

## 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 古川 慎一郎

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   | 鹿屋市上野町              |
|   | 地 番   | 5 2 2 8 番 3         |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 2 9 4 . 4 8 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 鹿屋市上野町 5 2 2 8 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 8 番 3         |
|   | 種 類   | 店舗                  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建         |
|   | 床 面 積 | 5 1 . 1 1 平方メートル    |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 古川 慎一郎

---

---

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。

---

---

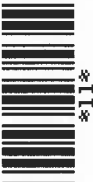
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(里道)との境界が不明確である。

### 《 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等を記載したものであり、関係者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   | 鹿屋市上野町             |
|   | 地 番   | 5 2 2 8 番 3        |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 2 9 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 鹿屋市上野町5 2 2 8 番地3  |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 8 番 3        |
|   | 種 類   | 店舗                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建        |
|   | 床 面 積 | 5 1 . 1 1 平方メートル   |



令和6年(ケ)第18号  
令和6年12月3日受理  
令和7年2月4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   | 鹿屋市上野町             |
|   | 地 番   | 5 2 2 8 番 3        |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 2 9 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 鹿屋市上野町5 2 2 8 番地3  |
|   | 家屋 番号 | 5 2 2 8 番 3        |
|   | 種 類   | 店舗                 |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建        |
|   | 床 面 積 | 5 1 . 1 1 平方メートル   |







関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣住民	対象物件の店舗（飲食店）は令和6年10月ころまで営業していました。その後は、閉店して空き店舗になっています。
グループホームうえの 代表者（看板設置者）	対象土地上の看板は前所有者の時から無償で設置させてもらっています。撤去を求められれば、すぐに撤去します。
債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 対象物件はいずれも自分が占有しています。対象建物は、以前は飲食店でしたが、現在は空き店舗になっています。</li> <li>2 対象建物が建築確認の手続を経ていない違法建築物の可能性のあることは知りませんでした。</li> <li>3 対象土地上のプレハブ（目的外工作物）は、母がリース会社から借りたリース物件であり、リース会社が近々回収に来ることになっていると聞いています。母との間で、土地使用料は発生していません。</li> </ol>
債務者兼所有者の母	対象土地上のプレハブ（目的外工作物）は、私がリース会社から借りた物でしたが、すでにリース会社が回収しに来たので、現存しません。息子との間で、土地使用料は発生していませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

