

## 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)
2,3	1,848,000 1,478,400	一括	369,600	90,822	0
2	1,050,000				
3	798,000				
備考					



## 物件目録

- 2 所 在 枕崎市高見町  
地 番 161番  
地 目 宅地  
地 積 253.35平方メートル
- 3 所 在 枕崎市高見町161番地  
家屋 番号 161番  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 109.37平方メートル  
2階 92.96平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 15.08平方メートル



## 物件明細書

令和 6年10月 2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2, 3】

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2, 3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

西側の擁壁部分の境界は、外観上不明確である。

### 《 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、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

- 2 所 在 枕崎市高見町  
地 番 161番  
地 目 宅地  
地 積 253.35平方メートル
- 3 所 在 枕崎市高見町161番地  
家屋番号 161番  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床面積 1階 109.37平方メートル  
2階 92.96平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 15.08平方メートル



令和6年(ケ)第34号  
令和6年6月7日受理  
令和6年7月5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 枕崎市高見町  
地 番 161番  
地 目 宅地  
地 積 253.35平方メートル

所有者 A

3. 所 在 枕崎市高見町161番地  
家屋 番号 161番  
種 類 住宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 109.37平方メートル  
2階 92.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 15.08平方メートル

所有者 A





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
■ A	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件3は、私が居住して占有しています。</li><li>2 物件2・3の目的外動産は、すべて私の所有です。</li><li>3 物件3は、古い建物ですので、経年劣化か床がブカブカして、壁や天井にも雨漏りの影響でかなり傷んでいます。</li><li>4 物件2は、境界に問題や争いはありません。</li></ol>

(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 本件受命物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2は、北側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件2の境界付近の状況
  - (1) 物件2の西側の擁壁は、樹木に覆われ境界が確認しづらいため、外観上境界は不明瞭である。
  - (2) 物件2と上記以外の周囲の隣接地との境界付近には、ブロック塀等が設置されているので、ほぼ明瞭である。
- 4 物件2の占有状況
  - (1) 物件2は、物件3の敷地として使用占有されている。
  - (2) 物件2は、前項以外に駐車場として使用し占有している部分が存する。
- 5 物件3の占有状況
  - (1) Aが居住して、占有している。
  - (2) 物件3は、玄関及び階段に雨漏り跡があり、1階洋室及び台所の床がブカブカする。また、外壁にも亀裂あり、バルコニーは階段で附属建物符号1の屋上と繋がっている。
  - (3) 附属建物符号1のシャッターが老朽化し開けにくい。
- 6 調査時に立ち会ったA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6月14日 14:10-14:30	物件所在地	占有確認、外観写真撮影
6年6月27日 10:50-11:40	物件所在地	Aと面談の上、立入調査
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 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて調査を実施した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を立ち合わせ調査した。</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6月27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

1 313

(座標値種別：図上測定)

-67272.374



-67397.374 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
高見町

請求部	所在	枕崎市高見町				地番	161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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年2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6年5月14日

