

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 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 11 月 5 日 午前 9 時 30 分 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 鹿屋市新川町
地 番 5 1 6 7 番
地 目 宅地
地 積 6 3 2. 1 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階 約66.79㎡、2階 約28.88㎡）及び同附属建物（種類：倉庫、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約19.80㎡）のために法定地上権が成立する。

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】

- ・隣地（地番5160番1、同5166番及び同5168番）との境界が不明確である。
- ・水路との境界のうち橋の設置部分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	鹿屋市新川町
	地	番	5167番
	地	目	宅地
	地	積	632.18平方メートル



令和7年(ヌ)第10号
令和7年9月3日受理
令和7年10月14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 鹿屋市新川町
地 番 5 1 6 7 番
地 目 宅地
地 積 6 3 2 . 1 8 平方メートル



(土地用)

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 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □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 □					
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						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]					
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	鹿児島県鹿屋市新川町5167番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約66.79㎡ 2階 約28.88㎡ (課税台帳による。)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成6年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物 (未登記) として倉庫 (木造スレート葺平家建、約19.80㎡) が存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件債務者の次男	1 本件土地にある建物は、私の母が所有する建物です。当該建物に近接して建っている建物は、以前は馬小屋であったと聞いていますが、現在は倉庫として利用しています。 2 本件土地と隣接地との境界について、5168番の土地との境界は判然とせず、本件土地の一部が5168番の土地の畑として利用されている可能性があると思っています。以前は境付近に杭がありましたが、現在は抜かれており、畑として使われています。 3 本件土地と5168番の土地との境界付近には柵が設置されていますが(写真7、8)、誰が設置したものかは分かりません。 4 本件土地の北東側は崖になっていますが、一昨年の台風の際に擁壁の上部の木が少し落ちてきたことがあります。
鹿屋市土地改良連合会担当者	1 本件土地に接面している水路は鹿屋市和田新田土地改良区が管理している水路になります。 2 本件土地と水路との間に設置されている橋は、原状のまま利用する分には利用上の制限等はありませんが、橋を架け直したり、広げて利用するには改めて許可を得ていただく必要があります。
鹿児島地方法務局証明係	1 本件土地上に建物登記は存しません。
鹿屋市安全安心課防災係担当者	1 本件土地は、鹿児島県が指定する「土砂災害特別警戒区域」内に存しますので、土砂災害が起こりうる危険性が高い地域に存することになります。

