

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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 1月14日から 令和 8年 1月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月28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 8年 2月18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 7年12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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	200,000 160,000		40,000	1,348	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 始良市加治木町小山田字平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 3 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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】

- ・本件所有者が本件土地の一部（東側）を占有している。
- ・本件土地の一部をBの相続人らが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号1574番）の一部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

【物件番号1】

- ・東側隣地を除く隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部（東側）は、売却対象外の土地（地番1574番）への通行のため利用されている。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号1575番、1575番の2）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 | 始良市加治木町小山田字平田 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 3 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ヌ)第25号
令和7年6月30日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

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

1 所 在 始良市加治木町小山田字平田
地 番 1575番
地 目 宅地
地 積 93.00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 ） ☐ ☐			
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 ☒ 上記の者が一部を通路として使用するなどし、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				
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	始良市加治木町小山田字平田1574番地、1575番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1574番
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約73.10平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (土地所有者Aの亡兄Bの相続人ら) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和52年8月20日ころ (登記簿上) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (土地所有者Aの亡兄B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	・ 空き家である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 市道から自己所有の目的外土地（地番1574番）への通行のため、本土地の東側を通路として利用するなどして本土地を使用占有しています。 2 本土地上に存する目的外建物は亡兄Bが昭和52年ころ建築し、同人名義のまま空き家となっています。敷地利用権については本土地の当時の所有者亡母Cと亡兄Bとの間の期間の定めのない使用借権と思われます。現在も無償で土地を使わせていますので、以前と同様の使用借権です。 3 本土地は目の前が市道を挟んで崖になっており、虫が多くいます。 4 本土地上に登録が存在する家屋番号1575番及び1575番の2の建物には見覚えがなく現存していないと思います。 5 本物件が売りに出されるときには通知をください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は南側が市道に接面し、市道を挟んで崖に面している。
 - ② ブロック塀のある東側を除き、隣接地との境界がいずれも判然としない。境界を明確にするためには別途正確な測量の必要がある。
 - ③ 本土地の一部（東側）は件外土地（地番 1 5 7 4 番）への通行のため利用されている。
 - ④ 本土地上に現存しない建物（家屋番号 1 5 7 5 番及び 1 5 7 5 番の 2）の登記が存在する。
- 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。

(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7年7月2日 14:50-15:00	姶良市役所	税務資料交付申請・受領
令和7年7月2日 15:15-15:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年7月2日 17:15-17:30	当庁（電話）	Aから事情聴取
令和7年7月14日 9:55-11:15	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、Aから事情聴取
令和7年7月14日 15:30-15:40	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地1574番）
令和7年7月23日 11:25-11:35	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外建物1574番外2戸、本土地上の建物登記の調査の必要が生じたため）
年 月 日		
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

-31173.875



(7 枚目)

330445

建築物平面図

家屋番号 1574番

建築物の所在 始良郡治木町小山田字平田1574番地1575番地

S. 52. 9. 2

昭和五十二年八月参査日
作製年月日

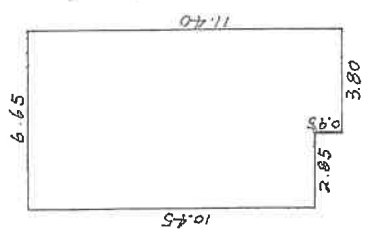
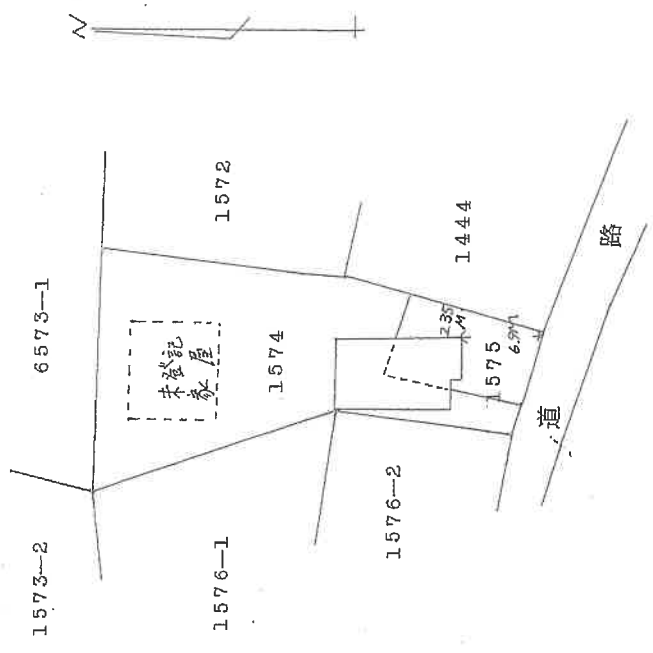
作製者

