

期間入札の公告

令和 8年 4月15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 8年 7月 2日から 令和 8年 7月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8年 9月10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 8年 4月15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 志布志市志布志町安楽字権現原
地 番 6083番1
地 目 畑
地 積 996平方メートル
(現況)
地 目 農地
- ☆3 所 在 志布志市志布志町安楽字権現原
地 番 6083番2
地 目 畑
地 積 937平方メートル
(現況)
地 目 農地
- ☆4 所 在 志布志市志布志町安楽字権現原
地 番 6084番2
地 目 畑
地 積 95平方メートル
(現況)
地 目 農地



物件明細書

令和 7年10月27日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

1 不動産の表示

【物件番号2～4】

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2～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番6084番1）との境界が不明確である。

【物件番号4】

隣地（地番6084番1及び6087番2）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があります）。
- 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

地 目 畑

地 積 95平方メートル

(現況)

地 目 農地

共有者 A 持分72分の24

共有者 B 持分72分の8

共有者 C 持分72分の8

共有者 D 持分72分の8

共有者 E 持分72分の9

共有者 F 持分72分の15



令和7年(ケ)第4号
令和7年5月19日受理
令和7年7月10日提出

現況調査報告書（物件2～4）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重（印）

物 件 目 録

2 所 在 志布志市志布志町安楽字権現原

地 番 6 0 8 3 番 1

地 目 畑

地 積 9 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 2 4

共有者 B 持分 7 2 分の 8

共有者 C 持分 7 2 分の 8

共有者 D 持分 7 2 分の 8

共有者 E 持分 7 2 分の 9

共有者 F 持分 7 2 分の 1 5

3 所 在 志布志市志布志町安楽字権現原

地 番 6 0 8 3 番 2

地 目 畑

地 積 9 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 2 4

共有者 B 持分 7 2 分の 8

共有者 C 持分 7 2 分の 8

共有者 D 持分 7 2 分の 8

共有者 E 持分 7 2 分の 9

共有者 F 持分 7 2 分の 1 5

4 所 在 志布志市志布志町安楽字権現原

地 番 6 0 8 4 番 2

地 目 畑

地 積 9 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 $7\frac{2}{3}$ 分の $2\frac{4}{5}$
共有者 B 持分 $7\frac{2}{3}$ 分の $\frac{8}{5}$
共有者 C 持分 $7\frac{2}{3}$ 分の $\frac{8}{5}$
共有者 D 持分 $7\frac{2}{3}$ 分の $\frac{8}{5}$
共有者 E 持分 $7\frac{2}{3}$ 分の $\frac{9}{5}$
共有者 F 持分 $7\frac{2}{3}$ 分の $1\frac{5}{5}$



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、以前は人に貸して芝を作っていましたが、現在は耕作していないため、雑草が生えて荒れています。2 本件土地の境界は概ね明瞭だと思います。

執行官の意見

(物件2～4)

- 1 本件土地はいずれも市道（6083-3, 6083-4及び6084-4の各土地はいずれも志布志市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 物件3と6084-1との境界、物件4と6084-1及び6087-2との各境界はいずれも外観上不明瞭である。
- 3 本件土地は以前は耕作者が芝を作っていたとのことであるが、現在は耕作放棄地となっている。なお、志布志市農業員会から本件土地は農地である旨の回答がある。

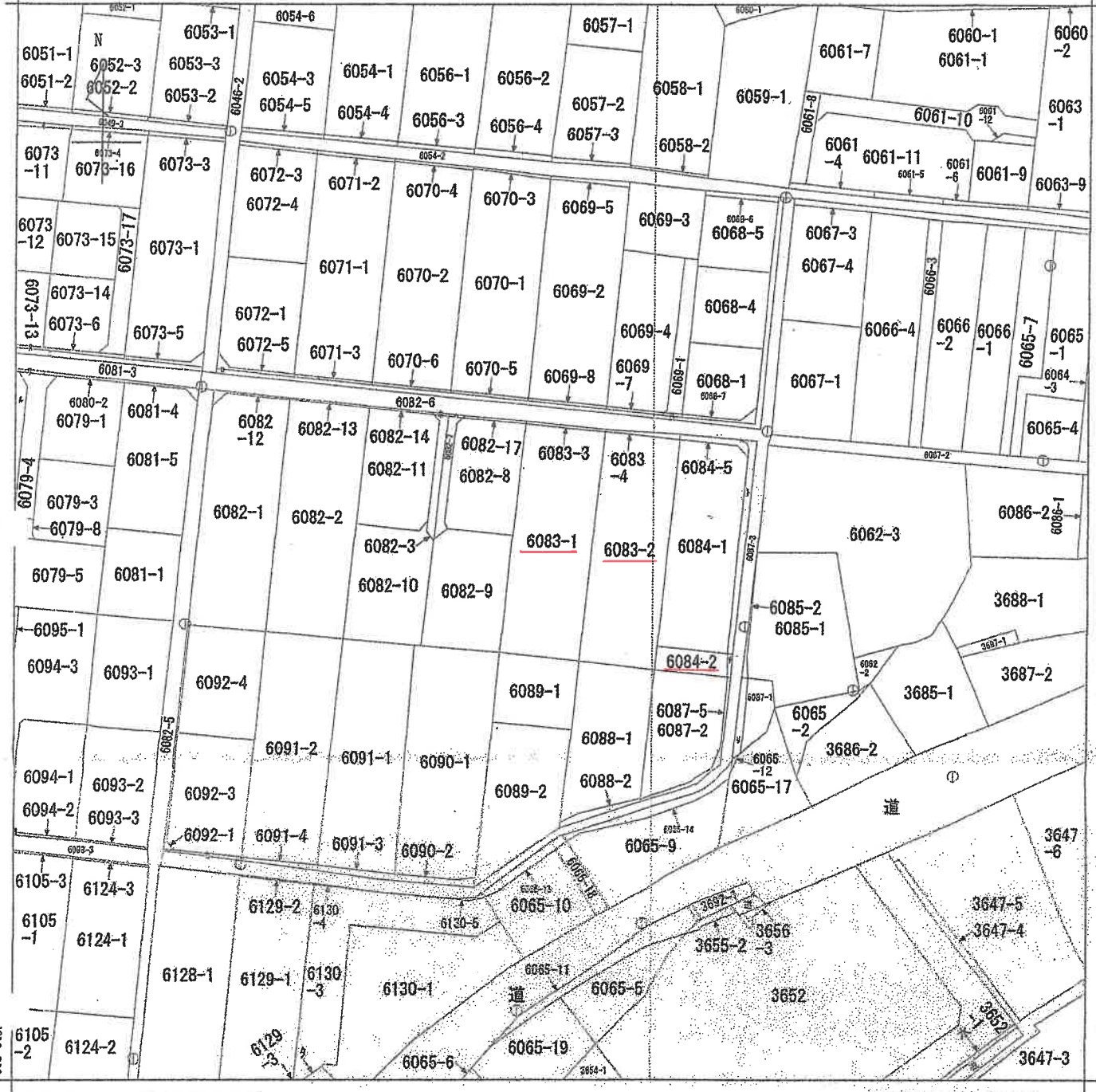
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月19日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7年6月5日 13:25-13:40	物件所在地	物件確認
7年6月12日 12:05-12:45	物件所在地	立入調査、A及びAの妻と面談
7年6月25日 15:45-15:50	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(6083-3外)交付申請
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <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

