

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月23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 霧島市隼人町小浜字東之丸
地 番 182番1
地 目 宅地
地 積 189.90平方メートル
持分4分の2

2 所 在 霧島市隼人町小浜字東之丸182番地1
家屋 番号 182番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 72.04平方メートル
持分8分の4



物件明細書

令和 8年 5月26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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するC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182番2の一部)との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番182番2)への通行のため利用されている。

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1 所 在 霧島市隼人町小浜字東之丸
地 番 182番1
地 目 宅地
地 積 189.90平方メートル
共有者 A 持分4分の2

2 所 在 霧島市隼人町小浜字東之丸182番地1
家屋 番号 182番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 72.04平方メートル
共有者 A 持分8分の4



令和7年(ヌ)第58号
令和8年2月3日受理
令和8年3月9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 霧島市隼人町小浜字東之丸
地 番 182番1
地 目 宅地
地 積 189.90平方メートル
共有者 A 持分4分の2
- 2 所 在 霧島市隼人町小浜字東之丸182番地1
家屋 番号 182番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 72.04平方メートル
共有者 A 持分8分の4

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件2には、私と弟Cが居住しています。2 物件1・2の目的外動産は、すべて私と弟の所有です。3 物件1の4分の1と物件2の8分の2の持分権者は、BとCで私の兄弟です。物件1・2の利用関係で兄弟間で金銭のやりとりはしていません。4 物件1は、目的外土地182番2への通路として使用されている部分があります。上記目的外土地は、袋地です。5 物件1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1は、東側が道（公図上）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1には、井戸、カーポート及び氏神が設置されている。
 - (3) 物件1の北側の一部には、溝のような施設が存する。
 - (4) 物件1は、目的外土地182番2への囲繞地通行権を負担する可能性が高い。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1目的外土地182番2との境界は、一部判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1と上記以外の隣接する周囲の土地との境界には、側溝とブロック塀が存するので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2には、A（債務者兼共有者）とC（土地建物共有者）が、居住して占有している。
 - (2) 物件2の和室、台所など床が沈み込んでいる部分がある。
 - (3) 物件2縁側、玄関の天井に雨漏りの跡が存する。
 - (4) 物件2の洋室の天井板が、ゆがんでいる。
 - (5) 物件2室内で猫を飼っており、ペット臭がある。
- 6 A（債務者兼共有者）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
8年2月4日 14:50-15:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年2月20日 11:30-11:50	物件所在地	全戸不在
8年2月25日 16:40-16:50	当庁	債務者兼共有者Aから電話聴取
8年2月27日 14:30-15:20	物件所在地	立会人Dを立ち合わせて、立入調査
<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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月27日 目的物件は不在だったので、立会人Dを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて、建物内の調査を実施した。</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8年2月20日及び同年2月27日 評価人同行</p>		

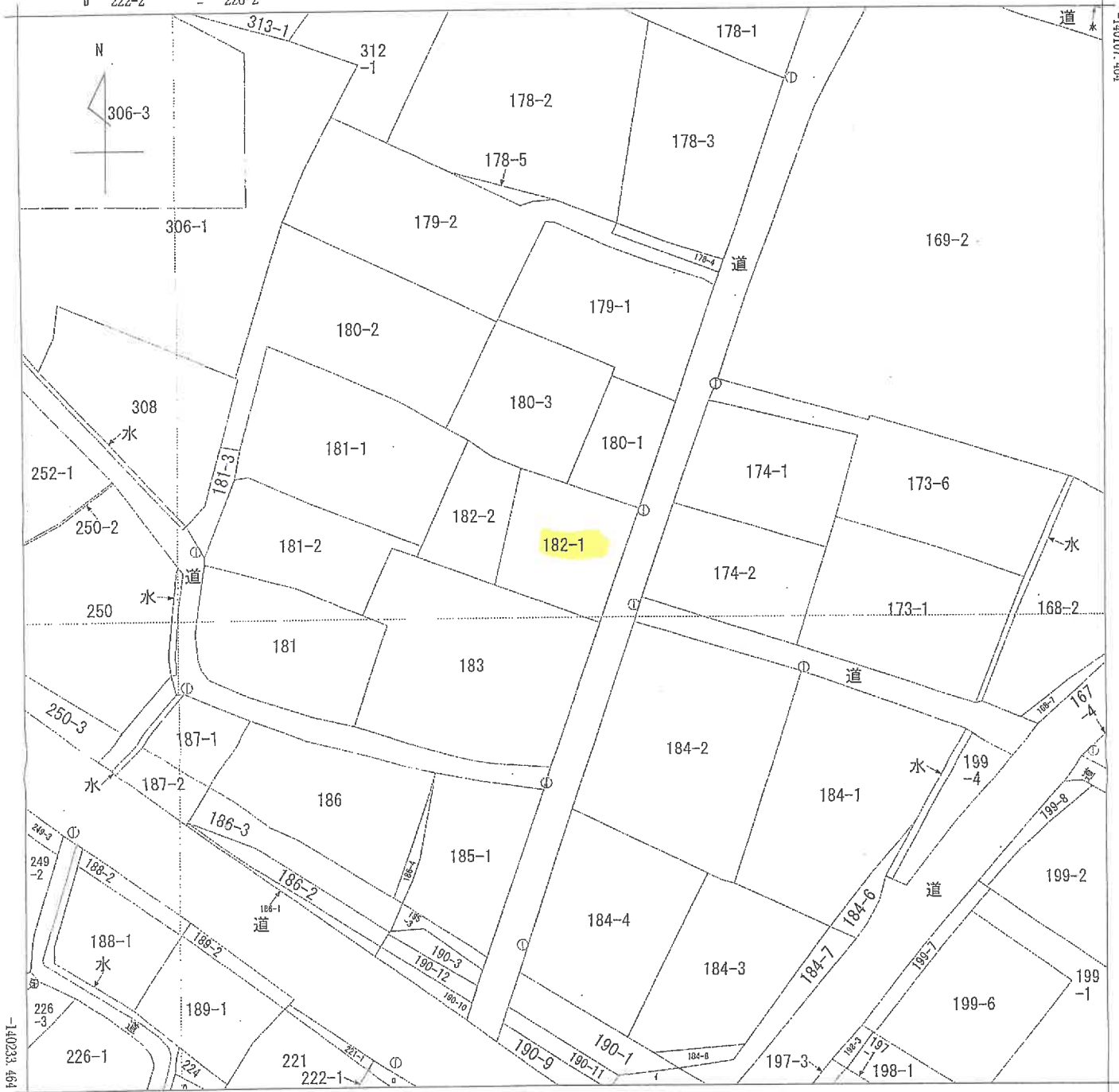
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

