

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 3月18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	9,600,000 7,680,000	一括	1,920,000	68,599	0
1	800,000				
2	8,800,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 霧島市霧島田口字仮屋原 |
| | 地 番 | 2241番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市霧島田口字仮屋原2241番地1 |
| | 家屋 番号 | 2241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 | 109.30平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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】

隣地(北西側市道)との境界の一部が不明確である。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 霧島市霧島田口字仮屋原 |
| | 地 番 | 2241番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市霧島田口字仮屋原2241番地1 |
| | 家屋 番号 | 2241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 | 109.30平方メートル |



令和6年(ケ)第73号
令和6年11月21日受理
令和6年12月23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 | 霧島市霧島田口字仮屋原 |
| | 地 番 | 2241番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市霧島田口字仮屋原2241番地1 |
| | 家屋 番号 | 2241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 | 109.30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)	付近													
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	件外物件として電柱及び支柱が存する。 従物等としてカーポートが存する。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
本件所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は家族7人で居宅として利用しています。2 雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。3 建物内の壁に何かをぶつけてできた穴があります(写真9)。4 本件土地の境界のことでいままでに揉めたことはありません。

執行官の意見

(物件1 関係)

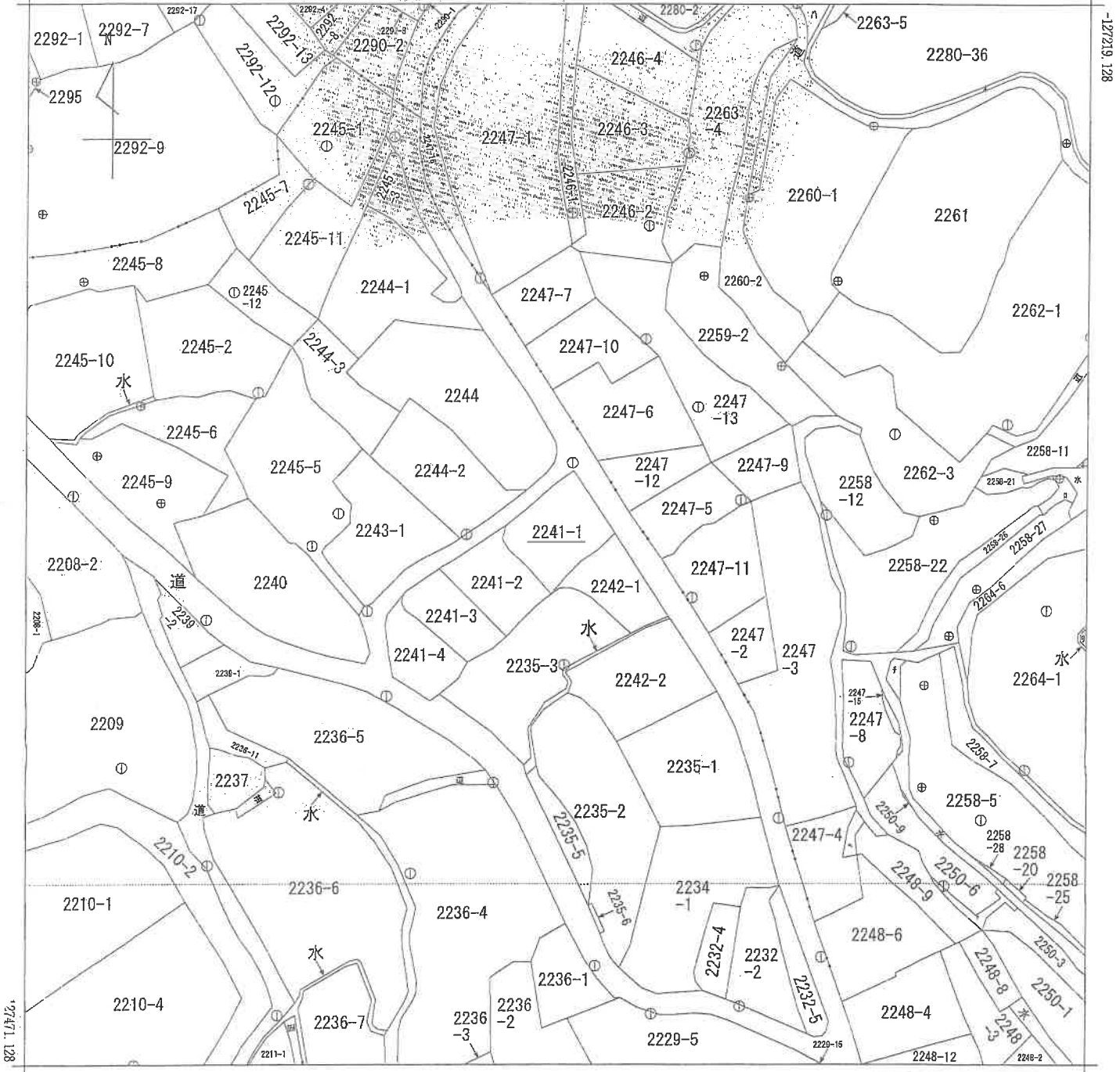
- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と北西側市道との境界の一部は、外観上不明瞭である(写真1)。
- 3 南西側で隣接する2241-2の土地とは約3メートルの高低差が存する(写真3)。

