令和７年（ケ）第２３号
令和７年（ケ）第２４号

注　意　書

本件は，令和７年（ケ）第２３号事件に，令和７年（ケ）第２４号事件を併合し，一括して売却するものです。

併合前の物件番号と併合後の物件番号との対応関係は，別紙物件番号対照表のとおりです。

宮崎地方裁判所民事部執行係

（別紙）

物件番号対照表		
併合後の物件番号	併合前の物件番号	
	令和７年（ケ）第２３号	令和７年（ケ）第２４号
1	1	
2		1
3		2
4		3
5		4

令和　７年（ケ）第　　２３号
令和　７年（ケ）第　　２４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１０月　９日
宮崎地方裁判所民事部
裁判所書記官　牛　谷　俊　輔

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１０月２３日から 令和　７年１０月３０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１１月　６日　午前　９時３０分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年１１月２０日　午前　９時５０分 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１０月　９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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,521,000 2,816,800	一括	704,200	30,904	0
1	171,000				
2	1,314,000				
3	385,000				
4	382,000				
5	1,269,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　２３号
令和　７年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１３３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４８．４３平方メートル

共有者　Ａ　持分９分の１
共有者　Ｂ　持分９分の２
共有者　Ｃ　持分９分の２
共有者　Ｄ　持分９分の１
共有者　Ｅ　持分９分の１
共有者　Ｆ　持分９分の２

２　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１３４番

地　　目　　宅地

地　　積　　３７２．０３平方メートル

共有者　Ａ　持分９分の１
共有者　Ｂ　持分９分の２
共有者　Ｃ　持分９分の２
共有者　Ｄ　持分９分の１
共有者　Ｅ　持分９分の１
共有者　Ｆ　持分９分の２

３　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１５３番２

地　　目　　山林

地　　積　　１０９平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

令和　７年（ケ）第　　２３号
令和　７年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分９分の１
共有者　Ｂ　持分９分の２
共有者　Ｃ　持分９分の２
共有者　Ｄ　持分９分の１
共有者　Ｅ　持分９分の１
共有者　Ｆ　持分９分の２

４　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１５３番７

地　　目　　宅地

地　　積　　１０８．１１平方メートル

共有者　Ａ　持分９分の１
共有者　Ｂ　持分９分の２
共有者　Ｃ　持分９分の２
共有者　Ｄ　持分９分の１
共有者　Ｅ　持分９分の１
共有者　Ｆ　持分９分の２

５　所　　在　　都城市大岩田町　６１３４番地

家屋　番号　　６１３４番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　　７４．８０平方メートル

（現況）

構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約９１．１３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　１階車庫、２階物置

令和　7年（ケ）第　　２３号
令和　7年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

構　　造　　木造・一部軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約１８．７平方メートル
　　２階　約１８．７平方メートル

共有者　A　持分９分の１
共有者　B　持分９分の２
共有者　C　持分９分の２
共有者　D　持分９分の１
共有者　E　持分９分の１
共有者　F　持分９分の２

令和　7年（ケ）第　　23号
令和　7年（ケ）第　　24号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月　3日
宮崎地方裁判所民事部
裁判所書記官　福　山　雄　太

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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
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。

令和　７年（ケ）第　　２３号
令和　７年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１３３番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４８．４３平方メートル

共有者　Ａ　持分９分の１
共有者　Ｂ　持分９分の２
共有者　Ｃ　持分９分の２
共有者　Ｄ　持分９分の１
共有者　Ｅ　持分９分の１
共有者　Ｆ　持分９分の２

２　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１３４番

地　　目　　宅地

地　　積　　３７２．０３平方メートル

共有者　Ａ　持分９分の１
共有者　Ｂ　持分９分の２
共有者　Ｃ　持分９分の２
共有者　Ｄ　持分９分の１
共有者　Ｅ　持分９分の１
共有者　Ｆ　持分９分の２

３　所　　在　　都城市大岩田町

地　　番　　６１５３番２

地　　目　　山林

地　　積　　１０９平方メートル

（現況）

令和　７年（ケ）第　　２３号
令和　７年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

地　　目　宅地

共有者　A　持分９分の１
共有者　B　持分９分の２
共有者　C　持分９分の２
共有者　D　持分９分の１
共有者　E　持分９分の１
共有者　F　持分９分の２

４　所　　在　都城市大岩田町

地　　番　６１５３番７

地　　目　宅地

地　　積　１０８．１１平方メートル

共有者　A　持分９分の１
共有者　B　持分９分の２
共有者　C　持分９分の２
共有者　D　持分９分の１
共有者　E　持分９分の１
共有者　F　持分９分の２

５　所　　在　都城市大岩田町　６１３４番地

家屋　番号　６１３４番

種　　類　居宅

構　　造　木造セメント瓦葺平家建

床　面　積　７４．８０平方メートル

（現況）

構　　造　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　約９１．１３平方メートル

令和　７年（ケ）第　　２３号
令和　７年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　１階車庫、２階物置

構　　造　　木造・一部軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約１８．７平方メートル
　　２階　約１８．７平方メートル

共有者　A　持分９分の１
共有者　B　持分９分の２
共有者　C　持分９分の２
共有者　D　持分９分の１
共有者　E　持分９分の１
共有者　F　持分９分の２

令和７年（ケ）第２３号
令和７年６月６日受理
令和７年（ケ）第２４号
令和７年６月４日受理
令和７年７月７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

令和７年（ケ）第２３号
令和７年（ケ）第２４号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市大岩田町
　　地　　番　　６１３３番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４８．４３平方メートル
　　共有者　Ａ　持分９分の１
　　共有者　Ｂ　持分９分の２
　　共有者　Ｃ　持分９分の２
　　共有者　Ｄ　持分９分の１
　　共有者　Ｅ　持分９分の１
　　共有者　Ｆ　持分９分の２

２　所　　在　　都城市大岩田町
　　地　　番　　６１３４番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３７２．０３平方メートル
　　共有者　Ａ　持分９分の１
　　共有者　Ｂ　持分９分の２
　　共有者　Ｃ　持分９分の２
　　共有者　Ｄ　持分９分の１
　　共有者　Ｅ　持分９分の１
　　共有者　Ｆ　持分９分の２

３　所　　在　　都城市大岩田町
　　地　　番　　６１５３番２
　　地　　目　　山林
　　地　　積　　１０９平方メートル
　　共有者　Ａ　持分９分の１
　　共有者　Ｂ　持分９分の２
　　共有者　Ｃ　持分９分の２
　　共有者　Ｄ　持分９分の１
　　共有者　Ｅ　持分９分の１
　　共有者　Ｆ　持分９分の２

４　所　　在　　都城市大岩田町
　　地　　番　　６１５３番７
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１０８．１１平方メートル
　　共有者　Ａ　持分９分の１
　　共有者　Ｂ　持分９分の２
　　共有者　Ｃ　持分９分の２
　　共有者　Ｄ　持分９分の１
　　共有者　Ｅ　持分９分の１
　　共有者　Ｆ　持分９分の２

