

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月21日 午前 9時30分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則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。 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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿屋市花里町
地 番 7505番
地 目 宅地
地 積 429.75平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市花里町7505番地
家屋 番号 7505番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 127.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

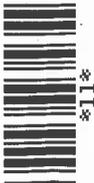
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

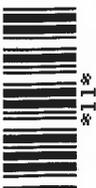
地番7506番1及び同7506番2を除く周辺隣地との境界が不明確である。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 鹿屋市花里町
地 番 7505番
地 目 宅地
地 積 429.75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

2 所 在 鹿屋市花里町7505番地
家屋 番号 7505番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 127.84平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第18号
令和7年9月18日受理
令和7年10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 鹿屋市花里町
地 番 7505番
地 目 宅地
地 積 429.75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

2 所 在 鹿屋市花里町7505番地
家屋 番号 7505番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 127.84平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所(共)有者(B) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として工作物(車庫)が存する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として、ウッドデッキ上に工作物(物干場)が存する。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私が居宅として利用しています。2 本件土地は妻との共有名義ですが、本件土地の利用について、地代等の支払いはありません。3 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合は特にありません。また、建物内でペットの飼育はしていません。4 本件土地の境界について、今までにも揉め事になったことはありません。5 本件土地に接面している道（里道）は幅員が狭いので、軽自動車であれば出入りできますが、普通乗用車での出入りは困難だと思います。6 本件土地のアスファルトに亀裂があります（写真5）。また、亀裂が入ると共に地盤が下がってきています。7 北側隣接地の竹山は普段手入れはされていません（写真7）。

執行官の意見

(物件1関係)

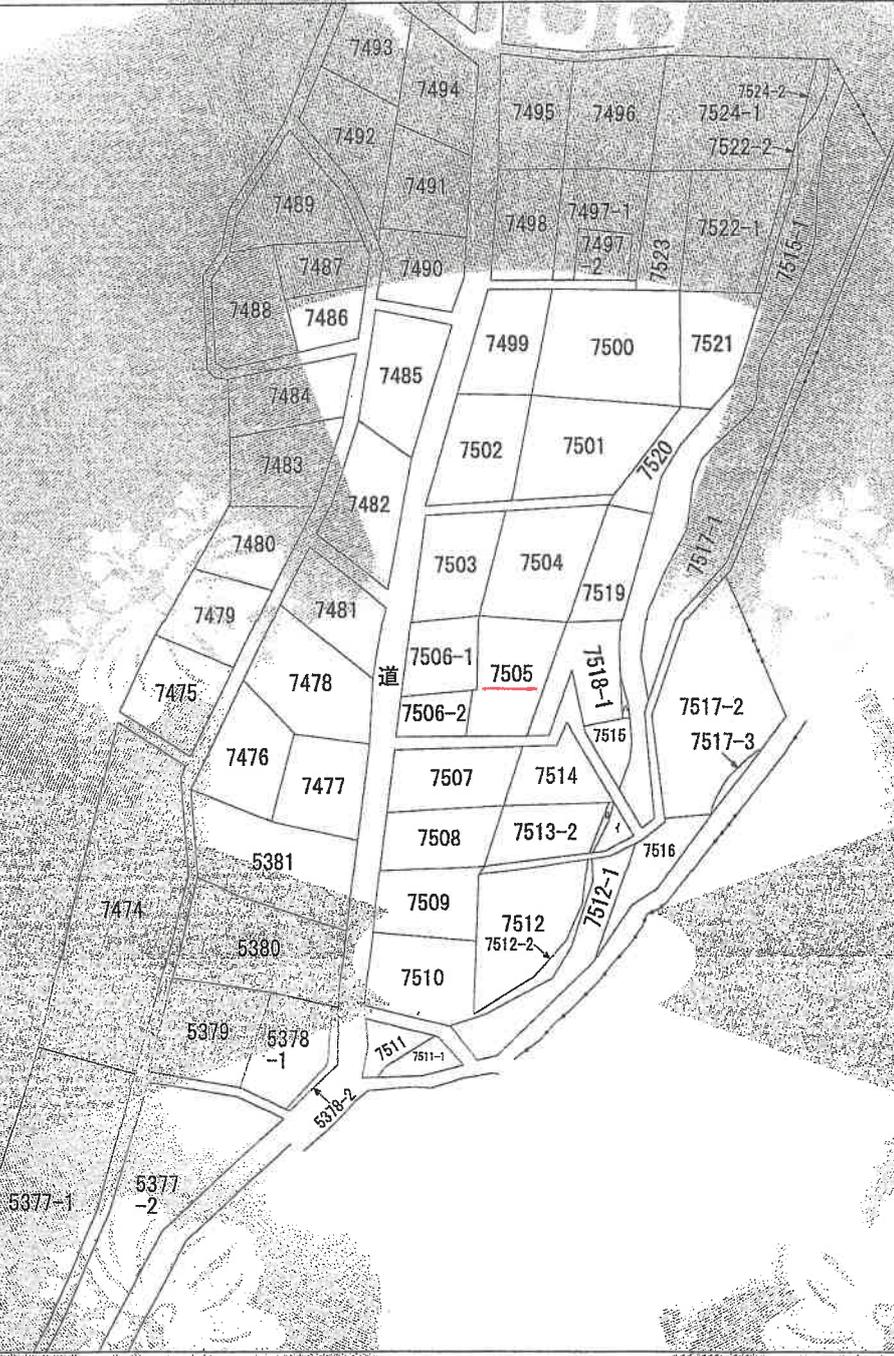
- 1 本件土地は里道に接面している。なお、本件土地への進入路となる当該里道は幅員が約2メートルであるため、自動車での出入りには注意を要する(写真4)。
- 2 本件土地と7506-1及び7506-2を除く周辺隣接地との境界は、外観上不明瞭である。
- 3 本件土地の舗装に亀裂が見られた(写真5)。なお、Bによると、亀裂が生じている舗装部分は地盤が下がってきているとのことであった。
- 4 北側隣接地の竹山は日頃管理されておらず、本件土地に竹がせり出していた(写真7)。

