

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 3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 始良市西始良一丁目
地 番 2663番48
地 目 宅地
地 積 244.94平方メートル
- 2 所 在 始良市西始良一丁目2663番地48
家屋 番号 2663番48
種 類 事務所・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.62平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫・車庫



- 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 始良市西始良一丁目
地 番 2663番48
地 目 宅地
地 積 244.94平方メートル
所有者 A

2 所 在 始良市西始良一丁目2663番地48
家屋 番号 2663番48
種 類 事務所・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.62平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫・車庫
所有者 有限会社古市商会



令和6年(ケ)第80号
令和6年12月10日受理
令和7年1月10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 始良市西始良一丁目
地 番 2663番48
地 目 宅地
地 積 244.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 始良市西始良一丁目2663番地48
家屋 番号 2663番48
種 類 事務所・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 82.62平方メートル

所有者 有限会社古市商会

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(土地所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成4年8月28日
最初の契約日	平成4年8月28日
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 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件2所有者会社の前の代表者です。2 物件2の同1に対する敷地利用権は、新築時から使用借権です。この契約に書面はなく、又期限も定めていません。3 物件2は、利用していない状態で債務者兼所有者が占有所有しています。4 物件2は、経年劣化による傷みはありますが、特段の支障はありません。5 物件2の一部は、車庫として使用していました。6 物件1の境界に、問題や争いはありません。

(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

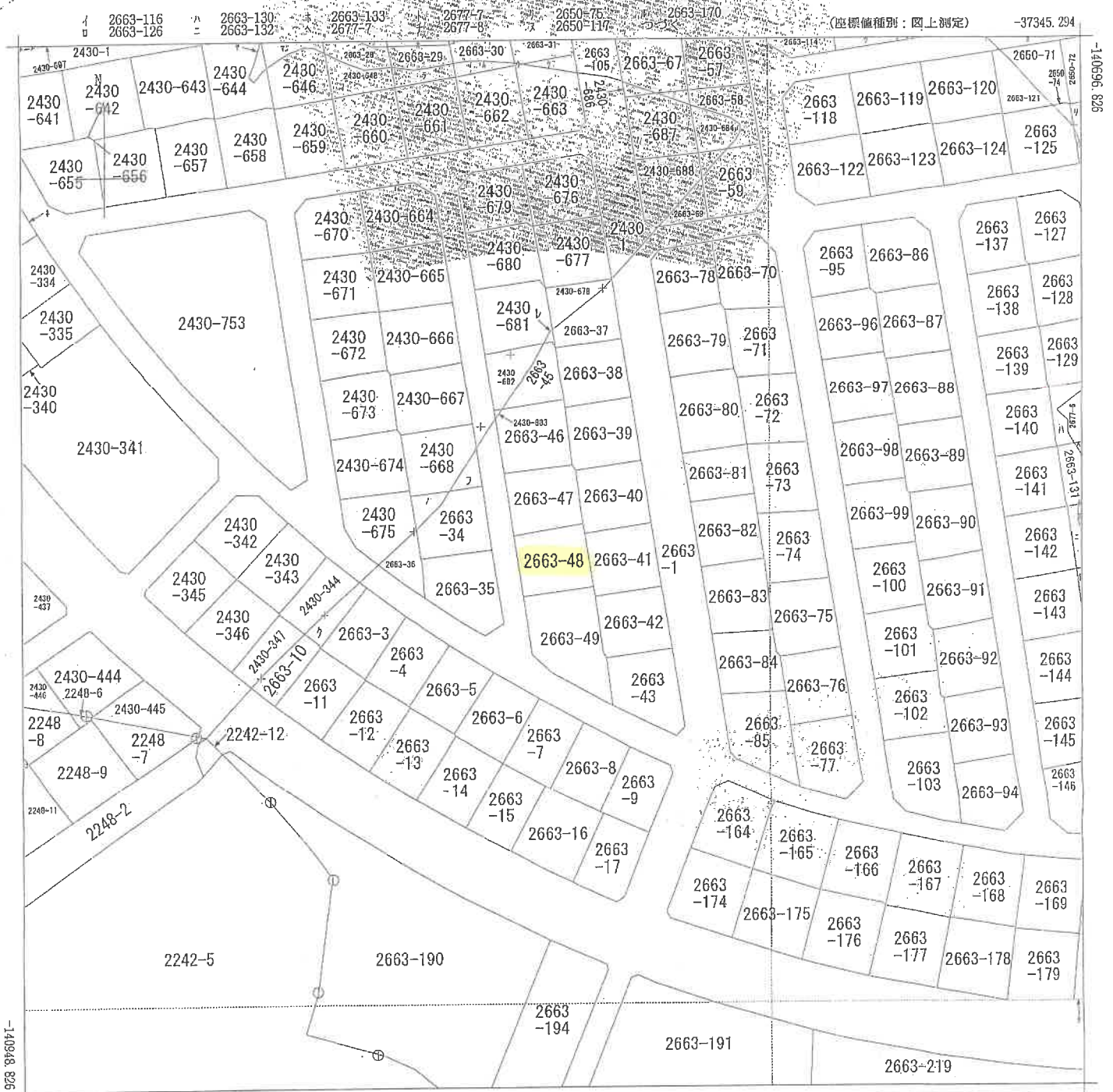
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、西側が市道（目的外土地2663番1 公衆道路 所有者始良郡始良町（現始良市））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
物件2は、所有会社が利用していない事務所・倉庫・車庫として占有している。
- 6 Aは関係人の陳述等記載のとおり、陳述した。

(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
6年12月11日 15:20-15:23	鹿児島地方法務局	目的外土地2663番1登記事項証明書交付申請同交付
6年12月20日 14:50-15:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年12月25日 15:30-15:55	物件所在地	A立会の上、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 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。</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6年12月25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



(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。

地番区域見出
西始良1丁目

請求部	所在	始良市西始良一丁目		地番	2663番48				
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地区に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和35年11月		備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項			

