

## 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 場 所	令和 6年 5月22日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月 5日 午前10時00分 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

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 日置市東市来町湯田字湯之坂 |
|   | 地 番 | 2178番3        |
|   | 地 目 | 宅地            |
|   | 地 積 | 119.65平方メートル  |



## 物件明細書

令和 6年 4月 3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

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2178番3）の登記が存在する。

### 《 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 | 在 | 日置市東市来町湯田字湯之坂 |
|   | 地 | 番 | 2178番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 119.65平方メートル  |



令和5年(ケ)第91号  
令和5年12月7日受理  
令和6年1月16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 | 日置市東市来町湯田字湯之坂 |
|   | 地 | 番 | 2178番3        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 119.65平方メートル  |







関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
日置市東市来支所都市計 画係担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地は湯之元第一地区土地区画整理事業対象地内にあり、現在仮換地の指定がされています。</li><li>2 仮換地の指定地は「38街区7号」の呼称で、当該対象地は本件土地所在地とほぼ同じ位置になります。</li><li>3 仮換地の整地が終了した後は本件土地を利用する事は可能ですが、整地の完了予定は令和10年頃になります。</li><li>4 本件区画整理事業の換地処分の公告は令和19年を予定しています。清算金の発生の有無については現時点では未定であり、換地処分の公告の時までに確定することになります。</li></ol>

## 執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地は国道に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 3 本件土地上に現存しない建物（家屋番号2178番3）の登記が存在する。
- 4 本件土地に隣接する2178-1に存する建物の雨樋部分が越境している可能性がある（写真3）。
- 5 本件土地は日置市の土地区画整理事業の対象地内に存する。なお、同事業の換地処分の公告は日置市役所東市来支所都市計画係担当者によると令和19年の予定であるとのことであった。
- 6 本件所有者に対し照会書を送付して接触を試みたが、同人からの回答はなく陳述を得られなかった。なお、本件土地の調査時に本件所有者以外の者の占有を推認させるような事情は存在しなかったことから、本件所有者が更地の状態で占有しているものと判断した。

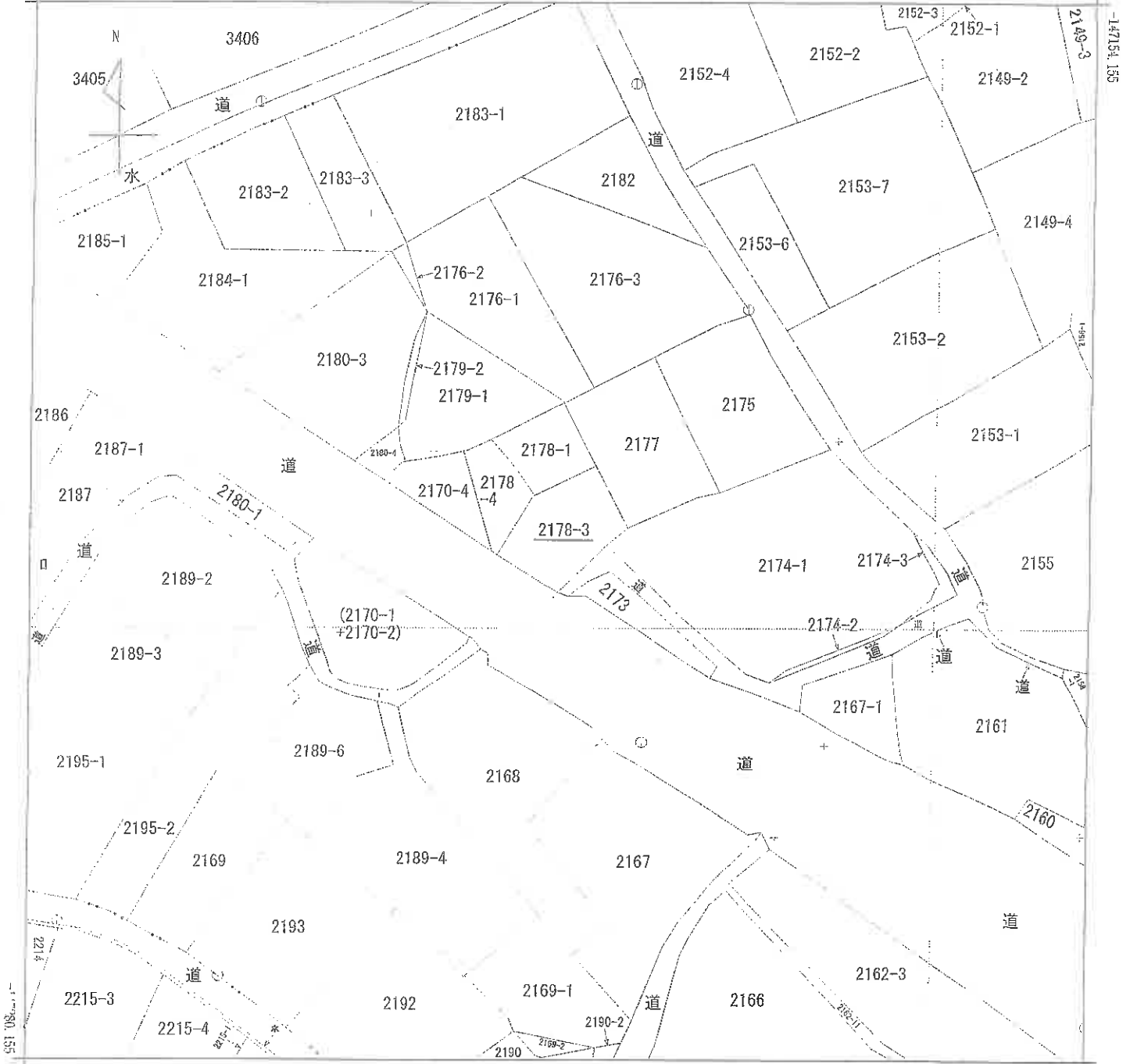
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月7日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
5年12月14日 14:40-14:55	物件所在地	物件確認
5年12月18日 14:15-14:50	物件所在地	立入調査
5年12月27日 9:10-9:15	鹿児島地方法務局	本件土地に存在する建物登記簿交付申請
6年1月4日 15:10-15:25	執行官室 (電話)	日置市東市来支所都市計画係担当者から聴取
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

