

## 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<br>令和 7年 4月10日まで  |   |
| 開札期日  | 日 時<br>場 所  | 令和 7年 4月17日 午前 9時00分<br>鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場 |
| 売却決定<br>期日  | 日 時<br>場 所  | 令和 7年 6月 5日 午前 9時30分<br>鹿児島地方裁判所鹿屋支部    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>からです。<br>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<br>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。 |   |   |



\*913\*

| 物件番号 | 売却基準価額 (円)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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) |
| 17☆  | 176,000<br>140,800       |          | 35,200      | 2,582     | 0         |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

☆17 所 在 志布志市松山町泰野字大坂

地 番 2418番

地 目 畑

地 積 2673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17】

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17】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17】

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17】

農道を除く周辺隣地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。)



物 件 目 録

17 所 在 志布志市松山町泰野字大坂

地 番 2418番

地 目 畑

地 積 2673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17)

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田一重 (印)

## 物 件 目 録

|    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 17 | 所 | 在 | 志布志市松山町泰野字大坂 |
|    | 地 | 番 | 2418番        |
|    | 地 | 目 | 畑            |
|    | 地 | 積 | 2673平方メートル   |





| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| 本件所有者の夫           | 1 本件土地は、畑としては長期間使っていません。<br>2 土地の境界は農道部分以外ははっきり分かりません。 |
| 本件所有者             | 1 本件土地は時折除草剤を撒く等して管理しています。                             |

## 執行官の意見

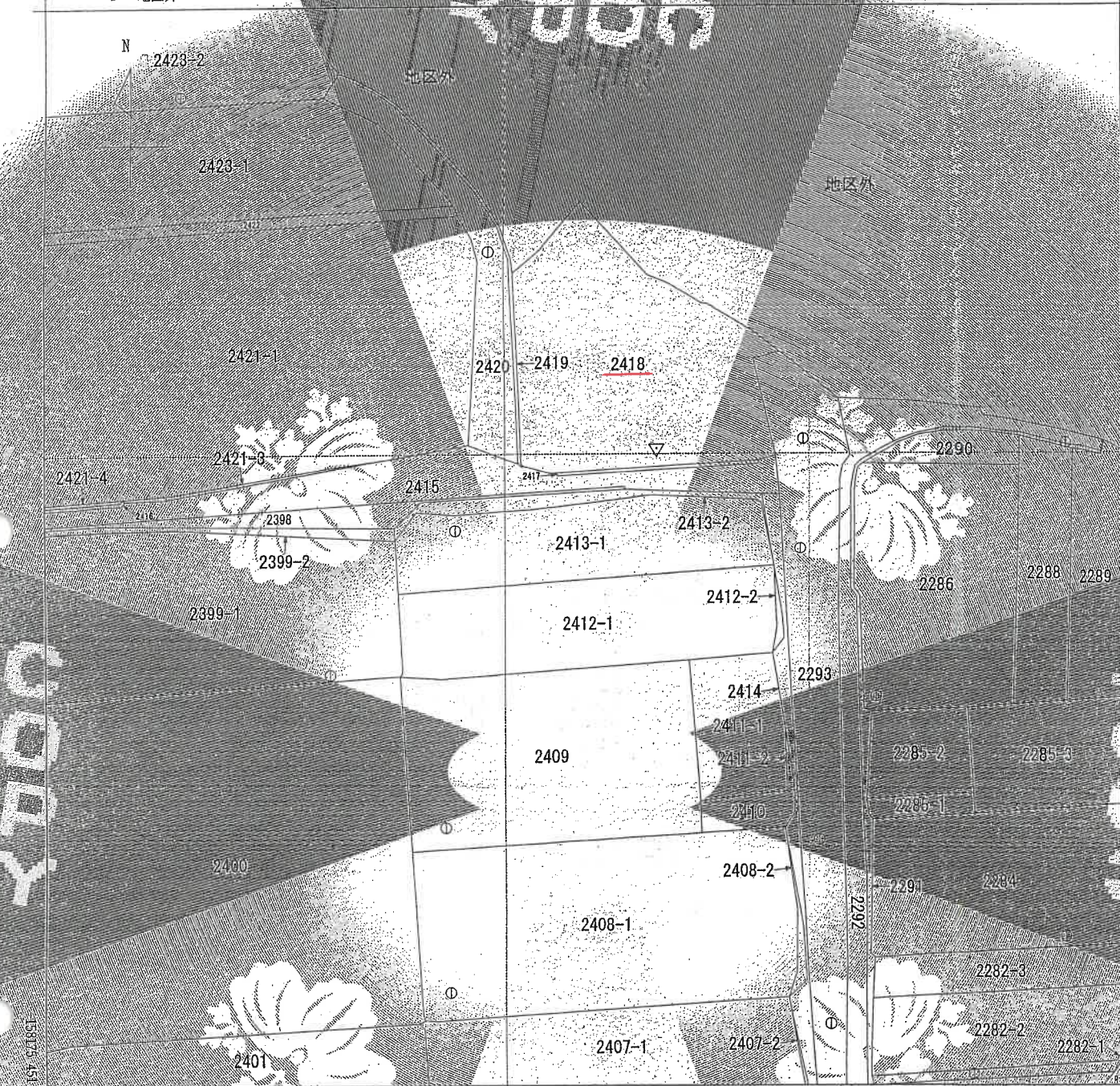
(物件17関係)

