

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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 7年12月25日から 令和 8年 1月 8日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月15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 8年 1月29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12月11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,467,000 5,173,600	一括	1,293,400	65,224	0
1	696,000				
2	552,000				
3	5,219,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 西諸県郡高原町大字広原字温谷
 地 番 4 2 2 4 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 6 1 0 . 0 3 平方メートル

- 2 所 在 西諸県郡高原町大字広原字下温谷
 地 番 4 4 4 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 4 8 4 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 西諸県郡高原町大字広原字温谷 4 2 2 4 番地 1 1
 家屋 番号 4 2 2 4 番 1 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2 6 . 1 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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1～3】

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】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北西側ブロック積み部分を除き隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

東側接道部分を除き隣地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、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 | 西諸県郡高原町大字広原字温谷 |
| | 地 番 | 4 2 2 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 0 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字下温谷 |
| | 地 番 | 4 4 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字温谷 4 2 2 4 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6 . 1 5 平方メートル |

令和7年（ケ）第57号

令和 7年 8月26日受理

令和 7年 9月17日提出

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 | 西諸県郡高原町大字広原字温谷 |
| | 地 番 | 4 2 2 4 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 0 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字温谷 |
| | 地 番 | 4 4 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字温谷 4 2 2 4 番地 1 1 |
| | 家屋番号 | 4 2 2 4 番 1 1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6 . 1 5 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	目的外土地 4 2 2 4 番 1 2 及び 4 4 4 3 番 1 0 はいずれも西諸県郡高原町所有の公園（現況：公衆用道路）である。	
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㎡	
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工場・事務所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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □一部	
占有者		■債務者 □	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 ■工場	
■関係人(■B(占有者兼債務者) ■A(所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □無権原 □不明	
占有開始時期		平成27年9月10日(登記)ころ	
最初の契約等	契約日	平成27年9月10日(登記)ころ	
	期間	平成27年9月10日(登記)ころから □平成年月日まで 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	平成年月日から □平成年月日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金円(毎月末日限り 翌月分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金円 □保証金円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
■ 高原町役場建設水道課担当者	1 目的土地の東側及び北東側が接する道路は、いずれも高原町道です。
■ B (債務者兼占有者)	1 目的物件の所有者Aは私の実父で、目的物件の全てを私が無償で使用しています。 目的建物物件3内の事務所には私が居住しています。また、工場では自動車整備等の仕事をしていますが、工場内の機械器具は全て私が設置したものです。 2 目的建物物件3に雨漏りやシロアリの被害はありません。ただ、トイレの流れがよくありません。 3 隣接土地所有者との間で境界紛争はありません。 4 梅雨時期や大雨の後などに、目的土地の南側に隣接する目的外土地4225番3(原野)等から、目的土地内に山水が流入することがあります。
■ A (所有者)	1 債務者Bとは親子の間柄なので、目的物件の賃料等は貰っていません。 2 目的建物物件3内の機械器具は全て債務者Bが設置したもので、私のものではありません。 なお、私は、これまでに自動車整備等の仕事に携わったことはありません。
■ B (債務者兼占有者)	1 目的土地の北東側に設置してある2つの看板は、目的外土地4224番12及び4443番10に設置しており、土木事務所に毎年数千円の設置料を支払っています(写真②、⑫)。 2 屋根裏物置は私が作りました(写真⑤)。

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 目的土地物件1及び同2の筆界は不明確で、一体となった周囲の境界は、東側の接道部分及び北西側のブロック積み等部分を除き、不明確で協議を要する。
北東側の隣接地である目的外土地4224番12及び同4443番10との境界は、目的土地物件1の北端に境界石柱があるものの、大部分が草が深い土手であることから十分確認することができなかった写真①、②)。
なお、目的土地物件2の北東端の形状につき、公図(地籍図)と地積測量図では齟齬がみられる。また、見通しによると、目的建物物件3の北側の犬走りは、目的外土地4224番12にはみ出している可能性があり(写真⑩)、さらに、関係人によると2つの看板は上記目的外土地に建てられている旨聴取した(写真⑪)。
南側の目的外土地4225番3及び4443番3(山林)との境界は、目的土地物件2の南東端に境界石柱及びブロック積み、目的土地物件1の南東端にプラスチック杭があるものの、判然とせず不明確である(写真⑬、⑭)。
- 3 目的建物物件3の事務所部分は、Bの住居として利用されている。
- 4 目的建物物件4の工場部分には次の①及び②の機械器具が設置されているが、関係人らの陳述からいずれもBの所有であると判断した。
なお、①及び②の機械器具については、工場抵当法による3条目録の提出(備え付け)もない。
① ゲートリフト 2トン 株式会社スギヤス製 MODER:SP-2500
写真④ SER NO:R15861 DATE:58・12
② コンプレッサー 岩田塗装機工業株式会社製
写真⑥ 製造番号:AD178 型式:SP-37NBR
- 5 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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
☒ R7.8.29 (金) 11:55 ~ 12:10 (15)	小林/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R7.8.29 (金) 13:20 ~ 13:40 (20)	高原町役場	航空写真・名寄帳・建物図面徴求，接面道路調査
☒ R7.8.29 (金) 14:10 ~ 15:20 (70)	物件所在地	現場所確認，B（占有者兼債務者）から聴取，写真撮影
☒ R7.9.3 (水) 12:06 ~ 12:13 (7)	電話聴取（携帯）	A（所有者）から聴取
☒ R7.9.9 (火) 13:40 ~ 15:05 (85)	物件所在地	立入調査（評価人同行，B立会），写真撮影
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		

(調査時間合計)

