

## 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)
25☆	220,000 176,000		44,000	6,188	0
備考					



物 件 目 録

☆25 所 在 志布志市松山町泰野字白坂

地 番 2680番6

地 目 畑

地 積 1949平方メートル

(現況)

地 目 農地



## 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25】

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25】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号25】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号25】

隣地(地番2680番9)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。)



\*11\*

## 物 件 目 録

25 所 在 志布志市松山町泰野字白坂

地 番 2680番6

地 目 畑

地 積 1949平方メートル

(現況)

地 目 農地



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25）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田一重（印）

物 件 目 録

25	所	在	志布志市松山町泰野字白坂
	地	番	2680番6
	地	目	畑
	地	積	1949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)	付近
土地	物件25	
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25） <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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が工作物（物置）を設置して、占有している。  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	従物等として工作物（物置）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
本件所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地は私の息子が農業用の作業場として利用していましたが、現在は私が現況の状態です。本件土地の物置は私の所有のもです。</li><li>2 本件土地にはサツマイモを栽培するときに被せるマルチビニールを置いたままにしています(写真2)。ビニールの撤去には15万~20万円くらいかかると思います。</li></ol>
志布志市農業委員会担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地については、転用目的をサイロ置場、作業場等とする農地法5条の転用許可がでています。</li><li>2 本件土地は現時点では農地法上の農地として扱うこととなりますので、競売手続においては買受適格証明書が必要となります。</li></ol>

執行官の意見

(物件25関係)

- 1 本件土地は市道（登記簿上2706-2の土地は国名義の公衆用道路、2706-7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2680-9との境界のうち北西側の一部は外観上不明瞭である（写真3）。
- 3 本件土地は農地である旨の農業委員会からの回答がある。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年4月15日 13:15-13:35	物件所在地	立入調査、所有者と面談
4年5月2日 10:25-10:35	物件所在地	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(2706-2外) 交付申請
4年5月19日 15:00-15:15	物件所在地	立入調査
4年6月6日 : - :	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
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

