

令和6年(ケ)第7号

(物件6)

注 意 書

本件の「現況調査報告書」には、物件2～物件7についての記載がありますが、期間入札の公告、物件明細書にありますように本件ファイルで売却対象となるのは物件6のみであり、本件ファイルでは物件2、3、4、5、7は売却対象外となりますので、ご注意ください。

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6	1,965,000 1,572,000		393,000	37,154	15,785
</					



物 件 目 録

6 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 1 1
地 目 山林
地 積 7 4 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 22 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 6】

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 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

有限会社豊興建が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 6】

- ・ 隣地（地番 9 1 9 2 番）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番 9 1 9 2 番の一部、9 1 9 0 番 2）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掲載されています。）



物 件 目 録

6 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 1 1
地 目 山林
地 積 7 4 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第7号
令和6年3月6日受理
令和6年12月27日提出

現況調査報告書（物件2～7）

（補正書）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 （印）

(補正内容)

令和6年4月8日付提出の現況調査報告書3枚目記載の「A（占有者）」とあるのを「A（占有者会社代表者）」と補正する。

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2～7）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

2 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 0 2 平方メートル

所有者 株式会社NSクリエイト

3 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 8
地 目 宅地
地 積 2 4 7 . 3 6 平方メートル

所有者 株式会社NSクリエイト

4 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 9
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 7 2 平方メートル

所有者 株式会社NSクリエイト

5 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 2 0 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社NSクリエイト



物 件 目 録

6 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 1 1
地 目 山林
地 積 7 4 2 平方メートル

所有者 株式会社NSクリエイト

7 所 在 鹿児島市吉野町
地 番 9 1 9 1 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 8 5 4 平方メートル

共有者 株式会社NSクリエイト 持分 1 6 分の 6



(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2～7				
現況地目	☒ 宅地 (物件2～5) ☒ 公衆用道路 (物件7) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件6) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐				
形状	☒ 公図のとおり (物件2～5、7) ☒ 地積測量図のとおり (物件6) ☐ 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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (物件2～5、7) ☒ その他の者 (物件6) ☒ 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 (物件3～5) ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者 (土地所有者) が更地の状態で占有している (物件2) ☒ 上記の者 (その他の者) が物置場として占有している (物件6) ☒ 上記の者 (土地所有者) が他の共有者とともに道路として利用している (物件7) ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
その他の事項	物件2及び物件7上に件外物件として電柱及び街灯柱がそれぞれ存する。				
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社豊興建	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材等置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年ころ	
最初の	契約日	令和4年ころ	
契約等	期間	令和4年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和4年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件3、4関係)		
1	所 在	鹿児島市吉野町9191番8
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床面積 (概略)	約18㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	鹿児島市吉野町9191番9
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床面積 (概略)	約18㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件5関係)		
3	所 在	鹿児島市吉野町9191番10
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	床面積 (概略)	約18㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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
有限会社豊興建代表者	1 本件土地は建設業をしていた私の父が代表を務めていた瀬島建設株式会社が開発許可を受けて造成した土地になります。 2 瀬島建設株式会社による宅地造成は、物件2及び7については完了していますが、物件3～6については開発途中で作業が止まったままとなっています。私の記憶では昭和の終わり頃から現在まで作業が止まったままの状態だと思います。 3 本件宅地開発が途中で頓挫した事情については私も分かりません。 4 私は物件6を本件所有者から無償で借りて、同土地を資材や重機等の置場として利用しています。 5 物件6の土地は無償で借りる代わりに、雑草等の草払いをして管理しています。 6 本件所有者会社の代表とは以前会ったことはありますが、現在の連絡先は分かりません。 7 物件6の土地の範囲は概ね把握していますが、境界ははっきりしないところもあります。
鹿児島市土地利用調整課 担当者	1 本件各土地はいずれも昭和59年に開発許可を得ている開発事業対象地です（通称名：瀬島団地開発工事）。当該開発事業のうち、物件2及び7は第1工区において事業が完了していますが、物件3～6を含む第2工区は工事未了のまま開発許可が取り消されています。 2 物件3～6の土地の利用に際し、当該土地をどのように利用するかによって改めて開発許可を要するか否かが変わってきます。 3 物件3～5については擁壁が造られています（写真5～11）、改めて開発許可を要する場合には当該擁壁を再度造り直す必要があると思われます。 4 物件3～6について開発許可を要しないと判断された場合には物件3～5の擁壁を必ずしも造り直す必要はありませんが、同土地は建築基準法上の崖地規制を受けることになります。 5 物件7に接面している道路部分（地番9190-2）（写真11、12）は物件7を含め開発道路であり、都市計画法上公共施設に該当しますが、物件7から物件6に向かう私道部分（地番9190番2）（写真11、13）は開発が完了していないため開発道路には該当しません。なお、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、本件各土地を含む通称瀬島団地内の私道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。

執行官の意見

(物件2～7関係)

- 1 本件土地は物件7が私道(登記簿上9190-2の土地は、本件所有者会社を含む私人等共有名義の公衆用道路である。)に接面している。なお、鹿児島市担当者によると物件7と接面している部分は開発道路に該当するが、物件7から物件6に上る登り口部分は開発道路には該当しないとのことであった(写真11～13)。
- 2 物件2は開発事業において自動車の転回スペースとして予定されていた部分がアスファルト舗装されている(写真1～3)。
- 3 物件3～5は物件7と約4.5メートルの高低差があり、同じく物件6は物件3～5と約4.5メートルの高低差が存する(写真6～15)。なお、物件7には目的外土地(9192番)に至るための階段が設置されている(写真5)。
- 4 物件3及び4には物件7からの登り口となる階段が設置されている(写真7、8)が、物件5及び6は登り口が造られていない。そのため原状のままでは、物件5へは9190-2の私道と9190-11(登記簿上瀬島建設株式会社名義の山林である。)を通行のために利用する必要がある。また、物件6に至るには同じく9190-2と9192(登記簿上私人名義の宅地である。)の各私道を通行のために利用する必要がある。
- 5 鹿児島市土地利用調整課担当者によると、本件各土地が存する通称瀬島団地内の道路は、開発工事が終了した開発道路についても鹿児島市に移管されず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った。
- 6 本件各土地のうち、物件2及び7は、開発許可に伴う工事が完了しているが、物件3～6については開発許可が取り消されている。そのため、物件3～6の土地を利用するに際しては、その利用方法により改めて開発許可を必要とする場合もあるとのことであった。
- 7 本件各土地と周辺隣接地との境界のうち、物件2と北西側隣接地との境界は外観上不明瞭である。また、物件5と9190-11との境界、物件6と9192との境界及び物件7と9192との境界のうち一部(写真4)と9190-2との境界はいずれも外観上不明瞭である。
- 8 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物件6を除き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、物件6を除く各土地(但し物件7は共有私道)については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。