(物件2)

- 1 新築後3年未満の建物のため、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは見当たらなかった。
- 2 内壁に何かをぶつけてできたと思われる穴が複数箇所見られた(写真9)。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月21日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付 市役所宛税務資料交付申請
6年11月28日 13：45-13：55	物件所在地	物件確認
6年12月3日 ①12：15-13：05 ②13：10-13：25	物件所在地	①立入調査 ②本件所有者の義父及び本件所有者と面談
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月3日 目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-13303.053 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
霧島田口

請求部分	所在 霧島市霧島田口字仮屋原				地番	2241番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方務局霧島支局管轄)
 令和6年9月17日
 福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：令和4年4月28日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鹿児島県地方務局霧島支庁電報)

令和6年9月17日 福岡法務局

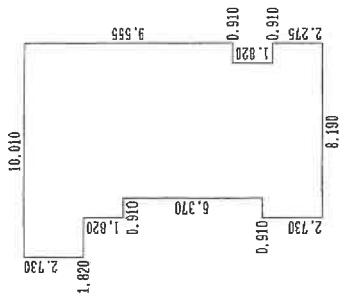
登記者

(7 枚目)

建築物図面

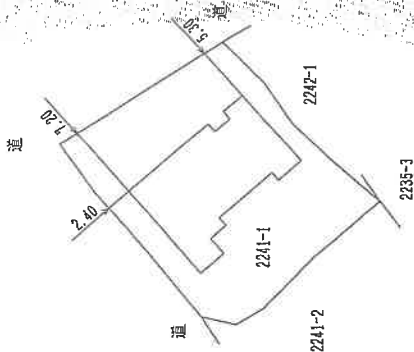
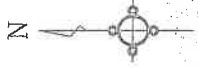
家屋番号	2241番1
土地の所在	霧島市霧島田口字仮屋原2241番地1

各階平面図



求積表

8.190 × 2.275 =	18.632250
6.370 × 6.370 =	40.576900
7.280 × 0.455 =	3.312400
0.910 × 5.005 =	4.554550
8.190 × 1.820 =	14.905800
10.010 × 2.730 =	27.327300
合計	109.309200
床面積	109.30㎡



(単位はメートル)

(単位はメートル)

