

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 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 11 月 12 日から 令和 7 年 11 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 26 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 12 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 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 薩摩川内市宮里町字川畑
地 番 3 2 9 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 4 0 平方メートル

2 所 在 薩摩川内市宮里町字川畑 3 2 9 7 番地 3

家屋 番号 3 2 9 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9 7 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 1 8 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 7 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】

本件共有者らが占有している。

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 薩摩川内市宮里町字川畑

地 番 3 2 9 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 1 2 分の 1

2 所 在 薩摩川内市宮里町字川畑 3 2 9 7 番地 3

家屋 番号 3 2 9 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9 7 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 1 8 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 1 2 分の 1



令和6年(ケ)第68号
令和6年12月20日受理
令和7年1月30日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (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 薩摩川内市宮里町字川畑

地 番 3 2 9 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 1 2 分の 1

2 所 在 薩摩川内市宮里町字川畑 3 2 9 7 番地 3

家屋 番号 3 2 9 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9 7 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 1 8 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 1 2 分の 1

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	☒ 土地共有者 (A～F) 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、本土地を占有している ☐ 「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	北東端にアンテナ柱が存する。 南東端に隔切り部分が存する。		
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (A～F) ☐ その他の者 上記の者らが他の共有者らとともに共有持分に応じて本建物を住居 (空き家) として占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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
B (土地建物共有者)	1 本土地建物は、私を含めた共有者ら全員の所有となっています。 2 本建物は元々亡父Gが建てた実家で、令和6年2月頃まで私の家族が住んでいましたが、現在は空き家で家財道具はありません。家の鍵は私が管理しています。 3 居宅入口に設置してある板塀は雨除けのためです。 4 屋根の上の太陽熱温水器は使用していませんでした。 5 本建物の不具合等については次のとおりです。 ① 過去の地震の影響だと思いますが、居宅南東の押入上部付近が傾いています。全体的に天井が少し南方に傾いてるのではないかと思います。 ② 台風や横雨時に台所の天井が雨漏りして、その下に設置されているブレーカーに漏電の可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

