

## 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 目 録

- 1 所 在 南さつま市坊津町久志字今村  
地 番 6 5 6 4 番  
地 目 宅地  
地 積 1 1 2 . 8 3 平方メートル
- 2 所 在 南さつま市坊津町久志字今村6 5 6 4 番地  
家屋 番号 6 5 6 4 番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 6 1 . 3 7 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月18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

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、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 南さつま市坊津町久志字今村  
地 番 6564番  
地 目 宅地  
地 積 112.83平方メートル
- 2 所 在 南さつま市坊津町久志字今村6564番地  
家屋 番号 6564番  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 61.37平方メートル



令和5年(ケ)第83号  
令和5年10月23日受理  
令和5年11月21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   | 南さつま市坊津町久志字今村       |
|   | 地 番   | 6564番               |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 112.83平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 南さつま市坊津町久志字今村6564番地 |
|   | 家屋 番号 | 6564番               |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 61.37平方メートル         |





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	南さつま市坊津町久志字今村6564番地		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	従物等として鉄柱及びアンテナ柱が存する。														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	従物等として工作物（物置）が存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
南さつま市水道課回答	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本物件への水道供給契約は現在存在しません。令和3年11月をもって供給を停止しています。</li><li>2 本物件への水道供給契約の最終契約者は本件所有者です。</li></ol>

## 執行官の意見

### (物件1関係)

- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。

### (物件2関係)

- 1 目視では経年相応の劣化は認められるが、雨漏りやシロアリ被害の跡と思われる損傷は確認出来なかった。なお、床板の日焼け跡の補修と思われる跡(写真9)があったが、たわみ等の特筆すべき劣化はなかった。
- 2 屋根材に取り付けられた電線の取り付け金具がはずれて、屋根材が少し欠けていた(写真4)。
- 3 北側に設置されている工作物(物置)とさしかけの屋根部分が、隣接地に越境して設置されている。
- 4 本件所有者とは連絡がとれず、陳述を得ることはできなかった。なお、本件建物内には本件所有者宛の郵便物が数通存したが、テレビ、冷蔵庫等の家電製品は存在しなかった。建物内部の状況から本件建物内では現に生活していない可能性があるが、郵便物が滞留していることもないことから、定期的に郵便物を回収する等して本件建物を管理しているものと思われる。
- 5 本件所有者以外の者が本件建物を利用していることを示すものは本物件内に存しないことや、南さつま市水道課に対するライフライン調査の結果も踏まえ、本件所有者が空き家の状態で管理、占有しているものと判断した。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月23日 ： - ：	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11月1日 14：10-14：30	物件所在地	物件確認
5年11月2日 14：00-14：55	物件所在地	立入調査
5年11月6日 ： - ：	執行官室	南さつま市水道課宛照会書送付
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
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2日 目的物件は不在で未施錠であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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



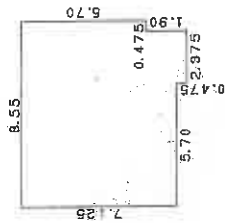
登記年月日：平成11年6月24日

# 500509 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 6564番

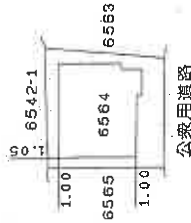
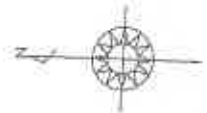
建物の所在 久志 字 久志 6564番地



求積

$8.55 \times 5.70 = 48.7350$   
 $8.075 \times 1.425 = 11.506875$   
 $2.375 \times 0.475 = 1.128125$   
 合計 = 61.3700

床面積 61.37 m<sup>2</sup>



(日加納)

