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）
1～5	4,472,000 3,577,600	一括	894,400	80,555	0
1	1,770,000				
2	501,000				
3	899,000				
4	141,000				
5	1,161,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市金田町

地　　番　　１７番１

地　　目　　宅地

地　　積　　８９５．５０平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

２　所　　在　　都城市金田町　１７番地１

家屋　番号　　１７番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　１４８．０９平方メートル

（現況）

床　面　積　　概測１４９．２３平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の３
共有者　Ｂ　持分４分の１

３　所　　在　　都城市金田町

地　　番　　１７番２

地　　目　　畑

地　　積　　４６０平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

４　所　　在　　都城市金田町

地　　番　　１７番３

地　　目　　山林

地　　積　　７５平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

５　所　　在　　都城市金田町　１７番地２、１７番地３、１７番地１

家屋　番号　　１７番２

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　６３．７０平方メートル

(附属建物)

符　　号　　1

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　１３５．００平方メートル

(現況)

種　　類　　車庫・居宅

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

床　面　積　　概測１６５．９５平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　７５．０３平方メートル
　　２階　６６．２３平方メートル

所有者　有限会社宮原鉄筋

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２】
本件共有者Ａが占有している。
【物件番号５】
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。
【物件番号１，３，４】
本件土地の一部を本件債務者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号３】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《　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。

物　件　目　録

1　所　　在　都城市金田町

地　　番　１７番１

地　　目　宅地

地　　積　８９５．５０平方メートル

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

2　所　　在　都城市金田町　１７番地１

家屋　番号　１７番１

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　１４８．０９平方メートル

（現況）

床　面　積　概測１４９．２３平方メートル

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

3　所　　在　都城市金田町

地　　番　１７番２

地　　目　畑

地　　積　４６０平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

物　件　目　録

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

４　所　　在　　都城市金田町

地　　番　　１７番３

地　　目　　山林

地　　積　　７５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

共有者　A　持分４分の３
共有者　B　持分４分の１

５　所　　在　　都城市金田町　１７番地２、１７番地３、１７番地１

家屋　番号　　１７番２

種　　類　　事務所

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　６３．７０平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　車庫

構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　１３５．００平方メートル

（現況）

種　　類　　車庫・居宅

令和　8年（ケ）第　　11号

物　件　目　録

床　面　積　　概測１６５．９５平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　倉庫

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　７５．０３平方メートル
　　２階　６６．２３平方メートル

所有者　有限会社宮原鉄筋

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１（物件番号１～５）

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１

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市金田町
　　地　　番　　１７番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８９５．５０平方メートル
　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

２　所　　在　　都城市金田町１７番地１
　　家屋番号　　１７番１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺平家建
　　床 面 積　　１４８．０９平方メートル
　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

３　所　　在　　都城市金田町
　　地　　番　　１７番２
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　４６０平方メートル
　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

４　所　　在　　都城市金田町
　　地　　番　　１７番３
　　地　　目　　山林
　　地　　積　　７５平方メートル
　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

令和８年（ケ）第１１号その１

物　件　目　録

５　所　　在　　都城市金田町１７番地２，１７番地３，１７番地１
　　家屋番号　　１７番２
　　種　　類　　事務所
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建
　　床 面 積　　６３．７０平方メートル
　　（附属建物）
　　符　　号　　１
　　種　　類　　車庫
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建
　　床 面 積　　１３５．００平方メートル
　　符　　号　　２
　　種　　類　　倉庫
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建
　　床 面 積　　１階　７５．０３平方メートル
　　　　２階　６６．２３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	
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１４９．２３㎡
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	■建物共有者Ａ　□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１，３，４
現況地目	■宅地（物件１，３，４） □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①」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が異なる（□主たる建物　■附属建物符号１） ■種　類：車庫・居宅 □構　造： ■床面積：現況概測１６５．９５㎡
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事務所・車庫・居宅・倉庫として使用している ■「占有者及び占有権原②」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①（物件１，３，４関係）

占有範囲	□全部 ■一部（目的土地物件１の一部，目的土地物件３及び同４の全部）
占有者	■債務者 □
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■Ａ（債務者代表者兼所有者））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		平成２６年５月２７日ころ（登記簿上）
最初の契約等	契約日	平成２６年５月２７日ころ（登記簿上）
	期間	平成２６年５月２７日ころ（登記簿上）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	■共有者Ａ □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

占有者及び占有権原②（物件５関係）

占有範囲	□全部 ■一部（主たる建物及び付属建物符号１の一部）
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・車庫 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（債務者会社代表者））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１，３，４の西側に位置する道路は，都城市道です。
■ A（債務者代表者兼共有者）	1　債務者会社は，仕事が受注できず事実上の休業状態です。 2　目的建物物件２には，私が家族で居住しています。 3　目的建物物件５の主たる建物及び付属建物物件１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。 4　目的建物物件２並びに目的建物物件５の主たる建物及び付属建物符号１は，増改築しています。目的建物物件２の増築時期は不明ですが，目的建物物件５の付属建物符号１の増改築時期は，今から１２，３年前です。目的建物物件５の付属建物符号１の増築部分は，研修生の寄宿場所として利用していました。 5　目的建物物件２に雨漏りする箇所はありませんが，シロアリによる被害箇所があります（写真⑥）。シロアリの被害につき，特別に駆除や対策は取っていません。 6　目的建物物件２内で，猫２匹を飼っています。 7　目的建物物件５の付属建物符号２の倉庫の２階の床は，雨の吹き込み等による被害で，一部腐食しています（写真㉙） 8　隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。 9　目的物件１～４の共有者Ｂは私の兄で，同人との間で同物件の使用料及び賃料等のとのやり取りはありません。 また，債務者会社との間でも敷地料等のやり取りはありません。 10　目的土地物件１の東側の祠等は，氏神様，山の神様及び摩利支天の神様です（写真⑰）。 11　飲用以外の日常生活に井戸水を利用しています（写真⑯）。

執行官の意見

1　目的土地物件１，同３及び同４は，一体となって，目的建物物件２及び同５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１，同３及び同４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２は，内外に経年による汚損及び劣化が見られるほか，床も全体的に軋みを感じ，シロアリの被害を受けている箇所がある（写真⑥）。
4　目的建物物件５の主たる建物及び付属建物符号１は，内外に経年による汚損及び劣化が見られるものの，雨漏りの被害等は確認できなかった。
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２～５枚目記載のとおり認めた。
6　目的土地物件３につき，都城市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によると，現況地目は非農地で，買受申出に買受適格証明書は不要とのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

	調　査　の　日　時	調査の場所	調　査　の　方　法
☑	R8.6.19 (金) 11:30 ～ 12:00 (30)	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) 13:00 ～ 13:25 (25)	都城市役所	建物図面徴求，接面道路調査，都城市農業委員会照会
☑	R8.6.22 (月) 9:20 ～ 10:00 (40)	物件所在地	現場所確認，近隣者から聴取，写真撮影
☑	R8.6.22 (月) 12:30 ～ 13:20 (50)	物件所在地	A（債務者代表者兼共有者）から聴取
☑	R8.6.23 (火) 9:05 ～ 9:10 (5)	宮崎/法務局	商業登記簿謄本徴求
☑	R8.6.29 (月) 8:50 ～ 10:05 (75)	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）　225　分

