

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 田 中 志 育

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 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 19 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 7 年 10 月 7 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 7 年 6 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～7☆	1,070,000 856,000	一括	214,000	6,475	0
3	30,000				
4	20,000				
5	50,000				
6	680,000				
7	290,000				



物 件 目 録

☆3 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形

地 番 1 2 8 8 番 5 6

地 目 畑

地 積 2 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆4 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形

地 番 1 2 8 8 番 5 7

地 目 畑

地 積 2 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆5 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形

地 番 1 2 8 8 番 5 8

地 目 畑

地 積 4 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆6 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形

地 番 1 2 8 8 番 5 9



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 6 4 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

7 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形

地 番 1 2 8 8 番 6 0

地 目 雑種地

地 積 2 8 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 田 中 志 育

1 不動産の表示

【物件番号3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件3】

本件所有者が占有している。

【物件4～6】

有限会社丸平リース工業が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。
農地法3条の許可を受けていない。

【物件7】

有限会社丸平リース工業が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

市道及び農道を除く周辺隣地との境界が不明確である。

【物件番号4～7】

農道を除く周辺隣地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

3 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形
地 番 1 2 8 8 番 5 6
地 目 畑
地 積 2 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

4 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形
地 番 1 2 8 8 番 5 7
地 目 畑
地 積 2 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地



物 件 目 録

5 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形
地 番 1 2 8 8 番 5 8
地 目 畑
地 積 4 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

6 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形
地 番 1 2 8 8 番 5 9
地 目 畑
地 積 6 4 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 農地

7 所 在 奄美市名瀬大字浦上字皿人形
地 番 1 2 8 8 番 6 0
地 目 雑種地
地 積 2 8 0 0 平方メートル



令和6年(ケ)第2号
令和6年10月23日受理
令和7年1月15日提出

現況調査報告書（物件3～7）

鹿児島地方裁判所名瀬支部

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 3 | 所 在 | 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 5 6 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 5 7 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 5 8 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 8 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 5 9 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 4 7 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 |
| | 地 番 | 1 2 8 8 番 6 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 8 0 0 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3～7				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件3～6) ☒ 雑種地 (物件7) ☐ 山林 (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 (物件3) ☒ その他の者 (物件4～7) ☐ 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 (物件3～6につき耕作放棄地) 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	従物等として物件6にポールが存する。				
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4～7関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社丸平リース工業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 木片チップ置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 有限会社丸平リース工業代表者 (占有者) ☐ ())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		平成28年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成28年10月1日	
	期間	平成28年10月1日から ☒ 平成33年9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10月1日から ☒ 令和13年9月31日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎年 金 10万円 (毎 限り 分支払) ☒ 前払 (10年分 100万円) ☐ 相殺 (年分 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		本賃借権は農地法上の許可を得ていない。	
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
有限会社丸平リース工業 代表者	1 本件土地は現在私の姉の名義となっていますが、元々は当社の代表であった私の父名義の土地で、父から贈与された土地になります。 2 本件土地は大半が農地のため、当社に名義移転が出来なかったことから、姉から借りて堆肥の元となる木片チップ置き場として利用しています。 3 賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。当初は賃貸借期間を5年間の契約にしていたですが、更新後は期間を10年間としています。なお、本件土地を賃借するに際して、農業委員会への届出はしていません。 4 物件6に木片チップを敷き詰めるために置いている重機は当社所有のものです(写真19、21及び22)。 5 当社が借りて利用しているのは物件4～7ですが、物件3を本件所有者である姉が農地として利用していることはないと思います。 6 本件所有者である姉とは私もなかなか連絡が取れない状況です。

執行官の意見

(物件3～7関係)

