令和　８年（ヌ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２日
鹿児島地方裁判所名瀬支部
裁判所書記官　櫻　木　美　月

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１２月　１日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月　８日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午後　１時１０分 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５日　午前１１時００分 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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。
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１１月１２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,640,000 1,312,000		328,000	9,008	0
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大島郡知名町大字瀬利覚字殿内隣

　　地　　番　　１２７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５８．６６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１４日
鹿児島地方裁判所名瀬支部
裁判所書記官　櫻　木　美　月

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
なし

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】
本件所有者外２名が占有している。本件所有者以外の占有者らの占有権限は使用借権と認められる。本件所有者外２名共有の売却対象外建物（家屋番号１２７７番）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大島郡知名町大字瀬利覚字殿内隣

　　地　　番　　１２７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５８．６６平方メートル

令和８年(ヌ)第１号
令和８年６月２５日受理
令和８年８月　６日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所名瀬支部
執行官　是　枝　　豊（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

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大島郡知名町大字瀬利覚字殿内隣

　　地　　番　　１２７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５８．６６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	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　　）　□原野（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　□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（Ａの相続人債務者兼所有者他二名） □土地所有者が、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している □その他の者が駐車場として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	九州電力の電柱、工作物（物置・車庫）が存する。
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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	大島郡知名町大字瀬利覚字殿内隣１２７７番地
家屋番号	□ない（未登記）　■１２７７番
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約１１２．１０㎡ （登記上１０１．１０㎡（増築有：約１１㎡））
所有者	□土地所有者　■その他の者（Ａの相続人債務者兼所有者他二名）　□不明
建築時期	■昭和５３年２月１０日 □不明
建築者	■所有者（Ａ）　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	

関係人の陳述等

陳述者又は回答者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者	1　物件１上の目的外建物家屋番号１２７７番の登記上の所有者Ａは、私の母Ａです。母Ａは、１０年以上前に亡くなりました。母Ａの相続人は、私達兄弟３人です。 2　上記目的外建物の物件１に対する敷地利用権は、無償で利用を認めていますので、新築以来使用借権に基づくものです。 3　物件１上の工作物（物置・車庫）も、母Ａの相続人である私達兄弟３人の共有ということになります。 4　物件１の敷地内の西側に水路があります。

（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　本件受命物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
2　物件１は、南東側が県道（公図上　道）に面し、北東側及び北西側が共に里道（公図上　道）に面している。
3　物件１の占有状況について
(1)　物件１は、Ａの相続人債務者兼所有者他二名の所有する家屋番号１２７７番の敷地等として占有されている。
(2)　物件１上に、工作物（物置・車庫）が設置されている。
(3)　物件１の西側に水路が設置されている。
4　物件１の境界付近の状況
物件１と隣接する周囲の土地との境界付近には、ブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭であると思われる。
5　調査時に立ち会った債務者兼所有者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
８年７月１４日 13：35－13：40	鹿児島地方法務局	物件１上の建物登記事項証明書交付申請同交付
８年７月１７日 14：30－15：20	物件所在地	立入調査
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。