(8 枚目)

9127-4
9127-27

9123-41

(座標値種別: 測量成果)

-40288.047

-151694.105



-40413.047

(座標値種別: 測量成果)

地番
区域
見出

吉野町

請 求 部 分	所 在		鹿児島市吉野町				地 番		9191番1		
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 事 記 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

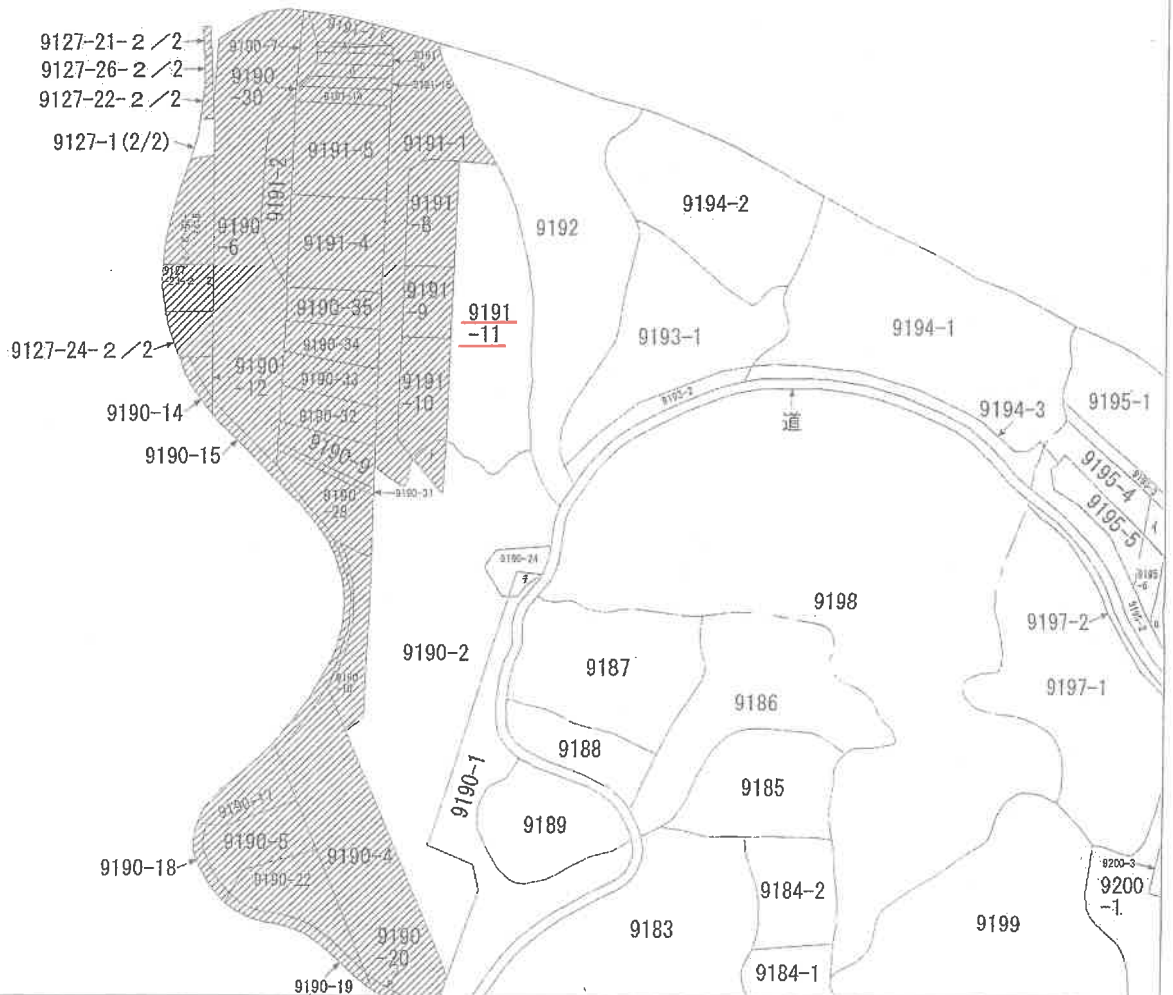
請求番号: 12-1

(1/1)

登記官

(9 枚目)

イ 9195-8 ハ 9191-16 ホ 9191-12 ト 9190-11
ロ 9195-7 ニ 9191-13 ヘ 9190-16 チ 9190-23



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 部 求 分	所 在	鹿児島市吉野町				地 番	9191番11			
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 番 は 記 号	系 又 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	方位不明	

これは地図に準ずる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：18-1

(1/1)

登記官

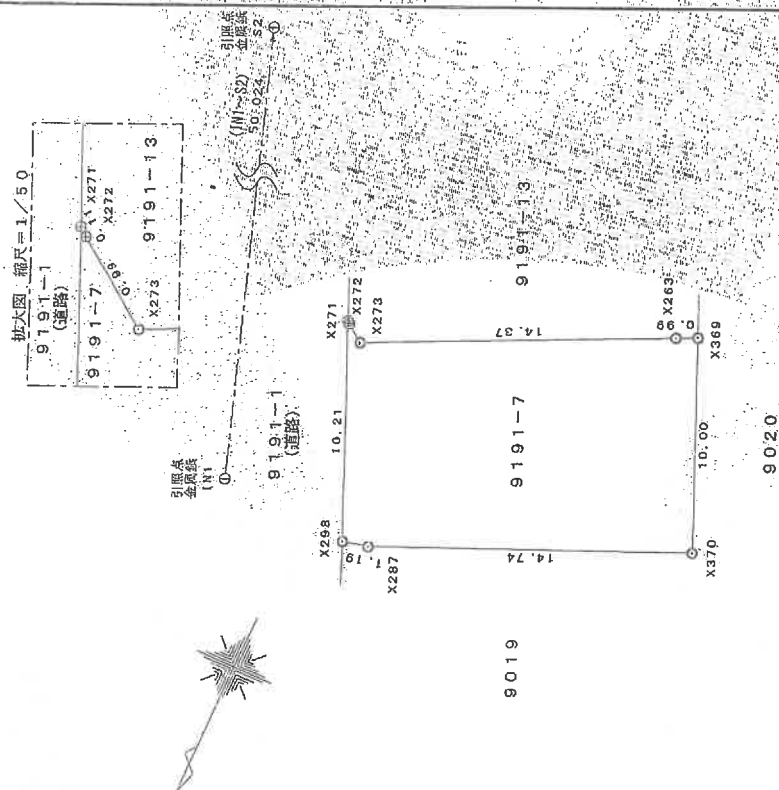
(10 枚目)