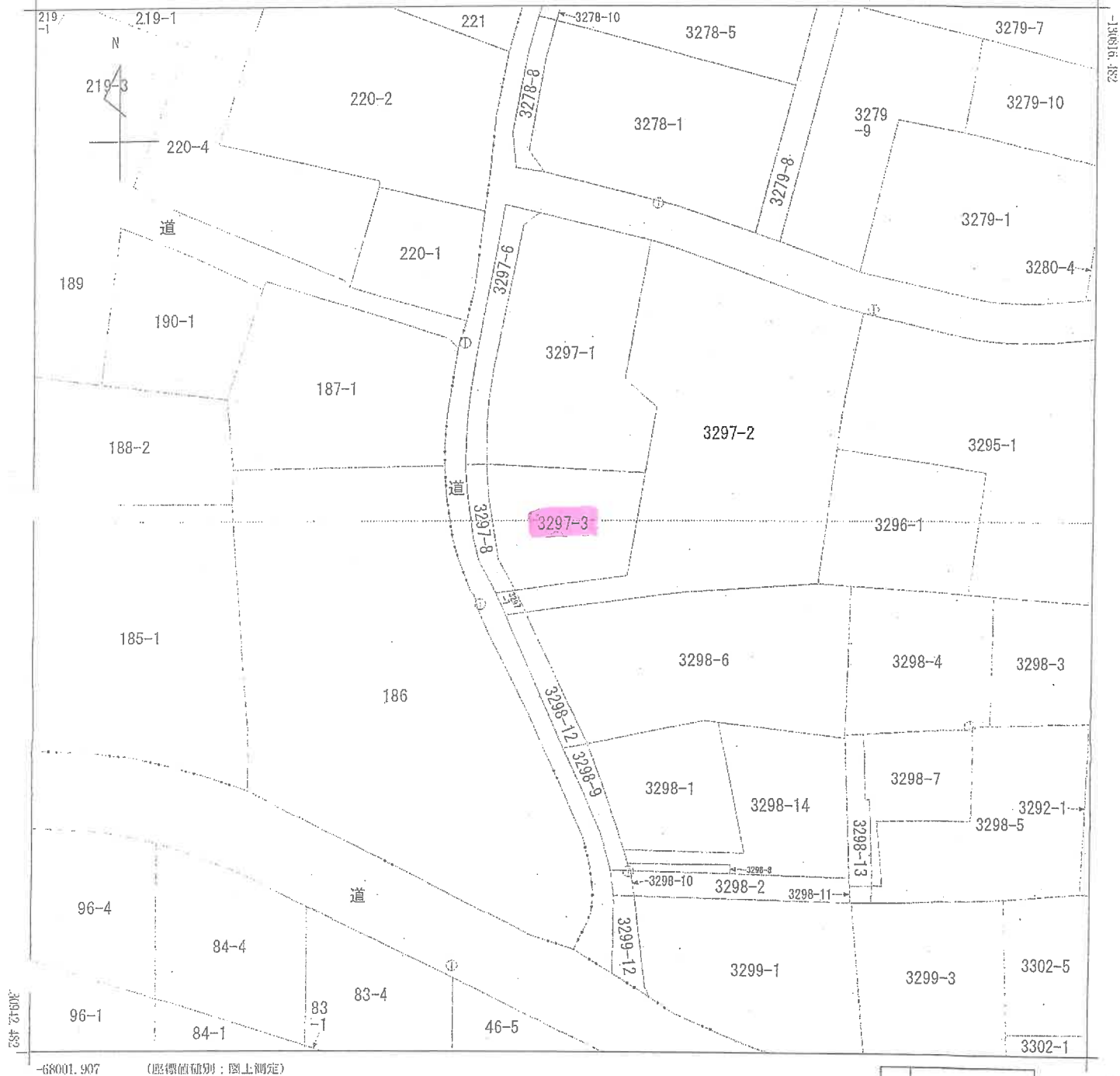
執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、公図、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 本件対象物件の占有状況等は、関係人の陳述、現場の状況等から2枚目のとおりと認めた。
なお、本土地建物共有者A～Fは、元々の所有者亡G及び亡Hの相続人である。
- 3 ライフライン（水道）調査の結果、本建物の最後の水道供給契約者はBであった。（供給取消日：令和6年2月29日）
- 4 本土地は西方が市道に接し、ブロック塀、段差等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。南東端に隅切り部分が存する。
- 5 物件2居宅の現況等は以下のとおりである。
 - ① 屋根の雨樋及びさしかけが所々破損している。
 - ② 屋根に古い太陽熱温水器が存するが、稼働状況は不明である。
 - ③ 居宅内に家財道具等は残されていない。
 - ④ 玄関引戸の建付けが悪く、隙間がある。
 - ⑤ 台所の壁に穴とヒビがある。
 - ⑥ 南西方の洋室の戸が完全には開かない。南方縁側の襖の開閉がスムーズにできない。建物の傾きの有無・程度は、別途専門家による調査の必要がある。
 - ⑦ 玄関、台所、南方縁側の各天井には雨漏り跡のシミが見られる。
 - ⑧ 南東方の床の間前の床に浮き沈みが見られる。シロアリ被害の有無・程度は、別途専門家による調査の必要がある。
- 6 物件2附属建物1の物置には、農具等が相当量残されている。西方は草が繁茂している。

(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
令和6年12月20日	当庁（郵送）	税務関係資料等交付申請（薩摩川内市役所・郵送）
令和6年12月25日 14:00-14:15	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和6年12月25日 14:20-14:35	物件所在地（電話）	Bから事情聴取
令和7年1月9日 9:20-10:10	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和7年1月9日 16:00-16:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地3297番8）
年 月 日 : - :		
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7年1月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、Bから借り受けた鍵で解錠し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



地番区域見出
宮里町

請求部	所在	薩摩川内市宮里町字川畑				地番	3297番3			
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日					備付年月日(原図)	平成14年6月24日				補事項

