

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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

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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月24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

- 1 所 在 霧島市国分重久字世田
地 番 1881番
地 目 宅地
地 積 1249.00平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分重久字世田1881番地
家屋 番号 1881番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 96.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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, 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

【物件番号1】

隣地(地番1880番2、同番3及び同番4)との境界が不明確である。

《 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、BIT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 | 霧島市国分重久字世田 |
| | 地 番 | 1881番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1249.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分重久字世田1881番地 |
| | 家屋 番号 | 1881番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 96.88平方メートル |



令和7年(ケ)第87号
令和7年11月27日受理
令和7年12月26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 霧島市国分重久字世田
地 番 1881番
地 目 宅地
地 積 1249.00平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分重久字世田1881番地
家屋 番号 1881番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 96.88平方メートル



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
■債務者兼所有者の妻	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件土地建物の所有者の妻です。2 物件2には、債務者兼所有者である夫と家族で居住して占有しています。3 物件1・2の目的外動産は、すべて私達の所有です。4 物件2は、フリースクールとしても日中利用しています。5 物件2内では、猫三匹、犬二匹を飼っています。6 物件2には、特段の不具合はありません。7 物件1の東側及び北側から昨年大雨で擁壁が崩れて、土砂が流れ込んでいます。

(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及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、南西側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1の占有状況等について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地として使用占有されている。
 - (2) 物件1は、物件2以外に建物や工作物（コンテナハウス、コンテナ物置、東屋）が設置されている。
 - (3) 物件1には、支線が2本存する。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 市道（公図上 道）との境界付近には、側溝が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
 - (2) 目的外土地1877番1及び同1877番7等との境界付近には、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。
 - (3) 目的外土地1880番2（畑）、同1880番3（畑）及び同1880番4との境界付近は、前記目的外土地3筆から土砂が流れ込んで、境界は不明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 債務者兼所有者が家族と居住して占有している。
 - (2) 猫3匹、犬2匹を室内で飼っているので、柱や壁に引っかき傷、クロスに剥がれが存する。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者の妻は、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11月28日 10:50-11:00	鹿児島地方法務局	目的外土地番1880番2等登記事項証明書交付申請、同交付
7年12月2日 11:30-11:50	物件所在地	債務者兼所有者の妻と面談、物件確認、外観写真撮影
7年12月12日 15:30-16:15	物件所在地	債務者兼所有者の妻と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてなかったため、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月12日 評価人同行</p>		

(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

ア 1906
イ 1918-2
ウ 1917-2

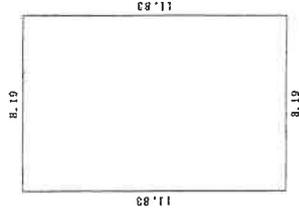
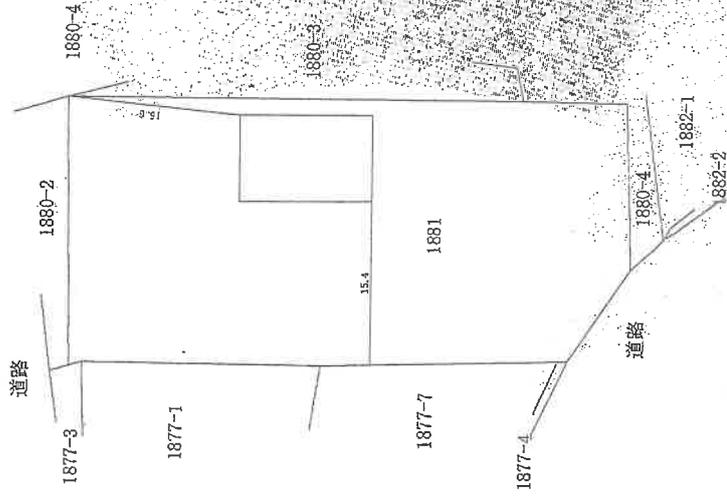
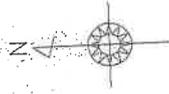
登記年月日：平成28年9月2日

