

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 9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10月 1日から 令和 8年10月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 5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 9月 9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 | 鹿屋市川西町 |
| | 地 | 番 | 4 4 6 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月30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】

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】

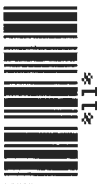
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



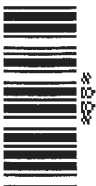
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 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 | 鹿屋市川西町 |
| | 地 | 番 | 4 4 6 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 2 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第13号
令和8年6月3日受理
令和8年7月16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 大江 宏 明 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1	所	在	鹿屋市川西町
	地	番	4 4 6 0 番 5
	地	目	雑種地
	地	積	6 2 3 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	付 近
土 地	物件 1
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（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 ☒ 見取図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	・ 南東側が市道に接し、市道より50cm程度高い部分が存する。 ・ ブロック塀等により隣地境界はほぼ明瞭であると考えられる。 ・ 北西側に雑草が生い茂っている。 ・ 電柱、支線が存する。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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）
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	□債務者 ■A		
占有状況	□敷地 ■駐車場 ☐ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ☐		
■関係人(■A(占有者) ■債務者兼所有者()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成27年ころ		
最初の契約日	平成27年ころ		
契約等	期間	平成27年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ■その他の者(前所有者)	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
債務者兼所有者	本土地をAに駐車場として無償で貸しています。
A (占有者)	1 私は市道を挟んだ向かい側でバイクショップを営んでいます。 2 前所有者の時の平成27年ころから自社の車やお店に来たお客さんの車、バイクの駐車場として本土地を無償で使用し占有しています。 3 本物件が裁判所で売りに出されるときには、通知をください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 対象物件の形状、占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から2枚目のとおりと認めた。
- 2 対象物件の現況等は、2枚目のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

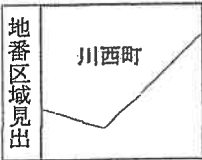
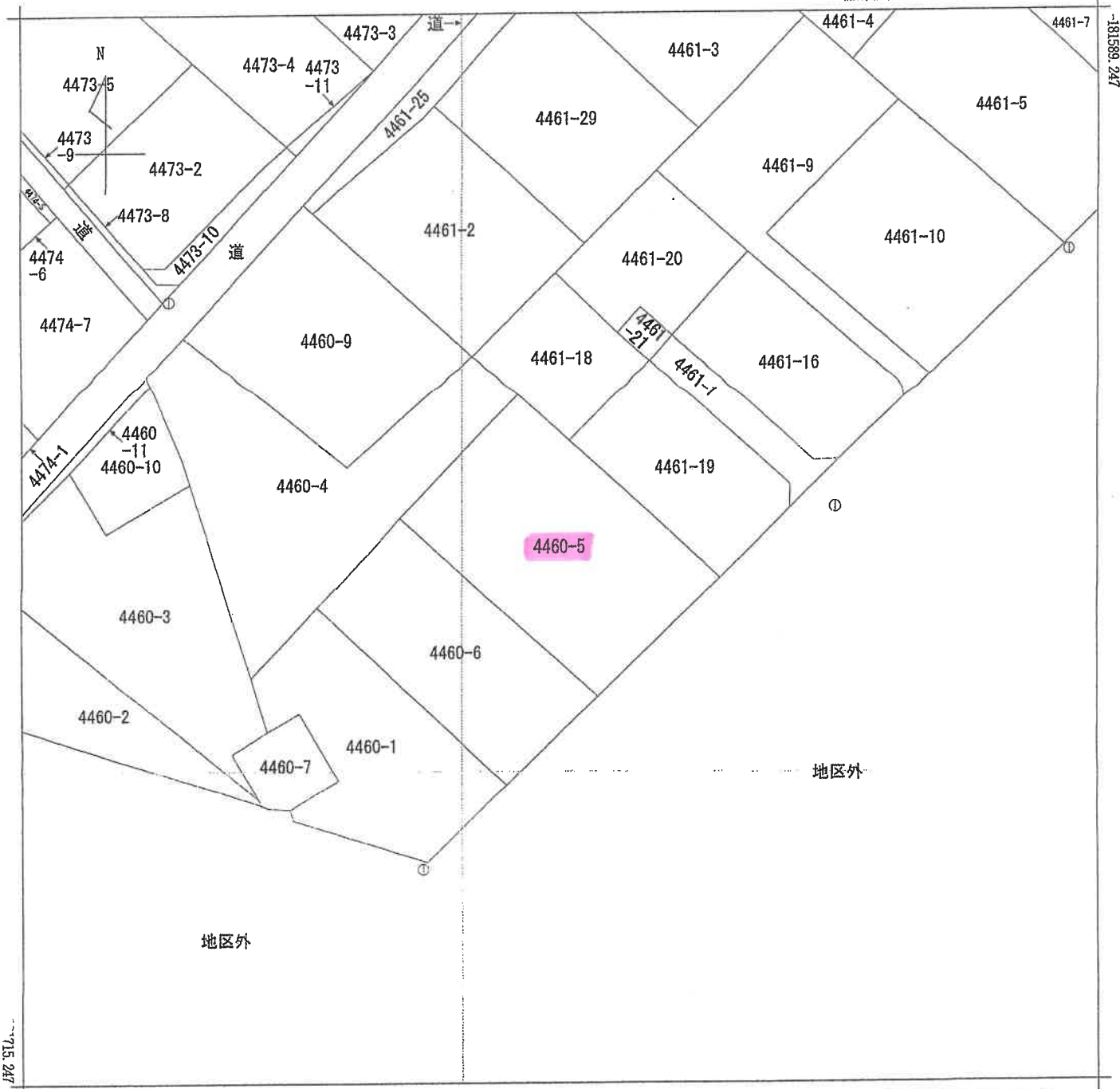
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月4日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（鹿屋市役所）
令和8年6月4日 18：40－18：45	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和8年6月8日	当庁（電話）	債務者兼所有者から事情聴取
令和8年6月15日 15：35－16：05	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、Aから事情聴取
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-12145.333



