

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月18日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 7年 3月12日から 令和 7年 3月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年 3月26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 7年 4月 9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 7年 2月18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   | 薩摩川内市中村町字大又                      |
|   | 地 番   | 2434番19                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 494.15平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 薩摩川内市中村町字大又2434番地19              |
|   | 家屋 番号 | 2434番19                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 80.25平方メートル<br>2階 47.42平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 1月24日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

---

---

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】

- ・ 周辺隣地との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番2434番7、同番8及び同番18）を通行のため利用している。

### 《 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 薩摩川内市中村町字大又  
地 番 2434番19  
地 目 宅地  
地 積 49.4.15平方メートル

共有者 A 持分12分の6  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の2  
共有者 D 持分12分の2

2 所 在 薩摩川内市中村町字大又2434番地19  
家屋 番号 2434番19  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 80.25平方メートル  
2階 47.42平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第62号  
令和6年11月15日受理  
令和6年12月16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 薩摩川内市中村町字大又  
地 番 2434番19  
地 目 宅地  
地 積 494.15平方メートル

共有者 A 持分12分の6  
共有者 B 持分12分の2  
共有者 C 持分12分の2  
共有者 D 持分12分の2

2 所 在 薩摩川内市中村町字大又2434番地19

家屋 番号 2434番19

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 80.25平方メートル  
2階 47.42平方メートル

所有者 A





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は約2年前まで、本件建物所有者であるAが一人で居宅として利用していましたが、現在は空き家となっています。</li><li>2 Aは体調を崩しており直接会話するのは困難な状況です。現在は息子であり私の兄であるBの近くで暮らしています。</li><li>3 私自身も2年くらい前までは本件物件所在地に行っていましたが、私が知る限り本件建物について雨漏りやシロアリ被害はないと思います。</li><li>4 本件土地から公道に至るには2434-8、2434-18及び2434-7の土地を利用していました。</li></ol>
D	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地に隣接する2434-8、2434-18及び2434-7の土地はいずれも私の妹であり、Aの亡くなった妻E方の土地になります。本件土地は本件建物を建てるために2434-8の土地から分筆されたものです。</li><li>2 本件土地から公道に至るには2434-8と2434-18あるいは2434-7の土地を利用する必要がありますが、いずれもAの妻方の土地であるため、各目的外の土地の利用について問題になることはありませんでした。</li></ol>

## 執行官の意見

### (物件1関係)

- 1 本件土地は、本件建物を建てるために、本件建物所有者Aの亡き妻であるE名義の2434-8から分筆された土地である。
- 2 本件土地は県道に接面しているが、接面する県道とは高低差があり、通路としては利用し難い状況である(写真2)。そのため、本件建物所有者Aは本件土地に隣接する2434-8、2434-18及び2434-7の土地を無償で利用し、市道に至っていたとのことである(市道から本件土地に至る状況について写真8参照)。
- 3 本件土地と周辺各隣接地との境界は外観上不明瞭である。なお、不動産登記法14条1項図面等を参考に物件所在地において簡易測量を行い、本件土地の範囲を概ね特定した(写真1~7)。

### (物件2関係)

- 1 関係人によると、本件建物は約2年間空き家の状態であるとのことであった。また本件建物所有者Aが居住していた当時から維持管理についてはあまり行き届いていなかったとのことであった。
- 2 本件建物について、目視では雨漏りやシロアリ被害の跡は確認できなかった。
- 3 1階浴室の出入り口ドアは下がり下げられている状態であり、通常使用は出来ない状態であった(写真12)。
- 4 経年劣化によると思われるクロスの傷みが見られた(写真14)。また同様に2階のトイレの床材や2階洋室のフローリングにも傷みが見られた(写真15、同16)。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月18日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
6年11月20日 13:55-14:20	物件所在地	物件確認
6年11月27日 16:15-16:25	執行官室 (電話)	Cから聴取
6年11月29日 16:10-16:15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(2434番7外)交付申請
6年12月5日 9:20-11:40	物件所在地	立入調査、Cの義父と面談
6年12月10日 16:05-16:15	執行官室 (電話)	Dから聴取
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 type="checkbox"/></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9年3月4日

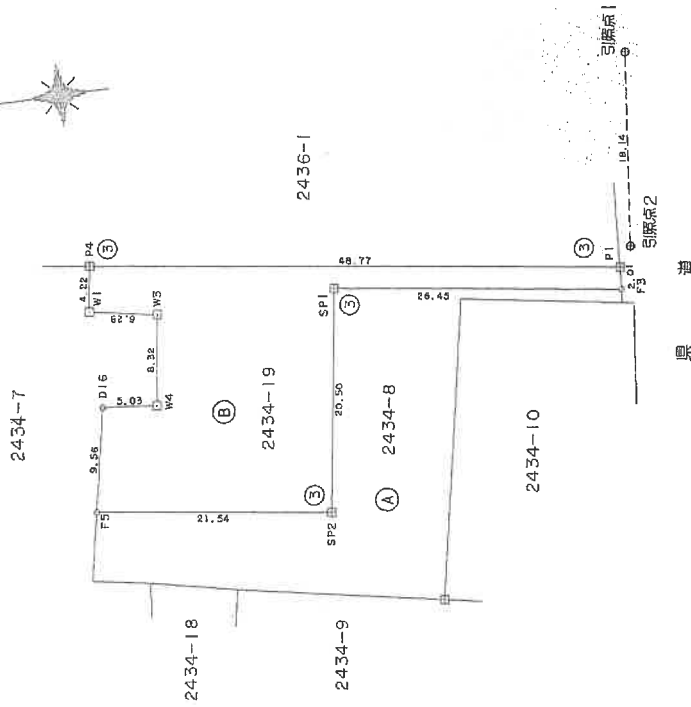
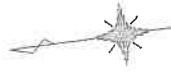
005520

