

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 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 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	5,820,000 4,656,000	一括	1,164,000	53,273	16,200
1	3,810,000				
2	2,010,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市西伊敷六丁目
地 番 4500番95
地 目 宅地
地 積 231.49平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市西伊敷六丁目4500番地95
家屋 番号 4500番95
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.06平方メートル
2階 36.10平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126.06平方メートル
2階 36.10平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約15.68平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月15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, 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】

本件債務者が占有している。

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 鹿児島市西伊敷六丁目
 地 番 4500番95
 地 目 宅地
 地 積 231.49平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市西伊敷六丁目4500番地95
 家屋 番号 4500番95
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 115.06平方メートル
 2階 36.10平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126.06平方メートル
 2階 36.10平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約15.68平方メートル



令和5年(ヌ)第33号
令和5年11月16日受理
令和5年12月14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 | 鹿児島市西伊敷六丁目 |
| | 地 番 | 4500番95 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷六丁目4500番地95 |
| | 家屋 番号 | 4500番95 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.06平方メートル
2階 36.10平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の息子	<p>1 物件2は、私が債務者である父と二人で居住して占有しています。私は、父の家ですので家族として居住しています。</p> <p>2 父は歩行が困難であり、外出することも出来ませんし、室内の移動も難しい状態です。</p> <p>3 物件1土地上及び物件2建物内の目的外動産は、すべて私と父の所有です。南側倉庫の印刷機械は、父と私が印刷業を営んでいた時の物です。現在は、印刷業は営んでいません。前記印刷機械類は、搬出に物件2の一部を取り壊し重機を使う必要があります、高額な費用が必要ですので、捻出できず、処分していません。</p> <p style="padding-left: 2em;">印刷機械類は、現段階では価値はありません。</p> <p>4 物件2には、未登記附属建物の車庫があります。また、南側に平成20年ころに父が増築した倉庫があります。</p> <p>5 物件2は、天井や壁に雨漏りの影響のシミや破損部分があります。また、テントテラスも壊れています。</p> <p>6 物件1は、境界に争いや問題はないと認識しています。</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

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、西側が市道（目的外土地4500番366（公衆用道路 所有者鹿児島市））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、同2の敷地等として占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と隣接する周囲の土地との市境界付近には、側溝や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。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2は、債務者がその息子と居住して占有している。
 - (2) 物件2の南側には、未登記の増築部分約11㎡が存する。
 - (3) 物件2には、未登記附属建物車庫が存する。
- 6 調査時に立ち会った債務者の息子は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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11月17日 11:10-11:30	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
5年11月21日 12:10-12:20	鹿児島地方法務局	目的外土地4500番366登記事項証明書交付申請、同交付
5年11月29日 14:50-15:35	物件所在地	債務者及びその息子と面談の上、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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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29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：測量成果)

-49959.878



-44084.878

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
西伊敷7丁目
西伊敷6丁目

請求部分	所在	鹿児島市西伊敷六丁目				地番	4500番95			
出方尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成23年3月			備付年月日(原図)	平成25年1月31日			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。

(鹿児島地方務局管轄)

