

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。	

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3年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
21~24☆	232,000 185,600	一括	46,400	4,351	0
21	24,000				
22	136,000				
23	64,000				
24	8,000				
備考					



物 件 目 録

- ☆21 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番1
地 目 田
地 積 245平方メートル
- ☆22 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番2
地 目 田
地 積 1300平方メートル
- ☆23 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番3
地 目 田
地 積 61.5平方メートル
- ☆24 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番4
地 目 田
地 積 9.3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21～24】

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21～24】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号21～24】

C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21】

隣地（地番2532番4、同2533番4）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。



11

- 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

21 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番1
地 目 田
地 積 245平方メートル
所有者 A

22 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番2
地 目 田
地 積 1300平方メートル
所有者 A

23 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番3
地 目 田
地 積 615平方メートル
所有者 B

24 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2537番4
地 目 田
地 積 93平方メートル
所有者 B



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21～24）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

2 1 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2 5 3 7 番 1
地 目 田
地 積 2 4 5 平方メートル

所有者 A

2 2 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2 5 3 7 番 2
地 目 田
地 積 1 3 0 0 平方メートル

所有者 A

2 3 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2 5 3 7 番 3
地 目 田
地 積 6 1 5 平方メートル

所有者 B

2 4 所 在 志布志市松山町泰野字柳木田
地 番 2 5 3 7 番 4
地 目 田
地 積 9 3 平方メートル

所有者 A



(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 21～24
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"/> 田 (物件 21～24) <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 checked="" type="checkbox"/> 見取図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件21~24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"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <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(■C(占有者) ■所有者A)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年1月頃
最初の契約等	契約日 令和2年1月頃
契約等	期間 令和2年1月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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2年1月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 各所有者 <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 米8俵(支払時期未定) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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 A	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、Cに年間米8俵を貰う約束で貸しています。2 Cとの賃貸借について、農業委員会への届出はしていないと思います。3 本件一団の土地と隣地との境界は、概ね分かります。
C	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は令和2年1月頃から毎年米8俵を本件所有者らに渡す約束で借りています。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。3 本件土地では川の水を利用して米の栽培をしています。

