

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 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 1 2 月 3 日から 令和 8 年 1 2 月 1 0 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 2 月 1 7 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 2 月 1 2 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 9 月 9 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 曾於郡大崎町菱田字五反田

地 番 1 3 2 番 1

地 目 田

地 積 1 9 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 2 所 在 曾於郡大崎町菱田字五反田

地 番 1 3 2 番 2

地 目 田

地 積 7 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 1 0 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 2 8 番

地 目 田

地 積 9 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 1 1 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 2 9 番



11

物 件 目 録

地 目 田

地 積 1 0 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 1 2 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 3 0 番

地 目 田

地 積 5 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 1 3 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 3 1 番

地 目 田

地 積 8 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 1 4 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 3 3 番

地 目 田

地 積 1 0 1 4 平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 農地



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 0 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, 2, 10～14】

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, 2, 10～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2, 10～14】

株式会社内村産業が占有している。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 1, 2, 10～14】

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。



- 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 曾於郡大崎町菱田字五反田

地 番 1 3 2 番 1

地 目 田

地 積 1 9 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

2 所 在 曾於郡大崎町菱田字五反田

地 番 1 3 2 番 2

地 目 田

地 積 7 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 農地

1 0 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 2 8 番

地 目 田

地 積 9 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 農地

1 1 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 2 9 番



物 件 目 録

地 目 田

地 積 1 0 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 農地

1 2 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 3 0 番

地 目 田

地 積 5 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

1 3 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 3 1 番

地 目 田

地 積 8 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 農地

1 4 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田

地 番 3 6 3 3 番

地 目 田

地 積 1 0 1 4 平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 農地



令和8年(ケ)第5号
令和8年5月14日受理
令和8年7月23日提出

現況調査報告書

(物件1、2、10～14)

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

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

1 所 在 曾於郡大崎町菱田字五反田
地 番 1 3 2 番 1
地 目 田
地 積 1 9 2 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

2 所 在 曾於郡大崎町菱田字五反田
地 番 1 3 2 番 2
地 目 田
地 積 7 4 3 平方メートル
所有者 亡A相続財産

1 0 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田
地 番 3 6 2 8 番
地 目 田
地 積 9 7 1 平方メートル
所有者 亡A相続財産

1 1 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田
地 番 3 6 2 9 番
地 目 田
地 積 1 0 0 2 平方メートル
所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

1 2 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田
地 番 3 6 3 0 番
地 目 田
地 積 5 3 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

1 3 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田
地 番 3 6 3 1 番
地 目 田
地 積 8 3 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

1 4 所 在 曾於郡大崎町菱田字向田
地 番 3 6 3 3 番
地 目 田
地 積 1 0 1 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	付 近			
土地	物件 1、2、10～14			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 1、2、10～14） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ （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（株式会社内村産業） ☐ 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 ☒ 上記の者が田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	・ 件外隣地（3634、3635）と一緒に田として一体使用・占有されている。 ・ 物件 14 の北側及び物件 10～12 の南側、物件 2 の東側がそれぞれ里道に接している。 ・ 物件相互の境界、隣地境界はいずれも不明確である。物件 1、2 と隣地 133、3632 との境界は特に判然としない。 ・ 農地法上の農地であるため買受けに際しては買受適格証明書が必要である。			
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1、2、10～14関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社内村産業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■田	
■関係人(■株式会社内村産業(占有者)担当者 ☐ ()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		平成17年ころ	
最初の	契約日	平成17年ころ	
契約等	期間	平成17年ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 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(亡A)	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者(現占有者の元代表者亡C)	
賃料・支払時期等		毎年金70,220円(毎年年末限り当年分支払) ☐ 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		Cは平成20年に現占有会社を設立し、Aが亡くなるまでは地代を支払っていたが、A死亡後は地代の支払先が不明であるため、支払いができない状態である旨の関係人の陳述が存する。	
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
亡A相続財産清算人D	1 当職は法律上の権限に基づき目的物件を管理、占有しています。 2 目的物件の詳しい位置や現況、耕作者等についてはよく分かりません。
株式会社内村産業（占有者）担当者	1 目的物件は亡A生前から当社の元代表者亡Cが借りて、自社が稲作をしている隣地（3634、3635）と一体使用し、占有しています。農業委員会の許可手続等はしていません。賦課金等はないと思います。 2 占有関係は4枚目のとおりだと思いますが、相当昔のことでよく分からないところがあります。AC間の契約は口約束によるもので、Cは平成20年に当社を設立し、Aが亡くなるまでは地代を支払っていましたが、A死亡後は地代の支払先が不明であるため、支払いができない状態です。 3 本物件が裁判所で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、3枚目のとおりである。
- 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、3～4枚目のとおりと認めた。
- 3 周辺の土地は次のとおりである。（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
 - ① 5 1 4 3 番、公衆用道路、6 3 2 m²、国
 - ② 5 1 4 5 番、公衆用道路、5 6 7 m²、国
 - ③ 5 6 7 9 番、用悪水路、2 3 7 m²、国