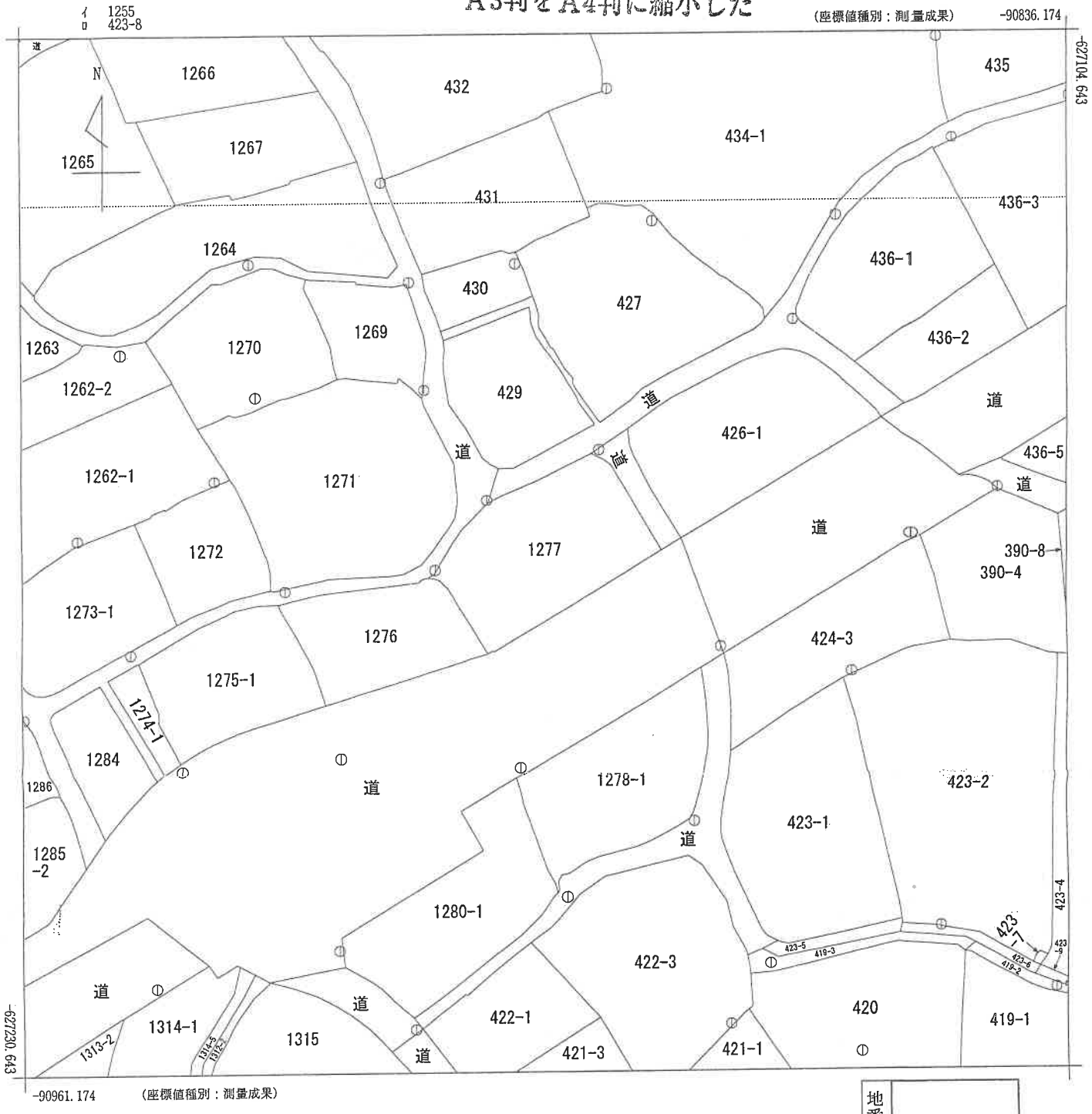
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和８年７月１７日
　評価人同行

（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



地番区域見出	大字瀬利覚

請求部分	所在	大島郡知名町大字瀬利覚字殿内隣				地番	1277番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	I	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。

(鹿児島地方法務局奄美支局管轄)

令和8年4月22日

東京法務局練馬出張所

登記官

7

地図整理番号：M27704

(1/1)

登記年月日：平成11年1月12日

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。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和8年4月22日　東京法務局練馬出張所
登記官

