

期間入札の公告

令和 6年 3月13日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田井村 秀樹

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 6日から 令和 6年 6月13日まで
開札期日 場所	令和 6年 6月20日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日 場所	令和 6年 8月 8日 午前 9時30分 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。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10時00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 6 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

☆9 所 在 志布志市松山町泰野字田平
地 番 2746番1
地 目 畑
地 積 2899平方メートル



物 件 明 細 書

令和 4年10月 6日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田井村 秀樹

1 不動産の表示

【物件番号9】

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9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

転借人有限会社勝目製茶園が占有している。賃借人公益財団法人鹿児島県地域振興公社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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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

9 所 在 志布志市松山町泰野字田平
地 番 2746番1
地 目 畑
地 積 2899平方メートル



令和4年(ケ)第5号
令和4年3月15日受理
令和4年8月5日提出

現況調査報告書（物件9）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

9 所 在 志布志市松山町泰野字田平
地 番 2 7 4 6 番 1
地 目 畑
地 積 2 8 9 9 平方メートル

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件9関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■有限会社勝目製茶園	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■畑 <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(■有限会社勝目製茶園、鹿児島県地域振興公社) ■文書(利用権設定契約書) ■陳述(■有限会社勝目製茶園、鹿児島県地域振興公社) ■文書(利用権設定契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成28年12月1日	
最初の契約等	契約日	平成28年12月1日
	期間	平成28年12月1日から ■令和8年1月31日まで <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	
現在の契約等	平成28年12月1日から ■令和8年1月31日まで <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()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 ■その他(鹿児島県地域振興公社) ■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎年 金5万7980円 (毎年11月30日限り 前年分払) <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 [金 円	
特約等	<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 ■「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
本件所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、有限会社勝目製茶園に年間5万7980円（10アール当たり年間2万円）で貸しています。 2 土地の境界は明瞭です。
有限会社勝目製茶園代表者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は平成28年12月から令和8年1月31日までの期間で、年間5万7980円の賃料を農地中間管理機構に支払って借りています。
志布志市農業委員会担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地については、賃料を10アール当たり年間2万円とし、平成28年12月から令和8年1月31日までの期間で小作人を有限会社勝目製茶とする届出がされています。
鹿児島県農地中間管理機構（公益財団法人鹿児島県地域振興公社）担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、農地中間管理事業の一環により、農地中間管理機構（公益財団法人鹿児島県地域振興公社）を通して農地の貸し借りをを行っている土地になります。これにより、本件所有者から当機構が借り受け、当機構が耕作者に転貸している物件になります。 2 農地中間管理事業とは農地の利用促進を図る国営事業で、農地中間管理機構を利用した農地の賃貸借を行うことにより、その地域に対し「地域集積協力金」という補助金が交付されるため、農地の有効利用と地域の活性化を図る目的で利用されている制度です。
曾於東部土地改良区担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地に設置している給水栓は土地改良区の所有になります。 2 水利用に際しては、当土地改良区に利用の届出をしていただく必要があります。 3 水利用料については1反あたり年間3600円になります。現時点で水利用料について滞納がある場合には、利用者である現在の所有者に請求することになります。

執行官の意見

(物件9関係)

- 1 本件土地は市道（登記簿上2750-2の土地は志布志市名義の公衆用道路である。）及び農道（登記簿上2746-5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各境界は外観上概ね明瞭である。
- 3 本件土地は有限会社勝目製茶園が畑として利用している。なお、本件土地は農地中間管理事業により、本件所有者が農地中間管理機構である公益財団法人鹿児島県地域振興公社に賃貸し、耕作者が同公社から転借して利用している形態になっている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年5月2日 16:25-16:40	物件所在地	物件確認、立入調査、所有者と面談
4年5月12日 : - :	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(2750-2外)交付申請
4年6月6日 10:25-10:40	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	有限会社勝目製茶園代表者から聴取
4年6月6日 11:45-11:55	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	農業委員会担当者から聴取
4年6月7日 13:40-13:45	鹿児島地方法務局	代表者事項証明書交付申請
4年7月11日 : - :	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	曾於東部土地改良区担当者から聴取
4年7月12日 : - :	鹿児島地方裁判所執行官室	鹿児島県地域振興公社担当者と面談
4年7月14日 : - :	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(2746-5)交付申請
<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 を立ち会わせ、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

