

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 7 月 22 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	440,000 352,000	一括	88,000	81,345	0
1	330,000				
2	110,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 南九州市川辺町田部田字刈元

地 番 5 2 8 5 番

地 目 宅地

地 積 8 1 6 . 9 6 平方メートル

持分 4 分の 1

2 所 在 南九州市川辺町田部田字刈元 5 2 8 5 番地

家屋 番号 5 2 8 5 番 2

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 1 0 0 . 6 2 平方メートル
2 階 3 9 . 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル

持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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, 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A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5290番1の一部及び3793番1）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番5290番1）を通行のため無償で利用している。

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 南九州市川辺町田部田字刈元

地 番 5 2 8 5 番

地 目 宅地

地 積 8 1 6 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 南九州市川辺町田部田字刈元 5 2 8 5 番地

家屋 番号 5 2 8 5 番 2

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 1 0 0 . 6 2 平方メートル
2 階 3 9 . 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の1



令和7年(ヌ)第19号
令和7年4月14日受理
令和7年5月16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 南九州市川辺町田部田字刈元

地 番 5 2 8 5 番

地 目 宅地

地 積 8 1 6 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 南九州市川辺町田部田字刈元5 2 8 5 番地

家屋 番号 5 2 8 5 番2

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 1 0 0 . 6 2 平方メートル
2階 3 9 . 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 4 . 0 0 平方メートル
2階 5 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の1



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件債務者	1 本件建物は私が居宅として利用しています。 2 本件建物は築年数も古く、雨漏りや床等の傷みがあります。雨漏りは2階のベランダ部分に原因があるのではないかと思います。 3 附属建物の車庫は特に老朽化しており、台風等で強風が吹くと壁等が剥がれるのではないかと思います。 4 仕事の関係で朝ゴミ出しに行けないため、建物内にゴミが溜まっています。 5 シロアリ被害はあるかもしれませんが気づきません。 6 市道から本件土地に出入りするために隣接する5290-1の土地を利用しています。5290-1の所有者からは、車は乗り入れしないように言われているため、車は市道に駐めて通路として5290-1を利用しています。 7 本件附属建物である車庫から出入りするようにすれば隣接地を通行のために利用する必要はありませんが、シャッターを夜に開け閉めすると音が近所に響くと思い、車庫は利用していません。
5290-1居住者	1 本件債務者が通路として利用している部分は私どもの土地であるため、車の通行は認めていません。人の通行のみ認めています。

執行官の意見

(物件1 関係)

- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と5290-1との境界の一部は外観上不明瞭である。また、3793-1との境界も境界付近にはブロックが設置されていると思われるが、竹藪に覆われており外観上不明瞭である。
- 3 本件債務者は通行のために隣接する5290-1の土地を無償で利用している(写真2、3)。

(物件2 (主たる建物) 関係)

- 1 本件建物は雨漏りがするとのことであり、雨漏り跡と思われる染みが複数箇所見られた(写真11、16)。債務者によるとベランダ部分に原因があるのではないかとのことであった。
- 2 床板材の傷みが存した(写真14)。また、所々で床の沈み込みを感じた。
- 3 1階のダイニングの床が少し沈んでおり、空間が生じていた(写真17)。
- 4 2階北西側の部屋の天井板が少し湾曲していた(写真20)。なお、2階では雨漏りはないとのことであった。

(物件2 (附属建物) 関係)

- 1 車庫としては利用されておらず、物置場となっていた(写真21)。
- 2 2階に雨漏り跡が見られた(写真24)。
- 3 全体的に老朽化していた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月14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4月22日 11：45－12：40	物件所在地	物件確認、本件債務者と面談、隣地（5290－1） 居住者と面談
7年4月28日 14：50－16：05	物件所在地	立入調査、本件債務者と面談
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

