

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 1 0 月 2 2 日から 令和 8 年 1 0 月 2 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 5 日 午前 9 時 3 0 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 1 1 月 1 9 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 1 0 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	3,791,000 3,032,800	一括	758,200	105,076	0
1	2,012,000				
2	844,000				
3	935,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目

地 番 2番11

地 目 宅地

地 積 534.26平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分14分の2

共有者 C 持分14分の2

共有者 D 持分14分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の2

2 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2番地11

家屋 番号 2番11

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 194.40平方メートル

2階 97.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測206.40平方メートル

2階 97.20平方メートル

共有者 A 持分14分の2

共有者 B 持分14分の2

共有者 C 持分14分の2

共有者 D 持分14分の2

共有者 E 持分14分の2

共有者 F 持分14分の2

共有者 G 持分14分の2

3 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2番地11

物 件 目 録

家屋 番号 2番11の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 40.09平方メートル
2階 24.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 37.80平方メートル
2階 37.80平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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】

株式会社松井本店が占有している。同社の解散前の代表者は本件共有者Bである。

【物件番号3】

本件所有者Bが占有している。附属建物符号1は株式会社松井本店が占有している。同社の解散前の代表者は本件共有者Bである。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北東角につき、隣地との境界が不明確である。

《 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 東臼杵郡門川町西栄町一丁目

地 番 2 番 1 1

地 目 宅地

地 積 534.26 平方メートル

共有者 A 持分 1/4 分の 2

共有者 B 持分 1/4 分の 2

共有者 C 持分 1/4 分の 2

共有者 D 持分 1/4 分の 2

共有者 E 持分 1/4 分の 2

共有者 F 持分 1/4 分の 2

共有者 G 持分 1/4 分の 2

2 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2 番地 1 1

家屋 番号 2 番 1 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 194.40 平方メートル

2 階 97.20 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 概測 206.40 平方メートル

2 階 97.20 平方メートル

共有者 A 持分 1/4 分の 2

共有者 B 持分 1/4 分の 2

共有者 C 持分 1/4 分の 2

共有者 D 持分 1/4 分の 2

共有者 E 持分 1/4 分の 2

共有者 F 持分 1/4 分の 2

共有者 G 持分 1/4 分の 2

3 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2 番地 1 1

物 件 目 録

家屋 番号	2 番 1 1 の 2
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 40.09 平方メートル 2 階 24.98 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 37.80 平方メートル 2 階 37.80 平方メートル
所有者	B

令和7年(ケ)第8.6号

令和 8年 1月20日受理

令和 8年 2月16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 東臼杵郡門川町西栄町一丁目
 地 番 2番11
 地 目 宅地
 地 積 534.26平方メートル
 共有者 A 持分14分の2
 共有者 B 持分14分の2
 共有者 C 持分14分の2
 共有者 D 持分14分の2
 共有者 E 持分14分の2
 共有者 F 持分14分の2
 共有者 G 持分14分の2

- 2 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目2番地11
 家屋番号 2番11
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 194.40平方メートル
 2階 97.20平方メートル
 共有者 A 持分14分の2
 共有者 B 持分14分の2
 共有者 C 持分14分の2
 共有者 D 持分14分の2
 共有者 E 持分14分の2
 共有者 F 持分14分の2
 共有者 G 持分14分の2

- 3 所 在 東臼杵郡門川町西栄町一丁目2番地11
 家屋番号 2番11の2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 40.09平方メートル
 2階 24.98平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 37.80平方メートル
 2階 37.80平方メートル
 所有者 B

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） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件土地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（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2	
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 1階206.400㎡ 2階97.20㎡	
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

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） ☐ 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	☒ 土地共有者B ☐ その他の者 上記の者が本件土地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（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：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 上記の者が本件建物を居宅として使用している（主たる建物部分） ☒ その他の者 上記の者が本件建物を物置として使用している（附属建物符号1部分） ☒ 「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

占有者及び占有権原 (物件2, 3関係)			
占有範囲		物件2の全部及び物件3の一部 (付属建物符号1部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社松井本店	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ G (債務者兼物件1及び同2の共有者) ☒ C (物件1及び同2の共有者))の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 無権原 ☐ 不明	
占有開始時期		平成19年8月20日頃	
最初の	契約日	平成19年8月20日頃	
契約等	期間	平成19年8月20日頃から ☐ 平成年月日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成年月日から ☐ 平成年月日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金円 ☐ 保証金円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 門川町建設課担当官	1 目的土地物件1の南側が接面している道路は町道で、東側が接している無番地の土地は、門川町所有の都市下水路です。
■ G(債務者兼物件1及び同2の共有者)・C(物件1及び同2の共有者)	1 目的土地物件1及び目的建物物件2は、私たち兄弟7人が共有しています。 2 目的建物物件2及び同3の付属建物符号1部分は、株式会社松井本店が平成19年8月20日(会社成立日)頃から倉庫及び物置等として使用しています。 なお、株式会社松井本店は、令和6年12月11日に解散登記がなされていますが、誰が手続きを依頼したかは知りません。 3 目的建物物件3の主たる建物(居宅)部分に置かれた衣類及び家財道具等は、Bの所有物です。 Bは、令和6年9月ころから入院加療中で、面会はできません。仮に面会しても意思疎通を図ることは困難な状態です。 4 株式会社松井本店の目的建物物件2及び同3の附属建物符号1(物置)部分の占有及びB所有の目的建物物件3の目的土地物件1の占有につき、賃料の対価としての金銭の授受等はありません。 5 目的土地物件1の南側及び目的建物物件3の附属建物符号1の東側に設置のコンテナ内に、直に触れるとやけどする可能性がある高濃度の塩化ナトリウム系の薬品が置いてあります(写真㉕、㉖)。処分等には専門家に依頼する必要があります。
■ C(物件1及び同2の共有者)	1 隣接土地所有者との間で境界紛争がある旨を聞いたことはありません。 2 目的建物物件3の主たる建物(居宅部分)に出入りするためには、目的建物物件2または目的建物物件3の付属建物符号1(物置部分)の中を通るしかありません。 また、目的建物物件3の付属建物符号1の2階部分への出入りは、屋内外に通じる階段がなく、目的建物物件2の2階部分と一部繋がった通路から出入りするようになっています(写真㉑)。 3 目的物件内に猫6匹が住みついています。

