

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

☆2 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口

地 番 5 1 5 番 1

地 目 田

地 積 3 4 1 5 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2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙見取図の斜線部分につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

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2】

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

2 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口

地 番 5 1 5 番 1

地 目 田

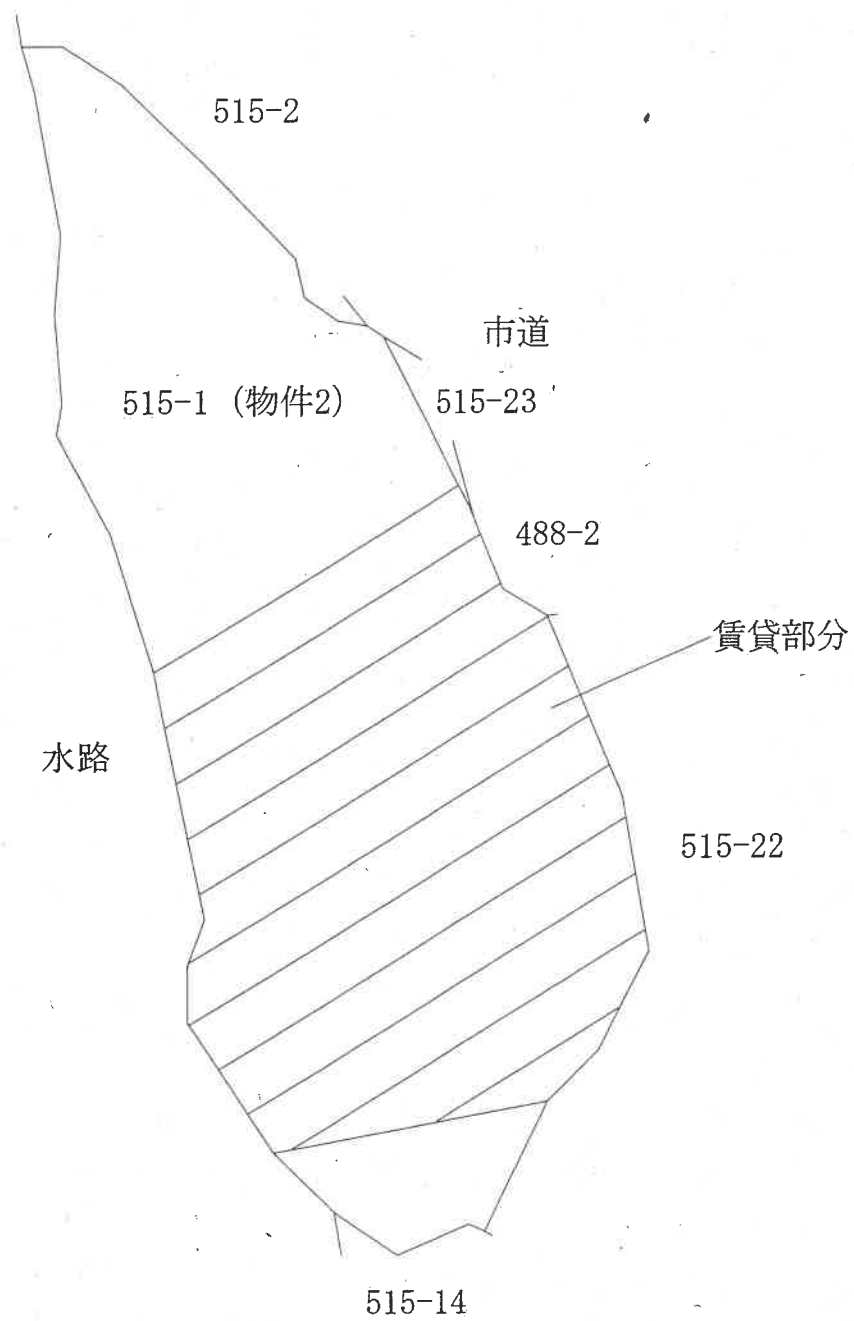
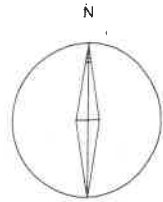
地 積 3 4 1 5 平方メートル