執行官の意見

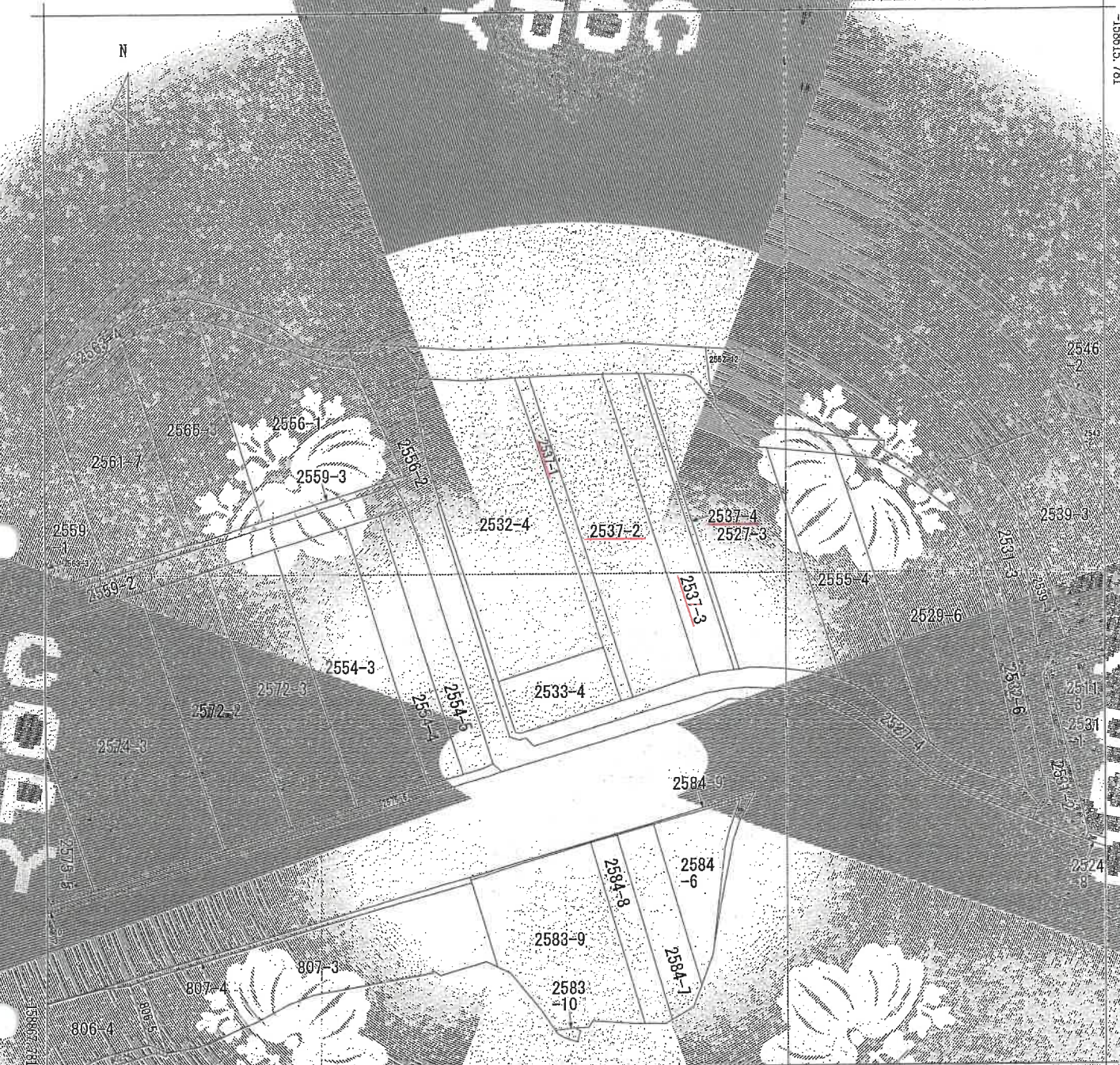
(物件21～24関係)

- 1 本件各土地は一体で田として利用されている。
- 2 本件各土地は農道（登記簿上2527-4の土地は志布志市名義の用悪水路、2556-2の土地は松山町土地改良区名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 3 物件21と隣接する2532-4及び2533-4との境界は外観上不明瞭である。

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 13:55-14:10	物件所在地	物件確認、立入調査、所有者A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(2527-4外)交付申請
4年6月5日 14:50-14:55	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	Cから聴取
年 月 日 : - :		
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