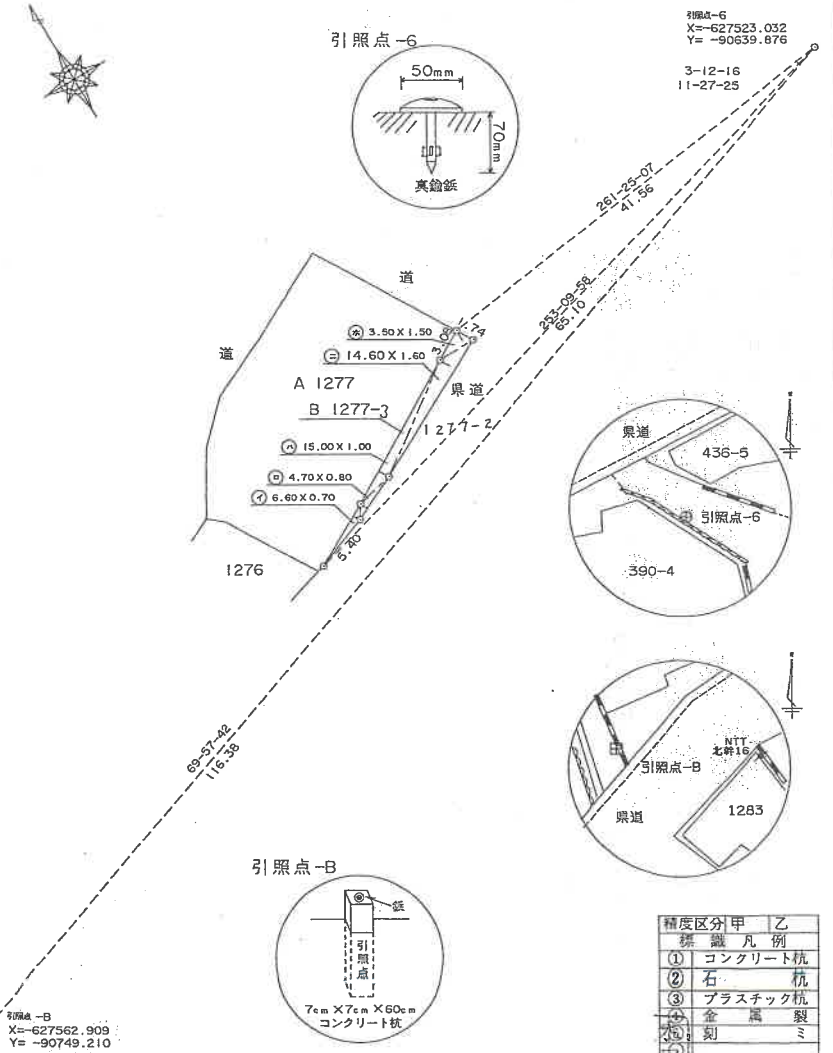
H11、1、12

008697

前 1277 後・新

地積測量図

地番	1277-3・1277
土地の所在	大島郡知名町瀬利覚字殿内隣



地番	B 1277-3		
符号	底辺	高さ	積
イ	6.60	0.70	4.6200
ロ	4.70	0.80	3.7600
ハ	15.00	1.00	15.0000
ニ	14.60	1.60	23.3600
ホ	3.50	1.50	5.2500
		合計	51.9900
		面積	25.9950
		地積	25.99㎡

地番	A 1277		
		公簿	323.96
		合計	25.9950
		面積	297.9650
		地積	297.96㎡

精度区分	甲	乙
標識	凡例	
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属製	
⑤	刻ミ	
⑥		
⑦		
⑧		

作製者	（平成10年12月15日作製）	嘱託者	縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M27705

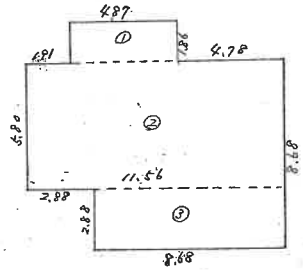
登記年月日：昭和53年3月15日

052619

建物図面
各階平面図

家屋番号	1277
建物の所在	大島郡知名町瀬利覚字殿内隣1277番地

各階平面図

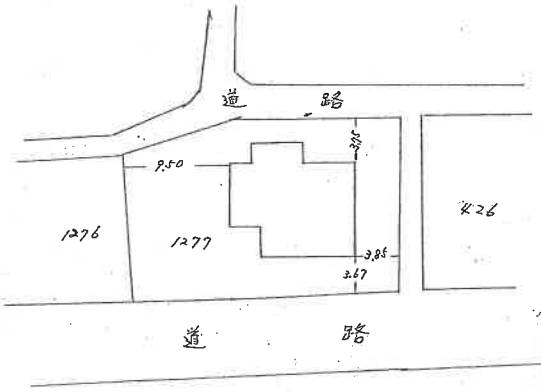


床面積

①1.86×4.87＝9.0582
②5.80×11.56＝67.0480
③2.88×8.68＝24.9984

101.1046
101.10㎡

建物図面



作製年月日	昭和53年3月5日
作製者	
申請人	

03.5.13.5

A3判をA4判に縮小した

縮尺	1/250	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）【日加納】

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。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和8年4月22日　東京法務局練馬出張所
登記官

