

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 13 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 浩 史

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 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 日 午後 1 時 10 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 11 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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。
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 3 月 13 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

☆2 所 在 大島郡徳之島町諸田字スキ

地 番 1 1 7 4 番 1

地 目 畑

地 積 5 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 農地・一部公衆用道路

☆3 所 在 大島郡徳之島町諸田字スキ

地 番 1 1 7 4 番 3

地 目 畑

地 積 3 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 農地



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 2 4 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鷗 木 浩 史

1 不動産の表示

【物件番号 2, 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 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅・店舗、構造：木造亜鉛鉄板葺平家建、床面積：36.47 平方メートル）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 2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅・店舗、構造：木造亜鉛鉄板葺平家建、床面積：36.47 平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅・店舗、構造：ブロック造鋼板葺平家建、床面積：約 40 平方メートル）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 2, 3】

- (1) 道路を除く周辺隣地との境界が不明確である（ただし、物件 2 のうち県道上に存する部分については周辺隣接地との境界は全て不明確である。）。



(2) 売却対象外の土地（地番 1 1 7 4 番 5）を通行のため利用している。

《 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。
- 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

2 所 在 大島郡徳之島町諸田字スキ

地 番 1 1 7 4 番 1

地 目 畑

地 積 5 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 農地・一部公衆用道路

3 所 在 大島郡徳之島町諸田字スキ

地 番 1 1 7 4 番 3

地 目 畑

地 積 3 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 農地



令和5年(ケ)第5号
令和5年10月27日受理
令和5年12月28日提出

現況調査報告書（物件2、3）

鹿児島地方裁判所名瀬支部

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 大島郡徳之島町諸田字スキ |
| | 地 番 | 1 1 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大島郡徳之島町諸田字スキ |
| | 地 番 | 1 1 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 7 5 平方メートル |



(土地用)

[illegible]

(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〈複数〉)

目的外建物の概況（物件2、3関係）

1	所 在	大島郡徳之島町諸田字スキ 1 1 7 4 - 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造亜鉛鉄板葺平家建（課税台帳による。）
	床 面 積（概略）	3 6 . 4 7 m ² （課税台帳による。）
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 5 7 年ころ（課税台帳による。） □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（本件所有者の父 ） □不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	大島郡徳之島町諸田字スキ 1 1 7 4 - 3
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	ブロック造鋼板葺平家建
	床 面 積（概略）	約 4 0 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（本件所有者の父 ） □不明
そ の 他 の 事 項		

(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
申立債権者担当者	1 本件所有者とは連絡が取れていない状況です。 2 本件土地上で本件所有者の父が植物販売業を営んでいたことは把握していますが、それ以上の情報はありません。
本件所有者の弟	1 本件土地上にある建物はいずれも私の亡くなった父が居宅として利用していた建物です。 2 目的外未登記建物1が古く、新しく造ったのが目的外未登記建物2になります。亡くなった父は本件土地上で暮らし、植物販売業を営んでいました。 3 本件土地上にある目的外未登記建物2は私が所有する土地にはみ出して建っています。私が所有する土地の地番については分かりませんが、目的外未登記建物2は私が所有する土地にはみ出している認識でいます。 4 本件所有者とは私も連絡が取れない状態です。
鹿児島県大島支庁総務課 用地係担当者	1 本件土地に接面する県道に民有地が含まれている理由については分かりません。 2 県道に存すると思われる物件2について、鹿児島県において取得した形跡はなく、事実上県道として利用していることにはなりますが、その事情については分かりません。
徳之島町役場建設課担当者	1 物件2の北側で接面する道路は町道ですが、町道敷に民有地が含まれている事情については記録が残っておらず分かりません。 2 本件町道に1174-5が含まれているかについても、町が保管する記録では分かりません。いすれにしても1174-5の土地を町が取得した記録はなく、現在に至っている状況です。

