

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月14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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 6月25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 5月14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 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 |
| | 地 番 | 14905番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 |
| | 地 番 | 14902番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 14905番地8、
14902番地4 |
| | 家屋 番号 | 14905番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.70平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル
2階 20.70平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4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1～3】

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

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】

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1, 2】

南側町道との境界が不明確である。

《 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。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 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 | |
| | 地 番 | 14905番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 208.23平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 | |
| | 地 番 | 14902番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 105.42平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 14905番地8、
14902番地4 | |
| | 家屋 番号 | 14905番8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 73.70平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 車庫・居宅 | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル
2階 20.70平方メートル | |

令和7年(ケ)第87号

令和8年1月26日受理

令和8年2月25日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤 浩二

(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 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 |
| | 地番 | 14905番8 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 208.23平方メートル |
| 2 | 所在地 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 |
| | 地番 | 14902番4 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 105.42平方メートル |
| 3 | 所在地 | 児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 14905番地8、 |
| | | 14902番地4 |
| | 家屋番号 | 14905番8 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 73.70平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符号 | 1 |
| | 種類 | 車庫・居宅 |
| | 構造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 24.84平方メートル |
| | | 2階 20.70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」
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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	・物件1土地の東側は国道（10号線）に、物件1土地及び物件2土地の南側は町道にそれぞれ接する（土地建物位置関係図）。 ・物件2土地の北西側部分に簡易物置が存在する（土地建物位置関係図）。
建物	物件3
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：
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：
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 ・上記の者が本建物に居住して占有している <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 { 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 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
(2枚目)

