

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 吉田 想

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 4日から 令和 8年 6月11日まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月18日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月 9日 午前 9時30分 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。
<p>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。</p> <p>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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

3 所 在 垂水市海潟字堂之迫  
地 番 826番  
地 目 雑種地  
地 積 596平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3 所 在 垂水市海潟字堂之迫  
地 番 826番  
地 目 雑種地  
地 積 596平方メートル



令和7年(ケ)第25号  
令和8年1月8日受理  
令和8年3月5日提出

## 現況調査報告書（物件3）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重（印）

物 件 目 録

3 所 在 垂水市海潟字堂之迫  
地 番 826番  
地 目 雑種地  
地 積 596平方メートル



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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地は、更地の状態で私が管理しています。</li><li>2 本件土地には石材等を埋めていますので、掘り起こすと石が出てくると 思います。</li><li>3 本件土地上に存する動産類は全て私のものです。</li></ol>

## 執行官の意見

本件対象物件の状況は、見取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件3関係)

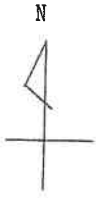
- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。
- 3 関係人によると本件土地には石材等が埋められているとのことであった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月8日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
8年1月15日 15:45-16:00	物件所在地	物件確認
8年1月16日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
8年2月4日 15:05-15:40	物件所在地	立入調査、Aと面談
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"/>		

(座標値種別：測量成果)

