

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 8 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 10 月 22 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 9 月 10 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）
1～4	1,995,000 1,596,000	一括	399,000	33,933	0
1	69,000				
2	60,000				
3	1,046,000				
4	820,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原
 地 番 4 9 5 2 番 3 5 4
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 7 7 平方メートル

- 2 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原
 地 番 4 9 5 4 番 6 0
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 3 8 平方メートル

- 3 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原
 地 番 4 9 5 4 番 6 1
 地 目 宅地
 地 積 5 0 8 . 9 2 平方メートル

- 4 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原 4 9 5 4 番地 6 1
 家屋 番号 4 9 5 4 番 6 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 3 4 . 3 6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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 ～ 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

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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 ～ 3】

隣地との境界がいずれも不明確である。

【物件番号 1, 2】

一体として、売却対象外の土地（地番 4 9 5 2 番 3 5 7、4 9 5 2 番 3 5 3、4 9 5 4 番 5 8）を通行のため利用している。

《 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広原字広原
 地 番 4 9 5 2 番 3 5 4
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 7 7 平方メートル

- 2 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原
 地 番 4 9 5 4 番 6 0
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 3 8 平方メートル

- 3 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原
 地 番 4 9 5 4 番 6 1
 地 目 宅地
 地 積 5 0 8 . 9 2 平方メートル

- 4 所 在 西諸県郡高原町大字広原字広原 4 9 5 4 番地 6 1
 家屋 番号 4 9 5 4 番 6 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 3 4 . 3 6 平方メートル

令和8年（ケ）第18号
令和 8年 6月 3日受理
令和 8年 6月 24日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 長 友 善 彦 （印）

（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広原字広原
4 9 5 2 番 3 5 4
宅地
3 3 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西諸県郡高原町大字広原字広原
4 9 5 4 番 6 0
宅地
2 9 . 3 8 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西諸県郡高原町大字広原字広原
4 9 5 4 番 6 1
宅地
5 0 8 . 9 2 平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 在
番
類
造
積 | 西諸県郡高原町大字広原字広原 4 9 5 4 番地 6 1
4 9 5 4 番 6 1
居宅
木造セメント瓦葺平家建
1 3 4 . 3 6 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	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
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 ☐ 現況（概略）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	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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		
建物	物件4	
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：現況概測㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：現況概測㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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		
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 0 年 0 月 0 日 }	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人Aの 事務員	1 本件目的物件は、相続財産清算人Aが管理しています。
■ 近隣者（目的外土地 4954番10居住 者）	1 目的建物物件4は空き家です。 2 目的土地物件2及び同3と私が所有する目的外土地4954番10との 境界は、分かりません。
■ 相続財産清算人Aの 事務員	1 目的建物物件4につき、雨漏りやシロアリの被害等の不具合は聞いてお りません。 2 目的土地物件1～同3につき、境界は不明確ですが、隣接土地所有者等 からの境界に対する不服等は聞いておりません。
執行官の意見	
1 目的土地物件1～同3は一連となった土地で、目的土地物件1及び同2は一体となって、目的土地物件3から公道（県道）に出入りするための通路として、目的土地物件3は目的建物物件4の敷地として利用されている。 2 目的土地物件1及び同2の筆界は不明確で、周囲の境界は、接道部分を除いて不明確で協議を要する。 なお、地積測量図（7枚目及び8枚目）によると、目的土地物件1とその北東側のブロック積みとの間には、目的外土地4952番357、同4952番353及び4954番58が存している。 3 目的土地物件3の境界は、北東側にブロック積みがあるだけで、不明確で協議を要する。 4 目的建物物件4は、雨漏りやシロアリの被害は確認できなかったが、内外に経年による劣化や汚損等が見られ、建物内に大量のゴミが放置されている部屋があるほか、次の不具合を確認した。 ① 東端部分の雨どいの垂れ下がり（写真①） ② 玄関付近の壁面タイルの複数のクラック（写真⑬、⑭） ③ 玄関の明かりとり窓のひび割れ ④ 壁及び木製戸の穴あき（写真⑨、⑩） ⑤ 残置のゴミ等による異臭がある。 5 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2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

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R8.6.4 (木) 14:30 ~ 14:35 (5)	電話聴取 (当庁)	相続財産清算人Aの事務員から聴取
☒ R8.6.5 (金) 11:30 ~ 12:00 (30)	小林/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
☒ R8.6.5 (金) 13:10 ~ 14:10 (60)	物件所在地	現場所確認, 近隣者から聴取, 写真撮影
☒ R8.6.5 (金) 14:35 ~ 14:45 (10)	高原町役場	建物図面徴求
☒ R8.6.9 (火) 15:00 ~ 15:15 (15)	都城市蔵原町	相続財産清算人Aの事務員から聴取, 目的建物の鍵借用
☒ R8.6.12 (金) 9:50 ~ 10:40 (50)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, B立会), 写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

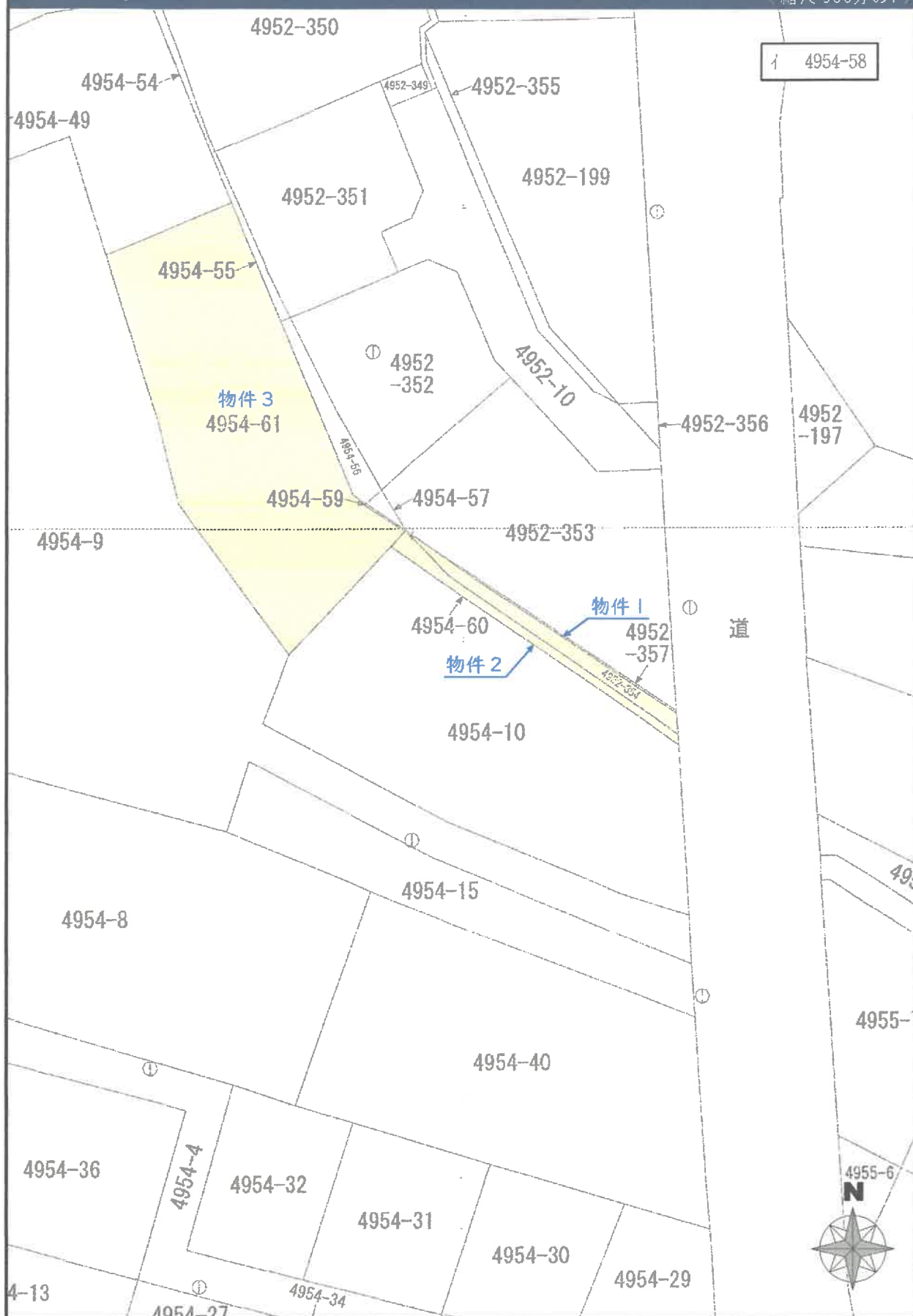
(調査時間合計) 170 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