執行官の意見

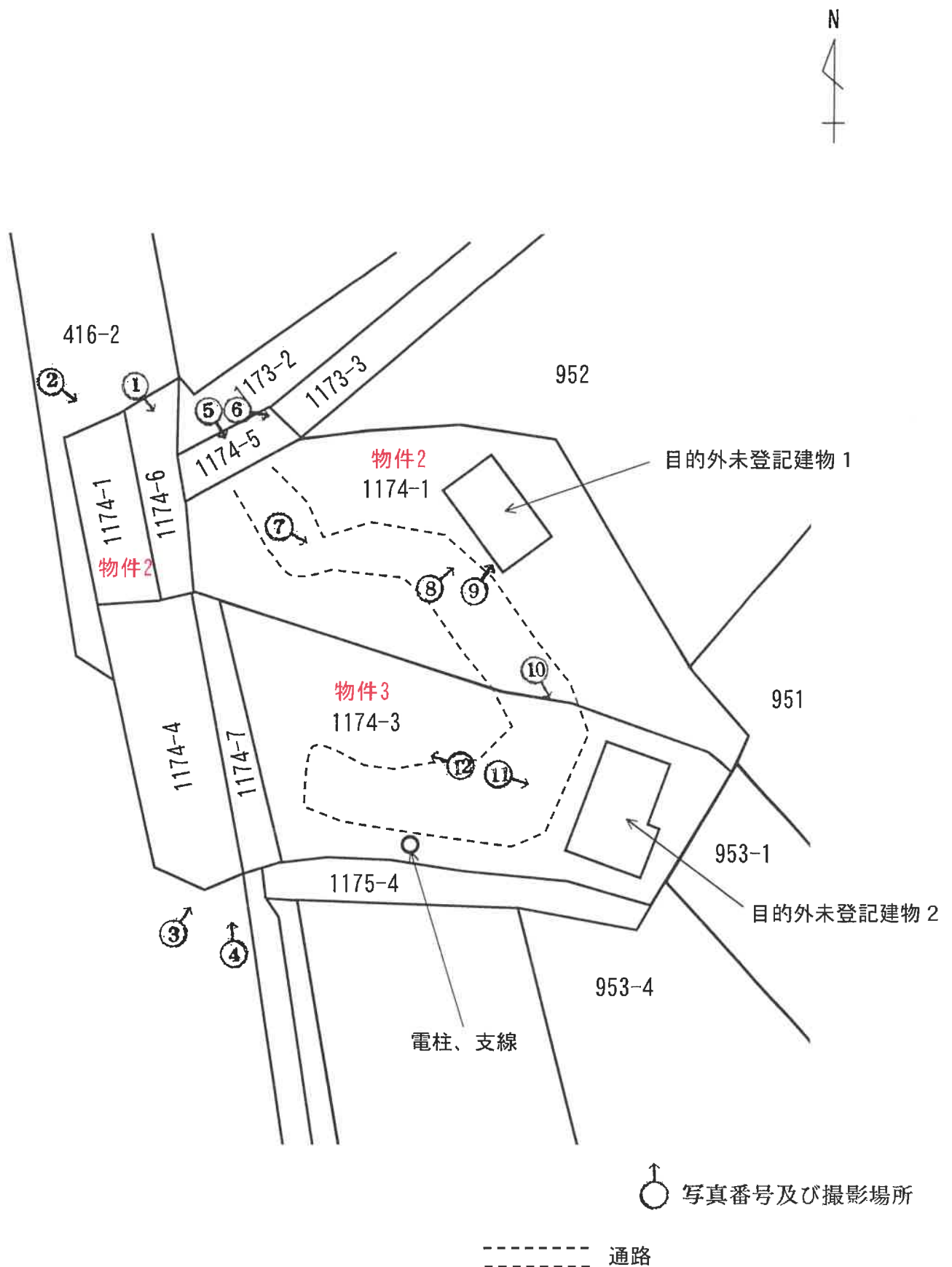
(物件2及び3関係)