申請人

A3判をA4判に縮小した

建物図面

各階平面図



床面積

3,80 X 0,95	3,6100
6,65 X 10,45	69,4925
	73,1025

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

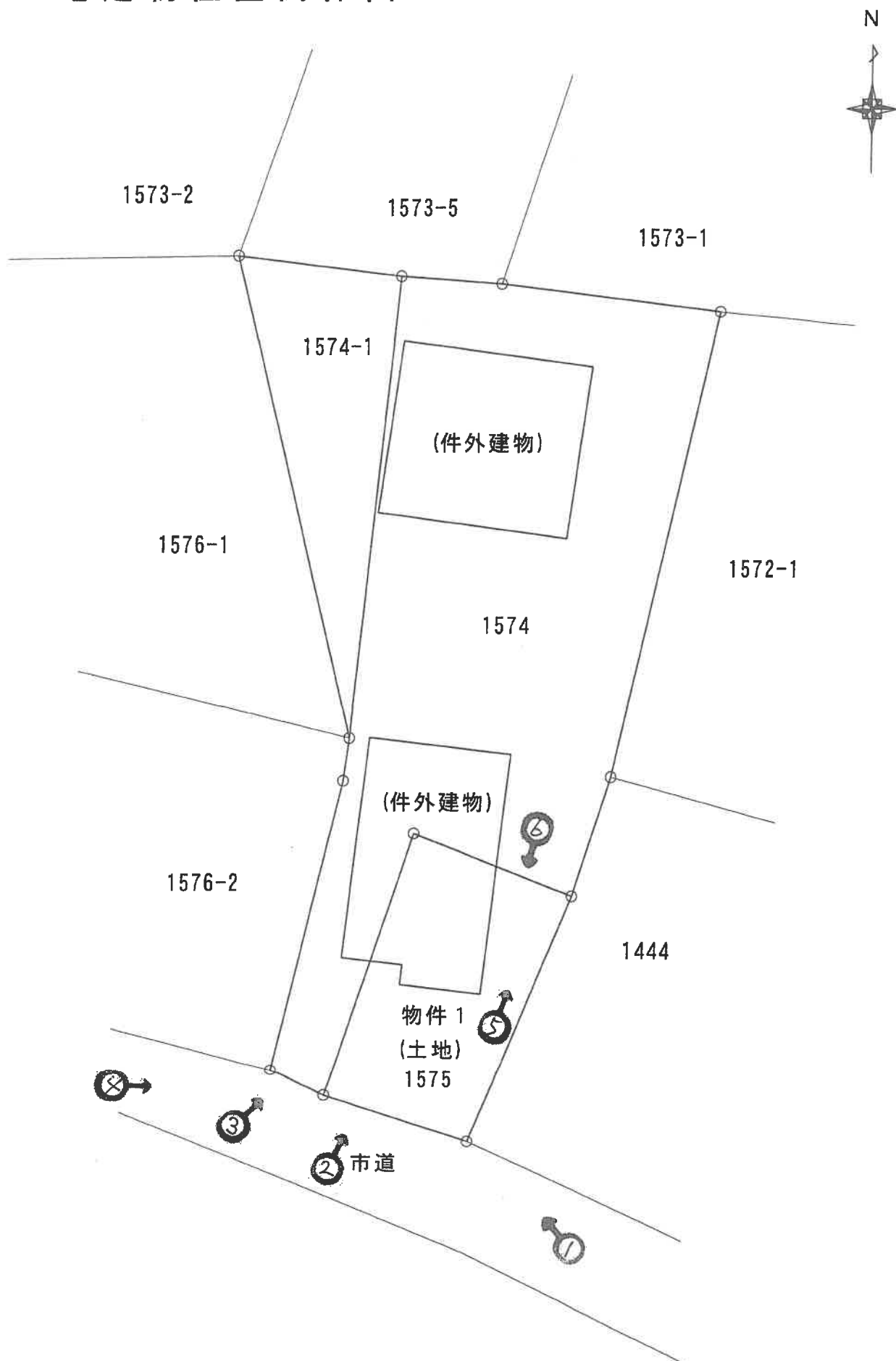
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治局霧島支局管轄)