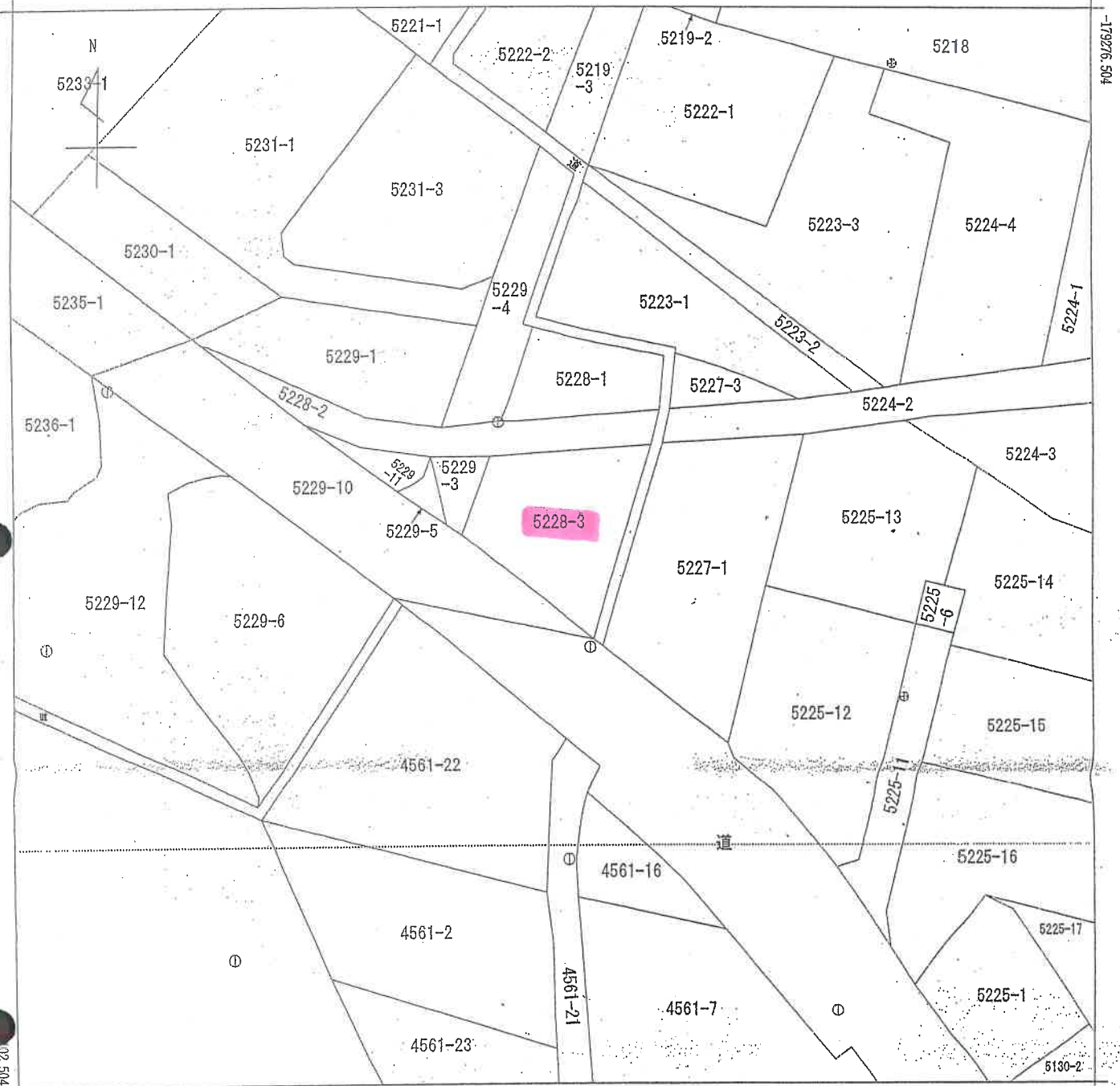
## 執行官の意見

- 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。  
対象土地は西方及び南西方が市道に接し、北方の道路は登記上の地目は水道用地となっている。  
東方隣接地（里道）との境界は判然としない。それを除き、隣接地との境界はブロック塀、段差等によりほぼ明瞭である。
- 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。  
ライフライン（水道）調査の結果、対象建物の最後の水道供給契約者は債務者兼所有者であった。  
（供給停止日：令和6年10月28日）。
- 4 対象物件の現況等は、次のとおりである。
  - ① 対象土地上に車検切れの軽ワゴン車が1台放置されている。南東方境界付近に電柱が存する。
  - ② 対象建物は建築確認の手続を経たおらず、建築基準法違反の違法建築物の可能性がある。
  - ③ 対象建物内には厨房什器、ゴミが多数残置されている。天井のボードは波打っており、板間は全体的に軋み、浮き沈みがある。板間は上げ床にしているが、全体的に施工が雑であると感じた。  
南方板間天井に雨漏り跡と思われるシミがあった。厨房はとても汚れており、異臭を放っていた。
  - ④ 現況調査時（令和6年12月13日）に対象土地上に存在したプレハブ（目的外工作物）は、令和7年1月22日時点では撤去されていたが、その基礎のコンクリートが残っていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（鹿屋市役所）
令和6年12月4日 9:40-9:55	物件所在地	物件確認・写真撮影
令和6年12月9日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和6年12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（件外土地5228番2外1筆）
令和6年12月13日 9:50-11:10	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和6年12月25日 10:45-10:55	当庁（電話）	債務者兼所有者から事情聴取
令和7年1月6日 15:30-15:40	当庁（電話）	債務者兼所有者の母から事情聴取
令和7年1月22日 13:20-13:30	物件所在地	物件確認・写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、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 type="checkbox"/></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



-18007.784 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
上野町

請求部	所在	鹿屋市上野町				地番	5228番3			
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1.4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。

令和6年10月29日  
鹿児島地方方法務局鹿屋支局  
登記官

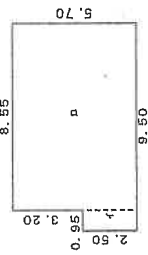
6 枚目

登記年月日：平成29年1月25日

建築物図面

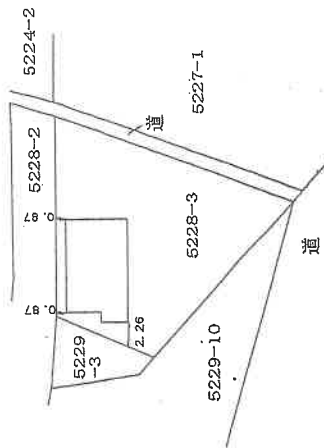
家屋番号 5228番3  
 建築物の所在 鹿屋市上野町5228番地3

各階平面図



求積表

イ	0.95 x 2.50	=	2.3750
ロ	8.55 x 5.70	=	48.7350
	計		51.1100
	床面積		51.11 m <sup>2</sup>