執行官の意見

- 1 目的土地物件1は、西側部分が目的建物物件2の、東側部分が目的建物物件3の敷地等として利用されている。
- 2 目的土地物件1の境界は、北東角付近を除き、接道、都市下水路、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。
北東角付近には、境界を表すものが存せず、不明確で協議を要する（写真㉗、㉘）。
- 3 目的土地物件1の南東側のブロック積みは、ひび割れが見られる上、若干道路側に傾いている（写真㉙）。
- 4 目的建物物件2及び同3は、内外に経年による劣化や汚損等が見られたほか、天井が破損した箇所（写真㉚）や天井に雨漏りによると思われるシミ跡が見られた（写真㉛）。
- 5 目的建物物件2及び同3は数十センチの間隔しかなく、増築及び下屋等により互いの出入口を繋げている。
- 6 目的建物物件2の1階内部の北側に糸より機が置いてあるが、かなり古い機械で詳細は不明である（写真㉜）。
- 7 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2～4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
☒ R8.1.27 (火) 9:45 ~ 10:10 (25)	延岡/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）、商業登記簿謄本徴求
☒ R8.1.27 (火) 13:05 ~ 13:20 (15)	門川町役場	建物図面交付依頼（図面なし）、固定資産公課証明書徴求、接面道路調査
☒ R8.1.27 (火) 13:30 ~ 14:30 (60)	物件所在地	現場所確認、Cから聴取、写真撮影
☒ R8.1.27 (火) 14:40 ~ 15:00 (20)	門川町大字門川尾末	G（債務者兼所有者）から聴取
☒ R8.2.3 (火) 10:45 ~ 12:25 (100)	物件所在地	立入調査（評価人同行、G・C立会）、写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計) 220 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、解錠技術者を同行した。

☐

c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☒

令和8年2月3日

d 立会人 _____ G・C _____ を立ち会わせた上、立入調査した。

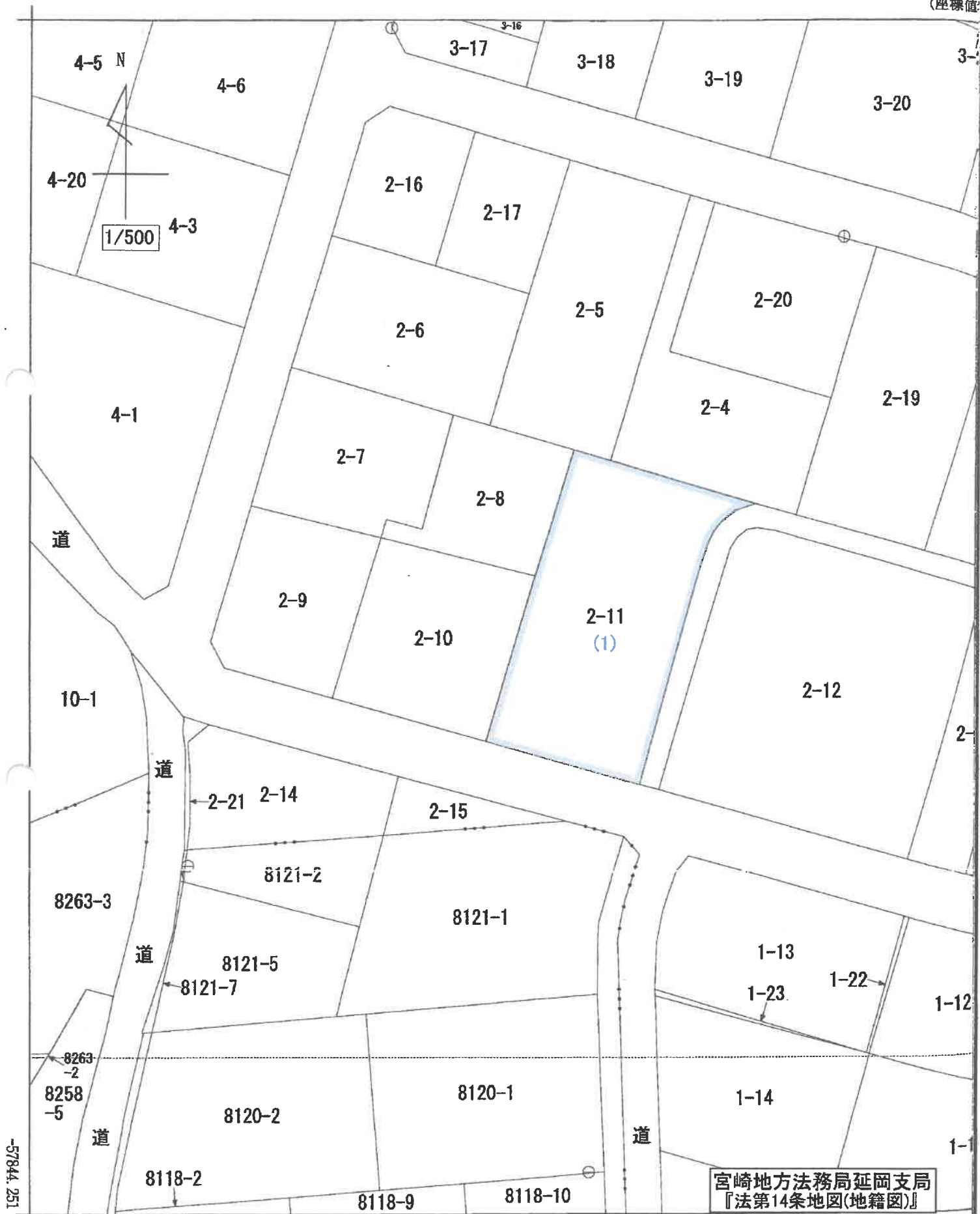
☐

e 立会人 _____ を立ち会わせた上、管財人 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

法第14条地図(地籍図)

イ 8121-6

(座標値)



