

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3	1,421,000 1,136,800		284,200	26,450	0
備考					



物 件 目 録

3	所	在	鹿児島市小野町
	地	番	2392番35
	地	目	雑種地
	地	積	301平方メートル



物件明細書

令和 5年 5月19日
鹿児島地方裁判所民事第3部
裁判所書記官 北 本 豊

1 不動産の表示

【物件番号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】

株式会社中建が占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地である西側目的外土地2392番36及び東側目的外土地2392番73
以外の隣接地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掲載されています。)



物 件 目 録

3 所 在 鹿児島市小野町
地 番 2 3 9 2 番 3 5
地 目 雑種地
地 積 3 0 1 平方メートル



令和5年(ヌ)第6号
令和5年3月1日受理
令和5年4月 3 日提出

現況調査報告書

(物件3)

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

3 所 在 鹿児島市小野町
地 番 2392番35
地 目 雑種地
地 積 301平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付 近		
土 地	物件 3		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 畑(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 3) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>		
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社中建) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が休耕畑として、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
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		
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)		
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 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社中建
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■株式会社中建代表者(占有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年(月日不詳)
最初の契約日	令和2年(月日不詳)
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金3万円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	月額3万円の賃料は、物件3と目的外土地2392番38及び前記目的外土地上の目的外建物の合計である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社中建代表者	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社が、物件3と目的外土地2392番38（雑種地 所有者 債務者）を一体で3年前から現状の状態で月額3万円で借り受けて占有しています。賃借の期間は、定めていません。契約は、口頭契約です。 2 物件3と目的外土地2392番38、前記目的外土地上の目的外建物を借り受け月額3万支払っています。物件3のみ地代は、1万円程度になるのではないかと思います。
■Aの妻	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件3は、上記1項のとおり貸し渡していることに間違いありません。 2 上記の賃料の支払時期は、月末までに翌月分払いです。 3 現在賃料の支払いに滞納はありません。

(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 本件受命物件の状況は、別紙見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3は、東側が目的外土地2392番73（公衆用道路 所有者B等）に面している。
- 3 物件3の境界付近の状況
 - (1) 物件3は、西側目的外土地2392番36及び東側目的外土地2392番73との境界付近には法面となっており、境界はほぼ明瞭であると思われる。
 - (2) 上記以外の隣接地との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
- 4 物件3の占有状況
 - (1) 全体が雑種地の状態であり、物件3の南東側と目的外土地2392番38の北東側の一部が、東側目的外土地2392番73（公衆用道路）からの出入り口として使用されている。
 - (2) 物件3は、株式会社中建が、目的外土地2392番38と一体で借り受けて占有している。

