

令和 7 年（ヌ） 第 2 9 号
（物件 1 ～ 3）

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には物件 3（建物）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件 3（建物）は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

宮崎地方裁判所民事部

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 29 日から 令和 8 年 2 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 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 2 月 26 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, 2	3, 449, 000 2, 759, 200	一括	689, 800	46, 627	0
1	1, 932, 000				
2	1, 517, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 都城市久保原町 |
| | 地 | 番 | 8 9 9 7 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 1 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 都城市久保原町 |
| | 地 | 番 | 8 9 9 6 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 1 . 4 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月12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, 2】

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, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記附属建物を含む家屋番号8996番5）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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地（地番8996番13）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 | 都城市久保原町 |
| | 地 | 番 | 8997番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 511.22平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 都城市久保原町 |
| | 地 | 番 | 8996番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 401.40平方メートル |

令和7年(ヌ)第29号

令和7年8月7日受理

令和7年9月9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 | 都城市久保原町 |
| | 地 | 番 | 8997番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 511.22平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 都城市久保原町 |
| | 地 | 番 | 8996番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 401.40平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 都城市久保原町 8996番地5、8997番地 |
| | 家屋番号 | | 8996番5 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 | 面 積 | 114.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	都城市久保原町26街区23号
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 ■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、2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1、2は、目的外土地(8996番13)と一体となって物件3の敷地として利用されている。
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) □公簿上の記載と次の点が異なる(物件)
物件目録にない附属建物	□ない ■ある 種類:車庫 構造:軽量鉄骨造スレート波板葺平家建 床面積:42平方メートル(家屋図面台帳数量) 築年月日:平成6年11月頃
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居宅として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	□ない ■ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない
土地建物の位置関係	■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況(物件3関係)			
所 在	都城市久保原町		
地 番	8996番13		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	22.71平方メートル		
所 有 者	■建物所有者 □ □不明		
その他の事項	目的外土地は、物件1、2と一体となって物件3の敷地として利用されている 目的外土地及び物件1、2、3の登記上の所有者はAである。		
□関係人(□ ())の陳述			
占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □不明		
占有開始時期	令和 年 月 日ころ		
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日ころ	
	期 間	令和 年 月 日ころ から □ 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	
契約等当事者	貸 主	□土地所有者 □その他の者()	
	借 主	□建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月 限り 月分支払)		
地 代 前 払	□ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある		
訴 訟 提 起 等	□ない		
	□ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局()		
そ の 他			
執行官の意見	■上記のとおり □「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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■都城市役所 維持管理課 担当者	物件1の西側が接する道路は市道である。
■近隣住民1	この家の前はよく通ります。付き合いがないので分かりませんが、前から人が住んでいないように思われます。前は敷地の道路沿いに自動販売機が設置されていたのも無くなりました。
■近隣住民2	1 私は本件物件の近くに住んでいますが、Aの姿はここ2か月ほど見かけません。 2 最後に見かけたころは、家の中ではなく、敷地に駐車した車の中で寝泊まりしているようでした。 3 Aがいなくても、何度か人が訪ねて来ていたようでした。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1、2土地は、物件3建物の主たる建物及び未登記の附属建物の敷地として利用されている。物件3建物の現況から、居住実態はないようだが不明である。
- 2 物件1、2土地の周辺隣接地との境界は、公図（法第14条第1項地図）上では確認できるが、現地では、コンクリートブロック、フェンス及び接道等により区分されている。西側市道とは接道、側溝により区分されており概ね明確である。ただし、南側の目的外土地（8996番13）にはコンクリートブロック等が越境しており、同目的外土地は物件3の敷地の一部となっているため協議を要する。（写真⑱）
- 3 物件3建物は全体的に経年により劣化しており、また、主たる建物及び未登記附属建物のどちらもゴミや動産類が散乱している状態である。そのため、強い臭いも感じられた。
- 4 物件3建物は、主たる建物及び未登記附属建物ともに、雨漏りやシロアリ被害は詳細不明である。
- 5 物件3建物にはパワーコンディショナが設置されていることから、太陽光発電システムが整備されているようであるが、Aから聴取できないため、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。物件3建物の主たる建物内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3.0kWであるが、太陽光パネルが物件3の主たる建物及び未登記附属建物の屋根等に確認できなかった。
- 6 物件1土地上に電柱が存するが、Aから聴取できないため、その敷地料については不明である。（写真⑮）
- 7 物件1土地南西部の電柱は、目的外土地（8996番13）上に存すると思料する。（写真⑰）
- 8 物件2土地に該当する庭部分には雑草等が生い茂り、地表を目視することができない状態であった。そのため、何らかの動産類が残置されている可能性があると思料する。（写真⑳）
- 9 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目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

(5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8月13日(水) 13:25-13:50(25)	都城市役所 資産税課 維持管理課	建物間取図・公課証明書・航空写真徴求 接道調査
令和7年8月13日(水) 14:00-14:15(15)	宮崎地方法務局都城支部	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年8月13日(水) 14:30-15:00(30)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年8月21日(木) 9:50-11:00(70)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、近隣 住民から聴取
令和7年9月1日(月) 13:30-13:40(10)	物件所在地	近隣住民から聴取

(特記事項)

■ 令和 7年 8月21日

目的物件3は、不在で施錠されており、立会人Bを立ち合わせ、株式会社恵進グループに解錠してもらい立入調査した。

□ 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

(6枚目)

公図写し (法第14条地図)

