

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 7年11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月10日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3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、株式会社商工組合中央金庫、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。
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 7年10月21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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3.	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	46,982	0
1	180,000				
2	210,000				
3	1,390,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1834番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1835番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 229.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1863番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1683.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物のための法定地上権の成立は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積	約42平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

前記未登記建物の敷地部分を除き、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1～3】

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1 8 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 8 3. 0 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第91号
令和7年1月16日受理
令和7年2月21日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田一重 (印)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1 8 3 . 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日置市吹上町花熟里字花見 |
| | 地 | 番 | 1 8 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 8 3 . 0 0 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１～３					
現況地目	☒ 宅地（物件１～３） ☐ 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（物件３）。 ☐ 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（物件１及び２）。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
その他の事項	・物件３に構築物（豚舎跡及び浄化槽）が存する（写真７、写真８）。なお、豚舎跡は物件３に隣接する１８９５番の土地に跨がって存する。また、浄化槽は物件３に隣接する１８８１番１の土地にはみ出して存する可能性がある。 ・物件３の土地にはみ出して存する可能性のあるコンクリート製の構築物が存する（写真６）。					
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 (单独))

目的外建物の概況（物件３関係）	
所 在	日置市吹上町花熟里字花見１８６３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	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積（概略）	約４２㎡
所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） ■不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
近隣土地所有者	1 私は本件土地所有者会社である有限会社大貴産業の代表者と従兄弟関係にある者です。 2 本件土地は有限会社大貴産業が20年くらい前まで養豚場として使っていた土地になります。 3 本件土地上にある目的外建物や構築物（豚舎跡、浄化槽）は有限会社大貴産業が養豚をしていた頃に使っていたものになりますが、豚舎跡は現在は資材置場になっています。 4 物件3の土地に隣接している1895番、1882番、1881番2及び1881番1の各土地の所有者は有限会社大貴産業の代表者の父親ですので、物件3との境界を意識せずに土地を利用していたのではないかと思います。 5 有限会社大貴産業の代表者とは連絡がつかず、連絡先も分かりません。
申立債権者担当者	1 有限会社大貴産業は現在は法人としての稼働はしていません。 2 物件所在地を有限会社大貴産業以外のものが利用しているということはないと認識しています。

執行官の意見

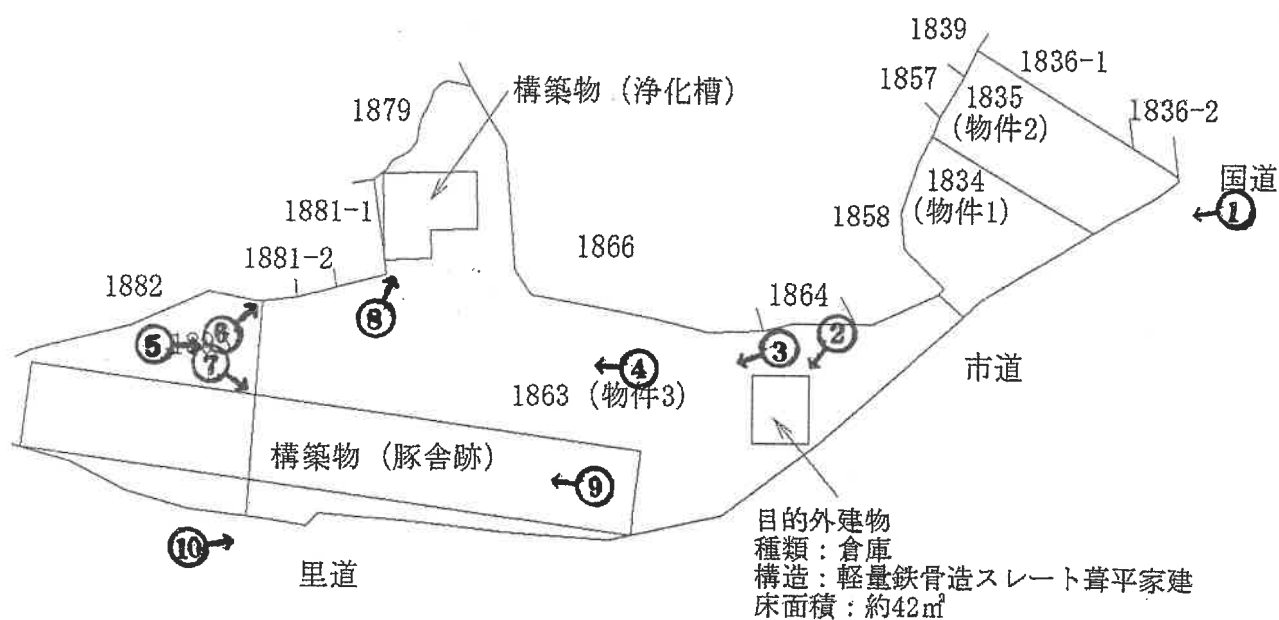
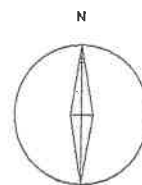
(物件1～3関係)

