

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 6月25日から 令和 8年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 9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 7月23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 都城市今町
地 番 7509番1
地 目 宅地
地 積 535.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1

2 所 在 都城市今町
地 番 7508番1
地 目 畑
地 積 503平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部宅地

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1

4 所 在 都城市今町 7509番地1
家屋 番号 7509番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 149.16平方メートル

(現況)

所 在 都城市今町 7509番地1、7508番地1

(未登記附属建物)

種 類 簡易附属家

構 造 木造

床 面 積 19.62平方メートル

(現況)

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分9分の1

共有者 D 持分9分の1

共有者 E 持分9分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 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, 2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 都城市今町
地 番 7509番1
地 目 宅地
地 積 535.40平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1

2 所 在 都城市今町
地 番 7508番1
地 目 畑
地 積 503平方メートル

(現況)

地 目 雑種地、一部宅地
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1

4 所 在 都城市今町 7509番地1
家屋 番号 7509番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 149.16平方メートル

(現況)

所 在 都城市今町 7509番地1、7508番地1

(未登記附属建物)

種 類 簡易附属家

構 造 木造

床 面 積 19.62平方メートル

(現況)

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1

令和7年(ケ)第66号
令和7年12月12日受理
令和8年1月16日提出

その1 (物件番号1, 2, 4)

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 長 友善彦 (印)

(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 所在地 都城市今町
地番 7509番1
地目 宅地
地積 535.40平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
- 2 所在地 都城市今町
地番 7508番1
地目 畑
地積 503平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1
- 4 所在地 都城市今町7509番地1
家屋番号 7509番1
種類 居宅
構造 木造瓦葺平家建
床面積 149.16平方メートル
(未登記附属建物)
種類 簡易附属家
構造 木造
床面積 19.62平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
共有者 E 持分9分の1

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, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地一部宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形 状	<input checked="" 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"/> 現況(概略)図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地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 checked="" 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	目的外土地7509番3は、建設省(現国土交通省)所有の公衆用道路、目的外土地7500番3は都城市所有の鉄道用地(現況:道路)である。
建 物	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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:現況概測㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: { 構造: { 床面積:現況概測㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)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)	<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	物件目録4に記載の未登記附属建物は、「種類:車庫、構造:木造スレート葺平家建)である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成年()第 号 { 保管開始日 平成0年0月0日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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

目的外建物の概況 (物件2関係)		
①	所在地	都城市今町7508番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	30.81㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和54年ころ(固定資産公課証明書) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
②	所在地	都城市今町7508番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造スレート葺平家建
	床面積(概略)	12.00㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和57年ころ(固定資産公課証明書) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 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
<ul style="list-style-type: none"> ■ 都城市役所維持管理課担当者 ■ D (相手方) ■ A (申立人) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的土地物件2の東側が接する目的外土地7500番3の登記簿上鉄道用地(現況道路)は、都城市道です。 1 目的建物物件4には誰も居住していません。 1 目的建物物件4には誰も居住していません。 2 目的土地物件2に、2棟の建物(物置)があることは分かっていましたが、亡父Fの固定資産として残っていることは知りませんでした。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"> 1 目的土地物件1及び同2は、一連となった土地で、目的建物物件4及び未登記目的外建物2棟の敷地等として利用されている。 2 上記一連となった土地の筆界は不明であるが、周囲の境界は、接道、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 3 目的土地物件2の東側境界付近の生垣は、隣接土地のブロック積み等の状況から、同土地の東側に隣接する市道にはみ出している可能性がある(写真⑱, ⑳) 4 目的建物物件4は、雨漏り及びシロアリの被害は確認できなかったが、内外に経年等による汚損及び劣化が見られるほか、北西端の洋室の床は軋みやたわみが感じられた。 5 都城市農業委員会によると、目的土地物件2は現況非農地で、農地法上の貸借の届け出はなく、買受には買受適格証明書が必要とのことである。 6 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2及び3枚目記載のとおり認めた。 	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.16 (火) 12:25 ~ 12:35 (10)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.16 (火) 12:50 ~ 13:35 (45)	物件所在地	現場確認, D (相手方) から聴取, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.16 (火) 14:05 ~ 14:25 (20)	都城市役所	建物図面徴求, 接面道路調査, 農業委員会照会
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.23 (火) 8:35 ~ 8:55 (20)	電話聴取 (当庁)	A (申立人) から聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.6 (火) 10:00 ~ 10:50 (50)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, G立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		

