

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 豆 田 光

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	4,394,000 3,515,200	一括	878,800	70,121	0
1	880,000				
2	4,000				
3	3,510,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 1 5 4 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 3 8 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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】

接面する道路との境界が不明確である。

《 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 | 鹿児島市東俣町 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 9 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 1 5 4 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 3 0平方メートル
2階 3 8. 5 0平方メートル |



令和7年(ケ)第5号
令和7年3月7日受理
令和7年4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 | 鹿児島市東俣町 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 |
| | 地 番 | 1 5 4 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿児島市東俣町 1 5 4 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 3 8 . 5 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	1 本件建物は私が居宅として利用しています。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 3 本件建物内でペットは飼育していません。 4 本件建物内のクロスの変色は経年により生じたものです。煙草の煙の影響かもしれません。 5 1階のトイレのドアが閉めにくくなっていますが蝶番を調整すれば解決すると思います。 6 本件土地の境界のことで今までに揉めたことはありません。なお、接面道路の法面下にあるブロック（写真4）は、本件土地を購入したときから設置してありました。

執行官の意見

(物件 1 及び 2 関係)

- 1 本件土地は一体として、物件 3 の建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は物件 1 が私道（登記簿上 1 5 4 4 - 2 5 の土地は、本件所有者を含む私人等が所有する公衆用道路である。）に接面している。
- 3 物件 1 と接面する道路との境界は、外観上不明瞭である。
- 4 物件 1 と接面道路を除く周辺各隣接地とはいずれも 2 メートル以上の高低差が存する。なお、物件 2 は物件 1 の法面部分に存すると思われる。

(物件 3 関係)

- 1 北側の壁面に苔汚れが見られた（写真 2）。
- 2 基礎に薄いクラックが入っていた（写真 5）。
- 3 室内クロスに経年によると思われる変色やひび割れが見られた（写真 7、写真 1 2）。

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 7 日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 3 月 1 7 日 13：45－14：00	物件所在地	物件確認、本件所有者と面談
7 年 3 月 1 9 日 15：20－16：15	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
7 年 3 月 2 8 日 14：25－14：30	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（1544番25）交付申請
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(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

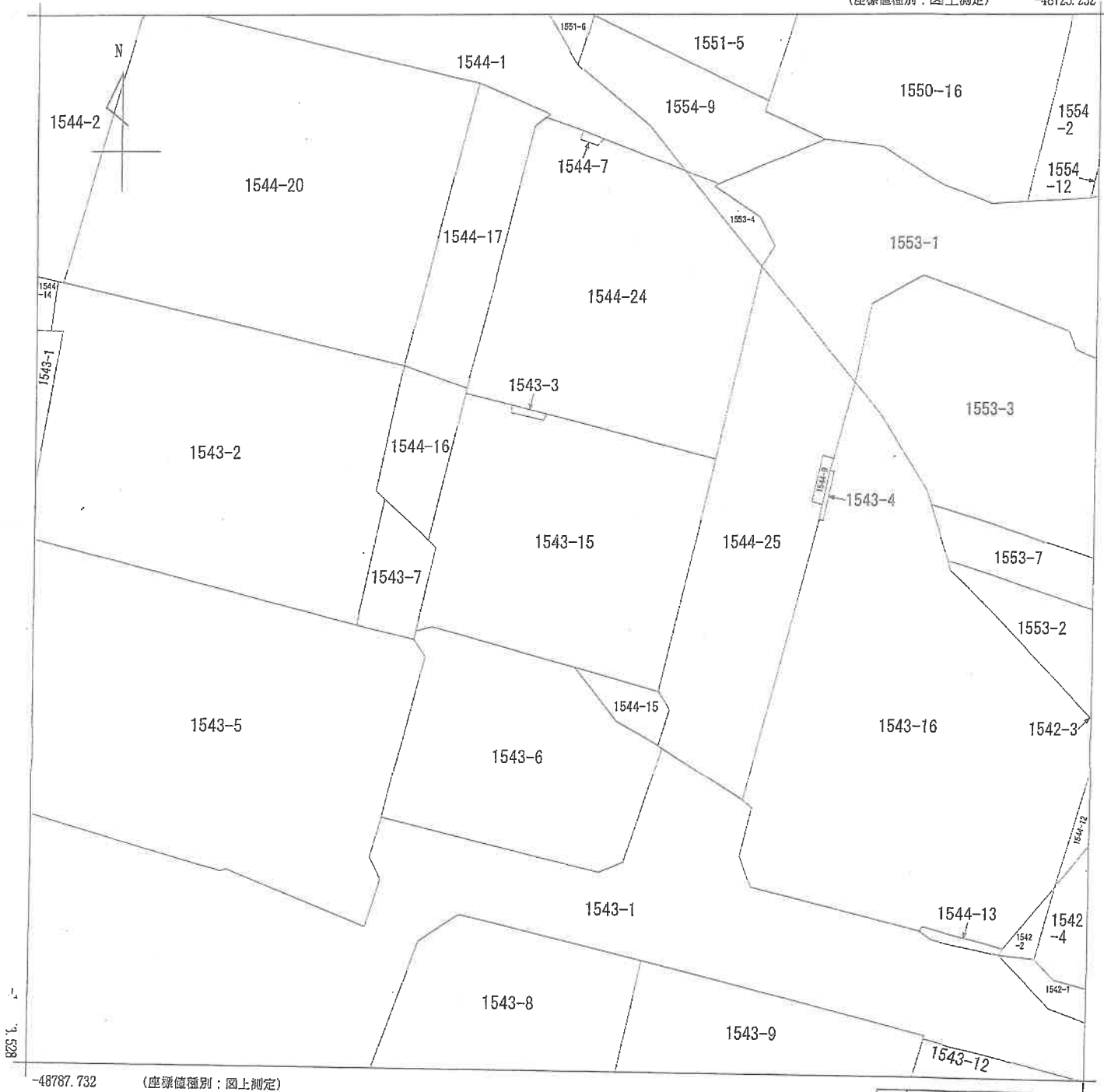
ヲ 1550-14
リ 1550-5
カ 1550-6
ヨ 1550-8
タ 1550-9
レ 1551-1
ソ 1553-6
ワ 1535-2
ネ 1543-3
ナ 1543-4
ラ 1544-13
ム 1544-9
リ 1542-3

