

注 意 書

本ファイルに綴られている現況調査報告書及び評価書に記載されている持分は変更されています。物件明細書の物件目録記載の持分が現在の持分になりますので、正しくはそちらをご確認ください。

鹿児島地方裁判所名瀬支部

期間入札の公告

令和 7年 3月13日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鷗 木 浩 史

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 7年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20日 午後 1時10分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月 8日 午前11時00分 場 所 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 7年 3月13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 大島郡天城町大字岡前字志里田
地 番 1918番
地 目 畑
地 積 3195平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 浩 史

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

【物件番号1】

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

H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1915番及び1917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

1 所 在 大島郡天城町大字岡前字志里田

地 番 1918番

地 目 畑

地 積 3195平方メートル

共有者 B 持分30分の10

共有者 C 持分30分の2

共有者 D 持分30分の2

共有者 E 持分30分の2

共有者 F 持分30分の2

共有者 G 持分30分の2

共有者 J 持分30分の5

共有者 K 持分30分の5



令和5年(ケ)第4号
令和5年10月27日受理
令和5年12月21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 大島郡天城町大字岡前字志里田

地 番 1918番

地 目 畑

地 積 3195平方メートル

共有者 A 持分15分の5
共有者 B 持分15分の5
共有者 C 持分15分の1
共有者 D 持分15分の1
共有者 E 持分15分の1
共有者 F 持分15分の1
共有者 G 持分15分の1



占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■H	
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 ■(さとうきび)畑	
■関係人(■H(占有者) ■I (本件共有者らの被相続人の息子))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年3月頃	
最初の契約等	契約日	令和3年3月頃
	期間	令和3年3月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	令和3年3月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者 (I)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金4万円 (毎年4月当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■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	■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
I (本件共有者らの被相続人の息子)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地はさとうきび畑として令和3年頃から賃借人のHが利用しています。2 本件土地は亡くなった私の父の土地でしたが、父を相続した本件共有者らは現地にいないため、私が事実上管理し、Hに賃借しています。3 本件賃料は毎年3月頃にさとうきびの収穫があるので、収穫後に納めて貰っています。4 本件土地の境界は概ね分かります。特に境界の事で揉めた事はありません。5 本件土地の貸し借りについて、農業委員会への届出はしていません。また、書面も作成していません。
H (本件土地賃借人)	<ol style="list-style-type: none">1 私はIから本件土地を借りてさとうきび畑として利用しています。2 契約内容はIが述べた通りです。

