

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 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 8 年 3 月 26 日から 令和 8 年 4 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 9 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 4 月 23 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 8 年 1 月 15 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☆	2,230,000 1,784,000	一括	446,000	17,502	0
1	1,923,000				
4	307,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 都城市高崎町前田字源太
地 番 3787番4
地 目 宅地
地 積 5137.20平方メートル

☆4 所 在 都城市高崎町前田字源太
地 番 3787番29
地 目 畑
地 積 2841平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

目的外建物目録

① 所 在 都城市高崎町前田山神原3787-4

家屋 番号 (未登記)

種 類 事務所兼作業所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約136.00平方メートル

② 所 在 都城市高崎町前田山神原3787-4

家屋 番号 (未登記)

種 類 事務所兼畜舎

構 造 鉄骨造スレート葺一部2階建

床 面 積 約475.90平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（目的外建物目録①及び②）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

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, 4】

隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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 都城市高崎町前田字源太
地 番 3787番4
地 目 宅地
地 積 5137.20平方メートル

4 所 在 都城市高崎町前田字源太
地 番 3787番29
地 目 畑
地 積 2841平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

目的外建物目録

① 所 在 都城市高崎町前田山神原3787-4

家屋 番号 (未登記)

種 類 事務所兼作業所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約136.00平方メートル

② 所 在 都城市高崎町前田山神原3787-4

家屋 番号 (未登記)

種 類 事務所兼畜舎

構 造 鉄骨造スレート葺一部2階建

床 面 積 約475.90平方メートル

令和7年(ケ)第30号
令和7年6月2日受理
令和7年7月24日提出

現況調査報告書【その1】

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 | 都城市高崎町前田字源太
3 7 8 7 番 4
宅地
5 1 3 7 . 2 0 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市高崎町前田字源太
3 7 8 7 番 2 9
畑
2 8 4 1 平方メートル |

(土地用)

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、4
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 雑種地（物件4） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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土地に、下記目的外建物①、②を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が物件4土地に、一部工作物（作業所）及び動産を残置した状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	・物件1土地の北西側は市道に接する（写真①）。 ・物件1土地にはサイロが存在する（写真①）
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 年 月 日
建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物①、②の各概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物①の概況 (物件 1 関係)	
所 在	都城市高崎町前田山神原 3 7 8 7 ー 4 (公課証明書上の所在地)
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■事務所兼作業所 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概 略)	概測約 1 3 6 . 0 0 平方メートル
所 有 者	■土地所有者 A □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和 5 2 年 (公課証明書上の建築年) ころ □不明
建 築 者	■元所有者 (亡 B) □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物②の概況 (物件 1 関係)	
所 在	都城市高崎町前田山神原 3 7 8 7 - 4 (公課証明書上の所在地)
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 事務所兼畜舎 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造スレート葺一部 2 階建
床面積 (概 略)	概測約 4 7 5 . 9 0 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 8 年ころ (公課証明書上の建築年) ☐ 不明
建 築 者	☒ 元所有者 (亡 B) ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項	

(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)

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	・ 物件 1 土地及び物件 4 土地の北西側に接する道路は都城市道（栢木・山神原線）です。公図上の物件 1 土地の南東側に接する道は里道（赤道）になります。
■ A（債務者兼所有者）	・ 本件土地では、亡 B が生前、昭和 46 年ころから「海老原牧場」という名称で酪農を始めましたが、平成 25 年ころに廃業しました。 ・ 乳牛の死骸については、南国興産株式会社という業者が引き取り処分していましたので、本件土地に埋めたことはありません。 ・ 物件 1 土地（物件 4 土地を含む。）上の目的外建物①、②及び各工作物は亡 B が建てたものです。上記土地及び上記目的外建物等には酪農用資材や機械等がありますが、現在、誰も利用せずに放置したままです。 ・ 物件 4 土地には、亡 B が酪農を経営していた当時、草等を壁のように周囲に積み上げ、その上にビニールシートを被せてサイロ代わりにしていました。上記土地に残っている多くのタイヤはそのシートの重しに利用していたものです。 ・ 亡 B が建てた物件 1 土地（物件 4 土地を含む。）上の目的外建物①、②及び各工作物は、相続人である私と息子らとの遺産分割協議により、全て私の所有になっています。
■都城市高崎総合支所土地改良区担当者	・ 本件土地は、土地改良区エリア外であり賦課金等の負担はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