令和5年9月19日

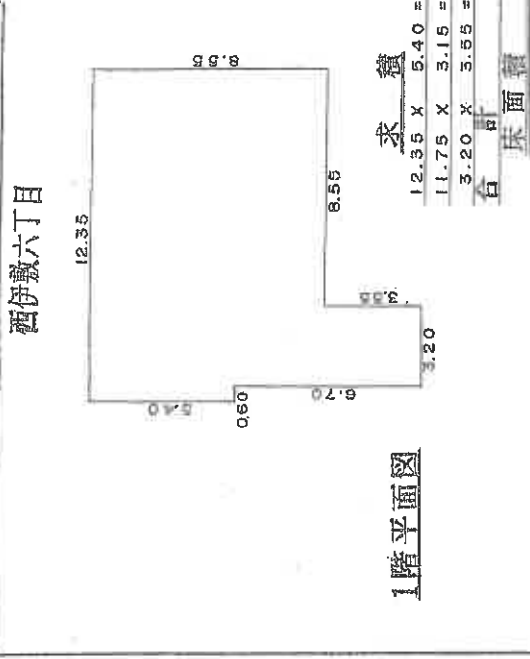
東京法務局中野出張所

登記官

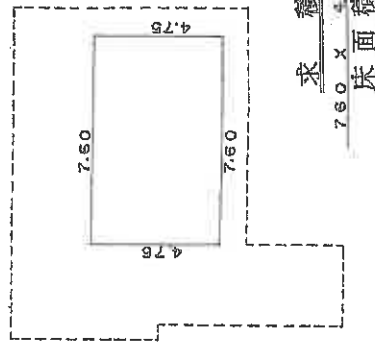
登記年月日：昭和50年6月14日

036561

家屋番号	4500番95
建物の所在	鹿児島市奇志藤崎4500番地95 西伊敷六丁目



1階平面図

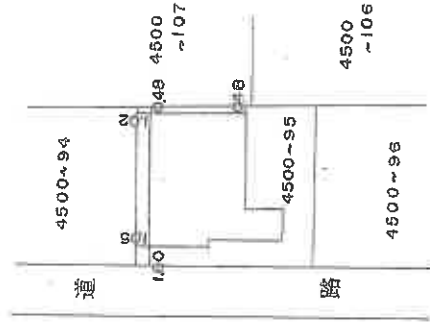


2階平面図

作 製 年 月 日
昭和 50 年 6 月 11 日

作 製 者
申 請 人

西伊敷六丁目



建 物 階 平 面 図

A3判をA4判に縮小した

S50.6.14

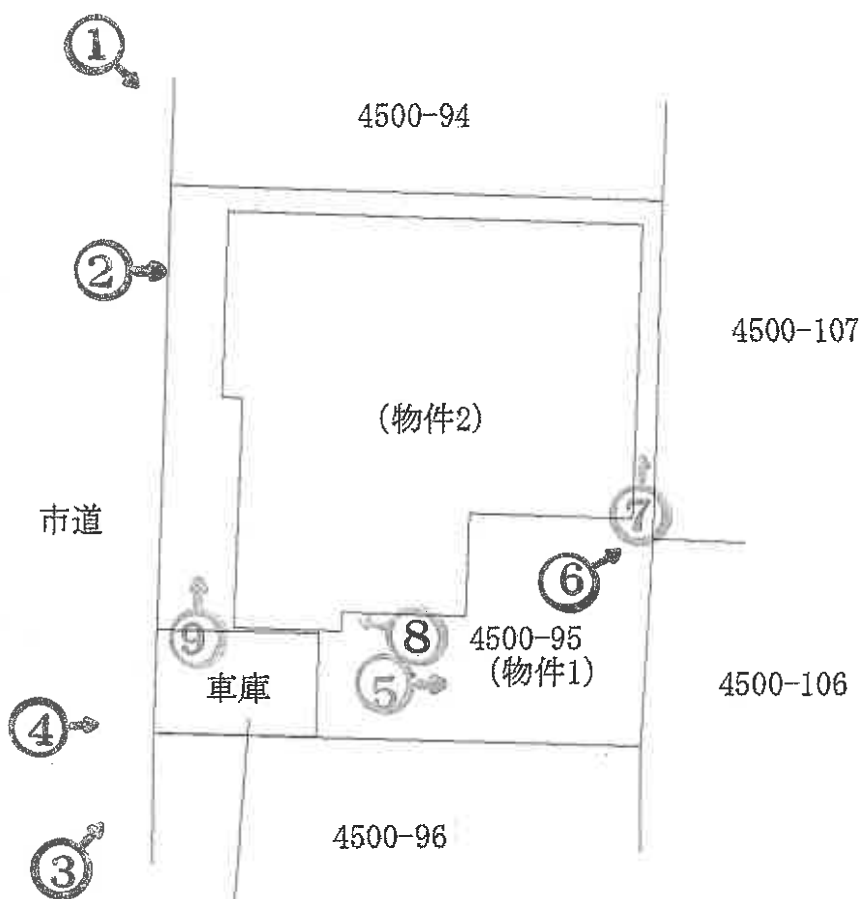
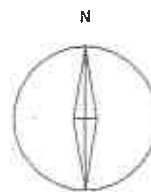
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方庁務局管轄)
令和5年9月19日 東京法務局中野出張所 登記官

(東京土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 / 200 | 1 / 500

土地建物位置関係図

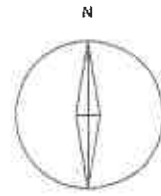
写真撮影位置
(数字は写真番号)



未登記附属建物
車庫
コンクリートブロック造陸屋根平家建
15.68㎡
建築時期：昭和47年月日不詳

※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)



