

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 日 午前 9 時 30 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期 日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 24 日 午前 9 時 50 分 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 8 月 13 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,783,000 4,626,400	一括	1,156,600	128,086	0
1	5,000				
2	595,000				
3	5,183,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字西麓字遠目塚 |
| | 地 番 | 2 8 6 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 |
| | 地 番 | 4 6 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 3 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 4 6 5 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 8 5 平方メートル
2 階 7 1. 1 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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】

隣地（里道及び地番 2 8 6 9 番 1）との境界がいずれも不明確である。

【物件番号 2】

隣地（里道及び地番 4 6 5 4 番 3）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 | 西諸県郡高原町大字西麓字遠目塚 |
| | 地 番 | 2 8 6 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 |
| | 地 番 | 4 6 5 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 3. 3 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 4 6 5 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 8 5 平方メートル
2 階 7 1. 1 3 平方メートル |

令和8年(ケ)第22号
令和8年6月3日受理
令和8年7月2日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------------------|------------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西諸県郡高原町大字西麓字遠目塚
2869番5
宅地
1.97平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原
4654番7
宅地
333.31平方メートル |
| 3 | 所
家
種
構
床 | 屋 番 号
類
造
面 積 | 西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 4654番地7
4654番7
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 94.85平方メートル
2階 71.13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） □公衆用道路 □
形状	□公図のとおり □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 上記の者が本土地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
その他の事項	・本土地の南東側は県道（高原野尻線）に接する。 ・本土地内の南側部分に里道が介在する（土地建物位置関係図）。
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 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が、本建物に家族と共に居住し占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	・本建物に太陽光発電設備が存在する。
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
■ A (債務者兼所有者)	・私は、現在子らと共に物件3建物に居住しています。小型犬5匹、小鳥を4羽飼っています。 ・物件3建物の不具合等は、特にありません。 ・太陽光発電設備を設置しています。同設備の関係書類は見つかりませんが、同設備費用は支払い済みです。プロパンも使用しています。 ・物件1土地と物件2土地との間は里道が通っていますが、敷地として長年使用しています。 ・過去に本件土地上にあった旧建物の物置内で不自然死があったと聞いています。私は、物件3建物を新築する際の地鎮祭でお祓い等を行いました。 ・本件土地と隣接地との境界につき、争い等はありません。
■ ヤマダデンキテックランド都城店担当者	・本件物件の太陽光発電設備に関する詳細については回答できません。
執行官の意見	
1 物件1土地及び物件2土地との間には里道が介在し、それらは一体となり物件3建物のほぼ平坦な敷地となっている(土地建物位置関係図)。本件土地内の上記里道は、現況においてその形状は確認できないため廃滅していると見られる(写真⑮、⑯)。また、上記里道を介して南側に接する目的外土地(2869番1)との間にはコンクリート塀が存在し【同塀は里道に越境していると考えられる(土地建物位置関係図)】、同土地部分では牛・馬が飼育されており(写真⑯)本件土地内で家畜臭が認められるほか、西側に接する目的外土地(4654番3)との境界付近は法地となっている(写真⑰)。 なお、本件土地には多数の動産類が置かれている。 2 境界については、物件1土地及び物件2土地と県道との間は側溝で区分され概ね確認できるものの、そのほかは境界を示すものは存在せず、いずれも不明確であり協議を要する。また、本件土地と里道との筆界は不明確である。 3(1) 物件3建物につき、経年相応の劣化等が見られる。同建物の外壁部分のシミ・汚れ等、内観では、多数の動産類があり目視できる範囲においては内壁クロスの剥がれ、床・畳部分の黒ずみ、風呂のカビ、脱衣所床の腐食等を確認したほか、強いペット臭が認められる。 なお、上記建物の雨漏り及びシロアリの被害については不明である。 (2) 物件3建物に設置された太陽光発電設備につき、Aからの聴き取り等による概要は次のとおりである。 ・発電出力：パワーコンディショナ(2台)表記：定格出力5.5kw・4.5kw ・パネル枚数：54枚 ・設置時期：平成27年ころ ・A陳述によれば、所有権留保等の特約はないと考えられる。 4 本件物件の占有関係は、Aの陳述、関係資料及び現場の状況等から、2枚目記載のとおり認めた。 5 隣接道路につき、登記記録を調査し、物件1土地及び物件2土地の南東側に接する目的外土地(4654番8、4654番9、2869番6、2869番7)の地目はいずれも「公衆用道路」、所有者は「宮崎県」であることを確認した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

