

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 9 時 3 0 分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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、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。買受適格証明書の発行には 1 ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前 1 0 時 0 0 分からです。		
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 7 年 8 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,670,000 10,936,000	一括	2,734,000	72,598	0
1	1,700,000				
2	11,970,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 肝属郡肝付町富山字下牧 |
| | 地 番 | 1 2 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 肝属郡肝付町富山字下牧 1 2 7 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 7 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月19日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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等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



11

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

- 1 所 在 肝属郡肝付町富山字下牧
地 番 1 2 7 4 番 3
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 4 0 平方メートル
- 2 所 在 肝属郡肝付町富山字下牧 1 2 7 4 番地 3
家屋 番号 1 2 7 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 7 . 2 3 平方メートル



令和7年(ケ)第5号
令和7年4月28日受理
令和7年6月11日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

1、所 在 肝属郡肝付町富山字下牧

地 番 1 2 7 4 番 3

地 目 宅地

地 積 4 0 5 . 4 0 平方メートル

2 所 在 肝属郡肝付町富山字下牧 1 2 7 4 番地 3

家屋 番号 1 2 7 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 0 7 . 2 3 平方メートル



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)		付近
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 (☐ 主である建物 ☐ 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住居として使用している ☐ 「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 [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
本件所有者	1 本件建物は私が居宅として利用しています。 2 本件建物について雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 3 リビングの壁に複数の小さな穴が空いているのは、壁掛けのテレビを撤去した跡になります（写真7）。 4 本件土地の境界は明瞭です。土地の境界の事で揉めた事はありません。

執行官の意見

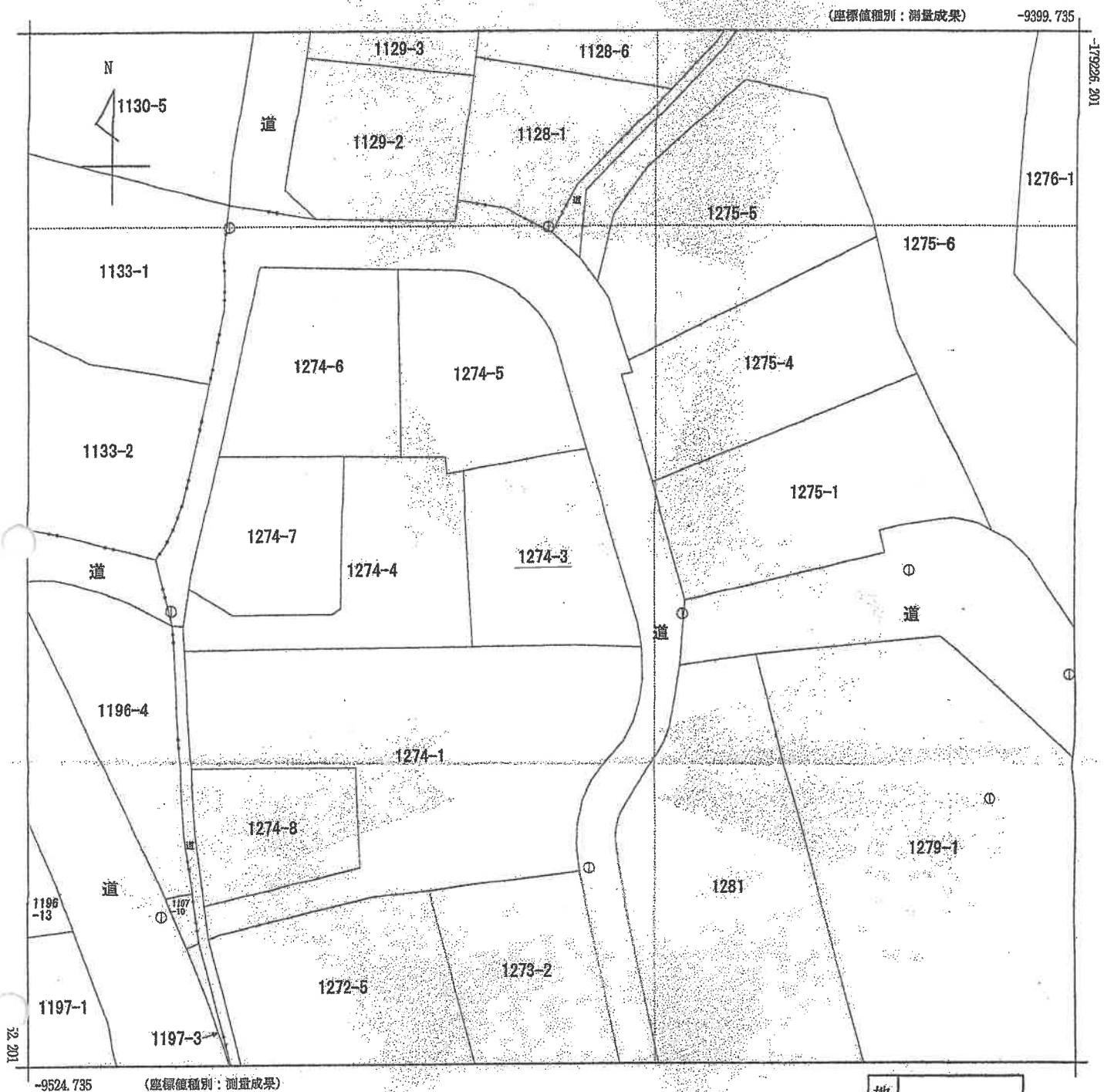
(物件1 関係)

