令和　８年（ケ）第　　４９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時００分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前１０時００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１１月２４日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 040, 000 6, 432, 000	一括	1, 608, 000	82, 590	12, 960
1	1, 840, 000				
2	6, 200, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　霧島市国分中央一丁目

　　地　　番　　３６６０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．２０平方メートル

２　所　　在　　霧島市国分中央一丁目３６６０番地１

　　家屋　番号　　３６６０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５６平方メートル
　　２階　２９．７８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　49号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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
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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　霧島市国分中央一丁目

　　地　　番　　３６６０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．２０平方メートル

２　所　　在　　霧島市国分中央一丁目３６６０番地１

　　家屋　番号　　３６６０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．５６平方メートル
　　２階　２９．７８平方メートル

令和８年(ケ)第４９号
令和８年８月１８日受理
令和８年９月１８日提出

現況調査報告書

(6頁以後)

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

令和　8年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

1　所　　在　霧島市国分中央一丁目

　　地　　番　３６６０番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１８７．２０平方メートル

2　所　　在　霧島市国分中央一丁目３６６０番地１

　　家屋　番号　３６６０番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　５９．５６平方メートル
　　２階　２９．７８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	霧島市国分中央一丁目１６番１－１号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □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２
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：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 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空き家の状態で、目的外動産を置いて占有している □「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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 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

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１は、北側から西側が市道（目的外土地３６６０番６　公衆用道路　所有者霧島市）に面している。また、東側が里道（公図　道）に面している。
3　物件１の占有状況等
　物件１は、物件２の敷地及び駐車場等として使用占有されている。
4　物件１の境界付近の状況
　物件１と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。
5　物件２の占有状況
　債務者兼所有者が、物件２を空き家の状態で、目的外動産を置いて占有している。
6　債務者兼所有者は、照会回答書に対し、期限までに回答しなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
８年８月２２日 11：50－12：10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
８年９月２日 14：00－14：40	物件所在地	立会人Ａを立ち会わせて、立入調査
８年９月９日 14：50－15：00	鹿児島地方法務局	目的外土地３６６０番６等登記事項証明書交付申請、同交付
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

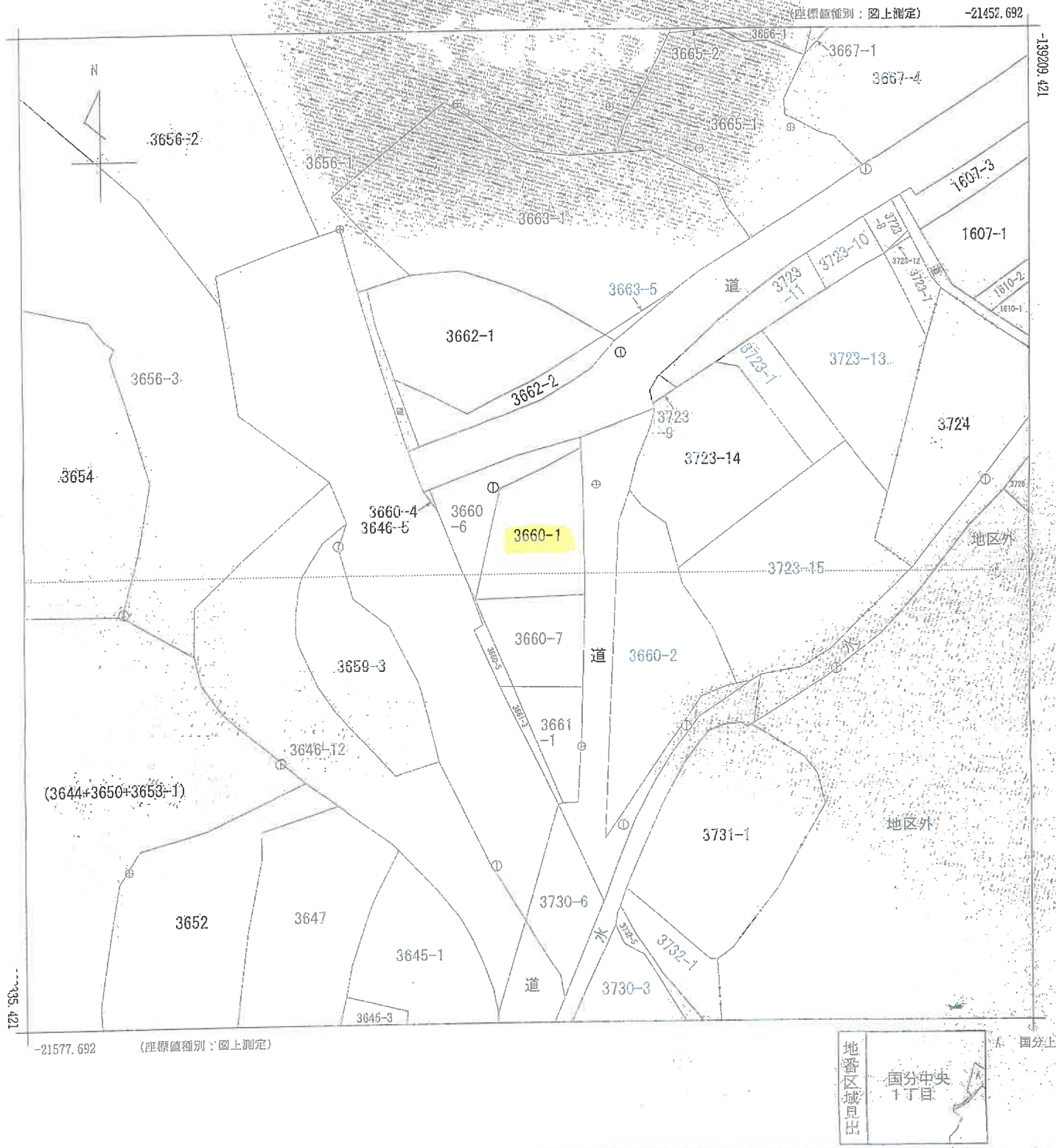
■　令和８年９月２日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Ａを立ち会わせて、解錠技術者に物件２を解錠させて調査を実施した。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和８年９月２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



