

令和6年(ㄥ)第7号

(物件3)

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3のみであり、本件ファイルでは物件2、4、5、6、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 5 月 27 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 5 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

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



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 2 2 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 3】

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

【物件番号 3】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 約 18 平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

- ・ 隣地（地番 9 1 9 1 番 9）との境界が不明確である。
- ・ 売却売却対象外の土地（地番 9 1 9 1 番 1）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

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



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		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和4年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
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9 1.9 1番1 0
	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1 8 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和6 0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。

(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 ： - :	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 : 40 - 15 : 15	物件所在地	物件確認
6 年 3 月 2 2 日 10 : 20 - 12 : 25	物件所在地	立入調査、有限会社豊興建代表者と面談
6 年 3 月 2 7 日 10 : 30 - 10 : 40	執行官室 (電話)	有限会社豊興建代表者から聴取
6 年 3 月 2 8 日 15 : 30 - 16 : 00	鹿児島市役所土地利用 調整課	担当者との面談
6 年 3 月 2 9 日 8 : 35 - 8 : 40	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書 (9 1 9 0 - 2 外) 交付申請
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

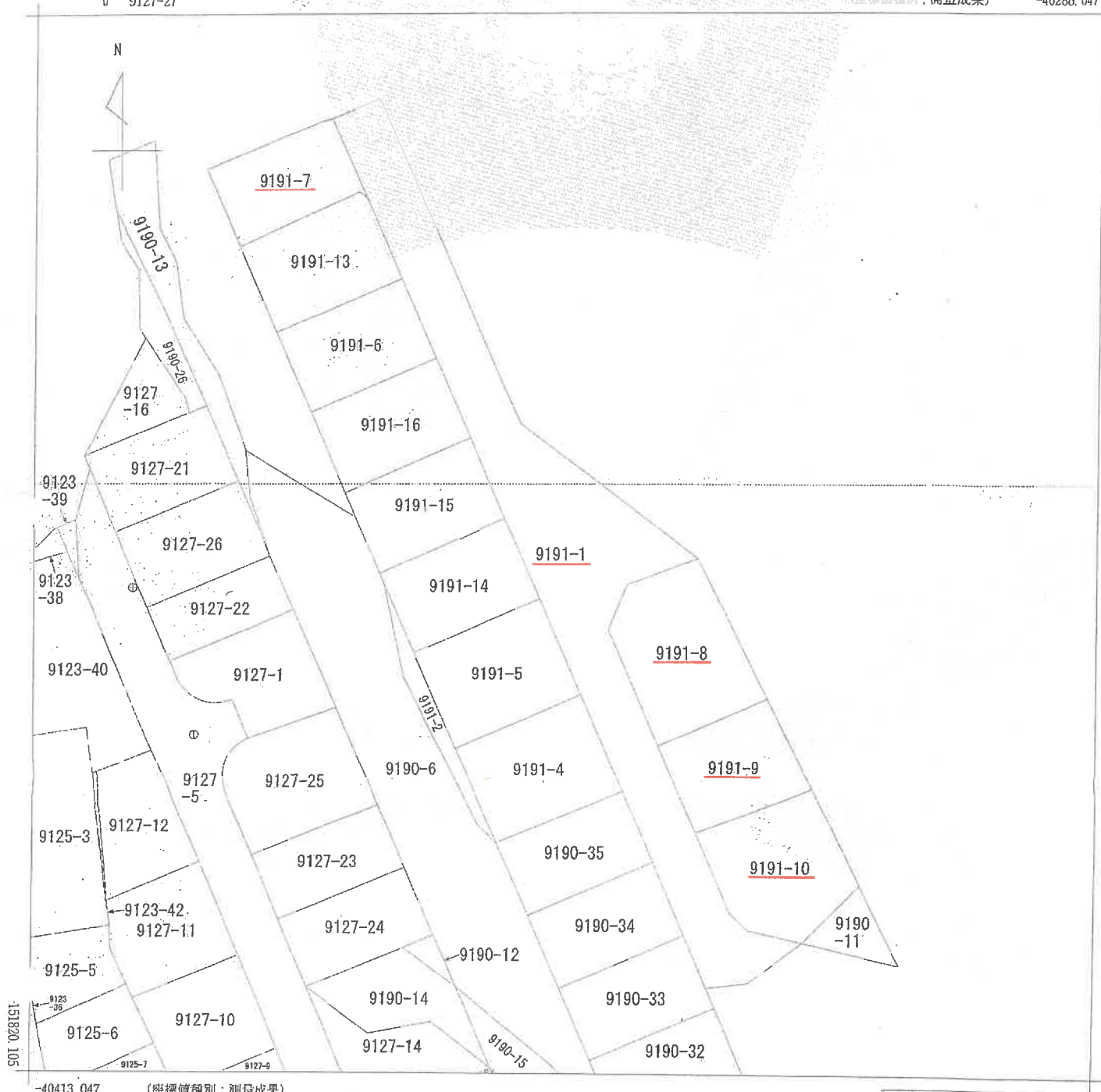
9127-4
9127-27

9123-41

(座標値種別: 測量成果)

