

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 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 8月 6日から 令和 8年 8月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20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10月15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 5月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

☆3 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口
地 番 5 3 5 番
地 目 田
地 積 1 8 3 8 平方メートル
(現況)
地 目 畑



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】

別紙見取図の斜線部分につき、Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

その余の部分につき、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3】

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 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口

地 番 5 3 5 番

地 目 田

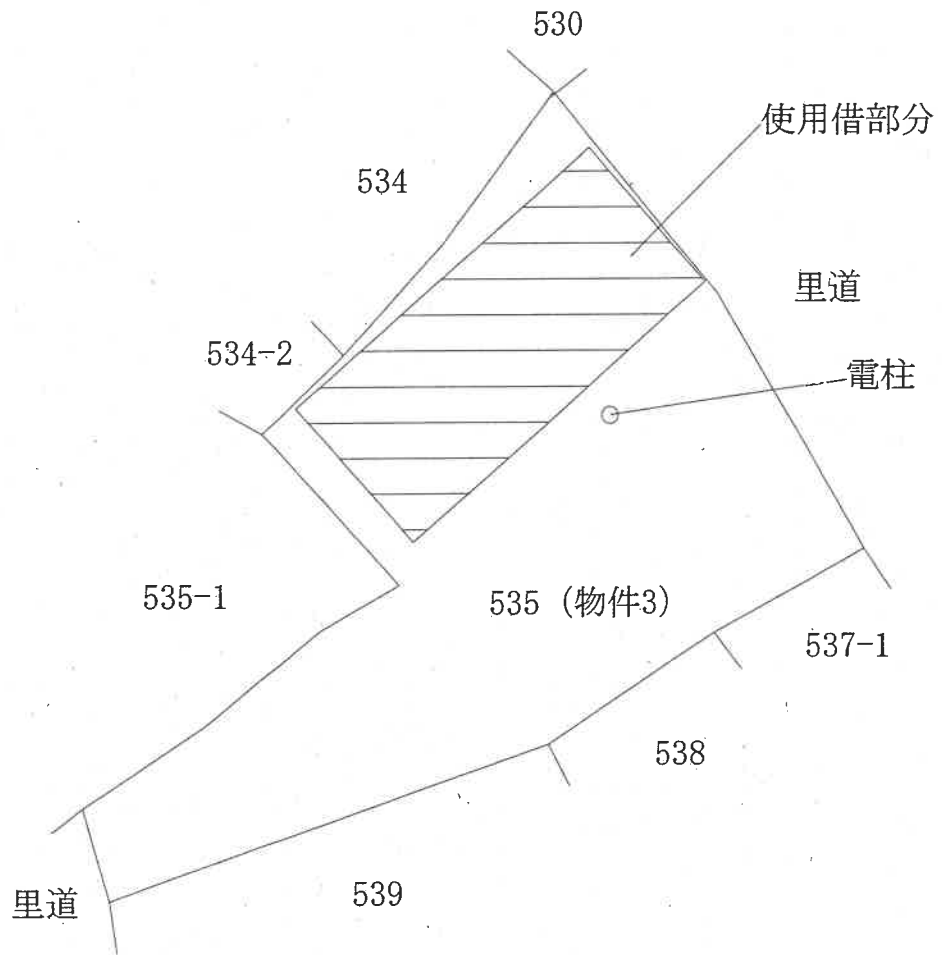
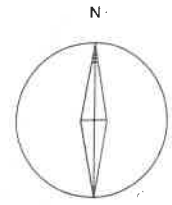
地 積 1 8 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 畑



見取図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口
	地	番	5 3 5 番
	地	目	田
	地	積	1 8 3 8 平方メートル

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 別紙見取図斜線部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畑
■関係人(■A(占有者) ■本件所有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年頃
最初の契約日	令和3年頃
契約等期間	令和3年頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和3年頃から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金 万円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件土地の草払い等を行う代わりに、無償で本件土地の一部（見取図斜線部分）を借りて畑として利用しています。2 本件土地を利用し始めたのは、令和3年頃からで、期間は特に定めていません。3 ご指摘のように、本件土地の一部が、私どもが利用している土地（534番）に入りこんでいる可能性はあると思います。一方で私どもの土地（534番2）の一部が本件土地に入りこんでいる可能性もあり、義理の父の時代からお互いにそれで納得して利用していると聞いています。
本件所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、草払いをして貰っている代わりに一部無償でAに貸しています。2 本件土地の境界については、よく分かりません。

