

## 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 出水市高尾野町下水流字下山  
地 番 1027番2  
地 目 宅地  
地 積 256.00平方メートル
- 2 所 在 出水市高尾野町下水流字下山1027番地2  
家屋 番号 1027番2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 65.22平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月13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】

A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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番1027番1)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   | 出水市高尾野町下水流字下山        |
|   | 地 番   | 1027番2               |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 256.00平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 出水市高尾野町下水流字下山1027番地2 |
|   | 家屋 番号 | 1027番2               |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき平家建       |
|   | 床 面 積 | 65.22平方メートル          |



令和7年(ヌ)第47号  
令和7年11月26日受理  
令和8年1月7日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田一重 (印)

物 件 目 録

- |   |       |                      |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在   | 出水市高尾野町下水流字下山        |
|   | 地 番   | 1027番2               |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 256.00平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 出水市高尾野町下水流字下山1027番地2 |
|   | 家屋 番号 | 1027番2               |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき平家建       |
|   | 床 面 積 | 65.22平方メートル          |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者の夫)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は私の妻の名義のものですが、妻は2年位前から本件建物には住んでいません。</li><li>2 現在妻とは離婚協議中です。私は現在無償で本件建物を利用していますので、建物の利用権原としては使用借権になると思います。ただ登記名義は違いますが、自分の建物であるという気持ちもあります。</li><li>3 本件建物について、シロアリ被害や雨漏り等の不具合はありません。</li><li>4 本件建物は、2年くらい前に内部のリフォームをしています。</li><li>5 本件建物内でペットは飼っていません。</li><li>6 本件土地と隣接する1027-1の土地との境界付近はだいたい把握しています。今までに土地の境界のことで揉めた事はありません。</li></ol>

執行官の意見

(物件1関係)

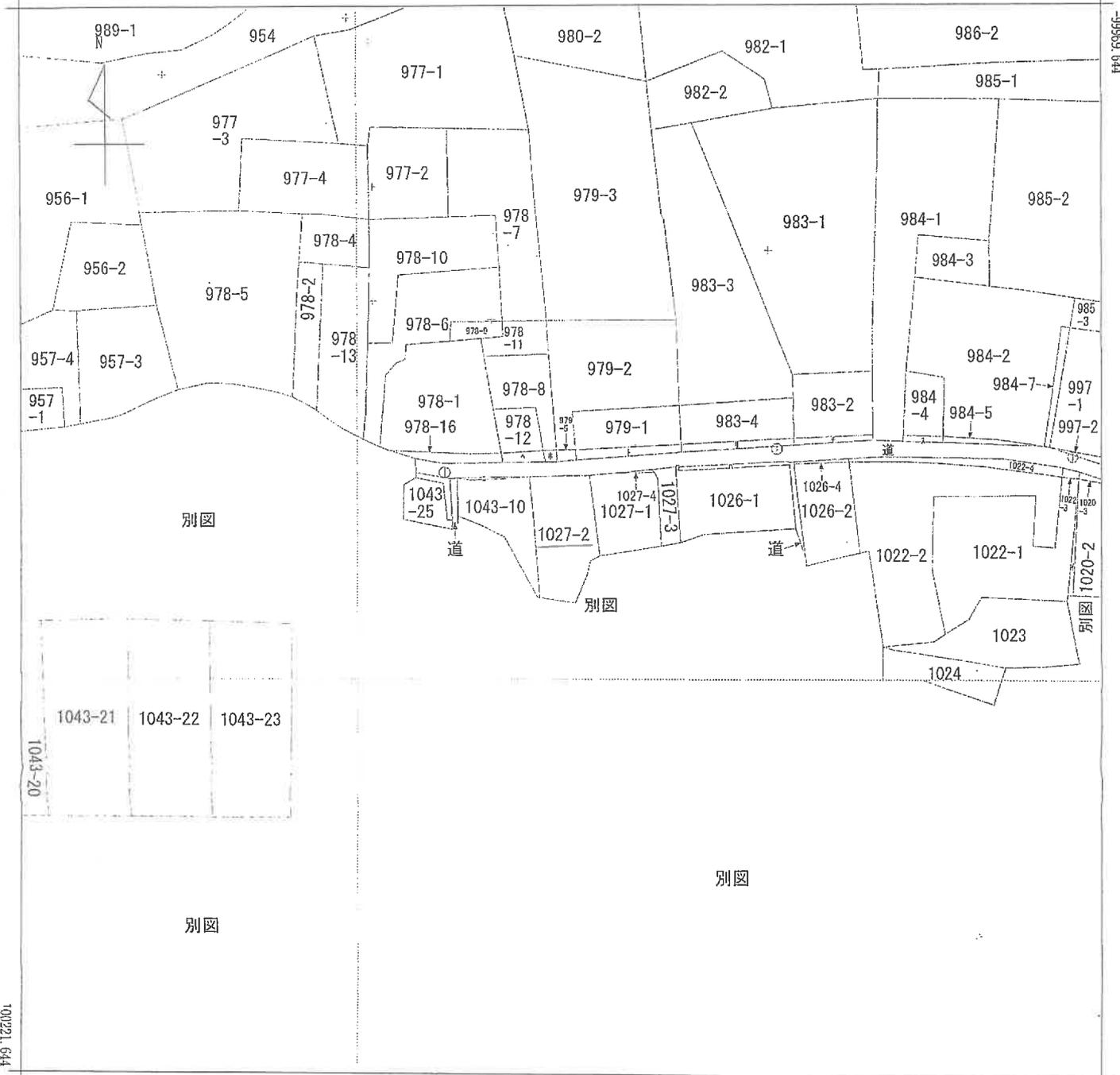
- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と東側隣接地(1027-1)との境界は境界を明示する物が存在せず、外観上不明瞭である。

