

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 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 8 年 4 月 8 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 8 年 2 月 17 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,330,000 1,864,000	一括	466,000	54,990	0
1	1,350,000				
2	80,000				
3	900,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------|
| 1 | 所 在 | 出水市緑町 |
| | 地 番 | 107番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出水市緑町 |
| | 地 番 | 107番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 出水市緑町107番地1 |
| | 家屋 番号 | 107番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 48.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月24日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------|
| 1 | 所 在 | 出水市緑町 |
| | 地 番 | 107番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 出水市緑町 |
| | 地 番 | 107番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.75平方メートル |
| 3 | 所 在 | 出水市緑町107番地1 |
| | 家屋 番号 | 107番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 48.00平方メートル |



令和7年(ケ)第79号
令和7年10月15日受理
令和7年11月27日提出

現況調査報告書

(物件1・2・3)

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 出水市緑町
地 番 107番1
地 目 宅地
地 積 265.85平方メートル
所有者 A

2 所 在 出水市緑町
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 15.75平方メートル
所有者 A

3 所 在 出水市緑町107番地1
家屋 番号 107番1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 48.00平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	出水市緑町107番地1（住居表示なし）		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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3		
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 ☐ ある 種類： 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、倉庫として占有している。 ☐ 「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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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
☒ A（所有者）及びB （債務者）	1 物件3は、Aが倉庫として占有しています。 2 物件1及び同2は、物件3の敷地及び駐車場として使用占有しています。 3 物件1・2・3の目的外動産は、すべてAの所有です。 4 物件1・2は、境界に問題や争いはありません。

(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 本件物件の状況は、別紙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 物件１・２は、東側及び北側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件１・２の占有状況について
物件１・２は、物件３の敷地及び駐車場として使用占有されている。
- 4 物件１・２の境界付近の状況
 - (1) 物件１・２は、一体利用されているので、外観上境界は判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件１・２と周囲の土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３の占有状況等
Ａが目的外動産を置いて倉庫として占有している。
- 6 調査時に立ち会ったＡ及びＢは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