(物件2関係)

- 1 本件建物には、雨漏り跡やシロアリ被害の跡等の特筆すべき損傷等は見られなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月18日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7年9月24日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
7年9月26日 12:50-13:10	物件所在地	物件確認、Bと面談
7年10月8日 10:45-11:45	物件所在地	立入調査、Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



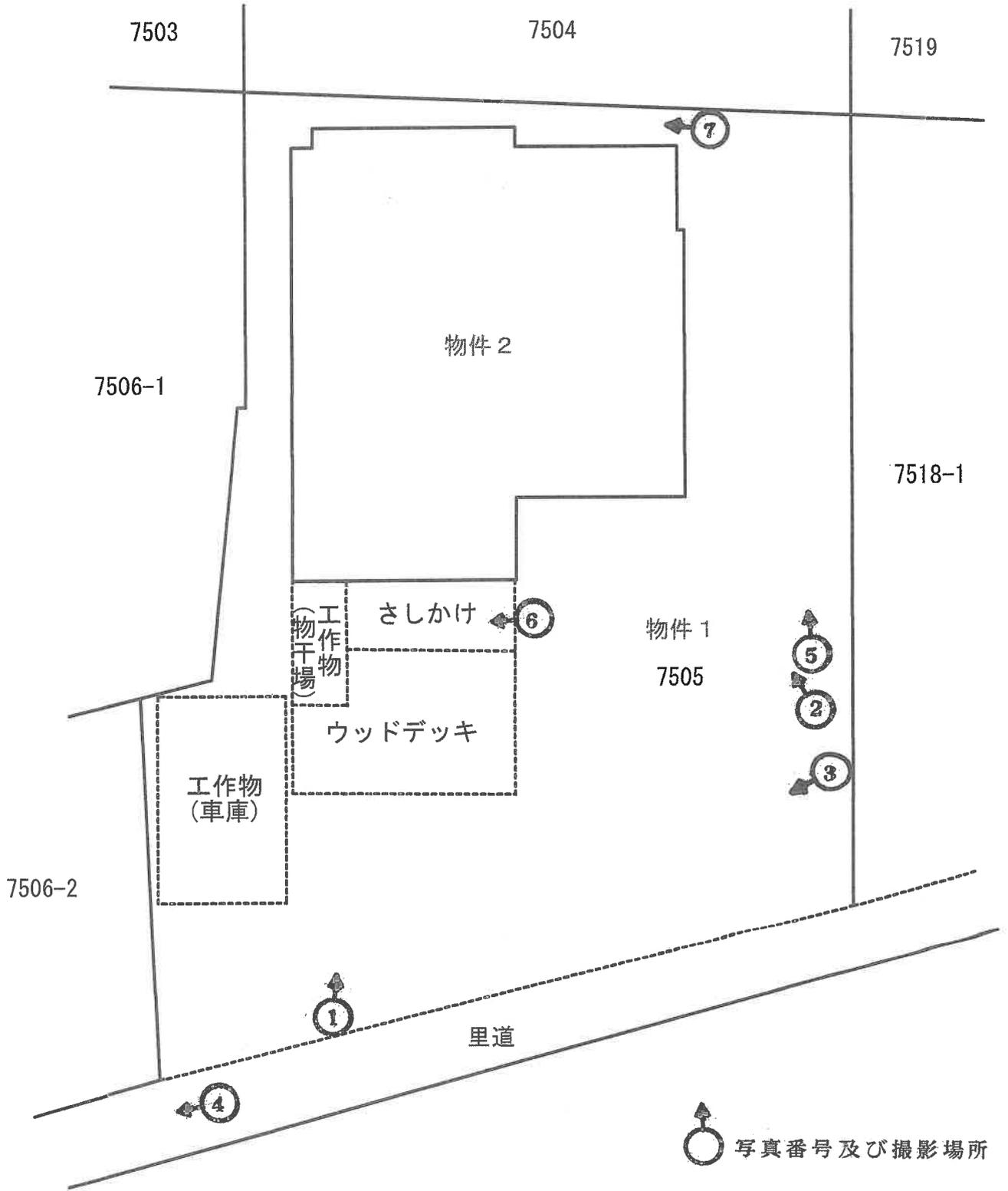
請求部	所在	鹿屋市花里町		地番	7505番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月12日
 鹿児島地方法務局鹿屋支局
 登記官