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
(鹿児島地方事務局管轄)

地積測量圖

番 9191-7

土地の所在 鹿児島市吉野町



座標求積表

地帶	點	9191-7
X271	側點	X _n
X271		-151716.051
X298		-151706.671
X287		-151706.847
X370		-151712.847
X369		-151721.838
X263		-151721.418
X273		-151715.392
X272		-151715.981
	倍面積	-4.0374.523
	面積	310.047621
	面積	155.0237605
	地數	156.02
	坪數	46.83

測 量 の 忠 實		測 定 年 月 日	
測 地 系 : 世界測地系		測 定 年 月 日 : 令和3年2月14日	
座 標 系 : 東京測地系		測 定 年 月 日 : 令和3年2月14日	
点 名	使用座標系	Y 座 標	基 礎 点 座 標
535	-151779.715	-45592.244	地蔵作成時基準点
536	-151826.030	-40374.729	地蔵作成時基準点
537	-151707.132	-40372.419	地蔵作成時基準点
538	-151754.551	-40355.486	引 照 点

著成作

人體

縮尺	1/250
----	-------

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番	9191-8
土地の所在	鹿児島市吉野町

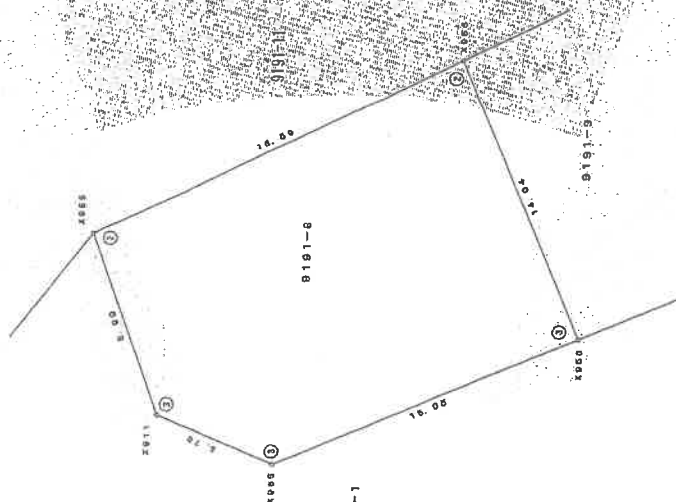
世界測地系 座標系Ⅱ系

座標求積表

地番	点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$
9191-8	X955	-151758.742	-40335.228	13.860	-640945.684560
	X911	-151761.628	-40343.564	-8.422	538773.864448
	X965	-151757.184	-40346.771	-19.161	773065.318131
	X950	-151760.989	-40339.807	-8.224	331754.672768
	X956	-151776.388	-40326.928	22.347	-897153.107216
倍面積、					494.723571 m ²
面積、					247.3617856 m ²
地積					247.36 m ²

使用した点 (法務局図作成基準点)

点名	座標 X	Y
535	-151776.716	-40394.244
536	-151826.030	-40374.729



測量区分	Ⅱ
測図	Ⅱ
①	コンクリート
②	アスファルト
③	金属
④	金属
⑤	金属
⑥	金属

作業模図

計画模図

縮尺

250

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

(鹿児島地方支務局管轄)

令和6年2月2日

福岡支務局

登記簿

(13 枚目)

地積測量図

地番 9191-9

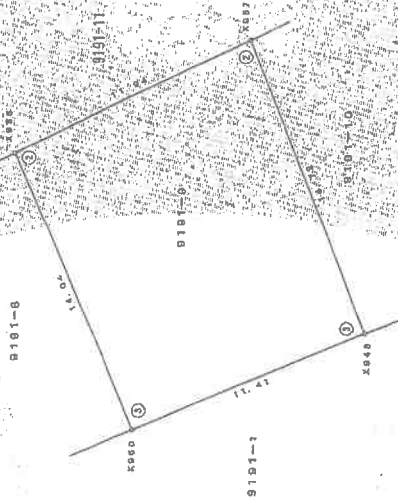
土地の所在 鹿児島市吉野町

座標求積表 世界測地系 座標系Ⅱ系

地番	点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
	X856	-151778.388	-40326.928	5.086	-205102.755908
	X860	-151780.989	-40338.807	-18.079	848623.750753
	X848	-151791.487	-40335.285	-8.088	205145.259510
	X857	-151788.075	-40321.588	10.079	-648330.813452
				倍面積	335.447003 m ²
				面積	167.7235016 m ²
				地積	167.72 m ²

使用した点 (法務局地図作成基準点)

点名	X	Y
535	-151779.716	-40364.244
536	-151826.030	-40374.728



地区区分	甲	乙	例
1	コンクリート版	R	例
2	プラスチック版	R	例
3	金属版	R	例
4	金属プレート	R	例
5	金属プレート	R	例

作業機関

計画機関

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿児島地方方法務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

