

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 出水市黄金町 |
| | 地 番 | 2 2 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 1. 9 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 出水市黄金町 2 2 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9. 2 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 出水市黄金町 2 2 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 3 番の 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 3. 1 0 平方メートル
2 階 1 5 3. 1 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 3. 1 0 平方メートル
2 階 約 1 5 7. 7 0 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4～6】

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6】

賃借権

範 囲 103号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額3万5000円

賃料前払 なし

敷 金 7万円（売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。）

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者B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6】

- ・ 101号室を本件所有者（共有者）A及び本件共有者Bが共同で占有している。
- ・ 下記の者らが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。



記

102号室 C 201号室 E

- ・ 202号室をF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。
- ・ 203号室を本件共有者B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

4 所 在 出水市黄金町
 地 番 223 番
 地 目 宅地
 地 積 601.99 平方メートル
 所有者 A

5 所 在 出水市黄金町223番地
 家屋 番号 223 番の2
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 129.25 平方メートル
 所有者 A

6 所 在 出水市黄金町223番地
 家屋 番号 223 番の3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 153.10 平方メートル
 2階 153.10 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 153.10 平方メートル
 2階 約157.70 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4・5・6)

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

4. 所 在 出水市黄金町
地 番 223番
地 目 宅地
地 積 601.99平方メートル

所有者 A

5. 所 在 出水市黄金町223番地
家屋 番号 223番の2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 129.25平方メートル

所有者 A

6. 所 在 出水市黄金町223番地
家屋 番号 223番の3
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 153.10平方メートル
2階 153.10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)				
土地	物件 4				
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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	☒ 土地所有者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者が本土地上の一部を 3 頁記載のとおり駐車場として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物 (物件 6 建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「5 頁記載」のとおり)				
その他の事項					
建物	物件 5				
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 (B) 上記の者が本建物を物置として使用占有している ☒ 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 1台分 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・12・1 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	期限の定めなし。
4	☐ 全部 ☒ 1台分 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・10・1 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃貸人B 102号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし。
4	☐ 全部 ☒ 2台分 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H25・10・1 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃貸人B 103号室の賃料に 含まれる。 期限の定めなし。
4	☐ 全部 ☒ 1台分 ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H30・12・1 ----- 自R . . . 至R . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	期限の定めなし。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 (B) □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 物置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

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 4			
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 6			
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 2 階約 1 5 7 . 7 0 m ² (増築有 : 約 4 . 6 m ² (増築年月日不明))			
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 上記の者が本建物を共同住宅としてそれぞれ使用している ☒ 「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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・10・1 ----- 自 R . . 至 R . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金60,000円	☐ 頭契約 賃貸借契約中に駐車 場1台分が含まれてい る。 駐車区画指定なし 期限の定めなし。
6	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25・10・1 ----- 自 . . . 至 契約更新内容 の記載なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金70,000円	賃貸借契約書中に駐 車場2台分が含まれて いる。 駐車区画指定なし。 期限の定めなし。
6	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 7・7・1 ----- 自 R . . 至 R . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金70,000円	☐ 頭契約 期限の定めなし。
6	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	約20年程度前 ----- 自 R . . 至 R . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 金 , 円	☐ 頭契約 期限の定めなし。
6	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	----- 自 R . . 至 R .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 金 , 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 金 , 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼物件 6 共有者)	1 物件 4・5・6 は、所有者父 A から私が管理を任されています。 2 物件 4・5・6 調査には、私が立ち会います。各部屋の利用者との調査期日の調整も私がします。 3 物件 5 は、私が 4 頁記載の内容で借り受けて占有しています。 4 202 号室利用者は、妹 (F) です。妹 (F) は、11 月 14 日午後 5 時 00 分からの調査を希望しています。103 号室利用者 D は、土曜日か日曜日の午前中の調査を希望しています。 5 物件 6 は、前頁記載のとおり各占有者が各人で占有しています。101 号室は、空き室ですので、共有者である私と父 A が占有しています。 6 私は、203 号室内で猫を 2 匹飼っています。私以外には物件 6 内でペットを飼っている方はいません。 7 物件 4 は、物件 5 及び同 6 の敷地として使用占有しています。その他に、私が 1 台分、C が 1 台分、D が 2 台分、F が 1 台分各人が場所を定めずに空いている場所に駐車しています。上記駐車場の使用権原は、3 頁記載のとおりです。 8 賃借人 C D E は、賃料の支払いに滞納はありません。 9 103 号室の洗面所の天井に水漏れ跡やカビがあります。

(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4は、西側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件4の占有状況等
 - (1) 物件5及び同6の敷地として使用占有されている。
 - (2) 上記以外に駐車場として使用されている部分が存する。
- 4 物件4の境界付近の状況
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してあり、境界はほぼ明瞭であると思われる。
- 5 物件5・6の占有状況等
 - (1) 物件5は、Bが物置として占有している。
 - (2) 物件6は、各賃借人、B及びFが各部屋を占有している。
- 6 調査時に立ち会った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

(調査経過用)

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 : 00 - 17 : 20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 1 0 月 3 1 日 11 : 50 - 12 : 30	物件所在地	B と面談の上、物件 5 及び同 6 (101号室、102号室、201号室、203号室) に立入調査
7 年 1 1 月 1 2 日 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	B と面談
7 年 1 1 月 1 4 日 17 : 00 - 17 : 15	物件所在地	B と面談の上、物件 6 (202号室) に立入調査
7 年 1 1 月 1 5 日 9 : 50 - 10 : 10	物件所在地	B と面談の上、物件 6 (103号室) に立入調査

(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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

