

注 意 書

- 本件は、令和6年(ケ)第59号事件に令和6年(ヌ)第34号事件を併合しています。
- 併合後の物件番号は次のとおりです。

令和6年(ヌ)第34号	令和6年(ケ)第59号
	令和6年(ヌ)第34号

物件2	➡	物件10
物件3	➡	物件11

- 現況調査報告書及び評価書中、「物件2」は「物件10」と、「物件3」は「物件11」と読み替えてください。

鹿児島地方裁判所

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 場 所	令和 7年 4月23日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日 日 時 場 所	令和 7年 5月14日 午前10時00分 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)
10, 11	4,720,000 3,776,000	一括	944,000	89,436	0
10	2,170,000				
11	2,550,000				
備考					



物 件 目 録

- 10 所 在 いちき串木野市新生町
地 番 182番5
地 目 宅地
地 積 293.23平方メートル
- 11 所 在 いちき串木野市新生町182番地1
家屋 番号 182番1の5
種 類 店舗・倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 182.40平方メートル
2階 182.40平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫



物件明細書

令和 7年 2月25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10, 11】

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10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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10】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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

- 10 所 在 いちき串木野市新生町
地 番 182番5
地 目 宅地
地 積 293.23平方メートル
- 11 所 在 いちき串木野市新生町182番地1
家屋 番号 182番1の5
種 類 店舗・倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 182.40平方メートル
2階 182.40平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫



令和6年(ヌ)第34号
令和6年9月4日受理
令和6年10月11日提出

現況調査報告書

(物件2・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

- 2 所 在 いちき串木野市新生町
地 番 182番5
地 目 宅地
地 積 293.23平方メートル
- 3 所 在 いちき串木野市新生町182番地1
家屋 番号 182番1の5
種 類 店舗・倉庫・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 182.40平方メートル
2階 182.40平方メートル



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)
土地	物件2
現況地目	■宅地(物件2) □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	
建物	物件3
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: 事務所・倉庫 □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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用している □「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者会社代表者	1 物件3は、当社が事務所・倉庫として使用占有しています。 2 物件3内の目的外動産は、すべて当社の所有です。

(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2は、東側が県道に、北側が市道に面している。なお、前記公道は、共に目的外土地186番(公衆用道路 所有者串木野市(現いちき串木野市))である。
- 3 物件2の占有状況について
物件2は、物件3の敷地等として使用占有されている。
- 4 物件2の境界付近の状況
物件2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3の占有状況等
物件3は、債務者会社が事務所・倉庫として使用占有している。
- 6 調査時に立ち会った債務者会社の代表者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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9月5日 12:50-13:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年9月18日 10:30-10:35	鹿児島地方法務局	目的外土地186番登記事項証明書交付申請同交付
6年9月20日 15:15-15:50	物件所在地	債務者会社代表者と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 平成 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。 <input type="checkbox"/> 平成 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。 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年9月20日 評価人同行		

(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



請求部	所在	いちき串木野市新生町				地番	182番5		
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				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。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和6年7月12日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号：12-1

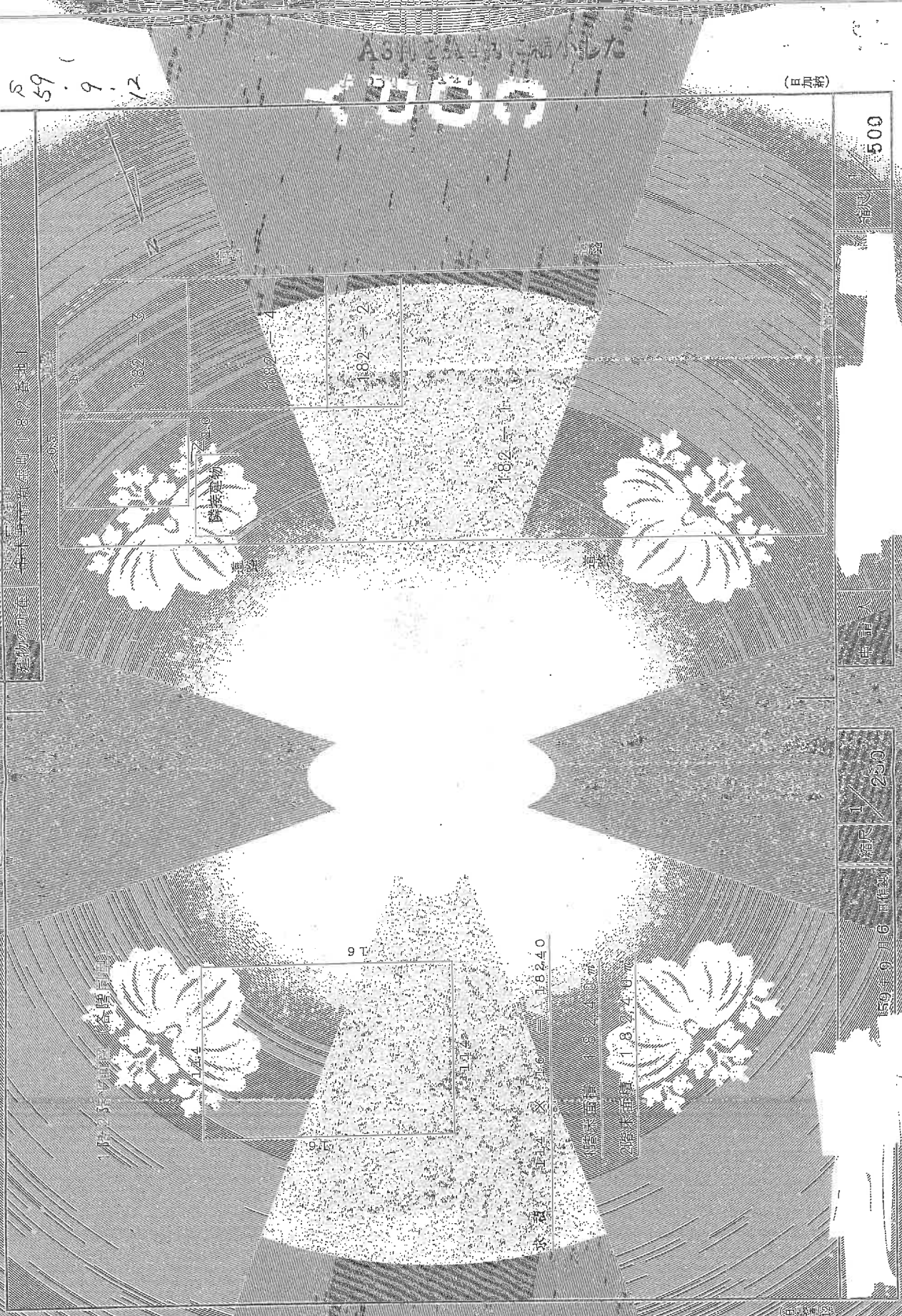
(1/1)