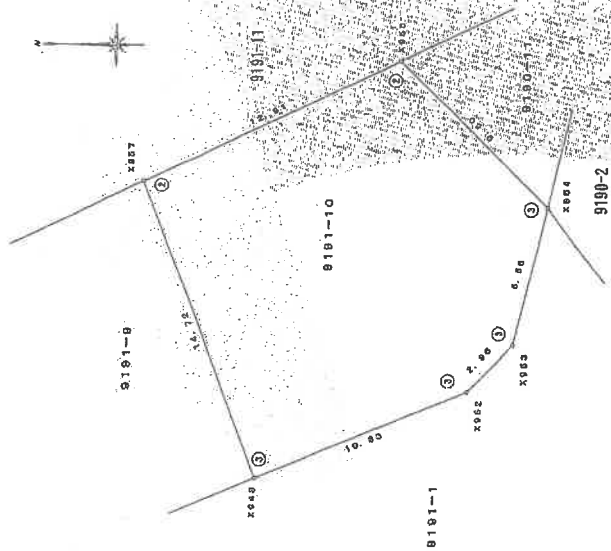
登記官

(14 枚目)

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番	9191-10
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	9191-10								
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$					
X957	-151786.076	-40321.588	0.160	-243380.992080					
X948	-151791.467	-40335.285	-14.882	600209.711370					
X962	-151800.957	-40331.182	-11.516	454453.891912					
X953	-151802.983	-40329.017	-3.463	138559.385871					
X954	-151804.420	-40322.608	5.368	-215867.868448					
X958	-151787.627	-40315.823	18.345	-738583.722936					
				倍面積	440.345680	㎡			
				面積	220.172840	㎡			
				地積	220.17	㎡			

使用した点 (法務局地図作成基準点)

点名	X	Y
536	-151828.030	-40374.729
535	-151779.715	-40394.244

縮尺	1/250
縮尺	250

作業機関

計画機関

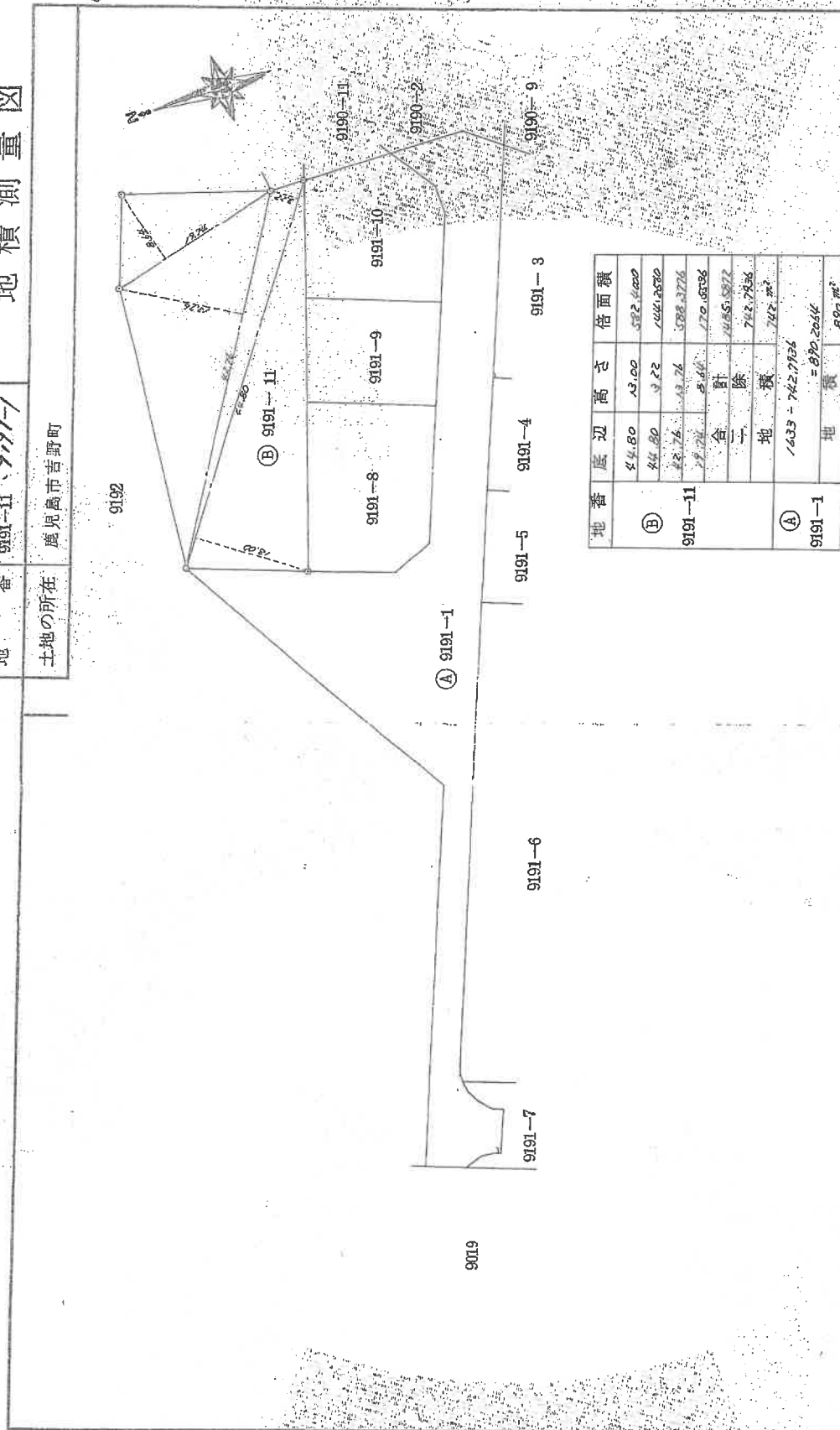
244074

前 9191-1 後・新

地 番 9191-11、9191-

土地の所在 鹿児島市吉野町

地積測量図



地番	底辺	高さ	倍面積
9191-11	84.80	13.00	582.400
9191-11	84.80	3.22	104.1570
9191-11	82.76	43.76	508.3776
9191-11	79.74	8.64	170.6536
9191-11	合計		1465.5872
9191-11	除		712.7936
9191-11	地積		742.7936
9191-11	合計		1465.5872
9191-11	地積		890.2036

精進区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥	鉄	杭

(日加納)

申請人

作製者

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成22年8月12日
法14条第1項地図作成前

A3判をA4判に縮小した

(16 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。
(鹿児島地方司法務局 管理)

令和6年2月2日 福岡司法務局

登記号

(17 枚目)