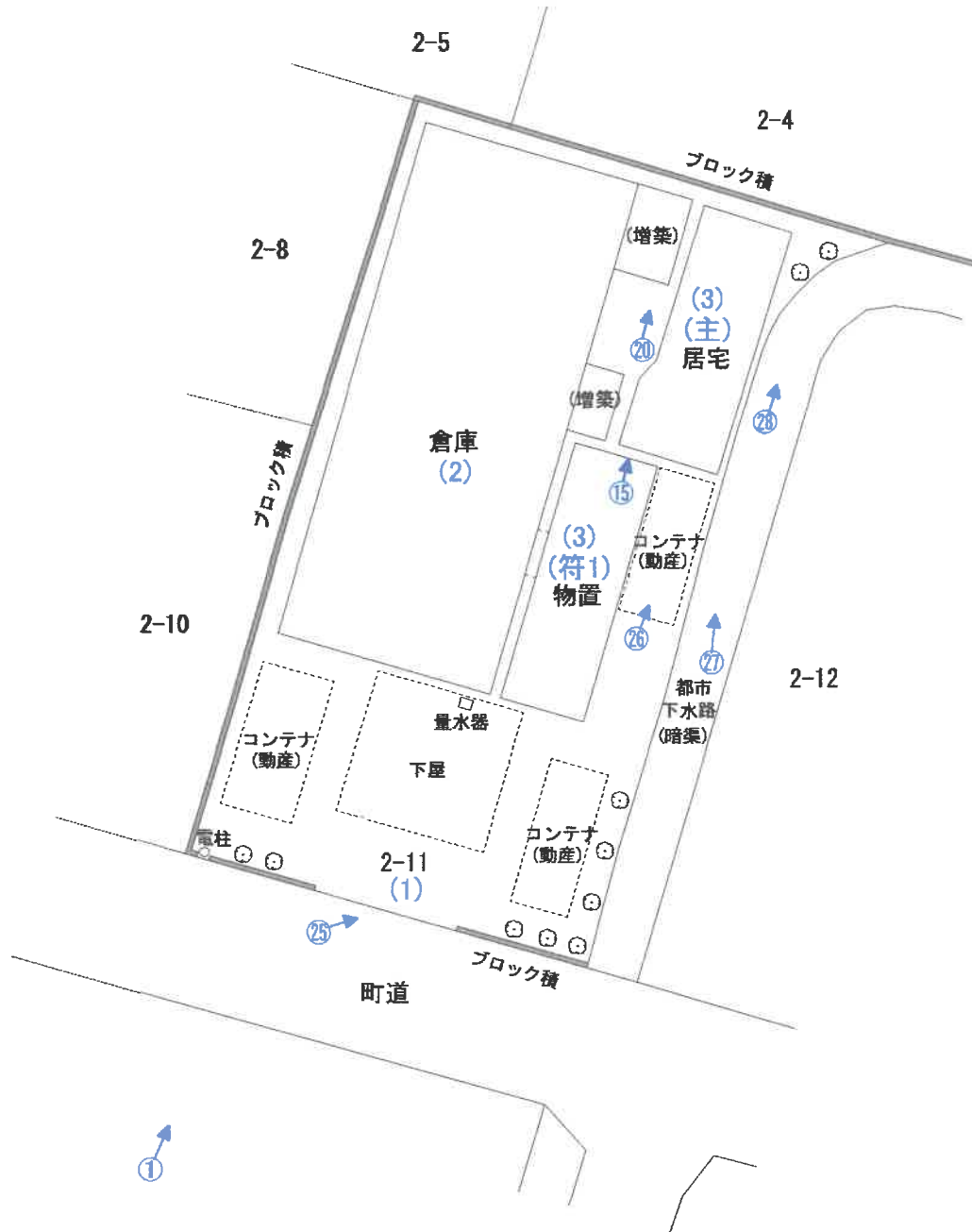
+61014.726

(座標値種別：図上測定)

