

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月24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10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月12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 9月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 |
| | 地 番 | 9 9 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 9 9 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 9 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 8 8 平方メートル
2 階 3 9 . 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番991番1）への通行のため利用されている。

《 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 | 薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 |
| | 地 番 | 9 9 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 9 9 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 9 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 8 8 平方メートル
2 階 3 9 . 2 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第23号
令和7年4月18日受理
令和7年5月30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 | 薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 |
| | 地 番 | 991番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元991番地2 |
| | 家屋 番号 | 991番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.88平方メートル
2階 39.21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() 上記の者が本土地の北東側の一部を通路として占有し、その他を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が異なる(☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的外動産を置いて、所有占有している ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
■ A(弟)	1 物件1・2の所有者である兄は、現在入院中です。 2 私は、物件2の鍵を預かっているので、本日の調査に立ち合います。 3 物件1の北東側の一部が通路になっています。昔からこの地域では、前記のような通路があります。前記通路が登記上物件1の一部であるとは、私は認識していなかったし、兄も認識していないと思います。 4 物件2内で2年か3年前まで、犬を一匹飼っていました。 5 物件1・2の目的外動産は、すべて兄の所有です。 6 物件2は、兄が退院したら、生活する場所です。 7 本件事件の進行状況は、私も把握する必要があるので、売却期日の通知の送付を希望します。 8 物件1は、境界に問題や争いはありません。

(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、西側が里道（公道上道）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1の北東側一部は、通路として使用されている。前記通路は、目的外土地991番1への
 囲繞地通行権を負担している可能性がある。
- 4 物件1の境界付近の状況
 物件1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2の占有状況等
 - (1) 物件2は、債務者兼所有者が、目的外動産を置いて所有占有している。
 - (2) 物件2室内には、ペット臭等の異臭がする。
- 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
7 年 4 月 2 7 日 10 : 20 - 10 : 50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 5 月 1 4 日 10 : 30 - 12 : 40	物件所在地	Aと面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年5月14日
評価人同行

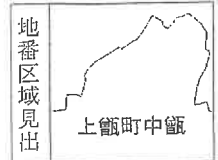
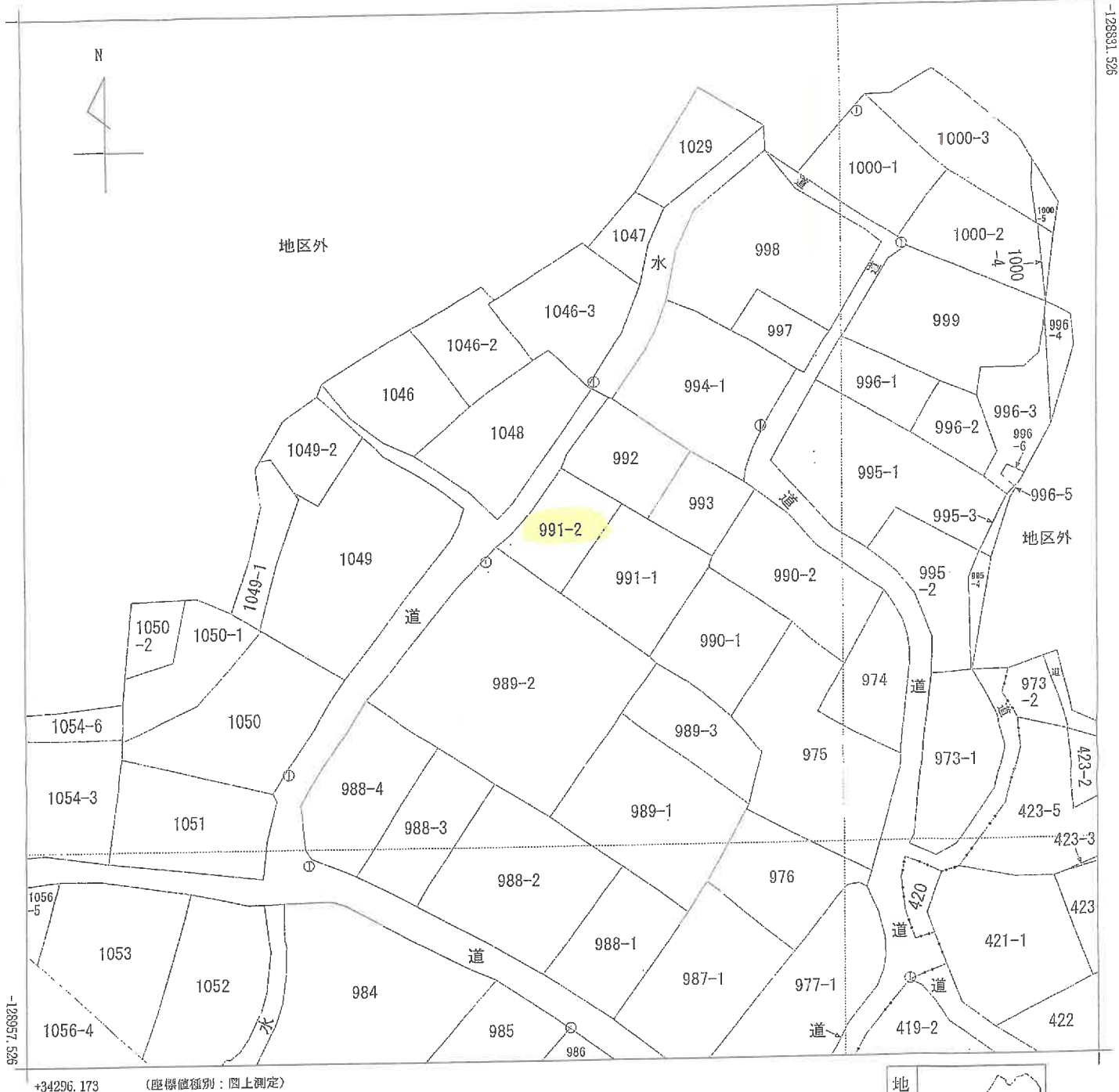
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