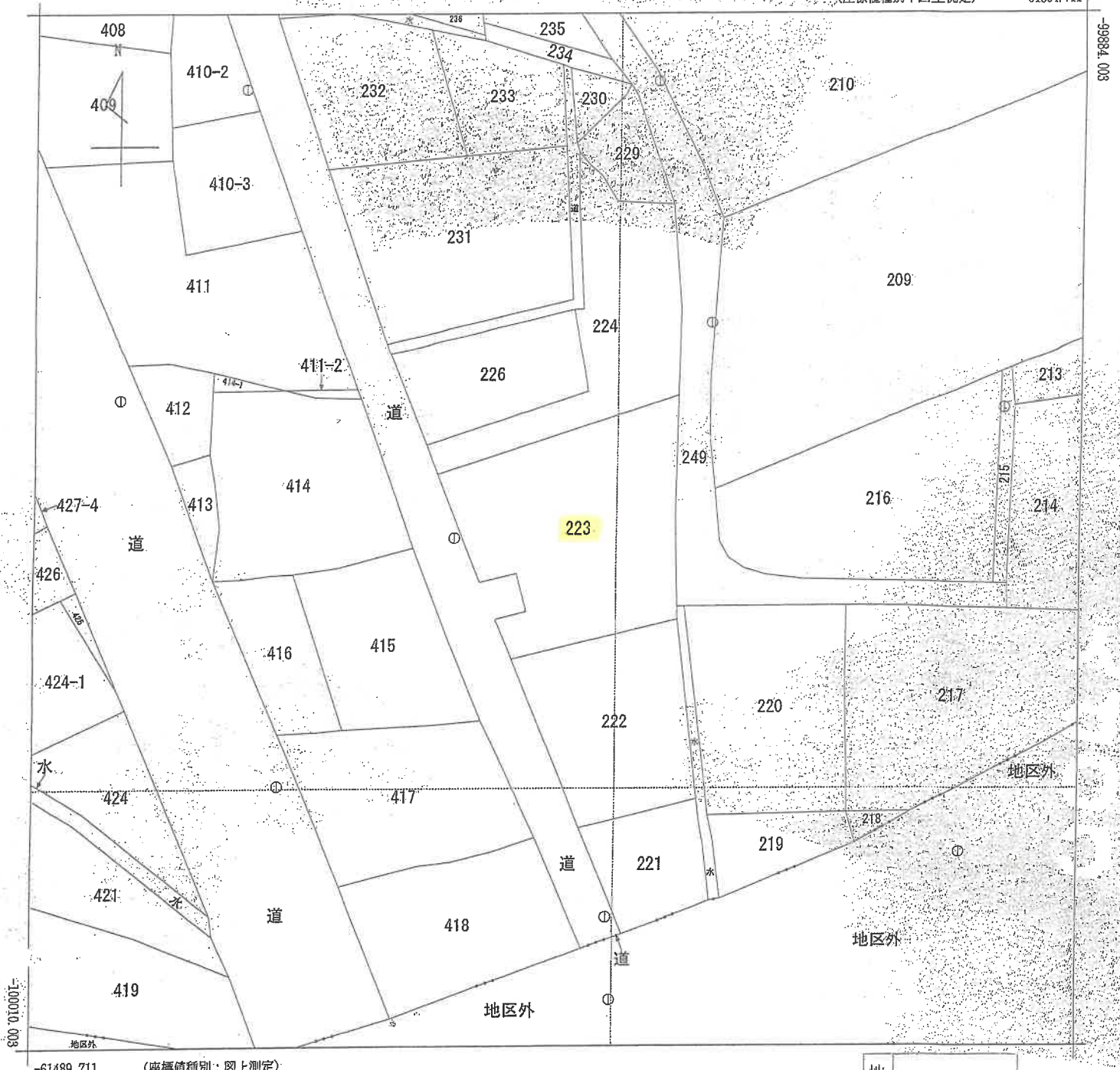
☒ 令和 7 年 1 0 月 3 1 日
評価人同行

(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)

-61364.711



-61489.711 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出

黄金町

請求部	所在	出水市黄金町					地番	223番		
出力尺	1/500	精度区	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	昭和57年11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

登記年月日：昭和62年2月20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

11

各階平面図

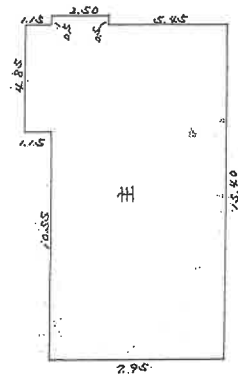
5.623.20

223-2

家屋番号

建築物の所在 出水市黄金町223番地

建築物図面
各階平面図

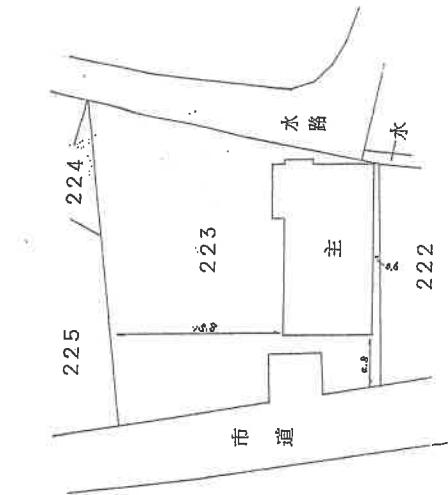


求

$$\begin{aligned} 15.40 \times 7.95 &= 122.43 \\ 4.85 \times 1.15 &= 5.5775 \\ 0.50 \times 2.50 &= 1.2500 \\ &= 129.2575 \end{aligned}$$

床面積

$$129.25m^2$$



A3判をA4判に縮小した

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和61年9月16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。
(鹿児島県地方建設局出水出産所管轄)
令和7年7月3日 福岡建設局

登記書

12

各階平面図

152842

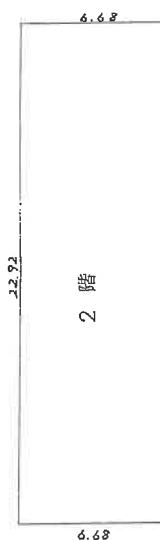
建物図面
各階平面図

B-61-1-16

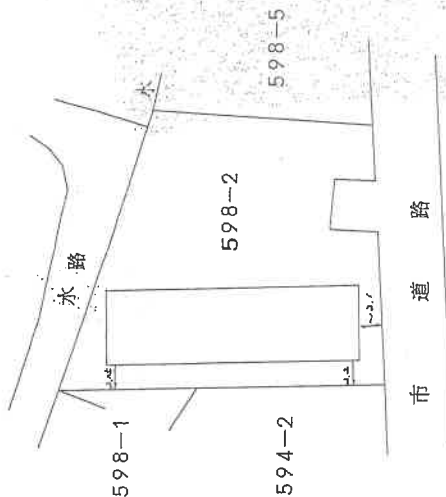
家屋番号	2733-3 598-2
建物の所在	出水市黄金町5-9-8番地2



求積 $22,92 \times 6,68 = 153,1056$
床面積 1階 $153,10m^2$



求積 $22,92 \times 6,68 = 153,1056$
床面積 2階 $153,10m^2$



A3判をA4判に縮小した

(日調連12)

(B組第)

