

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 1月15日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 古川 慎一郎

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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月17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	日 時 場 所	令和 7年 6月 5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 7 年 1月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



\*516\*



## 物 件 目 録

☆7 所 在 志布志市松山町泰野字白坂  
地 番 2702番1  
地 目 畑  
地 積 2595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7】

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7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

転借人A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差押えに後れる。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。



\*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

7 所 在 志布志市松山町泰野字白坂  
地 番 2702番1  
地 目 畑  
地 積 2595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7）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田一重（印）

## 物 件 目 録

7 所 在 志布志市松山町泰野字白坂  
地 番 2702番1  
地 目 畑  
地 積 2595平方メートル





占有者及び占有権原 (物件7関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
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(■A、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	令和4年5月1日	
最初の契約等	契約日	平成4年5月1日
	期間	令和4年5月1日から ■ 令和9年4月30日まで <input 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4年5月1日から ■ 令和9年4月30日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	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) <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎年 金 2万5000円 (毎年 11月30日限り 当年分払) <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"> <li>1 本件土地は、Aに年間2万5000円で貸しています。</li> <li>2 土地の境界は明瞭だと思います。</li> </ol>
A	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地は令和3年9月頃から年間2万5000円で借りてサツマイモ畑として利用しています。</li> <li>2 本件土地は農地中間管理機構を通じて賃料の支払いをしています。</li> </ol>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3 本件の利用権設定契約は、一度解除されましたが、本年5月に改めて設定されています。</li> <li>4 利用権の設定期間等は表面記載のとおりであり、支払日にかかる対象期間もこれによります。</li> </ol>
曾於東部土地改良区担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
志布志市農業委員会担当者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本物件につきましては、一度利用権設定契約が解約されていましたが、改めて今年5月に設定されています。</li> </ol>

## 執行官の意見

(物件7関係)

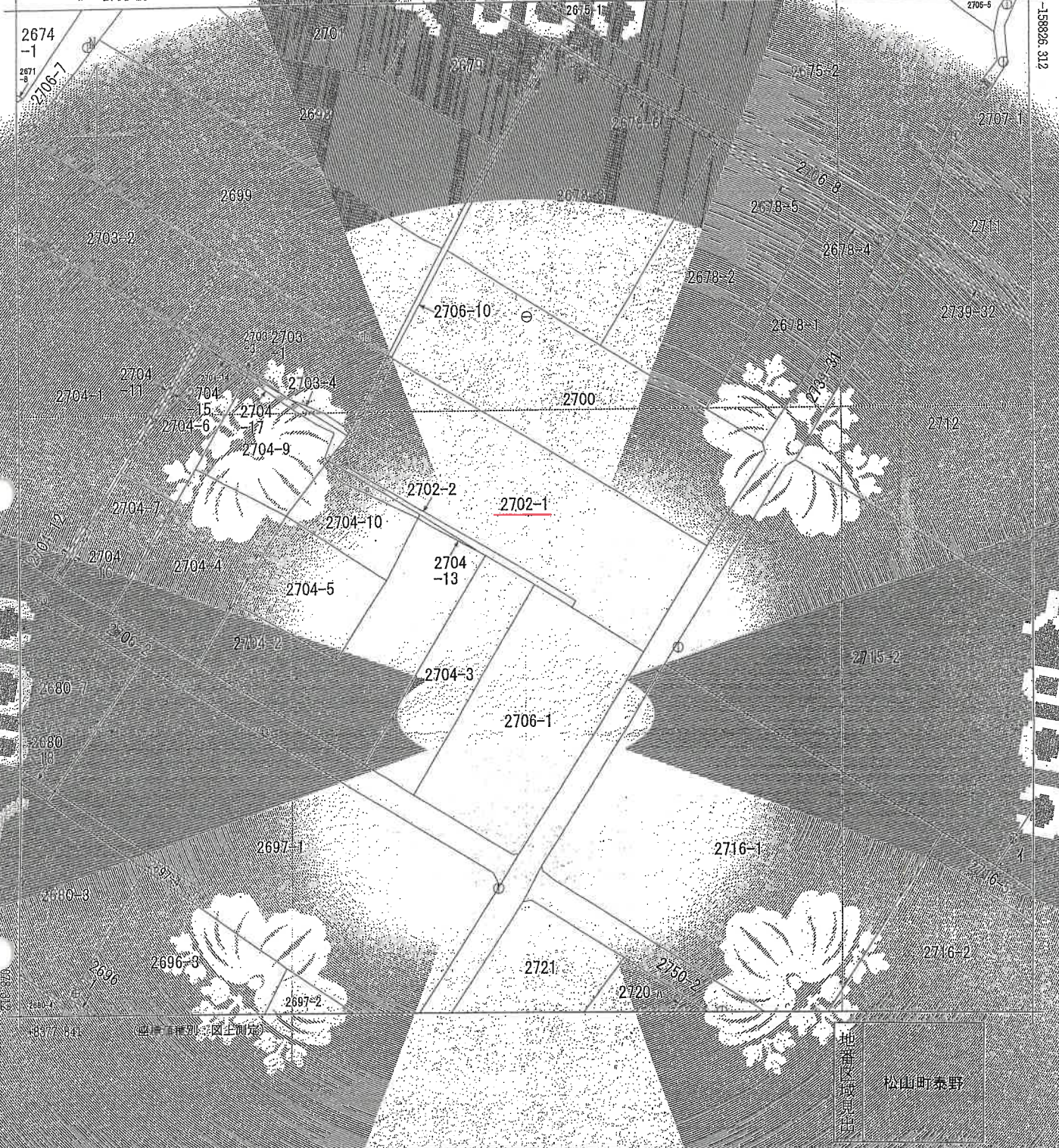
- 1 本件土地は、サツマイモ畑としてAにより利用されている。
- 2 本件土地は市道（登記簿上2739-31の土地は志布志市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 3 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。
- 4 本件土地は農地中間管理事業により、本件所有者が農地中間管理機構である公益財団法人鹿児島県地域振興公社に賃貸し、耕作者が同公社から転借して利用している形態になっている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年4月15日 12:00-12:20	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(2739-31)交付申請
4年5月19日 14:50-14:55	物件所在地	立入調査
4年6月5日 14:00-14:05	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)	鹿児島県地域振興公社担当者から聴取
4年7月28日 17:50-17:55	鹿児島地方裁判所執行 官室 (電話)	志布志市農業委員会担当者から聴取
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