-40286.047

-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

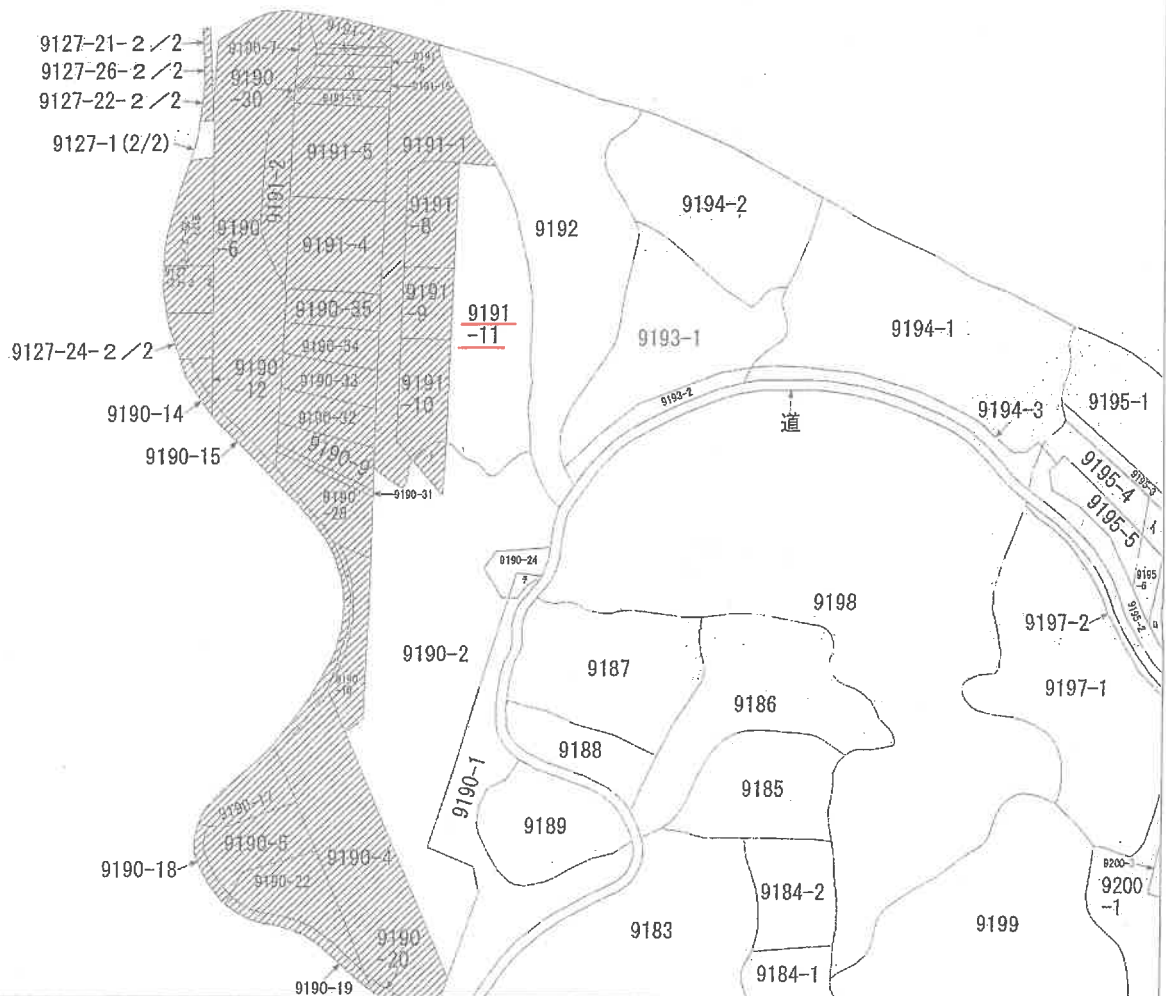
請求番号: 12-1

(1/1)

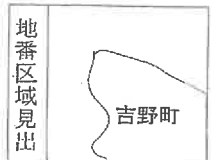
登記官

(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。



請求 部分	所在	鹿児島市吉野町			地番	9191番11		
出力 縮尺	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

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。

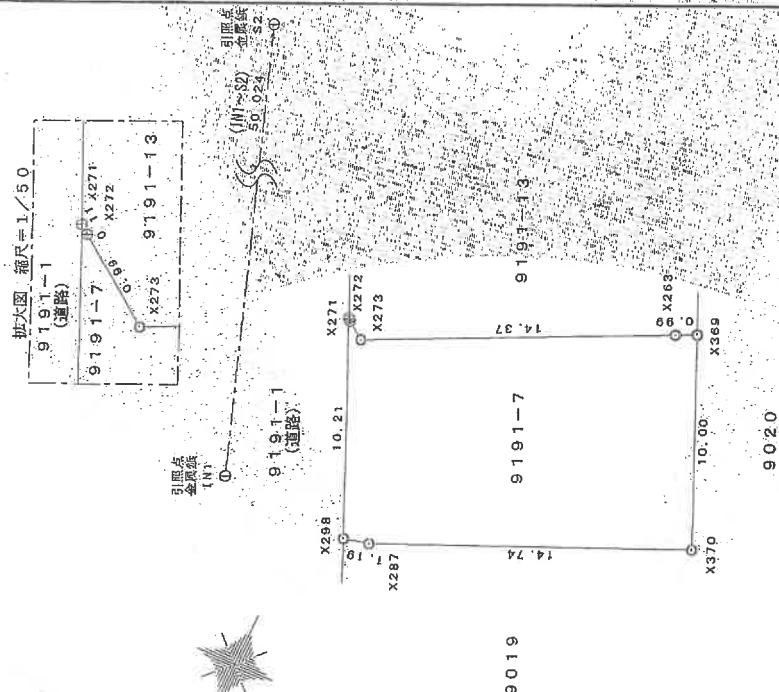
(鹿兒島地方法務局管轄)

A3判をA4判に縮小した

地積測量圖

番 9191-7

町賦扣亡雪見鹿



座標求積表

地帶	9191-7	χ_n	Y_n	$(\chi_{n+1} - \chi_n) Y_n$
測點	X271	-151716.051	-40374.437	-375886.008470
X298	-151706.671	-40378.486		-368130.656862
X297	-151706.934	-40378.649		-341308.782424
X370	-151712.847	-40389.241		-602020.863884
X369	-151721.838	-40389.289		-3543254.453819
X263	-151721.418	-40388.384		-2603434.523264
X273	-151715.392	-40387.531		-219520.674647
X272	-151715.981	-40374.523	倍面積	26906.8104521
			面積	310.047521
			地積	155.0327605
			牌數	156.02
				46.89

測点名	X 座標	Y 座標	標高	基準点種類
535	-151779.715	-45582.244	真橋	地区作成基準点
336	-151828.030	-40374.728	真橋	地区作成基準点
IN1	-151707.132	-40372.419	金属板	地区作成基準点
32	-151754.551	-40356.485	金属板	引照点

田	境界標	鐵凡例
⊕	コンクリート杭	
⊗	プラスチック杭	
⊠	ブレード	
⊙	金鼠	飯
○	な	し
⊖	引	部

著成作

申請人

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

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

登記官

(12 枚目)

