

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	日 時 令和 6年 6月20日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月 8日 午前 9時30分 場 所 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。	



913

物 件 目 録

☆11 所 在 志布志市松山町尾野見字山口田
地 番 147番1
地 目 畑
地 積 2516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11】

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11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

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

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登載されています。)



物 件 目 録

11. 所	在	志布志市松山町尾野見字山口田
地	番	147番1
地	目	畑
地	積	2516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11）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田一重（印）

物 件 目 録

1 1 所 在 志布志市松山町尾野見字山口田
地 番 1 4 7 番 1
地 目 畑
地 積 2 5 1 6 平方メートル

占有者及び占有権原 (物件11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 checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■所有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年3月頃
最初の契約等	契約日 令和4年3月頃
契約等	期間 令和4年3月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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4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	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
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 円 (毎年年末限り当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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	■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
本件所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、Aに無償で貸しています。書面はなく口頭での契約です。2 Aに本件土地を貸すことについて、農業委員会への届出はしていないと思います。3 土地の境界は明瞭です。
A	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は令和4年3月頃から無償で畑として利用しています。2 本件土地を借り受けるにあたって、農業委員会への届出はしていません。
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 水の利用に際しては、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 水の利用料は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をすることになります。

執行官の意見

(物件11関係)

- 1 本件土地は市道（登記簿上147-2の土地は志布志市名義の用悪水路、146-3は志布志市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺各隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。

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 15:50-16:05	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(147-2外) 交付申請
4年6月5日 13:50-14:00	鹿児島地方裁判所執行 官室 (電話)	Aから聴取
4年7月12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
年 月 日 : - :		
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>		

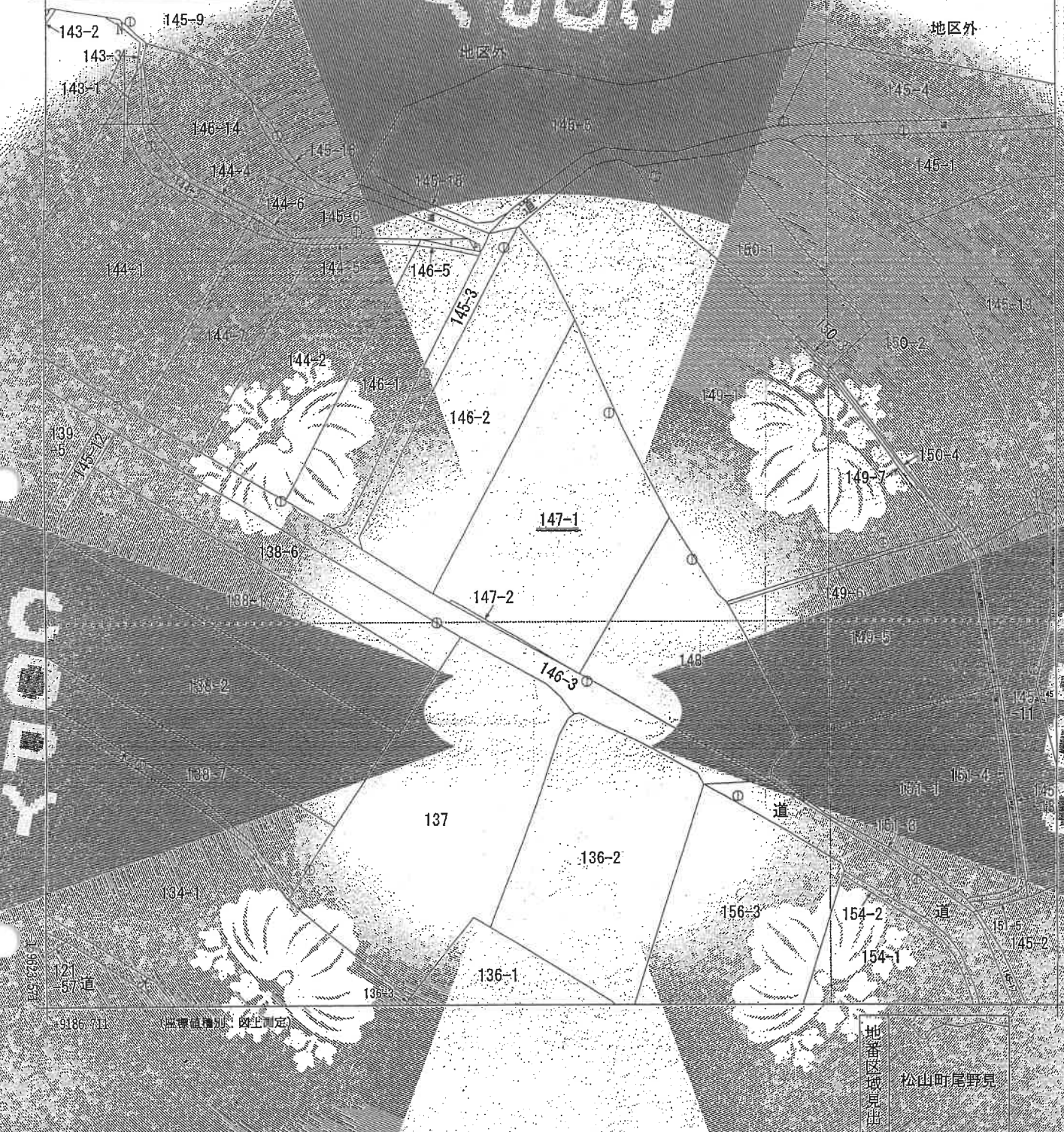
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