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-48725.232

-146090.528



-48787.732

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

東俣町

請求部	所在	鹿児島市東俣町				地番	1543番15			
出力縮尺	1/250	精度区分	乙二	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					備付年月日(原図)			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/250に変更して出力しています	

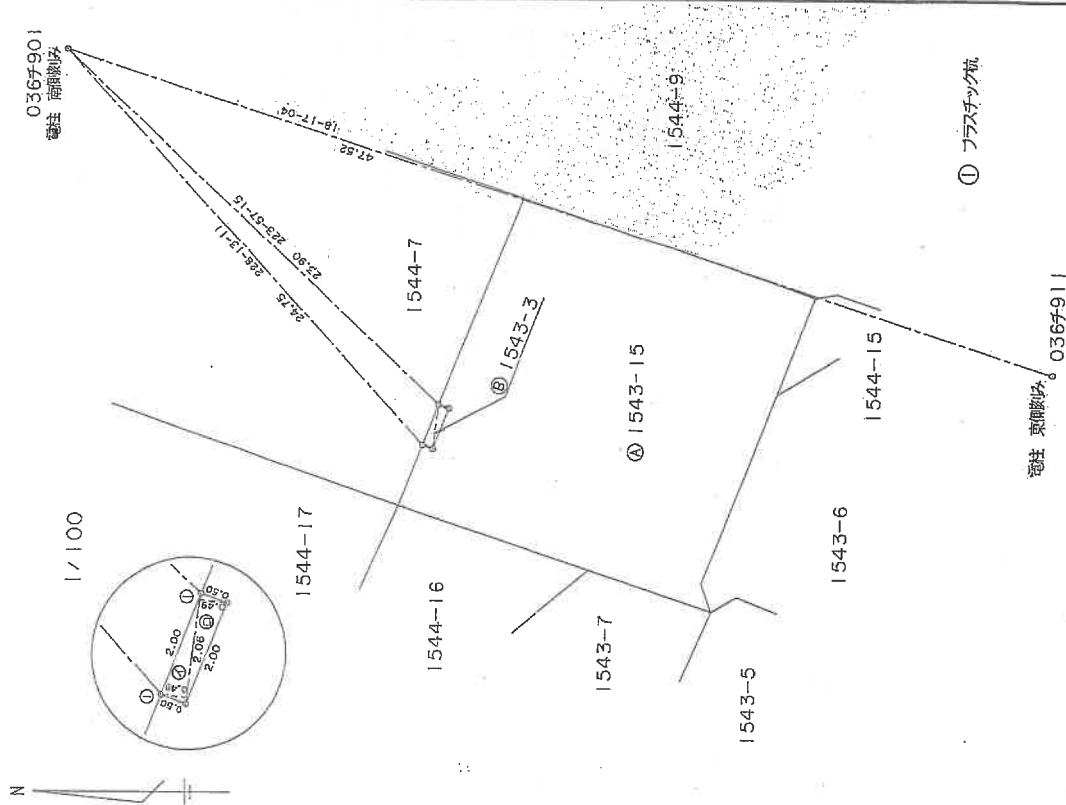
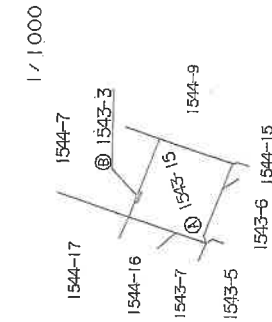
A3判をA4判に縮小した

