

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 17 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 1 月 8 日から<br>令和 8 年 1 月 15 日まで |                                                                                                                                                   |
| 開札期日                                                                                                                       | 日 時<br>場 所                            | 令和 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分<br>鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場                                                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                 | 日 時<br>場 所                            | 令和 8 年 2 月 12 日 午前 9 時 30 分<br>鹿児島地方裁判所鹿屋支部                                                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                           |                                       | 下記のいずれかによる。<br>（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。<br>（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<br>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。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 10 時 00 分からです。<br>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 12 月 17 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1, 210, 000<br>968, 000 | 一括       | 242, 000   | 25, 495  | 0        |
| 1    | 540, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 670, 000                |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿屋市串良町下小原字坂元堀         |
|   | 地 番   | 2993番10               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 341.18平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 鹿屋市串良町下小原字坂元堀2993番地10 |
|   | 家屋 番号 | 2993番10               |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 116.42平方メートル          |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

---

### 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1】

本件土地所有者及び物件番号2建物共所有者Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件建物共所有者Aが占有している。

---

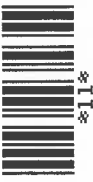
### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番2993番2)との境界が不明確である。

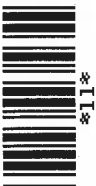
### 《 注 意 書 》

- 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 鹿屋市串良町下小原字坂元堀

地 番 2993番10

地 目 宅地

地 積 341.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿屋市串良町下小原字坂元堀2993番地10

家屋 番号 2993番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 116.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第16号  
令和7年8月21日受理  
令和7年9月30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 鹿屋市串良町下小原字坂元堀

地 番 2993番10

地 目 宅地

地 積 341.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿屋市串良町下小原字坂元堀2993番地10

家屋 番号 2993番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 116.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





|                |                                                                                                                                                                                                                                                            |             |  |  |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                             |             |  |  |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                |             |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)<br>上記の者が本土地上に下記建物を所(共)有し、占有している。Bの占有権原は使用借権である。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                   |             |  |  |  |  |  |
| その他の事項         | 従物等としてアンテナ柱が存する。<br>件外物件として電柱が存する。                                                                                                                                                                                                                         |             |  |  |  |  |  |
| 建物             |                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件2         |  |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |             |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                 |             |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                   |             |  |  |  |  |  |
| その他の事項         | 従物等としてスチール製簡易物置が存する。                                                                                                                                                                                                                                       |             |  |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                              |             |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                        |
| A                 | 1 本件建物は居宅として長男とともに利用しています。<br>2 本件建物について雨漏りやシロアリ被害はありません。<br>3 風呂場のタイルが剥がれていますが、本件建物について特に不具合はありません。<br>4 本件土地に隣接する2993-2の土地は以前は私名義の土地でしたが、親族が代表を務める法人に売却しました。そのため、本件土地と2993-2との境界は意識せずに利用しています。本件建物のさしかけが越境している可能性はあると思います。 |
| B                 | 1 本件建物はAとの共有名義になっていますが、Aと離婚した後本件建物を利用したことはなく、現在の状況は分かりません。<br>2 私は本件建物を共有しているため、本件土地を利用していることになりましたが、土地利用にかかる賃料の支払いはありません。                                                                                                   |

## 執行官の意見

(物件1 関係)

- 1 本件土地は農道（2993-16の土地は登記簿上肝属郡串良町名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と隣接する2993-2の土地（登記簿上株式会社有島名義の畑、前所有者はA）との境界は外観上不明瞭である（Aによると、本件土地と2993-2の土地はいずれも以前はA名義の土地であったことから、境界を意識することなく利用していたとのことであった。）。なお、公図を元に現地において簡易測量を行い、概ね本件土地の範囲を特定した（写真2～5）。

(物件2 関係)

- 1 本件建物はAが居宅として利用している。
- 2 目視では雨漏りやシロアリ被害の跡等は確認できなかった。
- 3 風呂場のタイルが一部欠損していた（写真10）。
- 4 本件建物に設置されているさしかけが2993-2の土地に越境している可能性がある（写真4）。

| 調 査 の 経 過              |                      |                         |
|------------------------|----------------------|-------------------------|
| 調 査 の 日 時              | 調 査 の 場 所 等          | 調 査 の 方 法 等             |
| 7年8月21日<br>： ー ：       | 執行官室                 | 税務資料交付申請<br>当事者宛照会書送付   |
| 7年8月21日<br>15：00－15：15 | 物件所在地                | 物件確認                    |
| 7年9月4日<br>10：35－10：45  | 鹿児島地方裁判所執行<br>官室（電話） | Bから聴取                   |
| 7年9月8日<br>10：30－11：55  | 物件所在地                | 立入調査、Aの次男と面談            |
| 7年9月9日<br>12：40－12：50  | 鹿児島地方裁判所執行<br>官室（電話） | Aから聴取                   |
| 7年9月10日<br>16：30－16：40 | 鹿児島地方法務局             | 土地全部事項証明書（2993－16外）交付申請 |
| 年 月 日<br>： ー ：         |                      |                         |

