

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 15 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 1 月 2 9 日から<br>令和 8 年 2 月 5 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                         | 日 時 令和 8 年 2 月 1 2 日 午前 9 時 3 0 分<br>場 所 宮崎地方裁判所売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 2 月 2 6 日 午前 9 時 5 0 分<br>場 所 宮崎地方裁判所民事部                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                             | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規則 3 3 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<br>令和 8 年 1 月 1 5 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 7,115,000<br>5,692,000 | 一括       | 1,423,000  | 81,598   | 0        |
| 1    | 1,072,000              |          |            |          |          |
| 2    | 154,000                |          |            |          |          |
| 3    | 5,889,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 都城市豊満町              |
|   | 地 番   | 1 6 5 9 番 1         |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 4 7 4 . 1 7 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 都城市豊満町              |
|   | 地 番   | 1 6 8 5 番 4         |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 6 8 . 3 8 平方メートル    |
| 3 | 所 在   | 都城市豊満町 1 6 5 9 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 6 5 9 番 1         |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 6 5 . 1 4 平方メートル    |

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 1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】

市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   | 都城市豊満町              |
|   | 地 番   | 1 6 5 9 番 1         |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 4 7 4 . 1 7 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 都城市豊満町              |
|   | 地 番   | 1 6 8 5 番 4         |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 6 8 . 3 8 平方メートル    |
| 3 | 所 在   | 都城市豊満町 1 6 5 9 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 6 5 9 番 1         |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 6 5 . 1 4 平方メートル    |

令和7年(ケ)第61号  
令和7年9月26日受理  
令和7年10月20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

物 件 目 録

- |   |       |   |                     |
|---|-------|---|---------------------|
| 1 | 所     | 在 | 都城市豊満町              |
|   | 地     | 番 | 1 6 5 9 番 1         |
|   | 地     | 目 | 宅地                  |
|   | 地     | 積 | 4 7 4 . 1 7 平方メートル  |
|   |       |   |                     |
| 2 | 所     | 在 | 都城市豊満町              |
|   | 地     | 番 | 1 6 8 5 番 4         |
|   | 地     | 目 | 宅地                  |
|   | 地     | 積 | 6 8 . 3 8 平方メートル    |
|   |       |   |                     |
| 3 | 所     | 在 | 都城市豊満町 1 6 5 9 番地 1 |
|   | 家屋番号  |   | 1 6 5 9 番 1         |
|   | 種     | 類 | 居宅                  |
|   | 構     | 造 | 木造かわらぶき平家建          |
|   | 床 面 積 |   | 6 5 . 1 4 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               | ■宅地(物件 1, 2)                                                                |
| 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<br>■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<br>上記の者が物件 1, 2 上に下記建物を所有し、占有している。<br><br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下記以外の建物<br>(目的外建物) | ■ない<br>□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, 2 の南西側は、市道(西豊満 485 号線)に接している。                                         |
| 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(物件 3)<br>□公簿上の記載と次の点が異なる(物件 )<br>□構造:<br>□床面積:              |
| 物件目録にない<br>附属建物    | ■ない<br>□ある                                                                  |
| 占有者及び占有状況          | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している。<br><br>□「占有者及び占有権原」のとおり          |
| 上記以外の敷地<br>(目的外土地) | ■ない<br>□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

(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>■都城市役所<br/>維持管理課<br/>担当者</p> <p>■A(債務者兼所有者)</p> | <p>物件1, 2の南西側が接する道路は市道(西豊満485号線)である。</p> <p>1 物件3建物には、現在、私ともう一人の二人で住んでいます。</p> <p>2 物件1, 2と隣接地との境界争いはありません。</p> <p>3 物件3建物は、雨漏りやシロアリ被害はないと思うし、特に不具合もありません。</p> <p>4 物件3建物はオール電化です。太陽光発電システムについては、物件1ないし3購入の1年後くらいに設置したと思います。契約書等が見当たらないので正確には分かりませんが、設置費用は約400万円で、残額は約300万円くらいだと思います。契約先及び所有権留保等の契約内容については分かりません。また、現在は売電していません。</p> <p>5 物件1上に電柱がありますが、敷地料等については分かりません。</p> <p>6 物件3建物では、室内で猫を2匹飼っています。</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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件1, 2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、公図（法第14条第1項地図）上では確認できるが、現地では、北側と南側に境界プレートがあり、北側及び東側隣接地とはブロック積、境界プレート等により概ね確認できる。南西の市道側は一部境界杭があるものの、全体的に境界は不明であり、協議を要する。また、物件1と同2の筆界も不明である。
- 3 物件3建物はオール電化であり、太陽光発電システムが整備されているが、契約書等が確認できず、太陽光発電システムについての所有権留保の有無を含む契約内容は不明である。Aによれば、太陽光発電システムは、土地建物購入の1年後くらいに設置して、費用は約400万円、残額は約300万円くらいだと思うが、契約先は分からないと聴取した。物件3建物外に設置してあるパワーコンディショナの定格出力表示は5.6kW、太陽光パネルの枚数は目視によると22枚である。
- 4 物件3建物につき、シロアリ被害や雨漏りはないと思うと聴取した。
- 5 物件3建物内で猫を2匹飼っており、特に猫を飼っている部屋は臭いが感じられ、猫によると思われる壁や建具の損傷が認められた。（写真⑩⑪⑫）
- 6 物件1, 2土地上のカーポートは、土地の定着物である。（写真①②③⑬⑭）
- 7 物件1土地上に電柱が存するが、その形状から、引込用の私設電柱と思料される。（写真③）
- 8 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から2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