A3判をA4判に縮小した

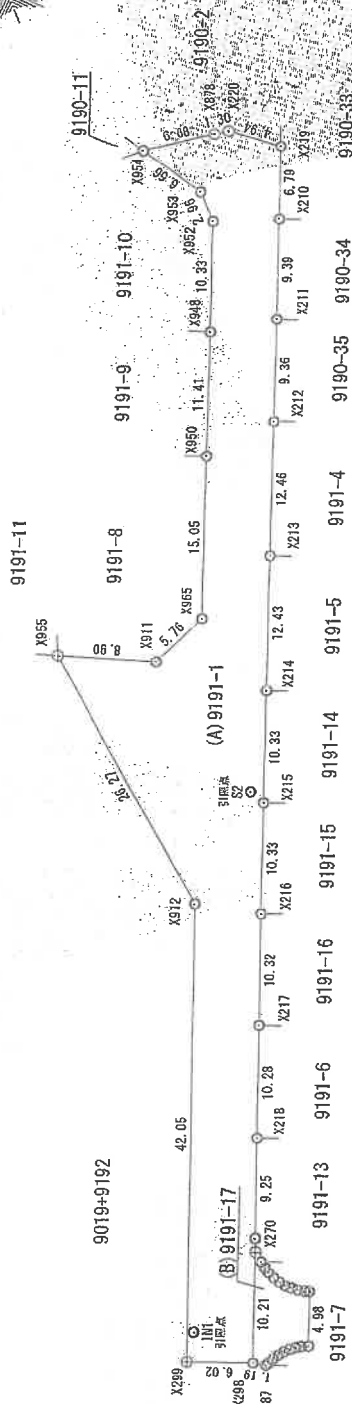
請求番号：12-9

(1/4)

地積測量図 1/2

地番 9191-1、-17

土地の所在 鹿児島市吉野町



(1) 令和3年3月9日
91.91番17は、9191番7に合筆

A3判をA4判に縮小した

(18 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。

(鹿児島地方事務局長官署)

令和6年2月2日

福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

9191-1-17

土地の所在
鹿児島市吉野町

座標求積表

地番	(A) 9191-1	(B) 9191-17
測量点	Xn	Yn
X298	-151704.352	-40372.922
X298	-151706.971	-40378.486
X271	-151718.051	-40374.437
X270	-151717.187	-40373.941
X218	-151725.558	-40370.268
X217	-151735.068	-40366.175
X216	-151744.575	-40362.075
X215	-151754.057	-40357.969
X214	-151763.537	-40353.859
X213	-151774.961	-40348.941
X212	-151786.398	-40343.995
X211	-151794.994	-40340.278
X210	-151803.618	-40336.550
X219	-151809.958	-40333.861
X220	-151809.281	-40328.951
X878	-151809.485	-40327.912
X954	-151804.420	-40322.608
X953	-151802.983	-40329.017
X949	-151781.467	-40335.265
X950	-151780.989	-40330.807
X966	-151767.164	-40345.771
X911	-151761.928	-40343.584
X955	-151758.742	-40335.228
X912	-151742.446	-40356.217
係面積		1708.911582
面積		854.4657910
地積		854.45
坪数		258.47

地番	(B) 9191-17	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測量点	Xn	Yn
X298	-151706.971	-40378.486
X287	-151706.934	-40378.649
X297	-151707.188	-40379.728
X296	-151707.744	-40379.893
X295	-151708.278	-40380.292
X268	-151708.719	-40380.623
X286	-151709.129	-40381.013
X285	-151709.470	-40381.410
X284	-151709.755	-40381.828
X283	-151710.083	-40382.460
X282	-151714.855	-40380.469
X281	-151714.501	-40380.091
X280	-151714.363	-40379.448
X279	-151714.280	-40378.839
X278	-151714.261	-40378.217
X277	-151714.333	-40377.636
X276	-151714.503	-40376.973
X275	-151714.747	-40376.354
X274	-151715.010	-40375.861
X273	-151715.392	-40375.331
X272	-151715.981	-40374.523
X271	-151716.051	-40374.437
係面積		68.4921801
面積		234.2163309
地積		34.24
坪数		10.35
合計		889.7021810

作成者

申請人

縮尺

(1) 令和3年3月9日
9191番17は、9191番7に合筆

A3判をA4判に縮小した

(20 枚目)