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。

(鹿児島地方務局霧島支局管轄)
令和6年8月21日
鹿児島地方務局
登記官

A3判をA4判に縮小した

10000

10000

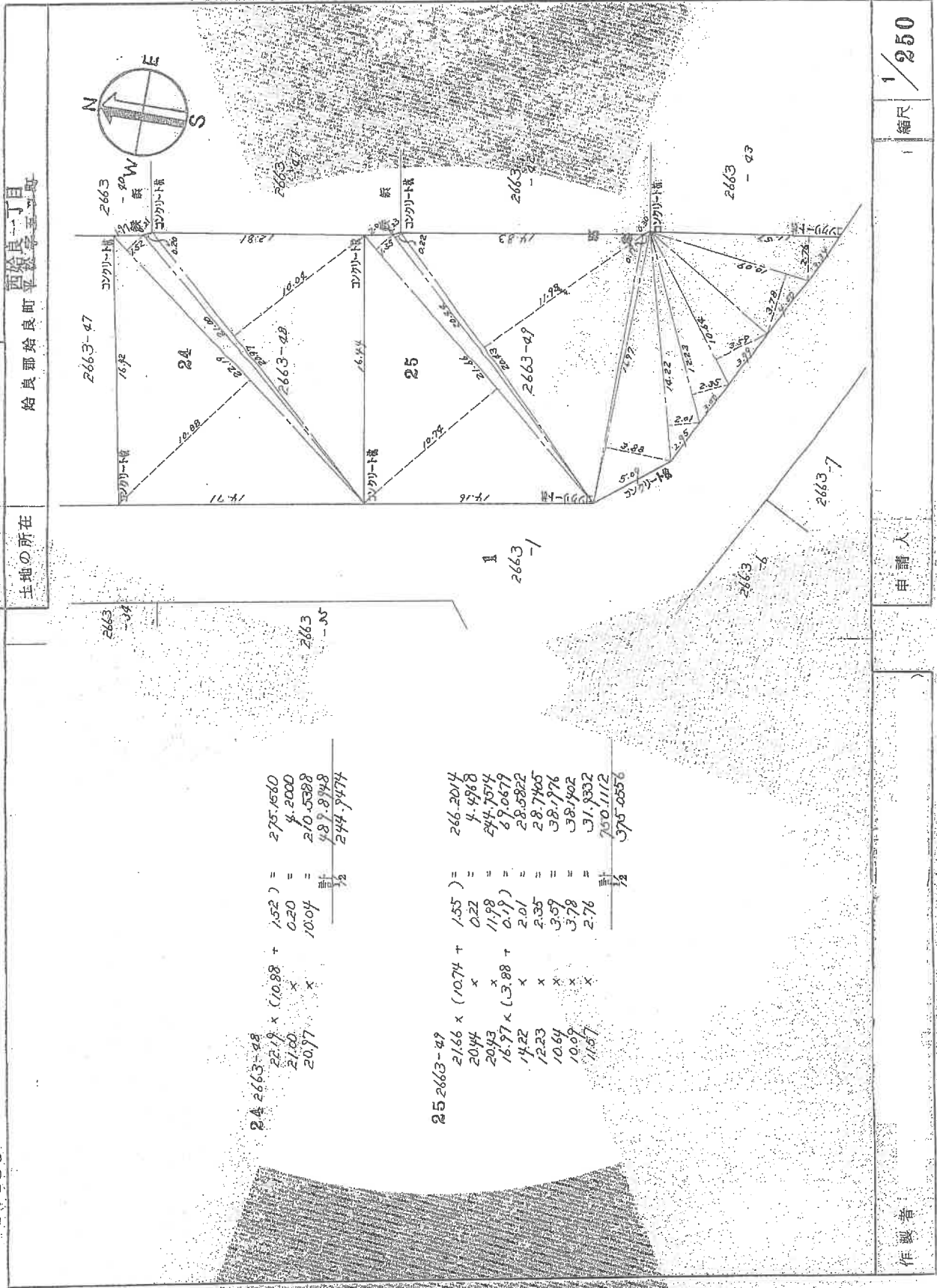
- 2663-180
- 2430-647
- 2430-649
- 2430-651
- 2430-701
- 2663-44
- 2663-68
- 2663-115
- 2430-333
- 2430-363
- 2430-650
- 2430-652
- 2430-654
- 2430-669
- 2430-685
- 2663-2
- 2663-26
- 2663-27
- 2663-32
- 2663-33
- 2248-10

地積測量図 1/33

242435

著 2663-48, -49,

所在地 西給良一丁目
給良郡給良町平野字西給良



24 2663-48
 $221.9 \times (10.88 + 1.52) = 275.1560$
 $21.00 \times 0.20 = 4.2000$
 $20.97 \times 10.04 = 210.5388$
 計 1/2 489.8948
 1/2 244.9474

25 2663-49
 $2166 \times (10.74 + 1.55) = 266.2014$
 $2044 \times 0.22 = 4.4968$
 $2043 \times 11.78 = 244.7074$
 $16.97 \times (3.88 + 0.19) = 67.0679$
 $14.22 \times 2.01 = 28.5822$
 $12.23 \times 4.35 = 53.2005$
 $10.41 \times 3.59 = 37.1716$
 $10.07 \times 3.78 = 37.8654$
 $11.57 \times 2.76 = 31.9332$
 計 1/2 750.1112
 1/2 375.0556

製者

申請人

縮尺 1/250

(土地家屋調査士会北九州支部)

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成22年6月4日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

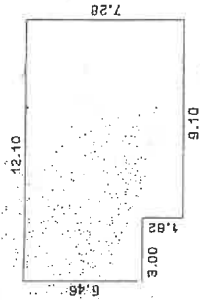
351709

各階平面図

家屋番号 2663-48

建物の所在 始良郡始良町平松字五ツ町2663番地48

西始良一丁目

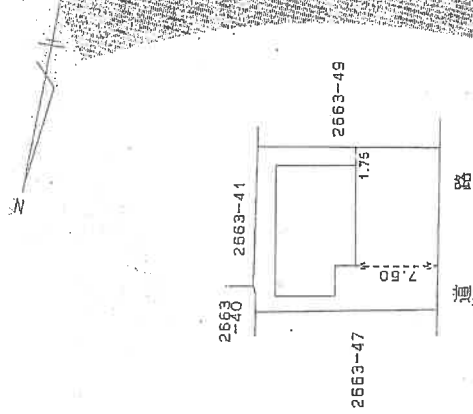


求積表

3.00 x 5.46 =	16.3800
9.10 x 7.28 =	66.2480
合計	82.6280
床面積	82.62 m ²

A3判をA4判に縮小した

H 4.9.1



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図説を証明した書面である

(鹿児島県地方建設局登記課管理)