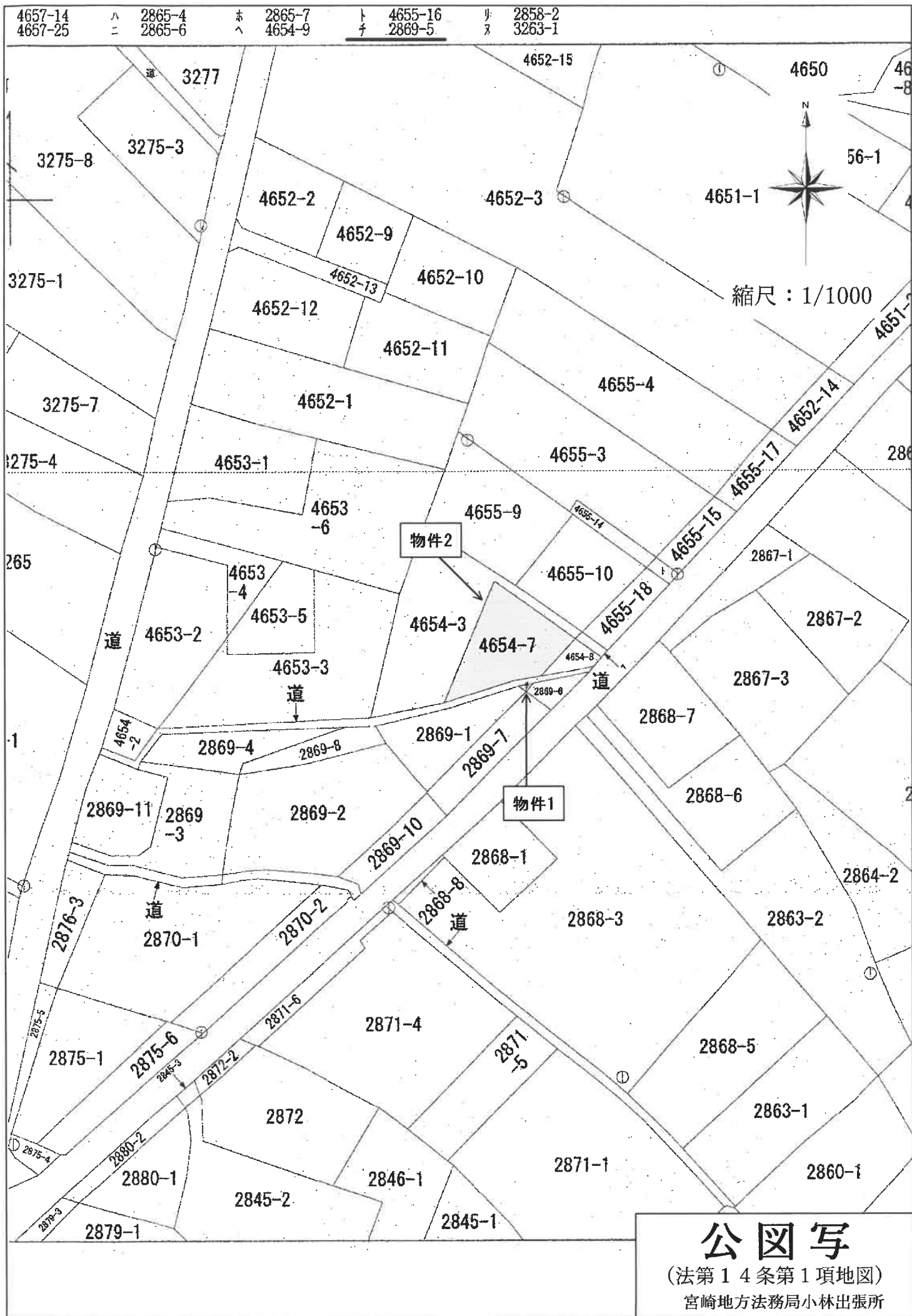
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月8日 13:30-13:40(10)	宮崎地方法務局小林出張所	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和8年6月8日 14:30-14:50(20)	高原町役場	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 ☐
令和8年6月8日 15:00-16:00(60)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書投函 ☐
令和8年6月10日 16:30-16:40(10)	電話聴取	■Aから聴取
令和8年6月22日 11:00-12:20(80)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影・検尺等 ■A立会(同人から聴取) ■立会人・解錠技術者の同行
令和8年6月26日 15:00-15:05(05)	電話連絡	■Aへの発信(留守電)
令和8年6月27日 9:30-9:35(05)	電話連絡	■Aへの発信(不通)
令和8年6月29日 13:10-13:20(10)	宮崎地方法務局小林出張所	■底地調査(閉鎖登記簿)請求(不存在)
令和8年6月30日 13:05-13:10(05)	電話聴取	■ヤマダデンキテックランド都城店担当者から聴取

(特記事項)

- 令和8年6月22日
本件は立会人企業警備保障株式会社担当者を立ち会わせて執行した。
なお、目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので解錠技術者を同行した。
- ☐ 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
(4枚目)



