

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 1 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 1 1 月 1 2 日から 令和 7 年 1 1 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 1 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 | 霧島市溝辺町麓字上園 |
| | 地 | 番 | 5 9 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 6 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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】

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、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。
記

種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積	約90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】

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】

- ・ 周辺隣地との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 霧島市溝辺町麓字上園 |
| | 地 | 番 | 5 9 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 6 . 6 8 平方メートル |



令和7年(ヌ)第2号
令和7年2月20日受理
令和7年3月21日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

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 霧島市溝辺町麓字上園
地 番 5 9 5 番
地 目 宅地
地 積 5 3 6 . 6 8 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 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 ☐ 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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１関係）	
所在地	鹿児島県霧島市溝辺町麓字上園５９５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	木造セメント瓦葺平家建
床面積（概略）	約９０平方メートル
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和５０年ころ ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（土地所有者の亡父） ☐ 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
債務者兼所有者	1 対象物件上に、目的外建物を所有し、占有しています。 2 目的外建物は、昭和50年頃に私の父が移築して建てたものです。父の死後、自分が住んでいます。登記については詳しくは分かりません。 3 目的外建物にはシロアリ被害があり、床が抜けて長くは住めません。縁側や押入れ、炊事場の天井に雨漏りがあります。 4 電柱の土地使用料として年1回3000円程度借地料が入ります。 5 本物件が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

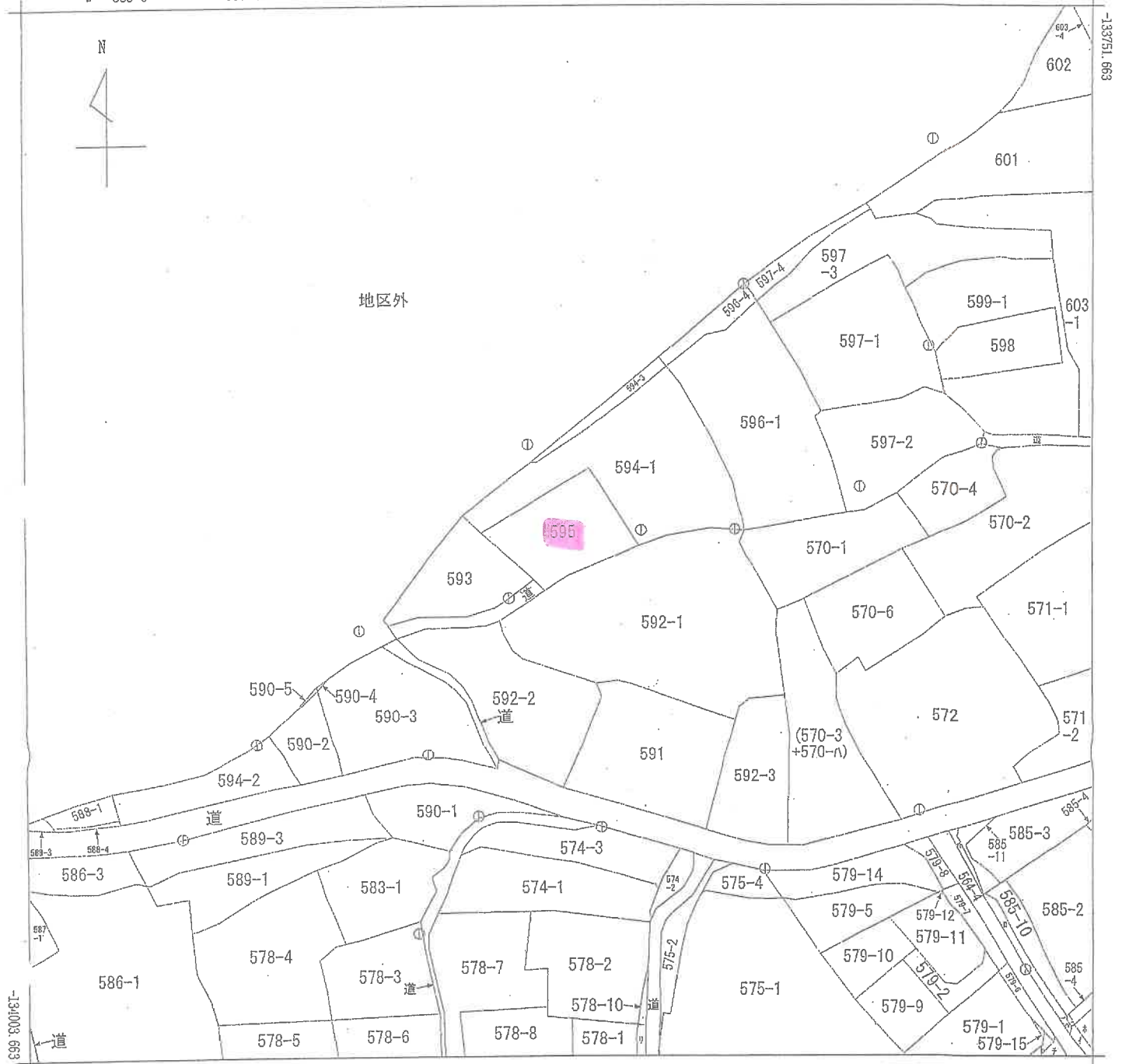
- 1 本件対象物件の状況は、公図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本件対象物件の土地は隣接地との境界がいずれも判然としない。境界を明確にするためには別途正確な測量の必要がある。
 - ② 南東側一部が道路として使用されている。
 - ③ 北東側隣接地（５９４番１）より低く、南西側隣接地（５９３番地）より高い。
 - ④ 件外物件として電柱が１本存する。
- 3 本件対象物件の占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から、２枚目のとおりと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