＊ 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

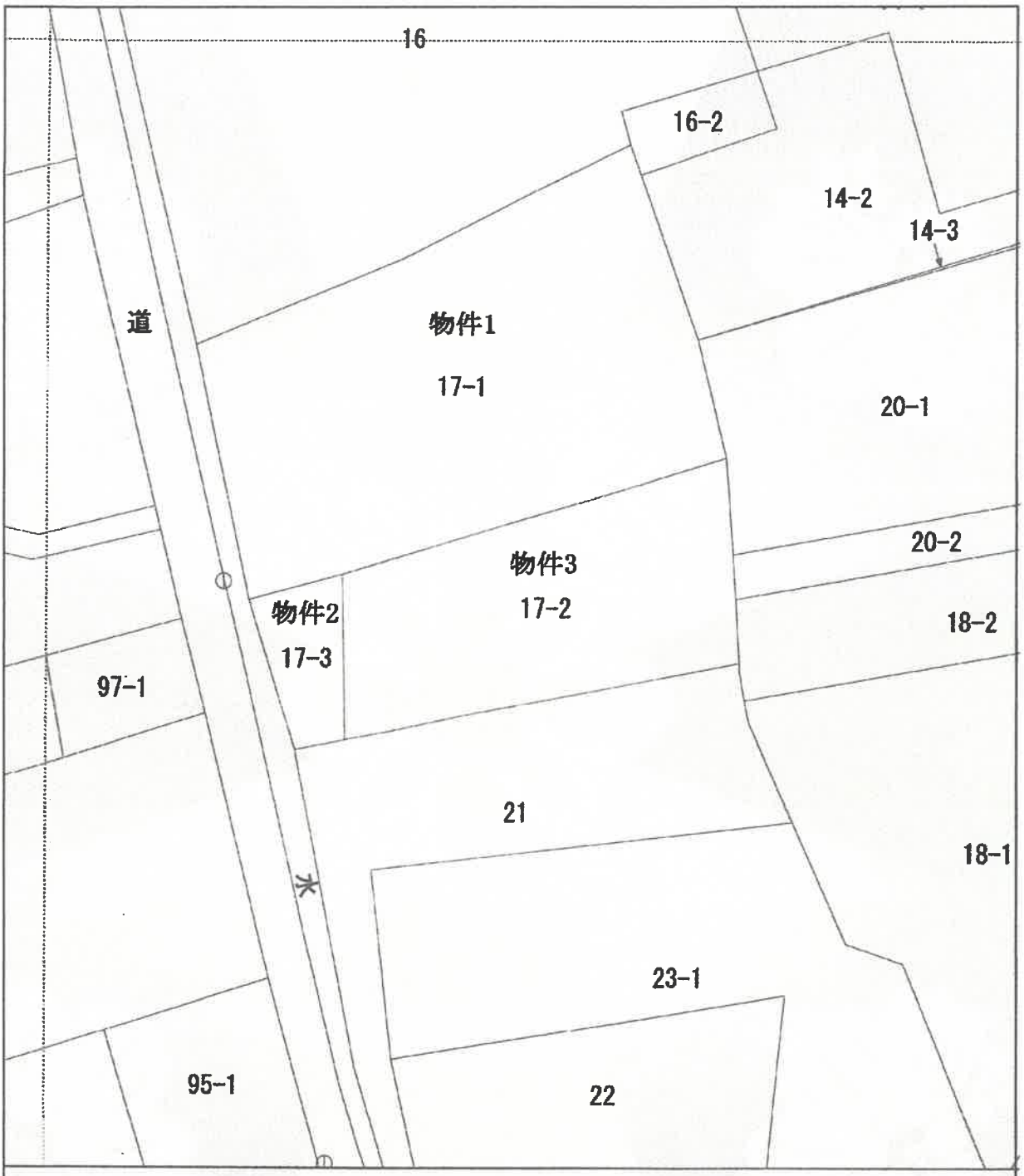
☐ _____
a　立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

☐ _____
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。



測定)
票補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。

公図

N

1/500

	地　番	17番1



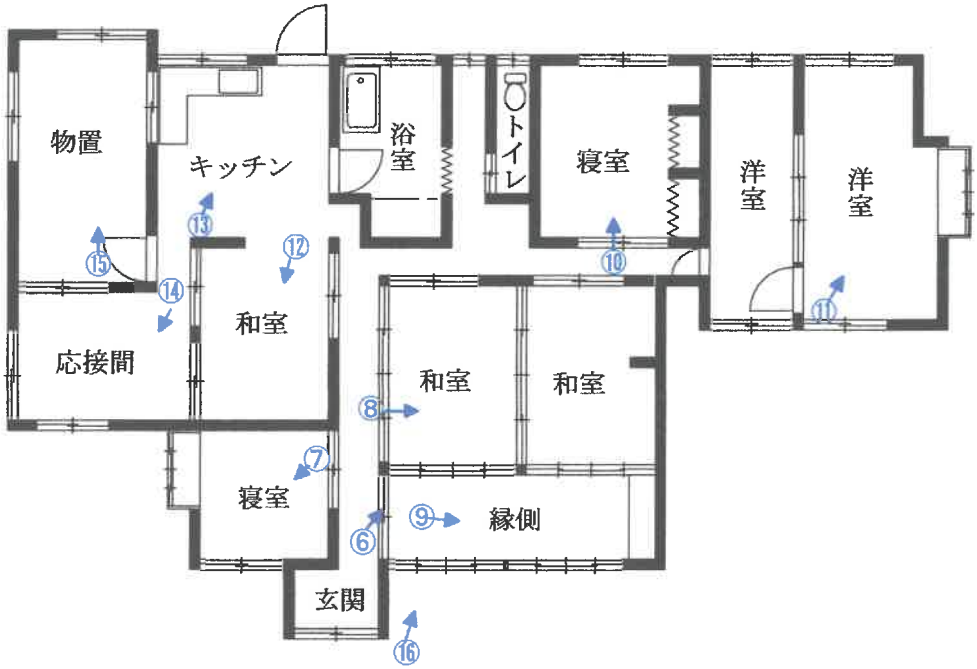
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