-28289.180

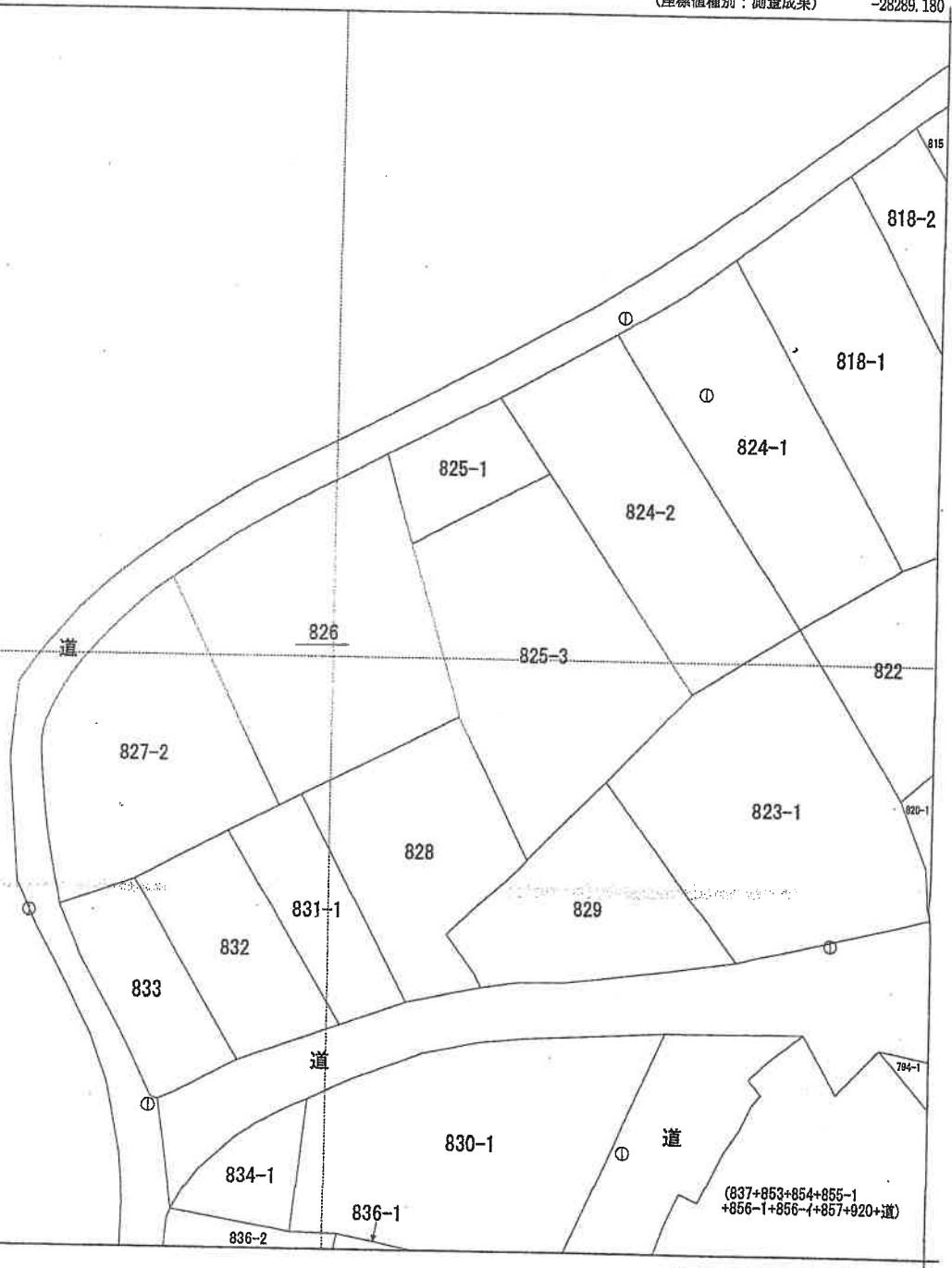
-163184.302



63310.302

-28414.180

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	垂水市海潟字堂之迫				地番	826番			
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	平成23年9月			備付年月日(原図)	平成25年1月21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。

(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)