1階



2階



未登記附属建物

※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 2

物件 1

写真 2



物件 2

物件 1

写真3



物件2

物件1

写真4



物件1

物件2 未登記附属建物

写真5



物件 2

物件 1

写真6



物件 2

ヒビ割れ

物件 1

写真7

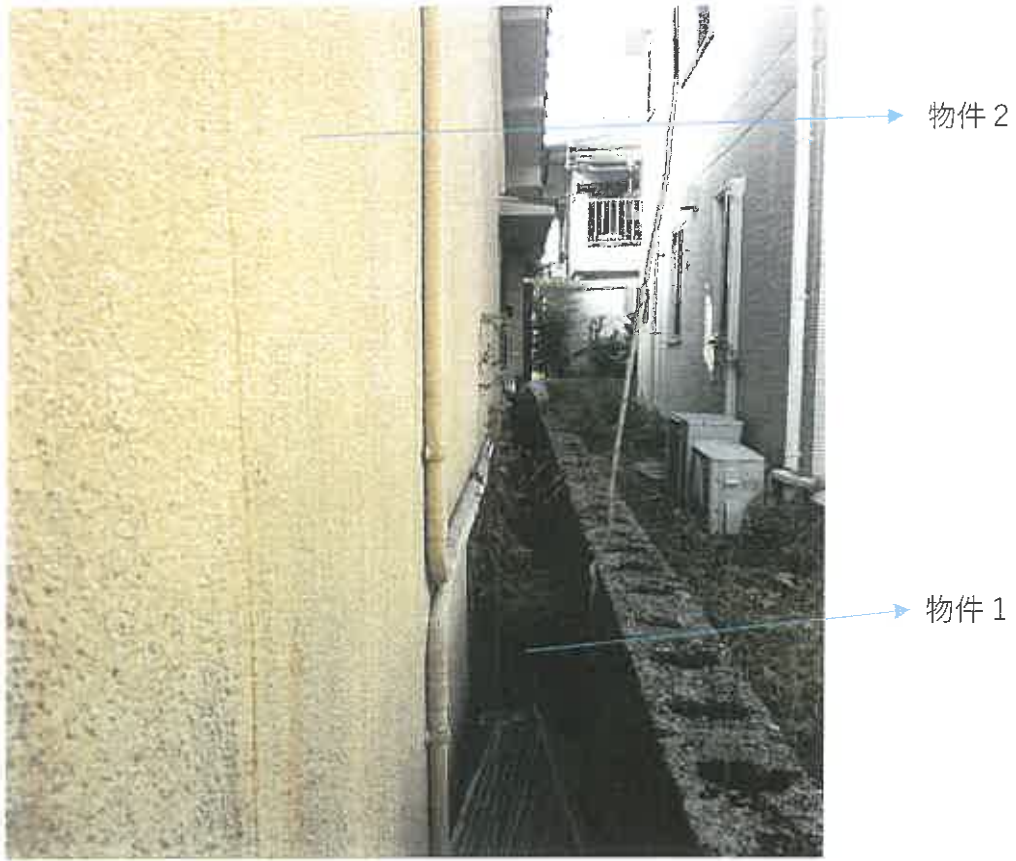


写真8



写真9



物件2

物件1

写真10

物件2 1階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況



写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



写真 1 3

物件 2 1 階内部状況



写真 1 4

物件 2 1 階内部状況



写真15

物件2 1階内部状況



写真16

物件2 1階内部状況



写真17

物件2 1階内部状況



物件2 2階

写真18

物件2 2階内部状況

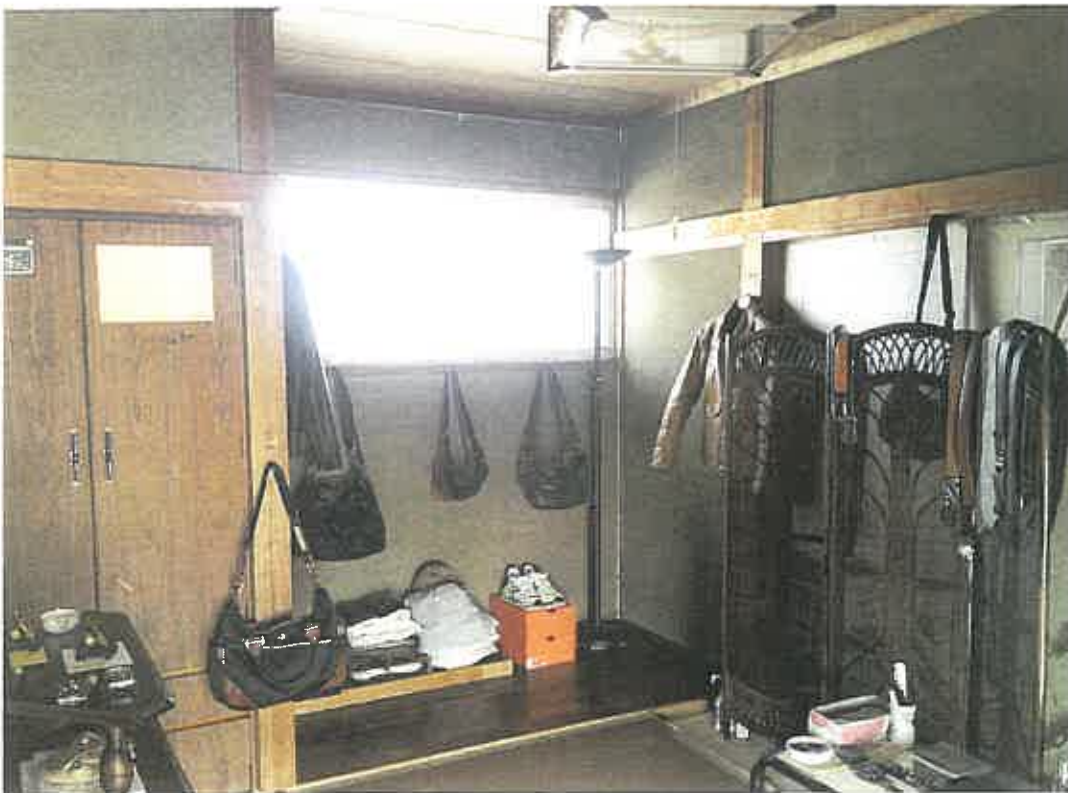


写真19

物件2 2階内部状況



写真20

物件2 2階内部状況



写真 2 1

物件 2 2階内部状況



写真 2 2

未登記附属建物 内部状況



令和 5年（又）第 33号
令和 5年11月29日 現地調査
令和 5年12月18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 5, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 8 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 0 1 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 地目 地積	鹿児島市西伊敷六丁目 4500番95 宅地 231.49m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市西伊敷六丁目 4500番地95 4500番95 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.06m ² 2階 36.10m ²	1階 約126.06m ² 2階 36.10m ²
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記1 車庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 15.68m 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	JR鹿児島本線「鹿児島」駅の北西方約5.6km 鹿児島市役所の北西方約5.8km (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、鹿児島市役所の北西方約5.8km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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無
画地条件	地積 : 231.49m ² 間口 : 約16.0m 奥行 : 約14.5m 形状 : ほぼ長方形 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	西約5.0m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 : あり 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	・物件2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。	

