

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月24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 7月 9日から 令和 7年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23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 8月 6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 6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 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋之口 |
| | 地 番 | 2820番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.10平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋ノ口2820番地9 |
| | 家屋 番号 | 2820番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 42.23平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 隣地（地番2818番1及び2820番5の一部）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番2818番1）を通行のため利用している。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋之口

地 番 2820番9

地 目 宅地

地 積 99.10平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋ノ口2820番地9

家屋 番号 2820番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 42.23平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和7年(ヌ)第12号
令和7年3月28日受理
令和7年4月22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 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋之口

地 番 2820番9

地 目 宅地

地 積 99.10平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋ノ口2820番地9

家屋 番号 2820番9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 42.23平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所(共)有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所(共)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			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所(共)有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C	1 本件建物は、令和5年11月頃まではAが居宅として利用していましたが、現在は空き家となっています。 2 本件建物は20年位前にあった水害の後に建て替えたもので、建物は比較的新しいので、大きな不具合はないと思います。 3 Aが本件建物を利用していた頃は、本件土地に隣接している2818-1の土地も一体として利用していました。2818-1の土地にあるカーポートは当時Aが利用していたものになります。 4 本件土地建物を利用するに際しては、2818-1の土地も併せて利用した方がよいと思っています。なお競売で本件土地建物を購入した方が2818-1の土地を利用することについて異議を述べるつもりはありません。 5 本件土地の境界のことで今までに揉め事が起きたことはありません。
さつま町建設課管理係担当者	1 本件土地に隣接する2818-1の土地が南東側で接面している道路は町道になります。

執行官の意見

(物件１関係)

- 1 本件土地は里道及び河川管理道路に接面している。なお、本件土地と里道との間はフェンスで仕切られており、本件土地建物を利用していたAは本件土地に隣接する２８１８－１（本件共有者らが共有する宅地）の土地を利用して２８１８－１に接面している町道に至っていたとのことであった（写真１、３）。
- 2 本件土地と２８１８－１の土地との境界は外観上不明瞭である。また、２８２０－５との境界付近にはブロックが設置されているが、公図の形状と一部異なっていることから、その境界は一部不明瞭である。
- 3 ２８１８－１上に存するカーポートが本件土地に越境して設置されている可能性がある（写真４）。

(物件２関係)

- 1 本件建物は現在空き家となっている。
- 2 本件建物内について雨漏りやシロアリ被害の跡等の特筆すべき傷みは目視では確認できなかった。
- 3 経年によるクロスの傷みや剥がれが見られた（写真１０）。
- 4 ２階北側洋室のクローゼットの扉が取り外されて無くなっていた（写真１１）。
- 5 １階和室の床の間の柵や２階北側洋室のクローゼット内の柵が切り取られていた（写真８、１２）。
- 6 北東側の外壁が苔汚れ等により変色していた（写真５）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 2 8 日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 4 月 4 日 11：40－11：55	物件所在地	物件確認
7 年 4 月 7 日 13：25－13：30	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（2818番1）交付申請
7 年 4 月 8 日 14：50－15：55	物件所在地	立入調査、Cと面談
7 年 4 月 1 5 日 16：05－16：10	執行官室 （電話）	さつま町建設課管理保担当者から聴取
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

登記年月日：平成19年3月29日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鹿児島県地方支務局川内支局管轄)

令和7年2月25日 鹿児島県地方支務局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-2

平成19年3月29日登録 (鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

272622 各階平面図

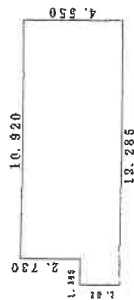
建物図面 各階平面図

家屋番号 2820-9

建物の所在

薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋之口2820番地9

1階



求積表

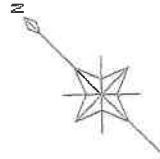
$10.920 \times 2.730 = 29.811600$
 $12.285 \times 1.820 = 22.358700$
合計 52.170300
床面積 52.17 m²