土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

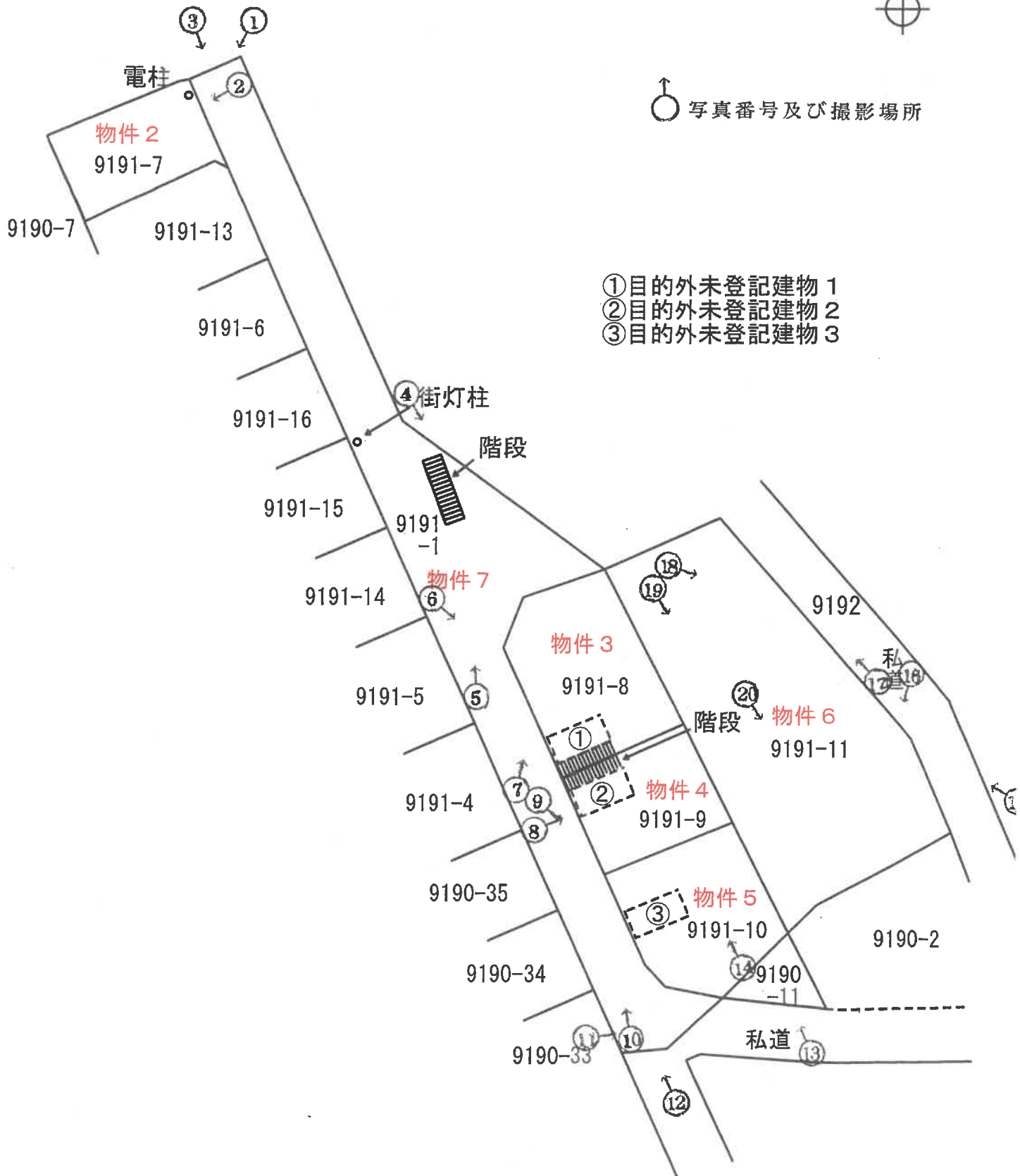


写真1



写真2



写真3



写真4 赤点線は境界付近の線(物件7と9192との境界不明瞭部分)



