

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前 9時30分 場 所 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 8 年 5月20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

- 1 所 在 志布志市有明町原田字藤原
地 番 1 5 0 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 6 0 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 志布志市有明町原田字藤原 1 5 0 4 番地 1 1
家屋 番号 1 5 0 4 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 7 3 . 3 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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等を記載したものであり、関係者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、BIT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 | 志布志市有明町原田字藤原 |
| | 地 番 | 1 5 0 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 0 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志布志市有明町原田字藤原 1 5 0 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 0 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 3 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年1月29日受理
令和8年3月16日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 志布志市有明町原田字藤原 |
| | 地 番 | 1504番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 360.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志布志市有明町原田字藤原1504番地11 |
| | 家屋 番号 | 1504番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.30平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣居住者	1 本件建物は、昨年の夏頃から今のような状態で住人を見かけなくなりました。現在、人の出入りがあるかどうかは分かりません。
志布志市水道課担当者	1 本件建物への水道の供給契約者は、本件所有者となっています。
志布志市建設課担当者	1 本件土地が接面する道路は志布志市が管理している公衆用道路ですが、市道認定はされていません。当該道路は市道に至っています。

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)

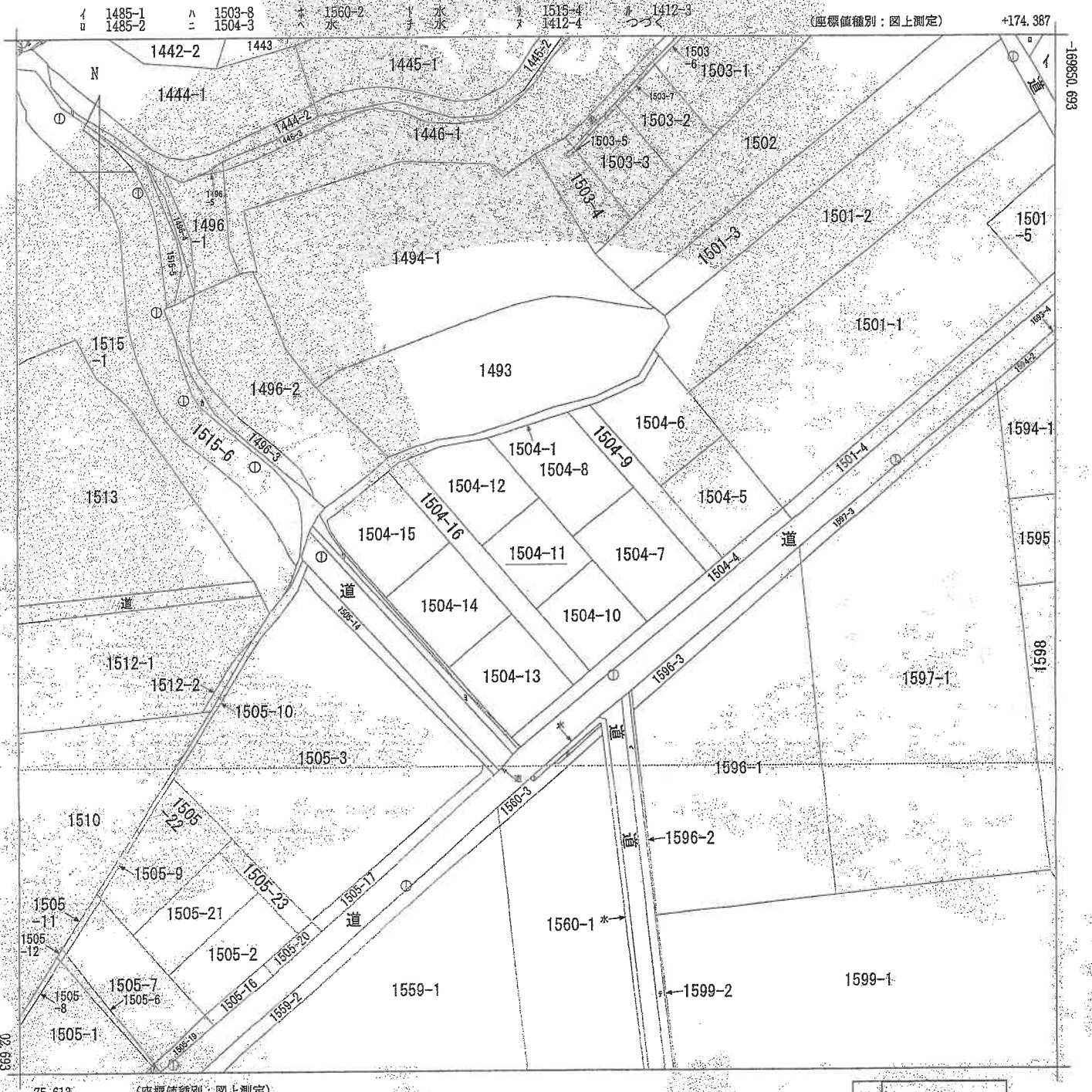
- 1 本件土地は、志布志市が管理する道路（登記簿上1504-16の土地は、志布志市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 3 本件土地には家財道等と思われる動産類が放置されていた（写真1～4）。

(物件2関係)

- 1 浴室、キッチンの蛇口が欠損した状態であった（写真5、8）。
- 2 フローリング材の傷み（写真9、11）や内壁の傷み（写真12）が見られた。
- 3 居室内にキャットタワーが存したことから、本件建物内で猫が飼育されていた可能性がある（写真13）。
- 4 本件所有者に対し、照会書を送付して接触を試みたが、応答はなかった。本件建物内には本件所有者宛の郵便物が複数存したことや関係人の陳述等から、本件建物は本件所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。

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	市役所宛税務資料交付申請
8年1月30日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
8年2月3日 11:45-12:10	物件所在地	物件確認、近隣居住者から聴取
8年2月18日 10:45-11:35	物件所在地	立入調査
8年2月27日 15:30-15:35	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	志布志市水道課担当者から聴取
8年3月5日 11:25-11:35	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(1504番16外)交付申請
8年3月5日 11:50-11:55	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	志布志市建設課担当者から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月18日 目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った(技術者同行)。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
有明町原田

請求分	所在	志布志市有明町原田字藤原			地番	1504番11			
出力縮	1/1000	精度区分	甲三	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50年2月			備付年月日(原図)	昭和61年8月2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。
(鹿児島地方法務局曾於出張所管轄)
令和7年12月17日
東京法務局

