令和　８年（ケ）第　　１８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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１２月２４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１１月１２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	1,396,000 1,116,800	一括	279,200	33,933	0
1	48,000				
2	42,000				
3	732,000				
4	574,000				
備考	上記売却基準価額は、執行裁判所が再売却にあたって、評価書の記載を参考にして変更したものである（民事執行規則３０条の３第１項）。				

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西諸県郡高原町大字広原字広原
　　地　　番　　４９５２番３５４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３３．７７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　　４９５４番６０
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２９．３８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　　４９５４番６１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５０８．９２平方メートル

４　所　　在　　西諸県郡高原町大字広原字広原　４９５４番地６１
　　家屋　番号　　４９５４番６１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床　面　積　　１３４．３６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１８号

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４９５２番３５７、４９５２番３５３、４９５４番５８）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、ＢＩＴ（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。

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　目　録

.1　所　　在　西諸県郡高原町大字広原字広原
　　地　　番　４９５２番３５４
　　地　　目　宅地
　　地　　積　３３．７７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　４９５４番６０
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２９．３８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　４９５４番６１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　５０８．９２平方メートル

4　所　　在　西諸県郡高原町大字広原字広原　４９５４番地６１
　　家屋　番号　４９５４番６１
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造セメント瓦葺平家建
　　床　面　積　１３４．３６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

令和８年（ケ）第１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　西諸県郡高原町大字広原字広原
　　地　　番　　４９５２番３５４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３３．７７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　　４９５４番６０
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２９．３８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　　４９５４番６１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５０８．９２平方メートル

４　所　　在　　西諸県郡高原町大字広原字広原４９５４番地６１
　　家屋番号　　４９５４番６１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床 面 積　　１３４．３６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

（関係人の陳述等用＋執行官の意見用）

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

調査経過一覧表

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

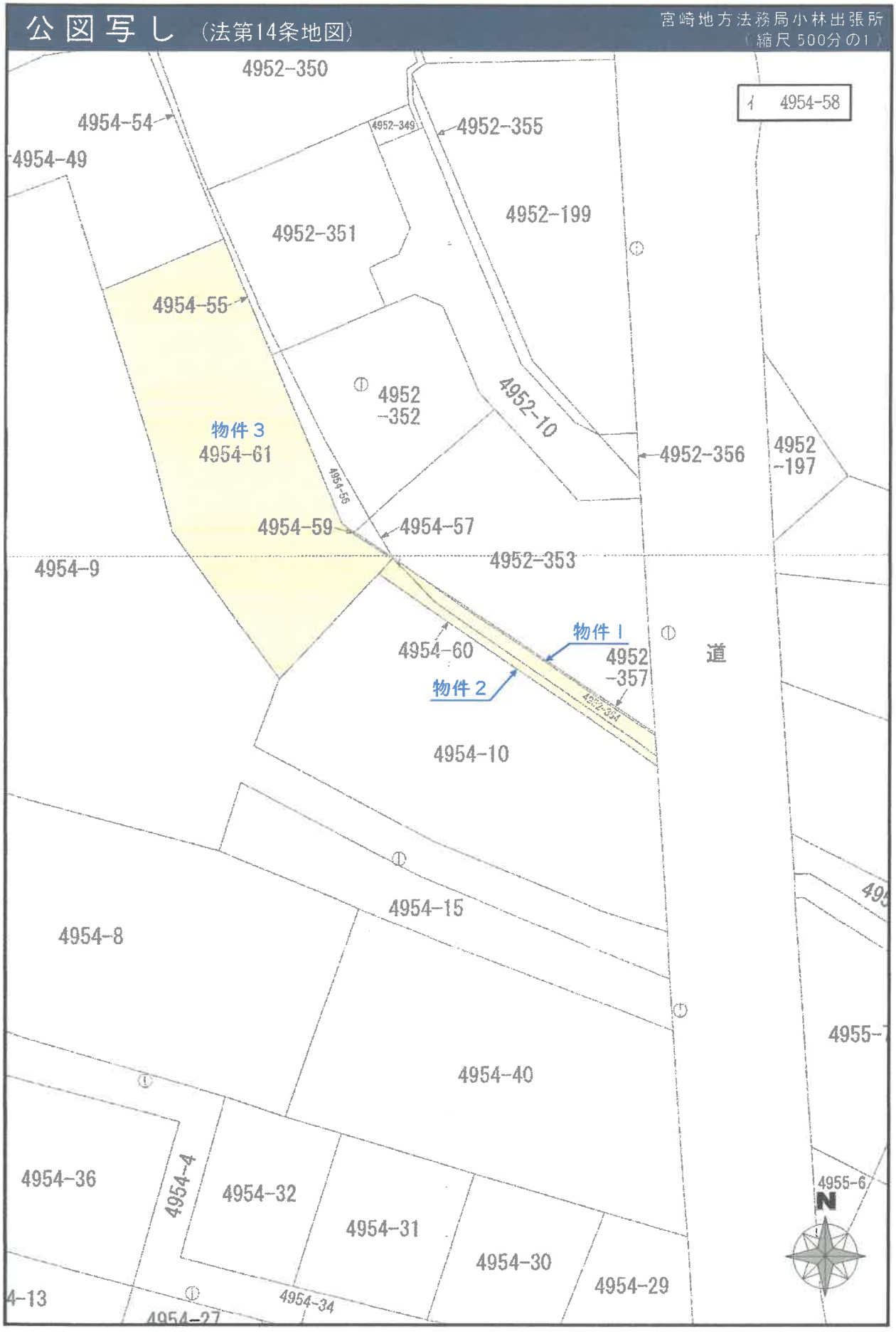
□ _____
a　立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