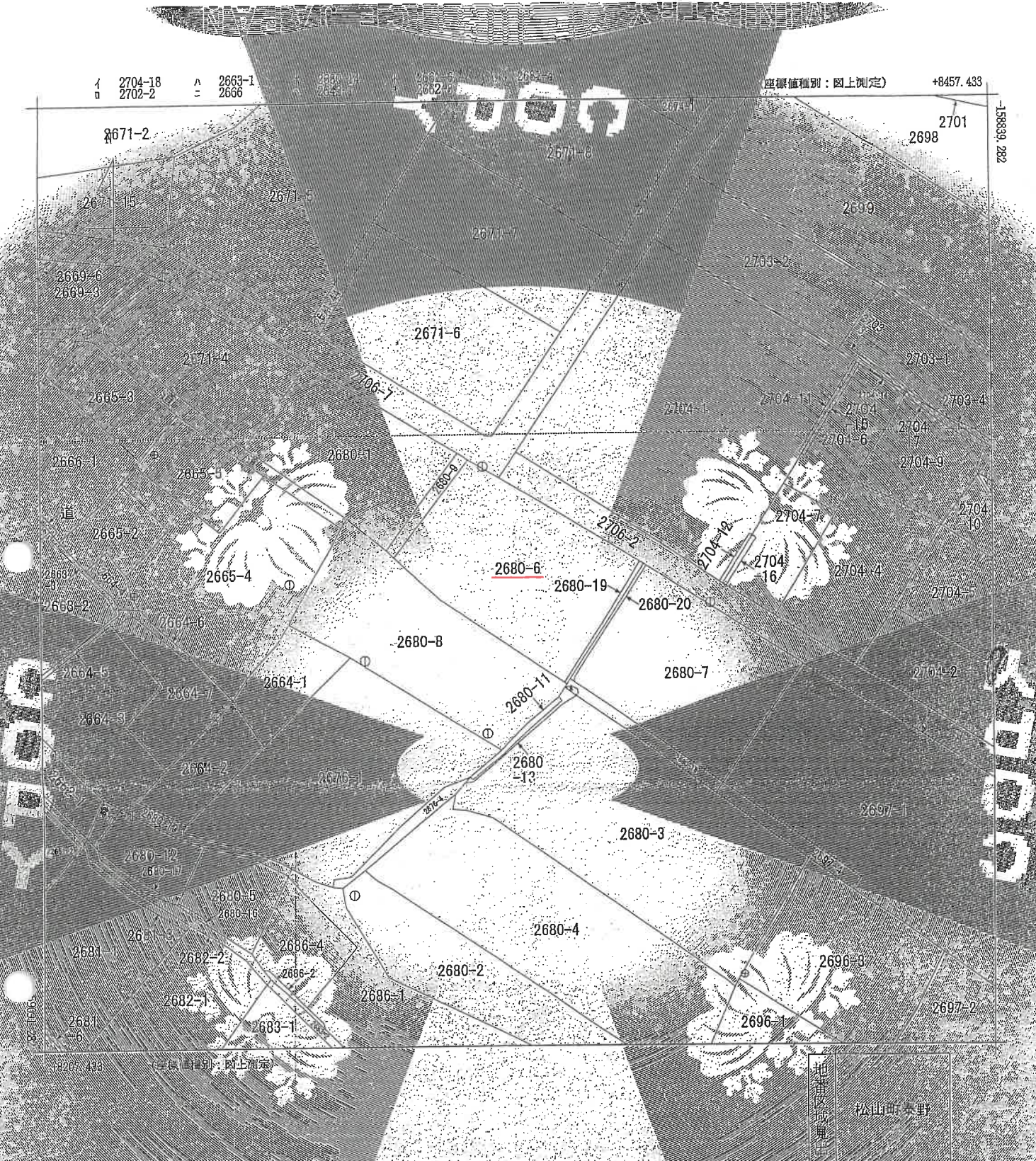
2704-18  
2702-2

2663-1  
2666

(座標値種別：図上測定)

+8457.433

-158839.282



地番  
松山町桑野

請求 内容	所在 高松市松山町桑野字の段	地番	2680番6
出縮 年月日	1/1000	種類	地籍図
作成 年月日	昭和63年12月	補記 事項	

これは地区協議会による内容証明を要する書類である。

(鹿児島地方裁判所)  
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：9-10  
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日 平成21年12月5日

4472

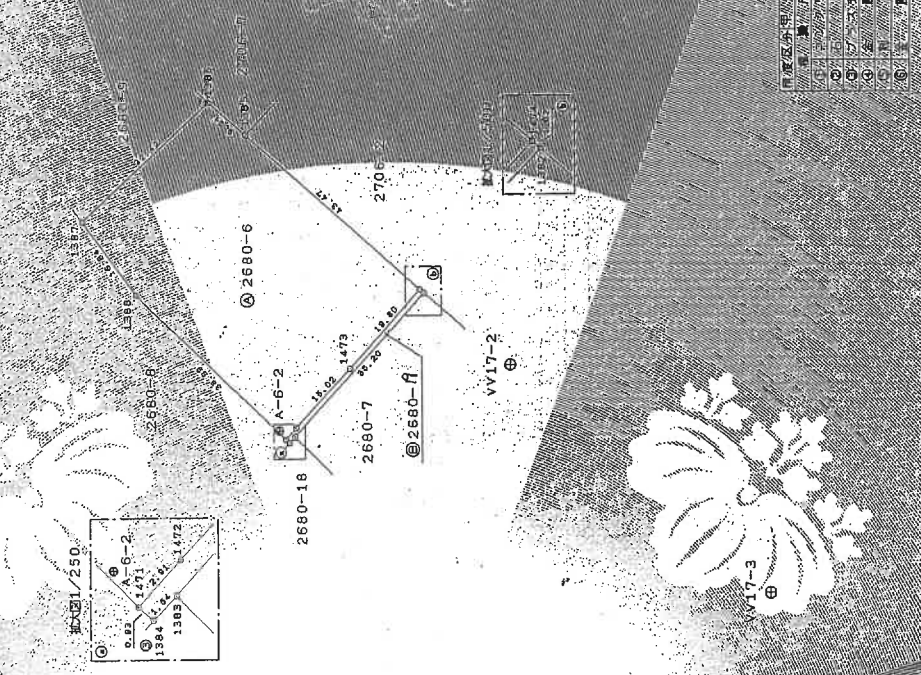
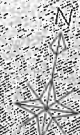
これは図面に記載された測量成果を証明する書類である。  
 (鹿児島県地方建設局 官公署 出納印 捺印)  
 令和4年1月31日 福岡法務局