2772-3
2772-2

ハ 2772-4
ニ 2753-2

(座標値種別：図上測定)

+9054.407

2742-1

水2724-1

2724-1
2724-6

2725-2
2725-1

2739-39

2739-40

2732-2

2741

2739-43

2744-5

2744-1

2744-8

2739-74

2734-2

2744-7

2744-3

2744-6
2746-4

2745-1

2746-5

2745-3

2746-3

2746-1

2750-4

2750-1

2739-25
2739-102

2739-10

2739-13

2739-16

2739-99

2751-4

2751-5

2751-1

2749-1

2749-2

2751-3

2751-2

2751-8

2748-2

2748-1

2751-7

2752-2

2751-3

2751-9

2750-2

2771-4

2771-1

2772-1

2752-1

2751-10

2752-4

2747-2

地区

地区

+8804.407

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し

松山市泰野

請求部	所在	福井県松山市泰野字田平			地番	2746番1	
縮小率	1/41000	精度	±10cm	用途	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年12月	縮小年月日(原図)	平成2年8月4日	備考		備考	

これは地図に記録されている内容の証明した書面である。

(鹿児島地方務務局着於出長官管轄)

令和4年1月31日
福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

請求番号：9-12
(1/1)

(1 枚目)

見取図

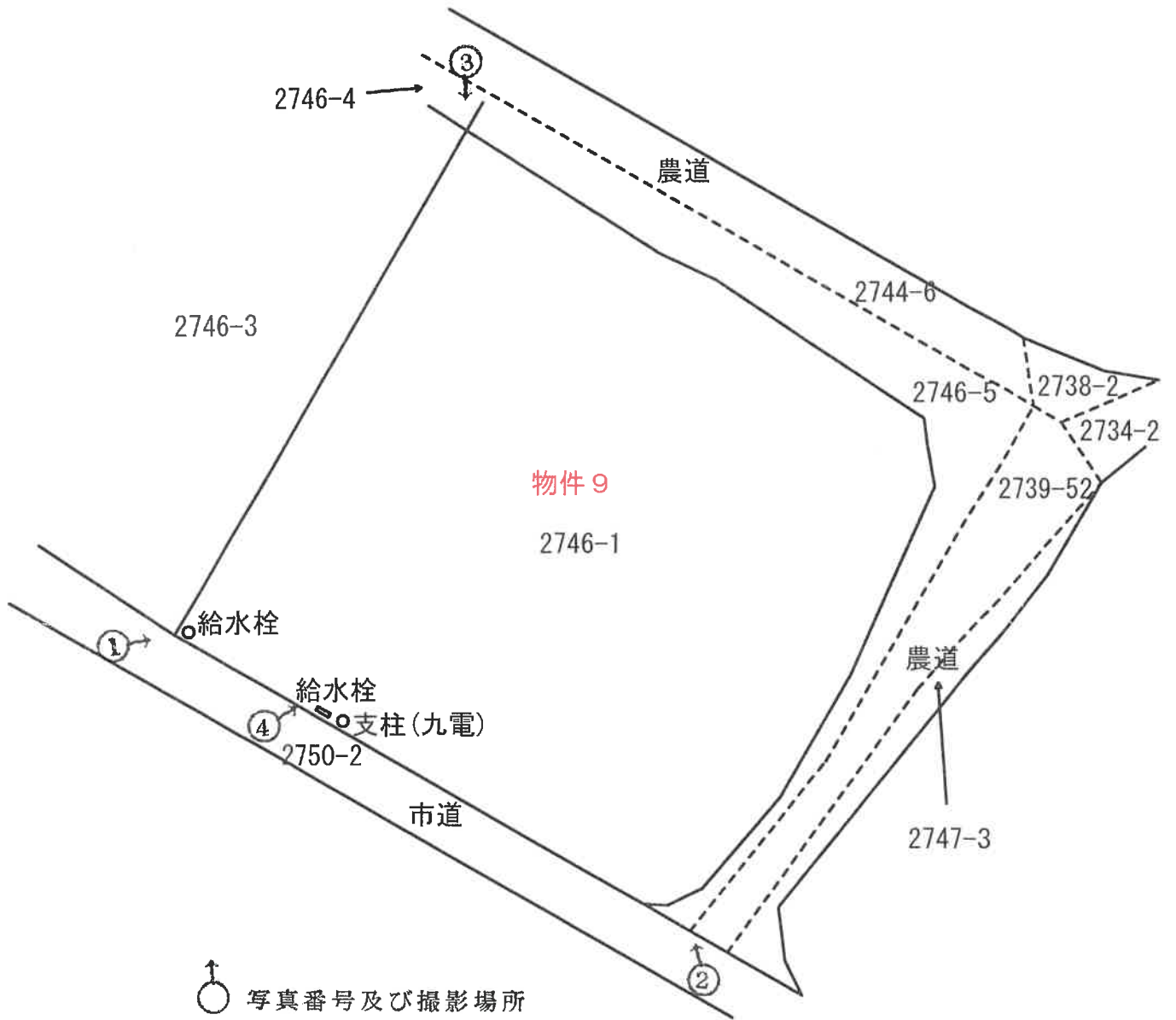


写真1



写真2



写真3



写真4



令和4年 (ケ) 第5号
令和4年5月 2日 現地調査
令和4年8月 3日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書

(物件9)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

評 価 額	
物件9（土地）	金 240,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
9	所在地 地番 地目 地積	志布志市松山町泰野字田平 2746番1 畑 2899平方メートル	
番号	特記事項		
	<p>数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。</p>		