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	昭和47年 4月18日新築 52年 0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 瓦葺 モルタル等 ビニールクロス・合板等 合板等 畳・フローリング等 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階 2階	約126.06㎡ 36.10㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 間取図参照
品等	普通	
保守管理の状態	天井や壁に雨漏り跡や破損部分が認められる。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・昭和50年、平成20年(未登記)に増築しているが、建物全体として老朽化しており、全体として経済的残存耐用年数は0年と判断した。法定建ぺい率を超過している可能性がある。 ・室内に印刷機械類が残置されている。 	

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和47年月日不詳新築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根
床面積（現況）	15.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途 車庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	車庫として利用されている。
特 記 事 項	特になし。

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	53,500	0.97	231.49	0.90	10,811,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島-41

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/100 = 53,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+3

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：方位+2 高低差▲5

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	約162.16	0.03	681,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積：約162.16㎡

ウ 現 価 率

経過年数52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及び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

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	100,000	15.68	0.05	78,000

ア 再調達原価 : 100,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 15.68㎡

ウ 現 価 率

経過年数52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0%，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0%) = 0.05

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	681,000	78,000	759,000

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	10,811,000	0.30	法定地上権	3,243,000

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	10,811,000	-3,243,000		0.72	0.70	3,810,000
2	759,000	+3,243,000	1.00	0.72	0.70	2,010,000
一括価格 (合計)						5,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：印刷機械類の残置▲20 法定建ぺい率超過の可能性▲10