宮崎地方法務局延岡支局
『法第14条地図(地籍図)』

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→

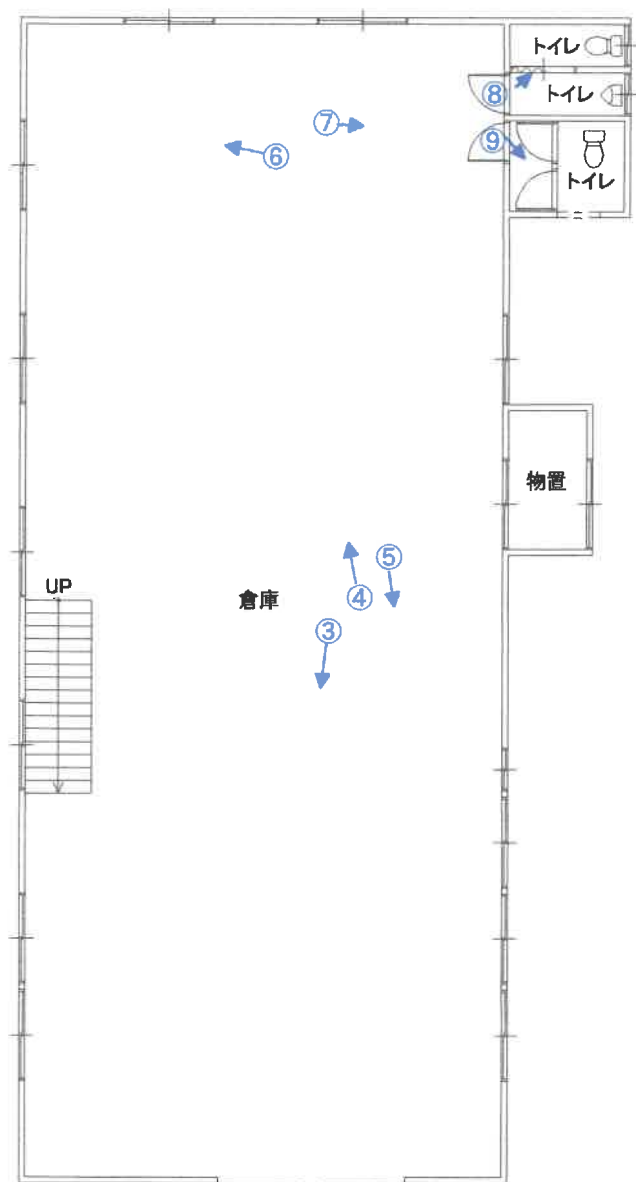


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

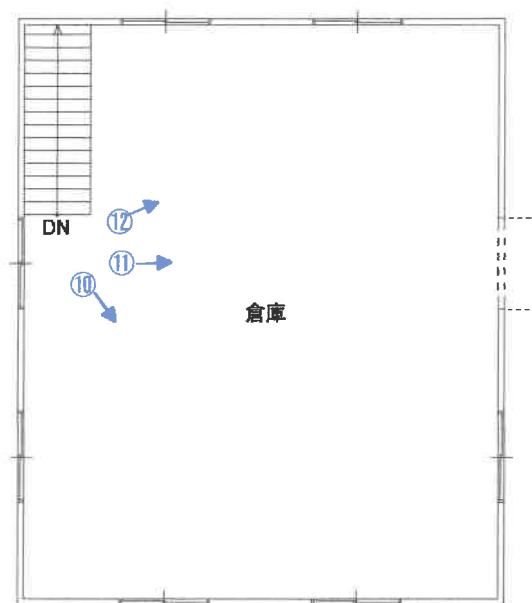
間 取 図

写真撮影位置・方向○→

物件2 倉庫



1階



2階

間 取 図

写真撮影位置・方向○→

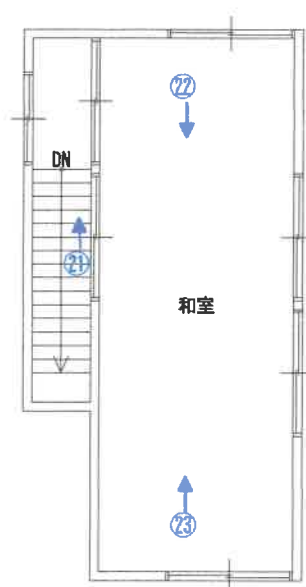
物件3
(主)居宅



1階



2階



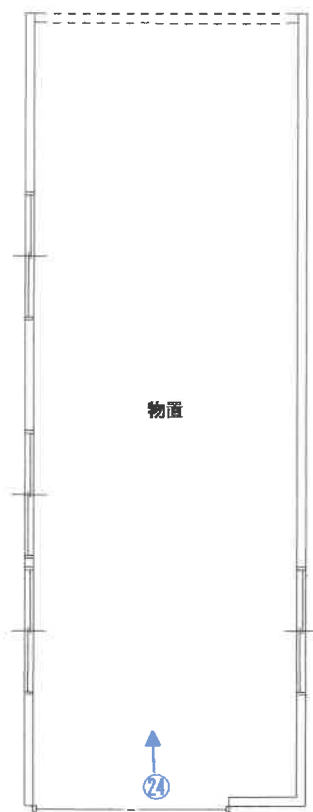
間 取 図

写真撮影位置・方向○→

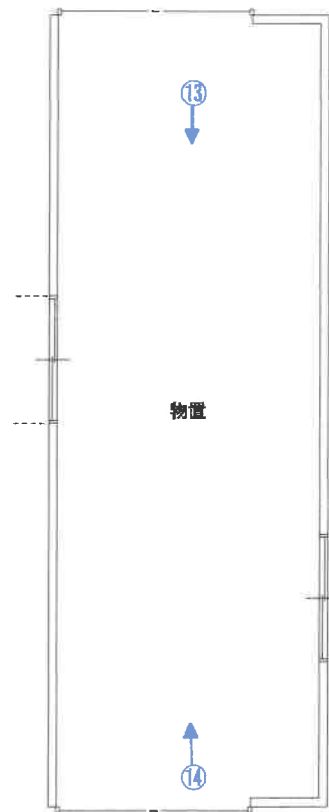
物件3
(符1)物置



1階



2階



写真①



写真②



写真③

※ 写真③～⑫
目的建物物件 2 関係



写真④



写真⑤

※ 破損した天井の状況



写真⑥

※ 設置された糸より機の
状況



写真⑦



写真⑧



写真⑨



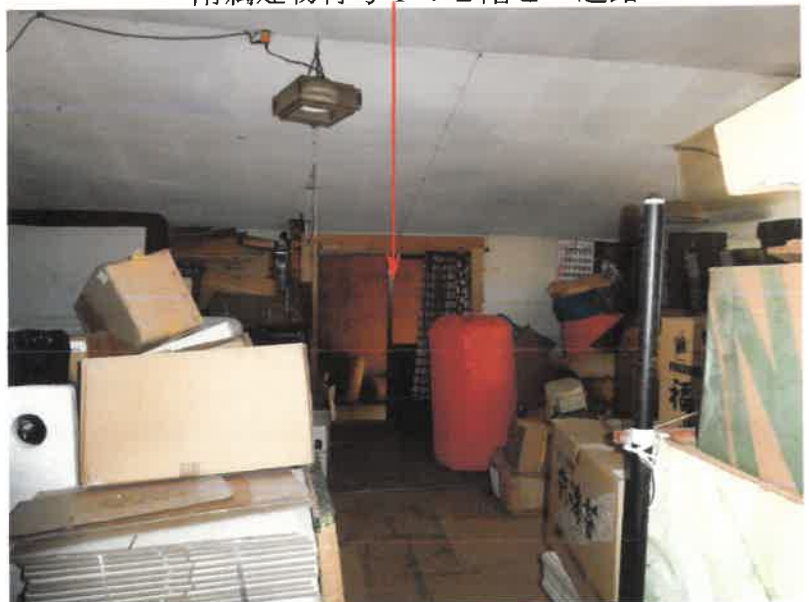
写真⑩

※ 写真⑩～⑫
2階部分



※ 目的建物物件2の2階と目的建物物件3の
附属建物符号1の2階との通路

写真⑪



写真⑫



写真⑬

※ 写真⑬, ⑭
目的建物物件3の付属建物
符号1の2階部分



写真⑭



写真⑮

※ 写真⑮～㉓
目的建物物件3の
主たる建物関係

目的建物物件3の主たる建物



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



写真⑳

※ 写真㉑～㉓
2階部分

※ 階段の天井の状況



写真㉑



写真㉒



写真②④

※ 目的建物物件3の附属建物符号1の1階部分



目的建物物件3
附属建物符号1

写真②⑤

塩化ナトリウム系薬品



亀裂箇所

塩化ナトリウム系薬品

写真②⑥

コンテナ



※ 写真②⑦, ②⑧
目的土地物
件 1 の北東
角付近の状
況

写真②⑦

目的建物物件 3
主たる建物



都市下水路

目的建物物件 3
主たる建物

写真②⑧



都市下水路



BIT

令和 7 年 (ケ) 第 86 号
令和 8 年 2 月 3 日現地調査
令和 8 年 2 月 17 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
中 武 誠

第1 評価額

一括価格	
金 7, 737, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4, 106, 000円
物件2（建物）	金 1, 723, 000円
物件3（建物）	金 1, 908, 000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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、配当等の判断のために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2，3建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2，3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2番11 宅地 534.26m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2番地 11 2番11 倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 194.40m ² 2階 97.20m ²	床面積 1階：概測206.40m ² 2階：ほぼ登記記載の とおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	東臼杵郡門川町西栄町一丁目 2番地 11 2番11の2 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 40.09m ² 2階 24.98m ² 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 37.80m ² 2階 37.80m ²	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1～3	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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 門 川 」 駅 の 西 方 ・ 直 線 距 離 約 3 8 0 m 宮 崎 交 通 「 門 川 駅 前 」 バ ス 停 の 南 西 方 ・ 道 路 距 離 約 3 9 0 m (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	近隣は門川町役場の北東方、県道土々呂日向線の西側に一般住宅のほかアパートや事業所等も見られる区画整然とした住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。			
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 そ の 他	市街化区域 第一種住居地域 6 0 % 2 0 0 % 立地適正化計画は未策定		
画 地 条 件	間 口 : 約 1 7 m 奥 行 : 約 3 2 m 形 状 : ほぼ長方形 境 界 : 北東角付近を除きブロック積や付近の利用状況等でおおむね確認できる。			
接面道路の状況	南側 幅員約 6 m 舗装町道栄町区画 1 8 号線			
土地の利用状況等	本土地の西側に物件 2、東側に物件 3 が所在し、その余にコンテナ（動産）が複数置かれている。その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。			
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	井戸の有無は不明
	下水道	なし	なし	—
	都市ガス	なし	なし	—
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ（評価時点）によると、 津波ハザード：想定浸水深 3. 0 m ～ 5. 0 m 洪水ハザード：特になし 高潮ハザード：特になし 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）によると、 土砂災害警戒区域等：南西角の一部が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の範囲内にある。			
埋蔵文化財の有無 及びその状態	門川町教育課社会教育係によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	共有者の陳述によると、物件 2 倉庫及びコンテナ（動産）の中に高濃度の塩化ナトリウム系の薬品が置いてあるとのことであり、土壌汚染の有無やその状態については不明である。			
特 記 事 項	※本土地の南東側の町道沿いに設置されたブロック積にはひび割れが見られ、傾いている。 ※門川町建設課によると、東側には都市下水路（暗渠）が流れている。 ※物件 3（主）居宅の南側に置かれたコンテナ（動産）は錆びて相当老朽化しているため、取扱いに注意が必要である。 ※日向土木事務所建築担当によると、平成 1 7 年に建築確認及び完了検査を受けた建物があるとの記録が残っているが、本土地上のどの建物に該当するのかは不明とのこと。			