- ☐ a 立会人 _____ を立ち会わせた上, 解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。
- ☐ b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
- ☐ c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- ☐ d 立会人 _____ を立ち会わせた上, 立入調査した。
- ☒ 令和8年6月12日
e 立会人 B _____ を立ち会わせた上, 相続財産清算人に鍵を借り解錠して立入調査した。

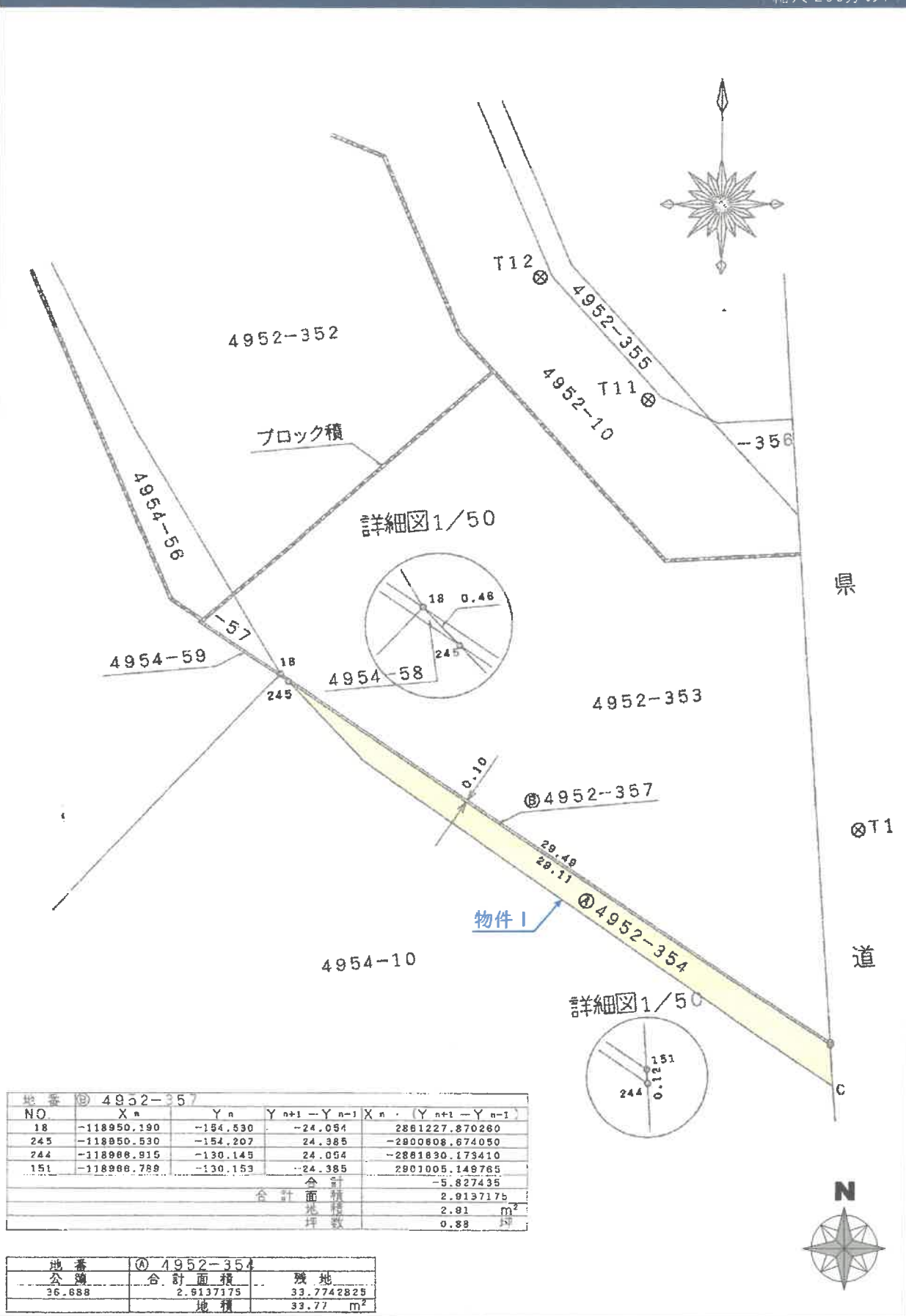
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 500分の1)



地積測量図

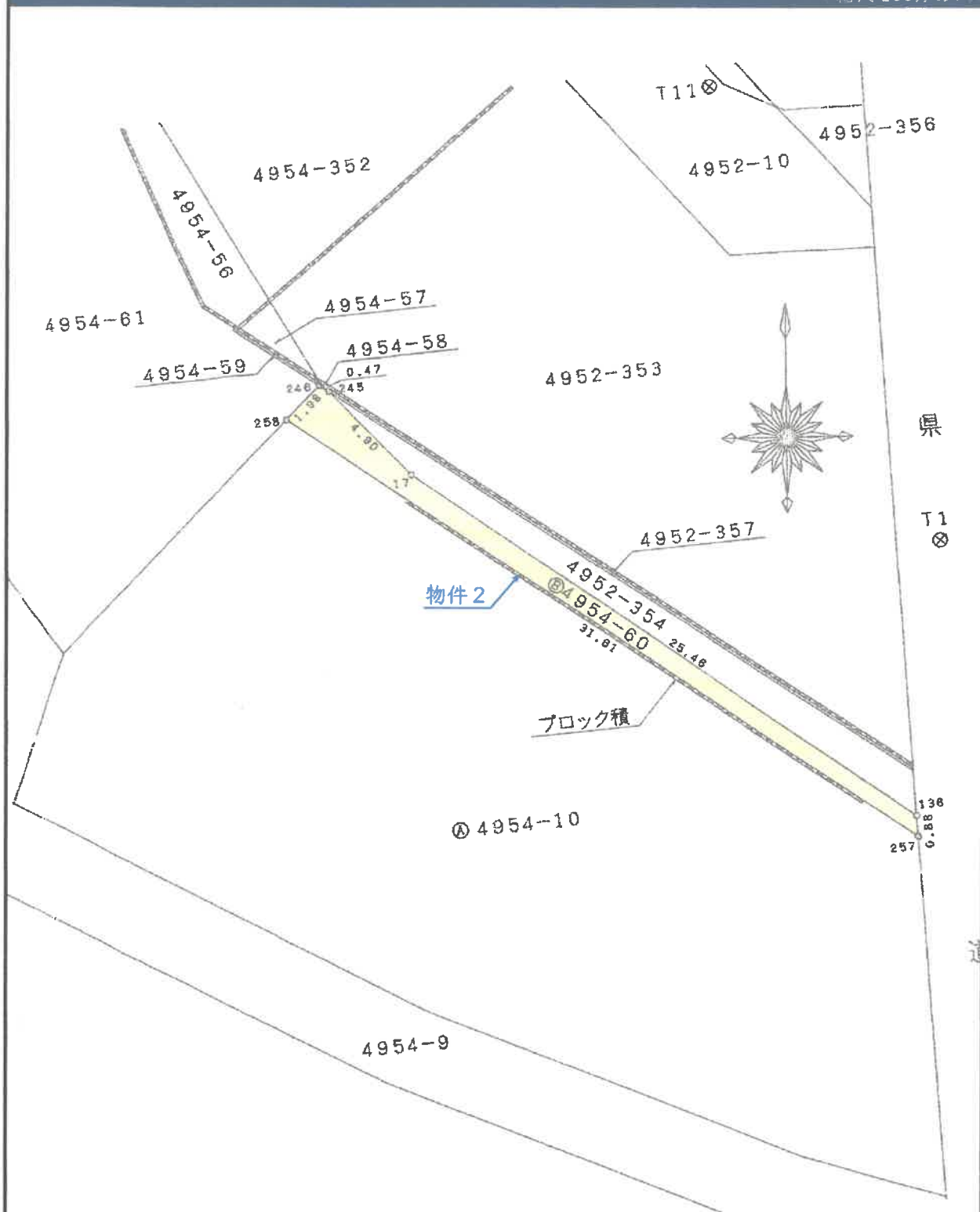
宮崎地方方法務局小林出張所
縮尺 250分の1



地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所

(縮尺 250分の1)

