

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 11 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 4 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 始良市三拾町字下川畑
 地 番 1 2 3 7 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 始良市三拾町字下川畑
 地 番 1 2 3 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 始良市三拾町字下川畑 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地
 家屋 番号 1 2 3 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき平家建
 床 面 積 1 3 8 . 9 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 14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1～3】

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1～3】

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

なし

《 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

- 1 所 在 始良市三拾町字下川畑
 地 番 1 2 3 7 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 始良市三拾町字下川畑
 地 番 1 2 3 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 始良市三拾町字下川畑 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地
 家屋 番号 1 2 3 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき平家建
 床 面 積 1 3 8 . 9 8 平方メートル



令和6年(ケ)第88号
令和7年1月22日受理
令和7年2月21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 | 始良市三拾町字下川畑 |
| | 地 番 | 1 2 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市三拾町字下川畑 |
| | 地 番 | 1 2 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 始良市三拾町字下川畑 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 8 . 9 8 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) 付近					
土 地		物件 1 及び 2					
現 況 地 目	■宅地（物件 1 及び 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	■破産管財人 □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						
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	従物等としてカーポート及び木製工作物（写真 5）が存する。 件外物件として物件 1 上に電柱が、物件 2 上に引込柱、引込線及び自動販売機が存する。						
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が異なる（□主である建物 □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	■破産管財人 □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	従物等としてスチール製簡易物置が存する。						
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
破産者 A 破産管財人	1 本件土地建物は、法律上の権限に基づき、私が管理占有しています。 2 本件建物は昨年の 10 月頃までは A が居宅として利用していましたが、現在は空き家です。 3 本件土地に設置されている自動販売機は、2 月中に設置業者において撤去する予定になっています。
A	1 本件建物は、昨年 10 月頃まで家族 5 人で居宅として利用していました。 2 本件建物内では室内犬を 2 匹、ケージ内で飼育していました。ケージの中での飼育でしたので、建物内に犬によるひっかき傷等はないと思います。 3 本件土地に設置している木製の工作物（写真 5）は、本件建物の外壁に設置しているフックと当該工作物との間に日よけ用のシートを張るために設置したのになります。 4 本件土地に設置している自動販売機は、業者に頼んで設置したのになりますが、近く撤去することになっています。 5 本件土地の境界のことで、今までに揉め事になったことはありません。
鹿児島地方法務局証明係担当者	1 本件土地に接面している 3048 番、3268 番及び 3050 番の各土地は未登記の土地で、始良市が地番を付して管理している土地になります。
始良市耕地課担当者	1 本件土地に接面している 3048 番の土地は始良市が管理する市道、3050 番の土地は同じく始良市が管理する里道になります。なお、3268 番の土地は消防において管理している防火水槽になります。

執行官の意見

(物件1及び2関係)

- 1 本件土地は一体として物件3の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は市道(3048番の土地は始良市が管理する公衆用道路である。)に接面している。
- 3 物件1と隣接する3050番の土地とは最大で約3.5メートルの高低差が存する。
- 4 本件土地と売却外の周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。
- 5 カーポートの北東部側が接面道路にはみ出している可能性がある。

(物件3関係)

- 1 本件建物は、空き家の状態で本件破産管財人が管理、占有している。
- 2 Aによると、6年間ほどケージ内で、室内犬を飼育していたとのことであったが、動物臭は感じなかった。また犬によると思われるひっかき傷も目視では確認できなかった。
- 3 クロスののがれや傷みが複数箇所存在した。また、子供によると思われる落書きが見られた(写真9、同11)。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月22日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7年1月22日 16：05－16：25	物件所在地	物件確認
7年1月23日 13：25－13：30	執行官室 (電話)	破産管財人から聴取
7年2月4日 13：55－14：00	破産管財人事務所	鍵受領
7年2月4日 14：15－15：10	物件所在地	立入調査
7年2月4日 15：20－15：25	破産管財人事務所	鍵返還、破産管財人と面談
7年2月13日 17：25－17：30	執行官室 (電話)	Aから聴取
7年2月19日 13：20－13：35	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（3048番）交付申請
7年2月19日 13：20－13：30	執行官室 (電話)	始良市役所耕地課担当者から聴取
(特記事項) ☐ 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、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年2月4日 目的物件は空家で施錠されていたので、破産管財人から鍵を借り受けて解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月22日 鹿児島県地方務局霧島支局

鹿児島地方方法務局霧島支局

烟品也

A3判をA4判に縮小した

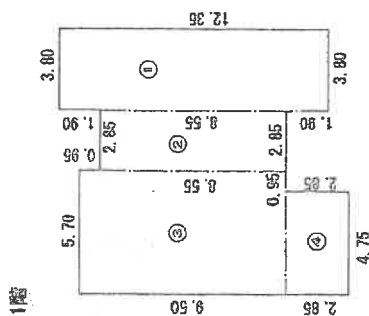
(7 枚目)

