

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 場 所	令和 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日 日 時 場 所	令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 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。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市国分野口町
地 番 7 7 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 0 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 霧島市国分野口町 7 7 7 番地 1
家屋 番号 7 7 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建
床 面 積 1 1 5 . 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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1】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者B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 霧島市国分野口町

地 番 777 番 1

地 目 宅地

地 積 480.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 霧島市国分野口町 777 番地 1

家屋 番号 777 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建

床 面 積 115.10 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第84号
令和7年1月9日受理
令和7年2月20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 霧島市国分野口町
地 番 7 7 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 0 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 霧島市国分野口町 7 7 7 番地 1
家屋 番号 7 7 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき平家建
床 面 積 1 1 5 . 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	鹿児島県霧島市国分野口町24番43号				
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（A） ☒ その他の者（B） 上記の者が本土地上に下記建物を所（共）有し、占有している。建物共有者Bの占有権原は使用借権である。 ☐ 「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	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	☒ 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（ ☐ 主である建物 ☐ 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（共）有者B ☐ 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 ☐ 「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	従物等としてスチール製簡易物置及び蓄電池が存する。本件建物はソーラーパネルぶきである。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 } 支部 平成 年（ ）第 号				
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	1 本件建物は私が家族とともに住居として利用しています。 2 本件土地は元夫であるA名義のものです。私は無償で本件土地を利用しています。 3 本件建物について雨漏りやシロアリ被害等の不具合は特にありませんが、リビングの出入り口用のドアのパネルが破損しています（写真10）。業者の話では、ドアそのものを交換する必要があるとのことでした。 4 本件建物の屋根はソーラーパネルぶきですが、太陽光パネルについてのローンは完済しています。なお、太陽光パネルの支払いを完済した後に蓄電池を設置していますが、蓄電池の支払いは終わっていません。蓄電池のローン契約に所有権留保の特約が存するかどうかよく分かりません。 5 本件建物は床暖房仕様になっています。床暖房は2, 3年前に落雷により一度故障しましたが、保険を使って修理しています。 6 本件土地の境界のことで揉め事になったことはありません。
A	1 本件土地は私名義の土地ですが、Bには無償で本件土地の利用を認めています。 2 本件土地の境界は明瞭だと思います。 3 本件建物に蓄電池が設置されていることは知りませんでした。当該蓄電池の購入について、私は一切関与していません。
プレミア株式会社 (回答)	1 本件建物に設置されている蓄電池についてBと当社との間でローン契約が締結されていることは間違いありません。 2 当該ローン契約について所有権留保の特約はなく、本件建物に設置されている蓄電池の所有者はBになります。

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 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき不具合は目視では確認できなかった。
- 2 リビング出入り口の建具のパネルが破損していた。Bによるとパネル部分のみの修理はできず、建具そのものの交換が必要であるとのことであった。
- 3 Bによると本件建物は床暖房仕様であるとのことであった。
- 4 本件建物には蓄電池が設置されている。

(調査経過用)

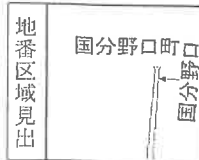
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 1 0 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
7 年 1 月 1 0 日 15 : 25 - 15 : 40	物件所在地	物件確認
7 年 1 月 2 1 日 14 : 20 - 15 : 15	物件所在地	立入調査、B と面談
7 年 2 月 3 日 15 : 50 - 15 : 55	執行官室 (電話)	A から聴取
7 年 2 月 5 日 : - :	執行官室	プレミアム株式会社宛照会書送付
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。
- ☐ 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



請 求 部 分	所 在 霧島市国分野口町					地 番	777番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 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		

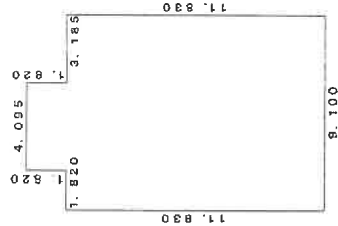
(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

