

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 目 録

- 1 所 在 枕崎市白沢西町
地 番 54番
地 目 宅地
地 積 271.71平方メートル
- 2 所 在 枕崎市白沢西町54番地
家屋 番号 54番
種 類 居宅・物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 83.66平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 15.39平方メートル



物件明細書

令和 5年12月11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55番)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 枕崎市白沢西町
地 番 54番
地 目 宅地
地 積 271.71平方メートル
- 2 所 在 枕崎市白沢西町54番地
家屋 番号 54番
種 類 居宅・物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 83.66平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 15.39平方メートル



令和5年(又)第19号
令和5年6月8日受理
令和5年7月10日提出

現況調査報告書（物件1、2）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田一重（印）

物 件 目 録

- 1 所 在 枕崎市白沢西町
地 番 54番
地 目 宅地
地 積 271.71平方メートル
- 2 所 在 枕崎市白沢西町54番地
家屋 番号 54番
種 類 居宅・物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 83.66平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 15.39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)	付近
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
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 上記の者が本土地上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		
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が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 { 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 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <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 { 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所有者の妻	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は倉庫代わりに使う目的で譲って貰ったもので、6、7年以上空家状態です。2 本件建物で生活をしたことがないのでよく分かりませんが、雨漏りはないと思います。シロアリ被害についてはよく分かりません。3 長い間使っていないので内部は荒れています。4 本件土地と55番の土地との境界は、本件建物の犬走りの縁あたりが境界だと思いますがはっきりは分かりません。

執行官の意見

(物件1 関係)

- 1 本件土地は里道に接面している。
- 2 本件土地と南東側で接面する55番地の土地との境界は外観上不明瞭である。

(物件2 関係)

- 1 本件建物は本件所有者が空き家であったものを倉庫として利用するつもりで譲って貰ったもので、通算で6、7年、あるいはそれ以上空き家の状態であるとのことであった。
- 2 全体的に老朽化しており、管理状態も悪く、内部は埃まみれの状態であった。
- 3 関係人によると雨漏りは無いであろうとのことであった。目視では雨漏りやシロアリ被害跡は確認できなかった。但し主たる建物のうち物置部分は外壁等からの雨水の浸入があると思われる。
- 4 雨樋が変形し、折れている箇所があった(写真1)。
- 5 附属建物(物置)のシャッターは電動式であるが、故障しており修理が必要だと思われるとのことであった。

