

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 松 下 竜 二

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	623,000 498,400	一括	124,600	17,547	0
1	357,000				
2	266,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 日置市伊集院町麦生田字御領原 |
| | 地 番 | 794番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日置市伊集院町麦生田字御領原794番地49 |
| | 家屋 番号 | 794番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 67.07平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年11月29日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 寶 亀 秀 光

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

【物件番号1】

隣地(地番794番76)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、BIT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 日置市伊集院町麦生田字御領原
地 番 794番49
地 目 宅地
地 積 301.37平方メートル

- 2 所 在 日置市伊集院町麦生田字御領原794番地49
家屋 番号 794番49
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 67.07平方メートル



令和5年(ケ)第77号
令和5年10月20日受理
令和5年11月17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 日置市伊集院町麦生田字御領原
地 番 794番49
地 目 宅地
地 積 301.37平方メートル

- 2 所 在 日置市伊集院町麦生田字御領原794番地49
家屋 番号 794番49
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 67.07平方メートル



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1				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	工作物 (車庫) が設置されている。				
建	物 物件2				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：				
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が居住して占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北側が市道（目的外土地794番81（公衆用道路 所有者日置郡伊集院町（現日置市））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地等として占有されている。
 - (2) 物件1上には、債務者兼所有者の所有と思われる工作物（車庫）が設置してある。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1と目的外土地794-76との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1と上記以外の隣接地との境界付近には、ブロック塀及び側溝が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2室内には、債務者兼所有者宛ての郵便が多数存在したので、同人が居住して占有していると認定した。
 - (2) 物件2の東側の床の間等のある和室6畳の天井は、雨漏りによる損壊してる箇所がある。
- 6 債務者兼所有者からは占有状況照会書に対する回答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
5年10月23日 13:50-14:10	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
5年10月24日 13:35-13:45	鹿児島地方法務局	目的外土地794番81登記事項証明書交付申請、同交付
5年11月9日 15:00-16:30	物件所在地	立会人Aを立ち会わせて、立入調査
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月9日 目的物件は不在で施錠されてなかったため、立会人Aを立ち会わせ、物件2内を調査した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月9日 評価人同行</p>		

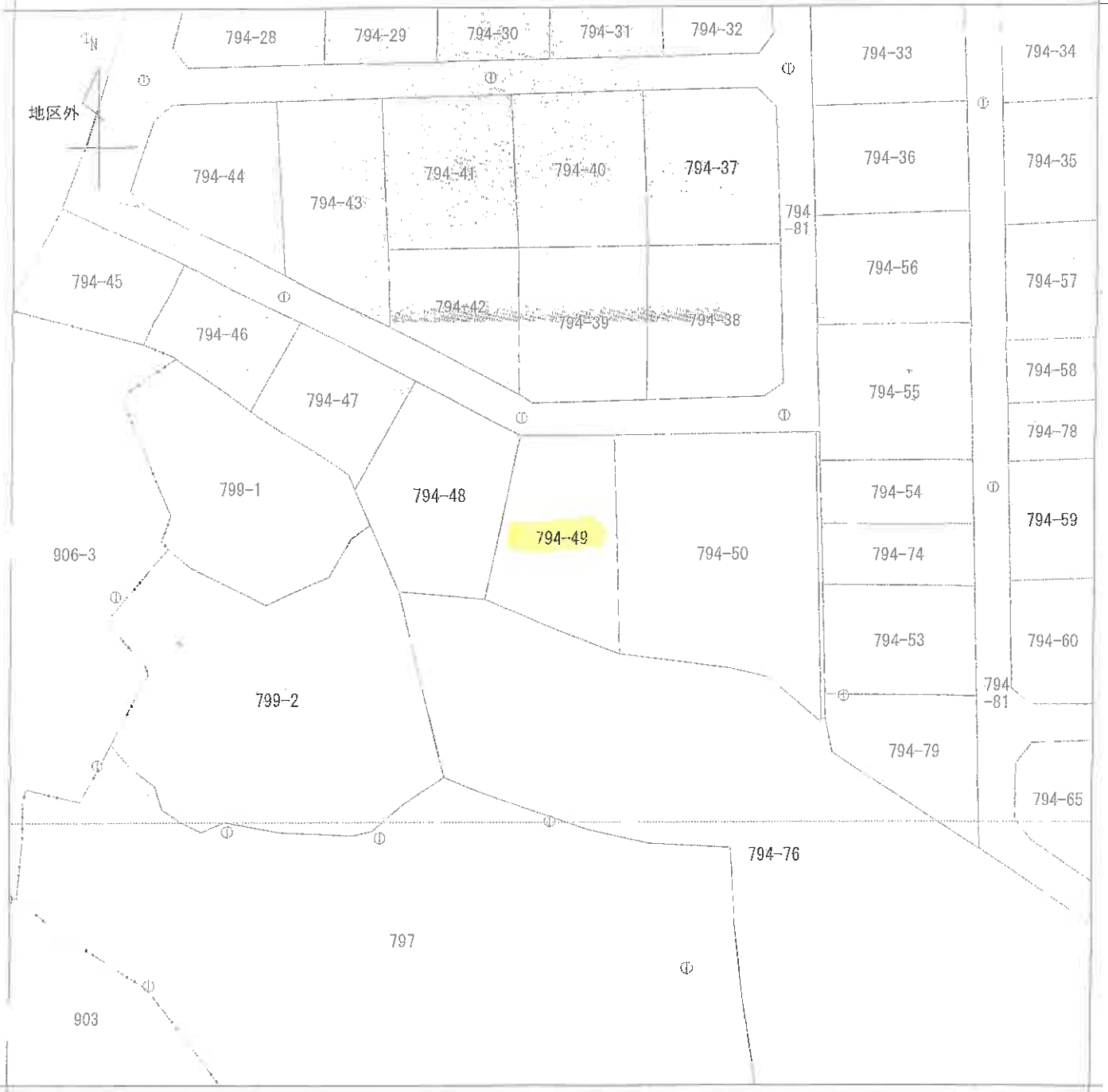
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：图上測定)