197 分

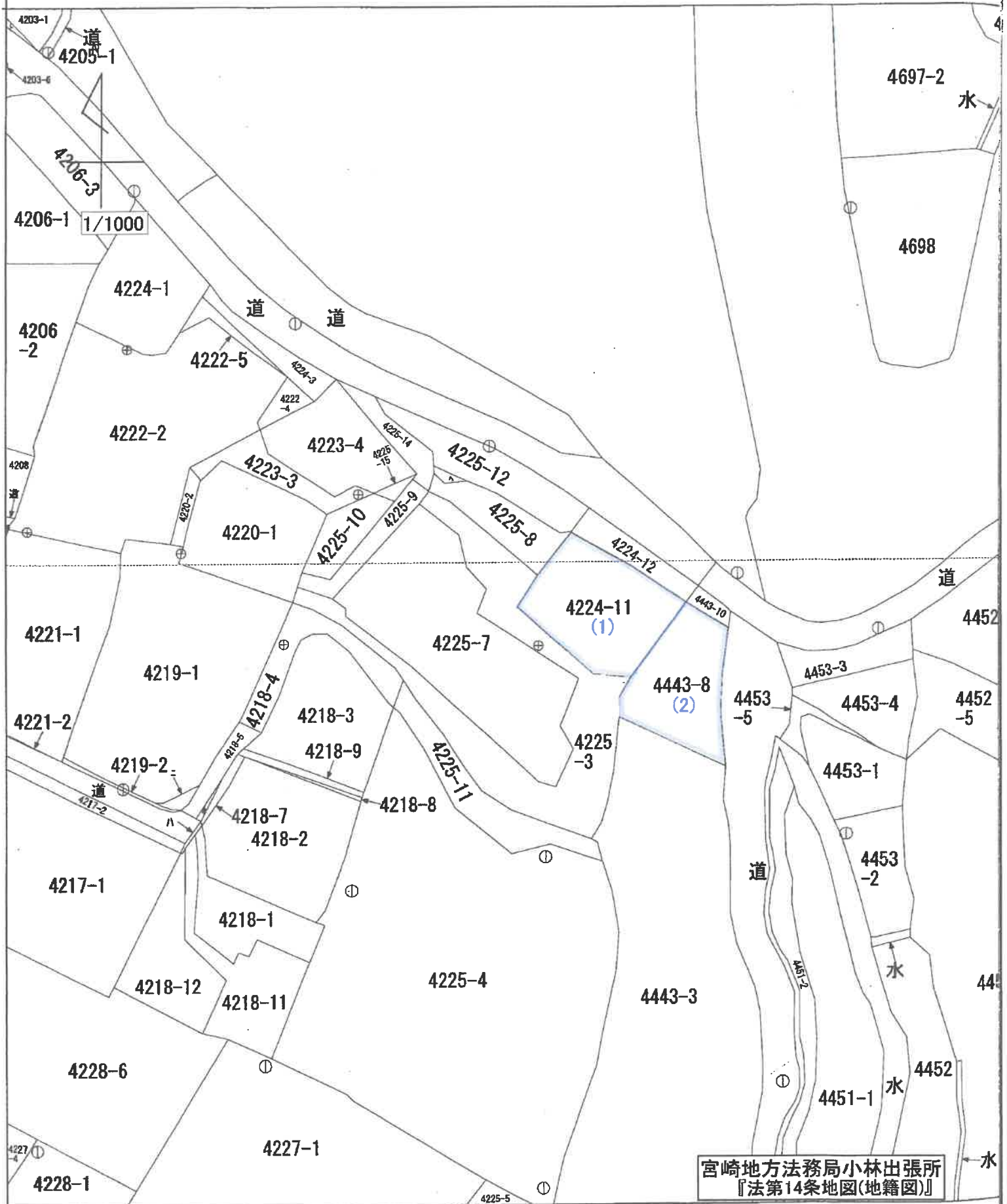
* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

- ☐ a 立会人 _____ を立ち会わせて上，解錠技術者 _____ 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。

法第14条地図(地籍図)

イ	4697-3	ハ	4218-6	ホ	4218-10	ト	4203-5
ロ	4775	ニ	4219-3	ヘ	4225-13	チ	4210

(座標値種別 :



+192.506

(座標値種別：図上測定)