地積測量図

地番 ②2680-6  
 ②2680-7

所在地 志布志市松田町野並色台

測量者 福岡法務局  
 測量日 平成21年12月5日  
 測量地 志布志市松田町野並色台



地積表

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn-1	面積
1384	-158995.636	6345.338	-158994.361	6346.199	-261547.621220	0.93
1383	-158994.361	6346.199	-158992.586	6347.060	-3180205.208722	1.54
1382	-158992.586	6347.060	-158990.811	6347.921	-2904901.520812	36.20
1474	-158990.811	6347.921	-158989.036	6348.782	1779591.915695	1.02
1473	-158989.036	6348.782	-158987.261	6349.643	2919190.723276	19.60
1472	-158987.261	6349.643	-158985.486	6350.504	1524998.932244	15.02
1471	-158985.486	6350.504	-158983.711	6351.365	122803.245539	2.91
合計					-69.834000	
合計面積						34.9170000 m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	Xn+1-Yn-1	面積
1384	-158995.636	6345.338	-158994.361	6346.199	-261547.621220	0.93
1383	-158994.361	6346.199	-158992.586	6347.060	-3180205.208722	1.54
1382	-158992.586	6347.060	-158990.811	6347.921	-2904901.520812	36.20
1474	-158990.811	6347.921	-158989.036	6348.782	1779591.915695	1.02
1473	-158989.036	6348.782	-158987.261	6349.643	2919190.723276	19.60
1472	-158987.261	6349.643	-158985.486	6350.504	1524998.932244	15.02
1471	-158985.486	6350.504	-158983.711	6351.365	122803.245539	2.91
合計					-69.834000	
合計面積						34.9170000 m <sup>2</sup>

総面積 1,354,825,020.00 m<sup>2</sup>

②2680-6	1949	m <sup>2</sup>
②2680-7	34	m <sup>2</sup>

②2680-6	1949	m <sup>2</sup>
②2680-7	34	m <sup>2</sup>
②2680-16	3984.8250200	m <sup>2</sup>
②2680-18	578250200	m <sup>2</sup>
②2680-19	16.31	m <sup>2</sup>

②2680-6	1949	m <sup>2</sup>
②2680-7	34	m <sup>2</sup>
②2680-16	3984.8250200	m <sup>2</sup>
②2680-18	578250200	m <sup>2</sup>
②2680-19	16.31	m <sup>2</sup>

作業者 [ ] 技術担当者 [ ]

電話 [ ] 代理人 [ ]

縮尺 1/1000

登記年月日：平成27年12月5日

地積測量図

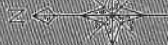
地番 ②2680-6  
②2680-7

土地の所在 志布志市松山町赤野字白坂

測量の基準  
日本  
測量年月日 平成24年5月30日  
T.M. 560 13.79 Pa. 1.2  
China 2000 (+5600)

②

縮尺 S=1:2500



甲 VV17-2

甲 VV17-2

甲 VV17-3

測量の基準		既知点の名称及び座標値	
測地系	既知点	X (Easting)	Y (Northing)
世界	地積測量点	477727.1555747075	889774.611706
	測量点	477737.2556067000	889774.611706

測量の基準		既知点の名称及び座標値	
測地系	既知点	X (Easting)	Y (Northing)
日本	地積測量点	477727.1555747075	889774.611706
	測量点	477737.2556067000	889774.611706

申請人 [Redacted]

代理人 [Redacted]

代位者 [Redacted]

製作者 鹿兒島県大隅地域振興局 農林整備課 技師 主査

(平成27年5月30日現在)

