

期間入札の公告

令和 6年 3月19日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆田 光

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12日から 令和 6年 6月19日まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月26日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月 7日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 3月19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 始良市中津野字前田
地 番 166番1
地 目 田
地 積 533平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 始良市中津野字前田
地 番 166番3
地 目 宅地
地 積 358.37平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆3 所 在 始良市中津野字前田
地 番 166番4
地 目 田
地 積 877平方メートル
- ☆4 所 在 始良市中津野字上叢ノ
地 番 11番1
地 目 畑
地 積 29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 7月14日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 北 本 豊

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが土地の一部を通路として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番166番2）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（地番166番2、同番5）との境界が不明確である。

【物件番号4】

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市中津野字前田
地 番 166番1
地 目 田
地 積 533平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 始良市中津野字前田
地 番 166番3
地 目 宅地
地 積 358.37平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 3 所 在 始良市中津野字前田
地 番 166番4
地 目 田
地 積 877平方メートル
- 4 所 在 始良市中津野字上叢ノ
地 番 11番1
地 目 畑
地 積 29平方メートル



令和 5年(ケ)第 6号
令和 5年 2月 24日受理
令和 5年 3月 27日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 松原満平 (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 | 始良市中津野字前田 |
| | 地 | 番 | 166番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 533平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 始良市中津野字前田 |
| | 地 | 番 | 166番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 358.37平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 始良市中津野字前田 |
| | 地 | 番 | 166番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 877平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 始良市中津野字上叢ノ |
| | 地 | 番 | 1.1番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 29平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施地区
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に持ち分に応じて私道として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人Aが法律上の権限に基づいて未利用の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が一部を通路として利用して占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	件外物件としてNTTの電話柱及び支柱が存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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 関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 見取図通路部分		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 通路部分以外	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 未利用地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■B(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(■C(破産会社代表者))		■陳述(■A(破産管財人)) <input type="checkbox"/> 文書(())	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 法律上の権限	
占有開始時期	令和 4年 6月 30日		令和 年 月 ころ	
最初の契約等	契約日	令和 4年 6月 30日		平成 年 月 ころ
	期間	令和 4年 6月 30日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input 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		<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 所有者() <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()		毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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		■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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施地区
土 地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に持ち分に応じて私道として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が法律上の権限に基づいて更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	本土地の一部に土を積み上げた箇所がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施地区
土 地	物件 3, 4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件 3, 4) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に持ち分に応じて私道として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が法律上の権限に基づいて耕作放棄地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件3土地の南端にコンクリート通路が存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者会社破産 管財人弁護士)</p>	<p>私は、本件所有者会社の破産管財人です。 物件 1 乃至 4 の各土地(以下「本件各土地」という。)については、物件 1 土地の通路部分を除いて全て私が法律上の権限に基づいて占有しています。</p>
<p>■ B (物件 1 土地の一部占有者)</p>	<p>私は、物件 1 土地の一部を占有している者です。 本件各土地は、元々は私の所有でしたが、本件所有者会社に売却しました。 本件所有者会社は、本件土地を宅地造成する予定で、その際には私の所有する 1 6 6 番 2 の土地の前に私道を造成して私も利用できるようにするという約束でした。 道路が完成する迄の間、現在の通路を無償で利用してよいという約束を本件所有者会社の代表者としています。 物件 2 の土地の一部に土が盛り上がっている部分がありますが、これは土地を平らにした際に生じた土を 1 箇所を集めたものであり、土の下に廃棄物が埋まっているような事はありません。</p>
<p>■ C (所有者会社代表者)</p>	<p>物件 1 土地の占有関係について、B の陳述内容に間違いはありません。</p>
<p>■ D (始良市農業委員会 事務局主事)</p>	<p>物件 1 及び物件 3, 4 の各土地については、昨年 6 月 6 日に農地法 5 条に基づく転用許可が出ていますが、転用に伴う工事が実施されていません。 競売手続で新しい所有者になった方は、従前の許可を承継できないので改めて申請して頂くことになりまし、審査もやり直しになります。 物件 1 の土地については、農業委員会としては農地と判断しています。</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

執行官の意見

- 本件各土地の占有関係については、現況及び破産管財人A、物件1土地の一部占有者B、本件所有者会社の代表者Cの各陳述から、2枚目乃至5枚目記載のとおり認めた。
- 本件各土地の状況は、見取図及び添付写真のとおりである。
- 物件1土地は、水路(公図上の1441番 所有者始良市)を介して市道(公図上の1329番)に接面している。
上記水路と市道についての公図上の番号は、登記簿上の地番ではなくて国土調査時に当時の始良町が付けた整理番号と思われる。
- 物件1土地と水路との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 物件1土地と南側の隣接地165番の土地との境界は、境界付近にブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 物件1土地と北側の隣接地166番2の土地との境界は、外観上判然としない。
- 物件1土地と東側の物件3土地との境界は、境界付近にブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 物件2土地と西側の166番2、同番5の各土地との境界は、外観上判然としない。
- 物件2土地と北側の167番2との境界は、境界付近にブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 物件2土地と東側の物件4の土地との境界は、外観上判然としない。
- 物件2土地と物件3の土地との境界は、外観上判然としない。
- 物件3土地と南側の165番及び同番3並びに8番との境界は、境界付近にブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 物件3土地との東側の10番の土地(墓地)との境界は、境界付近に段差がありほぼ明瞭である。
- 物件3土地と物件4土地との境界は、外観上判然としない。
- 物件4土地と周囲の隣接地との境界は外観上判然としない。
- 物件1の土地については、現況は雑種地と判断したが、農業委員会が農地として認定していることから、入札に際しては農業委員会の適格証明書が必要になる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 3月 6日 (月) 15:25 — 15:30	始良市役所	始良市税務課に対し 課税資料写交付申請
5年 3月 6日 (月) 16:00 — 16:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
5年 3月10日 (金) 13:20 — 13:50	始良市役所蒲生総合支 所(始良市農業委員会 事務局)	農地法 5 条の転用許可等について調査
5年 3月10日 (金) 14:20 — 15:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影
5年3月12日 (日) 9:20 — 9:30	電話照会	物件 1 土地の一部占有者 B に対し占有照会
5年3月12日 (日) 9:30 — 9:40	電話照会	本件所有者会社代表者 C に対し占有照会
5年3月27日 (月) 8:40 — 8:45	電話照会	本件所有者会社破産管財人 A に対し占有照会
5年3月27日 (月) 9:00 — 9:10	電話照会	始良市土木課管理係に接面道路等について調査
<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ところ、目的物件に所有者が在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されており、不在だったので、立会人 を立ち会わせたいえ、解錠技術者に解錠させたいえ、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>		