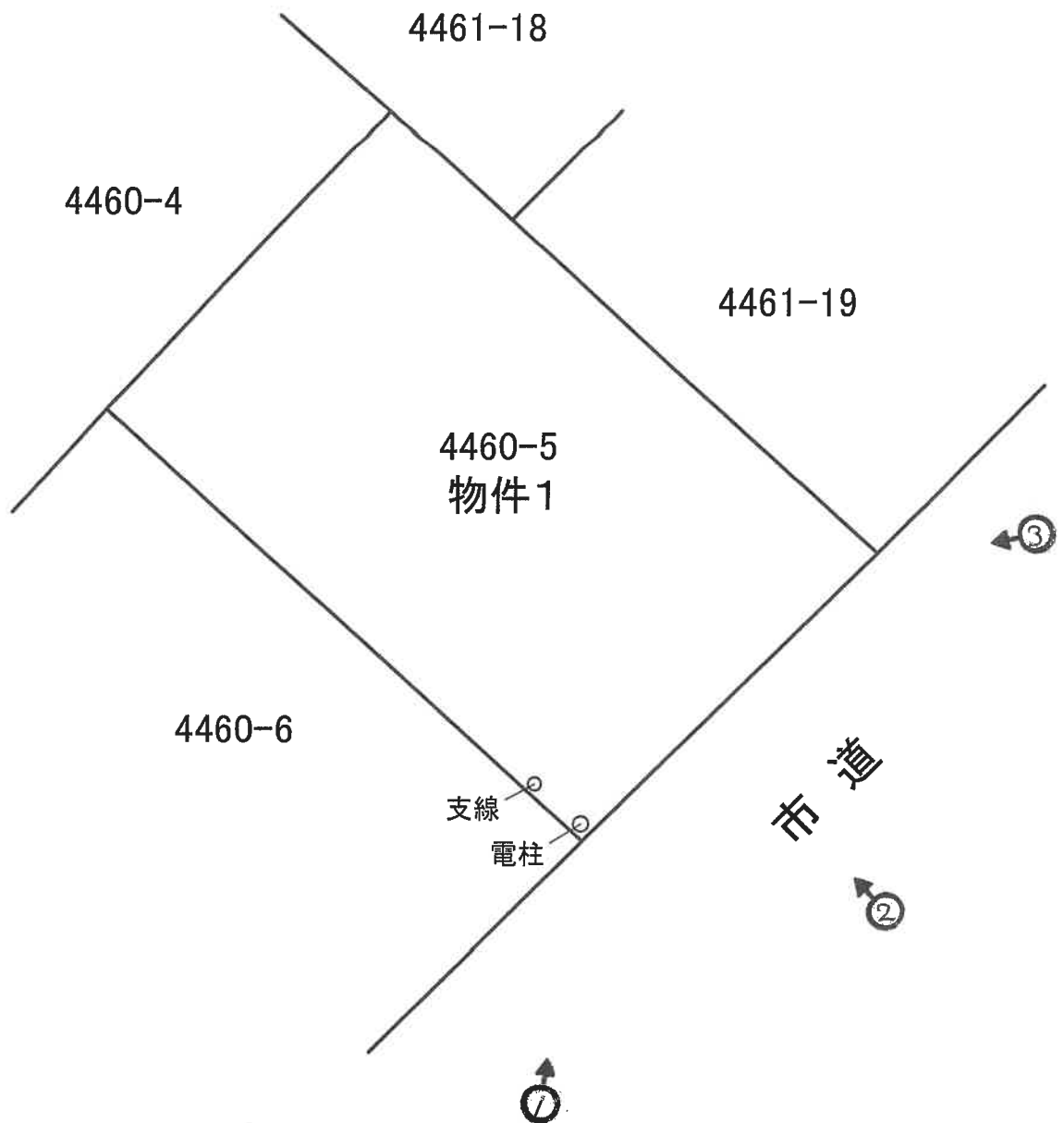
請求部	所在	鹿屋市川西町				地番	4460番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)