５　所　　在　　都城市大岩田町　６１３４番地
　　家屋番号　　６１３４番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床　面　積　　７４．８０平方メートル
　　共有者　Ａ　持分９分の１
　　共有者　Ｂ　持分９分の２
　　共有者　Ｃ　持分９分の２
　　共有者　Ｄ　持分９分の１
　　共有者　Ｅ　持分９分の１
　　共有者　Ｆ　持分９分の２

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ないし４
	現況地目	■宅地（物件１ないし４）　□　（物件）
	形状	■公図（法第１４条第１項地図）のとおり　□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	■土地共有者ら　□その他の者 上記の者が物件１ないし４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５
	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　） ■公簿上の記載と次の点が異なる（物件５） ■構　造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積：概測約９１．１３平方メートル（未登記増改築あり）
	物件目録にない附属建物	□ない ■ある（未登記附属建物） 種類：１階車庫・２階物置 構造：木造・一部軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 床面積：１階約１８．７平方メートル ２階約１８．７平方メートル
	占有者及び占有状況	■建物共有者ら　□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。 □「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
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

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■A（申立人）	1　私は被相続人Hの弟で、被相続人Gの義弟になります。また、BもHの妹です。 2　GとHには子供がいなかったので、それぞれの兄弟姉妹もしくはその子等が相続人になりました。 3　Gが亡くなった後は、物件５建物にはHが一人で住んでいました。 4　Hが亡くなった後は、Bと私で物件１ないし５の掃除等をしていました。Hが亡くなった後は、誰も住んでいません。
■隣接地所有者	1　こちらの物件５には、女性が一人で住んでいました。その後は空家だと思います。 2　６１３５番１の土地と物件５建物の敷地は、境界杭の所が境界のはずです。 3　物件５建物の東側に、昔は井戸があったと思います。 4　物件５建物の敷地内には、お墓等はなかったと思います。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　物件１ないし４土地は、物件５建物の敷地として利用されている。 2　物件１ないし４土地と隣接地の境界は、公図（法第１４条第１項地図）上では確認できるが、現地においては、北側及び西側市道との境界はコンクリート擁壁等により概ね確認できる。東側及び南側隣接地との境界においても、コンクリートブロック積、擁壁、境界杭等により概ね確認できる。また、物件１ないし４の筆界については不明確である。 3　物件５建物については、全体的に経年により老朽化が進んでおり、和室の床には少々のたわみが認められた。 4　物件５建物について、目視によれば雨漏り跡やシロアリ被害は認められないが、雨漏り等があるかは不明である。 5　物件５建物内には、家電や家具等の動産類が残置されている。 6　物件５建物には、未登記の附属建物が認められた。１階部分は電動シャッター付きの車庫（見た目は堀車庫）、２階は物置である。（写真⑯⑰⑱） 7　物件１土地の東側部分に井戸があったようだと聴取したが、詳細は不明である。（写真㉓） 8　物件１土地の東側、物件５建物の北東側に電柱が存する。これは物件５建物のために建てられたものと思料する。（写真⑮） 9　物件１ないし４土地には庭園が設けられており、コンクリートブロック擁壁や階段、何個もの大岩が設置されている。そのため整地等の必要が生じた場合には、それなりの費用が生じると思料する。（写真⑲⑳㉑㉒） 10　本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和７年６月11日（水） 13:00－13:20(20)	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７年６月11日（水） 13:30－13:50(20)	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７年６月11日（水） 14:30－14:50(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和７年６月20日（金） 9:50－11:00(70)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影 隣接地所有者から聴取
令和７年７月４日（金） 16:00－16:10(10)	当庁（電話）	Ａから聴取