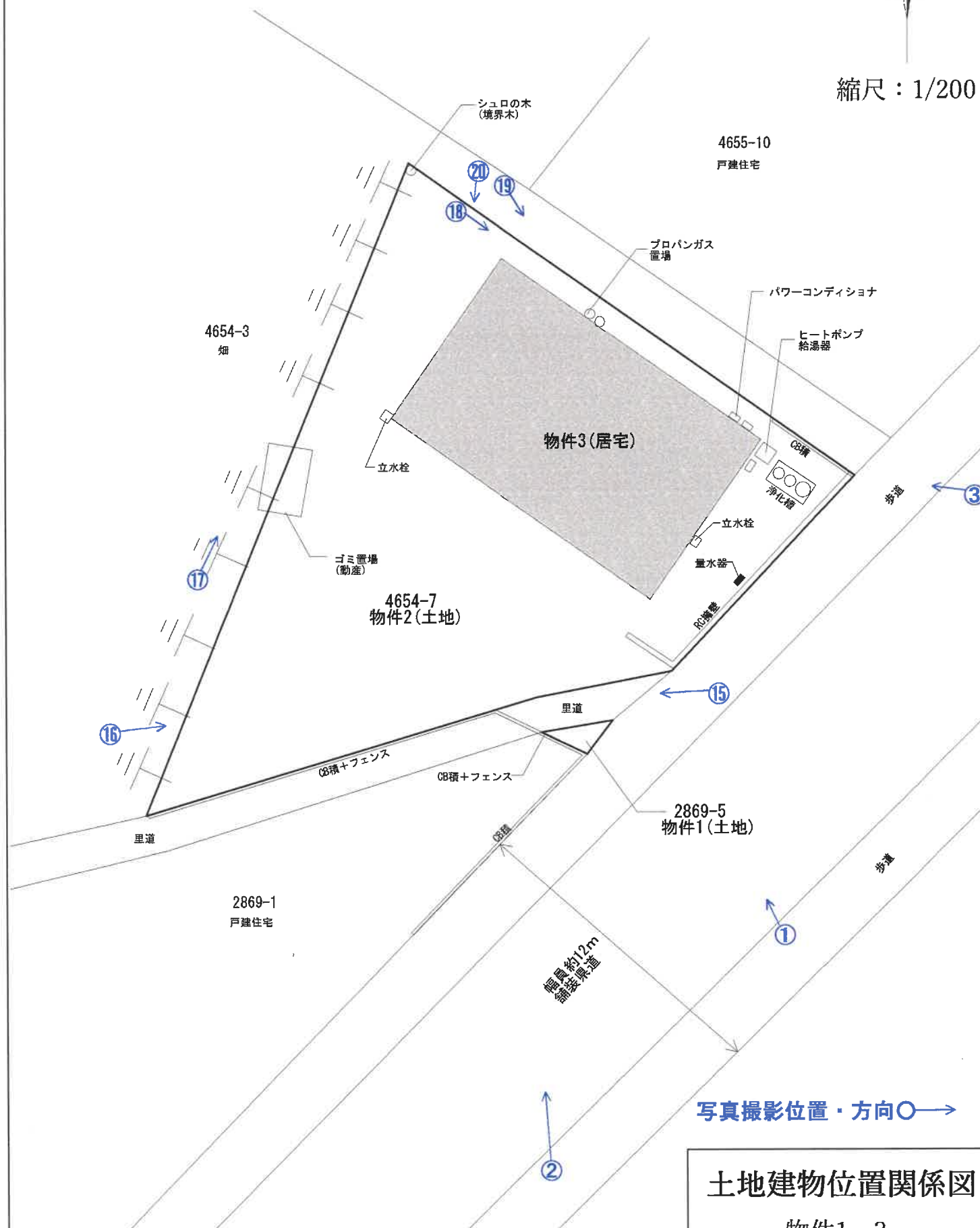
公図写

(法第14条第1項地図)

宮崎地方法務局小林出張所

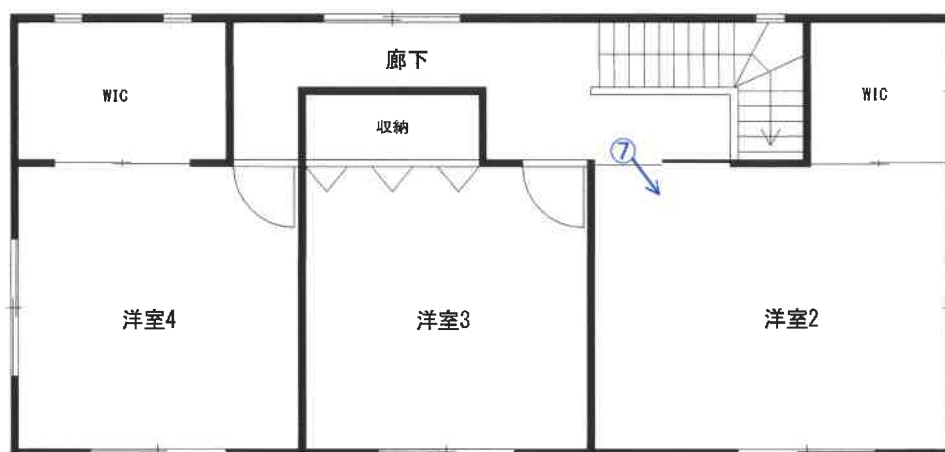
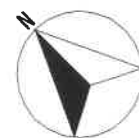
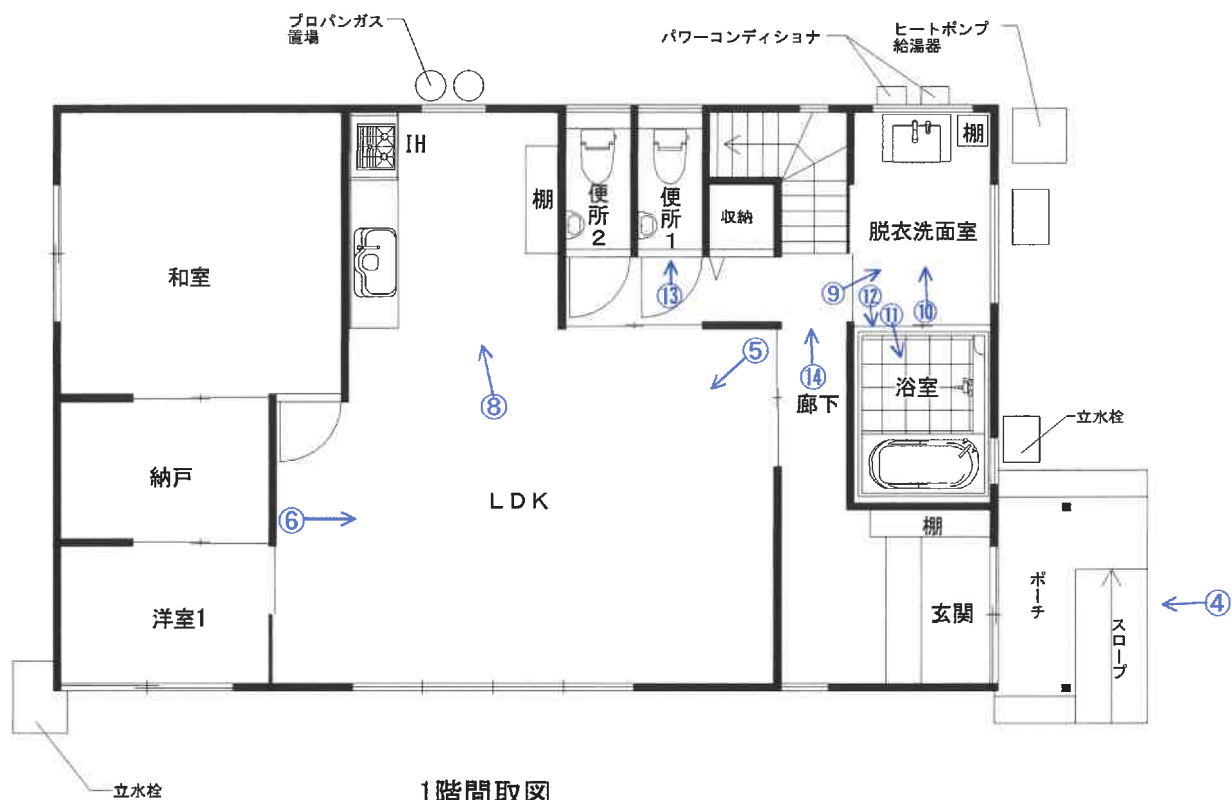