（特記事項）

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年9月8日  
目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。  
（立入調査中にAの次男が物件所在地に現れた。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：平成7年5月1日

106298

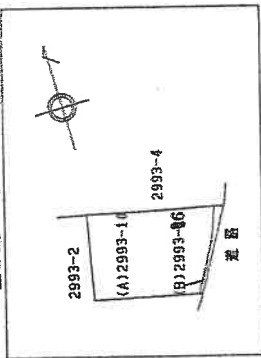
前 2993-10 後・新

地 積 測 量 図

地 番 2993-10  
2993-16

土地の所在 鹿屋市 肝属郡串良町下小原字坂元堀

土地地形図 S=1:1000

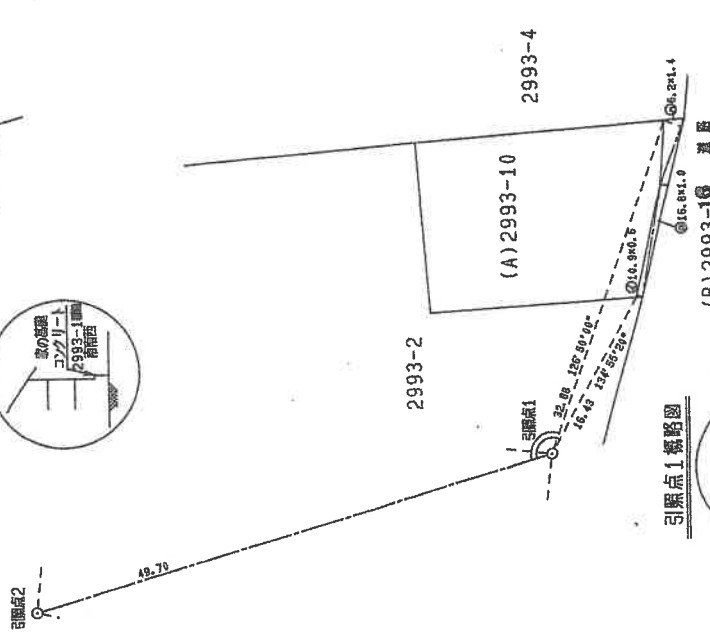


三斜求積表

| 地 番            | 種 別 | 底 辺  | 高 さ            | 倍 面 積    |
|----------------|-----|------|----------------|----------|
| (B)<br>2993-16 | イ   | 10.9 | 0.6            | 6.54     |
|                | ロ   | 16.8 | 1.0            | 16.80    |
|                | ハ   | 6.2  | 1.4            | 8.68     |
|                |     | 合 計  |                | 32.02    |
|                |     | 面 積  |                | 16.01    |
|                |     | 地 積  |                | 16.01 ㎡  |
| (A)<br>2993-10 |     |      | 357.1988-16.01 |          |
|                |     |      | =341.1888      |          |
|                |     |      | 地 積            | 341.18 ㎡ |

点 座 表

| 点 名   | X 座 標       | Y 座 標     |
|-------|-------------|-----------|
| 引照点 1 | -178126.078 | -6556.193 |
| 引照点 2 | -178126.511 | -6605.890 |



| 測量区分 | 甲        | 乙 |
|------|----------|---|
| ①    | コソクリート   | 地 |
| ②    | 石        | 積 |
| ③    | 77777777 | 積 |
| ④    | 地        | 積 |
| ⑤    | 地        | 積 |

作 製 者

係長

(平成 6 年 9 月 16 日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿児島地方支務局鹿屋支局管轄)

令和7年6月27日

東京法務局中野出張所

登記書

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

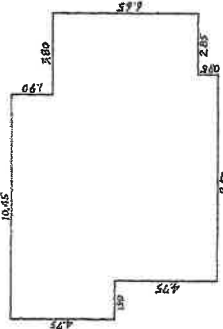
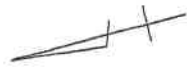
建物図面

各階平面図

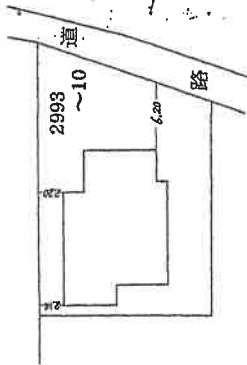
401000

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 家屋番号  | 2993～10                |
| 建物の所在 | 鹿児島県串良町下小原字坂元郷2993番地10 |

