

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 8月 6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 6月17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

7 所 在 志布志市有明町野井倉字上ノ濱  
地 番 8 2 7 6 番 7 6  
地 目 山林  
地 積 1 2 3 8 平方メートル



## 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7】

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7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件共有者らが占有している。

---

---

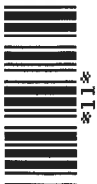
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7】

隣地（ただし、地番8276番77及び8276番112を除く。）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

7 所 在 志布志市有明町野井倉字上ノ濱

地 番 8 2 7 6 番 7 6

地 目 山林

地 積 1 2 3 8 平方メートル

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7）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

## 物 件 目 録

7 所 在 志布志市有明町野井倉字上ノ濱

地 番 8 2 7 6 番 7 6

地 目 山林

地 積 1 2 3 8 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





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"><li>1 本件土地は、以前は母がたけのこを取りに来ていましたが、ここ数年は人の出入りはないと思います。</li><li>2 本件土地は山林ですが、平坦な土地です。7年位前に雑木等を払ってきれいにしましたが、この数年で現在のような竹林状の土地になりました。</li><li>3 本件土地の境界はだいたい分かると思います。</li></ol>

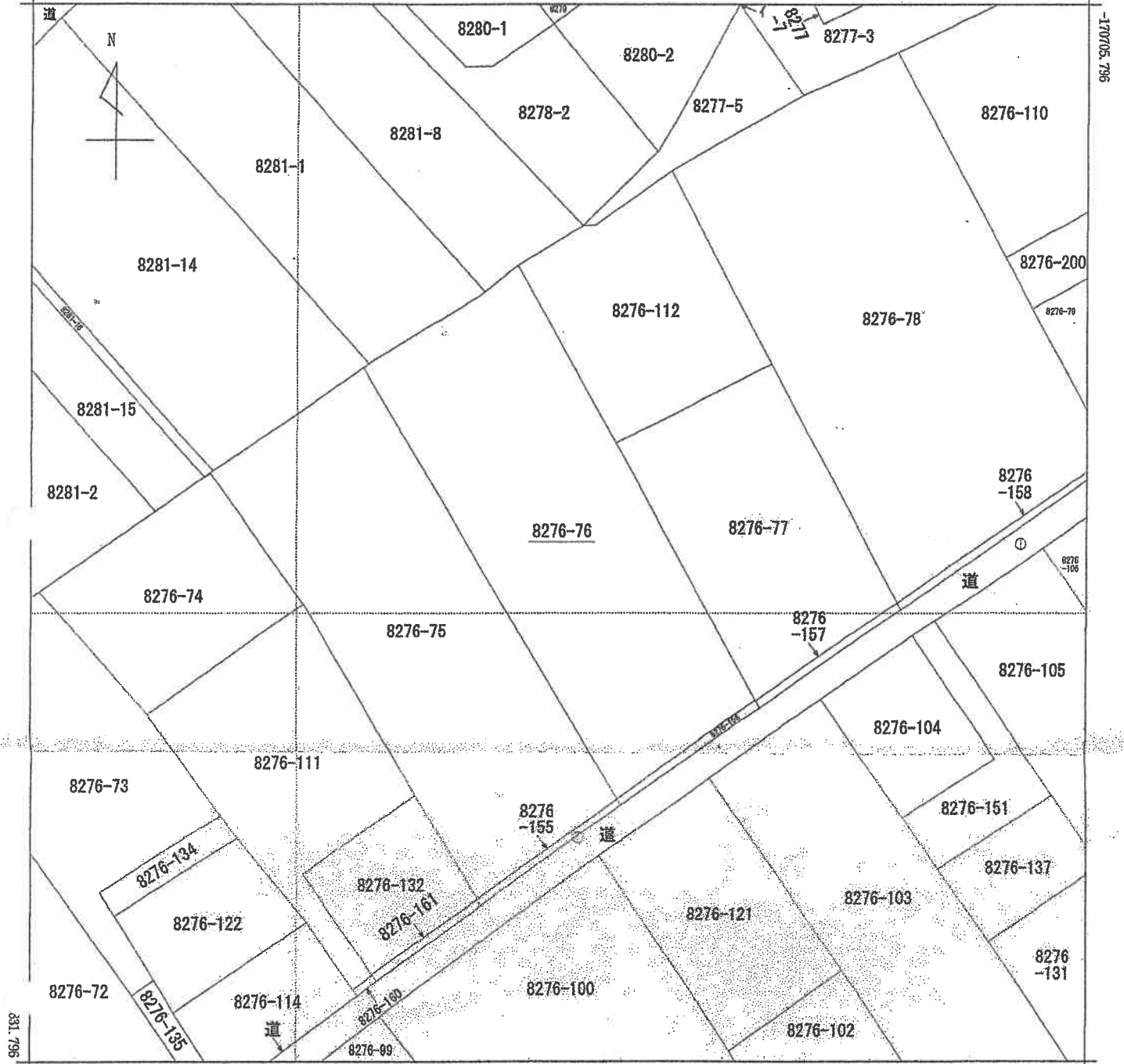
執行官の意見

(物件7関係)

- 1 本件土地は市道（登記簿上8276-156の土地は志布志市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界のうち、8276-77及び8276-112との境界付近にはブロックが設置されているが（写真4、5）、その余の境界は市道との境界を含めいずれも外観上不明瞭である

