

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 場 所	令和 6 年 6 月 20 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 6 年 8 月 8 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 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。		



515

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



11

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登載されています。)



11

物 件 目 録

8 所 在 志布志市松山町泰野字白坂

地 番 2 7 0 4 番 2

地 目 畑

地 積 1 6 4 5 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

(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 8			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 8) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐			
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 見取図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が工作物 (牛舎等) を設置して、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
そ の 他 の 事 項	件外物件として工作物 (牛舎、堆肥舎、倉庫及び物置) が存する (牛舎は本件土地と一体として利用されている 2 7 0 4 - 5 の土地に、堆肥舎は同じく本件土地と一体利用されている 2 7 0 4 - 5 及び 2 7 0 4 - 1 0 の土地に跨がって存する。)。同じく件外物件として給水栓が存する。			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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	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	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 1 1 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 1 5 日 ① 10 : 25 - 10 : 55 ② 11 : 35 - 12 : 00	物件所在地	立入調査、所有者と面談
4 年 5 月 1 2 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 1 9 日 14 : 45 - 14 : 50	物件所在地	立入調査、所有者と面談
4 年 7 月 1 2 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) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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
2704-18

2719-2

座標値種別：図上測定)

+8627.841

2674
-1

2671

2706-7

2701

2679

2675-1

2706-5

-158826.312

2698

2678-6

2675-2

2707-1

2699

2678-3

2678-5

2711

2703-2

2678-4

2678-2

2739-32

2706-10

2703-2703

2703-4

2700

2704-1

2704-11

2704-15

2704-17

2704-9

2704-6

2704-7

2704-10

2702-1

2702-2

2704-10

2704-4

2704-5

2704-13

2704-3

2706-1

2715-2

2680-7

2680-18

2697-1

2716-1

2680-3

2696

2696-3

2697-2

2721

2720

2750-2

2716-2

+8377.841

(座標値種別：図上測定)

地番区画自治

松山町泰野

請求 所	所在	地番	2702番1
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	2
作成 年月日	昭和63年12月	備付 年月日 (原図)	平成2年8月4日
分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
座標系 番号 記号	4	神記 事項	