縮尺：1/200



※土地建物位置関係図は、建物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。

土地建物位置関係図
物件1～3



写真撮影位置・方向○→

間取図

物件3(居宅)

写真①



南 東 側

写真②



南 側

物件3建物 東側

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



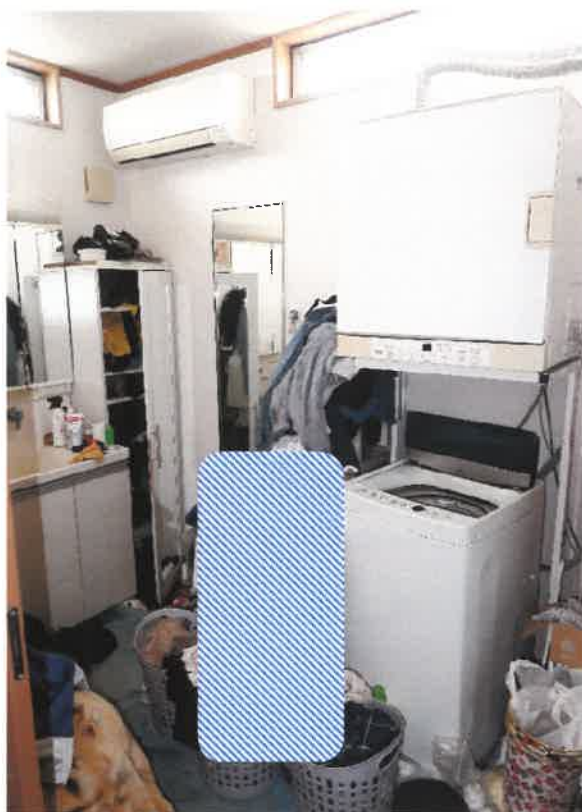
写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫

