

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 8 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 8 年 3 月 5 日から<br>令和 8 年 3 月 1 2 日まで                                                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                         | 日 時 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分<br>場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                   | 日 時 令和 8 年 4 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 分<br>場 所 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 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。<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 8 年 2 月 1 8 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 | 3, 152, 000<br>2, 521, 600 | 一括       | 630, 400   | 77, 003  | 0        |
| 1    | 344, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 2, 808, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿屋市大始良町                          |
|   | 地 番   | 203番5                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 306.77平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 鹿屋市大始良町203番地6                    |
|   | 家屋 番号 | 203番6                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 66.00平方メートル<br>2階 62.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1】

・物件番号2建物共有者C及び同Dが占有している。Dの占有権原は使用借権と認められる。

・売却対象外建物(家屋番号203番2の未登記附属建物(車庫)及び渡り廊下)が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件共有者C及び同D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203番2及び地番203番3)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。)



\*11\*

## 物 件 目 録

1 所 在 鹿屋市大始良町

地 番 2 0 3 番 5

地 目 宅地

地 積 3 0 6 . 7 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 鹿屋市大始良町 2 0 3 番地 6

家屋 番号 2 0 3 番 6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 0 0 平方メートル

2 階 6 2 . 0 0 平方メートル

共有者 C 持分 2 分の 1

共有者 D 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第9号  
令和7年7月15日受理  
令和7年8月21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 鹿屋市大始良町

地 番 203番5

地 目 宅地

地 積 306.77平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 鹿屋市大始良町203番地6

家屋 番号 203番6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 66.00平方メートル

2階 62.00平方メートル

共有者 C 持分2分の1

共有者 D 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 (共) 有者C <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所 (共) 有し、占有している。D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          | 本件土地上に、目的外建物 (家屋番号203番2) の未登記附属建物 (車庫) 及び渡り廊下がはみ出して存する。なお、当該目的外建物と本件土地の所 (共) 有者は同一である。従物等として引込柱が存する。                                                                                                                                                          |  |    |
| 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が異なる ( <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    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                               |  |    |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所 (共) 有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居 (空き家) 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          | 203-2に存する建物 (家屋番号203番2) と渡り廊下で繋がっている (写真3、4)。<br>従物等として太陽光発電システムが存する。                                                                                                                                                                                         |  |    |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部   平成   年 ( ) 第   号<br><input type="checkbox"/> ある    [   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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 本件共有者C            | <p>1 本件土地は私と私の妻Dが本件建物を建てるために、亡くなった父名義の土地である203-2を分筆した土地になります。</p> <p>2 実家の土地(203-2)の一部を本件建物を建てるために分筆しているため、外観上203-2の土地との境界を示すものではありません。</p> <p>3 本件土地には私の実家で、A及びBが暮らす203-2の土地上に存する建物(家屋番号203番2、以下「目的外建物」という。)の未登記附属建物(車庫)が一部はみ出して建っています(写真2)。当該未登記附属建物が存する203-3の土地は私の母(A)名義の土地になります。</p> <p>4 本件建物は約12年間空き家の状態です。</p> <p>5 本件建物と実家である目的外建物は内部で行き来ができるように渡り廊下で繋がっています(写真3、4)。当該渡り廊下は私の亡くなった父が造ったもので、物理的に本件建物に接着していますが、目的外建物の物です。現在は、本件建物内に存する渡り廊下への出入り口ドアは施錠して閉め切ったままにしています(写真13)。</p> <p>6 本件建物には数年しか居住していませんが、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。</p> <p>7 本件建物の軒下が一部破損していますが(写真8)、いつ頃、何が原因で破損したのかは分かりません。</p> <p>8 本件建物には太陽光発電システムが設置されています。同システムの支払いは本件建物のローンと一体となっています。太陽光発電システムは国等の補助金を利用していますので、所有権留保の特約はないと思います。</p> |
| 申立債権者担当者          | <p>1 本件建物に設置されている太陽光発電システムについては住宅ローンに組み込まれており、個別に所有権留保の特約は存在しません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 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 本件土地は隣接する203-2の土地を分筆した土地であり、外観上203-2との境を明示するものはない。なお、現地において公図を参考に簡易測量を行い、本件土地の範囲、形状等を概ね特定した。
- 3 本件土地に目的外建物の未登記附属建物(車庫)が一部はみ出して存する。また、本件建物と目的外建物との間にある渡り廊下が存する。
- 4 目的外建物の軒先が本件土地に越境している可能性がある(写真5)。
- 5 本件土地と隣接する203-2及び203-3との各境界は外観上不明瞭である。
- 6 本件土地を含め、203-2及び203-3の土地は元々一体として本件共有者Cの両親らにおいて管理されていたとのことであった。

### (物件2 関係)

- 1 本件建物は約12年間空き家の状態であるとのことであった。
- 2 軒下に一部破損箇所が見られた(写真8)。
- 3 目視では本件建物内部について、雨漏りやシロアリ被害の跡等の特筆すべき損傷は確認できなかった。
- 4 本件建物と目的外建物は渡り廊下で繋がっており、内部で行き来できるとのことであった。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等          | 調 査 の 方 法 等              |
| 7 年 7 月 1 6 日<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室                 | 当事者宛照会書送付<br>税務資料交付申請    |
| 7 年 7 月 1 7 日<br>9 : 30ー9 : 45                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地                | 物件確認                     |
| 7 年 7 月 1 8 日<br>13 : 45ー13 : 55                                                                                                                                                                                                                                                                    | 鹿児島地方裁判所執行<br>官室（電話） | B から聴取                   |
| 7 年 8 月 4 日<br>10 : 45ー12 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地                | 立入調査、A、B 及び C と面談        |
| 7 年 8 月 5 日<br>13 : 45ー13 : 55                                                                                                                                                                                                                                                                      | 鹿児島地方法務局             | 土地全部事項証明書（203 番 2 外）交付申請 |
| 7 年 8 月 1 2 日<br>9 : 10ー9 : 20                                                                                                                                                                                                                                                                      | 鹿児島地方裁判所執行<br>官室（電話） | 申立債権者担当者から聴取             |
| 年 月 日<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |                          |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



