

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 澤津橋 秀 幸

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 令和 8年 1月15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 1月29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）
1～4	20,713,000 16,570,400	一括	4,142,600	167,117	0
1	67,000				
2	2,914,000				
3	6,358,000				
4	11,374,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 都城市下長飯町
 地 番 1 0 9 8 番 1
 地 目 山林
 地 積 7 0 5 平方メートル

- 2 所 在 都城市下長飯町
 地 番 1 7 5 1 番 3 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 0 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 都城市下長飯町
 地 番 1 7 5 1 番 6 5
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 5 . 1 5 平方メートル

- 4 所 在 都城市下長飯町 1 7 5 1 番地 3 6
 家屋 番号 1 7 5 1 番 3 6
 種 類 老人福祉施設
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2 7 1 . 6 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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】

隣地との境界がいずれも不明確である。

【物件番号2、3】

北側部分につき、隣地との境界が不明確である。

西側部分につき、隣地（地番1751番63）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 | 都城市下長飯町 |
| | 地 番 | 1098 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 705 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市下長飯町 |
| | 地 番 | 1751 番 36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1280.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都城市下長飯町 |
| | 地 番 | 1751 番 65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1955.15 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 都城市下長飯町 1751 番地 36 |
| | 家屋 番号 | 1751 番 36 |
| | 種 類 | 老人福祉施設 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 271.68 平方メートル |

令和7年(ケ)第54号
令和7年7月22日受理
令和7年8月22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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市下長飯町
1098番1
山林
705平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市下長飯町
1751番36
宅地
1280.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市下長飯町
1751番65
宅地
1955.15平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 在
番 号
類
造
積 | 都城市下長飯町 1751番地36
1751番36
老人福祉施設
木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
271.68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、3
現況地目	☒ 山林（物件 1） ☒ 宅地（物件 2、3） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 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 ・上記の者が物件 1 土地を山林の状態で占有している ・上記の者が、物件 2、3 土地（一体）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	・物件 2 土地の東側は市道（目的外土地：1753 番 88）に接する（写真①）。 ・物件 2 土地の東側に看板・電柱、北西側に LP ガス供給設備が存在する、ほか物件 3 土地の北東側に簡易物置が存在する（写真②）。
建物	物件 4
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：
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が動産を残置したまま空き家の状態で管理、占有している ☐ 「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	・西側に消化ポンプユニットが存在する（写真②）。
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
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■都城市役所維持管理課担当者 ■A（債務者兼所有者 破産者合同会社 ケアサポート絆代表社員）	1 目的外土地（1753番88）は、市道（下長飯・大藺線）になります。 1 物件4建物では、当会社が有料老人ホーム等の事業を行っていましたが、令和7年1月20日に閉鎖しました。同建物内に残っている動産類は全て当会社の所有になります。また、消防法によるスプリンクラー・熱感知器を設置しています。看板等に記載の「住宅型有料老人ホームはづき」「デイサービスセンターはづき」は事業所の名称になります。 2 上記建物の瑕疵等は、令和7年3、4月に多目的室及びトイレ前の廊下に設置されたスプリンクラーの誤作動による散水があり床が水浸しになりました。原因については不明です。 3 隣接地との境界につき、物件1ないし3土地の境界についての争い等はありません。

(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)

執行官の意見

- 1 (1) 物件1土地は、雑木等が繁茂し、西方向への急傾斜地となっており、単独では無道路地の状態にある。同土地は、東側目的外土地(1751番63)を隔て、物件2、3土地に近接し、東方の市道(目的外土地:1753番88)に接続している(土地建物位置関係図)。
- (2) 物件2、3土地は一体となり、物件4建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。また物件2、3土地の一部は荒れ地の状態であり、雑草等が繁茂している(写真①、②、④、㉔ないし㉕)。
- 2 隣接地との境界につき、公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。現地においては、以下のとおりである。
 - (1) 物件1土地と隣接地との境界については、上記とおり雑草等が繁茂する急傾斜地であるため立ち入ることが困難であり確認できなかった。
 - (2) 物件2土地及び物件3土地の北側は、一部ブロック積が存在するものの境界を示すものは見られず不明確であり協議を要する。東側市道とは側溝等により、南側隣接地とは境界杭、境界標(金属)及びブロック積により概ね確認できる。西側は、南西端及び北西端に境界杭を確認したが、西側に隣接する目的外土地(1751番63)には側溝が設置されていると思われるところ、雑草が繁茂しており全容を確認することができないため協議を要する。また、物件2、3土地の筆界は、一部境界標(金属)及びブロック積が存在するものの不明確であり協議を要する。
- 3 (1) 物件4建物の瑕疵等つき、内外とも経年による劣化等が見られる。内観においては、床・壁のシミ、キズ、汚れ、損傷、畳の汚れ(写真㉔)及び廊下床シート部分の反りを確認した。シロアリ、雨漏り等の被害については不明である。
- (2) 上記建物内には、介護用機器・テーブル・椅子(多目的室)、事務机・椅子・事務機器・書類等(事務室)、応接用ソファ等(応接室)及び厨房機器等の動産類が残置されている(写真⑥ないし㉔)。
- 4 本件物件の占有関係は、関係人の陳述、関係書類及び現場の状況等を総合勘案し、他に第三者が占有する徴表は窺えないことから、前記2枚目記載のとおり認めた。
- 5 (1) 接道関係につき、登記記録を調査し、物件2土地の東側目的外土地「1753番88」の所有者は「建設省(現国土交通省)」、地目が「公衆用道路」であることを確認した。
- (2) 物件1土地及び物件3土地との間の目的外土地(1751番63)の所有者は「都城市」、地目が「宅地」であることを確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(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7月25日 13:10-13:30(20)	宮崎地方法務局都城支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和7年7月25日 13:40-14:00(20)	都城市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真・地番編集図取得 ☐
令和7年7月25日 14:45-16:10(85)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年8月6日 10:00-11:30(90)	物件所在地	■評価人同行、A立会 ■立入調査 ■写真撮影等 ■Aから聴取