各階平面図

家屋番号 1881

建物図面

建物の所在 霧島市国分重久字世田1-8-8.1番地



求積表

8.19 × 11.83 = 96.8877
 合計 96.8877
 床面積 96.88 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

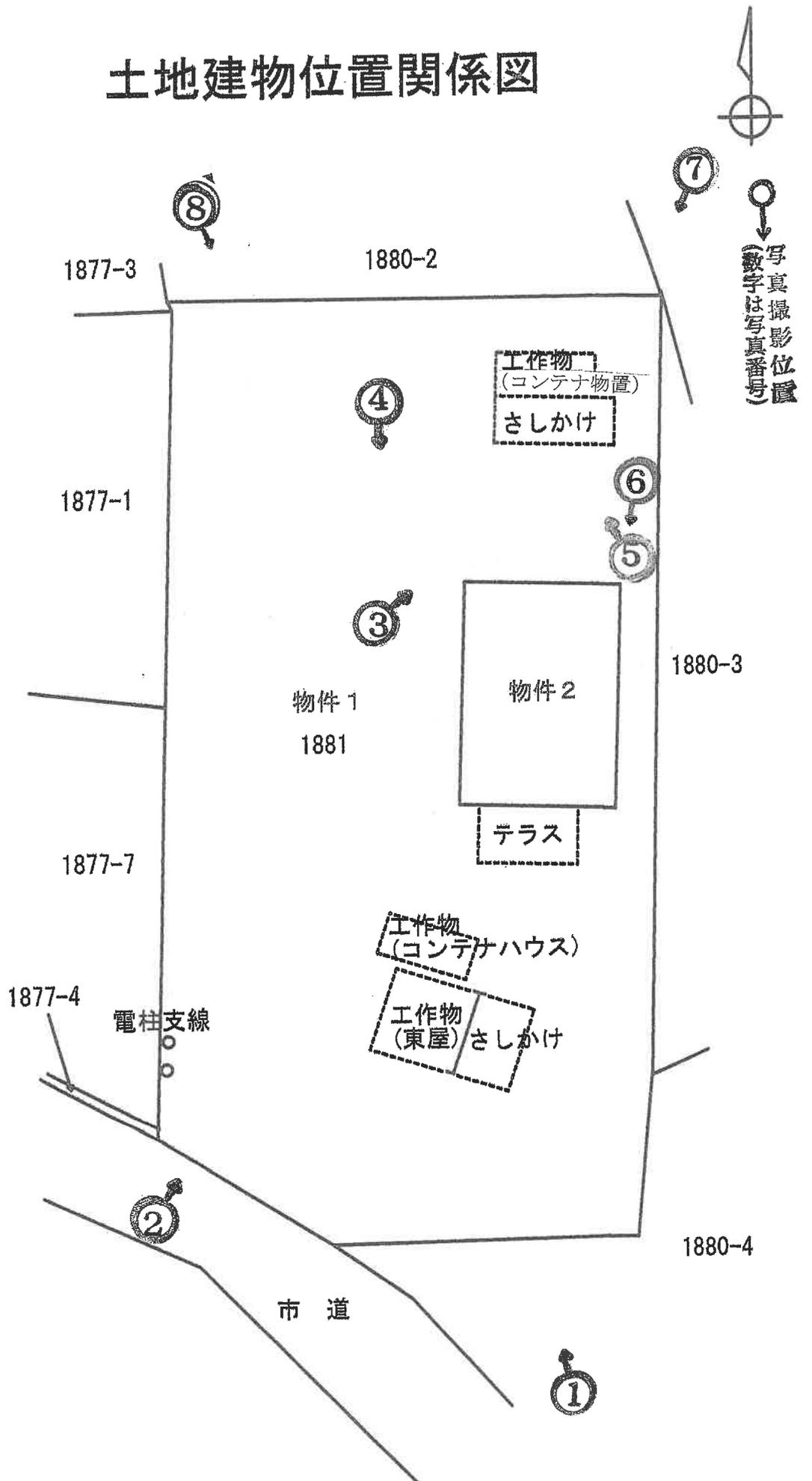
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月2日 鹿児島地方裁判所霧島支部 登記官