地図整理番号：M27706

土地建物位置関係図

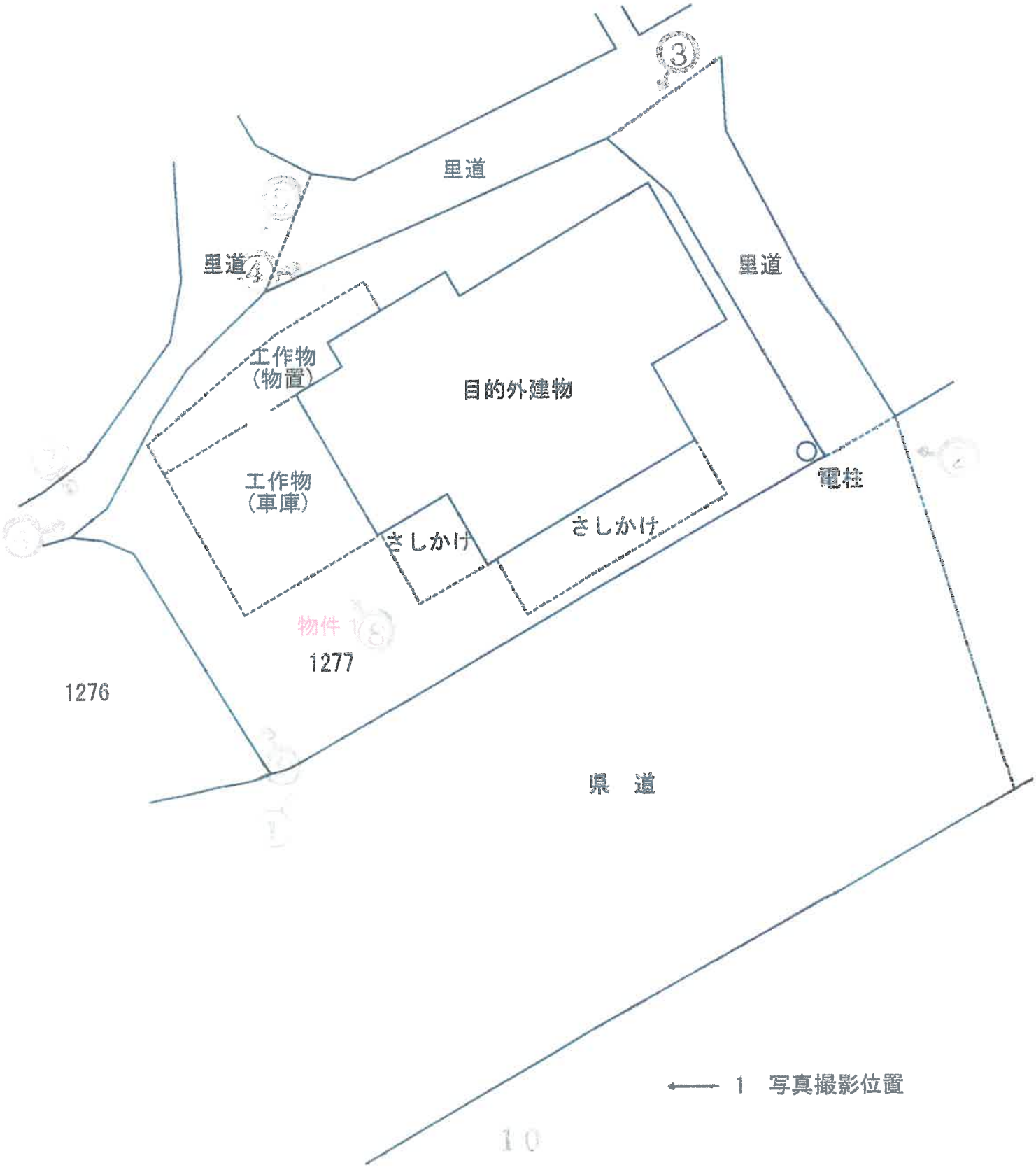

③
里道
里道
里道
工作物
(物置)
目的外建物
工作物
(車庫)
さしかけ
さしかけ
電柱
物件 1
1277
1276
県　道
1　写真撮影位置

写真１



目的外建物

物件１

写真２



目的外建物

物件１

写真３



写真４



写真５



目的外建物

物件１

写真６



目的外建物

物件１

写真７



物件１

写真８



目的外建物

物件１

写真９



物件１

令和８年　（ヌ）　第１号
令和８年７月１７日現地調査
令和８年８月　６日評　価

鹿児島地方裁判所　名瀬支部　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
大　吉　修　郎

第１　評価額

評　　価　　額	
物件１（土地）	金　１，６４０，０００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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	大島郡知名町大字瀬利覚 字殿内隣 １２７７番 宅地 ３５８．６６平方メートル	