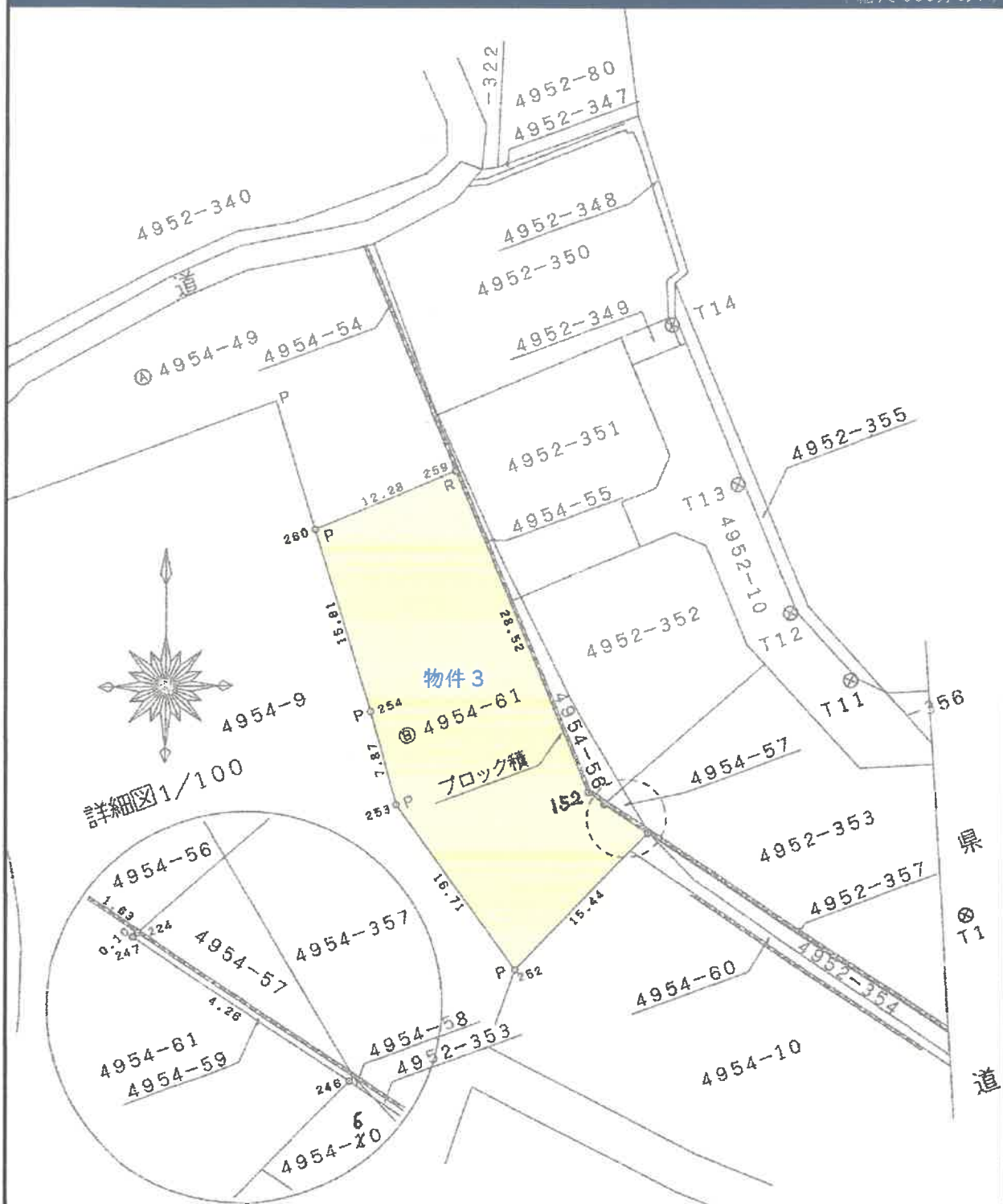


地番 B 4954-60				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})
258	-118951.891	-155.080	24.624	-2929088.439184
257	-118969.663	-129.975	25.949	-3087143.785187
136	-118988.785	-130.031	-20.855	2481094.011175
17	-118954.090	-150.830	-24.176	2875834.078840
245	-118950.530	-154.207	-3.769	448324.847570
246	-118950.263	-154.598	-1.773	210898.816299
			合 計	-58.769487
			合 計 面 積	29.3847455
			地 積	29.38 ㎡
			坪 数	8.88 坪



地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 500分の1)



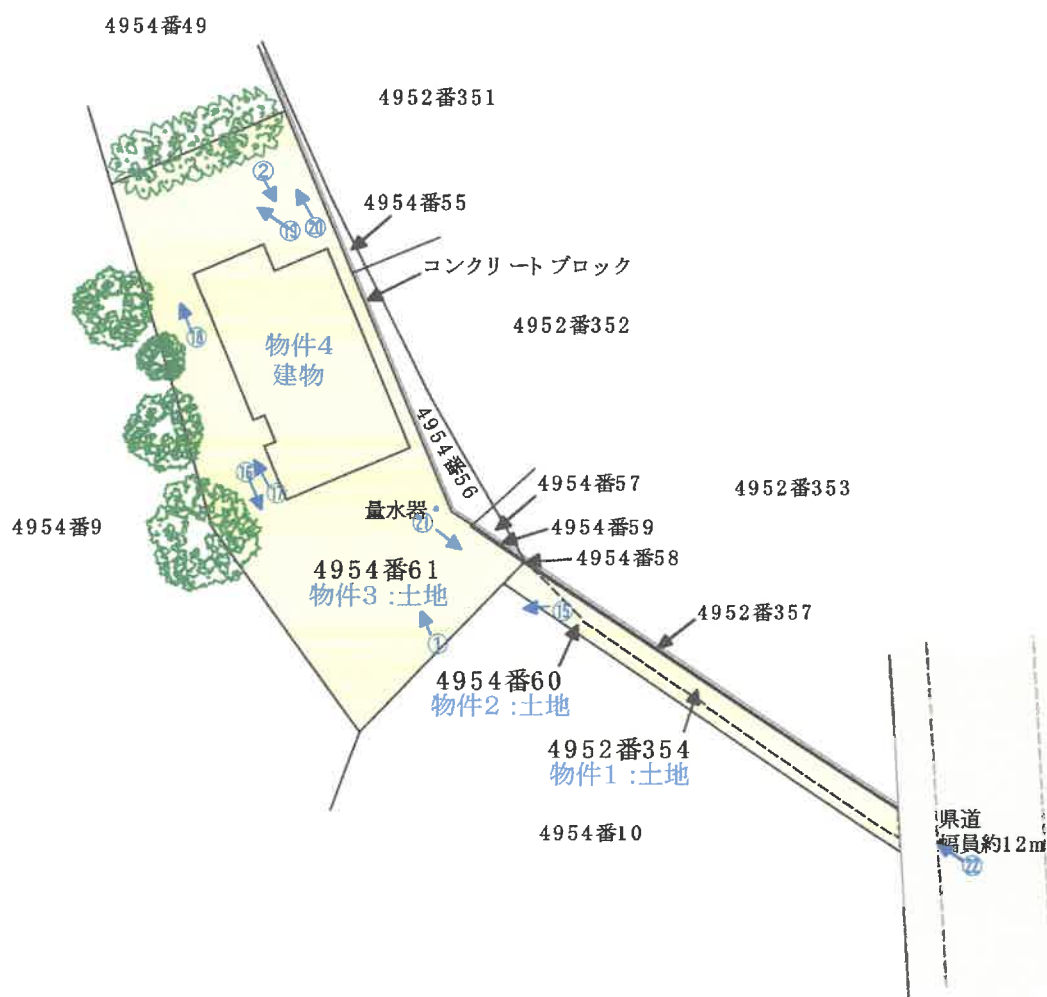
地番	⑤ 4954-61				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
259	-118920.527	-170.327	-22.278	2849073.659452	
260	-118925.233	-181.875	-6.838	813210.743254	
254	-118940.188	-177.165	6.611	-786313.568646	
253	-118947.778	-175.064	11.823	-1408914.318184	
252	-118961.368	-165.337	20.465	-2434544.398120	
248	-118950.283	-154.588	7.215	-858228.147545	
247	-118947.884	-158.122	-3.446	409884.338344	
224	-118947.797	-158.045	-1.277	151896.338760	
152	-118948.874	-159.398	-12.282	1460905.506488	
				-1017.846208	
			合計	508.9231040	
			面積	508.92	m ²
			坪數	153.94	坪



土地建物位置関係図

(縮尺500分の1)

