

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月10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10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	2, 856, 000 2, 284, 800	一括	571, 200	76, 030	0
1	406, 000				
2	2, 450, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 |
| | 地 番 | 3 6 1 7 番 4 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 3 6 1 7 番地 4 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 7 番 4 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16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

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 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 |
| | 地 番 | 3 6 1 7 番 4 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 3 6 1 7 番地 4 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 7 番 4 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月10日受理
令和7年3月10日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (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 霧島市牧園町高千穂字小塚原
地 番 3 6 1 7 番 4 1 0
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 霧島市牧園町高千穂字小塚原 3 6 1 7 番地 4 1 0
家屋 番号 3 6 1 7 番 4 1 0
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 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)		
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 ☐ その他の者 () 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 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 上記の者が目的外動産を放置して、所有占有している ☐ 「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			
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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北東側が目的外土地3617番573（公衆用道路 所有者始良郡牧園町（現霧島市））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
物件2は、債務者兼所有者が、目的外動産を放置して所有占有している。
以下の理由から、債務者兼所有者の占有と認定した。
(1) 債務者兼所有者宛ての郵便が、玄関ポスト及び室内で確認できたこと。
(2) 玄関からゴミが山積みになっている状況から、物件2への出入りは難しいこと。
- 6 債務者兼所有者から占有状況照会書の提出は期限までに無かった。

(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
7 年 2 月 1 2 日 13 : 35 - 13 : 42	鹿児島地方法務局	目的外土地 3 6 1 7 番 5 7 3 登記事項証明書交付申請 同交付
7 年 2 月 1 2 日 15 : 40 - 16 : 05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 2 月 2 5 日 15 : 00 - 15 : 40	物件所在地	A 立会の上、立入調査
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 7 年 2 月 2 5 日
目的物件は不在だったので、立会人 A を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