(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2）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

2	所	在	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口
	地	番	5 1 5 番 1
	地	目	田
	地	積	3 4 1 5 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 2					
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 2) ☐					
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（A） ☐ 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 ☒ 上記の者ら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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙見取図斜線部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 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		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年8月1日	
最初の契約等	契約日	令和3年頃	
	期間	令和3年8月1日から ☒ 令和8年7月31日まで 5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	
現在の契約等	期間	令和3年8月1日から ☒ 令和8年7月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金1万円 (毎年 12月末限り 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			
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	1 本件土地は一部段差がありますが、私は本件土地のうち、下の段（見取図斜線部分）をからいも畑として耕作して利用しています（写真参照）。 2 本件土地の賃料は年額 1 万円で、当年分を 1 2 月に支払う契約です。契約書はありません。
本件所有者	1 本件土地は、以前は上の段を田として、下の段を畑として利用していました。 2 本件土地の境界については、あまりよく分かりません。
志布志市道路建設課担当者	1 本件土地に接面する道路は志布志市が管理している市道認定された道路になります。お尋ねの 4 8 8 番 2 の土地は私人の名義となっていますが、同地を含めて志布志市が管理しています。

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 2 関係)

- 1 本件土地は市道（登記簿上 4 8 8 番 2 は私人名義の原野、5 1 5 番 2 2 及び 5 1 5 番 2 3 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、市道部分を含めて外観上不明瞭である（収集した税務資料によると市道部分の土地となる 4 8 8 番 2、5 1 5 番 2 2 及び 5 1 5 番 2 3 の各土地と本件土地との境界は、舗装されている現況道路部分とは一致していない。）[○]。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）を賃借人 A がからいも畑として利用し、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
8 年 2 月 1 3 日 10 : 00 - 12 : 00	執行官室	税務資料交付申請
8 年 2 月 1 8 日 13 : 45 - 13 : 55	物件所在地	物件確認
8 年 3 月 1 0 日 12 : 50 - 13 : 10	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 : 55 - 15 : 00	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 : 25 - 16 : 35	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（４８８－２外）交付申請
8 年 3 月 1 7 日 11 : 15 - 11 : 25	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	A から聴取
8 年 3 月 1 7 日 13 : 55 - 14 : 00	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	志布志市道路建設課担当者から聴取

(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

地積測量図

013182

これは図面に記録されている内容を証明した写真面である。

(鹿兒島地方法務局曾於出張所管轄)

