

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）
1～5	6,472,000 5,177,600	一括	1,294,400	99,242	0
1	813,000				
2	4,000				
3	1,000				
4	9,000				
5	5,645,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
地 番 4 1 9 2 番 2 0
地 目 宅地
地 積 4 1 1 . 8 2 平方メートル
所有者 A

2 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
地 番 4 1 9 2 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 8 4 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
地 番 4 1 9 2 番 2 1
地 目 用悪水路
地 積 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 児湯郡川南町大字川南字西牟田
地 番 1 3 3 7 6 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 4 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原 4192 番地 20

家屋 番号 4192 番 20

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 113.00 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 5 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 ～ 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。

【物件番号 2 ～ 4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2 ～ 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 児湯郡川南町大字川南字東原
 地 番 4 1 9 2 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 4 1 1. 8 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
 地 番 4 1 9 2 番 1 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
 地 番 4 1 9 2 番 2 1
 地 目 用悪水路
 地 積 1 5 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 児湯郡川南町大字川南字西牟田
 地 番 1 3 3 7 6 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 7 4 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 目 録

5 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原 4192番地20

家屋 番号 4192番20

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 113.00平方メートル

所有者 A

令和8年（ケ）第24号

令和 8年 6月22日受理

令和 8年 7月 3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 在 児湯郡川南町大字川南字東原
地 番 4 1 9 2 番 2 0
地 目 宅地
地 積 4 1 1 . 8 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
地 番 4 1 9 2 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 8 4 平方メートル
共有者 A持ち分 6分の1
- 3 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原
地 番 4 1 9 2 番 2 1
地 目 用悪水路
地 積 1 5 平方メートル
共有者 A持ち分 6分の1
- 4 所 在 児湯郡川南町大字川南字西牟田
地 番 1 3 3 7 6 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 7 4 平方メートル
共有者 A持ち分 6分の1
- 5 所 在 児湯郡川南町大字川南字東原 4 1 9 2 番地 2 0
家屋番号 4 1 9 2 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 1 3 . 0 0 平方メートル
所有者 A

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) ■公衆用道路(物件2, 4) ■用悪水路(物件3)	
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的土地物件1上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が目的土地物件2, 4を公衆用道路として使用している 上記の者が目的土地物件3を用悪水路として使用している ☐ 「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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)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 ☐ 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
■ 川南町役場建設課管理保全係担当者	1 目的土地4の南側が接している道路は、川南町道です。
執行官の意見	
1 目的土地物件1～同4は、一連となった土地で、目的土地物件1は、目的建物物件5の敷地として、目的土地物件2及び同4は、一体となって、公道から目的土地物件1への出入りための公衆用道路（共有私道）として、目的土地物件3は、用悪水路として使用されている。 2 目的土地物件1の境界は、金属（境界）プレート、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる（写真①）。 なお、北側境界付近において、目的土地物件1の北側及び同土地の北側隣接の水路にそれぞれ生えた雑木が、互いに越境している（写真⑩） 3 一体となった目的土地物件同2及び同4の筆界は不明確であるが、周囲の境界は、接道、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる（写真⑫～⑭）。 4 目的土地物件3の境界は、金属（境界）プレート、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる（写真①、⑪、⑫）。 5 目的建物物件5は内外に経年による若干の劣化や汚損等が見られたが、雨漏りやシロアリの被害は確認できなかった。 6 本件受命物件の占有関係は、債務者兼所有者に連絡が取れず聴取できなかったが、目的物件の現況等から、第三者が占有しているという徴表も伺えなかったので、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
☒ R8.6.23 (火) 11:50 ~ 12:05 (15)	高鍋/法務局	登記簿徴求(底地調査を含む)
☒ R8.6.23 (火) 12:35 ~ 13:10 (35)	物件所在地	現場所確認, 全戸不在(不在通知差置・送付), 写真撮影
☒ R8.6.23 (火) 13:20 ~ 13:35 (15)	川南町役場	建物図面徴求, 接面道路調査
☒ R8.6.30 (火) 14:00 ~ 14:45 (45)	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) 110 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☒ 令和8年6月30日

a 立会人 B を立ち会わせた上, 解錠技術者 C 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。

☐

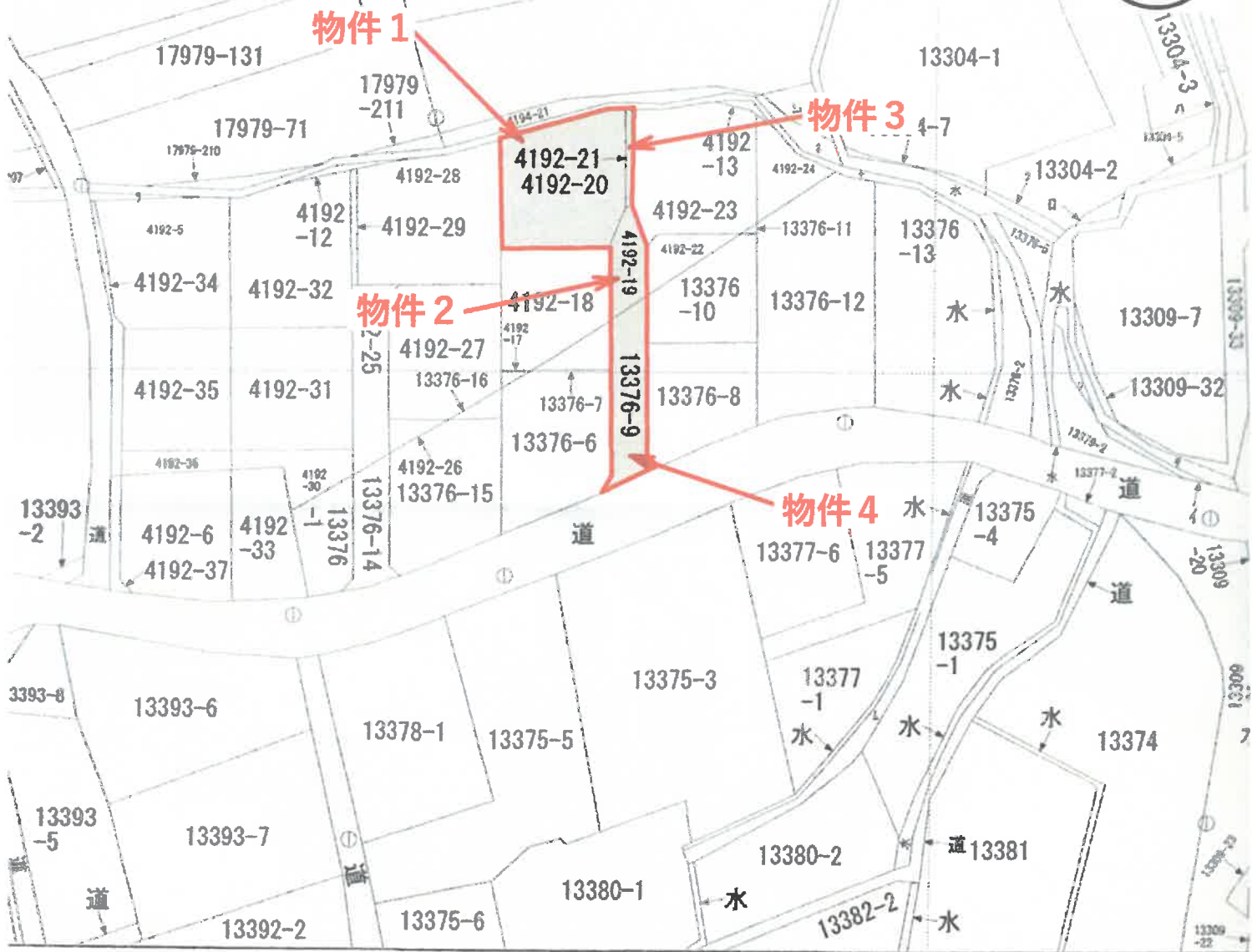
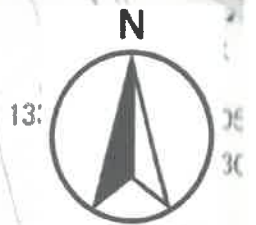
d 立会人 を立ち会わせた上, 立入調査した。