- 1 本件土地は物件3は市道及び農道に接面しており、物件4～7は一体地として利用され、農道に接面している（登記簿上1288-9、1288-49及び1288-61の各土地はいずれも名瀬市名義の公衆用道路である。）。
- 2 本件各土地と周辺隣接地との境界は、道路との境界を除いては外観上いずれも不明瞭である。
- 3 物件3は本件所有者が未耕作地の状態で占有している。
- 4 物件4～7は有限会社丸平リース工業が堆肥の元となる木片チップ置き場として賃借し、現在は物件6及び物件7の一部に木片チップが敷き詰められた状態となっている（写真19、21及び22）。
- 5 本件土地所有者に対し、郵便や電話により複数回接触を試みたが、同人から直接話を聞くことはできなかった。
- 6 本件土地の所在及び範囲を特定するため、公図等を参考に物件所在地において簡易測量を行った。なお、物件7の北東側は原野化しているとともに崖地となっており立ち入ることができなかった。
- 7 物件3～6は農地である旨の農業委員会からの回答が存する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月23日 ： ー ：	執行官室	税務資料交付申請
6年10月29日 ： ー ：	執行官室	所有者宛照会書送付
6年10月30日 9：00－9：55	物件所在地	物件確認
6年11月18日 14：15－15：50	物件所在地	立入調査、本件申立債権者担当者及び有限会社丸平リース工業代表者と面談
6年11月25日 14：45－15：30	物件所在地	立入調査
6年12月16日 11：35－11：45	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	有限会社丸平リース工業代表者から聴取
6年12月18日 15：25－15：30	鹿児島地方地方法務局奄美支局	土地全部事項証明書（1288－9外）交付申請
6年12月27日 10：05－10：10	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	有限会社丸平リース工業代表者から聴取
(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 を立ち会わせ、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。 ☐		

1288
-27

288

1288
-43

1288
-59-

1288-119

1288-57

1288-53

1288
-120

128B-44

128
-121

288

1288-54

1288-55

128849

1288-65

卷之四

宿, 野火下通。

在上海市南汇区新华小学上学的大明

地番 1288番5

作 成
年 月 日 1948年8月29日

确 定 区 域

3. 2. 8 2014年12月

1997

これは地図に示す区域に同族者がいたことを証明した都市である。

令和6年8月29日
鹿兒島地方法務局奄美支局

A3判をA4判に縮小した

請求番号：6-4

(1/1)

(7 枚目)