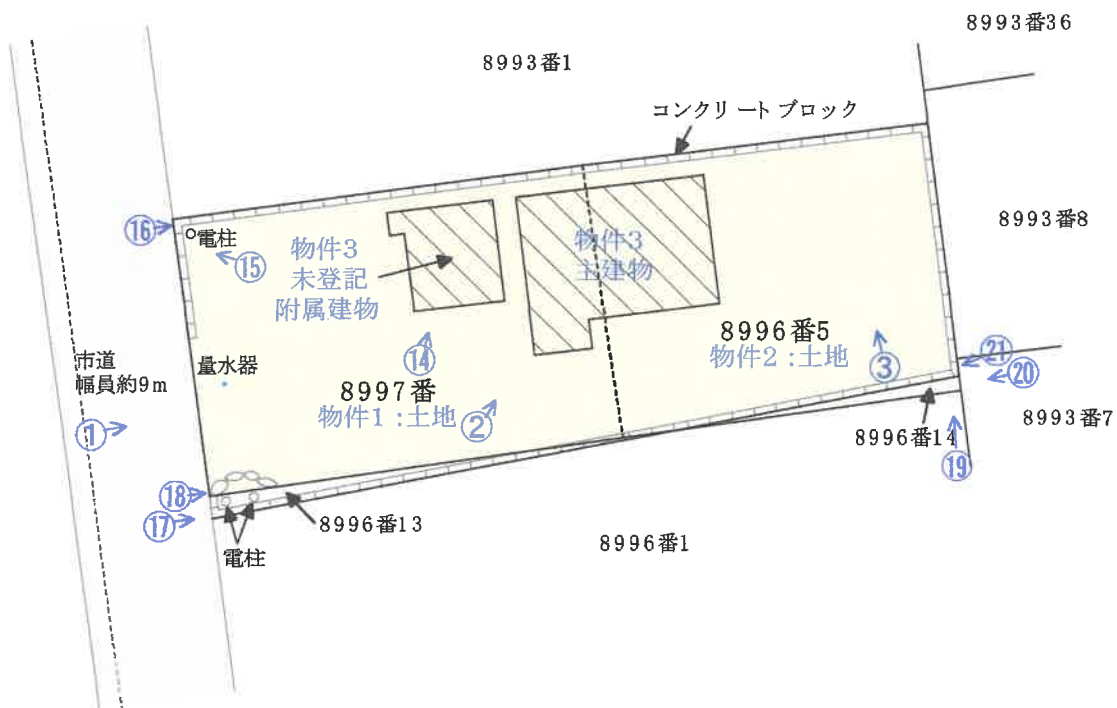
宮崎地方法務局都城支局

(縮尺 1,000分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺500分の1)