これは図面に記載されている内容が正確であることを保証するものではありません。  
 (鹿兒島地方支務局農林出産所管理)  
 令和4年1月31日 福岡支務局

コピー [Redacted] A3判をA4判に縮小した

# 見取図

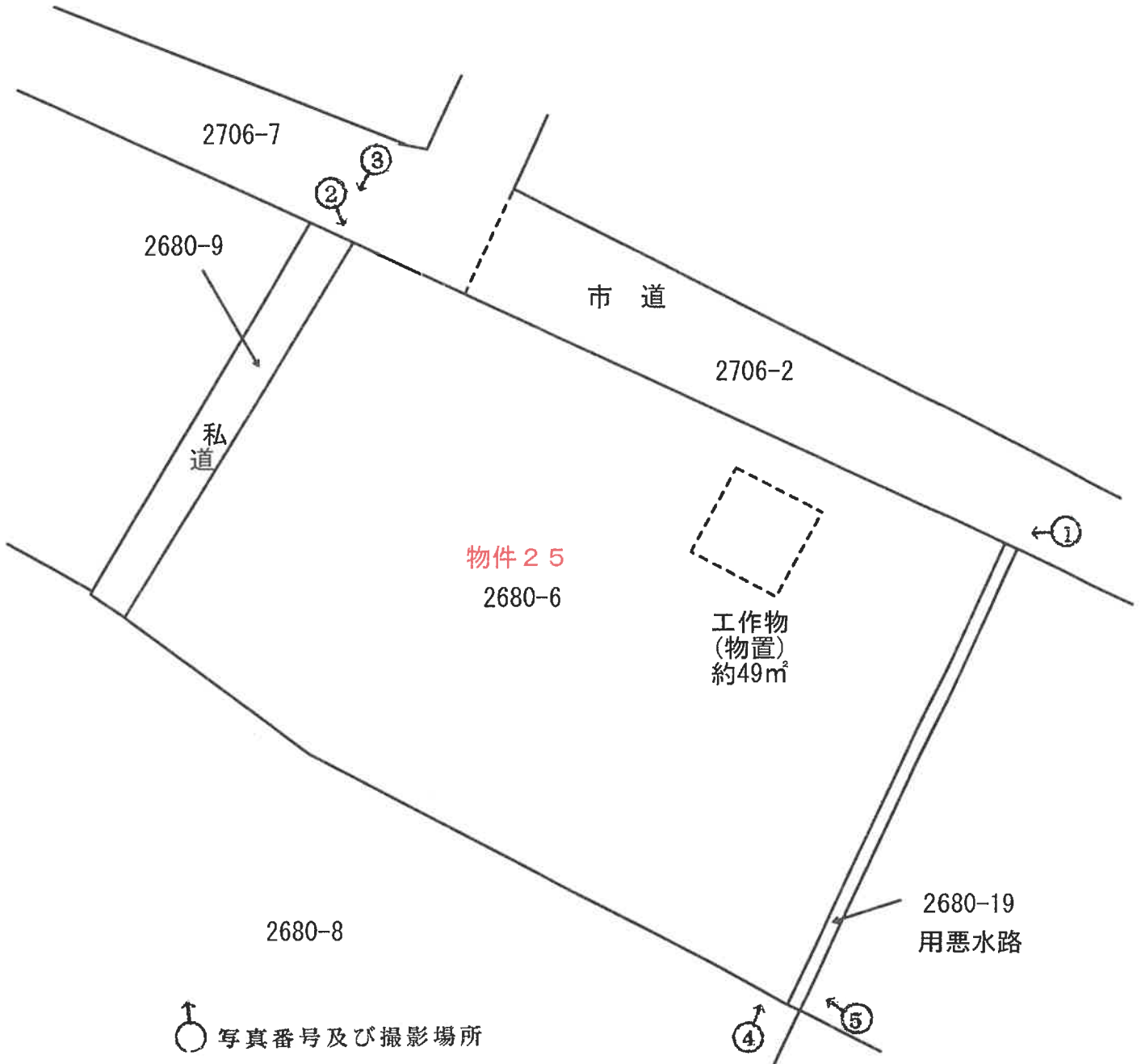




写真1 赤点線は境界付近の線



写真2



写真3



写真4



写真5



令和4年 (ケ) 第5号  
令和4年4月15日 現地調査  
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25)

評価人 不動産鑑定士  
大 吉 修 郎

## 第1 評価額

評 価 額	
物件25（土地）	金 220,000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き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
25	所在地 地番 地目 地積	志布志市松山町泰野字白坂 2680番6 畑 1949平方メートル	農地
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25）