これは地図に記録された内容を証明した書面である。

(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

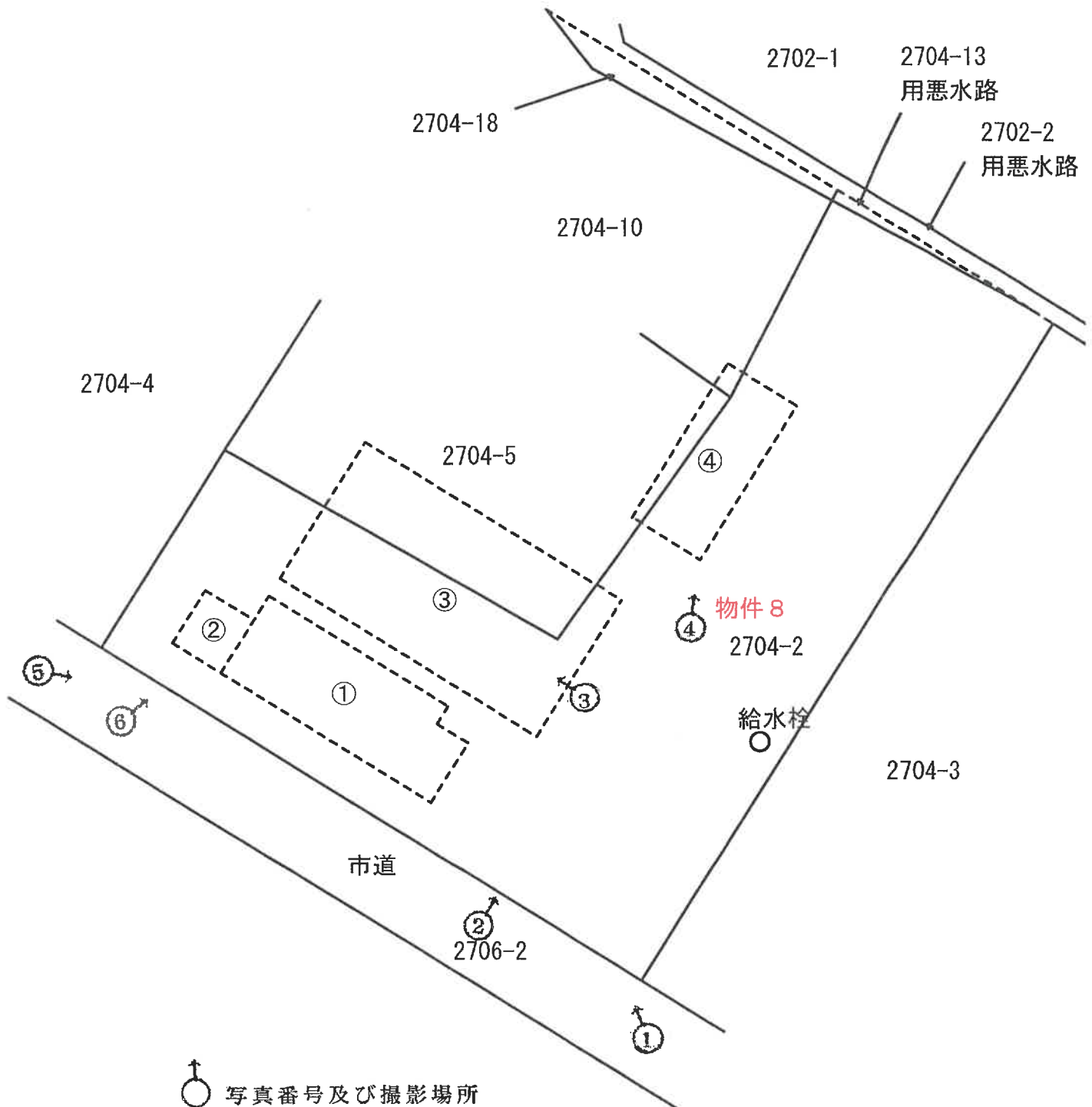
A3判をA4判に縮小した

請求番号：9-11

(1/1)

(6 枚目)

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		
	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。		

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10.3k m 「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

