

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 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 1 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

7 所 在 出水市黄金町
 地 番 418番
 地 目 宅地
 地 積 378.07平方メートル

8 所 在 出水市黄金町418番地
 家屋 番号 418番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 115.70平方メートル
 2階 44.62平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約119.70平方メートル
 2階 44.62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7, 8】

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7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 7 | 所 在 | 出水市黄金町 |
| | 地 番 | 4 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8. 0 7 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 出水市黄金町 4 1 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 1 8 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5. 7 0 平方メートル
2 階 4 4. 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 9. 7 0 平方メートル
2 階 4 4. 6 2 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7・8)

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

7 所 在 出水市黄金町
地 番 418番
地 目 宅地
地 積 378.07平方メートル

所有者 A

8 所 在 出水市黄金町418番地
家屋 番号 418番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 115.70平方メートル
2階 44.62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	(住居表示未実施)		
土地	物件 7		
現況地目	☒ 宅地 (物件 7) ☐ 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	物件 7 には、看板柱、ポスト、カーブミラー、電柱が設置されている。		
建物	物件 8		
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 : 1 階約 1 1 9 . 7 0 m ² (増築有 : 約 4 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 () 上記の者が店舗・居宅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	さしかけ、ウッドデッキが設置してある。		
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
■ B (債務者)	1 物件8の1階南側は、Aが『垣内商店』という屋号で店舗等として営業し使用しています。物件8の上記以外は、父Aと母が居住して占有しています。 2 物件8内で犬を1匹飼っています。 3 物件8に設置してある太陽熱温水器は、使用出来ません。 4 物件8の2階には、雨漏り跡と思われるシミが存します。 5 物件7・8の目的外動産は、ポストと電柱を除いてすべて父Aと母の所有です。ポストは、撤去を依頼したら、すぐに撤去してくれると思います。 6 物件7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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件7は、西側が国道（公図上 道）に面し、南側と東側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件7の占有状況について
 - (1) 物件7は、物件8の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件7には、看板柱、ポスト、カーブミラー、電柱が設置されている。
- 4 物件7の境界付近の状況
隣接する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8の占有状況等
 - (1) 物件8の1階南側は、Aが『垣内商店』という屋号で店舗等として営業し使用し、その余を居宅として占有している。
 - (2) 物件8の東側には、未登記増築部分が存する。
 - (3) 物件8室内で犬を1匹飼っている。
 - (4) 物件8の2階は、雨漏り跡シミが複数存する。
 - (5) さしかけ、ウッドデッキが設置してある。
- 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 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 : 20 - 17 : 40	物件所在地	A と面談の上、外観写真撮影
7 年 1 0 月 3 1 日 10 : 50 - 11 : 45	物件所在地	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
目的物件は空き家の状態で、施錠されていたので、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されてなかったなので、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。