請求部分	所在	霧島市国分中央一丁目			地番	3660番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	旧	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日				前回の作成年月日(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8年3月2日
鹿児島地方法務局霧島支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：平成15年12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。
（鹿児島地方法務局霧島支局管轄）
令和8年5月19日
鹿児島地方法務局
登記官

041883

地積測量図

地番	前 3660-1 後・新 3660-1 3660-7
土地の所在	霧島市国分 国分中央一丁目

H15.12.16

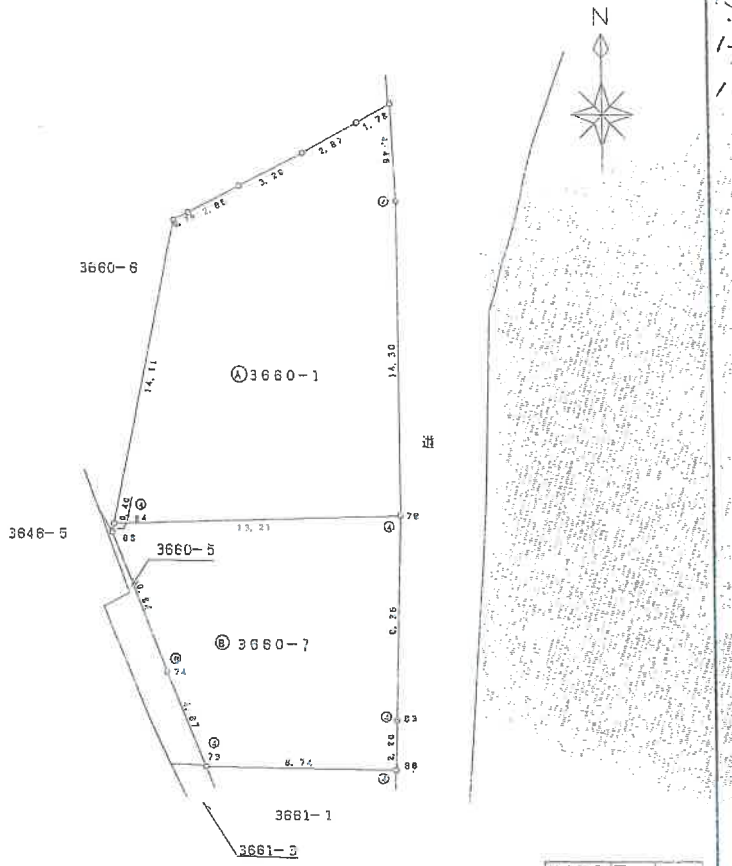
A3判をA4判に縮小して

求積表

地番	Ⓑ3660-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
64	−139653.275	−21301.810	13.281	−1854735.145275
79	−139652.880	−21288.610	12.967	−1810878.894960
83	−139662.231	−21288.843	−0.290	40502.046990
68	−139664.495	−21288.900	−6.98	1228768.227010
73	−139664.358	−21297.641	−10.495	1465777.437210
74	−139660.030	−21299.395	−4.250	593555.127500
68	−139653.682	−21301.891	−2.415	337263.593730
			合計	252 392205
			合計面積	126.1981025
			地積	126.19 ㎡