イ 6074-3 ハ 6089-6 ホ 6082-15 ト 6084-3 リ 6087-6 ル 6079-6
 6068-2 6076-5 6082-16 6084-4 6074-5 つづく

(座標値補別：図上測定)

+7082.030



+6832.030 (座標値補別：図上測定)

地番
区域見出
志布志町安楽

請求部	所在	志布志市志布志町安楽字権現原			地番	6083番1	
出力尺	1/1000	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)
作成年月日	昭和47年2月		備付年月日(原図)	昭和56年11月20日		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。

A3判をA4判に縮小した

(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

令和7年2月19日

鹿児島地方務局霧島支局

地図整理番号：M17573

登記官

登記年月日：平成8年3月5日

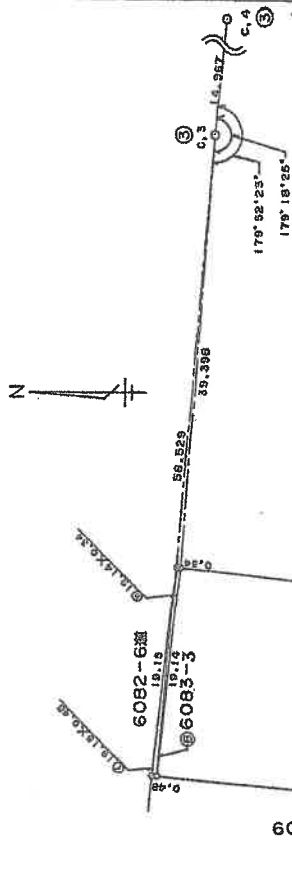
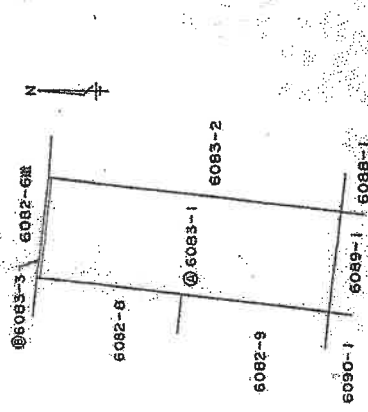
007020

前 6083-1 / 新
 地番 B 6083-3 - /
 土地の所在 志布志市 志布志町 安楽 字 堀原

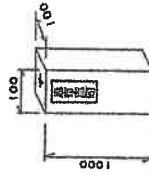
求積表

地番 ⑥ 6083-3		
地番	底辺	高さ
イ	19.15	0.48
ロ	19.14	0.34
合計		0.82
合計面積		15.70
合計地積		7.850
合計坪		7.85
地番 ④ 6083-1		
地番	底辺	高さ
1004	7.850	996.150
合計面積		996.150
合計地積		996.150
合計坪		7.850

土地所在図 S=1:1000



コンクリート杭



境界点	境界線の種類	注
①	石	外
②	金 網	線
③	コンクリート杭	
④	プラスチック杭	
⑤	刻	ミ

引照点名称	X座標	Y座標
C.3	-170541.735	7226.123
C.4	-170542.965	7243.039

作製者

(平成 7 年 11 月 10 日 作製)

申請人 1

総尺 1 / 500

A3判をA4判に縮小した

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。
 (鹿児島地方公務員局 登記課 作成)
 令和 7 年 2 月 19 日 鹿児島地方公務員局 登記課

登記年月日：平成8年3月5日

007021

新 6083-2

地番	B 6083-4-2
土地の所在	志布志郡 志布志町 安楽寺 雑居原

HR3.5
測量所
地積図

安楽寺 雑居原

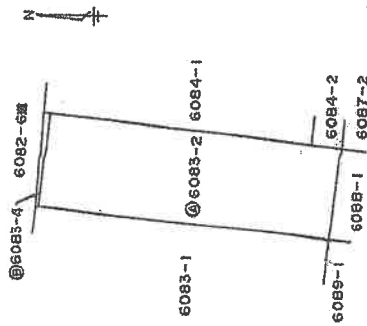
求積表

地番	④ 6083-4	高さ	積面積
1	17.39	0.34	5.91
2	17.38	1.03	17.91
合計			23.82
合計積面積			11.910
合計地積			11
㎡			㎡