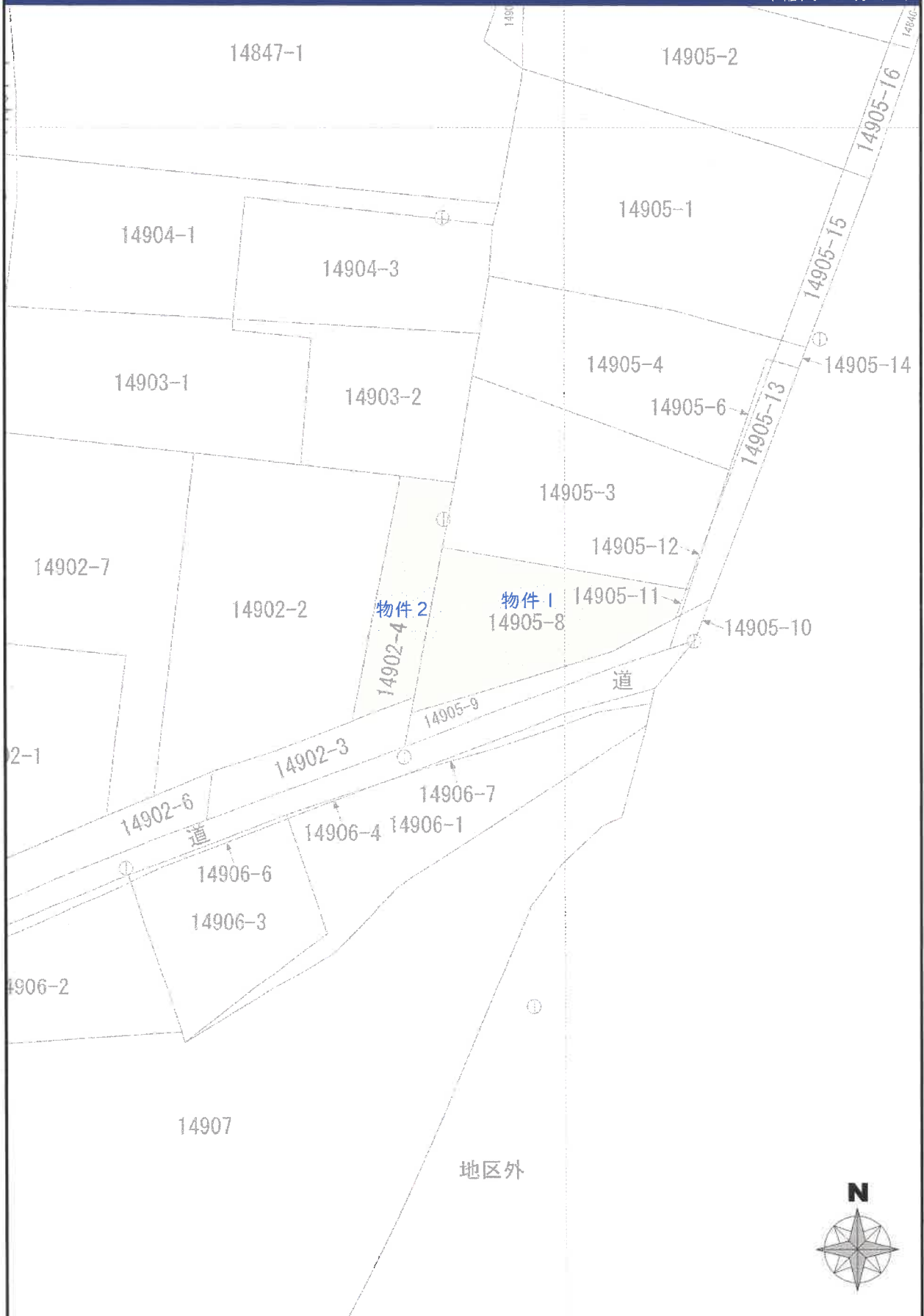
関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■都農町役場建設課担当者	1 物件1、2土地の南側が接する道路は、町道(坂ノ上2号線)になります。
■A(債務者兼所有者)	1 現在、私は、本件物件に一人で居住しています。 2 物件3建物については、令和元年ころに、北西側の和室をダイニングと繋げてフローリング化され、さらに内壁の塗り替え等のリフォームがされ、また、それより前の平成14年ころに南西側の洋室及び縁側が増築されています。 不具合等については、雨漏りやシロアリの被害はありませんが、附属建物の北東部分の雨樋が捻れています。 3 上記建物内では、約3年前まで猫を3匹飼っていました。 4 境界について、隣接地との争いはありません。
執行官の意見	
1 物件1土地及び物件2土地は、ほぼ平坦であり、各土地は一体となり、物件1土地は主に物件3建物の敷地として、また物件2土地は主に物件3建物附属建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。上記各土地は南側町道より約0ないし0.5メートル高く位置し、東側は国道より約0.5メートル高く位置する。	
2 境界については、物件1土地及び物件2土地の外周は概ねブロック積みで区分されているものの、物件1土地の南側及び東側のブロック積の一部が道路部分に越境している可能性があり、また物件3建物附属建物の南側前面の道路との境界が公図と一致せず、それぞれ不明確であり協議を要する(土地建物位置関係図)。上記各土地の筆界についても不明確であり協議を要する。	
3 物件3建物及び附属建物につき、経年による劣化が見られる。 上記建物の外観は、主たる建物の基礎(コンクリート)部分のヒビ(写真⑮)、外壁の苔、また附属建物雨樋の捩れ(写真⑯)・一階車庫天井(木材)部分のヒビ等(写真⑰)が見られる。 内観においては、主たる建物内における床の軋み、猫によるものと思われる柱・壁のキズ及び附属建物の2階洋室天井部分の雨漏り跡(写真⑱)、トイレ扉部分の破損(写真⑲)を確認した。シロアリの被害については不明である。	
4 本件物件の占有関係は、Aの陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。	
5(1) 物件1土地及び物件2土地の隣接道路につき、登記記録を調査し、目的外土地(14905番11、14905番12)の地目は「宅地」、所有者は「国土交通省」、目的外土地(14905番9)の地目は「公衆用道路」、所有者は「児湯郡都農町」及び目的外土地(14902番3)の地目は「畑」、所有者は「児湯郡都農町」であることを確認した。	
(2) 物件1土地の東側に近接する目的外土地(14905番10)の所有者は「児湯郡都農町」であり、登記簿上、建物所有目的の「地上権設定」の記録がある(詳細は不明である。)。同土地は、公衆用道路(国道10号線)の一部として利用されている。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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30日 9:30-9:40(10)	宮崎地方法務局高鍋出張所	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得
令和8年1月30日 10:10-10:30(20)	都農町役場	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)取得 ■接道調査
令和8年1月30日 11:00-11:40(40)	物件所在地	■現場所確認、占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書差し入れ
令和8年2月6日 9:30-10:40(70)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■A立会(聴取) ■写真撮影等
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人Cを立ち合わせ同物件に立ち入った。</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>		

(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)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