登記年月日：平成19年7月17日

令和7年4月4日 鹿児島地方支務局鹿屋支局

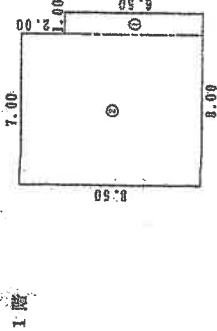
331606 各階平面図

建物 203番地6

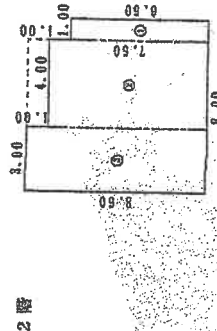
家屋番号 203-6

建物の所在 鹿屋市大始良町203番地6

H 19 . 7 . 17



| 求積表 |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 6.50 × 1.00 | = | 6.5000               |
| ②   | 8.50 × 7.00 | = | 59.5000              |
| 合計  |             |   | 66.0000              |
| 床面積 |             |   | 66.00 m <sup>2</sup> |



| 求積表 |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 6.50 × 1.00 | = | 6.5000               |
| ②   | 7.50 × 4.00 | = | 30.0000              |
| ③   | 8.50 × 3.00 | = | 25.5000              |
| 合計  |             |   | 62.0000              |
| 床面積 |             |   | 62.00 m <sup>2</sup> |