土地建物位置関係図

N

1/400

物件2

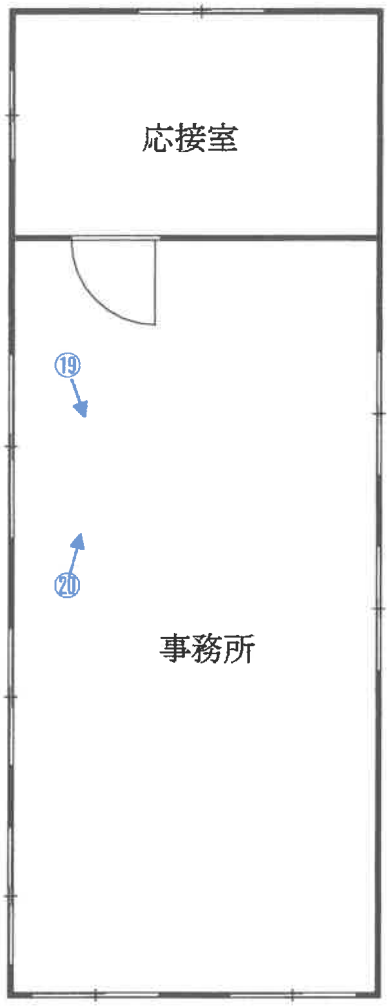


間取図

N

1/150

物件5
主たる建物

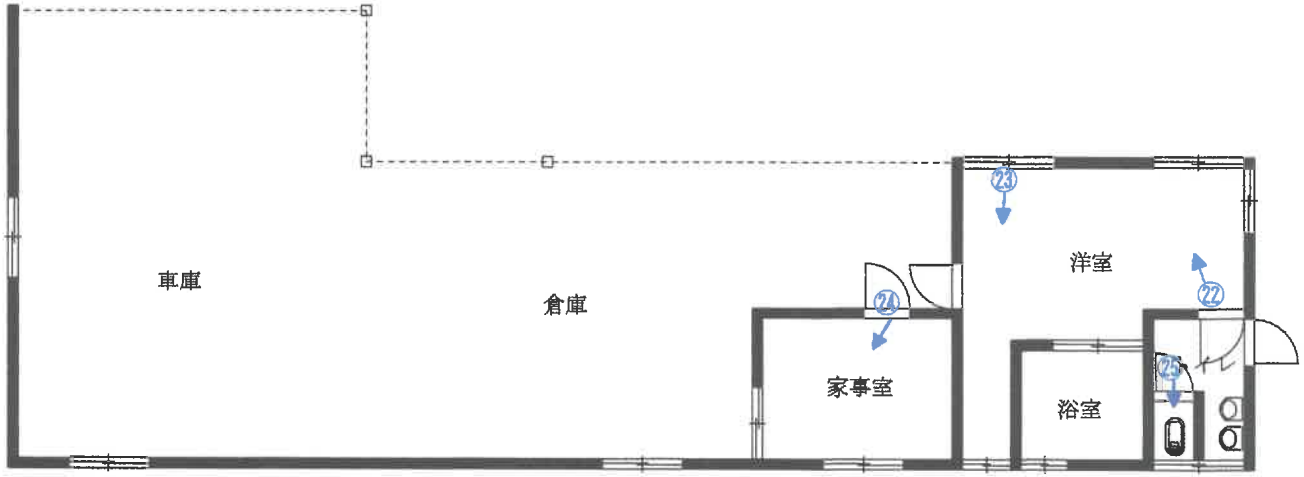


間取図

N

1/100

物件5
附属建物1

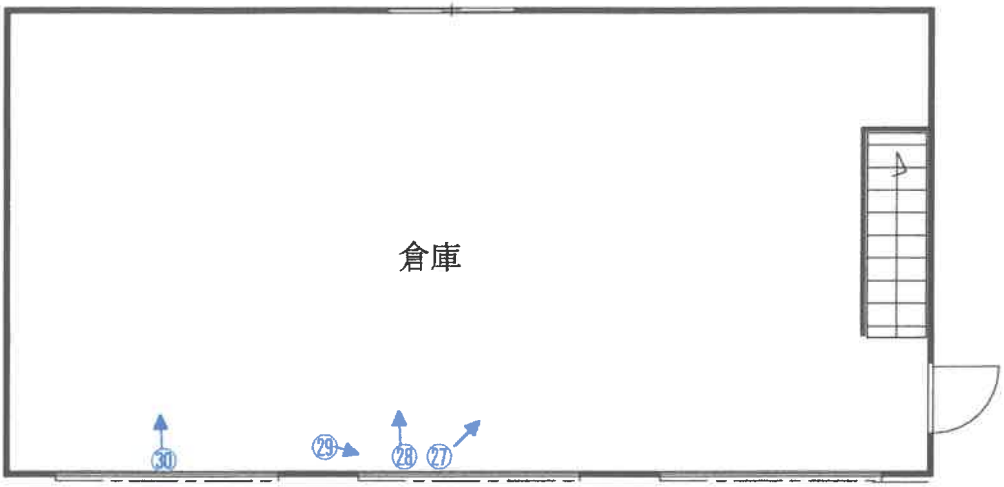


間取図

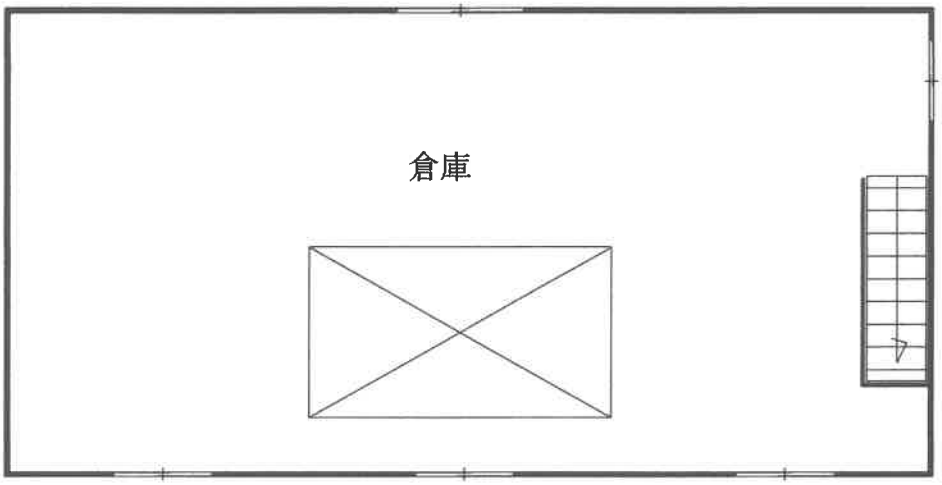
N

1/150

物件5
附属建物2



1階



2階

間取図

N

1/100

写真①


目的建物物件２
目的建物物件５
の主たる建物
目的建物物件５
の附属建物符号
２
目的建物物件５
の附属建物符号１

写真②


目的建物物件５
の附属建物符号２
目的建物物件２

写真③



※　写真④～⑯目的建物物件２関係

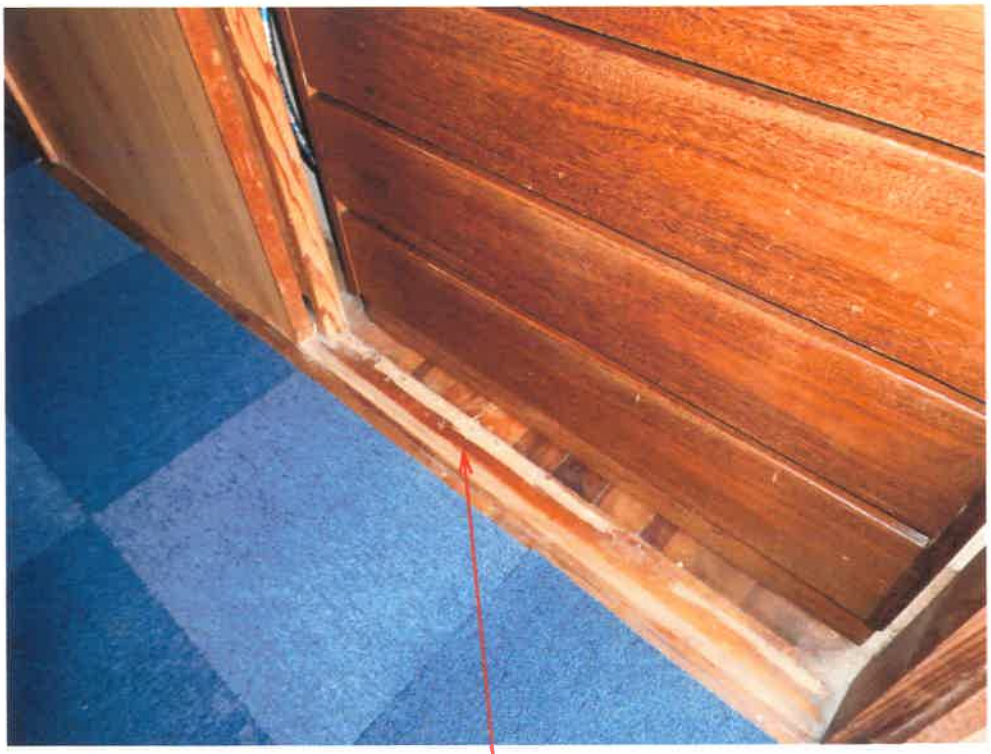
写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



目的建物物件５主たる建物

写真⑱



※　写真⑱～⑳
目的建物物件５
主たる建物関係

写真⑲

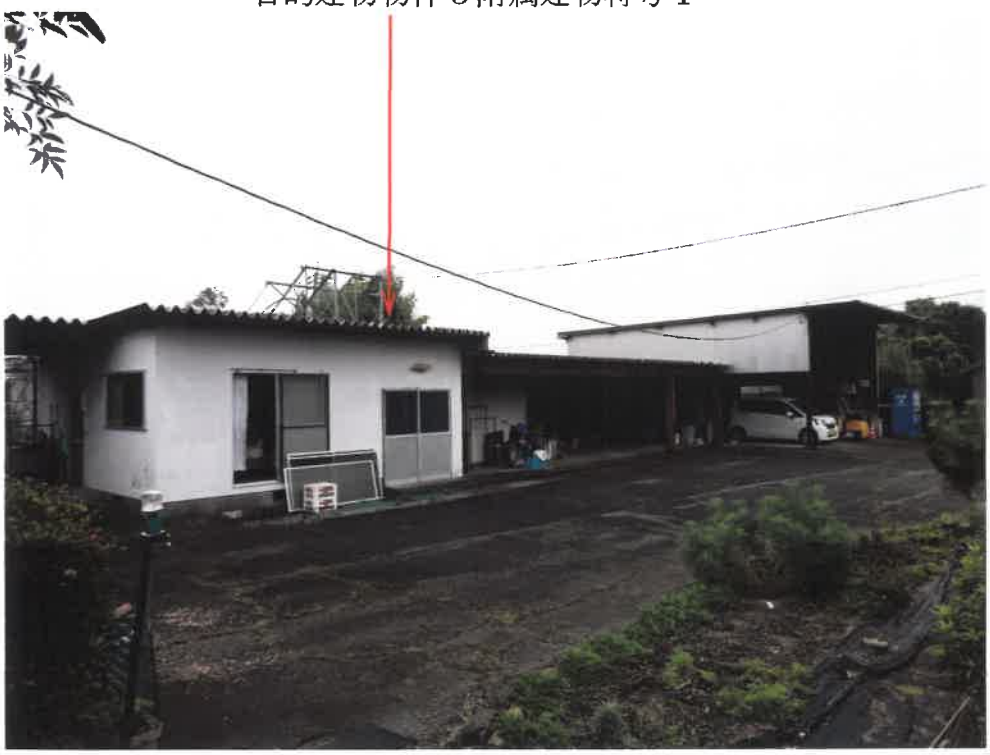


写真⑳



※　写真㉑～㉕目的建物物件５附属建物符号１関係

写真㉑



写真㉒



写真㉓



写真㉔



写真㉕



※　写真㉖～㉚目的建物物件５附属建物符号２関係

写真㉖



写真㉗



写真㉘

２階部分



写真㉙

雨の吹き込み
によるシミの跡



写真㉚



令和8年（ケ）第11号その1

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　　4,472,000　円	
内　訳　価　格	
物件1：土地	金　　1,770,000　円
物件2：建物	金　　501,000　円
物件3：土地	金　　899,000　円
物件4：土地	金　　141,000　円
物件5：建物	金　　1,161,000　円

■付記事項

1　一括価格は、物件1、2、3、4、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2、物件5の附属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3の内訳価格は物件5の主たる建物及び附属建物（物件3上に存する部分）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は、物件5の附属建物（物件4上に存する部分）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2及び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	都城市金田町	登記記載のとおり