(調査時間合計) 145 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

令和8年1月6日

a 立会人 G を立ち会わせて上, 解錠技術者 株式会社恵進グループ に解錠させて立入調査した。

b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

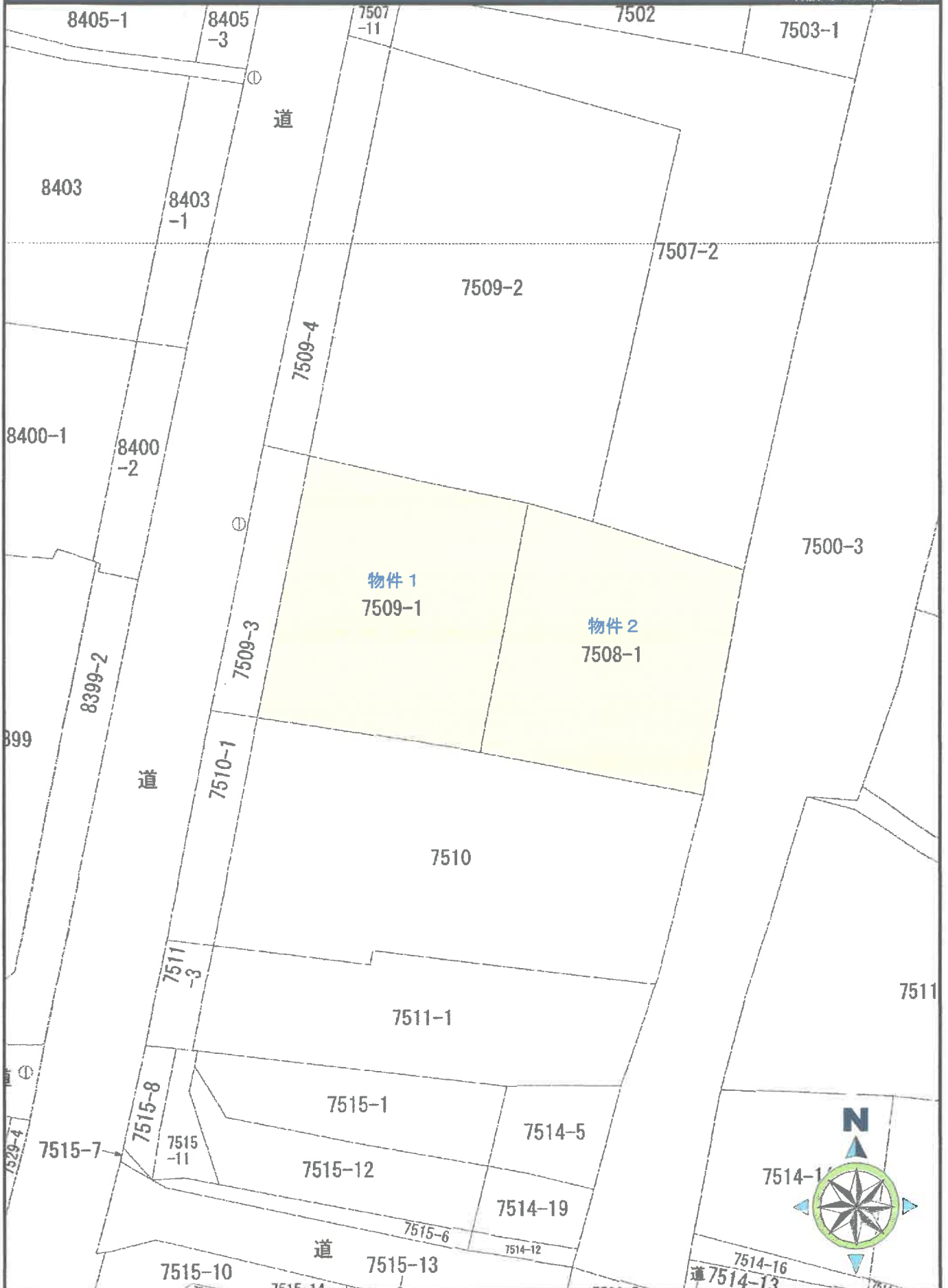
c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

d 立会人 を立ち会わせて上, 立入調査した。

e 立会人 を立ち会わせて上, 管理会社 に鍵を借り解錠して立入調査した。

公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺 500分の1)

写真撮影位置・方向○→



※土地建物位置関係図は、建物の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

(縮尺 100分の1)