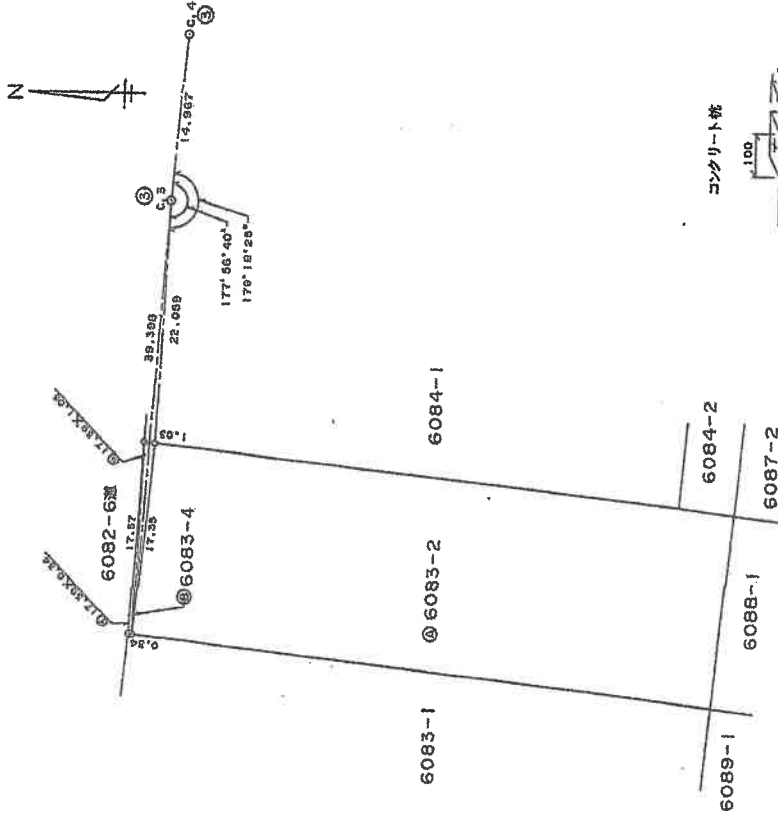
地番	④ 6083-2	積面積	現積
公積	949	11.910	937.090
㎡			㎡

地番	④ 6083-2	積面積	現積
④ 6083-2		937.090	㎡
④ 6083-4		11.910	㎡

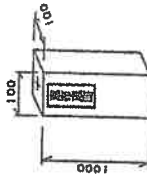
土地所在図 S=1:1000



参照図 S=1:1000



コンクリート杭



積算点	境界線の種類
①	石
②	金 網
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	刻

引張点名称	X 座標	Y 座標
C,3	-170541.755	7228.123
C,4	-170542.965	7243.039

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成7年11月10日作製)

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。
(鹿児島地方事務局長印出張所管轄)
令和7年2月19日 鹿児島地方事務局長 霧島支局

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M17566

登記年月日：平成1年4月20日

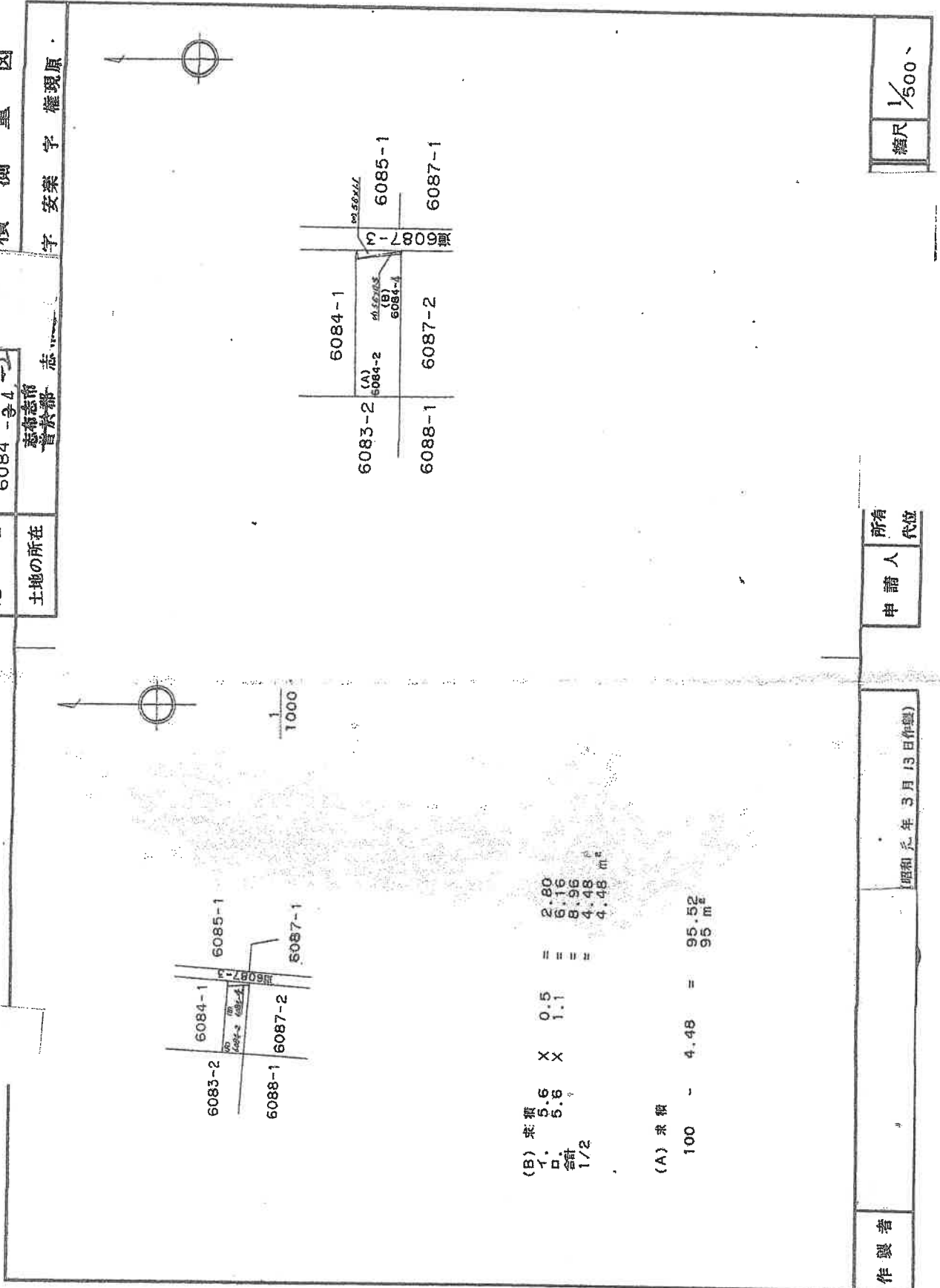
007023

前 6084-2 (新)