位置・交通	J R日南線 志布志駅 北方・約10.4km 「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 : 1,949㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約52m(北東側) 奥行 : 約36m	形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦(一部段差あり) 高低差 : 接面道路(北東側)とほぼ等高 接面道路との関係 : 角地
接面道路の状況	北東幅約5m舗装市道(建築基準法上の道路である) 北西幅約3m舗装私道(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、戸建住宅である。	
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25土地は、隣接地2680番9土地との境界が一部外観上判然と 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25土地には、従物等として工作物(物置—市場価値なし) が存する。	

## 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
25	240	0.99	1949	463,000

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：角地+2 一部段差あり-3

$$1.02 \times 0.97 = 0.99$$

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	
25	463,000		1.00	0.80	0.60	220,000

(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

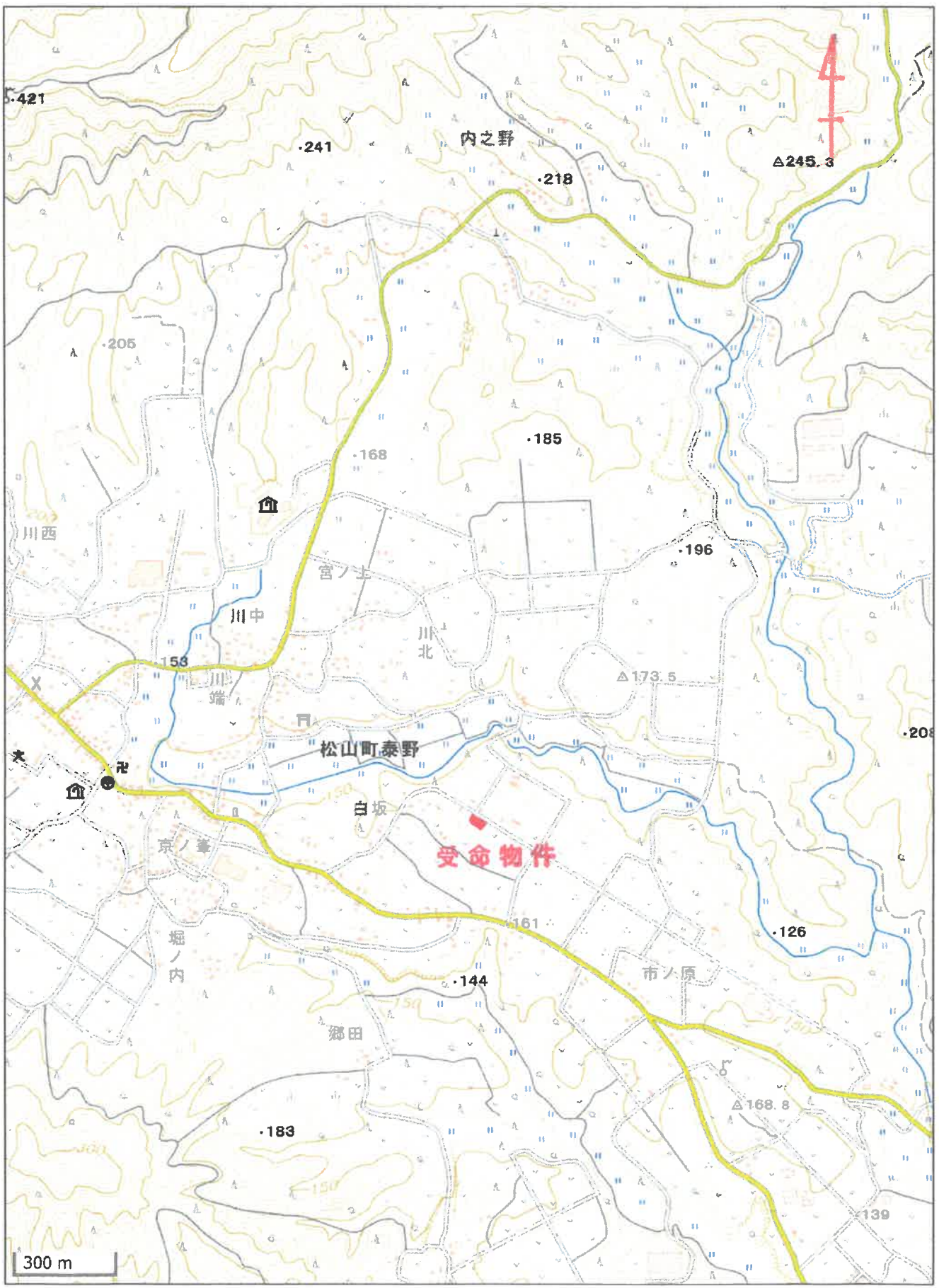
### 1 固定資産税課税標準額(令和3年1月1日)