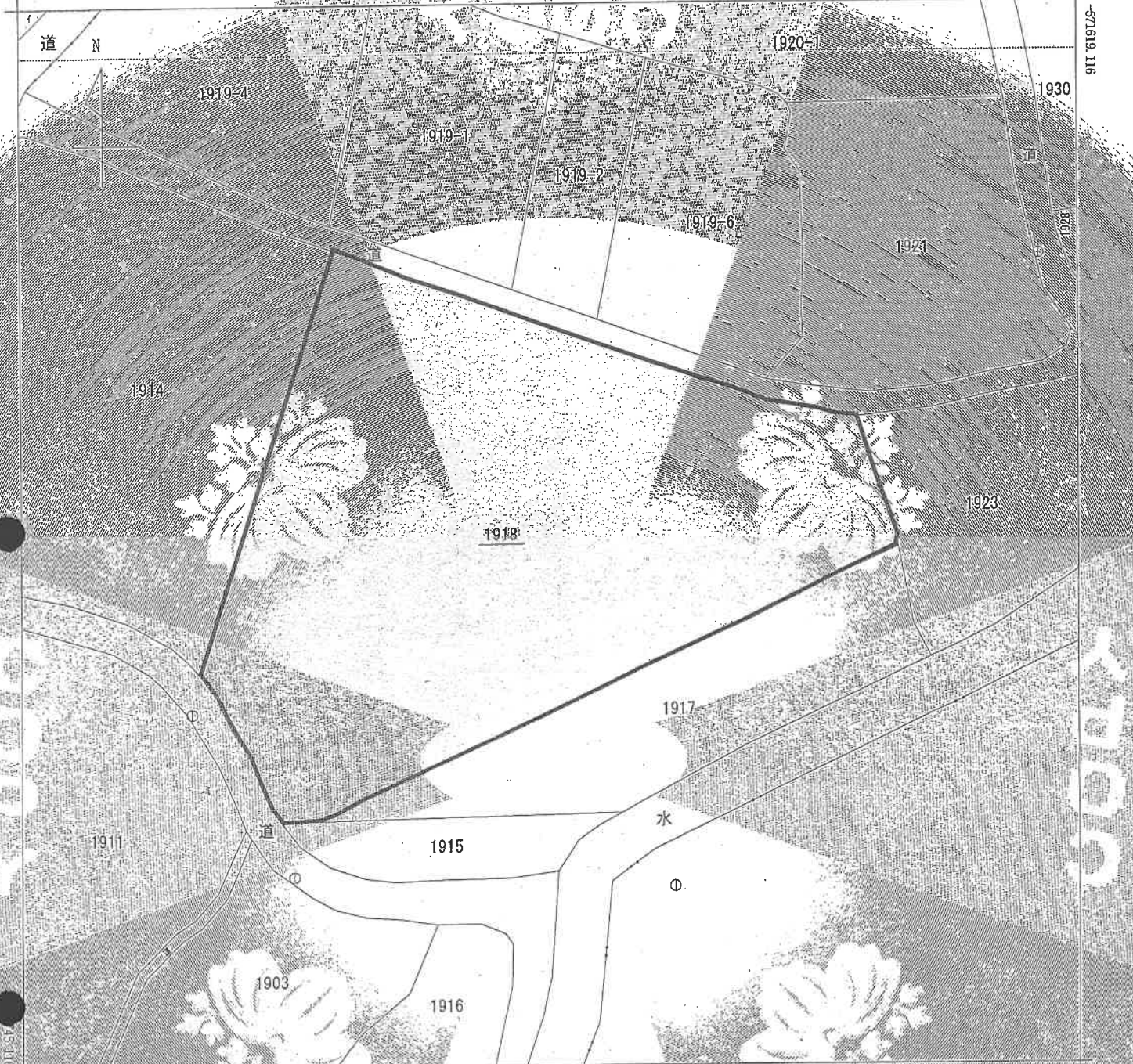
執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地は里道に接面している。
- 2 本件土地と1915及び1917との境界は外観上不明瞭である。
- 3 本件土地は賃借人Hによりさとうきび畑として利用されている。
- 4 本件土地の賃貸人は本件共有者らの被相続人の息子のIである。同人は相続放棄をしたため本件土地の持ち分を有していないが、現地にいることから本件土地を事実上管理しているとのことであった。

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 11：35-12：10	物件所在地	物件確認、立入調査 Iと面談
5年12月1日 14：15-14：25	鹿児島地方裁判所執行 官室	Iから聴取
5年12月6日 11：15-11：20	鹿児島地方裁判所執行 官室	Hから聴取
年 月 日 ： - ：		
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



