

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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 7 年 6 月 26 日から 令和 7 年 7 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 7 月 24 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 7 年 6 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	993,000 794,400	一括	198,600	0	0
1	109,000				
2	223,000				
3	661,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 都城市高崎町大牟田字新田
 地 番 1 2 1 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 99.86 平方メートル

- 2 所 在 都城市高崎町大牟田字新田
 地 番 1 2 1 5 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 203.95 平方メートル

- 3 所 在 都城市高崎町大牟田字新田 1 2 1 5 番地 4 7、1 2
 1 5 番地 4、1 2 1 5 番地 4 7 先
 家屋 番号 1 2 1 5 番 4 7
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 259.65 平方メートル
 2 階 183.13 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 261.15 平方メートル
 2 階 約 183.13 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿 本 聡 至

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3】

西側の水路について、来客用駐車場としての使用目的で高崎町土地改良区管理者と水路敷賃貸借契約が締結されており、継続して使用するためには新たに賃貸借契約を締結する必要がある。

《 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、B I T（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 都城市高崎町大牟田字新田
 地 番 1 2 1 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 99.86 平方メートル

- 2 所 在 都城市高崎町大牟田字新田
 地 番 1 2 1 5 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 203.95 平方メートル

- 3 所 在 都城市高崎町大牟田字新田 1 2 1 5 番地 4 7、1 2
 1 5 番地 4、1 2 1 5 番地 4 7 先
 家屋 番号 1 2 1 5 番 4 7
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 259.65 平方メートル
 2 階 183.13 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 261.15 平方メートル
 2 階 約 183.13 平方メートル

令和6年(ケ)第73号
令和 6年11月12日受理
令和 6年12月12日提出

その1 (物件番号1～3)

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 | 都城市高崎町大牟田字新田 |
| | 地 番 | 1 2 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市高崎町大牟田字新田 |
| | 地 番 | 1 2 1 5 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.95平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都城市高崎町大牟田字新田 1 2 1 5 番地 4 7, 1 2 1 5 番地 4, 1 2 1 5 番地 4 7 先 |
| | 家屋番号 | 1 2 1 5 番 4 7 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 259.65平方メートル
2階 183.13平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☒ 公図（地籍図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 現況（概略）図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地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 ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
建物	物件3	
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 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：現況概測 1階261.15㎡ 2階 183.13㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：現況概測㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を店舗・居宅（空き家）として使用している ☐ 「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 ☒ 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 ☐ 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	☒ 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)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	都城市高崎町大牟田1215番地47先		
地 番	無番		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路		
地 積	水路越境部分概則33平方メートル		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (高崎町土地改良区)		
その他の事項			
■関係人(■高崎町土地改良区担当者)の陳述 ■提示文書(建物図面, H12. 3. 20付け水路敷賃貸借契約書, H8. 2. 15付け工事施工承諾書 (H8. 2. 1受け付け工事施工承認申請書))の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	不明 (平成4年5月28日以前)		
最初の契約等	契約日	平成12年3月20日	
	期間	平成12年3月20日から ☒ 平成14年3月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和6年3月20日から ☒ 令和8年3月19日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (高崎町土地改良区管理者)	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 (	
地代・支払時期等	毎年 金45,000円 (毎年12月10日限り当年分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☒ ある (令和6年11月20日現在 金45,000円 (令和5年分)		
契約解除	☐ ない ☐ ある (		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 (		
その他			
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 高崎町土地改良区事務所担当者	1 目的土地の西側の水路上の駐車場部分(写真①, ④)は, 高崎町土地改良区が亡Bに賃貸していました。 2 当改良区では, 目的建物物件3の建物図面によると目的建物物件3の西側の一部が水路にはみ出していることに加え, 目的建物物件3の西側に設置された浄化槽等もはみ出している可能性があることは認識しています(写真④)。
執行官の意見	
1 目的土地物件1及び同2は一体となって, 目的建物物件3の敷地として利用されている。 2 上記一体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 目的建物物件3は, 経年の劣化及び汚損に加え, 1階の増築部分に雨腐食している箇所がある(写真④)。また, 内部の床は軋んだりする箇所が複数あり, 1階西側に設けられた廊下は傾きも感じられた。さらにトラック及びダンプ等の大型車が近隣の国道等を通過する際には, かなりの振動が感じられた。 4 目的建物物件3の西側部分の一部及び同建物の附属設備である浄化槽等は, 同建物の建物図面及び公図(地積図)との照合並びに検尺の結果, 同建物図面の各階平面図記載のとおり, 1215番47の西側の水路部分(1215番47先)にはみ出している可能性が高い(写真④, ⑤)。 なお, 上記はみ出し部分の占有開始時期は不明であるが, 平成4年5月28日に登記された同建物の建物図面及び各階平面図では, すでに目的土地物件1及び2からはみ出している図面が作成されていることから, 同日以前とした。 おって, 目的建物物件3の西側の水路上の駐車場部分は, 水路の管理者である高崎町土地改良区管理者との間で, 水路敷賃貸借契約が締結されている。 5 目的建物物件3の北東側の屋根は, 目的外土地1215番2に存する目的外建物との屋根と交錯した状態であり(写真⑥), 同目的外土地にはみ出している可能性がある。 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。 なお, A(債務者兼所有者)とは連絡が取れず聴取できなかったが, 近隣者からの聴取及び現況並びに第三者が占有しているという徴表も伺えなかったので, Aが空き家の状態で占有しているものと認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R6. 11. 20 (水) 13:45 ~ 14:15 (30)	物件所在地	現場所確認, 写真撮影
☒ R6. 11. 20 (水) 14:20 ~ 14:50 (30)	都城市役所高崎 総合支所	隣接水路等調査
☒ R6. 11. 21 (木) 8:40 ~ 9:00 (20)	都城市役所	建物図面徴求
☒ R6. 11. 21 (木) 9:05 ~ 9:15 (10)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
☐ R6. 11. 21 (木) 14:30 ~ ()	宮崎市末広1丁目	A (所有者) 宅訪問 (不在通知差置)
☒ R6. 11. 27 (水) 9:30 ~ 11:25 (115)	物件所在地	立地入調査 (評価人同行, C立会), 写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計)

205 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☒ 令和6年11月27日a 立会人 B を立ち会わせた上, 解錠技術者 榎恵進グループ 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。

