

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 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 8 年 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 4 月 8 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 8 年 2 月 17 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 090, 000 7, 272, 000	一括	1, 818, 000	98, 046	0
1	1, 650, 000				
2	7, 440, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 薩摩川内市五代町字若宮後 |
| | 地 番 | 3 0 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 0 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市五代町字若宮後 3 0 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 0 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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

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 | 薩摩川内市五代町字若宮後 |
| | 地 番 | 3 0 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 0 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市五代町字若宮後 3 0 5 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 0 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 0 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第76号
令和7年10月20日受理
令和7年11月18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 | 薩摩川内市五代町字若宮後 |
| | 地 番 | 3055番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 薩摩川内市五代町字若宮後3055番地1 |
| | 家屋 番号 | 3055番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 77.01平方メートル |



(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
本件所有者	1 本件建物は現在空き家の状態で私が管理しています。本件建物からは令和7年1月頃に退去しました。 2 本件建物を利用している頃に建物内で動物を飼育したことはありません。 3 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害はありません。 4 リビングの壁に時計を設置していますが、撤去すると壁を傷めると思い、そのままにしています(写真4)。 5 本件土地の境界について、今までに争いになったことはありません。

執行官の意見

(物件1 関係)

- 1 本件土地は市道（3055-2の土地は登記簿上薩摩川内市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。

(物件2 関係)

- 1 本件建物は、ほとんど残置動産の無い空き家の状態で、本件所有者が管理している。
- 2 雨漏り跡やシロアリ被害の跡は、目視では確認できなかった。
- 3 エアコンの撤去跡である穴が内壁に見られた（写真6）。

(5 枚目)



-67728.404

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

五代町

請求部	所在	薩摩川内市五代町字若宮後				地番	3055番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	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。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和7年8月14日

宮崎地方務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

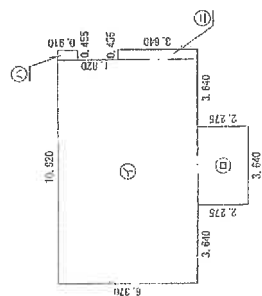
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(建設部国土・建設課 建築課)
令和3年3月14日 富嶺地方建設課