(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

4 159-8

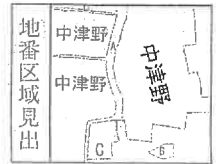
(座標値種別：図上測定)

-37000.965



-37125.965 (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。



A B C D
中津野
中津野
中津野

請求部	所在	始良市中津野字前田				地番	166番1			
出縮	力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和37年3月				備付年月日(原図)	平成5年10月1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。

(鹿児島地方司法務局霧島支局管轄)

令和5年2月3日
福岡法務局

請求番号：26-1

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

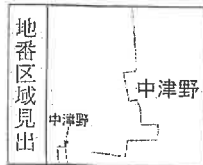
-36957.745

-138497.350



-37082.745

(座標値種別：図上測定)



請求 番号	所在	始良市中津野字上葦ノ				地番	11番1		
出縮 力尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	II	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	昭和55年1月			備付 年月日 (原図)	昭和57年12月11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。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和5年2月3日
福岡法務局

請求番号：26-2
(1/1)

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 166-3, 166-5

土地の所在 始良市中津野字前田



地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
F10	-138565.334	-37043.658	-394922.437928	11.119
F21	-138554.241	-37044.422	-562073.015006	4.091
F22	-138550.161	-37044.716	-197189.023268	21.628
F23	-138548.918	-37023.124	545757.870884	16.393
F24	-138564.302	-37019.484	607711.849344	24.176
倍面積				-716.755684
面積				358.3779920
地積				358.37
坪数				108.40

地積点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
F10	-138565.455	-37050.382	-79695.371852	2.272
F21	-138563.183	-37050.377	-104556.163894	1.007
F22	-138562.638	-37049.534	-222037.857262	6.835
F23	-138557.190	-37045.236	-310883.620512	3.059
F24	-138554.241	-37044.422	301689.772768	11.119
F25	-138565.334	-37043.658	415407.580812	6.725
倍面積				75.659770
面積				37.8298850
地積				37.82
坪数				11.44

基準点	種別	点	X	Y	内角	距離
器械点	IN-1	(金属板)	-138578.225	-37080.283		
後视点	ST3	(金属板)	-138599.393	-37070.837	0-00-00	23.180
視準点	境界	なし	X	Y		
F10	標識	なし	-138565.455	-37050.382	270-55-20	32.514
F21	新設	プラスチック杭	-138565.334	-37043.658	274-39-32	38.828
F22	新設	プラスチック杭	-138564.302	-37019.484	281-41-20	62.242
F23	新設	プラスチック杭	-138548.918	-37023.124	266-54-14	64.234
F24	既設	プレート	-138550.161	-37044.716	255-46-27	45.306
F25	標識	なし	-138554.241	-37044.422	260-16-27	43.142
F26	標識	なし	-138557.190	-37045.236	263-04-39	40.876
F27	標識	なし	-138562.638	-37049.534	267-09-39	34.476
F28	標識	なし	-138563.183	-37050.377	267-20-50	33.476

世界測地系 座標系II系 観測年月日 令和4年6月4日

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和4年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方裁判所 審判部 審判官 菅野 誠)
 令和5年2月3日 福岡法務局

登記官

(11 枚目)

