

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 12 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。
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。 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 1 月 21 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	1, 164, 800 931, 840	一括	232, 960	29, 375	0
1	672, 000				
2	492, 800				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
地 番 7 4 7 番 2
地 目 宅地
地 積 4 2 5 . 1 3 平方メートル
- 2 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 4 7 番地 2
家屋 番号 7 4 7 番 2
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 7 1 . 9 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 7 3 . 9 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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2】

C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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

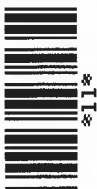
《 注 意 書 》

- 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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑

地 番 7 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 2 5 . 1 3 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

2 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑7 4 7 番地2

家屋 番号 7 4 7 番 2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 1 . 9 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約1 7 3 . 9 6 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7年(ケ)第2号
令和7年4月16日受理
令和7年5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 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

1 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑

地 番 7 4 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 2 5 . 1 3 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

2 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 4 7 番地 2

家屋 番号 7 4 7 番 2

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 1 . 9 6 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



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	☒ 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(共)有者ら ☐ その他の者 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 ☐ 「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			
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 173.96 m ² (約 2 m ² 増築)		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(C) 上記の者が本建物を住居として使用している。同人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		
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	従物等として工作物(鶏舎跡)が存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
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
C	1 本件土地及び建物は令和5年に亡くなった私の夫名義のものでしたが、相続により現在の共有者名義になっています。 2 本件共有者2名は亡くなった夫の弟の子で、夫が亡くなった後もAを町内で見かけたことはありますが、連絡を取り合うことはなく、共有者らの住まいも知りません。 3 私は主人が亡くなった後に相続放棄をしましたが、その後も引き続き本件建物を居宅として利用しています。 4 被相続人の死後、本件共有者らから本件建物の利用について連絡を受けたことはなく、私は無償で本件建物を利用しています。 5 本件建物は以前は雨漏りをしていましたが、現在は補修しているため雨漏りはありません。シロアリ被害も気付きません。 6 北西角の洋室は床が北側に傾いています。本件建物の北側にガソリンスタンドができたことが影響しているのではないかと思います。 7 本件土地の境界は明瞭です。土地の境界について揉めた事はありません。

執行官の意見

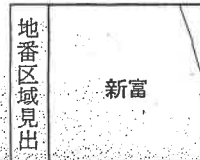
(物件1 関係)

- 1 本件土地は県道に接面している。
- 2 本件土地と周辺の隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 3 本件土地と隣接地との境界付近に設置されているブロック塀は老朽化により亀裂が生じている箇所があった(写真5)。

(物件2 関係)

- 1 基礎にひび割れが生じていた(写真8)。
- 2 各居室の天井に雨漏りによる染みや傷みが見られた(写真12、16)。なお、Cによると雨漏りは補修済みのため、現在は雨漏りはしないとのことであった。
- 3 北西角の洋室は床が北側に傾いているように感じた。
- 4 風呂場のタイルにひび割れや欠けが生じていた。
- 5 本件共有者らに郵便により照会書を送付したが応答はなく、陳述を得ることはできなかった。Cは本件建物に新築時から居住しており、名義人であったCの夫が亡くなった後も引き続き本件建物を居宅として利用しているとのことであった。なお、本件共有者らはそのことを黙認しているものと思われることから、Cは黙示の使用貸借により本件建物を占有しているものと判断した。

(5 枚目)



請求 部分	所在	肝属郡肝付町新富字島畑				地番	747番2			
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。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和6年12月11日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

建各 物 階 面 面 面

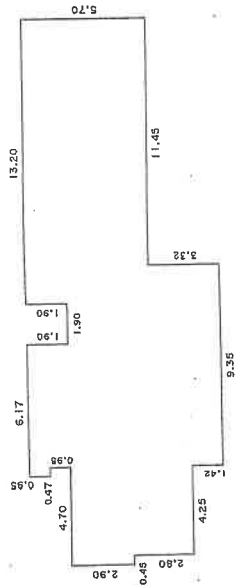
441393 各階平面図

747番2.

