

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 25 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 8 日 午前 10 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第 3 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、株式会社商工組合中央金庫、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。
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 7 年 11 月 25 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4☆	5,170,000 4,136,000		1,034,000	20,974	0
			</		

物 件 目 録

☆4	所	在	出水市高尾野町下水流字東干拓
	地	番	3816番
	地	目	田
	地	積	15133平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

隣地（西側で接する農道及び地番3815番）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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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

4	所 在	出水市高尾野町下水流字東干拓
	地 番	3 8 1 6 番
	地 目	田
	地 積	1 5 1 3 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第30号
令和7年7月30日受理
令和7年9月8日提出

現況調査報告書

(物件4)

鹿児島地方裁判所
執行官 大江 宏 明 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

4	所	在	出水市高尾野町下水流字東干拓
	地	番	3 8 1 6 番
	地	目	田
	地	積	1 5 1 3 3 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	付 近			
土 地	物件 4			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 4） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 上記の者が休耕田の状態で占有している ☐ 上記の者が無権原で駐車場として使用し、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	1 西側及び南側の隣接地との境界は判然としない。 2 雑草が繁茂している。			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■農地 (休耕田) □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B (占有者) ■A (債務者兼所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和6年6月ころ	
最初の	契約日	令和6年6月ころ	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和6年6月ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		1反につき1.5俵の米(1年の収穫期ごとに) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 (債務者兼所有者)	1 私は病気により米作ができなくなったので、令和6年6月ころ対象土地をBに賃貸しました。農業委員会の許可手続等はしていません。 2 口頭による契約で、期間の定めはなく、地代として1年の収穫期ごとに1反につき1.5俵の米を納めるという内容でした。 3 本土地には弾丸排水という農地の排水性を改善するための地下排水工法が施工されています。 4 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
B (占有者)	1 令和6年6月ころ対象土地をAから賃借しました。農業委員会の許可手続等はしていません。 2 口頭による契約で、期間の定めはなく、地代として1年の収穫期ごとに1反につき1.5俵の米を納めるという内容でしたが、私も体調を崩して米作ができなくなったので対象土地は現在休耕田となっています。 3 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