□ _____
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。

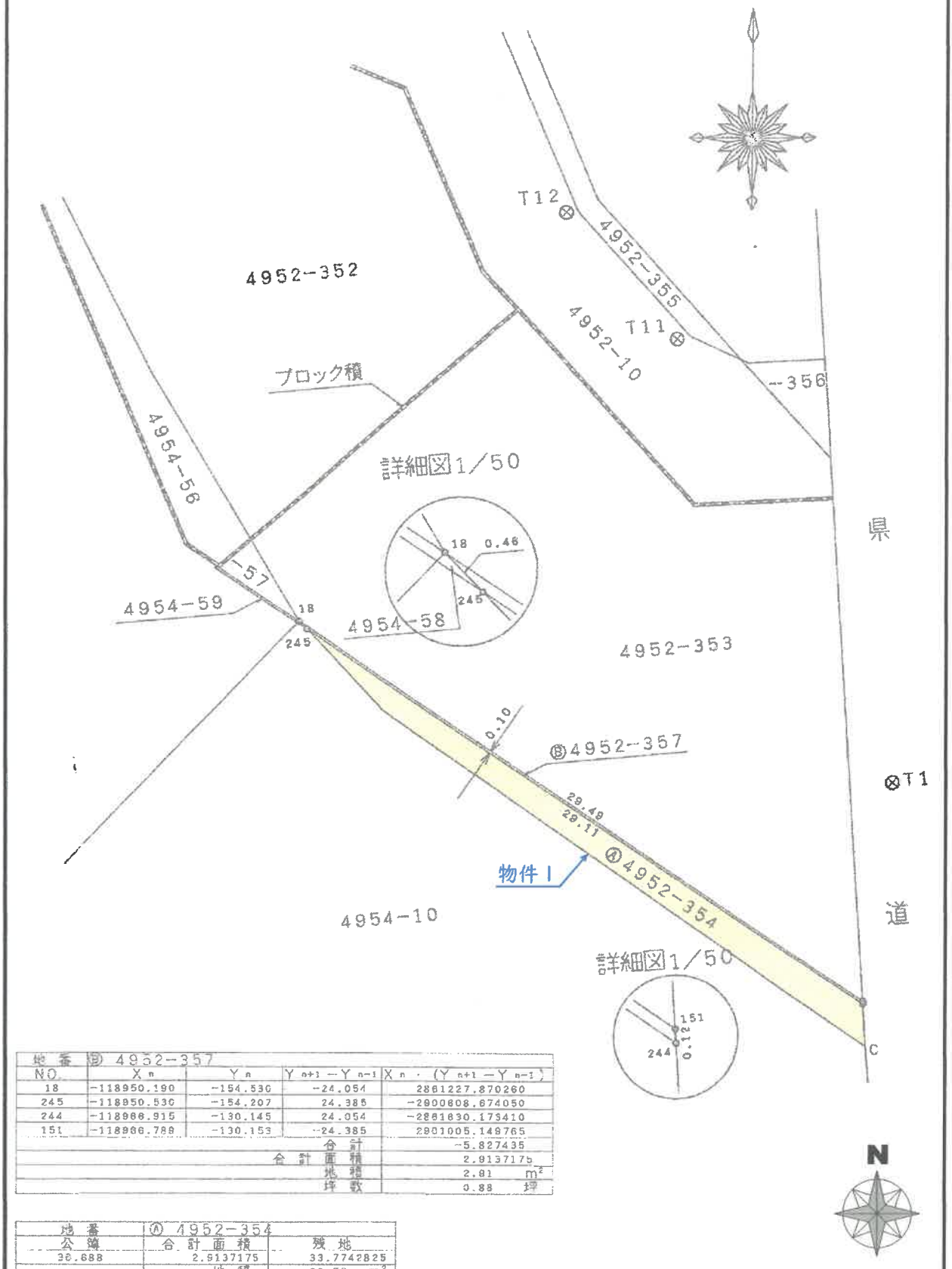
□ _____
d　立会人 _____ を立ち会わせた上，立入調査した。

☑ 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)
4952-350
4954-58
4954-54
4952-349
4952-355
4954-49
4952-199
4952-351
4954-55
4952
-352
4952-10
物件３
4954-61
4952-356
4952
-197
4954-56
4954-59
4954-57
4954-9
4952-353
物件１
4954-60
4952
-357
道
物件２
4952-354
4954-10
4954-15
4954-8
4954-40
4954-36
4954-4
4954-32
4954-31
4954-30
4954-29
4954-34
4955-6
N

地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所
（縮尺 250分の1）

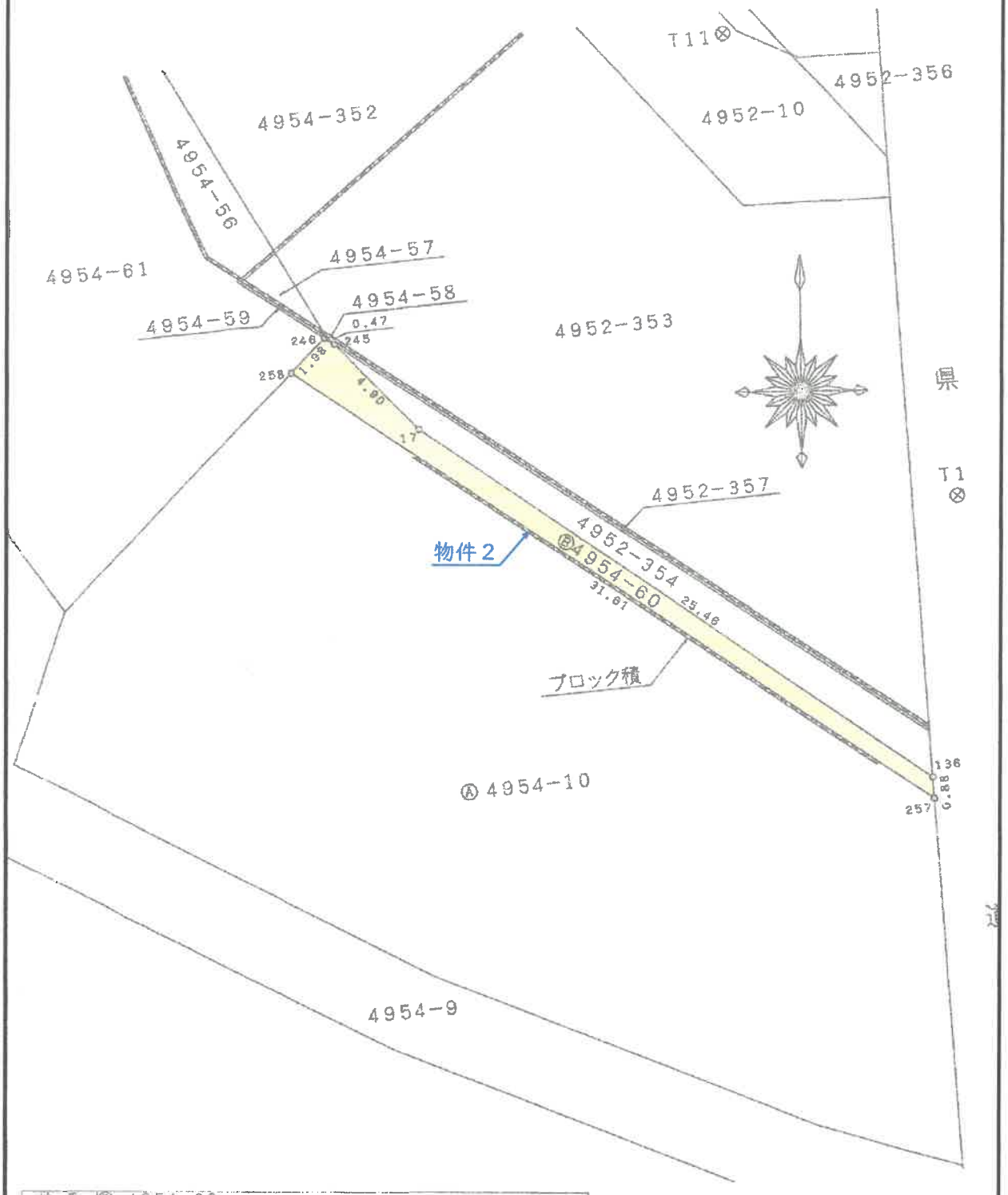


地番	Ⓑ 4952-357			
NO.	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
18	−118950.190	−154.530	−24.054	2861227.870260
245	−118950.530	−154.207	24.385	−2900808.674050
244	−118966.915	−130.145	24.054	−2861830.173410
151	−118966.788	−130.153	−24.385	2901005.149765
			合 計	−5.827435
			合計面積	2.9137175
			地 積	2.91 m²
			坪 数	0.88 坪