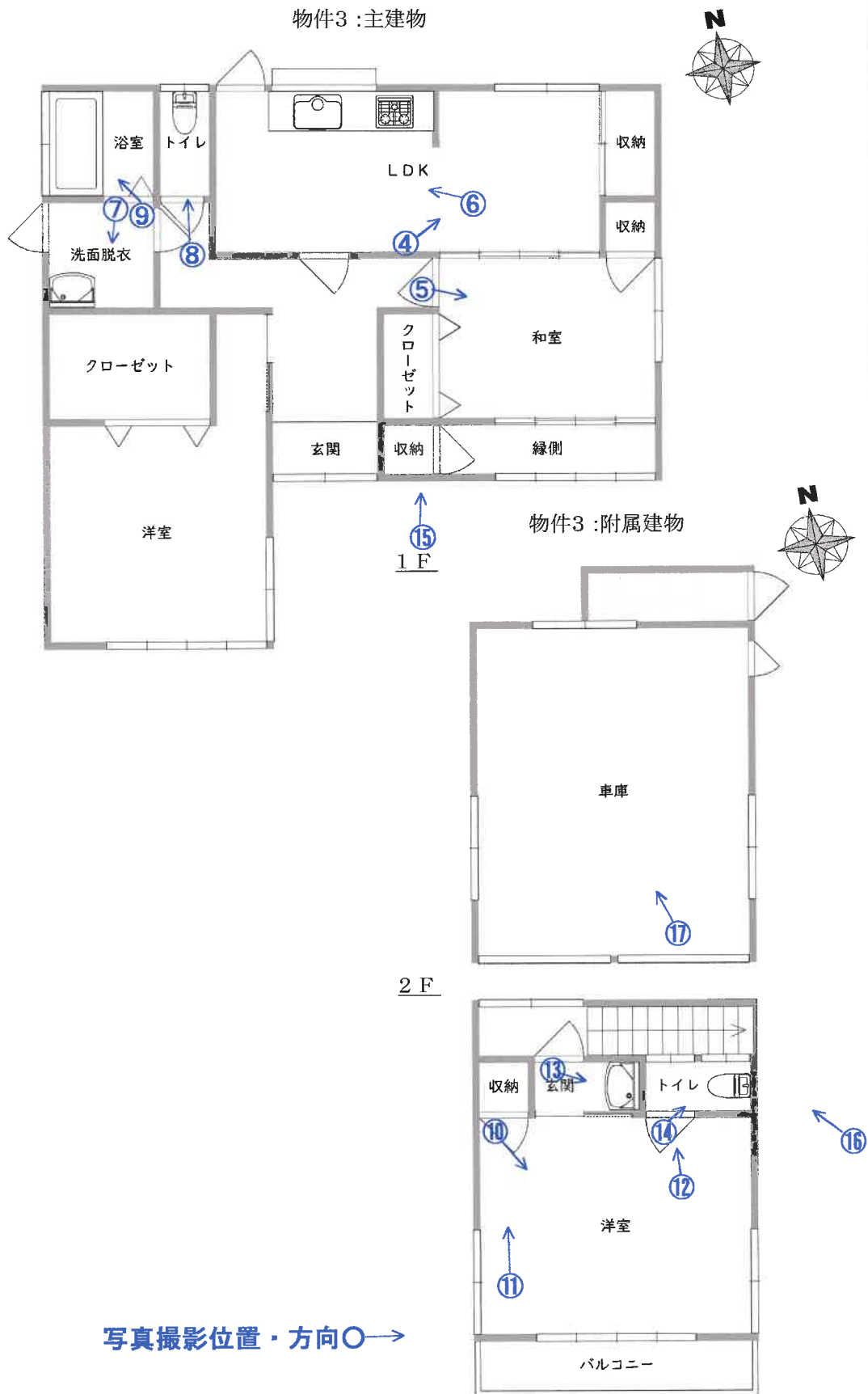


写真撮影位置・方向○→

※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①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



雨漏り跡の状況

写真⑫



トイレ扉破損の状況

写真⑬



写真⑭



写真⑮

主たる建物基礎
ヒビの状況



写真⑯

附属建物雨樋
の振れ状況



写真⑰

附属建物
天井の状況



写真⑱

南側境界付近
の状況



物件1土地

物件2土地

副本

令和7年(ケ)第87号

令和8年 2月 6日 現地調査

令和8年 2月 13日 評 価

現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

第1 評価額

一括価格	
金 1,852,000 円	
内訳価格	
物件1	金 476,000 円
物件2	金 241,000 円
物件3	金 1,135,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1～3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3建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3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、ほぼ登記簿記載と同じ