地積測量図

地番 9191-8

土地の所在 鹿児島市吉野町

座標系Ⅱ系 世界測地系

座標求積表

地番	9191-8	点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
		X988	-151768.742	-40335.220	13.560	-646948.864560
		X911	-151761.828	-40343.584	-8.422	339773.864466
		X985	-151767.164	-40345.771	-19.161	773085.318131
		X950	-151760.988	-40339.807	-6.224	331764.872768
		X956	-151775.388	-40326.928	22.247	-897153.167216
					倍面積、 面積	484.723571
					地積	247.3617888
						247.36

使用した与点 (注：縮小図作成基準点)

点名	座標 X	座標 Y
535	-151778.716	-40384.244
536	-151826.030	-40374.729

縮小率	甲	乙
0	コンクリート製	河
1	アスファルト製	路
2	土	敷
3	金網プレート	敷
4	金網プレート	敷
5	金網プレート	敷
6	金網プレート	敷

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。

(鹿児島地方裁判所管轄)

令和6年2月2日

福岡地務局

登記号

(13 枚目)

地積測量図

地番 9191-9

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	9191-9			
点名	X	Y	X_n+1-X_n	$Y_n(X_n+1-X_n)$
X956	-151775.988	-40326.028	5.086	-2051.02
X950	-151760.889	-40339.807	-16.079	6488.23
X948	-151781.467	-40335.285	-6.086	2051.46
X957	-151786.076	-40321.588	16.079	-6483.30
倍面積				335.447003
面積				167.7235016
地積				167.72

使用した与点 (法務局地図作成基準点)

点名	X	Y
535	-151778.716	-40339.244
536	-151828.030	-40374.729

精度区分	甲	乙
①	コンクリート杭	例
②	プラスチック杭	
③	金属杭	
④	金属プレート	
⑤	鋼管	

作業機図

計画機図

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。

(鹿児島県地方事務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

登記官

(14 枚目)

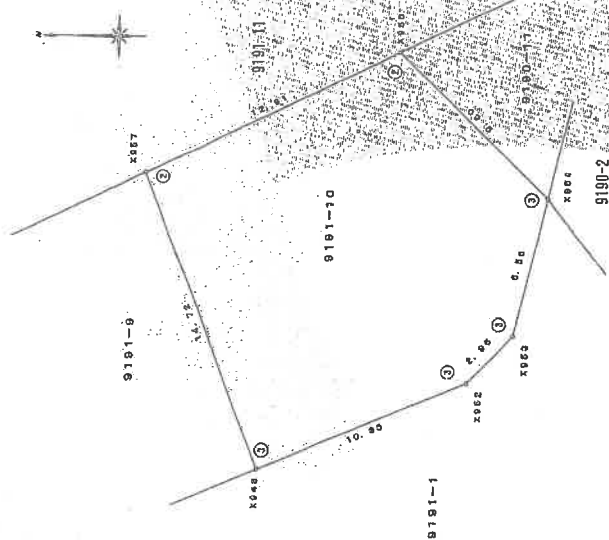
A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-7