作成者

申請人

縮尺 1/250

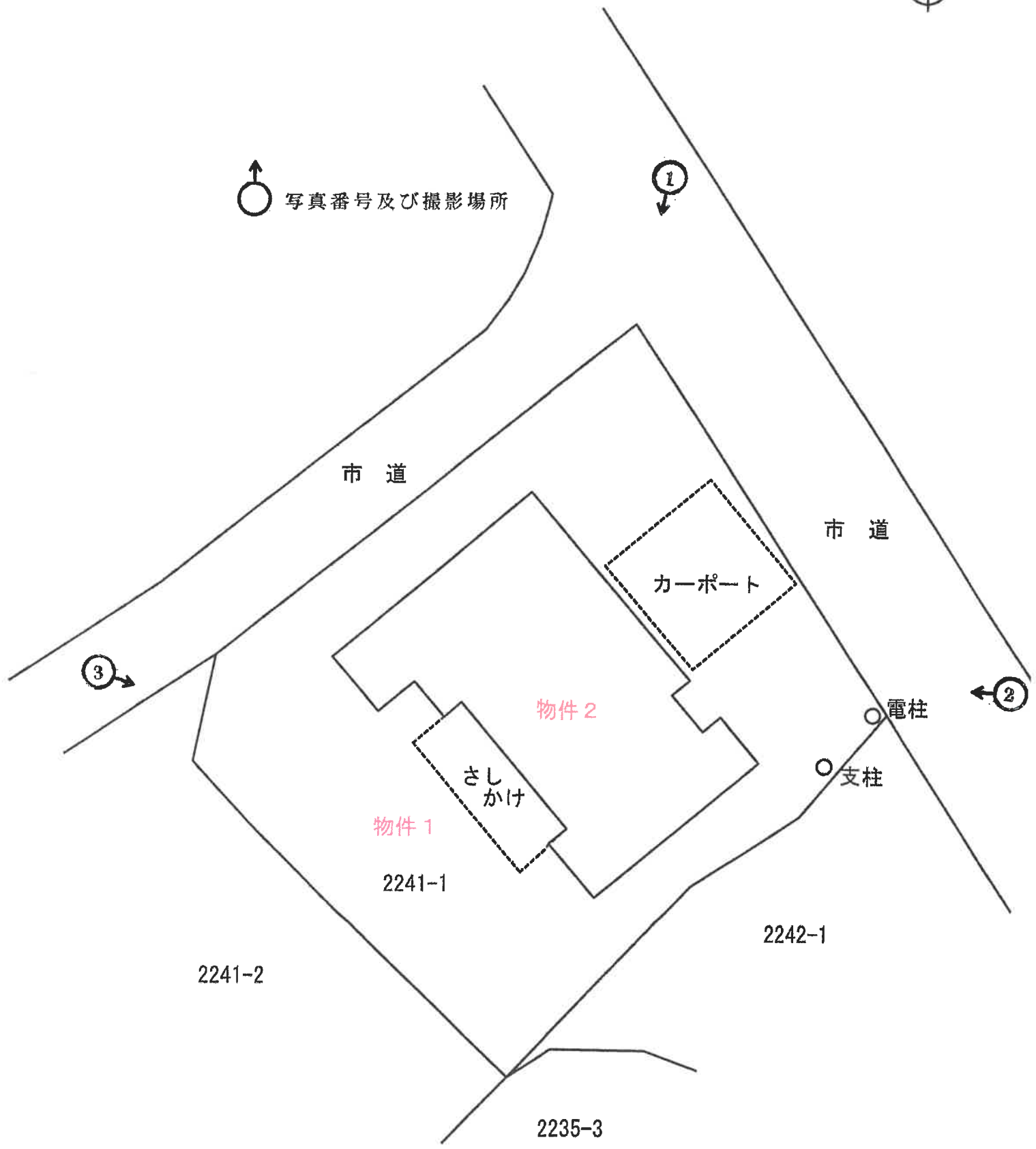
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所