	地番	17番1	
	地目	宅地	
	地積	895.50㎡	
2	所在	都城市金田町17番地1	未登記の増築部分あり。 現況床面積は下記のとおり。
	種類	居宅	
	家屋番号	17番1	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	148.09㎡	149.23㎡
3	所在	都城市金田町	宅地
	地番	17番2	
	地目	畑	
	地積	460㎡	
4	所在	都城市金田町	宅地
	地番	17番3	
	地目	山林	
	地積	75㎡	
5	所在	都城市金田町17番地2、17番地3、17番地1	登記記載のとおり
	種類	事務所	
	家屋番号	17番2	
	構造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	63.70㎡	
	附属建物1		未登記の増改築部分あり。 現況床面積と種類は下記のとおり。
	種類	車庫	
	構造	鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	135.00㎡	車庫・居宅　165.95㎡
	附属建物2		登記記載のとおり
	種類	倉庫	
	構造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積	1階：75.03㎡ 2階：66.23㎡	

特　記　事　項	
物件2	西側部分は未登記増築箇所であり、当該部分及び既存建物部分について現地測定及び作図等を行った結果、法務局備付の各階平面図における形状及び登記上の床面積と概ね一致したため、評価にあたっては現況床面積を採用する。
物件3	平成2年1月10日に農地法5条許可を取得しているが、地目変更登記が未了のため、現況証明を取得のうえ地目変更の手続きを要する。なお、現状のまま売買等によって所有者が変更となった場合は、農地法5条に係る事業計画の変更及び5条許可の再取得を要するため、農業委員会との協議を要する。
物件5 附属 建物1	東側は未登記増改築箇所であり、当該部分及び既存建物部分について現地測定及び作図等を行った結果、家屋図面台帳における形状と概ね一致したため、評価にあたっては現況床面積を採用する。
	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1、3、4