番号	特記事項
	① 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。 ② 物件１土地上に、以下の目的外建物が存する（所有者は現況調査報告書のとおり）。 家屋番号　１２７７番 種類　居宅 構造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積　101.10㎡（登記） ※現況は約 112.10㎡（増築約 11㎡あり） 建築時期　昭和５３年２月１０日

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	知名町役場の東方・約750m 「瀬利覚」バス停の北東方・約200m （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、知名町中心部に近い県道沿いの地域である。街路条件に恵まれ、戸建住宅を中心に、事務所、共同住宅、店舗が混在する土地利用となっている。今後も現況で推移していくものと予測する。	
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 その他の規制	都市計画区域 第１種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画地条件	地積　：358.66㎡ 規模　：ほぼ標準的 間口　：約24m 奥行　：約12～16m 形状　：ほぼ整形 地勢　：ほぼ平坦 高低差：接面道路（南東側）とほぼ等高接面 接面道路との関係：三方路	
接面道路の状況	南東約14m舗装県道（建築基準法上の道路である） 北東約2.7m舗装里道（未判定） 北西約1.5～2.8m舗装里道（未判定）	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅である。	
供給処理施設	上水道：あり　ガス配管：なし　下水道：あり	
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 物件１土地は、周辺各隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。 ② 物件１土地上に、目的外建物、工作物（物置・車庫）が存する。目的外建物の占有状況については、現況調査報告書のとおり。また、西側には水路が設置されている。	

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）

目的土地の建付地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	10,500	1.01	358.66	0.95	3,613,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　知名－2

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

7,050円／㎡ × 98.9／100 × 100／104 × 100／64 ＝ 10,500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　行政的条件

0.98 × 1.00 × 0.65 × 1.00 ＝ 0.64（100/64）

イ　個別格差：方位＋5　三方路＋1　水路・電柱－5

1.05 × 1.01 × 0.95 ＝ 1.01

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：0.95

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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	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	3,613,000	敷地占有利益. 使用借権	0.05	180,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益・使用借権と判定し、その割合を5%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) (アニイ)×ウ×エ×オ
1	3,613,000	−180,000	1.00	0.80	0.60	1,640,000

(一万円未満切捨て)

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：土地のみの売却　　−20%
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

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　知名-2

所　　在：大島郡知名町大字瀬利覚字後隣 1378 番
価　　格：7,050 円／㎡(対前年変動率－1.95%)
位　　置：瀬利覚バス停　150m
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：432 ㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：南西　7m　町道
用途指定等　：第１中高層住居専用地域　60%　200%
地域の概要　：一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域

２　固定資産税評価額(令和８年１月１日)

物 件 １　　２,６７６,６７９ 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　知名町 202509)
３　公図写し
４　地積測量図
５　土地建物位置関係図
６　現況写真