令和6年8月21日

鹿児島県地方建設局

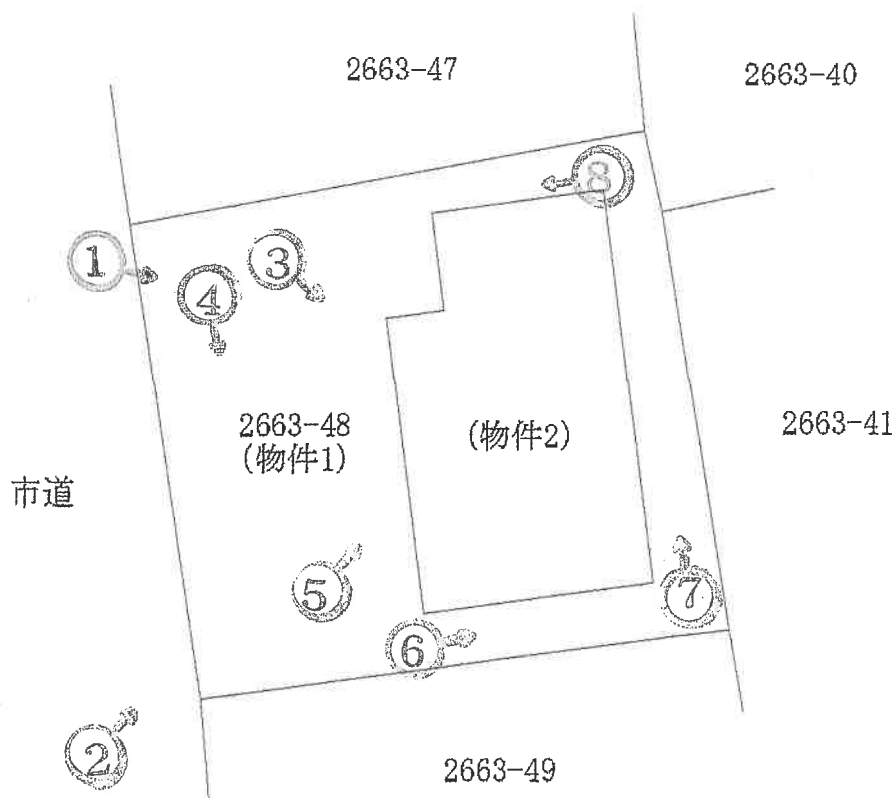
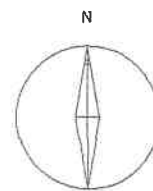
登記書

(1) 平成22年6月7日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

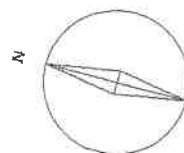
土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真撮影位置)

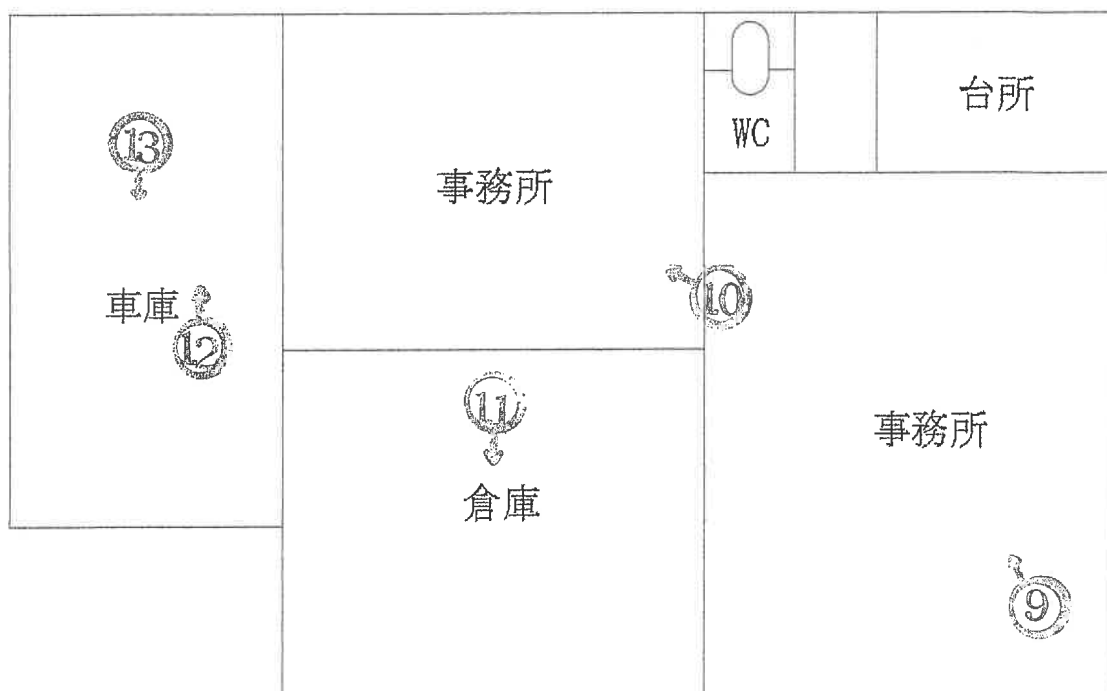


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)

