

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3260番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3260番309 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.39平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3260番322 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.72平方メートル |
| 4 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3325番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.89平方メートル |
| 5 | 所 在 | 都城市郡元町 3260番地7、3260番地309、
3260番地322、3325番地14 |
| | 家屋 番号 | 3260番7 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 129.18平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2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1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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
なし

《 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 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3 2 6 0 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3 2 6 0 番 3 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3 2 6 0 番 3 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 7 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 都城市郡元町 |
| | 地 番 | 3 3 2 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 8 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 都城市郡元町 3 2 6 0 番地 7、3 2 6 0 番地 3 0 9、
3 2 6 0 番地 3 2 2、3 3 2 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 3 2 6 0 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 129.18平方メートル

令和7年(ケ)第69号
令和7年11月18日受理
令和7年12月15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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市郡元町
3260番7
宅地
120.98平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市郡元町
3260番309
宅地
264.39平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市郡元町
3260番322
宅地
25.72平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市郡元町
3325番14
宅地
10.89平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 都城市郡元町 3260番地7、3260番地309、
3260番地322、3325番地14
家屋番号 3260番7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 129.18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, 4
現況地目	■宅地(物件1, 2, 3, 4)
形状	□公図()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, 3, 4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の南側は、市道(郡元370号線)に接している。
建物	物件5
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5) □公簿上の記載と次の点が異なる(物件) □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
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(空家)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)

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2の南側が接する道路は市道(郡元370号線)である。
■近隣住民1	1 物件5建物には、もともと男性が一人で住んでいました。 2 物件5建物には、ここ1年くらいは、誰も住んでいません。 3 物件1ないし5の所有者Aは、現在、刑事施設に入っているはず です。近所の人たちは知っていると思います。 4 Aとは、ほとんど付き合いがなかったので、詳細はよく分かりま せんが、生えている草等はどうかしてもらいたいと思います。
■近隣住民2	物件1ないし5の所有者Aは、刑事施設に入っているはずです。

(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, 3, 4土地は、物件5建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1, 2, 3, 4土地の境界は、南側の市道と物件2については、杭等が東側に1か所確認できるだけであるが、側溝等により概ね明確である。また、それ以外の東側、西側、北側の隣接地との境界は、境界プレート等は確認できないものの、ブロック積やフェンス等により仕切られており、概ね明確である。ただし、物件土地それぞれの筆界は不明である。
- 3 物件5建物は、築年数が浅く、目立った不具合は認められなかった。ただし、壁のクロスが剥がれやひび割れが何か所か認められた。(写真⑥)
- 4 物件5建物につき、Aから聴取できないためシロアリ被害や雨漏りについては不明であるが、現地では特にシミ等は認められなかった。
- 5 物件5建物のトイレは、乾燥のためか、汚れている状態であった。(写真⑭)
- 6 物件5建物内部には、多数の家具類や衣類等の動産類が存する。
- 7 物件1ないし4上には、多くの雑草等が生えており、一部地面が見えない部分もあり、何らかの残置物が存する可能性がある。(写真②③⑮)
- 8 物件2土地上のカーポートは、土地の定着物である。(写真②③)
- 9 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。なお、物件5建物内部の家財道具や家電製品等については、近隣者の陳述及び現況並びに積極的に第三者が占有している旨の徴表もないので、Aの残置物と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月19日(水) 13:25-13:55(30)	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・地 番編集図徴求 接道調査
令和7年11月19日(水) 14:15-14:35(20)	宮崎地方法務局都城支 局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年11月19日(水) 15:00-15:45(45)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年11月27日(木) 10:00-11:45(105)	物件所在地	立入調査、評価人同行、近隣住民から聴 取、写真撮影

(特記事項)

■ 令和 7 年 1 1 月 2 7 日

物件5建物は不在かつ施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、株式会社恵進グループに解錠させて立ち入った。