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和44年5月10日新築 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート 外 装：スレート 内 装：合板ほか 天 井：合板ほか 床：土間コンクリート、板張ほか 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	1階：概測206.40㎡ 2階：ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	概ね経年相応 老朽化顕著
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	※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。 ※1階北側に糸より機が置いてあるが、相当古い機械で詳細は不明。

(物件 3 居宅)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 1 7 年 1 1 月 1 3 日新築 平成 1 8 年 1 2 月日不詳種類変更、増築 経過年数：約 2 0 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：合金メッキ 外 装：鋼板 内 装：プリント合板ほか 天 井：合板ほか 床 ：タタミ、フローリング、ジュータンほか 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状態	概ね経年相応
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	※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。

(物件 3 物置)

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 1 8 年 1 2 月 日不詳新築 経過年数：約 1 9 年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ 外 装：鋼板 内 装：なし 天 井：なし 床：土間コンクリート、合板ほか 設 備：－
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：相当劣る 使用資材：相当劣る 施 工：相当劣る
保守管理の状態	概ね経年相応
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	※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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	21,600	0.93	534.26	0.90	9,659,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 門川－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 21,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等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：補正なし

◇地域格差：街路+3%、環境+10% 相乗積1.13

イ 個別格差：土砂災害の危険性0.98、規模0.95 相乗積0.93

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2，3）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	150,000	概測 303.60	0.03	1,366,000
3	(主)居宅 180,000	65.07	0.24	2,811,000
	(符1)物置 130,000	75.60	0.05	491,000
				物件3合計 3,302,000

ウ 現価率：物件2…経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と査定した。

物件3(主)…経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、残価率5%の定額法(現価率0.24)と観察減価法(概ね経年相応)を併用して、0.24と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数5年 / 経済的耐用年数25年)} = 0.24

物件3(符1)…経過年数及び保存状態等より残価率5%相当と査定した。

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

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	9,659,000	物件2の 法定地上権	0.40	0.472 (約252㎡)	1,824,000
1	9,659,000	物件3の 使用借権	0.10	0.240 (約128㎡)	232,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。
物件3の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	9,659,000	－) 2,056,000		0.90	0.60	4,106,000
2	1,366,000	+) 1,824,000	1.00	0.90	0.60	1,723,000
3	3,302,000	+) 232,000	1.00	0.90	0.60	1,908,000
一括価格 (合計)						7,737,000

ウ 占有減価修正：占有状況から必要なしと判断した。

エ 市場性修正：相当老朽化した倉庫が建っているほかコンテナや薬品等が敷地内にあることを考慮した。

オ 競売市場修正：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 標準画地価格の査定

地価公示価格 門川－1

所 在：東臼杵郡門川町宮ヶ原4丁目15番

価 格：24,200円/㎡

位 置：JR門川駅650m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：315㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南12m町道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、店舗、事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 6,770,676円

