

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 1 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 9 年 1 月 7 日から 令和 9 年 1 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 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 9 年 3 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 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。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 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 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 志布志市志布志町内之倉字下原
地 番 4 2 2 番 1
地 目 畑
地 積 3 0 7 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 22 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 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

【物件番号 1】

周囲（ただし、里道部分を除く。）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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 志布志市志布志町内之倉字下原 |
| | 地 | 番 | 4 2 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 0 7 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月13日受理
令和8年 4 月 2 日提出

現況調査報告書（物件1）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

1	所 在	志布志市志布志町内之倉字下原
	地 番	4 2 2 番 1
	地 目	畑
	地 積	3 0 7 3 平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			付近
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☒ 畑（物件1） ☐			
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	件外物件として電柱が存する。 従物等として、引込柱が存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 〔 保管開始日 平成 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
本件所有者の妻	1 本件土地は義理の父の代から畑として利用していましたが、3年くらい前から畑としては利用しておらず、未耕作の状態で管理しています。
本件所有者	1 本件土地と西側隣接地の423-3、423-4はいずれも私名義の畑であるため、境界を意識することなく一体として利用していました。 2 本件土地にある物は基本的に私の所有する物ですが、ひとつだけJ Aから借りて置いたままとなっているタンクがあります(写真5)。 3 本件土地と周辺隣接地との境界のことで揉めたことは今までありません。また、本件土地の範囲はだいたい把握していますが、道路部分を除いて隣接地との境界ははっきりとは分かりません。

執行官の意見

本物件の状況は、見取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件1 関係)

- 1 本件土地は里道（登記簿上4 2 2 番2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は、里道部分を除いて外観上不明瞭である。なお、本件土地と西側隣接である4 2 3 番3と4 2 3 番4（いずれも登記簿上、本件所有者名義の畑である。）とは、一体として利用されている（写真8）。但し、現地復元能力を有する地図が存する。
- 3 本件土地は未耕作の状態で、本件所有者が管理、占有している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 1 3 日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
8 年 2 月 1 8 日 13：05－13：25	物件所在地	物件確認、近隣耕作者と面談
8 年 3 月 1 0 日 11：20－12：00	物件所在地	立入調査、本件所有者の妻と面談
8 年 3 月 1 3 日 14：50－14：55	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	本件所有者から聴取
8 年 3 月 1 3 日 16：15－16：25	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（4 2 2 番 2 外）交付申請
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		

(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 を立ち会わせ、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

424-3

(座標値種別：図上測定)

+9997.324

-163497.931

428-5

428-1

428-8

428-9

428-10

429-2

423-2

424-1+424-4+424-乙2+427-1+427-2+427-3
427-4+427-5+427-6+428-14+428-15)

428-13

423-4

423-3

422-1

422-2

423-5

395-4

395-2

395

別図

別図

別図

別図

+9747.324

(座標値種別：図上測定)

地番区域完

市界町内之

請求部	所在	志布志市志布志町内之倉字下原					地番	422番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	測	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図		
作成年月日	昭和49年2月			備考年月日(原図)	昭和61年8月2日	備考年月日(原図)	備考年月日(原図)	備考年月日(原図)	備考年月日(原図)		

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。

(鹿児島県地方事務局曾於出張所管轄)

令和8年1月16日

鹿児島県地方事務局

登記官

地図整理番号：M89798

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明し、趣意である。
(鹿児島地方方法務局曾於出張所管理)
令和8年1月16日 鹿児島地方方法務局

令和8年1月16日

鹿児島地方誌

與時並進，如

A3判をA4判に縮小した

地圖整理番号: M89799

圖 10-1-1 地積測圖

地番 422-1.2

志布志南 志布志町 志布志町 志布志町

積聚

(任意座標による)

[illegible]

地 帶	⑤ 422-2	Y	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X_n = (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
11.1	-13854.4	9829.326	0.621	-10193.51297	-10193.51297
L2	-13845.8	9829.469	20.185	-33590.5	11086
L3	-13846.584	9849.711	39.716	-64999.7	7391.44
L4	-13847.477	9869.515	59.065	-63039.2	669685
L5	-13847.137	9869.516	22.959	-37511.74	618383
L6	-13847.453	9892.574	12.969	-212185.2	953394
K02	-13847.226	9902.182	6.363	13969.91	751038
11	-13848.448	9984.21	-32.021	5240186	963408
12	-13848.694	9870.561	-40.791	6675392	653224
13	-13847.266	9943.420	-41.383	6759839	682278
14	-13846.633	9939.276	-14.094	2306451	551502
合 計				135482667	
合 計 地 積				657413335	