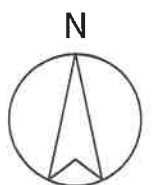
令和8年4月28日
宮崎地方法務局

請求番号：30-1
(1/1) 登記官

見取図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



←○写真撮影位置方向



①南側

物件 1

市道



②南東側

物件 1



③北東側

物件 1

市道

令和 8年 (ケ) 第 13号
令和 8年 6月 15日 現地調査
令和 8年 7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
石 田 修

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 3,840,000 円

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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿屋市川西町 4460番5 雑種地 623 m ²	
番号	特 記 事 項		

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	鹿屋市役所の南東方 約2.6km 「名貫入口」バス停の北西方 約50m 田崎小学校の南西方 約600m （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、田崎小学校の南西方約600m付近に位置し、一般住宅のほか、歯科医院、駐車場、農地なども見られる地域である。今後も概ね現状で推移していくものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 — 70% 400% — 特定用途制限地域（郊外市街地型）
画 地 条 件	地積 : 623 m ² 規模 : 規模過大 間口 : 約20m 奥行 : 約31.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南東側接面道路より約0～0.5m程度高く接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南東 約4.5m舗装市道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地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、農地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし（但し、前面道路に本管はあり） 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	① 物件1土地の北西側部分は雑草が生い茂っている。 ② 物件1土地上に、電柱、支線が存するが特段の増減価要因にはなら ないと判断した。 ③ その他については、現況調査報告書記載のとおり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	11,700	0.88	623	6,414,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋－4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 96 & = & 11,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.01 & \times & 0.98 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & = & 0.96 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差 :} & \text{規模過大} & & \text{方位} & & \text{雑草が生い} & & \text{個別格差} \\ & & & & & \text{茂っている} & & \\ & 0.85 & \times & 1.05 & \times & 0.99 & = & 0.88 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	6,414,000		1.00	1.00	0.60	3,840,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 必要なし

オ. 競売市場修正： 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

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 鹿屋ー4
所 在 : 鹿屋市川西町4301番1
価 格 : 11,700 円/㎡
位 置 : 川西バス停 400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 702 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建ぺい率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、貸家が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年1月1日)