面
因
轉
運

यथा
तथा
तथा
तथा

始良市三拾町宇下川畑1237番地、1236番地

殘物の所在

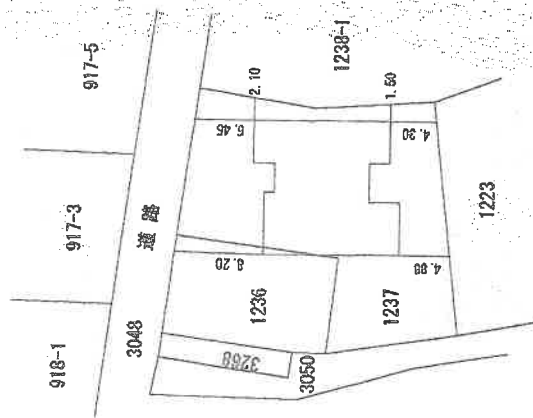


賴永豐圖書

- ① $12.35 \times 3.80 = 46.9300$
- ② $8.55 \times 2.85 = 24.3675$
- ③ $9.50 \times 5.70 = 54.1500$
- ④ $4.75 \times 2.85 = 13.5375$

139,9850

床面積 138.98㎡



附錄

總尺

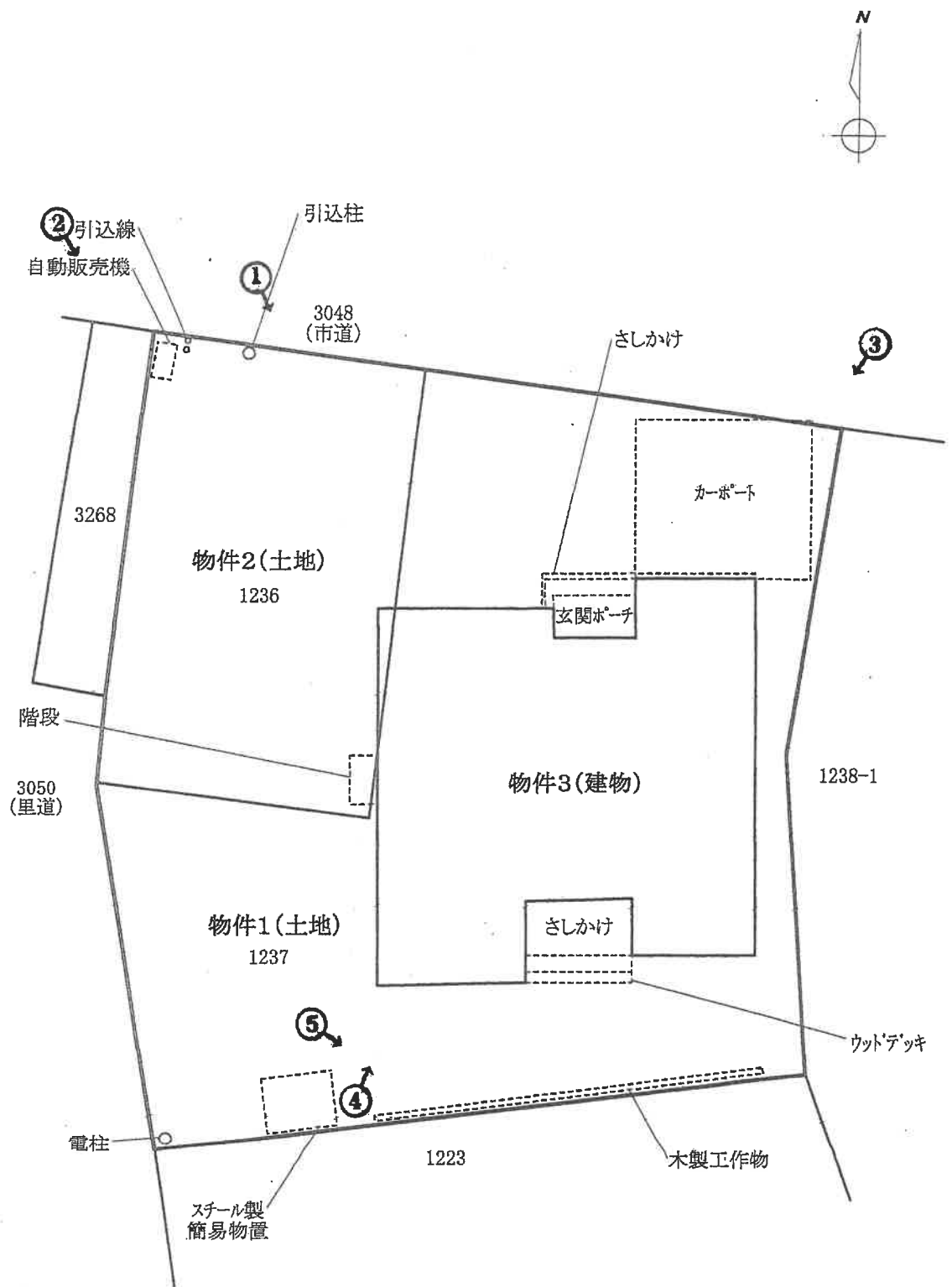
250

人
世
間

財

500

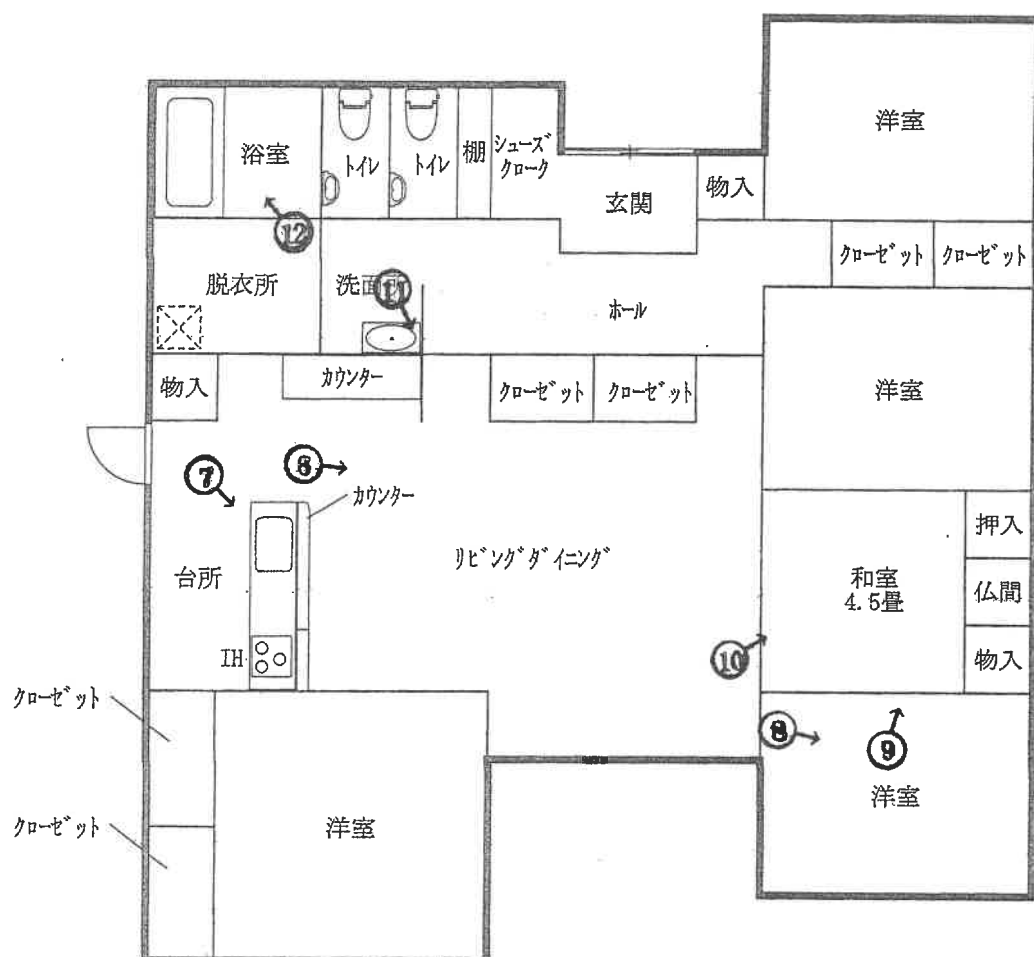
土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1 本件建物外観



写真2



写真3

接面道路にはみ出し可能性がある部分



写真4

物件3



(11枚目)

写真5

物件1上にある木製工作物



写真6 本件建物内部



(12枚目)