令和7年11月21日

鹿児島地方法務局

登記官

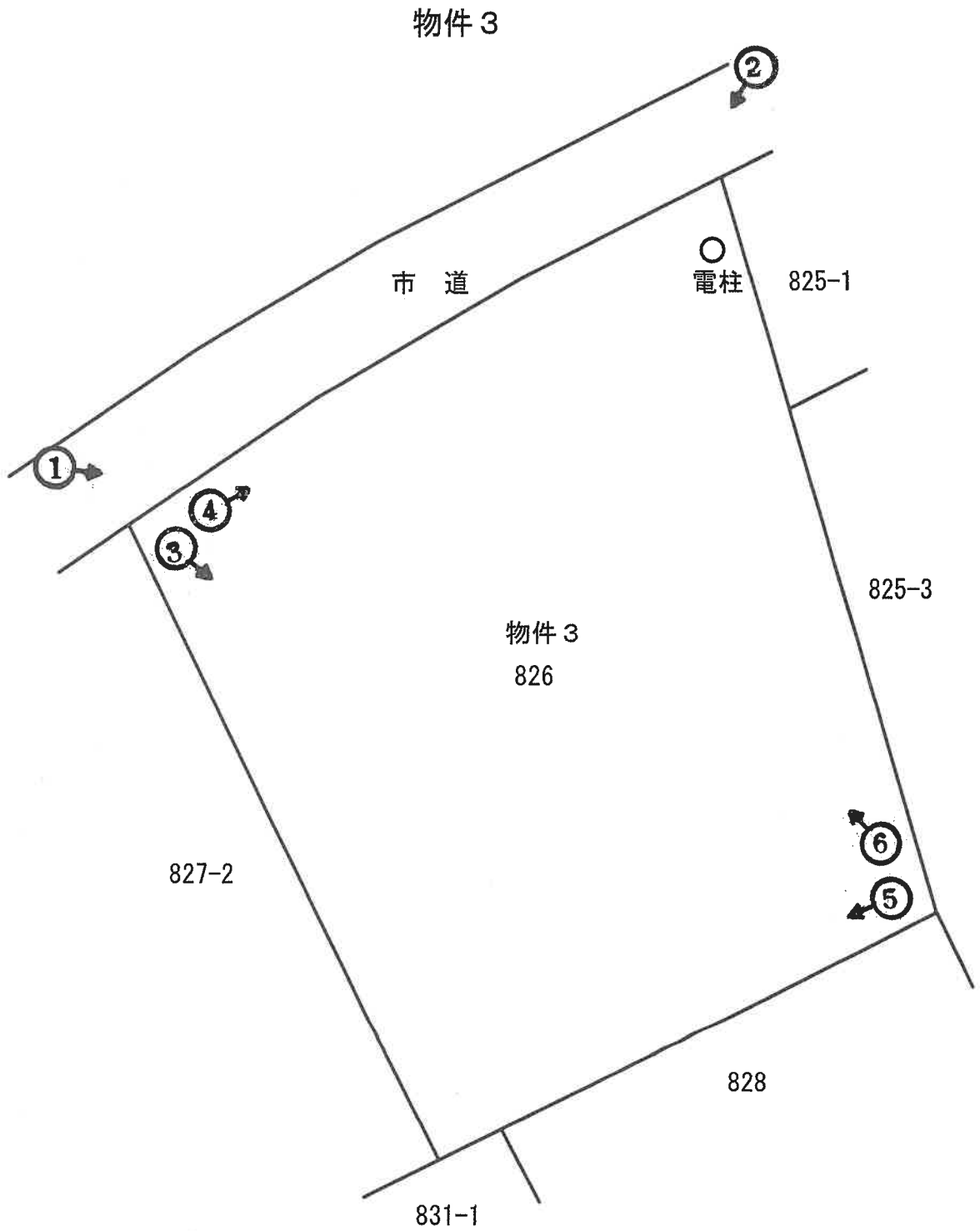
A3判をA4判に縮小した

請求番号：23-2

(1/1)

(6 枚目)

# 見取図




 写真番号及び撮影場所

写真1

物件3



写真2

物件3



写真3

物件3



写真4

物件3



写真5



写真6



令和7年（ケ）第25号  
令和8年2月4日現地調査  
令和8年3月11日評価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

# 評 価 書

(物件3)

評価人 不動産鑑定士

大 吉 修 郎 印

## 第1 評価額

評 価 額	
物件3（土地）	金 1,400,000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
3	所在地 地番 地目 地積	垂水市海潟字堂之迫 826番 雑種地 596平方メートル	
番号	特記事項		
	<p>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。</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3）

位置・交通	垂水市役所の北方・約3.8km 「海瀉天神前」バス停の東方・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、垂水市郊外部の住宅地域である。湾岸沿いの集落地域であり、小学校に隣接するも街路が屈曲し、狭く、農地も混在する土地利用となっている。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% — —
画地条件	地積 : 596 m <sup>2</sup> 規模 : やや規模大 間口 : 約24m 奥行 : 約27m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高～約1m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西約3.2m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路である)	
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、戸建住宅、畑である。	
供給処理施設	上水道 : 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3土地は、隣接地との境界はほぼ明瞭である。 ② 物件3土地は、南側の一部が土砂災害警戒区域内に存する。 ③ 物件3土地は、関係人によると石材等が埋められているとのことである。また、件外物件として電柱が存する。 ④ 物件3土地は、接面街路が幅員4m未満であるため、建物新築等にあたってはセットバックを要する。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 更地価格 (物件3)

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
3	7,710	0.51	596	2,343,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 垂水-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$9,350 \text{ 円/㎡} \times 97.0/100 \times 100/106 \times 100/111 = 7,710 \text{ 円/㎡}$$

◇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+6

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.10 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.11 (100/111)$$

イ 個別格差：方位+1 規模-25 石材・電柱-20 現況雑種地-10

土砂災害特別警戒区域-5 セットバック必要性-2

$$1.01 \times 0.75 \times 0.80 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.98 = 0.51$$

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
3	2,343,000		1.00	1.00	0.60	1,400,000

(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 垂水-1

所 在：垂水市海潟字飛岡 587 番 1

価 格：9,350 円/㎡(対前年変動率-2.60%)

位 置：国分駅 37 k m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：327 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南 5.5m 市道

用途指定等：都市計画区域内 70% 400%

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)