脱衣所床
の状況



写真⑬



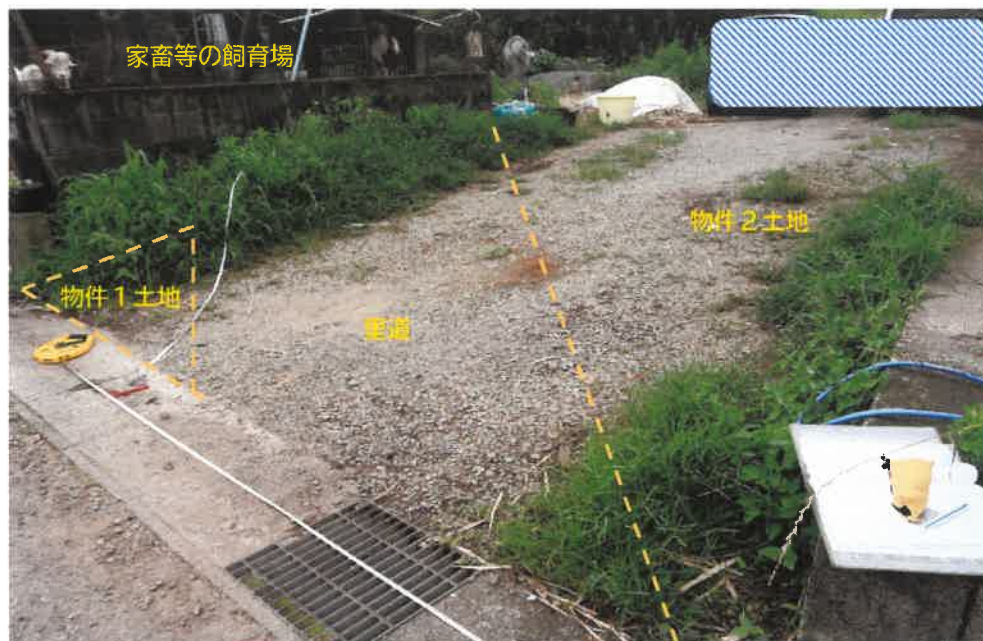
写真⑭



写真⑮

本件土地

南東側付近の状況



写真⑯

物件2土地

南側付近の状況



写真⑰

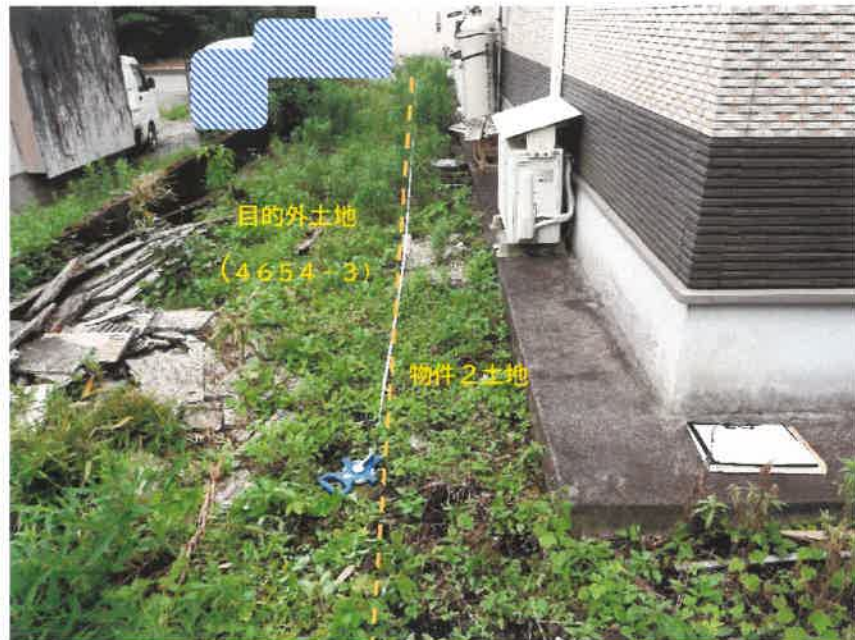
物件2土地

東側の状況



写真⑱

北東側境界
付近の状況



写真⑲



物件3建物 北東側

写真⑳



物件3建物 北西側

副 本

令 和 8 年 (ケ) 第 22 号

令 和 8 年 6 月 22 日 現 地 調 査

令 和 8 年 6 月 30 日 評 価

現況調査担当 佐 藤 浩 二 執 行 官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

傳田 和之

第1 評価額

一括価格	
金 5,783,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,000円
物件2 (土地)	金 595,000円
物件3 (建物)	金 5,183,000円

- 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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の割付と超過売却（民事執行法第73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は物件2の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）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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目 地積	西諸県郡高原町大字西麓字遠目塚 2869番5 宅地 1.97㎡	登記簿のとおり
2	所在地番 地目 地積	西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 4654番7 宅地 333.31㎡	登記簿のとおり
3	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	西諸県郡高原町大字西麓字池ノ原 4654番地7 4654番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 94.85㎡ 2階 71.13㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1・2	①物件1及び物件2は、筆間に通る里道と共に一体的に利用されている。		
3	①物件3の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。 ・パネル数：54枚 ・発電出力：パワーコンディショナ(2台)記載の定格出力は5.5kWと4.5kw ・設置時期：平成27年頃 本件において、所有者の陳述から所有権留保等の特約はないと考えられ、また、太陽光発電パネルが今後取り外される可能性は低いと認められる。現況は建物と一体的に利用されていることから、物件3の附帯設備として考慮した。		
住居表示	「住居表示未実施」。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1・2			
位 置 ・ 交 通	JR吉都線「高原」駅から北東方 約2.7km (道路距離)			
	宮崎交通バス「LALAきりしま」停留所から北東方 約1.3km (道路距離)			
(別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	近隣地域は、高原町役場の北東方約1.7km（直線距離）に位置し、県道沿いに農家住宅、一般住宅、農地等が見られる地域である。地域要因の変化はほとんど見られず、今後も同様に推移するものと思料する。			
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	非線引都市計画区域		
	用途地域	—		
	建 蔽 率	70%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	—		
	その他の規制	高原町景観条例 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域内・非農用地区域(白地)		
画 地 条 件	規 模	約335.28㎡ (一体地積)		
	間 口 ・ 奥 行	間口約15m(里道含む)、奥行最大約20m		
	形 状	不整形地		
	そ の 他	概ね平坦。		
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約12mの舗装県道（主要地方道高原野尻線）に等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	物件1は物件3の敷地等として、物件2は通路等として利用されている。 (附属資料「土地建物位置関係図」参照)			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	ガ ス 配 管	なし	なし	プロパン
	下 水 道	なし	なし	浄化槽
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	特になし		国土交通省 重ねるハザードマップ (評価時点)
	洪水ハザード	特になし		
	高潮ハザード	特になし		
	土砂災害警戒区域等	指定なし		宮崎県土砂災害警戒区域等 マップ(評価時点)
	そ の 他	指定なし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	高原町教育委員会での聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在しない。			
土 壌 汚 染 の 有 無 及びその状態	住宅地図等による地歴調査及び聞き取り等の結果において、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14条地図）上では確認できる。 現地において、県道との境界については利用状況及び有蓋側溝から概ね確認できる。隣地境界及び里道の境界は、詳細が不明であり協議を要する。			