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400m(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	景観計画区域 特定用途制限地域(集落居住環境保全型地区)		
画地条件	地積	1,430.50㎡　※3筆合計		
	間口・奥行	間口約32m・奥行約40m		
	形状	長方形		
	境界等	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	西側：市道 金田523号線 / 4.7m(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2(居宅)及び物件5(主たる建物：事務所、附属建物：車庫・居宅、倉庫)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　3.0m～5.0m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に該当しない。	
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1、3、4は物件2(居宅)、物件5(事務所)、物件5の附属建物1(車庫・居宅)及び2(倉庫)の敷地として利用されている。 ・ 物件3は、平成2年1月10日に農地法5条許可を取得しているが、地目変更登記が未了のため、現況証明を取得のうえ地目変更の手続きを要する。なお、現状のまま売買等によって所有者が変更となった場合は、農地法5条に係る事業計画の変更及び5条許可の再取得を要するため、農業委員会との協議を要する。 ・ 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2

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：昭和46年6月1日（登記記載） 経過年数：55年 経済的残存耐用年数：0年（耐用年数超過）	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス貼り等
	天　　井	クロス貼り等
	床	畳等
	設　　備	電気、給排水・衛生設備
床面積（現況）	149.23㎡ 既存部分：124.81㎡　未登記増築部分：24.42㎡	
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	経年相応の劣化がみられるほか、蟻害、床や畳にたわみや軋み等が認められるため、保守管理の状況は劣る。	
特記事項	・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。 ・西側部分は未登記増築箇所（増築時期不明）であり、当該部分及び既存建物部分について現地測定及び作図等を行った結果、法務局備付の各階平面図における形状及び登記上の床面積と概ね一致したため、評価にあたっては現況床面積を採用する。 ・その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

■物件5

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2年5月1日(登記記載) 経過年数：36年 経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過)	
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス貼り等
	天　　井	ジプトーン等
	床	フロアタイル等
	設　　備	電気設備
床面積(現況)	63.70㎡(登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	建物内部北側開き戸の開錠確認ができなかったが、他に不具合等はなく、経年相応の劣化がみられるのみであるため、保守管理の状況は概ね普通。	
特記事項	・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。 ・家屋図面台帳では4部屋から構成されている旨記載があったが、現状は間取の変更が行われており、2部屋から構成されている(詳細は間取図参照)。 ・その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

区　　分	附属建物1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成2年5月1日 経過年数：36年 経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過)	
仕　　様	構　　造	鉄骨造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	スレート等
	内　　壁	クロス貼り等
	天　　井	クロス貼り等
	床	コンクリート等
	設　　備	電気、給排水・衛生設備
床面積(現況)	165.95㎡ 既存部分：133.50㎡　未登記増築部分：32.45㎡	
現況用途等	現況用途：車庫・居宅 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	設備の旧式化や経年相応の劣化がみられるため、保守管理の状況はやや劣る。	
特記事項	・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。 ・登記簿に建築時期の記載はないが、主たる建物と同時期に建築されたものと推定した。なお、12、3年前に増改築を実施した旨聴取しているが、詳細は不明。 ・東側は未登記増改築箇所であり、当該部分及び既存建物部分について現地測定及び作図等を行った結果、家屋図面台帳における形状と概ね一致したため、評価にあたっては現況床面積を採用する。 ・その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

区　　分	附属建物2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成2年5月1日 経過年数：36年 経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過)	
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	コンクリート等
	設　　備	電気設備
床面積（現況）	141.26㎡(登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	経年による劣化がみられるほか、2階部分は雨の吹込み等による腐食等が進んでいるため、保守管理の状況は劣る。	
特記事項	・ 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。 ・ 登記簿に建築時期の記載はないが、主たる建物と同時期に建築されたものと推定した。 ・ 2階部分の床は雨の吹込みや経年による腐食がみられる。 ・ 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1・3・4

一体利用を前提に物件1・3・4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
1・3・4	12,700	0.80	1,430.50	0.90	13,080,000

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/㎡	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{110}$	12,700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：1.00 × 交通接近：1.00 × 環境：1.1 × 行政：1.00　格差：1.1

イ 個別格差

物件1・3・4

■ 規模大：-20.0%
■ 個別格差率：0.80

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

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。

①物件2

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
2	140,000	149.23	0.02	0.90	376,000

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：2%
経済的残存耐用年数：0年
経過年数：55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10%と判断し査定。

---

②物件5

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
5 主建物	190,000	63.70	0.03	1.00	363,000
5 附属1	131,000	165.95	0.03	0.90	587,000
5 附属2	131,000	141.26	0.03	0.90	500,000
					計 1,450,000

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：0年
経過年数：36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10%と判断し査定（物件5主たる建物除く）。

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1・3・4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
1	13,080,000	物件2の法定地上権 0.30	0.33	1,295,000
	13,080,000	物件5附属建物2の場所的利益 0.10	0.12	157,000
3	13,080,000	物件5主建物の場所的利益 0.10	0.29	379,000
	13,080,000	物件5附属建物1の場所的利益 0.10	0.44	576,000
4	13,080,000	物件5附属建物1の場所的利益 0.10	1.00	1,308,000
			計	3,715,000

イ 土地利用権等割合

■ 物件2の土地利用権等を法定地上権、物件5の土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を上記のとおり査定した。

ウ 及ぶ範囲

■ 敷地利用権の及ぶ範囲については土地建物の配置に基づき、QGISによる概測面積割合を用いて、範囲を以下のとおり求めた。

建物物件番号	敷地利用権の及ぶ範囲 QGIS概測面積	土地物件番号	土地面積 QGIS概測面積	概測面積割合 ＝及ぶ範囲
2	294㎡	1	900㎡	0.33
附属建物2	108㎡	1	900㎡	0.12
5：主建物	135㎡	3	460㎡	0.29
附属建物1 物件3該当部分	203㎡	3	460㎡	0.44
附属建物1 物件4該当部分	74㎡	4	74㎡	1.00

(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
1・3・4	13,080,000	−3,715,000	1.00	0.50	0.60	2,810,000
2	376,000	+1,295,000	1.00	0.50	0.60	501,000
5	1,450,000	+2,420,000	1.00	0.50	0.60	1,161,000
一括価格(合計)						4,472,000

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

■ 物件3は転用許可を取得しているものの、地目変更登記が未了のため、変更手続きを要すること及び、敷地上に築年数の経過した建物が複数棟存し、設備の旧式化が認められ、維持管理状況もやや劣ることから、市場性に劣る。

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1・3・4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
1	2,810,000	895.50 / 1,430.50 : 0.63	1,770,000
3	2,810,000	460 / 1,430.50 : 0.32	899,000
4	2,810,000	75 / 1,430.50 : 0.05	141,000
合計		1.00	2,810,000

