

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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 2月12日から 令和 8年 2月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 8年 4月 8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11月25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

☆2 所 在 指宿市東方字上野
地 番 2 3 6 7 番 4
地 目 畑
地 積 3 7 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

1 不動産の表示

【物件番号2】

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2】

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に法定地上権が成立する。

記

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：50.54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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

南側を除き、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登載されています。）



物 件 目 録

2 所 在 指宿市東方字上野
地 番 2 3 6 7 番 4
地 目 畑
地 積 3 7 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和7年(ヌ)第24号
令和7年6月13日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

(物件2)

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

2 所	在	指宿市東方字上野
地	番	2 3 6 7 番 4
地	目	畑
地	積	3 7 0 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 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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	・ N T T 柱、カーブミラー柱、古い看板柱が存する。			
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2関係）	
所 在	指宿市東方字上野2367番4
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☒ 居宅（空き家） ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積（概略）	50.54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	☒ 平成24年月日不詳 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（債務者兼所有者の祖父B） ☐ 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
A (債務者兼所有者)	1 本土地上に、目的外建物を所有し、占有しています。目的外建物は登記されているものと思っていました。現在は空き家です。 2 市役所からの固定資産税・都市計画税通知書によると本土地上の目的外建物は、平成24年建築、面積50.54平方メートルとなっています。 私の祖父Bが建てたものだと思いますが、現在は私の所有です。 3 本土地にはマムシがよく出ます。 4 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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は南側が市道に接面している。
 - ② 登記地目は畑であるが、農用地の指定はない。
 - ③ 西側が2メートルを超える崖地に隣接する。東側も崖になっている。
 - ④ 有効宅地部分は少なく、北側は山林部分を多く含む可能性がある。
 - ⑤ 段差、ブロック塀等の存する南側を除き、隣接地との境界は判然としない。
- 2 対象物件の占有状況は、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。
- 3 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 評価人の調査によると、水道の引き込み経路の詳細は不明であり、周辺の家と共同で引き込まれており、他人地を経由している可能性がある。
 - ② 雑草が繁茂している。
 - ③ 指宿市農業委員会によると本土地は農地法上の農地であるため買い受ける際には買受適格証明書が必要となる。なお、農地法5条申請については、該当地が第2種農地に該当するので転用可能であるが、すでに住宅が建築されていることから追認による許可となるとのことである。

(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7年6月19日 16:45-16:50	指宿市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年6月19日 17:25-17:35	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、近隣住民から事情聴取
令和7年6月20日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年6月20日 9:05-9:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地2388-2）
令和7年7月1日 12:00-13:00	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者Aから事情聴取
令和7年7月9日 18:40-18:50	当庁（電話）	債務者兼所有者Aから事情聴取
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 を立ち会わせ、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：測量成果)

-37126.849

イ 2245-1
ロ 2245-10

ハ 2245-11



192782.528

-192656.528

-37251.849

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	指宿市東方字上野				地番	2367番4			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第174条第1項)国調法19-5指定	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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年4月28日