2階

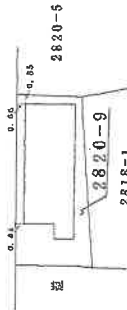


求積表

$9.100 \times 3.640 = 33.124000$
 $10.010 \times 0.910 = 9.109100$
合計 42.233100
床面積 42.23 m²



川内川



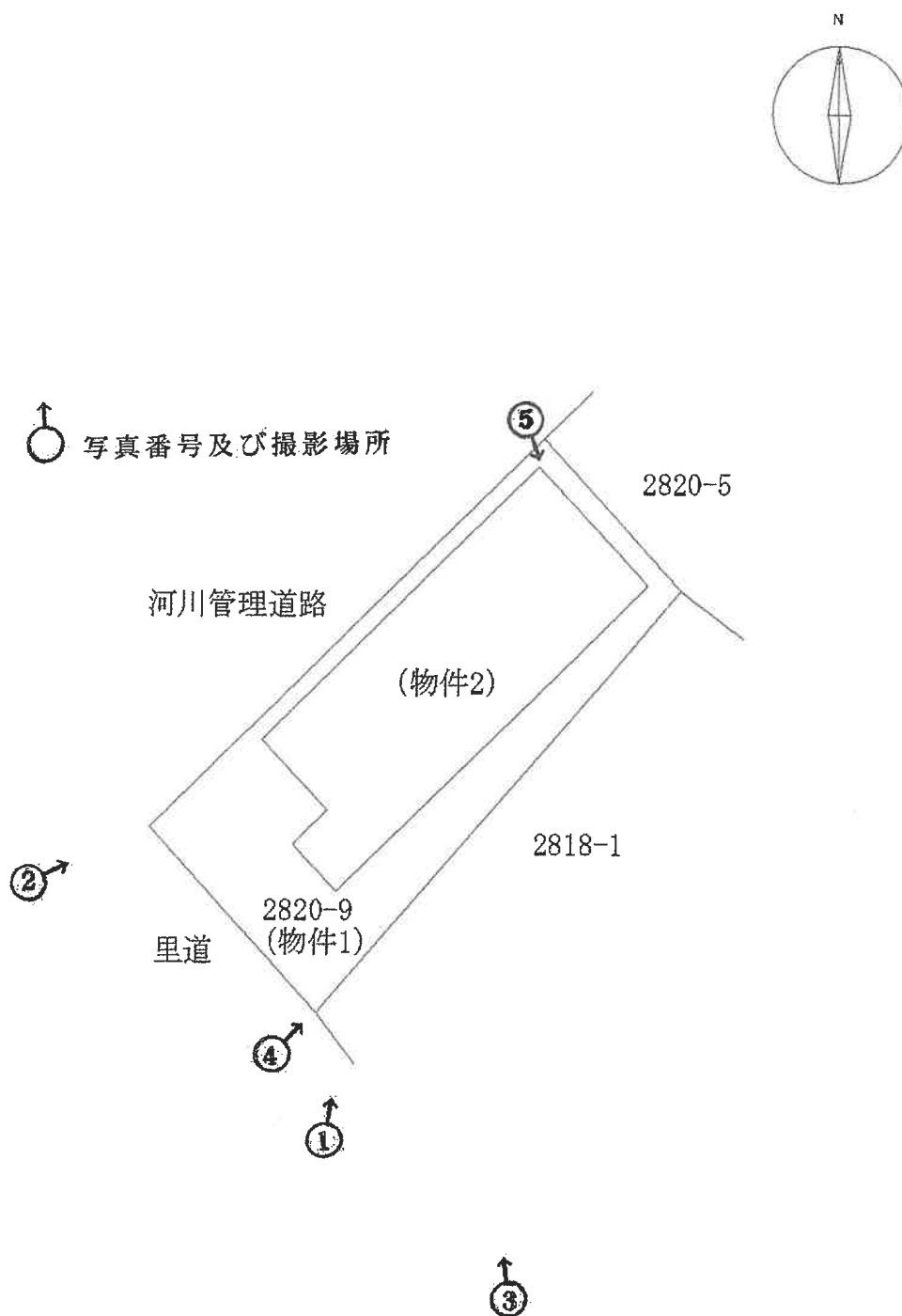
作製者

縮尺 1/250

申請人

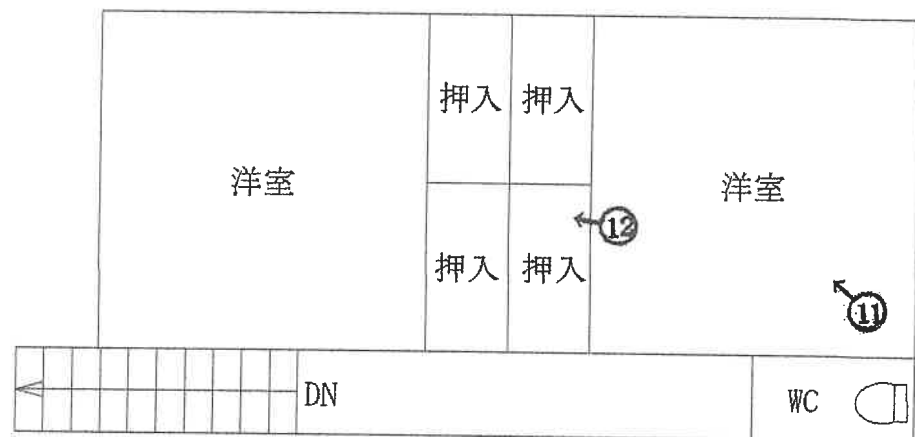
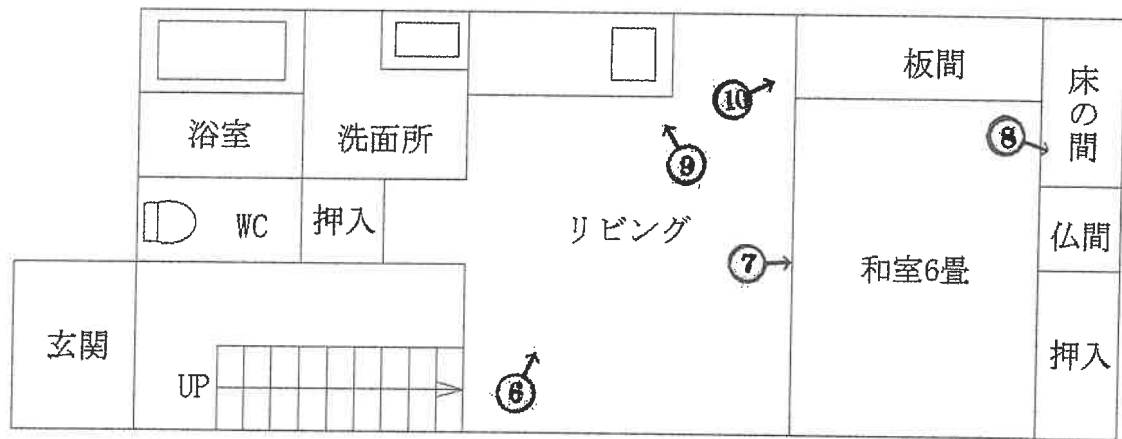
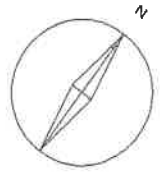
縮尺 1/500

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。

間取図（物件2）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 本件建物外観

物件1

物件2

2818-1



里道

写真2

物件2

物件1



河川管理道路

(10枚目)

里道

写真3



写真4 赤点線は境界付近の線



写真5 外壁の汚れ



写真6 本件建物内部(1階)

