

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

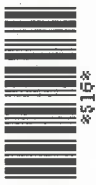
鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月15日 午前 9時30分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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、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。買受適格証明書の発行には1ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
<p>特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前10時00分からです。</p> <p>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。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後
地 番 5 2 2 1 番
地 目 宅地
地 積 1 4 2 6 . 7 0 平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後 5 2 2 1 番地
家屋 番号 5 2 2 1 番
種 類 作業所
構 造 木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 1 6 2 . 0 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 6 . 3 0 平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月 3日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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】

物件番号2建物所有者Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者A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（地番5227番4）及び北西角との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番5227番4）を通行のため利用している。

《 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等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 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後
地 番 5 2 2 1 番
地 目 宅地
地 積 1 4 2.6 . 7 0 平方メートル

所有者 B

2 所 在 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後 5 2 2 1 番地
家屋 番号 5 2 2 1 番
種 類 作業所
構 造 木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 1 6 2 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 6 . 3 0 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第17号
令和6年11月27日受理
令和7年1月22日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

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 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後
地 番 5 2 2 1 番
地 目 宅地
地 積 1 4 2 6 . 7 0 平方メートル

所有者 B

2 所 在 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後 5 2 2 1 番地
家屋 番号 5 2 2 1 番
種 類 作業所
構 造 木造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 1 6 2 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造ビニール板ぶき平家建
床 面 積 6 . 3 0 平方メートル

所有者 A



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼建物所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は元々、本建物で製材所をしており、本土地は後継者である息子Bの名義にしたので、土地と建物の所有者が異なっています。結局息子は跡を継いでくれませんでした。息子との間で本土地の使用料は発生していません。本土地の占有権原は、期間の定めのない使用借権（無償）です。2 本建物は製材された木材で地元の工務店に建ててもらいました。3 本建物内の機械とレールはすでに売却済みです。入口上部にトラックがぶつかってできた損傷部分があります。4 附属建物の物置は、のこくずの集積場として使っていました。5 本建物には電気は通っていますが、水道は通っていません。

(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 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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は、北方隣地（５２２７番４）との境界及び北西角の境界が判然としない点を除き、ブロック塀、段差、高低差等により隣地との境界はほぼ明瞭である。境界を明確にするためには別途正確な測量の必要がある。
 - ② 本土地は東方が市道に接している。市道から本土地へは北方隣地を通して出入りすることになる可能性がある。
- 3 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、２枚目のとおりと認めた。
- 4 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 電柱の支柱が本土地の北方隣地との境界付近に存する。
 - ② 西方隣地（５２２０番５）には、南向きにソーラーパネルが複数枚設置されていた。
 - ③ 本建物は基礎がしっかりとしている。建物内には機械のレールが載っていたコンクリート構造物が存する。建物入口上部に損傷部分がある。

(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11月27日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（鹿屋市役所）
令和6年11月28日 12:45-13:25	物件所在地	物件確認・写真撮影、Aと面談聴取
令和6年12月24日 10:00-10:50	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 16:10-16:20	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地5227番4）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