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3関係)

- 1 本件土地は里道に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は、里道部分を含めて外観上不明瞭である（本件土地の形状は、収集した地図等に記載されている形状と概ね一致するが、本件土地の一部が、隣地（534番）所有者によって利用されている可能性があり、また、本件土地として利用されている部分が一部隣地（534番2）所有者の土地である可能性もある（写真1、3）。）。なお、534番及び534番2の登記名義人はAの義理の父親である。）。但し、現地復元能力を有する地図が存する。
- 3 本件土地は一部（見取図斜線部分）を使用借人Aが畑として利用し、その余を本件所有者が未耕作の状態で、管理、占有している。

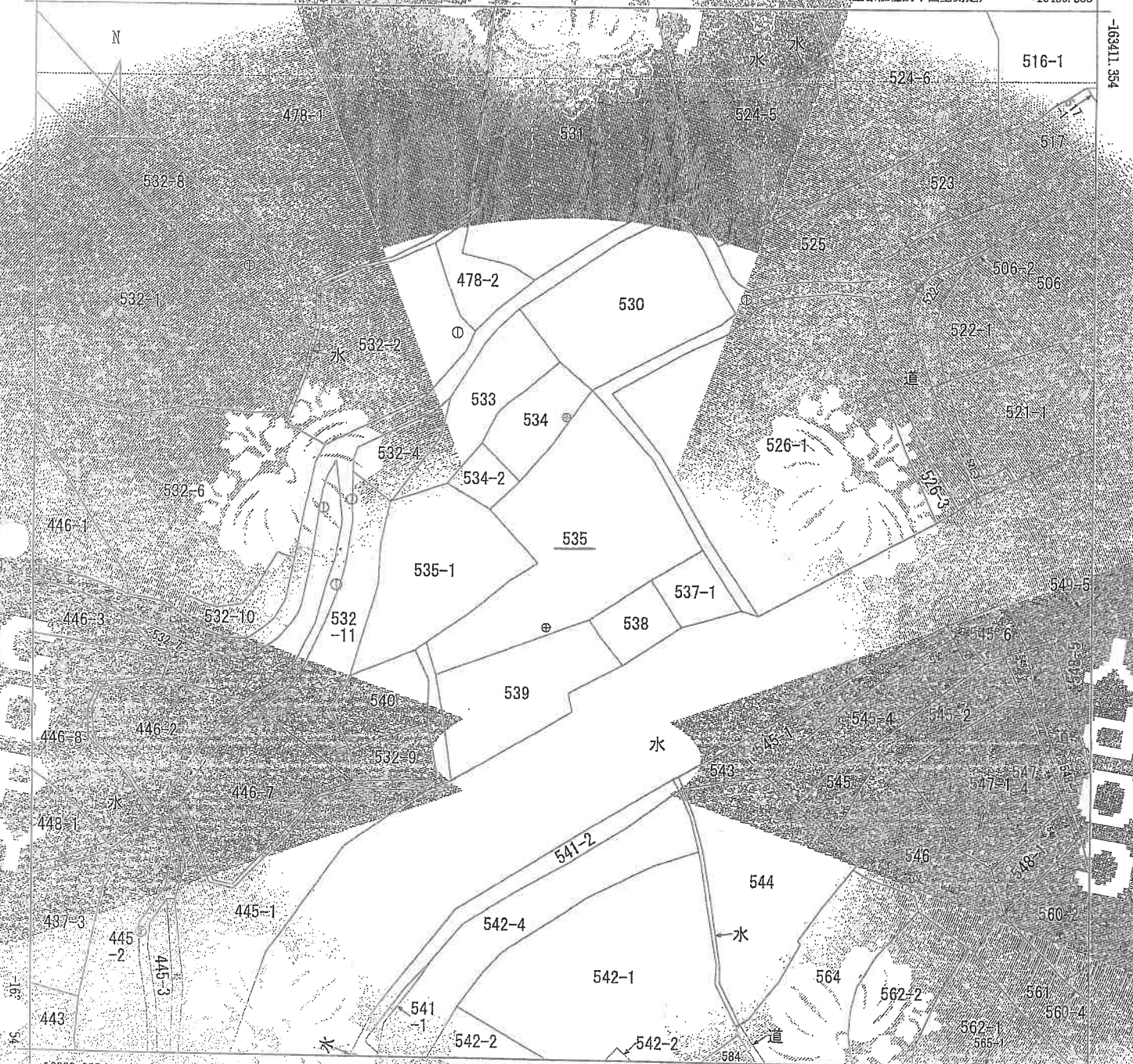
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月13日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
8年2月18日 13：30-13：40	物件所在地	物件確認
8年3月10日 12：05-12：45	物件所在地	立入調査、本件所有者の妻及びAと面談
8年3月13日 15：00-15：05	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	本件所有者から聴取
8年3月18日 15：30-15：40	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	Aから聴取
8年3月30日 16：05-16：10	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（534番、534番2）交付申請
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</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

