

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 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 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。	



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	1, 456, 000 1, 164, 800	一括	291, 200	36, 461	0
1	196, 000				
2	1, 260, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 薩摩川内市寄田町字苙元 |
| | 地 番 | 8 6 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市寄田町字苙元 8 6 2 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 8 6 2 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1 . 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年11月27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】

周囲の隣接地との境界が不明確である。

《 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。)



※118

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 薩摩川内市寄田町字苳元 |
| | 地 番 | 8 6 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市寄田町字苳元 8 6 2 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 8 6 2 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 1 . 1 7 平方メートル |



令和6年(ケ)第56号
令和6年9月25日受理
令和6年10月18日提出

現況調査報告書

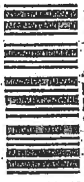
鹿児島地方裁判所

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 薩摩川内市寄田町字荳元
地 番 862番25
地 目 宅地
地 積 829.00平方メートル
- 2 所 在 薩摩川内市寄田町字荳元862番地25
家屋 番号 862番25
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 81.17平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
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 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 上記の者が本件建物に居住して占有している ☐ 「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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 物件2には、私と妻で居住して占有しています。 2 物件2は、雨戸はありません。 3 太陽光発電設備や太陽熱温水器は、設置していません。 4 物件2は、オール電化住宅です。 5 物件2は、雨漏りはありませんし、シロアリも見かけません。 6 物件1・2の目的外動産は、すべて私達家族の所有です。 7 物件2内で、以前に犬を飼っていました。 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、西側が市道（目的外土地862番24（公衆用道路 所有者農林省））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、物件2及び駐車場として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1と周囲の隣接地との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1の東側の隣接地から山水が流れ込む箇所が存する。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2は、債務者兼所有者が居住して占有している。
 - (2) 物件2には、雨戸が存しない。
 - (3) 物件2のドアに穴、クロスに犬の引っかき傷が存する。
 - (4) 物件2の犬走りにヒビが存する。犬走り下の地盤は陥没の可能性が否定出来ない。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者は、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 2 7 日 9 : 10 - 9 : 20	鹿児島地方法務局	目的外土地 8 6 2 番 2 4 登記事項証明書交付申請同交付
6 年 9 月 2 9 日 14 : 50 - 15 : 15	物件所在地	物件状況確認、外観写真撮影
6 年 1 0 月 8 日 14 : 30 - 15 : 10	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、立入調査
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 6 年 1 0 月 8 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



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。

6

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7月11日 鹿児島地方建設局川内支局

登記官

7

平成15年5月26日登記

215707

各階平面図

家屋番号 862-25

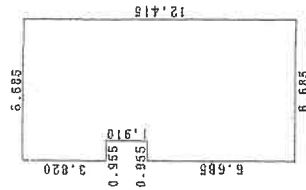
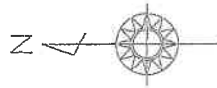
薩摩川内市

建物の所在

田立元862番地25

建物図面
各階平面図

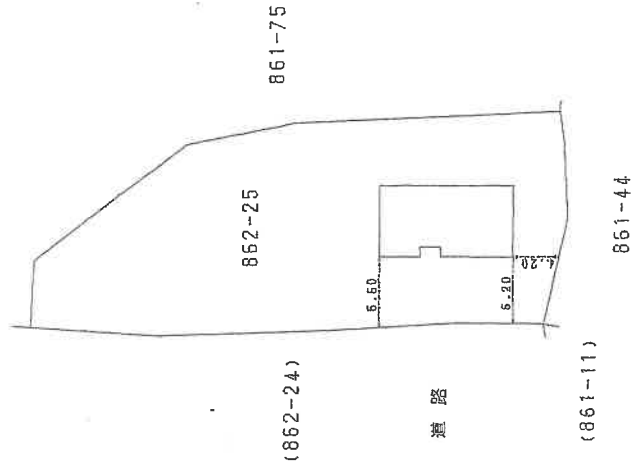
単位：メートル



求積表

$0.955 \times 3.82 = 3.6481$
 $0.955 \times 6.685 = 6.3842$
 $5.73 \times 12.415 = 71.1380$
合計 81.1703