令和7年5月23日 東京法務局品川出張所

登記書

(8 枚目)

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(9 枚目)

←○写真撮影位置方向

物件1 土地



①対象物件（南東）

件外建物

市道

②対象物件（南）



件外建物

境界付近

物件1 土地

市道

③対象物件（南西）



件外建物

物件1 土地



④対象物件（西）

件外建物

物件1 土地

崖

市道



⑤対象物件（南→北）

件外建物

境界付近



⑥対象物件（北→南）

件外建物

崖

市道

境界付近

令和 7 年 (又) 第 25 号
令和 7 年 7 月 14 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 30 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
柳元 健吾

第1 評価額

番 号		評 価 額
物件1(土地)	金	200,000 円

1. 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 番 地 目 地 積	始良市加治木町小山田字平田 1575番 宅地 93.00㎡	
番号	特 記 事 項		
1	物件1(土地)上には、目的外建物が存在しており、位置関係の概略については附属資料「土地建物位置関係図」ご参照。		

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日豊本線「加治木」駅の北方 「下小山田」バス停の西方 竜門小学校の南西方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照) 約 2.4 km 約 380 m 約 640 m
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR日豊本線「加治木」駅の北方約2.4km(直線距離)に位置する。市郊外の当該地域は、低層戸建住宅を主としつつも、空地等が見受けられ、住宅地域としての成熟の程度は高くない。今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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 : 都市計画区域外 用 途 地 域 : - 建 ぺ い 率 : - 容 積 率 : - 防 火 規 制 : - その他の規制 : 土砂災害警戒区域(箇所名:地・毛上1) 上記「-」の項目は都市計画区域外のため適用されない
画 地 条 件	地 積 : 93.00㎡ 規 模 : 規模小 間 口 : 約7.0m 奥 行 : 約12.6m 形 状 : 長方形 地 勢 : 平坦地 高 低 差 : 南側で接面する市道と等高。 接面道路との関係 : 中間画地 そ の 他 : 特になし
接面道路の状況	南側約4.2m舗装市道(*1) *1都市計画区域外のため建築基準法上の道路種別はない。
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、空地(東側)、戸建住宅(西側)、戸建住宅(北側)である。
供給処理施設	上水道:無し(前面道路に有り) 都市ガス:無し 下水道:無し
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では土壌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 土地(物件1)の全域に、目的外建物の使用借権が及ぶ。 ② 土地(物件1)上には、現存しない建物登記が存在している。詳細は執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ③ 土地(物件1)と隣接地との境界については、東側隣接地を除き外観上判然としない。詳細は執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ④ 土地(物件1)については、上水道の引込が無い。土地(物件1)上にある目的外建物への上水道引込は、隣接地1574番から行われている。 ⑤ 土地(物件1)の敷地上には、以下の目的外建物が存在している。 所在: 始良市加治木町小山田字平田1574番地、1575番地 家屋番号: 1574番 種類: 居宅 構造: 木造セメント瓦葺平家建 面積: 73.10㎡ 建築時期: 昭和52年8月20日 所有権に関する事項: 始良市による差押登記 ⑥ 本物件の南側には道路を挟んで山が存在している。そのため、建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性がある。確認申請の審査機関へ確認を要する。
---------	---

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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,740	0.86	93.00	0.95		664,000

ア 標準画地価格

地価調査 始良-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 8,950 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(97.7)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} = & 8,740 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0

◇ 地 域 格 差 : 街路 ± 0 %、交通・接近 ± 0 %、環境 ± 0 %、行政 ± 0 %
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 \text{ (100/100)}$

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、幅員-7%、規模(小)-3%、土砂災害警戒区域等-5%
 (相乗積) 上水道無し-2%

$$1.02 \times 0.93 \times 0.97 \times 0.95 \times 0.98 = 0.86$$

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.95 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