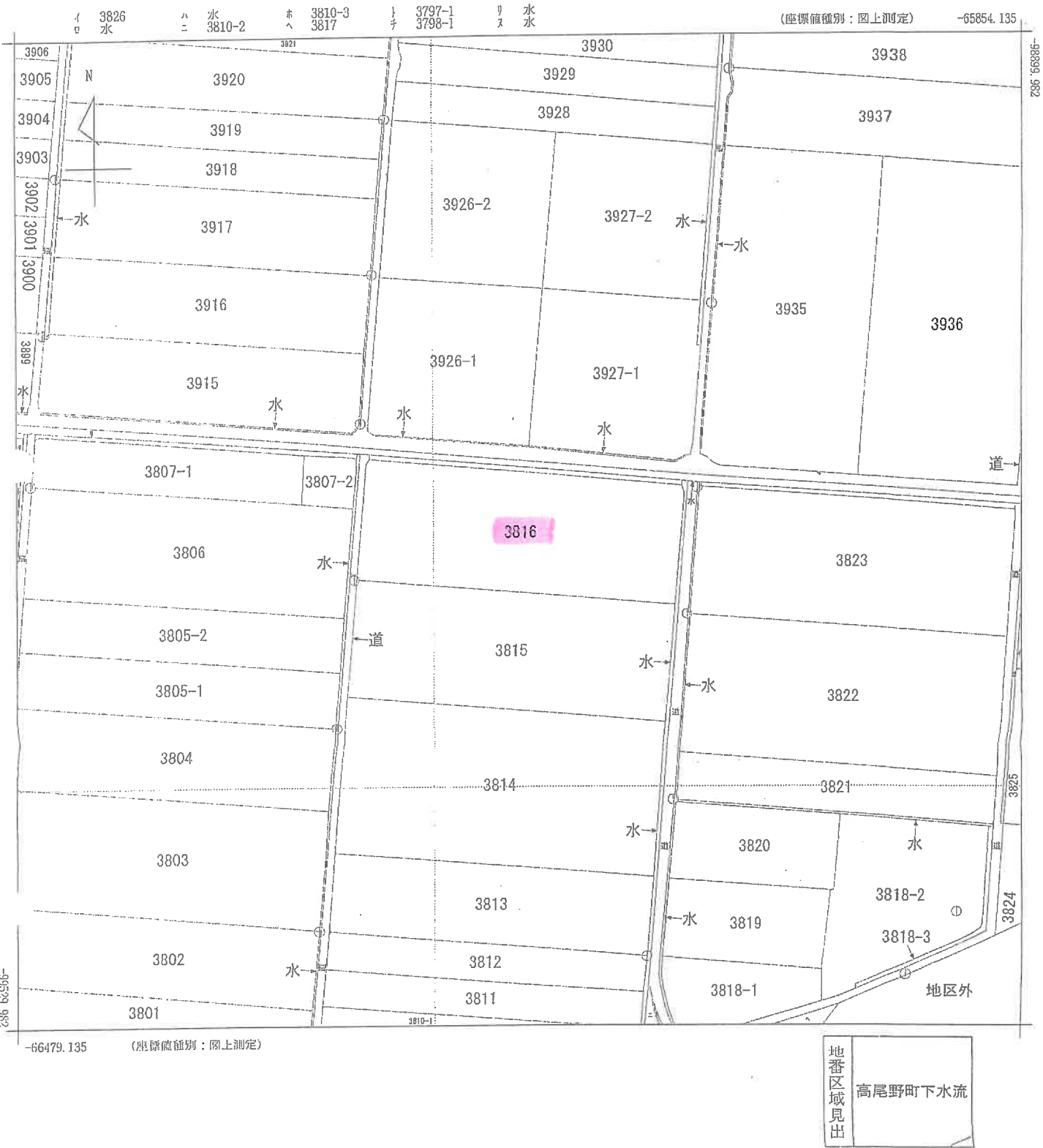
- 1 本件対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ア 北側及び東側は水路を挟んで農道に面し、ブロック、段差等により境界はほぼ明瞭であると考えられる。西側は農道に接しているが、西側及び南側の隣接地との境界は判然としない。
 - イ 本土地には弾丸排水という地下排水工法が施工されている。
 - ウ 休耕田となっており、雑草が繁茂している。
- 2 本件対象物件の占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
なお、Bが占有しているが、農地法3条の許可を受けていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月31日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年8月4日 16:10-16:15	出水市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年8月4日 17:05-17:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年8月5日 9:50-10:30	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同行、Aから事情聴取
令和7年8月5日 16:40-16:50	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地3815番）
令和7年8月8日 16:10-16:20	当庁（電話）	Bから事情聴取
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 を立ち合わせ、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

A3判をA4判に縮小した



請求部	所在	出水市高尾野町下水流字東干拓				地番	3816番			
出力尺	1/2500	精度区分	乙二	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54年3月				備付年月日(原図)	昭和58年4月18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。

(鹿児島県地方自治局出水出張所管轄)