鹿屋市



2993～4



2993～2

|     |      |   |       |   |          |
|-----|------|---|-------|---|----------|
| 求 積 | 1.90 | × | 10.45 | = | 19.8550  |
|     | 2.85 | × | 14.25 | = | 40.6125  |
|     | 3.80 | × | 12.85 | = | 46.9300  |
|     | 0.95 | × | 9.50  | = | 9.0250   |
|     |      |   |       |   | 116.4225 |

床面積 116.42㎡

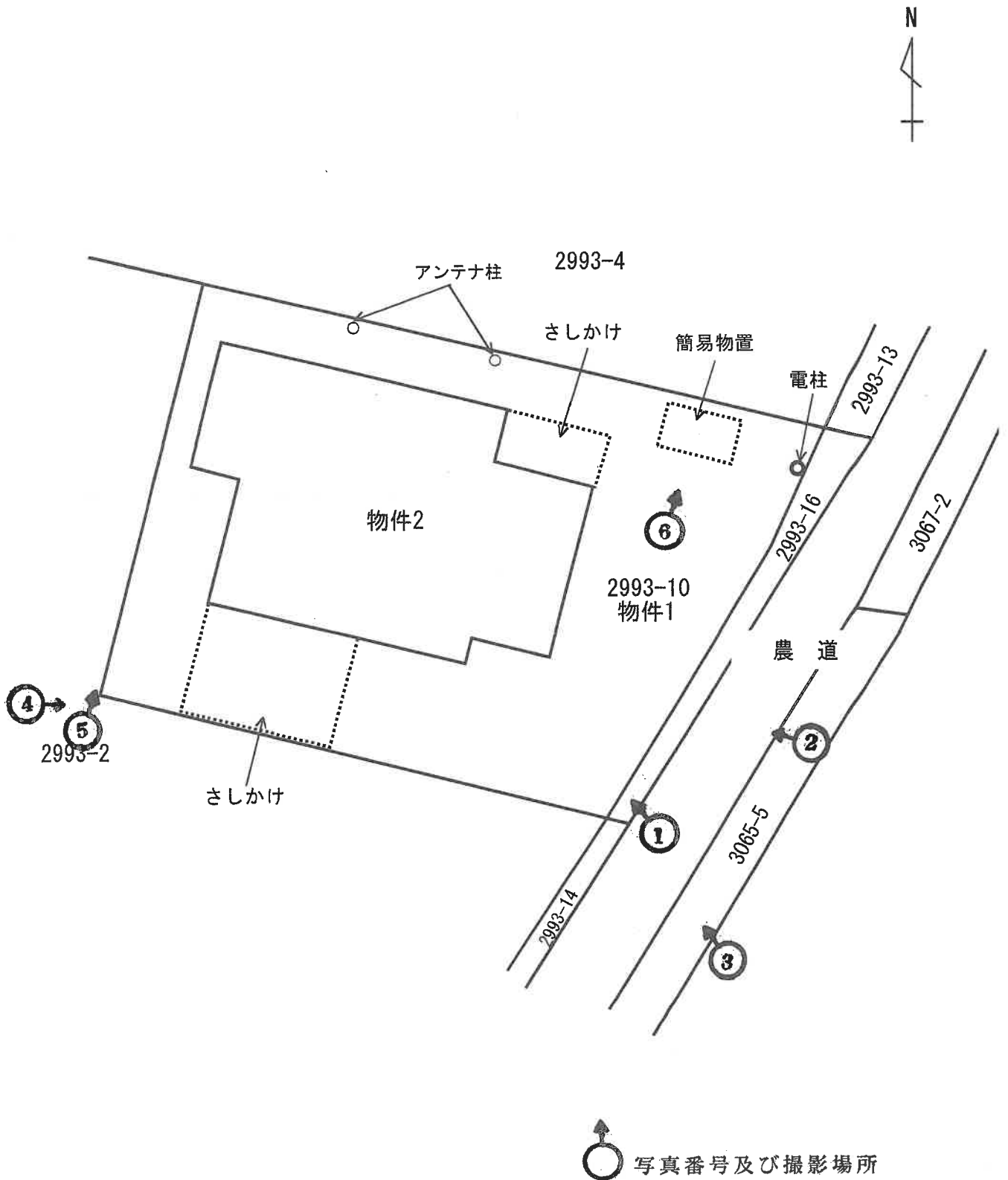
(日調第12)

(日加納)

|                    |                    |             |     |             |
|--------------------|--------------------|-------------|-----|-------------|
| 作製者<br>士一調査士<br>家屋 | 号<br>年 9 月 28 日作製) | 縮尺<br>1/250 | 申請人 | 縮尺<br>1/500 |
|--------------------|--------------------|-------------|-----|-------------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