総合計 面積 19141.473160 22

面 積	3073.231725	第 2
	58.241335	10.2

使用子基型点

北緯	$X = -14.6687$	409	$Y = 34973.563$
東經	$X = -159.157$	327	$Y = -161.256$
高程	$X = -169.694$	670	$Y = 20655.923$

平成22年8月27日9時37分から16時28分(整理)

10

（平成22年9月13日作成）

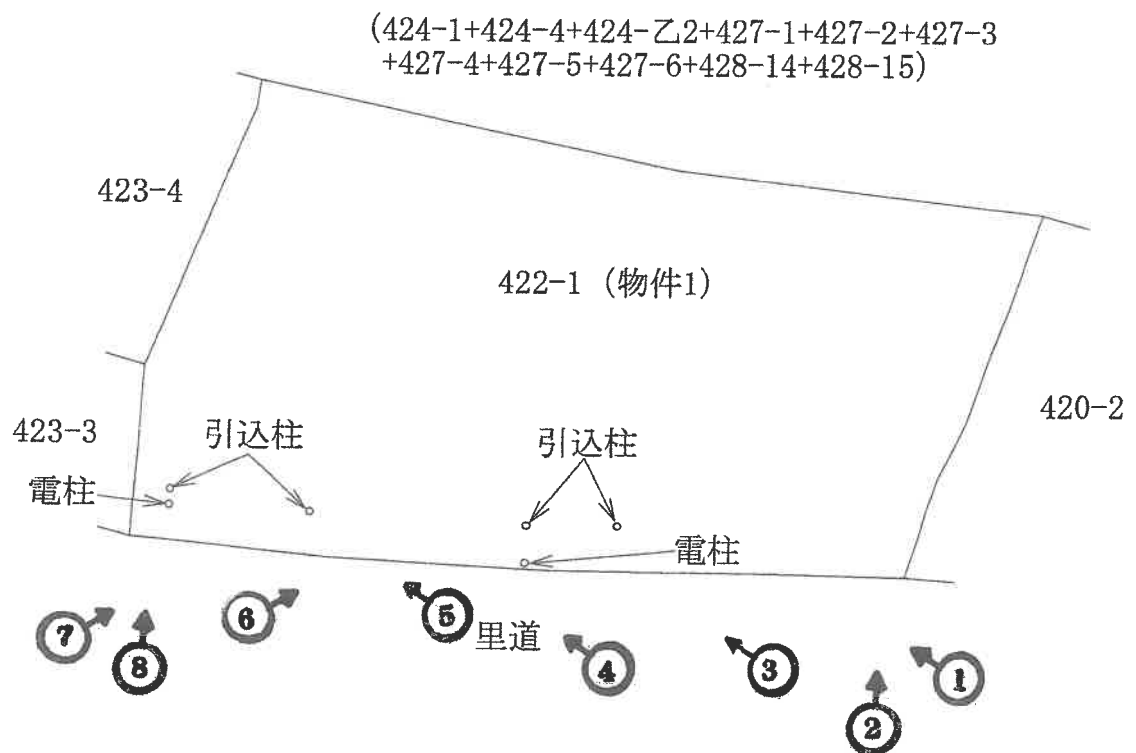
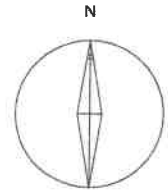


母

1000

品名	単位	数量	金額	備考
TAN-4				
IT-1				

見取図



写真番号及び撮影場所

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真2 420-2との境界付近の状況



写真3

本件土地



写真4

本件土地



(10枚目)

写真5

本件土地

JA所有のタンク



写真6

本件土地



(11枚目)