建物間取図

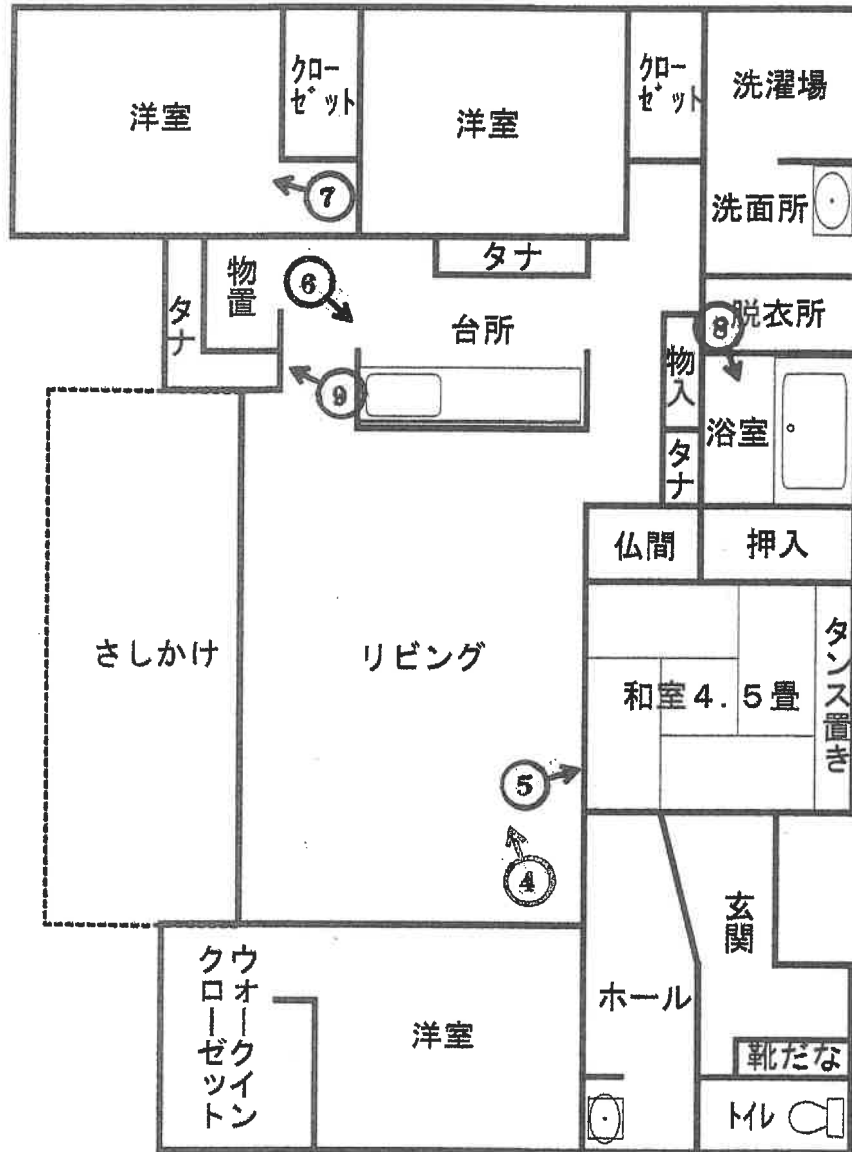


写真1 本件土地建物外観



市道

写真2

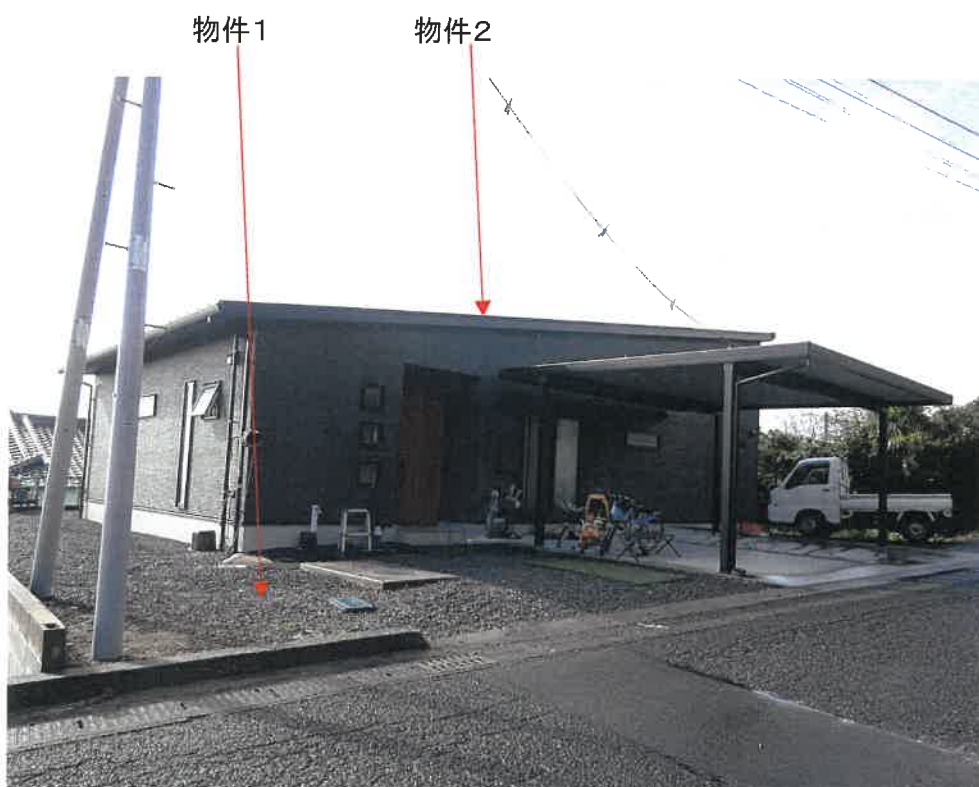


写真3



写真4 物件2内部



写真5



写真6



(12枚目)