登記年月日 昭和三十九年三月二十二日

此は図面と記載事項を併せて表示したものである
(鹿兒島地方方法務局 川内支店 保管)
昭和六年七月十二日 鹿兒島地方方法務局

建築物図面
各階平面図

251626 各階平面図



59. 9. 12

(百部縮)

500

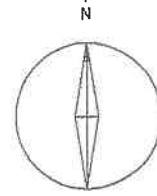
1/250

昭和三十一年九月六日

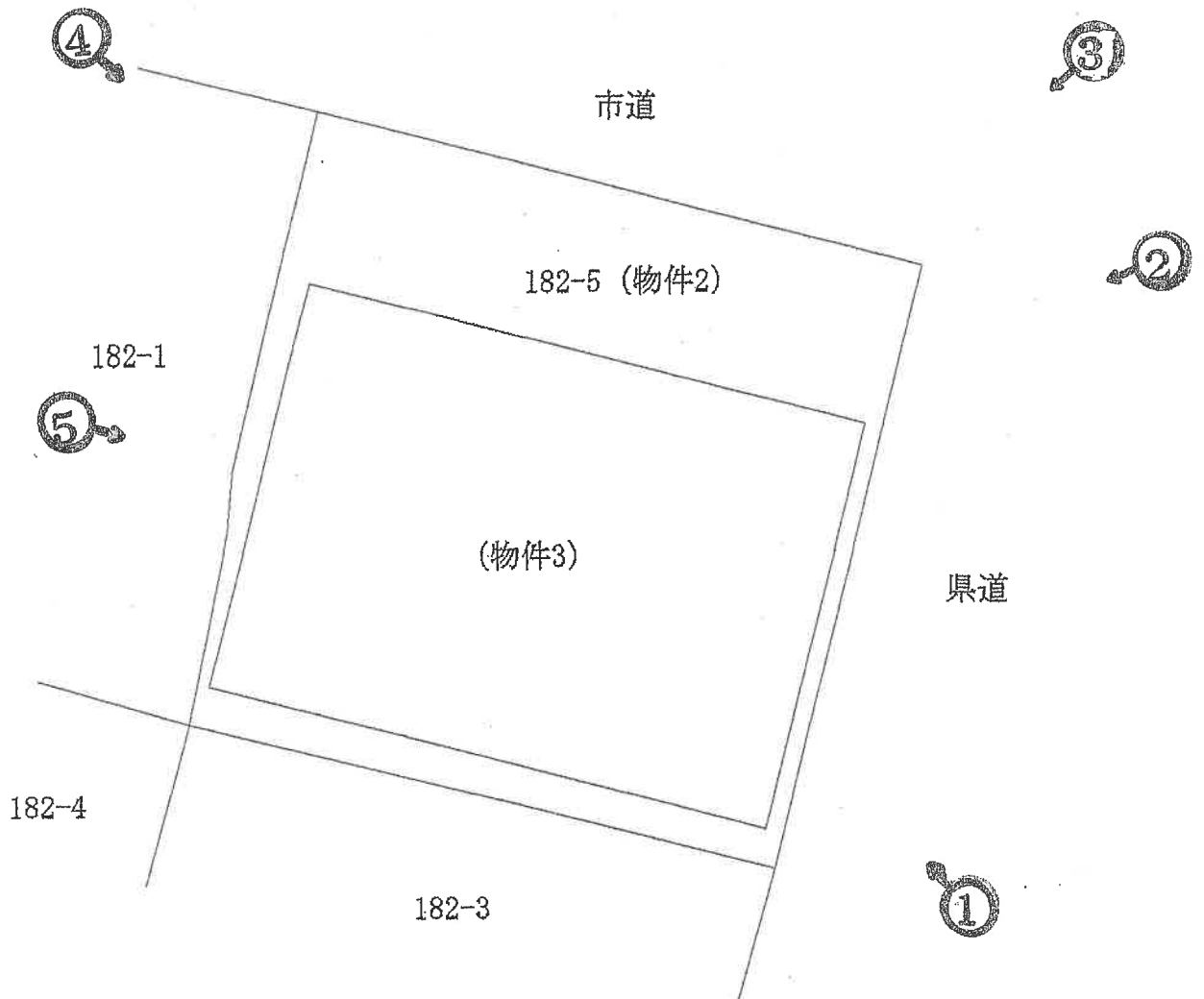
鹿兒島地方方法務局

COOPY

土地建物位置関係図

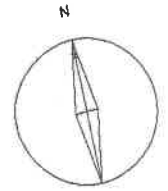


写真撮影位置
(数字は写真番号)