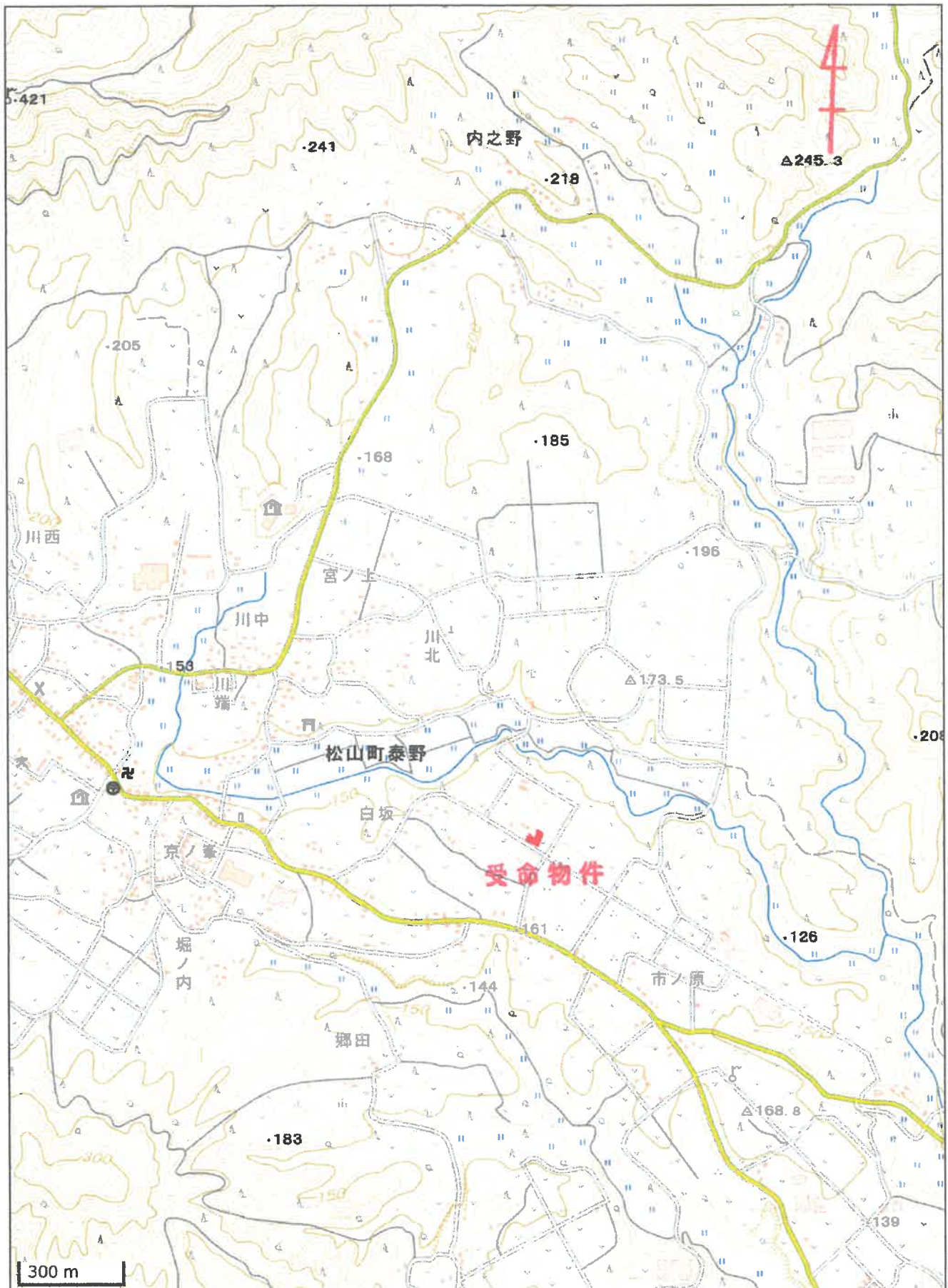
1 固定資産税課税標準額(令和3年1月1日)