登記官

土地建物位置関係図



建物間取図



写真撮影位置
(数字は写真番号)

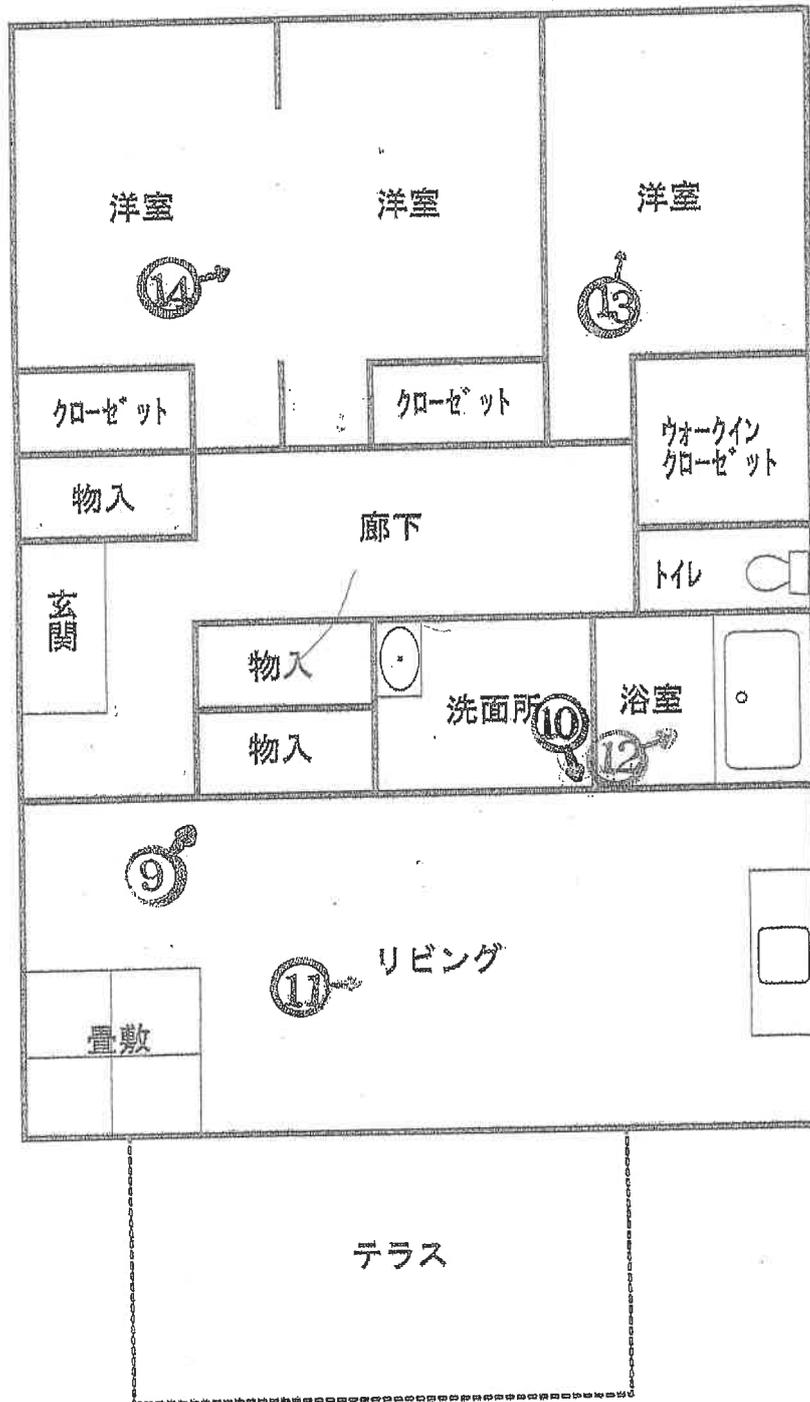


写真1



物件1

物件2

写真2



物件1

物件2

写真3



↓
コンテナ

↓
物件1

↓
物件2

写真4



↓
コンテナ

↓
物件2

↓
物件1

写真5



コンテナ

物件1

写真6



物件1

物件2

写真7



物件1

物件2

コンテナ物置

写真8



工作物（コンテナ物置）

物件2

物件1

工作物（コンテナハウス）

写真9

物件2 内部状況



ペットの
引っかき傷

写真10

物件2 内部状況



写真 1 1

物件 2 内部状況



写真 1 2

物件 2 内部状況



写真13

物件2 内部状況



写真14

物件2 内部状況



令和7年 (ケ) 第87号
令和7年12月12日 現地調査
令和7年12月26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
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,540,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,160,000円
物件2 (建物)	金 8,380,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	霧島市国分重久字世田 1881番 宅地 1249.00平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分重久字世田 1881番地 1881番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 96.88平方メートル	
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量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1）

位置・交通	J R日豊本線「国分」駅の北東方・約4.2km 「止上」バス停の東方・約230m (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、霧島市の郊外部の住宅地域である。市中心部から離れ、北側には河川、南側には田が広がり、熟成度の低い閑静な利用状況となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域 — 70% 400% — —
画地条件	地積 : 1249.00 m ² 規模 : 規模大 間口 : 約10m 奥行 : 約52m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南約5m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、田、河川である。	
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	① 物件1土地は、隣接地1880番2、1880番3、1880番4土地との境界が 外観上判然としない。当隣接地は法面が一部崩壊しており、法面 から土砂や擁壁の一部が物件1土地に流れこんでいる。 ② 物件1土地の東側隣接地は約2～5m高く、建物の新築等にあつて 県条例の崖地規制を受ける可能性がある。 ③ 物件1土地上に、工作物(コンテナ物置・コンテナハウス・東家— いずれも市場価値なし)、電柱支線2本が存する。	

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（登記記載）：平成28年8月24日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング 設 備：電気・水道・プロパンガス・浄化槽 その他：特になし