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、下記の通り評価額を求めた。

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	664,000	0.10	使用借権	66,000

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
1	664,000	- 66,000	1.00	0.56	0.60	200,000
一括価格(合計)						200,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外土地と一体化し、一団地として機能する土地 -20%
目的外建物が存する -30%
 $0.80 \times 0.70 = 0.56$

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 (始良-2)
所 在 : 始良市加治木町小山田字平田1548番3
価 格 : 8,950 円/㎡
位 置 : 下小山田バス停約350m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 304 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東 7.0m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域

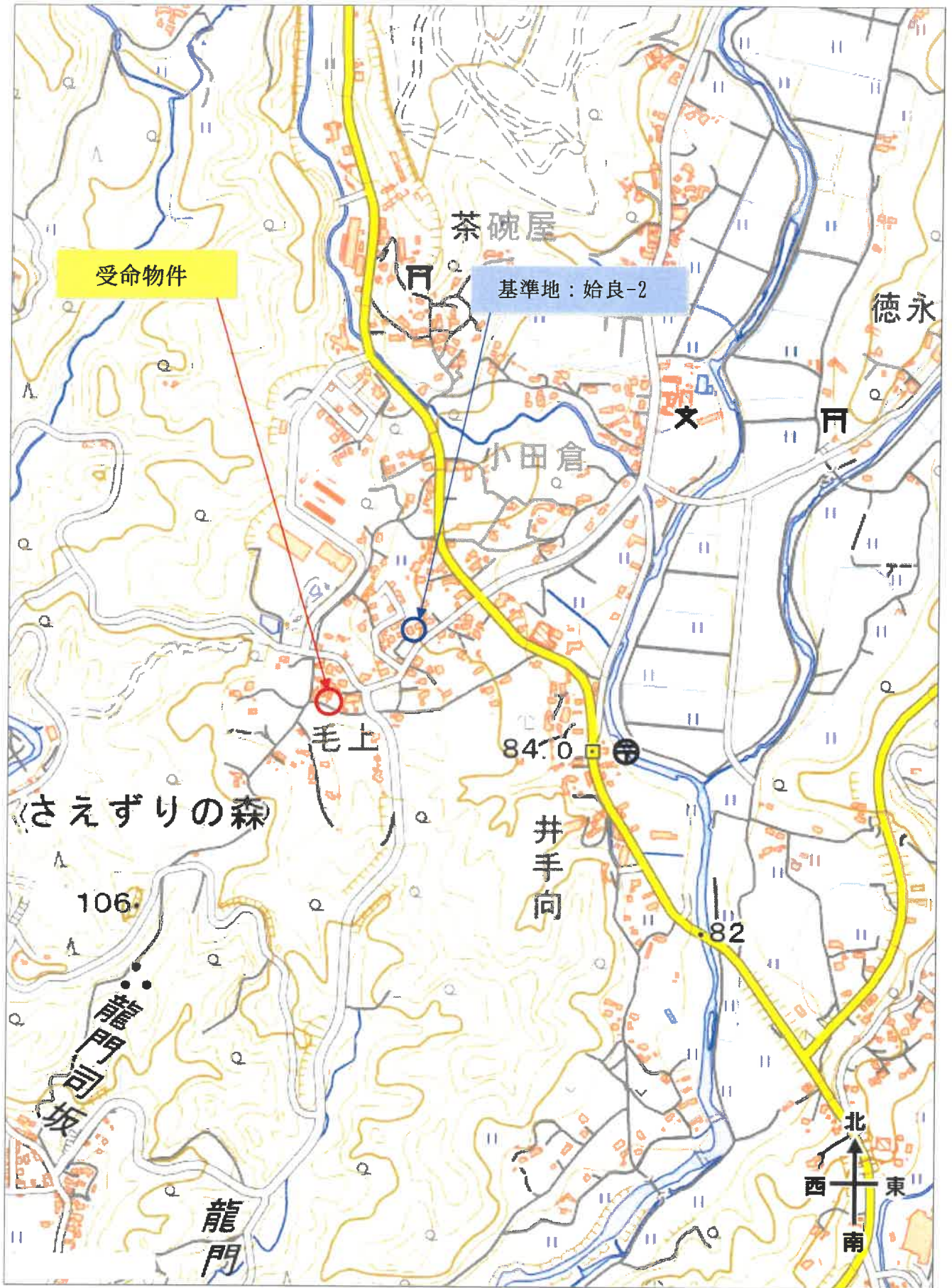
2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
物 件 1 488,144 円