物件1 3,438,337 円

第7 附属資料

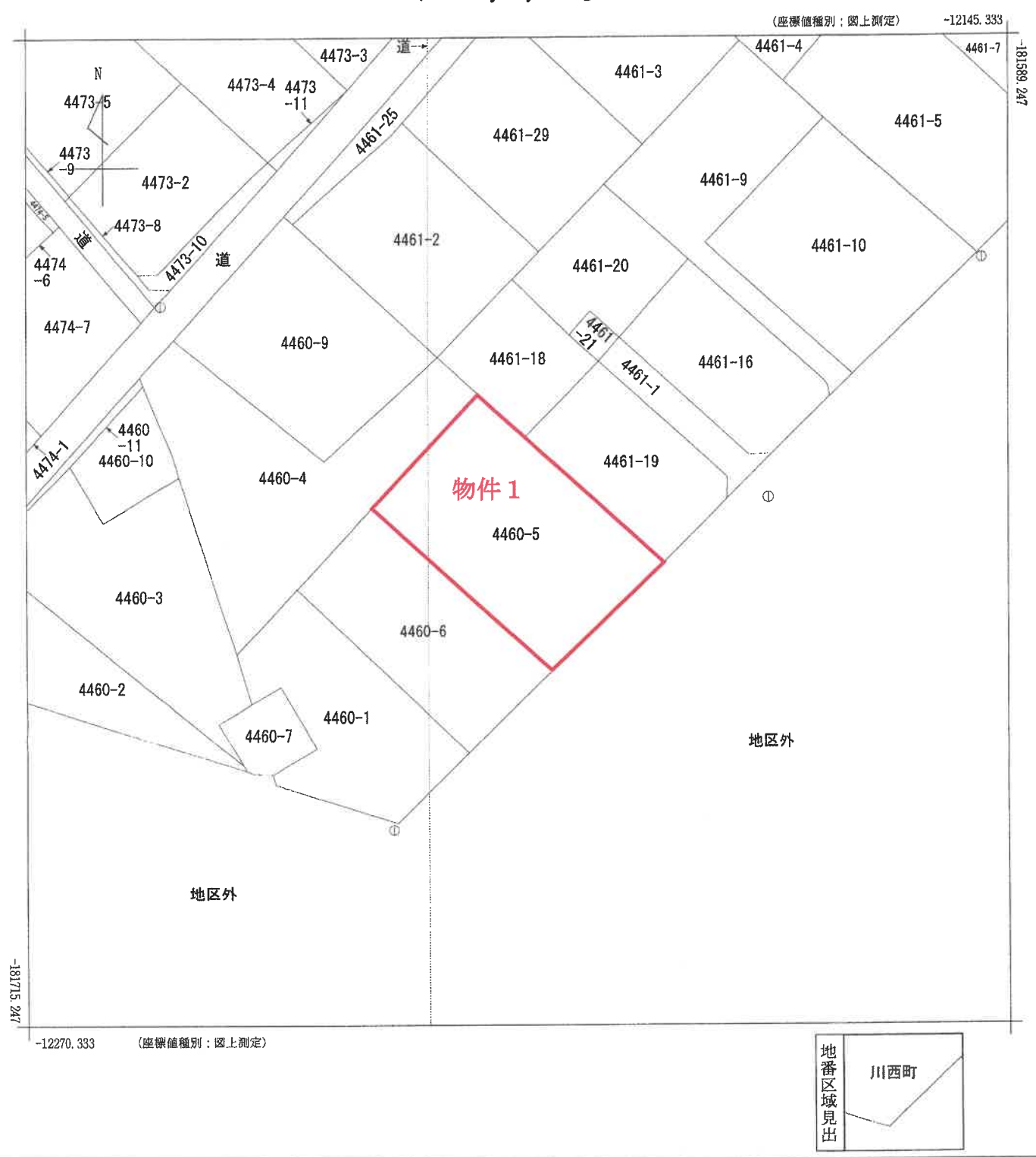
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿屋市202301)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