146-6 142-2
146-7

面積値種別：図上測定

+9436.711

-153971.571



地番区域見出し
松山町尾野見

請求 部	所在	鹿児島市松山町尾野見字海田			地番	147番1
出力 縮	1/1000	精度	乙一	座標系 番号及び 記号	分類	地区(法第14条第1項)
作成 年月日	昭和59年2月	備考 年月日	昭和59年3月23日 (原図)	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。

(鹿児島地方務務局官印出長明官印)

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：2-1

(1/1)

(7 枚目)

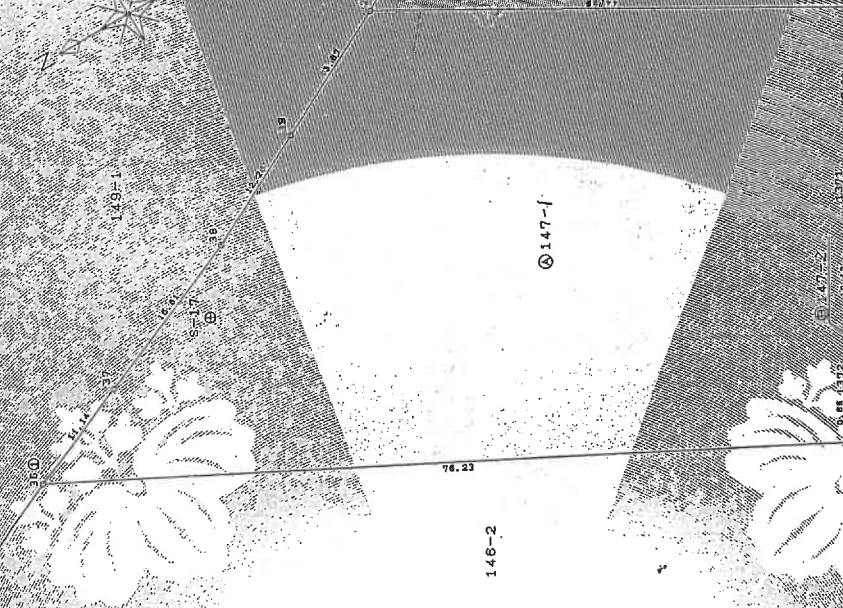
登記年月日：平成21年10月5日

地積測量図

所在地 志布志市松山町尾野見字道田

測量者 株式会社 測量士 志布志 志布志市松山町尾野見字道田
測量士 志布志 志布志市松山町尾野見字道田
測量士 志布志 志布志市松山町尾野見字道田

1/2



NO.	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Yn-1
1	9319.393	9319.393	9319.393	9319.393	9319.393
2	9340.795	9340.795	9340.795	9340.795	9340.795
3	9334.509	9334.509	9334.509	9334.509	9334.509
4	9322.051	9322.051	9322.051	9322.051	9322.051
5	9312.820	9312.820	9312.820	9312.820	9312.820
6	9328.676	9328.676	9328.676	9328.676	9328.676
7	9287.207	9287.207	9287.207	9287.207	9287.207
8	9303.779	9303.779	9303.779	9303.779	9303.779
9	9316.884	9316.884	9316.884	9316.884	9316.884
10	9333.333	9333.333	9333.333	9333.333	9333.333
11	9343.437	9343.437	9343.437	9343.437	9343.437
12	9353.541	9353.541	9353.541	9353.541	9353.541
13	9363.645	9363.645	9363.645	9363.645	9363.645
14	9373.749	9373.749	9373.749	9373.749	9373.749
15	9383.853	9383.853	9383.853	9383.853	9383.853
16	9393.957	9393.957	9393.957	9393.957	9393.957
17	9404.061	9404.061	9404.061	9404.061	9404.061
18	9414.165	9414.165	9414.165	9414.165	9414.165
19	9424.269	9424.269	9424.269	9424.269	9424.269
20	9434.373	9434.373	9434.373	9434.373	9434.373
21	9444.477	9444.477	9444.477	9444.477	9444.477
22	9454.581	9454.581	9454.581	9454.581	9454.581
23	9464.685	9464.685	9464.685	9464.685	9464.685
24	9474.789	9474.789	9474.789	9474.789	9474.789
25	9484.893	9484.893	9484.893	9484.893	9484.893
26	9494.997	9494.997	9494.997	9494.997	9494.997
27	9505.101	9505.101	9505.101	9505.101	9505.101
28	9515.205	9515.205	9515.205	9515.205	9515.205
29	9525.309	9525.309	9525.309	9525.309	9525.309
30	9535.413	9535.413	9535.413	9535.413	9535.413
31	9545.517	9545.517	9545.517	9545.517	9545.517
32	9555.621	9555.621	9555.621	9555.621	9555.621
33	9565.725	9565.725	9565.725	9565.725	9565.725
34	9575.829	9575.829	9575.829	9575.829	9575.829
35	9585.933	9585.933	9585.933	9585.933	9585.933
36	9596.037	9596.037	9596.037	9596.037	9596.037
37	9606.141	9606.141	9606.141	9606.141	9606.141
38	9616.245	9616.245	9616.245	9616.245	9616.245
39	9626.349	9626.349	9626.349	9626.349	9626.349
40	9636.453	9636.453	9636.453	9636.453	9636.453
41	9646.557	9646.557	9646.557	9646.557	9646.557
42	9656.661	9656.661	9656.661	9656.661	9656.661
43	9666.765	9666.765	9666.765	9666.765	9666.765
44	9676.869	9676.869	9676.869	9676.869	9676.869
45	9686.973	9686.973	9686.973	9686.973	9686.973
46	9697.077	9697.077	9697.077	9697.077	9697.077
47	9707.181	9707.181	9707.181	9707.181	9707.181
48	9717.285	9717.285	9717.285	9717.285	9717.285
49	9727.389	9727.389	9727.389	9727.389	9727.389
50	9737.493	9737.493	9737.493	9737.493	9737.493
51	9747.597	9747.597	9747.597	9747.597	9747.597
52	9757.701	9757.701	9757.701	9757.701	9757.701
53	9767.805	9767.805	9767.805	9767.805	9767.805
54	9777.909	9777.909	9777.909	9777.909	9777.909
55	9788.013	9788.013	9788.013	9788.013	9788.013
56	9798.117	9798.117	9798.117	9798.117	9798.117
57	9808.221	9808.221	9808.221	9808.221	9808.221
58	9818.325	9818.325	9818.325	9818.325	9818.325
59	9828.429	9828.429	9828.429	9828.429	9828.429
60	9838.533	9838.533	9838.533	9838.533	9838.533
61	9848.637	9848.637	9848.637	9848.637	9848.637
62	9858.741	9858.741	9858.741	9858.741	9858.741
63	9868.845	9868.845	9868.845	9868.845	9868.845
64	9878.949	9878.949	9878.949	9878.949	9878.949
65	9889.053	9889.053	9889.053	9889.053	9889.053
66	9899.157	9899.157	9899.157	9899.157	9899.157
67	9909.261	9909.261	9909.261	9909.261	9909.261
68	9919.365	9919.365	9919.365	9919.365	9919.365
69	9929.469	9929.469	9929.469	9929.469	9929.469
70	9939.573	9939.573	9939.573	9939.573	9939.573
71	9949.677	9949.677	9949.677	9949.677	9949.677
72	9959.781	9959.781	9959.781	9959.781	9959.781
73	9969.885	9969.885	9969.885	9969.885	9969.885