325093

前地番
1543-3 後・新
1543-15

土地積測量図

土地の所在
鹿兒島市東俣町



地番 ⑤ 1543-3			
符号	底辺	高さ	積算面積
イ	2.06	0.49	1.0094
ロ	2.06	0.49	1.0094
借面積			2.0188
面積			1.00940
地積			1.00 m ²
坪数			0.30

地番 ④ 1543-15	
公積	218.96
合計面積	1.00940
敷地面積	217.95060
地積	217.95 m ²
坪数	65.93

地番	積算面積
④ 1543-15	217.95 m ²
⑤ 1543-3	1.00 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した近面である。
令和7年1月14日 鹿児島県地方裁務局

登記官

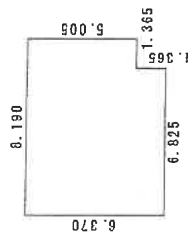
A3判をA4判に縮小した

各階平面図 建物図面

家屋番号 1543番15

建物の所在 鹿児島市京俣町1543番地15

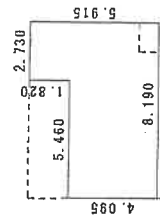
1階



求積表

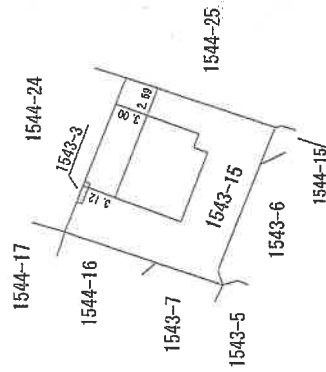
6.825×6.370	=	43.475250
1.365×5.005	=	6.831825
合計		50.307075
床面積		50.30 m ²

2階



求積表

8.190×4.085	=	33.538050
2.730×1.820	=	4.968600
合計		38.506650
床面積		38.50 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

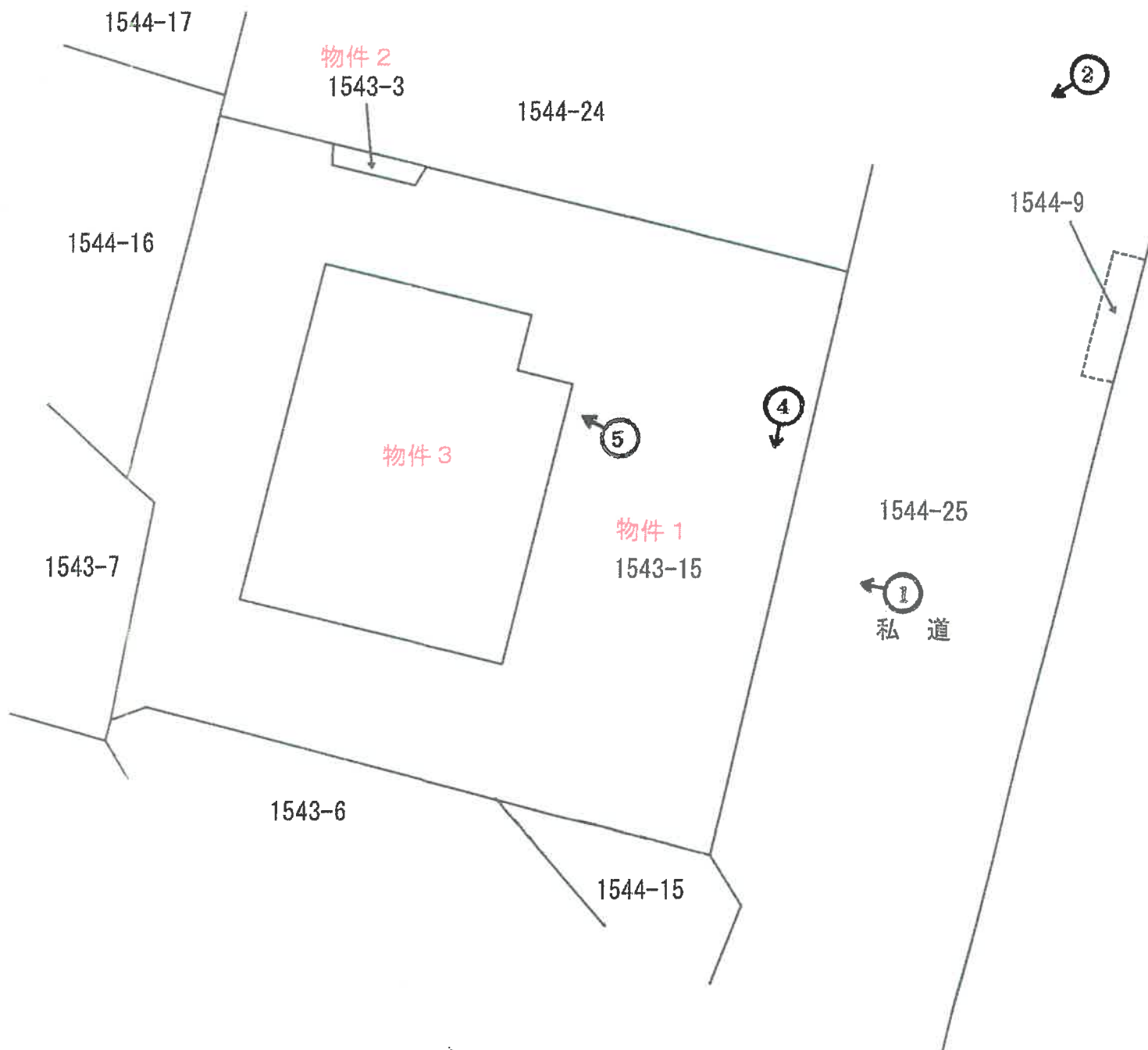
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