呼糧匪家

肝付町

22 新 豐 街 747 號 22



求積表	1.90	×	13.20	=	25.0800
イ)	0.95	×	6.17	=	5.8615
ロ)	0.95	×	5.70	=	5.4150
ハ)	2.90	×	25.50	=	73.9500
ニ)	0.90	×	25.05	=	22.5450
ホ)	1.90	×	13.50	=	25.8400
ヘ)	1.42	×	9.35	=	13.2770
合 計					171.9685
床面積					171.96 m ²

1-271

747-2

果

作者

縮尺 1/250

人請再

縮尺 1/500

平成15年6月13日登記

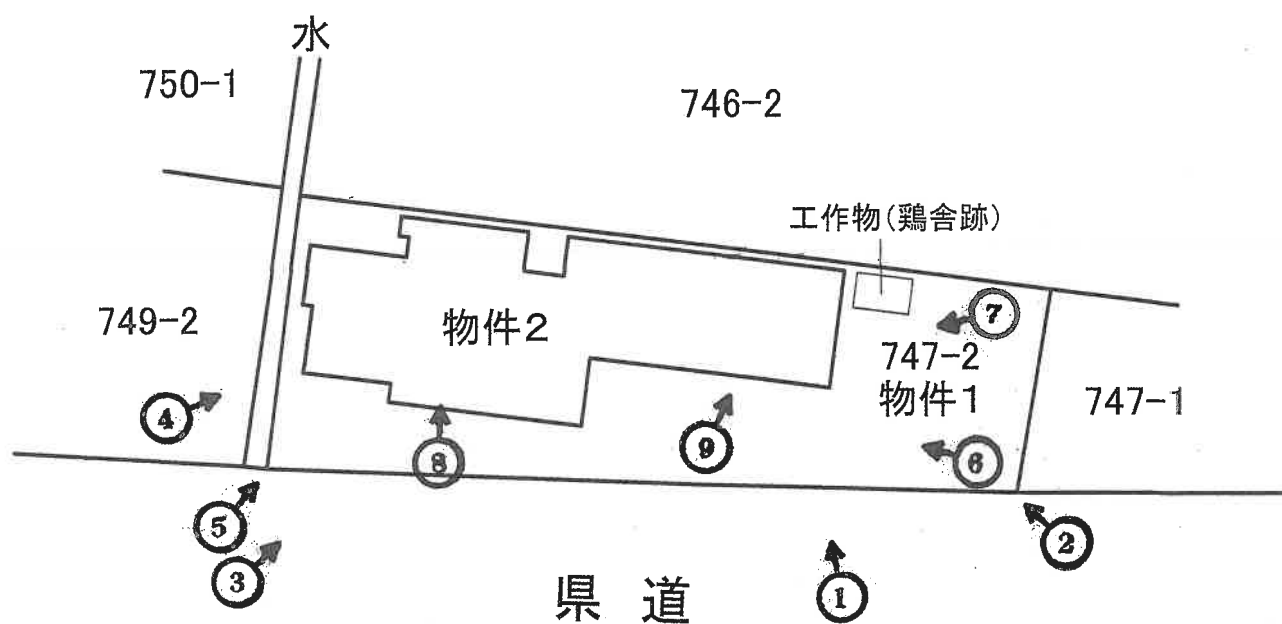
A3判をA4判に縮小した

麗次島栗土埋豕厠調宜工法用紙)

請求番号: 8-2

(7 枚目)

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、正確なものではありません。

建物間取図



※ 本図面は概略図であり
正確なものではありません。

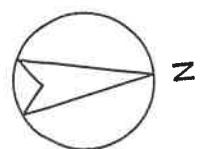


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 ブロック塀の割れ



写真6



写真7



写真8 基礎のひび割れ



写真9 車庫



写真10 本件建物内部



写真11



写真12 雨漏り跡



写真13 床の傾きを感じた部屋



写真14

タイルの欠け



(16枚目)

写真15



写真16

雨漏りによる天井の傷み



(17枚目)

