

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 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 7 年 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 10 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 7 年 7 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,930,000 6,344,000	一括	1,586,000	103,767	0
1	70,000				
2	790,000				
3	7,070,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市石谷町
地 番 5 0 2 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 7 5 平方メートル
持分 1 5 分の 1
- 2 所 在 鹿児島市石谷町
地 番 5 0 2 6 番 6
地 目 宅地
地 積 2 4 3 . 2 0 平方メートル
- 3 所 在 鹿児島市石谷町 5 0 2 6 番地 6
家屋 番号 5 0 2 6 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者A及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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、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 鹿児島市石谷町

地 番 5 0 2 6 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 6 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1

2 所 在 鹿児島市石谷町

地 番 5 0 2 6 番 6

地 目 宅地

地 積 2 4 3 . 2 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市石谷町 5 0 2 6 番地 6

家屋 番号 5 0 2 6 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第9号
令和7年4月9日受理
令和7年5月16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 鹿児島市石谷町
地 番 5 0 2 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 5 分の 1

2 所 在 鹿児島市石谷町
地 番 5 0 2 6 番 6
地 目 宅地
地 積 2 4 3 . 2 0 平方メートル
所有者 A

3 所 在 鹿児島市石谷町 5 0 2 6 番地 6
家屋 番号 5 0 2 6 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル
所有者 A



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	(住居表示なし)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 1) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 原野 (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 ☐ 見取図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として占有している ☐ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項				
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			
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)			
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

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)		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 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	カーポートが、設置してある。		
建物	物件3		
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 (A) が、目的外動産を置いて、占有している ☒ その他の者 (B) が、居住して占有している ☒ 「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	簡易物置が、設置してある。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年11月頃	
最初の契約等	契約日	令和4年11月頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 私は、物件1から3の所有者であるAの元配偶者です。 2 Aは、令和4年11月に離婚し、物件3から退去しました。 3 私は、Aから物件3を無償で使用していいとの了解を得て、家族で居住しています。 4 物件3内には、Aの目的外動産が若干残っています。 5 物件3は、経年劣化はありますが、特段の不具合はありません。 6 物件3内では、犬と猫を一匹ずつ飼っています。 7 物件3の売却は、居住している関係で影響が大きいので、売却期日が決まったら、通知の送付を希望します。 8 太陽光発電システムや太陽熱温水器は設置していません。

(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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1・2は、南西側が通路（目的外土地5026番2（畑 所有者日置郡松元町（現鹿児島市）））に面している。
- 3 物件1・2の占有状況について
 - (1) 物件1は、共有者らが公衆用道路として使用占有している。
 - (2) 物件2は、物件3の敷地等として使用占有されている。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1と同2との境界には、側溝と埋め込まれたブロックが存するので、境界はほぼ明瞭である。
 - (2) 上記以外の物件1と隣接地との境界付近には、側溝と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。
 - (3) 上記以外の物件2と隣接地との境界付近には、ブロック塀と埋め込まれたブロックが設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件3の占有状況等
物件3は、以下のとおり占有されている。
 - (1) Aが、目的外動産を置いて占有している。
 - (2) Bが、その家族と使用借権に基づいて居住して占有している。
- 6 調査時に立ち会ったBは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。
- 7 Aから占有状況照会書の提出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
7 年 4 月 9 日 13 : 10 - 13 : 20	鹿児島地方法務局	目的外土地 5 0 2 6 番 2 登記事項証明書交付申請同交付
7 年 4 月 1 0 日 11 : 40 - 12 : 00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 5 月 7 日 13 : 10 - 14 : 00	物件所在地	B と面談の上、立入調査
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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和 7 年 5 月 7 日
評価人同行