床面積 81.17 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

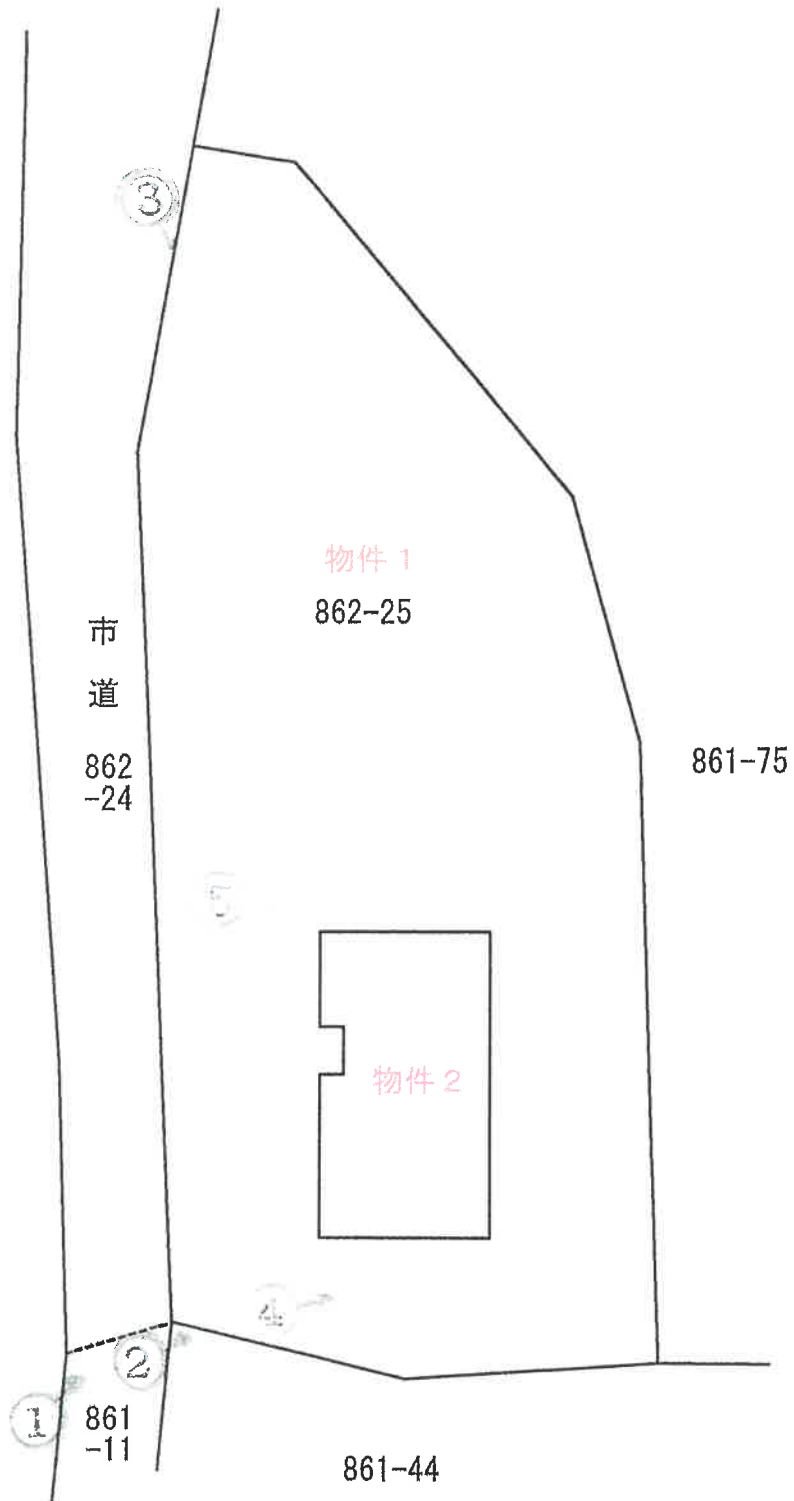
縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小した