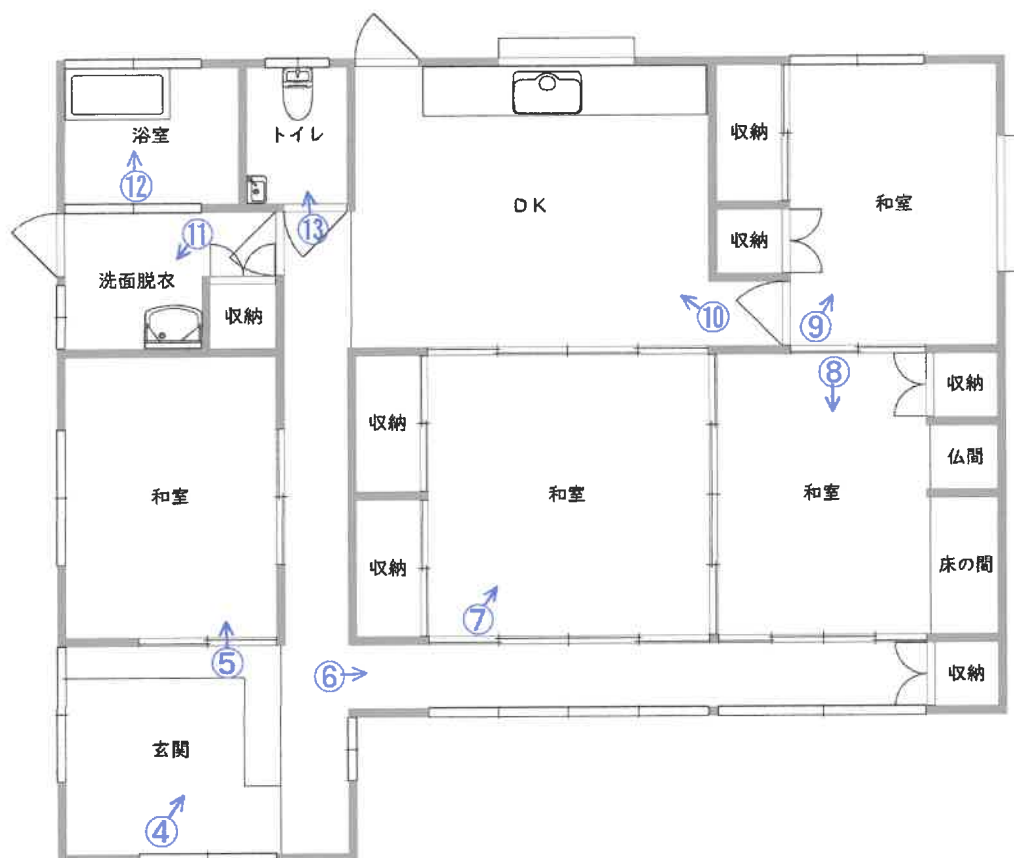
写真撮影位置・方向 ○➤

※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。

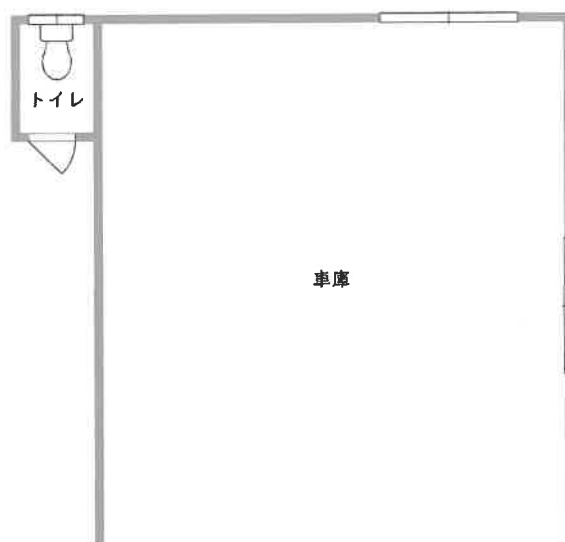
間 取 図

(縮尺 100分の1)

物件3：主建物



物件3：未登記附属建物



14

写真撮影位置・方向 ○➡

写真①



写真②



写真③

物件2付近



(10枚目)

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



(1 2 枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭

物件3
未登記附属建物



物件1

写真⑮

電柱

物件1



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱

物件 2



写真⑳

目的外土地
(8996番14) 付近

物件 2 付近



写真㉑

物件 2 と目的外土地
(8996番14)
の境界付近

物件 2



(16枚目)

副本

令和7年(又)第29号

令和7年 8月21日 現地調査

令和7年 8月26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

古清水賢一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,133,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,092,000 円
物件 2	金 2,427,000 円
物件 3	金 2,614,000 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き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	都城市久保原町 8997番 宅地 511.22㎡	登記簿記載のとおり										
2	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市久保原町 8996番5 宅地 401.40㎡	登記簿記載のとおり										
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市久保原町8996番地5、8997番地 8996番5 居宅 木造瓦葺平家建 114.00㎡	登記簿記載のとおり										
物件 番号	特 記 事 項												
1・2	①物件1・2土地上に物件3未登記附属建物が存する。概要については以下のとおり。 <table><tr><th>家屋番号</th><th>種 類</th><th>構 造</th><th>床面積</th><th>築年月日</th></tr><tr><td>物件3未登記 附属建物</td><td>車庫</td><td>軽量鉄骨造スレート波板葺 平家建</td><td>(家屋図面台帳数量) 42㎡</td><td>平成6年 11月頃</td></tr></table> ②敷地内に目的外土地(8996番13)が含まれている。			家屋番号	種 類	構 造	床面積	築年月日	物件3未登記 附属建物	車庫	軽量鉄骨造スレート波板葺 平家建	(家屋図面台帳数量) 42㎡	平成6年 11月頃
家屋番号	種 類	構 造	床面積	築年月日									
物件3未登記 附属建物	車庫	軽量鉄骨造スレート波板葺 平家建	(家屋図面台帳数量) 42㎡	平成6年 11月頃									
3	①物件3建物内部に大量の家庭ゴミ・衣類等が堆積及び散乱している。												
住 居 表 示		「久保原町26街区23号」											

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 五 十 市 駅	640 m (道路距離)
	宮 崎 交 通 久 保 原 町 バ ス 停	750 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の西方約3.1km（直線距離）付近に位置し、J R 日 豊 本 線 の 北 側 に 所 在 す る 住 宅 地 域 で あ る 。 当 該 地 域 は 戸 建 住 宅 を 主 と す る ほ か 、 農 地 も 残 る 住 宅 地 域 で あ る 。 周 囲 で は 小 規 模 宅 地 分 譲 も 多 く み ら れ 、 今 後 も 住 宅 地 域 と し て 熟 成 し て い く 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 ぺ 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 ） 、 居 住 誘 導 区 域 外 、 都 市 機 能 誘 導 区 域 外
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	912.62㎡ (2筆計：登記地積)
	間 口	約 18.6m
	奥 行	約 50m
	形 状	長 方 形 地
	そ の 他	特 に な し
接 面 道 路	西 側 ： 有 効 幅 員 約 9m 舗 装 市 道 (養 原 ・ 久 保 原 600 号 線) に 等 高 に 接 面 す る 。 (建 築 基 準 法 第 42 条 1 項 1 号 道 路)	
土 地 の 利 用 状 況	物 件 1 ・ 2 は 物 件 3 主 建 物 及 び 未 登 記 附 属 建 物 の 敷 地 と し て 利 用 さ れ て い る 。	
隣 地 の 状 況 等	(東 側) 住 宅 、 (西 側) 市 道 を 介 し て 住 宅 、 (南 側) 住 宅 、 (北 側) 農 地	

1－2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1 ・ 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 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	特になし		宮崎県土砂災害警戒区域 等マップ(評価時点)
	そ の 他	特になし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	都城市教育委員会文化財課での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境 界 等	国土調査済であり、公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。 現地においては、物件1・2土地は一体利用されており、周辺隣接地との境界はコンクリートブロック及びフェンスにより区分されているが、南側の目的外土地（8996番13）にコンクリートブロック等が越境しており、目的外土地（8996番13）は敷地の一部となっているので協議を要する。西側市道とは側溝で区分されており明確である。			
特 記 事 項	①庭が手入れされておらず雑草が生い茂っている。 ②物件1土地の北西端に九州電力の電柱が存する。			