1288-4

1288
-72

1253-71

1285 K

1981
60

88

$$\begin{array}{r} 1288 \\ -60 \\ \hline \end{array}$$

1288-59

1288
-62

1288-65

128
-67

1288-66

1288-63

1288-58

88-

1288-1

地

名種大系

これは地図に準ずる。四角に示す。

令和6年8月29日

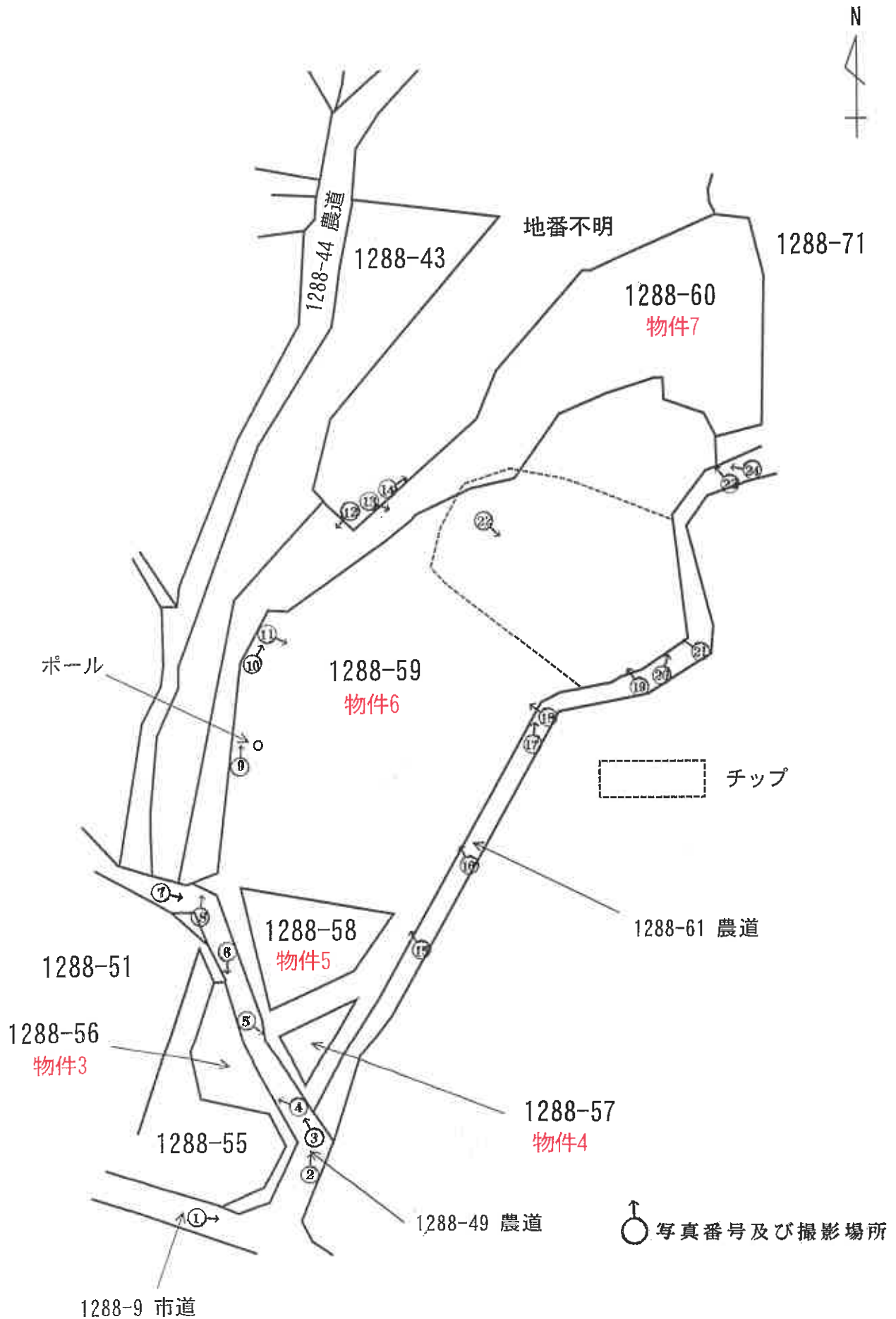
鹿兒島地方法務局奄美支局

請求番号：6-5

(1/1)

(8 枚目)

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。

写真1 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

物件3



写真2

農道(1288-49)

本件土地

農道(1288-61)

物件3



(10枚目)

写真3

物件3

本件土地



写真4

物件3



(11枚目)

写真5

本件土地(物件4あるいは6)



写真6

物件3



(12枚目)

写真7



写真8



写真9

本件土地(物件7あるいは6)



写真10

本件土地(物件7あるいは6)



(14枚目)

写真11

物件6



写真12

本件土地(物件7あるいは6)



写真13

物件6及び7上にある木片チップ
物件6



写真14

本件土地(物件7あるいは6)



写真15

本件土地(物件6あるいは5)



写真16

物件6



(17枚目)

写真17

物件6



写真18

物件6



(18枚目)

写真19

物件6上に積まれた木片チップ



写真20

物件6



(19枚目)

写真21



写真22



写真23

物件6



写真24

物件6



令和 6年（ケ）第 2号
令和 6年11月18日 現地調査
令和 6年11月25日 現地調査
令和 7年 1月15日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書

物件 3 ～物件 7

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

一括価格		
金 1, 070, 000円		
内訳価格		
物件3（土地）	金	30, 000円
物件4（土地）	金	20, 000円
物件5（土地）	金	50, 000円
物件6（土地）	金	680, 000円
物件7（土地）	金	290, 000円

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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
3	所在地 地 地 地	在 番 目 積 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 1288番56 畑 280m ²	農地
4	所在地 地 地 地	在 番 目 積 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 1288番57 畑 200m ²	農地
5	所在地 地 地 地	在 番 目 積 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 1288番58 畑 480m ²	農地
6	所在地 地 地 地	在 番 目 積 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 1288番59 畑 6,470m ²	農地
7	所在地 地 地 地	在 番 目 積 奄美市名瀬大字浦上字皿人形 1288番60 雑種地 2,800m 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件3, 4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	「田雲団地」バス停の北東方約2.4km、奄美市役所の南東方約3.9km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	奄美市役所の南東方約3.9km付近に形成された農地地域。地域内においては畑、山林等が混在して見られる。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 その他の規制	都市計画区域外 農業振興地域内 農用地区域内 （但し、物件7は農用地区域外） 天然記念物（特記事項参照）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地積 : 10,230m ² 規模 : 過大 間口 : 約150m 奥行 : 約60m 形状 : 不整形 地勢 : 全体的に北傾斜、木片チップが盛ってあり一部で大きい段差がある。その他、状況が判然としない箇所段差が生じている可能性がある。 高低差 : 接面道路と等高～低い 接面道路との関係 : 角地（物件3と物件4～7の間に農道が介在）	
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 : 地勢等を鑑みるとやや劣る	
接 面 道 路	物件3は南方の一部が幅員約6m舗装市道に、北東方が幅員約3.5m舗装農道に接面している。物件4～7は東方～南東方及び南西方が幅員約3.5m舗装農道に接面している。	
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。隣地は山林等。	

