

期間入札の公告

令和 6年 4月18日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鷗 木 亜 衣

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 6年 6月11日 午前 8時30分から 令和 6年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 6年 6月25日 午後 1時10分 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 8月13日 午前11時00分 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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。
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 6年 4月18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 大島郡徳之島町亀津字幸鎌
地 番 2 2 6 5 番 1 6 9
地 目 畑
地 積 4 6 4 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月22日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 亜 衣

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

A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】

隣地(地番2265番168)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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 大島郡徳之島町亀津字幸鎌
地 番 2 2 6 5 番 1 6 9
地 目 畑
地 積 4 6 4 6 平方メートル



令和5年(ケ)第5号
令和5年10月27日受理
令和5年12月28日提出

現況調査報告書（物件1）

鹿児島地方裁判所名瀬支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大島郡徳之島町亀津字幸鎌 |
| | 地 | 番 | 2265番169 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4646平方メートル |



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
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) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成25年頃
最初の契約日	平成25年頃
契約等期間	平成25年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	平成25年頃 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (本件所有者の亡き父)
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10万円 (毎年4月頃 1年分支払) <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 (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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
申立債権者担当者	1 本件所有者は亡くなった元所有者の長男ですが、同人とは連絡が取れない状況です。
徳之島町農業委員会担当者	1 本件土地については小作人がいるようですが、関係人からの届出がないため、詳細は把握できていません。
徳之島町農林水産課担当者	1 本件土地はサトウキビ畑としてAが管理しています。 2 以前Aから賃料の支払いができずに困っている旨の相談を受けた記録が残っています。
Aの妻	1 本件土地は夫のAがさとうきびを植えて畑として使っています。 2 賃料は年額10万円です。毎年3月頃に収穫をするので、収穫後の4月に支払う約束で、本件土地の当時の所有者であった本件所有者の亡くなった父親から借りました。 3 本件土地を借りるに当たって書面を作るつもりでしたが、本件所有者の亡き父から書面は作らなくてよいと言われ作りませんでした。 4 当時の所有者であった本件所有者の父は3年くらい前に亡くなり、それから賃料を払う相手が分からず役場に相談に行きましたが、現在も支払う事ができず困っています。 5 Aは年齢的にも本件畑を維持していくことが難しくなっているのので、本件土地を所有者に返したいのですが、借りた当時の所有者が亡くなり、返す相手が誰か分からず今に至っている状況です。
A	1 本件土地を借りた当初は荒れていて、隣接する土地との境は明瞭でしたので、本件土地の境は把握出来ています。 2 本件土地の貸し借りの関係は、私の妻が述べた通りです。
本件所有者の弟	1 本件土地の貸し借りについては把握しています。私の記憶ではAが本件土地を使うようになってから15年くらいは経つと思います。 2 本件所有者とは連絡がつかず、私も話が出来ない状態です。