平成19年7月17日登記

作成者

7月9日作成

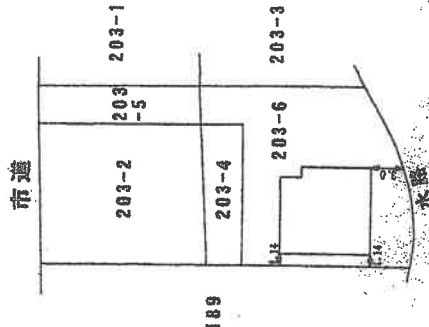
縮尺

250

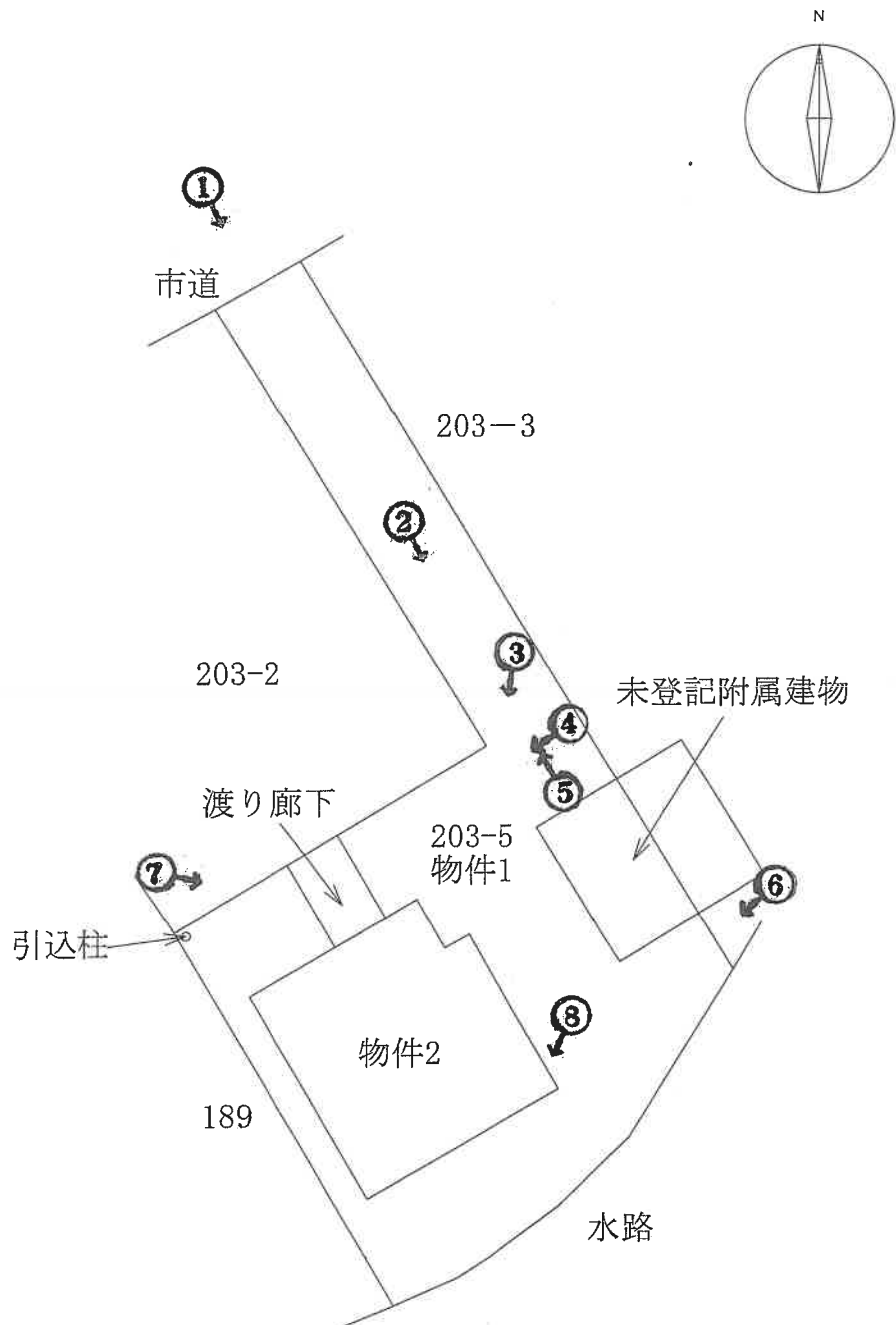
申請人

縮尺

500



# 土地建物位置関係図

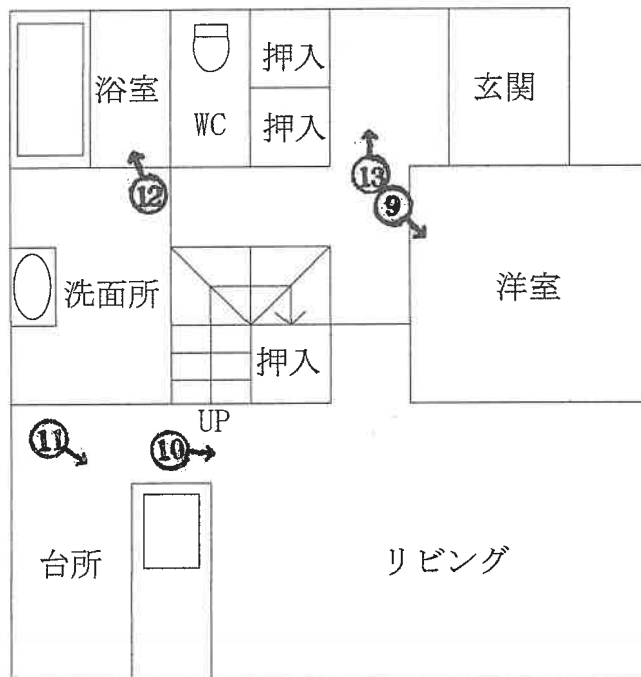
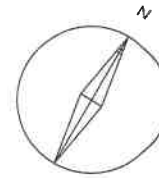


※家屋番号203番2の建物の未登記附属建物  
車庫  
軽量鉄骨造陸屋根平家建  
床面積：約34m<sup>2</sup>