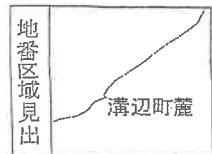
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月21日 15:10-15:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年2月21日 15:55-16:05	霧島市役所溝辺総合支所	税務資料交付申請
令和7年2月26日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年3月6日 15:30-16:25	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者から事情聴取
令和7年3月10日 10:50-11:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地592番1外2筆）
年 月 日		
年 月 日		
年 月 日		
(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

イ 585-8
ロ 585-6
ハ 585-9
ニ 585-12
ホ 585-5
ヘ 585-7
ト 579-13
チ 564-6
リ 578-9
ヌ 575-3



-27402.479 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	霧島市溝辺町麓字上園				地番	595番			
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	昭和53年12月				備考 年月日 (原図)				補記 事項	

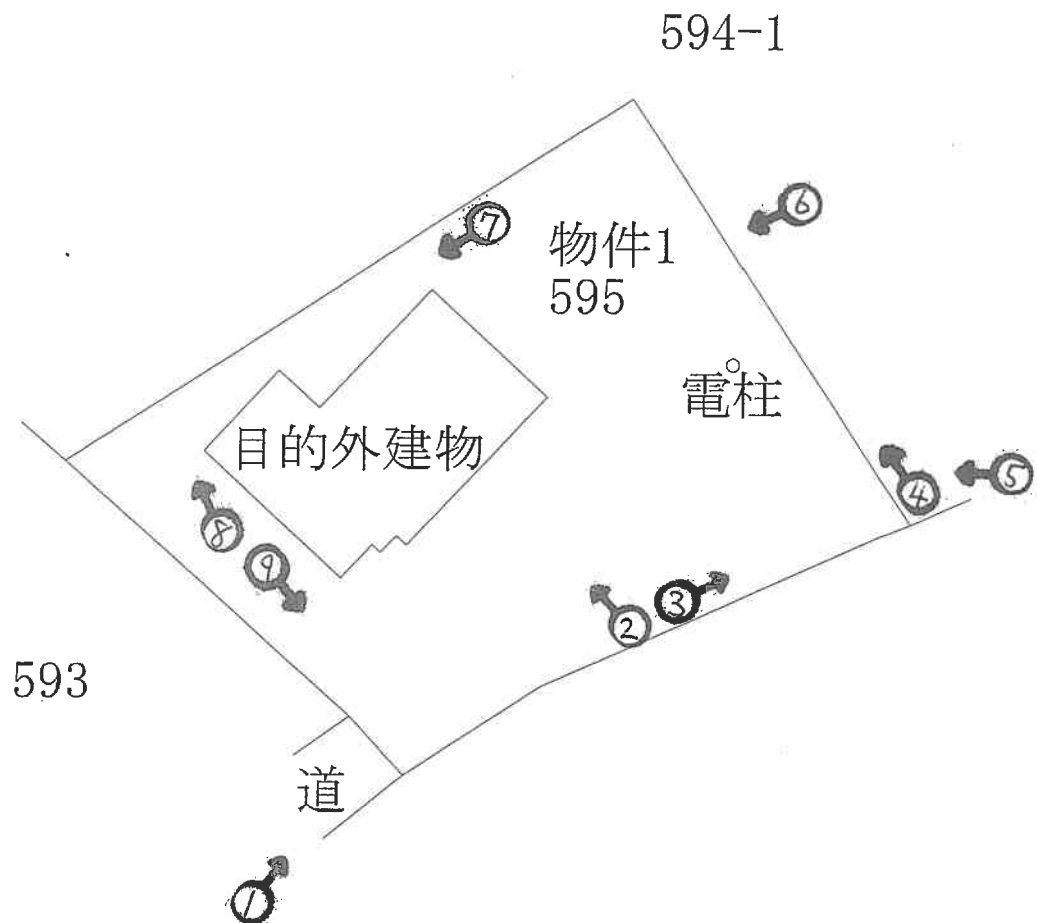
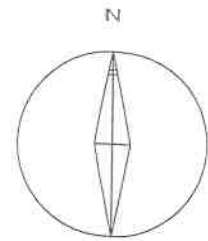
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月16日
鹿児島県地方方法務局霧島支局

地図整理番号：M17341

登記官

土地建物位置関係図



目的外建物
 居宅
 木造セメント瓦葺平家建
 約90m²
 建築時期 昭和50年頃

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向



①対象物件（南）

目的外建物

物件 1

隣接地との境界付近



②対象物件（南東）

目的外建物



③対象物件（東方）

隣接地との境界付近



④対象物件（東）

電柱

隣接地との境界付近