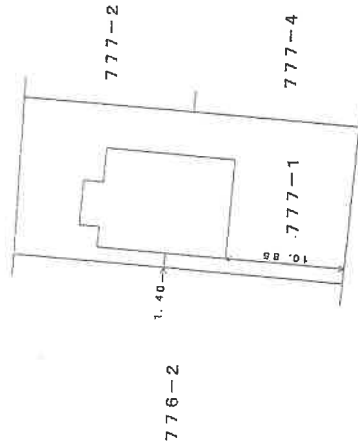
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号	777番1
建物の所在	霧島市国分野口字東荒野777番地1



道 路



求 積 表

4.095 x 1.820 =	7.452900
9.100 x 11.830 =	107.653000
合 計	115.105900
床面積	115.10㎡

(単位はメートル)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

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11月5日

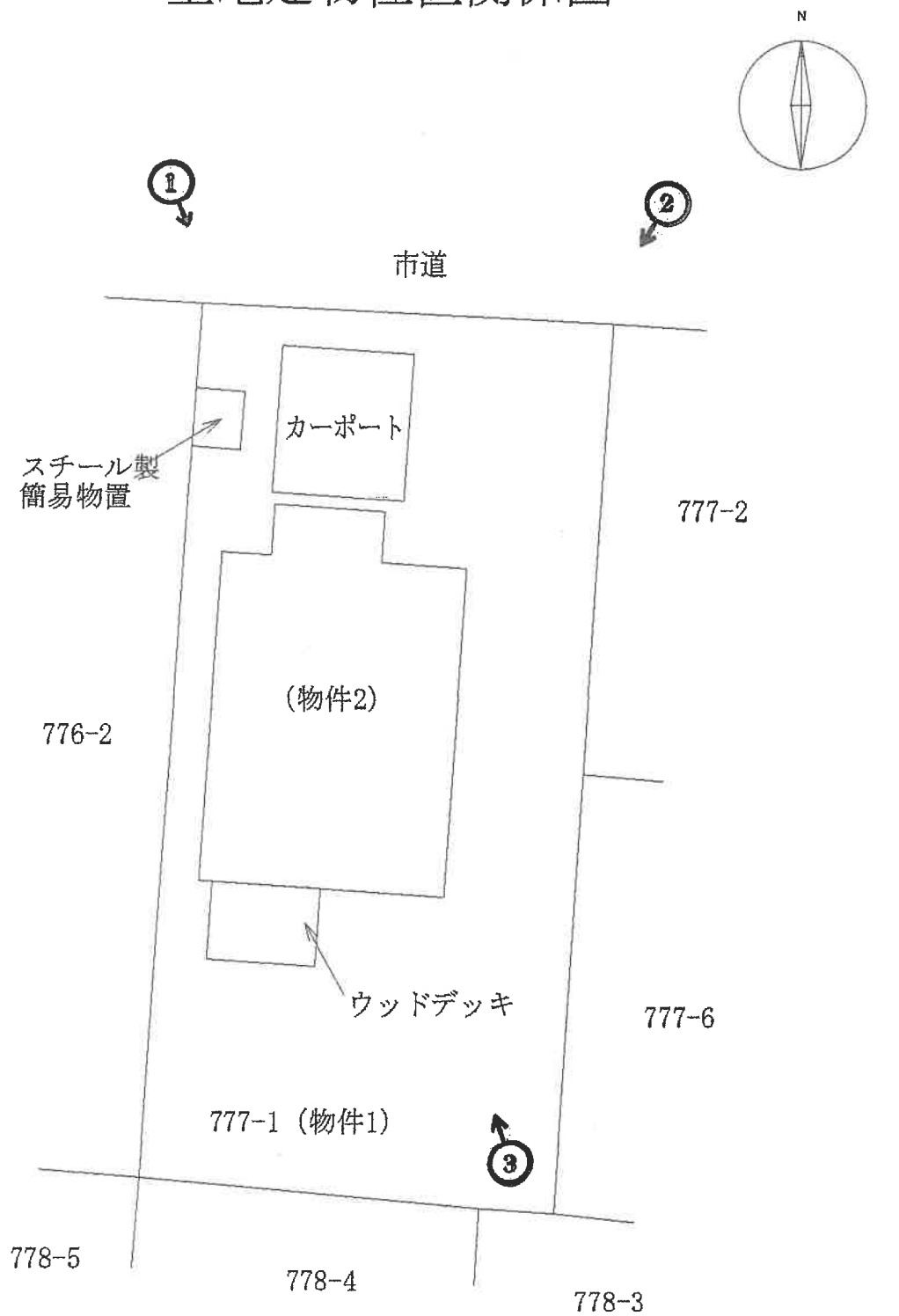
鹿児島地方支庁霧島支局

登記官

- (1) 令和6年10月31日
平成24年10月22日 この図面に記録されて
いる建物の全部又は一部についてその所在又は家
屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

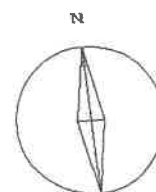
土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

※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）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 本件建物外観



写真2



写真3

太陽光パネル



写真4 本件建物内部



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10 リビング出入口用建具の破損



令和 6年（ケ）第 84号
令和 7年 1月22日 現地調査
令和 7年 2月19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 15,780,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,490,000円
物件2 (建物)	金 8,290,000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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	霧島市国分野口町 777番1 宅地 480.00m ²	
2	所 家屋番 種号 構類 造 床面積	霧島市国分野口町777番地1 777番1 居宅 木造スレート・ソーラーパネ ルぶき平家建 115.10m ²	

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日豊本線「国分」駅の南西方約1.8km 霧島市役所の南西方約1.7km (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、霧島市役所の南西方約1.7kmで、一般住宅・共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 480.00m ² 間口 : 約15.0m 奥行 : 約32.0m 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	北約5.0m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 (引込可) 下水道: なし (引込可)	
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	・従物等として、カーポートが存するが、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 経過年数 経済的残存耐用年数 平成24年 9月25日新築 12年 13年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造 スレート・ソーラーパネルぶき モルタル等 ビニールクロス・合板等 合板等 畳・フローリング等 水道・電気・トイレ・床暖房 オール電化
床面積（現況）	115.10㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間取り 居宅 間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	リビング出入り口の建具のパネルが破損している。