写真7

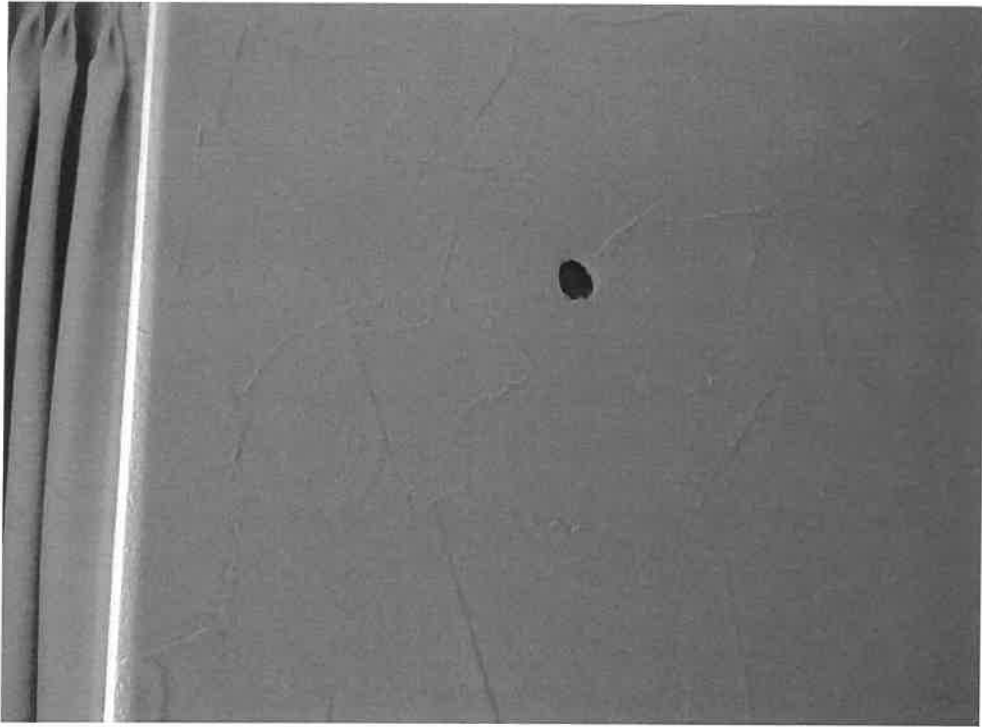


写真8



(13枚目)

写真9 壁に空いている穴



令和6年 (ケ) 第73号
令和6年12月 3日 現地調査
令和6年12月20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 9,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 800,000円
物件2 (建物)	金 8,800,000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	霧島市霧島田口字仮屋原 2241番1 宅地 400.00平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市霧島田口字仮屋原 2241番地1 2241番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 109.30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	J R日豊本線霧島神宮駅の北東方・約4.3km 「祓谷公民館」バス停の南方・約120m (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、霧島市郊外部の住宅地域である。小学校に近いものの、旧来からの住宅地域で街路整備も進まず、戸建住宅のほか農地も混在する土地利用となっている。住宅地域としての熟成度は低く、今後も現状で推移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 : 400.00 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約18m 奥行 : 約20~23m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦(法面部分あり) 高低差: 接面道路(北東側)とほぼ等高接面 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北東約5.1m舗装市道(建築基準法上の道路である) 北西約2.6~3.2m舗装市道(建築基準法上の道路であるか未判定)	
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、畑である。	
供給処理施設	上水道:あり 下水道:なし ガス配管:なし 温泉管 :なし(前面道路にあり)	
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土地は、北西側市道との境界が一部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土地に、電柱・支柱(件外物件)、カーポート(従物等)が 存する。 ③ 物件1土地は、隣接地2241番2土地より約3m高く、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。	

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4年4月27日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22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：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：－
床面積(現況)	109.30 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、内壁に何かをぶつけてできたと思われる穴が数か所見られるほかは、特段の不具合は見られなかった。

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	5,730	0.88	400.00	0.95	1,916,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 霧島(県)－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$6,600 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/104 \times 100/110 = 5,730 \text{ 円/㎡}$$

◇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

$$1.00 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.00 = 1.10 \text{ (100/110)}$$

イ 個別格差：方位+2 角地+4 高低差-20 カーポート+5 電柱・支柱-1

$$1.02 \times 1.04 \times 0.80 \times 1.05 \times 0.99 = 0.88$$

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	150,000	109.30	0.86	14,099,000

ウ 現価率

経過年数3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（内壁の穴等-5%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (27 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 5\%) = 0.86$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,916,000	法定地上権	0.30	574,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,916,000	-574,000	1.00	1.00	0.60	800,000
2	14,099,000	+574,000	1.00	1.00	0.60	8,800,000
一括価格(合計)						9,600,000

