

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 4月23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	霧島市牧園町高千穂字小塚原
	地	番	3 6 1 7 番 4 4 9
	地	目	雑種地
	地	積	2 8 9 平方メートル



## 物件明細書

令和 5年10月30日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 北 本 豊

---

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

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

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



## 物 件 目 録

3 所 在 霧島市牧園町高千穂字小塚原  
地 番 3 6 1 7 番 4 4 9  
地 目 雑種地  
地 積 2 8 9 平方メートル



令和 5年(ヌ)第 3号  
令和 5年 2月22日受理  
令和 5年 5月11日提出

# 現況調査報告書

(物件3)

鹿児島地方裁判所

執行官 松原 満平 (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	霧島市牧園町高千穂字小塚原
	地	番	3617番449
	地	目	雑種地
	地	積	289平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施地区
土地	物件3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件3 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に持ち分に応じて私道として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が法律上の権限に基づいて耕作放棄地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

- 物件3の土地(以下「本件土地」という。)の占有関係については、現況から、2枚目記載のとおり認めた。
- 本件債務者(所有者)会社代表者に占有照会書送付したが回答期限迄に回答が無かった。
- 本件土地の状況は、見取り図及び添付写真のとおりである。
- 本件土地は、市道に接面している。
- 本件土地と上記道路との境界は、境界付近に段差がありほぼ明瞭である。
- 本件土地と南東側の隣接地(3617番126)との境界は、境界付近にブロックが存在しほぼ明瞭である。
- 本件土地と南西側の隣接地(3617番126)との境界については、境界付近に段差がありほぼ明瞭である。
- 本件土地については、法務局に不動産登記法第14条第1項の地図が存在することから、測量を実施すると本件土地の範囲を明確にできる。

(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
5年 3月 7日 (火) 16:00 — 16:05	物件所在地 (物件3)	物件確認
5年 3月 10日 (金) 10:00 — 10:20	物件所在地 (物件3)	立入調査、占有調査、写真撮影
5年 3月 14日 (火) : — :	文書照会	本件所有者会社に対し占有照会書送付
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <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ところ、目的物件に所有者が在宅していた。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されており、不在だったので、解錠技術者に解錠させたうえ、建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 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