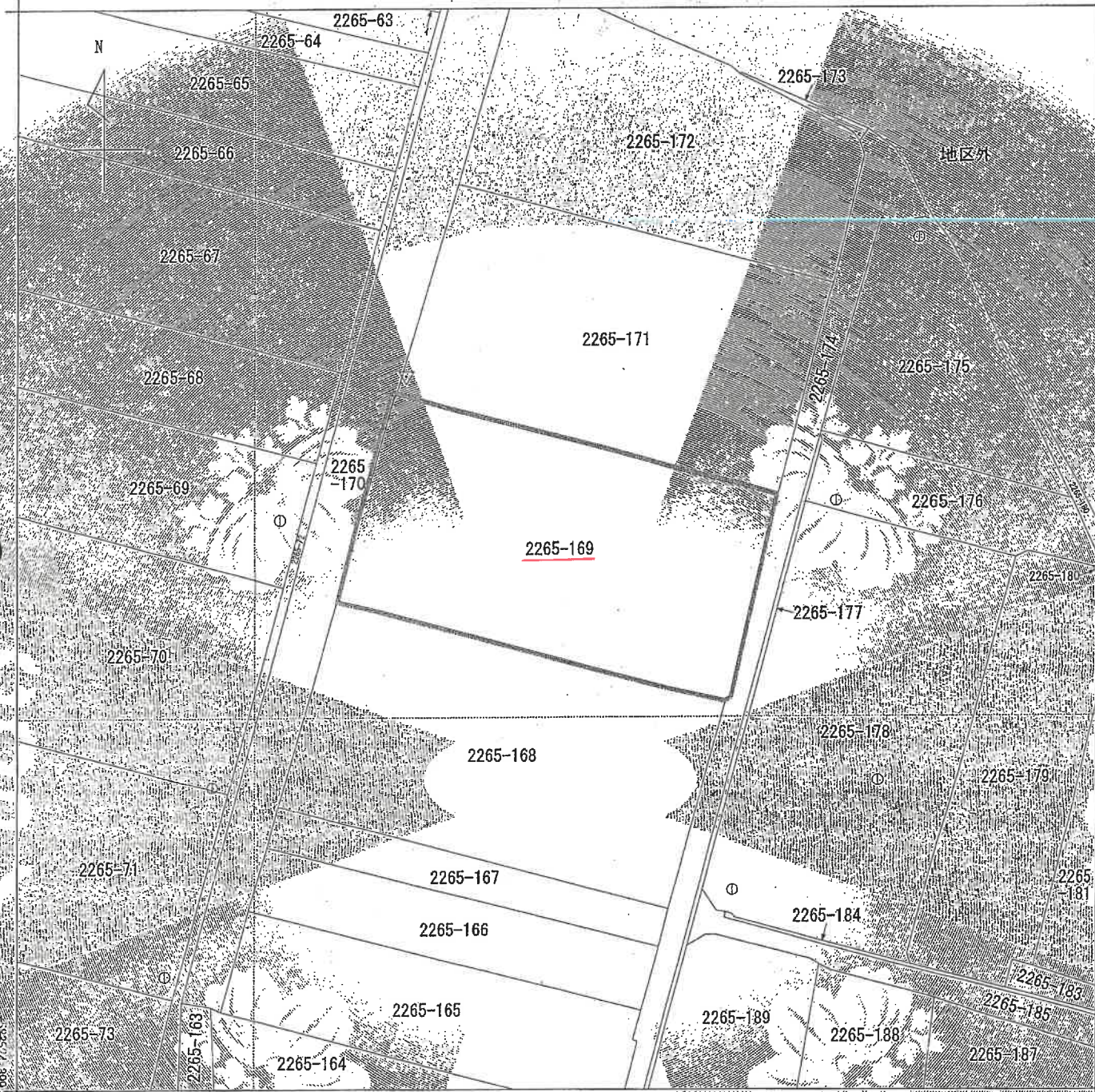
執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地は農道（登記簿上2265-174の土地は徳之島町名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と2265-168との境界は、外観上不明瞭である。但し、本件賃借人によるとその境は概ね把握できているとのことであった。
- 3 本件土地は賃借人Aによりさとうきび畑として利用されているが、Aは年齢的なこともあり、畑の維持が困難になりつつあることから、返還したいと考えているとのことであった。
- 4 本件土地の賃貸借の開始時期について賃借人と本件所有者の弟とで主張に食い違いがあるが、賃借人は手元にある資料や賃借人が農業を始める前に勤めていた会社を退職した平成22年以降である等、具体的な事実を基に主張していることから、賃借人が主張する時期に本件土地の賃貸借が開始されたものと認定した。
- 5 本件所有者に接触を試みたが、同人から陳述を得ることはできなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月27日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
5年11月6日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付
5年11月22日 14：50-15：15	物件所在地	物件確認、立入調査 申立債権者担当者と面談
5年12月5日 ①9：15-9：25 ②9：55-10：05 ③10：20-10：25 ④11：05-11：20	執行官室 (電話)	①申立債権者担当者から聴取 ②徳之島町農林水産課担当者から聴取 ③徳之島町農業委員会担当者から聴取 ④Aの妻から聴取
5年12月6日 17：05-17：15	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	Aから聴取
5年12月8日 15：25-15：30	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(2265-174外)交付申請
5年12月8日 17：05-17：15	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	本件所有者の弟から聴取
<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



51458.286 (座標値種別：図上測定)

地番区地見附
 奄美

請求部	所在	大島郡徳之島町奄美支庁			地番	2265番169			
出力縮	1/1000	積度分	甲三	座標系 符号 記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成9年10月		備付年月日 (原図)	平成12年4月24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。