(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 霧島(県)-15

所 在：霧島市霧島田口字園田 851 番 4

価 格：6,600 円/㎡(対前年変動率-1.49%)

位 置：田口バス停 120m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：225 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 5m 市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物 件 1 976,000 円

物 件 2 9,312,006 円

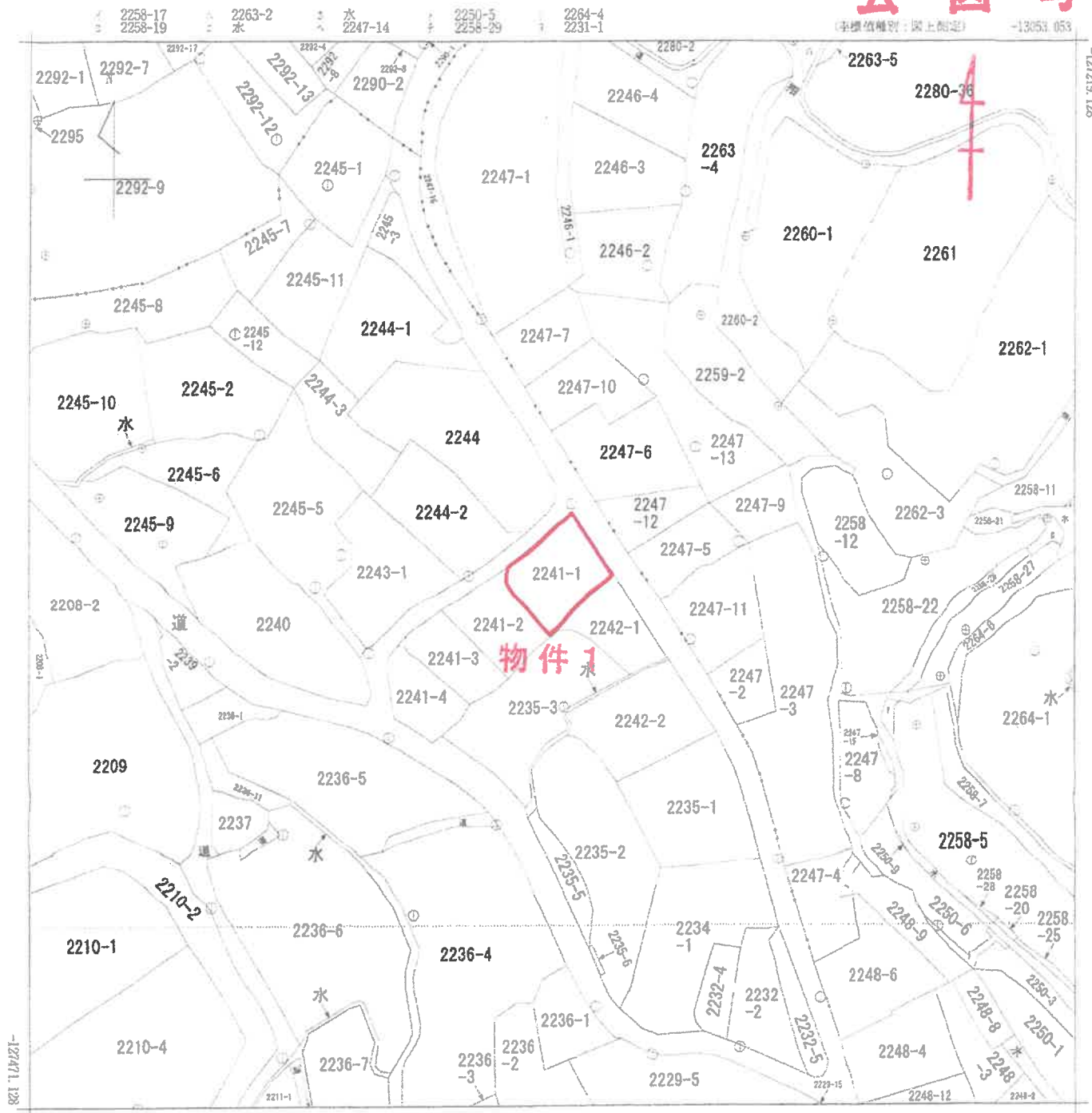
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 霧島市 202311)
- 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



写図公



地番区域見出
霧島田口

請求部	所在	霧島市霧島田口字仮屋原			地番	2241番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系又は座番記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方法務局霧島支局管轄)
 令和6年9月17日
 福岡法務局