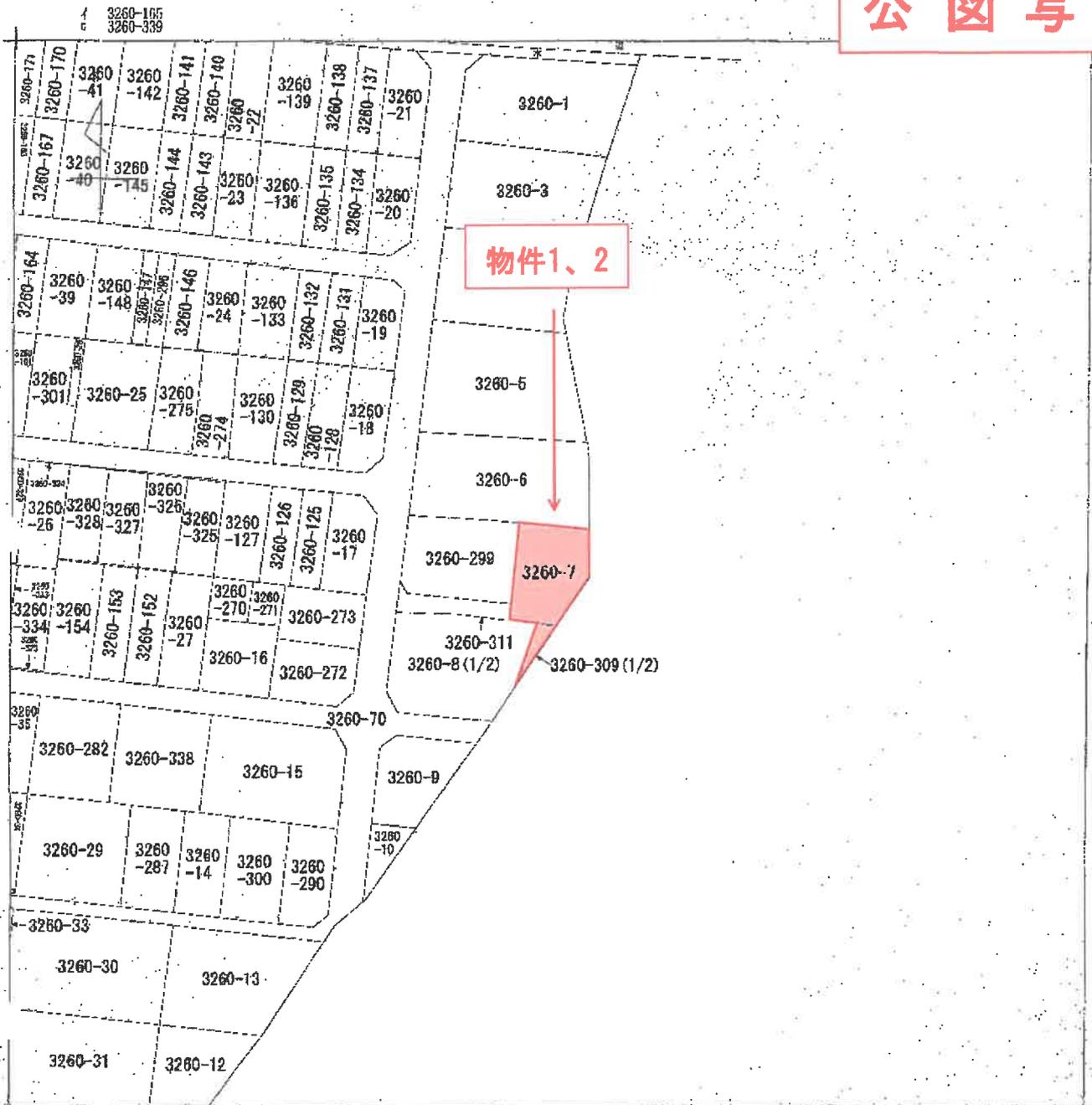
□ 令和 年 月 日

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)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 地 都 市 郡 元 町	地 番	3260番7	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類 地図に準ずる図面
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 項
				種 類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

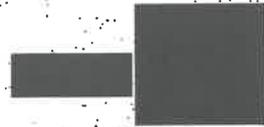
(宮崎地方法務局都城支局管轄)

令和7年9月18日

福岡法務局

地図整理番号: M77145

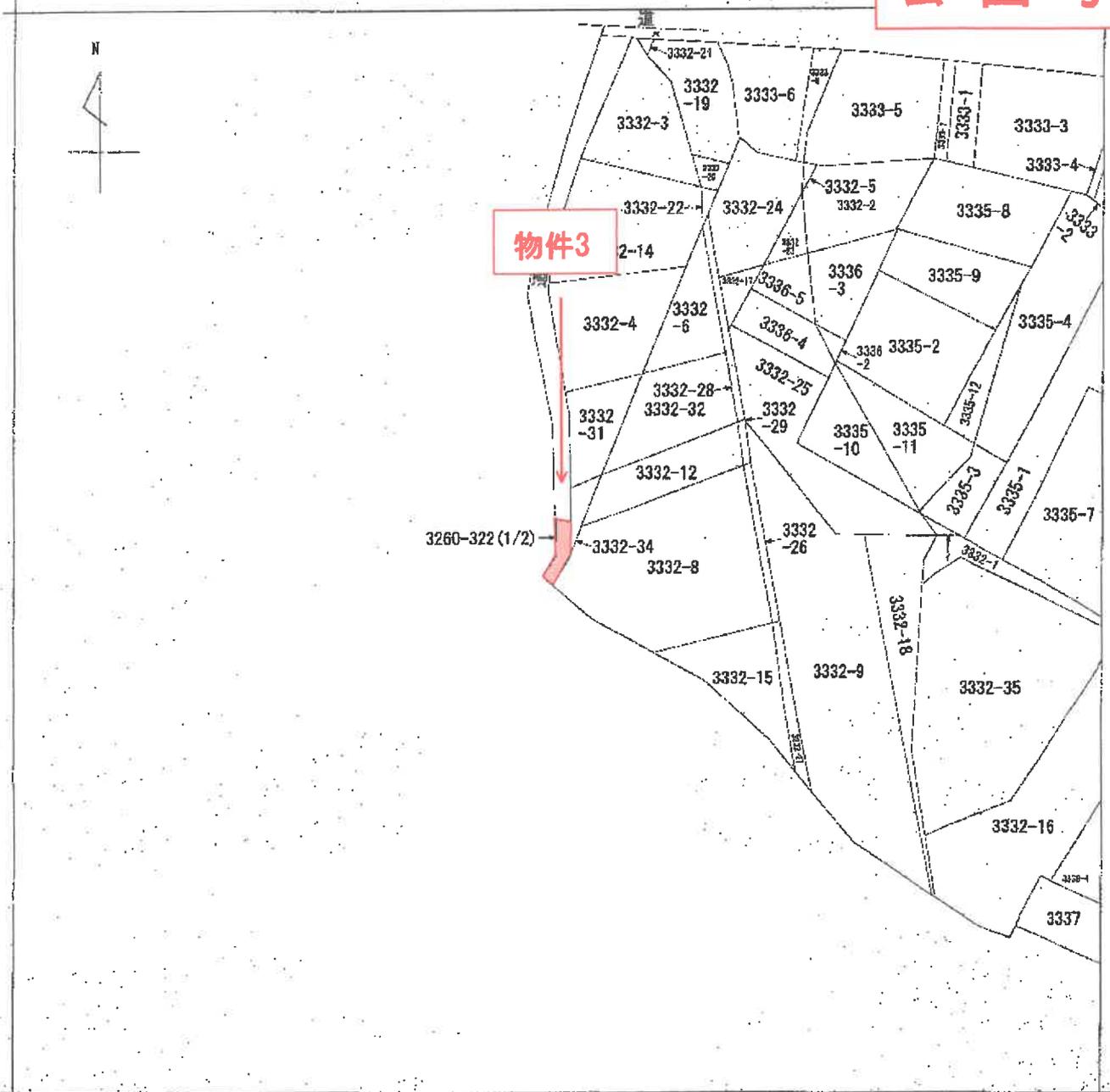
登記官



(1/1)

(A3版をA4版に縮小)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 分	所 在	都城市郡元町		地 番	3260番322		
出 力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 は 座 番 記 号	分 類	地図に準ずる図面	権 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月25日
宮崎地方法務局郡元支局
登記官