f 2163-2 +2200-1+22  
 n (2188+2200 00-2)

(座標値種別：図上測定)

-62801.133



-62926.133 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 東市来町湯田

請求部分	所在	日置市東市来町湯田字湯之坂			地番	2178番3	
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)
作成年月日	昭和42年12月7日			備付年月日(原図)	昭和60年3月15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。

令和5年10月20日  
 鹿児島地方務局

A3判をA4判に縮小した

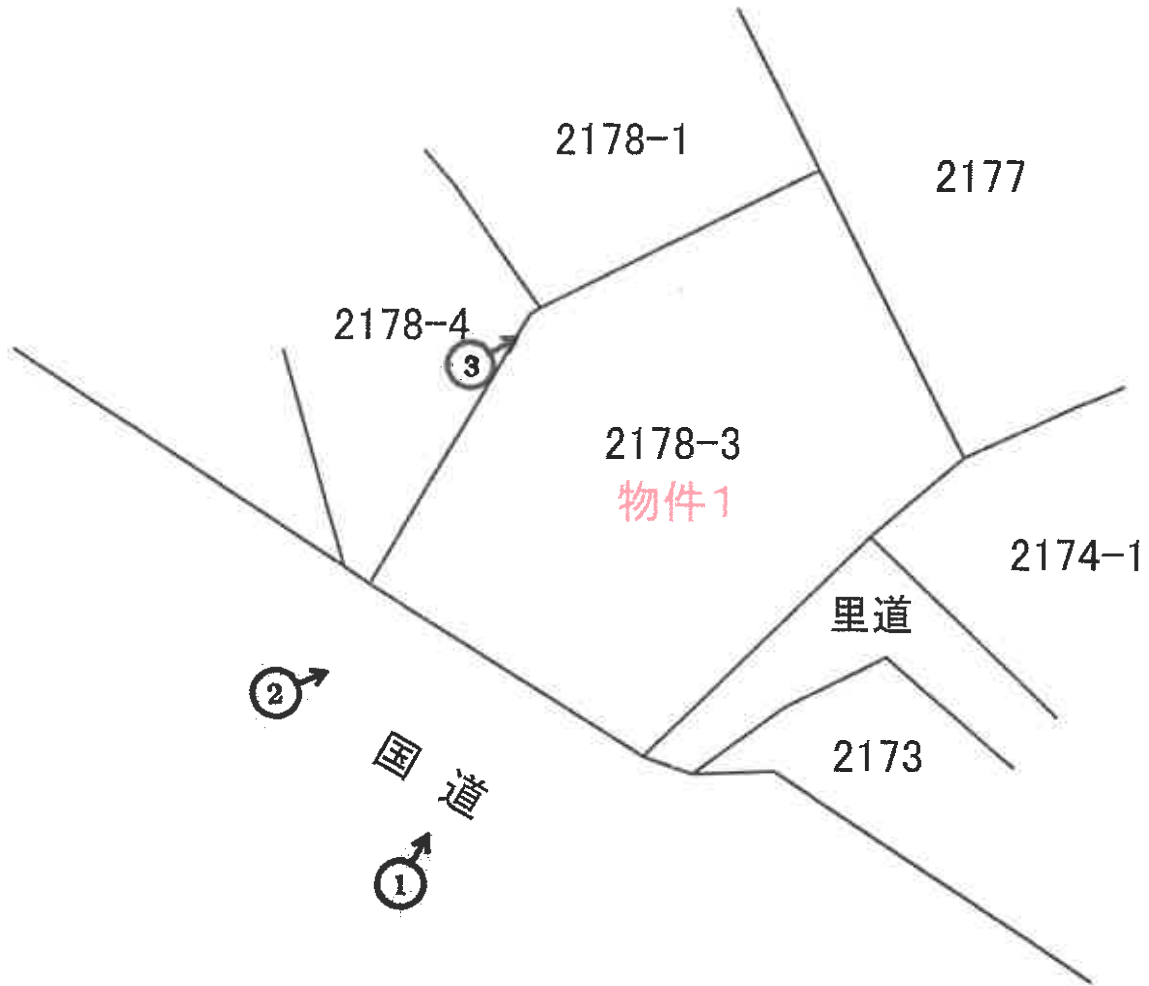
請求番号：30-1


登記官

(5-2 枚目)

(1/1)

# 見取図



 写真番号及び撮影場所

※ 本図は概略図であり、正確なものではありません。

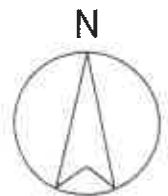


写真1

本件土地



写真2

本件土地



写真3

本件土地に越境可能性のある部分



(8枚目)



令和 5年 (ケ) 第 91号  
令和 5年 12月 18日 現地調査  
令和 6年 1月 18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  
石 田 修

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1 (土地)	金 870,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記		現況																											
1	所在地 地目 地積	日置市東市来町湯田字湯之坂 2178番3 宅地 119.65 m <sup>2</sup>																													
番号	特記事項																														
	<p>① 物件1土地は、次の土地区画整理事業区域内に存し仮換地指定がなされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東市来都市計画事業 湯之元第一地区土地区画整理事業</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="4">従前の宅地</th> <th