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

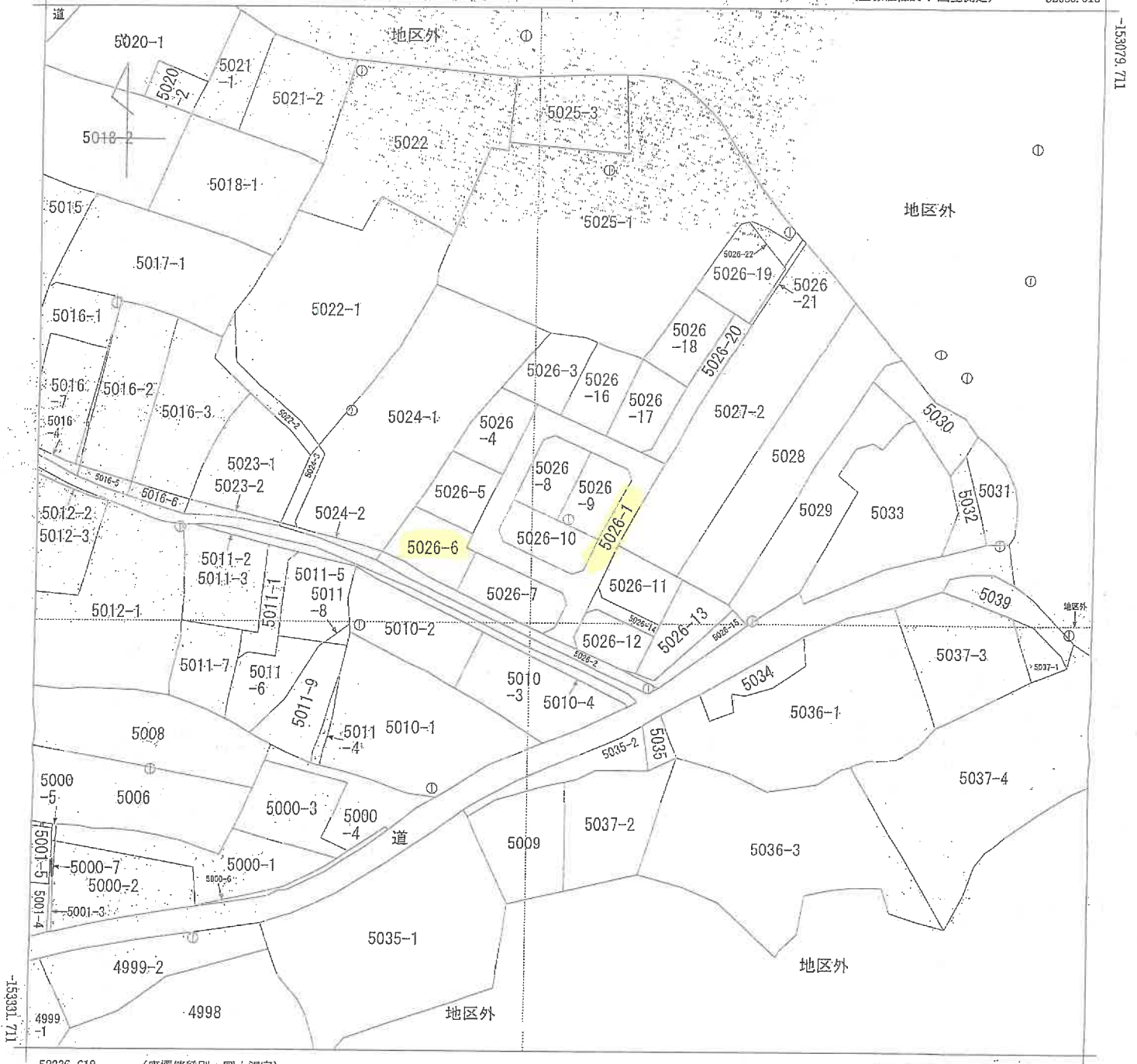
A3判をA4判に縮小した

4830-3
5016-8

5001-2

(座標値種別：図上測定)

-52086.618



-52336.618

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	鹿児島市石谷町				地番	5026番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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7年1月30日

鹿兒島地方務局

登記官

請求番号：20-2

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成30年2月28日

令和7年1月30日
鹿児島地方裁判所

登記官

請求番号：20-3
(1/2)

地積測量図

地番	5026-1, 4及び-15
土地の所在	鹿児島市石谷町

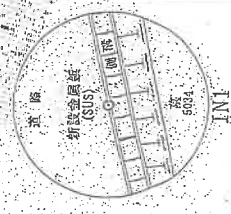
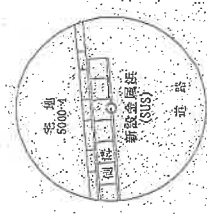
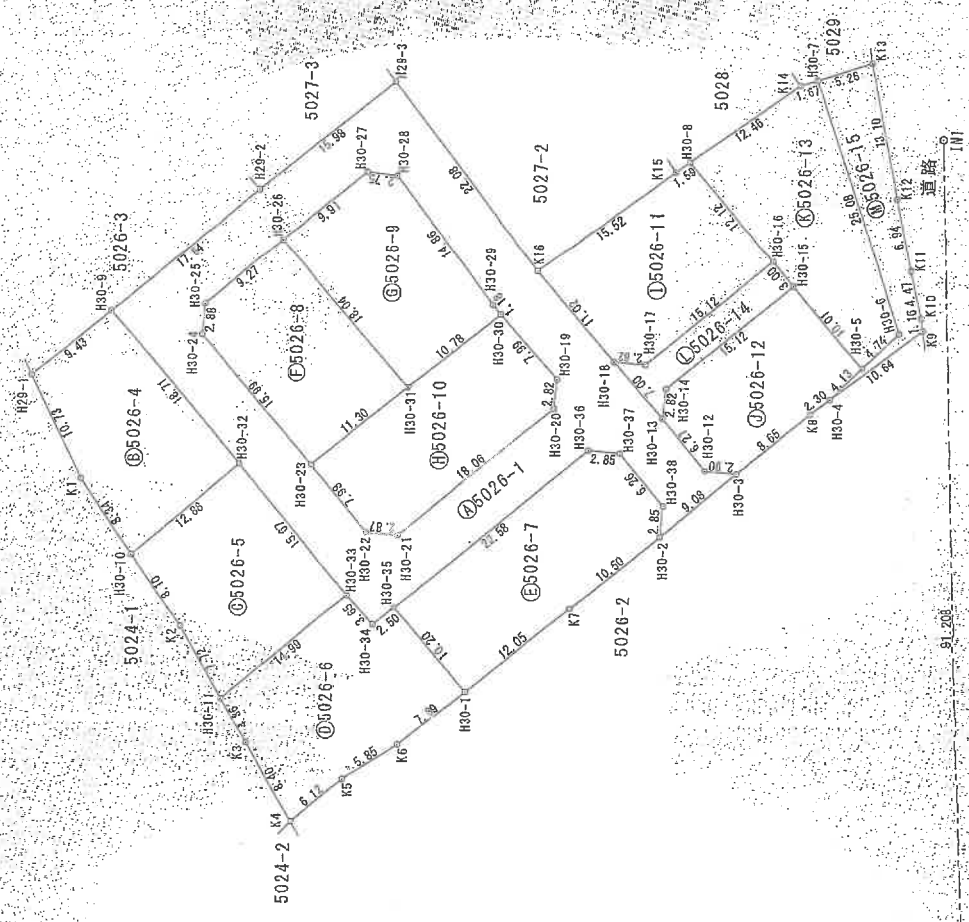
測量成果2011
(Ⅱ)による成果

基準点座標一覧表

点名	種類の種類	X座標	Y座標
FS1	地籍図素点	-153209.502	-52101.098
EF11-4	地籍図素点	-153305.329	-52297.907
EF21-11	地籍図素点	-153119.067	-52203.081

引照点処理表

点名	種類の種類	X座標	Y座標
IN1	新設金属板(SUS)	-153238.162	-52171.931
IN2	新設金属板(SUS)	-153279.733	-52253.114
後視点	IN1	91.208	IN1
境界点	IN2	91.208	IN2
IN30-4	24-14-19	67.920	350-46-55
K9	18.042	7-15-11	73.345
K10	16.902	8-06-13	74.513
K11	12.759	14-41-13	78.932
K12	7.405	38-25-37	85.830