+34421.173

-128931.526



請求部	所在	薩摩川内市上甗町中甗字橋ノ元					地番	991番2		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14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。

(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)

令和7年3月28日

鹿児島地方方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

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。
(鹿児島地方支務局 川内支局(管轄))
令和7年3月28日 鹿児島地方支務局

登記証

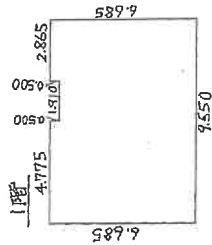
241013 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 991-2

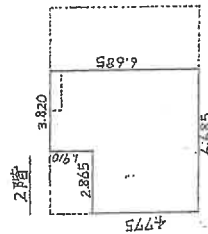
建物の所在 薩摩郡土rum村中蔵多橋1元991巻地2

薩摩川内市上飯町



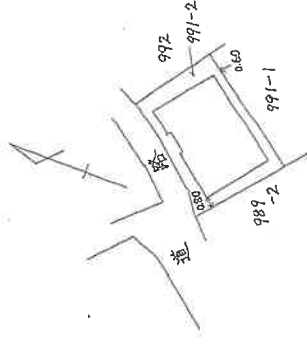
求積
 $(4.775 + 2.865) \times 6.685 = 51.0734$
 $1.910 \times 6.185 = 11.81335$
計 62.88675

床面積 62.88 m²



求積
 $2.865 \times 4.775 = 13.680375$
 $3.820 \times 6.685 = 25.53670$
計 39.217075