物 件 3 1,165,239 円

## 第7 附属資料

1 受命物件の位置図

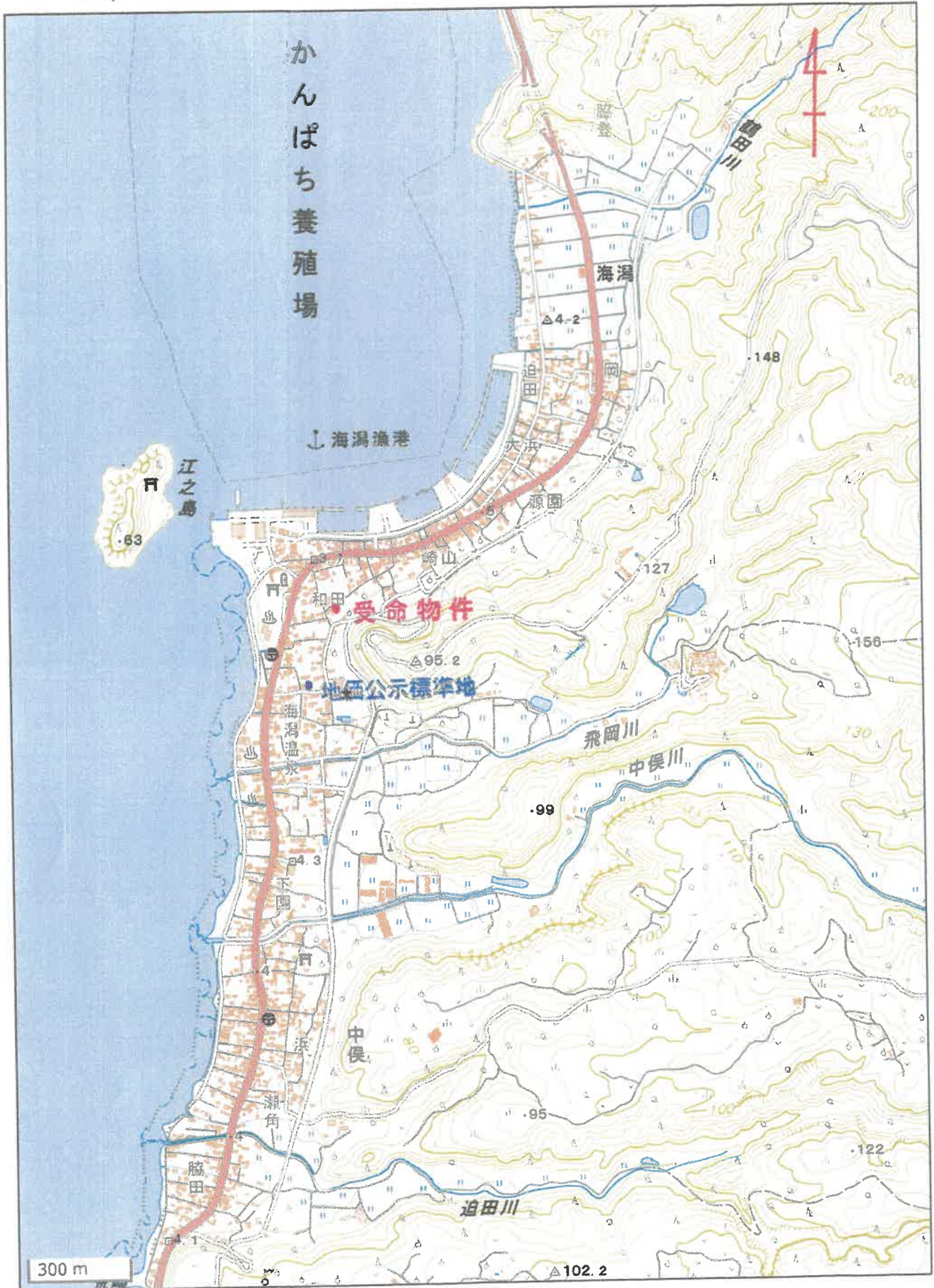
2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 垂水市 202411)