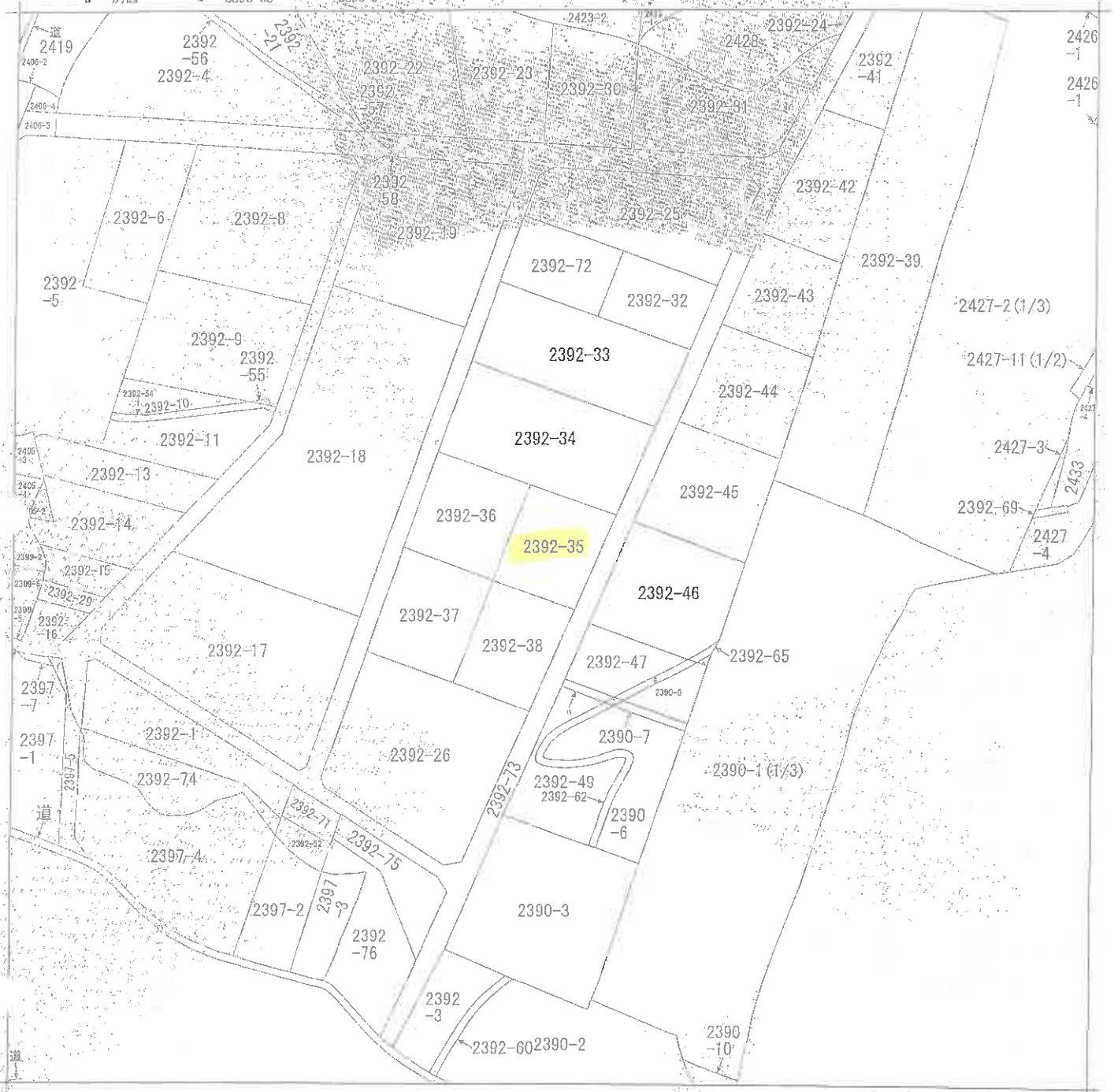
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年3月3日 13:50-13:55	鹿児島地方法務局	目的外土地2392番73登記事項証明書交付申請、同交付 物件3上の建物登記事項証明書交付申請、不存在につき不交付
5年3月7日 14:30-14:45	物件所在地	占有状況確認、写真撮影
5年3月13日 10:45-11:20	物件所在地	立入調査
5年3月16日 14:38-14:43	鹿児島地方法務局	株式会社中建履歴事項全部証明書交付申請、同交付
5年3月27日 15:10-15:20	鹿児島地方裁判所執行官室	株式会社中建代表者から電話聴取
5年3月28日 9:50-10:00	鹿児島市伊敷6丁目	債務者の妻と面談
<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、 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3月13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

イ 2397-6 別図
 ハ 2392-48 2392-63
 ニ 2392-64 2390-9



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鹿児島市小野町		地番	2392番35	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備考	備考	備考
				備考	備考	備考

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である

(鹿児島地方法務局管轄)