- 1 本件土地は県道（登記簿上1174-6及び1174-7の各土地はいずれも鹿児島県名義の公衆用道路である。）及び町道（登記簿上1174-5は私人所有の畑である。）に接面している。
- 2 物件2の一部は公図上前記県道上に存すると思われる（写真2）。なお、前記県道上に物件2の土地の一部が存する事情については、道路を管理している鹿児島県においても経緯が不明であるとのことであった。
- 3 本件土地へは物件2に接面する町道（写真1、5）から立ち入ったが、町道敷と思われる1174-5の土地は登記簿上私人名義の畑であり、県道部分と同様に民有地が町道敷となっていると思われるが、その事情についても不明であった。
- 4 本件土地と道路を除く周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である（但し、物件2のうち県道上に存する部分については周辺隣接地との境界は全て不明瞭）。なお、本件所有者の弟の主張によると、物件3に存する目的外未登記建物2については同人が所有する土地にはみ出しているとのことであったが、物件3に接する各土地に同人名義の土地は存在しなかった。
- 5 本件所有者に接触を試みたが、同人から陳述を得ることはできなかった。
- 6 本件各土地についてはいずれも農地である旨の農業委員会の回答がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5 年 1 0 月 2 7 日 ： ー :	執行官室	税務資料交付申請
5 年 1 1 月 6 日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付
5 年 1 1 月 2 2 日 13 : 25 - 14 : 25	物件所在地	物件確認、立入調査 申立債権者担当者と面談
5 年 1 1 月 2 2 日 15 : 35 - 15 : 45	大島支庁	総務課用地係担当者と面談
5 年 1 2 月 8 日 15 : 25 - 15 : 30	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（1 1 7 4 - 6 外）交付申請
5 年 1 2 月 8 日 17 : 15 - 17 : 30	鹿児島地方裁判所執行 官室（電話）	本件所有者の弟から聴取
5 年 1 2 月 1 3 日 14 : 10 - 14 : 15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（9 5 3 - 1 外）交付申請
5 年 1 2 月 2 1 日 11 : 20 - 11 : 35	鹿児島地方裁判所執行 官室（電話）	徳之島町建設課担当者から聴取
(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

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。
(8 枚目)