1 190-9 △ 225
2 222-2 □ 226-2

(座標値種別：図上測定)

-29112.179



-29237.179 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
隼人町小浜

請求部	所在	霧島市隼人町小浜字東之丸				地番	182番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

令和7年11月25日
鹿児島地方法務局霧島支局

A3判をA4判に縮小した

2. 58. 5. 28

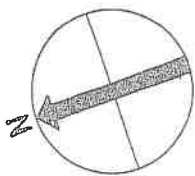
(日加築)

建築物図面
各階平面図

家屋番号 182~1

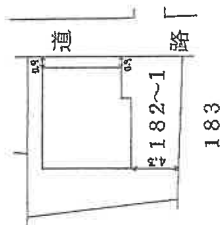
愛知県豊橋市
始良郡津島町小浜字東之丸 182~1

建築物の所在

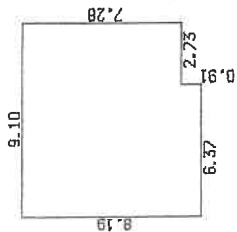


180~3 180~1

182~2



312856 各階平面図



8.19 X 6.37 = 52.1703
 7.28 X 2.73 = 19.8744
 功文比 72.0447
 72.04 M²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日加築)

登記年月日：昭和58年5月28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11月25日 豊橋地方建設局豊橋支局

