

## 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 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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	540,000 432,000	一括	108,000	26,114	0
1	250,000				
2	290,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在   | 鹿児島市桜島西道町      |
|   | 地 番   | 217番地          |
|   | 地 目   | 宅地             |
|   | 地 積   | 456.00平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 鹿児島市桜島西道町217番地 |
|   | 家屋 番号 | 217番           |
|   | 種 類   | 居宅             |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺平家建  |
|   | 床 面 積 | 113.49平方メートル   |



## 物件明細書

令和 7年 2月19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】

本件共有者亡A相続財産が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番219番)との境界が不明確である。

地籍図上筆界未定である。

売却対象外の土地(地番218番)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 鹿児島市桜島西道町  
地 番 217番地  
地 目 宅地  
地 積 456.00平方メートル  
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 鹿児島市桜島西道町217番地  
家屋 番号 217番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 113.49平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分12分の10  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1



令和6年(ケ)第41号  
令和6年11月1日受理  
令和6年12月2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 鹿児島市桜島西道町  
地 番 217番地  
地 目 宅地  
地 積 456.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 鹿児島市桜島西道町217番地  
家屋 番号 217番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 113.49平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分12分の10  
共有者 B 持分12分の1  
共有者 C 持分12分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
<b>土地</b>	物件 1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )	
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □	
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	簡易物置が設置してある。	
<b>建物</b>	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物共有者(亡A相続財産清算人) □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産清算人	1 私は、物件2に目的外動産を置いた状態で、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 2 物件1は、物件2の敷地として占有しています。

(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、袋地である。目的外土地218番（宅地 所有者A）の南側を經由して、市道に至っている。
- 3 物件1の占有状況について
  - (1) 物件1は、物件2の敷地として使用占有されているものと思われる。
  - (2) 物件1上に簡易物置が設置されている。
  - (3) 物件1は、全体が雑草に覆われ、出入りの痕跡が無かった。
- 4 物件1の境界付近の状況
  - (1) 物件1と南側の目的外土地219番（山林）との境界は、雑草に覆われ外観上判然としないので、不明瞭である。
  - (2) 物件1と上記以外の隣接地とは筆界未定であり、境界等の特定は困難である。
- 5 物件2の占有状況等
  - (1) 物件2は、亡A相続財産清算人が目的外動産を置いて、法律上の権限に基づき、管理・占有している。
  - (2) 物件2は、南西側の洋室に小火の痕跡が存する。

(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
6年11月6日 13:20-13:40	鹿児島地方法務局	物件1閉鎖図面交付申請同交付
6年11月9日 9:50-10:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年11月13日 11:40-11:50	鹿児島地方法務局	目的外土地218番等登記事項証明書交付申請同交付
6年11月14日 15:00-16:00	物件所在地	立入調査
6年11月15日 14:45-14:55	当庁	亡A相続財産管清算人から電話聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて、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10月31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：図上測定)

-34229.193



地番区域見出  
桜島西道町

請求部分	所在	鹿児島市桜島西道町				地番	217番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第1-4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

令和6年5月2日  
鹿児島地方務局

A3判をA4判に縮小した

S 59.6.22

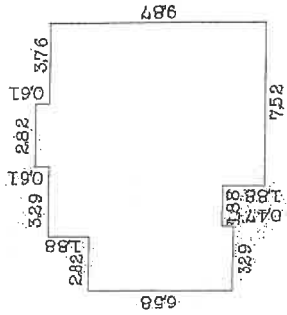
(日加納)

建築物図面

家屋番号	217番
建築物の所在	鹿児島縣桜島町西道字金床217番地 鹿児島市桜島西道町

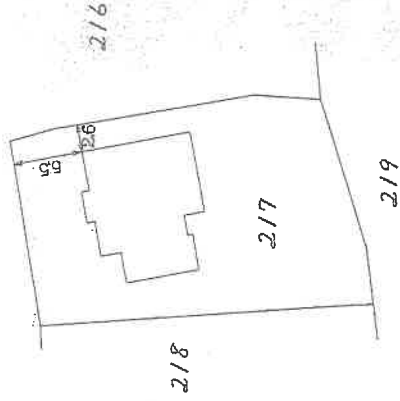
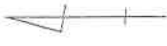
各階平面図