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成16年3月12日

H16.3.12

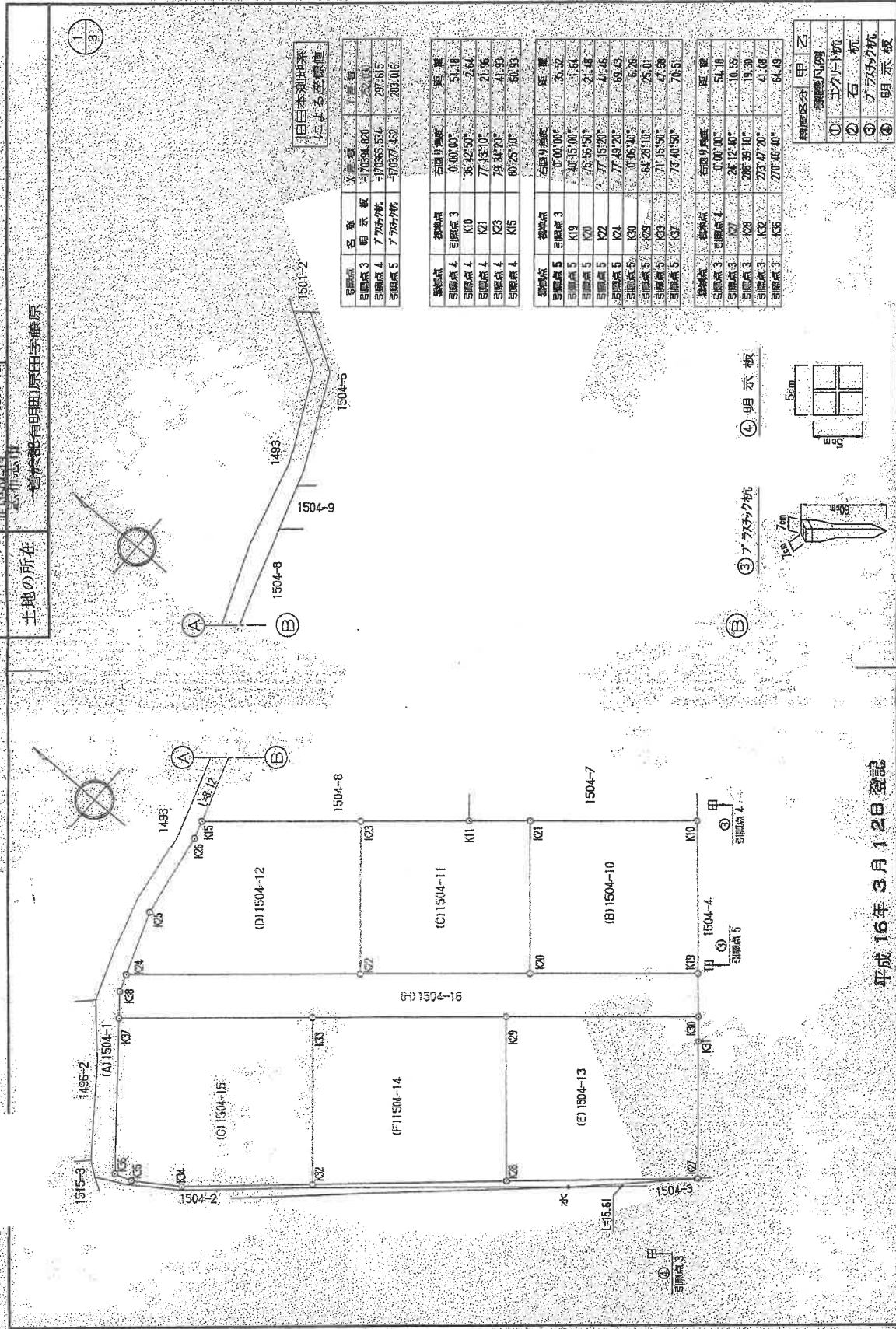
33325

地積測量図

前 1504-1 (後冊)

地番 (B) 1504-10-1 (F) 1504-14
(C) 1504-15
(D) 1504-12 (H) 1504-16

土地の所在 東京都昭島市明田原田字藤原



旧日本測地系
による座標値

測点	名称	X座標	Y座標
測点3	明田原	470394.620	29781.00
測点4	77557杭	470365.334	29781.5
測点5	77557杭	470377.462	29810.6

測点	名称	右回り角度	距離
測点4	測点3	0°00'00"	51.8
測点5	K10	36°42'50"	2.64
測点4	K21	77°13'10"	21.96
測点4	K23	78°34'20"	41.69
測点4	K15	60°25'10"	61.93

測点	名称	右回り角度	距離
測点5	測点3	0°00'00"	53.2
測点5	K19	40°15'00"	1.64
測点5	K20	75°55'50"	21.48
測点5	K22	77°15'20"	41.46
測点5	K24	77°49'20"	69.43
測点5	K29	0°05'40"	6.26
測点5	K23	64°28'10"	26.01
測点5	K27	71°15'50"	47.38
測点5	K27	73°40'50"	70.51

測点	名称	右回り角度	距離
測点3	測点4	0°00'00"	54.16
測点3	K07	24°12'40"	10.55
測点3	K08	26°38'10"	19.30
測点3	K27	27°47'20"	41.08
測点3	K05	27°45'40"	64.49

縮尺区分	甲	乙
縮尺凡例	①	②
	③	④

縮尺 1/500

申請人

平成16年3月12日登記

(平成16年3月5日作製)

製作者

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於出発所簽印)
令和7年12月17日 東京法律局

登記簿

A3判をA4判に縮小した

(7 枚目)

登記年月日：平成16年3月12日

33326

地積測量図

地番 184-10 (E)1504-14 (G)1504-15 (H)1504-16

土地の所在 武布志市 曾根町 明田字藤原

2/3

求積表

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K2	-17096.10	247.34	-30.42	517044.9520			27.95
K3	-17038.67	232.16	0.32	-54514.8394			20.39
K4	-17035.62	247.66	30.42	-518913.7604			22.94
K5	-17033.04	262.58	-0.32	54516.1728			20.07
合計				926.5360			64.5800
1/2				464.2680			49.2900

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K2	-17036.07	232.16	-25.82	439866.0234			15.62
K3	-17042.15	221.04	-13.65	235230.5975			6.02
K4	-17042.13	216.51	-3.91	69444.5709			2.13
K5	-17040.09	217.91	14.15	-240312.2735			19.00
K6	-17030.11	237.66	21.75	-567261.2775			23.06
K7	-17046.62	247.66	-0.50	65172.8100			20.39
合計				916.4558			67.2000
1/2				458.2279			33.6000

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K3	-17000.51	271.55	-18.03	320565.0033			23.01
K4	-17033.04	262.58	-29.89	59751.2656			22.94
K5	-17046.62	247.66	-29.92	59640.8594			23.06
K6	-17030.11	232.66	-12.54	215314.4994			3.16
K7	-17028.12	255.12	4.41	-75138.0892			2.08
K8	-17035.41	237.07	20.15	-432067.0115			27.97
K9	-17046.65	265.27	31.21	-631650.3465			19.99
K10	-17061.83	266.28	26.74	-449239.2362			20.18
K11	-17037.15	281.41	9.27	-157336.1885			5.12
合計				703.1568			151.5774
1/2				351.5787			75.7887

