

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 10 日 午前 9 時 30 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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。買受適格証明書の発行には 1 ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前 10 時 00 分からです。	
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 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 目 録

3	所 在	志布志市志布志町安楽字池田
	地 番	2 4 5 番 2
	地 目	宅地
	地 積	9 2 2 . 1 8 平方メートル



物件明細書

令和 8 年 9 月 2 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 吉田 想

1 不動産の表示

【物件番号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】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号２４５番２及び２４５番２の２）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

周囲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。

- 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。)



11

物 件 目 録

3	所 在	志布志市志布志町安楽字池田
	地 番	2 4 5 番 2
	地 目	宅地
	地 積	9 2 2 . 1 8 平方メートル



令和8年(ケ)第9号
令和8年6月4日受理
令和8年7月23日提出

現況調査報告書

(物件3)

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

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

3	所	在	志布志市志布志町安楽字池田
	地	番	2 4 5 番 2
	地	目	宅地
	地	積	9 2 2 . 1 8 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 3				
現況地目	☒ 宅地（物件 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 ☐ 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の下記目的外建物を管理し、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 ☐ 上記の者が本土地を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	・ 周囲地との境界は外観上判然としない。 ・ 北側は隣地 2 4 5－4（地目：宅地、所有者：建設省）を介して国道 2 2 0 号に接し、西側は市道に接している。 ・ 一部に草木が繁茂している。 ・ 目的外建物が 2 棟存する。いずれも現況は空き家である。 ・ N T T 柱、さしかけが存する。 ・ 登記簿上、令和 7 年 2 月 2 0 日付けで本土地に 2 4 7 番、2 4 8 番 2 が合筆されている。 ・ 隣地 2 4 5－3 上の建物の給水管が本土地を経由して引き込まれている可能性が存する。				
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

(2 枚目)

目的外建物の概況 (物件3関係)		
1	所 在	志布志市志布志町安楽字池田245番地2
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 245番2
	種 類	☒ 公衆浴場・居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建
	床面積 (概略)	1階 273.83㎡ 2階 210.58㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社岡留蒲鉾本舗) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年9月18日ころ (登記簿上) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	登記簿上の所有者は株式会社岡留蒲鉾本舗であるが、同社は事業譲渡契約により建物 (速やかに取り壊す予定) 付き土地を債務者兼所有者に譲渡したので、本建物の実質的所有者は債務者兼所有者である旨の同社担当者の陳述が存する。(建物は現存し、移転・滅失登記はされていない。)	
2	所 在	志布志市志布志町安楽字池田245番地2
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 245番2の2
	種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	約89.18㎡ (約31㎡増築)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社岡留蒲鉾本舗) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成5年12月28日ころ (登記簿上) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (株式会社岡留蒲鉾本舗) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	登記簿上の所有者は株式会社岡留蒲鉾本舗であるが、同社は事業譲渡契約により建物 (速やかに取り壊す予定) 付き土地を債務者兼所有者に譲渡したので、本建物の実質的所有者は債務者兼所有者である旨の同社担当者の陳述が存する。(建物は現存し、移転・滅失登記はされていない。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債権者代理人	株式会社岡留蒲鉾本舗から債務者兼所有者への事業譲渡時（令和6年12月25日）に土地上の建物は取り壊される予定だったので敷地利用に関する取決めや契約の類は無いものと思われます。
株式会社岡留蒲鉾本舗 (目的外建物の登記簿上の所有者) 担当者	- 令和6年12月25日付けで債務者兼所有者へ事業譲渡した際に、建物付き土地として譲渡し、債務者兼所有者が建物を取り壊す予定だったところ、目的外建物2棟は取り壊されず現存します。 - 本件事業譲渡により目的外建物の所有権は債務者兼所有者に移転しましたが、移転登記ないし滅失登記がされないままになっています。目的外建物の実質的所有者は債務者兼所有者です。 - 目的外建物2棟はいずれも空き家です。目的外建物1は公衆浴場・居室で、目的外建物2は売店でした。債務者兼所有者に建物を取り壊すから、片付けて出て行ってくれと言われ、そのようにしました。それ以降、目的外建物には何らタッチしていません。
鹿屋保健所担当者	- 本土地に温泉の泉源はありません。泉質としては白湯だと思われます。 - 令和6年12月25日付けで本件公衆浴場の営業を廃止した旨の届出が令和7年2月5日になされています。