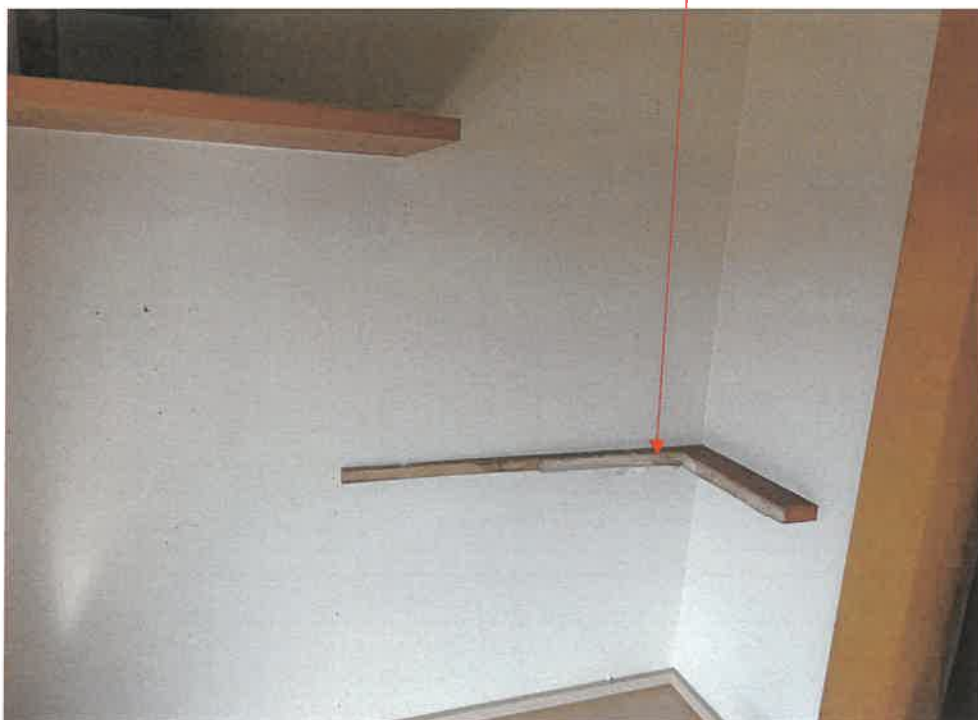


写真7



写真8

切断された棚



(13枚目)

写真9



写真10

クロスの傷み



(14枚目)

写真11 本件建物内部(2階)

扉がない収納スペース



写真12

切断された棚



(15枚目)

令和 7年（ヌ）第 12号
令和 7年 4月 8日 現地調査
令和 7年 4月23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, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 4 2 0, 0 0 0 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 番 地 目 地 積	薩摩郡さつま町宮之城屋地 字橋之口 2820番9 宅地 99.10m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	薩摩郡さつま町宮之城屋地 字橋ノ口2820番地9 2820番9 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 52.17m ² 2階 42.23m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	川原バス停の北西方約10m さつま町役場の北東方約0.6km (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、さつま町役場の北東方約0.6kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 99.10m ² 間口 : 約7.0m 奥行 : 約16.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南西約4.3m未舗装里道 (建築基準法第42条第1項第3号道路に該当) 北西約3.3m舗装河川管理道路(建築基準法上の道路に該当せず)	
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2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 2818番1上のカーポートが物件1に越境している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年 3月25日 新築 18年 7年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ その他 オール電化	
床面積（現況）	1階52.17㎡ 2階42.23㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	外壁の苔汚れ等が見られる。	
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特 記 事 項	・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1）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,500	0.80	99.10	1.00	1,149,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 さつま-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/105 \times 100/110 = 14,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：環境条件+10 $1+0.1 \div 1.1$

イ 個別格差：方位+4 道路の系統・連続性▲10 カーポート越境の可能性▲10 規模▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	94.40	0.28	3,700,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 94.40㎡

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数7年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価10%、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7年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価10%) $\div 0.28$

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,149,000	0.30	法定地上権	344,000

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	1,149,000	-344,000		1.00	0.60	480,000
2	3,700,000	+344,000	1.00	1.00	0.60	2,420,000
一括価格（合計）						2,900,000