colspan="4">仮換地</th> </tr> <tr> <th>字名</th> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>登記地積</th> <th>街区番号</th> <th>符号</th> <th>位置</th> <th>地積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>字 湯之坂</td> <td>2178-3</td> <td>宅地</td> <td>119.65m<sup>2</sup></td> <td>38</td> <td>7</td> <td>添付図参照</td> <td>100m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>仮換地の指定の効力発生日・・・令和2年10月8日</li> <li>仮換地について使用しまたは収益を開始できる日・・・未指定 (詳細は、添付の仮換地通知書写及び仮換地位置図 参照)</li> </ul> <p>以上より、従前の宅地及び仮換地のいずれも現在使用収益できない。</p> <p>なお、当該土地区画整理事業を施行する日置市東市来支所産業建設課都市計画係への聴取では、物件1土地の使用収益開始の見通しは、早くて令和10年頃、当該土地区画整理事業全体は令和14年工事完了、令和19年換地処分との予定とのことである。また、使用収益開始までの補償金の支払いはないが、固定資産税の補填措置がある。</p> <p>② 物件1土地は、仮換地が未造成であり、使用収益開始時期も未定であることから仮換地の現状で評価することは困難である。よって、本件においては、従前の宅地を基準に評価し、仮換地指定に伴うリスク等を総合的に勘案して評価を行う。</p> <p>③ 換地処分前であるので、清算金については換地処分の広告の翌日において確定する(土地区画整理法104条8項)。従って、換地処分前には、清算金の有無及び金額は不明であり、徴収の可能性もある。</p>							従前の宅地				仮換地				字名	地番	地目	登記地積	街区番号	符号	位置	地積	字 湯之坂	2178-3	宅地	119.65m <sup>2</sup>	38	7	添付図参照	100m <sup>2</sup>
従前の宅地				仮換地																											
字名	地番	地目	登記地積	街区番号	符号	位置	地積																								
字 湯之坂	2178-3	宅地	119.65m <sup>2</sup>	38	7	添付図参照	100m <sup>2</sup>																								

