

## 期間入札の公告

令和 8年 3月12日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鶴木 亜衣

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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 3月12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 奄美市名瀬大字仲勝字尻田  
地 番 20番2  
地 目 原野  
地 積 86.9平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 亜 衣

---

---

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

なし

### 《 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、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 奄美市名瀬大字仲勝字尻田  
地 番 20番2  
地 目 原野  
地 積 869平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第4号  
令和7年11月6日受理  
令和8年1月7日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所名瀬支部

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 | 奄美市名瀬大字仲勝字尻田 |
|   | 地 | 番 | 20番2         |
|   | 地 | 目 | 原野           |
|   | 地 | 積 | 869平方メートル    |



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 type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <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	1 南西側が市道に接している。北東側は私道に接している。 2 東側は擁壁の法面下となっており、2メートルを超える高低差が存する。 3 擁壁、ブロック塀、フェンス、側溝、境界標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 電柱、支柱、NTT柱が存する。雑草が繁茂している。 5 物件1土地の南東寄り部分に、市道から私道にかけて側溝が存する。 6 市所有の水道配管図によると、本土地内には南西側市道から北側へ私設水道管が引かれ、当該私設管から5口分の給水管が枝分かれしていることから、本土地は分譲地仕様である可能性が存する。（評価人調査）
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者特別代理人	1 当職は本物件の所有者（法人）の特別代理人弁護士です。 2 本物件は所有者（法人）が所有し占有する土地ですが、現況等について特に把握している情報はありません。

(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

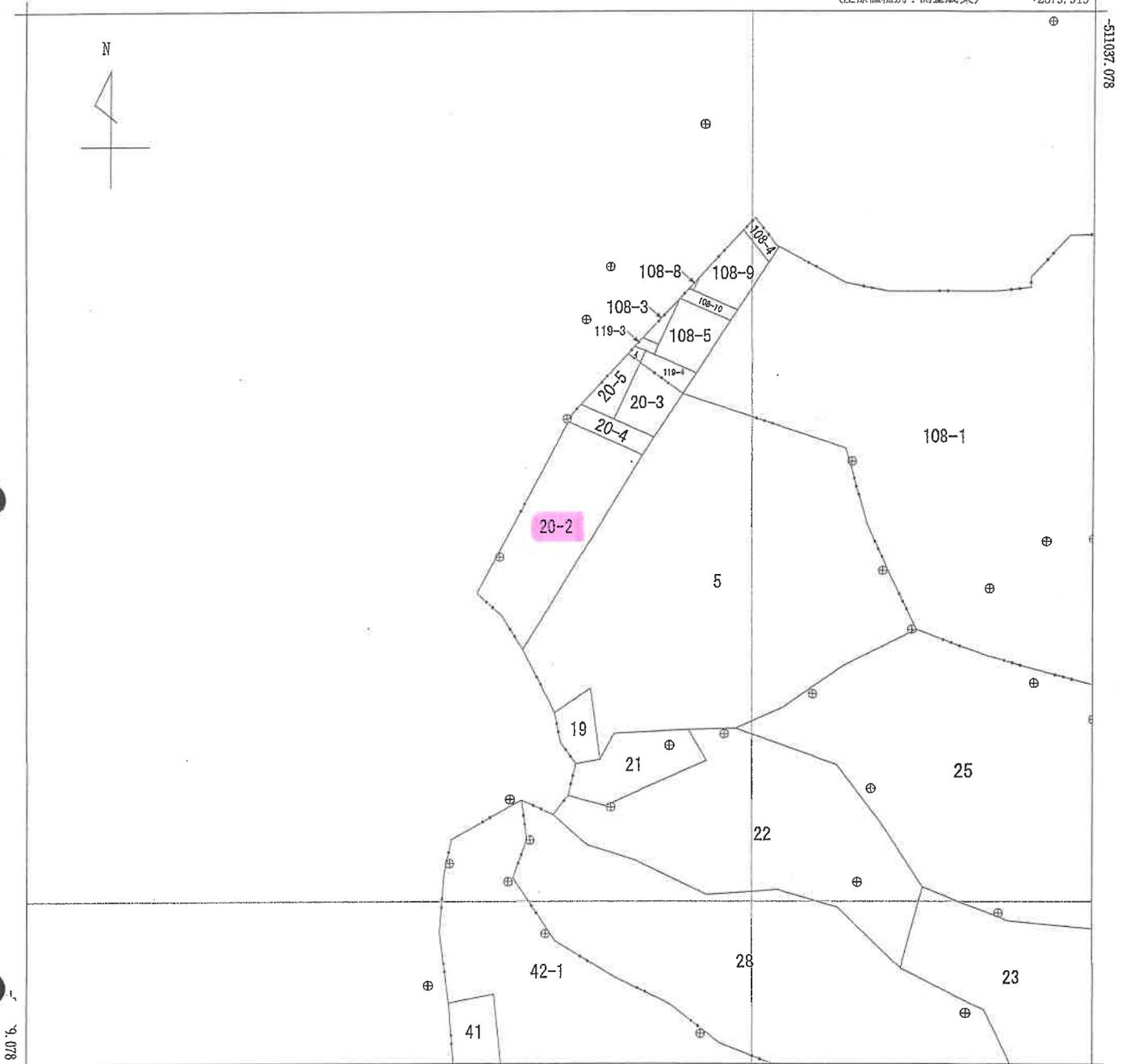
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月6日	当庁(郵送)	税務関係資料交付申請
令和7年12月9日 16:00-16:10	当庁(電話)	所有者特別代理人から事情聴取
令和7年12月17日 10:05-10:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年12月22日 11:45-12:10	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同行
令和7年12月23日 10:40-11:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請(目的外土地5番外5筆、公図22番2)
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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