作成者

(平成29年1月24日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

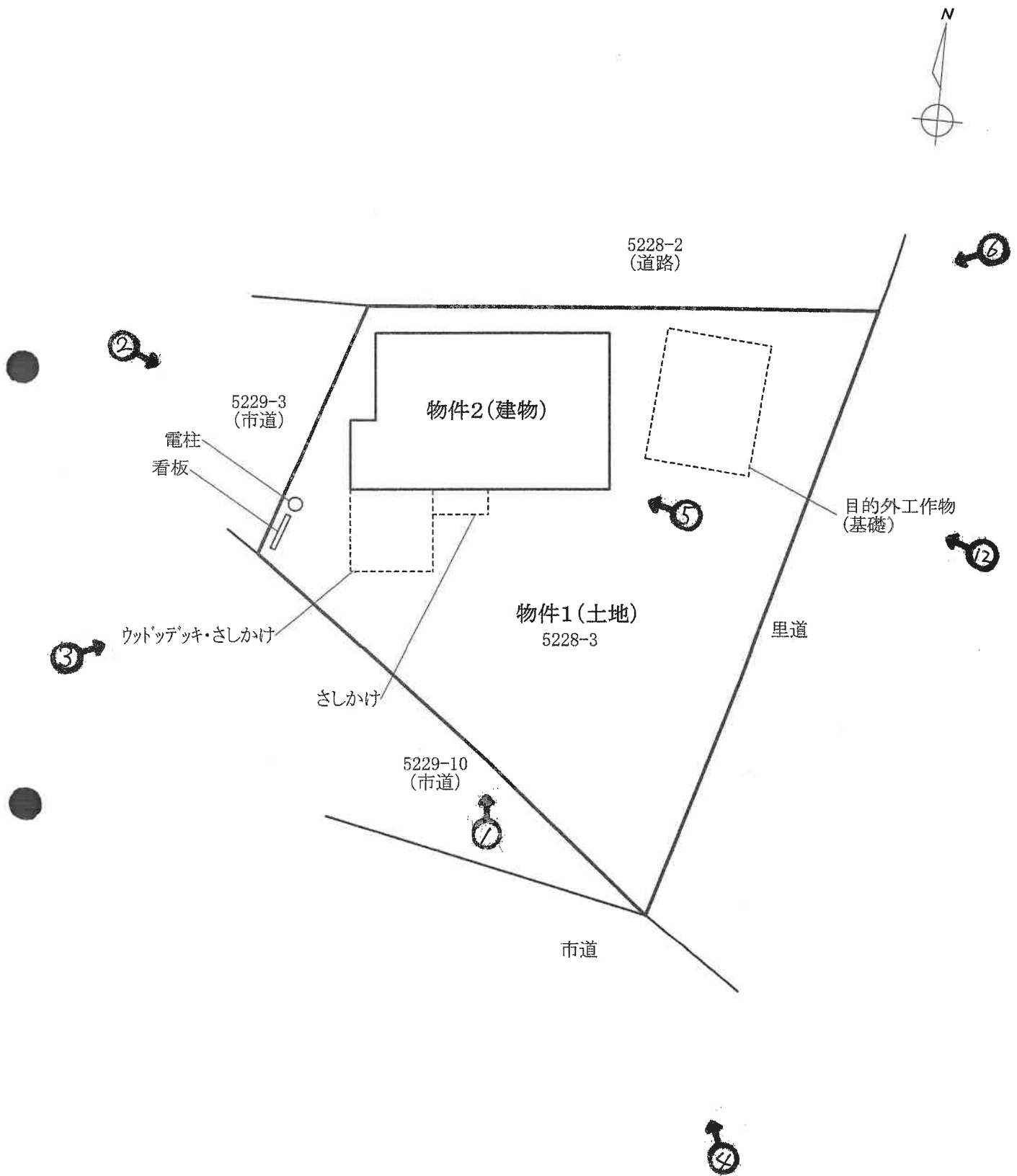
1/500

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10月29日 鹿児島地方支庁 鹿屋支庁

登記簿

(7枚目)