2715-1 2719-2  
2704-18

(座標値種別：図上測定) +8627.841



地番入見地  
松山町泰野

申請 番号	所在 志布志市松山町泰野	地番 2702番1
縮小 率	縮小 率	種類 地籍図
作成 年月日	昭和63年12月	

これは地図に記録されている内容を証明する書面である。  
 (鹿児島地方事務局着於出版用縮小) A3判をA4判に縮小した  
 令和4年1月31日  
 福岡法務局

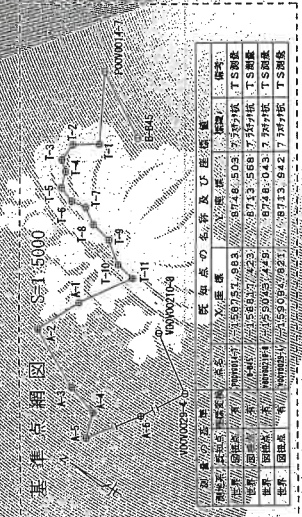
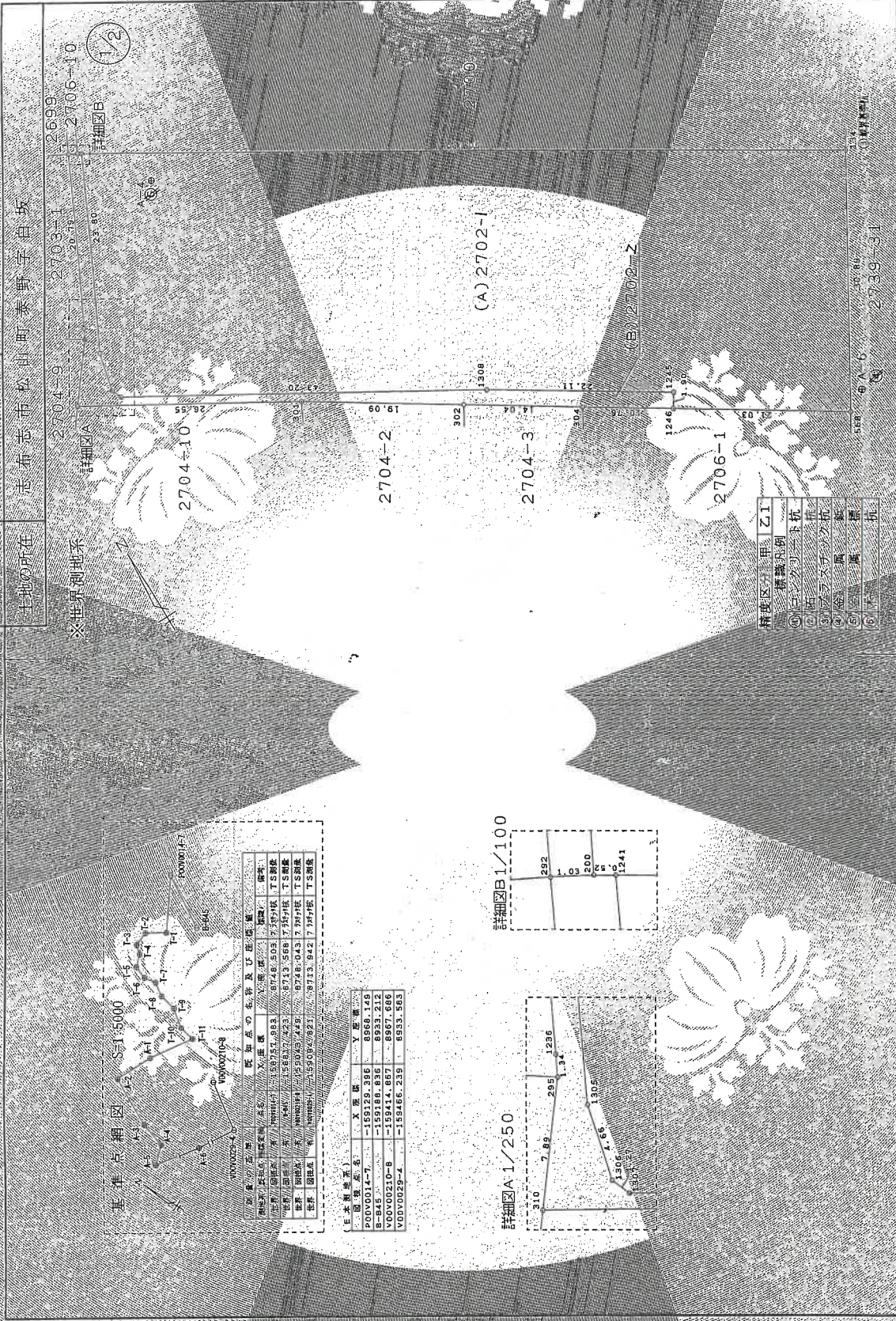
請求番号：9-11  
 (1/1)