☐

e 立会人 を立ち会わせた上, に鍵を借り解錠して立入調査した。

公 図 写

4194-5



値種別：図上測定)

による座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

法第14条地図

大字川南

宮崎地方法務局 高鍋出張所

(縮尺：1/1000)

地番区域見出

鄧川南町大字川南字東原

地 番 4192番20

度分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
				備付 年月日 (原図)	平成3年10月10日	補記 事項	

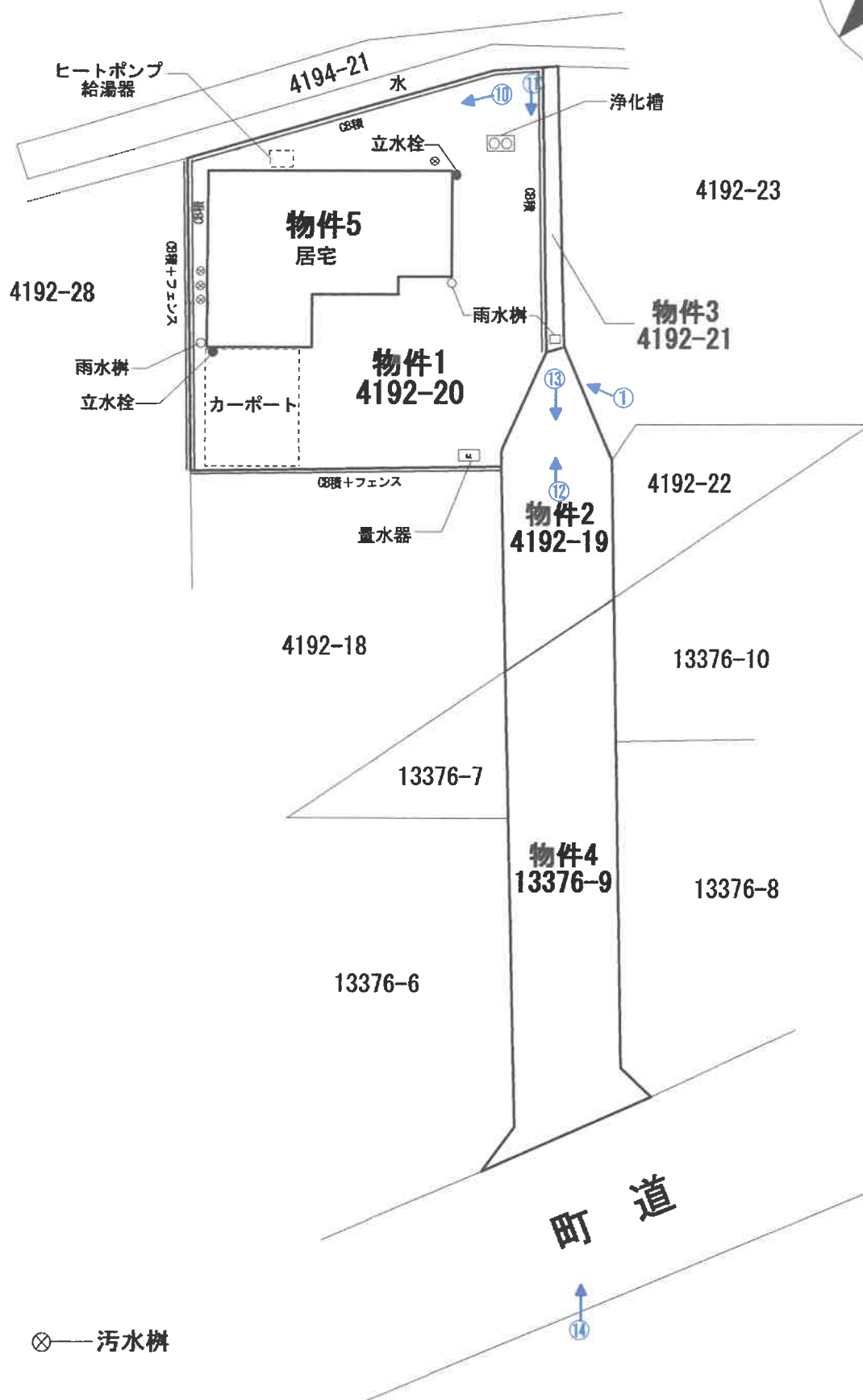
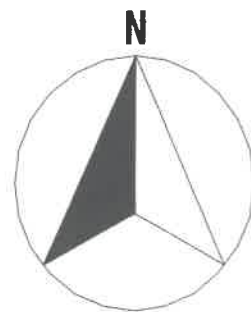
とされている内容を証明した書面である。

高鍋出張所管轄)

年4月28日

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→

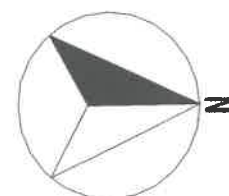
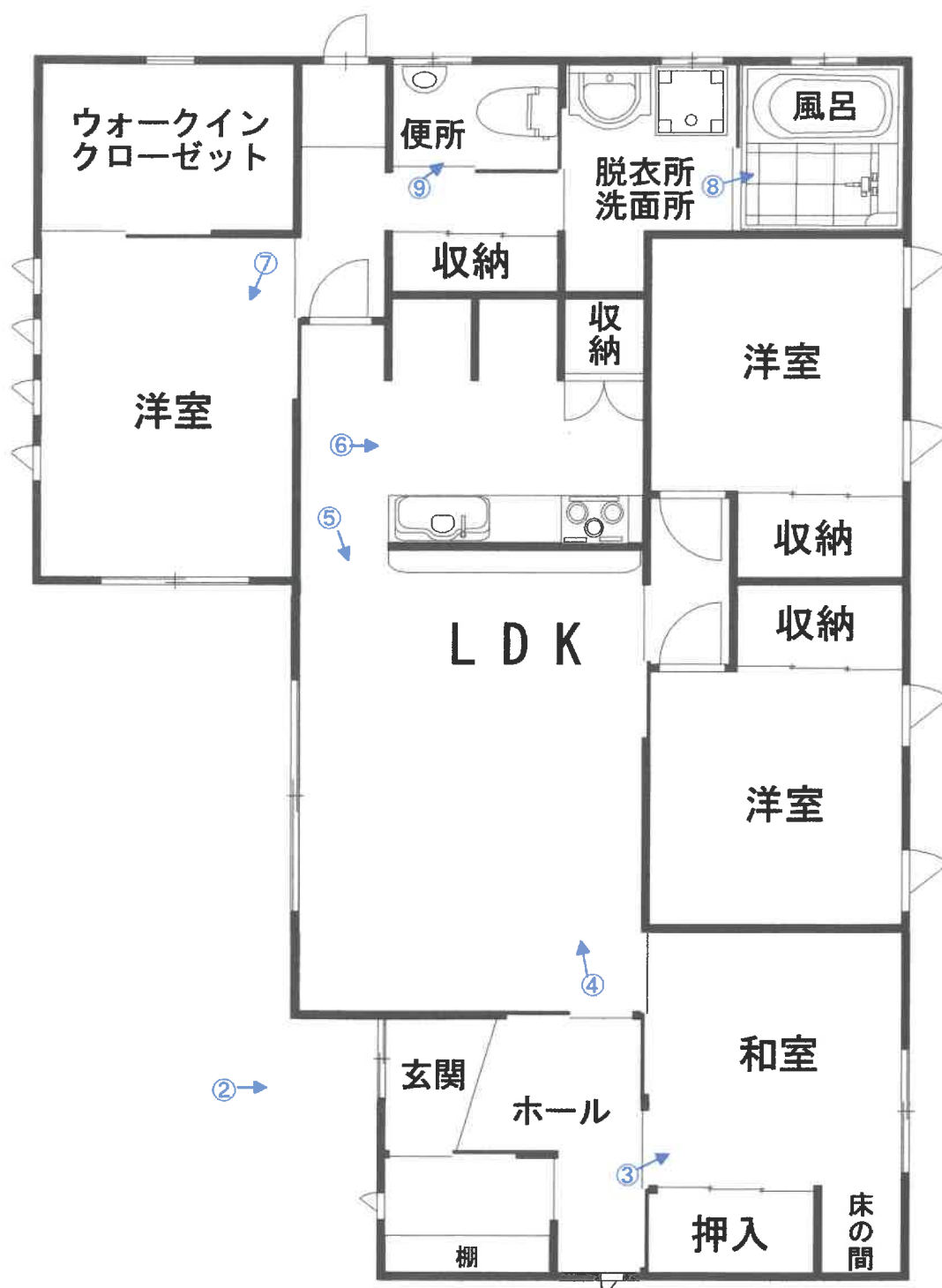