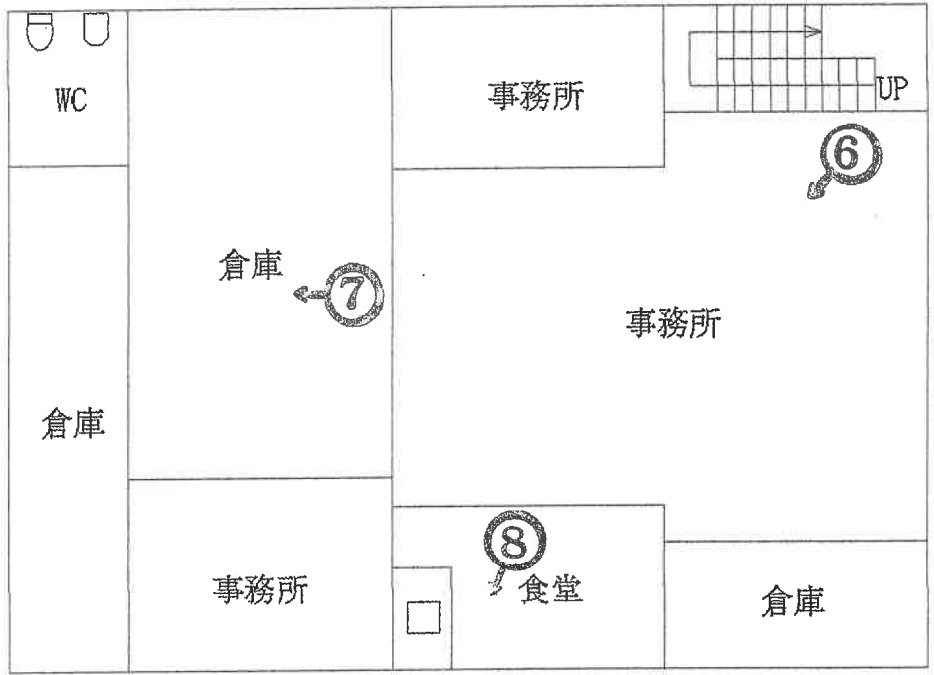


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

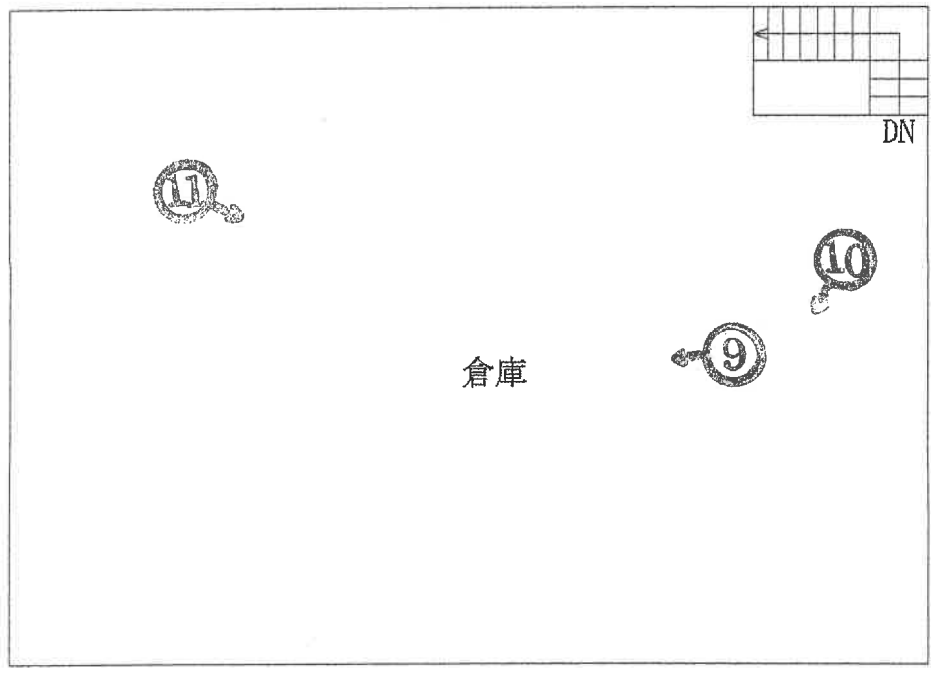
間取図 (物件3)



○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)