写真7

423-3

本件土地



写真8 423-3との境界付近の状況

423-3

本件土地



令和 8年（ケ）第 2号-1
令和 8年 3月10日 現地調査
令和 8年 4月10日 評 価

鹿児島地方裁判所鹿屋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 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き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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	志布志市志布志町内之倉 字下原 422番1 畑 3,073m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR日南線「志布志」駅の北方約5.7km 志布志市役所の北方約5.2km (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、志布志市役所の北方約5.2kmで、畑が 広がる畑地地域である。	
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 農振法上の規制	都市計画区域外 農業振興地域内 農用地区域外
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積 : 3,073m ² 間口 : 約75.0m 奥行 : 約41.0m 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 中間画地	
自 然 的 条 件	日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度: 普通 耕作の難易: 普通	
接 面 道 路	南約3.5m舗装里道	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特 記 事 項	・ 件外物件として電柱が、従物等としてビニールハウスの骨組、 引込柱が存する。	

第5 評価額算出の過程

物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} = \text{キ}$
1	500	0.72	1.00	3,073	1.00	0.60	660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり500円と査定した。

イ 個別格差：ビニールハウスの骨組等が存する▲20 管理の状況▲10

ウ 占有減価修正：1.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：1.00

カ 競売市場性修正：0.60

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

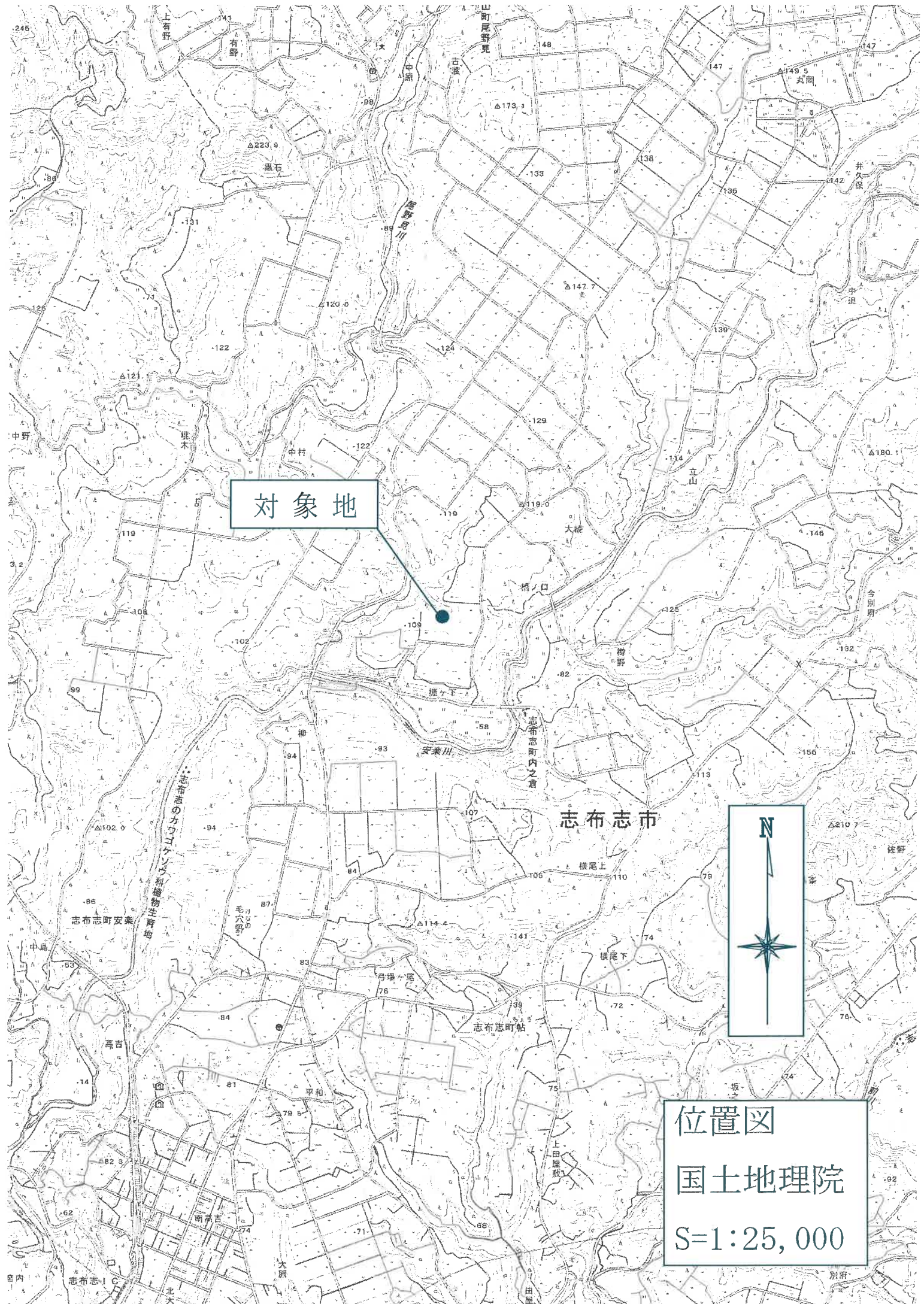
固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 76,825円