写真1

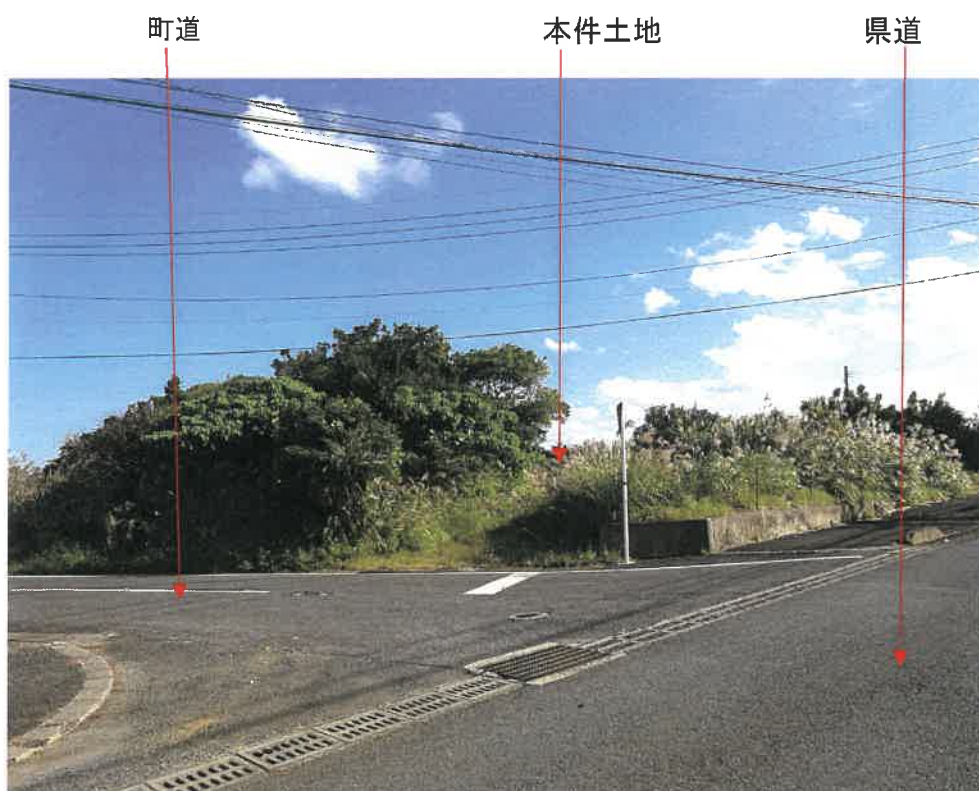


写真2

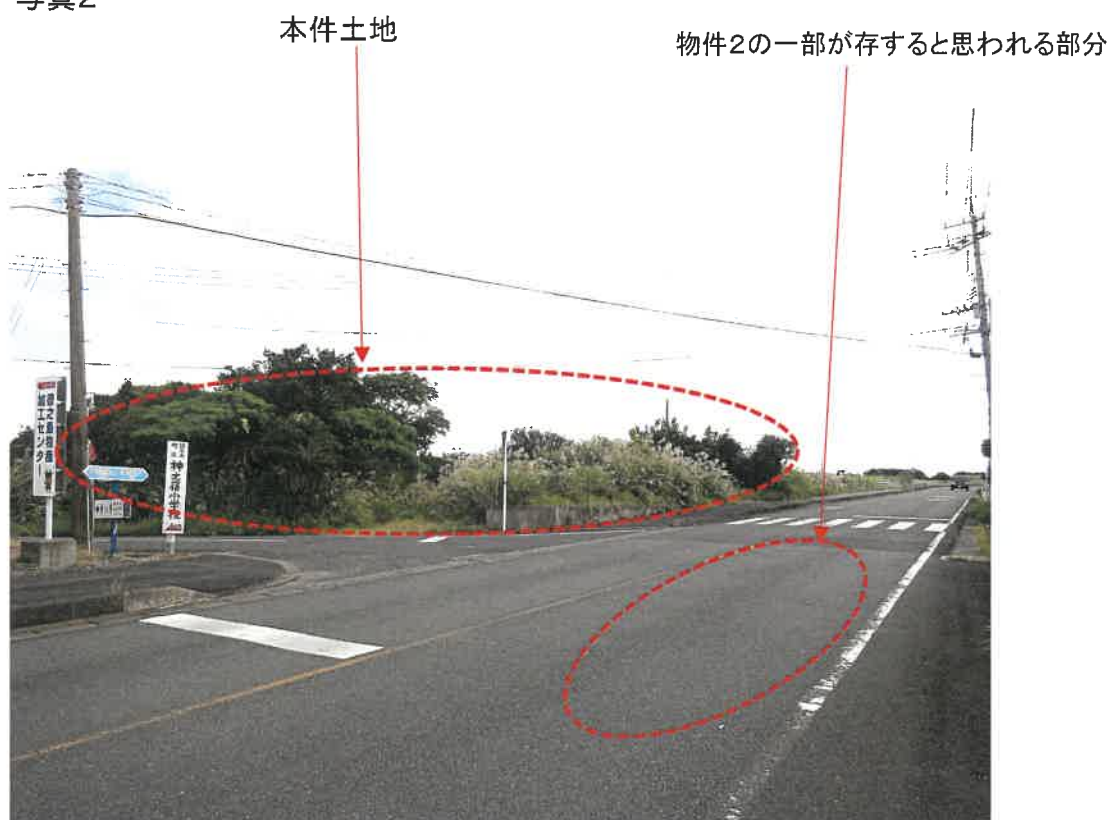


写真3

本件土地



写真4

本件土地



写真5

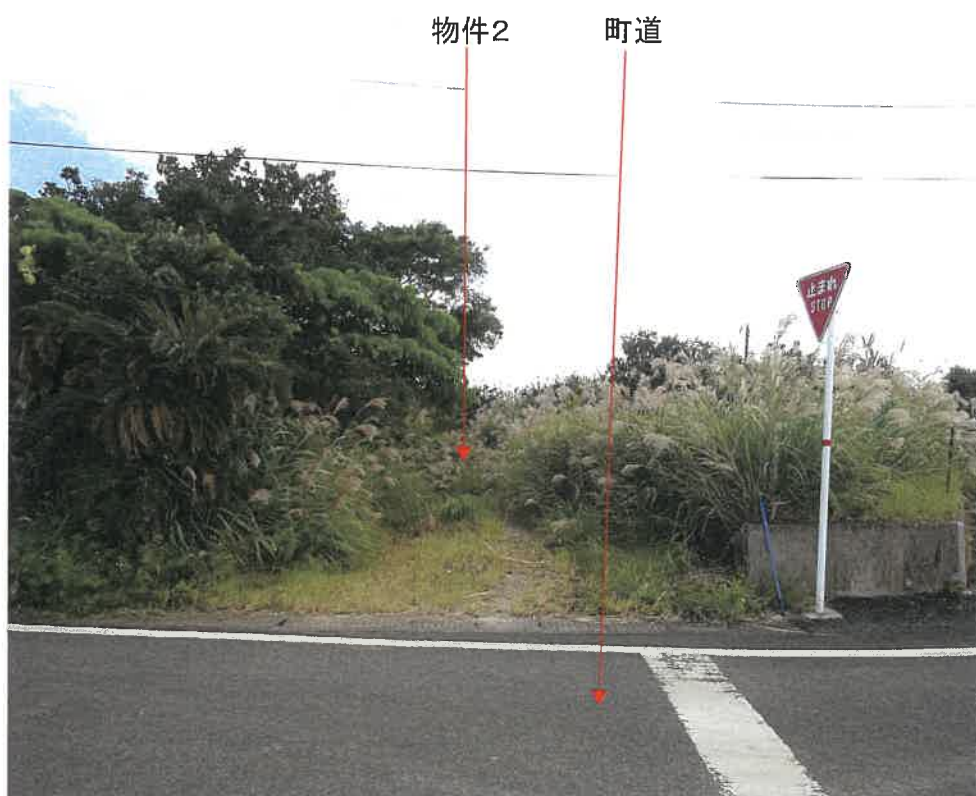


写真6 赤点線は境界付近と思われる線



写真7



写真8

物件2上に存する目的外未登記建物1



写真9 目的外未登記建物1



写真10

物件3上に存する目的外未登記建物2



写真11

物件3上に存する目的外未登記建物2



写真12



令和 5 年（ケ）第 5 号
令和 5 年 11 月 22 日 現地調査
令和 5 年 12 月 28 日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書
(物件 2、物件 3)

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 210,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 120,000 円
物件3 (土地)	金 90,000 円

- 1 一括価格は、物件2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2、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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大島郡徳之島町諸田字スキ 1174番1 畑 559 m ²	農地、一部公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大島郡徳之島町諸田字スキ 1174番3 畑 375 m ²	農地
特 記 事 項			
物件2土地及び物件3土地上には未登記目的外建物が2棟存する。			

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2、物件3)

位 置 ・ 交 通	徳 之 島 町 役 場 の 北 方 約 4.6 km 神 之 嶺 バス停の 南 東 方 約 20 m (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	徳之島町役場の北方約4.6km付近に広がる県道沿いの畑地地域。 市街地に比較的近く、地域内においてはサトウキビ等の栽培が見受けられる。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 農 振 法 上 の 規 制	都 市 計 画 区 域 外 農 業 振 興 地 域 内 農 用 地 区 域 内
画 地 条 件 (形状・規模等)	地 積 : 934 m ² 規 模 : ほぼ標準的 間 口 : 約 35 m 奥 行 : 約 35 m 形 状 : やや不整形 高 低 差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地	
自 然 的 条 件	地 勢 : 概ね平坦 日 照 : 普通 水 量 : 普通 土 壌 の 肥 沃 度 : 普通 耕 作 の 難 易 : 普通	
接 面 道 路 の 状 況	西方で幅員約10mの舗装県道に接面。 北方で幅員約7mの舗装町道に接面。 特記事項参照。	
土地の利用状 況及び隣地の 状 況 等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣接地は畑地。	