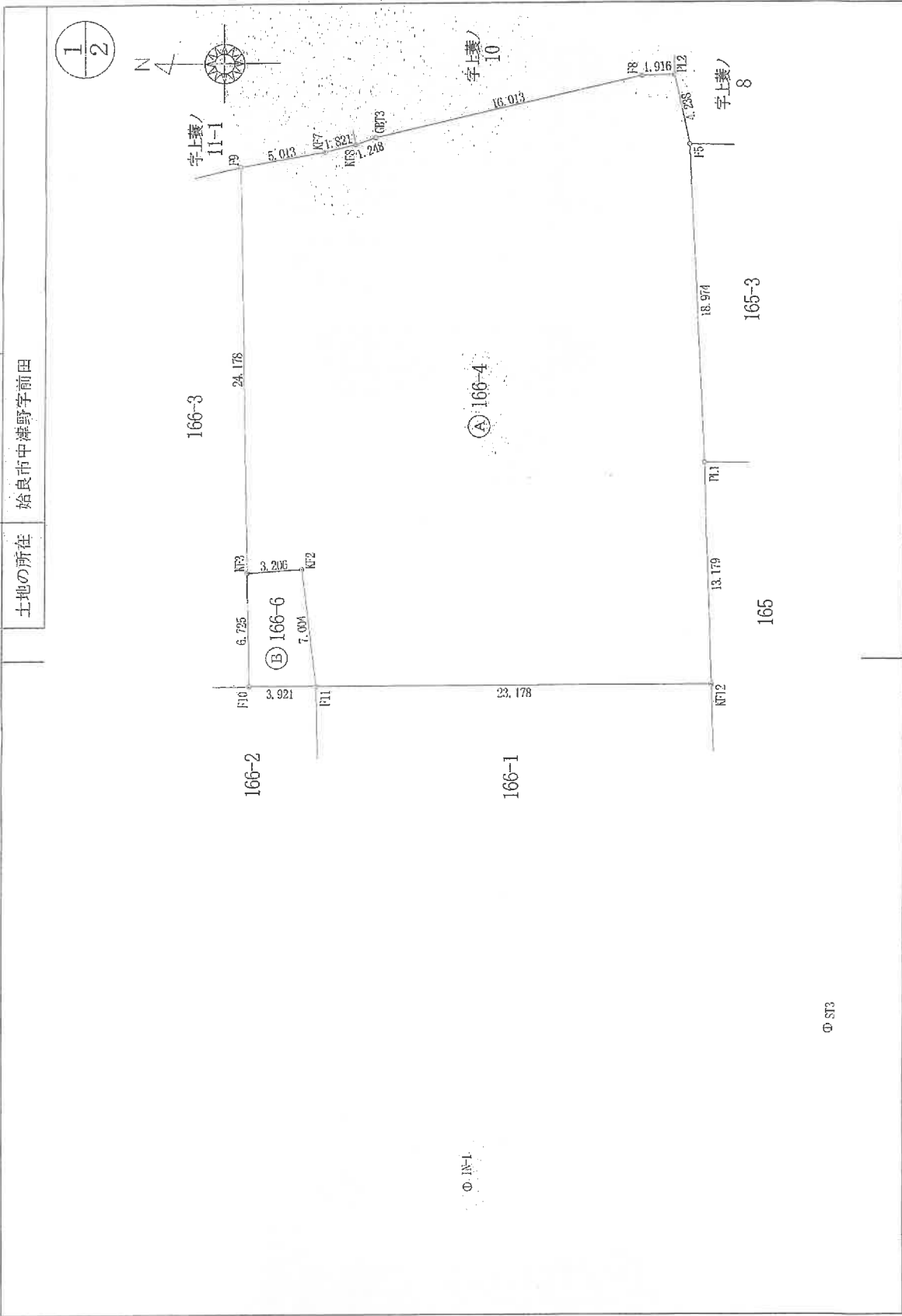
ST3

請求番号：26-4

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番	166-4, 166-6
土地の所在	始良市中津野字前田



作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日：令和4年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
 (鹿児島地方方法務局 霧島支局 電話)
 令和5年2月3日 福岡法務局

(12枚目)

(1/2)

請求番号：26-5

登記年月日：令和4年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方務局 霧島支庁 霧島支庁)

令和5年2月3日 福岡法務局

登記簿

(13 枚目)

地積測量図

地番 166-4, 166-6

土地の所在 始良市中津野字前田



引張点表	基準点	X	Y	内角	距離
境界点 IN-1 (金鳳坂)	-138573.225	-37080.283			
境界点 ST3 (余飯坂)	-138599.393	-37070.837		0-00-00	23.180
境界点 境界の種類	X	Y			
KF2 新設アスファルト	-138568.532	-37043.488		279-18-36	38.069
KF3 新設アスファルト	-138565.334	-37043.658		274-39-32	38.828
KF7 新設アスファルト	-138564.902	-37019.484		281-41-20	62.242
KF8 新設アスファルト	-138569.841	-37018.628		286-19-19	62.222
GBT3 新設アスファルト	-138571.609	-37018.192		287-58-01	62.443
F8 新設アスファルト	-138572.789	-37017.785		289-04-42	62.735
PL2 新設アスファルト	-138588.384	-37014.182		302-46-58	66.907
F5 新設アスファルト	-138590.299	-37014.084		304-23-07	67.291
PL1 新設アスファルト	-138591.207	-37018.224		305-51-51	63.403
PL12 新設アスファルト	-138592.150	-37037.175		311-57-00	45.302
F11 新設アスファルト	-138569.376	-37050.391		319-37-41	33.188
F10 新設アスファルト	-138565.455	-37050.382		277-39-33	31.175
F10 新設アスファルト	-138565.455	-37050.382		270-65-20	32.514

世界測地系 既測年月日 令和4年6月4日

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
㊤ 166-4	F11	-138569.376	-37050.391	-890024.492602	7.004
	KF2	-138568.532	-37043.488	-149729.576396	3.206
	KF3	-138565.334	-37043.658	-134468.478540	24.178
	F9	-138564.902	-37019.484	166846.814388	5.013
	KF7	-138569.841	-37018.628	242883.937986	1.921
	KF8	-138571.609	-37018.192	109129.630016	1.248
	GBT3	-138572.789	-37017.785	620973.343375	16.013
	F8	-138588.384	-37014.182	648117.801520	1.916
	PL2	-138590.299	-37014.084	104490.769132	4.238
	F5	-138591.207	-37018.224	68520.733624	18.971
	PL1	-138592.150	-37047.175	49889.074735	13.179
	KF12	-138592.554	-37050.348	-843784.635352	23.178
併面積					1755.079114
面積					877.5395570
地積					877.53
坪数					265.45