(座標値種別：図上測定)

+10480.388

-103411.354



+10230.388

(座標値種別：図上測定)

志布志市志布志町内之倉字橋ノ口

請求部分	所在	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口			地番	535番	
出力縮尺	1/1000	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49年2月	備考年月日(原図)	昭和61年8月2日	備考事項			

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
 (鹿児島地方法務局曾於出張所管轄)

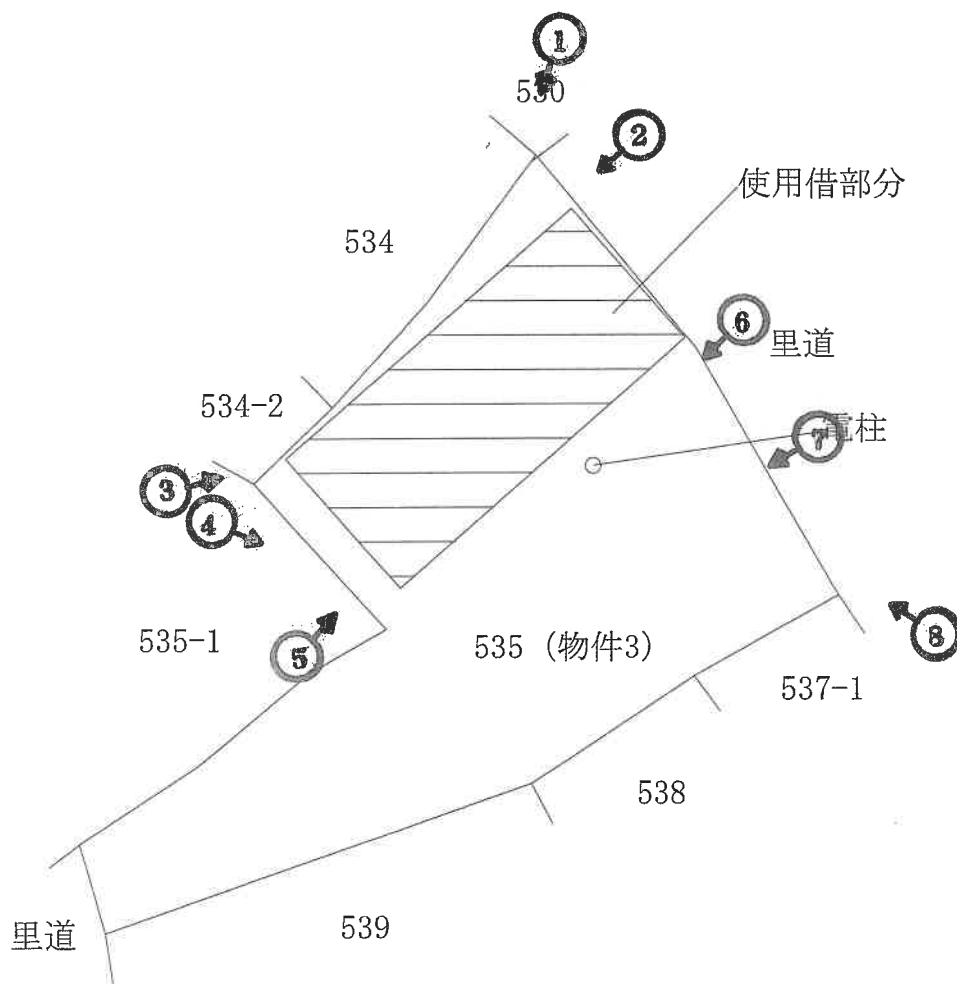
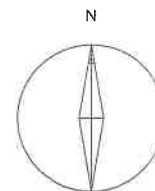
令和8年1月16日
 鹿児島地方法務局