2-1 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 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成6年11月10日不(新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	サイディング
	内 壁	化粧板、砂壁、クロス等
	天 井	プリントベニア、石膏ボード等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし 特記事項②参照
現 況 床 面 積	114.00㎡ (登記記載)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK (附属資料：間取図を参照)
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約31年経過した建物であり、老朽化が認められる建物である。外観上はシミ・汚れが見受けられるものの、物理的損傷は認められない。内部においてはシミ・汚れのほか、大量の家庭ゴミ・衣類等が堆積及び散乱しており、強い腐臭・カビ臭も認められる。また、南東側和室に砂壁の剥がれが認められた。雨漏りやシロアリ等の被害は、目視では確認されなかったが詳細は不明である。 ②太陽光発電システムのパワーコンディショナ(定格出力3kw)が設置されているが、太陽光パネルは屋根上等には無く確認できず、詳細は不明である。	

2-2 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 3	
区 分	未登記附属建物	
建 築 時 期 等 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成6年11月頃 (新築) (家屋図面台帳記載)
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	軽量鉄骨造スレート波板葺平家建
	外 壁	スレート波板
	内 壁	---
	天 井	---
	床	コンクリート打ち放し
	設 備	電気設備、トイレ
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	42㎡ (家屋図面台帳記載)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	車庫
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約31年経過した建物である。外観、内部ともにシミ・汚れが認められる。また内部には、空き缶等のゴミが大量に放置されている状態にある。	

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 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	20,000	0.90	511.22	---	9,202,000
2	20,000	0.90	401.40	---	7,225,000
計			912.62		16,427,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城-2 (公示地) ※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	公示地(公示価格) 22,400 円/㎡		時点修正 (100) 100	標準化補正 100 (100)	地域格差 100 (112)	標準画地価格 20,000 円/㎡	
	〈時点修正〉	公示地の価格時点から評価日までの推定変動率である。						
	〈標準化補正〉	必要なし (格差率) 1.00						
	〈地域格差〉	街路条件 1.00	交通接近条件 × 1.02	環境条件 × 1.10	行政的条件 × 1.00	その他条件 × 1.00	(格差率)	1.12
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1・2	規模大 -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	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 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 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	
3 主建物	140,000	114.00	0.05	0.60	479,000
3 附属建物	50,000	42.00	0.03	0.60	38,000
計					517,000

(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
3 主建物	5 %	経済的耐用年数 を超過	31年	0.05	△40%
3 附属建物	3 %	経済的耐用年数 を超過	31年	0.03	△40%

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 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権			
1	9,202,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	511.22㎡	2,761,000
2	7,225,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	401.40㎡	2,168,000
(合 計)						4,929,000

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	9,202,000	－ 2,761,000	1/1	1.00	0.80	0.60	3,092,000
2	7,225,000	－ 2,168,000	1/1	1.00	0.80	0.60	2,427,000
3	517,000	＋ 4,929,000	1/1	1.00	0.80	0.60	2,614,000
一 括 価 格 (合 計)							8,133,000

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敷地内に目的外土地が含まれていること、②物件3建物の管理が全くなされておらず、大量のゴミも残置していること等から、需要者は限定される。
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

公 示 地 番 号	都城-2
所 在	都城市南鷹尾町2099番152 「南高尾町31-5」
価 格	22,400 円／㎡
位 置	J R 日豊本線「五十市」駅へ約480mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	299 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南東 9m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率50%，容積率100%
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	4,920,762 円	
物件2 土地	6,267,045 円	
物件3 主建物	2,265,360 円	
物件3 未登記附属建物	262,070 円	