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



※本図は、建物図面等を参考に作成したものである
正確なものではない

建物間取図

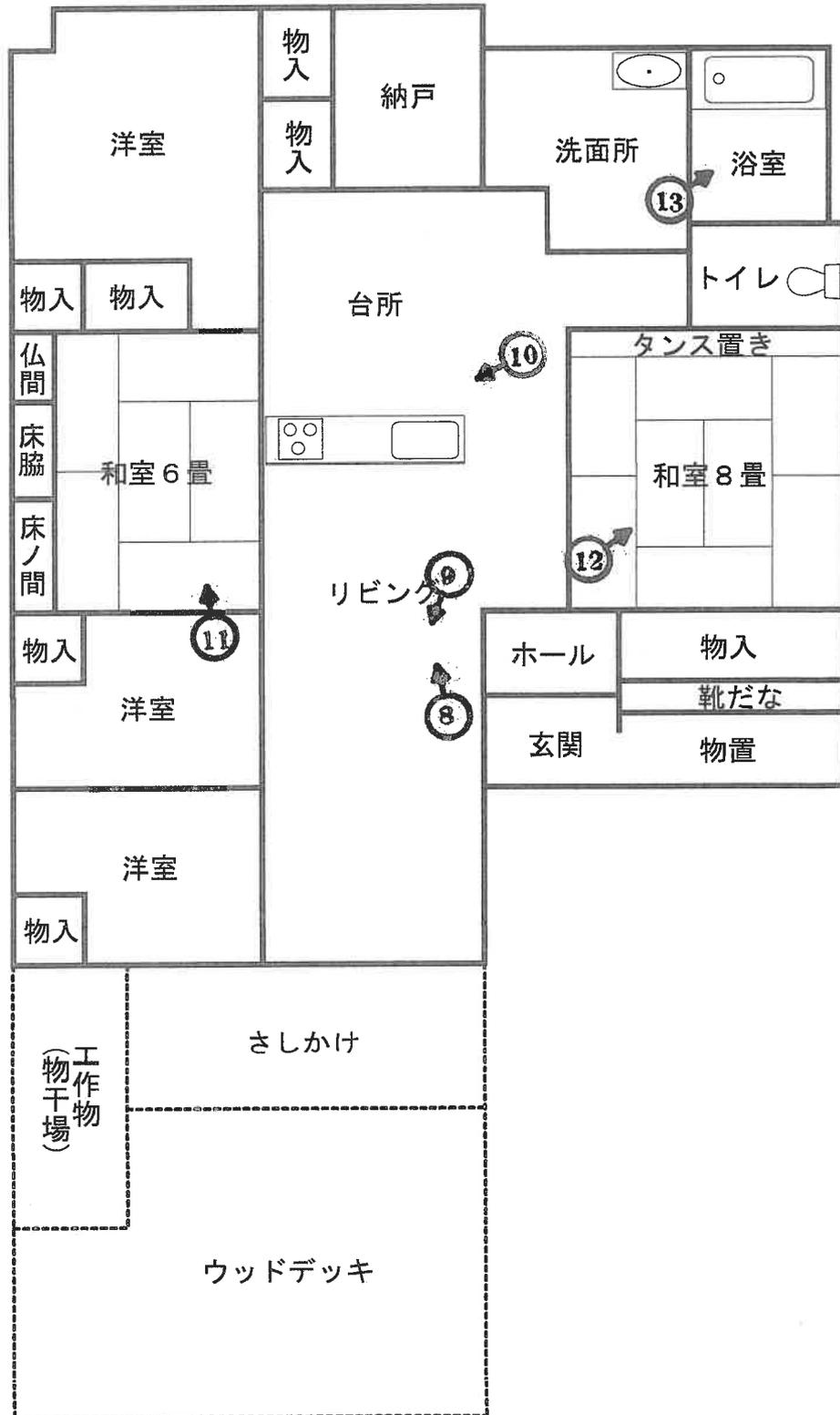


写真1 本件土地建物

工作物(車庫)

物件1

物件2



写真2

物件2

物件1



写真3 赤点線は境界付近と思われる線



写真4



写真5

アスファルトの割れ



写真6

工作物(物干場)



写真7 北側隣接地の竹藪が迫っている状況



写真8 本件建物内部



写真9



写真10



(14枚目)