- 1 本件土地は国道及び市道（登記簿上2701番は鹿児島県名義の公衆用道路、2708番1の土地は日置郡吹上町名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件各土地と周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。
- 3 関係人によると、本件土地は以前養豚場として利用されていた土地であるとのことであり、その当時利用されていた未登記の目的外建物（倉庫）や構築物（豚舎跡、浄化槽）が存する。なお、豚舎跡は物件3と隣接する1895番の土地に跨がって建っており、浄化槽も隣接する1881番1にはみ出している可能性がある。物件3に隣接する1895番、1882番、1881番1及び1881番2の各土地はいずれも登記簿上同一人物が所有する土地（畑）であり、関係人によると当該所有者は本件所有者会社の代表者の父親であるとのことであった。
- 4 本件所有者会社の代表者に接触を試みたが、同人から陳述を得ることはできなかった。なお、物件所在地において、本件所有者以外の者の占有を認めるに足りる事情等は確認できなかったことから、本件所有者が物件1及び2を更地の状態で、物件3を前記未登記の目的外建物等の敷地として占有しているものと認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 1 7 日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 1 月 2 7 日 14 : 10 - 14 : 25	物件所在地	物件確認
7 年 1 月 2 8 日 9 : 45 - 11 : 15	物件所在地	立入調査、近隣土地所有者と面談
7 年 2 月 1 0 日 9 : 35 - 9 : 50	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（2708-1外）交付申請 本件土地上の建物登記存在確認申請
7 年 2 月 1 0 日 10 : 45 - 10 : 55	執行官室 (電話)	本件土地近隣地所有者から聴取
7 年 2 月 1 2 日 15 : 15 - 15 : 25	執行官室 (電話)	本件申立債権者担当者から聴取
年 月 日 : - :		
(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

土地建物位置関係図



↑
○ 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。

写真1

目的外土地上にある建物

本件土地(物件1, 2)



写真2

目的外建物

物件3



写真3

構築物(豚舎跡)

物件3



写真4

物件3



(10枚目)

写真5 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真6

物件3にはみ出して存する可能性のあるコンクリート製構築物
物件3



1895番

(11枚目)