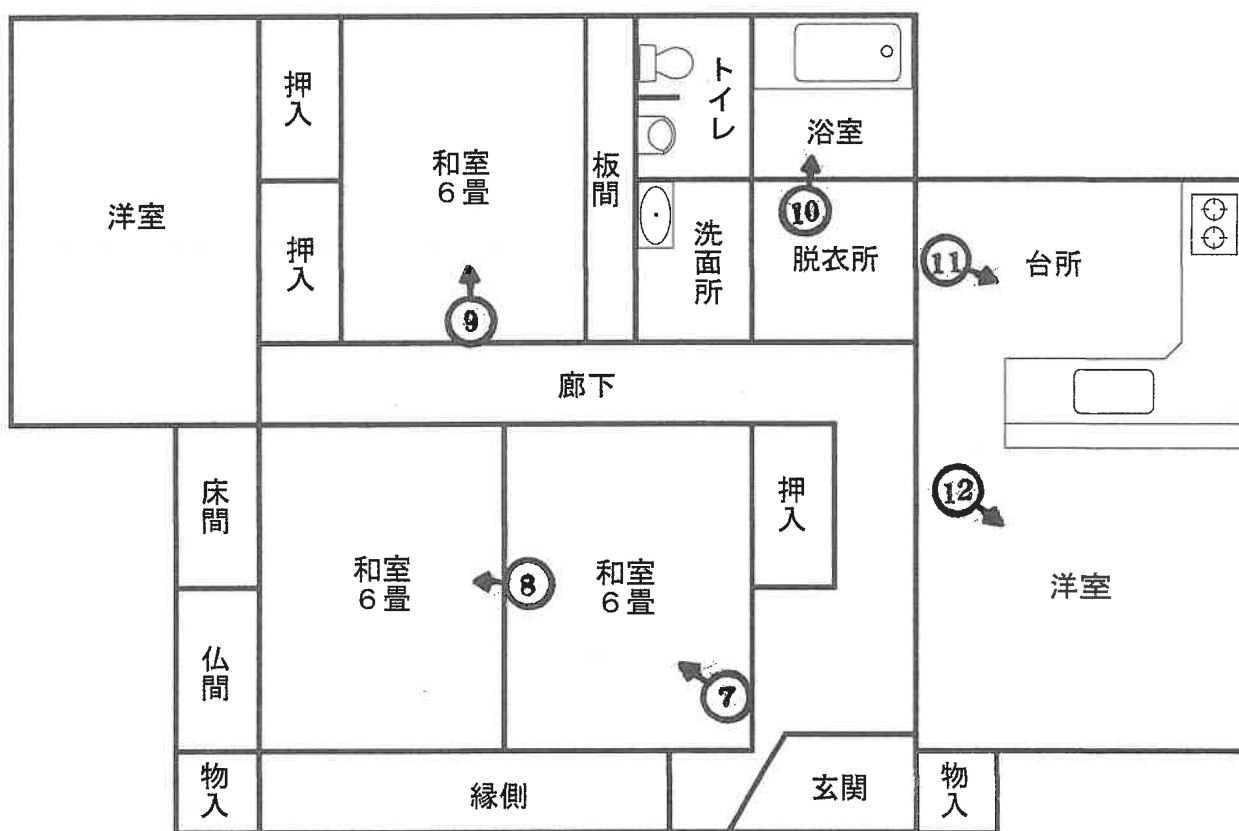
# 土地建物位置関係図



※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 本件土地建物外観

本件土地

本件建物



写真2 赤点線は境界付近の線

2993-2

本件土地

本件建物





写真3 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

2993-2 本件建物 本件土地



写真4

2993-2に越境可能性があるさしかけ

本件建物 本件土地 2993-2





写真5

2993-2

本件土地

本件建物



写真6

スチール製簡易物置



写真7 本件建物内部



写真8





写真9



写真10

タイルの欠損



(15枚目)

写真11



写真12



令和 7年（ケ）第 16号  
令和 7年 9月 8日 現地調査  
令和 7年 9月30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  
中村 真悟



## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |   |                |
|---------------------|---|----------------|
| 金 1, 2 1 0, 0 0 0 円 |   |                |
| 内 訳 価 格             |   |                |
| 物件1（土地）             | 金 | 5 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 | 6 7 0, 0 0 0 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き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<br>地目<br>地積                | 鹿屋市串良町下小原字坂元堀<br>2993番10<br>宅地<br>341.18m <sup>2</sup>                        |     |
| 2           | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 鹿屋市串良町下小原字坂元堀<br>2993番地10<br>2993番10<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>116.42m <sup>2</sup> |     |
| 特記事項        |                                |                                                                               |     |
| 特記すべき事項はない。 |                                |                                                                               |     |