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。

令和6年8月19日
鹿児島地方法務局川内支局
登記官

令和6年8月20日 鹿児島地方裁判所川内支部 登記官

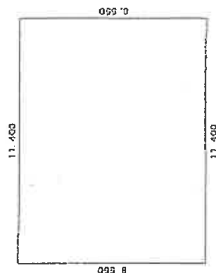
(7 枚目)

各階平面図 建物図面図

家屋番号 3297-3

建物の所在 薩摩川内市宮里町字川畑3297番地3

主たる建物

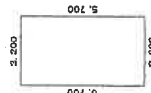


求積表

$11.400 \times 8.550 = 97.4700$

床面積 97.47 m²

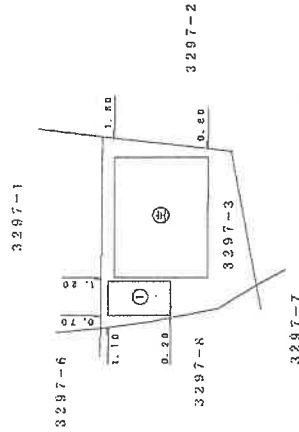
附属建物 (符号1)



求積表

$5.700 \times 3.200 = 18.2400$

床面積 18.24 m²



A3判をA4判に縮小した

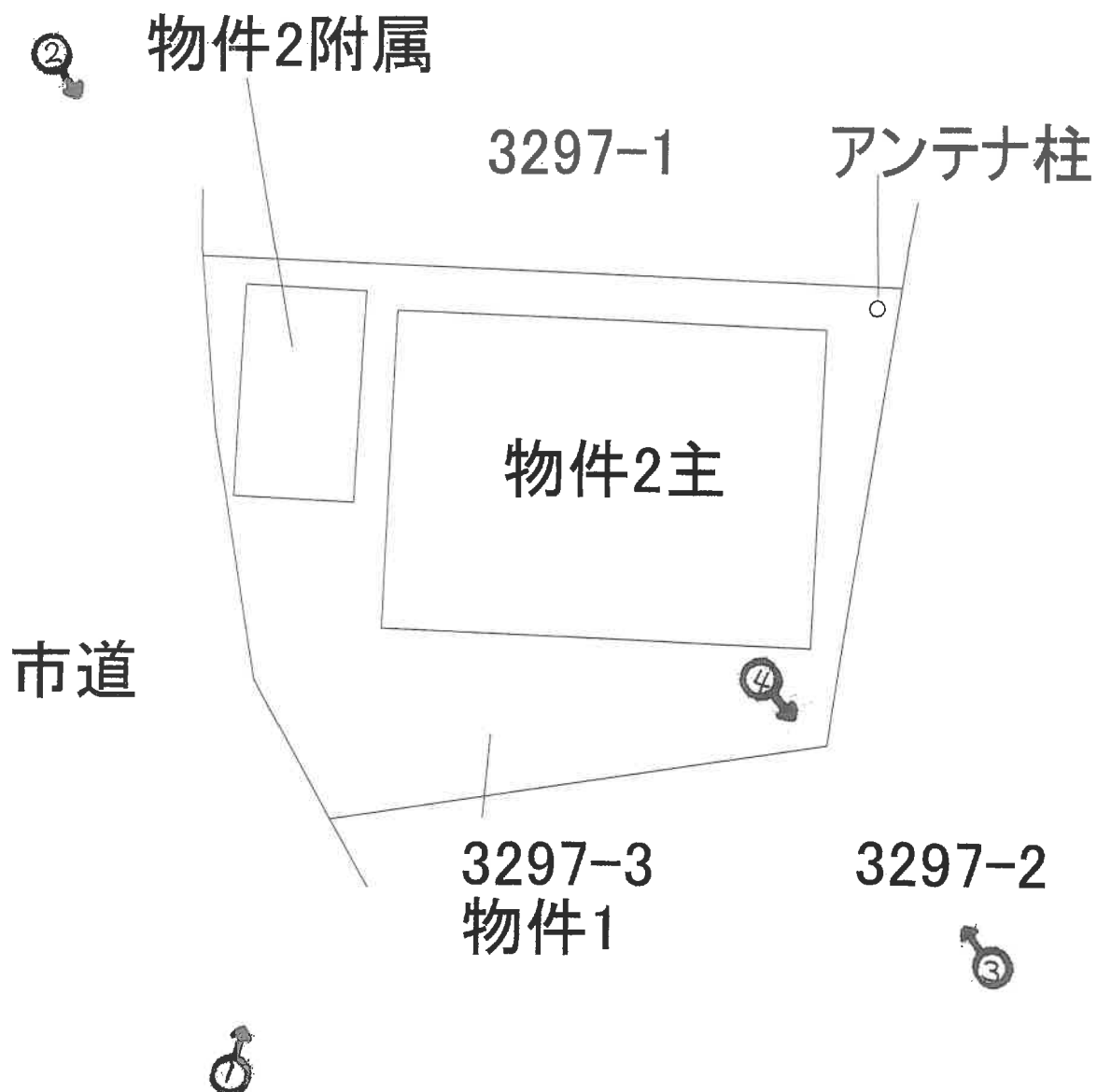
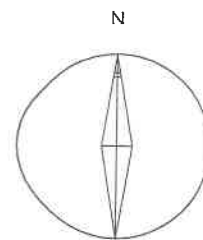
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