宮崎地方法務局小林出張所
『法第14条地図(地籍図)』

地番

記

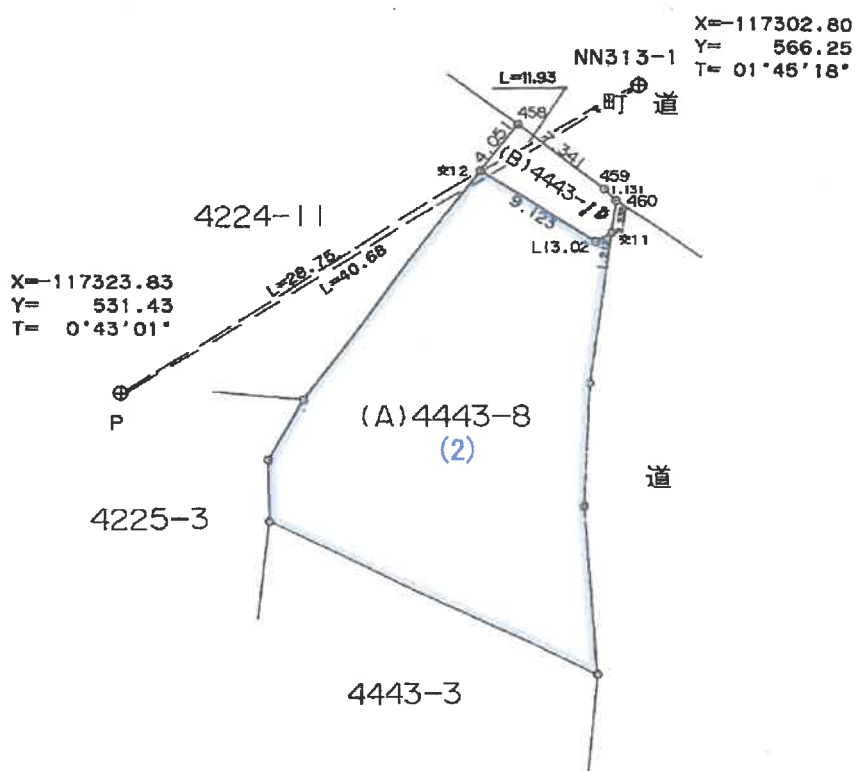
4443-8 後 新

地番	4443-8 4443-10
----	-------------------

地積測量図

土地の所在	西諸県郡高原町大字広原字下温谷
-------	-----------------

201506



申請人

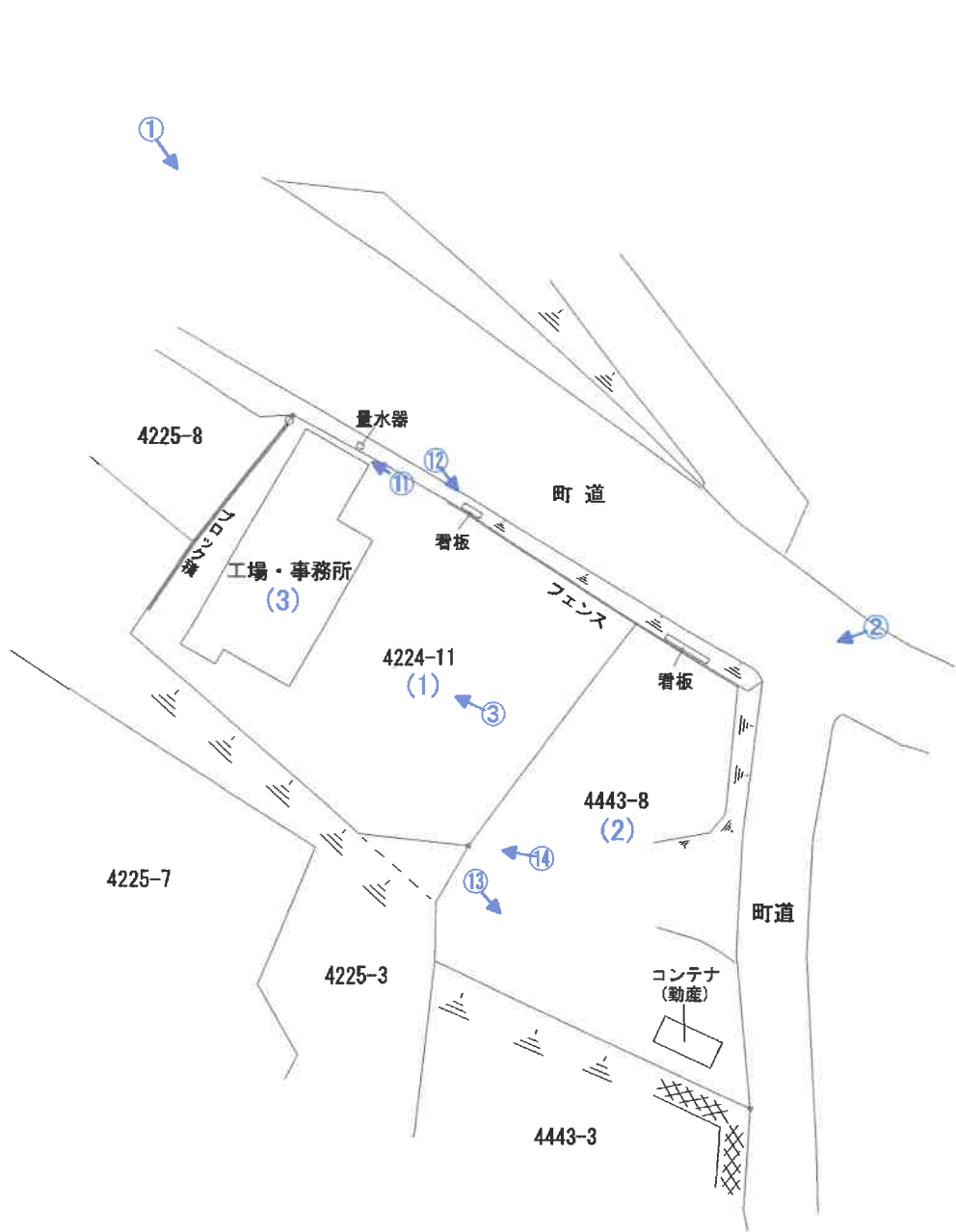
者縮尺

1/500

宮崎地方法務局小林出張所
『地積測量図』

土地建物位置関係図

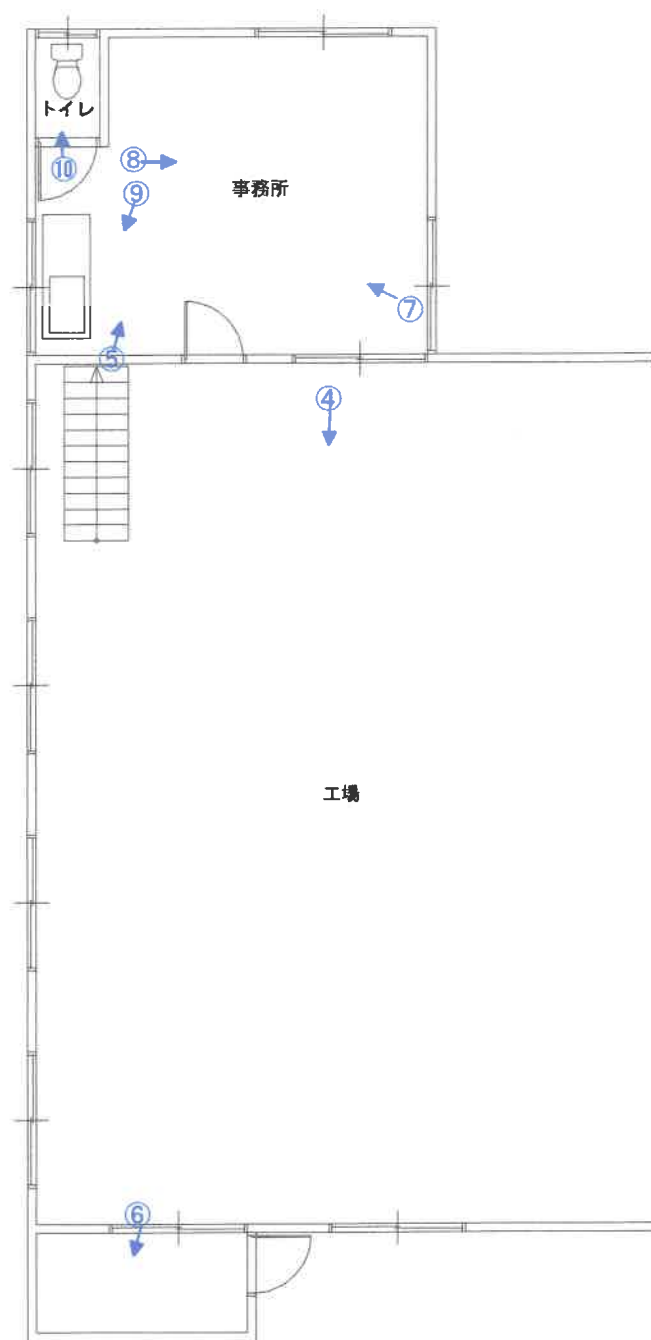
写真撮影位置・方向○→



※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。

間 取 図

写真撮影位置・方向○→



写真①



写真②



目的建物物件 3

写真③



ゲートリフト

写真④



写真⑤

※ 屋根裏物置の状況



写真⑥

コンプレッサー



写真⑦

※ 写真⑦～⑩
事務所部分



写真⑧



写真⑨



写真⑩





写真⑬

目的土地物件 2

目的外土地 4 4 4 3 - 3



写真⑭

目的外土地 4 2 2 5 - 3



プラスチック杭

目的土地物件 1



BIT

令和 7 年（ケ）第 57 号
令和 7 年 9 月 9 日現地調査
令和 7 年 9 月 22 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 6, 4 6 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 9 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 5 2, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 2 1 9, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 番 地 目 地 積	西諸県郡高原町大字広原字温谷 4 2 2 4 番 1 1 宅地 6 1 0 . 0 3 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西諸県郡高原町大字広原字下温谷 4 4 4 3 番 8 宅地 4 8 4 . 1 2 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西諸県郡高原町大字広原字温谷 4 2 2 4 番地 1 1 4 2 2 4 番 1 1 工場・事務所 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1 2 6 . 1 5 m ²	ほぼ登記記載のとおり
特 記 事 項			
1～3	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（物件1・2一体）

位 置 ・ 交 通	J R 吉 都 線「高 原」駅 の 北 東 方 ・ 直 線 距 離 約 2. 1 k m 宮 崎 交 通「後 谷」バ ス 停 の 西 方 ・ 道 路 距 離 約 4 1 0 m (別 添「位 置 図」参 照)	
付 近 の 状 況	近 隣 は 高 原 町 役 場 の 北 方 約 1. 9 k m (直 線 距 離)、宮 崎 フ リー ウェ イ 工 業 団 地 の 北 側 に 農 家 住 宅 を 主 と し て 畜 舎 や 自 動 車 整 備 工 場 等 が 見 ら れ る 農 家 集 落 地 域 で あ る。付 近 の 土 地 利 用 は 安 定 し て お り、当 分 の 間、現 状 維 持 で 推 移 す る 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	都 市 計 画 区 域 外 — — — — —
画 地 条 件	間 口：約 3 9 m 奥 行：約 2 3 m 形 状：ほ ぼ 台 形 境 界：一 体 と な っ た 外 周 の 東 側 と 北 西 側 は ブ ロ ッ ク 積 等 で 概 ね 確 認 で き る も の の、そ の 他 は 不 明 確。物 件 1 と 2 の 境 界 も 不 明 確。 高 低 差：北 東 側 は 町 道 よ り 1 m 以 上 高 い。	
接 面 道 路 の 状 況	北 東 側 幅 員 約 9 m ～ 1 1 m 舗 装 町 道 後 谷 ・ 温 谷 線 東 側 幅 員 約 5 m 舗 装 町 道 後 谷 線	
