

期間入札の公告

令和 8年 3月24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 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 8月 5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 8年 3月24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 始良市加治木町木田字西塩入
地 番 595番1
地 目 田
地 積 516平方メートル
(現況)
地 目 畑・雑種地



物件明細書

令和 8年 2月13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】

Gが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

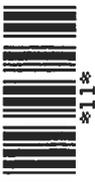
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（北側市道及び南東側一部）との境界が不明確である。

《 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 始良市加治木町木田字西塩入

地 番 595番1

地 目 田

地 積 516平方メートル

(現況)

地 目 畑・雑種地

共有者 A 持分120分の30

共有者 B 持分120分の30

共有者 C 持分120分の30

共有者 D 持分30分の2

共有者 E 持分120分の11

共有者 F 持分120分の11



令和7年(ケ)第83号
令和7年11月13日受理
令和7年12月15日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 始良市加治木町木田字西塩入

地 番 595番1

地 目 田

地 積 516平方メートル

共有者 A 持分120分の30

共有者 B 持分120分の30

共有者 C 持分120分の30

共有者 D 持分30分の2

共有者 E 持分120分の11

共有者 F 持分120分の11

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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 畑・雑種地（物件 1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <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 checked="" type="checkbox"/> 見取図のとおり	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑・雑種地として使用し、占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	1 北側が市道に接している。市道を挟んで墓地に面している。 2 南東側のブロック塀が一部途切れている。 3 北側市道及び南東側一部との境界が判然としない点を除き、ブロック塀等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。 4 件外物件としてビニールハウス2基、棚、スチール製簡易物置、電柱、引込柱が存する。南西側のビニールハウスには農業用資材、トラクター等が格納され、東側のビニールハウスには収穫後のシイタケやさつまいもが存する。 5 東側が畑として耕作されている。農業用資材が積まれた一角が存する。 6 元々田であったところに山土を入れたということであり、産廃のゴミが埋まっている可能性が存する。	
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> G
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑・雑種地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■G(占有者) ■A・C(共有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年ころ
最初の契約等	契約日 平成30年ころ
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和5年ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡H(前所有者・被相続人)及び亡Hの相続人ら)
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有権原は当初賃借権であったが、令和5年ころから使用借権になった。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
G (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 平成30年ころ前所有者亡Hから年間5万円の賃料で本土地を賃借しましたが、令和5年以降は無償（使用貸借）となりました。主に畑として使用しています。 2 北側の市道を挟んで墓地に面しており、墓の花やゴミが本土地に捨てられることが続いたため、墓地側に黒いネットを張りました。 3 東側のブロック塀間際まで耕作していたことについて東側にある神社関係者に文句を言われたことがありました。 4 南東側のブロック塀が一部途切れている部分のネットは動物除けのために私が張りました。 5 ビニールハウス2基、棚、スチール製簡易物置、農業用資材は私の所有物です。 6 元々田であったところに山土を入れましたが、その中に一部石や岩が混入していました。 7 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
A (共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 平成30年ころから、亡H（前所有者）が近隣のGに年間5万円の賃料で本土地を賃貸しましたが、相続手続が難航し、所有者が誰になるか不明であったことから、令和5年以降は無償（使用貸借）となりました。現在小屋が建てられていますが、更地にしてもらえるようお願いしています。 2 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 対象物件の形状、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。
 - 2 対象物件の現況等は、2枚目及び4枚目のとおりである。
- なお、本土地は農地法上の農地であるため、買受けに際しては買受適格証明書が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月13日 15:10-15:15	始良市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年11月13日 15:30-15:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年11月17日 13:40-13:50	当庁(電話)	Aから事情聴取
令和7年11月21日 13:45-14:20	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・C・Gから事情聴取
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。 <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"/>		