- 1 本件土地は未耕作の状態では本件所有者が管理しているが、西側及び北側は雑木に覆われ原野化している。
- 2 本件土地は農道（登記簿上2293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 本件土地と農道（南側と西側は用悪水路を含む。）を除く周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。
- 4 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5月2日<br>14:30-15:05   | 物件所在地    | 物件確認、立入調査、所有者の夫と面談  |
| 4年5月12日<br>: - :  | 鹿児島地方法務局 | 土地全部事項証明書(2293)交付申請 |
| 4年6月30日<br>8:25-8:35  | 物件所在地    | 所有者と面談              |
| 年 月 日<br>: - :  |          |                     |
| 年 月 日<br>: - :  |          |                     |
| 年 月 日<br>: - :  |          |                     |
| 年 月 日<br>: - :  |          |                     |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><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





+8473.734

座標値種別：図上測定

地番区域見出し

松山町泰野

|           |          |              |        |                 |        |              |         |
|-----------|----------|--------------|--------|-----------------|--------|--------------|---------|
| 請求<br>部分  | 所在       | 志布志市松山町泰野字天坂 |        | 地番              | 2413番1 |              |         |
| 出尺<br>縮尺  | 1/1000   | 精度<br>区分     | 甲      | 座標系<br>番号<br>記号 | 分類     | 地区外(地籍)字交第1項 |         |
| 作成<br>年月日 | 昭和59年11月 | 縮尺           | 1/1000 | 縮尺              | 1/1000 | 種類           | 土地改良所在図 |

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。

(鹿兒島地方法務局曾於山五所直轄)