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



写真2



写真3

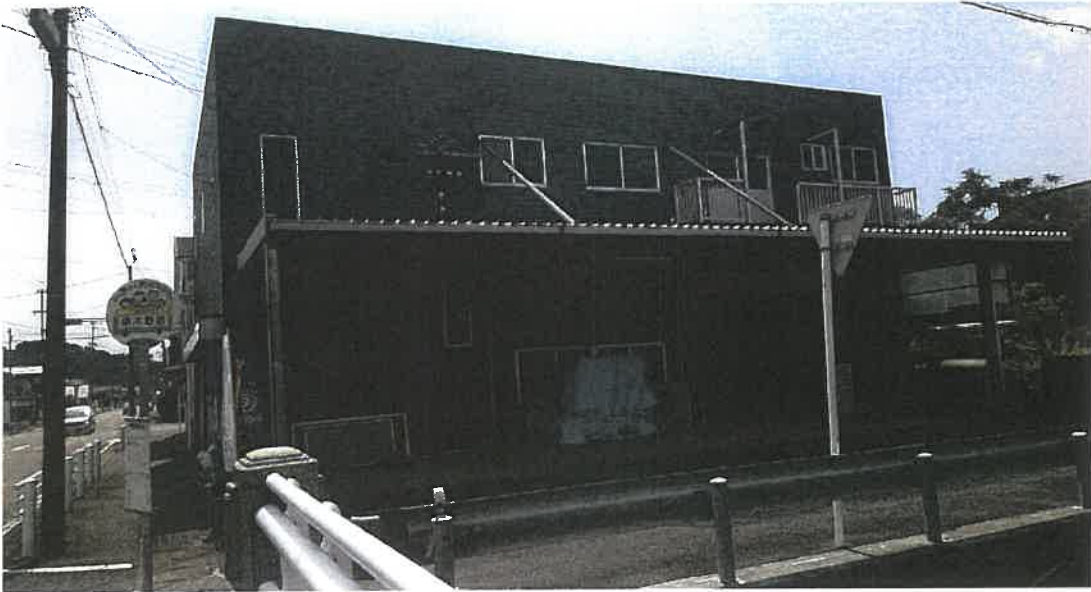


写真4



写真5



写真6

物件3 2階内部状況

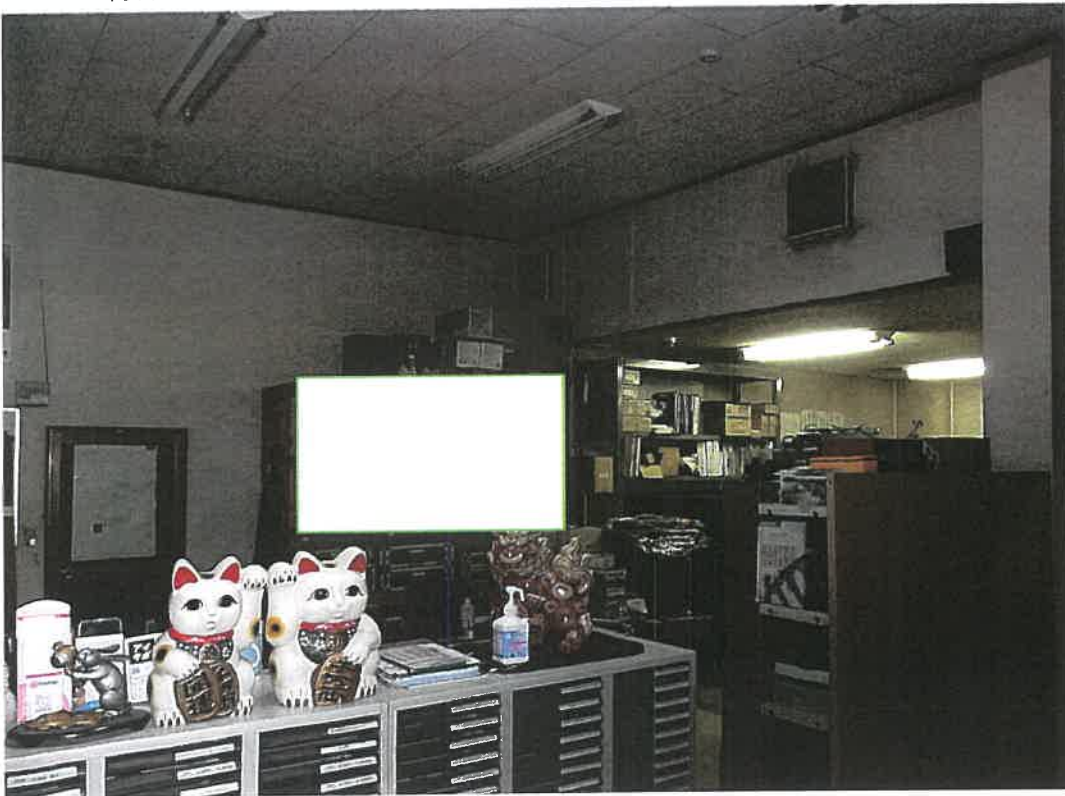


写真7

物件3 1階内部状況

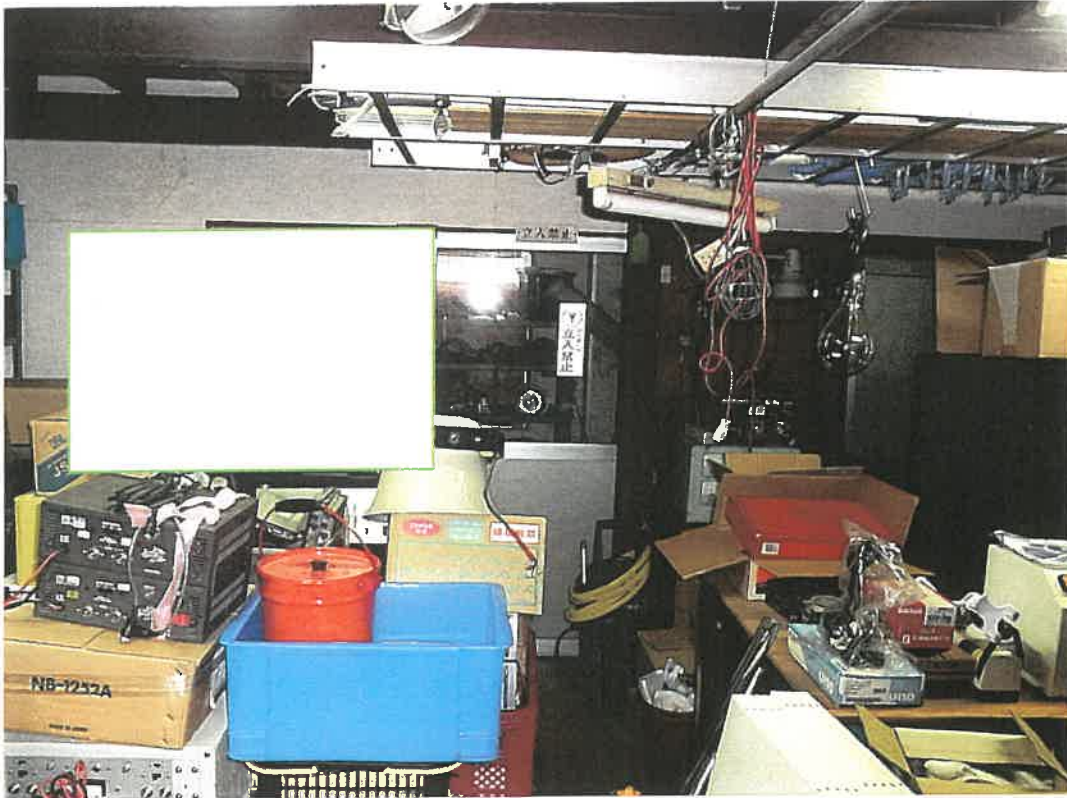


写真8

物件3 1階内部状況



写真9

物件3 2階内部状況



写真10

物件3 2階内部状況



物件 3 2階内部状況



令和 6年（ヌ）第 34号-2
令和 6年 9月20日 現地調査
令和 6年10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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 2, 1 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 5 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件2、3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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
2	所在地 地目 地積	いちき串木野市新生町 182番5 宅地 293.23㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いちき串木野市新生町 182番地1 182番1の5 店舗・倉庫・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 182.40㎡ 2階 182.40㎡	事務所・倉庫