前番 2434-8 後番 2434-19, 2434-18

土地の所在 東京都葛飾区中村町字大又

地積測量図

平9.3.4



座標求領表

地番	2434-19		座標	
測点	Xm	Yn	(Xm+1 - Xm)Yn	
F3	-127872.075	-58931.117	1550300.894919	
P1	-127872.183	-58929.107	-2839734.737223	
P4	-127823.886	-58922.324	-2879828.585500	
W1	-127823.308	-58926.510	330342.015060	
W3	-127829.432	-58927.608	293352.248640	
W4	-127828.388	-58935.862	-359862.373372	
D16	-127823.386	-58935.328	-395573.921536	
F5	-127821.676	-58944.740	1158908.411980	
SP2	-127843.013	-58947.736	1426535.211200	
SP1	-127845.876	-58927.436	1712549.145032	
	倍面積		988.309200	
	面積		494.1546000	
	地積		494.15 m <sup>2</sup>	
	坪数		149.48	

地番	2434-8		座標	
測点	Xm	Yn	(Xm+1 - Xm)Yn	
F3	-127875.305	-58909.223	-58909.223	
SP2	-127873.428	-58927.271	-58927.271	
	倍面積		988.309200	
	面積		494.1546000	
	地積		475.845000	
	地積		475.84 m <sup>2</sup>	

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
SP2	-127875.305		-58909.223	
SP2	-127873.428		-58927.271	

引張点



縮尺	縮尺
1/500	1/500

縮尺 1/500

申請人

作製者

(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。  
(鹿児島地方事務所川内支店)

令和6年8月9日 東京法務局港出張所

登記簿

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成9年10月13日

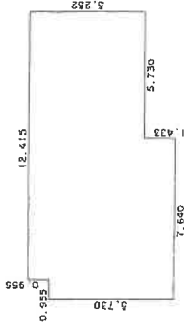
# 212171 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 2434番19

建物の所在 鹿野川内蔵 中村町 字大又 2434番地19

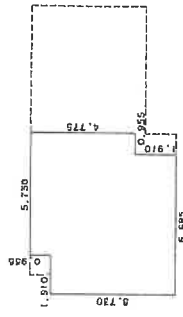
## 1 階



### 求積表

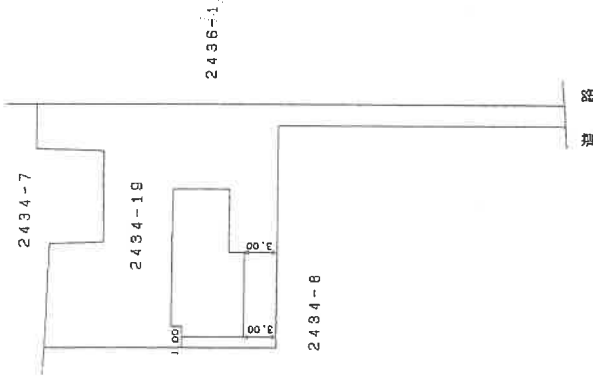
5.730 X 0.955	=	5.472150
6.685 X 5.685	=	44.689225
5.252 X 5.730	=	30.093960
合計		80.255335
床面積		80.25 m <sup>2</sup>

## 2 階



### 求積表

5.730 X 1.910	=	10.944300
6.685 X 4.775	=	31.920875
4.775 X 0.955	=	4.560125
合計		47.425300
床面積		47.42 m <sup>2</sup>



(目加抜)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(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計画である。

(鹿野川地方支庁管轄)