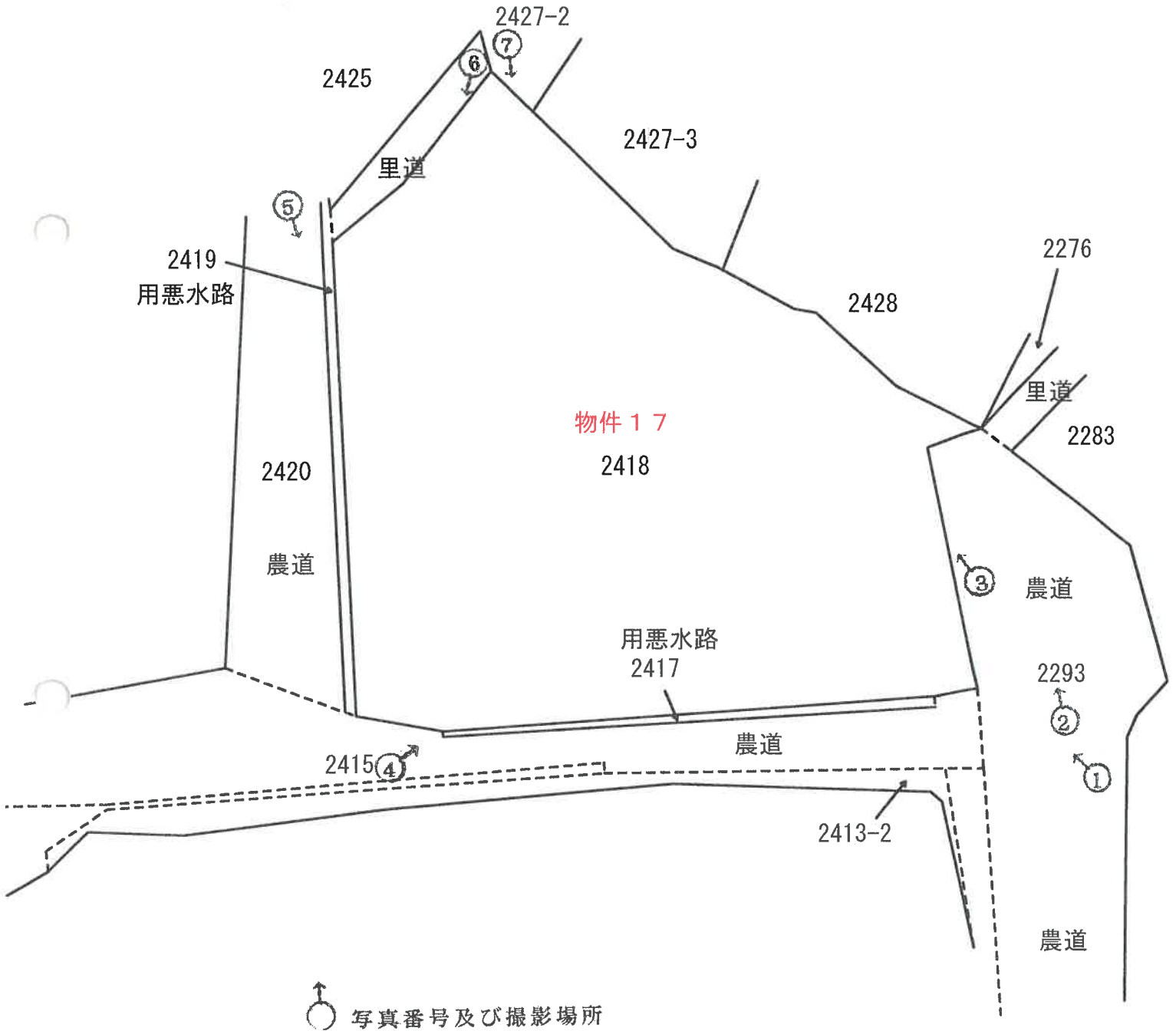
令和4年1月31日

福岡法務局

A3判をA4判に縮小した



# 見取図



※北西側の里道は現存しない

写真1



写真2



写真3



写真4





写真5



写真6





写真7



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17)

評価人 不動産鑑定士  
大 吉 修 郎

## 第1 評価額

| 評 価 額    |            |
|----------|------------|
| 物件17（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 |
|----|---|--|----|
| 17 | 所在地目地積  | 志布志市松山町泰野字大坂<br>2418番<br>畑<br>2673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17）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                    | J R日南線 志布志駅 北方・約11k m<br>「市原」バス停の北方・約1.2k m<br>(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<br>地勢 : 普通<br>日照 : 普通<br>水量 : 普通<br>土壌の肥沃度 : 普通   |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>農振法上の規制<br>その他の規制   | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>農業振興地域(農用地区域内)<br>—                                |
| 画地条件                                     | 地積 : 2,673 m <sup>2</sup><br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約59m(南側)<br>奥行 : 約62m  | 形状 : 不整形<br>地勢 : ほぼ平坦(北・西側傾斜部分あり)<br>高低差 : 接面道路とほぼ等高～約6m高い<br>接面道路との関係 : 三方路 |
| 接面道路の状況                                  | 南幅約5m舗装農道(建築基準法上の道路でない)<br>西幅約3m未舗装農道(建築基準法上の道路でない)<br>東幅約2m舗装農道(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。<br>隣接地は、畑である。  |  |
| 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17土地は、農道を除く隣接地との境界が外観上判然としなが法第14条地図が存するので復元は可能である。<br>② 物件17土地の北西側には、公図上、里道が存するが現存しない。<br>③ 物件17土地は、未耕作の状態であるが、北・西側部分は傾斜し、雑木に覆われ原野化している。 |  |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 更 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| 17 | 240                  | 0.74           | 2673            | 474,000             |

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－10 三方路＋3 傾斜・原野化－20

$$0.90 \times 1.03 \times 0.80 = 0.74$$

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<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----|----------------|----------------------------|------------|-----------|------------|-----------------------------|
|    | ア              | イ                          | ウ          | エ         | オ          |                             |
| 17 | 474,000        |                            | 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 1 7            184,437 円