第7 附属資料の表示

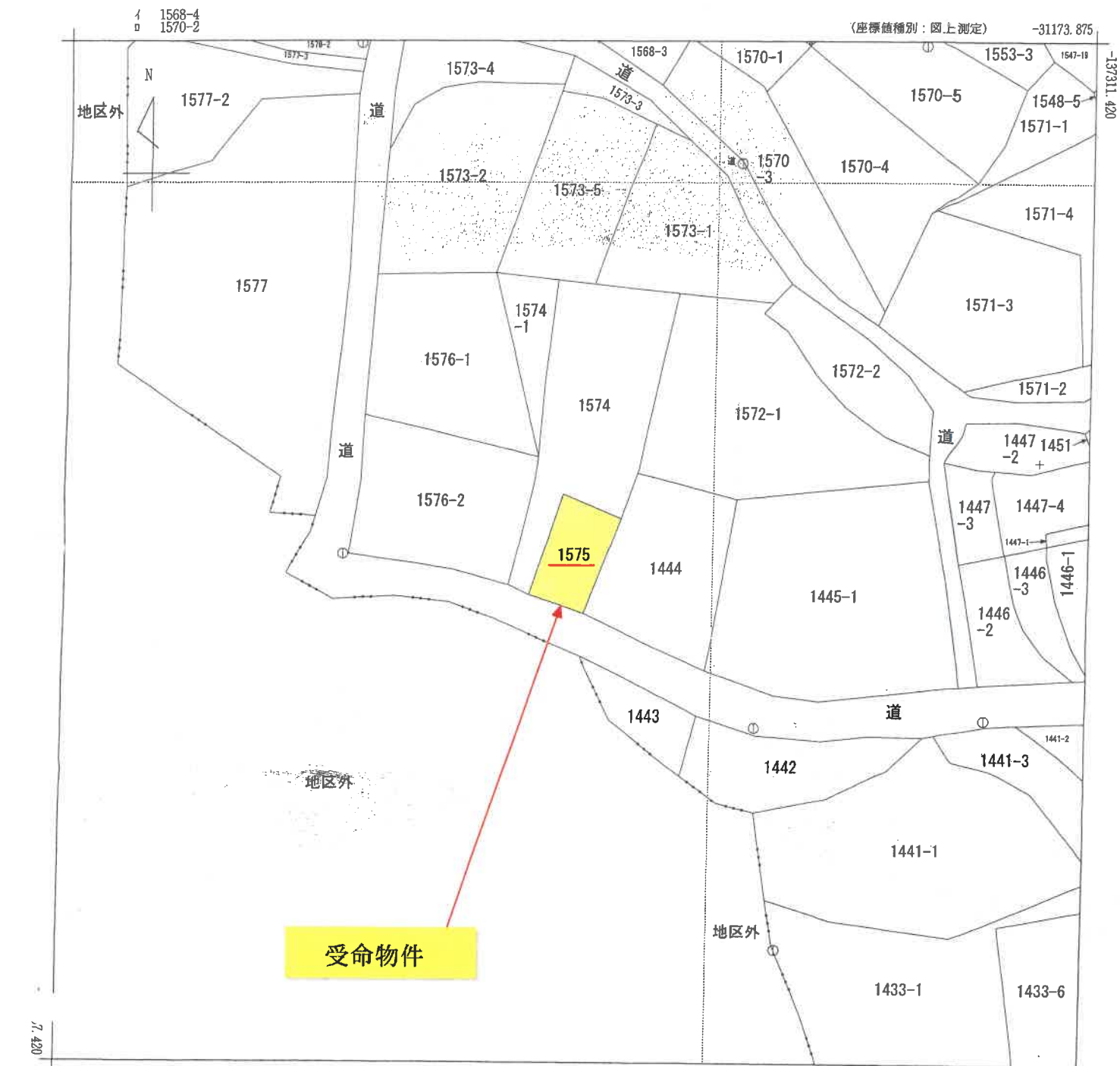
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 始良市②2013 10)
- 3 公図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真