N



地価値種別：測量成果

地
番
区
域
見
附

松山町泰野

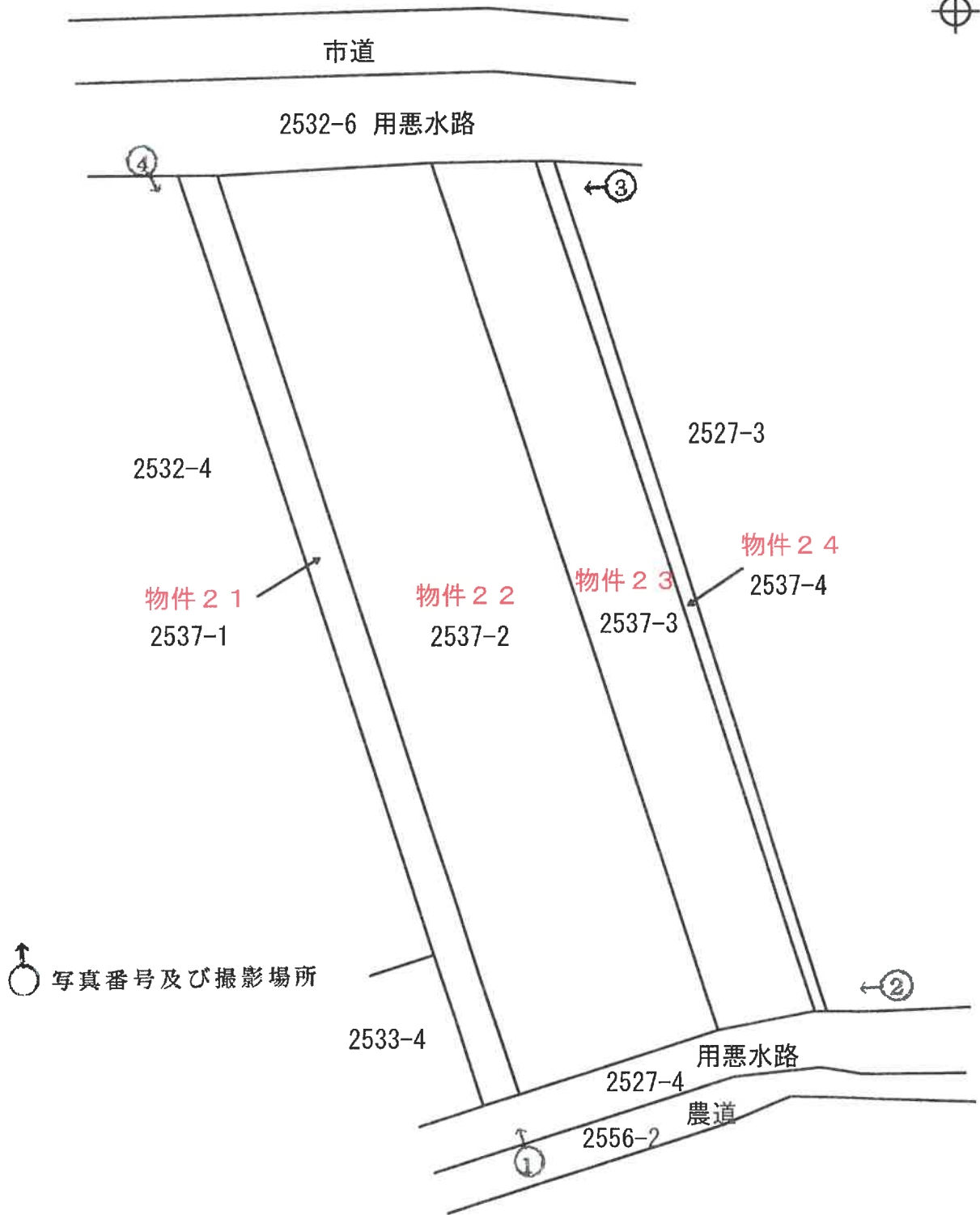
A 松山町泰野

請求 区分	所在	鹿児島県松山町泰野字柳木田			地番	2537番1			
出力 縮尺	1/1000	用途 区分	第三 種	地価 区分	第五 種	分類	地価法第14条第1項(四)指定	種類	土地改良所在図
作成 年月日	平成19年2月	測量 年月日 (区域)	平成19年3月27日	測量 番号		測量 事項			

これは地図に記載された内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方務局曾於松山町泰野)
 令和4年1月31日
 福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

見取図



※北側の用悪水路は現存しない

(8 枚目)