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 1 ・ 2 が 一 体 と な っ た 画 地 で、物 件 3 工 場 ・ 事 務 所 の 敷 地 と し て 所 有 者 以 外 の 者 (債 務 者) が 無 償 で 利 用 し て い る。ま た 南 東 角 に は コ ン テ ナ (動 産) が 存 す 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 (量 水 器 は 目 的 外 土 地 4 2 2 4 番 1 2 に 設 置 さ れ て い る 可 能 性 が あ る) 下 水 道：な し 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	高 原 町 遺 跡 分 布 図 (1 9 9 8 年 作 製) 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	自 動 車 整 備 工 場 等 と し て 利 用 さ れ て い る た め、汚 染 リ ス ク は 存 す る も の の、汚 染 の 程 度 は 不 明 で あ る。	
特 記 事 項	※ 物 件 2 の 北 東 角 に 関 し て、地 積 測 量 図 と 法 第 1 4 条 地 図 (地 籍 図) で は 形 状 が 異 な っ て い る が、そ の 詳 細 に つ い て は 不 明。 ※ 北 東 側 に は 看 板 が 2 つ あ る が、と も に 目 的 外 土 地 上 に 設 置 さ れ て い る と 思 わ れ る。 ※ 南 側 に は 傾 斜 地 が あ り、大 雨 時 な ど に は 本 土 地 に 山 水 が 流 れ 込 む と の こ と。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	工場・事務所
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成27年9月10日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 装：鋼板 内 装：パーティクルボードほか 天 井：ボードほか 床：土間コンクリート 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：工場・事務所 間 取 り：後添「間取図」参照
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	概ね経年相応 占有者によると、トイレの流れが悪いとのこと。
建物の利用状況	所有者以外の者（債務者）が工場・事務所として無償で利用している。 その詳細は「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。 ※北側の犬走り部分は目的外土地にはみ出している可能性がある。 ※工場内には債務者兼占有者が所有する機械器具が設置されている。 その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。 ※北側の角には簡易な屋根裏物置がある。 ※固定資産公課証明書及び家屋図面台帳によると、南西角の一部は木造になっている。

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	4,000	0.97	610.03	1.00	2,367,000
2	4,000	0.97	484.12	1.00	1,878,000

ア 標準画地価格：適切な公示地等がないため、世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：角地1.02、山林(傾斜地)に隣接0.95 相乗積0.97

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	130,000	126.15	0.68	11,152,000

ウ 現価率：経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、残価率5%の定額法(現価率0.68)と観察減価法(概ね経年相応)を併用して、0.68と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数20年 / 経済的耐用年数30年)} ÷ 0.68

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	2,367,000	物件3の 法定地上権	0.30	1.00	710,000
2	1,878,000			1.00	563,000
				計 1,273,000	

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30%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	2,367,000	－) 710,000		0.70	0.60	696,000
2	1,878,000	－) 563,000		0.70	0.60	552,000
3	11,152,000	+) 1,273,000	1.00	0.70	0.60	5,219,000
一括価格 (合計)						6,467,000