74	9979.989	9979.989	9979.989	9979.989	9979.989
75	9990.093	9990.093	9990.093	9990.093	9990.093
76	10000.197	10000.197	10000.197	10000.197	10000.197
77	10010.301	10010.301	10010.301	10010.301	10010.301
78	10020.405	10020.405	10020.405	10020.405	10020.405
79	10030.509	10030.509	10030.509	10030.509	10030.509
80	10040.613	10040.613	10040.613	10040.613	10040.613
81	10050.717	10050.717	10050.717	10050.717	10050.717
82	10060.821	10060.821	10060.821	10060.821	10060.821
83	10070.925	10070.925	10070.925	10070.925	10070.925
84	10081.029	10081.029	10081.029	10081.029	10081.029
85	10091.133	10091.133	10091.133	10091.133	10091.133
86	10101.237	10101.237	10101.237	10101.237	10101.237
87	10111.341	10111.341	10111.341	10111.341	10111.341
88	10121.445	10121.445	10121.445	10121.445	10121.445
89	10131.549	10131.549	10131.549	10131.549	10131.549
90	10141.653	10141.653	10141.653	10141.653	10141.653
91	10151.757	10151.757	10151.757	10151.757	10151.757
92	10161.861	10161.861	10161.861	10161.861	10161.861
93	10171.965	10171.965	10171.965	10171.965	10171.965
94	10182.069	10182.069	10182.069	10182.069	10182.069
95	10192.173	10192.173	10192.173	10192.173	10192.173
96	10202.277	10202.277	10202.277	10202.277	10202.277
97	10212.381	10212.381	10212.381	10212.381	10212.381
98	10222.485	10222.485	10222.485	10222.485	10222.485
99	10232.589	10232.589	10232.589	10232.589	10232.589
100	10242.693	10242.693	10242.693	10242.693	10242.693
101	10252.797	10252.797	10252.797	10252.797	10252.797
102	10262.901	10262.901	10262.901	10262.901	10262.901
103	10273.005	10273.005	10273.005	10273.005	10273.005
104	10283.109	10283.109	10283.109	10283.109	10283.109
105	10293.213	10293.213	10293.213	10293.213	10293.213
106	10303.317	10303.317	10303.317	10303.317	10303.317
107	10313.421	10313.421	10313.421	10313.421	10313.421
108	10323.525	10323.525	10323.525	10323.525	10323.525
109	10333.629	10333.629	10333.629	10333.629	10333.629
110	10343.733	10343.733	10343.733	10343.733	10343.733
111	10353.837	10353.837	10353.837	10353.837	10353.837
112	10363.941	10363.941	10363.941	10363.941	10363.941
113	10374.045	10374.045	10374.045	10374.045	10374.045
114	10384.149	10384.149	10384.149	10384.149	10384.149
115	10394.253	10394.253	10394.253	10394.253	10394.253
116	10404.357	10404.357	10404.357	10404.357	10404.357
117	10414.461	10414.461	10414.461	10414.461	10414.461
118	10424.565	10424.565	10424.565	10424.565	10424.565
119	10434.669	10434.669	10434.669	10434.669	10434.669
120	10444.773	10444.773	10444.773	10444.773	10444.773
121	10454.877	10454.877	10454.877	10454.877	10454.877
122	10464.981	10464.981	10464.981	10464.981	10464.981
123	10475.085	10475.085	10475.085	10475.085	10475.085
124	10485.189	10485.189	10485.189	10485.189	10485.189
125	10495.293	10495.293	10495.293	10495.293	10495.293
126	10505.397	10505.397	10505.397	10505.397	10505.397
127	10515.501	10515.501	10515.501	10515.501	10515.501
128	10525.605	10525.605	10525.605	10525.605	10525.605
129	10535.709	10535.709	10535.709	10535.709	10535.709
130	10545.813	10545.813	10545.813	10545.813	10545.813
131	10555.917	10555.917	10555.917	10555.917	10555.917
132	10566.021	10566.021	10566.021	10566.021	10566.021
133	10576.125	10576.125	10576.125	10576.125	10576.125
134	10586.229	10586.229	10586.229	10586.229	10586.229
135	10596.333	10596.333	10596.333	10596.333	10596.333
136	10606.437	10606.437	10606.437	10606.437	10606.437
137	10616.541	10616.541	10616.541	10616.541	10616.541
138	10626.645	10626.645	10626.645	10626.645	10626.645
139	10636.749	10636.749	10636.749	10636.749	10636.749
140	10646.853	10646.853	10646.853	10646.853	10646.853
141	10656.957	10656.957	10656.957	10656.957	10656.957
142	10667.061	10667.061	10667.061	10667.061	10667.061
143	10677.165	10677.165	10677.165	10677.165	10677.165
144	10687.269	10687.269	10687.269	10687.269	10687.269
145	10697.373	10697.373	10697.373	10697.373	10697.373
146	10707.477	10707.477	10707.477	10707.477	10707.477
147	10717.581	10717.581	10717.581	10717.581	10717.581
148	10727.685	10727.685	10727.685	10727.685	10727.685
149	10737.789	10737.789	10737.789	10737.789	10737.789
150	10747.893	10747.893			