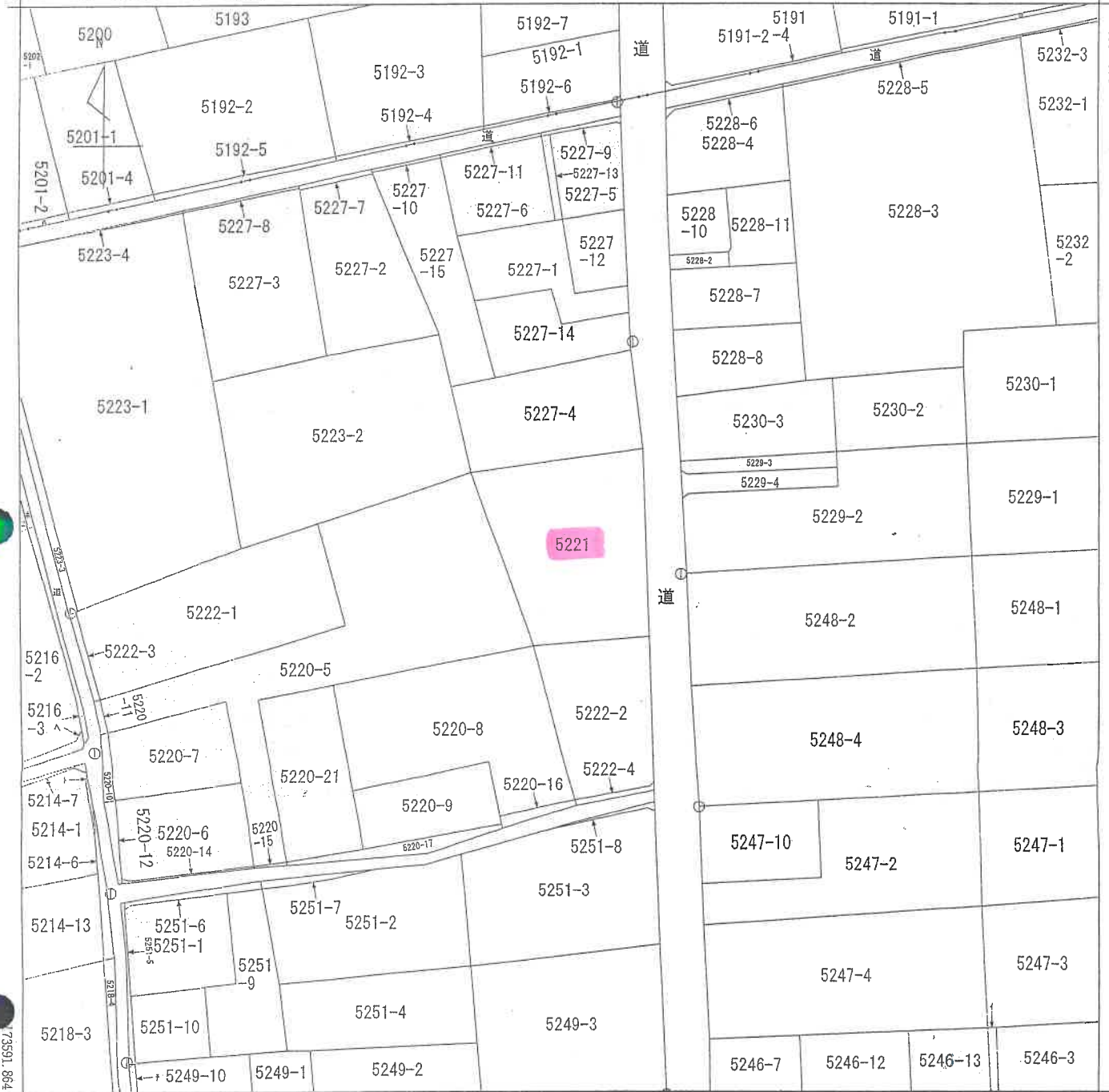
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

イ 5246-10 ハ 5201-5 ホ 5213-4 ト 5214-14
 0 5191-3 ニ 5213-3 ヘ 5216-4 チ 5249-13

(座標値種別：図上測定)

-7947.280



-8197.280

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 串良町細山田

請求部分	所在	鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後				地番	5221番				
出縮	方尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

令和6年10月7日

鹿児島地方務局鹿屋支局

地図整理番号：M07324

登記官

(1/1)

(6 枚目)

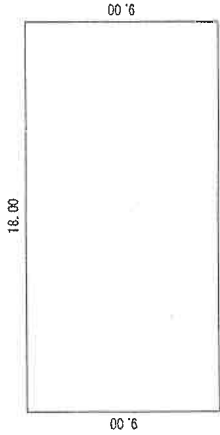
登記年月日：平成28年7月6日

各階平面図

建物図面

家屋番号 5221
 建物の所在 鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後5221番地

主たる建物

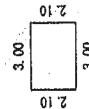


求積算

$$18.00 \times 9.00 = 162.0000$$

床面積 162.00 m²

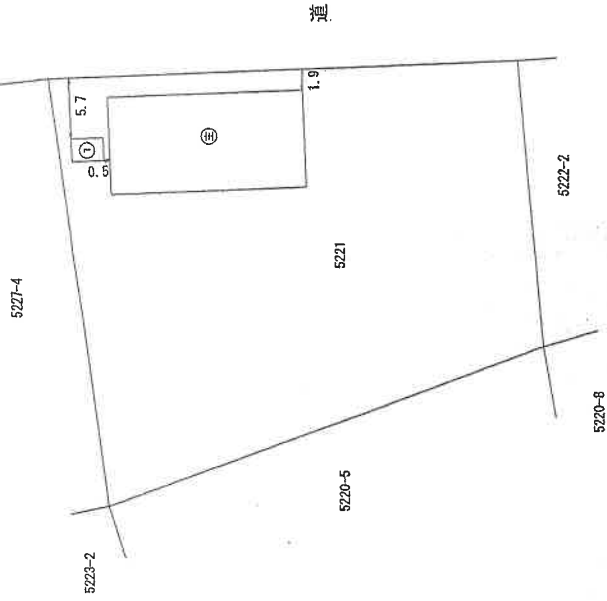
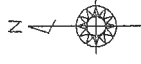
附属建物 (符号1)