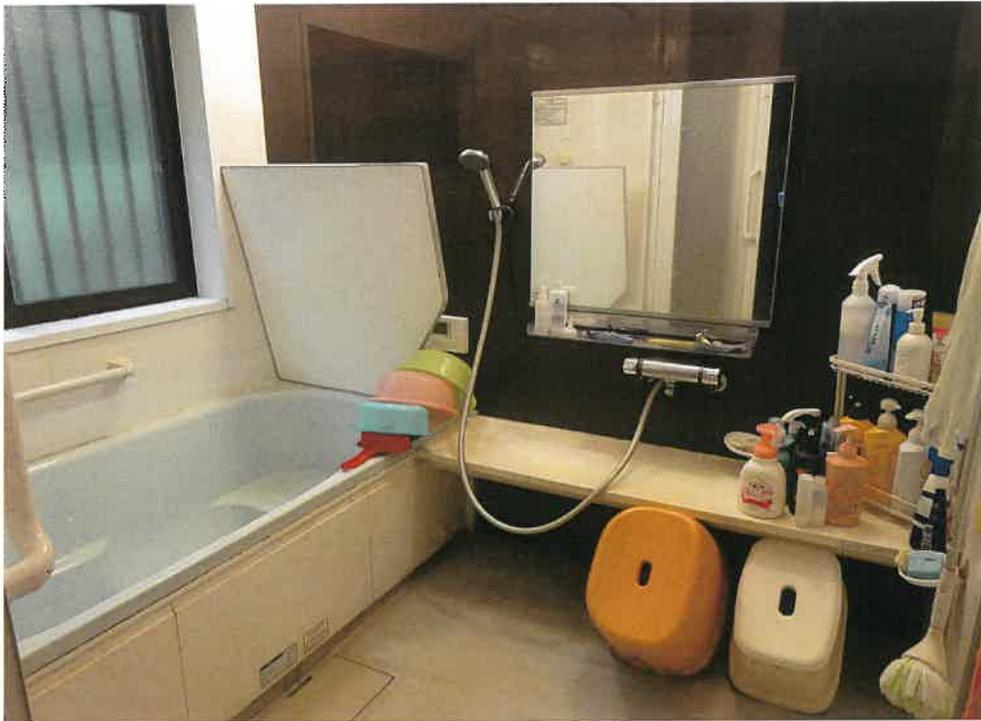
写真11



写真12



写真13



令和7年 (ケ) 第18号
令和7年10月 8日 現地調査
令和7年10月20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
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 220,000円
物件2 (建物)	金 9,270,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	鹿屋市花里町 7505番 宅地 429.75平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市花里町7505番地 7505番 居宅 木造かわらぶき平家建 127.84平方メートル	
番号	特記事項		
	<p>① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	鹿屋市役所の北西方・約8.0km 「花里」バス停の北方・約110m (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、鹿屋市の山間部の農家集落地域である。市街地から離れた旧来からの地域で、集落内には店舗もなく、生活利便性に劣る。空き家も見られ、今後は過疎化が進行していくものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内 無指定 70% 400% - -
画地条件	地積 : 429.75㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 20m程度 奥行 : 25m程度 形状 : やや不整形 地勢 : 斜面・段差あり 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南約2m舗装里道(建築基準法上の道路でない)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、山林である。	
供給処理施設	上水道 : あり(集落水道) ガス配管 : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取によると土壌汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、 詳細については専門家による調査を要する。	
特記事項	① 物件1土地は、西側隣接地以外の境界が外観上判然としない。 ② 物件1土地は、北側隣接地より約1.5~2m低く、東側隣接地より約10m高いことから、建物新築等にあたっては、県条例の崖地規制を受ける可能性がある。また、敷地内に約2.0mの段差がある。 ③ 物件1土地は、一部が土砂災害警戒区域内に存する。 ④ 物件1土地は、里道を取り込んで利用されている。 ⑤ 物件1土地には、工作物(車庫-市場価値なし)が存する。 ⑥ 物件1土地は、建築基準法上の接道義務を満たしていない。 ⑦ 物件1土地は、建物玄関先の傾斜部分のアスファルト下の土砂が雨水の影響で一部流出し、陥没している部分が存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,850	0.62	429.75	0.95	468,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鹿屋(県)ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$2,920 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/157 = 1,850 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.30 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.00 = 1.57 \text{ (100/157)}$$

イ 個別格差：形状・接面状況ー15 境界不明確ー10 傾斜・段差ありー10