写真撮影位置・方向○→



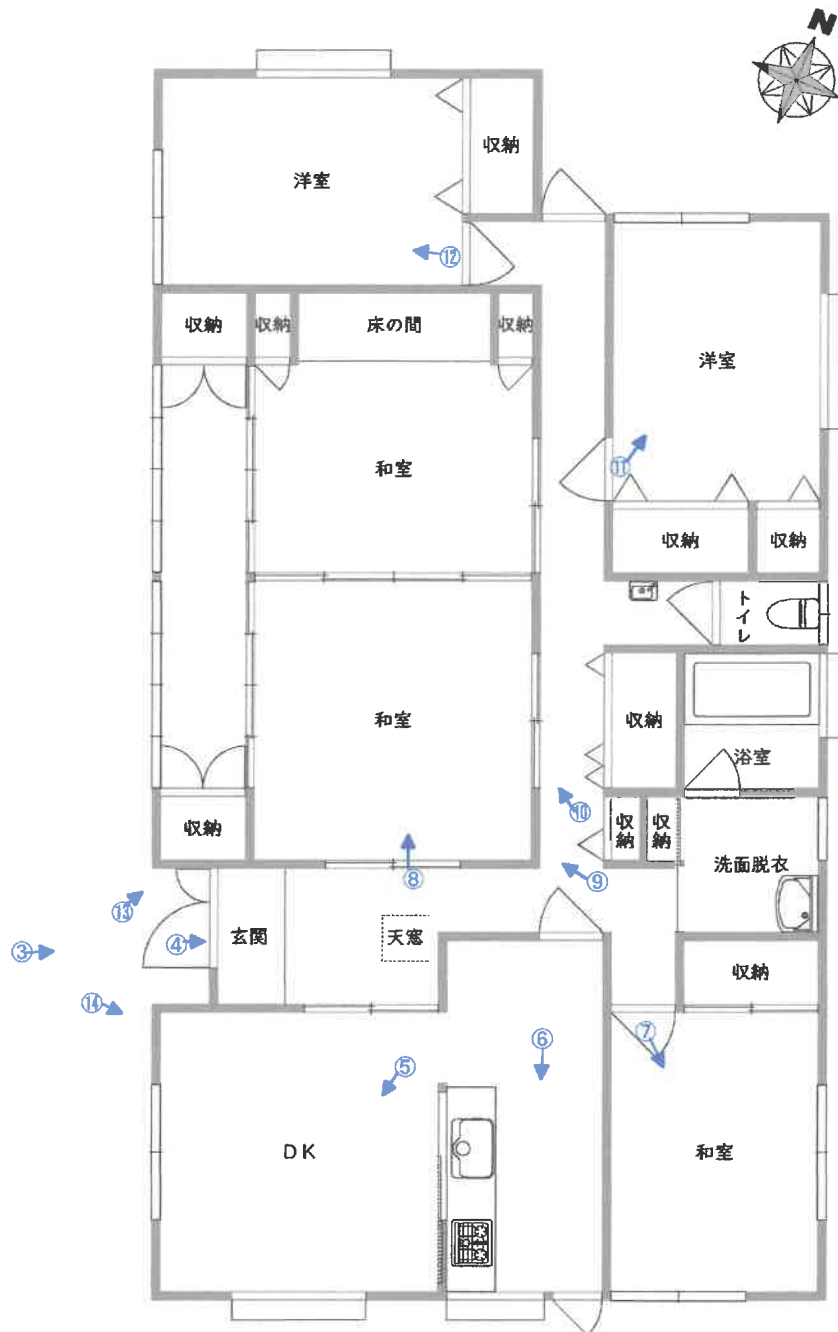
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図

(縮尺 100分の1)