地図整理番号：M89802

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

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 赤点線は境界付近と思われる線(以下同じ。)



写真2

本件土地(使用借部分)



写真3



写真4



写真5

535-1

本件土地(使用借部分)



写真6

本件土地



(11枚目)

写真7



写真8



令和 8年 (ケ) 第 2号-3
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3	金 370,000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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
3	所 在 地 番 目 積	志布志市志布志町内之倉 字橋ノ口 535番 田 1,838㎡	畑

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3）

位置・交通	JR日南線「志布志」駅の北方約5.9km 志布志市役所の北方約5.4km (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5.4km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 : 1,838㎡ 間口 : 約47.0m 奥行 : 約70.0m 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 前面道路と高低差あり 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	北東約2.5m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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は一部（見取図斜線部分）を使用貸借（農地法の許可等は受けていない）し、その余を本件所有者が管理、占有している。 ・件外物件として電柱が存するが、特段の減価要因とはならないものと判断した。 ・西側の里道は、判然としない。 	

第5 評価額算出の過程

物件3 (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) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
3	500	0.72	0.95	1,838	1.00	0.60	370,000

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：形状▲10 敷地内段差・高低差▲20

ウ 占有減価修正：0.95

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

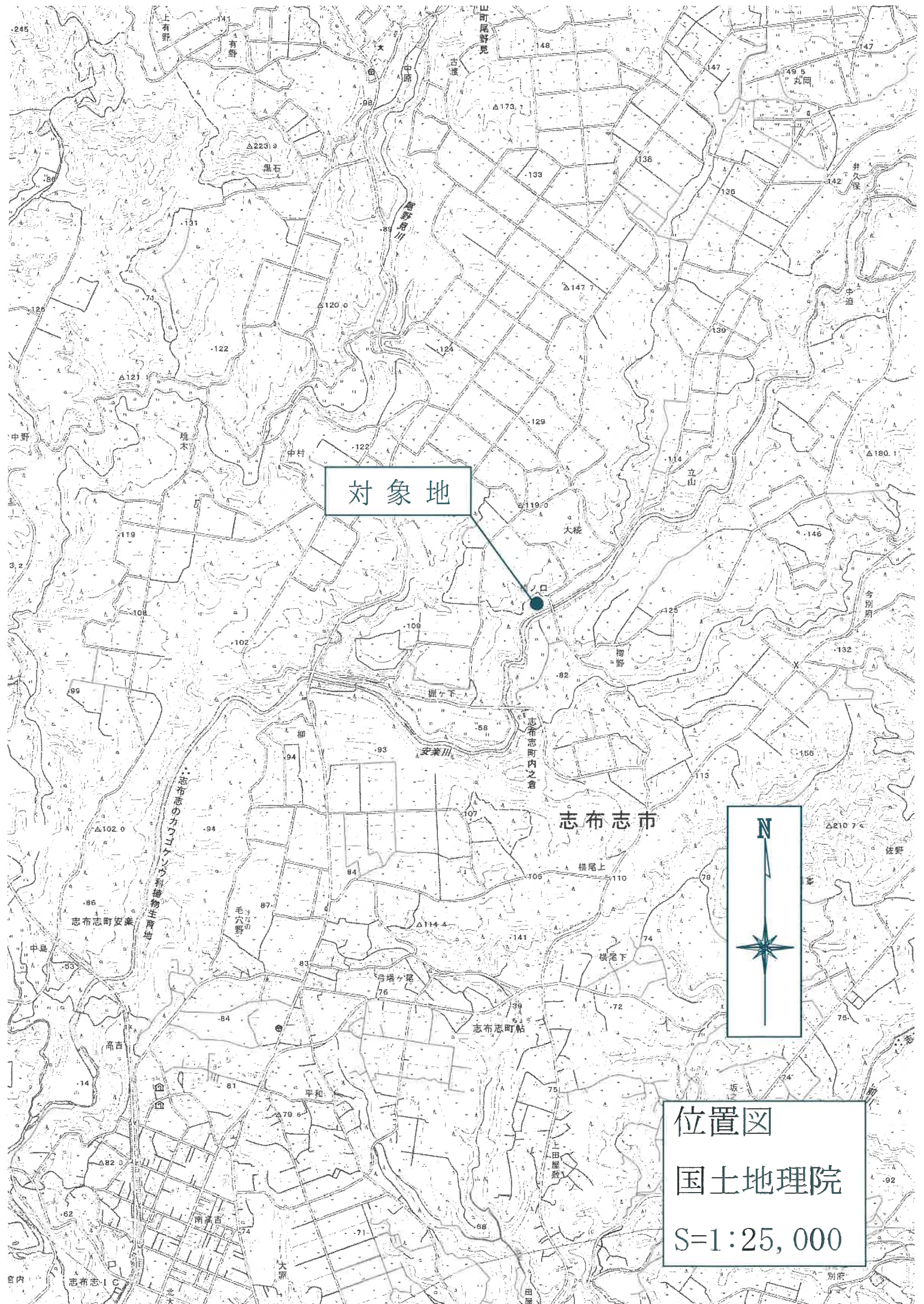
固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件3 213,208円