隣地高低差ー5 土砂災害警戒区域ー3 陥没部分ー3

$$0.85 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.97 = 0.62$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	127.84	0.67	15,417,000

ウ 現価率

本件建物は、昭和57年新築であるが、大半の部分が平成29年に増築されている(外観からは、昭和57年築部分は判別できない)。したがって、増築日を基準として、経過年数8年、経済的全耐用年数30年、残価率5%とした定額法と観察減価法(昭和57年新築部分ありー10%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (22 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 10\%) = 0.67$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	468,000	敷地占有利益 ・使用借権	0.10	46,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益・使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	468,000	-46,000	1.00	0.90	0.60	220,000
2	15,417,000	+46,000	1.00	1.00	0.60	9,270,000
一括価格 (合計)						9,490,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1

建築基準法上の道路に接面せず、市場性が減退する -10%

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿屋(県)-7

所 在：鹿屋市輝北町上百引字内割 3388 番 3

価 格：2,920 円/m²(対前年変動率-1.35%)

位 置：百引バス停 200m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：325 m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西 5m 市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅、農家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 1 295,453 円

物 件 2 3,898,285 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 鹿屋市 202301)

3 公図写し

4 建物図面・各階平面図写し

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

イ 7513-1
0 7513-3 ハ 7518-2



物件1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鹿屋市花里町		地番	7505番	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		標準系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3→A4縮小

令和7年8月12日
鹿児島地方方法務局鹿屋支局
登記官

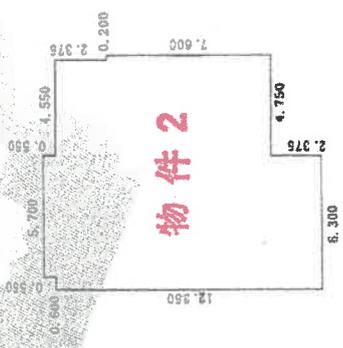
建物図面

建物図面

取引番号 7505番

建物の所在 鹿屋市花里町 7-5-0.5番地

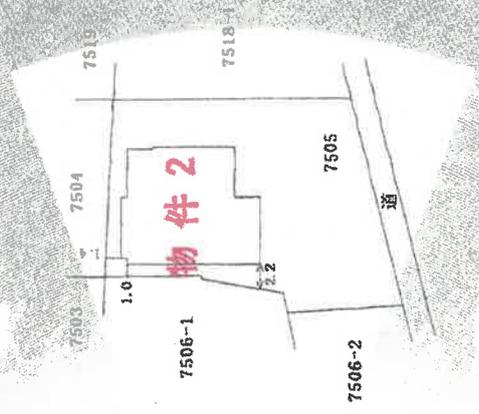
各階平面図



求積表

6.300 X 12.350	=	77.805000
4.750 X 7.600	=	36.100000
4.550 X 2.375	=	10.806250
5.700 X 0.550	=	3.135000
合計		127.846250
床面積		127.84