ウ 占有減価修正：占有状況から減価の必要なしと判断した。

エ 市場性修正：町の中心部からやや離れた農家集落に位置する自動車整備工場とその敷地で、需要者が相当限定されると判断した。

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

固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 1, 6 2 7, 5 6 0 円

物件2 1, 2 9 1, 6 3 2 円

物件3 3.22m²… 2 3, 9 7 9 円

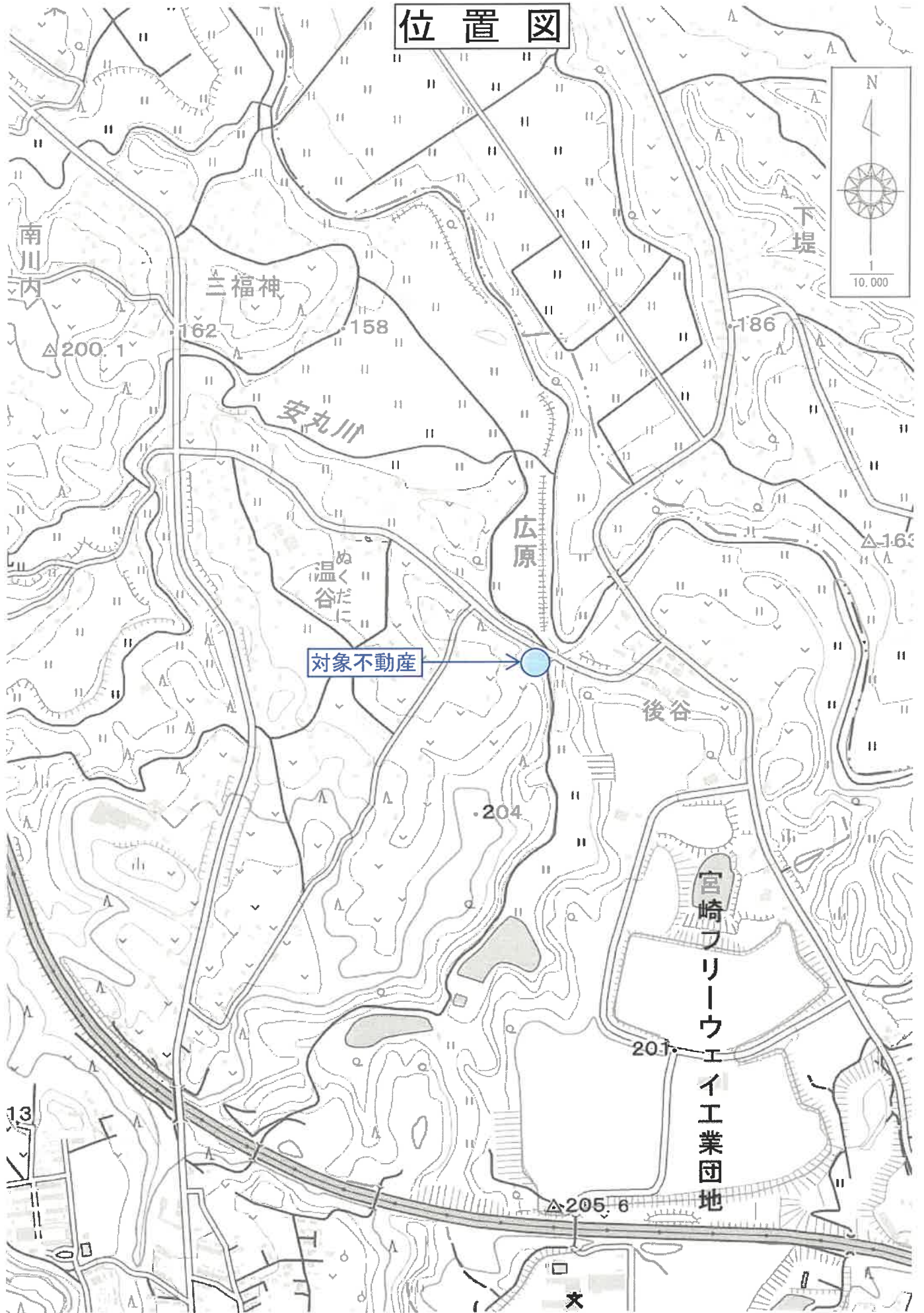
118.50m²… 2, 5 9 1, 5 8 1 円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図（地籍図）
3. 地積測量図
4. 建物図面
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図
7. 写真