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 14：40-15：00	物件所在地	物件確認
7年6月12日 14：20-14：45	物件所在地	立入調査、A及びAの妻と面談
7年6月25日 16：00-16：05	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（8276-156）交付申請
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+6549.023 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	有明町野井倉
--------	--------

請求部	所在	志布志市有明町野井倉字上ノ濱				地番	8276番76			
出縮力尺	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46年10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

登記官

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M17576

(1/1)

(6 枚目)

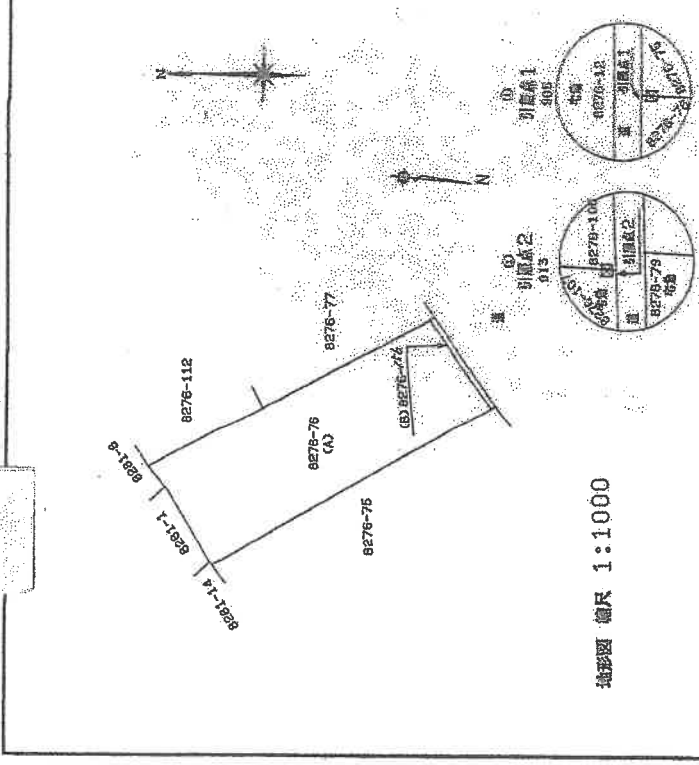
登記年月日：平成9年3月12日

25846

前地番 8276-156  
8276-156  
8276-156

49.3.12  
地積測量図

土地の所在 志布志町有明野井倉上ノ塚

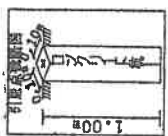


地積図 縮尺 1:1000

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測量
(B)	8276-905	71	-171172.176	6837.905	0.875	905-71
	76	76	-171172.932	6836.346	20.176	71-76
	904	904	-171161.303	6854.533	0.976	76-904
	123	123	-171180.446	6854.367	12.846	904-123
	905	905	-171167.488	6844.348	7.988	123-905
			-171172.176	6837.905		
			38.764141	19.3820705	19	測量点
			19.3820705	5.8630		測量点
(A)	8276-76	面積	1258.0000	面積		
		積算	19.3820705	積算		
		積算	1238.6179295	積算		1238.61
		積算	574.6919	積算		