地積測量図

地番 9191-10

土地の所在 鹿児島市吉野町



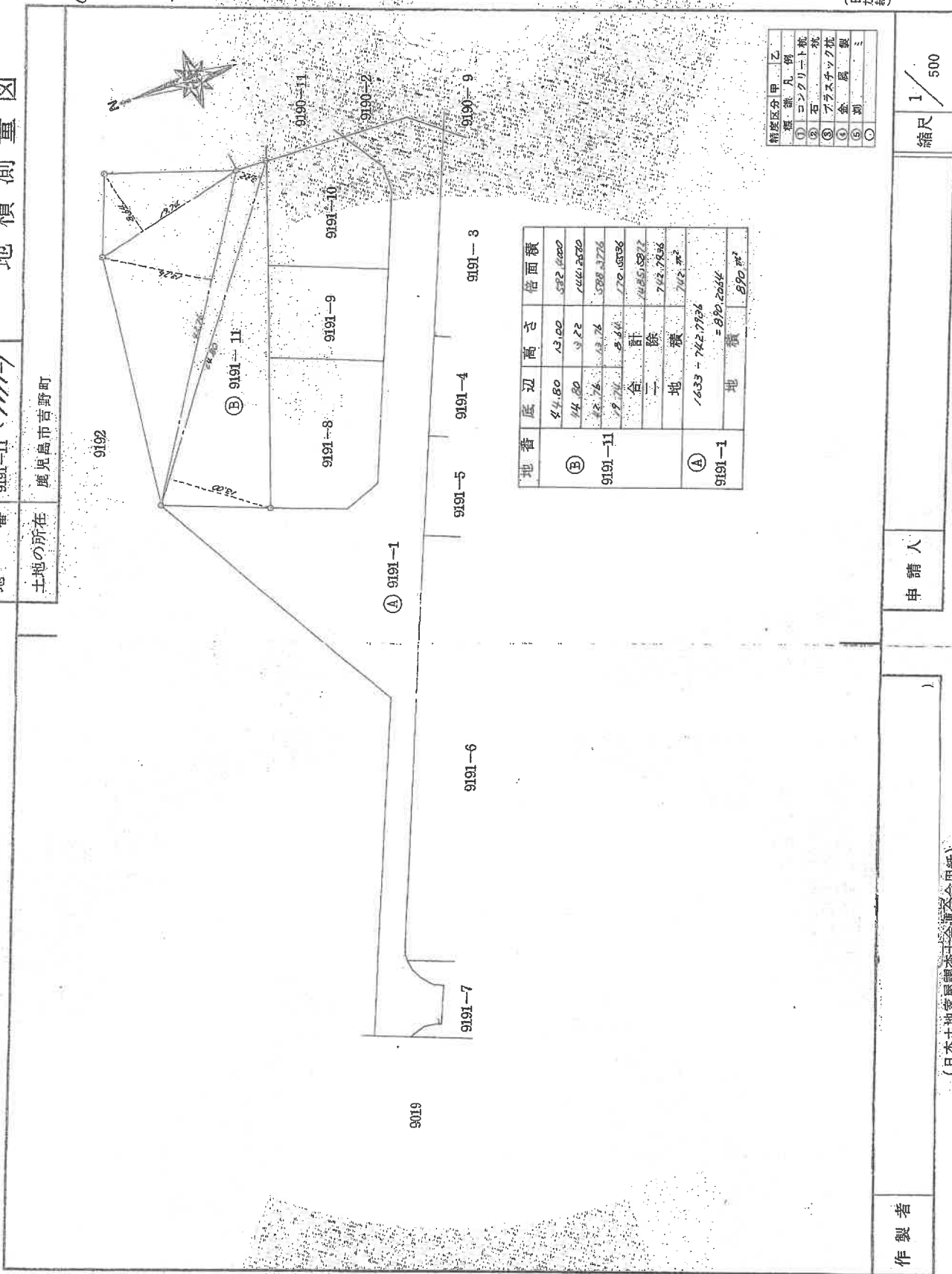
244074

前 9191-1 後・新

地番 9191-11、9191-1

土地の所在 鹿児島市吉野町

地積測量図



(日加納)

縮尺	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

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

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。

(鹿児島県地方自治局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

登記簿

A3判をA4判に縮小した

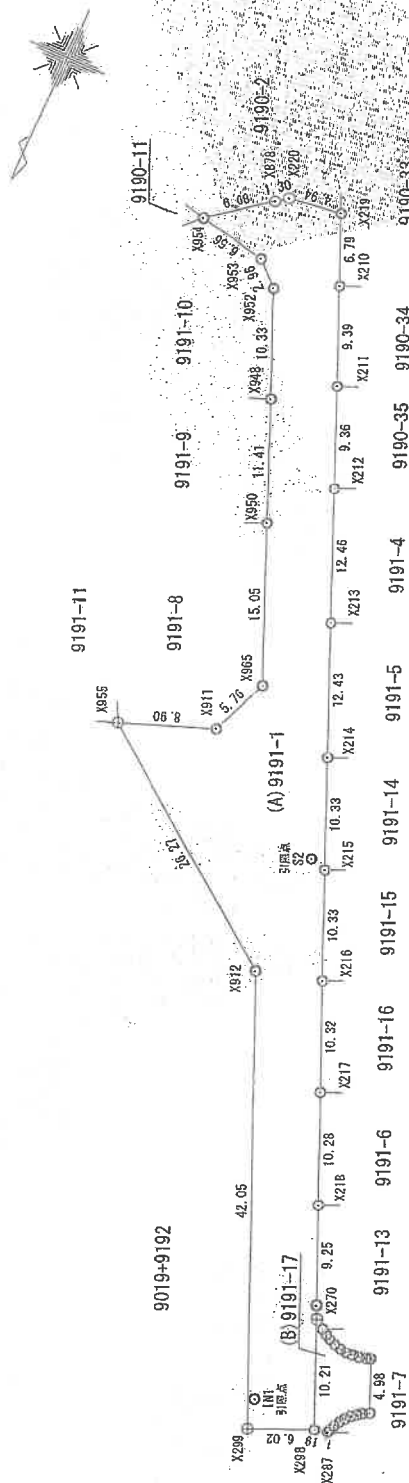
(1) 平成22年8月12日
法14条第1項地図作成前

A3判をA4判に縮小した

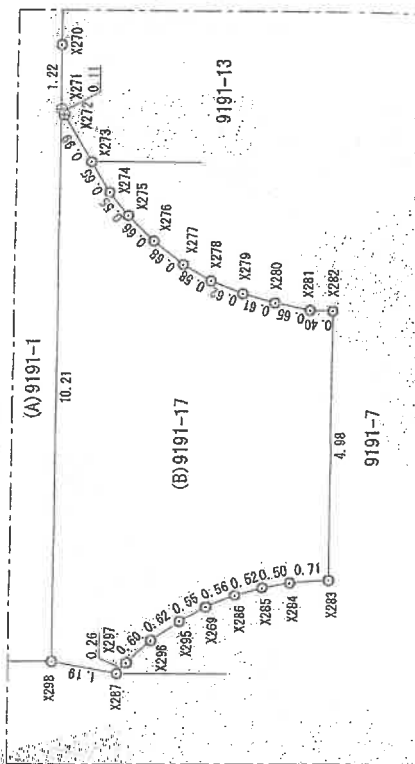
(16 枚目)

919i-1, -17

土地の所在 鹿児島市吉野町



拡大図=1/100

[illegible]

田	コンクリート杭
⊕	ブラスチック杭
☒	ブレードト
◎	金 属 旗
○	な し
①	引 照 草

人中

縮尺 $\frac{1}{500}$

指成作

(7/4)

請求番号: 12-9

A

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

理固当然

奖品也

A3判をA4判に縮小した

(17 枚目)

(1) 令和3年3月9日
9191番17は、9191番7に合致

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。

(鹿児島地方方法務局(管轄))

令和6年2月2日

福岡法務局

登記書

(19 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-9

(3/4)

地番

9191-1-17

地

土地の所在
鹿児島市吉野町

地積測量図

(2/2)

座標求積表

地番 測点	(A) 9191-1	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
X299	-151704.352 -40372.822	-1464527.745550
X298	-151706.971 -40378.486	472387.907714
X271	-151718.051 -40374.437	423770.090752
X270	-151717.167 -40373.841	387872.461187
X218	-151725.658 -40370.268	723879.239846
X217	-151735.098 -40366.175	763606.932475
X216	-151744.575 -40362.076	765224.588884
X214	-151754.057 -40357.969	765267.808178
X213	-151763.637 -40353.859	843557.068536
X212	-151774.961 -40348.941	922417.140201
X211	-151784.994 -40343.995	808211.251835
X210	-151803.618 -40340.278	894890.927438
X209	-151809.858 -40336.560	599562.479200
X208	-151809.281 -40328.951	228370.320982
X207	-151808.485 -40327.912	-55371.649723
X954	-151804.420 -40322.608	-196033.980322
X953	-151802.983 -40329.017	-221854.989216
X952	-151800.957 -40331.182	-139659.365871
X948	-151791.487 -40335.285	-464453.891812
X950	-151780.989 -40338.807	-805414.970880
X955	-151767.164 -40345.771	-980378.329521
X911	-151751.928 -40343.584	-773065.318131
X955	-151756.742 -40335.226	-339773.664448
X912	-151742.646 -40356.217	-761609.737332
依面積		1708.911682
面積		854.4557910
地積		854.45
坪数		258.47

