

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 19 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第 3 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、株式会社商工組合中央金庫、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。
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 8 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1	所	在	鹿児島市吉野町
	地	番	9190番17
	地	目	宅地
	地	積	93.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 7月31日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

- ・ 隣地（地番9127番20）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番9190番5、同番18）を通行のため利用している。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市吉野町 |
| | 地 番 | 9 1 9 0 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 4 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第7号
令和6年3月6日受理
令和6年4月8日提出

現況調査報告書（物件1）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

1	所	在	鹿児島市吉野町
	地	番	9 1 9 0 番 1 7
	地	目	宅地
	地	積	9 3 . 4 4 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおりに記入する（土地用）					
住 居 表 示		(住居表示未実施)				付 近	
土 地		物件 1					
現 況 地 目		■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （物件 ） □ □					
形 状		■公図のとおりに □地積測量図のとおりに □建物図面（各階平面図）のとおりに □土地建物位置関係図のとおりに ■見取図のとおりに					
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 □「占有者及び占有権原」のとおりに					
そ の 他 の 事 項							
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」のとおりに）					
土地建物の位置関係		□建物図面（各階平面図）のとおりに □土地建物位置関係図のとおりに					

(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
鹿児島市土地利用調整課 担当者	1 本件土地は昭和59年に開発許可を得ている開発事業対象地で、開発事業（通称名：瀬島団地開発工事）の完了した土地になります。 2 本件土地に接面している道路（9190-18、9190-5）は私道ですが開発道路であり、都市計画法上公共施設に該当します。開発道路は管理者である鹿児島市に移管されるのが都市計画法上の原則ですが、本件土地が存する通称瀬島団地内の道路は開発事業完了部分についても私道のままとなっています。 3 本件土地を含む当該団地内の道路は鹿児島市道に接続しています。

執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地は私道（登記簿上9190-18及び9190-5の各土地はいずれも有限会社田中商事名義の公衆用道路である。）に接面している。なお、鹿児島市土地利用調整課担当者によると、本件土地を含む通称瀬島団地内の道路は公共施設たる開発道路であるが、私道のままとされており、同団地の私道は鹿児島市道に接続しているとのことである。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界のうち、9127-20（登記簿上有限会社田中商事名義の雑種地である。）との境界は、外観上不明瞭である。なお、本件土地と9127-20の土地は外観上一体地となっている（写真1～3）。
- 3 擁壁のブロックにひび割れ等が見られた（写真5）。
- 4 本件土地と北東側で隣接する河川とは約6メートルの高低差が存する（写真4）。
- 5 本件所有者会社代表者に対し照会書を送付して接触を試みたが、同人から応答はなく陳述を得ることはできなかった。なお、物件所在地臨場時に他の占有者による占有を推認させるような事情は存しなかったことから、本件所有者が更地の状態で占有しているものと判断した。

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 3 月 6 日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
6 年 3 月 1 8 日 14：30ー14：45	物件所在地	物件確認
6 年 3 月 2 2 日 9：50ー10：15	物件所在地	立入調査、隣地所有者と面談
6 年 3 月 2 8 日 16：00ー16：05	鹿児島市役所土地利用 調整課	担当者と面談
6 年 3 月 2 9 日 8：40ー8：45	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（9 1 9 0－1 8 外）交付申請
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