地番	Ⓐ 4952-354	
公簿	合計面積	残地
30.688	2.9137175	33.7742825
	地積	33.77 m²

地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所
（縮尺 250分の1）

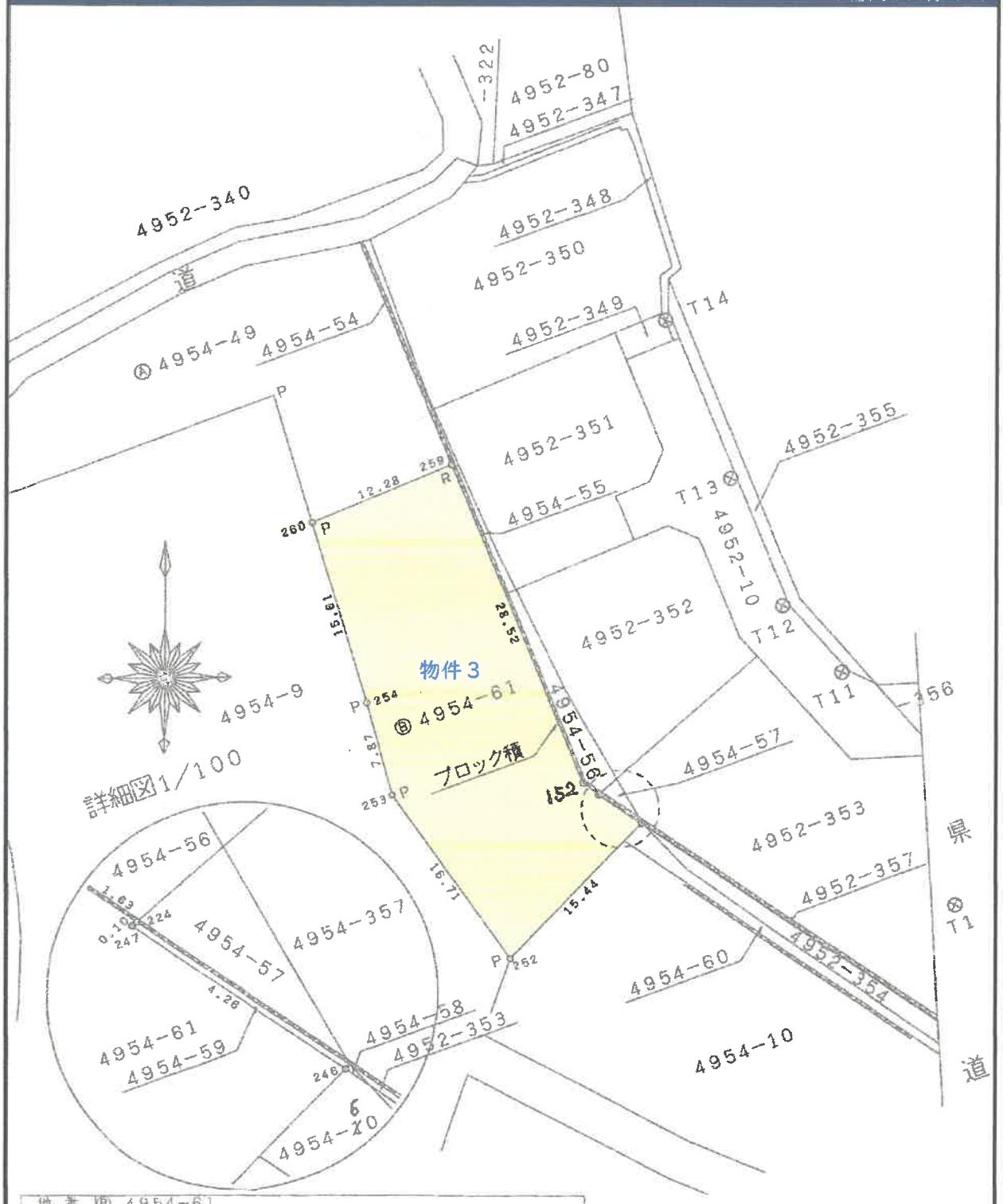


地番 Ⓑ 4954-60

NO.	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn ・ (Yn+1 − Yn-1)
258	−118951.691	−155.980	24.624	−2929068.439184
257	−118969.663	−129.975	25.949	−3087143.785187
136	−118968.785	−130.031	−20.855	2481094.011175
17	−118954.090	−150.830	−24.176	2875834.079840
245	−118950.530	−154.207	−3.769	448324.547570
246	−118950.263	−154.599	−1.773	210898.816298
			合 計	−58.769487
			合計面積	29.3847435
			地 積	29.38 m²
			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）