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 地価公示価格 さつま-1

所 在：薩摩郡さつま町轟町2番14外

価 格：16,800円／㎡

位 置：川内駅25.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 6m 町道

用途指定等：非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和6年度)

物件1 156,677円

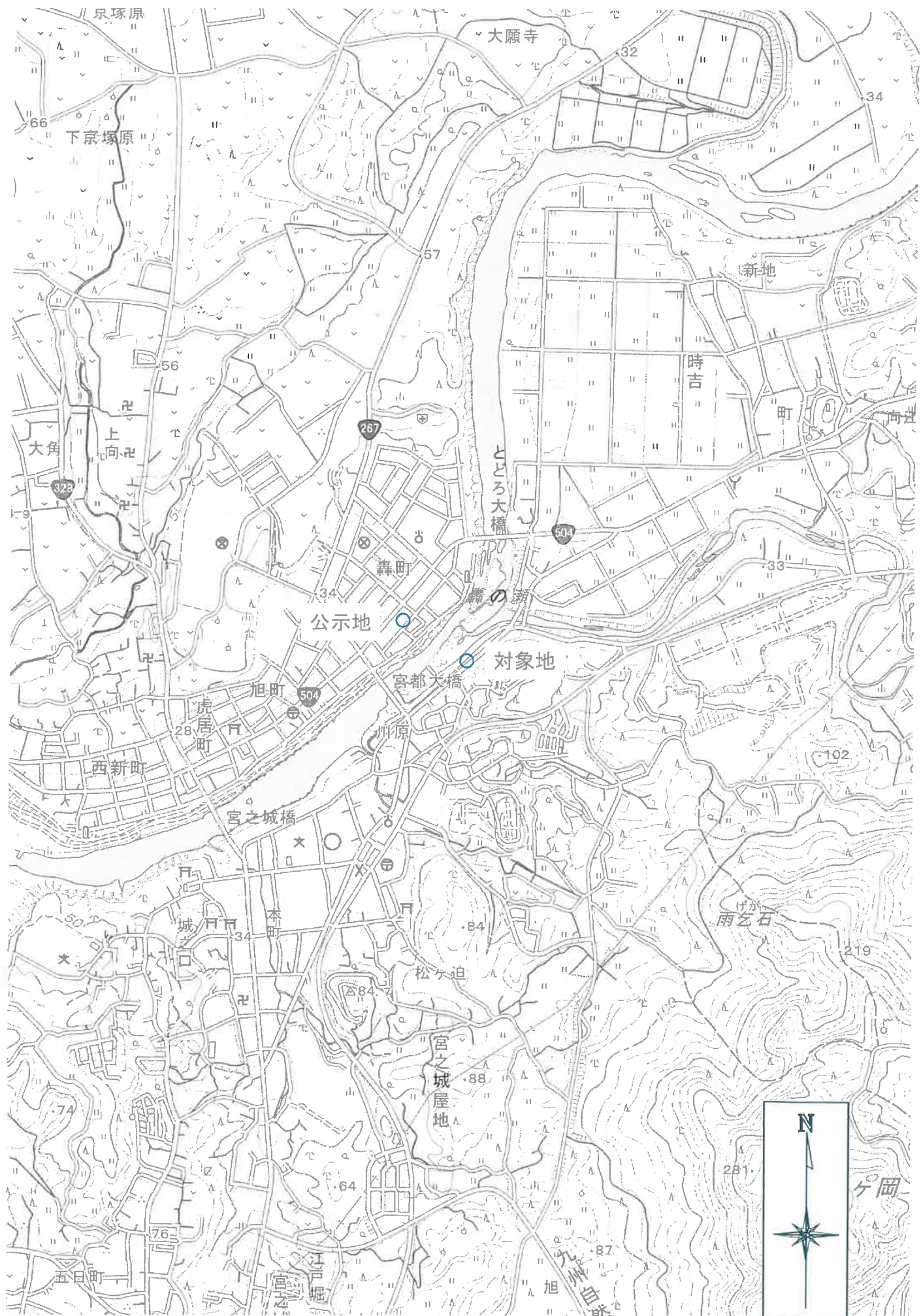
物件2 3,911,921円

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)
- 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