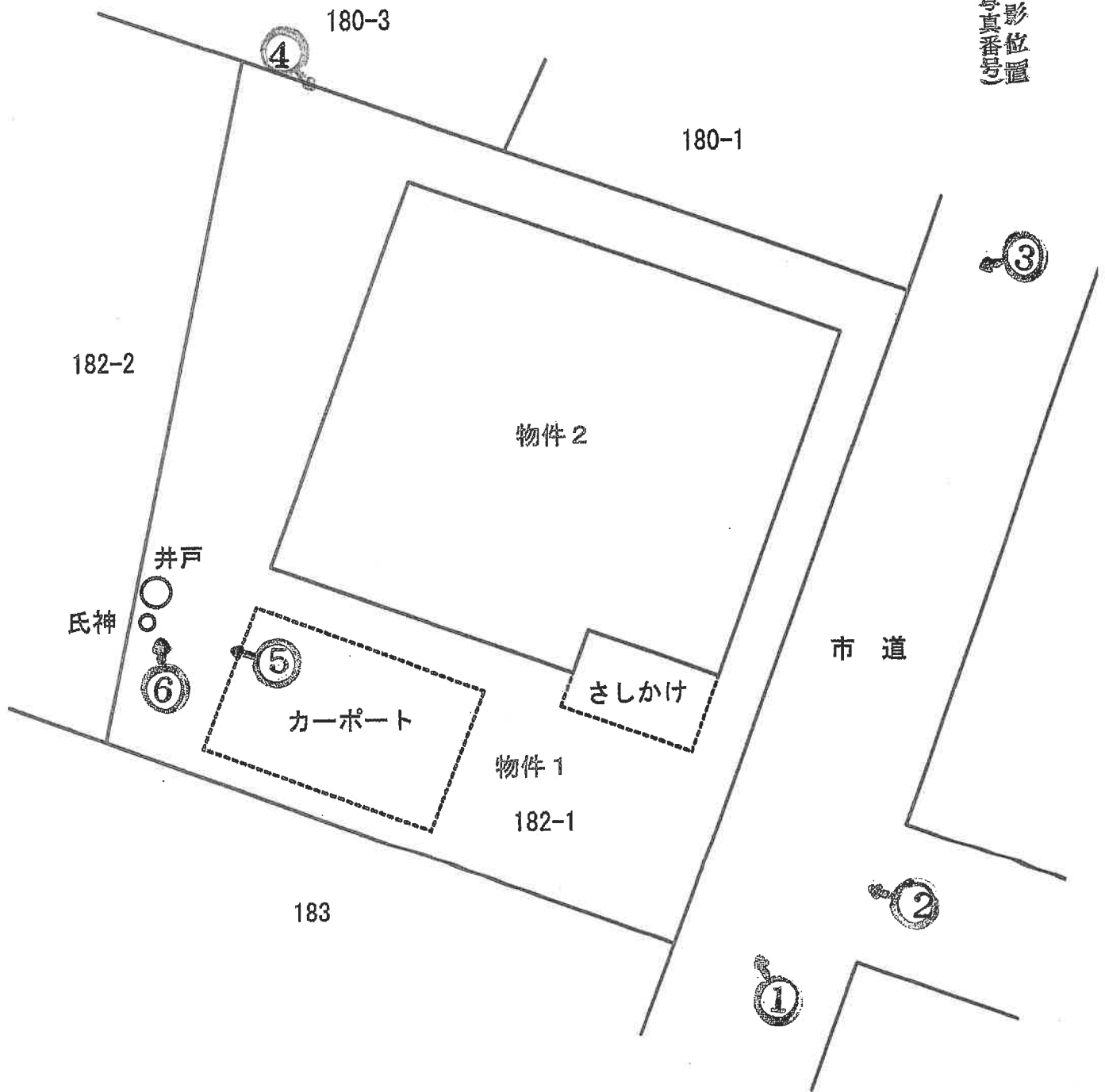
登記号

7

土地建物位置関係図



写真撮影位置
↓
(数字は写真番号)



建物間取図

物件 2



○ 写真撮影位置
 (数字は写真番号)