特 記 事 項	① 物件2、3土地は、調査時点では埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。(徳之島町教育委員会にて確認) ② 物件2、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。 ③ 物件2、3土地及びその周辺は境界が不明瞭で、形状が公図と現況とで大きく異なっており、数量も登記と異なる可能性がある。 ④ 接面する県道及び町道は公図上、民有地を含んでおり、物件2土地の一部も県道に含まれてるものと思われる。また町道との接面箇所についても、町道の一部と思われる民有地が介在している。各道路管理者に問い合わせたところ、これらの経緯等の詳細は不明とのことであった。 ⑤ 物件2、3土地上には以下の未登記目的外建物が存する。 ・物件2土地:未登記目的外建物1 (居宅・店舗、36.47㎡、木造亜鉛鉄板葺平家建・昭和57年新築) ・物件3土地:未登記目的外建物2 (居宅・店舗、約40㎡、ブロック造鋼板葺平家建・新築時期不明) なお、未登記目的外建物1の床面積、構造、建築年次は名寄帳兼課税台帳による。 ⑥ 従前は植物等の販売を行う居宅・店舗の敷地であった。徳之島町農業委員会に確認したところ、農地法上の農地または採草放牧地として取り扱っており、建物は仮住居・店舗との認識であった。従前の利用の範囲においては農地法上の転用許可は不要とのことであるが、今後の具体的な利用方法については徳之島町農業委員会との協議を要すると思われる。なお、農業振興地域内・農用地区域内に存しており、宅地への転用は現時点で不可能とのこと。 ⑦ 物件2、3土地上の建物に係る水道契約が以前はあったが、現在の契約はない。給水経路については前面の県道や町道からではなく、具体的な経路は不明で第三者の土地を経由している可能性が高い。 ⑧ 物件3土地上に電柱及び支線を確認したが、画地全体の規模、位置等から特段の増減価要因にはならないものと判断した。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(物件2、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
2	1,000	0.98	559	0.80		438,000
3	1,000	0.98	375	0.80		294,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

本物件には規準とすべき公示地等がないため、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引事例等を参考に1㎡当たりの標準画地価格を1,000円と査定した。

イ 個別格差：形状▲3% 角地+1%

(相乗積) $0.97 \times 1.01 = 0.98$

ウ 地 積：登記記載の地積。

エ 建 付 減 価：建物の老朽化、取壊し可能性、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	未登記目的 外建物1 438,000	0.25	法定地上権	109,000
3	未登記目的 外建物2 294,000	0.10	敷地占有利益	29,000

イ 土地利用権等割合

未登記目的外建物1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

未登記目的外建物2の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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
2	438,000	- 109,000		0.62	0.60	120,000
3	294,000	- 29,000		0.62	0.60	90,000
一括価格(合計)						210,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：未登記の目的外建物が存する▲20%