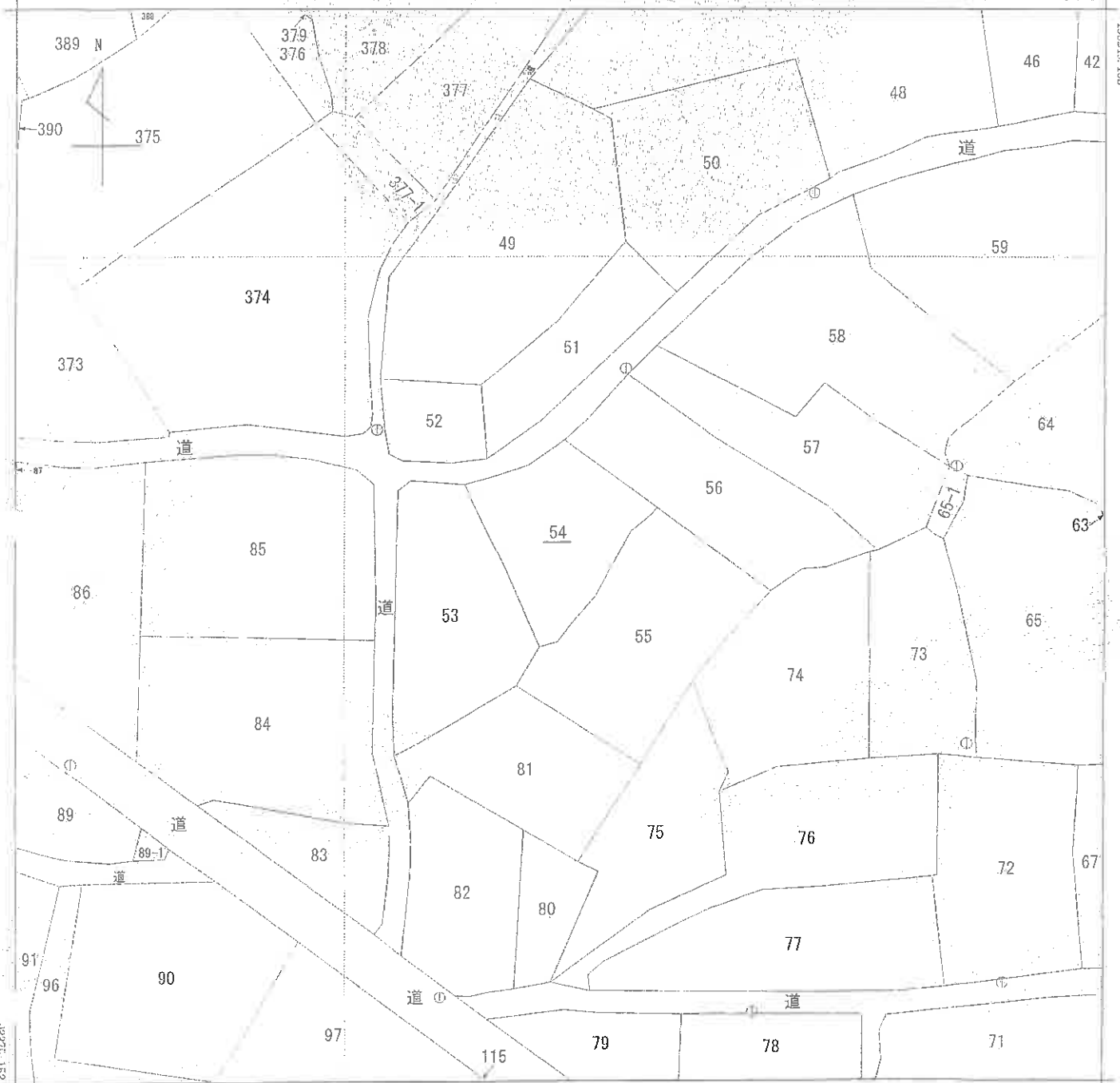
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年6月8日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付 市役所宛税務資料交付申請
5年6月9日 15:30-15:45	物件所在地	物件確認
5年6月19日 10:55-11:50	物件所在地	立入調査、所有者の妻と面談
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

-60931.735

-139249.153



-61056.735

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	白沢西町
--------	------

請求部	所在	枕崎市白沢西町			地番	54番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成3年1月			備付年月日(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。

(鹿児島地方務局南さつま出張所管轄)

令和5年5月19日

鹿児島地方務局

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：N77021

登記官

(1/1)

(6 枚目)

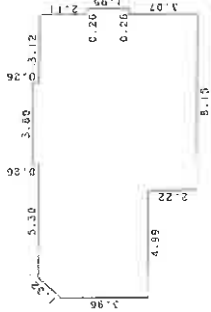
各階平面図

建物図面

家屋番号 54

建物の所在 札幌市白沢西5丁目5番地

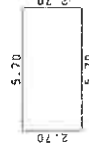
(主) 1階



採算表

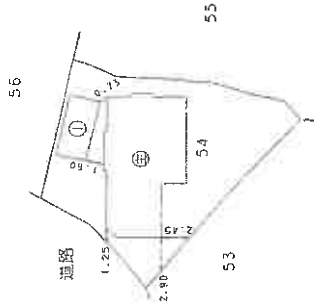
$(4.91 + 3.96) \times 0.92 \times 1/2 =$	4.0602
$4.91 \times 4.07 =$	19.9837
$7.13 \times 1.23 =$	8.7699
$7.39 \times 3.80 =$	28.0820
$7.13 \times 3.12 =$	22.2456
$1.95 \times 0.26 =$	0.5070
合計	83.6684
採算積	93.66 m ²