登記年月日 平成29年12月5日

地積測量図

地番 ①147
②147

土地の所在 志布志市松山町尾野見字山向田

測量士 田中 一夫
測量士 田中 一夫
測量士 田中 一夫
測量士 田中 一夫
測量士 田中 一夫

22

縮尺 1:5000



網

v2

v1

v1-1

v1-2

v1-3

v1-4

v1-5

v1-6

v1-7

v1-8

v1-9

v1-10

v1-11

v1-12

v1-13

v1-14

v1-15

v1-16

v1-17

v1-18

v1-19

v1-20

v1-21

v1-22

v1-23

v1-24

v1-25

v1-26

v1-27

v1-28

v1-29

v1-30

v1-31

v1-32

v1-33

v1-34

v1-35

v1-36

v1-37

v1-38

v1-39

v1-40

v1-41

v1-42

v1-43

v1-44

v1-45

v1-46

v1-47

v1-48

v1-49

v1-50

v1-51

v1-52

v1-53

v1-54

v1-55

v1-56

v1-57

v1-58

v1-59

v1-60

v1-61

v1-62

v1-63

v1-64

v1-65

v1-66

v1-67

v1-68

v1-69

v1-70

v1-71

v1-72

v1-73

v1-74

v1-75

v1-76

v1-77

v1-78

v1-79

v1-80

v1-81

v1-82

v1-83

v1-84

v1-85

v1-86

v1-87

v1-88

v1-89

v1-90

v1-91

v1-92

v1-93

v1-94

v1-95

v1-96

v1-97

v1-98

v1-99

v1-100

v1-101

v1-102

v1-103

v1-104

v1-105

v1-106

v1-107

v1-108

v1-109

v1-110

v1-111

v1-112

v1-113

v1-114

v1-115

v1-116

v1-117

v1-118

v1-119

v1-120

v1-121

v1-122

v1-123

v1-124

v1-125

v1-126

v1-127

v1-128

v1-129

v1-130

v1-131

v1-132

v1-133

v1-134

v1-135

v1-136

v1-137

v1-138

v1-139

v1-140

v1-141

v1-142

v1-143

v1-144

v1-145

v1-146

v1-147

v1-148

v1-149

v1-150

v1-151

v1-152

v1-153

v1-154

v1-155