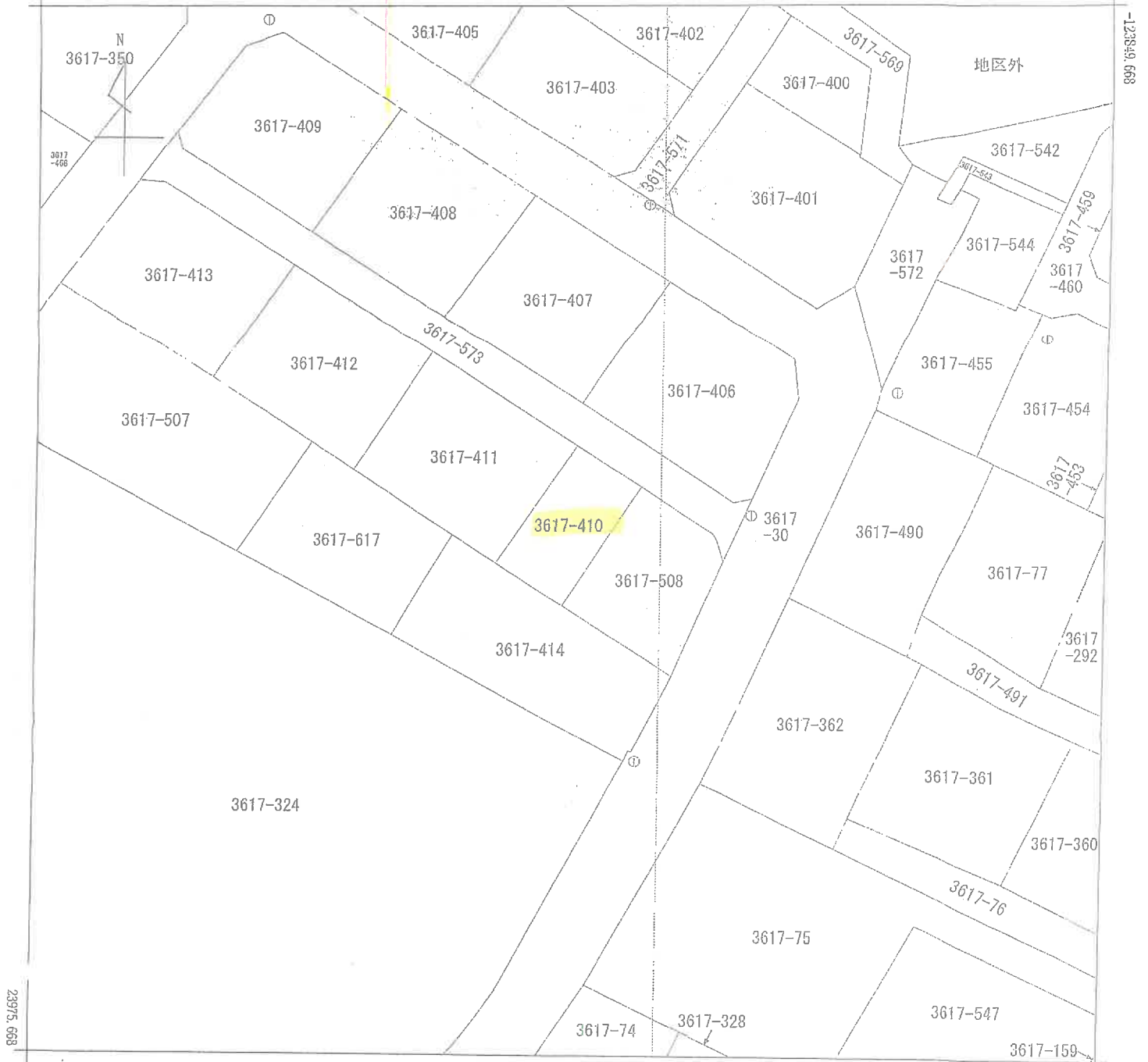
☒ 令和 7 年 2 月 2 5 日
評価人同行

(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

(座標値種別：図上測定)

-17168.045



-17293.045

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
牧園町高干穂

請求部	所在	霧島市牧園町高干穂字小塚原				地番	3617番410			
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。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

令和6年12月25日

鹿児島地方方法務局

登記官

5

整理番号：H29830-1

(1/1)

登記年月日：平成21年3月18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。
(鹿児島県地方裁判所鹿児島支部管轄)
令和6年12月25日 鹿児島地方裁判所

登記簿

6

A3判をA4判に縮小した

建物図面図

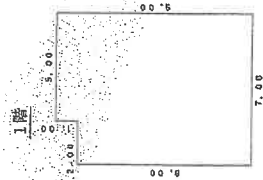
各階平面図

家屋番号 3617-410

建物の所在 霧島市牧園町高千穂字小塚原3617番地410

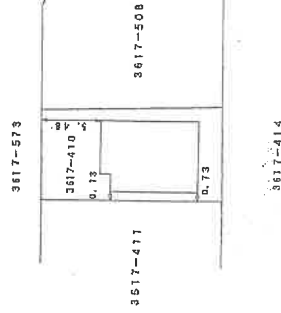
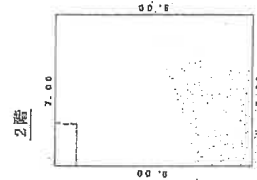
1階