(附) 1階



採算表

$2.70 \times 5.70 \times 2 =$	15.3900
採算積	15.39 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

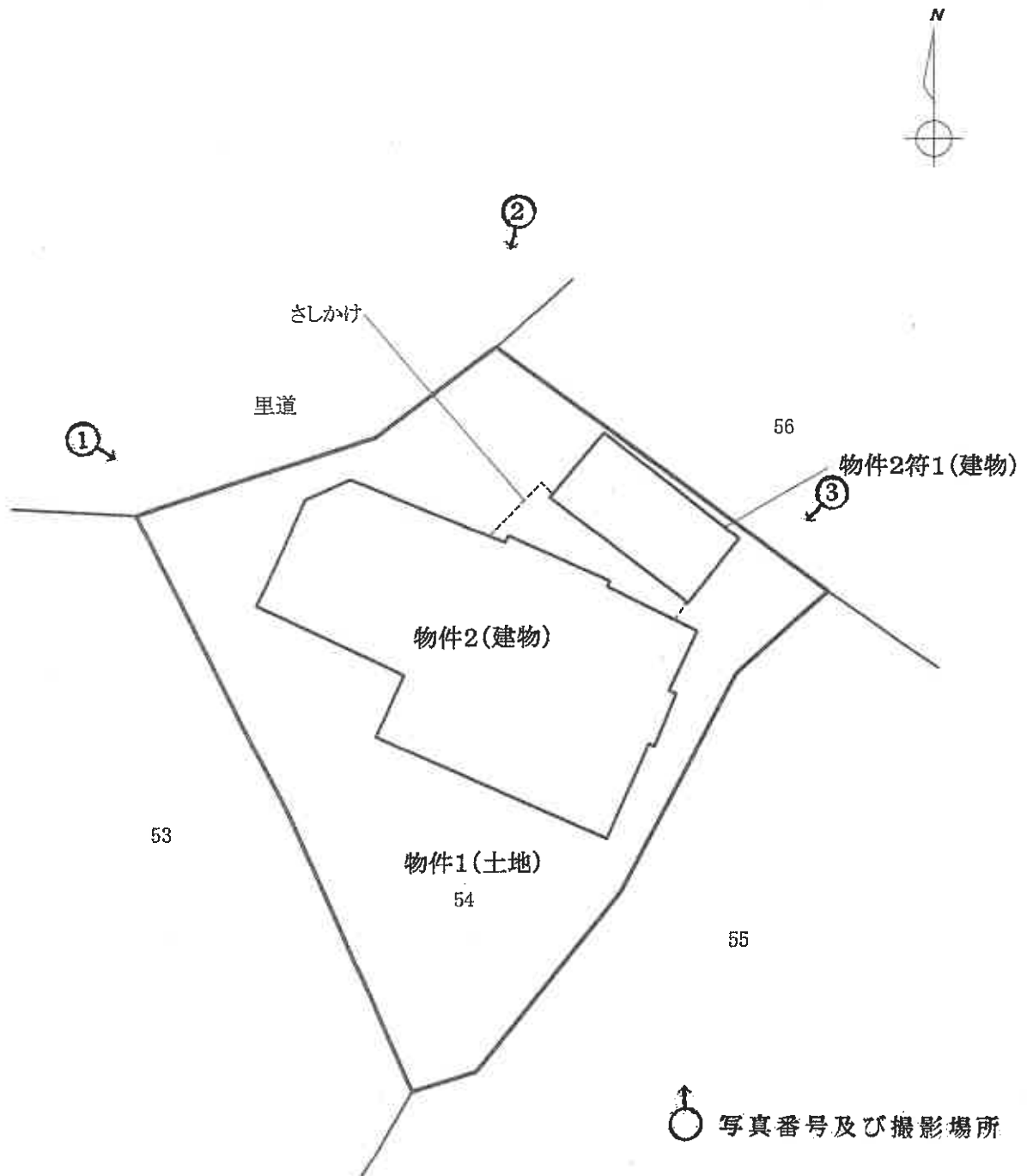
縮尺 1/500

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。
 (鹿児島地方送務局等ごま出票所登録)
 令和5年5月2日 鹿児島地方送務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

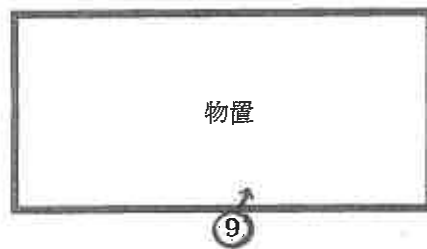


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図
<物件2建物>



<物件2符1建物>



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1

附属建物

物件2

雨樋の損傷箇所



写真2

附属建物

物件2



写真3



写真4 物件2内部



写真5



写真6



(12枚目)

写真7



写真8 物件2物置部分内部



(13枚目)

写真9 附属建物(物置)内部



令和5年(又) 第 19号
令和5年 6月19日 現地調査
令和5年 7月10日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士
木下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 450,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 260,000円
物件2 (建物)	金 190,000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 地目 地積	枕崎市白沢西町 54番 宅地 271.71㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	枕崎市白沢西町 54番地 54番 居宅・物置 木造セメントかわらぶき平家建 83.66㎡ 1 物置 木造セメントかわらぶき平家建 15.39㎡	
番号	特記事項		

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	指宿枕崎線「白沢」駅の南東方約340m 枕崎市役所の南東方約6.3km (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、枕崎市役所の南東方約6.3km、県道打木谷白沢津線沿い及びその背後に位置する既存集落である。地域内は中小規模の戸建住宅を中心に畑地や未利用地が混在する。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定70% 指定400% 無 特にない
