

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 令和 7年 4月 17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 7年 6月 5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。
<p>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。</p> <p>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。</p>	



物 件 目 録

☆8 所 在 志布志市松山町泰野字白坂

地 番 2704番2

地 目 畑

地 積 1645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8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

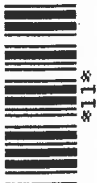
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8】

隣地（地番2704番4、同2704番5、同2704番10、同2704番18）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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



11

物 件 目 録

8 所 在 志布志市松山町泰野字白坂
地 番 2704番2
地 目 畑
地 積 1645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8）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

8 所 在 志布志市松山町泰野字白坂
地 番 2704番2
地 目 畑
地 積 1645平方メートル

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、私が飼育している牛のための牛舎や堆肥舎等の工作物を設置するスペースとして利用しています。2 土地の境界について特に問題になったことはありません。概ね明瞭だと思います。3 牛舎等の工作物は基礎はなく、柱を地中に打ち込んでいるのみですが、自重により倒れることはありません。
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8関係)

- 1 本件土地は隣接する2704-5(登記簿上本件所有者が所有する宅地である。)及び2704-10(登記簿上本件所有者が所有する雑種地である。)と一体として本件所有者が営む畜産業のための牛舎や堆肥舎等の設置場所等として利用されている。
- 2 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である。)に接面している。
- 3 本件土地と2704-4, 2704-5, 2704-10及び2704-18との境界は外観上不明瞭である。
- 4 本件土地に存する各工作物については、定着性も強固とまでは言えず、目的外の建物(本件所有者の居宅)の従物になると判断し、売却対象外とした。
- 5 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11日 13:20-14:00	物件所在地 (所有者宅)	物件確認、所有者と面談
4年4月15日 ①10:25-10:55 ②11:35-12:00	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 14:45-14:50	物件所在地	立入調査、所有者と面談
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 : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
(鹿児島県地方事務局長官印) 令和4年1月31日 福岡法務局

土地測量存在図

地番 (A)2704-2 (B)2704-13

土地の所在 志布志市松山町素野字白坂

※世界測地系



点番	X	Y
1	159955.243	8476.307
2	158954.197	8476.642
3	158964.597	8492.852
4	158957.217	8479.425
5	159024.921	8713.522
6	159000.000	8999.000
7	159120.756	9564.449
8	159168.836	9939.225
9	159214.867	8567.981
10	159468.289	6937.593

IKV2IGD par Ver. 2.1.1
測地基準2000による座標値

座標求積表

番号 (B) 2704-13 $S = 1 / 2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

NO.	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	辺長
1	1313	158955.243	-2.583	-410581.392669	3.69
2	301	158954.197	16.545	-2629897.189365	1.17
3	302	158964.597	2.583	-410605.554051	19.09
4	1314	158957.217	-16.545	2629947.155265	15.32
計				25.804518	
面積				12.9022590	m ²
巻				12	