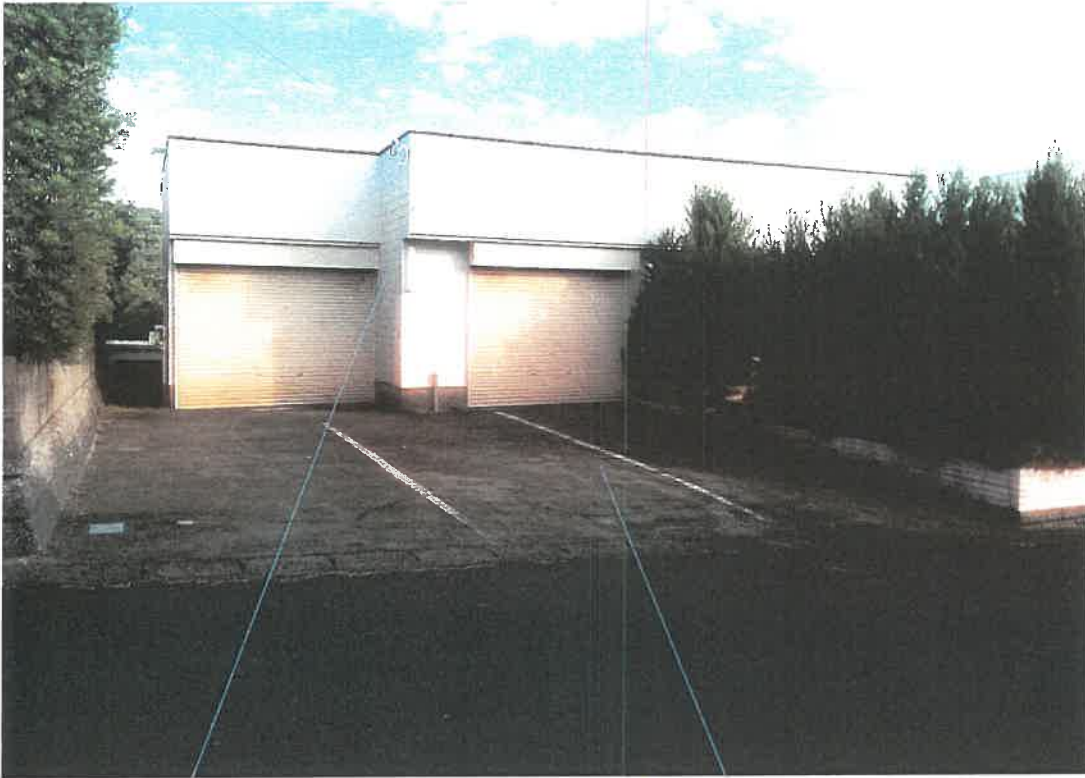


写真撮影位置
↓
数字は写真番号



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

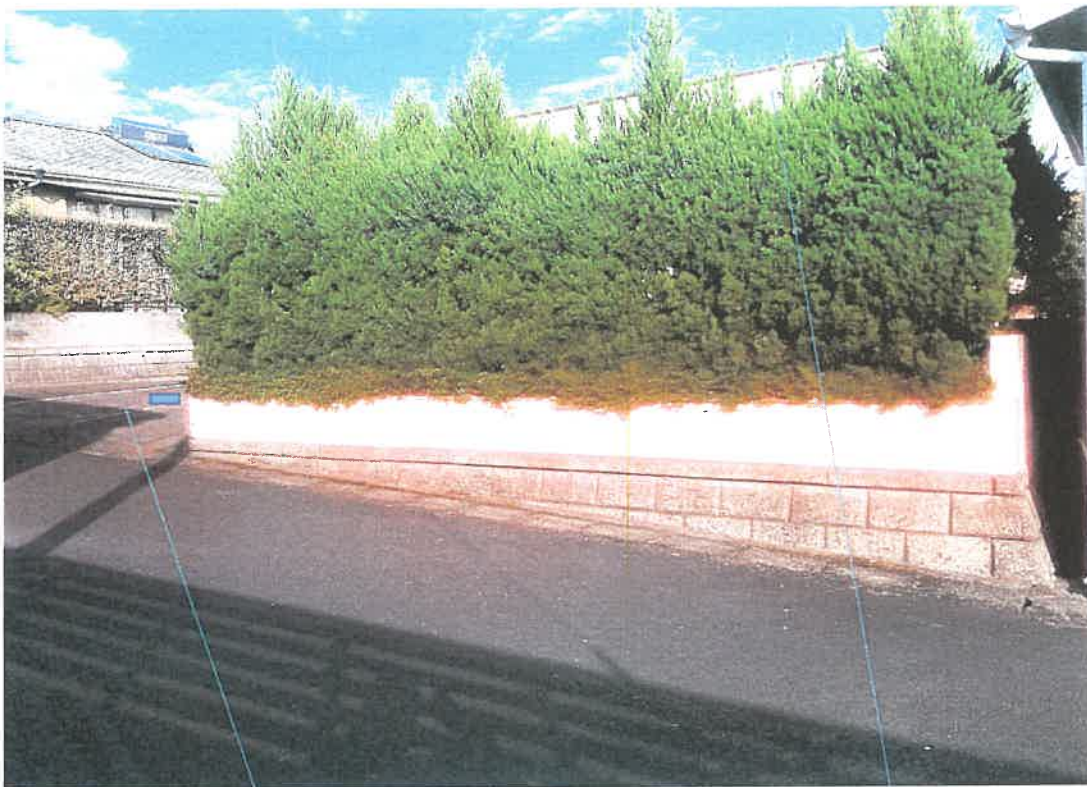
写真 1



物件 2

物件 1

写真 2



物件 1

物件 2

写真 3



物件 2

物件 1

写真 4



物件 2

物件 1

写真 5



物件 2

物件 1

写真 6



物件 2

物件 1

写真7



物件2

物件1

写真8



物件2

物件1

写真 9

物件 2 内部状況



写真 10

物件 2 内部状況



写真 1 1

物件 2 内部状況

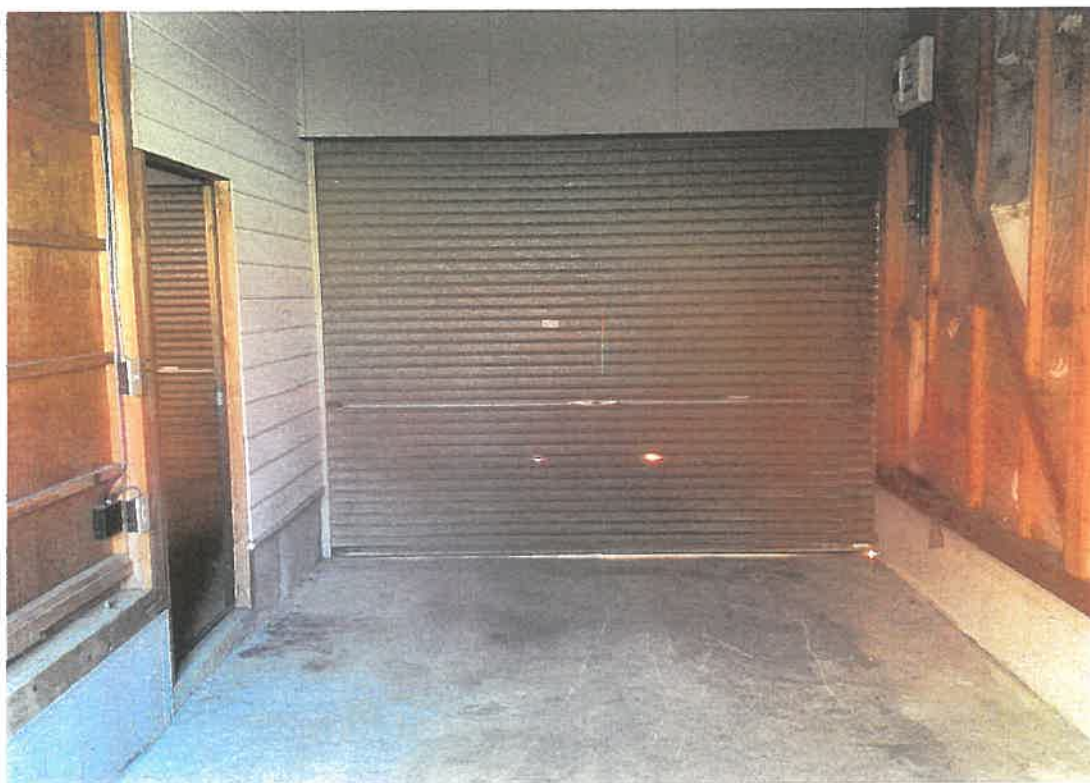


写真 1 2

物件 2 内部状況



物件 2 内部状況



令和 6年（ケ）第 80号
令和 6年12月25日 現地調査
令和 7年 1月 8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 2, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5 3 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	始良市西始良一丁目 2663番48 宅地 244.94㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市西始良一丁目 2663番地48 2663番48 事務所・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 82.62㎡	事務所・倉庫・車庫

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日豊本線「始良」駅の北西方約2.4km 始良市役所の西方約2.2km (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、始良市役所の西方約2.2kmの高台に位置する住宅団地である。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無
画地条件	地積 : 244.94㎡ 間口 : 約15.0m 奥行 : 約16.0m 形状 : ほぼ長方形 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	西約6.0m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の敷地利用権は使用借権である。	

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 平成 4年 8月28日新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディングボード等 内壁 ビニールクロス等 天井 合板等 床 フローリング等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	82.62㎡
現況用途等	現況用途 事務所・倉庫・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	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	15,000	1.02	244.94	0.90	3,372,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 始良(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 15,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：方位+2

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	135,000	82.62	0.05	557,000

ア 再調達原価 : 135,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 82.62㎡

ウ 現 価 率

経過年数32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

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	3,372,000	0.10	使用借権	337,000

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	3,372,000	-337,000	/	1.00	0.60	1,820,000
2	557,000	+337,000	1.00	1.00	0.60	530,000
一括価格 (合計)						2,350,000

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

1 地価調査価格 始良(県)-4

所 在：始良市西始良1丁目2430番264

価 格：15,000円/㎡

位 置：始良ニュータウン南バス停150m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：241㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：北 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%，容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