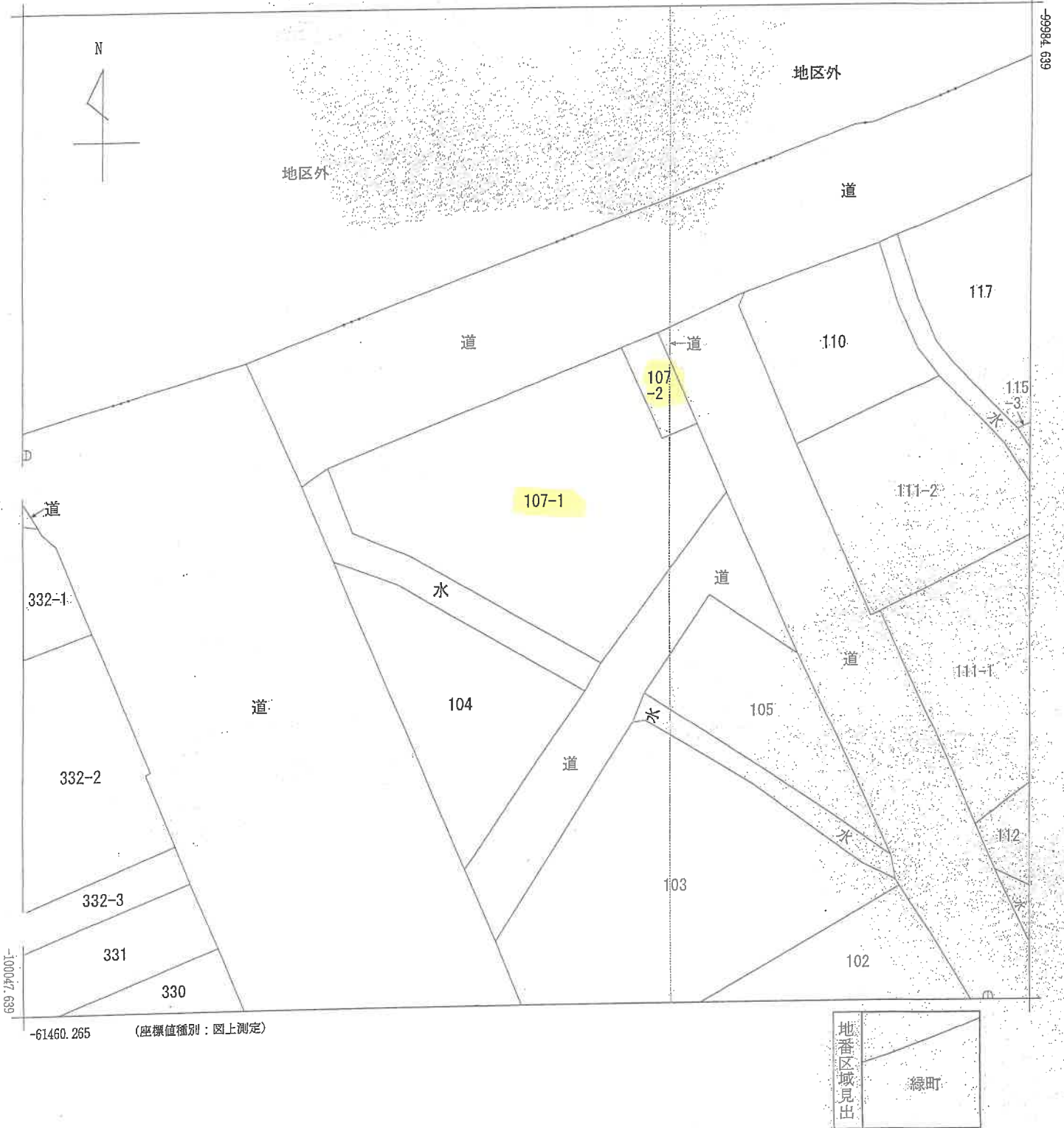
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 0 月 1 8 日 17 : 40 - 18 : 00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 1 0 月 3 1 日 10 : 15 - 10 : 45	物件所在地	A 及び B と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人と解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 A を立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7 年 1 0 月 3 1 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

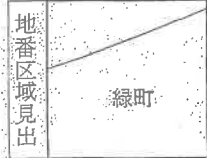
(座標値種別：図上測定)

-61397.765



-61460.265

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	出水市緑町					地番	107番1		
出力尺	1/250	精度区分	甲二	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	昭和57年12月				備付年月日(原図)	昭和59年4月1日			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。

(鹿児島地方方法務局出水出張所管轄)

令和7年7月3日
福岡法務局

登記官

113939

地番 107-2-1

地積測量図

土地の所在 出水市 緑町

求積

(B) 107-2

測点	X	Y	Y(n-1)	-Y(n+1)	ΔY	$X_n \cdot \Delta Y$ (+)	$X_n \cdot \Delta Y$ (-)
43-2	60376565	61200772	61203066	6198325	4.761	477892.825965	
B	60382316	6198325	61200772	61200601	0.171	17165.376036	
C	60383355	61200601	6198325	61203086	-4.761		477925.153155
A	60377511	61203086	61200601	61200772	-0.171		17164.554381
						495058.202001	495089.707536
						底面積	31.505535
						面積	15.7527675