床面積（現況）	96.88 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
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 物件2建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。 ② 物件2建物は、内部で猫3匹、犬2匹を飼っており、柱や壁にひっかき傷が存する。また、クロスが剥がれている個所がある。

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)

目的土地の建付地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	14,600	0.71	1249.00	0.95	12,299,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 霧島(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$19,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/128 = 14,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.97 \times 1.10 \times 1.20 \times 1.00 = 1.28 \text{ (100/128)}$$

イ 個別格差：方位+6 規模-20 隣接地法面一部崩壊・高低差-15 支線-1

$$1.06 \times 0.80 \times 0.85 \times 0.99 = 0.71$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	180,000	96.88	0.59	10,288,000

ウ 現価率

経過年数9年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定額法と観察減価法

(動物飼育・ひっかき傷など-10%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (16 \text{ 年} / 25 \text{ 年}) \} \times (1 - 10\%) = 0.59$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	12,299,000	法定地上権	0.30	3,689,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	12,299,000	-3,689,000	1.00	1.00	0.60	5,160,000
2	10,288,000	+3,689,000	1.00	1.00	0.60	8,380,000
一括価格(合計)						13,540,000

(一万円未満切捨て)

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：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 霧島(県)-2

所 在：霧島市国分清水4丁目2398番35

価 格：19,400円/㎡(対前年変動率±0.0%)

位 置：トヨタ車体寮前バス停 320m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西4m道路

用途指定等：第1種低層住居専用地域 50% 80%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶひな壇状に傾斜した住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 9,569,838円

物件2 5,918,010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 霧島市202310)