写真撮影位置・方向○→

物件4主建物



物件4未登記附属建物



目的建物物件4
主たる建物

目的建物物件4
未登記附属建物

写真①



目的建物物件4
主たる建物

写真②

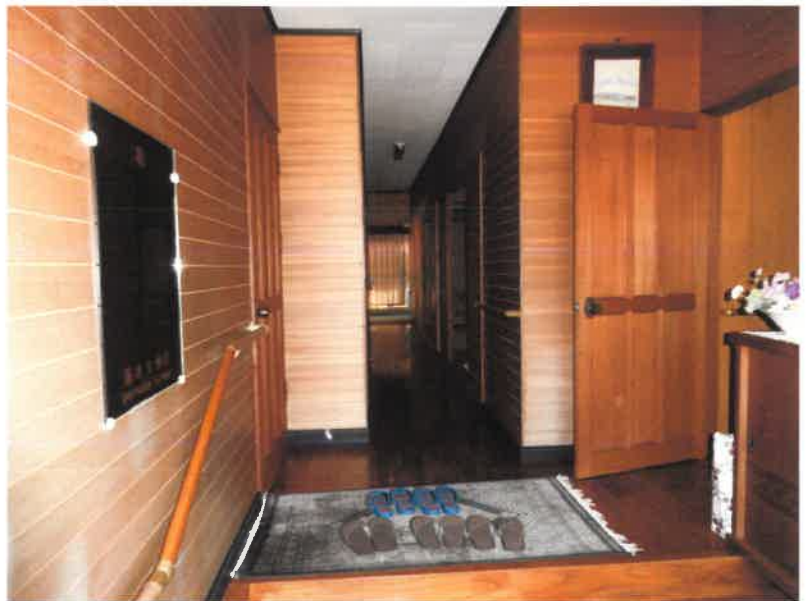


写真③

※ 写真③～⑪
目的建物物件4の
主たる建物関係



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫

※ 写真⑫～⑭
目的建物物件4の
未登記附属建物関係



写真⑬



写真⑭



目的建物物件 4
主たる建物

未登記目的外建物①

写真⑮



目的土地物件 2

未登記目的外建物①

目的建物物件 4
主たる建物

写真⑯



未登記目的外建物①

未登記目的外建物②

写真⑰



目的土地物件 2

写真⑱



写真⑱

目的土地物件 2



市道

写真⑳

目的土地物件 2



市道

副本

令和7年(ケ)第66号①

令和8年 1月 6日 現地調査

令和8年 1月14日 評 価

現地調査担当執行官 長友善彦

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第1 評価額

一括価格	
金 3,320,000 円	
内訳価格	
物件1	金 1,403,000 円
物件2	金 1,403,000 円
物件4	金 514,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1・2・4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合計価格である。
- 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・2の土地の内訳価格は物件4建物及び目的外建物①②のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の建物価格は当該敷地利用権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、ほぼ登記簿記載と同じ

物件番号	所在等	登記簿	現況
1	所在地目積	都城市今町 7509番1 宅地 535.40㎡	登記簿記載のとおり
2	所在地目積	都城市今町 7508番1 畑 503㎡	雑種地、一部宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	都城市今町7509番地1 7509番1 居宅 木造瓦葺平家建 149.16㎡ (未登記附属建物) 簡易附属家 木造 19.62㎡	都城市今町7509番地1、 7508番地1 車庫 木造スレート葺平家建
物件番号	特記事項		
1・2 土地	<p>(1) 物件2土地の登記簿上の地目は畑であるが、現況は一部が建物の敷地としてされている。都城市農業委員会の回答書によると、現況地目は非農地であり、転用許可を得ていないものの、原状回復命令は行わない。売買に当たっては、買受適格証明書の取得が必要とされている。</p> <p>(2) 物件2土地の上に新たに建物等を建築する際には、農地法の転用許可を要するため、役所との協議を要する。</p> <p>(3) 物件2土地の東側境界は、生垣となっているが、生垣が繁茂しており、東側市道に生垣が越境している可能性がある。</p> <p>(4) 物件2土地の北東側に未登記の目的外建物①（木造瓦葺平家建物置：S54築、30.81㎡）と目的外建物②（木造スレート葺平家建物置：S57築、12.00㎡）が存する。目的外建物①②の敷地利用権の及ぶ範囲は、概測約92㎡と判定した。</p>		
4 建物	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

