

## 期間入札の公告

令和 8年 4月28日  
鹿児島地方裁判所民事第3部  
裁判所書記官 豆田 光

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 8年 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 8年 6月10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 8年 4月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※13※



## 物 件 目 録

- 1 所 在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平  
地 番 4088番1  
地 目 宅地  
地 積 535.77平方メートル
- 3 所 在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1  
家屋 番号 4088番1  
種 類 店舗  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.96平方メートル
- (工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等)  
別紙工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等の目録のとおり
- 4 所 在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1  
家屋 番号 4088番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 99.37平方メートル



\*11\*

工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等の目録

No.	種 類	制作者	記号番号	製造年月	構造	個数
1	脱毛機	シンバ工業	—	—	鉄製	1
2	挽肉機 OMC-12	(株)大道産業	090623-035	—	鉄製	1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月26日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 3, 4】  
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, 3, 4】  
なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】  
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

なし

### 《 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

- 1 所 在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平  
地 番 4088番1  
地 目 宅地  
地 積 535.77平方メートル
- 3 所 在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1  
家屋 番号 4088番1  
種 類 店舗  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 57.96平方メートル
- (工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等)  
別紙工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等の目録のとおり
- 4 所 在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1  
家屋 番号 4088番1の2  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 99.37平方メートル



工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等の目録

No.	種 類	制作者	記号番号	製造年月	構造	個数
1	脱毛機	シンバ工業	—	—	鉄製	1
2	挽肉機 OMC-12	(株)大道産業	090623-035	—	鉄製	1



本現況調査報告書を令和7年(ケ)第15号に使用した。

令和7年(ケ)第98号  
令和8年1月29日受理  
令和8年3月5日提出

## 現況調査報告書 (物件1、3、4)

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田一重 (印)

物 件 目 録

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在   | 日置市東市来町湯田字下梨子木野平        |
|   | 地 番   | 4088番1                  |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 535.77平方メートル            |
| 3 | 所 在   | 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1 |
|   | 家屋 番号 | 4088番1                  |
|   | 種 類   | 店舗                      |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 57.96平方メートル             |
| 4 | 所 在   | 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1 |
|   | 家屋 番号 | 4088番1の2                |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 99.37平方メートル             |





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												
<b>土地</b>	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
<b>建物</b>	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は物件3の建物を店舗として、物件4を居宅として利用しています。</li><li>2 物件3の店舗では食鳥の加工も行っているため作業場があり、脱毛機や挽肉機を設置しています。</li><li>3 本件各建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。</li></ol>

## 執行官の意見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

### (物件1関係)

- 1 本件土地は、物件3及び物件4の各建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は市道（登記簿上4088-3、4091-9）に接面している。
- 3 本件土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 4 本件土地と隣接する4088-2、4087-2及び4086の土地とは2メートルを超える高低差が存する（本件土地は4088-2の土地より低く、4087-2及び4086の各土地より高い。）。

### (物件3関係)

- 1 本件建物は、本件所有者が食鳥加工品販売用の店舗として利用している。
- 2 本件建物内には食鳥加工のために利用する機械器具等目録記載の機械が2台設置されている（機械の配置場所は「間取図」参照）。
- 3 本件建物について、目視では雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは確認できなかった。