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

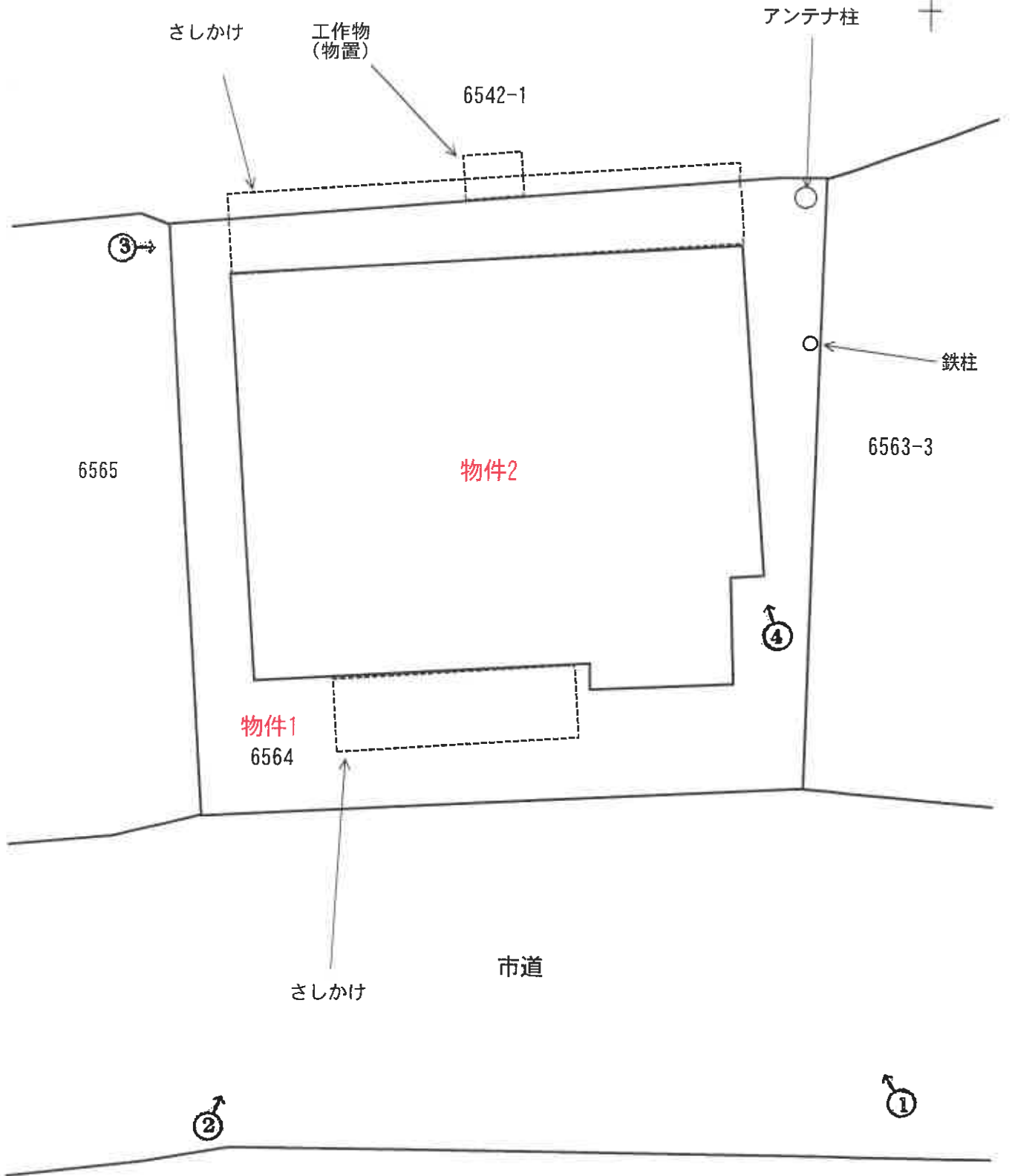
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
 (鹿児島地方事務局長より封出張所管轄)  
 令和5年9月12日 鹿児島地方事務所 登記官 大塚正代