登記年月日：平成24年12月5日

これは図面に記載された内容の真正証明書です。  
(鹿児島県地方自治局長官の署名)  
令和4年1月31日 福岡法務局

土地の所在 志布志市松田町春野字白坂

地番 (A)2702-1 (B)2702-2



測量の区画	X座標	Y座標	既知点の名称及び座標	図式	備考
測量区画A	59057.993	9746.503	2702-1	TS測量	
測量区画B	5913.568	9746.503	2702-2	TS測量	
測量区画C	59045.742	9746.503	2702-1	TS測量	
測量区画D	59045.742	9746.503	2702-2	TS測量	
測量区画E	59045.742	9746.503	2702-1	TS測量	
測量区画F	59045.742	9746.503	2702-2	TS測量	

土地の区画	X座標	Y座標
P00V0014-7	-159129.386	8869.149
B-845	-159188.836	8937.212
V00V00210-8	-159414.857	8897.686
V00V0029-4	-159486.239	8933.583



精度区分	区画	図式
乙1	2702-1	TS測量
乙2	2702-2	TS測量
乙3	2706-1	TS測量
乙4	(A)2702-1	TS測量
乙5	(B)2702-2	TS測量
乙6	2704-2	TS測量
乙7	2704-3	TS測量
乙8	2706-1	TS測量
乙9	(A)2702-1	TS測量
乙10	(B)2702-2	TS測量

作成者 鹿兒島県 大塚伸誠測量監 農村整備課 改定年月日 成

申請人 [Redacted]

被代位者 被代位者 [Redacted]

