

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 2 4 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 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 1 6 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 7 年 6 月 2 4 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	霧島市国分姫城字砂子田口
地	番	3 1 0 3 番 4
地	目	雑種地
地	積	2 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 8 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

【物件番号 1】

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】

市道を除く周辺各隣接地との境界が不明確である。

本件土地は、売却対象外の土地（地番 3 0 8 0 - 1 5）への通行のため無償で利用されている。

処分禁止の仮処分の登記がある。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分姫城字砂子田口 |
| | 地 番 | 3 1 0 3 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年2月17日受理
令和7年3月28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 | 霧島市国分姫城字砂子田口 |
| | 地 | 番 | 3 1 0 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 2 2 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	(住居表示未実施)				付近
土地	物件1				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 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に、下記目的外建物を所有し、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	件外物件として電柱及び支線が存する。 従物等として、ポール（3本）、看板土台及びガードレールが存する。				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所有者法人代表者	1 本件土地についてあまり詳細は把握していませんが、本件土地を誰かに貸しているということはありません。 2 本件土地に隣接している3080-15の土地に立ち入るために本件土地を通行する必要がありますが、特に通行に関する取り決め等も私が把握する限りありません。
株式会社天狗本社従業員	1 株式会社天狗本社はお酢の製造、販売を行っている会社です。 2 本件土地を西側に登っていった先には当社の社屋等があり、従業員等は以前は本件土地を利用して社屋等に至っていましたが、1ヶ月ほど前から北側の隣接地(3103-5)から出入りをするようにしています(写真1)。 3 従業員は現在は本件土地を通行していませんが、当社に御用の業者様等は、現在も本件土地を通して登ってこられていると思います。

執 行 官 の 意 見

(物件 1 関係)

- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と市道を除く周辺各隣接地との境界は、いずれも外観上不明瞭である。
- 3 本件土地は西側で隣接する 3080-15 (登記簿上私人所有の宅地) とともに株式会社天狗本社の社屋等に至る通路となっている。なお、同社従業員によると、1 ヶ月ほど前から本件土地の北側隣接地 (3103-5) から社屋等に出入りするように社内で通知があり、現在は本件土地を利用せずに社屋等に至っているとのことであった。

(調査経過用)