求積表	
7.00 × 8.00	= 56.0000
5.00 × 1.00	= 5.0000
計	61.0000
床面積	61.00 m ²



2階

求積表	
7.00 × 9.00	= 63.0000
床面積	63.00 m ²



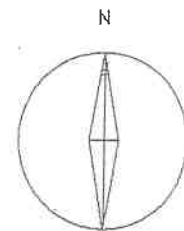
作成者

縮尺 1/250

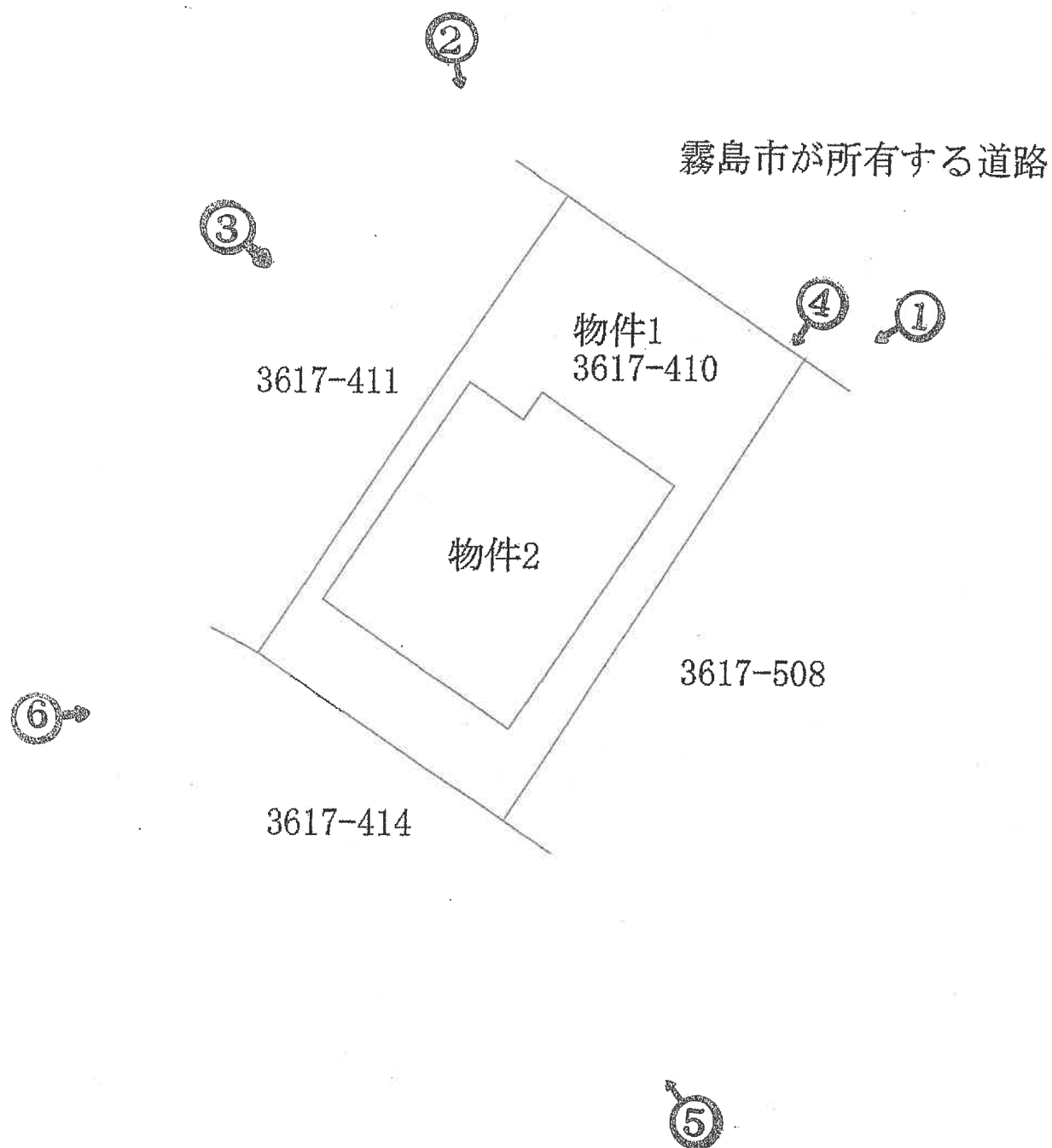
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

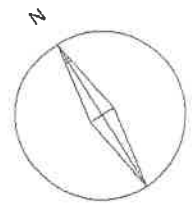


写真撮影位置
(数字は写真番号)