☐

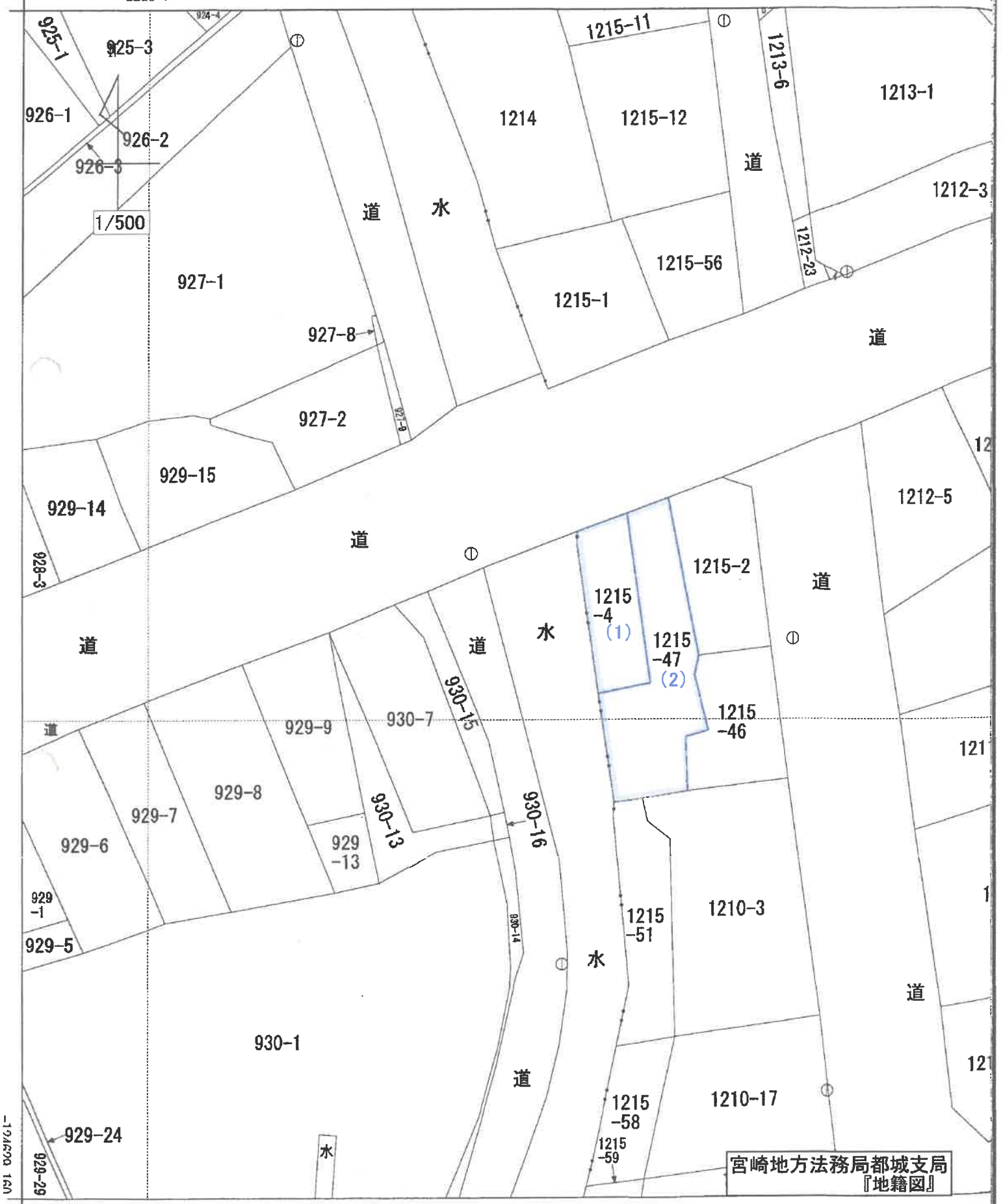
c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☐d 立会人 を立ち会わせた上, 立入調査した。☐e 立会人 を立ち会わせた上, 管理会社 に鍵を借り解錠して立入調査した。

地籍図

(座標値種)

1 1212-24
2 1213-7



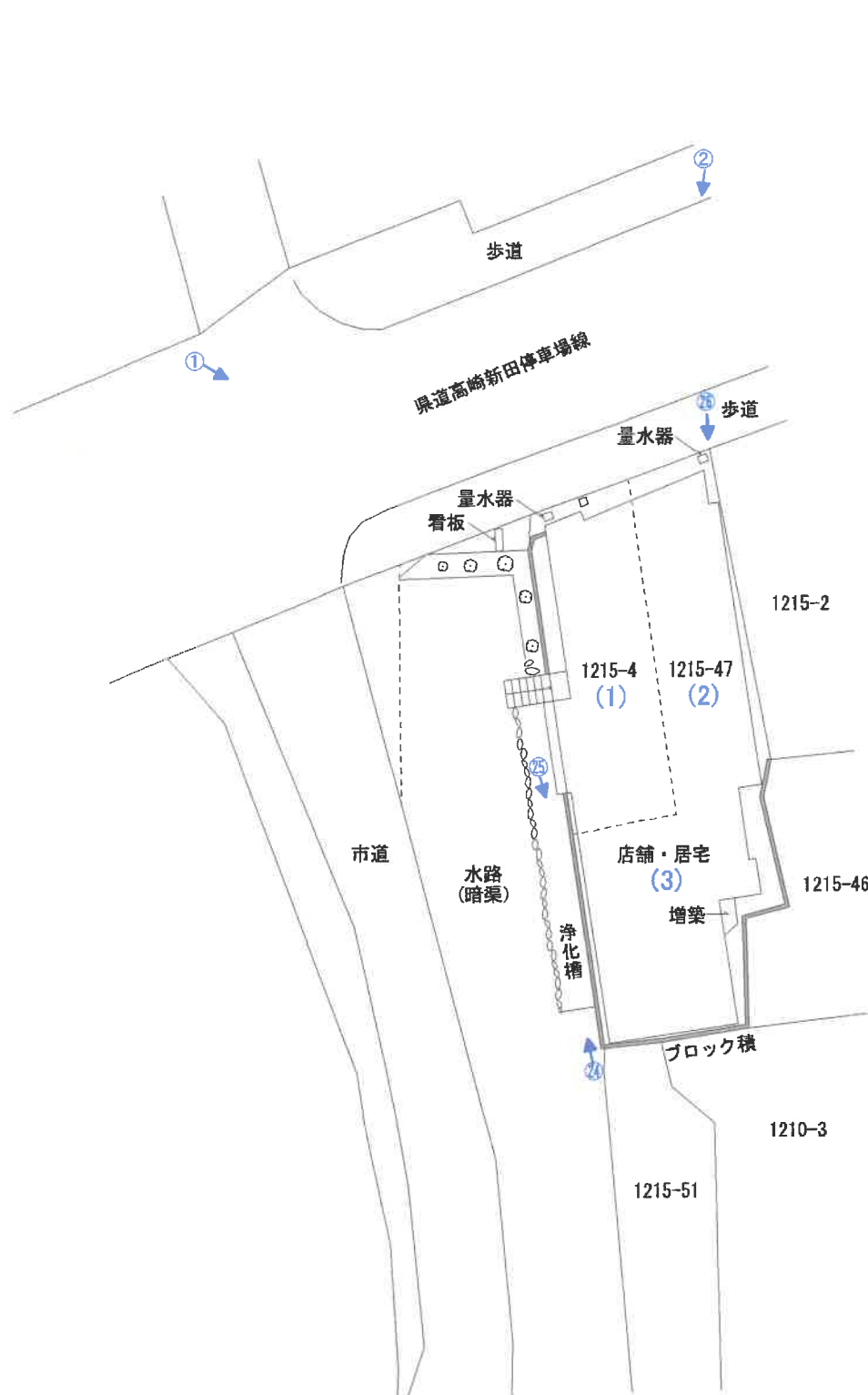
宮崎地方法務局都城支局
『地籍図』

+5966.760 (座標値種別：図上測定)