令和6年8月9日

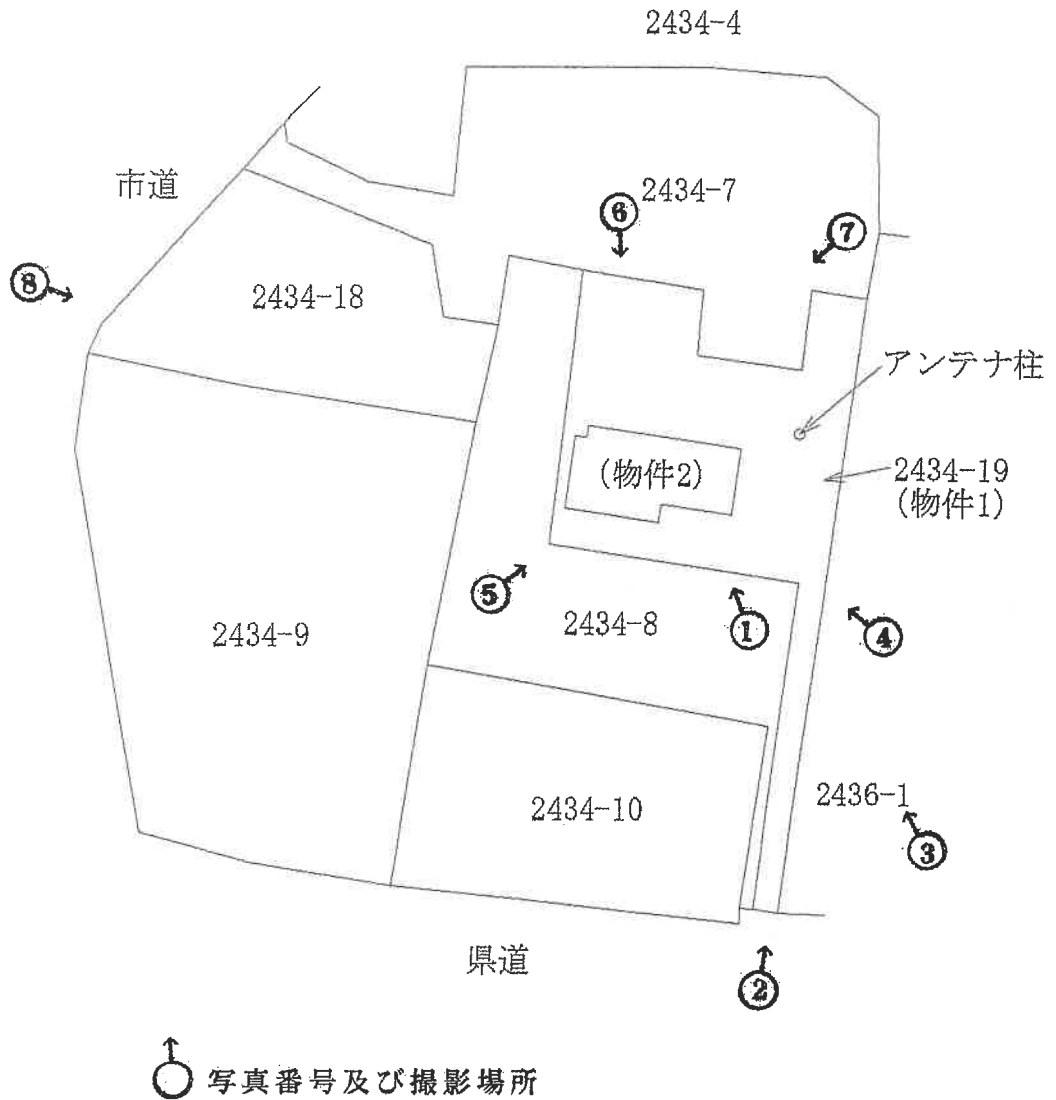
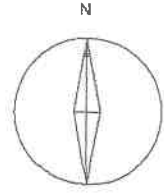
東京法務局鹿野川内蔵出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した

請求番号：5-1

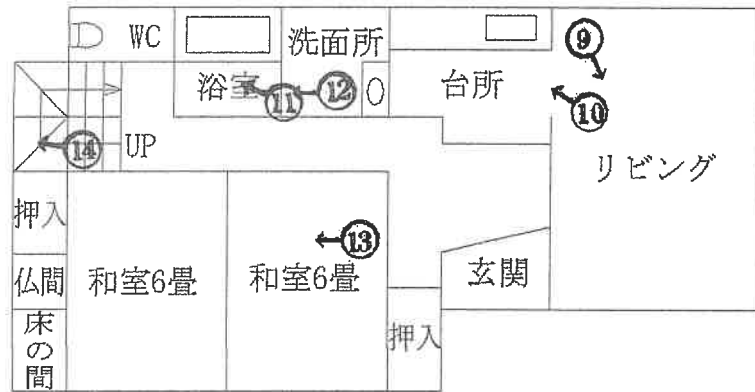
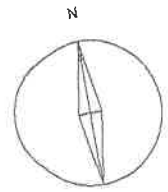
# 土地建物位置関係図



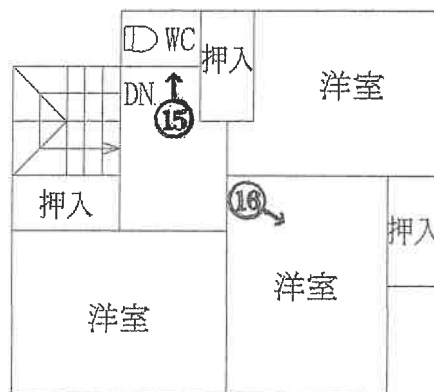
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



# 間取図 (物件2)



1階



2階

※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 本件土地建物外観(赤点線は境界付近の線)



写真2 赤点線は境界付近の線



写真3 赤点線は境界付近の線



写真4 赤点線は境界付近の線



写真5 赤点線は境界付近の線



写真6 赤点線は境界付近の線



写真7 赤点線は境界付近の線



写真8



(14枚目)