(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9月30日(火)<br>13:40-13:55(15) | 宮崎地方法務局都城支<br>部        | 底地調査、隣接地登記情報徴求            |
| 令和7年9月30日(火)<br>14:20-14:45(25) | 都城市役所<br>資産税課<br>維持管理課 | 建物間取図・公課証明書徴求<br><br>接道調査 |
| 令和7年9月30日(火)<br>15:00-15:15(15) | 物件所在地                  | 現地・占有調査、外観写真撮影            |
| 令和7年10月8日(水)<br>10:10-11:00(50) | 物件所在地                  | 立入調査、評価人同行、Aから聴取、写<br>真撮影 |
|                                 |                        |                           |
|                                 |                        |                           |

(特記事項)

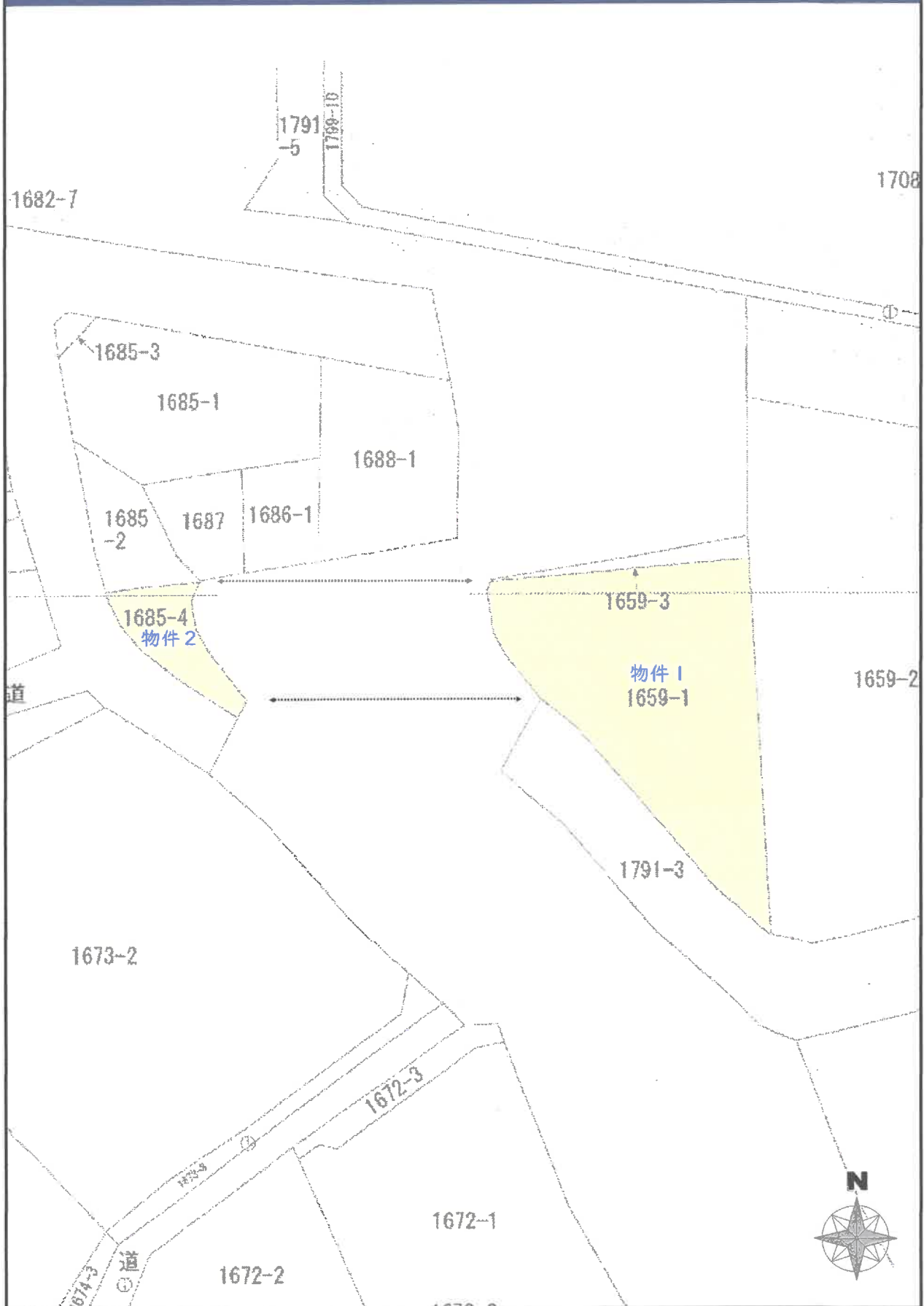
☐ 令和    年    月    日

☐ 令和    年    月    日

休日・夜間執行許可の提示をした。

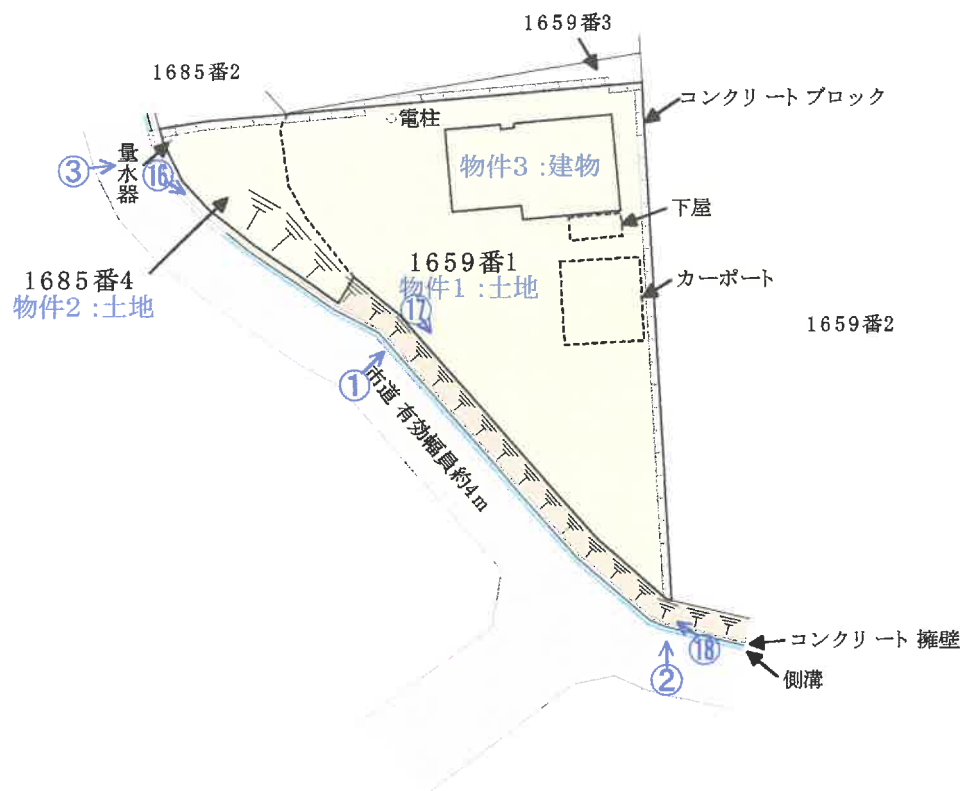
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



# 土地建物位置関係図

縮尺500分の1



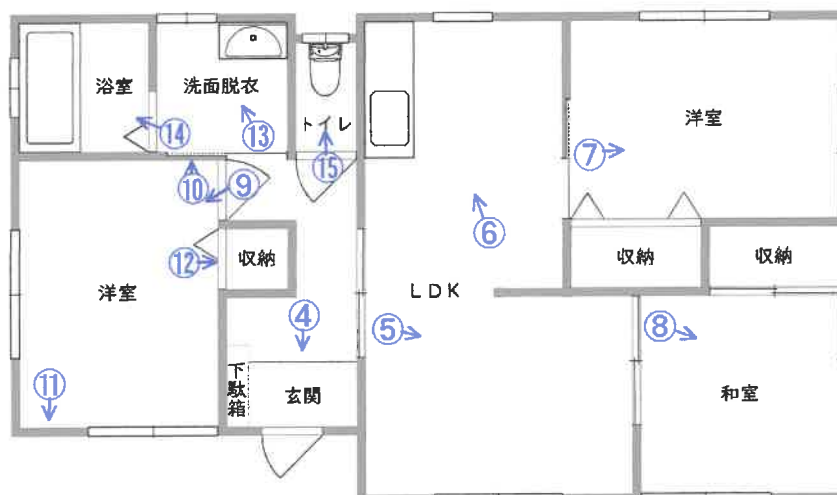
写真撮影位置・方向 ○➡

※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)