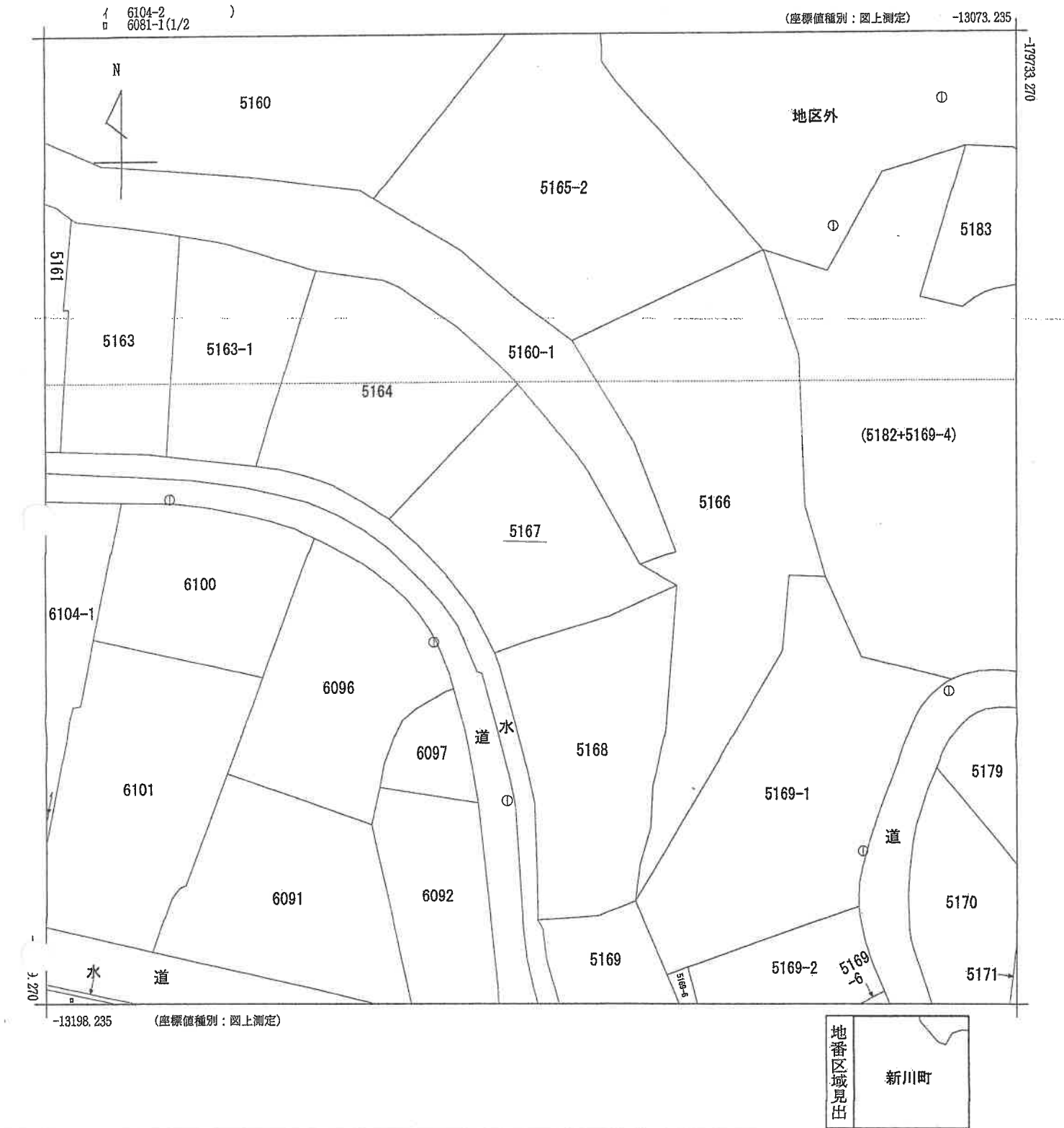
執行官の意見

(物件 1 関係)

- 1 本件土地は水路を介して里道に接面している。なお、本件水路は鹿屋市和田新田土地改良区が管理しており、水路上に設置された橋の利用は原状のまま利用する分には問題は無いが、橋を架け直したり、拡幅する等する場合には、改めて同土地改良区の許可を得る必要があるとのことであった。
- 2 本件土地と 5 1 6 0 - 1、5 1 6 6 及び 5 1 6 8 の各土地との境界は外観上不明瞭である。また、水路との境界のうち橋の設置部分（写真 2）については外観上不明瞭である。なお、5 1 6 8 番の土地との境については争いがあり、関係人によると、本件土地の一部が 5 1 6 8 番の土地と一体として畑として利用されている可能性があるとのことであった。
- 3 本件土地には、本件債務者が所有する目的外建物とその附属建物（いずれも未登記）が存する
- 4 本件土地は土砂災害特別警戒区域内に存する。

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 3 日 ： ー ：	執行官室	税務資料交付申請
7 年 9 月 5 日 15：20ー15：35	物件所在地	物件確認
7 年 9 月 1 0 日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付
7 年 9 月 2 4 日 16：10ー16：20	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	本件債務者の次男から聴取
7 年 9 月 2 4 日 16：50ー17：00	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	鹿屋市土地改良連合会担当者から聴取
7 年 9 月 2 6 日 10：45ー11：25	物件所在地	立入調査
7 年 1 0 月 2 日 13：45ー13：50	鹿児島地方法務局	本件土地上に存する建物登記交付申請
7 年 1 0 月 3 日 11：00ー11：10	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	鹿屋市安全安心課防災係担当者から聴取
(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



請求部	所在	鹿屋市新川町				地番	5167番			
出力縮尺	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。