4 119-5

(座標値種別: 測量成果)

+2879.919



+2629.919

(座標値種別: 測量成果)



名瀬大字有  
屋

請求 部分	所在	奄美市名瀬大字仲勝字尻田				地番	20番2		
出縮 力尺	1/1000	精度 区分	乙二	座標系 番号又 は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	令和5年9月			備付 年月日 (原図)	令和7年10月17日		補記 事項		

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成11年10月6日

前 20-2 後 新

地 番 20-2

地積測量図

土地の所在 名瀬市仲勝字原田

奄美市名瀬大字

引照点		点	
点名及び標識	X	Y	
10 5照点1 プラスチック枠中心	457.542	455.402	
11 5照点2 プラスチック枠中心	438.539	441.886	
角度及び距離			
引照点1	測点	角度	距離
10	28	266-56-01	19.37

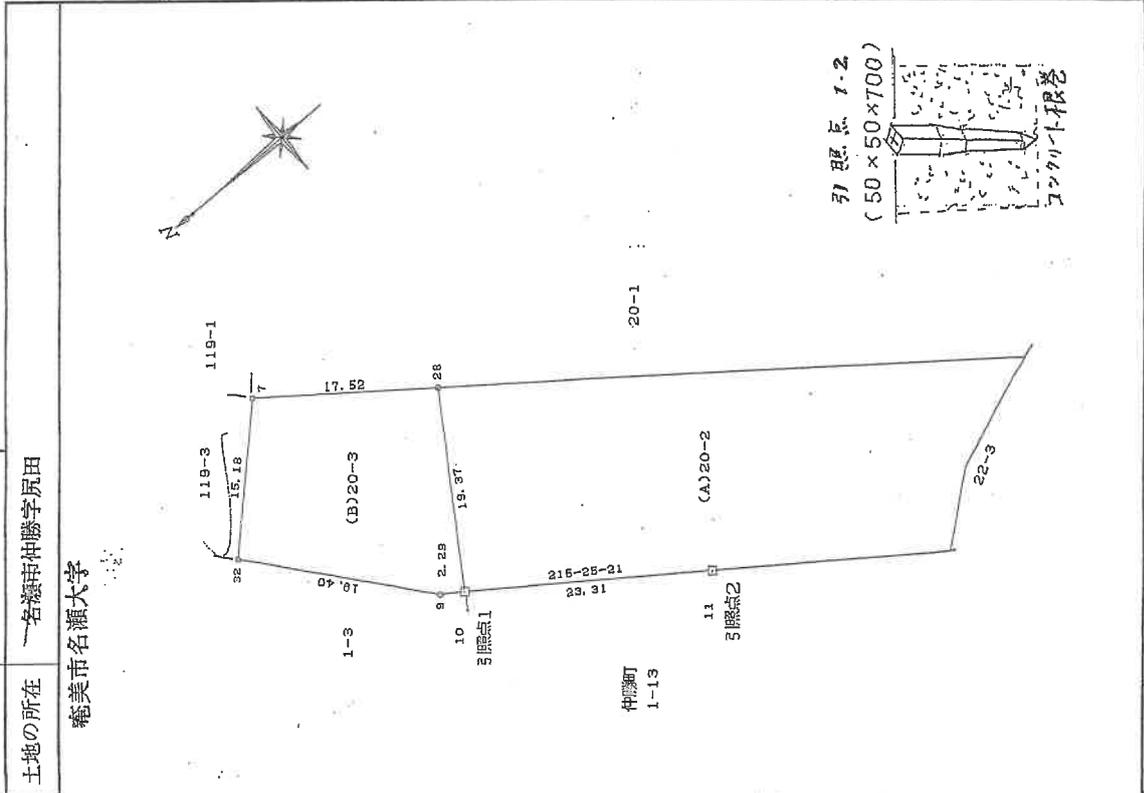
座標求積表

地番NO	標識	X	Y	辺	長	測	線
(B)20-3	32 ( )	471.866	471.599	19.40	32-	9	
	9 ( )	459.452	456.674	2.29	9-	10	
	10 ( )	457.542	455.402	19.37	10-	28	
	28 ( )	447.174	471.767	17.52	28-	7	
	7 ( )	461.196	482.359	15.18	7-	32	
倍面積		678.695328 m <sup>2</sup>					
面積		339.3426640 m <sup>2</sup>		地積		339 m <sup>2</sup>	

残地求積表

(A)20-2	公簿	1265.6055580 m <sup>2</sup>
	総計	339.3426640 m <sup>2</sup>
	残地	926.2628940 m <sup>2</sup>
		926 m <sup>2</sup>

引照点		点	
点名及び標識	X	Y	
11 5照点2 プラスチック枠中心	438.539	441.886	
10 5照点1 プラスチック枠中心	457.542	455.402	
角度及び距離			
引照点2	測点	角度	距離
11	28	38-27-33	31.10