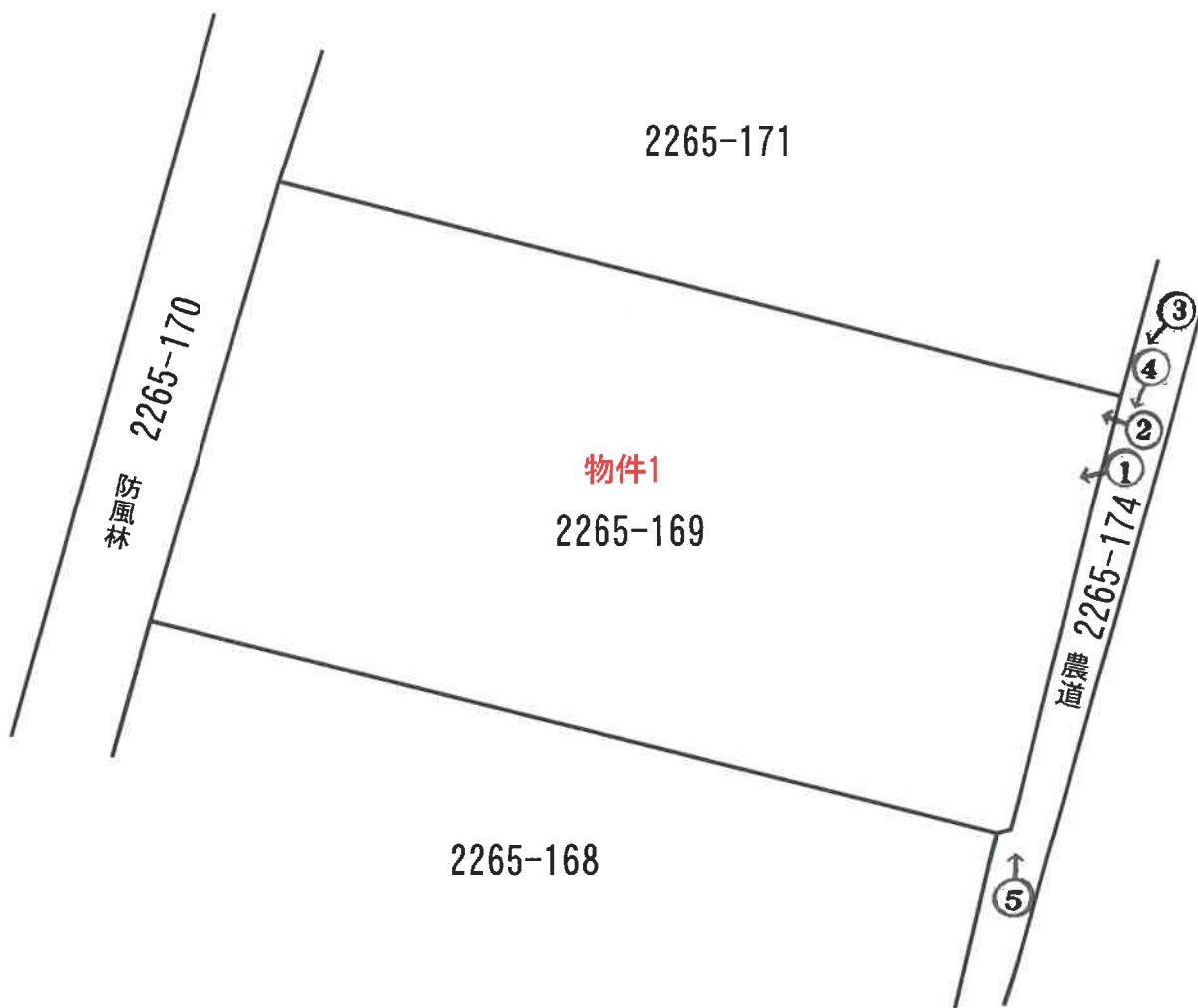
A3判をA4判に縮小した


令和5年8月22日
 鹿児島地方法務局奄美支局
 登記官

請求番号：12-5
 (1/1)

(7 枚目)

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ものではありません。

(8 枚目)

写真1

物件1



写真2

物件1

2265-171



写真3

物件1



写真4

農道

物件1



(10枚目)

写真5

2265-168 物件1と2265-168との境界付近 物件1

農道



令和 5 年 (ケ) 第 5 号
令和 5 年 11 月 22 日 現地調査
令和 5 年 12 月 28 日 評価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書
(物件 1)

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 悟

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 750,000 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
1	所在地 地目 地積	大島郡徳之島町亀津字幸鎌 2265番169 畑 4,646 m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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)