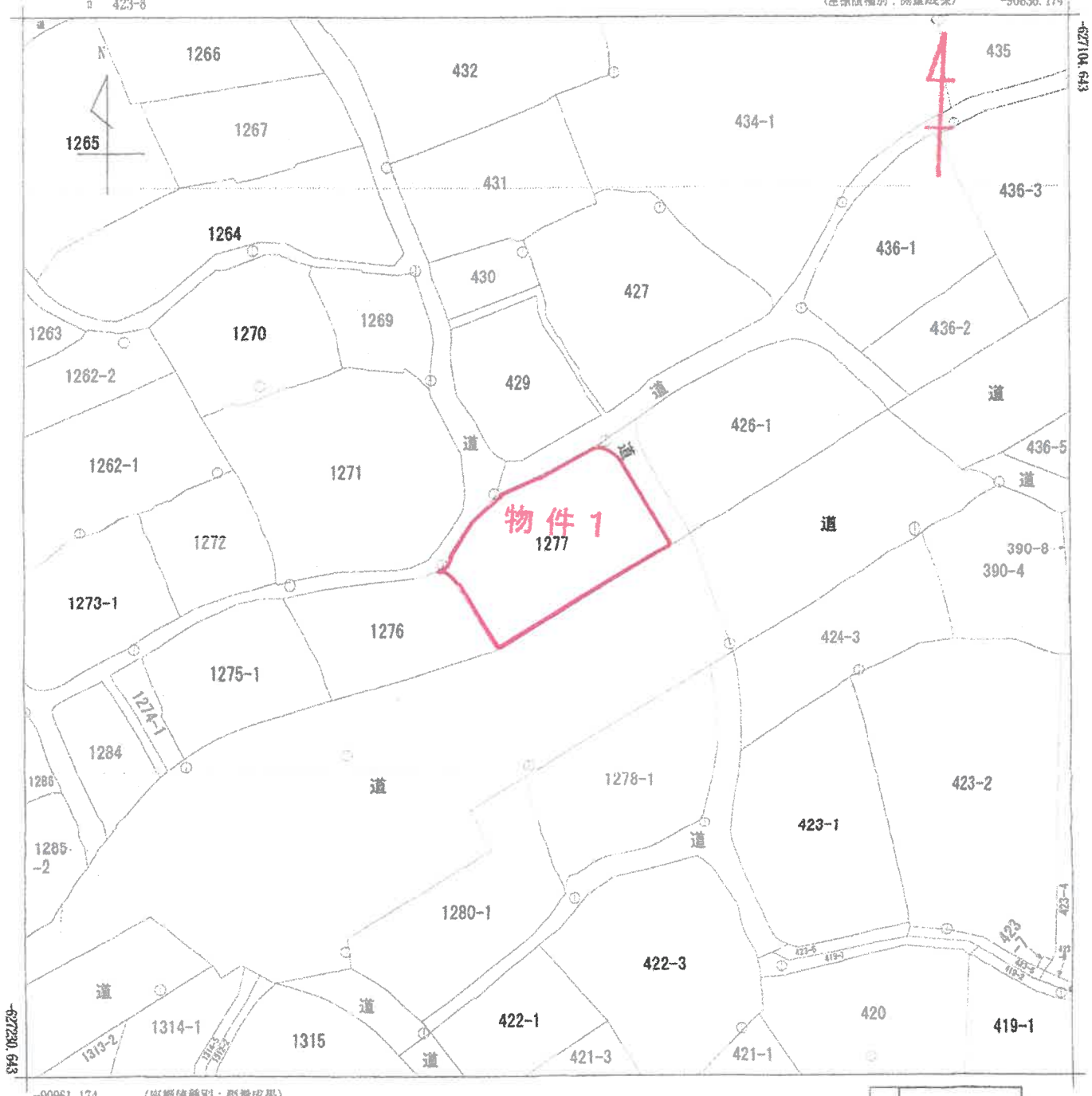
以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図



公図写



地番区域見出	大字瀬利覚

請求部分	所在	大島郡知名町大字瀬利覚字殿内隣		地番	1277番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	I	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。

(鹿児島地方法務局奄美支局管轄)

令和8年4月22日

東京法務局練馬出張所

地図整理番号：M27704　　登記官

(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日：平成11年1月12日

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。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和8年4月22日　東京法務局練馬出張所
登記官