3 公図写し

4 見取図

5 現況写真

以 上



# 公 図 写

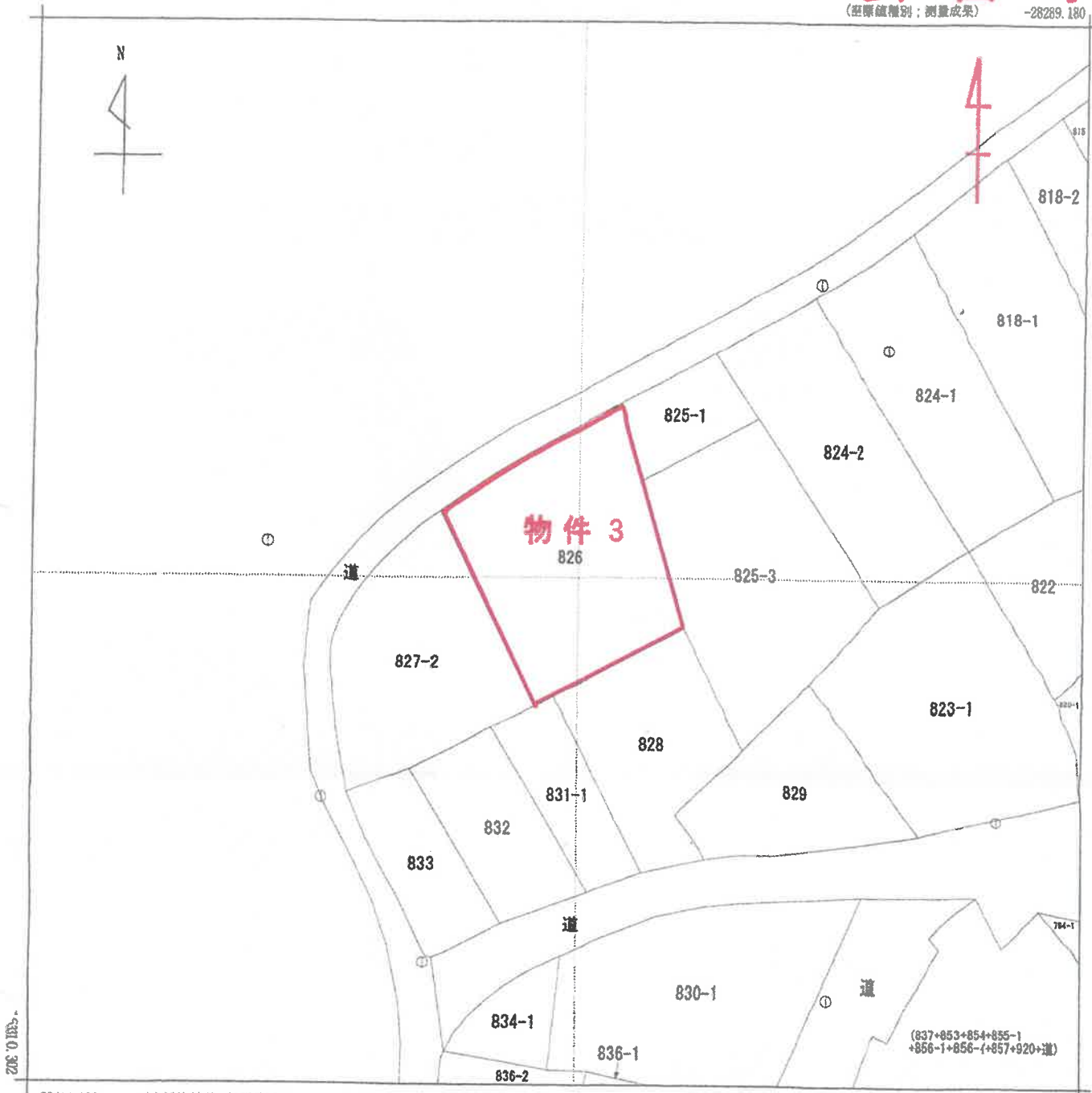
(座標値種別：測量成果)

-28289.180

-163184.302



4



請求部	所在	垂水市海潟字堂之迫			地番	826番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成23年9月			備付年月日(原図)	平成25年1月21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。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和7年11月21日