画地条件	地積 : 271.71㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約13m 奥行 : 約21m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北西約2～3mアスファルト舗装里道 (建築基準法上の道路の判定がされていない「未判定道路」) 系統及び連続性はやや劣る。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を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の敷地利用権については法定地上権成立。及ぶ範囲については、物件1土地の全域と判断した。 ・物件1土地の接面道路が建築基準法上の道路として判定された場合には、セットバック(10㎡程度)を要する可能性がある。 	

2 建物の概況及び利用状況等（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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和36年月日不詳新築 63年 0年
仕様	構造：木造 屋根：セメントかわらぶき 外壁：板張り等 内壁：板張り等 天井：板張り、合板等 床：板張り、畳等 設備：水道、電気、トイレ、温水器等(いずれも使用可能か不明) その他：さしかけ、現在未利用の薪焚き風呂用煙突が残置	
床面積(現況)	83.66㎡	
現況用途等	階層：平家建 現況用途：居宅・物置 別添「建物間取図」参照	
品等	使用資材：劣る 施工状態：劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特記事項	<p>・物置の外壁と屋根の間に隙間が複数箇所確認され、雨水進入により建物内部(柱、野地板、梁等)に腐食が見られる。他にも同様の可能性があり、老朽化・劣化が進んでいる。</p> <p>・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。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）符号 1

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年月日不詳新築 33年 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメントかわらぶき 外 壁 : 板張り塗装 内 壁 : 石膏ボード等 天 井 : 天井材無し(天井現し) 床 : 不明 設 備 : 電気等 その他 : 電動シャッター(故障)	
床面積(現況)	15.39㎡	
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途 : 物置 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材 : やや劣る 施工状態 : やや劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・開口部に設置されている電動シャッターが故障しているため、物置としての利用が制約される。 ・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物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	3,830	0.91	271.71	0.90	—	852,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 南九州(県) -2