(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 本件対象物件の形状等は2枚目のとおりである。
- 2 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。
- 3 本土地には、登記簿上の所有者を株式会社岡留蒲鉾本舗とする目的外建物が2棟存する。同社担当者によれば、令和6年12月25日付け事業譲渡契約により同建物（速やかに取壊し予定）を含む事業を債務者兼所有者へ譲渡したとのことである。同契約では、建物については「譲受人への名義変更を行わず速やかに取り壊すものとし、譲渡人は自己名義で建物滅失登記を行う。ただし、建物の取壊し及び滅失登記に要する費用は譲受人の負担とする。」旨の定めがあるが、現在まで建物は現存し、登記も同社名義のままである。現況調査時、建物は使用されておらず、いずれも空き家であった。なお、同社は目的外建物の実質的所有者は債務者兼所有者である旨陳述している。
- 4 債務者兼所有者側に占有関係確認等のため数回照会を試みたが、応答したのは最初の一回で占有関係に関する陳述は得られず、その後応答することは無かった。

(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 8 年 6 月 4 日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（志布志市役所）
令和 8 年 6 月 4 日 16：35－16：40	当庁（電話）	債権者代理人から事情聴取
令和 8 年 6 月 1 0 日 13：25－13：30	当庁（電話）	株式会社岡留蒲鉾本舗担当者から事情聴取
令和 8 年 6 月 1 0 日 14：15－14：20	当庁（電話）	債務者兼所有者連絡員から事情聴取
令和 8 年 6 月 1 0 日 14：25－14：30	当庁（電話）	債権者担当者から事情聴取
令和 8 年 6 月 1 5 日 14：50－14：55	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 8 年 6 月 1 6 日 15：25－15：30	当庁（電話）	鹿屋保健所担当者から事情聴取
令和 8 年 6 月 1 7 日 11：45－11：50	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地 2 4 5 番 4）
令和 8 年 6 月 2 3 日 16：00－16：45	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

(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。

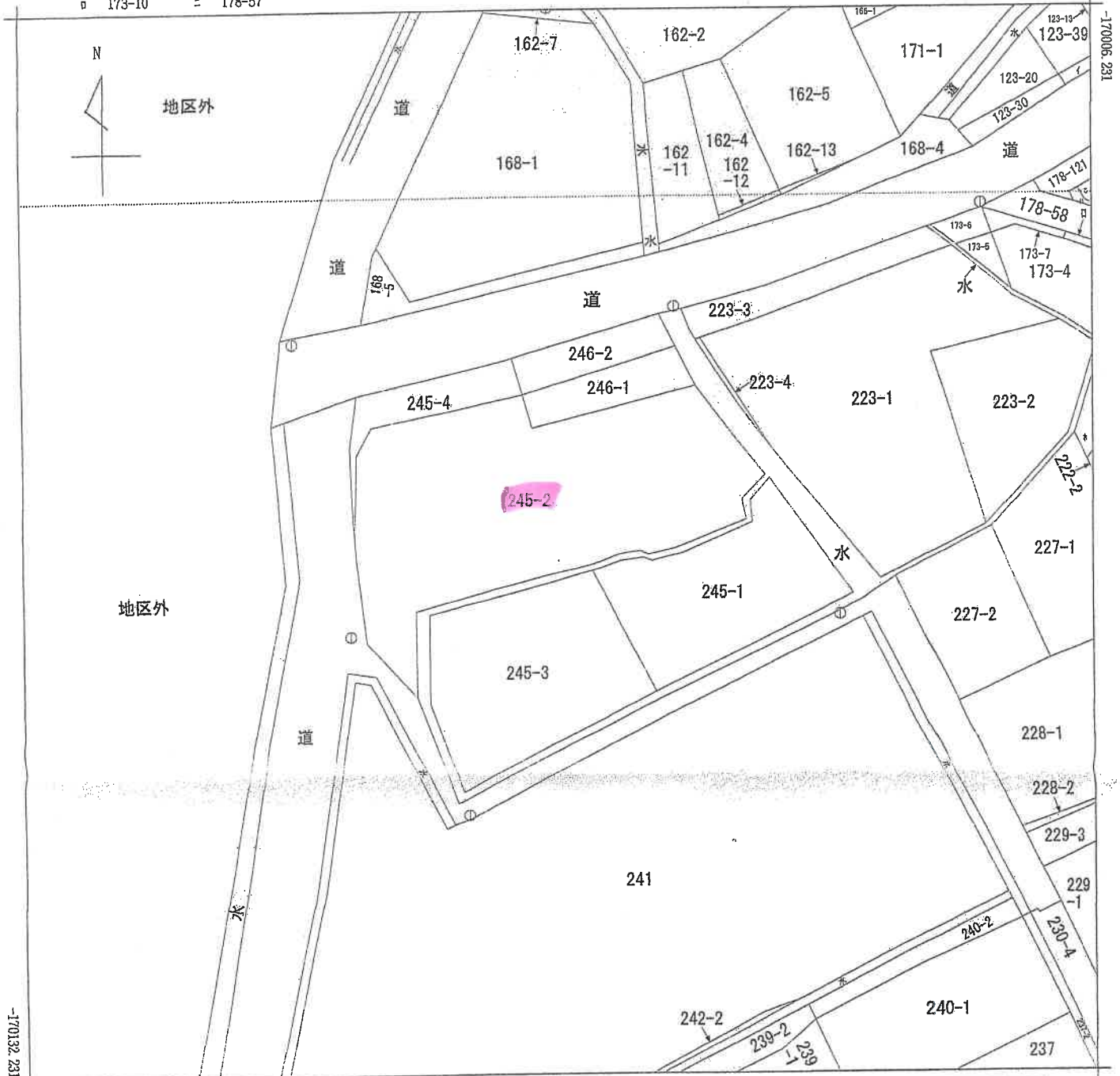
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