写真撮影位置・方向○→

物件4 :建物



写真①

目的建物物件 4

垂れさがった雨どい



写真②

目的建物物件 4



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



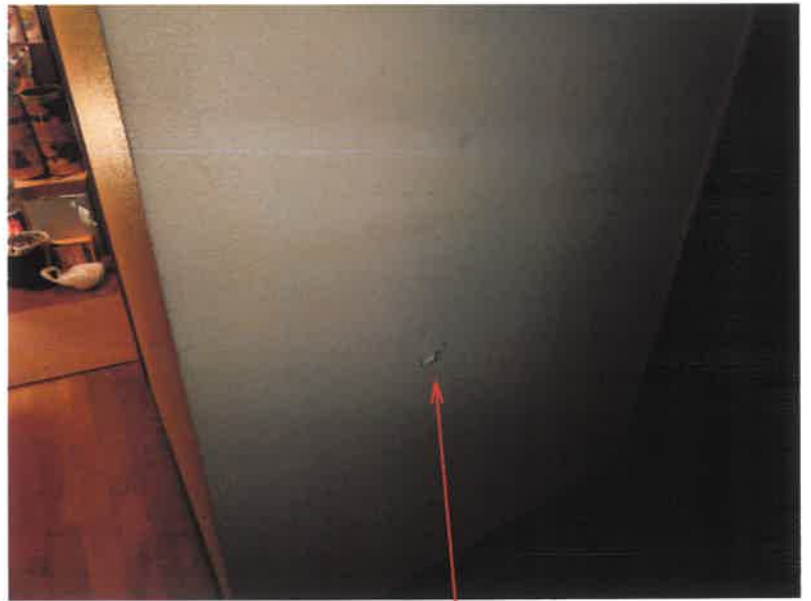
写真⑦



写真⑧



写真⑨



壁に空いた穴

写真⑩



木製戸の破損箇所

写真⑪



写真⑫



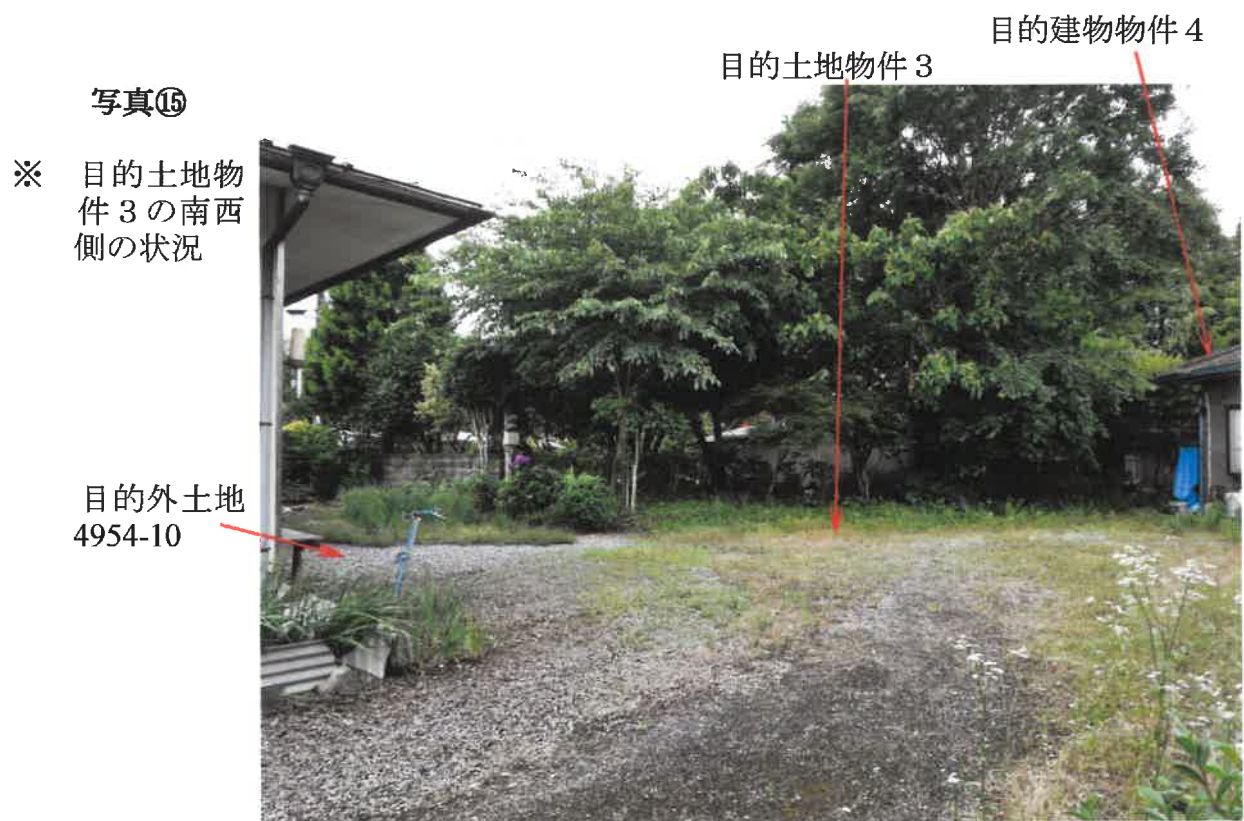
写真⑬



クラック

写真⑭





写真⑰

※ 目的土地物件 3 の西側の境界付近の状況



目的建物物件 4

目的土地物件 3

写真⑱

※ 目的土地物件 3 の北西角の境界付近の状況



目的建物物件 4

目的土地物件 3

写真⑬

※ 目的土地物件 3 の北側の境界付近の状況



目的土地物件 3

写真⑭

※ 目的土地物件 3 の北側の境界付近の状況



目的土地物件 3

目的土地物件 1・2

写真⑪



目的建物物件 4

写真⑫



目的土地物件 1・2

県道

副本

令和8年(ケ)第18号

令和8年 6月12日 現地調査

令和8年 6月16日 評価

現地調査担当執行官 長友善彦

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 1,995,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 69,000 円
物件 2	金 60,000 円
物件 3	金 1,046,000 円
物件 4	金 820,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、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 1～3 の土地の内訳価格は物件 4 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 4 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	西諸県郡高原町大字広原字広原 4952番354 宅地 33.77㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西諸県郡高原町大字広原字広原 4954番60 宅地 29.38㎡	登記簿記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西諸県郡高原町大字広原字広原 4954番61 宅地 508.92㎡	登記簿記載のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	西諸県郡高原町大字広原字広原4954番地61 4954番61 居宅 木造セメント瓦葺平家建 134.36㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1～3	①通路部分である物件1・2土地は、概ね通路幅が2mあるものの、一部については僅かに2mに満たないため、今後、建替え等をする際には、通路全体について2m以上確保する必要があり、役所との協議を要する。なお、物件1・2土地の北東側ブロックは境界ではなく、物件1・2土地とブロックとの間に目的外土地（4952番357、4952番353、4954番58）が介在するため注意を要する。また、物件3土地と北東側ブロックとの間にも一部目的外土地（4954番59）が介在している。 ②物件3土地の南西端部分は、南東側隣接地（4954番10）の庭として利用されている可能性があるが、詳細は不明であるため協議を要する。		
4	特になし		
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1～3	
位 置 ・ 交 通	J R 吉都線 高原駅	680 m (道路距離)
	宮交バス 忠霊塔バス停	70 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、高原町役場の西方約1.1km(直線距離)付近に位置し、J R 吉都線、県道西麓小林線に挟まれた地域に所在する。一般住宅を主に周囲には空地も見られ、県道沿いにはクリニック、飲食店等も介在する地域を形成している。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	572.07㎡ (3筆計:登記地積)
	間 口	約 2.8m
	奥 行	約 60m
	形 状	不整形
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	東側：幅員約12m舗装県道(西麓小林線)に等高に接面する。 (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1～3は一体利用されており、物件3土地は物件4建物の敷地部分、物件1・2は通路部分となっている。	
隣地の状況等	(東側)道路を介して病院、(西側)住宅、(南側)住宅、(北側)空地	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1 ～ 3			
供給処理施設		前面道路(県道)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	高原町教育委員会での聴取によると、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）上では確認できる。また、物件 2・3 土地については地積測量が行われており、地積測量図上でも確認できる。 現地においては、東側県道との境界は側溝により区分されており明確である。物件 1 ～ 3 土地の北東側はコンクリートブロックで区分されているが、公図及び地積測量図上、目的外土地が介在し、境界を示すものではなく不明確である。また、北側、南西側、南東側についても境界を示す杭等が確認できず、不明確であるため協議を要する。			
特 記 事 項	①通路部分である物件 1・2 土地は、概ね通路幅が 2 m あるものの、一部については僅かに 2 m に満たないため、今後、建替え等をする際には、通路全体について 2 m 以上確保する必要がある、役所との協議を要する。なお、物件 1・2 土地の北東側ブロックは境界ではなく、物件 1・2 土地とブロックとの間に目的外土地（4952番357、4952番353、4954番58）が介在するため注意を要する。また、物件 3 土地と北東側ブロックとの間にも一部目的外土地（4954番59）が介在している。 ②物件 3 土地の南西端部分は、南東側隣接地（4954番10）の庭として利用されている可能性があるが、詳細は不明であるため協議を要する。			

2 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 4	
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7年11月15日 （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	木造セメント瓦葺平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、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	太陽熱温水器（動作未確認）
現 況 床 面 積	134.36㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5DK （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	築後約31年経過した建物である。外壁のメンテナンスは長期間なされていないものと思われ、外観上はシミ、汚れ、塗装・コーキングの劣化のほか、南東角の雨樋の破損、コンクリート基礎及び玄関付近の外壁にひび割れが数箇所で見られた。内部においては、家庭ゴミを含む残置物が多く、クロス等にシミ、汚れ、カビ臭が認められる。また、建具の破損、壁の凹みのほか、玄関付近のクロスに亀裂、天窓のガラスにひび割れが見られた。シロアリ、雨漏り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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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	9,200	0.76	33.77	1.00	236,000
2	9,200	0.76	29.38	1.00	205,000
3	9,200	0.76	508.92	1.00	3,558,000
計			572.07		3,999,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	高原(県)-2 (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
		8,800 円/㎡	$\times \frac{(98)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(94)}$	≒ 9,200 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
		0.94	× 1.00	× 1.00	× 1.00	× 1.00 (格差率) 0.94
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 4（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	
4	140,000	134.36	0.05	0.80	752,000

(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
4	5 %	経済的耐用年数 を超過	31年	0.05	△20%

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1～3の土地には、物件4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	236,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	33.77㎡	71,000
2	205,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	29.38㎡	62,000
3	3,558,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	508.92㎡	1,067,000
(合 計)						1,200,000

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	236,000	－ 71,000	1/1	1.00	0.70	0.60	69,000
2	205,000	－ 62,000	1/1	1.00	0.70	0.60	60,000
3	3,558,000	－ 1,067,000	1/1	1.00	0.70	0.60	1,046,000
4	752,000	＋ 1,200,000	1/1	1.00	0.70	0.60	820,000
一 括 価 格 (合 計)							1,995,000

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物件3土地の南西端が隣接地の庭として利用されている可能性があること、②一部の通路幅が2mに満たず、建替え等には役所等との協議を要すること、③ごみ等の残置物が多い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

基準地番号	高原(県)-2
所在	西諸県郡高原町大字広原字広原4954番22
価格	8,800 円/㎡
位置	J R 吉都線「高原」駅へ約650mに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	192 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南 4.5m 町道
用途指定等	非線引都市計画区域 第一種住居地域 建ぺい率60%, 容積率200%
地域の概要	中規模の一般住宅の多い住宅地域

2 固定資産税評価額

年度	令和8年度	備考
物件1 土地	103,167 円	
物件2 土地	89,755 円	
物件3 土地	1,554,750 円	
物件4 建物	1,943,245 円	