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9）

位置・交通	J R日南線 志布志駅 北方・約10k m 「宮下入口」バス停の北東方・約230m (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、志布志市松山地区の農地の広がる地域である。曾於東部土地改良区内に存し、道路、街区が整備された地域となっている。周辺には農家住宅等も点在し、今後も現状で推移していくものと予測する。	
自然的条件	耕作の難易 : 普通 地勢 : 普通 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 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(農用区域内) —
画地条件	地積 : 2,899 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 50m(南西側) 奥行 : 約 55m	形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(南西側)とほぼ等高～約 2m高い 接面道路との関係 : 三方路
接面道路の状況	南西幅約5m舗装市道 (建築基準法上の道路である) 南東幅約5m舗装農道 (建築基準法上の道路でない) 北東幅約4.5～6m舗装農道 (建築基準法上の道路でない)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、畑である。	
供給処理施設	畑地灌漑用水道(曾於東部土地改良区)	
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9土地には、給水栓、九電の支柱(いずれも件外物件)が存する。 ② 物件9土地は、鹿児島県農地中間管理機構(公益財団法人鹿児島県地域振興公社)が平成28年12月1日より賃借し、有限会社勝目製茶園に転貸している(詳細は現況調査報告書のとおり)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
9	240	1.04	2899	723,000

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、240円/㎡と査定した。

イ 個別格差：三方路+3 灌漑用水道利用可+2 支柱-1

$$1.03 \times 1.02 \times 0.99 = 1.04$$

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
9	723,000		0.70	0.80	0.60	240,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：賃借権 -30%