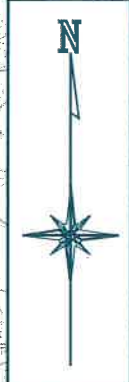
第7 附属資料

- 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 見取図
- 5 現況写真

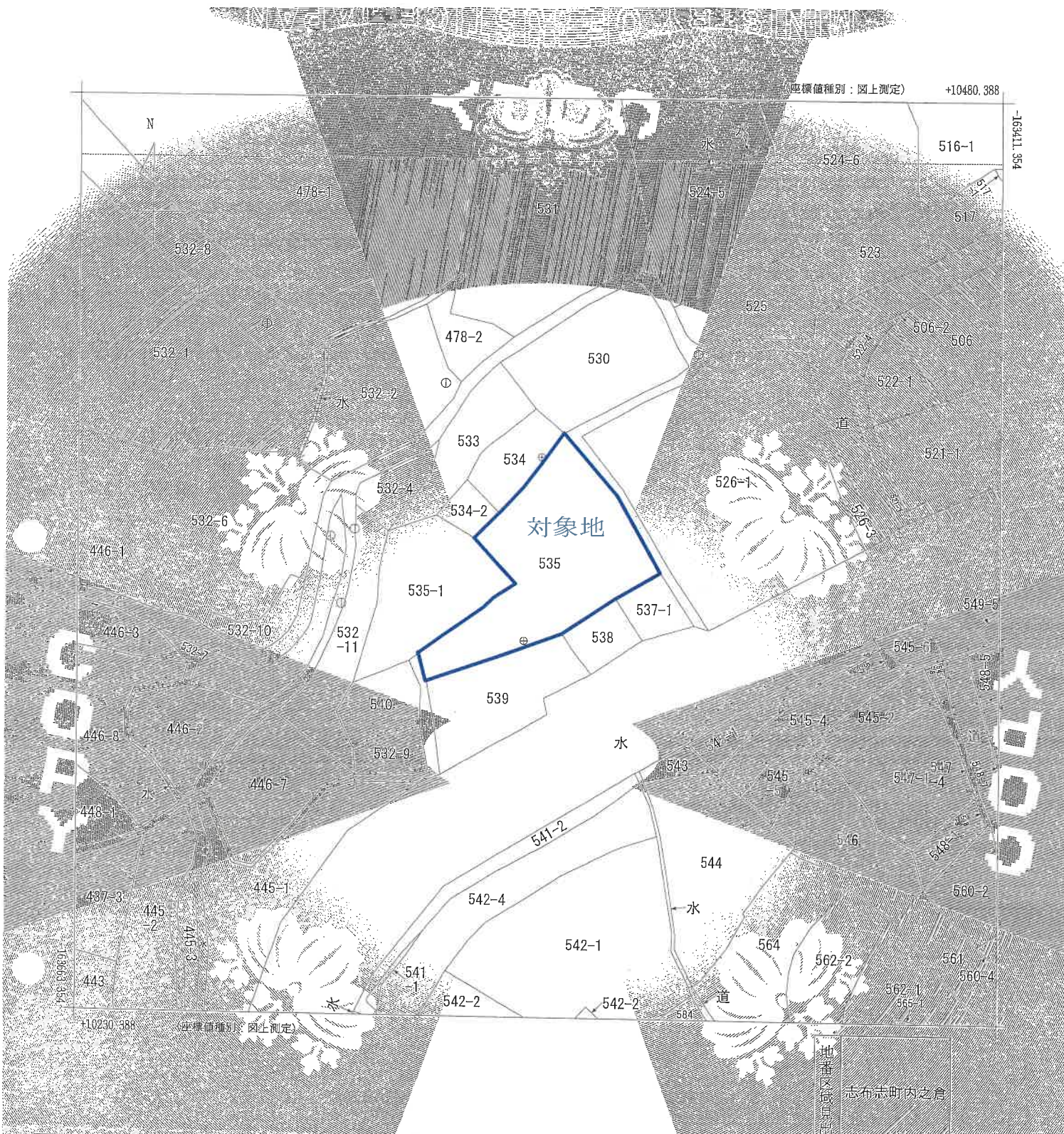
以 上



対象地



位置図
国土地理院
S=1:25,000



請 込 部 分	所 在 地	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口		地 番	535番	
出 縮 力 尺	1/1000	精 度 区 分	乙三	座 標 系 文 字 記 号	分 類	地図(法第14条第1項)