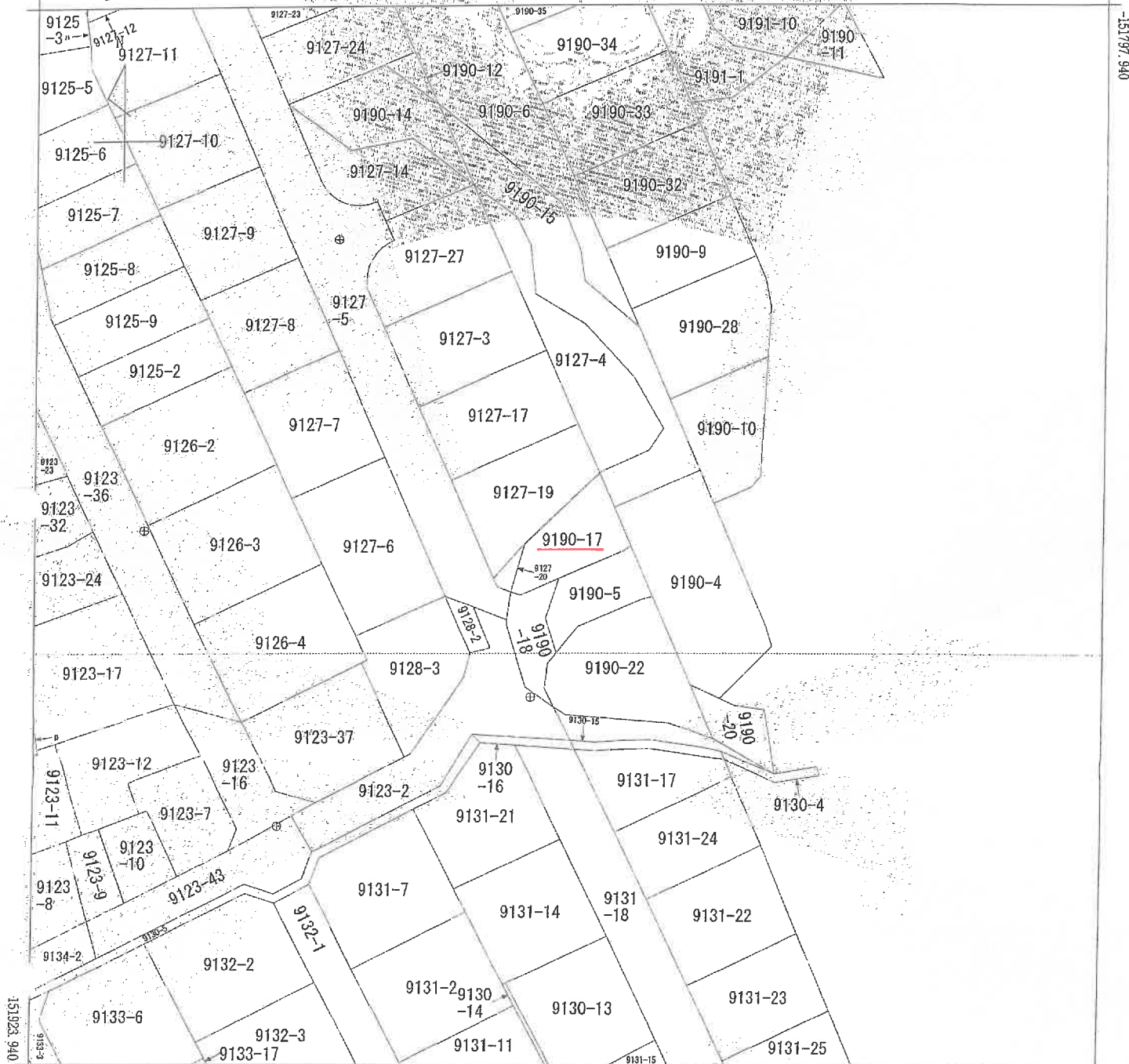
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

9123-41 9123-42
9123-5 9133-7

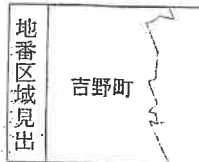
(座標値種別：測量成果)

-40284.878



-40409.878

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在地	鹿児島市吉野町					地番	9190番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成21年3月25日				備考年月日(原図)	平成21年7月6日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-2

登記官

(1/1)

(6 枚目)

（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。）
（鹿児島地方支務局管轄）
令和6年2月2日 福岡支務局