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	JR鹿児島本線「湯之元」駅の南東方 約370m 「湯之元」バス停の南東方 約120m 湯田小学校の南東方 約550m （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、湯田小学校の南東方約550mに位置し、国道沿いに一般住宅などが見られる地域である。今後も概ね現状で推移していくものと予測される。	
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 準住居地域 60% 200% ない ない
画地条件	地積 : 119.65 m <sup>2</sup> 規模 : 標準的な画地より規模が小さい 間口 : 約8m 奥行 : 約15m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南西側国道と概ね等高 接面道路との関係 : 角地（公図上）、詳細は特記事項参照	
接面道路の状況	南西 約10m舗装国道（建築基準法上の道路である） 南東 約1～2m里道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	土地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 : 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 物件1土地の南東側は公図上は里道に接面するが、現況は道路形態を有していない。 ② 物件1土地に隣接する件外土地2178番1に存する建物の雨樋部分が越境している可能性がある。 ③ 水道管が件外土地（私有地）を介して敷設されている可能性がある。 ④ 南西側国道は、都市計画道路（湯之元長里線、計画幅員17.5m）であり、物件1土地の奥行方向約5mが該当する。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 ( m <sup>2</sup> ) ウ	更地価格 (円)  ア×イ×ウ
1	19,100	0.86	119.65	1,965,000

#### ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日置-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{標 準 画 地 価 格} \\ 17,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 87 & = & 19,100 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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+6

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.93 & \times & 0.95 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.87 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ. 個 別 格 差} : & \text{規模} & & \text{形状} & & \text{方位} & & \text{個別格差} \\ & 0.85 & \times & 0.97 & \times & 1.04 & = & 0.86 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

## 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 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	1,965,000		1.00	0.74	0.60	870,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： ・給水管が件外土地（私有地）を介して敷設の可能性を考慮 ▲5%  
 ・隣接地上の件外建物がはみ出している可能性を考慮 ▲3%  
 ・仮換地の使用収益開始日まで使用収益出来ないことや土地区画  
 整理事業の将来リスク等を考慮 ▲20%

$$(0.95 \times 0.97 \times 0.80 = 0.74)$$

オ. 競売市場修正： 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

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 地価調査価格 日置-1  
所在 : 日置市東市来町湯田字湯之元2283番1外  
価格 : 17,800 円/㎡  
位置 : 湯之元駅 600m  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地積 : 274 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 南 4.5m 市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和5年1月1日)

物件1 1,677,014 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 日置市202104)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真
- 6 仮換地指定通知写し
- 7 仮換地位置図写し
- 8 仮換地明細図写し

