令和　８年（ケ）第　　１１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　石　本　正　常

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6～9	30,737,000 24,589,600	一括	6,147,400	308,235	0
6	7,003,000				
7	2,764,000				
8	8,661,000				
9	12,309,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

６　所　　在　　都城市金田町

　　地　　番　　２６９３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０６．００平方メートル

７　所　　在　　都城市金田町

　　地　　番　　２６９４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１８．００平方メートル

８　所　　在　　都城市金田町

　　地　　番　　２６９５番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５８９．９８平方メートル

９　所　　在　　都城市金田町　２６９５番地

　　家屋　番号　　２６９５番

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　１２３８．２０平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　概測１２４８．８８平方メートル

（工場抵当法２条による機械器具等は別紙目録のとおり）

（別紙）

機械器具等目録

番号	名称・種類	個数	製作者	製造年月日	型式・記号番号等
1	スポット溶接機	1	DALEX-WERKE	不明	Type3 328-5
2	鉄筋曲機	1	TOYO（東陽建設工機株式会社）	不明	PAT-NO 1202791
3	鉄筋曲機	1	不明	不明	不明
4	鉄筋切断機	1	TOYO（東陽建設工機株式会社）	不明	型式 C-33
5	鉄筋曲機	1	東陽建設工機株式会社	製造3年	PAT-NO 202791 型式 B-25 NO44814
6	鉄筋切断機（大）	1	東陽建設工機株式会社	製造3年11月	型式 C-43 NO6862
7	鉄筋曲機	1	東陽建設工機株式会社	不明	PAT-NO 202791 型式 B-25 機番●9335－08022
8	鉄筋切断機（大）	1	東陽建設工機株式会社	製造年月 3年11月	型式 C-53 機械番号1550
9	全自動曲機	1	不明	不明	DIAMONDO system 91
10	クレーン1	1	三菱	不明	2.8t
11	クレーン2	1	株式会社日立産機システム	不明	2.8t

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　９日
宮崎地方裁判所民事部
裁判所書記官　石　本　正　常

1　不動産の表示
【物件番号６～９】
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６～９】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号９】
本件建物を本件所有者及び株式会社ケイエムスチールが占有している。株式会社ケイエムスチールの占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号６～８】
隣地（地番２６９５番９）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、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　　11号

物　件　目　録

6　所　　在　都城市金田町

　　地　　番　２６９３番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３０６．００平方メートル

7　所　　在　都城市金田町

　　地　　番　２６９４番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５１８．００平方メートル

8　所　　在　都城市金田町

　　地　　番　２６９５番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１５８９．９８平方メートル

9　所　　在　都城市金田町　２６９５番地

　　家屋　番号　２６９５番

　　種　　類　工場

　　構　　造　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　１２３８．２０平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　概測１２４８．８８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

（工場抵当法２条による機械器具等は別紙目録のとおり）

（別紙）

機械器具等目録

番号	名称・種類	個数	製作者	製造年月日	型式・記号番号等
1	スポット溶接機	1	DALEX-WERKE	不明	Type3 328-5
2	鉄筋曲機	1	TOYO（東陽建設工機株式会社）	不明	PAT-NO 1202791
3	鉄筋曲機	1	不明	不明	不明
4	鉄筋切断機	1	TOYO（東陽建設工機株式会社）	不明	型式 C-33
5	鉄筋曲機	1	東陽建設工機株式会社	製造3年	PAT-NO 202791 型式 B-25 NO44814
6	鉄筋切断機（大）	1	東陽建設工機株式会社	製造3年11月	型式 C-43 NO6862
7	鉄筋曲機	1	東陽建設工機株式会社	不明	PAT-NO 202791 型式 B-25 機番●9335－08022
8	鉄筋切断機（大）	1	東陽建設工機株式会社	製造年月 3年11月	型式 C-53 機械番号1550
9	全自動曲機	1	不明	不明	DIAMONDO system 91
10	クレーン1	1	三菱	不明	2．8t
11	クレーン2	1	株式会社日立産機システム	不明	2．8t

令和８年（ケ）第１１号
令和　８年　６月１６日受理
令和　８年　７月１０日提出

その２（物件番号６～９）

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１１号その２

物　件　目　録

６　所　　在　　都城市金田町
　　地　　番　　２６９３番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１３０６．００平方メートル
　　所有者　有限会社宮原鉄筋

７　所　　在　　都城市金田町
　　地　　番　　２６９４番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５１８．００平方メートル
　　所有者　有限会社宮原鉄筋

８　所　　在　　都城市金田町
　　地　　番　　２６９５番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１５８９．９８平方メートル
　　所有者　有限会社宮原鉄筋

９　所　　在　　都城市金田町２６９５番地
　　家屋番号　　２６９５番
　　種　　類　　工場
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建
　　床 面 積　　１２３８．２０平方メートル
　　所有者　有限会社宮原鉄筋

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６～８
現況地目	■宅地（物件６～８）　□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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本件土地上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	目的外土地２６９５番７，同２６９５番６及び同７２６９５番８は，いずれも都城市所有の宅地（現況：公衆用道路）である。
建物	物件９
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１２４８．８８㎡
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工場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

占有者及び占有権原（物件９関係）

占有範囲	■全部　□一部
占有者	□債務者　■株式会社ケイエムスチール
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　■工場

■関係人（■Ａ（債務者兼所有者会社代表者））の陳述／□提示文書（）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□無権原　□不明
占有開始時期		令和元年６月１３日ころ
最初の契約等	契約日	令和元年６月１３日ころ
	期間	令和元年６月１３日ころから　□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
現在の契約等	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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（）
	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
■ 都城市役所維持管理課担当者	1　一体となった目的土地物件６～８の東側，西側及び北側に位置する道路は，都城市道です。
■ A（債務者兼所有者代表者）	1　債務者会社は，仕事がなくて事実上休業状態です。 2　目的建物物件９は，債務者会社が占有しているばかりでなく，私の息子が代表をしている株式会社ケイエムスチールが，同社の設立である令和元年６月１３日ころから，機材及び資材等を無償で置いて占有しています。 3　目的建物物件９の側面の壁には破損個所があります（写真⑮，⑰）。また，天井には鳥退治によって生じた細かな穴が多数あります。 4　目的建物物件９に備え付けた機械器具は，古いうえに故障しているものばかりです。 5　隣接土地所有者との間で境界紛争はありません。 なお，目的外土地２６９５番９（債務者会社所有の宅地　１６．３２㎡）は，令和元年８月２０日に前所有者の都城市から無償譲与を受けました。