写真5



写真6

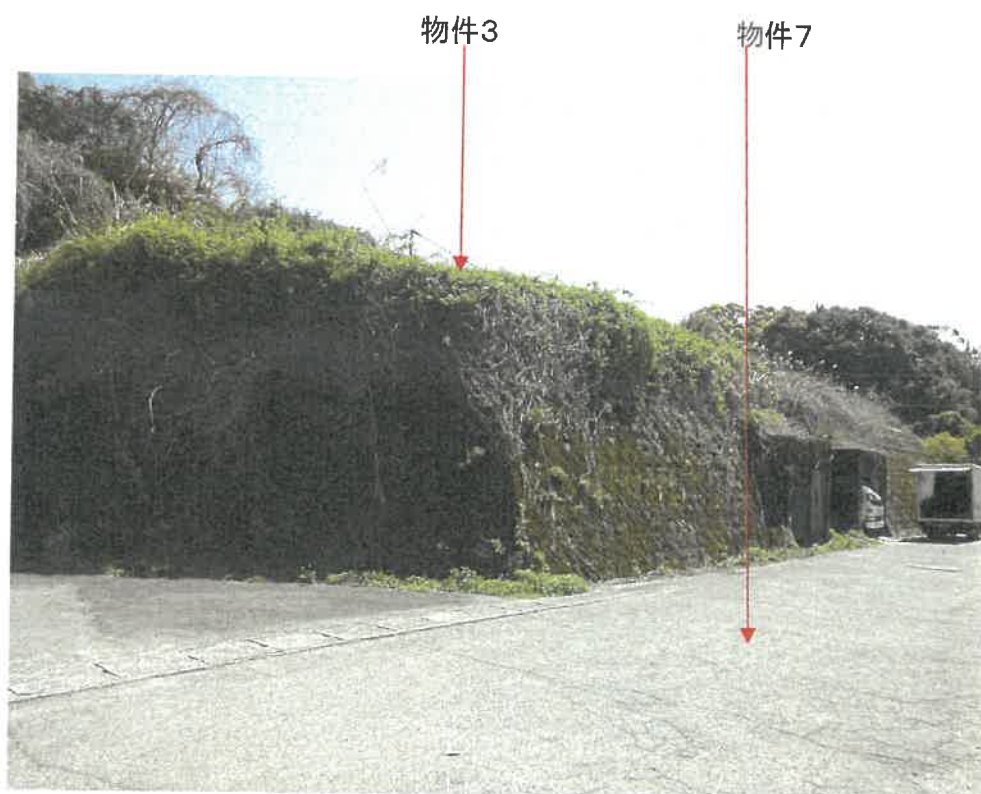


写真7



写真8



写真9



写真10



写真11 赤点線は境界付近の線



写真12 赤点線は境界付近の線



写真13 赤点線は境界付近の線

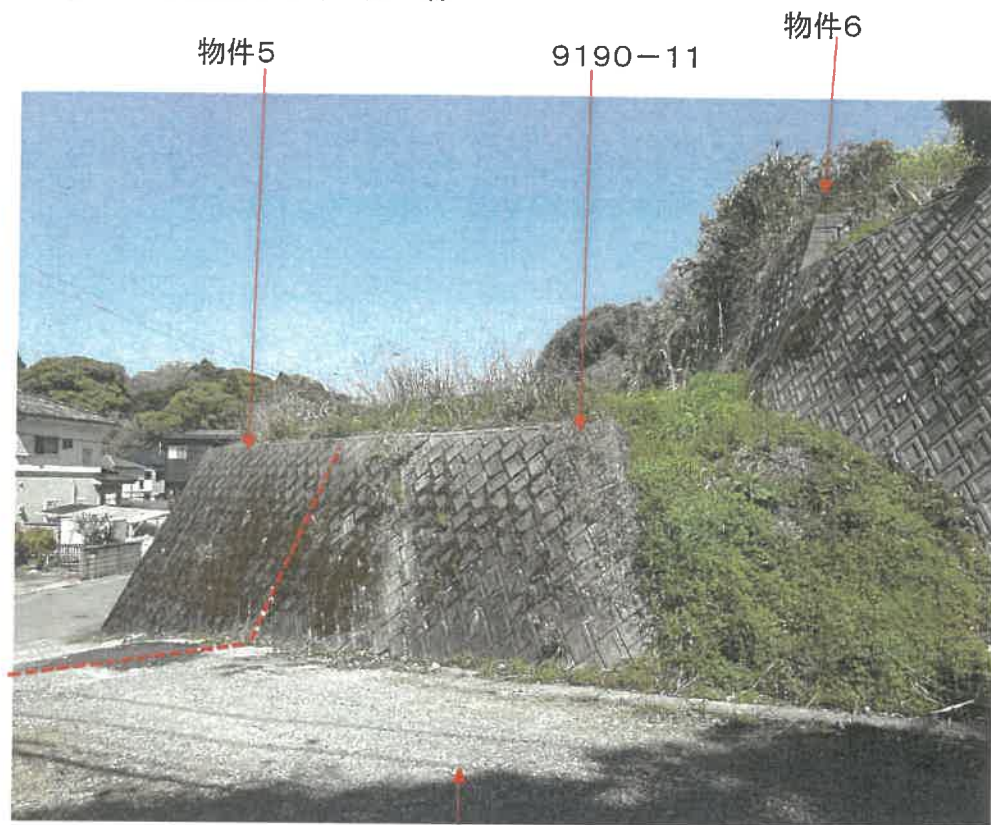


写真14 9190-2(開発道路に該当しない部分)



写真15 赤点線は境界付近と思われる線

物件6



写真16

境界付近に存する側溝
物件6



写真17 赤点線は境界付近と思われる線

物件6



写真18

物件6上に存する瓦礫等

物件6



写真19

物件6



写真20

物件6



令和6年 (ケ) 第7号
令和6年11月15日 現地調査
令和6年11月26日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件6)

評価人 不動産鑑定士
 大 吉 修 郎

第 1 評価額

評 価 額	
物件 6 (土地)	金 4,010,000 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
6	所在 地番 地目 地積 所有者	鹿児島市吉野町 9 1 9 1 番 1 1 山林 7 4 2 平方メートル 株式会社NSクリエイト	雑種地
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6）

位置・交通	J R鹿児島本線「鹿児島」駅の北方・約3.4km 「早馬」バス停の東方・約360m (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 : 742 m ² 規模 : やや規模大 間口 : 約 40m 奥行 : 約 13～20m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高接面～約 2m高く接面 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東約6m未舗装私道(建築基準法上の道路ではない)	
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。 隣接地は、空地、山林、畑である。	
供給処理施設	上水道 : なし 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6土地は、隣接地9192番との境界が一部判然としない。ただし、地積測量図が存するので復元は可能であると思われる。 ② 物件6土地は、令和6年3月調査によると令和4年頃から使用借 されていた。今回調査時も、前回と同じ重機、貯水タンク等 が置かれており、前回同様使用借されているものと思われる。 ③ 物件6土地は、開発許可を受けたものの工事未了で開発許可が取 り消されている。 ④ 物件6土地は、西側隣接地より約4.5m高い。また、接面する私道 は建築基準法上の道路でないため、現況のままでは建物建築は不 可能だと思われる。 ⑤ 物件6土地の一部は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警 戒区域に存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件6）

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
6	34,500	0.32	742	8,191,000

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＋2 隣地高低差－15 現況雑種地－50 形状－2

未舗装私道(持ち分なし)接面－20 土砂災害特別警戒区域－5

$1.02 \times 0.85 \times 0.50 \times 0.98 \times 0.80 \times 0.95 = 0.32$

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) 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
6	8,191,000		1.00	0.70	0.70	4,010,000

(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：開発頓挫地(建築不可能)－30%

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／㎡(対前年変動率±0.00%)
位 置：中別府入口バス停 500m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：163 ㎡
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)