令和8年1月16日

鹿児島地方方法務局

၂၀၁၁ ခုနှစ်

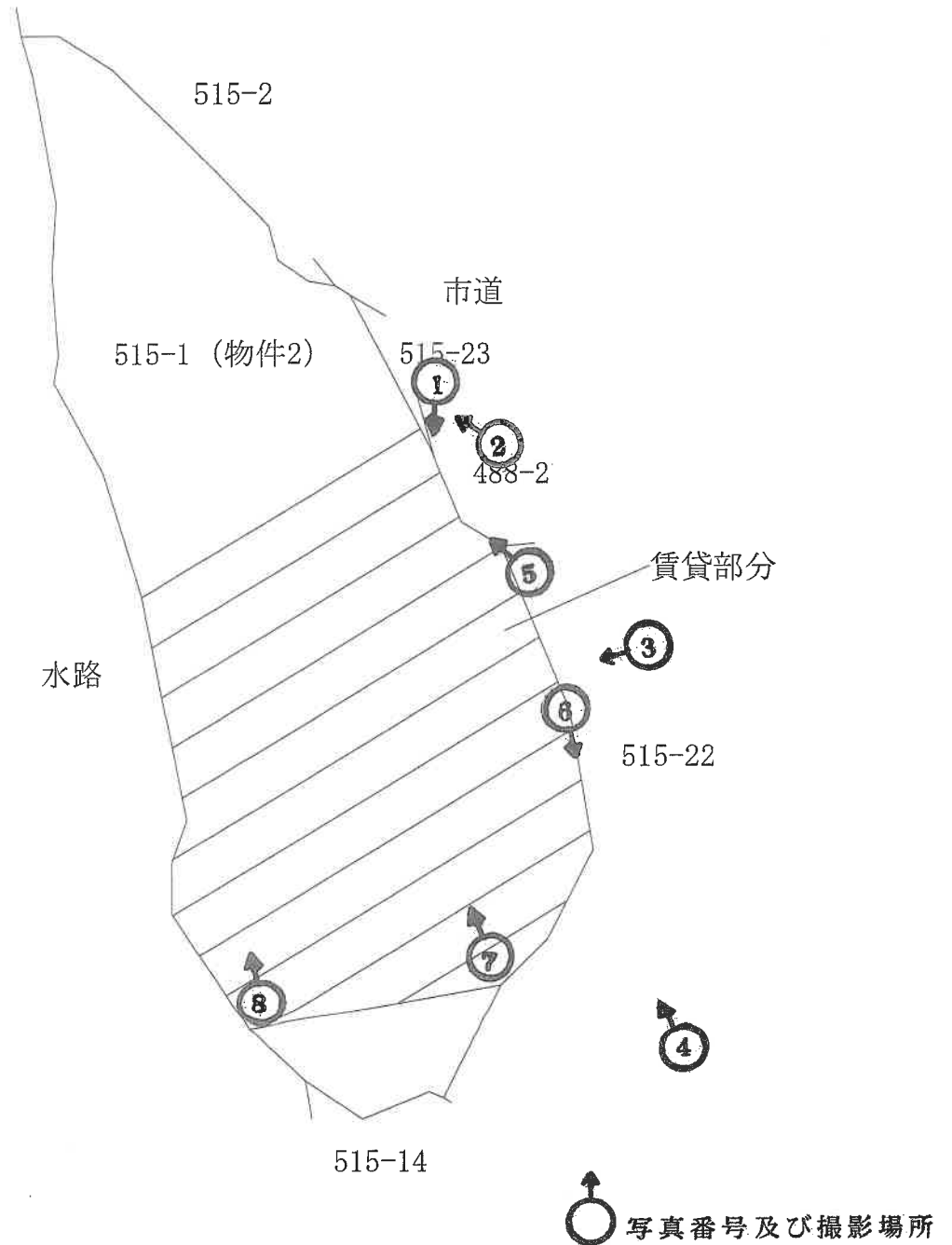
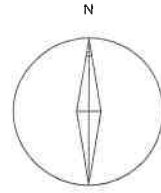
(8枚目)

A3判をA4判に縮小した

地圖整理番号: M89801



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。

写真1

本件土地(下の段)



写真2

本件土地(上の段)



(10枚目)

写真3

本件土地(下の段)



写真4

本件土地



(11枚目)

写真5

本件土地(下の段)

本件土地(上の段)



写真6

本件土地



写真7

本件土地(下の段)

本件土地(上の段)



写真8

隣接地(515-7)付近



令和 8年（ケ）第 2号-2
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 2	金 590,000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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	志布志市志布志町内之倉 字橋ノ口 515番1 田 3,415m ²	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2）

位 置 ・ 交 通	JR日南線「志布志」駅の北方約6.1km 志布志市役所の北方約5.6km (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5.6km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 : 3,415㎡ 間口 : 約40.0m 奥行 : 約40.0m 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	東約5.0m舗装市道	
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	・ 本件土地は一部（見取図斜線部分）を賃貸(農業委員会で利用 権の設定あり)し、その余を本件所有者が管理、占有している。	

第5 評価額算出の過程

物件2（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
2	500	0.65	0.90	3,415	1.00	0.60	590,000