### (物件4関係)

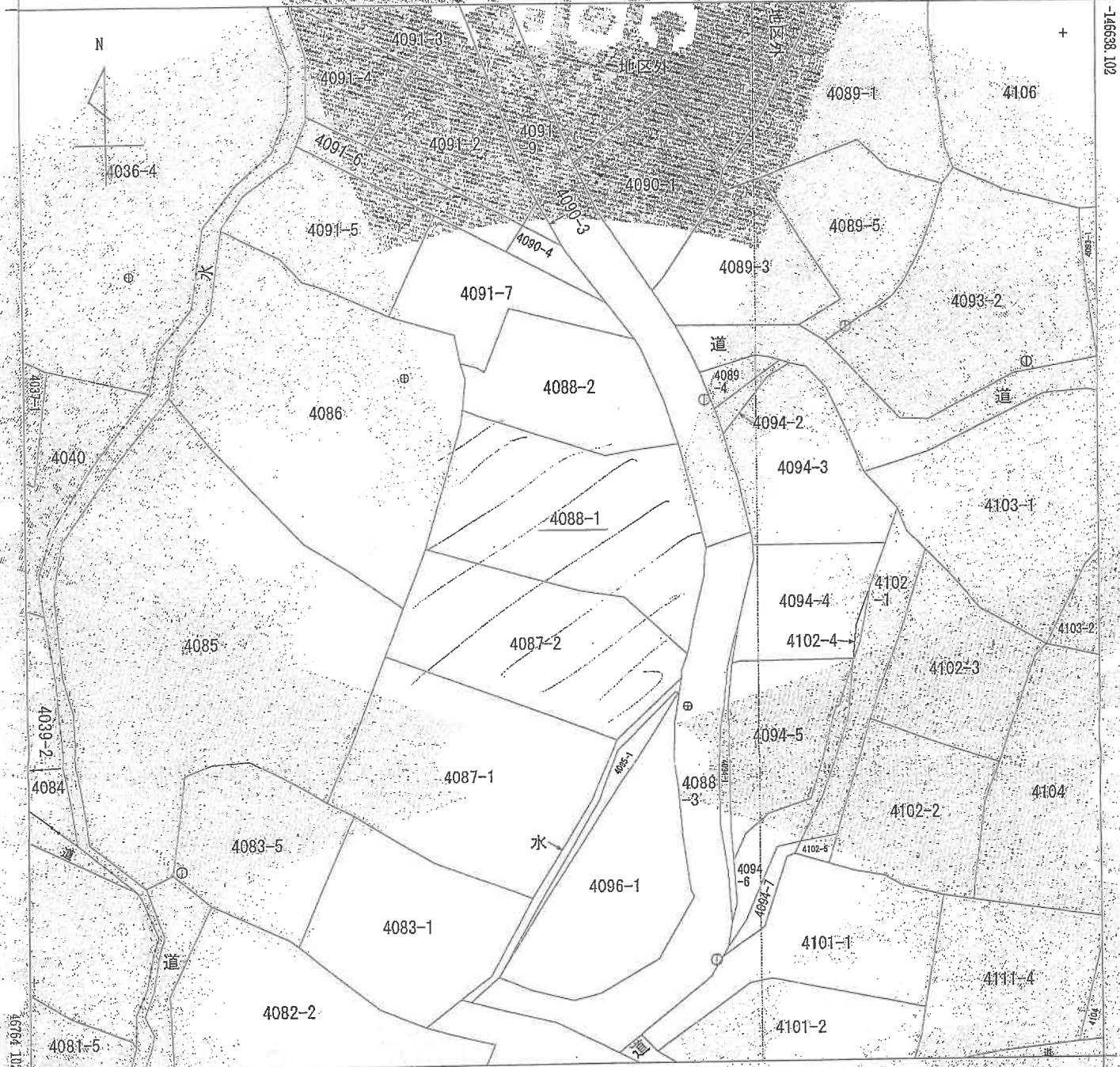
- 1 本件建物は、本件所有者が居宅として利用している。
- 2 本件建物について、目視では雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは確認できなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月29日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
8年2月9日 11:20-11:30	物件所在地	物件確認、本件所有者と面談
8年2月12日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
8年3月2日 9:05-9:10	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(4091-9外)交付申請
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <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

工場抵当法第3条目録に記載のない機械器具等の目録

No.	種 類	制作者	記号番号	製造年月	構造	個数
1	脱毛機	シンバ工業	—	—	鉄製	1
2	挽肉機 OMC-12	(株)大道産業	090623-035	—	鉄製	1



-63104.506 (距離値種別：図上測定)

地番区域見出し  
東市来町湯田

請求部分	所在	自體市東市来町湯田字下梨子木野平				地番	4088番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年11月27日			備付年月日(原図)	昭和60年3月15日		備記事項		

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。

A3判をA4判に縮小した

令和7年11月6日  
鹿兒島地方法務局  
登記係

請求番号：38-4  
(1/1)

(8 枚目)

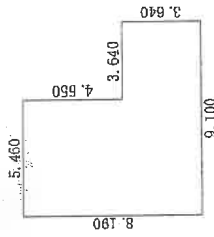
登記年月日：令和7年12月16日

# 各階平面図

家屋番号 4088番1

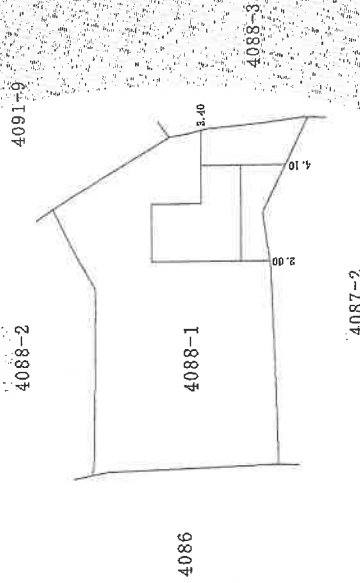
# 建物図面

建物の所在 日置市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地1



### 求積表

$5.460 \times 8.190 = 44.7117400$   
 $3.640 \times 3.640 = 13.2496000$   
 合計 57.967000  
 床面積 57.96 m<sup>2</sup>



4086

作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

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。  
 令和7年11月6日 鹿島県地方務局 登記官

A3判をA4判に縮小した

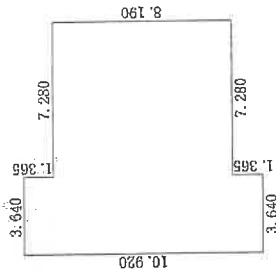
登記年月日：令和3年4月14日

# 各階平面図

家屋番号 4088番1の2

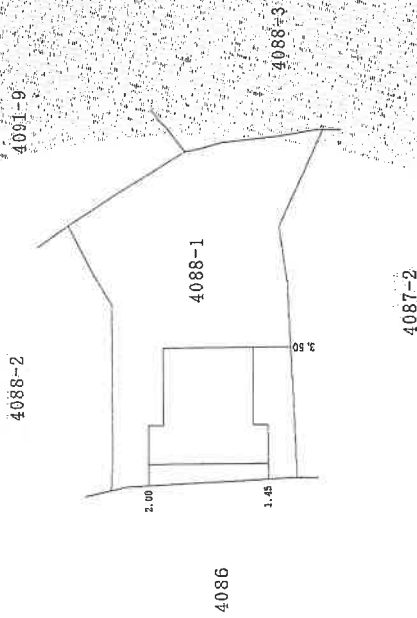
建物の所在 白置市京市来町湯田字下梨子木野平4088番地1

# 建物図面



床面積表

$3.640 \times 10.920$	=	39.748800
$7.280 \times 8.190$	=	59.623200
合計		99.372000
床面積		99.37 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