番号 (A) 2704-2 $S = 1 / 2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

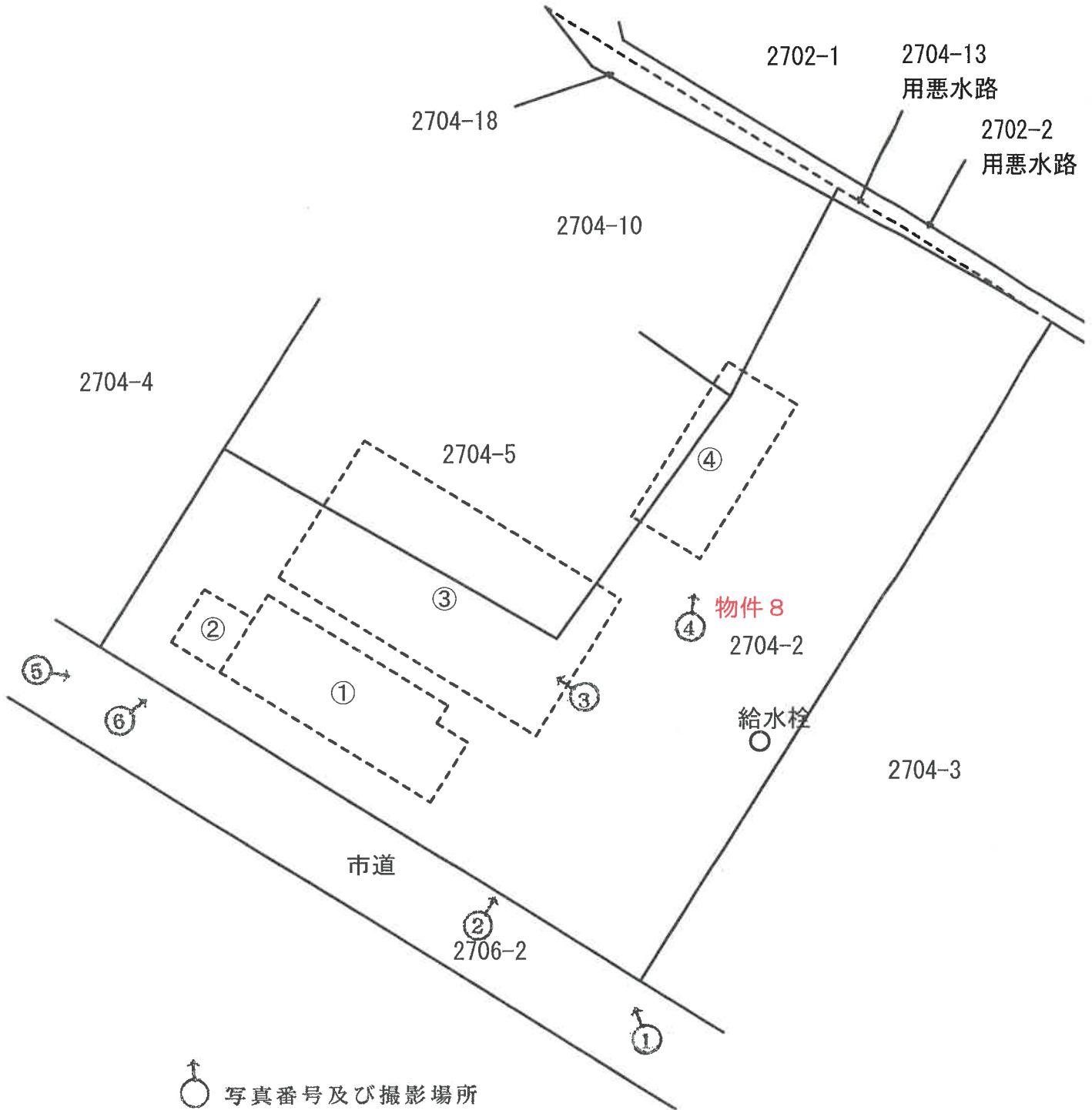
NO.	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	辺長
297	158991.187	8420.744	-31.999	-5087556.992819	40.82
298	158975.697	8430.744	34.399	-5468611.860903	11.74
299	158990.988	8456.443	37.699	-5993778.599384	59.24
300	158993.597	8468.443	20.164	-3205483.117268	23.650
301	158955.243	8476.307	-10.982	-1745646.476627	17.674
302	158964.597	8479.425	-16.545	-2629947.155265	15.32
303	158968.597	8492.852	-16.682	-2651847.467154	15.932
304	158963.566	8462.3743	-71.108	-11307351.396284	62.061
計				3290.665040	
面積				1645.3325200	m ²
巻				1645	