東京法務局墨田出張所

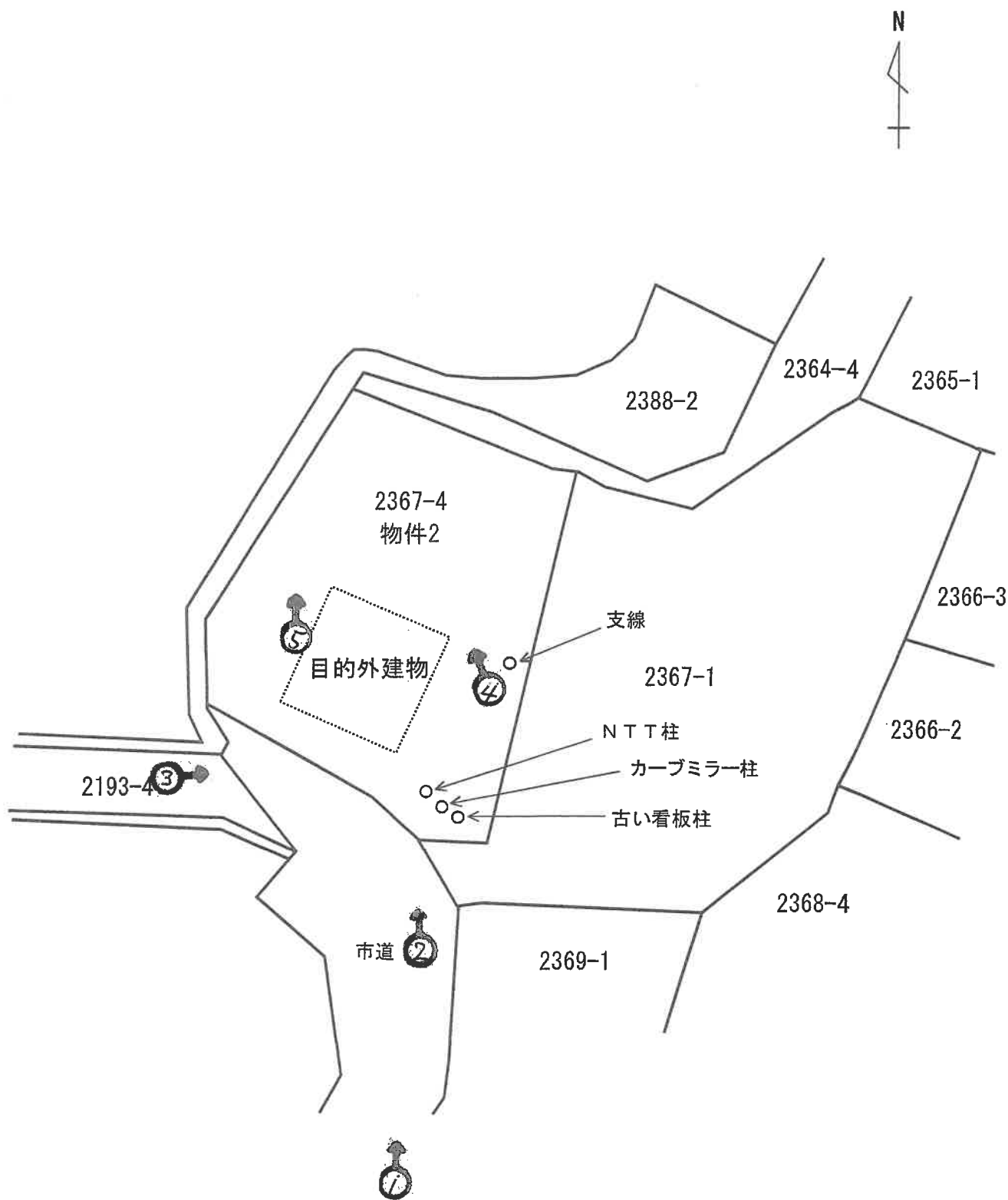
地図整理番号：M41760

登記官

(1/1)

(7 枚目)

土地建物位置関係図



※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対象物件（南）



②対象物件（南）



③対象物件（西）





④本土地（東）



⑤本土地（西）

崖

令和 7 年 (ヌ) 第 24 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 23 日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 悟 印

第1 評価額

番号	評 価 額
物件2 (土地)	金 590,000 円

- 1 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	指宿市東方字上野 2367番4 畑 370 m ²	宅地
特 記 事 項			
・登記の地目は畑である。 ・物件2土地中には以下の目的外建物が存する。 家屋番号:なし(未登記) 種 類:居宅(空家) 構 造:木造瓦葺平家建 床面積 :50.54m²(固定資産税・都市計画税通知書による) 建築時期:平成24年月日不詳(固定資産税・都市計画税通知書による)			

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2)