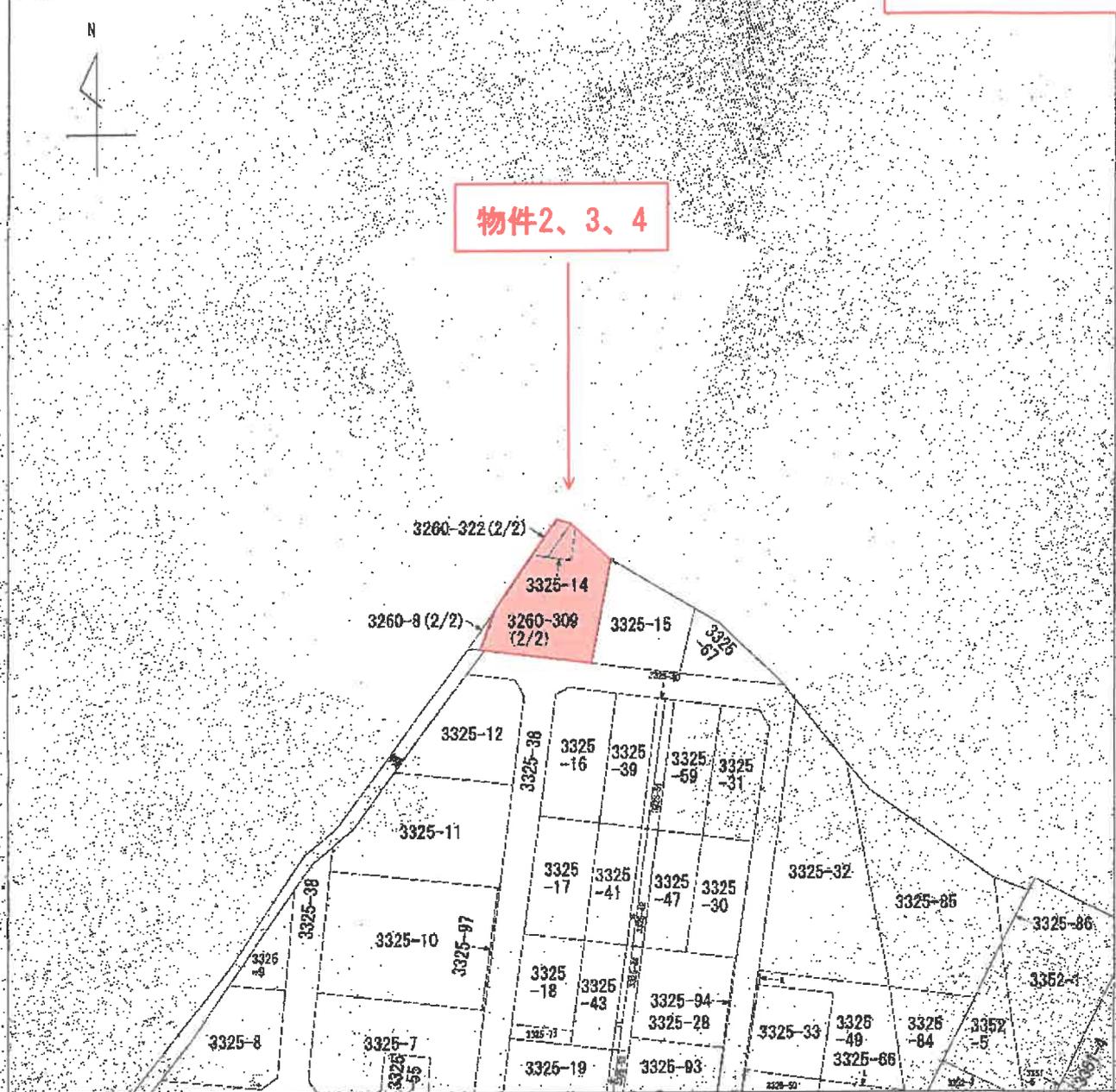
請求番号：3-1
(1/2)

(A3版をA4版に縮小)

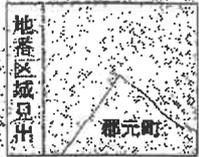
3325-73 3325-74 3325-42 3325-44 3325-53 3325-55 3325-96



物件2、3、4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が無え付けられるまでの間、これに代わるものとして無え付けられている図面を、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



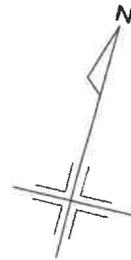
請求部分	所在地	都城市郡元町		地番	3325番14		
縮尺	1/600	精度	図面番号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

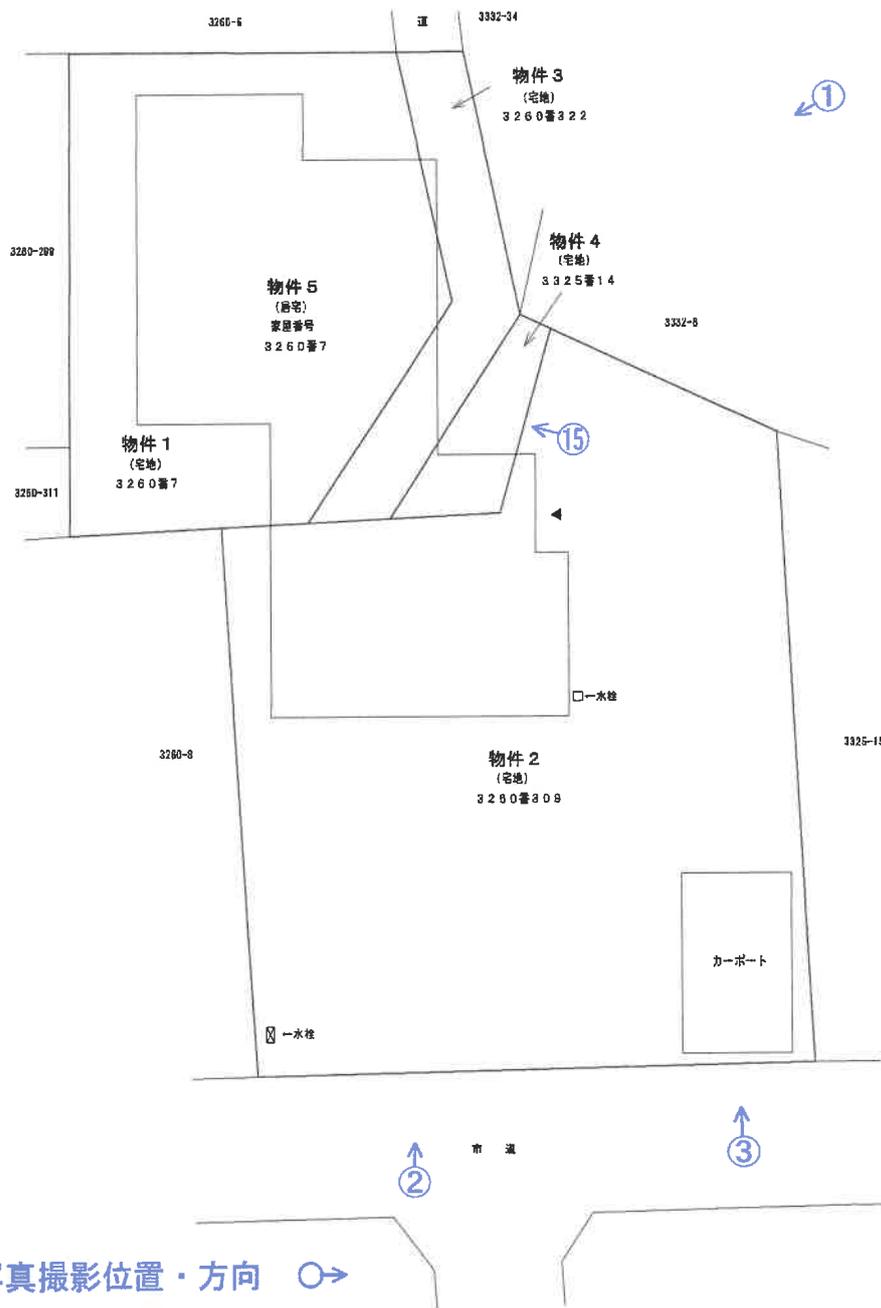
令和7年11月21日
宮崎地方法務局都城支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