作製者

土地家屋調査士

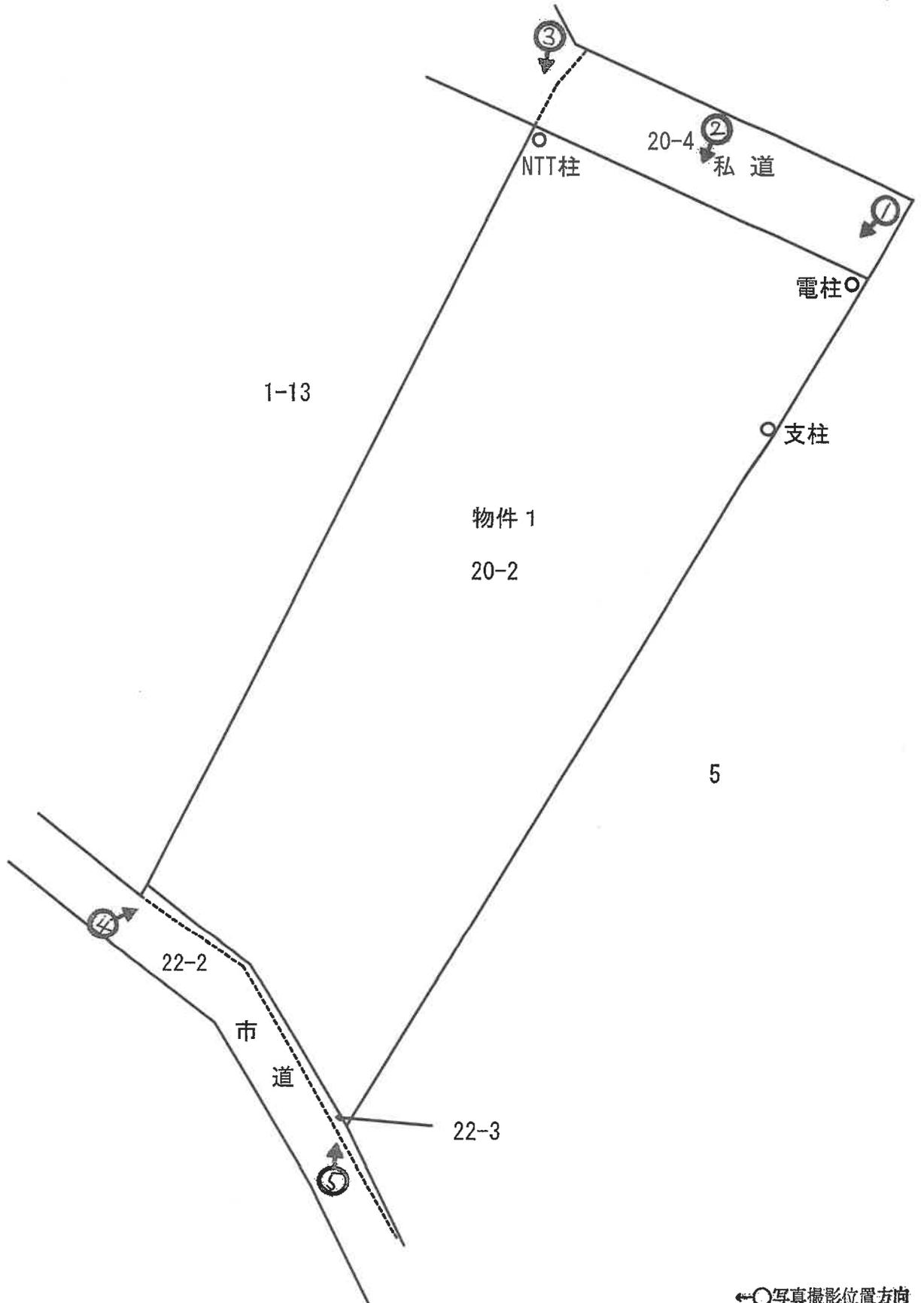
申請人

縮尺 1/500

(平成11年7月26日作製)

(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

# 見取図



←○写真撮影位置方向

( 8 枚目)

①対象物件（北東）



NTT柱

電柱

側溝

私道

②対象物件（北）



支柱

側溝

私道

③対象物件（北西）



支柱

電柱

擁壁

NTT柱

私道

④対象物件（南西）



擁壁

市道

⑤対象物件（南東）



擁壁

側溝

市道

令和7年 (ケ) 第 4号  
令和7年12月22日 現地調査  
令和8年 1月 8日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
大 吉 修 郎

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 12,160,000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
1	所在地目地積	奄美市名瀬大字仲勝字尻田 20番2 原野 869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）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1）

位置・交通	奄美市役所本庁の東方・約3.6km 「仲勝公務員住宅前」バス停の北東方・約120m (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、奄美市郊外部の住宅地域である。背後に山林が迫り地域的な広がりはないものの、街区は区画整然と整備され、戸建住宅を中心とした閑静な住環境となっている。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	都市計画区域内 無指定 70% 400% － －
面地条件	地積 : 869㎡ 規模 : やや規模大 間口 : 約17m(南西側) 奥行 : 約46~54m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦(南西部若干の傾斜あり) 高低差 : 接面道路(南西側)とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	南西約4m舗装市道(建築基準法上の道路である) 北東約5m舗装私道(建築基準法上の道路である※) ※位置指定道路 15-1 平成16年4月12日指定	
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、宗教施設、山林である。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし(前面道路にあり)	
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	<p>① 物件1土地の東側隣接地には法面の擁壁が設置されており、2mを超える高低差が生じている。したがって、建物新築にあたっては県条例の崖地規制を受ける可能性がある。</p> <p>② 物件1土地は、電柱・支柱・NTT柱が存する。また土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域内に存する。</p> <p>③ 物件1土地には、奄美市役所所有の水道配管図によると、南西側市道から北側へ私設水道管が引かれ、5口分の給水管が枝分かれしている。現状では雑草が繁茂していることから確認できないが、分譲地仕様である可能性も存する。</p> <p>④ 物件1土地の南東寄り部分に、市道から私道にかけて側溝が存する。</p>	

## 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1)

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
1	38,900	0.60	869	20,282,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 奄美-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 63,100 \text{円/㎡} & \times 101.1/100 & \times 100/105 & \times 100/156 & = & 38,900 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇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+5

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.05 \times 0.99 \times 1.50 \times 1.00 = 1.56 (100/156)$$