# 土地建物位置関係図

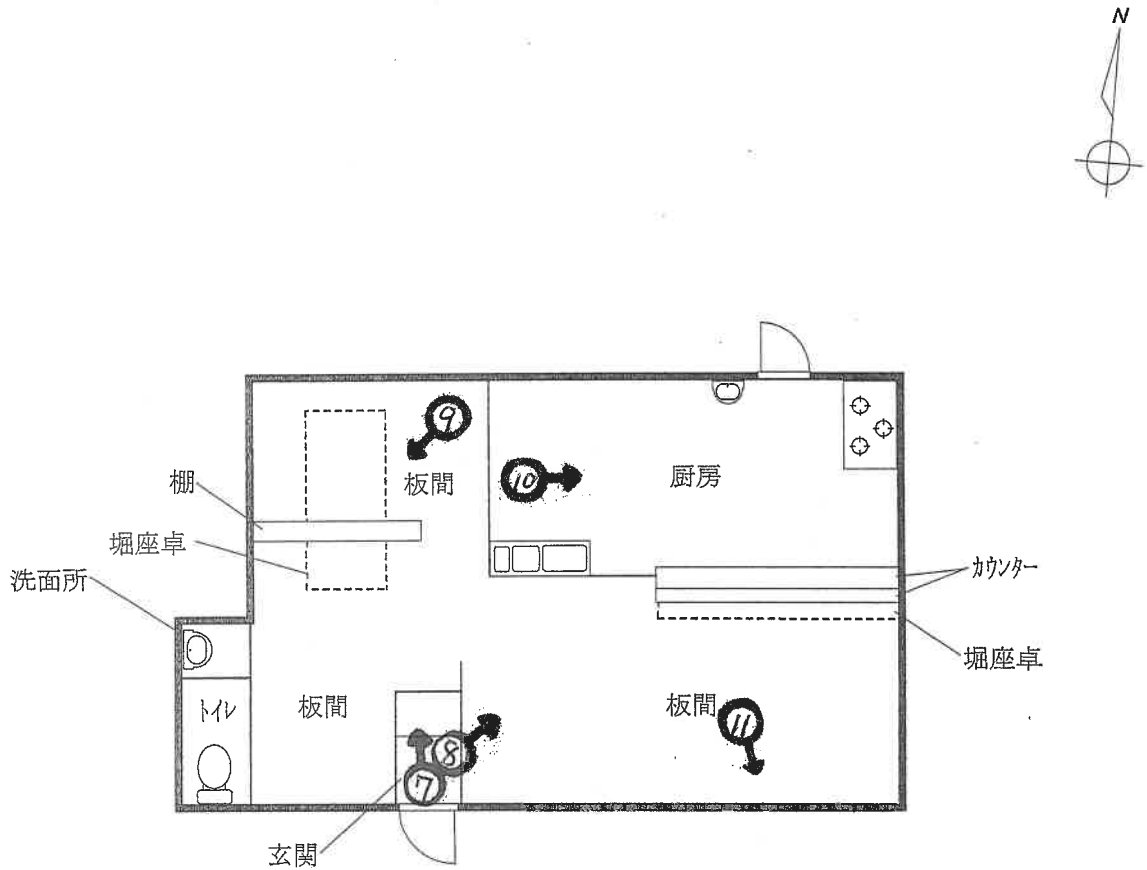


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

( 8 枚目)

←○写真撮影位置方向

# 建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

( 9 枚目)





①対象建物全景



②対象建物（西）

電柱

看板

市道



③対象物件（南西）

物件2建物

目的外工作物

物件1土地

市道



④対象物件（南）



⑤対象建物（南東）



⑥対象物件（北東）

目的外工作物





⑦建物玄関から北方



⑧建物玄関から北東方



⑨板間（北西）

ゴミ



⑩厨房



⑪南方板間天井

シミ



⑫目的外工作物撤去跡  
(7年1月22日撮影)

令和6年(ケ) 第 18号  
令和6年12月13日 現地調査  
令和7年 2月 4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  
木 下 登

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,500,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 850,000円
物件2 (建物)	金 650,000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 地目積	鹿屋市上野町 5228番3 宅地 294.48㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市上野町 5228番地3 5228番3 店舗 木造スレートぶき平家建 51.11㎡	
番号	特記事項		