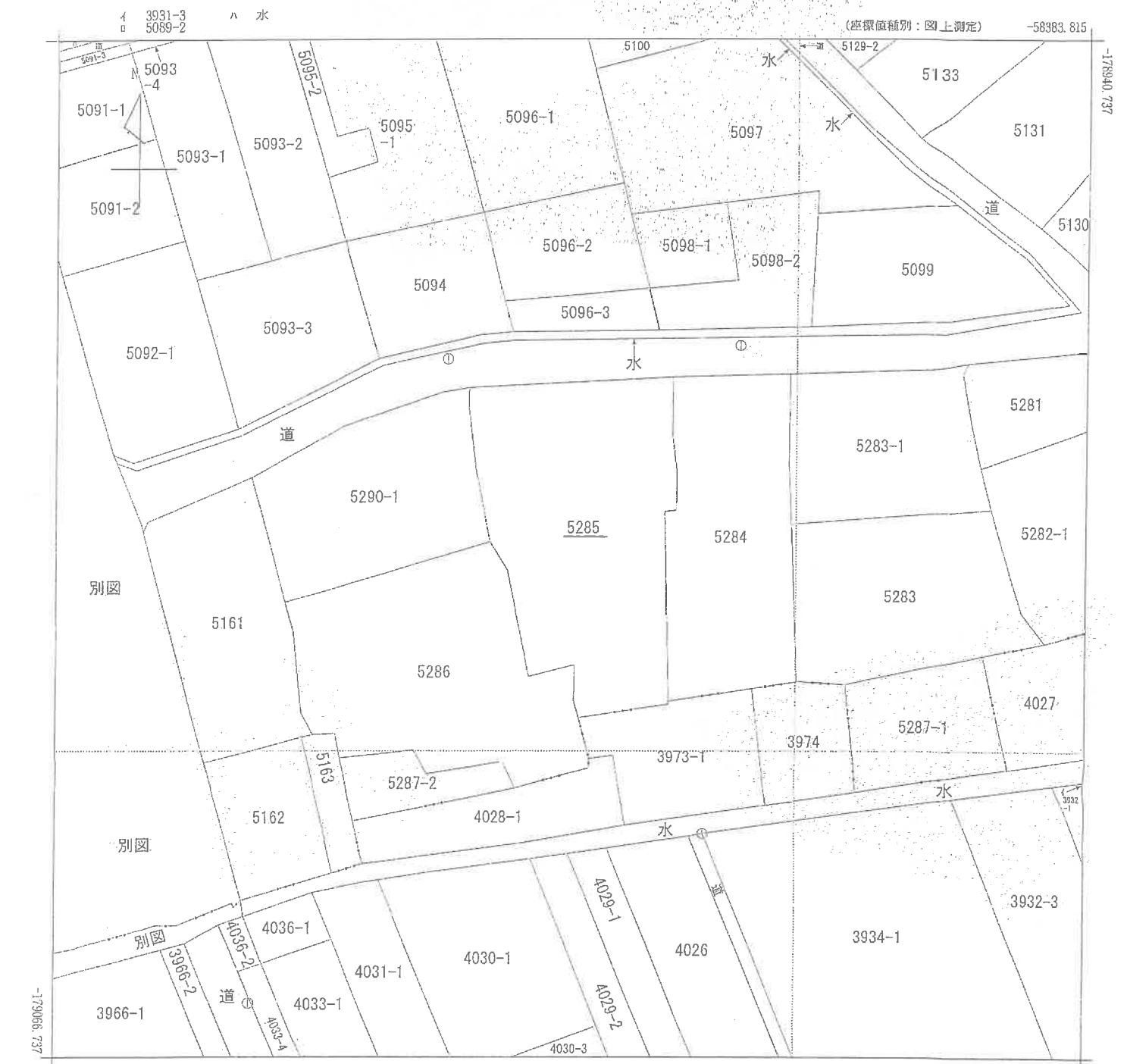
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

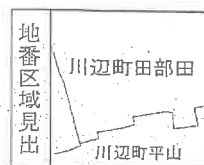
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	南九州市川辺町田部田字刈元				地番	5285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	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年6月				備付年月日(原図)			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。

(鹿児島地方支局知覧支局管轄)

令和7年3月6日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51471

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成7年2月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方裁判所 知事官 関根 啓)

令和7年3月6日

東京法律事務所

登記官

(7 枚目)