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	・従物等として、スチール製簡易物置が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・従物等として蓄電池が存し、屋根はソーラーパネルぶきである。何れも、所有権留保の特約はないとのことである。

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	29,800	0.97	480.00	1.00	13,874,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 霧島-3

公示価格 36,600円/㎡ × 時点修正 102.2/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/123 = 標準画地価格 29,800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+10 交通・接近条件▲3 環境条件+15

$(1+0.1) \times (1-0.03) \times (1+0.15) \div 1.23$

イ 個別格差：下水未引込▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

② 建物価格（物件2）

目的建物（蓄電池・ソーラーパネル含む）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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	115.10	0.54	12,430,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：115.10㎡

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数13年，
観察減価及び中古建物の市場性減価0%，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13年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)÷0.54

2 評価額の判定

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	13,874,000	0.10	敷地占有利益	1,387,000

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	13,874,000	-1,387,000		1.00	0.60	7,490,000
2	12,430,000	+1,387,000	1.00	1.00	0.60	8,290,000
一括価格（合計）						15,780,000

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 地価公示価格 霧島-3

所 在：霧島市国分福島1丁目1460番50

価 格：36,600円／㎡

位 置：国分駅2.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：243㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 8,924,160円

物件2 8,152,225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





請求部	所在	霧島市国分野口町				地番	777番1			
出力	1/500	精度	甲三	座標系	正	分類	地図(法第1-4条第1項)	種類	地籍図	
作成年月日				縮小	縮小	縮小	縮小	縮小	縮小	

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霧島支局管轄)

令和6年10月28日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 14-1

(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

登記年月日：平成24年9月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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11月5日 鹿児島地方方法務局霧島支局