土地建物位置関係図



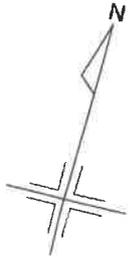
S≒1/200



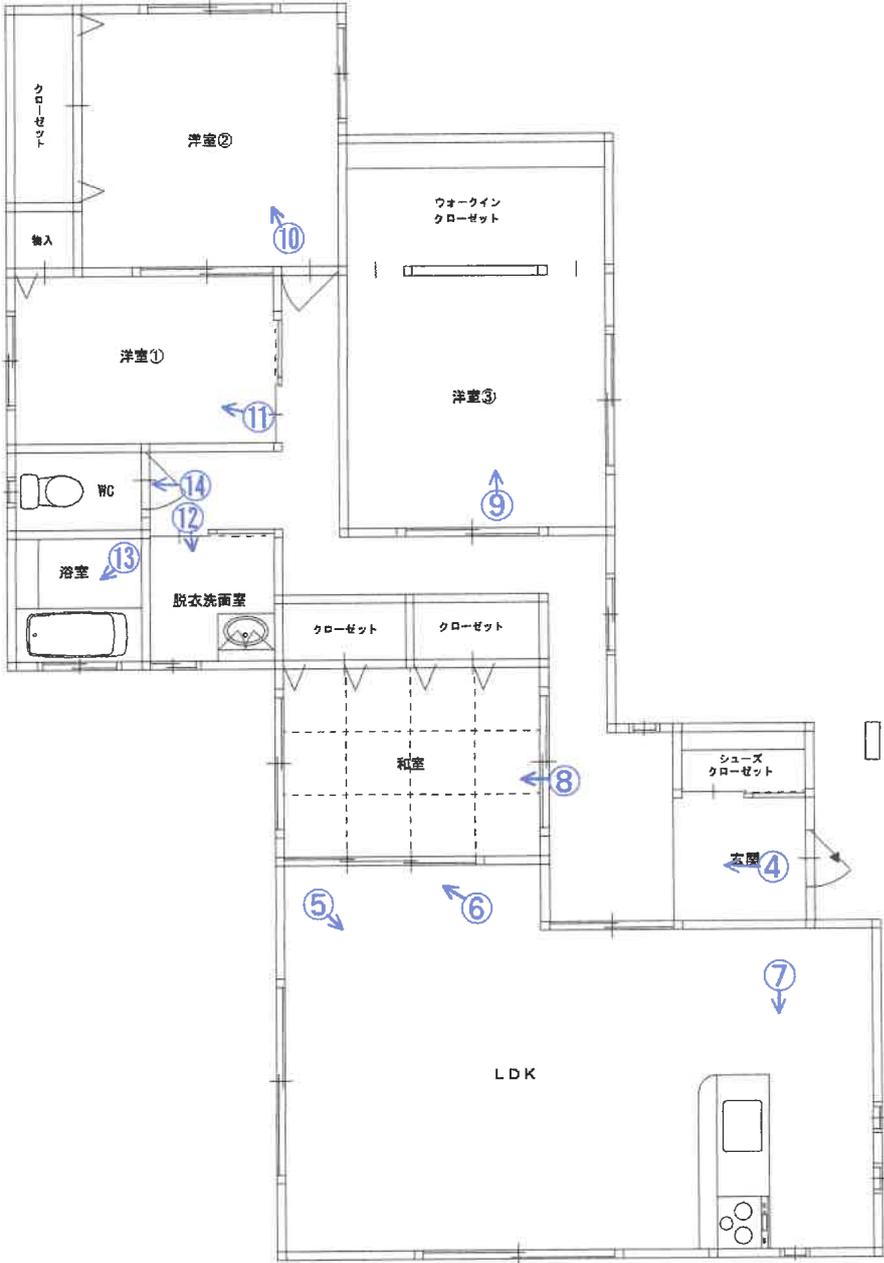
写真撮影位置・方向 ○→

* 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



S=1/100



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

クロスが剥がれ



(12枚目)