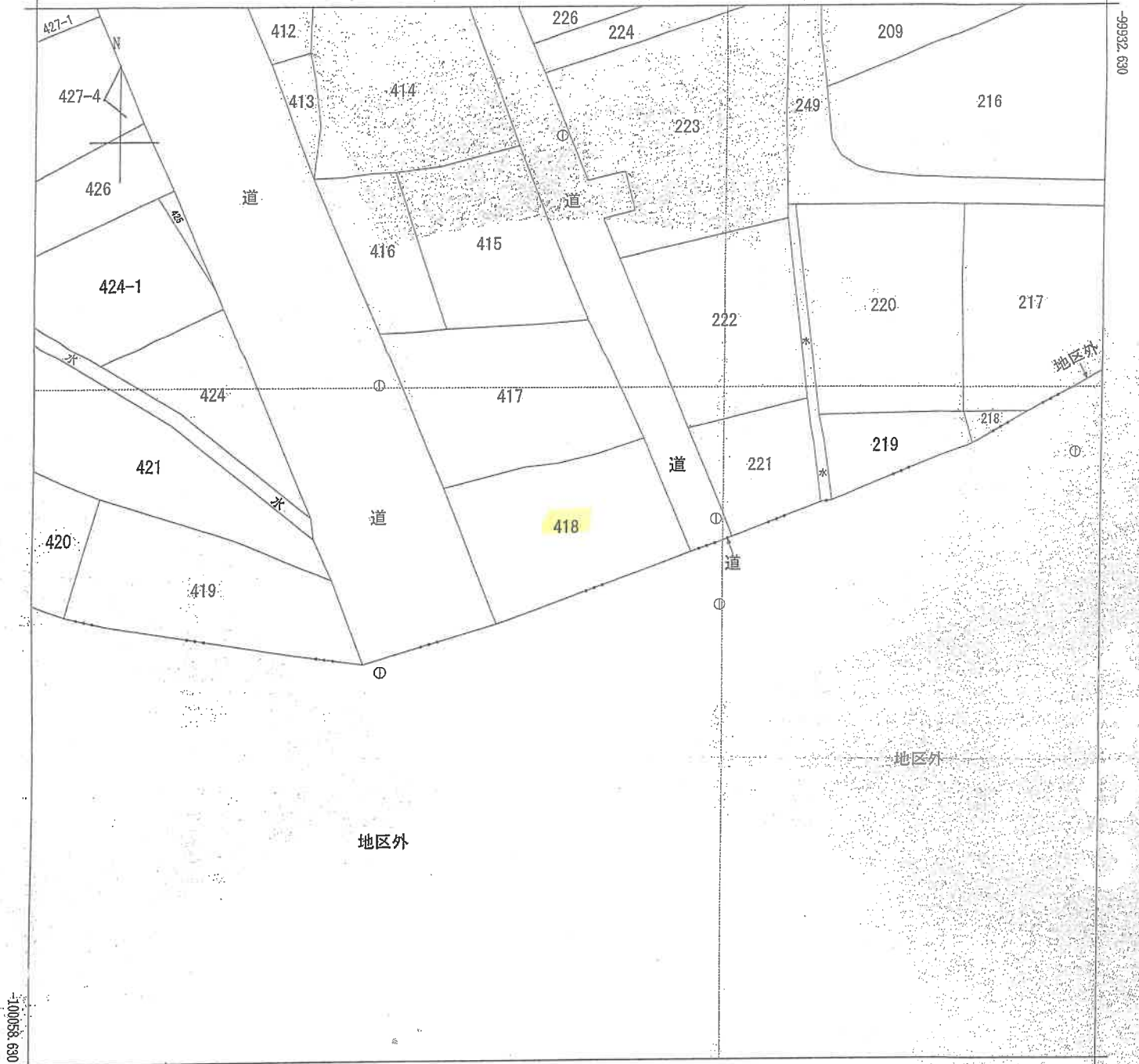
☒ 令和 7 年 1 0 月 3 1 日
評価人同行

(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)

-61375.852



-61500.852

(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	418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。

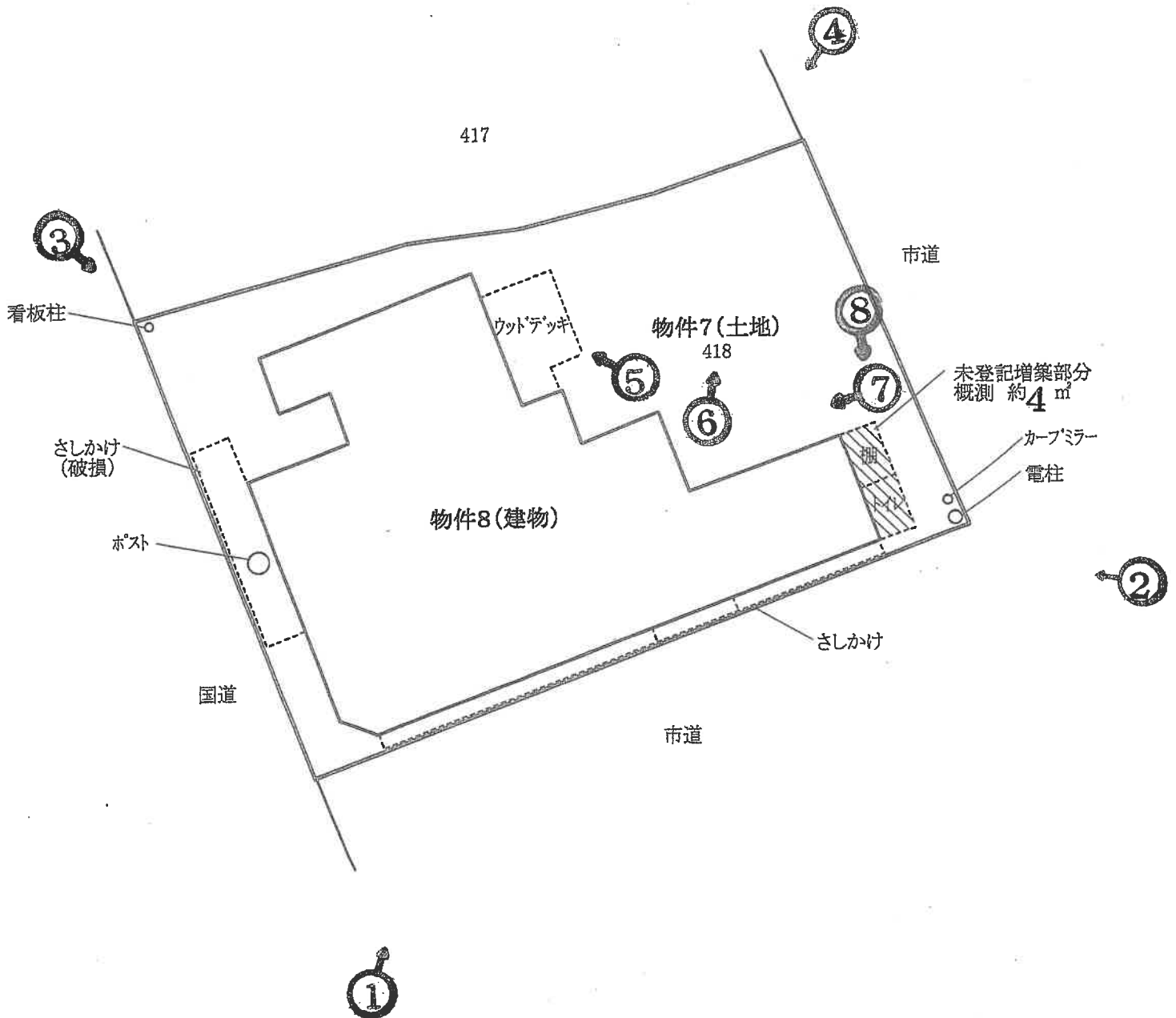
(鹿児島県地方自治局出水出張所管轄)