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）

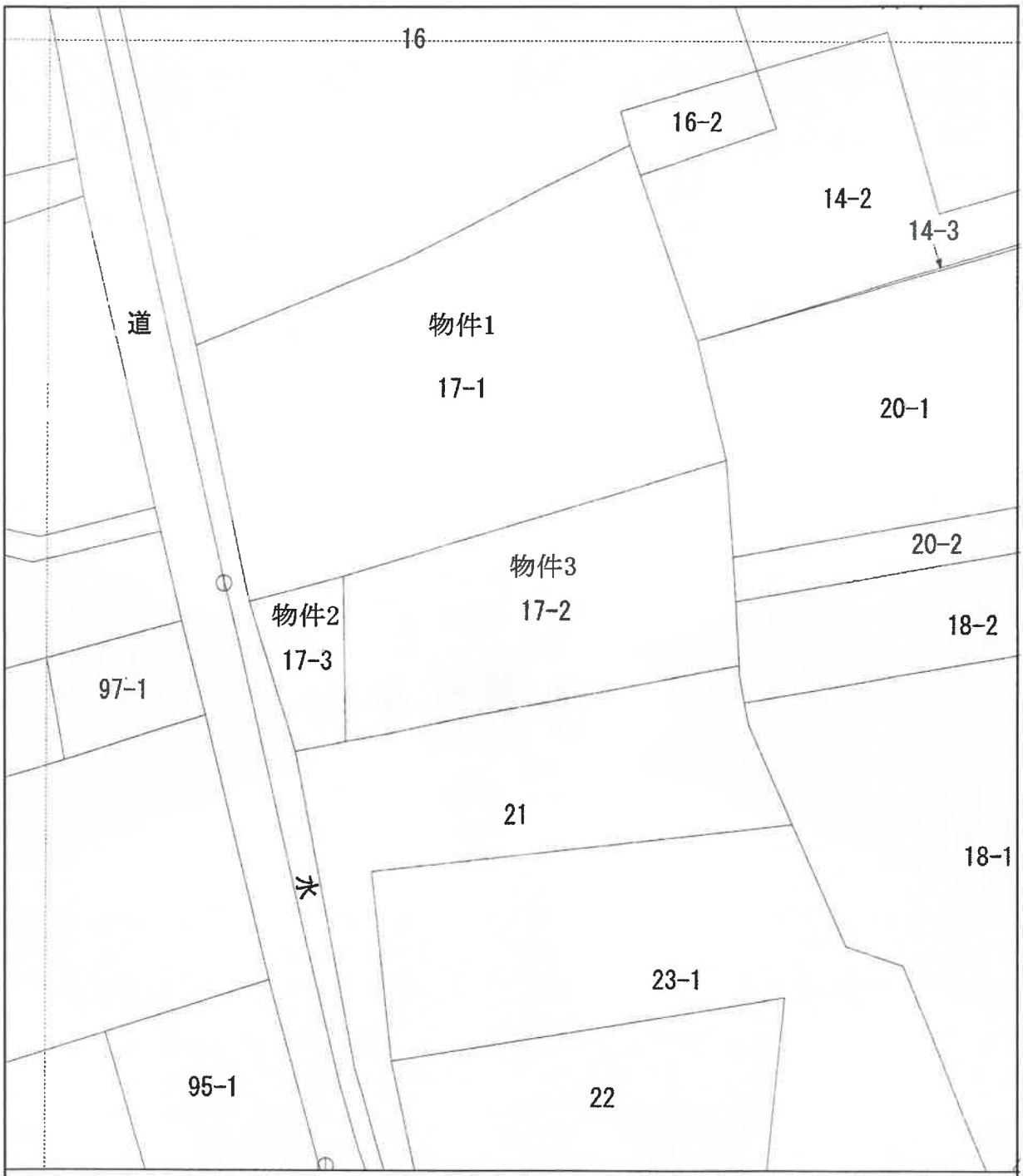
物件1：土地	2,372,179円
物件2：建物	1,477,694円
物件3：土地	1,218,540円
物件4：土地	198,675円
物件5：建物	3,101,714円

第7　附属資料の表示

- ■ 位置図　1葉
- ■ 公図写し　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


城市
対象不動産
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
下金田
金田町
山野原
大島畠田遺跡
都城000 － 011
上金田
内場
乙房橋
大淀川橋
今平
向江内駅
高専
吉尾町
161
154
135
132
159
137
136
139
138
142
141
221
N
位置図
1/15000



測定)
標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。

公図

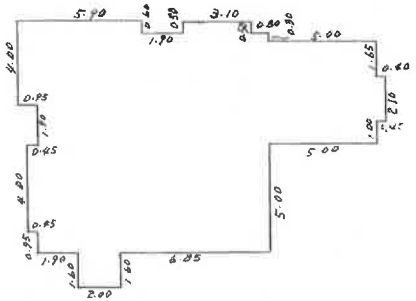
N

1/500

	地　番	17番1

建物図面・各階平面図
（原図をA4に縮小）

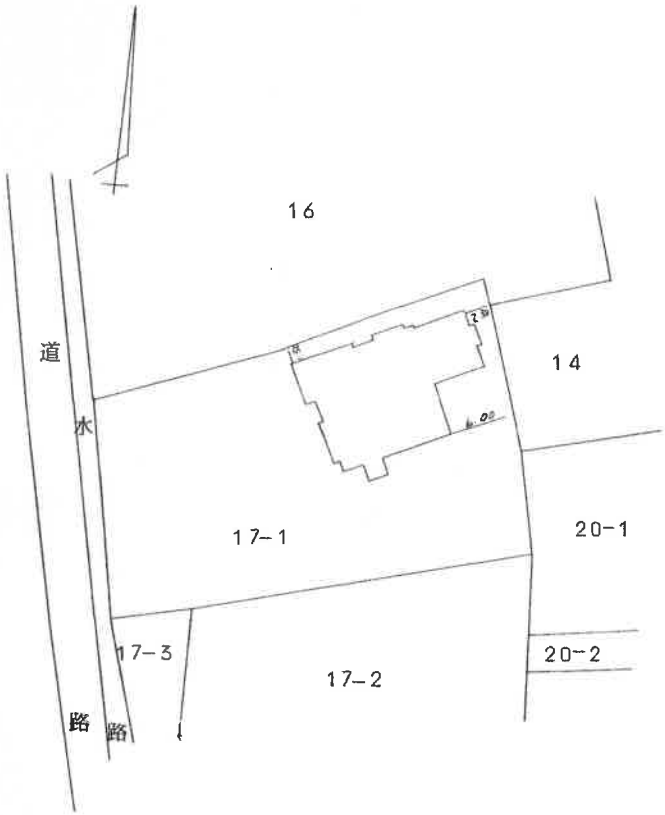
建物の所在	都城市金田町１７番地１



求積

4.00×	0.95	＝	3.8000
4.95×	0.60	＝	2.9700
3.10×	0.50	＝	1.5500
4.00×	0.45	＝	1.8000
2.00×	1.60	＝	3.2000
2.10×	0.40	＝	0.8400
10.75×1	0.25	−11	0.1875
5.00×	4.75	−	23.7500
合計			−148.0975