写真1



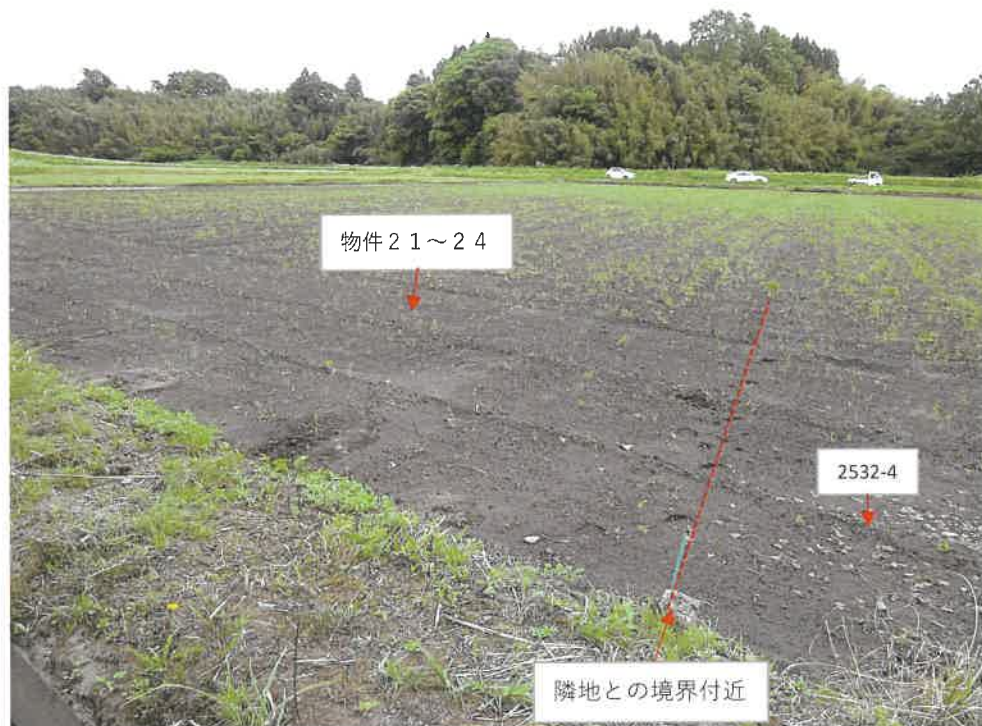
写真2



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21～24)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 290,000円	
内 訳 価 格	
物件21(土地)	金 30,000円
物件22(土地)	金 170,000円
物件23(土地)	金 80,000円
物件24(土地)	金 10,000円

- 1 一括価格は、物件21～24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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
21	所在地目地積所有者	志布志市松山町泰野字柳木田 2537番1 田 245平方メートル A	
22	所在地目地積所有者	志布志市松山町泰野字柳木田 2537番2 田 1300平方メートル A	
23	所在地目地積所有者	志布志市松山町泰野字柳木田 2537番3 田 615平方メートル B	
24	所在地目地積所有者	志布志市松山町泰野字柳木田 2537番4 田 93平方メートル B	

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（21～24）

位置・交通	J R 日南線 志布志駅 北方・約10.4 k m 「市原」バス停の北方・約300m (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) —
面地条件	地積 : 計 2,253 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 29m (南側) 奥行 : 約 75m	形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(南側)より約 0.7m 低い 接面道路との関係 : 二方路
接面道路の状況	南幅約4.8m舗装農道 (建築基準法上の道路でない) 北幅約5m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、田である。	
供給処理施設	なし	
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21～24土地は、隣接地2532番4、2533番4土地との境界が 外観上判然としないが法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件21～24土地は、Cが令和2年1月頃から賃借している (詳細は現況調査報告書のとおり)。 ③ 物件21～24土地の接面する北側市道は高低差があり、出 入りできない。	

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
2 1	280	1.00	245	68,000
2 2	280	1.00	1300	364,000
2 3	280	1.00	615	172,000
2 4	280	1.00	93	26,000

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、280 円/㎡と査定した。

イ 個別格差：必要なし（1.00）

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	
2 1	68,000		1.00	0.80	0.60	30,000
2 2	364,000		1.00	0.80	0.60	170,000
2 3	172,000		1.00	0.80	0.60	80,000
2 4	26,000		1.00	0.80	0.60	10,000
一括価格(合計)						290,000