(土地の形状等について)

・物件1土地と物件4土地とは連続しており、両土地を区分するものは見られない。物件1土地の敷地部分及び物件4土地には、いずれも雑草等が繁茂し、周囲は樹木により囲まれている(写真①ないし⑮、⑰ないし⑳)。

・物件1土地につき、同土地の南東側部分は、前記目的外建物①、②の物件1土地の敷地部分よりやや低くなっており高低差がある。物件1土地上の上記目的外建物①、②及び各工作物は、経年による相当の劣化、破損等が見られ(写真⑤、⑮、⑯、㉑)、同内部には酪農用設備、資材等が残置されている(写真⑤、⑯、⑳)。物件1土地北西側の工作物(作業所)の一部は物件4土地に跨って建っていると思われる(土地建物位置関係図)。

なお、物件1土地と目的外土地(3787番31:地目一畑)との境界付近にはガードレール様のものが建てられている(写真⑫)。

・物件4土地については、南東側は凹凸のある地形となっており、雑草が繁茂する中に多くの木材を確認した(写真㉓)ほか、目的外土地(3787番32:地目一公衆用道路)との境界付近には多数のタイヤが放置されている(写真㉔)。Aの陳述に沿う、草等を平積みにしてシートを被せて作ったサイロ様のものは大量の雑草等に覆われており確認できなかった。

(境界について)

・物件1土地及び物件4土地と隣接地との境界については、公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。現地は、境界杭等の境界を示すものは見られず、いずれも不明確であり協議を要する。また、物件相互の筆界も不明確でありいずれも協議を要する。

なお、公図上の物件1土地南東側の里道(赤道)は現存しない。

(占有について)

・本件土地の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から前記2枚目ないし4枚目記載のとおり認めた。

(農地照会について)

・都城市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によると、物件4土地の買受申出には買受適格証明書を要し、また近く原状回復命令を行うとのことである。

(その他)

・評価書によると、物件4土地は農業用施設用地の許可はなく、上記工作物(作業所)の設置は違法状態の可能性があるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

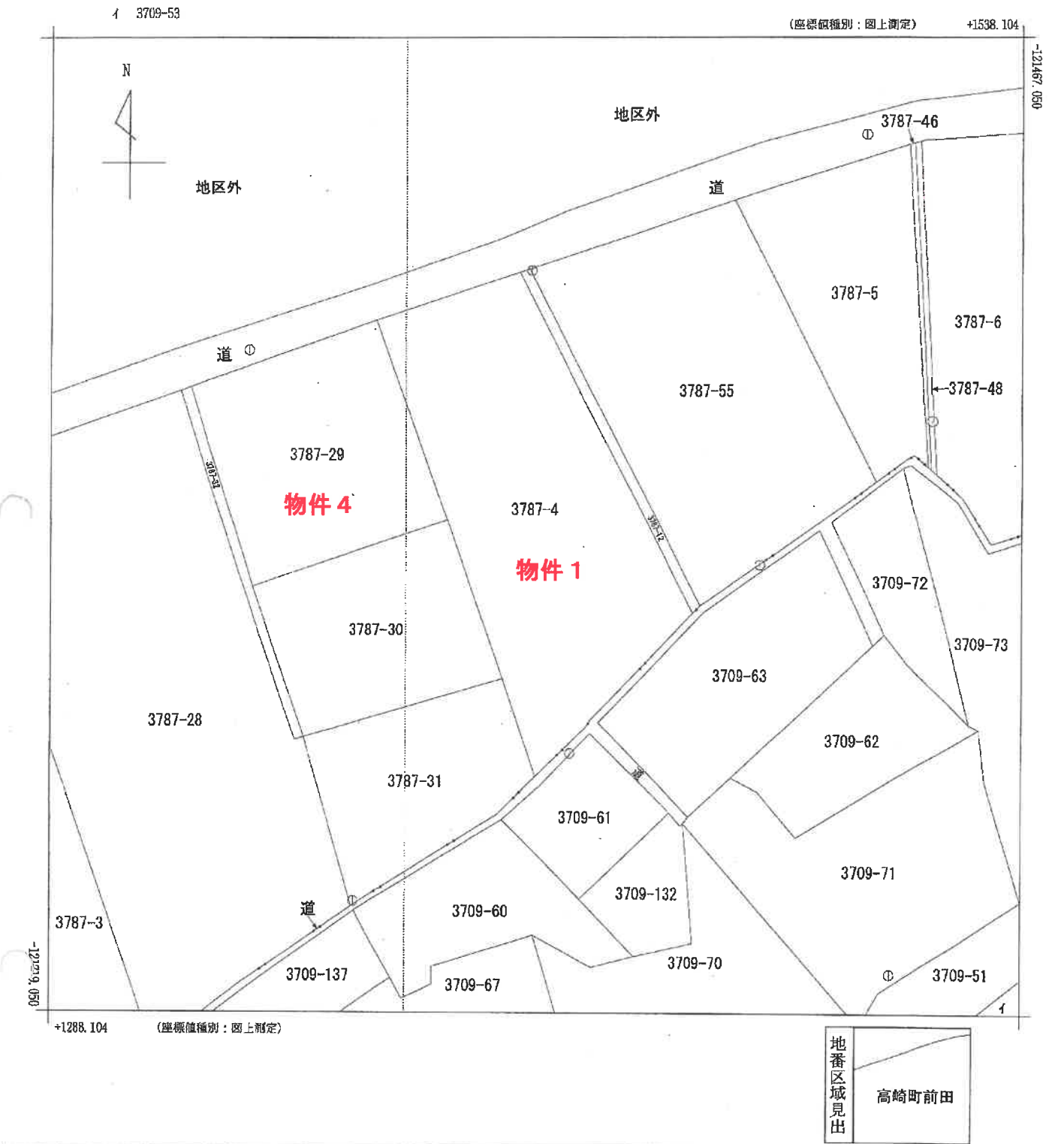
(6枚目)