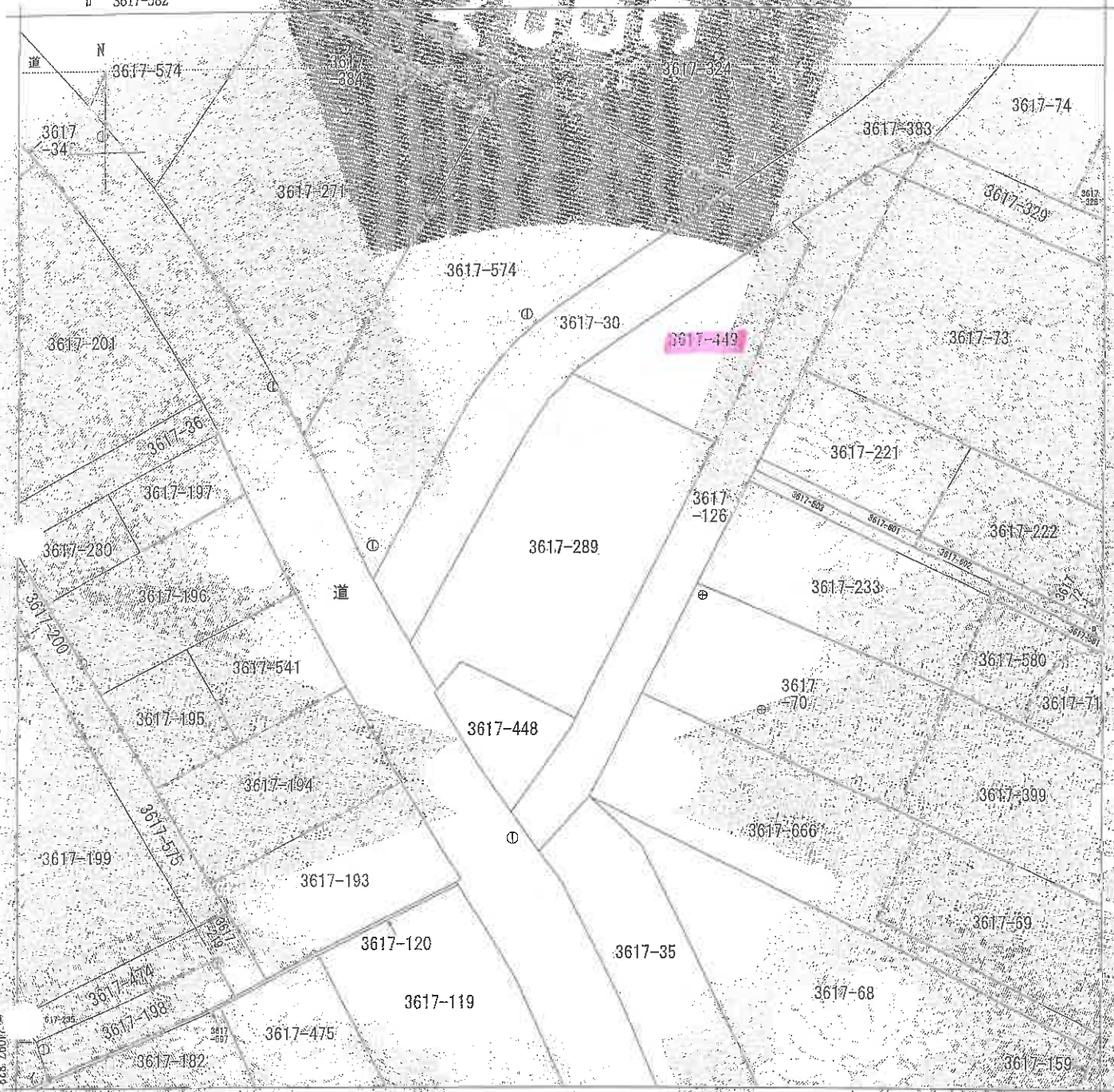
A3判をA4判に縮小した

イ 3617-473  
ロ 3617-582

(座標値種別：图上測定)

-17223.336

-123971.833



-17348.336 (座標値種別：图上測定)

地番区域見出し  
牧園町高千穂

請求部	所在	霧島市牧園町高千穂条小家原	地番	3617番289
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 容易文 緯記号
作成年月日		分指	地区(別添付資料第1項)	種類 地籍図


これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

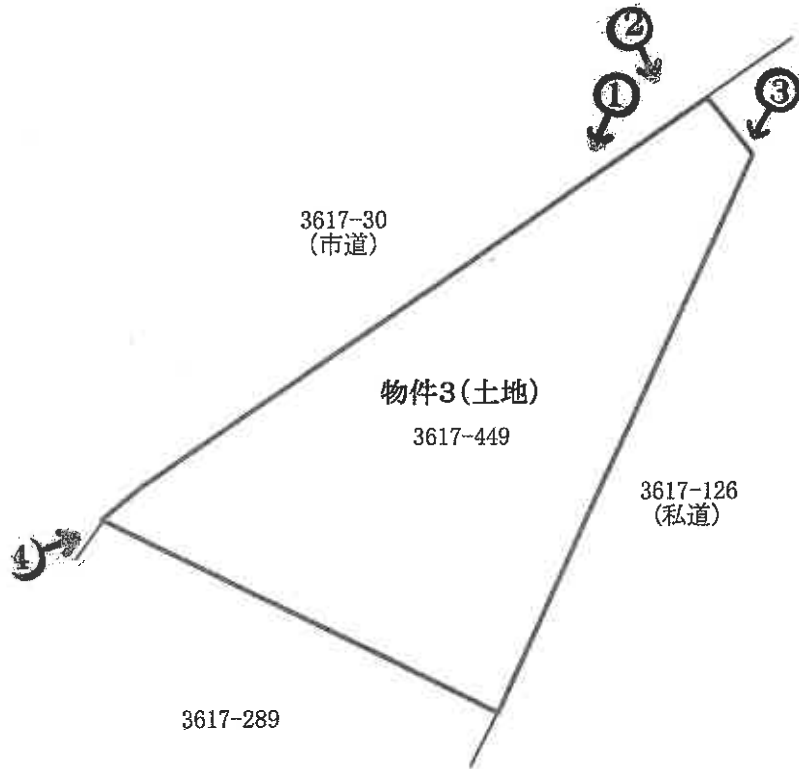
令和4年11月28日  
鹿児島地方支庁務局霧島支局

請求番号：16-1  
(1/1)



# 見取図

写真撮影位置・方向 



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

隣接地(3617番126)

本件土地

市道



1

隣接地(3617番126)

本件土地

市道



2

隣接地(3617番126)

本件土地



3

市道

本件土地

隣接地(3617番289)



4

令和5年(又) 第 3号  
令和5年 3月10日 現地調査  
令和5年 5月11日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件3)

評価人 不動産鑑定士  
木下 登



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件3 (土地)	金 1,430,000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	霧島市牧園町高千穂字小塚原 3617番449 雑種地 289㎡	
番号	特記事項		

#### 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	肥薩線「霧島温泉」駅の北東方約8km 霧島市役所牧園総合支所の北東方約6.6km (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、霧島市役所牧園総合支所の北東方約6.6km、国道223号南東側背後に位置する住宅地域である。地域内は中小規模の一般住宅を中心に共同住宅、社会福祉施設等が混在し、周囲には未利用地も多く見られる。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特にない
画地条件	地積 : 289㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約33m 奥行 : 約16m 形状 : 台形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路から0~2m程度高い。 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北西約7.5mアスファルト舗装市道（建築基準法の道路） 南東約5m未舗装私道（建築基準法上不明） 系統及び連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や不明瞭である境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無（処理区域内）	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を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	・南東側私道の持分は無く、利用可能かは不明。	

## 第5 評価額算出の過程

土地価格を算出し、これに競売市場修正等施して、評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
3	12,900	0.64	289	1.00	1.00	0.60	1,430,000

但し、評価額は万円未満切捨てとする。1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 霧島 -8

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/100 = 12,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 1.01(方位)

◇地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差: 高低差 形状 個別格差  
 $0.80 \times 0.80 = 0.64$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 占有減価修正: 特に無し。