v1-156

v1-157

v1-158

v1-159

v1-160

v1-161

v1-162

v1-163

v1-164

v1-165

v1-166

v1-167

v1-168

v1-169

v1-170

v1-171

v1-172

v1-173

v1-174

v1-175

v1-176

v1-177

v1-178

v1-179

v1-180

v1-181

v1-182

v1-183

v1-184

v1-185

v1-186

v1-187

v1-188

v1-189

v1-190

v1-191

v1-192

v1-193

v1-194

v1-195

v1-196

v1-197

v1-198

v1-199

v1-200

v1-201

v1-202

v1-203

v1-204

v1-205

v1-206

v1-207

v1-208

v1-209

v1-210

v1-211

v1-212

v1-213

v1-214

v1-215

v1-216

v1-217

v1-218

v1-219

v1-220

v1-221

v1-222

v1-223

v1-224

v1-225

v1-226

v1-227

v1-228

v1-229

v1-230

v1-231

v1-232

v1-233

v1-234

v1-235

v1-236

v1-237

v1-238

v1-239

v1-240

v1-241

v1-242

v1-243

v1-244

v1-245

v1-246

v1-247

v1-248

v1-249

v1-250

v1-251

v1-252

v1-253

v1-254

v1-255

v1-256

v1-257

v1-258

v1-259

v1-260

v1-261

v1-262

v1-263

v1-264

v1-265

v1-266

v1-267

v1-268

v1-269

v1-270

v1-271

v1-272

v1-273

v1-274

v1-275

v1-276

v1-277

v1-278

v1-279

v1-280

v1-281

v1-282

v1-283

v1-284

v1-285

v1-286

v1-287

v1-288

v1-289

v1-290

v1-291

v1-292

v1-293

v1-294

v1-295

v1-296

v1-297

v1-298

v1-299

v1-300

v1-301

v1-302

v1-303

v1-304

v1-305

v1-306

v1-307

v1

見取図

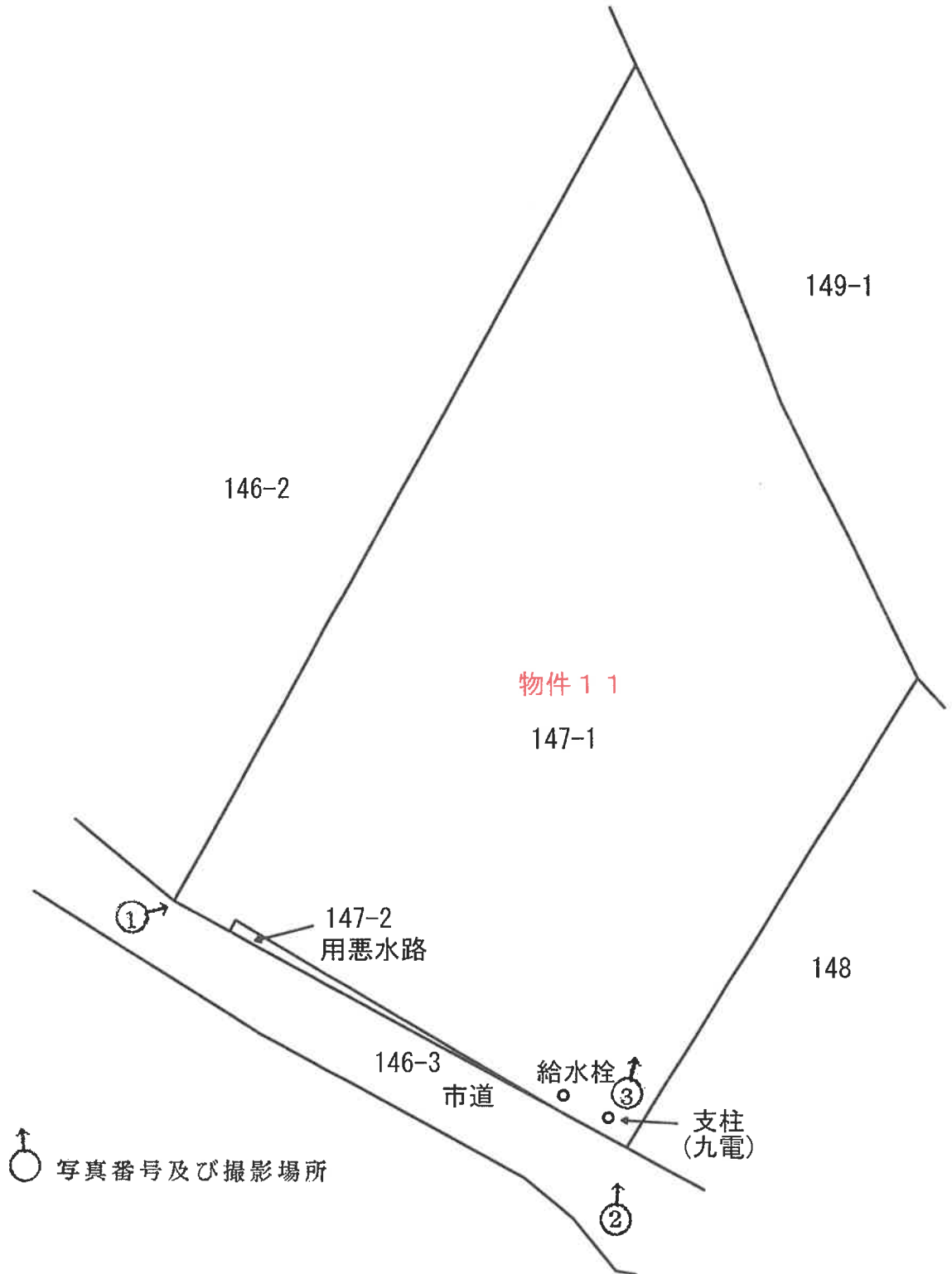


写真1



写真2