\*公式  $A=1/2E (X2-X1) (Y1+Y2)$



測量点座標

測量点	X	Y
測量点1	-171172.176	6837.905
測量点2	-171133.298	6902.129

精度区分	甲	乙
①	コンタリート板	板
②	石	板
③	プラスチック板	板
④		
⑤		

縮尺 1/500

申請人 代位者 所有者

作製者 (株)

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。  
(鹿児島地方支務局曾於出張所管轄)  
令和7年2月19日 鹿児島地方支務局鹿児島支局

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M17570

# 見取図

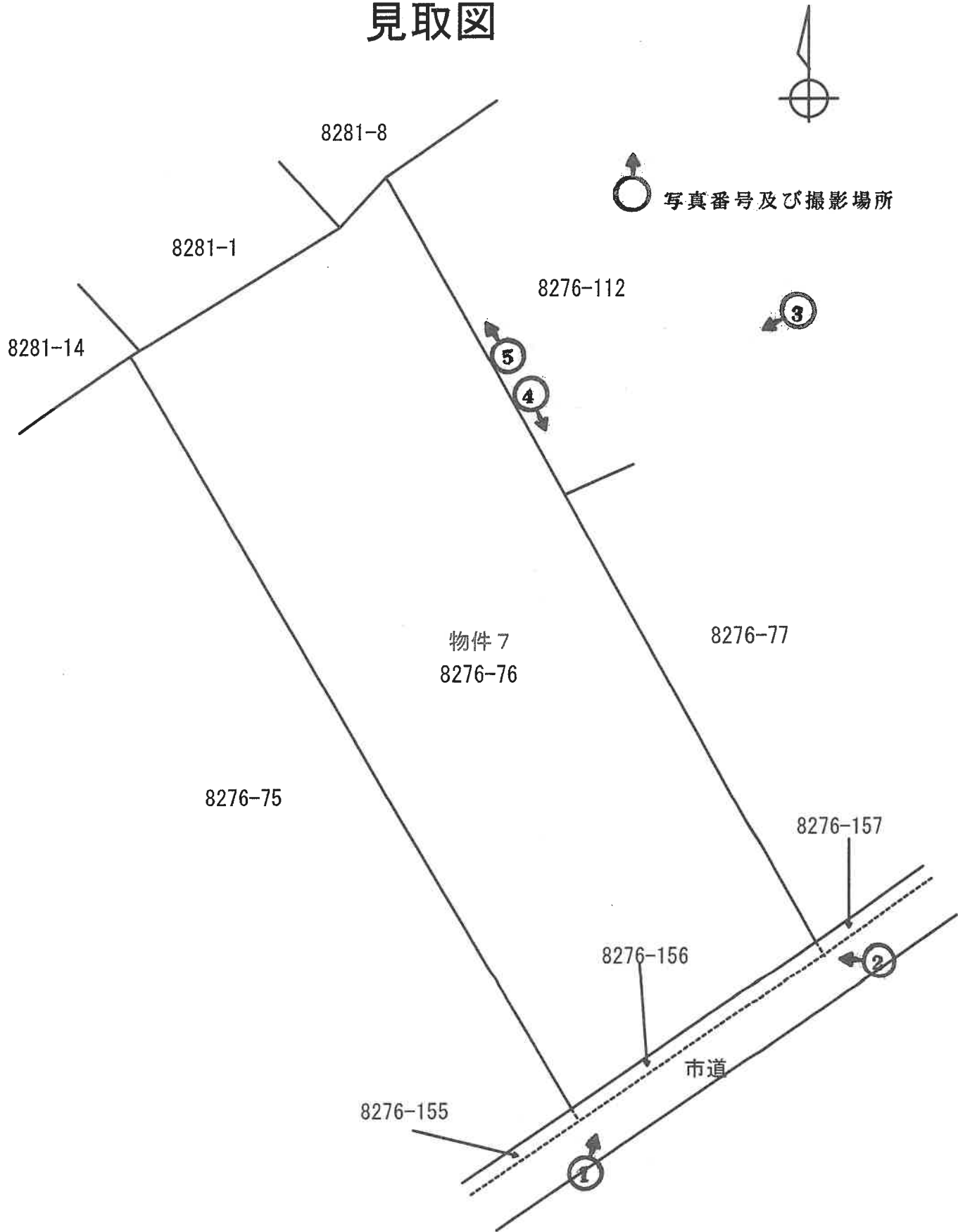


写真1 赤点線は境界付近の線



写真2



写真3

本件土地



写真4

本件土地との境界付近に設置されているブロック

本件土地



写真5

本件土地

本件土地との境界付近に設置されているブロック



(11枚目)

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7)

評価人 不動産鑑定士  
大 吉 修 郎

## 第1 評価額

評 価 額	
物件7（土地）	金 2,660,000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
7	所在地 地目 地積	志布志市有明町野井倉字上ノ濱 8 2 7 6 番 7 6 山林 1 2 3 8 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7）

位置・交通	JR日南線「志布志」駅の南西方・約3.1km 「東通山」バス停の東方・約150m （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、志布志市郊外部の戸建住宅を中心とした住宅地域である。国道背後に存するが、住宅地域としての熟成度は低く、空地や空き家も存する状況となっている。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% ー ー
画地条件	地積 : 1238 m <sup>2</sup> 規模 : 規模大 間口 : 約20m 奥行 : 約58m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高～約0.5m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東約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、戸建住宅、空地、太陽光発電施設である。	
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（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	① 物件7土地は、隣接地8276番77、8276番112土地以外の隣接地との境界が外観上判然としない（市道を含む）。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7土地は、かつては平坦地であったそうだが、現在は竹林となっている。	

## 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7)

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付地価格(円) ア×イ×ウ
7	5,130	0.70	1238	4,445,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大崎(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $4,350 \text{ 円/m}^2 \times 98.9/100 \times 100/101 \times 100/83 = 5,130 \text{ 円/m}^2$

◇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：角地+1

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$1.03 \times 0.95 \times 0.85 \times 1.00 = 0.83 (100/83)$

イ 個別格差：方位+5 規模大-30 竹林-5

$1.05 \times 0.70 \times 0.95 = 0.70$

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
7	4,445,000		1.00	1.00	0.60	2,660,000

(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 地価調査価格 大崎(県)ー2

所 在：曾於郡大崎町菱田字諏訪下 1299 番 1

価 格：4,350 円/㎡(対前年変動率-1.14%)

位 置：菱田バス停 300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1341 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 6.4m 町道 北東側道

用途指定等：都市計画区域内(建ぺい率70%、容積率400%)

地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額(令和6年1月1日)

物 件 7            433,300 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 志布志市 202403)