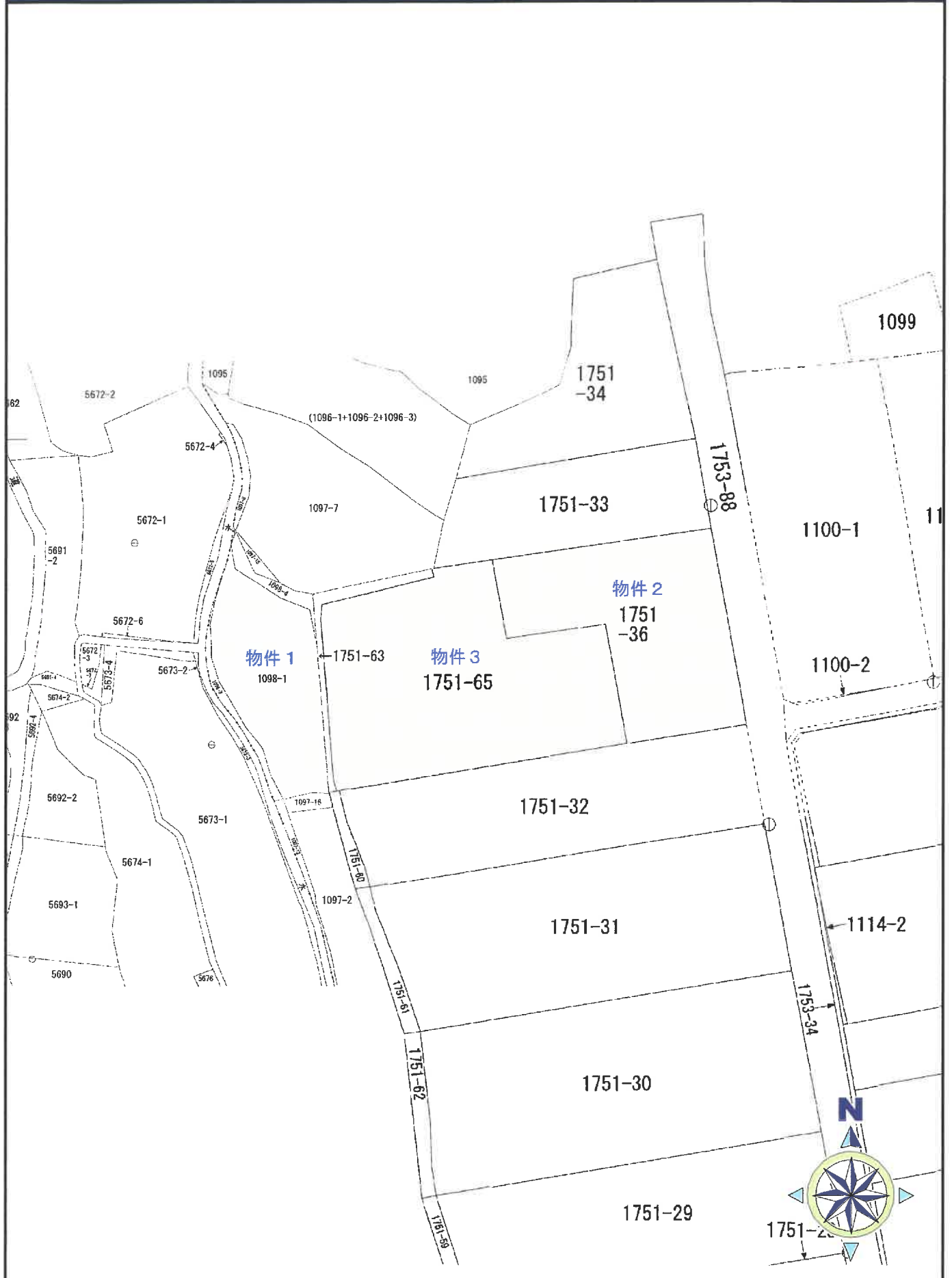
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 目的物件は施錠(不在)されていたため、立会人 を立ち合わせ技術者に解錠させて立入調査した。

☐ 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

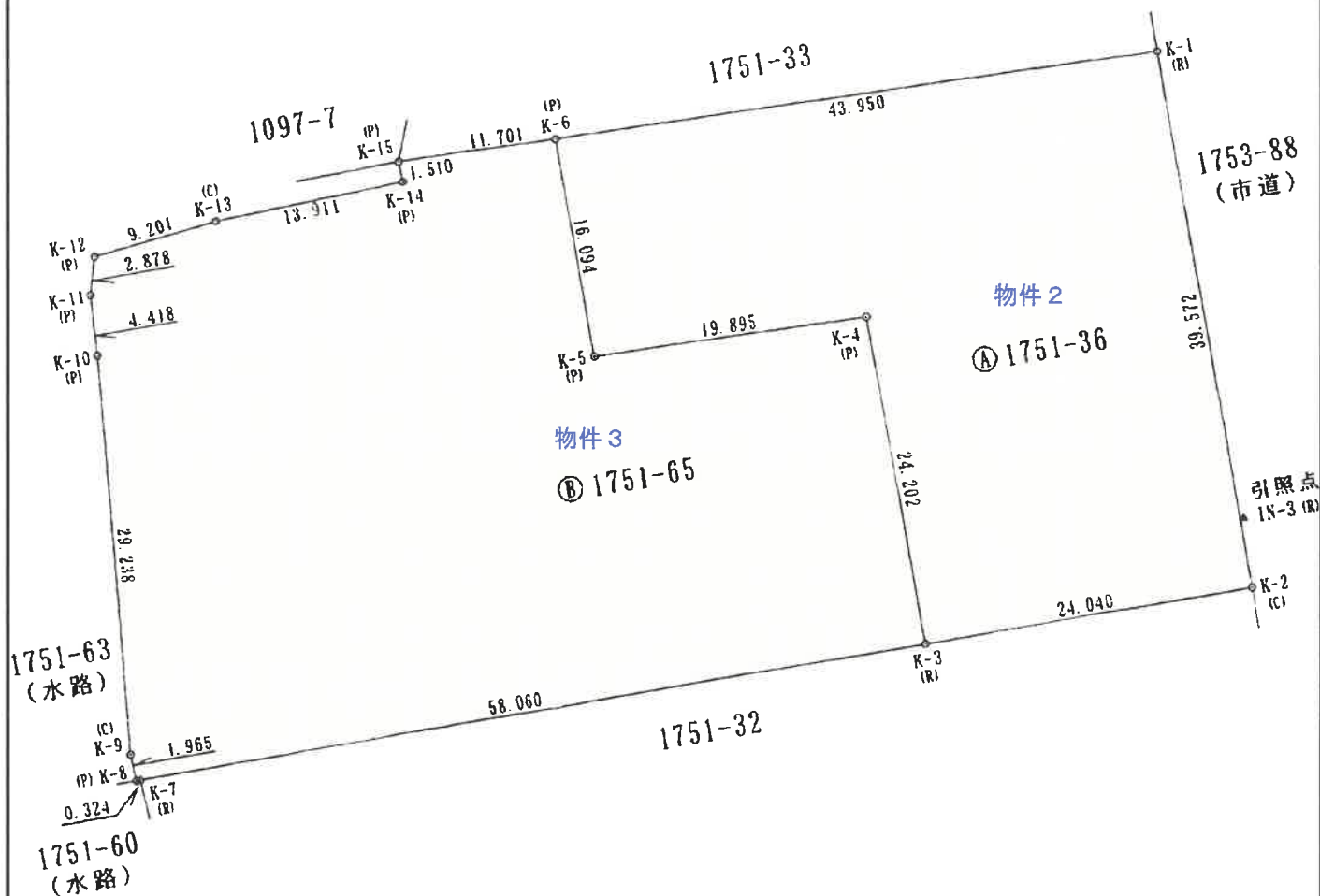
(5枚目)