(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6月3日 9:50-10:00(10)	都城市役所	■航空写真・地番編集図取得 ■公課証明書取得 ■接道調査
令和7年6月3日 10:10-10:20(10)	宮崎地方法務局都城支局	■隣接地登記簿・公図（白図）取得 ■底地調査
令和7年6月3日 11:00-11:10(10)	都城市高崎総合支所	■接道（里道）調査
令和7年6月3日 11:40-12:50(70)	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月4日 11:30-12:15(45)	A宅	■Aから聴取
令和7年6月10日 10:30-11:20(50)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影等 □
令和7年7月7日 14:30-14:40(10)	都城市高崎総合支所（土地改良区）	■賦課金等関係調査
(特記事項) ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 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
(7枚目)

公図（法第14条第1項地図）写し



請求部	所在	都城市高崎町前田字源太				地番	3787番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

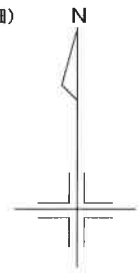
A 3 版を A 4 版に縮小

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

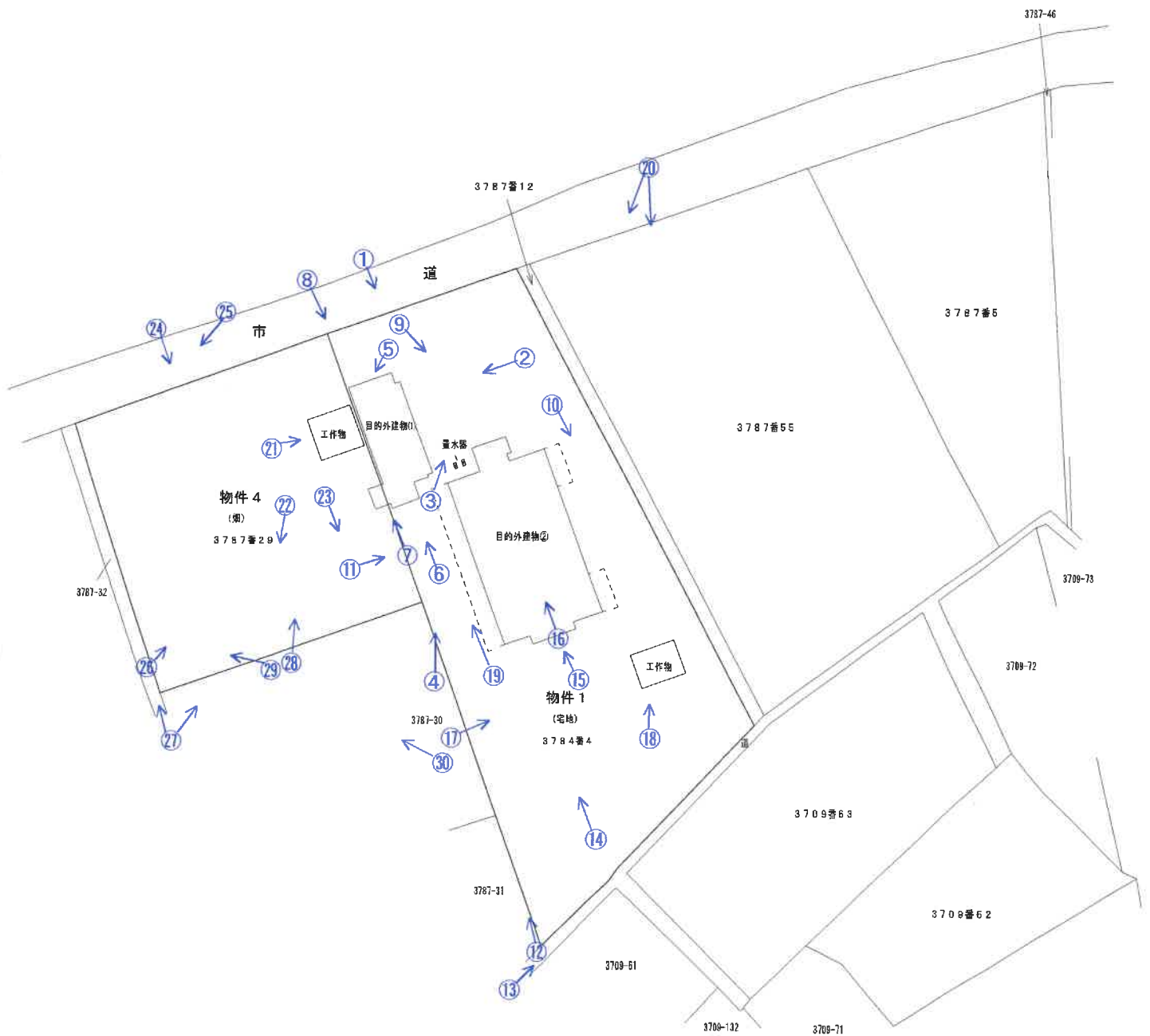
土地建物位置関係図

その1 物件1, 4

物件1 (宅地), 物件4 (畑)



縮小図



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。

写真①

物件 1 土地
(北西側)

市道



写真②

物件 1 土地
(南西側)



写真③

物件 1 土地
(北東側)



写真④

物件1 土地
(南西側)



写真⑤

目的外建物①
(北側)



写真⑥

目的外建物①
(南側)



写真⑦

物件 1、4 土地間
の筆界付近の状況



写真⑧

物件 1、4 土地間
の筆界付近の状況



写真⑨

物件 1 土地
(北側)



写真⑩

物件 1 土地
(北東側)



写真⑪

物件 4 土地



写真⑫



ガードレール様のもの

物件 1 土地

(13枚目)

写真⑬

物件 1 土地
南端側の状況



写真⑭

物件 1 土地
(南側)



写真⑮

目的外建物②
(南側)



(14枚目)

写真⑯

目的外建物②
(畜舎)



写真⑰

物件1 土地
(南側)



写真⑱

物件1 土地 (東側)
工作物



(15枚目)

写真⑱

物件1 土地
(南西側)



写真⑳

物件1 土地
(北東側)



写真㉑

工作物

物件4 土地
(北西側)



写真②

物件 4 土地
(南側)



写真③

木材
物件 4 土地
(南側)



写真④

物件 4 土地
(北側)



写真②⑤

物件 4 土地
(西側)



写真②⑥

物件 4 土地
(南西側)

複数のタイヤ



写真②⑦

物件 4
土地 (南
西側)



公衆用道路 (私道)

写真⑳

物件 4 土地
(南西側)



写真㉑

物件 4 土地
(北側)



写真㉒

物件 4 土地
(南側)





令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 13 日 評 価
その 1 (物件番号 1, 4)

