

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日  
 宮崎地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 石 本 正 常

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 4月30日から 令和 8年 5月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月14日 午前 9時30分 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月28日 午前 9時50分 場 所 宮崎地方裁判所民事部
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。
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16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 都城市蓑原町  
地 番 2288番7  
地 目 宅地  
地 積 491.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 都城市蓑原町 2288番地7  
家屋 番号 2288番7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 116.76平方メートル

所有者 B

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

---

---

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

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B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】

売却対象外の土地（地番2288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、執行裁判所の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。また、記載されている事実や判断も要点のみの簡素なものですので、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」もご覧ください。

- 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」をご覧ください。
- 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。また、BIT（不動産競売物件情報サイト）の「お知らせ」ページからダウンロードが可能です。

物 件 目 録

1 所 在 都城市蓑原町  
地 番 2288番7  
地 目 宅地  
地 積 491.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 都城市蓑原町 2288番地7  
家屋 番号 2288番7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 116.76平方メートル

所有者 B

令和7年(ケ)第84号  
令和8年1月20日受理  
令和8年2月18日提出

## 現況調査報告書

宮崎地方裁判所  
執行官 佐藤正善

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 都城市蓑原町  
地 番 2 2 8 8 番 7  
地 目 宅地  
地 積 4 9 1 . 2 2 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 都城市蓑原町 2 2 8 8 番地 7  
家屋番号 2 2 8 8 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 1 1 6 . 7 6 平方メートル  
所有者 B

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)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) <input type="checkbox"/>
形状	■公図(法第14条第1項地図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面のとおり ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者(物件 ) ■その他の者(物件1) 上記の者が物件1上に下記建物を所有し、占有している。 ■「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)	■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	物件1土地は目的外土地(2288番1)と一体利用されている。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である(物件2) <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空家)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)	■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	■ない
土地建物の位置関係	■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

(2枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■B <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A (所有者) ■B (占有者)) の陳述		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	令和2年2月2日 (登記) ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年2月2日 (登記) ころ
	期間	令和2年2月2日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年月日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎年金	円 (毎年未限り 翌年分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( )	分 円)
	<input type="checkbox"/> 相殺 ( )	分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	物件2からBは別居したとの陳述があるが、現在は空き家で物件2建物の登記上の所有者がBであり、かつAと賃料のやり取りはないため、Bが占有し使用貸借と認めた。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■ A (物件1土地所有者)	<p>1 Bは私の子の元配偶者です。物件1土地については、物件2建物の敷地として利用することについて、私も同居するので特に賃料等は貰っていません。</p> <p>2 私の所有する目的外土地(2288番1)も物件1土地と一体で、物件2建物の敷地として利用しています。同土地分の賃料ももらっていません。</p> <p>3 物件2建物には、昨年の夏、7月頃まで住んでいました。最後まで住んでいたのは、私、娘、娘の子3名、私の息子です。</p> <p>4 猫は物件2建物新築時から1匹は飼っていたと思います。</p> <p>5 物件2建物のリビングで、入って右側の丸いシミは、その場所にパソコンを置いていて、キャスタの付いた椅子を使っていたので、それがコロコロしていた跡だと思います。猫によるものは、壁の剥がれ等だけのはずです。</p> <p>6 二つあるトイレの左側のドアの不具合は、私たちが物件2建物を出た後です。不動産会社と立ち入った時に、ドア付近が歪んで擦れていました。物件1土地辺りは湿気が多く、カビも生えやすいので、物件2建物に誰も住まなくなると湿気で歪んだのかもしれない。</p> <p>7 物件2建物は、特に雨漏りやシロアリ被害は無かったと思います。</p>
■ B (債務者兼物件2建物所有者)	<p>1 物件2建物には、私は少ししか住んでおらず、その時は、私と元妻、子3名、A、元妻の弟で住んでいました。その後は、分かりません。</p> <p>2 物件2建物のエコキュートは、最初から設置されていたので、物件2建物の建築費用に含まれていると思います。</p> <p>3 物件2建物では、私が住んでいるときには、猫が2匹いたと思います。</p> <p>4 詳しいことは、A他にお尋ねください。</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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、目的外土地(2288番1)と一体で、物件2建物の敷地として利用されている。同目的外土地上にはブロック積以外に工作物等は認められないが、北東側道路から敷地に入出入りするには現状の出入口が同目的外土地の一部を利用しているため、継続利用するには協議が必要である。
- 2 物件1土地の境界については、公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。
- 3 現地においては、物件1土地と市道及び隣接地との境界は、利用状況、境界紙及びコンクリートブロック等により概ね明確である。
- 4 物件2建物につき、雨漏りやシロアリ被害はないと聴取したが、詳細は不明である。
- 5 物件2建物の並んで2か所あるトイレの左側トイレのドアが開閉時にひっかかり、床に擦った跡が見られた。これは、湿気によるものではないかと聴取した。また、右側トイレのドアのストッパーが外れていた。(写真⑳㉑)
- 6 物件2建物内では猫を1、2匹飼っていたと聴取したが、猫によるものと思われるクロスが剥がれが複数箇所認められた。リビングの壁にはキャットウォークが設置されている。(写真⑧⑫⑬⑭⑮⑲㉒㉓)
- 7 物件2建物のリビングの床に丸い円形状のシミが見られたが、これは椅子の擦った跡だと聴取した。また、ドアに穴の開いた部屋や床に傷のある部屋も認められた。(写真⑦⑩㉔)
- 8 物件2建物のキッチンや棚が、茶黒く変色している。(写真⑤)
- 9 物件1土地上に、自転車等の動産が残置されている。(写真㉕)
- 10 物件1土地上に存するカーポートは、土地の定着物である。(写真①③④⑤)
- 11 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から2枚目3枚目記載のとおり認めた。ただし、物件1及び2に存する動産類には、Aや、Aの娘であるBの元配偶者の所有物も含まれると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月22日(木) 9:55-10:05(10)	宮崎地方法務局都城支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年1月22日(木) 10:30-10:45(15)	都城市役所資産税課 維持管理課	建物間取図・公課証明書・航空写真徴求 接道調査
令和8年1月22日(木) 11:10-11:35(25)	物件所在地	現地・占有確認、外観写真撮影
令和8年1月29日(木) 13:50-15:10(80)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和8年1月30日(金) 13:00-13:10(10)	当庁(電話)	Bから聴取
令和8年2月9日(月) 11:00-11:10(10)	当庁(電話)	Aから聴取