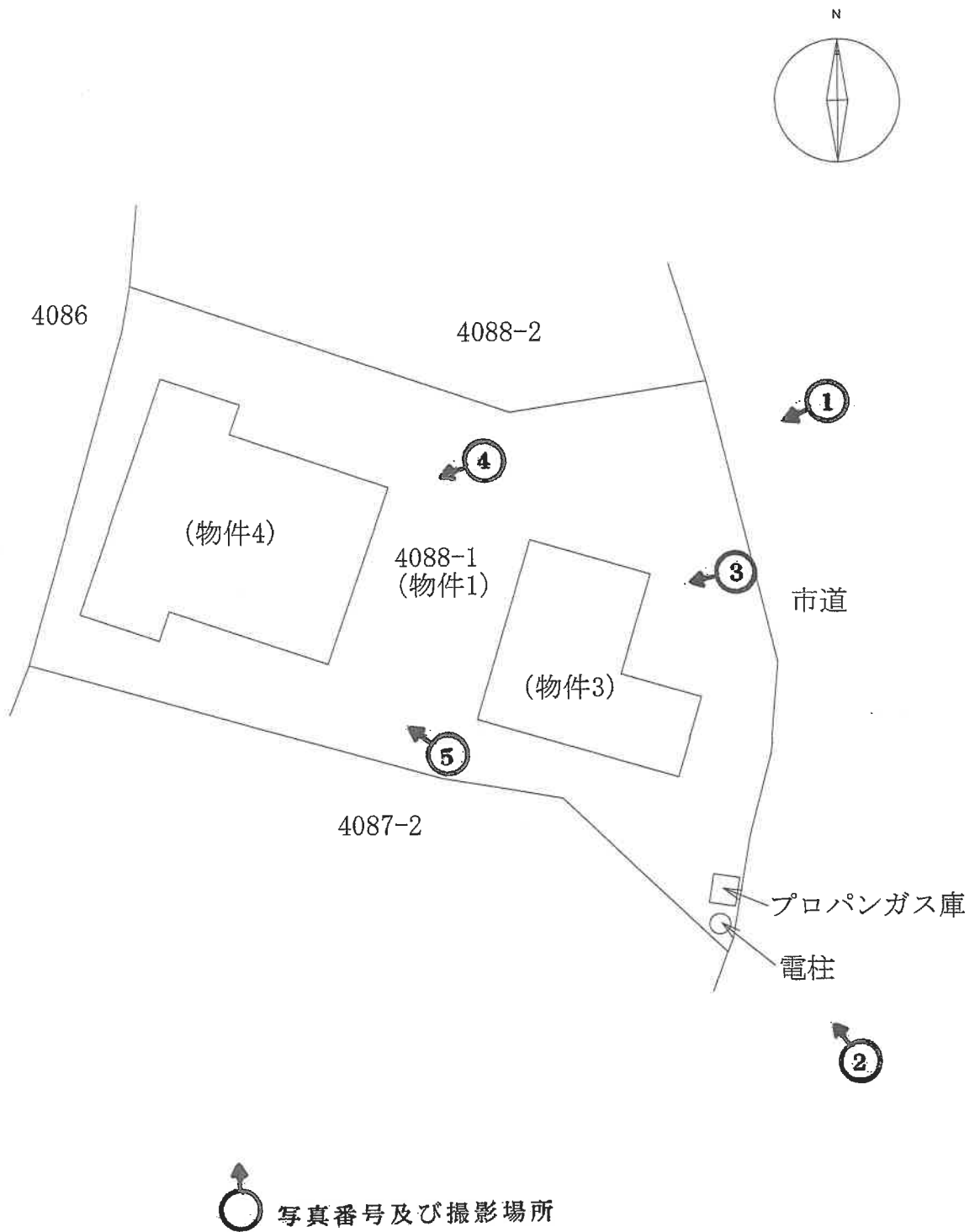
申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年11月6日 鹿児島地方務局 登録官