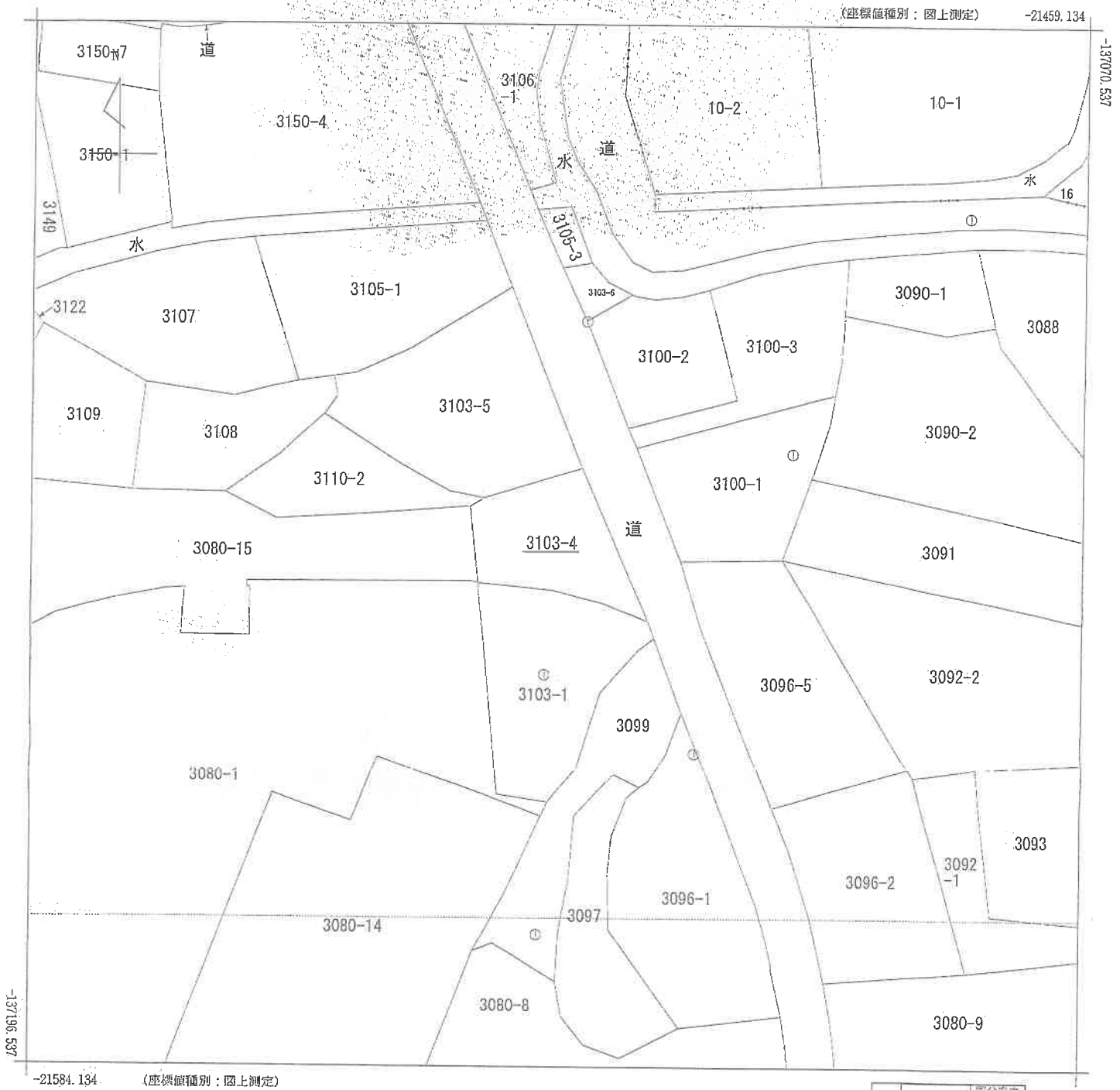
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 2 1 日 ： — ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
7 年 3 月 1 2 日 14：30－15：20	物件所在地	立入調査、隣地居住者と面談
7 年 3 月 1 4 日 9：40－9：45	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（3080－15）交付申請
7 年 3 月 1 4 日 11：10－11：15	執行官室 （電話）	本件申立債権者から聴取
7 年 3 月 1 4 日 11：30－11：40	執行官室 （電話）	本件所有者法人代表者から聴取
7 年 3 月 2 1 日 14：30－14：35	執行官室 （電話）	株式会社天狗本社従業員から聴取
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



地番区域見出
国分姫城

請求部	所 在	霧島市国分姫城字砂子田口					地 番	3103番4			
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					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。

(鹿児島地方税務局霧島支局管轄)