3 公図写し

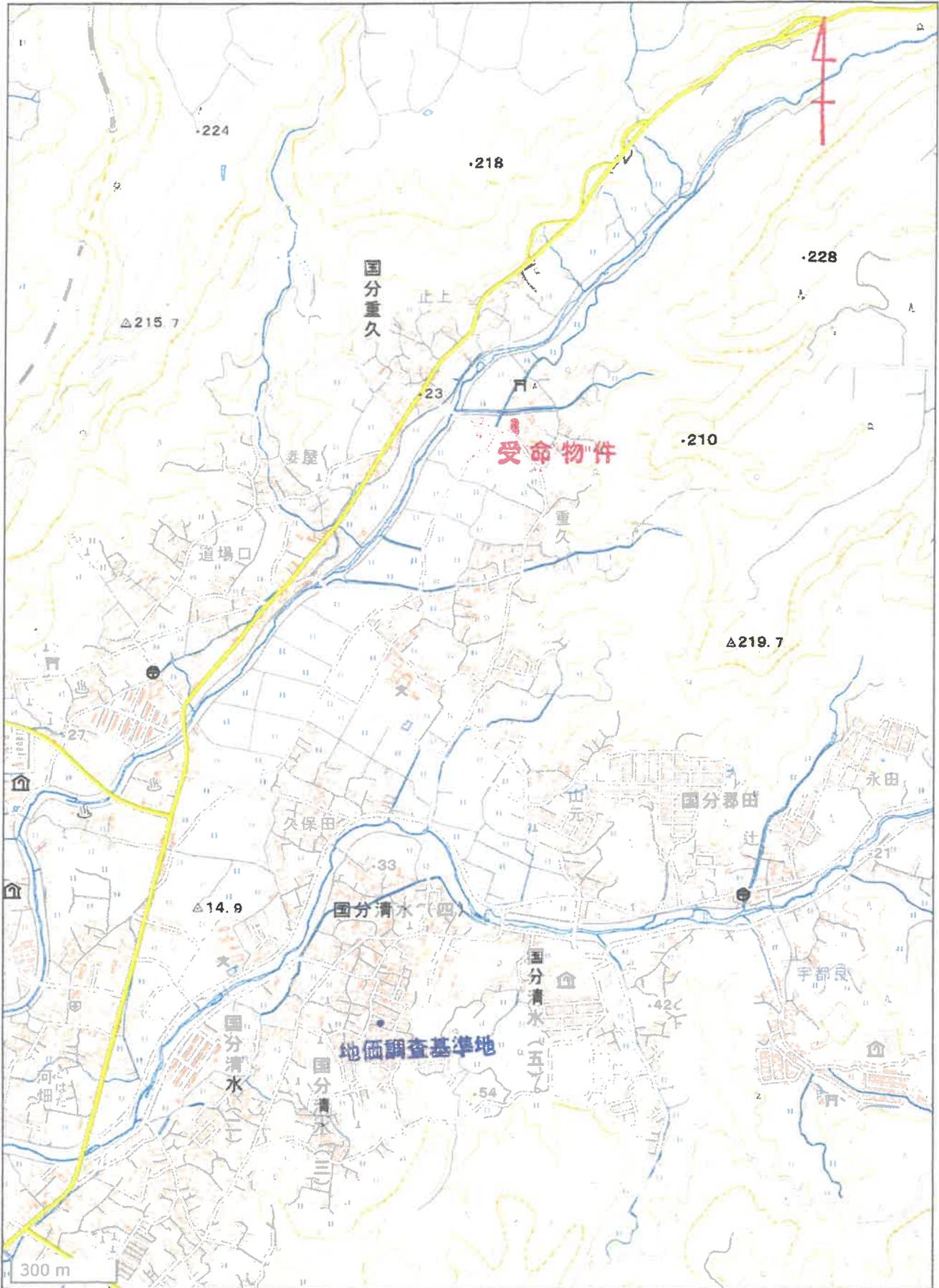
4 建物図面・各階平面図写し

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上



公 図 写

(座標値種別：国上測定) -19856.377



-20106.377 (座標値種別：国上測定)

地番区域見出
国分重久

請 求 部 分	所 在 霧島市国分重久字世田		地 番 1881番						
出 力 縮 小 尺	1/1000	精 度 区 分	乙三	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 項 事			