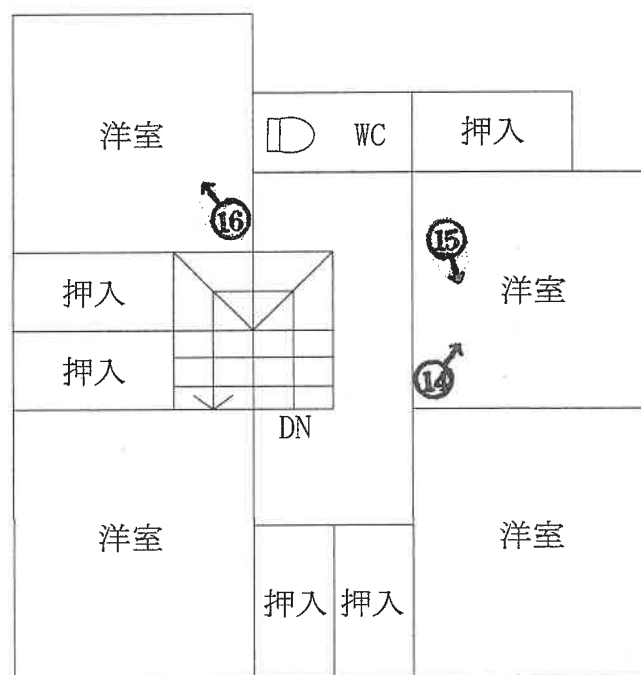
↑  
○ 写真番号及び撮影場所

※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）



1 階



2 階

※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 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

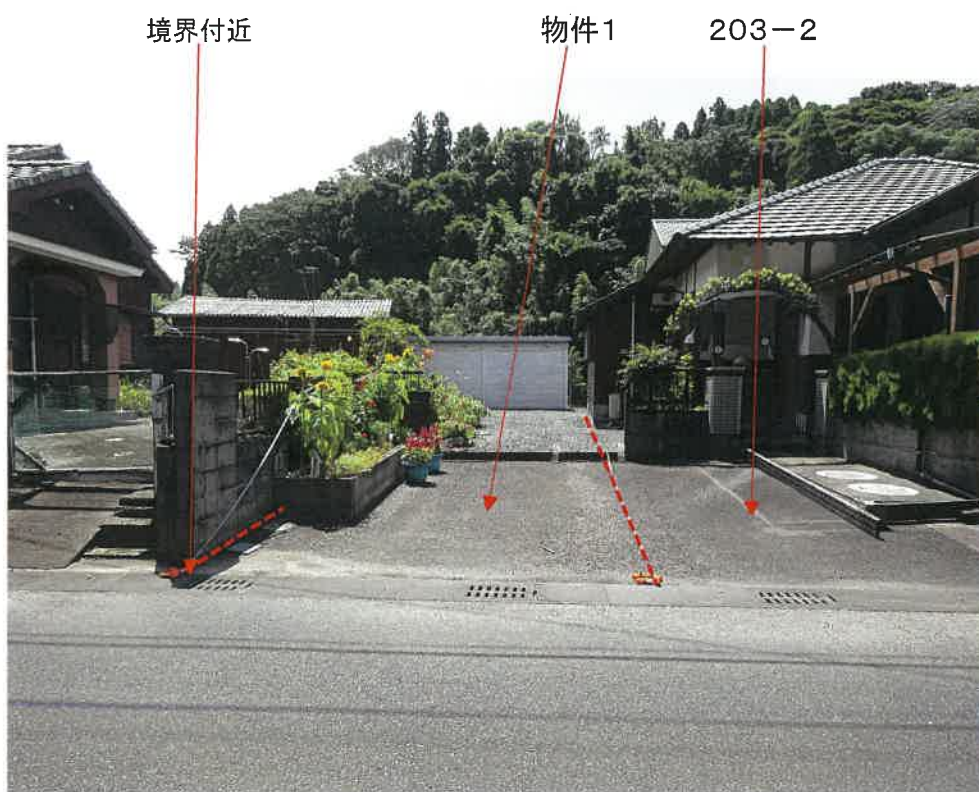


写真2

目的外建物(203番2)の未登記附属建物(車庫)