鹿児島地方法務局

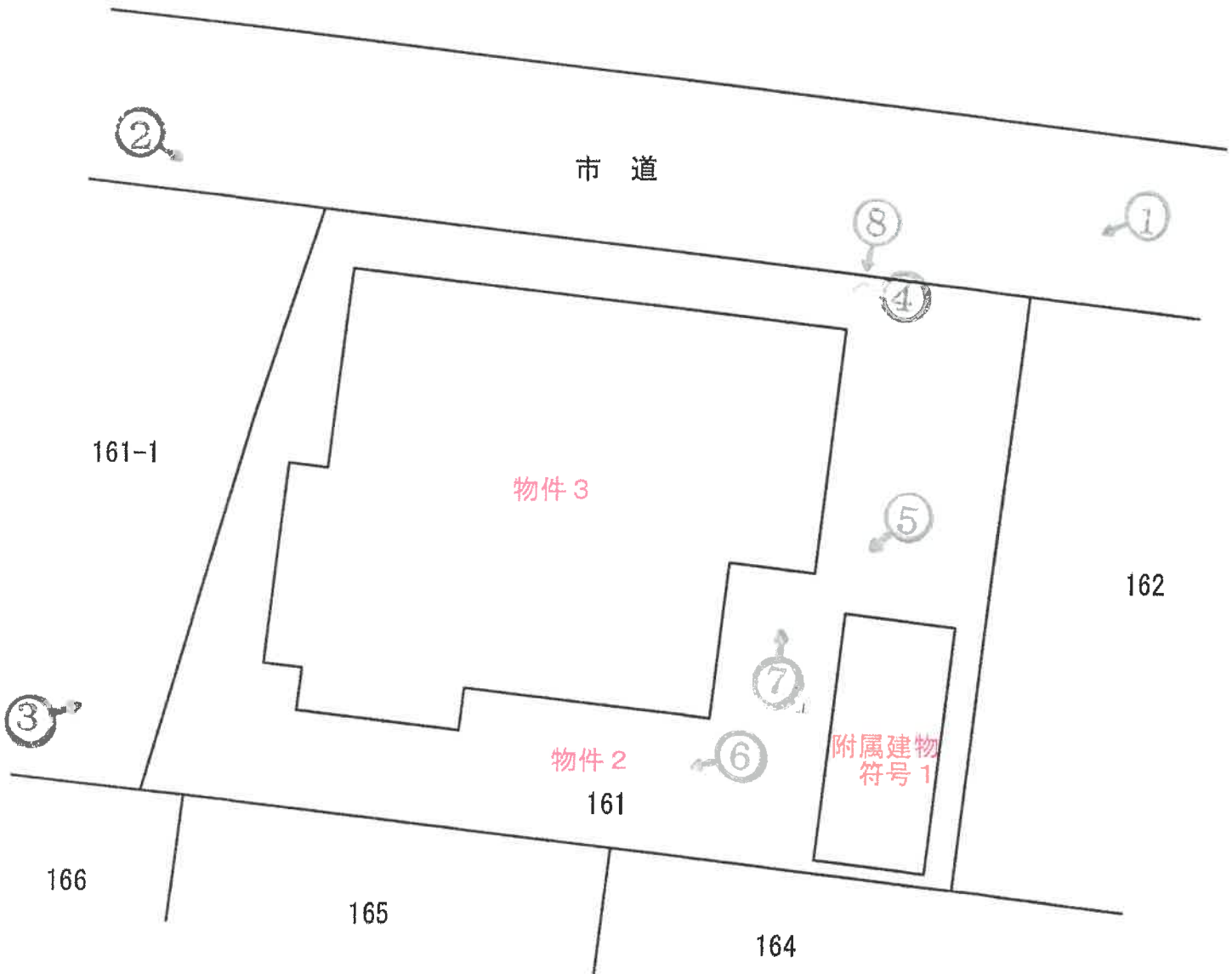
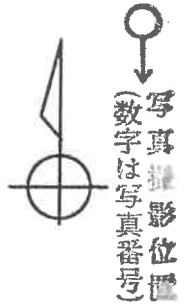
6

請求番号：3-2  
(1/1)