現地調査担当 佐藤浩二執行官

宮崎地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭 印

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,230,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 1,923,000 円
4	金 307,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、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)を行う事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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、調査日以後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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市高崎町前田字源太 3787番4 宅地 5137.20㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市高崎町前田字源太 3787番29 畑 2841㎡	雑種地
番号	特 記 事 項		
1	目的外建物① 建 築 年 月 日 : 昭和52年 (令和7年度固定資産公課証明書による) 登 記 : 未登記 構 造 : 鉄骨造スレート葺平家建 面 積 : 136.00㎡ (概測による) 用 途 : 事務所兼作業所 所 有 者 : 債務者兼所有者 現 敷 地 権 原 : 所有権		
	目的外建物② 建 築 年 月 日 : 昭和48年 (令和7年度固定資産公課証明書による) 登 記 : 未登記 構 造 : 鉄骨造スレート葺一部2階建 面 積 : 475.90㎡ (令和7年度固定資産公課証明書による) 用 途 : 事務所兼畜舎 所 有 者 : 債務者兼所有者 現 敷 地 権 原 : 所有権		
1, 4	都城市農業委員会からの回答によると、本件の買受人は買受適格証明書が必要であるとのことである。		
4	都城市農業委員会からの回答によると、本件は許可を得ずに畑以外の利用に供されていることから、近く原状回復命令を行うとのことである。		
1, 4	本件と隣接地との境界杭等は一切確認できなかった。ただし本件には法第14条第一項地図が備え付けられていることから、境界の復元は可能であると思料する。		
1, 4	物件1・4は一体利用されているため、その筆界は不明瞭である。		

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	JR吉都線『日向前田駅』の南西方・道路距離約3.7km 最寄バス停『前田駅前』の南西方・道路距離約3.6km(徒歩 約45分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	都城市高崎町外延部の区画整然とした農地地域である。当該地域は殆どが畑地であるが、休耕地なども散見される地域現況にある。	
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：都市計画区域外	
	用 途 地 域：－	
	建 蔽 率：－	
	容 積 率：－	
	農 地 法 等 規 制：農振農用地区域内青地・農業用施設用地	
自 然 的 条 件	日 照：普通	
	土 壌 の 良 否：普通	
	災 害 の 可 能 性：普通	
	地 勢：概ね平坦、但し、目的外建物がある北東側から南東側の 工作物に向かって下っており、高低差がある。	
	そ の 他：特になし	
画 地 条 件	形 状：台形	
	間 口：約40m	
	奥 行：約85m	
接面道路の状況	北西側で幅員約7.5m市道に接続する中間画地。	
土地の利用状況等	本件は、目的外建物（事務所兼畜舎、事務所兼作業所等）の敷地として利用されている。	
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 (令和7年6月12日時点)
	洪水ハザード：特になし	
	高潮ハザード：特になし	
	土砂災害警戒区域等：特になし	都城県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年6月12日時点)
	そ の 他：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年6月12日時点)
埋蔵文化財の有無及びその状態	都城市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	1970年代の航空写真、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	北東側で物件3(3787番12)、南西側で物件4及び3787番30、3787番31、南東側で里道（都城市農村整備課にて確認）に接面している。隣接地との境界杭等は一切確認できず境界は不明瞭であるため協議を要する。 本件の南東側の里道は公図上は存在するも、現地では存在せず確認できなかった。 本件は利用されなくなってから10年以上経過しており、敷地内においては雑草雑木が繁茂しているため、目視不可能な部分があった。 本件南東側には木造樹脂板葺平家建ての工作物（作業所）が設置されている（土地建物位置関係図参照のこと）。	

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件4）

物 件	4	
位 置 ・ 交 通	JR吉都線『日向前田駅』の南西方・道路距離約3.7km 最寄バス停『前田駅前』の南西方・道路距離約3.6km(徒歩 約45分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	都城市高崎町外延部の区画整然とした農地地域である。当該地域は殆どが畑地であるが、休耕地なども散見される地域現況にある。	
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：都市計画区域外	
	用 途 地 域：－	
	建 蔽 率：－	
	容 積 率：－	
	農 地 法 等 規 制：農振農用地区域内青地・畑	
自 然 的 条 件	日 照：普通	
	土 壌 の 良 否：普通	
	災 害 の 可 能 性：普通	
	地 勢：概ね平坦	
	そ の 他：特になし	
画 地 条 件	形 状：長方形	
	間 口：約50m	
	奥 行：約55m	
接面道路の状況	北西側で幅員約7.5m市道に接続する中間画地。	
土地の利用状況等	本件は現況雑種地であり、執行官の所有者兼債務者への聞取りによると、過去には本件に牧草を平置きして貯蔵し、敷地内に残地されているタイヤはこの牧草を覆うシートの錘として使用されていたものとのことである。また、本件内には木造樹脂板葺平家建ての工作物（作業所）が設置されている（土地建物位置関係図参照のこと）。	
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 (令和7年6月12日時点)
	洪水ハザード：特になし	
	高潮ハザード：特になし	
	土砂災害 警戒区域等：特になし	都城県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年6月12日時点)
	そ の 他：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年6月12日時点)
埋蔵文化財の有無及びその状態	都城市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	1970年代の航空写真、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	北東側で物件1、南西側で3787番32(農道)、南東側で3787番30に接面している。隣接地との境界杭等は一切確認できず境界は不明瞭であるため協議を要する。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	その他補正 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	1,300	1.00	5,137.20	—	6,678,000
4	300	1.00	2,841.00	—	852,000

