

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 8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10月22日から 令和 8年10月29日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月 5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11月19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10月 8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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,840,000 9,472,000	一括	2,368,000	81,581	0
1	1,950,000				
2	207,000				
3	9,683,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 都城市菓子野町
地 番 10337番3
地 目 宅地
地 積 742.28平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 都城市菓子野町
地 番 10336番4
地 目 宅地
地 積 226.68平方メートル
共有者 A 持分7分の5
- 3 所 在 都城市菓子野町 10337番地3
家屋 番号 10337番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 107.65平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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2】

本件共有者らが占有している。

【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】

隣地との境界がいずれも不明確である。

【物件番号2】

北側及び西側隣地との境界が不明確である。

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 都城市菓子野町
地 番 10337番3
地 目 宅地
地 積 742.28平方メートル

所有者 A

2 所 在 都城市菓子野町
地 番 10336番4
地 目 宅地
地 積 226.68平方メートル

共有者 A 持分7分の5

3 所 在 都城市菓子野町 10337番地3
家屋 番号 10337番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 107.65平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第82号
令和8年1月20日受理
令和8年2月17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 在 | 都城市菓子野町 |
| | 地 番 | 1 0 3 3 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 2 . 2 8 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 都城市菓子野町 |
| | 地 番 | 1 0 3 3 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 6 . 6 8 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分7分の5 |
| 3 | 所 在 | 都城市菓子野町 1 0 3 3 7 番地 3 |
| | 家屋番号 | 1 0 3 3 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 7 . 6 5 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、2) □公衆用道路(物件)
形状	■公図(法14条第1項地図)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上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件2の土地は共有通路として使用されている。 □「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の南側が接する道は、市道である。
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(物件3) □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	建物所有者Aとは連絡が取れなかったが、近隣の住民の陳述及び物件3建物内の状況等により、建物所有者の占有と認定した。
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)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■近隣の住民	物件3の建物に人は住んでいるようですが、留守にしていることが多いようです。

(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土地の境界は、国土調査済であり。法14条第1項地図上では確認できる。
- 2 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 3 物件1土地の境界は、現地では東側の物件2土地との境界は境界杭等も無く不明確、北側、西側及び南側はブロック積で区分されており一部境界プレートや境界杭が存するものの明らかに境界を示すものか不明確であり、協議を要する。
- 4 物件2土地は、共有通路として利用されている。
- 5 物件2土地の境界は、現地では、物件2土地東側と隣接地の境界は境界プレート、境界杭及びブロック積により概ね明確。同様に市道のある南側も境界プレート等により概ね明確である。北側と物件1のある西側は境界を示すものが見当たらず不明確のため、協議を要する。
- 6 物件3建物はオール電化であり、太陽光発電システムが設置されているが、書面や電話で何度か試みて連絡を取ろうとしたが、Aと連絡が取れずに話が聞けないため、太陽光発電システムの契約書等が確認できず契約内容は不明である。目視等によると太陽光パネル枚数は54枚、建物内に設置されたパワーコンディショナの表示によると、定格出力は5.6kWと史料される。また、同様にシロアリ被害や雨漏り等については不明である。
- 7 物件3建物内では、西側奥のクローゼットのドア及びトイレと洗面所の間の壁に小さな穴が認められ、また、トイレと洗面所の間の壁には、落書きも認められた。(写真⑧⑭⑮)
- 8 物件1土地は、物件2土地を経由して市道に接道している
- 9 物件1土地上に、作業途中と思われる木杵や生コンミキサー等の動産類が残置されている。Aと連絡がとれないため、所有者は不明である。(写真②⑬)
- 10 物件1土地には、電柱が存する。Aと連絡が取れないため、敷地使用料等は不明である。(写真⑳)
- 11 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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

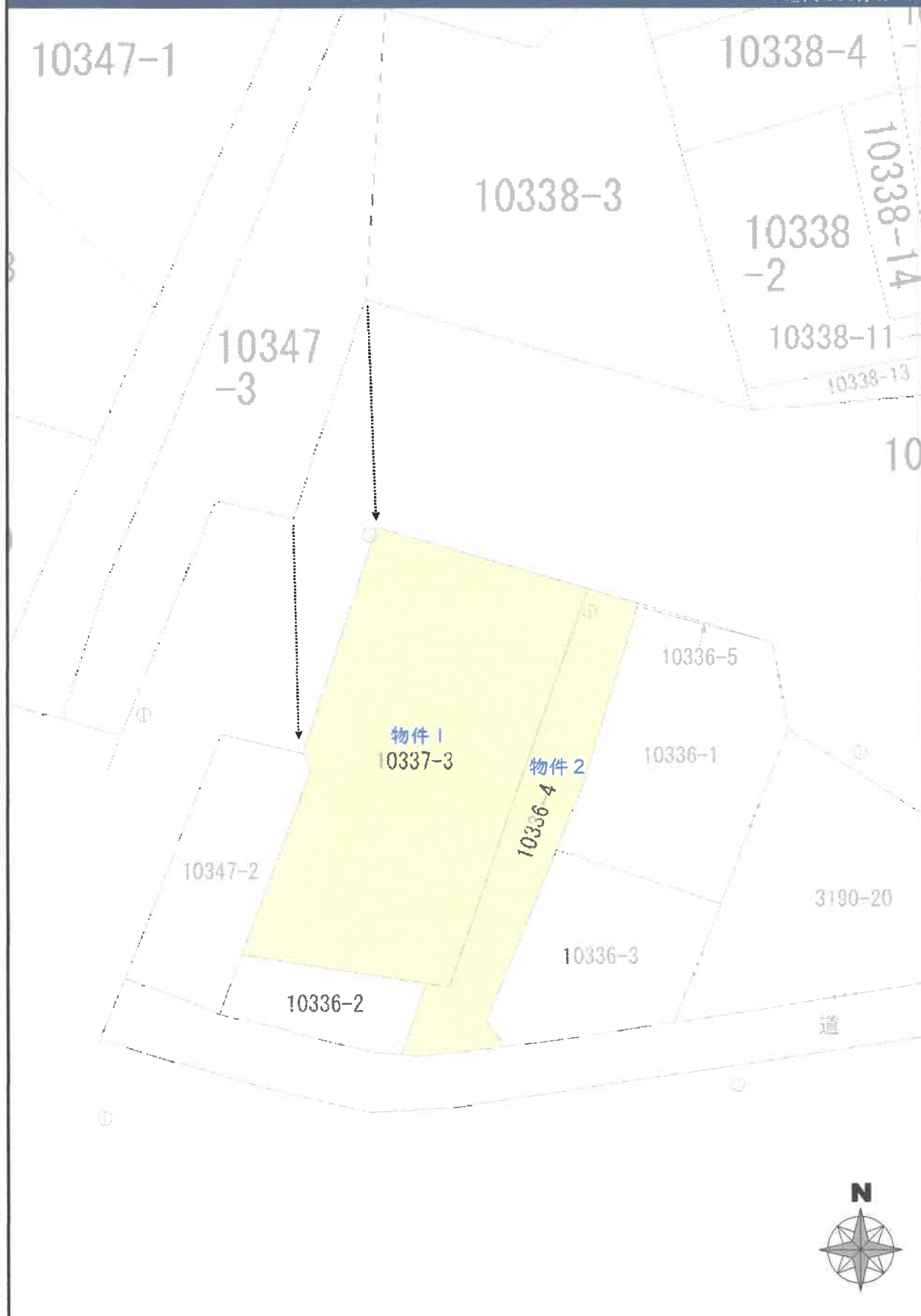
(4枚目)