## (特記事項)

令和 8年 1月29日

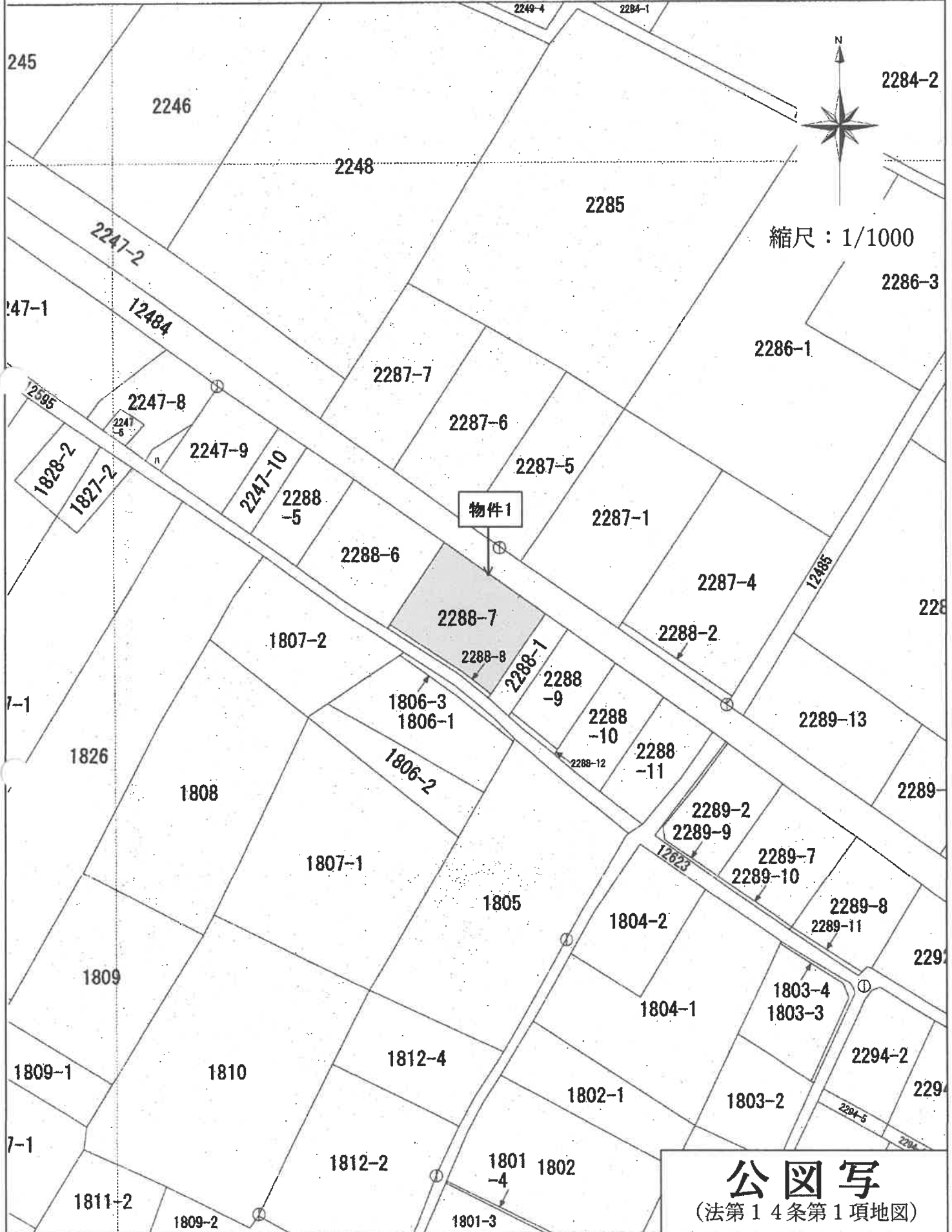
目的物件2は不在で施錠されていたため、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者株式会社恵進グループに解錠させて建物内に立ち入った。

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

(6枚目)