- 1 本件土地は町道に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界付近にはブロックが設置されており、その境界は外観上概ね明瞭である。

(物件2 関係)

- 1 本件建物は本件所有者が居宅として利用している。
- 2 本件建物は令和5年新築の建物であり、築年数も浅いことから内外装ともに特段の傷みや不具合は見当たらなかった。
- 3 リビングの壁に壁掛け用のテレビを設置する際に空けた穴が複数見られた(写真7)。

(5 枚目)



地番区域見出
富山

請求部	所在	肝属郡肝付町富山字下牧				地番	1274番3			
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	平成23年9月			備付年月日(原図)	平成24年10月16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。

A3判をA4判に縮小した

令和7年3月27日
鹿児島地方方法務局鹿屋支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(6 枚目)

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3月27日 鹿児島地方広務局測量支局

登記管

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番	1274-3
土地の所在	肝属郡肝付町富山字下牧

座標求積表

地番	④ 1274-3				
測点	Xn	Yn	$\Delta x_{n-1} - \Delta x_n - t) Y_n$	距離	
HA11	-179279.774	-9472.888	228817.805640	21.50	
HA14-1	-179301.248	-9471.823	201692.998962	12.14	
HA15	-179301.068	-9459.682	378.387280	8.16	
HA7	-179301.288	-9451.527	-25641.992751	2.98	
HA52	-179298.355	-9452.065	-228692.712675	22.14	
HA10	-179277.093	-9458.236	-175743.463116	14.90	
		倍面積	810.807340		
		面積	405.4036700		
		地積	405.40		m ²
		坪数	122.63		

地番	⑤				
測点	Xn	Yn	$\Delta x_{n-1} - \Delta x_n - t) Y_n$	距離	
HA39	-179280.121	-9474.883	203577.335138	21.24	
HA13	-179301.260	-9472.815	200132.162505	0.99	
HA14-1	-179301.248	-9471.823	-203511.588978	21.50	
HA11	-179279.774	-9472.888	-200133.704776	2.02	
		倍面積	64.204889		
		面積	32.1024445		
		地積	32.10		m ²
		坪数	9.71		

合計 437.5061145

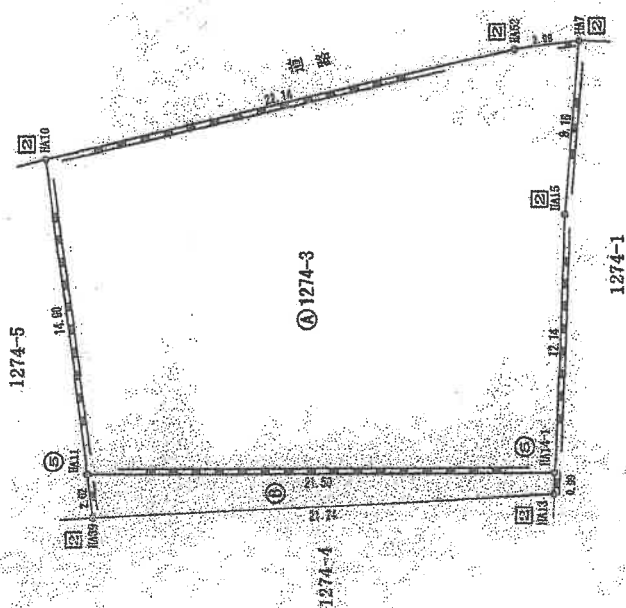
地番名	地積	坪数
④ 1274-3	405.40 m ²	122.63 坪
⑤	32.10 m ²	9.71 坪

使用国調図根点リスト

点名	X座標	Y座標	標高
G0243-1	-179358.008	-9450.359	国調図根点 金属板
G0243-2	-179328.475	-9457.862	国調図根点 金属板

精度区分：甲三
1. コンクリート杭
2. 鋼管杭
3. プラスチック杭
4. プラスチック杭
5. 鋼管プレート

○は新設杭、口は既設杭



世界測地系による座標値 平面直角座標系 II 系

令和3年4月19日測量
令和3年4月19日作図

(鹿児島県土地家屋調査士会)

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和5年3月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年3月27日 鹿児島県地方事務局 鹿屋支局