鹿児島地方務局

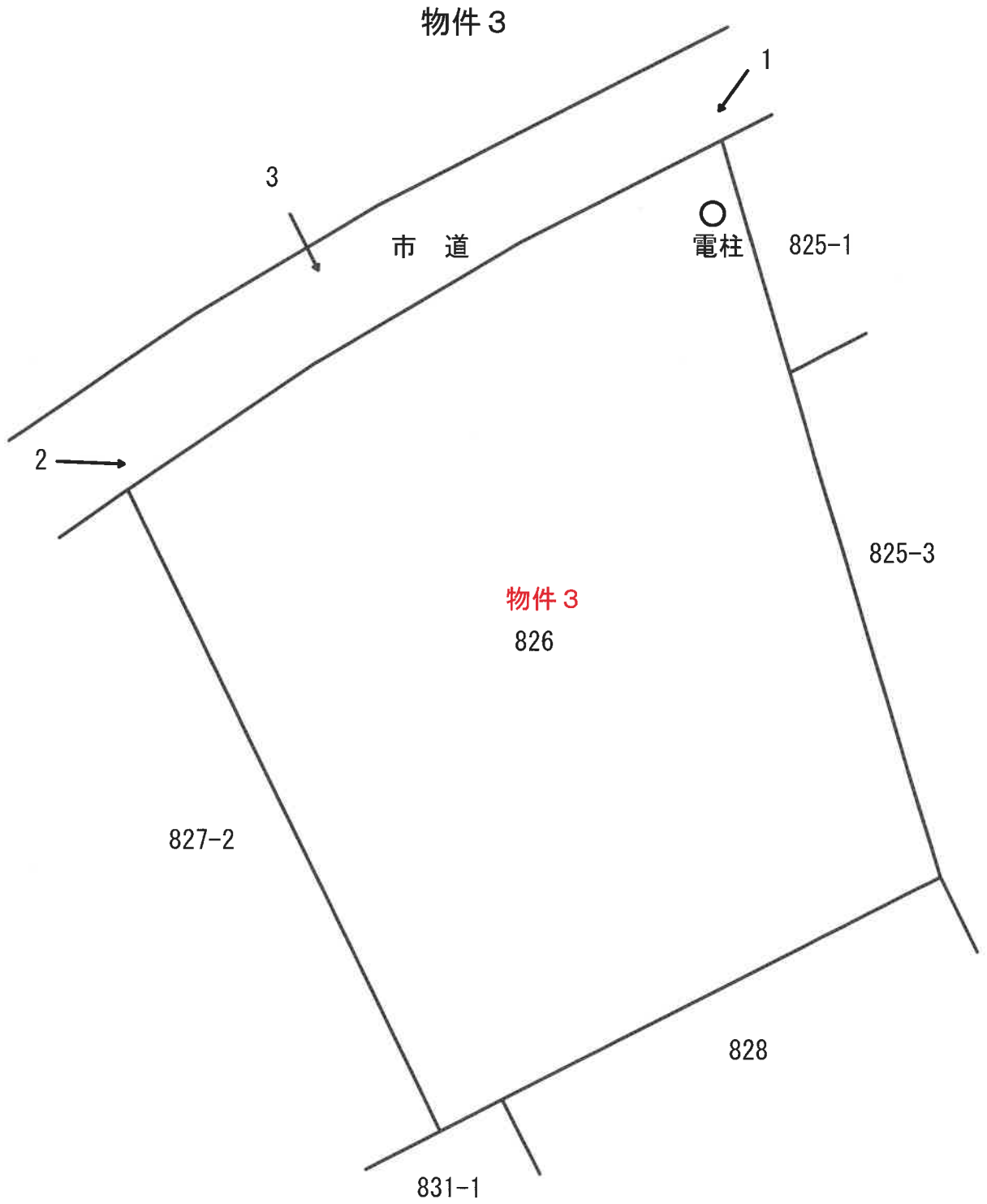
登記官

請求番号：23-2

(1/1)