令和5年2月3日

熊本地方法務局

7

登記年月日：平成5年12月1日

195382

前 2392-2 後 新

地番	2392-25 2392-32-38
土地の所在	鹿兒島市小野町

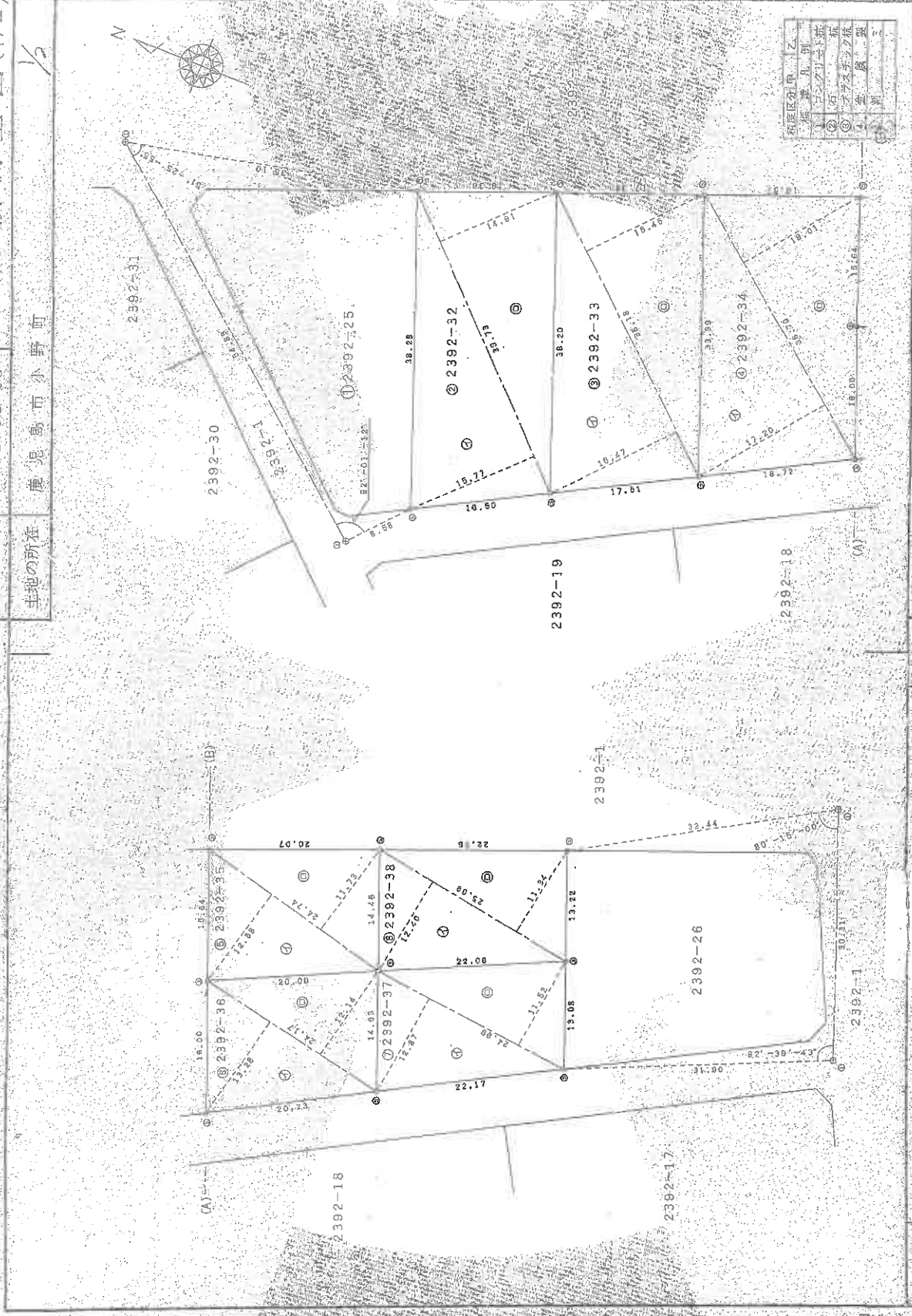
地積測量図(1/2)

1/5

平5.12.1

A3判をA4判に縮小した

(日加給)



市町村	鹿兒島市
区	小野町
地番	2392-25 2392-32-38
用途	雑種地
面積	1,111.11㎡
測量日	平成5年12月1日
測量者	鹿兒島測量士事務所
測量士	鹿兒島測量士事務所

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家産調査士会連合会)

これは図面に記録されている内容を証明するものである。
 (鹿兒島地方務局管轄)
 令和5年2月3日 熊本地方務局

195383

後 籍

地積測量図(2/2)

2/2

地番 2392-32-38

土地の所在 鹿児島市小野町

地番	① 2392-37	高さ	倍面積
イ	24.99	12.87	321.6243
ロ	24.99	11.52	287.6848
		合計	609.3091
		面積	304.75305
		地積	304.75305

地番	② 2392-38	高さ	倍面積
イ	25.69	12.40	318.5560
ロ	25.69	11.94	301.3248
		合計	609.8808
		面積	304.94030
		地積	304.84 m ²

合計面積 3047.0602500 m²

地番	③ 2392-25	高さ	倍面積
イ	36.70	17.20	631.2406
ロ	36.70	16.01	587.5870
		合計	1218.8276
		面積	609.40350
		地積	609.40 m ²

求積表

地番	④ 2392-32	高さ	倍面積
イ	39.73	15.77	626.5421
ロ	39.73	14.81	582.3743
		合計	1218.9164
		面積	609.45820
		地積	609.45 m ²

地番	⑤ 2392-33	高さ	倍面積
イ	38.18	16.47	628.8262
ロ	38.18	15.15	585.8813
		合計	1218.7075
		面積	609.35280
		地積	609.35 m ²

地番	⑥ 2392-34	高さ	倍面積
イ	36.70	17.20	631.2406
ロ	36.70	16.01	587.5870
		合計	1218.8276
		面積	609.40350
		地積	609.40 m ²

地番	⑦ 2392-35	高さ	倍面積
イ	24.74	12.68	313.7092
ロ	24.74	11.73	290.2002
		合計	603.9094
		面積	301.95470
		地積	301.95 m ²

地番	⑧ 2392-36	高さ	倍面積
イ	24.17	13.28	320.9778
ロ	24.17	12.14	293.4238
		合計	614.4016
		面積	307.20070
		地積	307.20 m ²

積算区分	単	位
①	平方	メートル
②	立方	メートル
③	平方	メートル
④	立方	メートル
⑤	平方	メートル

申請人

作製者

縮尺 1/1

(日本土地家屋調査士)

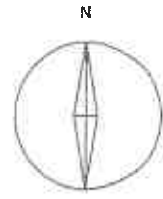
A3判をA4判に縮小した

(日加給)