各階平面図

084590

建物図面

家屋番号

5285番の2

建物の所在

鹿児島市

南郷町

田部田字5285番地

主たる建物

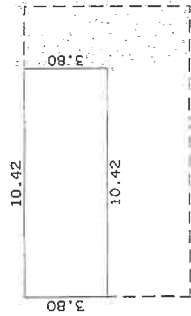
1階



求積表

13.24 X 7.60	=	100.6240
計		100.6240
床面積		100.62 m²

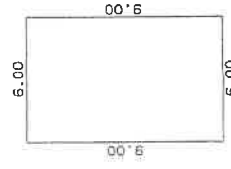
2階



求積表

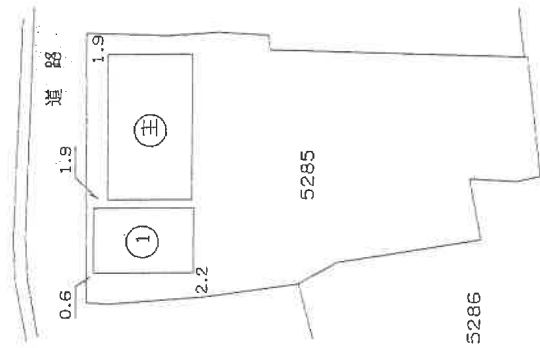
10.42 X 3.80	=	39.5960
計		39.5960
床面積		39.59 m²

附属建物 1 1階, 2階 (各階同型)



求積表

9.00 X 6.00	=	54.0000
計		54.0000
床面積		54.00 m²



(日調連12)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

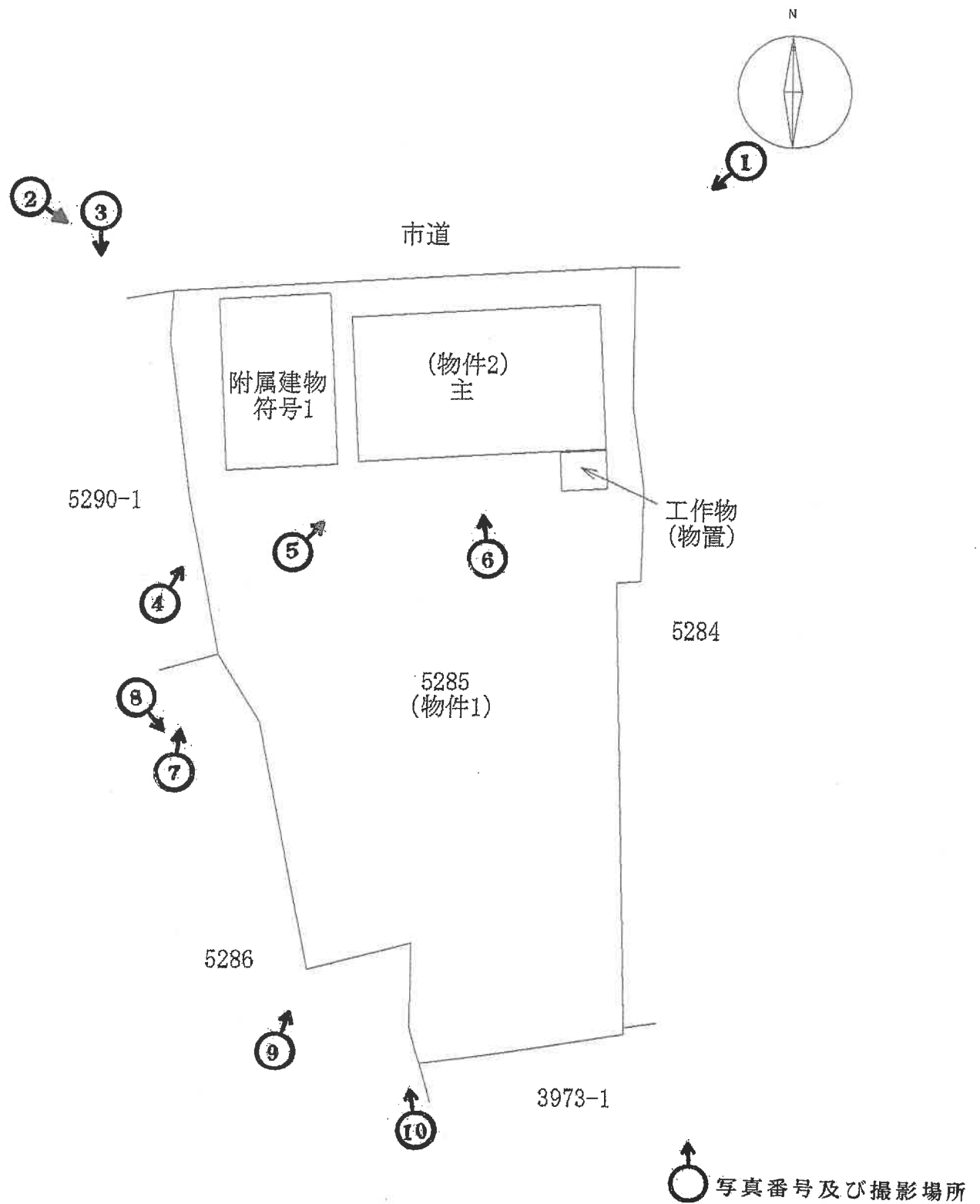
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M51472

