

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 7月 4日から 令和 6年 7月11日まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月18日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 9月12日 午前 9時30分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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。買受適格証明書の発行には1ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前10時00分 からです。 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17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*511\*

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	2,950,000 2,360,000		590,000	534	76
備考					



## 物 件 目 録

☆1 所 在 鹿屋市郷之原町  
地 番 1 2 5 1 1 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 2 3 1 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田井村 秀樹

---

---

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】

隣地（市道との入り口部分及び地番12511番1）との境界が不明確である。

本件土地上に、本件土地から隣地（地番12511番1）に移築された建物（家屋番号12511番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等を記載したものであり、関係者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

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿屋市郷之原町    |
|   | 地 | 番 | 12511番2    |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 1231平方メートル |



令和 5年(又)第 5号  
令和 6年 1月12日受理  
令和 6年 2月15日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

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

1 所 在 鹿屋市郷之原町  
地 番 1 2 5 1 1 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 2 3 1 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1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件1 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <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"/> 見取図
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が広葉樹林及び針葉樹林の状態を占有している。 <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"/> 上記の者が畑（休耕地）の状態を占有している。 <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"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	件外物件として引込柱2本及び支柱が存する
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

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	<p>物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、私が休耕地の状態で占有しています。</p> <p>本件土地は、畑として使用できます。</p> <p>本件土地は、黒土を入れて以前より高くなっています。</p> <p>本件土地は、各隣接所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>本件土地上の引込柱2本及び支柱は、九州電力株式会社の所有だと思います。</p> <p>登記簿上では、本件土地上に家屋番号12511番2の建物(居宅)が存在するようになっていますが、現実には隣接地の12511番1の土地に移築しており本件土地上には存在しません。</p>

(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

- 本件土地の占有関係については、本件所有者の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 本件土地の状況は、見取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。
- 本件土地と市道との境界は、入り口部分を除き段差がありほぼ明瞭である。
- 本件土地と南東側の隣接地12516番1との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 本件土地と南側の隣接地12514番4との境界は、境界付近にフェンスがありほぼ明瞭である。
- 本件土地と西側の各隣接地12512番3、12513番1との境界は、境界付近にブロックが積まれておりほぼ明瞭である。
- 本件土地と北西側の隣接地12511番1との境界は、外観上判然としない。
- 登記簿上では、本件土地上に家屋番号12511番2の建物(居宅)が存在するようになっているが、本件土地には存在していない。
- 本件土地は、国土調査が実施された区域内にあることから、法務局に備え付けられた不動産登記法第14条第1項の地図を基に実測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