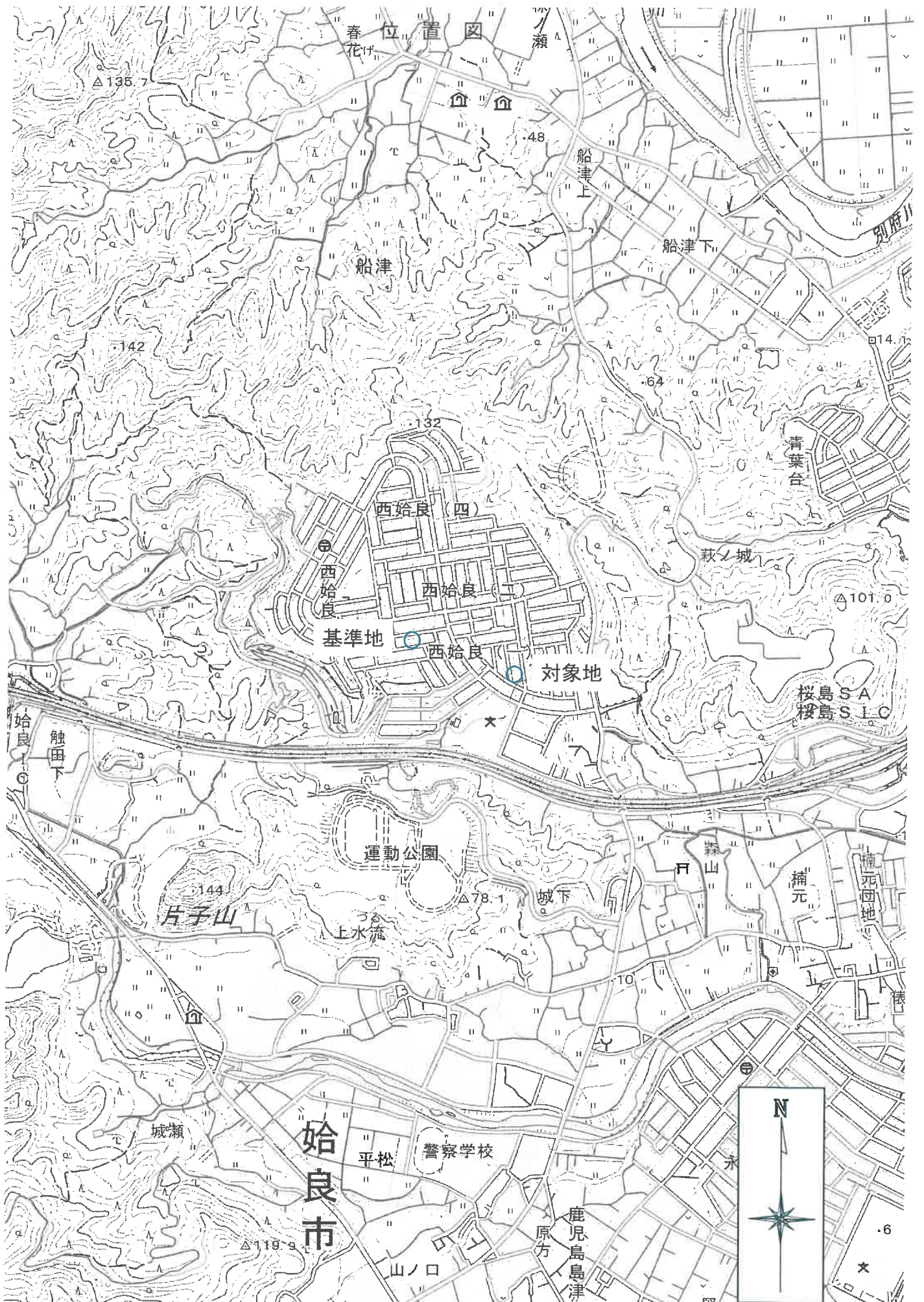
物件1 2,547,376円

物件2 879,433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

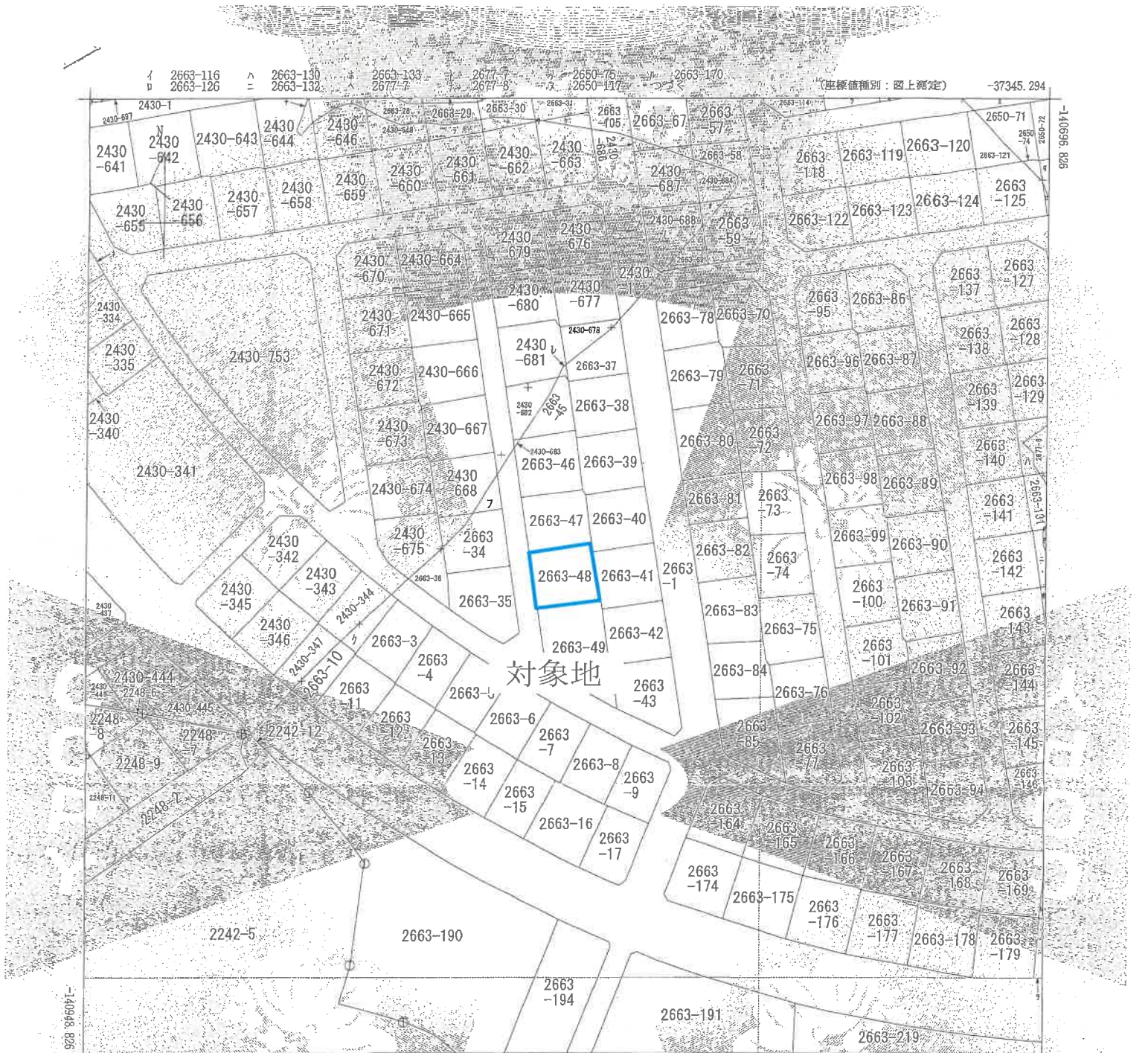
以 上



縮尺: 1 / 10,000

地理院地形図 (国土院) を利用して作成

国土地理院地形図



対象地

地番区域目録
西始良1丁目

-37595.294 (座標値種別: 図上測定)
(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在 始良市西始良1丁目		地番 2663番48			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	分類 地区に準ずる図面		種類 地籍図
作成年月日	昭和35年11月		補記年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項