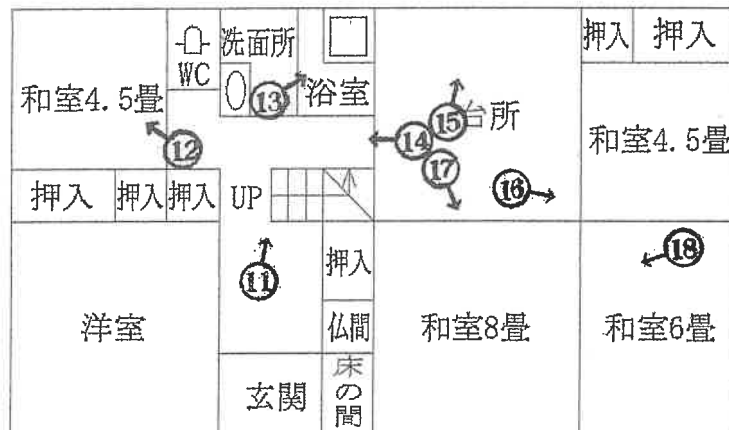
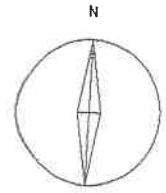
A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

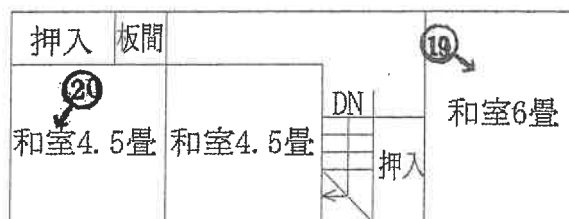


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

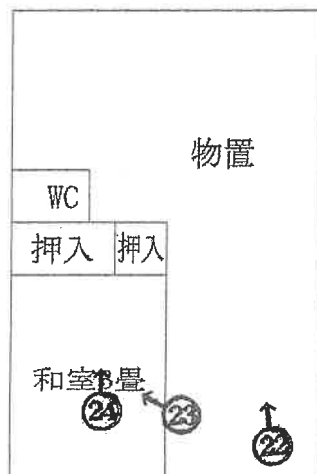
間取図（物件2）



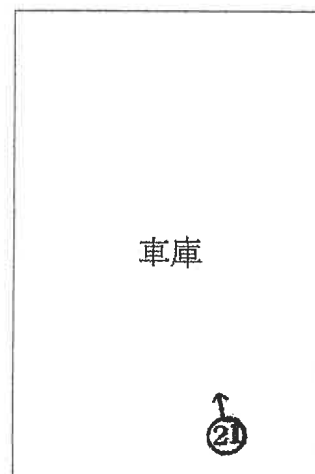
1階



2階



附属建物
2階



附属建物
1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 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真3