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2）

位置・交通	JR鹿児島本線「串木野」駅の南西方約1.3km いちき串木野市役所の西方約0.7km (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、いちき串木野市役所の西方約0.7kmで、一般住宅・店舗・事務所等の混在する地域である。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無
画地条件	地積 : 293.23㎡ 間口 : 約17.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	東約11.0m舗装県道(建築基準法上の道路である) 北約5.0m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 : なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3の法定地上権が、物件2の全域に成立する。 ・市役所で確認したところ、下水道は引き込まれているが、使用されてはいないとのことだった。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 9月 5日新築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 ビニールクロス等 天井 合板等 床 コンクリート等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階182.40㎡ 2階182.40㎡
現況用途等	現況用途 事務所・倉庫 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2）

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
2	20,600	1.06	293.23	0.90	5,762,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 いちき串木野-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,500\text{円}/\text{m}^2 \times 97.2/100 \times 100/106 \times 100/100 = 20,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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+6

◇地域格差：交通・接近条件+5 街路条件▲5 $(1+0.05) \times (1-0.05) \approx 1$

イ 個別格差：方位+3 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件3）

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
3	165,000	364.80	0.05	3,009,000

ア 再調達原価 : 165,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 364.80㎡

ウ 現 価 率

経過年数40年，経済的全耐用年数35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35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
2	5,762,000	0.30 法定地上権	1,728,000

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
2	5,762,000	-1,728,000		0.90	0.60	2,170,000
3	3,009,000	+1,728,000	1.00	0.90	0.60	2,550,000
一括価格 (合計)						4,720,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 特殊用途物件▲10

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 地価公示価格 いちき串木野-2

所 在：いちき串木野市春日町271番

地 目：宅地

価 格：22,500円/m²

位 置：串木野駅600m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：208m²

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和6年1月1日)