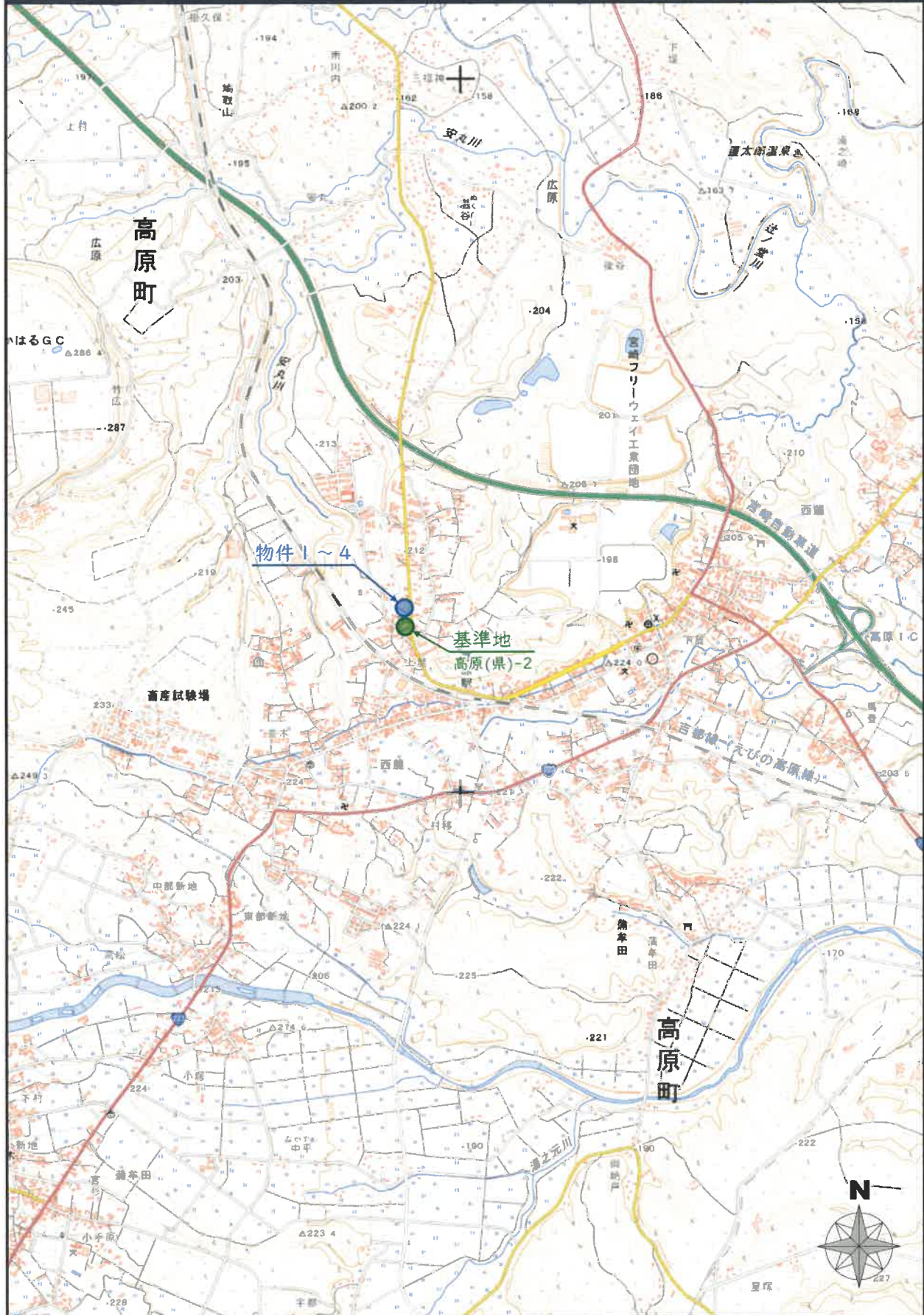
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	3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

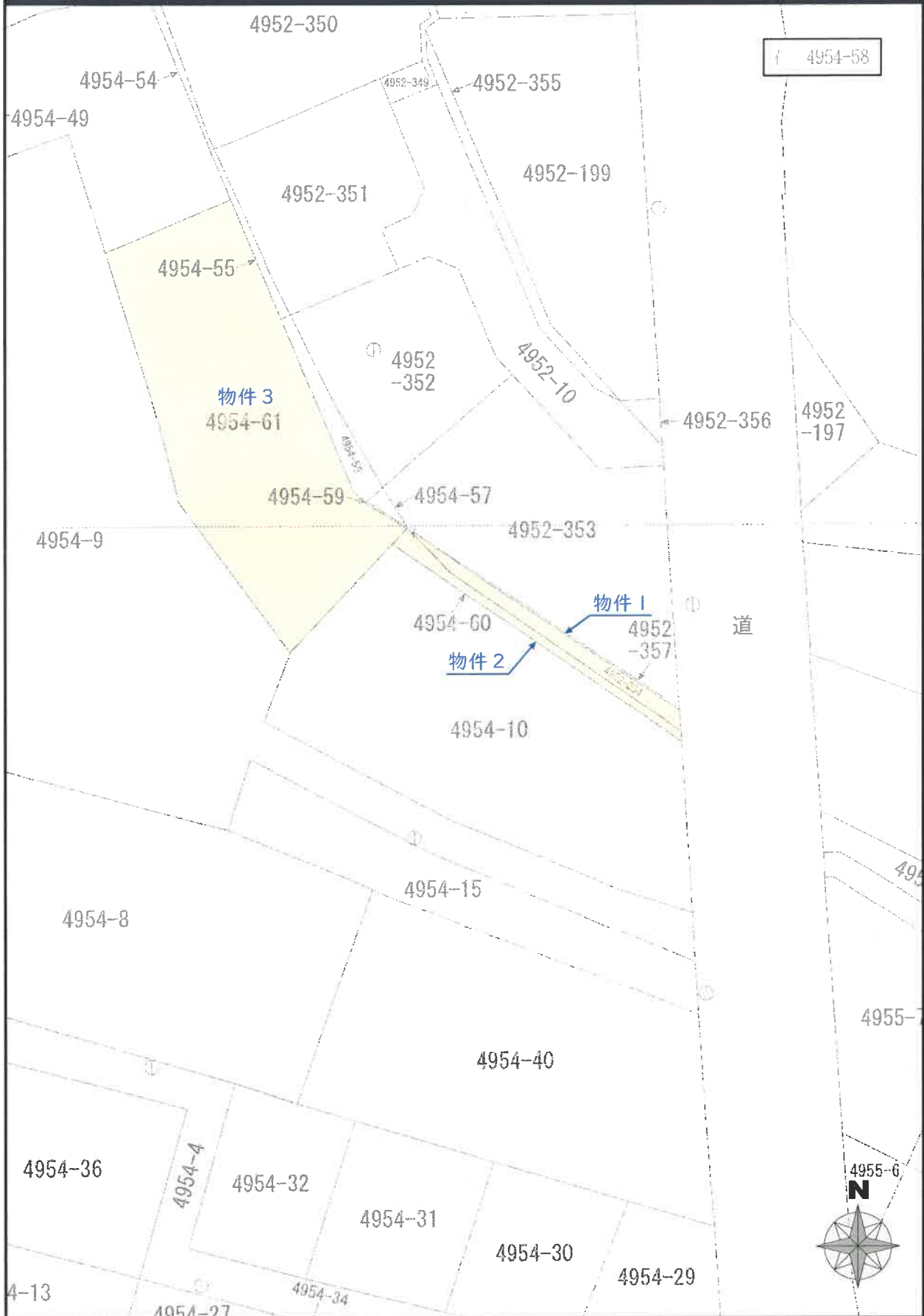
位置図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



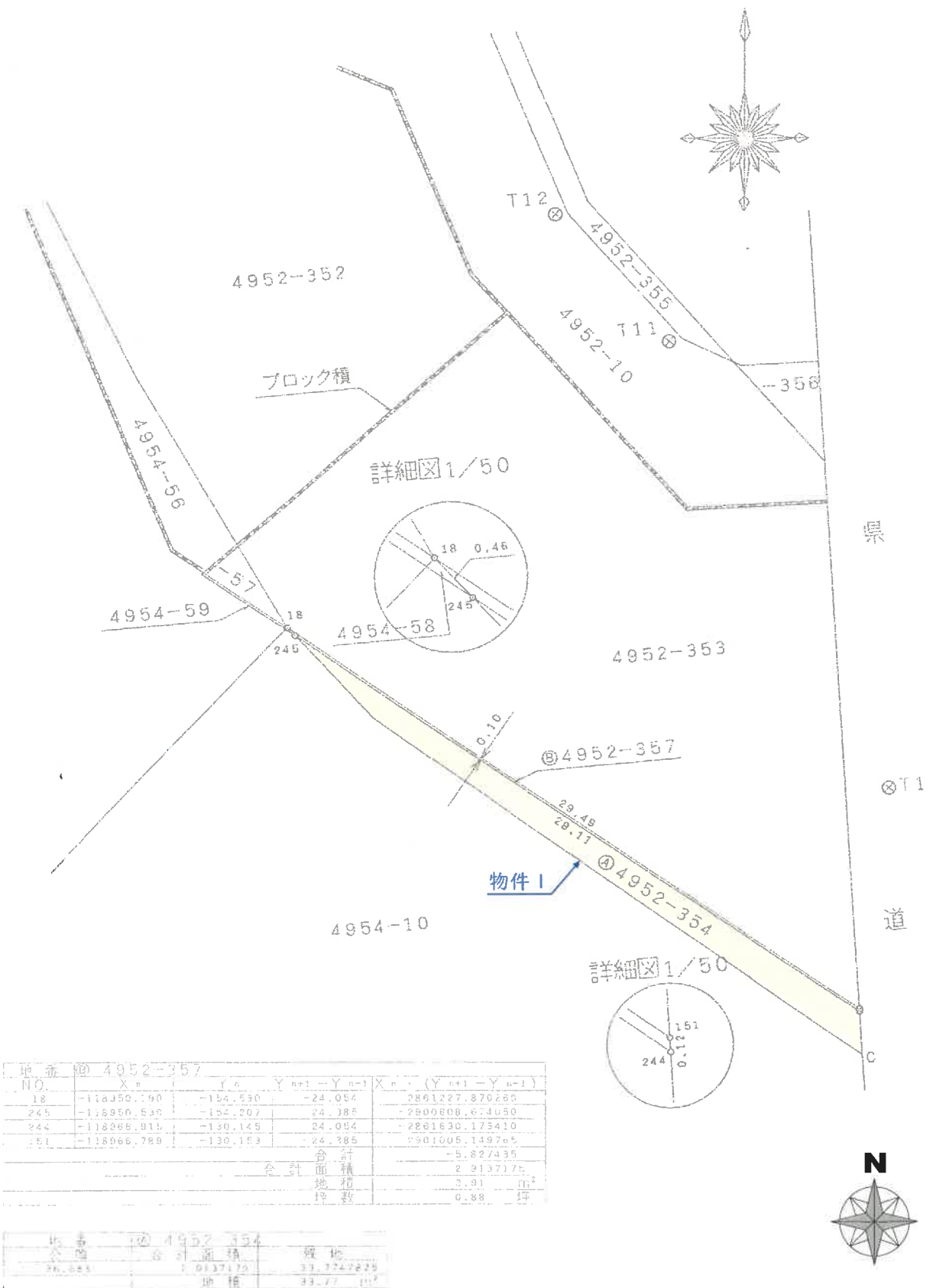
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 500分の1)