登記官



# 土地建物位置関係図

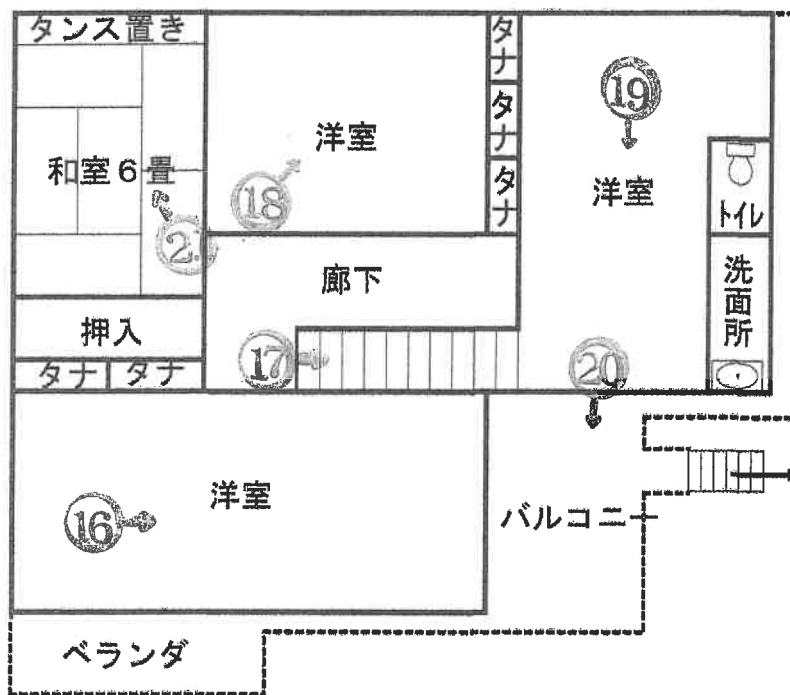


# 建物間取図

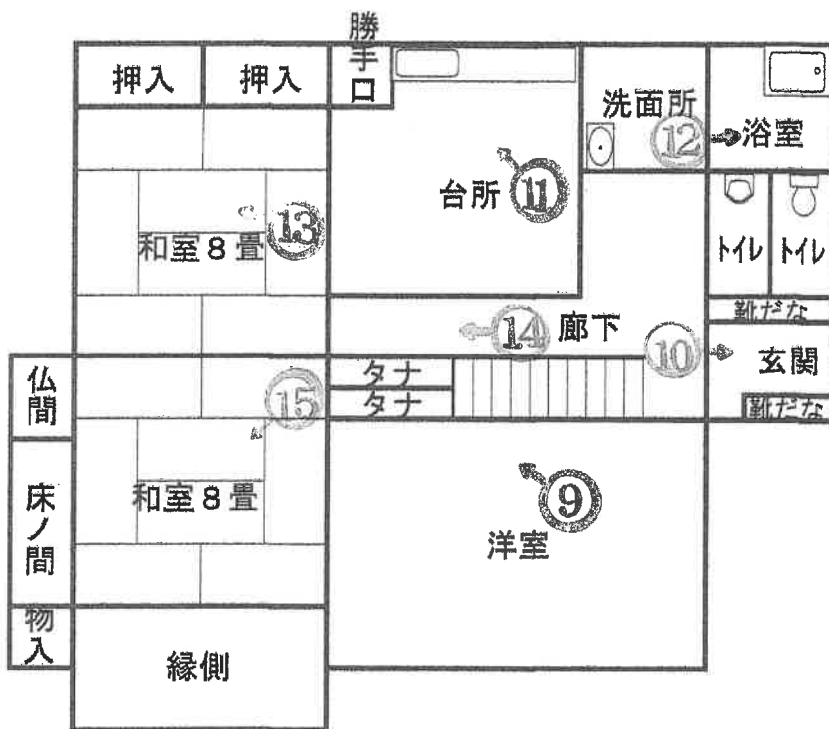
物件 3 主



写真撮影位置  
(数字は写真番号)