（特記事項）

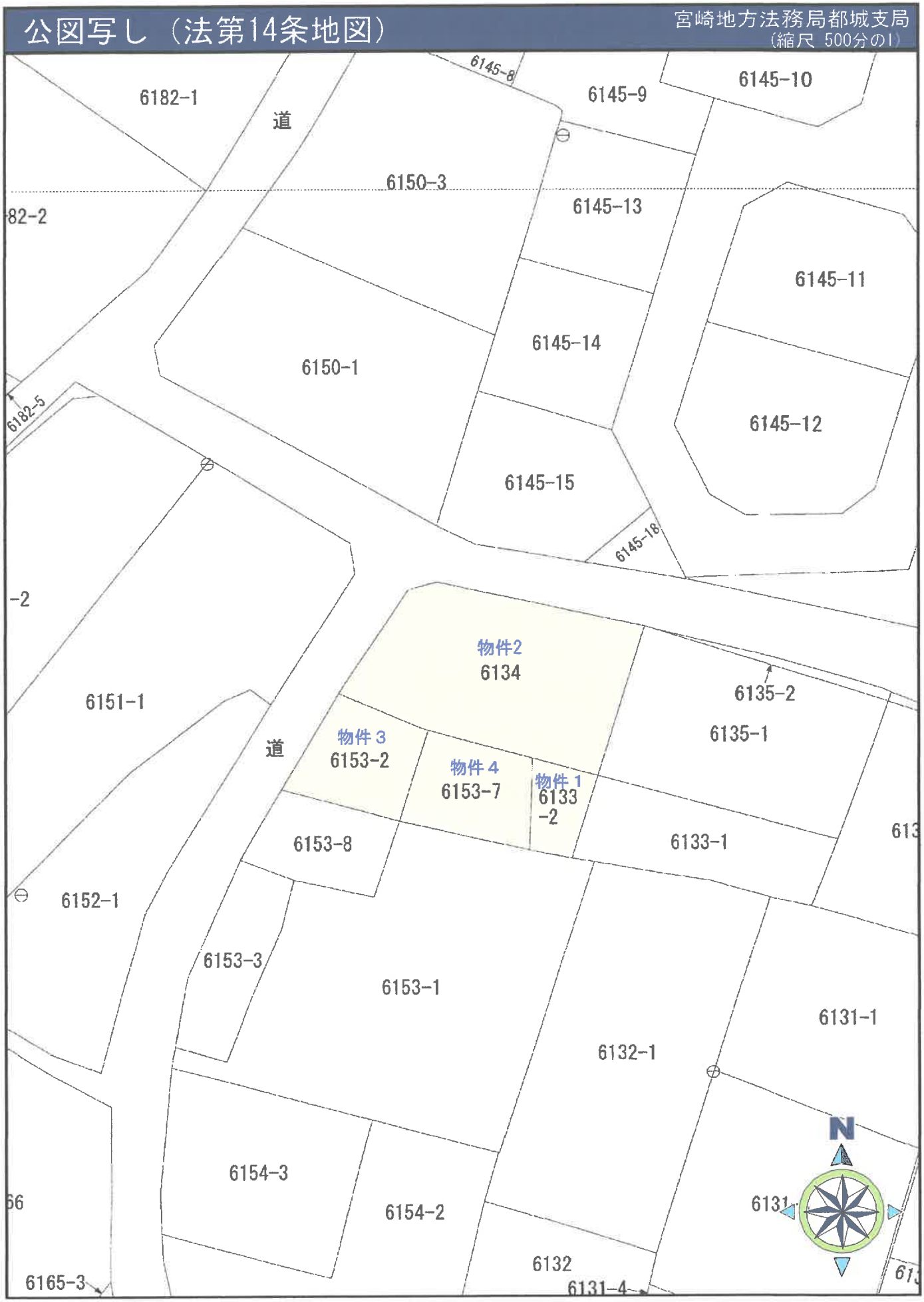
■　令和　７年　６月２０日

目的物件５は不在だったため債権者から借りた鍵により解錠し、立会人Ｉを立ち会わせて建物内に立入った。

□　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


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）
6182-1
道
6145-8
6145-9
6145-10
6150-3
82-2
6145-13
6145-11
6150-1
6145-14
6182-5
6145-12
6145-15
6145-18
-2
物件2
6134
6151-1
6135-2
6135-1
物件３
6153-2
物件４
6153-7
物件１
6133
-2
道
6153-8
6133-1
6152-1
6153-3
6153-1
6131-1
6132-1
N
6154-3
6131
6154-2
56
6132
6165-3
6131-4