写真3



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11)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

評 価 額	
物件11（土地）	金 270,000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
11	所在地 地目 地積	志布志市松山町尾野見字山口田 147番1 畑 2516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11）

位置・交通	J R日南線 志布志駅 北方・約9.8k m 「宮下入口」バス停の東方・約500m (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(農用地区域内) —
画地条件	地積 : 2,516 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約41m 奥行 : 約44~76m	形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路より約0.2~1.5m高い 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	南西幅約4.7m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
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11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11土地は、Aが令和4年3月頃から使用借している(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
1 1	240	0.96	2516	579,000

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：形状－5 灌漑用水道利用可＋2 支柱－1

$$0.95 \times 1.02 \times 0.99 = 0.96$$

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	
1 1	579,000		1.00	0.80	0.60	270,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

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

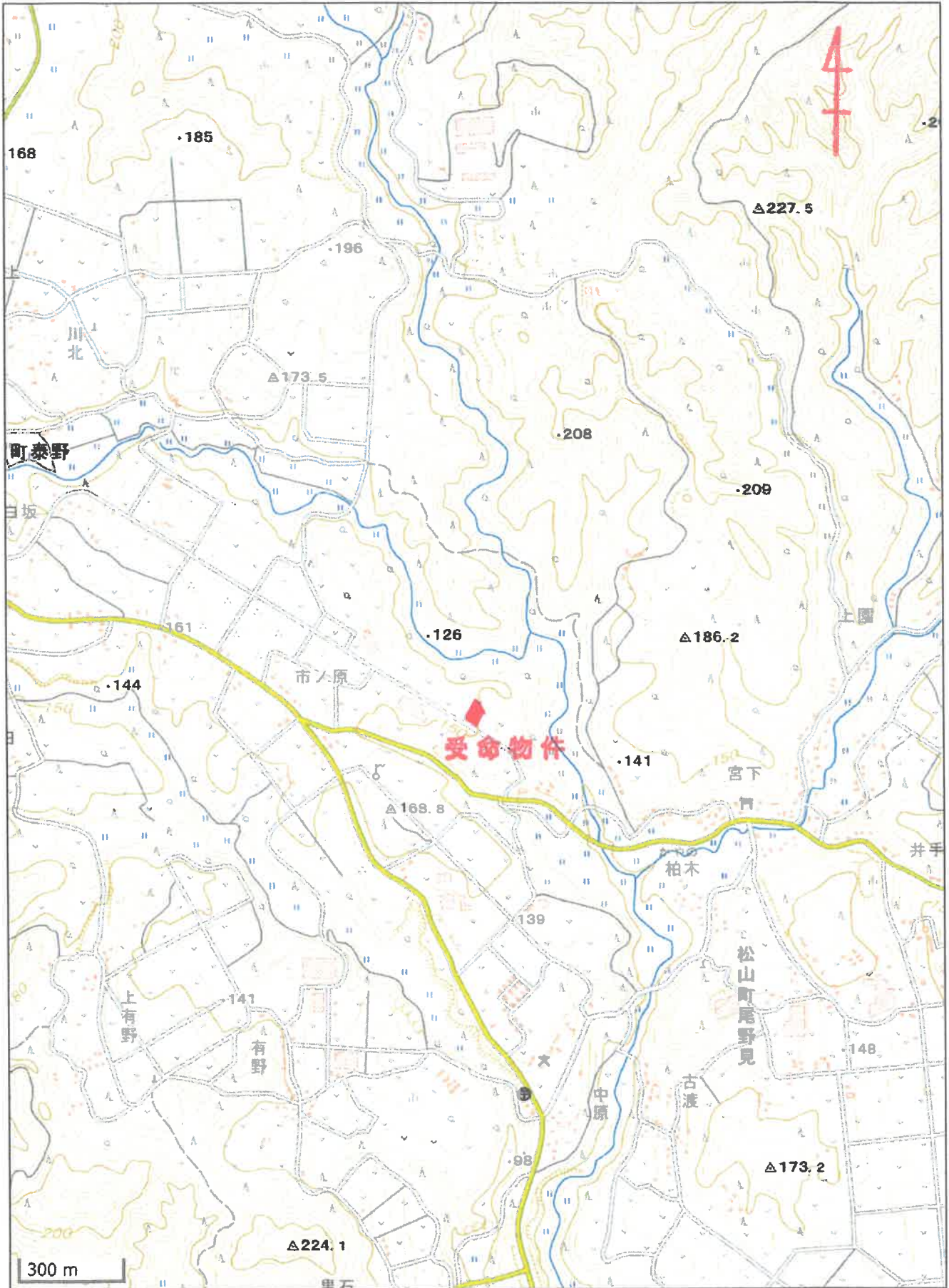
1 固定資産税課税標準額(令和3年1月1日)