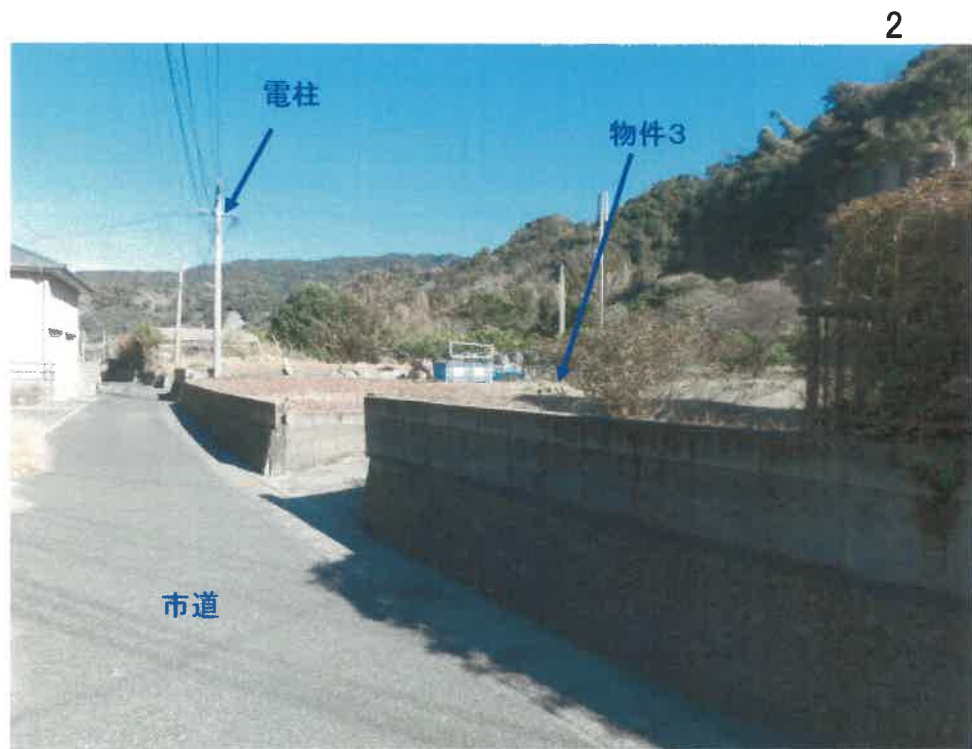
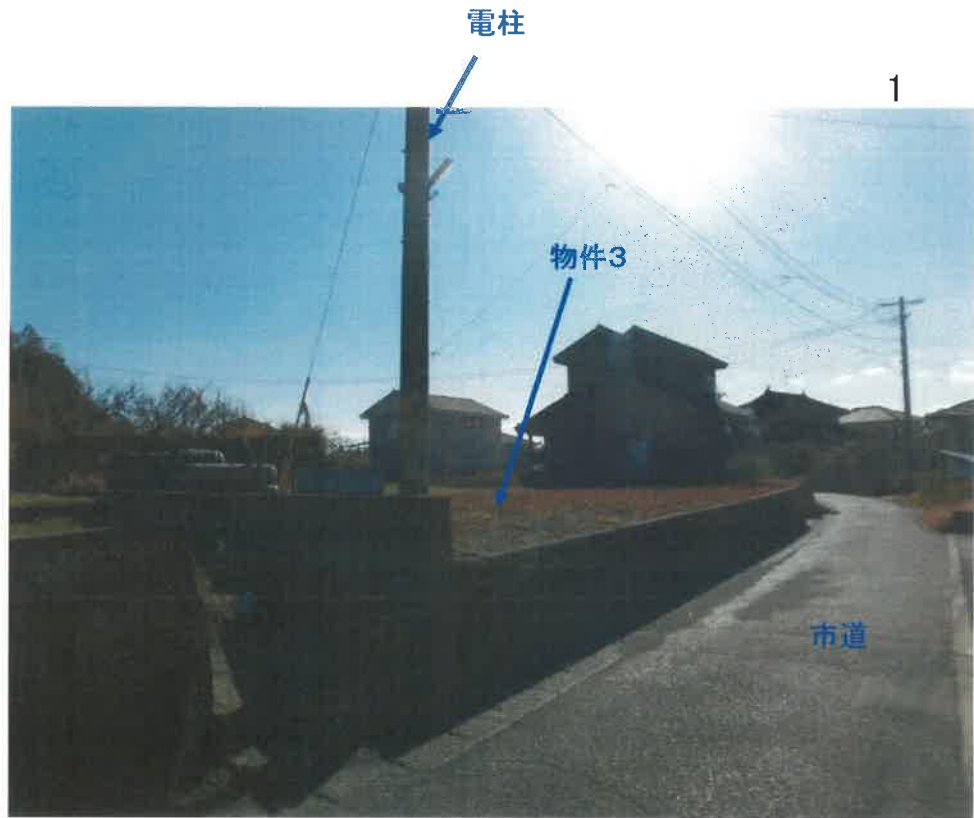
A3→A4縮小

# 見取図



← 1 写真撮影位置

# 現況写真



# 現況写真

3