地番	Ⓐ3660-1	
公簿	合計面積	残地
313.401549	126.1981025	187.2054485
	地積	187.20 ㎡

旧日本測地系による座標値



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属鋲	
⑤	鉄ピン	
⑥	プレート	

平成15年12月16日登記

作製者	(平成15年12月12日作製)	申請人	縮尺	1/250

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：12-1

登記年月日：平成26年7月8日

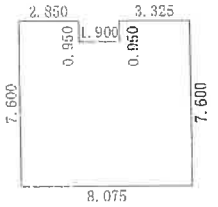
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局霧島支局管轄）
令和8年5月19日
鹿児島地方法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	3660番1
建物の所在	霧島市国分中央一丁目3660番地1

建物図面

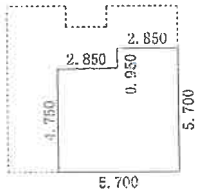
1　階



求積表

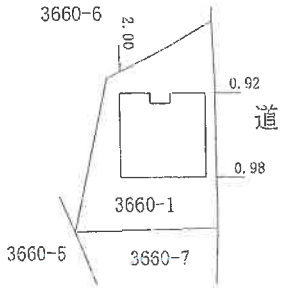
8.075	×	6.650	=53.698750
2.850	×	0.950	= 2.707500
3.325	×	0.950	= 3.159750
		合計	59.565000
		床面積	59.56 ㎡