位置・交通	徳之島町役場の北西方約3.9km 白井バス停の北東方約1.9km (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付近の状況	徳之島町役場の北西方約3.9km付近に広がる畑地地域。山間に位置し、地域内においてはサトウキビ等の栽培が見受けられる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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 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
面地条件 (形状・規模等)	地積 : 4,646 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 50 m 奥行 : 約 90 m 形状 : ほぼ整形 高低差 : 接面道路より0～約2m低い 接面道路との関係 : 中間画地	
自然的条件	地勢 : 概ね平坦 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	東方で幅員約4～5mの未舗装農道に接面。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣接地は畑地。	
特記事項	① 物件1土地は、調査時点では埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。(徳之島町教育委員会にて確認) ② 物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

第5 評価額算出の過程

(物件1)

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	共有持分 割合 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	300	1.00	-	4,646	0.90	0.60	/	750,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

本物件には規準とすべき公示地等がないため、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引事例等を参考に1㎡当たりの標準画地価格を300円と査定した。

イ 個別格差：特になし

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 地 積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：小作人がいる(農地法上の許可はない)▲10

カ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満の時は、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5年1月1日)
物件1	178,406 円

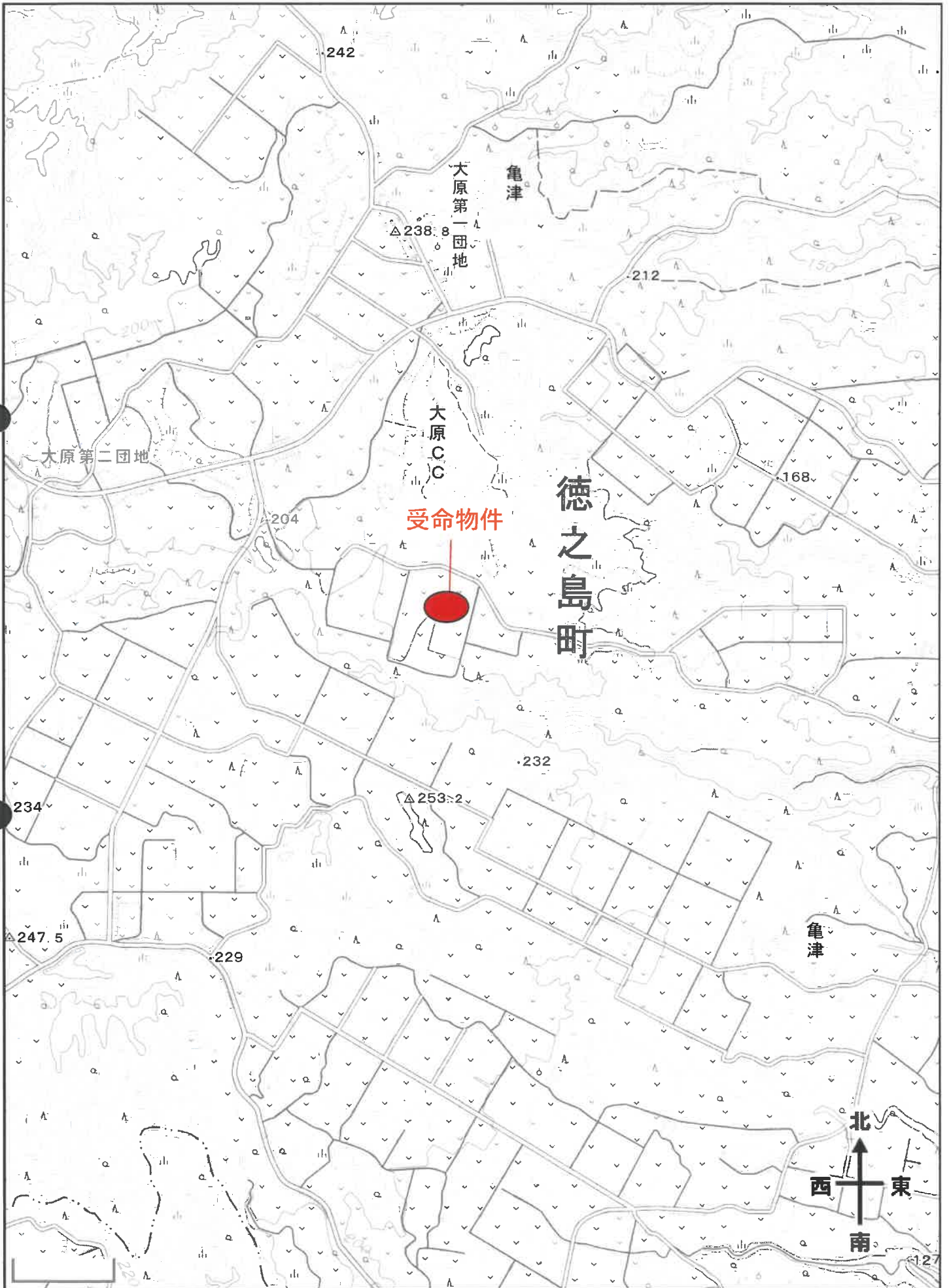
第7 附属資料

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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS徳之島町2023年版を使用。