令和7年7月3日
福岡法務局

登記官

土地建物位置関係図

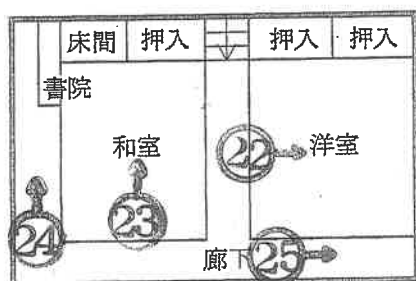
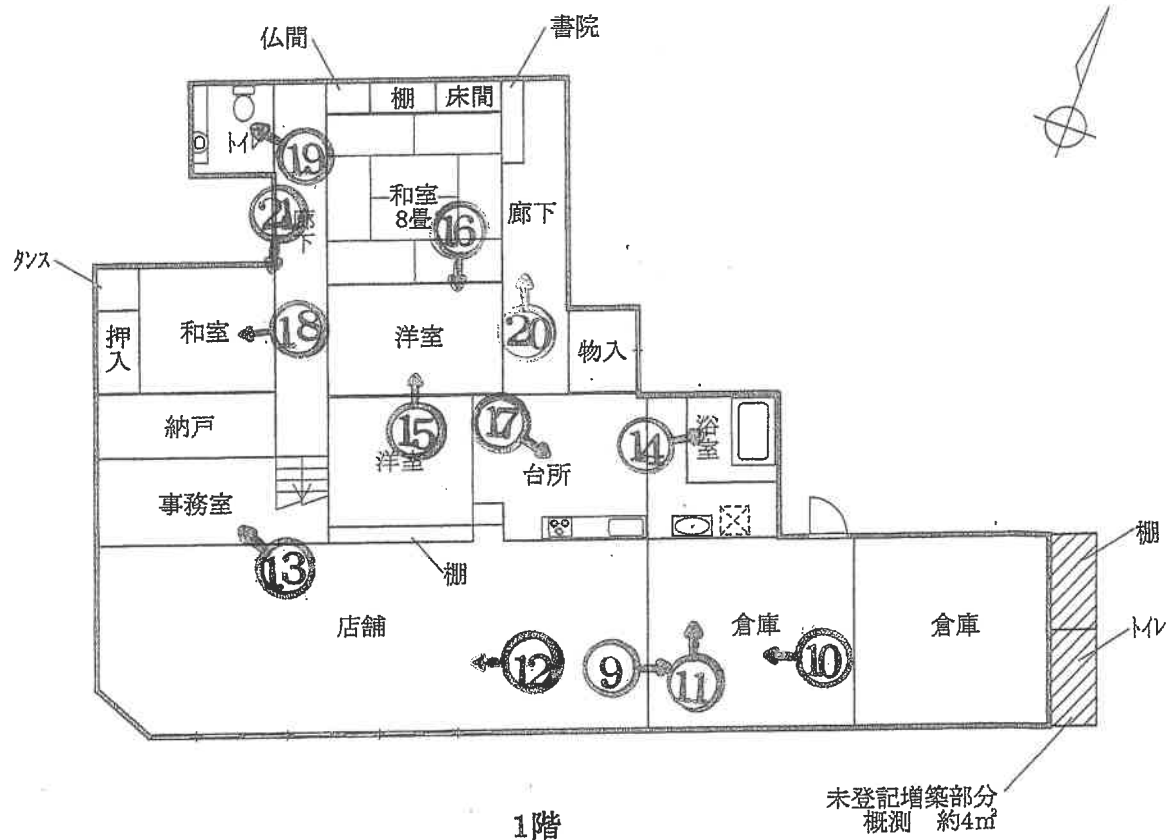
写真撮影位置
(数字は写真番号)