イ 個別格差：方位+4 二方路+2 形状・規模-30 現況雑種地・支柱・側溝-5  
隣地高低差・土砂災害特別警戒区域-15

$$1.04 \times 1.02 \times 0.70 \times 0.95 \times 0.85 = 0.60$$

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
1	20,282,000		1.00	1.00	0.60	12,160,000

(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 地価公示価格 奄美-1

所 在：奄美市名瀬浦上町3番10外  
価 格：63,100円/㎡(対前年変動率+1.12%)  
位 置：動物病院前バス停 130m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：199㎡  
供給処理施設：水道 ガス 下水  
接 面 街 路：南東 6m 市道  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域 60% 200%  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物 件 1 10,200,816円

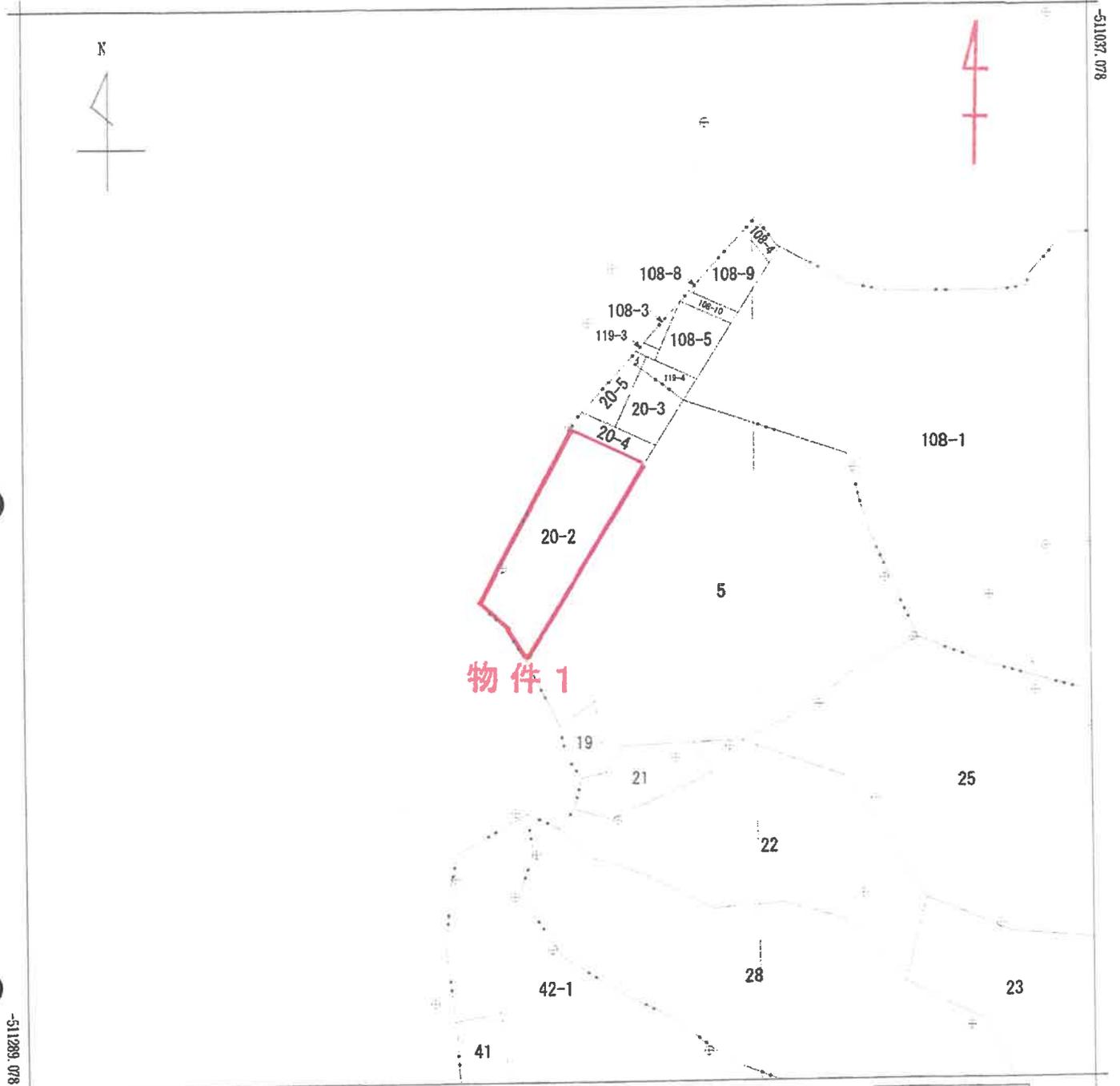
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 奄美市202507)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 見取図
- 6 現況写真

