

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日
 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
 裁判所書記官 吉田 想

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 9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 5月20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 肝属郡錦江町馬場字新村
地 番 4479番2
地 目 宅地
地 積 559.17平方メートル
持分5分の2



物件明細書

令和 8年 4月17日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 吉田 想

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

本件土地の北側約23㎡を錦江町が防火水槽用地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

本件土地共有者B所有の売却対象外建物(家屋番号4479番2)、売却対象外未登記建物(種類:車庫・物置、構造:軽量鉄骨造スレート葺2階建、床面積:1階42㎡、2階42㎡)及び本件共有者所有の売却対象外未登記建物(種類:居宅、構造:木造瓦葺平家建、床面積:99㎡)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 肝属郡錦江町馬場字新村
地 番 4479番2
地 目 宅地
地 積 559.17平方メートル
共有者 A 持分5分の2



令和7年(又)第15号
令和8年1月22日受理
令和8年2月18日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

1 所 在 肝属郡錦江町馬場字新村
地 番 4479番2
地 目 宅地
地 積 559.17平方メートル
共有者 A 持分5分の2



(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	肝属郡錦江町馬場字新村4479番
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 4479番2
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積 (概略)	113.71㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所 (共) 有者B <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和58年6月30日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本件所 (共) 有者A) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所 在	肝属郡錦江町馬場字新村4479番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫・物置
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	床面積 (概略)	1階 42㎡ 2階 42㎡ (課税台帳による。)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所 (共) 有者B <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和58年6月30日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本件所 (共) 有者A) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	肝属郡錦江町馬場字新村4479番
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	99㎡ (課税台帳による。)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 本件所 (共) 有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本件所 (共) 有者Aの父) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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 本件土地は、私とAとの共有になっていますが、本件土地上に存する目的外建物1及び未登記目的外建物2をAから購入する際に、その敷地相当部分になると思われる5分の3をAと協議して私の持分としています。 2 本件土地の北側部分には錦江町が防火水槽を設置していますが、撤去するように町に要請しており、今年度(令和8年3月)中に撤去する予定であると聞いています。なお、錦江町との間で金銭のやり取りはなく、無償で本件土地の一部を貸している状態です。
A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は私が利用している目的外未登記建物3の底地部分が本件土地の5分の2程度であると思われることから、5分の2を私の名義にしています。 2 私が居宅として利用している目的外未登記建物3は私の父が造った建物になります。 3 本件土地の境界について、今までに揉めた事はありません。境界は明瞭だと思えます。 4 本件土地上に存する防火水槽は、私の父の代から設置されており、従前から無償で本件土地の一部を錦江町に貸している状態です。
錦江町役場総務課担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地に設置している防火水槽は令和8年3月までに撤去する予定ですが、4月以降にずれ込む可能性もあります。 2 本件防火水槽の設置時期等、詳細についての記録は町に残っていません。 3 本件土地の利用について金銭の支払いはなく、防火水槽設置当初から無償で利用している状況です。

執行官の意見

本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、添付写真の外、次のとおりである。

(物件1関係)

- 1 本件土地は、A及びBがそれぞれ所有する目的外建物3棟の敷地として利用されている。
- 2 本件土地には、錦江町が防火水槽を設置しているが、関係人によると令和8年3月を目処に撤去する予定であるとのことであった。
- 3 本件土地は集落道に接面している。
- 4 本件土地と周辺各隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 5 本件土地と隣接する4479-6との境界付近に設置されているブロック塀が傾いていた(写真9)。

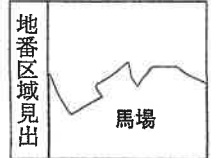
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月22日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
8年1月22日 13：20-14：00	物件所在地	物件確認、Bの妻と面談
8年1月23日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付
8年2月4日 11：40-12：35	物件所在地	立入調査、Bと面談
8年2月5日 17：10-17：20	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	Aから聴取
8年2月10日 10：50-11：00	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	錦江町役場総務課担当者から聴取
8年2月10日 11：25-11：40	鹿児島地方法務局	本件土地上の全ての建物全部事項証明書交付申請
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