H. 15. 5. 26

土地建物位置関係図



建物間取図

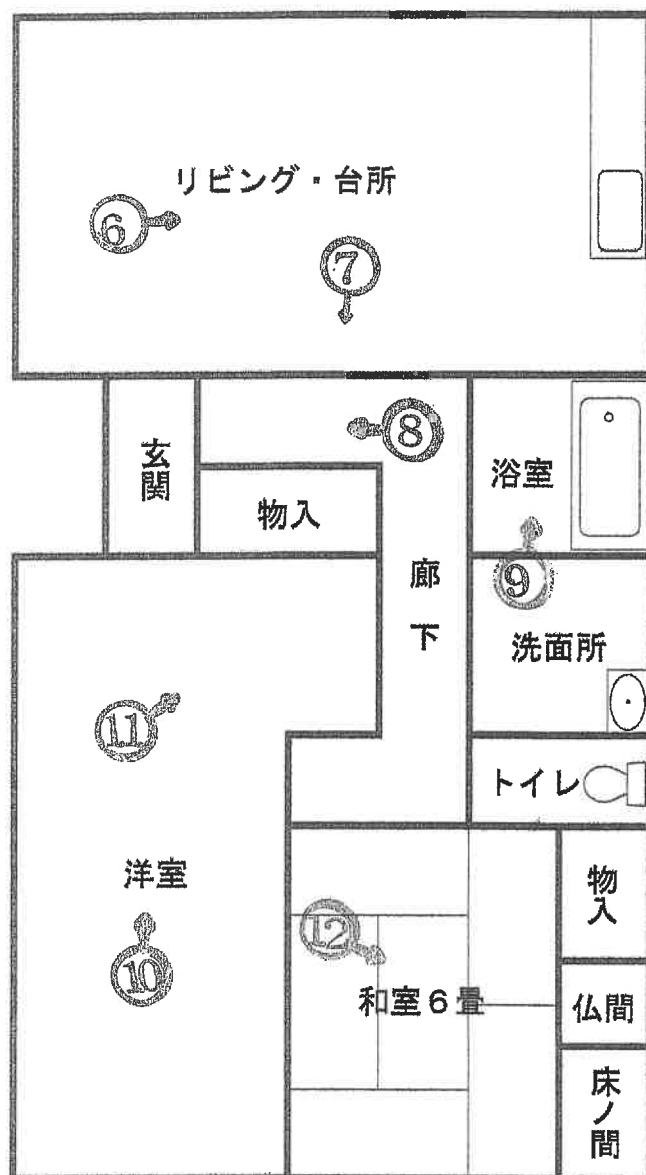


写真 1



物件 2

物件 1

写真 2



物件 1

写真3



物件 1

物件 2

写真4



物件 2

物件 1

写真5



ヒビ割れ

物件1

写真6

物件2 内部状況



写真 7

物件 2 内部状況



写真 8

物件 2 内部状況



写真 9

物件 2 内部状況



写真 1 0

物件 2 内部状況



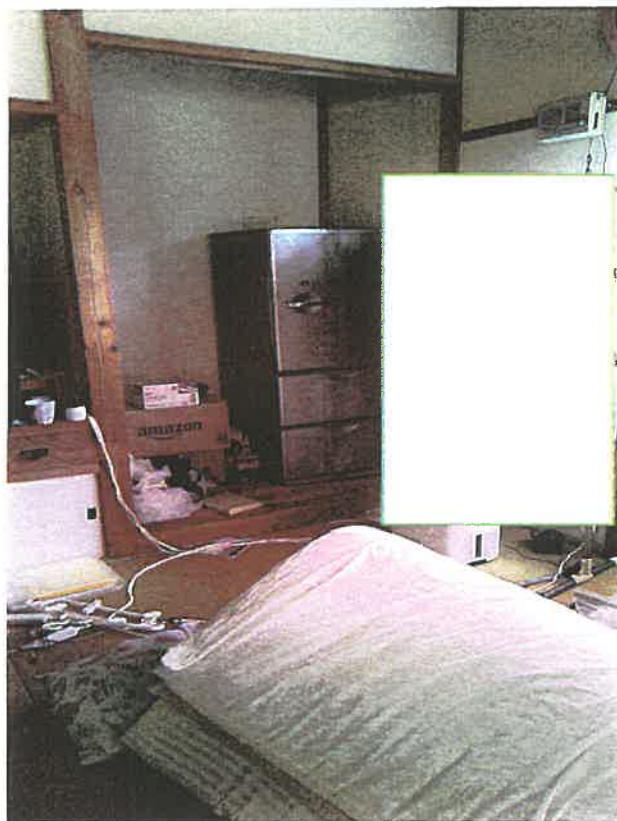
写真 1 1

物件 2 内部状況



写真 1 2

物件 2 内部状況



令和6年 (ケ) 第56号
令和6年10月 8日 現地調査
令和6年10月18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 2,080,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 280,000円
物件2（建物）	金 1,800,000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	所在地目地積	薩摩川内市寄田町字苅元 862番25 宅地 829.00平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市寄田町字苅元 862番地25 862番25 居宅 木造スレート葺平家建 81.17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	肥薩おれんじ鉄道「草道」駅の南西方・約6.3km 「寄田三文字」バス停の東方・約500m (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、薩摩川内市郊外部の集落地域である。市中心部から離れ、街路整備も行われておらず、周辺には農地、山林が広がり、住宅地としての熟成度は低い。利便性の悪さから今後は過疎化が進行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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地積 : 829.00 m ² 規模 : やや規模大 間口 : 約 47m 奥行 : 約 19m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦(入り口部分傾斜あり) 高低差: 接面道路と等高～約 2.5m高く接面 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	西約4m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
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、山林、田である。	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:なし	
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土地は、隣接地との境界が外観上判然としない。ただし、 法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件1土地は、前面市道より約2.5m高く、また、東側隣接地より 約4～5m低い。したがって、建物新築等にあたっては県条例の崖 地規制を受ける可能性がある。 ③ 物件1土地上の物件2建物は犬走りにヒビがあることから、物件 1土地は、地盤が一部陥没している可能性がある。また、東側隣 接地から山水が流れ込む箇所が存する。	