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 5 月 1 4 日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（大崎町役場）
令和 8 年 5 月 1 8 日 15：35－15：37	当庁（電話）	亡 A 相続財産清算人 D から事情聴取
令和 8 年 5 月 2 1 日 14：55－15：05	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 8 年 5 月 2 8 日 11：50－12：30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和 8 年 5 月 2 8 日 12：50－13：30	大崎町役場	航空写真交付申請（税務課）、大崎町土地改良区・農業委員会（耕作者調査）
令和 8 年 6 月 3 日 15：00－15：10	当庁（電話）	株式会社内村産業担当者から事情聴取
令和 8 年 6 月 4 日 13：15－13：40	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
令和 8 年 6 月 5 日 16：35－16：43	鹿児島地方法務局	商業登記簿交付申請（株式会社内村産業）、全部事項証明書交付申請（目的外土地 5 1 4 3 番外 2 筆）

(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。
- ☐

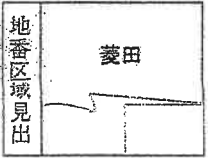
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定) +5101.824



+4851.824 (座標値種別：図上測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所 在				曾於郡大崎町菱田字向田		地 番	3628番			
出力縮尺	1/1000		精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日						備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

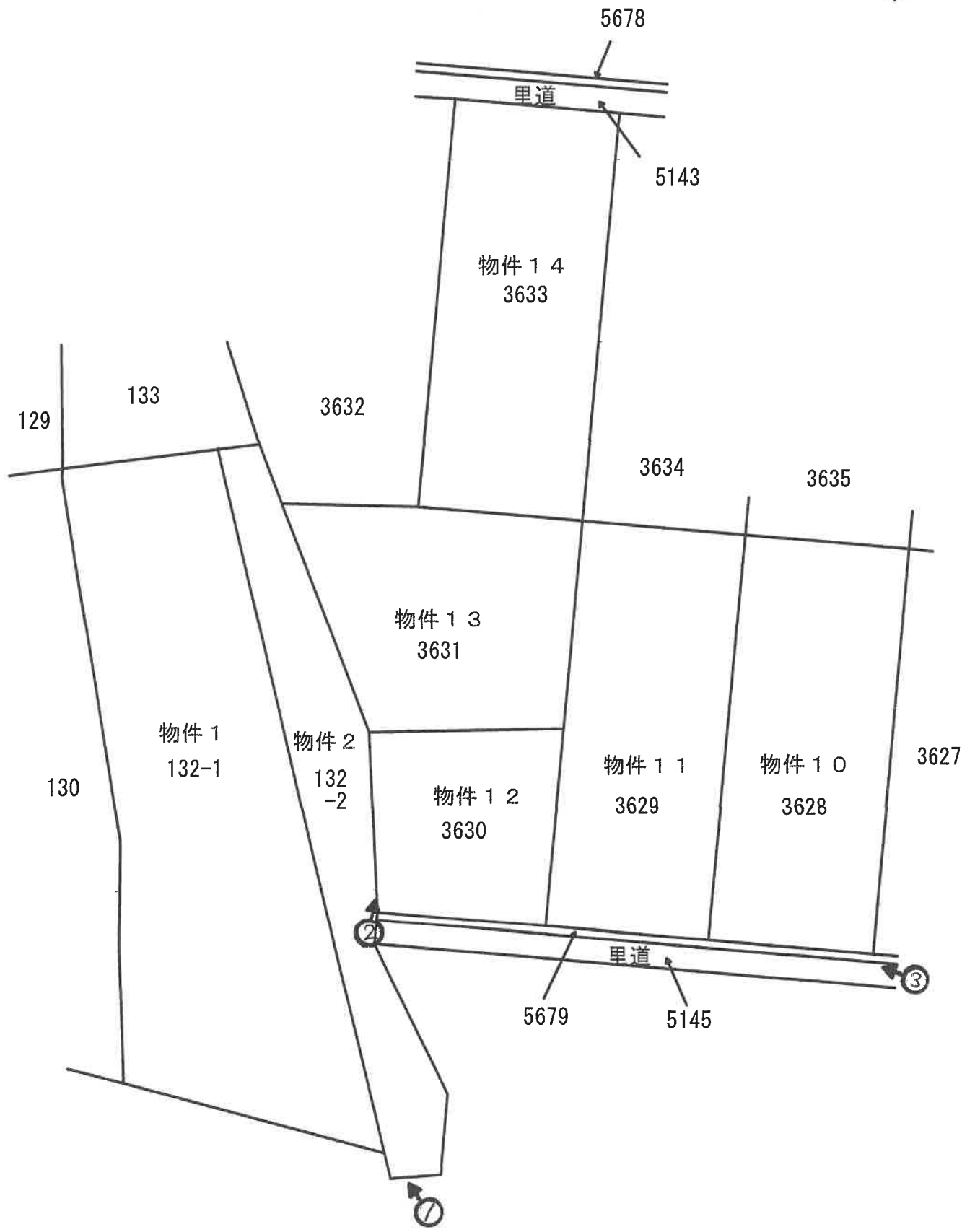
令和8年3月11日
鹿児島地方務局鹿屋支局

地図整理番号：M08302
(1/1)

登記官

(8 枚目)

見取図



(9 枚目)

←○写真撮影位置方向

①南側



物件 1

物件 2

②南西側



物件 1 4

物件 1 3

物件 1 2

③南東側



物件 1 1

物件 1 0

令和8年 (ケ) 第5号
令和8年6月 4日現地調査
令和8年7月21日評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書
(物件1、2、10～14)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,690,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 470,000円
物件2 (土地)	金 180,000円
物件10 (土地)	金 230,000円
物件11 (土地)	金 240,000円
物件12 (土地)	金 130,000円
物件13 (土地)	金 200,000円