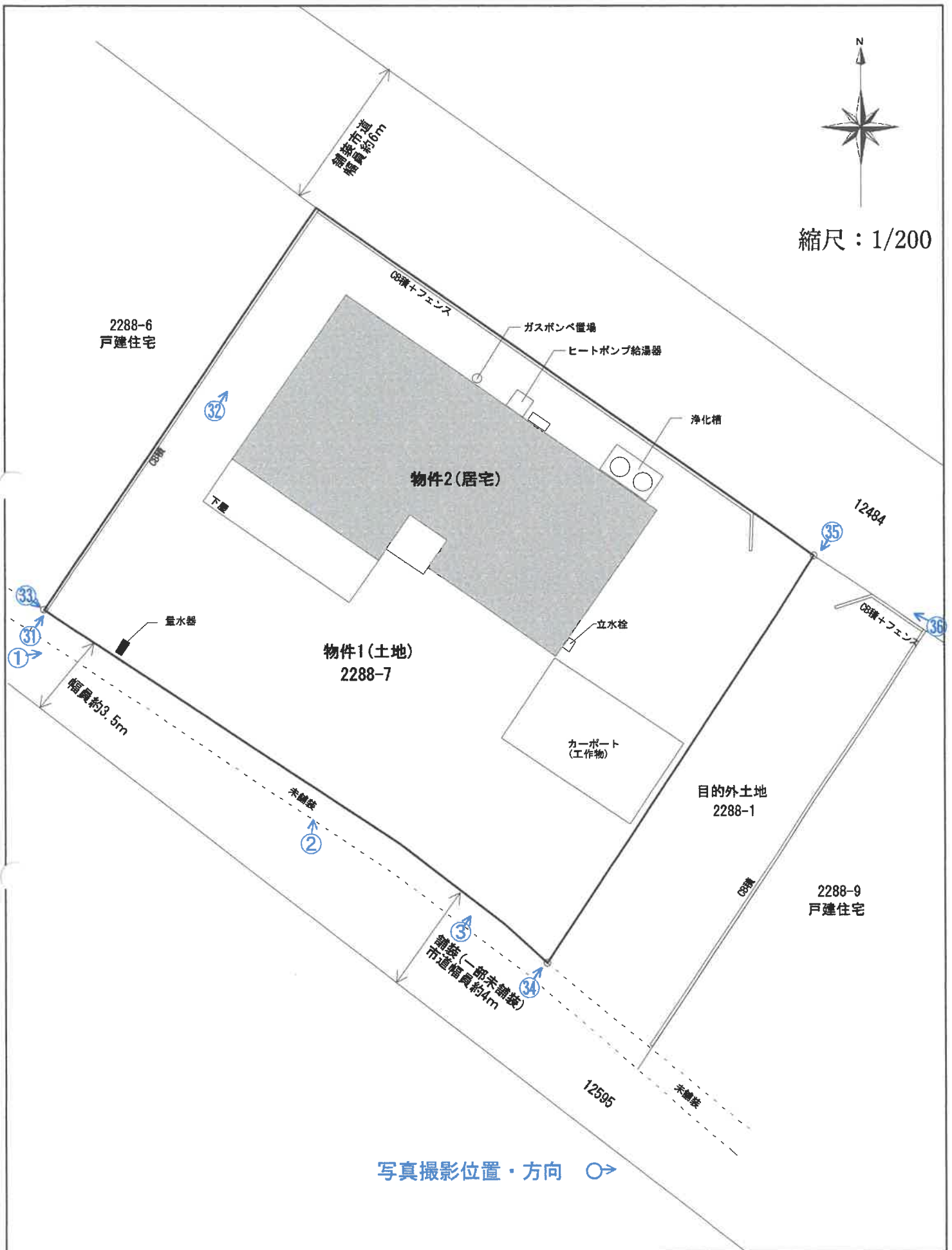
# 公図写

(法第14条第1項地図)