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

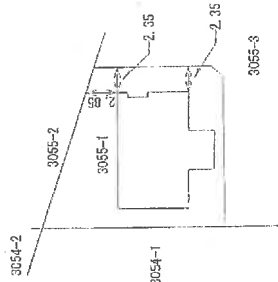
建物図面

家屋番号	3055番1
建物の所在	薩摩川内市五代町字若宮後3055番地1



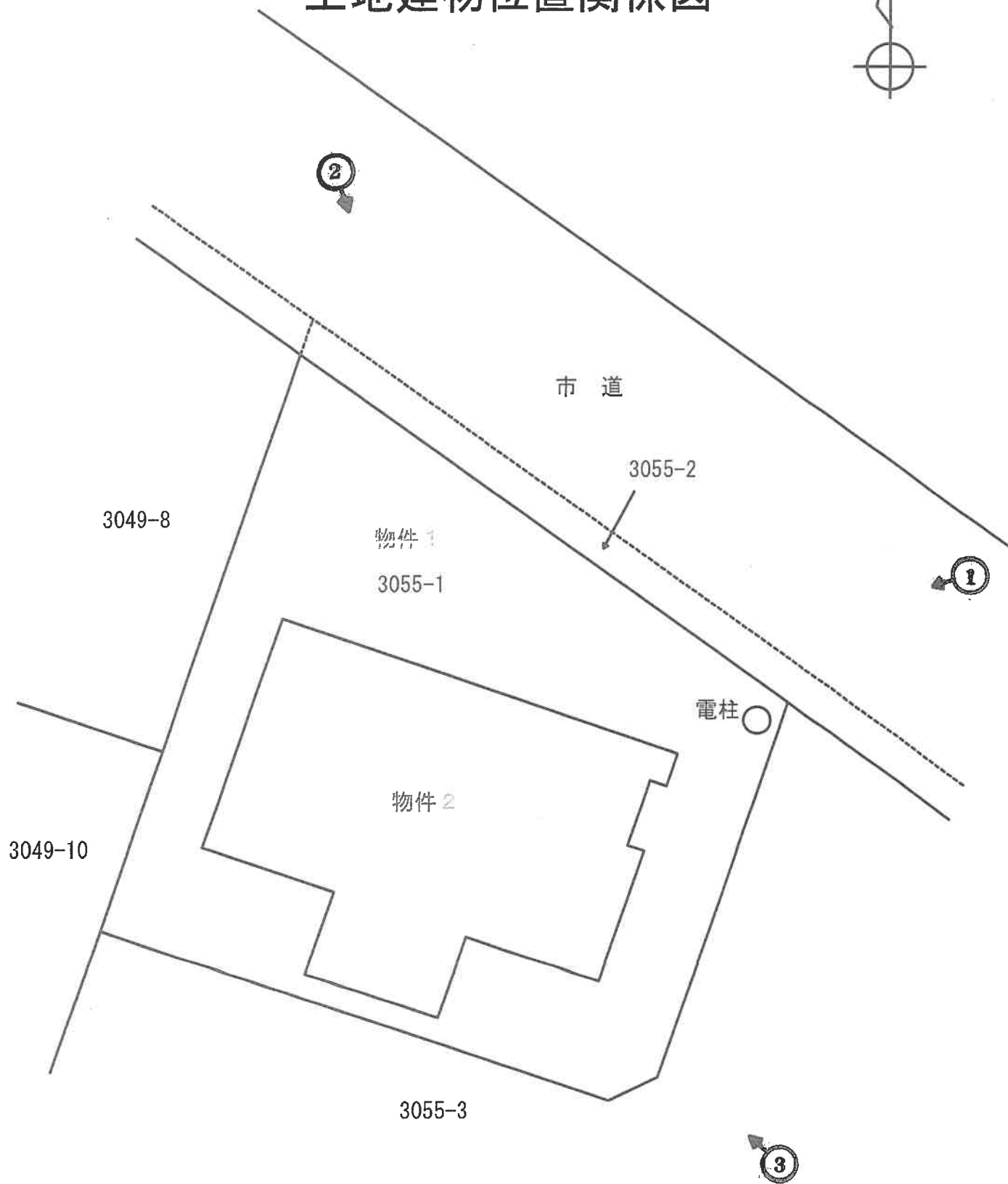
求積表

①	10.465 × 6.370 =	66.662050
②	3.640 × 2.275 =	8.281000
③	0.465 × 0.910 =	0.414050
④	0.465 × 3.640 =	1.666200
計		77.01300
床面積		77.01㎡



作製者	(令和3年2月18日作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------------	----	-------	-----	----	-------