地番

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



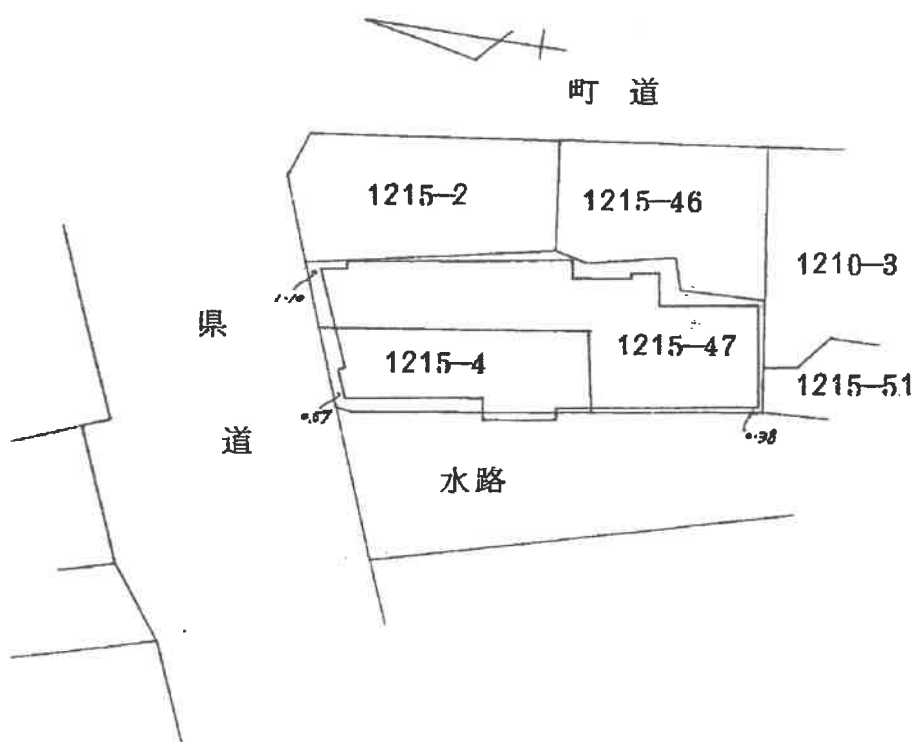
※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

家屋番号 1215番47、

建 物 図 面

建物の所在 北諸県郡高崎町大字大牟田字新田 1215番地47、1215番地4
1215番地47 先

都城市高崎町大牟田



申請人

縮尺

1/500

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

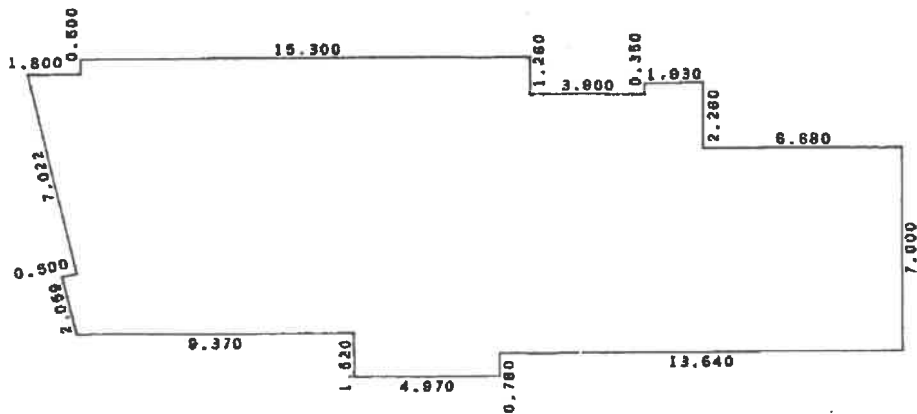
各 階 平 面 図
建 物 図 面

家屋番号 1215番47

建物の所在 北諸県郡高崎町大字大牟田字新田 1215番地47、1215番地4
1215番地47先

都城市高崎町大牟田

1階



求 積 表

6.680 x	7.000 =	46.760000
1.930 x	9.260 =	17.871800
3.900 x	8.910 =	34.749000
1.130 x	10.170 =	11.482100
4.970 x	10.850 =	54.421500
9.200 x	9.430 =	86.756000
0.170 x	8.830 =	1.518100
6.831 x	1.630/2 =	5.567265
2.099 x	0.490/2 =	0.514255
計		259.650020

床面積 259.65 m²

申請人

縮尺 1/250

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

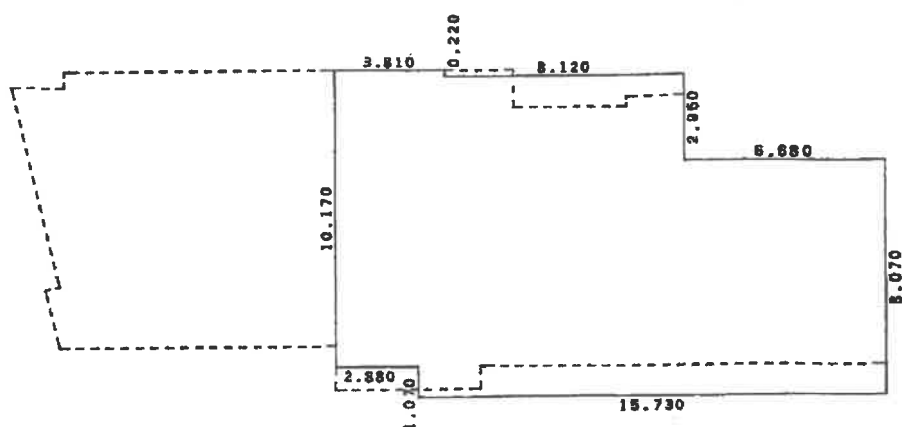
宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

登記年月日：平成4年5月28日

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。
(宮崎地方法務局都城支局管轄)
令和6年9月27日 宮崎地方法務局