物件2 808,963円

物件3(主)居宅 818,765円

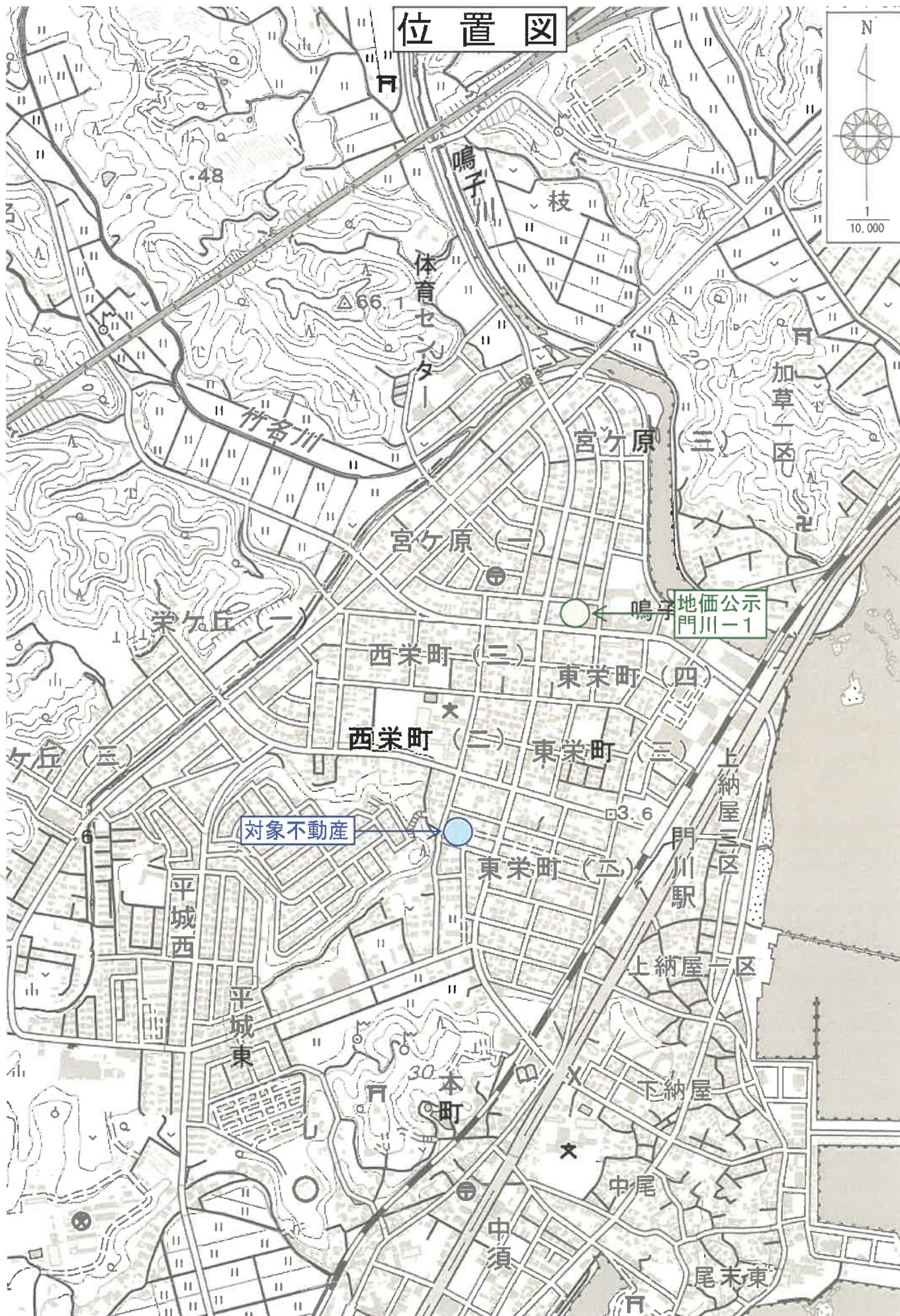
物件3(符1)物置 200,174円

第7 附属資料

- | | | |
|--------------|-----------------|---------|
| 1. 位置図 | 2. 法第14条地図（地籍図） | 3. 建物図面 |
| 4. 土地建物位置関係図 | 5. 間取図 | 6. 写真 |

以 上

位置図



法第14条地図(地籍図)

4 8121-6

(座標)



宮崎地方法務局延岡支局
『法第14条地図(地籍図)』

+61014.726

(座標値種別：図上測定)

登記年月日：昭和44年6月11日

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。
令和7年12月10日 宮崎地方方法務局延岡支局 登記官