2　階



求積表

5.700	×	4.750	=27.075000
2.850	×	0.950	= 2.707500
		合計	29.782500
		床面積	29.78 ㎡



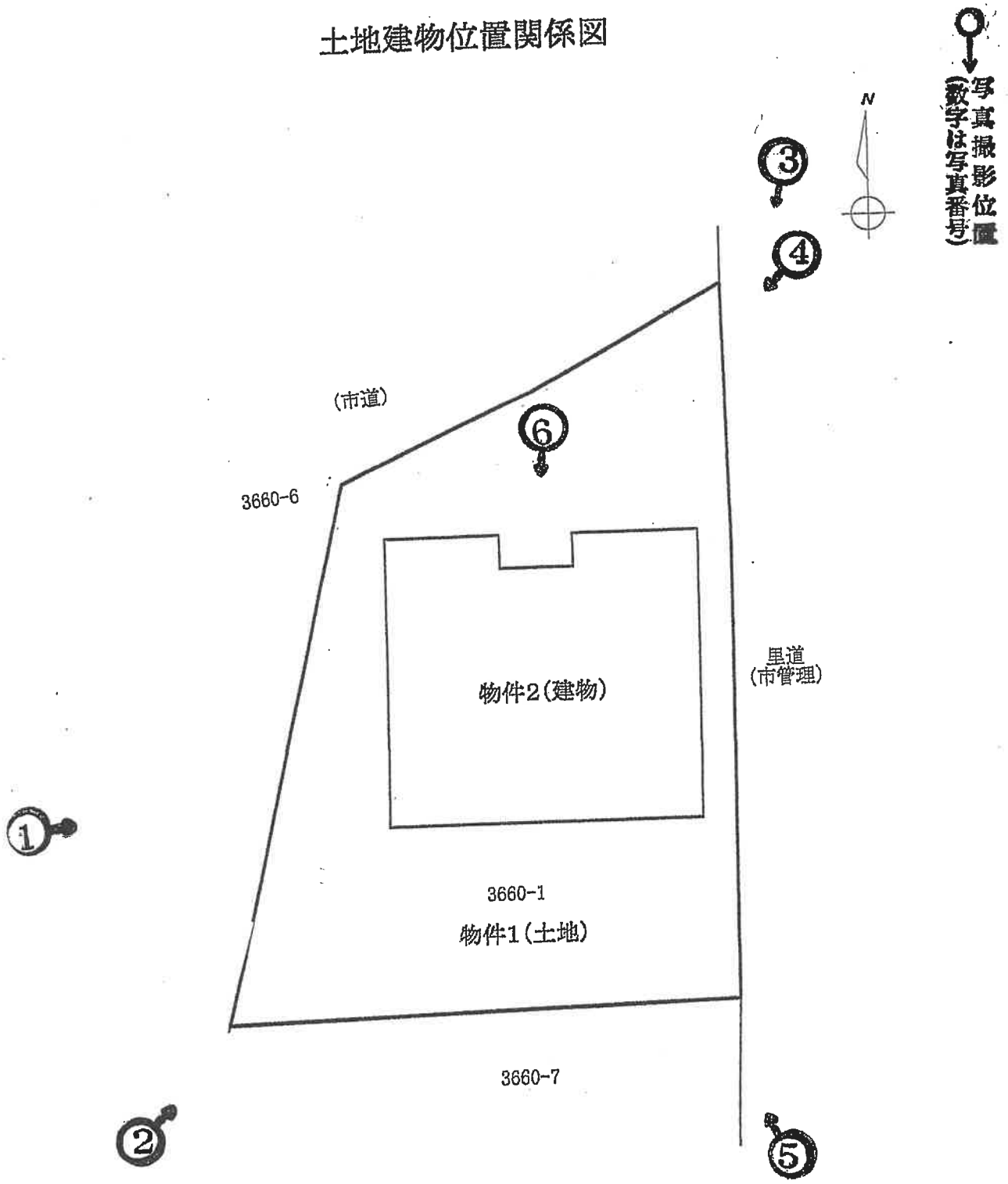
A3判をA4判に縮小して

作成者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

請求番号：12-2

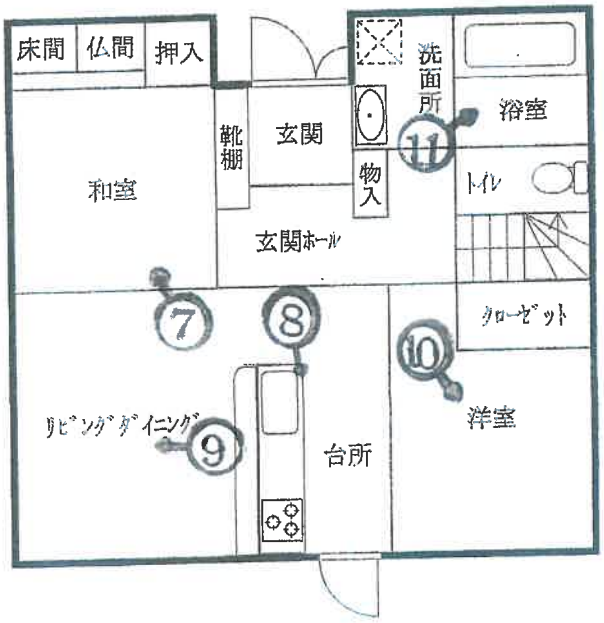
土地建物位置関係図



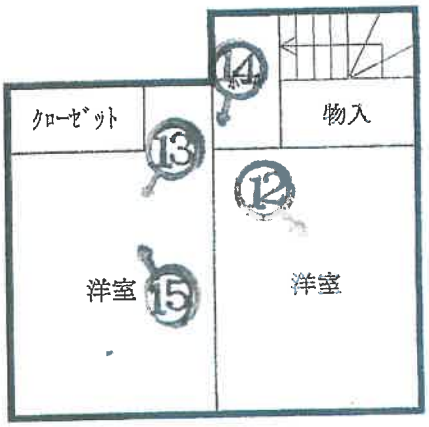
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

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２

物件１

写真２



物件２

物件１

写真３



写真４



写真５



写真６



写真７

物件２　１階内部状況



写真８

物件２　１階内部状況



写真９

物件２　１階内部状況



写真１０

物件２　１階内部状況



写真１１

物件２　１階内部状況



写真１２

物件２　２階内部状況



写真１３

物件２　２階内部状況



写真１４

物件２　２階内部状況



写真１５

物件２　２階内部状況



令和８年（ケ）　　第　　４９号
令和８年　９月　２日　現地調査
令和８年１０月　１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
木 下　　登

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ８，０４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，８４０，０００円
物件２（建物）	金　６，２００，０００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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	霧島市国分中央一丁目 ３６６０番１ 宅地 １８７．２０㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	霧島市国分中央一丁目 ３６６０番地１ ３６６０番１ 居宅 木造スレートぶき２階建 １階　　５９．５６㎡ ２階　　２９．７８㎡	

