

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月21日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

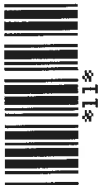
裁判所書記官 田原春 薫

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11月 5日から 令和 8年11月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19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12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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5	250,000 200,000		50,000	479	0



11

物 件 目 録

5 所 在 志布志市志布志町安楽字高尾
地 番 6 1 5 4 番 1 2 .
地 目 原野
地 積 3 4 2 6 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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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5】

周囲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。



11

- 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。)



11

物 件 目 録

5 所 在 志布志市志布志町安楽字高尾

地 番 6 1 5 4 番 1 2

地 目 原野

地 積 3 4 2 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



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5）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

5 所 在 志布志市志布志町安楽字高尾

地 番 6 1 5 4 番 1 2

地 目 原野

地 積 3 4 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 2 4

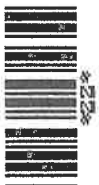
共有者 B 持分 7 2 分の 8

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



(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5					
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) ☒ 原野(物件5) ☐ 畑(物件)					
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(共)有者ら ☐ 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						
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
A	1 本件土地の大体の位置は分かりますが、隣地との境界は分かりません。 2 本件土地に立ち入ったことはありません。

執行官の意見

(物件5)

- 1 本件土地は市道（登記簿上6162-5、6154-34の各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 南西側市道（6162-5）から本件土地に至り、本件土地の間口部分（6142-18、6142-19及び6142-3との隣接部分）を概ね特定したが、雑木や雑草が激しく繁茂しており、また北東側へは急な斜面となっていた。
- 3 本件土地と周辺各隣接地との境界は外観上不明瞭である。なお、現地再現性のある不動産登記法14条1項図面が存する。

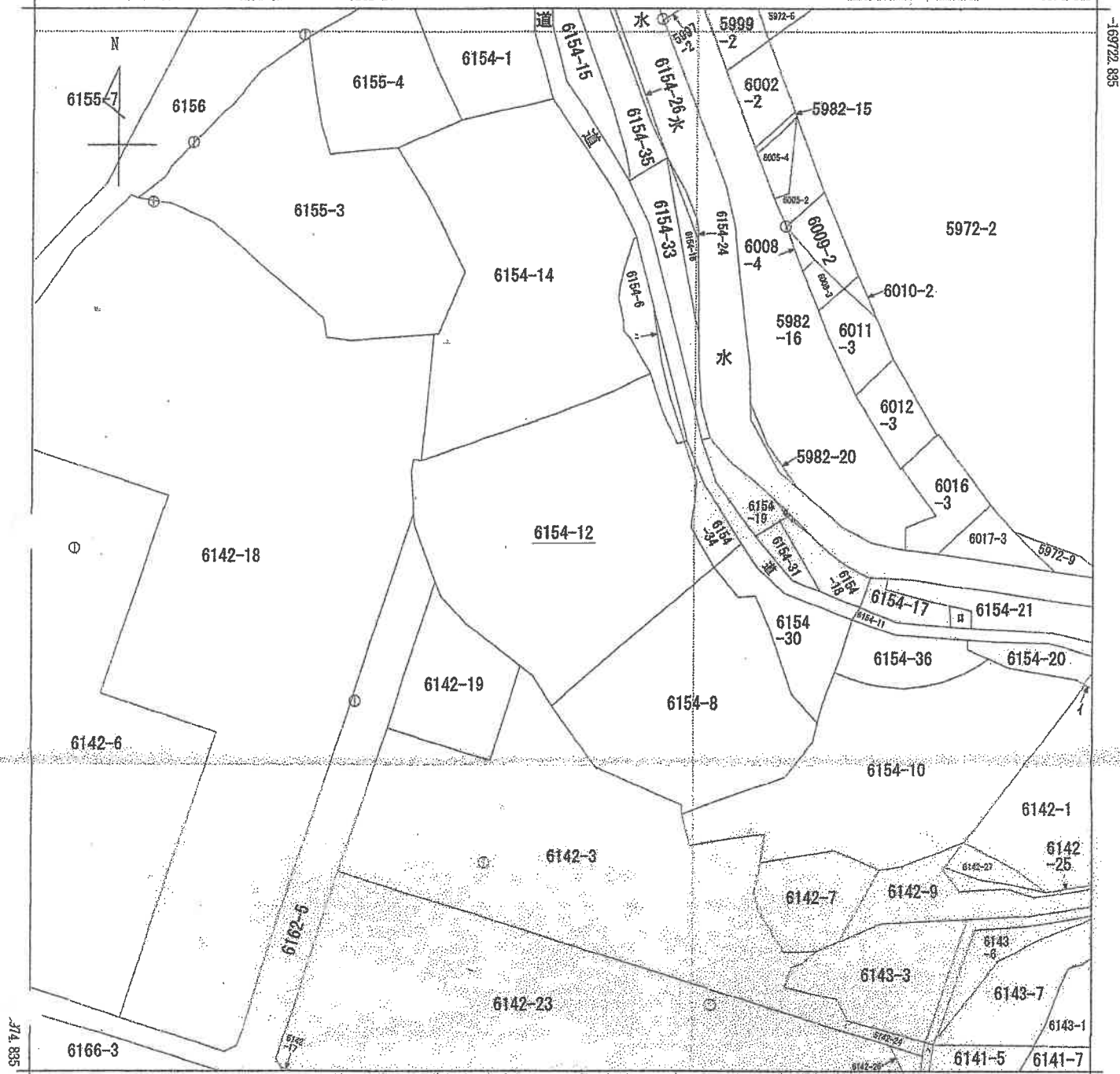
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 5 月 1 9 日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
7 年 6 月 5 日 13：00－13：15	物件所在地	物件確認
7 年 6 月 1 2 日 10：45－11：15	物件所在地	立入調査、A及びAの妻と面談
7 年 6 月 2 5 日 15：50－15：55	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（6 1 6 2－5 外）交付申請
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