土地建物位置関係図



写真番号及び撮影場所

建物間取図



物件 2

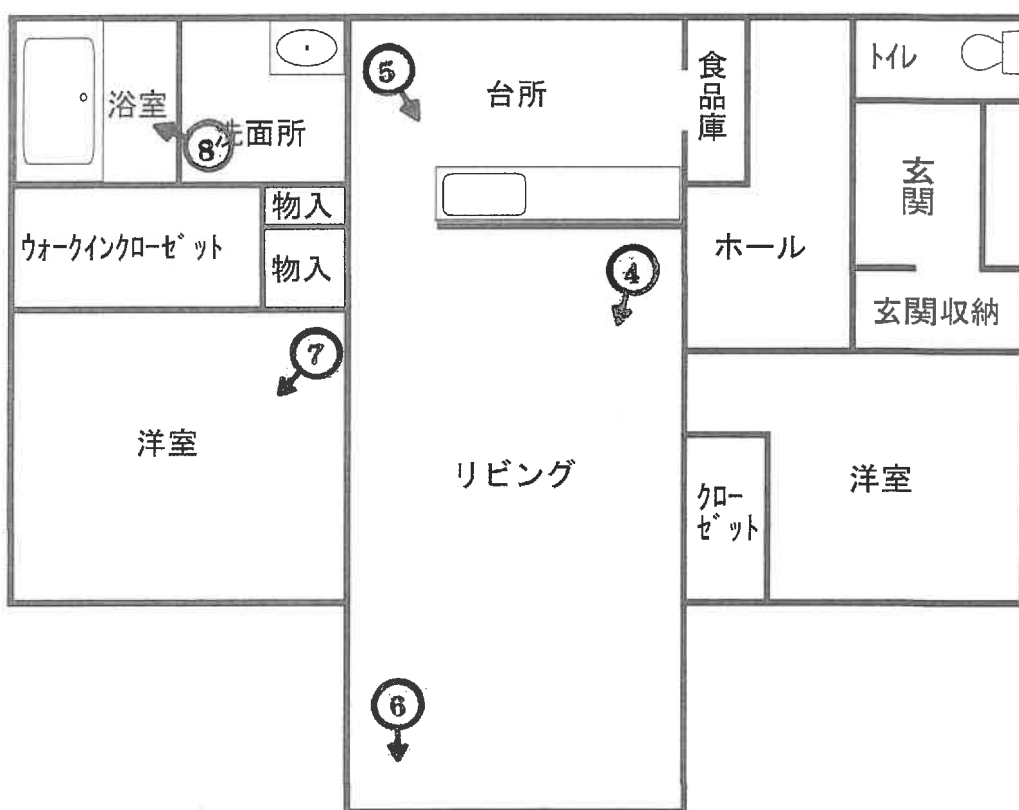


写真1 本件土地建物外観



写真2

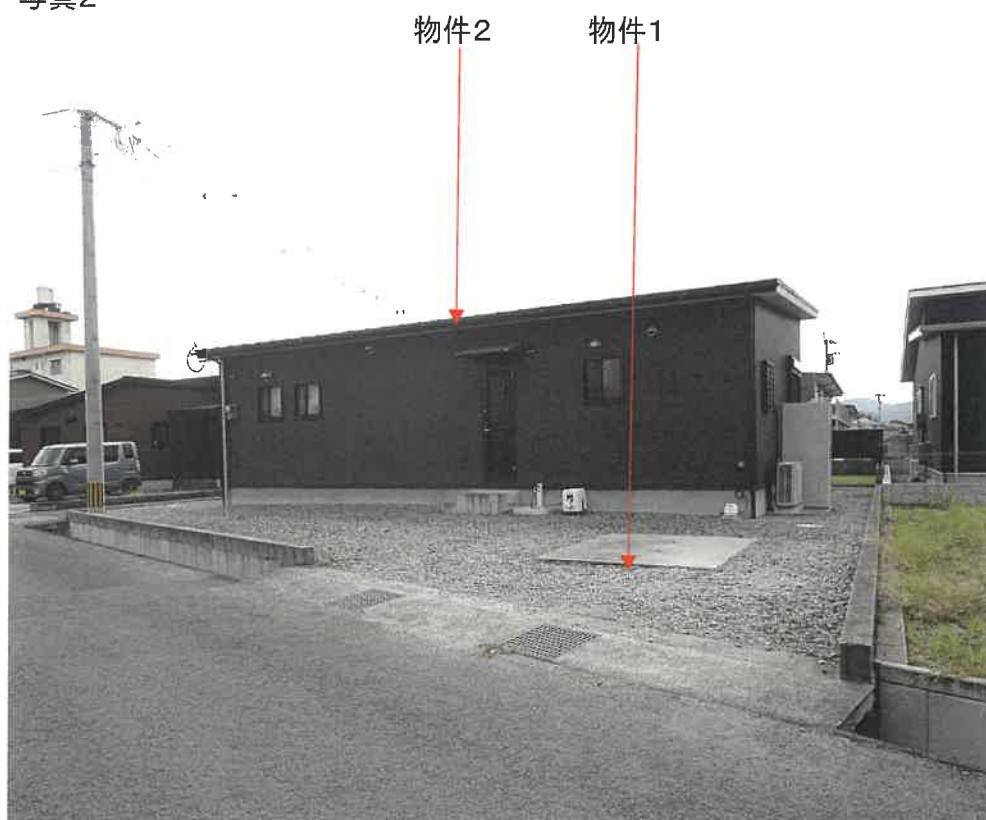


写真3

物件1

物件2



写真4 本件建物内部

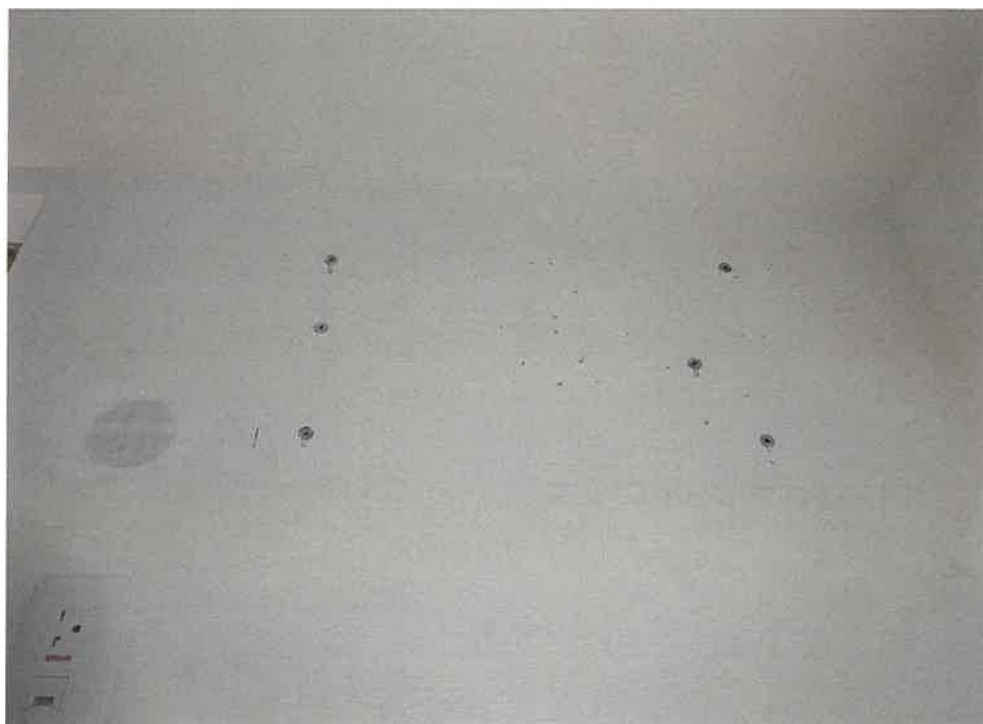


(12枚目)

写真5



写真6 エアコン撤去後の跡



(13枚目)

写真7



写真8



(14枚目)

令和7年 (ケ) 第76号
令和7年10月31日 現地調査
令和7年11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 9,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,650,000 円
物件 2 (建物)	金 7,440,000 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	薩摩川内市五代町字若宮後 3055番1 宅地 210.28平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩川内市五代町字若宮後 3055番地1 3055番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 77.01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「上川内」駅の南西方・約810m 「五代住宅」バス停の南西方・約300m (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、薩摩川内市の郊外部の住宅地域である。当該地域は平坦地が広がり、一部に農地が残存しているものの、古くからの県営住宅団地に加え、戸建住宅や共同住宅の建設が徐々に進展している。今後も緩やかに住宅地としての利用へ移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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地積 : 210.28 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約 16m 奥行 : 約 12～16m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と等高接面 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東約6m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、県営住宅である。	
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土地上に、電柱(件外物件)が存する。 ② 物件1土地に接面する市道には、幅約1mの用悪水路が存するため、市道から物件1土地への出入りは、用悪水路上の一部にかけられたコンクリート蓋を利用して行われている。	

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）：令和3年1月31日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気・水道・浄化槽 その他：オール電化
床面積（現況）	77.01 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	普通
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、内壁にエアコンの撤去跡である穴が存する。また、リビングの内壁に時計が設置されている。

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	20,600	0.96	210.28	0.95	3,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 薩摩川内ー2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$24,700 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/117 = 20,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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+2

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.00 \times 1.02 \times 1.15 \times 1.00 = 1.17 \quad (100/117)$$