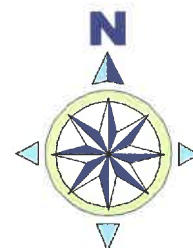
地 址	④ 1098-1	
公 積	合 計 面 積	殘 地
750.001915	33.65790	706.44329
758.0761915	地 積	705.2182915
		m ²



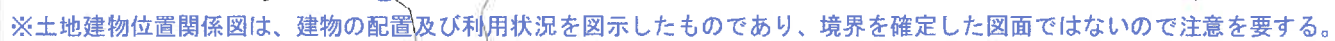


地 點	④ 1751-36			
測 点	X_n	Y_n	$(X_n - 1) - X_{n-1} Y_n$	距 离
K-1	144667.826	6006.020	-196759.227240	39.572
K-2	-144706.783	6012.968	-258924.415048	24.040
K-3	-144710.887	5989.281	118120.599882	24.202
K-4	-144687.061	5985.031	125817.321682	19.895
K-5	-144689.865	5965.335	77787.968400	16.094
K-6	-144674.021	5962.509	131407.735851	43.950
倍 面 積			-2560.016473	
面 積			1280.0082365	
地 積			1280.00	m ²
坪 數			387.20	坪

地 點	⑤ 1751-65				
測 点	X _n	Y _n	(X _n -1 - X _{n-1})Y _n	距 離	
K-3	-144710.887	5989.281	-202060.373097	58.060	
K-7	-144720.798	5932.073	-59089.379153	0.324	
K-8	-144720.848	5931.753	11080.514604	1.965	
K-9	-144718.930	5931.326	184221.054234	29.238	
K-10	-144689.789	5928.945	198803.454795	4.418	
K-11	-144685.399	5928.445	42981.226250	2.878	
K-12	-144682.539	5928.765	32033.117295	9.201	
K-13	-144679.996	5937.608	32003.707120	13.911	
K-14	-144677.149	5951.225	25750.950575	1.510	
K-15	-144675.689	5950.925	18614.493400	11.701	
K-6	-144674.021	5962.509	-84643.777764	16.094	
K-5	-144689.865	5965.335	77787.968400	19.895	
K-4	-144687.061	5985.031	-125817.321682	24.202	
		倍 面積	-3910.301823		
		面積	1955.1509115		
		地 積	1955.15	m	
		坪 数	591.43	坪	
		合 計	3235.1591480		



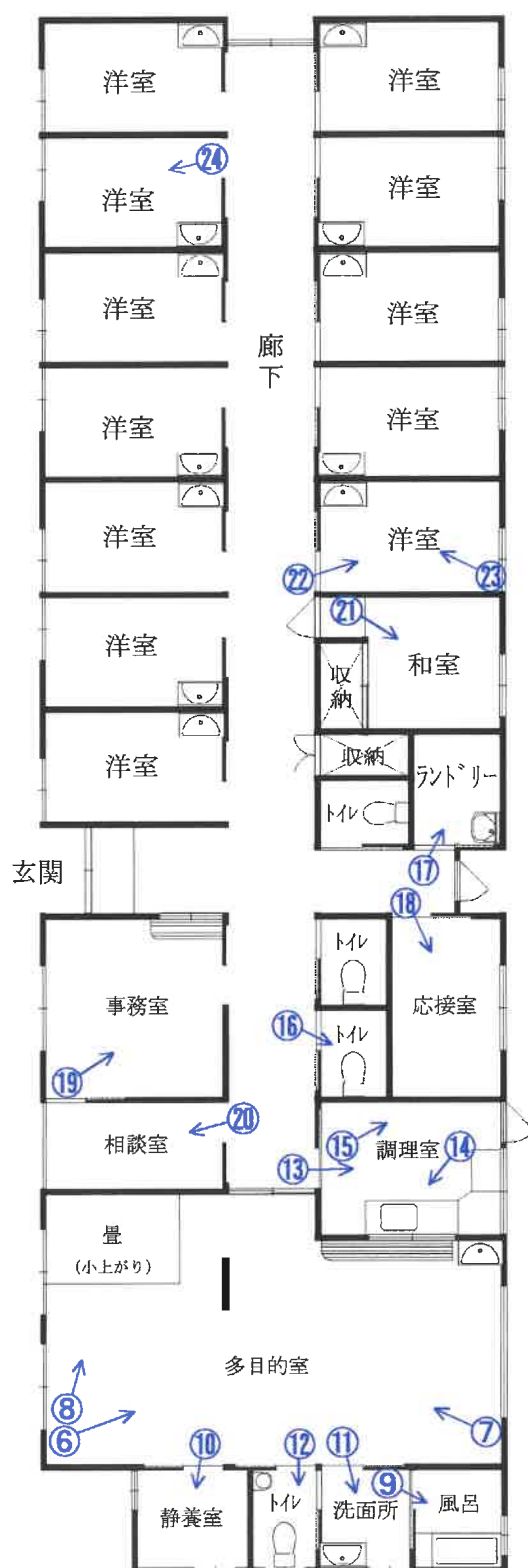
(縮尺 500分の1)



間取図

(縮尺 150分の1)

物件 4



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観
(南東側)



物件4建物

市道

写真②

外観
(南東側)