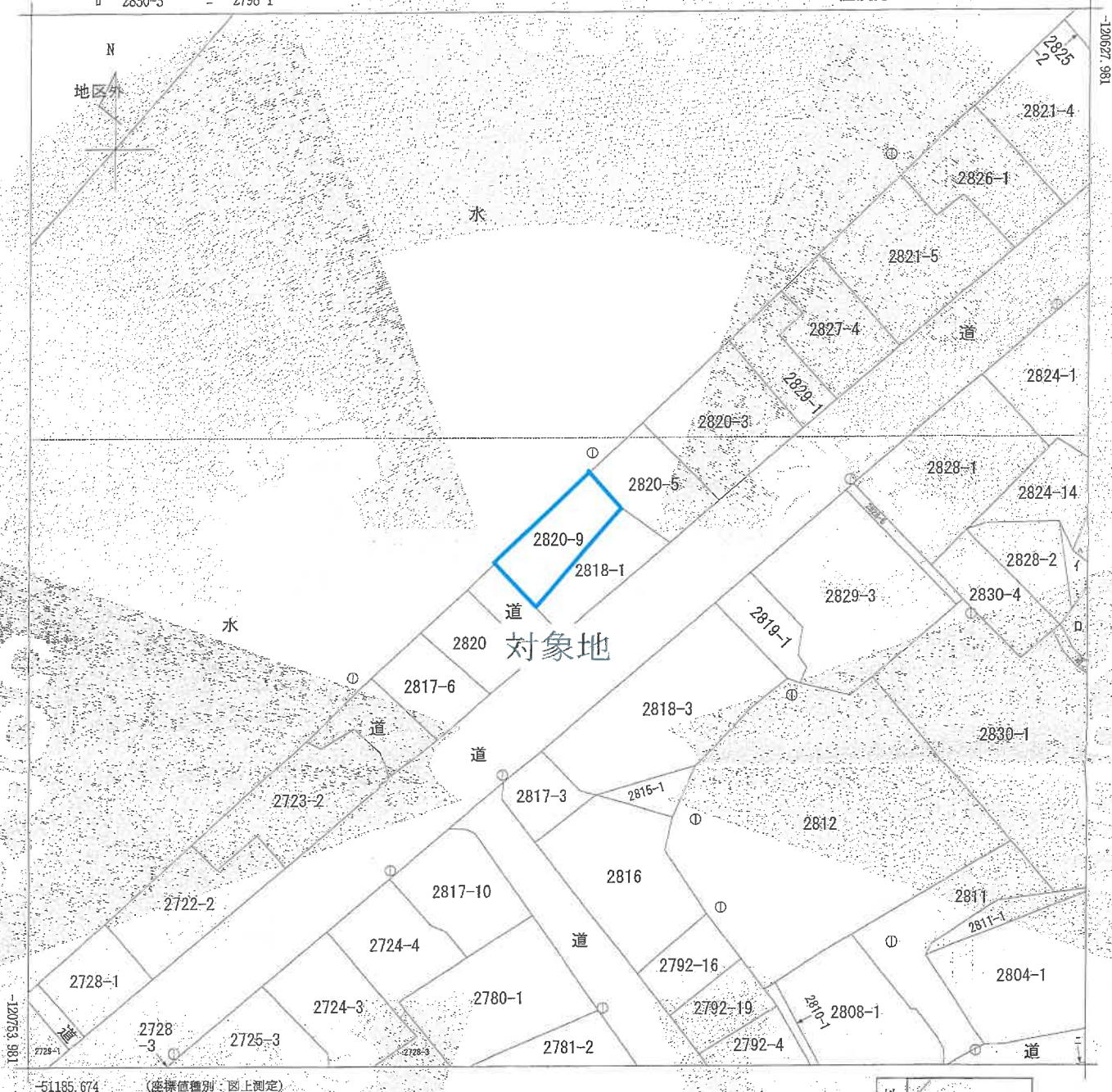
以 上

位置図



イ 2828-10 ハ 2824-17
ロ 2830-3 ニ 2798-1

(座標値種別：図上測定) -51060.674



請求部分	所 在 薩摩郡さつま町宮之城屋地字橋之口					地 番	2820番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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12年3月				備付年月日(原図)	平成13年12月5日		補記事項	