地番	6084-34-2
土地の所在	志布志市 志布志郡

積測量図

字 安楽 字 権現原



(B) 求積
 1. 5.6 X 0.5 = 2.80
 2. 5.8 X 1.1 = 6.38
 合計 1/2 = 9.18 m²

(A) 求積
 100 - 4.48 = 95.52 m²

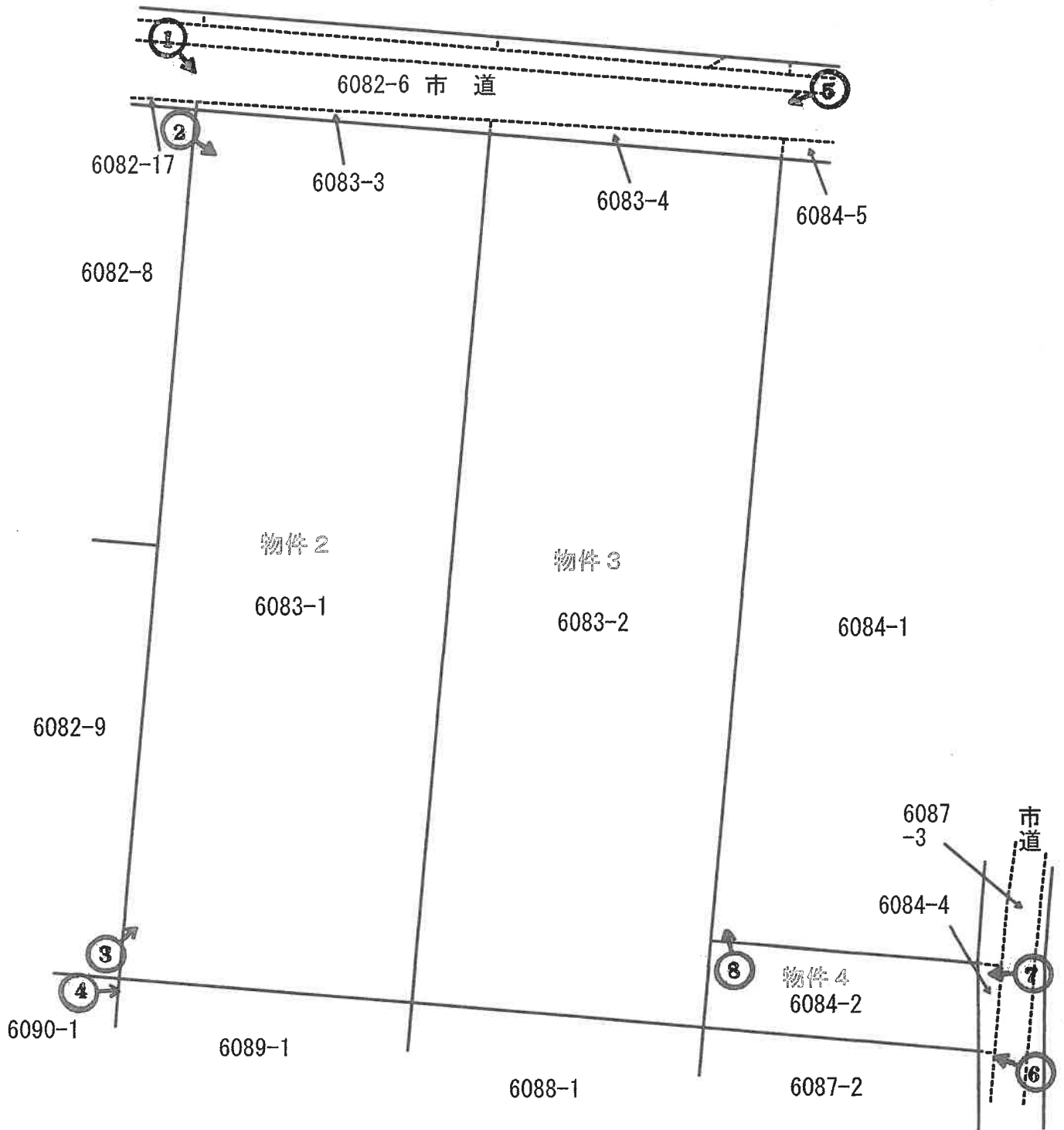
製作者	昭和元年 3月13日(作製)
申請人	所有 代位

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した複写図である。
 (鹿児島地方事務局長官印) 鹿児島地方事務局長官印
 令和7年2月19日 鹿児島地方事務局長官印

A3判をA4判に縮小した

見取図




 写真番号及び撮影場所

写真1

本件土地



写真2

本件土地



(11枚目)

写真3

本件土地



写真4

本件土地



写真5

本件土地



写真6 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

本件(物件4)

本件土地(物件3)

6087-2

6084-1



写真7



写真8



令和7年 (ケ) 第4号
令和7年6月12日 現地調査
令和7年7月11日 評価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書

(物件2～4)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 670,000円	
内 訳 価	
物件2 (土地)	金 330,000円
物件3 (土地)	金 310,000円
物件4 (土地)	金 30,000円

- 1 一括価格は、物件2～4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。

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
2	所在地 地目 地積	志布志市志布志町安楽字権現原 6083番1 畑 996平方メートル	農地
3	所在地 地目 地積	志布志市志布志町安楽字権現原 6083番2 畑 937平方メートル	農地
4	所在地 地目 地積	志布志市志布志町安楽字権現原 6084番2 畑 95平方メートル	農地
番号	特記事項		
	<p>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。</p>		