物件2土地

写真③

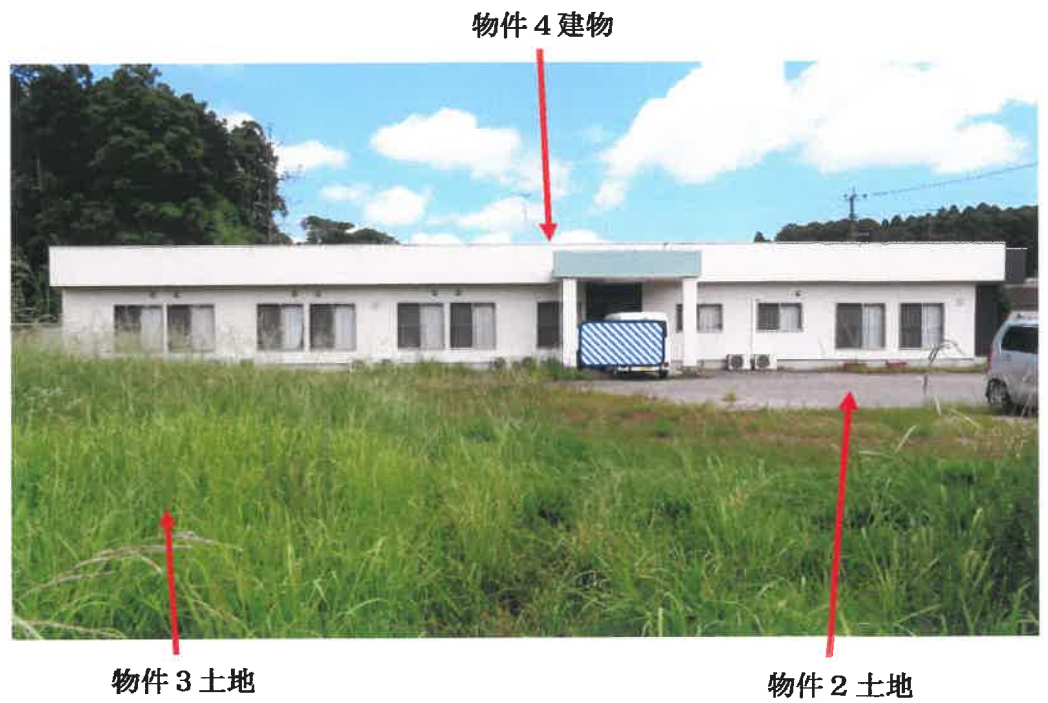
物件4建物
(南東側)



(11枚目)

写真④

物件 4 建物
(南側)



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



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真⑳



写真㉔

(各洋室は概ね写真㉔、
㉔と同じ状態にある。)



写真⑳



写真㉑

床板張り替え跡



写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



(20枚目)

写真⑳

物件3 土地

物件4 建物



写真㉑

物件3 土地



写真㉒

物件3 土地

物件4 建物



写真③①

境界杭



写真③②

物件 3 土地



目的外土地

1751 番 32

写真③③

物件 1 土地



物件 3 土地

写真③④

物件 4 建物



(2 2 枚目)

物件 3 土地

写真③⑤

目的外土地

1097 番 7



境界杭

物件 3 土地

写真③⑥



写真③⑦

物件 1 土地



(2 3 枚目)

副本

令和7年(ケ)第54号

令和7年 8月 6日 現地調査
令和7年 8月 12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 20,713,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 67,000 円
物件 2	金 2,914,000 円
物件 3	金 6,358,000 円
物件 4	金 11,374,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件 1～4 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 2 の土地の内訳価格は物件 4 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 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 番 地 目 地 積	都城市下長飯町 1098番1 山林 705㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市下長飯町 1751番36 宅地 1280.00㎡	登記簿記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市下長飯町 1751番65 宅地 1955.15㎡	登記簿記載のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市下長飯町1751番地36 1751番36 老人福祉施設 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 271.68㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2・3	特になし		
4	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	
位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 西 都 城 駅	3.7 k m (道路距離)
	宮崎交通 東下牟田バス停	1.0 k m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の南方約2.7 k m (直線距離) 付近のやや郊外に位置する住宅地域に所在する。この地域は、戸建住宅のほか、営業所、老人福祉施設等が混在し、農地も多く残存する地域である。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で安定的に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
	建 ペ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	集落居住環境保全型地区、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
	農 地 法	農業振興地域内、農用地区域外 (白地)
	森 林 法	森林地域、地域森林計画対象民有林
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	705㎡ (登記地積)
	間 口	約 37m
	奥 行	約 20m
	形 状	やや不整形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	物件 1 土地は、単独では無道路地の状態にある。 但し、東側の目的外土地 (1751-63: 都城市所有の宅地 (現況は幅約0.5m 側溝)) を隔てて、物件 2・3 土地に近接しており、東方の幅員約6m 舗装市道 (下長飯・大菌線) に接続する。	
土地の利用状況	物件 1 土地は、西方へ下り傾斜の起伏のある傾斜地で、雑木を主とする林地となっている。	
隣地の状況等	(北側) 山林、(西側) 農地、(南側) 山林、(東側) 宅地	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1		
供給処理施設	近接道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	---
	下 水 道	なし	---
	都 市 ガ ス	なし	---
災害等の危険性	津波ハザード	特になし	
	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	国土交通省 重ねるハザードマップ (評価時点) 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	都城市教育委員会での聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地区域「冷水遺跡」内に所在している。 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	公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。 現地においては、物件 3 土地の南西端及び北西端の境界杭は確認できたものの、物件 1 土地は傾斜のある雑木林で、敷地内への進入は困難であるため、境界等の確認は出来なかった。		
特 記 事 項	特になし		

1-3 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2 ・ 3		
位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 西 都 城 駅	3.7 k m	(道路距離)
	宮崎交通 東下牟田バス停	1.0 k m	(道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の南方約2.7 k m (直線距離) 付近のやや郊外に位置する住宅地域に所在する。この地域は、戸建住宅のほか、営業所、老人福祉施設等が混在し、農地も多く残存する地域である。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で安定的に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	
	建 ペ イ 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	集落居住環境保全型地区、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	
	農 地 法	農業振興地域内、農用地区域外(白地)	
	森 林 法	指定なし	
面 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	3,235.15㎡	(2筆計：登記地積)
	間 口	約 40m	
	奥 行	約 80m	
	形 状	概ね長方形地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路	東側：有効幅員約6m舗装市道 (下長飯・大藺線) に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)		
土地の利用状況	物件 2 ・ 3 土地は、一体利用され、物件 4 建物の敷地として利用されている。物件 2 ・ 3 土地の一部は、荒れ地の状態にあり、雑草が繁茂している。		
隣地の状況等	(北側)住宅・山林、(西側)山林、(南側)農地、(東側)市道を介して農地		

1-4 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2 ・ 3			
		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備 考
供給処理施設	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	都城市教育委員会での聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地区域「冷水遺跡」内に所在している。 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	公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。 現地においては、東側市道との境界は側溝等により明確に区分されている。南側隣接地との境界は、境界杭及びコンクリートブロックにより区分されている。北側は、コンクリートブロックが存するものの、境界杭が確認されず、やや不明確であるため協議を要する。西側は、南西端及び北西端の境界杭を確認し、西側に隣接する目的外土地（1751-63）上に側溝が設置されていると思われるが、雑草が繁茂した状態にあり、全容は確認できない状態にあるため、協議を要する。また物件2・3は、一体利用されているが筆界は不明確である。			
特 記 事 項	特になし			