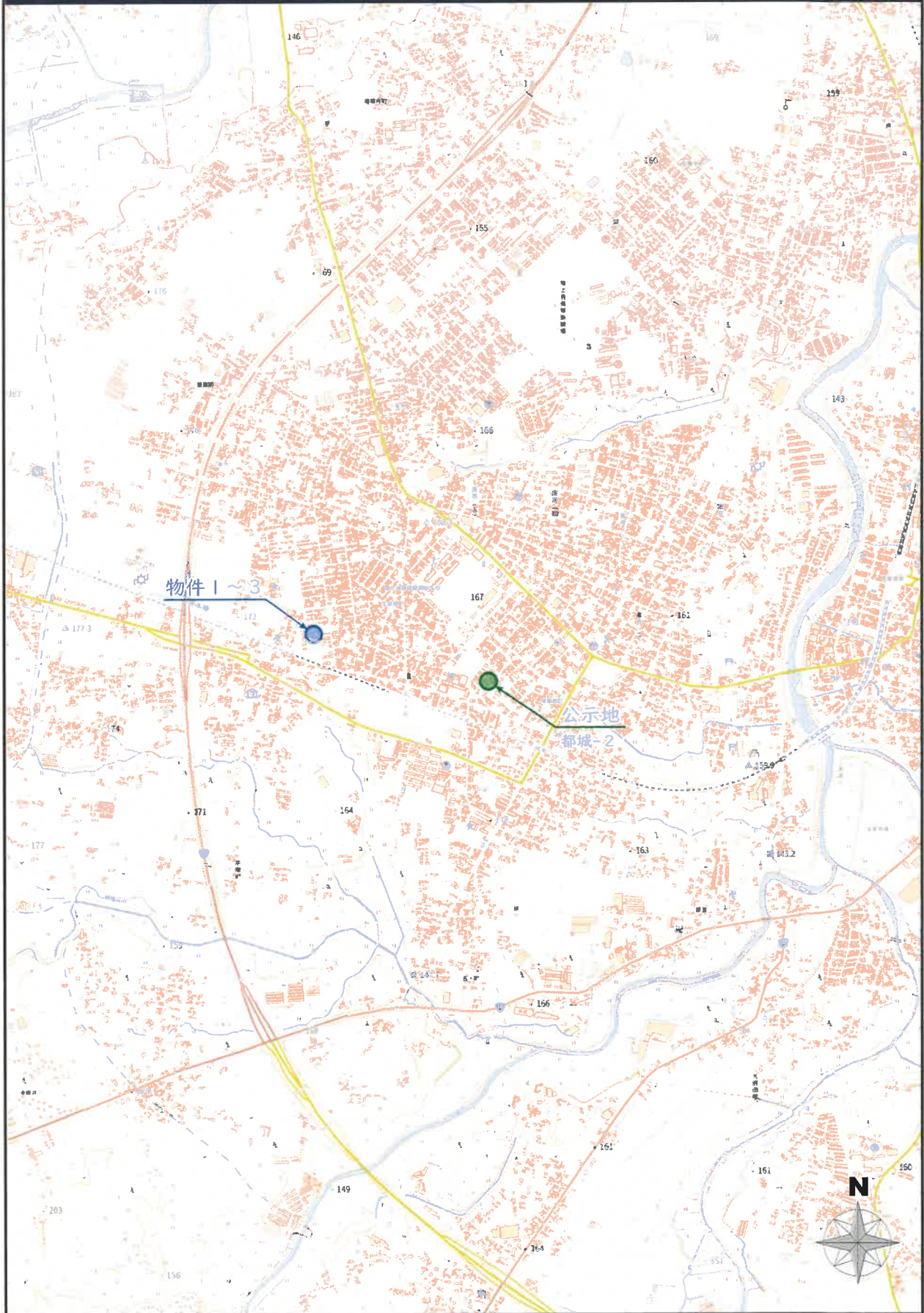
第7 附属資料の表示

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

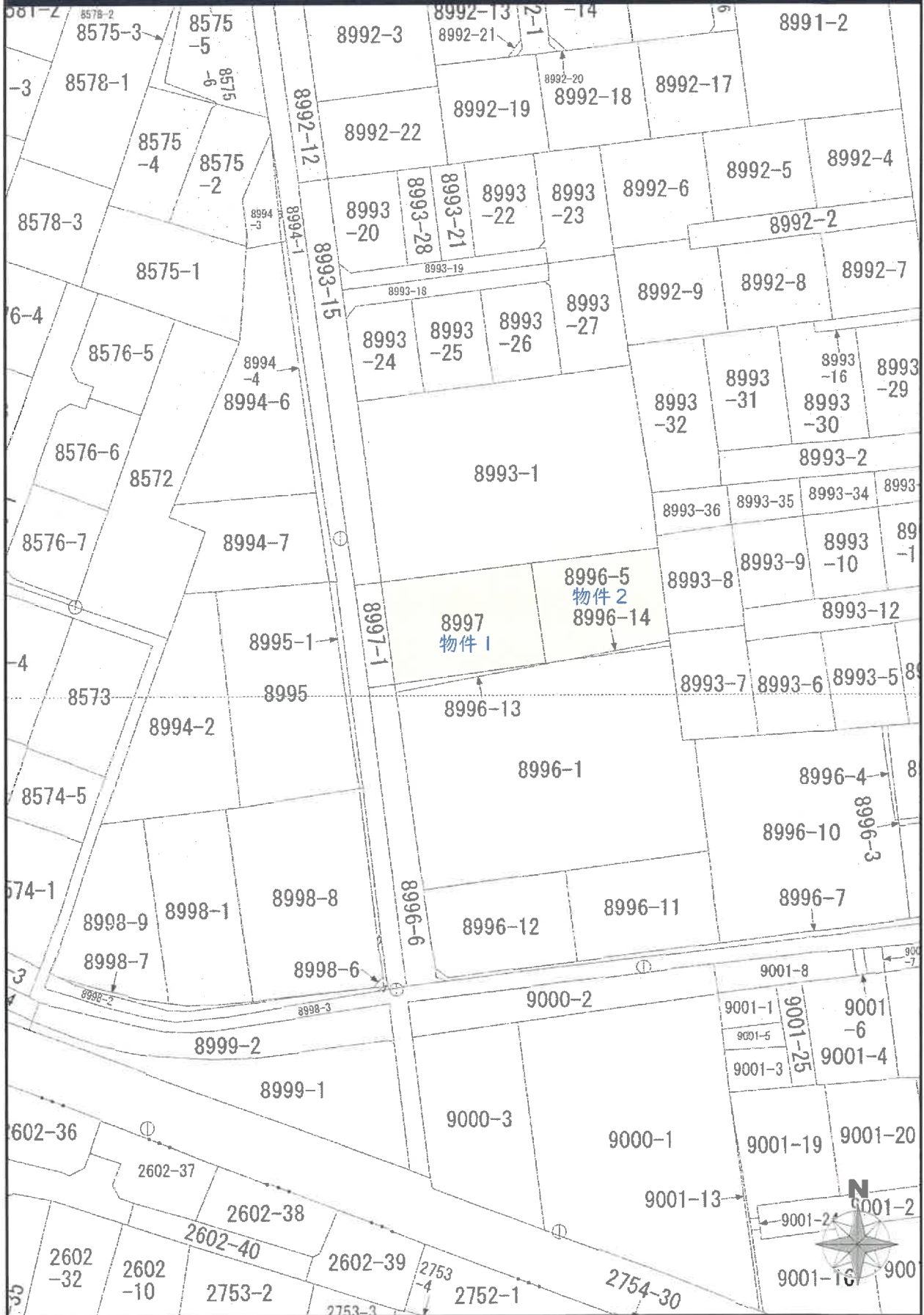
位置図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