写真7



写真8



写真9 クロスの剥がれや落書き跡



写真10

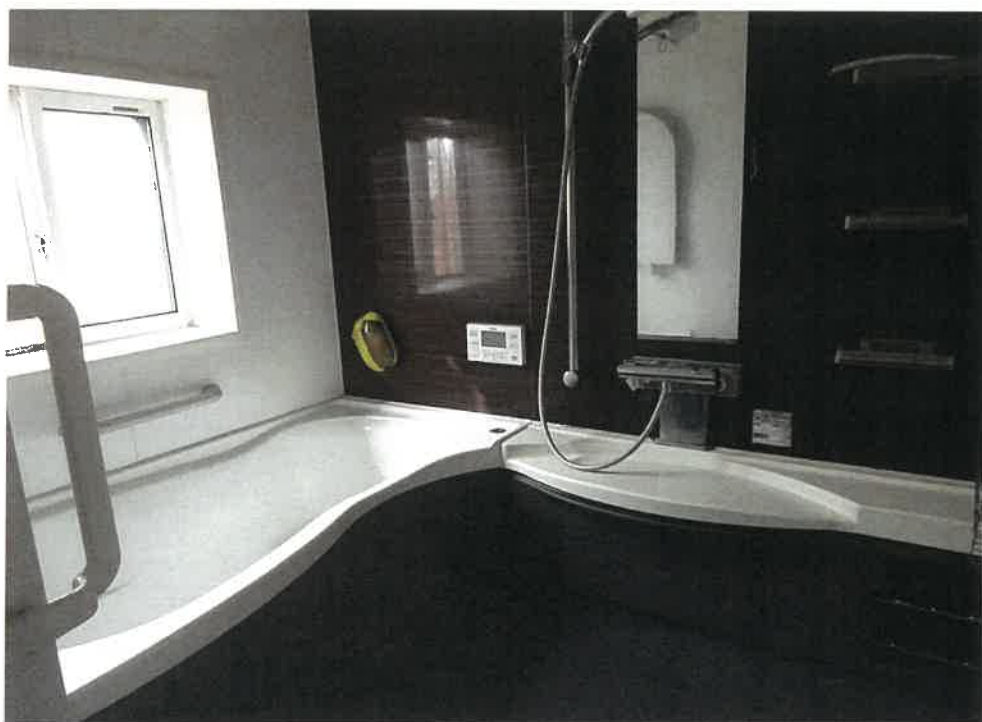


写真11

クロスの傷み



写真12



(15枚目)

令和6年(ケ) 第 88号
令和7年 2月 4日 現地調査
令和7年 2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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,770,000円
物件2 (土地)	金 580,000円
物件3 (建物)	金 7,860,000円

- 1 一括価格は、物件1、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1・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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市三拾町字下川畑 1 2 3 7 番 宅地 4 2 0 . 0 0 m ²	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 始良市三拾町字下川畑 1 2 3 6 番 宅地 1 3 8 . 0 0 m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番 目 積 始良市三拾町字下川畑 1 2 3 7 番地、1 2 3 6 番地 1 2 3 7 番 居宅 木造ルーフィングぶき平家建 1 3 8 . 9 8 m ²	
番号	特記事項		

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・2）

位 置 ・ 交 通	「帖佐」駅の北西方約2km 始良市役所の北西方約1.7km (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、始良市街地北西方に位置する標準住宅地域である。地域内は画地規模のやや大きい既存住宅のほか、小規模戸建住宅や未利用地が見られる。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特にない
画 地 条 件	地積 : 558.00m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約23m 奥行 : 約27m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北側道路と概ね等高、西側道路より最大3.5m程度高い。 接面道路との関係 : 二方路地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北約5m舗装市道 (建築基準法上の道路) 西約4m舗装里道 (建築基準法上の道路)第42条第2項道路 系統及び連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界、カーポート等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、防火水槽。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壤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 については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	・物件3の敷地利用権については法定地上権成立。及ぶ範囲については、物件1土地の電柱付近を除く98%、物件2土地の自動販売機付近を除く97%と判断した。 ・本件物件の従物等としてカーポート、木製工作物(日よけシート用)が設置されている。仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・物件1の南西側角付近に電柱が、物件2の北西側間口付近に自動販売機、引込柱及び引込線が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年4月8日新築 9年 16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：水道、電気（オール電化）、トイレ、エコキュート、IH等 その他：さしかけ、ウッドデッキ	
床面積（現況）	138.98㎡	
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	内壁等に落書きされる等保守管理はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・本件物件の従物等としてスチール製簡易物置が設置されている。仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	12,200	0.86	420.00	0.95	——	4,186,000
2	12,200	0.86	138.00	0.95	——	1,375,000

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

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/122 = 12,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 1.00(方位)

◇地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 0.95 \times 1.40 \times 0.92 = 1.22$

イ 個別格差: 高低差 電柱等 個別格差
 $0.90 \times 0.95 = 0.86$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.95

②物件3(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	138.98	0.59	11,479,000

ア 再調達原価 : (物件3) 140,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件3) 138.98㎡