物件14 (土地)	金 240,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、10～14の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字五反田 1 3 2 番 1 田 1 9 2 4 平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字五反田 1 3 2 番 2 田 7 4 3 平方メートル	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字向田 3 6 2 8 番 田 9 7 1 平方メートル	
11	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字向田 3 6 2 9 番 田 1 0 0 2 平方メートル	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	曾於郡大崎町菱田字向田 3 6 3 0 番 田 5 3 4 平方メートル	

13	所在地目積	在番 3 6 3 1 番 田 8 3 4 平方メートル	
14	所在地目積	在番 3 6 3 3 番 田 1 0 1 4 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1、2、10～14）

位 置 ・ 交 通	大崎町役場の北東方・約5.1km 「西押切」バス停の北西方・約540m (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、菱田川左岸に位置する水田を主体とする農地地域である。一帯は区画整然とした圃場が広がり、農道及び用悪水路も一定程度整備されている。調査時点では水田として利用され、稲が作付けされていた。今後も現状で推移していくものと予測する。	
自然的条件	耕作の難易 : 普通 地勢 : 普通 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通	
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 その他の規制	都市計画区域内 無指定 70% 400% 農業振興地域外 ー
画 地 条 件	地積 : 計 7022 m ² 規模 : 規模大 間口 : 約 60m 奥行 : 約 100m	形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(南側)より約 0.3m低い 接面道路との関係 : 二方路
接面道路の状況	南幅約2m未舗装里道（建築基準法上の道路でない） 北幅約2m未舗装里道（建築基準法上の道路でない）	
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、農地である。	
供給処理施設	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1、2、10～14土地は、相互間及び隣接地との境界が 外観上判然としない(特に隣接地3634番、3635番土地)。ただし地 図に準ずる図面が存するので復元は可能であると考えられる。 ② 物件1、2、10～14土地の占有状況は、現況調査報告書の 通りである。	

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1、2、10～14）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	500	1.02	1924	981,000
2	500	1.02	743	378,000
10	500	1.02	971	495,000
11	500	1.02	1002	511,000
12	500	1.02	534	272,000
13	500	1.02	834	425,000
14	500	1.02	1014	517,000

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、500円/㎡と査定した。

イ 個別格差：二方路+2(1.02)