特 記 事 項	①物件３～７土地は、埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 （奄美市教育委員会にて確認。） ②物件３～７土地において開発行為等を行う場合は、奄美市教育委員会と事前に協議を要する。 （天然記念物の生息の有無の確認） ③物件３～７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。 ④物件６及び物件７土地の一部に木片チップが盛られている。 （見取図参照。） ⑤木片チップが盛られている箇所は農道と等高に均してあり、木片チップを除去すると農道との間に高低差が存する可能性がある。 ⑥物件４～７土地には賃借権に基づく占有者が存する。令和３年１０月１日から１０年間の合意更新がなされており、賃料の１０年分が前払いされている。当該賃借期間においては使用収益できない可能性がある。なお当該賃借権に農地法上の許可はない。 ⑦物件３～６土地は農地法上の農地または採草放牧地である。なお、原状回復命令はない。 ⑧物件６土地上にポールが存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件3, 4, 5, 6, 7 (土地)

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	300	0.73	—	280	0.95	0.60	30,000
4	300	0.73	—	200	0.81	0.60	20,000
5	300	0.73	—	480	0.81	0.60	50,000
6	300	0.73	—	6,470	0.81	0.60	680,000
7	300	0.73	—	2,800	0.81	0.60	290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

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：角地+1 規模▲10 地勢、木片チップ等▲20 $1.01 \times 0.9 \times 0.8 = 0.73$

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件3 天然記念物▲5 0.95

物件4～7 天然記念物▲5 0.95

占有者がおり、賃料が前払いされている▲15 0.85

$0.95 \times 0.85 = 0.81$

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、1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件3	16,800円
物件4	12,000円
物件5	28,800円
物件6	388,200円
物件7	16,800円