作製者

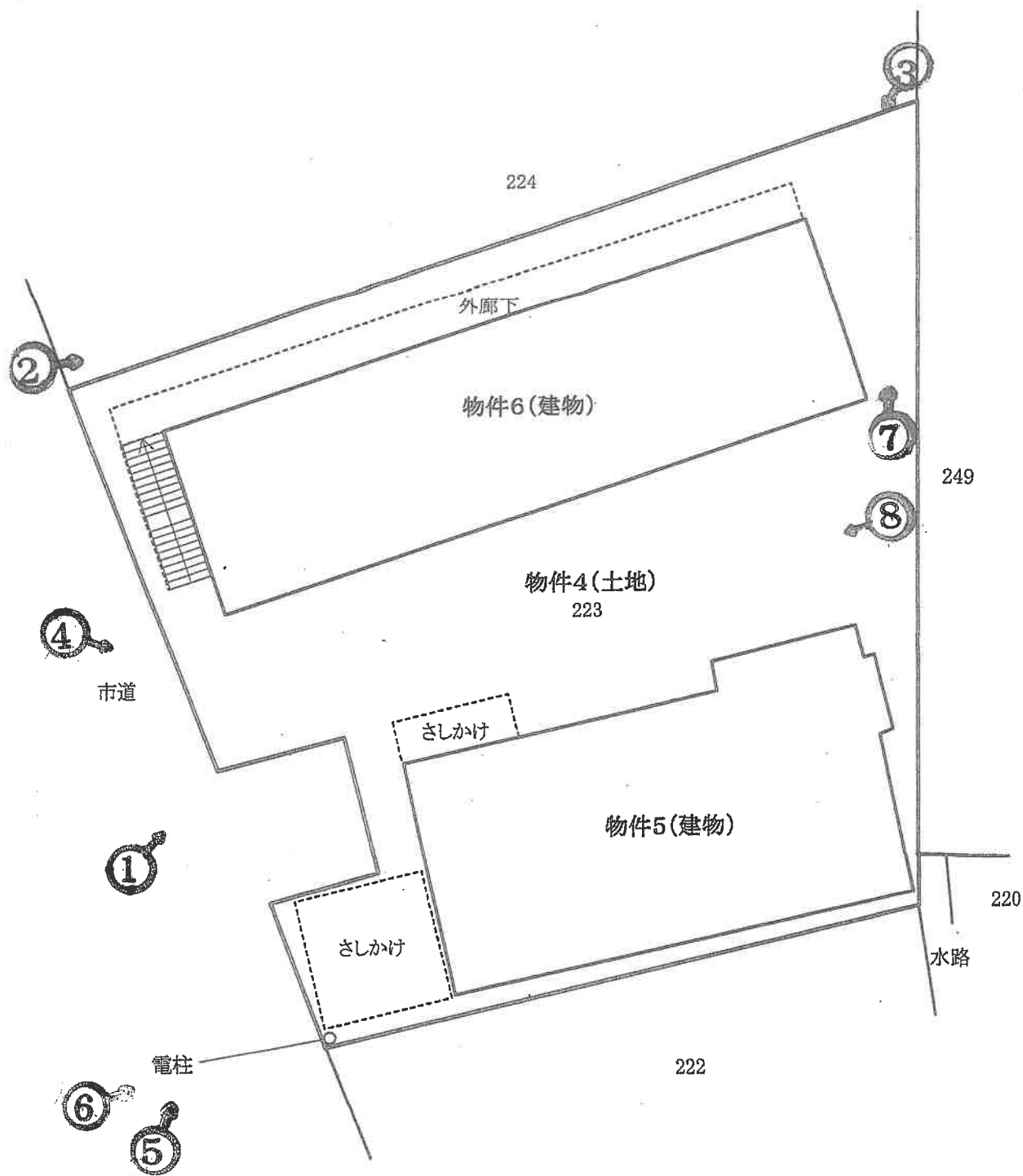
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

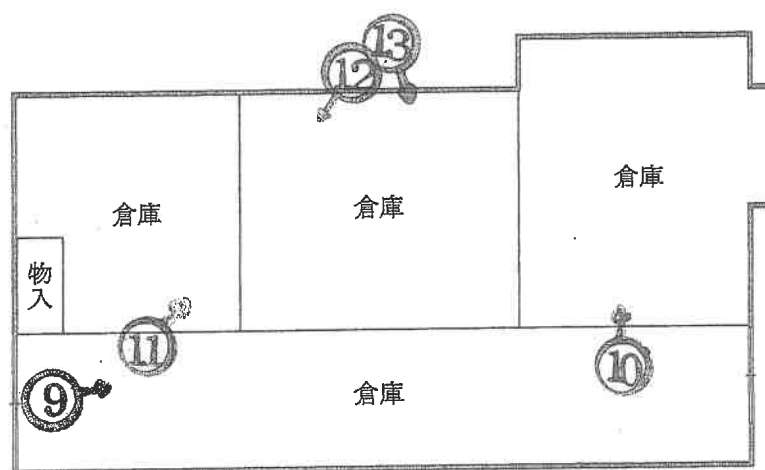
土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

土地建物位置関係図 <物件5建物>

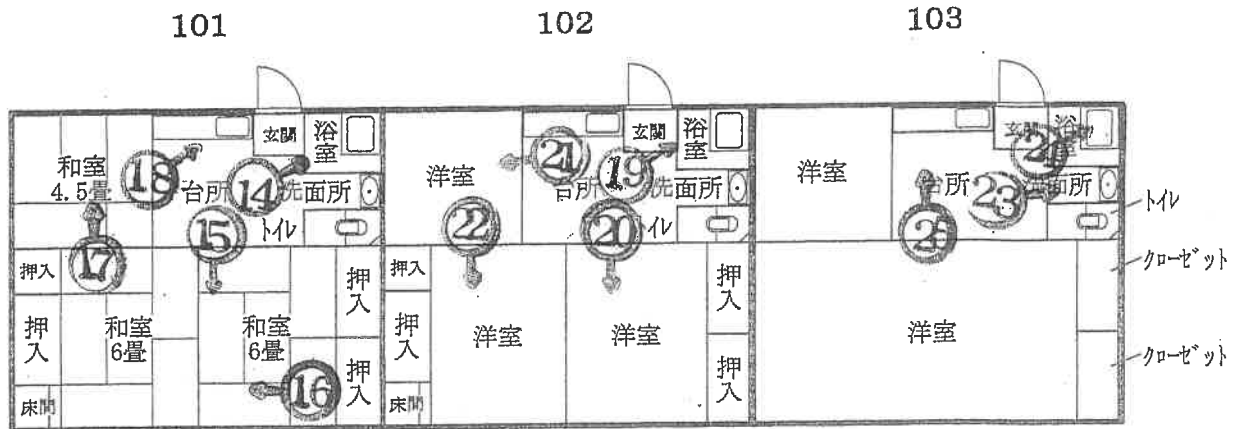
○ ↓ 写真撮影位置
 (数字は写真番号)



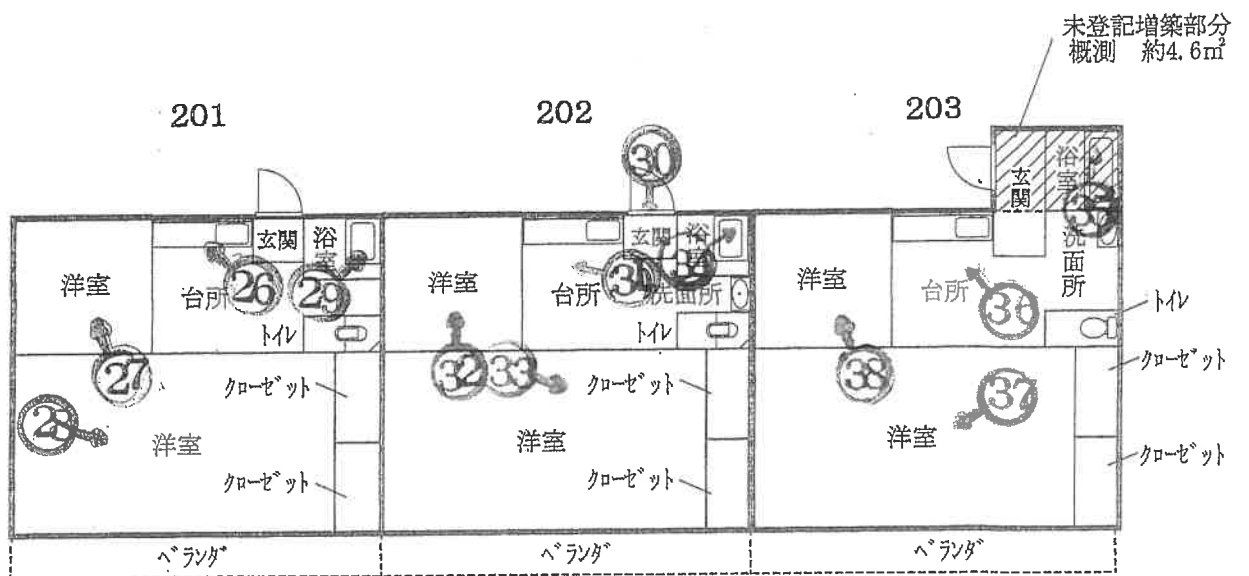
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 ＜物件6建物＞