請求部	所在	鹿屋市川西町				地番	4460番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

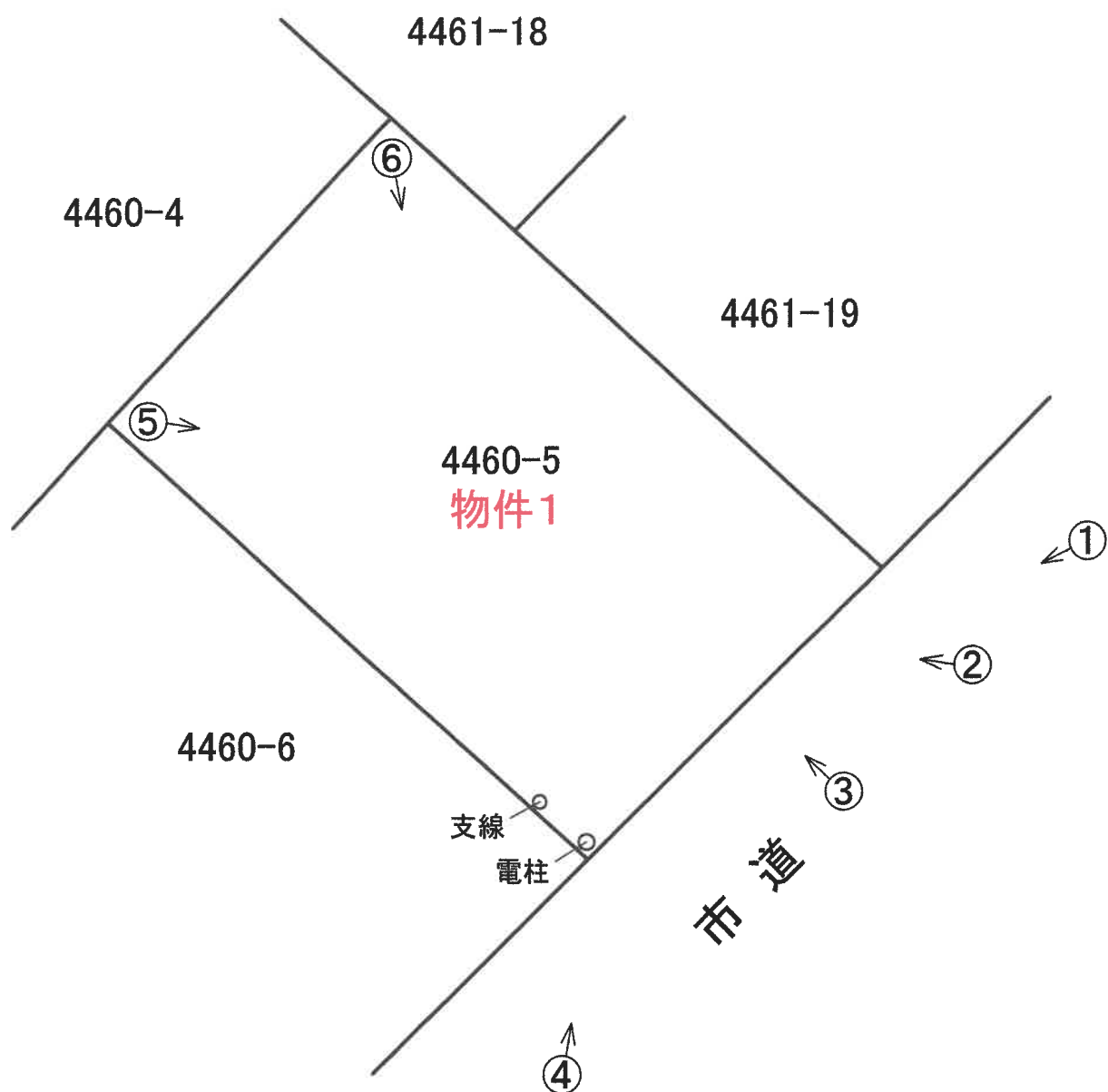
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)
令和8年4月28日
宮崎地方務局

請求番号：30-1
(1/1)

登記官

A 3判をA 4判に縮小

見取図



※ 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

物件 1



カメラ位置 ①

物件 1



カメラ位置 ②

物件 1



カメラ位置 ③

物件 1



カメラ位置 ④

物件 1



カメラ位置 ⑤

物件 1



カメラ位置 ⑥