

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 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 8月27日から 令和 8年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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 9月24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 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	5,220,000 4,176,000	一括	1,044,000	48,927	0
1	1,916,000				
2	956,000				
3	2,348,000				

物 件 目 録

1 所 在 北諸県郡三股町大字樺山字五本松

地 番 3 3 2 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 2 2 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

2 所 在 北諸県郡三股町大字樺山字五本松

地 番 3 3 2 2 番 3 8

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

3 所 在 北諸県郡三股町大字樺山字五本松 3 3 2 2 番地 1 2、
3 3 2 2 番地 3 8

家屋 番号 3 3 2 2 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1 階 1 0 1 . 2 3 平方メートル
2 階 3 8 . 0 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート波板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約24.76平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 25 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】

本件共有者 A 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 北諸県郡三股町大字樺山字五本松

地 番 3 3 2 2 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 2 2 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

2 所 在 北諸県郡三股町大字樺山字五本松

地 番 3 3 2 2 番 3 8

地 目 宅地

地 積 1 1 1 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3

共有者 B 持分 5 分の 2

3 所 在 北諸県郡三股町大字樺山字五本松 3 3 2 2 番地 1 2、
3 3 2 2 番地 3 8

家屋 番号 3 3 2 2 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 1 . 2 3 平方メートル
2 階 3 8 . 0 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート波板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 約24.76平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

令和8年(ケ)第13号
令和8年5月8日受理
令和8年6月4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 所在地 北諸県郡三股町大字樺山字五本松
 番 3 3 2 2 番 1 2
 目 宅地
 積 2 2 2 . 5 4 平方メートル
 共有者 A 持分5分の3
 共有者 B 持分5分の2

- 2 所在地 北諸県郡三股町大字樺山字五本松
 番 3 3 2 2 番 3 8
 目 宅地
 積 1 1 1 . 0 3 平方メートル
 共有者 A 持分5分の3
 共有者 B 持分5分の2

- 3 所在地 北諸県郡三股町大字樺山字五本松 3 3 2 2 番地 1 2、
 3 3 2 2 番地 3 8
 家屋番号 3 3 2 2 番 1 2
 種類 居宅
 構造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床面積 1 階 1 0 1 . 2 3 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 7 平方メートル
 共有者 A 持分5分の3
 共有者 B 持分5分の2

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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者ら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	・本土地の南側は町道に接する。 ・従物等としてカーポート（写真①）が存在する。
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 □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（未登記）	□ない ■ある { 種類：倉庫 構造：木造スレート波板葺平家建 床面積：約 24.76 平方メートル（課税台帳数量）
占有者及び占有状況	■建物共有者 A □その他の者 上記の者が、本建物に一部動産を残置した状態で空き家として占有している。 □「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	・本建物内には照明、クーラー等の動産が存在する。
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
■三股町都市計画係担当者 ■B（債務者兼所(共)有者) ■有限会社さくら不動産担当者	・物件1、2土地の南側に接する道路は、町道五本松40号線になります。 ・私は、Aの息子になります。本件物件に両親（Aら）が居住していましたが、一部動産類を残したまま令和7年11月ごろに退去しています。 ・西側にある倉庫は、Aが建てたものですが、シロアリがいると聞いています。 ・物件2土地の東側部分には物置がありましたが撤去されています。 ・当会社は本件物件の売買の仲介を行っており、共有者らから鍵を預かっています。 ・本件物件の居住者であるAらは昨年末ごろに退去しており、同建物内には照明及びエアコン等が残っています。 ・物件3建物の不具合等としては、台所の冷蔵庫があった床板が張り替えられているほか、給湯器が凍結し、その部分から水漏れが生じたことや、1・2階のトイレのウォシュレットが故障して動きません。また、障子・襖戸のローラー部分に虫食いがあり、木屑が落ち開閉にも支障があります。さらに2階洋室の天井及び壁部分にヒビが入っていますが、地震による被害と思われます。 なお、上記建物はシロアリ防除処理をしています。 ・未登記附属建物（倉庫）は、物件3建物と同時期に建てられたものですが、シロアリによる天井、床部分等に被害があります。 ・土地の境界につき、争い等はありません。
執行官の意見	
1 物件1土地及び物件2土地は一体となり、その全部は物件3建物の敷地となっている（土地建物位置関係図）。上記土地は町道との高低差が約0.3メートルあり、ほぼ平坦な画地である（写真①）。 なお、物件2土地の駐車場部分は、南側町道方向に緩やかに傾斜している。 2 境界については、境界標、側溝及びブロック積み等で区分され概ね確認できる。 3 物件3建物及び未登記附属建物につき、経年相応の劣化等が認められる。外壁塗装の剥がれ・コーキング部分の剥がれ、木部表面部分の劣化が見られ、内観は、内壁部分の変色、畳表の凹みが見られるほか、前記不動産会社担当者の陳述に沿う、台所床の張替え、和室の障子・襖戸のローラー部分の損傷（木屑）、2階洋室天井・壁のヒビ割れ（写真⑭）及び1・2階トイレのウォシュレットリモコン部分の破損を確認した。さらに、未登記附属建物（倉庫）内の雨漏り跡、シロアリによると思われる壁・床部分の食害・天井板の剥がれ・変色等を確認した（写真⑯ないし⑳）。 なお、上記建物のその他のシロアリや雨漏りの被害については不明である。 4 本件物件の占有関係は、関係人の陳述、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、2土地の南側の目的外土地（3322番5）の地目は「公衆用道路」、所有者は「北諸県郡三股町」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5月12日 13:30-13:40(10)	宮崎地方法務局都城支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和8年5月12日 14:00-14:20(20)	三股町役場	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)取得 ■接道調査
令和8年5月12日 14:40-15:30(50)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和8年5月12日 15:20-15:30(10)	電話聴取	■有限会社さくら不動産担当者から聴取
令和8年5月13日 13:30-13:50(20)	電話聴取	■Bから聴取
令和8年5月19日 10:30-12:00(90)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■有限会社さくら不動産担当者立会(同人から聴取) ☐