以 上



119-5



+2629.919

(座標値種別：測量成果)



A 名瀬大字有屋

請求部	所在	奄美市名瀬大字仲勝字尻田				地番	20番2		
出力縮尺	1/1000	精度分	乙二	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和5年9月			備付年月日(原図)	令和7年10月17日		補記事項		

A3→A4縮小

前 20-2 後 20-2

07358

地積測量図

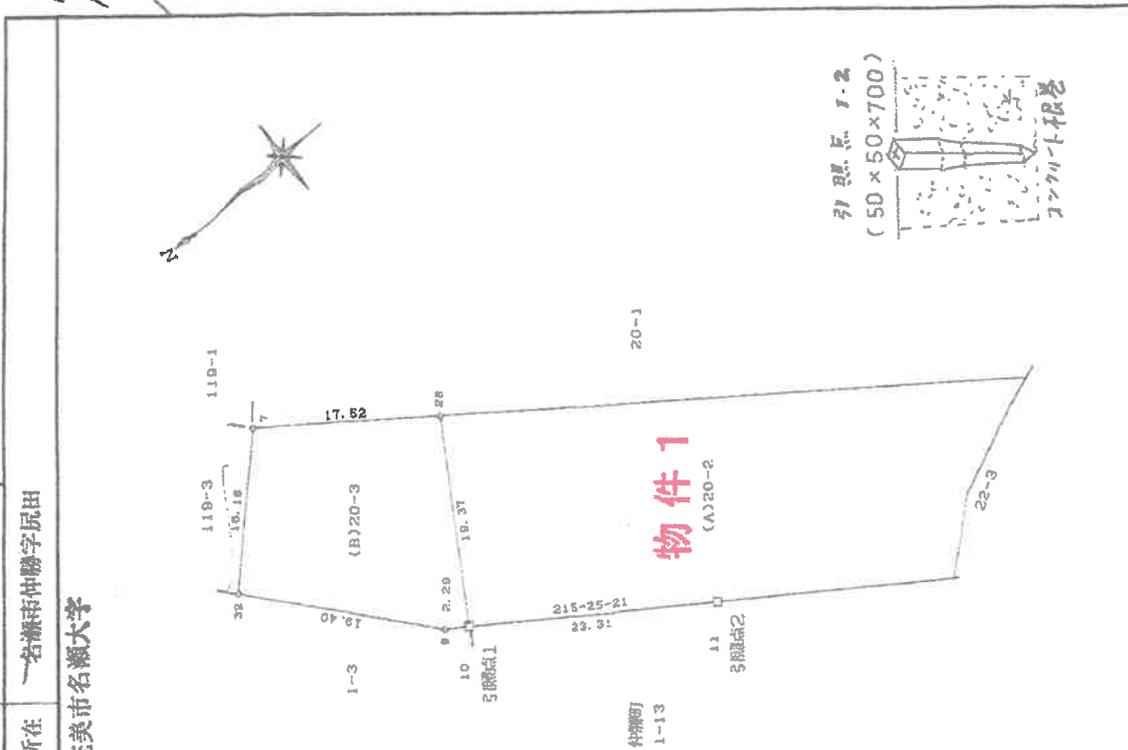
土地の所在  
 名古屋市名瀬大学  
 名瀬市仲勝字尻田

引照点	
点名及び標識	点
10 5照点1 プラスチック板中心	X 457.542 Y 455.402
11 5照点2 プラスチック板中心	X 438.539 Y 441.886
引照点1	角度及び距離
10	28 266-56-01 19.37

座標求積表			
地番	N	O	標識
(B)20-3	32	( )	471.856
	9	( )	458.452
	10	( )	457.542
	28	( )	447.174
	7	( )	461.136
倍面積		678.68328 m <sup>2</sup>	
面積		339.3426640 m <sup>2</sup>	地積 339 m <sup>2</sup>

残地求積表	
(A)20-2	公簿 1265.6055580 m <sup>2</sup>
	総計 339.3426640 m <sup>2</sup>
	残地 926 m <sup>2</sup>