(物件2関係)

- 1 本件建物について、経年相応の劣化は見られるが、目視では雨漏りやシロアリ被害の跡等の特筆すべき傷みは確認できなかった。
- 2 基礎にクラックが数箇所見受けられた(写真6)。
- 3 本件建物を利用するAは本件債務者の夫であるが、AによるとAと本件債務者との夫婦関係は破綻しており、Aの認識としては本件債務者の占有補助者ではないとのことであったため、Aは黙示の使用借権に基づき占有しているものと判断した。

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26日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7年12月1日 11:35-12:20	物件所在地	物件所在地、近隣居住者と面談
7年12月4日 14:10-14:20	執行官室 (電話)	Aから聴取
7年12月9日 10:30-11:30	物件所在地	立入調査
7年12月10日 16:50-17:05	執行官室 (電話)	Aから聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9日 目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		

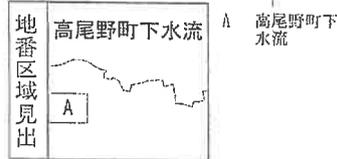
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



100221.644

-67097.677 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	出水市高尾野町下水流字下山			地番	1027番2	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日	昭和30年9月			備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小した

令和7年10月6日

鹿児島地方方法務局出水出張所

地図整理番号：M04869

登記官

(1/1)

(6 枚目)

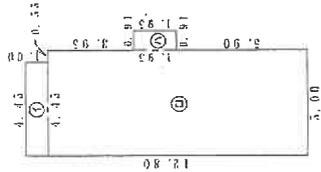
登記年月日：令和3年12月23日

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1027番2

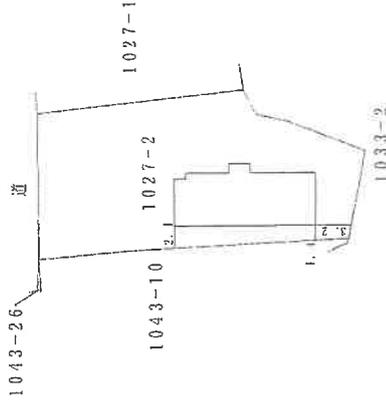
建物の所在 出水市高尾野町下流字下山1027番地2

各階平面図



求積表

①	4.45	×	1.00	=	4.4500
②	3.00	×	11.80	=	35.4000
③	0.91	×	1.95	=	1.7745
合計					65.2245
床面積					65.22 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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。