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,700\text{円}/\text{㎡} \times 95.5/100 \times 100/101 \times 100/165 = 3,830\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 1.01(方位)

◇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
 $1.10 \times 1.00 \times 1.50 \times 1.00 = 1.65$

イ 個別格差: 形状 セットバックの可能性 個別格差
 $0.95 \times 0.96 = 0.91$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件2(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2主	130,000	83.66	0.02	217,000
2符1	100,000	15.39	0.02	30,000
建物合計				247,000

ア 再調達原価 : (物件2主) 130,000円/㎡ (物件2符1) 100,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2主) 83.66㎡ (物件2符1) 15.39㎡

ウ 現価率

(物件2主)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守、維持管理等を考慮して-60%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

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)} × (1-60%) = 0.02

(物件2符1)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守、維持管理等を考慮して-60%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

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)} × (1-60%) = 0.02

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

物件 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=エ
1	852,000	0.25	法定地上権	213,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	852,000	-213,000		0.70	0.60	260,000
2	247,000	+213,000		0.70	0.60	190,000
一括価格(合計)						450,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1・2

・著しく老朽化した建物 -30%と査定。

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 地価調査 南九州(県) -2
所 在 : 南九州市颯娃町別府字鶴留2765番
地 目 : 宅地
価 格 : 6,700円/㎡
位 置 : 石垣駅470m
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 436㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 北西 7.4m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(指定建ぺい率70%・指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 空き家が目立ちつつある海岸沿いの住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)
物件1 597,762円
物件2 136,688円
物件2符1 81,060円