求積算

$$3.00 \times 2.10 = 6.3000$$

床面積 6.30 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

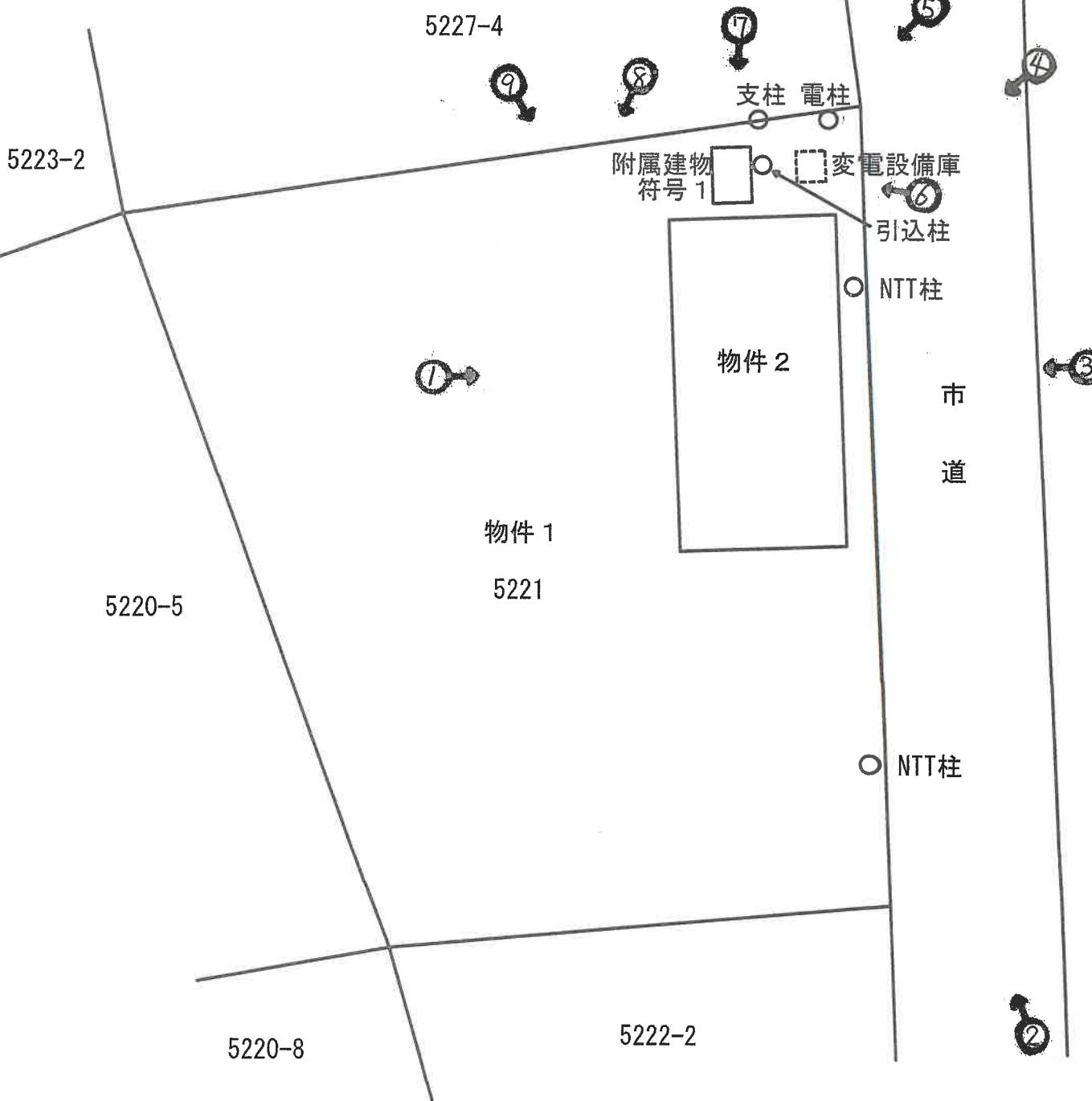
月 6 日作成

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10月7日 鹿児島地方事務所鹿屋支局

登記官

67 枚目

土地建物位置関係図



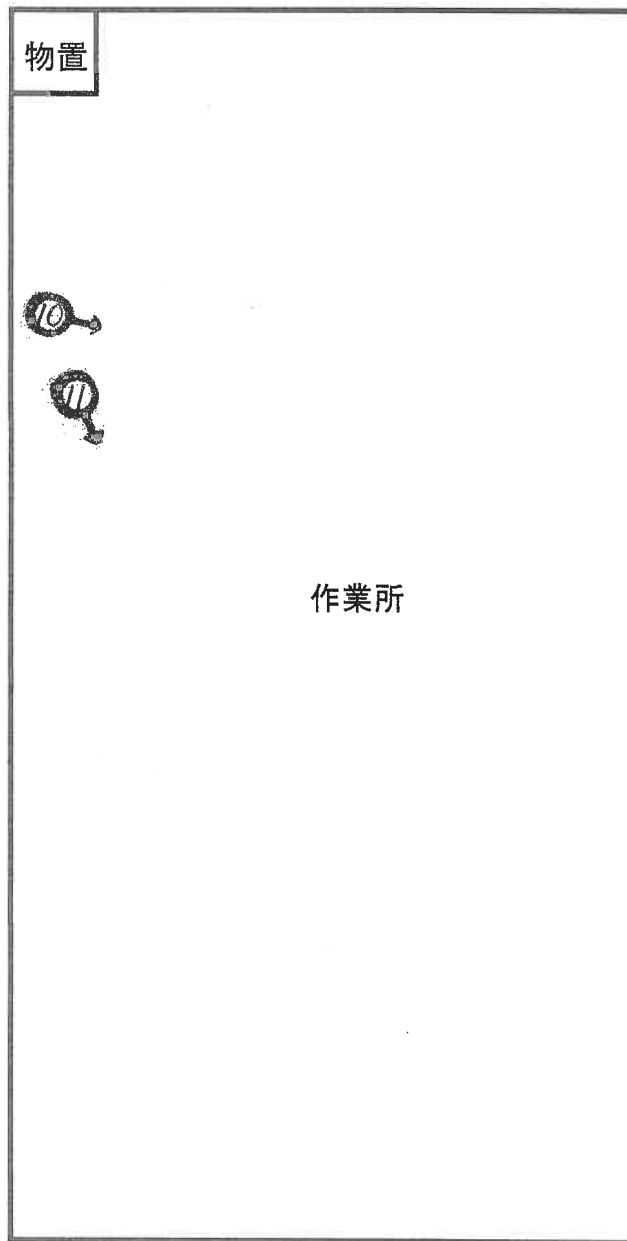
(8 枚目)

○ 写真撮影位置方向

建物間取図



附属建物
符号 1



物件 2 (主)

(9 枚目)

←○写真撮影位置方向

①本建物全景



②対象物件（南）



本建物

NTT柱

市道

③本建物（東）



NTT柱



④本建物（北東）

附属建物 1（物置）

支柱

電柱

変電設備庫



⑤本土入口（北東）

支柱

引込柱

電柱

北方隣地との境界付近



⑥変電設備庫（設備なし）



⑦本建物（北）

附属建物1（物置）



⑧本土地（北→南）

ソーラーパネル



⑨本建物（北西）

入口上部損傷箇所



⑩本建物内部

レール載せ
(コンクリート構造物)



⑪本建物内部

令和6年 (ケ) 第17号
令和6年12月24日 現地調査
令和7年 1月21日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 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 6,140,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,440,000円
物件2 (建物)	金 3,700,000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 地番 地目 地積	鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後 5221番 宅地 1426.70平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後 5221番地 5221番 作業所 木造ビニール板ぶき平家建 162.00平方メートル	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 物置 軽量鉄骨造ビニール板ぶき平家建 6.30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	鹿屋市役所申良総合支所の北西方・約6.4km 「細山田研修センター」バス停の南方・約360m (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、鹿屋市郊外部の戸建住宅、農家住宅が混在する地域である。周辺に農地が広がる住宅地域としては熟成度の低い地域であり、太陽光発電設備も存する状況となっている。今後と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	都市計画域内 無指定 70% 400% — —
画地条件	地積 : 1426.70 m ² 規模 : やや規模大 間口 : 約43.5m 奥行 : 約27~40m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高~約0.7m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約8m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、作業所、戸建住宅分譲地、ソーラーパネル敷地である。	
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土地は、隣接地5227番4土地との境界及び北西角の境界が外 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土地上に、電柱、NTT柱2本、引込柱、変電設備庫(内部の 変電設備はない)が存する。また、支柱が隣接地5227番4土地との 境界付近に存する。 ③ 東側市道から物件1土地への出入りは、隣接地5227番4土地を通 って出入りすることになる可能性がある。 ④ 物件1土地は、建物所有者が使用借している。	