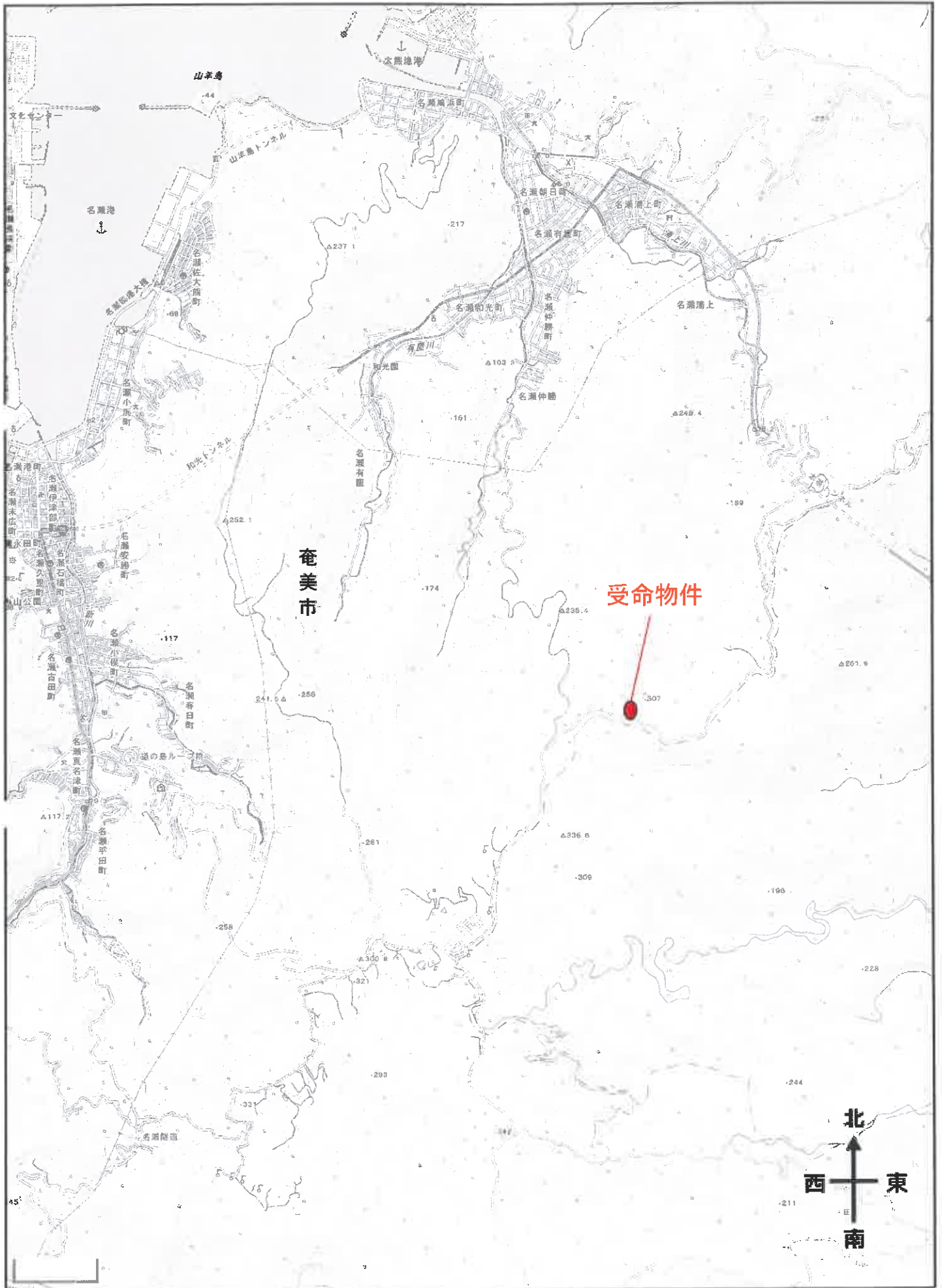
第7 附属資料

- 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奄美市2024版を使用。

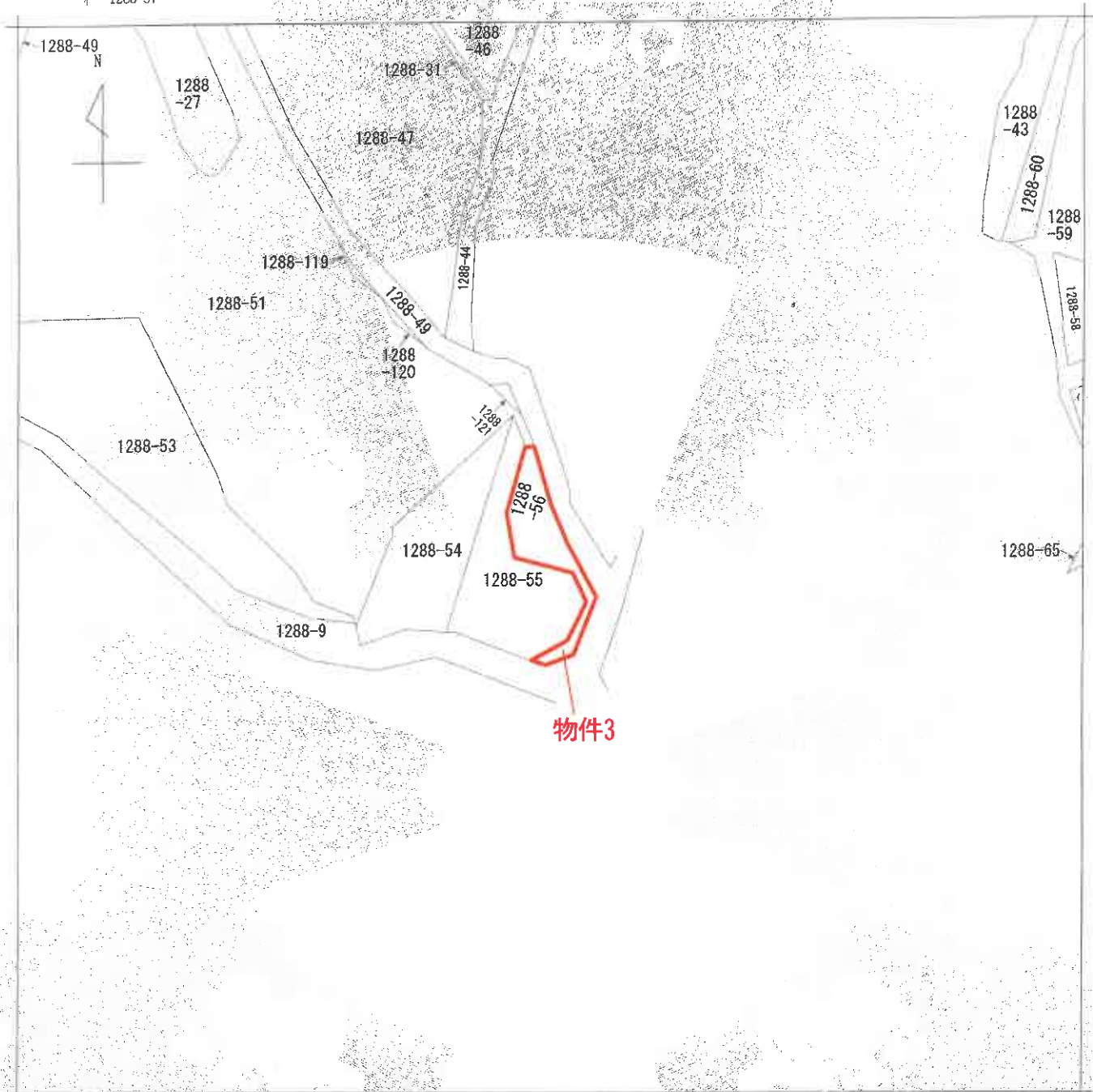
以 上

位置図

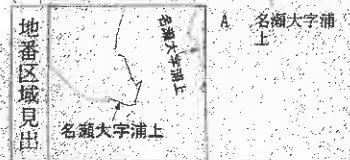


公図写し

1288-57



(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	