（7 枚目）

登記官

A3判をA4判に縮小した

地 積 測 量 図

番 9190-17

土地の所在 鹿児島市吉野町

座標求積表 世界測地系 座標系Ⅱ系

地番	(A) 9190-17	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
点名					
X199		-151862.151	-40352.774	-13.192	522332.794508
X102		-151867.727	-40354.286	-5.595	240874.733134
X104		-151868.120	-40353.218	1.576	-63598.671568
X804		-151866.181	-40348.755	5.182	-209490.735860
X192		-151862.828	-40341.448	3.858	-155837.308384
X301		-151862.283	-40340.471	8.189	-209730.108729
X802		-151857.728	-40342.465	8.533	-344242.253845
X303		-151859.760	-40344.192	3.184	-128859.349248
X188		-151854.585	-40344.988	-8.991	335534.784308
倍面積					186.886316 m ²
地面積					93.441580 m ²
地 積					93.44 m ²

513

使用した点 (法務局地図作成基準点)

点名	座標 X	座標 Y
506	-151860.155	-40351.954
513	-151860.412	-40397.266

506

精度区分	単位	例
①	コンクリート杭	
②	プラスチック杭	
③	金属プレート	
④	鉛	
⑤	銅	

平成 21年 6月 10日 登記

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

見取図

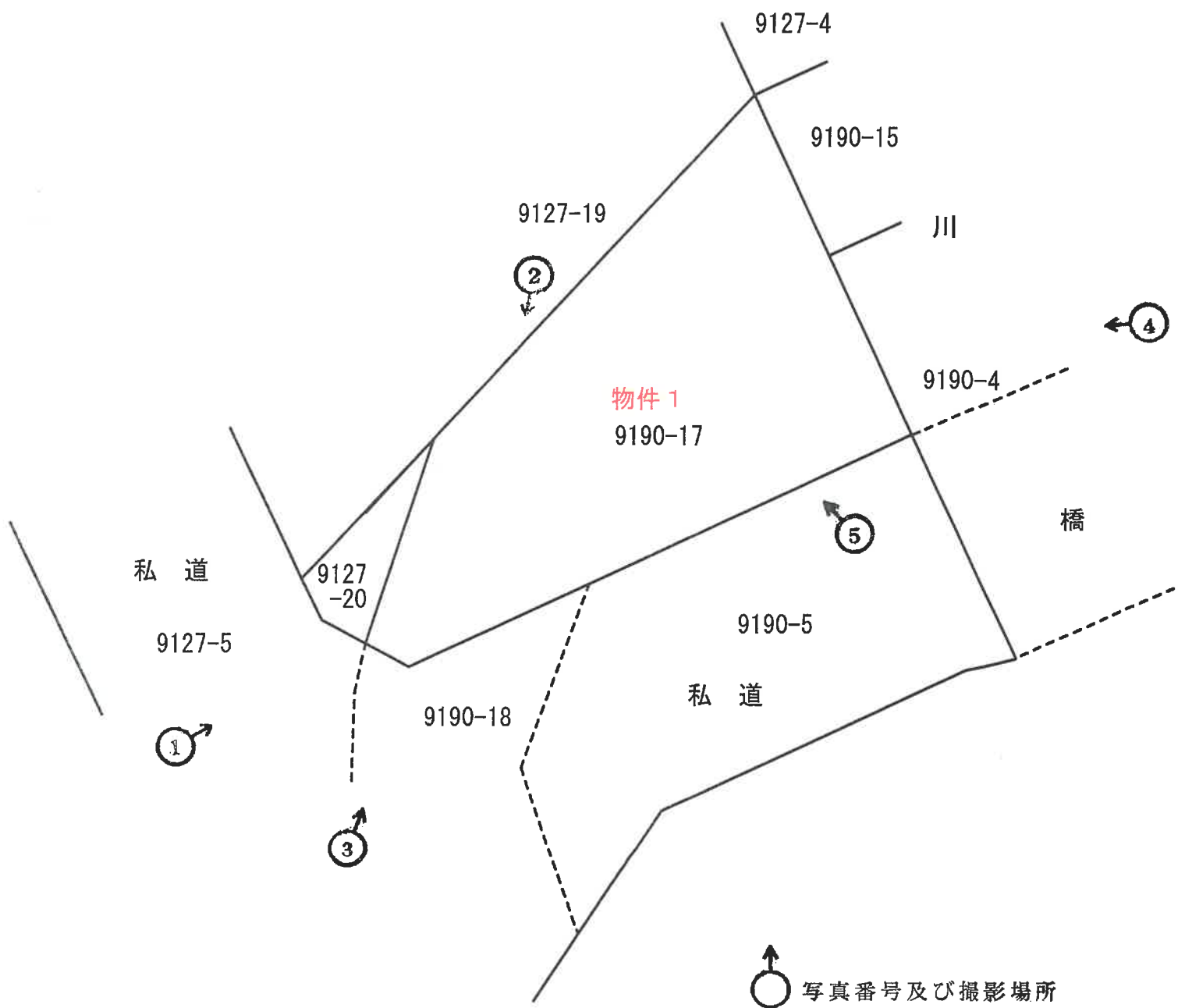


写真1 赤点線は境界付近の線



写真2 赤点線は境界付近の線



写真3 赤点線は境界付近の線

9127-20

物件1



写真4

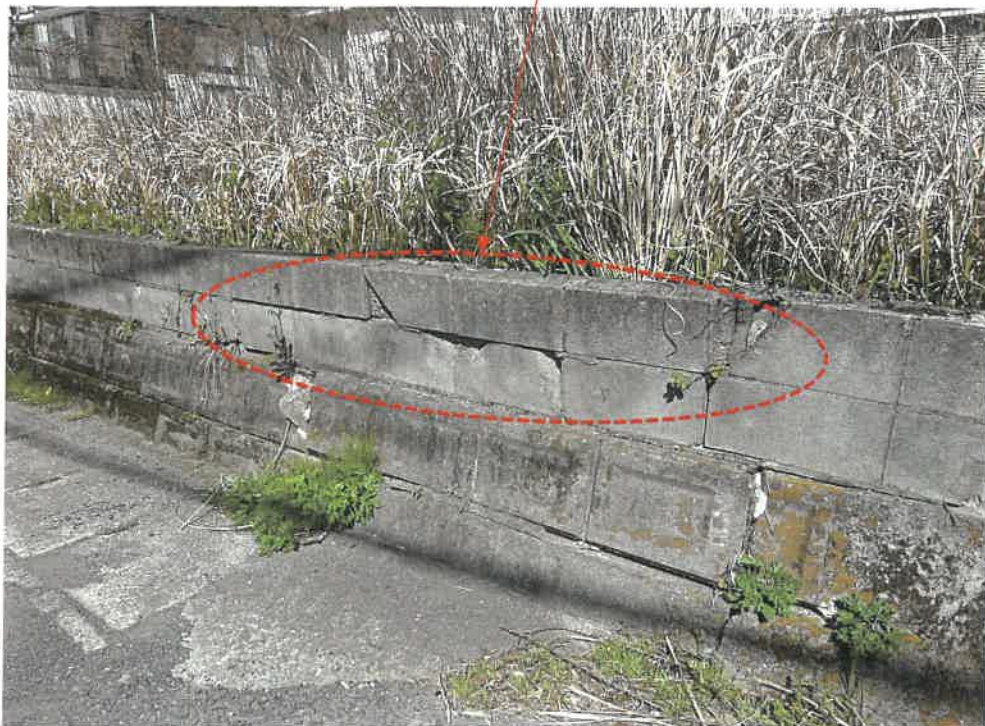
物件1



(10枚目)

写真5

ブロックのひび割れ



令和6年 (ケ) 第7号
令和6年3月22日 現地調査
令和6年4月 5日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 1,620,000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
1	所在地目地積所有者	鹿児島市吉野町 9190番17 宅地 93.44平方メートル 株式会社NSクリエイト	
番号	特記事項		
	① 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1）