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2～4）

位置・交通	J R日南線「志布志」駅の西方・約2.5km 「尚志館高校前」バス停の北方・約170m (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、志布志市安楽地区の戸建住宅と農地(畑)が混在する地域である。区画整然と街区整備されていることから、農地を転用し宅地として利用している画地も見受けられる。今後も現状で推移していくものと予測する。	
自然的条件	耕作の難易 : やや劣る(耕作放棄地) 地勢 : 普通 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通	
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 その他の規制	都市計画区域内 無指定 70% 400% 農業振興地域(農用地区域外) —
画地条件	地積 : 計2,028㎡ 規模 : やや規模大 間口 : 約36m(北側) 奥行 : 約54m	形状 : ほぼ長方形(一部不整形) 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(北側)とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路
接面道路の状況	北幅約5.5m舗装市道(建築基準法上の道路である) 東幅約4m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、畑、戸建住宅である。	
供給処理施設	水道 : なし(前面道路にあり) 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2～4土地は、隣接地6084番1、6087番2土地との境界が外観上判然としない。しかし、法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件2～4土地は、以前は芝を作っていたとのことであるが、現在では耕作放棄地となっている。 ③ 物件2～4土地は、一部が周知の埋蔵文化財包蔵地内(権現原地区)に存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ
2	800	0.97	996	772,000
3	800	0.97	937	727,000
4	800	0.97	95	73,000

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、800円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状－2 二方路＋1 埋蔵文化財包蔵地内－2

$$0.98 \times 1.01 \times 0.98 = 0.97$$

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

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	772,000		1.00	0.72	0.60	330,000
3	727,000		1.00	0.72	0.60	310,000
4	73,000		1.00	0.72	0.60	30,000
一括価格(合計)						670,000

(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：農地であり、市場が未成熟 -20%

耕作放棄地 -10%

$$0.80 \times 0.90 = 0.72$$

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 固定資産税課税標準額(令和6年1月1日)

物件 2	45,816 円
物件 3	43,102 円
物件 4	4,370 円

第7 附属資料

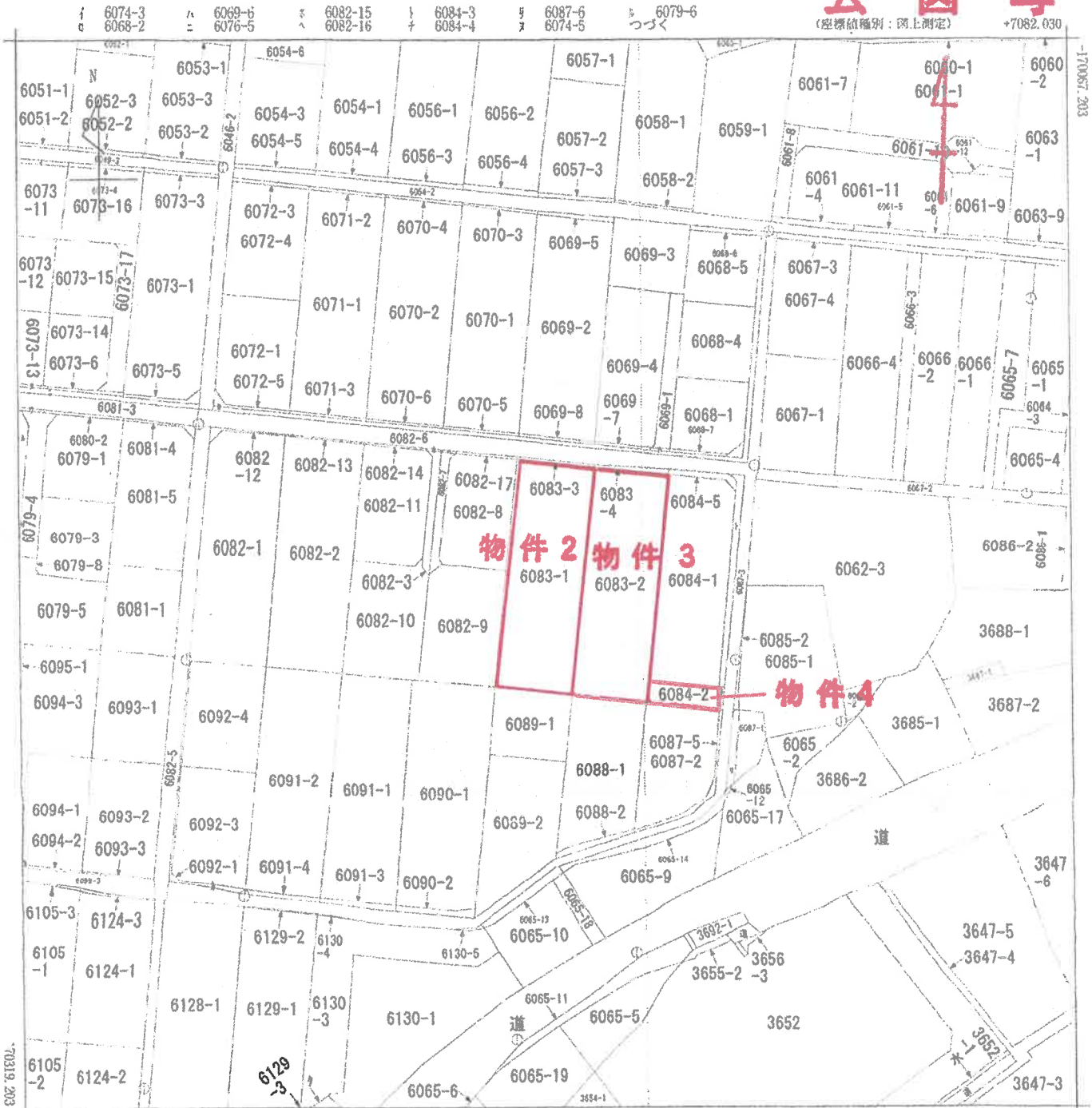
- 1 寿命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 志布志市 202403)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 見取図
- 6 現況写真

以 上

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+7082.030



+6832.030 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
志布志町安楽

請求部	所在	志布志市志布志町安楽字権現原				地番	6083番1	
出縮	1/1000	精度区	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和47年2月		備付年月日(原図)	昭和56年11月20日		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。