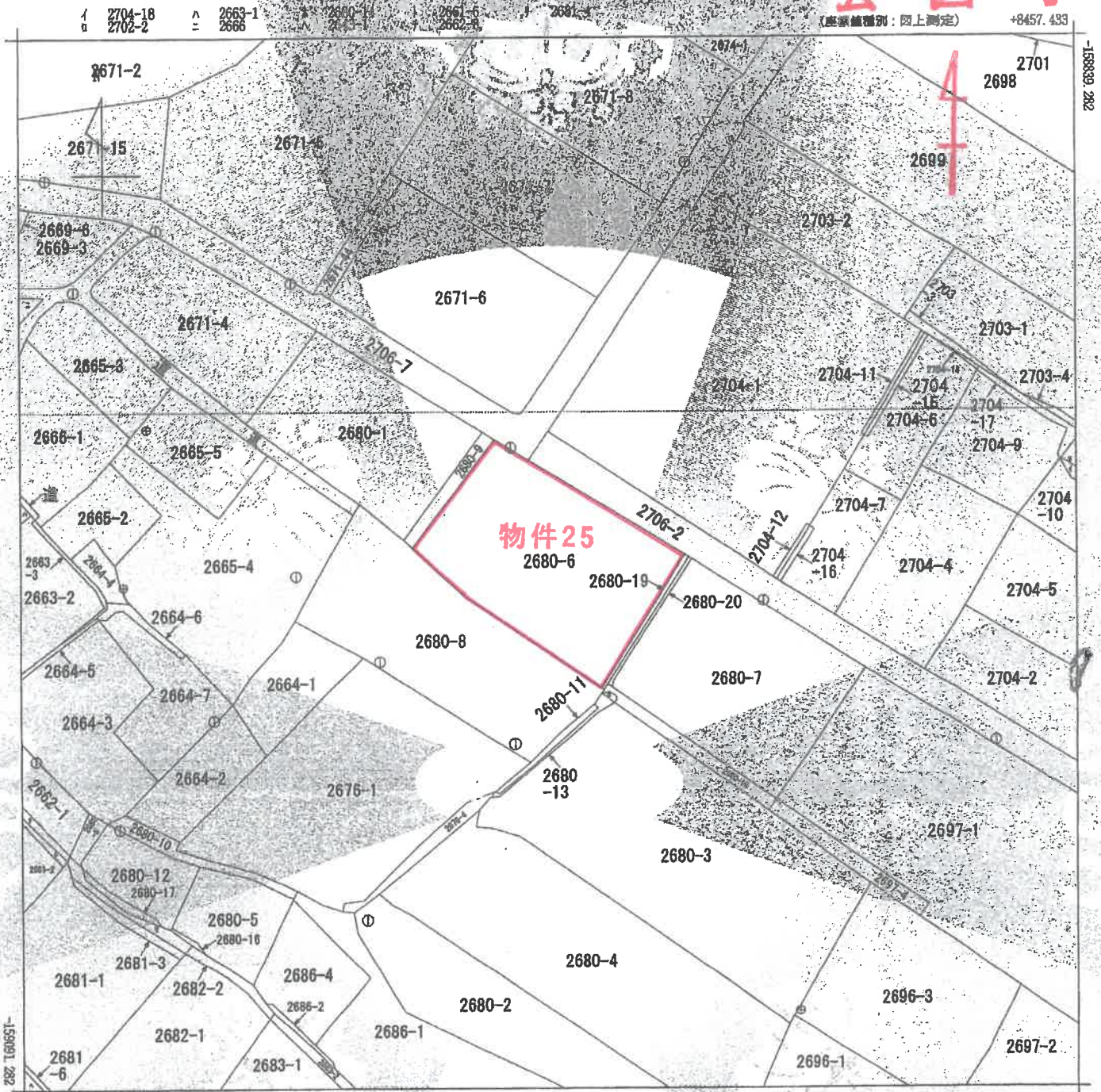
物件 2 5                      442,033 円

## 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





-159839.282

-159891.282

+8207.433

(座標値種別：図上測定)