床面積 (148.09)㎡



月27日作製

[redacted]	1/250		申請人	[redacted]	縮尺 1/500

建物図面・各階平面図
（原図をA4に縮小）

建物の所在	都城市金田町17番地2．17番地3．17番地1．

（主）

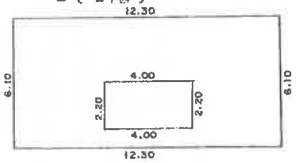


求 積（主）
13.00×4.90＝63.7000

2（1階）



2（2階）

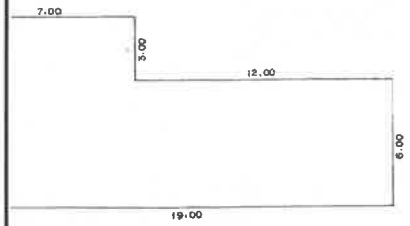


求 積（2）1階
12.30×6.10＝75.0300

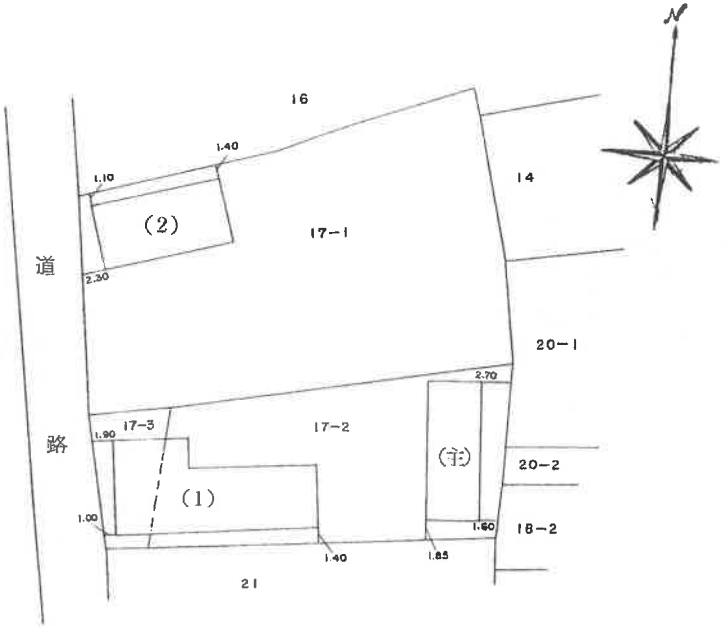
求 積（2）2階
12.30×6.10＝75.0300
－ 4.00×2.20＝ 8.8000
合 計 66.2300

床面積（主）	63.70㎡
床面積（1）	135.00㎡
床面積（2）1階	75.03㎡
床面積（2）2階	66.23㎡

（1）



求 積（1）
9.00×7.00＝63.0000
12.00×6.00＝72.0000
合 計 135.0000



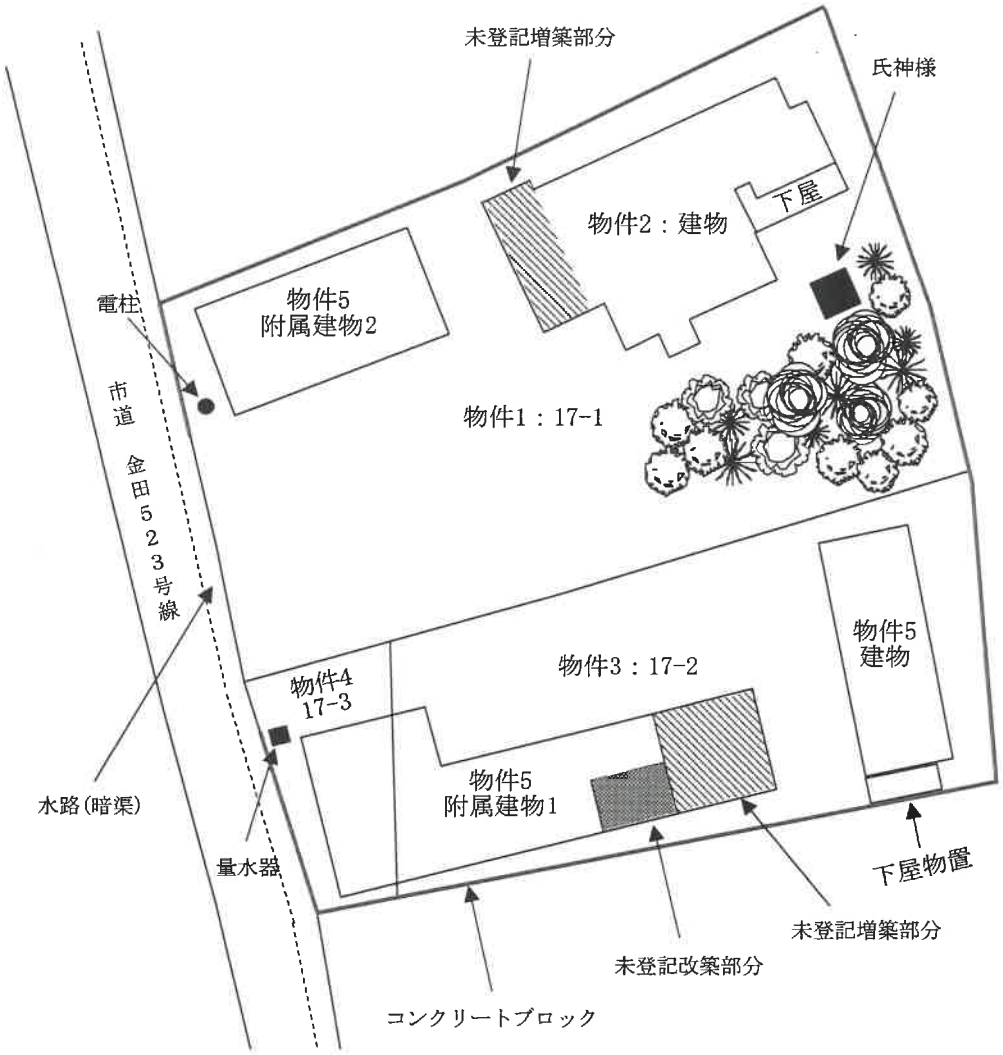
年 6月22日作製

[redacted]

1/250

申請人 [redacted]

1/500



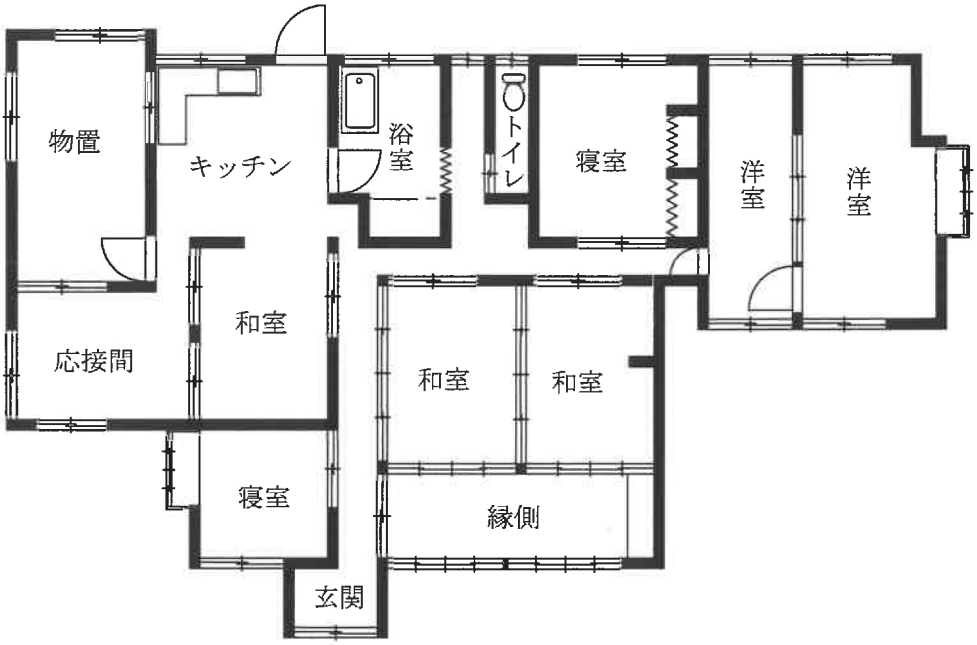
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