(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

令和7年2月19日

鹿児島地方務局霧島支局

地図整理番号：M17573

登記官

A3→A4縮小

地積測量図

登記年月日：平成24年3月5日

007020

前 6083-1 / 新
地 番 B 6083-3 - /
土地の所在 志布志市 志布志町 安楽 宇権現原

H8.3.5
図
所
測
量
図

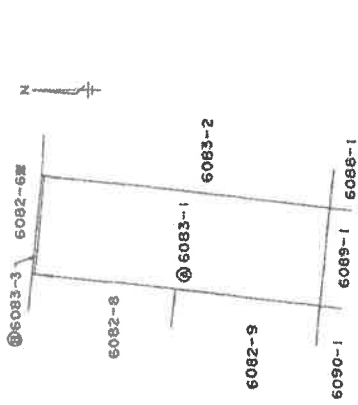
求積表

地番	底辺	高さ	積面積
① 6083-3	19.15	0.46	9.19
②	19.14	0.34	6.51
合計			15.70
合計積面積			7.850
合計地積			7.85

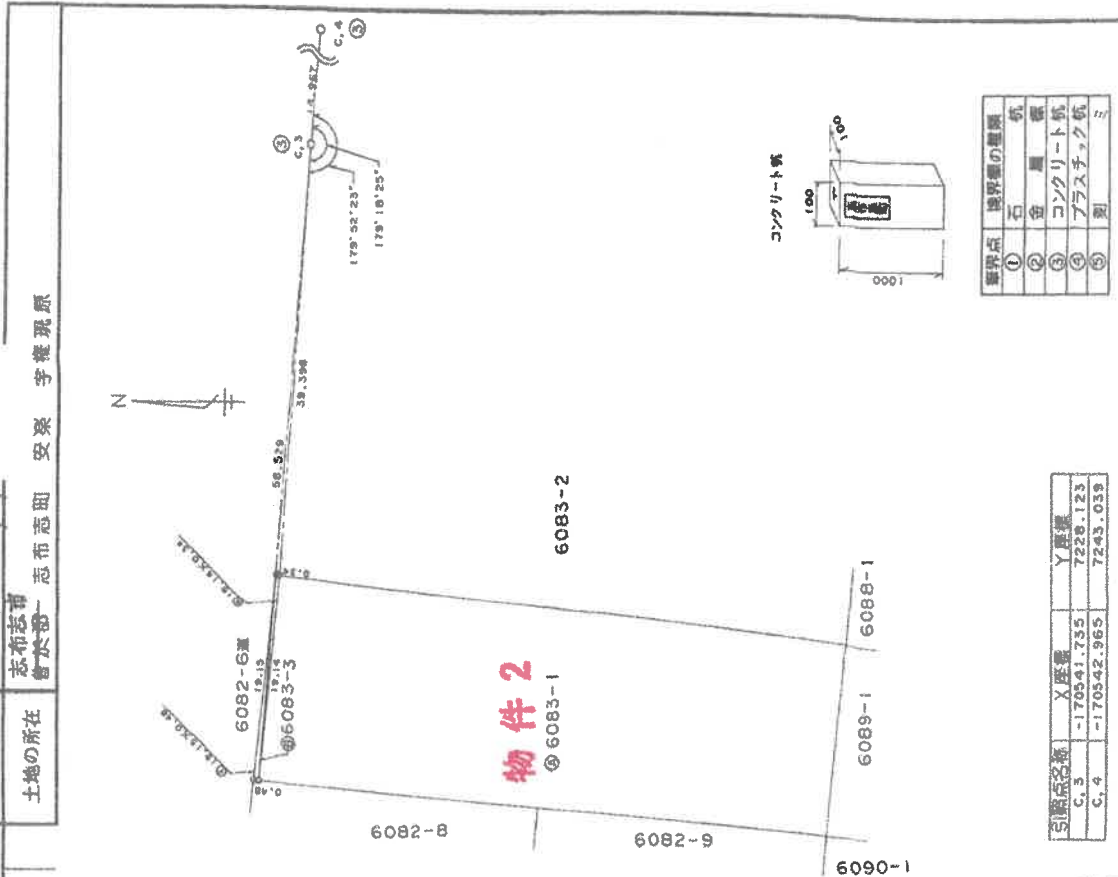
地番	底辺	高さ	積面積
① 6083-1	100.4	7.850	996.150
合計積面積			996.150
合計地積			996

地番	底辺	高さ	積面積
① 6083-1			996.150
② 6083-3			7.850

土地所在図 S=1:1000



参照図 S=1:1000



境界線の種類	杭
① 石	杭
② 金	杭
③ コンクリート杭	
④ プラスチック杭	
⑤ 旗	

引張点名称	X座標	Y座標
C.3	-170541.735	7226.123
C.4	-170542.965	7243.039

作製者

申請人

月10日作製

縮尺 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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和7年2月19日 鹿児島地方裁判所管轄

登記官

A3→A4縮小

地積測量図

登記年月日：平成8年3月5日

007021

前 6083-2 (仮・新)