写真17



令和 7年 (ケ) 第 2 号
令和 7年 5月 1日 現地調査
令和 7年 5月 23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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,050,000 円
物件2 (建物)	金 770,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	肝属郡肝付町新富字島畑 747番2 宅地 425.13 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡肝付町新富字島畑 747番地2 747番2 居宅・車庫 木・鉄骨造セメント瓦・ 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 171.96 m ²	約 173.96 m ²
番号	特記事項		
	① 物件2建物は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。		

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	「寺町」バス停の南東方 約130m 肝付町役場の北東方 約750m 高山小学校の東方 約650m （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、肝付町役場の北東方約750m付近の県道沿いを中心に一般住宅のほかにも店舗なども見られる地域である。 今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 準住居地域 60% 200% ない ない
画 地 条 件	地積 : 425.13 m ² 規模 : 概ね標準的 間口 : 約36m 奥行 : 約10～13m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南側県道と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南 約15m舗装県道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は住宅、ガソリンスタンド等である。	
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壤汚染をうかがわせる事実は認められなかったが、北東方にガソリンスタンドが存することから土壤汚染の可能性は否定できない。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土地の全域に物件2建物の法定地上権が及ぶ。 ② 境界付近のブロック塀は老朽化により亀裂等が認められる。 ③ 物件1土地は、公図上、西側は水（水路）に隣接するが、外観上は水路は確認できなかった。 ④ 物件1土地上の物件2建物の床が傾いている可能性があり、不等沈下の可能性がある。 ⑤ 上水道の計量器は敷地内に確認できたが、埋設配管の位置について詳細は不明である。（肝付町水道課より聴取）	

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等	建築年月日（登記記載）： 昭和45年1月15日新築 経過年数： 約 55 年 経済的残存耐用年数： 0 年 増改築等の履歴： 昭和61年10月4日構造・床面積変更、増築 平成3年月日不詳増築、種類・構造・床面積変更
仕 様	構 造： 木・鉄骨造平家建 屋 根： セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： モルタル、ボード等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、水道、トイレ等 そ の 他： 車庫
床面積（現況）	約 173.96 m ² （概測 約2m ² 増築、建物間取図参照）
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅・車庫 間 取 り： 建物間取図参照
品 等	使用資材： 普通 施工状態： 中位
保守管理の状況	保守管理の状況は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 従物等として工作物（鶏舎跡）が存するが、経済的価値はない。 ② 基礎、犬走にひび割れが認められた。 ③ 各居室の天井に雨漏りによる染みや傷み、床の軋みが認められた。 ④ 北西角の洋室は床が北側に傾いている可能性がある。 ⑤ 風呂場のタイルにひび割れや欠けた部分が存する。 ⑥ 白アリ被害については詳細不明。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を要する。 ⑦ 当該建物は、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。 ⑧ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

- 5 -

(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	140,000	173.96	0.02	487,000

ア. 再調達原価 : 140,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 173.96㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正（基礎、犬走のひび割れ、雨漏りによる染みや傷み等▲60%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-60\%) = 0.02$$

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	2,672,000	法定地上権	0.30	801,000

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	2,672,000	－ 801,000	1.00	0.94	0.60	1,050,000
2	487,000	＋ 801,000	1.00	1.00	0.60	770,000
一括価格(合計)						1,820,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1】

- ・ 上水道の埋設管の位置について詳細が不明 ▲1%
- ・ ガソリンスタンドに隣接し、土壌汚染の可能性を考慮 ▲5%
($0.99 \times 0.95 = 0.94$)

【物件2】・・・必要なし

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

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 地価調査価格 肝付ー4
- 所 在 : 肝付町新富字島畑849番1
- 価 格 : 6,400 円/㎡
- 位 置 : 寺町バス停 200m
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 441 ㎡
- 供給処理施設 : 水道
- 接 面 街 路 : 南 4.8m 市道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地等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	2,543,977	円
物件2	1,449,821	円