執行官の意見

1　目的土地物件６～同８は，目的外土地２６９５番９（有限会社宮原鉄筋所有の宅地）と一体となって，目的建物物件９の敷地として利用されている。
2　上記一体となった目的土地物件６～同８及び目的外土地２６９５番９のそれぞれの筆界は不明であるが，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。
3　目的建物物件９は，内外に経年による汚損及び劣化が見られるほか，壁の破損や天井の穴が複数確認された。
4　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及び３枚目記載のとおり認めた。
5　目的建物物件５内に，機械器具一覧表（５枚目）記載の機械器具が存する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

機械器具一覧表

番号	名称・種類	個数	製作者	製造年月日	型式・記号番号等	配置場所	備考
1	スポット溶接機	1	DALEX－WERKE	不明	Type3 328-5	目的建物物件9内	写真⑩故障中
2	鉄筋曲機	1	TOYO(東陽建設工機株式会社)	不明	PAT-NO 1202791	目的建物物件9内	写真⑪故障中
3	鉄筋曲機	1	不明	不明	不明	目的建物物件9内	写真⑫故障中
4	鉄筋切断機	1	TOYO(東陽建設工機株式会社)	不明	型式 C－33	目的建物物件9内	写真⑬故障中
5	鉄筋曲機	1	東陽建設工機株式会社	製造3年	PAT-NO 202791 型式 B－25 NO44814	目的建物物件9内	写真⑭
6	鉄筋切断機 大	1	東陽建設工機株式会社	製造3年11月	型式 C－43 NO6862	目的建物物件9内	写真⑮
7	鉄筋曲機	1	東陽建設工機株式会社	不明	PAT-NO 202791 型式 B－25 機番●9335－08022	目的建物物件9内	写真⑯故障中
8	鉄筋切断機 大	1	東陽建設工機株式会社	製造年月3年11月	型式 C－53 機械番号1550	目的建物物件9内	写真⑰
9	全自動曲機	1	不明	不明	DIAMONDO system 91	目的建物物件9内	写真⑱故障中
10	クレーン1	1	三菱	不明	2．8t	目的建物物件9内	写真⑲
11	クレーン2	1	株式会社日立産機システム	不明	2．8t	目的建物物件9内	写真⑳

	調　査　の　日　時	調査の場所	調　査　の　方　法
☑	R8.6.19 (金) 12:00 ～ 13:00 (60)	都城/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む），商業登記簿謄本徴求
☑	R8.6.19 (金) 13:25 ～ 13:40 (15)	都城市役所	建物図面徴求，接面道路調査
☑	R8.6.22 (月) 10:10 ～ 10:40 (30)	物件所在地	現場所確認，全戸不在，写真撮影
☑	R8.6.22 (月) 13:20 ～ 14:15 (55)	都城市金田町	A（債務者兼所有者代表者）から聴取
☑	R8.6.23 (火) 9:10 ～ 9:15 (5)	宮崎/法務局	商業登記簿謄本徴求
☑	R8.6.29 (月) 10:10 ～ 11:00 (50)	物件所在地	立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影
☑	～ ( )		
☑	～ ( )		
☐	～ ( )		
☐	～ ( )		
☐	～ ( )		
☐	～ ( )		

（調査時間合計）　215　分

＊ 下記の中で該当する項目の☐にチェックをする

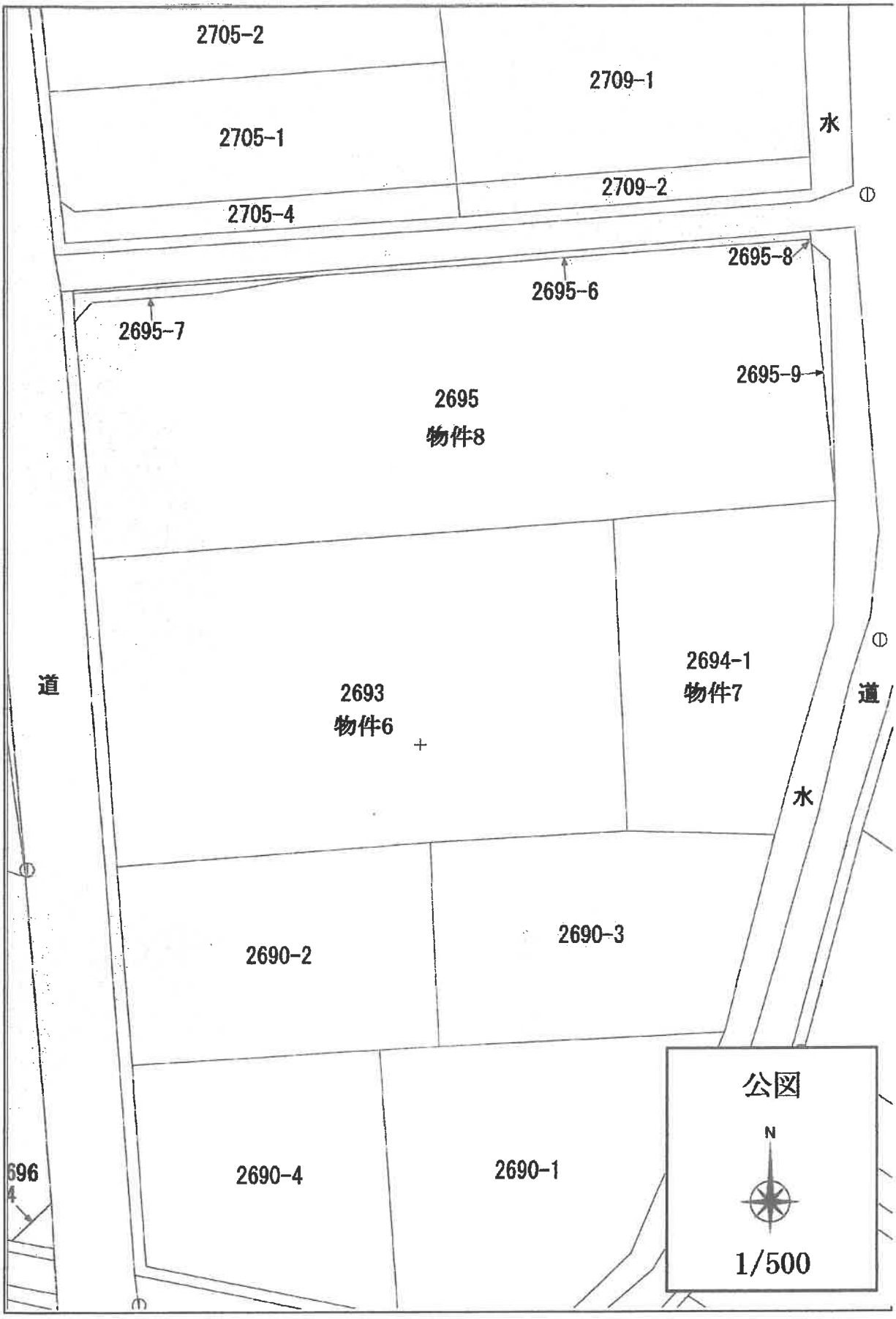
☐ _____
a　立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