2階



1階



写真1



物件3

物件2

写真2



物件3

物件2

写真3



物件3

物件2

写真4



物件3

物件2

写真5



物件3

物件3  
附属建物  
符号1  
車庫

物件2

写真6



物件2

物件3

写真7



物件3

写真8

物件2 1階内部状況



物件3

亀裂

写真9

物件2 1階内部状況



写真10

物件2 1階内部状況



写真1 1

物件2 1階内部状況



写真1 2

物件2 1階内部状況



写真1 3

物件2 1階内部状況



写真1 4

物件2 1階内部状況



写真15

物件2 1階内部状況



写真16

物件2 2階内部状況





写真17

物件2 2階内部状況



写真18

物件2 2階内部状況



写真19

物件2 2階内部状況

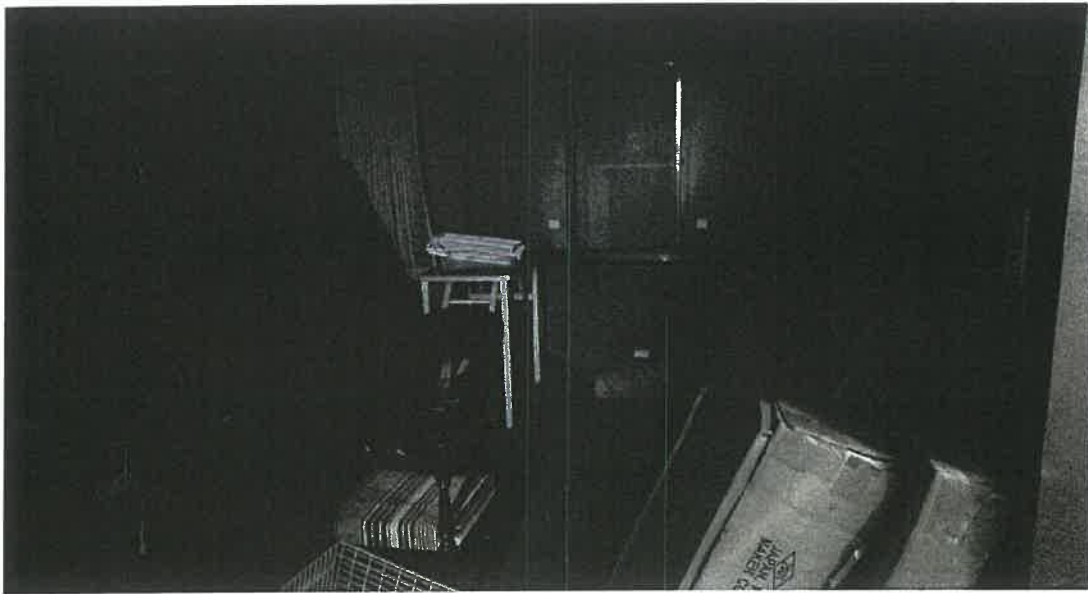


写真20

物件2 2階内部状況



写真2 1

物件2 2階内部状況



写真2 2

物件2 附属建物符号1内部状況



令和6年（ケ） 34号  
令和6年6月27日現地調査  
令和6年7月 5日評 価

鹿児島地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件2, 3)

評価人 不動産鑑定士

大 吉 修 郎 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,640,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 1,500,000円
物件3 (建物)	金 1,140,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
2	所在地 地目 地積	枕崎市高見町 161番 宅地 253.35平方メートル	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	枕崎市高見町161番地 161番 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 109.37平方メートル 2階 92.96平方メートル	
	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 15.08平方メートル	
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。		

#### 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	J R 指宿枕崎線「枕崎」駅の西方・約620m 「測候所下」バス停の西方・約150m (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、枕崎市中心部の戸建住宅を中心とした住宅地域である。市役所近隣に存するが街路がやや狭く傾斜し、老朽化した空き家や空地も散見される。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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 その他の規制	都市計画区域内 第一種住居地域 60% 200% - -
画地条件	地積 : 253.35 m <sup>2</sup> 規模 : 標準的 間口 : 約16m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高～約1.5m高く接面 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北3.8m舗装市道(建築基準法上の道路である - 法第42条第2項道路)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、空地である。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり	
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	① 物件2土地は、西側の擁壁が樹木に覆われ境界が確認しづらい。 ただし、法第14条地図が存するので、復元は可能である。その他 の隣接地及び市道との境界はほぼ明瞭である。 ② 物件2土地の接面する市道は幅員4m未満であり、建物新築等に あたってはセットバックを要する。	

## 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（登記記載）：昭和53年9月20日新築 昭和61年8月10日増築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：一年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造2階建 屋根：陸屋根 外壁：リシン吹付 内壁：合板・クロス等 天井：合板・クロス等 床：フローリング、畳、絨毯等 設備：電気・水道・プロパンガス その他：－
床面積（現況）	1階 109.37 m <sup>2</sup> 2階 92.96 m <sup>2</sup> 計 202.33 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品等	中等
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<p>① 物件3建物は、白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が必要である。</p> <p>② 物件3建物は、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。</p> <p>③ 物件3建物は、玄関及び階段に雨漏り跡がある。また、1階洋室及び台所の床がぶかぶかする。また外壁に亀裂が存するなど、保守管理の状況は劣る。</p> <p>④ 物件3建物のバルコニーは、階段で付属建物符号1の屋上とつながっている。</p>



区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和61年8月10日新築 経過年数 : 約38年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造平家建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : リシン吹付 内 壁 : コンクリート 天 井 : コンクリート 床 : コンクリート 設 備 : なし その他 : -
床面積(現況)	15.08 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 当附属建物符号1は、白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が必要である。 ② 当附属建物符号1は、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。 ③ 当附属建物符号1は、シャッターが老朽化し開けにくい。