1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2	
位置・交通	J R日豊本線 五十市駅	4.0 km (道路距離)
	宮崎交通 梅北麓バス停	2.6 km (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、都城市役所の南西方約4.3km(直線距離)付近に位置する。当該地域は、国道269号沿いに戸建住宅が立ち並び店舗・営業所等が介在する地域である。前記国道は、都城市から曾於市を結ぶ主要幹線であり、車両通行量は比較的多いものの、商業施設はさほど多くなく、住・商混在の住宅地域として安定的に推移していくものと予測される。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	都城広域都市計画区域
	特定用途制限地域	沿道利用保全型地区
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	農業振興地域内、農用地区域外(白地) 景観計画区域(自然・田園区域) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件 (規模, 形状等)	規模	1,038.40㎡ (2筆計: 登記地積)
	間口	約 25.6m
	奥行	約 43m
	形状	概ね長方形地
	その他	特になし
接面道路	<p>西側: 幅員約18m(両側歩道を含む)舗装国道(269号)に等高に接面する。(建築基準法第42条1項1号道路) 東側: 有効幅員約4m舗装市道(今町・有里線)に約0.4m低く接面する。(東側市道は、鉄道志布志線の廃線後に整備された「志布志ウエルネスロード(自転車歩行者専用道路)」であるが、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1・2土地は、画地の外周が擁壁や生垣で囲われた、一体利用されている画地である。物件1は主に、物件4主建物(居宅)及び未登記附属建物(車庫)の敷地として利用され、物件2は物件4主建物の一部と目的外建物①②(物置)の敷地として利用されているほかは、主に庭として利用されている(現況は雑草や庭木が繁茂している)。</p>	
隣地の状況等	<p>(北側)住宅、(西側)道路を介して住宅・空地、(南側)住宅、(東側)道路を介して農地・空地</p>	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2			
供給処理施設		前面道路(国道)の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	
	下水道	なし	なし	
	都市ガス	なし	なし	
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	<p>都城市文化財課での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「上針谷・下針谷遺跡」内に所在する。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地内において、土地の掘削・削平等の開発を行う際には着工60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため文化財課との協議が必要となる。</p>			
土壌汚染の有無及びその状態	<p>住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。</p>			
境界等	<p>国土調査済であり、公図(法第14条地図)上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件1・2土地の西側国道との境界、北側及び南側隣接地との境界は、コンクリートブロック積擁壁等が存し、北西端及び南西端に境界杭も存するため境界は概ね確認できた。東側の市道との境界は、生垣となっており、やや不明確であるものの、北側及び南側隣接地のコンクリートブロック積擁壁等から、おおよその境界は確認できる。</p> <p>物件1と物件2土地との筆界は、境界杭等が確認できず、やや不明確なため協議を要する。</p>			
特記事項	<p>(1)物件2土地の登記簿上の地目は畑であるが、現況は一部が建物の敷地としてされている。都城市農業委員会の回答書によると、現況地目は非農地であり、転用許可を得ていないものの、原状回復命令は行わない。売買に当たっては、買受適格証明書の取得が必要とされている。</p> <p>(2)物件2土地上に新たに建物等を建築する際には、農地法の転用許可を要するため、役所との協議を要する。</p> <p>(3)物件2土地の東側境界は、生垣となっているが、生垣が繁茂しており、東側市道に生垣が越境している可能性がある。</p> <p>(4)物件2土地の北東側に目的外建物①(木造瓦葺平家建物置:S54築、30.81㎡)と目的外建物②(木造スレート葺平家建物置:S57築、12.00㎡)が存する。目的外建物①②の敷地利用権の及ぶ範囲は、概測約92㎡と判定した。</p>			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件 4	
区分	主たる建物	
建築時期等 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和54年12月3日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	木造瓦葺平家建
	外壁	石タイル張り等
	内壁	プリントベニア、京壁等
	天井	プリントベニア、石膏ボード等
	床	フローリング、畳、ビニールカーペット等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	特になし
現況床面積	149.16㎡（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	7DK（附属資料：間取図を参照）
品等	総合	普通
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<p>築後約46年経過した建物であり、空家の状態にある。外観上はシミ・汚れが認められるものの、物理的な損傷は認められない。内部においては、清掃や整理整頓がなされ比較的きれいな状態にあるものの、経年によるシミや汚れが見受けられるほか、建具の開閉がやや硬くなっていた。その他、北西端の洋室の床で軋み・たわみが確認された。雨漏り跡及びシロアリ被害については目視では確認できず詳細は不明である。</p>	

2-2 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件 4	
区分	未登記附属建物	
建築時期等 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和54年 (新築) (固定資産公課証明書記載)
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	木造スレート葺平家建
	外壁	サイディング等
	内壁	なし
	天井	なし
	床	コンクリート
	設備	電気設備、電動シャッター
	その他	太陽熱温水器 (動作は未確認)
現況床面積	19.62㎡ (固定資産公課証明書記載のとおり)	
現況用途等	現況用途	車庫
	間取り	(附属資料：間取図を参照)
品等	総合	普通
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	主建物と同時期に建てられた建物と判断される。外観上はシミ・汚れが認められるものの、物理的な損傷は認められない。電動シャッターの動作については確認できず、詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	10,500	0.77	535.40	1.00	4,329,000
2	10,500	0.77	503.00	1.00	4,067,000
計			1,038.40		8,396,000

(内訳)

	規準とする 公示地等	都城（県）－14（基準地） ※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	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 円/㎡
		6,800	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(65)}$	≒ 10,500
ア	<時点修正>	基準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>	必要なし				(格差率) 1.00
	<地域格差>	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件
		0.90	× 0.90	× 0.80	× 1.00	× 1.00
		(格差率) 0.65				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1・2	地積大 -10% 二方路地 +1% 物件2は農地法の転用許可を要する △15%			(格差率) 0.77
ウ	地積	登記記載のとおり				
エ	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 物件 4 (建物)

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
4 主建物	140,000	149.16	0.05	0.80	835,000
4 未登記 附属建物	80,000	19.62	0.05	0.80	63,000
計					898,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法 (定額法)				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
4 主建物	5 %	経済的耐用年数 を超過	46年	0.05	△20%
4 未登記 附属建物	5 %	経済的耐用年数 を超過	46年	0.05	△20%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1・2の土地には、物件4建物及び目的外建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権			
1	4,329,000	0.10	(物件4) 場所的利益	1.00	535.40㎡	433,000
2	4,067,000	0.10	(物件4) 場所的利益	0.24	120.00㎡	98,000
		0.10	(目的外建物①②) 場所的利益	0.18	92.00㎡	73,000
						604,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から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(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	4,329,000	－ 433,000	1/1	1.00	0.60	0.60	1,403,000
2	4,067,000	－ 171,000	1/1	1.00	0.60	0.60	1,403,000
4	898,000	＋ 531,000	1/1	1.00	0.60	0.60	514,000
一 括 価 格 (合 計)							3,320,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	①物件2土地は、買受適格証明書が必要であり、買受人は農業適格者としての要件を満たす等の制約が認められること、②物件2土地上に新たに建築する際には、農地法の転用許可を要すること、③物件2土地上に目的外建物2棟が存すること、④物件1・2土地が、埋蔵文化財包蔵地内に存すること等から、需要者は相当に限定される。
カ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