A3→A4縮小

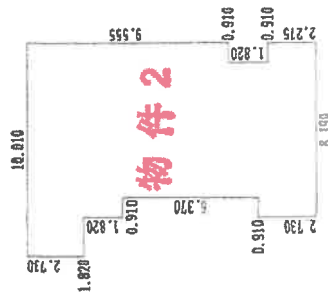
建物図面

建物図面

家屋番号 2241番1

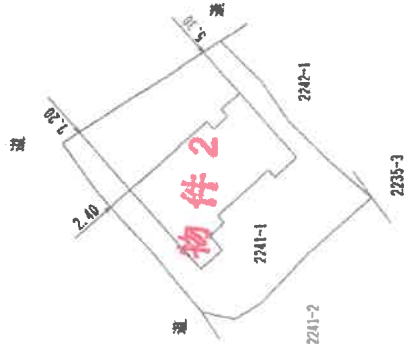
七地の所在 青島市青島田口字仮屋原2241番地1

各階平面図



求積表

8.190 × 2.275	=	18.632250
6.370 × 6.370	=	40.576900
7.288 × 0.455	=	3.312068
0.910 × 5.005	=	4.554550
8.190 × 1.820	=	14.905800
10.010 × 2.730	=	27.327300
合計	=	109.309200
床面積	=	109.30㎡



(単位はメートル)

申請人

縮 1/250

ED

作成者

(単位はメートル)