(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8年1月22日(木) 9:45-10:05(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8年1月22日(木) 10:15-10:45(30)	都城市役所資産税課 維持管理課	建物間取図・航空写真・公課証明書徴求 接道調査
令和8年1月22日(木) 12:30-12:45(15)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、近隣住 民からの聴取
令和8年2月3日(火) 9:50-10:50(60)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年2月3日 目的物件3は不在で無施錠であったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。 ■ 令和8年2月3日 目的物件3は不在で施錠されていることが予測されたため、解錠技術者を同行した。		

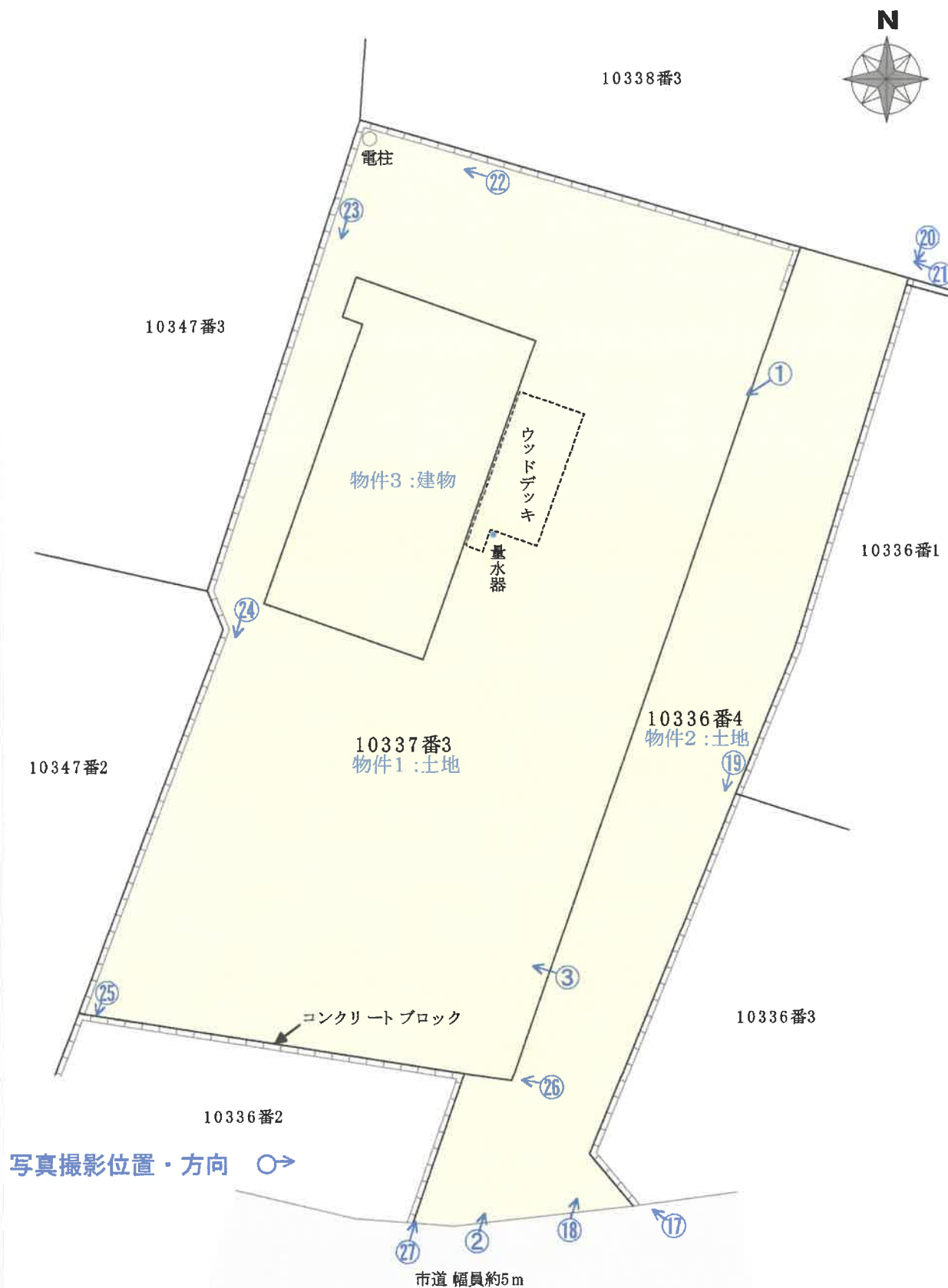
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