求積表

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K9	-17037.15	281.41	-26.70	450959.9150			20.18
K10	-17051.83	268.28	0.54	-9195.3982			17.99
K11	-17050.14	281.95	26.70	-450648.7300			20.03
K12	-17035.35	294.98	-0.54	9197.2890			17.98
合計				723.6578			76.1500
1/2				361.8289			38.0750

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K2	-17051.83	268.28	-26.68	454253.6244			19.99
K3	-17046.65	265.27	0.66	-11228.7890			18.00
K4	-17034.94	288.94	22.02	-37075.3788			2.81
K5	-17034.65	277.29	13.01	-221618.0266			7.19
K6	-17030.14	281.95	-3.01	153054.7614			17.99
合計				720.1914			76.0700
1/2				360.0957			38.0350

(D)1504-12

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K2	-17046.65	265.27	-31.87	542847.7355			27.97
K4	-17035.41	237.07	-10.72	102888.3952			7.55
K5	-17032.73	244.55	17.42	-246702.9566			10.05
K6	-17031.16	254.49	12.06	-2054073.1886			2.23
K15	-17030.47	256.51	14.45	-246130.7915			19.01
K3	-17034.94	288.94	-1.34	220248.8195			18.00
合計				429.5863			65.0000
1/2				214.7931			32.5000

(E)1504-13

NO	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1 - Yn	Xn - Xn-1	辺長
K7	-17039.26	262.46	-27.99	473397.3474			22.87
K8	-17037.10	247.34	0.12	-2045.1170			20.07
K9	-17033.04	262.58	30.21	-51667.4364			23.01
K10	-17030.11	277.55	12.75	-217251.5075			2.92
K11	-17032.41	275.33	-15.09	261070.5569			16.83
合計				913.8414			75.6800
1/2				456.9207			37.8400

平成16年3月12日登記

(平成16年3月5日作製)

作製者

申請人

縮尺

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。
(鹿児島地方裁判所第10回民事訴訟)
令和7年12月17日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成16年3月12日

33327

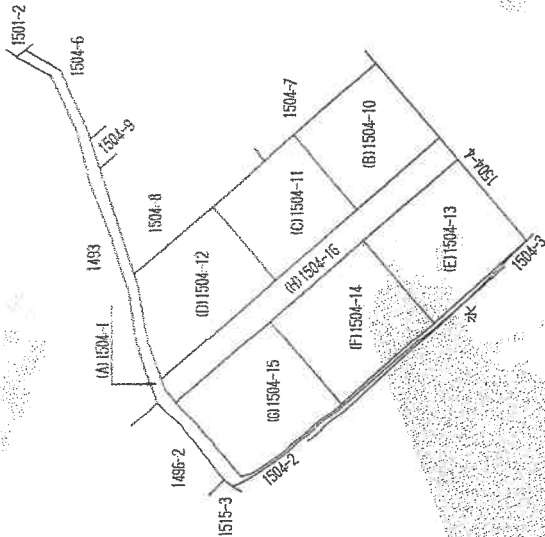
地積測量図

前 後 新

地番 (B)1504-10 (F)1504-14 (G)1504-15 (H)1504-16

土地の所在 東京都有明区原田寺蔵原

土地地形図 縮尺 1/1000



(A) 1504-1 公簿	31,534.4565 ㎡
総計	28,998.2298 ㎡
残地	236.32505 ㎡
地積	
(A)1504-1	236 ㎡
(B)1504-10	351 ㎡
(C)1504-11	360 ㎡
(D)1504-12	425 ㎡
(E)1504-13	456 ㎡
(F)1504-14	464 ㎡
(G)1504-15	474 ㎡
(H)1504-16	351 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/

平成16年3月12日登記

(平成16年3月5日作製)

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。
(鹿児島地方公務局農林出張所管轄)
令和7年12月17日 東京法務局 登記簿

A3判をA4判に縮小した

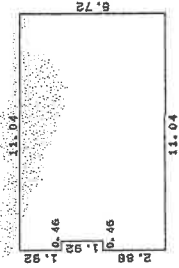
登記年月日：平成16年3月15日

192162 各階平面図

H16.3.15 建物図面 各階平面図

家屋番号 1504番11

建物の所在 鹿兒島県有明郡原田字藤原1504番地11



求積表	
0.46 x 1.92	= 0.8832
0.46 x 2.88	= 1.3248
10.58 x 6.72	= 71.0576
計	73.3056

床面積 73.30 m²

平成16年3月15日登記

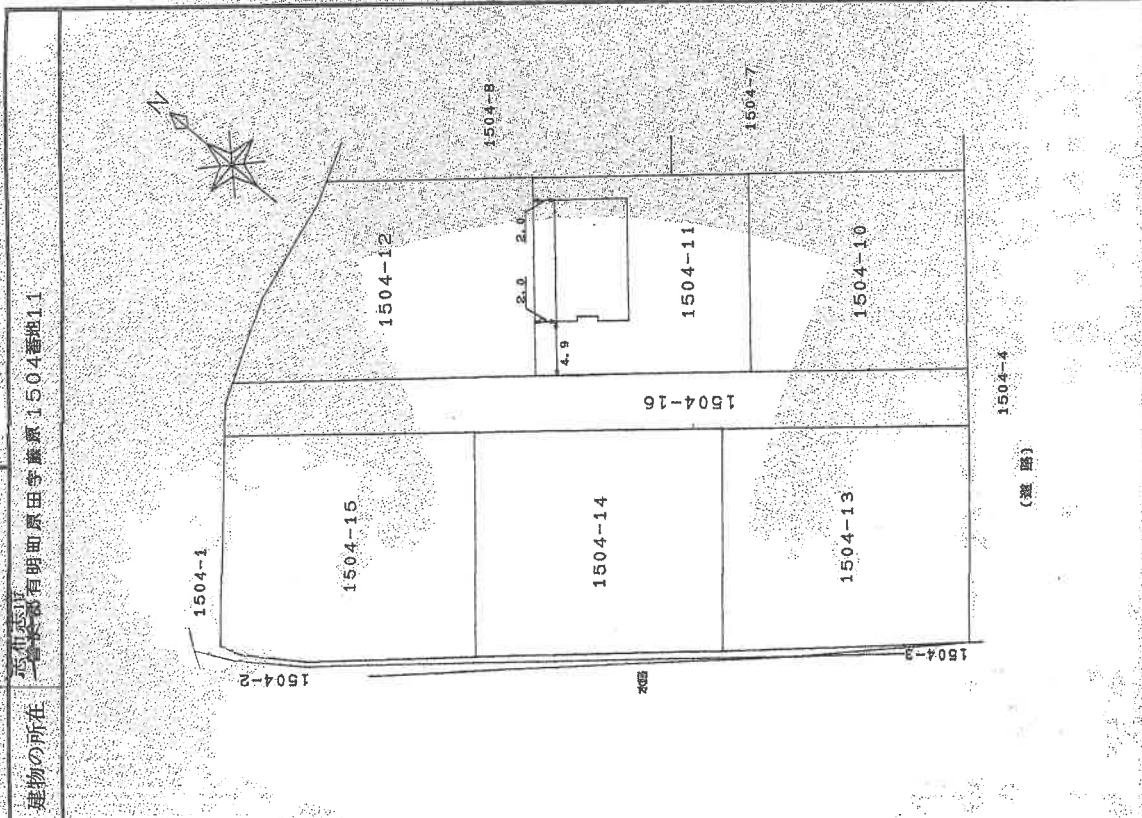
作製者 土地調査士 家屋

F 3月 15日(作製)