写真9 物件2内部



写真10



(15枚目)

写真11



写真12 浴室の出入り口ドア

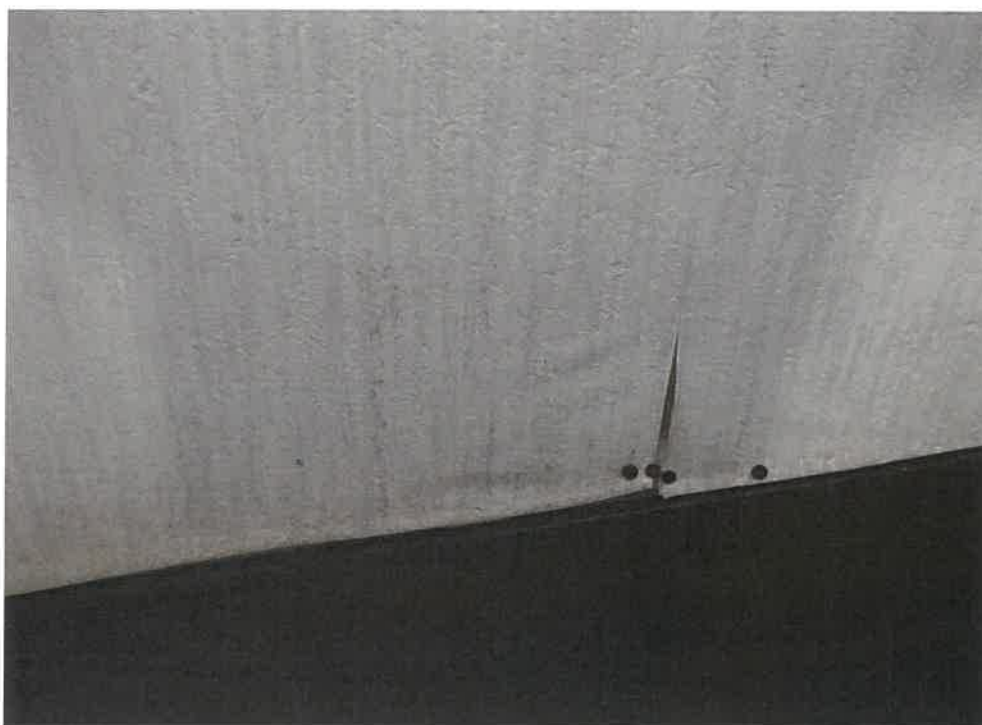


(16枚目)

写真13



写真14 階段部分のクロス状況



(17枚目)



写真15 2階トイレの床材の傷み



写真16

フローリングの傷み



(18枚目)

令和 6年（ケ）第 62号  
令和 6年12月 5日 現地調査  
令和 6年12月16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 510,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	170,000円
物件2 (建物)	金	340,000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	薩摩川内市中村町字大又 2434番19 宅地 494.15㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市中村町字大又 2434番地19 2434番19 居宅 木造瓦葺2階建 1階 80.25㎡ 2階 47.42㎡	

#### 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「川内」駅の北東方約7.1km 薩摩川内市役所の北東方約7.8km (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、薩摩川内市役所の北東方約7.8km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	都市計画区域外
画地条件	地積 : 494.15㎡ 間口 : 約2.0m 奥行 : 約49.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路より高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南約7.0m舗装県道(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 : 不明 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"> <li>・本件土地にはアンテナ柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。</li> <li>・薩摩川内市役所にて水道について確認したが、水道の使用、引込場所等は不明とのことであった。</li> <li>・本件土地は、南側で県道と接道するが、県道とは高低差があり、通路としては利用し難い状況である。関係者によると、隣接する、2434-8、2434-18、2434-7の土地を利用して、西側の市道に至っていたとのことである。</li> </ul>	

## 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 平成 9年10月 9日新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディングボード等 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）	1階80.25㎡ 2階47.42㎡
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	浴室のドアの不具合、クロス及びフローリングの傷みが認められた。
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	2,000	0.37	494.15	0.90	329,000

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1㎡あたり2,000円と査定した。

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲30 接面道路からの出入りが困難▲30

水道の引込等が不明▲20 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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	127.67	0.03	536,000

ア 再調達原価：140,000円/㎡

イ 現況延床面積：127.67㎡

ウ 現 価 率

経過年数27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	329,000	0.10 敷地占有利益	32,000

### 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	329,000	-32,000		1.00	0.60	170,000
2	536,000	+32,000	1.00	1.00	0.60	340,000
一括価格 (合計)						510,000