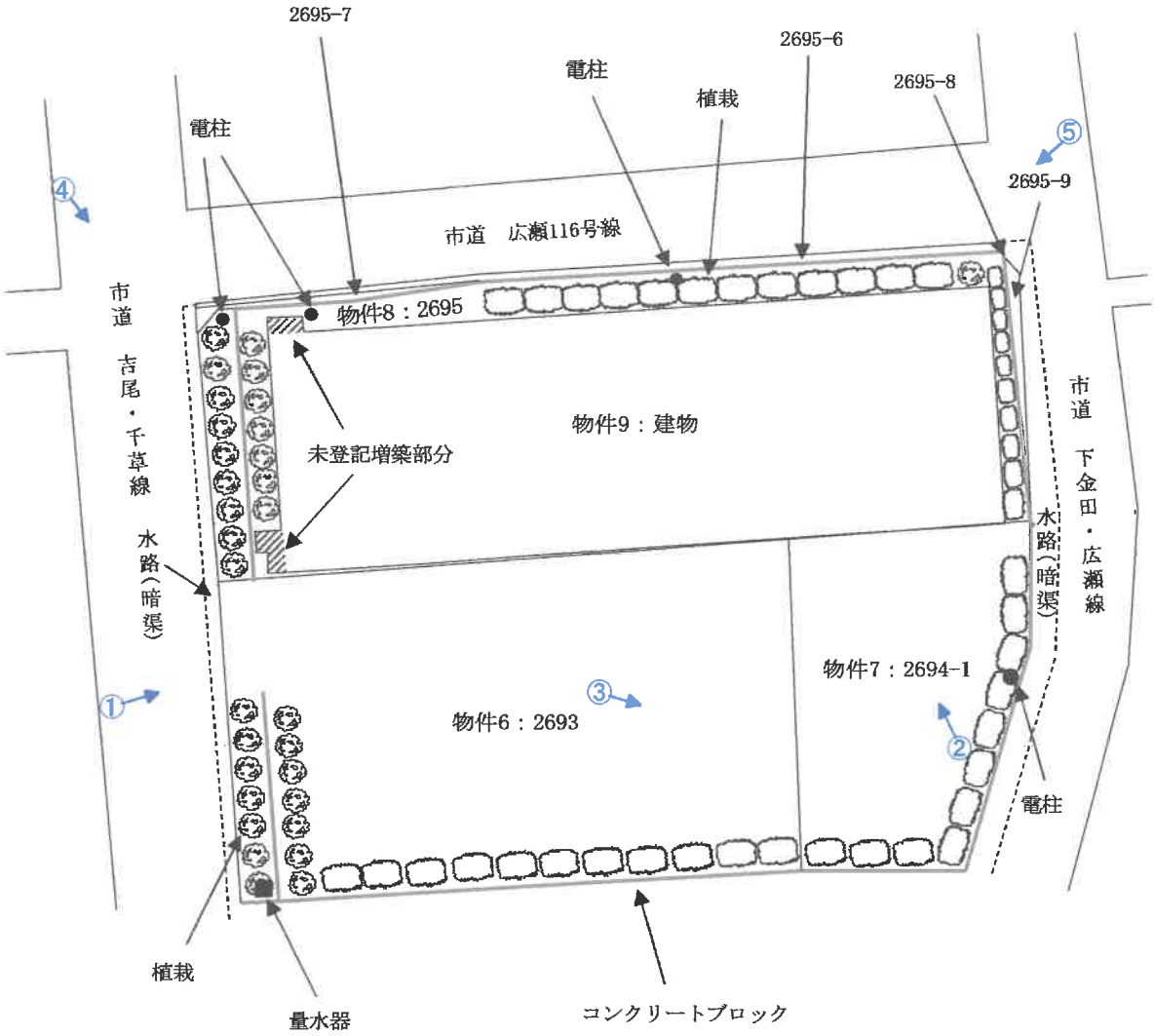
☐ _____
b　物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ _____
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。

☐ _____
e　立会人 _____ を立ち会わせた上，　管理会社　に鍵を借り解錠して立入調査した。


2705-2
2709-1
2705-1
水
2709-2
2705-4
2695-8
2695-6
2695-7
2695-9
2695
物件8
2693
物件6
2694-1
物件7
道
道
水
2690-2
2690-3
2690-4
2690-1
696
4
公図
N
1/500