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 管理の状況▲10

ウ 占有減価修正：0.90

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

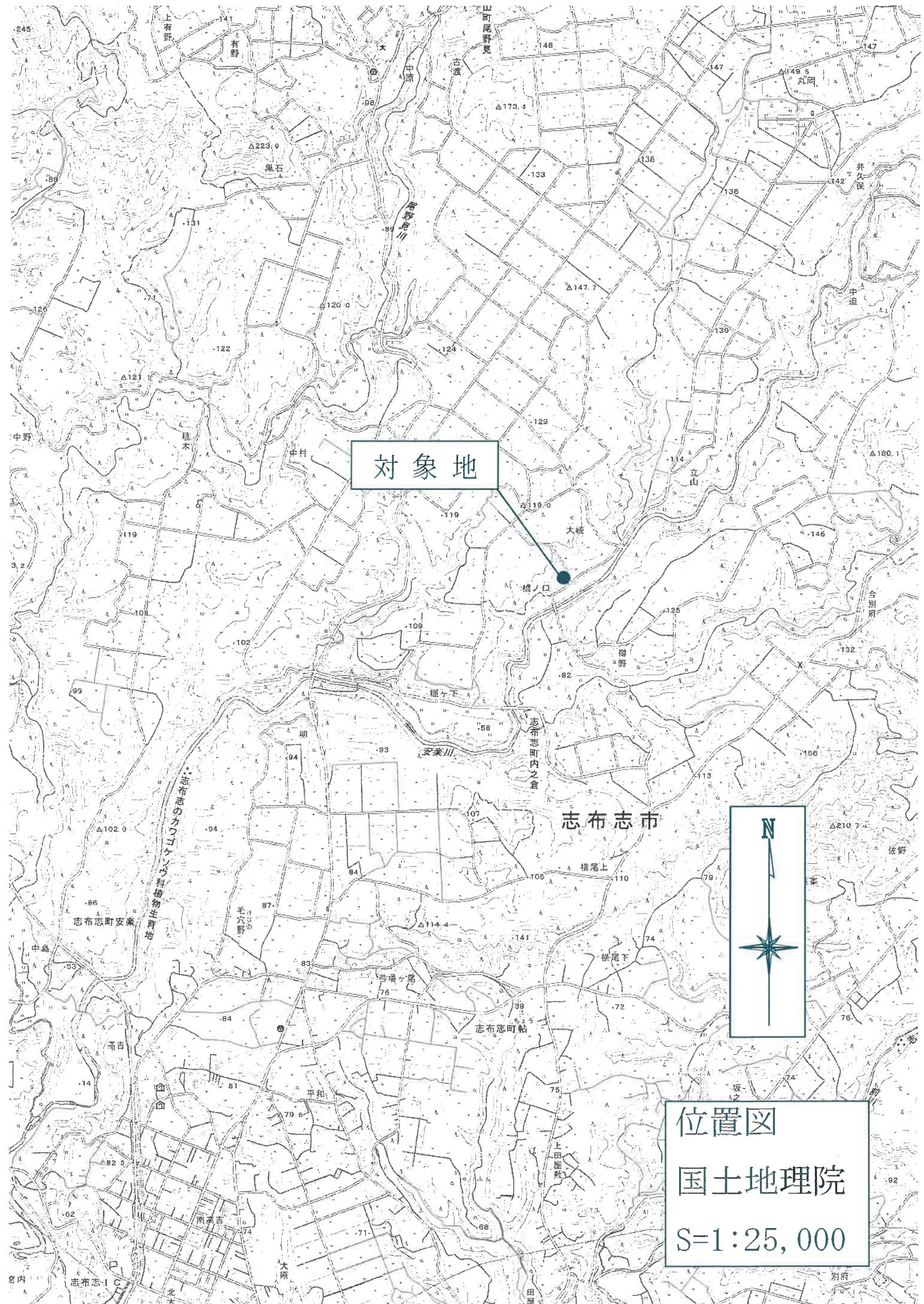
固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件2 396,140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