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。
(鹿児島地方務務局霧島支局管轄)
令和6年8月21日
鹿児島地方務務局
登記官

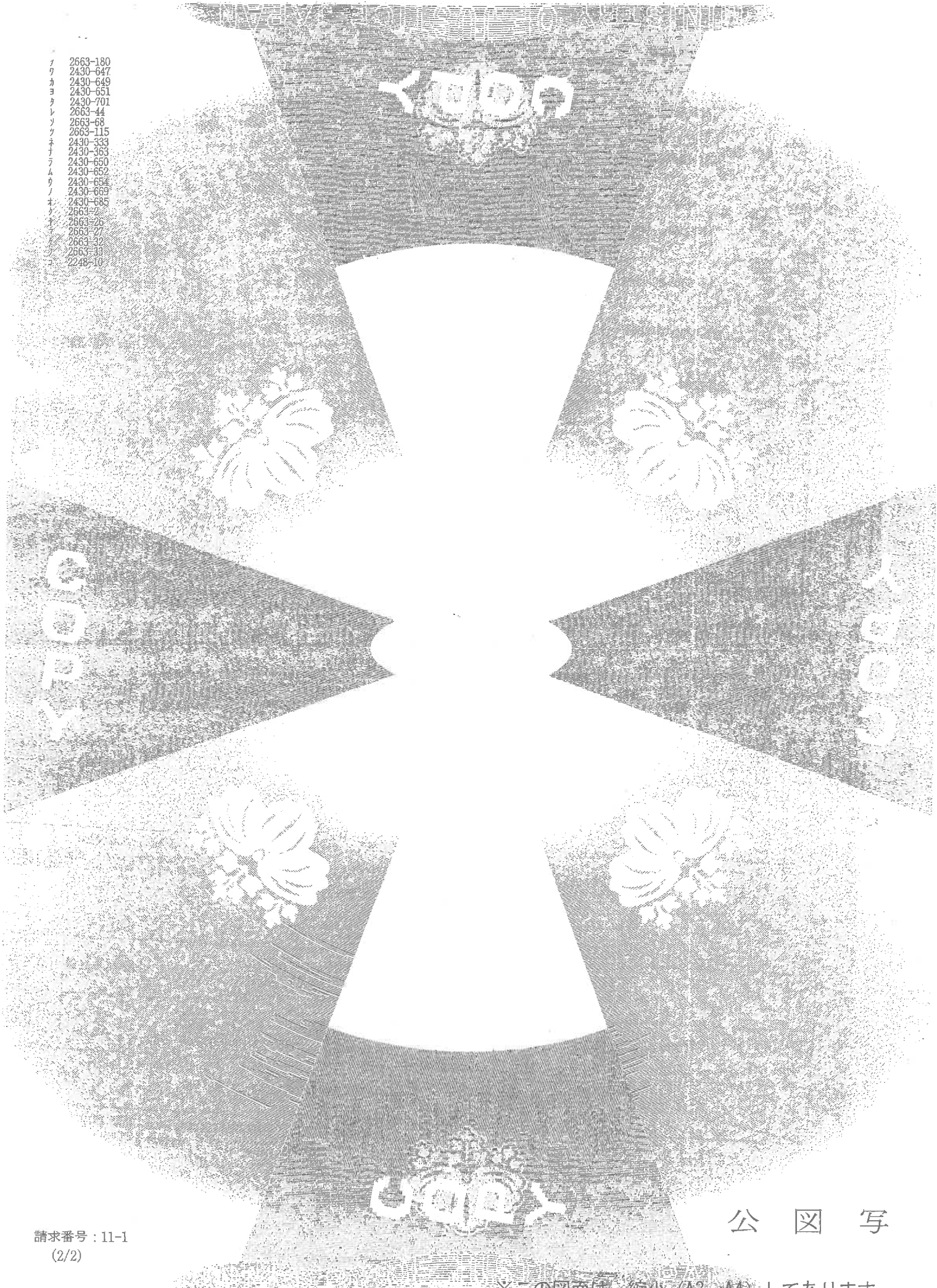
公 図 写

請求番号: 11-1
(1/2)

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

イ
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ケ
イ
イ
ク
ア
コ
ニ

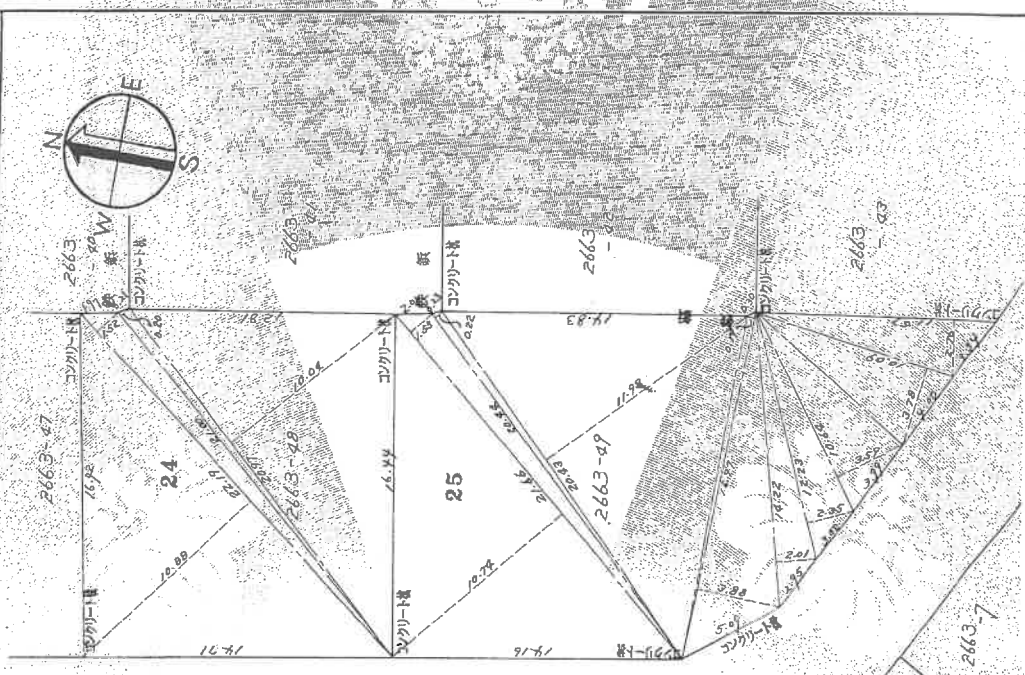
2663-180
2430-647
2430-649
2430-651
2430-701
2663-44
2663-68
2663-115
2430-333
2430-363
2430-650
2430-652
2430-654
2430-669
2430-685
2663-22
2663-26
2663-27
2663-32
2663-33
2248-10