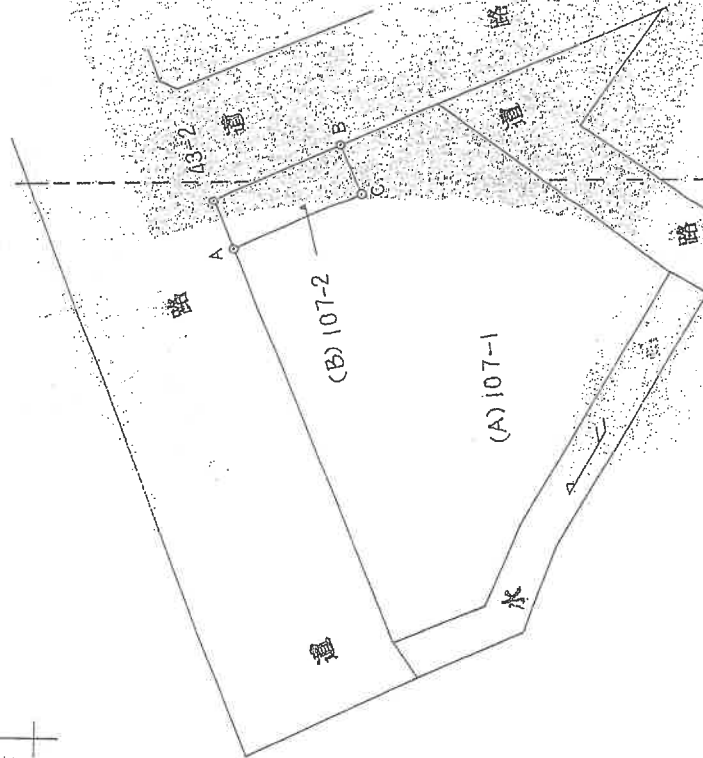
地積 15.75 m^2

(A) 107-1

$$28161 - 15.7527675 = 265.8572325$$

地積 265.85 m^2

A3判をA4判に縮小した



出K52-4-2 出K53-3-1

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成30年3月8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。

(鹿児島県地方自治局出水出張所管轄)

令和7年7月3日

福岡法務局

登記官

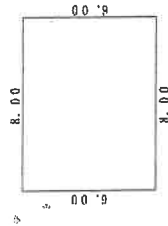
88

建物図面
各階平面図

家屋番号 107番1

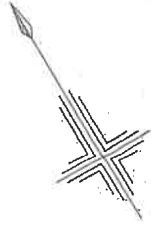
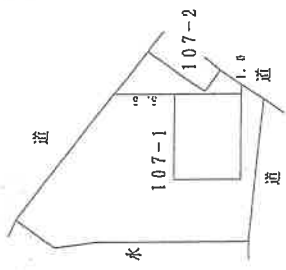
建物の所在 出水市緑町107番地1