#### 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                                                       | 「平和公園入口」バス停の北西方約400m、串良小学校の北西方約2.8km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）                                                                 |                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 鹿屋市串良総合支所の北西方約3km付近に存する地域。地域内においては戸建住宅、農地等が見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。                                              |                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制                                                                        | 非線引都市計画区域<br>用途指定無し<br>70%<br>400%<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 341.18㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約17m<br>奥行 : 約20m<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : 平坦<br>高低差: 接面道路より0～約0.5m高い<br>接面道路との関係: 中間画地 |                                          |
| 接面道路の状況                                                         | 南東方で幅員約4～4.5mの舗装農道（建築基準法上の道路）に接面する。なお当該農道の物件1土地側には側溝が存し、出入口は暗渠となっている。                                                   |                                          |
| 土地の利用状況等                                                        | 土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅、牛舎。                                                                                     |                                          |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 : あり<br>ガス配管 : なし<br>下 水 道 : なし                                                                                   |                                          |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 現地調査、当事者等からの聴取によると、土壤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 2 建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件 1 土地の全域と判断した。</p> <p>②物件 1 土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。<br/>(鹿屋市教育委員会にて確認。)</p> <p>③物件 1 土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。</p> <p>④電柱が存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。</p> <p>⑤従物等としてアンテナ柱が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。</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 | <div> <div> 建築年月日(登記記載)<br/> 経過年数<br/> 経済的残存耐用年数 </div> <div> 平成 2年 9月28日 新築<br/> 約35年<br/> 0年 </div> </div>                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                           | <div> <div> 構造<br/> 屋根<br/> 外 壁<br/> 内 壁<br/> 天 井<br/> 床<br/> 設 備<br/> その他 </div> <div> 木造<br/> 瓦<br/> 板張り等<br/> 板張り等<br/> ボード、合板等<br/> フローリング、畳等<br/> 電気・水道等<br/> 特になし </div> </div>                                                                                                           |
| 床面積（現況）                       | 116.42㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 現 況 用 途 等                     | <div> 階層 : 平家建<br/> 現況用途 : 居宅<br/> 間取り : 「建物間取図」参照 </div>                                                                                                                                                                                                                                       |
| 品 等                           | <div> 使用資材 : 普通<br/> 施 工 : 普通 </div>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 保守管理の状態                       | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建物の利用状況                       | 「現況調査報告書」記載のとおりである。                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 特 記 事 項                       | <div> ①調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。<br/> ②アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。<br/> ③従物等として簡易物置が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。<br/> ④隣地（2993-2）にさしかけが越境している可能性がある。<br/> ⑤浴室のタイルが一部欠損している。 </div> |

## 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）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 3,740                | 1.00          | 341.18         | 0.95      |                 | 1,212,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿屋-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $3,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/98 = 3,740\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.01 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.98 \quad 100/98$

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------|
| 2  | 180,000             | 116.42             |                 | 0.04     | 838,000                |

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 116.42㎡

エ 現 価 率

経過年数35年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理等▲20%）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0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)] × (1 - 観察減価20%) = 0.04



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 1,212,000         | 0.25          | 法定地上権 | 303,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 1,212,000           | -303,000                        |                     | 1.00               | 0.60                | 540,000                   |
| 2        | 838,000             | +303,000                        | 1.00                | 0.99               | 0.60                | 670,000                   |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 1,210,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 さしかけが隣地にはみ出している可能性▲1 0.99

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 鹿屋-7

所 在：鹿屋市串良町下小原字前門前4894番3

地 目：宅地

価 格：3,700円/㎡

位 置：志布志駅 20km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：496㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 5.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 921,186円