地番区域見出
大字岡前

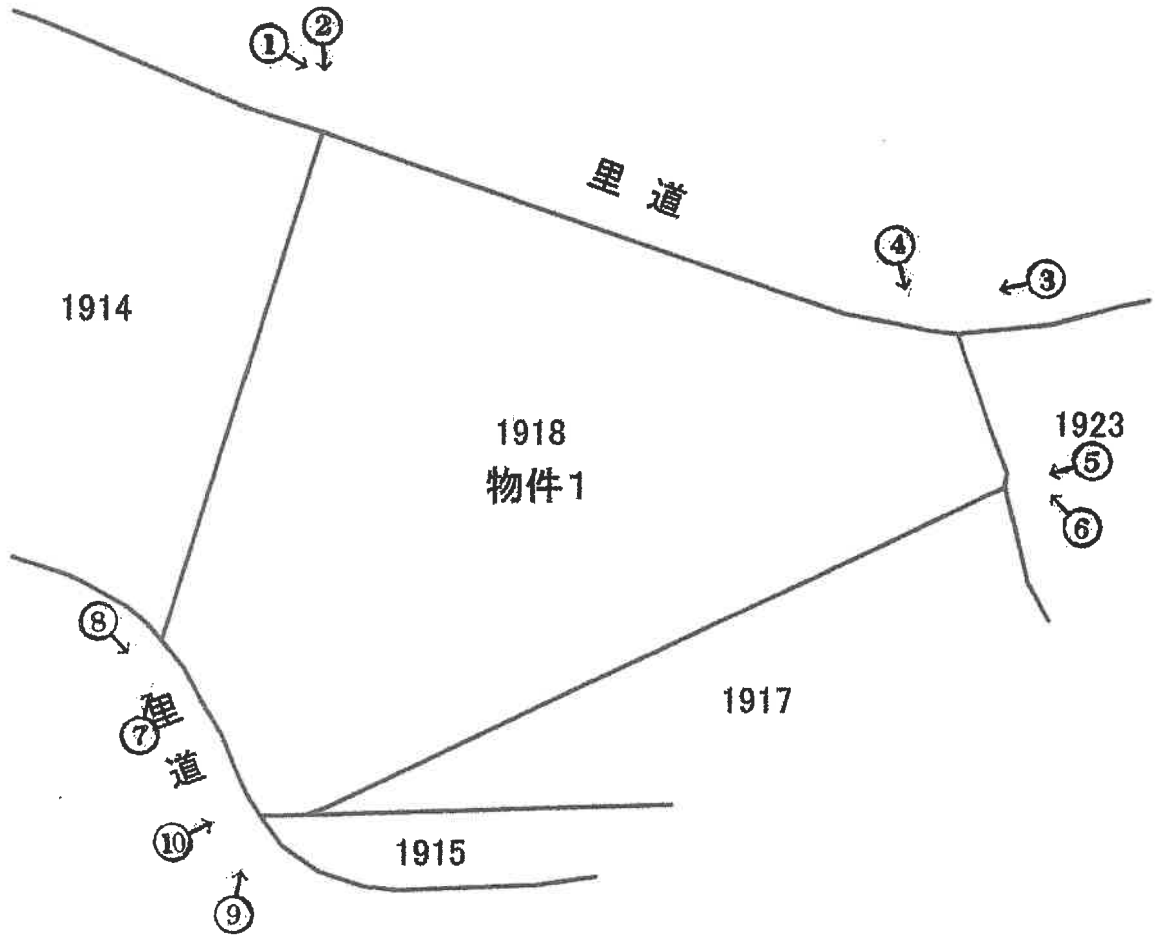
請求部	所在	大島郡天城町大字岡前字志里田		地番	1918番
出力尺	1/500	精度分	乙	座標系番号又は記号	なし
作成年月日	平成23年2月	備付年月日(原図)	平成25年5月7日	分類	地図(法第14条第1項)
				種類	地籍図
				補記事項	

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。

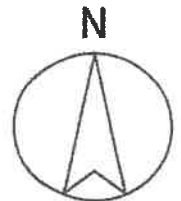
令和5年8月22日
鹿児島地方法務局奄美支局
登記官

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、正確なものではありません。

写真1

里道

物件1



写真2

物件1



写真3



写真4



写真5

物件1



写真6

物件1



写真7

物件1



写真8

物件1



写真9 赤点線は境界付近の線

物件1



写真10 赤点線は境界付近の線

物件1



令和 5年 (ケ) 第 4号
令和 5年 11月 22日 現地調査
令和 5年 12月 21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

石 田 修

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1 (土地)	金 500,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字岡前字志里田 1918番 畑 3,195 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1）

位置・交通	「前野福祉館」バス停の南東方 約250m 天城町役場の北方 約3.3km (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、天城町役場の北方約3.3kmに位置するさとうきび栽培などを中心とした畑地地域である。今後も概ね現状で推移していくものと予測される。	
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	
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 農地法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% 農業振興地域内、農用地区域内 ない
画地条件	地積 : 3,195 m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 高低差 : 南西側の接面道路より約0～0.5m程度高い 接面道路との関係 : 二方路地	
接面道路の状況	南西側 約4m舗装里道 北東側 約2～3m未舗装里道	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は町営住宅、畑である。	
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土地は、第三者が農地法の許可等を受けずに賃借し耕作して いる。 詳細の契約内容等については、現況調査報告書記載のとおり。	