703874

平 等 月 日 登記

家屋番号

2-11-2

建物図面

1枚目と同じ

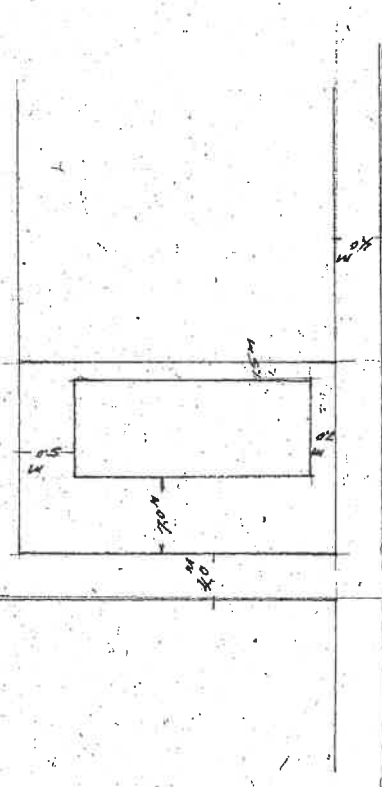
建物の所在

宮崎県東臼杵郡杵臼川町大字置葉字新本
8-1-2-2番地

東臼杵郡杵臼川町 西家町 丁目 2番地 11

2/2

作 業 年 月 日
昭和 44 年 5 月 27 日
作 製 者



申請人

縮 尺

1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

宮崎地方方法務局延岡支局
『建物図面(縮小)』

物件2

登記年月日：昭和44年6月11日

令和7年12月10日 宮崎地方方法務局延岡支局 登記官

703873

平成44年6月11日登記

各階平面図

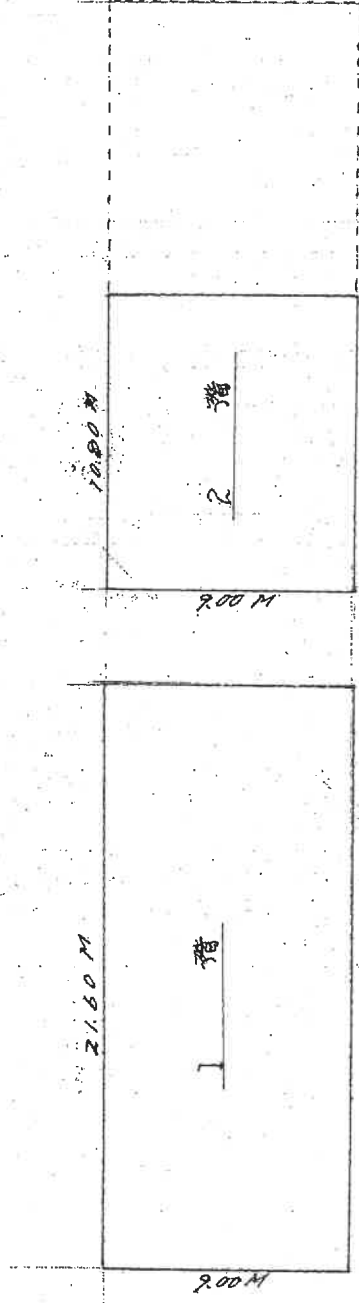
家屋番号 2-11

建物の所在 宮崎県東臼杵郡門川町大字屋敷字平18

東臼杵郡門川町 西家町1丁目2番地11

1/2

作製年月日 昭和44年5月27日 作製者



床面積

1階 21.60 × 9.00 = 194.40 M²

2階 10.80 × 9.00 = 97.20 M²

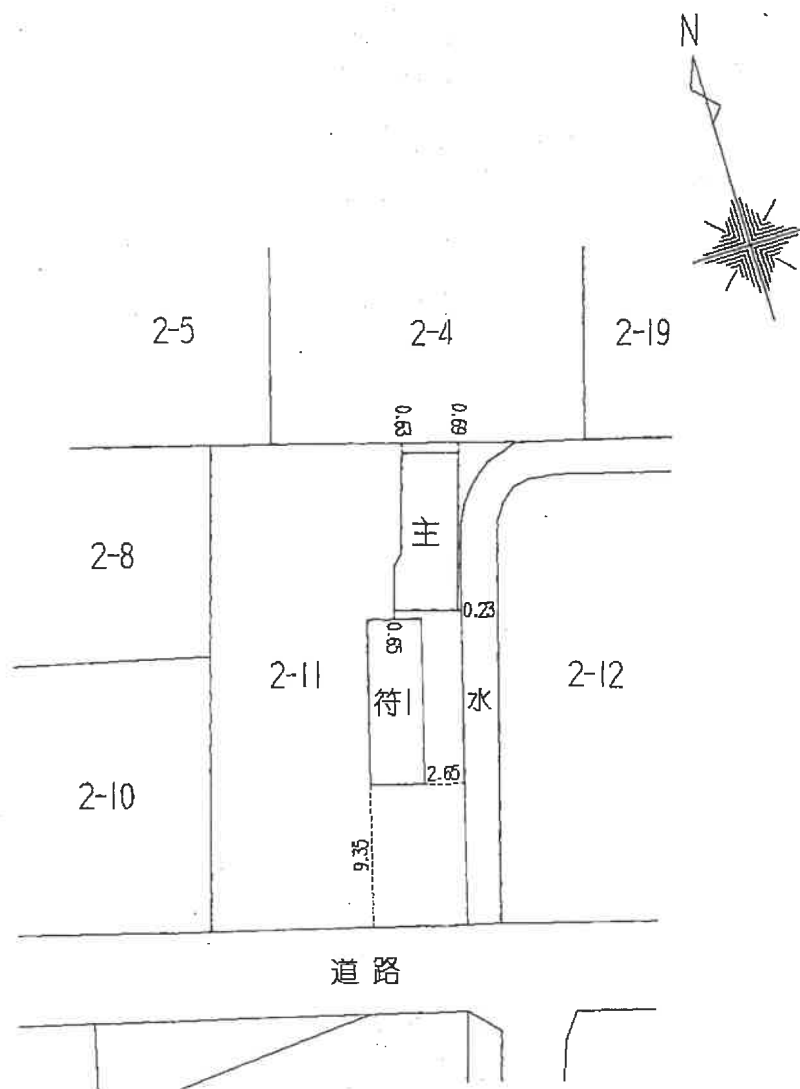
申請人

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

宮崎地方方法務局延岡支局
『建物図面(縮小)』

家屋番号	2番11の2	建 物 図 面
建物の所在	東臼杵郡門川町西栄町一丁目2番地11	



物件3

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

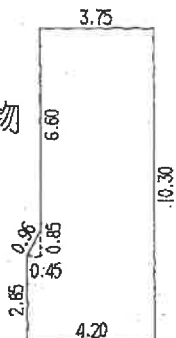
宮崎地方法務局延岡支局
『建物図面』

平成 21年 10月 2 1日 登記

703875

各 階 平 面 図

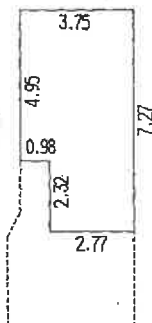
主たる建物
1階



求 積 表

		3.75×10.30	=	38.6250
		$(3.70 + 2.85) \times 0.45 / 2$	=	1.47375
合 床	面 計 積	40.09875		
		40.09 m ²		

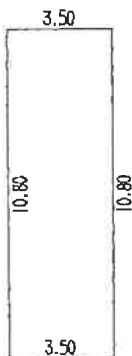
主たる建物
2階



求 積 表

		2.77×7.27	=	20.1379
		0.98×4.95	=	4.8510
合 床	面 計 積	24.9889		
		24.98 m ²		

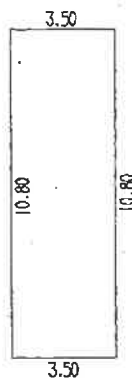
附属建物
符号1
1階



求 積 表

		3.50×10.80	=	37.8000
合 床	面 計 積	37.8000		
		37.80 m ²		

附属建物
符号1
2階



求 積 表

		3.50×10.80	=	37.8000
合 床	面 計 積	37.8000		
		37.80 m ²		

(平成 21 年 10 月 21 日 作成)