地番	B 6083-4-2
土地の所在	志布志町 志布志町 安楽 手権現原

H18.3.5
地積測量図

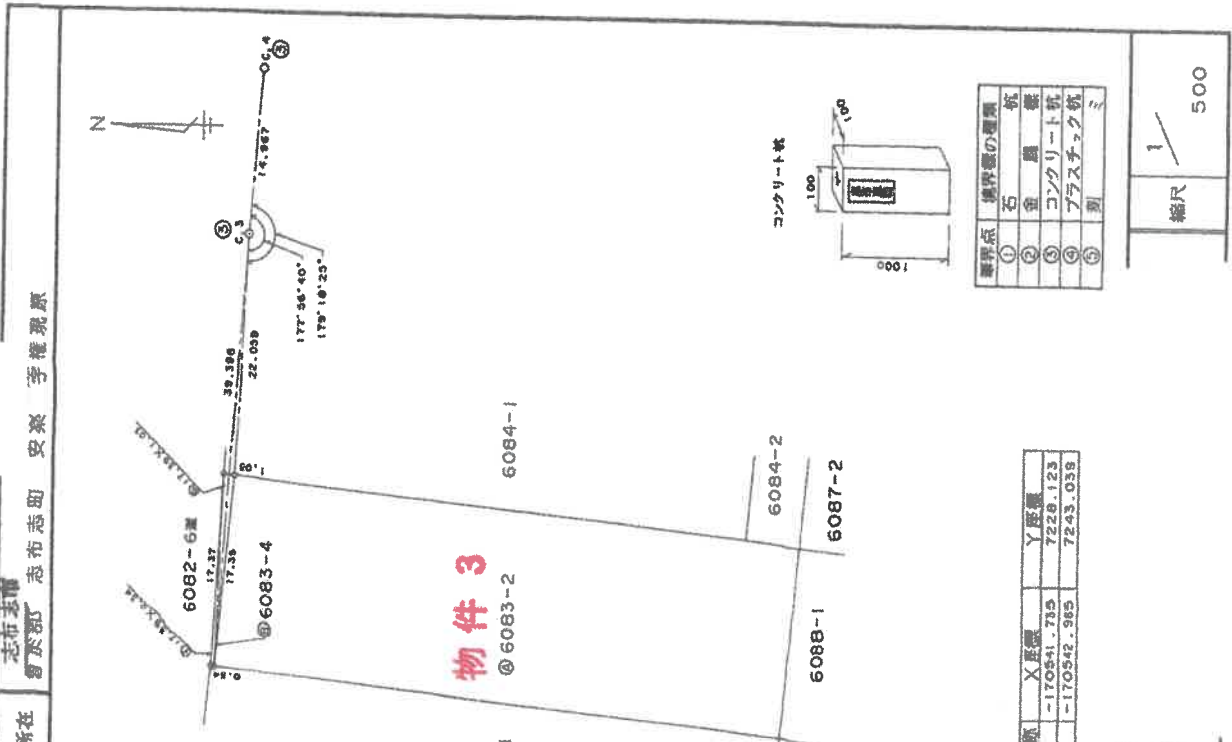
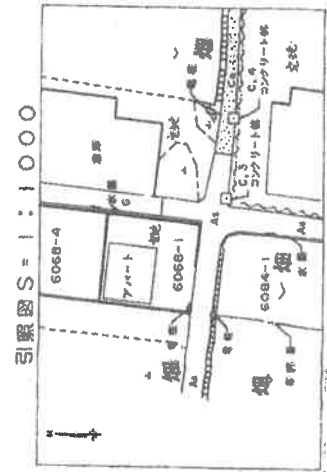
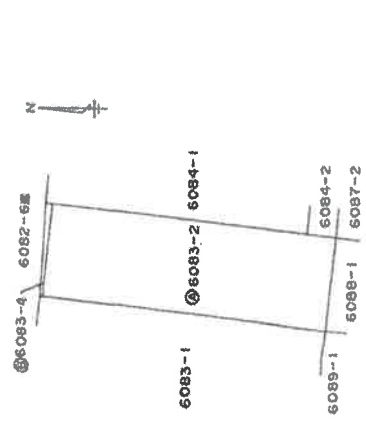
求積表

地番	① 6083-4	② 6083-2	③ 6083-4	合算面積	㎡
底辺	17.39	0.34	5.91		
高さ	17.39	1.03	17.91		
面積	301.1	0.35	105.8	407.25	㎡

地積	① 6083-2	積地	937.050	㎡
公積	11.910	期積	937	㎡

地積	① 6083-2	積地	937.050	㎡
② 6083-4		期積	11.910	㎡

土地所在図 S=1:1000



物件 3

境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	線
③	コンクリート杭	
④	プラスチック杭	
⑤	別	

引張点名称	X座標	Y座標
C.3	-170541.735	7229.123
C.4	-170542.965	7243.039

申請人

作製

作製者

A3→A4縮小

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。
 (鹿児島地方方法務局資料出納所管轄)
 令和7年2月19日 鹿児島地方方法務局務島支局 登記官