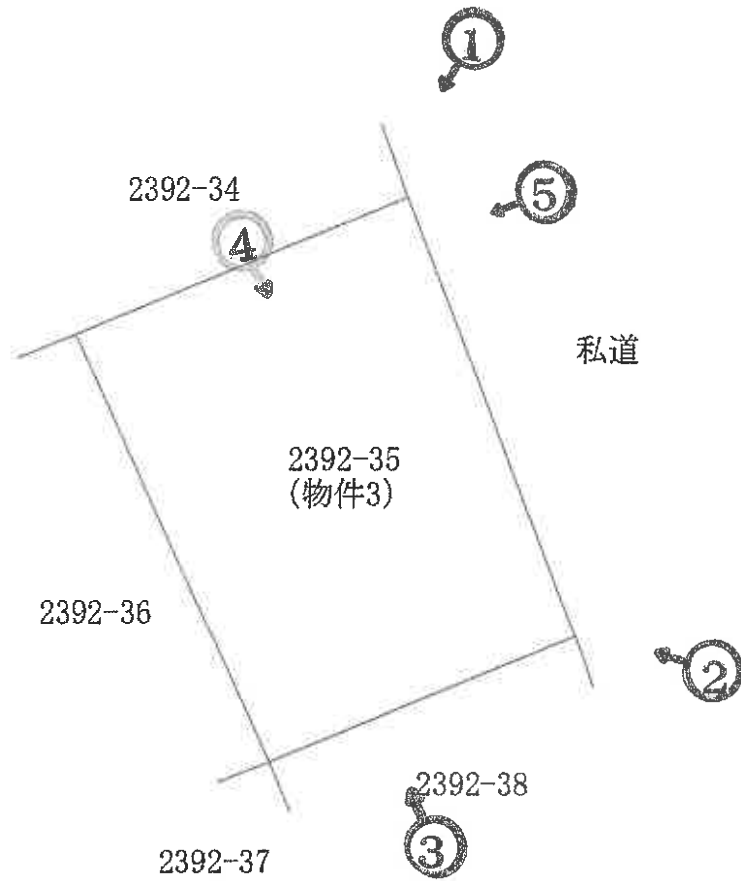
(日調書9)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
(鹿児島地方事務局長 印)
令和5年2月3日 熊本地方事務局長 印

見取図



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。

写真1



物件3

写真2



物件3

写真3



物件3

写真4



物件3

写真5



物件3

令和 5年 (又) 第 6号-2
令和 5年 3月13日 現地調査
令和 5年 4月 3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

番号	評 価 額
物件3	金 4,060,000円

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
3	所在地 地目 地積	鹿児島市小野町 2392番35 雑種地 301㎡	

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3）

位置・交通	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北西方約3.3km 鹿児島市役所 伊敷支所の南西方約3.3km (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、鹿児島市役所 伊敷支所の南西方約3.3kmで、資材置場等が見られる地域である。	
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	市街化調整区域 無指定 指定 50% 指定 80% 無
画地条件	地積 : 301m ² 間口 : 約20.0m 奥行 : 約15.0m 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	北東約5.5m舗装私道(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 : なし 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"> 鹿児島市役所で確認したところ、前面道路は建築基準法上の道路には該当しないので、建物等の建築は難しいと思われるとのことであった。詳細については、鹿児島市役所にて確認を要する。 本件土地は賃貸借に供されている。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。 	

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3）

更地価格を算出し、これに各種修正を行って、評価額を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
3	25,000	0.90	301	6,772,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1m²あたり25,000円と査定した。

イ 個別格差：高低差▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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
3	6,772,000			1.00	0.60	4,060,000
一括価格 (合計)						4,060,000

