

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 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	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 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 8 年 9 月 1 5 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

8 所 在 薩摩川内市小倉町字堂階

地 番 5 4 7 番 1

地 目 田

地 積 6 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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8】

- ・ 隣地（公図上「道」）との境界が一部不明確である。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

8 所 在 薩摩川内市小倉町字堂階

地 番 5 4 7 番 1

地 目 田

地 積 6 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第67号
令和7年11月12日受理
令和7年12月12日提出

現況調査報告書

(物件8)

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

8 所 在 薩摩川内市小倉町字堂階
地 番 547番1
地 目 田
地 積 628平方メートル
所有者 J

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	付 近	
土地	物件 8	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 8） ☐ 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	1 北側が市道に、東側が農道にそれぞれ接しているが、東側部分は法面になっており、農道と最大3メートルの高低差があるため、農道からの出入りはできない。 2 北西端の市道との境界が一部判然としない点を除き、ブロック塀や側溝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。 3 元々田であったところに山土を入れて盛土をしたとの関係人の陳述があり、土砂が入っている可能性が存する。 4 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。 5 電柱が存し、雑草が繁茂している。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
J (所有者)	1 本土地は亡父から相続しただけですので詳しいことは分かりません。 2 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
I (所有者の元夫)	本土地には山土を入れて盛土をしたと思います。

(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枚目のとおりである。

(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 1 1 月 1 2 日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（薩摩川内市役所）
令和 7 年 1 1 月 1 8 日 9 : 20 - 9 : 25	薩摩川内市役所	税務関係資料受領
令和 7 年 1 1 月 1 8 日 10 : 25 - 10 : 45	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和 7 年 1 1 月 1 9 日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和 7 年 1 1 月 2 5 日 12 : 20 - 12 : 25	当庁（電話）	J から事情聴取
令和 7 年 1 1 月 2 6 日 15 : 35 - 16 : 00	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和 7 年 1 1 月 2 7 日 15 : 45 - 15 : 55	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地 5 4 7 番 2 外 2 筆）
令和 7 年 1 1 月 2 7 日 16 : 30 - 16 : 35	当庁（電話）	I から事情聴取

(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。
- ☐

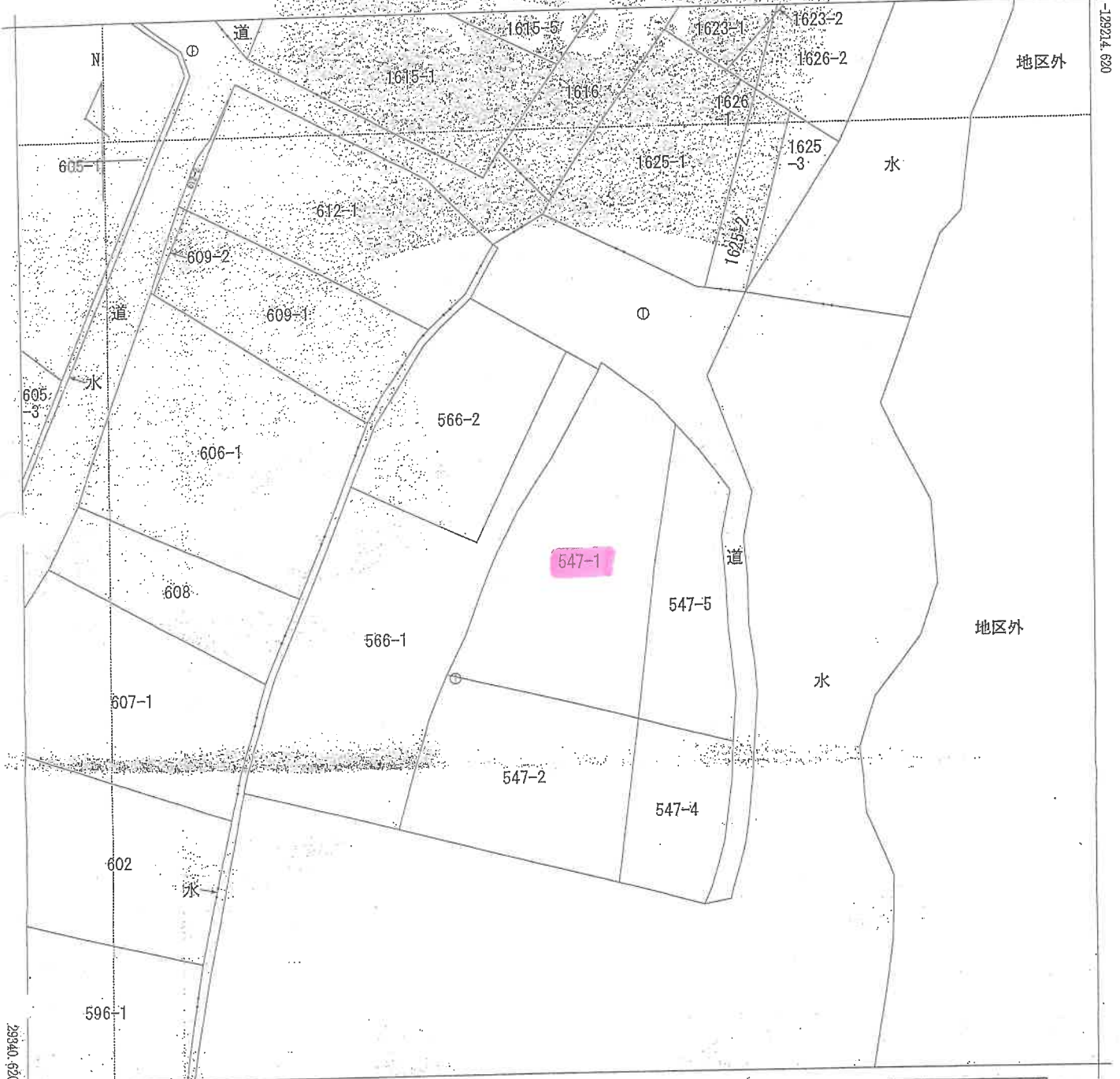
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