052439



求	積
0,61 X 2,82	= 1,7202
1,88 X 9,87	= 18,5556
6,11 X 12,69	= 77,5359
1,88 X 7,52	= 14,1376
	計 113,4956

床面積 113,49 m<sup>2</sup>



製作者		縮尺	1 / 250 M	申請人		縮尺	1 / 500 M
-----	--	----	-----------	-----	--	----	-----------

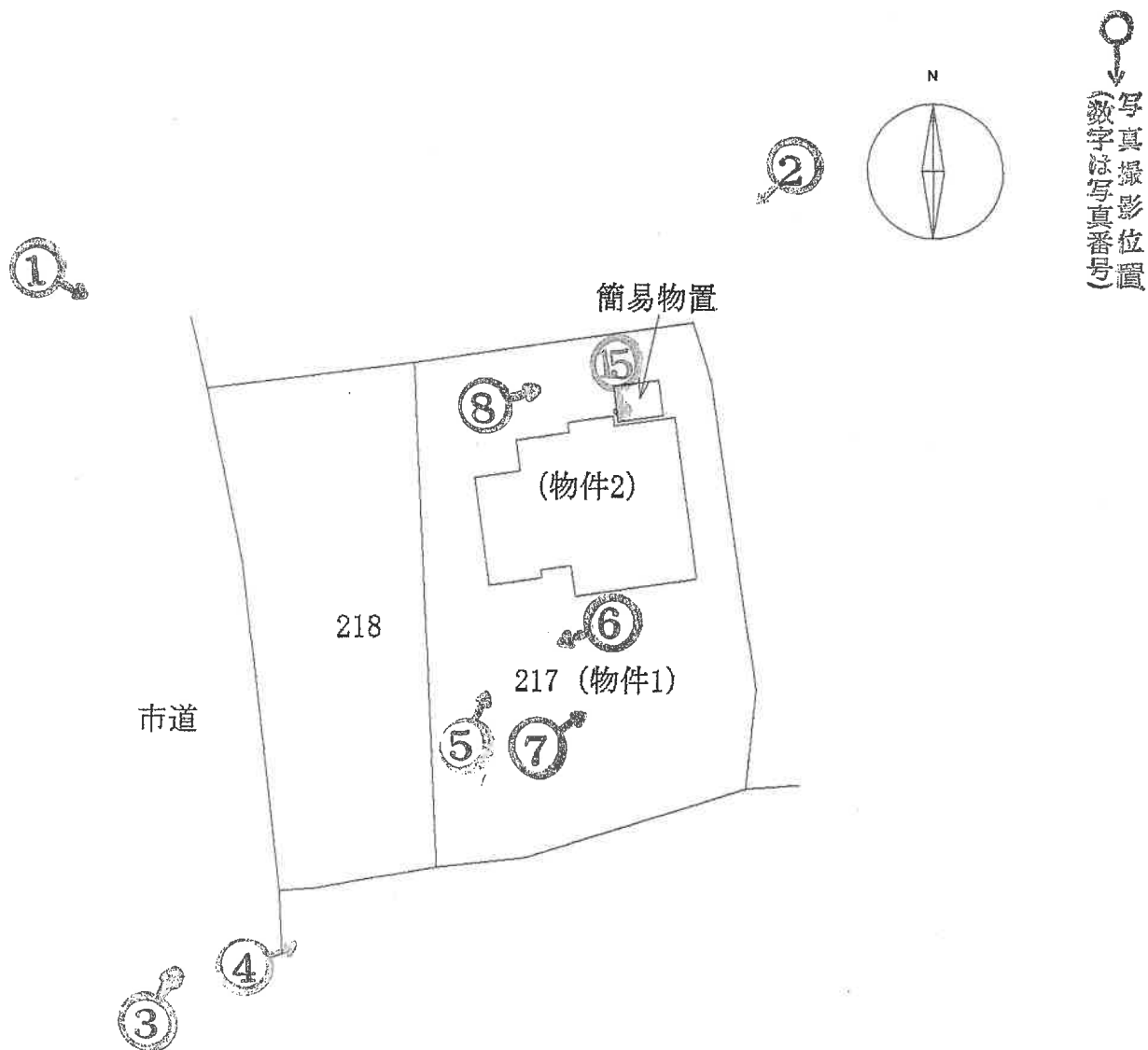
(日加納)