127.84 m²



縮尺 500

申請人

縮尺 250

作成者

登記年月日：平成29年9月15日

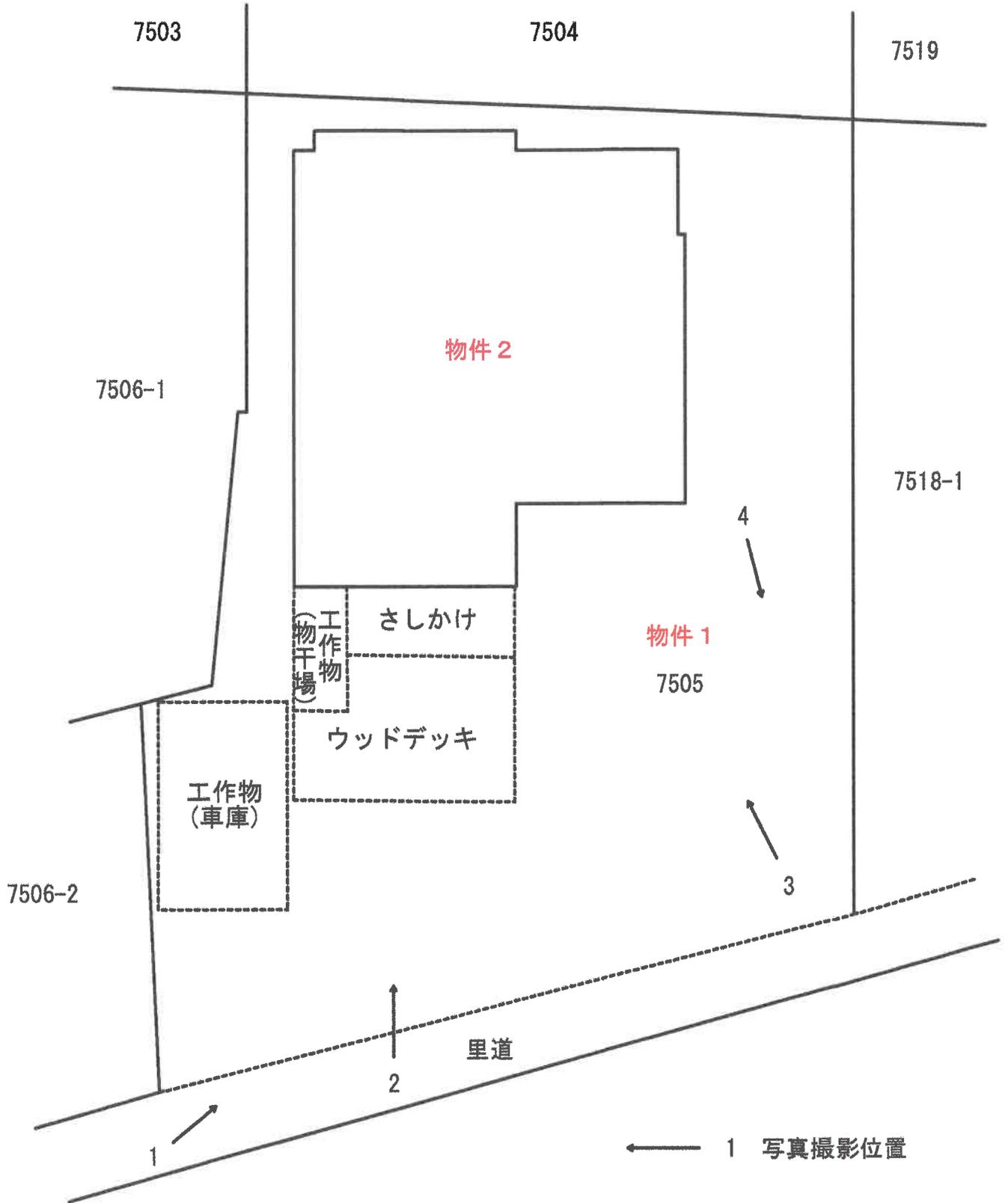
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月12日 鹿屋市地方技術局 登記官