エ 市場性修正：農地であり、市場が未成熟 -20%

オ 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

第6 参考価格資料

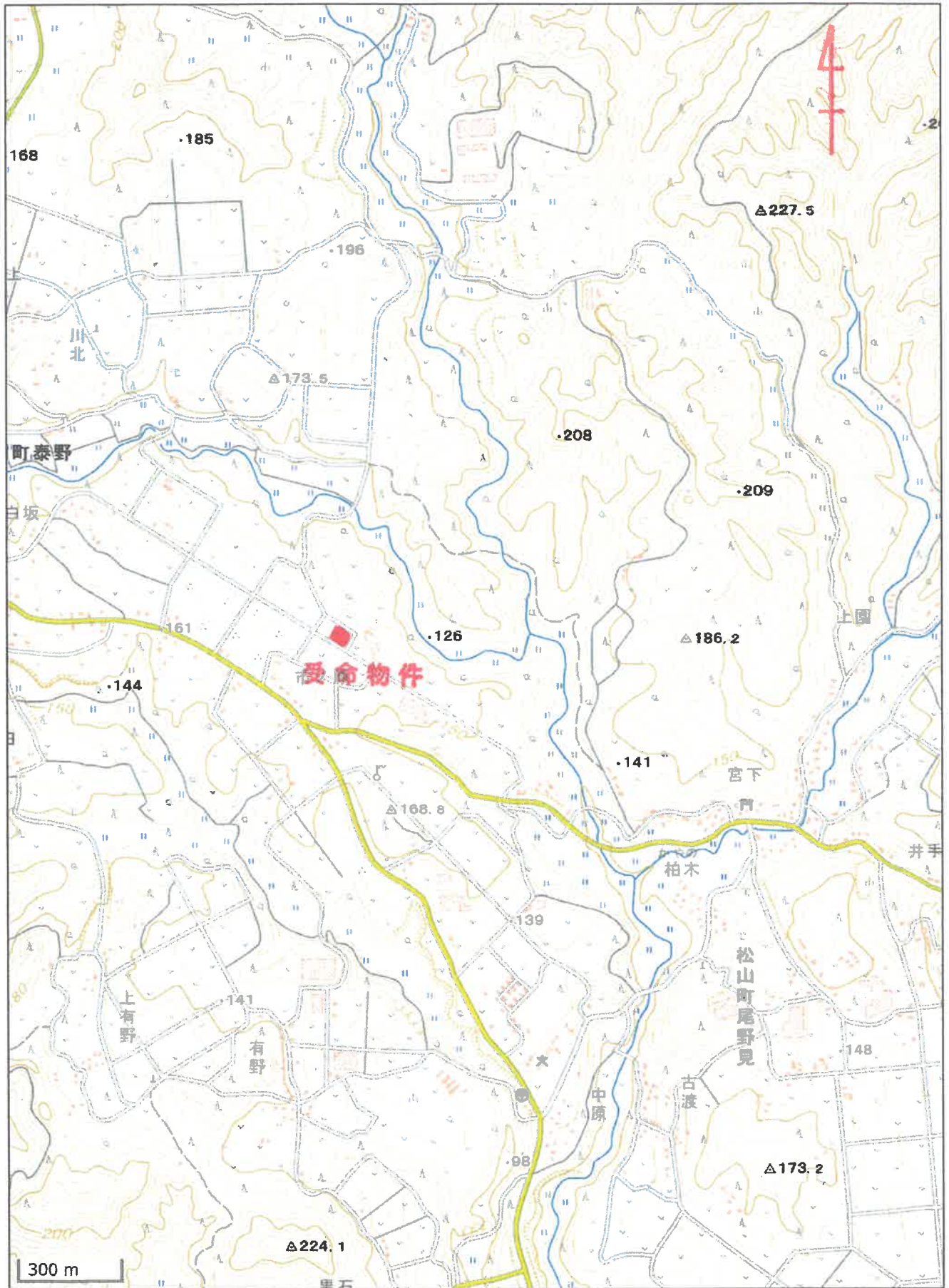
1 固定資産税課税標準額(令和3年1月1日)