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）：平成28年2月16日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：ビニール板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、ビニール板 内 壁：板張り 天 井：－ 床：コンクリート 設 備：電気 その他：特になし
床 面 積	162.00 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 作業所 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	<p>① 物件2建物(主)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。</p> <p>② 物件2建物(主)は、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。</p> <p>③ 物件2建物(主)は、入口の上部が破損している。また、建物内にコンクリート構造物が存する。</p>

(附属建物)

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(登記記載) : 平成28年7月6日登記 経過年数 : 約8年 経済的残存耐用年数 : 約17年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造平家建 屋 根 : ビニール板葺 外 壁 : ビニール板 内 壁 : 板張り 天 井 : - 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : -
床 面 積	6.30 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 物置 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 附属建物符号1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 附属建物符号1は、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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	3,910	0.95	1426.70	0.95	5,034,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,900 \text{ 円/m}^2 \times 99.3/100 \times 100/102 \times 100/97 = 3,910 \text{ 円/m}^2$

◇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

$0.97 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97 (100/97)$

イ 個別格差：形状－3 電柱・支柱・NTT柱等－2

$0.97 \times 0.98 = 0.95$

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	80,000	162.00	0.46	5,961,000

ウ 現価率

経過年数 9 年、経済的全耐用年数 20 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法

(入口破損・コンクリート構造物の存在-20%)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 = {残価率 5% + (1 - 5%) × (11 年 / 20 年)} × (1 - 20%) = 0.46

(附属建物)

符号	再調達原価 (円/m ²) エ	現況延床面積 (m ²) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
1	90,000	6.30	0.70	396,000

カ 現価率

経過年数 8 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。

・現価率 = {残価率 5% + (1 - 5%) × (17 年 / 25 年)} × (1 ± 0%) = 0.70

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) キ	附属建物の価格 (円) ク	建物価格 (円) キ+ク
2	5,961,000	396,000	6,357,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,034,000	使用借権	0.10	503,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	5,034,000	-503,000	1.00	0.90	0.60	2,440,000
2	6,357,000	+503,000	1.00	0.90	0.60	3,700,000
一括価格(合計)						6,140,000

(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：特殊用途物件(作業所) -10%

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 鹿屋(県)-11

所 在：鹿屋市串良町細山田字鎌田堀 5279 番 68

価 格：3,900 円／㎡(対前年変動率-1.27%)

位 置：西共心バス停 350m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 5.4m 市道

用途指定等：都市計画区域内(建ぺい率70%、容積率400%)

地域の概要：一般住宅、農家住宅のほかに農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物 件 1 3,837,823 円

物 件 2 主 2,710,987 円

符 号 1 - 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 鹿屋市 202301)
- 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