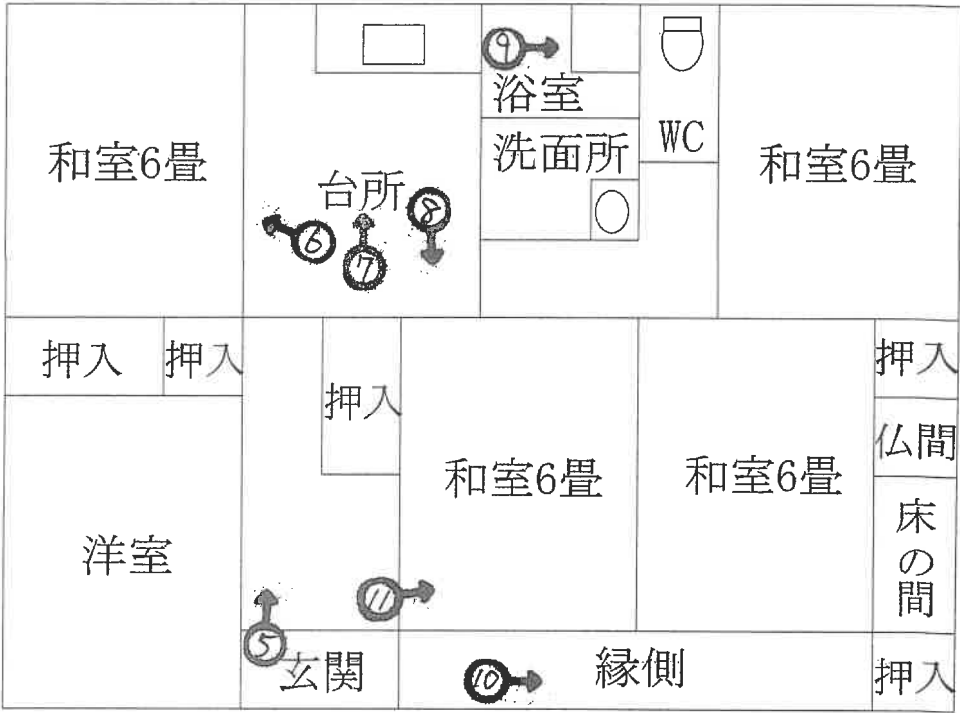
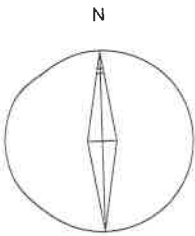
土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図（物件2）