第7 附属資料

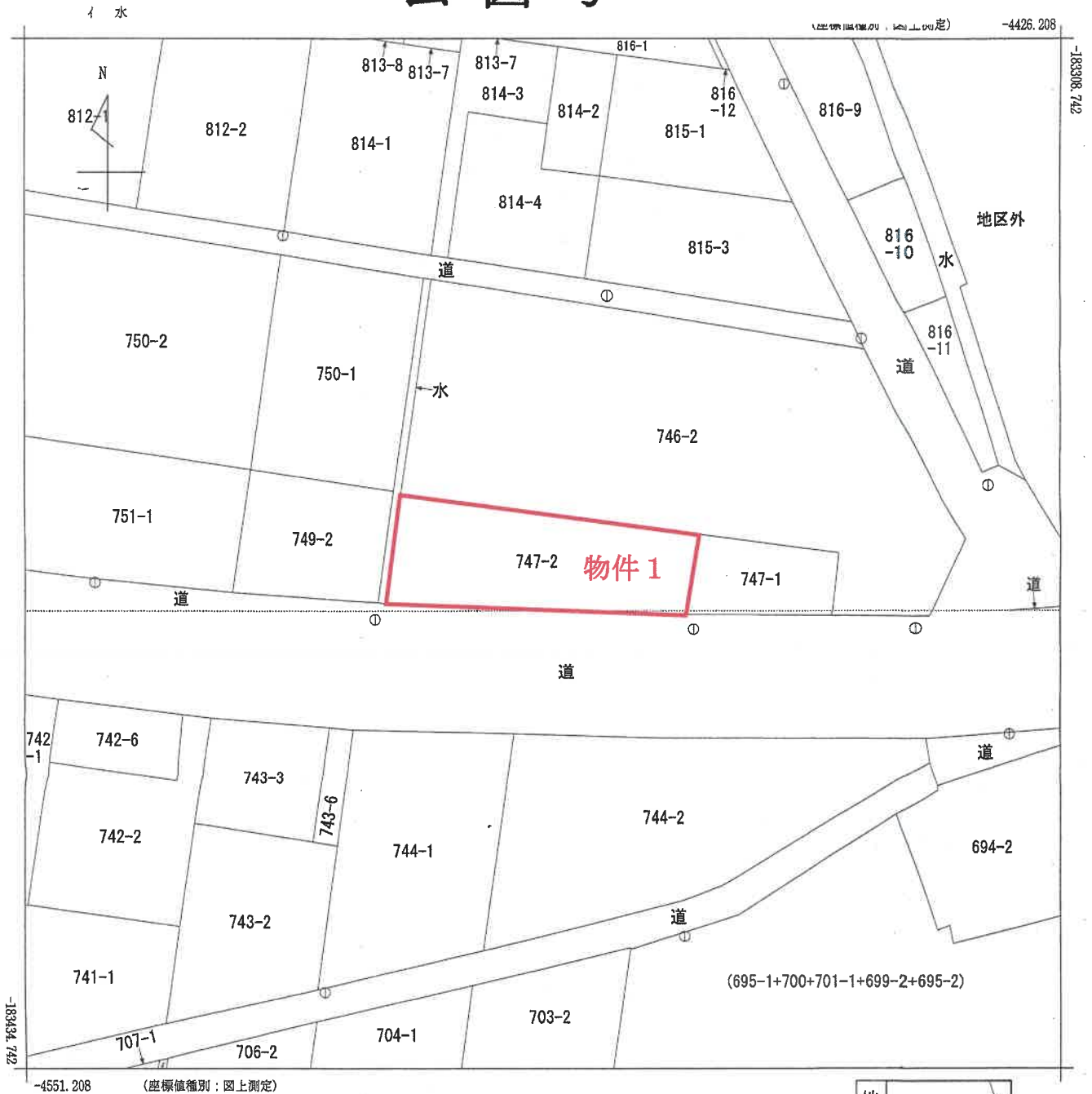
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 肝付町202406)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



地番区域見出
新富

請求 部 分	所 在	肝属郡肝付町新富字島畑				地 番	747番2		
出 縮 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。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和6年12月11日