A3判をA4判に縮小した

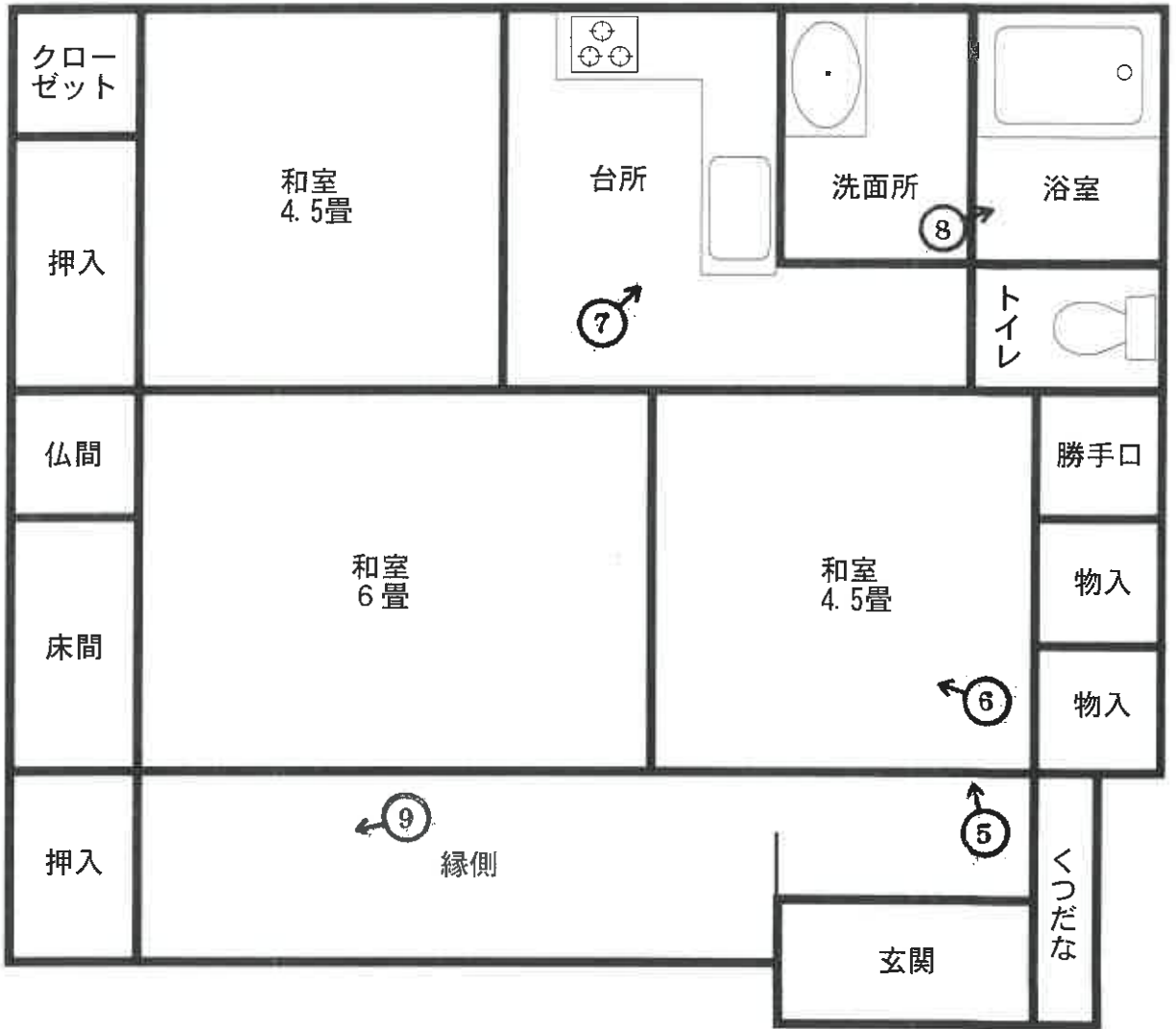
# 土地建物位置関係図



↑  
○ 写真番号及び撮影場所

※本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



※本図面は概略図であり正確なものではありません。



写真1 本件建物外観

物件2



物件1

写真2



(10枚目)

写真3

越境して設置されている工作物(物置)

越境しているさしかけ



境界付近の線

写真4

屋根材の損傷



写真5 本件建物内部



写真6



写真7



写真8



(13枚目)

写真9

床板の補修跡



(14枚目)

令和 5年（ケ）第 83号  
令和 5年11月 2日 現地調査  
令和 5年11月21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  
中村 真悟

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 580,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	150,000円
物件2（建物）	金	430,000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	南さつま市坊津町久志字今村 6564番 宅地 112.83㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南さつま市坊津町久志字今村 6564番地 6564番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 61.37㎡	
特記事項			
特にない。			