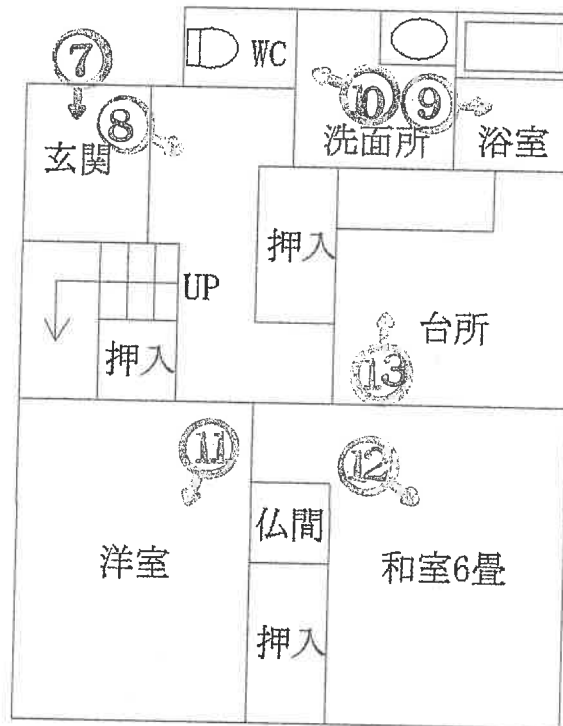


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

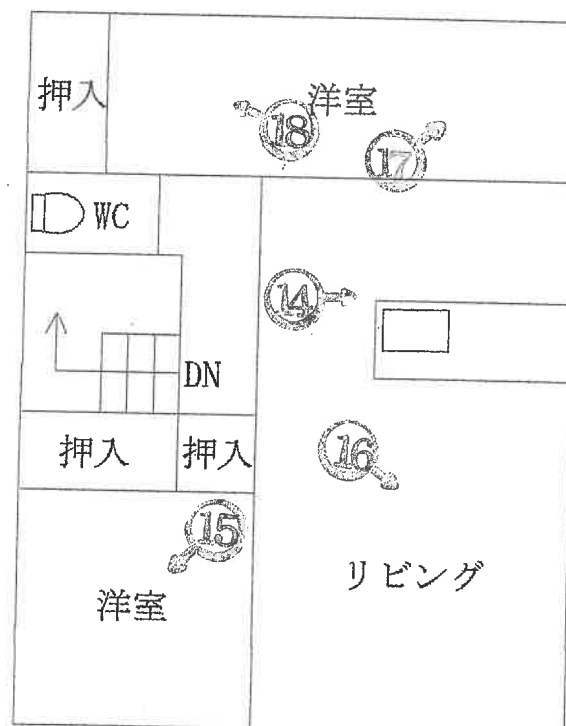
間取図（物件2）



写真撮影位置
（数字は写真番号）



1 階



2 階

※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



物件 2

物件 1

写真 2



物件 1

物件 2

写真3



物件1

物件2

写真4



物件2

物件1

写真5



写真6



写真7

物件2 1階内部状況



写真8

物件2 1階内部状況



写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 1 0

物件 2 1 階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況

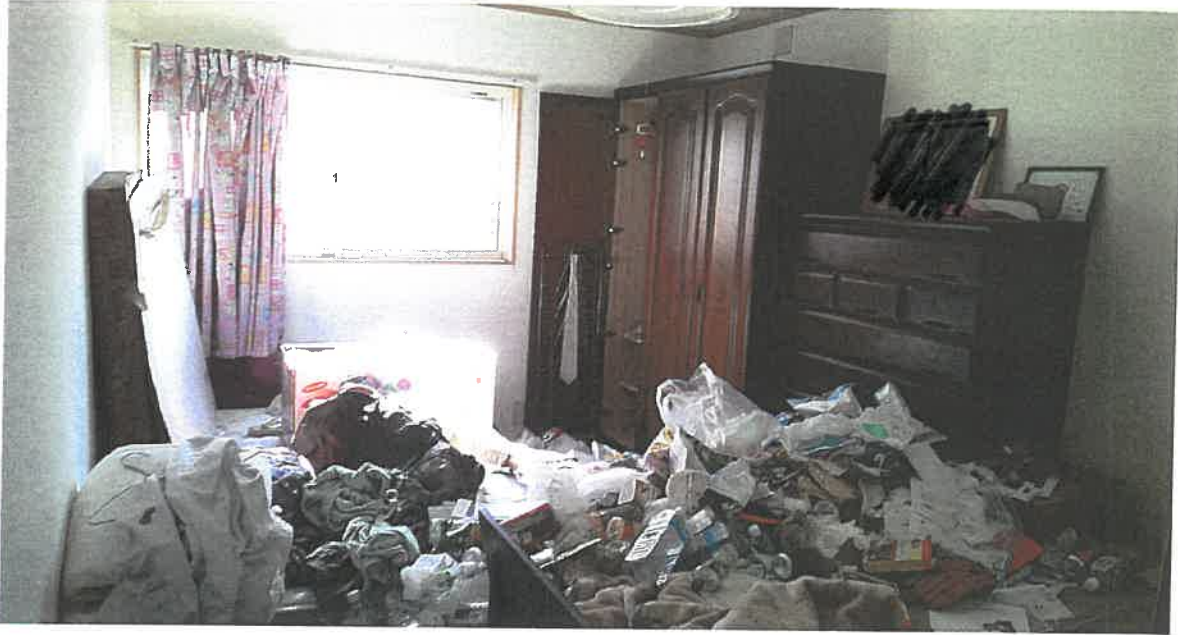


写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



写真 1 3

物件 2 1 階内部状況



写真 1 4

物件 2 2 階内部状況



写真 1 5

物件 2 2 階内部状況



写真 1 6

物件 2 2 階内部状況



写真 1 7

物件 2 2 階内部状況



写真 1 8

物件 2 2 階内部状況



令和 7年（ケ）第 3号
令和 7年 2月25日 現地調査
令和 7年 3月10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 4, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 5 0 0, 0 0 0 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	霧島市牧園町高千穂字小塚原 3617番410 宅地 151.32m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市牧園町高千穂字小塚原 3617番地410 3617番410 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.00m ² 2階 63.00m 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肥薩線「霧島温泉」駅の東方約8km 霧島市役所牧園総合支所の北東方約6.7km (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、霧島市役所牧園総合支所の北東方約6.7kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 151.32m ² 間口 : 約9.0m 奥行 : 約17.0m 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	北東約4.5m舗装公衆用道路 (建築基準法第42条第1項第3号道路に該当)	
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 下 水 道 : あり	
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	・ 物件2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 前面道路は、市道ではないが、霧島市が所有する道路である。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数 平成21年 3月15日 新築 16年 9年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 木造 スレートぶき サイディングボード等 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
床面積（現況）	1階61.00㎡ 2階63.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間取り 居宅 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	・物件2の建物中に、ゴミが山積みされている。

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	12,600	1.02	151.32	0.90	1,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 霧島-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/101 \times 100/100 = 12,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：方位+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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	140,000	124.00	0.39	6,770,000

ア 再調達原価：140,000円/㎡

イ 現況延床面積：124.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数16年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数9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9年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.39

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	1,750,000	0.30	法定地上権	525,000

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	1,750,000	－525,000		0.80	0.60	580,000
2	6,770,000	＋525,000	1.00	0.80	0.60	3,500,000
一括価格（合計）						4,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80 建物中にゴミが山積みされている▲20

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-8

所 在：霧島市牧園町高千穂字小塚原3 6 1 7 番 4 8 3
価 格：12,900円／㎡
位 置：霧島温泉駅12.0km
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：290㎡
供給処理施設：水道 下水
接 面 街 路：北西 4m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%，容積率400%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