写真4



写真5

本件附属建物

本件建物

本件土地



写真6

本件土地

本件建物



写真7

本件附属建物

本件土地

境界付近に設置されたブロック



写真8

本件土地

境界付近に設置されたブロック



写真9

本件附属建物

本件建物

本件土地

境界付近に設置されたブロック



写真10

境界付近に設置されたブロック

本件土地

3973-1



写真11 本件建物内部(1階)

雨漏り跡



写真12



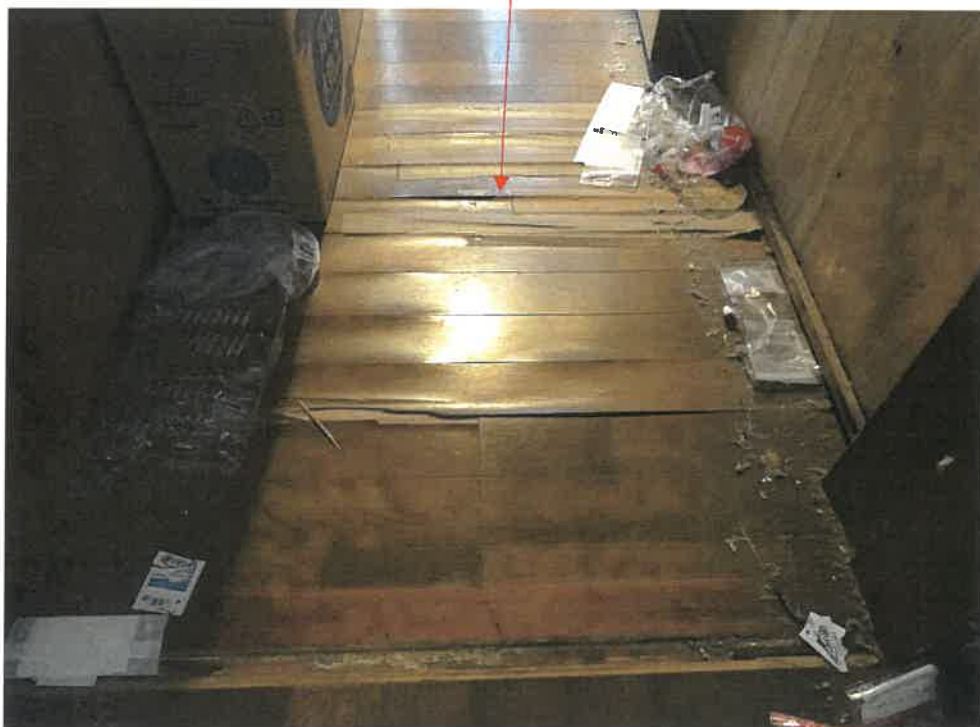
(15枚目)

写真13



写真14

床板材の傷み



(16枚目)

写真15



写真16

雨漏り跡



(17枚目)

写真17



写真18



(18枚目)

写真19 本件建物内部(2階)



写真20

天井板の歪み



(19枚目)

写真21 附属建物内部(1階)



写真22 附属建物内部(2階)



写真23



写真24

雨漏り跡



(21枚目)

令和 7年（又）第 19号
令和 7年 4月28日 現地調査
令和 7年 5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 440,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	330,000円
物件2（建物）	金	110,000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 番 地 目 地 積 共 有 持 分	南九州市川辺町田部田 字刈元 5285番 宅地 816.96㎡ 4分の1	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 持 分	南九州市川辺町田部田 字刈元5285番地 5285番2 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建 1階 100.62㎡ 2階 39.59㎡ 4分の1	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 車庫・物置 木造セメント瓦葺 2階建 1階 54.00㎡ 2階 54.00㎡	

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指宿枕崎線「五位野」駅の南西方約15km 南九州市役所 川辺支所の南西方約1.1km (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、南九州市役所 川辺支所の南西方約1.1km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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 816.96㎡ 間口 : 約25.0m 奥行 : 約40.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北約4.0m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 : 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	・市道から本件土地に出入りするために隣接する5290-1の土地を利用している。 ・市役所で確認したところ、本件土地に水道は引き込まれているが、詳細な引込位置は不明とのことであった。	