写真7 物件3と1895番に跨がって存する構築物(豚舎跡)の状況



写真8

1895番

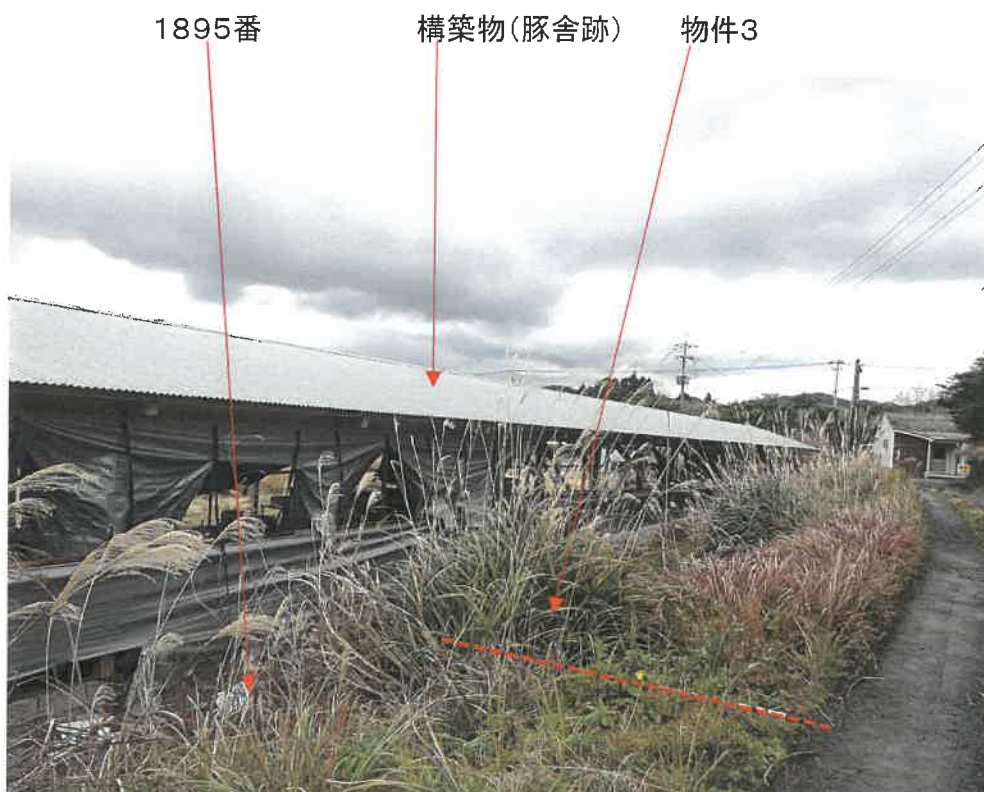
構築物(浄化槽)



写真9 構築物(豚舎跡)内部



写真10 物件3と1895番に跨がって存する構築物(豚舎跡)の状況



令和 6年（ケ）第 91号
令和 7年 1月28日 現地調査
令和 7年 2月25日 評 価
令和 7年 9月10日 提 出

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 8 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1, 3 9 0, 0 0 0 円

※目的外建物について、法定地上権が成立するものとした場合の補充書である。

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 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地・建付地価格（物件1, 2, 3）

目的土地の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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,560	0.65	203.00		469,000
2	3,560	0.65	229.00		529,000
3	3,560	0.65	1,683.00	0.90	3,505,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日置-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,230\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/104 \times 100/139 = 3,560\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4

◇地域格差：街路条件+5 交通・接近条件+10 環境条件+20

$(1+0.05) \times (1+0.1) \times (1+0.2) \approx 1.39$

イ 個別格差：角地+1 規模▲20 形状▲20 0.65

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件3 0.90

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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ
3	3,505,000	124,955	0.30	法定地上権	37,000

② 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	469,000			0.67	0.60	180,000
2	529,000			0.67	0.60	210,000
3	3,505,000	-37,000		0.67	0.60	1,390,000
一括価格(合計)						1,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.67 目的外建物・構築物が存する▲30 埋蔵文化財包蔵地▲5

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。

令和 6年（ケ）第 91号
令和 7年 1月28日 現地調査
令和 7年 2月25日 評 価

鹿児島地方裁判所 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 2, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 5 9 0, 0 0 0 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	在番 目積 日置市吹上町花熟里字花見 1834番 宅地 203.00m ²	
2	所在地 地目 地積	在番 目積 日置市吹上町花熟里字花見 1835番 宅地 229.00m ²	
3	所在地 地目 地積	在番 目積 日置市吹上町花熟里字花見 1863番 宅地 1,683.00m ²	

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「薩摩松元」駅の南西方約12km 日置市役所 吹上支所の北方約2.6km (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、日置市役所 吹上支所の北方約2.6kmで、一般住宅のほか農地も見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 2,115.00㎡ 間口 : 約60.0m 奥行 : 約30.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南東約5.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 南約2.5m未舗装里道(建築基準法上の道路に該当せず)	
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 都市ガス: なし 下水道: なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき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3には、目的外建物及び構築物(豚舎跡・浄化槽)が存する。詳細は、執行官の現況調査報告書参照。目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲は約60㎡と判断した。 ・物件3の北西側において、物件3に、はみ出して存する可能性のあるコンクリート製の構築物が存する。 ・東側で国道に接するが、僅かしか接していないので、評価上は考慮外とする。 ・本件土地の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地である、「西行園」遺跡に指定されている。	