物件2 3,133,924円

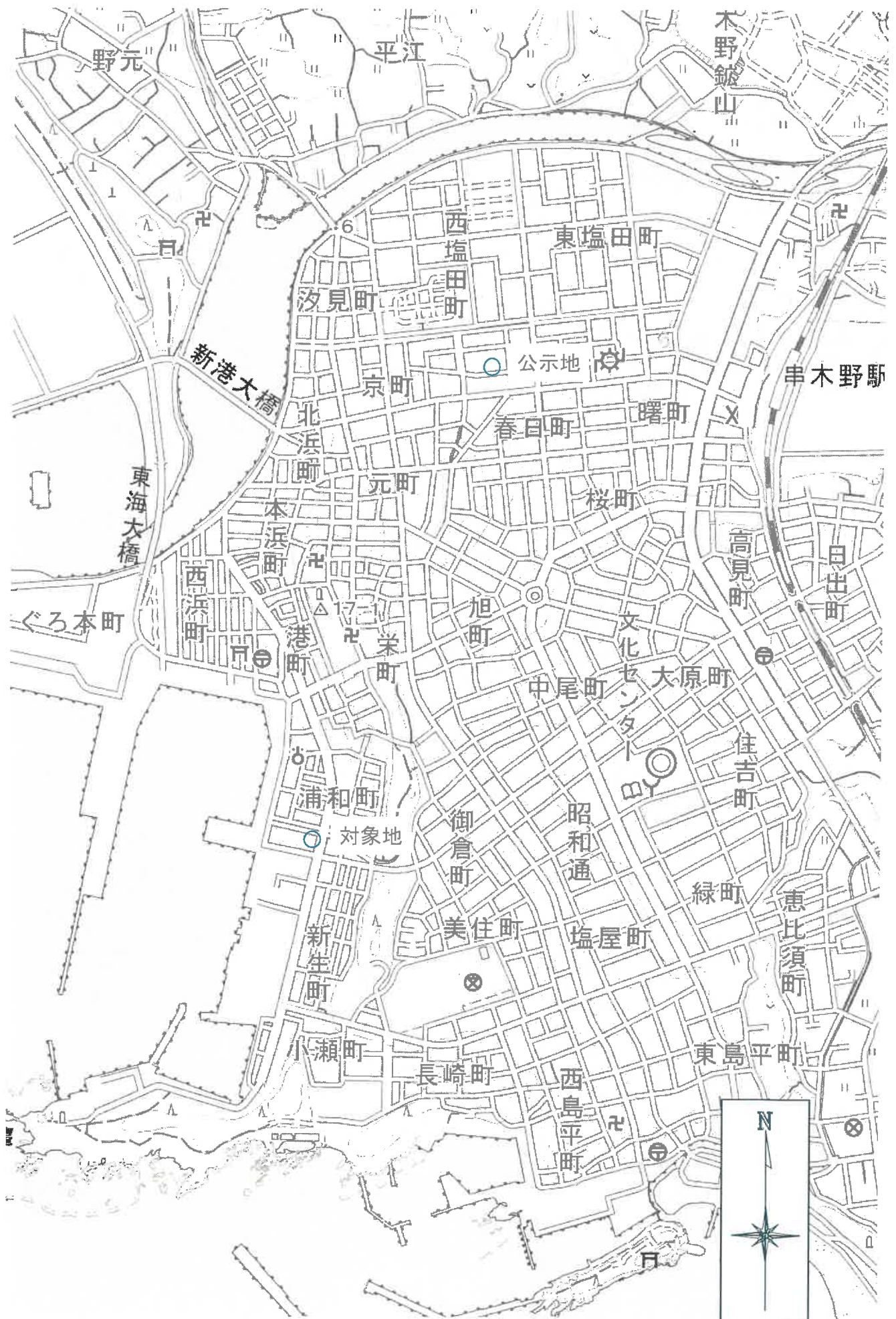
物件3 3,254,496円

第7 附属資料

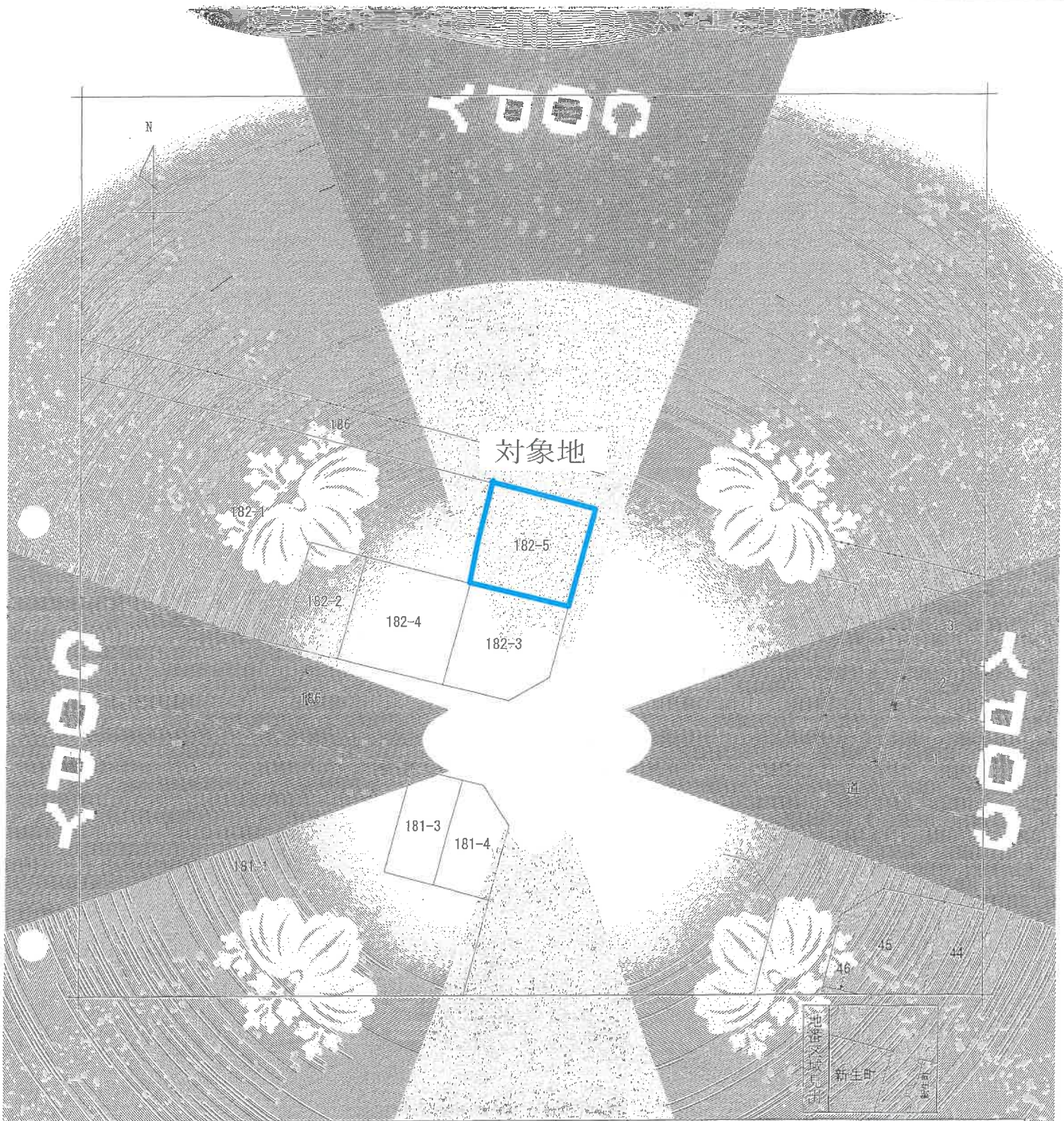
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン）
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



所在地	鹿嶋市 鹿嶋区 鹿嶋市野田町		地番	182番5			
地籍	1/600	用途	雑種雑種	分類	地目 雑種第1種第1種	種類	土地地区画整
作成年月日		備考	（原図）	備考			



これは地区に記録されている内容を証明した書面である。
 （鹿嶋市地方務局鹿嶋支局直轄）
 令和6年7月12日
 鹿嶋市地方務局
 登録係

公 図 写

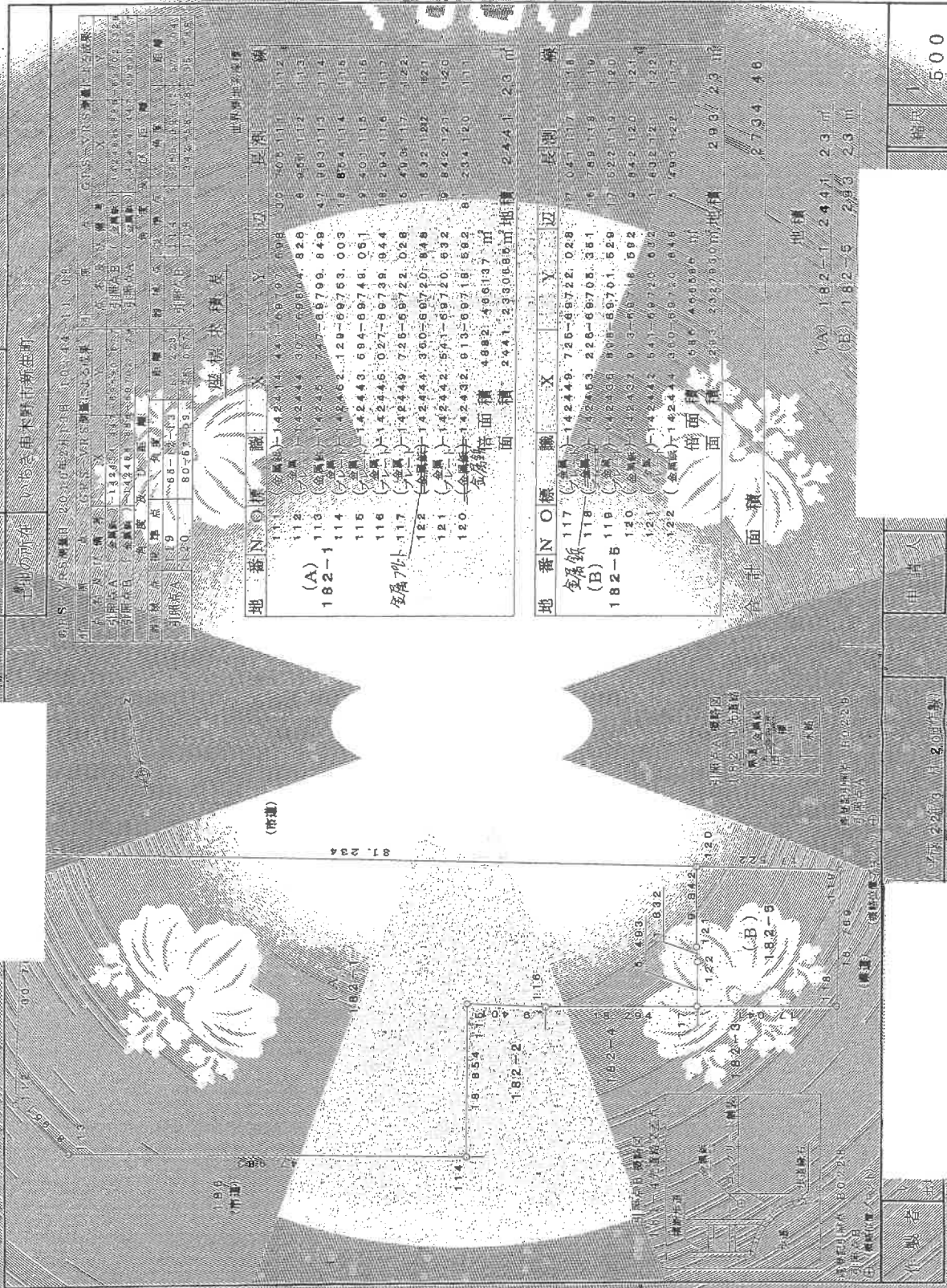
請求番号：12-1
 (1/1)