位置・交通	J R鹿児島本線「鹿児島」駅の北方・約3.3km 「早馬」バス停の東方・約320m (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、鹿児島市郊外部の高台の戸建住宅を中心とした住宅地域である。約40年前に開発されたやや古い団地であり、幹線から当地域に至る道路は屈曲し、街路条件にやや劣る。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域内 第一種低層住居専用地域 40% 60% — —
画地条件	地積 : 93.44 m ² 規模 : 規模小 間口 : 約14m 奥行 : 約5.5～9.5m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路より約0.8m高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東約6m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号)	
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、戸建住宅、川である。	
供給処理施設	上水道 : なし(前面道路にあり) ガス配管 : なし 下水道 : 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1土地は、隣接地9127番20土地との境界が判然とせず、現況 では9127番20土地と一体化している。ただし、法第14条地図 が存するので復元は可能である。 ② 物件1土地は、擁壁のブロックにひび割れ等が存する。 ③ 物件1土地の北東側は河川となっている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	34,500	0.72	93.44	2,321,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/87 = 34,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位＋4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$1.02 \times 0.95 \times 0.90 \times 1.00 = 0.87 (100/87)$

イ 個別格差：方位＋5 形状－10 規模小－20 河川隣接－5

$1.05 \times 0.90 \times 0.80 \times 0.95 = 0.72$

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

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	
1	2,321,000		1.00	1.00	0.70	1,620,000

(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：必要なし

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 地価調査価格 鹿児島(県)-1

所 在：鹿児島市吉野町 8640 番 27

価 格：31,200 円／ m^2 (対前年変動率 $\pm 0.00\%$)

位 置：中別府入口バス停 500m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：163 m^2

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南西 6m 市道

用途指定等：第 1 種低層住居専用地域 40% 60%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

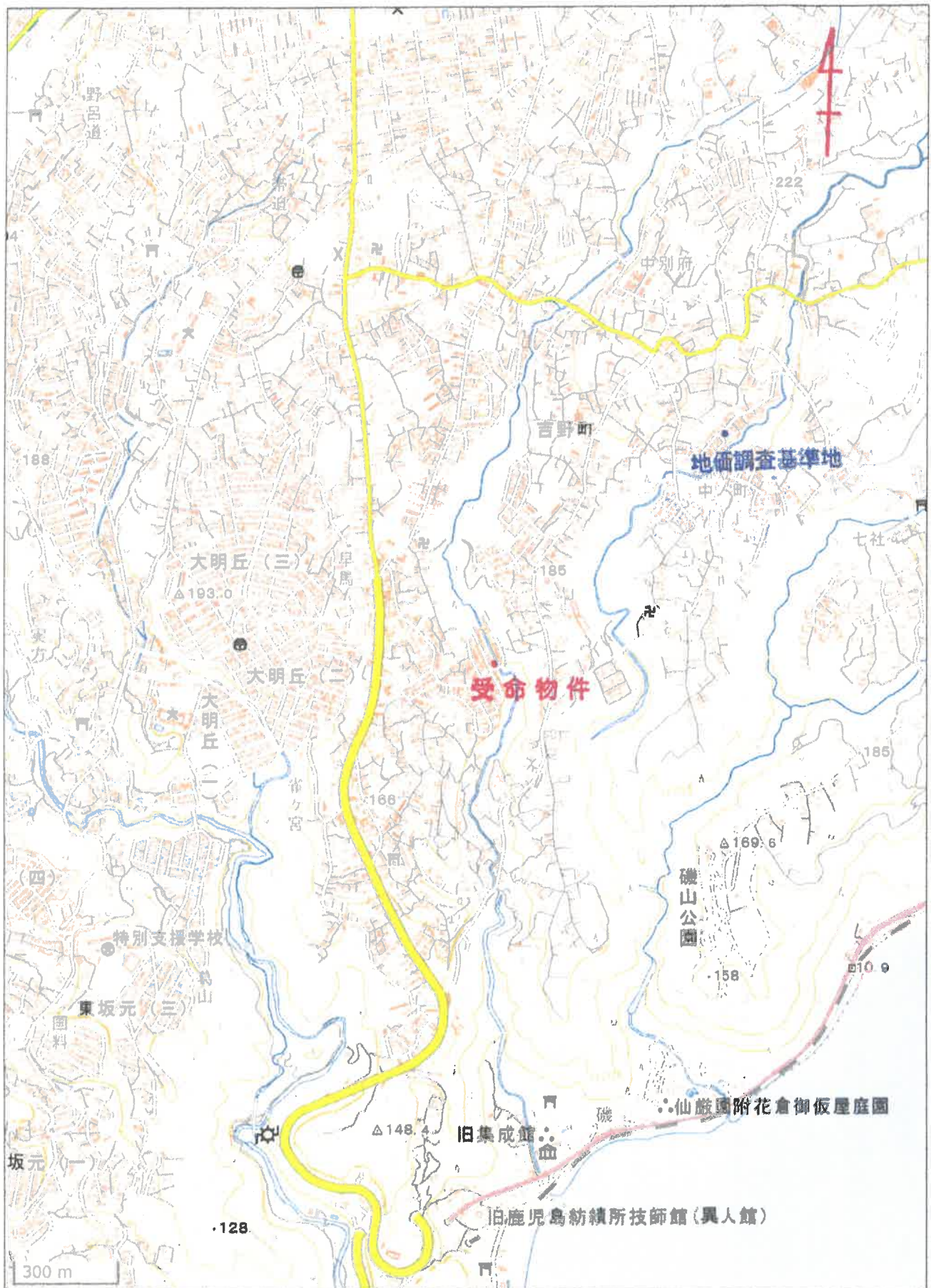
2 固定資産税評価額(令和 5 年 1 月 1 日)