203-3

物件1

目的外建物(203番2)



写真3

物件2と目的外建物を繋いだ渡り廊下

物件2

物件1

目的外建物(203番2)



写真4

物件2と目的外建物を繋いだ渡り廊下

物件2

物件1

目的外建物(203番2)

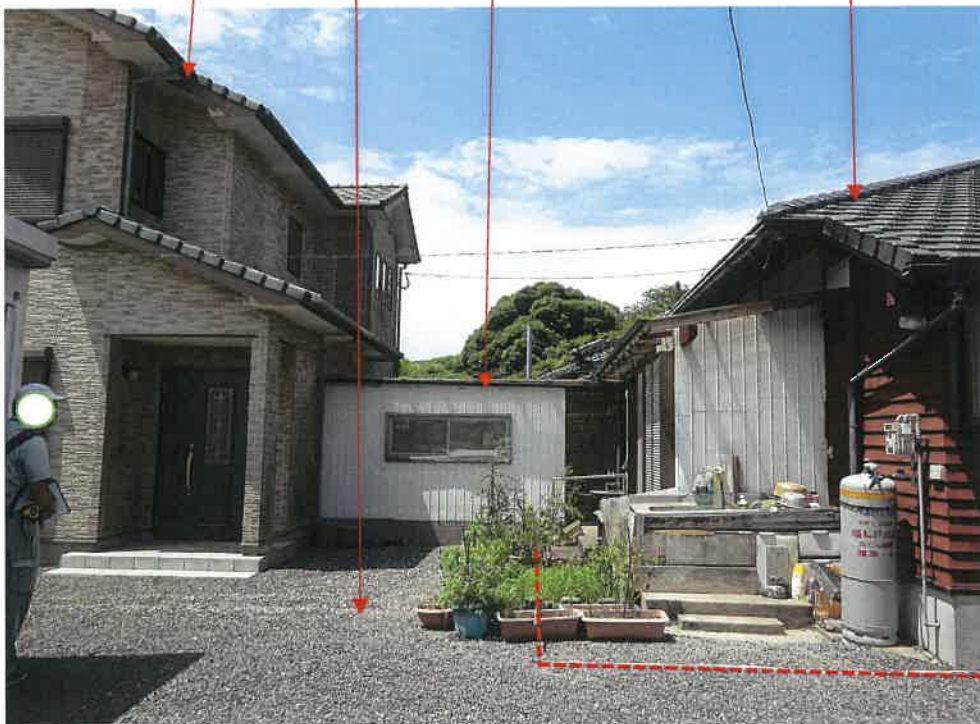




写真5

物件1に越境可能性のある軒先

目的外建物(203番2)

物件1

203-3



写真6

物件2

203-3

物件1

目的外建物(203番2)の未登記附属建物(車庫)



写真7

物件2と目的外建物を繋いだ渡り廊下

203-2

物件1

物件2

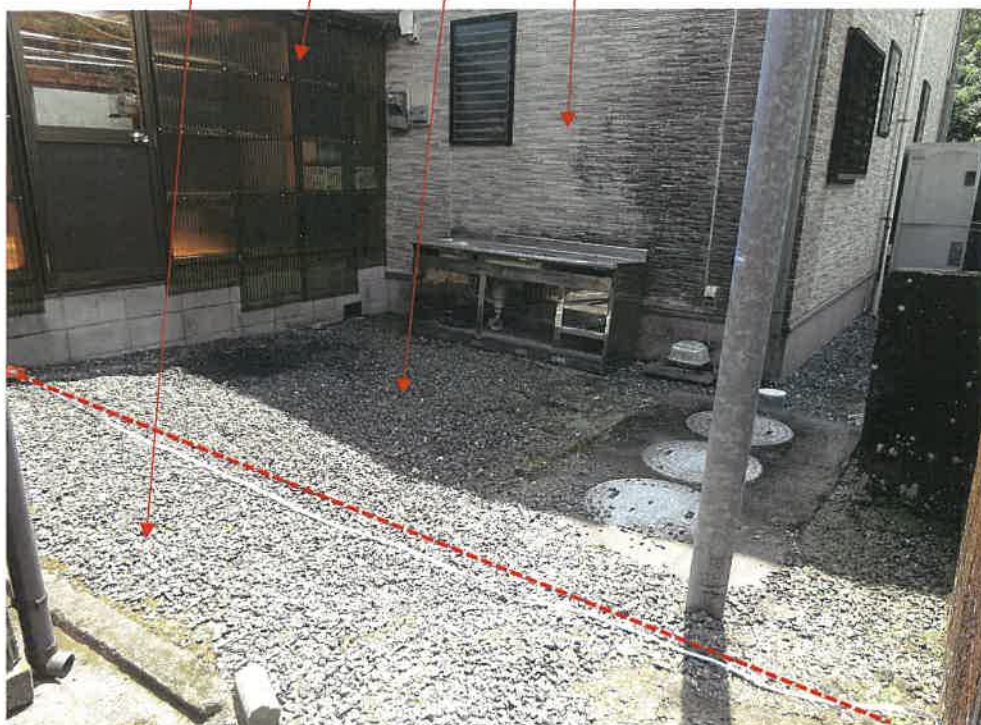


写真8

軒下の損傷

物件2





写真9 物件2内部(1階)