昭4年5月28日登記
各階平面図

2階



求積表

6.680 x	8.070 =	53.907600
8.120 x	11.020 =	89.482400
0.930 x	11.240 =	10.453200
2.880 x	10.170 =	29.289600
計		183.132800
床面積		183.13 m ²

(平成 4年5 月21 日作製)

作製者

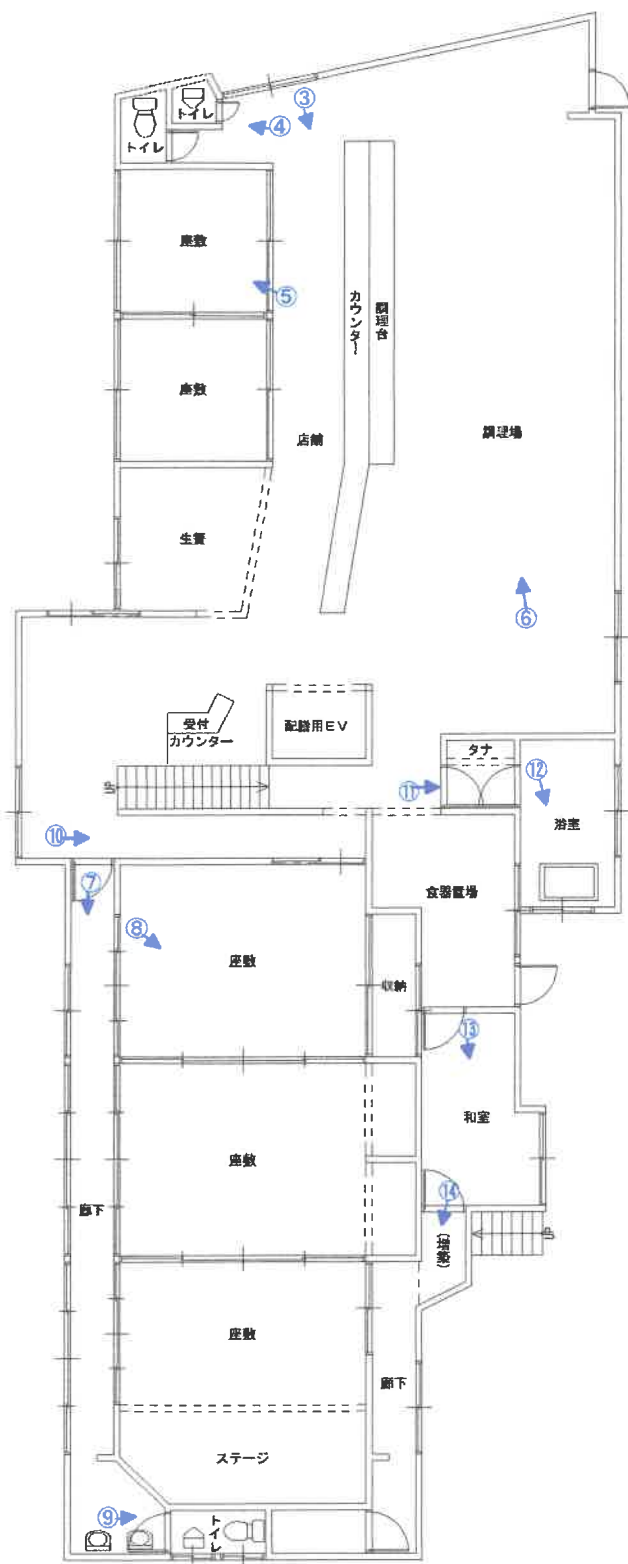
縮尺

1/250

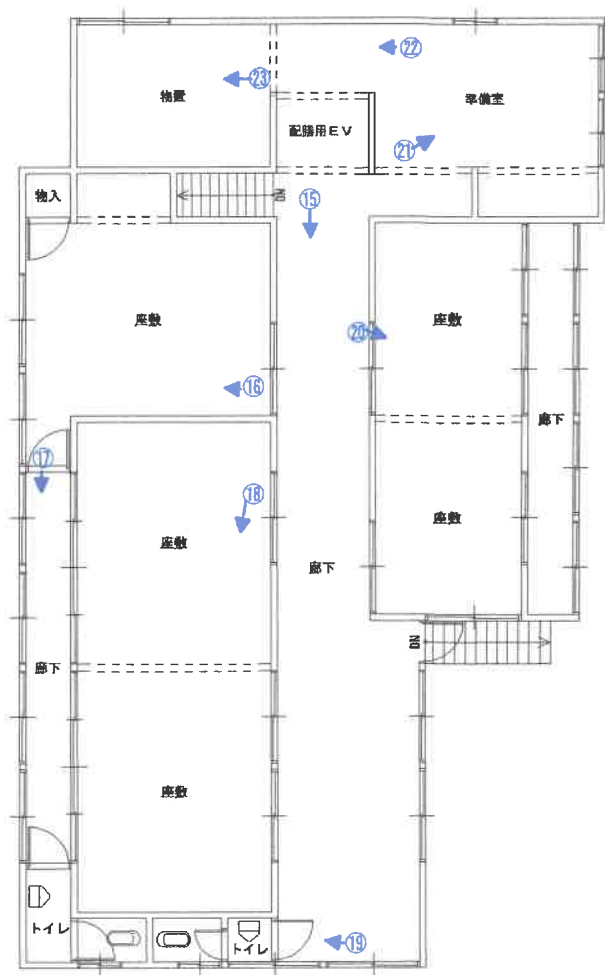
宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