作成者

申請人

縮尺

500

測 点	標高の経緯	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n)/m$	距離
K10-6	新道交点南	-153209.997	-521918.162	140999.336862	11.02
K10-7	新道交点南	-153218.978	-522001.653	60986.171920	2.92
K10-11	新道交点南	-153222.637	-522021.650	472196.713820	16.72
K10-16	新道交点南	-153229.006	-521988.981	-239496.331068	12.12
K10-8	新道交点南	-153218.978	-521931.650	-153577.625001	15.52
K15	新道交点南	-153217.218	-521865.251	-420143.002301	1.62
	背面 地帯			426.841639	
	背面 地帯			213.4208189	
	背面 地帯			213.42	m
測 点	標高の経緯	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n)/m$	距離
K10-13	新道交点南	-153226.324	-522055.613	347663.613567	9.27
K10-12	新道交点南	-153218.978	-522021.650	439706.417680	6.27
K10-5	新道交点南	-153224.744	-522008.277	338012.717062	7.65
K10-4	新道交点南	-153238.462	-522008.277	247743.613567	2.30
K10-4-5	新道交点南	-153239.547	-521984.359	194075.094423	4.13
K10-5	新道交点南	-153240.626	-521984.359	-403890.94066	10.01
K10-14	新道交点南	-153231.754	-521901.251	-897481.934762	19.12
K10-14	新道交点南	-153225.957	-522063.855	-283467.479560	2.82
	背面 地帯			346.716710	
	背面 地帯			172.8689550	
	背面 地帯			172.85	m
測 点	標高の経緯	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n)/m$	距離
K10-8	新道交点南	-153218.978	-521931.650	239727.567864	12.12
K10-16	新道交点南	-153229.006	-521988.981	718302.713586	3.00
K10-15	新道交点南	-153231.754	-521901.251	619475.000443	10.01
K10-5	新道交点南	-153240.626	-521984.359	561195.124278	4.74
K10-4	新道交点南	-153242.908	-521984.359	-810938.019428	25.03
K10-7	新道交点南	-153225.957	-522171.803	-951491.855644	1.67
K14	新道交点南	-153224.018	-521722.851	-377311.604093	12.48
	背面 地帯			494.8713062	
	背面 地帯			232.4068010	
	背面 地帯			232.40	m
測 点	標高の経緯	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n)/m$	距離
K10-13	新道交点南	-153226.324	-522055.613	230767.164714	2.82
K10-14	新道交点南	-153228.357	-521907.955	283467.479560	15.12
K10-16	新道交点南	-153231.754	-521901.251	192007.630423	3.00
K10-7	新道交点南	-153229.006	-521988.981	-175808.939777	15.12
K10-5	新道交点南	-153222.637	-522021.650	-474396.763330	2.82
K10-18	新道交点南	-153215.079	-522025.653	192474.868611	7.00
	背面 地帯			110.782897	
	背面 地帯			55.38	m
測 点	標高の経緯	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n)/m$	距離
K10-4	新道交点南	-153239.547	-521984.359	178937.065737	10.64
K10-10	新道交点南	-153224.018	-521984.359	27940.846400	1.16
K10-51	新道交点南	-153228.658	-521871.911	-176693.806924	4.47
K12	新道交点南	-153240.626	-521871.911	-355058.610000	5.94
K12	新道交点南	-153238.462	-521786.800	-616188.052400	13.10
K10-7	新道交点南	-153229.006	-521786.800	-699771.565600	4.26
K10-7	新道交点南	-153225.957	-521711.803	638476.098574	25.09
K10-5	新道交点南	-153242.908	-521901.251	810938.019428	4.74
K10-5	新道交点南	-153240.626	-521984.359	-157974.133918	4.13
	背面 地帯			196.770597	
	背面 地帯			98.3585	

地 帯 ⑤ 5026-6				地 帯 ⑥ 5026-7			
測 点	地帯の環境	Y座標	X座標	測 点	地帯の環境	Y座標	X座標
K0	新 築 高 層 建 物	-52249.509	-15302.238	H00-35	新築高層ビル	-52232.589	-15321.980
K4	新築高層ビル	-52254.552	-15302.116	H00-36	新築高層ビル	-52233.259	-15321.850
K5	新築高層ビル	-52261.005	-15304.701	H00-37	新築高層ビル	-52235.986	-15322.252
K6	新築高層ビル	-52264.987	-15304.834	H00-38	新築高層ビル	-52236.953	-15323.000
H00-1	新築高層ビル	-52274.062	-15304.715	H00-39	新築高層ビル	-52237.974	-15323.874
H00-2	新築高層ビル	-52276.900	-15304.858	H00-40	新築高層ビル	-52238.955	-15324.207
H00-3	新築高層ビル	-52281.980	-15304.980	H00-41	新築高層ビル	-52240.956	-15324.629
H00-4	新築高層ビル	-52286.952	-15305.052	H00-42	新築高層ビル	-52242.957	-15325.054
H00-5	新築高層ビル	-52291.985	-15305.185	H00-43	新築高層ビル	-52244.958	-15325.486
H00-6	新築高層ビル	-52296.958	-15305.318	H00-44	新築高層ビル	-52246.959	-15325.918
H00-7	新築高層ビル	-52301.989	-15305.451	H00-45	新築高層ビル	-52248.960	-15326.350
H00-8	新築高層ビル	-52306.960	-15305.584	H00-46	新築高層ビル	-52250.961	-15326.782
H00-9	新築高層ビル	-52311.991	-15305.717	H00-47	新築高層ビル	-52252.962	-15327.214
H00-10	新築高層ビル	-52316.992	-15305.850	H00-48	新築高層ビル	-52254.963	-15327.646
H00-11	新築高層ビル	-52321.993	-15305.983	H00-49	新築高層ビル	-52256.964	-15328.078
H00-12	新築高層ビル	-52326.994	-15306.116	H00-50	新築高層ビル	-52258.965	-15328.510
H00-13	新築高層ビル	-52331.995	-15306.249	H00-51	新築高層ビル	-52260.966	-15328.942
H00-14	新築高層ビル	-52336.996	-15306.382	H00-52	新築高層ビル	-52262.967	-15329.374
H00-15	新築高層ビル	-52341.997	-15306.515	H00-53	新築高層ビル	-52264.968	-15329.806
H00-16	新築高層ビル	-52346.998	-15306.648	H00-54	新築高層ビル	-52266.969	-15330.238
H00-17	新築高層ビル	-52351.999	-15306.781	H00-55	新築高層ビル	-52268.970	-15330.670
H00-18	新築高層ビル	-52356.999	-15306.914	H00-56	新築高層ビル	-52270.971	-15331.102
H00-19	新築高層ビル	-52361.999	-15307.047	H00-57	新築高層ビル	-52272.972	-15331.534
H00-20	新築高層ビル	-52366.999	-15307.180	H00-58	新築高層ビル	-52274.973	-15331.966
H00-21	新築高層ビル	-52371.999	-15307.313	H00-59	新築高層ビル	-52276.974	-15332.398
H00-22	新築高層ビル	-52376.999	-15307.446	H00-60	新築高層ビル	-52278.975	-15332.830
H00-23	新築高層ビル	-52381.999	-15307.579	H00-61	新築高層ビル	-52280.976	-15333.262
H00-24	新築高層ビル	-52386.999	-15307.712	H00-62	新築高層ビル	-52282.977	-15333.694
H00-25	新築高層ビル	-52391.999	-15307.845	H00-63	新築高層ビル	-52284.978	-15334.126
H00-26	新築高層ビル	-52396.999	-15307.978	H00-64	新築高層ビル	-52286.979	-15334.558
H00-27	新築高層ビル	-52401.999	-15308.111	H00-65	新築高層ビル	-52288.980	-15334.990
H00-28	新築高層ビル	-52406.999	-15308.244	H00-66	新築高層ビル	-52290.981	-15335.422
H00-29	新築高層ビル	-52411.999	-15308.377	H00-67	新築高層ビル	-52292.982	-15335.854
H00-30	新築高層ビル	-52416.999	-15308.510	H00-68	新築高層ビル	-52294.983	-15336.286
H00-31	新築高層ビル	-52421.999	-15308.643	H00-69	新築高層ビル	-52296.984	-15336.718
H00-32	新築高層ビル	-52426.999	-15308.776	H00-70	新築高層ビル	-52298.985	-15337.150
H00-33	新築高層ビル	-52431.999	-15308.909	H00-71	新築高層ビル	-52300.986	-15337.582
H00-34	新築高層ビル	-52436.999	-15309.042	H00-72	新築高層ビル	-52302.987	-15338.014
H00-35	新築高層ビル	-5244					