N



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。

(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)

令和7年2月25日

鹿児島地方方法務局

登記官

公 図 写

請求番号：12-1

(1/1)

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

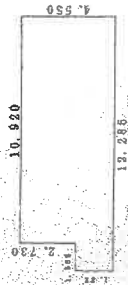
登記年月日：平成19年3月23日

272622 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	2820-9
建物の所在	鹿嶋郡さつま町宮之城屋敷字橋之口2820番地9

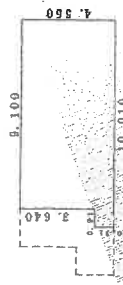
1階



求積表

$10.920 \times 2.730 = 29.811600$
 $13.286 \times 1.820 = 24.358700$
合計 52.170300
床面積 52.17 m²

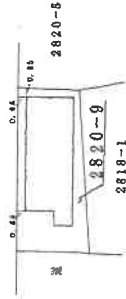
2階



求積表

$9.100 \times 3.640 = 33.124000$
 $10.010 \times 0.910 = 9.109100$
合計 42.233100
床面積 42.23 m²

川内川



作成者

5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成19年3月29日登記 (鹿嶋県土地家屋調査士会印)

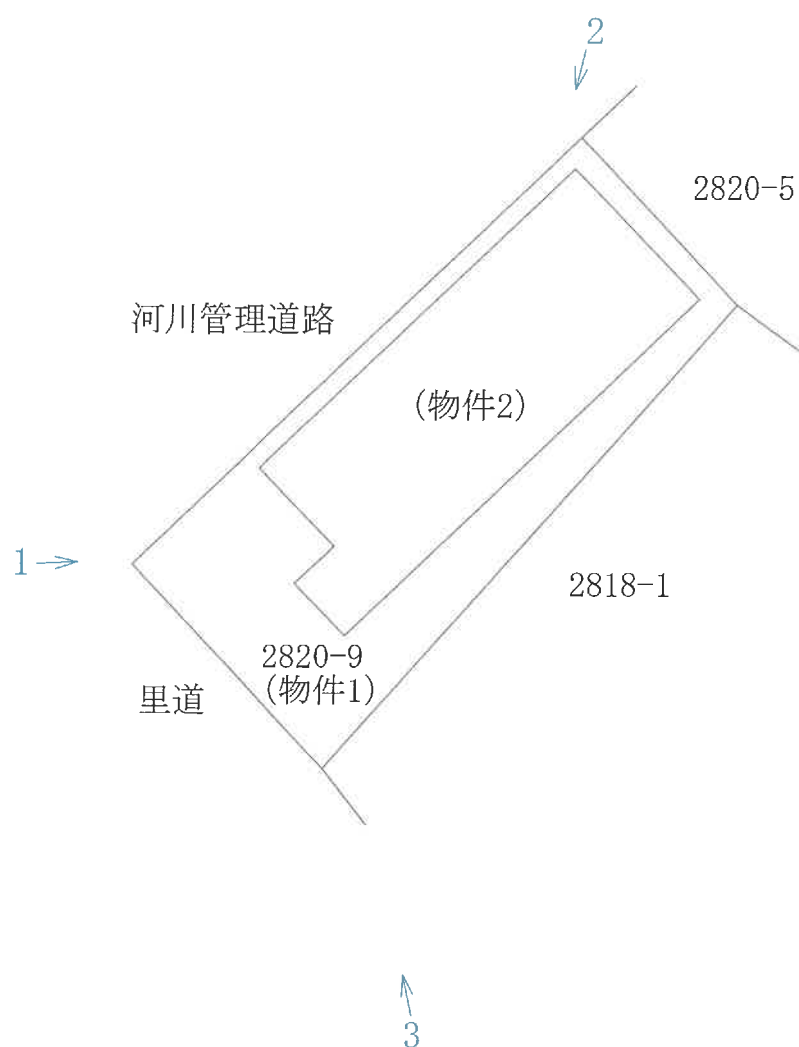
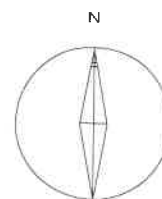
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(鹿嶋県地方事務局 川内支局管轄)
令和7年2月25日 鹿嶋県地方事務局