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, 2, 3）

目的土地の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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,560	0.65	203.00		469,000
2	3,560	0.65	229.00		529,000
3	3,560	0.65	1,683.00	0.90	3,505,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日置-6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,230\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.3/100 & \times & 100/104 & \times & 100/139 & = & 3,560\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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

◇地域格差：街路条件+5 交通・接近条件+10 環境条件+20

$$(1+0.05) \times (1+0.1) \times (1+0.2) \div 1.39$$

イ 個別格差：角地+1 規模▲20 形状▲20 0.65

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件3 0.90

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 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ
3	3,505,000	124,955	0.10	場所的利益	12,000

② 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	469,000			0.76	0.60	210,000
2	529,000			0.76	0.60	240,000
3	3,505,000	-12,000		0.76	0.60	1,590,000
一括価格（合計）						2,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.76 目的外建物・構築物が存する▲20 埋蔵文化財包蔵地▲5

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 地価公示価格 日置-6

所 在：日置市吹上町花熟里字井上堀 2 8 番
価 格：5,230円／㎡
位 置：伊集院駅17.0km
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：187㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西 7m 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：一般住宅、農家住宅を主体とする住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

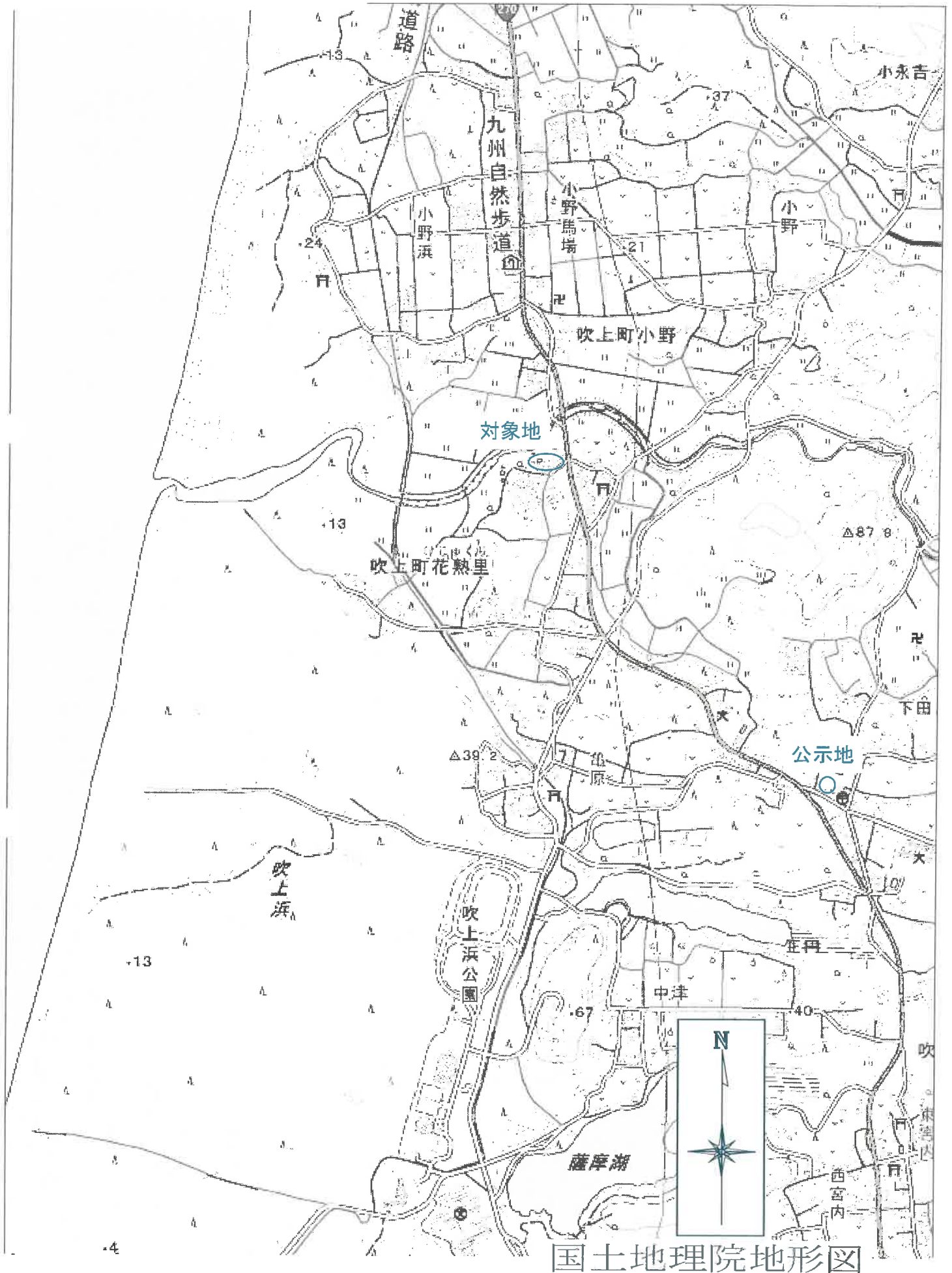
物件 1	517,244円
物件 2	583,492円
物件 3	4,288,284円