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

土地建物位置関係図

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。

写真 1



物件 8

物件 7

写真 2



物件 8

物件 7

写真 3



物件 8

物件 7

写真 4



物件 8

物件 7

写真 5



写真 6



写真 7



物件 8

物件 7

写真 8



物件 8

物件 7

写真 9

物件 8 1 階内部状況



写真 1 0

物件 8 1 階内部状況

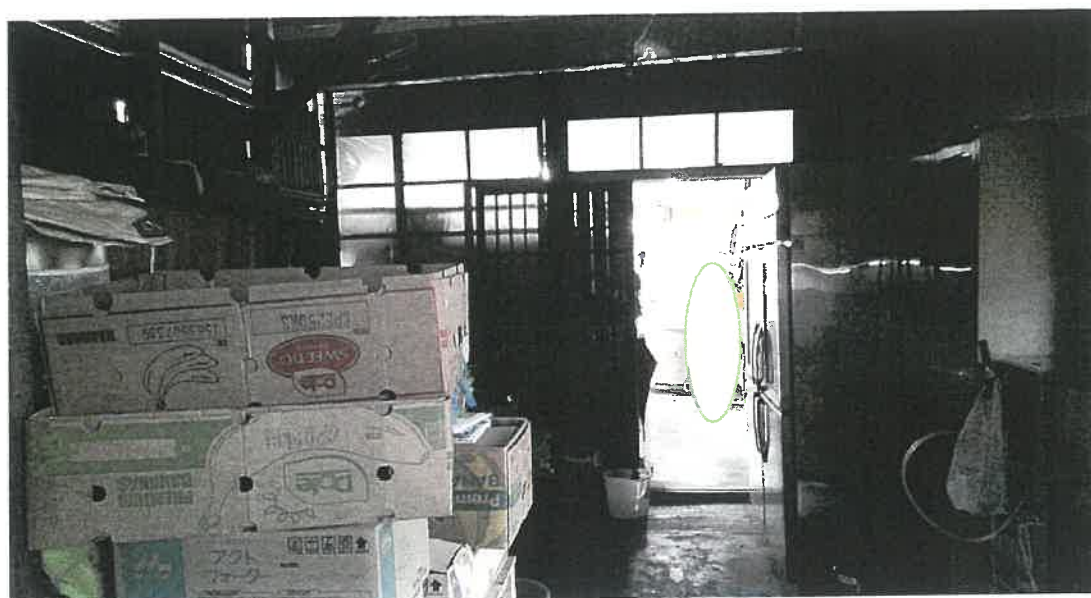


写真 1 1

物件 8 1 階内部状況



写真 1 2

物件 8 1 階内部状況



写真 1 3

物件 8 1 階内部状況



写真 1 4

物件 8 1 階内部状況



写真 1 5

物件 8 1 階内部状況



写真 1 6

物件 8 1 階内部状況



写真 1 7

物件 8 1 階内部状況



写真 1 8

物件 8 1 階内部状況



写真 1 9

物件 8 1 階内部状況



写真 2 0

物件 8 1 階内部状況

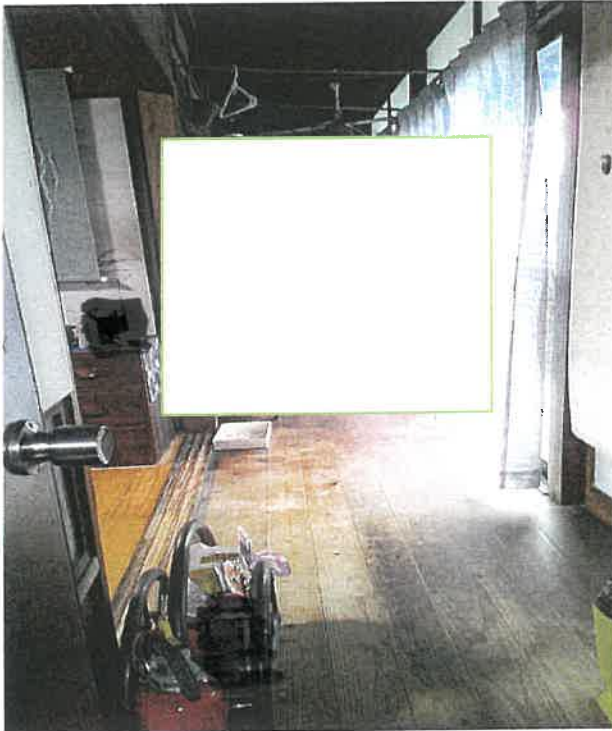


写真 2 1

物件 8 1 階内部状況



写真 2 2

物件 8 2 階内部状況



写真 2 3

物件 8 2 階内部状況



写真 2 4

物件 8 2 階内部状況



写真 2 5

物件 8 2 階内部状況



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7・8)