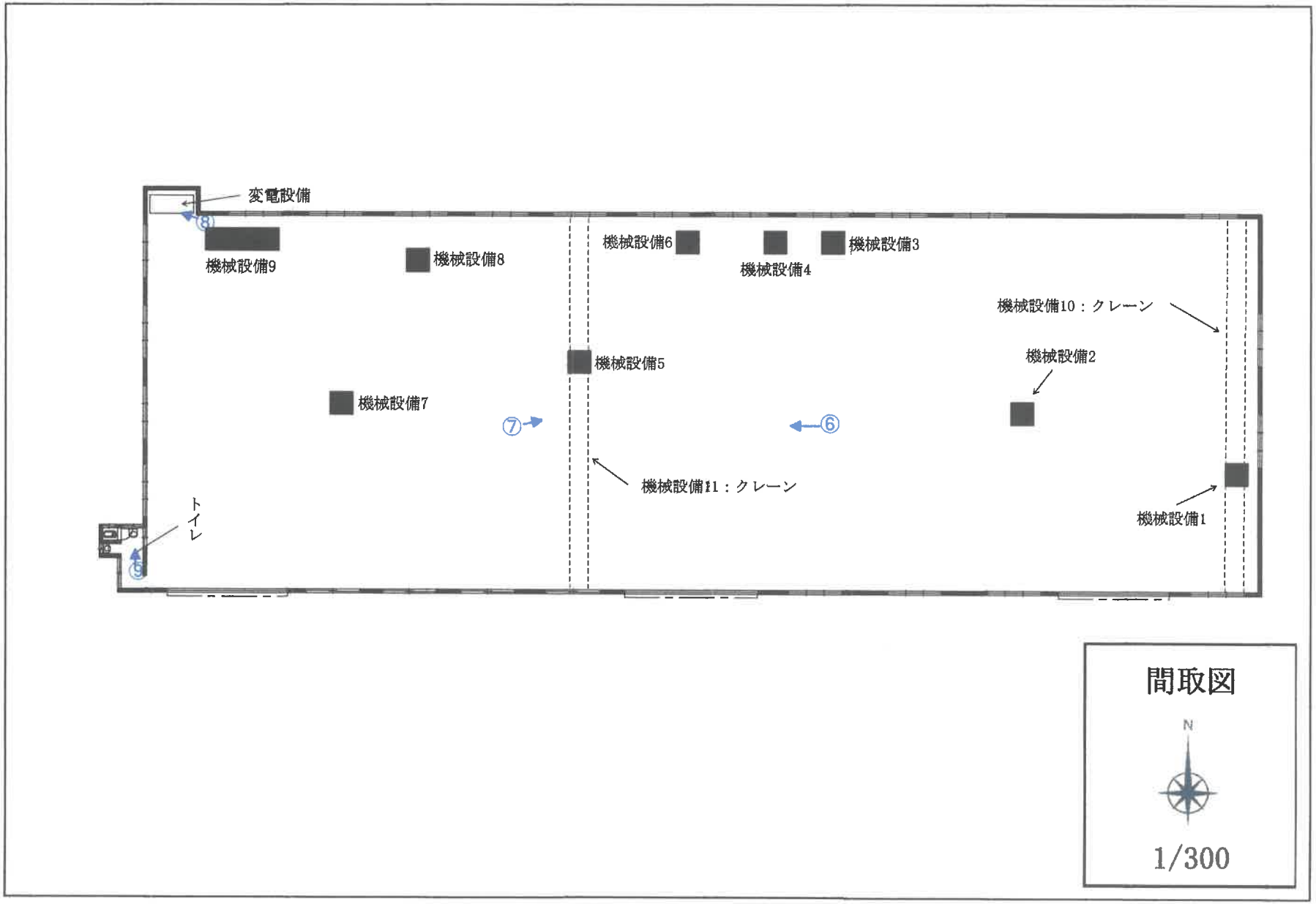


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

土地建物
位置関係図

N

1/600


変電設備
⑧
機械設備9
機械設備8
機械設備6
機械設備4
機械設備3
機械設備10：クレーン
機械設備2
機械設備5
機械設備7
⑦
⑥
機械設備11：クレーン
機械設備1
トイレ
⑤
間取図
N
1/300

目的建物物件９

写真①



目的建物物件９

写真②



写真③



目的建物物件９

写真④



目的建物物件９

写真⑤



※　写真⑥～⑳目的建物物件９内部

写真⑥



写真⑦



増築部分

写真⑧



写真⑨



写真⑩

※　スポット溶接機



写真⑪

※　鉄筋曲機



写真⑫

※　鉄筋曲機



写真⑬

※　鉄筋切断機



写真⑭

※　鉄筋曲機



壁の破損箇所

写真⑮

※　鉄筋切断機



写真⑯

※　鉄筋曲機



壁の破損箇所

写真⑰

※　鉄筋切断機



写真⑱

※　全自動鉄筋曲機



写真⑲

※　クレーン１



写真⑳

※　クレーン２



令和8年（ケ）第11号その2

令和8年6月29日現地調査
令和8年7月9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
上村 巴樹

第1　評価額

一　括　価　格 金　　30,737,000　円	
内　訳　価　格	
物件6：土地	金　　7,003,000　円
物件7：土地	金　　2,764,000　円
物件8：土地	金　　8,661,000　円
物件9：建物	金　　12,309,000　円

■付記事項

1　一括価格は、物件6，7、8、9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6、7、8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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
6	所在	都城市金田町	登記記載のとおり
	地番	2693番	
	地目	宅地	
	地積	1,306.00㎡	
7	所在	都城市金田町	登記記載のとおり
	地番	2694番1	
	地目	宅地	
	地積	518.00㎡	
8	所在	都城市金田町	登記記載のとおり
	地番	2695番	
	地目	宅地	
	地積	1,589.98㎡	
9	所在	都城市金田町2695番地	未登記の増築部分あり。 現況床面積は下記のとおり。 1,248.88㎡
	種類	工場	
	家屋番号	2695番	
	構造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	1,238.20㎡	
特記事項			
物件9	現地調査において、未登記増築部分(南西端側トイレ：6.62㎡、北西端側変電設備格納庫：4.06㎡)が確認されたため、登記面積と現況床面積が異なる(増築時期不明)。 都城市都市計画課への聴取によると、特定用途制限地域(集落居住環境保全型地区)内に存するため、現状の用途や床面積に照らした結果、既存不適格建築物の可能性が高いとの回答を得ており、同規模の建替えであれば可能となるが、規模や工場用途の変更が生じる建替えの場合には、用途や床面積に対し、規制が掛かる可能性があるため、同課及び建築課との協議を要する。 内部には天井付近に設置されたホイストクレーン2台含む、計11台の機械設備が設置されている。 外壁及び天井の複数箇所に破損箇所がみられる。	
	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6、7、8

位置・交通	JRえびの高原線「谷頭駅」約3.3km(道路距離)			
	高崎観光バス「広瀬」停留所約350m(道路距離)			
	(別添「位置図」参照)			
付近の状況	戸建住宅のほか農地等もみられる地域。			
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	非線引き都市計画区域内		
	用途地域	用途指定なし		
	建ぺい率	70%		
	容積率	200%		
	防火規制	なし		
	その他規制	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		
画地条件	地積	3,413.98㎡　※3筆合計		
	間口・奥行	間口約49m・奥行約68m		
	形状	長方形		
	境界等	2695番のみ地積測量図の備付があるが、国土調査済みであるため、概ねの位置関係は図上確認が可能である。 現地調査では、コンクリートブロックにより区分されている旨確認したため、隣接地との境界は概ね明確である。		
	その他	地勢は概ね平坦。		
接面道路の状況	東側：市道下金田・広瀬線 / 8.5m(42条1項1号道路) 西側：市道吉尾・千草線 / 10.0m(42条1項1号道路) 北側：市道広瀬116号線 / 7.5m(42条1項1号道路) 上記都城市道に等高に接面する。			
土地の利用状況	物件9(工場)の敷地として利用されている。 その他の詳細については「現況調査報告書」に記載のとおり。			
供給処理施設		前面道路の敷設	物件への敷設	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　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　0.5m～3.0m未満	
	高潮ハザード　なし	
	土砂災害警戒区域等　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	都城市教育委員会への聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「益動堀遺跡」内に存する。	
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図、登記簿等による地歴調査及び目視可能な調査による限り、土壌汚染の端緒は確認できなかった。	
特記事項	・ 物件6、7、8は物件9(工場)の敷地として利用されており、東側、西側、北側の三方向にて市道に接している。 ・ 上水道は西側市道に本管が埋設されており、引込がされている。	