#### 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	「高橋」バス停の南東方約210m 鹿屋市役所の北西方約3.9km (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、鹿屋市街地の西方に位置する準幹線沿いの商住混在地域である。地域内は小規模事業所、店舗等のほか従来からの戸建住宅が混在している。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特にない
画地条件	地積 : 294.48㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19m 奥行 : 約23m 形状 : 台形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 四方路 その他 : 特にない	
接面道路の状況	南西約11m舗装市道 (建築基準法上の道路である。) 西約6m舗装市道 (建築基準法上の道路である。) 東約1m未舗装里道 (建築基準法上の道路ではない。) 北約4m舗装道路 (建築基準法上の道路ではない。) 系統及び連続性は優る。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は里道を挟んで車両置場。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を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	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件2の敷地利用権については法定地上権成立。及ぶ範囲については、物件1土地の全域と判断した。</li> <li>物件1土地内の西側間口付近に看板、電柱が存する。</li> <li>物件1土地上に廃車両1台、目的外工作物(撤去済みプレハブ)のコンクリート基礎が残置する。</li> </ul>	



2 建物の概況及び利用状況等（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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年3月30日新築 23年 2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : 塗装石膏ボード等 内 壁 : 化粧合板等 天 井 : 石膏ボード等 床 : フローリング、塩ビシート等 設 備 : 水道、電気、トイレ等 その他 : さしかけ、ウッドデッキ	
床面積(現況)	51.11㎡	
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途 : 店舗 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材 : 劣る 施工状態 : 劣る	
保守管理の状態	外壁、内壁、床等に損傷等が見られ、全体的に保守管理は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・物件2建物は、建築基準法上必要な建築確認手続きを経していない建築物である。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	10,400	0.92	294.48	0.90	—	2,535,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿屋 -1

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/102 \times 100/201 = 10,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.02(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
 $0.97 \times 1.15 \times 1.80 \times 1.00 = 2.01$

イ 個別格差: 四方路地 形状 看板等 個別格差  
 $1.05 \times 0.90 \times 0.97 = 0.92$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

#### ②物件2(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	110,000	51.11	0.08	449,000

ア 再調達原価 : (物件2) 110,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 51.11㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(損傷や保守管理等を考慮して-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数2年/経済的全耐用年数25年)} × (1-40%) = 0.08

## 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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	2,535,000	0.30	法定地上権	1.00	760,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	2,535,000	-760,000		0.80	0.60	850,000
2	449,000	+760,000		0.90	0.60	650,000
一括価格(合計)						1,500,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1

・廃車両、コンクリート基礎の残地 -20%と査定。

物件2

・建築確認手続きのない建築物 -10%と査定。

オ 競売市場修正 : 前記「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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 地価公示 鹿屋 -1  
所 在 : 鹿屋市西原2丁目299番2「西原2-24-19」  
地 目 : 宅地  
価 格 : 21,300円/㎡  
位 置 : 志布志駅 29km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 297㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北東 7.8m 市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域  
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)  
物件1 1,940,328円  
物件2 446,231円