以 上

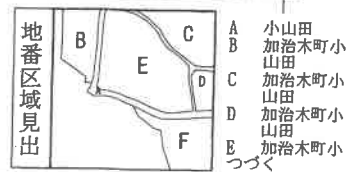
位置図



国土地理院地形図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	始良市加治木町小山田字平田				地番	1575番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年12月				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和7年5月13日

東京法務局品川出張所

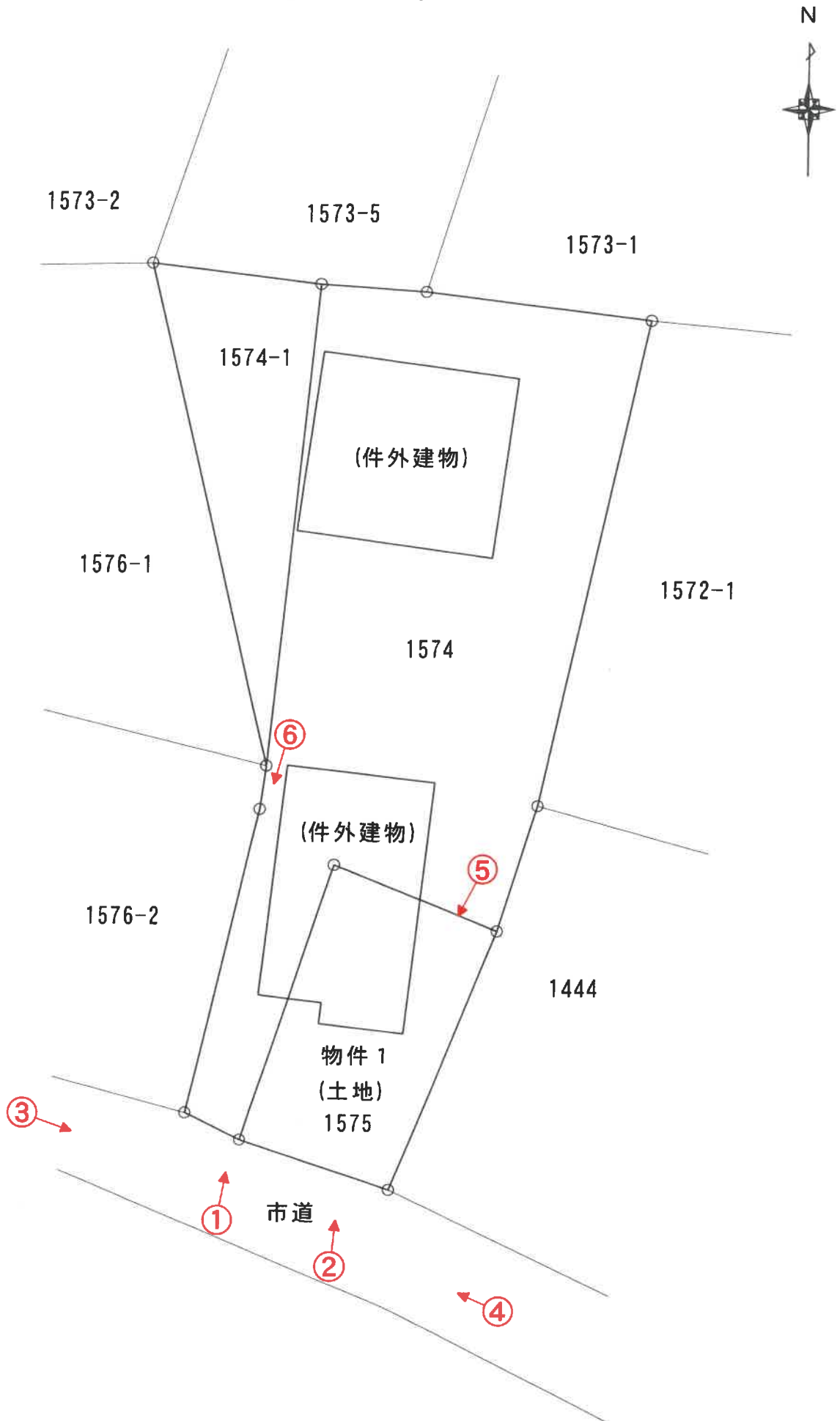
登記官

也図整理番号：M84094

(1/2)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

土地建物位置関係図



番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