※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

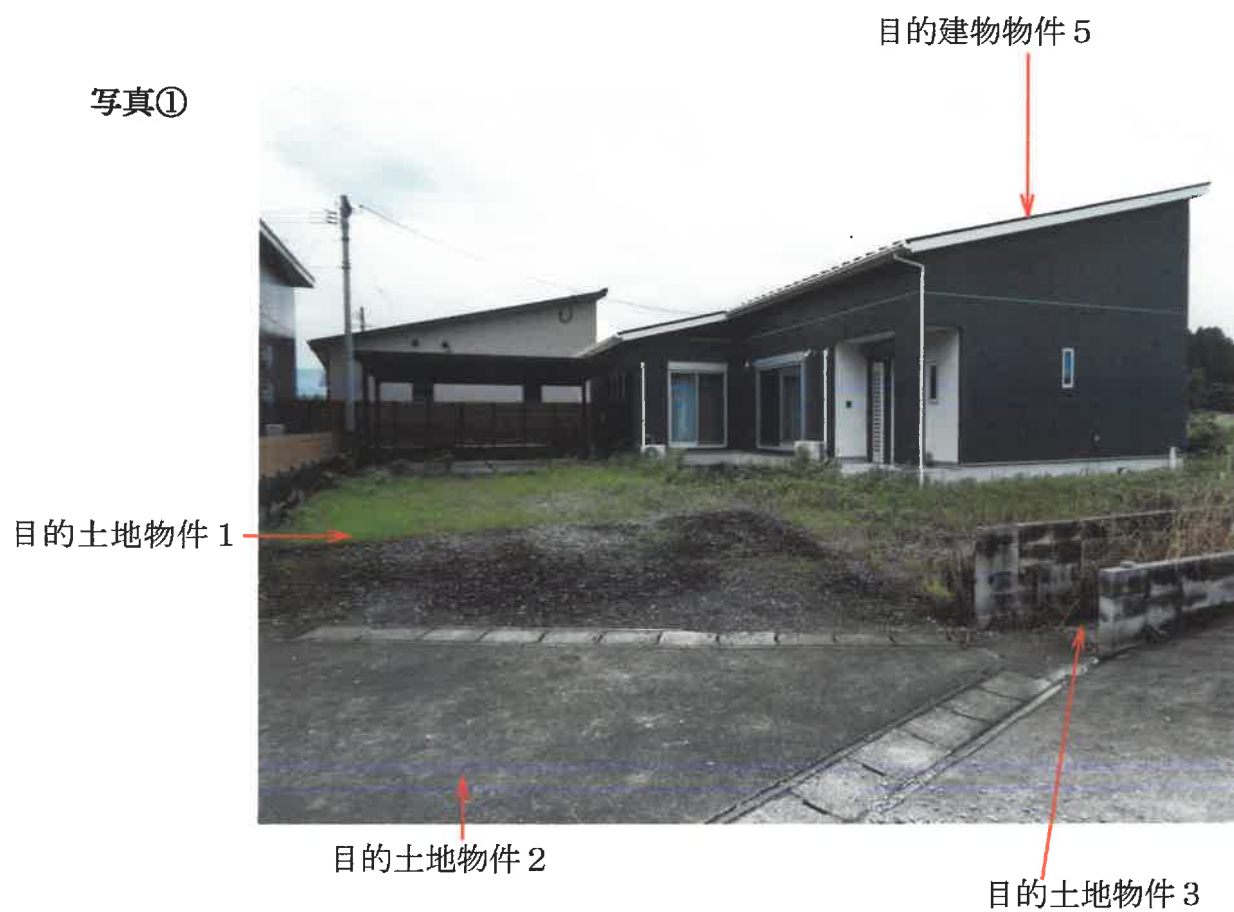
間取図

写真撮影位置・方向○→

物件 5（居宅）



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



目的建物物件 5

写真⑩



目的土地物件 1

水路

写真⑪



目的土地物件 1

目的土地物件 3

目的建物物件 5

写真⑫



目的土地物件 2

写真⑬



写真⑭



副本

令和 8 年（ケ） 第 24 号

令和 8 年 6 月 30 日 現地調査

令和 8 年 7 月 2 日 評 価

現況調査担当 長友善彦 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

戸野 由紀子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,472,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 813,000 円
物件2（土地）	金 4,000 円
物件3（土地）	金 1,000 円
物件4（土地）	金 9,000 円
物件5（建物）	金 5,645,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～5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1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5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

物件 番号	所 在 等	登 記 記 録	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字東原 4192番20 宅地 411.82㎡	登記記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字東原 4192番19 公衆用道路 84㎡ (持分6分の1)	登記記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字東原 4192番21 用悪水路 15㎡ (持分6分の1)	登記記載のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字西牟田 13376番9 公衆用道路 174㎡ (持分6分の1)	登記記載のとおり
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	児湯郡川南町大字川南字東原 4192番地20 4192番20 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 113.00㎡	登記記載のとおり
特 記 事 項			
1 2・4	物件1における上水道は、物件4の南側で接面する町道（唐瀬・登り口線）に敷設された本管から分岐し、物件4及び同2を経由して使用している。なお、物件4及び同2に敷設された分岐管は、隣接者らと共同して引き込み使用しているが、川南町役場上下水道課での聴取によると、管理については川南町が行っているとのことである。詳細については、同課に確認すること。		
2・4	幅員約6mの舗装公衆用道路として利用されている。一体となった物件2及び同4の筆界は不明である。		
3	幅約1mの共有の用悪水路である。		
5	調査時点において空き家である。		
住居表示		「住居表示未実施」	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1	
位置・交通	J R日豊本線「川南」駅の北西方・約5,500m（道路距離）	
	トロントロンバス「川南病院」停留所の南西方・約550m（道路距離）	
付近の状況	川南町役場の北西方約2.5km（直線距離）に位置する県道背後の小規模分譲住宅地域である。周囲では新規分譲住宅地の供給も見られる。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	411.82㎡（登記地積）
	間口	約7m
	奥行	約20m
	形状	概ね整形
	その他	特になし
接面道路の状況	南東側で幅員約6mの舗装公衆用道路（物件2及び同4一体）に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地等として利用されている。物件5のほか、カーポート、浄化槽等がある。（附属資料「土地建物位置関係図」参照）	
境界等	地積調査実施済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。かつ、地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地においては、物件2との境界は境界標プレートや側溝等から、周辺隣接地との境界は境界標プレート、コンクリートブロック積及び利用状況等から概ね確認できる。	

