12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 ２，０４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件３（土地）	金　１，０９０，０００円
物件４（建物）	金　９５０，０００円

１ 一括価格は、物件3、4の各不動産について、一括売却(民事執行法６１条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。

２ 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３ 物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１ 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２ 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３ 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４ 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
3	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	鹿児島市永吉二丁目 639番4 宅地 238.01㎡	
4	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	鹿児島市永吉二丁目639番地4 639番4 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 26.28㎡	

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３）

位置・交通	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北西方約2.6km 鹿児島市役所の北西方約2.6km （いずれも直線距離　別添位置図参照）	
付近の状況	受命物件の存する地域は、鹿児島市役所の北西方約2.6kmで、傾斜地に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１種低層住居専用地域 指定 50％ 指定 80％ 無
画地条件	地積　：238.01㎡ 間口　：約2.0m 奥行　：約24.0m 形状　：不整形 地勢　：敷地内段差あり 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4.0m舗装道路 （建築基準法第４２条第１項第５号道路に該当）	
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：なし 下水道：なし	
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4の法定地上権が、物件3の全域に成立する。 ・本件土地は隣接地との間で2m以上の高低差があり、新たに建物を建てる場合には、本件土地が崖地に近接しているために鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受ける可能性がある。詳細は鹿児島市役所建築指導課にて確認を要する。当該問題を考慮して、高低差により40%の減価を行うものとする。 ・前面道路に、下水道及び都市ガスの本管は存するが、敷地内には引込はない。 ・電柱及びカーポートの骨組が存するが、特段の減価要因とはならないものと判断した。 ・雑草が繁茂している。 ・鹿児島市役所建築指導課によると、敷地南西側の通路部分については、全ての部分で2m以上の幅が必要とのことである。確認のためには、専門家による正確な測量を要する。

2　建物の概況及び利用状況（物件４）

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　　平成 8年 6月 1日新築 経過年数　　29年 経済的残存耐用年数　　0年
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁　ボード等 内　壁　合板等 天　井　合板等 床　　合板等 設　備　水道・電気・トイレ
床面積（現況）	26.28㎡
現況用途等	現況用途　事務所 間取り　　間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	天井クロス・トイレ天井板の剥がれが存する。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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３）

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
3	45,900	0.29	238.01	0.90	2,851,000

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)-8

基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
43,600円／㎡	× 100.0／100×	100／100×	100／95	＝ 45,900円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件＋3 交通・接近条件▲20 環境条件＋15

(1+0.03)×(1-0.2)×(1+0.15)≒0.95

イ　個別格差：形状▲40 敷地内段差▲10 高低差▲40 下水道及び都市ガス未引込▲10

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：0.90

②　建物価格（物件４）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
4	100,000	26.28	0.03	78,000

ア　再調達原価　：100,000円/㎡

イ　現況延床面積：26.28㎡

ウ　現　価　率

経過年数29年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・　現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)＝0.03

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
3	2,851,000	0.45	法定地上権	1,282,000

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
3	2,851,000	−1,282,000		1.00	0.70	1,090,000
4	78,000	＋1,282,000	1.00	1.00	0.70	950,000
一括価格（合計）						2,040,000

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　　：「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　地価調査価格　鹿児島(県)-8

所　　在：鹿児島市西坂元町２１３６番１８
価　　格：43,600円／㎡
位　　置：上之原団地バス停90m
価 格 時 点 ：令和 7年 7月 1日
地　　積：273㎡
供給処理施設：水道　ガス　下水
接 面 街 路 ：北　5.0m　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　：中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の住宅地域