番号	特記事項

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	JR日豊本線「国分」駅の東方約0.9km 霧島市役所の北東方約1km （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、国分市街地の東側、城山団地入口付近に位置する住宅地域である。地域内は小規模一般住宅のほか、小規模アパート等が多く見られる。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	指定 60％
	容積率	指定 200％
	防火規制	無
	その他の規制	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
画地条件	地積　：187.20㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約11m 奥行　：約19m 形状　：やや不整形 地勢　：敷地部分は概ね平坦 高低差：北側道路と概ね等高、東側道路より0～1.8m程度高い 接面道路との関係　：角地 その他：特にない	
接面道路の状況	北約10.5m舗装市道　（建築基準法の道路である） 東約4m舗装里道（市管理）（建築基準法「第42条第2項」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。隣接地は一般住宅。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 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2の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲については、物件1の全域と判断した。 ・物件2土地の北西側は、西側市道と北側市道が交差する隅切り部分に接面するが、北側市道の起点から当該市道の歩道部分として捉え、物件2土地は北側市道と東側里道との角地とした。	

2　建物の概況及び利用状況等（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26年6月22日新築 経過年数　12年 経済的残存耐用年数　13年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート葺 外　壁：サイディング等 内　壁：クロス等 天　井：クロス等 床　：フローリング、畳等 設　備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：無
床面積（現況）	1階　：　59.56㎡ 2階　：　29.78㎡ 計　89.34㎡
現況用途等	階層　：　2階建 現況用途：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	保守管理の状態は普通。
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	全体的に保守管理は普通であるが、外壁の一部に僅かな破損や亀裂が見られる。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件1（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
1	27,800	0.91	187.20	1.00	——	4,735,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　霧島 －2

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

25,000円／㎡ × 100.6／100 × 100／105 × 100／86 ＝ 27,800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：1.05（方位）

◇ 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

0.95 × 1.00 × 1.00 × 0.90 ＝ 0.86

イ 個別格差：　角地　高低差　形状　個別格差

（物件1）　1.01 × 0.95 × 0.95 ＝ 0.91

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：　1.00

②物件2（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
2	180,000	89.34	0.54	8,683,000

ア 再調達原価　：（物件2）180,000円／㎡

イ 現況延床面積：（物件2）89.34㎡

ウ 現価率

（物件2）

残価率5％とした定額法と観察減価法（概ね経年相応と判断し、0％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13年／経済的全耐用年数25年）｝×（1－0％）＝ 0.54

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
1	4,735,000	0.35	法定地上権	——	1,657,000

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
1	4,735,000	−1,657,000		1.00	0.60	1,840,000
2	8,683,000	＋1,657,000		1.00	0.60	6,200,000
一括価格（合計）						8,040,000

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　霧島 －2
所　　在 ：霧島市国分城山町3770番15「国分城山町4-14」
地　　目 ：宅地
価　　格 ： 25,000円／㎡
位　　置 ：国分駅 2km
価 格 時 点 ：令和8年1月1日
地　　積 ： 225㎡
供給処理施設 ：ガス・水道・下水
接 面 街 路 ：南東 6m 市道
用途指定等 ：非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
（指定建ぺい率50%・指定容積率80%）
地域の概要 ：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年1月１日）
物件1　　3,488,846円
物件2　　5,317,878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　地積測量図写し
５　建物図面・各階平面図写し
６　土地建物位置関係図
７　建物間取図
８　現況写真