2　建物の概況及び利用状況等

■物件9

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：平成5年11月4日（登記記載） 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：2年	
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	波型スレート
	内　　壁	なし
	天　　井	なし
	床	コンクリート
	設　　備	電気、給排水・衛生設備
床面積（現況）	1,248.88㎡	
現況用途等	現況用途：工場 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	経年による劣化に加えて、壁及び天井に複数箇所の破損がみられることから、保守管理の状況は劣る。	
特記事項	・現地調査において、未登記増築部分（南西端側トイレ：6.62㎡、北西端側変電設備格納庫：4.06㎡）が確認されたため、登記面積と現況床面積が異なる。増築時期は不明である。 ・建物について、建築時期、構造等を踏まえて現地調査を行った結果、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。 ・都城市都市計画課への聴取によると、特定用途制限地域（集落居住環境保全型地区）内に存するため、現状の用途や床面積に照らした結果、既存不適格建築物の可能性が高いとの回答を得ており、同規模の建替えであれば可能となるが、規模や工場用途の変更が生じる建替えの場合には、用途や床面積に対し、規制が掛かる可能性があるため、同課及び建築課との協議を要する。 ・外壁及び天井の複数箇所に破損箇所がみられる。 ・内部には天井付近に設置されたホイストクレーン2台含む、計11台の機械設備が設置されているが、調査時点において稼働可能なものは、別添「間取図」にて記載の機械設備5：鉄筋曲機、機械設備6・8：鉄筋切断機、機械設備10・11：ホイストクレーン2台の計5台である。 ・その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

(1)物件6・7・8

一体利用を前提に、物件6・7・8の更地価格を算出し、建付減価の検討を行って次のとおり求めた。

物件番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
6・7・8	14,700	0.68	3,413.98	1.00	34,126,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地　都城(県)-11

基準地価	時点修正	標準化補正	地域格差率	標準的画地価格
14,000円/㎡	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	14,700円/㎡

■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：なし。
■地域格差：街路：0.95 × 交通接近：1.00 × 環境：1.00 × 行政：1.00　格差：0.95

イ 個別格差

物件6・7・8

■ 規模大：-35.0% 三方路地：5.0%
■ 個別格差率：0.68

ウ 地積

■ 登記数量を採用。

エ 建付減価

■ 建物と敷地との適応状態等を踏まえて判断した。

(2)建物価格：物件9

目的建物の再調達原価を、建物建築費の動向を踏まえ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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	耐用年数法現価率 ウ	観察減価法現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
9	179,000	1,248.88	0.09	0.85	17,102,000

ウ 耐用年数法による現価率

■ 現価率 ＝ 1 －（1 － 残価率）×｛経過年数 ÷（経過年数 ＋ 経済的残存耐用年数）｝

残価率：3%
経済的残存耐用年数：2年
経過年数：33年

エ 観察減価法による現価率

■ 外部観察等を踏まえて観察減価率を15%と判断し査定。

2 評価額の判定

(1)土地利用権等価格

前記により求めた価格に、物件6・7・8については土地利用権等価格を控除、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場性修正等を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	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
6・7・8	34,126,000	物件9の場所的利益 0.10	1.00	3,413,000

イ 土地利用権等割合

■ 土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%のとおり査定した。

(2)内訳価格及び一体価格

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
6・7・8	34,126,000	−3,413,000	1.00	1.00	0.60	18,428,000
9	17,102,000	+3,413,000	1.00	1.00	0.60	12,309,000
一括価格(合計)						30,737,000

ウ 占有減価修正

■ 占有状況より必要なしと判断した。

エ 市場性修正

■ 減価なしと判断した。

オ 競売市場修正

■ 評価条件欄に記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

(3)物件6・7・8の個別価格

物件番号	一体価格 ア	面積比 イ	個別価格(円) ア×イ
6	18,428,000	1,306.00 / 3,413.98 : 0.38	7,003,000
7	18,428,000	518.00 / 3,413.98 : 0.15	2,764,000
8	18,428,000	1,589.98 / 3,413.98 : 0.47	8,661,000
合計		1.00	18,428,000

(4)機械設備について

・機械設備1：スポット溶接機(DALEX-WERKE)
・機械設備2・3：鉄筋曲機(東陽建設工機株式会社)　型番B-25と推定される
・機械設備5・7：鉄筋曲機(東陽建設工機株式会社)　型番B-25
・機械設備4：鉄筋切断機(東陽建設工機株式会社)　型番C-33
・機械設備6：鉄筋切断機 大(東陽建設工機株式会社)　型番C-43
・機械設備8：鉄筋切断機 大(東陽建設工機株式会社)　型番C-53
・機械設備9：全自動鉄筋曲機(詳細不明※株式会社IKKと推測される)
・機械設備10：ホイストクレーン(三菱)
・機械設備11：ホイストクレーン(株式会社日立産機システム)　Super V4 シリーズ

物件9内部には上記機械設備が確認できた。所有者からの聴取によると、取得時に要した費用やメンテナンス及びオーバーホールの実施時期、詳細等が不明であり、資料の収集も困難であったが、設置後数十年が経過しており、現在稼働可能なものは、機械設備5、6、8、10、11のみとのことである。なお、常時稼働状態にはなく、業務の受注に応じて、一時的に稼働させる状況にある。

一般的に税法上の耐用年数(ほとんどの機械設備は10年)を満了したものは、時価ではなく簿価(1円)にて売買されるのが国内の取引慣行であり、現地調査時点において取得後の詳細が不明であること、故障中の機械設備が含まれること及び常時安定的な稼働状況にはなく、業務の受注に応じた一時的な稼働状況等の各種事情を踏まえると、市場価値を見出すことは極めて困難な状況にあり、機械設備ではなく、不動産本体に利用可能性を見込んで取引の意思決定を行うと考えられることから、本件機械設備の価値はないと判断した。

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)-11
所在	都城市金田町２１５３番１
価格	14,000円/㎡
位置	JR日豊本線「都城」駅4,800m
価格時点	令和7年7月1日
地積	500㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北西側市道4.5m
用途指定等	非線引都市計画区域 用途無指定(建蔽率70%容積率200%)
地域の概要	一般住宅と農家住宅が混在し、周辺には農地も多く見られる地域