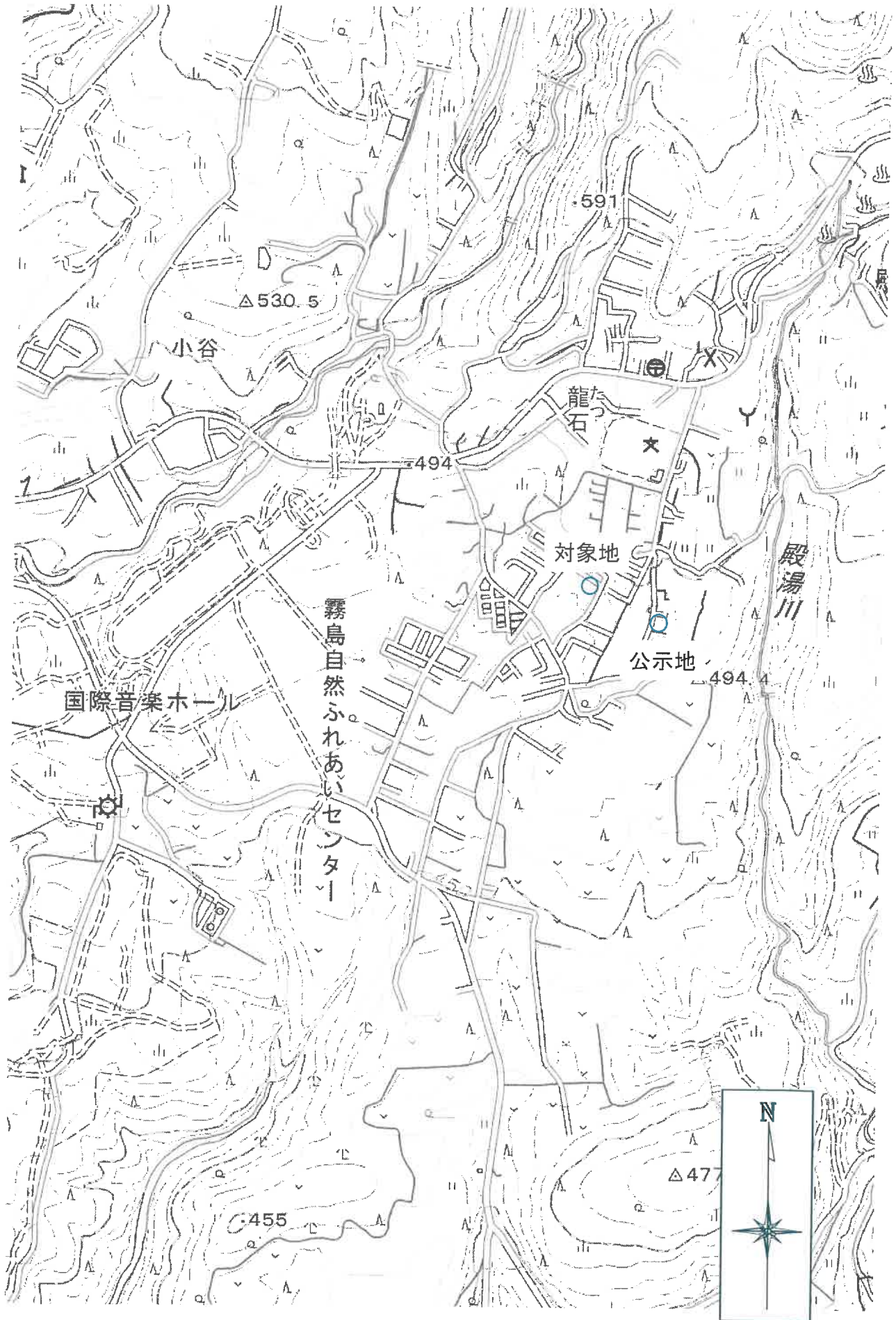
物件1 1,302,865円
物件2 5,430,757円

第7 附属資料

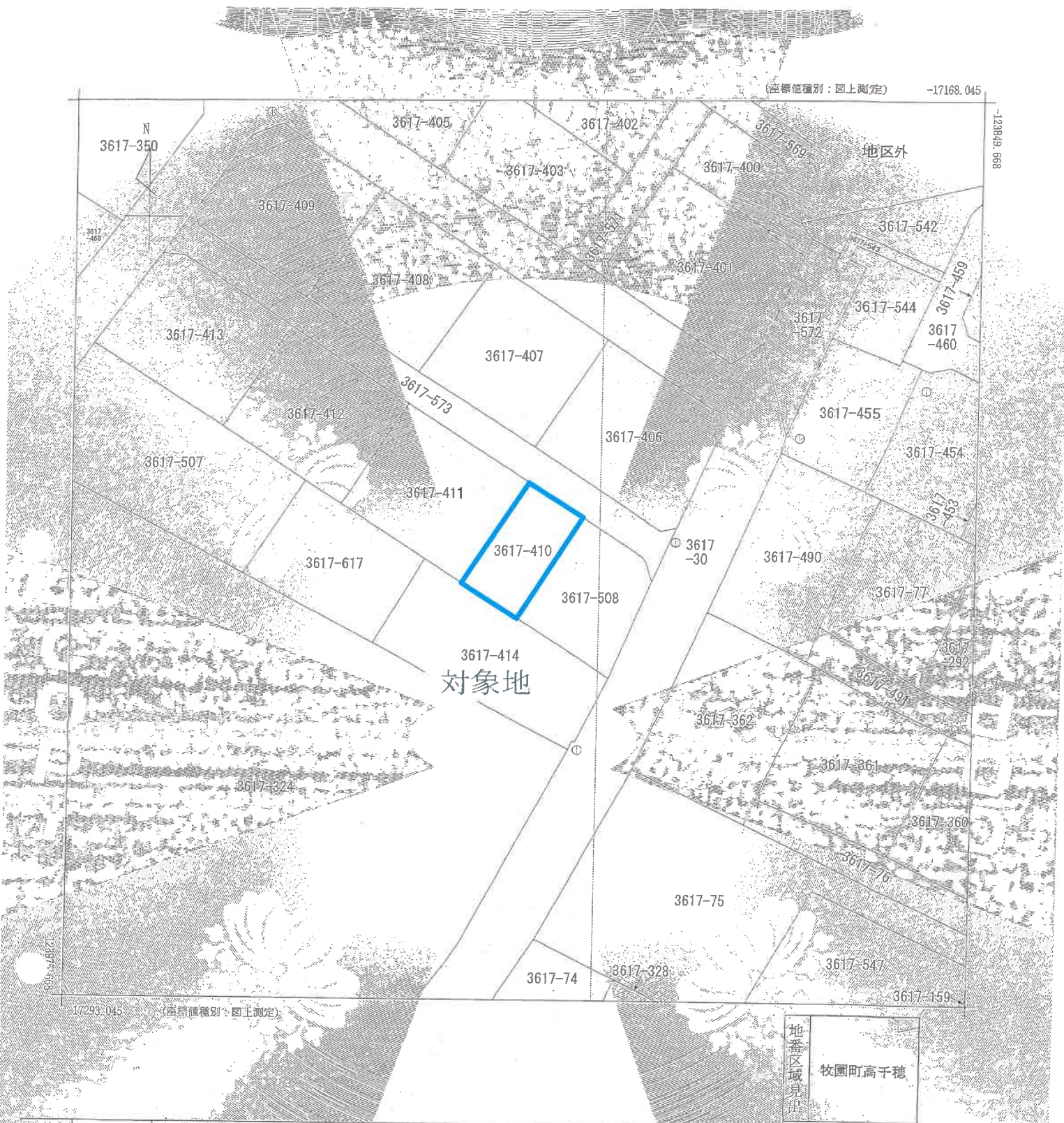
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン）
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