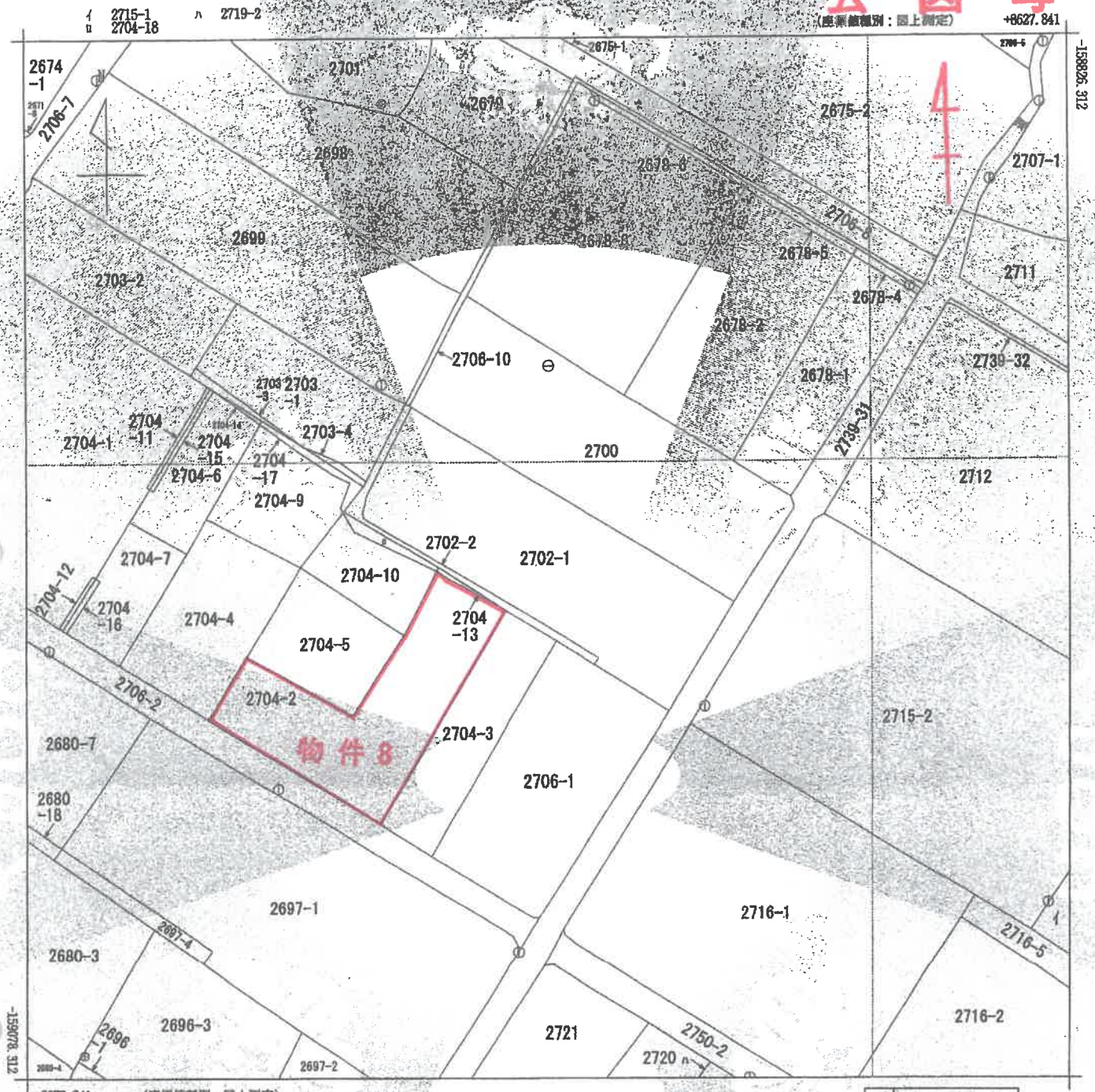
物件 8	105,280 円
------	-----------

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





+8377.841 (座標値補正：図上補正)

地番区域見出
松山町泰野

請求 部分	所在	志布志市松山町泰野字白坂				地番	2702番1		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成 年月日	昭和63年12月			備付 年月日 (原図)	平成2年8月4日			補記 事項	

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

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印刷した図面である。

(鹿児島県地方自治局曾於出渡所管理)

令和4年1月31日

福岡法務局

登記簿

A3→A4縮小

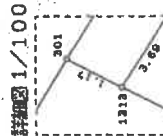
請求番号：9-5

土地所在図

(A)2704-2
(B)2704-13

所在地
志布志市松山町善野字白坂

海世界測地系



2704-10

NO. 1313

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	面積
1313	-158955.243	8476.307	-2.593	-410581.392669	3.69
301	-158954.187	8476.842	16.475	-2289971.83865	0.17
302	-158964.597	8492.852	16.009	-1745646.418620	17.33
1314	-158957.217	8479.425	-16.545	-2629947.155265	15.32
面積				25.804518	
合計				12.8023590	
面積				12	

NO. 1314

NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	面積
297	-158991.187	8421.744	-31.969	5087556.982813	3.69
298	-158975.897	8430.744	34.399	-4486611.880913	1.17
299	-158990.307	8458.143	37.699	-593776.559513	25.24
300	-158970.597	8468.443	20.144	-3202483.117908	3.69
1313	-158955.243	8476.842	10.982	-1745646.418620	17.33
1314	-158957.217	8479.425	-16.545	-2629947.155265	15.32
302	-158964.597	8482.852	13.427	2651847.407154	15.32
303	-159016.596	8462.743	-71.108	11307351.381364	60.93
面積				3280.885040	
合計				1645.2925200	