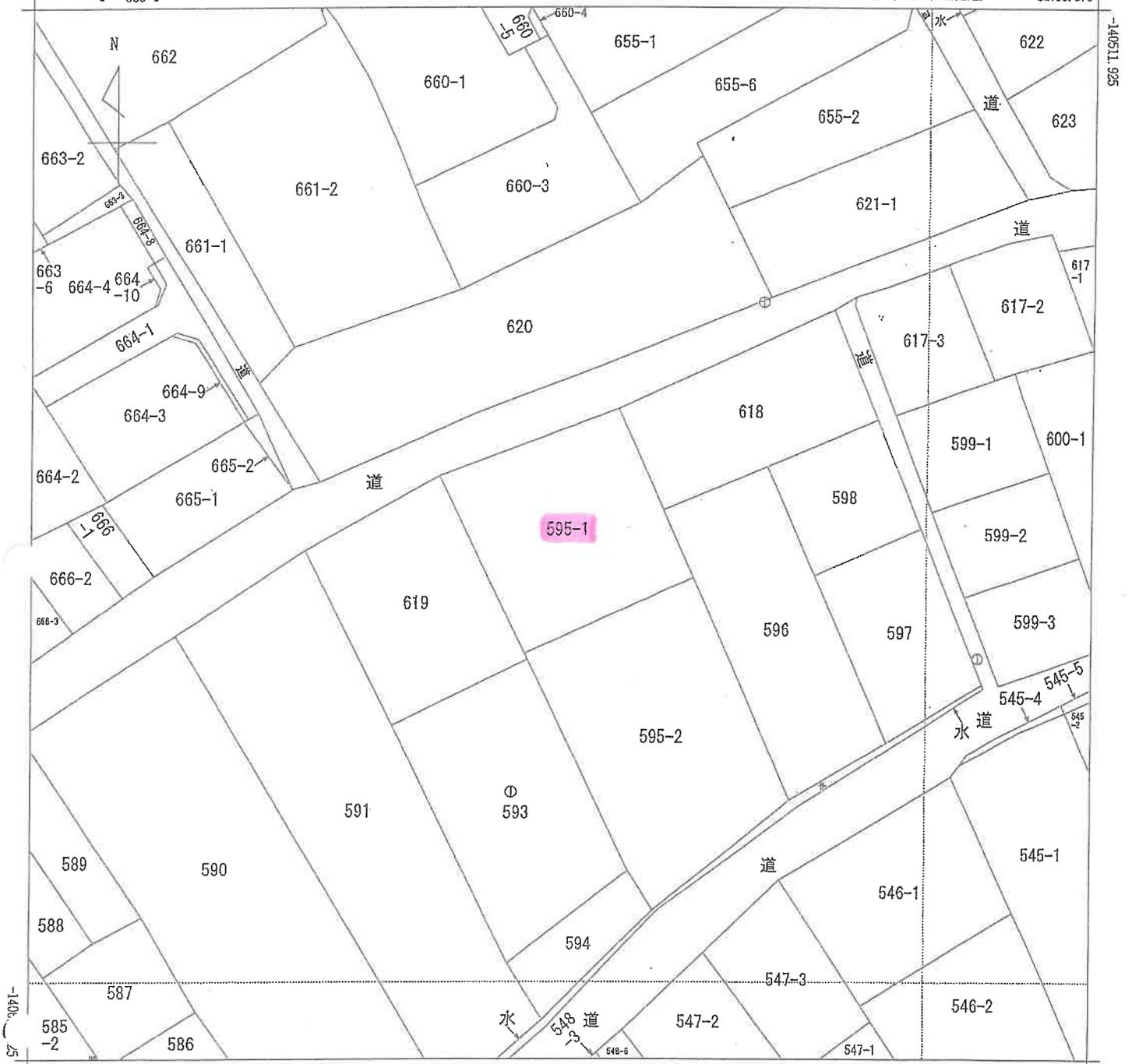
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-32799.576

1 659
585-1 585-9



-32924.576 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	始良市加治木町木田字西塩入				地番	595番1			
出力縮尺	1/500	精度区	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	昭和49年1月			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。