写真10



写真11



写真12



写真13

渡り廊下の出入り口



写真14 物件2内部(2階)





写真15



写真16



(17枚目)



令和 7年（ケ）第 9号  
令和 7年 8月 4日 現地調査  
令和 7年 8月25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 3, 940, 000円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件1 (土地)       | 金 430, 000円    |
| 物件2 (建物)       | 金 3, 510, 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の内訳価格は建物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<br>地目<br>積                  | 鹿屋市大始良町<br>203番5<br>宅地<br>306.77m <sup>2</sup>                                          |     |
| 2  | 所<br>家<br>種<br>構<br>床<br>面<br>積 | 在<br>屋<br>番<br>号<br>類<br>造<br>積<br><br>1階 66.00m <sup>2</sup><br>2階 62.00m <sup>2</sup> |     |

#### 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30km<br>鹿屋市役所の南西方約5.6km<br>(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、鹿屋市役所の南西方約5.6km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<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>無指定<br>指定 70%<br>指定 400%<br>無 |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 306.77㎡<br>間口 : 約3.5m<br>奥行 : 約30.0m<br>形状 : 不整形<br>地勢 : 平坦<br>高低差: 前面道路とほぼ等高<br>接面道路との関係: 中間画地 |                                            |
| 接面道路の状況                                                         | 北西約6.0m舗装市道(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<br>都市ガス: なし<br>下水道: なし                                                                       |                                            |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 現地調査等に基づき調査した範囲では土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地上に、目的外建物(家屋番号203番2)との渡り廊下及び未登記附属建物(車庫)がはみ出して存する。</li> <li>・ 物件2建物の物件1土地の敷地利用権は、敷地占有利益と判断した。また、目的外建物の未登記附属建物(車庫)は、関係者によると、物件2新築の約2年後に建築されたとのことで、目的外建物の未登記附属建物(車庫)の物件1土地の敷地利用権は、敷地占有利益と判断した。</li> <li>・ 目的外建物の未登記附属建物(車庫)の敷地利用権の及ぶ範囲は、越境部分の面積を考慮して、物件1の約27㎡に及ぶと判断し、物件2の敷地利用権は、残りの約279.77㎡に及ぶと判断した。評価にあたっては、物件1を物件2の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(約279.77㎡)と、目的外建物の未登記附属建物(車庫)の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(約27㎡)として、評価を行う。</li> <li>・ 目的外建物(家屋番号203番2)の軒先が本件土地に越境している可能性がある。</li> <li>・ 従物等として、引込柱が存するが、特段の増減価要因とはならないと判断した。</li> <li>・ 本件土地北側に水道の量水器が2個あるので、隣接地の水道管が本件土地内を通過しているものと思われる。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 平成19年 6月26日新築<br>経過年数 18年<br>経済的残存耐用年数 7年                                                                                                                            |
| 仕様              | 構造 木造<br>屋根 かわらぶき<br>外壁 サイディングボード等<br>内壁 ビニールクロス・合板等<br>天井 合板等<br>床 フローリング等<br>設備 水道・電気・トイレ<br>その他 太陽光発電システム(従物等)・オール電化                                                    |
| 床面積（現況）         | 1階66.00㎡<br>2階62.00㎡<br>計 128.00㎡                                                                                                                                          |
| 現況用途等           | 現況用途 居宅<br>間取り 間取図参照                                                                                                                                                       |
| 品等              | 普通                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | 軒下に一部破損箇所が見られた。                                                                                                                                                            |
| 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            | ・対象建物について、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。<br>・目的外建物(家屋番号203番2)と内部で行き来が出来るように渡り廊下で繋がっている。現在は、渡り廊下への出入り口ドアは施錠して閉め切っている。 |



## 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-イ, 1-ロ）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 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 | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1-イ | 5,260                | 0.70          | 約279.77        | 0.90      | 927,000                 |
| 1-ロ | 5,260                | 0.70          | 約27            | 0.90      | 89,000                  |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $7,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/144 = 5,260\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1

◇地域格差：交通・接近条件+20 環境条件+20  $(1+0.2) \times (1+0.2) \div 1.44$

イ 個別格差：形状▲30

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

#### ② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（太陽光発電システムを含む）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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 180,000             | 128.00             | 0.25     | 5,760,000            |

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：128.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数7年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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7年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価20%)÷0.25

## 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<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-イ | 927,000           | 0.10          | 敷地占有利益 | 92,000                 |
| 1-ロ | 89,000            | 0.10          | 敷地占有利益 | 8,000                  |

### 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 | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1-イ      | 927,000             | -92,000                         |                 | 0.80           | 0.60                | 400,000                   |
| 1-ロ      | 89,000              | -8,000                          |                 | 0.80           | 0.60                | 30,000                    |
| 2        | 5,760,000           | +92,000                         | 1.00            | 1.00           | 0.60                | 3,510,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                |                     | 3,940,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 目的外建物が存する・隣接建物の軒先の越境の可能性  
渡り廊下が存する▲20

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)-6

所 在：鹿屋市田淵町1 4 5 8 番 3

価 格：7,700円／㎡

位 置：大始良出張所バス停200m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：464㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西 5m 市道

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：農家住宅、一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 579,795円