写真⑦



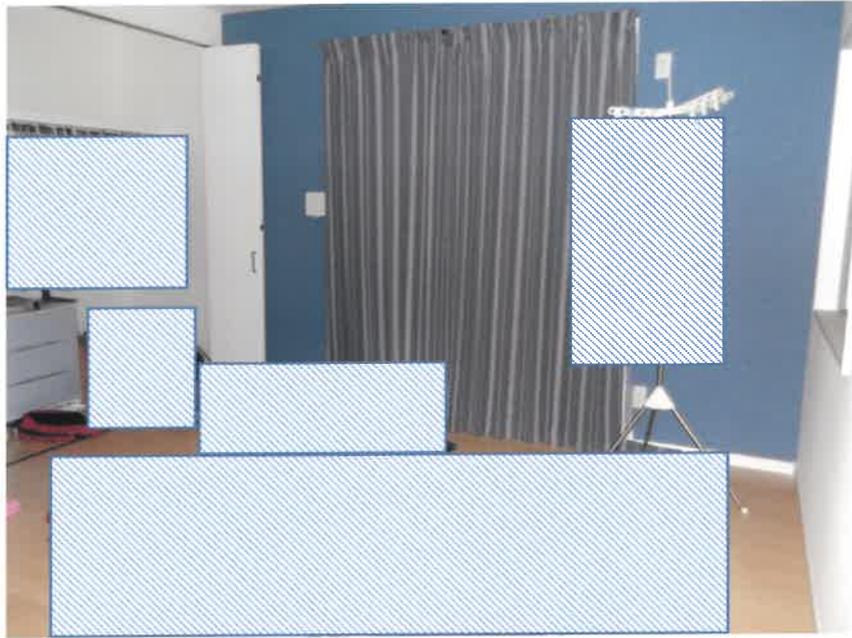
写真⑧



写真⑨



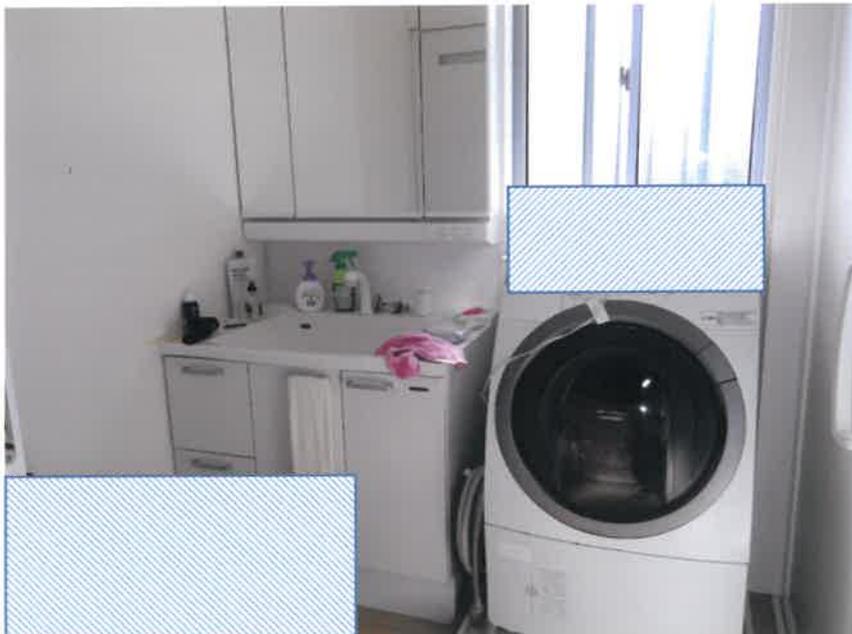
写真⑩



写真⑪



写真⑫



(14枚目)

写真⑬



写真⑭



写真⑮

物件5

雑草等



(15枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 69 号

令和 7 年 11 月 27 日 現地調査

令和 7 年 12 月 3 日 評価

現地調査担当 佐藤 正善 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 12,532,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 823,000 円
2	金 1,798,000 円
3	金 175,000 円
4	金 74,000 円
5	金 9,662,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件1・2・3・4・5の各不動産について、一括売却(民事執行法61条
①： 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・2・3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1・2・3・4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2. 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等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 地目 地積	都城市郡元町 3260番7 宅地 120.98㎡	
2	所在地 地目 地積	都城市郡元町 3260番309 宅地 264.39㎡	
3	所在地 地目 地積	都城市郡元町 3260番322 宅地 25.72㎡	
4	所在地 地目 地積	都城市郡元町 3325番14 宅地 10.89㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市郡元町3260番地7、3260番地309、 3260番地322、3325番地14 3260番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1階 129.18㎡ 合計 129.18㎡	
番号	特記事項		
1・2	物件1・2については地積測量図がないものの、現地での検尺、航空写真との照合をおこなった。これによると面積は概ね一致するも、形状は公図と若干異なる。ただしあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。		
1・2 3・4	土地には雑草等が繁茂しており、地表の状況を確認できない部分があった。また、本件は一体利用されており、境界杭等も確認できなかったため、夫々の筆界は不明瞭である。		
共通	なお、執行官の聞取りによると、本件債務者兼所有者は現在刑事施設に収容中とのことである。		
住居表示	『住居表示未実施』		

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等 (物件1・2・3・4)

物 件	1・2・3・4	
位 置 ・ 交 通	J R日豊本線『都城』駅の北東方・道路距離約2.5km 最寄バス停『南郡元』の南東・約150m (徒歩約2分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	古い町並みが残る住宅地域である。昔ながらの狭小な住宅が残る中、近年は画地規模を大きくした新しい住宅も見ら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 内	
	用 途 地 域 : 第 一 種 住 居 地 域	
	建 蔽 率 : 60%	
	容 積 率 : 200%	
	防 火 規 制 : なし	
	そ の 他 の 規 制 : なし	
画 地 条 件	間 口 : 約15.0m	
	奥 行 : 約29.0m	
	形 状 : やや不整形	
	地 勢 : 概ね平坦	
	地 盤 : 普通	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.0m市道に等高に接する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5の敷地として利用されているほか、敷地南東側にカーポートが設置されている(土地建物位置関係図参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり	
	ガ ス 配 管 : あり	
	下 水 道 : 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 (令和7年11月19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	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年11月19日時点)
	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	1990年代の国土地理院地図、航空写真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	南側市道との境界は、杭等は東側で1カ所確認できたが、側溝等で仕切られ概ね明瞭である。 西側隣地(3260番8、3260番311、3260番299)、北側隣地(3260番6)、東側隣地(3332番34、3332番8、3225番15)との境界は境界プレートは確認できないものの、ブロック積み、フェンス等により仕切られており概ね明瞭である。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件5）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和2年9月29日新築 経過年数：5年 経済的残存耐用年数：20年
仕 様	構造：木造
	屋根：合金メッキ鋼板ぶき
	外壁：サイディング
	内壁：ビニールクロス等
	天井：ビニールクロス等
	床：フローリング・畳
	設備：給排水設備等
	その他：浴室乾燥機
床面積（現況）	現況：129.18㎡
現況用途等	現況用途：居宅
	間取り：4LDK
品 等	建物の品等：中位
	使用資材：中位
	施行：普通
保守管理の状態	本件の保守管理状況は概ね良好であり、雨漏り、床の軋みたわみ等は確認できなかった。ただし、天井、壁のクロスの剥がれ、ひび割れが複数箇所見受けられた。また室内には、家具、家電、日用品が残置されている。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	トイレの便器の汚れが目立つ。なお、空家になって1年以上経過しているため、再度の使用に当たっては保守点検を要する。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件1・2・3・4)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,300	0.950	120.98	1.00	—	2,448,000
2	21,300	0.950	264.39	1.00	—	5,350,000
3	21,300	0.950	25.72	1.00	—	520,000
4	21,300	0.950	10.89	1.00	—	220,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1・2・3・4 やや不整形 0.95 相乗積 0.950