以 上

位置図



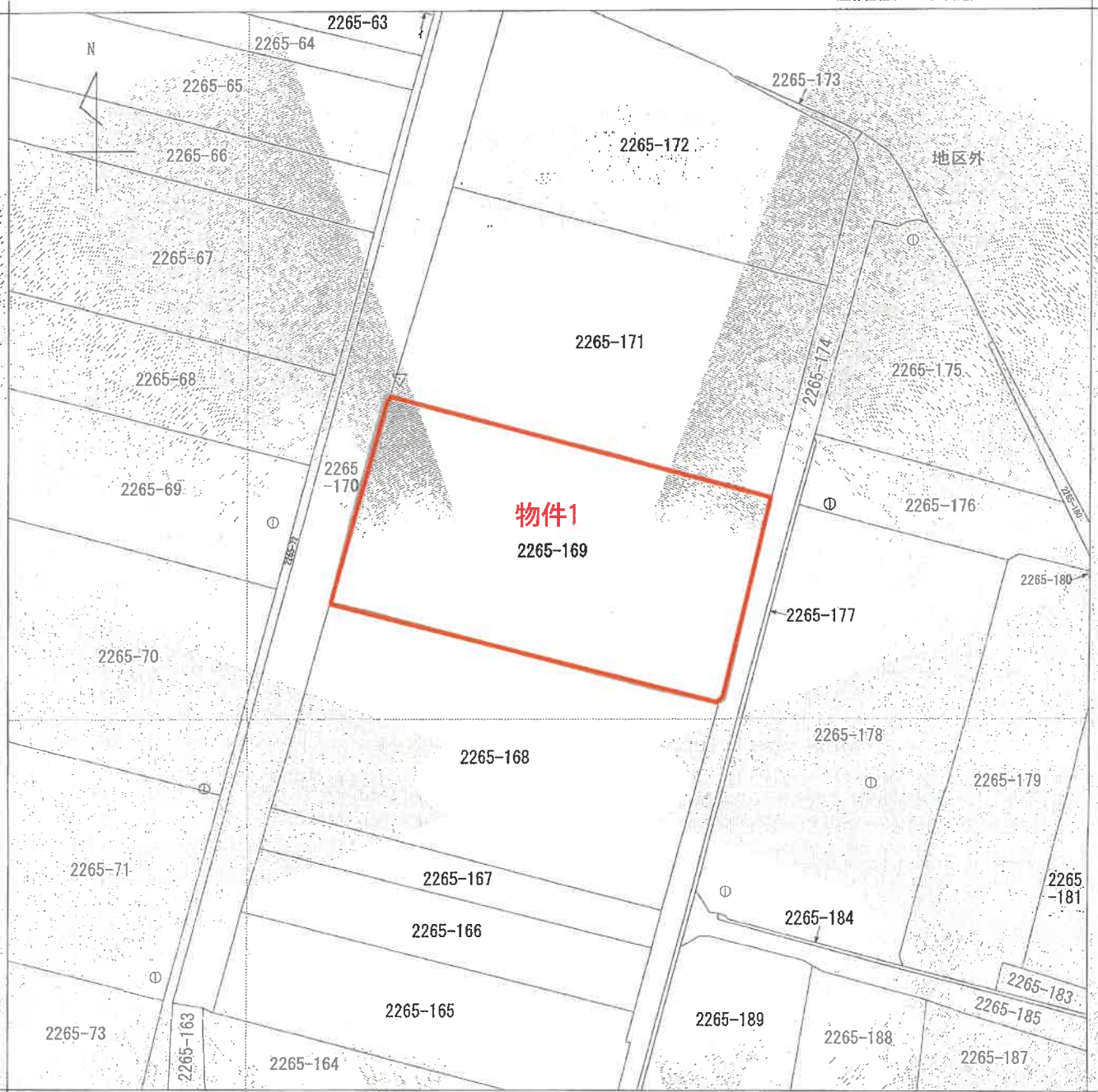
公図写し

1 2265-62

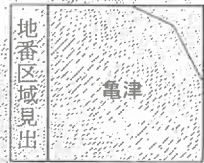
(座標値種別：図上測定)