令和7年9月9日
鹿児島地方務局霧島支局
登記官

地図整理番号：M18423
(1/1)

(7 枚目)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成6年5月16日

前 595 後・新
地 番 595-2

209545

地積測量図

土地の所在 始良郡加治木町木田字西端入

地図番号 加 冊54-3

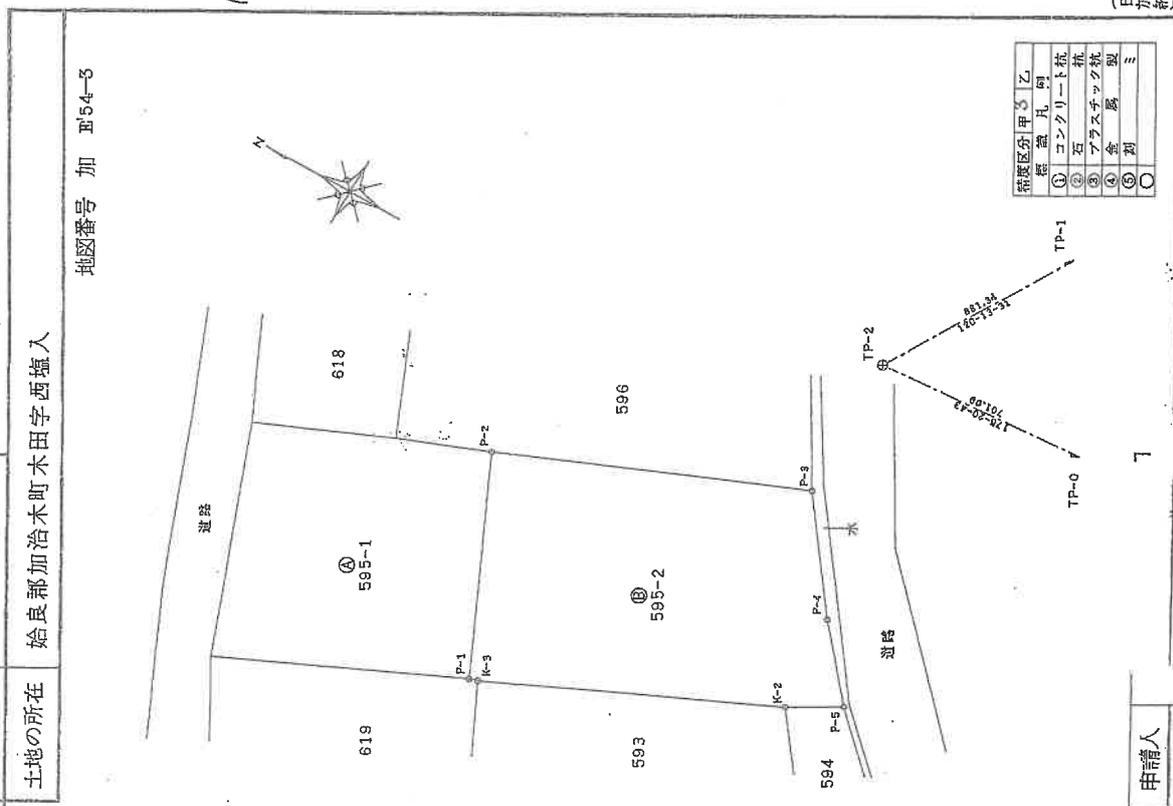
16, 5, 16

測点名	X 座標	Y 座標	距離
P-2	-140951.808	-32628.121	29.18
P-3	-140978.597	-32616.546	12.06
P-4	-140985.902	-32626.142	8.25
P-5	-140991.332	-32632.348	5.32
K-2	-140986.761	-32635.077	27.90
K-3	-140961.574	-32647.080	0.79
P-1	-140960.821	-32647.323	21.21
管面積		1302.529462	
地積		651.2647310	