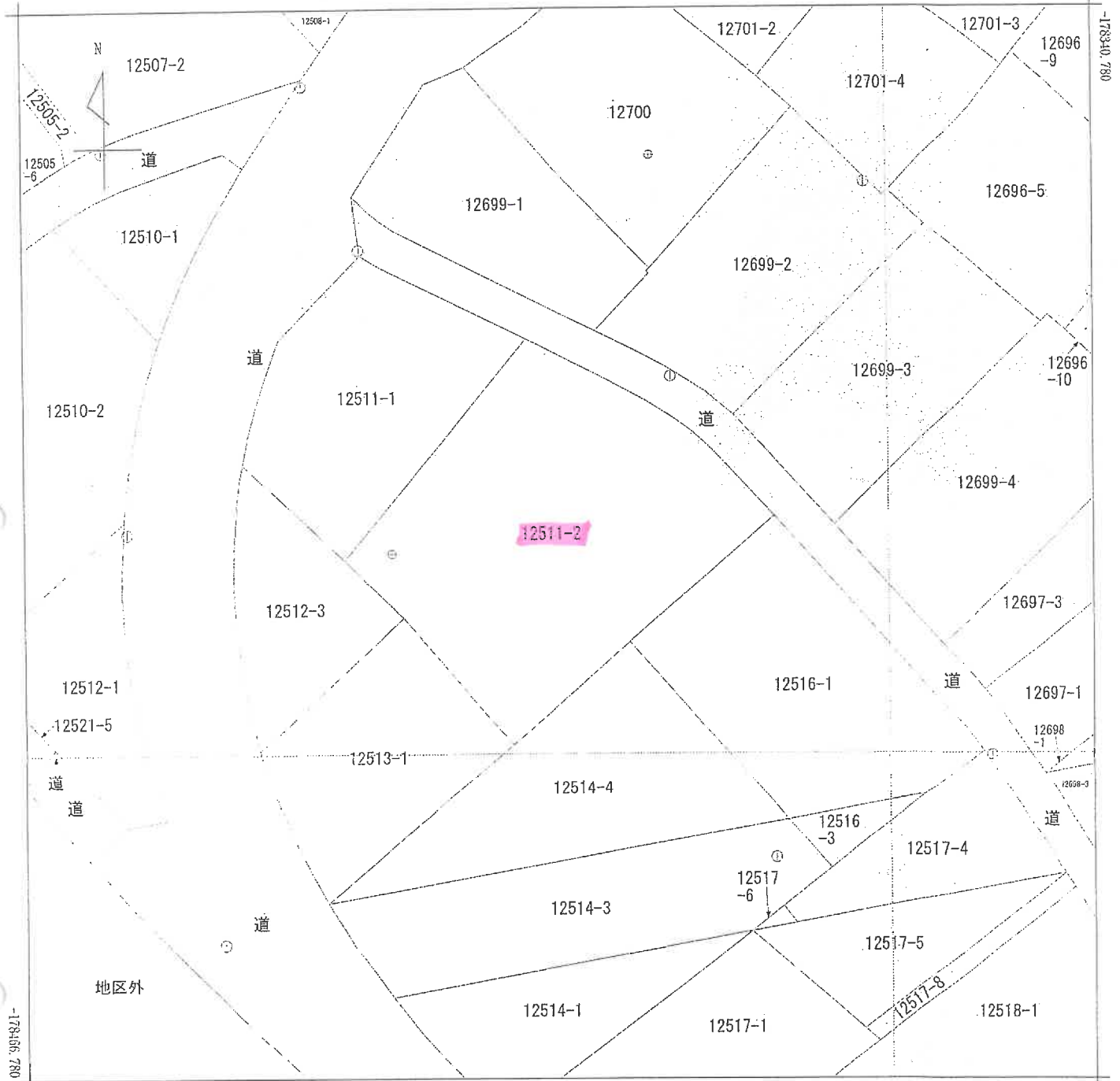
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月12日 (金) : — :	文書送付	課税資料写交付申請
6年 1月18日 (木) 9:30 — 9:40	物件所在地	物件確認
6年 1月25日 (木) 15:20 — 16:20	物件所在地	本件所有者から占有関係等について聴き取り 立入調査、写真撮影
6年 2月 7日 (水) 15:45 — 16:50	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、立会人 を立ち会わせたく、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。  <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

# A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-17195.347



-17320.347

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
郷之原町

請求部	所在	鹿屋市郷之原町				地番	12511番2			
出力尺	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)