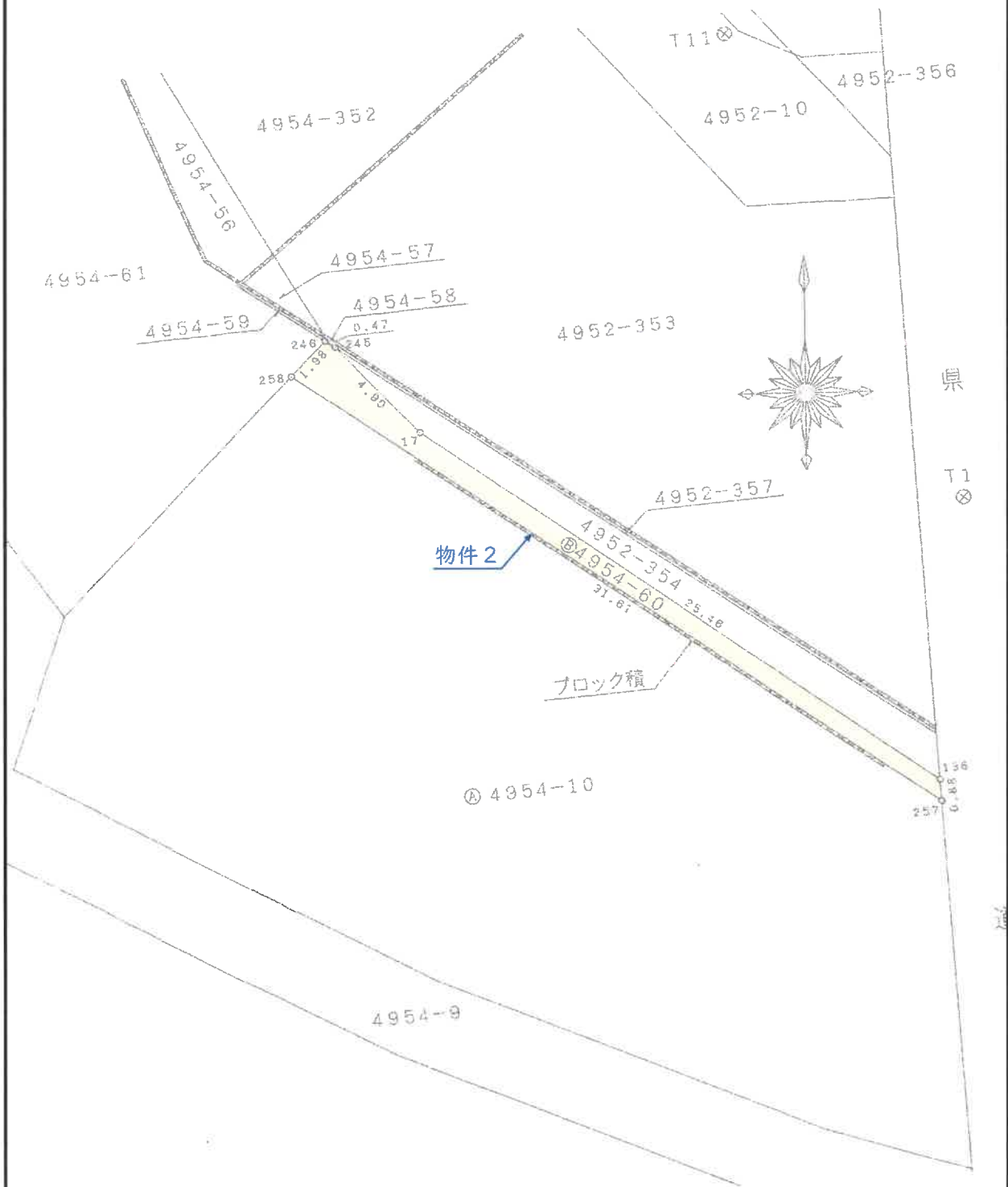
地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 250分の1)



地積測量図

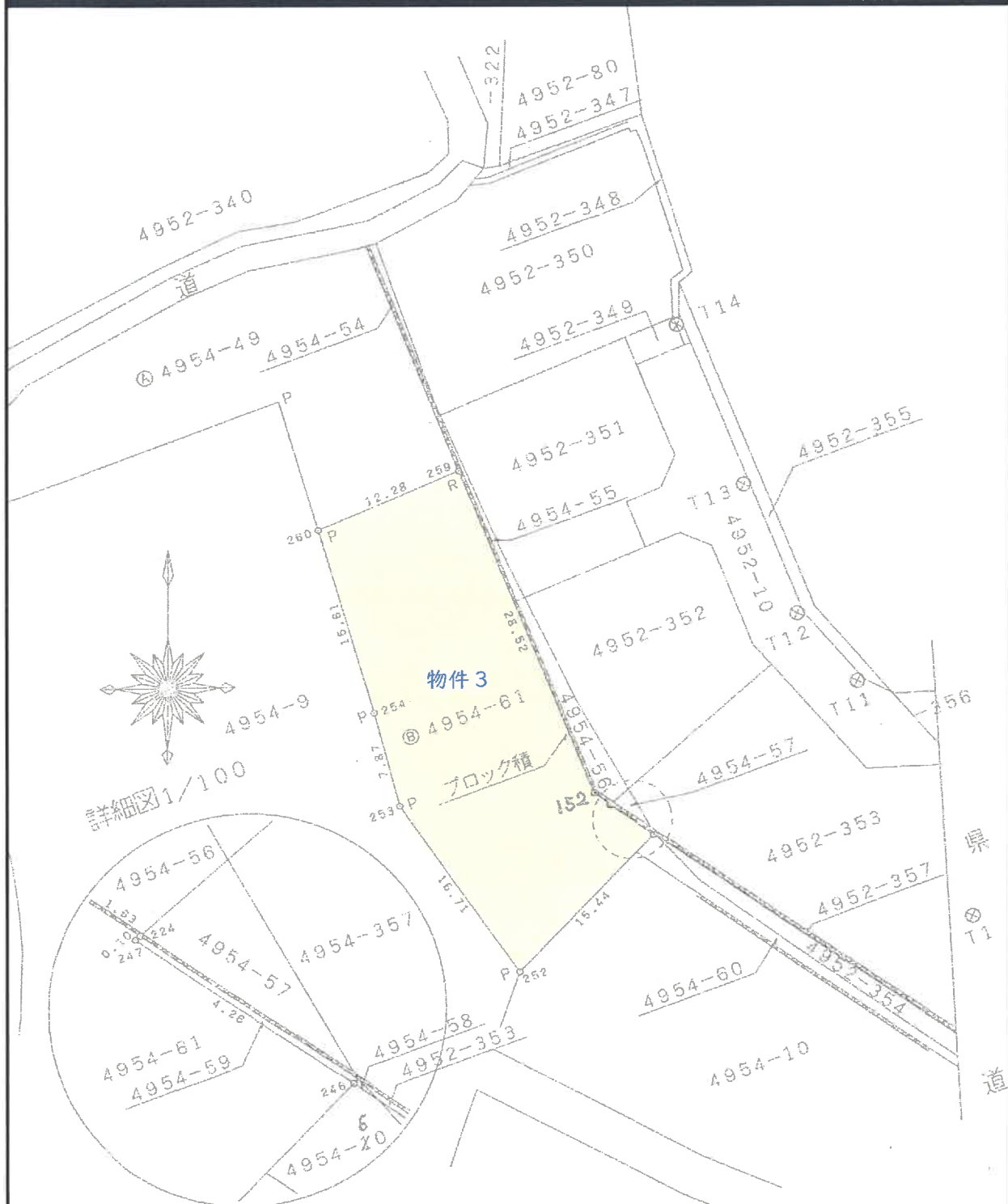
宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 250分の1)