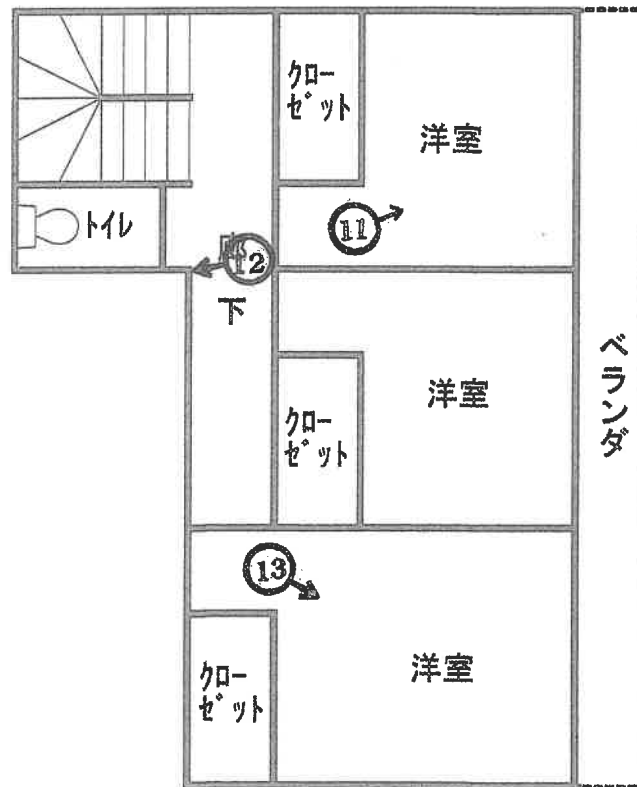
③

②

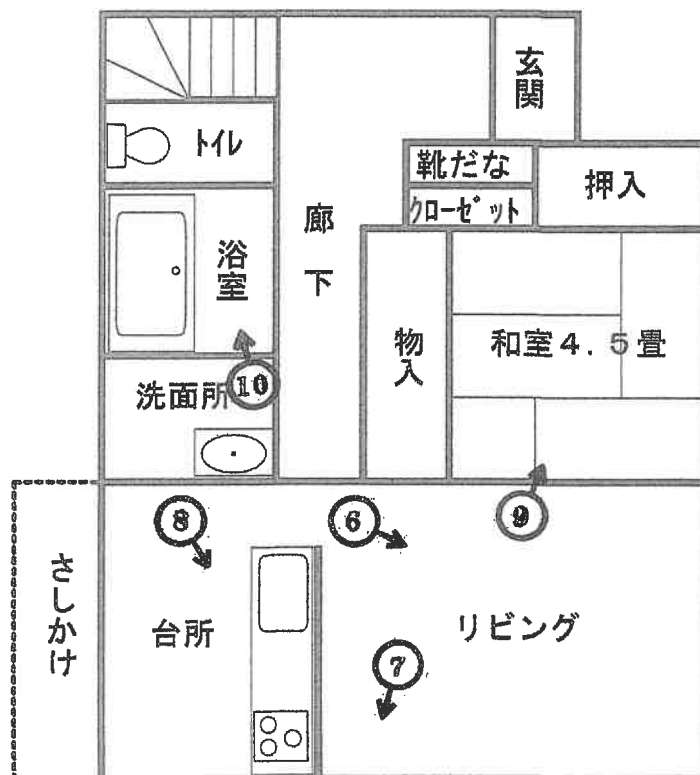


写真番号及び撮影場所

建物間取図



2階



1階
(12 枚目)