登記年月日：昭和59年6月22日

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  
令和6年5月2日 鹿児島地方支務局

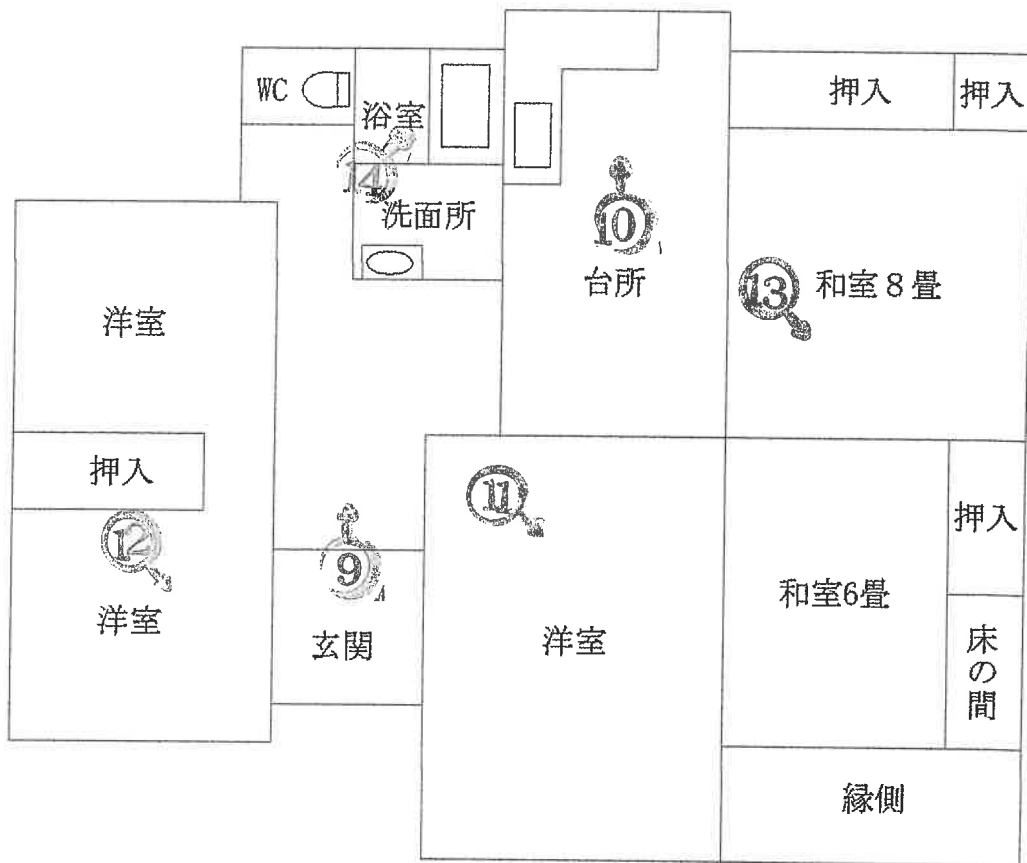
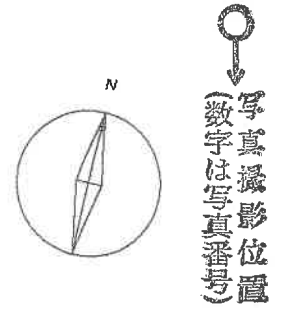
登記官