2 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	平成26年8月21日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 11 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板葺平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	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	271.68㎡ (登記記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	老人福祉施設
	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	築後約11年経過の建物であり、令和7年1月20日まで老人福祉施設として利用されていたバリアフリーの建物である。外観上はシミ・汚れ等がややみられるものの、物理的な損傷は認められない。内部においては、クロス等に経年によるシミ・汚れがみうけられるが、比較的きれいな状態に保たれている。令和7年3～4月にかけて、スプリンクラーの誤作動が2回あり、多目的室等が水浸しの状態になったことがある。天井に雨漏り跡は見受けられなかった。シロアリ被害等については確認できず詳細不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（山林）

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	250	0.90	705	---	159,000

(内訳)

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とおり価格を適切として求めた。			
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	交通・接近条件（無道路地）△10% (格差率) 0.90			
ウ	地 積	登記記載のとおり			
エ	建付減価補正率	----- (格差率) ---			

② 物件2・3（宅地）

物件2・3の更地価格を算出し、これに必要な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
2	8,900	0.87	1,280.00	1.00	9,911,000
3	8,900	0.87	1,955.15	1.00	15,139,000
計			3,235.15		25,050,000

(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	$\begin{array}{cccccc} \text{基準地(標準価格)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,800 & \text{円/㎡} & \times \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(76)} & \div & 8,900 & \text{円/㎡} \end{array}$																		
	<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>	<table><tr><td>街路条件</td><td>交通接近条件</td><td>環境条件</td><td>行政的条件</td><td>その他条件</td><td>(格差率)</td><td></td></tr><tr><td>1.00</td><td>× 0.95</td><td>× 0.80</td><td>× 1.00</td><td>× 1.00</td><td>0.76</td><td></td></tr></table>						街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	(格差率)		1.00	× 0.95	× 0.80	× 1.00	× 1.00	0.76
街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	(格差率)															
1.00	× 0.95	× 0.80	× 1.00	× 1.00	0.76															
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	画地(地積大) △10%、埋蔵文化財包蔵地 △3% (格差率) 0.87																		
ウ	地 積	登記記載のとおり																		
エ	建付減価補正率	最有效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	170,000	271.68	0.58	0.90	24,109,000

(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	5 %	14年	11年	0.58	△10%

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2の土地には、物件4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			
2	9,911,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	1280.00㎡	2,973,000

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	159,000		1/1	1.00	0.70	0.60	67,000
2	9,911,000	－ 2,973,000	1/1	1.00	0.70	0.60	2,914,000
3	15,139,000		1/1	1.00	0.70	0.60	6,358,000
4	24,109,000	＋ 2,973,000	1/1	1.00	0.70	0.60	11,374,000
一 括 価 格 (合 計)							20,713,000

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やや郊外に位置する集落に存すること、②物件4建物は、比較的きれいな状態の建物であるものの、老人福祉施設として建築された建物であり、用途がやや特殊であること、③埋蔵文化財包蔵地区域内に存すること、④山林を含むこと等から、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)ー14
所在	都城市梅北町2451番外
価格	6,800 円/㎡
位置	J R日豊本線「西都城」駅へ約5.3 k m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 8 m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域 無指定 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	17,119 円	
物件2 土地	7,447,040 円	
物件3 土地	112,652 円	
物件4 建物	10,566,094 円	

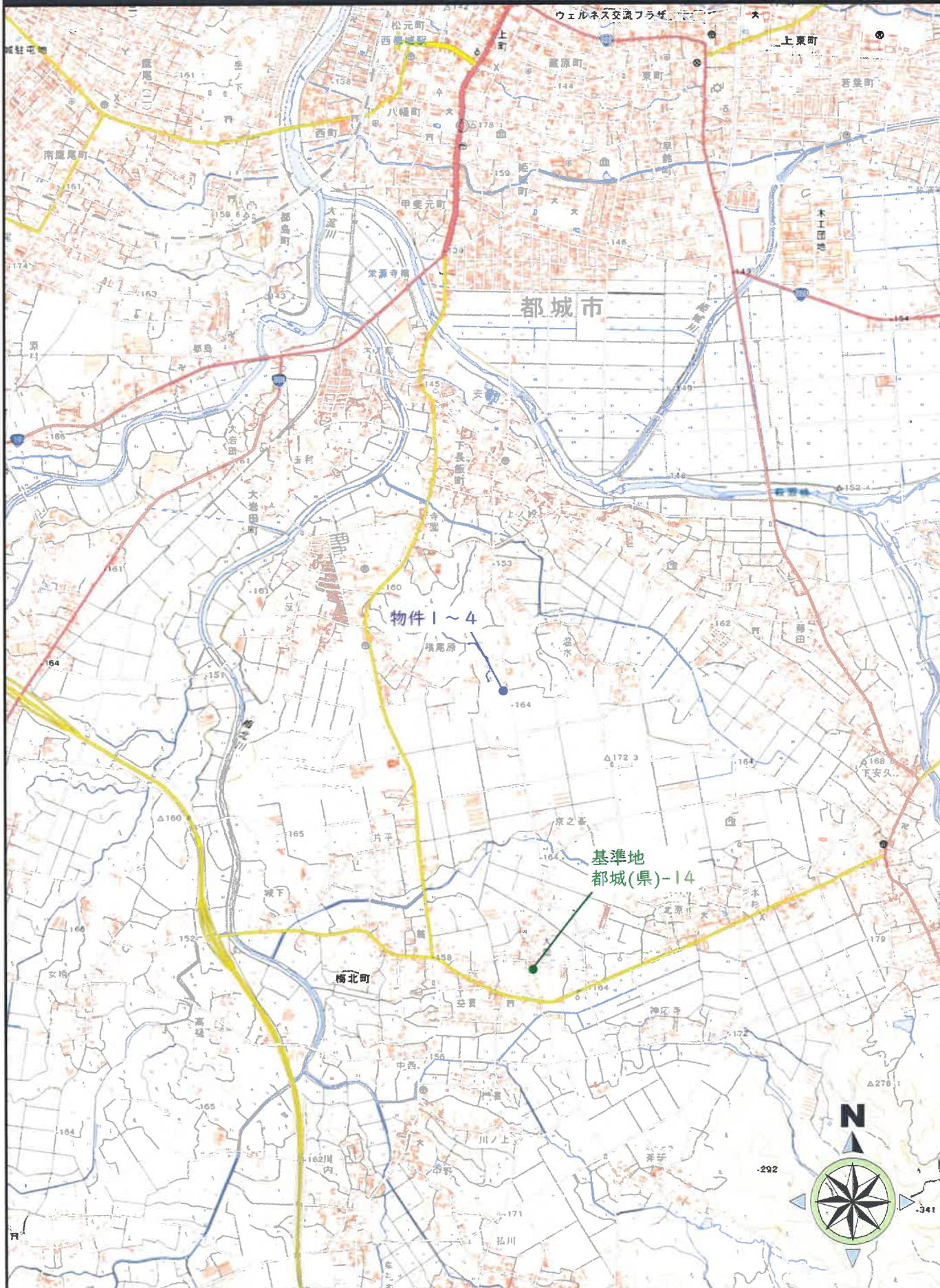
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図	2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