(鹿児島地方税务局鹿屋支局管轄)

令和7年6月13日

東京法務局

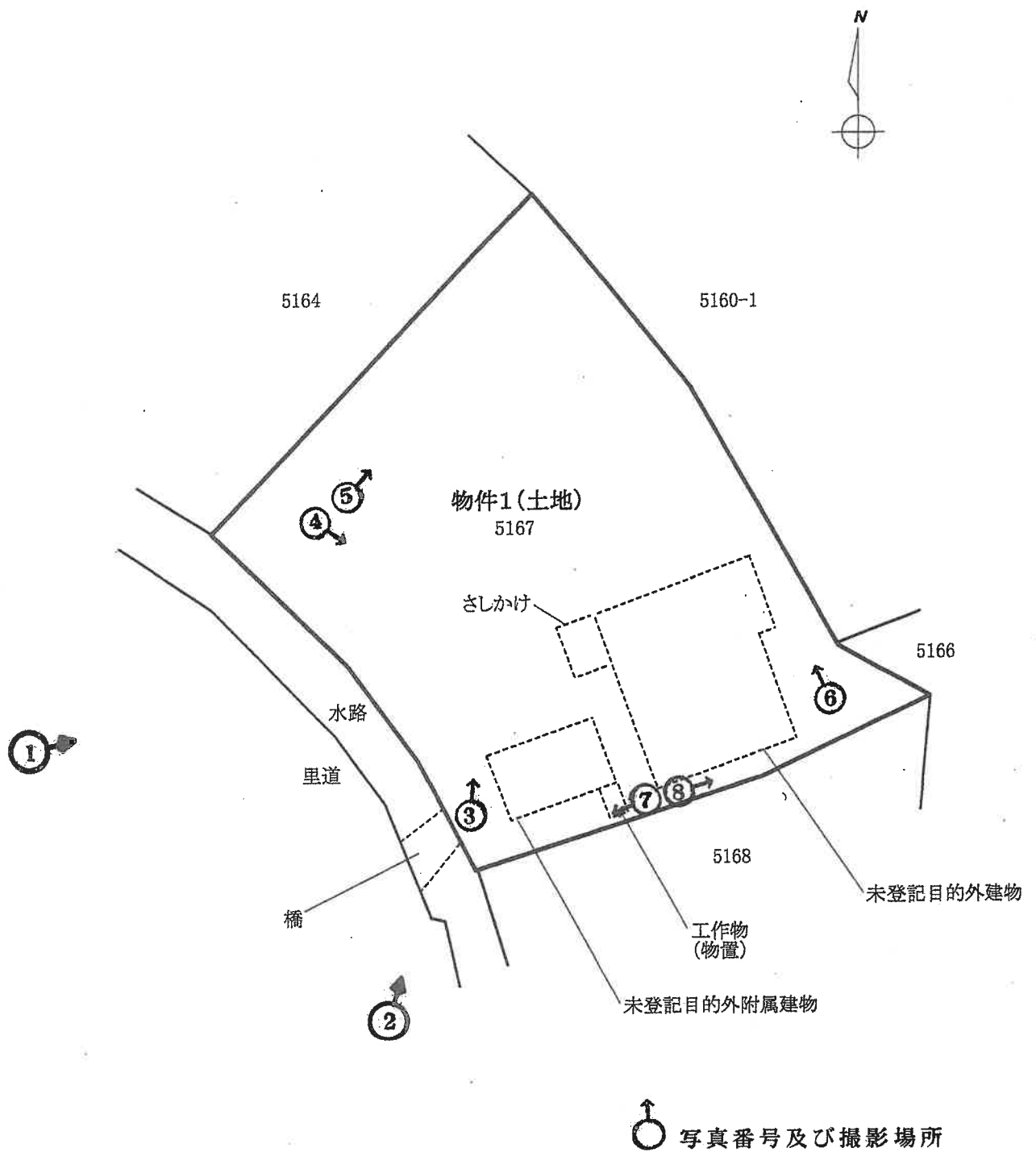
地図整理番号：M88773

登記官

(1/1)