土地建物位置関係図

〔縮尺250分の1〕

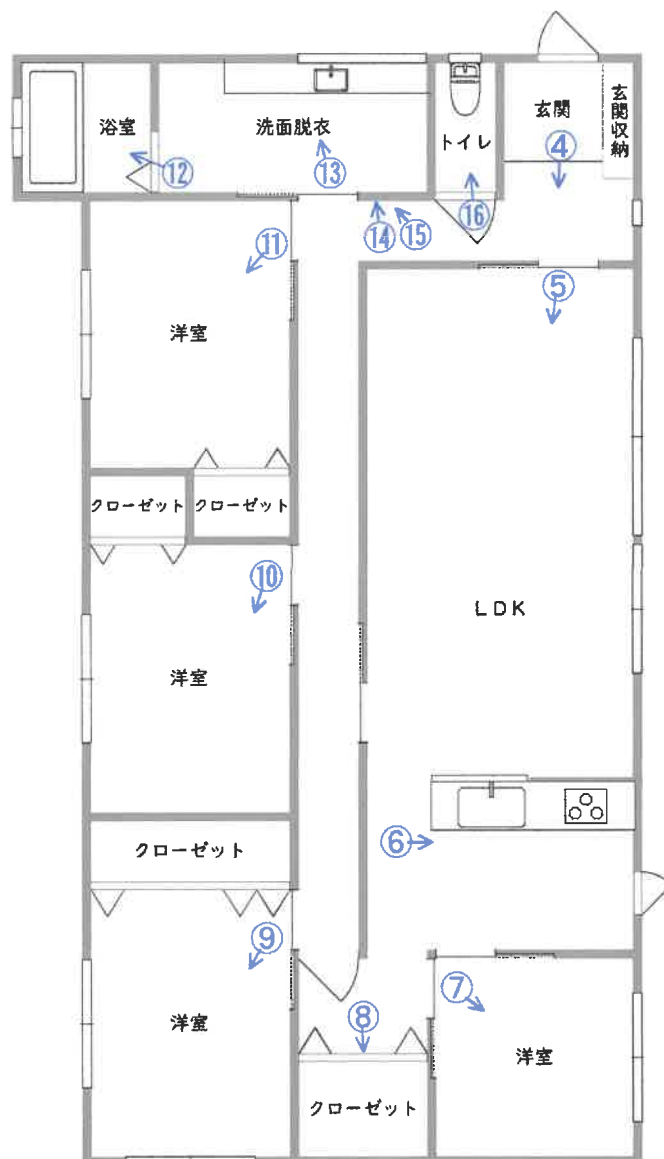


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

(縮尺 100分の1)

物件3：建物



写真撮影位置・方向 ○➡

写真①

物件3

物件1



写真②

物件3

目的外土地
(10336番2)

物件2

市道

物件1上の
動産類

目的外土地
(10336番
3)