イ 6154-29 ハ 6154-28 ホ 6154-25
ロ 6154-37 ニ 6154-32 ヘ 6142-17

(座標値種別：図上測定)

+6674.443



+6424.443

(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高尾				地番	6154番12			
出力 縮尺	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)		種類	地籍図
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

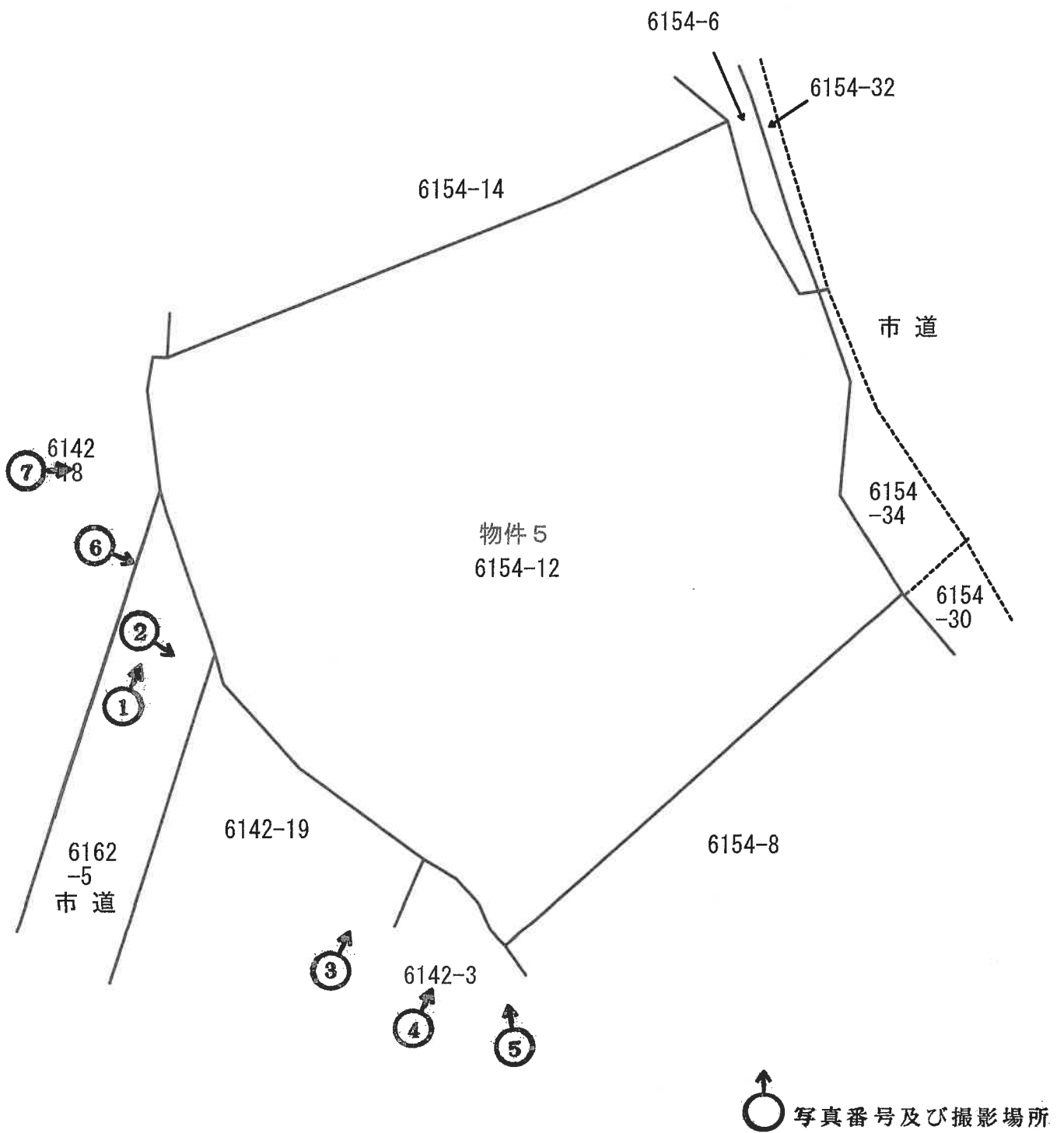
地図整理番号：M17574

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

見取図



※当図は、公図・航空写真等を参考にした概略図である。

写真1

物件5



写真2

物件5



写真3

物件5



写真4 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

物件5



写真5

物件5



写真6

物件5



写真7

物件5



(12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5)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金 250,000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
5	所在地目地積	志布志市志布志町安楽字高尾 6 1 5 4 番 1 2 原野 3 4 2 6 平方メートル	
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。		

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5）

位置・交通	J R日南線「志布志」駅の西方・約2.8k m 「尚志館高校前」バス停の北方・約700m （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郊外部の工場団地背後の原野、山林の存する地域である。周辺に工場や公民館が存するが、当地域は傾斜が急で宅地化がなされていない状況にある。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：3426 m ² 規模：ほぼ標準的 間口：約16m 奥行：約65m 形状：ほぼ整形 地勢：北東側に急傾斜 高低差：接面道路（南西側）より約1m高い 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	南西約10m舗装市道（建築基準法上の道路である） 北東約6.7m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、原野、工場、公民館である。	
供給処理施設	上水道：なし 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5土地は、隣接地との境界が外観上判然としない。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5土地は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に存す る。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件5）

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
5	200	0.78	3426	534,000

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、200 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：二方路＋2 傾斜－20 土砂災害特別警戒区域等－5

$$1.02 \times 0.80 \times 0.95 = 0.78$$

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
5	534,000		1.00	0.80	0.60	250,000