位 置 ・ 交 通	J R 指 宿 枕 崎 線「宮ヶ浜駅」の南西方 約 2.0 km 田 口 田 バス停の 西 方 約 1.7 km 指 宿 小 学 校 の南西方 約 2.0 km (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	指宿市役所の北西方約2.4km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅が建ち並び、農地や山林、空地も見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% なし
画 地 条 件	地 積 : 370.00 m ² 規 模 : ほぼ標準的 間 口 : 約 15 m 奥 行 : 約 22 m 形 状 : ほぼ長方形 地 勢 : 山林、法面を含む 高 低 差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南方約4～5mの舗装市道(建築基準法上の道路)に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅、山林等。	
供給処理施設	上 水 道 : あり(特記事項参照) 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 目的外建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件2土地の全域と判断した。 ② 物件2土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (指宿市教育委員会にて確認) ③ 物件2土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④ 物件2土地の隣接地等との境界付近に2mを超える高低差が存しており、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性がある。再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。 ⑤ 水道の引き込み経路の詳細は不明。周辺の家と共同で引き込まれており、他人地を経由している可能性がある。 ⑥ 物件2土地の有効宅地部分は少なく、山林部分を多く含む。 ⑦ NTT柱、カーブミラー柱、古い看板柱、支線が存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。
----------------	---

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2）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	10,900	0.64	370.00	0.95		2,452,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 指宿(県) -1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 122 = 10,900\text{円/㎡}$

◇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 : 方位+4

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件
 $1.02 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.22$

イ 個 別 格 差 : 方位+6 山林、法面、高低差▲40

$1.06 \times 0.6 = 0.64$

(相乗積) 0.64

ウ 地 積 : 登記記載の地積。

エ 建 付 減 価 : 建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 (土地)	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
2	目的外 建物	2,452,000	0.30	法定地上権	1.00	735,000

イ 土地利用権等割合

目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

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
2	2,452,000	- 735,000		0.58	0.60	590,000
一括価格(合計)						590,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 【物件2】 水道の引き込み▲10 無断転用農地▲20
未登記の目的外建物が存する▲20
 $0.9 \times 0.8 \times 0.8 = 0.58$

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満の時は、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 指宿 (県) - 1
所 在 : 指宿市西方字濱平4608番4
価 格 : 13,900 円/㎡
位 置 : 宮ヶ浜駅 650m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 567 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定無し
(建蔽率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地も見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)
物件2 2,532,280 円

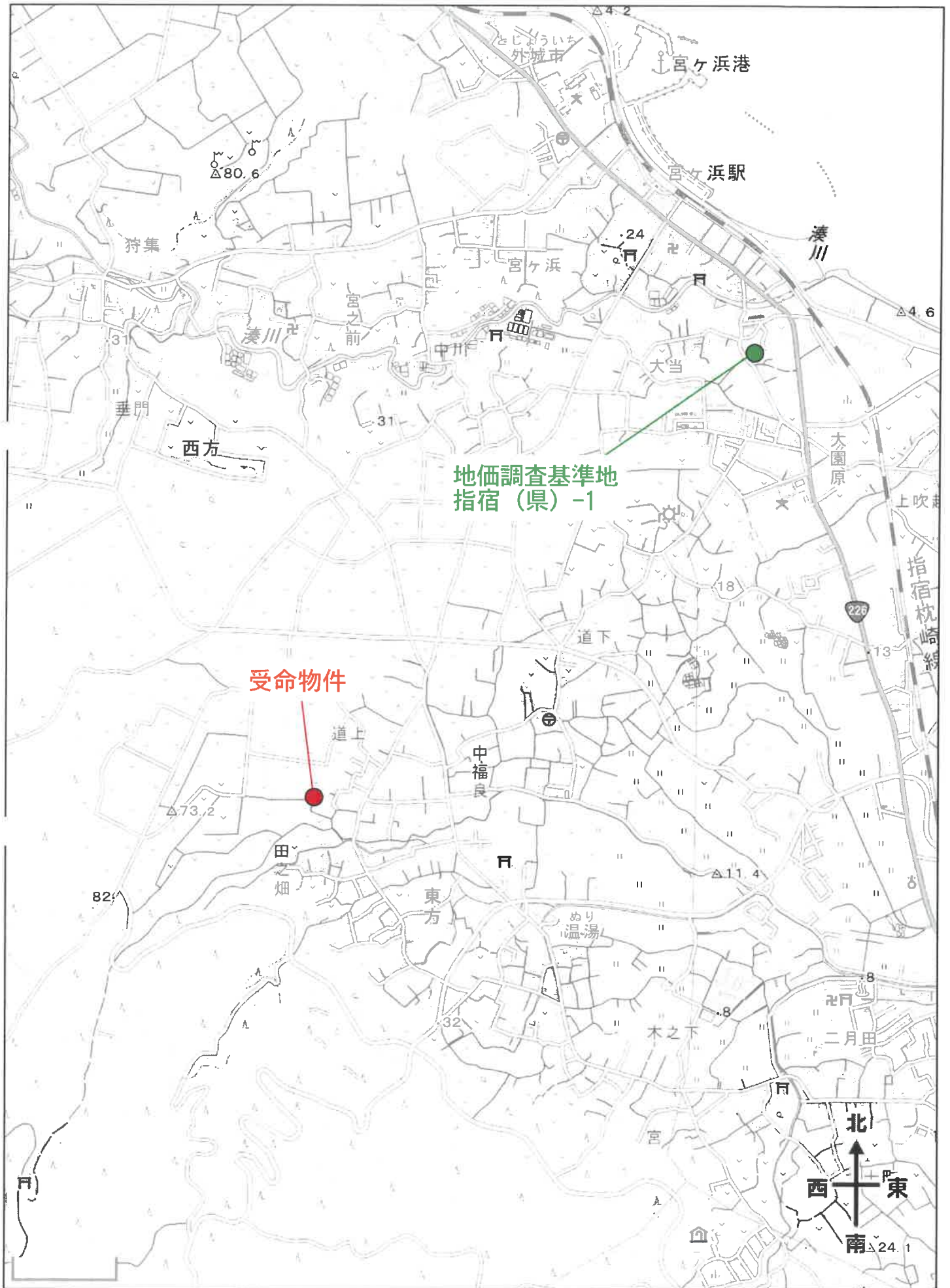
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