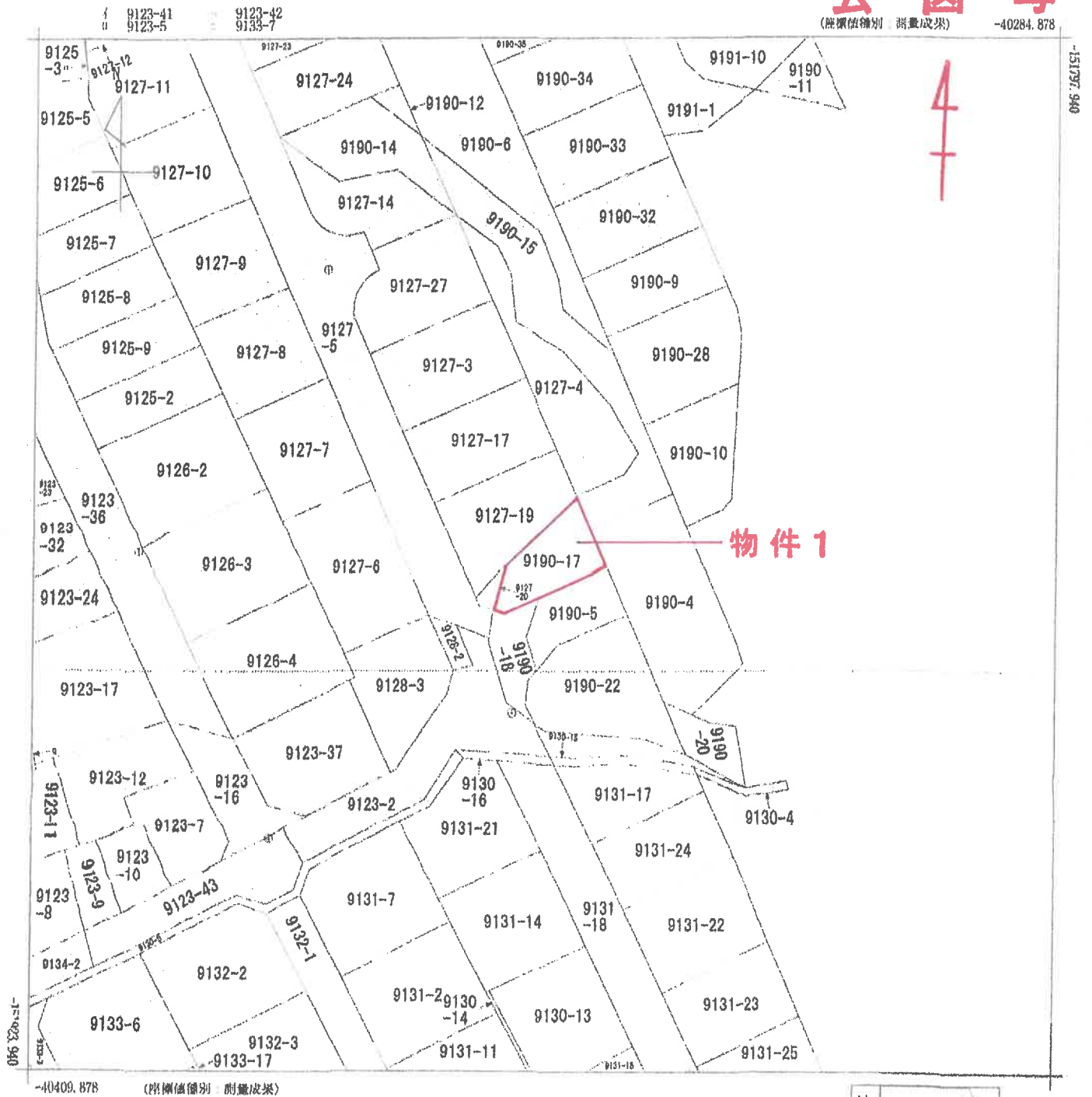
物 件 1 1,913,838 円

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 鹿児島市 202309)
- 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

吉野町

精部水分	所 在 鹿児島市吉野町					地 番 9190番17				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成21年3月25日				備付年月日 (原図)	平成21年7月6日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

請求番号：12-2

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日 平成21年6月10日

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。
(鹿児島県地方技術局管轄)

令和6年2月2日 福岡法務局

登記官

A3→A4縮小

請求番号 12-3

地積測量図

地番 9190-17

土地の所在 鹿児島市吉野町

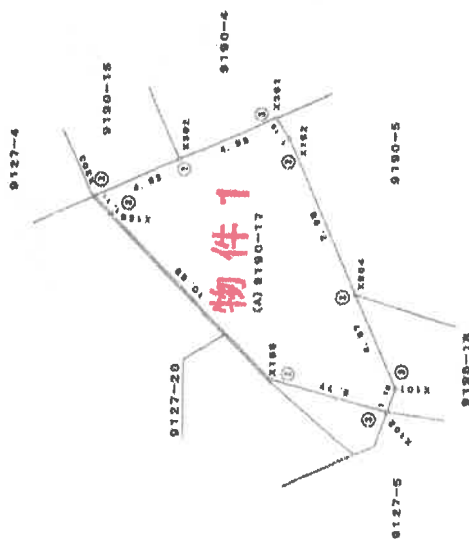
世界測地系 座標系Ⅱ系

座標求差表

地番	(A) 9190-17	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
X199	-151862.151	-40362.774	-13.192	53232.76608	
X102	-151867.727	-40364.286	-5.969	24087.4735134	
X101	-151863.120	-40353.216	1.576	-63694.671808	
X004	-151866.151	-40348.755	5.192	-209480.755800	
X192	-151862.228	-40341.442	3.668	-165637.306384	
X001	-151862.203	-40340.471	5.199	-209736.395720	
X002	-151867.729	-40342.465	8.530	-344242.253845	
X003	-151863.760	-40344.192	3.194	-128856.349248	
X168	-151854.835	-40344.998	-8.391	338534.784308	
俗面積				180.866316	㎡
面積				93.4481880	㎡
地積				93.44	㎡

513
①

物件1
(A) 9190-17



使用した点 (注: 測量局作成基図点)