ア 標準画地価格：農地については、公示地等がないため地元精通者意見、財団法人日本不動産研究所の資料等及び地域における取引水準等を参酌して査定した。なお、物件1については農業用施設用地であるため、標準画地価格に整地費等として㎡あたり1,000円を加算した。

イ 個別格差：標準的農地：1.00

ウ 地 積：登記簿面積

エ その他補正：特になし

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	6,678,000	0.20	法定地上権	1.00	1,336,000
4	852,000	—	—	—	
合計					1,336,000

イ：目的外建物①②の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を20%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 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,678,000	— 1,336,000	1.00	0.60	0.60	1,923,000
4	852,000	— 0	1.00	0.60	0.60	307,000
計	7,530,000	一 括 価 格 (合計)				2,230,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：本物件は都城市農業委員会からの回答によると、農用地区域の指定があり、買受人は農業適格者としての要件を満たす等の制約を受けるとのことである。また、都城市農業委員会によると、物件4は無許可にて転用なされていることから、原状回復命令を受ける。さらに、物件1には目的外建物も存在することから市場性修正を施すものである。

エ 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を考慮した。

オ その他の減価：特になし

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

農地にかかる規準(基準)とすべき公示地等はない。

(2) 固定資産評価額 (令和7年度固定資産公課証明書による)