1-2 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件 1			
供給処理施設		前面道路への敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	特記事項参照
	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	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	川南町教育委員会文化スポーツ係での聴取によると、目的物件は「弥次郎遺跡」内に所在する。 ※周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）の範囲内で建物建築、土木工事等を行なう場合は、着工の60日前までに文化財保護法第93条に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため、川南町教育委員会との協議を要する。			
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目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	・ 物件 1 における上水道は、物件 4 の南側で接面する町道（唐瀬・登り口線）に敷設された本管から分岐し、物件 4 及び同 2 を経由して使用している。なお、物件 4 及び同 2 に敷設された分岐管は、隣接者らと共同して引き込み使用しているが、川南町役場上下水道課での聴取によると、管理については川南町が行っているとのことである。詳細については、同課に確認すること。 ・ 北側で隣接する目的外土地（水路）より約1.6m高く接する。 ・ 北側境界付近に草木が繁茂している。物件 1 及び北側で隣接する水路内の雑木が互いに越境していると見られる。			

2-1 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件2・4	
位置・交通	3頁と同じ	
付近の状況	3頁と同じ	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 間口 奥行 形状 その他	物件2： 84㎡ (登記地積) 持分6分の1 物件4： 174㎡ (登記地積) 持分6分の1 約6m (幅) 約43m (延長) 带状 特になし
接面道路の状況	南側で現況幅員約8m～10m舗装町道(唐瀬・登り口線)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2及び同4は一体となって幅員約6mの舗装公衆用道路として利用されている。	
境界等	地積調査実施済であり、公図(法第14条地図)上では確認できる。かつ、地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地においては、一体となった物件2及び同4の筆界は不明である。周辺隣接地との境界は境界標プレートや側溝、コンクリートブロック積、利用状況等により概ね確認できる。	

2-2 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件 2 ・ 4			
供給処理施設		前面道路への敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	—	—	
	下水道	—	—	
	都市ガス	—	—	
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	川南町教育委員会文化スポーツ係での聴取によると、目的物件は「弥次郎遺跡」内に所在する。 ※周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）の範囲内で建物建築、土木工事等を行なう場合は、着工の60日前までに文化財保護法第93条に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため、川南町教育委員会との協議を要する。			
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目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	・ 共有持分は6分の1である。			

3-1 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件 3	
位置・交通	3 頁と同じ	
付近の状況	3 頁と同じ	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 間口 奥行 形状 その他	15㎡ (登記地積) 持分6分の1 約1m (幅) 約15.7m (延長) 帯状 特になし
接面道路の状況	南側で幅員約6mの舗装公衆用道路(物件2及び同4一体)に概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件3は幅約1mの共有の用悪水路である。	
境界等	地積調査実施済であり、公図(法第14条地図)上では確認できる。かつ、地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地においては、境界標プレートや側溝、コンクリートブロック積、利用状況等により概ね確認できる。	

3-2 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件 3			
供給処理施設		前面道路への敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	—	—	
	下水道	—	—	
	都市ガス	—	—	
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	川南町教育委員会文化スポーツ係での聴取によると、目的物件は「弥次郎遺跡」内に所在する。 ※周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）の範囲内で建物建築、土木工事等を行なう場合は、着工の60日前までに文化財保護法第93条に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため、川南町教育委員会との協議を要する。			
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目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	・共有持分は6分の1である。			

4 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件 5	
区 分	主たる建物	
建築時期等及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成28年7月29日 新築（登記記載）
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼、プリント合板等
	床	フローリング、畳
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯器 ※使用可否については不明である。
床 面 積（現 況）	113.00㎡（登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	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	調査時点において空き家であり、保守管理の状態はやや劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・新築後約10年が経過した建物である。外観上は経年相応の劣化やシミ・汚れ等は見られるが、特段の物理的損傷等は見られなかった。内部においても、クロスの汚れや建具のキズ等は殆ど見受けられなかったが、調査時点において空き家であり、不具合等の詳細は不明である。 ・雨漏り跡、シロアリ等の被害については目視では確認されなかったが、詳細は不明である。 ・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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。	

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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,000	0.94	411.82	100/100	1.00	1,936,000
2	5,000	0.10	84.00	持分6分の1	—	7,000
3	5,000	0.10	15.00	持分6分の1	—	1,000
4	5,000	0.10	174.00	持分6分の1	—	15,000

【内訳】

ア	規準とする 公示地等		規準とすべき公示地等がないため、周辺の取引水準、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。	
イ	個 別 格 差	物件 1	方位 +2%、埋蔵文化財包蔵地内 △3%、間口狭小 △5%	格差率 0.94
		物件 2・4	公衆用道路 △90%	格差率 0.10
		物件 3	用悪水路 △90%	格差率 0.10
ウ	地 積		登記数量による	
エ	持 分		登記記載のとおり	
オ	建付減価補正率		最有効使用との乖離の程度等を考慮して査定	格差率 1.00

② 建物価格（物件5）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、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		建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
			耐用年数法 ウ	観察減価法 エ	
5	140,000	113.00	0.62	0.90	8,828,000

【内訳】

ウ	耐用年数法（定額法）				
	(a)残価率	(b)経済的 残存耐用年数	(c)経過年数	(d)現価率	
	5%	15 年	10 年	0.62	(a)残価率 + (1-(a)残価率) × ((b)経済的残存耐用年数 ÷ ((c)経過年数 + (b)経済的残
エ	観 察 減 価 法				
	観 察 減 価	△10%	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し査定		
	現 価 率	0.90	現価率 = 1 - 減価率		

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、以下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
		率	利用権		
1	1,936,000	0.30	(物件5) 法定地上権	1.00	581,000

イ 物件5の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

ウ 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	土地利用権等 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	1,936,000	－ 581,000	1.00	1.00	0.60	813,000
2	7,000	－	1.00	1.00	0.60	4,000
3	1,000	－	1.00	1.00	0.60	1,000
4	15,000	－	1.00	1.00	0.60	9,000
5	8,828,000	＋ 581,000	1.00	1.00	0.60	5,645,000
一 括 価 格 (合 計)						6,472,000

ウ 占有減価修正 修正の必要なし

エ 市場性修正率 修正の必要なし

オ 競売市場修正率 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 標準画地価格の査定

規準とすべき公示地等はない。

2 固定資産税評価額（令和8年度固定資産公課証明書による）

物 件 1（土地）	：	880,471 円	
物 件 2（土地）	：	0 円	（公衆用道路）
物 件 3（土地）	：	0 円	（用悪水路）
物 件 4（土地）	：	0 円	（公衆用道路）
物 件 5（建物）	：	6,866,512 円	

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

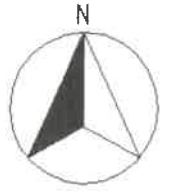
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