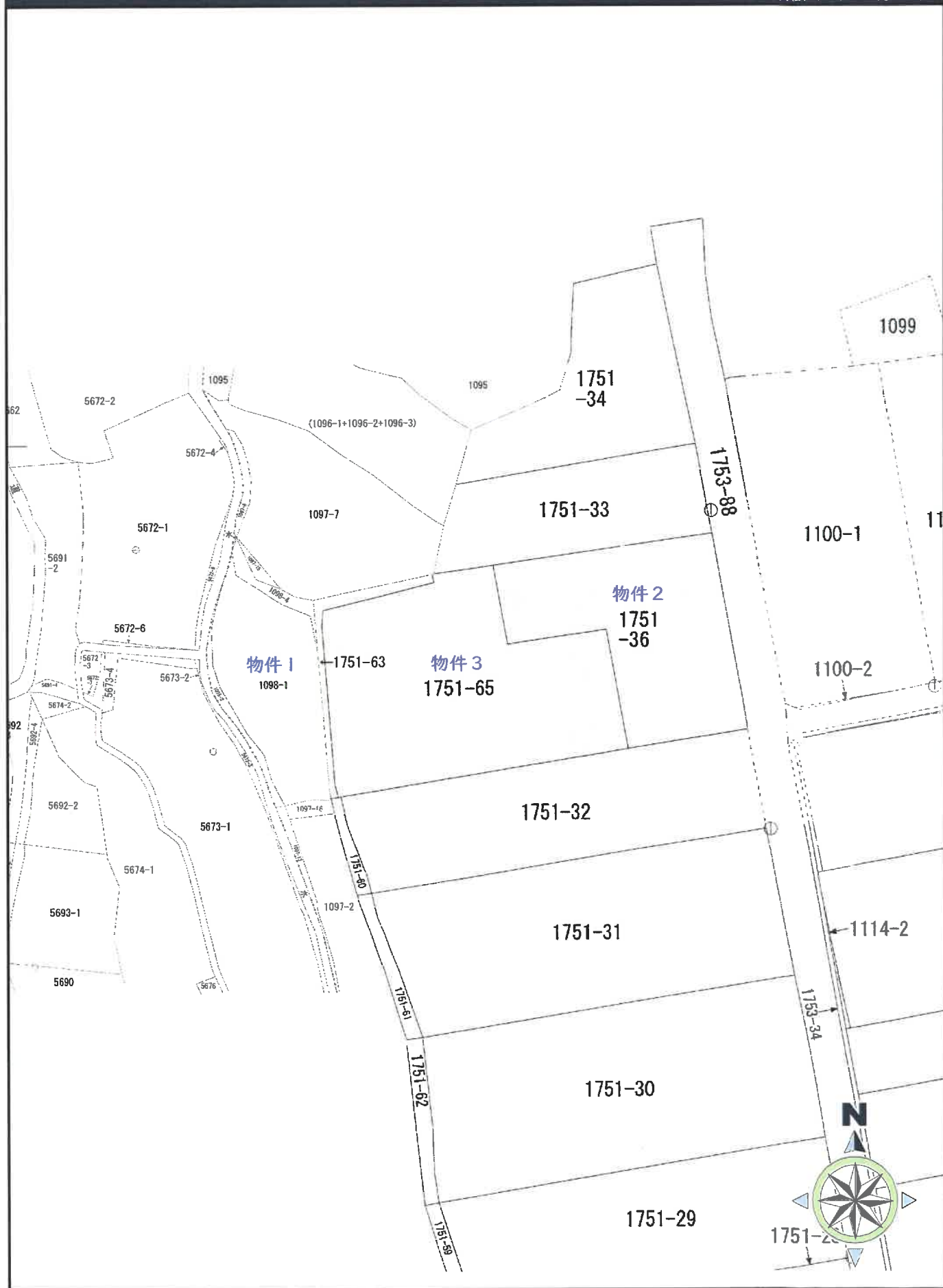
位置図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