写真撮影位置
(数字は写真番号)



1階



2階

※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



物件 6

物件 4

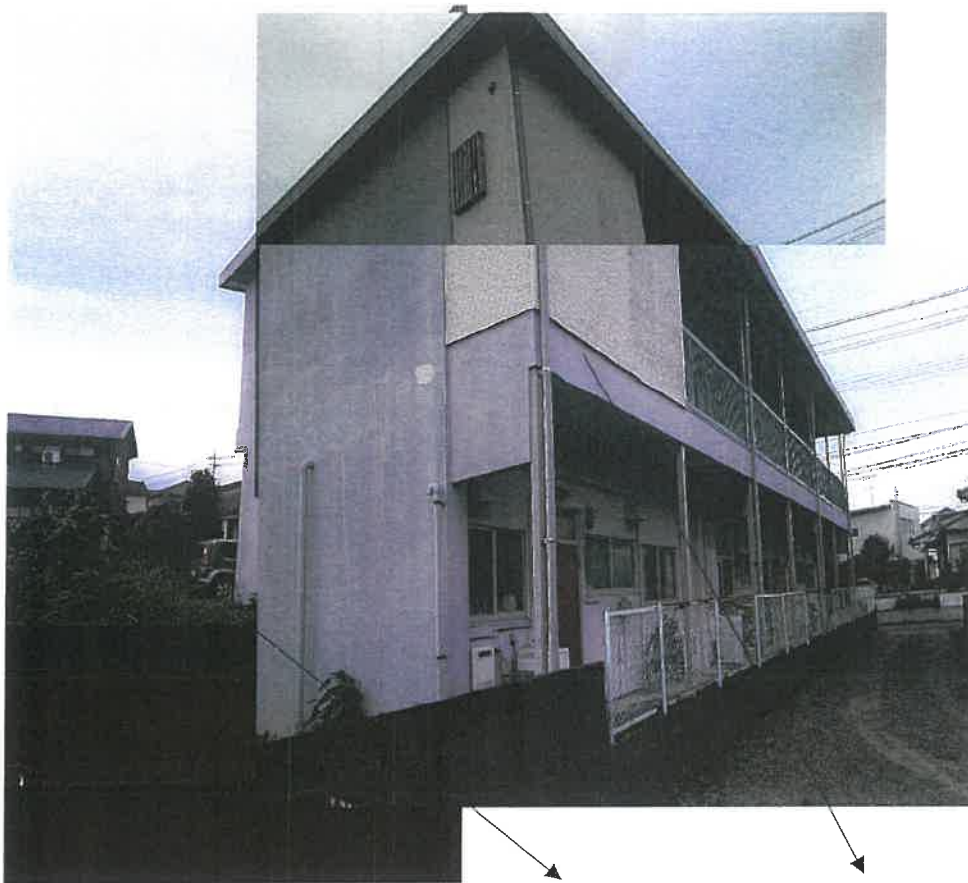
写真 2



物件 6

物件 4

写真3



物件4

物件6

写真4



物件6

物件4

物件5

写真 5

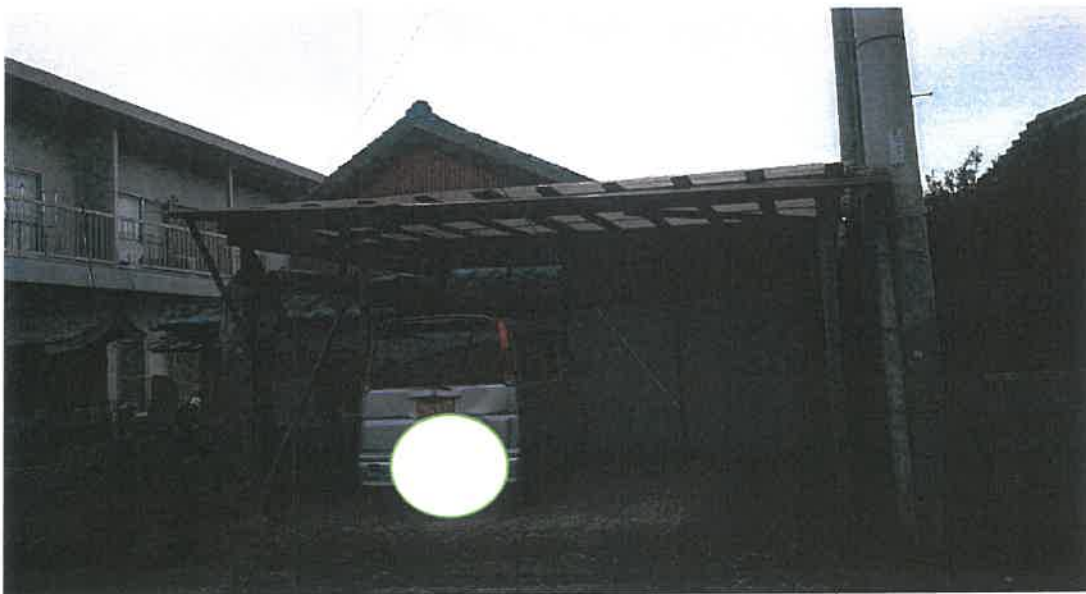


物件 6

物件 4

物件 5

写真 6



物件 6

物件 4

物件 5

写真 7



物件 6

物件 4

写真 8



物件 5

物件 4

物件 6

写真9

物件5 内部状況



写真10

物件5 内部状況



写真 1 1

物件 5 内部状況

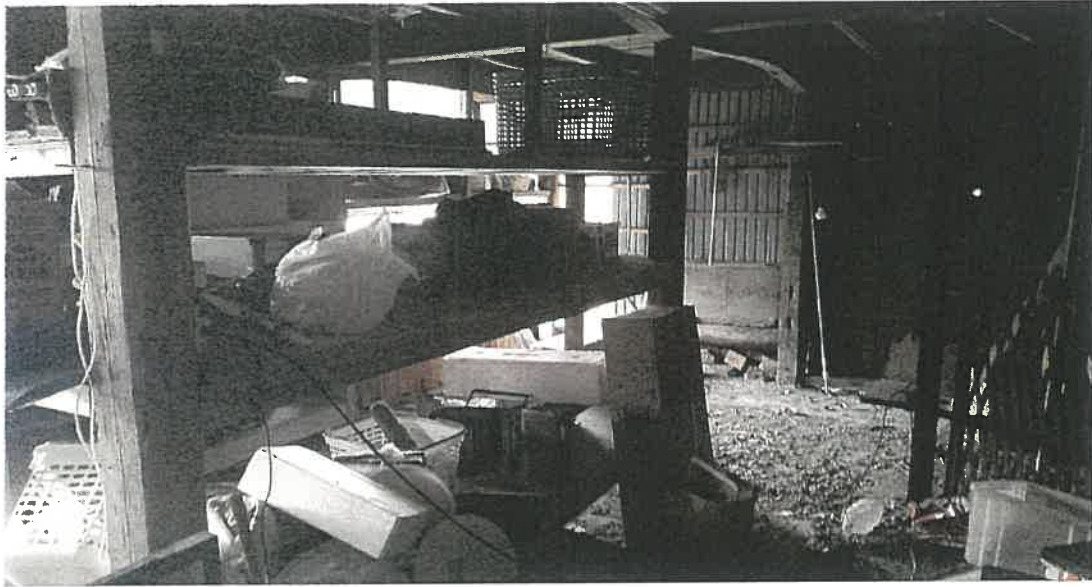


写真 1 2

物件 5 内部状況



写真 1 3

物件 5 内部状況



写真 1 4

物件 6 1 0 1 号室内部状況



写真 1 5

物件6 101号室内部状況



写真 1 6

物件6 101号室内部状況



写真 1 7

物件6 1 0 1 号室内部状況

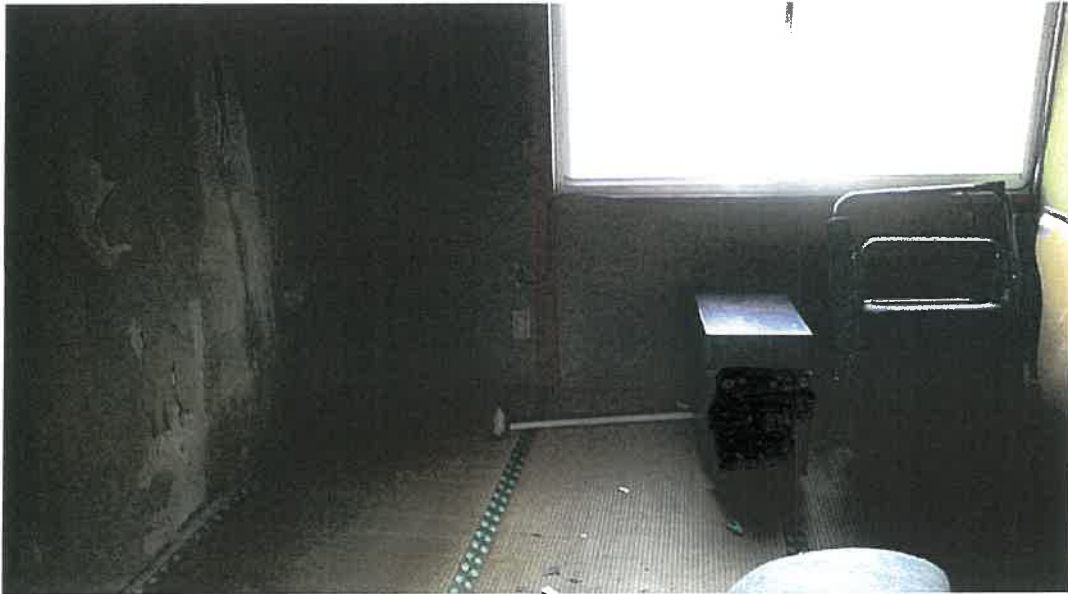