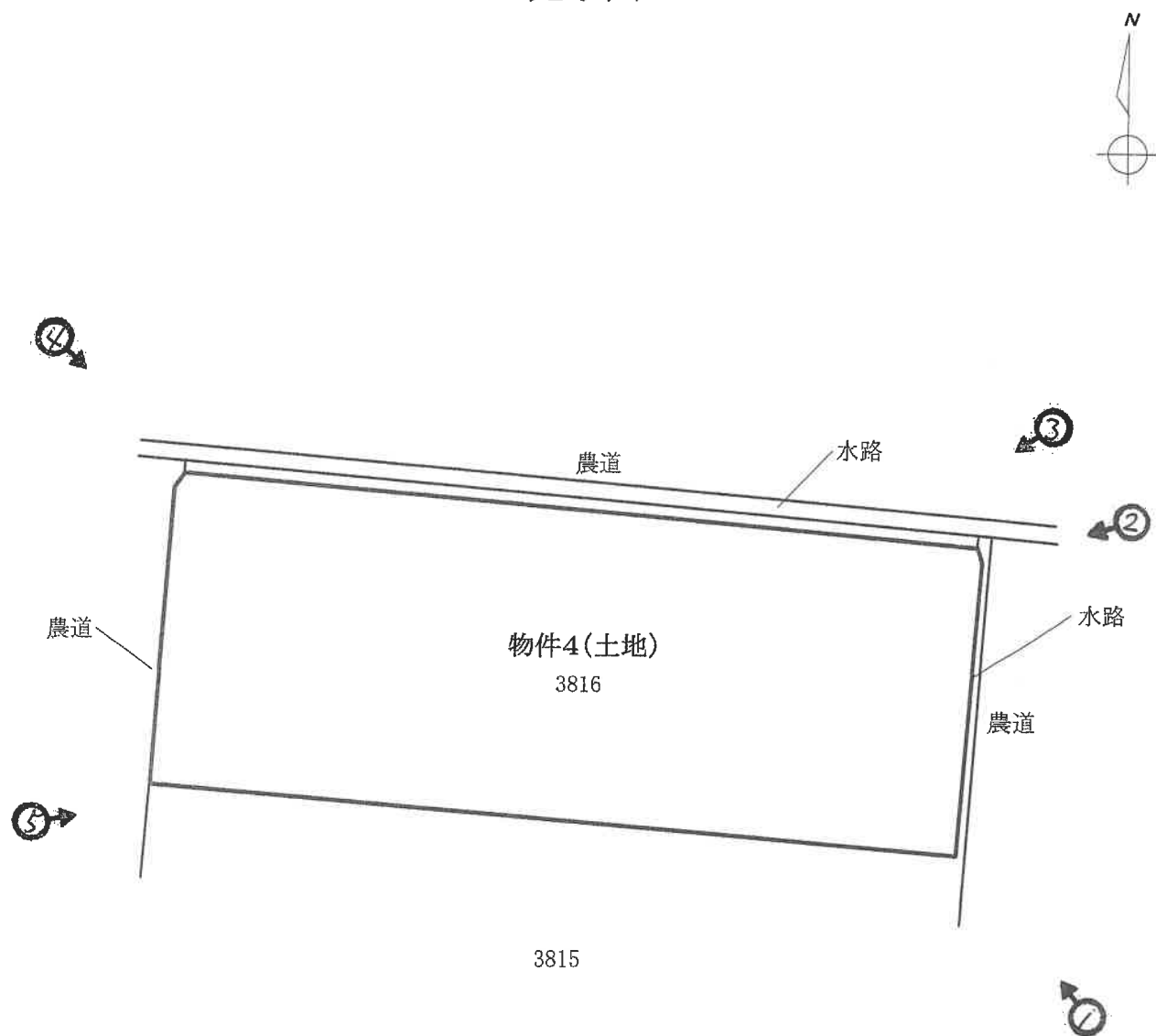
令和7年5月28日

鹿児島県地方自治局

登記官

(7 枚目)

見取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

①対象物件（南東）



物件4 土地

農道

②対象物件（北東）



物件4 土地

水路

農道

③対象物件（北東）



物件4 土地

水路

農道



④対象物件（北西）

物件4 土地

水路

農道



⑤対象物件（南西）

物件4 土地

境界付近

令和7年(又) 第 30号
令和7年 8月 5日 現地調査
令和7年 9月 8日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件4)

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件4 （土地）	金 5,170,000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、瑕疵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
4	所在地 在番 地目 地積	出水市高尾野町下水流字東干拓 3 8 1 6 番 田 1 5, 1 3 3 m ²	
番号	特記事項		

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4）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「高尾野」駅の北方約4.5km 出水市役所高尾野支所の北方約4.7km (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、国道3号北西側背後に位置する出水干拓東工区の田地地域である。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域内(農用地区域内)
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積 : 15,133㎡ 規模 : やや大きい 形状 : 長方形 高低差: 接面道路から0.5m程度低い。 接面道路との関係 : 二方路	
自 然 的 条 件	地勢 : 平坦 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度: 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	東約6m舗装農道 但し、用悪水路が介在。 西約4m舗装農道	
土地の利用状況等	土地の利用状況や判然としない境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は田、水路。	
特 記 事 項	・賃借人が耕作していたが、現在は休耕田である。 ・物件4土地の北側は幅5m程度の水路に接する。 ・詳細な占有状況等については執行官の「現況調査報告書」参照。	

第5 評価額算出の過程

土地価格を算出し、これに競売市場修正等施して、評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
4	600	1.00	15,133	0.95	1.00	0.60	5,170,000

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

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

本物件は直接、規準とすべき地価公示価格等が無かったため、近隣地域及び類似地域内の宅地等の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡当たり、600円/㎡と査定した。