⑤対象物件（東→西）

目的外建物



⑥対象物件（北東）

目的外建物



⑦対象物件（北）

隣接地との境界付近



⑧対象物件（西→北西）



⑨対象物件（西→南）

隣接地との境界付近

令和 7年（ヌ）第 2号
令和 7年 3月 6日 現地調査
令和 7年 3月19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

番号	評 価 額
物件1	金 600,000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 霧島市溝辺町麓字上園 595番 宅地 536.68㎡	

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	JR肥薩線「中福良」駅の南西方約3.1km 霧島市溝辺総合支所の南東方約5.2km (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、霧島市溝辺総合支所の南東方約5.2kmで、一般住宅のほか農地・林地も見られる住宅地域である。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 536.68㎡ 間口 : 約3.5m 奥行 : 約20.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西約3.5m舗装里道(建築基準法上の道路である)	
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	・ 本件土地には、土地所有者が所有する未登記目的外建物が存する。目的外建物の本件土地の利用権は、法定地上権である。目的外建物の詳細は、執行官の現況調査報告書参照。 ・ 本件土地には電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・ 霧島市役所で聴取したところ、本件土地に水道は引き込まれているが、引込のルートは不明とのことであった。また、公図上接している南西側の里道は建築基準法上の道路に該当するとのことであった。ただし、本件土地に新たに建物を建てる場合には、本件土地は、砂防指定地に指定されており、更に、周辺の土地と高低差があり、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制があると思われるとのことであった。詳細は霧島市役所にて確認を要する。当該問題を考慮して、高低差により30%の減価を行うものとする。 ・ 本件土地の南東側の一部は道路として利用されているものと思われる。
---------	--