主である建物



附属建物符号1

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

①本物件全景



②本物件（北西）



③本物件（南東）





④南東端隅切り部分



⑤玄関天井

シミ



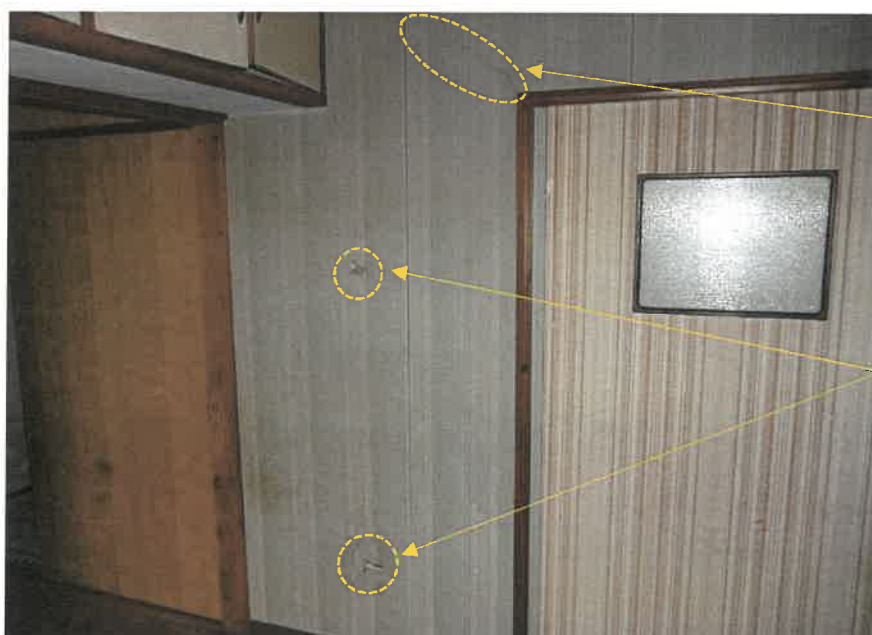
⑥台所天井シミ

シミ

ブレーカー



⑦台所



⑧台所壁

ヒビ

穴



⑨浴室



⑩南方縁側天井

シミ



⑪和室 6 畳続き間



⑫物件 2 附属建物 1
(物置)

令和 6年（ケ）第 68号
令和 7年 1月 9日 現地調査
令和 7年 1月29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 1, 840, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 090, 000円
物件2（建物）	金 750, 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き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	薩摩川内市宮里町字川畑 3297番3 宅地 230.40㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市宮里町字川畑 3297番地3 3297番3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 97.47㎡	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 物置 木造スレートぶき平家建 18.24㎡	

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鹿児島本線「川内」駅の西方約2.9km 薩摩川内市役所の西方約2.1km (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、薩摩川内市役所の西方約2.1km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 : 230.40㎡ 間口 : 約15.0m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 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	西約4.5m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: あり	
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壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。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	・ 物件2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 本件土地にはアンテナ柱と南東端に隅切り部分が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。	

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55年 1月30日 新築 経過年数 45年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタル等 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）	97.47㎡
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	・屋根の雨樋及びさしかけの一部破損、雨漏り跡等が認められる。詳細は、執行官の「現況調査報告書」を参照。
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。 ・屋根に太陽熱温水器が存するが、稼働状況は不明である。

(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 昭和56年月日不詳新築 経過年数 44年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板
床面積（現況）	18.24㎡
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	動産類が残置されている。
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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,300	1.02	230.40	0.90	2,601,000

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)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/104 \times 100/126 = 12,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4

◇地域格差：街路条件+5 環境条件+20 $(1+0.05) \times (1+0.2) \div 1.26$

イ 個別格差：方位+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	97.47	0.03	409,000

ア 再調達原価：140,000円/㎡

イ 現況延床面積：97.47㎡

ウ 現 価 率

経過年数45年，経済的全耐用年数25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40%，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25年)}×(1－観察減価40%)＝0.03

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	70,000	18.24	0.05	63,000

ア 再調達原価 : 70,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 18.24㎡

ウ 現 価 率

経過年数44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(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.05×(1-0%)=0.05

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	409,000	63,000	472,000

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	2,601,000	0.30	法定地上権	780,000