写真③

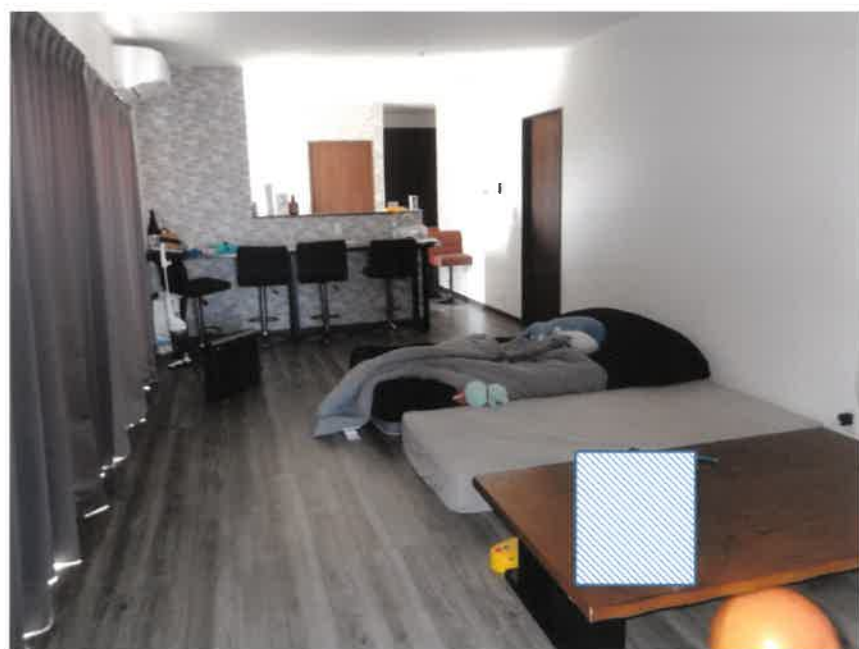
物件1



写真④



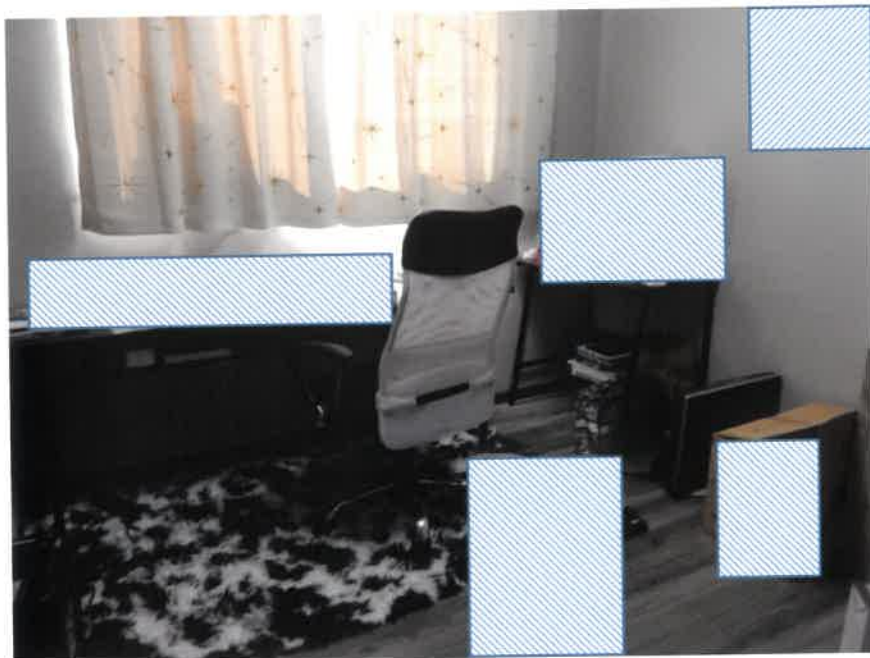
写真⑤



写真⑥

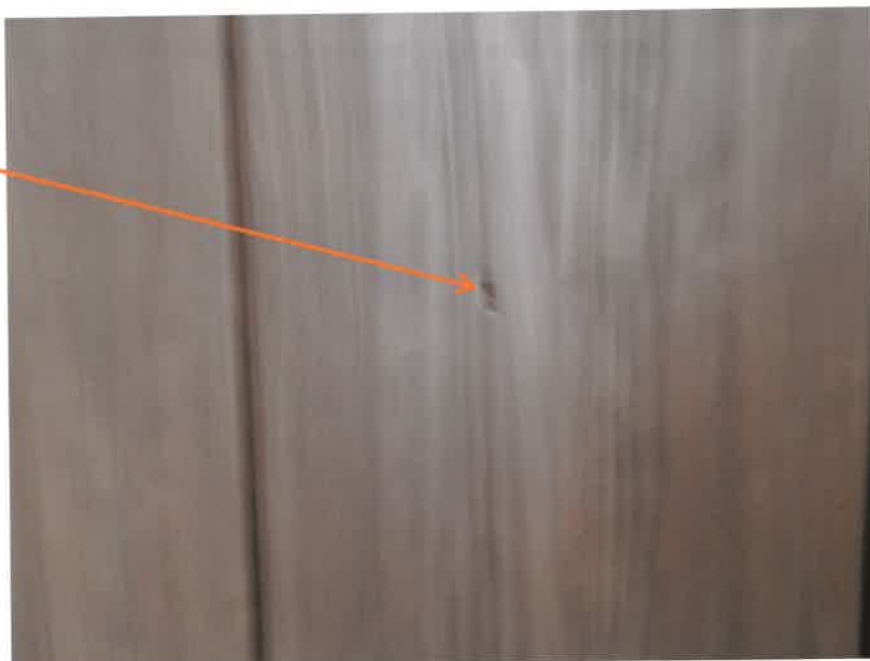


写真⑦



写真⑧

クローゼットドアの
穴



写真⑨



写真⑩



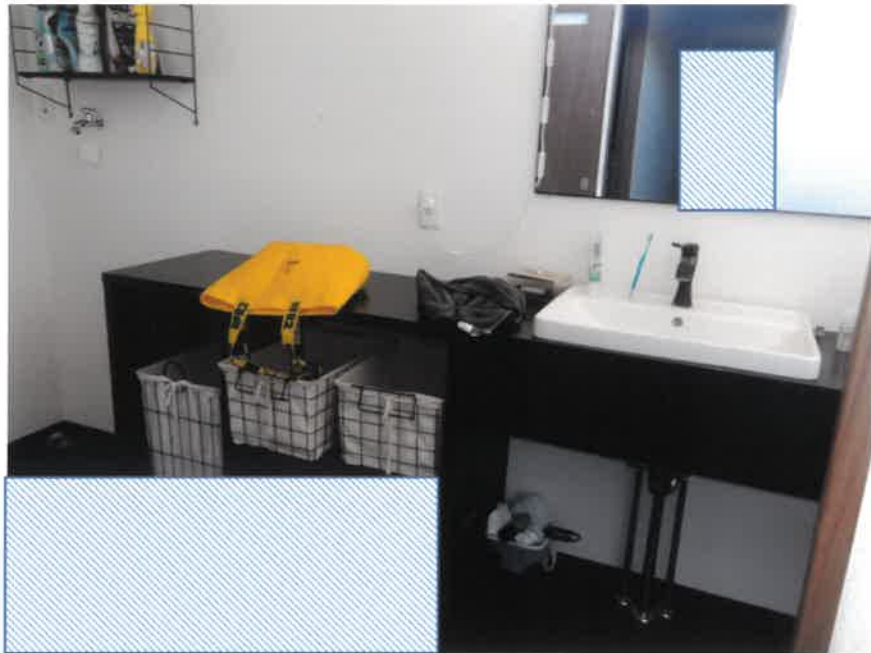
写真⑪



写真⑫

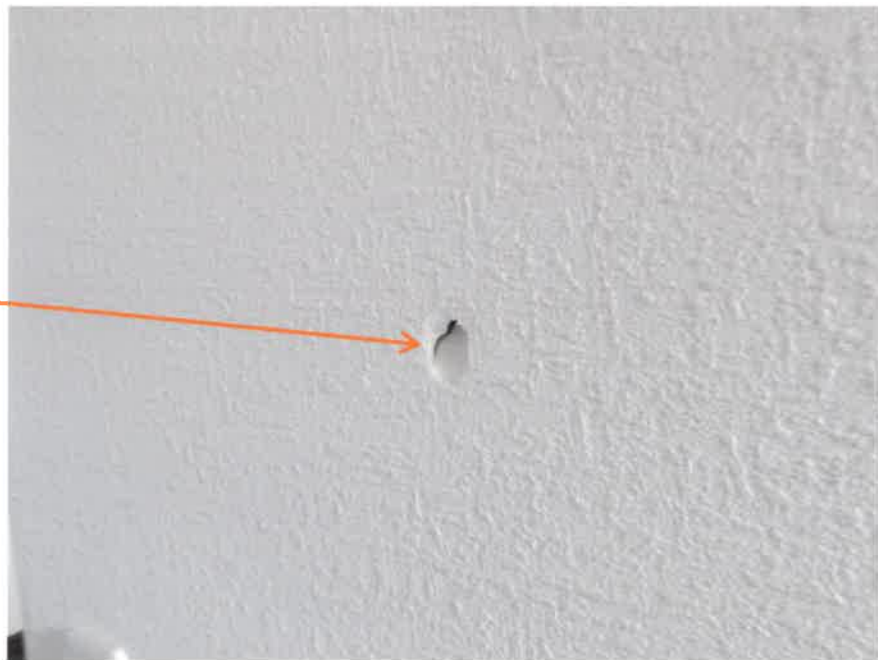


写真⑬



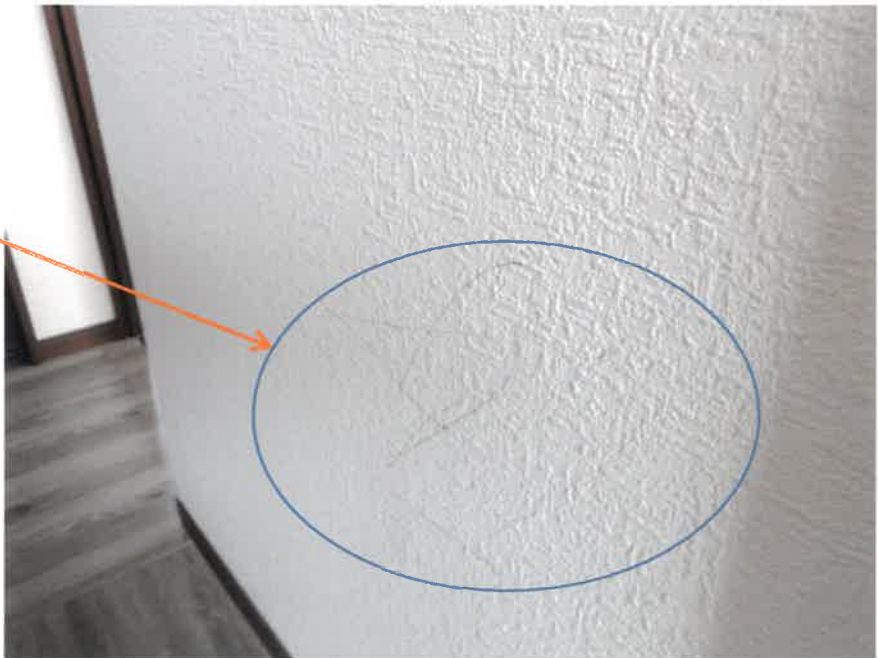
写真⑭

壁の穴



写真⑮

壁の落書き



写真⑯



写真⑰

物件 2



写真⑱

物件 3

物件 1

物件 2



物件 1 上の
動産類

目的外土地
(10336番
3)

写真⑱

目的外土地
(10336番3)
付近



物件2

写真⑳

目的外土地
(10336番1)
付近



物件2 付近

写真㉑



物件3

物件2 付近

(15枚目)

写真②

電柱

物件1



目的外土地
(10338番
3)

写真③

物件3

物件1



目的外土地
(10347番
3)

写真④

物件1



目的外土地
(10347番
2)

写真㉔

目的外土地
(10336番2)
付近



目的外土地
(10347番
2)
付近

物件1 付近

写真㉕

目的外土地
(10336番2)



物件1

物件2 付近

写真㉖

物件3

目的外土地
(10336番2)



物件2

市道

副本

令和7年(ケ)第82号

令和8年 2月3日 現地調査

令和8年 2月6日 評価

現地調査担当執行官 佐藤正善

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 11,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,950,000 円
物件 2	金 207,000 円
物件 3	金 9,683,000 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 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	都城市菓子野町 10337番3 宅地 742.28㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市菓子野町 10336番4 宅地 226.68㎡（持分7分の5）	登記簿記載のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市菓子野町10337番地3 10337番3 居宅 木造スレートぶき平家建 107.65㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1 土地	①都城市建築対策課での調査によると、東側で接面する通路(物件2)は建築基準法上の道路に該当しない。新築時における建築計画概要書によると、物件2土地の一部を幅2mの通路として確保し、南側市道に接道することで建築確認の申請を行っている。将来における建替・増改築等に際しても、同様に接道義務を満たす必要があることに留意が必要である。 ②東側で接面する通路(物件2)には上水道の本管がなく、物件2土地が南方で接面する市道（谷九449号線）に敷設された本管から、物件2土地を経由して引込んでいる。		
2 土地	①物件2土地の公簿地目は宅地であるが、現況は共有通路として利用されており、固定資産公課証明書の現況地目も公衆用道路となっている。		
3 建物	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	
位 置 ・ 交 通	J R 吉 都 線 谷 頭 駅	560 m (道路距離)
	宮崎交通 南谷頭バス停	300 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の北方約7.5km(直線距離)付近に位置する。当該地域は、谷頭駅を中心にまとまりを有する住宅地域であり、戸建住宅首都するほか農地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	無指定