[illegible]

縮尺

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7年1月30日 鹿児島地方役局

登記官

建物図面

家屋番号	5026番6
建物の所在	鹿児島市石谷町5026番地6

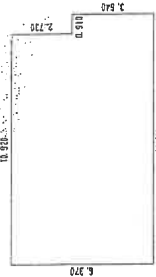
各階平面図

1 階

求積表

10.920 x 6.370	=	69.5604000
0.910 x 3.640	=	3.3124000
計		72.8728000

床面積 72.87 m²



2 階

求積表

7.280 x 3.640	=	26.4992000
3.640 x 0.910	=	3.3124000
4.550 x 1.420	=	6.4610000
計		36.2706000

床面積 36.27 m²



A3判をA4判に縮小した

作成者

縮尺 1/250

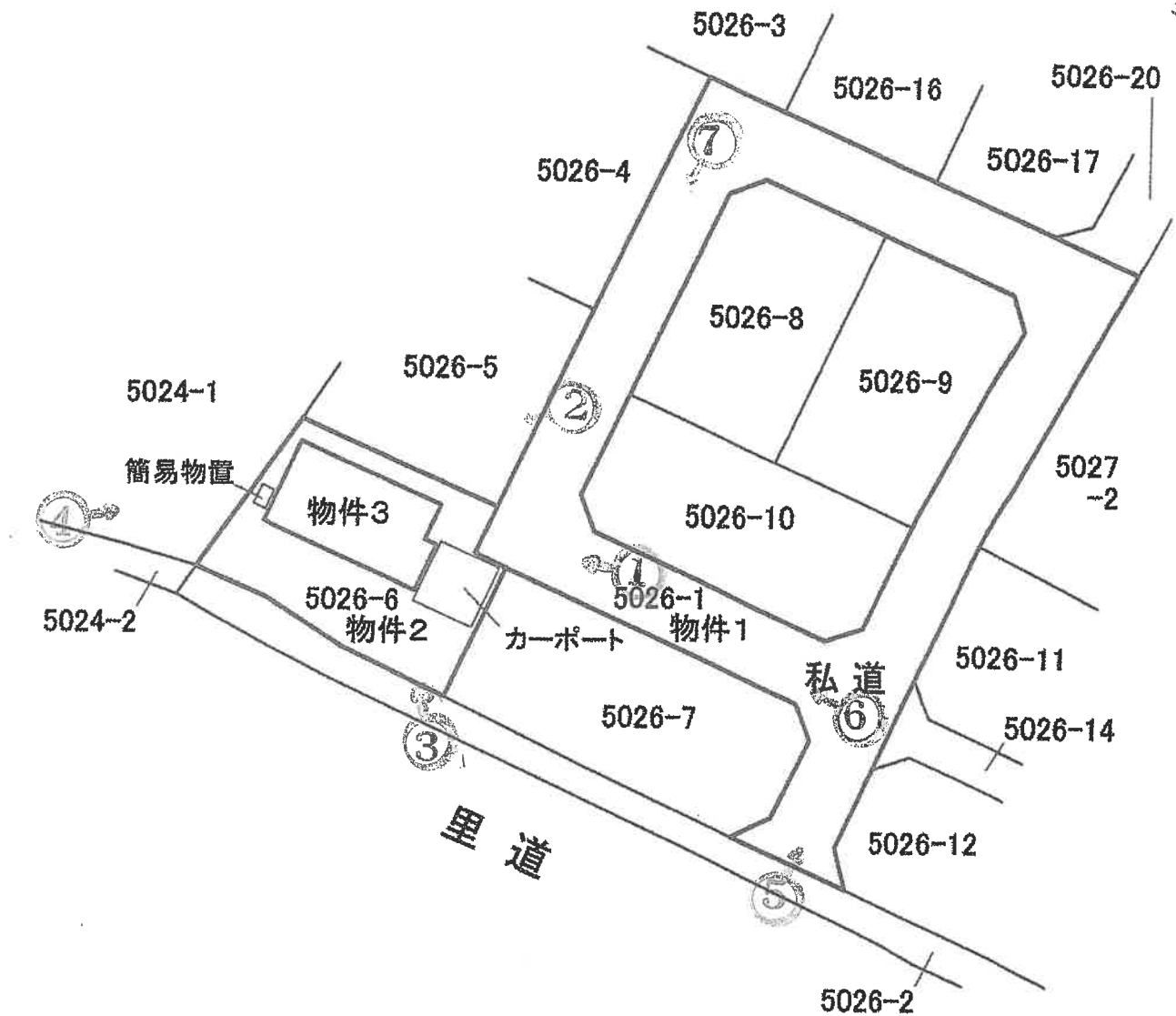
申請人

縮尺

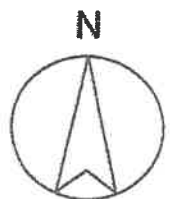
1/500

土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)