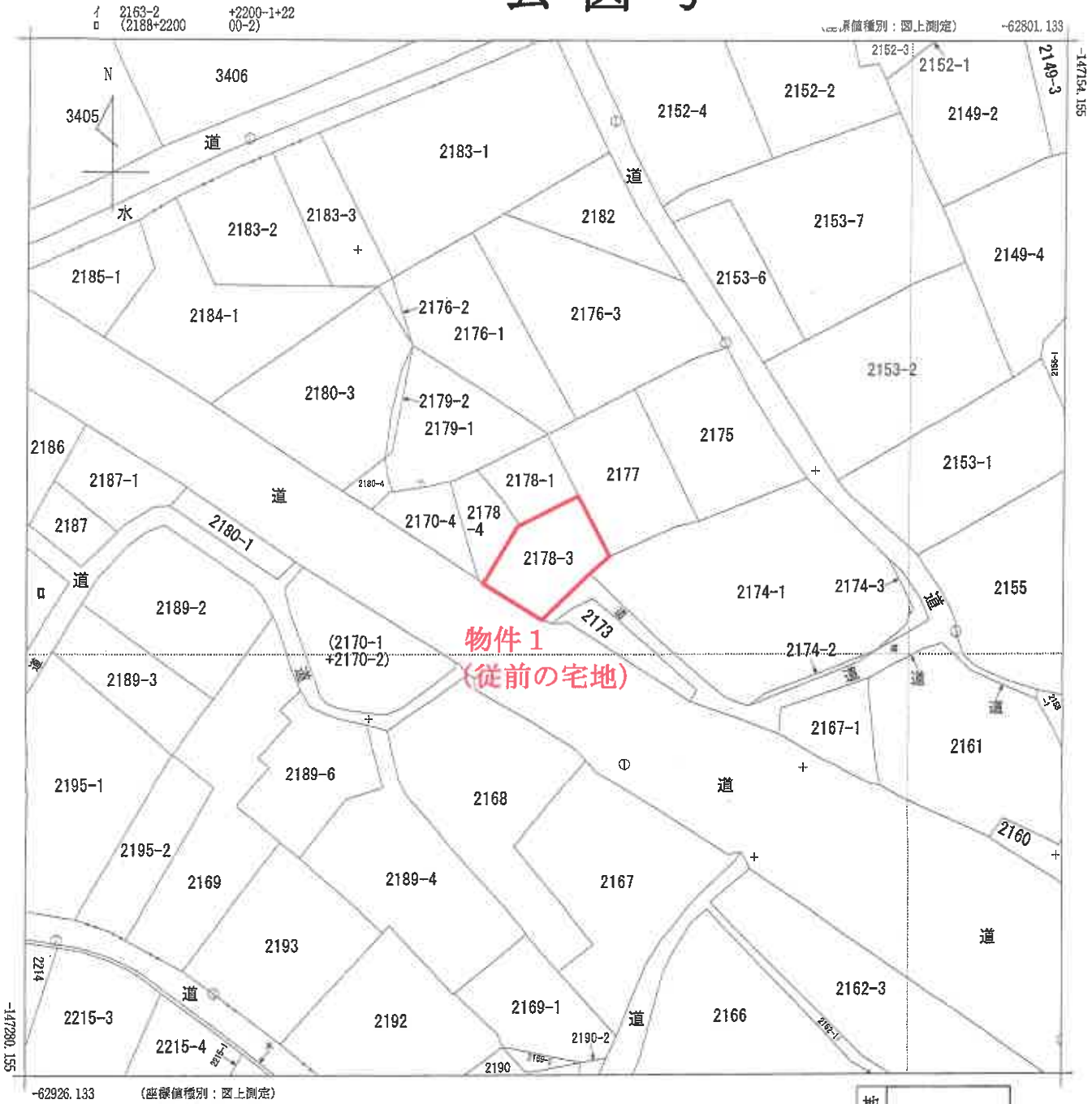
以上

# 位置図





# 公図写



地番区域見出  
東市来町湯田

請求分	所在	日置市東市来町湯田字湯之坂		地番	2178番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年12月7日			備付年月日(原図)	昭和60年3月15日		補記事項		