鹿児島地方方法務局霧島支局

金品獎

建物図面・各階平面図写し

A 3 を A 4 に縮小

調査番号: 7-1

$$\overline{(1/2)}$$

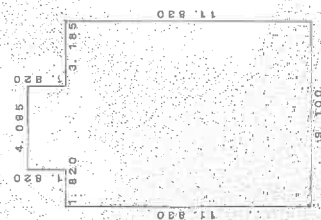
各階平面圖

建 物 圖 面

777番1

市雅園

建築物の所在
霧島市分野口字東荒野777番地1



求積表

1,095	x	1,820	=	7,452,900
9,100	x	11,830	=	107,653,000
合計				115,105,900
求面積				115,100



道

777-2

776-2

777-4

878

(単位はメートル)

申請人

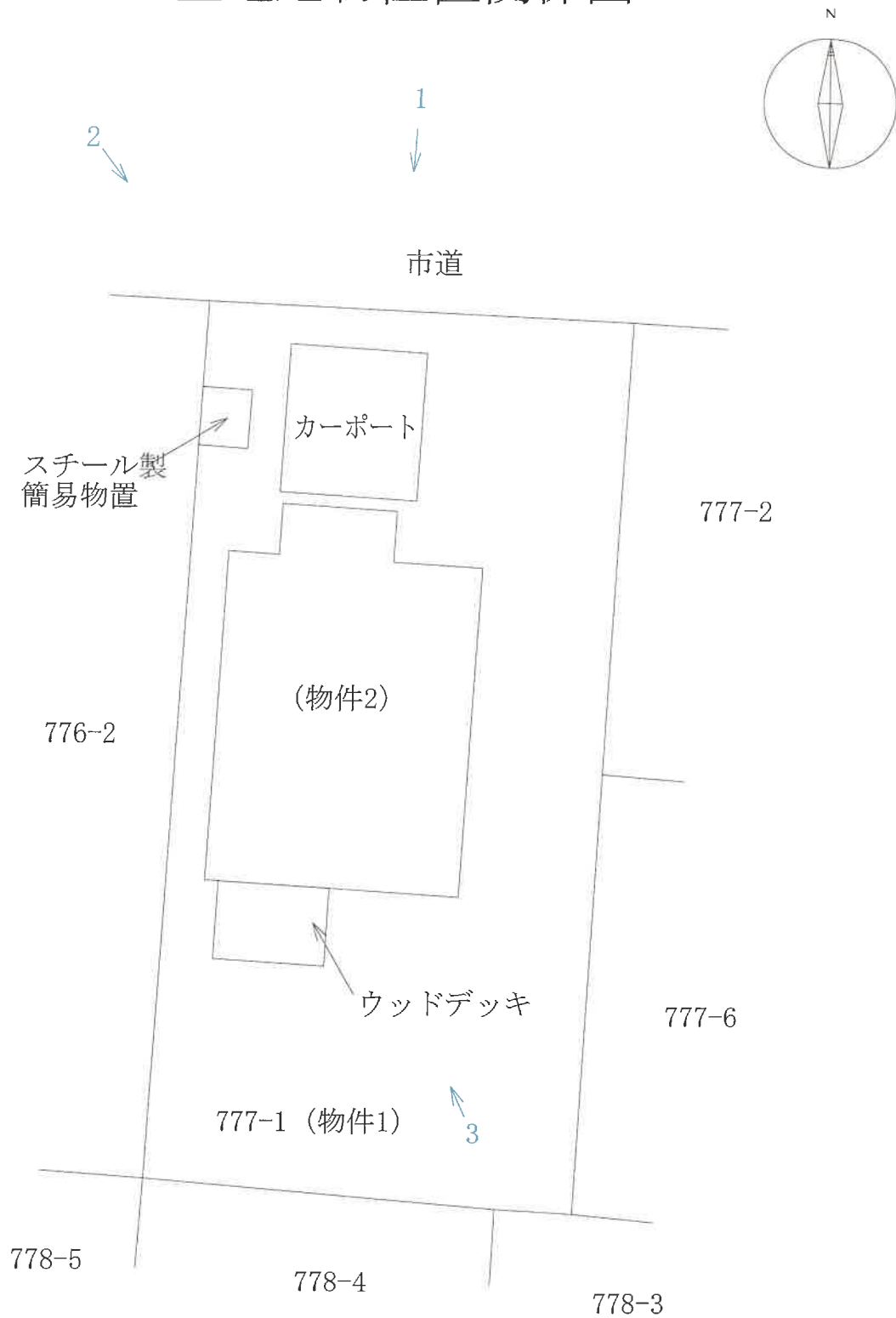
縮尺

成24年 9月 27日(作成)