地番 測点	(B) 9191-17	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
X299	-151706.971 -40378.486	-868120.456862
X287	-151706.934 -40379.649	20876.278533
X296	-151707.188 -40379.728	32707.679660
X296	-151707.744 -40379.963	43013.650770
X295	-151708.278 -40380.292	39375.284700
X299	-151708.719 -40380.623	34365.810173
X286	-151709.129 -40381.013	30326.440163
X285	-151709.470 -40381.410	25276.792160
X284	-151709.755 -40381.828	24764.060564
X283	-151710.083 -40382.460	187915.38660
X282	-151714.658 -40380.469	178400.812042
X281	-151714.501 -40380.091	-11831399883
X280	-151714.363 -40378.449	-6923169609
X279	-151714.280 -40378.839	-41181641578
X278	-151714.261 -40378.217	21405045501
X277	-151714.333 -40377.838	9771367932
X276	-151714.503 -40376.973	167161066822
X275	-151714.747 -40376.354	20476111478
X274	-151715.010 -40375.861	26042430345
X273	-151715.392 -40375.331	39204446071
X272	-151715.981 -40374.623	26606119857
X271	-151716.051 -40374.437	-378896008470
依面積		89492780
面積		342463900
地積		342471
坪数		10364483
合計		8887021810

作成者

申請人

縮尺

(1) 令和3年3月9日
9191番17は、9191番7に合致

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

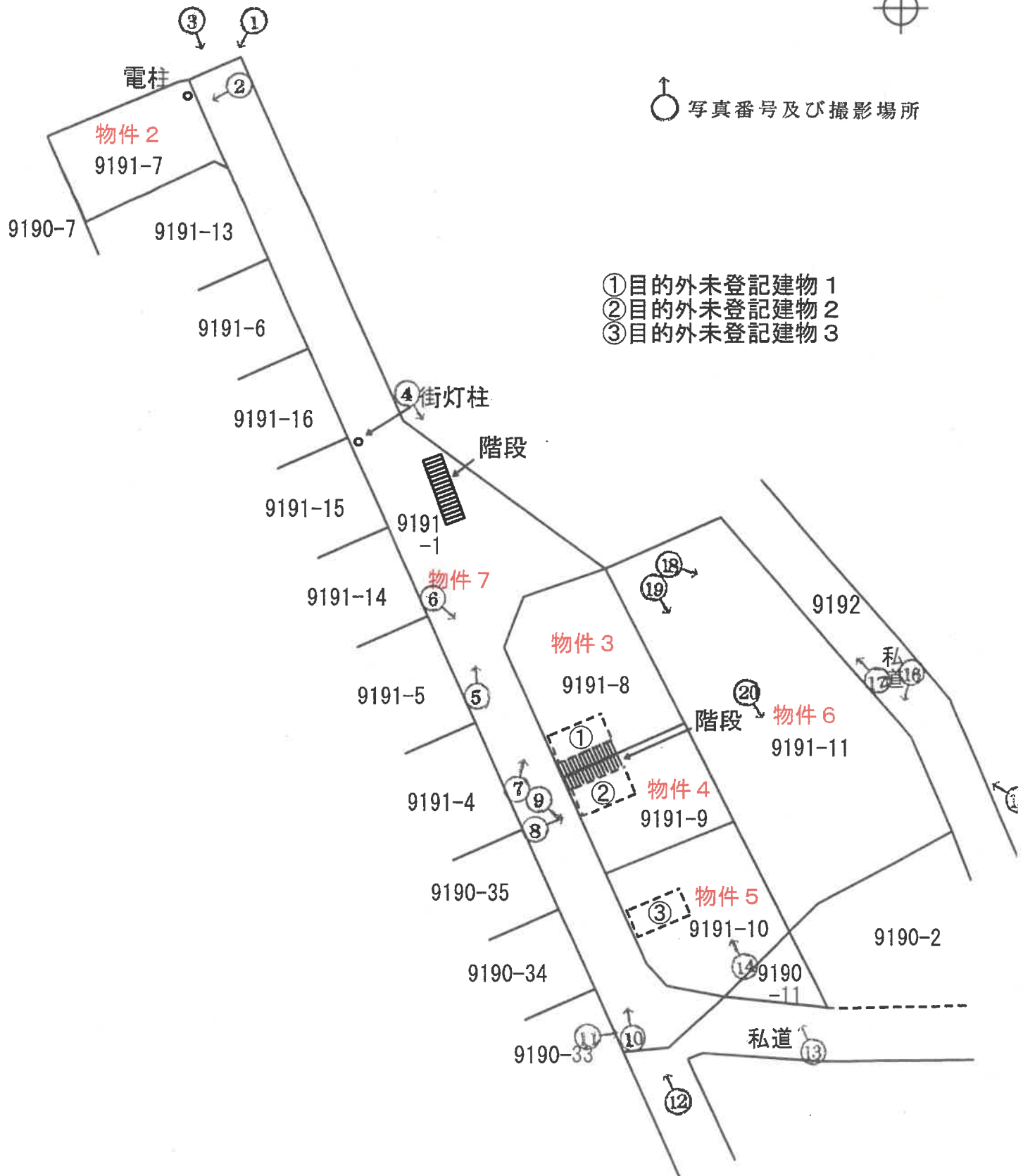


写真1



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

物件7

物件7上に存する階段

物件3



写真6

物件3

物件7



写真7



写真8



(25枚目)