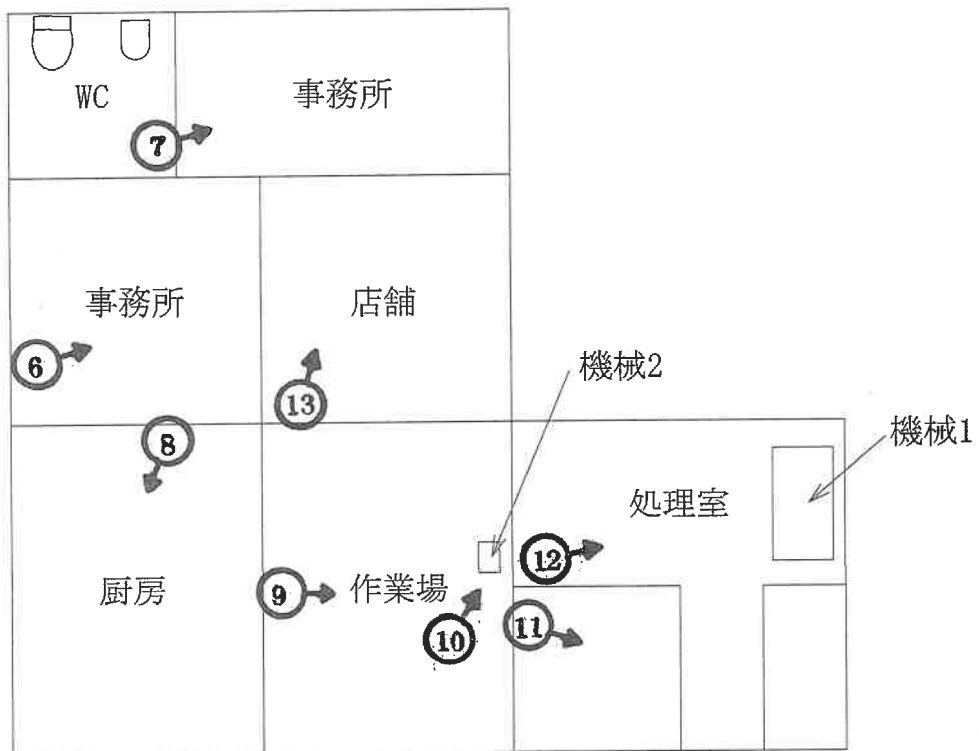
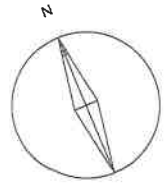
A3判をA4判に縮小した

# 土地建物位置関係図



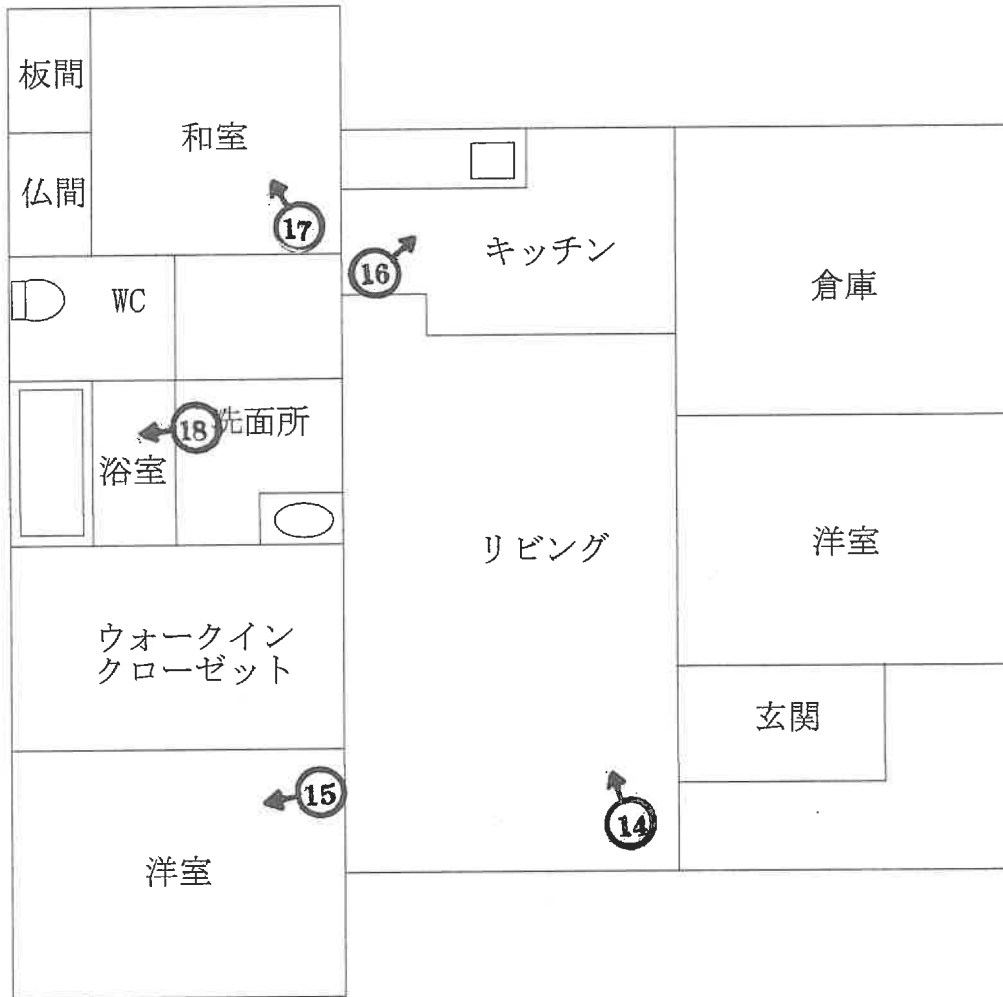
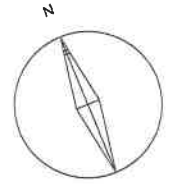
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