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
㊤ 166-6	F11	-138569.376	-37050.391	-114004.059107	3.291
	F10	-138565.455	-37050.382	-149757.645044	6.725
	KF3	-138565.334	-37043.658	113983.333566	3.206
	KF2	-138568.532	-37043.488	149729.576396	7.004
	併面積				
面積					24.3925440
地積					24.39
坪数					7.37

基準点座標

測点名	X	Y	座標	標識の種類
始良	-138021.546	-37904.366		電子基準点
集人	-138261.771	-25013.919		電子基準点
鹿角島郡山	-146784.398	-50304.723		電子基準点

作成者

申請人

縮尺 1/250

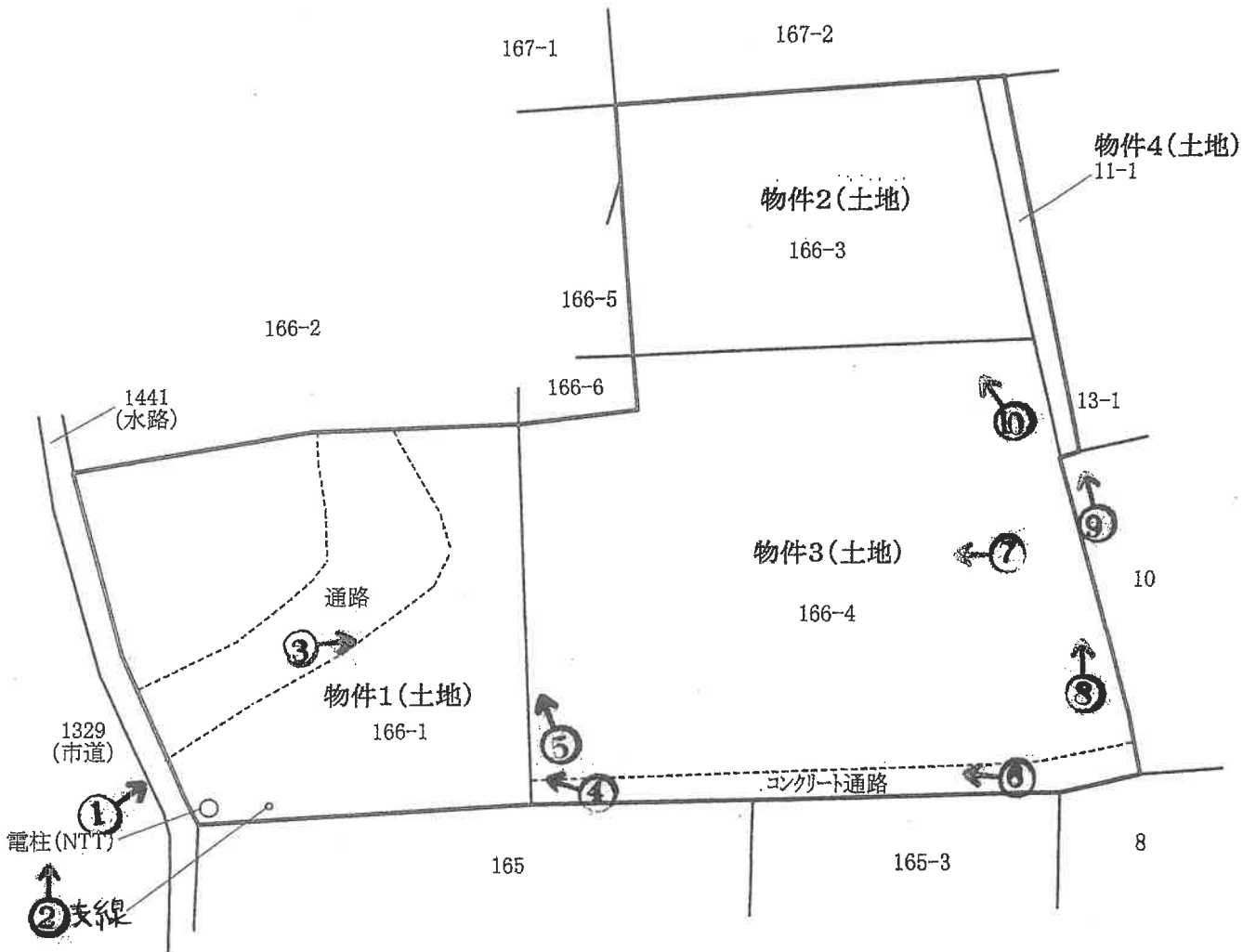
(2/2)

請求番号：26-5

A3判をA4判に縮小した

見取図

写真撮影位置・方向 



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

隣接地 1 6 6 番 2 へ通ずる通路(物件 1 土地の一部)
市 道 水 路

物件 1 土地



1

市 道

水 路

物件 1 土地上の電柱 (N T T)



2

物件 1 土地

隣接地 1 6 6 番 2 へ通ずる通路(物件 1 土地の一部)



3

物件 1 土地

物件 3 土地



4

物件 1 土地

物件 3 土地



5

コンクリート通路(物件 3 土地の一部)