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54年 1月10日 新築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付等 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）	1階100.62㎡ 2階39.59㎡
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	・雨漏り跡と思われる染みや、床板材の傷み等が認められた。
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。 ・従物等として工作物（物置）が存するが、経済的価値はないものと判断した。 ・建物内にゴミが溜まっている。

(附属建物 1)

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 経過年数 経済的残存耐用年数 昭和63年 7月26日 新築 37年 0年
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 木造 セメント瓦葺 合板等 合板等 合板等
床面積（現況）	1階54.00㎡ 2階54.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途 車庫・物置 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	雨漏り跡が存する。
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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,620	0.81	816.96	0.90	$\frac{1}{4}$	985,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南九州(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,900\text{円}/\text{㎡} \times 96.4/100 \times 100/102 \times 100/70 = 6,620\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：交通・接近条件▲30

イ 個別格差：規模▲10 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

オ 共有持分割合：1/4

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	140.21	$\frac{1}{4}$	0.02	140,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：140.21㎡

ウ 共有持分割合：1/4

エ 現 価 率

経過年数46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35年)}×(1－観察減価60%)≒0.02

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	70,000	108.00	$\frac{1}{4}$	0.03	56,000

カ 再調達原価 : 70,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 108.00㎡

ク 共有持分割合 : 1/4

ケ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数20年、

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.05×(1-40%)=0.03

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
2	140,000	56,000	196,000

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	985,000	0.10 敷地占有利益	98,000

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	985,000	-98,000		0.63	0.60	330,000
2	196,000	+98,000	1.00	0.63	0.60	110,000
一括価格（合計）						440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.63 共有持分のみが評価対象▲30 ゴミが溜まっている▲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 地価調査価格 南九州(県)-7

所 在：南九州市川辺町中山田字下之口 1 1 3 番 3

価 格：4,900円／m²

位 置：田ノ畑バス停230m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：399m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 4.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：農家住宅を主体とし、一般住宅も散見される農家集落地域

2 固定資産税評価額(令和 6年度)