縮尺 1/500

# 見取図

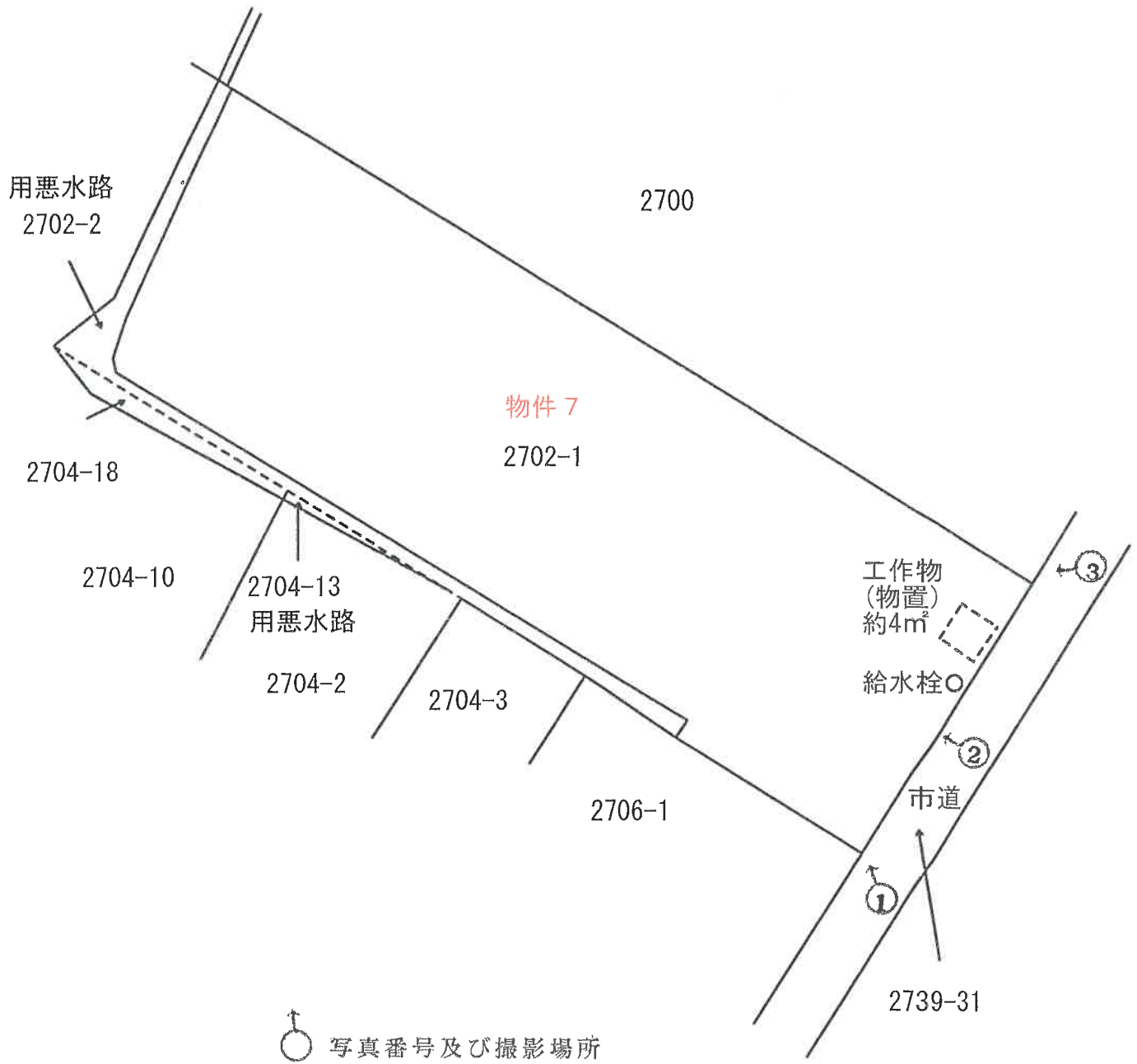




写真1 物件7



写真2



写真3



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7)

評価人 不動産鑑定士  
大 吉 修 郎

## 第1 評価額

評 価 額	
物件7（土地）	金 200,000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
7	所在地目地積	志布志市松山町泰野字白坂 2702番1 畑 2595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7）

位置・交通	J R日南線 志布志駅 北方・約10.4 k m 「市原」バス停の北東方・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) —
画地条件	地積 : 2,595 m <sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 30m 奥行 : 約 88m	形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦(北東部分に盛り土あり) 高低差 : 接面道路より約 1.5m低い～ 1.5m高い 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	南東幅約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、牛舎である。	
供給処理施設	前面道路に畑地灌漑用水道あり	
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7土地には、従物等として工作物(物置—市場価値なし)、給水栓(件外物件—利用していない)が存する。 ② 物件7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)が令和4年5月1日より賃借し、A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
7	240	0.97	2595	604,000

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：盛り土-5 灌漑用水道利用可+2

$$0.95 \times 1.02 = 0.97$$

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
7	604,000		0.70	0.80	0.60	200,000

(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 7                    166,080 円