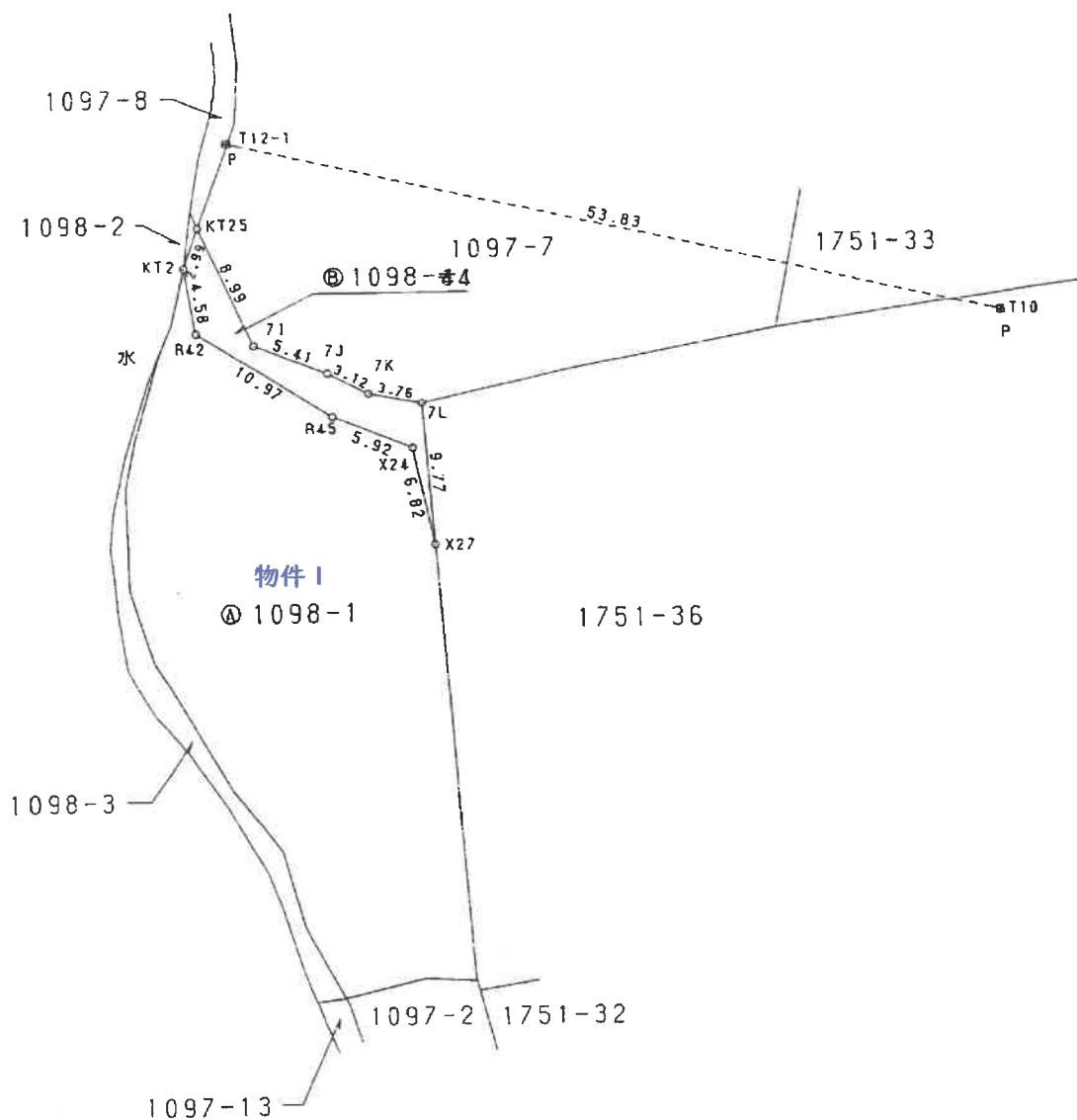
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 1,000分の1)



地積測量図

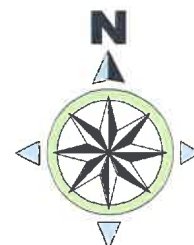
宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



求積表

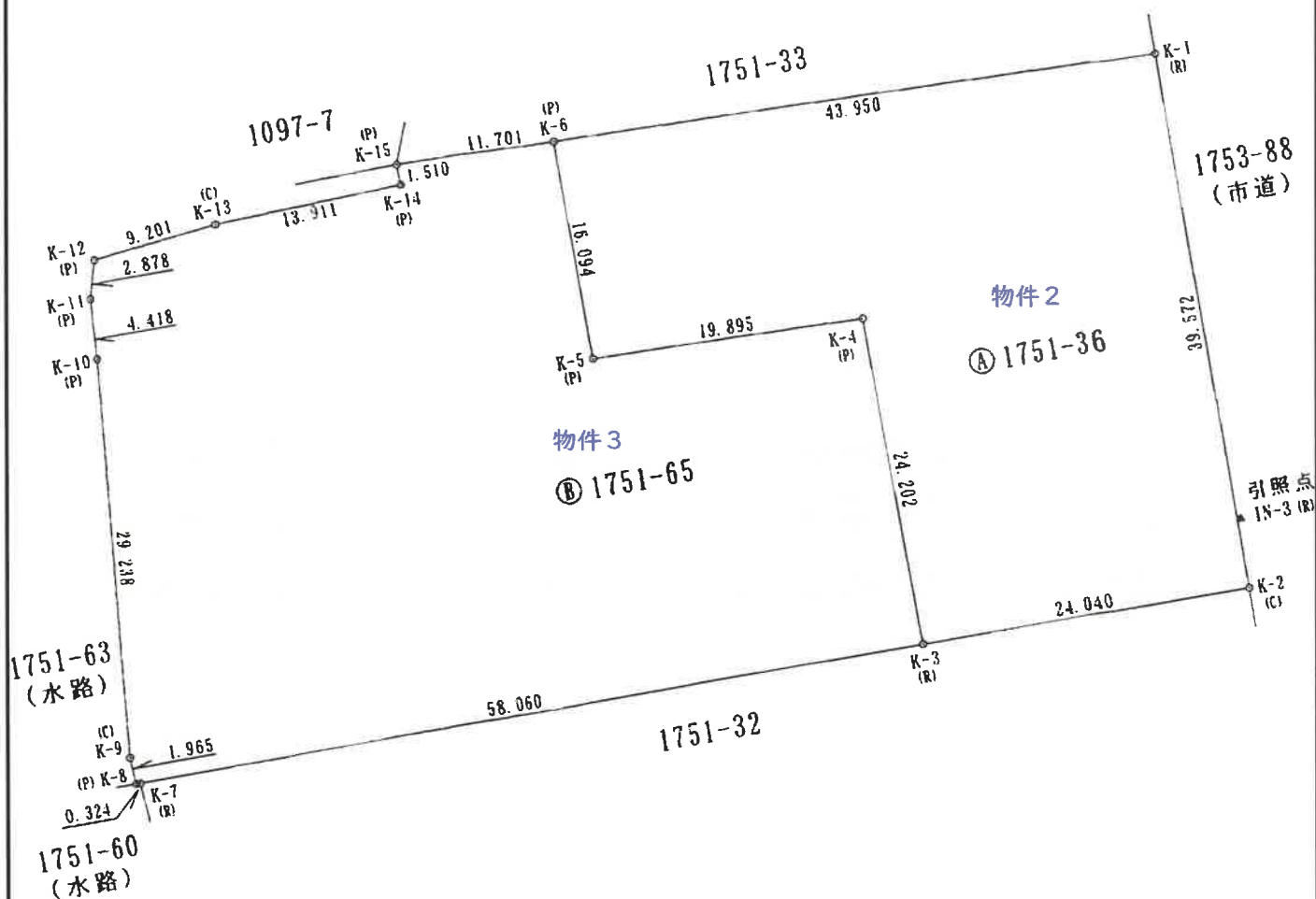
地番	④ 1098-4			
測点NO.	X _n	Y _n	Y _n - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
KT25	-145039.52	6131.55	-4.71	683136.1392
KT2	-145042.33	6130.64	-0.22	31909.3126
R42	-145046.83	6131.44	10.06	-1459171.1098
R45	-145052.71	6140.70	14.76	-2120977.9996
X24	-145054.89	6146.20	6.92	-1003779.8388
X27	-145061.56	6147.62	0.65	-94290.0140
7L	-145051.82	6146.85	-4.46	646931.1172
7K	-145051.13	6143.16	-6.47	938480.8111
7J	-145049.71	6140.38	-7.81	1132838.2351
7I	-145047.71	6135.35	-8.72	1264816.0312
合計			-107.3158	
合計			53.65790	
合計			53	
合計			16.23	