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

固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件 1            352,823円

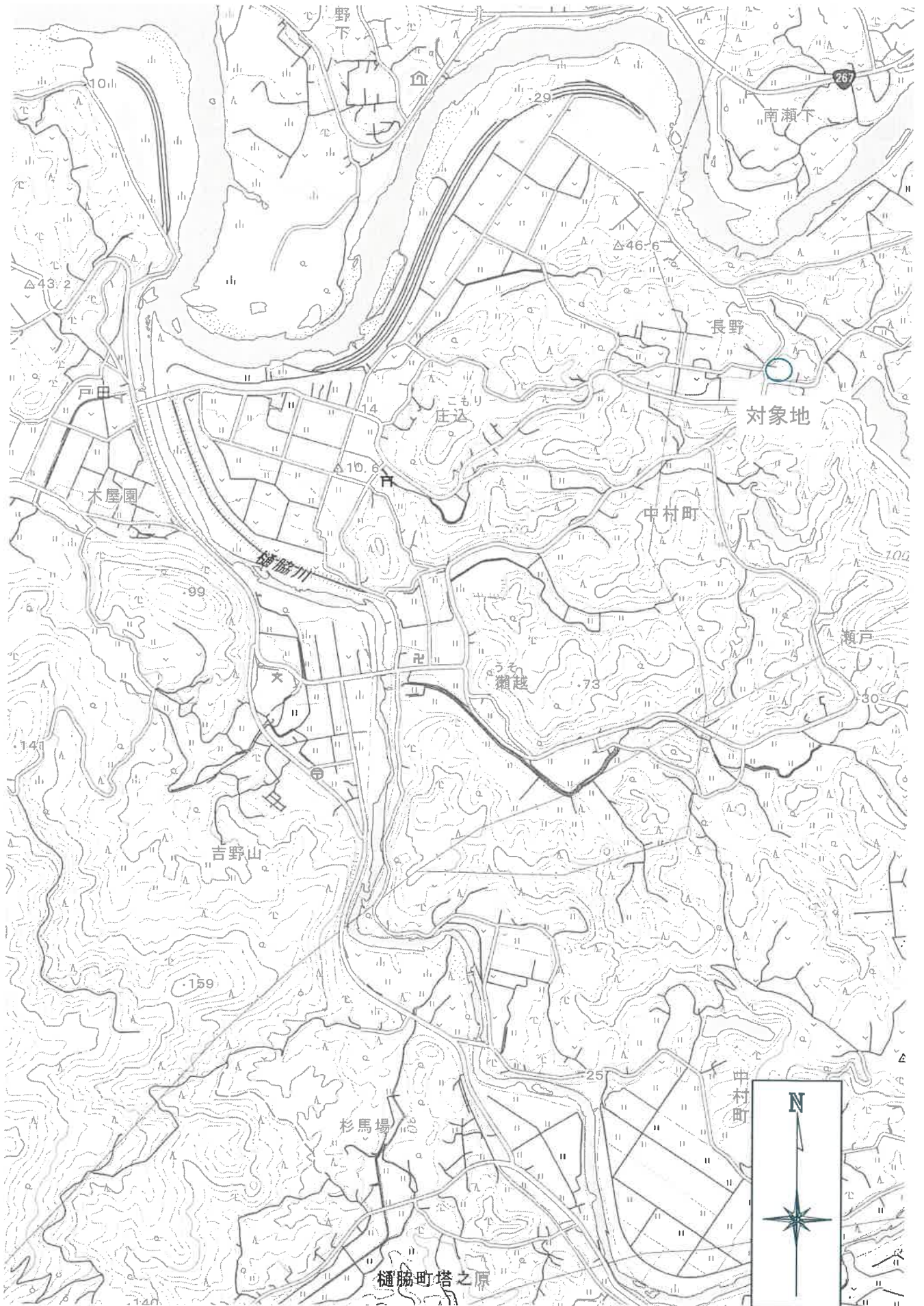
物件 2            2,415,004円

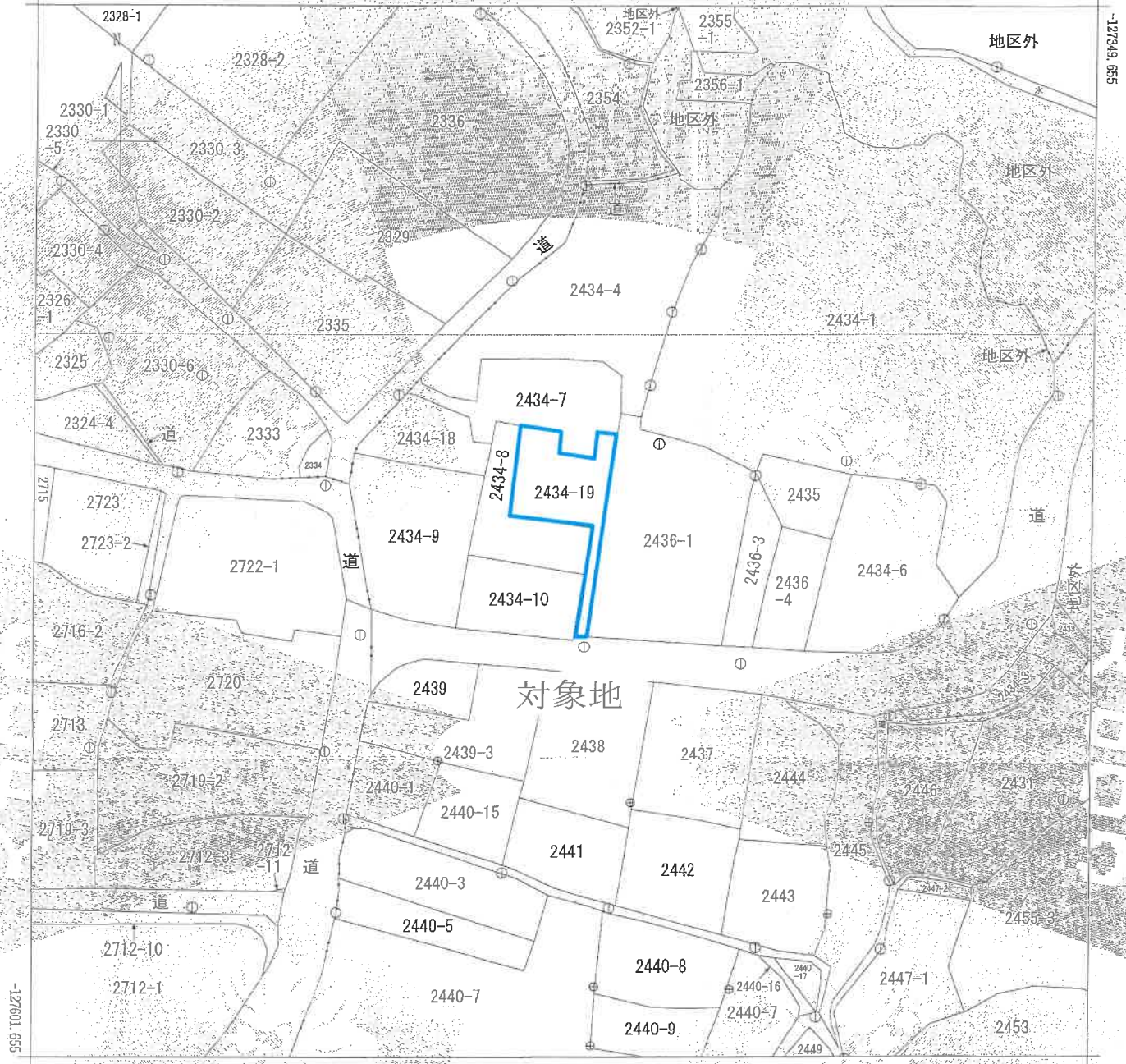
## 第7 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図





-59279.972 (座標値種別：図上測定)



請求分	所在 薩摩川内市中村町字大又				地番 2434番19				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第174条第1項)国調法19-S指定		種類	地籍図
作成年月日	備付年月日(原図)				平成19年9月25日	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。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和6年8月9日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：5-3  
(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