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。

A3→A4縮小

令和7年10月2日
鹿児島地方方法務局霧島支局

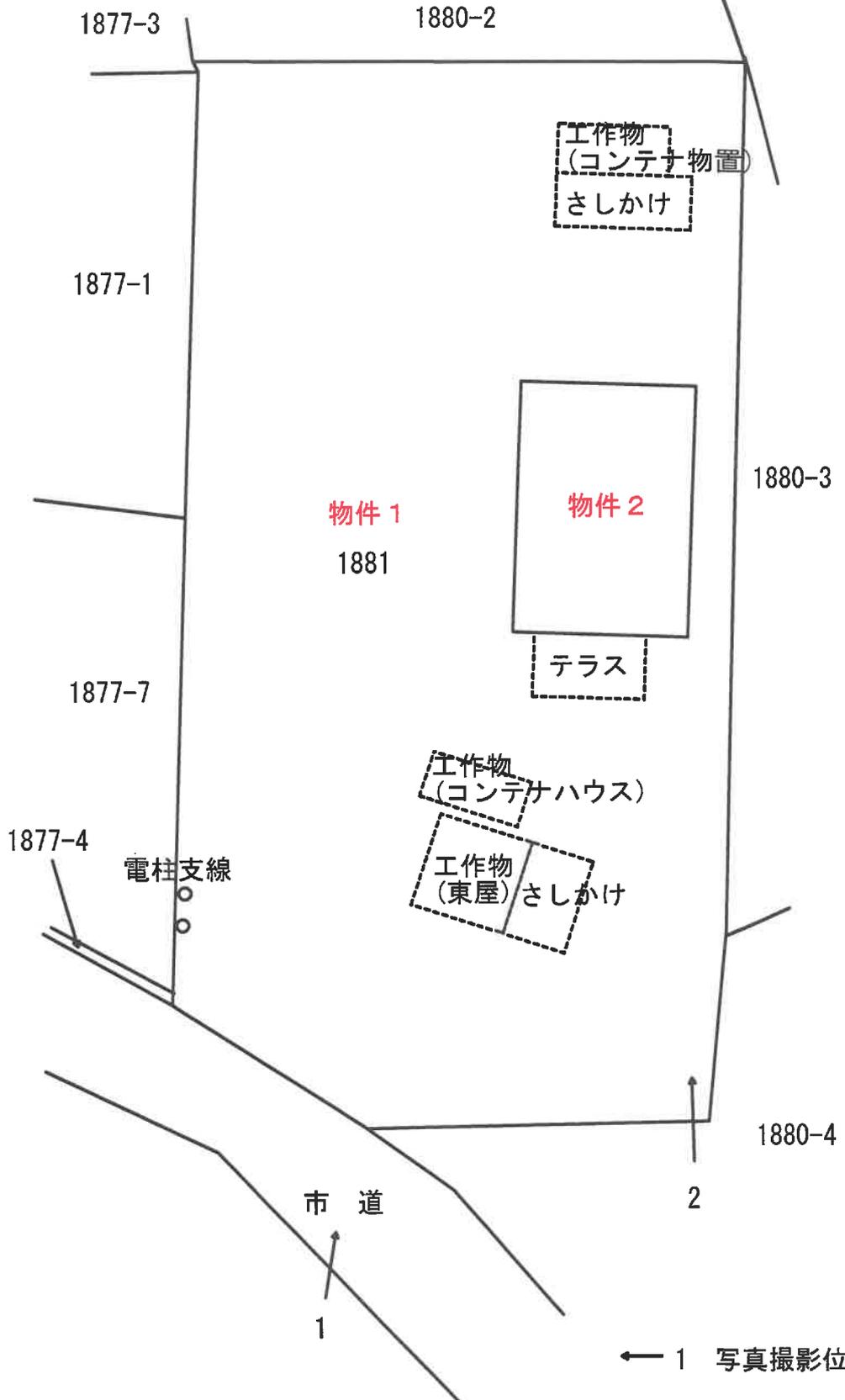
請求番号：9-1
(1/2)