令和5年11月24日

大津地方法務局

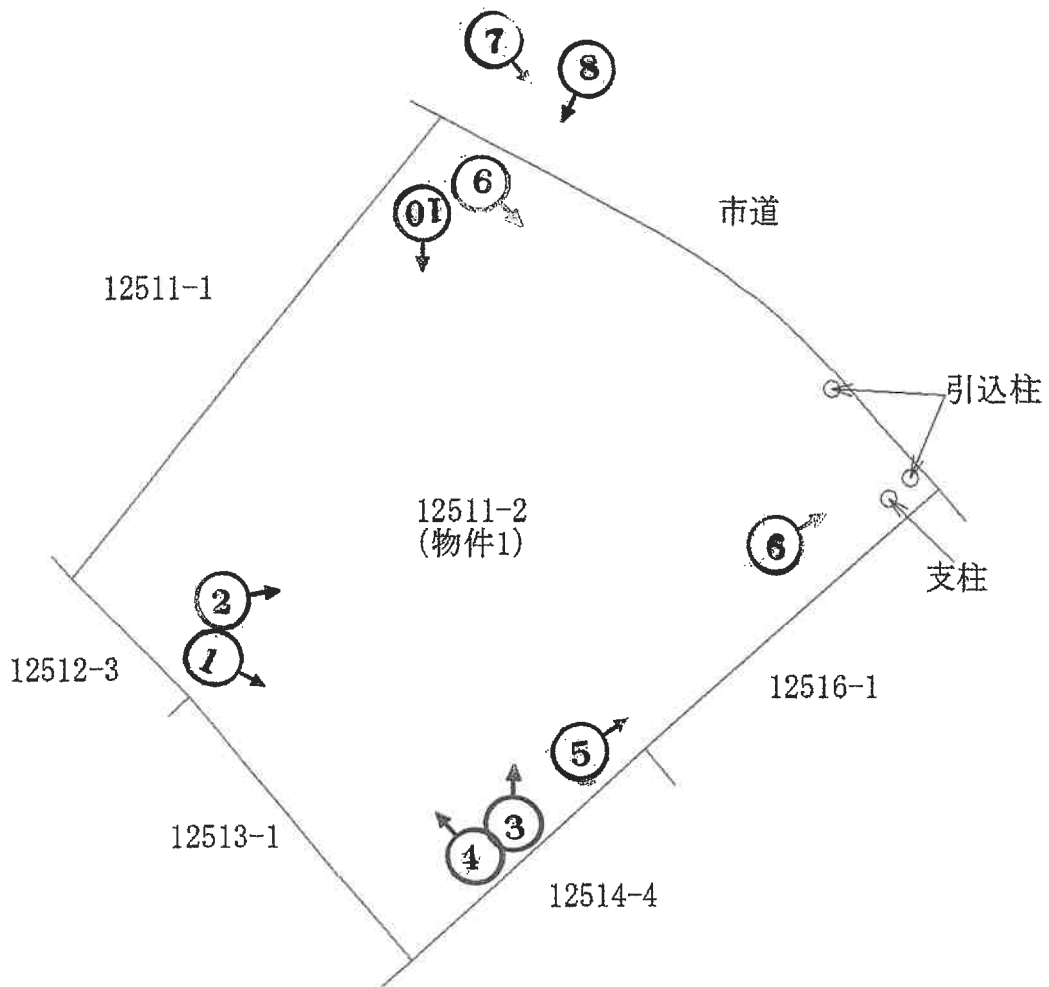
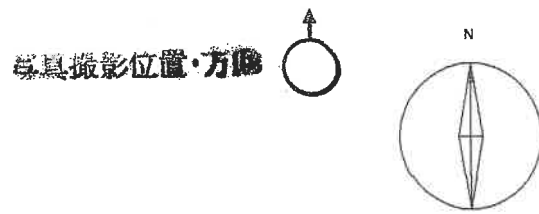
地図整理番号：M25167

登記官

( 6 枚目)

(1/1)

# 見取図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

本件土地



1

本件土地



2

本件土地



3

本件土地



4



本件土地

隣接地 1 2 5 1 6 番 1



5

本件土地

支 柱

隣接地 1 2 5 1 6 番 1



6

市 道

本件土地



7

本件土地

市 道



8

引込柱

支柱

本件土地



9

本件土地



10

令和 5年（又）第 5号  
令和 6年 1月25日 現地調査  
令和 6年 2月26日 評 価

鹿児島地方裁判所鹿屋支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
泊 成人

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 2,950,000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	鹿屋市郷之原町 12511番2 畑 1,231m <sup>2</sup>	

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	郷ノ原バス停の南西方約0.4km 鹿屋市役所の北西方約3.5km (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、鹿屋市役所の北西方約3.5kmで、一般住宅のほか農地も見られる地域である。	
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 農振法上の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 農業振興地域内 農用地区域外
画地条件 (規模, 形状等)	地積 : 1,231㎡ 間口 : 約37.0m 奥行 : 約40.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路より高い 接面道路との関係 : 中間画地	
自然的条件	地勢 : ほぼ平坦 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	北東約4.5m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特記事項	・本件土地には引込柱と支柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。	