基準地番号	都城(県) - 14
所在	都城市梅北町2451番外
価格	6,800 円/㎡
位置	JR日豊本線「西都城」駅へ約5.3kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	814 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	西8m市道
用途指定等	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 建ぺい率70%、容積率200%
地域の概要	農家住宅を中心に一般住宅、事務所等も見られる農家集落地域

2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1土地	5,115,747 円	
物件2土地	4,806,165 円	
物件4主建物	2,668,863 円	
物件4未登記附属建物	48,378 円	

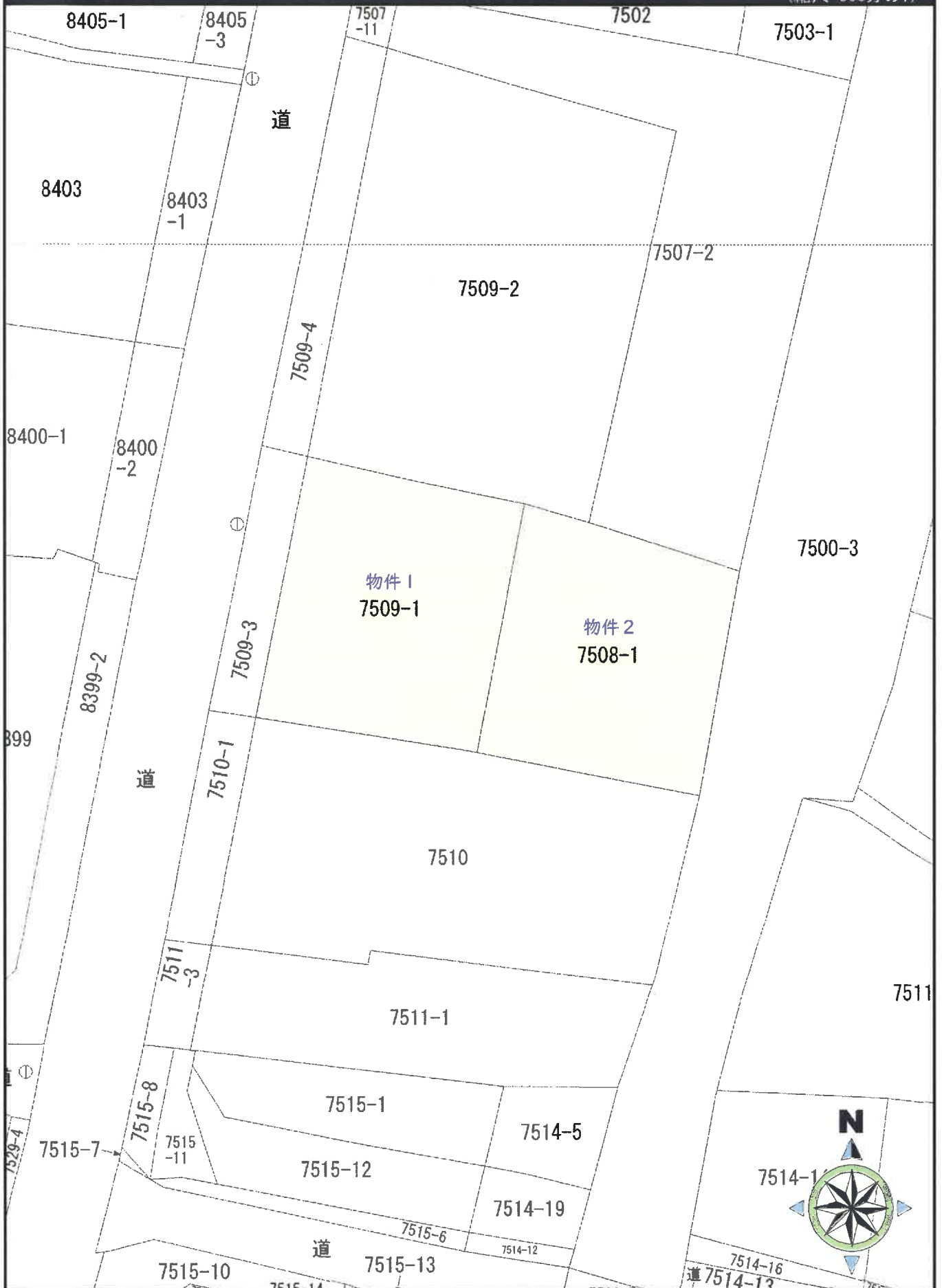
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	2葉