物件 1 1	90,576 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



登記年月日：平成24年12月5日

地積測量図

地番 ①147-1
②147-2

土地の所在 志布志市松山町尾野見字山口田

測量図 147-1
147-2

TKV2Job Ver.1.3.78 Pro. Ver2.1.1
Copyright©2000K&V System

求積表

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
53	-159541.545	9318.393	-505749.371266	17.08
27	-159502.930	9340.798	-2570542.773480	44.99
58	-159490.171	9334.508	4001441.818682	13.97
36	-159479.346	9326.074	1086793.592456	12.20
37	-159463.875	9322.051	1782718.812812	18.91
36	-159453.875	9317.020	6278488.453125	11.14
52	-159521.319	9282.876	4934951.524584	76.23
1379	-159523.702	9286.884	-722801.893762	4.84
1372	-159523.143	9287.207	-2695143.500995	0.65
1371	-159522.686	9303.779	-4975186.345596	19.12
合計			-5033.583437	
合計			2516.781785	2516

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
53	-159541.545	9318.393	-2685454.492775	36.21
1371	-159522.686	9303.779	4975186.345596	17.08
1372	-159523.143	9287.207	2695143.500995	19.12
1373	-159523.702	9286.884	-4974908.170572	0.65
合計			-30.726766	
合計			15.3633630	15

総計面積 2832.1551015 m²

地番	面積
① 147-1	2516 m ²
② 147-2	15 m ²

地番	面積
7	2522 m ²
7	2532.1551015 m ²
7	-10.1551015 m ²
土地の面積合計は15区画の合計面積 19.25 m ²	