請求部	所在	霧島市牧園町高千穂字小塚原				地番	3617番410			
出縮	1/500	信度	中	座標系	直	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		地籍図				

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。

(鹿児島地方務務局霧島支局管轄)

令和6年12月25日

鹿児島地方務務局

整理番号：H29830-1

(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21年3月18日

これは図面に記録されていふ内容を証明する書面である。
(鹿児島地方公務局 鹿児島支局(管轄))
令和6年12月25日 鹿児島地方公務局

建物図面 各階平面図

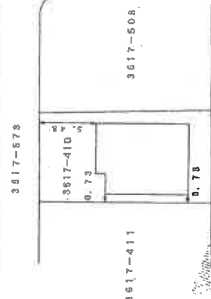
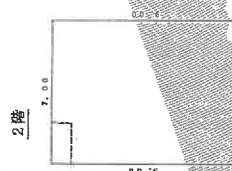
各階平面図

登録番号	3617-410
建物の所在	鹿児島市牧園町高千穂字小塚原3617番地410

求積表	
7.00 × 8.00	= 56.0000
5.00 × 1.00	= 5.0000
計	61.0000
床面積	61.00 m ²



求積表	
7.00 × 9.00	= 63.0000
床面積	63.00 m ²



作成者

相作蔵

縮尺 2.50

申請人

縮尺

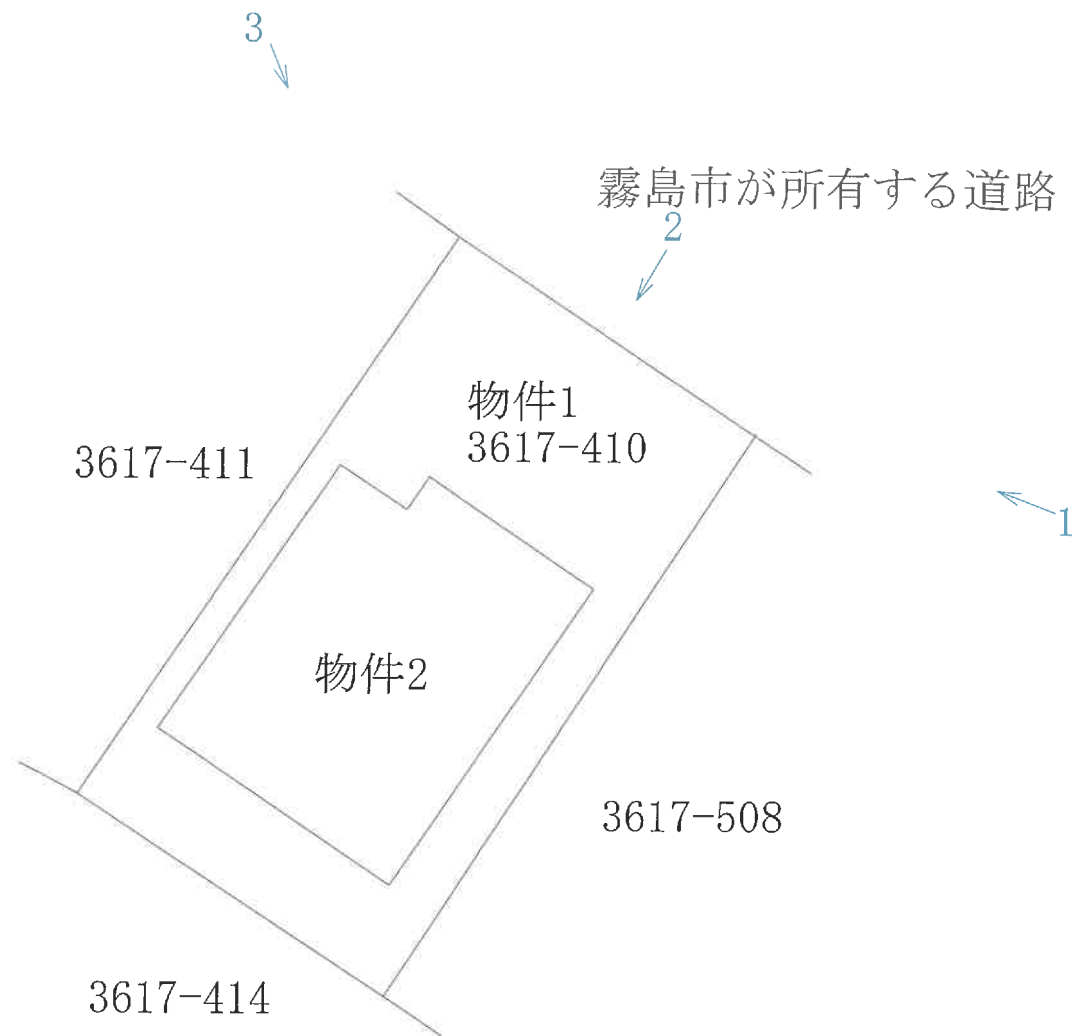
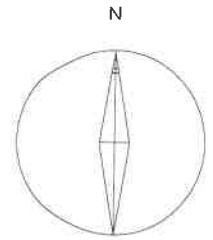
1/500