物件 3 土地



6

物件 3 土地



7

物件 3 土地

隣接地 10 番 (墓地)



8



9

物件 2 土地 (土が積み上げられた状況)



10

令和5年(ケ) 第 6号
令和5年 3月10日 現地調査
令和5年 3月27日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,539,000円	
内 訳 価 格	
物 件 番 号	評 価 額
物件1 (土地)	金 860,000円
物件2 (土地)	金 440,000円
物件3 (土地)	金 230,000円
物件4 (土地)	金 9,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番目積 始良市中津野字前田 166番1 田 533㎡	雑種地
2	所在地 地積	在番目積 始良市中津野字前田 166番3 宅地 358.37㎡	雑種地
3	所在地 地積	在番目積 始良市中津野字前田 166番4 田 877㎡	
4	所在地 地積	在番目積 始良市中津野字上蓑ノ 11番1 畑 29㎡	
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	日豊本線「帖佐」駅の北西方約3.4km 始良市役所の北西方約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始良市役所の北西方約3km、中津野地区の農家村落地域である。地域内は古くからの農家住宅を中心に戸建住宅のほか、田畑の農地や原野化した未利用の雑種地も混在する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定70% 指定400% — 農業振興地域内 農用地区域外
画地条件	地積 : 533㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約23m 奥行 : 約27m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 整地等はされておらず、やや起伏が見られる。 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	西約5m舗装市道 (建築基準法の道路である。)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や不明瞭である境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地、墓地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1内の間口付近に電柱及び支線(NTT)が存するが、位置、面積割合等から価格形成上への影響はない。 ・物件1土地上の一部占有(通路)については、執行官の「現況調査報告書」参照。 ・物件1土地の現況は雑種地であるが、始良市農業委員会により農地法上の農地と判断されており、転用移転等について関連法規に基づく諸手続きが必要である。詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。 	

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2）

位置・交通	日豊本線「帖佐」駅の北西方約3.4km 始良市役所の北西方約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始良市役所の北西方約3km、中津野地区の農家村落地域である。地域内は古くからの農家住宅を中心に戸建住宅のほか、田畑の農地や原野化した未利用の雑種地も混在する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% — 農業振興地域内 農用地区域外
画地条件	地積 : 358.37㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : — 奥行 : — 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 1~1.5m程度の盛土が見られる。 高低差 : — 接面道路との関係 : —	
接面道路の状況	無道路地（物件1・3を介して市道に接道）	
土地の利用状況等	土地の利用状況や不明瞭である境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地、墓地。	
供給処理施設	上水道 : 無 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では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	・盛土の経緯については執行官の「現況調査報告書」参照。	

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3・4）

位置・交通	日豊本線「帖佐」駅の北西方約3.4km 始良市役所の北西方約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始良市役所の北西方約3km、中津野地区の農家村落地域である。地域内は古くからの農家住宅を中心に戸建住宅のほか、田畑の農地や原野化した未利用の雑種地も混在する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 農業振興地域内 農用地区域外
面地条件 (規模、形状等)	地積 : 906㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : 不整形 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : -	
自然的条件	地勢 : 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	無道路地(物件1を介して市道に接道)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や不明瞭である境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地、墓地。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・登記上、物件3土地は田、物件4土地は畑であるが、現在はいずれも休耕地である。 ・物件3土地は南側に幅1.4～1.8m、長さ36m程度のコンクリート敷きの通路が設置されている。 ・物件3・4土地は、始良市農業委員会により農地法上の農地と判断されており、転用移転等について関連法規に基づく諸手続きが必要である。詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。 	

第5 評価額算出の過程

土地価格を算出し、これに競売市場修正等施して、評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	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	7,540	0.80	533	0.80	0.56	0.60	860,000
2	7,540	0.49	358.37	1.00	0.56	0.60	440,000
3	1,000	0.80	877	1.00	0.56	0.60	230,000
4	1,000	1.00	29	1.00	0.56	0.60	9,000
一括価格(合計)							1,539,000

但し、評価額は万円未満切捨てとする。1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

物件1・2

地価調査 始良(県) -9

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/150 = 7,540\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.15 \times 1.00 \times 1.30 \times 1.00 = 1.50$

物件3・4

本物件は直接、規準と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農地等の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡当たり、1,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差： 物件1 ・要整地 -20%と査定。

物件2 ・盛土 -30%と査定。

・接面状況 -30%と査定。

$0.70 \times 0.70 = 0.49$

物件3 ・コンクリート通路 -20%と査定。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 占有減価修正：物件1 通路の位置、範囲等 -20%と査定。

オ 市場性修正：物件1～4

・農地転用手続き等を含む複数物件の一括売却 -30%と査定。

・墓地に近接する土地 -20%と査定。

$0.70 \times 0.80 = 0.56$

カ 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率。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 地価調査 始良(県) -9
所 在 : 始良市蒲生町下久徳字横尾口63番41
地 目 : 宅地
価 格 : 11,400円/㎡
位 置 : 横尾口団地バス停100m
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 299㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 北6m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(指定建ぺい率70%・指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和4年1月1日)
物件1 79,043円
物件2 1,746,006円
物件3 119,605円
物件4 133,110円