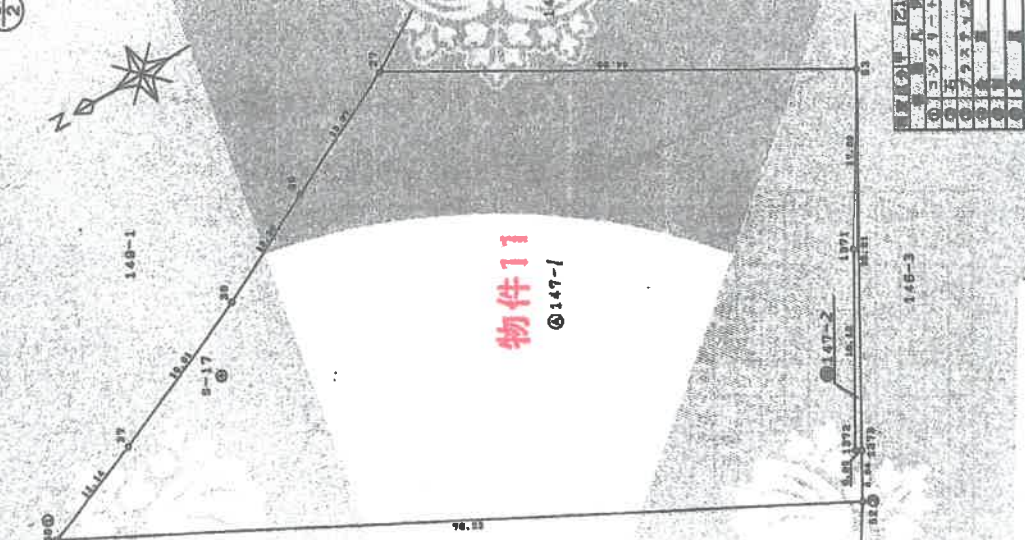
作製者

(平成24年) 月 日(印刷)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図



146-2

物件11
①147-1

地番	面積
① 147-1	2516 m ²
② 147-2	15 m ²

これは図面に記録されている内容を説明した図面である

(鹿児島県地方法務局貴庁及出発所管轄)

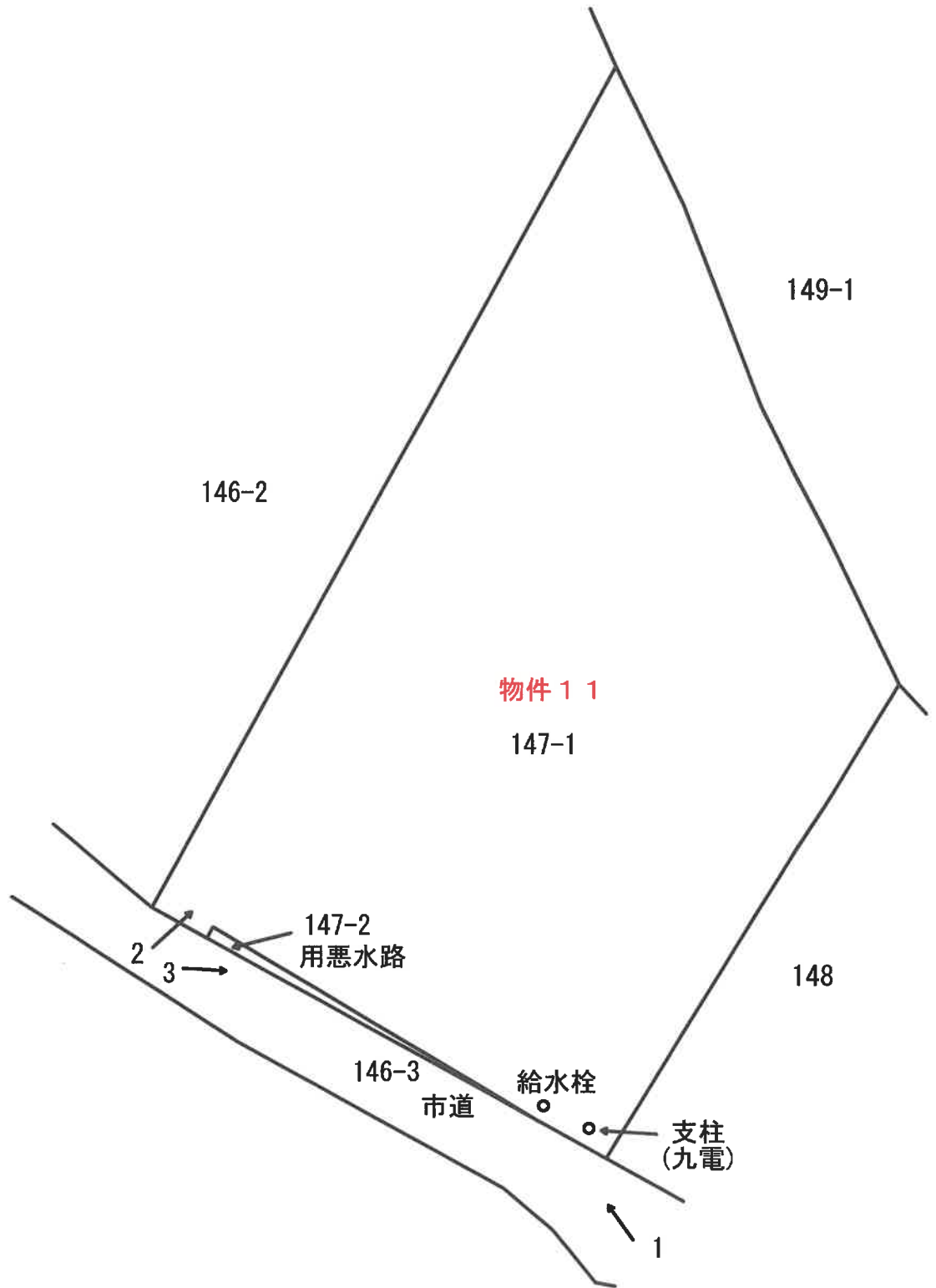
令和4年1月31日

福岡法務局

登記官

A3→A4縮小

見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真



現況写真