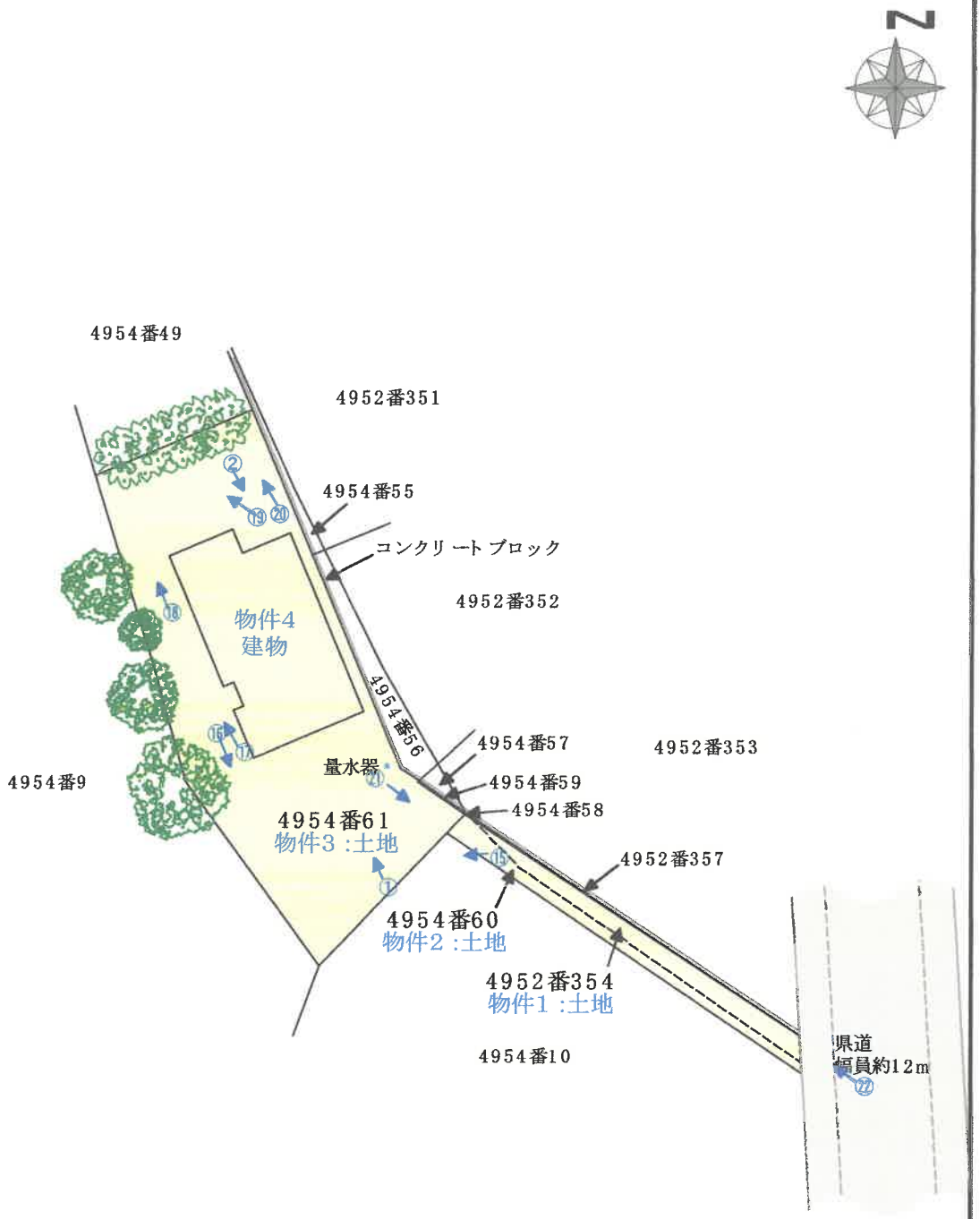


地番	Ⓑ 4954-6			
NO.	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
259	−118920.527	−170.327	−22.276	2649075.659452
260	−118925.233	−181.675	−6.838	813210.743254
254	−118940.186	−177.165	6.611	−786313.568646
253	−118947.778	−175.084	11.828	−1406914.318184
252	−118961.368	−165.337	20.485	−2434544.396120
246	−118950.263	−154.598	7.215	−858226.147545
247	−118947.864	−158.122	−3.446	409894.339344
224	−118947.797	−158.045	−1.277	151896.336760
152	−118948.874	−159.399	−12.282	1460905.506468
			合 計	−1017.846202
			合計面積	508.9231040
			地 積	508.92 ㎡
			坪 数	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



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



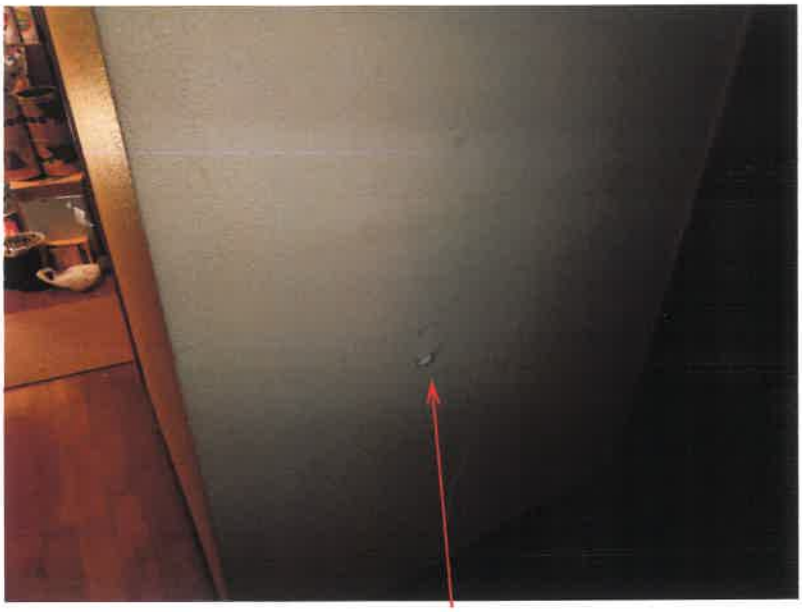
写真⑦



写真⑧



写真⑨



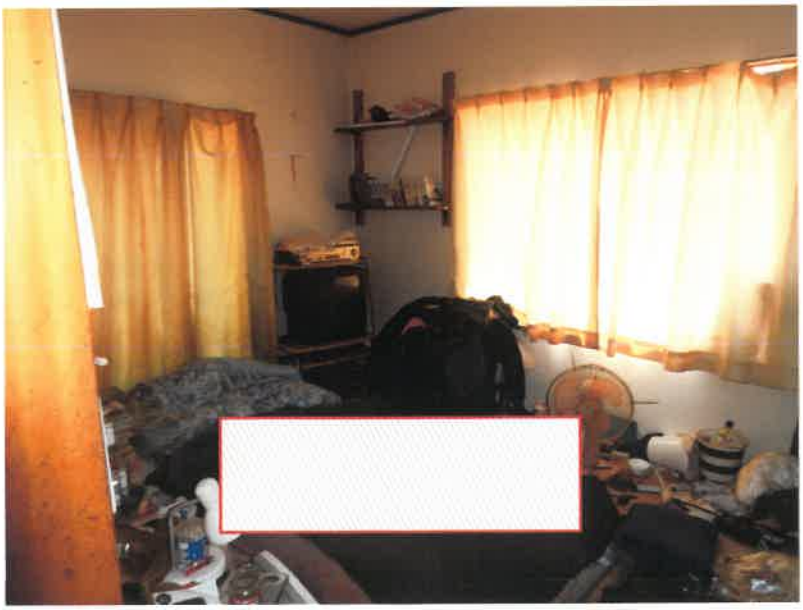
壁に空いた穴

木製戸の破損箇所

写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



クラック

写真⑭



写真⑮

※　目的土地物件３の南西側の状況



写真⑯

※　目的土地物件３の西側の境界付近の状況



写真⑰

※　目的土地物件３の西側の境界付近の状況



写真⑱

※　目的土地物件３の北西角の境界付近の状況



写真⑲

※　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⑳

※　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㉑



写真㉒



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	ＪＲ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、ＪＲ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 重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ (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。			

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認められた。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／㎡ × (98)/100 × 100/(100) × 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
	＜地域格差＞	街路条件 0.94 × 交通接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 × その他条件 1.00	（格差率）	0.94
イ	個別格差の内訳（相乗積）	物件１～３　規模大 -5%、袋地 -20%	（格差率）	0.76
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)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１～３の土地上には、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	ＪＲ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	