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,980,000円	
内 訳 価 格	
物件7 (土地)	金 2,780,000円
物件8 (建物)	金 2,200,000円

- 1 一括価格は、物件7、8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7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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
7	所在地 地目 地積	出水市黄金町 418番 宅地 378.07㎡	
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	出水市黄金町 418番地 418番 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.70㎡ 2階 44.62㎡	1階 約119.70㎡ 2階 44.62㎡
番号	特記事項		
8	物件8の数量については、未登記の増築部分（約4㎡）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。		

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7）

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 : 378.07m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約17m 奥行 : 約24m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 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	南西約16m舗装国道 北東約5m舗装市道 南東約8m舗装市道 系統及び連続性は優る。(いずれも建築基準法の道路である)	
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。隣接地は駐車場。	
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8の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件7の全域 と判断した。 ・物件7土地内に看板柱、ポスト、カーブミラー、電柱が設置されている。 ・物件7土地内北東側に位置する庭を中心に大小複数の庭石と庭木が存 する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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	昭和35年月日不詳 昭和42年・43年月日不詳増築
	経過年数	66年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺・セメント瓦葺・亜鉛鉄板葺 外 壁：サイディング、トタン波板等 内 壁：クロス、合板、砂壁、現し等 天 井：板張り、石膏ボード、現し等 床：モルタル、フローリング、畳等 設 備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：さしかけ、ウッドデッキ	
床面積（現況）	1階	約119.70㎡
	2階	44.62㎡
	計	約164.32㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：店舗・居宅 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	・増築によりやや複雑な併用住宅の間取りとなっている。 ・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7(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
7	20,000	1.05	378.07	0.90	—	7,145,000

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
 $30,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/150 = 20,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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
 $1.00 \times 1.05 \times 1.30 \times 1.10 = 1.50$

イ 個別格差: 1.05(角地)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件8(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
8	178,000	約164.32	0.04	1,169,000

ア 再調達原価 : (物件8) 178,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件8) 約164.32㎡

ウ 現価率

(物件8)

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

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)} × (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
7	7,145,000	0.35	法定地上権	—	2,500,000

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
7	7,145,000	−2,500,000		1.00	0.60	2,780,000
8	1,169,000	+2,500,000		1.00	0.60	2,200,000
一括価格(合計)						4,980,000

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

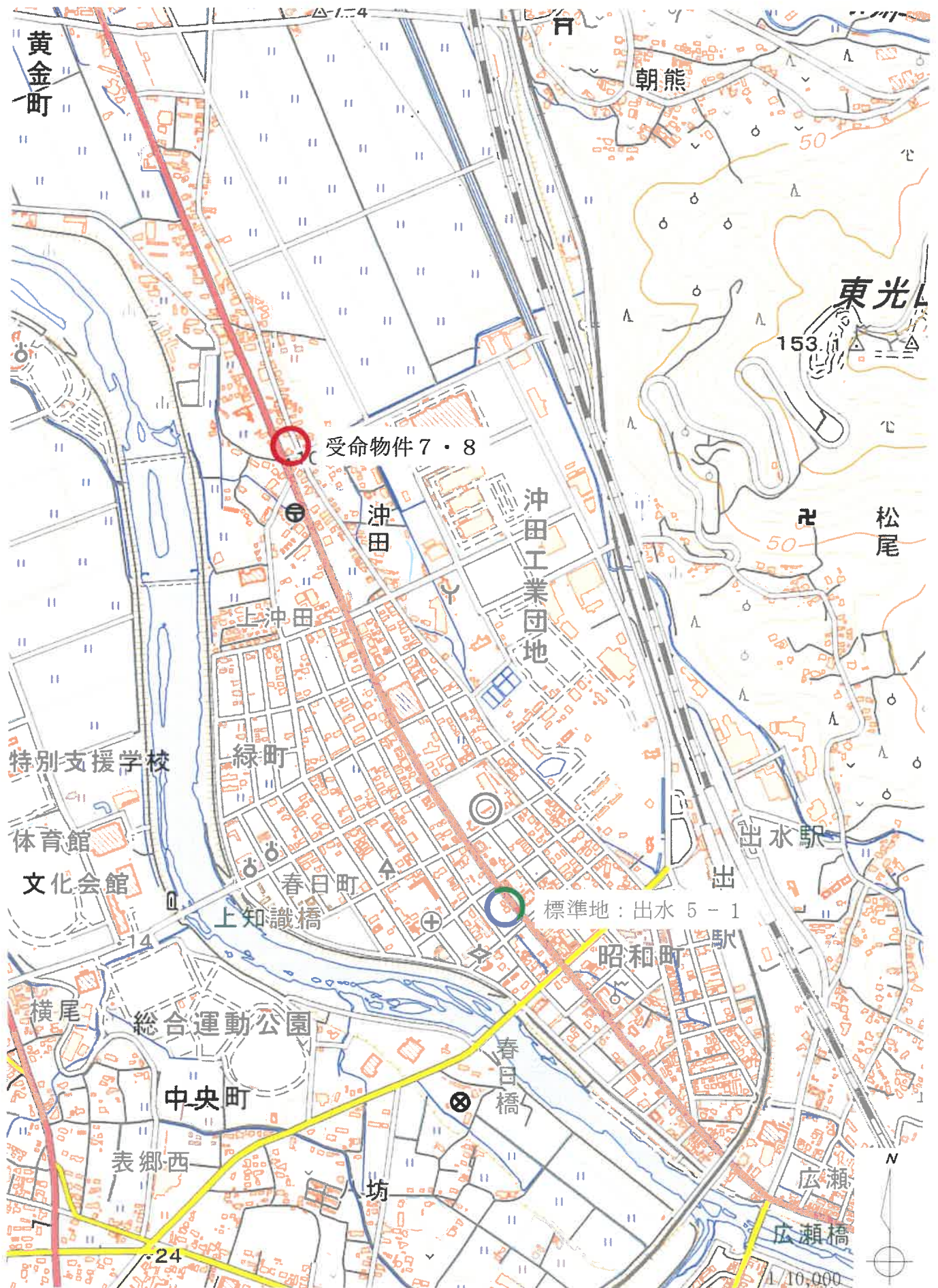
- 1 地価公示価格 地価公示 出水 5-1
所 在 : 出水市昭和町61番2「昭和町14-5」
地 目 : 宅地
価 格 : 30,700円/㎡
位 置 : 出水駅500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 278㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東 15m 国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 近隣商業地域
(指定建ぺい率80%・指定容積率300%)
地 域 の 概 要 : 中低層店舗、金融機関等が建ち並ぶ商業地域
- 2 固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)
物件7 1,728,483円
物件8 850,302円