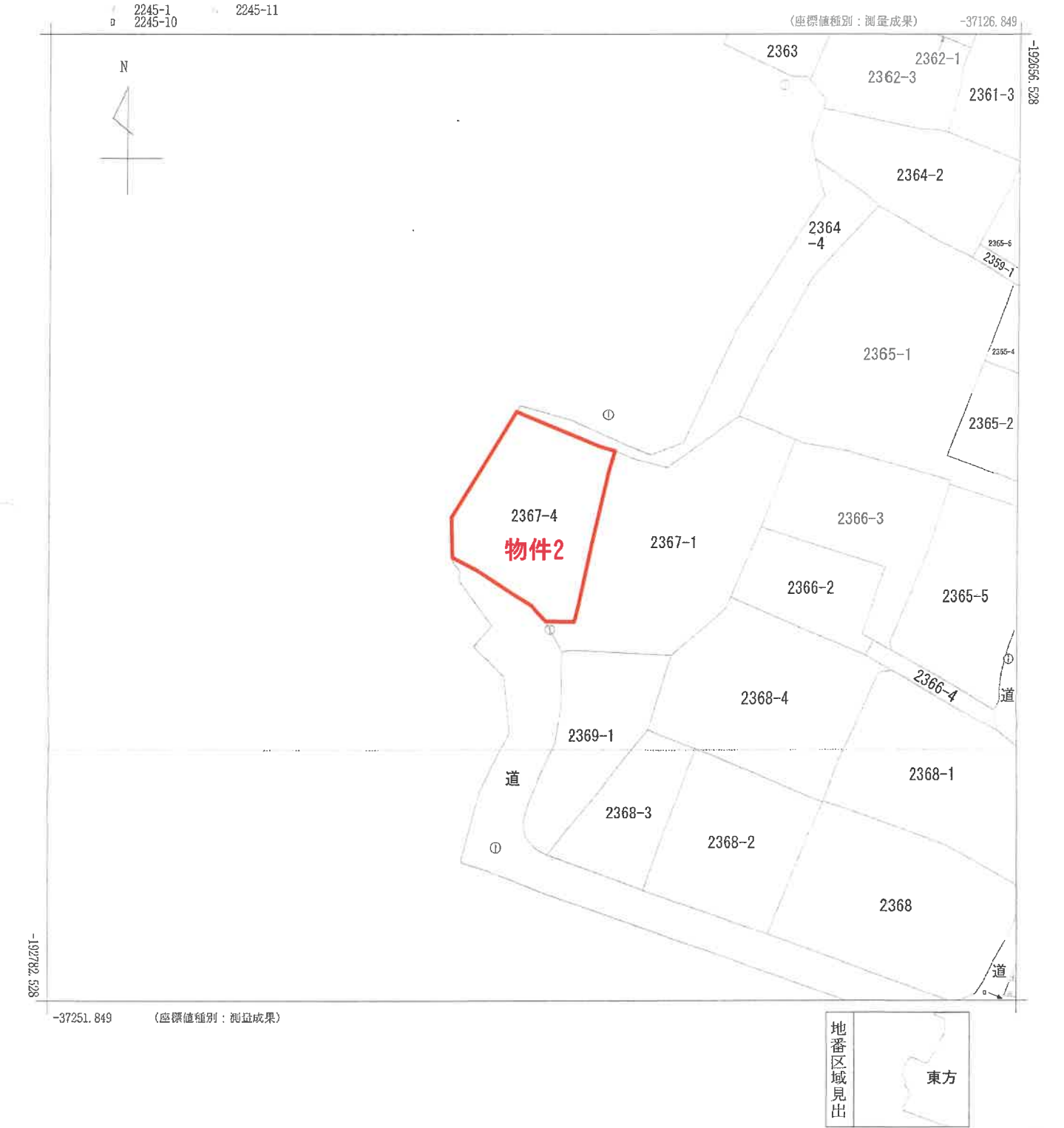
※ 受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS指宿市2025年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	指宿市東方字上野				地番	2367番4			
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)国調法19-5指定	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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和7年4月28日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M41760