第5 評価額算出の過程

土地価格を算出し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	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
1	300	0.97	3,195	1.00	0.90	0.60	500,000

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、300円/㎡と査定した。

イ. 個別格差 : 形状▲5%

二方路+2%

格差修正率=0.95×1.02=0.97

ウ. 地積 : 登記数量による

エ. 占有減価修正 : 無し

オ. 市場性修正 : 小作人 (農地法等の許可のない) が存する。▲10%

カ. 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

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

1 固定資産税評価額（令和5年1月1日）

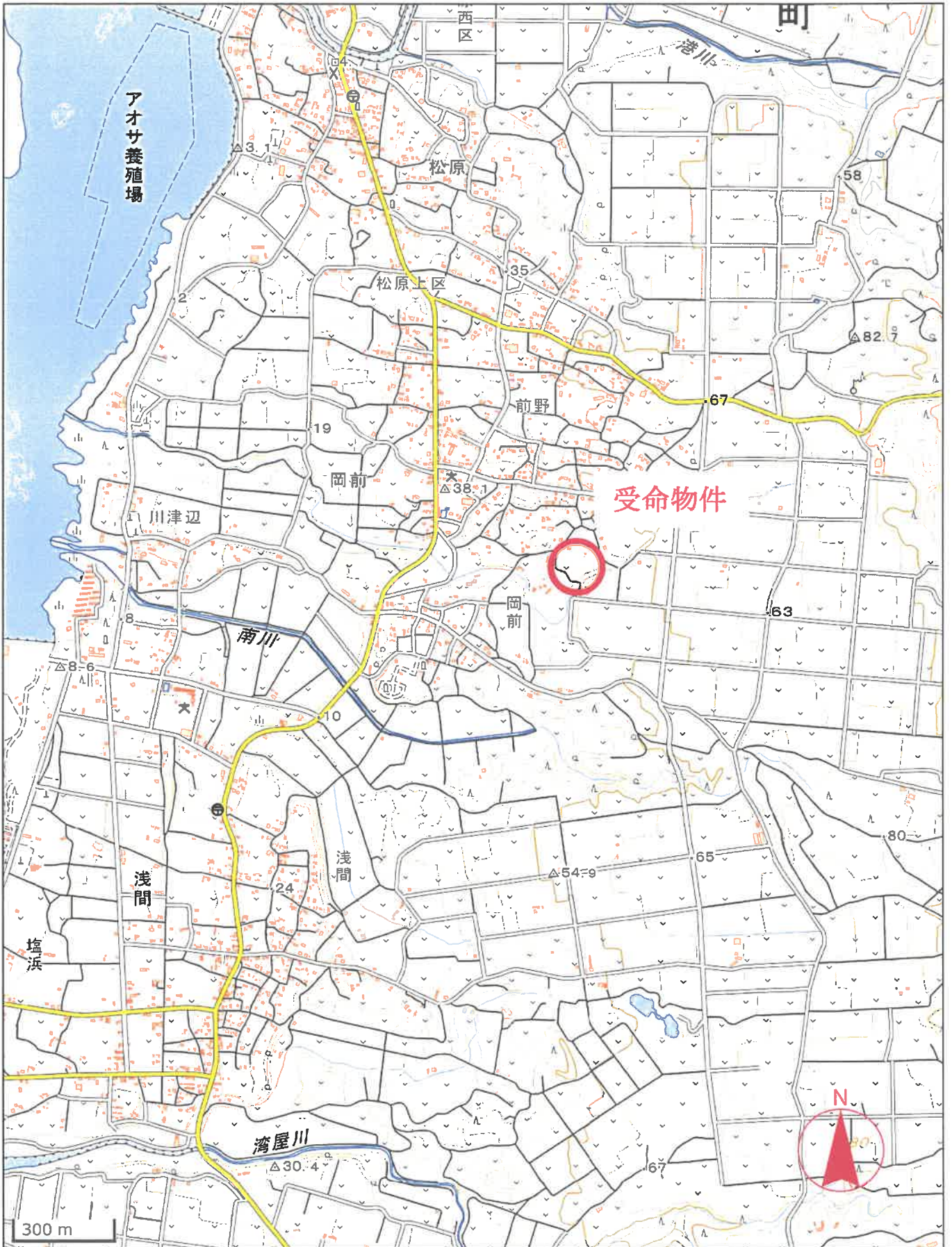
物件1 114,061 円

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 天城町202208）
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