以上

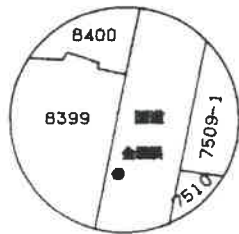
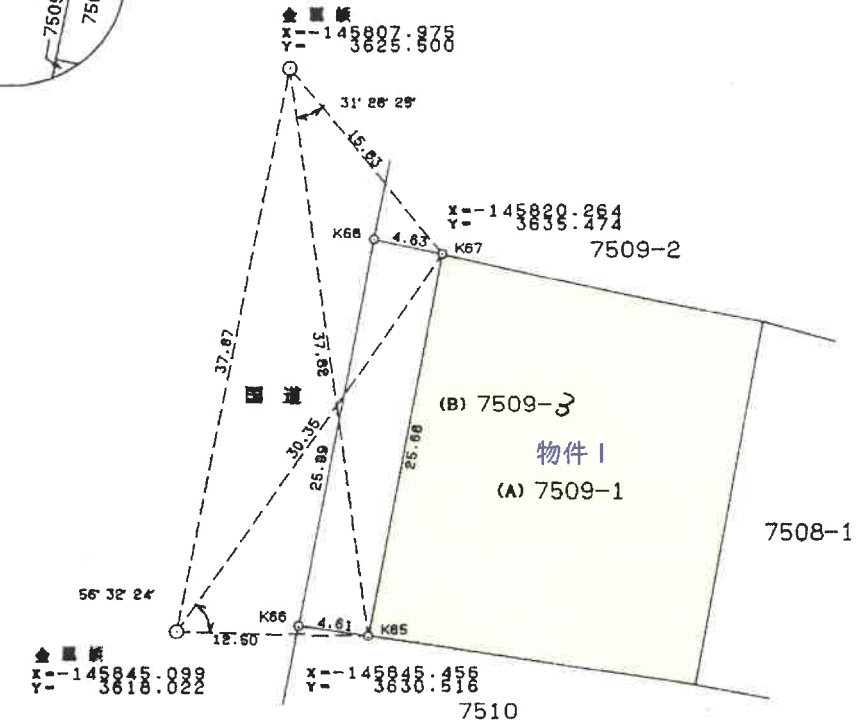
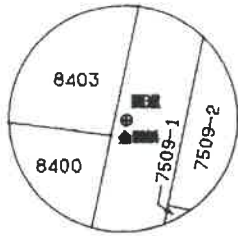
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