令和7年1月20日

東京法務局台東出張所

登記官

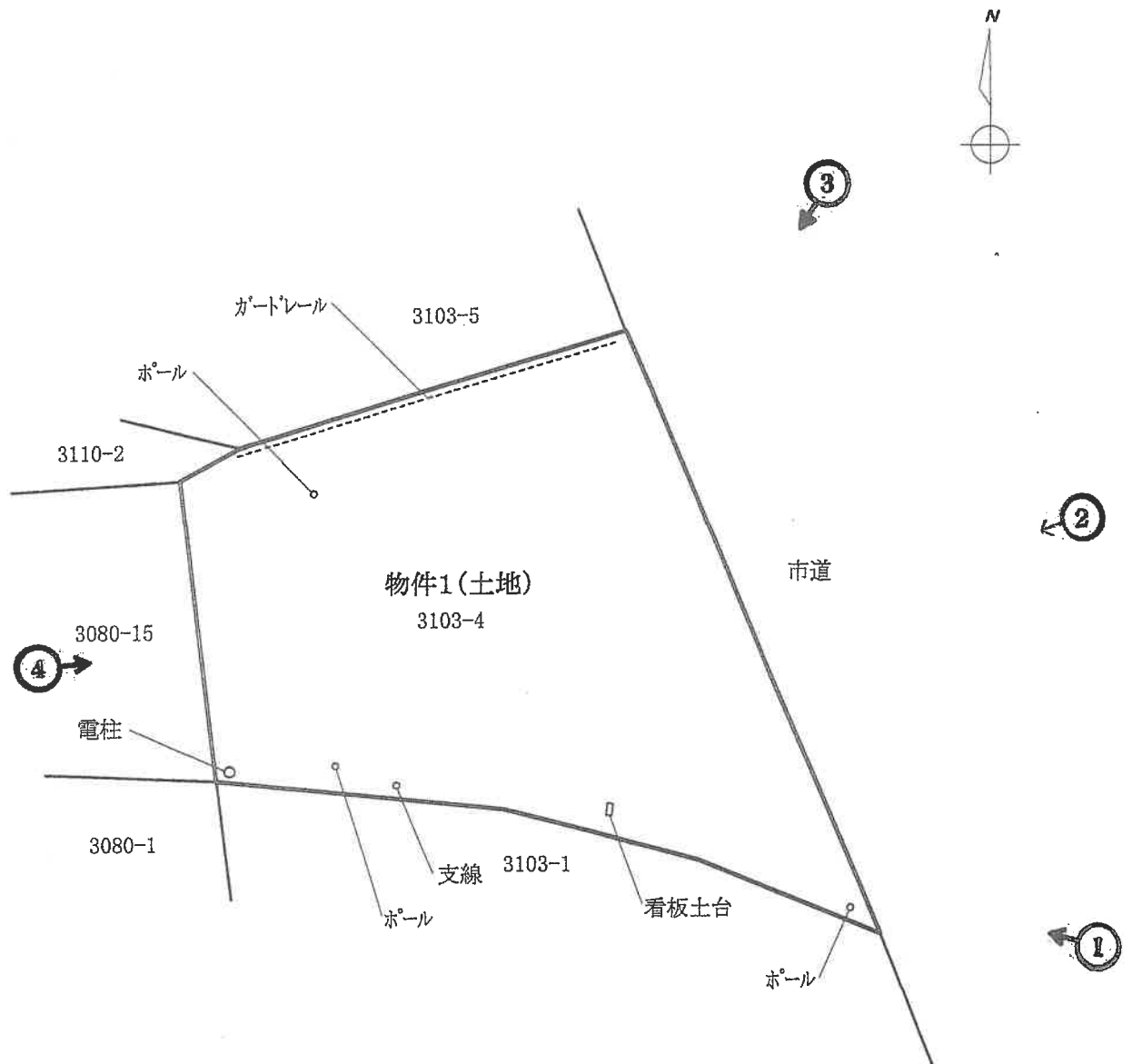
A3判をA4判に縮小した

請求番号：22-1

(1/1)

(6 枚目)

見取図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真2



写真3



写真4



3080-15
(9枚目)

令和7年(ケ) 第 4 号
令和7年 3月12日 現地調査
令和7年 3月28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
木 下 登

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1 （土地）	金 1,240,000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
1	所在地 地目 地積	霧島市国分姫城字砂子田口 3 1 0 3 番 4 雑種地 2 2 2 m ²	
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1）

位 置 ・ 交 通	日豊本線「国分」駅の北東方約2.3km 霧島市役所の北東方約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、国分市街地の北東方、手籠川の西側に位置する既存住宅地域である。地域内は古くからの農家住宅、中規模の既存住宅、ミニ分譲による小規模戸建住宅が混在している。周囲には田などの農地も多く見られる。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無 特になし
画 地 条 件	地積 : 222m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約20m 奥行 : 約21m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 緩やかに上り傾斜 高低差 : 接面道路とは概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東約6～7m舗装市道(建築基準法上の道路である。)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は資材置場、工場。	
供給処理施設	上 水 道 : 有 ガス配管 : 無 下 水 道 : 無	
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壤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	・物件1土地は、目的外土地(3080番15)一部とともにアスファルト敷き通路の一部である。うち本件物件は、公道に接道する出入口部分にあたる。(執行官の「現況調査報告書」参照)。 ・隣接地との境界が不明瞭である(執行官の「現況調査報告書」参照)。 ・本件物件の従物等として車止め用のポール3本、看板土台及びガードレールが設置されている。仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・物件1の南西側に電柱及び支線が存する。位置等から価格形成上の影響は特段無いものと判断した。	

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 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	20,800	0.50	222	1.00	0.90	0.60	1,240,000

評価額は万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)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地等の価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.2/100 & \times & 100/104 & \times & 100/120 & = & 20,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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: 1.04(方位)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地域格差:} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.98 & \times & 1.05 & \times & 1.20 & \times & 0.97 & = & 1.20 \end{array}$$

イ 個別格差: 0.50(アスファルト敷き通路)