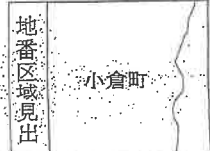
-70104.984

-129214.620



-70229.984

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	薩摩川内市小倉町字堂階				地番	547番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IT	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日					備考 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。

(鹿児島地方方法務局川内支局管轄)

令和7年7月29日

鹿児島地方方法務局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

6 枚目

登記年月日：昭和56年4月22日

009231

前 547-1 登新

地積測量図

地番	547-1
土地の所在	鹿児島県鹿児島市

土地の所在 倉町字 窪路

S. 56. 4. 22



求

積 (B)	11.90 × 5.80 = 69.02 m ²
	14.70 × 5.50 = 80.85 m ²
	17.50 × 9.50 = 166.25 m ²
	11.40 × 3.90 = 44.46 m ²
	8.70 × 5.50 = 47.85 m ²
	12.80 × 3.10 = 39.68 m ²
	15.60 × 5.80 = 90.48 m ²
	17.50 × 2.40 = 42.00 m ²
	55.0 × 9.00 m ²
	580.9000 m ² × 1/2 = 290.4500 m ²

(B) 地積 290.45 m²

地積図

(A) 919 m² - 290.4500 m² = 628.5500 m²

Σ 2

(A) 地積 628.55 m²

Σ 2

作製者

申請人

縮尺

1/500

(昭和56年3月14日作製)

これは図面に記録されている内容証明した書面である。

(鹿児島県地方事務局川内支庁管轄)