第7 附属資料

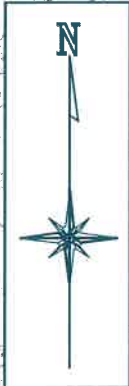
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 見取図
- 6 現況写真

以 上

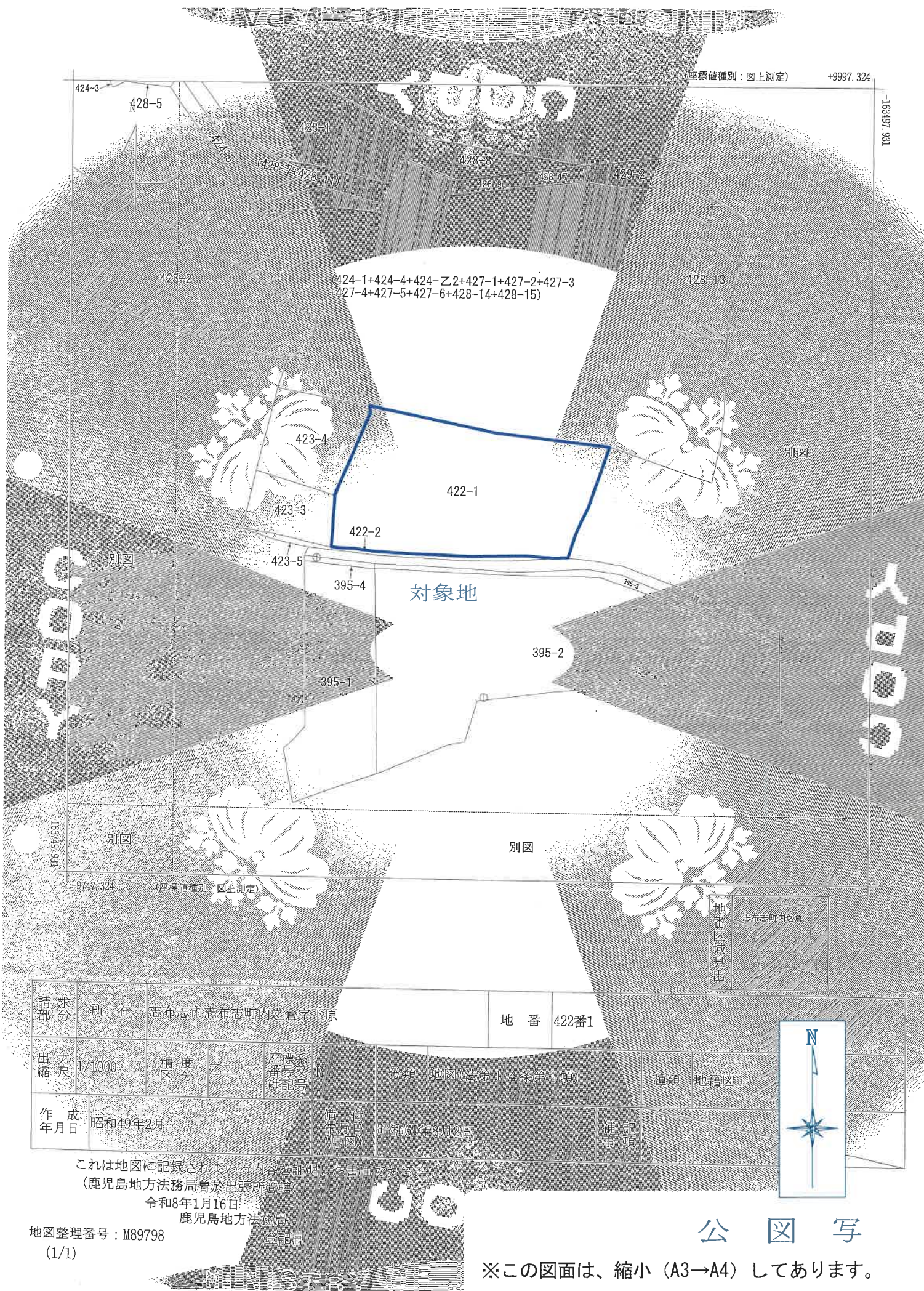


対象地

志布志市



位置図
国土地理院
S=1:25,000



(平標値種別：図上測定)