-53485.753

-149533.285



-53610.753

(座標値種別：图上測定)

地番区域見出
伊集院町麦生田

請求分	所在	日置市伊集院町麦生田字御領原				地番	794番49		
出力縮	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	種別	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				補付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年8月22日

鹿兒島地方務局

登記官

5

地図整理番号：M78512

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

昭和49年10月26日

製作年月日

昭和四十九年四月五日

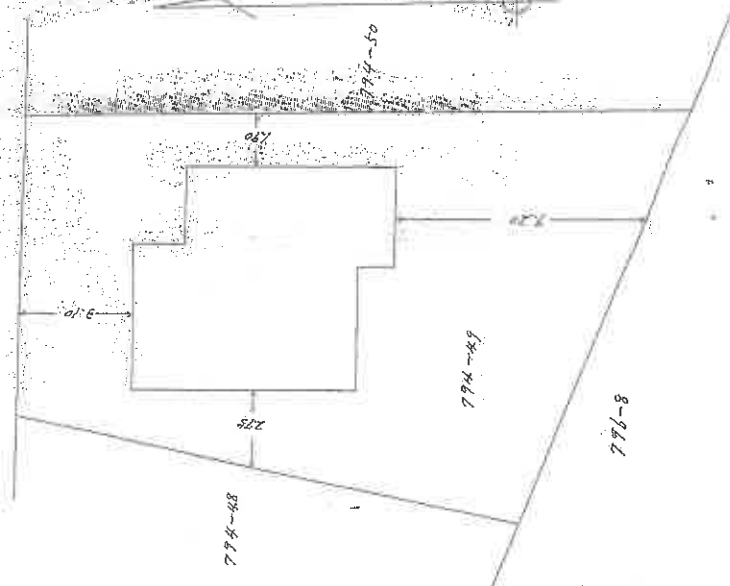
測量

申請人

建物平面図

建物図面

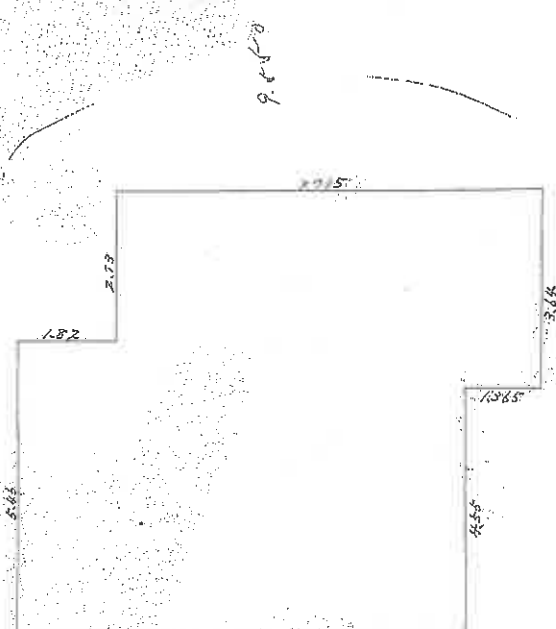
意図



建各

伊集院町委生田字御領原794-49

日置市



床積

- 5、46×1、82=9、9372
- 8、19×6、37=52、1703
- 3、64×1、365=4、9686
- 計 67、0761

床面積 67、07㎡

(日調連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/100 1/200

登記年月日：昭和49年10月26日

416591

家屋番号 794-49

建物の所在

日置市

これは図面に記載されている内容を確認し、登記簿に記載されている内容と一致していることを証明するものである。