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

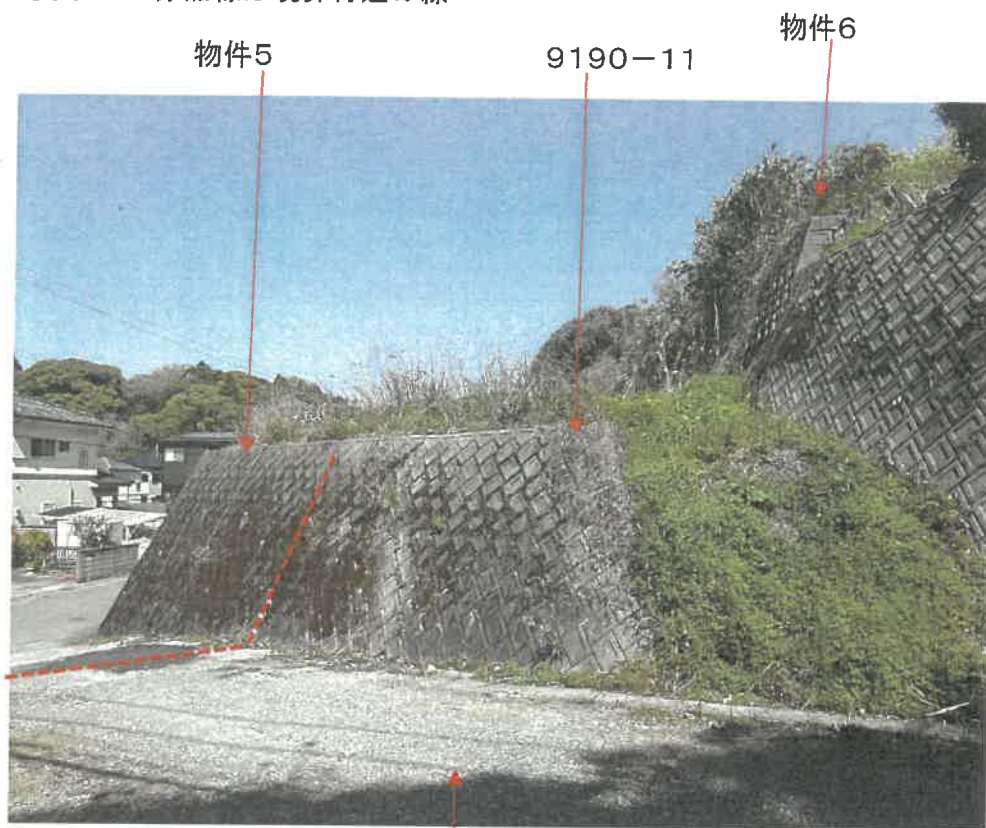


写真14

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



写真20



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3)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎

第 1 評価額

評 価 額	
物件 3（土地）	金 2,860,000 円

- 1 物件 3 の評価額は、未登記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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き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
3	所在地 地番 地目 地積 所有者	鹿児島市吉野町 9191番8 宅地 247.36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。 ② 物件3土地には、以下の目的外未登記建物が存する（床面積は概測した）。なお、当目的外未登記建物の敷地利用の範囲を、現況に基づき、約15%と認定した。 種類 車庫 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 約18㎡ 建築時期 昭和60年頃 所有者 土地所有者		

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3）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿児島本線「鹿児島」駅の北方・約3.4 k m 「早馬」バス停の東方・約340m (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 : 247.36 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路より約4.5m高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南西約6m舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号) 北西舗装私道(自動車転回スペース)	
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、資材置場である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし(前面道路にあり) ※当水道は、市水道から引かれている個人管である 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壤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3土地は、雑草が繁茂し隣接地9191番9土地との境界が外観上 判然としない。ただし、法第14条地図が存するので復元は可 能であると思われる。 ② 物件3土地は、前面私道より約4.5m高いため階段が設置され ている。 ③ 物件3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。したがって物件3土地の擁壁部分が崖地とみな され、県条例の崖地規制を受ける可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件3）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建 付 地 等 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	34,500	0.76	247.36	0.95	6,161,000

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

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

イ 個別格差：方位＋4 角地＋1 道路高低差(階段あり)－20

私道(持ち分なし)接面－10

$$1.04 \times 1.01 \times 0.80 \times 0.90 = 0.76$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
3	6,161,000	法定地上権	0.35	0.15	323,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

ウ 及ぶ割合：P2特記事項参照

② 内訳価格及び一括価格

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
3	6,161,000	－323,000	1.00	0.70	0.70	2,860,000

(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(目的外建物あり)－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