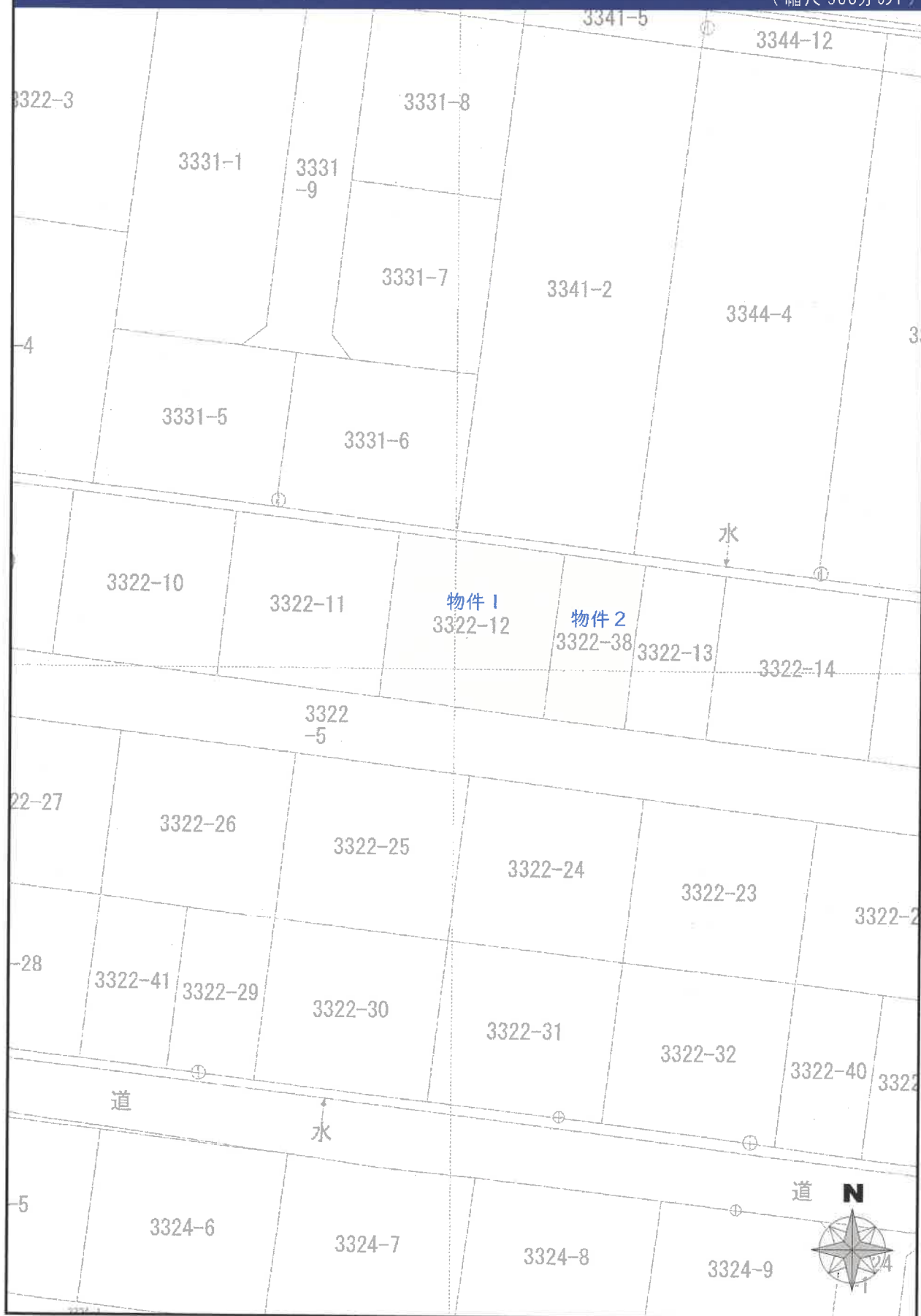
(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて執行した。
- ☐ 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)