## 第7 附属資料

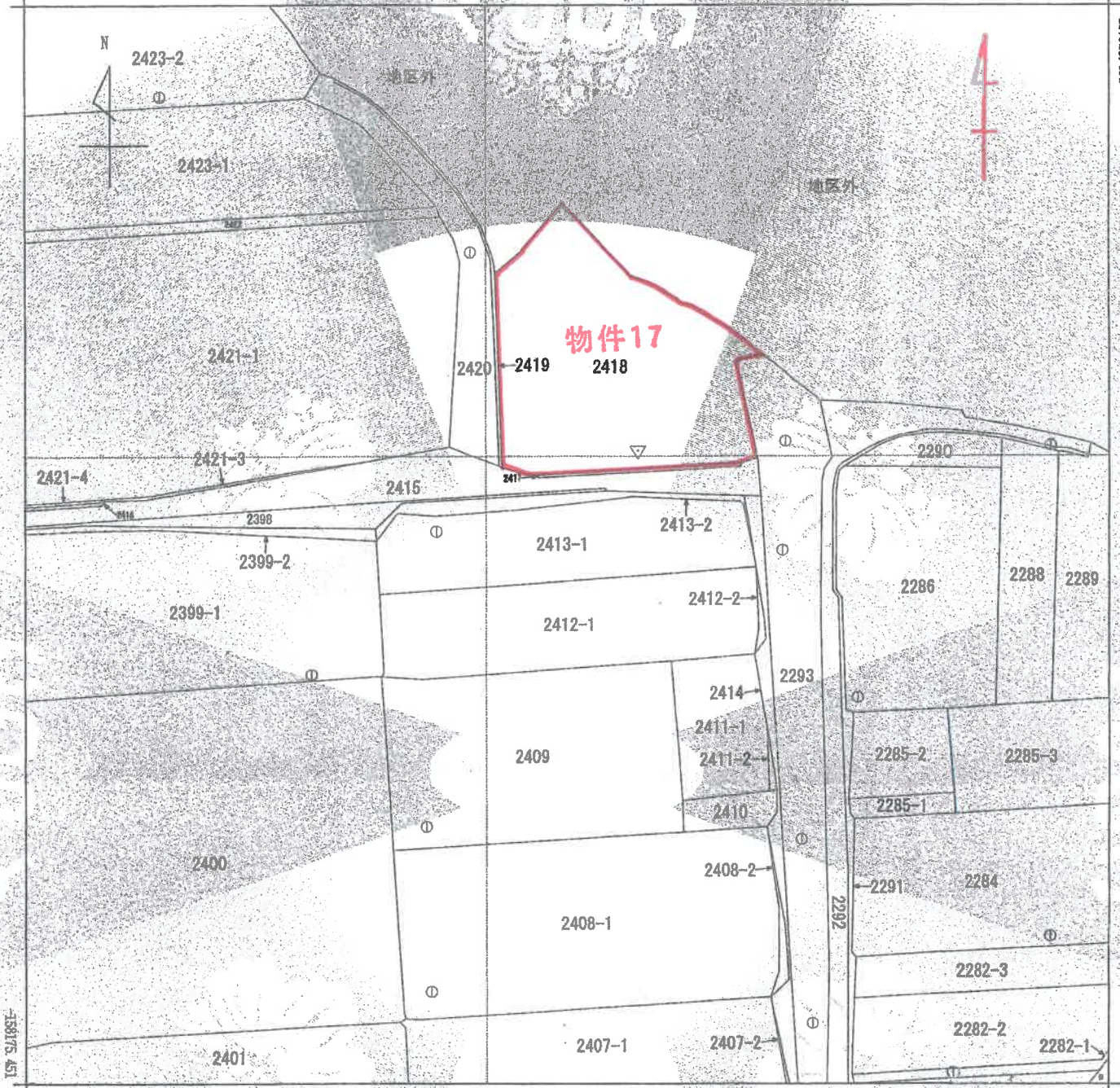
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 志布志市 202003)
- 3 公図写し
- 4 見取図
- 5 現況写真

以 上





2266-4  
 地区外



-157923.451

-13075.451

+8473.734 (座標値種別：図上測定)