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 鹿児島-41

所 在：鹿児島市西伊敷6丁目4500番88

価 格：55,100円/㎡

位 置：鹿児島中央駅8.2km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：233㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：東 5m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率80%）

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物件1 8,426,236円

物件2 2,209,966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

(座標値補別：測量成果)

-43959.878

-143930.827



対象地

-44064.878

(座標値補別：測量成果)

地番区域見出

西伊敷7丁目
西伊敷6丁目

種別	所在	鹿児島市西伊敷六丁目		地番	450	N ↑ ↓ ← →	種類	地籍図
出図	1/500	相度	甲	座標	番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成23年3月	備付年月日(原図)	平成25年1月31日					

これは地図に記載されている内容を証明した書面です
(鹿児島地方方法務局管轄)

令和5年9月19日

東京法務局中野出張所

登記官

公図写し

請求番号：32-1
(1/1)

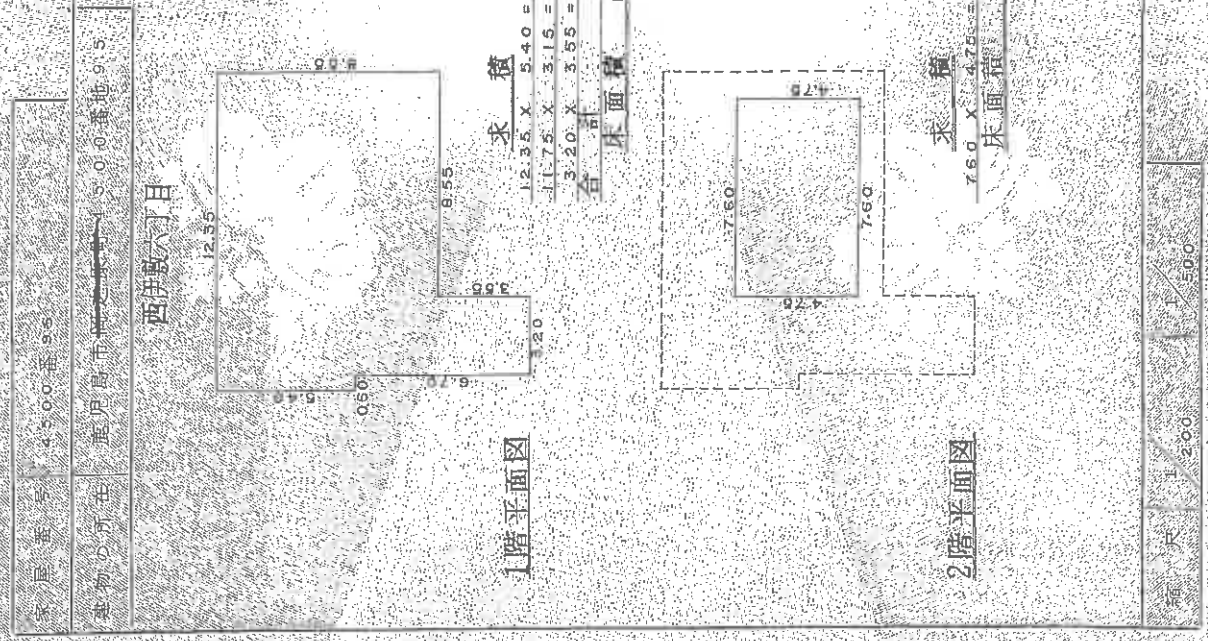
A3をA4に縮小

50.6.14

作	製	年	月	日
昭	和	50	年	6月11日

作製者

建物各階平面図



(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和50年6月14日

036561

4,500番95

西伊勢町目

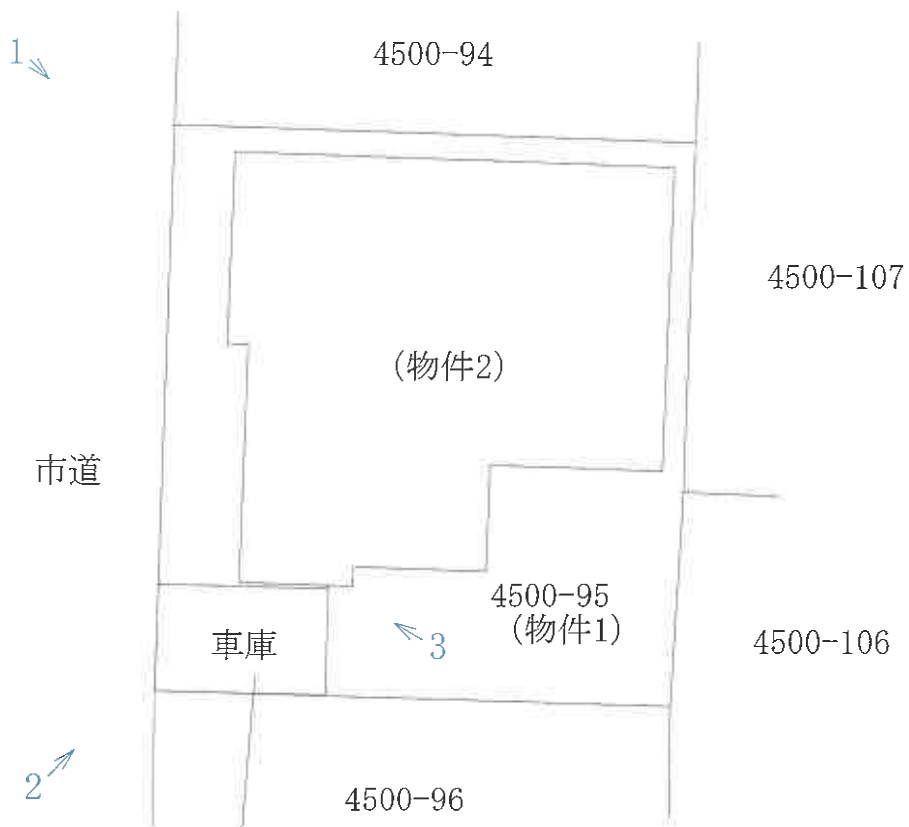
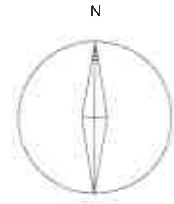
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 (鹿児島地方建設局印)
 令和5年9月19日 東京建設局中野出張所

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

請求番号：32-2

土地建物位置関係図

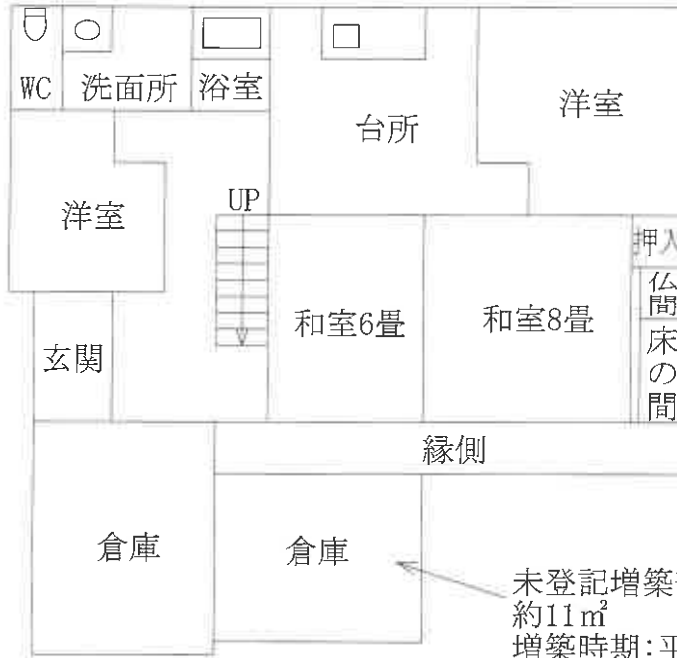
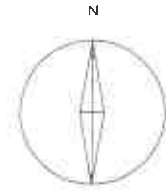


未登記附属建物
車庫
コンクリートブロック造陸屋根平家建
15.68㎡
建築時期：昭和47年月日不詳

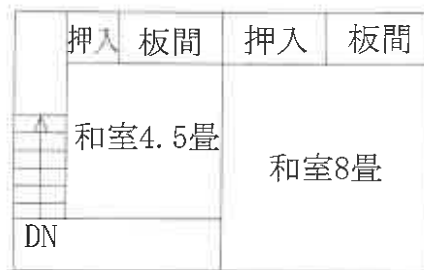
←写真撮影位置

※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



未登記附属建物

※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