物件1	:	1,643,904 円
物件4	:	99,435 円

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 現況写真

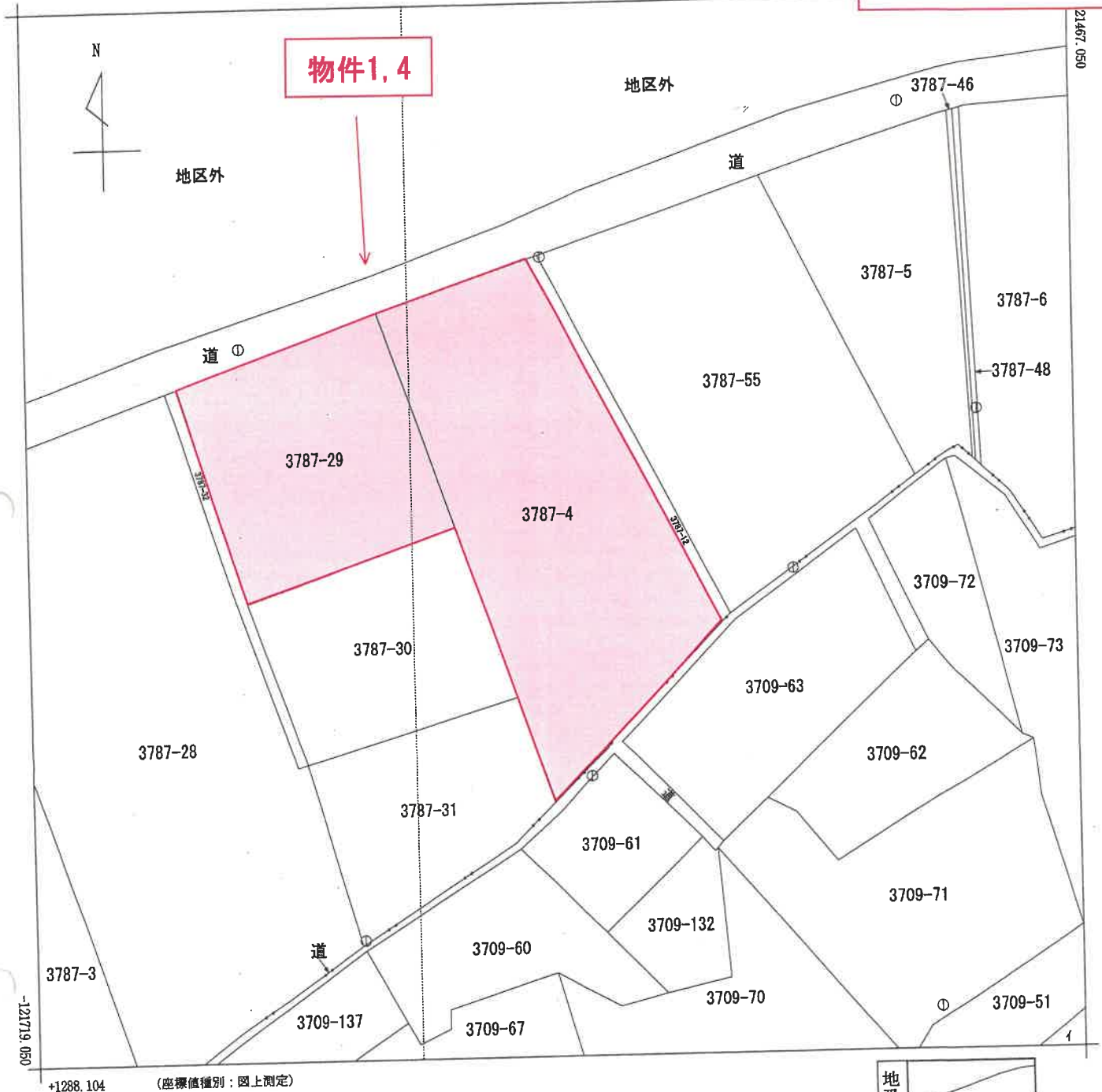
以 上



公 図 写

4 3709-53

(座標値)



地番区域見出
高崎町前田

請 求 部 分	所 在	都城市高崎町前田字源太				地 番	3787番4			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方務局都城支局管轄)

令和7年4月14日

宮崎地方務局

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(A3版をA4版に縮小)