令和7年7月29日

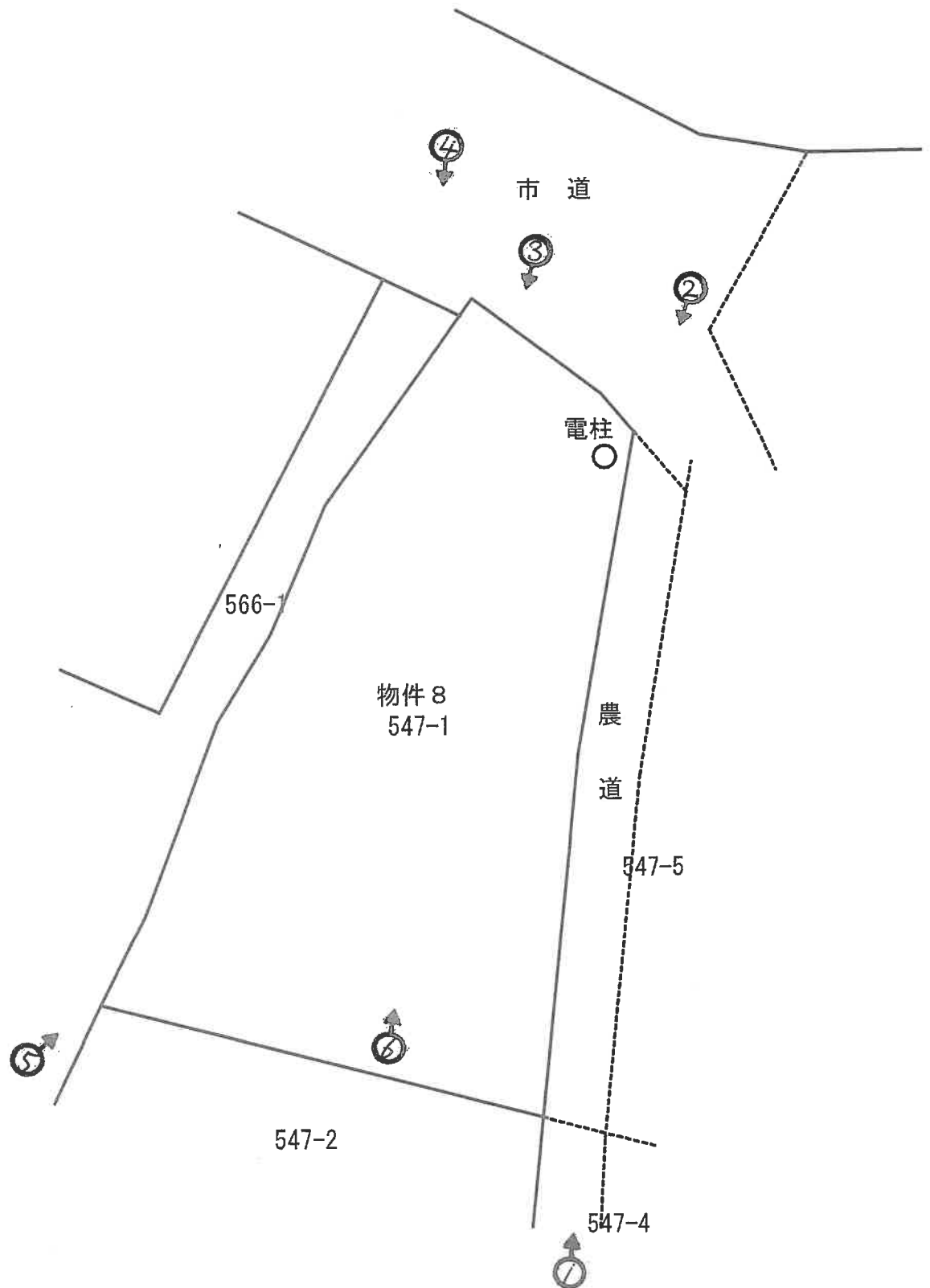
鹿児島県地方事務局

登記官

(7 枚目)

見取図

物件 8



←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

①対象物件（南東）



②対象物件（北東）



③対象物件（北）



④対象物件（北西）



⑤対象物件（南西）



⑥対象物件（南）



令和7年 (ケ) 第67号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月 9日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件8)

評価人 不動産鑑定士

大 吉 修 郎 印

第1 評価額

評 価 額	
物件8（土地）	金 1,260,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
8	所在地目地積	薩摩川内市小倉町字堂階 5 4 7 番 1 田 6 2 8 平方メートル	雑種地
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。		

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8）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「上川内」駅の西方・約3.2km 「小倉公民館前」バス停の北東方・約260m (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、薩摩川内市郊外部の住宅地域である。市中心部方面とは河川で分断され、店舗等もなく周辺に農地も残る戸建住宅地となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域 — 70% 400% — —
面 地 条 件	地積 : 628 m ² 規模 : やや規模大 間口 : 約11m 奥行 : 約59m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦(東側部分は法面となっている) 高低差: 接面道路(北方)と等高～約0.8m高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北約12m舗装市道(建築基準法上の道路である) 東約3m舗装農道(建築基準法上の道路でない)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、川である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし(北側道路にあり) ガス配管 : なし 下 水 道 : なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると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	① 物件8土地は、北西端の境界が外観上不明瞭である。ただし、法 第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件8土地上は、土砂で盛土されている(埋設物の有無は不明)。 雑草が繁茂し、電柱が存する。 ③ 物件8土地は、東側部分は法面となっており農道より最大約3m高 く、農道からの出入りはできない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件8）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ
8	6,000	0.56	628	2,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺に規準とすべき公示価格等がないため、取引事例価格、精通者意見価格等を参考にして、6,000 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状－5 規模－20 電柱－1 盛土・法面－25
 $0.95 \times 0.80 \times 0.99 \times 0.75 = 0.56$

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

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
8	2,110,000		1.00	1.00	0.60	1,260,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 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

第 6 参考価格資料

1 固定資産税評価額(令和 7 年 1 月 1 日)