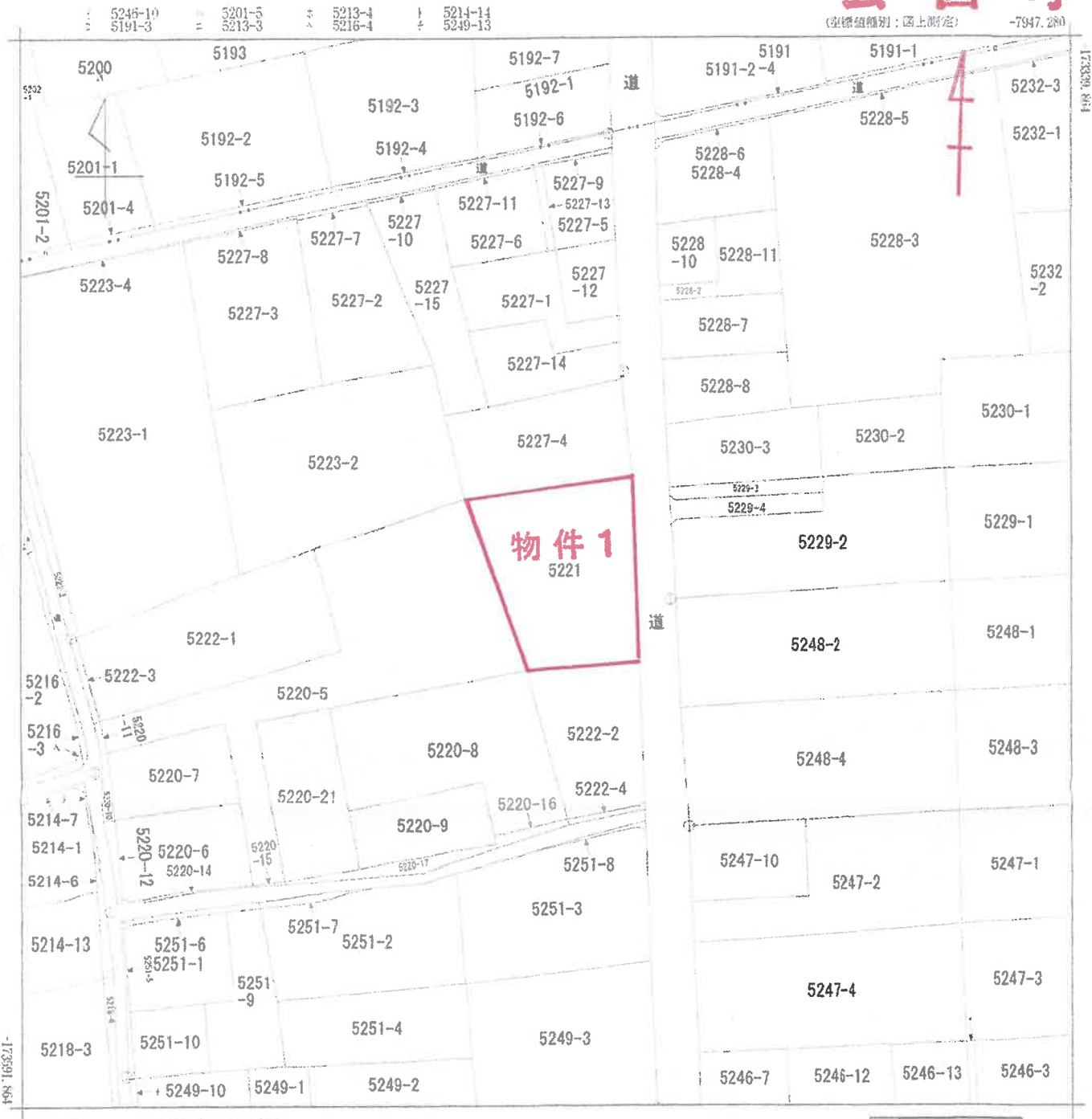
以 上



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-7947.280



-8197.280

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
串良町細山田

請求部	所在	鹿屋市串良町細山田字矢柄堀後				地番	5221番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

A3→A4縮小

令和6年10月7日

鹿児島地方法務局鹿屋支局

地図整理番号：M07324

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年7月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月7日 鹿児島地方裁判所鹿児島支部 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	5221
建物の所在	鹿屋市串良町細山田字矢新堀後5221番地

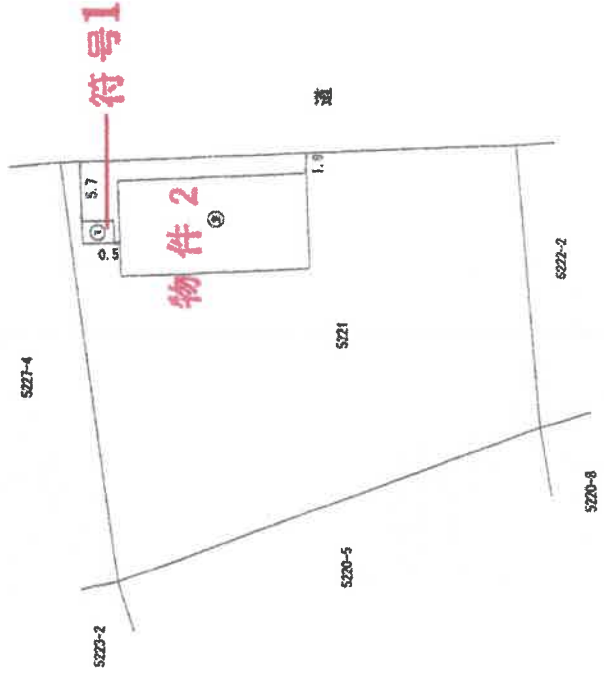
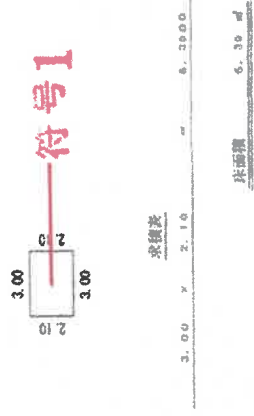
各階平面図



床面積 182.00㎡

18.00 x 9.00 = 182.0000

附属建物(符号1)