鹿児島地方務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面・各階平面図写

H 15 : 6 : 13

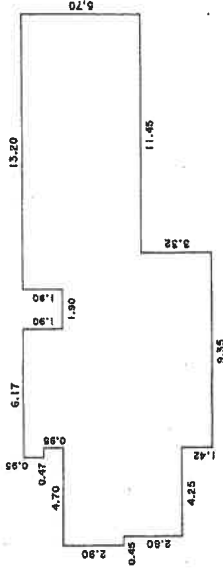
登記年月日：平成15年6月13日

建物図面 各階平面図

441393 各階平面図

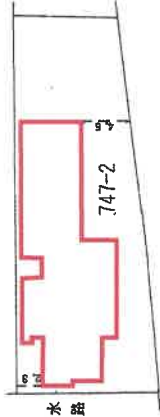
家屋番号 747番2

建物の所在 肝付町 肝属郡高田町新富字島畑747番地2



物件2

746-2



求積表				
1)	1.90	×	13.20	= 25.0800
2)	0.95	×	6.17	= 5.8615
3)	0.95	×	5.70	= 5.4150
4)	2.90	×	23.05	= 73.9500
5)	0.90	×	23.05	= 22.5450
6)	1.30	×	13.60	= 25.8400
7)	1.42	×	9.35	= 13.2770
合計				171.9685
床面積				171.96㎡

県道

平成15年6月13日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会館)

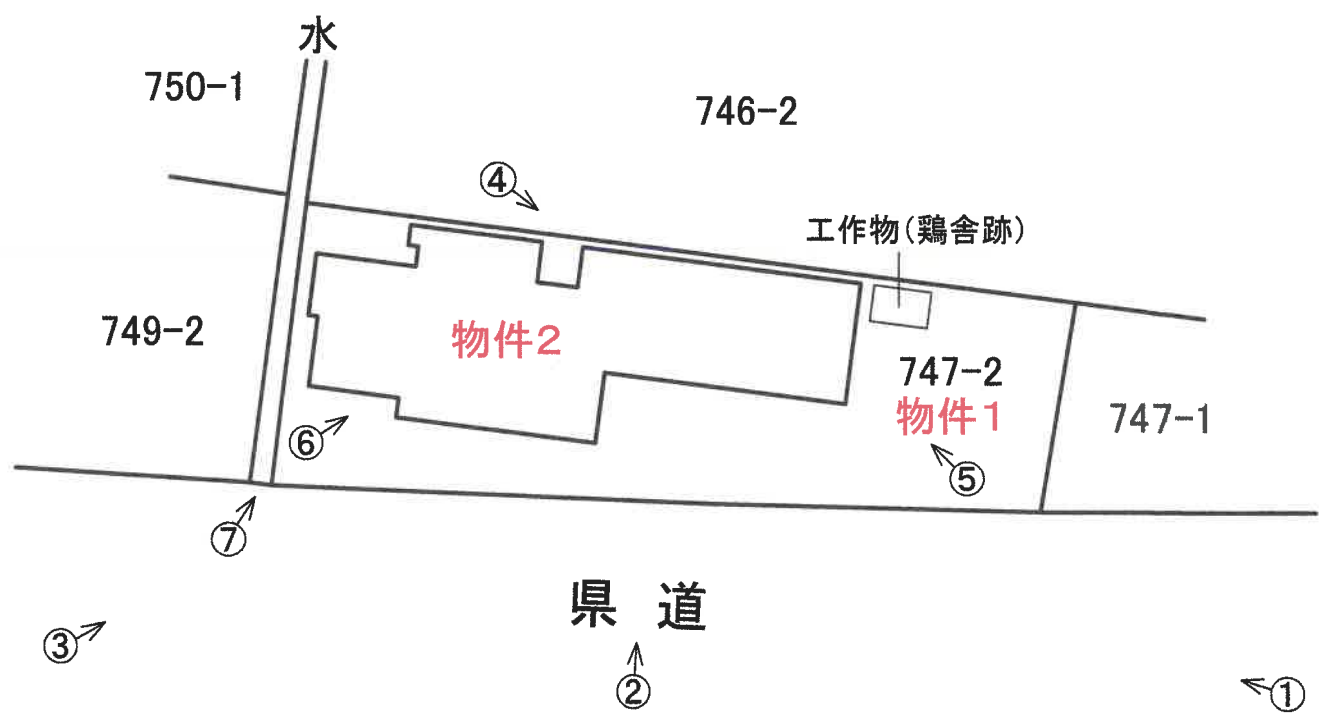
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治局 庶務課 管理)