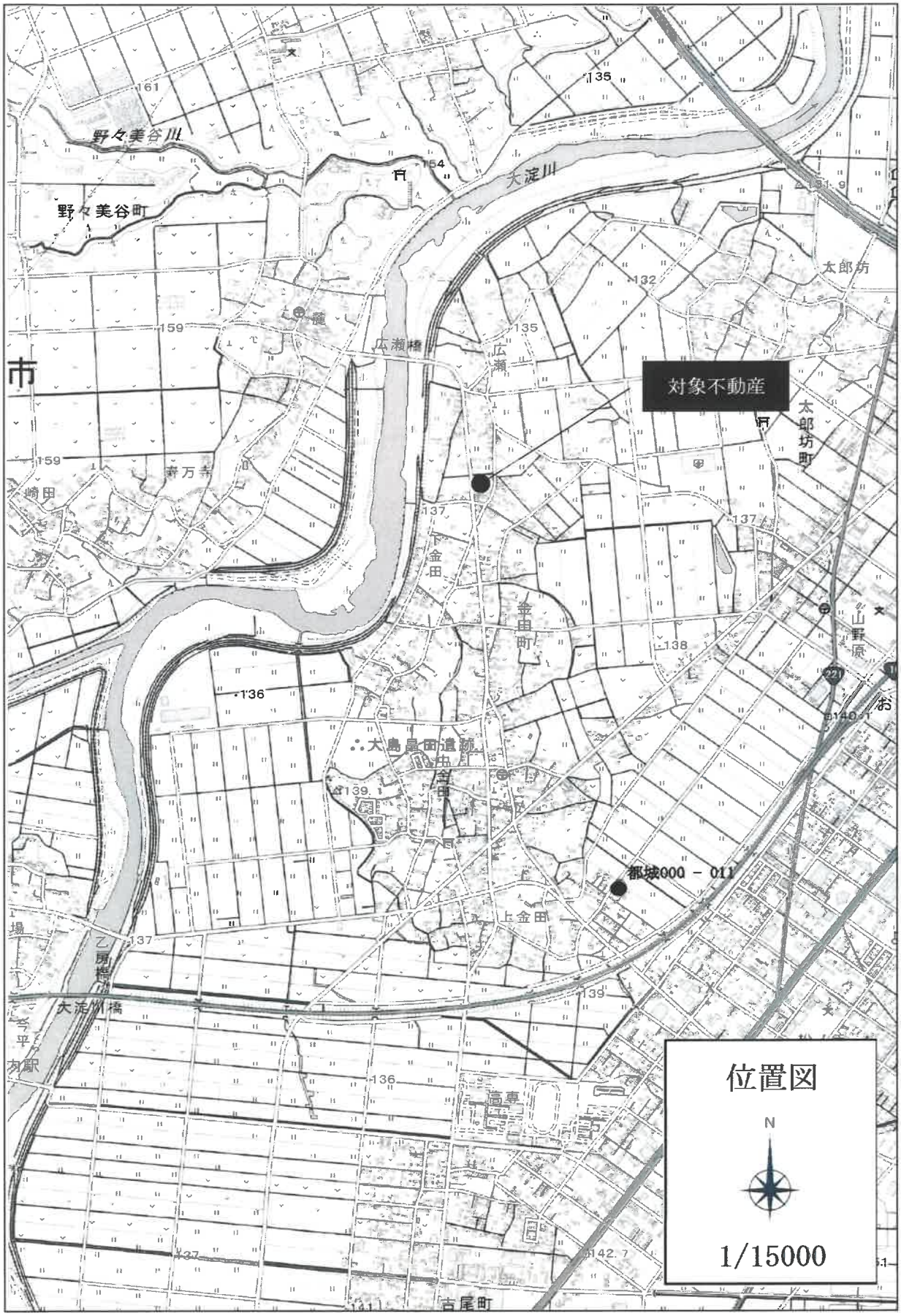
2　固定資産税評価額（令和7年度公課証明による）

物件6：土地	6,438,580円
物件7：土地	2,553,740円
物件8：土地	7,838,601円
物件9：建物	11,559,320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
■ 建物図面・各階平面図写し	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


野々美谷川
野々美谷町
大淀川
広瀬橋
広瀬
太郎坊
太郎坊町
対象不動産
金田
金田町
山野原
大島畠田遺跡
都城000 － 011
上金田
乙房橋
大淀川橋
吉尾町
位置図
N
1/15000


2705-2
2709-1
2705-1
水
2709-2
2705-4
2695-8
2695-6
2695-7
2695-9
2695
物件8
2693
物件6
2694-1
物件7
道
道
水
2690-2
2690-3
2690-4
2690-1
696
4
公図
N
1/500

地積測量図
（原図をA4に縮小）

求積表

地番	Ⓐ 2695			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K14	-135291.806	7498.066	48.993	-6628351.451358
K15	-135288.234	7545.331	67.587	-9143725.871358
M67	-135286.420	7565.653	18.074	-2445166.755080
607	-135263.532	7563.405	-2.728	368998.915296
608	-135263.097	7562.925	-44.964	6081969.893508
609	-135266.358	7518.441	-54.391	7357272.477978
610	-135267.991	7508.534	-20.575	2783138.914825
611	-135268.779	7497.866	-12.196	1649738.028684
612	-135270.585	7496.338	0.200	-27054.117000
			合計	-3179.964505
			合計面積	1589.9822525
			地積	1589.98 ㎡

地番	Ⓑ 2695-6			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P18	-135267.994	7496.127	44.853	-6067175.334882
K13	-135262.398	7563.294	67.233	-9094096.804734
615	-135263.065	7563.360	-0.369	49912.070985
608	-135263.097	7562.925	-44.919	6075883.054143
609	-135266.358	7518.441	-66.798	9035522.181684
			合計	45.167196
			合計面積	22.5835980
			地積	22.58 ㎡

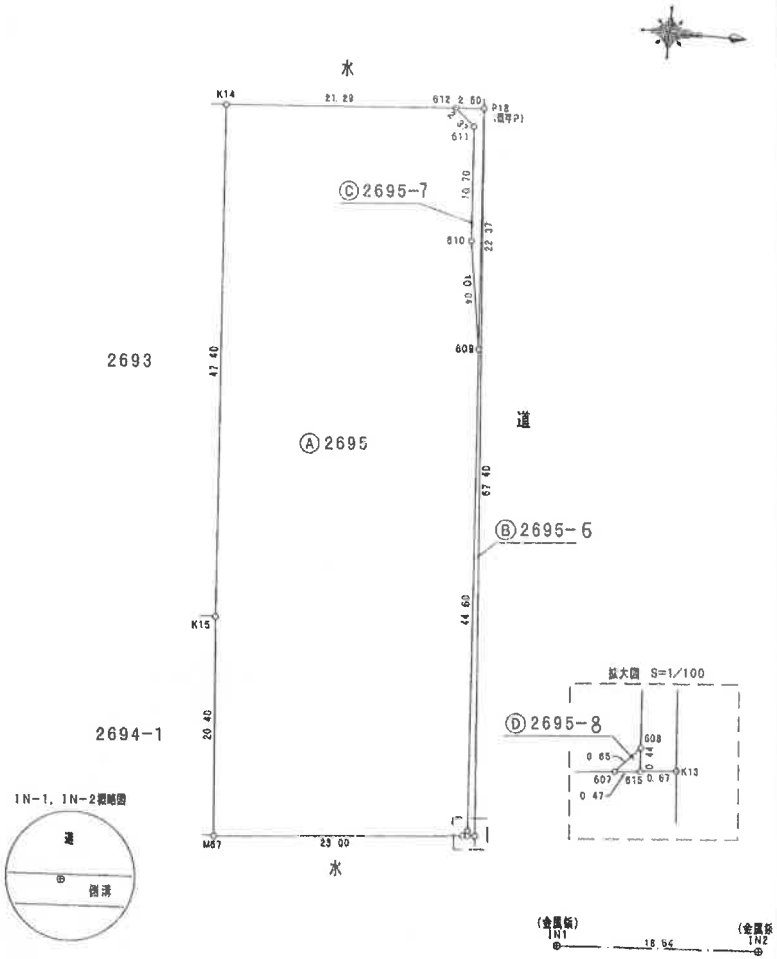
地番	Ⓒ 2695-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P18	-135267.994	7496.127	22.103	-2989828.471382
609	-135266.358	7518.441	12.407	-1678249.703706
610	-135267.991	7508.534	-20.575	2783138.914825
611	-135268.779	7497.866	-12.196	1649738.028684
612	-135270.585	7496.338	-1.739	235235.547315
			合計	34.315736
			合計面積	17.1578680
			地積	17.15 ㎡