物件 2 1,604,073円

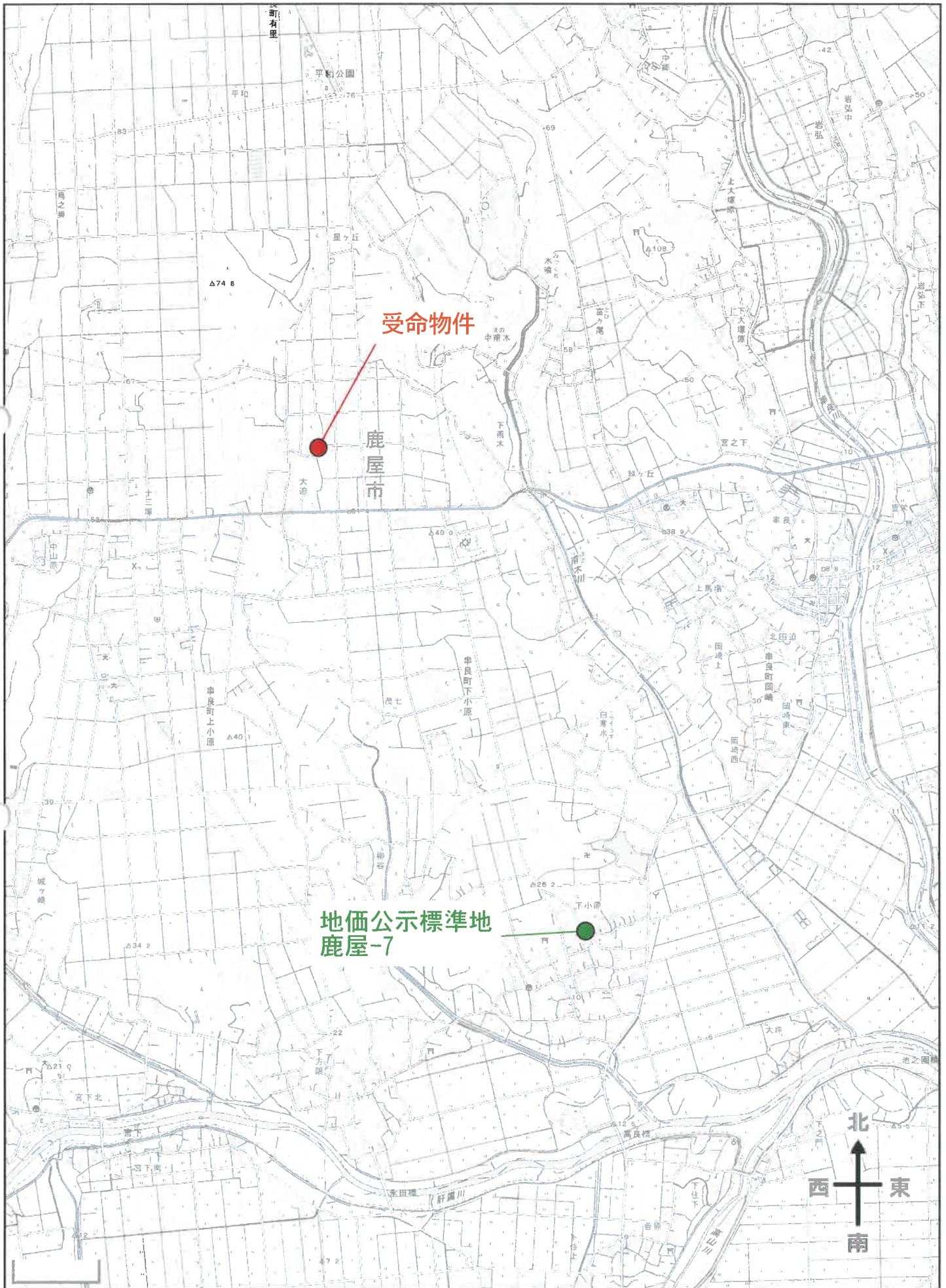
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿屋2025版を使用。

以 上

## 位置図



|   |        |   |         |   |         |   |        |   |         |   |        |
|---|--------|---|---------|---|---------|---|--------|---|---------|---|--------|
| イ | 3082-4 | ハ | 3074-5  | ホ | 2989-20 | ト | 3083-3 | リ | 2987-34 | ル | 3018-3 |
| ロ | 3080-2 | ニ | 2989-18 | ヘ | 2993-17 | チ | 3082-6 | ヌ | 2989-17 |   |        |

-6644.259



(座標値種別：図上測定)

串良町下小原

成日  
作年月

備付年月日  
(原図)

記項  
補事

※本図面はA3→A4へ縮小しています。



登記年月日：平成7年5月1日

106299

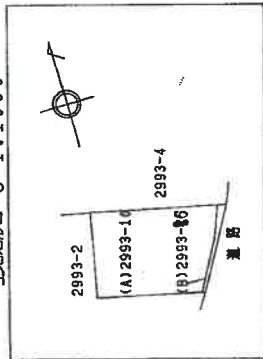
前 2993-10 後・新

地 積 測 量 図

地 番 2993-10  
2993-16

土地の所在 鹿屋市 肝屋郡串良町下小原字坂元堀

土地地形図 S=1:1000



三斜求積表

| 地 番     | 符号  | 底辺             | 高さ     | 倍面積   |
|---------|-----|----------------|--------|-------|
| (B)     | □   | 10.9           | 0.6    | 6.54  |
| 2993-16 | □   | 16.8           | 1.0    | 16.80 |
|         | ハ   | 6.2            | 1.4    | 8.68  |
|         | 合 計 |                | 32.02  |       |
|         | 面積  |                | 16.01  |       |
|         | 地 積 |                | 16.01  | ㎡     |
| (A)     |     | 357.1988-16.01 |        |       |
| 2993-10 |     | =341.1888      |        |       |
|         | 地 積 |                | 341.18 | ㎡     |