（７枚目）

土地建物位置関係図

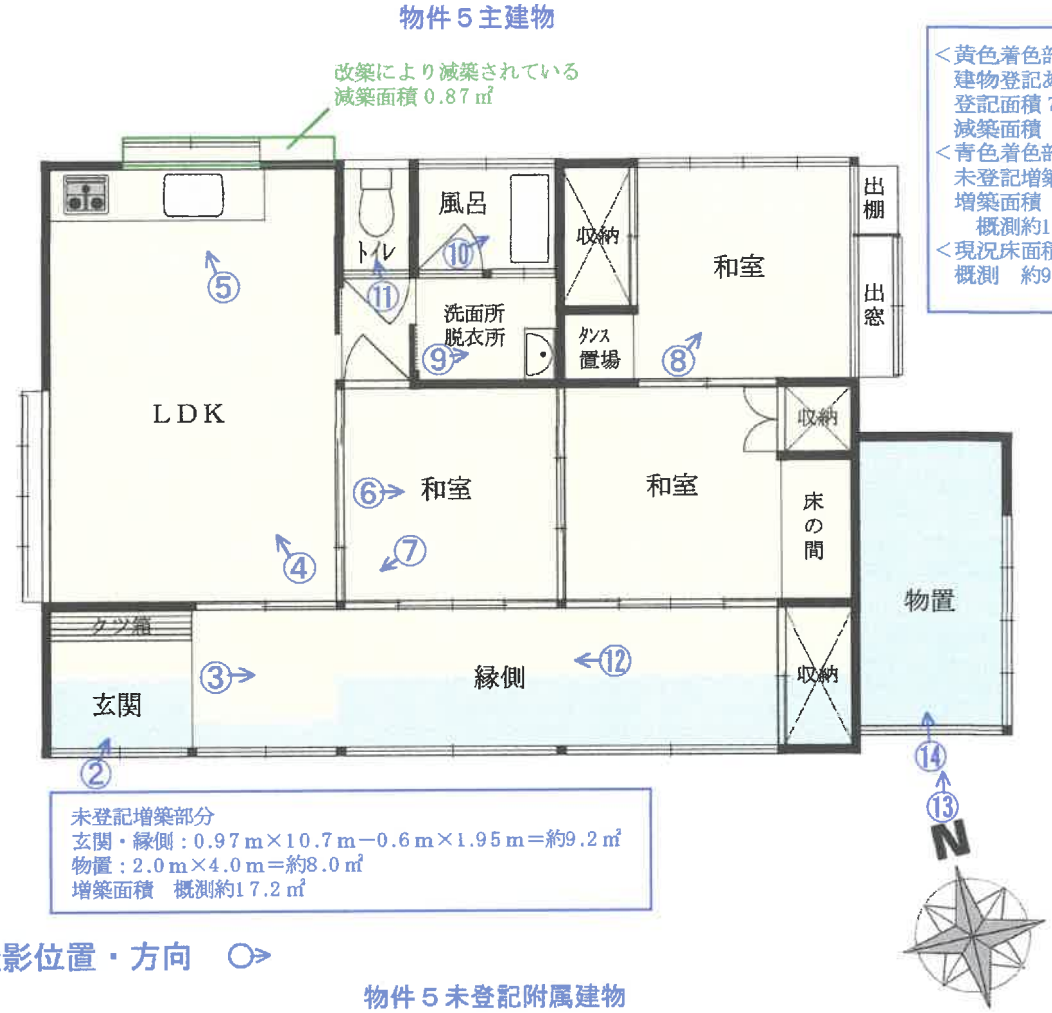
（縮尺 250分の1）

※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

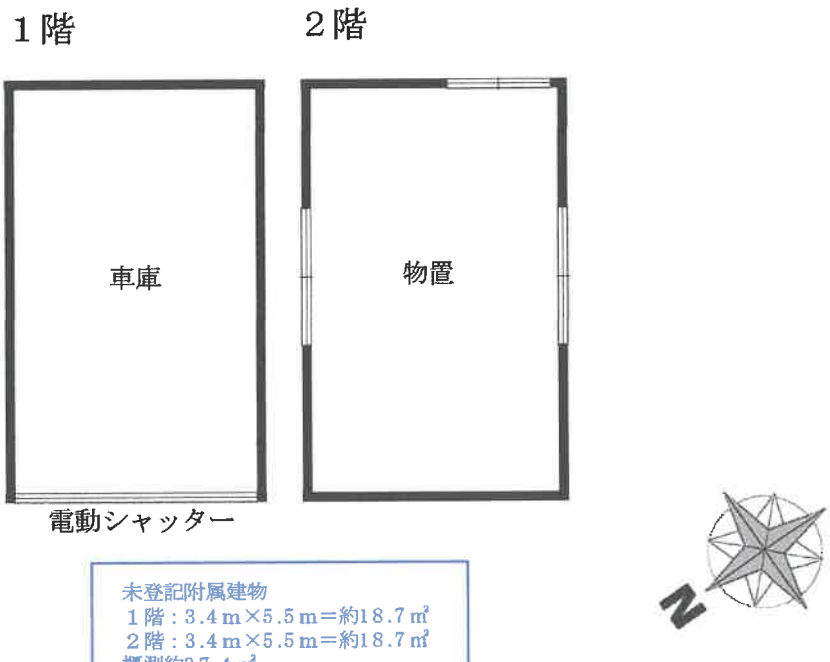
（縮尺 100分の1）

物件５主建物



写真撮影位置・方向 ○>

物件５未登記附属建物



写真①

写真②

写真③

写真④

写真⑤

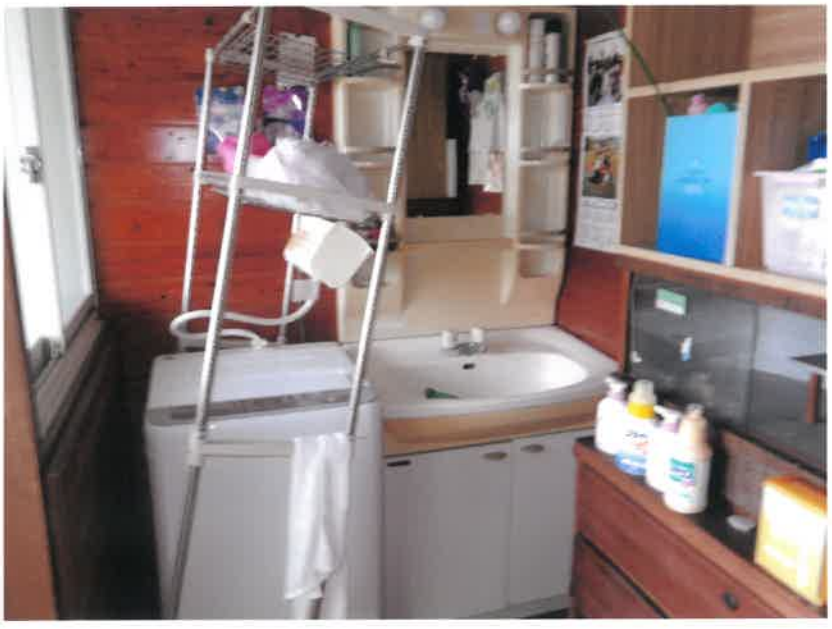
写真⑥

写真⑦

和室の畳の汚れ

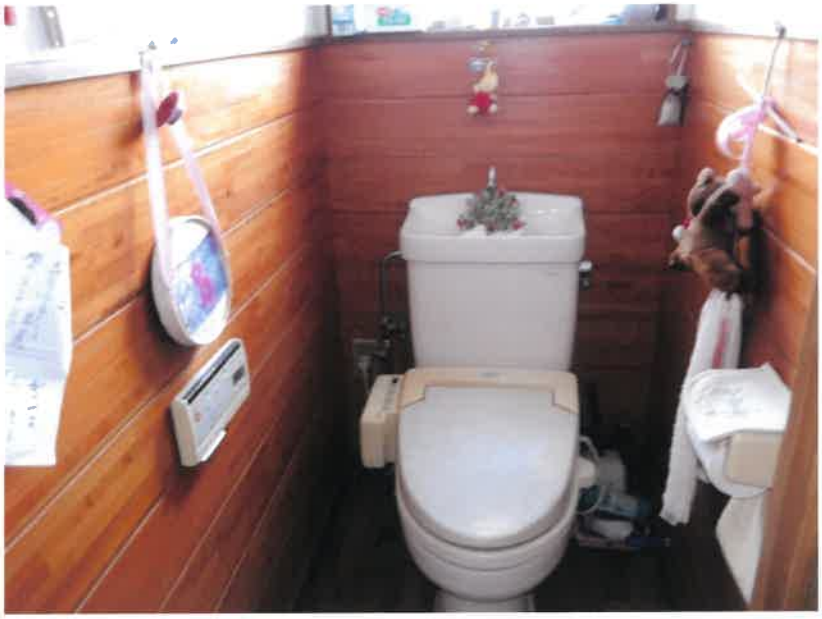
写真⑧

写真⑨



写真⑩

写真⑪



写真⑫

写真⑬

写真⑭

写真⑮

写真⑯

写真⑰

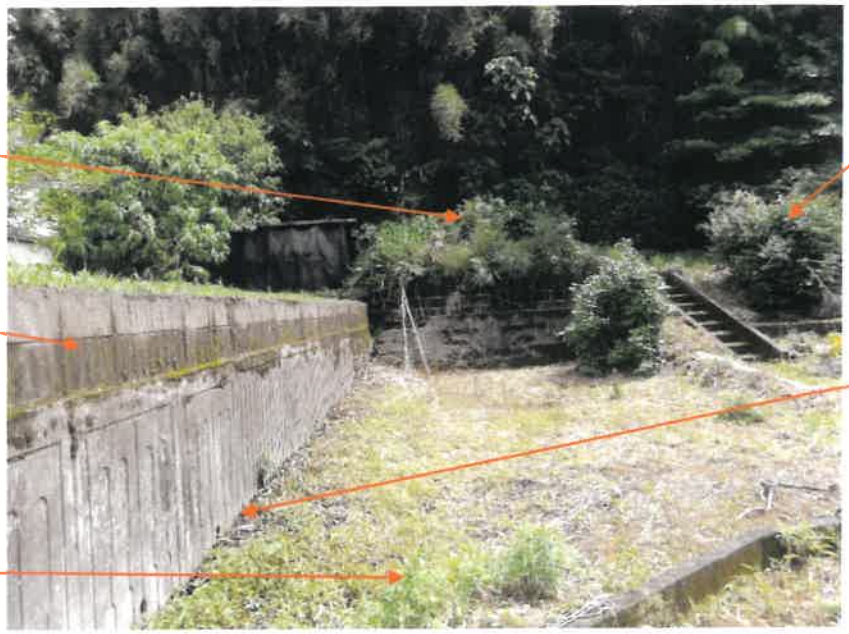
写真⑱

写真⑲

写真⑳

写真㉑

写真㉒


物件１付近
物件４付近
６１３５番１の土地
隣接地との
境界付近
物件２

写真㉓

井戸があったかも
しれない付近
物件２

写真㉔

物件２
境界杭
６１３５番１の土地
市道

副本

令和7年(ケ)第23号
令和7年(ケ)第24号

令和7年 6月20日 現地調査
令和7年 6月24日 評　　価
現地調査担当執行官 佐藤正善

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　3,521,000 円	
内　訳　価　格	
物件１	金　171,000 円
物件２	金　1,314,000 円
物件３	金　385,000 円
物件４	金　382,000 円
物件５	金　1,269,000 円

【付記事項】

① 一括価格は、物件１～５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１～４の土地の内訳価格は物件５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５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 地番 地目 地積	都城市大岩田町 6133番2 宅地 48.43㎡	登記簿記載のとおり
2	所在 地番 地目 地積	都城市大岩田町 6134番 宅地 372.03㎡	登記簿記載のとおり
3	所在 地番 地目 地積	都城市大岩田町 6153番2 山林 109㎡	宅　地
4	所在 地番 地目 地積	都城市大岩田町 6153番7 宅地 108.11㎡	登記簿記載のとおり
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市大岩田町6134番地 6134番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 74.80 ㎡	木造ｾﾒﾝﾄ瓦･亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺平家建 未登記増改築あり 概測約91.13㎡