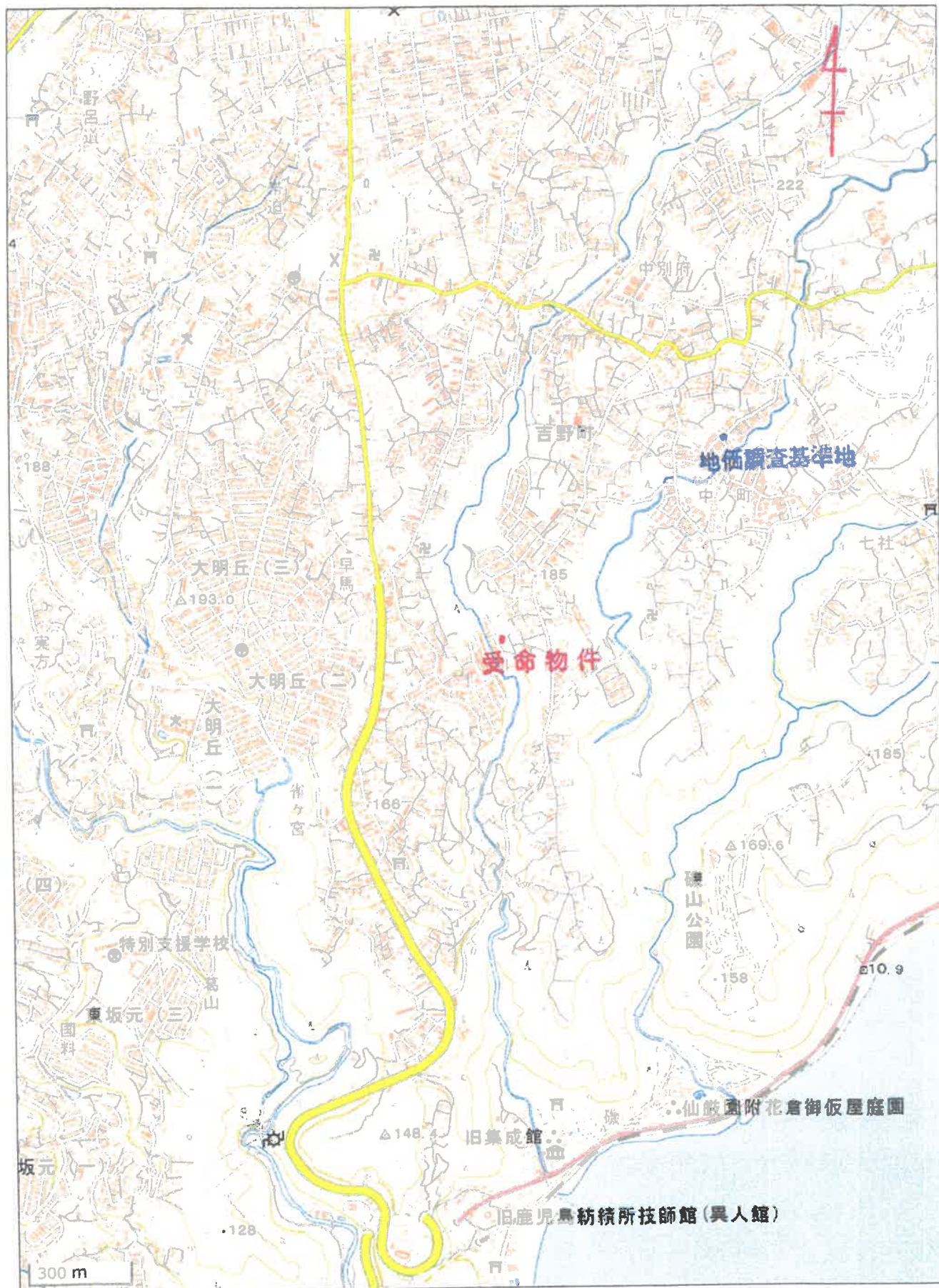
2 固定資産税評価額(令和 5 年 1 月 1 日)

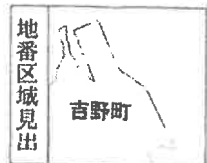
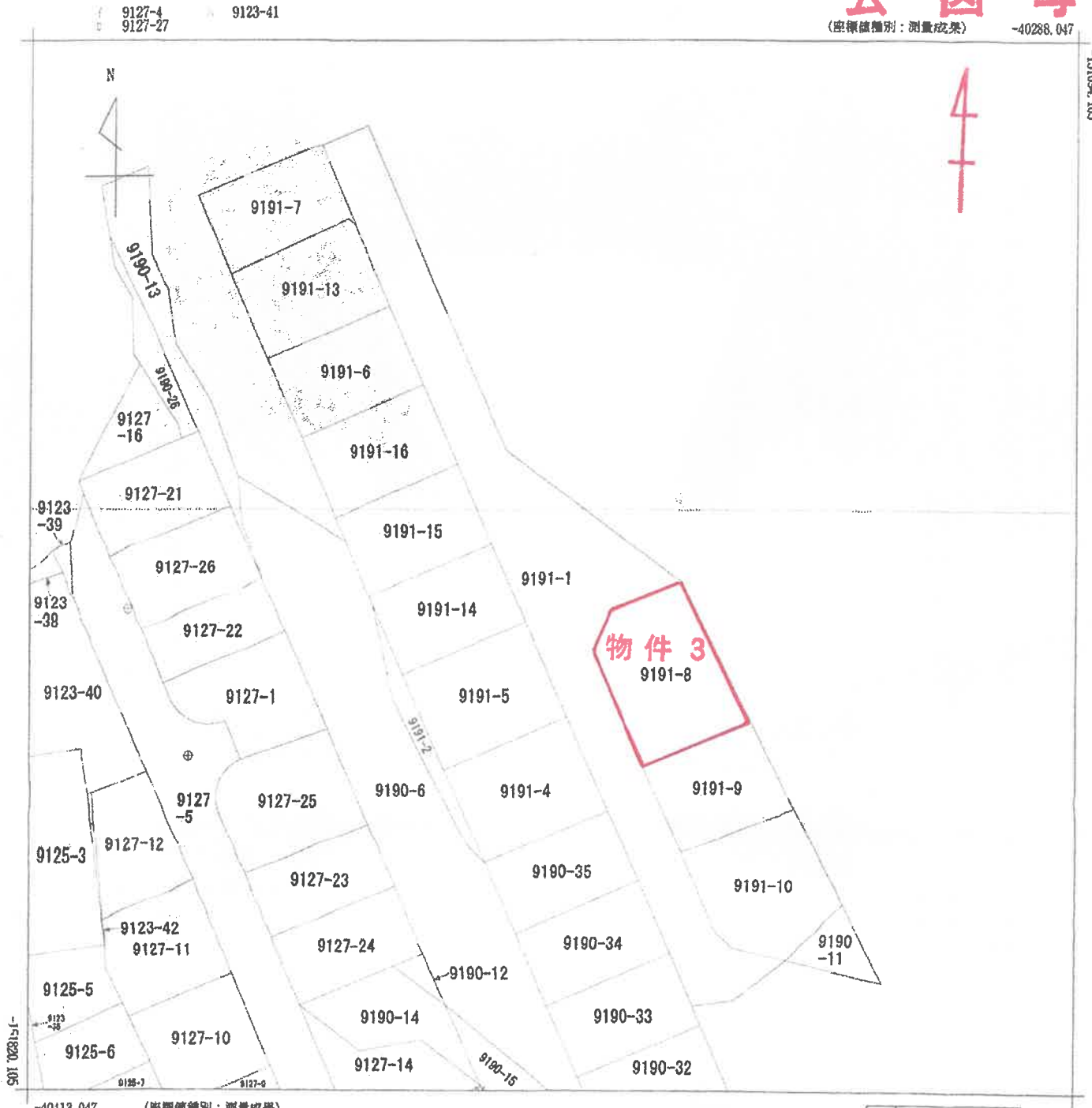
物 件 3 3,256,989 円