イ 123-34 ハ 178-125 ホ 222-3
ロ 173-10 ニ 178-57

(座標値種別：図上測定)

+7773.293



+7648.293

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
志布志町安楽

請求部分	所在地	志布志市志布志町安楽字池田					地番	245番2		
出力尺縮	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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年2月				備付年月日(原図)	昭和56年11月20日			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。

(鹿児島県地方事務局曾於出張所管轄)

令和8年4月30日

鹿児島県地方事務局

登記官

請求番号：2-3

(1/1)

(7 枚目)

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。
(鹿児島県地方務局員から出張所長宛書翰)
令和8年4月30日 鹿児島県地方務局

令和8年4月30日

鹿児島地方法務局

登臨會

(8 枚目)

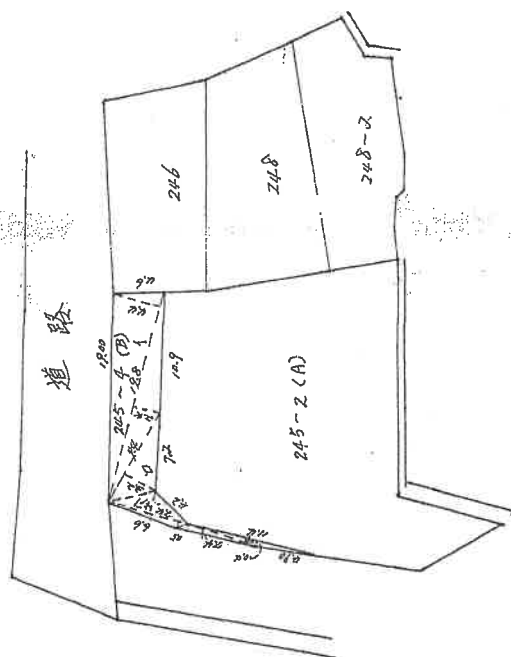
請求番号: 2-5

 $(1/2)$

縮 尺

地積

A) 551.13 m^2
B) 94.13 m^2



九	1.80 X (0.40 + 2.20)	1.30	68
八	9.00 X 3.20	30	28
七	5.00 X (2.10 + 0.50)	19	24
六	3.00 X 0.50	3	10
五	1.00 X 0.50	4	50
四	21	188	20
三	1/2	94	1/2
二	1.80 求積		
一	8.80 16 - 94.13	55	13