第7 附属資料

- 1 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 建物間取図
- 7 現況写真

以上

位置図



1/50,000

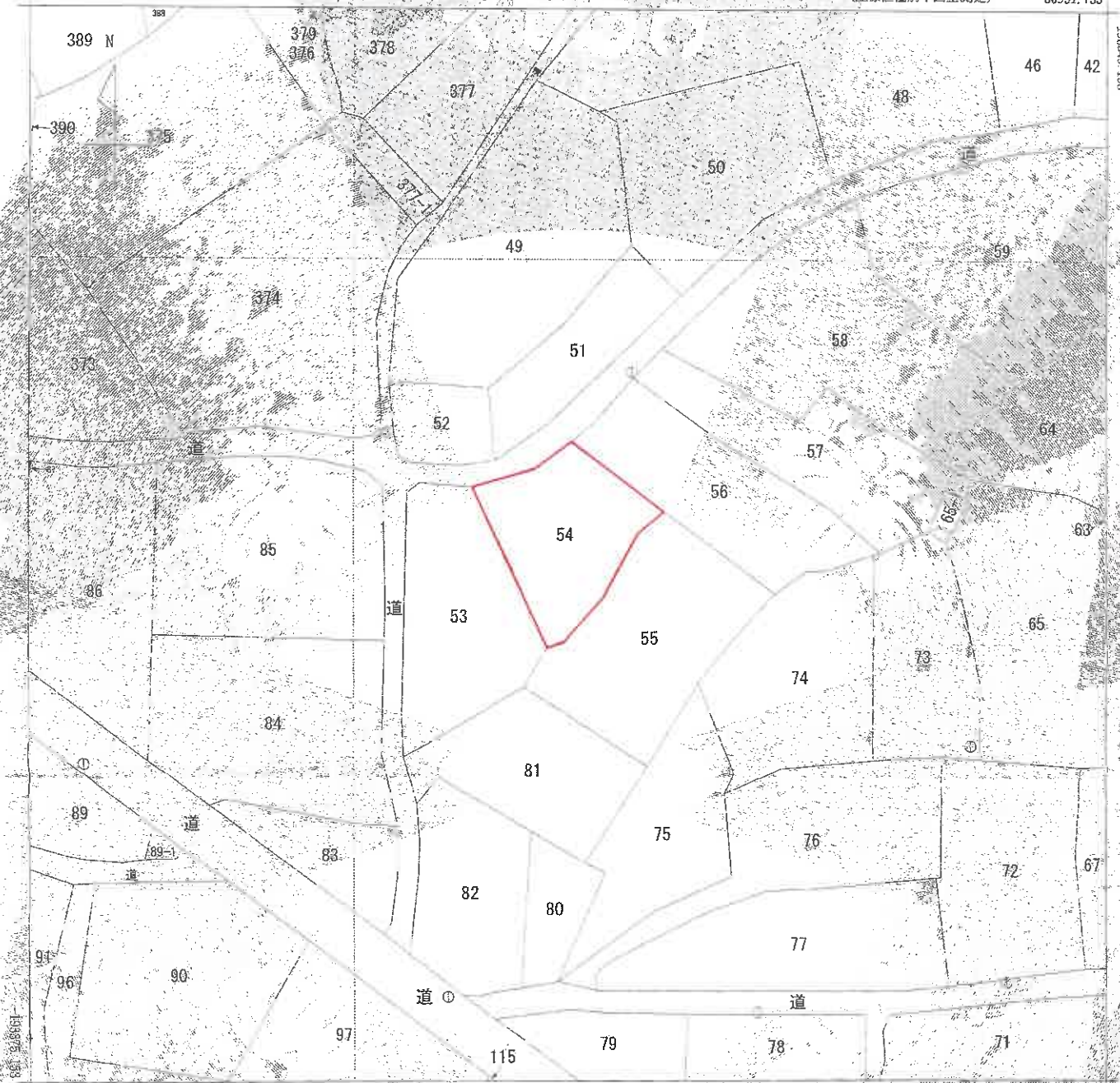
国土地理院地形図

公図写し

(座標種別：図上測定)

-60931.735

-199249.133



-61056.735

(座標種別：図上測定)

地
番
出
白沢西町

部 分	所 在	白沢西町			地 番	54番		
縮 小 率	1/500	縮 小 率 区 分	申 三	縮 小 率 区 分	類 別	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成3年1月	備 付 年 月 日 (原図)		備 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。

(鹿児島地方法務局南さつま出張所管轄)

令和5年5月19日

鹿児島地方法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地図整理番号：M77021

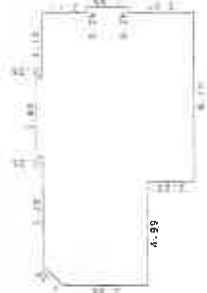
(1/1)

建物図面・各階平面図写し

登記簿の日付 令和2年10月23日

各階平面図

(中) | 階



面積表

(4.91 + 4.99) × 0.92 × 1.2 =	4.9802
4.91 × 4.03 =	19.8037
3.13 × 3.23 =	10.1099
2.59 × 3.88 =	10.0702
2.13 × 3.12 =	6.6456
1.95 × 0.26 =	0.5070
合計	53.1166
棟面積	53.1166 ㎡

(附1) | 階

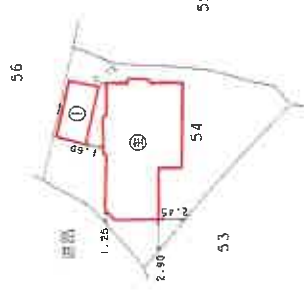


面積表

2.70 × 3.70 =	10.0000
棟面積	10.0000 ㎡

建物図面

家屋番号 54
建物の所在 和崎市白武西面54番地



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

20年10月10日(作製)