宮崎地方法務局 都城支局

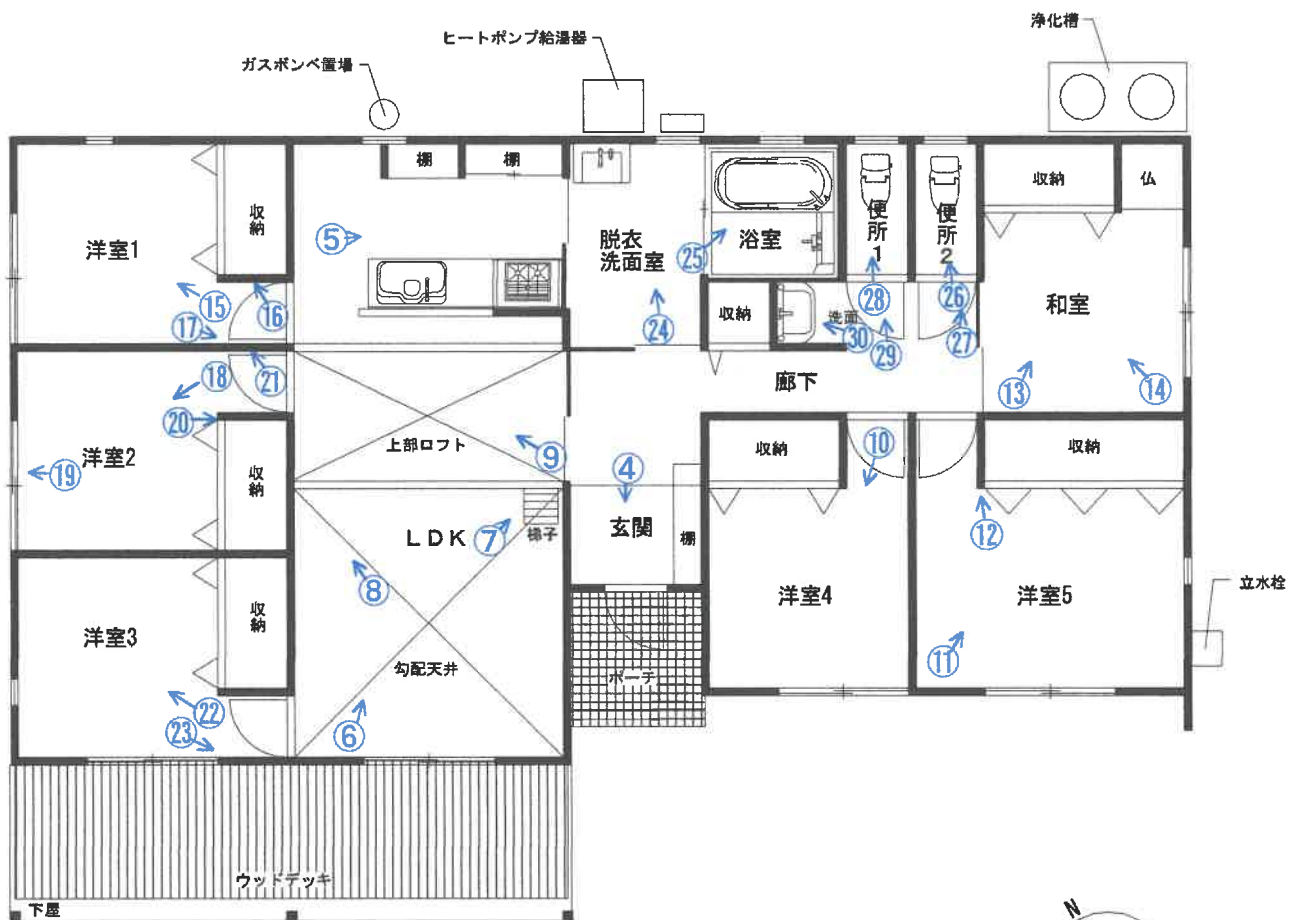


縮尺：1/200

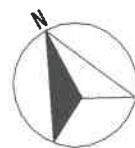


土地建物位置関係図  
物件1・2

※土地建物位置関係図は、建物配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。



写真撮影位置・方向 ○➔



間取図  
物件2(居宅)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

床のシミ



写真⑧

キャットウォーク

クロス剥がれ

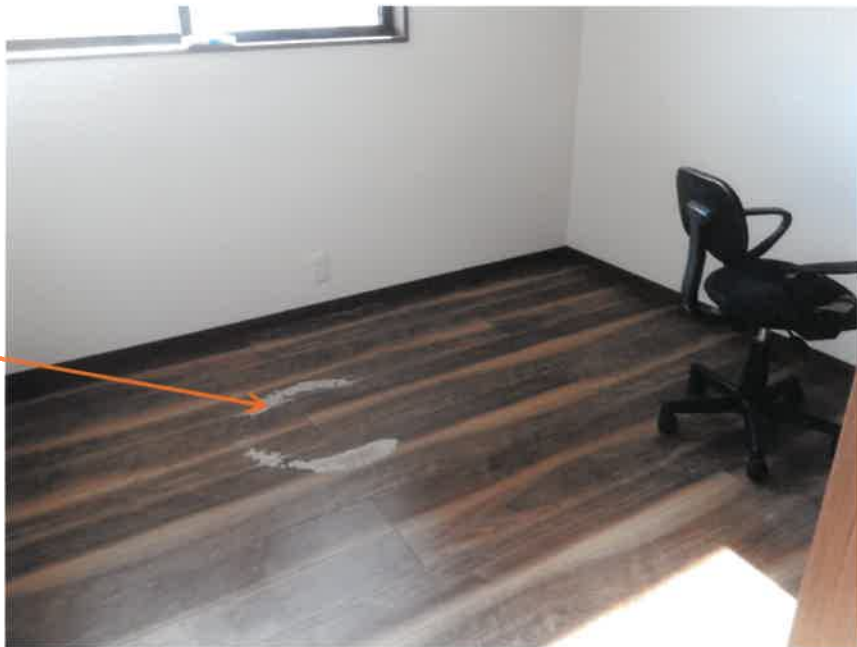


写真⑨



写真⑩

床の傷



写真⑪



写真⑫

クロスの剥がれ



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

クロス剥がれ



写真⑰

クロス剥がれ



写真⑱



(15枚目)

写真⑱

クロス剥がれ



写真㉔

クロス剥がれ



写真㉕

ドアの穴



写真⑳



写真㉓

クロス剥がれ



写真㉔



写真⑳



写真㉑



写真㉒

右側トイレドアの  
ストッパー跡



(18枚目)

写真⑳



写真㉑

左側トイレドアの  
床の擦れ



写真㉒



写真⑳

目的外土地  
(2288番6)