以 上

位置図

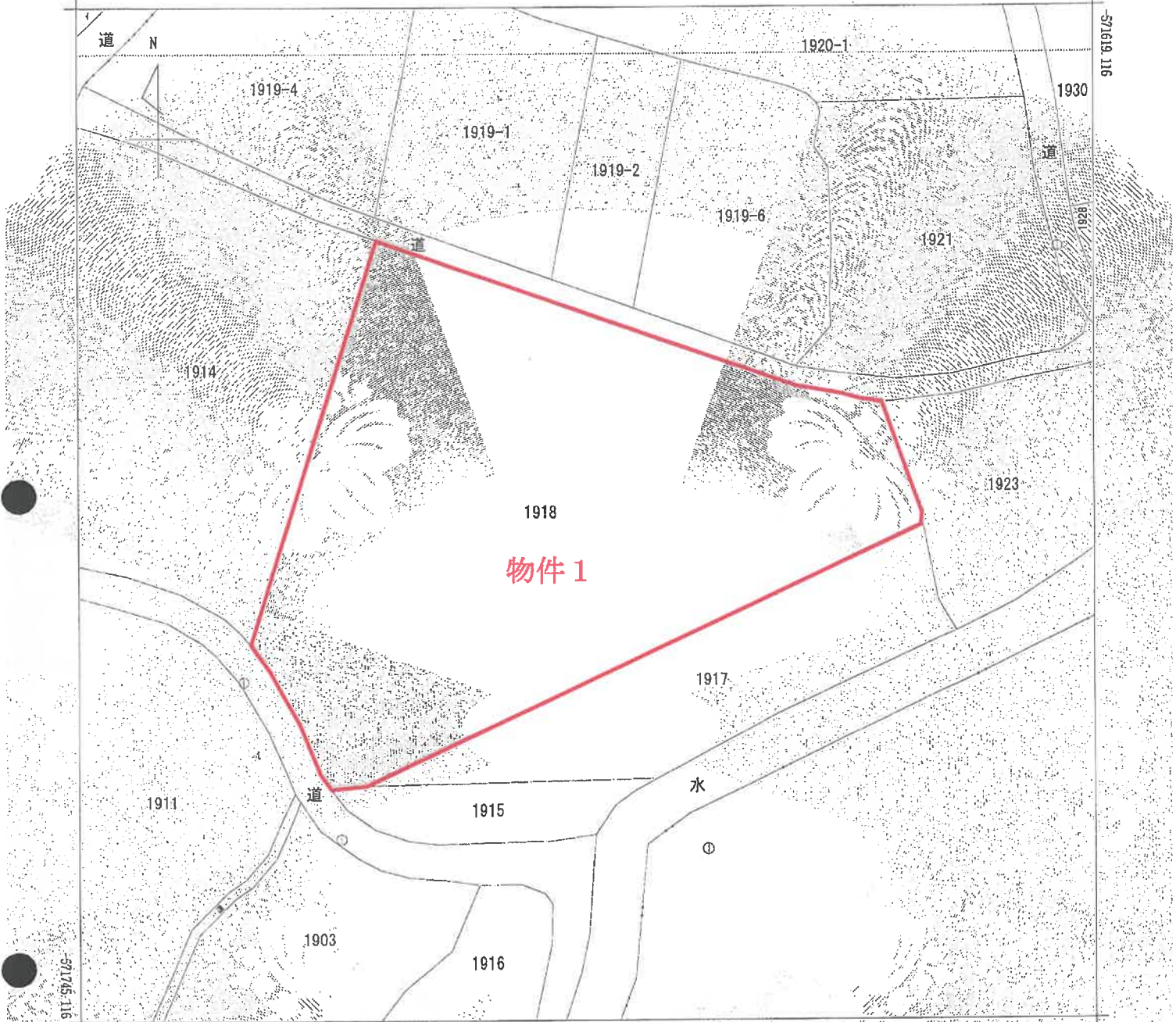


公図写

1 1816-6

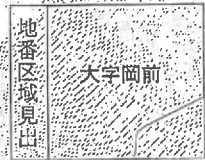
(座標値種別：測量成果)

-58805.821



-58930.821

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	大島郡天城町大字岡前字志里田				地番	1918番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成23年2月			備付年月日(原図)	平成25年5月7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