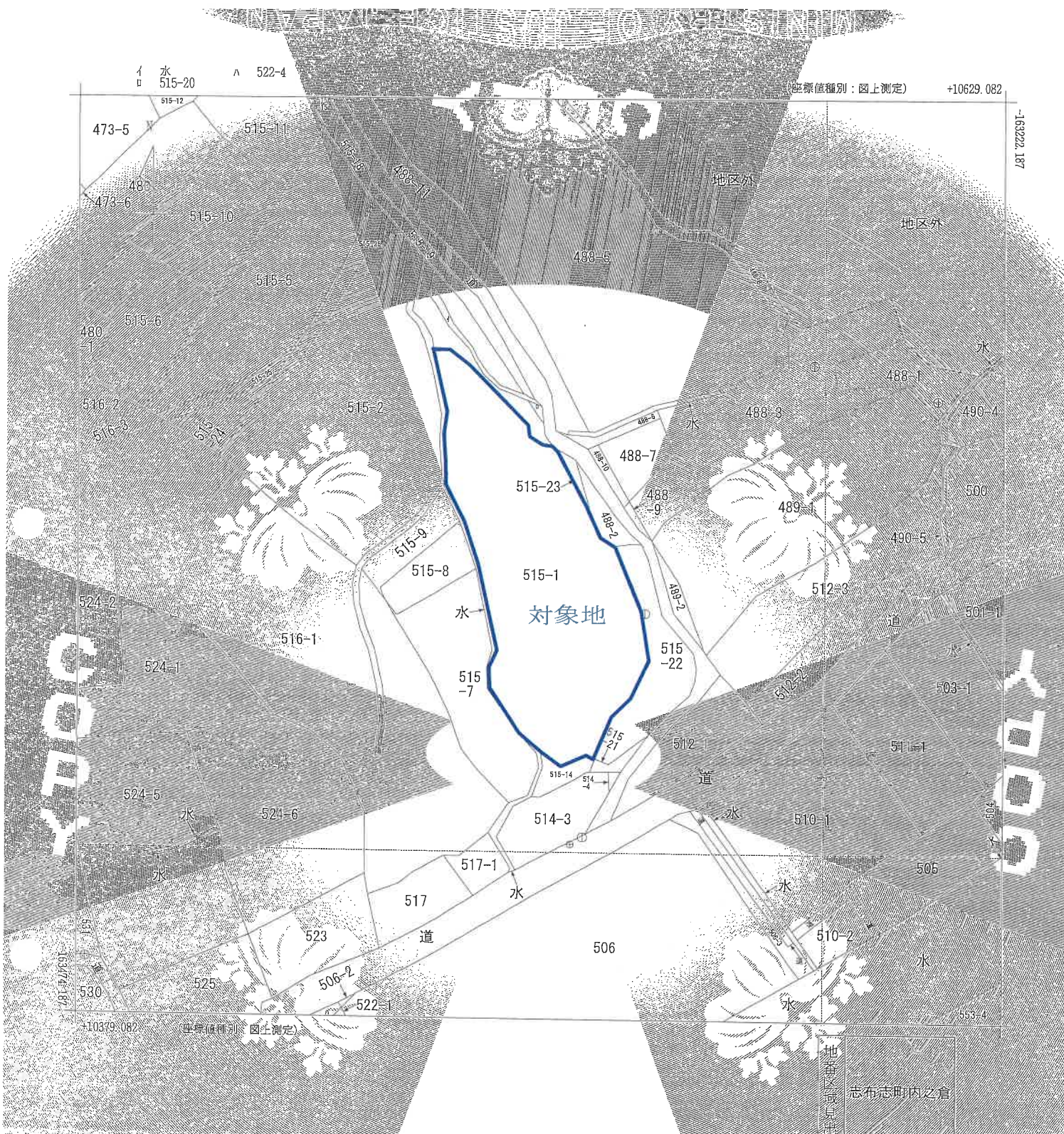


対象地

志布志市



位置図
国土地理院
S=1:25,000



請求部分	所在地 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口				地番	515番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	分類	地図(注第14条第1項)	種類	地籍図
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		補記事項	

これは地図に記録される内容が不明なため、



これは地図に記録されている内容を証明した出図である
(鹿児島地方方法務局曾於出張所管轄)
令和8年1月16日
鹿児島地方方法務局
登記部

地図整理番号：M89800
(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

登記年月日：昭和57年11月22日

013182

前 5/5 後・新

地積測量圖

557.11.22

これは図面に記録されている内容を証明した上面である。

(鹿児島地方法務局曾於出張所管轄)

令和8年1月16日

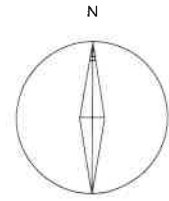
鹿児島地方方法務局

地積測量図写し

A 3 を A 4 に縮小

地圖整理番号: M89801

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