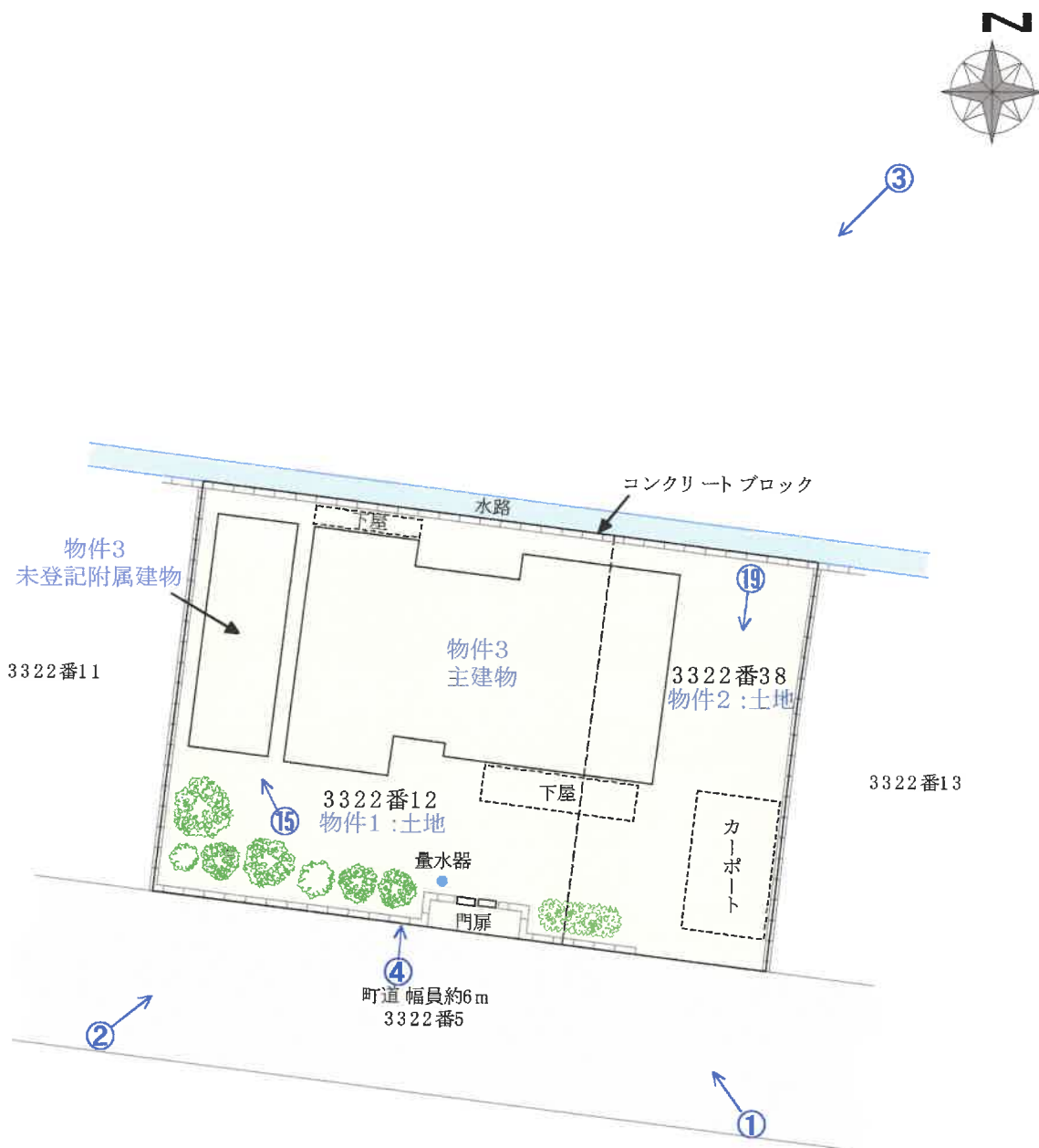
公図写し (法第14条地図)