+9997.324

16367.931

424-3

428-5

428-1

428-8

428-15

429-2

(428-7+428-11)

425-9

423-2

(424-1+424-4+424-乙2+427-1+427-2+427-3
427-4+427-5+427-6+428-14+428-15)

428-113

423-4

422-1

423-3

422-2

423-5

395-4

対象地

395-2

395-1

別図

別図

別図

別図

+9747.324

(平標値種別：図上測定)

地図区域見出し

志布志町内之倉

請 求 部 分	所 在	志布志市志布志町内之倉字下原				地 番	422番1	
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	4	座 標 系 号 文 字 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年2月		備 考 年 月 日 (区 図)	昭和61年8月12日		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

(鹿児島地方方法務局曾於出張所管理)

令和8年1月16日

鹿児島地方方法務局

登記官

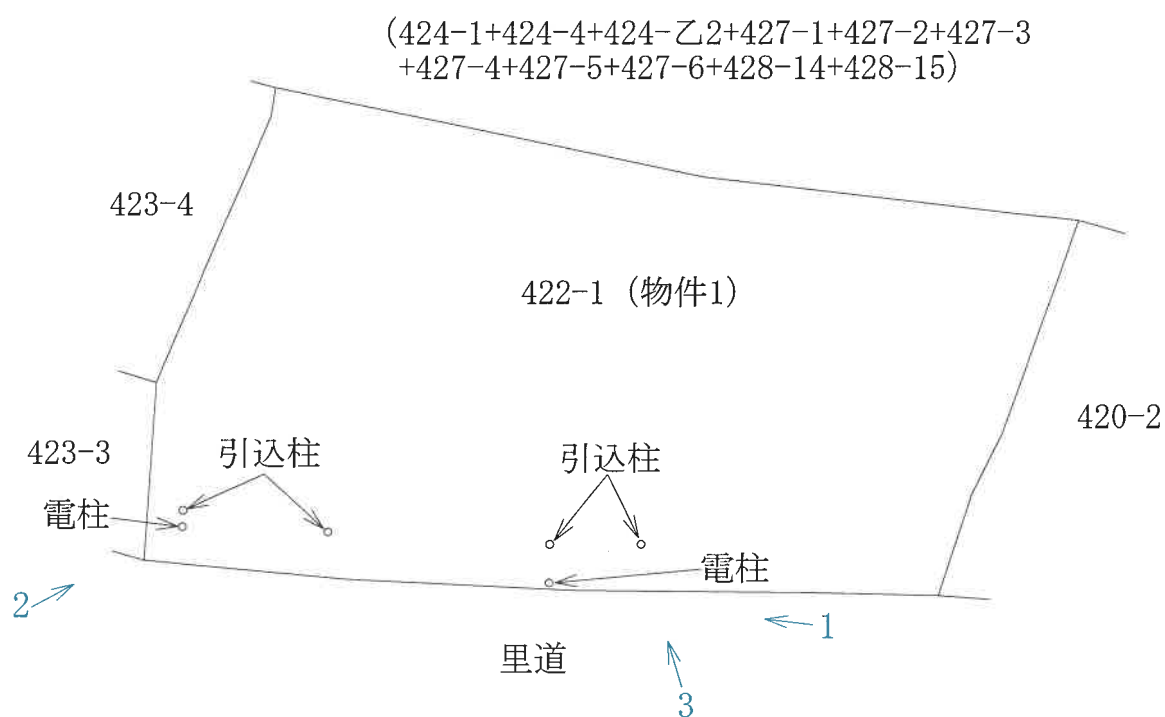
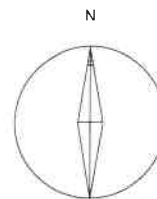
地図整理番号：M89798

(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

見取図



←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3