物件番号	所在等	登記簿	現況
1	所在地 地目 地積	児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 14905番8 宅地 208.23㎡	登記簿記載のとおり
2	所在地 地目 地積	児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷 14902番4 宅地 105.42㎡	登記簿記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	児湯郡都農町大字川北字境ヶ谷14905番地 8、14902番地4 14905番8 居宅 木造セメント瓦葺平家建 73.70㎡ (附属建物) 1 車庫・居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 24.84㎡ 2階 20.70㎡	登記簿記載のとおり
物件番号	特記事項		
1・2 土地	南側及び東側ブロックの一部が、南側町道に越境している可能性が高い。		
3 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	JR日豊本線 都農駅	2.5 km (道路距離)
	宮崎交通 岩山バス停	170 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、都農町役所の北方約1.2 km (直線距離) 付近に位置する。当該地域は、国道10号の西側背後の小規模な集落である。戸建住宅のほかに、農地等も介在する標準住宅地域である。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	都市計画区域外
	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)
画地条件 (規模, 形状等)	規模	313.65㎡ (2筆計：登記地積)
	間口	約 30m
	奥行	約 14m
	形状	略三角形地
	その他	特になし
接面道路	<p>南側：有効幅員約4～4.6m舗装町道 (坂ノ上2号線) に0～約0.5m高く接面する。(建築基準法第42条1項1号道路) 東側：幅員約14m (両側歩道を含む) 舗装国道 (10号線) に約0.5m高く接面する。(建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1・2土地は一体利用されており、画地の外周にコンクリートブロック積擁壁が設置されている。物件1は主に、物件3主建物 (居宅) の敷地として利用され、物件2は物件3附属建物 (車庫・居宅) の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(北側)住宅、(東側)道路を介して住宅、(南側)道路を介して林地、(西側)住宅</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(町道)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	都農町教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していないものの、「境ヶ谷第1遺跡」に近接する。			
土壌汚染の有無及びその状態	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。			
境界等	<p>国土調査済であり、公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件1・2土地の外周はコンクリートブロック積擁壁等で区分されているが、南側町道との境界は、南側及び東側のコンクリートブロックの一部が道路部分に越境している可能性が高い。更に物件3附属建物（車庫・居宅）の前面の道路境界が公図と一致しておらず、不明確なため協議を要する。</p>			
特記事項	<p>①公図上物件1土地の東側に近接する目的外土地（地番：14905番10・地目：公衆用道路）は所有者が都農町であるが、明治33年6月18日に登記された建物所有目的の地上権設定が登記簿に残っている。なお、現況は公衆用道路（国道10号線）の一部として利用されているが詳細は不明である。</p> <p>②物件3附属建物の北側に物置（動産）が存する。</p>			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件3	
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50年6月15日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	平成14年頃 南西に位置する洋室と縁側を増築している。
	経過年数	約 51 年
	経済的残存耐用年数	全面リフォーム済であることを考慮して5年と査定
仕様	構造	木造セメント瓦葺平家建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス、プリントベニア、石膏ボード等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	特になし
現況床面積	73.70㎡（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2LDK（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51年経過した建物であり外観上はシミ、汚れ及び塗装の劣化等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、令和元年頃に全面リフォームが施されており、清掃や整理整頓がなされ比較的きれいな状態にある。3年程前まで猫を3匹飼っており、壁の一部にひっかき傷が認められた。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3	
区分	附属建物 符号1	
建築時期等 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成5年月日不詳（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約33年
	経済的残存耐用年数	全面リフォーム済であることを考慮して5年と査定
仕様	構造	木造セメント瓦葺2階建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス
	天井	クロス、化粧ボード等
	床	フローリング等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	特になし
現況床面積	1階24.84㎡ 2階20.70㎡ 延45.54㎡	
現況用途等	現況用途	車庫・居宅
	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	<p>①築後約33年経過した建物であり外観上はシミ・汚れが認められる。また、北東部分の雨樋がねじれて歪んでいる。内部においては、リフォームが施されており。清掃や整理整頓がなされ比較的きれいな状態にある。天井の一部に雨漏りと思われるシミのほかトイレの建具に穴が見受けられた。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> <p>②北側の外階段は、雨が入らないように外壁を工作している。</p>	

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	6,800	0.89	208.23	1.00	1,260,000
2	6,800	0.89	105.42	1.00	638,000
計			313.65		1,898,000

(内訳)

	規準とする 公示地等	都農（県）－2 （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) 10,500 円/㎡	時点修正 (99) × $\frac{100}{100}$	標準化補正 $\frac{100}{(100)}$	地域格差 $\frac{100}{(154)}$	標準画地価格 6,800 円/㎡
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 1.00	交通接近条件 × 1.08	環境条件 × 1.40	行政的条件 × 1.02	その他条件 × 1.00 (格差率) 1.54
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1・2	角地（国道に接面） 略三角形地	+5% -15%	(格差率)	0.89
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3（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	
3 主建物	140,000	73.70	0.13	0.80	1,073,000
3 附属建物	90,000	45.54	0.14	0.80	459,000
計					1,532,000