地番	④ 1098-1	
公簿	合計面積	残地
758,881915	53.65790	705.2182915
758,8761915	地積	705 m ²



地積測量図

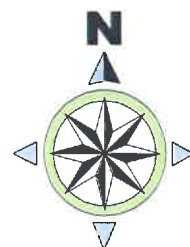
宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



地番 測点	① 1751-36			
K-1	-144667.826	6006.020	(X _n -1) - X _{n-1} Y _n	距離
K-2	-144706.783	6012.968	-196769.227240	39.572
K-3	-144710.887	5989.281	-258924.415048	24.040
K-4	-144687.061	5985.031	118120.599882	24.202
K-5	-144689.865	5965.335	125817.321682	19.895
K-6	-144674.021	5982.509	77787.968400	16.094
			131407.735851	13.950
		倍面積	-2560.016473	
		面積	1280.0082365	
		地積	1280.00	m ²
		坪数	387.20	坪

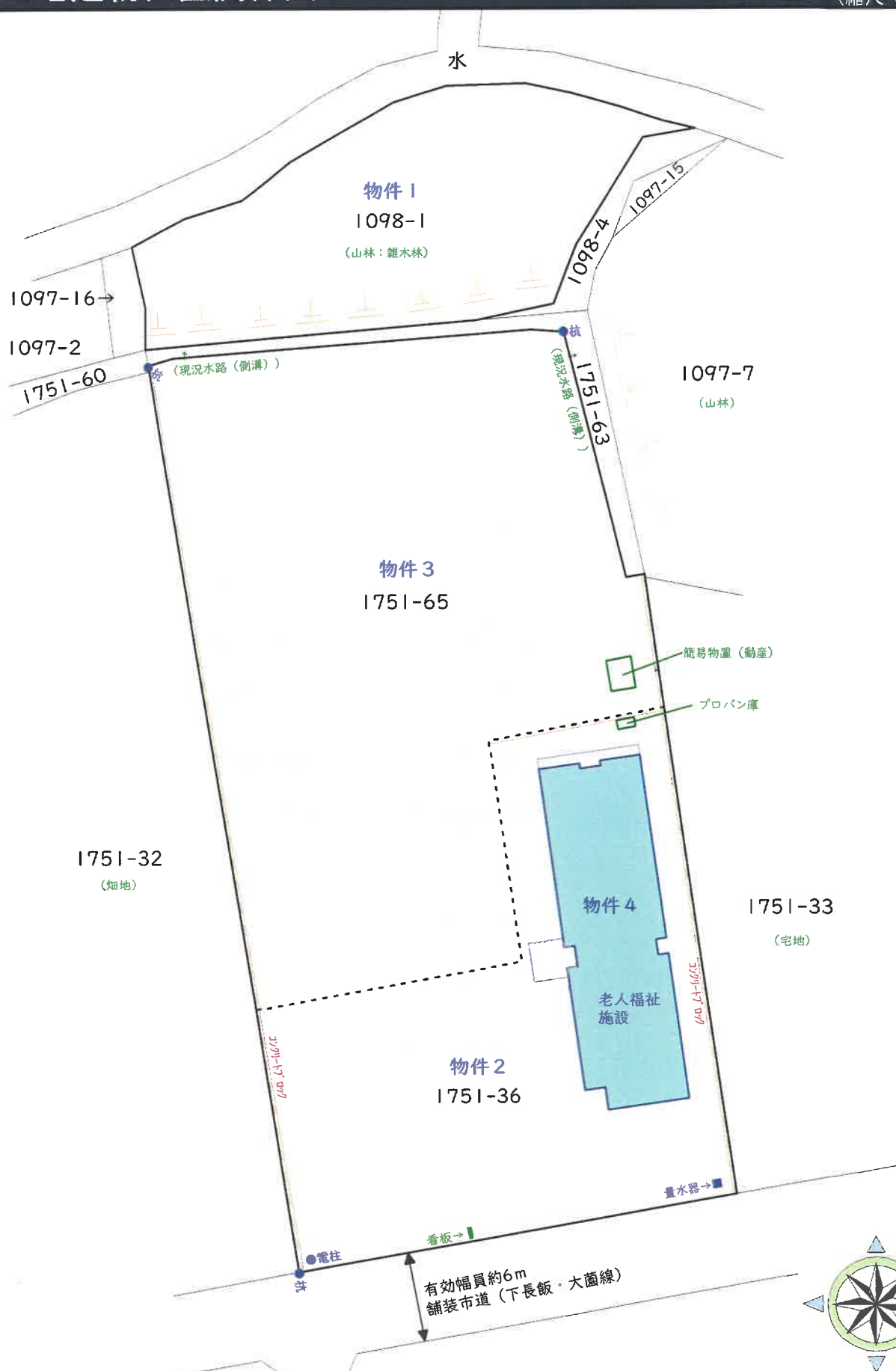
地 點	② 1751-65			
測 点	X _n	Y _n	(X _n +1) - X _{n-1} Y _n	距 離
K-3	-144710.887	5989.281	-202060.373097	58.060
K-7	-144720.798	5932.073	-59089.379153	0.324
K-8	-144720.848	5931.753	11080.514604	1.965
K-9	-144718.930	5931.326	184221.054234	29.238
K-10	-144689.789	5928.945	198803.454795	4.418
K-11	-144685.399	5928.445	42981.226250	2.878
K-12	-144682.539	5928.765	32033.117295	9.201
K-13	-144679.996	5937.608	32003.707120	13.911
K-14	-144677.149	5951.225	25750.950575	1.510
K-15	-144675.669	5950.925	18614.393400	11.701
K-6	-144674.021	5962.509	-84643.777764	16.094
K-5	-144689.865	5965.335	77787.968400	19.895
K-4	-144687.061	5985.031	-125817.321682	24.202
		倍 面 積	-3910.301823	
		面 積	1955.1509115	
		地 積	1955.15	㎡
		坪 数	591.43	坪

合計 3235.1591480



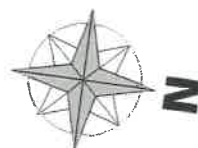
土地建物位置関係図

(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。

物件 4



現況写真

写真1

(物件1・3：東方より)



写真2

(物件2・4：北東方より)



写真3

(物件2～4：東方より)