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。

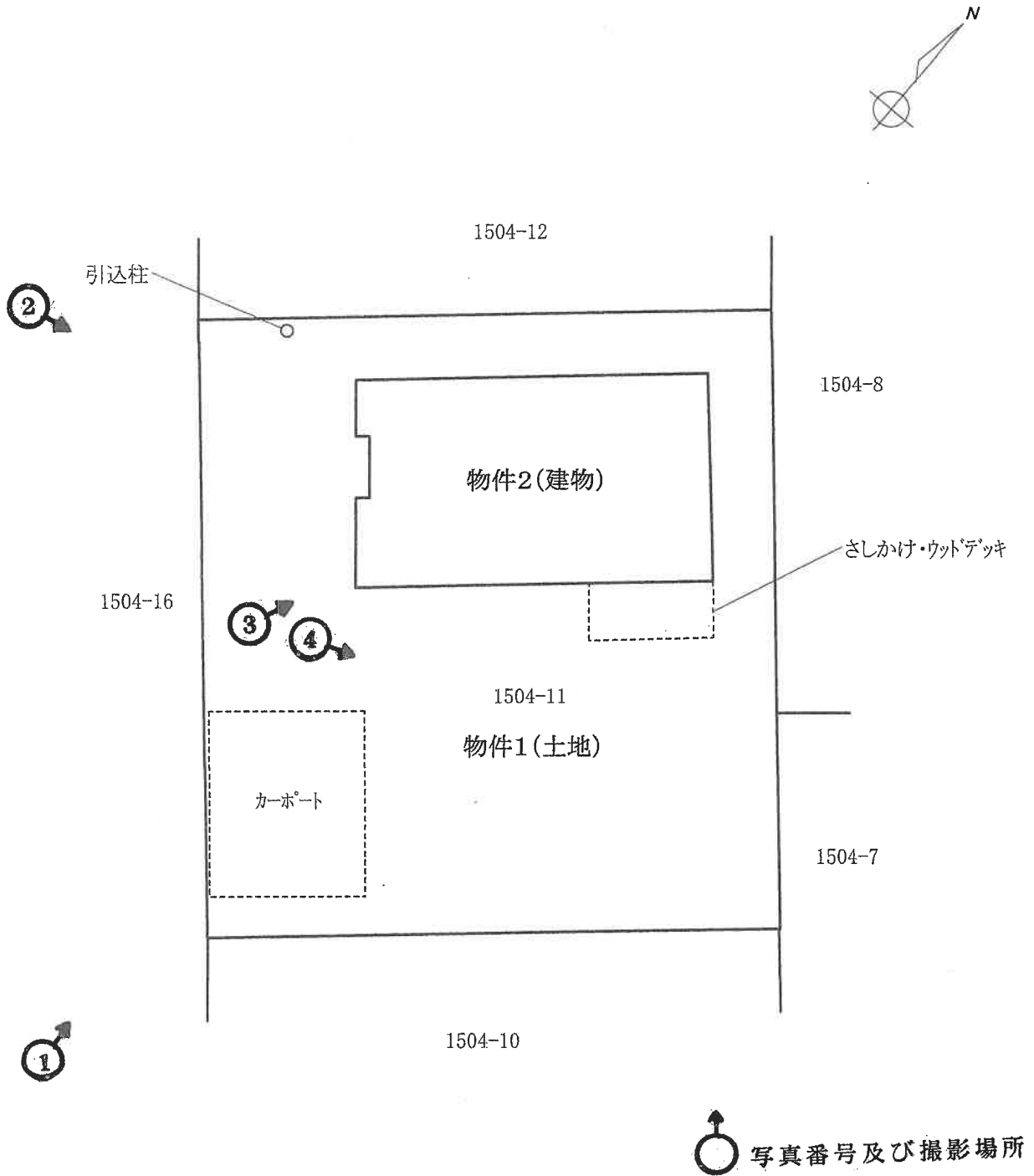
令和7年12月17日 東京法務局 (鹿兒島地方法務局 登記出張所 発行)

登記簿

A3判をA4判に縮小した

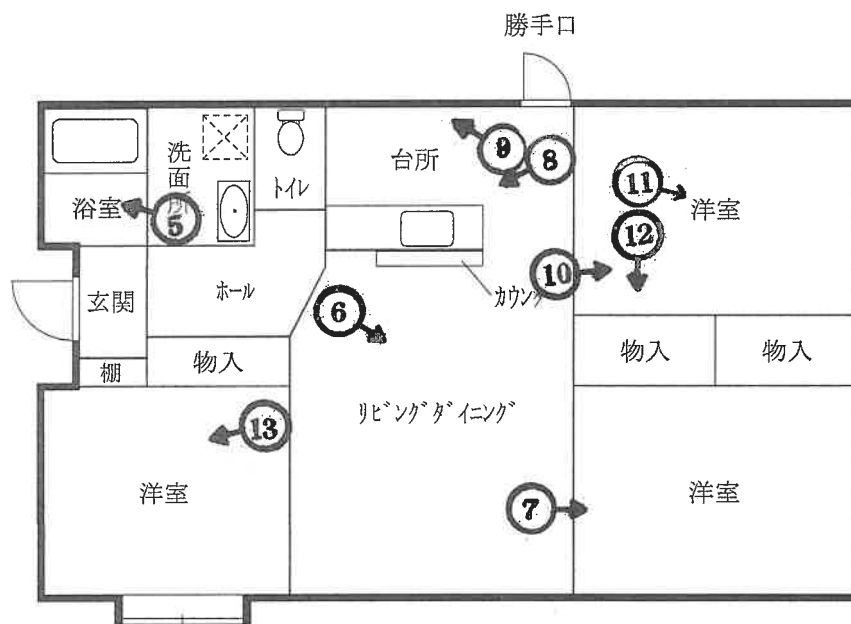
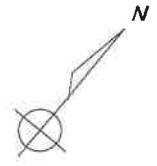
(10 枚目)

土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1 本件土地建物外観

物件2

物件1



写真2

物件2

物件1



写真3 本件建物近景

物件2



写真4 本件土地に放置された動産類の状況



(14枚目)

写真5 本件建物内部

蛇口の欠損



写真6



写真7



写真8

蛇口の欠損



(16枚目)