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

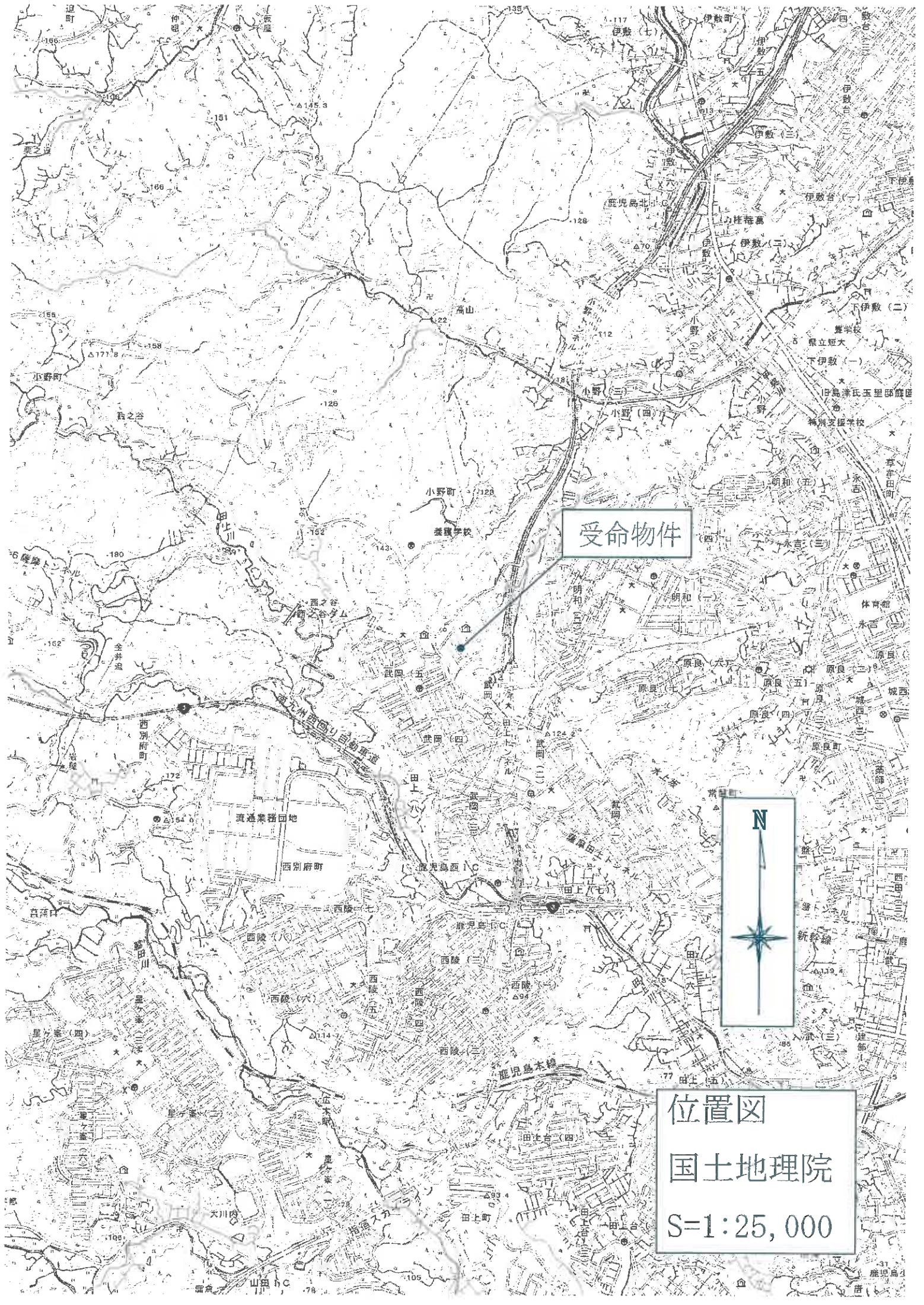
固定資産税課税標準額(令和 4年 1月 1日)

物件 3 2,699,067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 地積測量図写し
- 5 見取図
- 6 現況写真