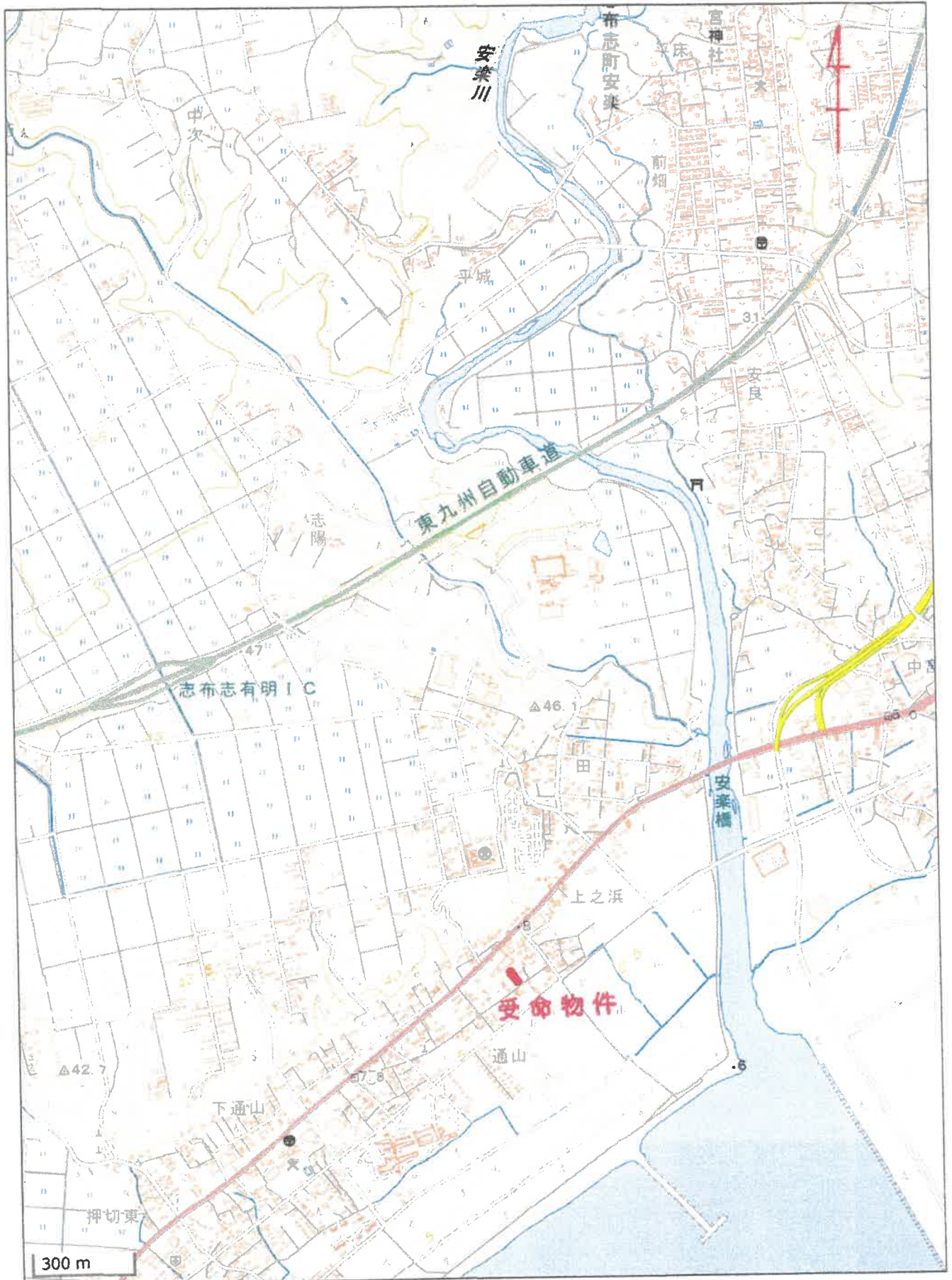
3 公図写し

4 地積測量図

5 見取図

6 現況写真

以 上

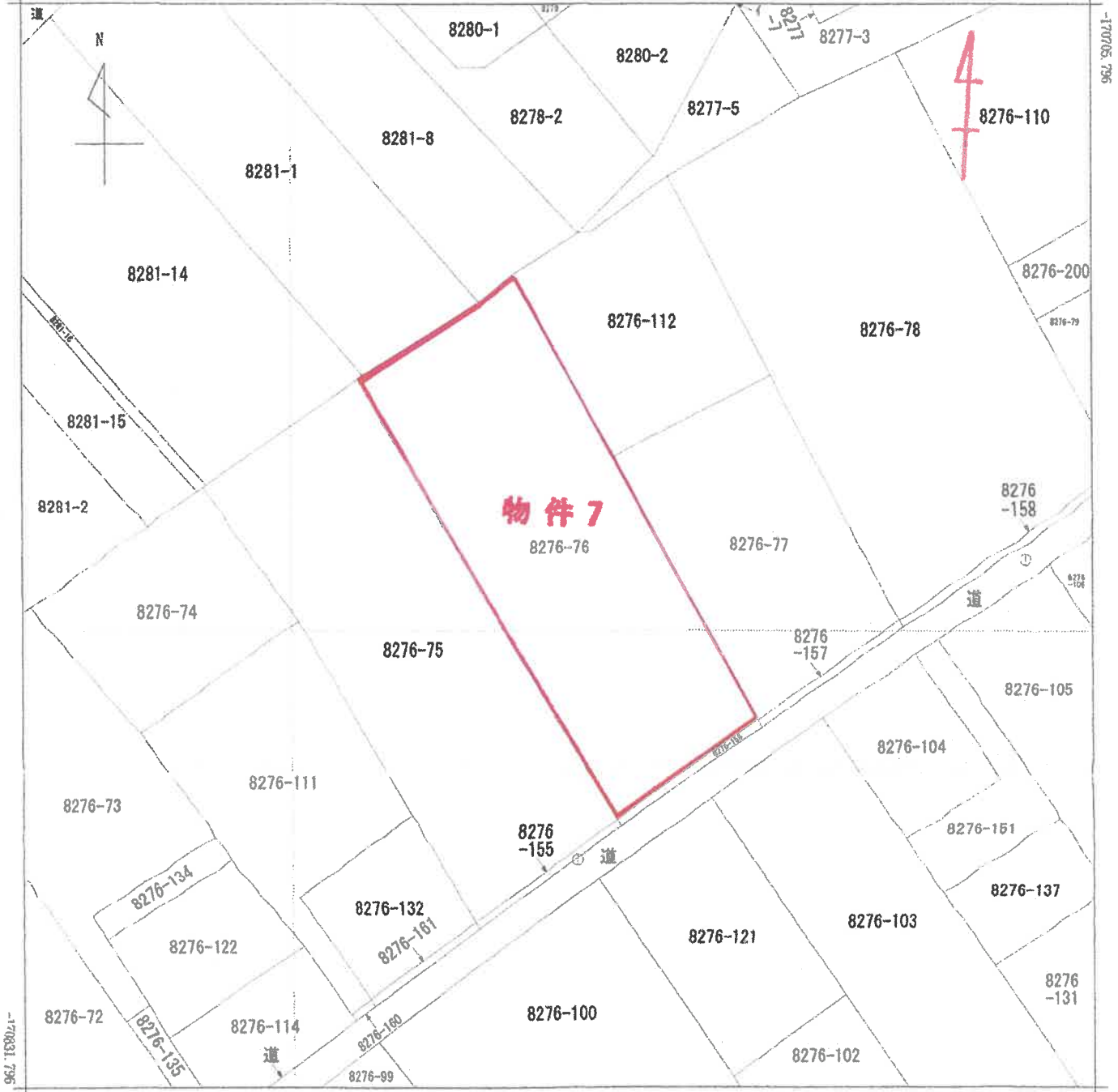


# 写 図 公

8280-3

(座標値種別：図上測定)

+6674.023



+6549.023

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
有明町野井倉

請求部	所在	志布志市有明町野井倉字上ノ濱				地番	8276番76				
出縮	力尺	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46年10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。

(鹿児島県地方務局曾於出張所管轄)