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特定用途制限地域：集落居住環境保全型地区 景観計画区域：自然・田園区域 都城市立地適正化計画：居住誘導区域外
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	742.28㎡ (登記地積)
	間 口	約 38m (南北)
	奥 行	約 19m (東西)
	形 状	概ね整形地
	そ の 他	中間画地
接 面 道 路	東側：幅員約4～5m未舗装通路(物件2)に等高に接面する。 (建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況	物件1は物件3建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	西側：畑地、東側：共有通路(物件2土地)、北側：太陽光発電所、南側：雑種地	

1-2 対象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(通路)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	なし	あり	※特記事項②参照
	下 水 道	なし	なし	
	都 市 ガ ス	なし	なし	※物件 3 建物は オール電化住宅
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	都城市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。 現地においては、物件 1 土地の北側、西側、南側はコンクリートブロッ ク積擁壁で概ね区分されているほか、北西端及び南西端で境界杭・鉋が確 認されたものの、南西端で確認された境界鉋と南側ブロック積擁壁とに若 干のずれがあり、当該ブロック積擁壁が境界を示すものであるか不明であ るため協議を要する。また、東側の共有通路（物件 2 土地）との境界につ いても境界杭等が確認できず、不明確であるため協議を要する。			
特 記 事 項	①都城市建築対策課での調査によると、東側で接面する通路(物件 2)は建 築基準法上の道路に該当しない。新築時における建築計画概要書による と、物件 2 土地の一部を幅 2 mの通路として確保し、南側市道に接道する ことで建築確認の申請を行っている。将来における建替・増改築等に際し ても、同様に接道義務を満たす必要があることに留意が必要である。 ②東側で接面する通路(物件 2)には上水道の本管がなく、物件 2 土地が南 方で接面する市道（谷九449号線）に敷設された本管から、物件 2 土地を 経由して引込んでいる。 ③北西側に電柱(九州電力) 1 本が存する。			

1-3 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
位 置 ・ 交 通	J R 吉都線 谷頭駅	560 m (道路距離)
	宮崎交通 南谷頭バス停	300 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の北方約7.5km（直線距離）付近に位置する。当該地域は、谷頭駅を中心にまとまりを有する住宅地域であり、戸建住宅を主とするほか農地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	無指定
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	特定用途制限地域：集落居住環境保全型地区 景観計画区域：自然・田園区域 都城市立地適正化計画：居住誘導区域外
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	226.68㎡ (登記地積：持分7分の5)
	間 口	約 9.5m (間口)
	奥 行	約 44m (延長)
	形 状	带状地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	南側：幅員約5m舗装市道(谷九449号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況	物件 2 土地は、幅員約4～5m未舗装通路（共有）として利用されている。	
隣地の状況等	西側：住宅、東側：住宅、北側：太陽光発電所、南側：公衆用道路（市道）	