写真㉑

物件1 土地に  
放置された自転車

物件1



写真㉒

物件1

市道

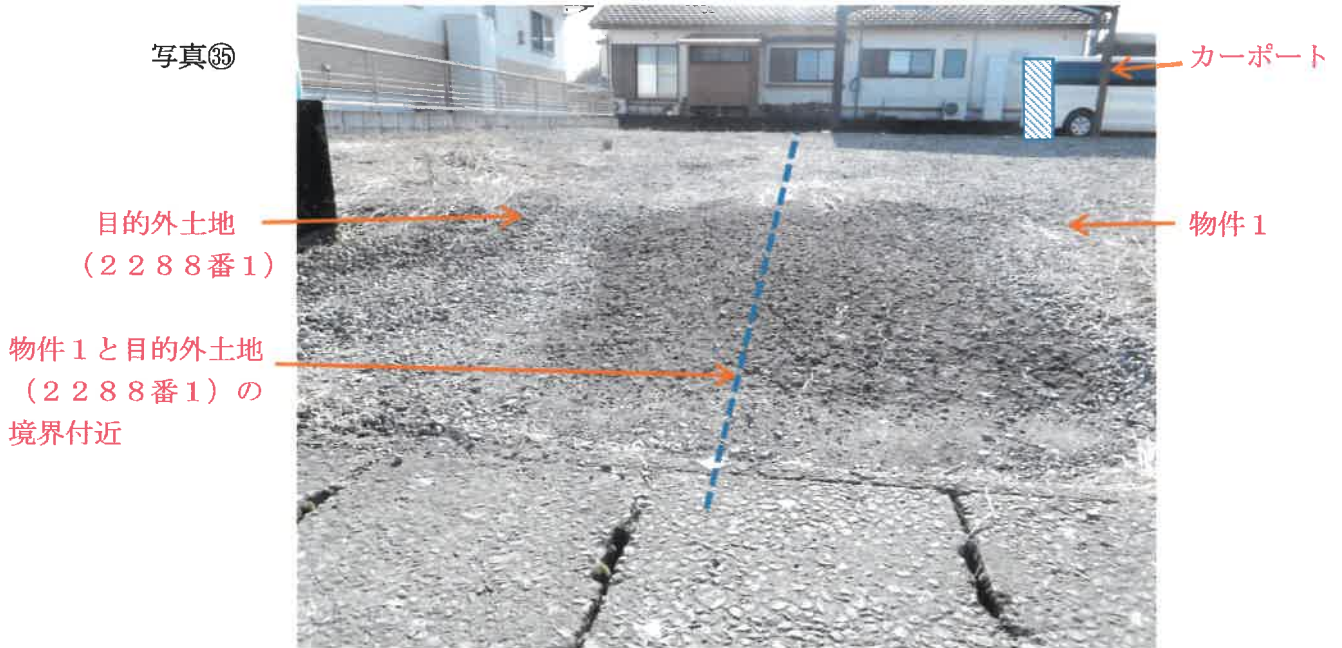


(20枚目)

写真③④



写真③⑤



写真③⑥



副本

令和7年(ケ)第84号  
令和8年1月29日現地調査  
令和8年2月16日評価  
現況調査担当 佐藤正善 執行官

宮崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

傳田 和之

## 第1 評価額

一括価格	
金 9,740,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,975,000円
物件2 (建物)	金 6,765,000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、配当等の割付と超過売却（民事執行法第73条）の判定を行うことの参考として、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の内訳価格は物件1の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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	都城市葦原町 2288番7 宅地 491.22㎡	登記簿のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市葦原町 2288番地7 2288番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 116.76㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1	特になし		
2	特になし		
住居表示	「住居表示未実施」		

## 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

目的物件	物件1			
位置・交通	JR日豊本線「五十市」駅から北西方 約2.1km (道路距離)		宮崎交通バス「中糞原」停留所から北西方 約1.1km (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は都城市役所の北西方約4.0km(直線距離)に位置し、道路沿いに一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺には農地が広がっている。特段の地域要因の変化はないため、しばらくは同様に推移するものと思料する。			
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 - 70% 200% なし 特定用途制限地域(集落居住環境保全型地区) 立地適正化計画(居住誘導区域外) 景観計画区域(自然・田園区域) 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域内 非農用地区域(白地)		
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	491.22㎡ 北東側間口約25m、奥行約20m 概ね長方形 平坦		
接面道路の状況	北東側：幅員約6.0mの舗装市道(糞原・久味木線)に等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路) 南西側：幅員約3.5~4.0mの舗装(一部未舗装)市道(糞原687号線)に等高に接面。(建築基準法第42条2項道路)			
土地の利用状況等	物件2の敷地等として利用されている。 (附属資料「土地建物位置関係図」参照)			
供給処理施設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	
	ガス配管	なし	なし	
	下水道	なし	なし	浄化槽
災害等の危険性	津波ハザード	特になし		国土交通省 重ねるハザードマップ (評価時点)
	洪水ハザード	特になし		
	高潮ハザード	特になし		
	土砂災害警戒区域等	指定なし		宮崎県土砂災害警戒区域等 マップ(評価時点)
	その他	指定なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	都城市教育委員会での聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在しない。			
土壌汚染の有無及びその状態	住宅地図等による地歴調査及び聞き取り等の結果において、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境界等	現地において市道及び隣接地との境界は、利用状況や境界標・コンクリートブロック積等から概ね確認できる。			
特記事項	①物件2のほか、コンクリートブロック積、カーポート(工作物)等がある。 ②物件1は、南東側隣地の目的外土地2288番1と、一体的に利用されている。北東側道路から出入りするには、現況は目的外土地も一部利用する必要があることから、継続利用には協議が必要となる。			

## 2 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件2	
区分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日 増改築等の有無 経過年数 経済的残存耐用年数	令和2年2月2日 (新築) (登記記載) なし 約6年 19年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造平家建 ガルバリウム鋼板 窯業系サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、クッションフロア等 給排水衛生設備、電気設備、空調設備、ガス設備等 ヒートポンプ給湯器、食洗器、キャットウォーク
現況床面積	116.76㎡ (登記簿記載のとおり)	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 附属資料「間取図」を参照
品等	総合仕様 資材 施工	普通 普通 普通
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
アスベスト	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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。	
特記事項	<p>①物件2は築後約6年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化のほか、以下の汚損等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室2の扉に穴が開いている。</li> <li>・LDK及び洋室4のフローリングの床に、変色が認められた。</li> <li>・室内壁紙の多くの部分に、ペット（猫）によると思われる引掻き傷が認められた。</li> <li>・便所1の扉が開けにくくなっており、床に擦り傷が認められた。</li> <li>・便所2の扉のストッパーが破損している。</li> <li>・キッチンのシンクや棚が、茶黒く変色している。</li> </ul> <p>②LDKの上部にロフトが設けられており、また、LDKの壁にはキャットウォークが設置されている。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格