#### 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

位置・交通	「久志」バス停の西方約240m、坊津学園の北西方約3km。(いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付近の状況	南さつま市坊津支所久志出張所の西方約330m付近に存する住宅地域。海に面し、戸建住宅を中心に空地も散見される。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	都市計画区域外 — — — なし
画地条件	地積 : 112.83㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10m 奥行 : 約11m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路より0～約0.7m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南方約6mの舗装市道に接面。都市計画区域外につき、建築基準法上の道路判定なし。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅、空地。	
供給処理施設	上水道 : あり (但し、現在の契約者はなし) 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	<p>①物件2建物の敷地利用権は法定地上権、及び範囲は物件1土地の全域と判断した。</p> <p>②物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (南さつま市教育委員会にて確認。)</p> <p>③物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。</p> <p>④物件1土地は山裾に位置する。北方隣地等との間には2mを超える高低差(物件1土地が低い)が存しており、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性がある。さらに土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域に存することから再建築等の際には、関係機関への確認を要する。</p> <p>⑤従物等として鉄柱、アンテナ柱が存するが、特段の市場価値は無いものと判断した。</p> <p>⑥水道の給水経路については、現況と南さつま市水道課に備え付けられている配管図でメーターの位置が異なり、詳細は不明である。</p> <p>⑦物件1土地の南東端より隣地(6563番3)側に排水パイプと思われるものが伸びており、一部排水されている可能性がある。</p>
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況

区分	主である建物（物件2）	
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11年 6月20日新築 約24年 約 1年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 セメント瓦 吹き付け、サイディング等 砂壁等 化粧合板等 たたみ、板等 電気等 特になし
床面積（現況）	61.37㎡	
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途 : 居宅 間取り : 「建物間取図」参照	
品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通	
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」記載のとおりである。	

特 記 事 項	<p>①調査時点において雨漏り跡は特に見られなかった。</p> <p>②シロ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を要する。</p> <p>③アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。</p> <p>④従物等として、工作物（物置）が存するが特段の市場価値は無いものと判断した。</p> <p>⑤北側さしかけの屋根部分が隣地（6542番1）へはみ出している。また工作物（物置）も同隣地上に存する。</p> <p>⑥屋根に電線の取付金具が設置されているが、屋根の設置部分が破損して外れている。</p>
---------	--

## 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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,050	0.85	112.83	0.95		368,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南さつま(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,300\text{円}/\text{m}^2 \times 98.1/100 \times 100/102 \times 100/126 = 4,050\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.05 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.26 \quad 100/126$

イ 個別格差：方位+6 土砂災害特別警戒区域、隣地高低差等▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.95

#### ② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	140,000	61.37		0.08	687,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 61.37㎡

エ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数1年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理の状況、電線取付金具の設置部分の破損等▲10%）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1.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)] × (1-観察減価10%) = 0.08

## 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	368,000	0.30 法定地上権	110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	368,000	-110,000		0.98	0.60	150,000
2	687,000	+110,000	1.00	0.90	0.60	430,000
一括価格（合計）						580,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 給排水の状況▲2 0.98  
物件2 工作物の越境▲10 0.9

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、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 南さつま(県)-10

所 在：南さつま市坊津町久志字大久志2443番  
地 目：宅地  
価 格：5,300円/m<sup>2</sup>  
位 置：坊津久志郵便局前バス停 150m  
価格時点：令和5年7月1日  
地 積：283m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接面街路：北東 5.5m 市道  
用途指定等：都市計画区域外  
地域の概要：小売店舗も混在する地区の中心部の一般住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物件1 259,057円