物件3：建物



写真撮影位置・方向 ○➡

写真①



写真②

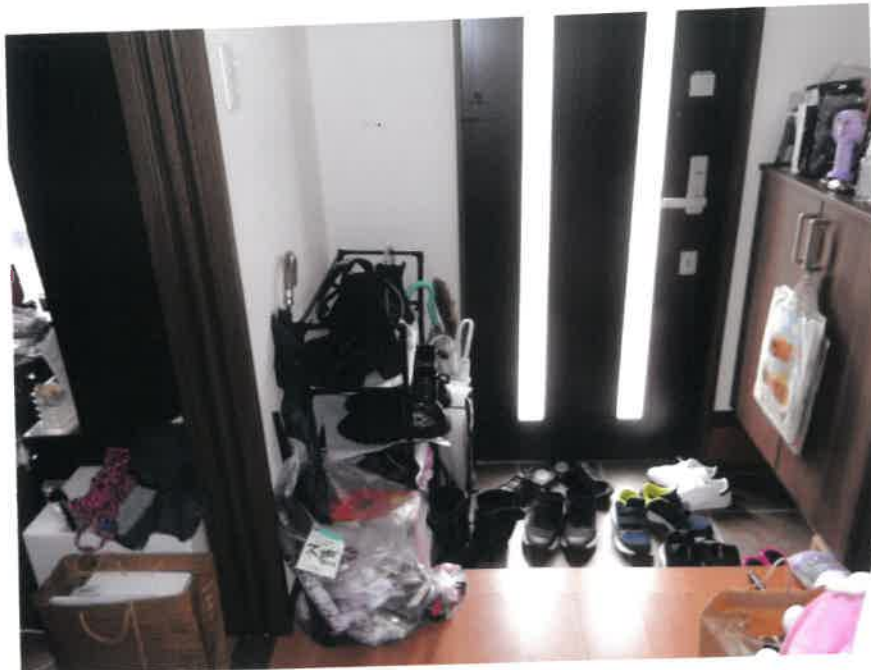


写真③





写真④



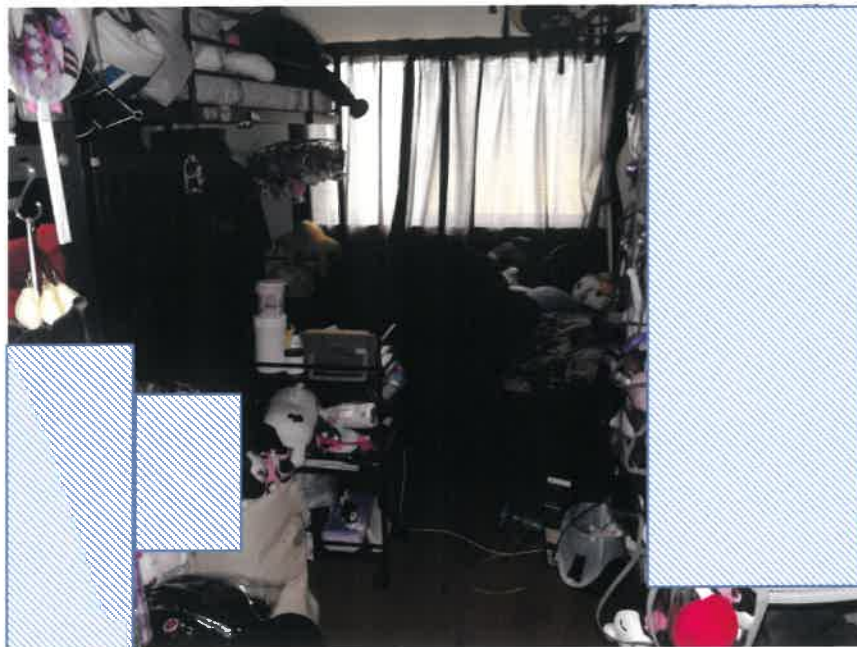
写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



(1 2 枚目)



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

物件3  
カーポート

物件1

市道

物件2

市道との境界  
付近



写真⑰

物件1

市道

市道との境界付近  
(おおよその推定)



写真⑱

物件3

カーポート

物件1

市道

市道との境界付近  
(おおよその推定)



副本

令和7年(ケ)第61号

令和7年10月8日 現地調査

令和7年10月10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 7,115,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1          | 金 1,072,000 円 |
| 物件 2          | 金 154,000 円   |
| 物件 3          | 金 5,889,000 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<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記 簿                                                 | 現 況       |
|----------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 都城市豊満町<br>1659番1<br>宅地<br>474.17㎡                     | 登記簿記載のとおり |
| 2        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 都城市豊満町<br>1685番4<br>宅地<br>68.38㎡                      | 登記簿記載のとおり |
| 3        | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 都城市豊満町1659番地1<br>1659番1<br>居宅<br>木造かわらぶき平家建<br>65.14㎡ | 登記簿記載のとおり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                               |                                                       |           |
| 1・2      | 特になし                                  |                                                       |           |
| 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

### 1-1 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            | J R 日 豊 本 線 三 股 駅                                                                                                                                                                | 4.8 k m (道路距離)                                                                 |
|                      | 宮崎交通 西豊満バス停                                                                                                                                                                      | 260 m (道路距離)                                                                   |
| 付 近 の 状 況            | <p>近隣地域は、都城市役所の南東方約4.0 k m (直線距離) 付近で、県道「都城東環状線」北側背後で県道「財部庄内安久線」東側背後に所在する都城市南部郊外の農家集落地域である。当該地域は、農家住宅を主とするほか一般住宅等も介在しており、周囲には田地地域が広がっている。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される。</p> |                                                                                |
| 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 ぺ い 率                                                                                                                                                                          | 70%                                                                            |
|                      | 容 積 率                                                                                                                                                                            | 200%                                                                           |
|                      | 防 火 規 制                                                                                                                                                                          | なし                                                                             |
|                      | その他の規制                                                                                                                                                                           | <p>農業振興地域内、農用地区域外(白地)</p> <p>集落居住環境保全型地区、景観計画区域(自然・田園区域)、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外</p> |
| 画 地 条 件<br>(規模, 形状等) | 規 模                                                                                                                                                                              | 542.55㎡ (2筆計: 登記地積)                                                            |
|                      | 間 口                                                                                                                                                                              | 約 46m                                                                          |
|                      | 奥 行                                                                                                                                                                              | 0m～約32m                                                                        |
|                      | 形 状                                                                                                                                                                              | 三角形地                                                                           |
|                      | そ の 他                                                                                                                                                                            | 特になし                                                                           |
| 接 面 道 路              | <p>南西側: 有効幅員約4m舗装市道(西豊満485号線)に約0.6m～約1.2m高く接面する。<br/>(建築基準法第42条1項1号道路)</p>                                                                                                       |                                                                                |
| 土地の利用状況              | 物件 1・2 は物件 3 建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                    |                                                                                |
| 隣地の状況等               | (東側) 農地、(西側) 道路を介して住宅、(南側) 道路を介して原野、(北側) 住宅                                                                                                                                      |                                                                                |