オ 市場性修正: 特に無し。

カ 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。

## 第6 参考価格資料

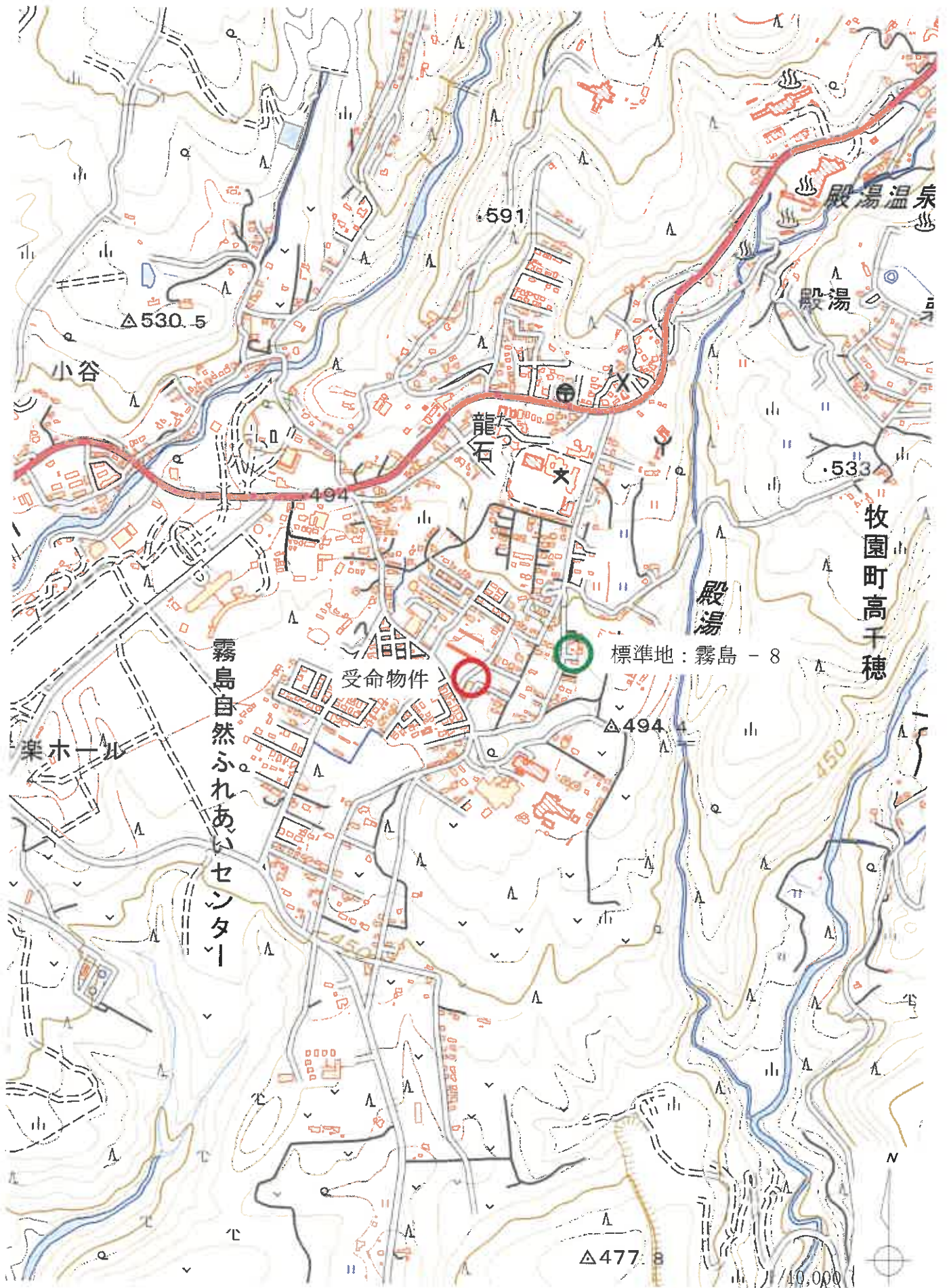
- 1 地価公示価格 地価公示 霧島 一8  
所 在 : 霧島市牧園町高千穂字小塚原3617番483  
地 目 : 宅地  
価 格 : 13,100円/㎡  
位 置 : 霧島温泉駅12km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 290㎡  
供給処理施設 : 上・下水道  
接 面 街 路 : 北西4m市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域  
(指定建ぺい率70%・指定容積率40%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和4年1月1日)  
物件3 624,529円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