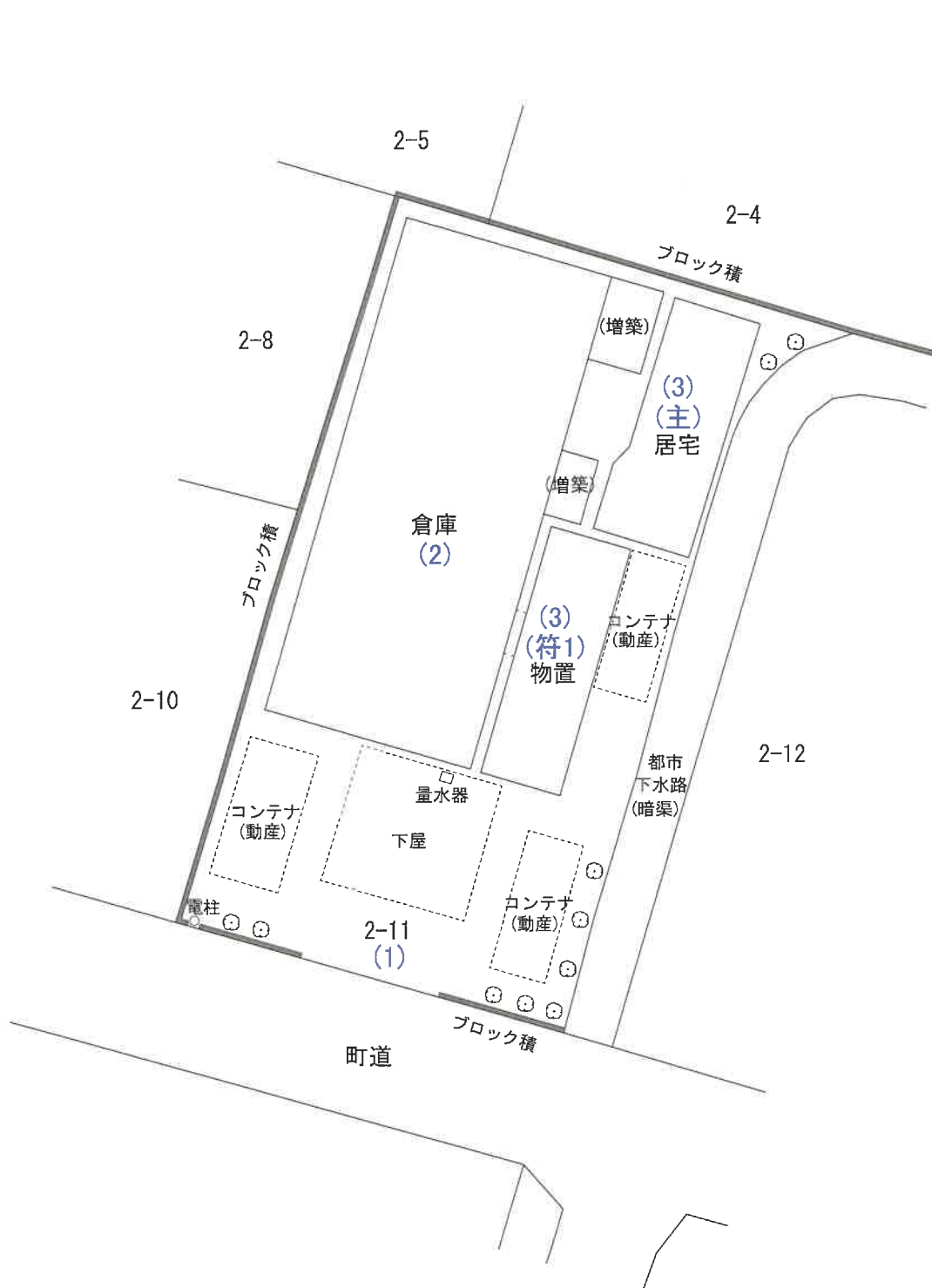
作 成 者

縮尺

1 / 250

物件3

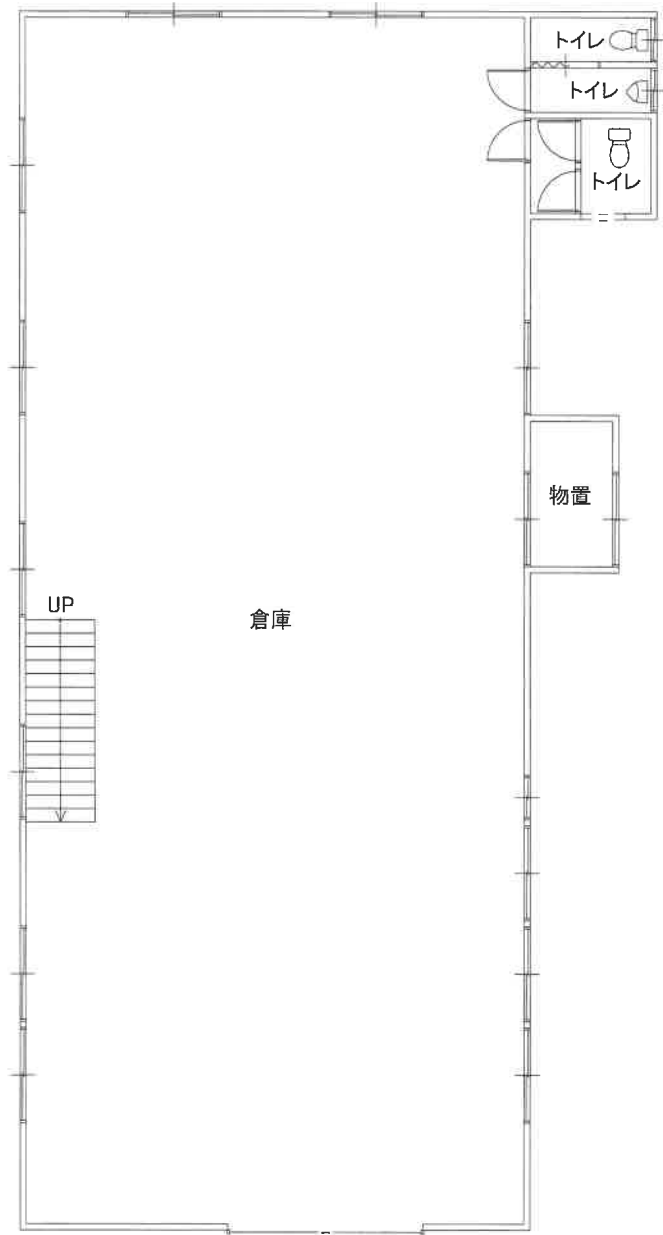
土地建物位置関係図



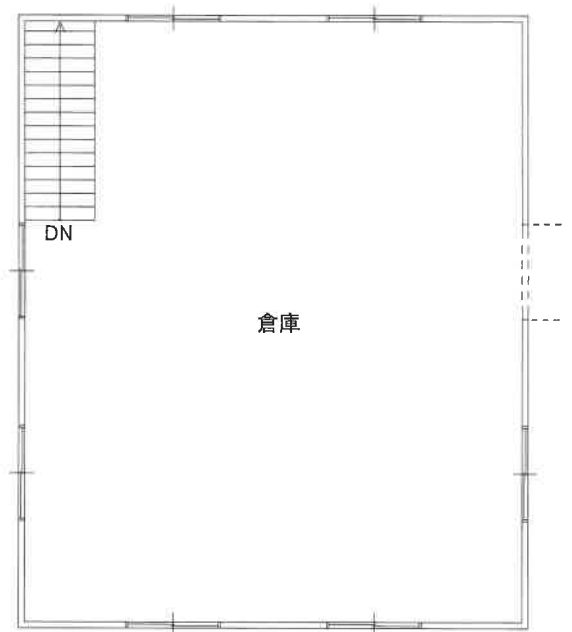
※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図

物件2 倉庫



1階



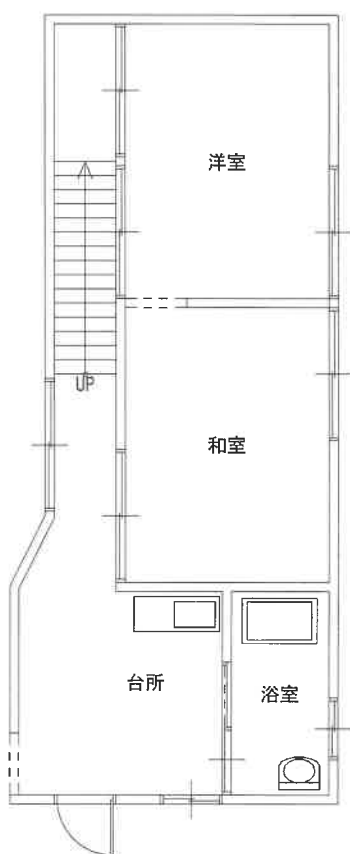
2階

間 取 図

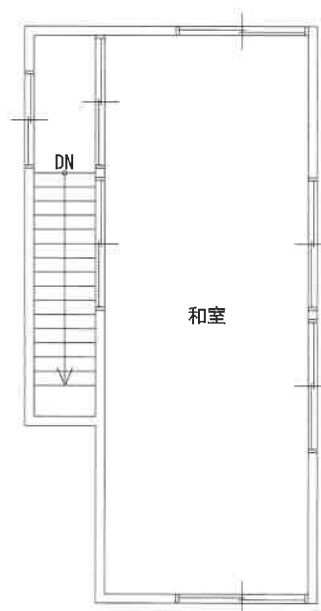
物件3
(主)居宅



1階



2階

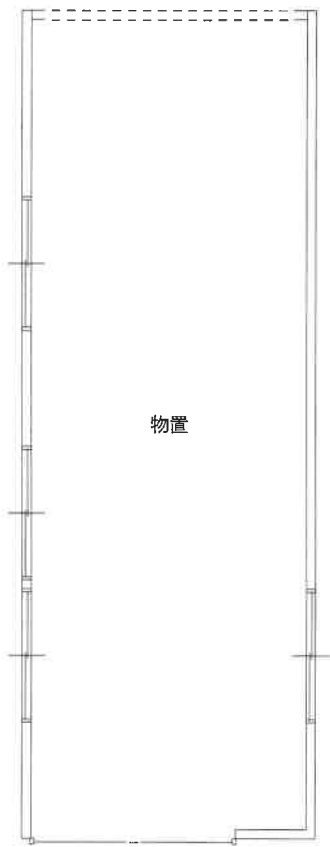


間 取 図

物件3
(符1)物置



1階



2階