# 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(市道)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<br>重ねるハザードマップ<br>(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<br>等マップ(評価時点)     |
|                    | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                              | 指定なし        |          |                               |
| 埋蔵文化財の有無<br>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「成山遺跡」内に所在する。<br>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<br>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              | 土地改良法による換地処分を受けている地域であり、公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。<br>現地においては、物件1・2土地は一体利用されており、北側及び東側との境界は杭・鋸が確認されたほか、コンクリートブロック及びフェンスにより区分されており明確である。南西側市道との境界については、一部に境界杭が確認されたものの、杭等が無く不明確な部分が多いため協議を要する。なお、南西側市道との界にはコンクリート擁壁が設置されているものの、境界を示すものではなく、実際の境界はもう少し内側にあるものと思われる。 |             |          |                               |
| 特 記 事 項            | ①物件1・2土地は接面する市道から約0.6m～1.2m高く、北西端がコンクリート舗装のスロープ状の進入路になっている。<br>②物件1土地の北側中央付近に電柱が存する。                                                                                                                                                                               |             |          |                               |

## 2 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<br>経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 令和2年1月30日 （新築） （登記記載）      |
|                        | 増改築等の有無                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 特になし                       |
|                        | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約 6 年                      |
|                        | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 約 19 年                     |
| 仕 様                    | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 木造かわらぶき平家建                 |
|                        | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | サイディング等                    |
|                        | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ビニールクロス等                   |
|                        | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ビニールクロス等                   |
|                        | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 畳、フローリング等                  |
|                        | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 電気設備、給排水設備                 |
|                        | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | オール電化（太陽光発電、蓄電池、電気温水器、I H） |
| 現 況 床 面 積              | 65.14㎡（登記記載のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |
| 現 況 用 途 等              | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 居宅                         |
|                        | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 L D K（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6年経過の比較的新しい建物である。外観上は若干のシミ・汚れがみられるほか、基礎部分に小さな亀裂がみられた。内部においては、西側洋室で猫（2匹）を飼育しており、飼育部屋についてはクロス及び建具にキズが確認されるほか、強いペット臭が認められた。それ以外の部屋についてはクロスの汚れがみられる程度で、建具のキズ及び不具合等は殆ど見受けられない。また、雨漏り跡、シロアリ等の被害については確認できなかったものの、詳細は不明である。</p> <p>②太陽光発電システム（太陽光パネル22枚、2022年製のパワーコンディショナ、定格出力5.6kW、蓄電池）が設置されている。口頭説明によると設置時期は令和4年頃とのことであり、契約内容等は、書類が確認できず詳細不明である。</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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 持分<br>エ | 建付減価<br>補正率<br>オ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|---------|------------------|--------------------------|
| 1        | 6,500                | 0.92      | 474.17          | 100/100 | 1.00             | 2,836,000                |
| 2        | 6,500                | 0.92      | 68.38           | 100/100 | 1.00             | 409,000                  |
| 計        |                      |           | 542.55          |         |                  | 3,245,000                |

#### (内訳)

|   |                  |                                     |                            |                            |                            |                   |
|---|------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| ア | 標準とする<br>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<br>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/㎡                           | $\times \frac{(100)}{100}$ | $\times \frac{100}{(100)}$ | $\times \frac{100}{(104)}$ | 6,500 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                     |                            |                            |                            |                   |
| イ | 個別格差の内訳<br>(相乗積) | 街路条件                                | 交通接近条件                     | 環境条件                       | 行政的条件                      | その他条件             |
|   |                  | 1.04                                | × 1.00                     | × 1.00                     | × 1.00                     | × 1.00 (格差率) 1.04 |
| 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率      |           | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ ÷ オ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|-----------|-------------------------|
|          |                     |                    | 耐用年数法<br>ウ | 観察減価<br>エ |                         |
| 3        | 220,000             | 65.14              | 0.77       | 0.90      | <b>9,931,000</b>        |

(内訳)

| 物件 | ウ 耐用年数法（定額法） |                      |             |            | エ    |
|----|--------------|----------------------|-------------|------------|------|
|    | (A)<br>残価率   | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>現価率 | 観察減価 |
| 3  | 5 %          | 19年                  | 6年          | 0.77       | △10% |

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

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。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権割合<br>イ |                | 効力の及ぶ範囲<br>ウ |         | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------|---------------------------|
|          |                   | 率            | 利用権            |              |         |                           |
| 1        | 2,836,000         | 0.30         | (物件3)<br>法定地上権 | 1.00         | 474.17㎡ | 851,000                   |
| 2        | 409,000           | 0.30         | (物件3)<br>法定地上権 | 1.00         | 68.38㎡  | 123,000                   |
| ( 合 計 )  |                   |              |                |              |         | 974,000                   |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア(1①オ+1②オ) | 敷地利用権価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ(2①エ) | 持分<br>ウ | 占有<br>減価修正<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 競売市場<br>修正率<br>カ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|-----------------|------------------------------|---------------------------------|---------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 2,836,000                    | － 851,000                       | 1/1     | 1.00            | 0.90            | 0.60             | 1,072,000                   |
| 2               | 409,000                      | － 123,000                       | 1/1     | 1.00            | 0.90            | 0.60             | 154,000                     |
| 3               | 9,931,000                    | ＋ 974,000                       | 1/1     | 1.00            | 0.90            | 0.60             | 5,889,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                              |                                 |         |                 |                 |                  | 7,115,000                   |

|   |         |                                    |
|---|---------|------------------------------------|
| 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  | 郊外集落に存すること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     | J R 日豊本線「西都城」駅へ約5.3 kmに位置する。   |
| 価格時点   | 令和7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 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 | 1,556,225 円 |     |
| 物件2 土地 | 224,423 円   |     |
| 物件3 建物 | 5,344,395 円 |     |