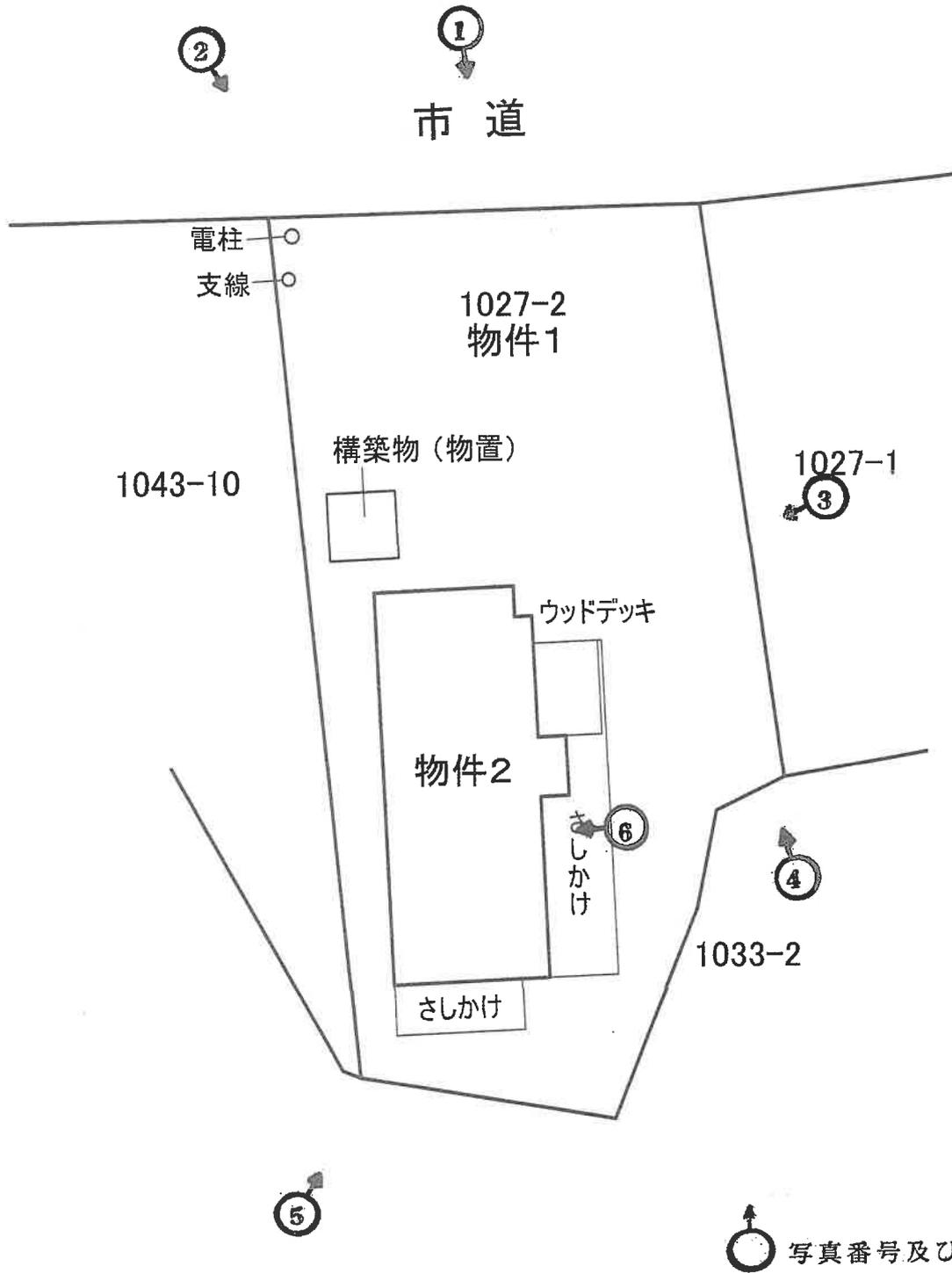
令和7年10月6日

鹿児島県地方自治体出水出張所

登記簿

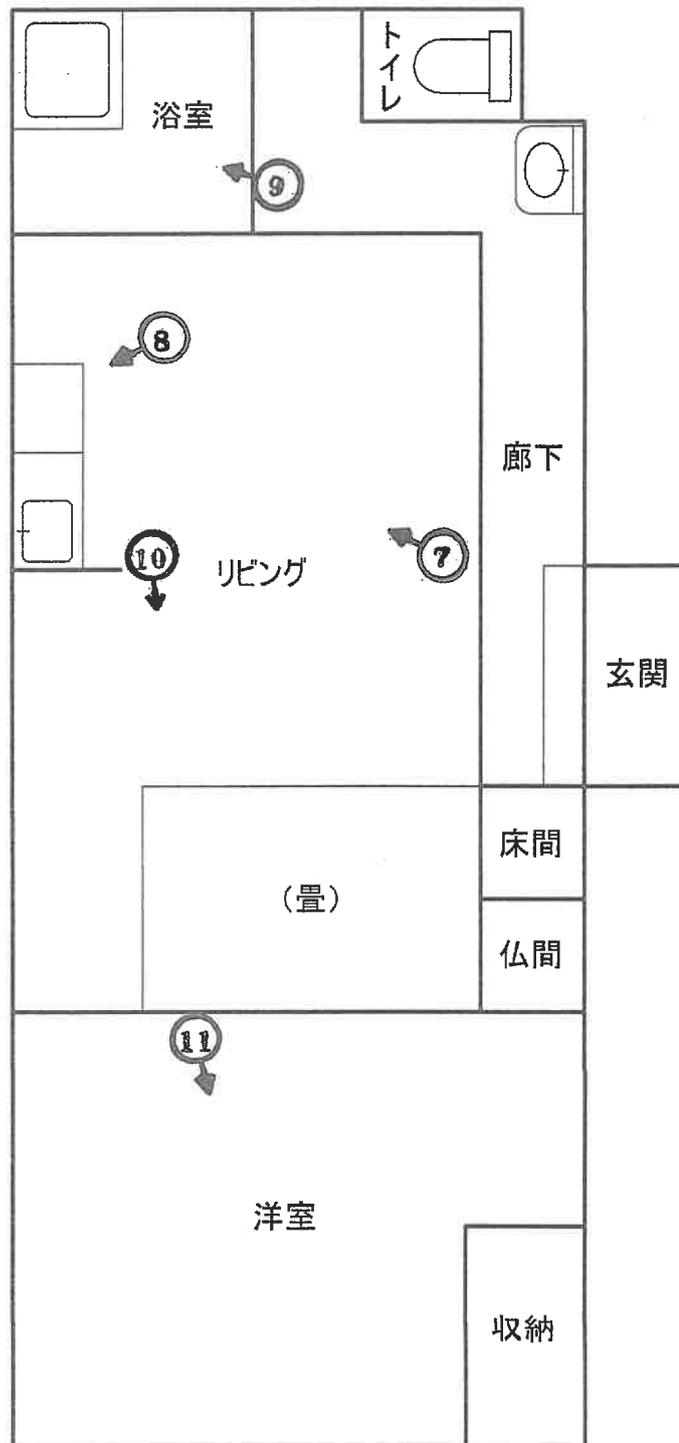
A3判をA4判に縮小した

# 土地建物位置関係図



※ 本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



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

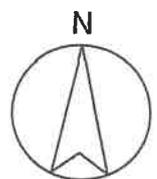


写真1 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真2

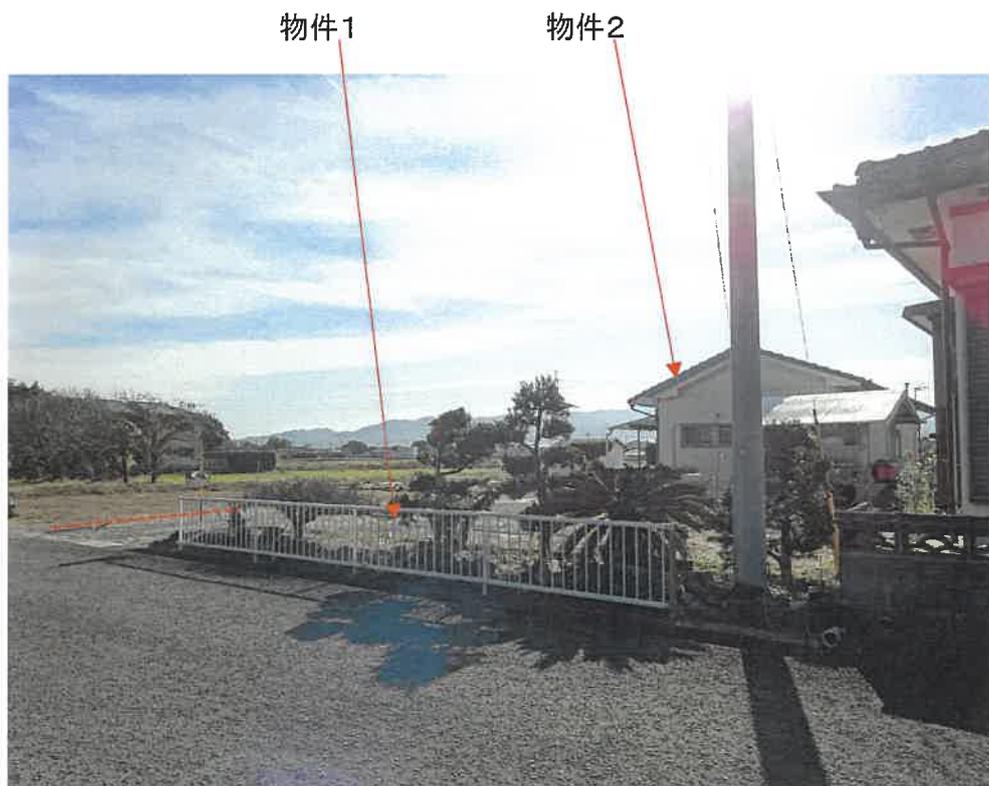


写真3



写真4



写真5

物件2

物件1



写真6

基礎のクラック



(12枚目)

写真7 物件2内部



写真8



(13枚目)

写真9



写真10



(14枚目)

写真11



令和 7年 (又) 第 47号  
令和 7年 12月 9日 現地調査  
令和 8年 1月 7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

石 田 修

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 340,000 円
物件2 (建物)	金 490,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	出水市高尾野町下水流字下山 1027番2 宅地 256.00 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	出水市高尾野町下水流字下山 1027番地2 1027番2 居宅 木造セメントかわらぶき平家建 65.22 m <sup>2</sup>	
番号	特記事項		
	特にない		