ウ 現価率

(物件3)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して-10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率={残価率5%+(1-5%)×(経済的残存耐用年数16年/経済的全耐用年数25年)}×(1-10%)=0.59

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	4,186,000	0.30	法定地上権	0.98	1,230,000
2	1,375,000	0.30	法定地上権	0.97	400,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	4,186,000	－1,230,000		1.00	0.60	1,770,000
2	1,375,000	－400,000		1.00	0.60	580,000
3	11,479,000	＋1,630,000		1.00	0.60	7,860,000
一括価格(合計)						10,210,000

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 : 前記「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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

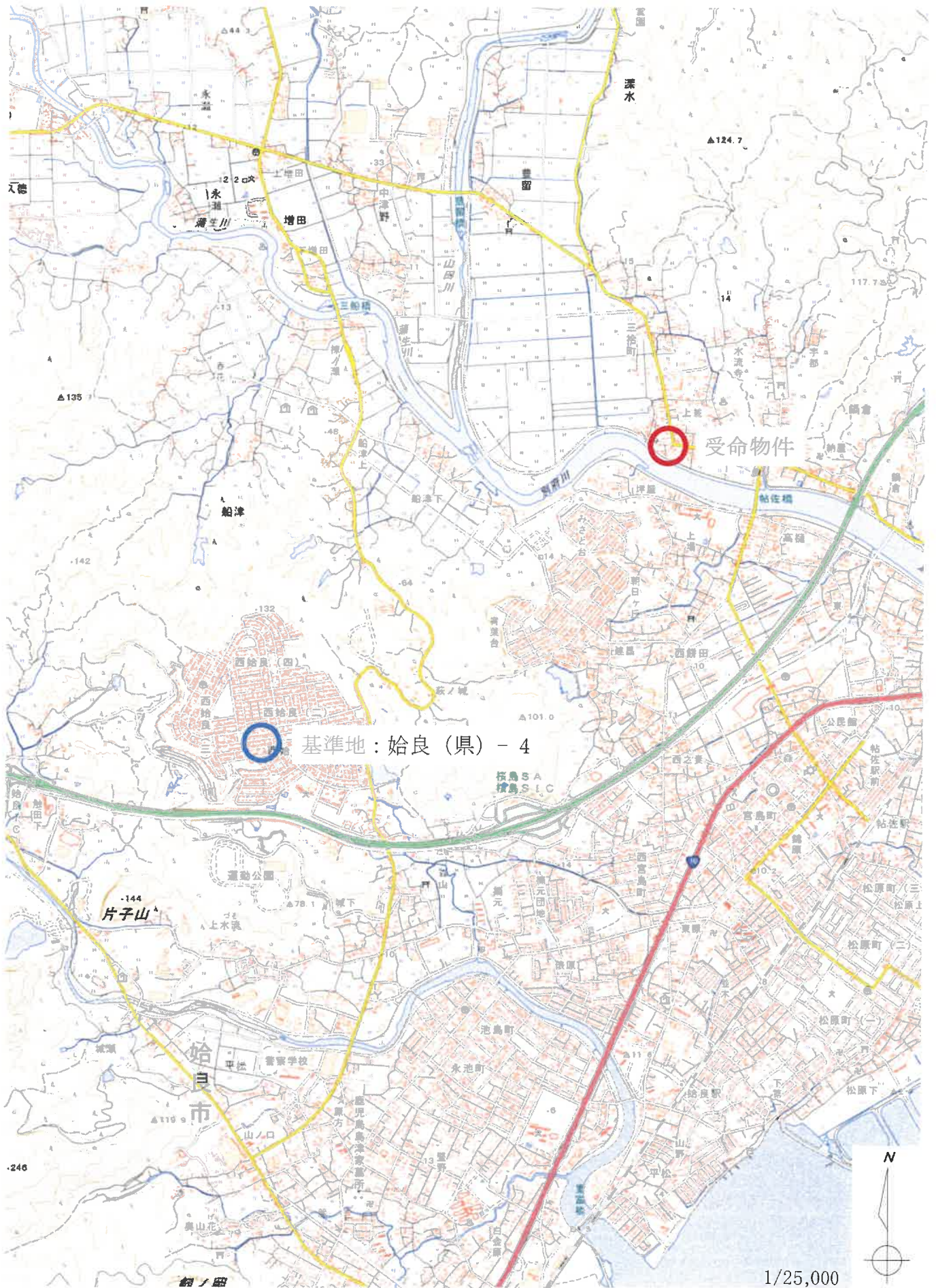
- 1 地価調査価格 地価調査 始良(県) -4
所 在 : 始良市西始良1丁目2430番264
地 目 : 宅地
価 格 : 15,000円/㎡
位 置 : 始良ニュータウン南バス停150m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 241㎡
供給処理施設 : 上・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%・指定容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)
物件1 3,166,800円
物件2 1,040,520円
物件3 9,064,844円