縮 1/500

登記年月日：令和4年4月28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。

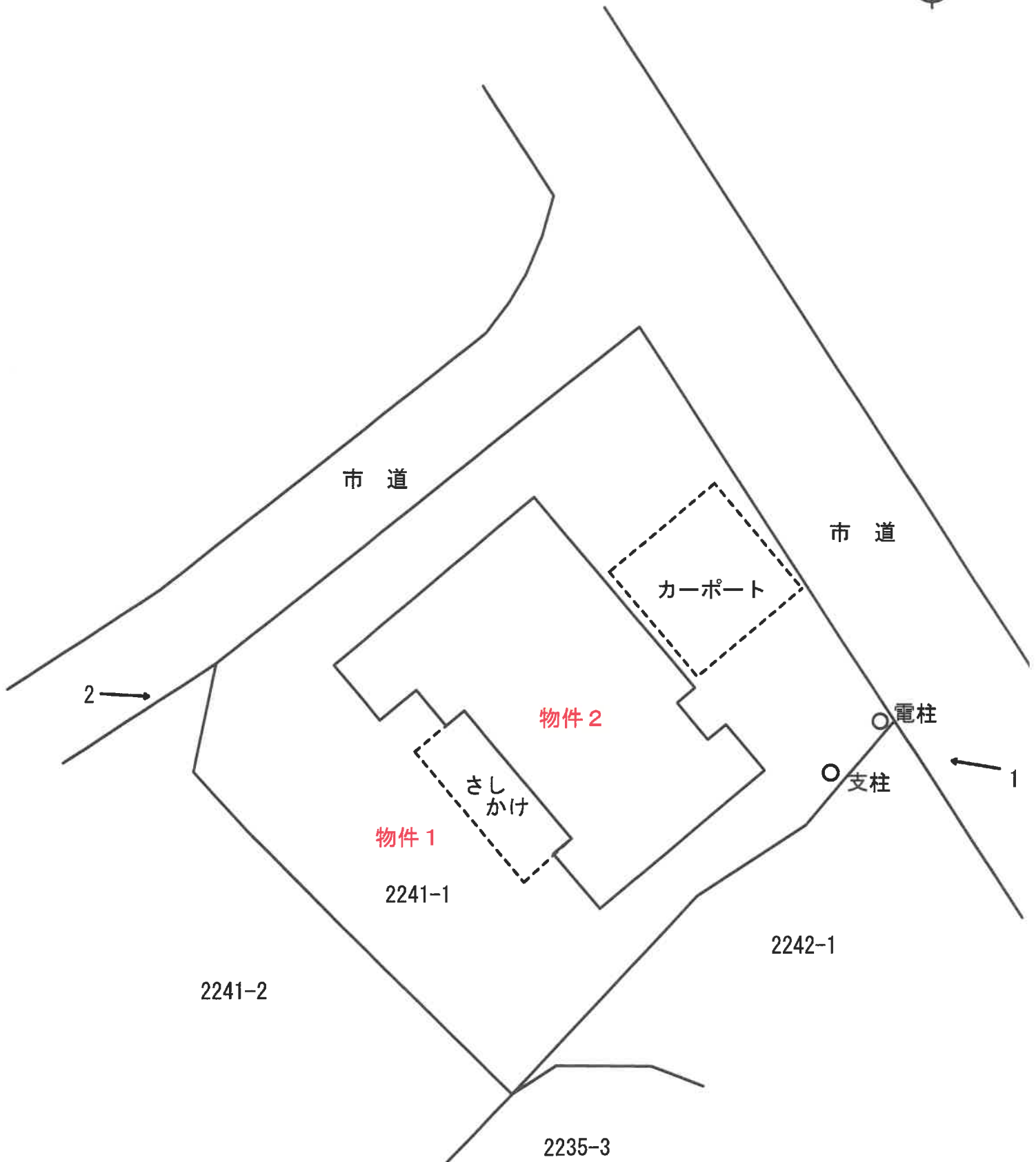
(鹿児島地方裁判所青島支庁管轄)
令和6年9月17日 福岡法務局

登記簿

A3→A4縮小

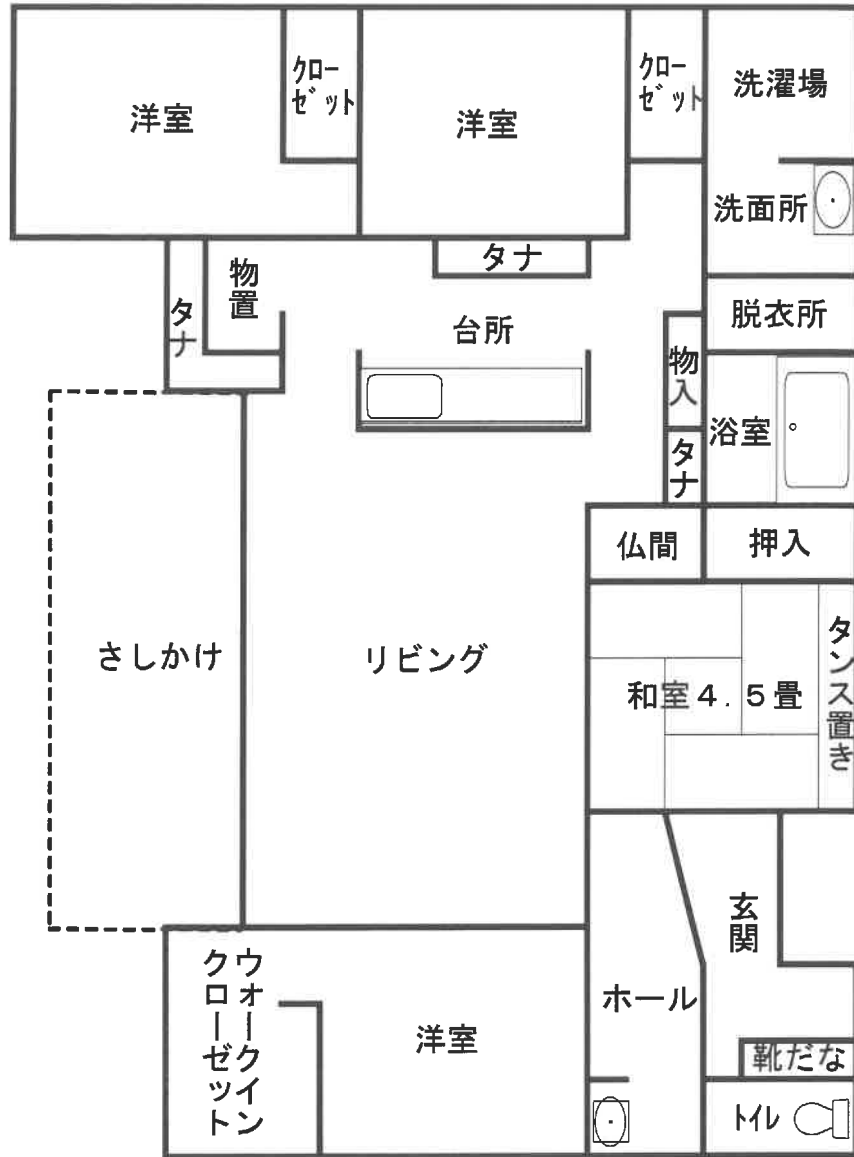
地図整理番号：M63340

土地建物位置関係図



← 1 写真撮影位置

建物間取図



現況写真