建物図面

作成者

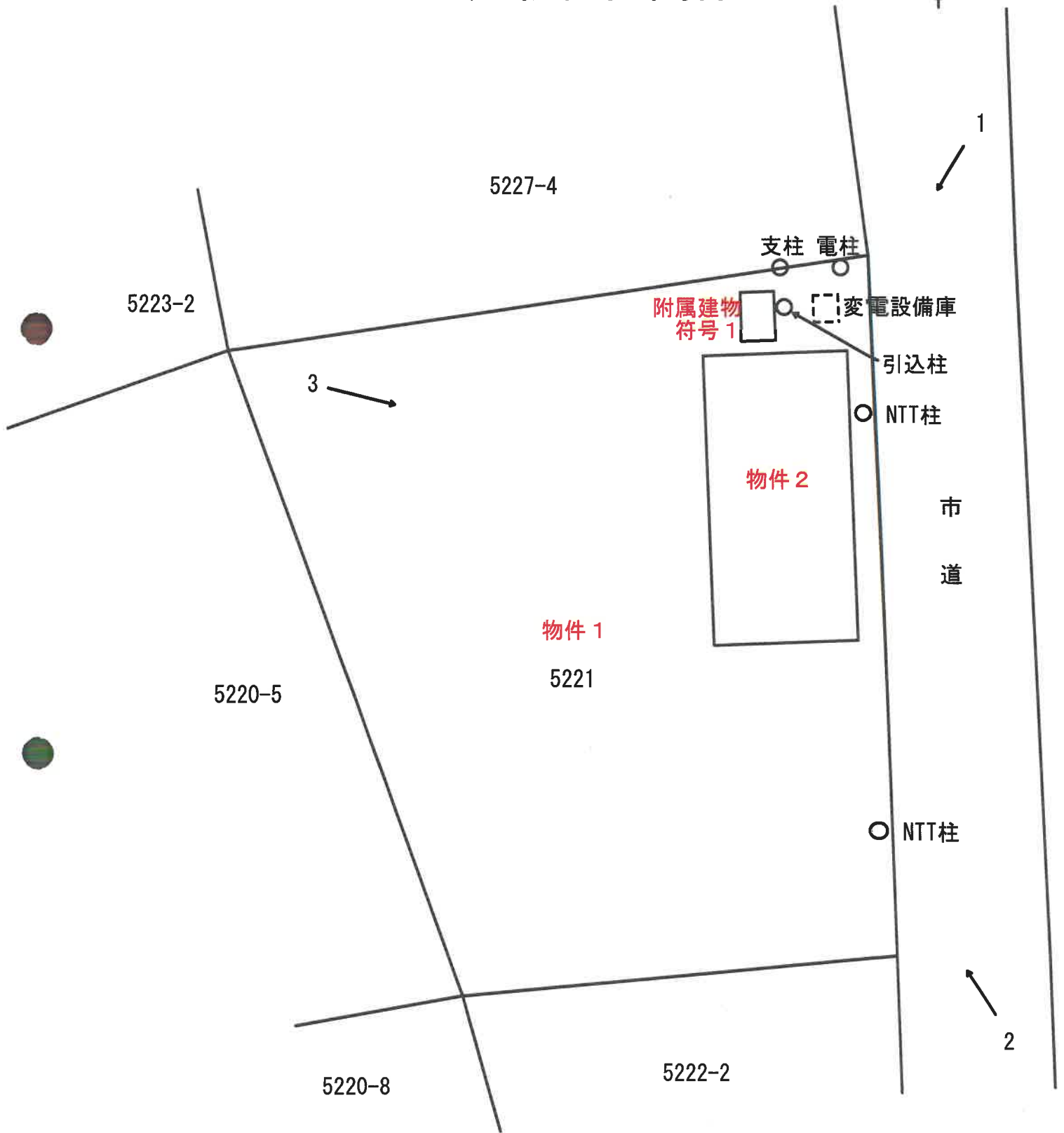
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3→A4縮小