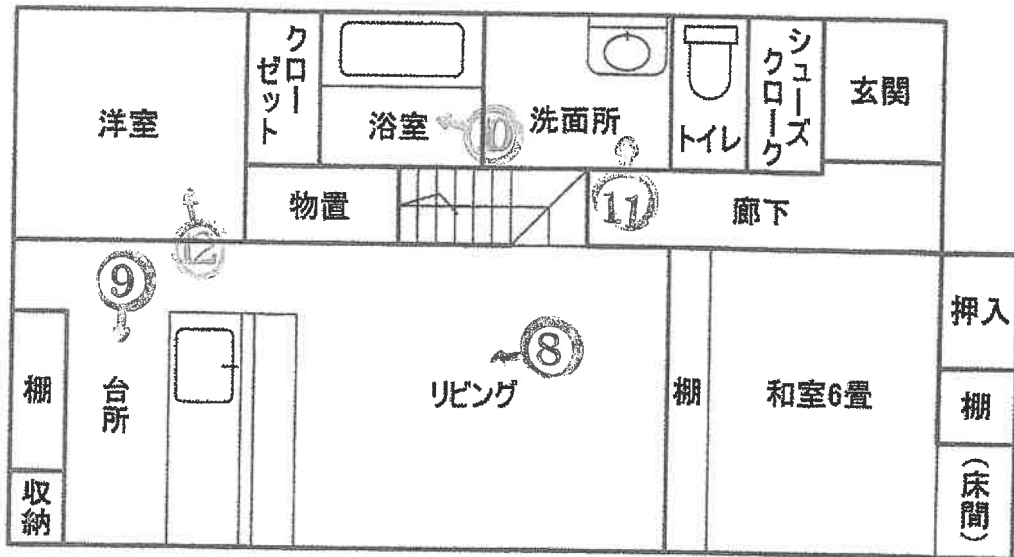


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

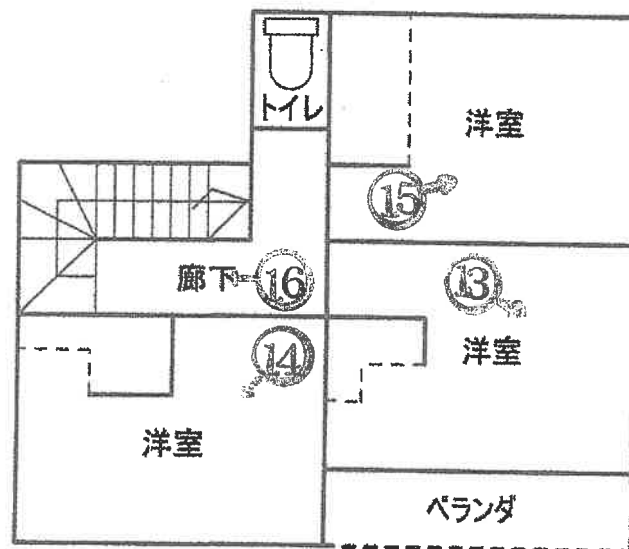


建物間取図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



1 階



2 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

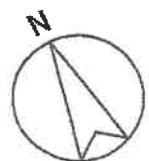


写真 1



物件 3

物件 2

物件 1

写真 2



物件 1

物件 2

物件 3

写真 3



物件 2

物件 3

写真 4



物件 2

物件 3

写真 5



物件 1

写真 6



物件 1

物件 3

物件 2

写真 7



物件 1

写真 8

物件 3 1 階内部状況



猫の引っかき傷

写真 9

物件 3 1 階内部状況



写真 1 0

物件 3 1 階内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 2階内部状況



写真 1 4

物件 3 2階内部状況



写真 1 5

物件 3 2 階内部状況



写真 1 6

物件 3 2 階内部状況



令和 7年 (ケ) 第 9号
令和 7年 5月 7日 現地調査
令和 7年 5月 16日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 7,930,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 70,000 円
物件2（土地）	金 790,000 円
物件3（建物）	金 7,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 共有持分	鹿児島市石谷町 5026番1 公衆用道路 675 m ² 15分の1	
2	所在地 地番 地目 地積	鹿児島市石谷町 5026番6 宅地 243.20 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市石谷町5026番地6 5026番6 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 72.87 m ² 2階 38.09 m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「薩摩松元」駅の北東方 約1.6km 「毘沙門」バス停の西方 約420m 石谷小学校の北西方 約1.1km (いずれも直線距離 別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	石谷小学校の北西方約1.1km付近に位置し、一般住宅のほか農地も多く見られる住宅地域である。今後も現状で推移していくと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% ない ない
画 地 条 件	地積 : 918.20 m ² (物件2は243.20m ²) 規模 : ほぼ標準的 (物件2) 間口 : 約20m (物件2) 奥行 : 約10～13m (物件2) 形状 : やや不整形 (物件2) 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南西側里道とは約0～0.6m高く、東側私道 (物件1) とは概ね等高に接面する。 接面道路との関係 : 二方路地 (物件2)	
接 面 道 路 の 状 況	物件2は南西側が約4.5～5m舗装里道 (建築基準法第42条2項) に接面する。また東側は約5m舗装私道 (物件1、建築基準法第42条1項5号) に接面する。	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は戸建住宅、農地などである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	① 物件3建物の法定地上権が、物件2土地の全域に成立する。 ② 物件2土地にはカーポートが存する。 ③ 南西側の道路は、建築基準法第42条2項に該当し、幅員4m未満はセットバックを要する道路である。 ④ 物件2と南西側里道の上に5026番2 (鹿児島市所有、畑) が介在するが、管理する鹿児島市農地整備課より、里道と同様の扱いになるとの回答を得た。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成30年6月26日新築 経過年数：約 7 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	110.96 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	概ね普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建物内部にペットによる引っ掻き傷が認められる。 ② 従物等として簡易物置が存するが、経済的価値はない。 ③ 白アリ被害については詳細不明。評価人としての調査には限界があり 詳細については専門家による調査を要する。 ④ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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1～2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,700	0.50	675	1.00	$\frac{1}{15}$	173,000
2	7,700	1.07	243.20	0.95		1,903,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,100 \text{ 円/㎡} & \times & 98.8 / 100 & & 100 / 100 \times 100 / 181 & = & 7,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 1.00（格差なし）

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.10 \times 1.05 \times 1.60 \times 0.98 = 1.81$

イ. 個 別 格 差 : 【物件1】

私道 ▲50%

【物件2】

方位 形状 二方路 カーポート 個別格差
 $1.04 \times 0.98 \times 1.02 \times 1.03 = 1.07$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 【物件2】 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3)