作 成 年 月 日	昭和49年2月	備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年8月2日	種 類	地籍図	



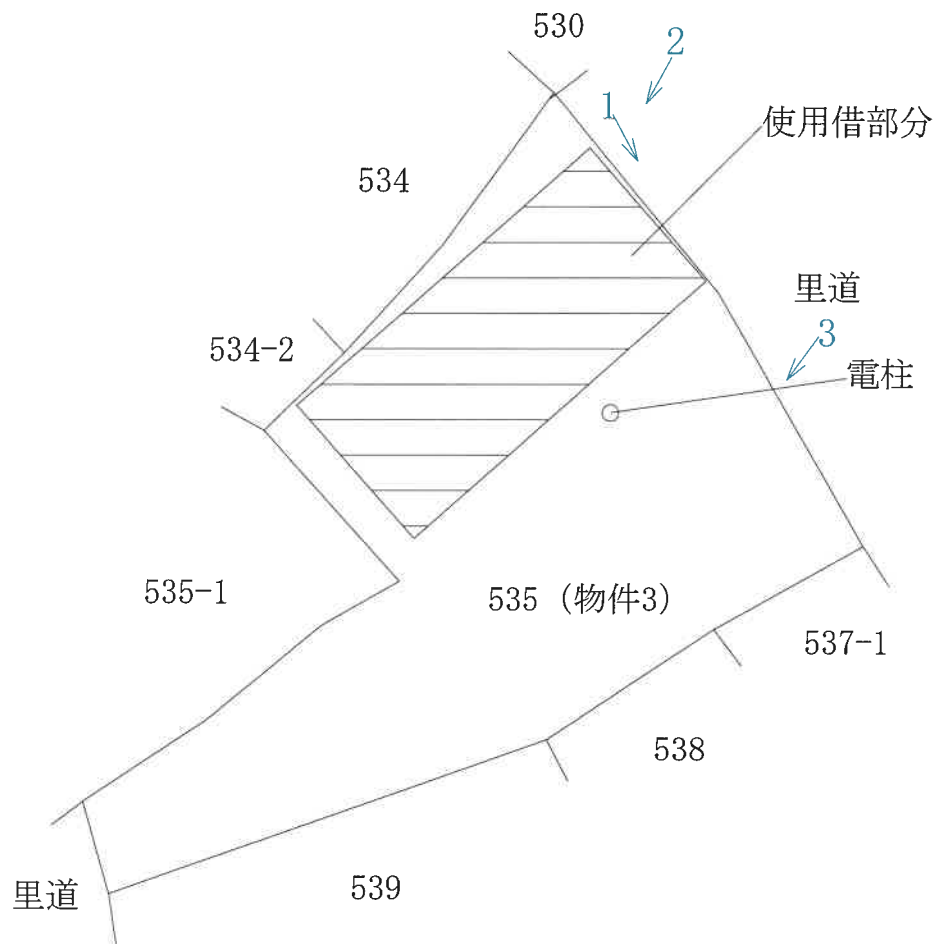
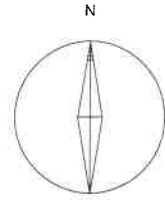
これは地図に記載されている内容を証明した書面である
 (鹿児島地方務局曾於出張所管理)
 令和8年1月16日
 鹿児島地方務局 登記部

地図整理番号：M89802
 (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