第7 附属資料

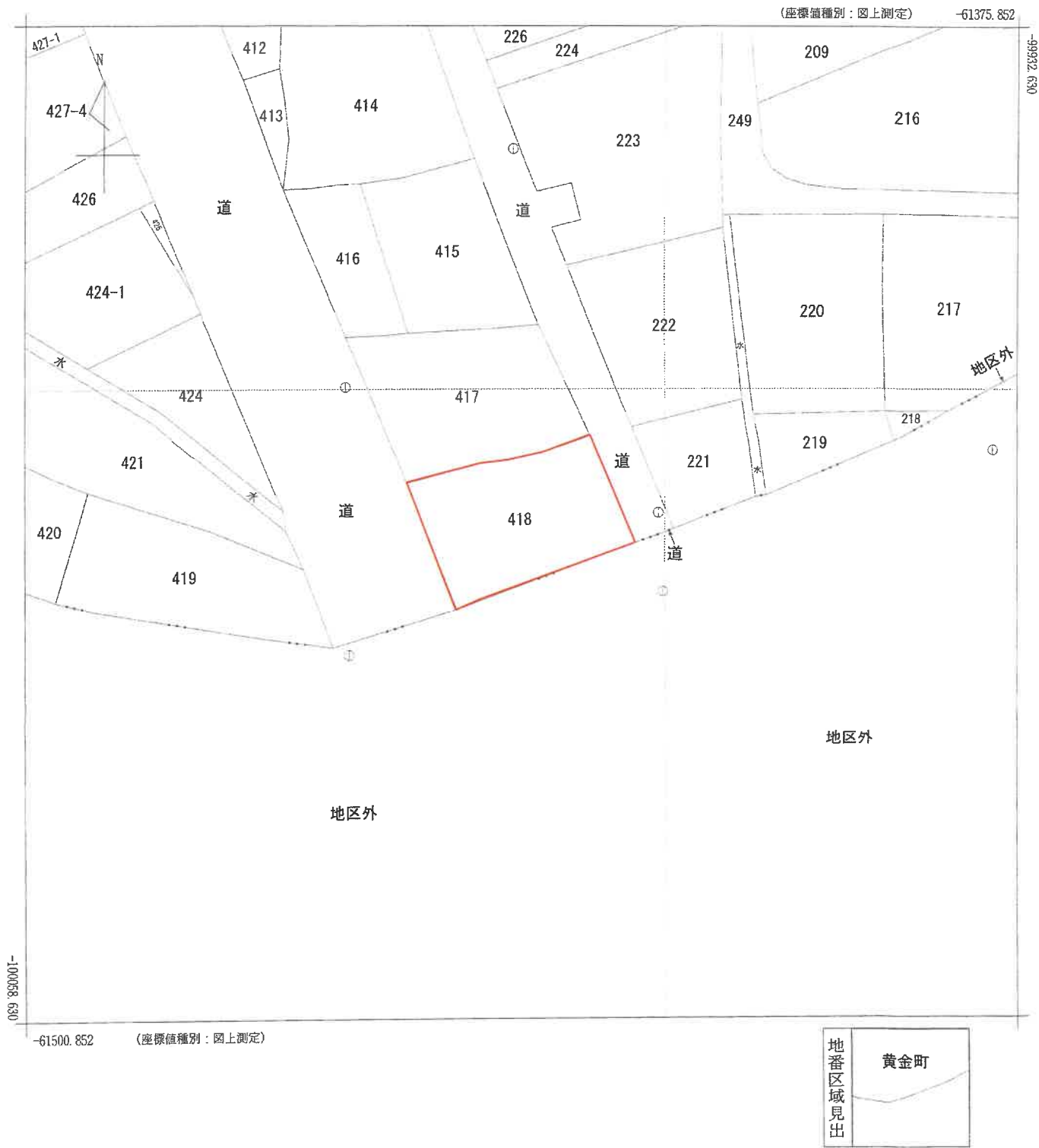
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