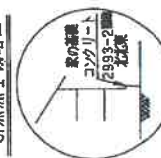
点 座 表

| 点 名   | X 座 標       | Y 座 標     |
|-------|-------------|-----------|
| 引張点 1 | -178126.078 | -6556.193 |
| 引張点 2 | -178126.511 | -6605.890 |

引張点 2 概略図



引張点 1 概略図



作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(平成 6 年 9 月 16 日作製)

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。

(鹿児島地方裁判所 鹿屋支庁管轄)

令和 7 年 6 月 27 日

東京法務局 中野出張所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成2年10月5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。

(鹿児島県地方公務員局 庶務支局 管轄)

令和7年6月27日

東京法務局中野出張所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

番号：10-3

401000

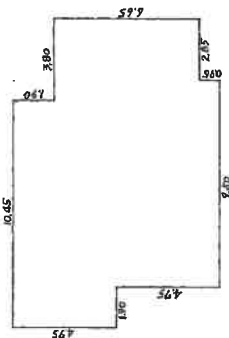
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 2993～10

建物の所在 肝属郡串良町下小原字坂元地2993番地10

附属物



2993～4

物件 2

2998～10

2993～2

(目録表 12)

作製者

縮尺 1/250

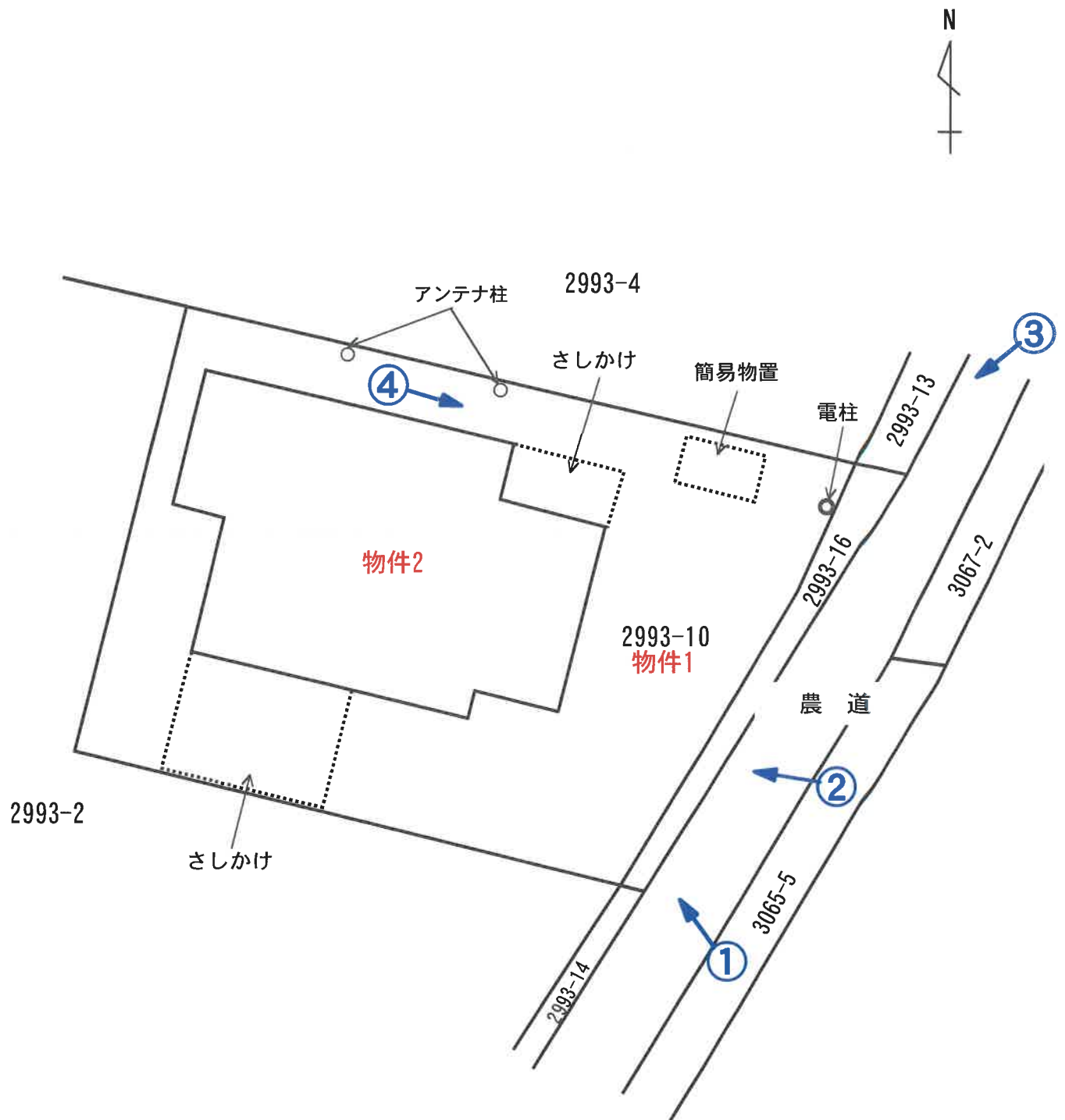
申請人

縮尺 1/500

(目録表)

建物図面・各階平面図写し

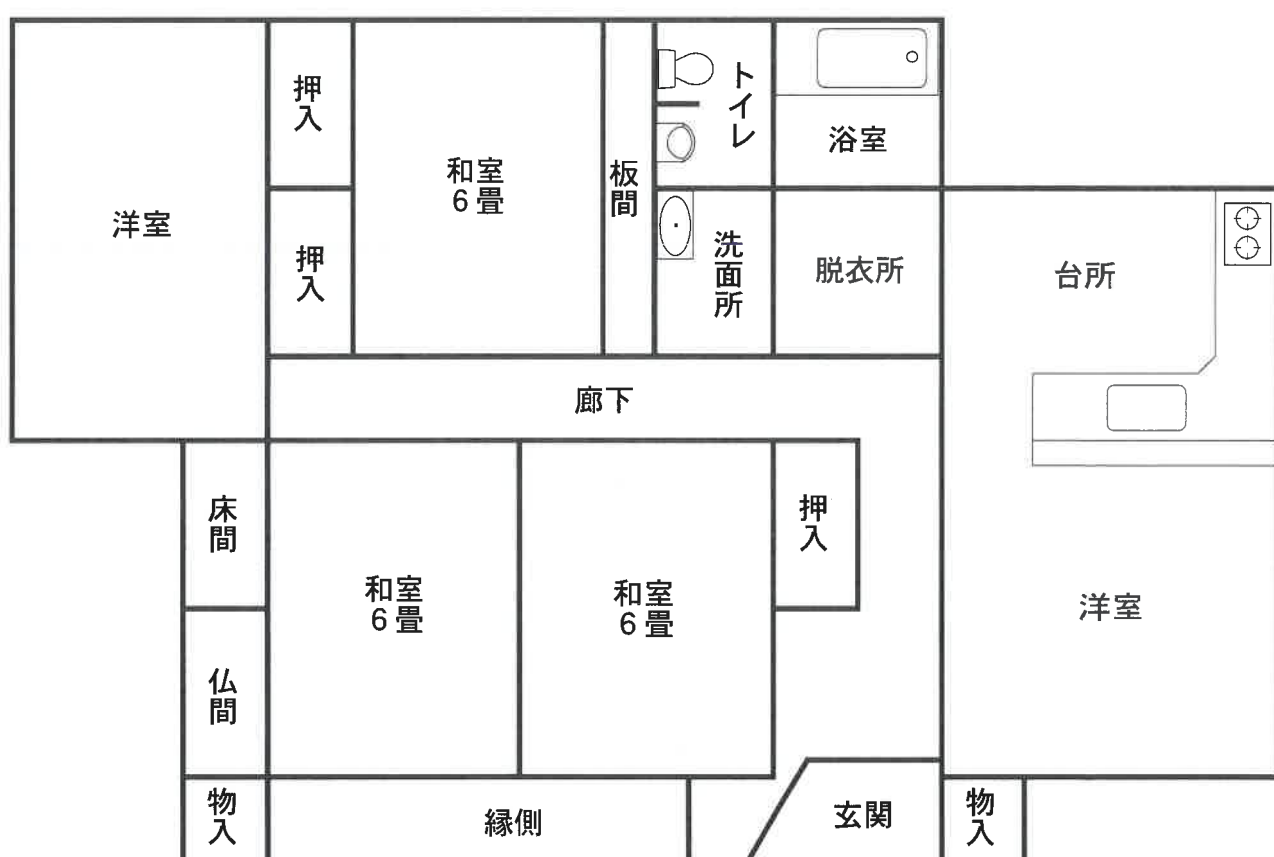
# 土地建物位置関係図



※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

写真①

南東方より



物件2

物件1

写真②

東方より



さしかけ

物件2

物件1

## 現況写真



写真 ③

北東方より



写真 ④

北方境界付近