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	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	12,100	1.03	491.22	100/100	1.00	6,122,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城-8 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標 準 画 地 価 格 の 査 定	公示地 (公示価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格 差	標準画地価格 円/㎡
		18,500	$\times \frac{(101)}{100}$	$\times \frac{100}{(101)}$	$\times \frac{100}{(153)}$	≒ 12,100
	時 点 修 正 率	公示地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+1%				(格差率) 1.01
ウ	地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その 他の 条件
		1.00	× 1.00	× 1.50	× 1.02	× 1.00
イ	個 別 格 差 の 内 訳	方位+1%、二方路+2%				(格差率) 1.03
エ	持 分	登記簿記載のとおり				
オ	建 付 減 価 補 正 率	最有効使用との乖離の程度を考慮して査定。				(格差率) 1.00

(2) 建物価格

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	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		持分 カ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
2	157,000	116.76	0.65		100/100	11,915,000
			0.77	0.85		

ア	再 調 達 原 価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。
イ	現 況 床 面 積	登記数量による。
ウ	現 価 率	耐用年数法の現価率 × 観察減価
エ	耐 用 年 数 法	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × ( $\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}}$ )
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲15%と査定。
カ	持 分	登記簿記載のとおり

(エ 耐用年数法の内訳)

物件 番号	残 価 率	経済的残存 耐用年数	経過年数	現 価 率
2	5%	19年	6年	0.77

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		効力の及ぶ範囲 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		利用権	率	割合	面積	
1	6,122,000	物件2の建物 使用借権	0.10	1.00	(491.22㎡)	612,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置等から概測して上記のとおり判定した。
---	---------	---------------------------

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格の 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
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,122,000	－ 612,000	1.00	0.90	0.60	2,975,000
2	11,915,000	＋ 612,000	1.00	0.90	0.60	6,765,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						9,740,000

ウ	占有減価修正	修正の必要なし
エ	市場性修正	不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、以下の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。 ①ペットを室内で飼っていたため、物件2室内の痛み・異臭等が認められ、修繕費用が必要になると考えられる。
オ	競売市場性修正	評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 規準とした公示地等の概要

公示地番号	都城-8
所在	都城市蓑原町2997番4
価格	18,500円/㎡
位置	JR日豊本線「五十市」駅 1,300m
価格時点	令和7年1月1日
地積	259㎡
供給処理施設	水道
接面街路	東4.0m 市道
用途指定等	(都)第一種中高層住居専用地域、60%、200%
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額 [固定資産公課証明書]

年 度	令和7年度
物件1 (土地)	3,487,662円
物件2 (建物)	8,744,825円

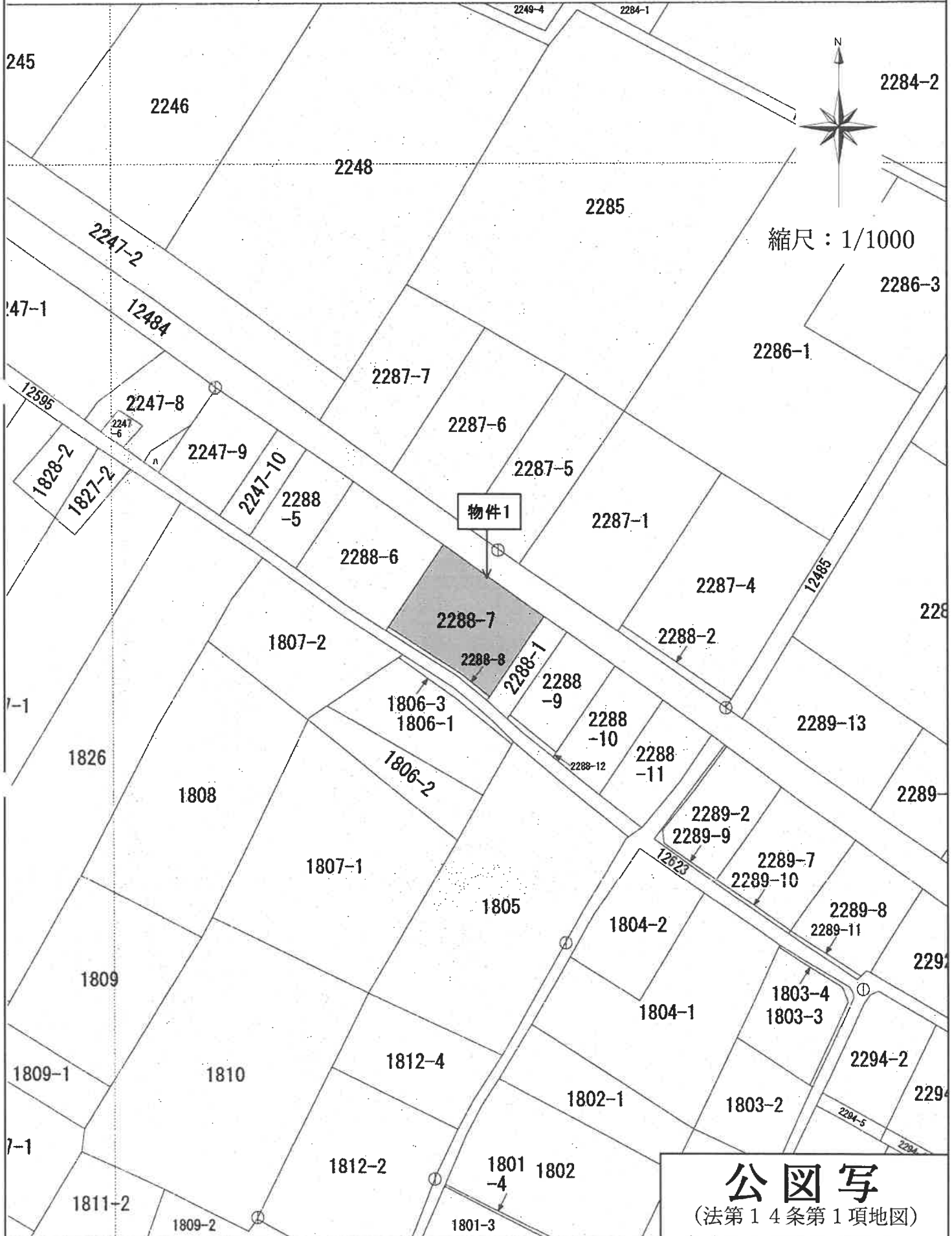
## 第7 附属資料の表示

位置図	1 葉
公図写	1 葉
地積測量図写	1 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	1 葉
現況写真	1 葉