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	140,000	110.96	0.73	11,340,000

ア. 再調達原価 : 140,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 110.96 ㎡

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 7 年、経済的残存耐用年数 18 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (ひっかき傷等▲1%)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (18年/25年)} × (1-1%) = 0.73

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
2	1,903,000	法定地上権 0.30	1.00	570,000

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	173,000		1.00	0.70	0.60	70,000
2	1,903,000	－ 570,000	1.00	1.00	0.60	790,000
3	11,340,000	＋ 570,000	1.00	0.99	0.60	7,070,000
一括価格(合計)						7,930,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1】・・・共有持分のみの土地 ▲30%

【物件2】・・・必要なし

【物件3】・・・室内ペットによる動物臭の可能性を考慮 ▲1%

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 地価調査価格 鹿児島ー4
所 在 : 鹿児島市犬迫町10221番1
価 格 : 14,100 円/㎡
位 置 : 横井バス停 100m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 263 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 11m 県道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 県道沿いにある古くからの農家住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年1月1日)

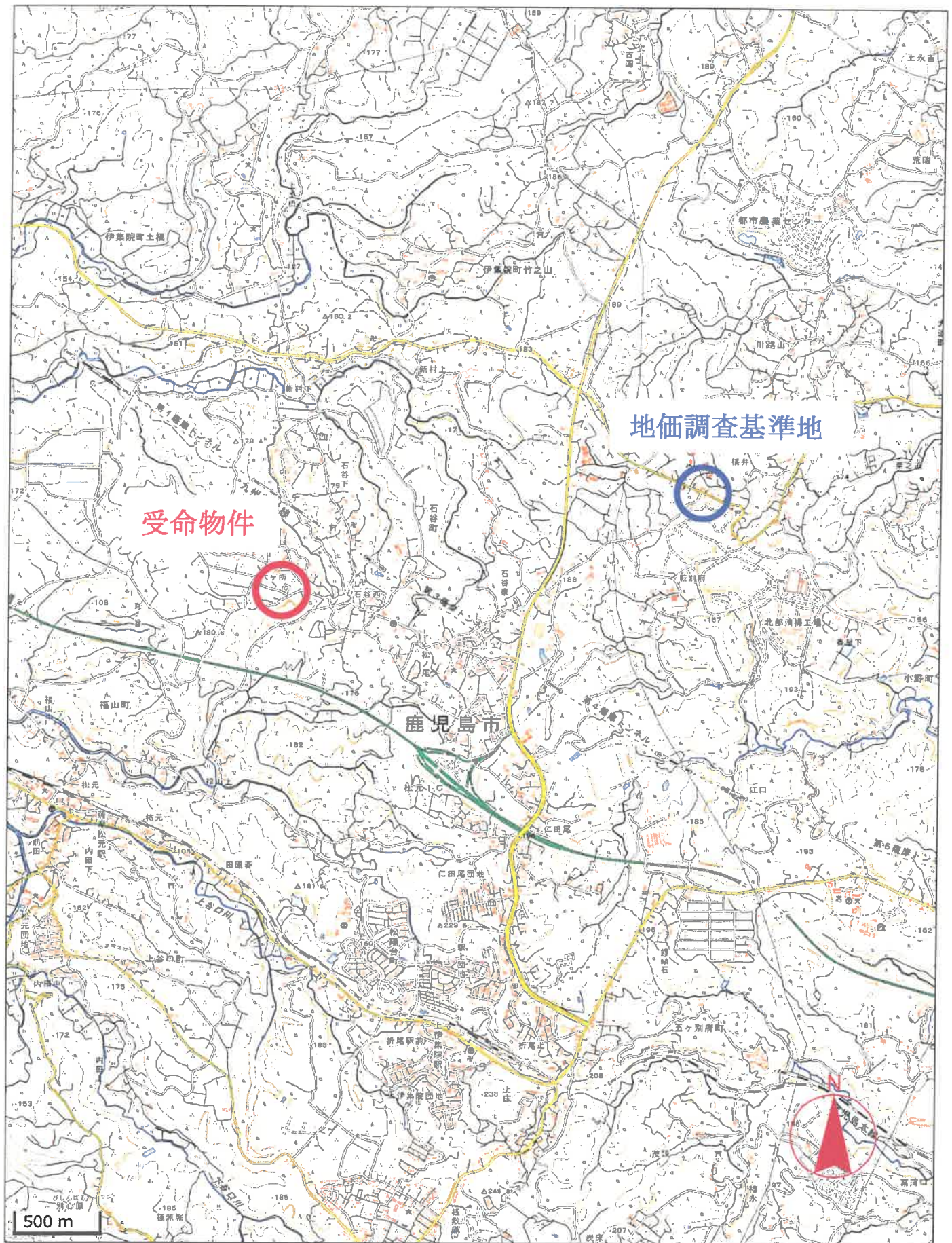
物件1	0	円
物件2	1,313,280	円
物件3	7,154,248	円

第7 附属資料

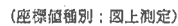
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿児島市202209)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



-152070 711



石谷町

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番 5026-1, -4 及び -15
土地の所在 鹿児島市石谷町