物件 2 5,356,846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 建物図面・各階平面図写し

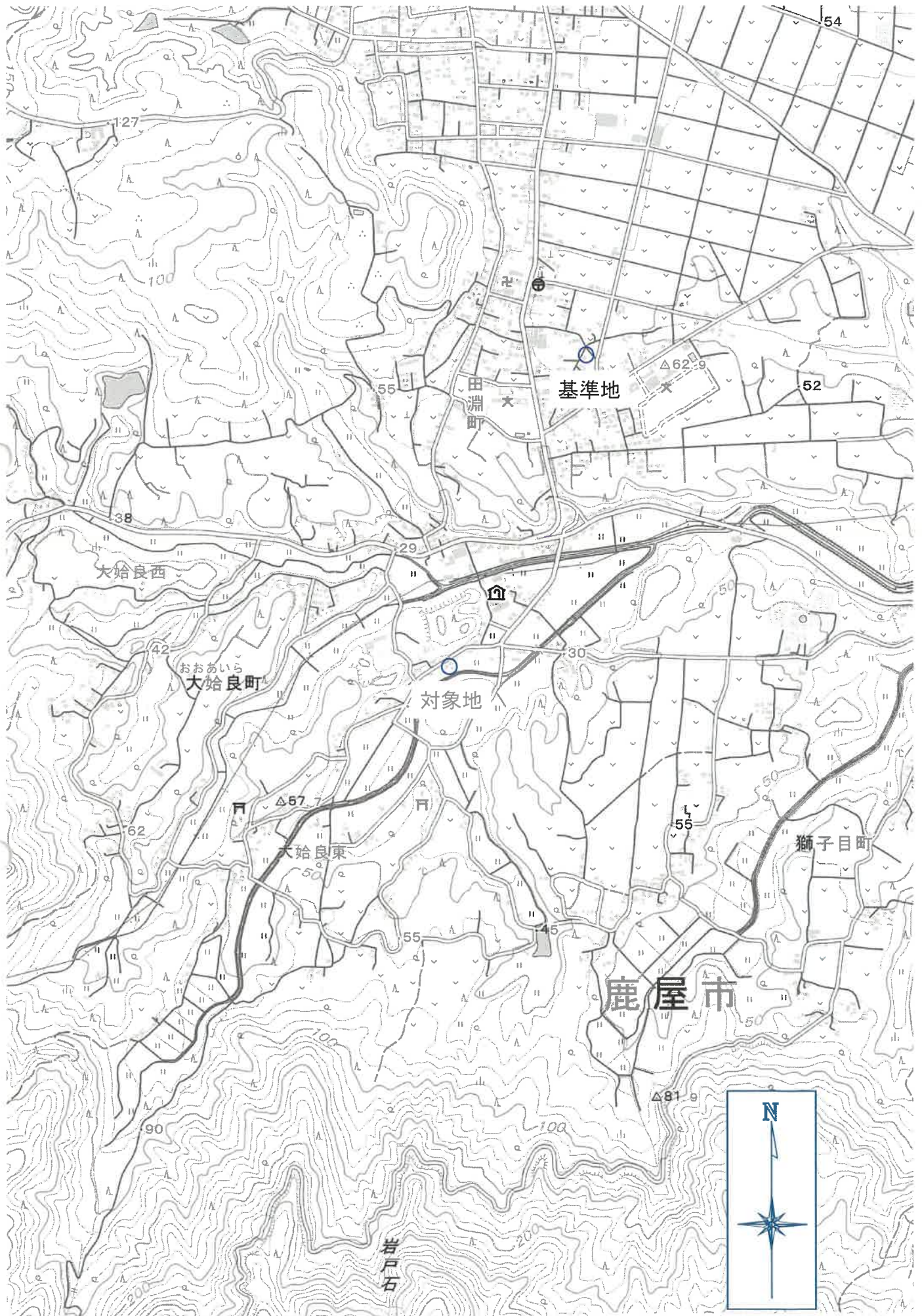
5 土地建物位置関係図

6 間取図

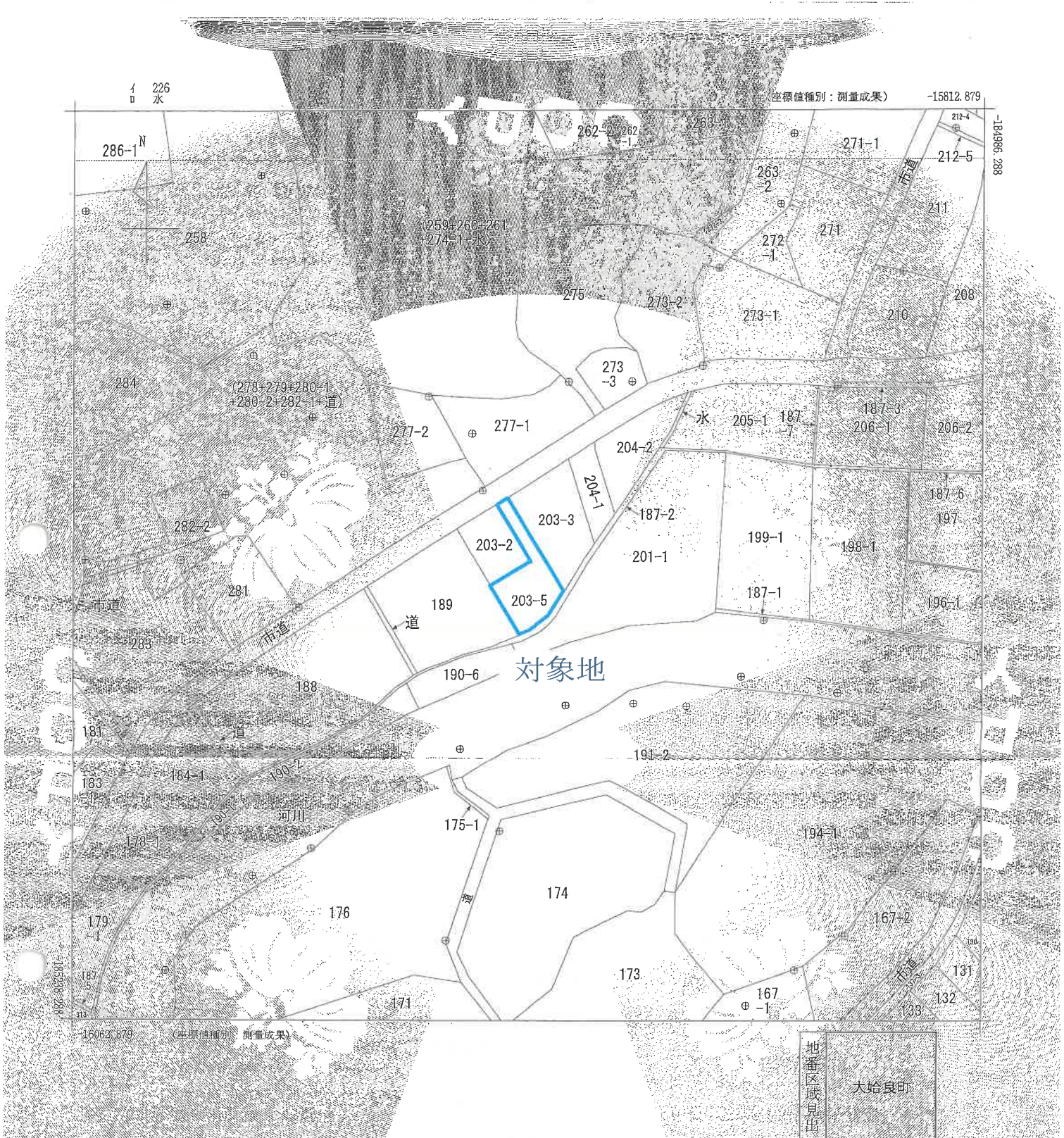
7 現況写真

以 上

位置図







|           |        |                               |            |                   |    |              |    |     |
|-----------|--------|-------------------------------|------------|-------------------|----|--------------|----|-----|
| 請求<br>部分  | 所在     | 鹿児島市大始良町                      |            |                   | 地番 | 203番5        |    |     |
| 出力<br>縮尺  | 1/1000 | 精度<br>区分                      | 乙一         | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成<br>年月日 | 令和5年2月 | 測<br>定<br>年<br>月<br>日<br>(原図) | 令和7年10月30日 | 補<br>記<br>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。

令和7年4月4日  
鹿児島地方税务局鹿屋支局  
登記官

請求番号：13-1  
(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。



登記年月日：平成19年7月17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4月4日 鹿児島地方建設局 鹿屋支所

331606 各階平面図

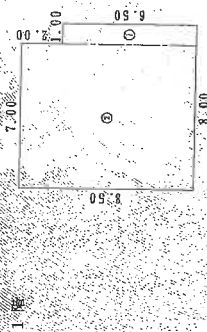
建物図面

203-6

登記番号

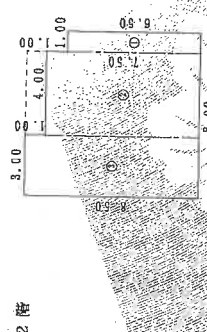
鹿屋市大始良町203番地6

建物の所在



求積表

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 6.50 X 1.00 | = | 6.5000               |
| ②   | 8.50 X 7.00 | = | 59.5000              |
| 合計  |             |   | 66.0000              |
| 床面積 |             |   | 66.00 m <sup>2</sup> |



求積表

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 6.50 X 1.00 | = | 6.5000               |
| ②   | 7.50 X 4.00 | = | 30.0000              |
| ③   | 2.50 X 3.50 | = | 8.7500               |
| 合計  |             |   | 45.2500              |
| 床面積 |             |   | 45.25 m <sup>2</sup> |