(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
3 主建物	5%	全面リフォーム 済であることを考 慮して5年と査定	51年	0.13	△20%
3 附属建物	5%	全面リフォーム 済であることを考 慮して5年と査定	46年	0.14	△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3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	1,260,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	208.23㎡	378,000
2	638,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	105.42㎡	191,000
						569,000

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	1,260,000	－ 378,000	1/1	1.00	0.90	0.60	476,000
2	638,000	－ 191,000	1/1	1.00	0.90	0.60	241,000
3	1,532,000	＋ 569,000	1/1	1.00	0.90	0.60	1,135,000
一 括 価 格 (合 計)							1,852,000

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	南側及び東側のブロックの一部が、南側町道に越境している可能性が高く、市場性が劣る程度を考量
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	都農(県)ー2
所在	児湯郡都農町大字川北字上助代5530番11
価格	10,500円/㎡
位置	JR日豊本線「都農」駅へ約1.5kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	322㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北東4m町道
用途指定等	非線引都市計画区域 第二種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%
地域の概要	一般住宅のほか、町営住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1土地	1,082,587円	
物件2土地	548,078円	
物件3主建物	987,306円	
物件3附属建物	414,949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	1葉

以上

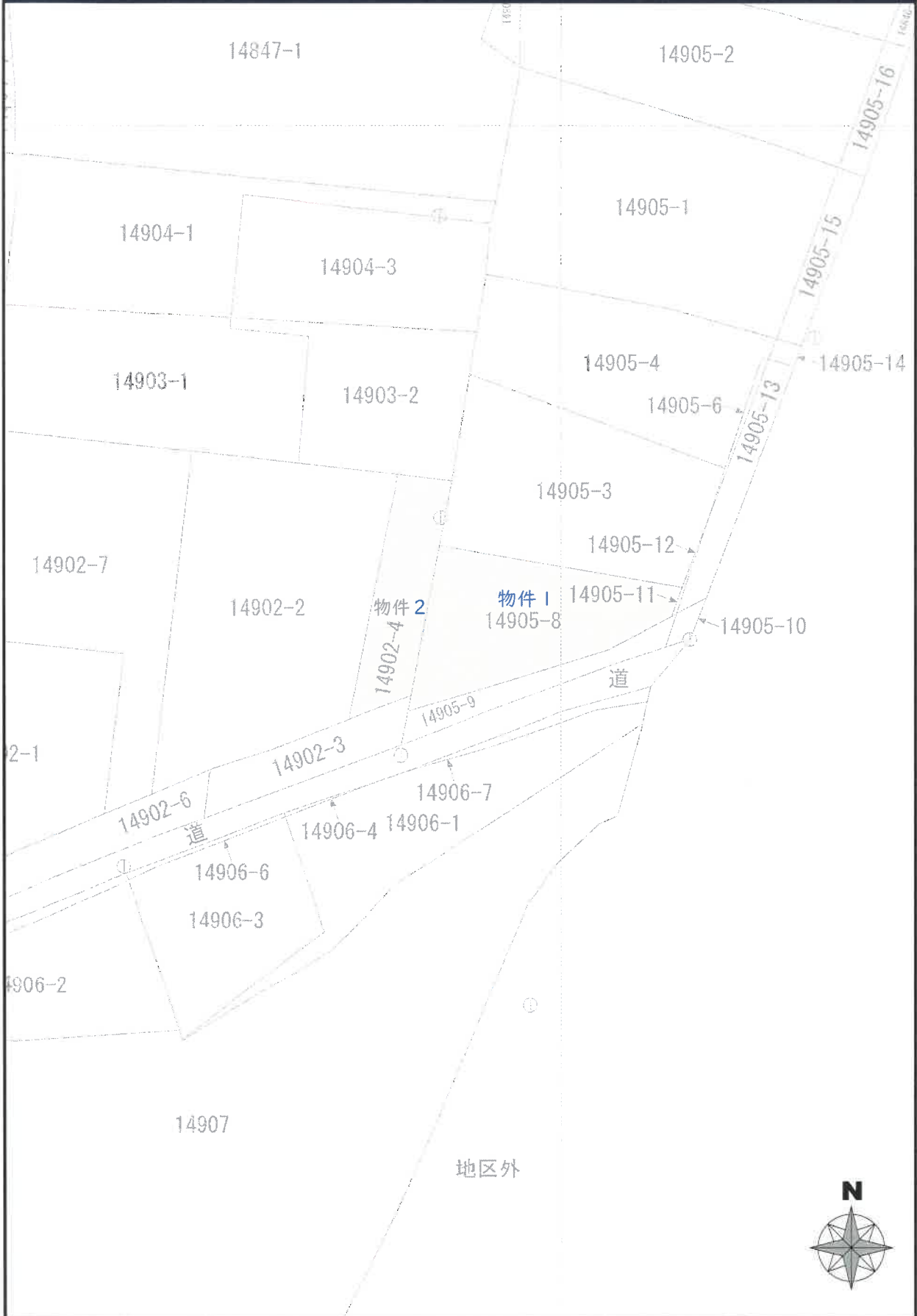
位置図

都農町役場白図
(縮尺 10,000分の1)



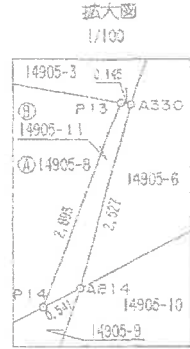
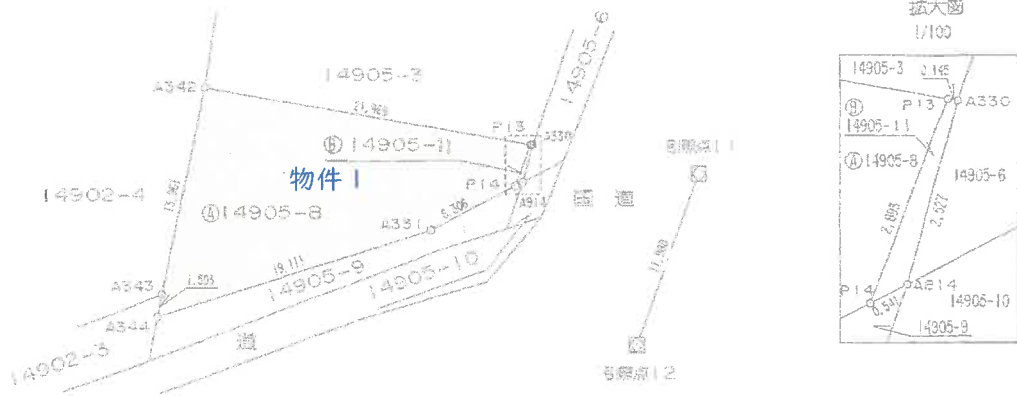
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局高鍋出張所
(縮尺 500分の1)