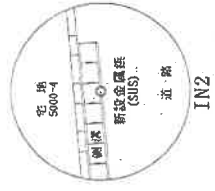
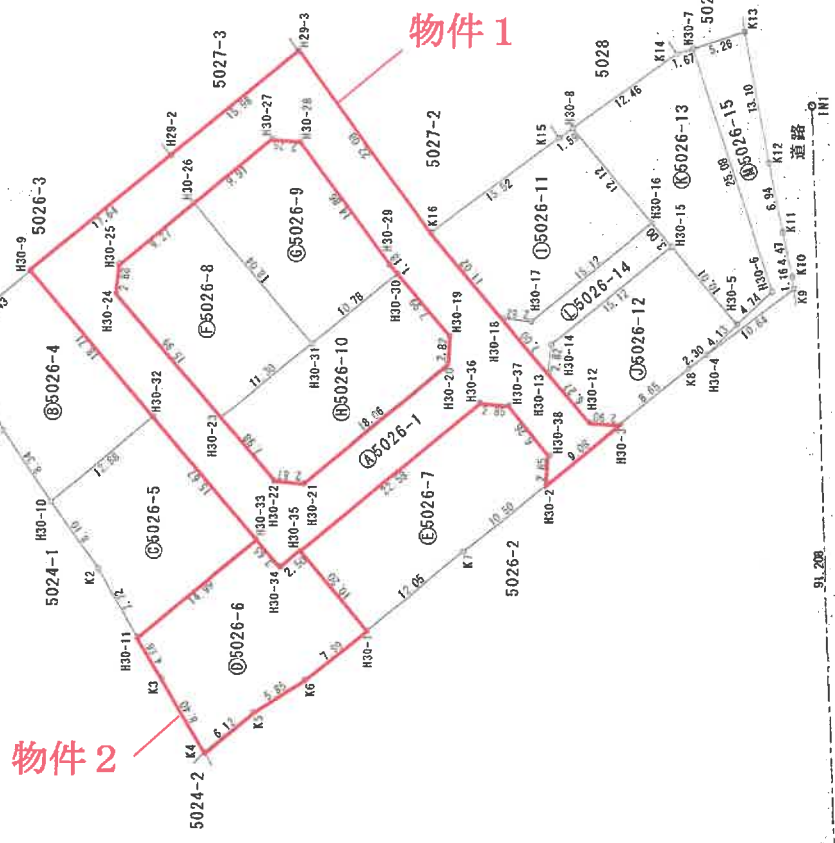
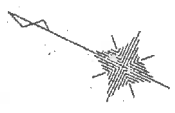
測量成果2011
(Ⅱ)による成果

基準点座標一覧表

点名	標識の種類	X座標	Y座標
F31	地籍図根点	-153709.502	-52109.088
EF11-4	地籍図根点	-153305.329	-52297.907
EF21-11	地籍図根点	-153119.067	-52203.081

引照点処理表

点名	標識の種類	X座標	Y座標
IN1	新設金属板(SUS)	-153238.162	-52171.931
IN2	新設金属板(SUS)	-153279.733	-52253.114
器械点	IN1	距離	IN2
境界点	IN2	91.208	IN1
境界点	距離	角	距離
H30-4	26.501	24-14-19	67.920
K9	18.042	7-15-11	73.345
K10	15.902	8-06-13	74.513
K11	12.759	14-41-13	78.932
K12	7.005	38-25-37	85.830



作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年2月28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7年1月30日 鹿児島地方方法務局 登記官

A 3判をA 4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成30年6月27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7年1月30日 鹿児島地方裁判所

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

請求番号：20-1

建物図面
各階平面図

家屋番号 5026番6

建物の所在 鹿児島市石谷町5026番地6

各階平面図

物件3

求積表

10.920	×	4.370	=	64.5604000
0.910	×	3.640	=	3.3124000
計				72.8728000

床面積 72.87 m²

求積表

2.240	×	3.640	=	26.492000
3.640	×	0.910	=	3.312400
4.550	×	1.820	=	8.291000
計				38.092600