面積	1658 m ²
面積	1658.1847790 m ²
面積	-0.18 m ²
面積	14.46 m ²

国土調査法第10条第1項第2号による値分

測量年月日	平成24年12月29日
測量員	日 清

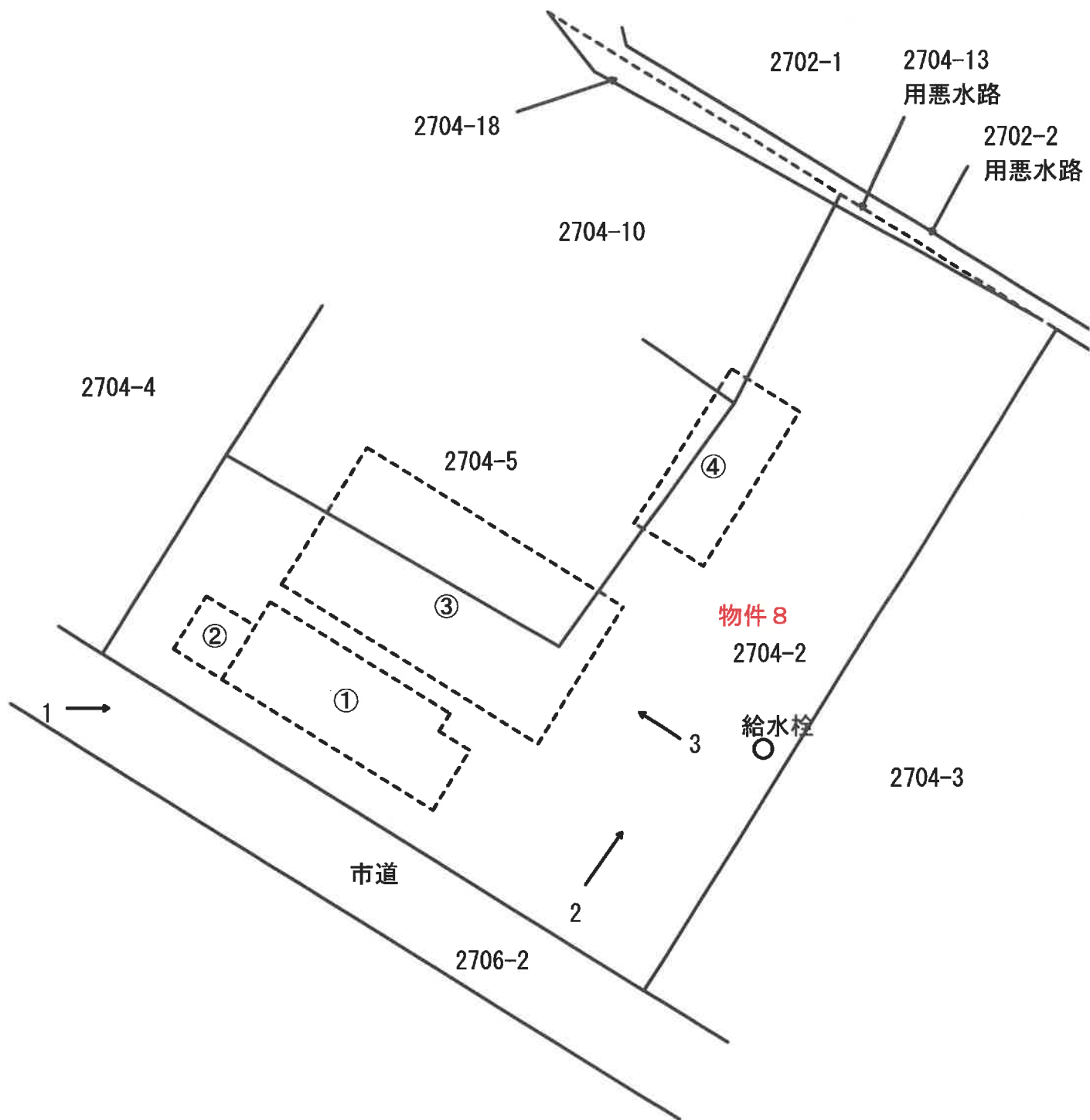
作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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