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

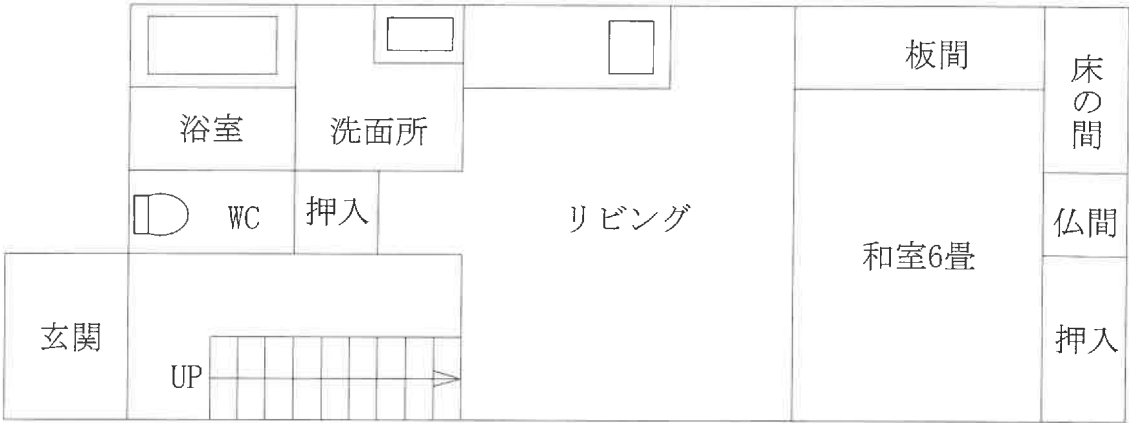
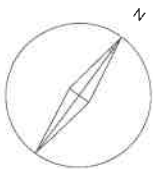
土地建物位置関係図



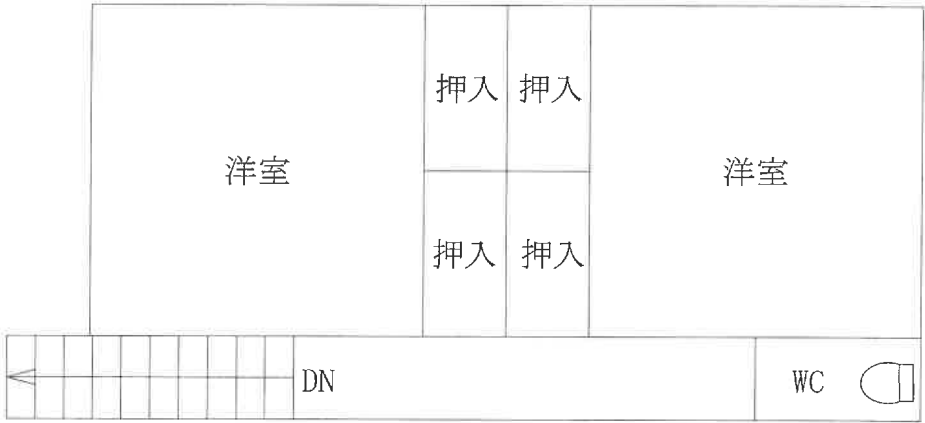
←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



1階



2階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3