# 間取図 (物件3)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

# 間取図 (物件4)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6 物件3内部



写真7



写真8



(17枚目)

写真9



写真10

機械2



(18枚目)

写真11



写真12



機械1

(19枚目)

写真13



写真14 物件4内部



(20枚目)

写真15



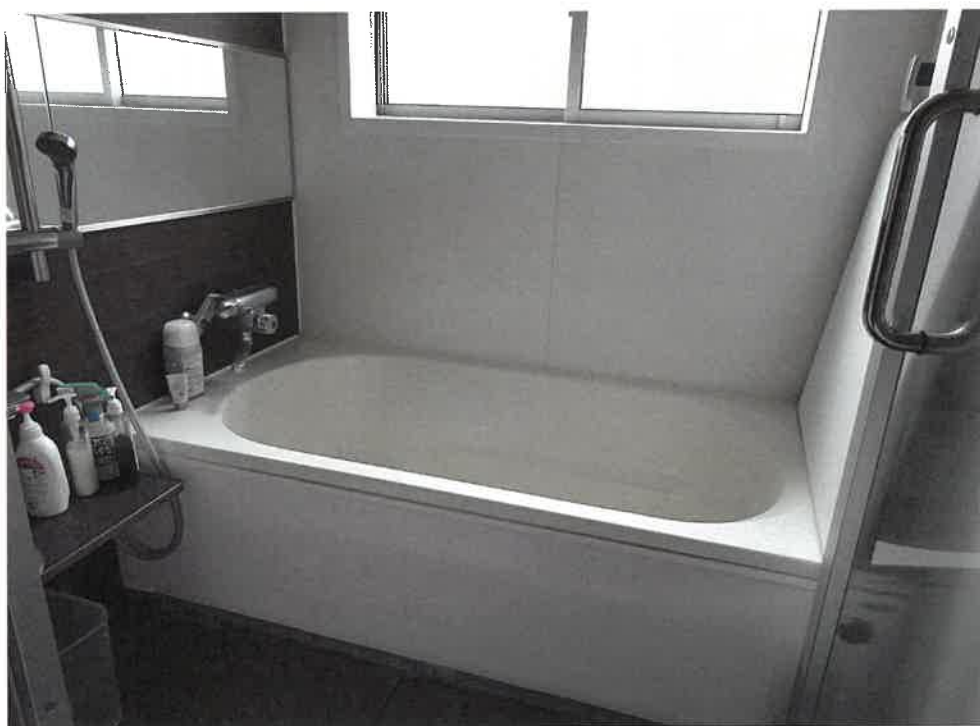
写真16



写真17



写真18



本評価書を令和7年(ケ)第15号に使用した。  
令和7年(ケ)第98号-1  
令和8年2月12日 現地調査  
令和8年3月4日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
泊 成人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,110,000円
物件3 (建物)	金 4,350,000円
物件4 (建物)	金 7,500,000円

- 1 一括価格は、各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地	日置市東市来町湯田 字下梨子木野平 4088番1 宅地 535.77㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市東市来町湯田 字下梨子木野平4088番地1 4088番1 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 57.96㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市東市来町湯田 字下梨子木野平4088番地1 4088番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 99.37㎡	

#### 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	JR鹿児島本線「湯之元」駅の北西方約0.2km 日置市役所 東市来支所の北西方約2.3km (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、日置市役所 東市来支所の北西方約2.3kmで、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画地条件	地積 : 535.77㎡ 間口 : 約25.0m 奥行 : 約30.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路より高い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約5.0m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき調査した範囲では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	<ul style="list-style-type: none"><li>・本件土地には従物等としてプロパンガス庫と件外物件として電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。</li><li>・物件3及び4の敷地利用権が、物件1の全域に及ぶ。物件3及び4の敷地利用権が及ぶ範囲は、それぞれの建物の床面積の割合とし、評価にあたっては、物件1を物件3の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(197.16㎡)と、物件4の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(338.61㎡)として、評価を行う。</li><li>・本件土地は、土砂災害警戒区域に指定されており、さらに、隣接地との間で2m以上の高低差がある。したがって、崖地に関する規制である鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の再建築の際に規制を受ける可能性がある。詳細は鹿児島県にて確認を要する。当該問題を考慮して、高低差として10%の減価を行うものとする。</li></ul>
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 令和元年12月 9日新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 19年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディングボード等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 コンクリート等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	57.96㎡
現況用途等	現況用途 店舗 間取り 間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	・物件3内では、食鳥の加工を行い、販売している。食鳥加工用の機械（脱毛機・挽肉機）が設置されているが、所有者によると、5年以上前に購入したものとのことで、機械の経済的価値は無いものと判断した。

## (物件4)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 令和 3年 4月 9日新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 20年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディングボード等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 畳・フローリング等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	99.37㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	特に無し。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ）

目的土地の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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-イ	10,600	0.88	197.16	0.90	1,655,000
1-ロ	10,600	0.88	338.61	0.90	2,842,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日置(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $7,800\text{円}/\text{m}^2 \times 98.3/100 \times 100/103 \times 100/70 = 10,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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+3