H11、1、12

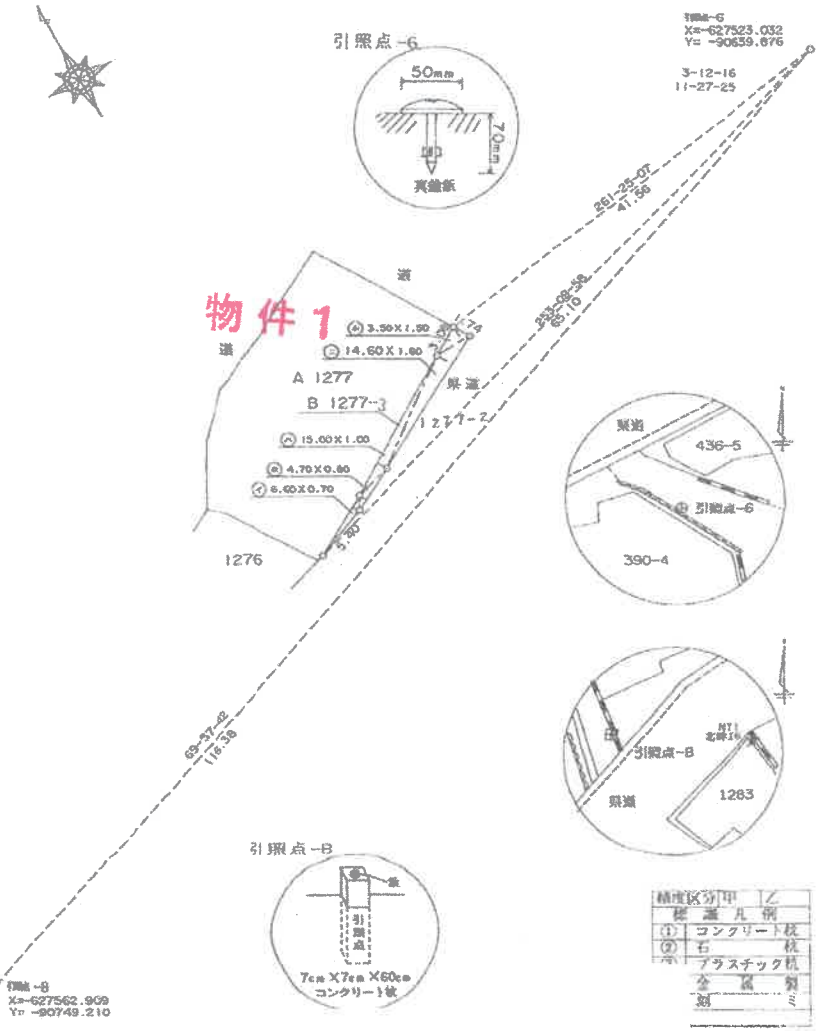
008697

前 1277　後・新

地積測量図

地番	1277-3・1277
土地の所在	大島郡知名町瀬利覚字殿内隣

物件1



地番	B 1277-3		
符号	底辺	高さ	積
イ	6.60	0.70	4.6200
ロ	4.70	0.80	3.7600
ハ	15.00	1.00	15.0000
ニ	14.60	1.60	23.3600
ホ	3.50	1.50	5.2500
		合計	51.9900
		面積	25.9950
		地積	25.99㎡

地番	A 1277		
		公簿	323.96
		合計	25.9950
		面積	297.9650
		地積	297.96㎡

精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート杭	
②	石　　杭	
③	プラスチック杭	
	金属鋲	
副	ミ	

縮尺 1/500

地積測量図

A3→A4縮小

作製者	（平成10年12月15日作製）	嘱託者

地図整理番号：M27705

登記年月日：昭和53年3月15日

052619

建物図面
各階平面図

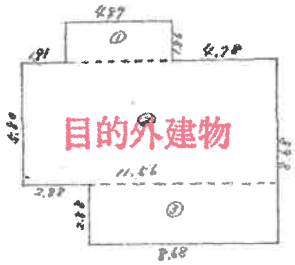
家屋番号	1277
建物の所在	大島郡知名町瀬利覚字殿内隣 1277番地

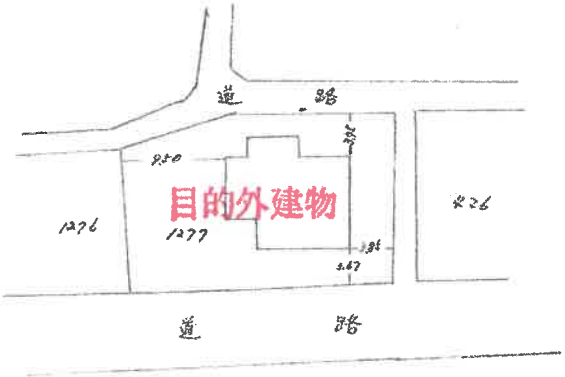
昭和53年3月5日 作製

作製年月日 S.53.3.5

各階平面図

建物図面





道路

床面積

① 1.56×4.27 = 7.0582
② 5.80×11.56 = 67.0480
③ 2.88×8.68 = 24.99 84
101.1046
101.10㎡