写真 1 8

物件6 1 0 1 号室内部状況



写真 1 9

物件6 1 0 2 号室内部状況



写真 2 0

物件6 1 0 2 号室内部状況



写真 2 1

物件6 102号室内状況



写真 2 2

物件6 102号室内状況



写真 2 3

物件6 103号室内部状況

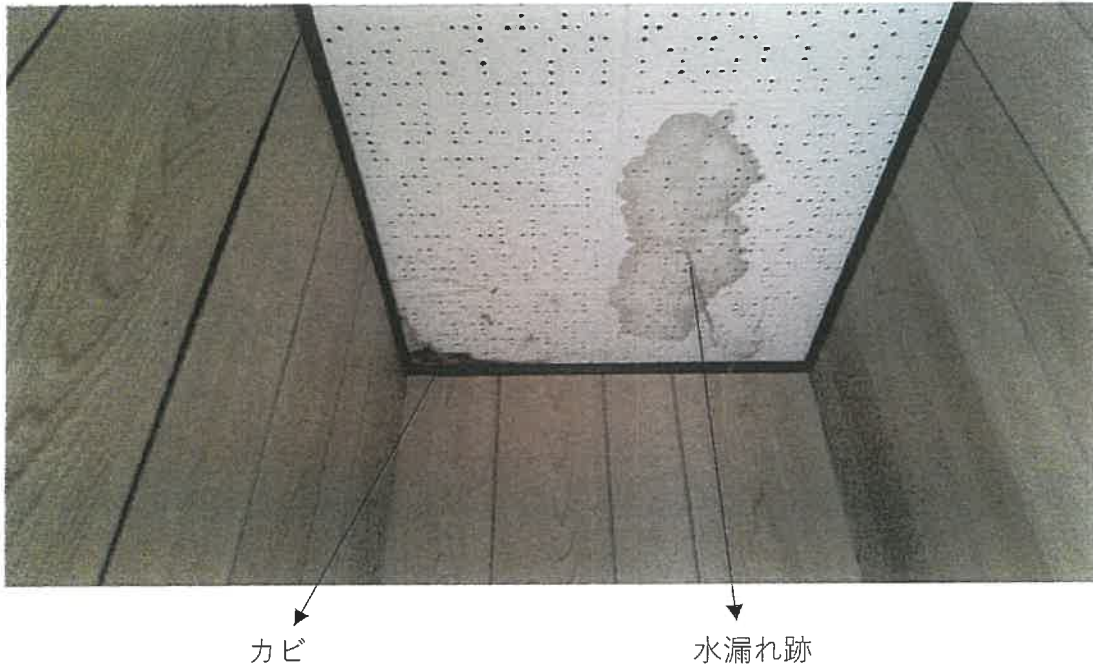


写真 2 4

物件6 103号室内部状況



写真 25

物件6 103号室内部状況



写真 26

物件6 201号室内部状況



写真27

物件6 201号室内状況



写真28

物件6 201号室内状況



写真 29

物件6 201号室内部状況



写真 30

物件6 202号室内部状況



写真 31

物件6 202号室内部状況



写真 32

物件6 202号室内部状況



写真 33

物件6 202号室内部状況



写真 34

物件6 202号室内部状況



写真35

物件6 203号室内部状況



写真36

物件6 203号室内部状況



写真37

物件6 203号室内部状況



写真38

物件6 203号室内部状況



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4・5・6)