奄美市名瀬大字浦上字皿人形				地番	1288番56			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標番号は記		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年8月24日				備付年月日(原図)	昭和48年9月6日			補記事項	

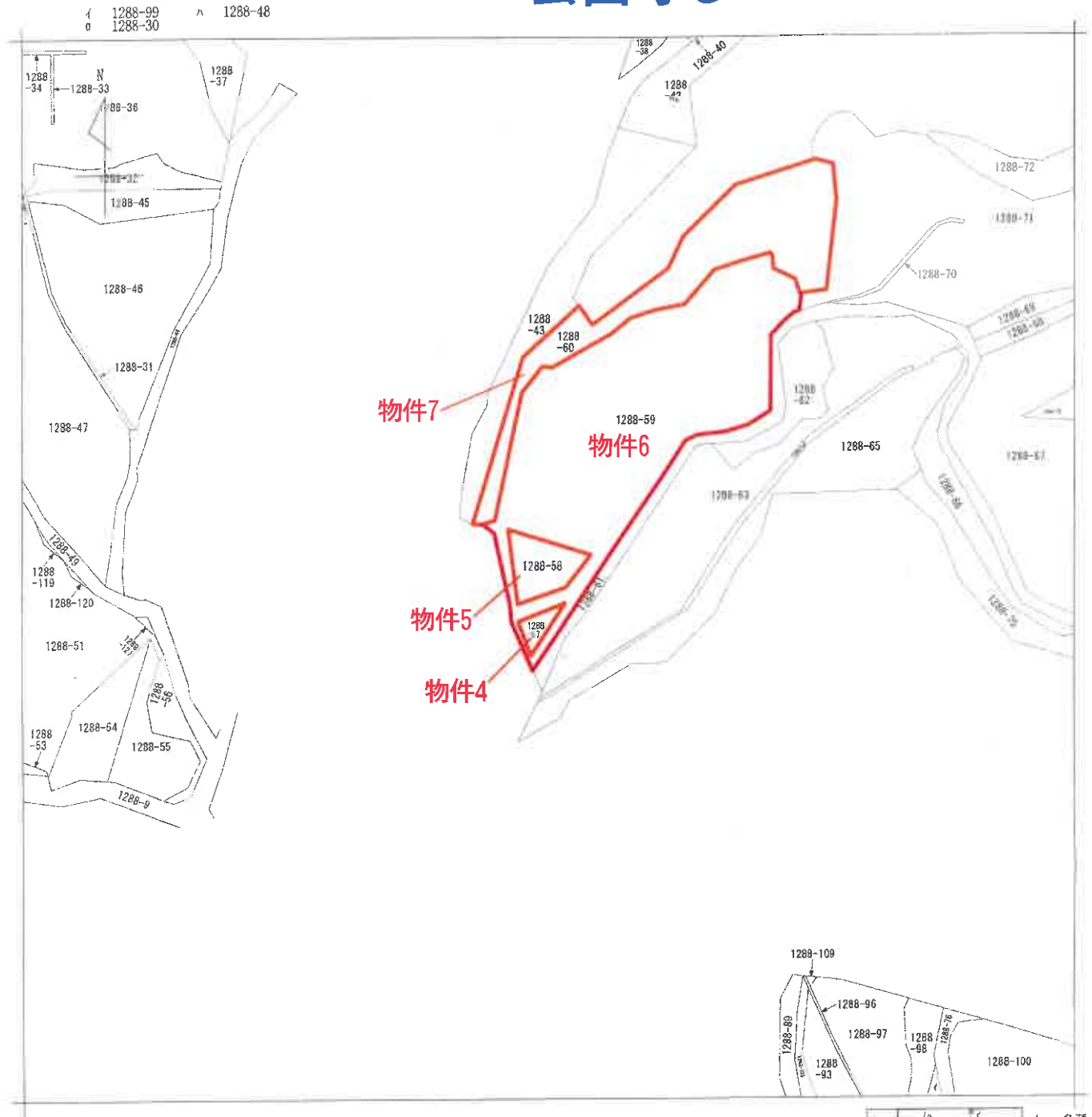
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月29日
鹿児島地方務局奄美支局
登記官