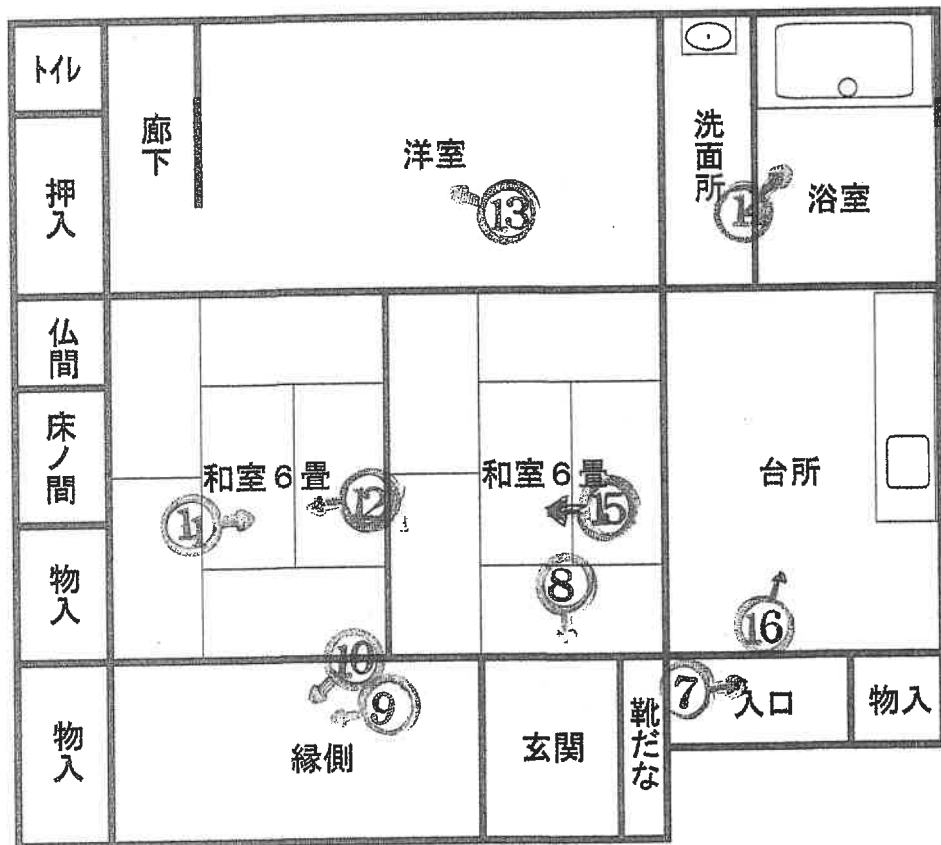


写真 1



物件 1

物件 2

写真 2



物件 1

物件 2

写真3



物件1

物件2

写真4



物件1

物件2

写真5



物件1

井戸

写真6



物件1

氏神様

写真7

物件2 内部状況



2

写真8

物件2 内部状況



写真 9

物件 2 内部状況



写真 10

物件 2 内部状況



写真 1 1

物件 2 内部状況

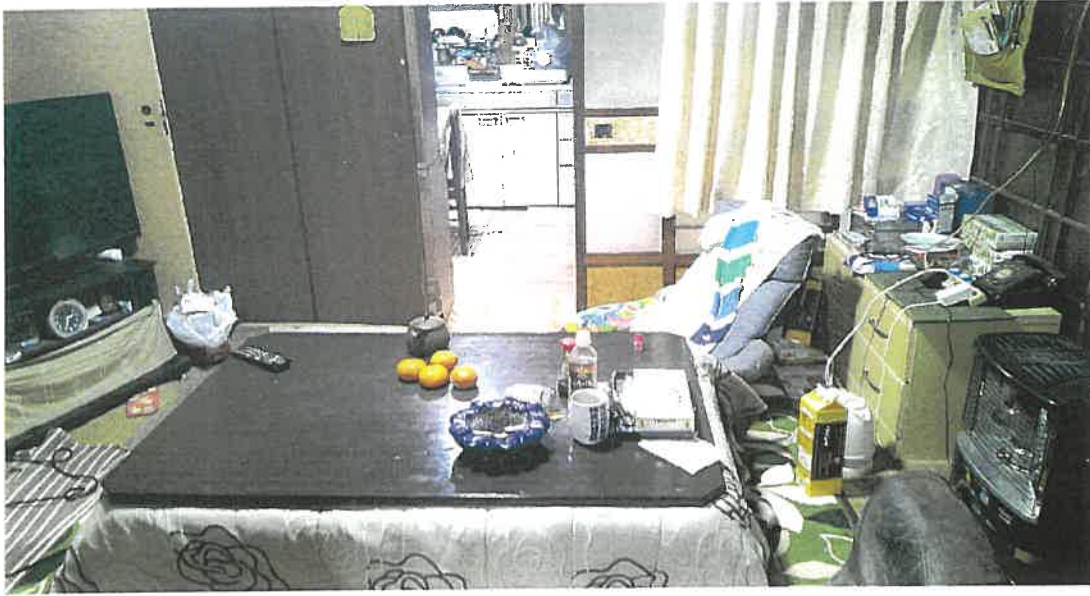


写真 1 2

物件 2 内部状況



写真1 3

物件2 内部状況

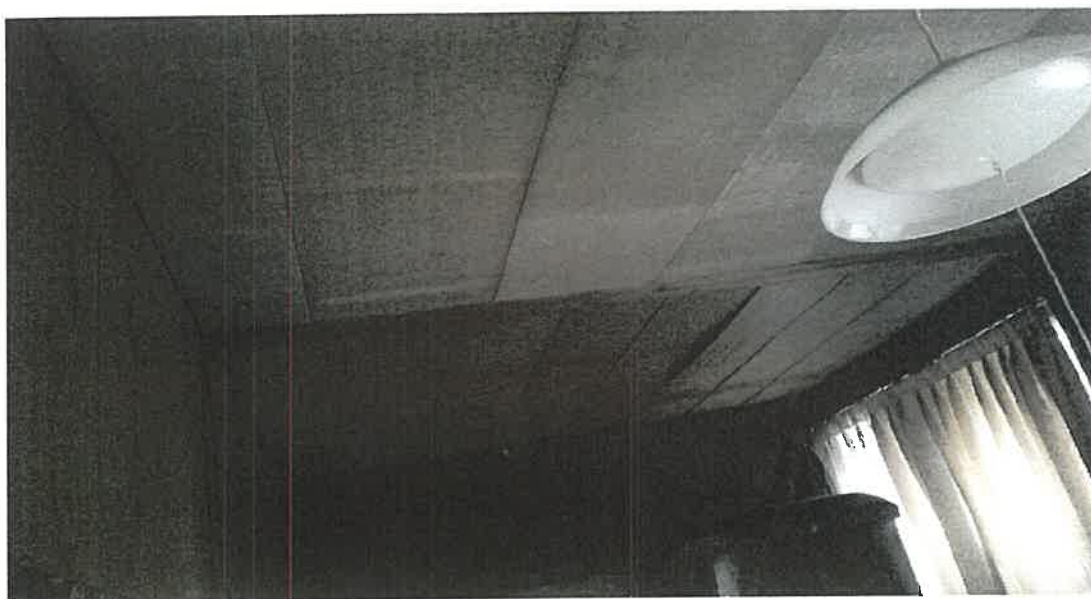


写真1 4

物件2 内部状況



写真 1 5

物件 2 内部状況



写真 1 6

物件 2 内部状況



令和7年（又）第58号
令和8年2月20日 現地調査
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月13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 260,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 220,000円
物件2 (建物)	金 40,000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 地番 地目 地積 共有持分	霧島市隼人町小浜字東之丸 182番1 宅地 189.90平方メートル 4分の2	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	霧島市隼人町小浜字東之丸 182番地1 182番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 72.04平方メートル 8分の4	
番号	特記事項		
	<p>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。</p>		