第7 附属資料

- 1 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 建物間取図
- 7 現況写真

以上

位置図



1/25,000

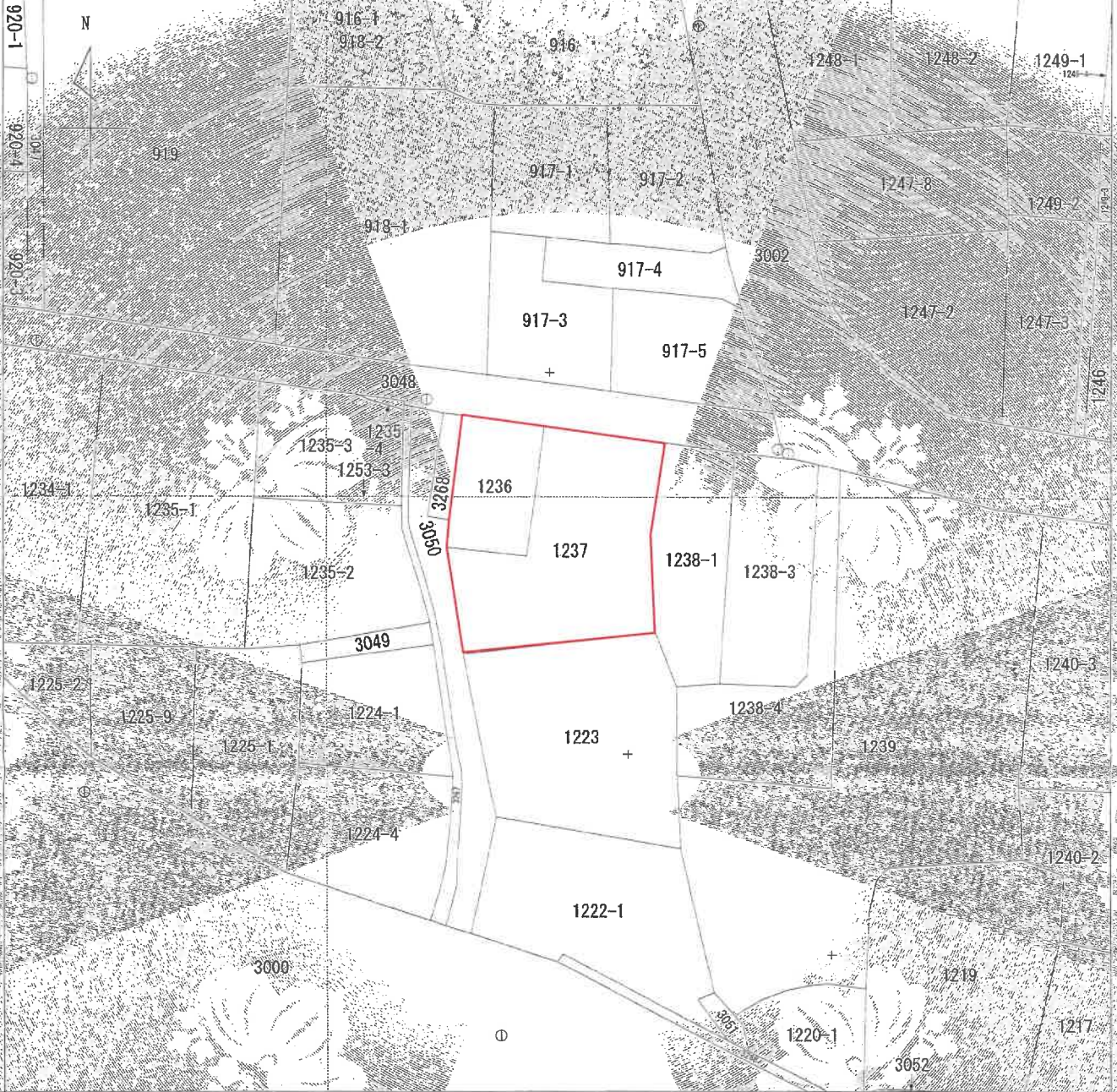
国土地理院地形図

公図写し

(座標値種別：図上測定)

-35731.271

-139220.625



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	始良市三拾町字下川畑				地番	1237番			
出尺縮	1/500	精度区	±1	座標系 番号 及び 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37年3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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和6年11月22日