床面積 38.09 m²

作成者

縮尺

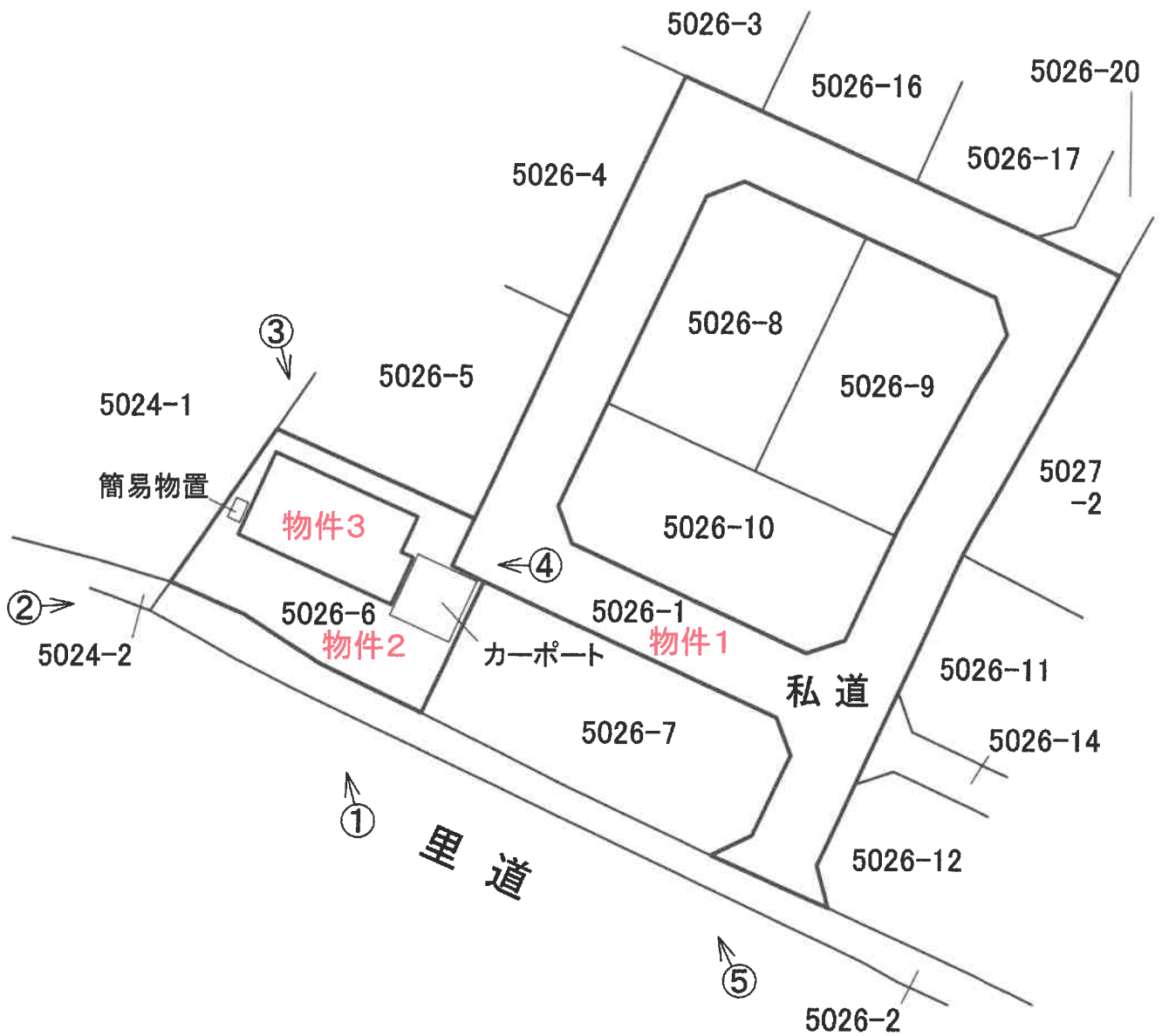
250

申請人

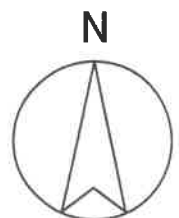
縮尺

500

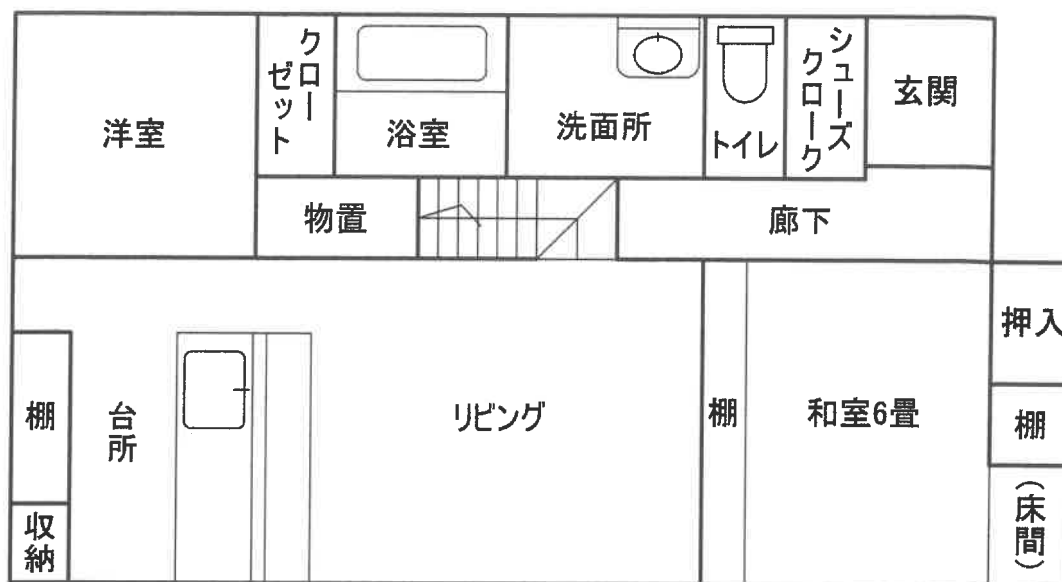
土地建物位置関係図



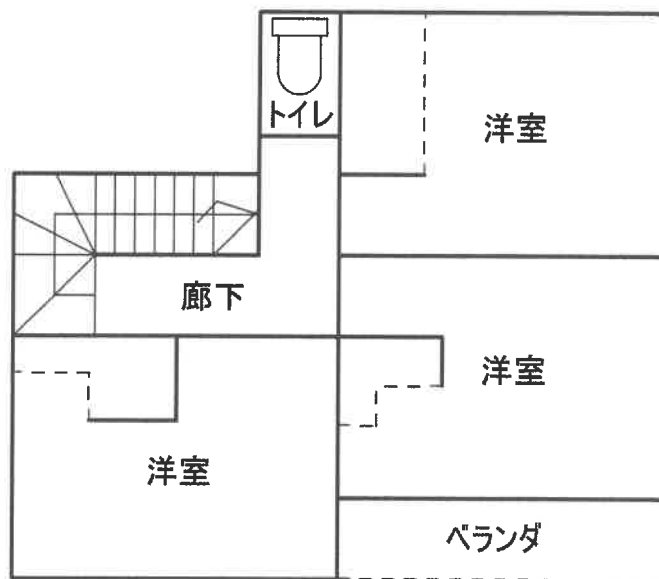
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図



1 階



2 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



現況写真



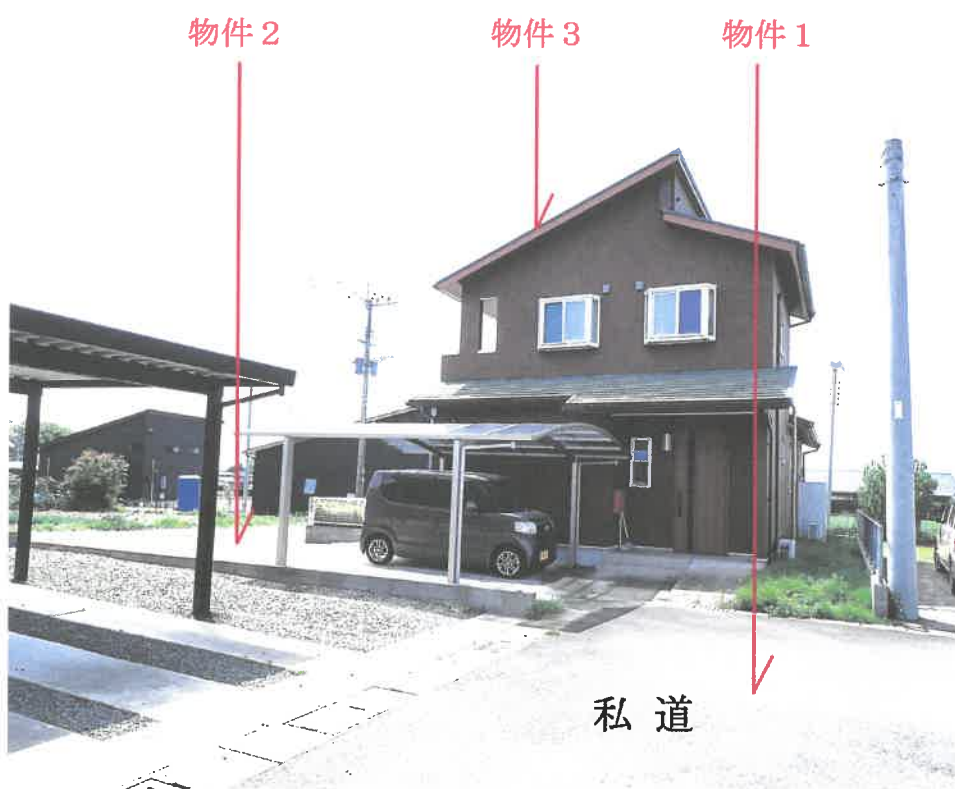
カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



カメラ位置 ⑤



物件3 建物内部のひっかき傷