物件2 1,646,325円

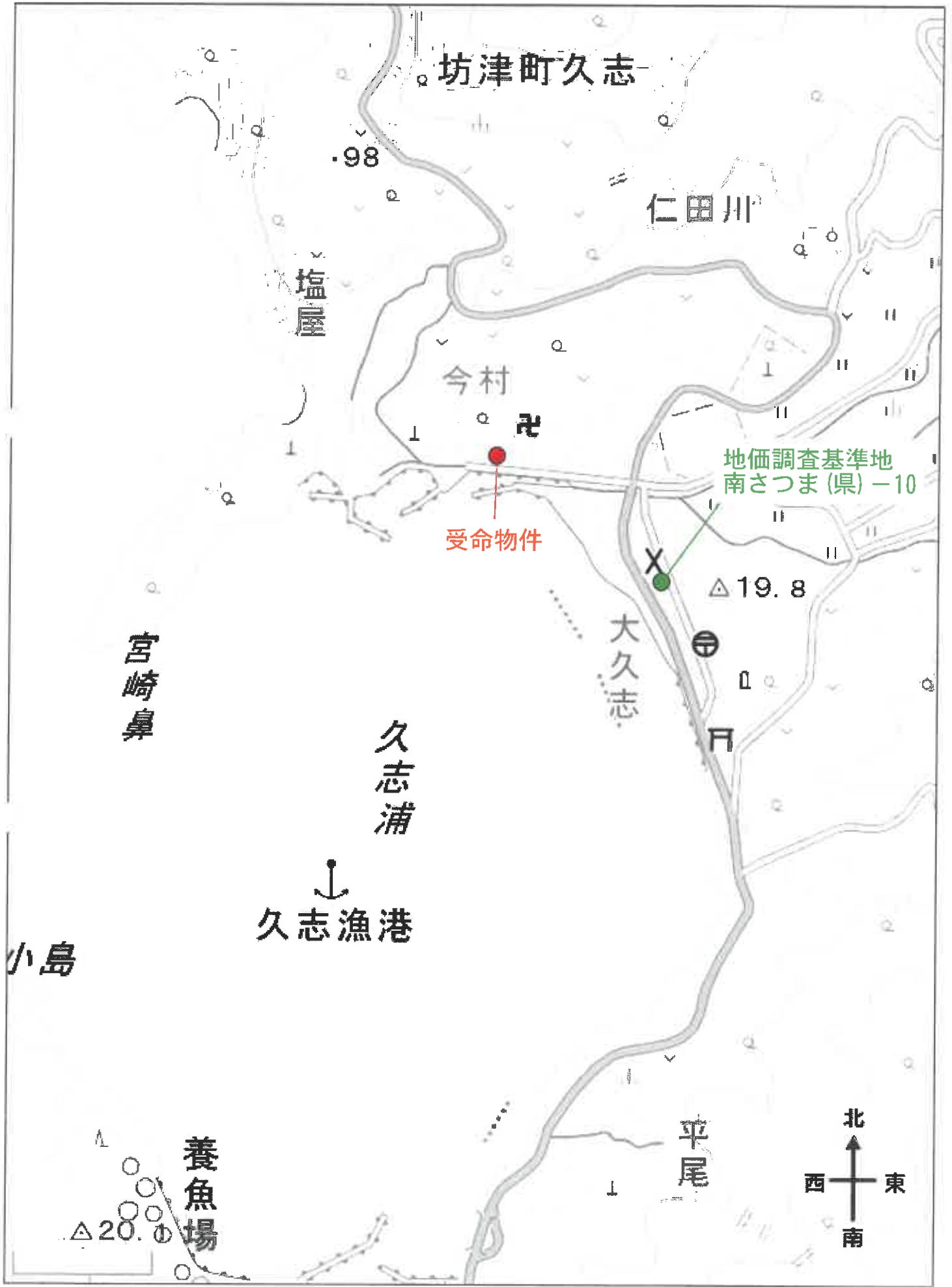
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図)
- 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS南さつま市2023版を使用。

以 上

# 位置図





# 公図写し



地番区域見出  
坊津町久志

請求部	所在	南さつま市坊津町久志字今村			地番	6564番				
出縮	1/500	精度区	乙一	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3年10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。

(鹿児島地方法務局南さつま出張所管轄)

令和5年9月12日

鹿児島地方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

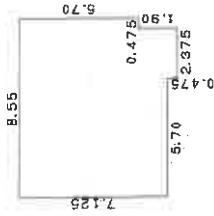
# 建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成11年6月24日

## 500509 各階平面図

家屋番号 6564番

建物の所在 山形県 久慈市 坊津町 6564番地



求積

$8.55 \times 5.70 = 48.7350$   
 $8.075 \times 1.425 = 11.506875$   
 $2.375 \times 0.475 = 1.128125$   
 合計 = 61.3760

