

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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 8年 5月26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 | 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日置市吹上町花熟里字花見
1834番
宅地
203.00平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日置市吹上町花熟里字花見
1835番
宅地
229.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日置市吹上町花熟里字花見
1863番
宅地
1683.00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 |



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	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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用し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	<ol style="list-style-type: none"> 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

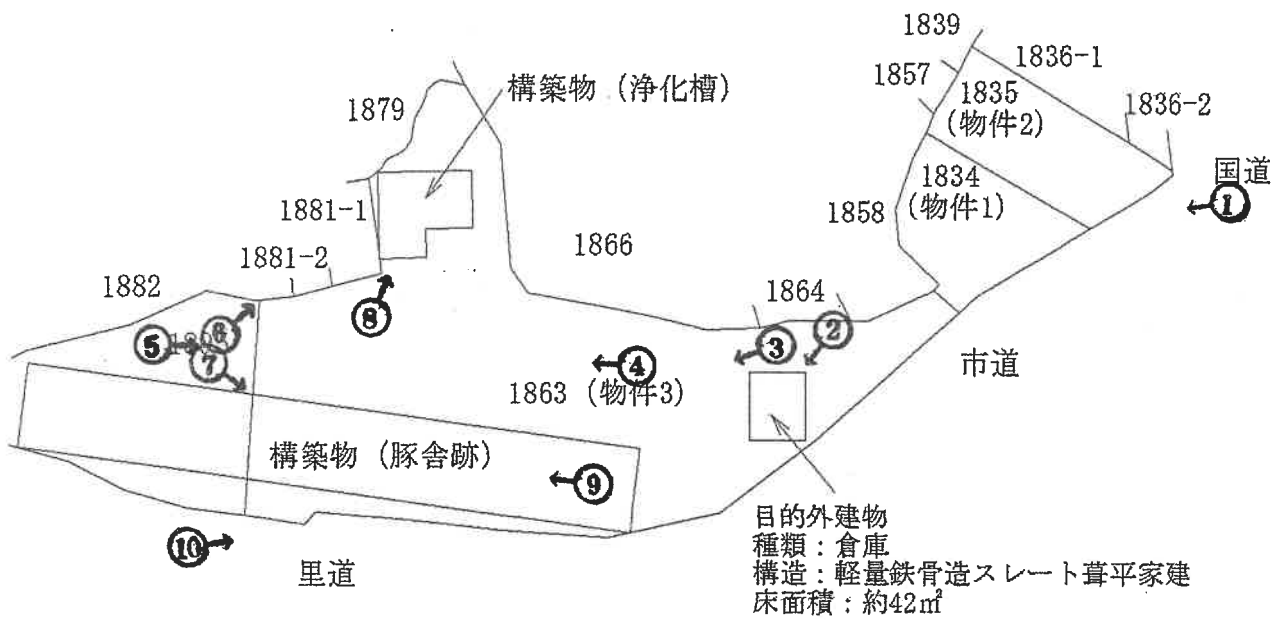
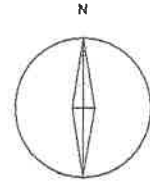
(物件1～3関係)

- 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17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27日 14:10-14:25	物件所在地	物件確認
7年1月28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10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10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12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 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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



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



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

1895番

構築物(豚舎跡)

物件3



(13枚目)

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

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$5,230\text{円}/\text{m}^2 \times 98.3/100 \times 100/104 \times 100/139 = 3,560\text{円}/\text{m}^2$$

◇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

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

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 210, 000円
物件2 (土地)	金 240, 000円
物件3 (土地)	金 1, 590, 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き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 : 2,115.00m ² 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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60m²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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,230\text{円/m}^2 & \times & 98.3/100 & \times & 100/104 & \times & 100/139 & = & 3,560\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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

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

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	0.10	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28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)