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: 隣接地との境界不明瞭 -10%と査定。

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 地価調査価格 地価調査 霧島(県) ー4
所 在 : 霧島市国分新町1丁目186番6「国分新町1-16-8」
地 目 : 宅地
価 格 : 25,700円/㎡
位 置 : 国分駅 1.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 244㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西4.8m道路
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 新旧の中規模一般住宅が多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)
物件1 1,866,798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

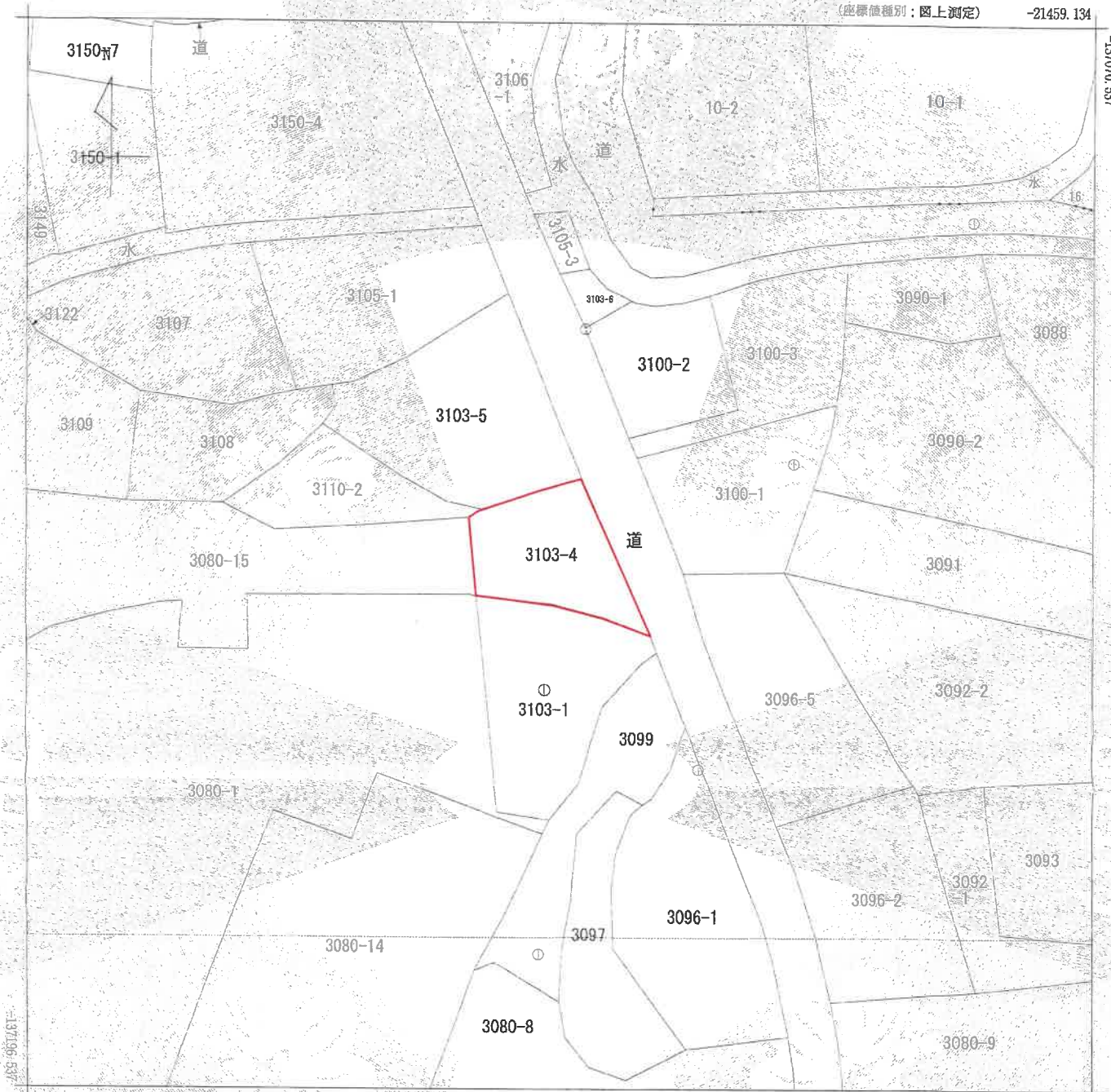


公図写し

(座標値種別：図上測定)