位置図



物件 1 ~ 5



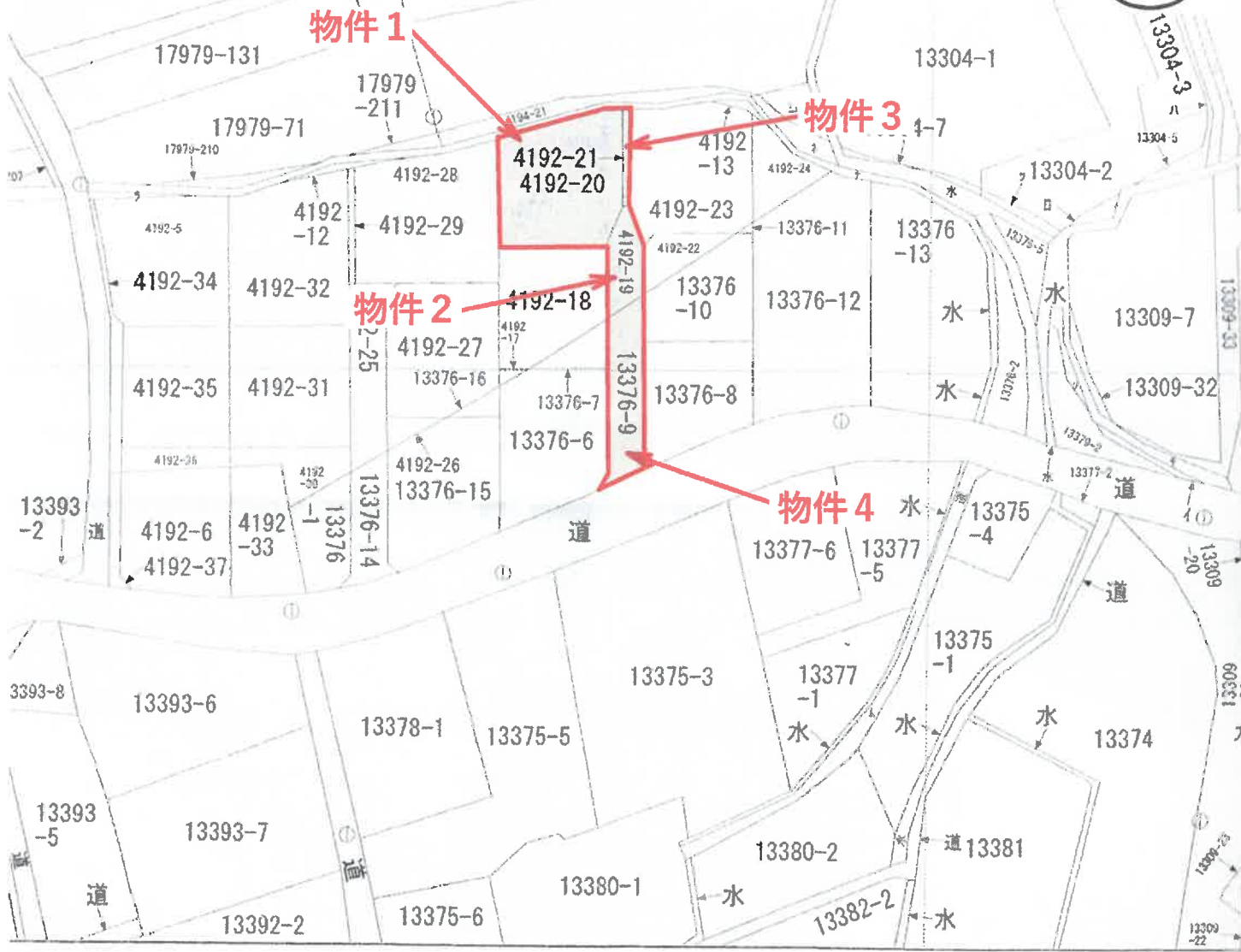
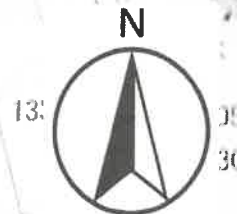
川南町

地理院地図

縮尺：1/25,000

写 図 公

4194-b



植種別：図上測定)

による座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

法第14条地図

大字川南

宮崎地方法務局 高鍋出張所

(縮尺：1/1000)

地番区域見出

那川南町大字川南字東原

地 番 4192番20

度分	乙一	座標系 番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
			備付 年月日 (原図)	平成3年10月10日	補記 事項		

とされている内容を証明した書面である。

高鍋出張所管轄)

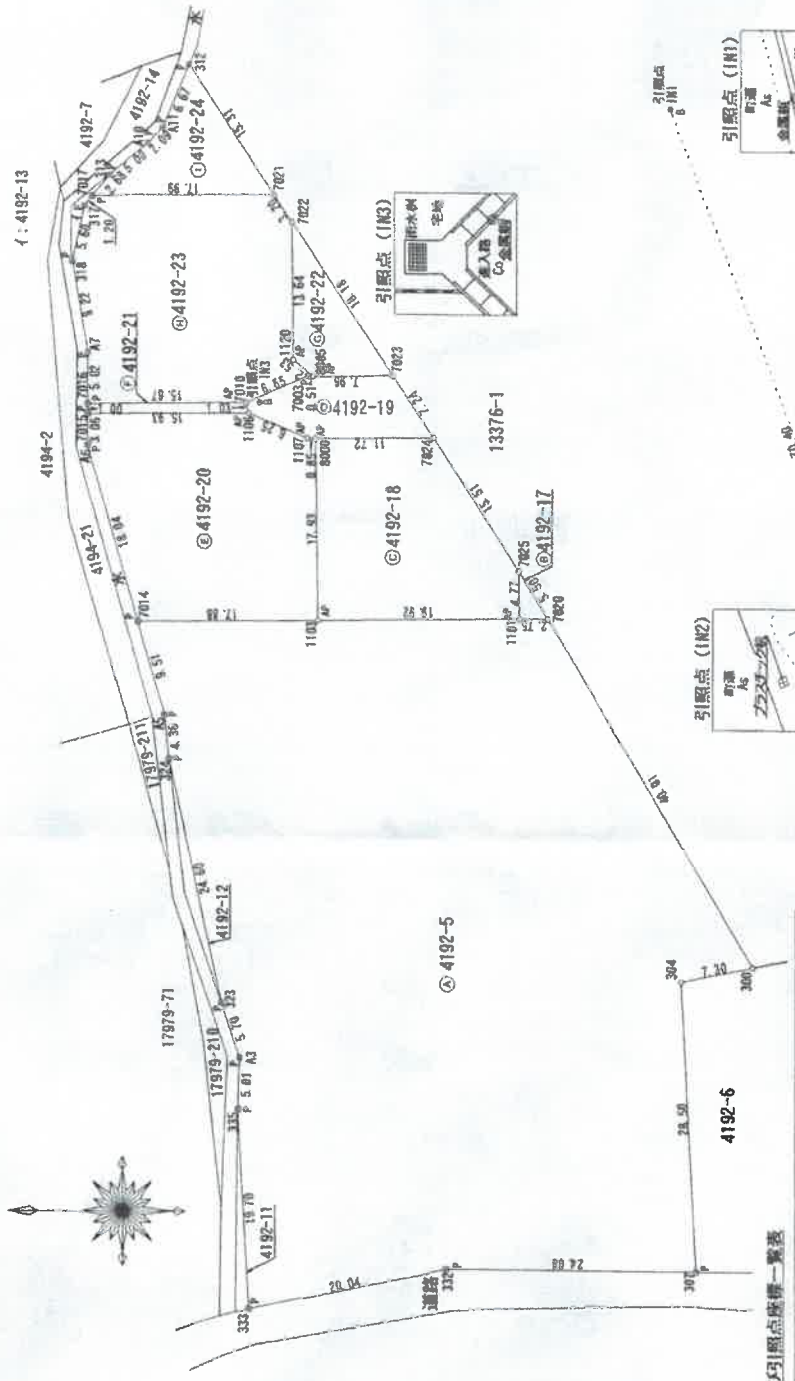
年4月28日

地積測量図写

地積測量図 ①/③

地番 4192-5
土地の所在 児湯郡川南町大字川南字東原

世界測地系 □ 任意座標
平面座標角座標系
測量年月日 平成28年 1月15日



AP: アルミプレート
B: 鉄鋼板
C: コンクリート
D: アスファルト
E: 砂利
F: 土

与点及び引照点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1222-2	-87181.666	48733.972	川南町通路台地測量点
T1222-3	-87249.811	48594.567	川南町通路台地測量点
T111-17	-87263.277	48410.032	川南町通路台地測量点
IN1	-87242.578	48558.674	引照点
IN2	-87268.240	48493.122	引照点
IN3	-87202.080	48528.415	引照点