-196134.203



-13037.365 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	肝属郡錦江町馬場字新村				地番	4479番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年11月27日			備付年月日(原図)	平成21年11月27日			補記事項		

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。

(鹿児島地方裁判所鹿屋支局管轄)

令和7年12月5日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M25307

登記官

(1/1)

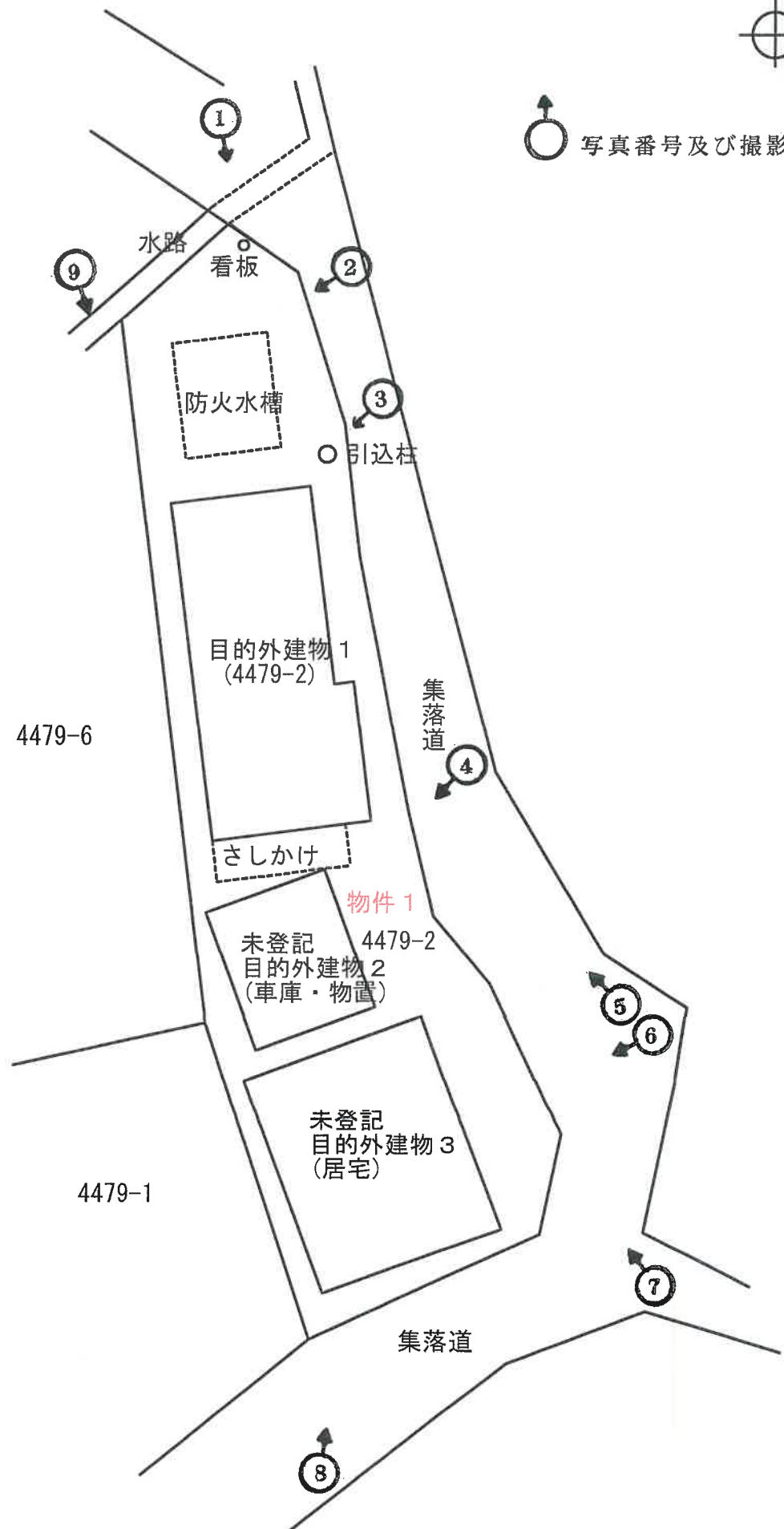
A3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