#### 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	肥薩おれんじ鉄道「高尾野」駅の北西方 約3.8km 「下水流」バス停の北西方 約500m 下水流小学校の北西方 約1.2km (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、下水流小学校の北西方約1.2km付近に位置する一般住宅や農家住宅のほか農地なども見られる住宅地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 無指定 70% 400% ない 特定用途制限地域（田園居住地区）
画地条件	地積 : 256.00 m <sup>2</sup> 規模 : 概ね標準的 間口 : 約14m 奥行 : 約19~30m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北側市道と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北 約6m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、農地などである。	
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土地の全域に物件2建物の法定地上権が及ぶ。 ② 物件1土地に電柱、支線が存するが特段の減価要因にはならないと 判断した。 ③ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

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等	建築年月日（登記記載）： 建築年月日不詳 経過年数： 約 一 年 経済的残存耐用年数： 既に経済的耐用年数は経過していると判断した。
仕 様	構 造： 木造平家建 屋 根： セメントかわらぶき 外 壁： トタン等 内 壁： 合板、ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床： フローリング、畳等 設 備： 電気、水道、トイレ等 そ の 他： ウッドデッキ、さしかけ
床面積（現況）	65.22 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： 建物間取図参照
品 等	使用資材： 普通 施工状態： 中位
保守管理の状態	保守管理の状況は概ね普通
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 建築年月日については、市の課税資料に昭和36年及び昭和56年の記載があり、経済的耐用年数は既に経過していると判断した。 ② 基礎部分にクラックが認められる。 ③ ウッドデッキ、さしかけが存するが、特段の経済的価値はない。 ④ 関係者への聴取では、2年位前にリフォームをしたとのことである。 ⑤ 従物等として構築物（物置）が存するが、経済的価値はない。 ⑥ 白アリ被害については詳細不明。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を要する。 ⑦ 当該建物は、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。 ⑧ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

## 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	3,690	0.97	256.00	0.90	824,000

#### ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 出水-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{標 準 画 地 価 格} \\ 3,300 \text{ 円/㎡} & \times & 98.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 88 & = & 3,690 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 (格差なし)