(ウ) 地積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：なし

② 建物価格 (物件5)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
5	170,000	129.18	0.800	17,568,000
計				17,568,000

ウ 現 価 率：(経済的残存耐用年数 / 経済的全残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

物件5 (20年 ÷ 25年) × (1 - 0.00) ≒ 0.800

観察減価率 特になし

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷土地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	2,448,000	0.30	法定地上権	1.00	734,000
2	5,350,000	0.30	法定地上権	1.00	1,605,000
3	520,000	0.30	法定地上権	1.00	156,000
4	220,000	0.30	法定地上権	1.00	66,000
合計					2,561,000

イ : 物件5の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占 有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,448,000	－ 734,000	1.00	0.80	0.60	823,000
2	5,350,000	－ 1,605,000	1.00	0.80	0.60	1,798,000
3	520,000	－ 156,000	1.00	0.80	0.60	175,000
4	220,000	－ 66,000	1.00	0.80	0.60	74,000
5	17,568,000	+ 2,561,000	1.00	0.80	0.60	9,662,000
計	26,106,000		一 括 価 格 (合計)			12,532,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 債務者兼所有者にかかる心因的瑕疵等の影響が本件に及ぶと判断し市場性修正をおこなった。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号	: 都城(県)-2
所 在	: 宮崎県都城市郡元町4578番45
価 格	: 26,700円/㎡
位 置	: 都城 1.7km
価 格 時 点	: 令和7年7月1日
地 積	: 226.00㎡
供給処理施設	: 水道・ガス・下水
接 面 道 路	: 南東 5m 市道
用途指定等	: 都市計画区域 第一種住居地域 (建蔽率: 60%、容積率200%)
地域の概要	: 大型店舗に囲まれた小圏域の戸建住宅地域

(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	: 1,554,230 円
物件2	: 3,396,618 円
物件3	: 330,424 円
物件4	: 139,903 円
物件5	: 9,564,236 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
都城(県)-2	26,700	$\times \frac{(100.6)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(126)}$	$\doteq 21,300$

時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

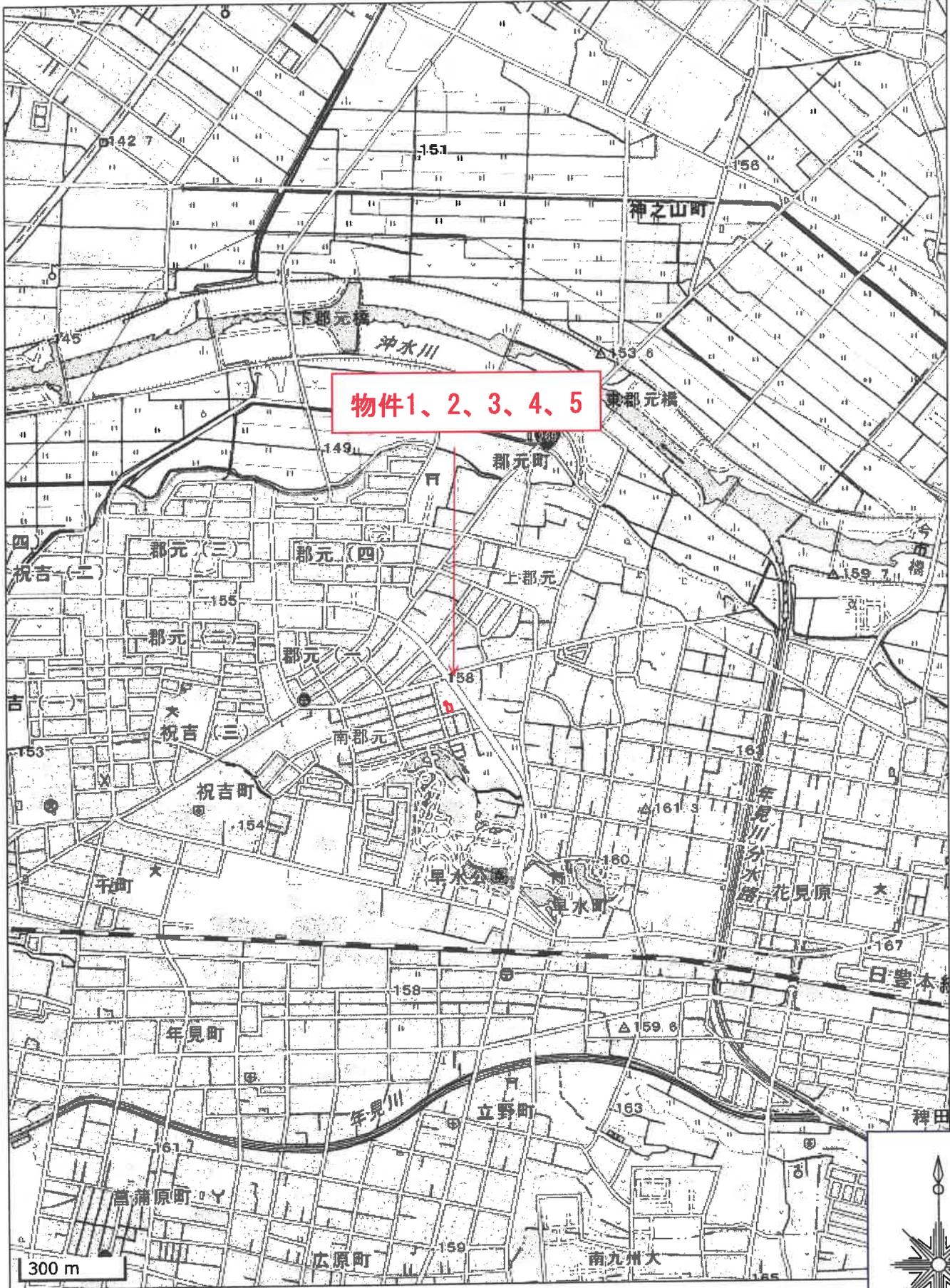
標 準 化 補 正 : 標準的画地: 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.02 街路 1.03 環境 1.20 \doteq 1.26