(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

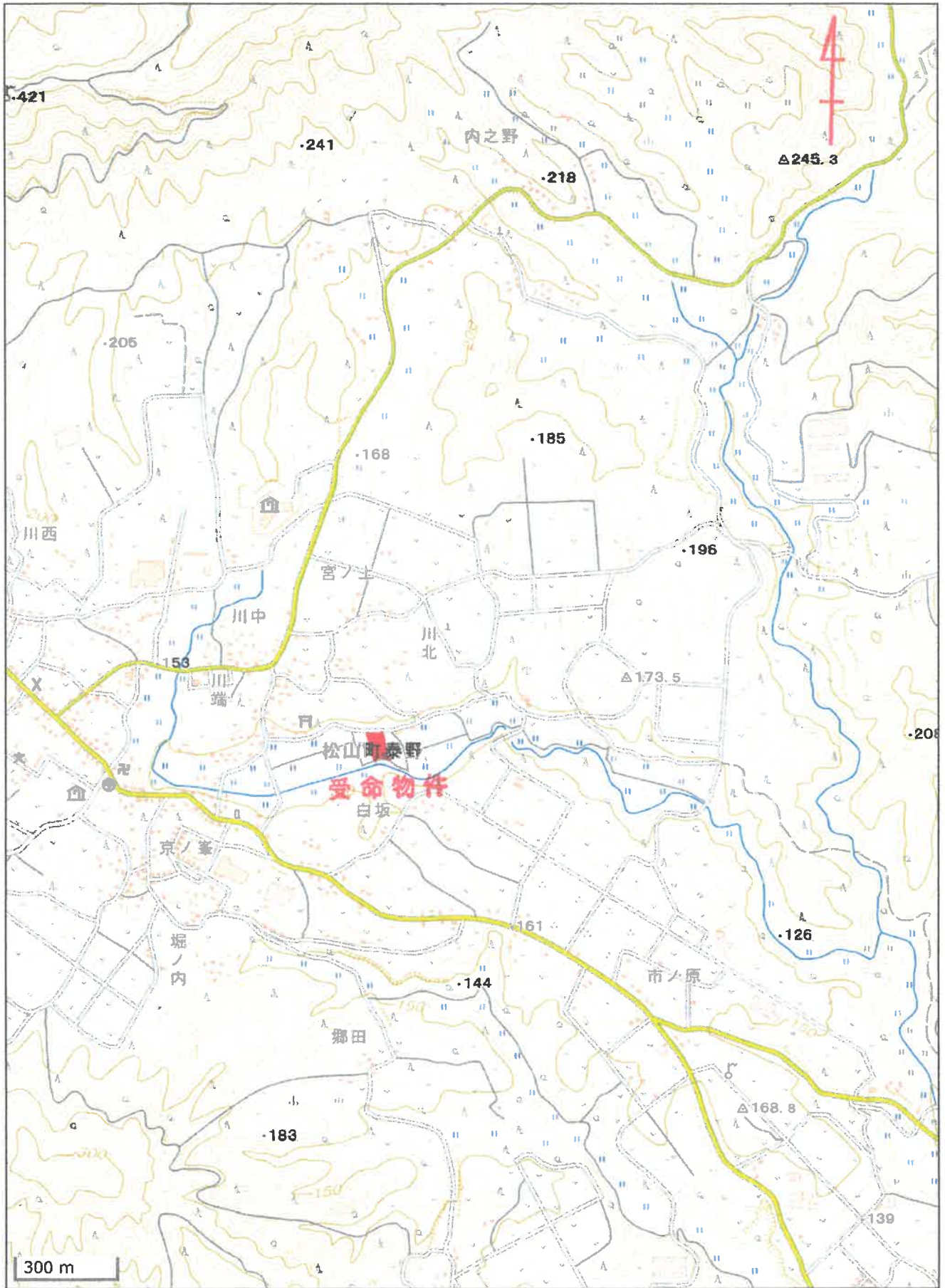
1 固定資産税課税標準額(令和3年1月1日)