-51208.286

-583272.399



-51458.286 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	大島郡徳之島町亀津字幸鎌			地番	2265番169			
出力縮尺	1/1000	精度分	甲三	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成9年10月			備付年月日(原図)	平成12年4月24日		補記事項		

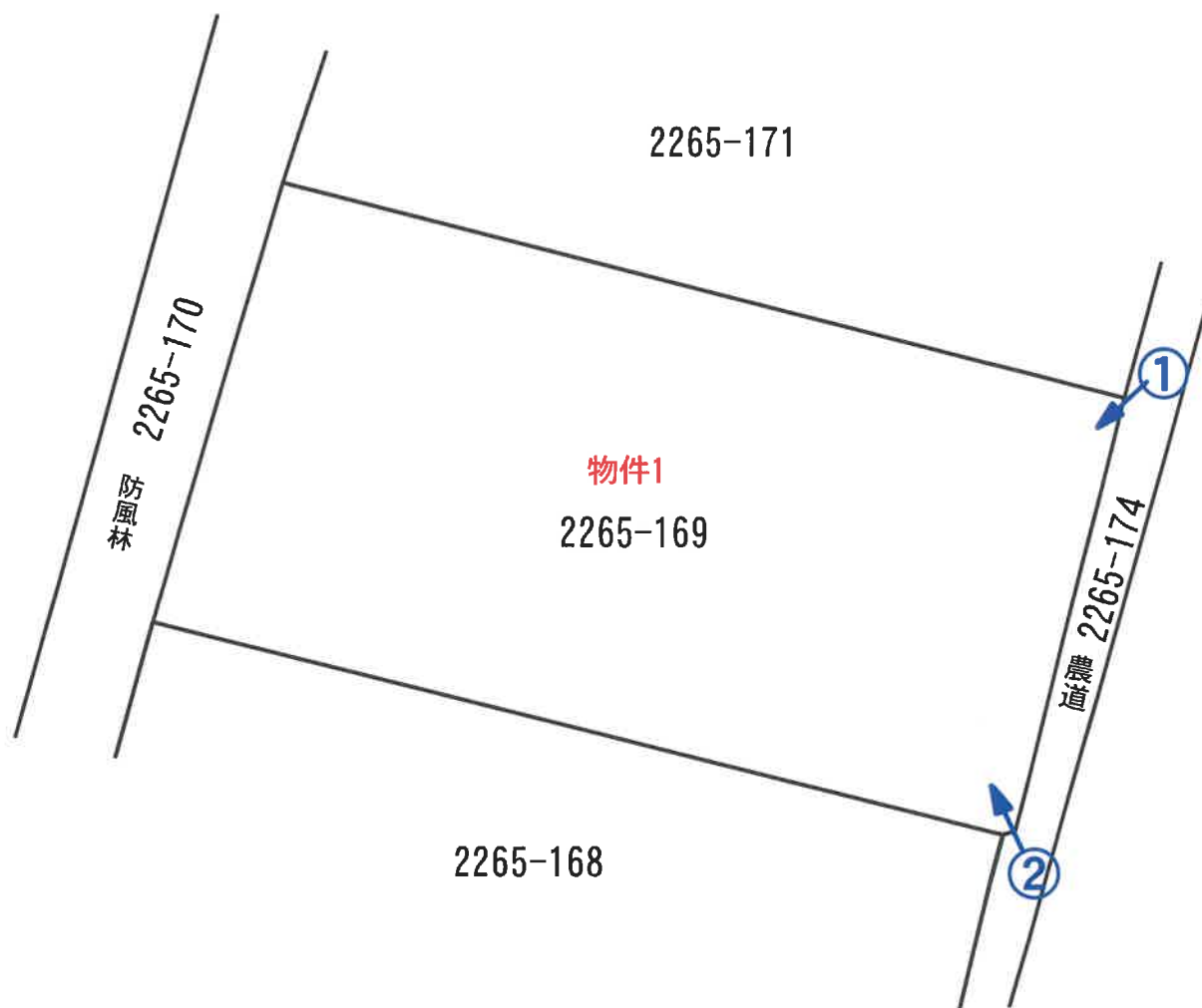
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年8月22日
鹿兒島地方法務局奄美支局
登記官

請求番号：12-5
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

見取図



写真方向 ○➡

※本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



写真①
北東方より



写真②
南東方より