令和5年8月22日

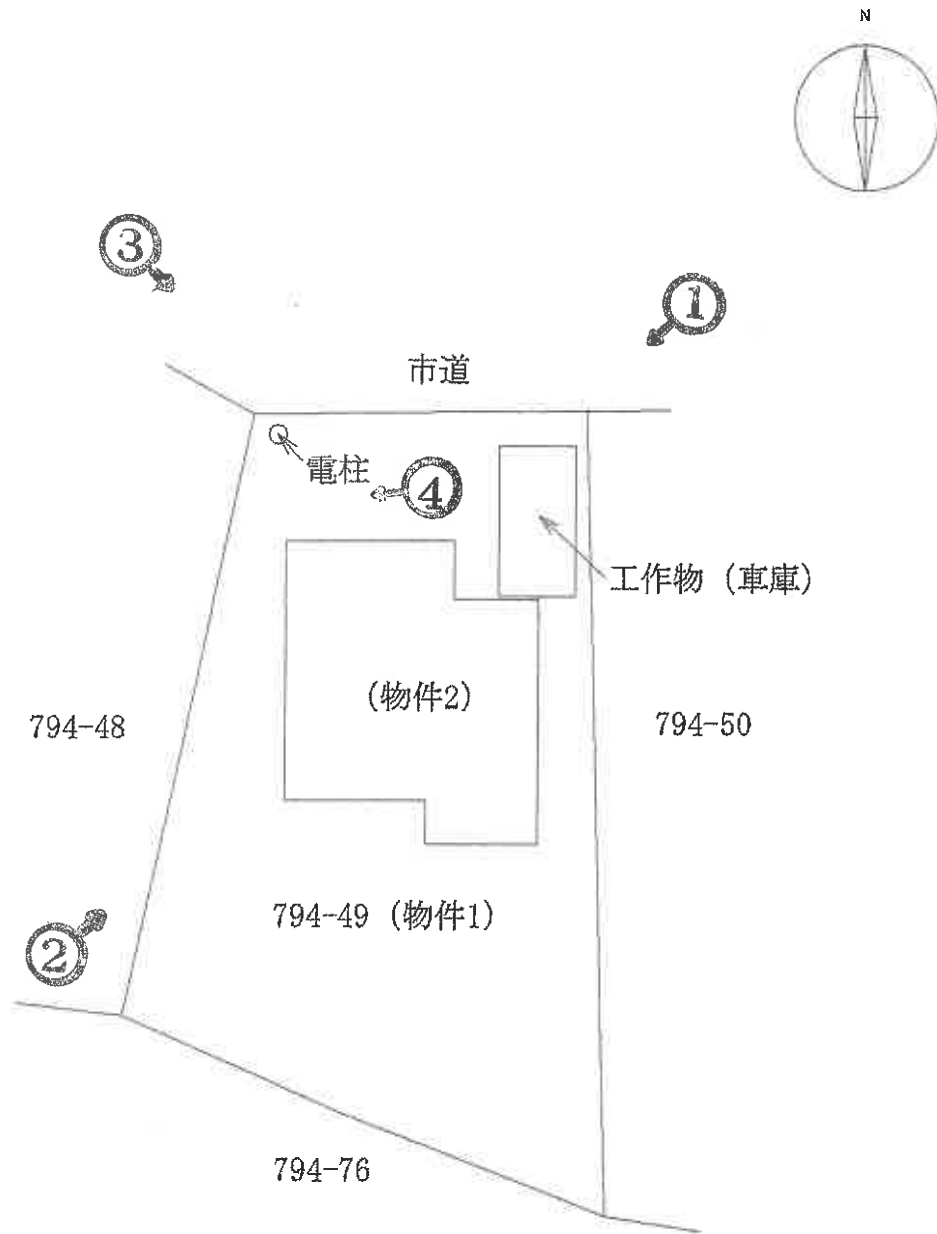
鹿野地方事務所

登記簿

6

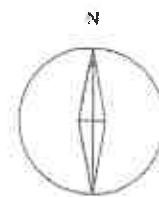
土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)



○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1



物件1

物件2

写真2



物件1

物件2

写真3



物件2

物件1

写真4



物件2

物件1

写真5

物件2 内部状況



写真6

物件2 内部状況



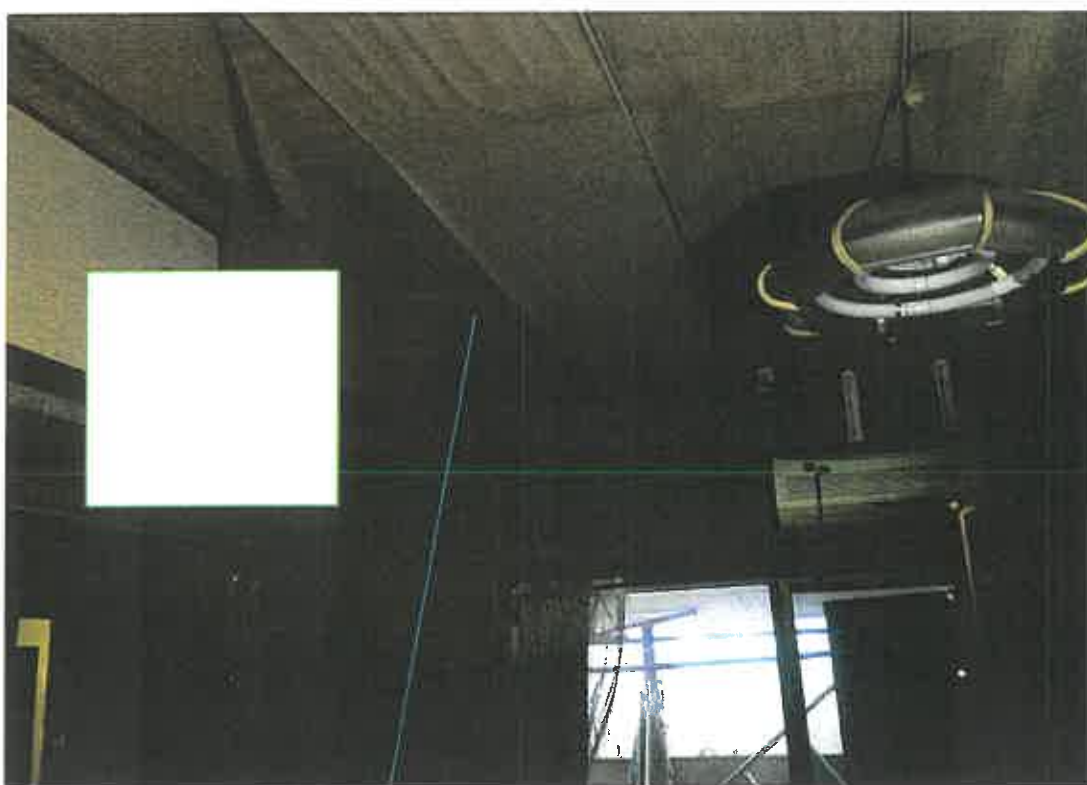
写真7

物件2 内部状況



写真8

物件2 内部状況



天井雨漏りによる破損部分

写真9



令和 5年（ケ）第 77号
令和 5年11月 9日 現地調査
令和 5年11月20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 890,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	510,000円
物件2 (建物)	金	380,000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 地番 地目 地積	日置市伊集院町麦生田 字御領原 794番49 宅地 301.37㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市伊集院町麦生田 字御領原794番地49 794番49 居宅 木造瓦葺平家建 67.07㎡	