地番	595-1
公積	1168
合計面積	651.2647310
築地	516.7352690
地積	516

測点名	X 座標	Y 座標	方向角	距離
TP-0	-141676.828	-32546.238		
TP-1	-141321.044	-32014.419	58-13-04	639.85
TP-2	-140978.049	-32603.126	355-20-45	701.09

測点名	X 座標	Y 座標	方向角	距離
TP-2	-140978.049	-32603.126		
P-3	-140978.597	-32616.546	267-39-42	13.43
P-4	-140985.902	-32626.142	251-09-38	24.32
P-5	-140991.332	-32632.348	245-33-20	32.10



積算区分	甲	乙
積算凡例	①	②
①	コンクリート積	積
②	アラスチック積	積
③	金	積
④	金	積
⑤	金	積
⑥	金	積
⑦	金	積

(日加統)

縮尺 1/500

申請人

申請人

(平成6年5月14日作製)

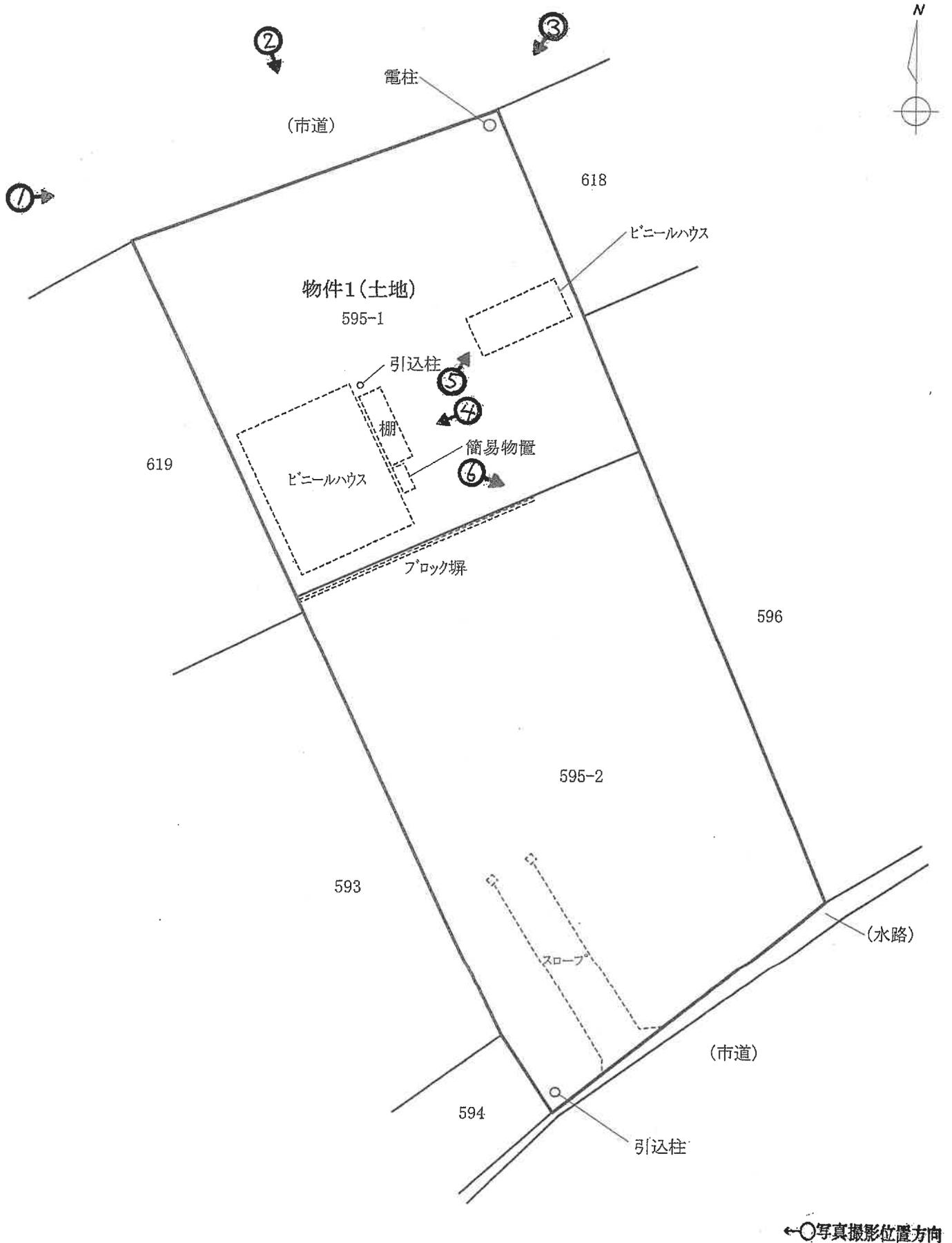
作製者

(日調理9)

これは図面に記録されている内容を証明した誓状である。
令和7年9月9日 昭原島地方事務所 昭原島支局 登記官

(2枚目)

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。

①対象物件（北西）



物件1

墓地

市道

②対象物件（北）



引込柱

農業資材

ビニールハウス

③対象物件（北東）



電柱

黒いネット

④ビニールハウス



引込柱

簡易物置

棚

⑤ビニールハウス



⑥対象物件（南東）



ネット

土砂・石

令和7年(ケ) 第 83号
令和7年11月21日 現地調査
令和7年12月15日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件1)

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 2,100,000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 番目積	始良市加治木町木田字西塩入 595番1 田 516㎡	畑、雑種地
番号	特記事項		
1	物件1は、共有者6名（持分120分の30、同120分の30、同120分の30、同30分の2、同120分の11、同120分の11）である。		

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1）

位置・交通	日豊本線「錦江」駅の南方約0.6km 始良市役所加治木支所の南西方約1.2km (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、国道10号南側背後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のほか、田畑や墓地が混在している。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 特になし
画地条件	地積 : 516m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約23m 奥行 : 約24m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 敷地内は一部畑が存するほか、数十センチ程度の起伏が見られる。 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	北西約4.3m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。