給水経路不明▲10%

接面道路の状態▲5%

境界不明瞭等▲10%

(相乗積) $0.80 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.90 = 0.62$

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

固定資産税評価額	(令和5年1月1日)
物件2	1,878,240 円
物件3	1,260,000 円

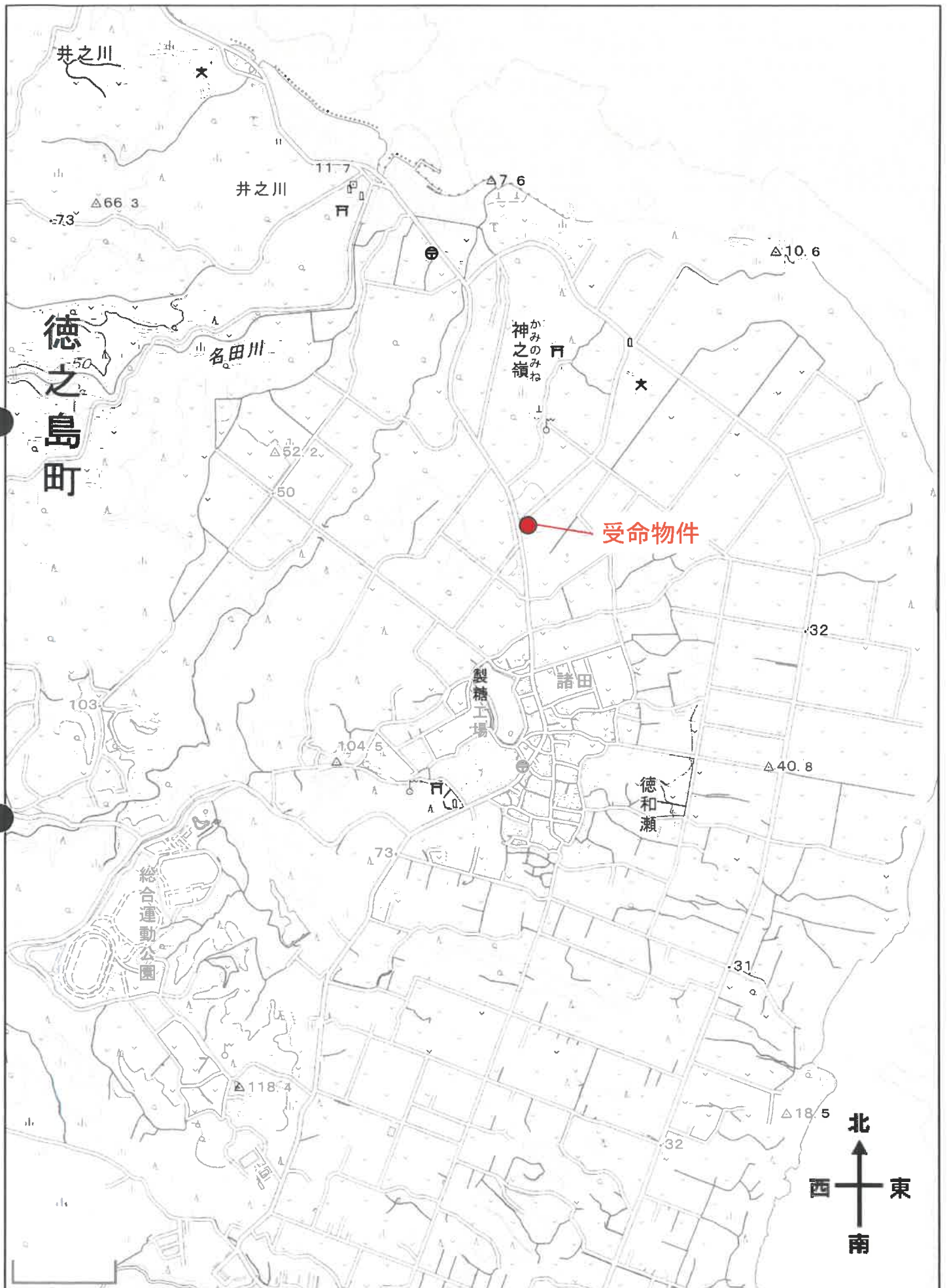
第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図
- 5 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徳之島町2023年版を使用。