登記年月日：平成9年3月4日

005520

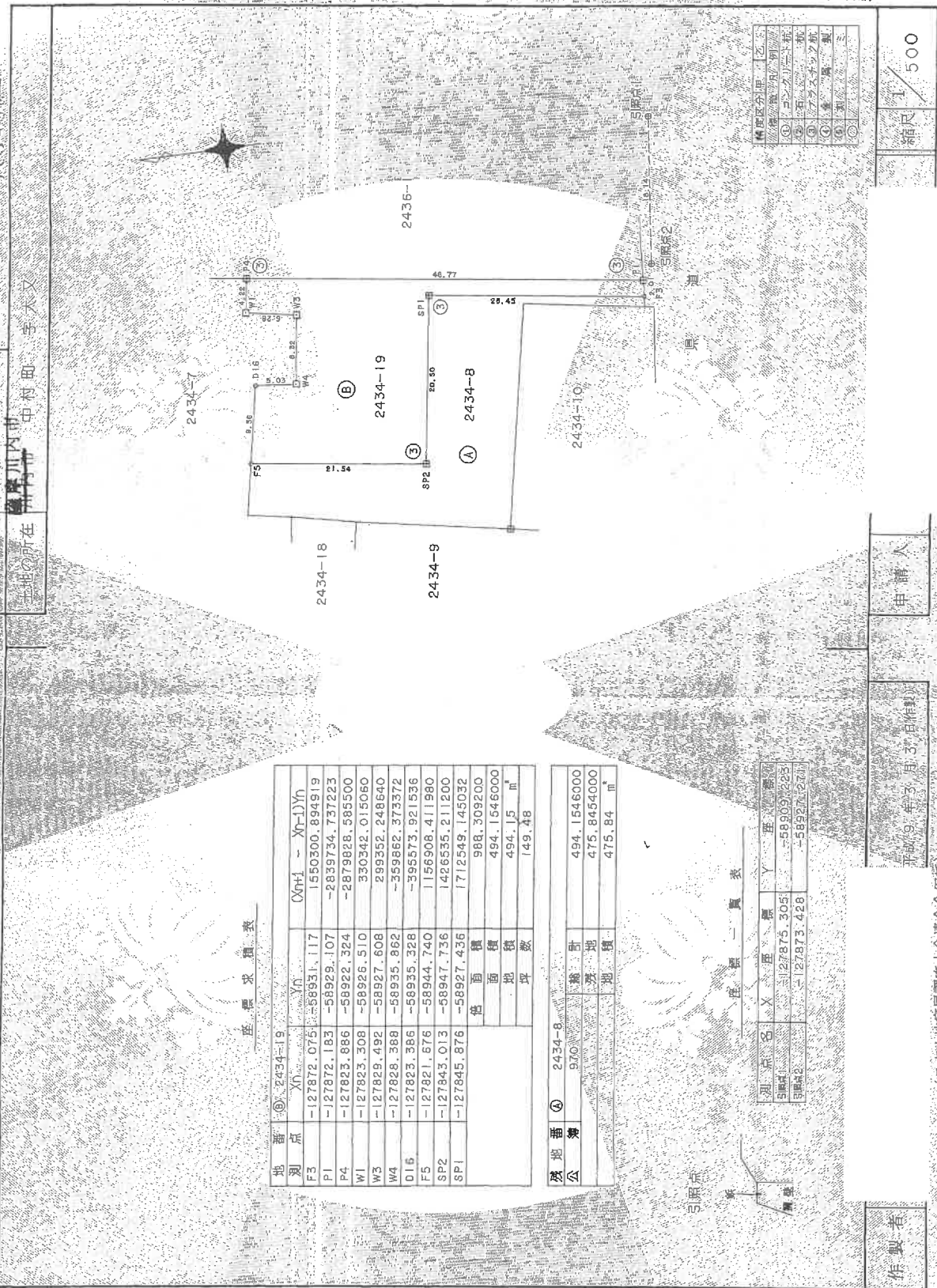
前 2434-8 後・第

地積番号 2434-19, 2434-18

所在地 宇水町 中村町

# 地積測量図

平9.3.4



座標求積表

地積番号	測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	∑(X <sub>n</sub> Y <sub>n</sub> - X <sub>n-1</sub> Y <sub>n</sub> )
② 2434-19	F3	-127872.075	-58931.117	1550300.894919
	P1	-127872.183	-58929.107	-2839734.737223
	P4	-127823.886	-58922.324	-2879828.585500
	W1	-127823.308	-58926.510	330342.015060
	W3	-127829.492	-58927.608	299352.248640
	W4	-127828.388	-58935.862	-359862.373372
	D16	-127823.386	-58935.328	-395573.921536
	F5	-127821.676	-58944.740	1156908.411980
	SP2	-127843.013	-58947.736	1426535.211200
	SP1	-127845.876	-58927.436	1712549.145032
		積面積		988.309200
	面積		494.1546000	
	批積		494.15 m <sup>2</sup>	
	坪数		149.48	
地積番号 ④ 2434-8	積面積		494.1546000	
	面積		475.8454000	
	批積		475.84 m <sup>2</sup>	

座標一貫表

測点名	X	Y	座標
SP1	-127875.305	-58909.225	座標
SP2	-127873.428	-58927.277	座標

(目加納)

積面分類	積面	批積
①	コンクリート	積
②	石	積
③	アスファルト	積
④	土	積
⑤	草	積
⑥	水	積

縮尺 1/500

申請人

平成9年3月31日現在

作成者

(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。  
(鹿児島県地方務局川内支局管轄)

令和6年8月9日

鹿児島県地籍課

登記官

## 地積測量図写し A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年10月13日

# 212171 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

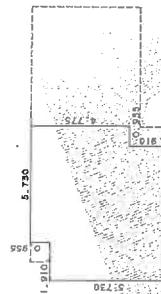
家屋番号 2434番19

建物の所在 東京都中央区 千代田 2434番地19



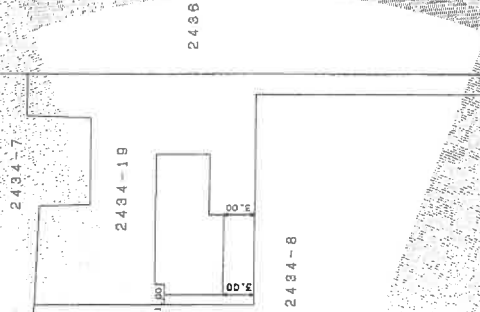
求積表

5.730 X 0.955	=	5.472150
6.685 X 6.685	=	44.689225
5.252 X 5.730	=	30.093960
合計		80.255335
床面積		80.25 ㎡



求積表

5.730 X 1.910	=	10.944300
6.685 X 4.775	=	31.920875
4.775 X 0.955	=	4.560125
合計		47.425300
床面積		47.42 ㎡



(日縮率)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/260

3作製

(日本工営家庭計画工業連合会専用紙)