△ 2247-11

(座標値種別：図上測定)



縮尺：1/1000

物件1

# 写図公

(法第14条第1項地図)  
宮崎地方法務局 都城支局

(座標値種別：図上測定)

登記年月日：令和7年12月27日

地積測量図

地番 2288-7, 2288-8

土地の所在 都城市養原町

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点 K1	-140406.595	2247.962	4876.829678	24.97
K2	-140421.090	2268.295	-70128.876615	19.90
K10	-140437.512	2257.059	-33711.433224	2.24
K9	-140436.026	2255.381	10846.127229	5.38
K8	-140432.703	2251.145	28740.368215	17.27
K7	-140423.259	2236.691	58395.528628	20.12
倍面積				
面積				982.456089
地積				491.2280445
坪数				491.22
				m <sup>2</sup>
				148.59

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点 K7	-140423.259	2236.691	-19571.046250	17.27
K8	-140432.703	2251.145	-28740.368216	5.38
K9	-140436.026	2255.381	-10846.127229	2.24
K10	-140437.512	2257.059	-4902.332148	0.83
K3	-140438.198	2256.590	1999.338740	2.31
K4	-140436.626	2254.893	10859.564688	5.28
K5	-140433.382	2250.721	28523.387233	17.30
K6	-140423.953	2236.222	22637.275306	0.84
倍面積				
面積				-40.307875
地積				20.1539375
坪数				20.15
				m <sup>2</sup>
				6.09
合計				511.3819820

点名 都城	X = -139876.241	Y = 2038.096
点名 大隅	X = -159157.327	Y = -161.256
点名 野尻	X = -114756.797	Y = 7428.021

点名 T-1	X座標	Y座標
後視点 T-1	-140405.968	2248.114
照準点 G-1	-140427.616	2238.469
視準角 0-00-00	距離	37.275
測点 K7	観測角	41.955
K8	距離	27.784
K9	距離	24.563
K10	距離	23.577

■世界測地系	□任意座標
平面直角座標系	2系
測量年月日	令和元年12月8日

(令和元年 12月 9日作製)

作製者

申請人

境界標識号 P...プラスチック状 R...金属標 紙...金属紙 (単位:m)