各階平面図



求積表

$8.00 \times 6.00 = 48.0000$
合計 48.0000
床面積 48.00 m ²



A3判をA4判に縮小した

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M74130

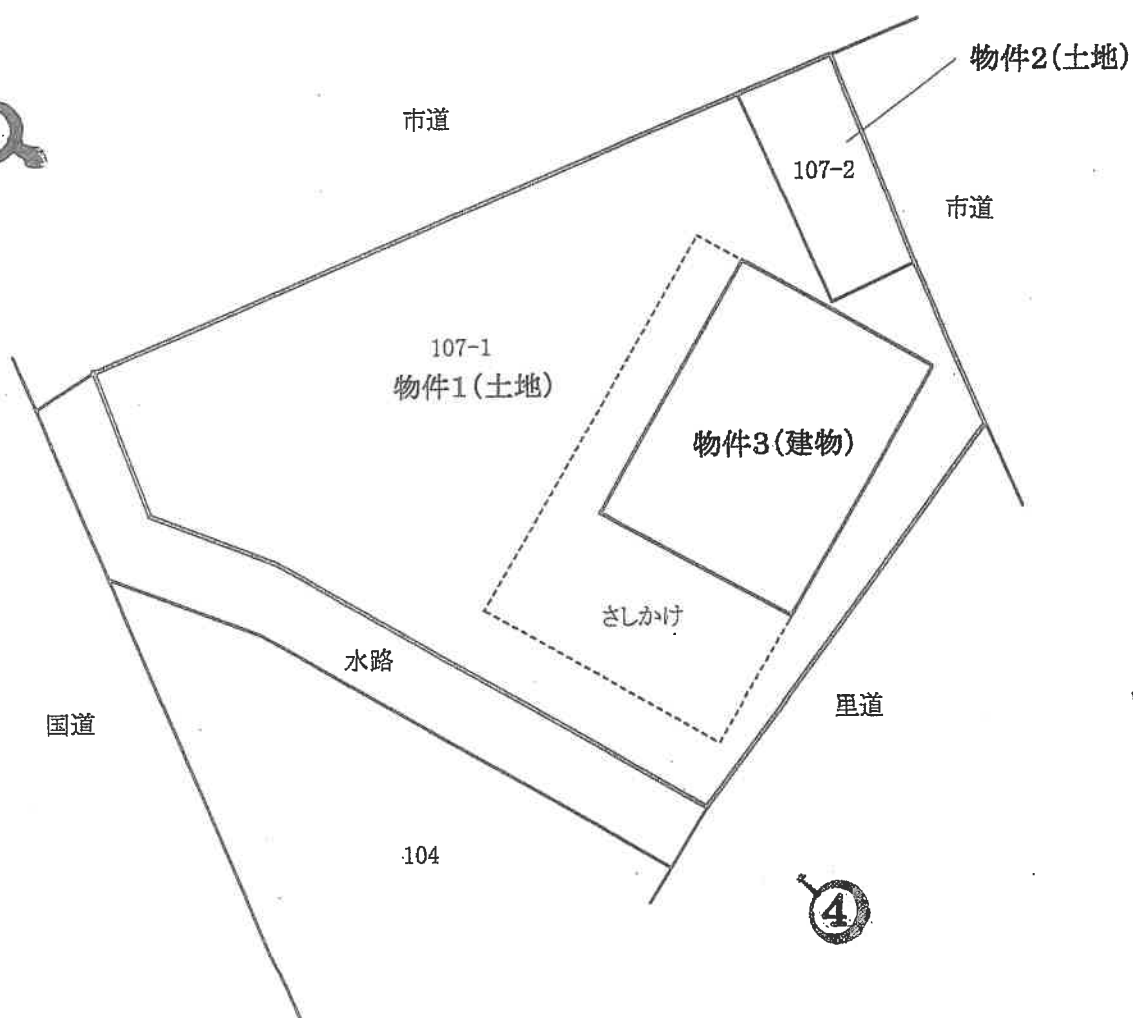
土地建物位置関係図



写真撮影位置
(数字は写真番号)

②

①

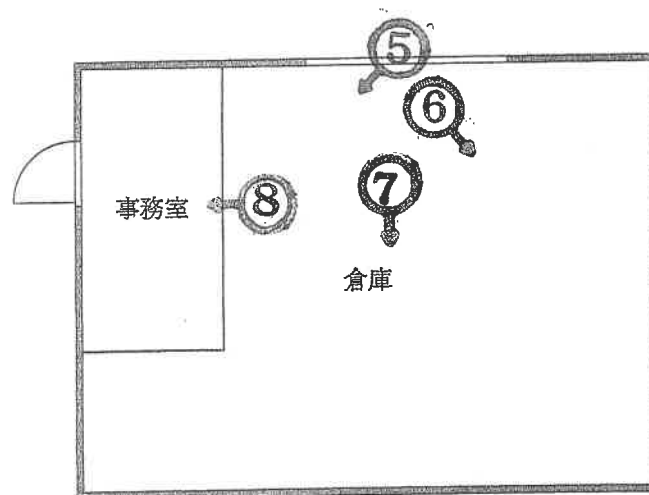


③

④

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

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。

写真 1



写真 2



写真3



物件1

物件3

物件2

写真4



物件1

物件3

写真 5

物件 3 内部状況



写真 6

物件 3 内部状況



写真 7

物件 3 内部状況



写真 8

物件 3 内部状況



令和7年(ケ) 第 79号
令和7年10月31日 現地調査
令和7年12月 1日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1・2・3)