床面積 39.21 m²



平成14年4月8日

作製者

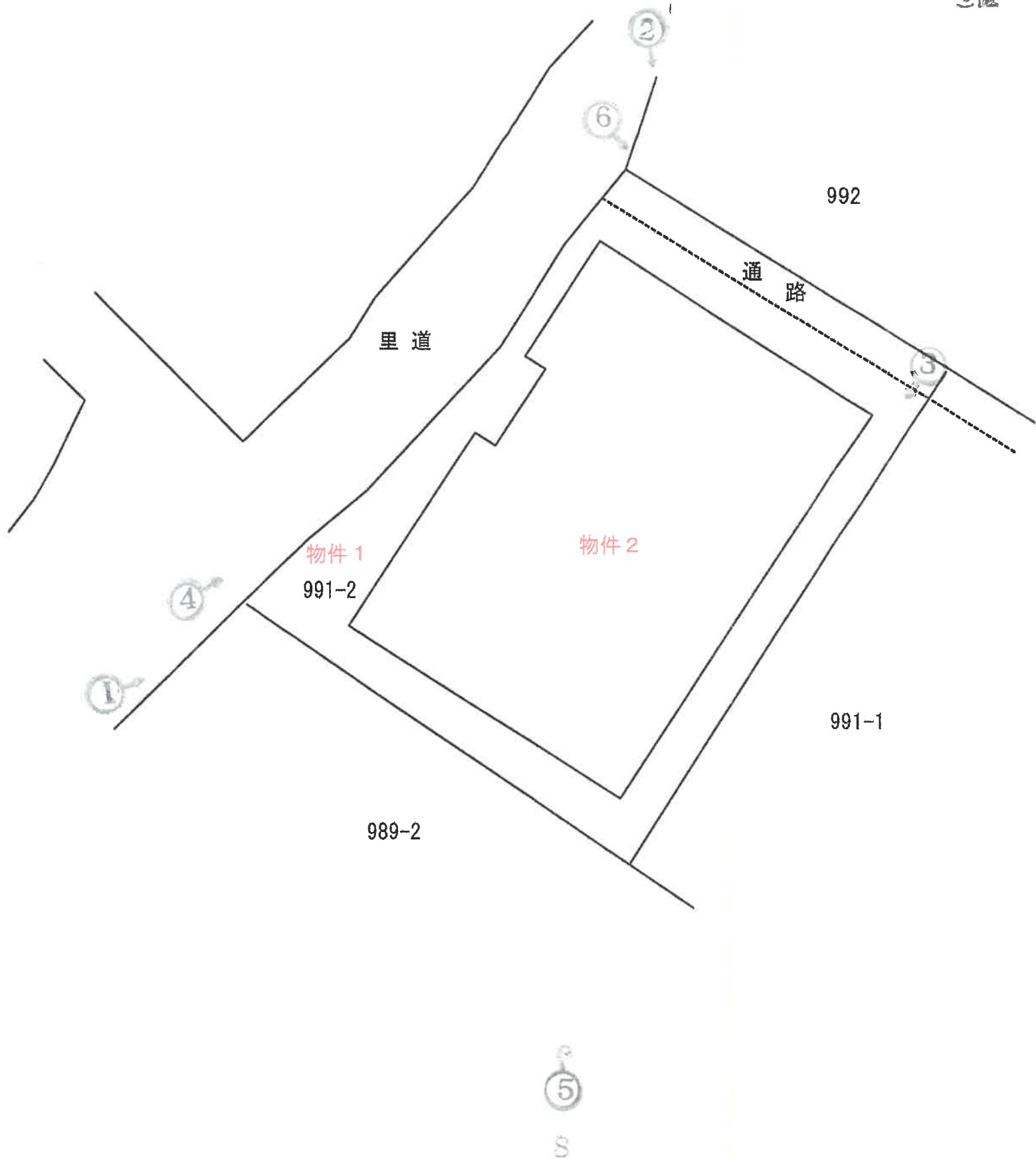
縮尺 1/250

申請人

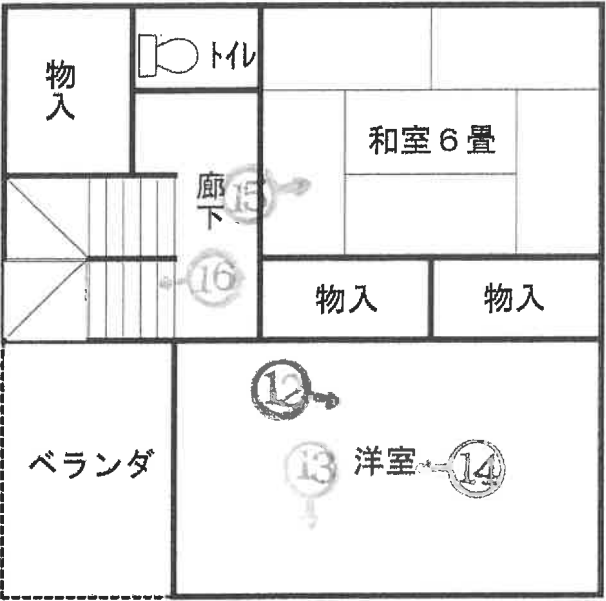
縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図