令和7年2月19日

鹿児島県地方務局霧島支局

地図整理番号：M17576

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

# 地積測量図

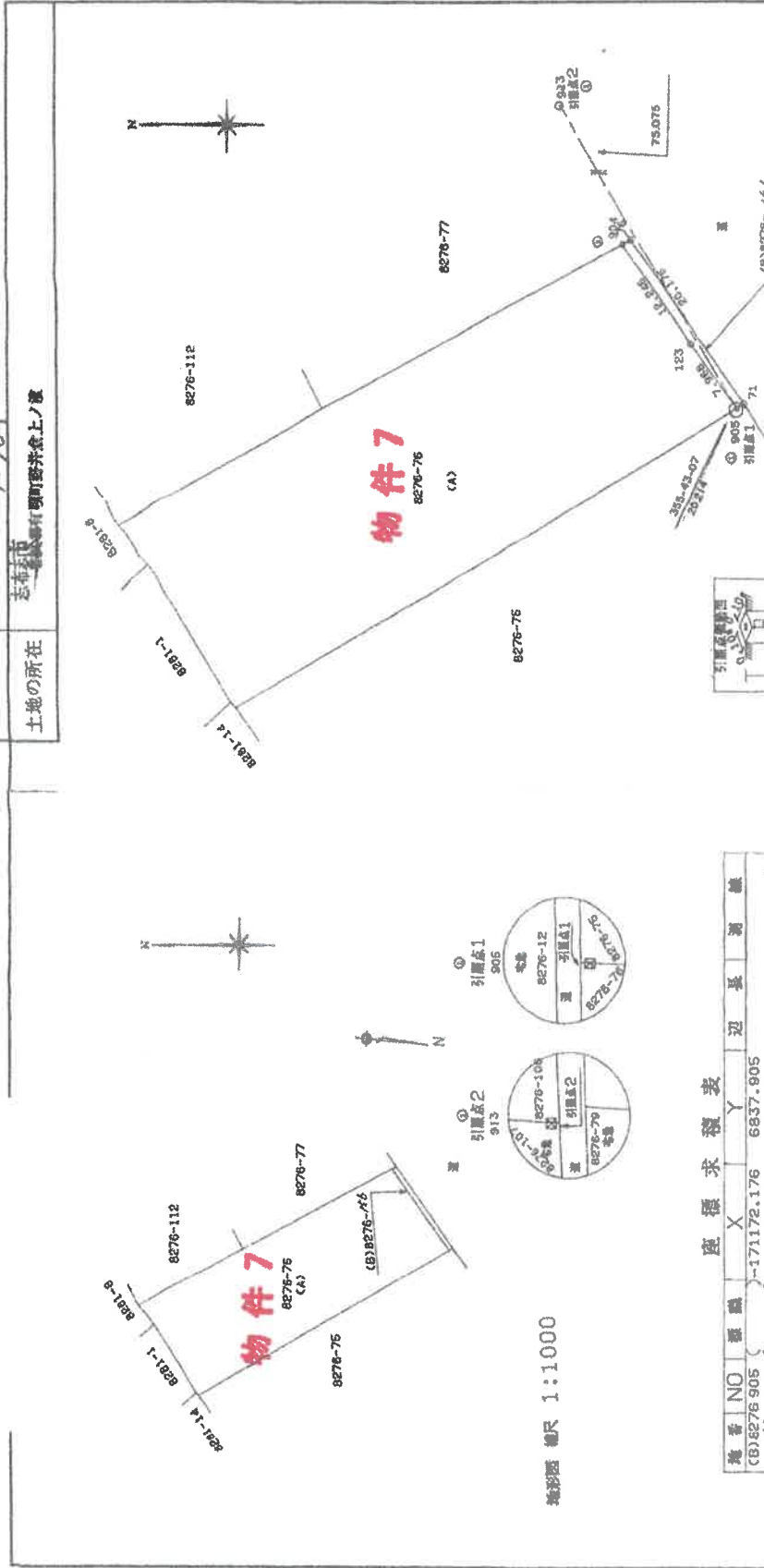
平成9年3月12日

## 地積測量図

前地番 8276-156 後・新 8276-156-76

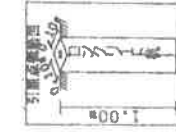
土地の所在 志布志町有明町野井倉上ノ原

25846



地番 NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B)8276-905	-171172.176	6837.905	0.875	905-	71
71	-171172.932	8838.346	20.176	71-	76
76	-171161.303	6854.833	0.976	76-	904
904	-171160.446	6854.367	12.246	904-	123
123	-171167.488	6844.346	7.968	123-	905
905	-171172.176	6837.905	38.764141	総面積	
			19.3820705	㎡	19
			5.8630	㎡	
(A)8276-76		1258.0000		㎡	
		19.3820705		㎡	
		1238.61		㎡	
		374.6819		㎡	