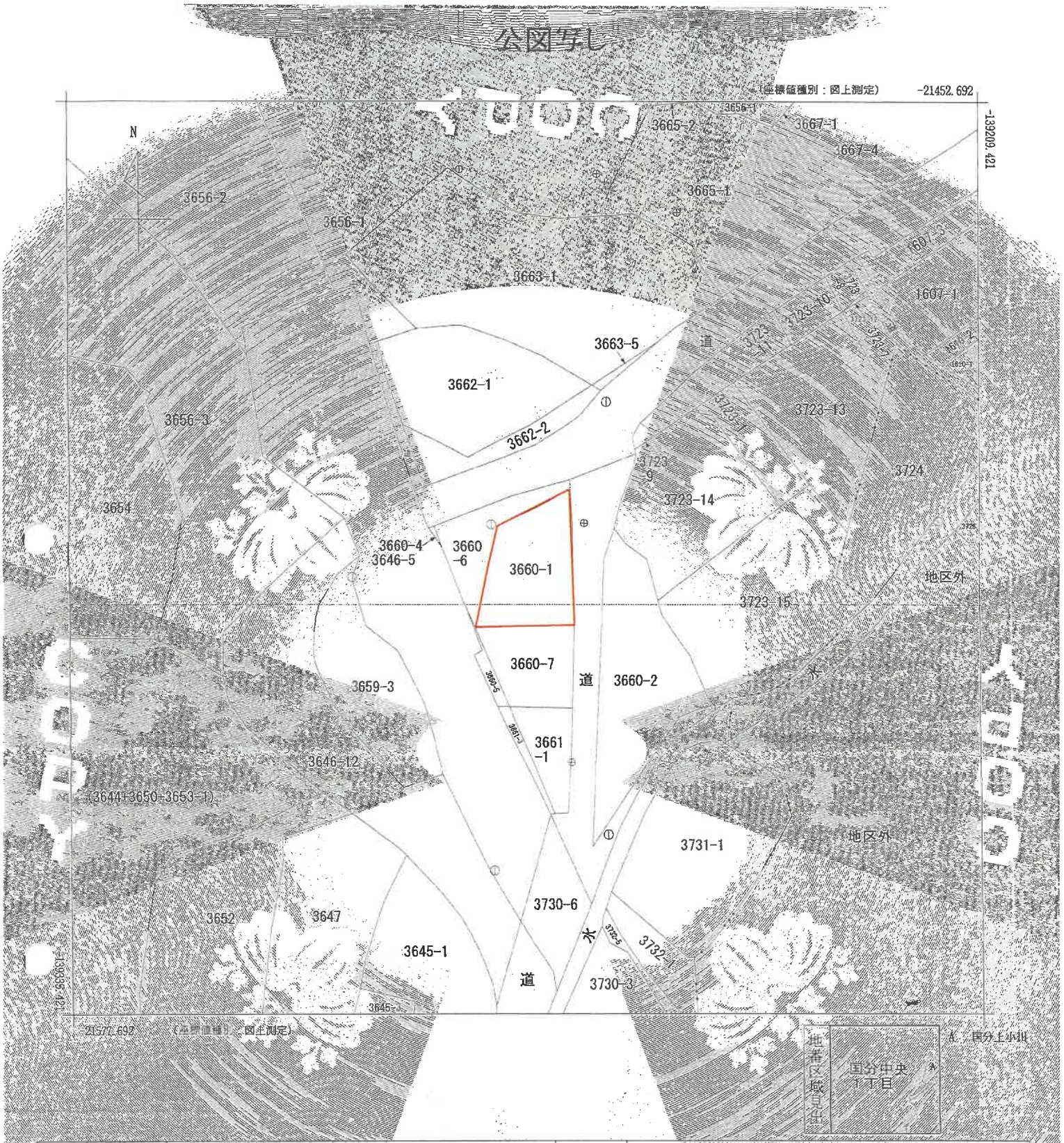
以上

位置図



国土地理院地形図

公図写し



請求部分	所在	霧島市国分中央一丁目				地番	3660番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	中三	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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和8年3月2日
鹿児島地方法務局霧島支局
登記官

[redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：平成15年12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。
（鹿児島地方法務局霧島支局管轄）
令和8年5月19日
鹿児島地方法務局
登記官