面積	1658 m ²
延面積	1658.124790 m ²
面積差	-0.18 m ²
面積率	16.46%

国土調査法第10条第1項第2号に基づく証明
測量年月日 平成24年12月28日
測量員 鹿見 大樹

作成者 鹿見大樹 大隈地域振興局 農村整備課
技術主査 技術主査
申請人 〇〇〇〇〇〇〇〇
代理人 〇〇〇〇〇〇〇〇
縮尺 1/500

見取図



- ① 工作物(倉庫) 約118㎡
- ② 工作物(物置) 約22㎡
- ③ 工作物(牛舎) 約295㎡
- ④ 工作物(堆肥舎) 約84㎡

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和4年 (ケ) 第5号
令和4年4月15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8)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

評 価 額	
物件8 (土地)	金 170,000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
8	所在地 地番 地目 地積	志布志市松山町泰野字白坂 2704番2 畑 1645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8）

位置・交通	J R日南線 志布志駅 北方・約10.3km 「市原」バス停の北方・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(農用地区域内) —
画地条件	地積 : 1,645 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約48m 奥行 : 約59m	形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦(一部段差あり) 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	南西幅約4.2m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、戸建住宅である。	
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8土地は、隣接地2704番4、2704番5、2704番10及び2704番18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8土地には、給水栓(件外物件)、工作物(牛舎、堆肥舎、倉庫、物置—いずれも件外物件)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
8	240	0.95	1645	375,000

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 一部段差あり－2

$$0.95 \times 1.02 \times 0.98 = 0.95$$

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	
8	375,000		1.00	0.76	0.60	170,000

(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%
 工作物(件外物件)の存在 -5%
 $0.80 \times 0.95 = 0.76$

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

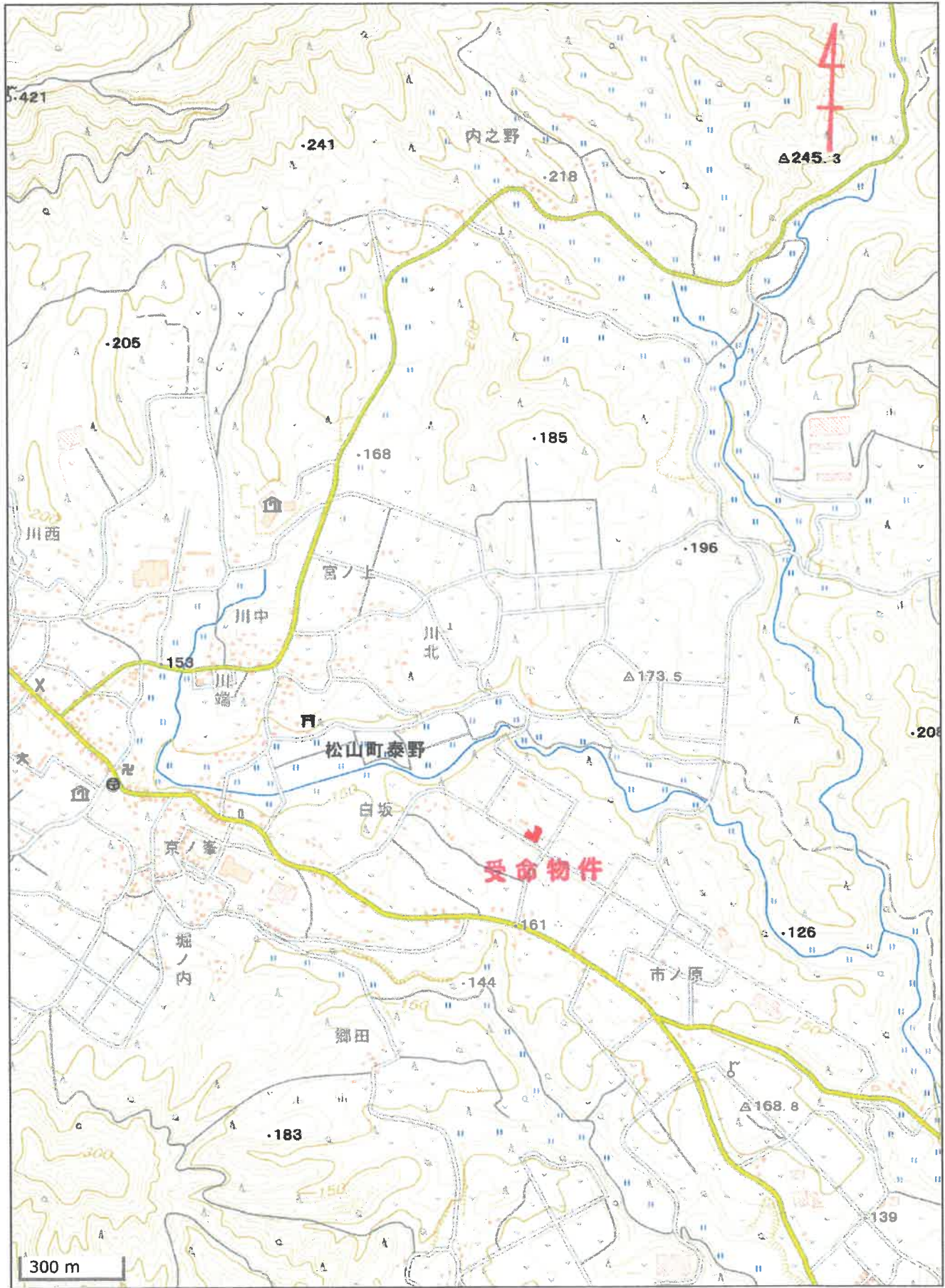
1 固定資産税課税標準額(令和3年1月1日)