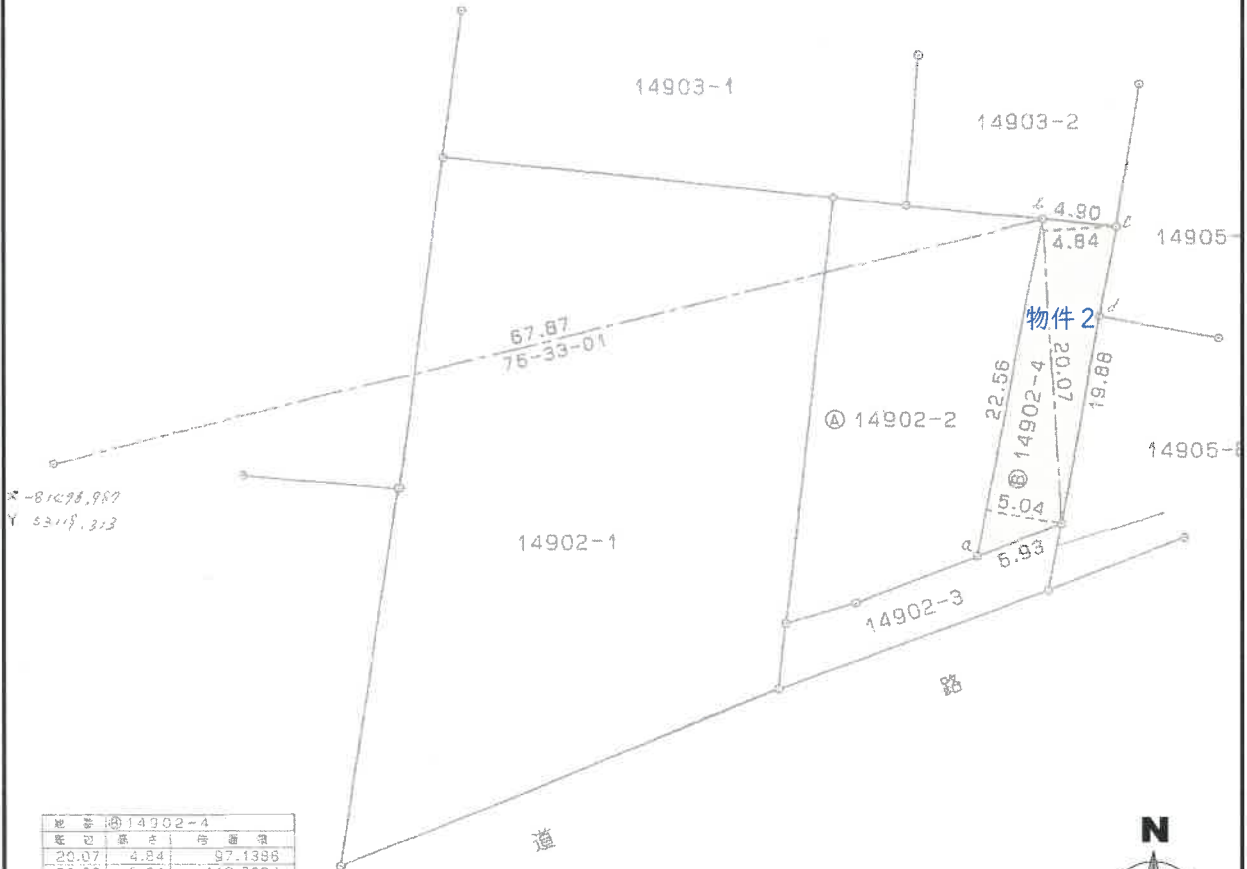


地積測量図

宮崎地方法務局高鍋出張所
(縮尺 500分の1)



地番	14905-8			
界点	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
A331	-81121.898	82988.207	133885.1824	10.112
A344	-81780.898	82988.207	116667.39404	7.548
A343	-81288.102	82988.207	-201479.18248	13.941
A342	-81116.482	82988.207	-198243.98384	21.278
P13	-81111.290	82988.207	-197207.19380	2.872
P14	-81121.897	82988.208	53893.49844	9.509
合計			116.17078	
合計面積			884.256866	
面積			203.23	㎡