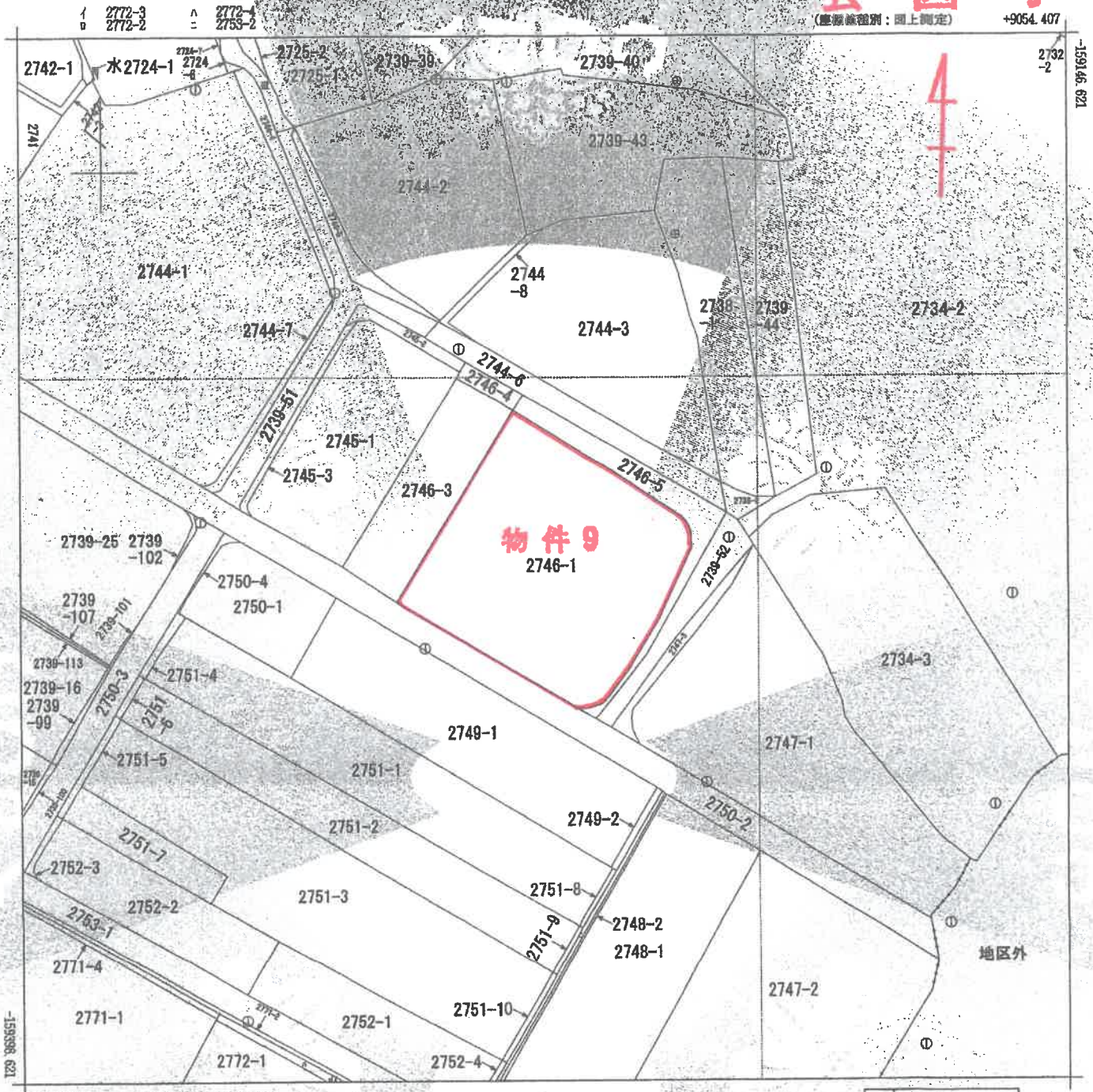
物件 9 185,536 円

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 志布志市 202003)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 見取図
- 6 現況写真

以 上





+6804.407 (座標値種別：图上測定)