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「加治木」駅の東方・約2.1km 「小浜」バス停の北西方・約60m (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。近隣に小学校が存するが、街路は未整備で旧来のまま狭く、農地、空地の残る熟成度の低い状況となっている。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 無指定 70% 400% — —
画地条件	地積 : 189.90㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14m 奥行 : 約13~14m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約3.5~3.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)	
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、空地である。	
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	<p>① 物件1土地は、隣接地182番2土地との境界が外観上一部判然としない。ただし、法第14条地図が存するため、復元は可能である。</p> <p>② 物件1土地は、土砂災害警戒区域内に存する。</p> <p>③ 物件1土地上に、井戸・氏神・カーポート(市場価値なし)が存する。また、北側に溝のような施設が存する。</p> <p>④ 物件1土地は、隣接地182番2土地への囲繞地通行権を負担する可能性が高い。また、接面街路が幅員4m未満のため、建物新築時などにはセットバックを必要とする。</p> <p>⑤ 物件1土地には、隣接地182番2土地上の建物のための個人水道管が引き込まれており、物件3建物への水道管は、この個人水道管から分岐する形となっている。</p>	

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)：昭和47年1月日不詳新築 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板等 天 井：合板等 床：板貼・畳 設 備：電気・水道 その他：汲み取り式トイレ
床面積(現況)	72.04 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	中等より下
保守管理の状態	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、和室・台所等の床が沈みこんでいたり、縁側・玄関の天井に雨漏りの跡があったりするなど、保守管理の状況は劣る。また、内部で猫1匹を飼っており、ペット臭がする。

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	共有持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ× エ×オ
1	7,370	0.89	189.90	0.95	2/4	591,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 霧島-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,200 \text{ 円/㎡} \times 98.1/100 \times 100/102 \times 100/120 = 7,370 \text{ 円/㎡}$

◇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+2

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$1.05 \times 0.95 \times 1.20 \times 1.00 = 1.20 \text{ (100/120)}$

イ 個別格差：方位+3 溝・井戸・氏神-5 水道共用-3 土砂災害警戒区域-3

セットバック必要性・囲繞地通行権可能性-3

$1.03 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.97 \times 0.97 = 0.89$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

オ 共有持分：2/4

(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	共有持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	150,000	72.04	0.01	4/8	54,000

ウ 現価率

既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化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(床の沈み込み等-80%)を施して、原価率を以下の通り査定した。

・現価率 = $0.05 \times (1-80\%) = 0.01$

エ 共有持分 4/8

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	591,000	敷地占有利益	0.10	59,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	591,000	-59,000	1.00	0.70	0.60	220,000
2	54,000	+59,000	1.00	0.70	0.60	40,000
一括価格 (合計)						260,000

(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：共有持分のみの売却 -30%

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 地価公示価格 霧島-5

所 在：霧島市溝辺町麓字出口 2098 番 4
価 格：9,200 円/㎡(対前年変動率-1.60%)
位 置：嘉例川駅 3.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：382㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西 6.4m 市道
用途指定等：第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地域の概要：中規模住宅のほかに事業所等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