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250分の1)



写真撮影位置・方向○→

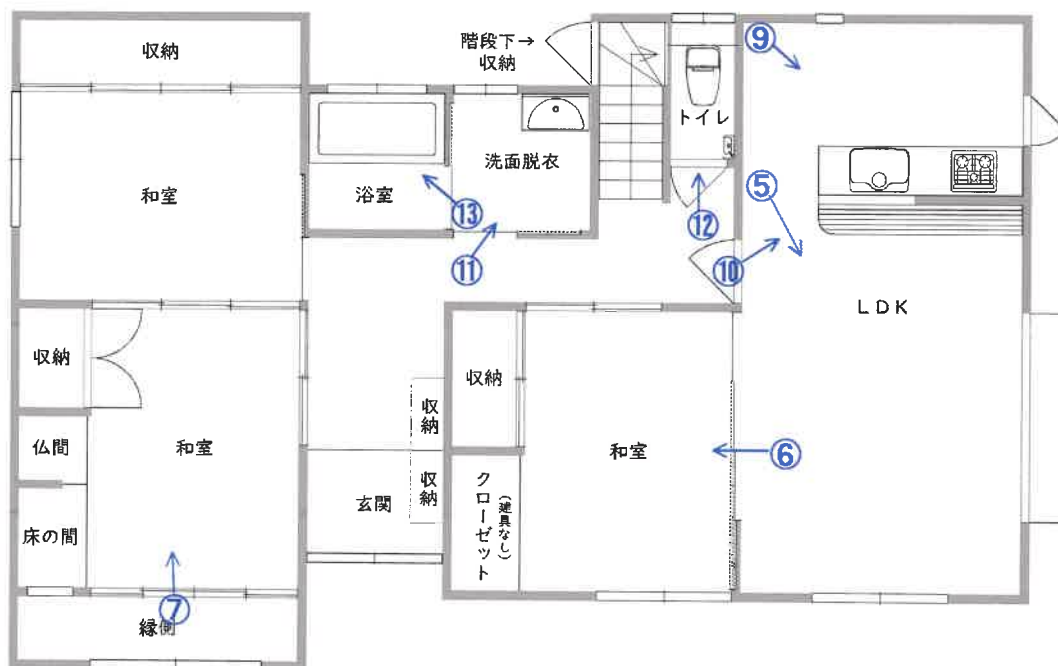
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

(縮尺100分の1)