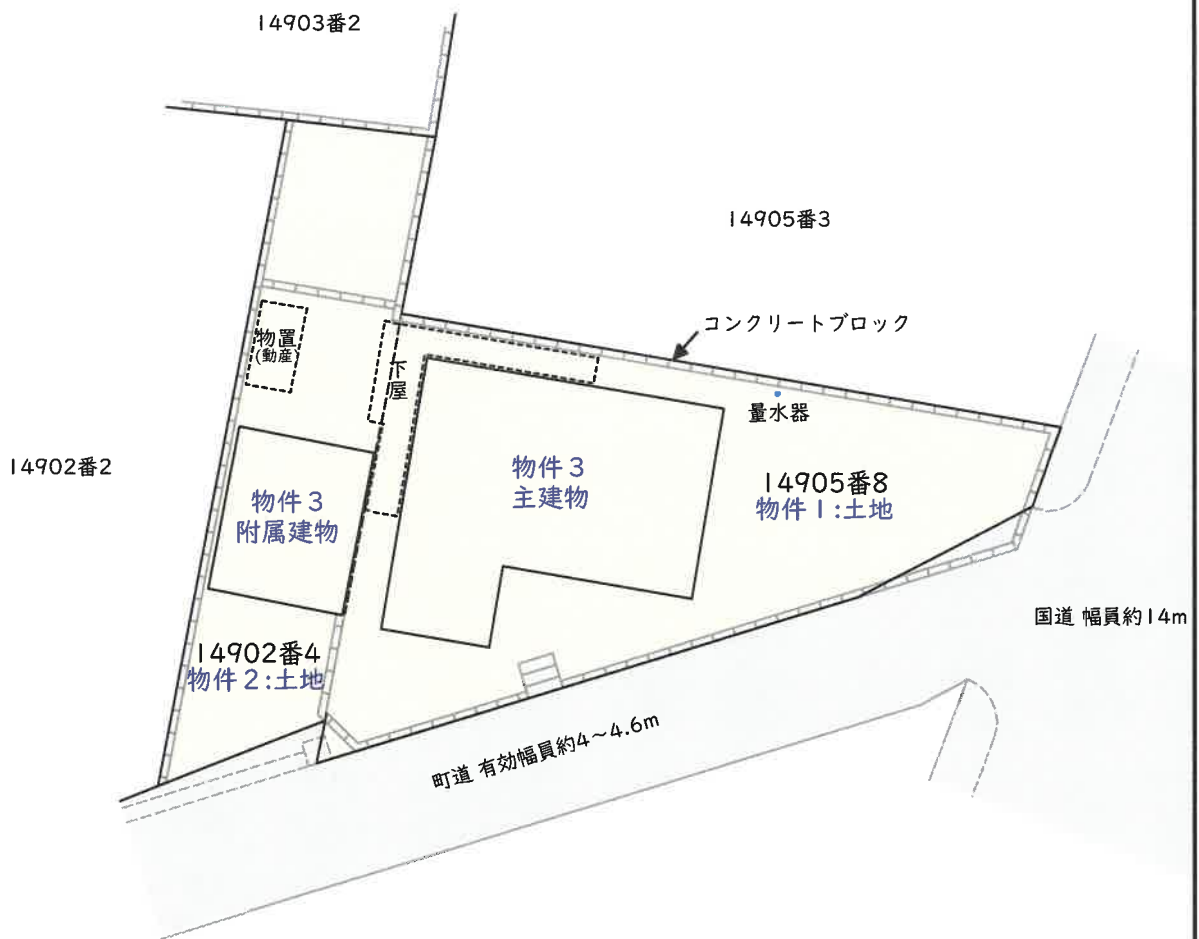
X -81098.987
Y 82119.313

地番	14902-4	
界点	長さ	積算値
A330-07	4.84	57.1398
A330-08	5.04	113.7024
合計		210.8422
面積		105.42060
備考		105 ㎡



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

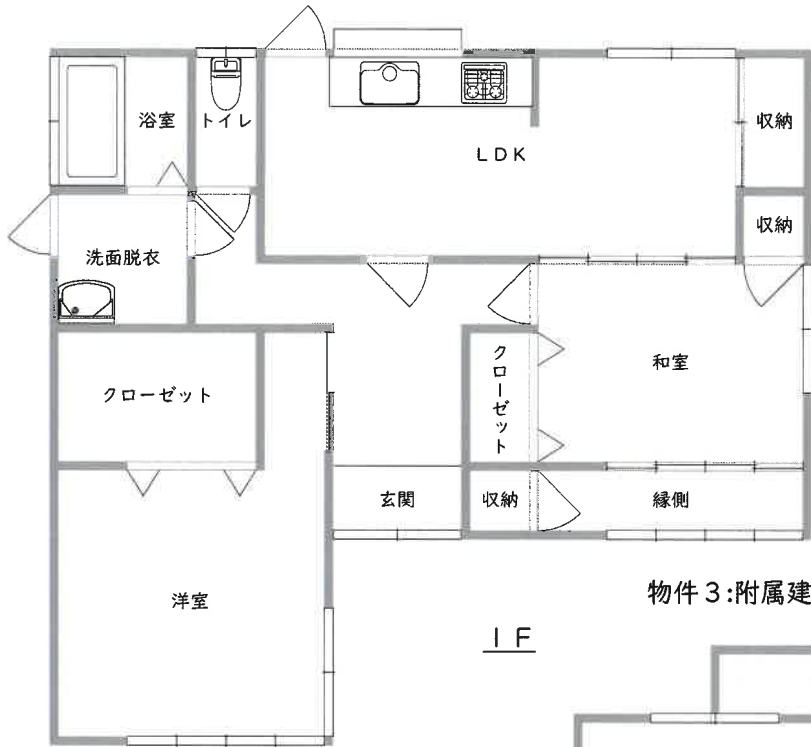


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

(縮尺 100分の1)

物件3:主建物

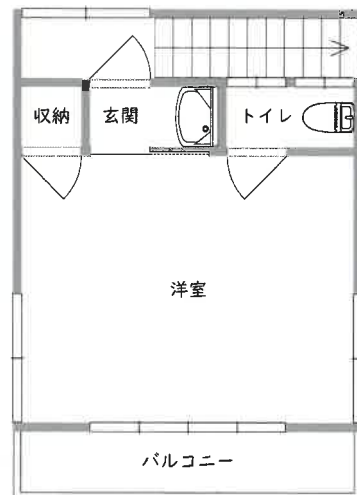


物件3:附属建物

1F



2F



現況写真

写真 1

(南東方より)



写真 2

(南方より)