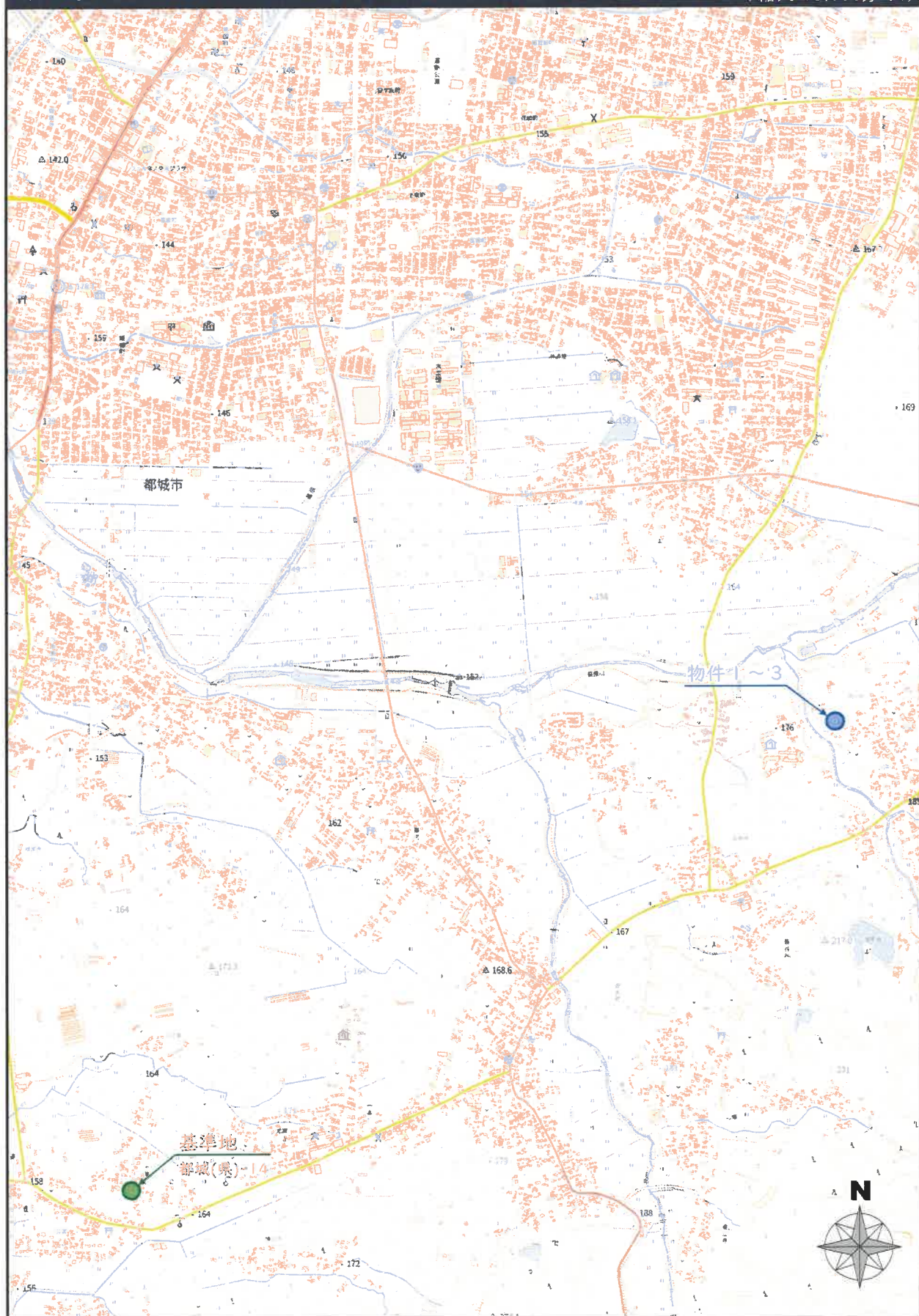
## 第7 附属資料の表示

|           |    |
|-----------|----|
| 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