写真9 フローリングの傷み



写真10



(17枚目)

写真11 床材の傷み



写真12 室内内壁の傷み



写真13



令和8年(ケ) 第 1号
令和8年 2月18日 現地調査
令和8年 3月18日 評価

鹿児島地方裁判所鹿屋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 360,000円
物件2 (建物)	金 940,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、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 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目 地積	志布志市有明町原田字藤原 1504番11 宅地 360.09㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	志布志市有明町原田字藤原 1504番地11 1504番11 居宅 木造セメント瓦葺平家建 73.30㎡	
番号	特記事項		

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日南線「志布志」駅の西方約9.3km 志布志市役所有明支所の南西方約5.3km (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、志布志市街地の西方、大崎ICの北側に位置する周囲に農地が広がる農家村落内においてミニ開発分譲された地域である。地域内は中規模画地の戸建住宅が整然と建ち並ぶ。	
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	都市計画区域外 無指定 － － 無 埋蔵文化財包蔵地(東中原)隣接
画地条件	地積 : 360.09㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約20m 奥行 : 約18m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 敷地内は概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	南西約5m舗装道路(市管理) (建築基準法上の道路) 系統及び連続性は劣る(行止り)	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を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"> ・物件2の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1の全域と判断した。 ・本件物件の従物等としてカーポートが設置されている。仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・物件1土地内の南西側に引込柱が存する。 ・物件1土地内には家財等の動産やゴミ等が多数放置されている。 	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年3月6日新築 22年 3年
仕様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、クッションフロア等 設備：水道、電気、トイレ、ガス等 その他：ウッドデッキ、さしかけ	
床面積(現況)	73.30㎡	
現況用途等	階層：平家建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・物件2建物の室内では床・内壁・天井(勝手口付近)の損傷、水廻り蛇口の欠損等が複数箇所で見られる。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	2,620	1.01	360.09	0.90	—	857,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 志布志(県) -7

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/106 \times 100/169 = 2,620\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.06(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.05 \times 1.15 \times 1.40 \times 1.00 = 1.69$

イ 個別格差: 方位 行止り 個別格差
 $1.04 \times 0.97 = 1.01$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件2(建物)

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	73.30	0.10	1,319,000

ア 再調達原価 : (物件2) 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 73.30㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-40%) = 0.10

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	857,000	0.30	法定地上権	—	257,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	857,000	-257,000	↙	1.00	0.60	360,000
2	1,319,000	+257,000	↘	1.00	0.60	940,000
一括価格(合計)						1,300,000

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 : 前記「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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 地価調査 志布志(県) -7
所 在 : 志布志市有明町野井倉字東谷1239番3
地 目 : 宅地
価 格 : 4,700円/㎡
位 置 : 吉村バス停 500m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 683㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南 7m 市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 農地の中に一般住宅が散在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 586,586円
物件2 1,198,106円

第7 附属資料

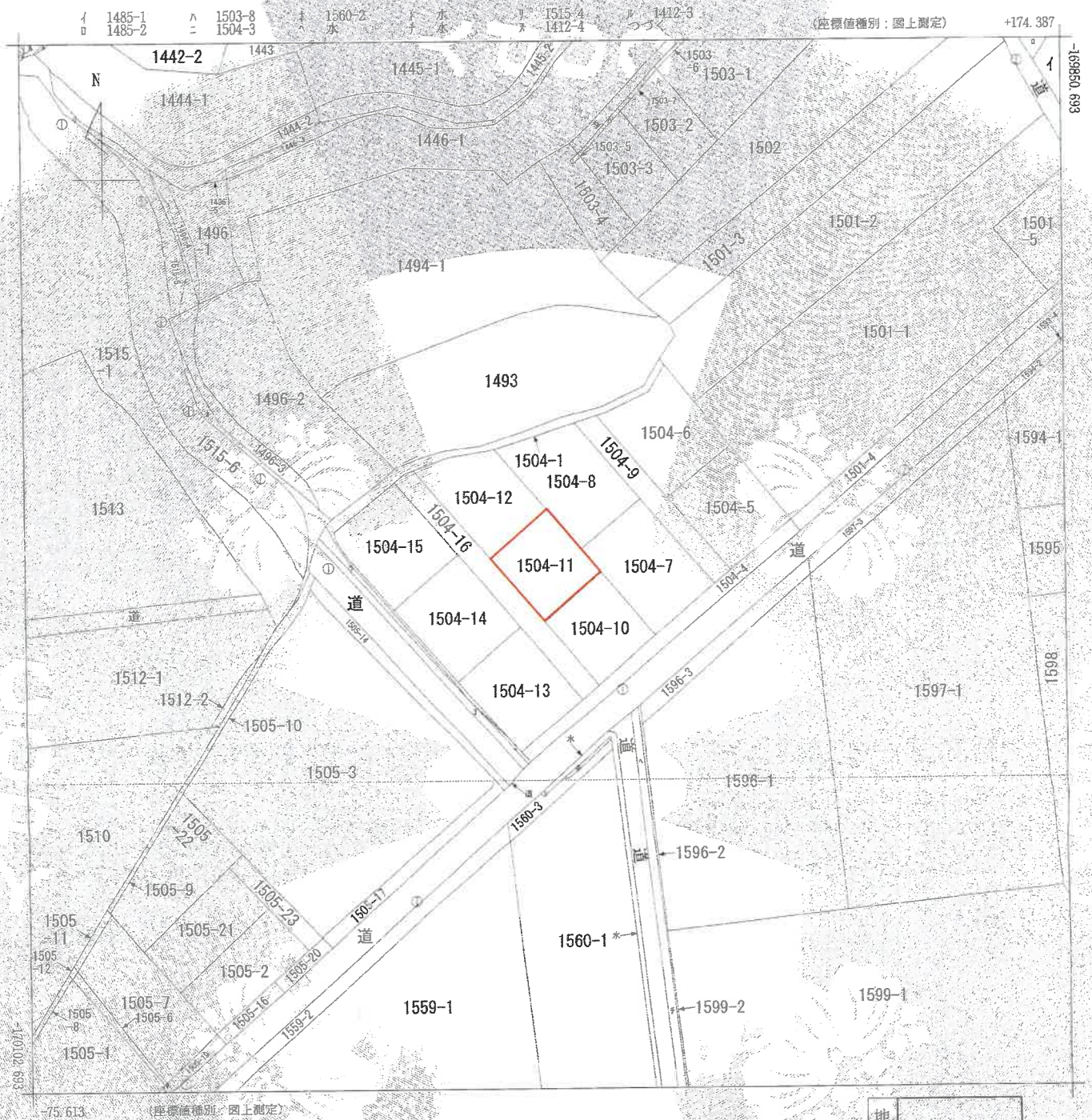
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図