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15年5月1日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約9年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：リシン吹付 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・ヒートポンプ給湯器 その他：特になし
床面積（現況）	81.17 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、北側・東側外壁にカビが生じている。また、雨戸が存せず、ドアに穴、クロスに犬のひっかけ傷が存するなど、保守管理の状態はやや劣る。

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	1,200	0.66	829.00	0.95	623,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺に規準とすべき公示価格等がないため、取引事例価格、精通者意見価格等を参考にして、1,200 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状－5 隣地高低差・一部傾斜－15 山水流入－5 規模－10
地盤陥没可能性－5

$$0.95 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.95 = 0.66$$

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	130,000	81.17	0.27	2,849,000

ウ 現価率

経過年数 21 年、経済的全耐用年数 30 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法（外壁カビ、基礎ヒビ等－20%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (9 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 20\%) = 0.27$$

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	623,000	法定地上権	0.25	155,000

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25%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	623,000	－155,000	1.00	1.00	0.60	280,000
2	2,849,000	＋155,000	1.00	1.00	0.60	1,800,000
一括価格（合計）						2,080,000

(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 固定資産税評価額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 1 835,632 円

物 件 2 2,359,471 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 202403）
- 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



-76464-267



A3→A4縮小

(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

令和6年7月11日 鹿児島県地方方法務局川内支局

令和6年7月11日

鹿兒島地方法務局川内支局

2252

A3→A4縮小

图样编号: YI-2

平成15年5月20日登記

219707

區
面
平
階
各

建 物 圖 面 窗 面

862-25

平陽縣志

2262 雜類 2262 元 田明子 2262

建物の所在

单位：人

求積表

0.955	x	3.82	=	3.6481
0.955	x	6.685	=	6.3842
5.73	x	12.415	=	71.1380
				81.1703

床面積 81.17 m²

著者

1/250

中 國 人

（鹿兒島県家郷調査会）

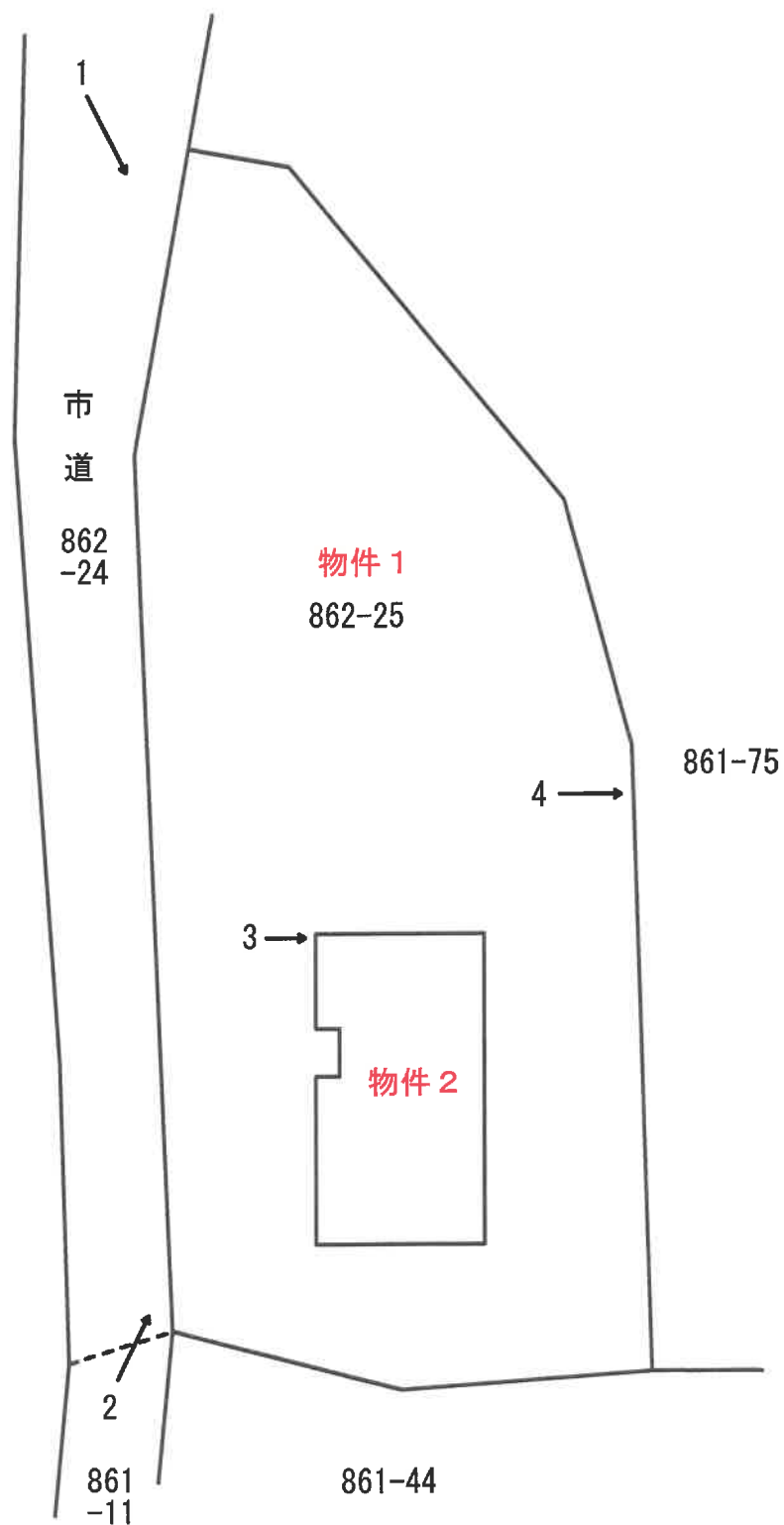
縮尺 1/500

500

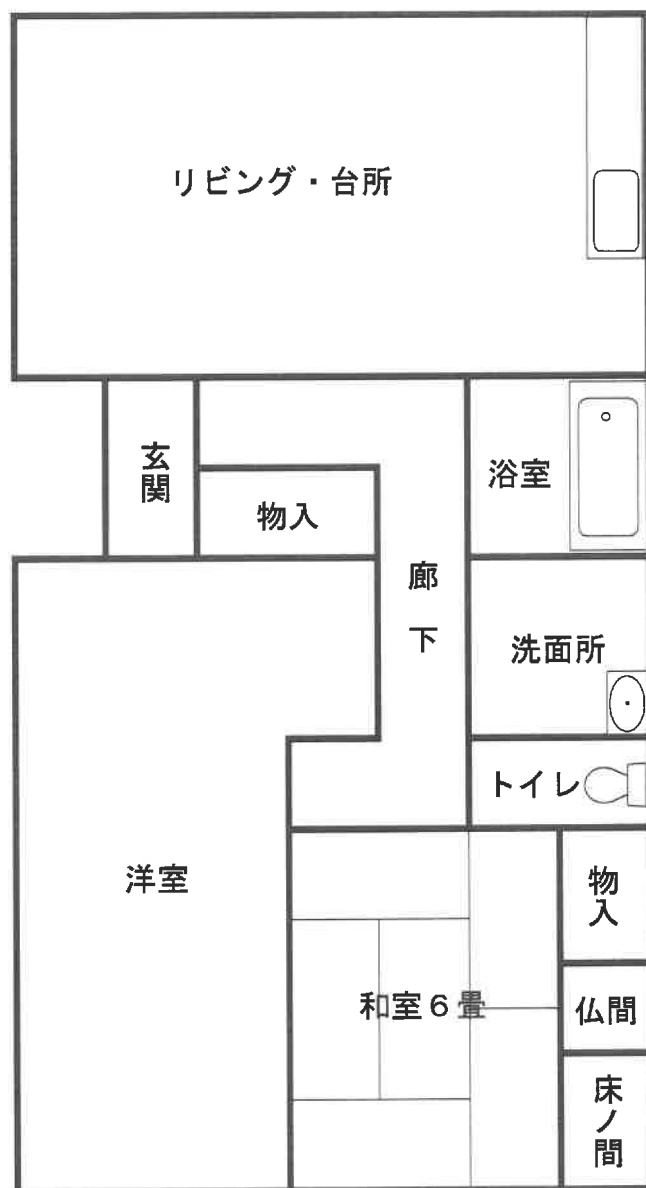
ON

ON

土地建物位置関係図



建物間取図



現況写真

1



2



現況写真

3



基礎のひびの様子

4



山水流入の様子