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	4,000	1.00	—	1,231	1.00	0.60	2,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり4,000円と査定した。

イ 個別格差：必要なし

ウ 占有減価修正：-

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：1.00

カ 競売市場性修正：0.60

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

固定資産税評価額(令和 5年 1月 1日)

物件 1                    38,161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)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

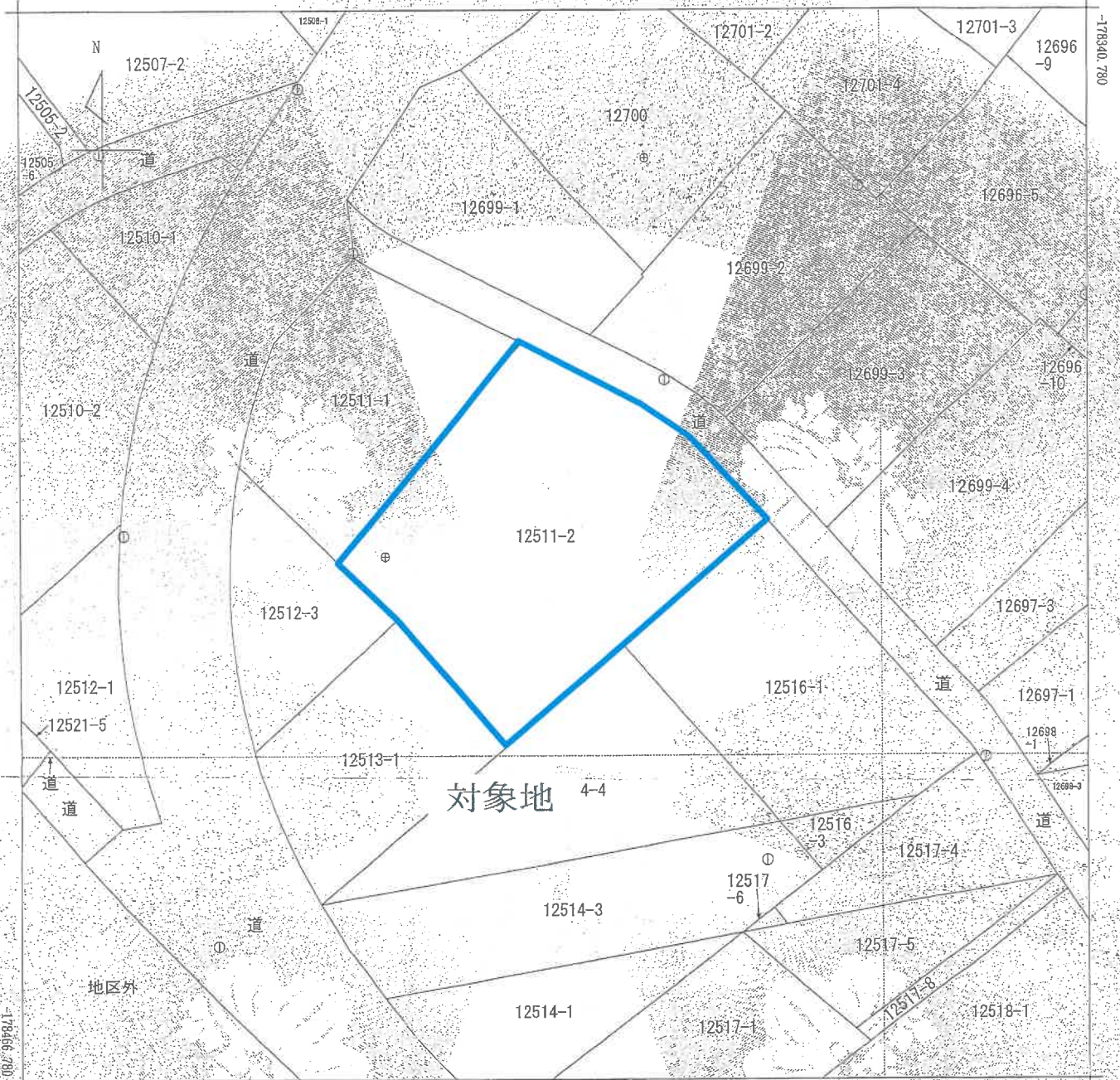
以 上



鹿屋市

位置図  
国土地理院

(座標値種別：図上測定) -17195.347



-17320.347 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し	郷之原町
---------	------