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 土地建物位置関係図
- 6 現況写真

以 上





請求部	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。

(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

244074

前 9,91-1 後・新

地積測量図

地番 9191-11、9,91-1

土地の所在 鹿児島市吉野町



地番	底辺	高さ	積面積
B	84.80	13.00	1102.400
	84.80	13.12	1112.736
	82.76	13.76	1138.276
	19.74	13.44	265.536
A	合計		4651.948
	二除		742.786
	地積		742.786
	1433 - 742.786		690.214

測量区分	甲	乙
測量方法	コンクリート	石
測量器具	水準器	水準器
測量時期	昭和61年	昭和61年

地積測量図

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

6月 24日(作製)

作製者

(日加納)

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。

(鹿児島県地方務局管轄)

令和6年2月2日

福岡法務局

登記官

A3→A4縮小

9191-8

鹿児島市吉野町



紅軍

9191-11

8-1516

3-101-3

10

0-797-1

緯度区分	甲	乙
○	コンクダート板	
○	ブラスタアタ板	
○	金風ブレート	
○	金風ブレート	

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

國樂府古

BOOK REVIEW

世界測地系 座標系Ⅱ系

座標未精査

地 名	9191-8	X	Y	$X_{0i}+1-X_{0i-1}$	$Y_0(X_{0i}+1-X_{0i-1})$
X965	-181758.742	-40335.226	13.560	-640046.664640	
X911	-181761.628	-40343.584	-6.422	339773.664480	
X965	-181767.184	-40345.771	-19.161	773065.318131	
X960	-151780.969	-40339.607	-8.424	331754.573762	
X950	-151776.386	-40328.328	32.347	-897153.187216	
			倍面積	406.729571	m
			面積	247.3617856	m ²
			地 積	247.36	m ²

使用した与点 (法務局地図作成基準点)

懸振リスト	
点名	X Y
B36	-181778.718 -40394.246
B38	-181828.028 -4027.796

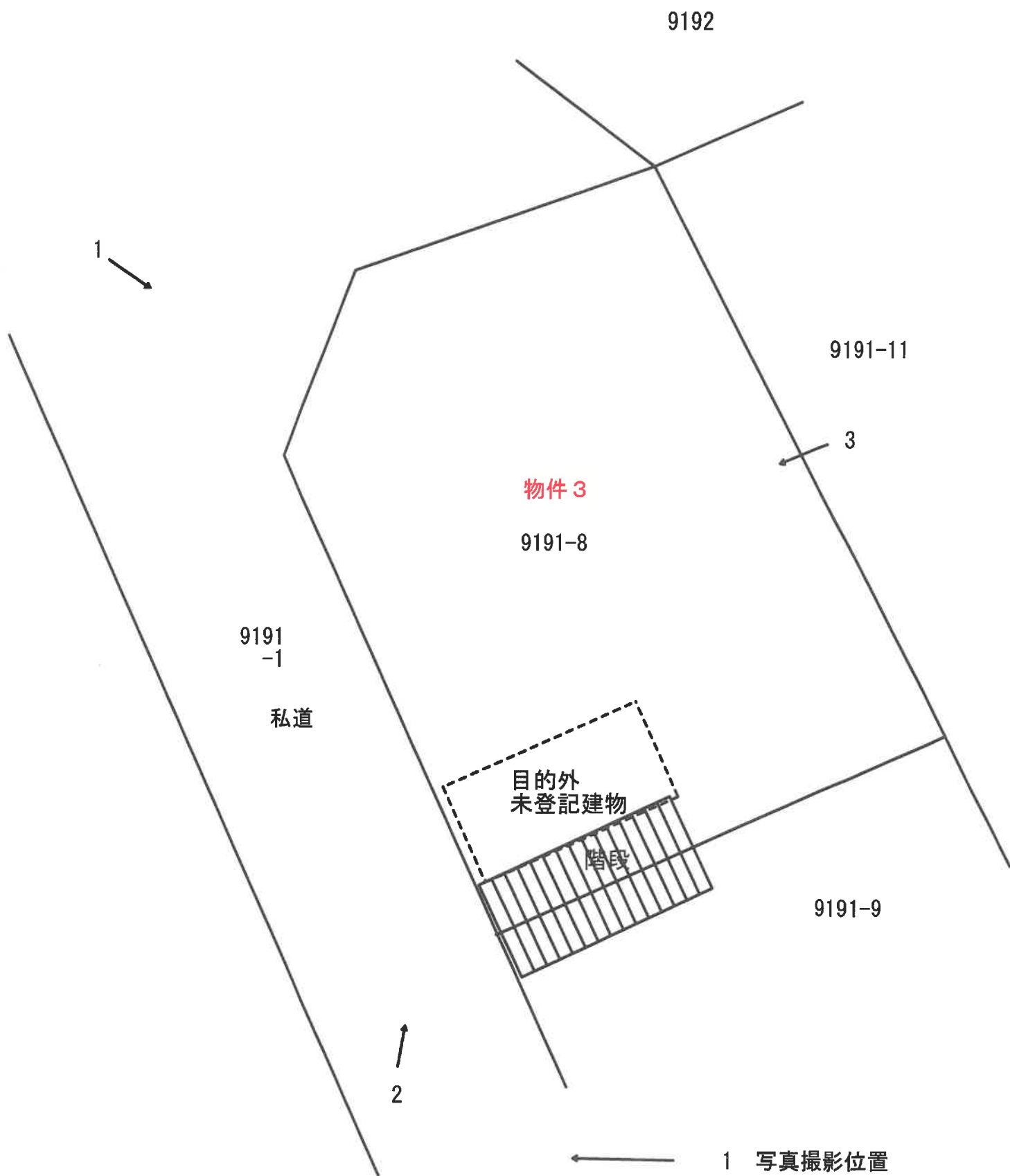
618

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

A3→A4縮小

请求番号: 12-5

土地建物位置関係図



現況写真

1



2



現況写真

3