令和6年12月11日 鹿児島県地方自治局

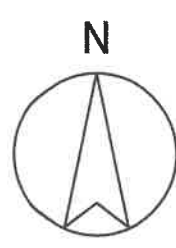
登記官

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

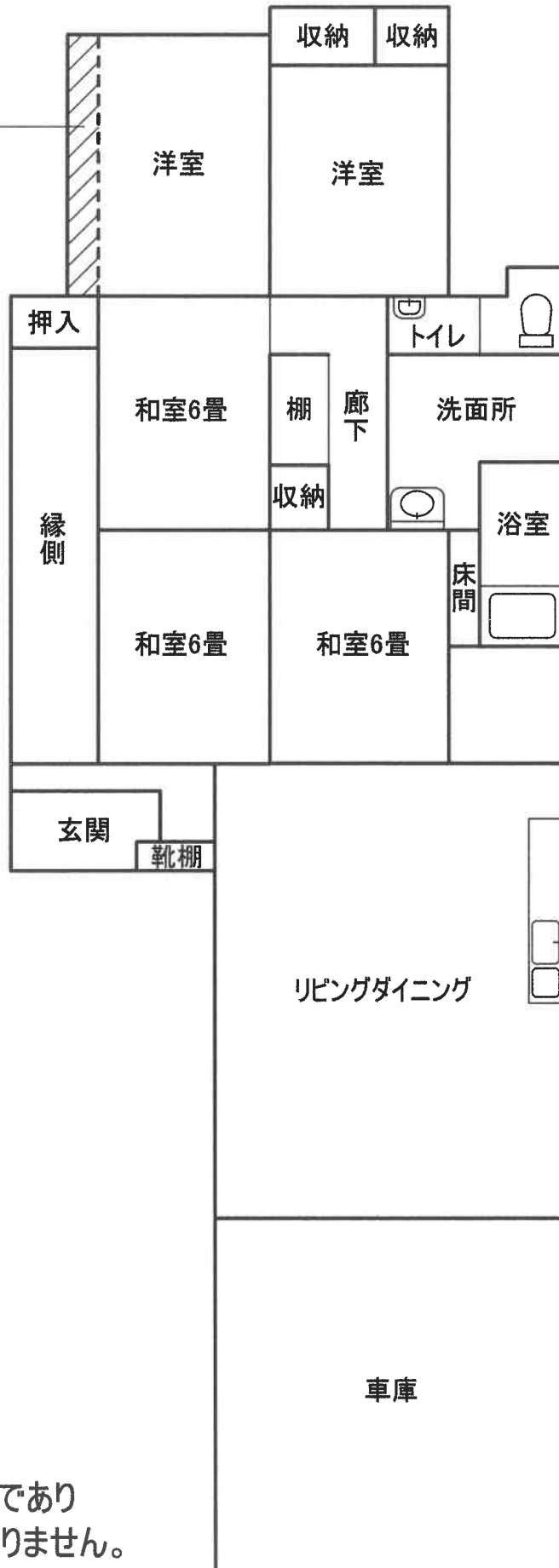


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

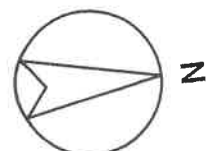


建物間取図

増築部分
概測約2㎡



※ 本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

物件1



カメラ位置 ①

物件1

物件2



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



カメラ位置 ⑤



カメラ位置 ⑥

ブロック塀の亀裂



カメラ位置 ⑦



基礎・犬走のひび割れ