◇ 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  
1.03 × 0.95 × 0.90 × 1.00 = 0.88

イ. 個 別 格 差 : 形状  
0.97

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	65.22	0.05	586,000

ア. 再調達原価 : 180,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 65.22m<sup>2</sup>

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (基礎部分のクラック-10%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-10\%) = 0.05$$

## 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	824,000	法定地上権	0.30	247,000

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) 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	824,000	- 247,000	1.00	1.00	0.60	340,000
2	586,000	+ 247,000	1.00	1.00	0.60	490,000
一括価格(合計)						830,000

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

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 地価調査価格 出水－5  
所 在 : 出水市高尾野町江内字浦窪7707番5  
価 格 : 3,300 円/㎡  
位 置 : 野田郷駅 5.4km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 352 ㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 南西 11m 市道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

物件1	720,128	円
物件2	873,489	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 出水市202102)
- 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





# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和3年12月23日

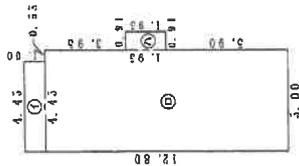
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年10月6日 鹿児島県地方務局出水出張所 登記官

## 建物図面 各階平面図

家屋番号 1027番2

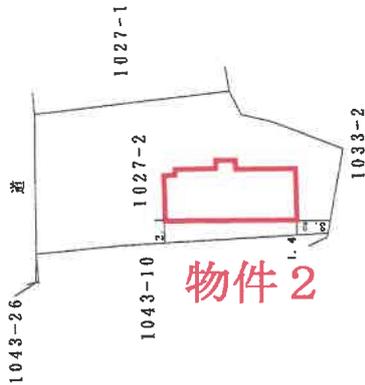
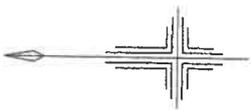
建物の所在 出水市高尾野町下水流字下山1027番地2

## 各階平面図



### 求積表

㊶	4.45 × 1.00	=	4.4500
㊷	5.00 × 1.80	=	9.0000
㊸	0.91 × 1.95	=	1.7745
合計			65.2245
床面積			65.22㎡



作成者 : 1/250

縮尺 1/250

申請人

縮尺

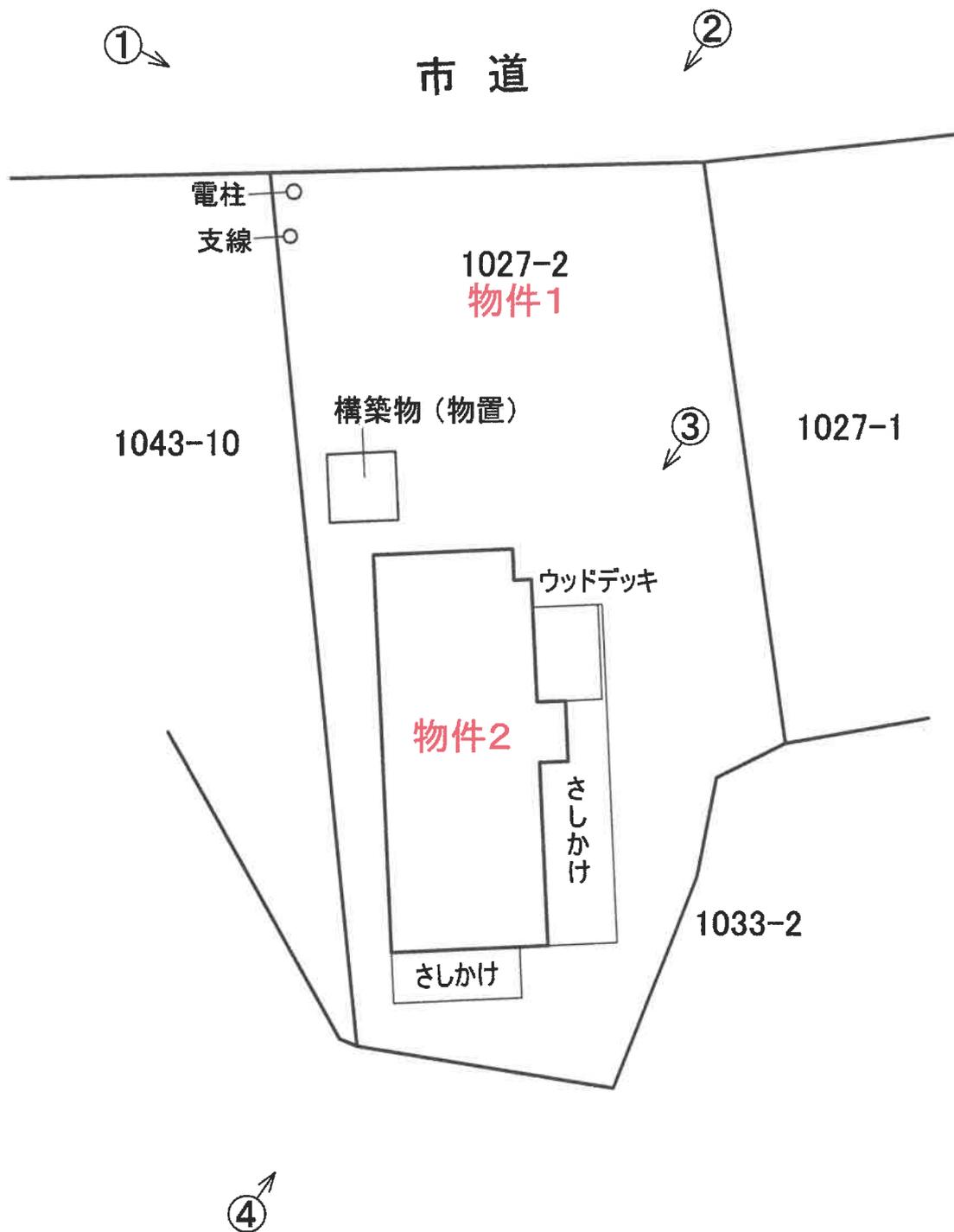
1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