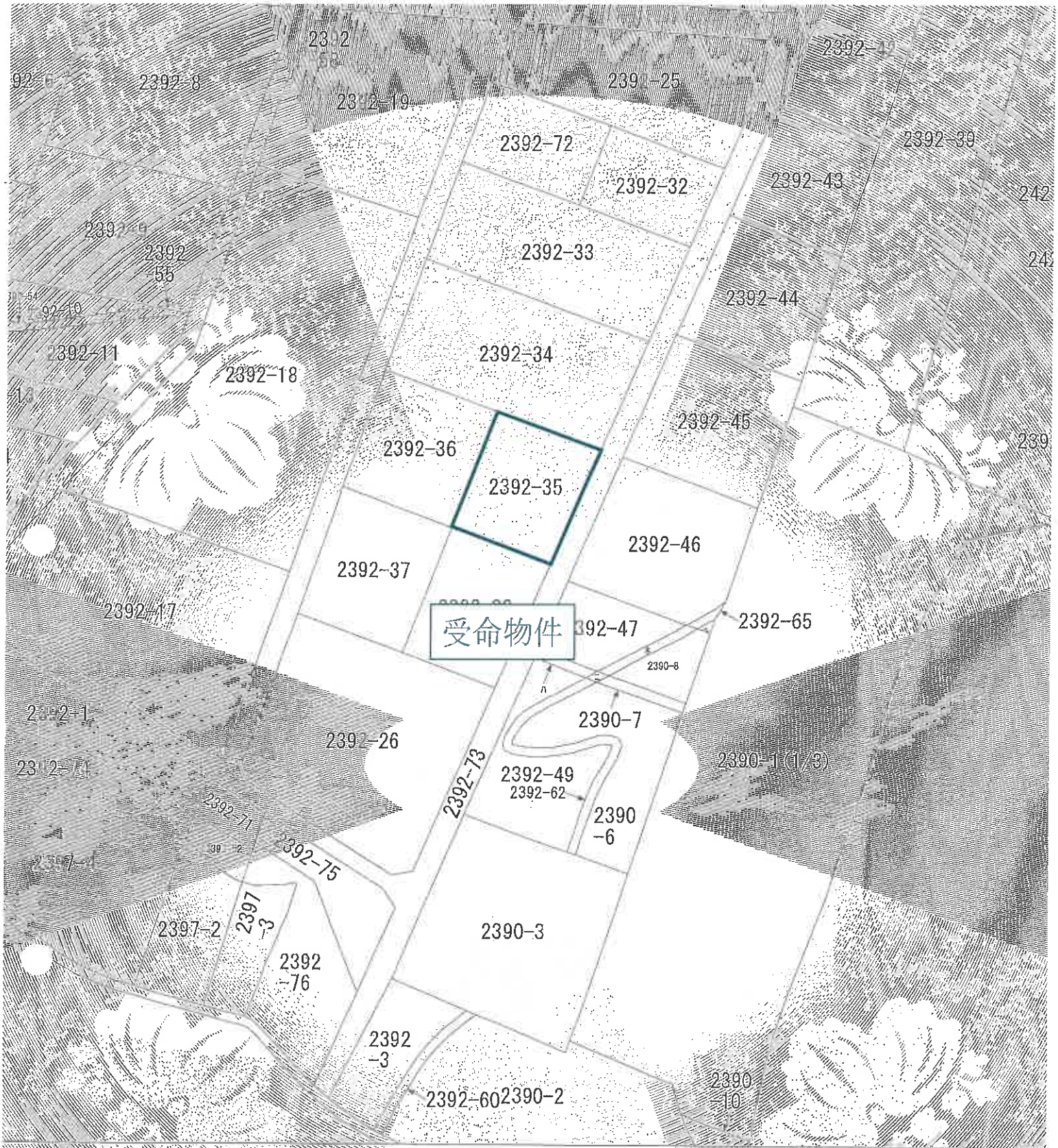
以 上



受命物件



位置図
国土地理院
S=1:25,000



受命物件

土地の境界を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた地番区域見出しの概略を記載した図面です。

地番区域見出し

小野町

龍尾島市小野町

地番 2392番3

公 図 写

精度区分	座標系 番号 付記	分類	地図と準ずる図面	種類	旧土地台帳附属
------	-----------------	----	----------	----	---------