第7 附属資料

- 1 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

位置図

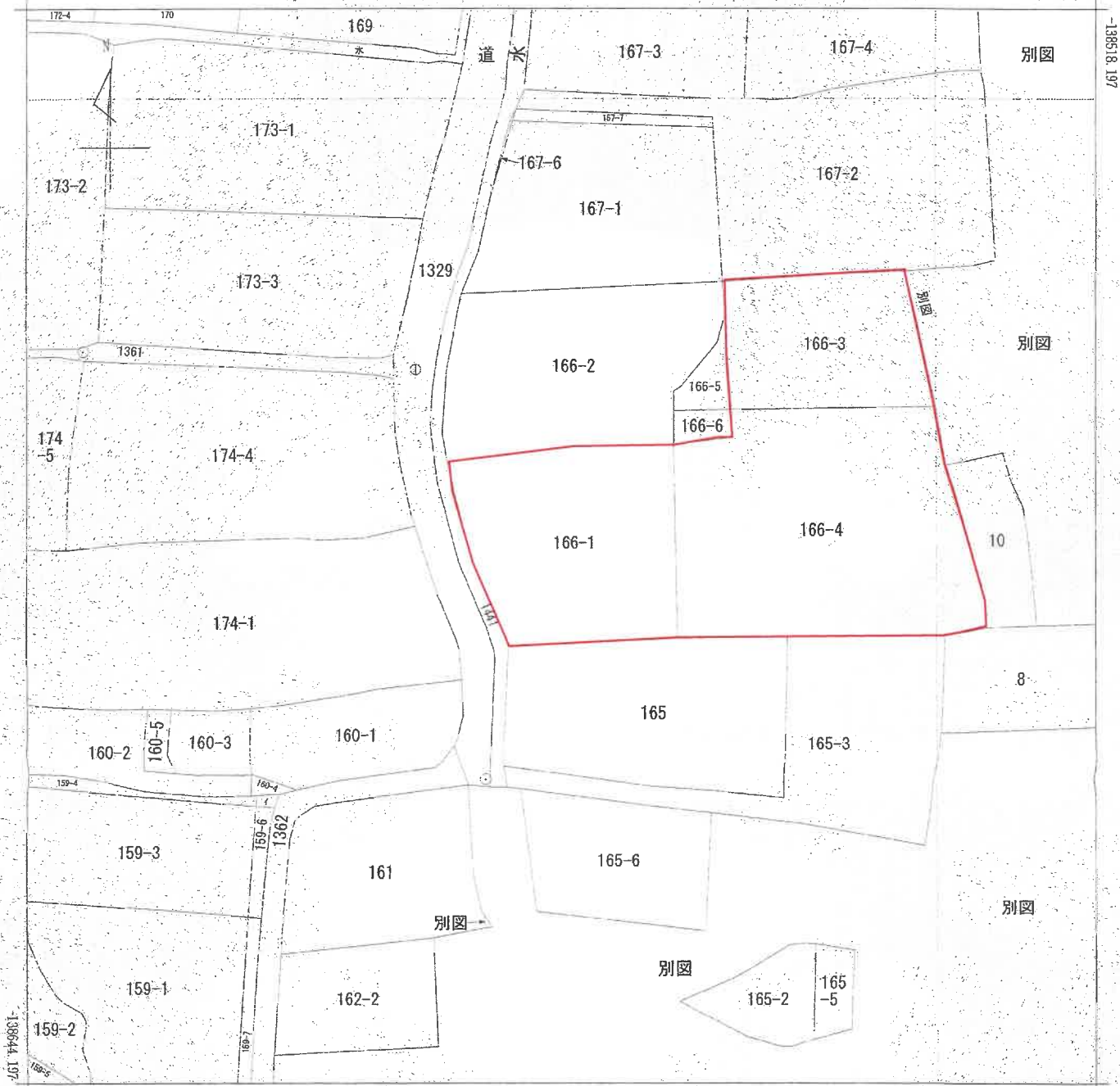


公図写し

1 159-8

(座標値種別：図上測定)

-37000.965



-37125.965 (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。



請求分	所在	始良市中津野字前田			地番	166番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和37年3月			備付年月日(原図)	平成5年10月1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。
(鹿児島地方務局霧島支局管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和5年2月3日
福岡法務局



請求番号：26-1
(1/1)

登記官

公図写し

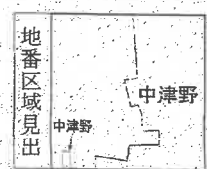
(座標値種別：図上測定)

-36957.745

-138497.350



-37082.745 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 始良市中津野字上裏ノ				地番	11番1				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	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	昭和55年1月			備付年月日(原図)	昭和57年12月11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。
(鹿児島地方務局霧島支局管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和5年2月3日
福岡法務局



請求番号：26-2
(1/1)