隣接地は一般住宅、神社。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の現況は、一部が畑(ビニールハウス栽培を含む)、そのほか資材等の収納に利用されているビニールハウス、棚、スチール製簡易物置等の存する雑種地である。 ・物件1土地は、農地法上の農地と判断されているため、転用移転等について関連法規に基づく諸手続きが必要である。詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。 ・物件1土地内に過去外部から土砂の搬入を複数回行っており、コンクリート片や廃材等が一部残存している。 ・物件1土地の接面道路正面に墓地が存する。 ・物件1土地内に電柱や引込柱が存するが、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
1	19,000	0.56	516	1.00	0.64	0.60	2,100,000

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)

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準地等の価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 21,600\text{円}/\text{㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/102 & \times 100/112 & = & 19,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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: 1.02(方位)

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地域格差:} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times 1.00 & \times 1.15 & \times 0.97 & = 1.12 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccc} \text{イ 個別格差:} & \text{地勢} & \text{残置物} & \text{個別格差} \\ & 0.80 & \times 0.70 & = 0.56 \end{array}$$

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: ・墓地に近接する土地 -20%と査定。

・農地転用手続き等を要する -20%と査定。

$$0.80 \times 0.80 = 0.64$$

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 始良(県) -3
所 在 : 始良市加治木町木田字操穴3914番3
地 目 : 宅地
価 格 : 21,600円/㎡
位 置 : 錦江駅 1.4km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 326㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 西 4.5m 市道
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50%・指定容積率150%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地も見受けられる古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 21,145円