製作	年	月	日	製作者	土地所有者
昭和五十九年六月九日				製作	代理人

A3判をA4判に縮小した

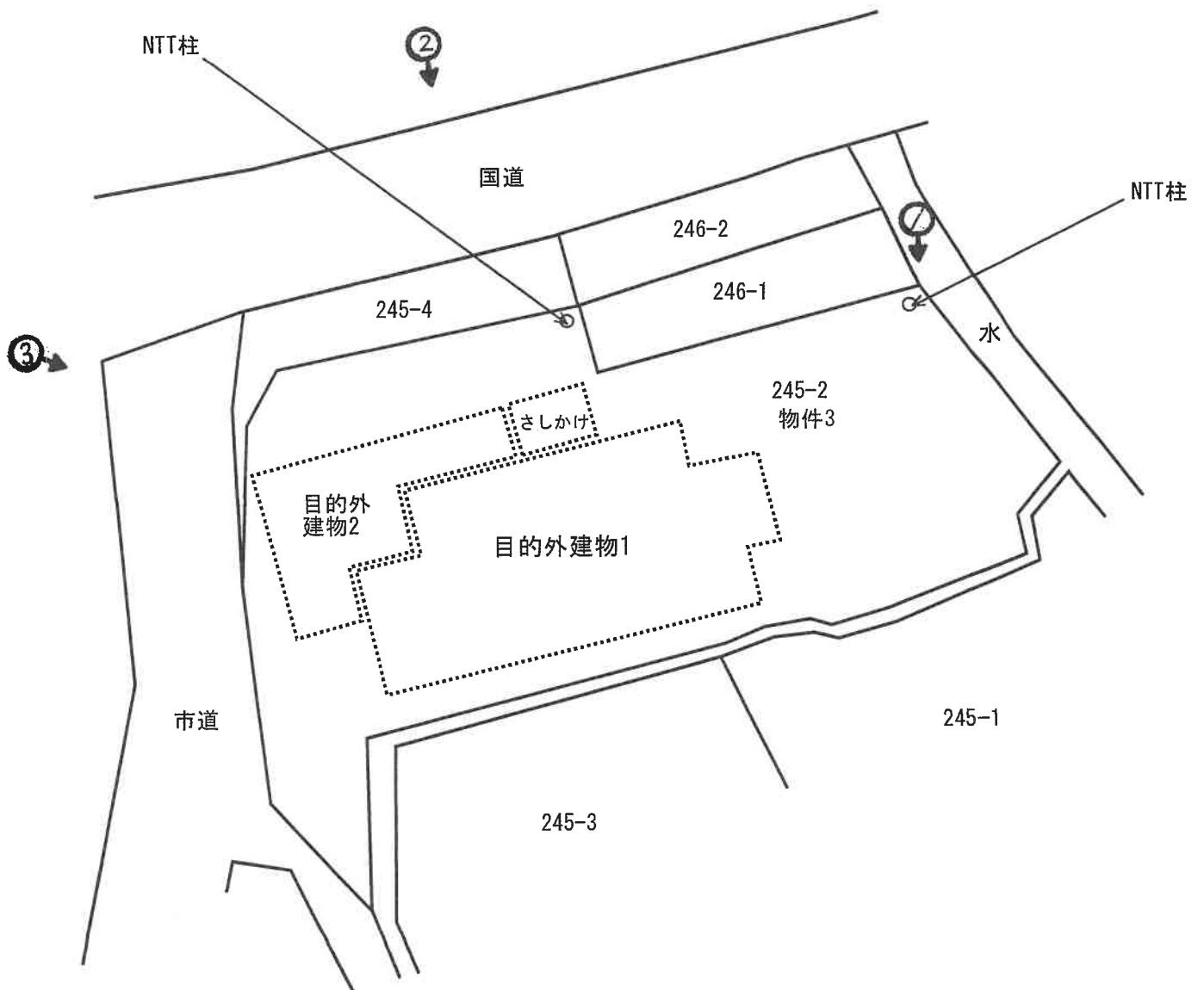
地積測量區

002861 前 245-2 樓・新 \$51,6.19

245番4.-2

土地の所在	志布志市 ~~宮崎県~~	志布志町安樂寺地田
-------	------------------------	-----------

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



令和 8年（ケ）第 9号
令和 8年 6月23日 現地調査
令和 8年 7月22日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書
(物件 3)