## 第7 附属資料

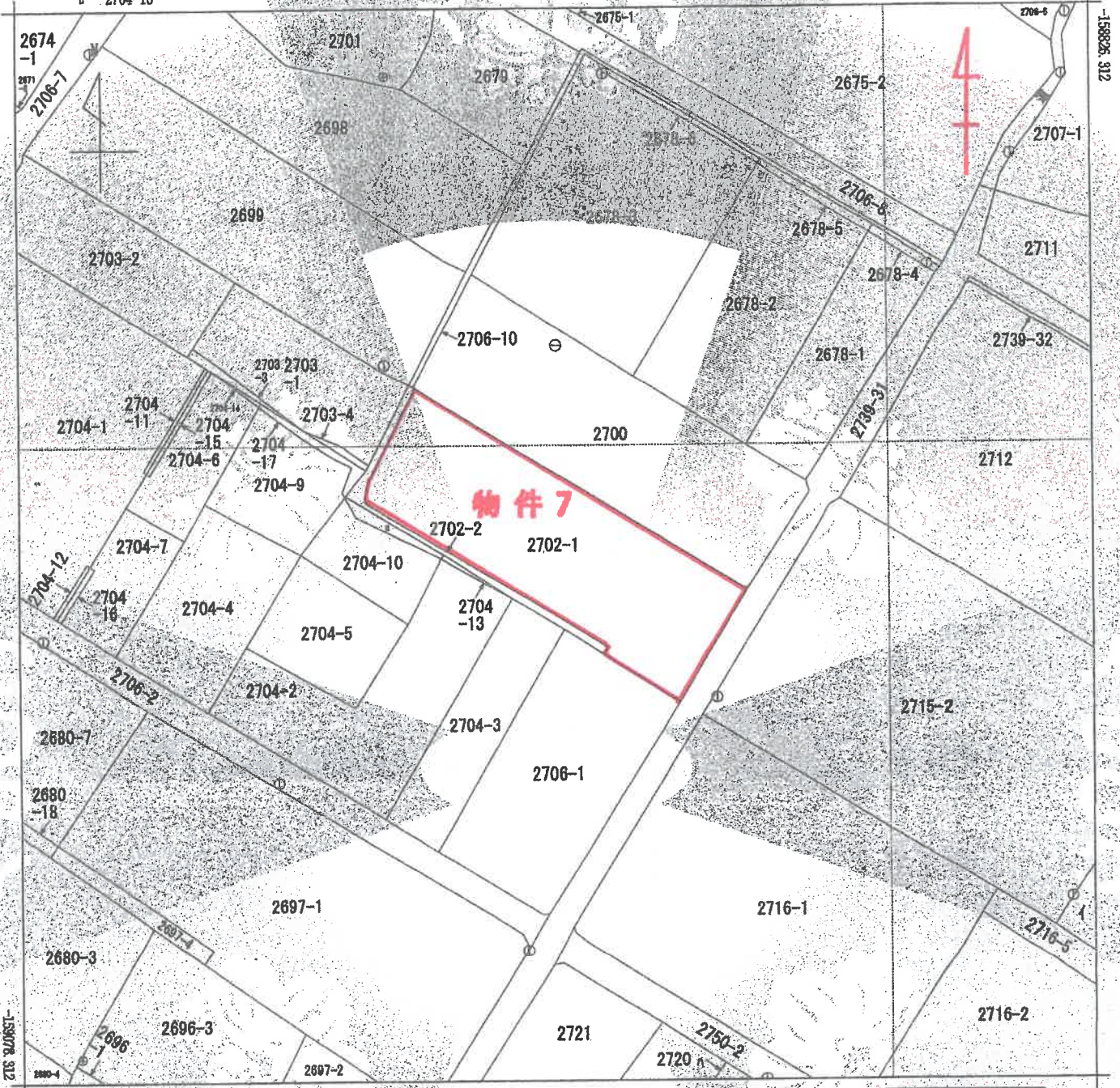
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 志布志市 202003)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 見取図
- 6 現況写真

以 上



イ 2715-1  
ロ 2704-18

ハ 2719-2



物件7

+8377.841 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
松山町泰野

請求分	所在	志布志市松山町泰野字貞坂		地番	2702番1		
出力尺	1/1000	精度分	乙一	座標系	国測院法第14号第1号	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年12月		作成日	平成2年8月4日		作成者	

これは地図に記載されている内容を印刷した書面です。  
(鹿児島地方法務局曾於出張所官制  
令和4年1月31日  
福岡法務局)