-21459.134

-137070.537



(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	霧島市国分姫城字砂子田口				地番	3103番4			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	地番 番号又は 記号	日	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。
(鹿児島地方裁判所霧島支部管轄)

令和7年1月20日

東京法務局台東出張所

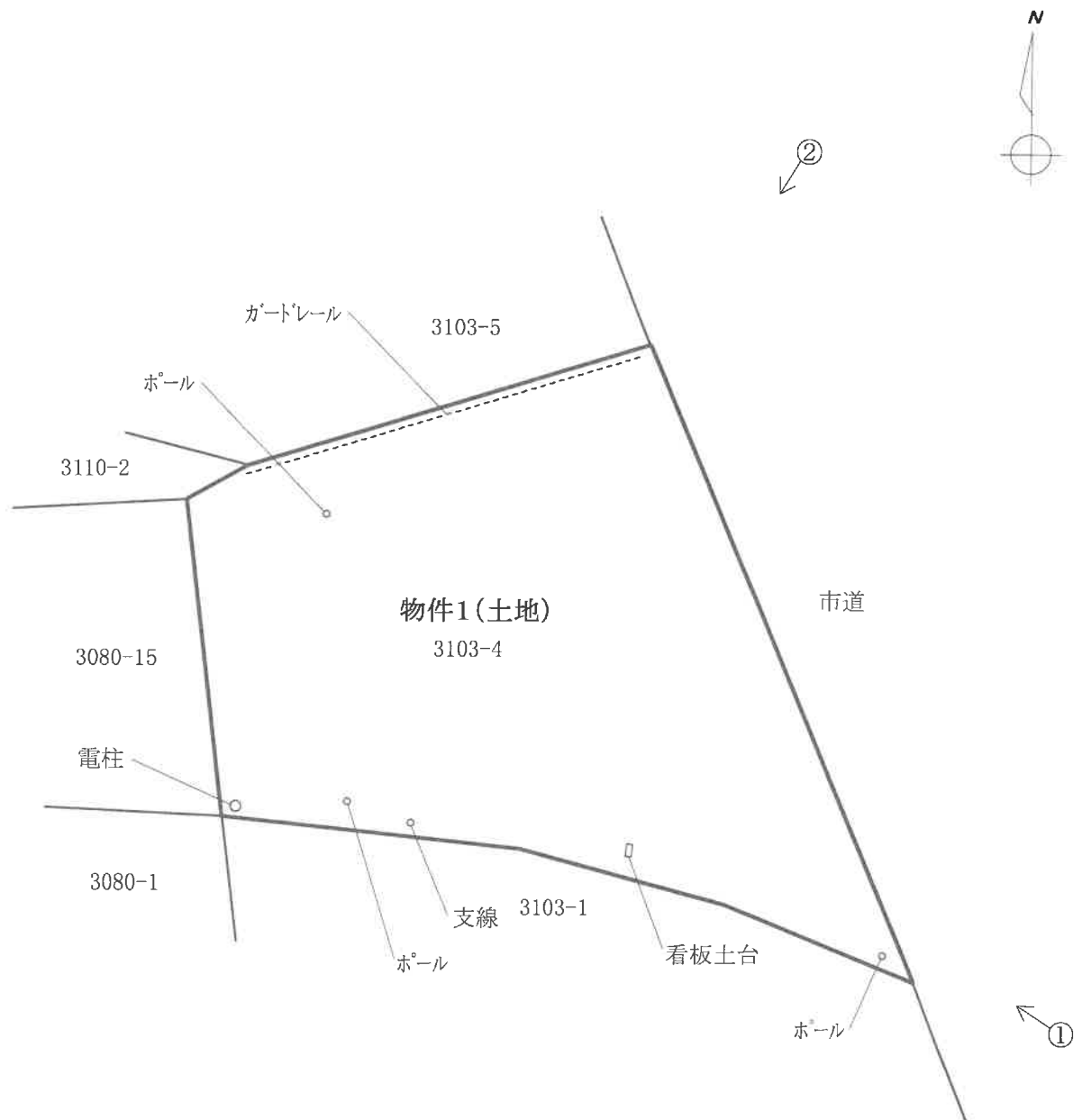
登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：22-1

(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]



物件1(土地)

カメラ位置①

市道



市道

カメラ位置②

物件1(土地)