041883

前 3660-1 後・新

地番	3660-1 3660-7
土地の所在	霧島市国分

地積測量図

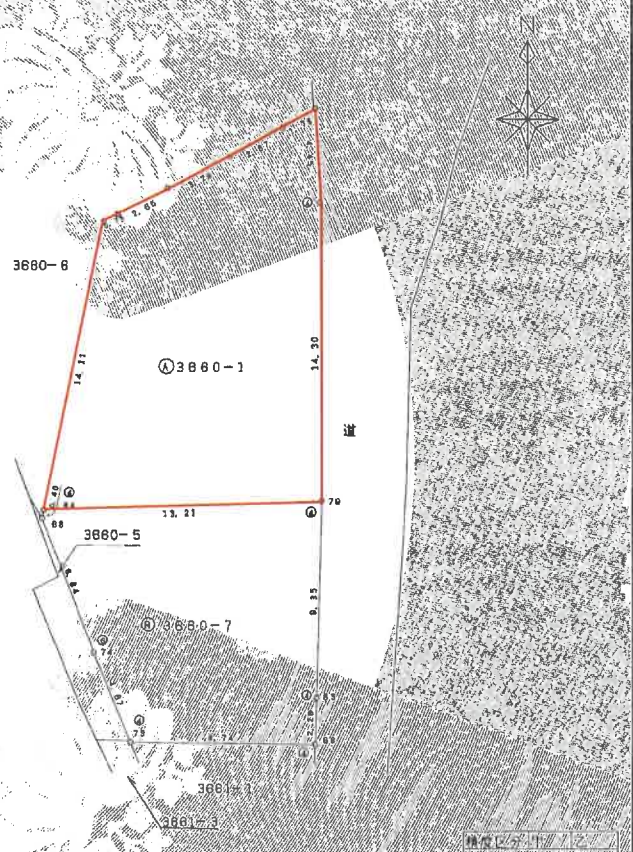
H 15.12.16

求積表

番	Ⓑ3660-7			
NO.	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
84	−139653.275	−21101.810	13.281	−1854735.145275
79	−139652.880	−21288.610	12.967	−1810878.894960
83	−139662.231	−21288.843	−0.290	40502.046880
66	−139664.495	−21288.800	−8.98	1228768.227010
73	−139664.358	−21297.841	−10.495	1465777.437210
74	−139660.030	−21299.395	−4.250	593555.127500
68	−139653.862	−21301.891	−2.415	337263.593730
			合計	252 392205
			合計面積	126.1961025
			地積	126.19 ㎡

地番	Ⓐ3660-1	
公簿	合計面積	残地
31 401549	126.1961025	187.2054485
	地積	187.20 ㎡

旧日本測地系による座標値



平成15年12月1C日登記

作製者	[redacted]	（平成15年12月12日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図写し

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

[redacted]

請求番号：12-1

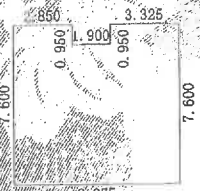
登記年月日：平成26年7月8日

各階平面図

建物図面

家屋番号	3660番1
建物の所在	霧島市国分中央一丁目3660番地1

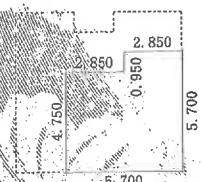
1　階



求　積　表

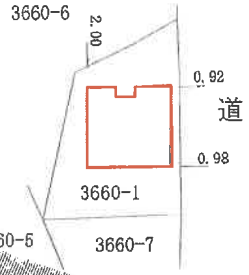
8.075 ×	6.650	=53.698750
2.850 ×	0.950	= 2.707500
3.325 ×	0.950	= 3.158750
合　計		59.565000
床面積		59.56 ㎡

2　階



求　積　表

5.700 ×	4.750	=27.075000
2.850 ×	0.950	= 2.707500
合　計		29.782500
床　積		29.78 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