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白坂			地番	2680番6	
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標値種別又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和63年12月		測量年月日(原図)	平成2年8月4日		補記事項	
						種類 地籍図	

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張所管轄)

令和4年1月31日

福岡法務局

登記官

A3→A4縮小

請求番号：9-10

(1/1)

# 地積測量図

## 地積測量図

地番 ㊦ 2680-6  
㊧ 2680-7

土地の所在 茨布志市松山町藤野字白坂

測量年月日 平成24年12月7日  
TKV2-00 Ver.1.3.79 Par.Ws12.1.1  
C:\MS2000\c2\2680

求積表

地番	NO.	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	面積	
㊦ 2680-6	1471	-158995.143	8344.554	-5340159.867944	38.991	
	1472	-158992.594	8346.111	-1524998.632244	2.93	
	1473	-158979.998	8354.145	-2819190.723276	15.02	
	1474	-158963.101	8364.473	-4228736.412602	43.47	
	1385	-158940.168	8327.543	-7113526.189008	9.21	
	1386	-158935.319	8319.717	-4325583.641904	32.42	
	1387	-158931.301	8300.327	-143408.638093	16.84	
	1388	-158922.918	8312.524	-7030696.244386	16.84	
	合計面積				1949.9080200	m <sup>2</sup>
	合計地積				1949	m <sup>2</sup>

地番	NO.	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	面積
㊧ 2680-7	1394	-158995.836	8345.338	-261547.621220	0.93
	1393	-158994.961	8346.199	-3180205.208722	1.84
	1382	-158983.638	8355.340	-2904901.520812	36.20
	1474	-158963.101	8364.473	-1779691.915695	1.02
	1473	-158979.998	8354.145	2819190.723276	19.80
	1472	-158992.594	8346.111	1524898.832244	15.02
	1471	-158995.143	8344.554	122903.245539	2.91
合計面積				-59.834000	m <sup>2</sup>
合計地積				34.9170000	m <sup>2</sup>

合計面積 1984.8250200 m<sup>2</sup>

地番	面積	地積
㊦ 2680-6	1949	m <sup>2</sup>
㊧ 2680-7	34	m <sup>2</sup>

地番	面積	地積
㊦ 2680-6	1979	m <sup>2</sup>
㊧ 2680-7	5	m <sup>2</sup>
合計	1984	m <sup>2</sup>

地番	面積	地積
㊦ 2680-6	1979	m <sup>2</sup>
㊧ 2680-7	5	m <sup>2</sup>
合計	1984	m <sup>2</sup>

縮尺 1/1000

作成者

測量人

登記年月日 平成24年12月5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  
(鹿児島地方裁判所管轄出張所管轄)  
福岡法律事務所

令和4年1月31日

福岡法律事務所

登記官

A3→A4縮小

請求番号: 5-6 (1/2)

登記年月日：平成24年12月5日

# 地積測量図

地番  
◎ 2680-6  
◎ 2680-7

土地の所在  
志布志市松山町栗野子白坂

測量士  
藤岡 隆  
〒892-0103 鹿児島県志布志市栗野子  
TEL: 0995-22-1111 FAX: 0995-22-1112  
E-MAIL: ryo@fujinaka.com

②

網 図 S=1:2500



A-6-2

VV17-2

VV17-3

測量の標準	既知点の名称及び座標	X座標	Y座標
既知点	W17-2	298374.175	8382.276
既知点	W17-3	299008.900	8438.088

測量の標準	既知点の名称及び座標	X座標	Y座標
既知点	V17-2	159315.987	9802.917
既知点	V17-3	159379.813	9857.702

縮尺 1/

申請人

(平成24年12月5日)