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,490,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 2,080,000円
物件5 (建物)	金 400,000円
物件6 (建物)	金 2,010,000円

- 1 一括価格は、物件4～6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4の内訳価格は物件5・6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6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
4	所在地 地目 地積	出水市黄金町 223 宅地 601.99m ²	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出水市黄金町 223番地 223番の2 物置 木造セメント瓦葺平家建 129.25m ²	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出水市黄金町 223番地 223番の3 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 153.10m ² 2階 153.10m ²	1階 153.10m ² 2階 約157.70m ²
番号	特記事項		
6	物件6の数量については、未登記の増築部分（約4.6m²）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積を採用して評価した。 物件6は、共有者2名（各持分2分の1）である。		

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4）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道線「出水」駅の北西方約1.2km 出水市役所の北西方約0.8km (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号東側背後に位置する住宅地域である。地域内は中小規模の既存住宅が建ち並ぶが、周囲には農地も多く見られる。	
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 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% － 特にない
画 地 条 件	地積 : 601.99m ² 規模 : やや大きい 間口 : 約24m 奥行 : 約30m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	南西約6mアスファルト舗装市道 (建築基準法の道路である。) 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。隣接地は祠、一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 都市ガス : 無 (プロパンガス) 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4は収益用不動産(共同住宅1棟)及び物置の敷地として利用されて いる。 ・物件5・6の敷地利用権は法定地上権が成立し、物件4に及ぶ範囲は建 物の位置、建築面積等から物件5が46%、物件6は54%と判断した。 ・物件4土地の間口中央付近には、三方を物件4土地に囲まれた目的外 土地(約20m²)が存し、当該土地には祠が存する。 ・物件4土地内南西角付近に電柱1本が存するが、位置等から価格形成上 の影響はないものと判断。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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 建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 昭和49年10月30日変更、増築 52年以上 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：トタン波板、塩ビ波板等 内 壁：現し等 天 井：現し等 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）	129.25㎡	
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：物置 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	保守管理の状態は劣る。	
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	・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。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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55年8月31日新築 45年 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ALC等 内 壁：合板、クロス張り等 天 井：合板等 床：フローリング、畳等 設 備：水道、電気、ガス、トイレ等 その他：濡れ縁(1階)、ベランダ(2階)	
床面積（現況）	1階：153.10㎡ 2階：約157.70㎡ 計：約310.80㎡	
現況用途等	階層：2階建 現況用途：共同住宅 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	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	賃貸借等建物の利用状況、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	・物件6建物は主に収益用不動産の共同住宅(全6住戸)として、現在3DKタイプ2室、2DKタイプ4室の仕様となっている。 ・現在、5室が居住(103号室は買受人に対抗できる賃借権)、1室が空室である。占有権原等の詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。 ・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4(土地)

目的土地の建付地価格等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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	12,700	0.72	601.99	0.90	4,954,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 出水 -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
 $16,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/130 = 12,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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: $1.02(\text{方位}) \times 0.99(\text{形状}) = 1.01$

◇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
 $1.00 \times 1.00 \times 1.30 \times 1.00 = 1.30$

イ 個別格差: 規模 形状 個別格差
 $0.90 \times 0.80 = 0.72$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件5・6(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
5	60,000	129.25	0.02	155,000
6	205,000	約310.80	0.04	2,548,000

ア 再調達原価 : (物件5) 60,000円/㎡ (物件6) 205,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件5) 129.25㎡ (物件6) 約310.80㎡

ウ 現価率

(物件5)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(維持管理の状態等を考慮してを考慮して-60%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 $=0.05 \times (1-60\%) = 0.02$

(物件6)

残価率5%とした定額法と観察減価法(維持管理の状態等を考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 $=\{\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年})\} \times (1-20\%) = 0.04$

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
4	5	4,954,000	0.30	法定地上権	0.46	683,000
	6	4,954,000	0.30	法定地上権	0.54	802,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 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
4	4,954,000	-1,485,000		1.00	0.60	2,080,000
5	155,000	+683,000		0.80	0.60	400,000
6	2,548,000	+802,000		1.00	0.60	2,010,000
一括価格(合計)						4,490,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件5

著しく老朽化した建物 -20%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、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 地価公示 出水 ー1
所 在 : 出水市向江町175番「向江町6-38」
地 目 : 宅地
価 格 : 16,800円/㎡
位 置 : 出水駅1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 291㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 西 6.5m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)
物件4 823,321円
物件5 177,122円
物件6 5,768,196円

第7 附属資料

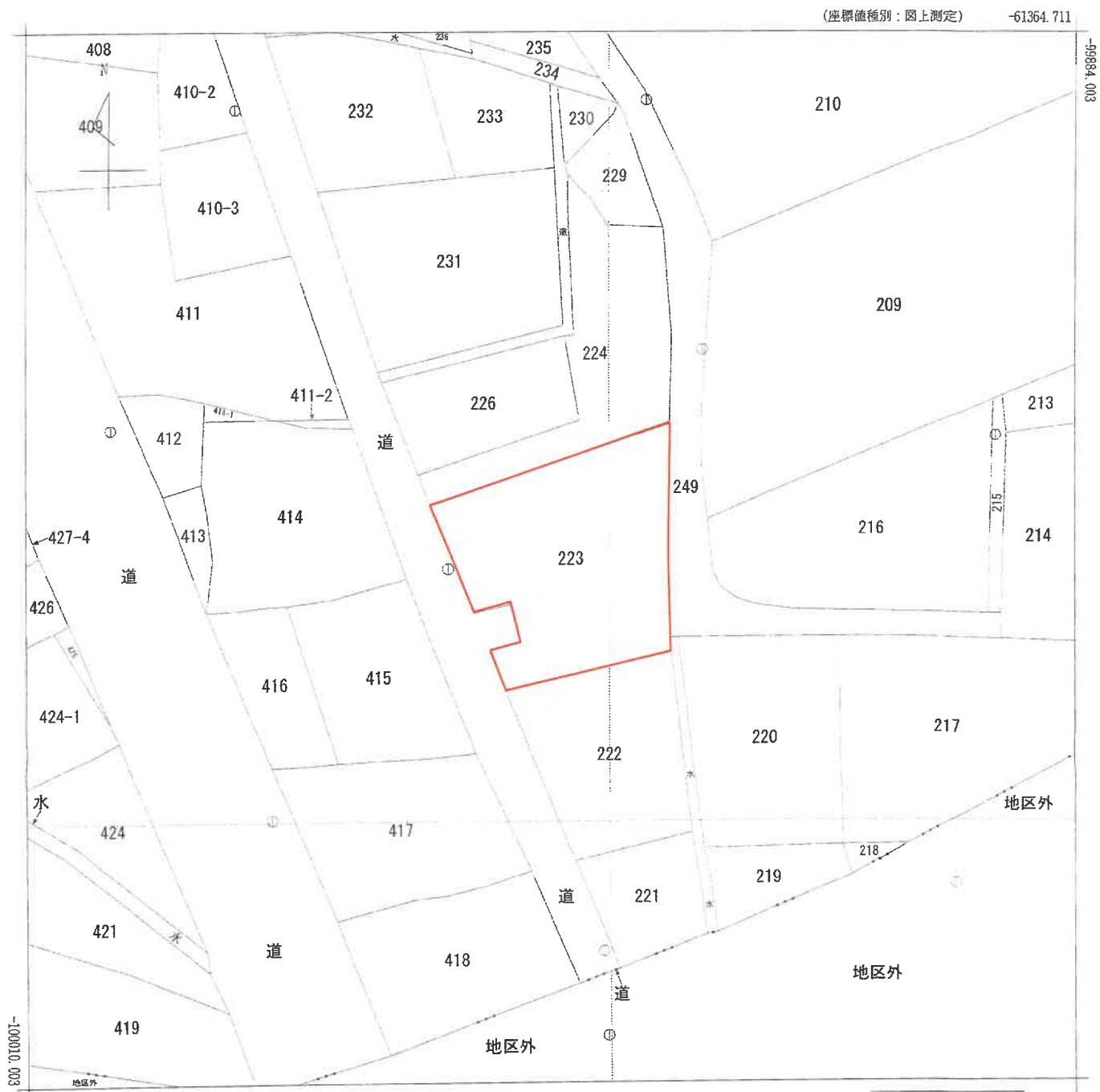
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