登記官

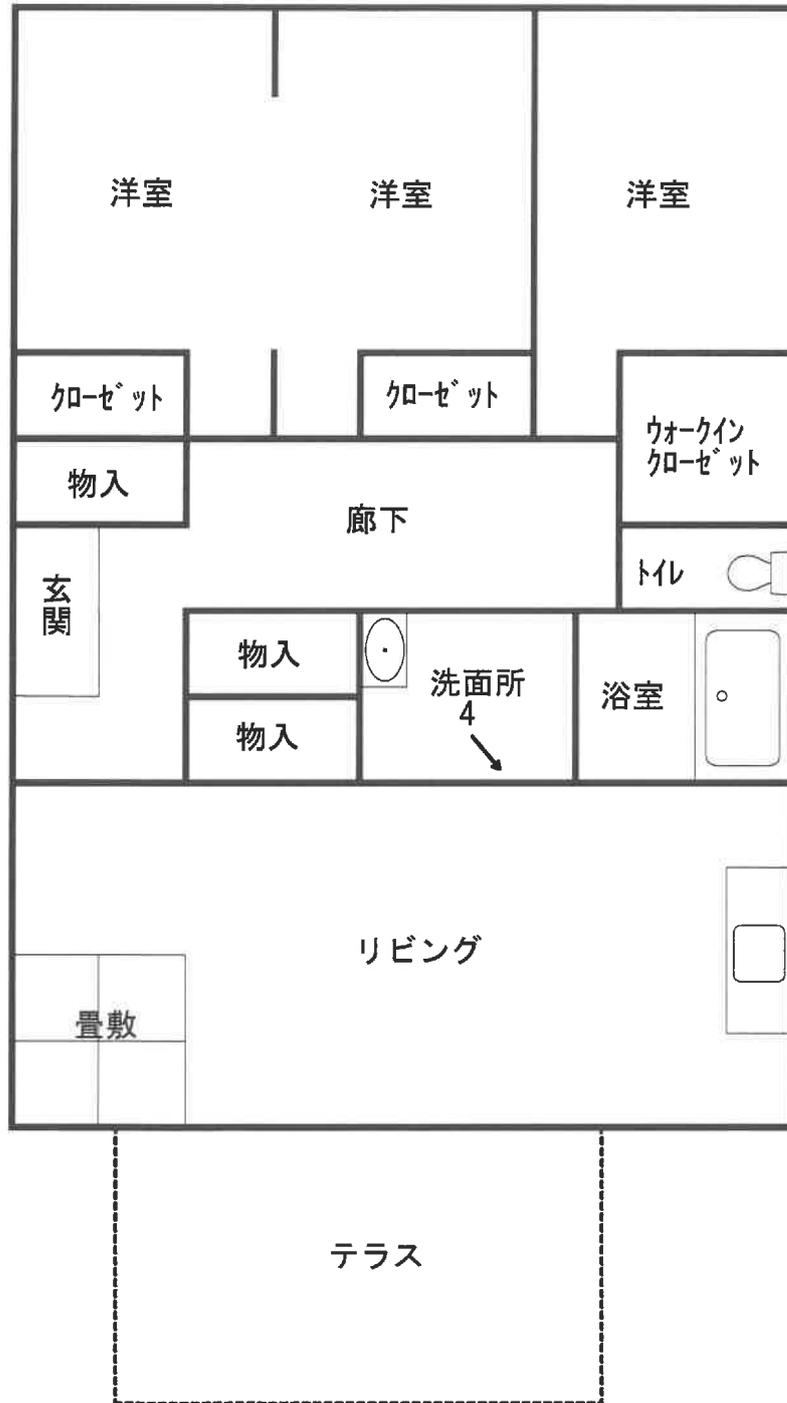
土地建物位置関係図



3



建物間取図



現況写真

1



2



隣接地の法面の崩れ(土砂・擁壁の流出)の様子

現況写真

3



4



クロスの剥がれの様子