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	6,810	0.63	536.68	0.90	2,072,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 霧島-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/132 = 6,810\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2

◇地域格差：街路条件+10 環境条件+20 $(1+0.1) \times (1+0.2) \div 1.32$

イ 個別格差：高低差▲30 一部を道路として利用▲10

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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,072,000	0.30	法定地上権	621,000

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	2,072,000	-621,000		0.70	0.60	600,000
一括価格（合計）						600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70 目的外建物が存する▲30

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 霧島-5

所 在：霧島市溝辺町麓字出口2098番4

地 目：宅地

価 格：9,200円／㎡

位 置：嘉例川駅3.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：382㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西 6.4m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模住宅のほかに事業所等が見られる住宅地域

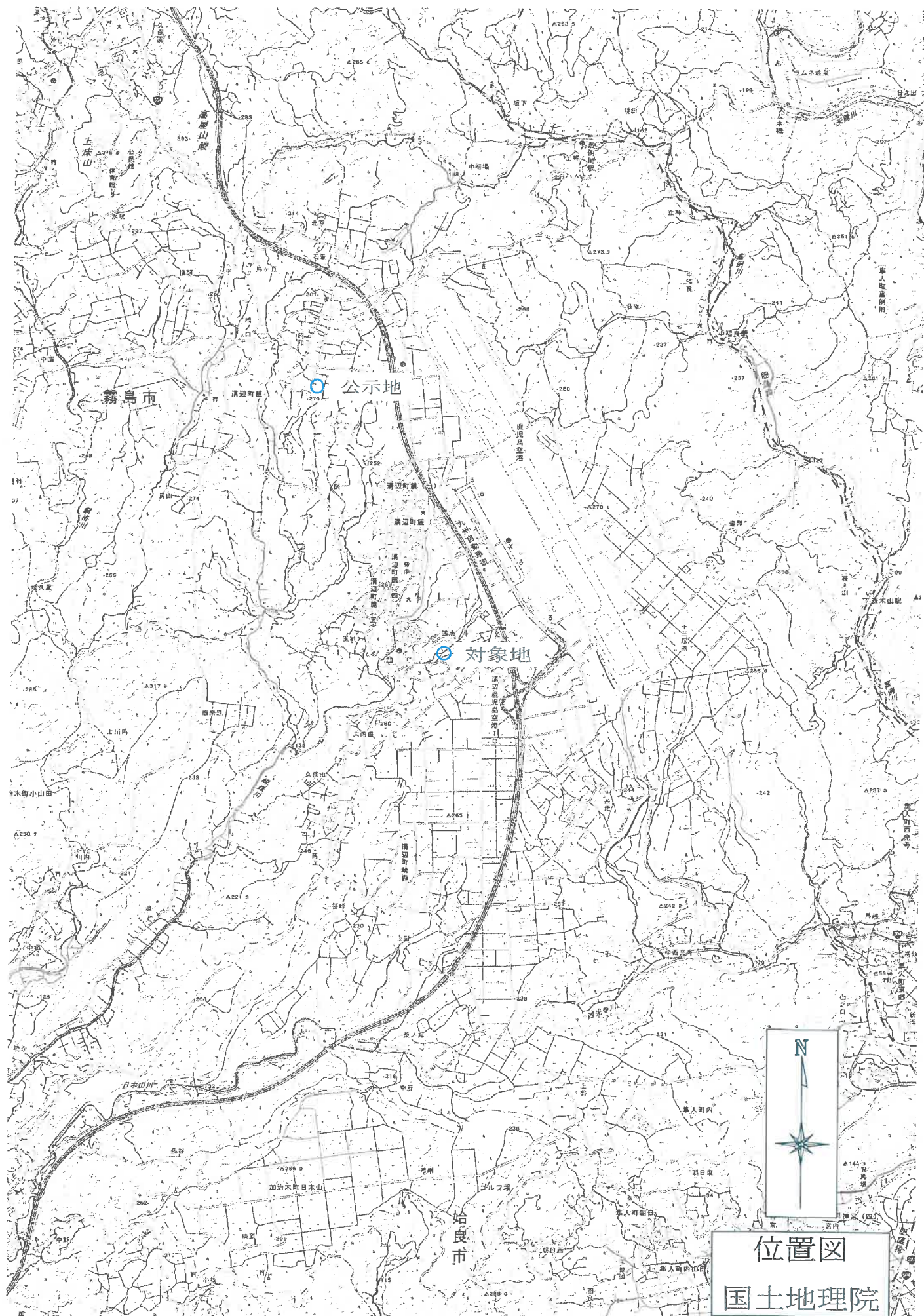
2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 3,524,914円