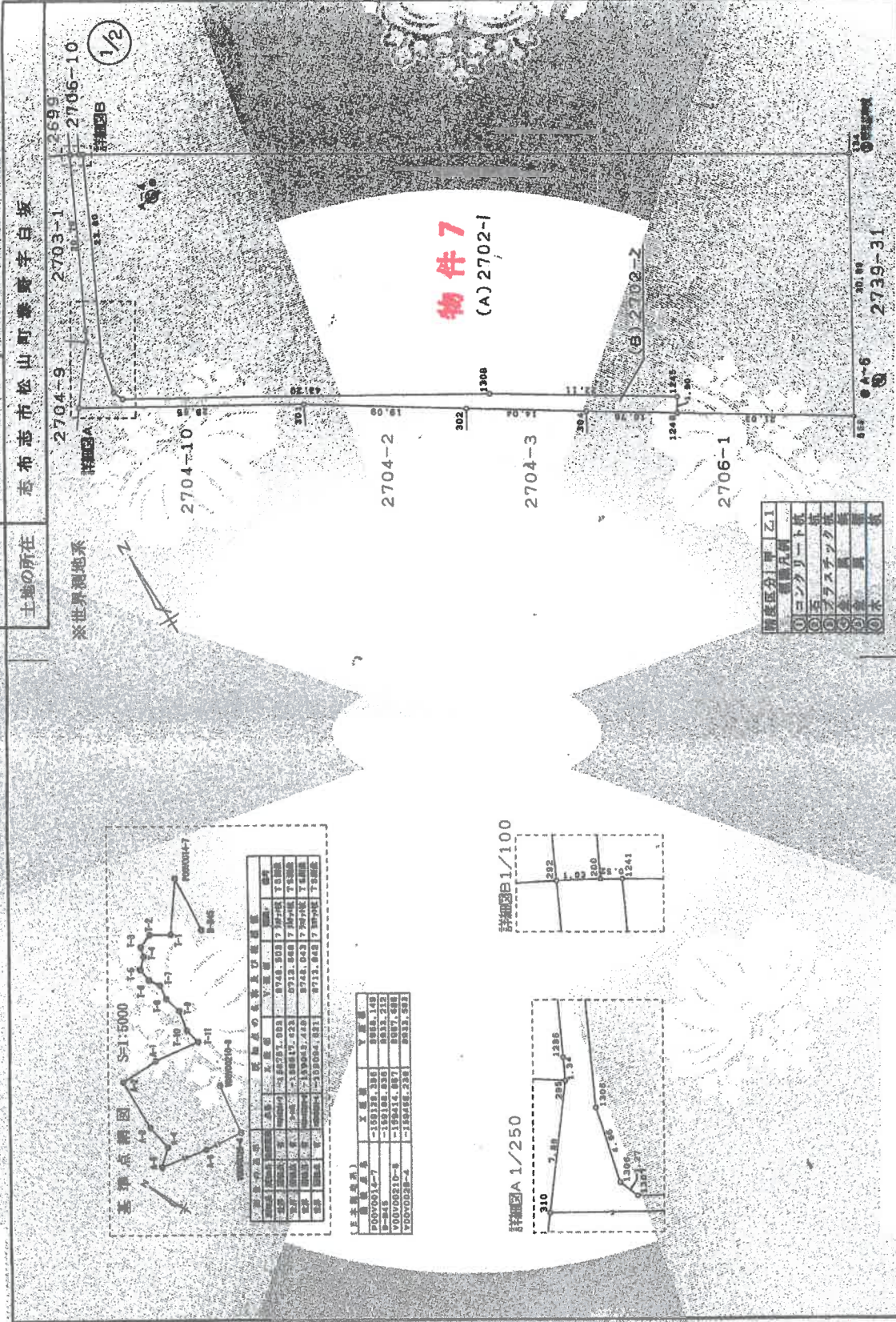
A3→A4縮小

# 地積測量図

登記年月日：平成24年12月5日

## 土地所在図

地番 (A)2702-1  
(B)2702-2  
土地の所在 志布志市松山町番崎字白坂

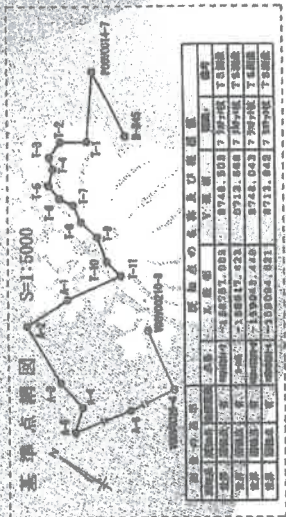


縮尺 1/500

申請人

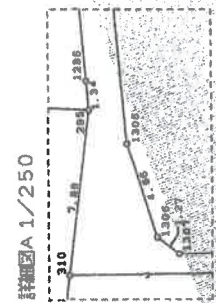
公日作成 縮尺 1/

作成者



区画番号	点番号	距離	方位角	距離	方位角
1	1	10.00	0°00'00"	10.00	0°00'00"
1	2	10.00	90°00'00"	10.00	90°00'00"
1	3	10.00	180°00'00"	10.00	180°00'00"
1	4	10.00	270°00'00"	10.00	270°00'00"
1	5	10.00	0°00'00"	10.00	0°00'00"
1	6	10.00	90°00'00"	10.00	90°00'00"
1	7	10.00	180°00'00"	10.00	180°00'00"
1	8	10.00	270°00'00"	10.00	270°00'00"
1	9	10.00	0°00'00"	10.00	0°00'00"
1	10	10.00	90°00'00"	10.00	90°00'00"
1	11	10.00	180°00'00"	10.00	180°00'00"
1	12	10.00	270°00'00"	10.00	270°00'00"
1	13	10.00	0°00'00"	10.00	0°00'00"
1	14	10.00	90°00'00"	10.00	90°00'00"
1	15	10.00	180°00'00"	10.00	180°00'00"
1	16	10.00	270°00'00"	10.00	270°00'00"
1	17	10.00	0°00'00"	10.00	0°00'00"
1	18	10.00	90°00'00"	10.00	90°00'00"
1	19	10.00	180°00'00"	10.00	180°00'00"
1	20	10.00	270°00'00"	10.00	270°00'00"

区画番号	点番号	距離	方位角
1	1	10.00	0°00'00"
1	2	10.00	90°00'00"
1	3	10.00	180°00'00"
1	4	10.00	270°00'00"
1	5	10.00	0°00'00"
1	6	10.00	90°00'00"
1	7	10.00	180°00'00"
1	8	10.00	270°00'00"
1	9	10.00	0°00'00"
1	10	10.00	90°00'00"
1	11	10.00	180°00'00"
1	12	10.00	270°00'00"
1	13	10.00	0°00'00"
1	14	10.00	90°00'00"
1	15	10.00	180°00'00"
1	16	10.00	270°00'00"
1	17	10.00	0°00'00"
1	18	10.00	90°00'00"
1	19	10.00	180°00'00"
1	20	10.00	270°00'00"



面積区分	面積	用途
①	10.00	住宅
②	10.00	商業
③	10.00	工業
④	10.00	農林
⑤	10.00	雑種
⑥	10.00	空地

A3→A4縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(鹿児島地方支務局登録出張所管轄)  
令和4年1月31日 福岡法務局

登記年月日：平成24年12月5日

土地積測量図

(A)2702-1  
(B)2702-2

土地の所在 香布志市松山町赤野字白坂

※世界測地系

座標求積表

ITV210 Ver. Ver. 2.1.1  
測地法第200に1.5係数乗

番号	座標	座標	座標	座標	座標	座標	座標
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>
310	158940.588	8458.043	-17.898	284877.83602	158940.588	8458.043	158940.588