# 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)



※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

写真2



物件2

写真3



物件2

写真4



物件2

写真5



物件2

写真6



物件1

写真7



物件2

物件1

写真8



簡易物置

物件2

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

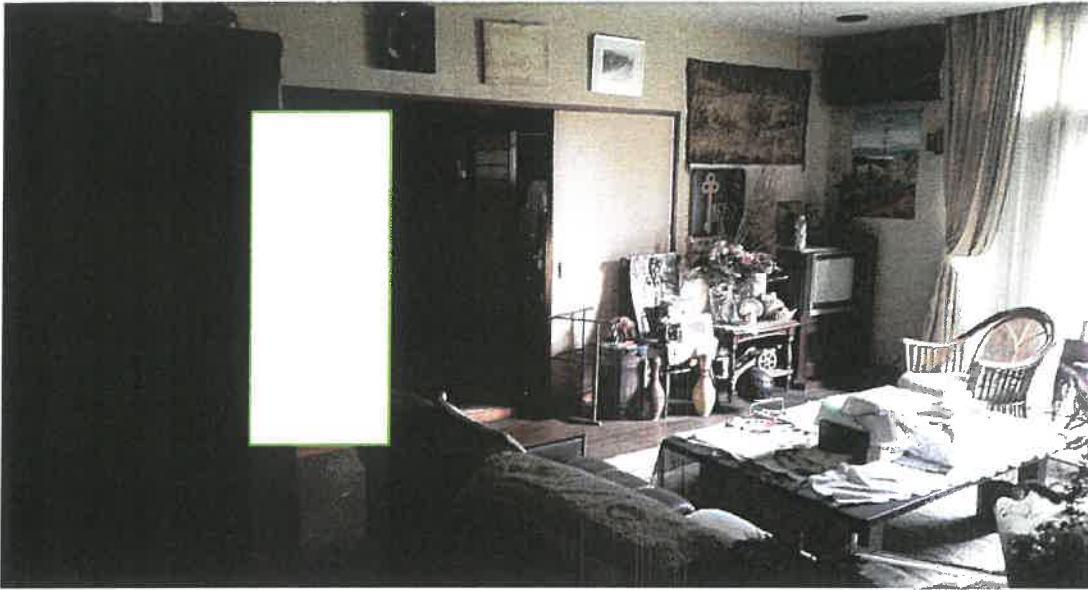


写真1 2

物件 2 内部状況



写真 1 3

物件 2 内部状況



写真 1 4

物件 2 内部状況



簡易物置内部状況





令和 6年（ケ）第 41号  
令和 6年11月14日 現地調査  
令和 6年12月 2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 540,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 250,000円
物件2 (建物)	金 290,000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	所在地 鹿児島市桜島西道町 217番 宅地 456.00m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 鹿児島市桜島西道町217番地 217番 居宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 113.49m <sup>2</sup>	

#### 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	桜島港フェリーターミナルの北東方約4.6km 鹿児島市役所 桜島支所の南東方約0.4km (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 桜島支所の南東方約0.4km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 : 456.00m <sup>2</sup> 間口 : - 奥行 : - 形状 : - 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : - 接面道路との関係 : 袋地	
接面道路の状況	無し	
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 : 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>・本件土地は筆界未定地で境界は判然としないが、建物図面・以前の地図より、接面道路は無く、目的外土地である218番の土地を経由して、西側の市道から出入りしていたものと思われる。</li> <li>・本件土地は、土砂災害警戒区域に指定されている。</li> <li>・本件土地上には簡易物置が存すると思われるが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。</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 昭和59年 5月10日新築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 モルタル等 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）	113.49㎡
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	小火の痕跡が存する。
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	・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	4,290	0.70	456.00	0.90	1,232,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島(県)-58

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $4,650\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/102 \times 100/105 = 4,290\text{円}/\text{m}^2$

◇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：環境条件+5  $1+0.05 \approx 1.05$

イ 個別格差：袋地である▲30

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	150,000	113.49	0.02	340,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 113.49㎡