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

番号	評 価 額
物件3	金 2, 6 2 0, 0 0 0 円

- 1 物件3の内訳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
3	所在地 地目 地積	志布志市志布志町安楽字池田 245番2 宅地 922.18㎡	
特記事項			
・物件3土地には目的外建物が2棟存しており、概要は以下のとおりである。 ・目的外建物1 家屋番号：245番2 種類：公衆浴場・居宅 構造：鉄骨コンクリートブロック造陸屋根2階建 床面積：1階273.83㎡ 2階210.58㎡ 計 484.41㎡ ・目的外建物2 家屋番号：245番2の2 種類：店舗 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約89.18㎡（約31㎡増築）			

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3）

位 置 ・ 交 通	JR日南線「志布志駅」の南西方約1.8km、「温泉前」バス停の東方約40m、香月小学校の南西方約1km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	志布志市役所の南西方約2.2km付近に形成された国道沿いの商業地域。地域内においては事業所が建ち並び、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 近隣商業地域（南端の一部が準工業地域） 80% 200% なし
画 地 条 件	地積 : 922.18㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約18.5m 奥行 : 約18m～22m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北方約13mの舗装国道（建築基準法上の道路）に接面。 西方約9m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。隣地は空地、事業所。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。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３土地の全域と判断した。 ②物件３土地は一部に草木が繁茂している。 ③物件３土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 (志布志市教育委員会にて確認) ④物件３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。 ⑤物件３土地は、水路（暗渠）に隣接している。 ⑥物件３土地にはＮＴＴ柱が存する。特段の増減価要因にはならないものと判断した。 ⑦隣地245-3上の建物の給水管が物件３土地を経由して引き込まれている可能性がある。
---------	--

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3）

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
3	15,300	0.89	922.18	0.80		10,045,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 志布志5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/173 & = & 15,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.00 \times 1.00 \times 1.70 \times 1.02 = 1.73 \quad 100/173$$

イ 個別格差：角地+5 形状▲5 草木の繁茂▲10 水路（暗渠）隣接▲1

$$1.05 \times 0.95 \times 0.9 \times 0.99 = 0.89$$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.8 建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	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
3	10,045,000	0.35	法定地上権	3,515,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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
3	10,045,000	-3,515,000		0.67	0.60	2,620,000
一括価格（合計）						2,620,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：隣地給水管▲5 目的外建物▲30 $0.95 \times 0.7 = 0.67$

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等を考慮した。

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 地価公示価格 志布志5-1

所 在：志布志市志布志町志布志2丁目2413番1
地 目：宅地
価 格：26,700円／㎡
位 置：志布志駅 300m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：323㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南東 13m 国道
用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地域の概要：店舗のほかに飲食店ビル等の混在する商業地域

2 固定資産税評価額(令和8年1月1日)