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

内訳価格及び一括価格

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
1	981,000		1.00	0.80	0.60	470,000
2	378,000		1.00	0.80	0.60	180,000
1 0	495,000		1.00	0.80	0.60	230,000
1 1	511,000		1.00	0.80	0.60	240,000
1 2	272,000		1.00	0.80	0.60	130,000
1 3	425,000		1.00	0.80	0.60	200,000
1 4	517,000		1.00	0.80	0.60	240,000
一括価格 (合計)						1,690,000

(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：現況田であり市場性が減退する －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

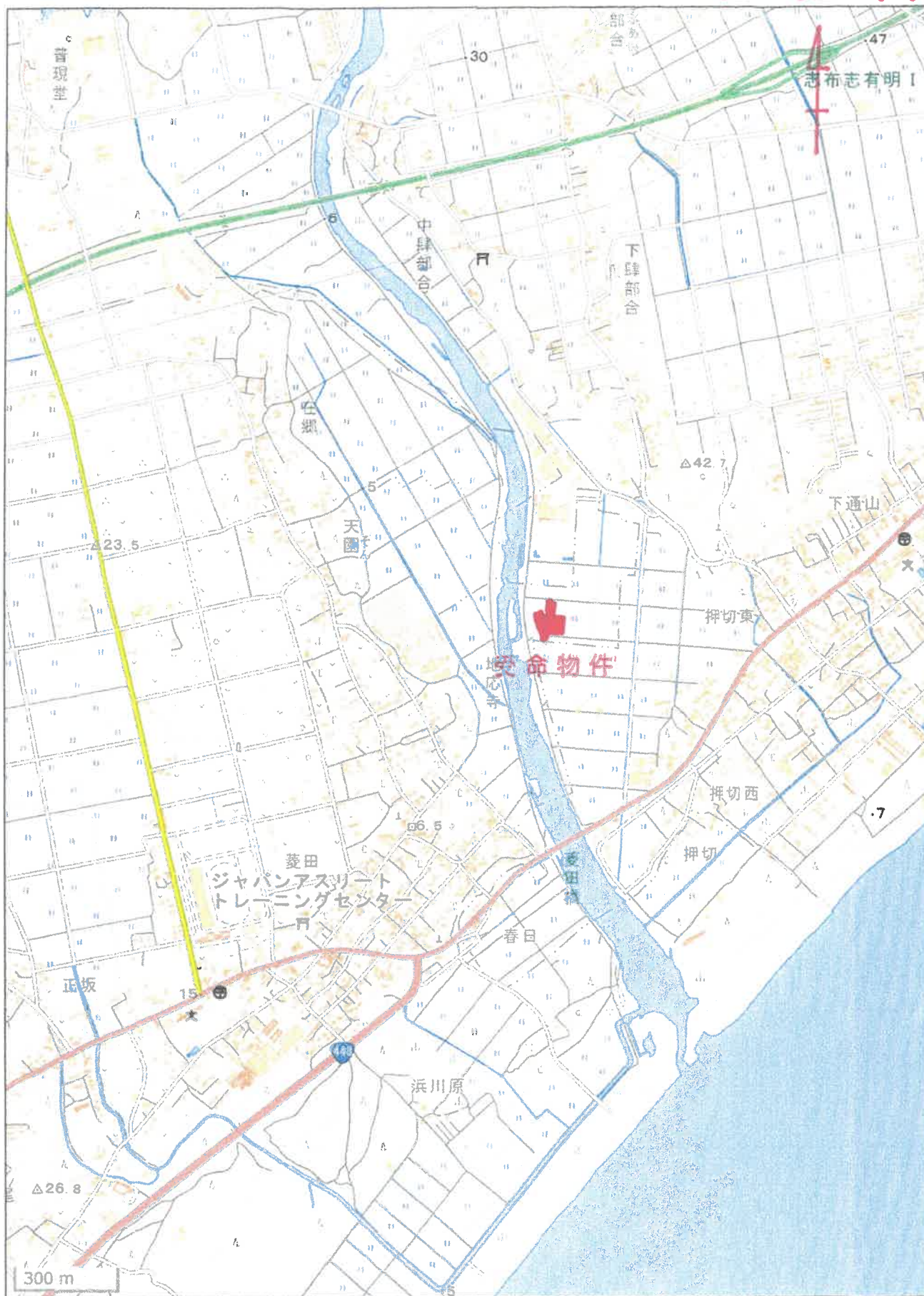
1 固定資産税評価額(令和 7 年 1 月 1 日)