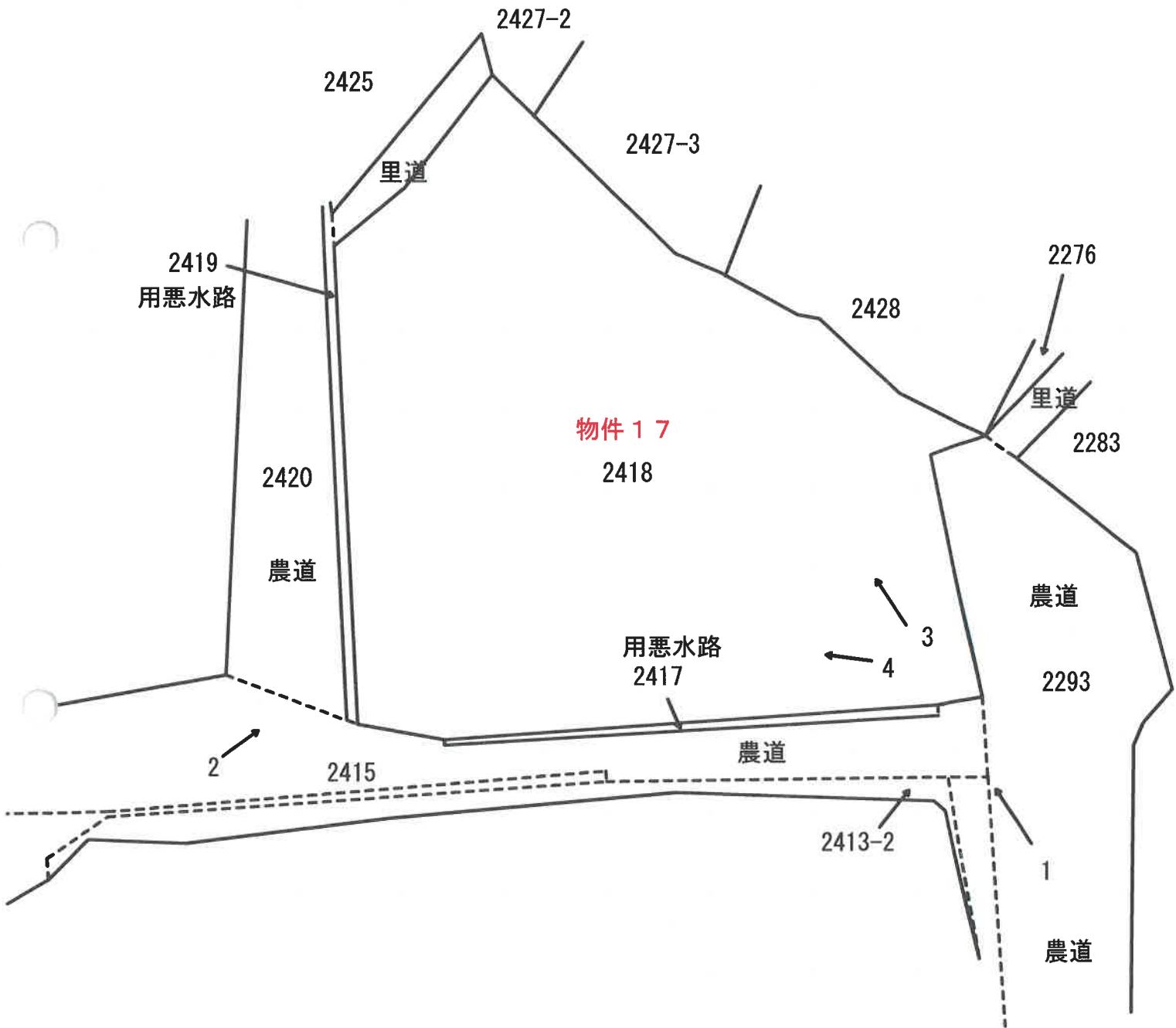
|       |          |              |           |           |        |              |         |
|-------|----------|--------------|-----------|-----------|--------|--------------|---------|
| 請求部   | 所在       | 志布志市松山町森野字大坂 |           | 地番        | 2413番1 |              |         |
| 出力縮尺  | 1/1000   | 精度区分         | 甲三        | 座標系番号又は記号 | 分限     | 地図(法第14条第1項) |         |
| 作成年月日 | 昭和59年11月 |              | 補正年月日(原図) | 昭和61年5月8日 |        | 補正事項         |         |
|       |          |              |           |           |        | 種類           | 土地改良所在図 |

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。  
 (鹿児島地方裁判所曾於出張所管轄)  
 令和4年1月31日  
 福岡法務局 登記官

A3→A4縮小



# 見取図



← 1 写真撮影位置

※北西側の里道は現存しない

# 現況写真

1



2



# 現況写真

3



4