甲部人

縮尺 1/250 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）（日加納）

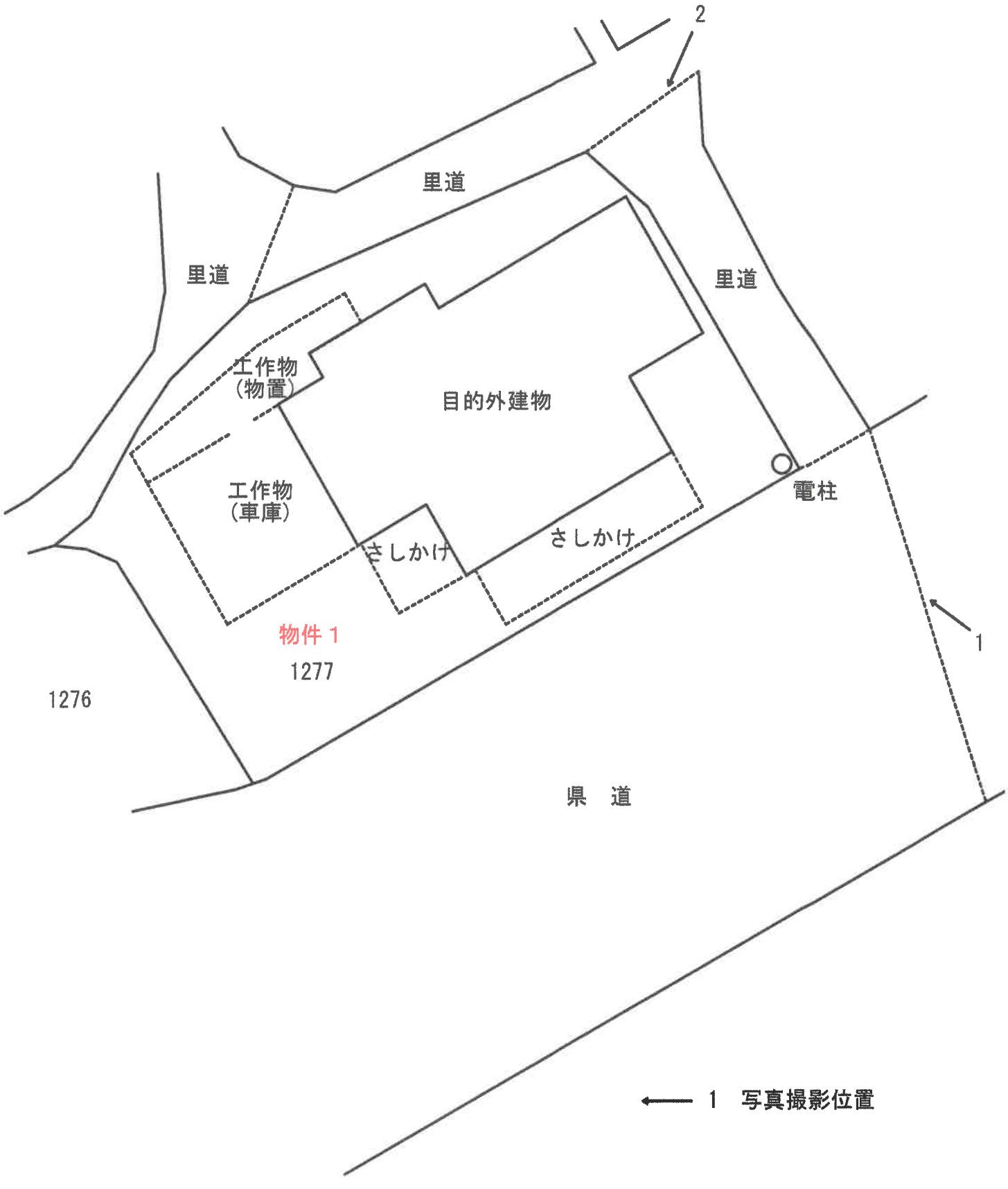
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（鹿児島地方法務局奄美支局管轄）
令和8年4月22日 東京法務局練馬出張所
登記官

A3→A4縮小

建物図面

地図整理番号：M27706

土地建物位置関係図


2
里道
里道
里道
工作物
(物置)
目的外建物
工作物
(車庫)
さしかけ
さしかけ
電柱
物件１
1277
1276
1
県　道
1　写真撮影位置

現況写真

1



2