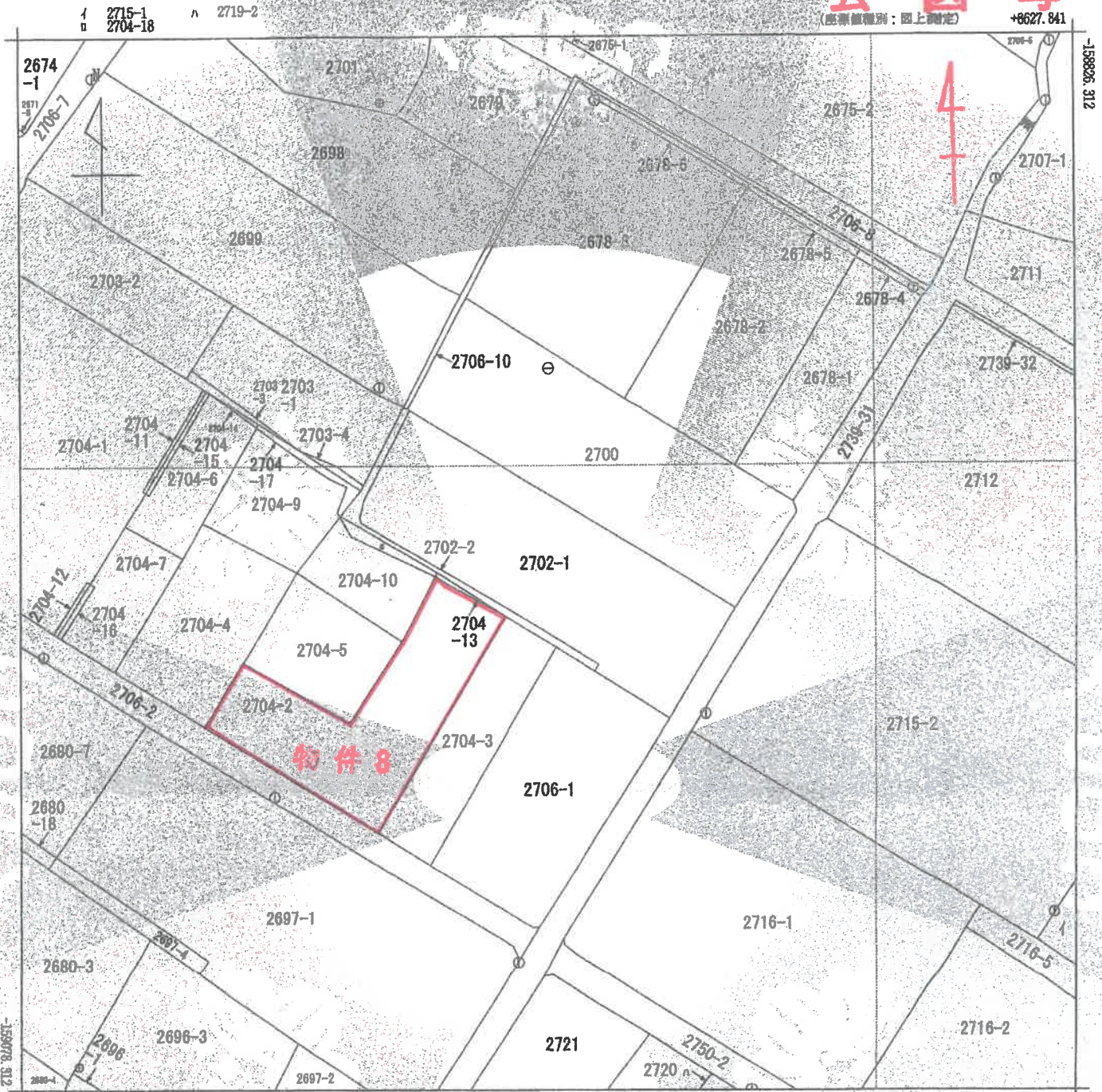
物件 8 105,280 円

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





地番区域見出
 松山町森野

請求部	所在	志布志市松山町森野字白坂			地番	2702番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	原簿番号又は記号	II	分類	地籍図(法第14条第1項)
種類	地籍図		作成年月日	昭和63年12月	縮尺	縮尺	縮尺
補記事項			縮尺	縮尺	縮尺	縮尺	縮尺

これは地図に記載されている内容を証明する書類です。
 (鹿児島地方支務局曾於出張所管轄)
 令和4年1月31日
 福岡法務局

A3→A4縮小

地積測量図

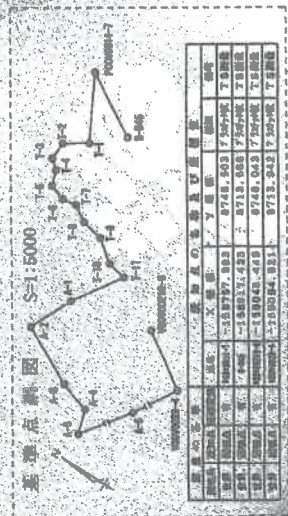
登記年月日：平成24年12月5日

これは図面に記載されている内容を正確としたもの
 (鹿児島地方支庁測量所製図所製図)
 令和4年1月31日 福岡法務局

所在地
 志布志市松山町赤野字白坂

地番
 (A)2704-2
 (B)2704-13

図名
 土地積測量図



基準点番号	X座標	Y座標	備考
000001-7	-15121.392	8489.448	
000001-8	-15119.815	8500.313	
000001-9	-15114.857	8517.981	
000001-4	-15116.738	8531.324	

座標求積表
 IKV2(CD, part Ver. 2.1.1)
 測地成果5000による座標値

$$S = 1/2 \sum (Y_{n+1} - Y_n) X_n$$

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n)	面積
1	1313	8476.307	-2.583	-410561.392659	3.59
2	302	8476.842	16.545	-2629897.189365	1.17
3	1314	8492.852	2.583	-410605.551051	19.08
4	1314	8479.425	-16.545	2629847.152655	15.32
5				25.804518	
6				12.8022390	
7				12	

$$S = 1/2 \sum (X_{n+1} - X_n) Y_n$$

NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _n · (X _{n+1} - X _n)	面積
1	297	8421.944	-31.999	-5087550.992813	48.32
2	298	8430.744	34.399	-5468611.800903	10.74
3	300	8459.443	37.699	-5993778.595513	26.24
4	300	8459.443	20.154	-3205483.117908	21.30
5	1315	8476.307	10.982	-1745646.478528	17.83
6	1314	8479.425	-16.545	2629847.152655	3.69
7	302	8492.852	-16.682	-2851847.407154	15.32
8	303	8492.852	-71.108	-11307351.397288	60.08
9				3280.658040	
10				1945.8821200	
11				1645	