地番	Ⓓ 2695-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
608	-135263.097	7562.925	0.045	-6086.839365
607	-135263.532	7563.405	0.435	-58839.636420
615	-135263.065	7563.360	-0.480	64926.271200
			合計	-0.204585
			合計面積	0.1022925
			地積	0.10 ㎡

総合計面積	1629.8260110 m2

地番	地積	坪数
Ⓐ 2695	1589.98 ㎡	480.96 坪
Ⓑ 2695-6	22.58 ㎡	6.83 坪
Ⓒ 2695-7	17.15 ㎡	5.19 坪
Ⓓ 2695-8	0.10 ㎡	0.03 坪

土地の所在　都城市金田町



筆界標略号　C－コンクリート杭　P－プラスチック杭　R－金属標

平成31年

者　[redacted]

申請人　[redacted]

1／500

市長

土地の所在	都城市金田町

引照点	X座標	Y座標
IN1	−135253.828	7572.722
IN2	−135235.324	7571.538

境界点	器械点	後視点	距離	夾角
	IN1	IN2	18.54	0° 00' 00"
608			13.49	230° 14' 50"
611			76.33	262° 22' 00"

測量年月日	平成31年 3月 7日
測地系	世界測地系
座標系	Ⅱ系

電子基準点

点名	X座標	Y座標
都城	−139676.241	2038.096
都城2	−124433.384	−2180.730
宮崎田野	−128350.605	28990.463

平成30年10月16日観測

地積測量図
(原図をA4に縮小)

1年 3 [redacted]

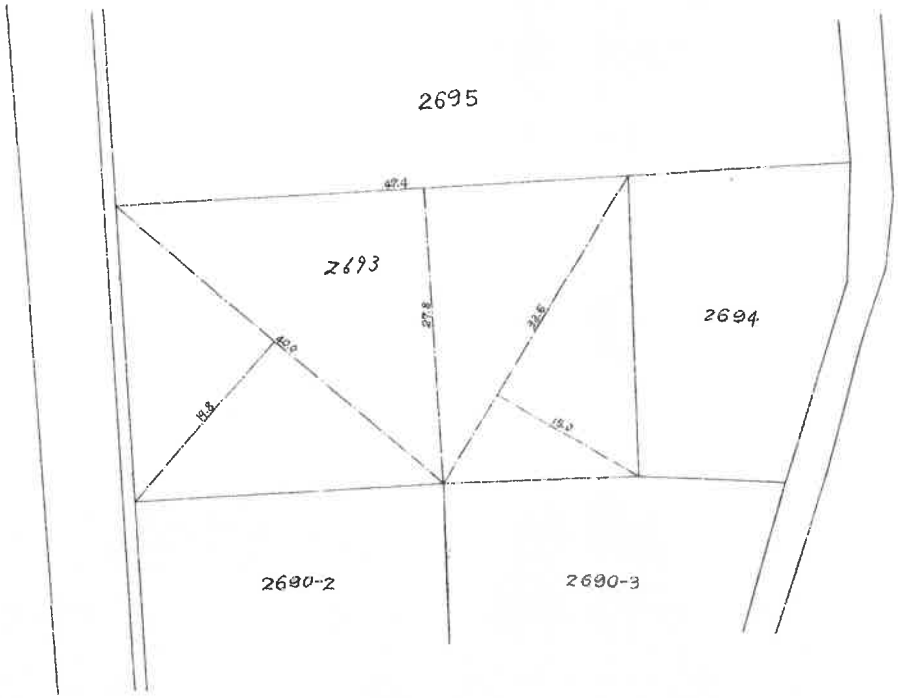
[redacted]

縮尺

地積測量図

地番	2693
土地の所在	都城市金田町

作製年月日 昭和62年3月10日



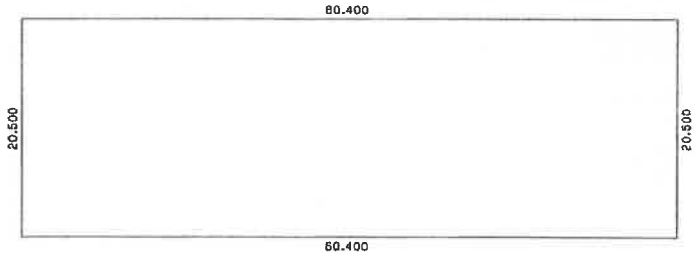
19.8 × 40.0 ＝ 792.00
27.8 × 47.4 ＝ 1317.72
15.0 × 33.6 ＝ 504.00
2) 2613.72
1306.86 m²

地積測量図
(原図をA4に縮小)

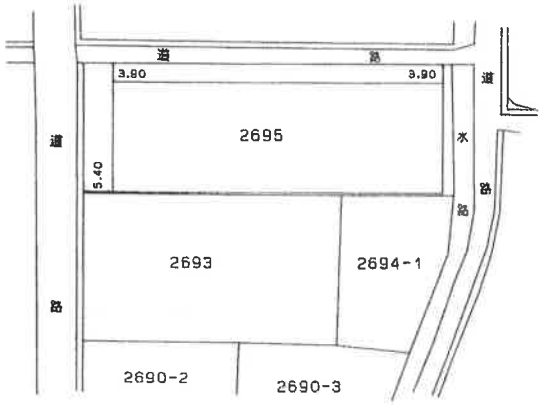
[redacted]