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,350,000円
物件2 (土地)	金 80,000円
物件3 (建物)	金 900,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	出水市緑町 107番1 宅地 265.85㎡	
2	所在地 地目 地積	出水市緑町 107番2 宅地 15.75㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出水市緑町 107番地1 107番1 倉庫 鉄骨造スレートぶき平家建 48.00㎡	
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・2）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道線「出水」駅の北西方約1.1km 出水市役所の北西方約0.7km (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、出水市街地の北西、国道447号沿いに位置する商住混在地域である。地域内は小規模店舗・事業所と中小規模の既存住宅が混在する。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% — 特にない
画 地 条 件	地積 : 281.60㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約22m 奥行 : 約18m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より0～0.5m程度高 接面道路との関係 : 三方路地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北西約8m舗装市道 (建築基準法の道路である) 北東約5m舗装市道 (建築基準法の道路である) 南東約3m舗装里道 系統及び連続性は普通。	
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。隣接地は店舗・共同住宅。	
供給処理施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 有	
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壤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3の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1・2の全 域と判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	昭和51年月日不詳新築 50年 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレートぶき 外 壁：トタン波板 内 壁：現し、合板等 天 井：現し、石膏ボード等 床：モルタル等 設 備：水道、電気等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	48.00㎡	
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：倉庫 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
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	・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2(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	17,300	0.84	265.85	0.90	—	3,476,000
2	17,300	0.84	15.75	0.90	—	205,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 出水 5-1

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
 $30,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/173 = 17,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 1.00(格差無し)

◇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
 $1.00 \times 1.05 \times 1.50 \times 1.10 = 1.73$

イ 個別格差: 三方路 形状 個別格差
 $1.05 \times 0.80 = 0.84$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件3(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
3	116,000	48.00	0.04	222,000

ア 再調達原価 : (物件3) 116,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件3) 48.00㎡

ウ 現価率

(物件3)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等を考慮してを考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.05×(1-20%)=0.04

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	3,476,000	0.35	法定地上権	——	1,216,000
2	205,000	0.35	法定地上権	——	71,000

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	3,476,000	－1,216,000		1.00	0.60	1,350,000
2	205,000	－71,000		1.00	0.60	80,000
3	222,000	＋1,287,000		1.00	0.60	900,000
一括価格(合計)						2,330,000

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 : 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 出水 5-1
所 在 : 出水市昭和町61番2「昭和町14-5」
地 目 : 宅地
価 格 : 30,700円/㎡
位 置 : 出水駅500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北東 15m 国道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 近隣商業地域
(指定建ぺい率80%・指定容積率300%)
地 域 の 概 要 : 中低層店舗、金融機関等が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)
物件1 3,505,657円
物件2 207,688円
物件3 214,636円