登記証

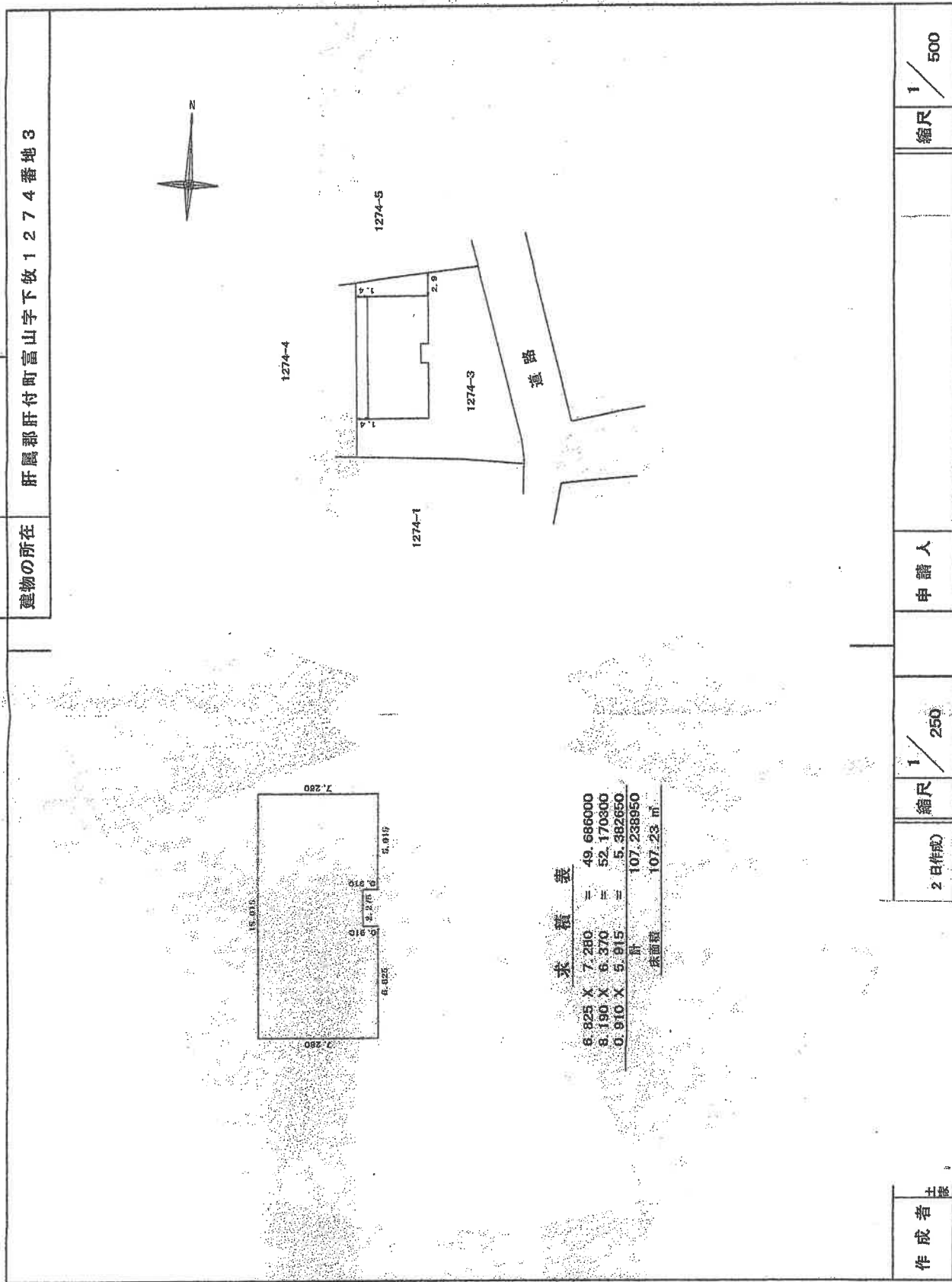
A3判をA4判に縮小した

請求番号：15-3

各階平面図

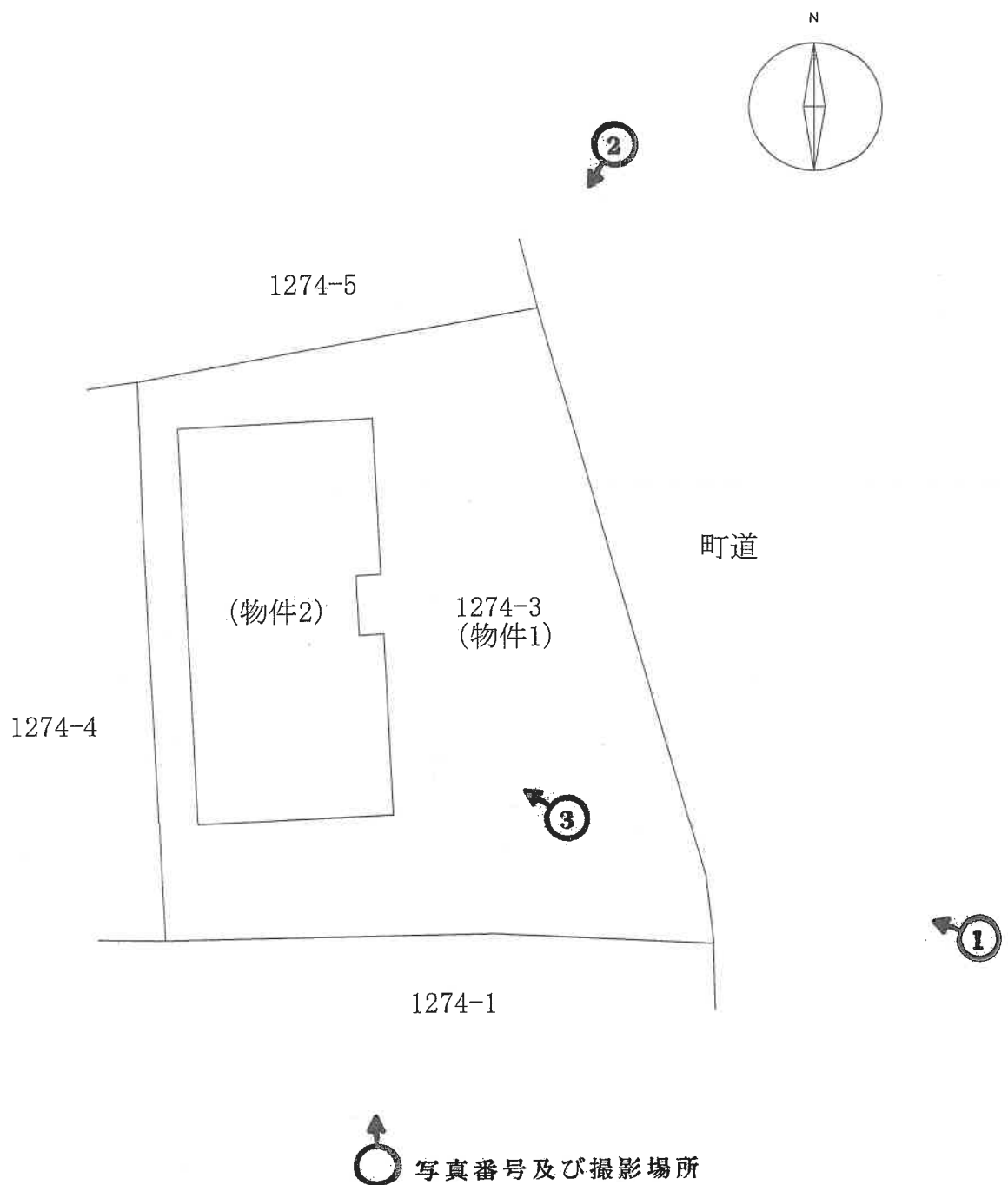
建物図面図

家屋番号	1274番3
建物の所在	肝属郡肝付町富山字下牧1274番地3



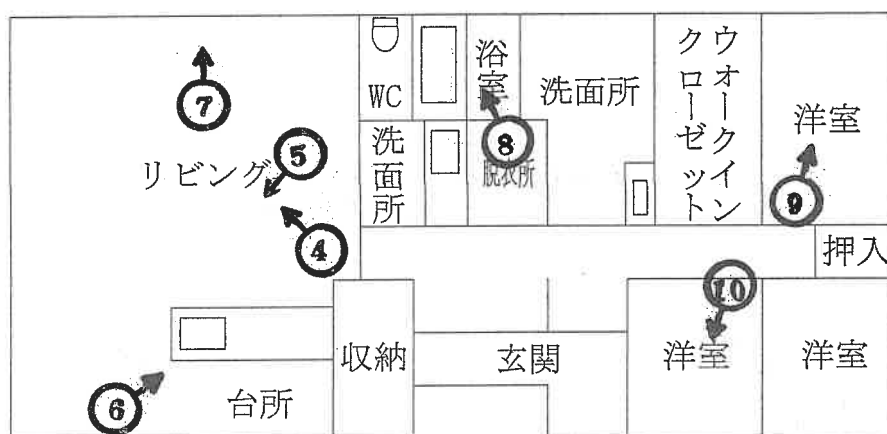
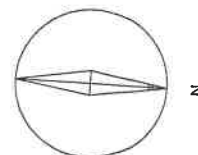
作成者	土蔵
2日作成	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件2)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 本件土地建物