地積測量図

宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



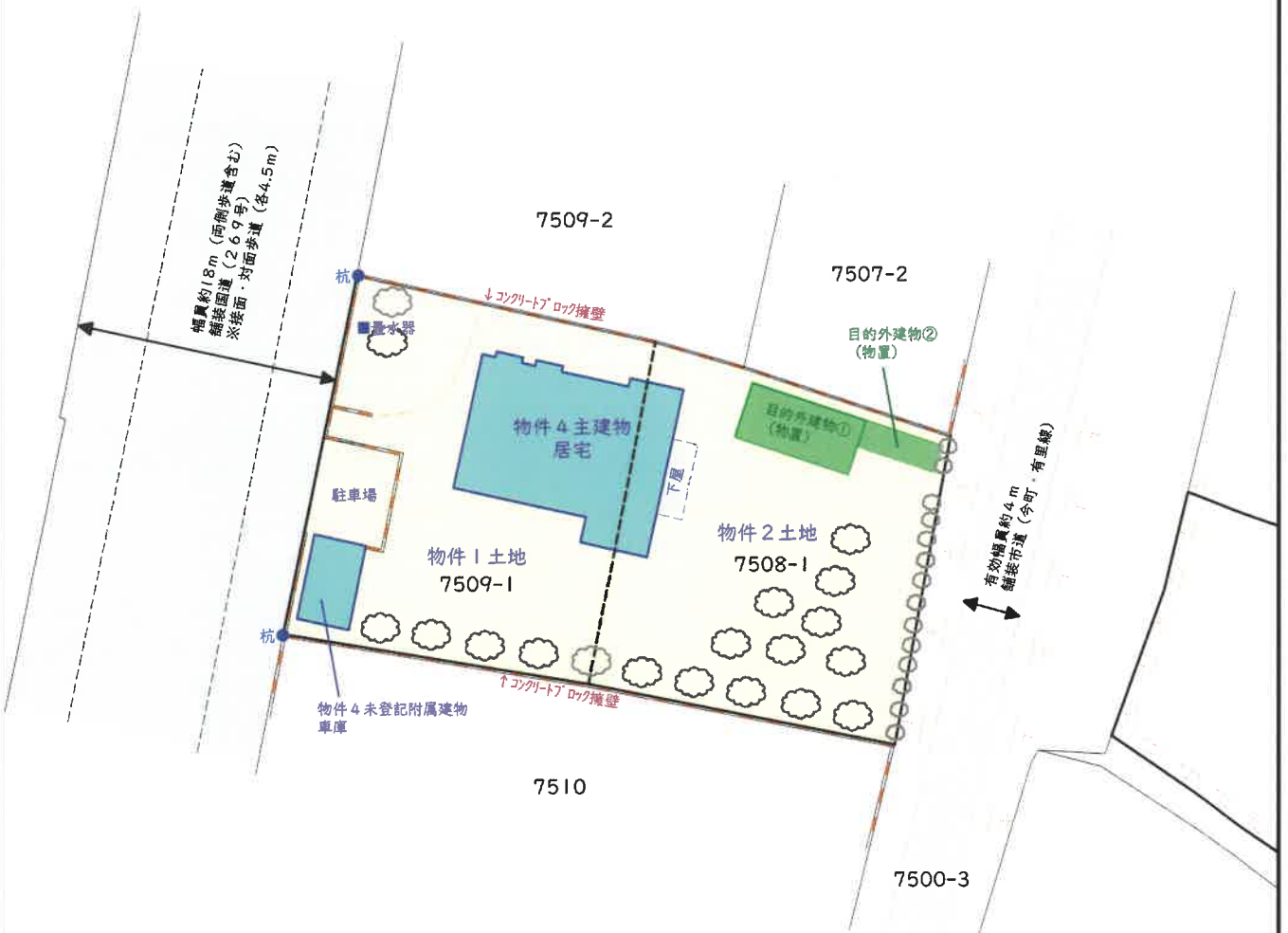
座標求積表

地番	名称	X	Y	DX	Y*DX	辺長
(B) 7509-2	K66	-145844.771	3625.957			
	K65	-145845.456	3630.516	24.607	88973.055612	4.61
	K67	-145820.264	3635.474	26.191	96210.699534	25.68
	K68	-145819.265	3630.955	-24.607	-88963.814185	4.63
	K66	-145844.771	3625.957	-26.191	-94967.439767	25.19
	K65	-145845.456	3630.516			
	倍面積		238.501174	m ²		
	面積		119.2505870	m ²	地積	119.25 m ²
(A) 7509-1	公簿		654.66	m ²		
	総計		119.2505870	m ²		
	残地		535.4094130	m ²	地積	536.40 m ²



土地建物位置関係図

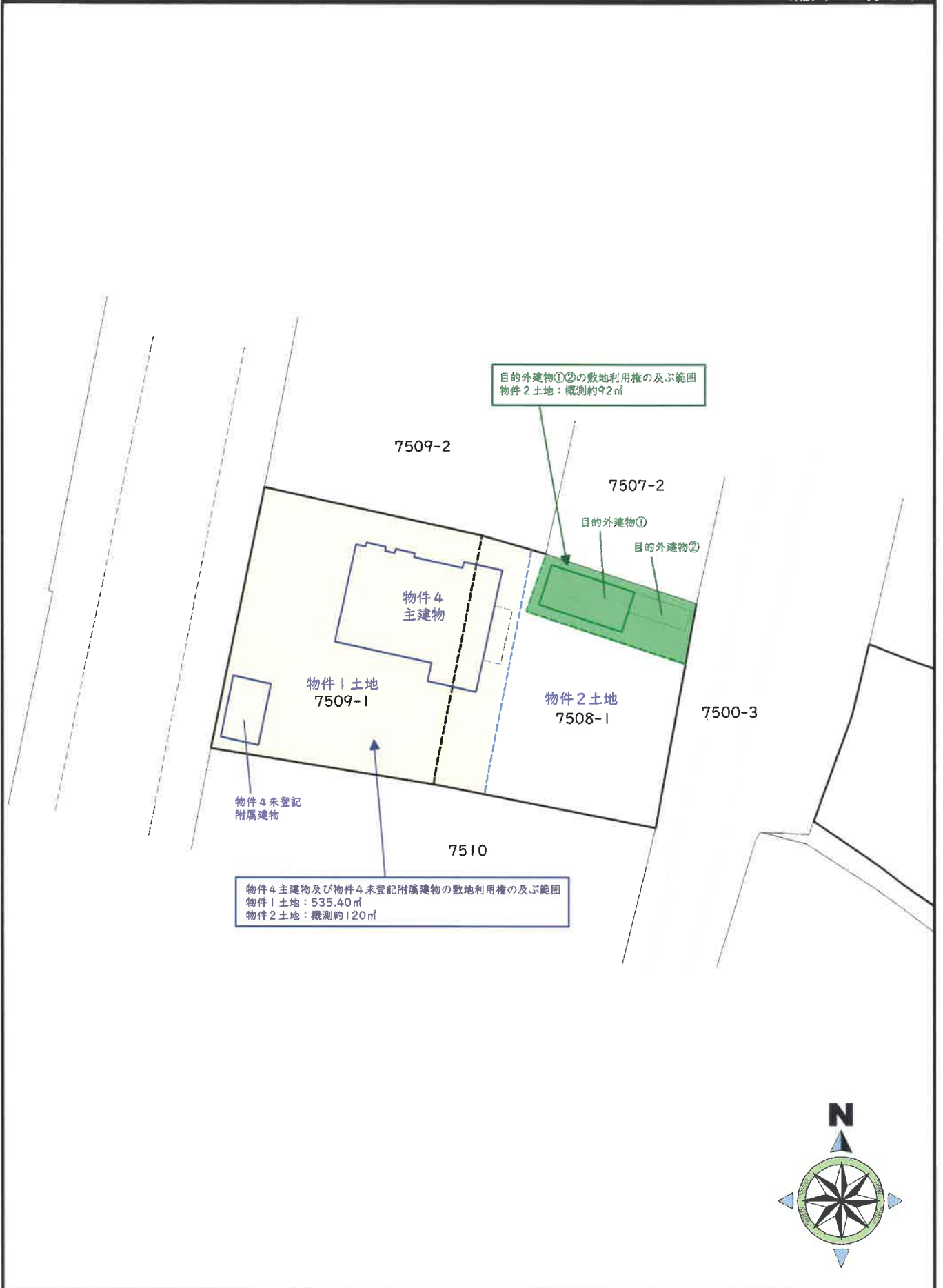
(縮尺 500分の1)