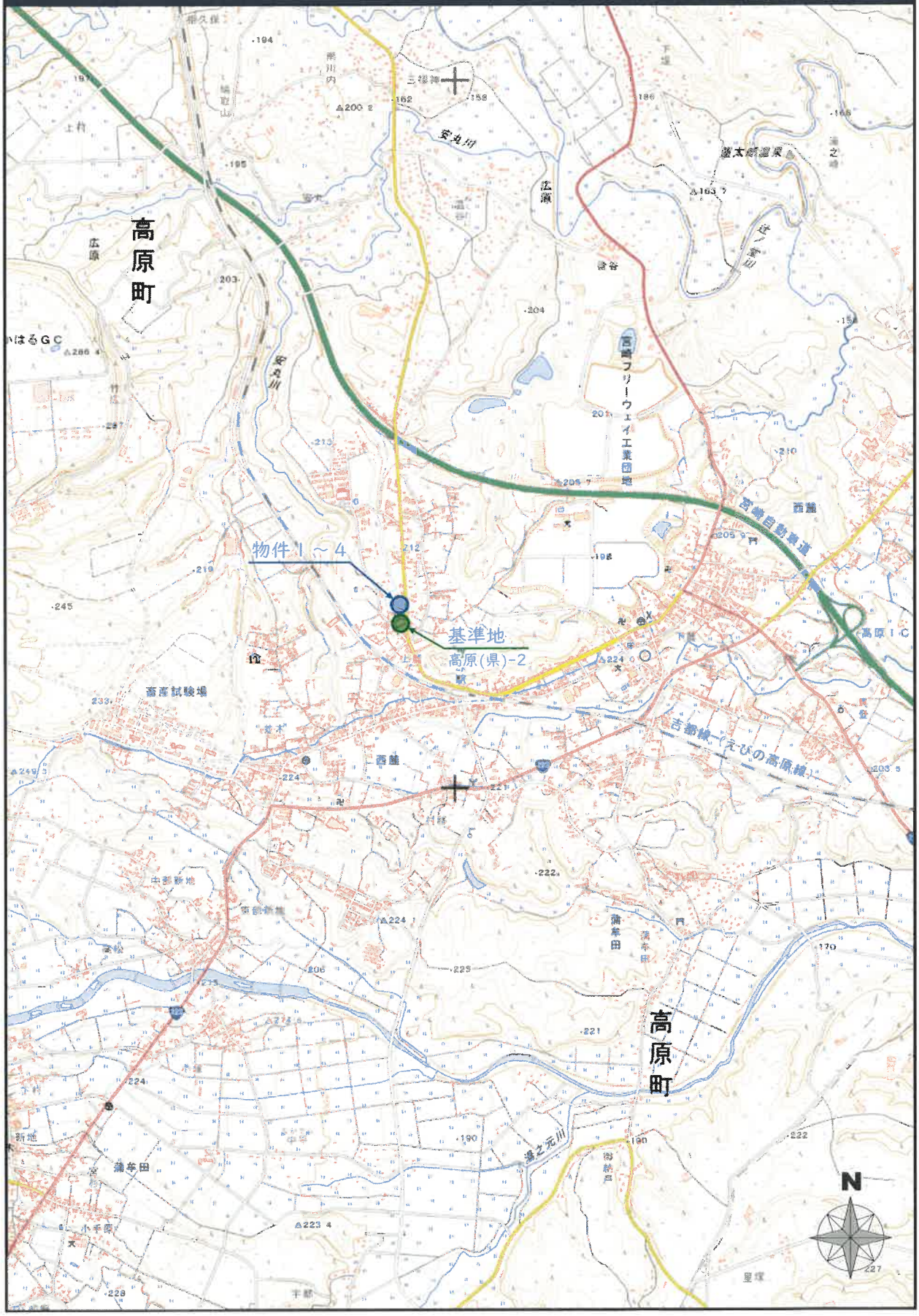
第７ 附属資料の表示

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

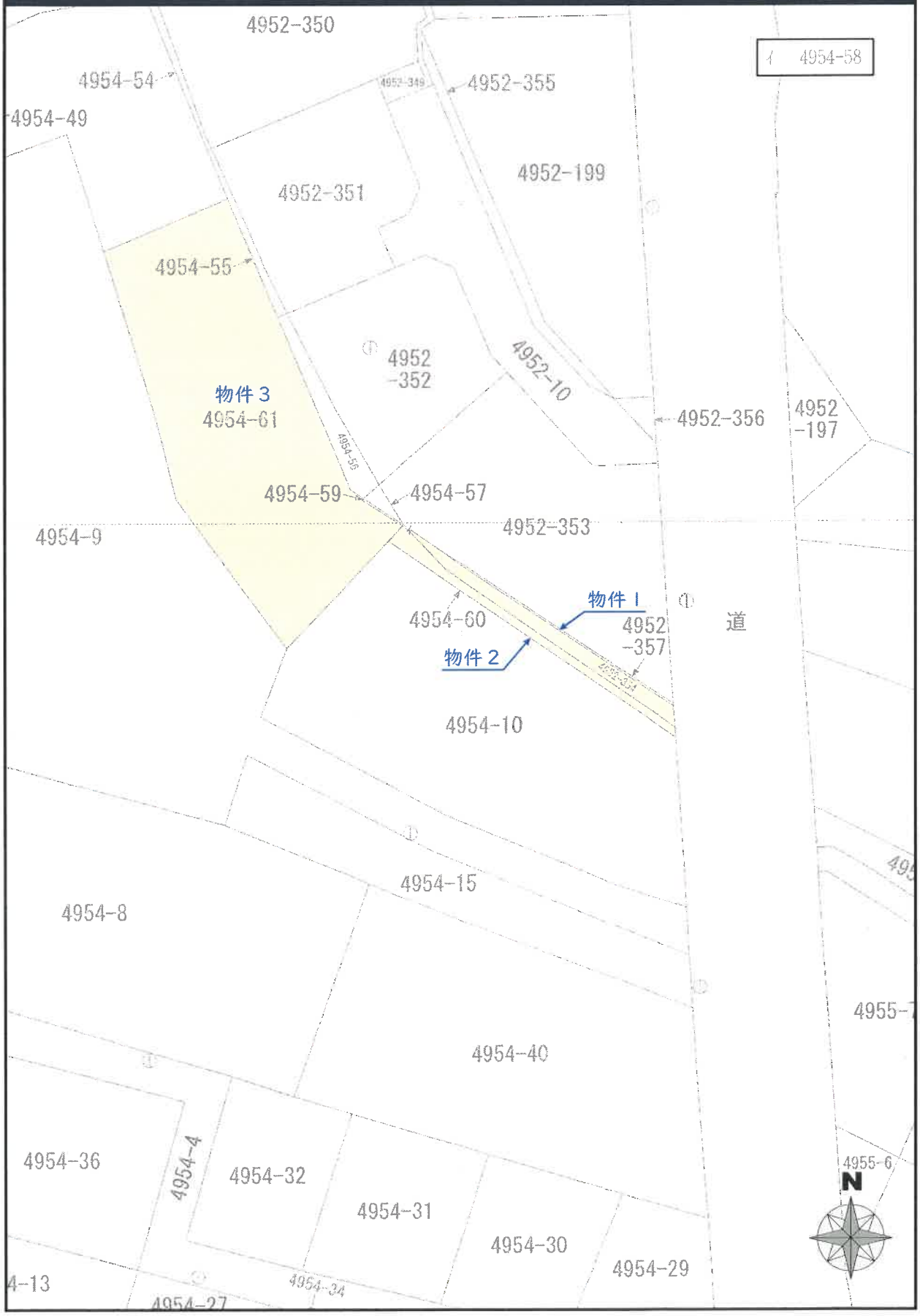
位置図

国土地理院地図
（縮尺 25,000分の1）



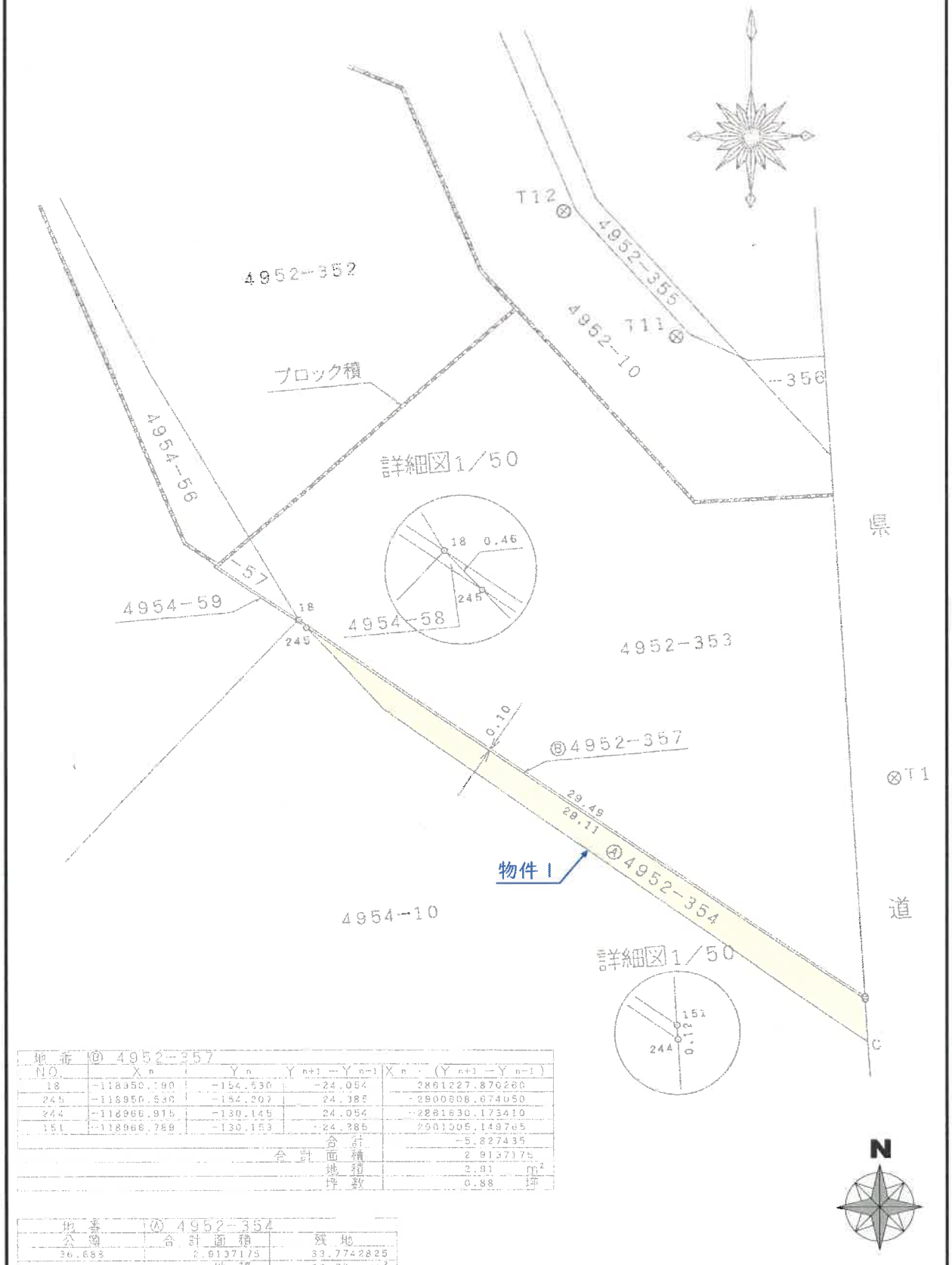
公図写し（法第14条地図）

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）

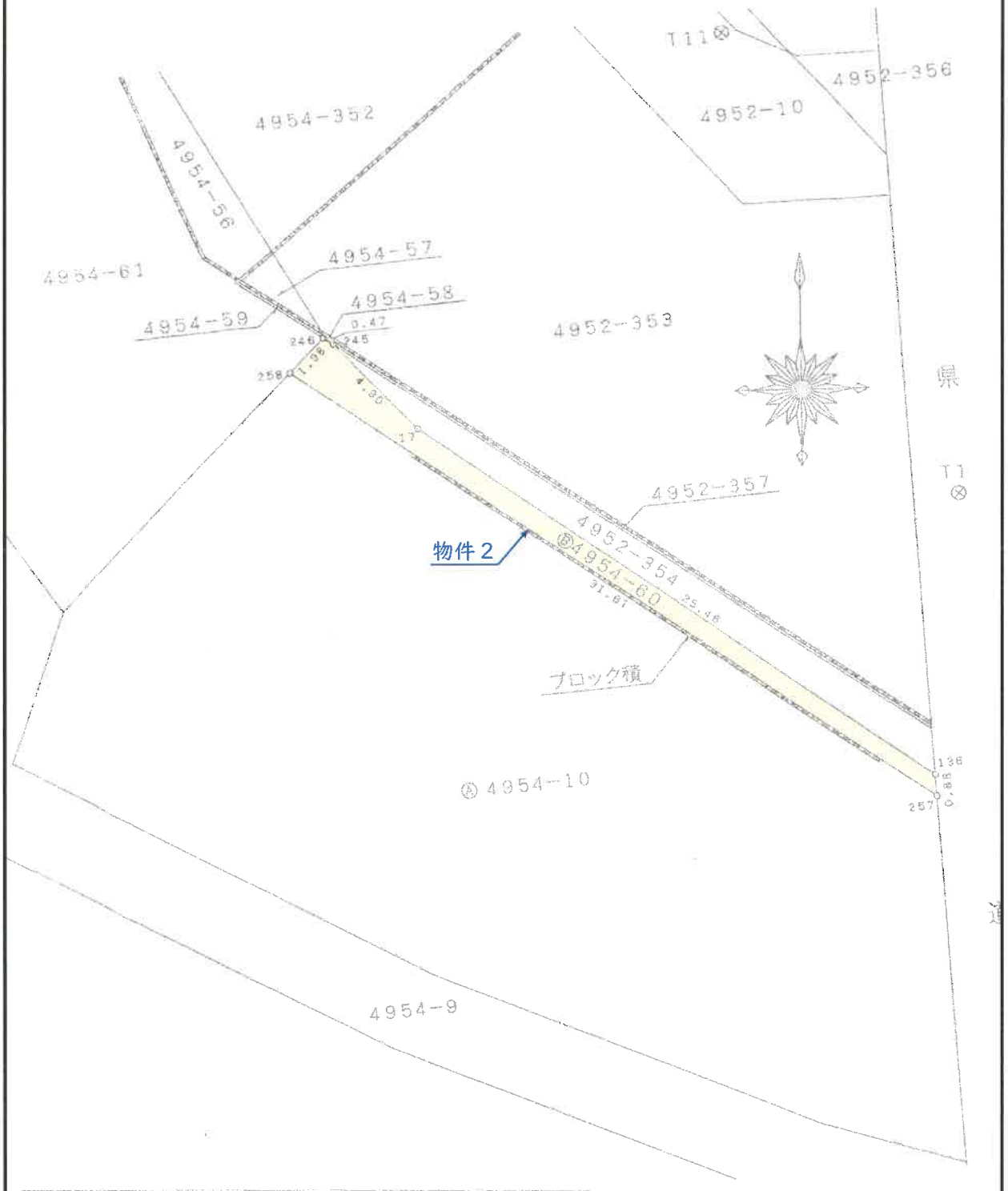


地番	Ⓑ 4952-357			
NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