地番区域見出
松山町泰野

請求部	所在	志布志市松山町泰野字田平			地番	2746番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年12月		備付年月日(原図)	平成2年8月4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。
 (鹿児島地方務局曾於出表所管轄)
 令和4年1月31日
 福岡法務局

A3→A4縮小

登記年月日：平成26年11月9日

53804

前 2746-1 (後・新)

地番	2746-5-1
土地の所在	豊後町 徳山 町

本欄表

地番	① 2746-5	高さ	件面積
1	25.5	4.3	109.55
2	36.2	4.9	275.38
3	31.5	4.4	138.60
4	12.5	2.0	25.00
5	10.0	2.3	25.00
6	21.7	2.9	31.93
7	29.0	2.2	63.80
8	39.2	1.9	74.48
9	15.0	2.0	30.00
10	13.7	4.0	13.70
11	20.0	2.0	20.00
12	4.3	0.6	3.20
13	4.1	0.8	4.61
14	5.1	0.8	9.10
合計			945.23
合計面積			422.615
合計地積			422

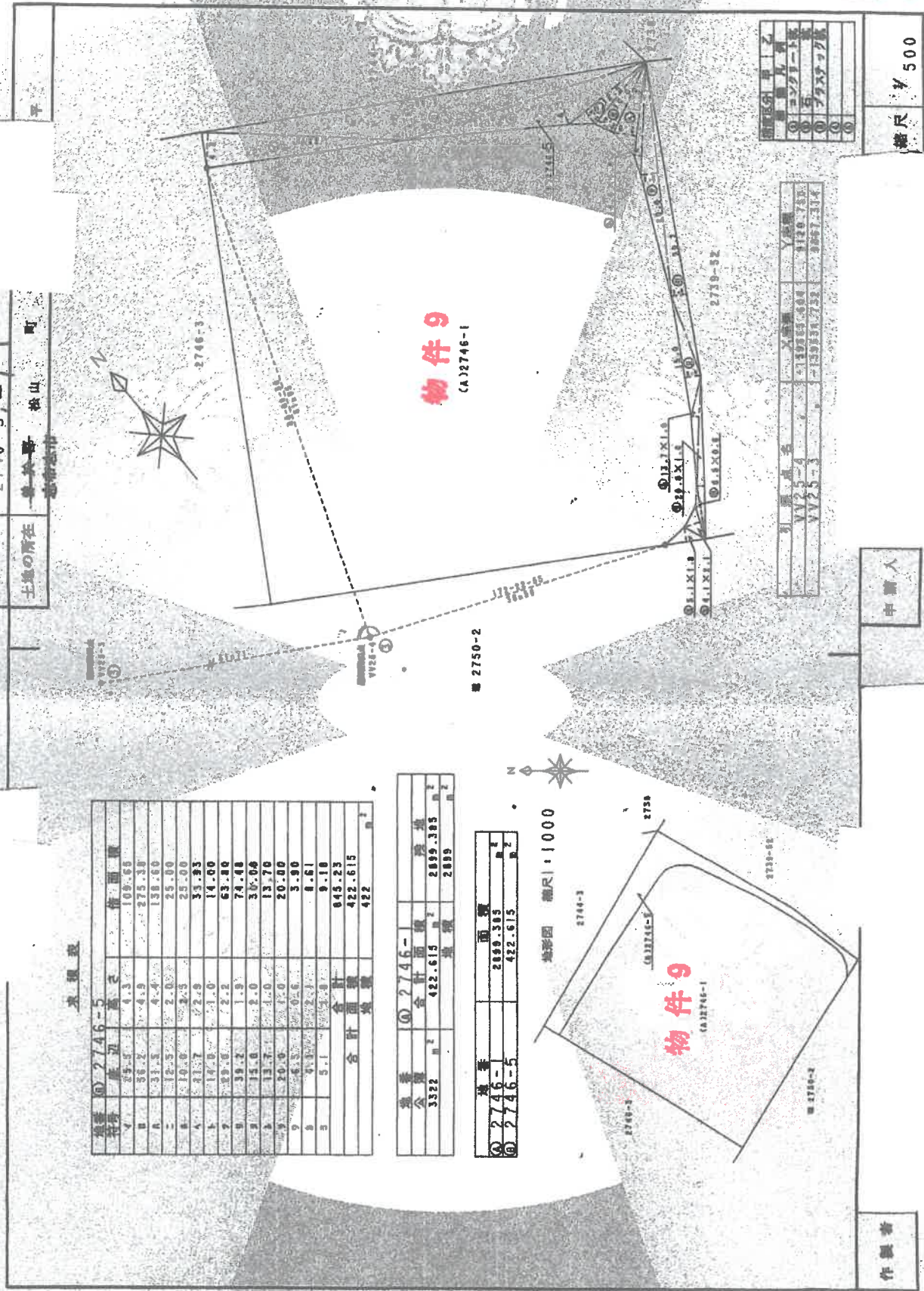
地番	① 2746-1	面積
公積		2899.385
合計		2899.385