\*公式  $A = 1/2E (X2 - X1) (Y1 + Y2)$



基点名

基点名	X	Y
引張点1	-171172.176	6837.905
引張点2	-171133.296	6802.128

測量区分	甲	乙
測量凡例		
コンクリート杭		
石		
プラスチック杭		

申請人

製作者

縮尺 1/500

地形図 縮尺 1:1000

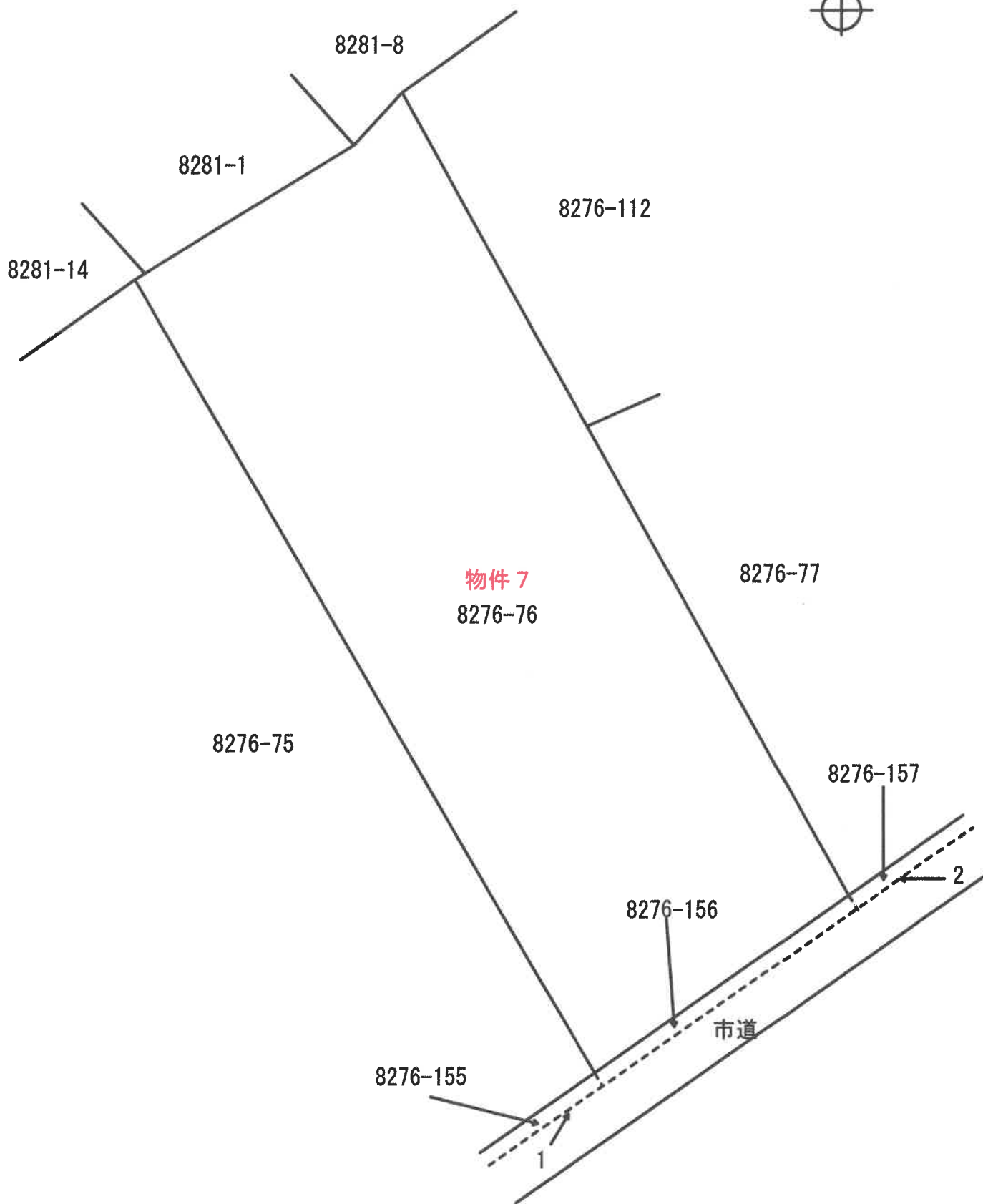
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(鹿児島地方事務局長官印)

令和7年2月19日 鹿児島地方事務局 薩島支局

登記官

A3→A4縮小

# 見取図



← 1 写真撮影位置

# 現況写真

1



2