イ 個別格差：方位+2 形状-3 用悪水路存在-2 電柱-1

$$1.02 \times 0.97 \times 0.98 \times 0.99 = 0.96$$

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	180,000	77.01	0.81	11,228,000

ウ 現価率

経過年数5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

（必要なし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (20 \text{ 年} / 25 \text{ 年}) \} \times (1 - 0\%) = 0.81$$

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	3,950,000	法定地上権	0.30	1,185,000

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30%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	3,950,000	-1,185,000	1.00	1.00	0.60	1,650,000
2	11,228,000	+1,185,000	1.00	1.00	0.60	7,440,000
一括価格 (合計)						9,090,000

(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 地価公示価格 薩摩川内-2

所 在：薩摩川内市宮内町字学藤 1832 番 1

価 格：24,700 円／ m^2 (対前年変動率－0.40%)

位 置：上川内駅 2.3 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：275 m^2

供給処理施設：水道 ガス

接 面 街 路：西 6m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域 60% 200%

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年 1 月 1 日)

物 件 1 2,720,812 円

物 件 2 6,527,768 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 地積測量図

5 建物図面・各階平面図写し

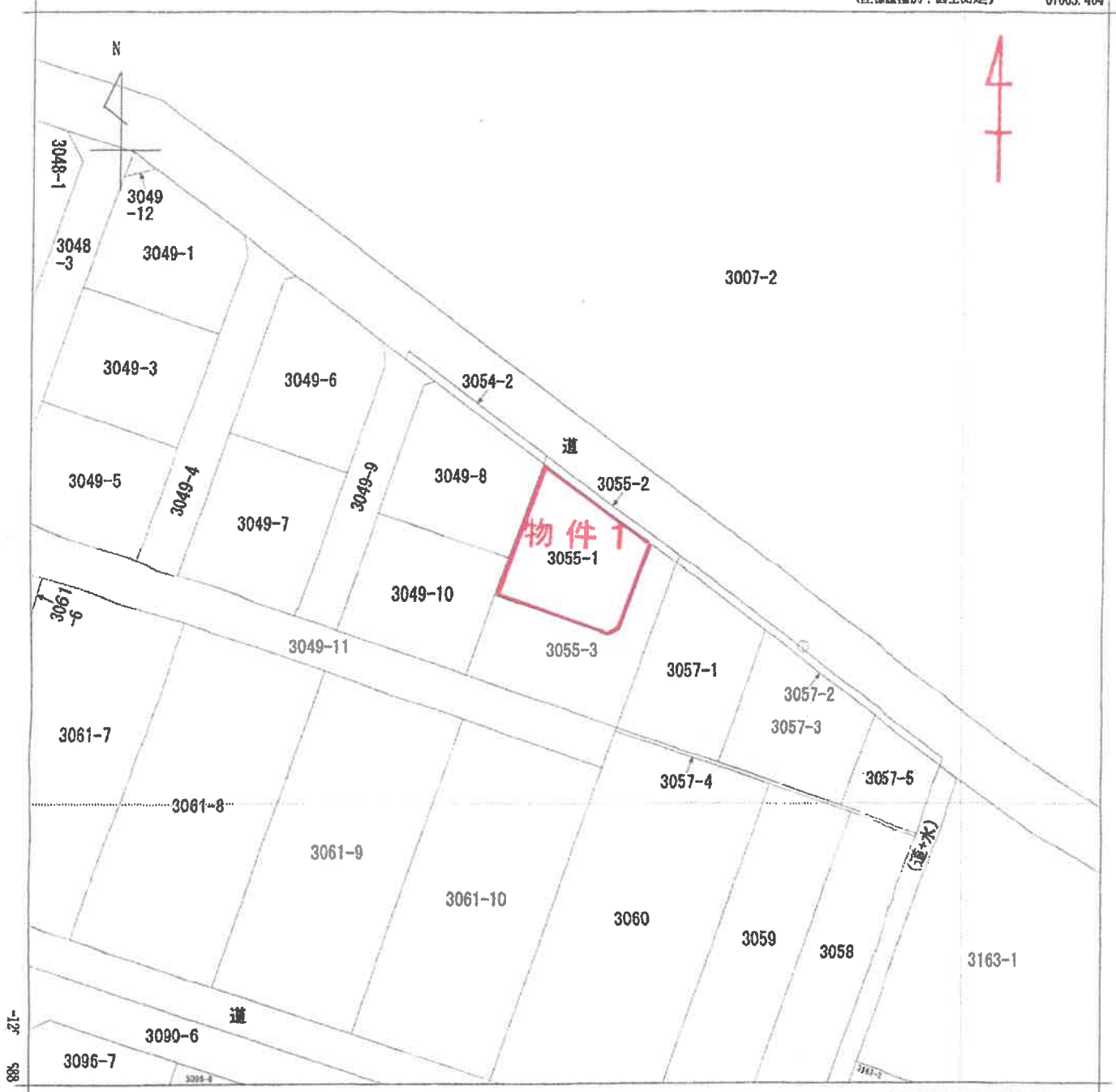
6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以 上