地積 (㎡)	4954-60				
NO.	X	Y	$(X_{n+1} - X_{n-1}) \times Y_n$	$(Y_{n+1} - Y_{n-1}) \times X_n$	
159	-118951.691	-155.920	24.624	-2929666.238134	
257	-118949.662	-129.975	25.949	-1027123.785187	
136	-118908.785	-110.631	20.855	2481094.011170	
17	-118954.680	-150.810	-24.178	2878834.079840	
54	-118950.530	-154.002	-3.700	848324.547570	
240	-118950.203	-154.520	-1.713	216658.813099	
			合計	-78.709457	
			面積	79.384745	㎡
			地積	79.38	㎡
			坪数	8.88	坪

地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 500分の1)

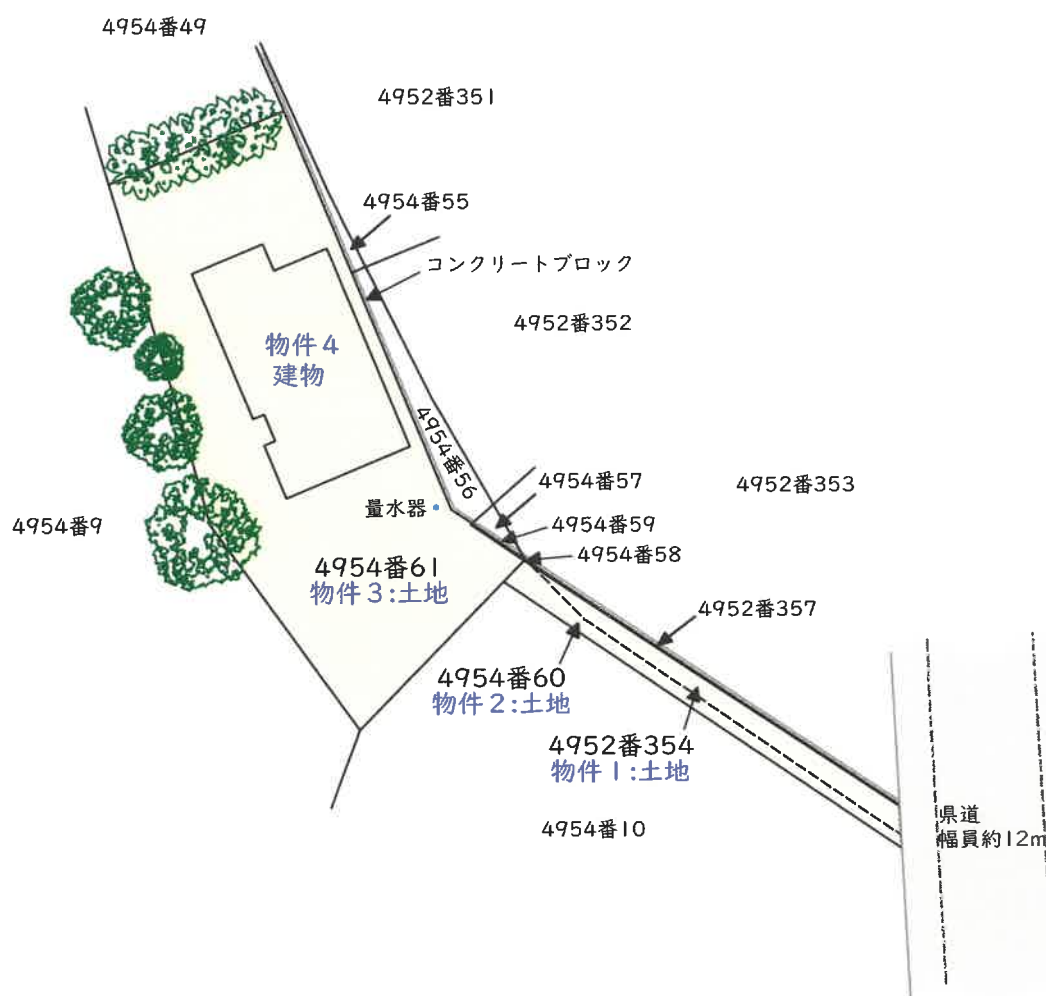


地番	④ 4954-61				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n-1} - Y _{n-2}	X _n - (Y _{n-1} - Y _{n-2})	
259	-118920.527	-170.327	-22.276	2649073.659452	
260	-118920.233	-181.675	-6.838	813210.743264	
254	-118940.189	-177.105	6.011	-780913.509646	
253	-118947.778	-175.064	11.828	-1406914.918184	
252	-118961.368	-165.337	20.465	-2434544.396120	
246	-118950.263	-154.598	7.215	-858226.147545	
247	-118947.864	-158.122	-3.446	409804.239344	
224	-118947.797	-156.045	-1.277	151896.330769	
152	-118946.874	-159.308	-12.282	1460908.506468	
				-1017.846202	
			合計	508.921040	
			面積	508.92	m ²
			坪数	153.94	坪



土地建物位置関係図

(縮尺500分の1)

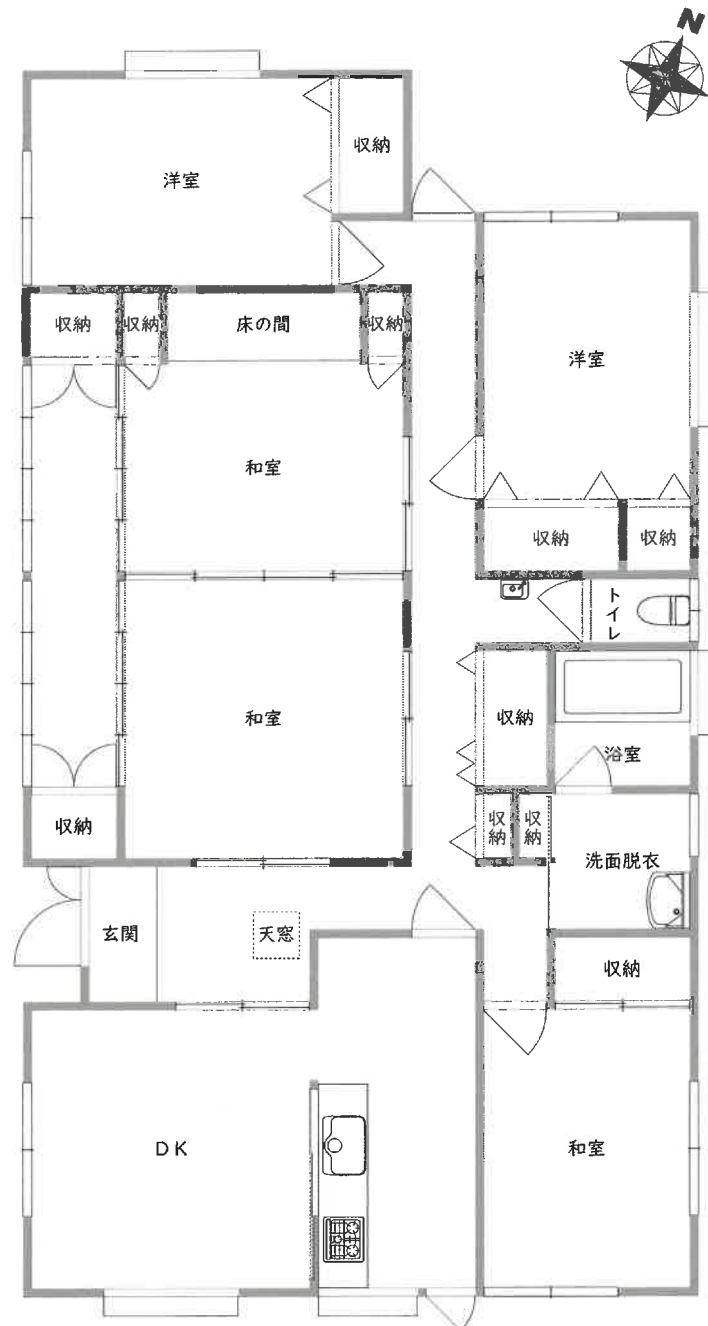


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

(縮尺 100分の1)

物件4:建物



現況写真

写真 1

(南東方より)



写真 2

(南東方より: 物件 1・2 付近)