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：昭和44年12月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和7年4月28日 東京法務局豊田出張所 登記官

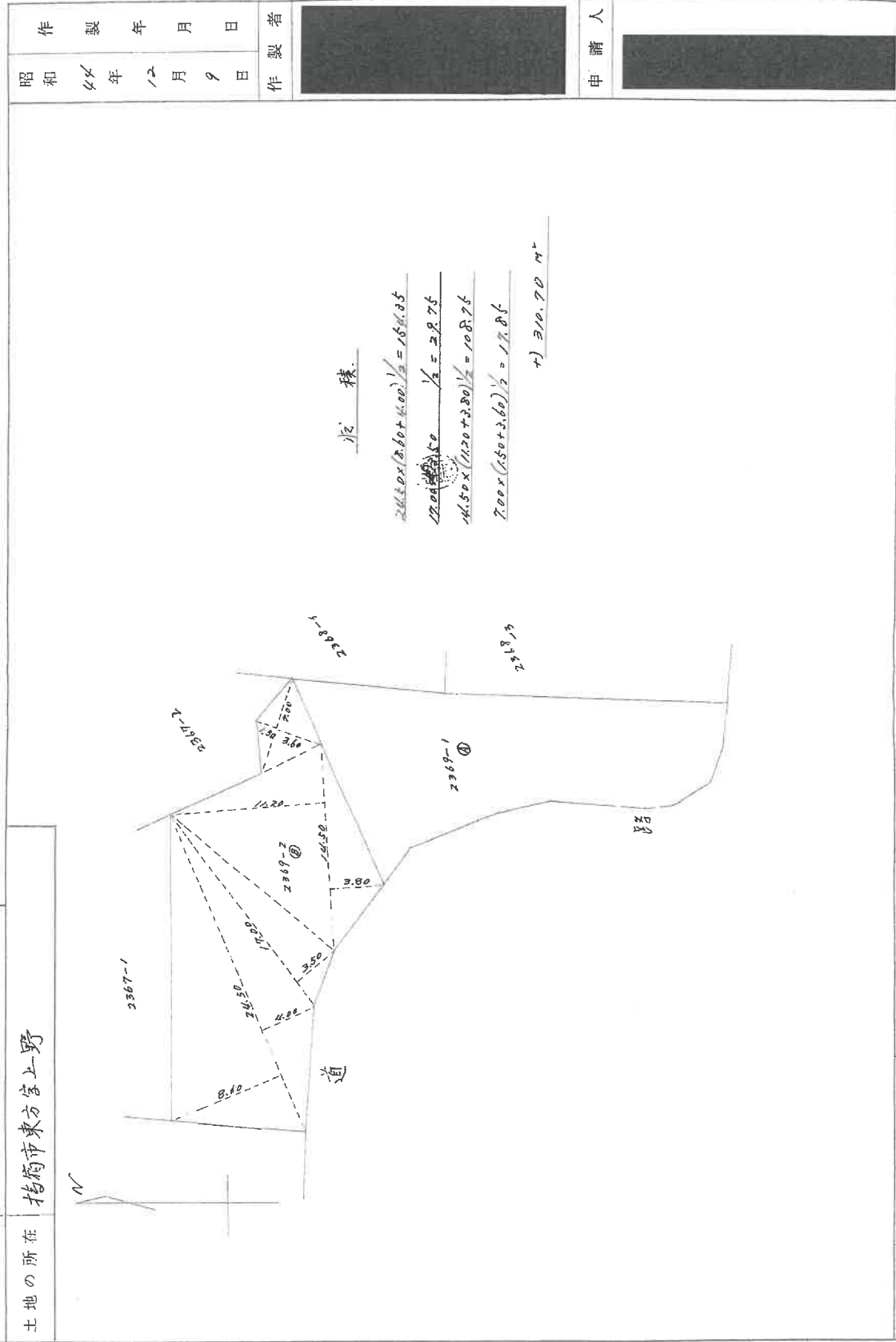
前 2369 徳・新 005933

地 番 2369-2, 2369-1

土地の所在 指宿市東方字上野

地 積 測 量 図