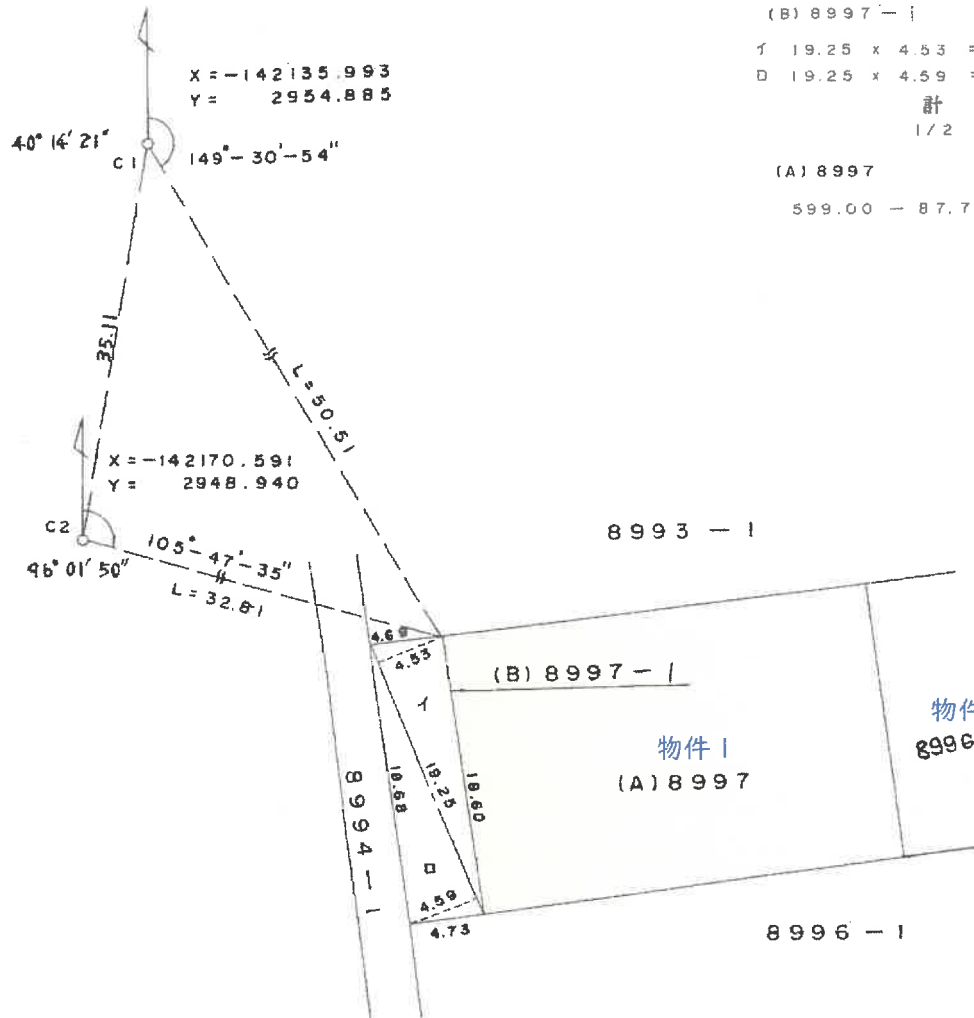
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 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)