測量者 申請人 作成者

縮尺 1/500

宮崎地方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

これは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 高鍋出張所管轄)
令和8年4月28日 宮崎地方法務局 登記官

地積測量図写

図 2

地 積 測 量

地 備 4192-5
4192-17ないし4192-24

土地の所在 児湯郡川南町大字川南字東原

座標求積表

地番	N.O.	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn+1)	距離
4192-5	15	-87192.591	48498.614	1175617.704463	4.35
	324	-87193.040	48494.279	2476718.301209	24.60
	323	-87198.129	48470.209	2569554.463372	5.78
	A3	-87199.963	48464.811	907577.214904	5.01
	335	-87199.812	48458.801	2152265.759784	19.70
	333	-87200.874	48440.129	1363908.80234	20.04
	332	-87220.508	48444.169	-341381.068312	24.86
	307	-87245.386	48444.043	-2472534.239440	28.50
	304	-87243.820	48472.500	-2607107.073060	7.30
	300	-87258.979	48473.926	-3124981.063864	40.01
	7020	-87238.531	48508.316	-2996368.739650	2.75
	1101	-87227.780	48508.276	27040.611200	19.82
	1103	-87227.862	48508.096	44824.841068	17.88
	7014	-87189.960	48507.762	818888.292160	9.51
合計				2988.06	2988.06 m

地番	N.O.	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn+1)	距離
4192-17	7020	-87238.531	48508.316	-415653.480215	5.50
	7025	-87227.721	48513.041	3489.108849	4.77
	1101	-87227.780	48508.276	412151.260500	2.75
合計				-13.110975	6.55 m

地番	N.O.	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn+1)	距離
4192-18	1103	-87207.862	48508.006	1539742.011472	19.92
	1101	-87227.760	48508.276	-439191.872300	4.77
	7025	-87227.721	48513.041	-1533002.344634	15.51
	7024	-87219.313	48526.080	-1124344.163883	11.72
	8000	-87207.588	48525.932	1576198.126252	17.93
合計				-606.243143	303.12 m

地番	N.O.	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn+1)	距離
4192-19	7024	-87219.313	48526.080	-531840.815714	7.24
	7023	-87215.300	48532.110	-516295.083100	7.96
	8005	-87207.343	48532.087	9505.600347	0.51
	7003	-87206.800	48532.091	274984.410710	6.65
	7010	-87206.776	48529.370	316584.233928	1.03
	1106	-87206.976	48528.373	295872.311588	6.95
	1107	-87206.753	48525.977	212871.684073	0.85
	8000	-87207.588	48525.932	-8982.382594	11.72
合計				-169.540742	84.77 m

宮崎地方方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

（宮崎地方方法務局高鍋出張所管轄）
令和8年4月28日 宮崎地方方法務局
（本図面に記載されている内容が証明した測量図である。）

登記官

境界線番号

申請人

平成28年 1月

作成者

縮尺

地積測量図写

3/3

地積測量図

4192-5,
4192-17ないし4192-24

地番

児童器川南町大字川南字東原

土地の所在

地番	① 4192-24	Y n	X n - (Y n + Y n +)	距離
NO				
312	-87194.968	48552.655	-574076.424024	5.67
A11	-87192.401	48556.502	670422.37289	2.09
A10	-87190.987	48554.866	412238.986536	3.00
313	-87187.135	48551.774	461481.505555	2.68
7017	-87185.466	48549.673	162600.894090	17.99
7021	-87203.452	48549.909	-1132075.213864	15.31
		合計	-207.890418	
		合計面積	103.9402090	
		合計地積	103.94	㎡

地番 4192-5, 4192-17ないし4192-24

地番	坪数
① 4192-5	903.80
② 4192-17	1.98
③ 4192-18	91.69
④ 4192-19	25.64
⑤ 4192-20	124.57
⑥ 4192-21	4.78
⑦ 4192-22	22.36
⑧ 4192-23	127.76
⑨ 4192-24	31.44

宮崎地方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

(平成 28 年

作成者

申請人

縮尺

測量部図号

登記年月日：平成28年1月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方法務局高鍋出張所管轄)

令和 8 年 4 月 28 日

宮崎地方法務局

登記官

(3/3)