２　固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

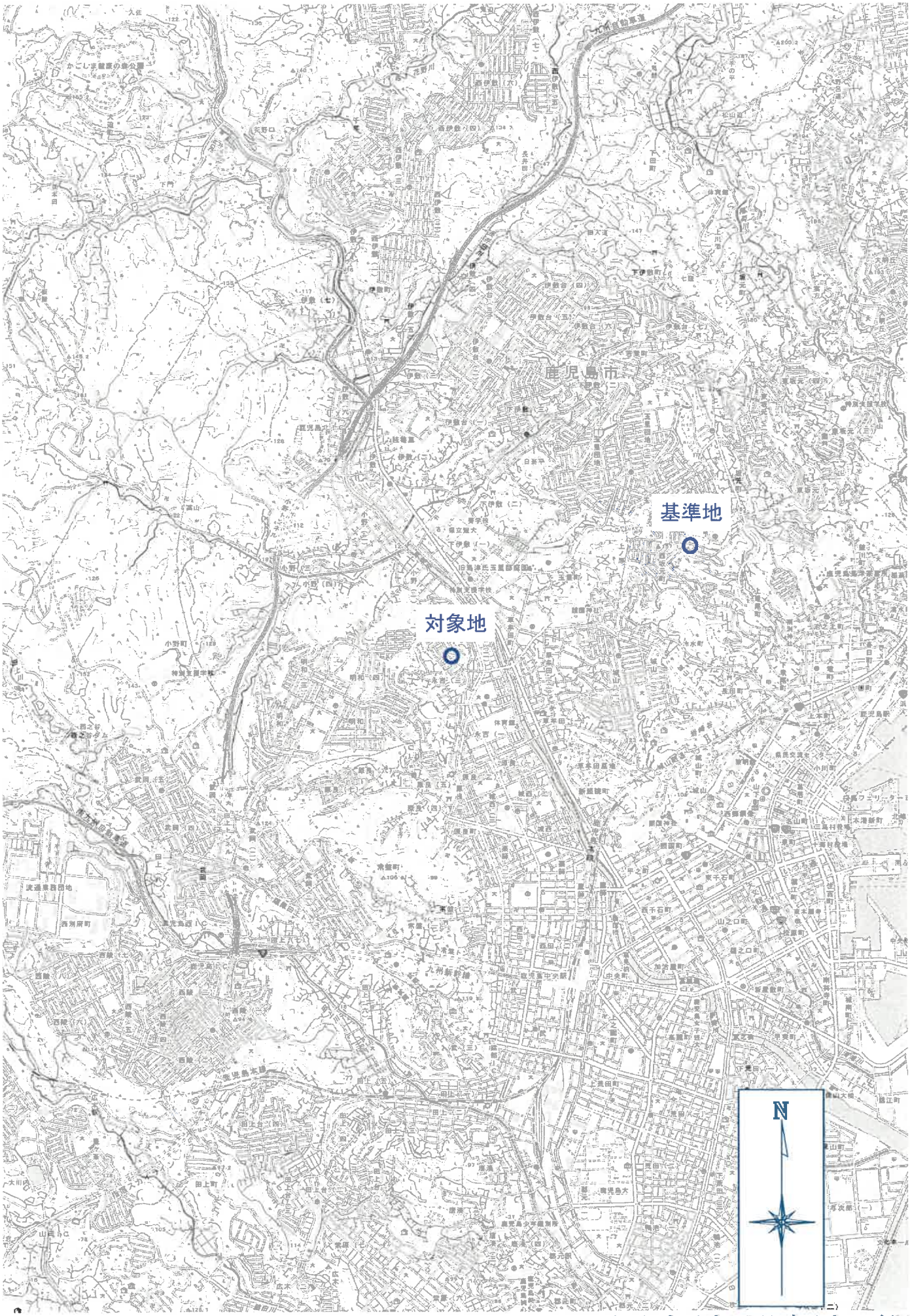
物件３　　5,361,889円
物件４　　289,653円