鹿児島地方方法務局霧島支局

地図整理番号：M17238

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年4月8日

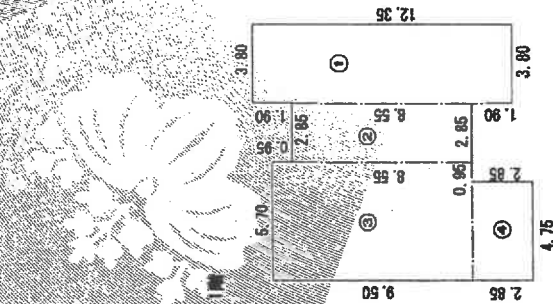
これは図面に記載され、以下の土地を指し示す権利の図面である。
令和6年11月22日 鹿児島地方法院民事部 審判部 審判官

各階平面図

1237番

建物図面

所在地 鹿児島市三好町字下川畑1237番地、1236番地

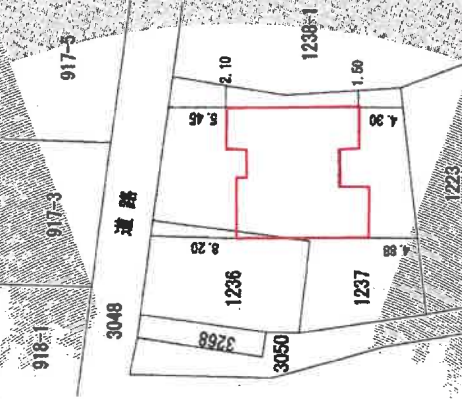


床面積求積

- ① 12.35 × 3.80 = 46.9300
- ② 8.55 × 2.85 = 24.3675
- ③ 8.55 × 2.85 = 24.3675
- ④ 4.75 × 2.85 = 13.5375