土地建物
位置関係図

N

1/400

物件2

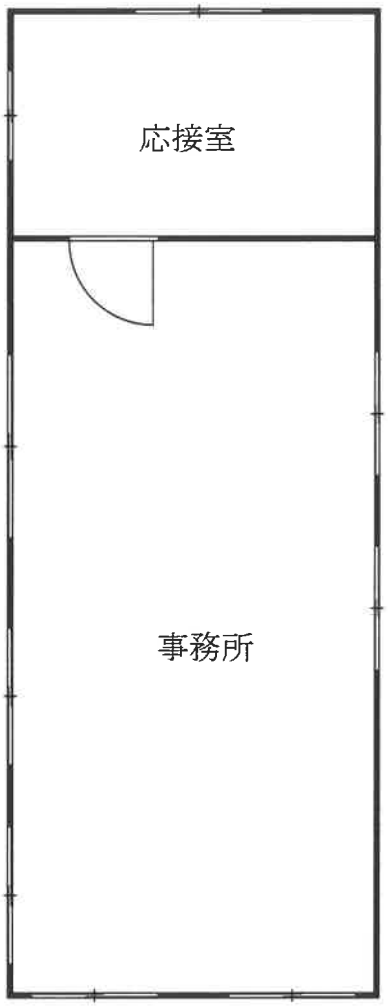


間取図

N

1/150

物件5
主たる建物

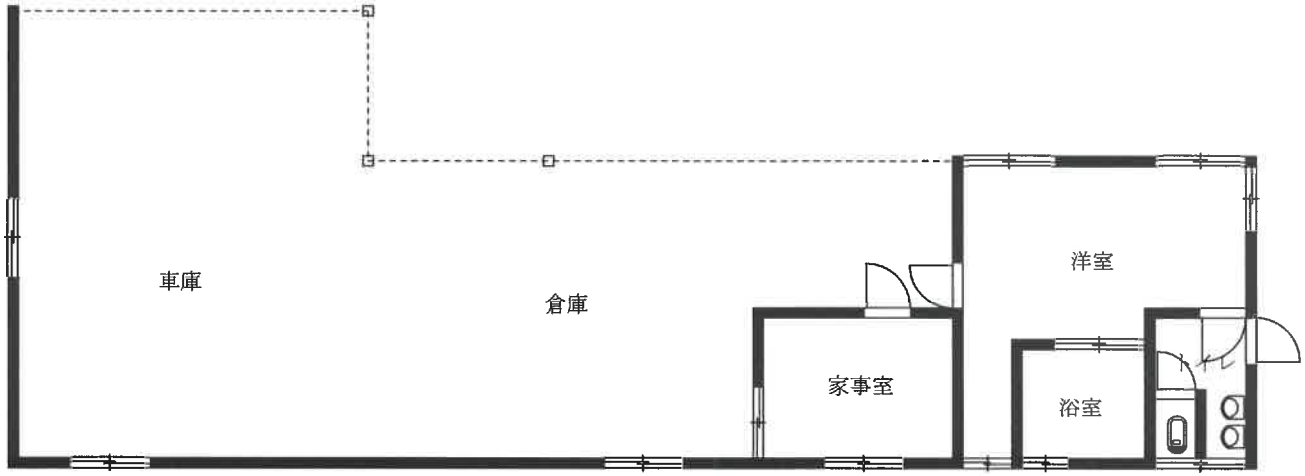


間取図

N

1/100

物件5
附属建物1

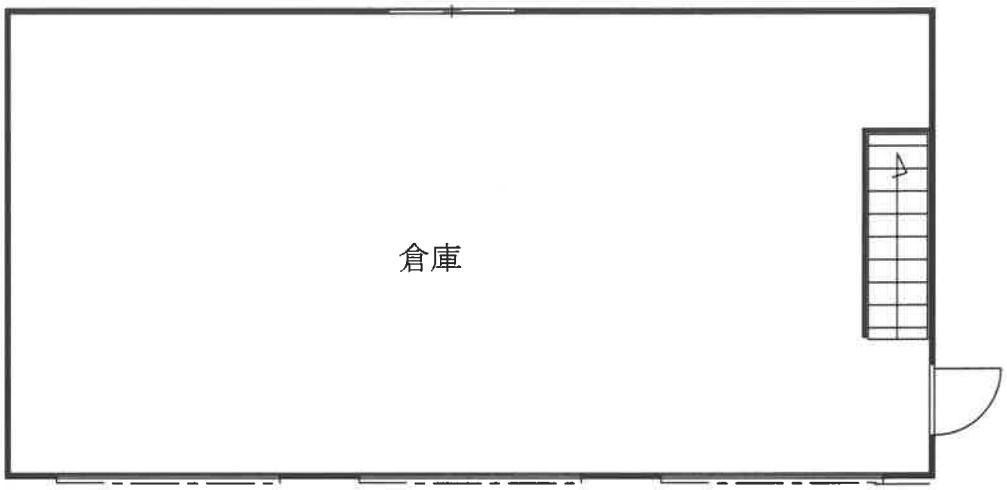


間取図

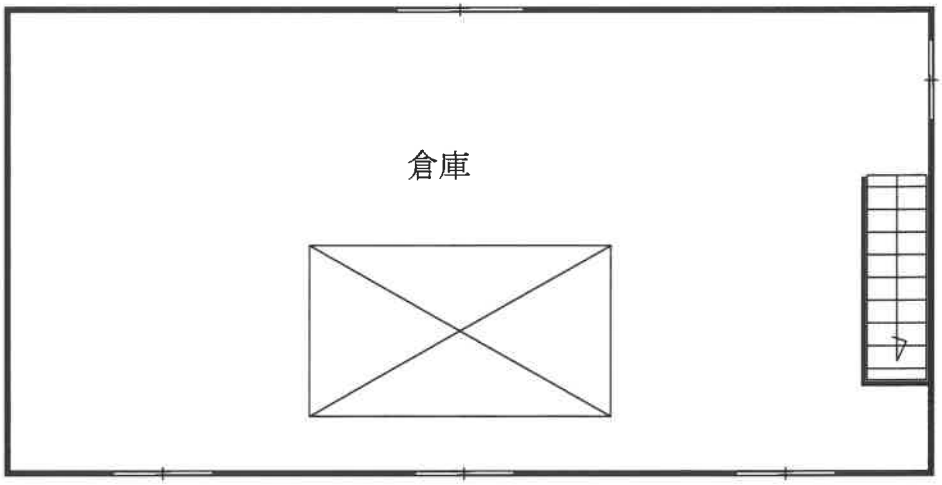
N

1/150

物件5
附属建物2



1階



2階

間取図



1/100



南西方より撮影



西方より撮影

現況写真



北方より撮影



南方より撮影