以上

# 位置図



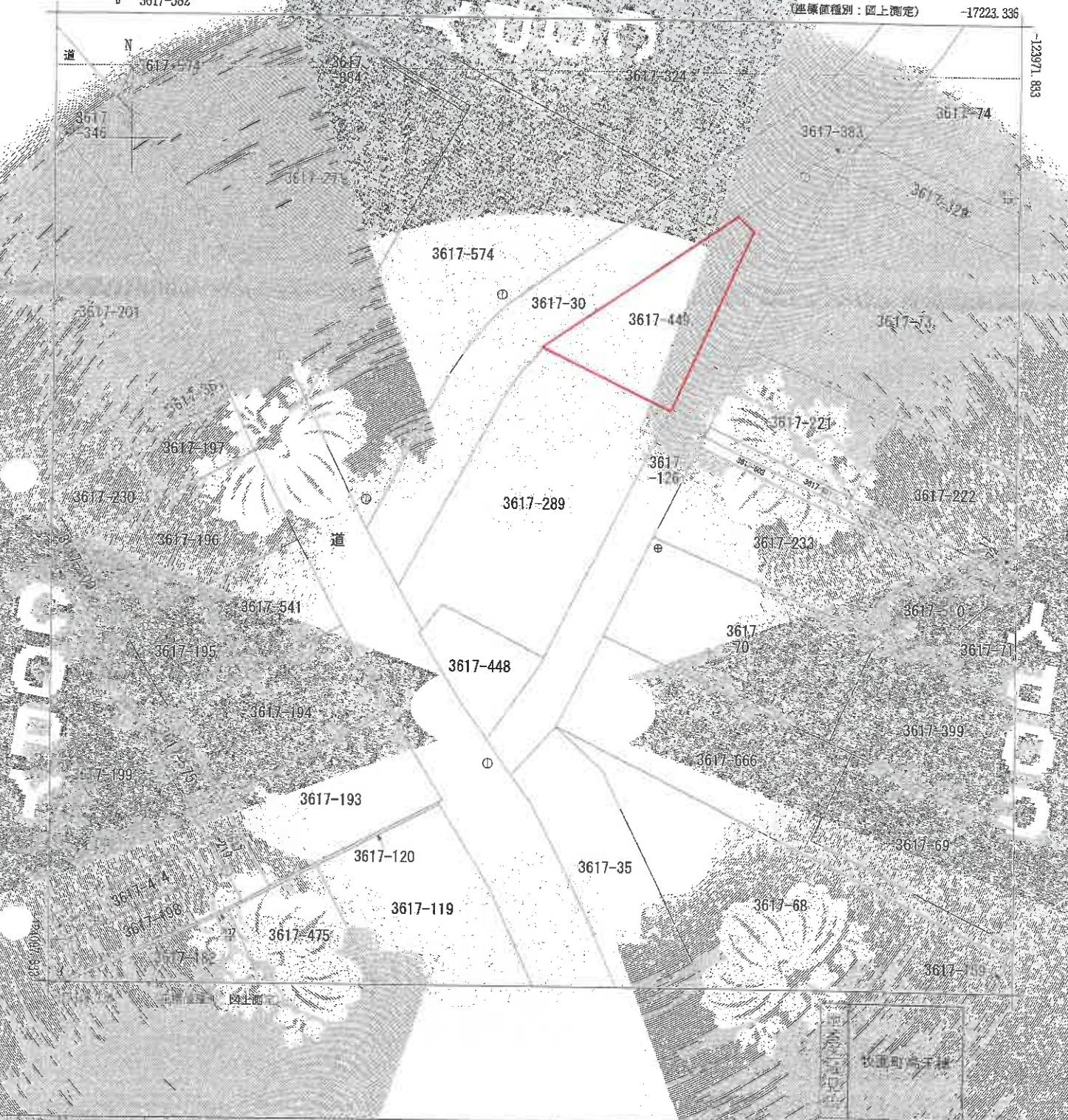
公図写し

イ 3617-473  
ロ 3617-582

(地籍価値種別：図上測定)

-17223.336

-12971.883



地番	3617番289
所在地	森島市牧園町高千穂字小島原
用途	田圃
面積	1.500
精度	第三
備考	備考欄に記述あり
種類	地目(法第十四条第一項)
作取年月日	
備考	備考欄に記述あり