写真1 本件建物外観



写真2



写真3

本件建物



写真4

道路との境界付近と思われるブロック



写真5

基礎のクラック

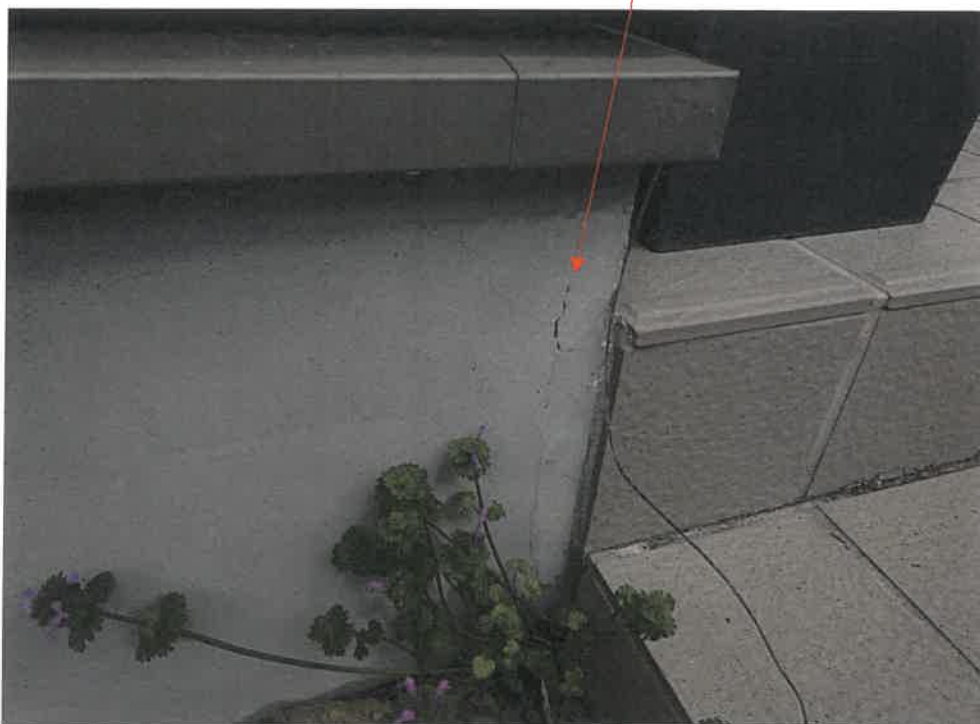


写真6 物件2内部



写真7

クロスの変色



写真8



(16枚目)

写真9



写真10



写真11



写真12

クロスのひび割れ



(18枚目)

写真13



令和7年 (ケ) 第5号
令和7年3月19日現地調査
令和7年4月 4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

大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,394,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 880,000円
物件2（土地）	金 4,000円
物件3（建物）	金 3,510,000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1、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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市東俣町 1543番15 宅地 217.95平方メートル	
2	所在地 地目 地積	鹿児島市東俣町 1543番3 宅地 1.00平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市東俣町 1543番地15 1543番15 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 50.30平方メートル 2階 38.50平方メートル	
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。		

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	鹿児島市役所郡山支所の東方・約730m 「甲陵団地入口」バス停の南方・約250m （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、鹿児島市郊外部の戸建住宅を中心とする住宅団地である。団地内は区画整然と整備されているが地区中心部から離れ、団地周辺には山林が存するなど住宅地域としての熟成度は低い。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域内 第一種低層住居専用地域 50% 80% — —
画 地 条 件	物件1、2 地積 : 計 218.95 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 14m 奥行 : 約 15.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高～約 1.8m低い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約5.2m舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路）	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、空地である。	
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1、2土地は、相互間の境界が外観上判然としない。ただし、 法第14条地図が存するため、復元は可能である。 ② 物件1土地は、北側隣接地より約2.5m高く、西側隣接地より約3. 5～4.5m高い。また、南側隣接地より約2m低い。したがって周辺 隣接地より2m以上の高低差があることから、建物新築等にあたっ ては県条例の崖地規制を受ける可能性がある。	

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	建築年月日（登記記載）：平成23年9月19日新築 経 過 年 数 ：約14年 経済的残存耐用年数 ：約11年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：合板等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気・水道・浄化槽・プロパンガス その他：特になし
床面積（現況）	1階 50.30 m ² 2階 38.50 m ² 計 88.80 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	中等
保守管理の状態	やや劣る
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 物件3建物は、白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が必要である。 ② 物件3建物は、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。 ③ 物件3建物は、北側の壁面が苔で汚れ、基礎に薄いクラックが生じ、室内クロスに経年によると思われる変色や破損個所が見られるなど、保守管理の状況はやや劣る。