請求番号：13-2

地積測量図写

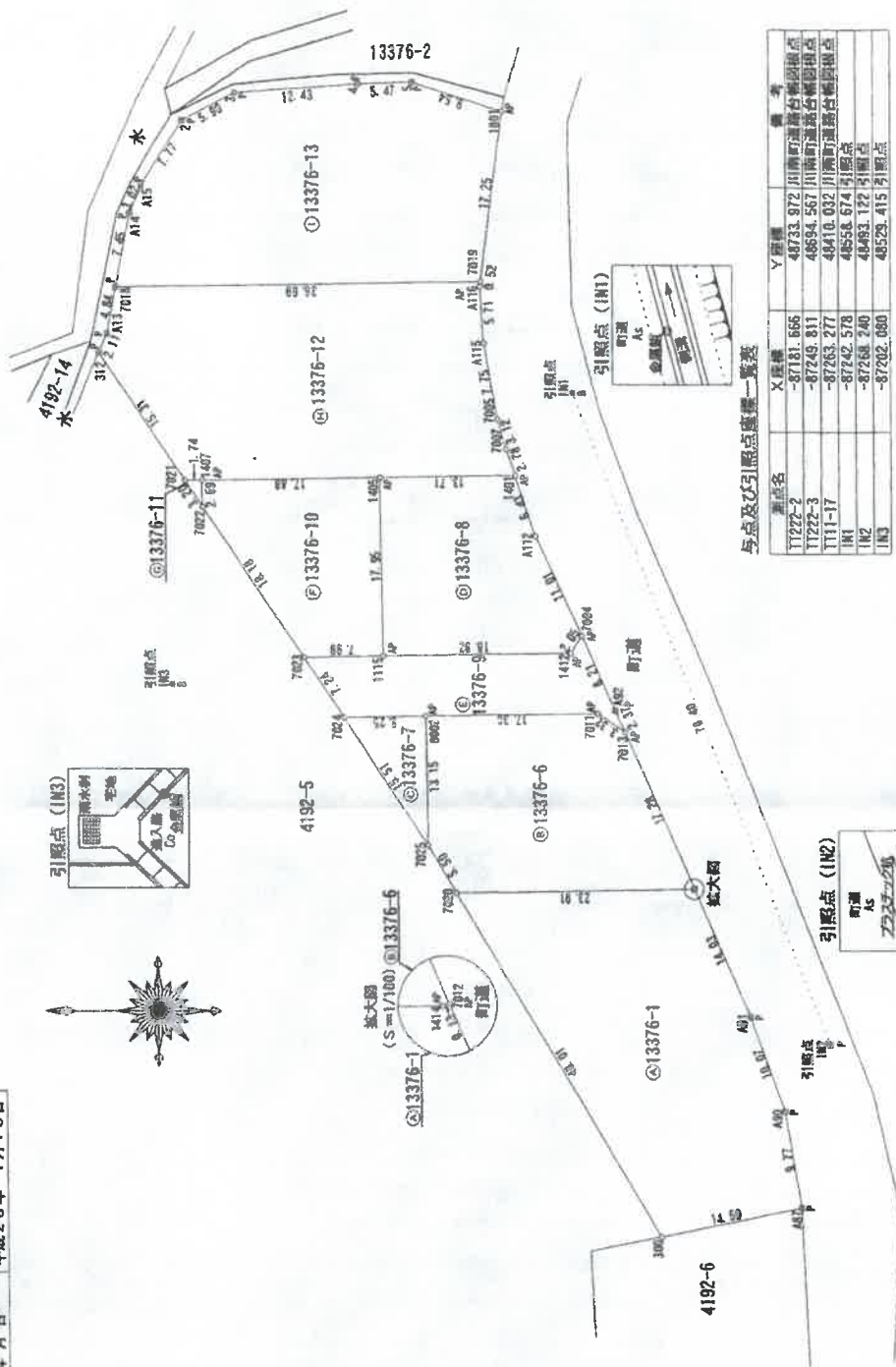
① 1/3

地積測量図

地番 13376-1,
13376-6ないし13376-13

土地の所在 児湯郡川南町大字川南字西牟田

測 量 系	世界測地系
測 量 日	平成28年 1月15日
測 量 者	宮崎測量所



与点及び引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備 考
11222-2	-87181.566	48733.972	川南町通台橋引張点
11222-3	-87249.311	48894.557	川南町通台橋引張点
1111-17	-87263.277	48418.032	川南町通台橋引張点
IN1	-87242.578	48556.674	引張点
IN2	-87268.240	48483.122	引張点
IN3	-87202.000	48529.415	引張点

AP:アルミプレート
B:金綱線

測量所番号

申請人

作成者

縮尺 1/500

(平成28年 1月 15日作成)

宮崎地方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

地積測量図写

2/3

地積測量図

地番 13376-1.
13376-6ないし13376-13

土地の所在 児湯郡川南町大字川南字西牟田

座標求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn)	距離
A1376-1	A87	-87265.289	48476.778	-1089138.072009	9.77
	A90	-87263.550	48486.487	-1654738.651059	10.07
	A91	-87264.172	48495.955	-1946512.656804	14.03
	7012	-87264.563	48508.714	-1117489.188241	0.13
	1414	-87254.440	48508.652	34727.287120	23.91
340	7020	-87230.531	48508.315	3030035.728816	40.01
		-87230.531	48473.975	2751721.375702	14.93
		-87230.531	48473.975	-1300.205565	
合計面積				550.1002330	
合計地積				690.10	m

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn)	距離
A13376-6	8002	-87227.558	48526.185	1168500.366968	13.15
	7025	-87227.721	48511.041	1556672.146549	5.90
	1414	-87230.531	48508.315	381982.495249	23.91
	7012	-87264.440	48508.652	-34727.287120	0.13
	1414	-87254.563	48508.714	-1366548.515196	17.28
7013	7013	-87247.554	48524.554	-1546590.171842	3.32
		-87247.554	48526.437	-14790.467889	17.35
		-87244.919	48526.437	-800.408231	
合計面積				404.2041405	
合計地積				404.20	m

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn)	距離
A13376-7	8002	-87227.558	48526.185	-1137580.28762	17.95
	7025	-87218.313	48526.040	1146410.658072	15.51
		-87227.721	48511.041	-9158.910705	13.15
				-108.389395	
				54.1948975	
合計面積				54.19	m

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn-1-Yn)	距離
A13376-8	1405	-87233.071	48550.163	1581528.723372	17.95
	1115	-87233.291	48532.213	1541840.115007	18.92
	1412	-87242.213	48532.406	-174135.457148	2.05
	7004	-87243.329	48534.209	-1075458.089866	11.01
	A112	-87234.801	48544.240	-1407685.792936	6.43
1401		-87236.781	48550.345	-516703.453633	13.71
				-687.454634	
				303.1271710	
合計面積				303.12	m

宮崎地方方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方方法務局 高鍋出張所管轄)

令和8年4月28日

宮崎地方方法務局

登記目

(平成28年)

作成者

申請

無異議申出

縮尺

(2/3)

請求番号: 13-4

地積測量図写

3/3

地積測量図

13376-1
13376-6ないし13376-13

地番
土地の所在

児湯郡川南町大字川南字西牟田

地番	①13376-13	Xn	Yn	Xn・(Yn+Yn-1)	距離
NO					
1001	-87235.567	48586.928		-1742566.828660	9.54
5	-87228.470	48589.796		-238128.261100	5.47
4	-87220.997	48589.658		86872.113012	12.43
3	-87208.587	48588.800		314299.785888	5.90
2	-87203.312	48585.054		81510.765292	7.77
A15	-87199.249	48579.439		818018.530109	3.82
A14	-87198.082	48576.623		878992.656970	7.45
7018	-87196.587	48569.354		597907.687159	35.69
7019	-87233.379	48569.816		-1533039.402646	17.25
		合計		-1334.762576	
		合計面積		667.3812890	m

総合計面積 3253.1276555 m

地番	坪数
A13376-1	208.75 坪
B13376-6	122.27 坪
C13376-7	16.39 坪
D13376-8	91.87 坪
E13376-9	52.87 坪
F13376-10	74.26 坪
G13376-11	0.70 坪
H13376-12	215.04 坪
I13376-13	201.88 坪

基幹地番 13376-13 (平城 28 年 1 月 15 日現在)

作成者

申請

縮尺

宮崎地方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

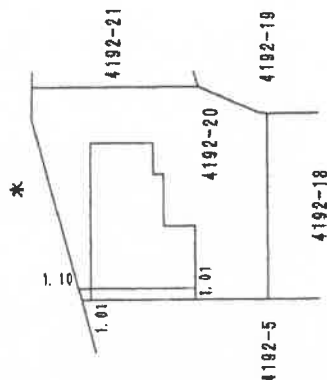
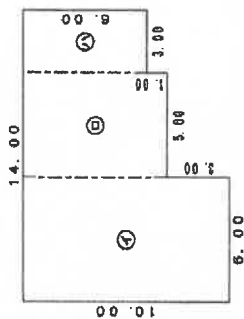
登記年月日：平成28年8月4日

建物図面

各階平面図

家屋番号 4192番20

建物の所在 児湯郡川南町大字川南字東原4192番地20



求積表

- ① 10.00 x 5.00 = 50.0000
- ② 7.00 x 5.00 = 35.0000
- ③ 6.00 x 3.00 = 18.0000

計 113.0000

床面積 113.00㎡

(縮尺：m)

(平成28年7月2日)

作成者 土城重雄

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

宮崎地方法務局 高鍋出張所

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。

(宮崎地方法務局 高鍋出張所管轄)