第７　附属資料

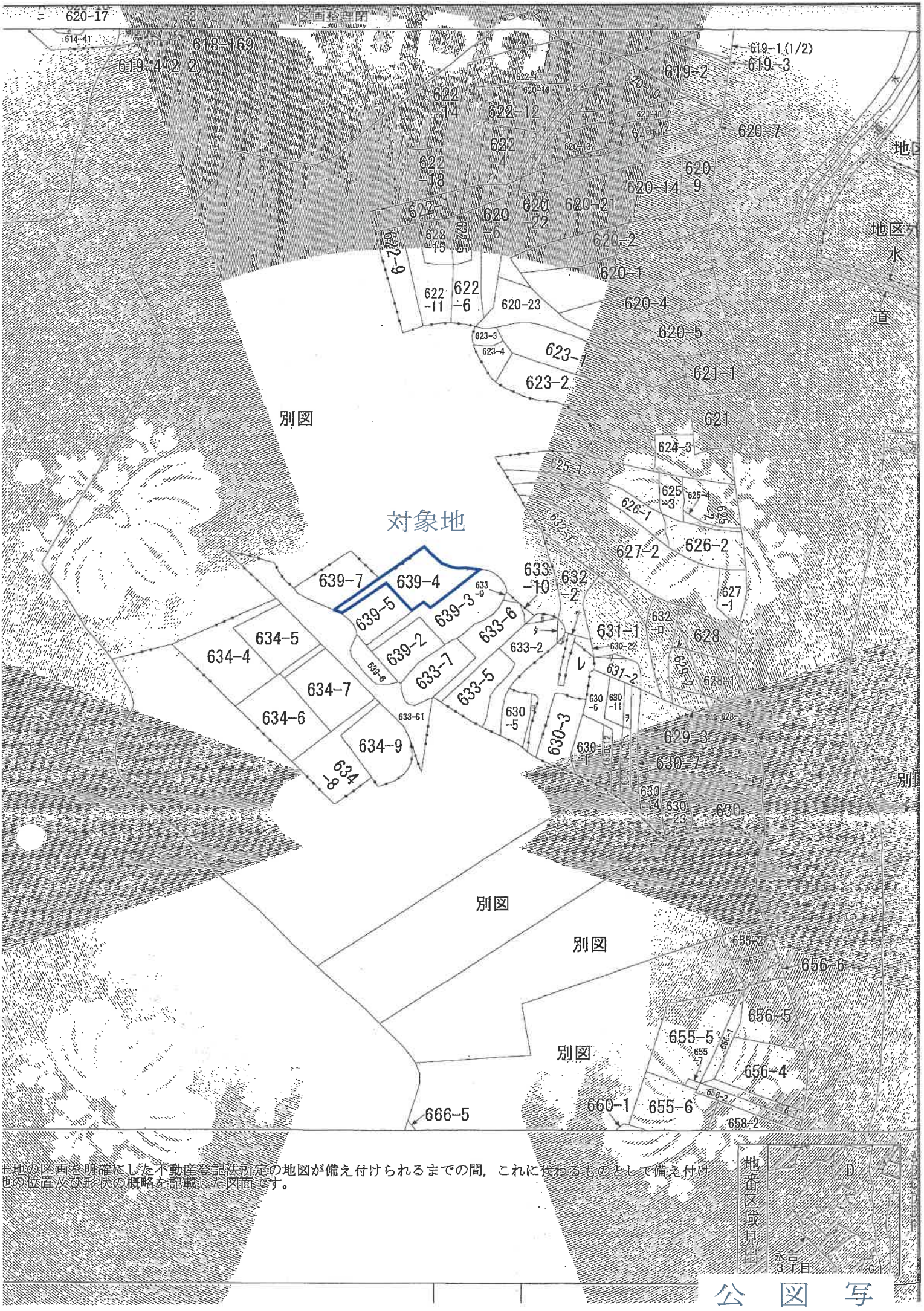
１　受命物件の位置図
２　住宅地図写し（ゼンリン）
３　公図写し
４　建物図面・各階平面図写し
５　土地建物位置関係図
６　間取図
７　現況写真