ウ 現 価 率

経過年数40年，経済的全耐用年数30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60%，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30年)} × (1-観察減価60%)  $\approx 0.02$

## 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	1,232,000	0.30	法定地上権	369,000

### 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	1,232,000	-369,000		0.49	0.60	250,000
2	340,000	+369,000	1.00	0.70	0.60	290,000
一括価格 (合計)						540,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.49 物件2 0.70

物件1 小火の痕跡が存する建物▲30 筆界未定地▲30

物件2 小火の痕跡が存する建物▲30

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 鹿児島(県)-58

所 在：鹿児島市桜島白浜町935番1

価 格：4,650円/㎡

位 置：東白浜バス停100m

価格時点：令和6年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道

接面街路：西4m市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中小規模一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 1,550,400円

物件2 1,461,863円

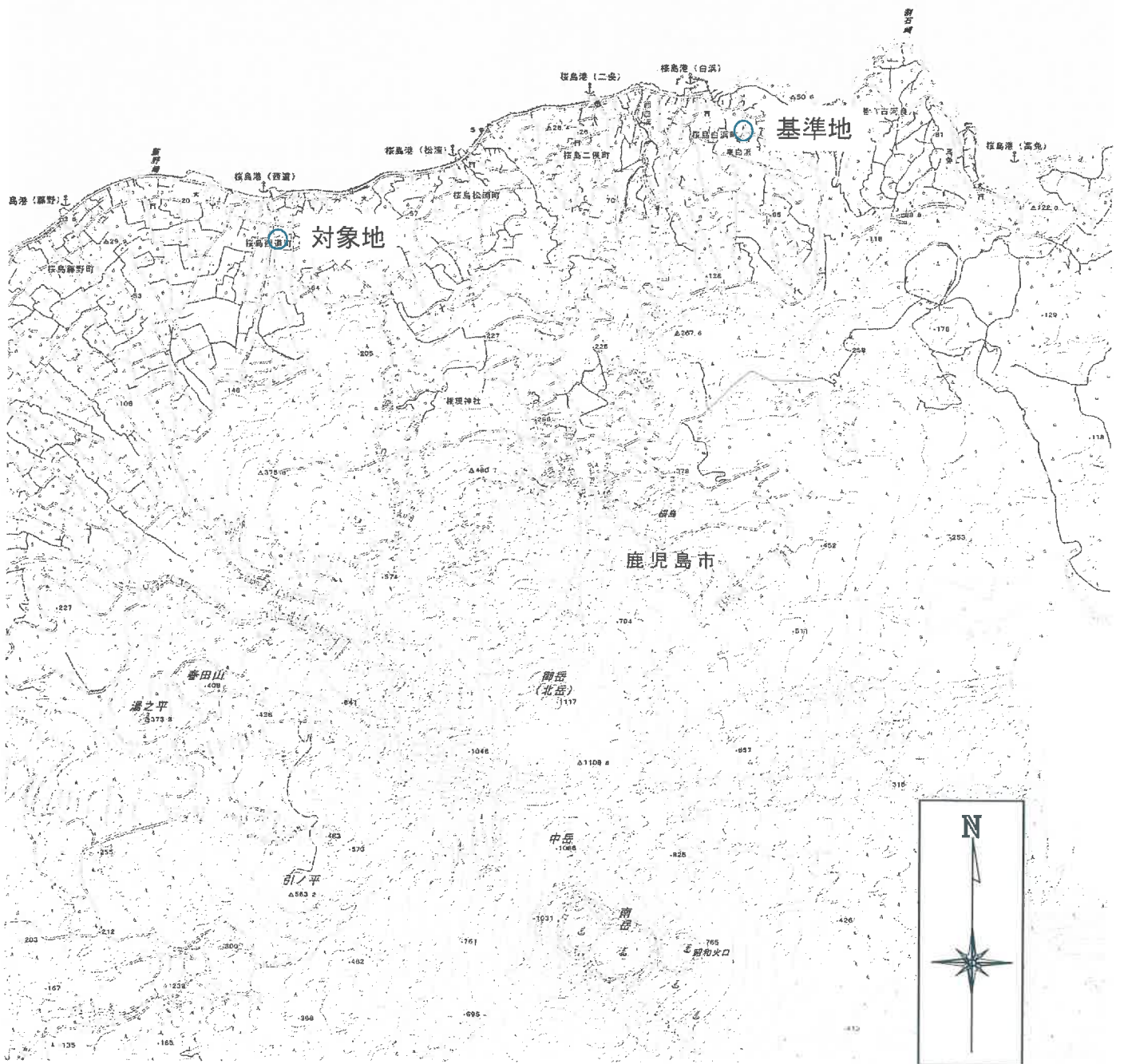
## 第7 附属資料

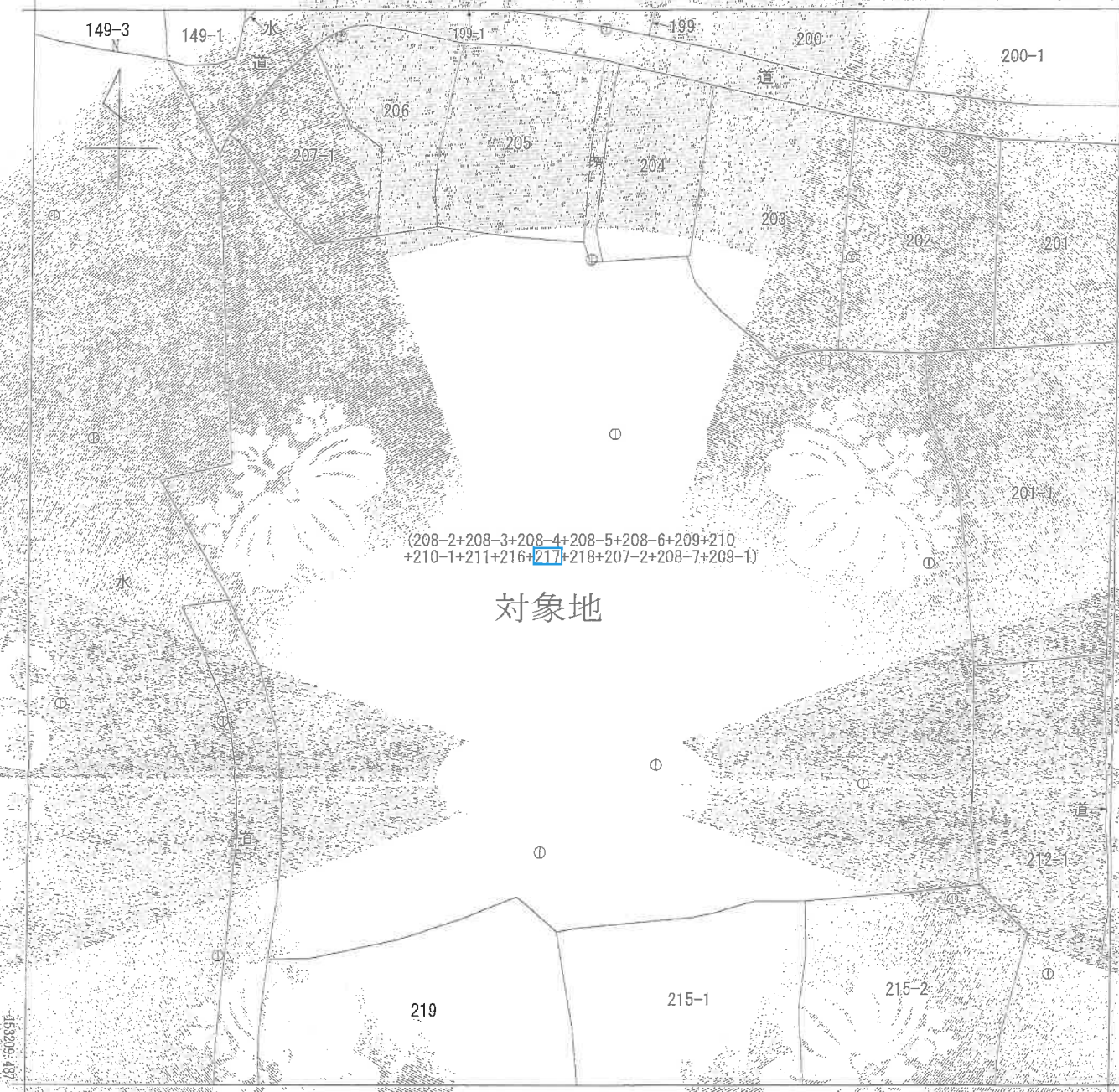
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上