(7 枚目)

土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

本件土地



写真6

目的外建物

本件土地



写真7 5168番の土地との境界付近の状況



写真8 5168番の土地との境界付近の状況



令和7年(又) 第 10号
令和7年 9月26日 現地調査
令和7年10月14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
木 下 登

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 860,000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 地目 地積	鹿屋市新川町 5 1 6 7 番 宅地 6 3 2 . 1 8 m ²	
番号	特記事項		
1	目的外建物 所 在：鹿屋市新川町 5 1 6 7 番地 家 屋 番 号：未登記 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺 2 階建 床 面 積：約 9 5 . 6 7 m² 築 年 月 日：平成 6 年頃 目的外附属建物 所 在：鹿屋市新川町 5 1 6 7 番地 家 屋 番 号：未登記 種 類：倉庫 構 造：木造スレート葺平家建 床 面 積：約 1 9 . 8 0 m² 築 年 月 日：昭和 5 8 年頃		

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	「鹿屋高校前」バス停の東方約0.4km 鹿屋市役所の東方約0.9km (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、県道68号線東側背後に位置する従来からの住宅地域である。地域内はやや画地規模の大きい古くからの住宅が殆どであり、空き家や未利用地も見られる。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% — 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地積 : 632.18m ² 規模 : やや大きい 間口 : 約22m 奥行 : 約25m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 敷地内は道路に向かい緩やかに下り傾斜 高低差 : 接面道路から1.5m程度高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南西3m舗装里道(建築基準法の道路でない。) 系統及び連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や不分明な境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は未利用地、一般住宅、擁壁。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 (プロパンガス) 下 水 道 : 有	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では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	・物件1土地は、「第3 目的物件の特記事項」記載の目的外建物(附属建物を含む)の敷地として利用されている。 ・目的外建物の土地利用権については法定地上権であり、及ぶ範囲は物件1土地の全域(床面積等により目的外建物77%、同附属建物23%)と判断した。 ・物件1土地と前面道路との間に巾2.5m程度の水路(開渠)が介在し、水路を跨ぐ橋の巾は2.4m～4.8m程度である。水路の管理、橋については、執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・物件1土地の隣接地(5168番)付近に柵の設置があるほか、物件1土地の一部が畑地として利用されている可能性がある。 ・物件1土地の北東方は雑木等に覆われた崖であり、その下部にあたる隣接地(5160番1)には高さ5m程度のコンクリート擁壁が設置されている。 ・物件1土地は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)内による規制のほか、がけに近接して建築する建築物に関する規定(建築基準法施行条例「がけ条例」)による建築規制の影響を受ける可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	12,400	0.47	632.18	0.90	3,315,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鹿屋(県) -3

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/103 \times 100/156 = 12,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.03(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.30 \times 1.05 \times 1.20 \times 0.95 = 1.56$

イ 個別格差: 水路介在 地勢・高低差 隣接地の状況 個別格差
 $0.70 \times 0.95 \times 0.70 = 0.47$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

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、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

物件 番号 (土地)	物件 番号 (建物)	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	目的外 建物	3,315,000	0.35	法定地上権	0.77	893,000
1	目的外 建物(附 属)	3,315,000	0.35	法定地上権	0.23	266,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	3,315,000	－1,159,000		0.67	0.60	860,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : ・対抗力のある敷地利用権付目的外建物 －30%と査定。

・一部畑地として利用されている －5%と査定。

$$0.70 \times 0.95 = 0.67$$

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 地価調査 鹿屋(県) -3
所 在 : 鹿屋市寿7丁目220番7「寿7-3-18」
地 目 : 宅地
価 格 : 20,000円/㎡
位 置 : 寿中央バス停 550m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 308㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東 6.2m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率40%・指定容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 1,911,712円