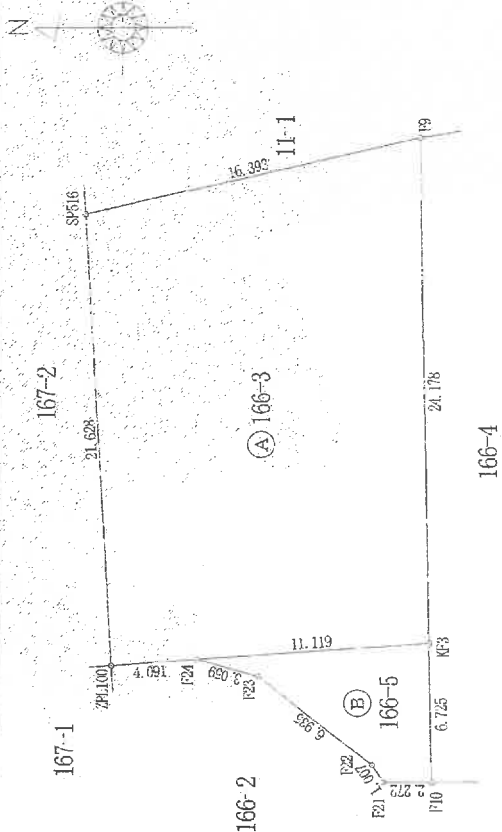
登記官

地積測量図写し

地積測量図

地番 166-3;166-5

土地の所在 始良市中津野字前田



測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
KF3	-138565.334	-37043.658	-394522.437038	11.110
P24	-138564.241	-37044.432	-562075.015006	4.091
ZPL100	-138560.161	-37044.716	-197189.023268	21.628
SP516	-138548.918	-37023.124	545757.870884	16.393
P9	-138564.902	-37019.484	607711.849344	24.178
停面積				716.755984
面積				358.3779920
坪数				358.37
坪数				108.40

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)Yn	距離
P10	-138565.456	-37090.382	-79695.371692	2.272
P21	-138563.183	-37050.377	-104556.163894	1.007
P22	-138562.633	-37049.534	-222037.857262	6.985
P23	-138557.190	-37045.236	-310883.620512	3.059
P24	-138554.241	-37044.422	301689.727268	11.119
KF3	-138565.334	-37043.658	415407.580912	6.725
停面積				-75.859770
面積				37.8298850
坪数				37.82
坪数				11.44

引張点表	基	測点	X	Y	内角	距離
器械点	IN-1 (金属製)		-37080.283			
後視点	ST3 (金属製)		-37070.837		0-00-00	23.180
視準点	境界の種類					
P10	標識なし		-37050.382		270-55-20	32.514
KF3	銅線ブラスチタック板		-37043.658		274-39-32	36.828
P9	銅線ブラスチタック板		-37019.484		281-41-20	62.242
SP516	銅線ブラスチタック板		-37023.124		266-54-14	64.234
ZPL100	既設ブレース		-37044.716		255-46-27	45.306
P24	標識なし		-37044.422		260-16-27	43.112
P23	標識なし		-37045.236		263-04-39	40.879
P22	標識なし		-37049.534		267-09-39	34.476
P21	標識なし		-37050.377		267-20-30	33.476

世界測地系 座標系Ⅱ系 観測年月日 令和4年6月4日

登記年月日：令和4年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方事務局長 藤岡 智恵)

令和5年2月3日 福岡法務局

登記官

作成者 (令和4年6月23日作成)