土地建物位置関係図



← 1 写真撮影位置

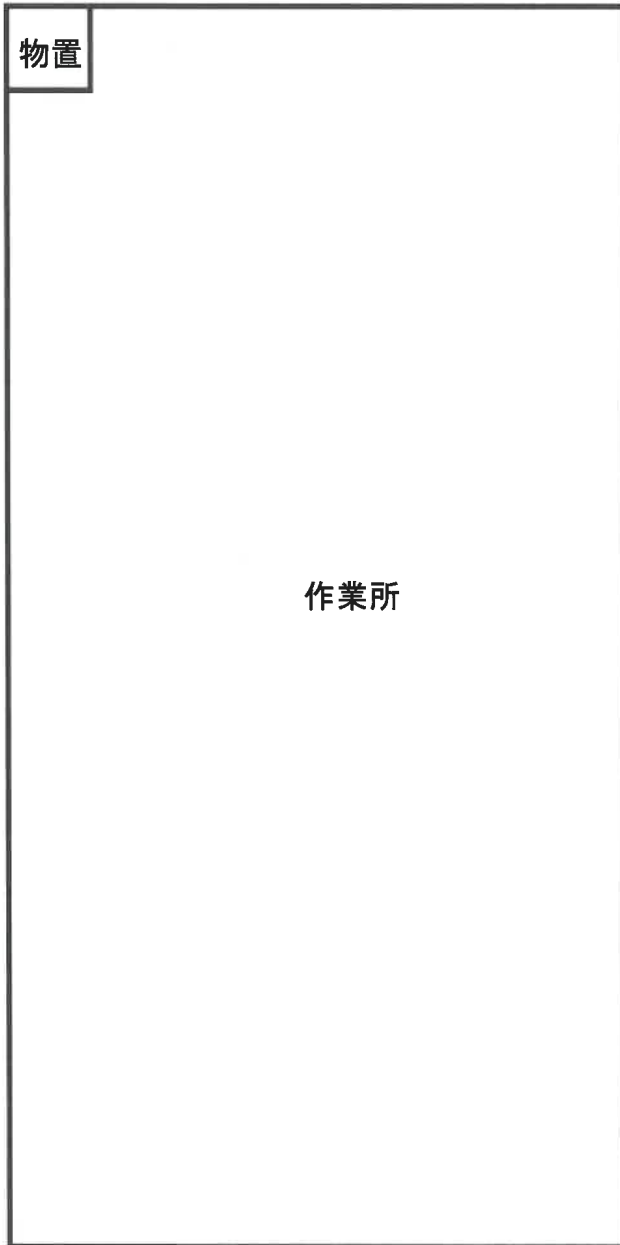
建物間取図



附属建物
符号 1



物置

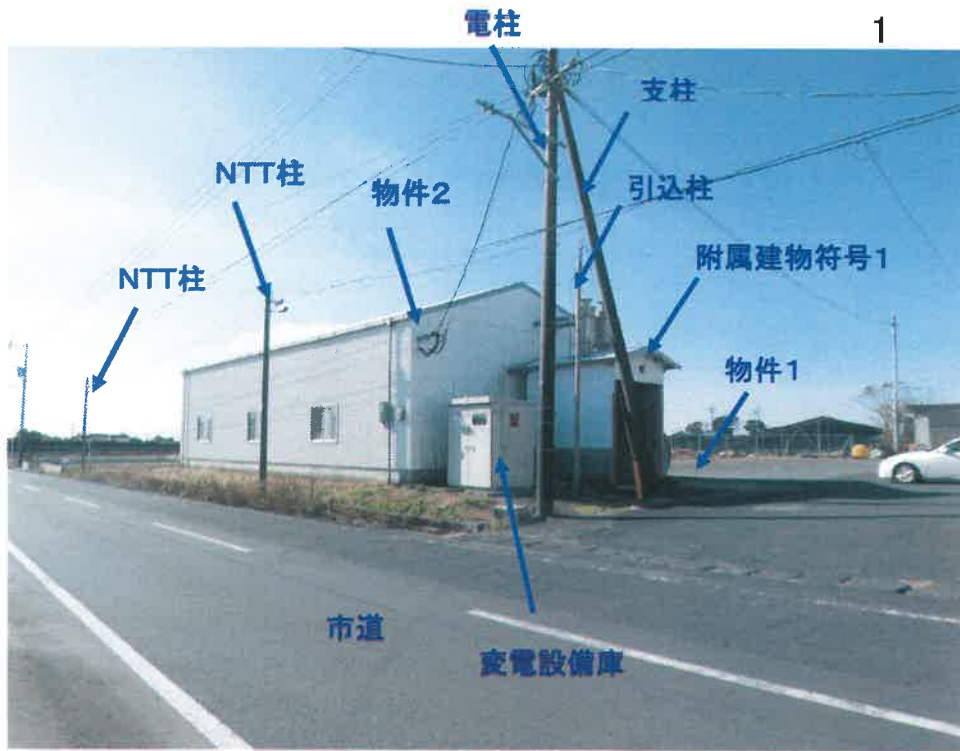


物置

作業所

物件 2 (主)

現況写真



現況写真

3



損傷部分の様子