特 記 事 項	①物件3のほか、ゴミ置場（動産）、RC擁壁、CB積等が存する。 ②物件1及び物件2は、筆間に通る里道と共に一体的に利用されている。なお、現況は里道の形状は確認できない。 ③南西側隣地の目的外土地2869番1上のCB積＋フェンスが、里道に越境していると考えられ、家畜等の飼育場として一体的に利用している。 ④約30年ほど前に、物件2上にあった建物で不自然死があったとのことである（現在は、当該建物は取り壊されている）。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件3	
区 分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成27年4月1日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	不祥
	経 過 年 数	約11年
	経済的残存耐用年数	14年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ガルバリウム鋼板
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス
床 設 備	天 井	ビニールクロス
	床	フローリング、畳等
	設 備	給排水衛生設備、電気設備、空調設備、ガス設備等
	そ の 他	ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター、食洗機、食器乾燥機、住宅火災警報機、太陽光発電設備
現 況 床 面 積	165.98㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
ア ス ベ ス ト	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。	
特 記 事 項	①物件3は築後約11年経過している。外観は経年相応の劣化・汚損が認められ、内観は経年相応の劣化・汚損のほか、以下の破損等が認められた。 ・和室の壁で、壁紙の破れが一部認められた。 ・浴室等の衛生設備の汚損が目立つ状況にある。 ・ペットを多数飼育しており、また、床に日用品や衣類等が多数おかれており、全体的に床の汚損が目立つ状況にある。 ②室内で小型犬5匹と小鳥等を飼っているとのことである。 ③物件3の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。 ・パネル数：54枚 ・発電出力：ワーコンディショナ(2台)記載の定格出力は5.5kWと4.5kW ・設置時期：平成27年頃 本件において、所有者の陳述から所有権留保等の特約はないと考えられ、また、太陽光発電パネルが今後取り外される可能性は低いと認められる。現況は建物と一体的に利用されていることから、物件3の附帯設備として考慮した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地及び目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,200	0.80	1.97	100/100	-	10,000
2	6,200	0.80	333.31	100/100	1.00	1,653,000
合計	-	-	335.28	-	-	1,663,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	高原(県)5-2 (基準地) ※基準地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標 準 画 地 価 格 の 査 定	基準地 (基準地価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準画地価格 円/㎡
		9,600	$\times \frac{(99)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(153)}$	6,200
	時 点 修 正 率	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	— (格差率) 1.00				
イ	地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その他の 条件 (格差率) 1.53
		1.00	$\times 1.00$	$\times 1.50$	$\times 1.02$	$\times 1.00$
ウ	個 別 格 差 の 内 訳	形状-20% (格差率) 0.80				
エ	地 積	登記簿記載のとおり				
オ	持 分	登記簿記載のとおり				
オ	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) 建物価格

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	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		持分 カ	建物価格 (円) ※ ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
3	136,000	165.98	0.46		100/100	10,384,000
			0.58	0.80		

ア	再 調 達 原 価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。なお、太陽光発電システム等の経済価値も考慮。
イ	現 況 床 面 積	登記数量による。
ウ	現 価 率	耐用年数法の現価率 × 観察減価
エ	耐 用 年 数 法	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × $\left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}} \right)$
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲20%と査定。
カ	持 分	登記簿記載のとおり

(エ 耐用年数法の内訳)

物件 番号	残 価 率	経済的残存 耐用年数	経過年数	現 価 率
3	5%	14年	11年	0.58

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		利用権	率	割合	面積	
2	1,653,000	物件3の建物 法定地上権	0.25	1.00	(333.31㎡)	413,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置・床面積等から概測して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	土地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,000	—	1.00	0.80	0.60	5,000
2	1,653,000	— 413,000	1.00	0.80	0.60	595,000
3	10,384,000	+ 413,000	1.00	0.80	0.60	5,183,000
一 括 価 格 (合 計)						5,783,000

ウ	占有減価修正	修正の必要なし
エ	市場性修正	不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、以下の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。 ①農家集落に存し、市場参加者が限られ需要が限定される。 ②ペットを多数飼育しており、異臭がする。
オ	競売市場性修正	評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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	高原(県)5-2
所在	西諸県郡高原町大字西麓字下馬場1119番2
価格	9,600円/㎡
位置	JR吉都線「高原」駅 1,900m
価格時点	令和7年7月1日
地積	495㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南東 12m 県道
用途指定等	(都)準工業地域、60%、200%
地域の概要	県道沿いに営業所、住宅、農地等が混在する地域

2 固定資産税評価額 [固定資産(土地・家屋)公課証明書]