2025.12.12



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

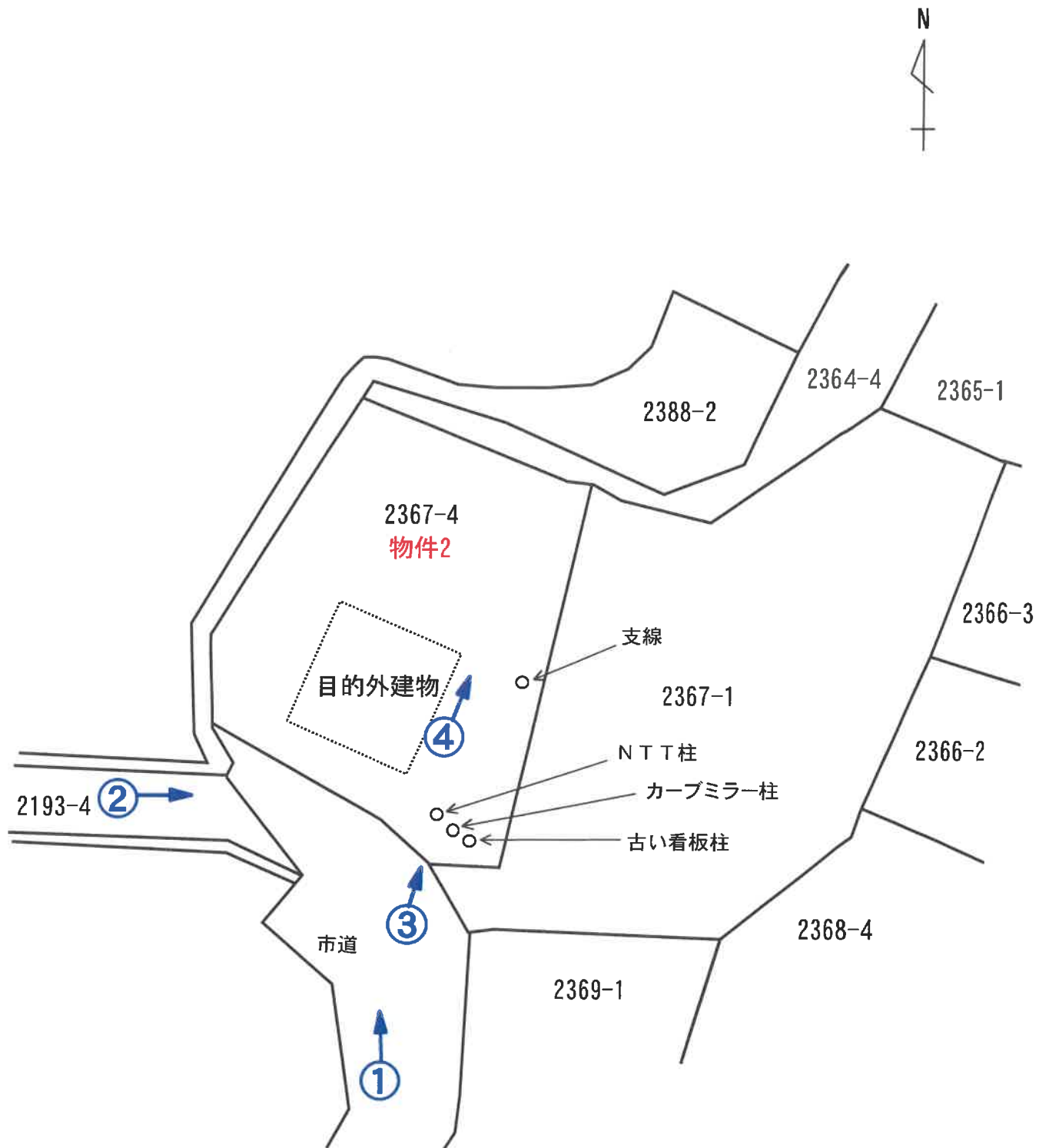
縮 尺 1/500

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

(1) 平成22年11月26日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し