作製者 土屋建設

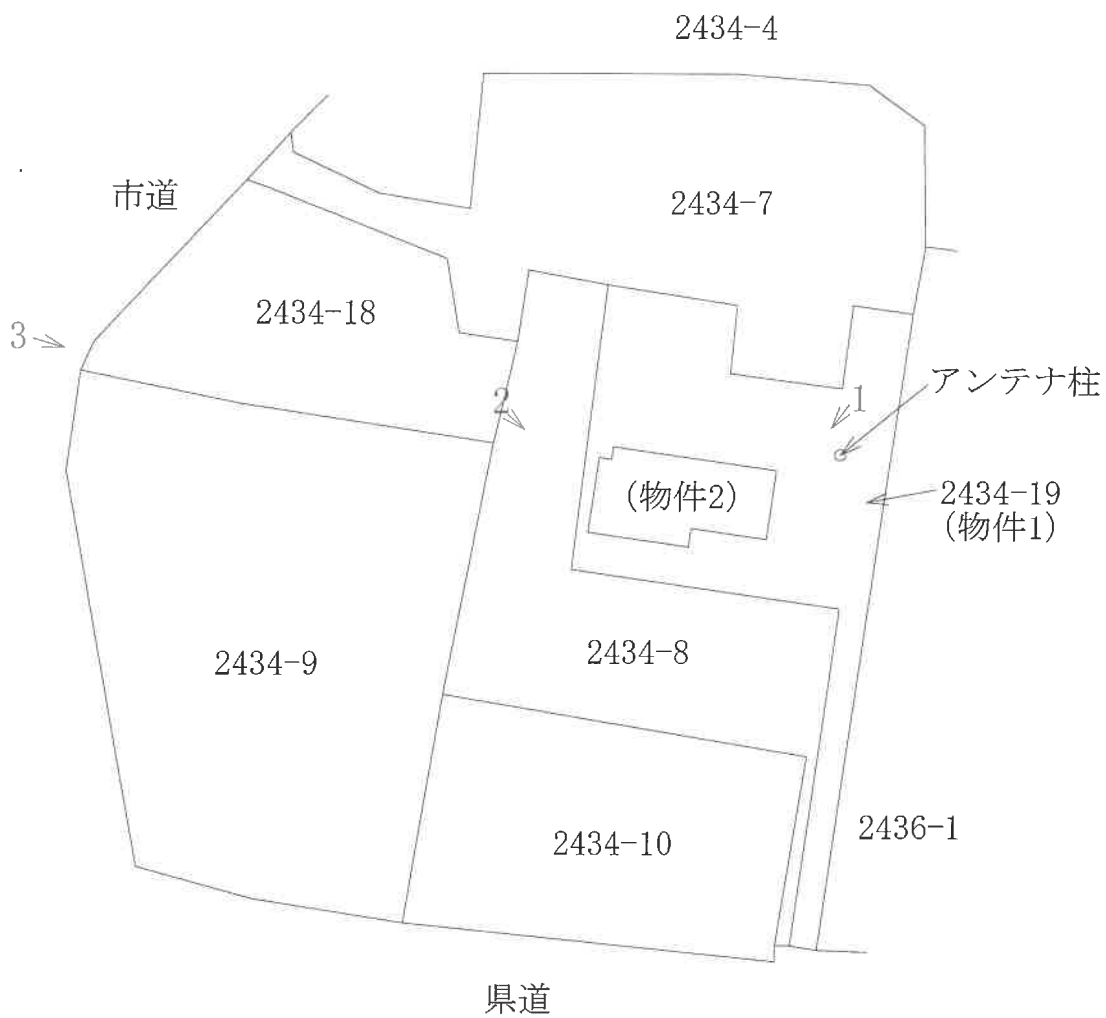
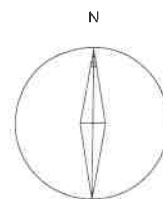
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (鹿児島地方支務局川内支局備付)  
 令和6年8月9日 東京支務局 提出書

登記簿

## 建物図面・各階平面図写し

### A3をA4に縮小

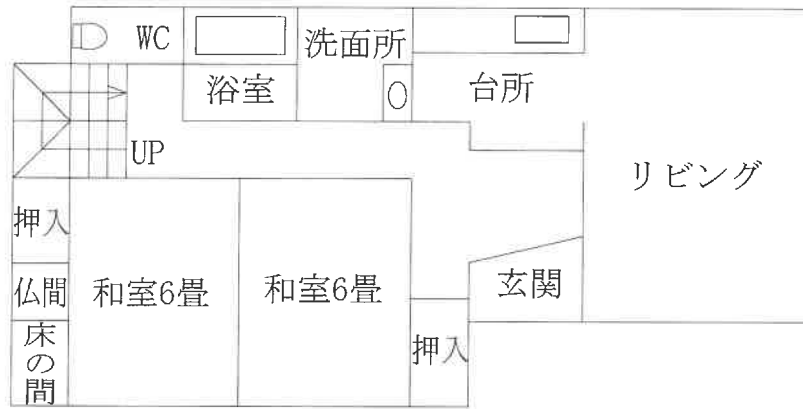
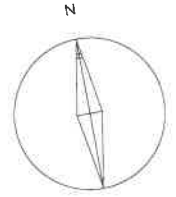
# 土地建物位置関係図



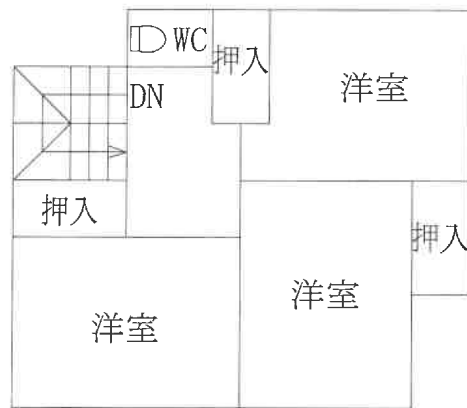
←写真撮影位置

※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)



1階



2階

※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