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、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	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	12,200	0.83	217.95	0.95	2,096,000
2	12,200	0.83	1.00	0.95	9,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島－57

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/104 \times 100/100 = 12,200 \text{ 円/㎡}$

◇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+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 \text{ (100/100)}$

イ 個別格差：方位+3 隣地・道路高低差－15 私道接面－5

$1.03 \times 0.85 \times 0.95 = 0.83$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	88.80	0.42	5,221,000

ウ 現価率

物件3建物は、経過年数14年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定額法と観察減価法（基礎のクラック等－10%）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(11年/25年)}×(1－10%)＝0.42

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	2,096,000	法定地上権	0.30	628,000
2	9,000	法定地上権	0.30	2,000

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	2,096,000	－628,000	1.00	1.00	0.60	880,000
2	9,000	－2,000	1.00	1.00	0.60	4,000
3	5,221,000	＋630,000	1.00	1.00	0.60	3,510,000
一括価格（合計）						4,394,000

(物件1、3：一万円未満切捨て 物件2：千円未満切捨て)

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 鹿児島-57

所 在：鹿児島市油須木町 304 番 32

価 格：12,700 円／ m^2 (対前年変動率－0.78%)

位 置：伊集院駅 12.0 k m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：223 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 5m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

地域の概要：一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物 件 1 1,787,190 円

物 件 2 8,200 円

物 件 3 4,683,674 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 202409)

3 公図写し

4 地積測量図

5 建物図面・各階平面図写し

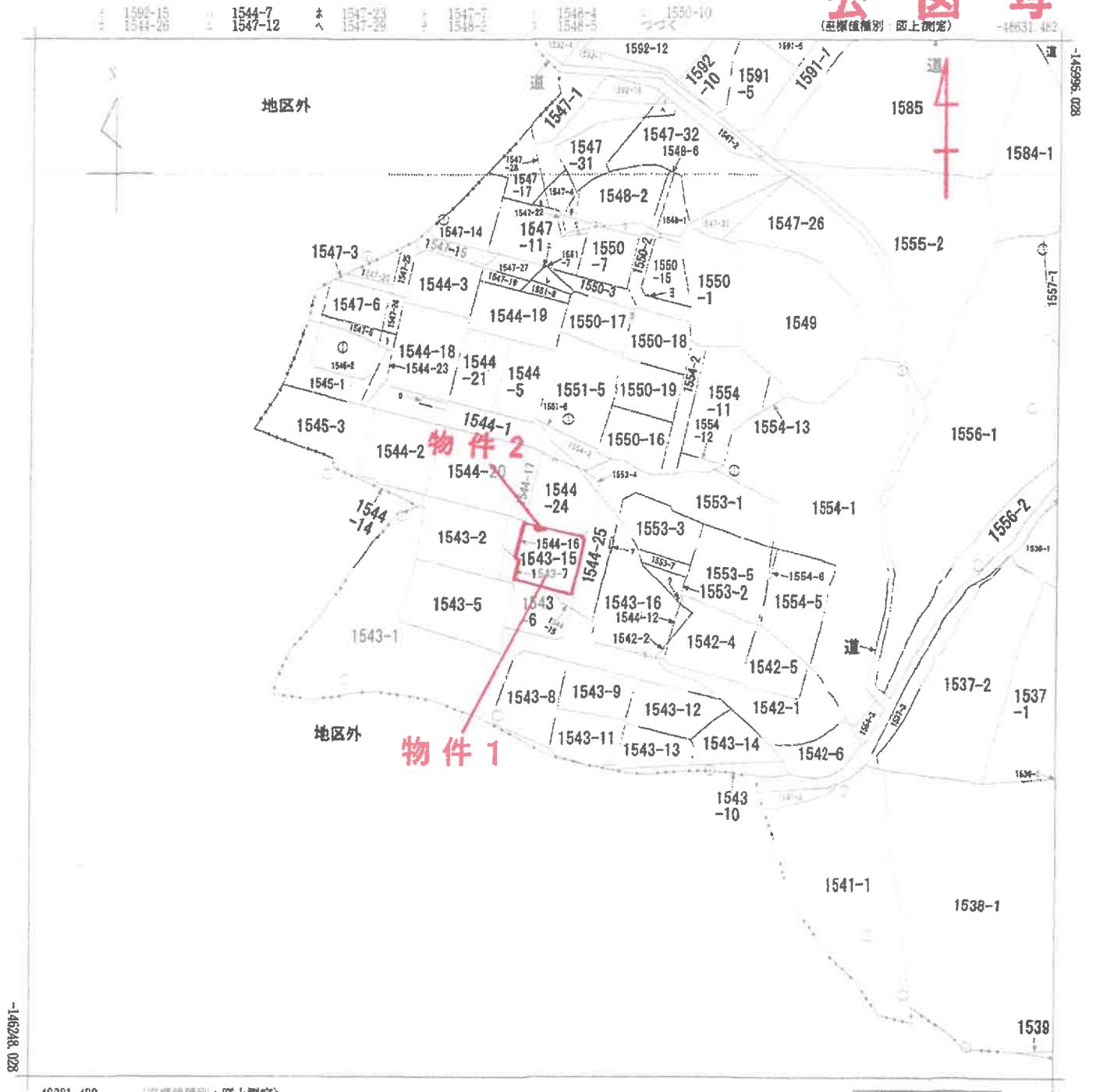
6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以 上