-67728.404 (座標種別：図上測定)

地番区域見出
五代町

請求部	所在	薩摩川内市五代町字若宮後				地番	3055番1			
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(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。

(鹿児島地方裁判所川内支部管轄)

令和7年8月14日

宮崎地方裁判所

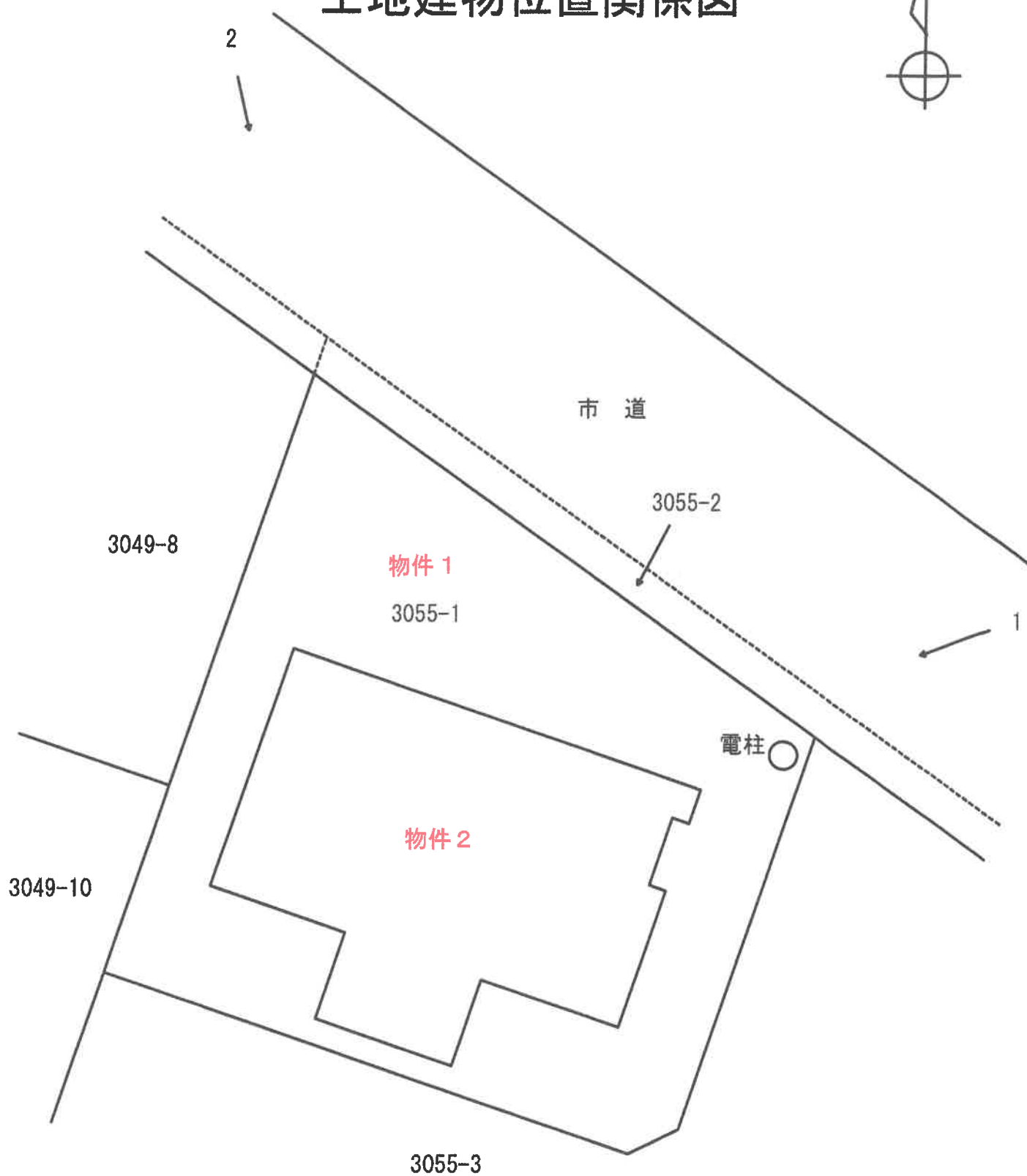
登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A3→A4縮小