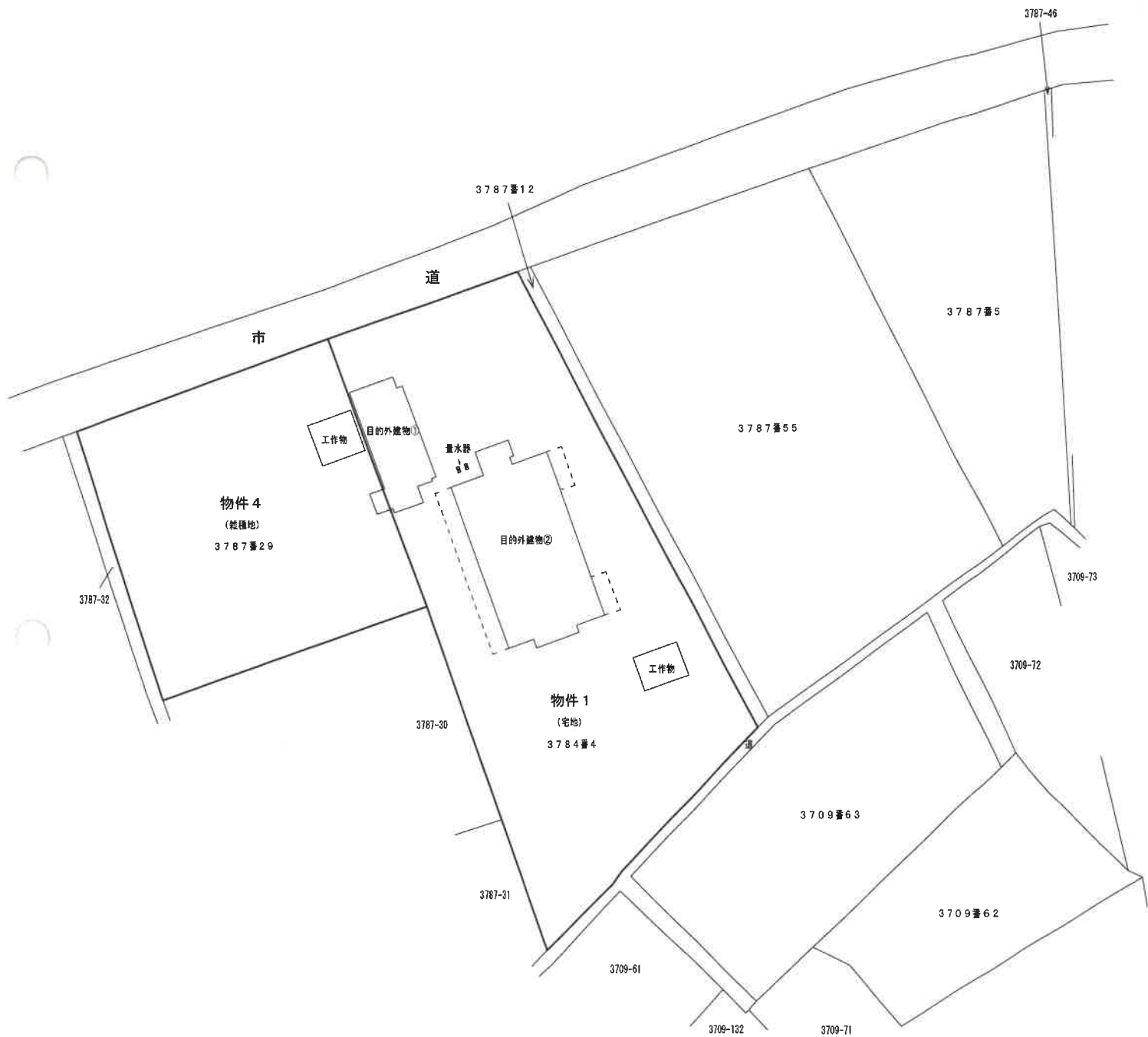
土地建物位置関係図

その1 物件1, 4

物件1 (宅地), 物件4 (雑種地)



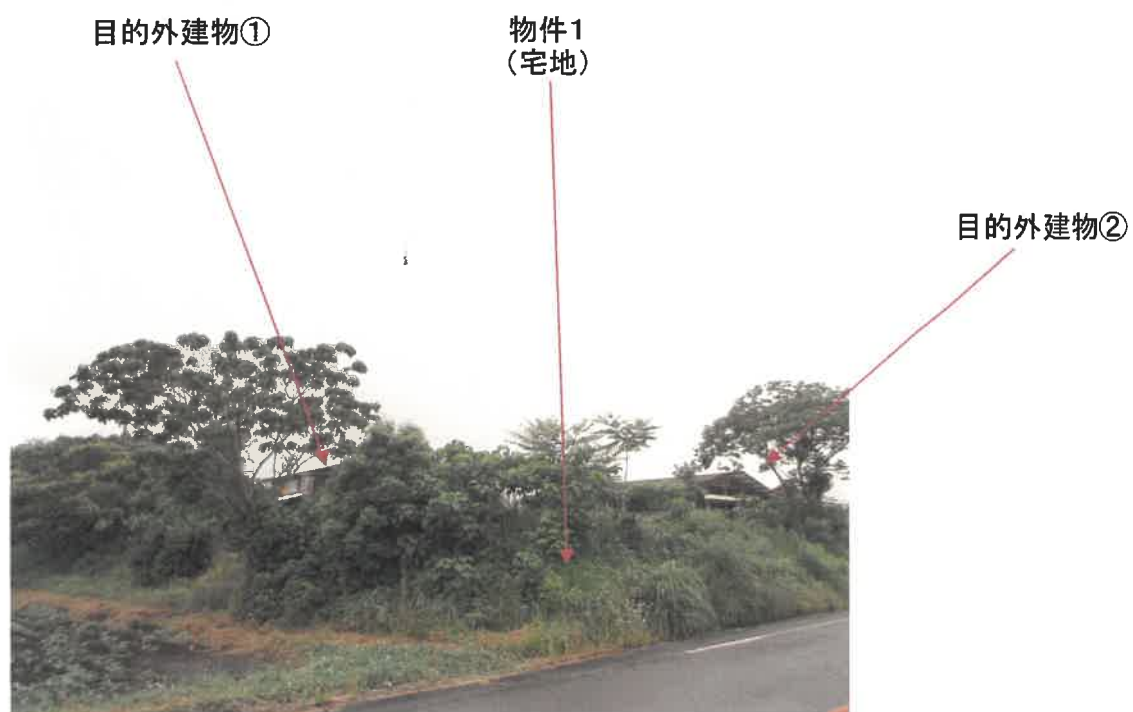
縮小図



* 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。



北東方より物件1をのぞむ



北西方より物件1をのぞむ



北東方より物件4をのぞむ



北西方より物件4をのぞむ