位置図

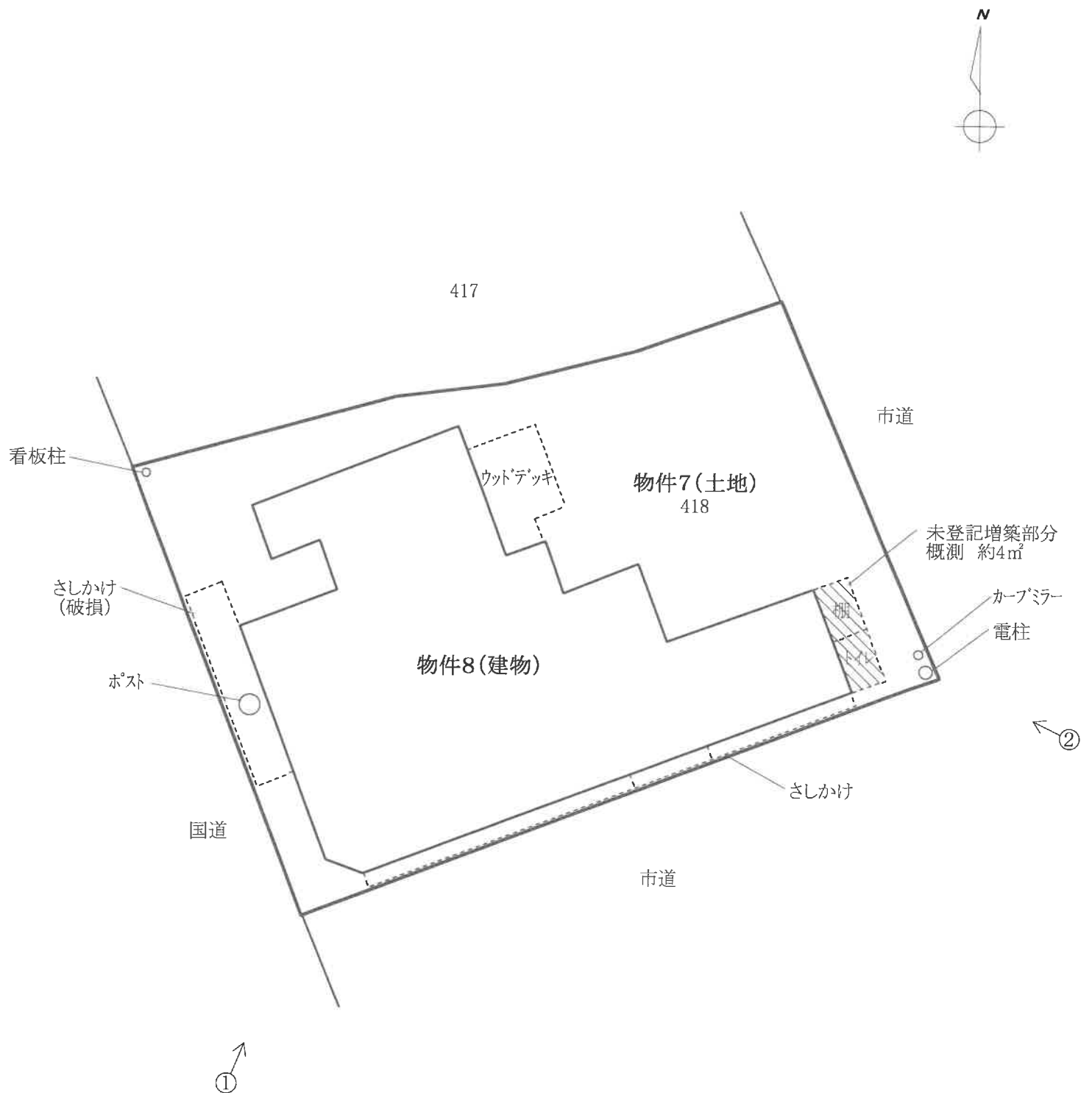


公図写し



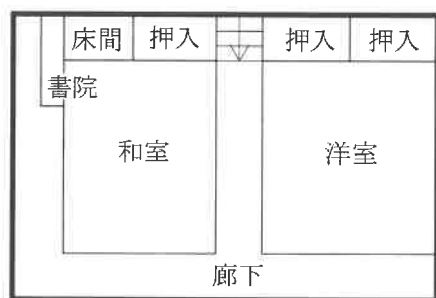
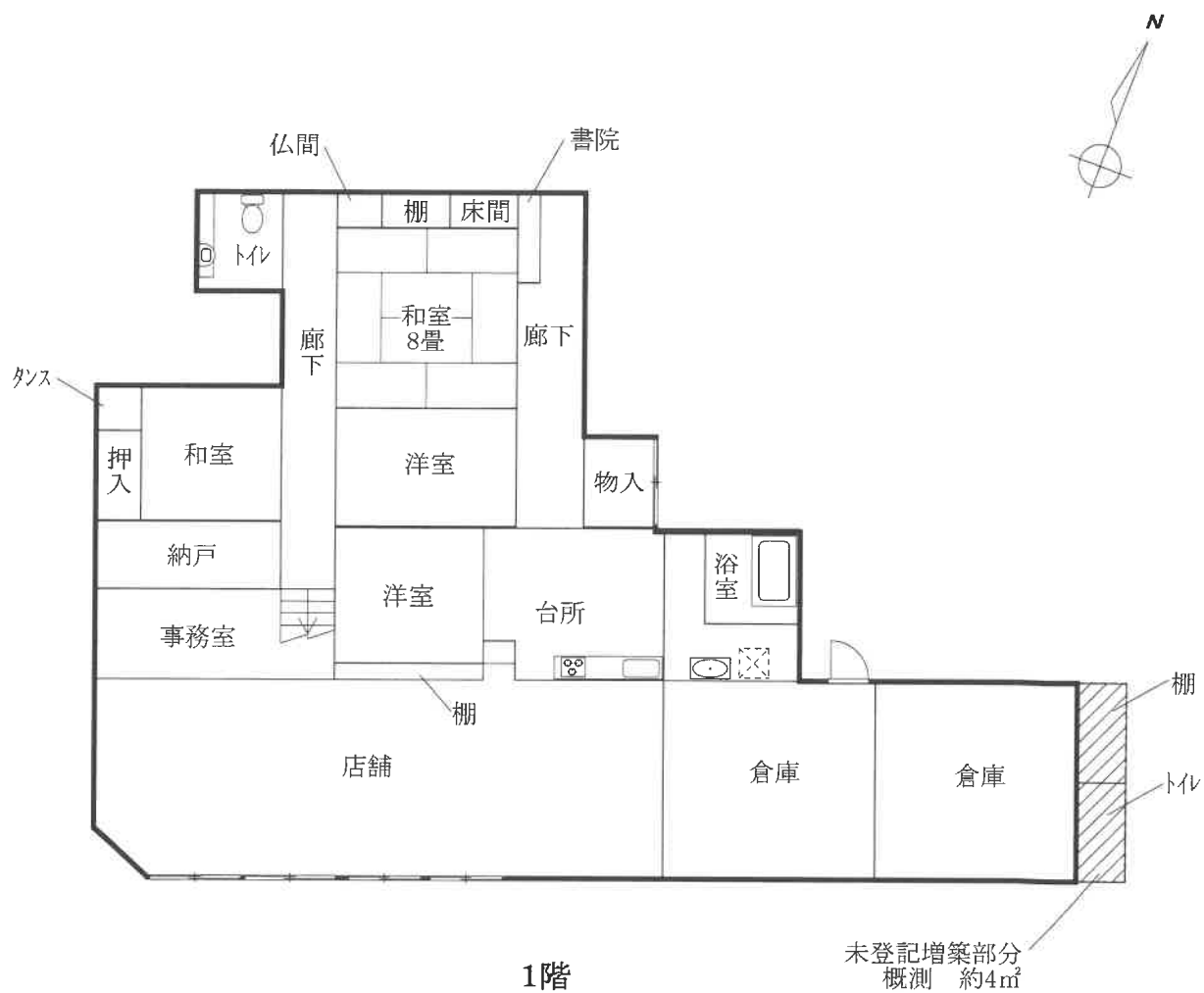
請求部	所在	出水市黄金町				地番	418番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年11月			備付年月日(原図)	昭和59年4月1日			補記事項		

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]