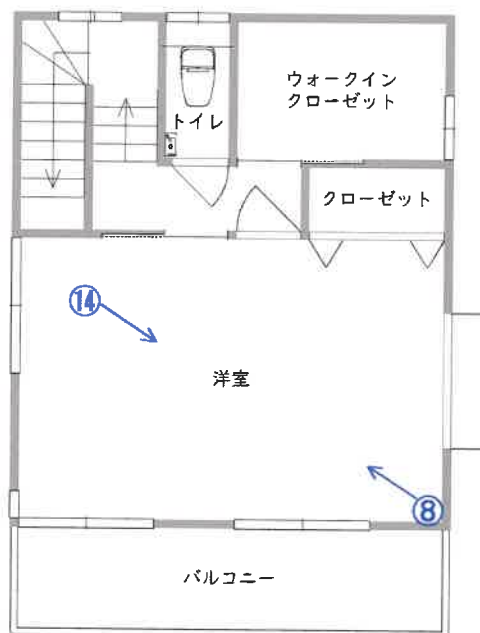
1 F

物件3 : 主建物



2 F

物件3 : 未登記附属建物



写真撮影位置・方向○→

写真①

物件3建物

未登記
附属建物

カーポート



南 東 側

写真②

未登記附属建物

物件3建物



南 西 側

写真③

物件 3 建物

北東側



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



写真⑬



写真⑭

2階洋室天井部分

ヒビ割れの状況



写真⑮

未登記
附属建物



写真⑬

未登記附属建物

内部の状況

(写真⑬～⑮)



写真⑮

雨漏り跡の状況

写真⑭

食害された床の状況



写真⑯

物件2土地

東側



副本

令和8年(ケ)第13号

令和8年 5月19日 現地調査
令和8年 5月27日 評価
現地調査担当執行官 佐藤浩二

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 5,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,916,000 円
物件 2	金 956,000 円
物件 3	金 2,348,000 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	北諸県郡三股町大字樺山字五本松 3322番12 宅地 222.54㎡	登記簿記載のとおり										
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北諸県郡三股町大字樺山字五本松 3322番38 宅地 111.03㎡	登記簿記載のとおり										
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北諸県郡三股町大字樺山字五本松 3322番地12、3322番地38 3322番12 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1階 101.23㎡、2階 38.07㎡	登記簿記載のとおり										
物件 番号	特 記 事 項												
1・2	①物件 1 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>倉庫</td><td>木造スレート波板葺平家建</td><td>(課税台帳数量) 約24.76㎡</td><td>平成14年頃</td></tr></table> ②下水道については、物件2土地に汚水枳の設置はされているものの、物件3建物には接続されておらず、接続時に62,000円の負担金が発生する。現在は浄化槽を使用している。			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	倉庫	木造スレート波板葺平家建	(課税台帳数量) 約24.76㎡	平成14年頃
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	倉庫	木造スレート波板葺平家建	(課税台帳数量) 約24.76㎡	平成14年頃									
3	①物件3未登記附属建物は、天井の広範囲において雨漏り跡が見られたほか、サッシにシロアリの死骸があり、床にシロアリ被害が確認された。												
住 居 表 示		「住居表示未実施」											

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 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	700 m (道路距離)
	宮崎交通 東原バス停	360 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、三股町役場の南西方約500m（直線距離）付近の三股町中心部に位置する住宅地域である。 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、小中学校、交通施設、役場や多目的ホール等の公共施設への接近性に優れる。また、都城市のベッドタウンとしても需要も認められ、今後も閑静な住宅地域として安定的に推移するものと予測する。	
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	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	立地適正化計画：都市機能誘導区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	333.57㎡ (2筆計：登記地積)
	間 口	約 22.3m
	奥 行	約 14.9m
	形 状	長方形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	南側：幅員約6m舗装町道(五本松40号線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路である。)	
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	(北側)農地、(南側)道路を介して住宅、(西側)住宅、(東側)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(町道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	下 水 道	あり	接続可	※特記事項①を参照
	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	指定なし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	三股町教育課文化財係での聴取によると、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	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、周囲に境界プレートが確認され、境界は明確に確認できる。			
特 記 事 項	①下水道については、物件2土地に汚水樹の設置はされているものの、物件3建物には接続されておらず、接続時に62,000円の負担金が発生する。 現在は浄化槽を使用している。			