建物間取図



2 階



1 階

写真 1



物件 1

物件 2

写真 2



物件 2

物件 1

写真 3



写真 4

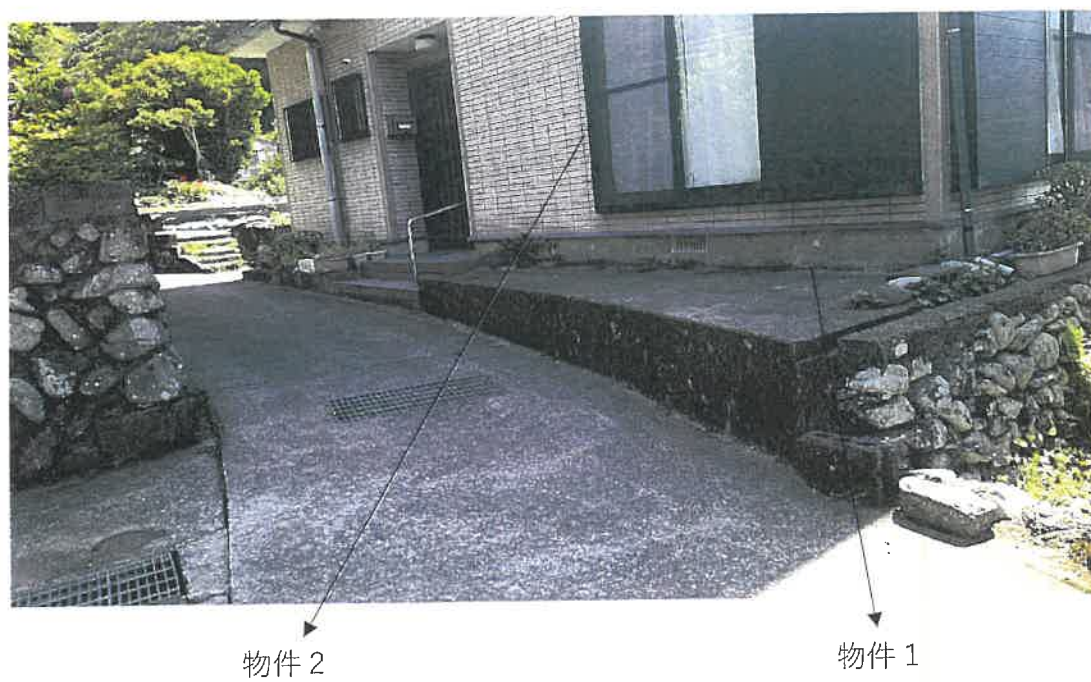


写真5



写真6



写真 7

物件 2 1 階内部状況



写真 8

物件 2 1 階内部状況



写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 1 0

物件 2 1 階内部状況

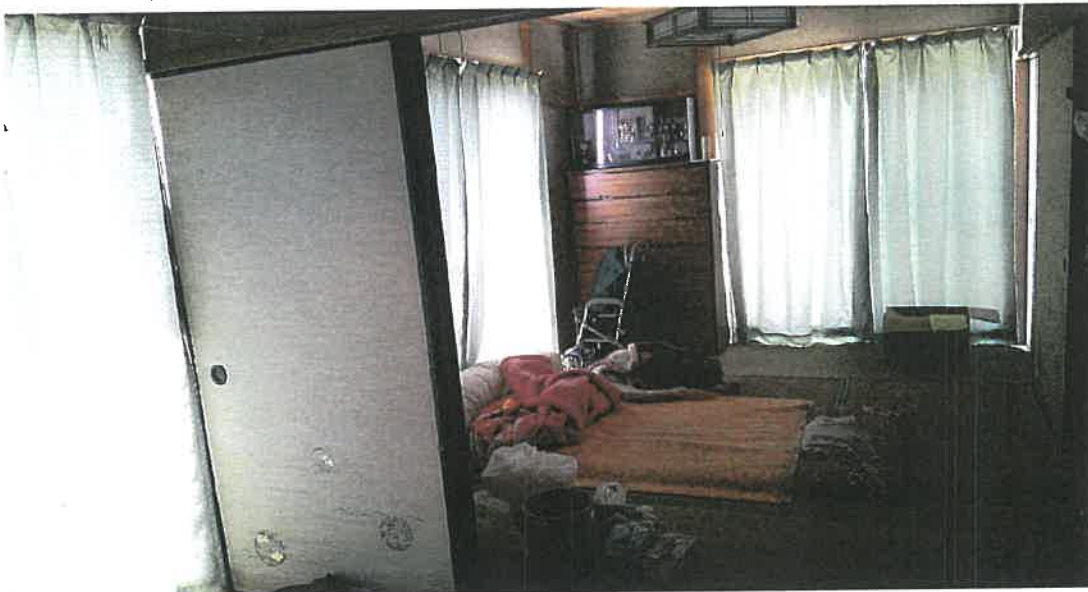


写真 1 1

物件 2 1 階内部状況



写真 1 2

物件 2 2 階内部状況

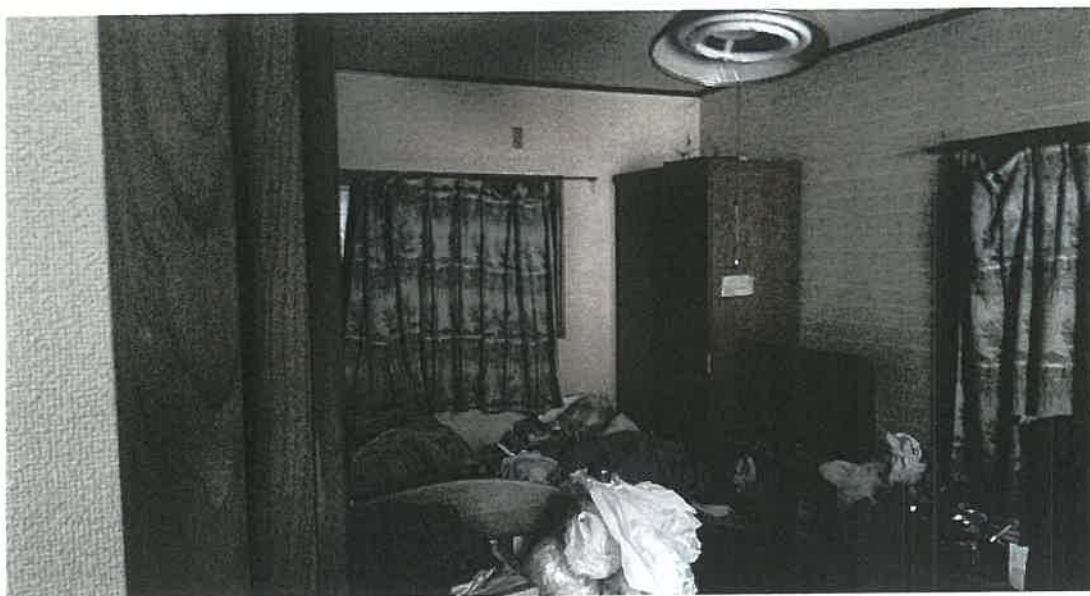


写真 1 3

物件 2 2 階内部状況

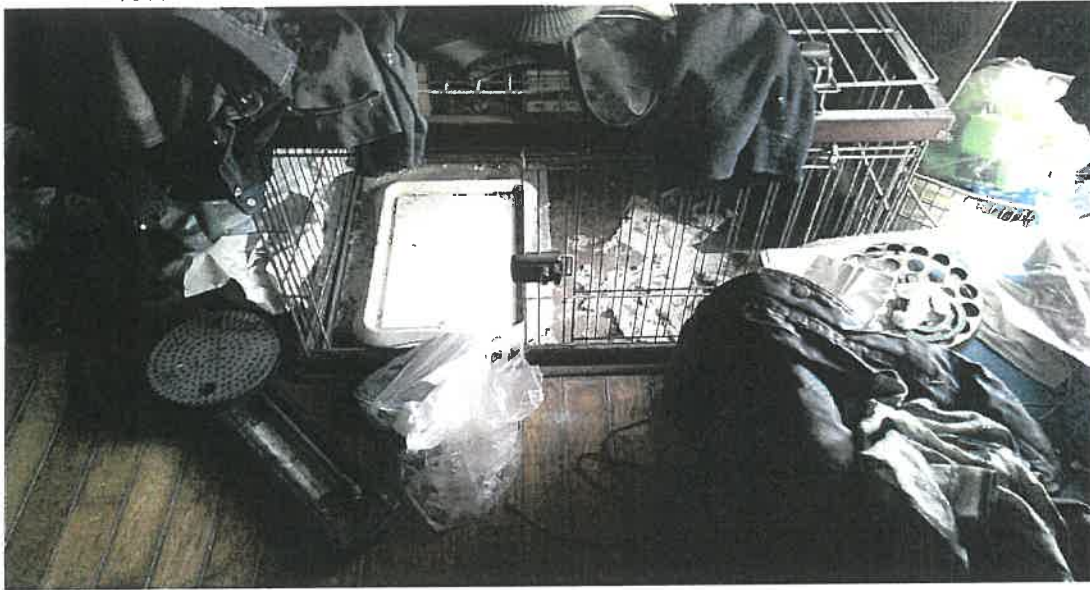


写真 1 4

物件 2 2 階内部状況



写真 1 5

物件 2 2 階内部状況

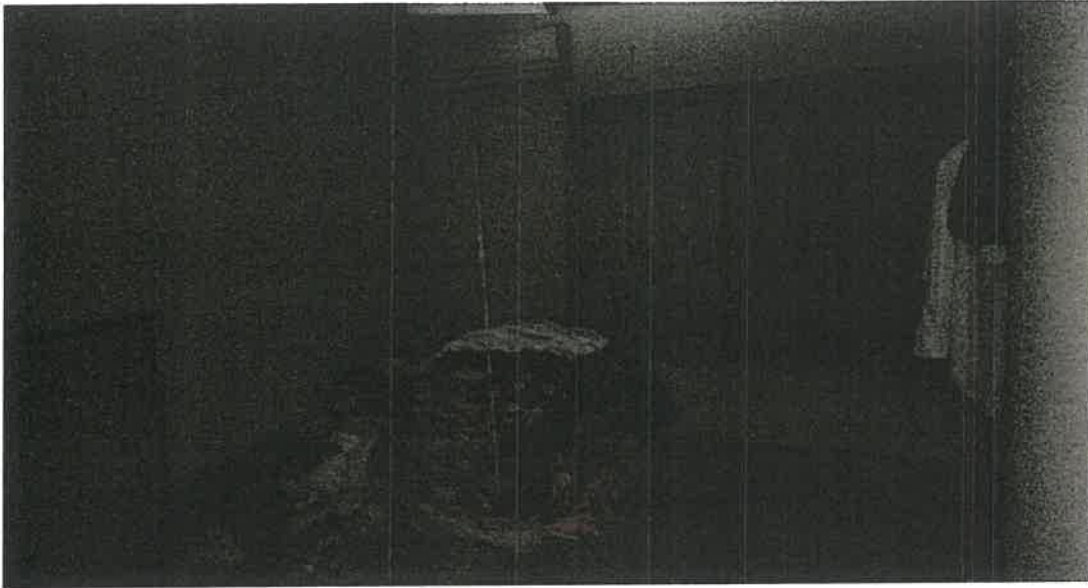


写真 1 6

物件 2 2 階内部状況



令和7年（ケ） 第23号
令和7年5月14日 現地調査
令和7年5月27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
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 330,000円
物件2（建物）	金 970,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 991番2 宅地 103.72平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 991番地2 991番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.88平方メートル 2階 39.21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1）

位 置 ・ 交 通	薩摩川内市甕島振興局の北西方・約350m 「中甕港」バス停の北方・約220m (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、薩摩川内市の甕島中甕地区の住宅地域である。港背後の小集落であり、周辺に小学校や市役所の出先機関が存するが街区整備が行われていない旧来からの住宅地域となっている。空き家も散見され、今後も少子高齢化が進んで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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地積 : 103.72 m ² 規模 : やや規模小 間口 : 約12m 奥行 : 約8～9m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と等高～0.6m高く接面 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北西約2.3～4.8m舗装里道	
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、畑、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1土地の北東側の一部は通路として利用されている。当通路 部分は、目的外土地991番1土地への囲繞地通行権を負担している 可能性がある。 ② 物件1土地は、土砂災害警戒区域内(土石流・急傾斜地)に存する。	