引照点	
点名及び標識	点
11 5照点2 プラスチック板中心	X 438.539 Y 441.886
10 5照点1 プラスチック板中心	X 457.542 Y 455.402
引照点2	角度及び距離
11	28 38-27-33 31.10



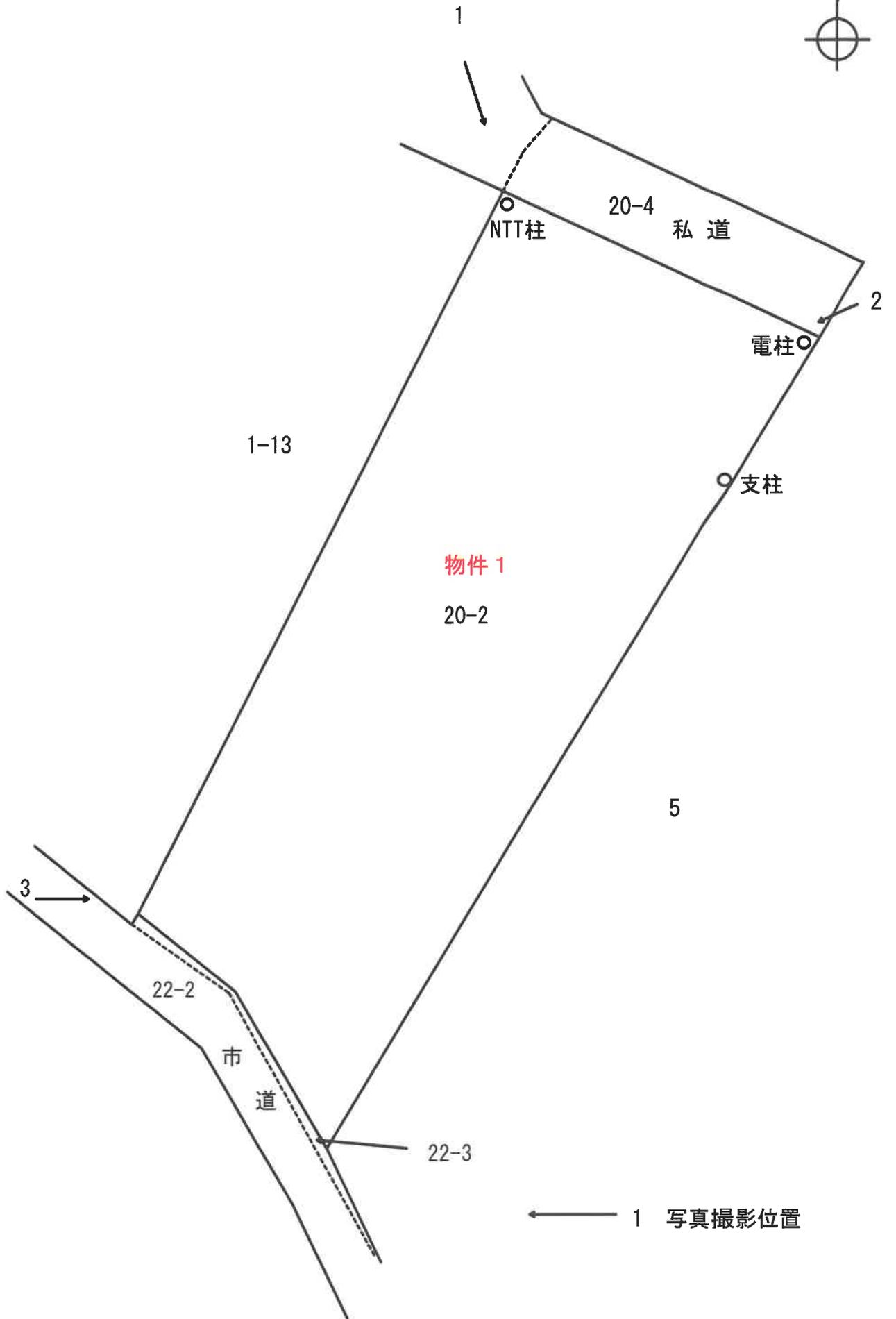
11.10.6

地積測量図

製作者 土地家屋簿	申請人	縮尺 1/500
平成11年7月26日作製		

A3→A4縮小

# 見取図



# 現況写真



# 現況写真