登記年月日 平成30年12月11日

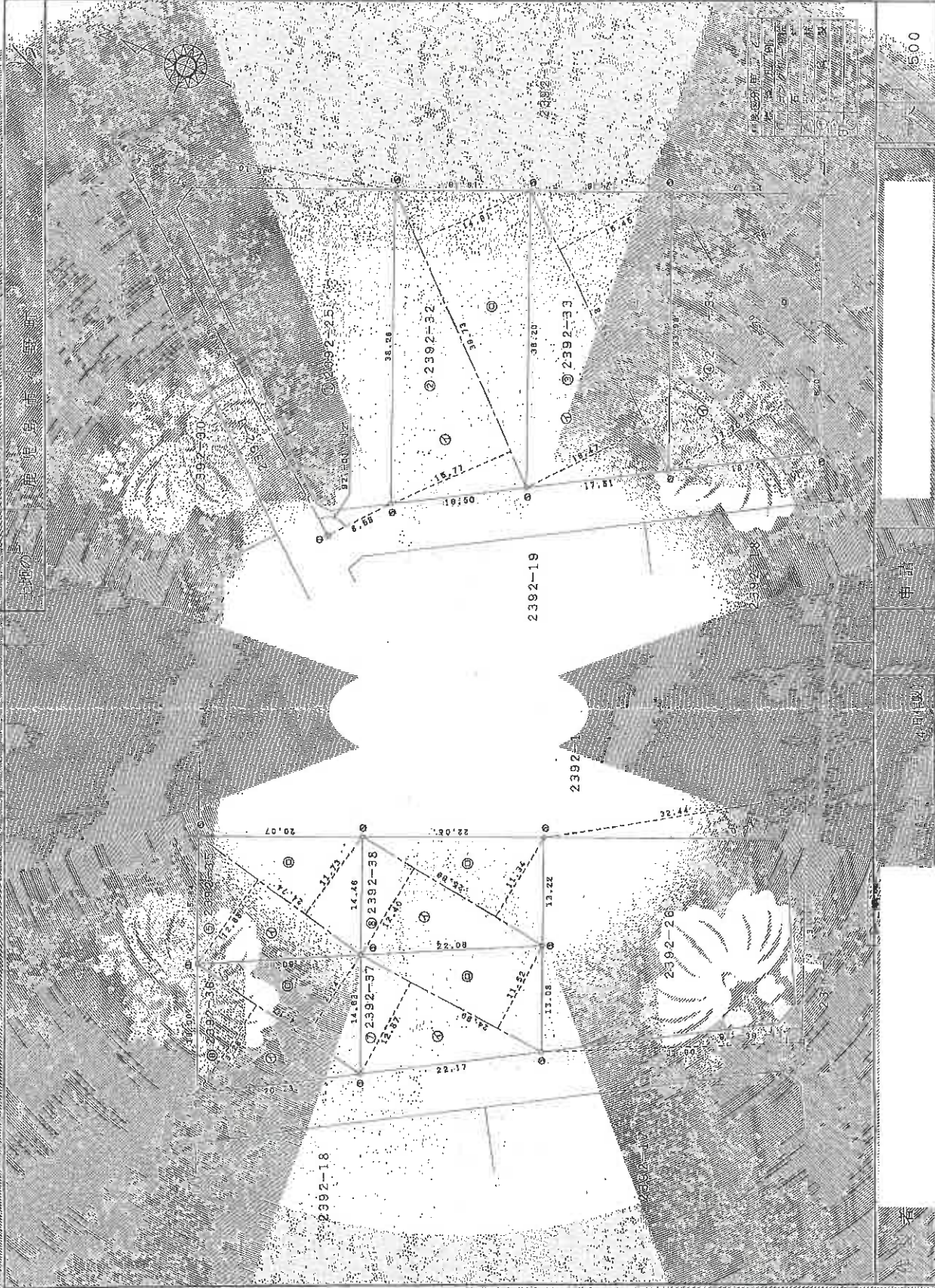
1993882

地積番号 39-582-58

地積測量図(1/2)

平5/2/1

(日加納)