物 件 1	195,568 円
物 件 2	75,523 円
物 件 10	93,485 円
物 件 11	96,470 円
物 件 12	51,412 円
物 件 13	80,295 円
物 件 14	97,625 円

第 7 附属資料

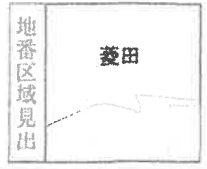
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図 大崎町 202403）
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

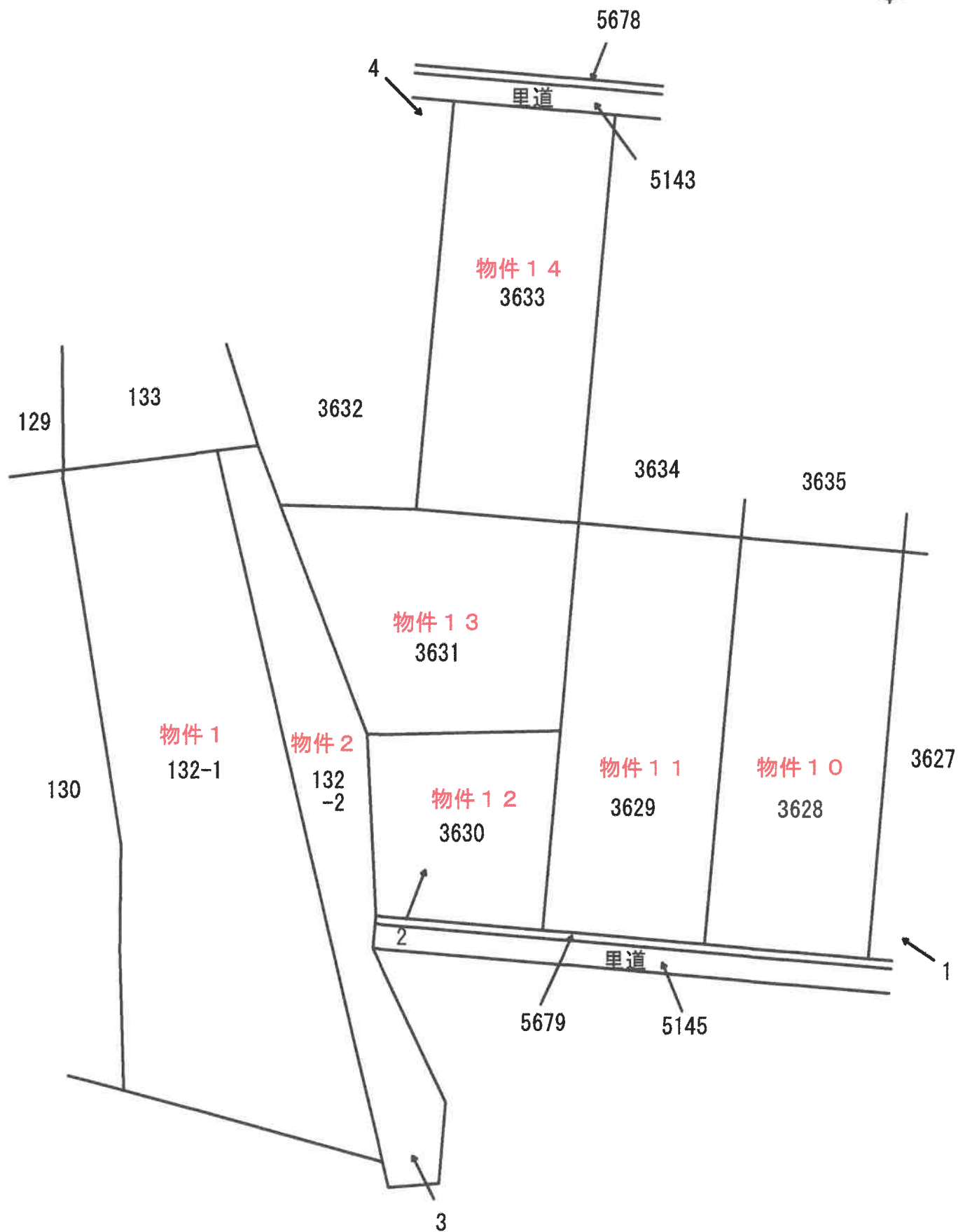


請求部	所在	曾於郡大崎町菱田字五反田				地番	132番1				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方事務局曾於出張所管轄)

A3→A4縮小

見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真

1



2



現況写真

3



4