物件3 9,107,449円

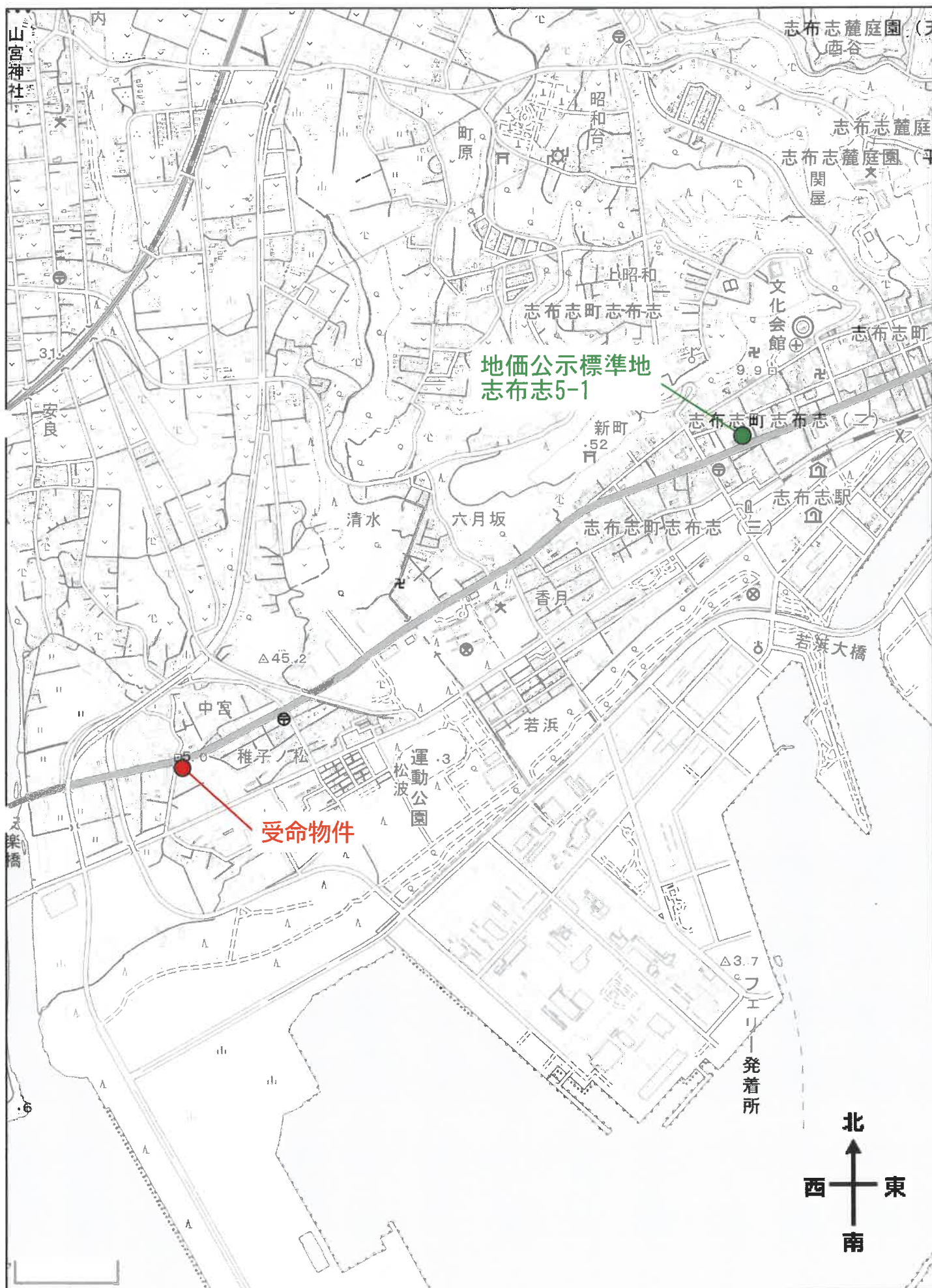
第7 附属資料

- 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 現況写真

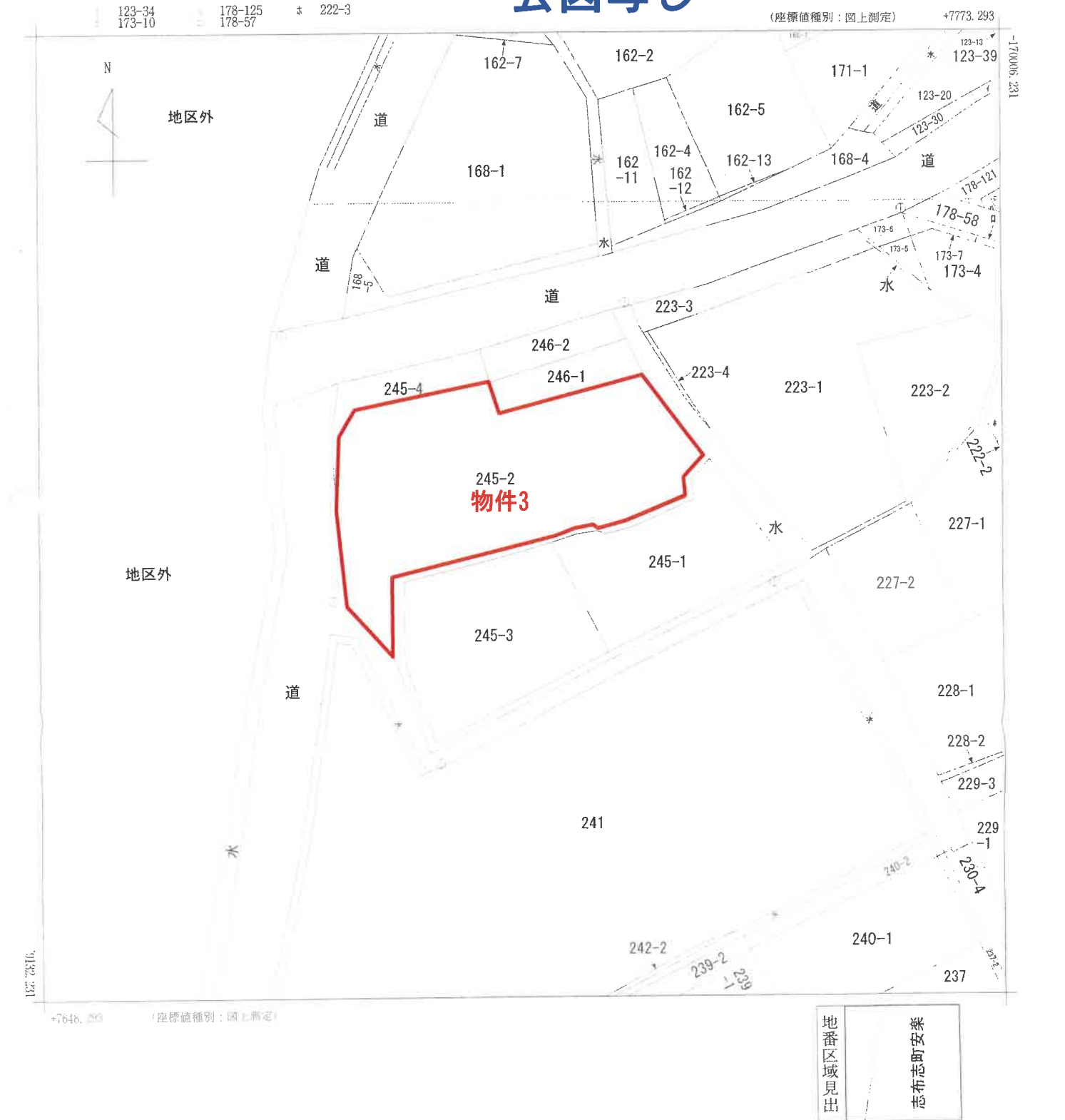
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS志布志市2026年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	志布志市志布志町安楽字池田				地番	245番2			
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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年2月				備付年月日(原図)	昭和56年11月20日		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。