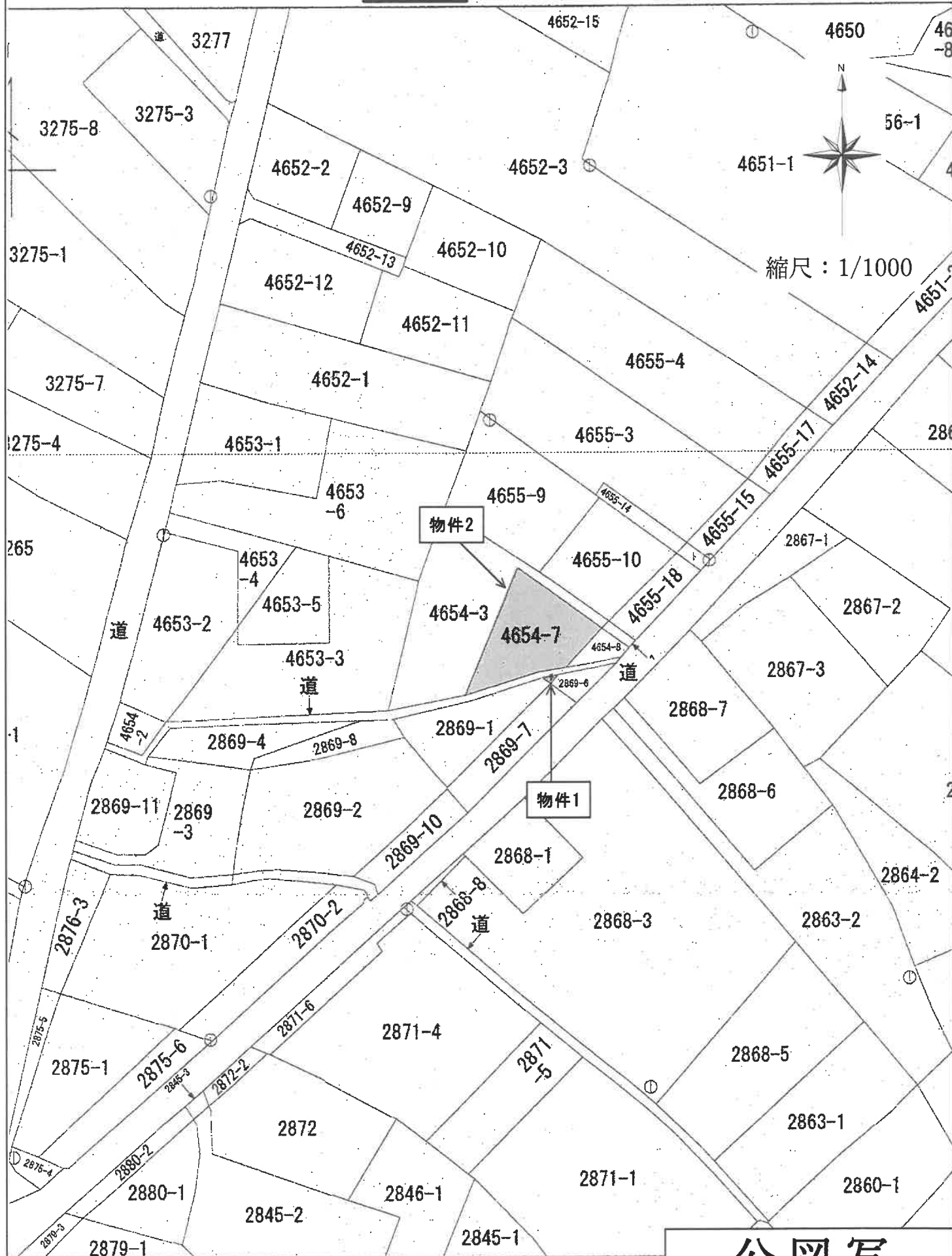
年 度	令和8年度
物件1 (土地)	7,972円
物件2 (土地)	1,348,905円
物件3 (建物)	8,831,680円

第7 附属資料の表示

位置図	1 葉
公図写	1 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	1 葉
現況写真	1 葉



4657-14 ハ 2865-4 ホ 2865-7 ト 4655-16 ッ 2858-2
4657-25 ニ 2865-6 ヘ 4654-9 テ 2869-5 ス 3263-1