イ 個別格差：1.00(格差無し)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 占有減価修正：賃借権－5%

オ 市場性修正：無し

カ 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率。

第6 参考価格資料

固定資産税課税標準額(令和7年1月1日)
物件4 1,498,167円

第7 附属資料

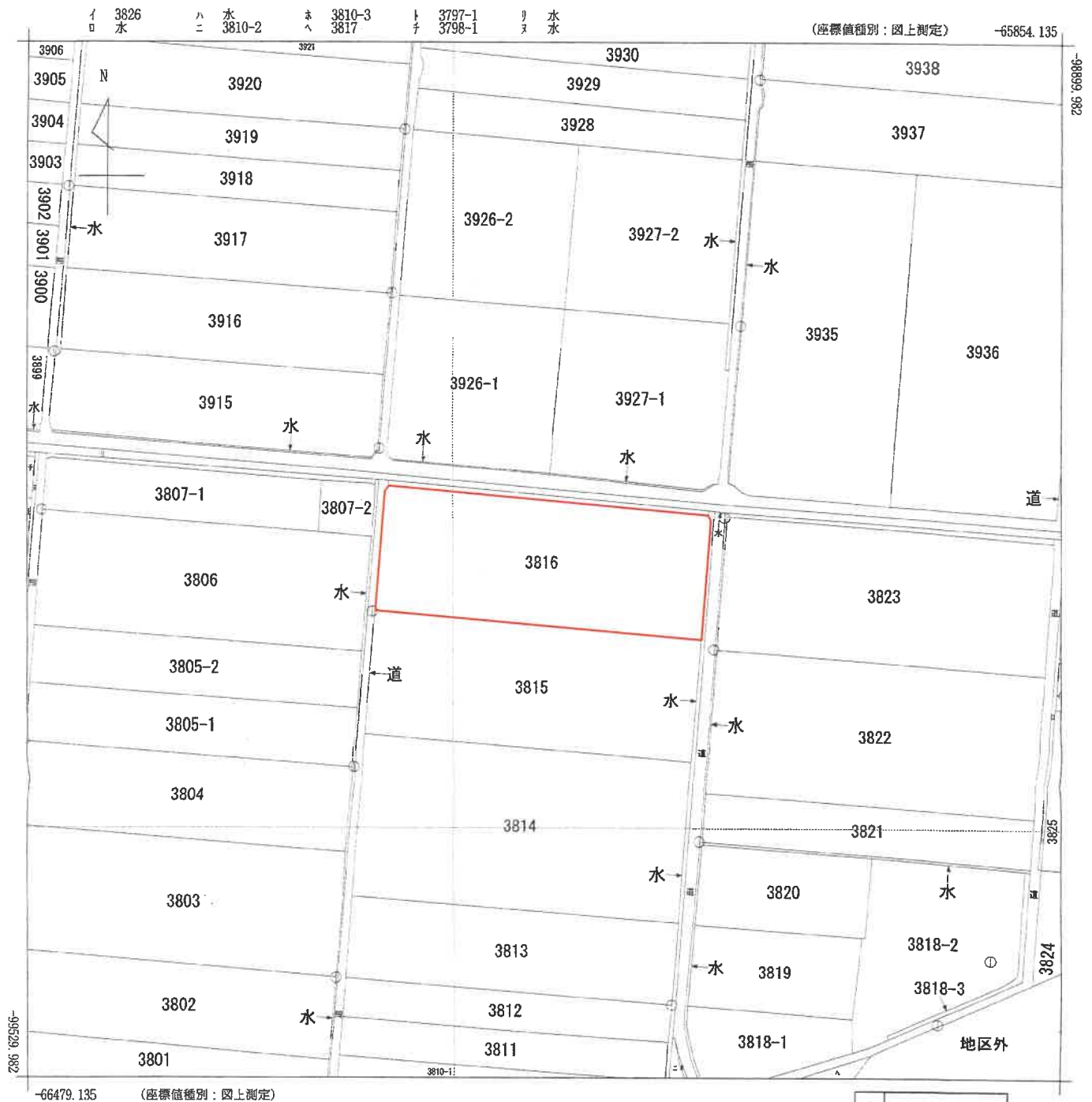
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

以上

位置図



公図写し



地番区域見出

請求部	所在	出水市高尾野町下水流字東干拓					地番	3816番		
出力尺縮	1/2500	精度区分	乙二	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	昭和54年3月				備付年月日(原図)	昭和58年4月18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。