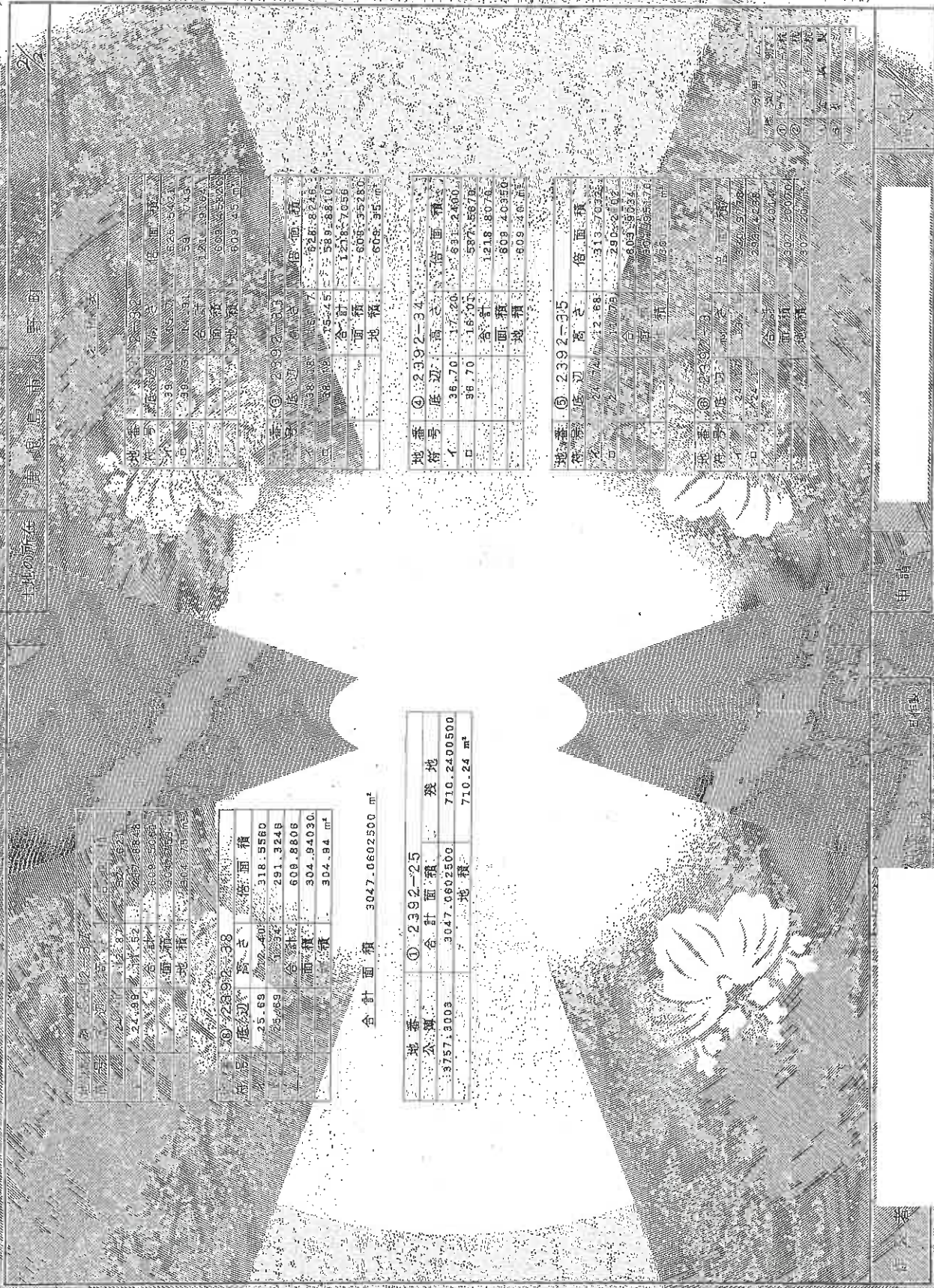


面積	500
申請	
取得	
注	

これは図面に記載された測量結果を示すもので、
 (鹿児島地方発着局管轄)
 令和5年2月3日 熊本地方発着局 登記官

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

図本番号: 54-6



地番	底辺	高さ	積面積
25.68	22.400	318.5560	
27.69	32.344	291.3248	
合計			609.8808
面積			304.94030
地積			304.94 m ²

合計面積 3047.0602500 m²

地番	公簿	合計面積	残地
3757.3003	3047.0602500	710.2400500	710.24 m ²

地番	底辺	高さ	積面積
38.38	19.934	30.7439	
38.39	19.934	30.7439	
合計			609.4507
面積			609.4507
地積			609.4507

地番	底辺	高さ	積面積
38.40	19.934	30.7439	
38.41	19.934	30.7439	
合計			609.4507
面積			609.4507
地積			609.4507

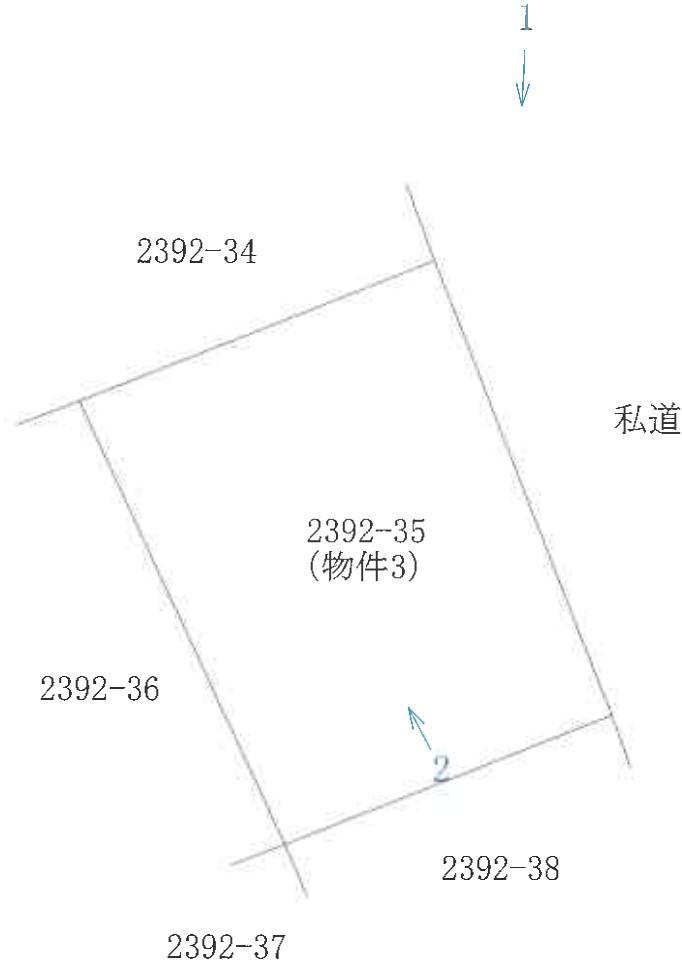
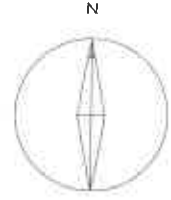
地番	底辺	高さ	積面積
36.70	17.20	331.2460	
36.70	16.01	587.5878	
合計			1318.8070
面積			609.40350
地積			609.4035

地番	底辺	高さ	積面積
24.74	12.68	313.7032	
24.74	12.68	290.2102	
合計			603.9134
面積			603.9134
地積			603.9134

地番	底辺	高さ	積面積
23.92	3.3	320.5758	
23.92	3.3	51.4004	
合計			371.9762
面積			371.9762
地積			371.9762

地積測量図写し
A3をA4に縮小

見取図



←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。



No.1.



No.2