位置図



公図写し



地番区域見出
黄金町

請求部	所在	出水市黄金町				地番	223番			
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	昭和57年11月			備付年月日(原図)	昭和59年4月1日			補記事項		

登記年月日：昭和62年2月20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。
(鹿児島県地方公務局 出水出張所 管理)

令和7年7月3日 福岡法務局

제품명: [제품명]

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地圖整理番号:M74132

各階平面図 152841

5.67.20.

家屋番号

223-2

建築物の所在 出水市黄金町223番地

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

(日曜連12)

(日加納)

作者

年2月13日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

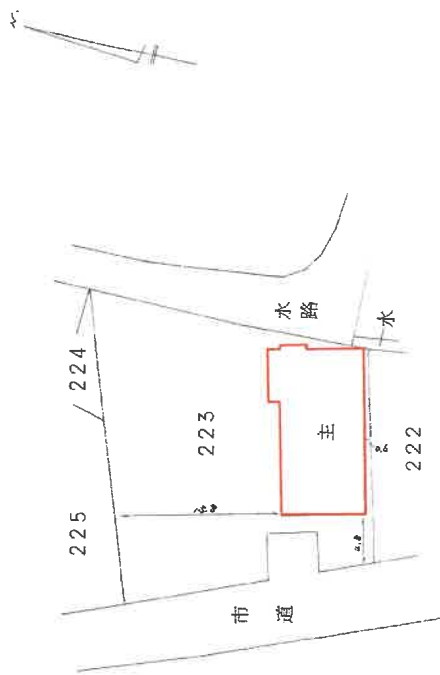
建物図面・各階平面図写し



求積

$$\begin{array}{r} 15,40 \times 7,95 = 122,43 \\ 4,85 \times 1,15 = 5,5775 \\ \hline 0,50 \times 2,50 = 1,2500 \\ \hline 129,2575 \end{array}$$

床面積 129.25m²



地圖整理番号:M74132

登記年月日：昭和61年9月16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。
(鹿児島県地方事務局 出水出張所管轄)
令和7年7月3日 福岡法務局

登記官

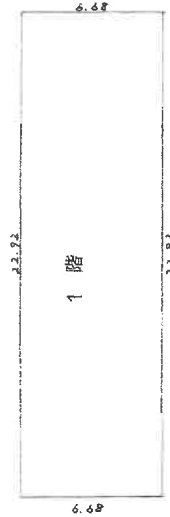
各階平面図

152842

建物図面
各階平面図

5.61 9.16
家屋番号 223-3
298-2

建物の所在 出水市黄金町5-2-3番地2



求積 $22,92 \times 6,68 = 153,1056$
床面積 1階 $153,10m^2$



求積 $22,92 \times 6,68 = 153,1056$
床面積 2階 $153,10m^2$



(日割電12)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

(日加機)

作製者

9月13日(作製)

縮尺 1/250

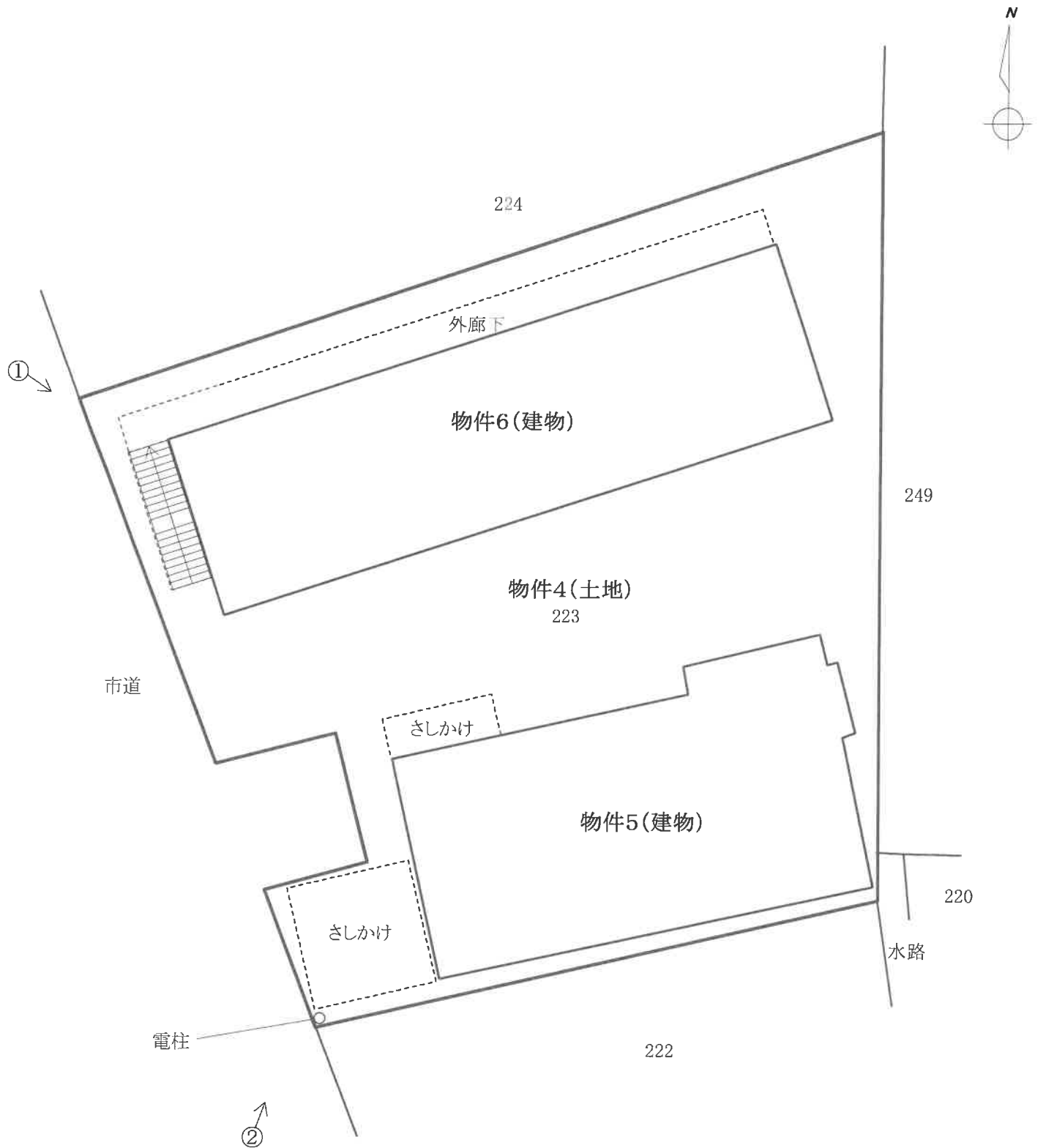
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