第7 附属資料

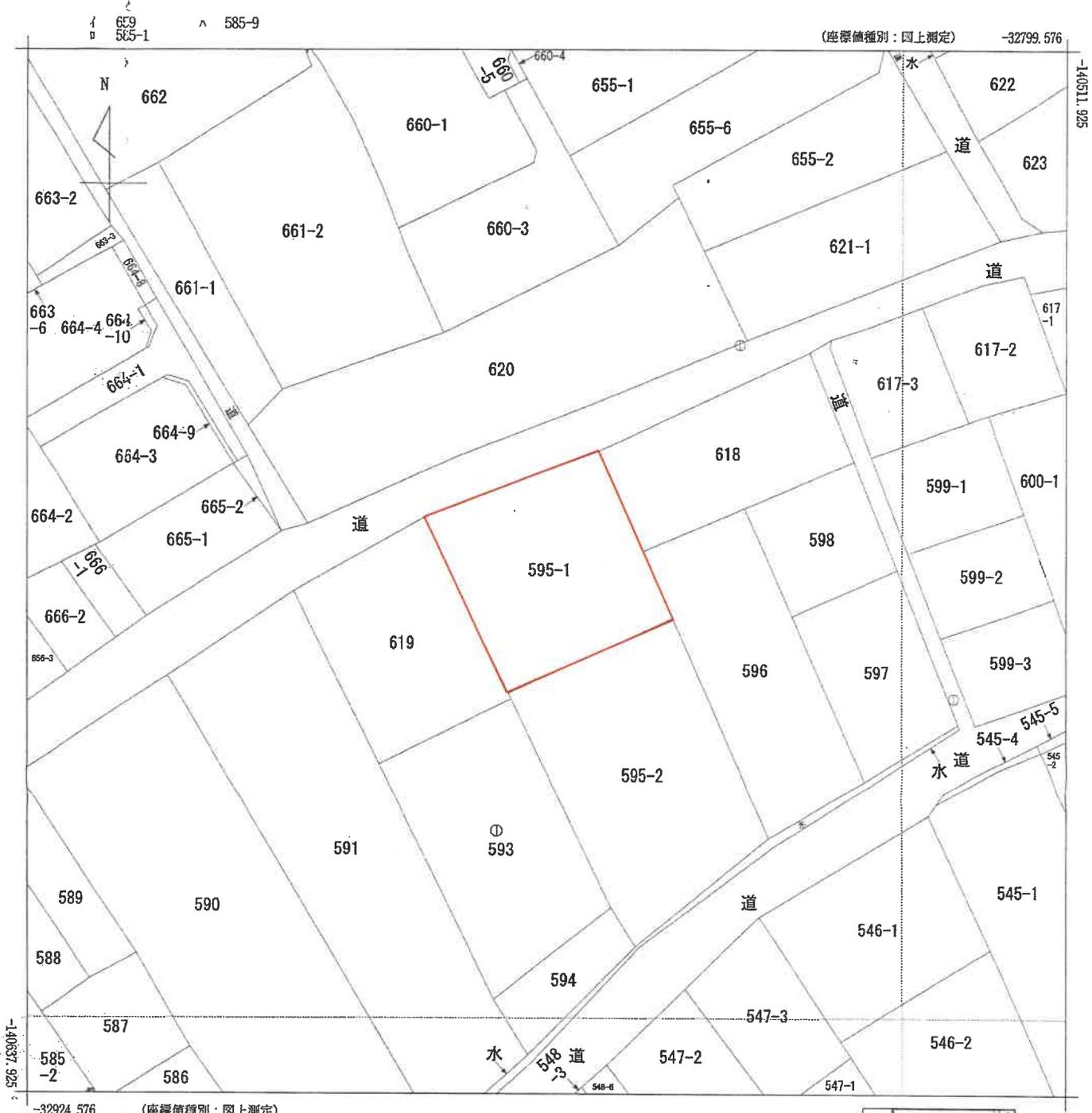
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 見取図
- 6 現況写真

以上

位置図



公図写し



請求部分	所在 始良市加治木町木田字西塩入			地番	595番1				
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	昭和49年1月			備付年月日(原図)		補事項			