点名	X	Y
506	-151860.155	-40351.954
513	-151860.412	-40397.266

506
①

測量区画番号	測量区画名称
①	コンクリート製
②	アスファルト製
③	舗装
④	舗装プレート
⑤	舗装プレート

計算機

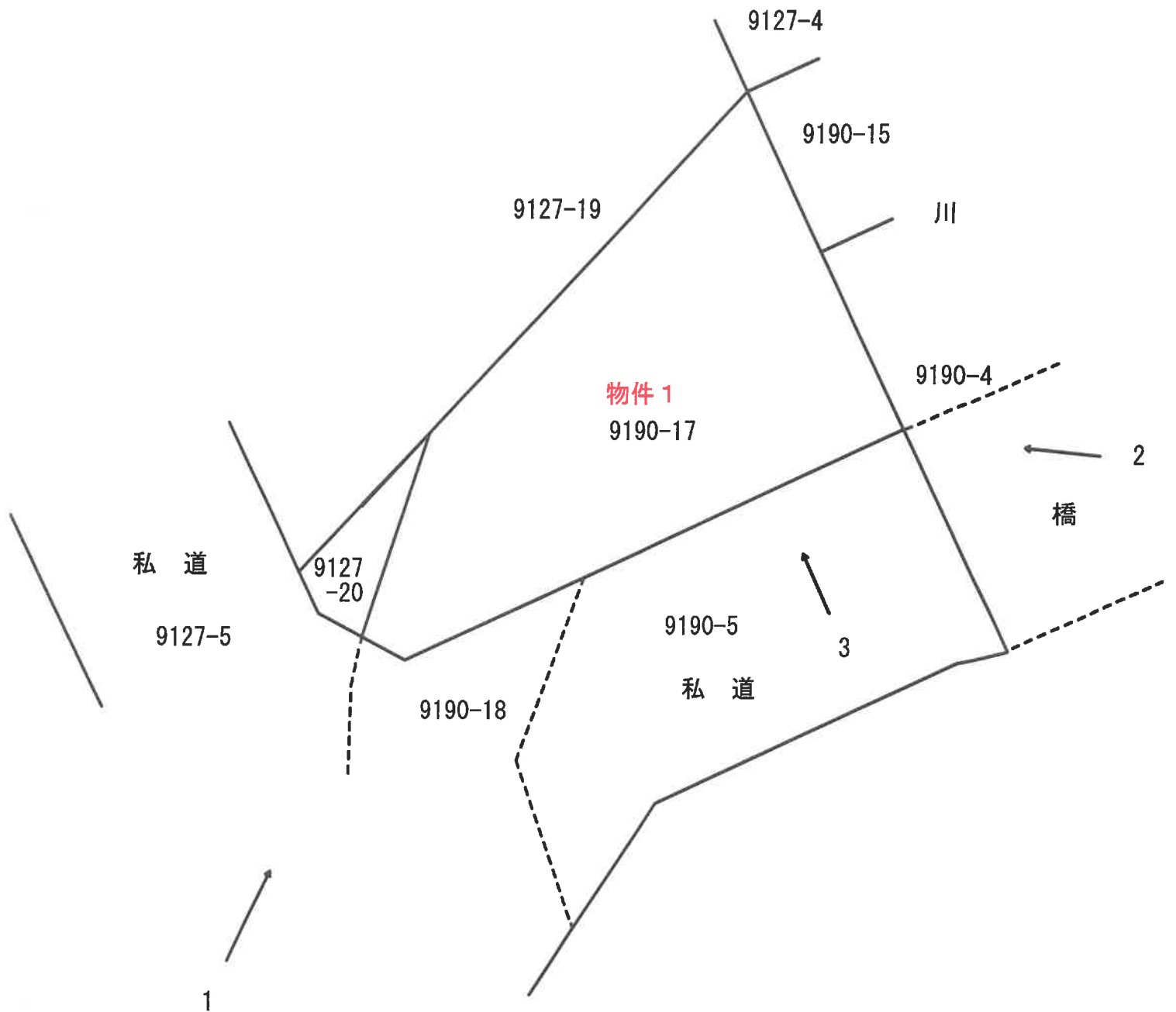
尺 2550作成

平成 21年 6月 10日 登記

作業機

縮尺 1/250

見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真

1



2



現況写真

3



ブロックのひび割れの様子