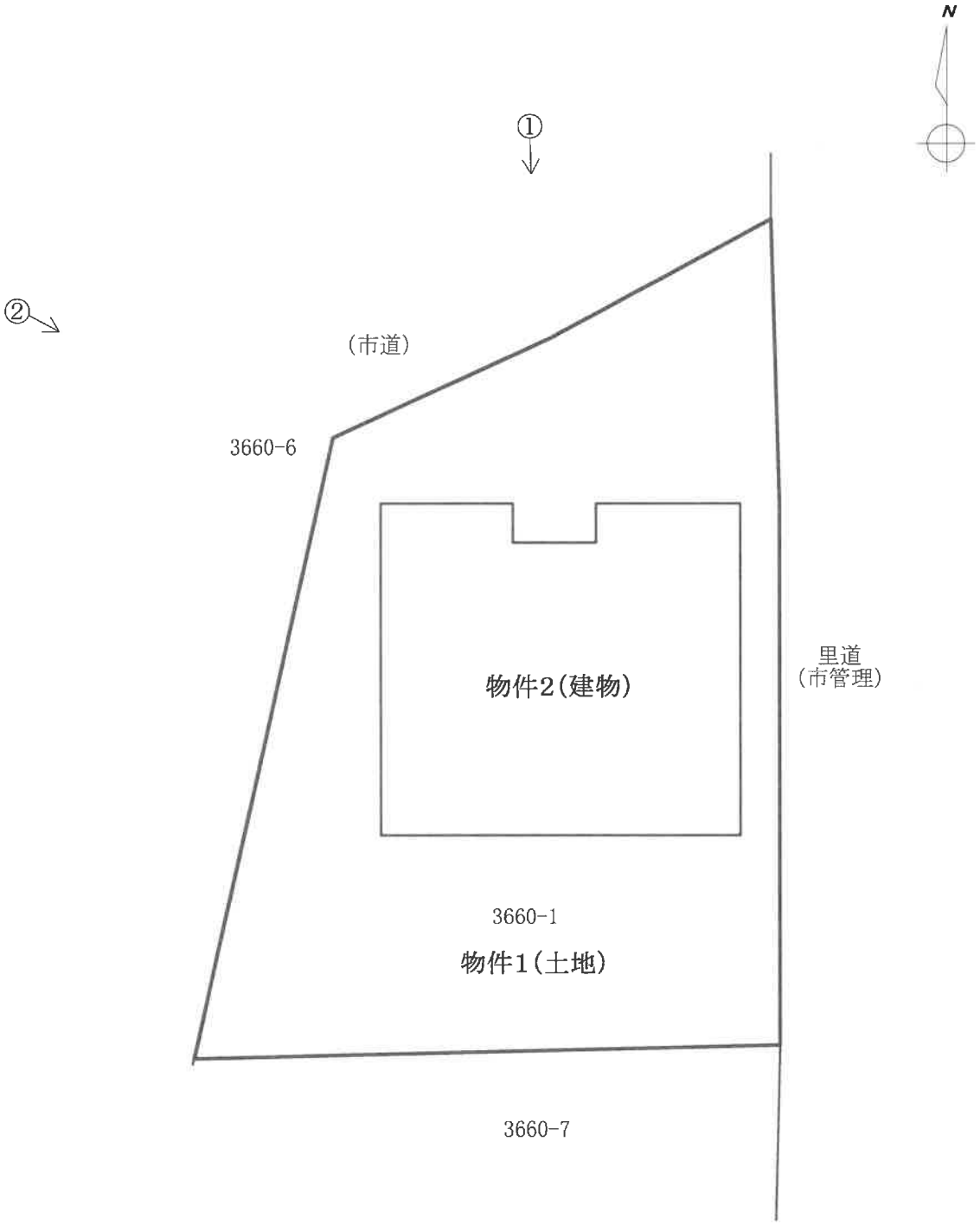
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局霧島支局管轄）
令和8年5月19日
鹿児島地方法務局
登記官
[redacted]

※この図面は、原本(A3→A4)してあります。

請求番号：12-2

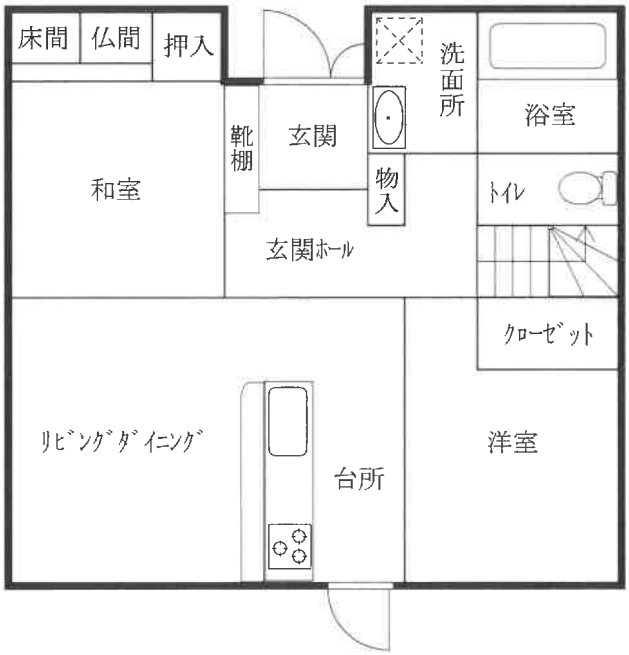
建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

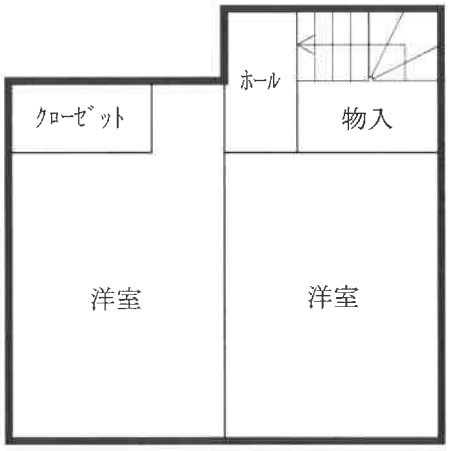


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



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。

現 況 写 真

［土地建物位置関係図参照］