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年9月9日
 鹿児島地方法務局霧島支局
 地図整理番号：M18423
 (1/1)



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。
令和7年9月9日 鹿児島地方裁判所務局 島支局 登記官

209545

前 595 後・新

地積測量図

地番 595-2

土地の所在 始良郡加治木町木田字西楯入

地図番号 加 B54-3

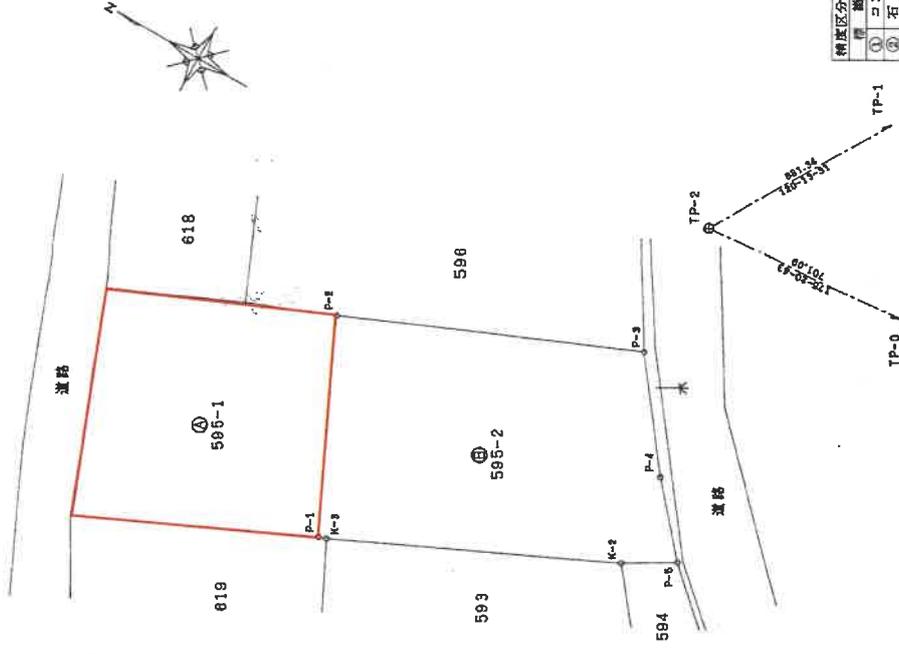
H1 6.5.16

地番	①595-2	種別	X座標	Y座標	距離
P-2	金属板	-140951.808	-32628.121	29.18	
P-3	金属板	-140978.597	-32618.546	12.06	
P-4	赤ペンキ	-140985.902	-32626.142	8.25	
P-5	金属板	-140991.332	-32632.348	5.32	
K-2	赤ペンキ	-140986.761	-32635.077	27.90	
K-3	赤ペンキ	-140981.574	-32647.080	0.79	
P-1	プラスチック杭	-140960.821	-32647.323	21.21	
		借面積	1302.529462		
		地積	651.2647310		

地番	①595-1	種別	X座標	Y座標	距離
公積		1168			
合計面積		651.2647310			
残積		516.7352690			
地積		516			

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離
TP-0	-141676.828	-32548.238		
TP-1	-141321.044	-32014.419	56-13-04	639.85
TP-2	-140978.049	-32603.126	355-20-45	701.09

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離
TP-2	-140978.049	-32603.126		
P-3	-140978.597	-32616.546	267-39-42	13.43
P-4	-140985.902	-32626.142	251-09-38	24.32
P-5	-140991.332	-32632.348	245-33-20	32.10



種別	①	②	③	④	⑤	⑥
コンクリート杭						
石杭						
プラスチック杭						
金釘						
鉛						
その他						

(目録表9)

(目加納)