地番	① 2746-1	面積
② 2746-5		422.615
合計		2899.385

地積図 縮尺：1/1000

物件9
(A)2746-1

地積測量図



測量員	甲	乙
1	2746-1	2746-1
2	2746-5	2746-5
3	2746-1	2746-1
4	2746-5	2746-5

測量員	甲	乙
1	2746-1	2746-1
2	2746-5	2746-5
3	2746-1	2746-1
4	2746-5	2746-5

縮尺 1/500

申請人

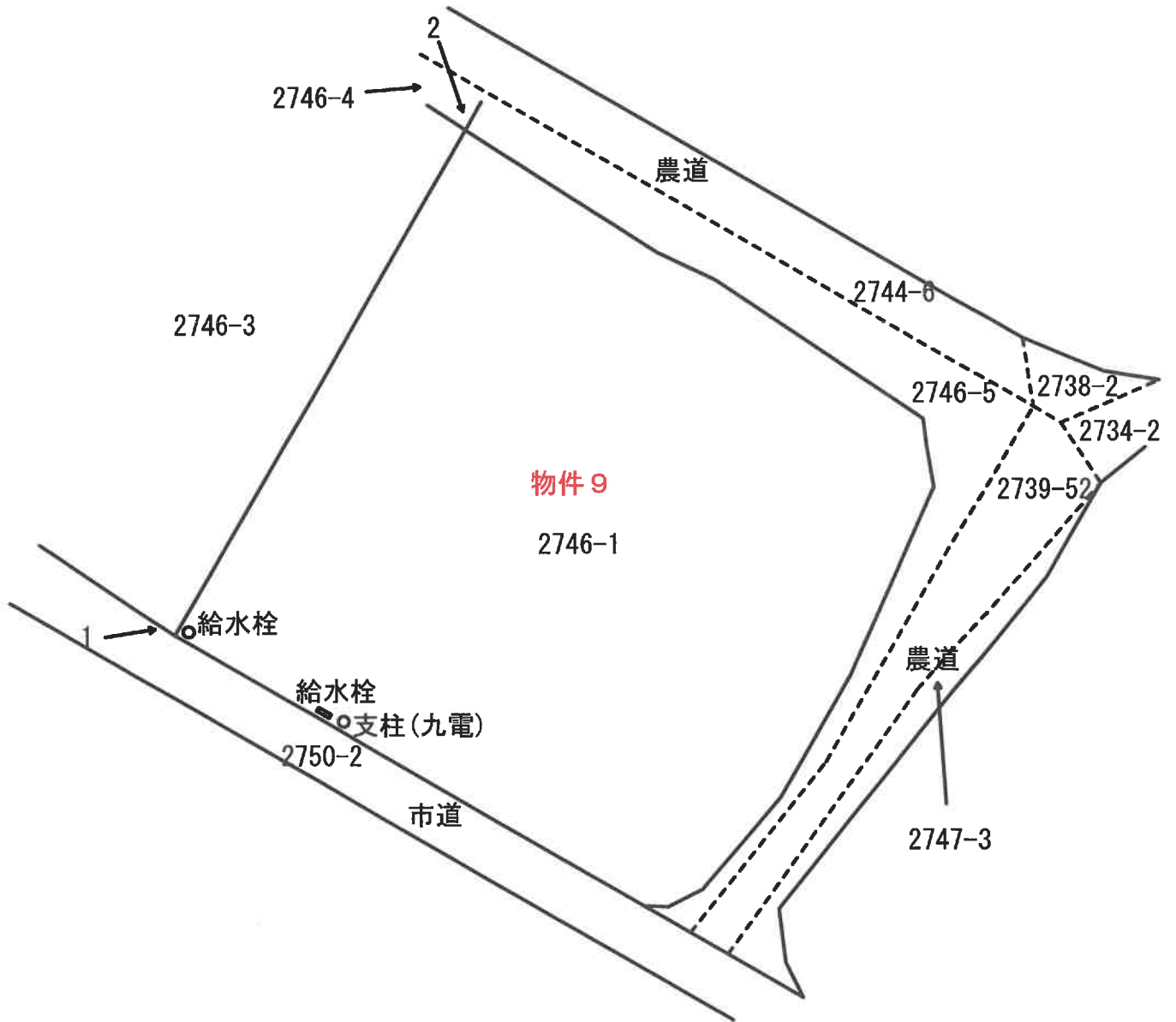
作製者

これは図面に記載されている内容を説明した測量図である。
(鹿児島地方支庁測量所製図所製図)
令和4年1月31日 鹿児島測量所

A3→A4縮小

測量番号：9-6

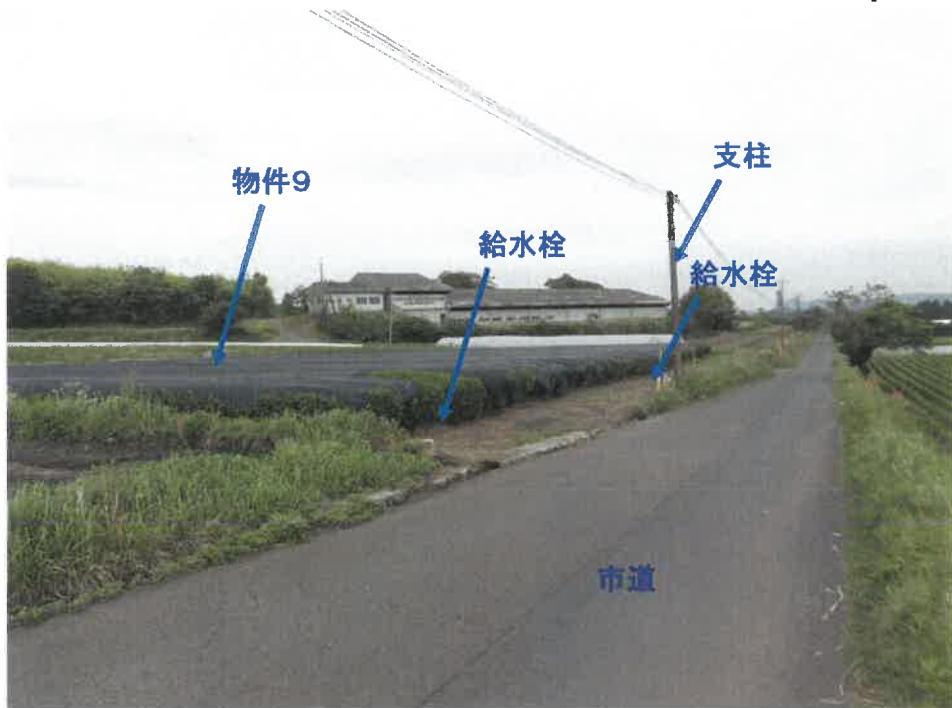
見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真

1



2