第7 附属資料

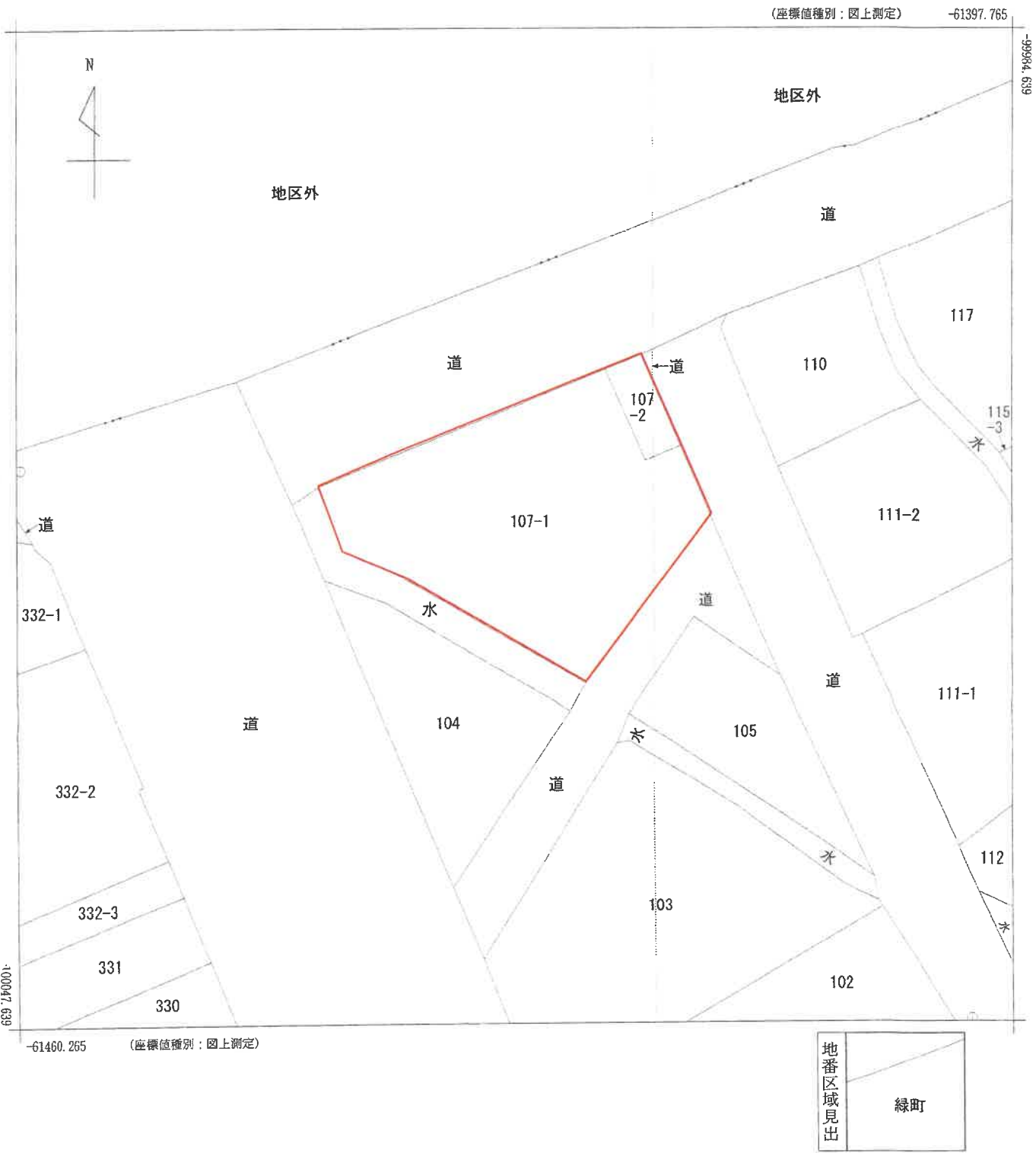
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図



公図写し



請 求 部 分	所 在 出水市緑町					地 番 107番1		
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲 二	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	昭和57年12月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年4月1日	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。
(鹿児島地方法律局出水出張所管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。