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	2,601,000	－780,000		1.00	0.60	1,090,000
2	472,000	＋780,000		1.00	1.00	0.60
一括価格（合計）						1,840,000

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：「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 薩摩川内(県)-5

所 在：薩摩川内市宮里町字月見田1 3 2 2 番 9

価 格：16,200円／㎡

位 置：川畑バス停200m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南西 5.5m 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：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件 1 1,818,685円

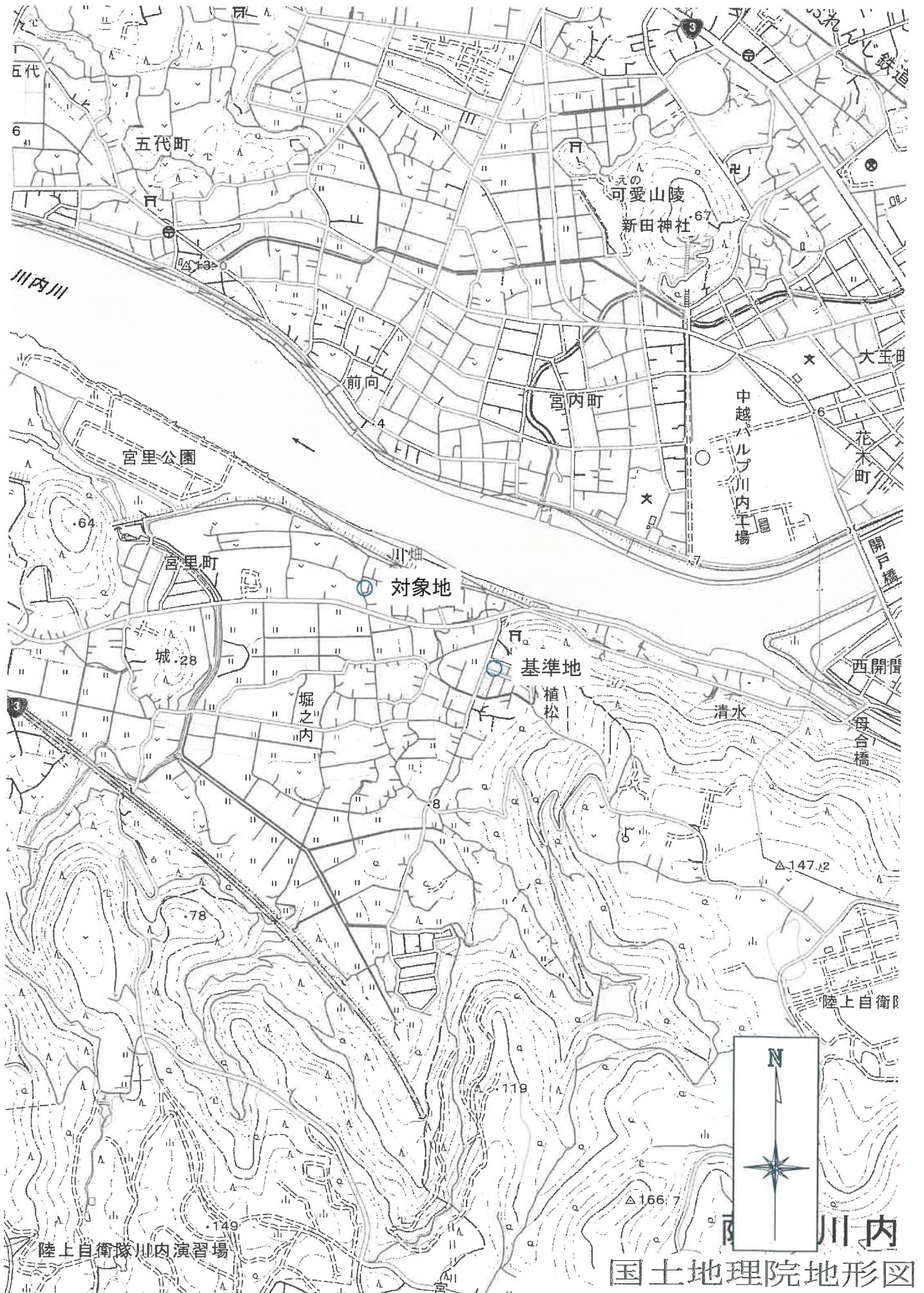
物件 2 1,421,544円

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