第7 附属資料

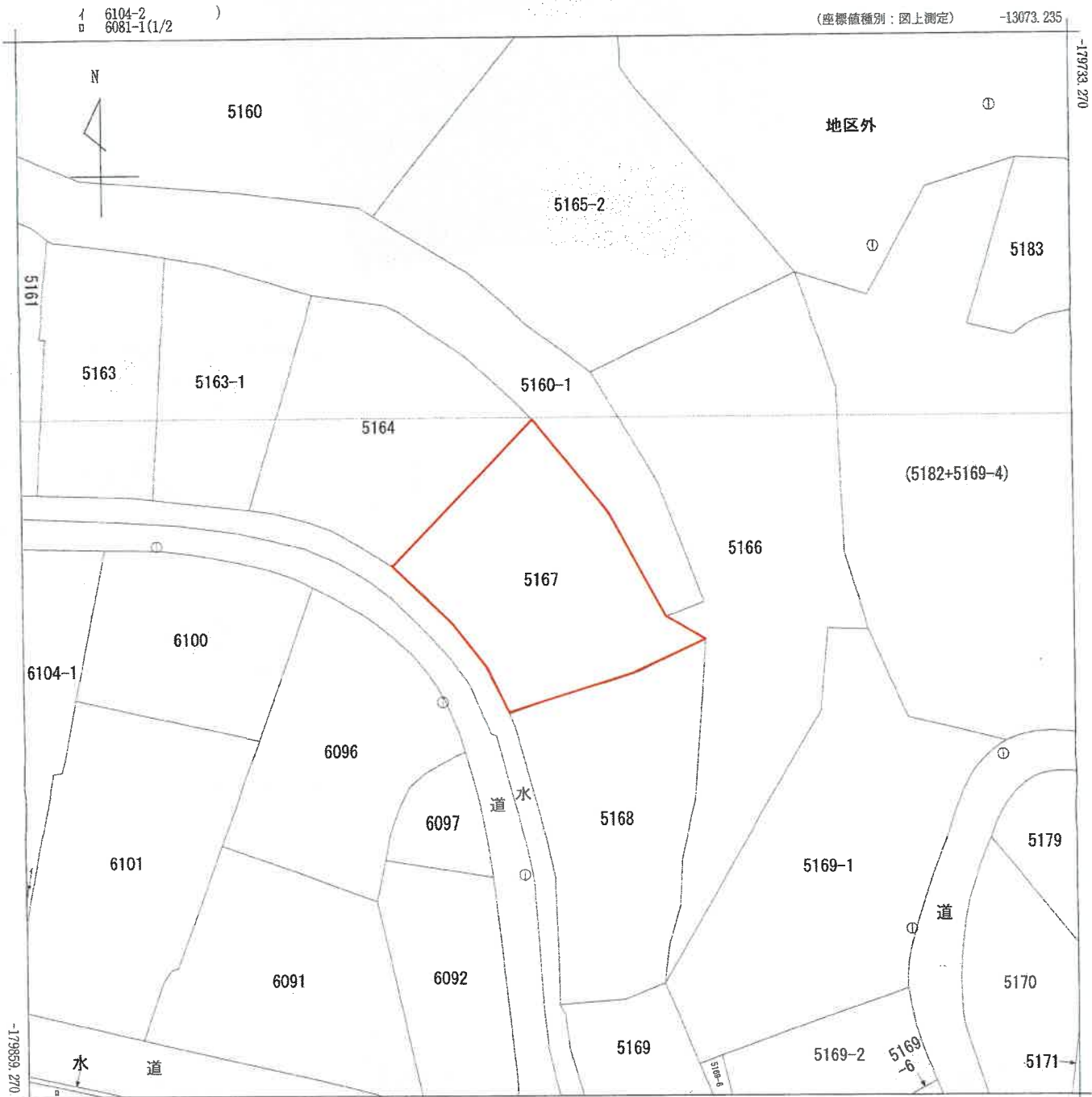
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真