登記官

A3→A4縮小

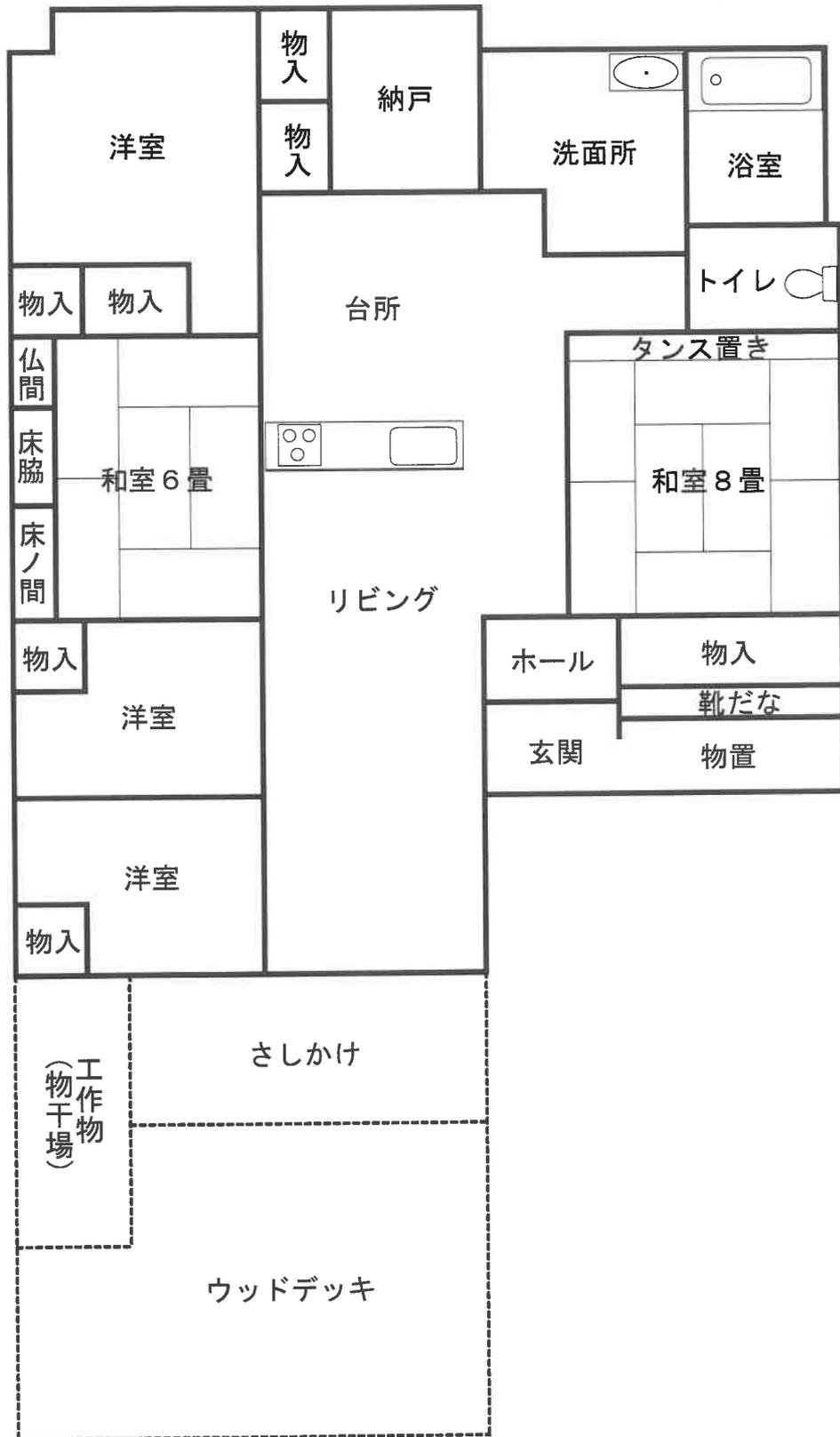
地図整理番号：M07894

土地建物位置関係図



※本図は、建物図面等を参考に作成したものである
正確なものではない

建物間取図



現況写真



現況写真



地盤の陥没の様子