申請人 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

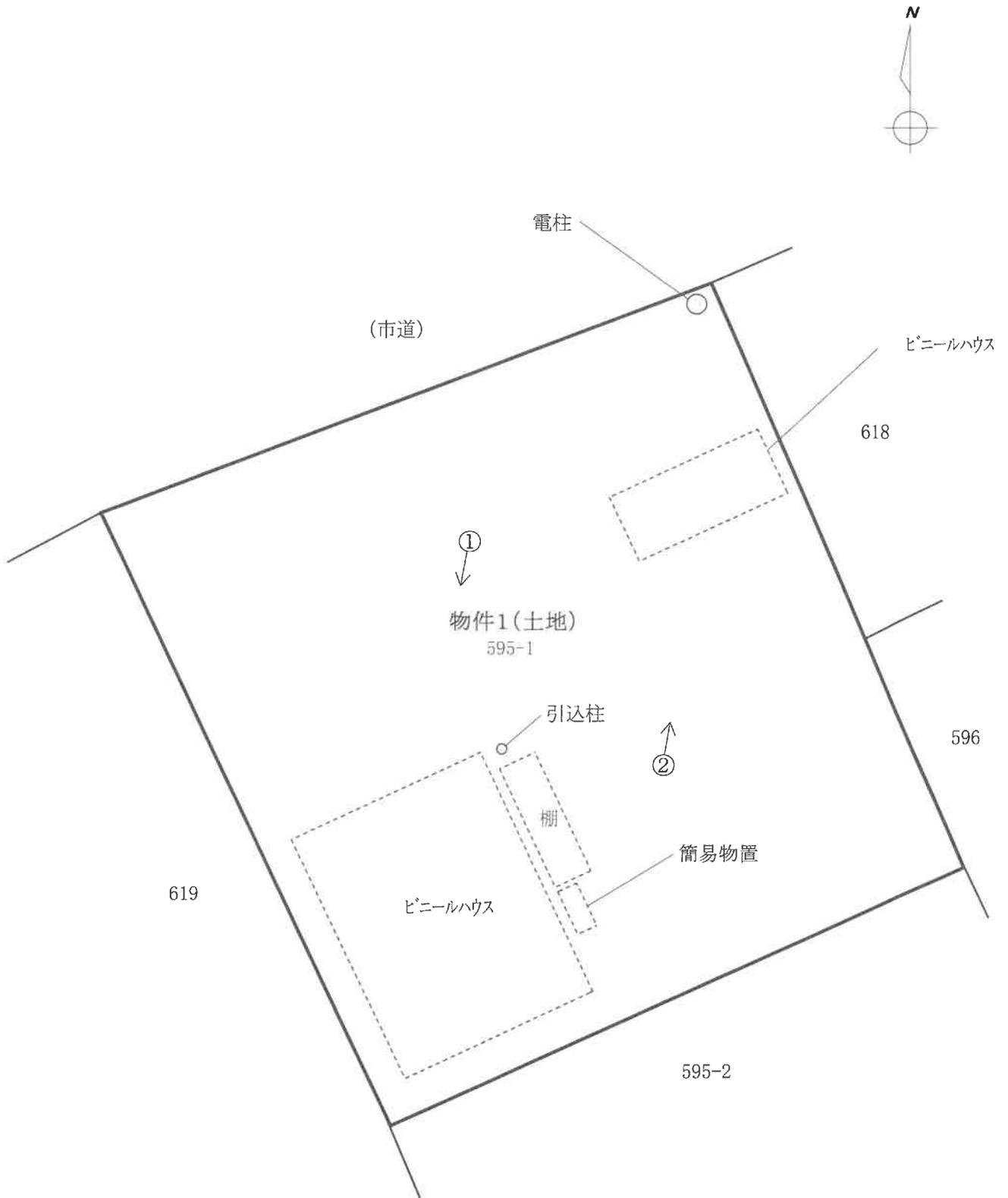
(平成6年5月14日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地積測量図写し

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



カメラ位置②

物件1(土地)