土地建物位置関係図

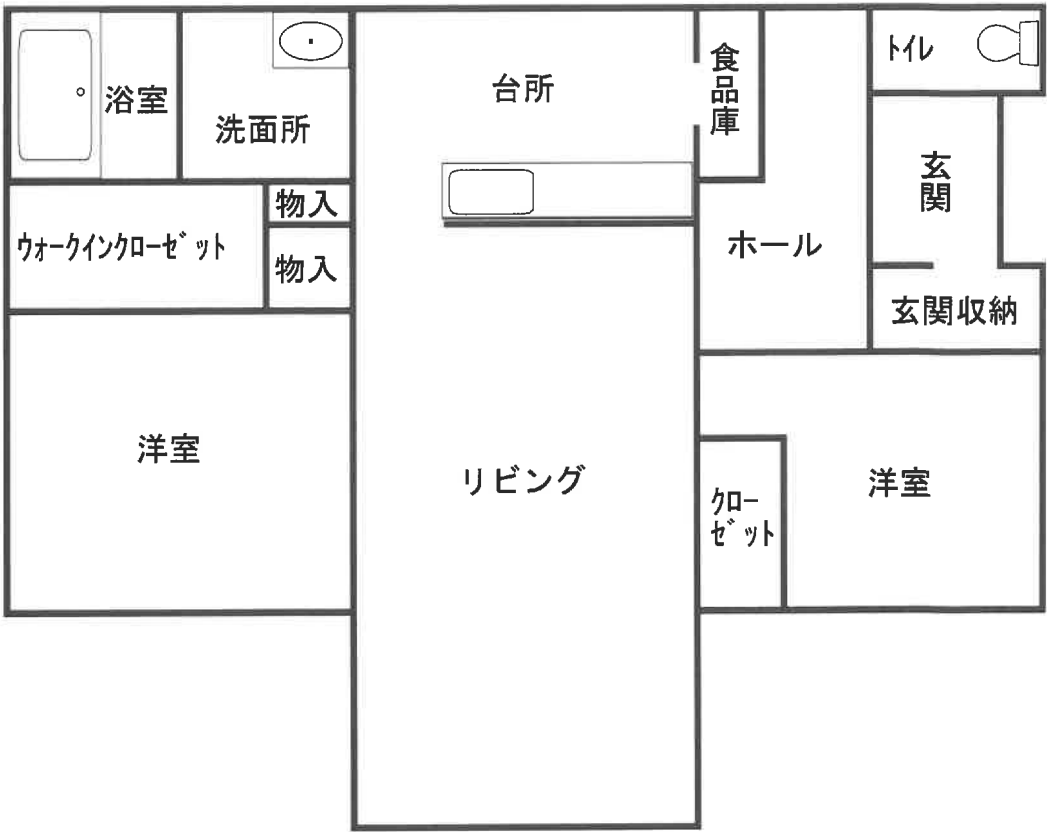


← 1 写真撮影位置

建物間取図



物件 2



現況写真