(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：原野であり、市場が未成熟 −20%

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

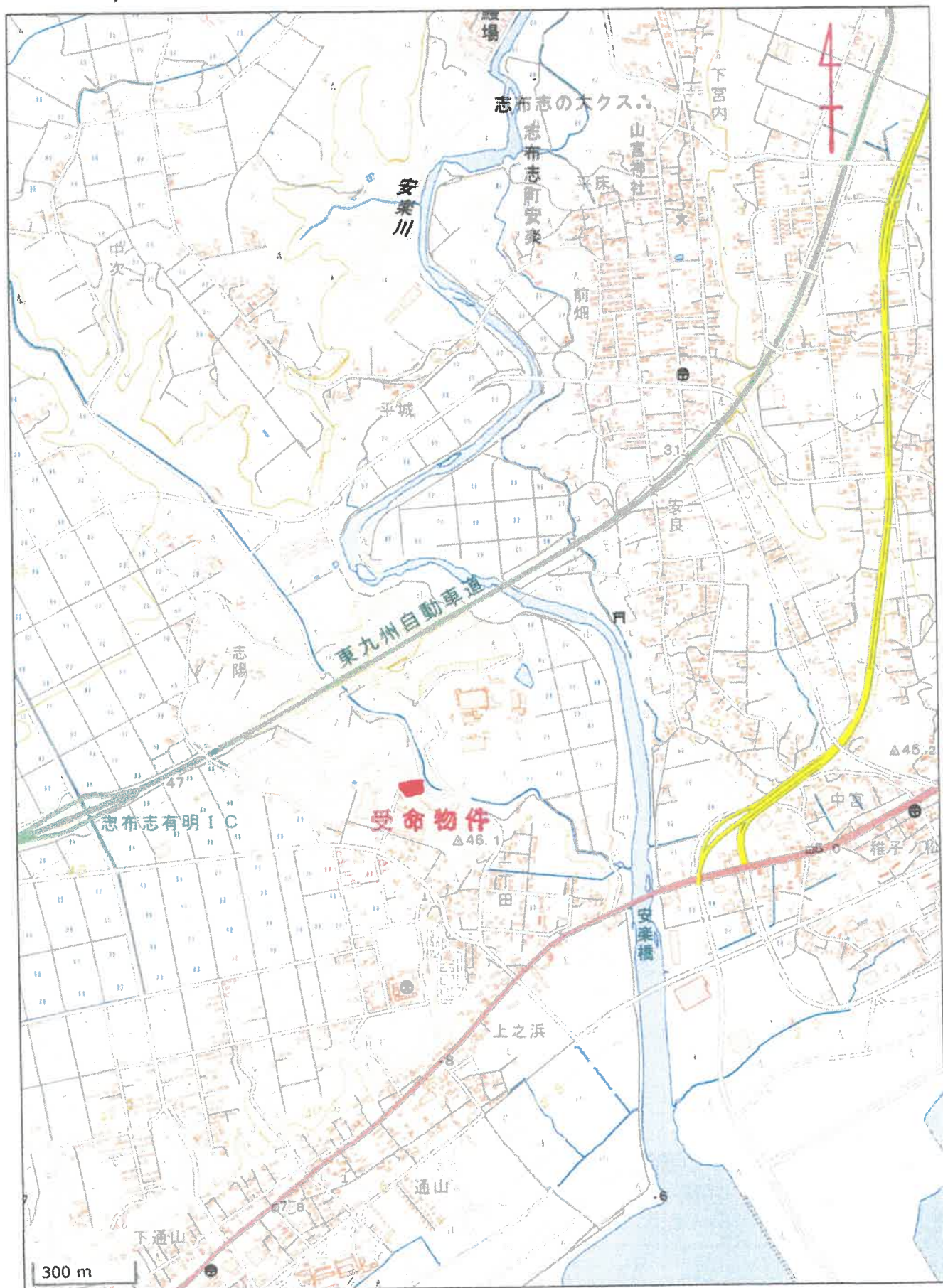
1 固定資産税課税標準額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 5 34,260 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



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+6674.443



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高尾				地番	6154番12			
出力縮尺	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)		種類	地籍図
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