285	158934.408	8458.943	8.303	844877.83602	158934.408	8458.943	158934.408
1235	158933.208	8458.546	8.488	1581225.88892	158933.208	8458.546	158933.208
282	158914.638	8468.892	19.249	1589238.89946	158914.638	8468.892	158914.638
200	158915.138	8469.392	1.448	213889.75748	158915.138	8469.392	158915.138
1241	158915.412	8470.238	-10.838	181957.98342	158915.412	8470.238	158915.412
1305	158936.713	8459.511	-11.745	186817.87482	158936.713	8459.511	158936.713
1306	158941.242	8458.493	0.847	18228.88924	158941.242	8458.493	158941.242
1307	158942.421	8458.984	37.571	57492.14176	158942.421	8458.984	158942.421
1308	158964.554	8458.084	55.778	88392.14176	158964.554	8458.084	158964.554
1245	158978.378	8513.843	-17.051	289458.14176	158978.378	8513.843	158978.378
1246	158977.988	8513.725	-10.081	33622.84176	158977.988	8513.725	158977.988
304	158972.196	8504.852	-20.873	33622.84176	158972.196	8504.852	158972.196
302	158984.587	8492.852	-27.810	44089.84276	158984.587	8492.852	158984.587
301	158954.187	8476.842	-38.808	61869.84276	158954.187	8476.842	158954.187
				591.88981			
				150.4847915			

番号	座標	座標	座標	座標	座標	座標	座標
NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>
1307	158942.421	8458.984	-37.571	59162.88981	158942.421	8458.984	158942.421
1306	158941.242	8458.493	0.847	-1026.88981	158941.242	8458.493	158941.242
1305	158936.713	8458.611	11.745	-18667.88981	158936.713	8458.611	158936.713
1241	158915.412	8470.238	87.856	-38388.88981	158915.412	8470.238	158915.412
134	158962.758	8547.267	61.214	-97307.88981	158962.758	8547.267	158962.758
568	158989.266	8531.455	-33.542	53281.88981	158989.266	8531.455	158989.266
1246	158977.988	8513.725	-16.708	26562.88981	158977.988	8513.725	158977.988
1245	158978.378	8514.743	-17.661	280768.88981	158978.378	8514.743	158978.378
1308	158984.554	8496.084	-65.778	88668.88981	158984.554	8496.084	158984.554
				5191.829506			
				2595.6071530			