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「伊集院」駅の北東方約4.3km 日置市役所の北東方約3.6km (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、日置市役所の北東方約3.6kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無
画地条件	間口 : 約11.0m 奥行 : 約23.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路より高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北約4.0m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
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 : あり	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・本件土地には工作物（車庫）、電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・本件土地は土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されており、建物等の建築に際しては規制を受けるものと思われる。 	

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 昭和49年 9月 1日 新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル等 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
床面積（現況）	67.07㎡
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	雨漏りにより損壊してる箇所がある。
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	8,970	0.50	301.37	0.90	1,216,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日置(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/103 \times 100/108 = 8,970\text{円}/\text{㎡}$

◇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+3

◇地域格差：街路条件+3 交通・接近条件+5 $(1+0.03) \times (1+0.05) \div 1.08$

イ 個別格差：(土砂災害特別警戒区域▲50)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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	67.07	0.03	281,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 67.07㎡

ウ 現 価 率

経過年数49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
1	1,216,000	0.30	法定地上権	364,000

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	1,216,000	-364,000		1.00	0.60	510,000
2	281,000	+364,000	1.00	1.00	0.60	380,000
一括価格 (合計)						890,000

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 日置(県)-6

所 在：日置市伊集院町麦生田字八反田7 2 7番6 1

価 格：10,100円/㎡

位 置：つつじヶ丘団地入口バス停700m

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：332㎡

接 面 街 路：東 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかに空地も点在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 5年 1月 1日)