(鹿児島地方方法務局曾於出張所管轄)

令和8年4月30日

鹿児島地方方法務局

請求番号：2-3

登記官



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

登記年月日：昭和51年6月19日

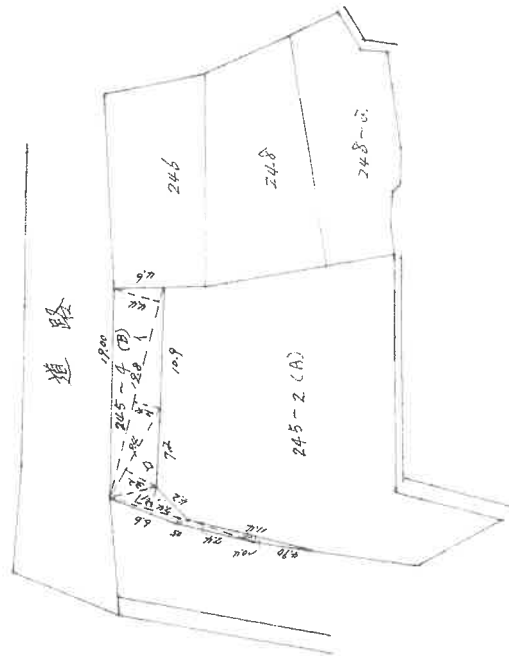
002861, 前 245-2 後・新 551.6.19

地 積 測 量 図

地 番	245, 番 4, -2
土地の所在	志布志市 ~~志布志市志布志町~~ 志布志町身楽字地田

製作	年 月 日
昭和51年6月19日	
製 者	

土地所有者	
代 位 申請人	



求め積		
1. 80 x (40 + 20)	120	68
2. 40 x 30	30	08
3. 40 x (20 + 0.50)	19	24
4. 40 x 0.50	3	70
5. 1.40 x 0.40	4	56
6. 27	188	26
7. 1/2	94	13
8. 45.16 - 94.13	55	13