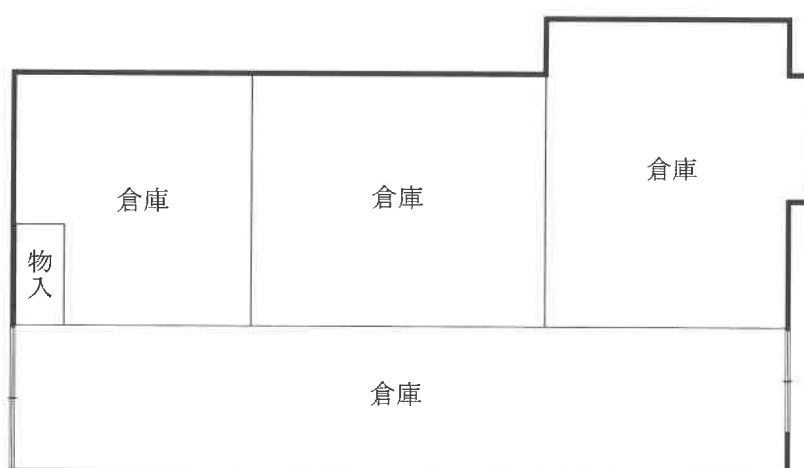
地図整理番号：M74133

土地建物位置関係図

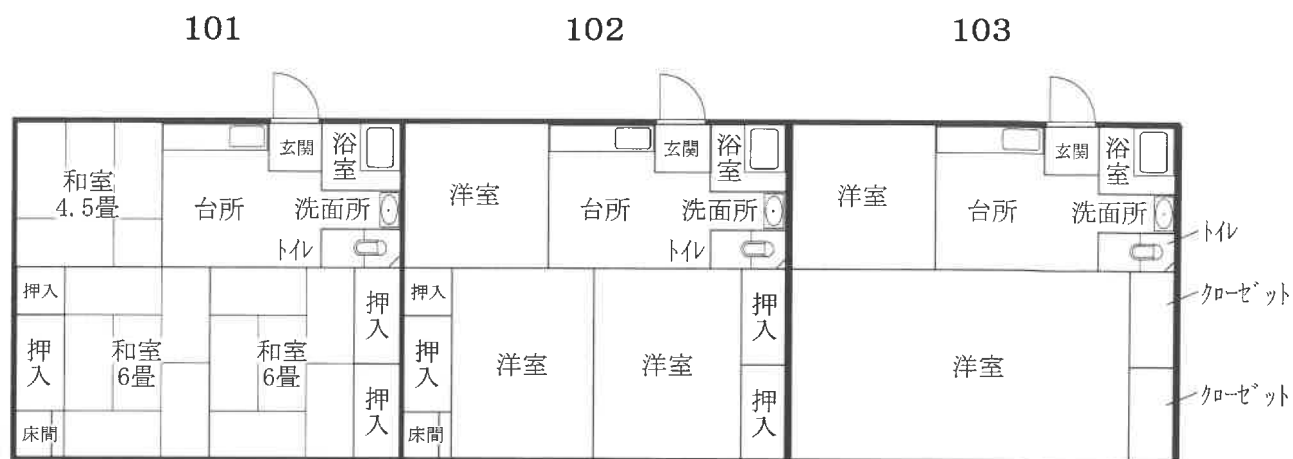


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

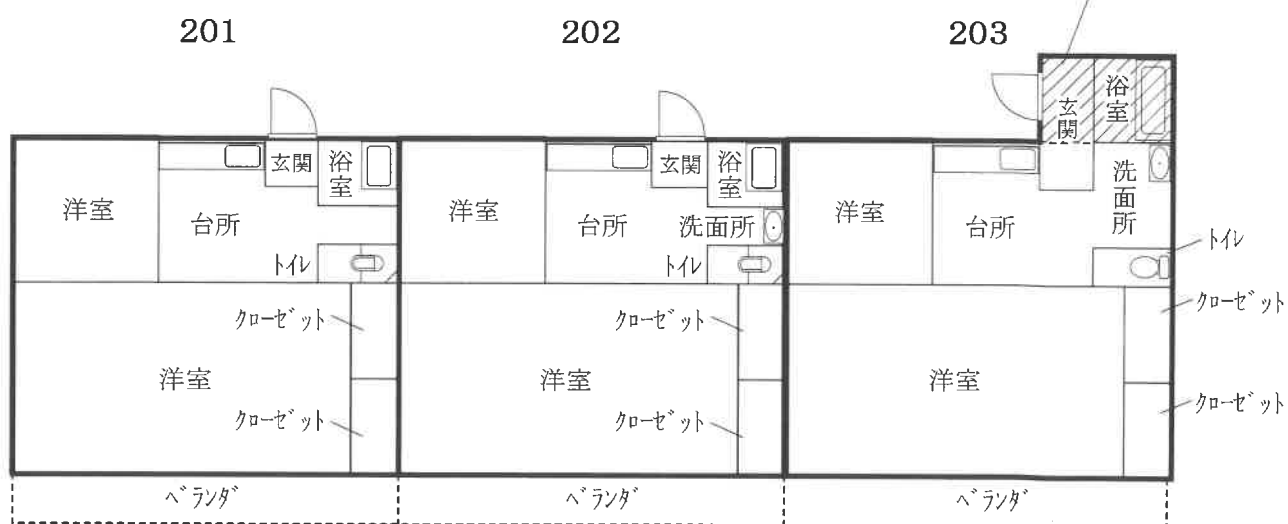
建物間取図
＜物件5建物＞



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。



未登記増築部分
概測 約4.6m²



※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]