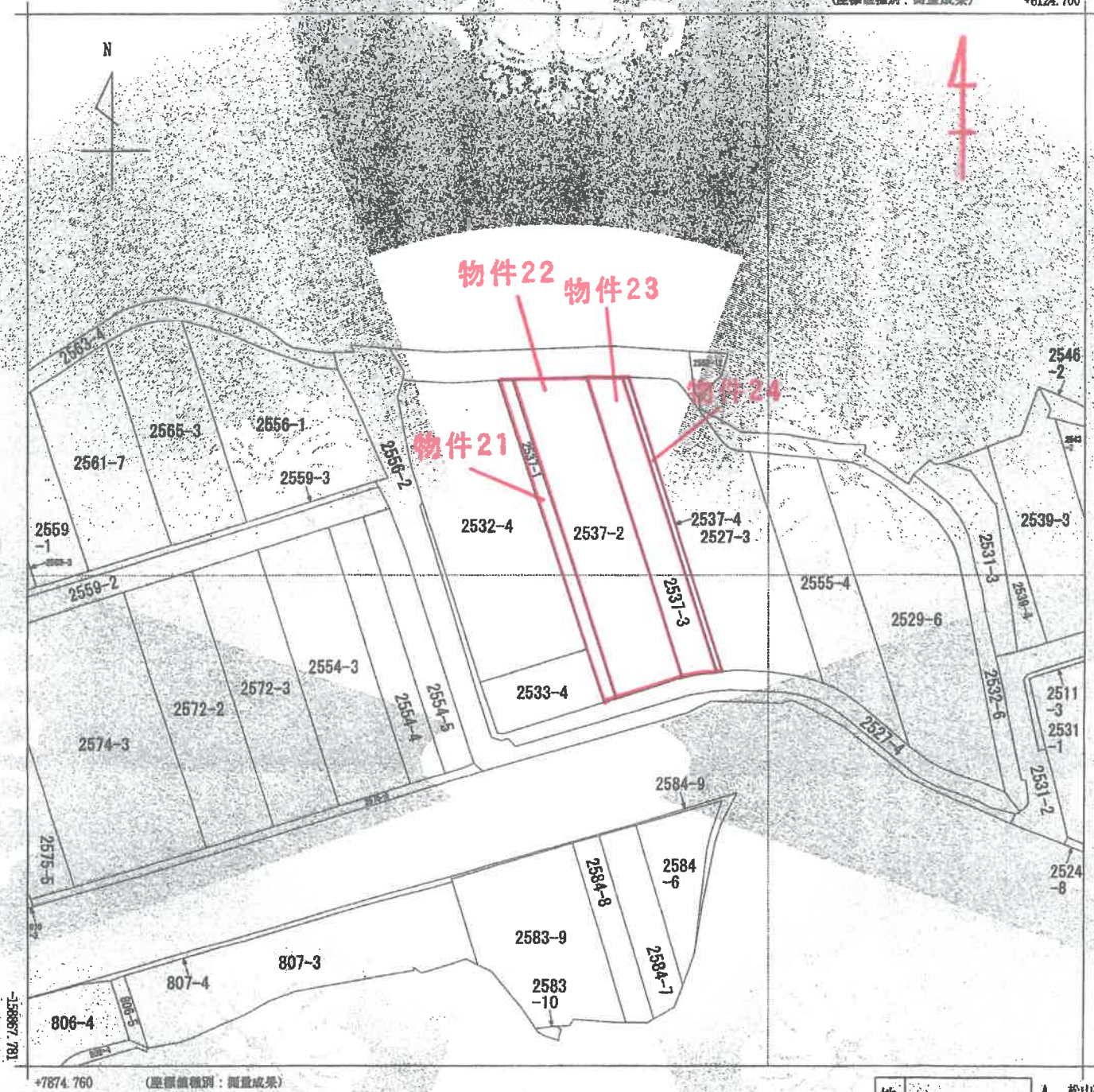
物件 2 1	33,810 円
物件 2 2	179,400 円
物件 2 3	84,870 円
物件 2 4	12,834 円

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 見取図
- 5 現況写真

以 上





+7874.760

(座標値種別：測量成果)



A 松山町泰野

請求部	所在	志布志市松山町泰野字柳木田			地番	2537番1	
出縮	力尺	1/1000	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)国調法19-5指定
種類	土地改良所在図						
作成年月日	平成19年2月			備付年月日(原図)	平成19年6月27日		備記項

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。

(鹿児島地方務局曾於出張所官庁)