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

整理番号：K29831-1

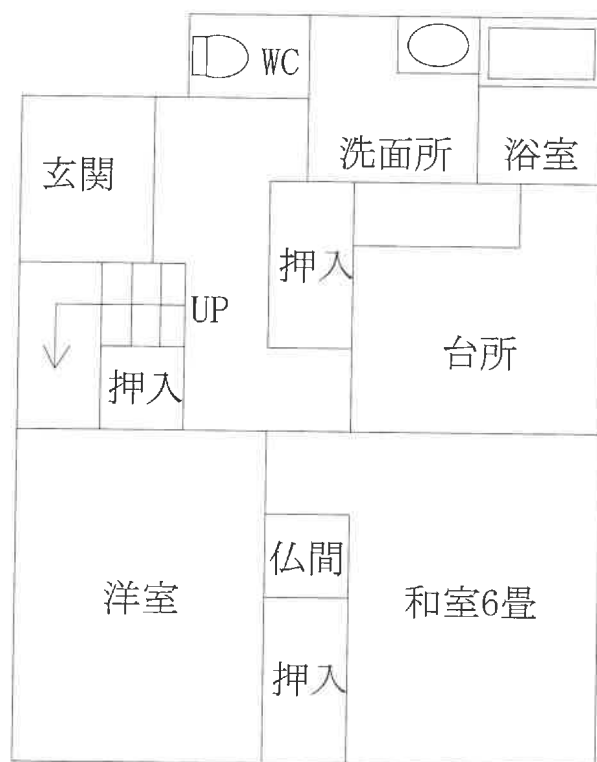
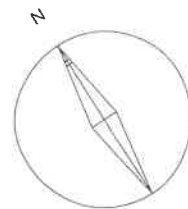
土地建物位置関係図



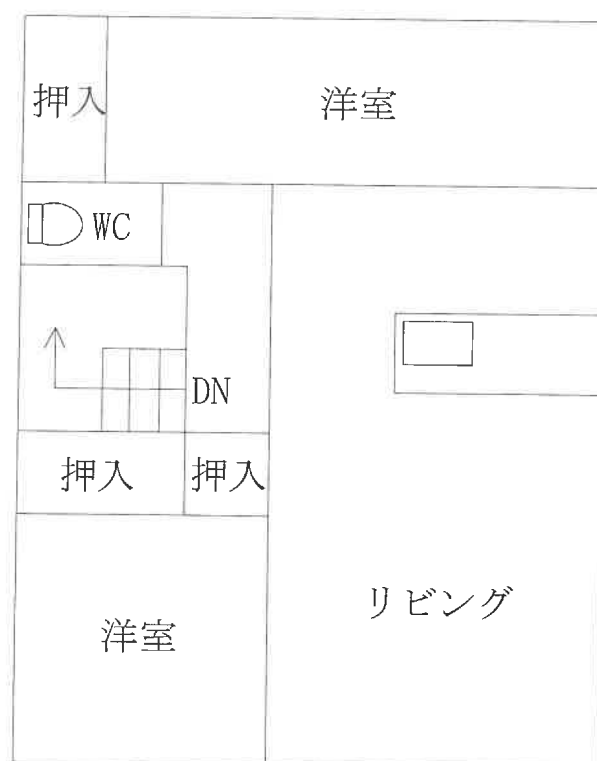
←写真撮影位置

※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）



1 階



2 階

※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