鹿児島地方法務局奄美支局

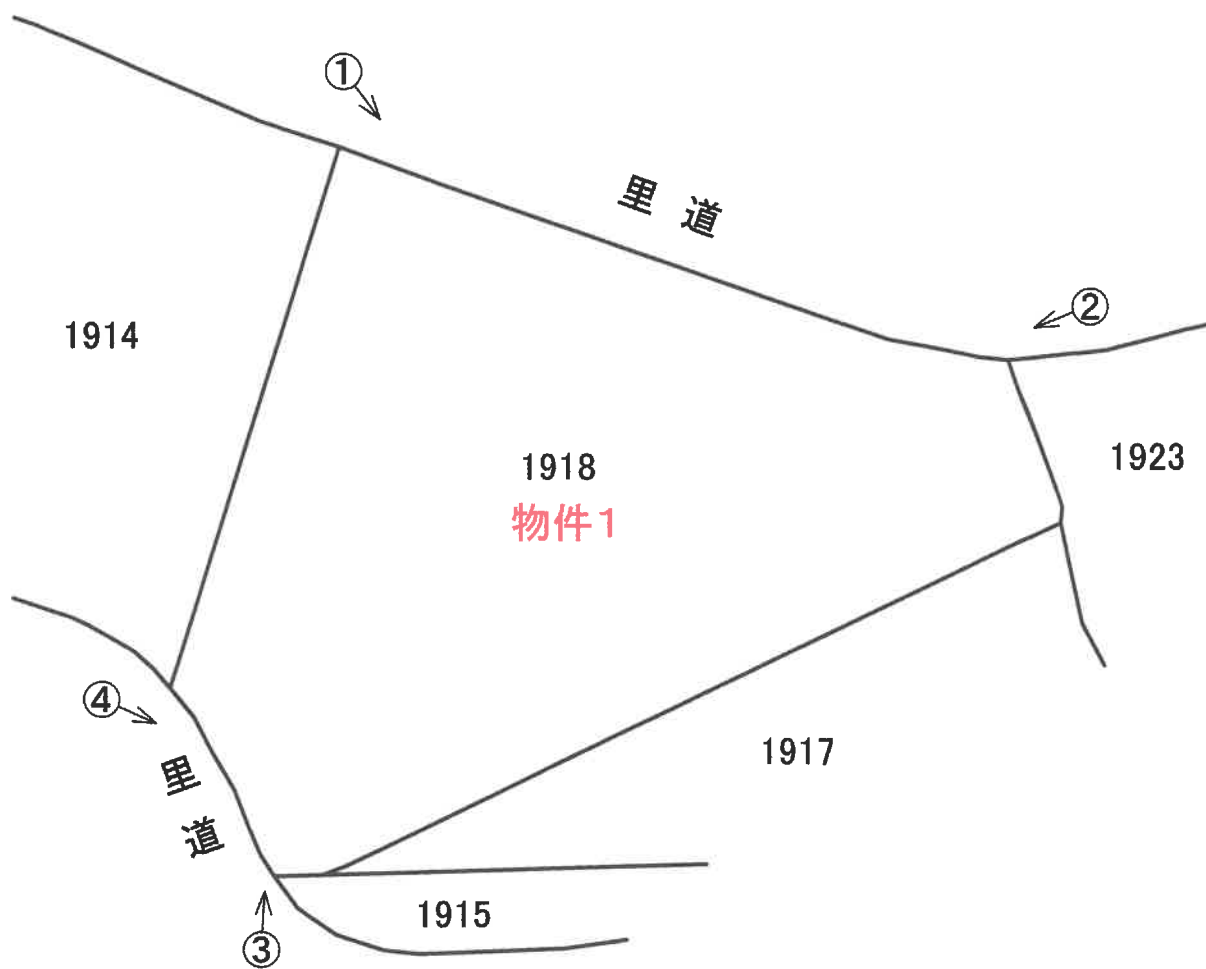
登記官

請求番号：12-9

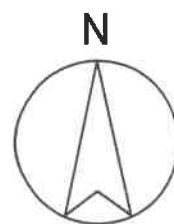
(1/1)

A3判をA4判に縮小

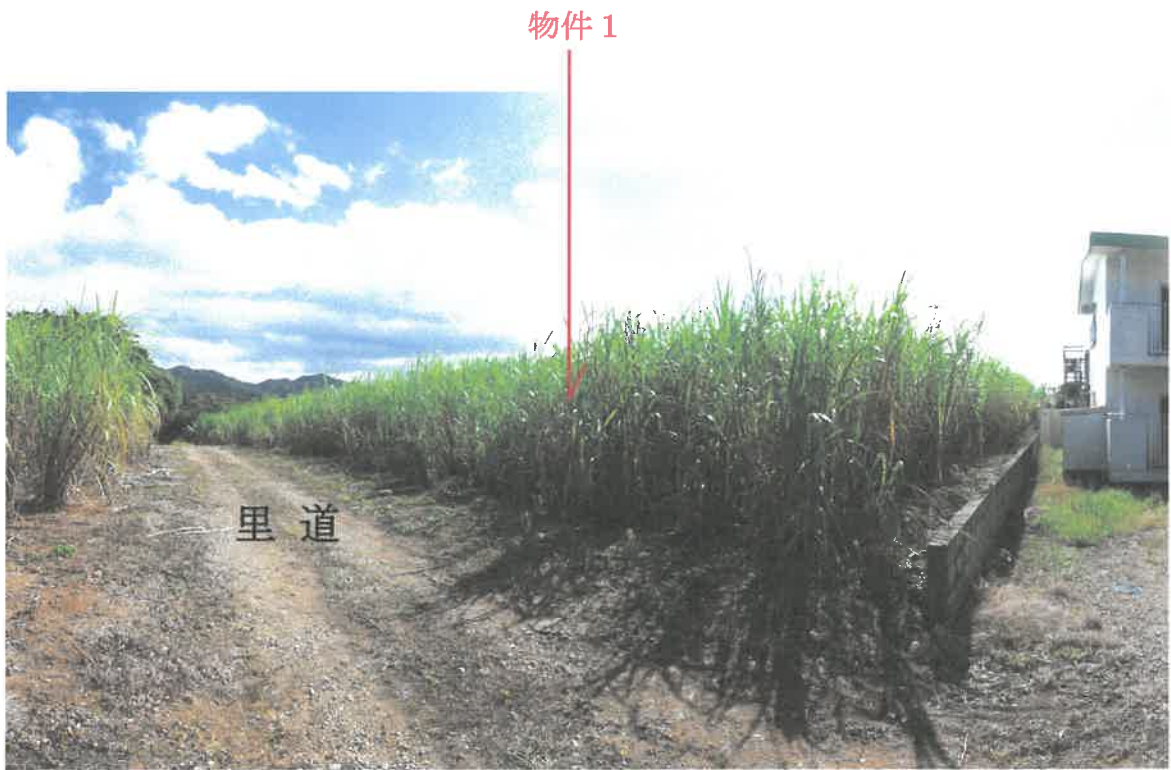
見取図



※ 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



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②

物件1



里道

カメラ位置 ③

物件1



里道

カメラ位置 ④