※土地建物位置関係図は、建物の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。

敷地利用権の及ぶ範囲表示図

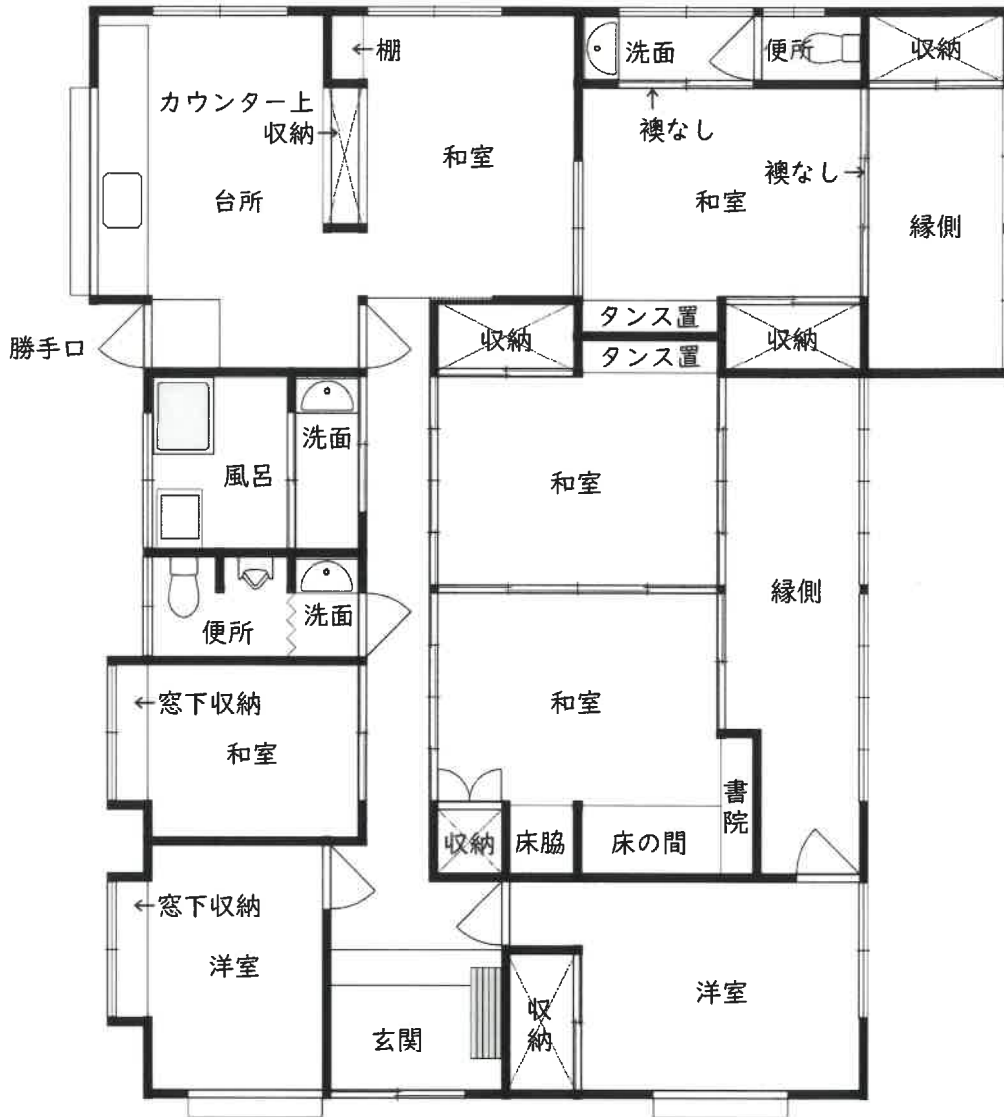
(縮尺 500分の1)



間取図

(縮尺 100分の1)

物件4主建物



物件4未登記附属建物



現況写真

写真1

(物件1・2土地・物件4建物：南西方より)



写真2

(物件4主建物：居宅)



現況写真

写真3

(物件1・2土地・物件4建物：東方より)



写真4

(物件2土地上の目的外建物①②)