以　上

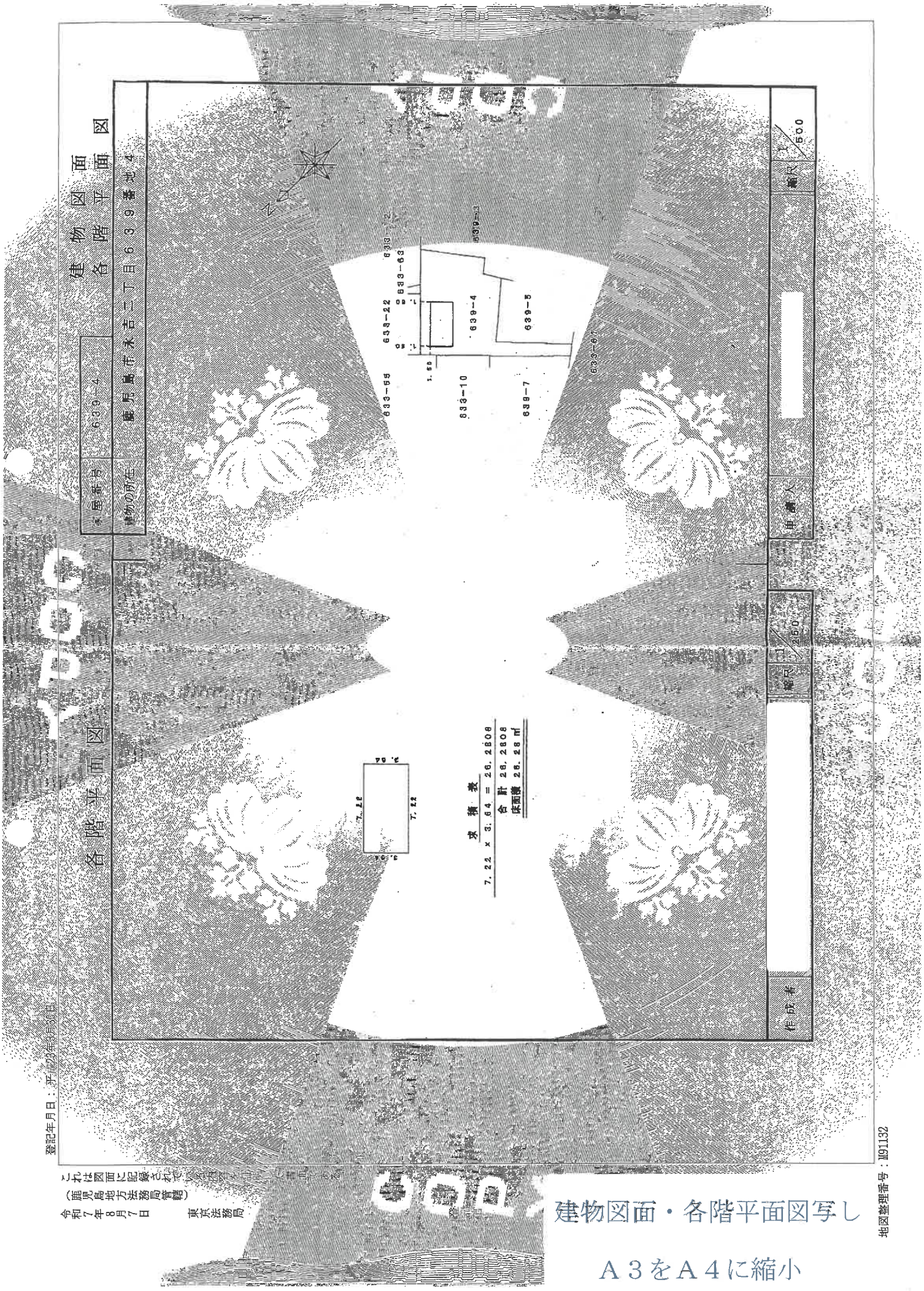
位置図



国土地理院地形図



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の位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日：平成23年3月30日