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. 間取図
5. 現況写真

以 上



公 図 写



物件1、2

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	都城市郡元町		地番	3260番7	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方法務局都城支局管轄)

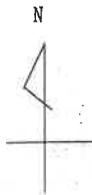
令和7年9月18日
福岡法務局

地図整理番号 : M77145

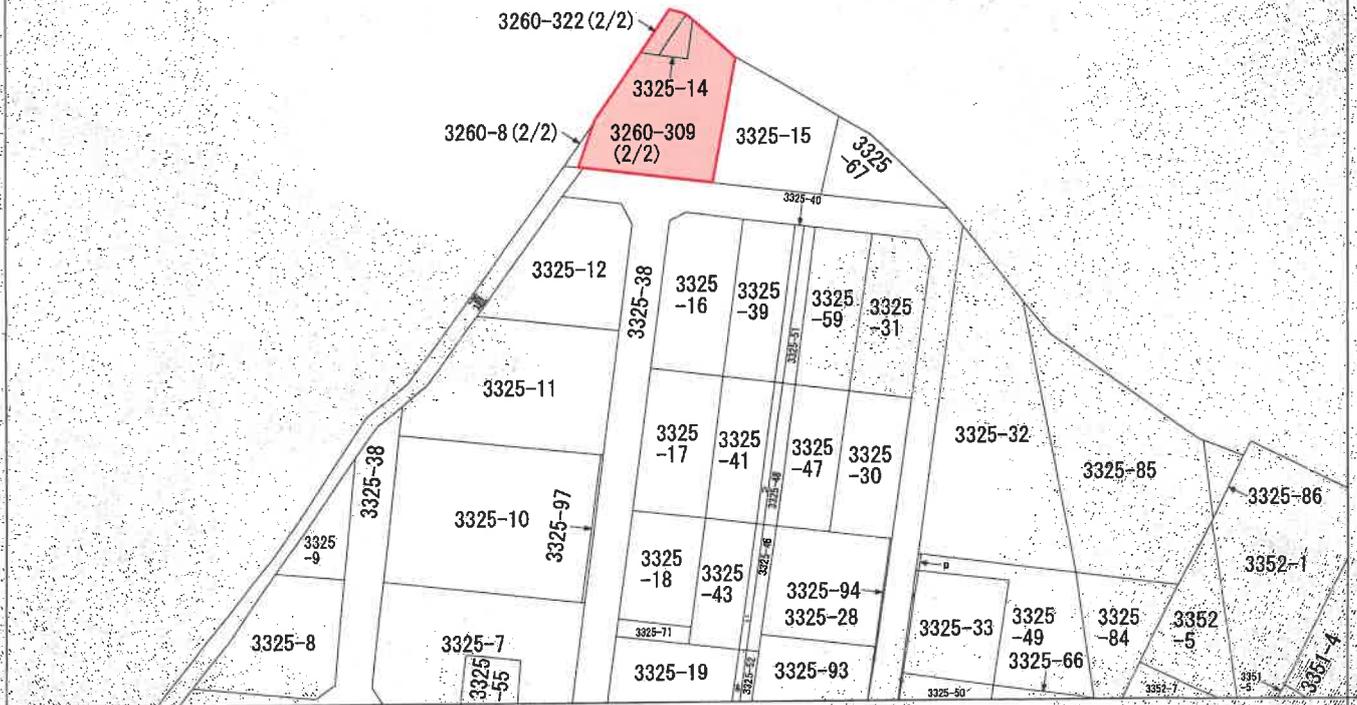
登記官



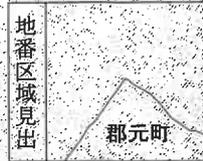
公 図 写



物件2、3、4



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