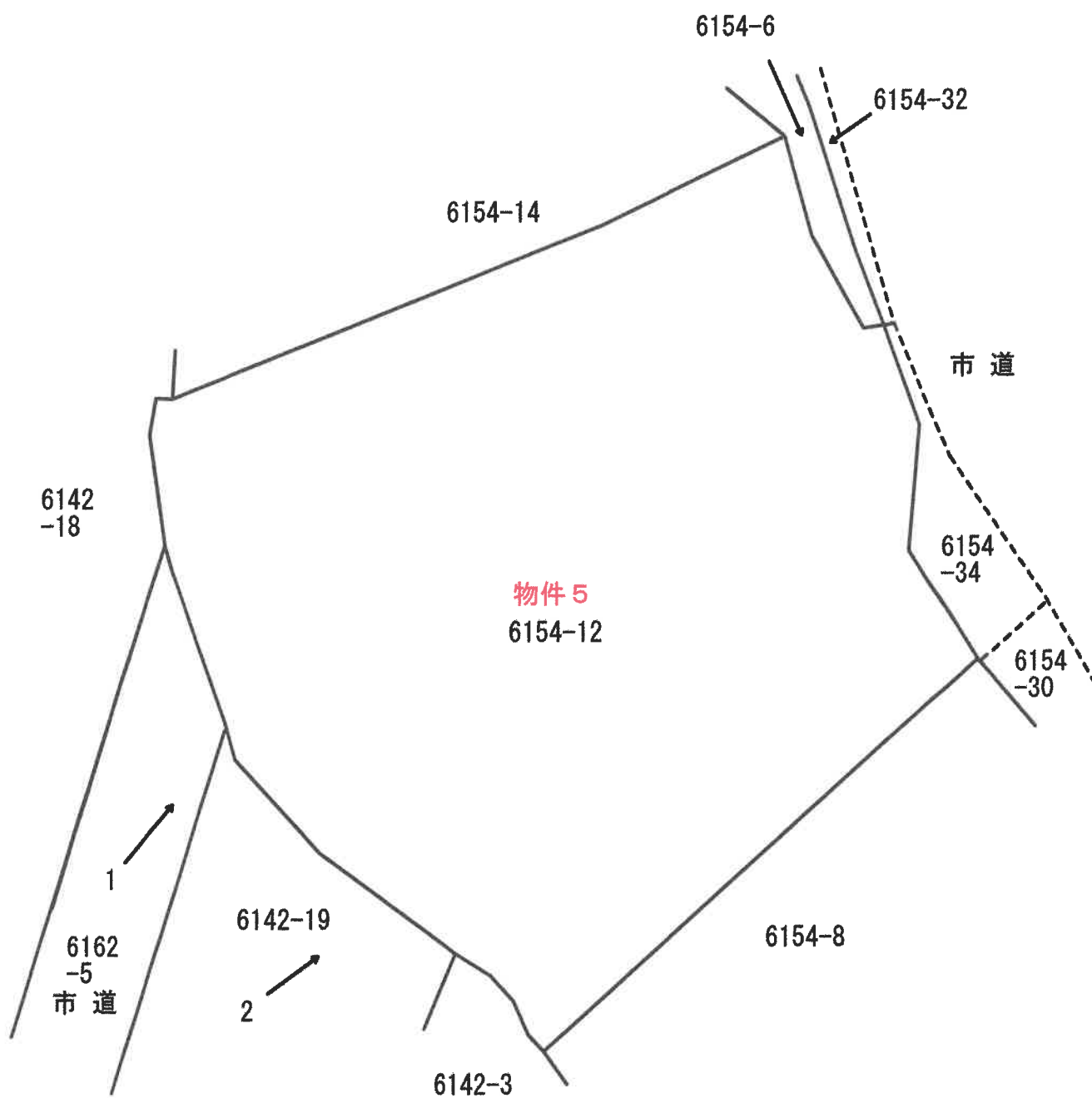
地図整理番号：M17574

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

見取図



← 1 写真撮影位置

※当図は、公図・航空写真等を参考にした概略図である。

現況写真

1



2