請求番号：6-4
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

公図写し

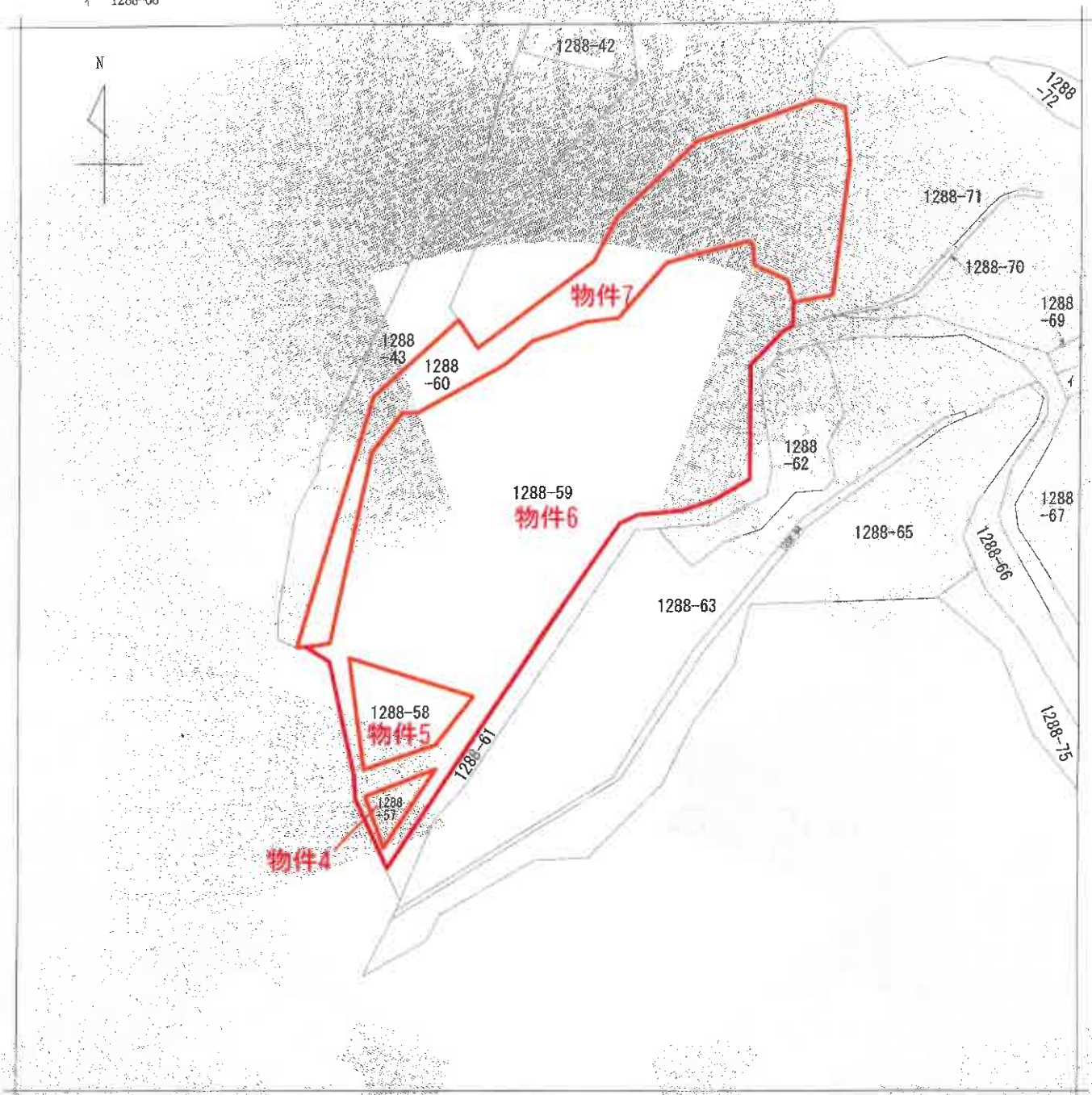


A 名瀬大字浦上
B 名瀬大字浦上

請求部	所在	奄美市名瀬大字浦上字皿人形					地番	1288番58		
出力縮尺	1/1500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年8月24日				備付年月日(原図)	昭和48年9月6日			補記事項	地図の縮尺は1/1000ですが、1/1500に変更して出力しています