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

登記年月日 平成29年07月09日

これは図面に記載された測量結果を示し、測量結果を
(鹿児島地方方法務局 川内支庁事務所
令和6年7月12日 鹿児島地方方法務局

地積測量図



地積測量図写し
A3をA4に縮小

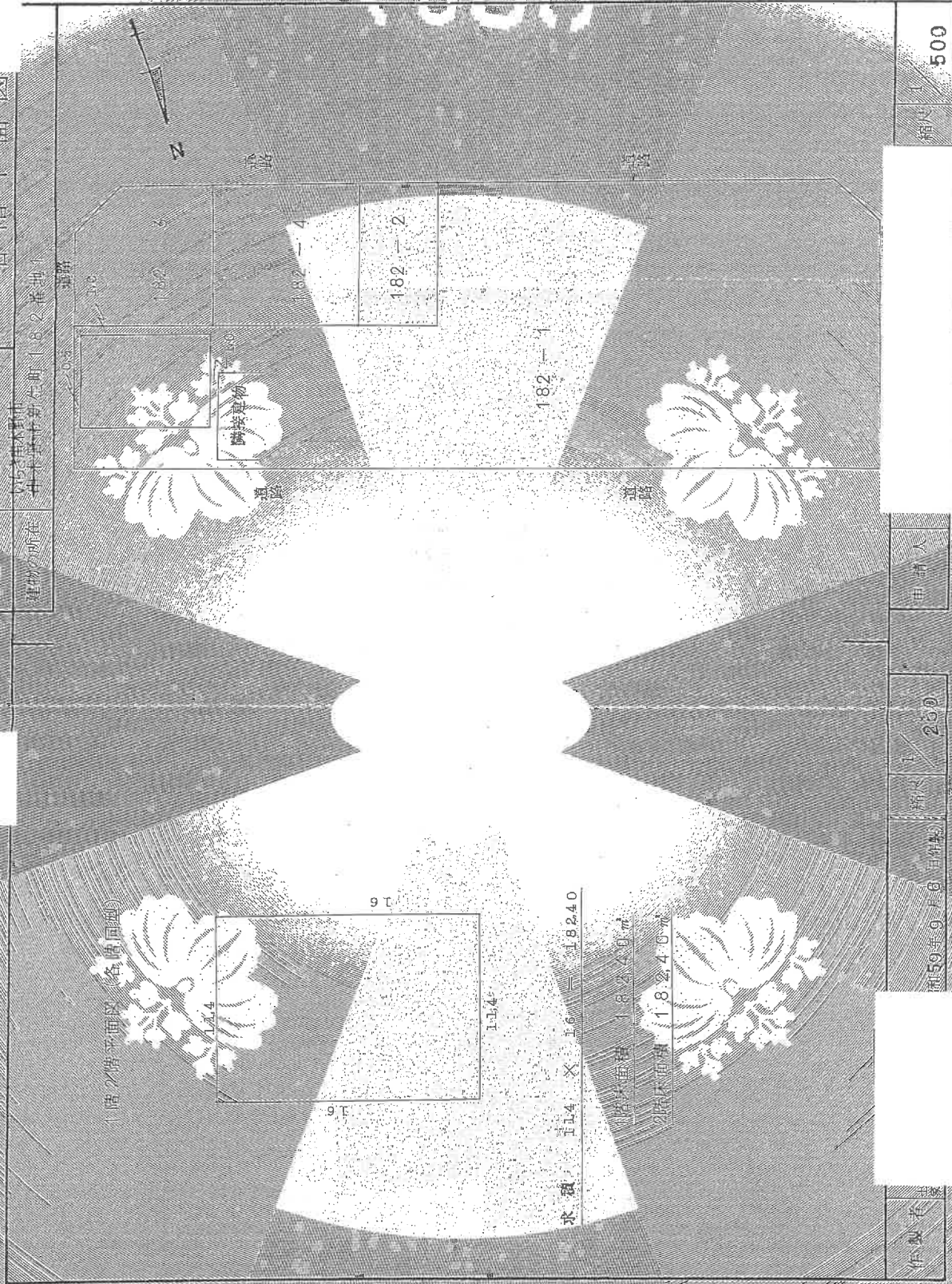
請求番号: 12-2

登記年月日 昭和9年10月1日

251626 各階平面図

家屋番号 182-1-5
建築物所在 153市本町
153市本町生面182番地1

建物図面
各階平面図



59.9.12

(日通紙)

500

申請人

200

昭和9年9月8日

作成者

これは図面に記載された内容の写しである。

(鹿児島県地方務局川内支局管理)