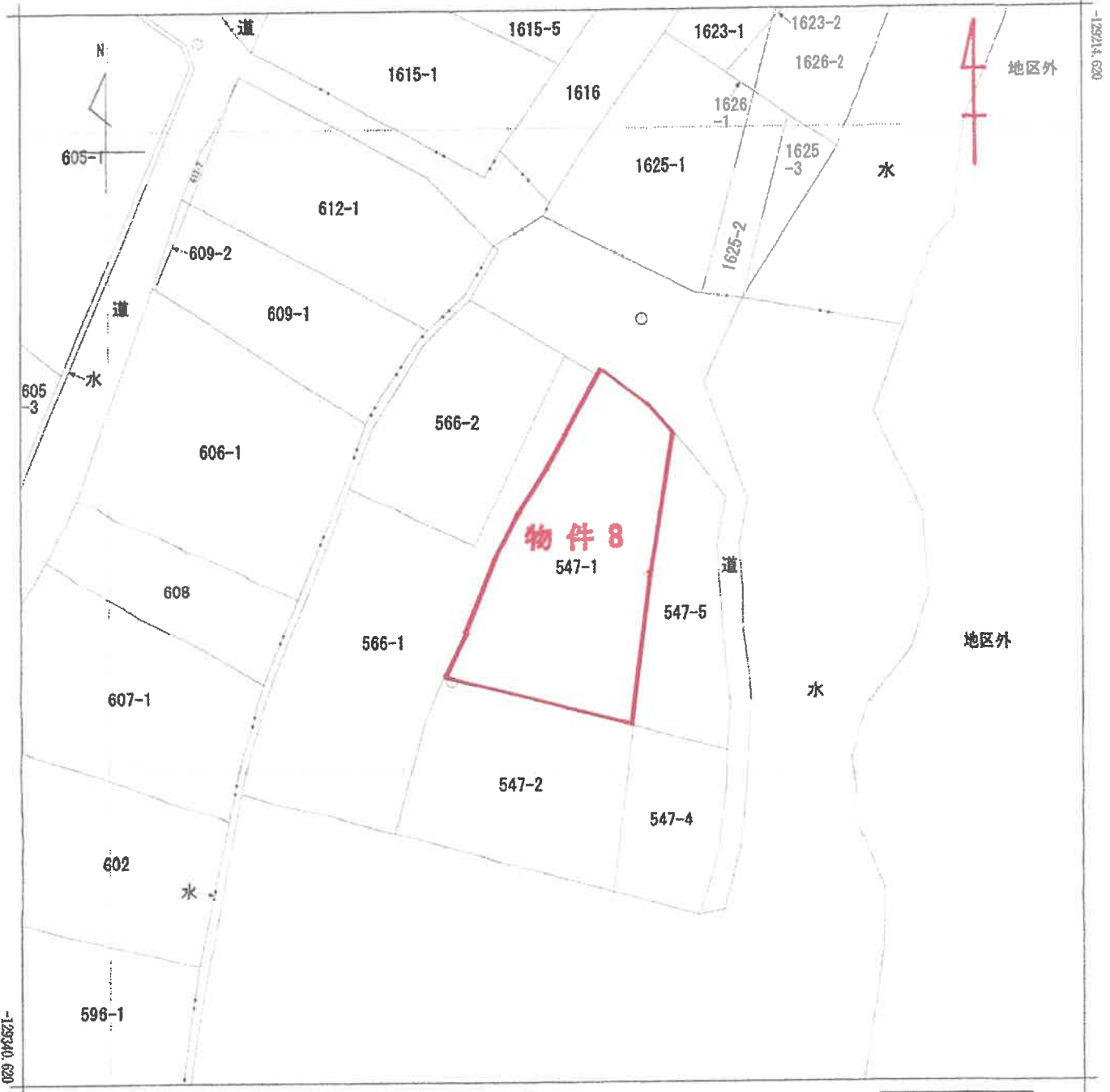
物 件 8 738,528 円

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 薩摩川内市 202403)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 見取図
- 6 現況写真

以 上





-70229.984

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
小倉町

請 求 部 分	所 在	薩摩川内市小倉町字堂階				地 番	547番1			
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(法第14条第1項)国調法19-5指定		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。
(鹿児島地方法務局川内支局管轄)