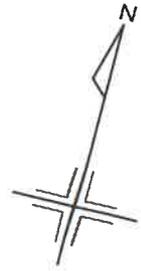


請求部	所在	都城市郡元町		地番	3325番14	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

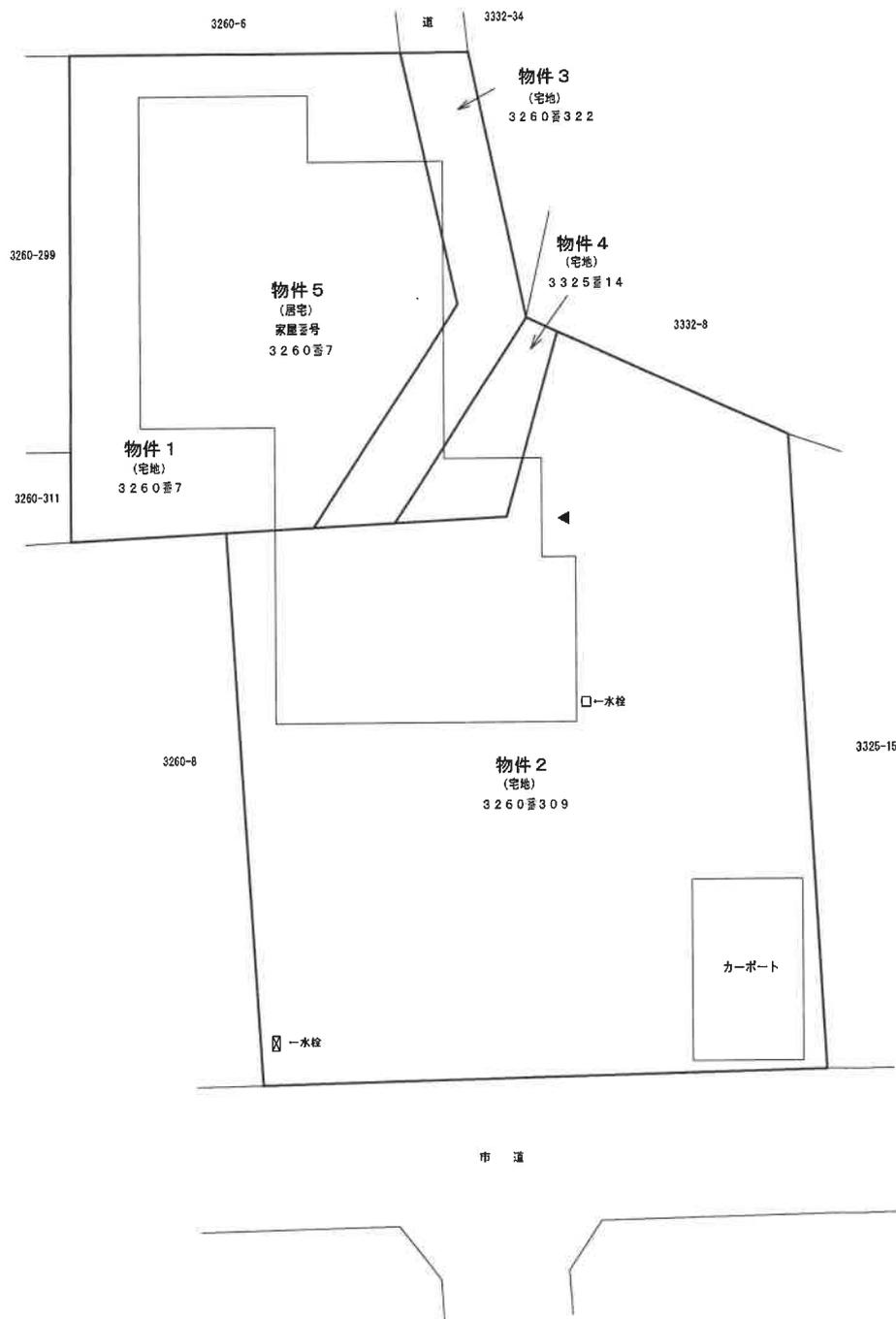
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月21日
 宮崎地方務局都城支局
 登記官

土地建物位置関係図



S≒1/200

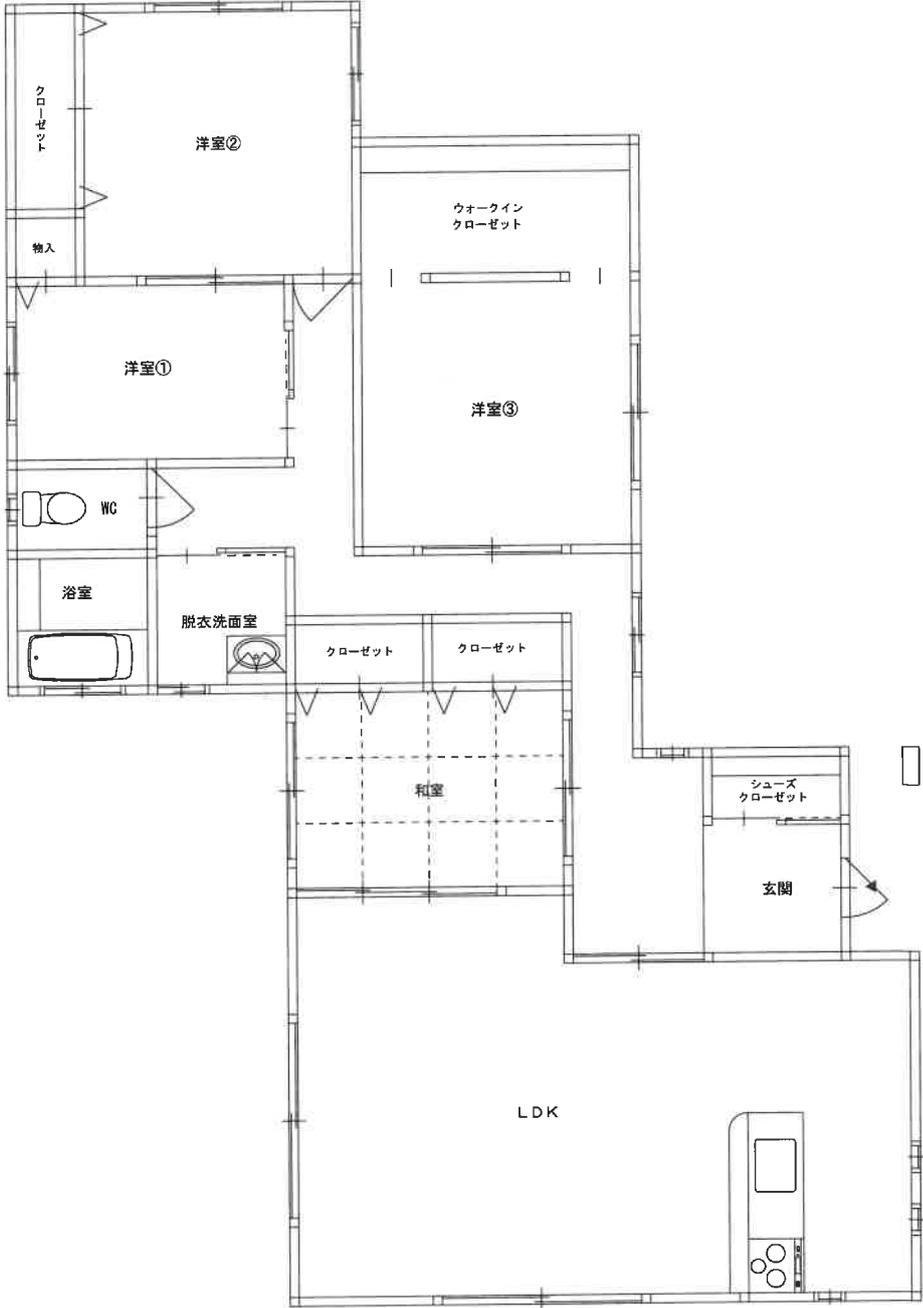


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図



S≒1/100



物件5
(居宅)

物件1、2、3、4
(宅地)



南西方よりのぞむ

物件1、2、3、4
(宅地)

物件5
(居宅)



南東方よりのぞむ