土地建物位置関係図



写真番号及び撮影場所



(9 枚目)

写真1 本件土地外観

目的外建物1

本件土地



写真2 本件土地に設置されている防火水槽

防火水槽



写真3 本件土地上に存する目的外建物

目的外建物1



写真4 本件土地上に存する目的外建物

未登記目的外建物3

未登記目的外建物2



写真5

未登記目的外建物2

本件土地

目的外建物



写真6

未登記目的外建物3

本件土地



(12枚目)

写真7

未登記目的外建物3

未登記目的外建物2

目的外建物1



写真8

境界鋸

未登記目的外建物3



写真9 本件土地と4479-6との境界付近

本件土地

傾斜している塀

4479番6



令和7年（又）第15号
令和8年2月4日現地調査
令和8年2月17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

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 70,000円

物件1の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	所在地目地積分	肝属郡錦江町馬場字新村 4479番2 宅地 559.17平方メートル 5分の2	
番号	特記事項		
	<p>① 数量については、現地の状況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> <p>② 物件1土地上に、以下の目的外建物が存する（所有者は現況調査報告書のとおり）。</p> <p>1 家屋番号 4479番2 種類 居宅 構造 木造セメント瓦葺平家建 床面積 113.71㎡ 建築時期 昭和58年6月30日</p> <p>2 家屋番号 未登記 種類 車庫・物置 構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建 床面積 1階 42㎡ 2階 42㎡ 建築時期 昭和58年6月30日頃</p> <p>3 家屋番号 未登記 種類 居宅 構造 木造瓦葺平家建 床面積 99㎡ 建築時期 昭和47年ころ</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	錦江町役場の東方・約7.4km 「笹原公民館前」バス停の東方・約120m （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、錦江町郊外部の農家住宅、戸建住宅が存する集落地域である。町中心部から遠く離れた山間部に存することから、周辺には店舗等はなく生活利便性に劣る。今後は徐々に過疎化が進んで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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 : 559.17㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約50m 奥行 : 約8~14m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(東側)と等高~約1.5m高い 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	東約3~5.5m舗装集落道 南東約5m舗装集落道	
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、農地である。	
供給処理施設	上水道 : あり 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、周辺各隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。なお、隣接地4479番6土地との境界付近に設置されているブロック塀は傾いている。 ② 物件1土地の北側部分約23㎡(全体の約4%)に錦江町の防火水槽が設置されている(使用借)。また、引込柱、看板(防火水槽用)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	共有 持分 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,520	0.88	559.17	0.95	2/5	284,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 錦江(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$1,810 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/119 = 1,520 \text{ 円/㎡}$$

◇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

$$0.98 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.00 = 1.19 (100/119)$$

イ 個別格差：形状-5 ブロック塀傾き-2 防火水槽の存在-5

$$0.95 \times 0.98 \times 0.95 = 0.88$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

オ 共有持分：2/5

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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		及ぶ範囲	土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ	ア×イ×ウ
1	284,000	敷地占有利益	0.10	0.96	27,000

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

ウ 及ぶ範囲：100%－4% (防火水槽) = 96%

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	284,000	－27,000	1.00	0.49	0.60	70,000

(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：土地のみの売却 －30%
共有持分のみの売却 －30%
 $0.70 \times 0.70 = 0.49$

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 錦江(県)-2

所 在：肝属郡錦江町神川字宿利原 7267 番 3

価 格：1,810 円/㎡(対前年変動率±0.0%)

位 置：宿利原学校前バス停 270m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：723 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 4m 町道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅を主体とした古くからの農家集落地域

2 固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)

物 件 1 96,616 円 (全 体)

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 錦江町 202506)
- 3 公図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真