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14年10月1日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺 2 階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、プリントベニア等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	1階 101.23㎡、2階 38.07㎡ 延139.30㎡ (登記記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4 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	①築後約24年が経過した経年相応の建物であり、外観上はシミ、汚れ、塗装やコーキングの劣化等が見受けられるが、物理的な損傷は認められなかった。内部においても経年の劣化及びクロス等のシミ・汚れが見受けられる。1階台所の冷蔵庫置き場の床に腐食があったが補修済とのことである。2階洋室の西側壁から天井にかけてのクロスに亀裂が見られた。建物管理人の口頭説明では、今年春頃にシロアリの検査を行った際にはシロアリ被害は確認されなかったと聴取した。 ②給湯器が凍結により損傷し、水漏れがするため止水している。	

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14年頃 (新築) (課税台帳記載)
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造スレート波板葺平家建
	外 壁	サイディング
	内 壁	合板
	天 井	合板
	床	合板
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	24.76㎡ (課税台帳数量)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉庫
品 等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	普通
保守管理の状態	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建築後約24年経過の建物である。外観上は全体的にシミ・汚れ、塗装の劣化が認められる。内部は合板貼りの状態で、クロス等の仕上げはなされていない。天井の広範囲において雨漏り跡が見られたほか、サッシにシロアリの死骸があり、床にシロアリ被害が確認された。 ②床面積については、現地にて巻尺測定による簡易計測を行った結果、課税台帳記載の数量と概ね一致したため、評価数量は課税台帳数量を採用する。	

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	20,500	1.00	222.54	1.00	4,562,000
2	20,500	1.00	111.03	1.00	2,276,000
計					6,838,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	三股(県)-3 (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 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	
		$18,100 \text{ 円/㎡} \times \frac{(101)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(89)} \div$					$20,500 \text{ 円/㎡}$	
	〈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 (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	(格差率)	0.89
		1.00	× 0.99	× 0.90	× 1.00	× 1.00		
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	特になし					(格差率)	1.00
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 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	180,000	139.30	0.09	0.80	1,805,000
3 未登記 附属建物	50,000	24.76	0.09	0.50	56,000
計					1,861,000

(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 %	1年	24年	0.09	△20%
3 未登記 附属建物	5 %	1年	24年	0.09	△50%

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	4,562,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	222.54㎡	1,369,000
2	2,276,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	111.03㎡	683,000
(合 計)						2,052,000

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	4,562,000	－ 1,369,000	1/1	1.00	1.00	0.60	1,916,000
2	2,276,000	－ 683,000	1/1	1.00	1.00	0.60	956,000
3	1,861,000	＋ 2,052,000	1/1	1.00	1.00	0.60	2,348,000
一 括 価 格 (合 計)							5,220,000

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	減価の必要なしと判定
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	三股(県)-3
所在地	北諸県郡三股町稗田22番9
価格	18,100 円/㎡
位置	J R 日豊本線「三股」駅へ約1.5kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	389 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北 6m 町道
用途指定等	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%, 容積率200%
地域の概要	戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和8年度	備 考
物件1 土地	3,093,306 円	
物件2 土地	1,543,317 円	
物件3 主建物	2,412,670 円	
物件3 未登記建物	114,500 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