公図写し

1288-68



(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	奄美市名瀬大字浦上字皿人形				地番	1288番59			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和48年8月24日			備付年月日(原図)	昭和48年9月6日			補記事項		

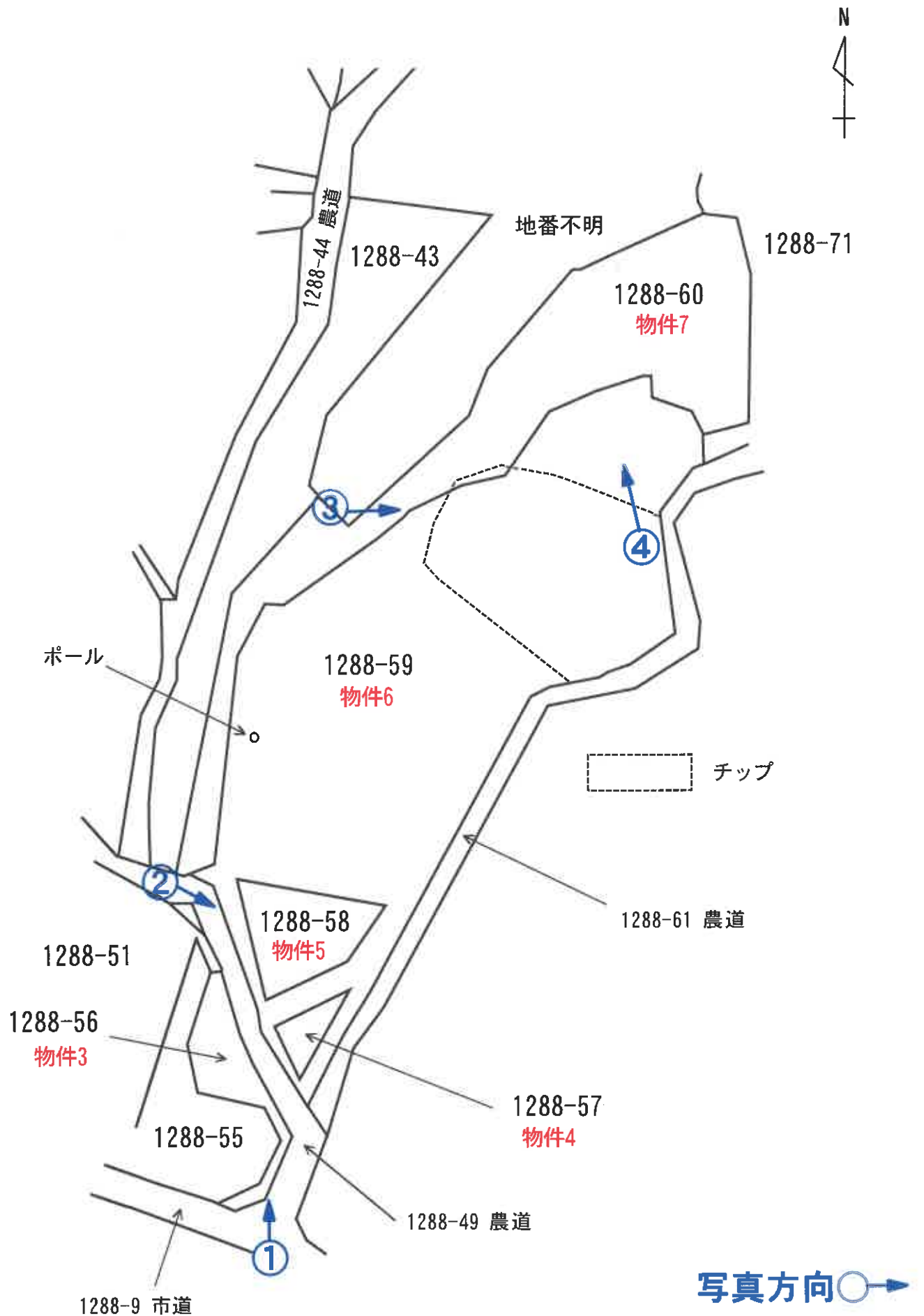
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月29日
鹿児島地方法務局奄美支局
登記官

請求番号：6-5
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

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



写真 ①

物件3付近



写真 ②

物件4～6
付近

現況写真



写真 ③

物件6～7
付近



写真 ④

物件6～7
付近