地 積
A). 551.13 m²
B). 94.13 m²

縮 尺	1/500
-----	-------

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。
(鹿児島県地方事務局曾於出張所管轄)
令和8年4月30日 鹿児島県地方事務局

登記号

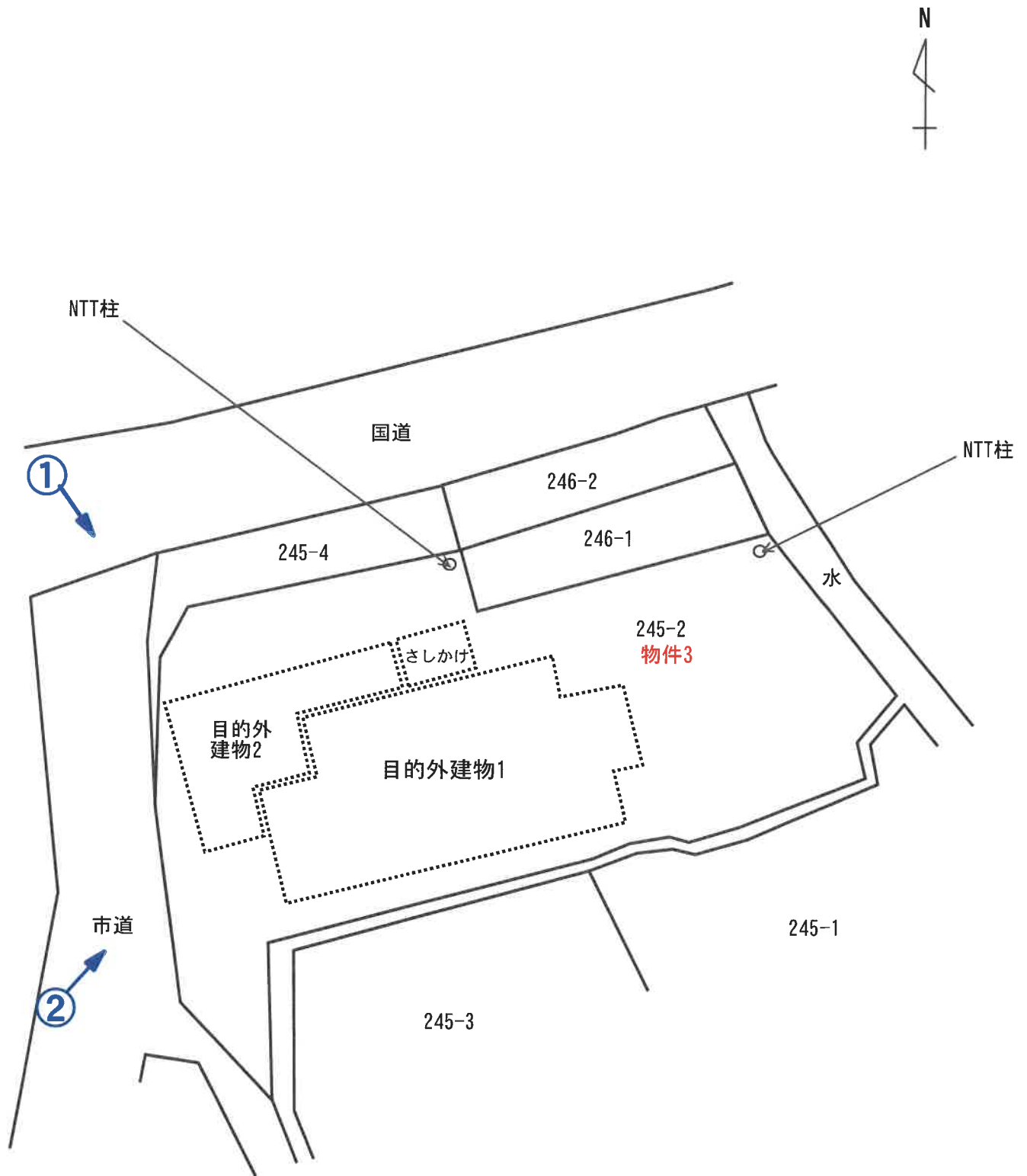
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

(1) 令和7年2月20日
245番2は番、247番、248番2を合筆

地積測量図写し

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

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

北西方より
(物件3)



写真 ②

南西方より
(物件3)