公積面積	2736 m <sup>2</sup>
積面積	2746.4475445 m <sup>2</sup>
公積面積 - 積面積	-6.44 m <sup>2</sup>
公差	0.23%

国土調査院 銀行等測地部等による区分

測量年月日	平成24年12月28日
平面座標系	II系

作成者

縮尺 1/

申請人

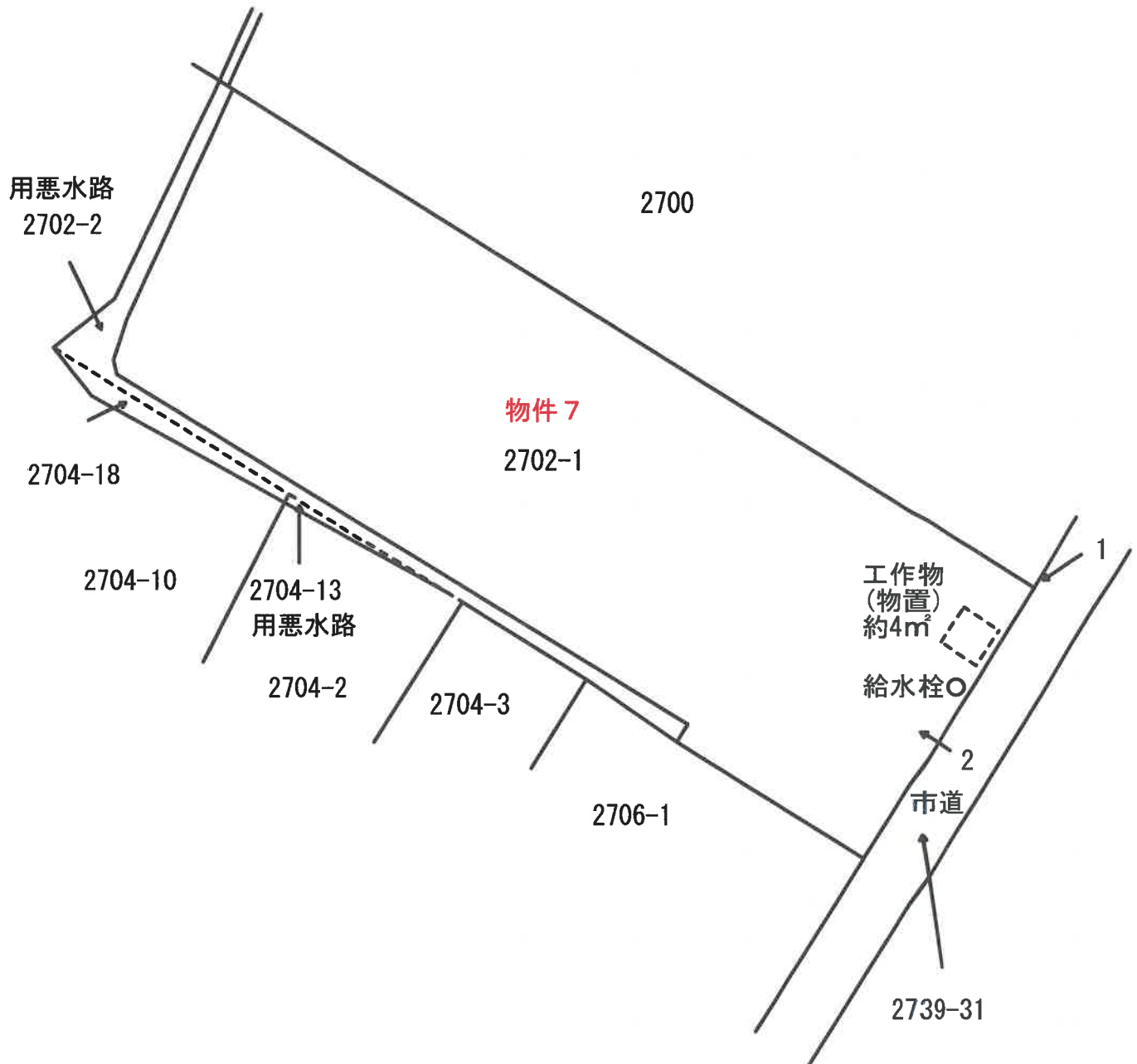
縮尺 1/

A3→A4縮小

これは図面に記載されている内容を証明する書面です。  
(鹿児島地方支庁事務所 登記課 提出)

令和4年1月31日 福岡法務局

# 見取図



← 1 写真撮影位置

# 現況写真

1



2