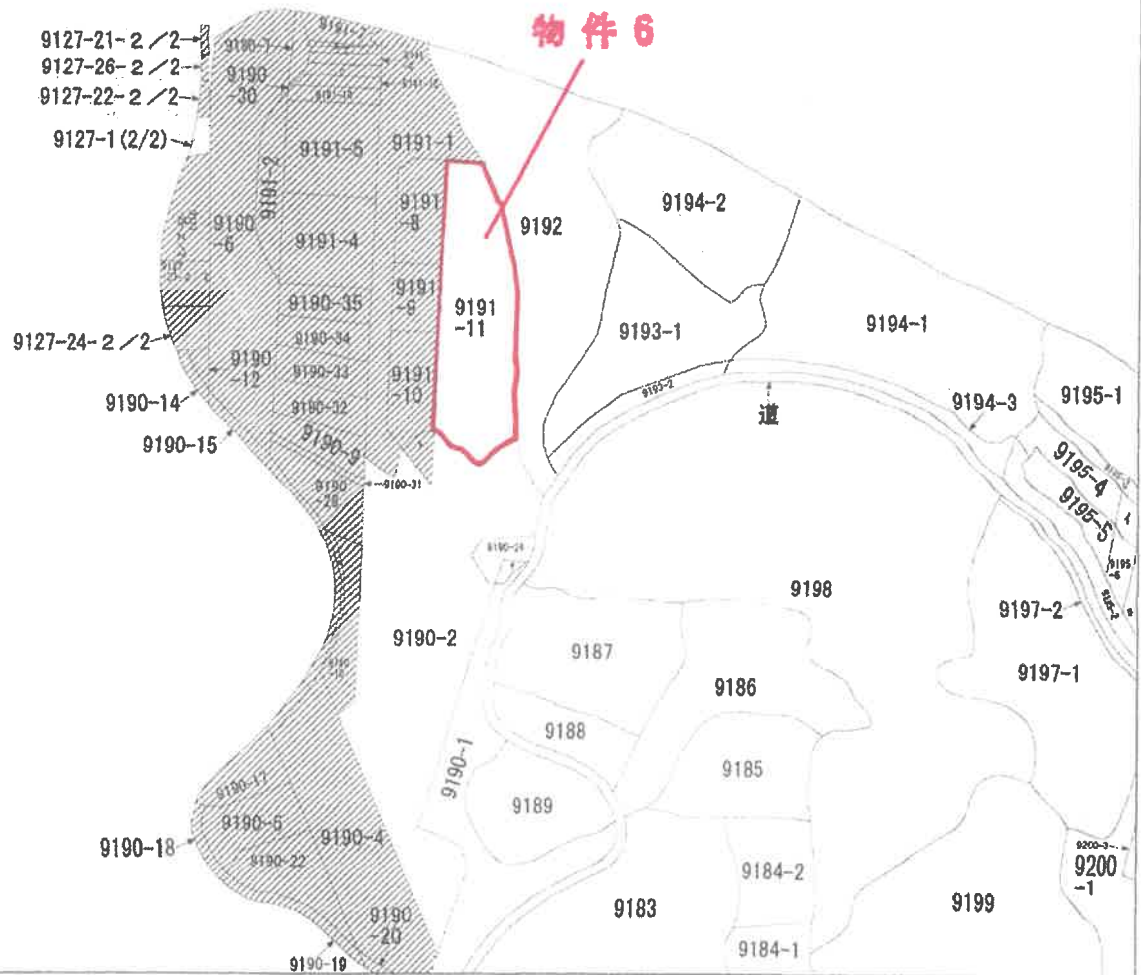
物 件 6 7,961,660 円

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

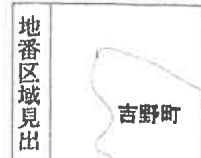
以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	鹿児島市吉野町			地番	9191番11		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法律局管轄)

令和6年2月2日

福岡法律局

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

244074

前 9191-1 後・新

地積測量図

地番 9191-11、9191-1

土地の所在 鹿児島市吉野町

61.6.24



地番	底辺	高さ	積面積
②	84.80	23.00	582.0400
②	84.80	3.72	146.1576
②	82.76	43.74	578.3776
②	19.74	8.44	170.6836
合計			1485.2588
— 除			742.7836
地積			742.4752
①	143.3	742.7836	
9191-1			= 890.2064
地積			890.2064

測量区分	甲	乙
①	コンクリート杭	
②	石	
③	プラスチック板	
④	手綱	
⑤	測	
⑥	測	

縮尺 1/500

申請人

6月 24日作製

作製者

(白黒写真)

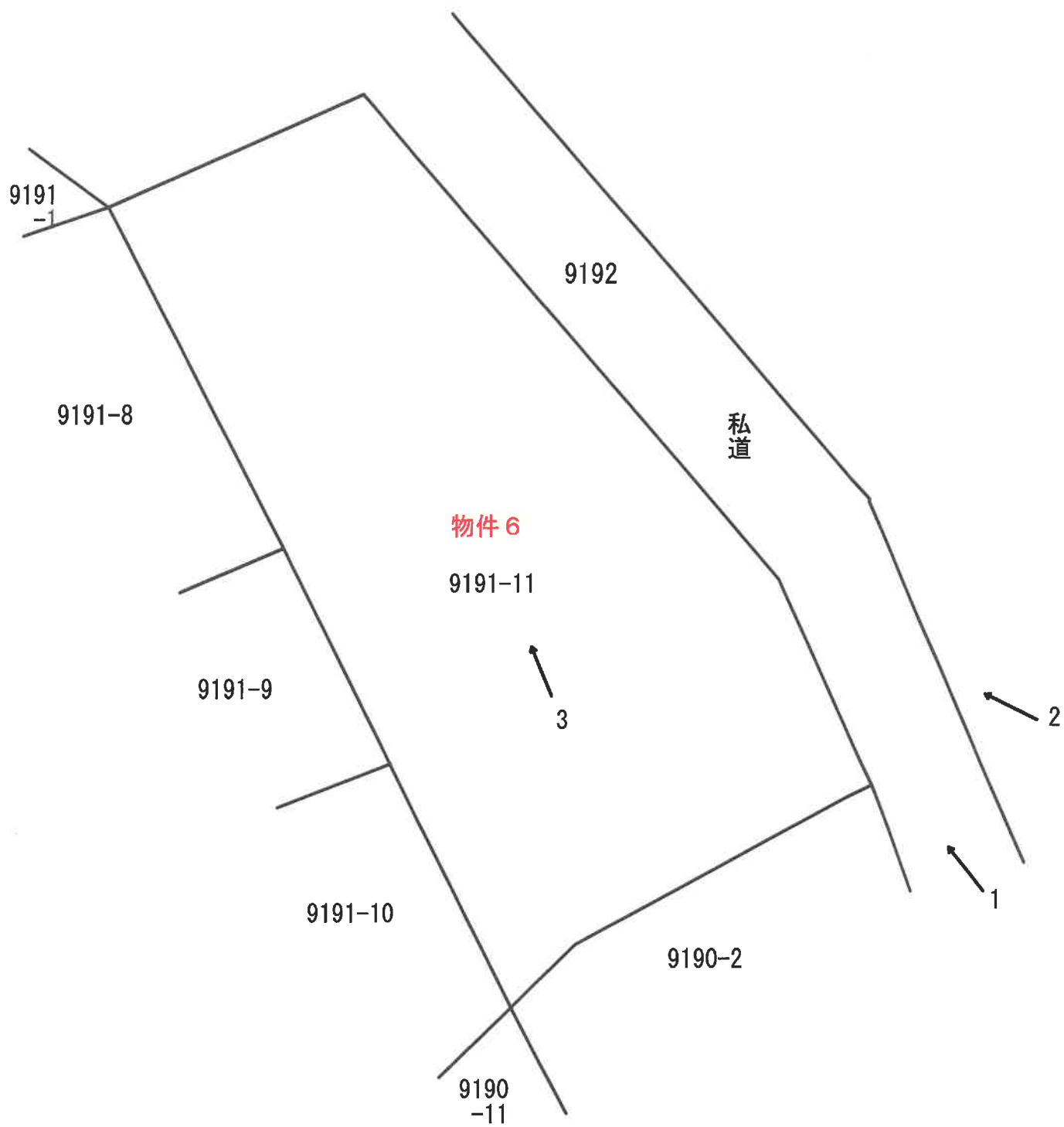
地積測量図

(日加給)

A3→A4縮小

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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和6年2月2日 福岡法務局 登記官

見取図



← 1 写真撮影位置

現況写真

1



2



現況写真

3