作製者

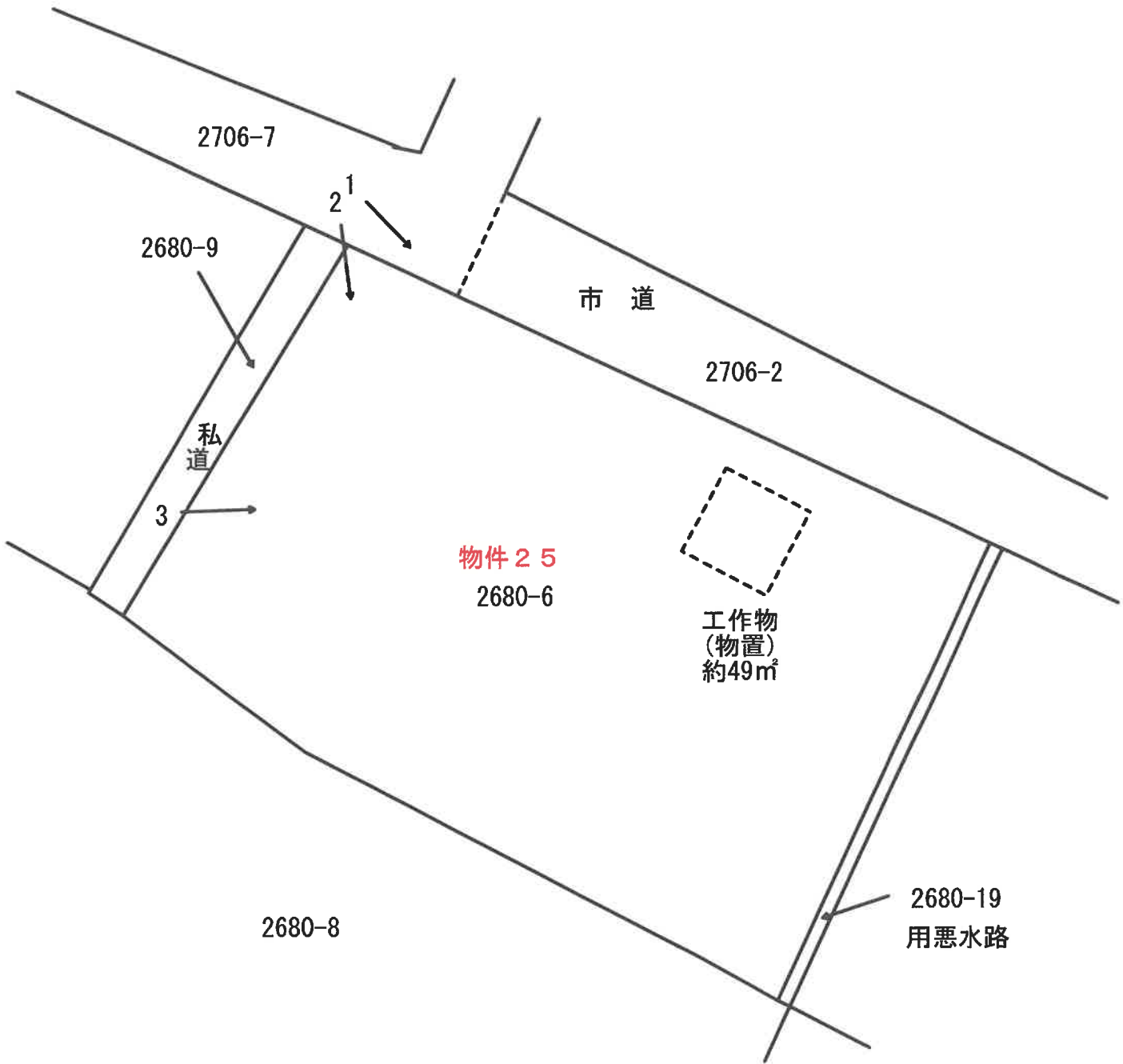
これは図面に記載されている内容を示す図面です。  
(鹿児島県地方自治局 測量課 測量士事務所)

令和4年1月31日 福岡測量局

COPY

A3→A4縮小

# 見取図



← 1 写真撮影位置

# 現況写真

1



2





# 現況写真

3