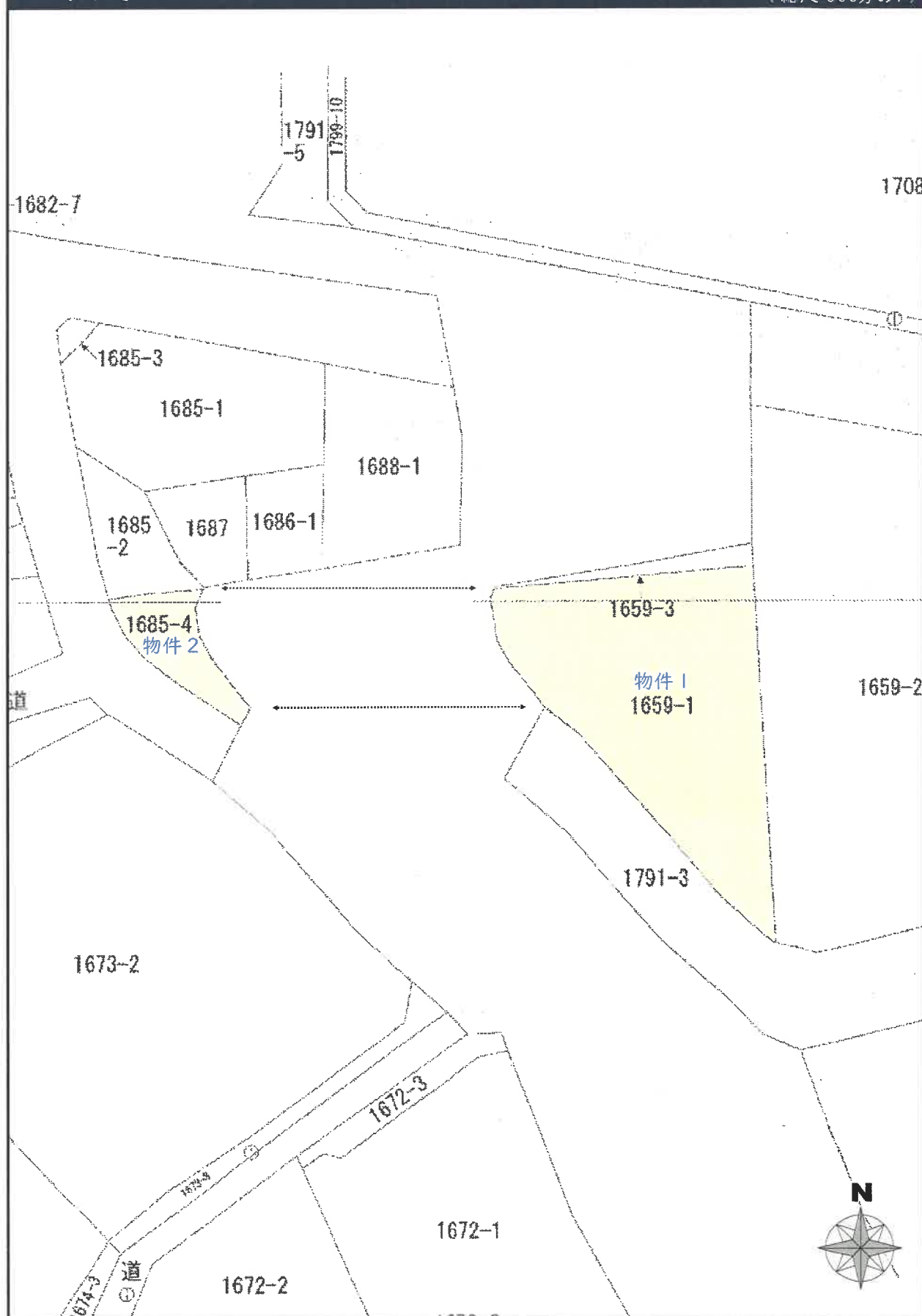
国土地理院地図  
(縮尺 25,000分の1)