物件番号	特記事項
1～4	特になし
5	物件５主建物の西側に未登記附属建物が存する。
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１～４		
位置・交通	ＪＲ日豊本線 西都城駅	3.6 ｋｍ	（道路距離）
	宮崎交通 ドミニコ学園前バス停	480 ｍ	（道路距離）
付近の状況	近隣地域は、都城市役所の南方約2.3ｋｍ（直線距離）付近に位置し、県道飯野松山都城線の西側背後で「南ヶ丘団地」の西側に所在する。当該地域は、戸建住宅を主に農地が多く残存する住宅地域である。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。		
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域	
	用途地域	無指定地域	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	特定用途制限地域：集落居住環境保全型地区 景観計画区域：自然・田園区域 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	637.57㎡	（４筆計：登記地積）
	間口	約 25m	
	奥行	約 27m	
	形状	概ね台形地	
	その他	特になし	
接面道路	北側で有効幅員約4.2m舗装市道（大岩田86号線）に0.5m～1.8m高く接面する。西側で有効幅員約4.3m舗装市道（八反232号線）に0.8m～1.8m高く接面する。（いずれも建築基準法第42条1項1号道路）		
土地の利用状況	物件１～４土地は一体利用され、物件５主建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている。 画地の南側は、コンクリートブロック積擁壁等により高さ約1.6mの盛土がなされ、庭園として整備されており、大小の庭石が置かれ、庭木が植樹されている。		
隣地の状況等	（北側）道路を介して住宅、（西側）道路を介して農地、（南側）原野、（東側）農地		

１－２　対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件１～４			
供給処理施設		前面道路（市道）の敷設	対象物件への接続	備　考
	上水道	あり	あり	※北側市道より
	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 重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ （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	特になし		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区域内「横尾原遺跡」に所在している。 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。			
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	国土調査済であり、公図（法第14条地図）及び地積測量図では確認できる。 現地においては、北側及び西側市道との境界はコンクリート擁壁等により概ね確認できる。東側及び南側隣接地との境界においてもコンクリートブロック積擁壁等により区分され概ね確認できる。			
特記事項	隣接地所有者の話では、昔は物件５主建物の東側に井戸があり、現在は埋め戻されているとのことであったが、井戸の痕跡は判然とせず詳細は不明である。			

2－1 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件５	
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4月13日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	未登記の増改築あり（増改築の時期は不明である）
	経過年数	約 50 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	外壁	サイディング、タイル張り等
	内壁	ビニールクロス貼、京壁等
	天井	プリントベニア、ビニールクロス貼等
	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	登記面積74.80㎡ － 減築約0.87㎡ ＋ 未登記増築約17.2㎡ 延床面積 約91.13㎡ （概測数量）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ （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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	築後約50年経過の建物である。玄関、縁側、物置、リビングダイニング部分で増改築が行われているが、増改築の時期は不明である。外観上は経年程度の老朽化が認められ、シミ・汚れのほか、基礎や外壁部分にクラックが認められる。内部においては、全般的にクロス等のシミ・汚れ、畳の擦れ、たわみ等が見受けられる。雨漏りやシロアリ等の被害は、目視では確認されなかったが詳細は不明である。	

2－2 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件５	
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50年頃　　（固定資産公課証明書に記載）
	増改築等の有無	特になし
	経過年数	約 50 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・一部軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	外壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内壁	合板等
	天井	なし
	床	１階車庫：コンクリート、２階物置：合板
	設備	電気設備、電動シャッター
	その他	特になし
現況床面積	１階約18.7㎡、２階約18.7㎡、延床面積 約37.4㎡ （概測数量）	
現況用途等	現況用途	１階車庫、２階物置
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	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	建築時期が不明であるが、固定資産公課証明書に昭和50年との記載があることから、主建物と同時期に建築されたものと推定される。 １階は、コンクリートブロック積の基礎部分を車庫（堀車庫）として利用しており、電動シャッターが設置されている。調査時点において、電動シャッターは作動した。２階の物置部分は、一部に軽量鉄骨が使用されている木造の建物である。外観上は塗装の劣化や錆が認められるほか、屋根と外壁の間に隙間が見られ、内部の壁材に雨の降り込みによる劣化が見受けられた。	

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

① 物件１～４（土地）

物件１～４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 エ	土地価格（円）ア×イ×ウ×エ ≒ オ
1	10,500	0.89	48.43	1.00	453,000
2	10,500	0.89	372.03	1.00	3,477,000
3	10,500	0.89	109.00	1.00	1,019,000
4	10,500	0.89	108.11	1.00	1,010,000
計			637.57		5,959,000

（内訳）

ア	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 6,800円／㎡ × (100)/100 × 100/(100) × 100/(65) ≒ 10,500円／㎡	
	＜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 1.03 × 0.90 × 0.70 × 1.00 × 1.00	（格差率）　0.65
イ	個別格差の内訳（相乗積）	規模大　△5%、道路高低差　△5%、角地　＋2% 埋蔵文化財包蔵地　△3%	（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５（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	
5 主建物	140,000	91.13	0.05	0.80	510,000
5 附属建物	40,000	37.40	0.05	0.70	52,000
計					562,000

（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
5 主建物	5 %	経済的耐用年数を超過	50年	0.05	△20%
5 附属建物	5 %	経済的耐用年数を超過	50年	0.05	△30%

ウ　耐用年数(定額法)

(D)現価率＝1-(1-(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数＋(C)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。

評価額算出の過程

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１～４の土地上には、物件５の建物が存するため、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	453,000	0.30	（物件５） 法定地上権	1.00	48.43㎡	136,000
2	3,477,000	0.30	（物件５） 法定地上権	1.00	372.03㎡	1,043,000
3	1,019,000	0.30	（物件５） 法定地上権	1.00	109.00㎡	306,000
4	1,010,000	0.30	（物件５） 法定地上権	1.00	108.11㎡	303,000
（合計）						1,788,000

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	453,000	－ 136,000	1/1	1.00	0.90	0.60	171,000
2	3,477,000	－ 1,043,000	1/1	1.00	0.90	0.60	1,314,000
3	1,019,000	－ 306,000	1/1	1.00	0.90	0.60	385,000
4	1,010,000	－ 303,000	1/1	1.00	0.90	0.60	382,000
5	562,000	＋ 1,788,000	1/1	1.00	0.90	0.60	1,269,000
一括価格（合計）							3,521,000

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やや郊外の住宅地域に所在すること、②埋蔵文化財包蔵地区域内に存すること等から需要者はやや限定される。
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6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 無指定地域 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	347,243 円	
物件２土地	2,667,455 円	
物件３土地	781,530 円	
物件４土地	775,148 円	
物件５主建物	943,393 円	
物件５未登記附属建物	95,113 円	