以 上

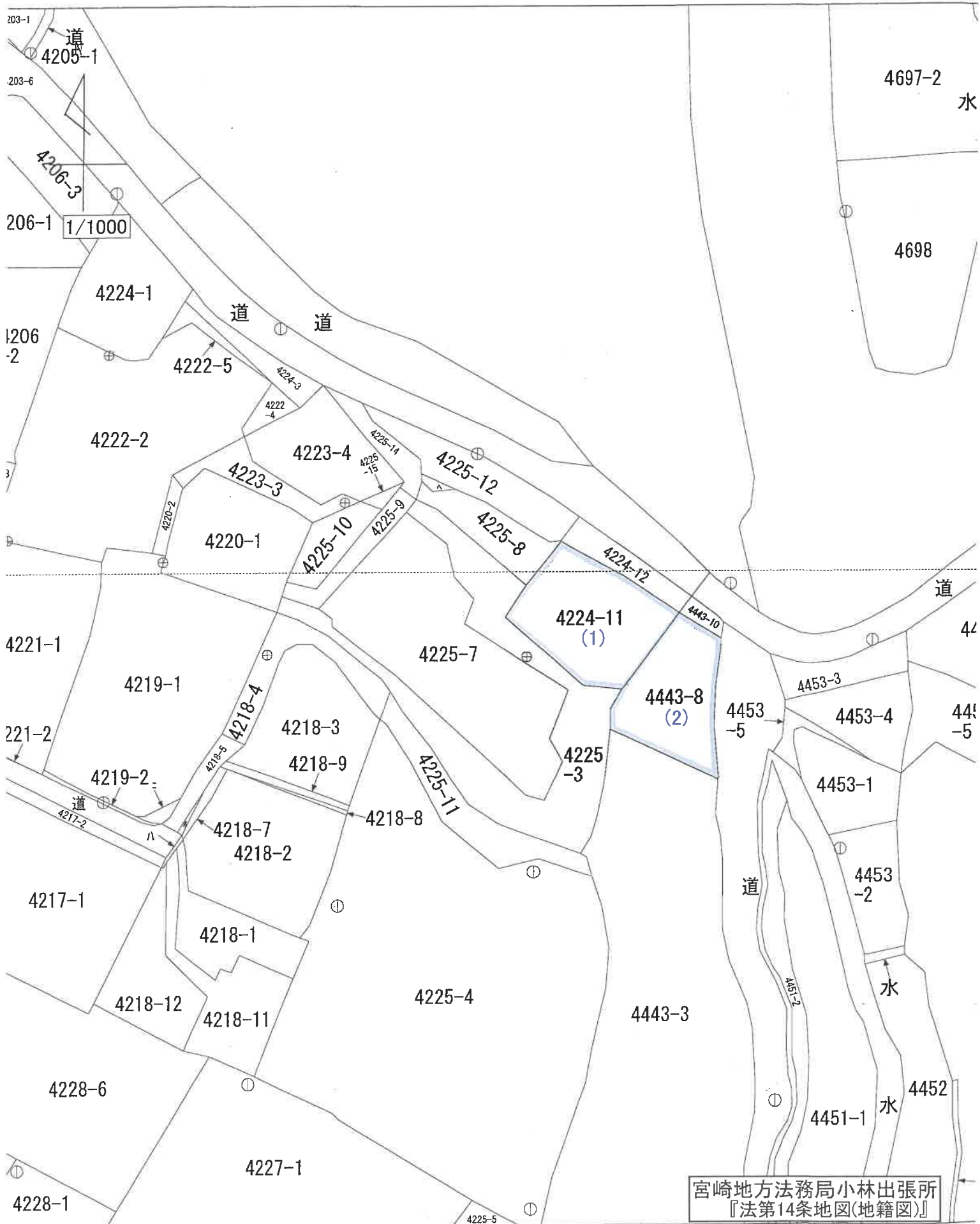
位置図



法第14条地図(地籍図)

イ	4697-3	ハ	4218-6	ホ	4218-10	ト	4203-5
ロ	4775	ニ	4219-3	ヘ	4225-13	チ	4210

(座標値種)



記

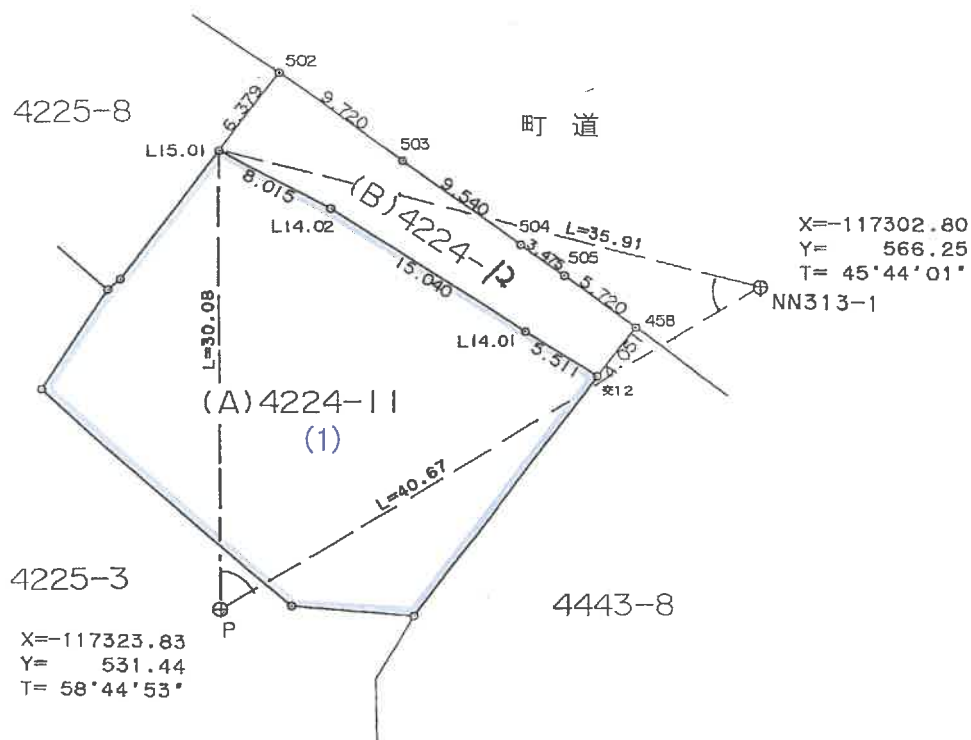
前4224-11 後 新

地 番 4224-11

地 積 測 量 図

土地の所在 西 諸 県 郡 高 原 町 大 字 広 原 字 温 谷

201367



被

申請人

縮尺

1/500

宮崎地方法務局小林出張所
『地積測量図』

登記年月日：平成6年2月8日

昭 6 年 2 月 8 日 登

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。
 (宮崎地方法務局小林出張所管轄)
 令和7年7月31日 宮崎地方法務局

地 番	(B)4224- 12				
測 点	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺 長
458	-117305.430	558.310	6.622	3697.128820	5.720
505	-117302.030	553.710	5.430	3006.645300	3.475
504	-117300.000	550.890	7.580	4175.746200	9.540
503	-117294.450	543.130	11.350	6164.525500	9.720
502	-117288.650	535.330	0.699	374.195670	6.379
L15.01	-117293.751	531.500	-8.925	-4743.637500	8.015
L14.02	-117297.575	538.544	-11.947	-6433.985168	15.040
L14.01	-117305.698	551.202	-11.077	-6105.664554	5.511
交12	-117308.652	555.854	0.268	148.968872	4.051
			倍面積	283.923140	
			面 積	141.961570	
			地 積	141 m ²	

地 番	(A)4224-11		
	公 簿	752	
	合 計	141.961570	
	面 積	610.038430	
	地 積	610 m ²	

作 製 者

3作製)