以 上



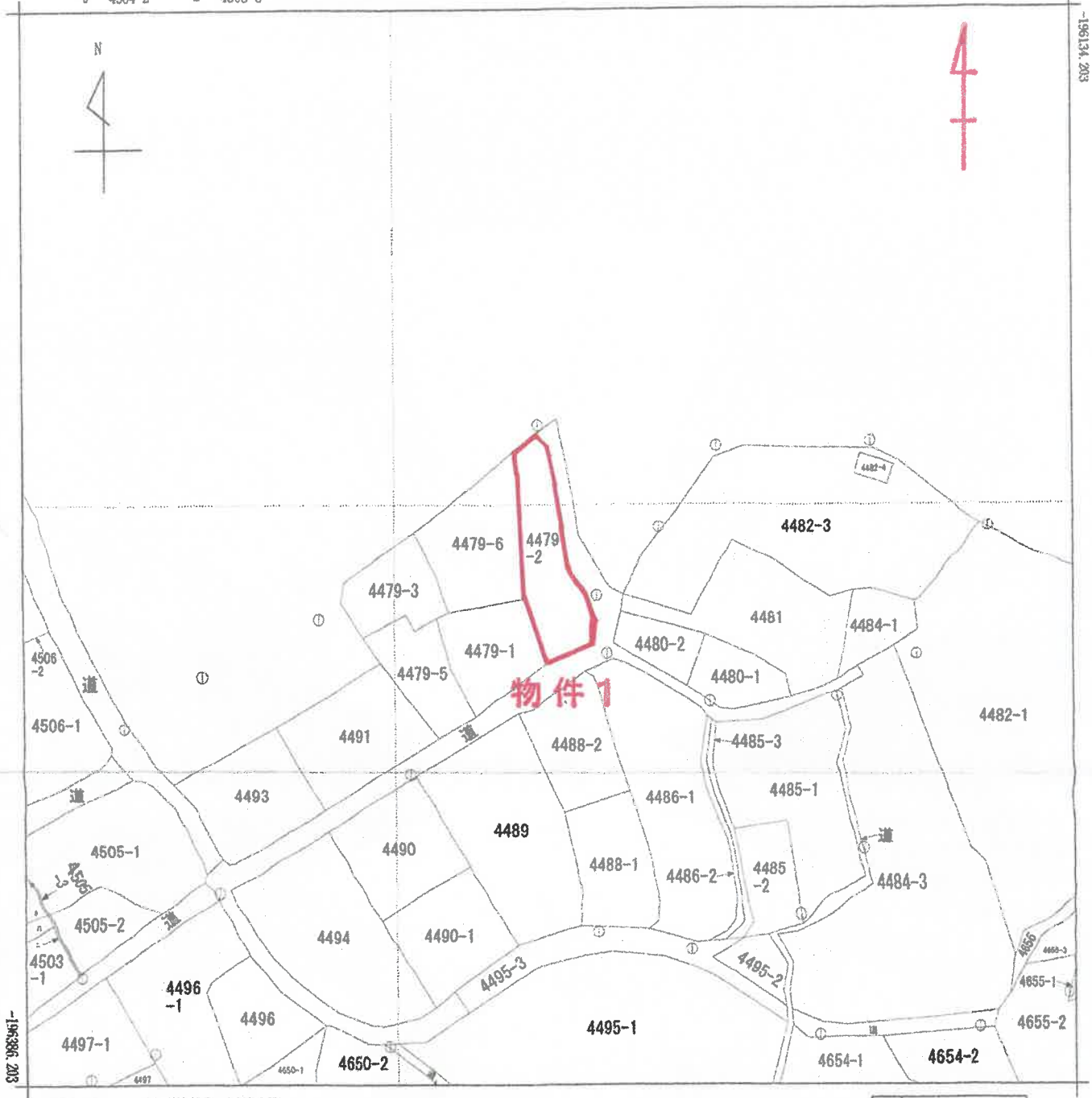
公 図 写

イ 4651 ハ 4503-2 ホ 4504-1
ロ 4504-2 ニ 4503-3

(座標値種別：測量成果)

-12787.365

-196134.203



-13037.365 (座標値種別：測量成果)



製 求 部 分	所 在	肝属郡錦江町馬場字新村				地 番	4479番2			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成21年11月27日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成21年11月27日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方方法務局鹿屋支局管轄)

令和7年12月5日
東京法務局中野出張所

地図整理番号：M25307 登記官
(1/1)

A3→A4縮小

土地建物位置関係図



← 1 写真撮影位置

現況写真

1



2



現況写真

3



4



ブロック塀の傾きの様子