(鹿兒島地方法務局出水出張所管轄)

令和7年5月28日

鹿兒島地方法務局

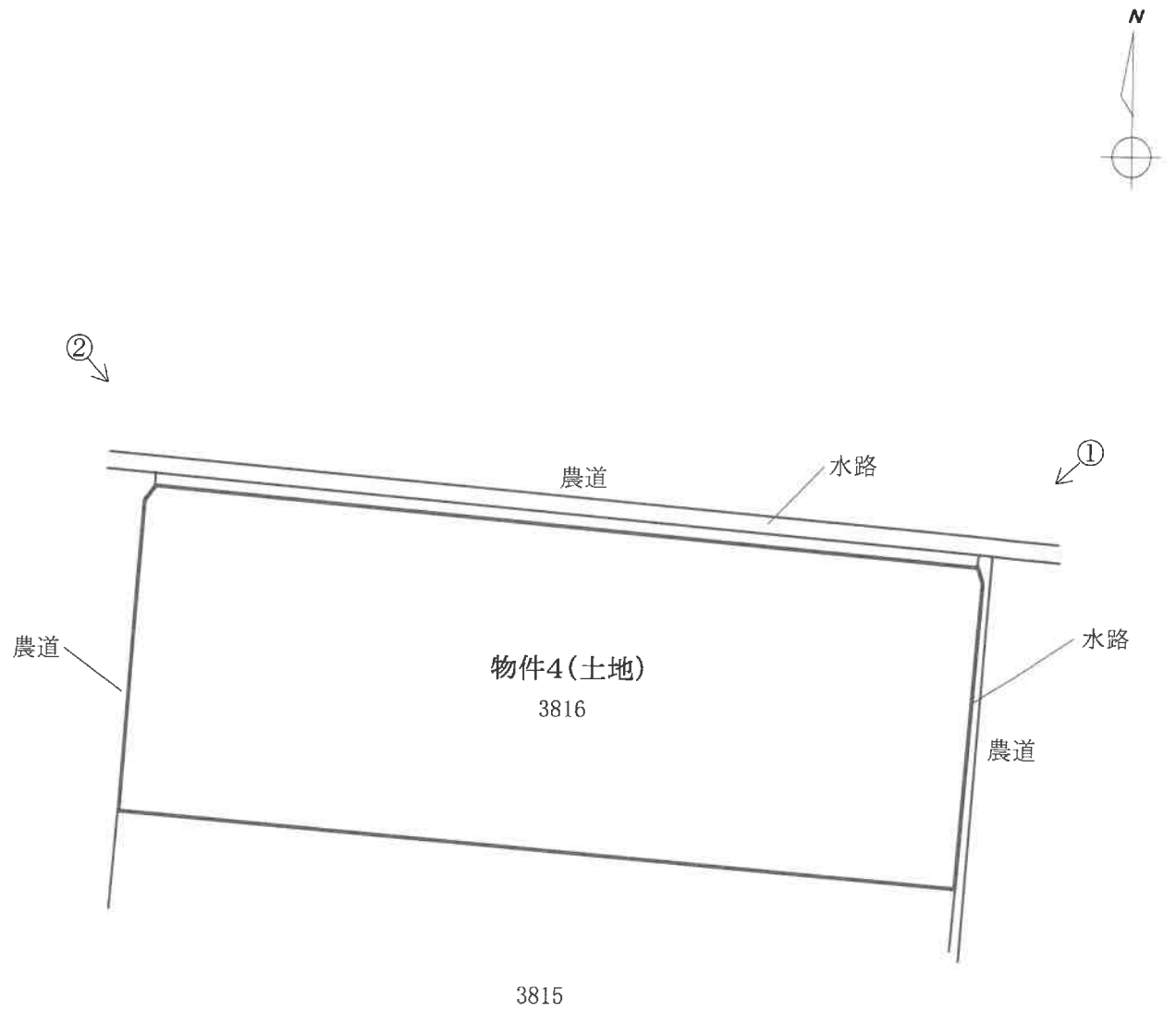
請求番号：13-3

登記官

(1/1)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

見取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

現況写真

[見取図参照]



物件4(土地)

カメラ位置①

水路



水路

物件4(土地)

カメラ位置②

農道