## 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）

目的土地の建付地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	16,400	0.91	253.35	0.95	3,591,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 枕崎(県)－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$17,200 \text{ 円/㎡} \times 95.0/100 \times 100/105 \times 100/95 = 16,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋5

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.05 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 0.95 \text{ (100/95)}$$

イ 個別格差：形状－3 セットバック必要性－1 道路・隣接地高低差－5

$$0.97 \times 0.99 \times 0.95 = 0.91$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	200,000	202.33	0.02	809,000

ウ 現価率

建物は増築を行っているものの既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (雨漏り・外壁亀裂等-60%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

・ 現価率 =  $0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$

(附属建物)

符号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
1	100,000	15.08	0.02	30,000

カ 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (シャッターの状況-60%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

・ 現価率 =  $0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) キ	未登記附属建物の価格 (円) ク	建物価格 (円) キ+ク
3	809,000	30,000	839,000

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
2	3,591,000	法定地上権	0.30	1,077,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
2	3,591,000	-1,077,000	1.00	1.00	0.60	1,500,000
3	839,000	+1,077,000	1.00	1.00	0.60	1,140,000
一括価格(合計)						2,640,000

(一万円未満切捨て)

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 枕崎(県)-2

所 在：枕崎市桜木町 86 番

価 格：17,200 円/㎡(対前年変動率-4.97%)

位 置：枕崎駅 850m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：312 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東 8m 市道

用途指定等：第1住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：市中心部の区画整然とした古くからの住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物 件 2 2,685,510 円

物 件 3 主 5,787,359 円

符号1 158,234 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 枕崎市 202111)
- 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

以 上





登記年月日：平成1年10月12日

建物図面  
各階平面図

311107 各階平面図

15.1 棟

家屋番号

建物の所在

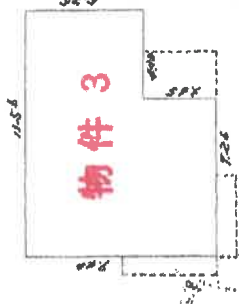
群馬県高見町161番地

主たる建物1：階平面図



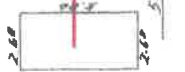
5.78	×	2.78	=	1.608
1.00	×	3.78	=	3.780
2.60	×	1.56	=	4.056
5.78	×	3.00	=	17.340
				102.3700

主たる建物2：階平面図



5.78	×	4.20	=	24.300
2.60	×	7.26	=	18.876
				92.176

附属建物1：平面図



2.60	×	2.60	=	6.760
				152.936

製作者

(白黒複製)

12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面

道路



符号1

建物図面

(白黒複製)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(鹿児島県地方建設局 第三土木出張所 登録)