-46881.482

(座標値補別：図上測定)



請求部	所在	鹿児島市東侯町				地番	1543番15			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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					備考付年月日(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。

A3→A4縮小

令和7年1月14日
鹿児島地方務局

請求番号：45-1
(1/2)

登記官

1550-14
1550-5
1550-6
1550-8
1550-9
1551-1
1553-6
1535-2
1543-3
1543-4
1544-13
1544-9
1542-3

登記年月日：平成23年9月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月14日 鹿児島地方裁判所

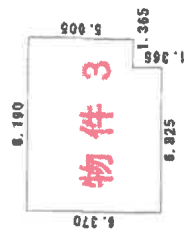
各階平面図

家屋番号 1543番15

建物図面

建物の所在 鹿児島市東俣町1543番地15

1階



求積表

8.825×6.370	$=$	43.475250
1.365×5.005	$=$	6.831825
合計		50.307075
床面積		50.30 m ²

2階



求積表

8.190×4.085	$=$	33.538050
2.730×1.820	$=$	4.968600
合計		38.506650
床面積		38.50 m ²

作成者

白作図

縮尺 1/250

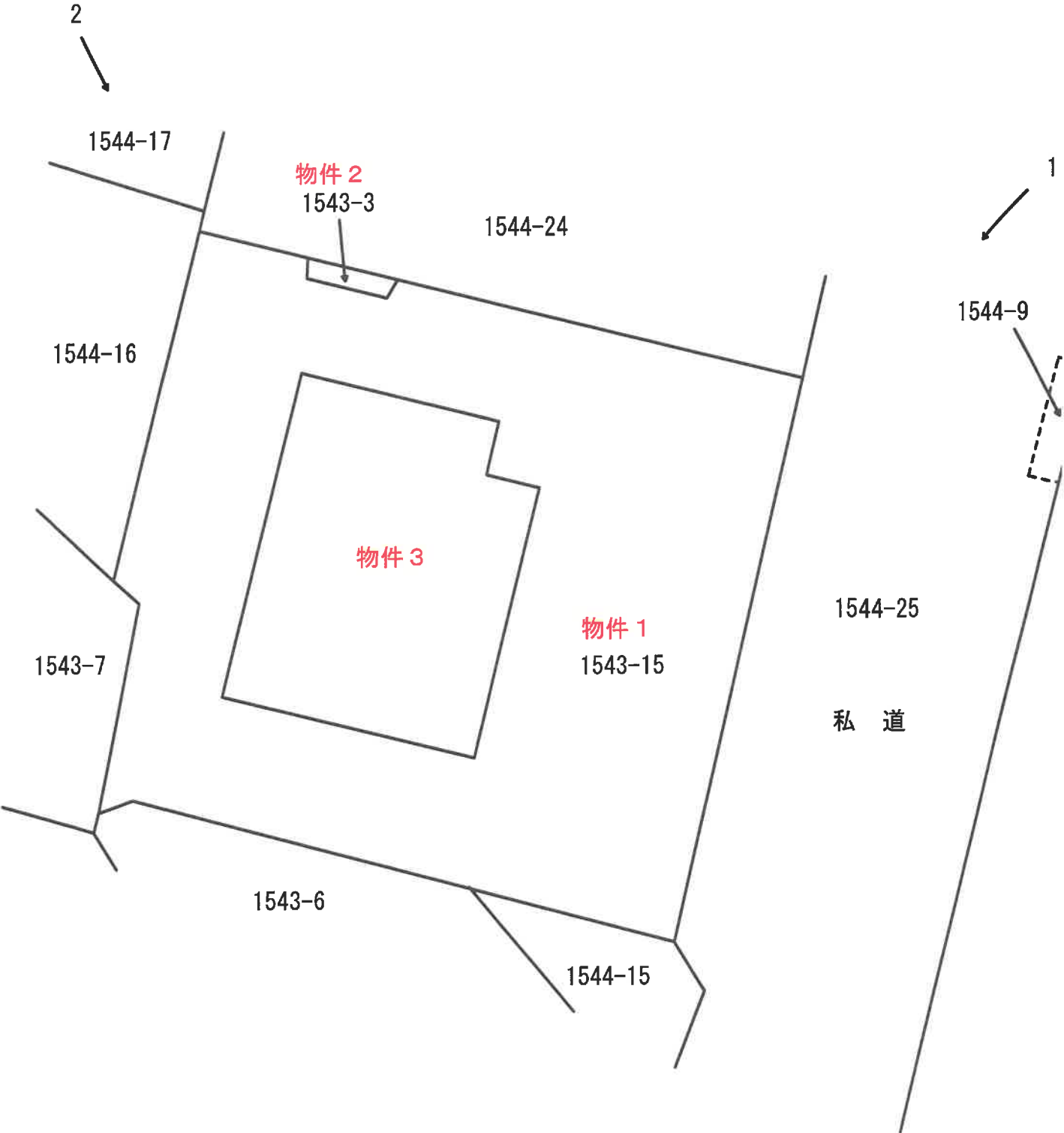
申請人

縮尺 1/500

建物図面

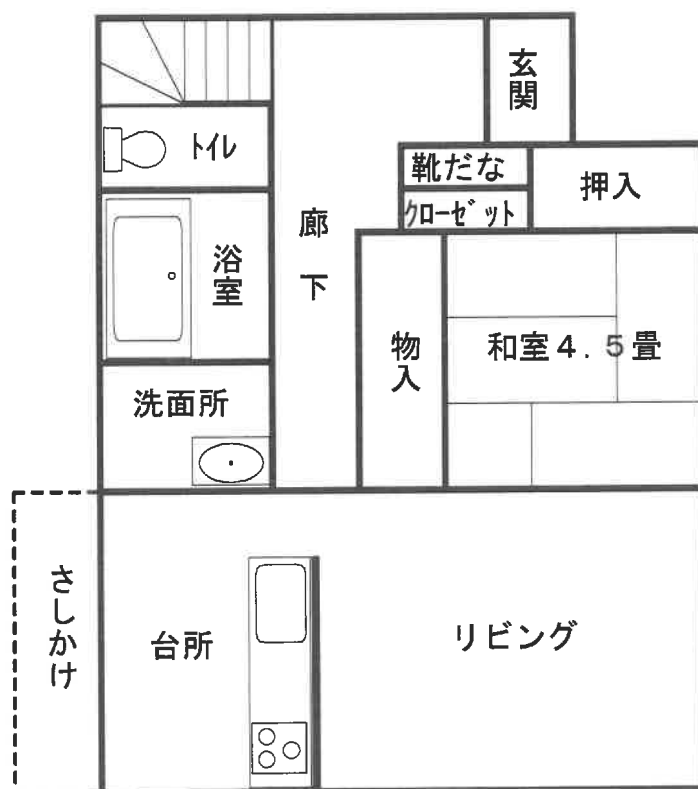
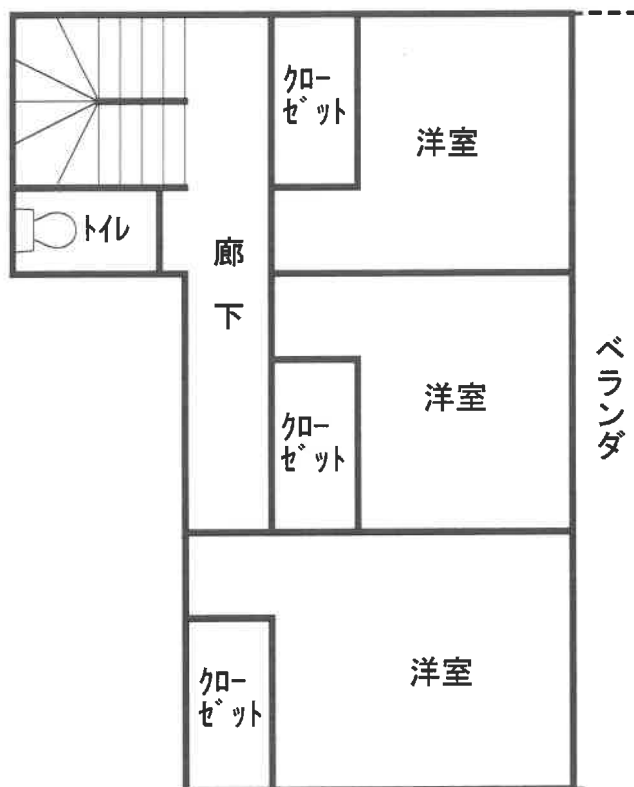
A3→A4縮小

土地建物位置関係図



← 1 写真撮影位置

建物間取図



現況写真

1



2



現況写真