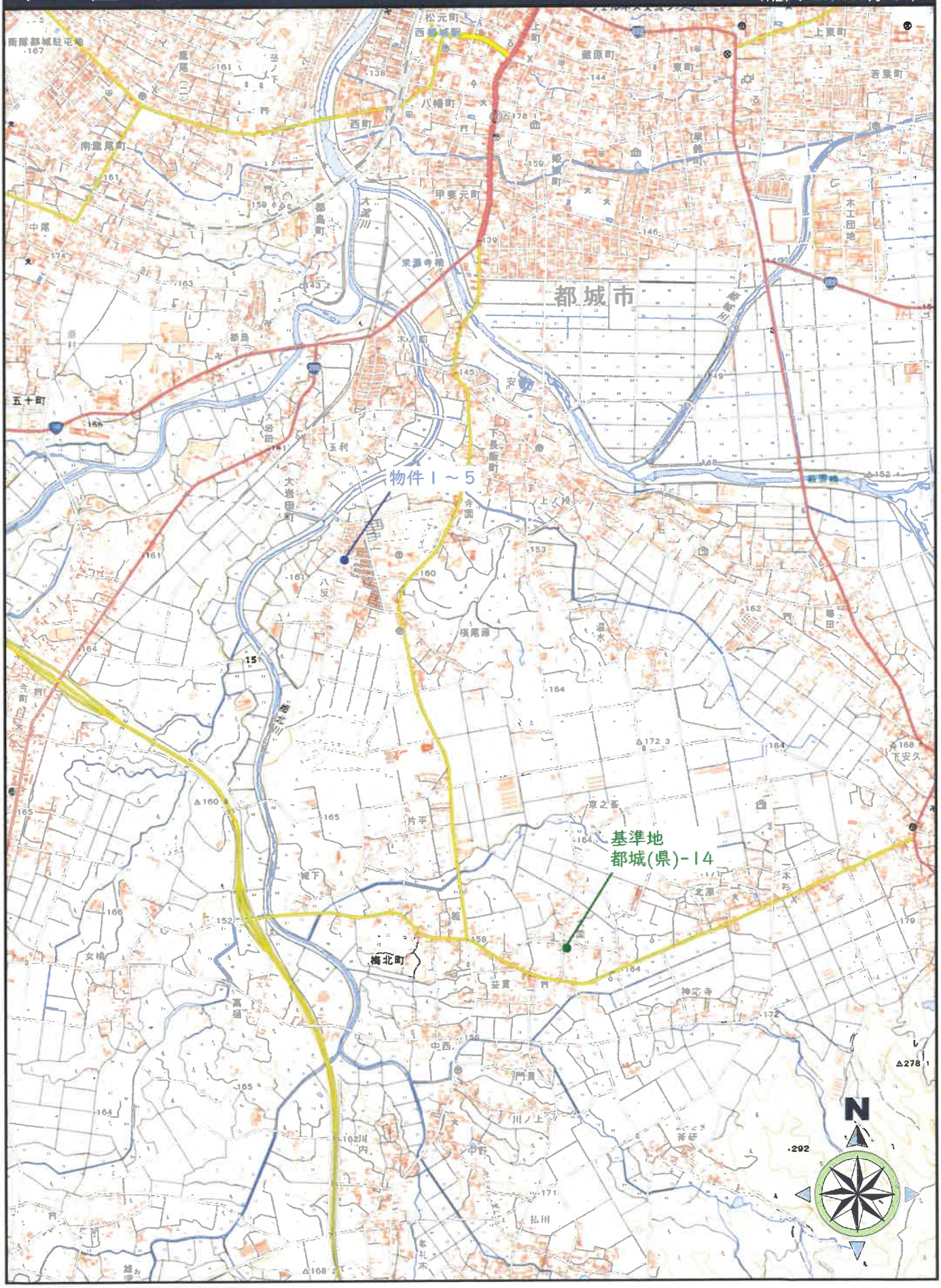
第７ 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	3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

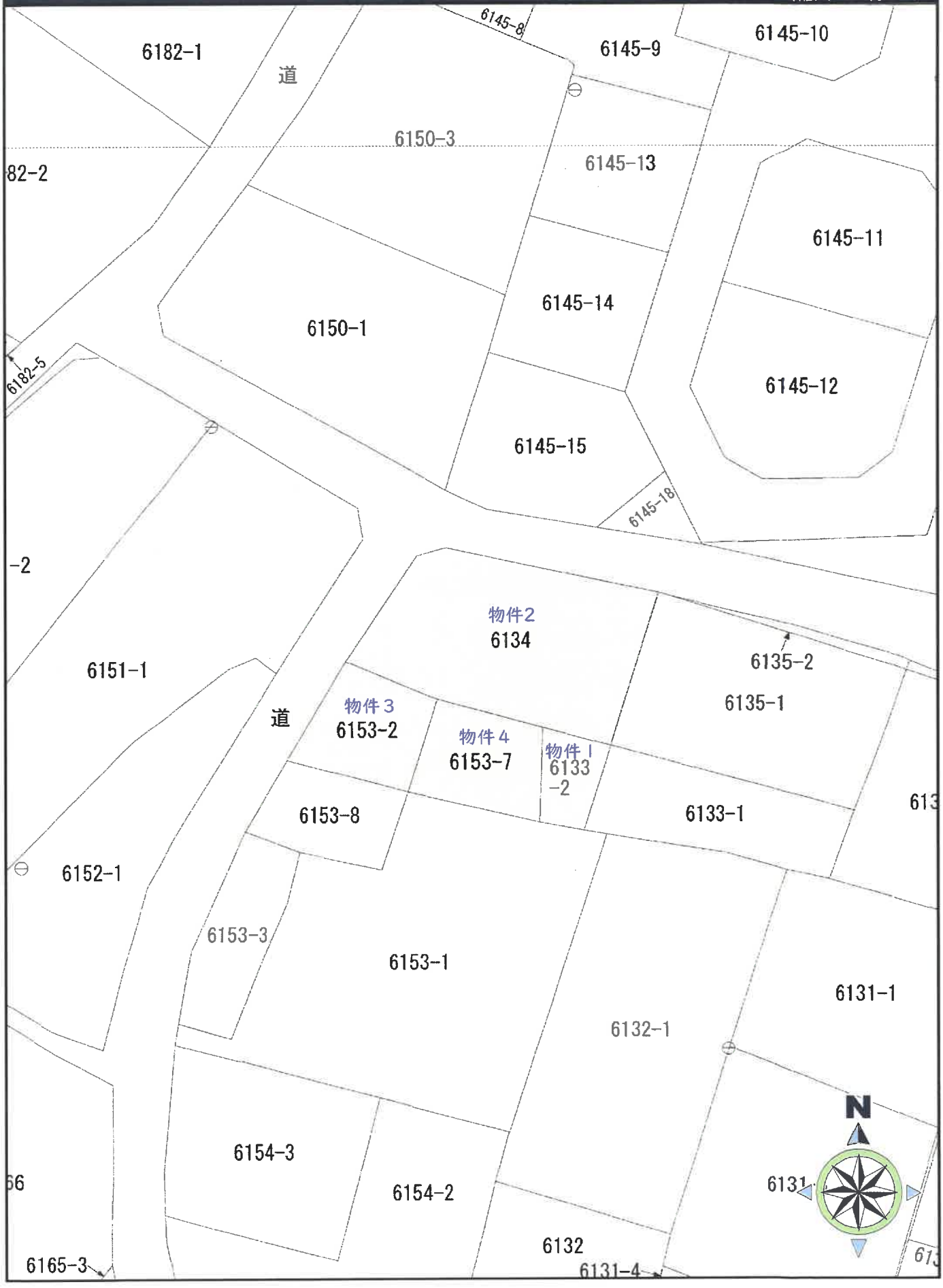
位　置　図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