令和4年1月31日

福岡法務局

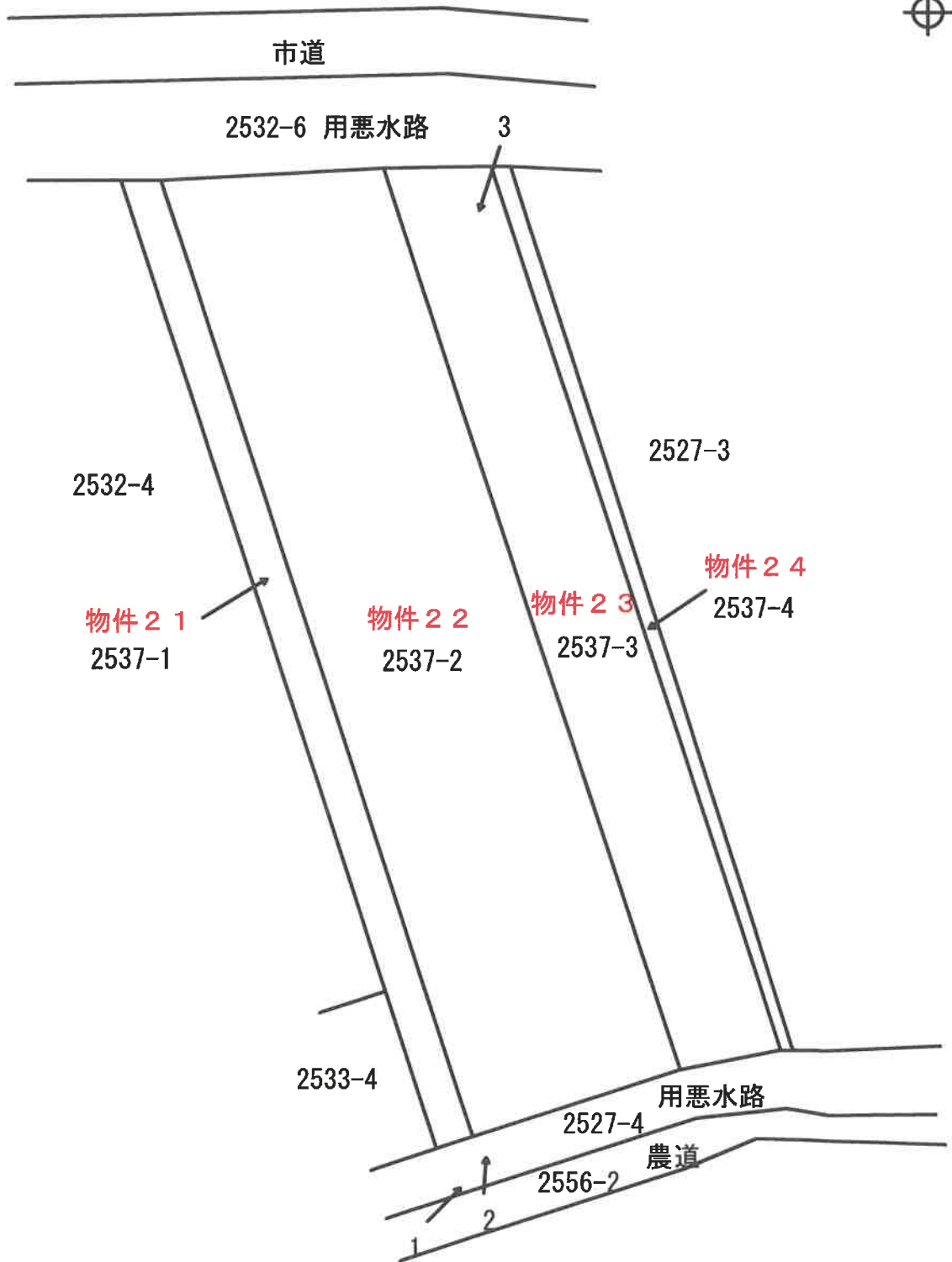
登記官

A3→A4縮小

請求番号：2-4

(1/1)

見取図



← 1 写真撮影位置

※北側の用悪水路は現存しない

現況写真

1



2



現況写真

物件21~24

3