登記年月日：昭和55年8月21日

地積測量図 縮尺 1/250

地番 2663-48, -49
所在地 西條長一丁目 始良郡始良町



24 2663-48

152.7	10.88	1.92	275.1560
20.00	0.20		4.2000
20.17	10.04		210.5388
			487.8948
			244.9474
			計

25 2663-49

2166 x (10.74 + 1.55)	=	266.2014
20.44 x 0.22	=	4.4968
20.43 x 11.98	=	244.7514
16.77 x (3.88 + 0.19)	=	69.0679
14.22 x 2.01	=	28.5822
12.23 x 2.35	=	28.7465
10.64 x 3.57	=	37.7976
11.67 x 3.78	=	43.9402
	=	31.9332
	=	750.1112
	計	1375.0556

縮尺 1/250

申請人

昭和55年8月21日作成

作製者 土地測量

(土地家屋調査士会北九州支部)

(17/66)

これは図面に記録されている内容を証明した測量図である。
(鹿児島地方支務局霧島支庁管理)

令和6年8月21日 鹿児島地方支務局

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

請求番号：11-2

登記年月日：平成4年9月1日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

351709 各階平面図

建物図面
各階平面図

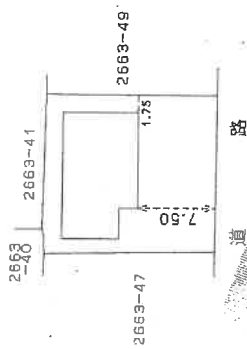
家庭番号 2663-48

建築物の所在 始良郡始良町平松字五ツ所2663番地48

西始良一丁目



求積表	3.00 x 5.46 =	16.3800
	9.10 x 7.28 =	66.2480
合計		82.6280
床面積		82.62 m ²



作業者 住吉誠也

日付 2022.08.21

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する書面である。
(鹿児島地方裁判所 鹿児島支庁 第2号)
令和6年8月21日 鹿児島地方裁判所

建物図面・各階平面図写し

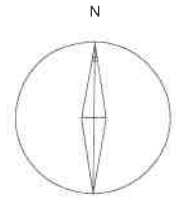
A3をA4に縮小

(注) 平成22年6月7日、この図面に記載されている建物の全部又は一部に、この図面の所在を以て住所変更を申請した旨、記載の旨付録、この図面に、本住所変更を記載した旨、付録がある。

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

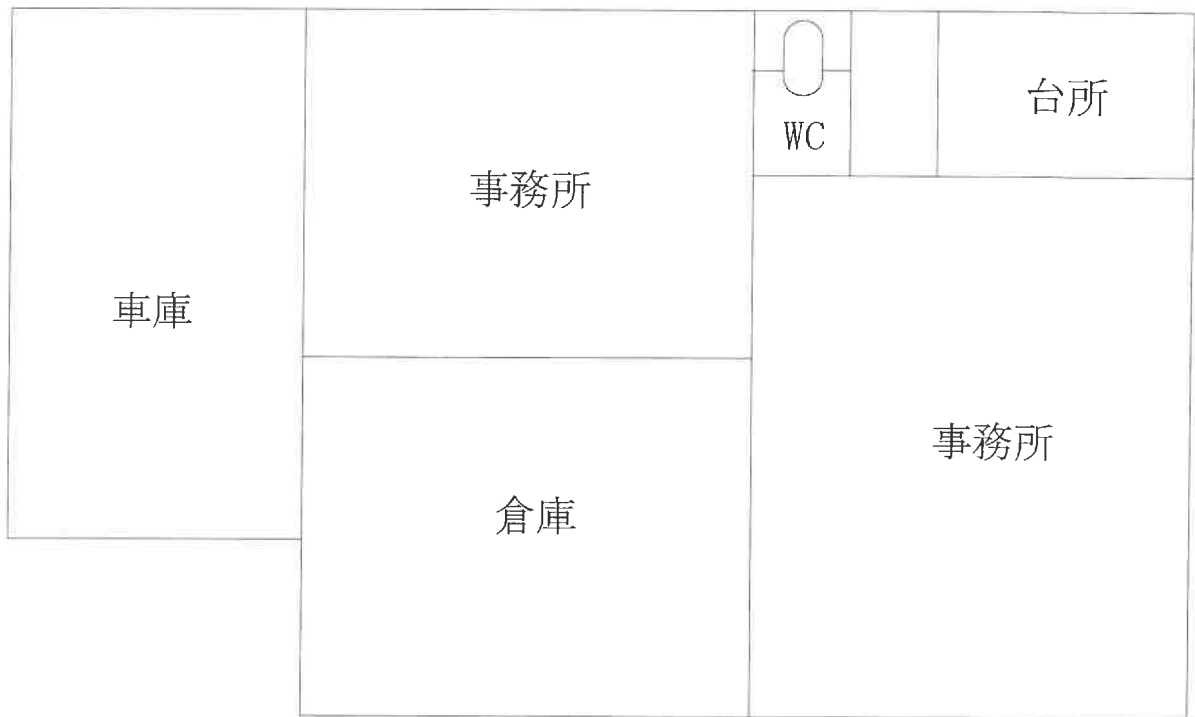
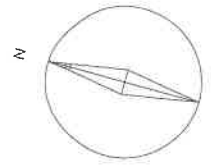
土地建物位置関係図



←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)



※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