公図写し



地番区域見世
有明町原田

請求部	所在	志布志市有明町原田字藤原		地番	1504番11					
出縮	方尺	1/1000	精度区	甲三	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50年2月			備付年月日(原図)	昭和61年8月2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。
(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)
令和7年12月17日
東京法務局

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。



地積測量図写し

H16.3.12

地積測量図

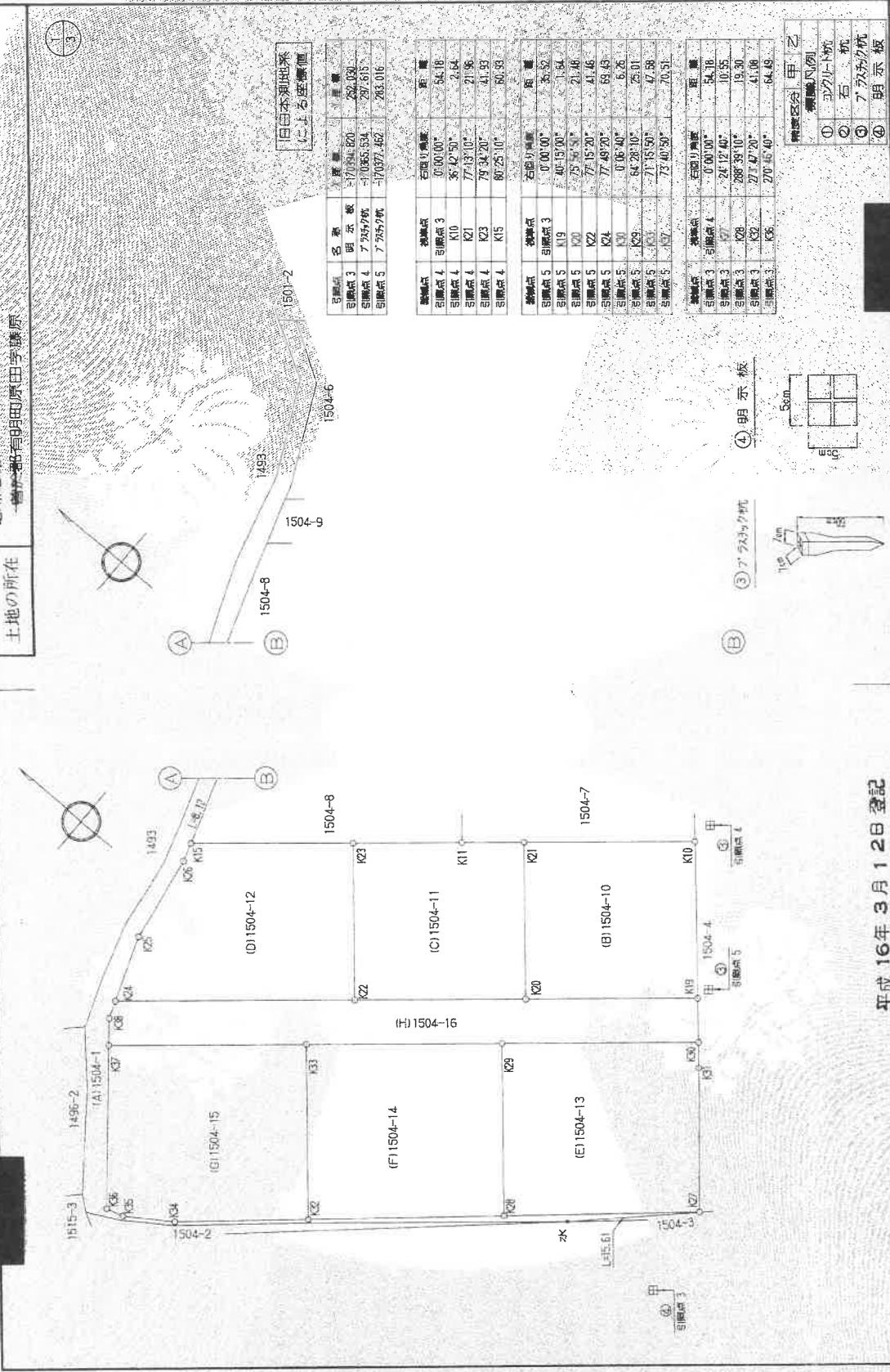
前 1504-1 (後新)

地番 (B)1504-1 (F)1504-14 (G)1504-15 (H)1504-16 (I)1504-17

土地の所在 本市志布川 豊後郡有明町原田字鎌原

33325

登記年月日：平成16年3月12日

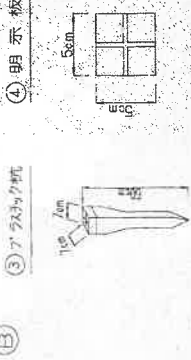


旧日本測地系による座標値

引張点	名番	座標	距離	方位角	距離	方位角
引張点 3	明茶板	777.541	220	0°00'00"	54.18	
引張点 4	ア 755796	-1085.534	287.615	66°42'50"	2.64	
引張点 5	ア 755797	-17037.462	283.016	77°13'10"	21.56	
引張点 4	K23	79.3420	41.93	79°34'20"	41.93	
引張点 4	K15	80.2510	60.93	80°25'10"	60.93	
引張点 5	引張点 3	0°00'00"	5.52			
引張点 5	K19	7°40'15"00"	1.54			
引張点 5	K20	7°5'59"50"	21.46			
引張点 5	K22	7°15'20"	41.46			
引張点 5	K24	7°49'20"	69.49			
引張点 5	K30	0°16'40"	6.26			
引張点 5	K29	64°28'10"	25.01			
引張点 5	K33	71°15'50"	47.98			
引張点 5	K37	73°40'50"	70.51			
引張点 3	引張点 4	0°00'00"	54.18			
引張点 3	K7	241°12'03"	10.35			
引張点 3	K28	288°39'10"	19.30			
引張点 3	K32	272°47'20"	41.08			
引張点 3	K36	270°15'40"	64.49			

補綴図例

①	アクリル板
②	石杭
③	ア 755796
④	明示板



縮尺 1/500

申請人

作製者

平成16年3月12日登記

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 豊後郡 出雲所 事務組
 令和7年12月17日 東京法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地積測量図写し

地積測量図

地番 33326
土地の所在 東京都目黒区原田字藤原

求積表

(F)1504-14

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K28	-17036.10	247.34	-31.42	518244.9570	27.91
K29	-17036.67	232.16	0.32	-56544.8384	20.29
K30	-17035.62	247.66	30.42	-118193.7604	22.34
K31	-17033.04	262.98	-0.37	54516.1728	20.07
合計				504,536.0	
1/2				654,756.0	
面積				654.00	

(G)1504-15

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K32	-17036.67	232.16	-26.82	439856.0234	15.62
K33	-17037.15	221.64	-13.65	222538.5975	6.02
K34	-17032.13	218.51	3.53	68944.5709	2.13
K35	-17030.09	217.91	14.15	-2410312.2735	19.00
K36	-17028.11	222.66	29.75	-5067261.2725	23.06
K37	-17035.62	247.66	-0.50	85172.6100	20.39
合計				946,456.0	
1/2				474,227.0	
面積				474.00	