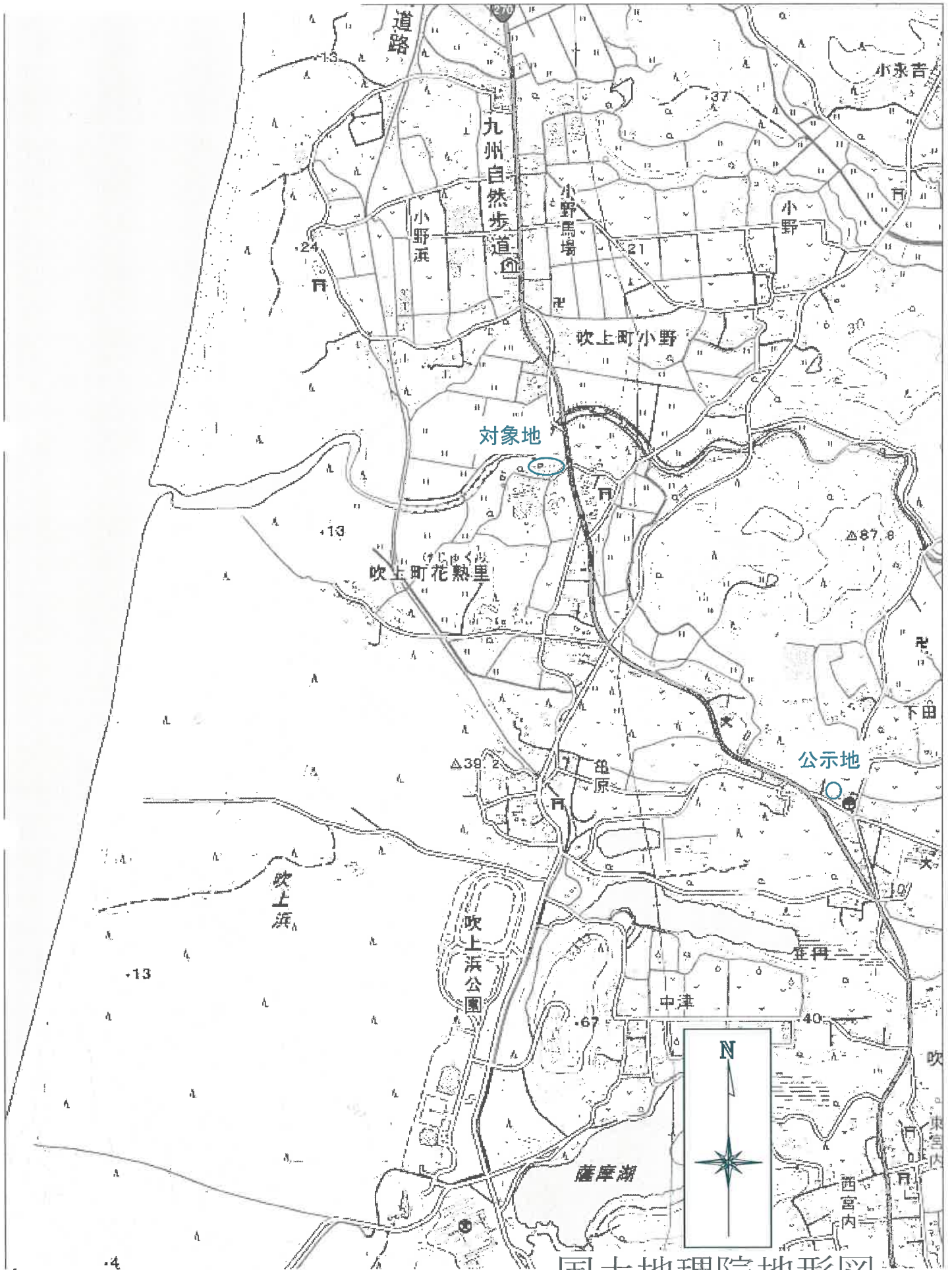
物件1	517,244円
物件2	583,492円
物件3	4,288,284円

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

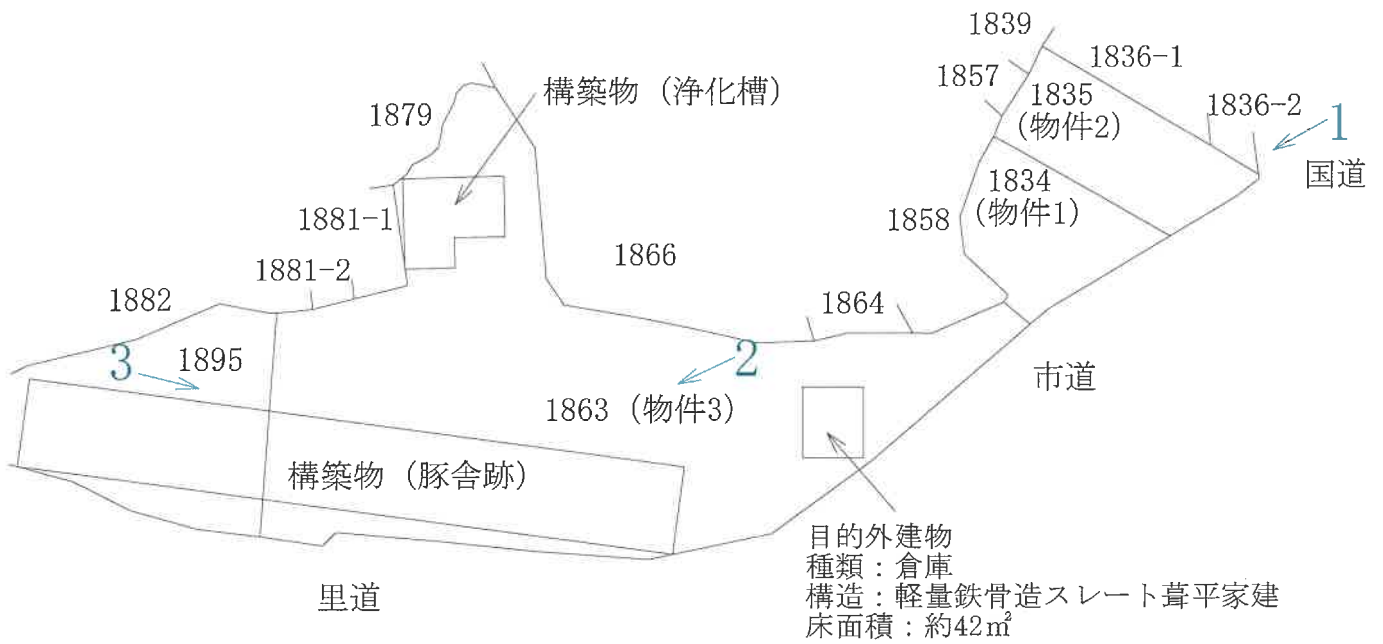
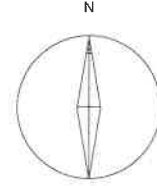
以 上

位置図



国土地理院地形図

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