物件1

物件2



写真2

物件1

物件2



写真3 物件2近景



写真4 物件2内部



写真5



写真6



写真7 壁掛けテレビを撤去した跡

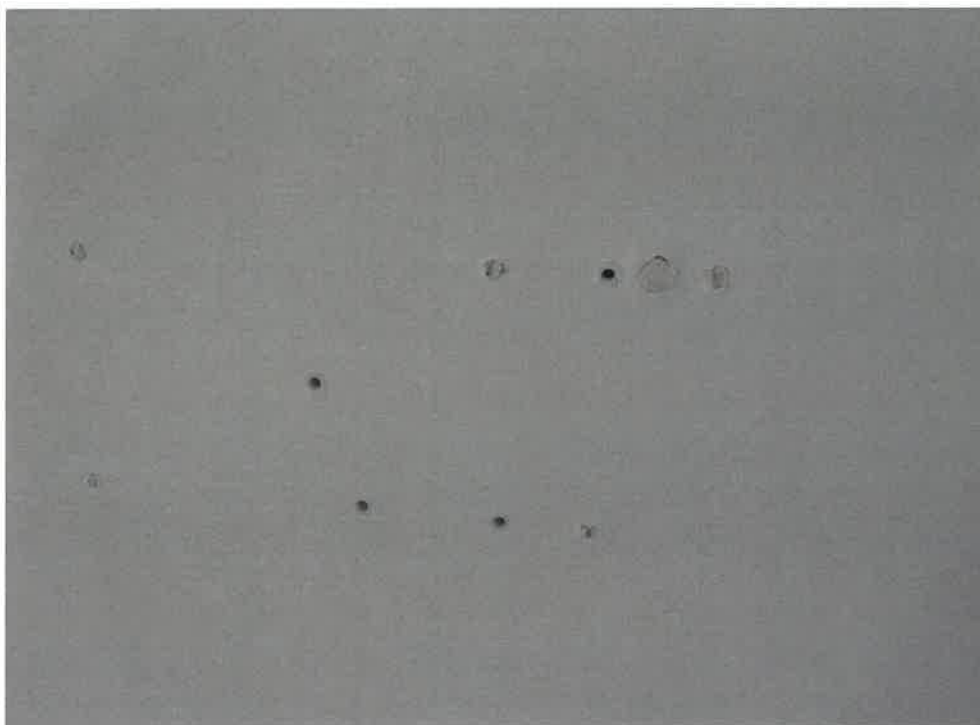


写真8



写真9



写真10



令和 7年（ケ）第 5号
令和 7年 5月13日 現地調査
令和 7年 6月16日 評 価

鹿児島地方裁判所鹿屋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一括価格	
金 13,670,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,700,000円
物件2 (建物)	金 11,970,000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 地目 地積	肝属郡肝付町富山字下牧 1274番3 宅地 405.40㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡肝付町富山字下牧 1274番地3 1274番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 107.23㎡	

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日南線「志布志」駅の南西方約21km 肝付町役場の北西方約6.0km (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、肝付町役場の北西方約6.0kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 405.40m ² 間口 : 約25.0m 奥行 : 約18.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約5.0m舗装町道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき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の法定地上権が、物件1の全域に成立する。	

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 令和 5年 3月 2日新築 経過年数 2年 経済的残存耐用年数 23年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ その他 オール電化
床面積（現況）	107.23㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・リビングの壁に壁掛けテレビ用の穴が複数存する。

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	9,710	1.03	405.40	1.00	4,054,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/106 \times 100/102 = 9,710\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+3 角地+1 幅員+2

◇地域格差：交通・接近条件▲3 環境条件+5 $(1-0.03) \times (1+0.05) \div 1.02$

イ 個別格差：方位+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

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の価格を求めた。

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	190,000	107.23	0.92	18,743,000

ア 再調達原価：190,000円/㎡

イ 現況延床面積：107.23㎡

ウ 現 価 率

経過年数2年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数23年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数23年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) $\div 0.92$

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	4,054,000	0.30	法定地上権	1,216,000

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	4,054,000	－1,216,000		1.00	0.60	1,700,000
2	18,743,000	＋1,216,000	1.00	1.00	0.60	11,970,000
一括価格（合計）						13,670,000

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：「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、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿屋(県)-10

所 在：鹿屋市串良町上小原字十三塚 3 1 3 0 番 1
価 格：10,500円／㎡
位 置：十三塚バス停 600m
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：704㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東 9.5m 市道、南 側道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%、容積率400%）
地域の概要：一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和 6年度)