請求部分	所在	鹿屋市郷之原町		地番	12511番2				
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)

令和5年11月24日

大津地方法務局

地図整理番号：M25167

登記官

山口忠弘

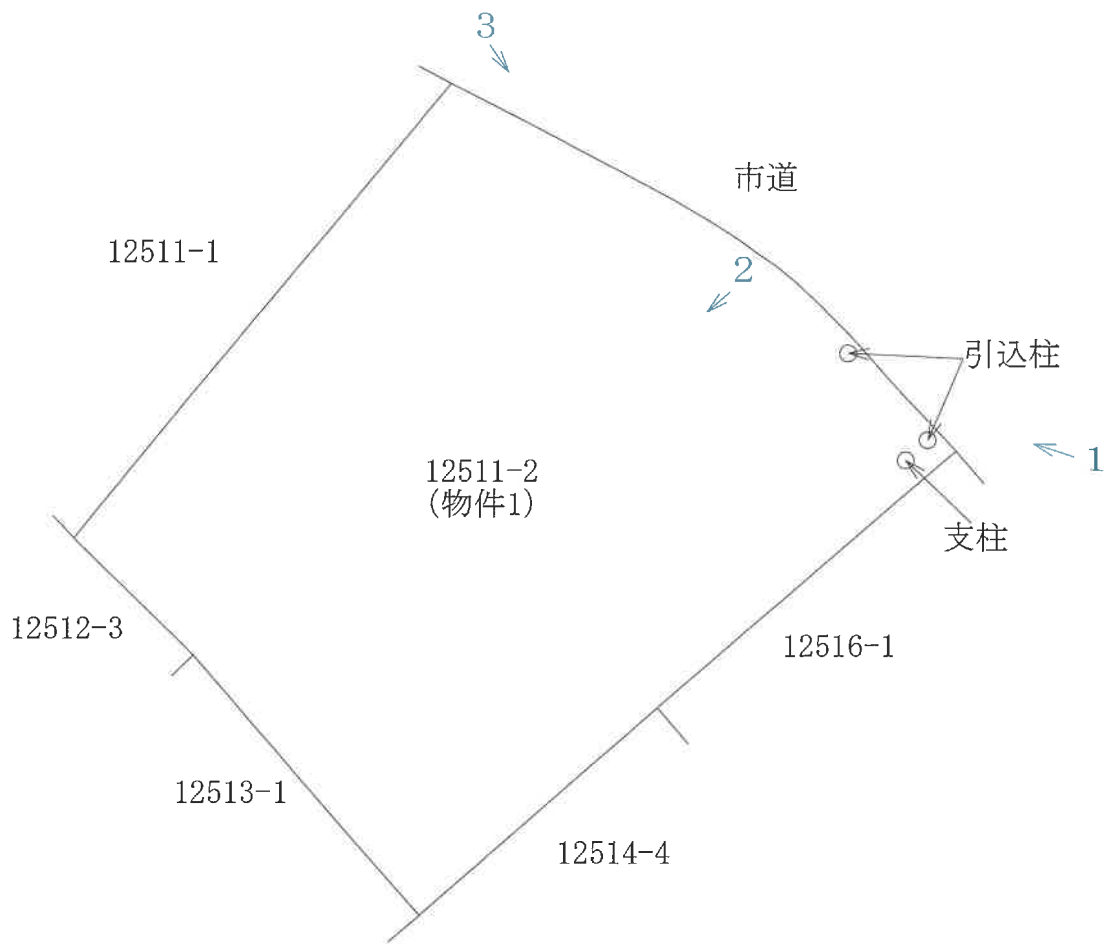
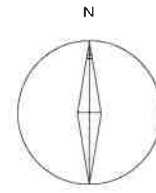
(1/1)



公 図 写

A3をA4に縮小

# 見取図



←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。



No.1



No.2



No.3