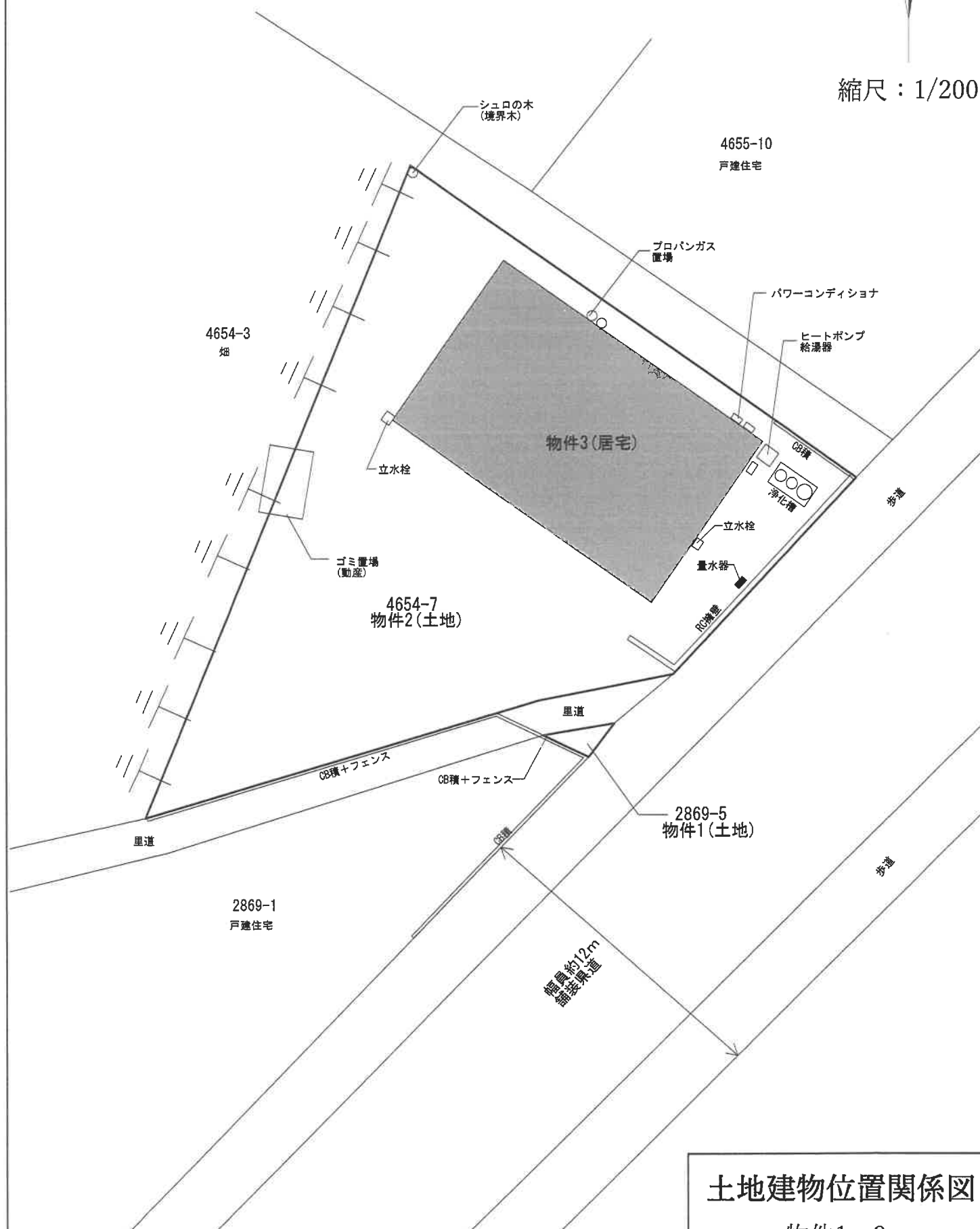
縮尺 : 1/1000

公図写

(法第14条第1項地図)
宮崎地方方法務局小林出張所



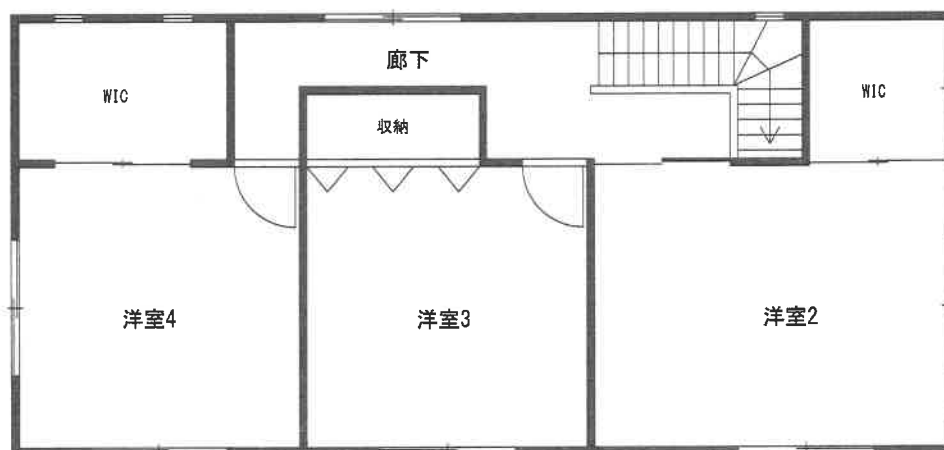
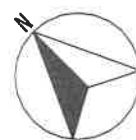
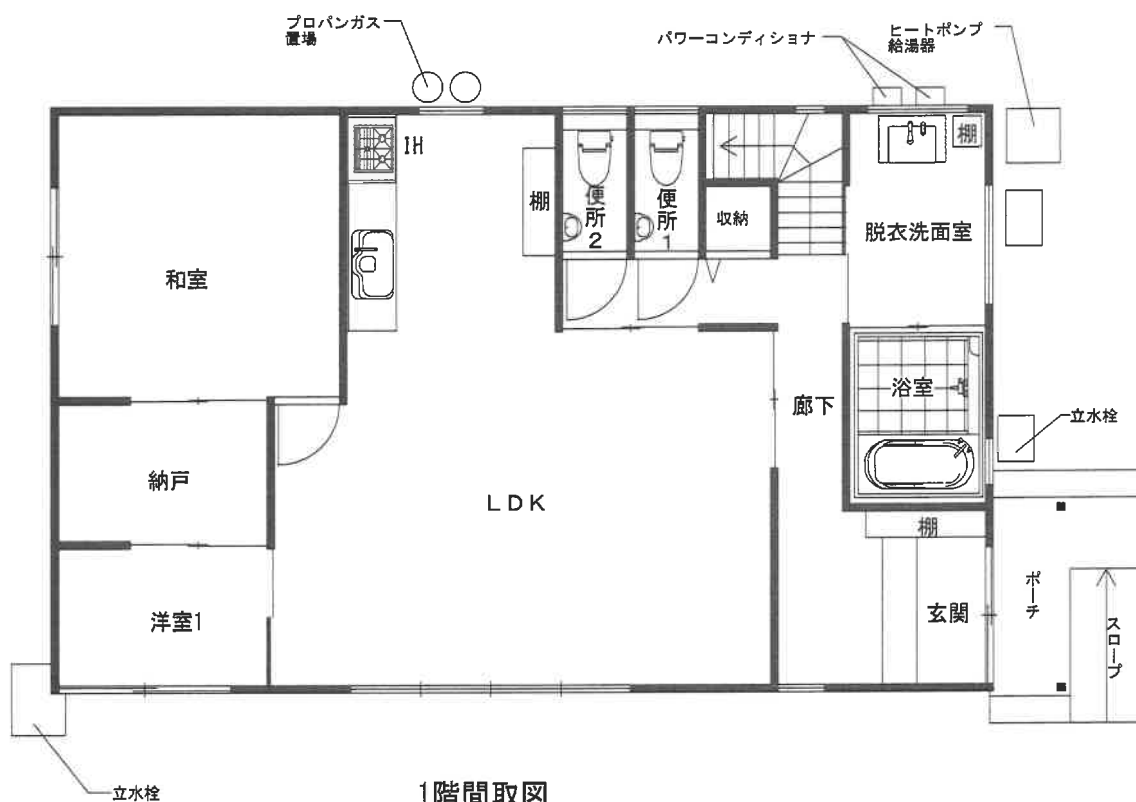
縮尺：1/200



※土地建物位置関係図は、建物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。

土地建物位置関係図

物件1～3



間取図
物件3(住宅)

現況写真 南東方から撮影



現況写真 北東方から撮影