物件 1 315,478円
物件 2 9,740,351円

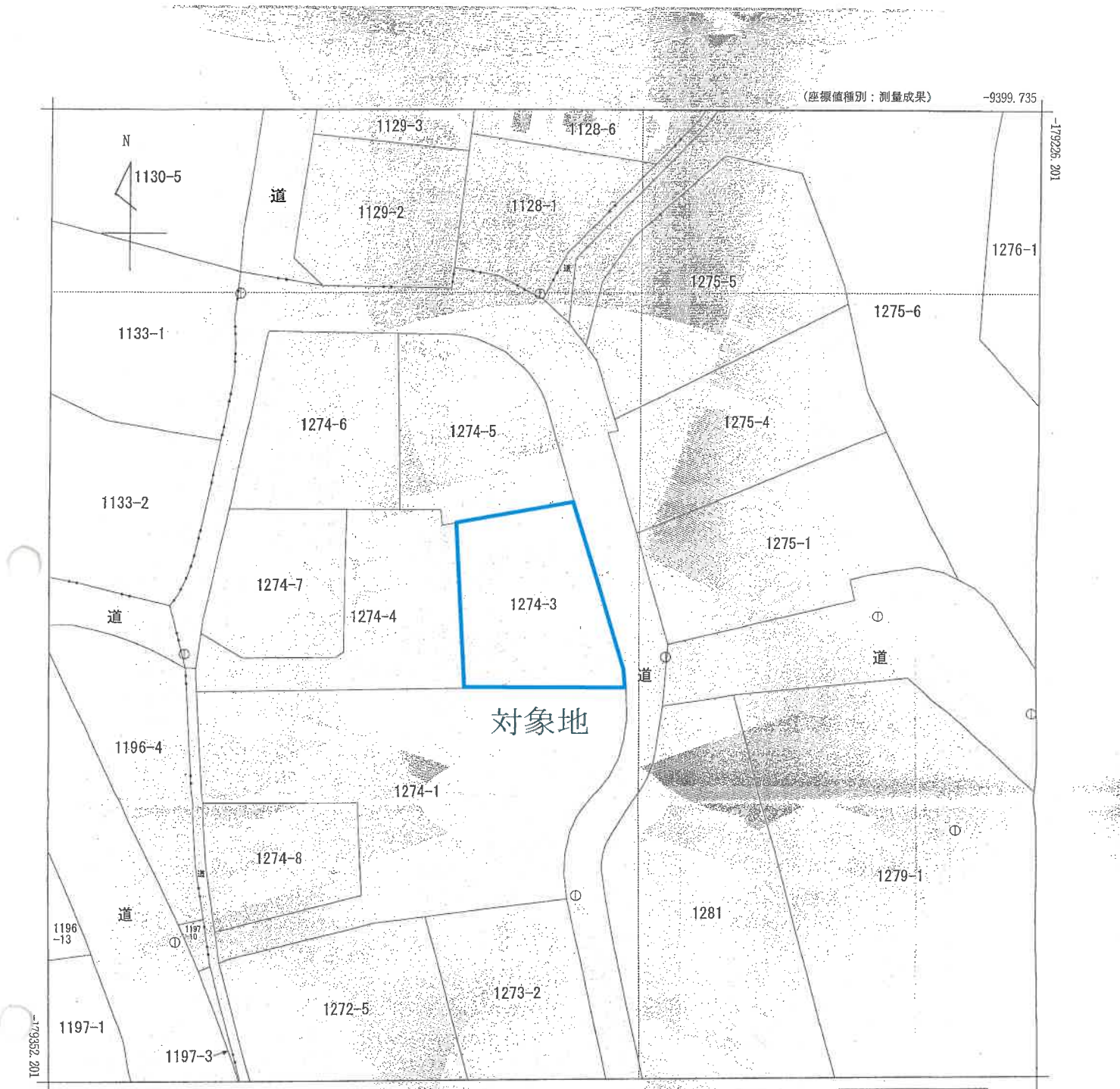
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン）
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図





地番区域見出
富山

請求部		所 在 肝属郡肝付町富山字下牧				地 番 1274番3	
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 平成23年9月				備考 付年月日(原図) 平成24年10月16日	補記事項		

N

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3月27日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)



登記年月日：令和3年4月19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3月27日 鹿児島県地方方法務局鹿児島支局 登記官

地積測量図

地番 1274-3

土地の所在 肝属郡肝付町富山下牧

座標求積表

地番	① 1274-3				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
HA11	-179279.774	-9472.888	228817.609640	21.50	
HA14-1	-179301.248	-9471.823	-201692.998967	12.14	
HA15	-179301.068	-9459.682	378.387280	8.16	
HA7	-179301.288	-9451.527	-25641.992751	12.98	
HA52	-179298.355	-9452.065	-228692.712675	22.14	
HA10	-179277.093	-9458.236	-175743.483116	14.90	
合		面積	810.807340		
		面積	405.4035700		
		坪数	405.40		m ²
					122.63

地番	②				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
HA39	-179280.121	-9474.883	203577.336138	21.24	
HA13	-179301.260	-9472.815	200132.162505	0.99	
HA14-1	-179301.248	-9471.823	-203511.588978	21.50	
HA11	-179279.774	-9472.888	-200133.704776	2.02	
合		面積	64.204889		
		面積	32.1024445		
		坪数	32.10		m ²
					9.71