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 土地建物位置関係図
- 5 現況写真

以 上

位置図



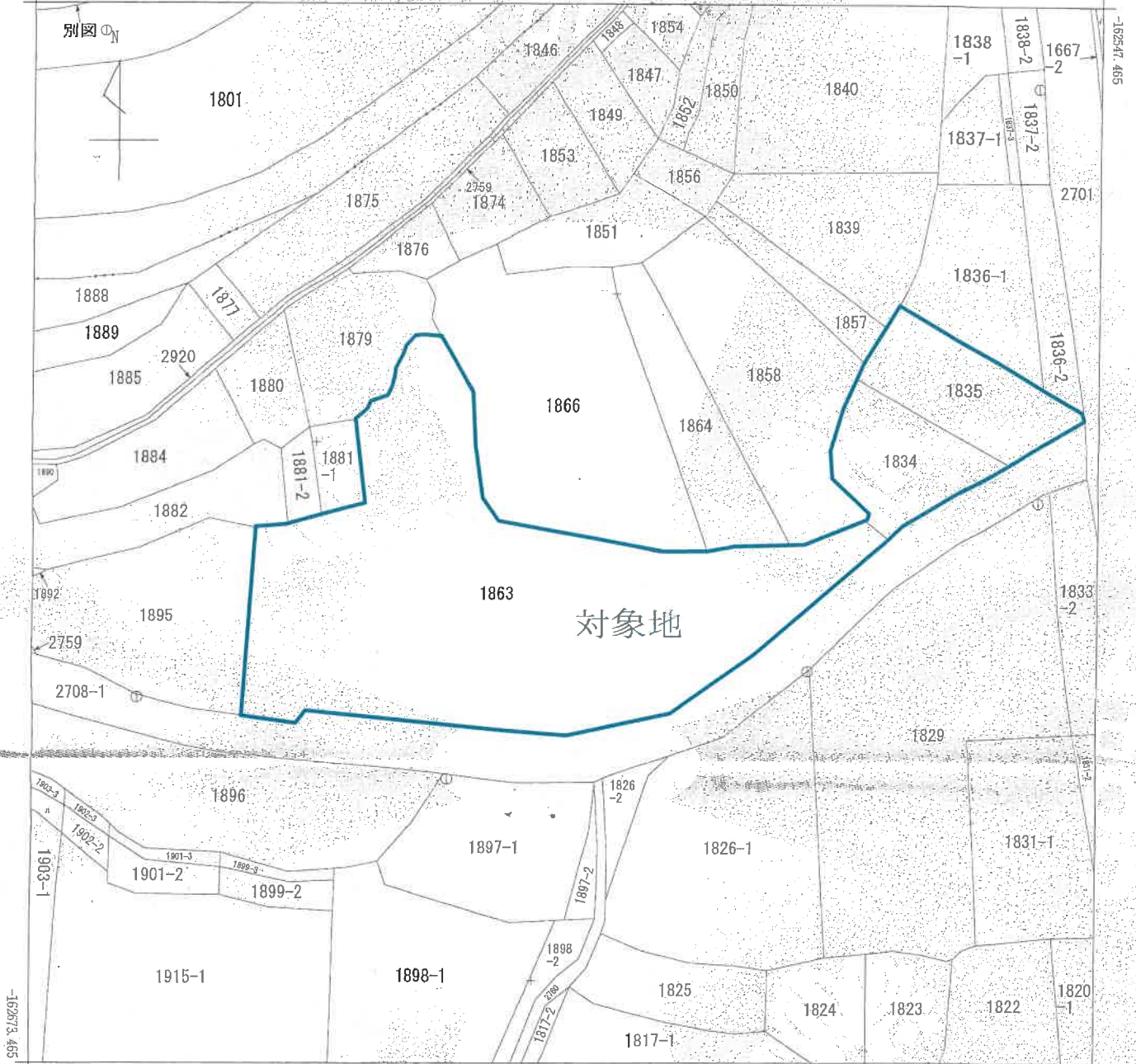
1667-3
1855

1903-2

(座標値種別：図上測定)

-62667.888

別図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。

地番区域見出し
吹上町小野
吹上町花熟里

請求部	所在	日置市吹上町花熟里字花見				地番	1863番			