令和7年7月29日

鹿児島地方法務局

登記官

請求番号：13-1
(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日：昭和56年4月22日

前 547-1 後・新

009231

地積測量図

地番	547-5, ~1
土地の所在	鹿児島県小倉町字堂階

S. 56. 4. 22



面積 (B) 11.90 x 5.80 = 69.0200
14.70 x 5.50 = 80.8500
17.50 x 9.50 = 166.2500
11.40 x 3.90 = 44.4600
8.70 x 5.50 = 47.8500
12.90 x 3.10 = 39.9900
15.60 x 5.80 = 90.4800
17.50 x 2.40 = 42.0000
580.9000 m² x 1/2 = 290.4500 m²

地積図

(B) 地積 290 m²

31-1

(A) 地積 628 m²

作製者

申請人

昭和56年3月/4日作製

1/500

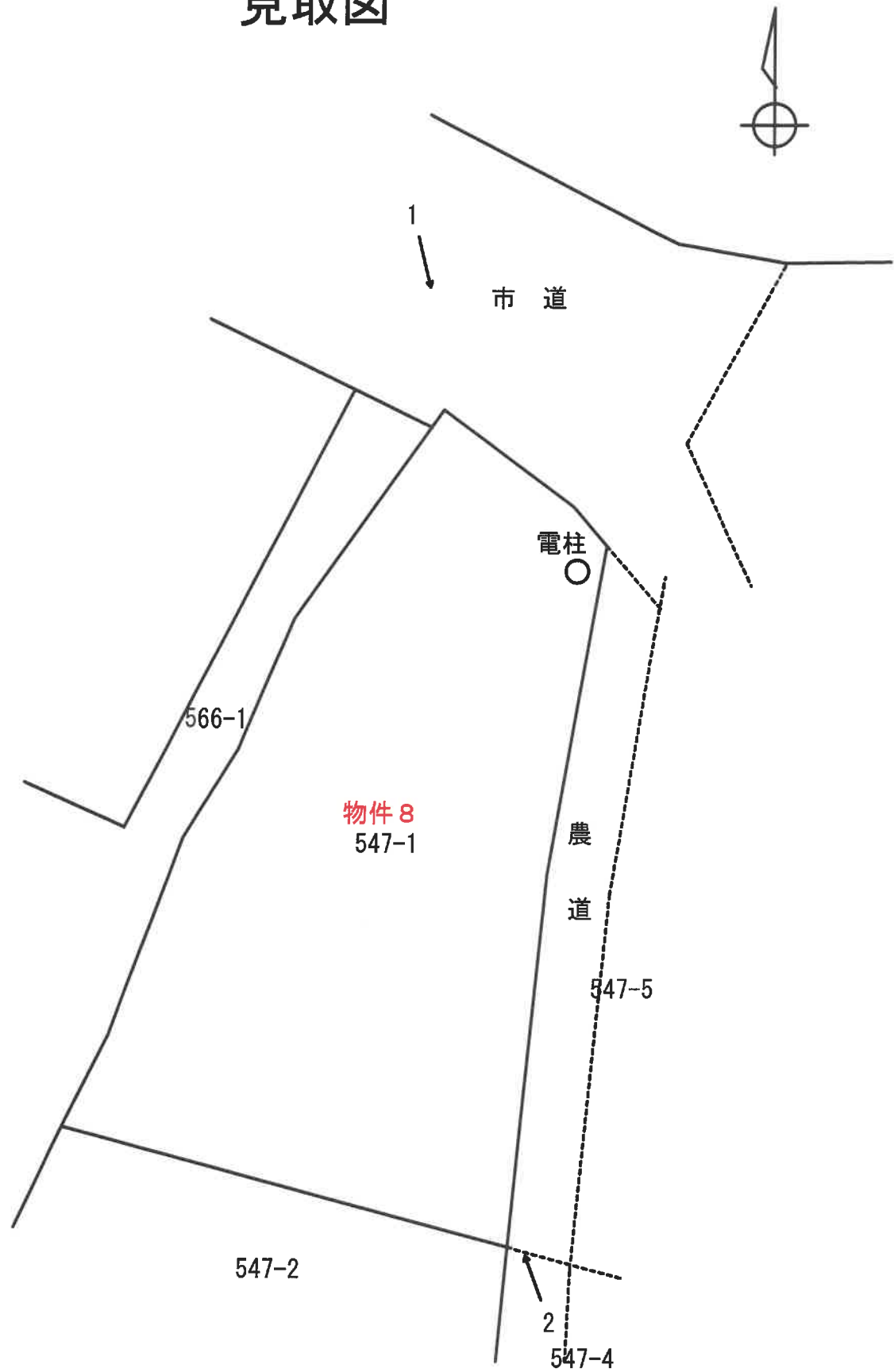
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方務局川内支局管轄)

令和7年7月29日 鹿児島県地方務局

登記官

A3→A4縮小

見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真