合計 437.5061145

地番	名	地積	坪数
① 1274-3		405.40 m ²	122.63 坪
②		32.10 m ²	9.71 坪

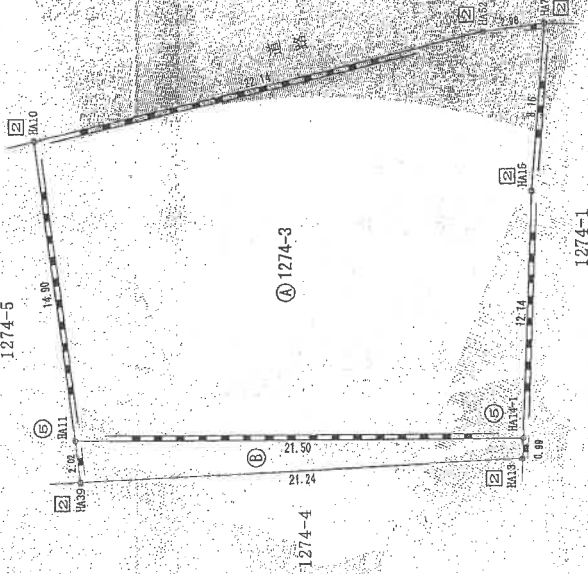
使用国調図根点リスト

点名	X座標	Y座標	標識
CC243-1	-179358.008	-9450.359	国調図根点 金属板
CC243-2	-179328.475	-9457.862	国調図根点 金属板