宮崎地方法務局小林出張所
 『地積測量図』

託

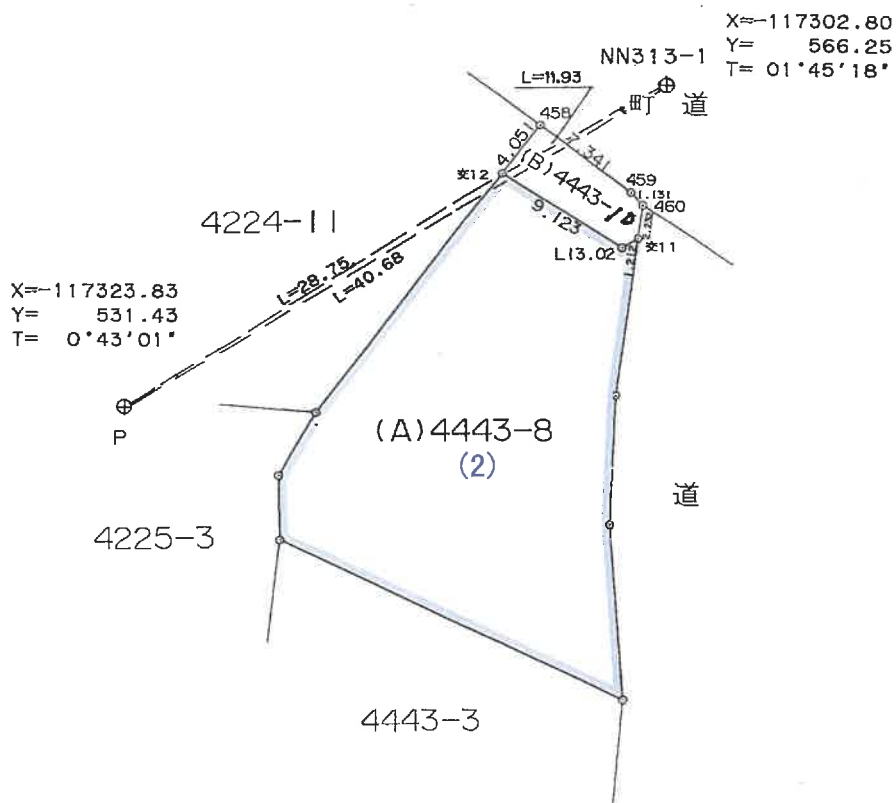
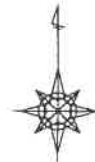
4443-8 後 新

地番	4443-8 4443-10
----	-------------------

地積測量図

土地の所在 西諸県郡高原町大字広原字下温谷

201506



申請人

者
縮尺

1/
500

宮崎地方法務局小林出張所
『地積測量図』

登記年月日：平成6年2月8日

昭 6 年 2 月 8 日 登

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。
(宮崎地方法務局小林出張所管轄)

地 番	(B)4443-10				
測 点	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺 長
460	-117310.730	564.910	3.011	1700.944010	1.131
459	-117309.930	564.110	5.300	2989.783000	7.341
458	-117305.430	558.310	1.278	713.520180	4.051
交12	-117308.652	555.854	-8.112	-4509.087648	9.123
L13.02	-117313.542	563.556	-4.289	-2417.091684	1.212
交11	-117312.941	564.608	2.812	1587.677696	2.232
			倍面積	65.745554	
			面 積	32.872777	
			地 積	32 m ²	

地 番	(A)4443-8		
	公 簿	517	
	合 計	32.872777	
	面 積	484.127223	
	地 積	484 m ²	

作 製 者

3 作 製)

宮崎地方法務局小林出張所
『地積測量図』

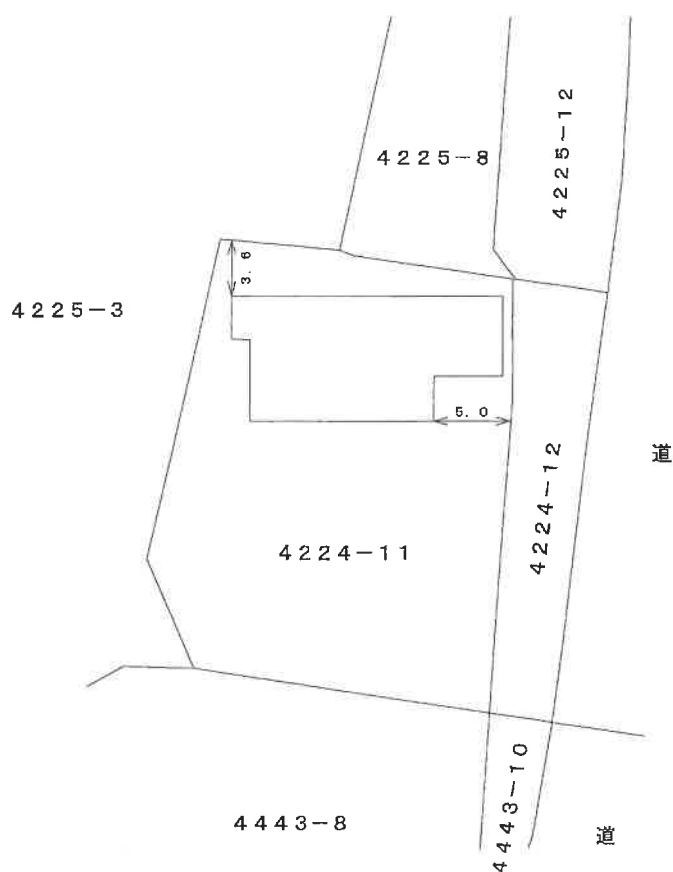
家屋番号

4 2 2 4 番 1 1

建 物 図 面

建物の所在

西諸県郡高原町大字広原字温谷4224番地11



申 請 人

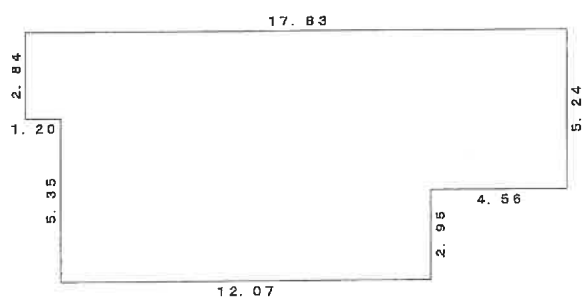
縮尺

 $\frac{1}{500}$

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局小林出張所
『建物図面』

各階平面図



求 積 表

1. 20 ×	2. 84 =	3. 4080
12. 07 ×	8. 19 =	98. 8533
4. 56 ×	5. 24 =	23. 8944

計 126. 1557

床 面 積 126. 15㎡

(平成 30 年 11 月 26 日作成)