18	-118950.190	-154.530	-24.054	2861227.870260
245	-118950.546	-152.207	24.385	-2900808.674050
244	-118966.915	-130.149	24.054	-2861630.173410
151	-118968.759	-130.153	-24.385	2901005.149765
			合計	-5.827435
			合計面積	2.9137175
			地積	2.91 ㎡
			坪数	0.88 坪

地番	Ⓐ 4952-354	
公簿	合計面積	残地
36.688	2.9137175	33.7742825
	地積	33.77 ㎡

地積測量図

宮崎地方法務局小林出張所
（縮尺 250分の1）

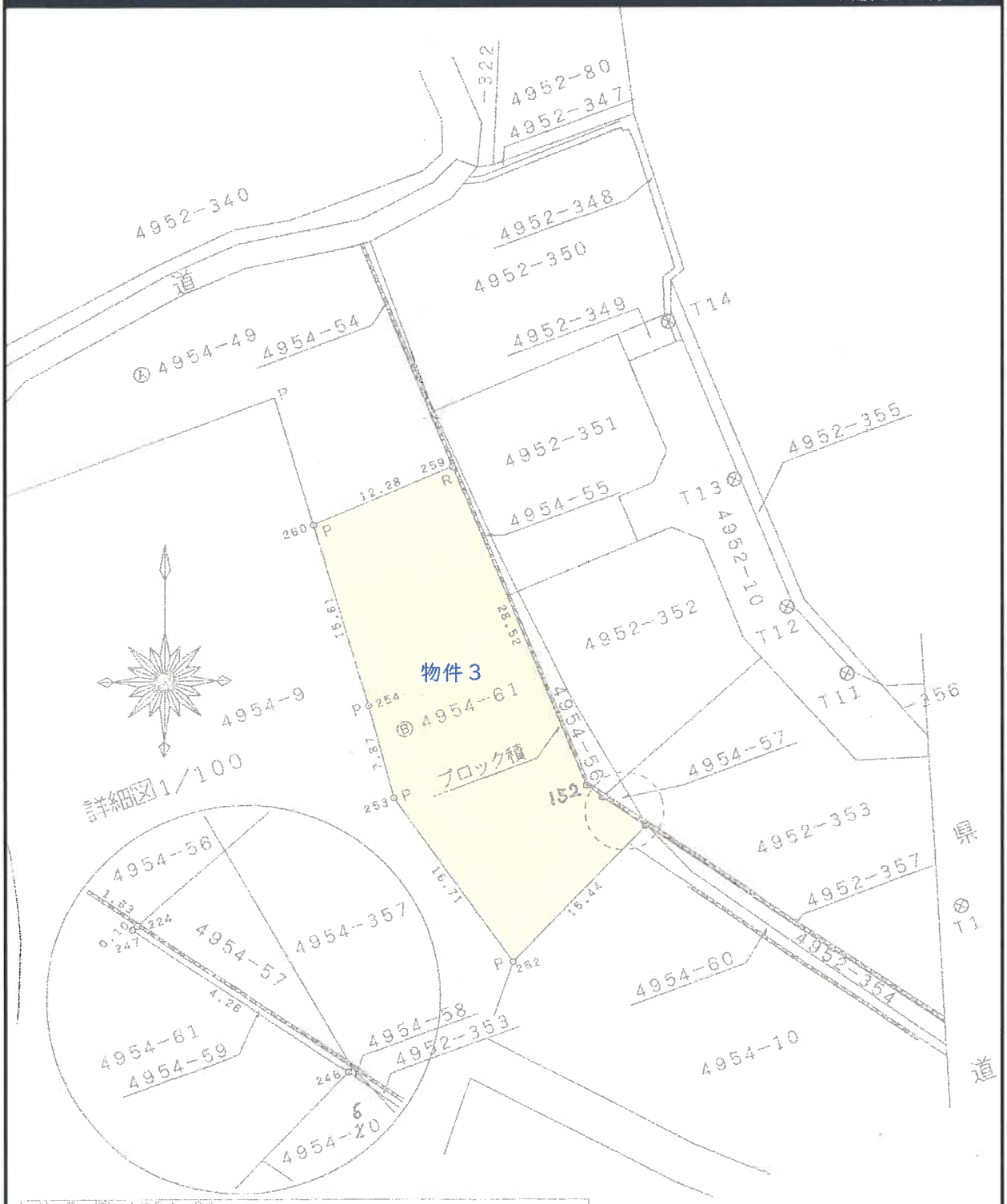


地番	㊀ 4954-60			
NO.	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
258	-118951.691	155.980	24.024	-2929066.439184
257	-118969.662	-129.975	25.949	-3087143.785187
136	-118968.785	-130.031	-20.855	2481094.011175
17	-118954.090	-150.830	-24.176	2875834.079840
245	-118950.530	-154.207	-3.769	448324.547570
246	-118950.263	-154.599	-1.773	210898.818299
		合計		-58.769487
		合計面積		29.3847435
		地積		29.38 ㎡
		坪数		8.88 坪