本測量面積	3658 m ²
測量面積	1658.1847790 m ²
必要面積	-0.18 m ²
必要面積	14.68 m ²

国土測量院測量所計測課製図による図面

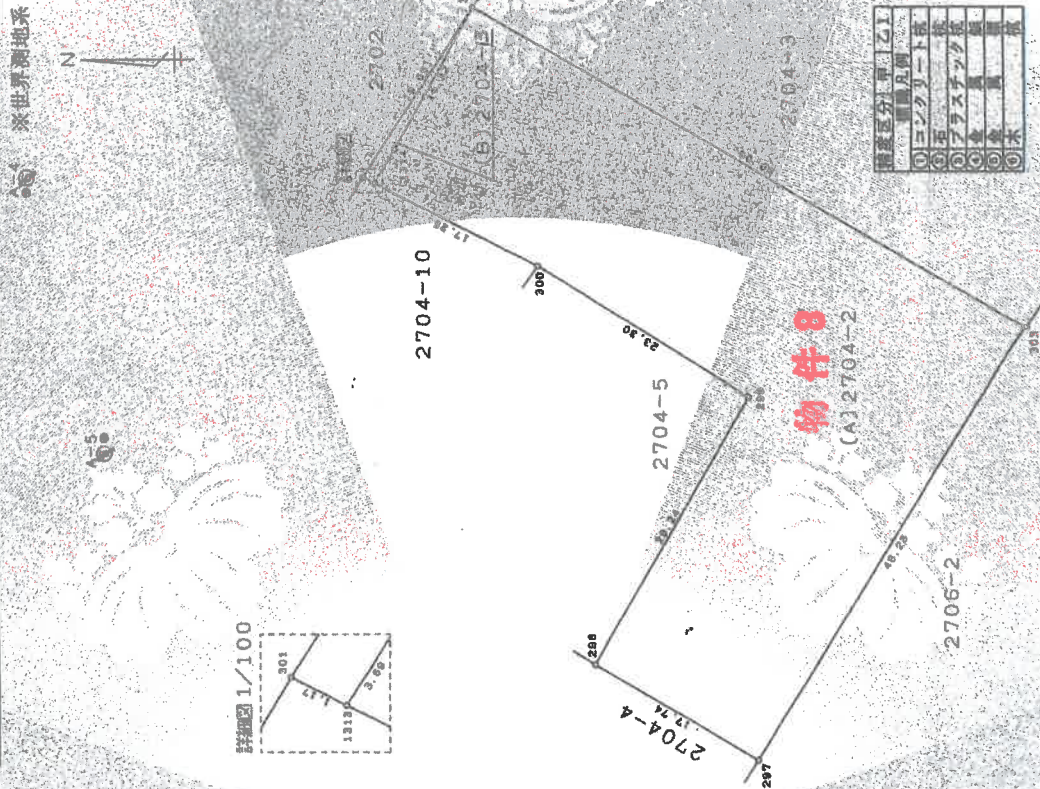
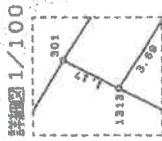
測量年月日 平成24年12月5日
 計測所 測量所