申請人

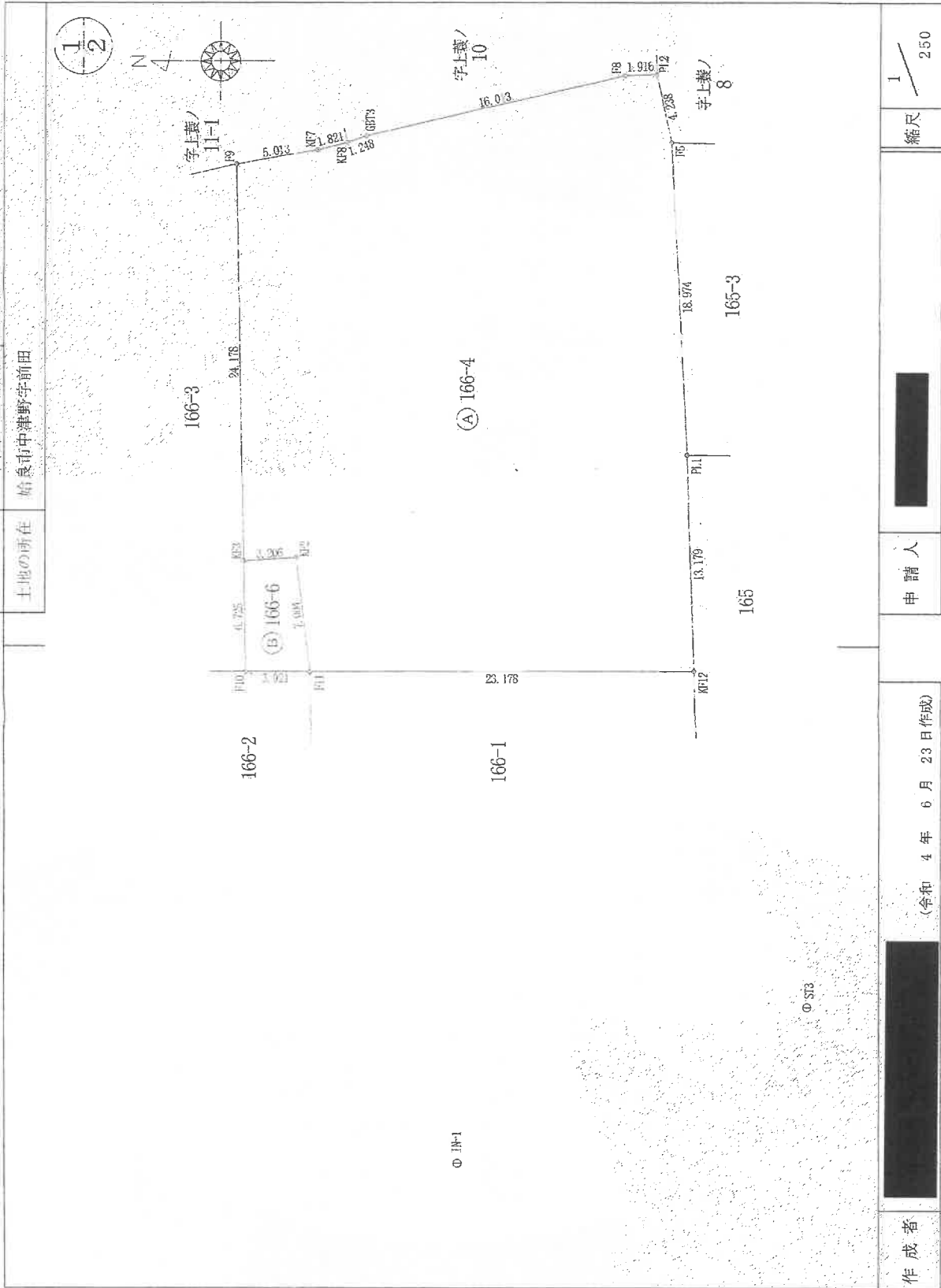
縮尺 1/250

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地積測量図写し

地積測量図

地番	106-4, 166-6
土地の所在	始桑市中津野字前田



登記年月日：令和4年6月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方裁判所 鹿児島支部 管轄)
 令和5年2月3日 福岡法務局

登記簿

作成者

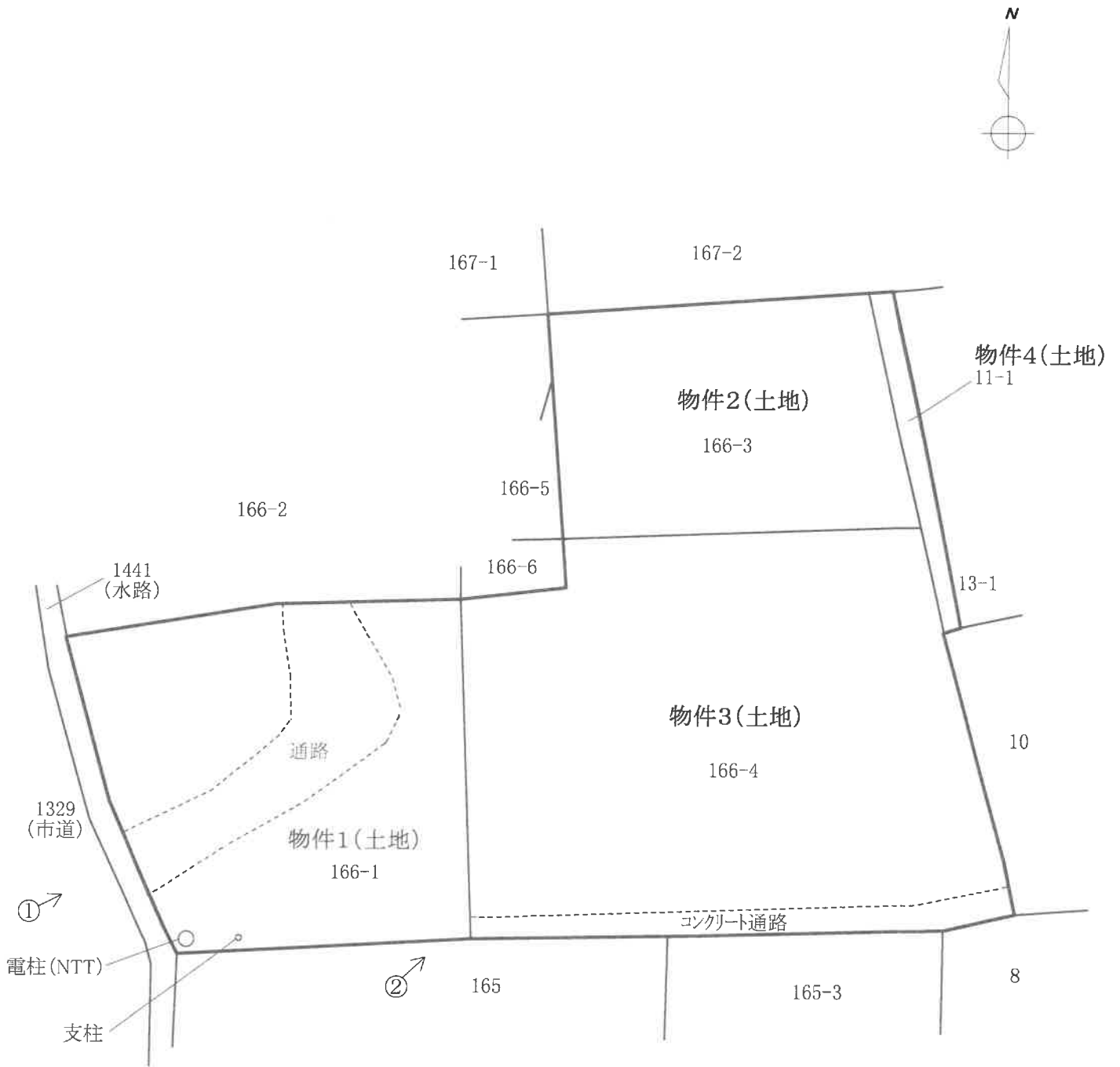
(令和4年6月23日作成)

申請人

縮尺 1/250

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

見取図



※この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

[見取図参照]



市道

カメラ位置①

物件1(土地)



物件1(土地)

カメラ位置②

物件3(土地)