(H)1504-16

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K38	-17038.51	217.55	-18.83	370655.9013	23.01
K39	-17033.04	262.98	-29.69	502151.2656	22.94
K40	-17035.62	247.66	-29.92	595246.9504	23.06
K41	-17028.11	222.66	-12.54	213594.4994	3.16
K42	-17026.12	235.12	4.41	-75138.1882	2.08
K43	-17025.41	237.07	20.15	-432027.0115	27.97
K44	-17036.65	255.27	31.21	-531651.9465	19.99
K45	-17033.04	262.98	26.14	445258.2782	20.18
K46	-17037.15	281.41	9.27	-157336.1885	5.12
合計				701,158.0	
1/2				351,574.0	
面積				351.00	

2/3

求積表

(B)1504-10

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K19	-17027.15	281.41	-26.70	454909.3050	20.18
K20	-17031.83	262.28	0.54	-91965.8882	17.99
K21	-17030.14	261.95	26.70	-454348.7380	20.03
K22	-17035.65	294.98	-0.54	91992.2880	17.99
合計				73,067.8	
1/2				361,539.0	
面積				361.00	

(C)1504-11

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K23	-17031.83	262.28	-26.68	454253.6244	19.99
K24	-17036.65	255.27	0.66	-112488.7890	8.00
K25	-17034.94	268.94	22.02	-975075.3788	12.81
K26	-17034.65	277.29	13.01	-221614.0265	7.19
K27	-17035.14	281.95	-9.01	153484.7614	17.99
合計				720,1914.0	
1/2				360,0957.0	
面積				360.00	

(D)1504-12

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K28	-17036.65	255.27	-31.87	542847.7355	7.97
K29	-17032.41	237.07	-10.72	182588.3652	7.95
K30	-17022.71	244.55	17.42	-295701.9566	10.06
K31	-17021.16	254.49	12.06	-2054073.1895	2.23
K32	-17020.47	256.51	14.45	-2461130.7915	19.01
K33	-17033.04	288.94	-1.34	282248.8195	16.00
合計				859,0126.0	
1/2				429,5063.0	
面積				429.00	

(E)1504-13

NO	Xn	Yn	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \times Y_{n+1} - Y_n \times X_{n+1}$	辺長
K27	-17033.04	262.46	-27.96	426597.3474	22.87
K28	-17026.10	242.34	0.12	-20445.1200	20.07
K29	-17033.04	262.98	30.11	-51667.6384	23.01
K30	-17030.51	277.55	-12.75	217251.5075	2.92
K31	-17032.41	275.33	-15.09	26100.5669	16.83
合計				911,841.0	
1/2				455,9207.0	
面積				455.00	

平成16年3月12日登記

令和7年12月17日
東京地務局
（東京地務局 出表所管轄）

登記号

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地積測量図写し

1/1000

地積測量図

前
地番
土地の所在

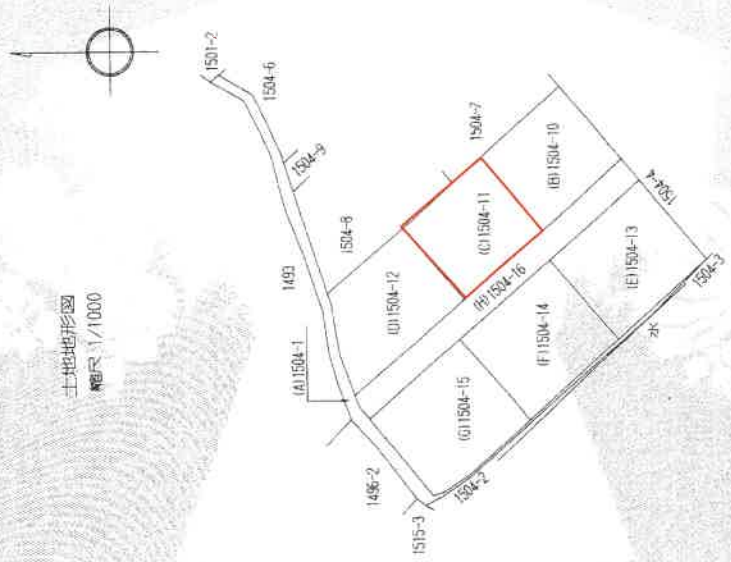
後
新
地番
土地の所在

東京都明原田学藤原

3
3

(A) 1504-1 公簿
総計
残地
地積

(A) 1504-1	31,539+360,087+421,503+456,307+464,280+474,279+551,574	3,134,461.98 ㎡
(B) 1504-10		289.8 ㎡
(C) 1504-11		236.32505 ㎡
(D) 1504-12		236. ㎡
(E) 1504-13		361 ㎡
(F) 1504-14		360 ㎡
(G) 1504-15		429 ㎡
(H) 1504-16		456 ㎡
		464 ㎡
		474 ㎡
		351 ㎡



平成 16 年 3 月 12 日 登記

縮尺

申請人

作製者

登記年月日：平成16年3月12日

33327

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

(鹿児島県土地方法務局豊原出張所管轄)

令和 7 年 12 月 17 日 東京法務局

登記官

(3/3)

地図整理番号：M95443

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

登記年月日：平成16年3月15日

192162 各階平面図

H16.3.15 建物図面 各階平面図

1504番地1

家屋番号

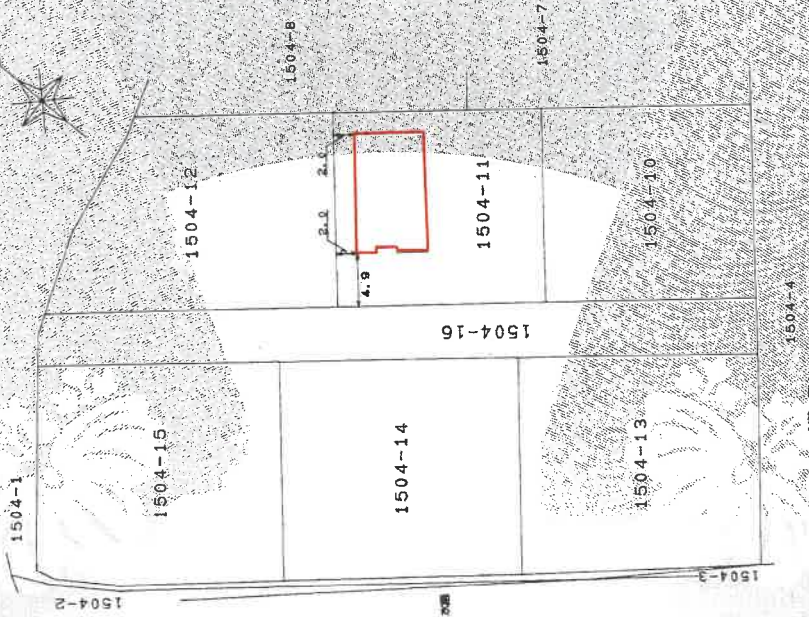
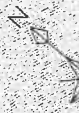
鹿兒島県有明郡栗田町芝原1504番地1