以上

位置図



公図写し



地番区域見出し
新川町

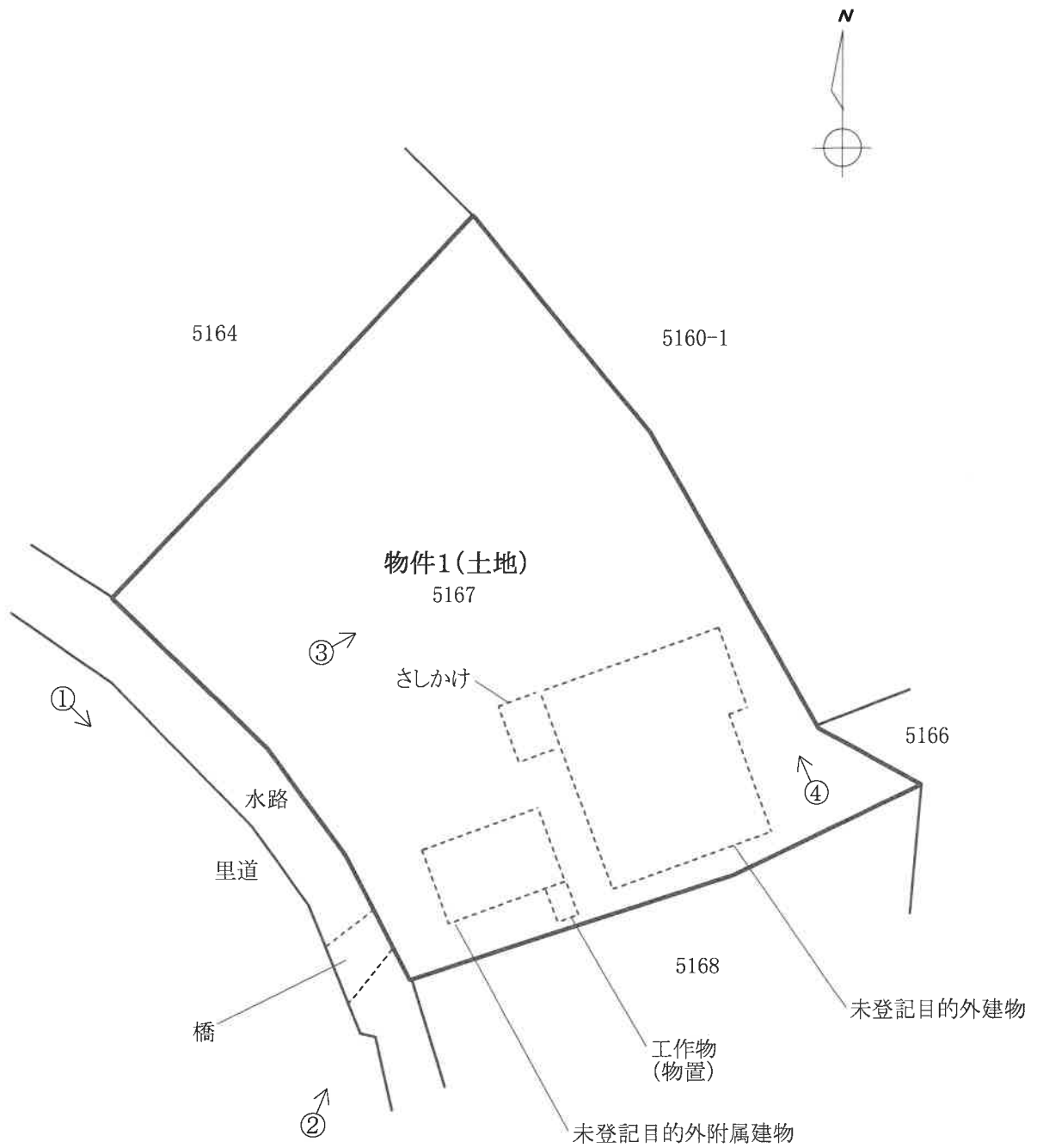
請求部	所在	鹿屋市新川町				地番	5167番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。 ※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

(鹿児島地方司法書局鹿屋支局管轄)

令和7年6月13日
東京司法書局

土地建物位置関係図



※この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

[土地建物位置関係図参照]



物件1(土地)

カメラ位置①

里道



里道

カメラ位置②

物件1(土地)

現況写真

[土地建物位置関係図参照]



物件1(土地)

カメラ位置③



物件1(土地)

カメラ位置④