床面積 61.37 m<sup>2</sup>



(目加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(目加納)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(鹿児島地方法務局 陸さつま出張所 筆跡)

令和5年9月12日

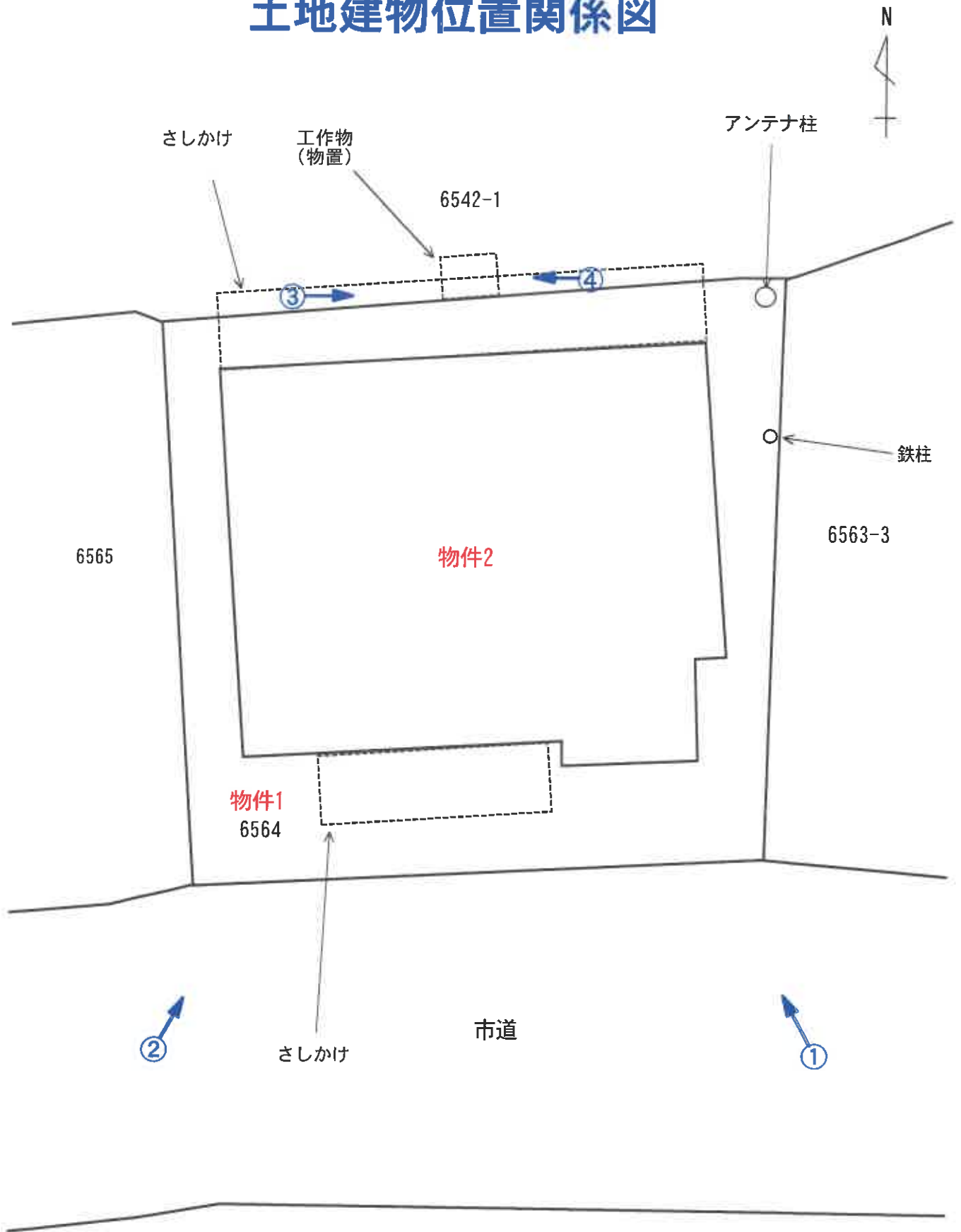
鹿児島地方法務局

登記官

請求番号 2-2

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