建物の所在



求積表	
0.46 × 1.92	= 0.8832
0.46 × 2.88	= 1.3248
10.58 × 5.72	= 71.0376
計	73.3056

床面積 73.30 ㎡



これは図面に記号されている内容を証明した書面である
 (鹿兒島地方裁判所 登記部 登記課)
 令和7年12月17日 東京法務局 登記官

平成16年3月15日 登記

作製者

1.5M(複製)

縮尺 1/250

申請人

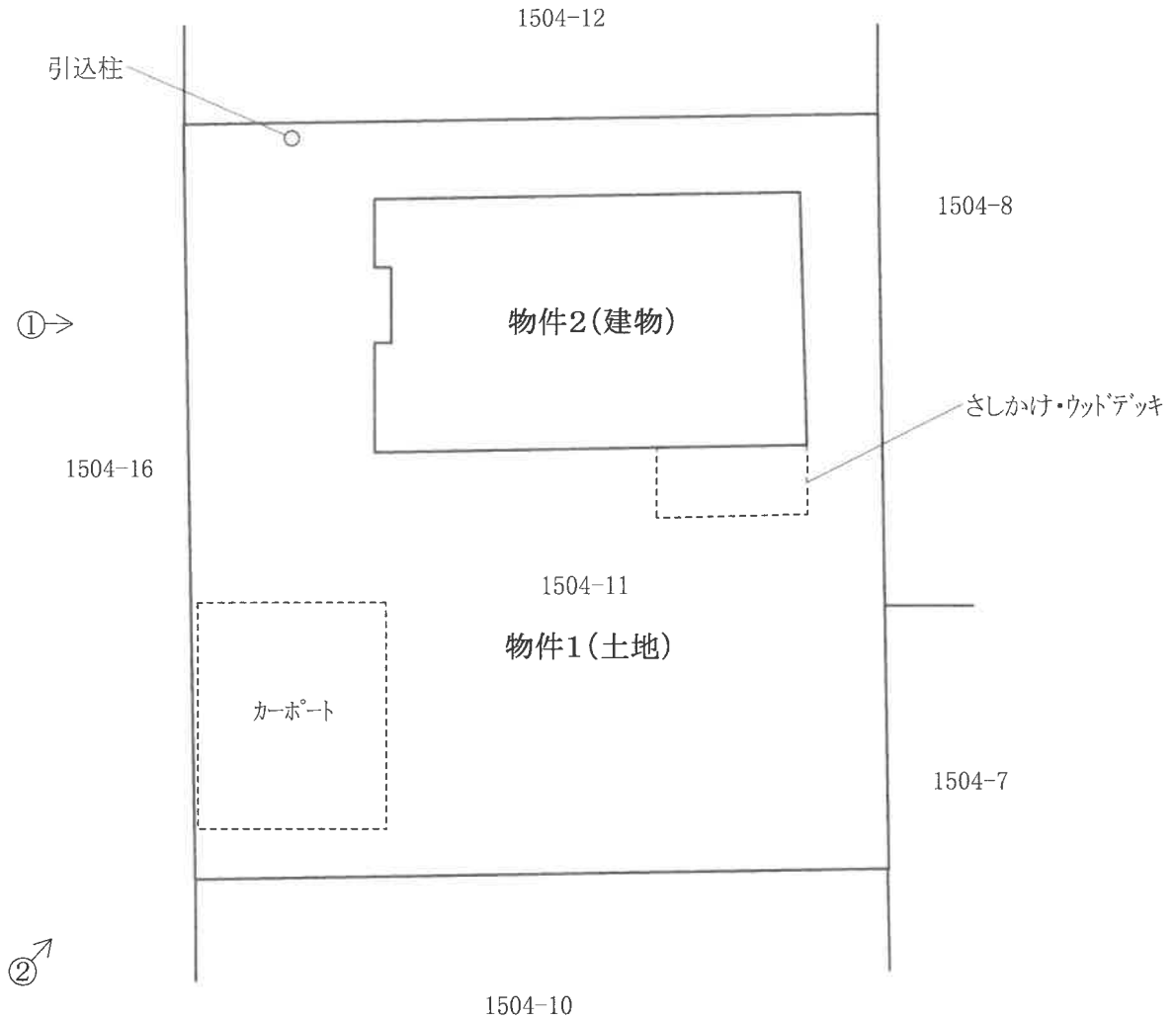
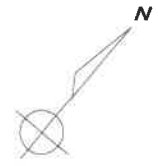
縮尺 1/500

(鹿兒島県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：R95414

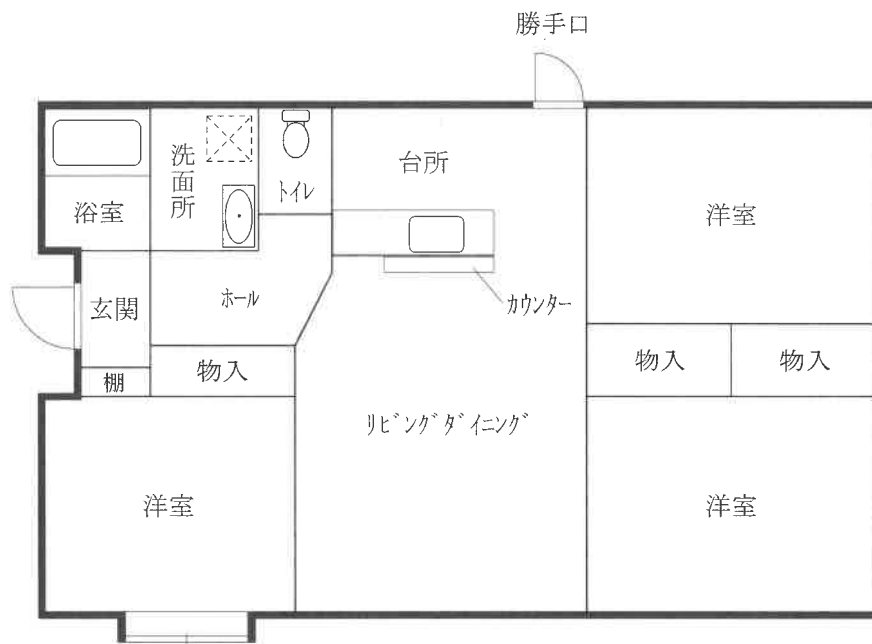
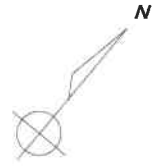
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

現況写真

[土地建物位置関係図参照]