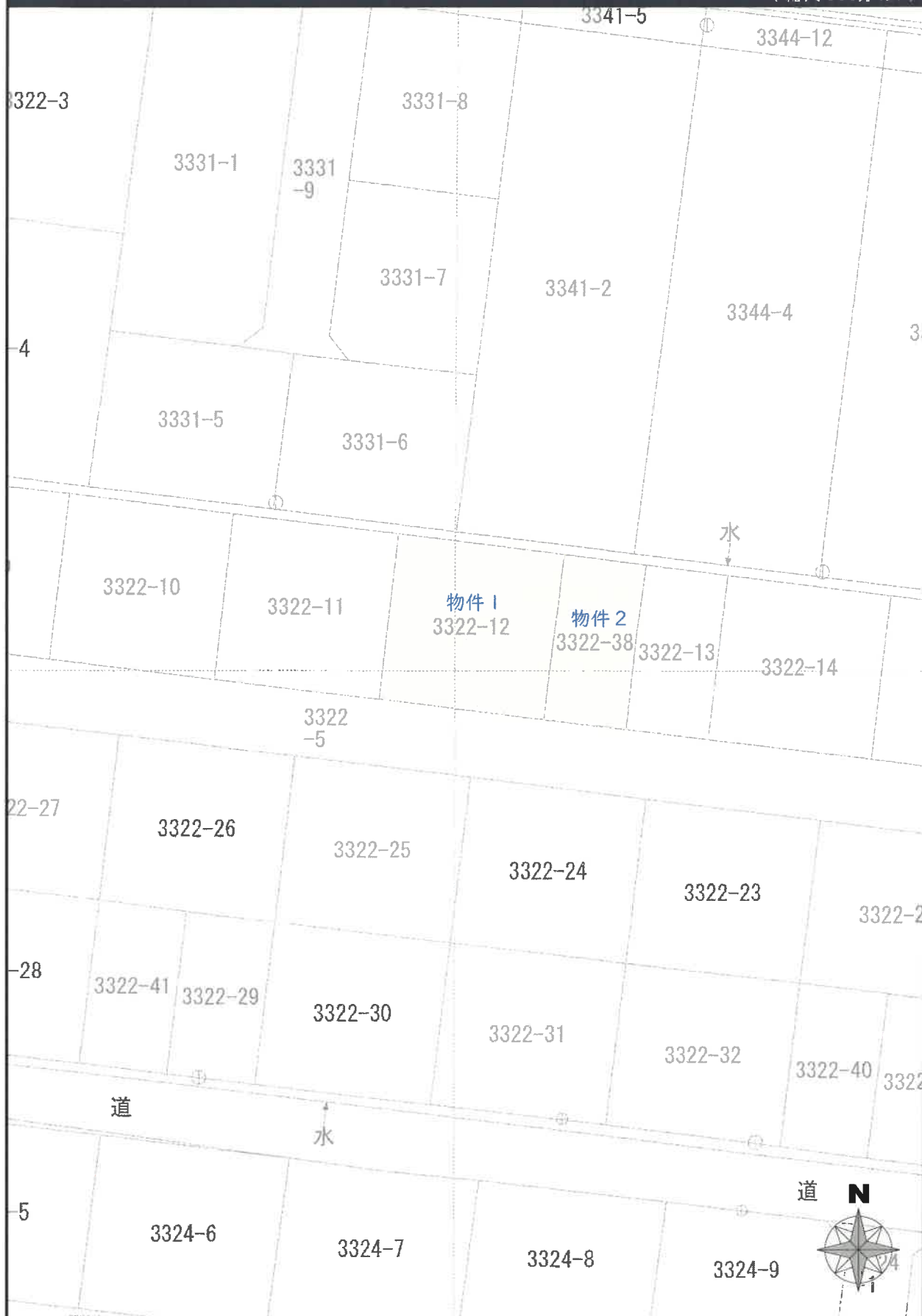
位置図

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)

测点	卷名	站 3 2 2 - 3 星	Y 座 标	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})
A20		-141304.392	11617.829	-5.624	794695.500603
A6		-141289.516	11609.691	9.148	1292515.677212
K1		-141280.457	11617.077	5.624	-794617.530168
K2		-141305.277	11615.315	-9.148	1292660.673896
				面	222.06724
				倍	11.0336120
				地	11.03m



土地建物位置関係図

(縮尺250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)

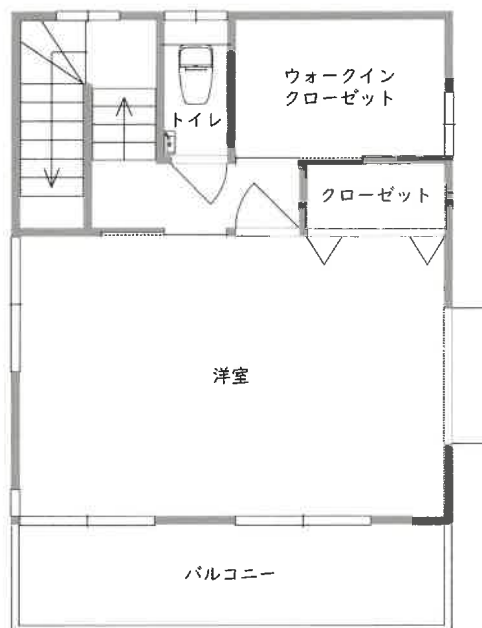
物件3:主建物

1F



2F

物件3:未登記附属建物



現況写真

写真 1

(南東方より)



写真 2

(南西方より)