地積測量図

登記年月日：平成11年4月20日

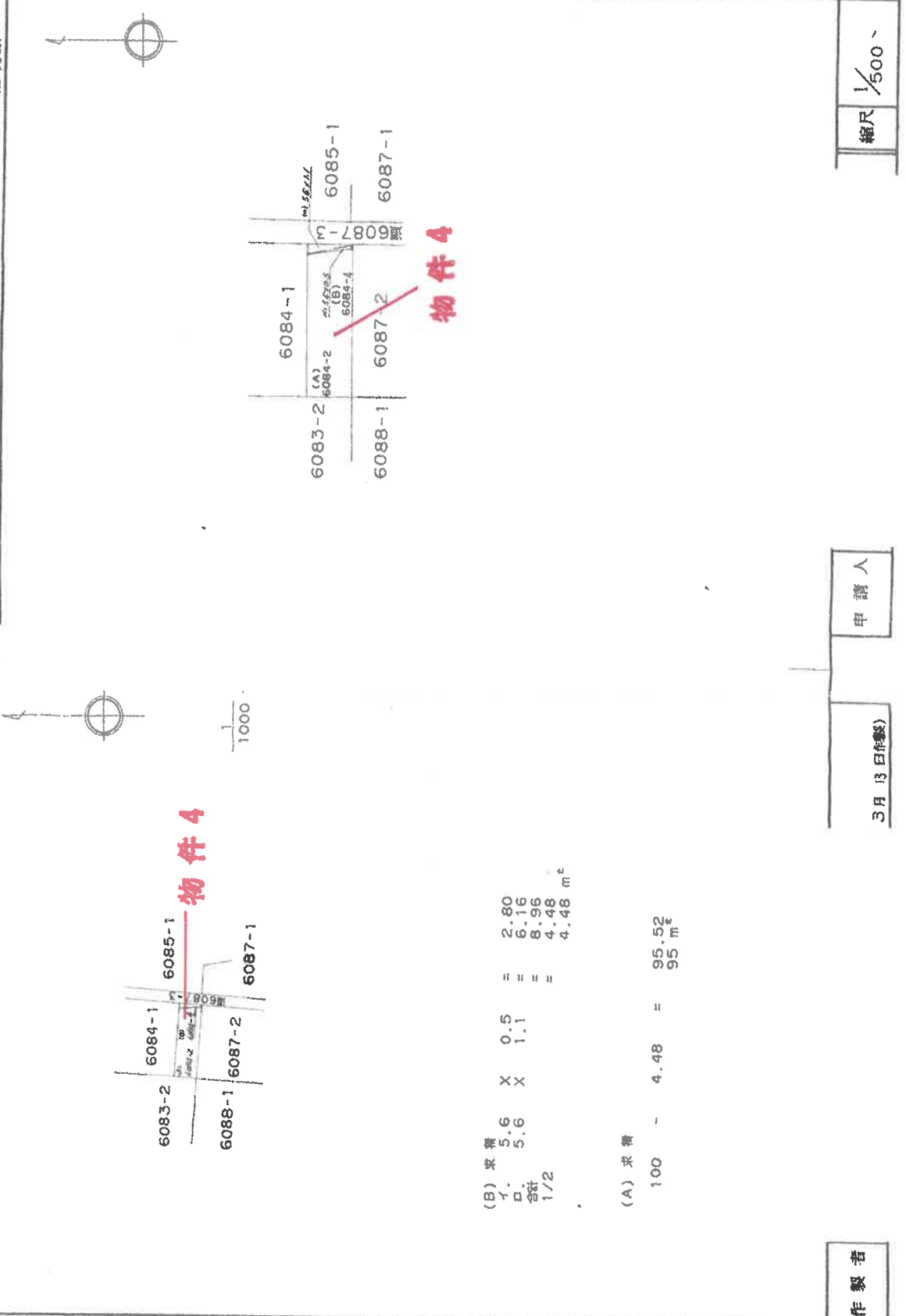
007023

積測量図 H1.4.20

前 6084-2 (新)

地番	6084-2
土地の所在	志布志市 目黒町一丁目

字 安楽 字 権現原



(B) 求積
 1. 5.6 X 0.5 = 2.80
 2. 5.6 X 1.1 = 6.16
 合計 1/2 = 8.96
 = 4.48 m²

(A) 求積
 100 - 4.48 = 95.52
 95 m²

物件4

物件4

作製者

申請人

3月13日作製

縮尺 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。
 (鹿児島地方務局製図所製)

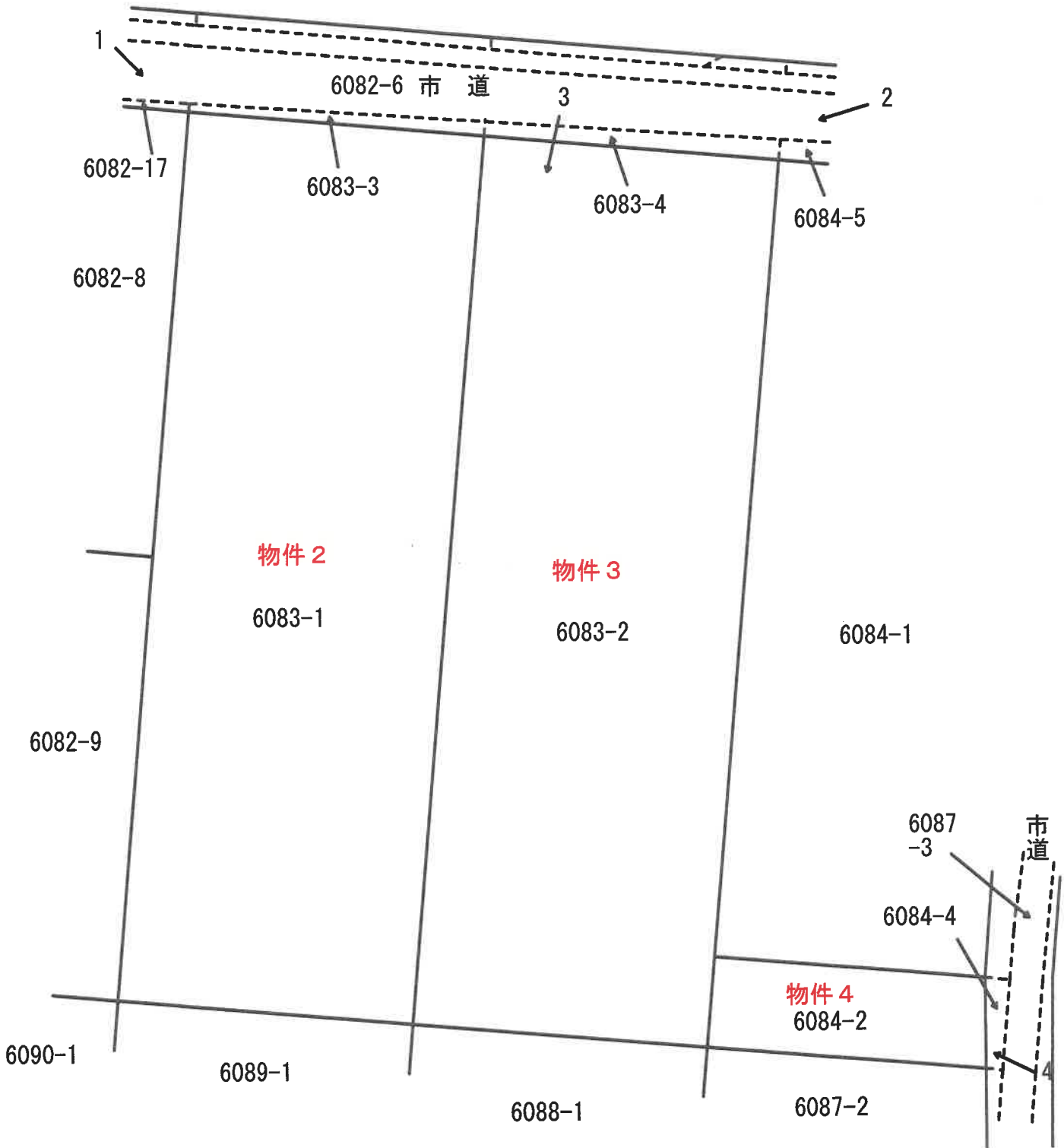
令和7年2月19日

鹿児島地方務局製図所

登記官

A3→A4縮小

見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真

1



2



現況写真

3



4