土地建物位置関係図



写真方向 ○ →

※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



写真 ①

南方より

目的外建物



写真 ②

西方より

目的外建物

物件2

現況写真



写真 ③

南方より

古い看板柱

カーブミラー柱

NTT柱

物件2

目的外建物

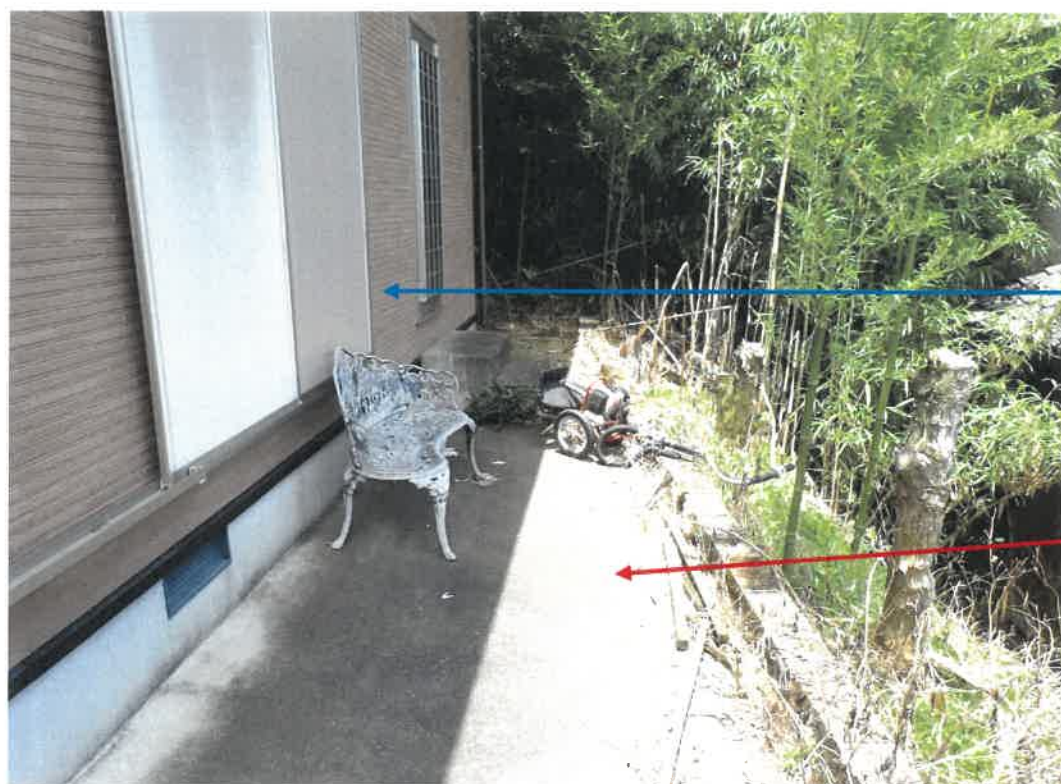


写真 ④

敷地内部

目的外建物

物件2