(B) 8997-1

$$1 \quad 19.25 \times 4.53 = 87.2025$$

$$D \quad 19.25 \times 4.59 = 88.3575$$

$$\text{計} \quad 175.5600$$

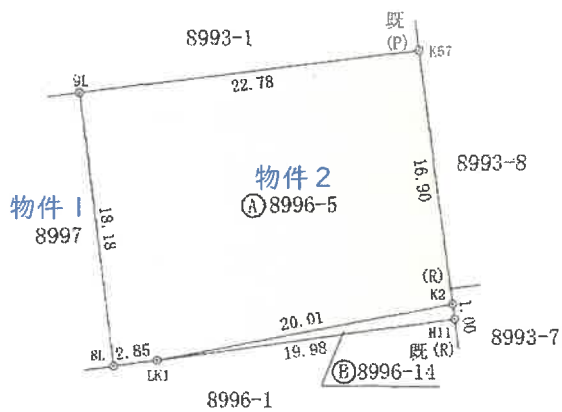
$$1/2 \quad 87.7800$$

(A) 8997

$$599.00 - 87.7800 = 511.2200$$

$$(A) \quad 511.22 \quad \text{m}^2$$

$$(B) \quad 87 \quad \text{m}^2$$

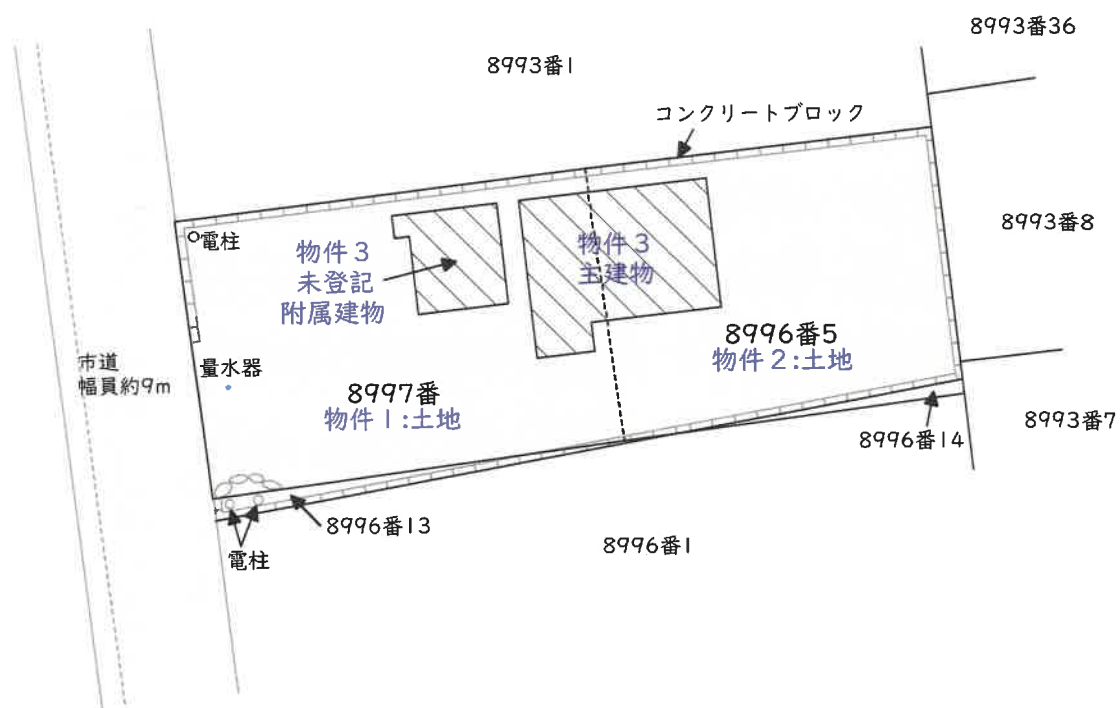


地番	8996-5		
端点	X_n	Y_n	$(X_n - X_1)(Y_n - Y_1)$
K2	-141819.094	2912.626	37253.223510
K57	-141605.528	2812.609	39584.652796
K1	-141605.010	2737.947	-37780.291673
KJ	-141823.053	2790.174	-48710.745102
(K1)	-141822.682	2792.020	11557.287000
		係数	802.617649
		面積	401.4038245
		辺長	401.65
		円周	121.42



土地建物位置関係図

(縮尺500分の1)