作 製 者

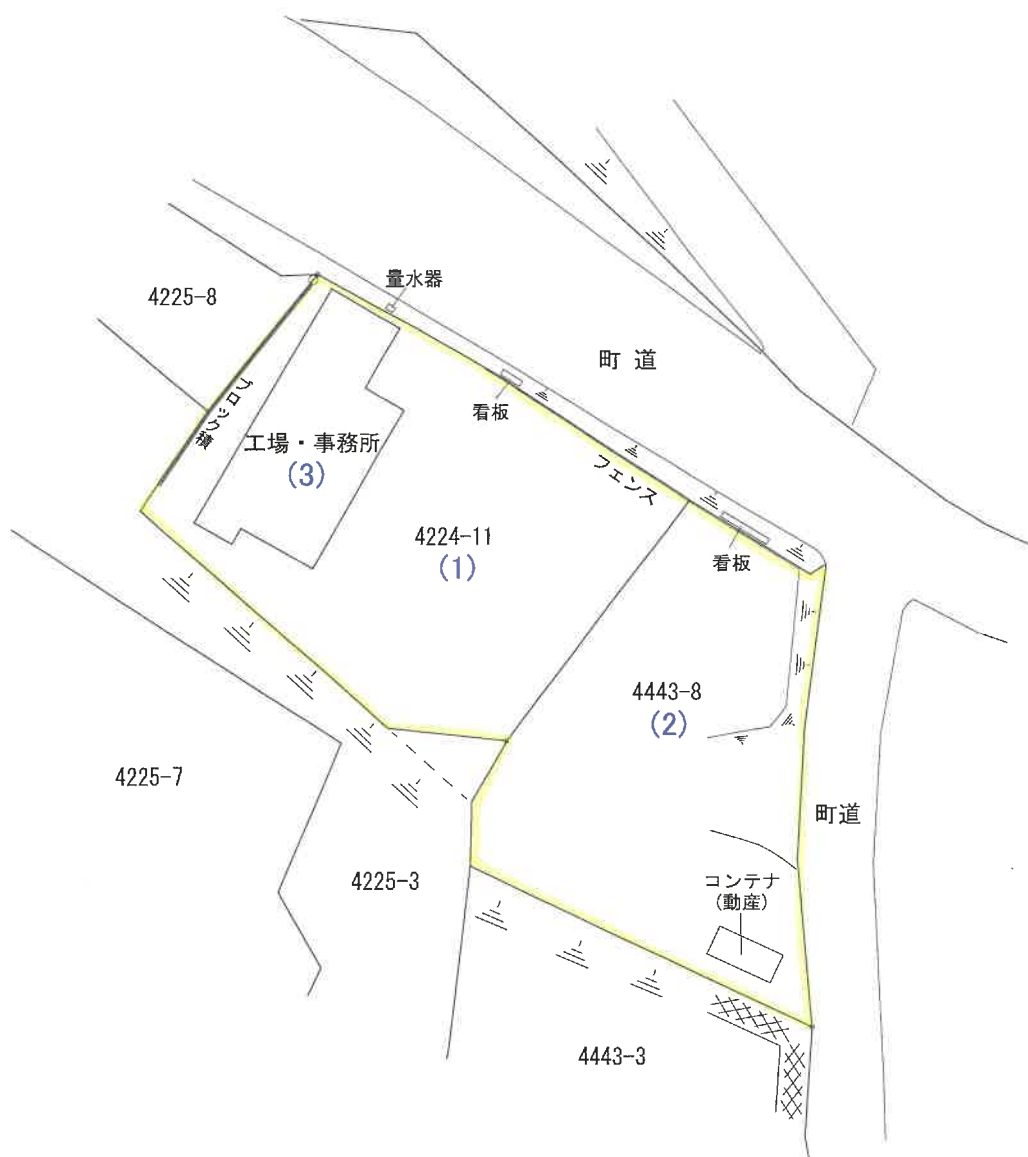
縮尺

1 / 250

宮崎地方法務局小林出張所
『建物図面』

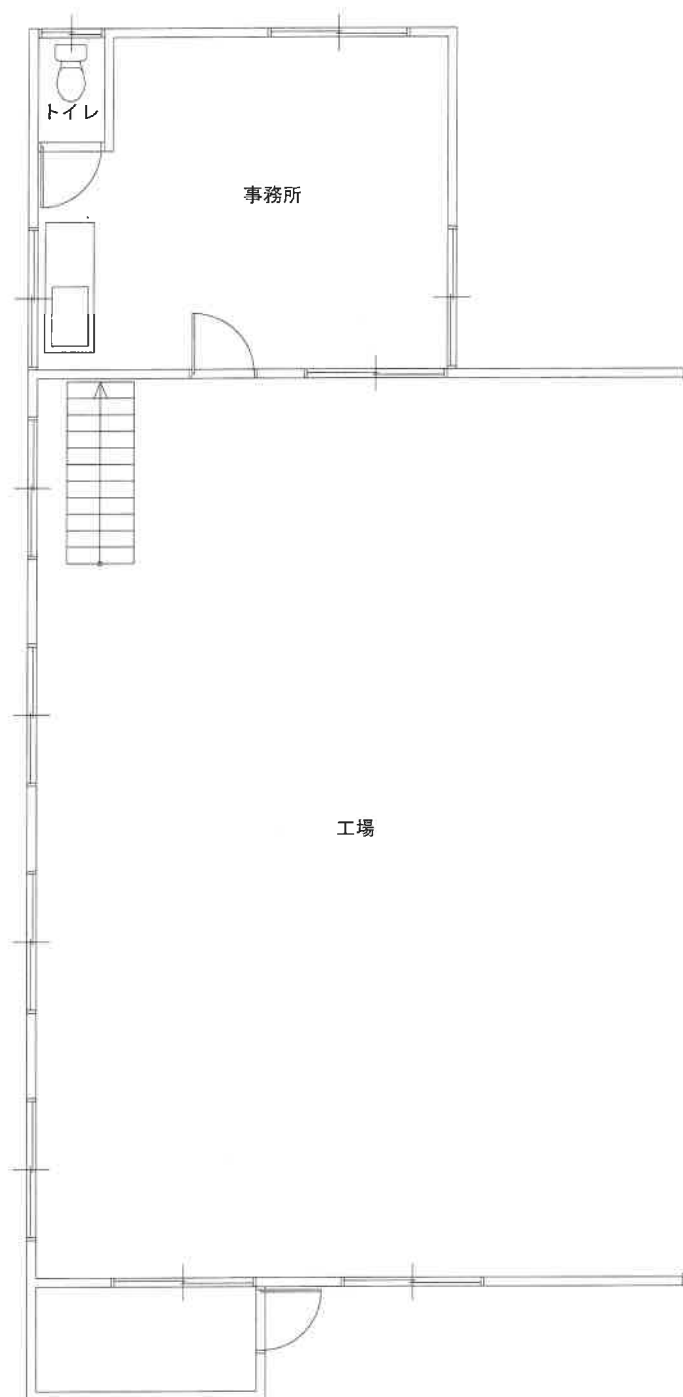
土地建物位置関係図

4



※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



【北東方より】

物件1, 2一体

物件3



【東方より】

物件1, 2一体