N

地積測量図

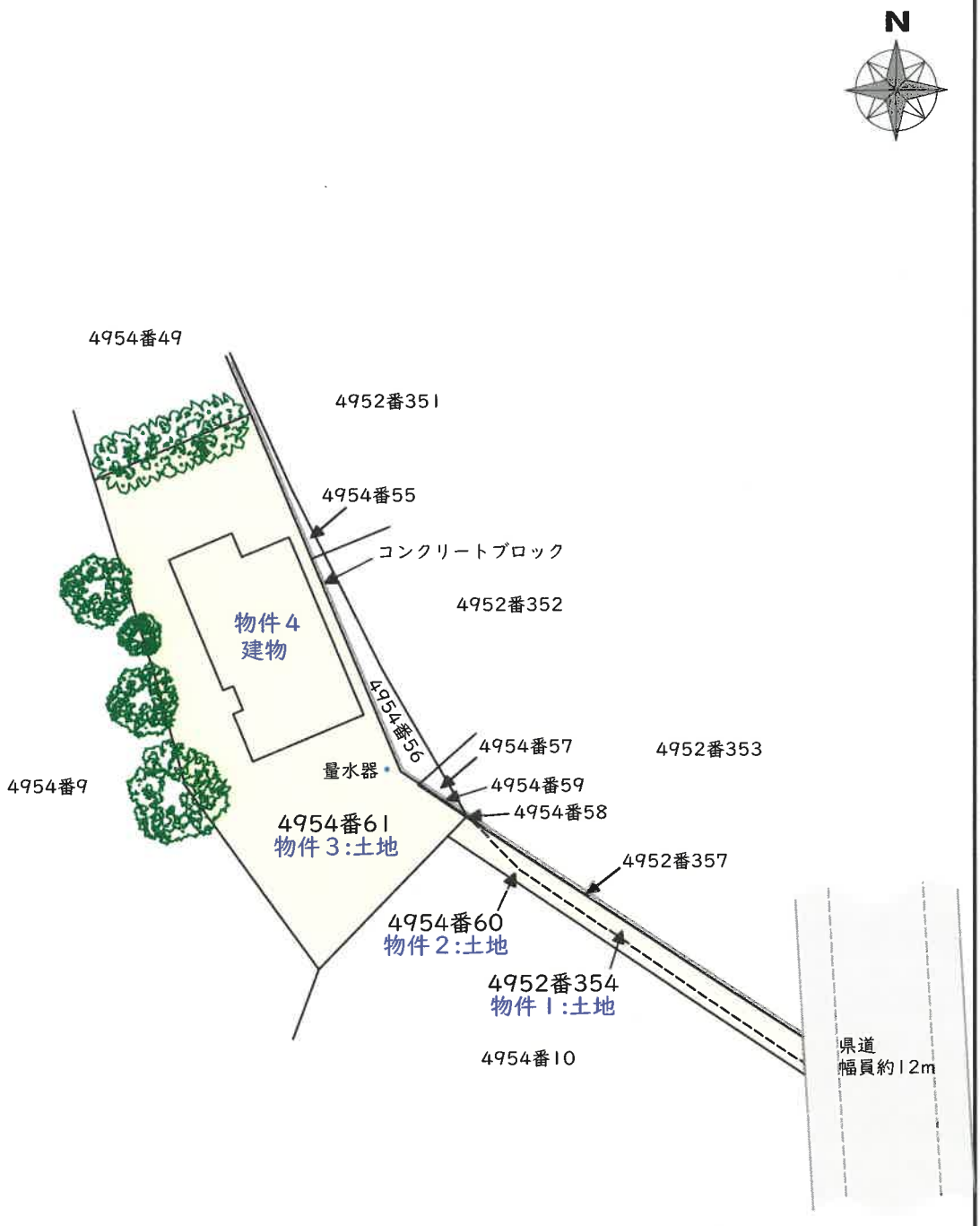
宮崎地方法務局小林出張所
（縮尺 500分の1）



地番	Ⓑ 4954-61			
NO	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn ・ (Yn+1 − Yn-1)
259	−118820.527	−170.327	−22.276	2649073.659452
260	−118925.233	−181.675	−6.838	813210.743254
254	−118940.180	−177.165	6.011	−786313.509646
253	−118947.778	−175.064	11.528	−1406914.318184
252	−118961.368	−165.337	20.405	−2434544.396120
246	−118950.263	−154.599	7.215	−858226.147545
247	−118947.864	−158.122	−3.446	409894.330344
224	−118947.797	−158.045	−1.277	151896.368760
152	−118948.874	−159.399	−12.282	1460905.506468
			合計	−1017.846208
			合計面積	508.9231040
			地積	508.92 ㎡
			坪数	153.94 坪

土地建物位置関係図

（縮尺500分の1）

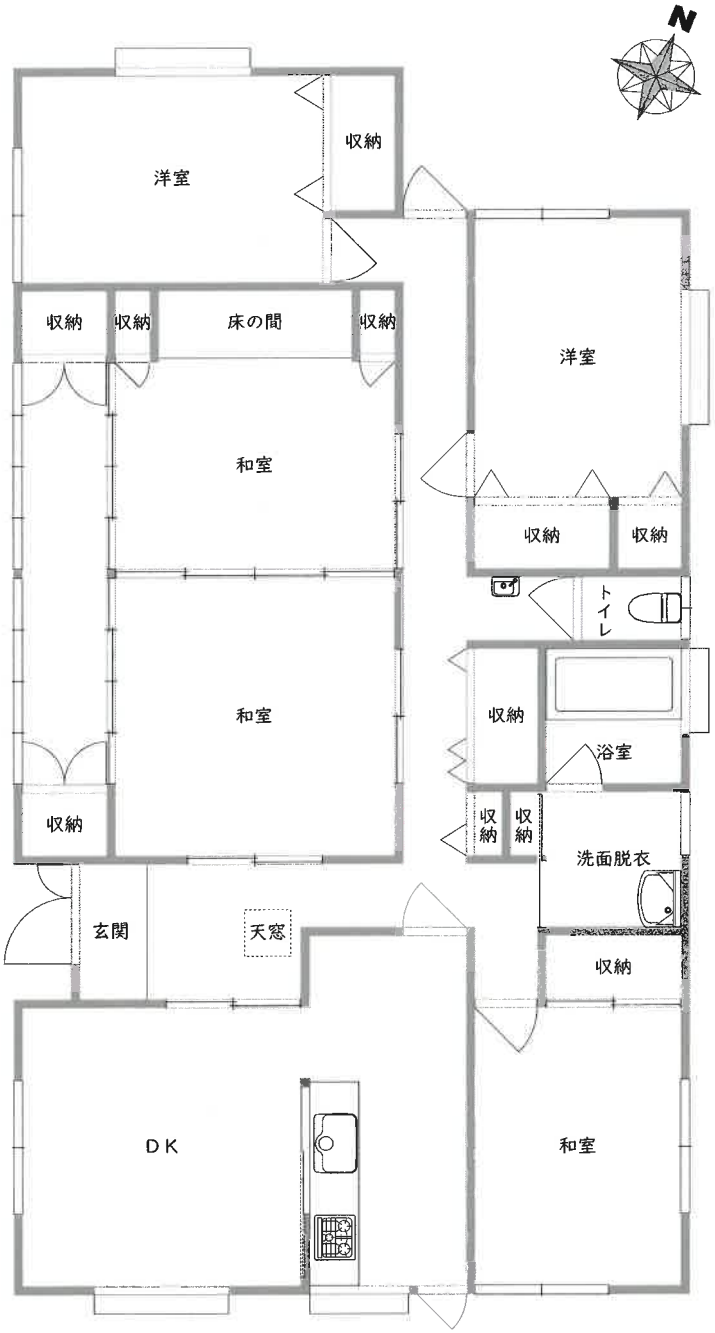


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

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）