令和6年5月14日

鹿児島県地方建設局

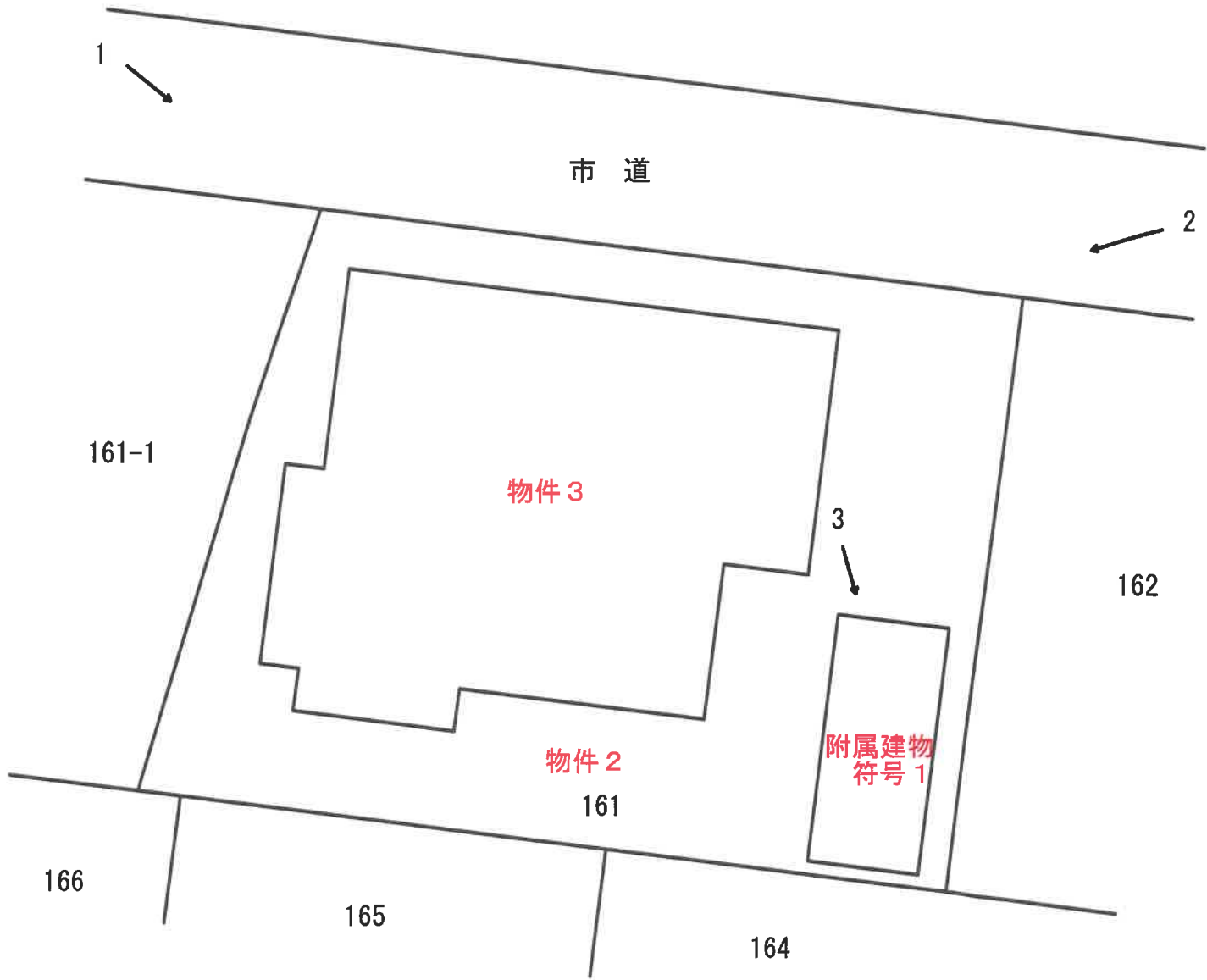
登記官

A3→A4縮小

請求番号：3-3



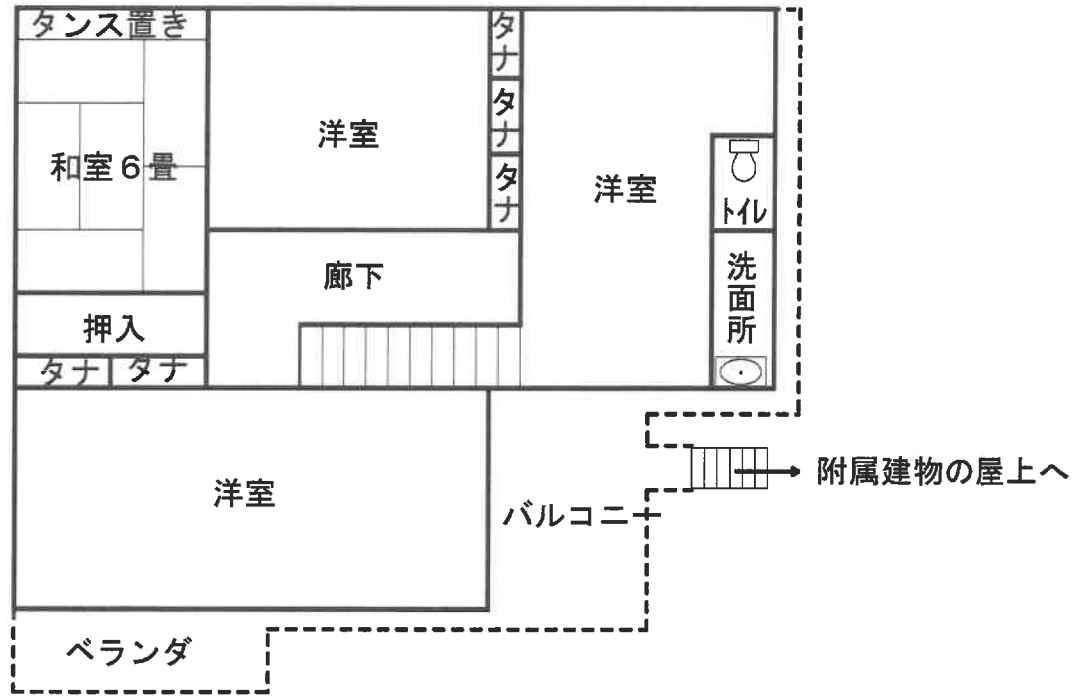