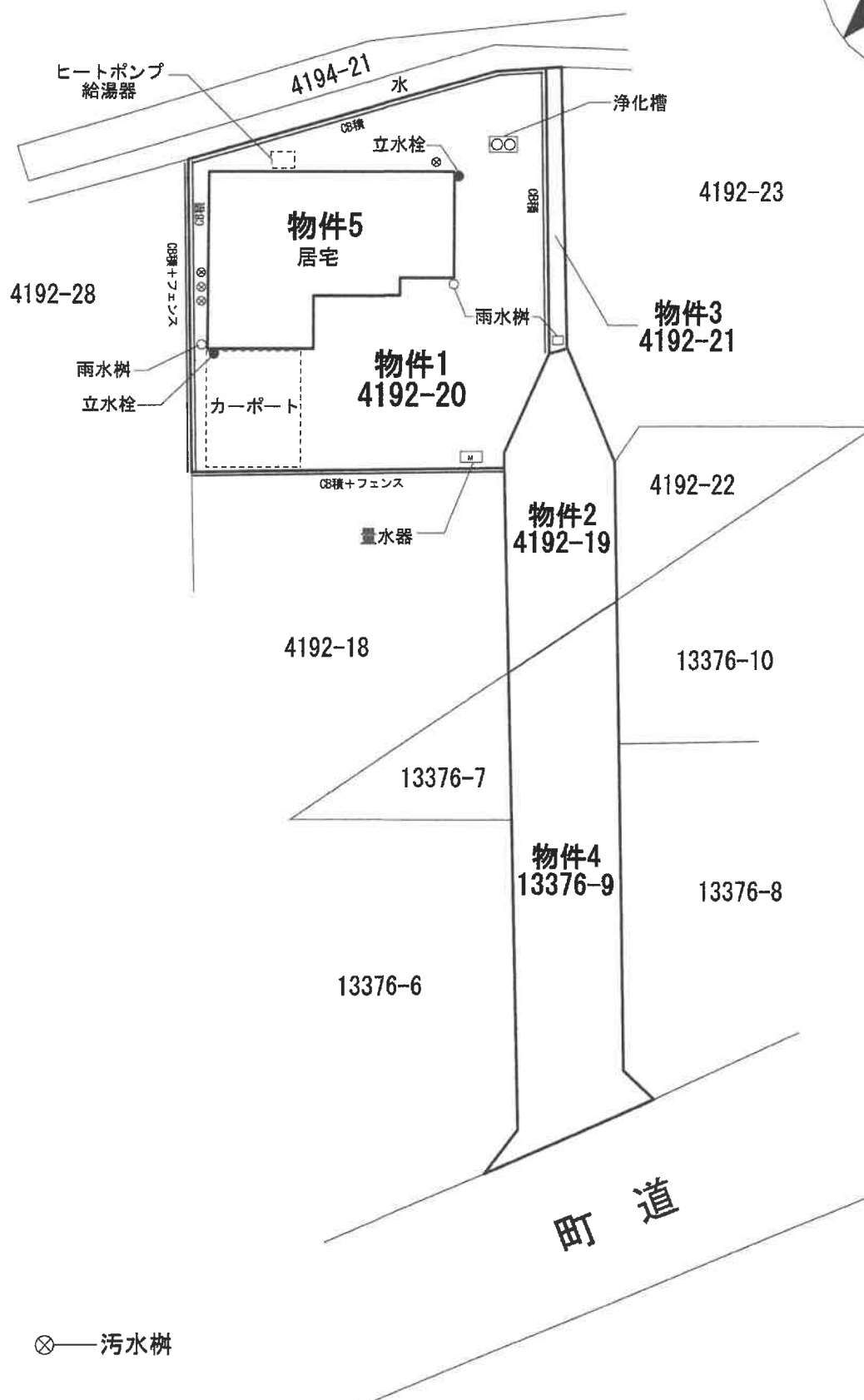
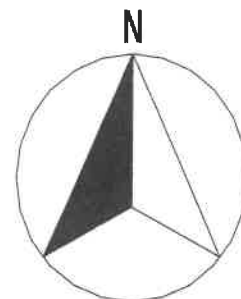
令和8年4月28日

宮崎地方法務局

登記官

請求番号：13-3

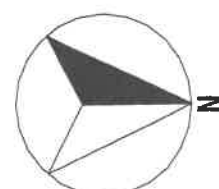
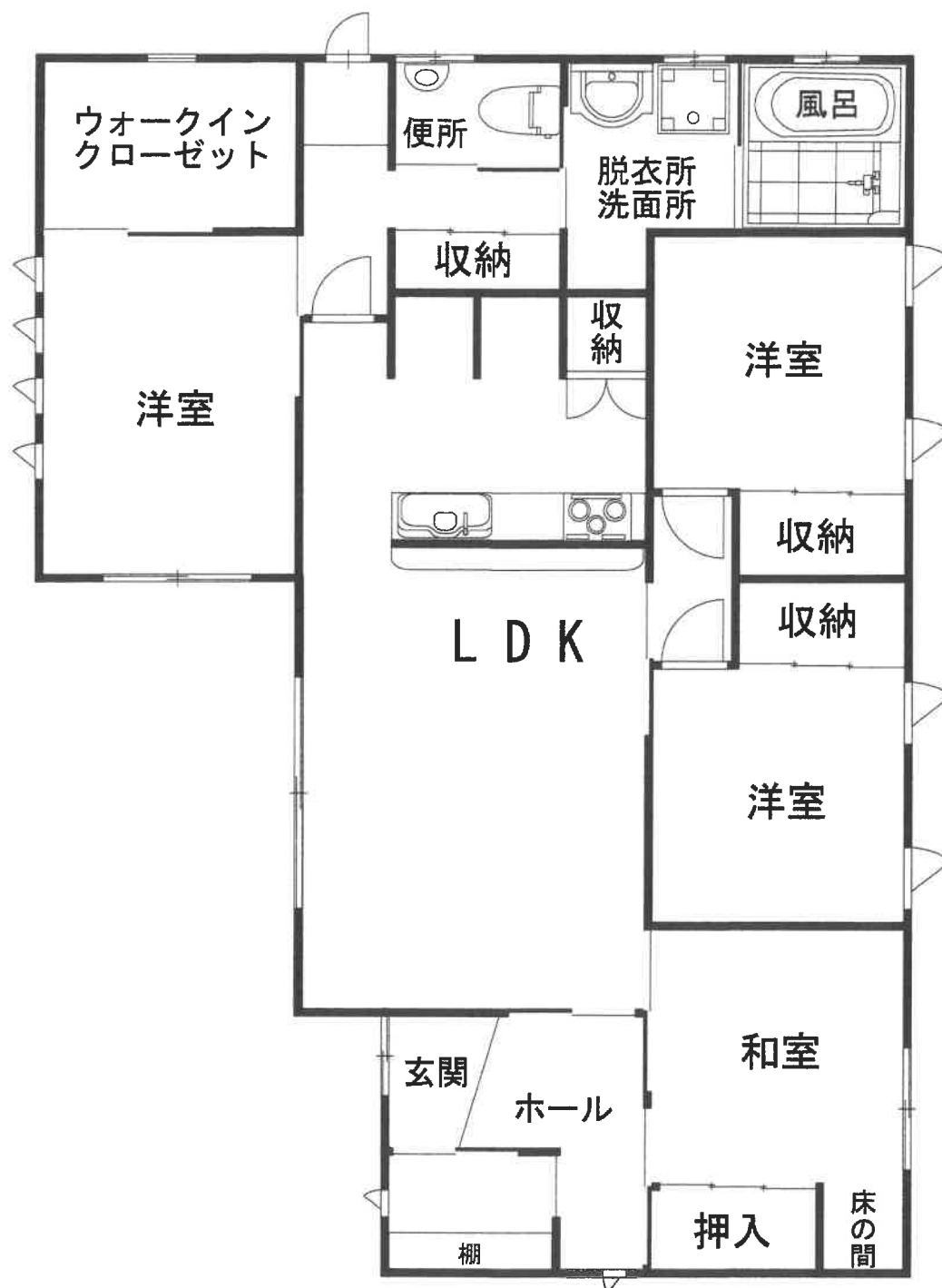
土地建物位置関係図



※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図

物件 5 (居宅)



現況写真

写真 1

物件 1 の
南東方より
撮影



写真 2

南東方より
撮影