◇地域格差：交通・接近条件▲30  $1-0.3 \div 0.7$

イ 個別格差：方位+3 形状▲5 高低差▲10

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

#### ② 建物価格（物件3, 4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	57.96	0.77	7,140,000

ア 再調達原価：160,000円/㎡

イ 現況延床面積：57.96㎡

ウ 現 価 率

経過年数6年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数19年、  
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数19年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%)  $\div 0.77$

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	160,000	99.37	0.81	12,878,000

ア 再調達原価 : 160,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 99.37㎡

ウ 現 価 率

経過年数5年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数20年、  
観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数20年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.81

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	1,655,000	0.30	法定地上権	496,000
1-ロ	2,842,000	0.10	敷地占有利益	284,000

### 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
1-イ	1,655,000	-496,000	/	0.95	0.60	660,000
1-ロ	2,842,000	-284,000	/	0.95	0.60	1,450,000
3	7,140,000	+496,000	1.00	0.95	0.60	4,350,000
4	12,878,000	+284,000	1.00	0.95	0.60	7,500,000
一括価格 (合計)						13,960,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.95 特殊用途物件▲5

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率

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 日置(県)-2

所 在：日置市東市来町伊作田字濱ノ丸2027番3  
価 格：7,800円/m<sup>2</sup>  
位 置：東市来駅2.9km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：284m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：東 4.7m 市道  
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%、容積率400%）  
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1	2,069,679円
物件3	2,995,766円
物件4	7,137,839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)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上



位置図



(基準値種別：図上測定)

-62979.506

-146638.102

N

4091-3

地区外

地区外

4081-4

4089-1

4106

4086-4

4091-6

4091-2

4091-9

4090-1

4089-5

4093-2

4091-5

4091-7

4089-3

4088-2

4089

対象地  
4088-1

4094-2

4094-3

4103-1

4040

4086

4094-4

4102-1

4094-6

4102-4

4085

4087-2

4102-3

4104-2

4084

4087-1

4088-3

4104

水

4096-1

409-6

4084-7

4101-1

4083-5

4083-1

4101-2

4111-4

4081-5

4082-2

63104.506

(基準値種別：図上測定)

地区区画番号

東市来町湯田

請求番号	所在地	鹿兒島市東市来町湯田字下刺子木野平	地番	4088番1
出力	1:500	精度	申請	標高
作成年月日	昭和42年11月27日	備付年月日	昭和60年8月15日	種別
出方		精度	申請	標高
作成年月日		備付年月日	種別	地区(法第14条第1項)
出力		精度	申請	種別(地籍図)



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。

令和7年11月6日  
鹿兒島地方裁判所  
登記部

公 図 写

請求番号：38-4  
(1/1)

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

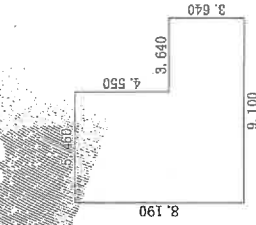
登記年月日：令和7年12月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号 4088番

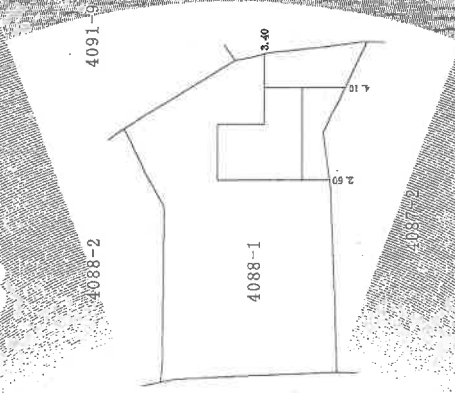
建物の所在 日蓮市東市来町湯田字下梨子木野平4088番地



求積表

$5.460 \times 8.190 = 44.717400$   
 $3.640 \times 3.640 = 13.249600$

合計 57.967000  
 床面積 57.96 ㎡



作成者

日野建設

縮尺 250

申請人

縮尺 500

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  
 令和7年2月26日 鹿児島県地方務局

登記簿

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：M85796

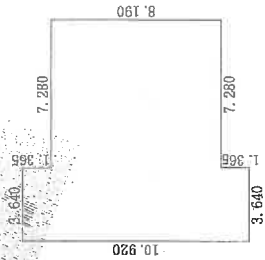
登記年月日：令和3年4月15日

### 各階平面図

家庭番号 4088番の2

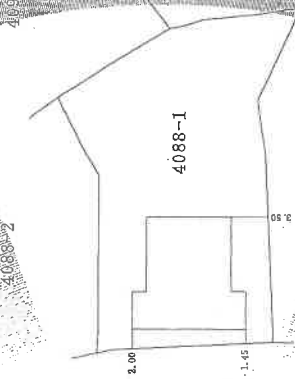
### 建物図面

建物の所在 白河区東市来町湯田字下梨子大野平4088番地1



#### 求積表

3.640 × 10.920	=	39.748800
7.280 × 8.190	=	59.623200
合計		99.372000
床面積		99.37 m <sup>2</sup>