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。

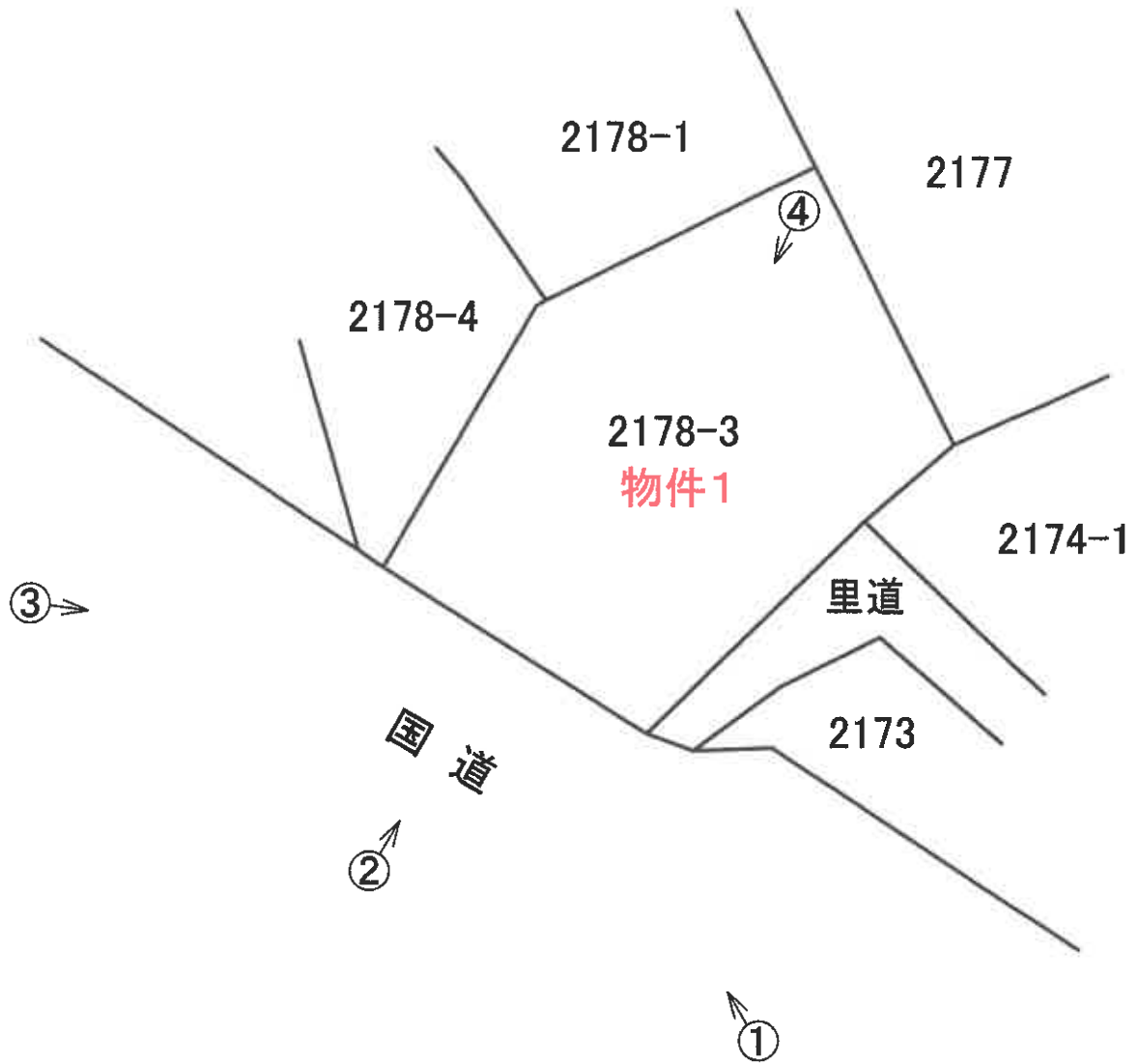
令和5年10月20日  
鹿児島地方法務局

請求番号: 30-1  
(1/1)

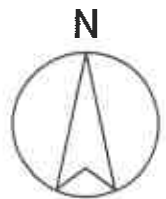
登記官

A3判をA4判に縮小

# 見取図



※ 本図は概略図であり、正確なものではありません。



# 現況写真

物件1



カメラ位置 ①

物件1



カメラ位置 ②

物件1



カメラ位置 ③

物件1



カメラ位置 ④

# 仮換地指定通知 写

様式5号

日東産第 375 号  
令和2年10月8日

様

東市来都市計画事業  
湯之元第一地区土地区画整理  
施行者 日置市  
代表者 日置市長

## 仮換地指定通知

東市来都市計画事業湯之元第一地区土地区画整理事業施行地区内のあなたが所有する宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により下記のとおり仮換地を指定します。

よって、同法同条第5項及び第99条第2項の規定により通知します。

### 記

従前の宅地				仮換地				摘要
字名	地番	地目	登記地積 (基準地積)	街区 番号	符合	位置	地積	
			㎡				㎡	
物件1 字 湯之坂	2178 - 3	宅地	119.65	38	7	添付図面 のとおり	100	
仮換地の指定の効力発生の日				令和 2年 10月 8日				
仮換地について使用または収益を開始することができる日				別に定めて通知する				

- (注) ①この通知書記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から従前の宅地については、使用し、または収益することができません。  
②別に通知する「仮換地について使用または収益を開始することができる日」までは仮換地を使用し、または収益することができません。  
③仮換地の面積は確定測量の結果、多少増減しますから、あらかじめご了承ください。

(教示) この通知について不服があるときは、この通知を知った日の翌日から起算して3月以内に鹿児島県知事に審査請求をすることができます。(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第19条に規定されています。)

また、行政事件訴訟法の規定により、この通知書を受け取った日(その他、審査請求をした場合においては、裁決があったことを知った日)から6箇月以内に、日置市を被告として取消訴訟を提起することができます。

# 仮換地位置図 写

## 仮換地位置図