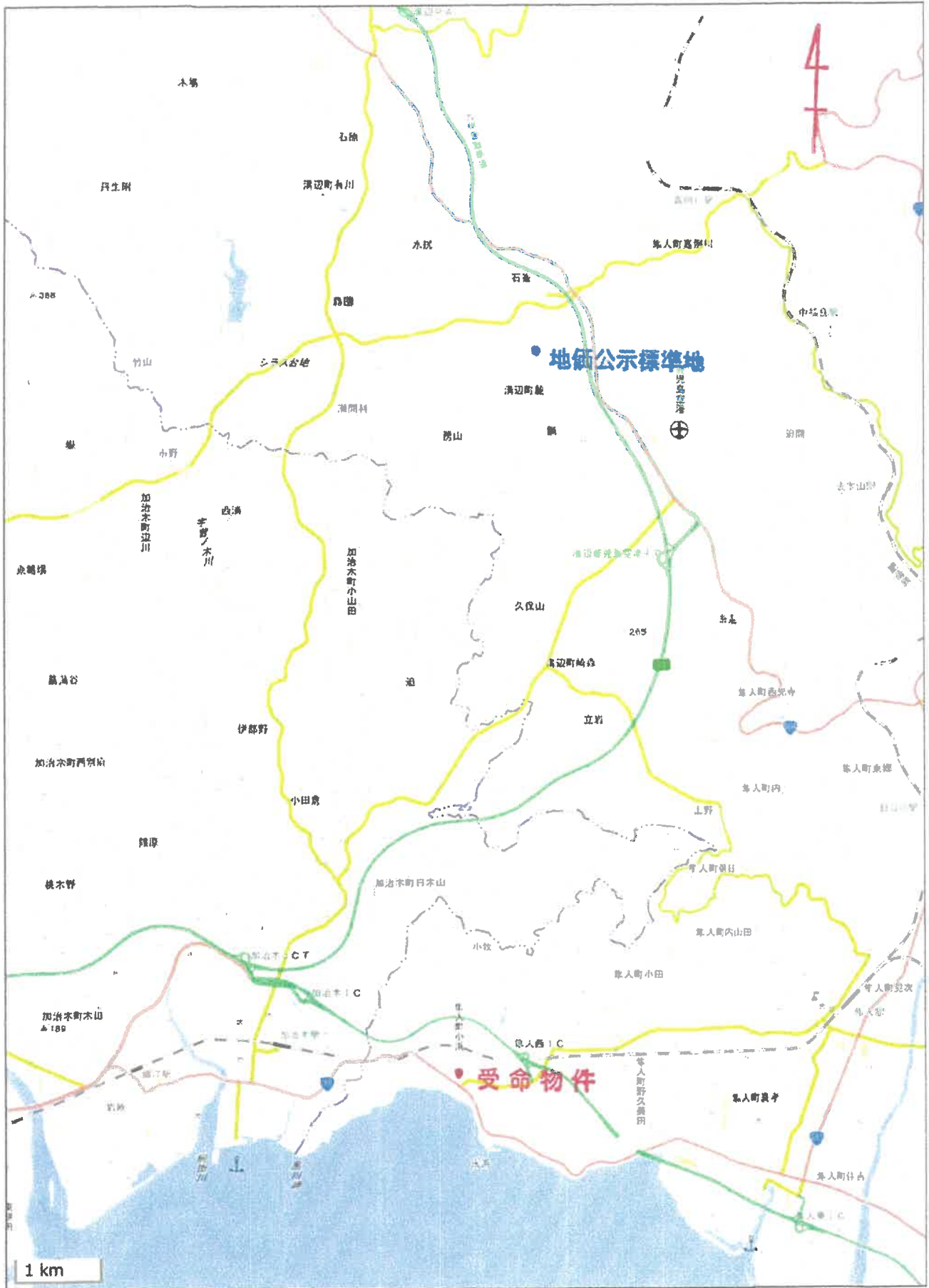
物 件 1 1,000,773 円

物 件 2 697,663 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 202111)
- 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



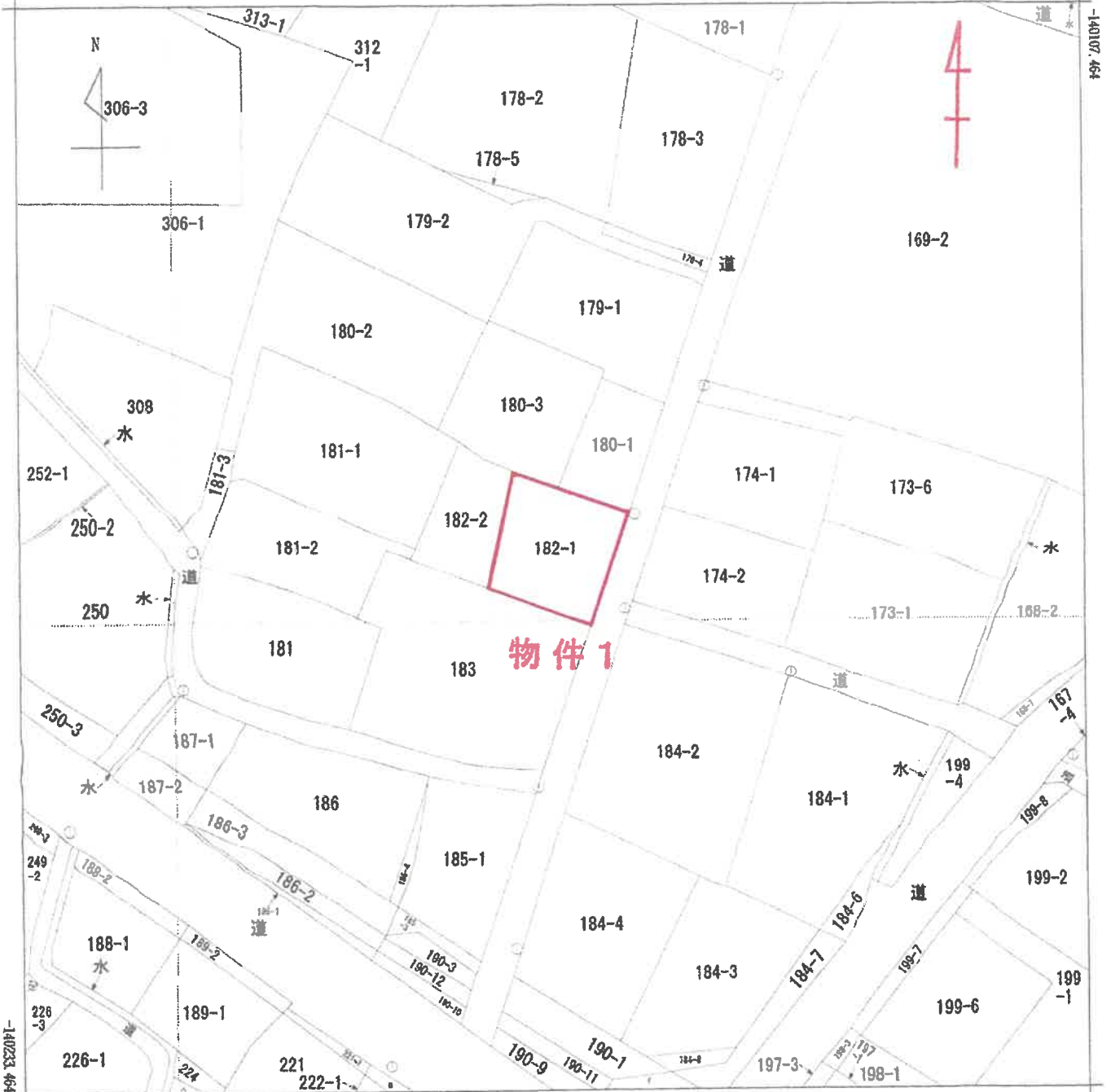
公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-29112.179