間取図 写真撮影位置・方向○→

物件3



1階



2階

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



写真⑫

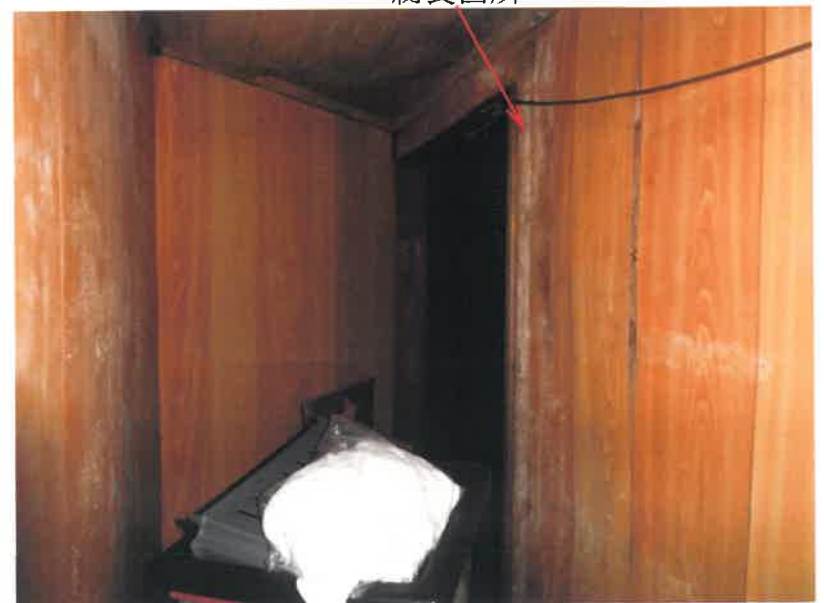


写真⑬



腐食箇所

写真⑭



写真⑮

※ 写真⑮～㉓
2階部分



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真㉓



写真②④

※ 写真②④，②⑤
水路にはみ
出した部分
の状況

目的建物物件 3



水路上の駐車場

浄化槽

目的建物物件 3

写真②⑤

浄化槽



目的外土地 1 2 1 5 番
上の目的外建物

目的建物物件 3

写真②⑥

※ 隣接する目的外建物の屋根
と交錯している状況



BIT

令和 6 年（ケ）第 7 3 号その 1
（物件 1 ～ 3）

令和 6 年 1 1 月 2 7 日現地調査

令和 6 年 1 2 月 1 3 日評 価

現況調査担当 長友 善彦 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中 武 誠

第1 評価額

一括価格	
金 2, 028, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 223, 000円
物件2（土地）	金 456, 000円
物件3（建物）	金 1, 349, 000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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、2の内訳価格は物件3建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	都城市高崎町大牟田字新田 1215番4 宅地 99.86m ²	特記事項参照のこと
2	所在地 地積	都城市高崎町大牟田字新田 1215番47 宅地 203.95m ²	特記事項参照のこと
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市高崎町大牟田字新田 1 215番地47、1215番地 4、1215番地47先 1215番47 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦 葺2階建 1階 259.65m ² 2階 183.13m ²	床面積：1階概測261.15m ² その他：ほぼ登記記載のと おり
特記事項			
1 2	※地積について 建物の配置や付近の利用状況等により現地で正確に測ることができなかったが、法務局備付の地籍図があり、現地の状況と概ね符合することから、評価に際しては登記記載数量を採用した。		

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・2一体）

位 置 ・ 交 通	J R 吉都線「高崎新田」駅の北東方・直線距離約110m 宮崎交通「高崎新田駅」バス停の西方・道路距離約110m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は都城市高崎総合支所の北西方約710m（直線距離）、J R 高崎新田駅前の県道沿いに店舗等が見られる商業地域である。付近の店舗は多くが閉店しており、今後も地域の衰退が進んでいくものと予測される。	
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 そ の 他	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% － 特別用途地区（第1種住居地域土地利用誘導地区②） 居住誘導区域、景観計画区域（自然・田園区域）
画 地 条 件	間 口：約10m 奥 行：約30m 形 状：ほぼ長方形 境 界：一体利用のため物件境界不明確。一体の外周はブロック積や付近の利用状況等により概ね確認できる。	
接面道路の状況	北側 全幅約15m 舗装県道高崎新田停車場線 なお、西側には水路（暗渠）を介して幅員約6.5m舗装市道千貫ナラ・浮免線がある。	
土地の利用状況等	物件1・2土地が一体となって物件3建物の敷地として利用されている。 その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（どこの本管から引き込まれているか不明） 下 水 道：不明（都城市上下水道局によると、公共下水道に接続していることであるが、現地では浄化槽も確認されるため、詳細については不明） 都市ガス：なし	
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ（評価時点）によると、 津波ハザード・洪水ハザード・高潮ハザード：特になし 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）によると、 土砂災害警戒区域等：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	都城市教育委員会文化財課からの聞き取りによると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確認できない。	
特 記 事 項	※建物の概測面積を基に算定すると、建ぺい率がオーバーしている可能性があるが、その詳細については建築士等の専門家による調査が必要である。 ※高崎町土地改良区事務所によると、本件所有者は西側の水路について来客用駐車場としての使用目的で高崎町土地改良区と水路敷賃貸借契約を締結しており、その詳細については現況調査報告書記載のとおり。なお、同事務所によると、買受人が継続して使用するには新たに賃貸借契約を結ぶ必要がある。 ※北東方約20m及び90m付近には幹線道路が通っており、そこを大型車が通過する際には本建物にかなりの振動が感じられる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3店舗・居宅）

区 分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和47年12月1日増築、合棟 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板、セメント瓦ほか 外 装：サイディング、吹付仕上 内 装：ビニールクロス、ジュラク、プリント合板ほか 天 井：張天井、ボードほか 床：タタミ、土間コンクリート、フローリングほか
床面積（現況）	1階概測261.15㎡ 2階ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間 取 り：後添「間取図」参照のこと。
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	老朽化顕著 1階の増築部分の内壁や天井には雨で腐食したような箇所が見られる。 床板の軋みがあるほか、1階西側の廊下は若干傾いているように感じられる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ※地籍図との照合及び巻尺等を用いた現地調査の結果、本建物の西側の一部及び浄化槽等が西側の水路（暗渠）にはみ出ている可能性が高い。 ※本建物の屋根及び目的外土地1215番2に建っている目的外建物の屋根がお互いの土地に越境していると思われる。

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・2一体）

目的土地の建付地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	9,860	1.00	99.86	0.90	886,000
2	9,860	1.00	203.95	0.90	1,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 都城（県）5－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 9,860\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：補正なし

イ 個別格差：物件1・2一体…標準的

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

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。

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	概測 444.28	0.03	2,133,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

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	及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	886,000	物件3の 法定地上権 0.40	1.00	354,000
2	1,810,000	物件3の 法定地上権 0.40	1.00	724,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

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	886,000	－) 354,000		0.70	0.60	223,000
2	1,810,000	－) 724,000		0.70	0.60	456,000
3	2,133,000	+) 1,078,000	1.00	0.70	0.60	1,349,000
一括価格 (合計)						2,028,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：人口減少等の影響で地域経済が衰退した繁華性の低い地域の店舗であること、本建物の一部が目的外水路にはみ出ている可能性があること及び建ぺい率がオーバーしている可能性があること等を総合的に勘案して査定した。

オ 競売市場修正：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 標準画地価格の査定

地価調査価格 都城（県）5－9

所 在：都城市高崎町大牟田字千貫ナラ929番8

価 格：9,900円/㎡

位 置：JR高崎新田駅60m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：275㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西15m県道

用途指定等：近隣商業地域(建ぺい率80%・容積率200%)

地域の概要：店舗、店舗兼住宅等が見られる駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件1… 608,147円

物件2… 1,242,055円

物件3 427.63㎡… 3,703,125円

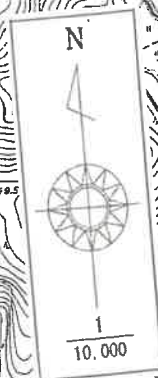
15.15㎡… 131,193円

第7 附属資料

- | | | | |
|--------|--------|---------|--------------|
| 1. 位置図 | 2. 地籍図 | 3. 建物図面 | 4. 土地建物位置関係図 |
| 5. 間取図 | 6. 写真 | | |