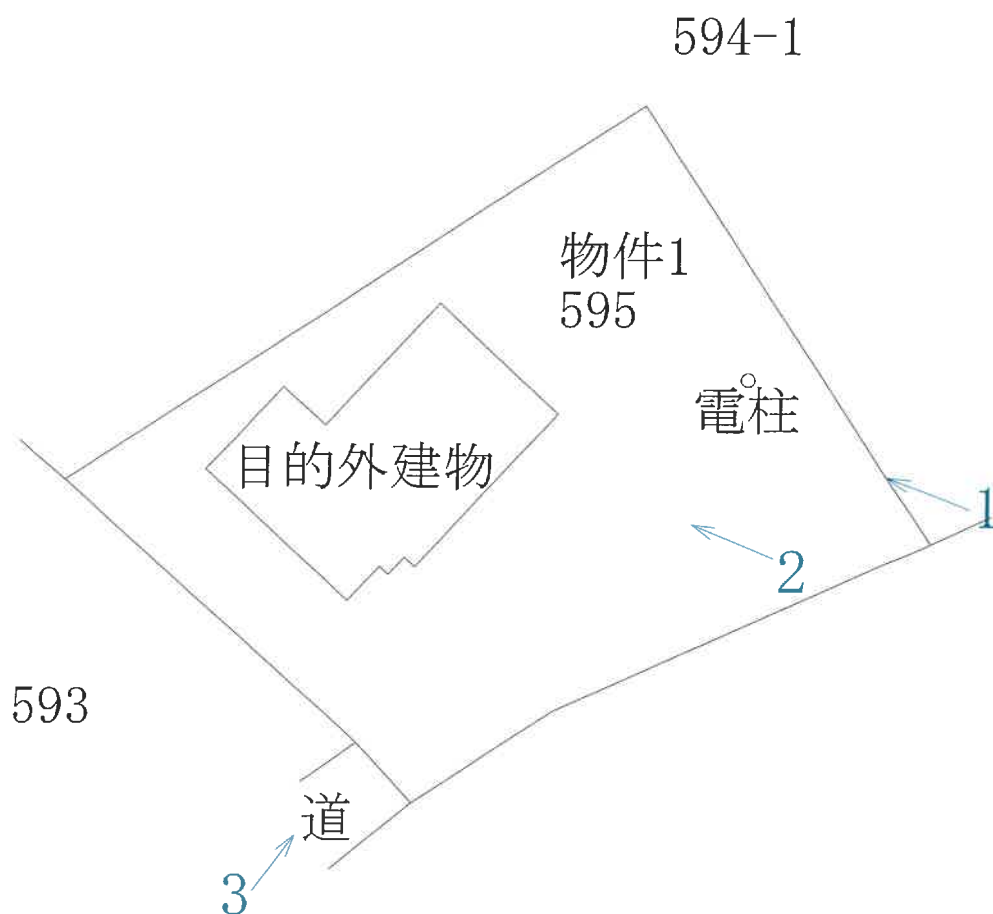
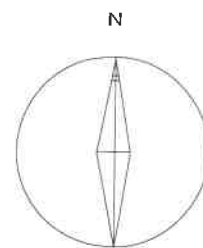
第7 附属資料

- 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



土地建物位置関係図



←写真撮影位置

目的外建物
居宅
木造セメント瓦葺平家建
約90m²
建築時期 昭和50年頃

※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