# 土地建物位置関係図



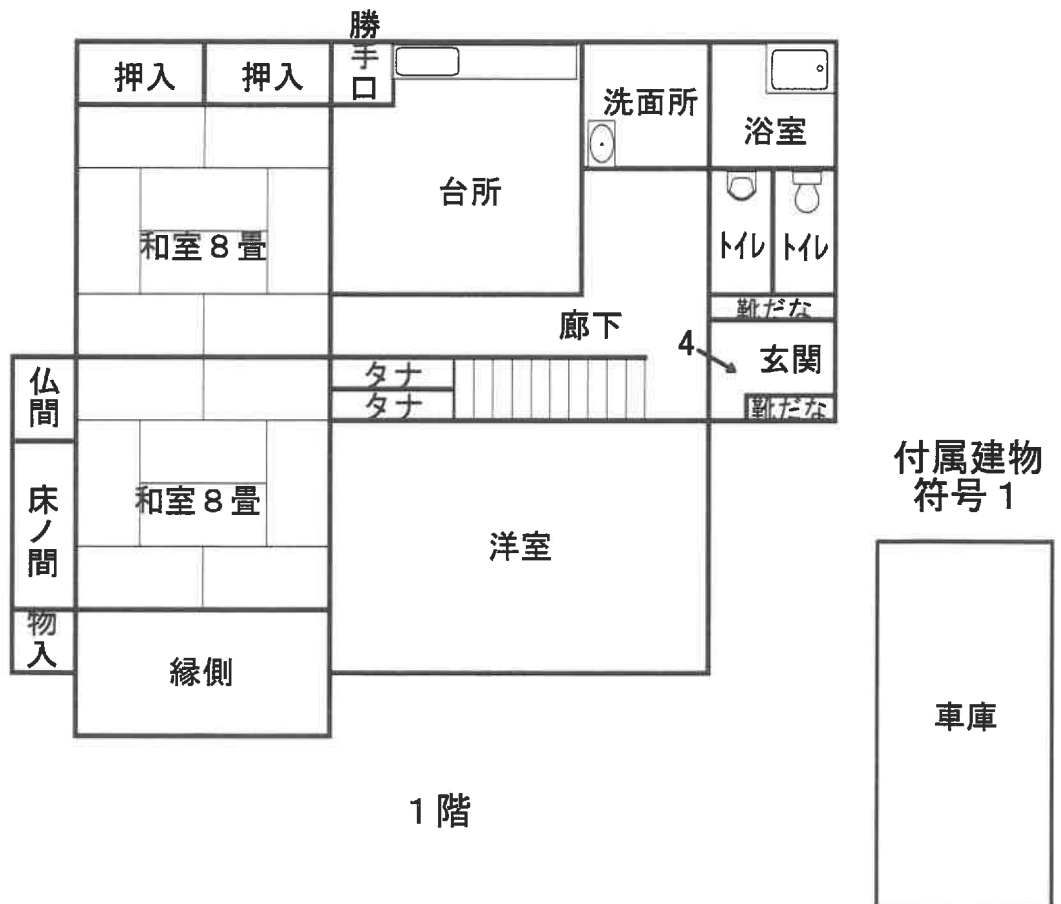
← 1 写真撮影位置

# 建物間取図

物件 3 主



2階



1階

# 現況写真



# 現況写真

3



附属建物符号1

4



雨漏り跡の様子