以 上

位置図



対象不動産

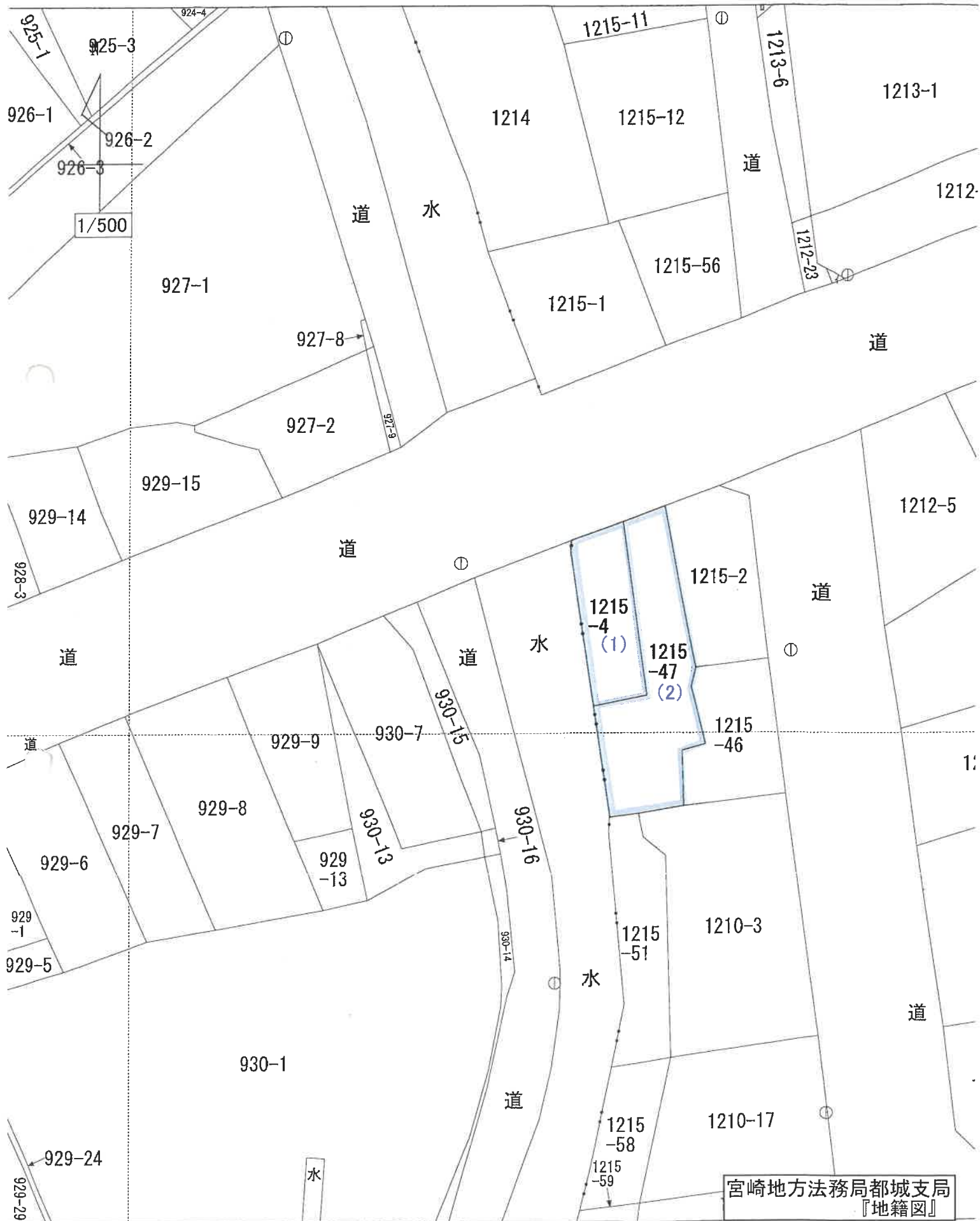
地価調査
都城(県)5-9

都城市高崎総合支所
『白地図』

地籍図

イ 1212-24
ロ 1213-7

(座標値



+5966.760

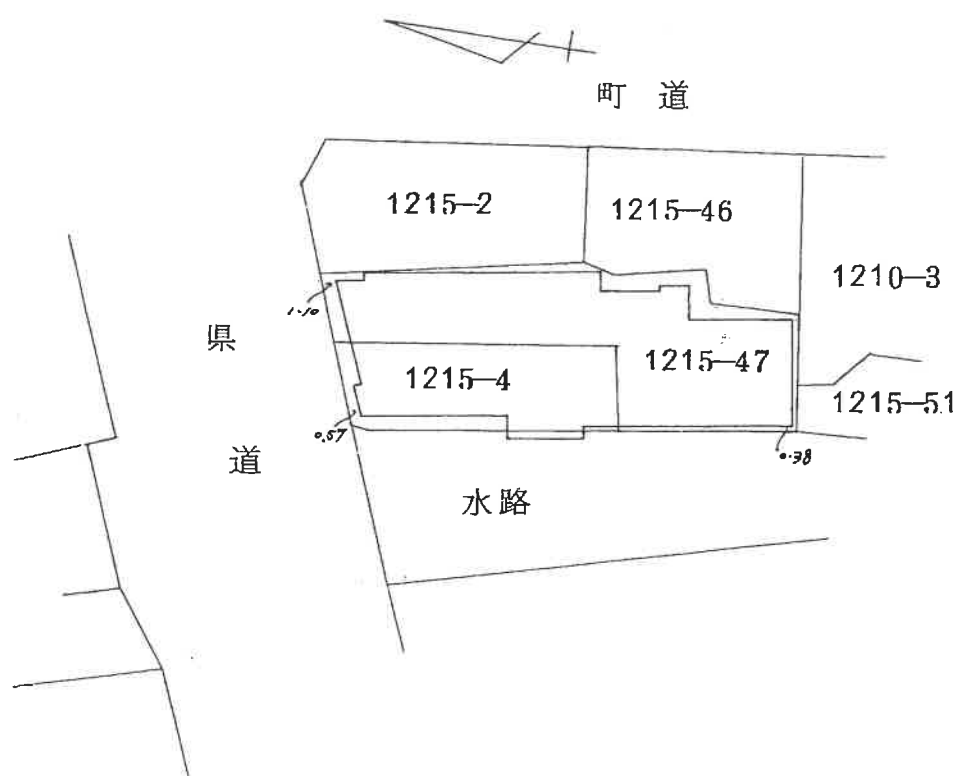
(座標値種別：図上測定)