作製者

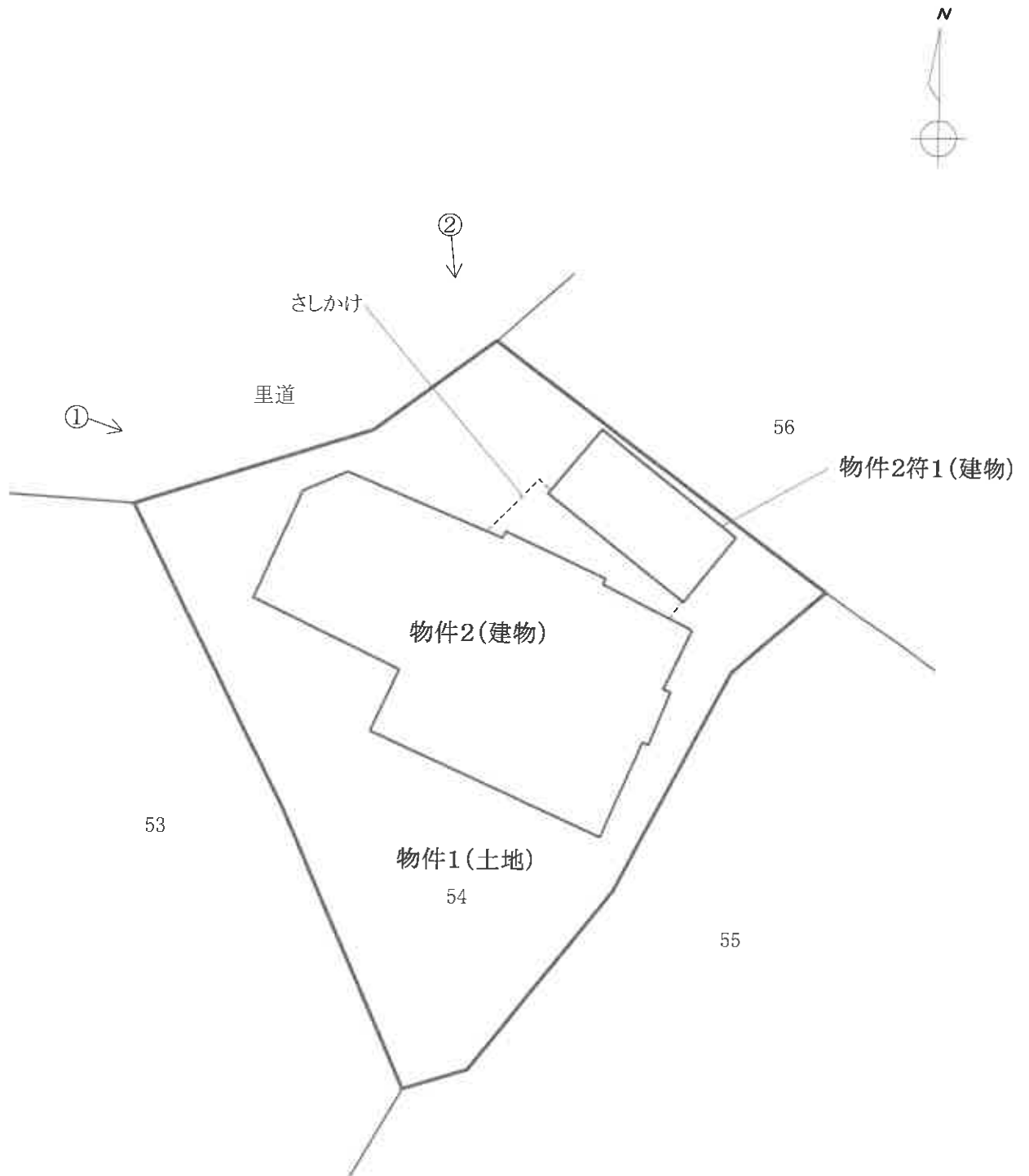
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(個人持地方を削除する) (本社保存用)
令和2年10月23日 登記簿の日付

登記簿

地図整理番号: N76801

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図



※この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
<物件2建物>



<物件2符1建物>



※この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

[土地建物位置関係図参照]