令和6年7月12日

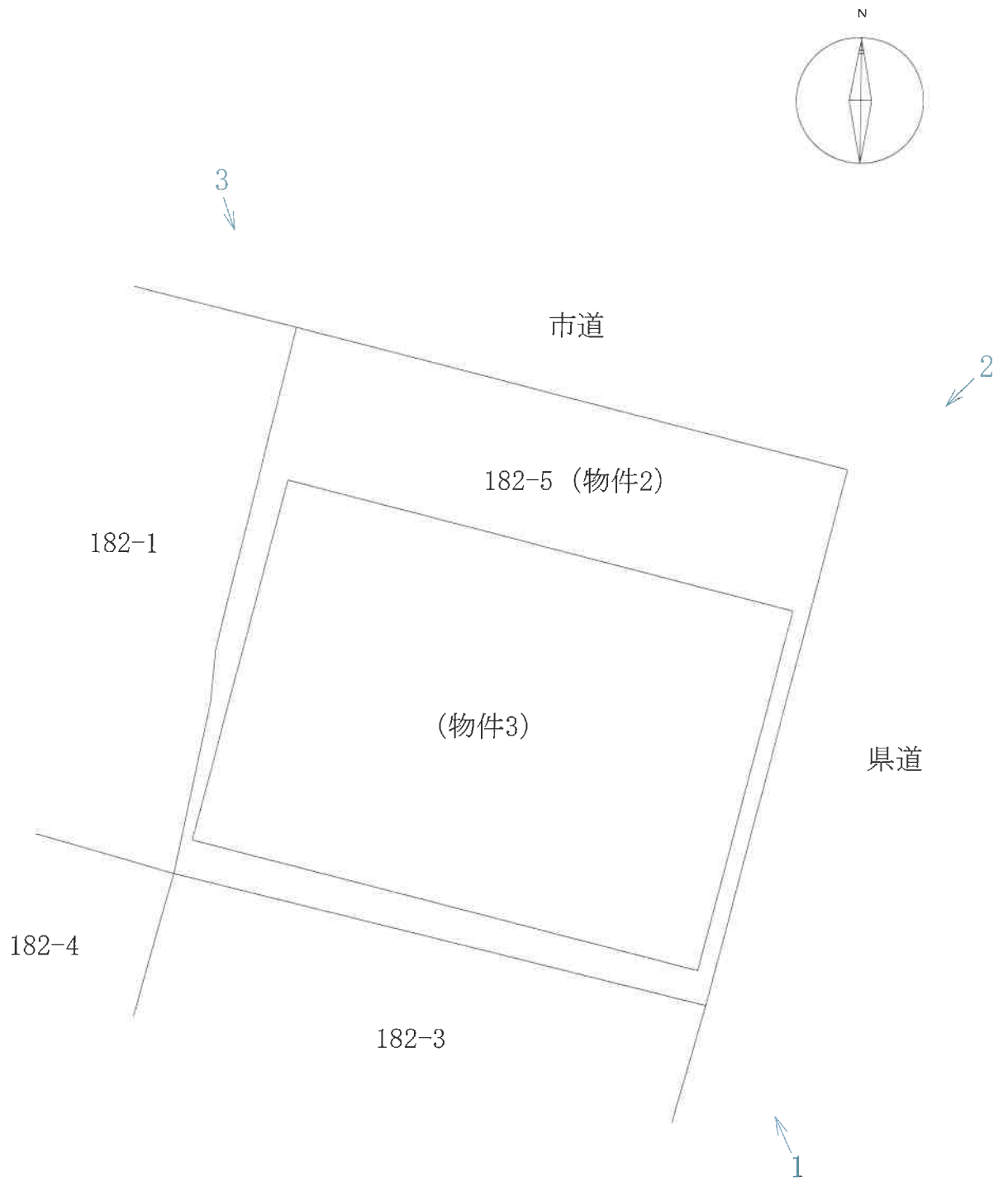
鹿児島県地方務局

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

請求番号：12-3

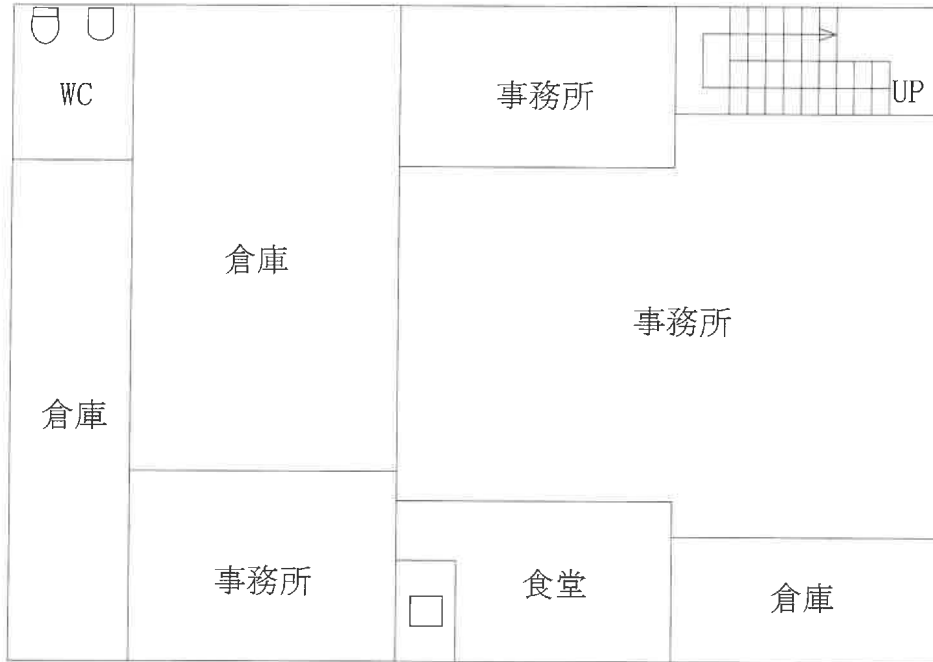
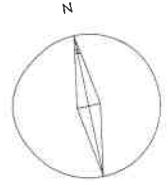
土地建物位置関係図



←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3)



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