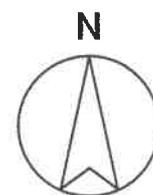
地図整理番号：M04870

A3判をA4判に縮小

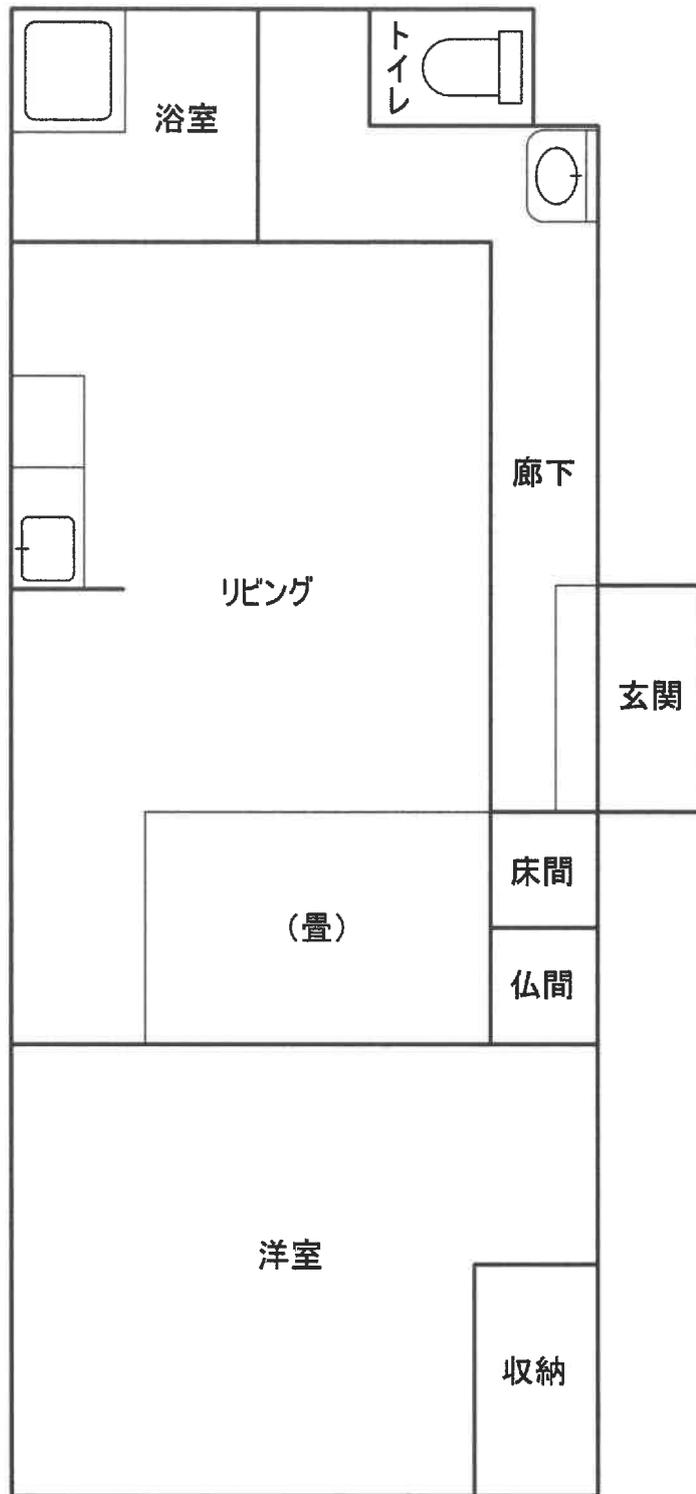
# 土地建物位置関係図



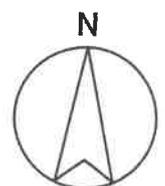
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