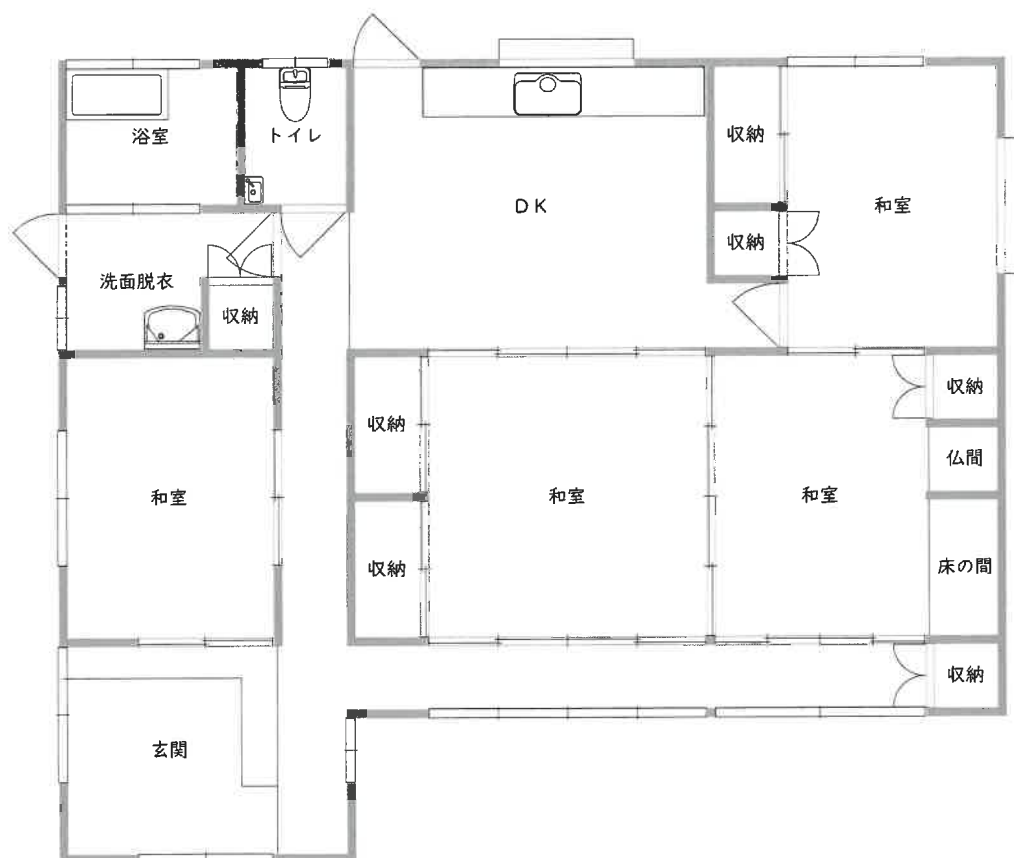


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

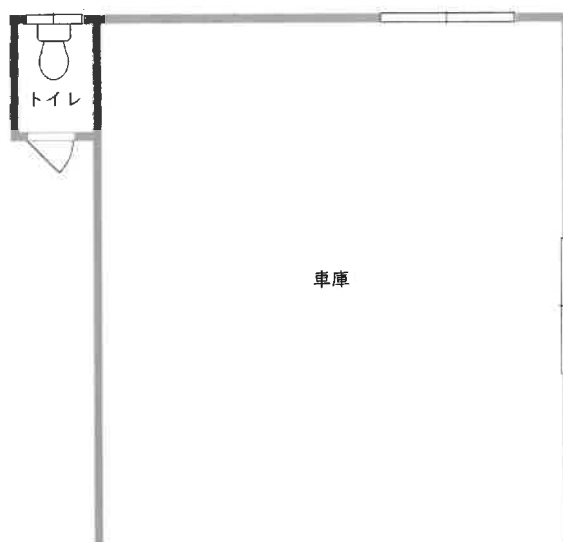
間 取 図

(縮尺 100分の1)

物件 3 : 主建物



物件 3 : 未登記附属建物



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南西方より)



副本

令和7年(又)第29号

令和7年 8月21日 現地調査
令和7年11月27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

補充評価書

物件1及び物件2は一括売却し、物件3とは分けて売却を行うことを前提とした場合の

- (1) 物件1及び物件2の一括評価額とその内訳価格
- (2) 物件3の評価額

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,449,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,932,000 円
物件2	金 1,517,000 円

評 価 額	
物件3	金 2,287,000 円

【付記事項】

- ① 物件1～3の各不動産について、物件1・2土地については一括売却（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、物件3建物については個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 物件1・2の土地価格は、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 番号	所 在 等	登 記 簿	現 況										
1	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市久保原町 8997番 宅地 511.22㎡	登記簿記載のとおり										
2	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市久保原町 8996番5 宅地 401.40㎡	登記簿記載のとおり										
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市久保原町8996番地5、8997番地 8996番5 居宅 木造瓦葺平家建 114.00㎡	登記簿記載のとおり										
物件 番号	特 記 事 項												
1・2	①物件1・2土地上に物件3主建物及び未登記附属建物が存する。物件3未登記附属建物の概要については以下のとおり。 <table><tr><th>家屋番号</th><th>種 類</th><th>構 造</th><th>床面積</th><th>築年月日</th></tr><tr><td>物件3未登記 附属建物</td><td>車庫</td><td>軽量鉄骨造スレート波板葺 平家建</td><td>(家屋図面台帳数量) 42㎡</td><td>平成6年 11月頃</td></tr></table> ②敷地内に目的外土地(8996番13)が含まれている。			家屋番号	種 類	構 造	床面積	築年月日	物件3未登記 附属建物	車庫	軽量鉄骨造スレート波板葺 平家建	(家屋図面台帳数量) 42㎡	平成6年 11月頃
家屋番号	種 類	構 造	床面積	築年月日									
物件3未登記 附属建物	車庫	軽量鉄骨造スレート波板葺 平家建	(家屋図面台帳数量) 42㎡	平成6年 11月頃									
3	①物件3建物内部に大量の家庭ゴミ・衣類等が堆積及び散乱している。												
住 居 表 示		「久保原町26街区23号」											

第4 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 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	20,000	0.90	511.22	---	9,202,000
2	20,000	0.90	401.40	---	7,225,000
計			912.62		16,427,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城-2 (公示地) ※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	公示地(公示価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		22,400 円/㎡	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(112)}$	≒ 20,000 円/㎡
	<時点修正>	公示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 (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
		1.00	× 1.02	× 1.10	× 1.00	× 1.00 (格差率) 1.12
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				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1・2	規模大	-10%	(格差率)	0.90

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 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	
3 主建物	140,000	114.00	0.05	0.60	479,000
3 附属建物	50,000	42.00	0.03	0.60	38,000
計					517,000

(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
3 主建物	5 %	経済的耐用年数 を超過	31年	0.05	△40%
3 附属建物	3 %	経済的耐用年数 を超過	31年	0.03	△40%

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 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
1	9,202,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	511.22㎡	2,761,000
2	7,225,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	401.40㎡	2,168,000
(合 計)						4,929,000

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 物件1・2の内訳価格及び一括価格並びに物件3の評価額

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	9,202,000	－ 2,761,000	1/1	1.00	0.50	0.60	1,932,000
2	7,225,000	－ 2,168,000	1/1	1.00	0.50	0.60	1,517,000
物 件 1 ・ 2 一 括 価 格 (合 計)							3,449,000
3	517,000	＋ 4,929,000	1/1	1.00	0.70	0.60	2,287,000

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	(物件1・2)	①敷地内に目的外土地が含まれていること、②土地上に物件3建物が存すること等から、需要者は相当に限定される。
		(物件3)	①建物のみの評価であること、②物件3建物の管理が全くなされておらず、大量のゴミも残置していること等から、需要者は限定される。
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	

以 上