家屋番号	1215番47、
------	----------

建 物 図 面

建物の所在	北諸県郡高崎町大字大牟田字新田 1215番地47、1215番地4 1215番地47先
-------	--

都城市高崎町大牟田



申請人

縮尺	1/500
----	-------

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

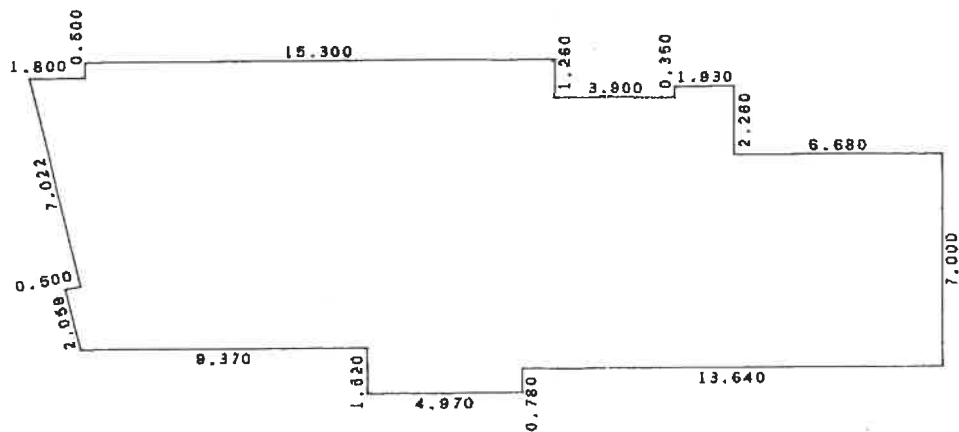
各階平面図
建築物図面

家屋番号 1215番47

建物の所在 北諸県郡高崎町大字大牟田字新田 1215番地47、1215番地4
1215番地47先

都城市高崎町大牟田

1階



求積表

6.680 x	7.000 =	46.760000
1.930 x	9.260 =	17.871800
3.900 x	8.910 =	34.749000
1.130 x	10.170 =	11.492100
4.970 x	10.950 =	54.421500
9.200 x	9.430 =	86.756000
0.170 x	8.930 =	1.518100
6.831 x	1.630/2 =	5.567265
2.099 x	0.490/2 =	0.514255
計		259.650020

床面積 259.65 m²

申請人

縮尺 1/250

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

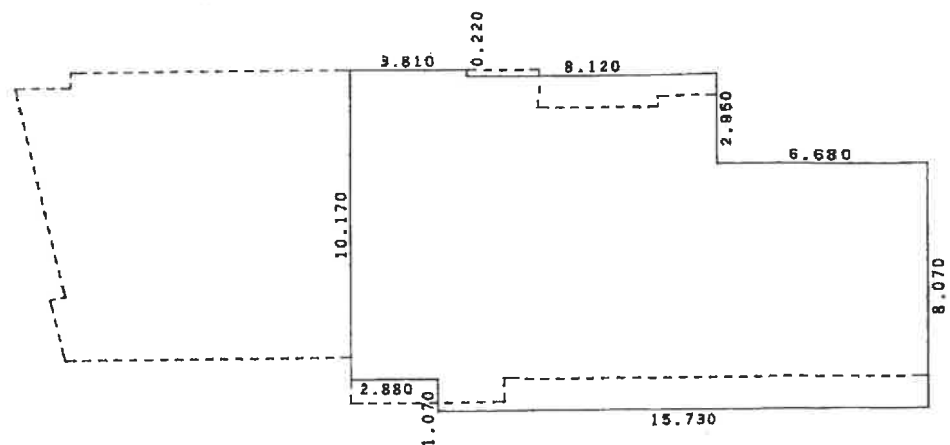
宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

登記年月日：平成4年5月28日

昭 4 年 5 月 28 日 登記
各 階 平 面 図

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。
(宮崎地方方法務局都城支局管轄)
令和 6 年 9 月 27 日 宮崎地方方法務局

登記官



求 積 表		
6.680 x	8.070 =	53.907600
8.120 x	11.020 =	89.482400
0.930 x	11.240 =	10.453200
2.880 x	10.170 =	29.289600
計		183.132800
床面積		183.13 m ²

(平成 4 年 5 月 21 日作製)