1-4 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2			
		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備 考
供給処理施設	上 水 道	あり	---	
	下 水 道	なし	---	
	都 市 ガ ス	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	都城市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）及び地積測量図上では確認で きる。 現地においては、物件 2 土地の南側及び東側については、境界鉋・杭が 確認され概ね明確である。北側及び西側については境界鉋等が確認でき ず、不明確であるため協議を要する。			
特 記 事 項	物件 2 土地の公簿地目は宅地であるが、現況は共有通路として利用され ており、固定資産公課証明書の現況地目も公衆用道路となっている。			

2 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	令和5年3月7日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 3 年
	経済的残存耐用年数	約 22 年
仕 様	構 造	木造スレートぶき平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	太陽光発電システム、蓄電池ユニット、電気給湯器、オール電化住宅 ※調査日時点において確認された設備である。
現 況 床 面 積	107.65㎡ (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3年経過した建物である。外観上は物理的な損傷は見受けられない。内部においては、トイレと洗面所の間の壁に小さな穴と落書きが見られるほか、南側クローゼットの扉にも小さな穴が認められた。その他は比較的綺麗な状態に保たれている。雨漏り跡及びシロアリ被害については目視では確認できず詳細は不明である。 ②太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅であるが、契約内容、発電・稼働状況については確認できず詳細不明である。調査時点においては、主に以下の設備が確認された。 ・太陽光パネル：54枚 ・パワーコンディショナ：長州産業(株)製、型番PCS-RP1A、定格出力電力5.6kw ・蓄電池ユニット：長州産業(株)製、型番CB-LMP65A、蓄電容量 6.5kwh	

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 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
1	7,900	0.88	742.28	1.00	5,160,000
2	7,900	0.30	226.68	---	537,000
計					5,697,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城(県)-22 (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	$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地(標準価格)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(114)} & \asymp & 7,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$																														
	<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																														
	<地域格差>	<table><tr><td>街路条件</td><td></td><td>交通接近条件</td><td></td><td>環境条件</td><td></td><td>行政的条件</td><td></td><td>その他条件</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1.00</td><td>×</td><td>1.00</td><td>×</td><td>1.12</td><td>×</td><td>1.02</td><td>×</td><td>1.00</td><td>(格差率)</td><td>1.14</td></tr></table>										街路条件		交通接近条件		環境条件		行政的条件		その他条件			1.00	×	1.00	×	1.12	×	1.02	×	1.00	(格差率)
街路条件		交通接近条件		環境条件		行政的条件		その他条件																								
1.00	×	1.00	×	1.12	×	1.02	×	1.00	(格差率)	1.14																						
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件 1	規模 △10%、幅員・系統 △2% (格差率) 0.88																													
		物件 2	道路敷き △70% (格差率) 0.30																													
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	190,000	107.65	0.89	0.90	16,383,000

(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	5 %	22年	3年	0.89	△10%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率=1-(1-(A)残価率)×((C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数+(C)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	5,160,000	0.30	(物件3) 法定地上権	1.00	742.28㎡	1,548,000

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	5,160,000	－ 1,548,000	1/1	1.00	0.90	0.60	1,950,000
2	537,000		5/7	1.00	0.90	0.60	207,000
3	16,383,000	＋ 1,548,000	1/1	1.00	0.90	0.60	9,683,000
一 括 価 格 (合 計)							11,840,000

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	太陽光発電システムの動作確認ができていないことや、調査時点において蓄電池ユニットが確認されたが、明け渡し時点での状況が不明であることを考慮して査定。
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	都城(県)-22
所在	都城市山田町中霧島字中堀3181番9
価格	9,000 円/㎡
位置	J R 吉都線「谷頭」駅へ約330mに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	262 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北 5.5m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第2種住居地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	一般住宅を主とする県道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	3,785,628 円	
物件2 土地	136,008 円	持分7分の5
物件3 建物	9,470,723 円	

第7 附属資料の表示

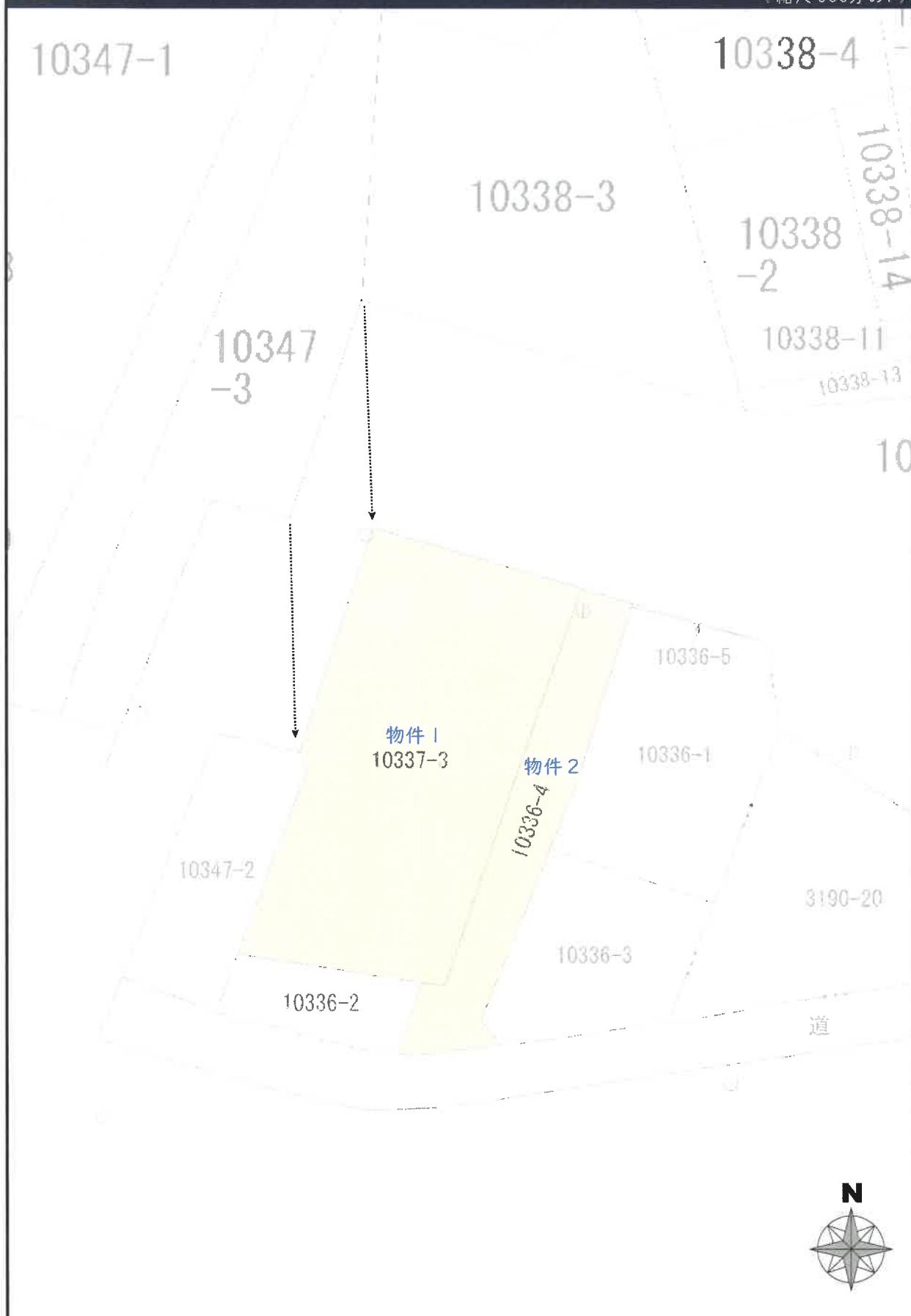
位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以 上