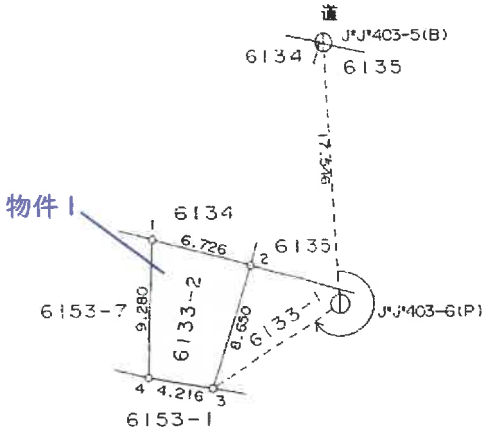
公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局都城支局
（縮尺 500分の1）



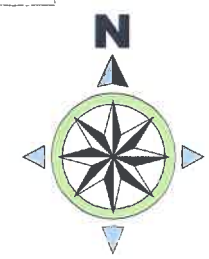
地 積 測 量 図

宮崎地方法務局都城支局
（縮尺 500分の1）



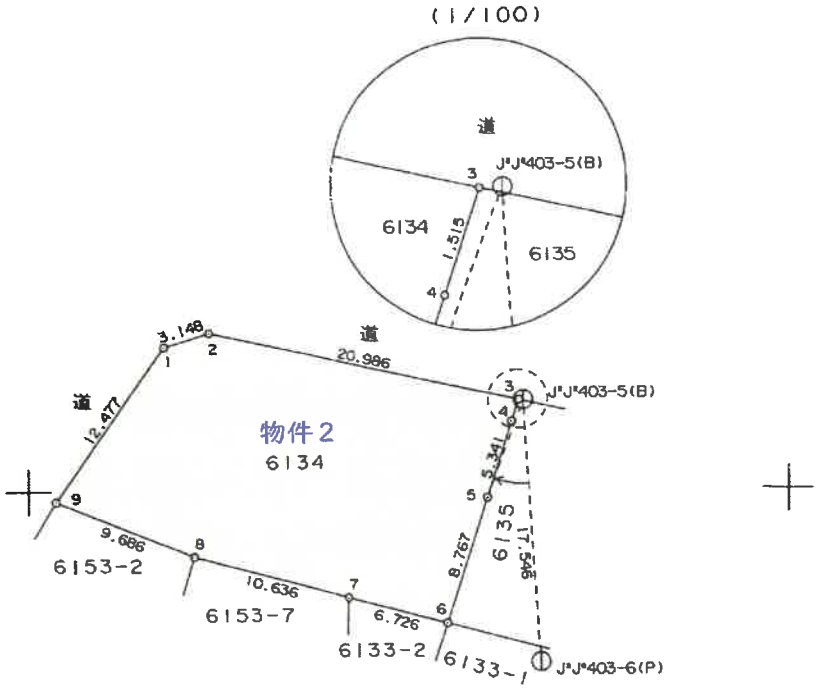
座標求積表

地　番	6133－2				
測　点	X	Y	X－X	Y（X－X）	辺　長
1	－144507. 166	5271. 059	7. 520	39638. 363680	6. 726
2	－144508. 921	5277. 552	－9. 995	－52749. 132240	8. 650
3	－144517. 161	5274. 920	－7. 520	－39667. 398400	4. 216
4	－144516. 441	5270. 766	9. 995	52681. 306170	9. 280
			倍　面　積	－96. 860790	
			面　積	48. 430395	
			地　積	48. 43 ㎡	



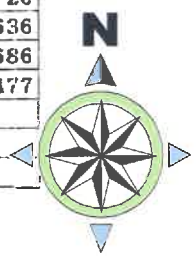
地 積 測 量 図

宮崎地方法務局都城支局
（縮尺 500分の1）



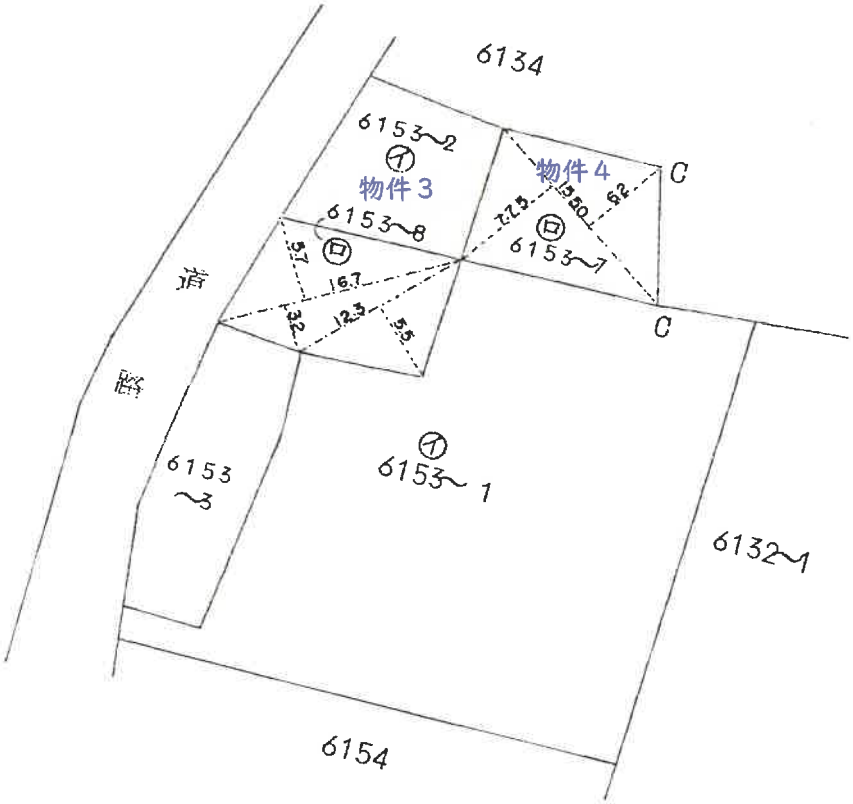
座標求積表

地　番	6134				
測　点	X	Y	X－X	Y（X－X）	辺　長
1	−144490.373	5258.820	11.263	59230.089660	3.148
2	−144489.446	5261.828	−3.666	−19289.861448	20.986
3	−144494.039	5282.305	−6.036	−31883.992980	1.515
4	−144495.482	5281.844	−6.531	−34495.723164	5.341
5	−144500.570	5280.219	−13.439	−70960.863141	8.767
6	−144508.921	5277.552	−6.596	−34810.732992	6.726
7	−144507.166	5271.059	4.530	23877.897270	10.636
8	−144504.391	5260.791	6.457	33968.927487	9.686
9	−144500.709	5251.832	14.018	73620.180976	12.477
			倍 面 積	−744.078332	
			面　積	372.039166	
			地　積	372.03 m²	