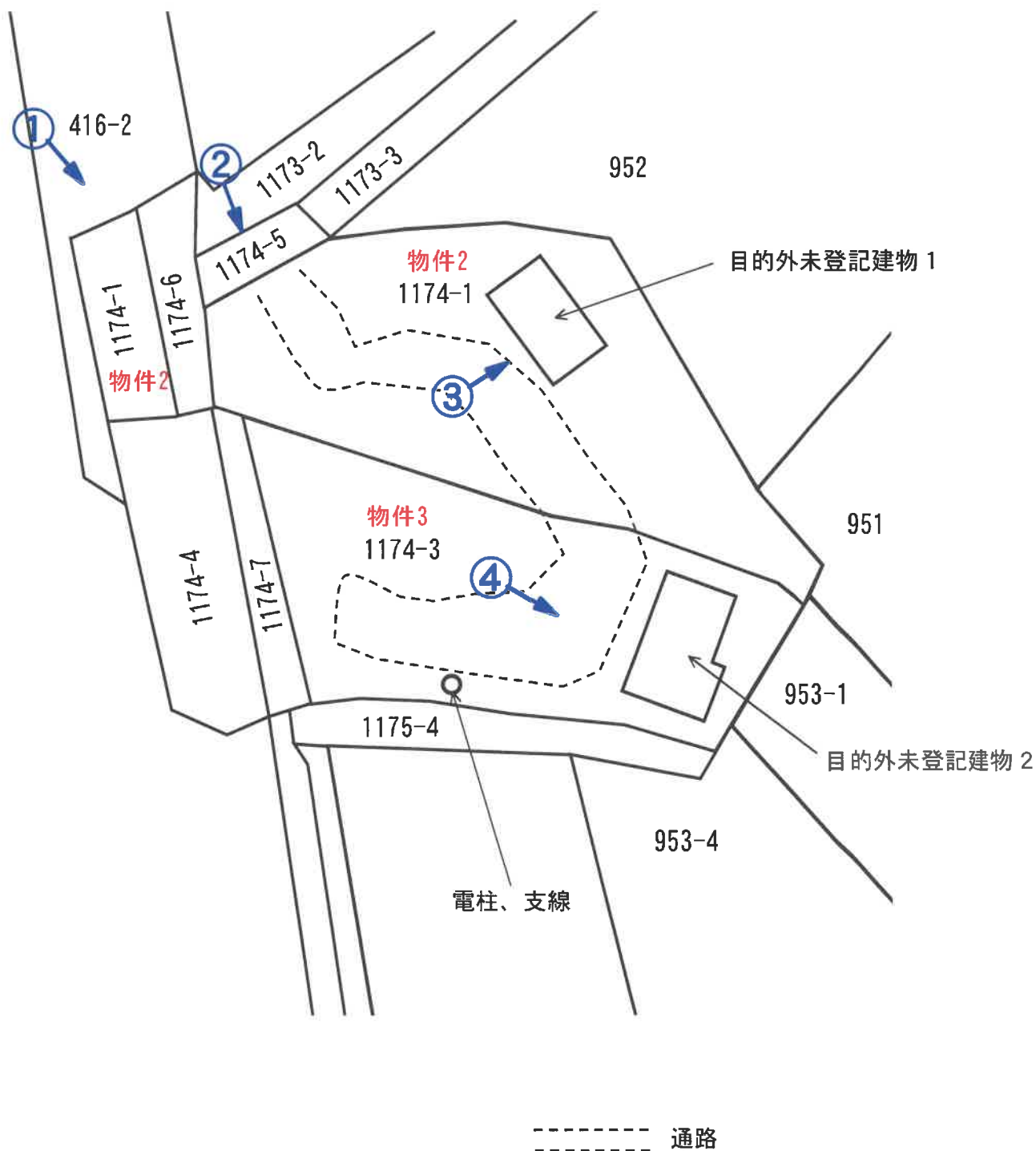
以 上

位置図



※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

物件2

※公図によると物件2の一部が県道上にあると思われる。

写真 ②

南西方より



現在の入口部分

物件2

現況写真

写真③

物件2内部



未登記目的外建物1

写真④

物件3内部



未登記目的外建物2