出力尺	1/500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備考・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6年12月3日
鹿児島地方方法務局

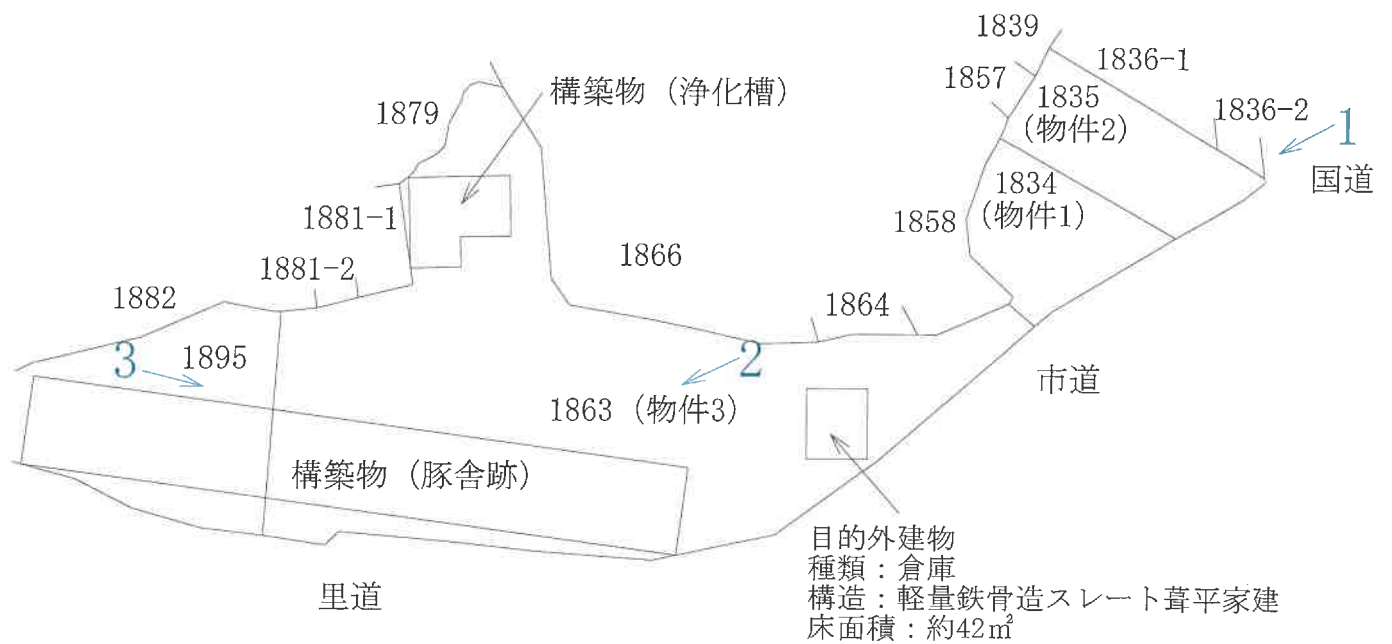
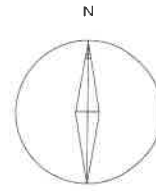
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

土地建物位置関係図



←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。



No.1



No.2



No.3