250

縮尺 1/500

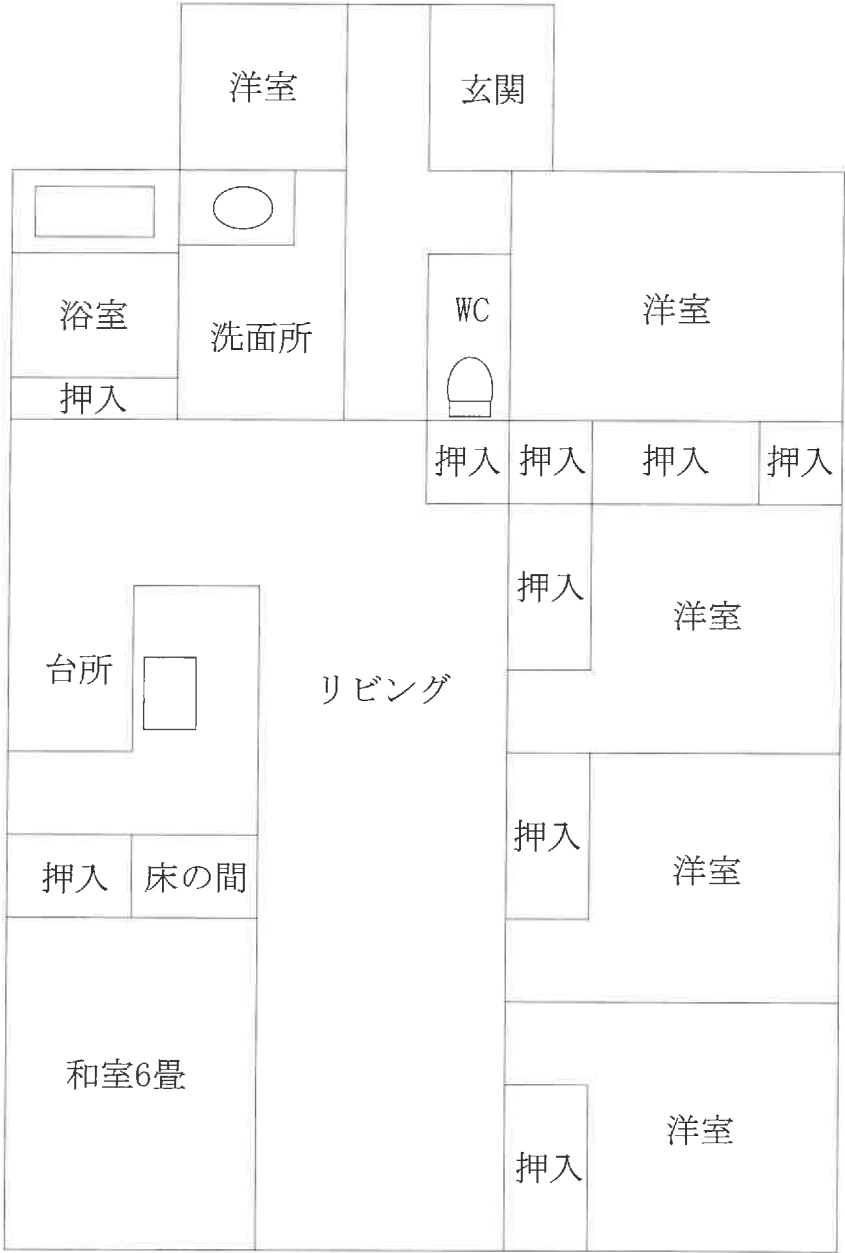
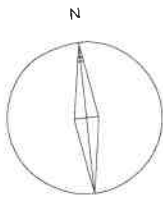
土地建物位置関係図



←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）



※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