イ 190-9
ロ 222-2

ハ 225
ニ 226-2



-29237.179 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
隼人町小浜

請求部分	所在	霧島市隼人町小浜字東之丸		地番	182番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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。

A3→A4縮小

令和7年11月25日
鹿児島地方方法務局霧島支局
登記官

地図整理番号：M18758
(1/1)

登記年月日：昭和58年5月28日

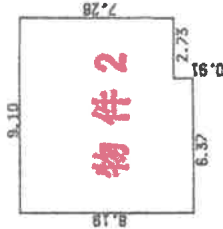
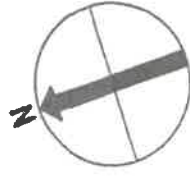
建物図面 各階平面図

312856 各階平面図

家屋番号 182~1

建物の所在 鹿児島市早稲町 小浜字東之丸 182~1

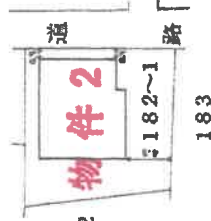
2.58
5.28



8.19 X 6.37 = 52.1703
 7.28 X 2.73 = 19.8744
合計 72.0447

180~3 180~1

182~2



建物図面

(百換尺)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月 27 日 (作製)
(合会用紙)

作製者

(百換尺)

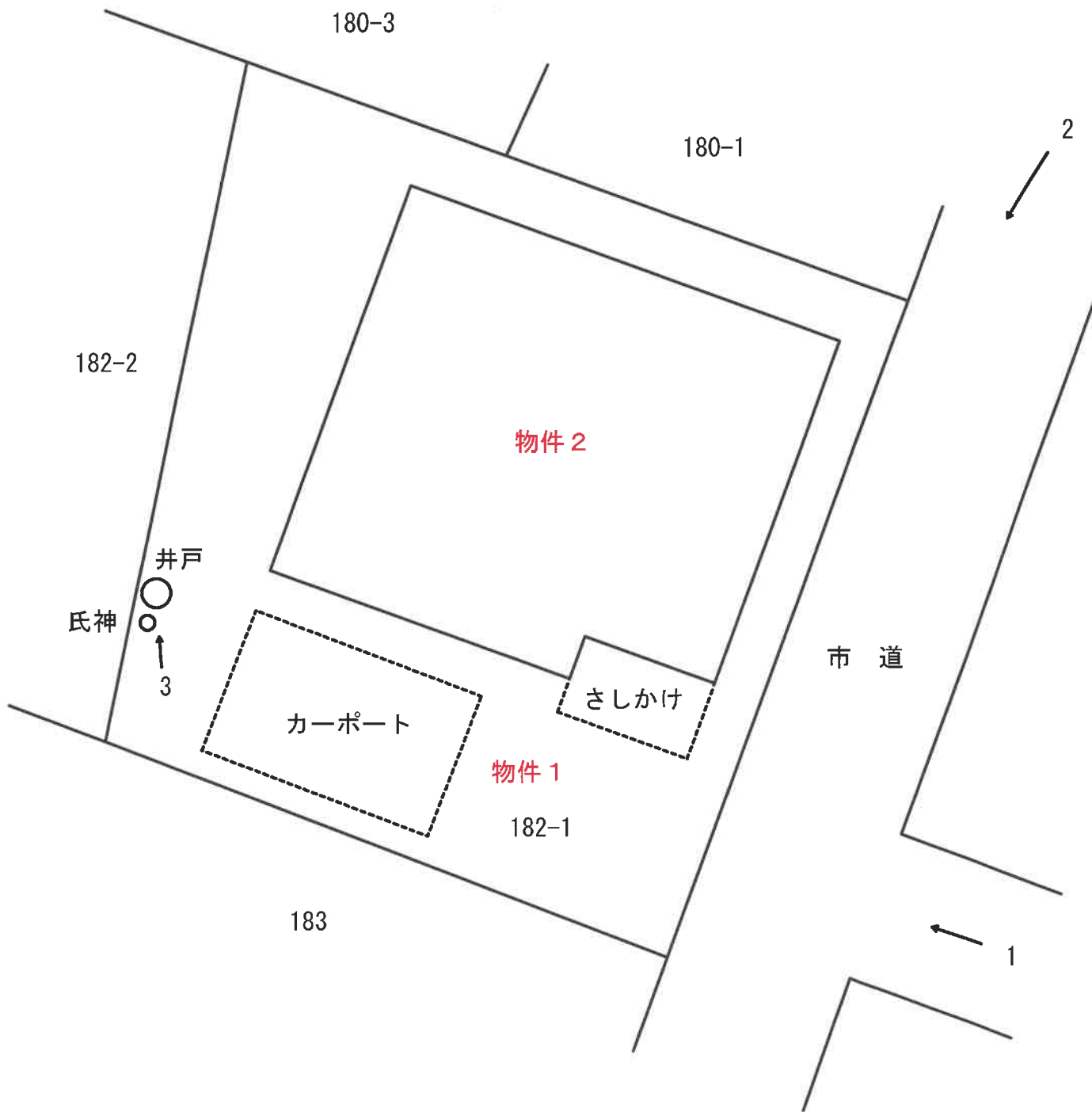
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月25日 鹿児島地方務局霧島支局

登記官

A3→A4縮小

地図整理番号：M18757

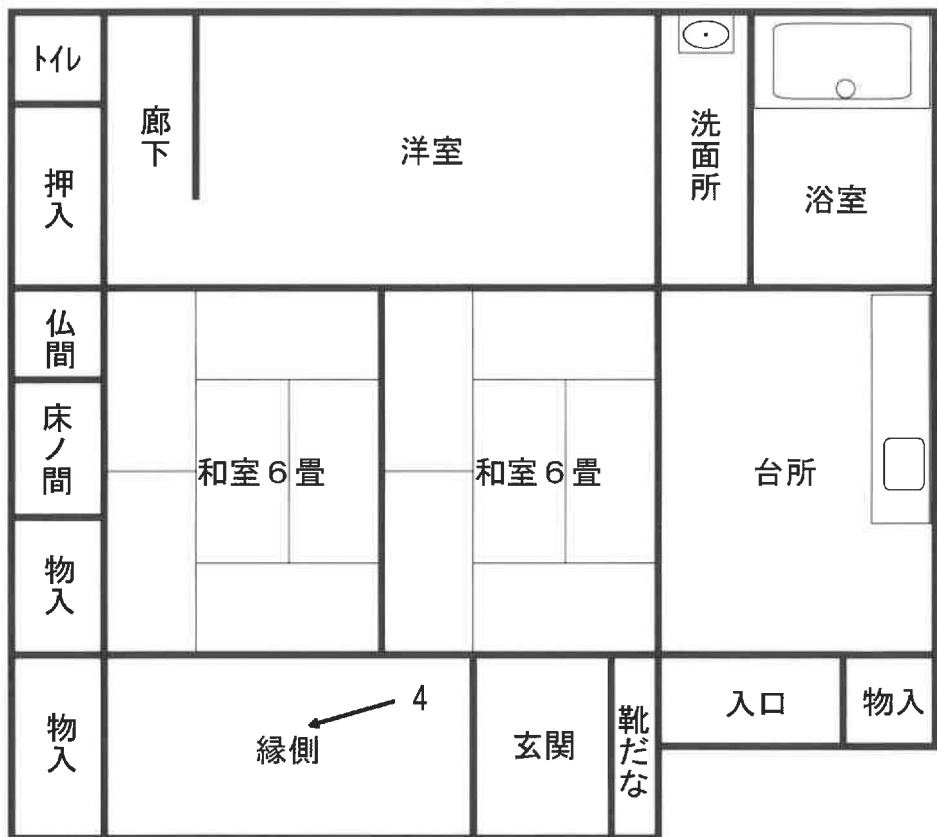
土地建物位置関係図



← 1 写真撮影位置

建物間取図

物件 2



現況写真

1



2



現況写真

3



氏神・井戸

4



雨漏り跡の様子