# 位置図





(208-2+208-3+208-4+208-5+208-6+209+210  
+210-1+211+216+217+218+207-2+208-7+209-1)

対象地

地番  
区域  
抽出  
枝島西道町

請求部	所在	鹿児島市枝島西道町				地番	217番		
出力縮	1/500	区分	甲	図番不番号又は記号	1	分類	地図(法第14条第5項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)		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。

令和6年5月2日  
鹿児島地方務局

登記官

公 図 写

請求番号：48-1  
(1/1)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

登記年月日：昭和59年03月22日

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。  
令和6年5月2日 鹿児島地方支務局

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

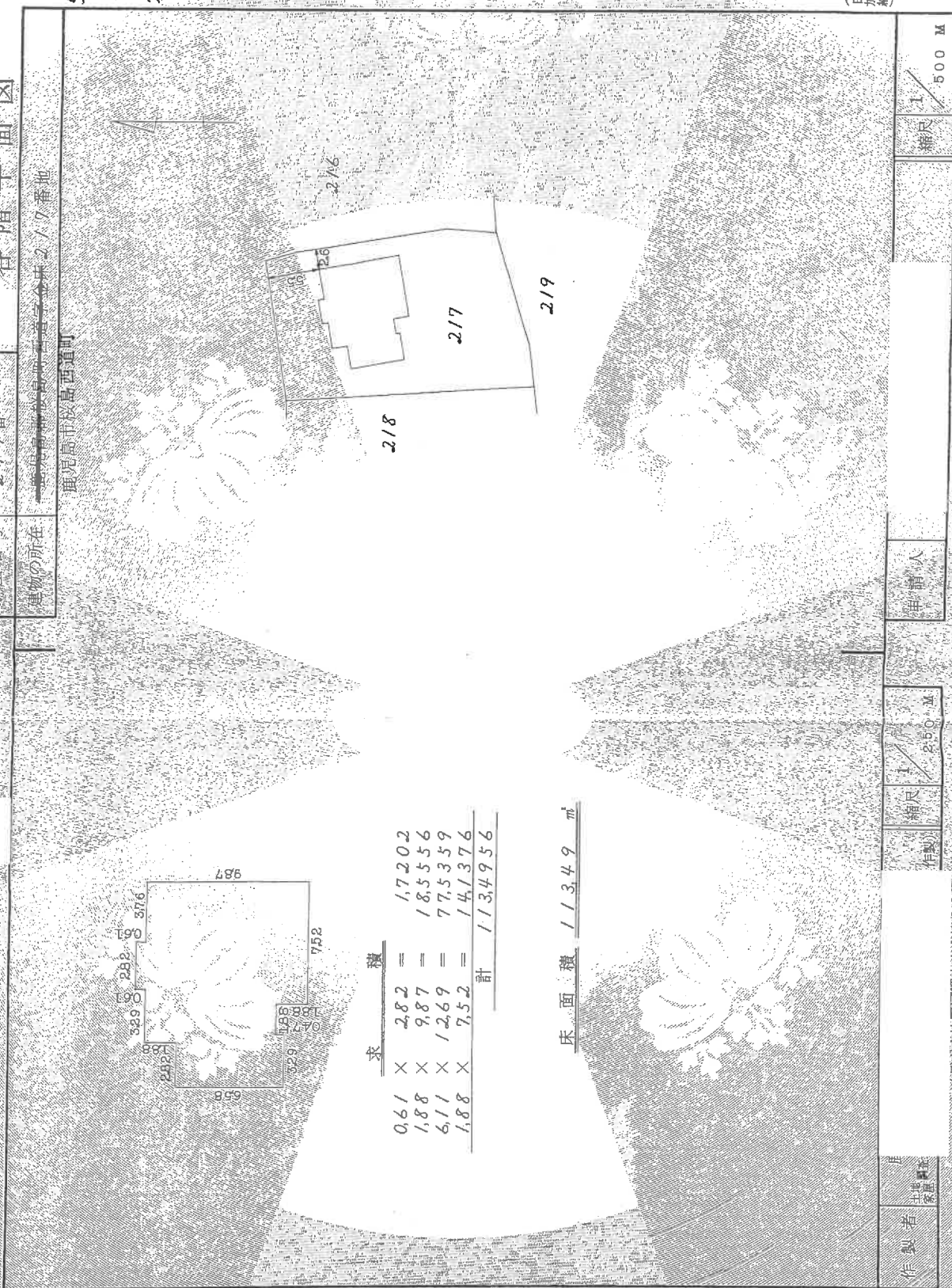
建物図面  
各階平面図

052439 各階平面図

家屋番号 2/7番  
建物の所在 鹿児島市高島西通町  
面高島市高島西通町

S 59.6.22

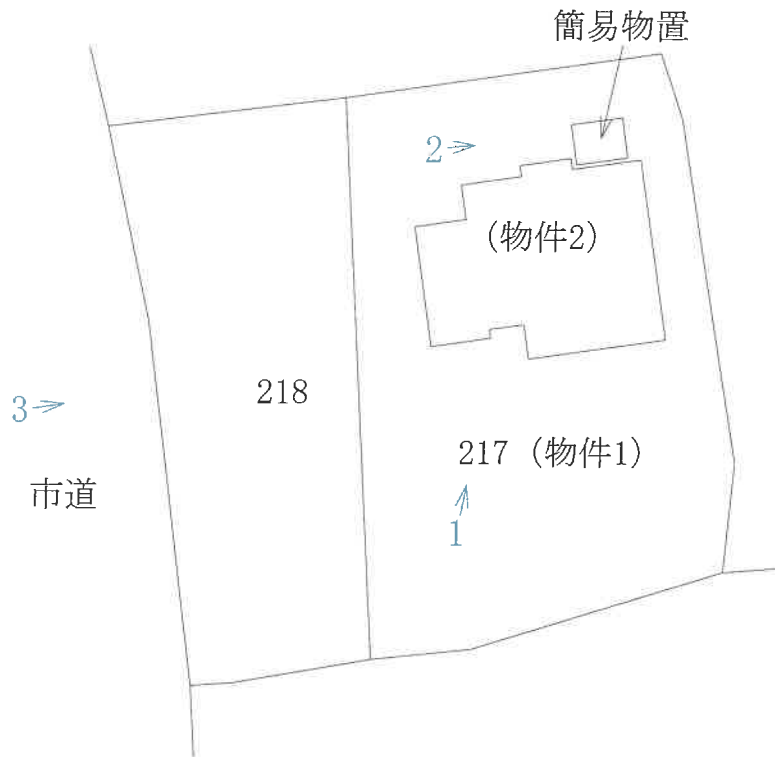
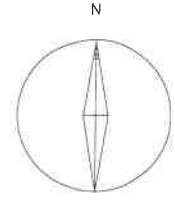
(目加納)



作製者 土地建物課  
申請人  
縮尺 1/500 M  
縮尺 1/500 M

(日本土地建物測量士会連合会印)

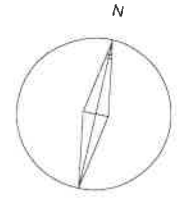
# 土地建物位置関係図



←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