位置図

都城市役所白図
(縮尺 10,000分の1)





地積測量図

宮崎地方法務局都城支局局
(縮尺 500分の1)

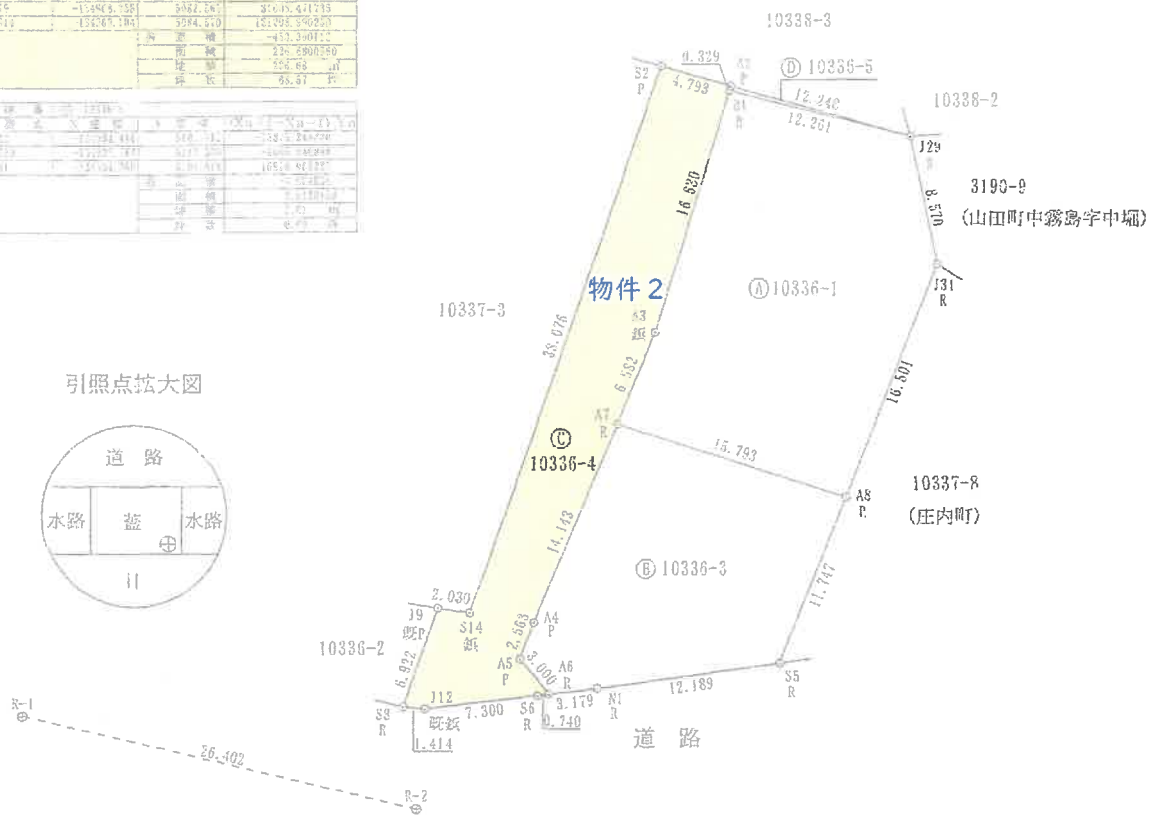
測点	距離	方位	面積	備考
1	10.00	0°00'	0.00	
2	10.00	90°00'	0.00	
3	10.00	180°00'	0.00	
4	10.00	270°00'	0.00	
5	10.00	360°00'	0.00	

測点	距離	方位	面積	備考
1	10.00	0°00'	0.00	
2	10.00	90°00'	0.00	
3	10.00	180°00'	0.00	
4	10.00	270°00'	0.00	
5	10.00	360°00'	0.00	

測点	距離	方位	面積	備考
1	10.00	0°00'	0.00	
2	10.00	90°00'	0.00	
3	10.00	180°00'	0.00	
4	10.00	270°00'	0.00	
5	10.00	360°00'	0.00	