地積測量図

地 番 107-2-1

土地の所在 出水市 緑 町

113939

地 積

(B) 107-2

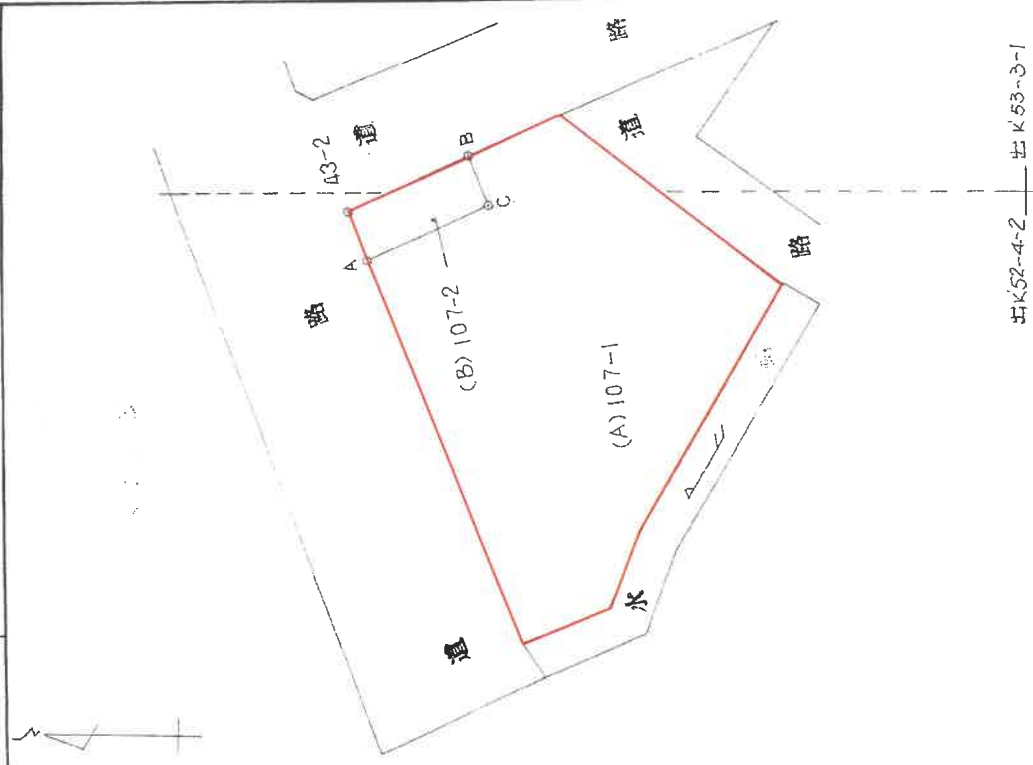
測 点	座 標		Y(n-1)	Y(n+1)	ΔY	X _n ・ΔY (+)	X _n ・ΔY (-)
	X	Y					
43-2	100376565	61200772	61203086	61198325	4.761	477892.825965	
B	100382316	61199325	61200772	61200601	0.171	17165.376036	
C	100383365	61200601	61198325	61203086	-4.761		477925.153155
A	100377511	61203086	61200601	61200772	-0.171		17164.554381
						495058.202001	495089.707536
						席 面 積	31.505535
						席 面 積	15.7527675

地 積 15.75㎡

(A) 107-1

$28161 - 15.7527675 = 265.8572325$

地 積 265.85㎡



出K52-4-2 出K53-3-1

作 製 者

(昭和 62 年 7 月 15 日作成)

申請人

縮 尺

1/250

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。
(鹿児島地方裁判所 出水出張所 管轄)
令和 7 年 7 月 3 日 福岡法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

登記年月日：平成30年3月8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。
(鹿児島地方支庁出水出所管轄)
令和7年7月3日 福岡法務局

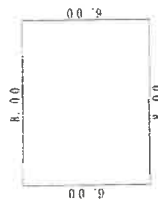
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
107番1

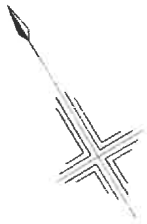
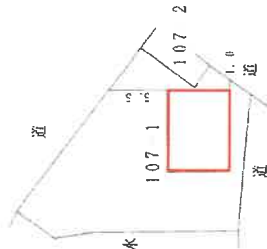
建物の所在
出水市緑町107番地1