作成者

(申請人) 白野平大野 9.30114

幅尺 280

申請人

幅尺 500

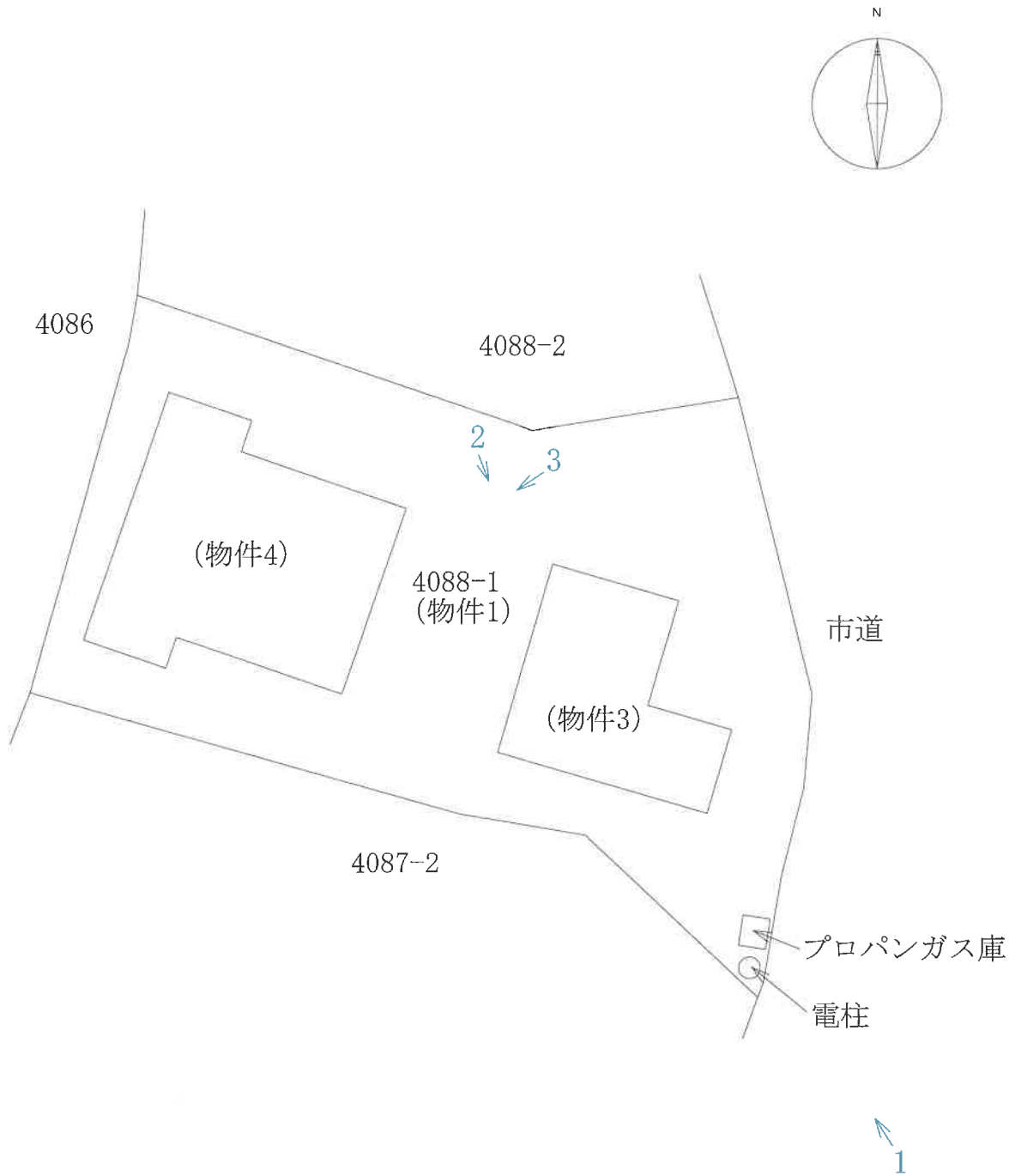
これは図面に記載されている内容を確認した上で作成  
令和7年2月26日 鹿児島県地方課