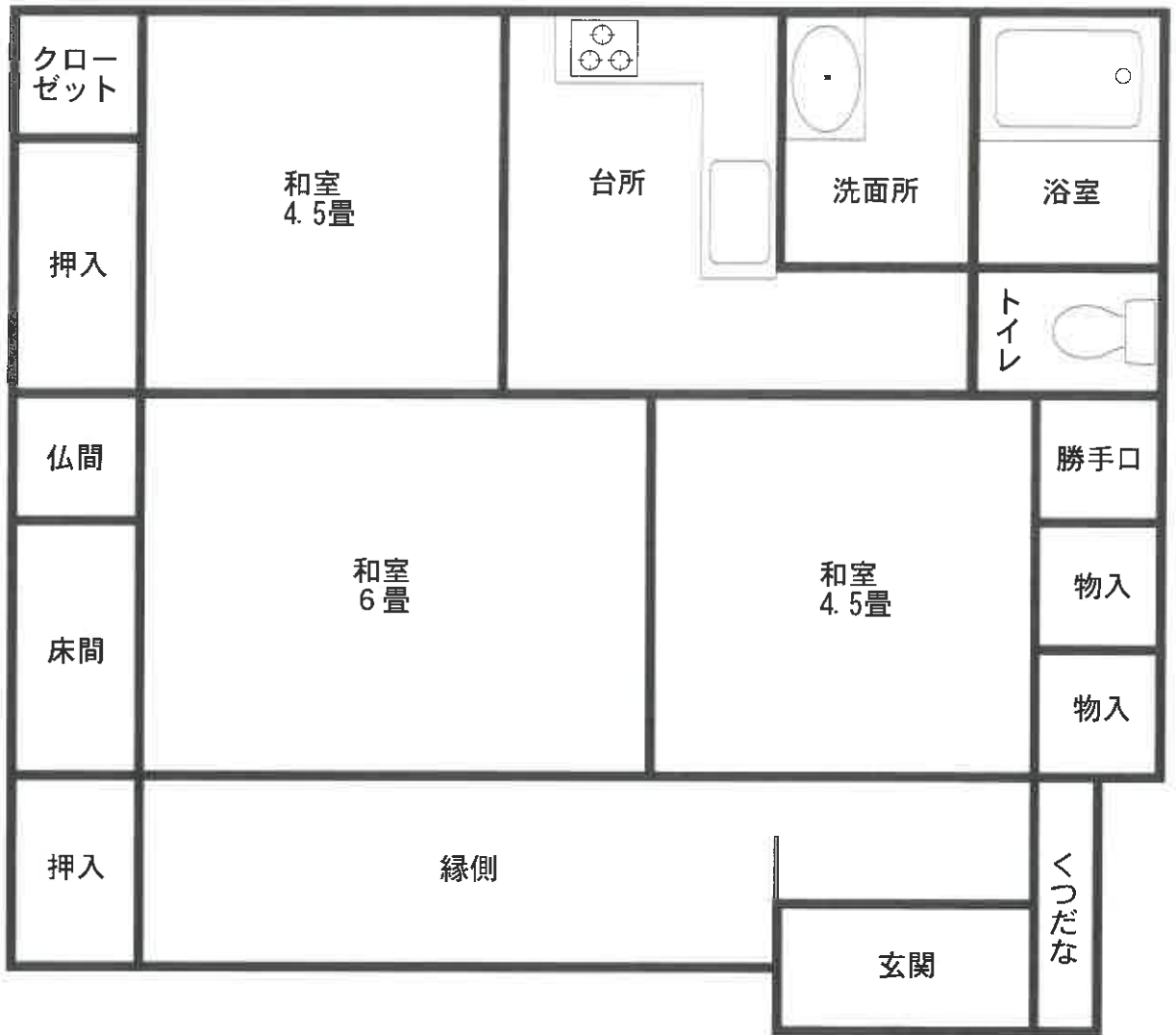
# 土地建物位置関係図



写真方向 

※本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



※本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



写真①

南東方より

アンテナ柱

物件2

鉄柱

物件1



写真②

南西方より

さしかけ

# 現況写真



写真③

工作物(倉庫)

工作物  
(倉庫)



写真④

さしかけ(北側)