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

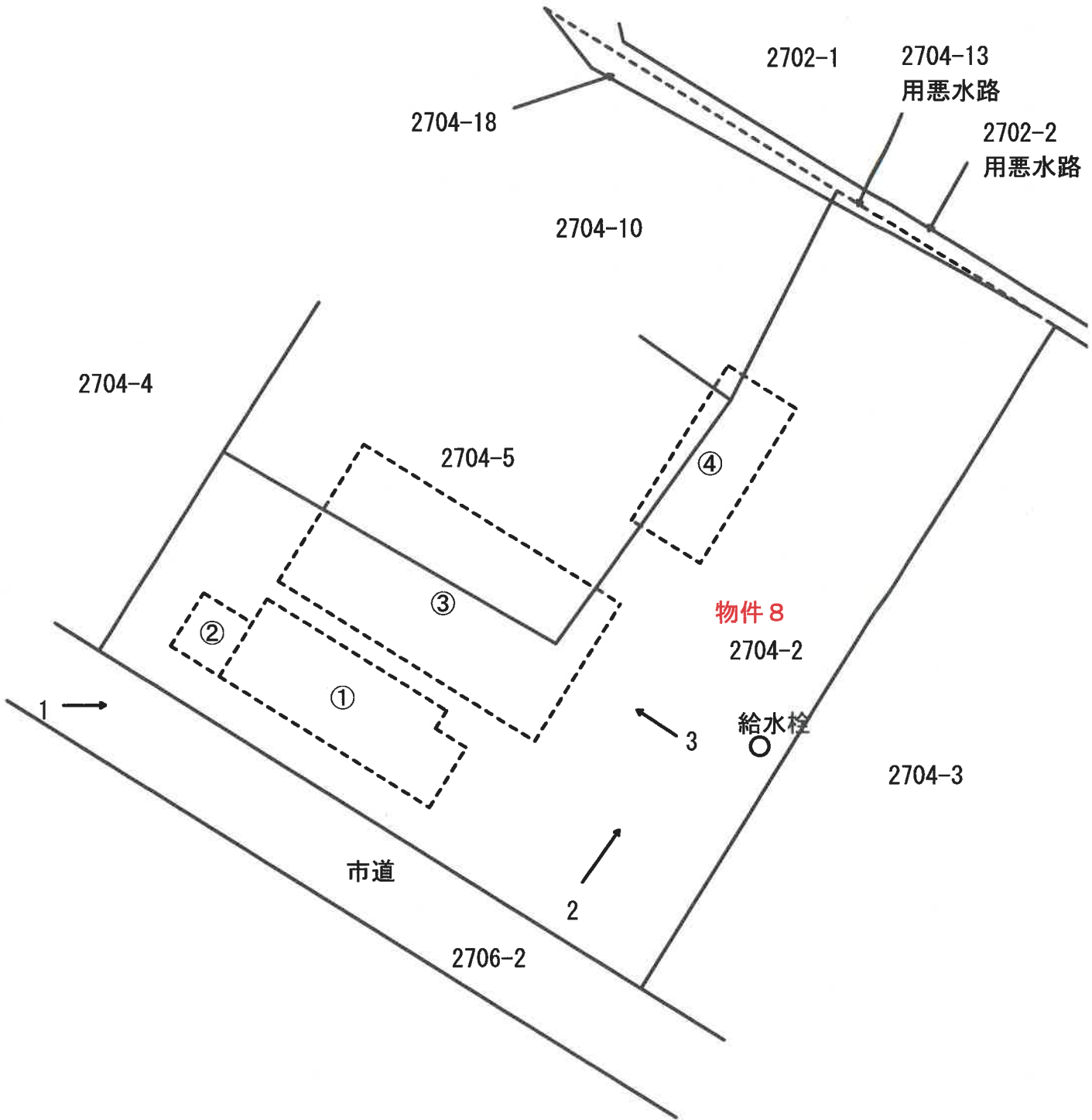


測量区分 (甲・乙)	測量員
① エンクリート路	
② 土	
③ アラスチック板	
④ 土	
⑤ 土	
⑥ 土	

A3→A4縮小

請求番号: 9-5

見取図



← 1 写真撮影位置

- | | | |
|---|----------|--------------------|
| ① | 工作物(倉庫) | 約118m ² |
| ② | 工作物(物置) | 約22m ² |
| ③ | 工作物(牛舎) | 約295m ² |
| ④ | 工作物(堆肥舎) | 約84m ² |

現況写真

1



2



現況写真

3