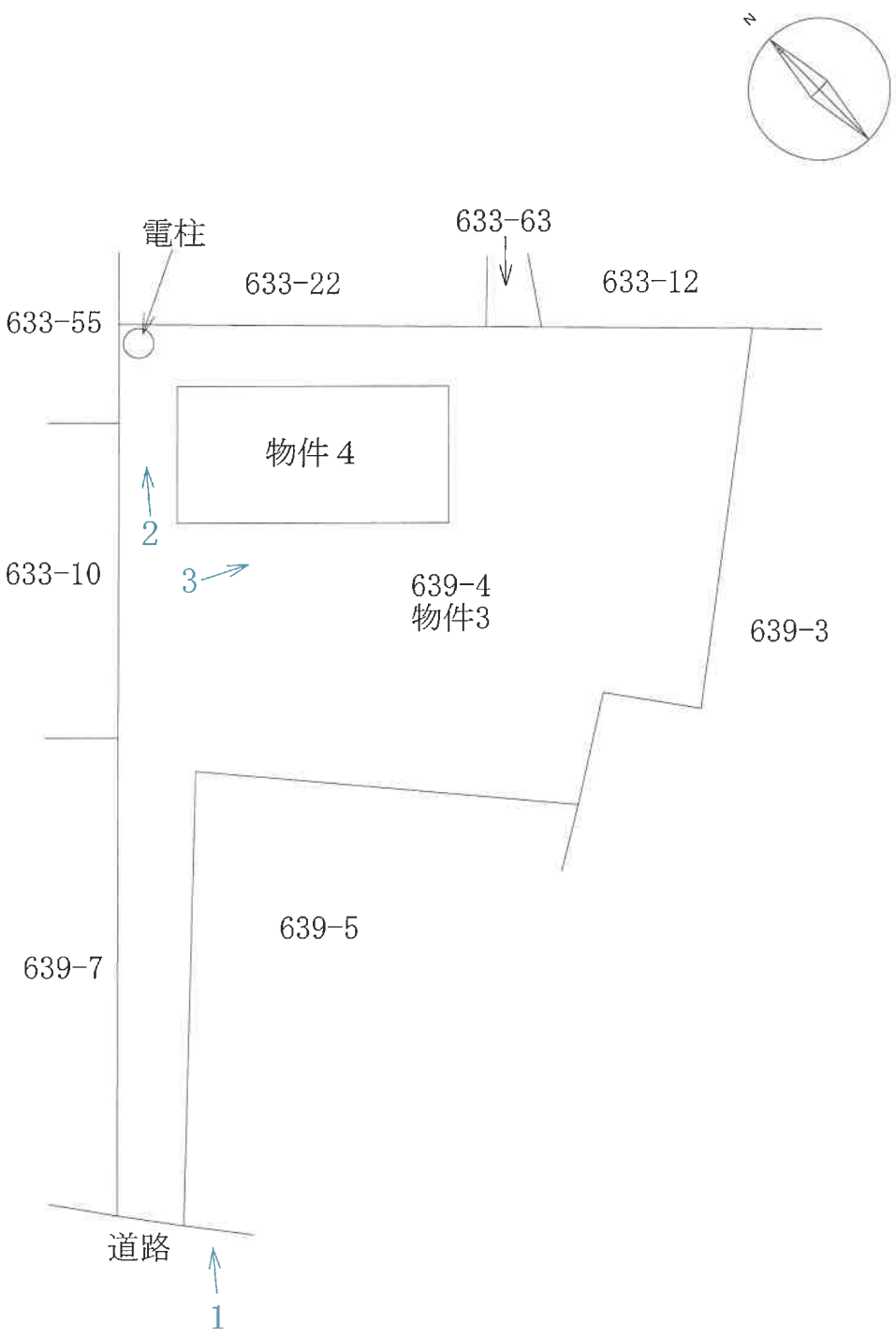
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局管轄）
令和7年8月7日　東京法務局

地図整理番号：M91132

建物図面・各階平面図写し

Ａ３をＡ４に縮小

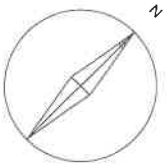
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

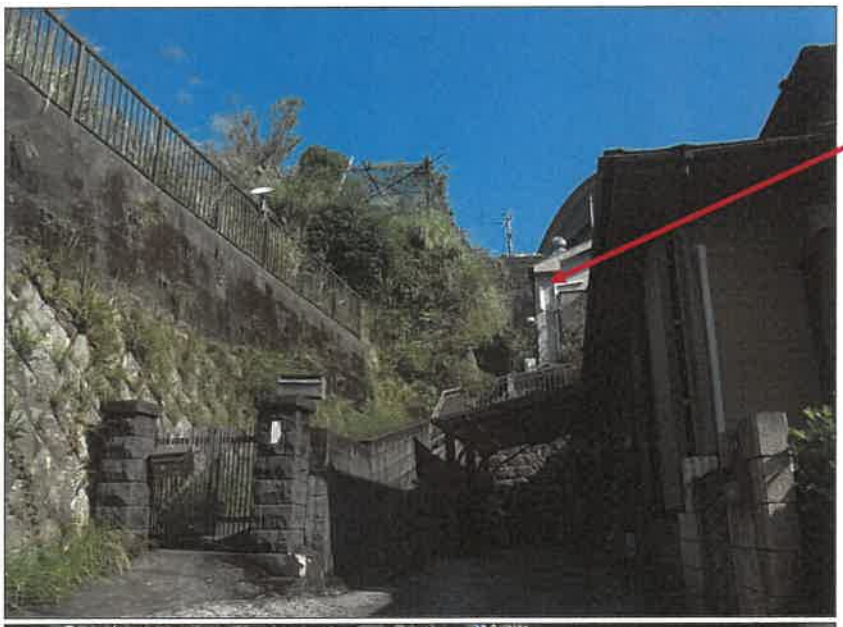
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件４）





※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

物件4



No.2

物件4



No.3