平成19年7月17日登記

作成者

1月 日 作成

950

申請人

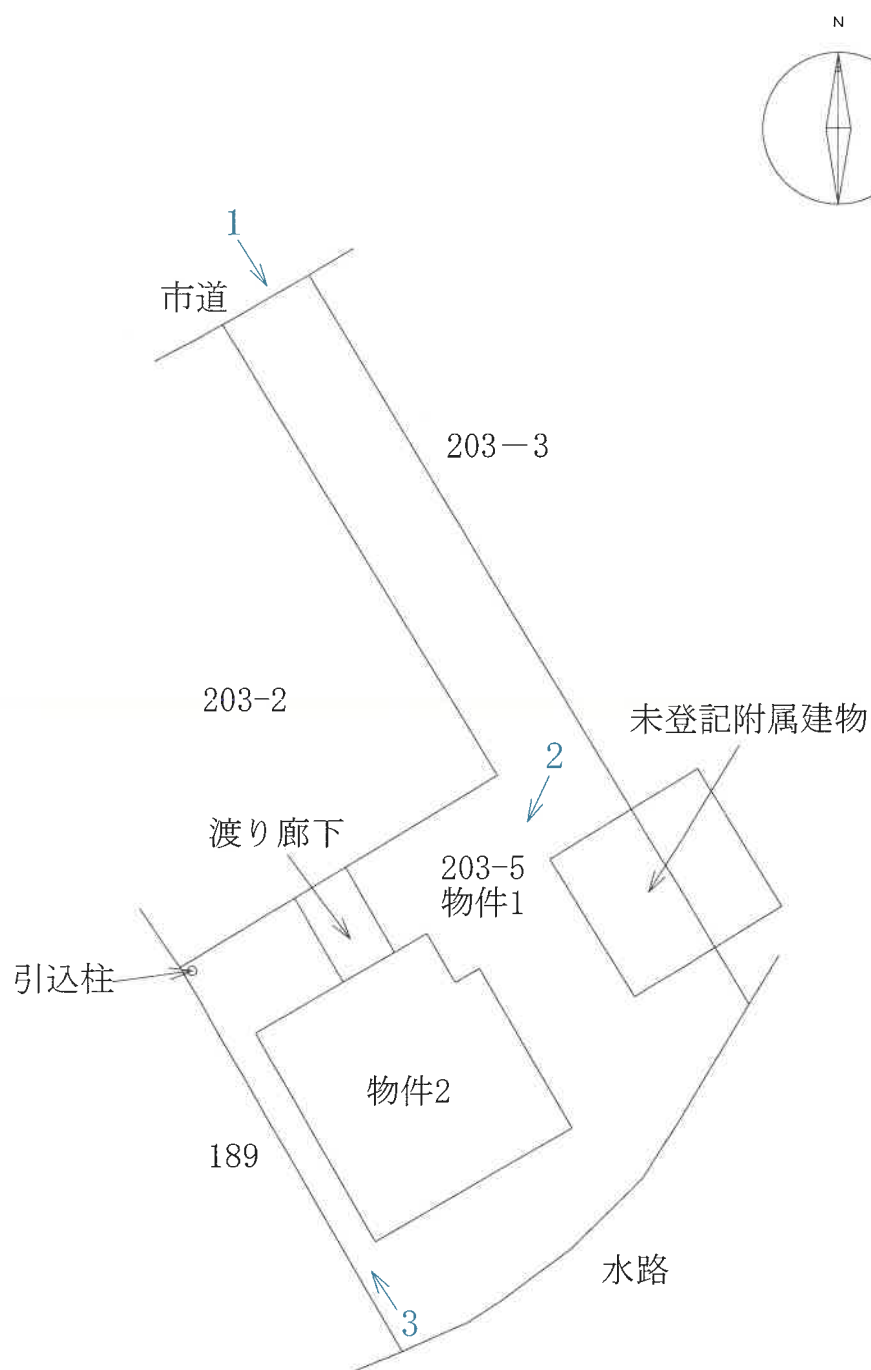
950

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小



# 土地建物位置関係図



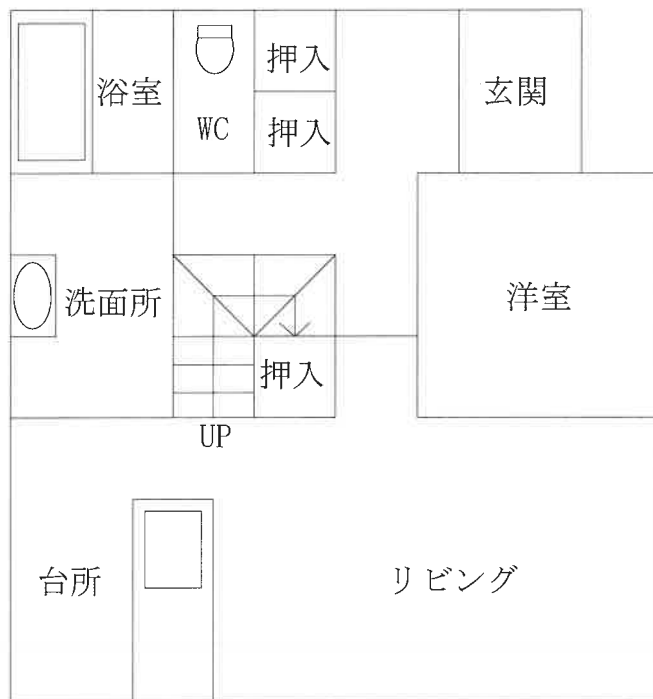
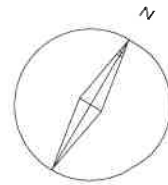
※家屋番号203番2の建物の未登記附属建物  
車庫  
軽量鉄骨造陸屋根平家建  
床面積：約34m<sup>2</sup>

←写真撮影位置

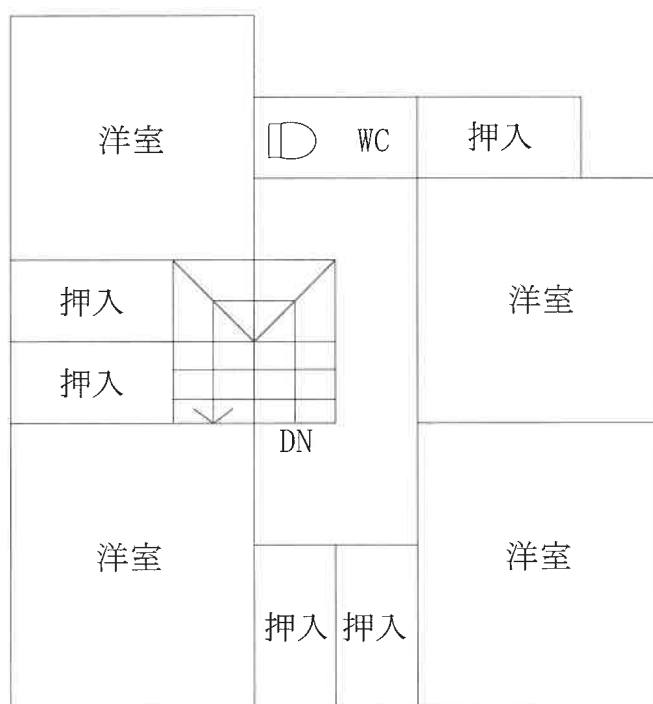
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



# 間取図（物件 2）



1 階



2 階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

目的外建物の  
未登記附属建物



No.2

物件2

目的外建物の  
未登記附属建物

渡り廊下



No.3