地 積 測 量 図

宮崎地方法務局都城支局
（縮尺 500分の1）



(6153-7) 求 積 表

$$\frac{15.50\times(6.20+7.75)}{2}=108.1125\,m^2$$

(6153-1)

㋑ 898.04－108.11＝789.93㎡

(6153-8) 求 積 表

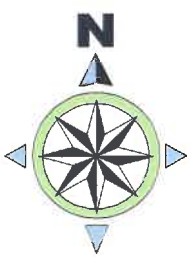
16.70×(5.70+3.20)＝148.63

12.30×5.50 ＝ 67.65

$\frac{1}{2}$) 108.14㎡

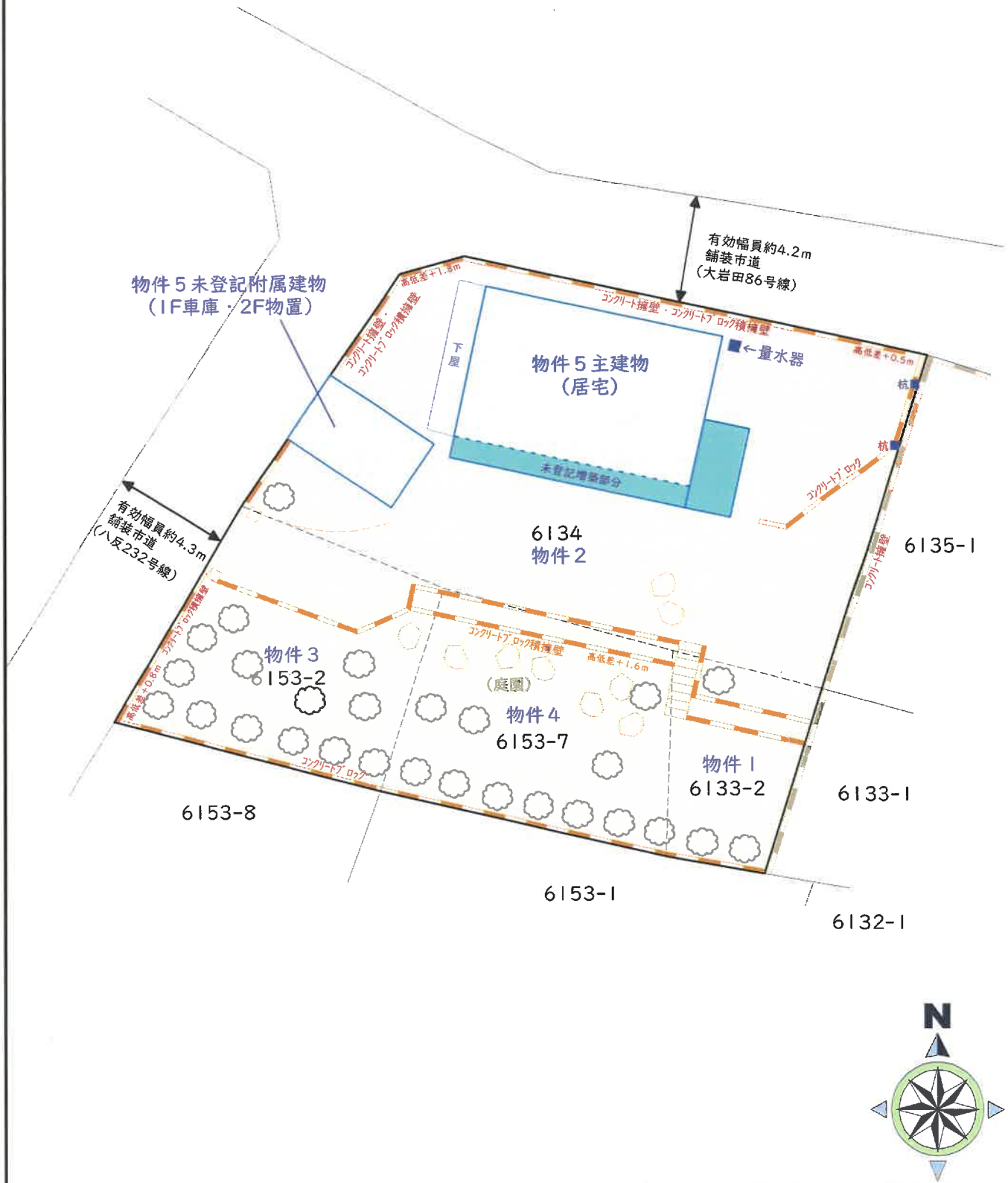
(6153-2)

㋑218－108.14 ＝109.86㎡



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

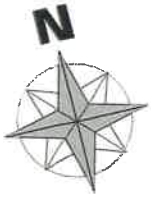
（縮尺 100分の1）

物件５主建物

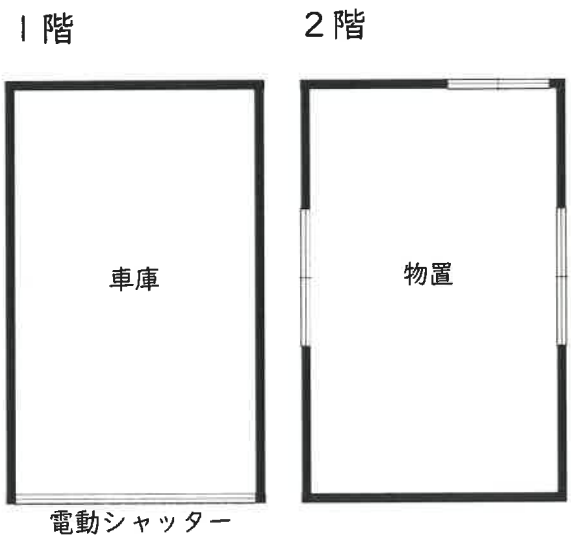
改築により減築されている
減築面積 0.87㎡

＜黄色着色部分＞
建物登記あり
登記面積 74.80㎡
減築面積 0.87㎡
＜青色着色部分＞
未登記増築あり
増築面積
概測約17.2㎡
＜現況床面積＞
概測 約91.13㎡

未登記増築部分
玄関・縁側：0.97m×10.7m−0.6m×1.95m＝約9.2㎡
物置：2.0m×4.0m＝約8.0㎡
増築面積 概測約17.2㎡



物件５未登記附属建物



未登記附属建物
１階：3.4m×5.5m＝約18.7㎡
２階：3.4m×5.5m＝約18.7㎡
概測約37.4㎡

現 況 写 真

写真１　（物件１～５：北西方より）

写真２　（物件５：主建物及び未登記附属建物）