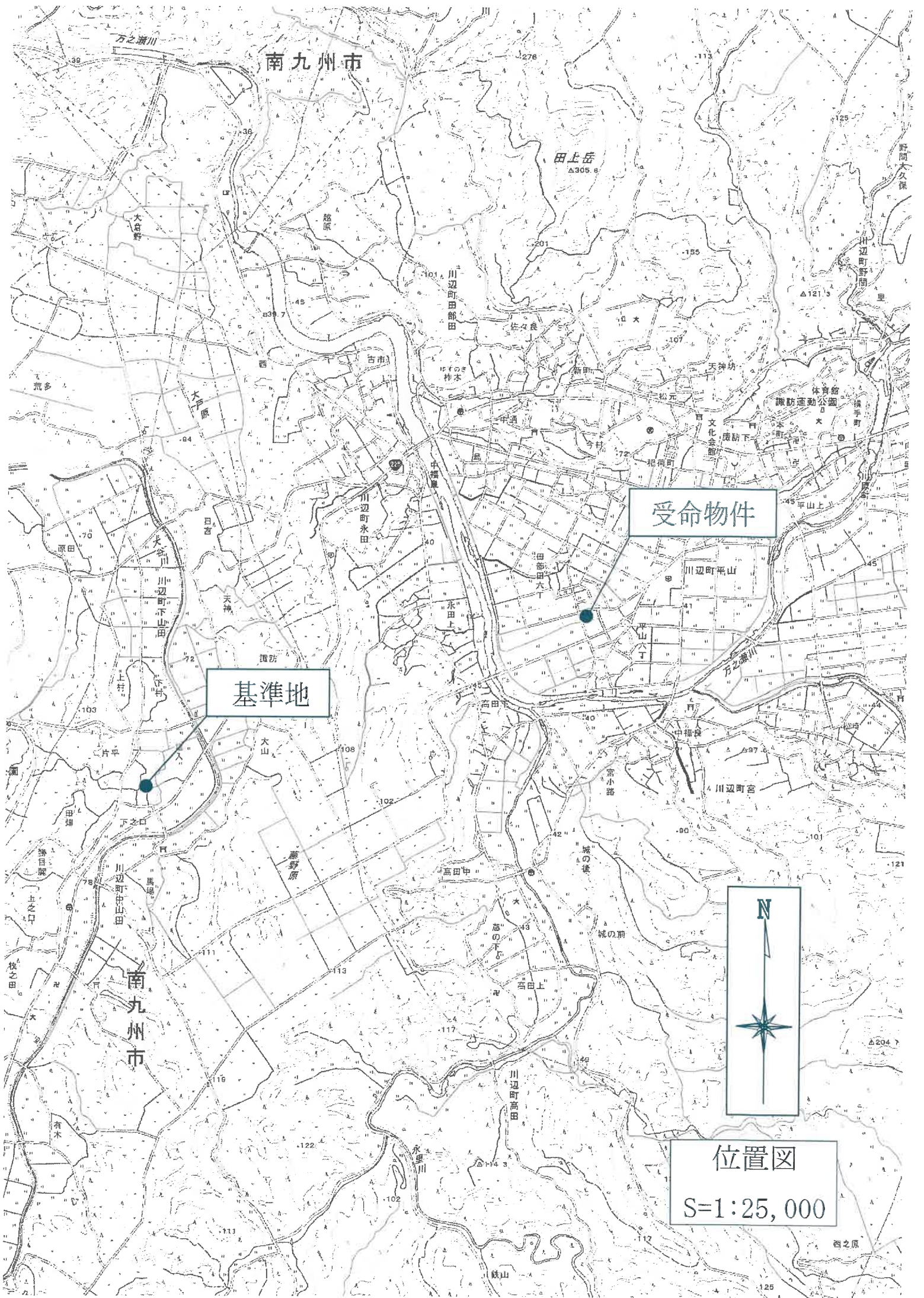
物件 1 3,647,726円

物件 2 4,743,382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



南九州市

田上岳
△305.8

受命物件

基準地

南九州市



位置図

S=1:25,000

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
(鹿児島地方法務局知覧支局管轄)
令和7年3月6日 東京法務局瀬出張所

東京法務局港出張所

新產品

A 3 を A 4 に縮小

面圖
面圖
平階
建各

5285番602

建物の所在
川口市川口1-1-1 川口駅前ビル528番地

主たる建物

1階

2階

求積表

13.24 X 7.60	=	100.6240
計		100.6240
床面積		100.62 m²

求積表

10.42 X 3.80	=	39.5960
計		39.5960
床面積		39.59 m²

附属建物 1 1階, 2階(各階同型)

1階

2階

求積表

9.00 X 6.00	=	54.0000
計		54.0000
床面積		54.00 m²

求積表

9.00 X 6.00	=	54.0000
計		54.0000
床面積		54.00 m²

5290-1

5285

5284

5286

0.6

1.9

1.9

2.2

39.73-0

川辺町田部田字5285番地

建物所在地

縮尺 1/500

申請

縮尺 1/250

作製者

(田加結)