位置図



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8月20日 鹿児島県地方事務局川内支局

鹿兒島地方法務局川内文局

建物図面・各階平面図写し

地圖整理番号：M09928

圖面
圖面
物階
建各

房屋番号 3297-3

薩摩川内市宮里町字川畑3297番地3

11.400	X	8.650	=	97.4700
--------	---	-------	---	---------

床面積 97.47 m²

A rectangle with a horizontal length of 5.760 and a vertical width of 3.200.

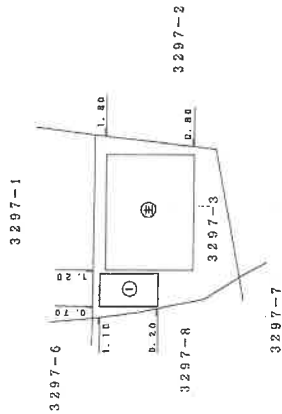
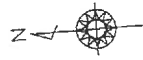
$$3.200 \times 5.750 = 18.2400$$

床面積	18.24	m ²
-----	-------	----------------

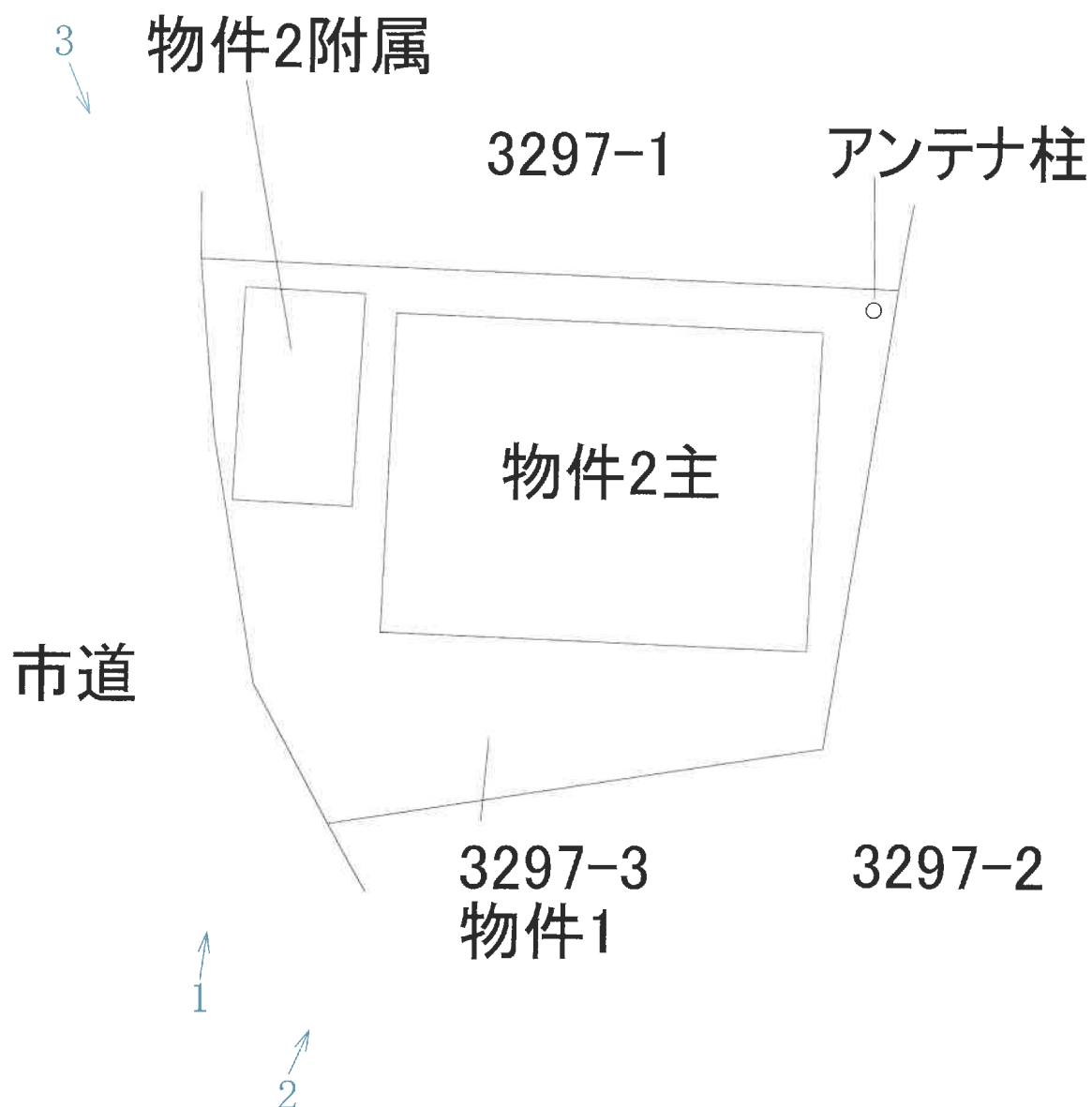
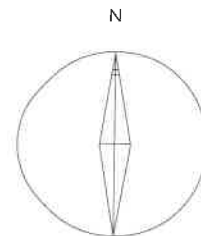
縮尺 $1/250$