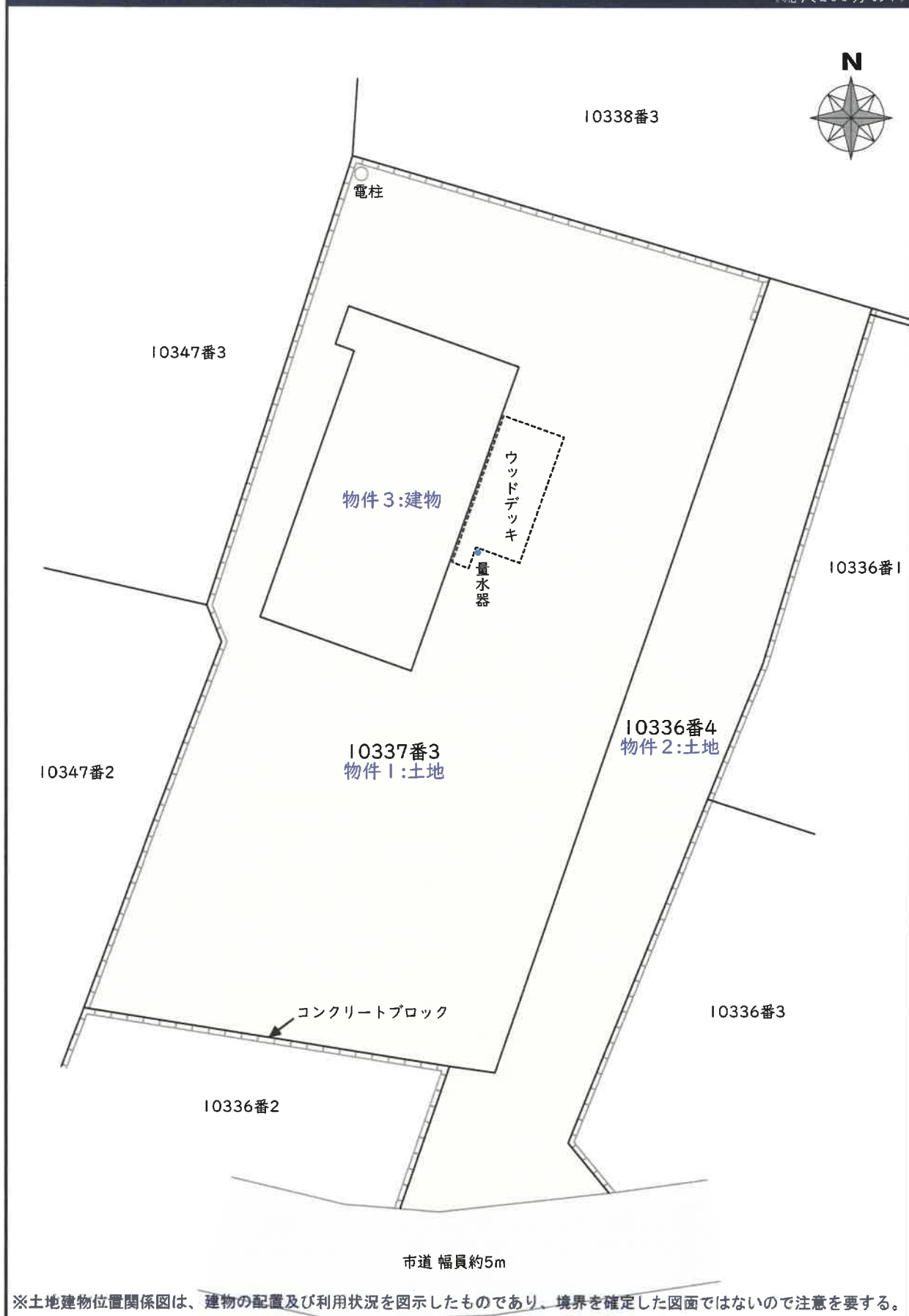
測点	距離	方位	面積	備考
1	10.00	0°00'	0.00	
2	10.00	90°00'	0.00	
3	10.00	180°00'	0.00	
4	10.00	270°00'	0.00	
5	10.00	360°00'	0.00	

引照点拡大図



土地建物位置関係図

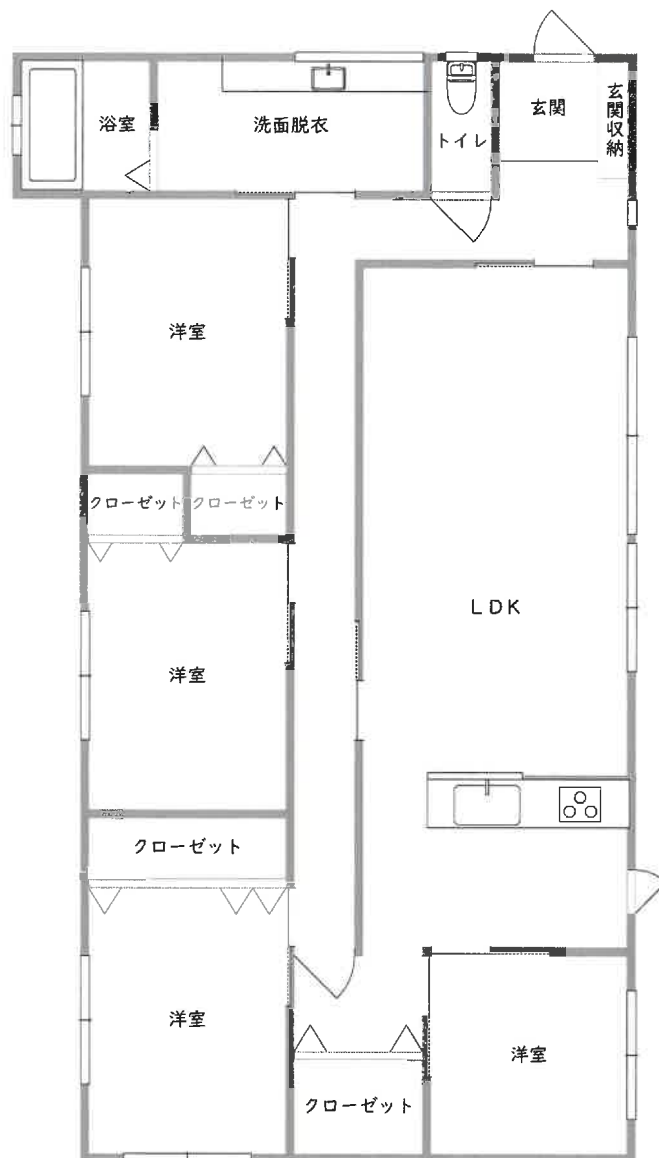
(縮尺250分の1)



間取図

(縮尺 100分の1)

物件 3 : 建物



現況写真

写真 1

(南方より)



写真 2

(東方より)