# 建物間取図



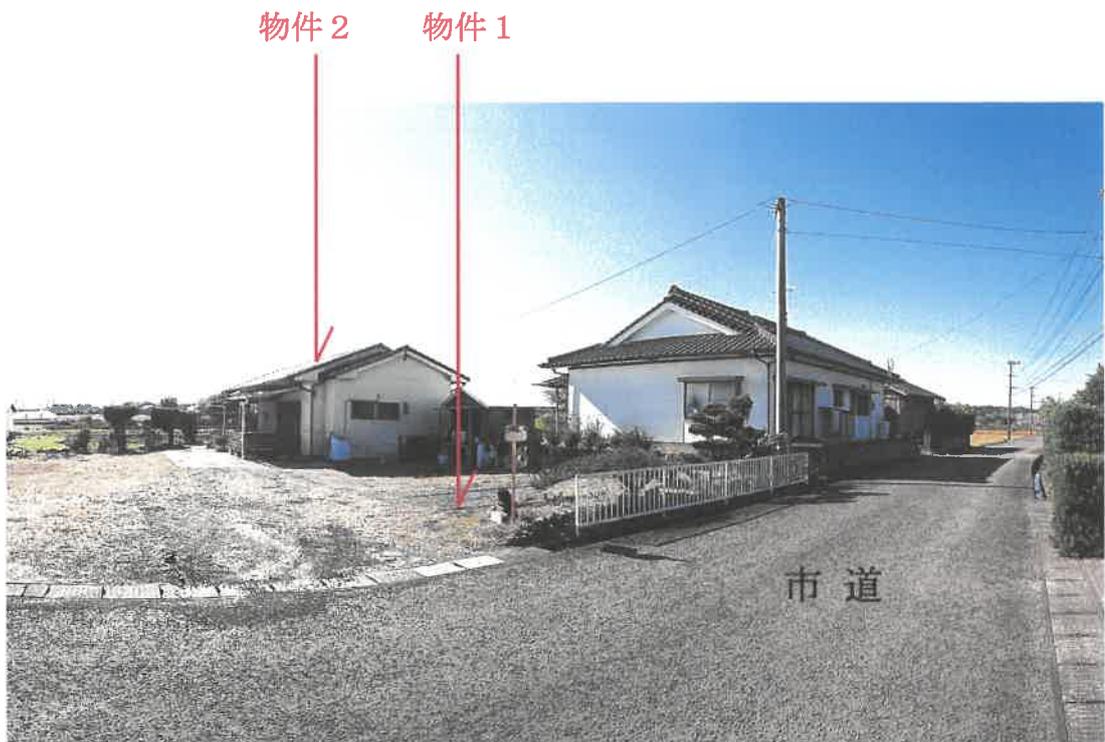
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



# 現況写真



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



**基礎部分のクラック**