縮尺 1/500

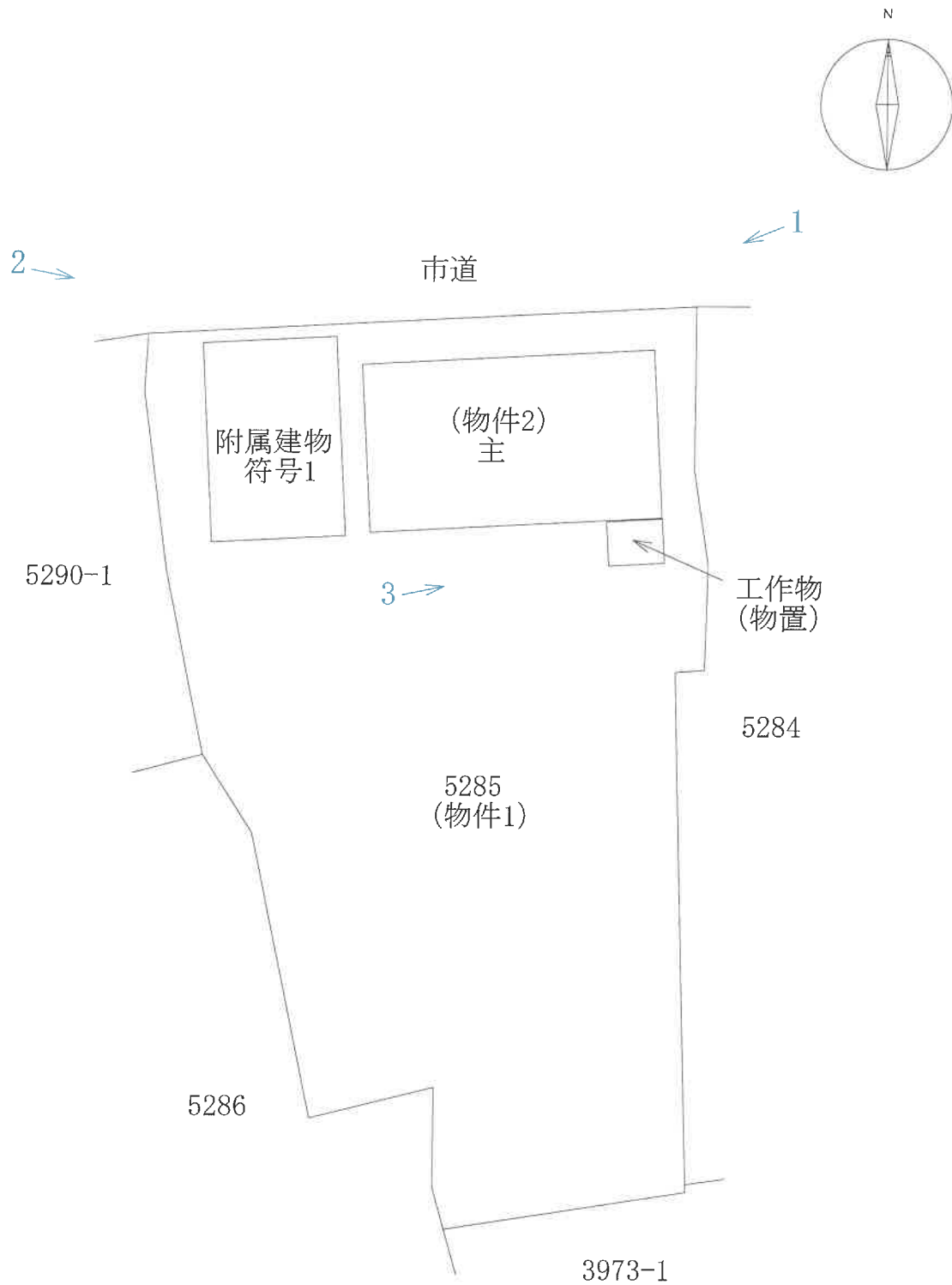
甲

縮尺 1/25

作者

日本土地家屋調査士会連合会(地家連)

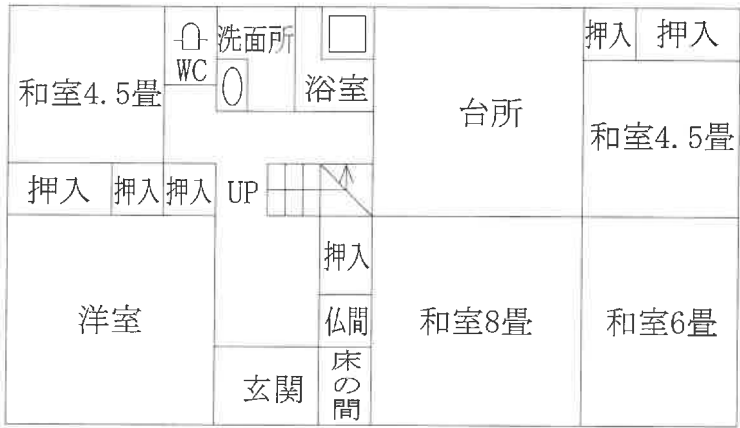
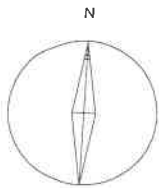
土地建物位置関係図



←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）



1階



2階



附属建物
2階



附属建物
1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