建物図面・各階平面図
（原図をA4に縮小）

建物の所在	都城市金出町２６９５番地







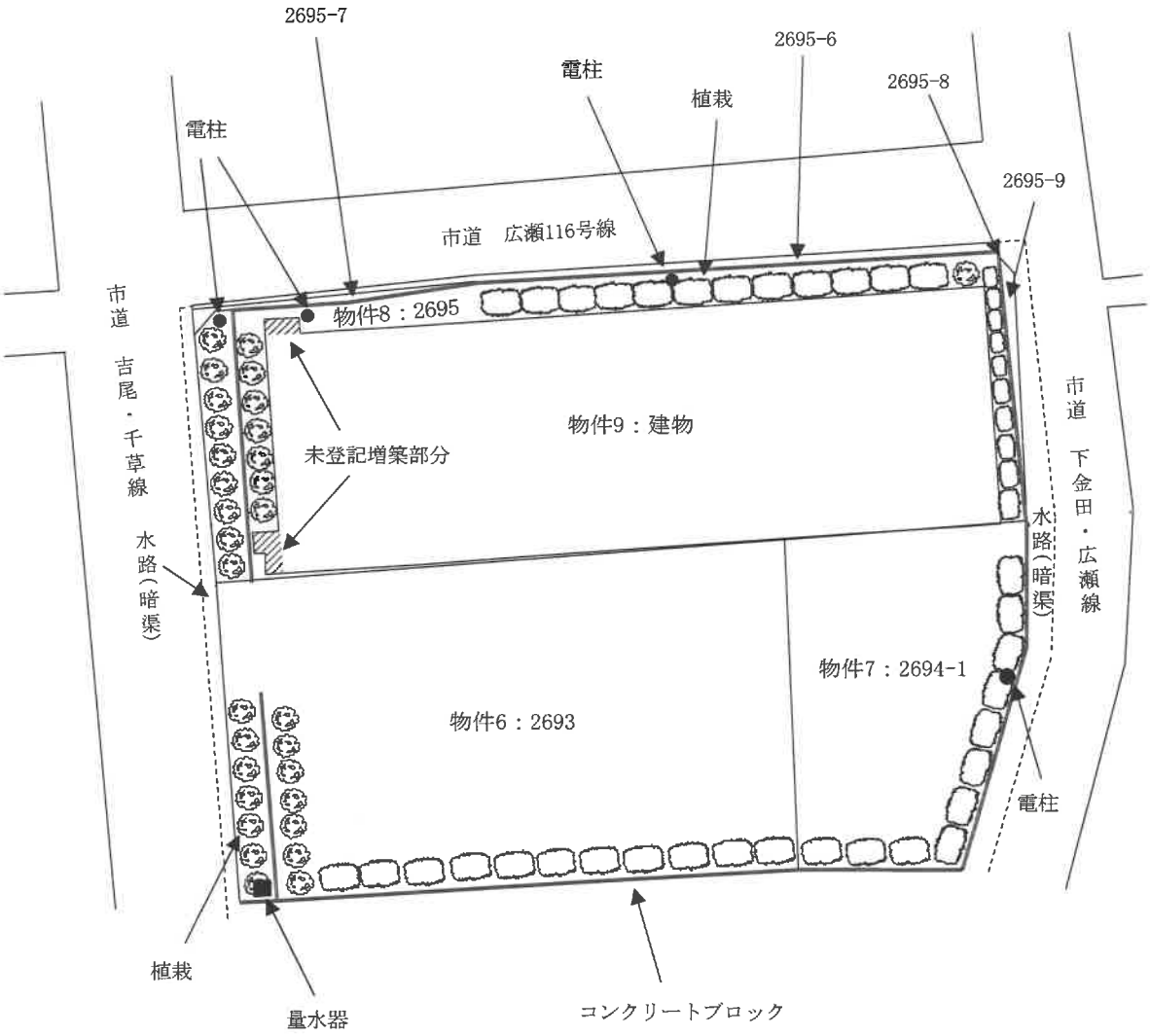
求積表
20.500 × 60.400 = 1238.200000
床面積 1238.20 ㎡

[redacted]

縮尺 1/500

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

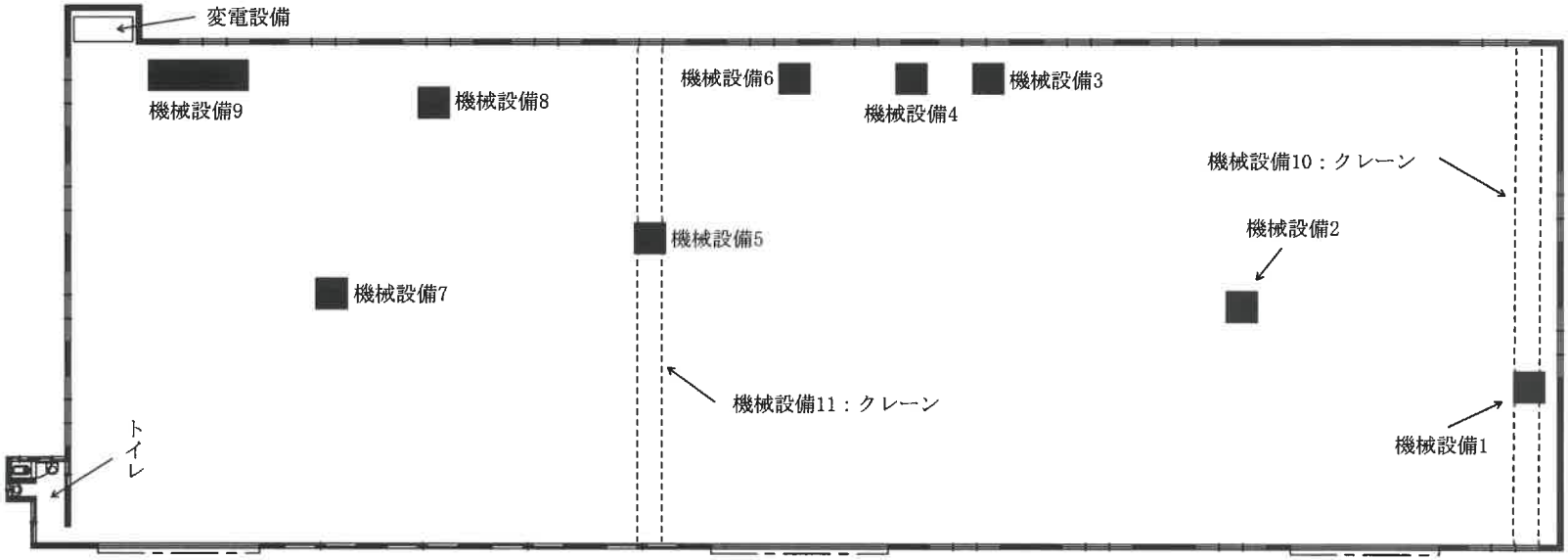


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

土地建物
位置関係図

N

1/600


変電設備
機械設備9
機械設備8
機械設備6
機械設備4
機械設備3
機械設備10：クレーン
機械設備2
機械設備5
機械設備7
機械設備11：クレーン
機械設備1
トイレ

間取図

N

1/300



北東方より撮影



北西方より撮影



南東方より撮影

現況写真