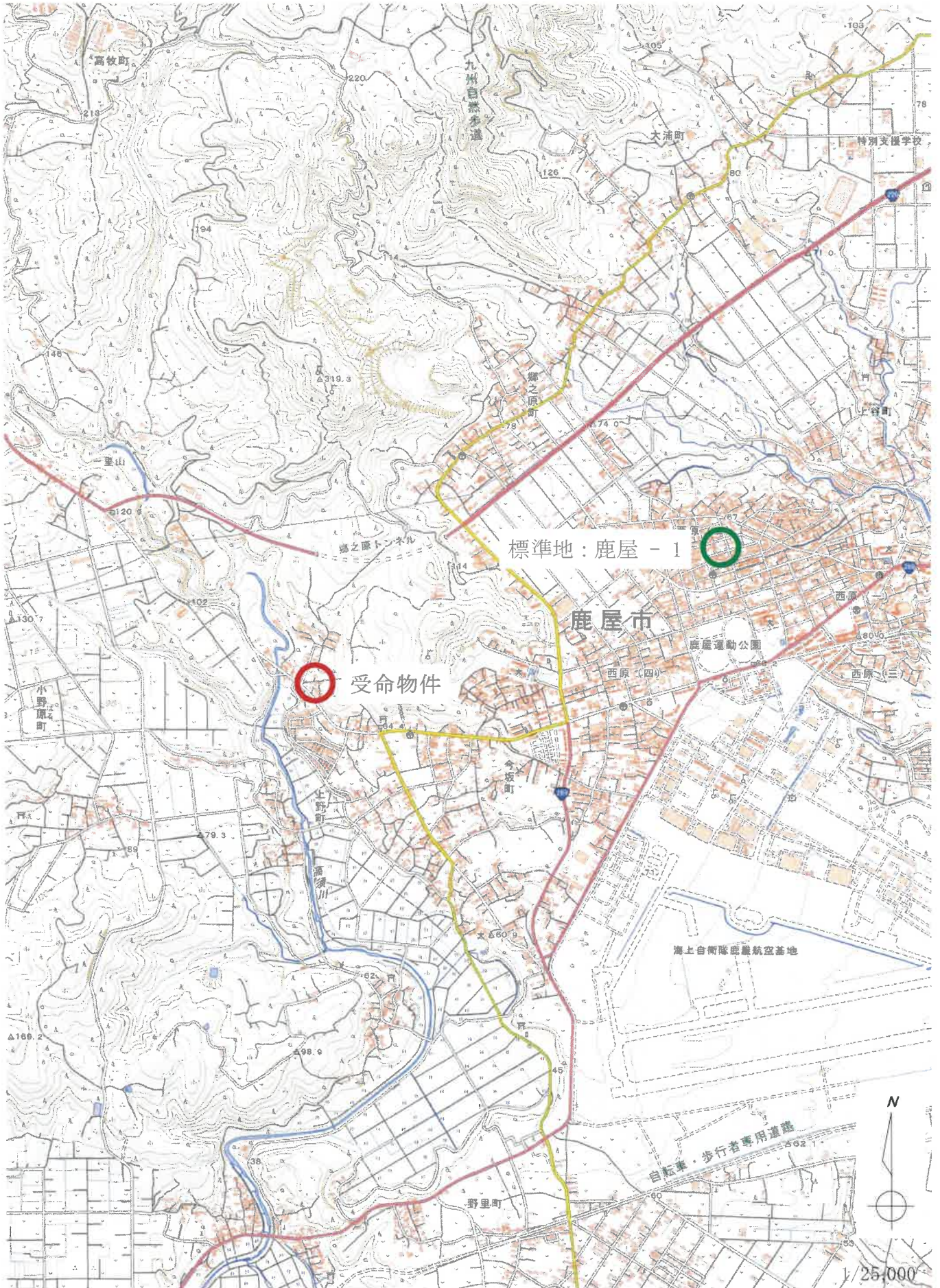
## 第7 附属資料

- 1 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 建物間取図
- 7 現況写真

以上



# 位置図

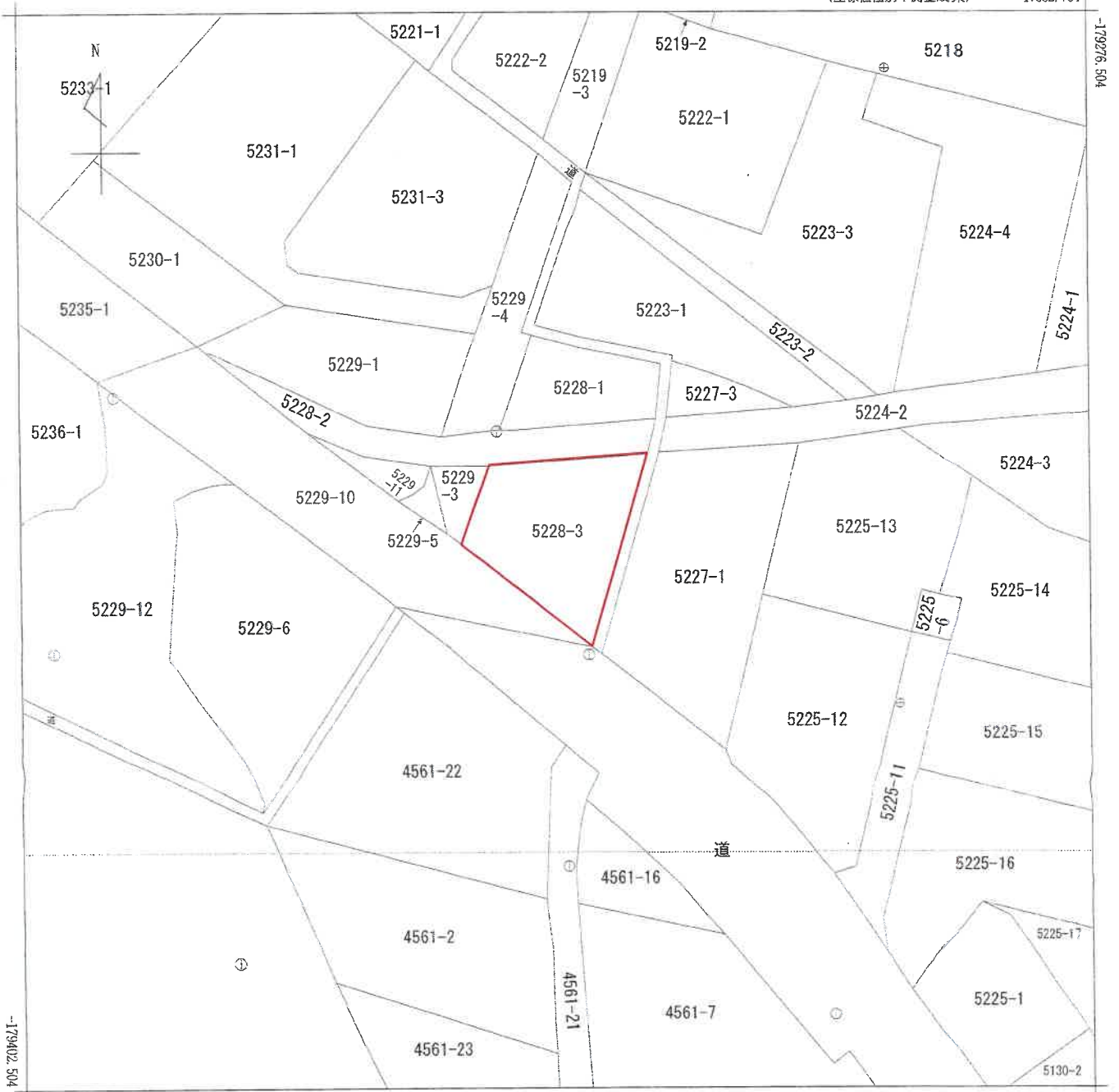


1/25,000



# 公図写し

(座標値種別：測量成果) -17882.784



-18007.784 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
上野町

請求部	所在	鹿屋市上野町			地番	5228番3		
出力尺	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)	
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和6年10月29日  
鹿児島地方務局鹿屋支局

地図整理番号：M07360  
(1/1)

登記官

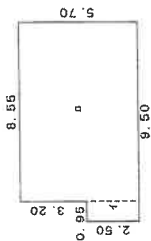


# 建物図面・各階平面図写し

## 建物図面

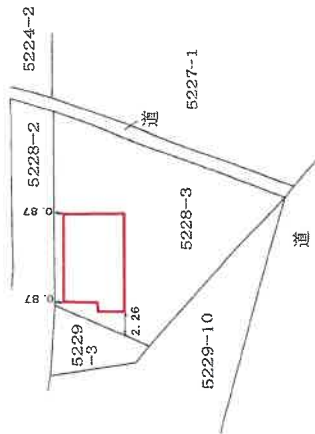
家屋番号 5228番3  
 建物の所在 鹿屋市上野町5228番地3

## 各階平面図



### 求積表

1	0.95 x 2.50	=	2.3750
2	8.95 x 5.70	=	48.7350
計			51.1100
床面積			51.11 m <sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

24日(作成)