登記番号

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

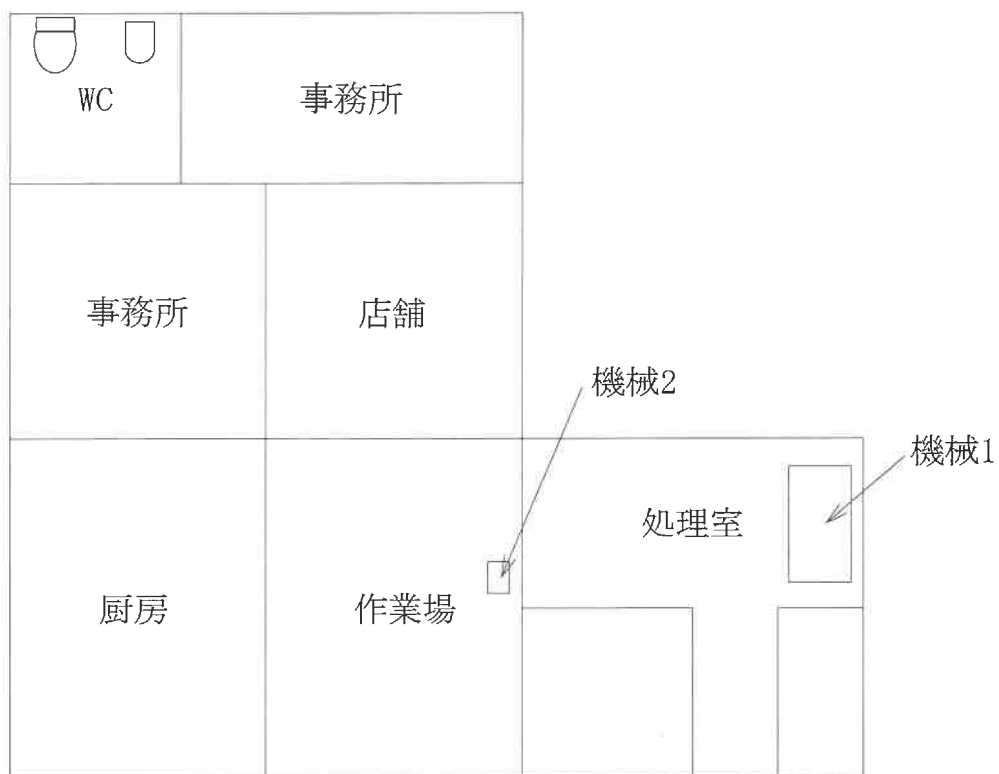
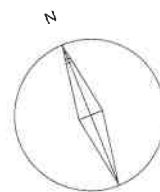
# 土地建物位置関係図



←写真撮影位置

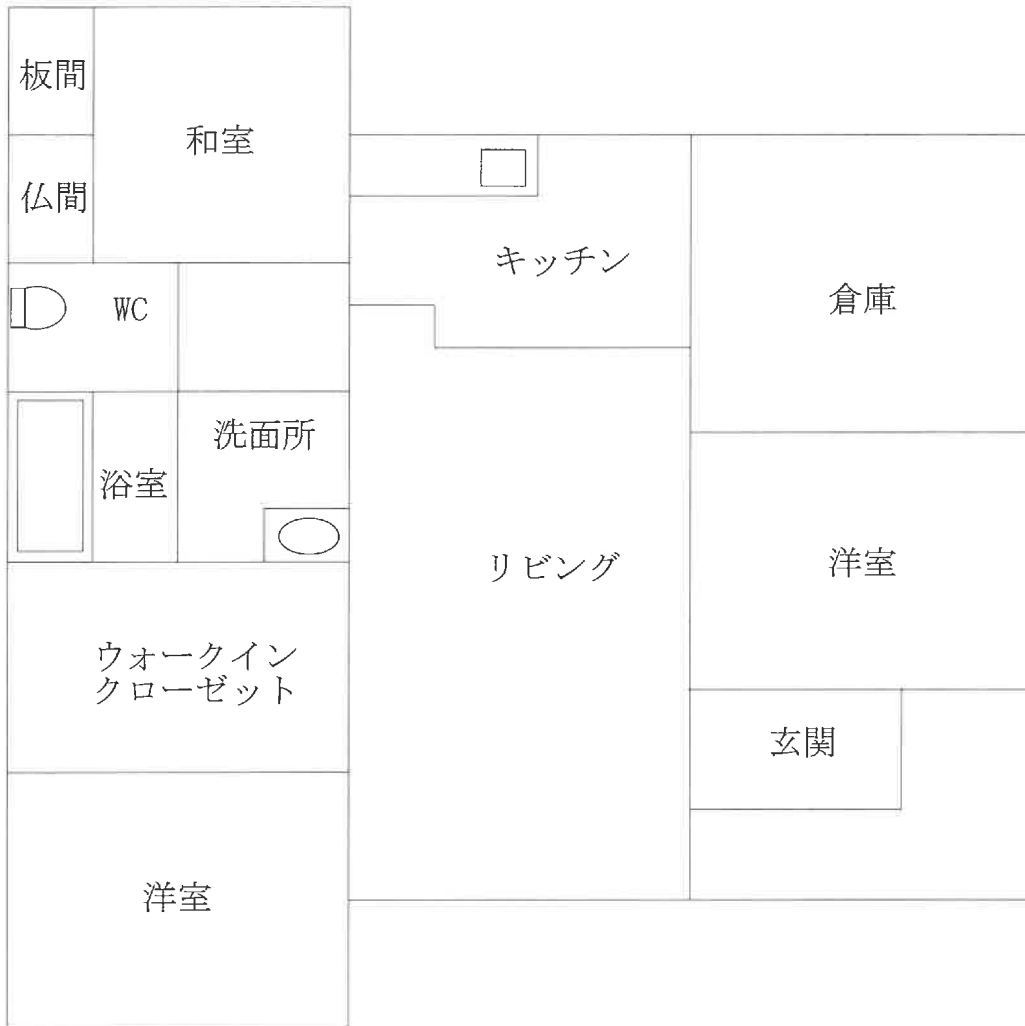
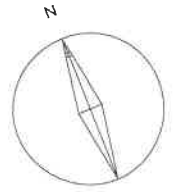
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

# 間取図 (物件3)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

# 間取図 (物件4)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3