縮尺 1/500

A3からA4に縮小

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。

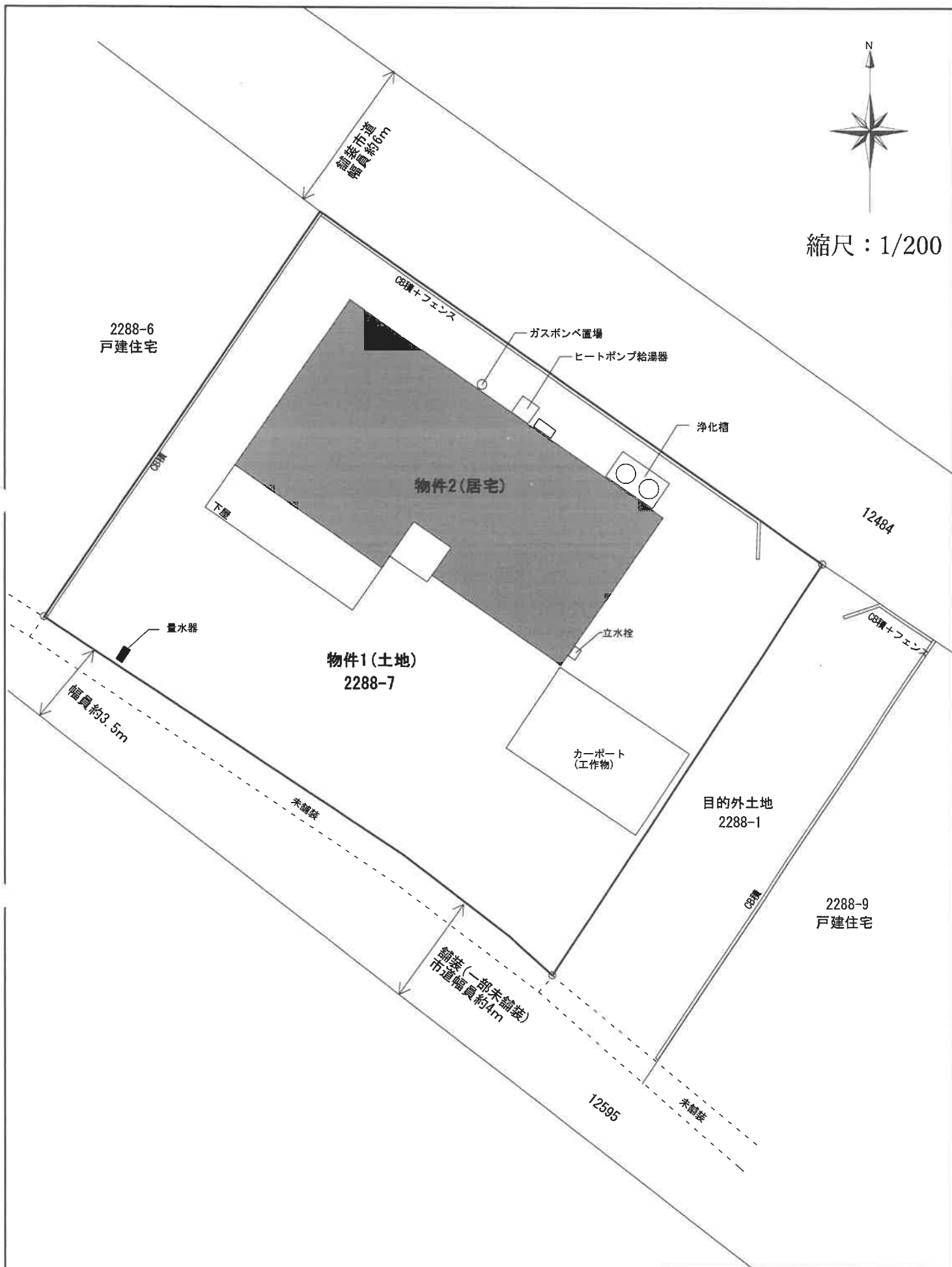
令和7年11月25日

宮崎地方務局都城支局

登記官



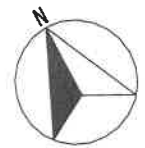
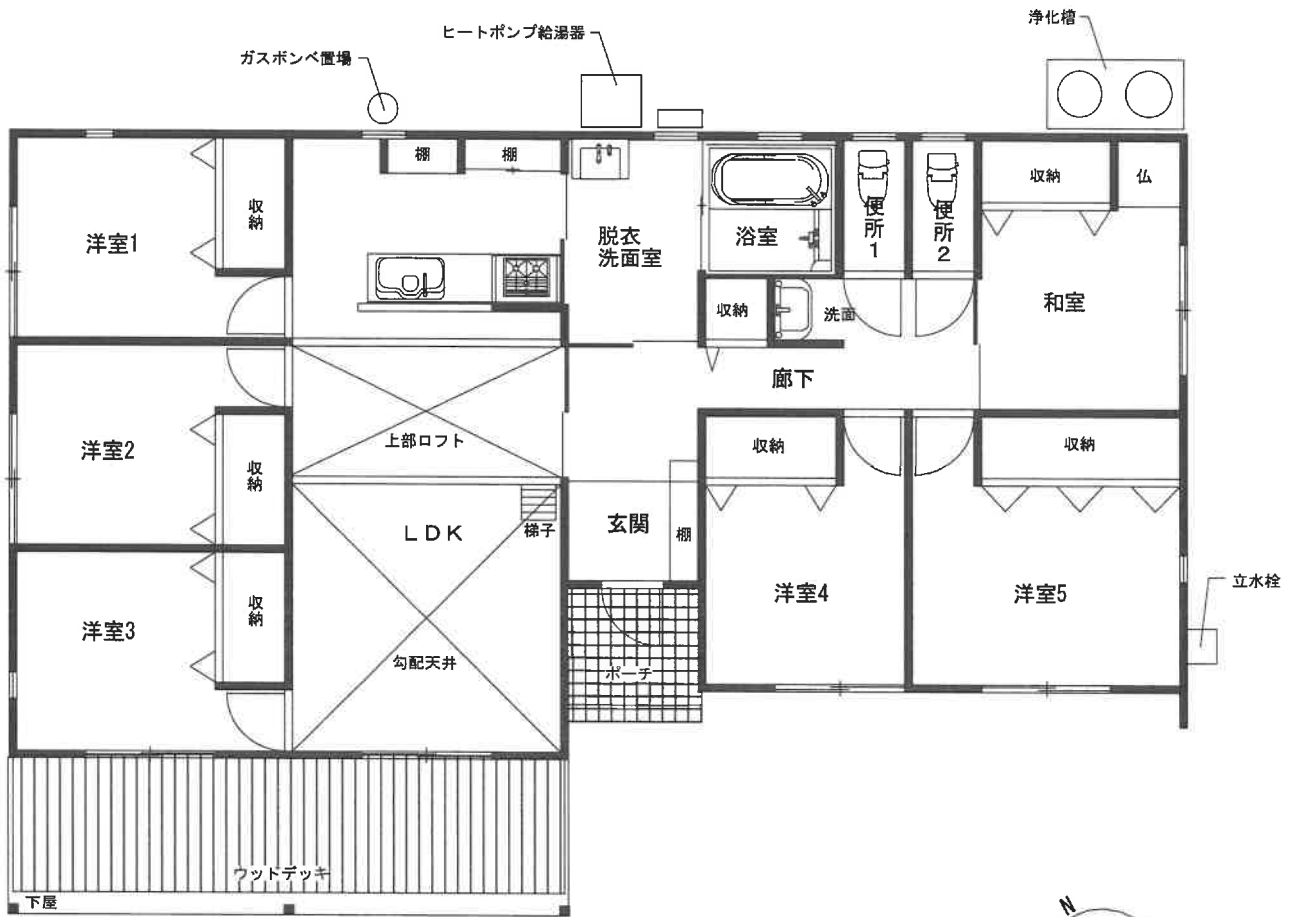
縮尺：1/200



### 土地建物位置関係図

物件1・2

※土地建物位置関係図は、建物配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。



**間取図**  
 物件2(居宅)

現況写真 南方から撮影



現況写真 東方から撮影