申請人

縮尺	1/500
----	-------



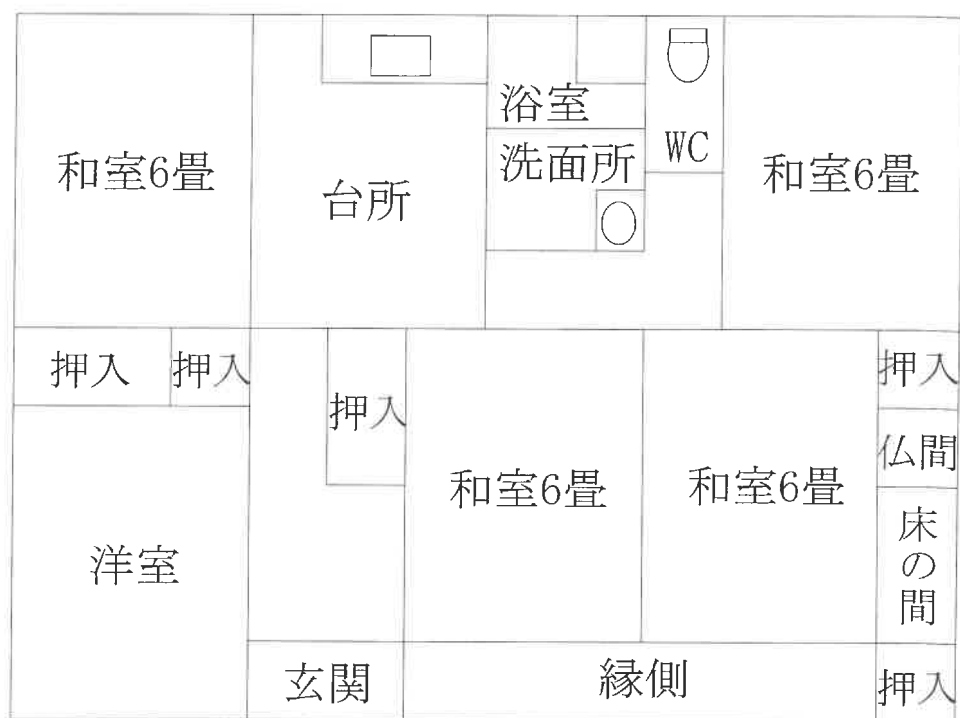
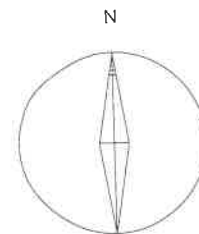
土地建物位置関係図



←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）



主である建物



附属建物符号1

※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