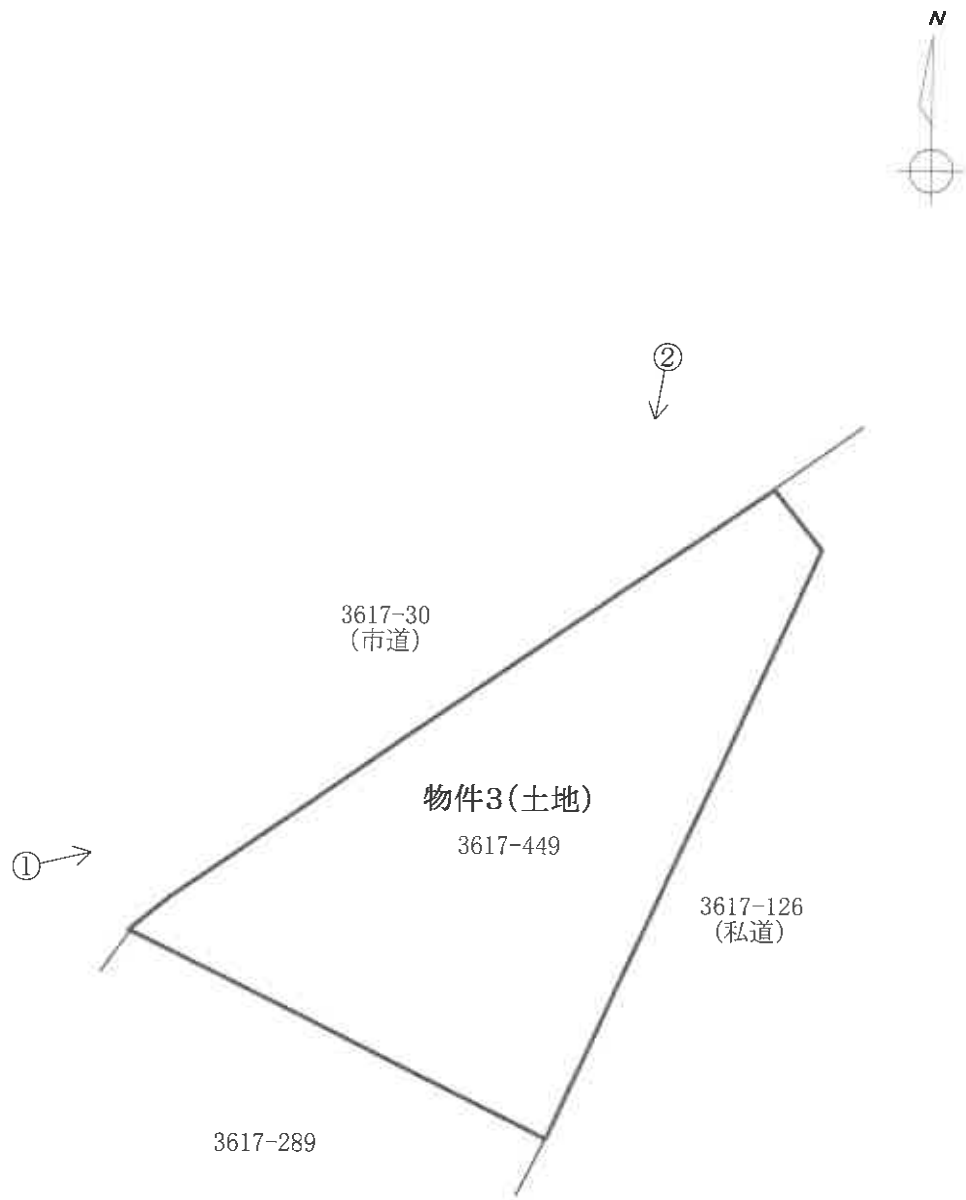
これは地図に記録された内容を証明した書面である。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和4年11月28日  
鹿児島地方裁判所 鹿島支部  
登記官

請求番号：16-1  
(1/1)

# 見取図



※この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

[見取図参照]



市道

物件3(土地)

カメラ位置①



物件3(土地)

カメラ位置②

市道