138.9850

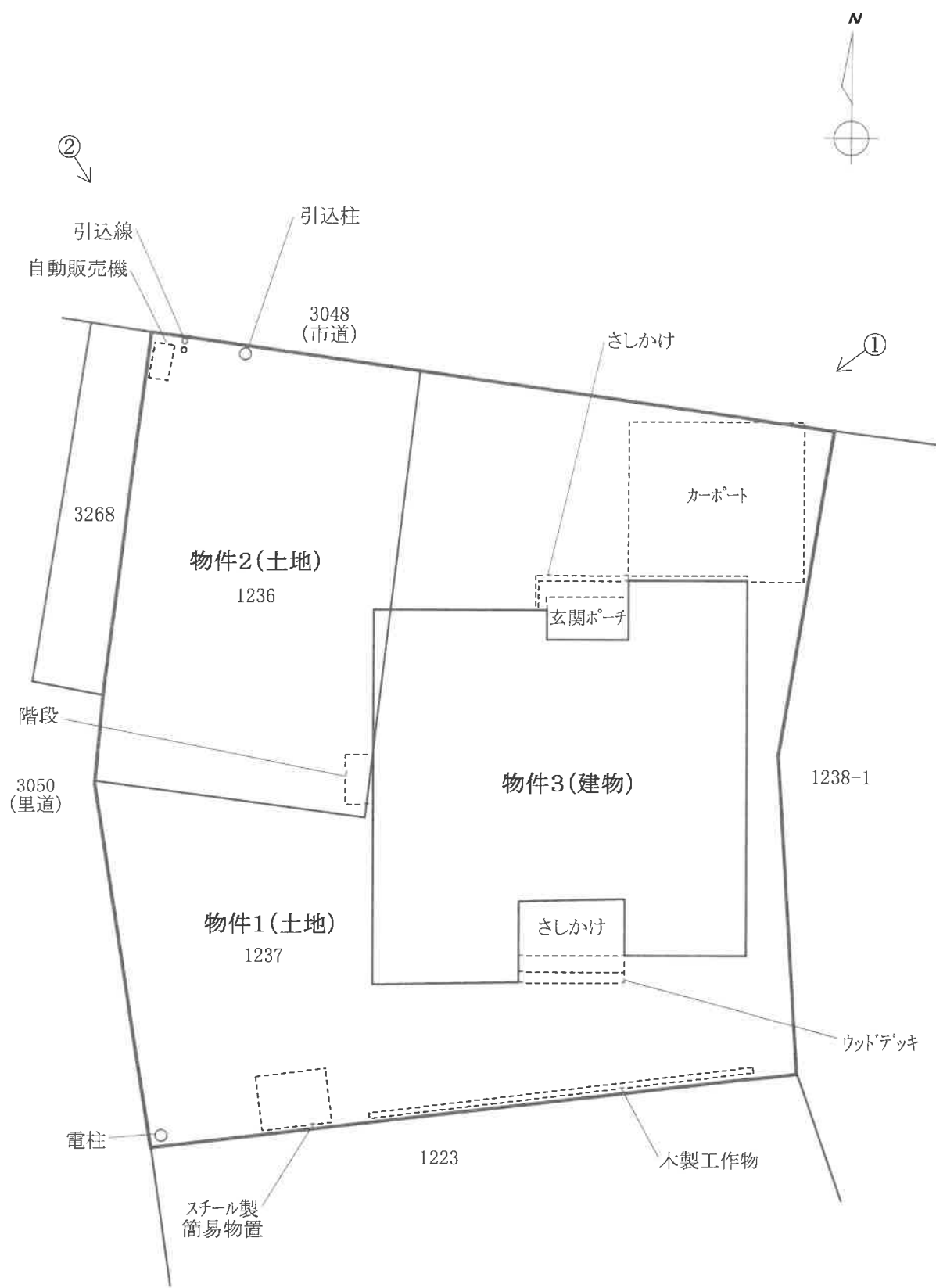
床面積 138.98㎡



※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

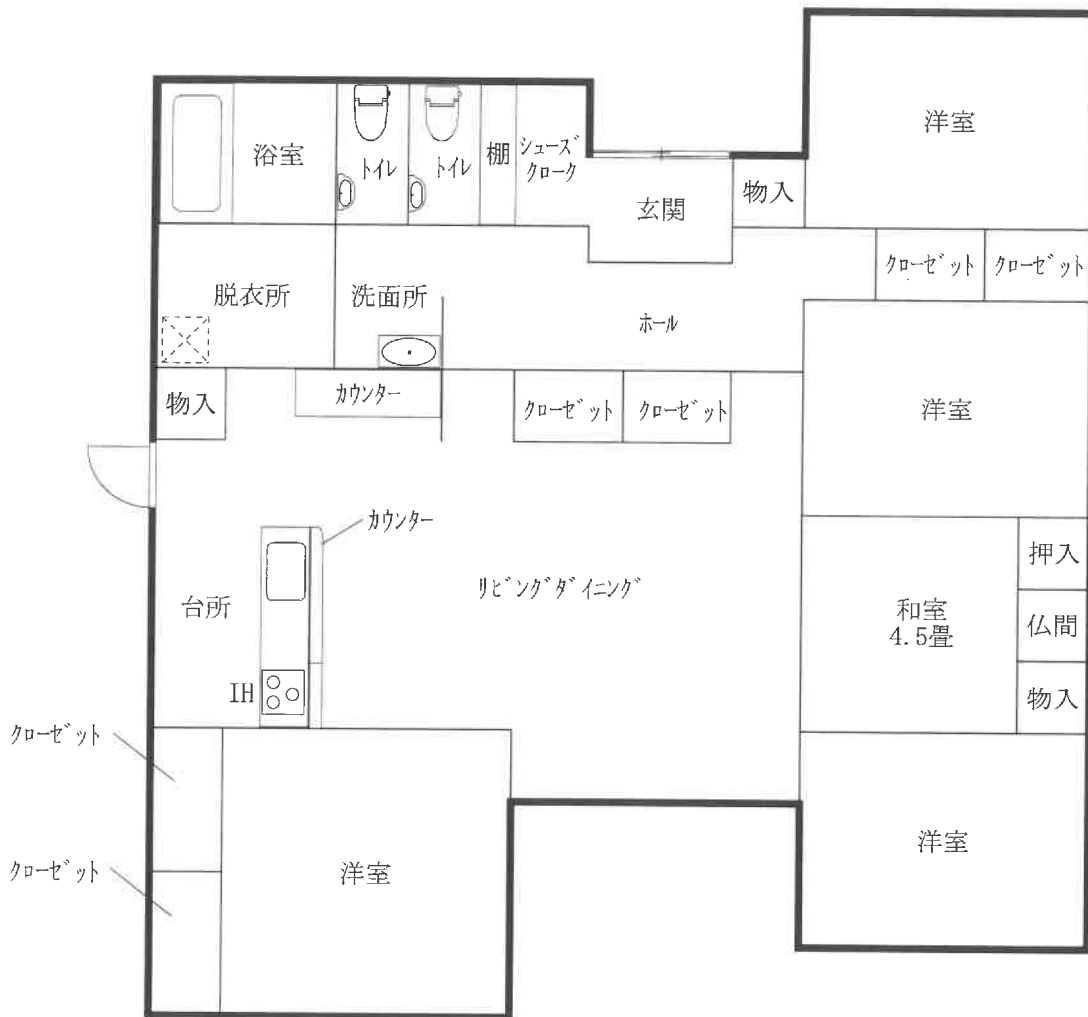
地図整理番号：M17239

土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

現況写真

[土地建物位置関係図参照]