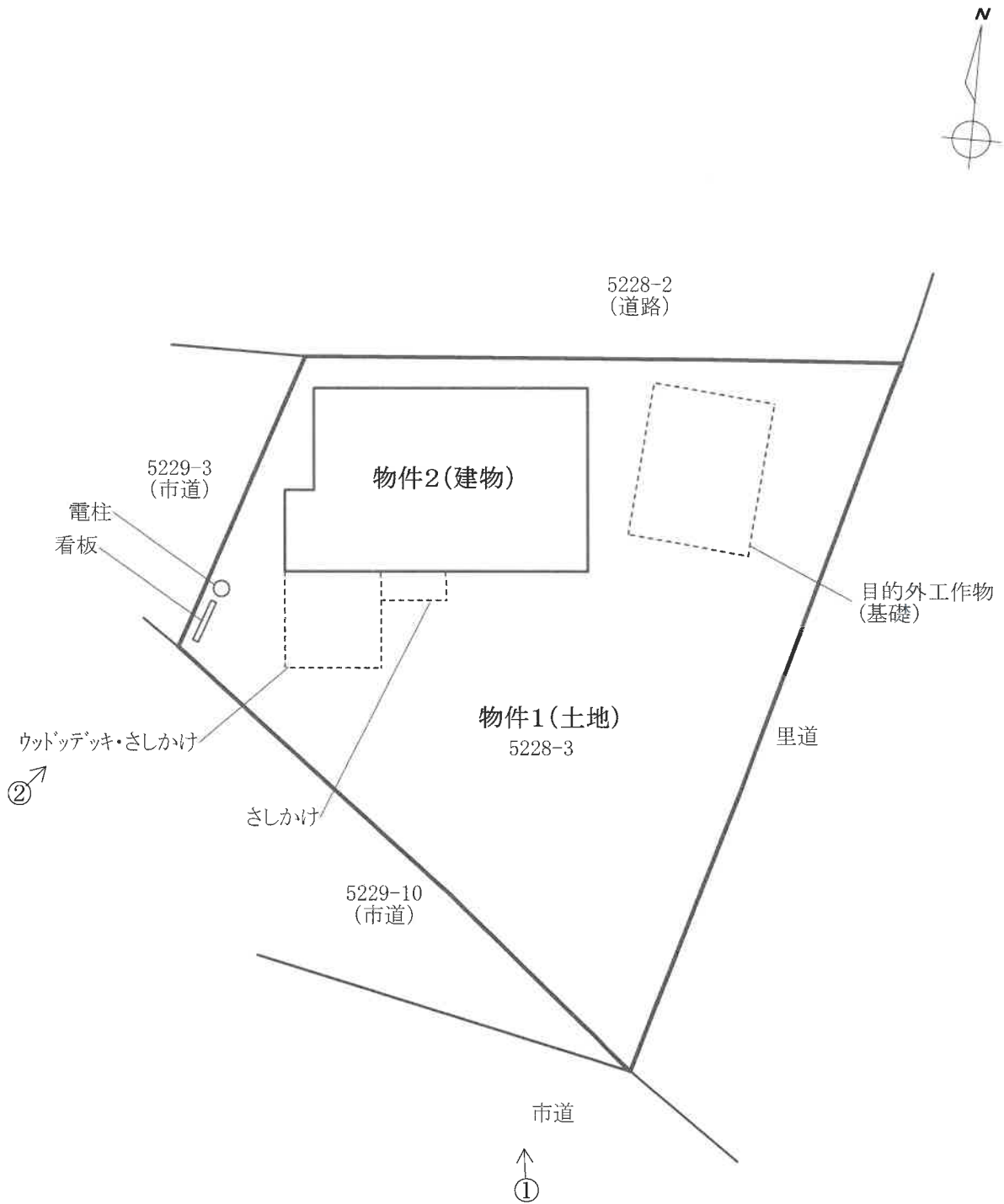
登記年月日：平成29年1月25日

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。  
 令和6年10月29日 鹿屋島地方事務所鹿屋支局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

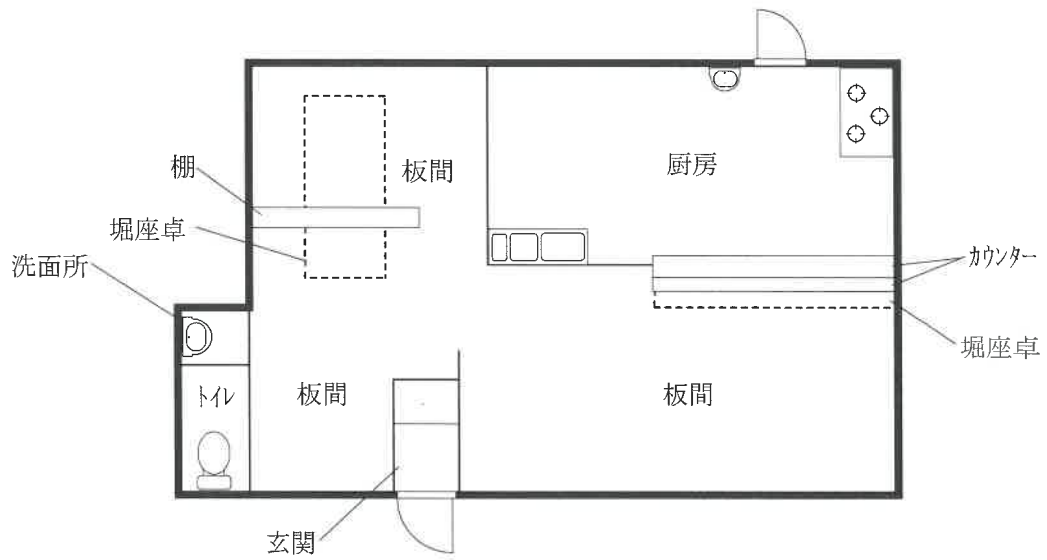
# 土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。



# 建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

# 現況写真

[土地建物位置関係図参照]