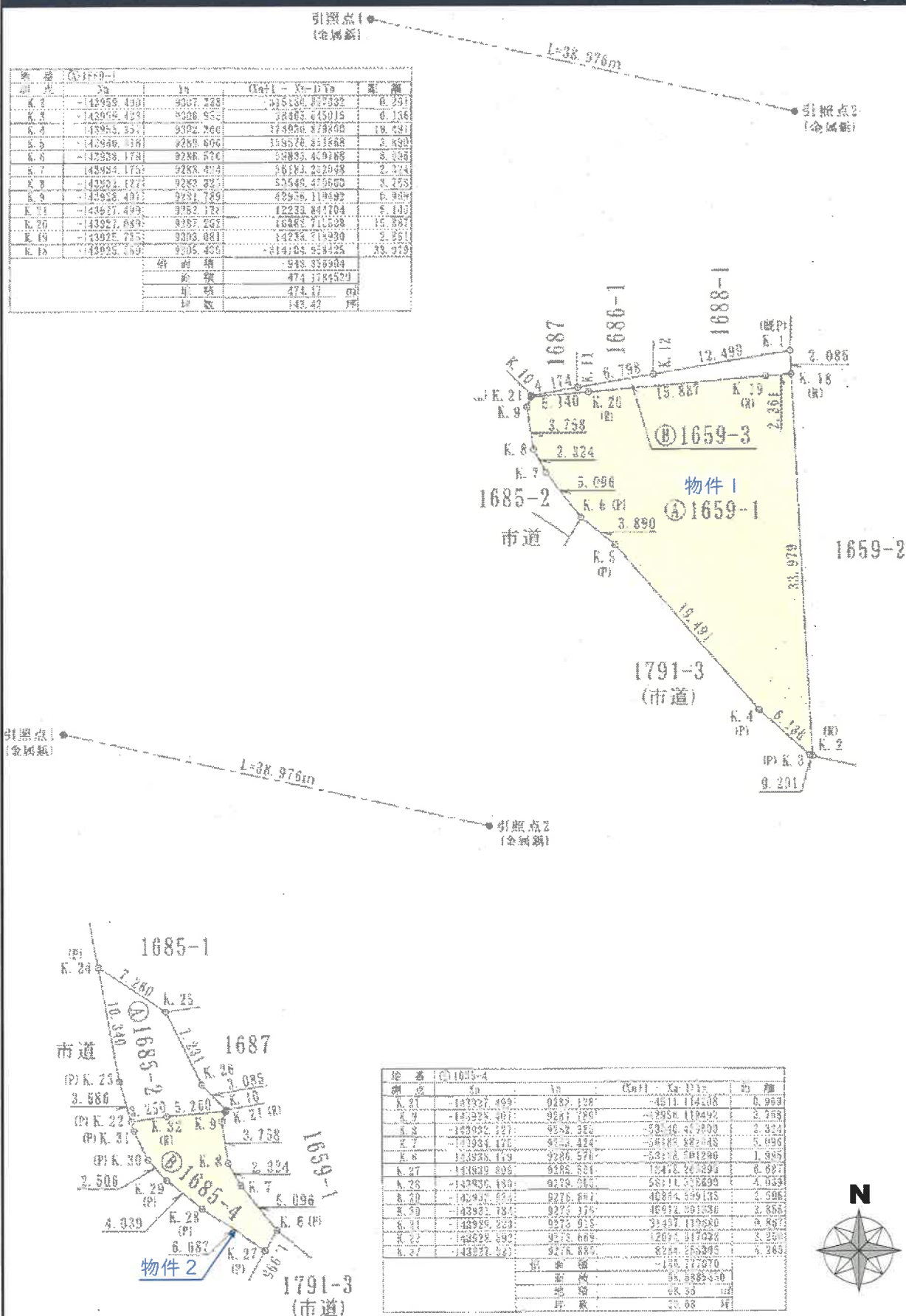


公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局都城支局  
(縮尺 500分の1)

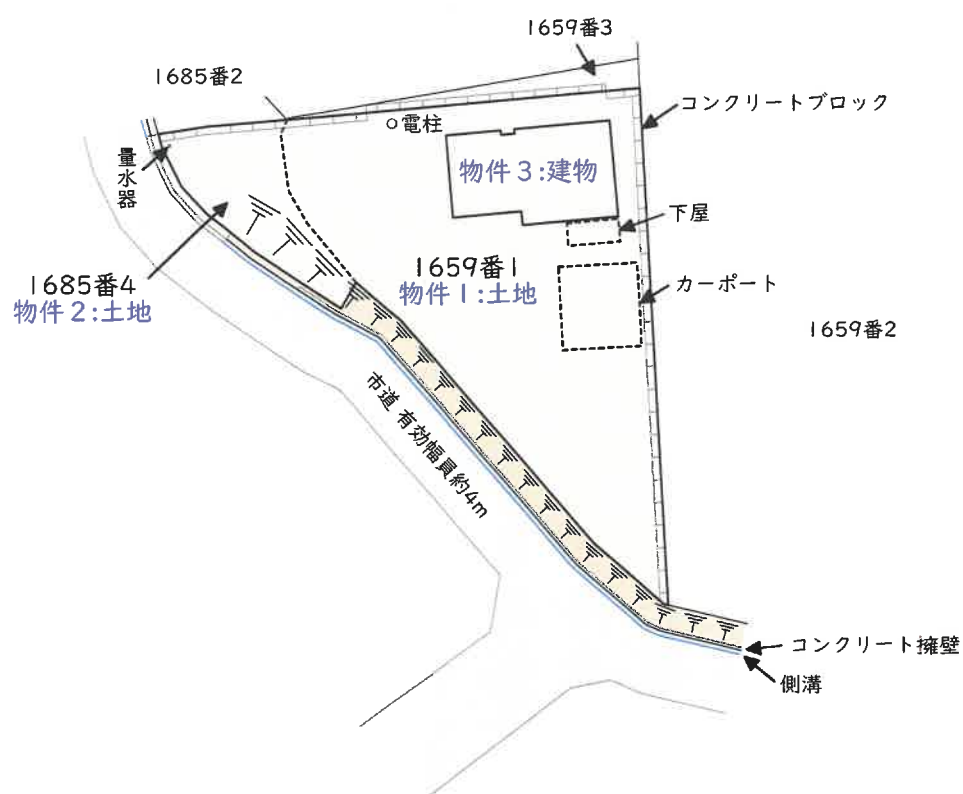


宮崎地方法務局都城支局  
(縮尺 500分の1)



# 土地建物位置関係図

(縮尺500分の1)

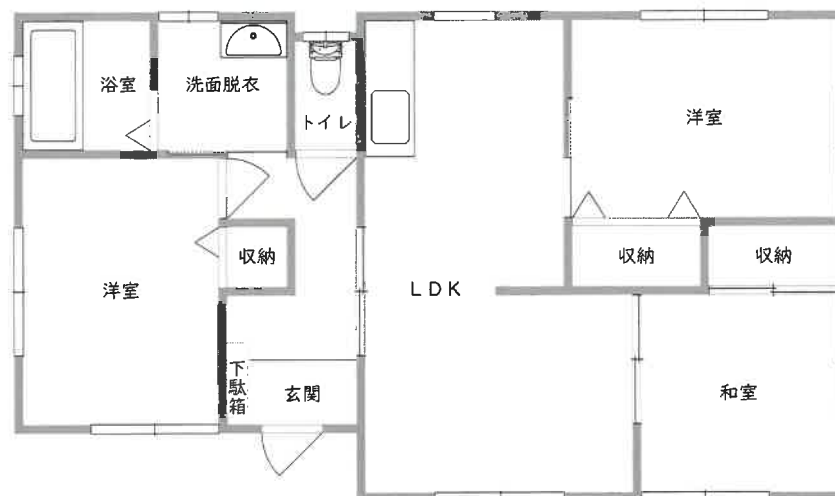


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

# 間 取 図

(縮尺 100分の1)

物件3：建物



# 現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南東方より)