精度区分：甲三

標識凡例
1. コンクリート杭
2. 金属板
3. プラスチック杭
4. ブロック杭
5. 金属プレート

○は新設標、□は既設置



世界測地系による座標値 平面直角座標系 Ⅱ系

令和3年4月19日測量

令和3年4月19日作製

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

作製者

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年3月3日

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3月27日

鹿児島県地方建設局 建築支局

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

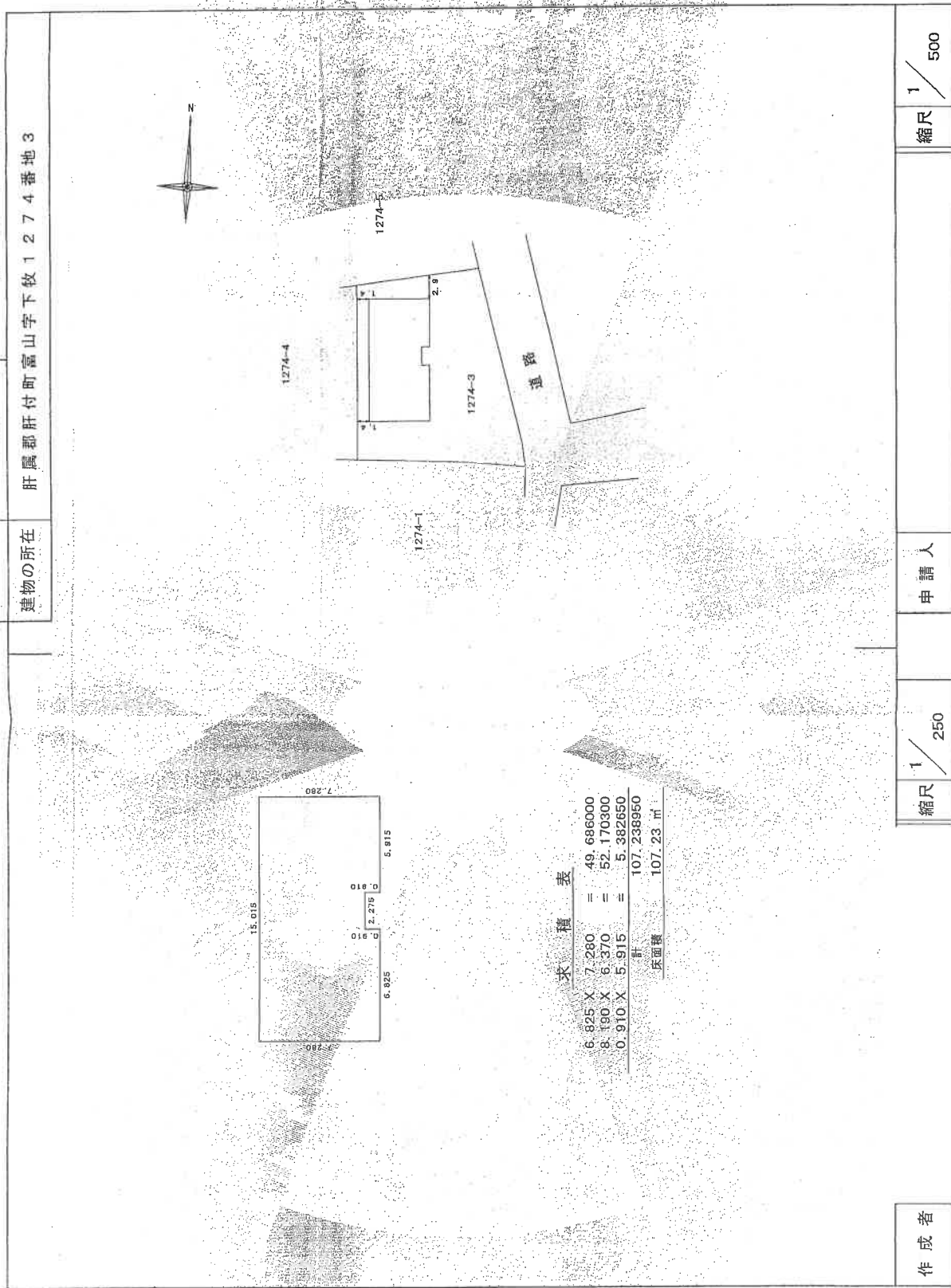
請求番号：15-3

建物図面
各階平面図

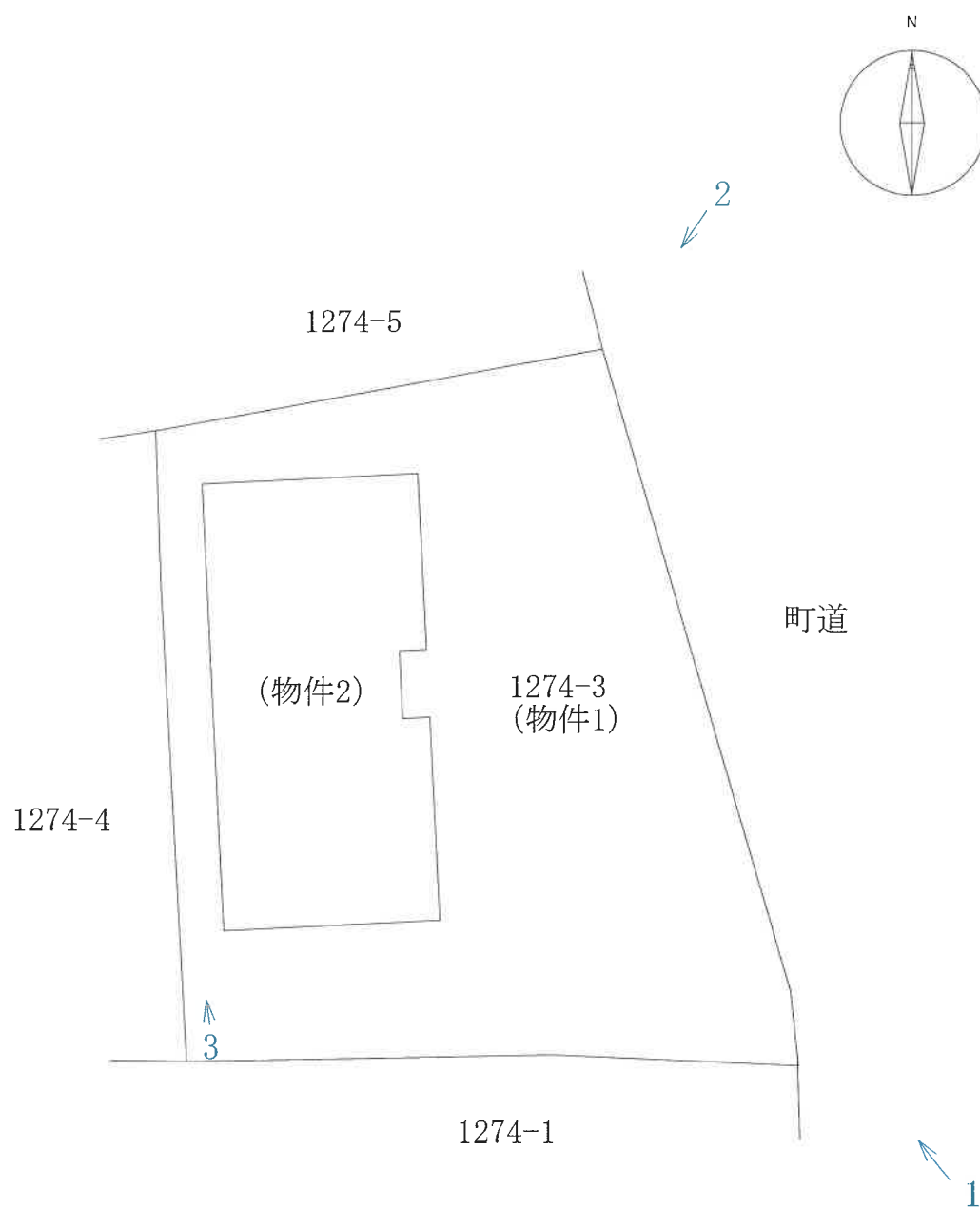
家屋番号
1274番3

建物の所在
肝属郡肝付町富山字下牧1274番地3

各階平面図



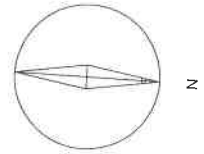
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3