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（登記記載）：平成14年4月3日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：合板等 床：フローリング・畳等 設 備：電気・水道・プロパンガス その他：－
床面積（現況）	1階 62.88 m ² 2階 39.21 m ² 計 102.09 m ²
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	やや劣る
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 物件2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。 ② 物件2建物は、内部で犬を飼っていたとのことであり、動物臭がする。

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
1	7,640	0.82	103.72	0.95	617,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 薩摩川内(県)－20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$9,100 \text{ 円/㎡} \times 96.1/100 \times 100/104 \times 100/110 = 7,640 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.10 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.10 \quad (100/110)$$

イ 個別格差：方位＋1 規模小－10 通路利用部分(囲繞地通行権発生の可能性)－5

土砂災害警戒区域－5

$$1.01 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = 0.82$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	140,000	102.09	0.11	1,572,000

ウ 現価率

経過年数 23 年、経済的全耐用年数 25 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法

(動物臭等－10%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (2 \text{ 年} / 25 \text{ 年}) \} \times (1 - 10\%) = 0.11$$

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	617,000	敷地占有利益	0.10	61,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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) 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	617,000	-61,000	1.00	1.00	0.60	330,000
2	1,572,000	+61,000	1.00	1.00	0.60	970,000
一括価格 (合計)						1,300,000

(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 薩摩川内(県)-20

所 在：薩摩川内市上甕町中甕字橋ノ元 988 番 2

価 格：9,100 円／ m^2 (対前年変動率－4.21%)

位 置：中甕港バス停 200m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：282 m^2

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南西 3.5m 市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：港に近く、小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 1 662,148 円

物 件 2 2,991,781 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 薩摩川内市 202405)

3 公図写し

4 建物図面・各階平面図写し

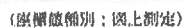
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上





A3→A4縮小

登記年月日：平成14年4月8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。
(鹿児島地方裁判所川内支局管轄)
令和7年3月28日 鹿児島地方裁判所

登記官

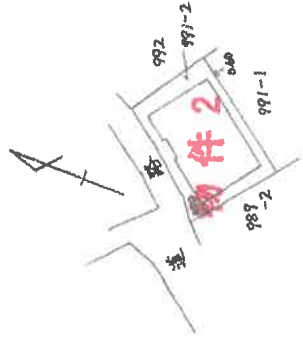
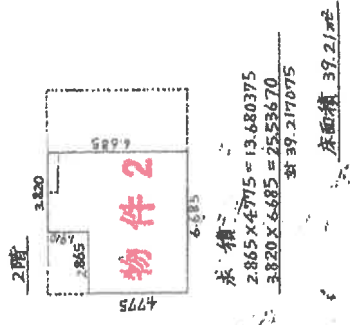
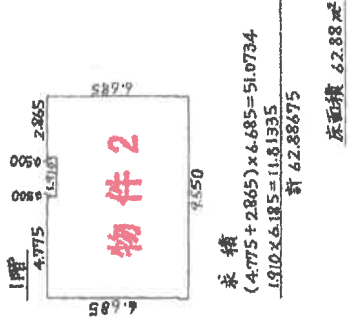
241013 各階平面図