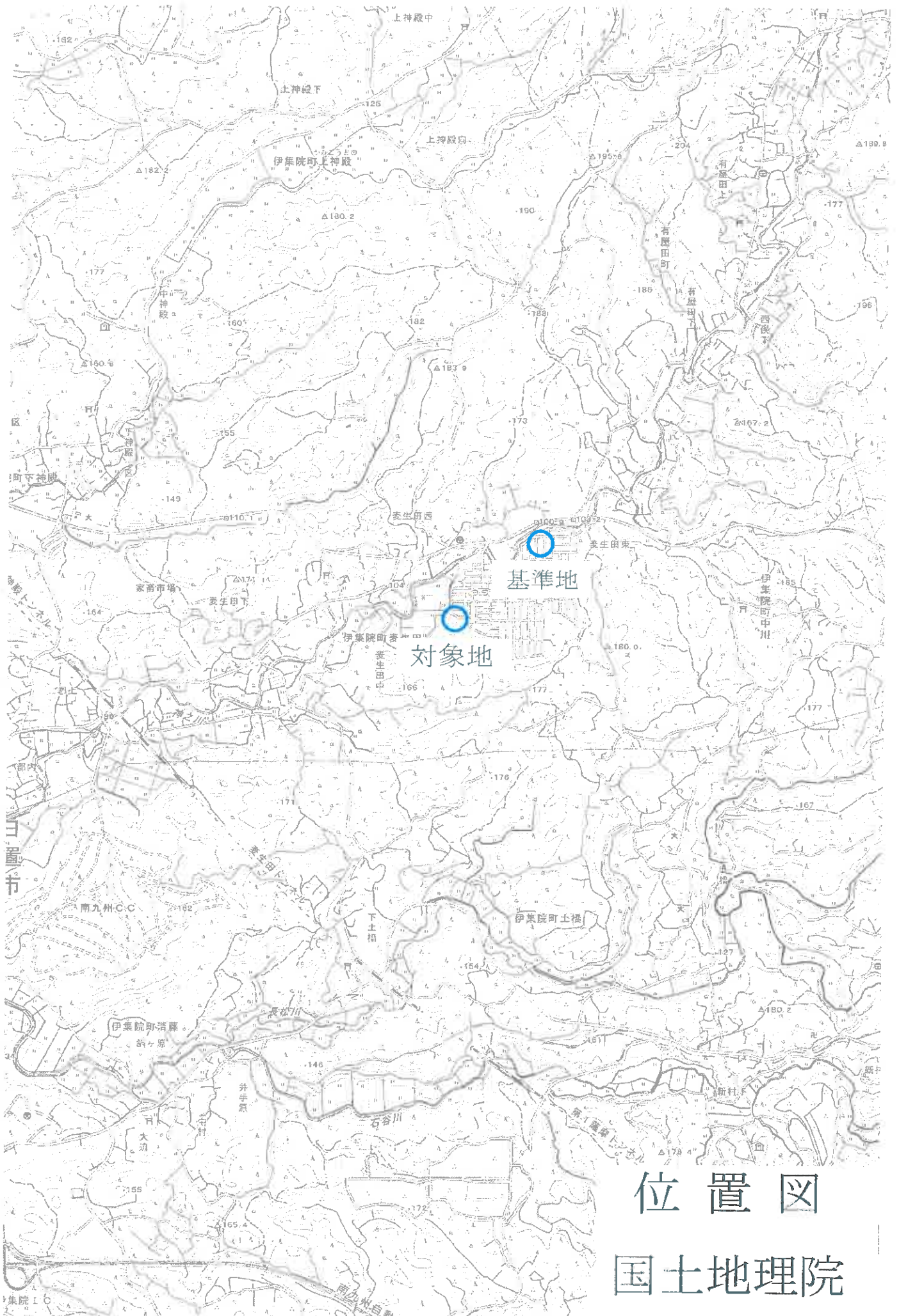
物件1 1,866,083円

物件2 837,795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

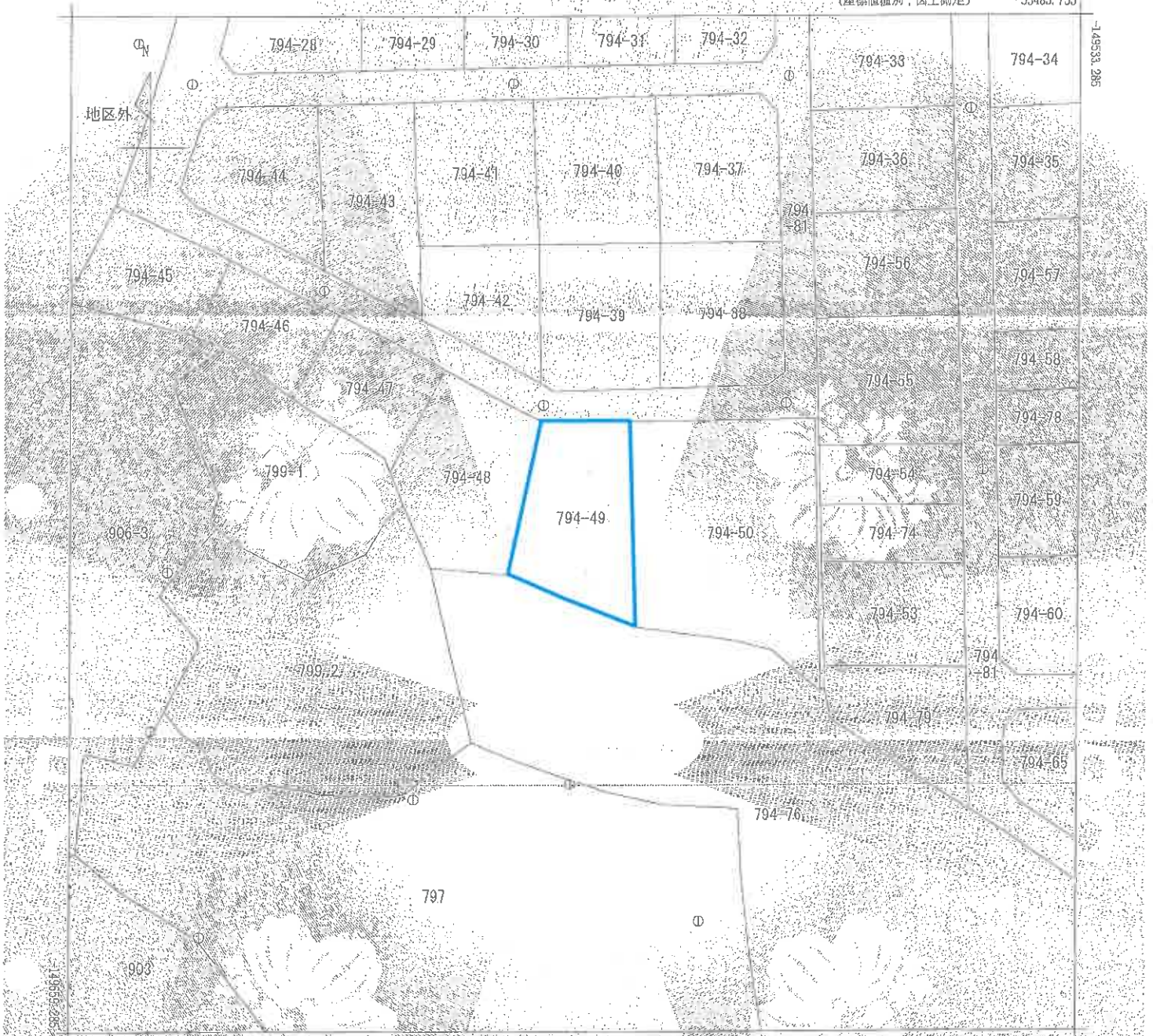


位置図
国土地理院

(座標値種別：図上測定)

-53485.753

-14953.285



-53610.753

(座標値種別：図上測定)

地番不況見出
伊集院町妻生田

請求 区分	所在	日置市伊集院町妻生田字御領原				地番	794番49	
出尺 力尺	1/500	精度 区分	乙一	地番 照会 記録	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成 年月日		備付 年月日 (原因)		補記 事項				



これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

公図写し

令和5年8月22日
鹿児島地方務局

地図整理番号：M78512
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和19年10月26日

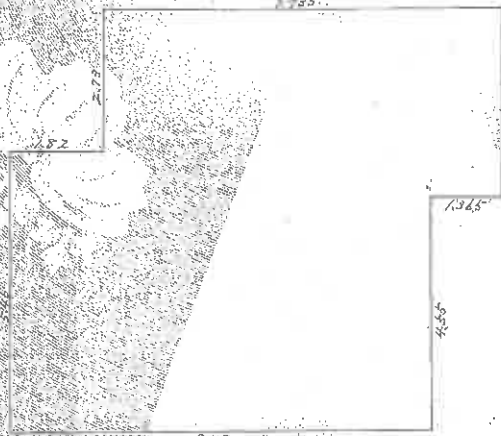
416591

家屋番号 794-49

建物の所在 日暮市伊集原町交生田字御領原794-49

日暮市

平面図



求積

- 5、46×1.82=9.9372
- 8、19×6.57=52.1703
- 3、64×1.365=44.9686

計 67.0761

床面積 67.07㎡

(古圖提出)

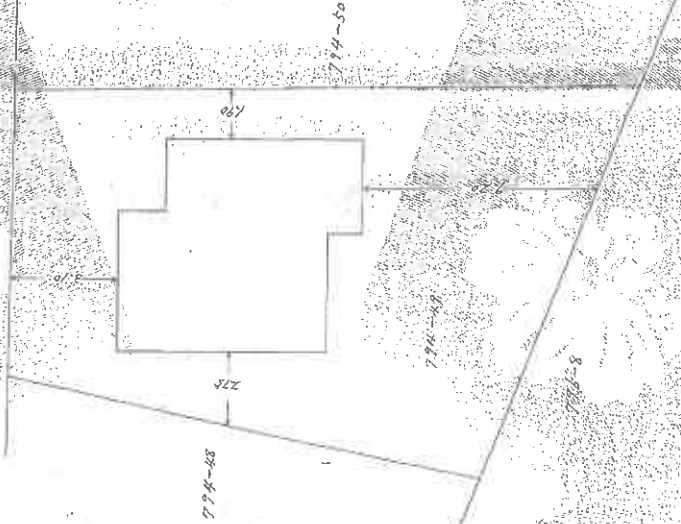
縮尺 1/100 1/200

(旧日本地家屋調査士会連合会印)

建物平面図

建物図面

道路



昭和四年
式或田
作製

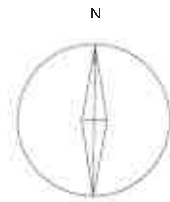
作製年月日
昭和十九年十月二十六日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。図面は縮尺によるものであり、実際の状況と異なる場合があります。図面は縮尺によるものであり、実際の状況と異なる場合があります。

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

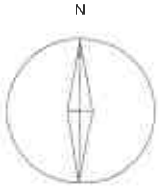
土地建物位置関係図



←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)



※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