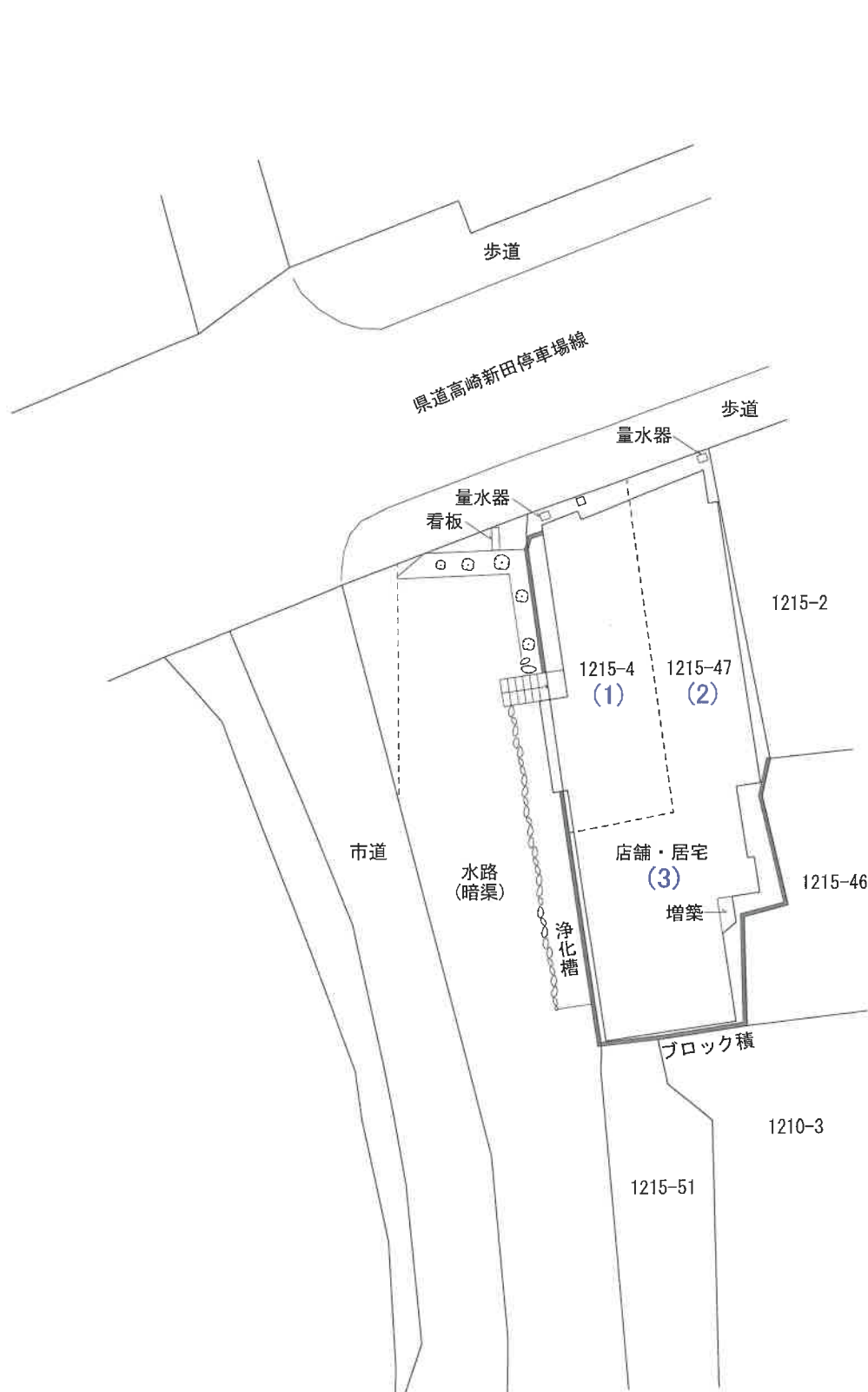
作 製 者

縮尺 1/250

7

宮崎地方方法務局都城支局
『建物図面』

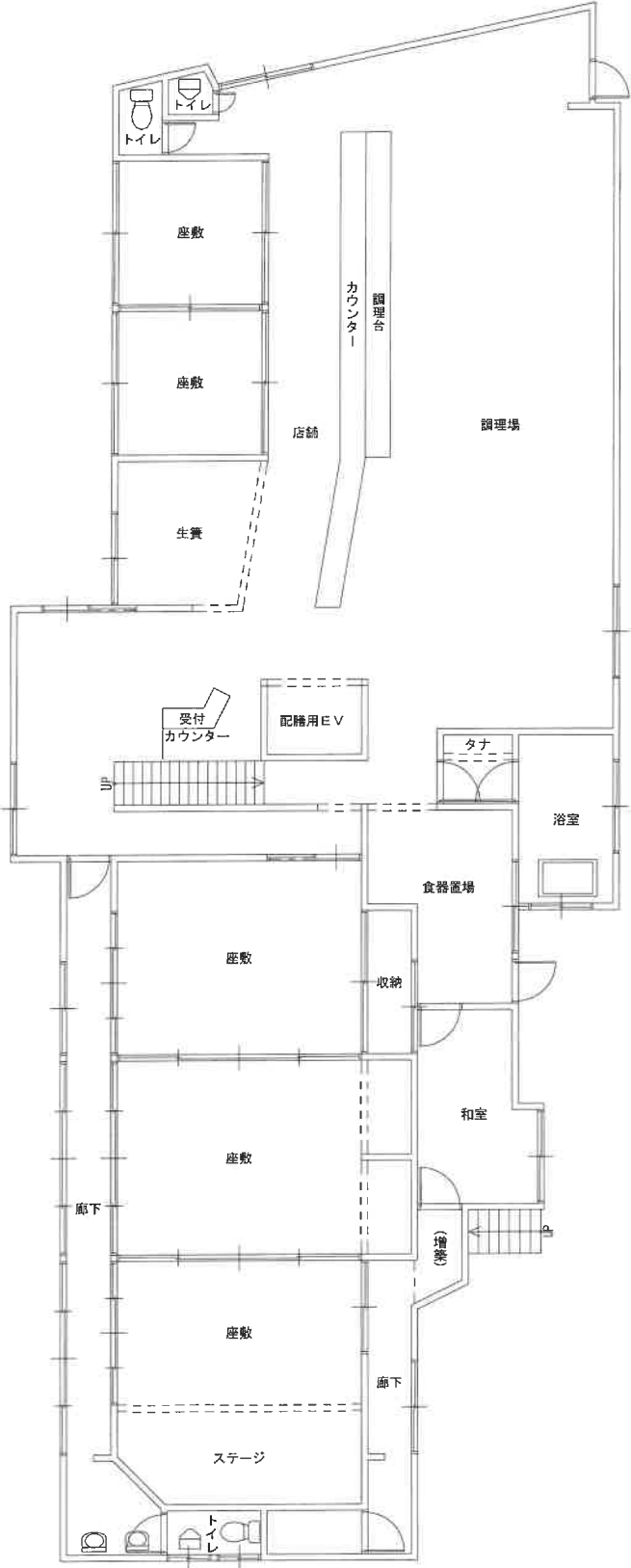
土地建物位置関係図



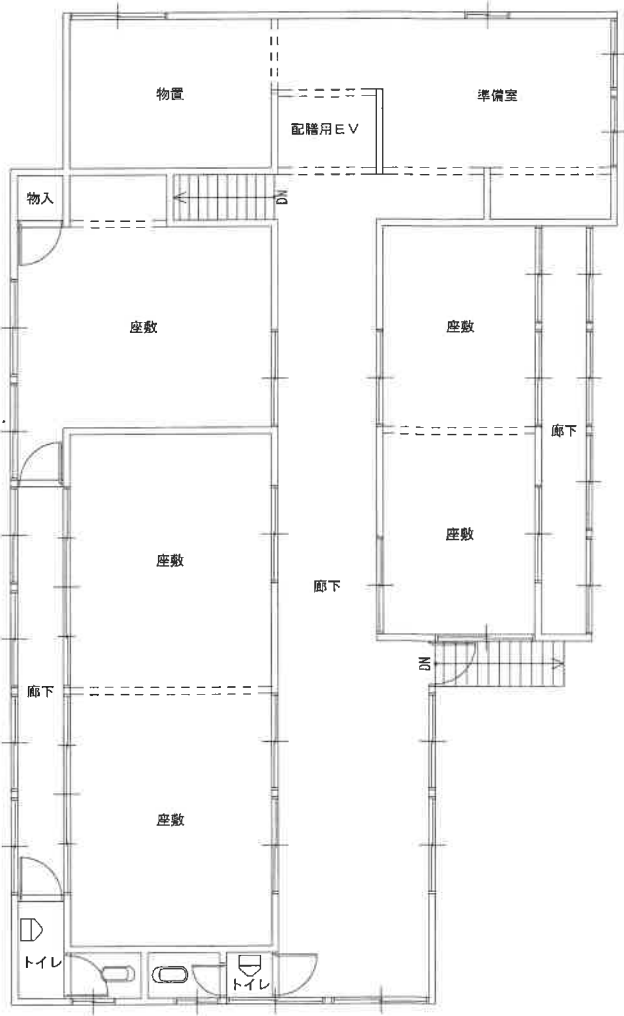
※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図

物件3



1階



2階

物件3



(北方より)

物件3



(西方より)

水路(暗渠)

物件3



(南西方より)

水路(暗渠)