各階平面図



求積表

8.00 × 6.00 = 48.0000
合計 48.0000
床面積 48.00 m ²



作成者

30年2月21日作成

縮尺

1/250

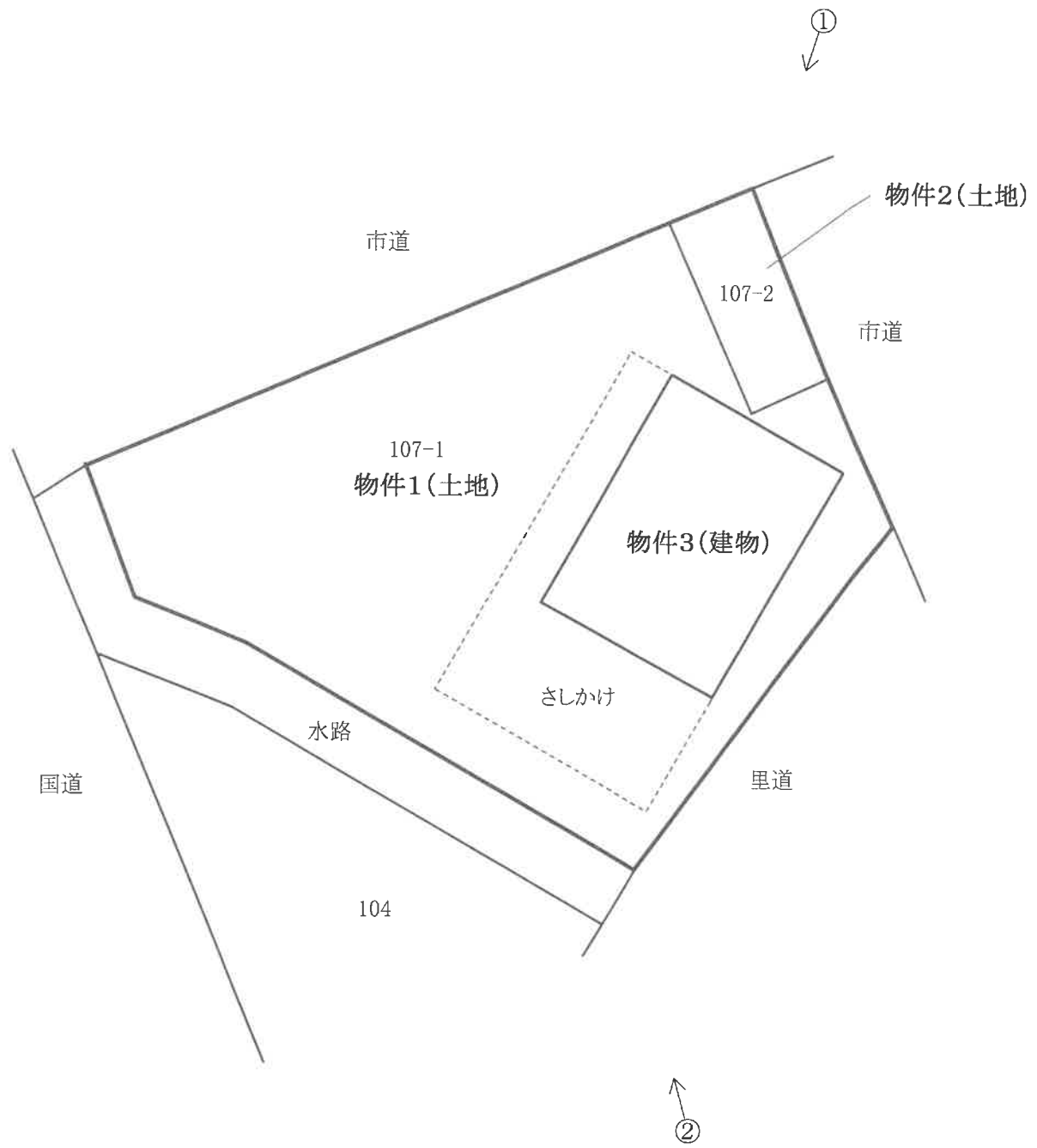
申請人

縮尺

1/500

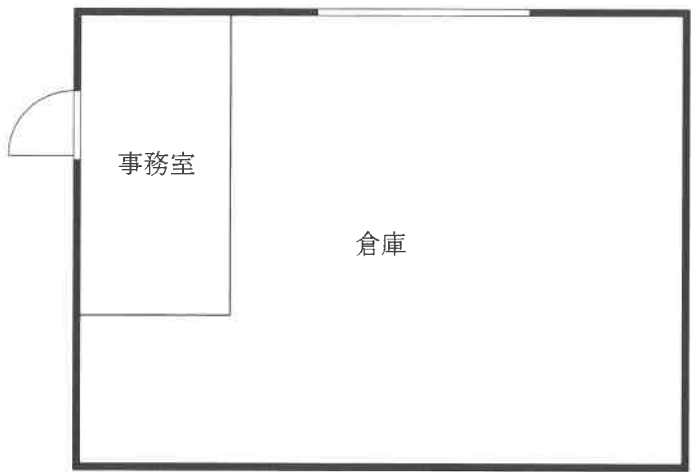
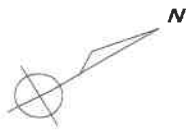
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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]