家屋番号 991-2

建物の所在 薩摩郡土佐村中瀬字橋元991番地2

薩摩川内市上瀬町

建物図面
各階平面図



平成14年4月8日

申請人

1/250

作製者

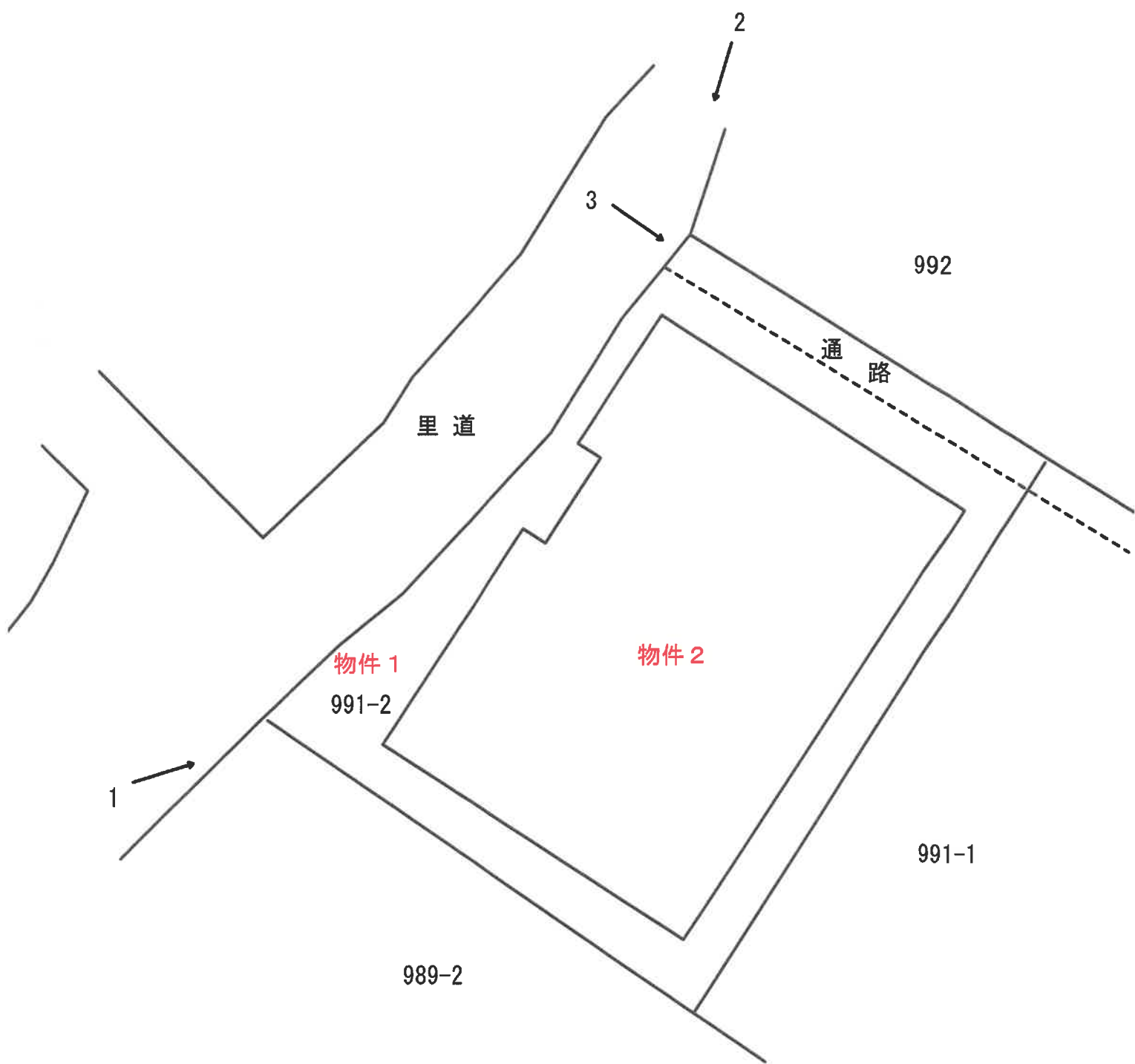
縮尺 1/500

建物図面

A3→A4縮小

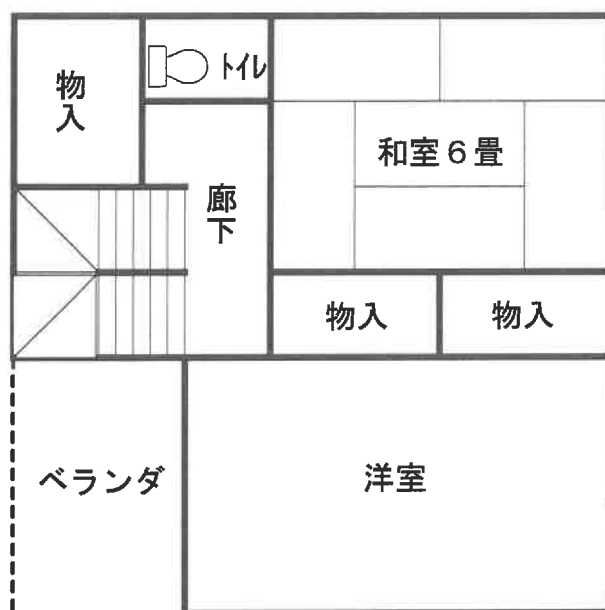
請求番号 4-2

土地建物位置関係図



← 1 写真撮影位置

建物間取図



2階



1階

現況写真

1



2



現況写真

