

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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 7年 3月27日から 令和 7年 4月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月10日 午前 9時30分 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前 9時50分 場 所 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 7年 3月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番3
地 目 宅地
地 積 619.46平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番7
地 目 公衆用道路
地 積 129平方メートル
共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1

(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

3 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番8
地 目 公衆用道路
地 積 5.47平方メートル
共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1

(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

4 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番9

物件目録

地 目 公衆用道路

地 積 4.03平方メートル

共有者 A 持分20分の1

共有者 B 持分20分の1

(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

5 所 在 都城市久保原町 9017番地3

家屋 番号 9017番3の3

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 114.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 都城市久保原町 9017番地3

家屋 番号 9017番3の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 57.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7. 所 在 都城市久保原町 9017番地3

家屋 番号 9017番3の2

種 類 居宅

物件目録

構造 木造かわらぶき平家建

床面積 57.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

東側居室につき、本件共有者らが占有している。

西側居室につき、本件共有者Aが占有している。

【物件番号6、7】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

物件2～4と接する部分につき、境界が不明確である。

【物件番号2～4】

周囲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。

物 件 目 録

1 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番3
地 目 宅地
地 積 619.46平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番7
地 目 公衆用道路
地 積 129平方メートル
共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1

(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

3 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番8
地 目 公衆用道路
地 積 5.47平方メートル
共有者 A 持分20分の1
共有者 B 持分20分の1

(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

4 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番9

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 4.03平方メートル

共有者 A 持分20分の1

共有者 B 持分20分の1

(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

5 所 在 都城市久保原町 9017番地3

家屋 番号 9017番3の3

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 114.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 都城市久保原町 9017番地3

家屋 番号 9017番3の1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 57.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 都城市久保原町 9017番地3

家屋 番号 9017番3の2

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 57.01平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和6年(ケ)第48号
令和6年10月11日受理
令和6年11月13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 都城市久保原町
地 番 9017番3
地 目 宅地
地 積 619.46平方メートル
共有者 A持分2分の1
共有者 B持分2分の1

- 2 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番7
地 目 公衆用道路
地 積 129平方メートル
共有者 A持分20分の1
共有者 B持分20分の1
(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

- 3 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番8
地 目 公衆用道路
地 積 5.47平方メートル
共有者 A持分20分の1
共有者 B持分20分の1
(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

- 4 所 在 都城市久保原町
地 番 9017番9
地 目 公衆用道路
地 積 4.03平方メートル
共有者 A持分20分の1
共有者 B持分20分の1
(B持分は登記記録甲区欄3番で登記の分)

- 5 所 在 都城市久保原町9017番地3
家屋番号 9017番3の3
種 類 共同住宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 114.98平方メートル
共有者 A持分2分の1
共有者 B持分2分の1
- 6 所 在 都城市久保原町9017番地3
家屋番号 9017番3の1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 57.01平方メートル
共有者 A持分2分の1
共有者 B持分2分の1
- 7 所 在 都城市久保原町9017番地3
家屋番号 9017番3の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 57.01平方メートル
共有者 A持分2分の1
共有者 B持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2～4) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 現況(概略)図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件目的土地物件1上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本件目的土地物件2～4を公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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9017番10, 同9017番11及び同9015番5は、いずれも都城市所有の公衆用道路である。
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 現況概測㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 現況概測㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物の東側居室を共同住宅(空き家)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物の西側居室を共同住宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成0年0月0日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>

(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	
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2~4) □(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 上記の者が本件目的土地物件1上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本件目的土地物件2~4を公衆用道路として使用している □「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9017番10, 同9017番11及び同9015番5は、いずれも都城市所有の公衆用道路である。
建 物	物件6
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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)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								
土地	物件1							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2～4) <input type="checkbox"/> (物件)							
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 現況(概略)図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件目的土地物件1上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本件目的土地物件2～4を公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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9017番10, 同9017番11及び同9015番5は、いずれも都城市所有の公衆用道路である。							
建物	物件7							
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 現況概測㎡							
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 現況概測㎡</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積: 現況概測㎡
{	種類:							
	構造:							
	床面積: 現況概測㎡							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成0年0月0日</td> </tr> </table>		{	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		
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							

(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
■ A (申立人)	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物物件5の西側居室の鍵を所持し、同室に十数個の段ボール等を置いています。2 目的建物物件7は、令和4年ころまでは居住者がいましたが、その後は空き家です。目的建物物件5及び同6は、10年以上前から空き家です。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 目的土地物件1～4は、一連となった土地で、目的土地物件1は、目的建物物件5～7の敷地として利用され、目的土地物件2～4は、目的外土地9017番1 (A所有の宅地) 及び同9017番6 (C所有の宅地) と一体となった公衆用道路である。2 目的土地物件1の境界は、目的土地物件2～4と接する部分を除き、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。 なお、目的土地物件1と同3の筆界の一部に金属(境界)プレートが存する。3 一体となった目的土地物件2～同4の筆界及び周囲の境界は、不明確で協議を要する。4 目的建物物件の南東角の軒下に腐食している箇所がある(写真⑬)。5 目的建物物件7は、壁に穴が空いた破損箇所及び風呂場をはじめカビによる汚損箇所が、それぞれ複数ある(写真⑳～㉑, ㉒)。6 目的土地物件1の北端に存する車庫(工作物)の屋根の南西角部分が、目的外土地9017番1にはみ出している(写真㉓)。7 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4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

(5 枚目)

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R6.10.16 (水) 9:00 ~ 9:15 (15)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R6.10.16 (水) 9:20 ~ 9:40 (20)	都城市役所	建物図面徴求・固定資産効果証明書徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R6.10.16 (水) 10:00 ~ 10:25 (25)	物件所在地	現場所在確認, 全戸不在, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R6.10.16 (水) 10:30 ~ 11:00 (30)	都城市久保原町・鷹尾	相手方B訪問 (不在), 不動産管理会社訪問・聴取
<input type="checkbox"/> R6.10.23 (水) ~ ()	電話聴取 (当庁)	申立人Aから聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R6.10.28 (月) 9:55 ~ 10:55 (60)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, A・D立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		

(調査時間合計) 150 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

令和6年10月28日

a 立会人 D を立ち会わせの上, 解錠技術者 (株) 恵進グループ に解錠させて立入調査した (物件6, 7)。

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。

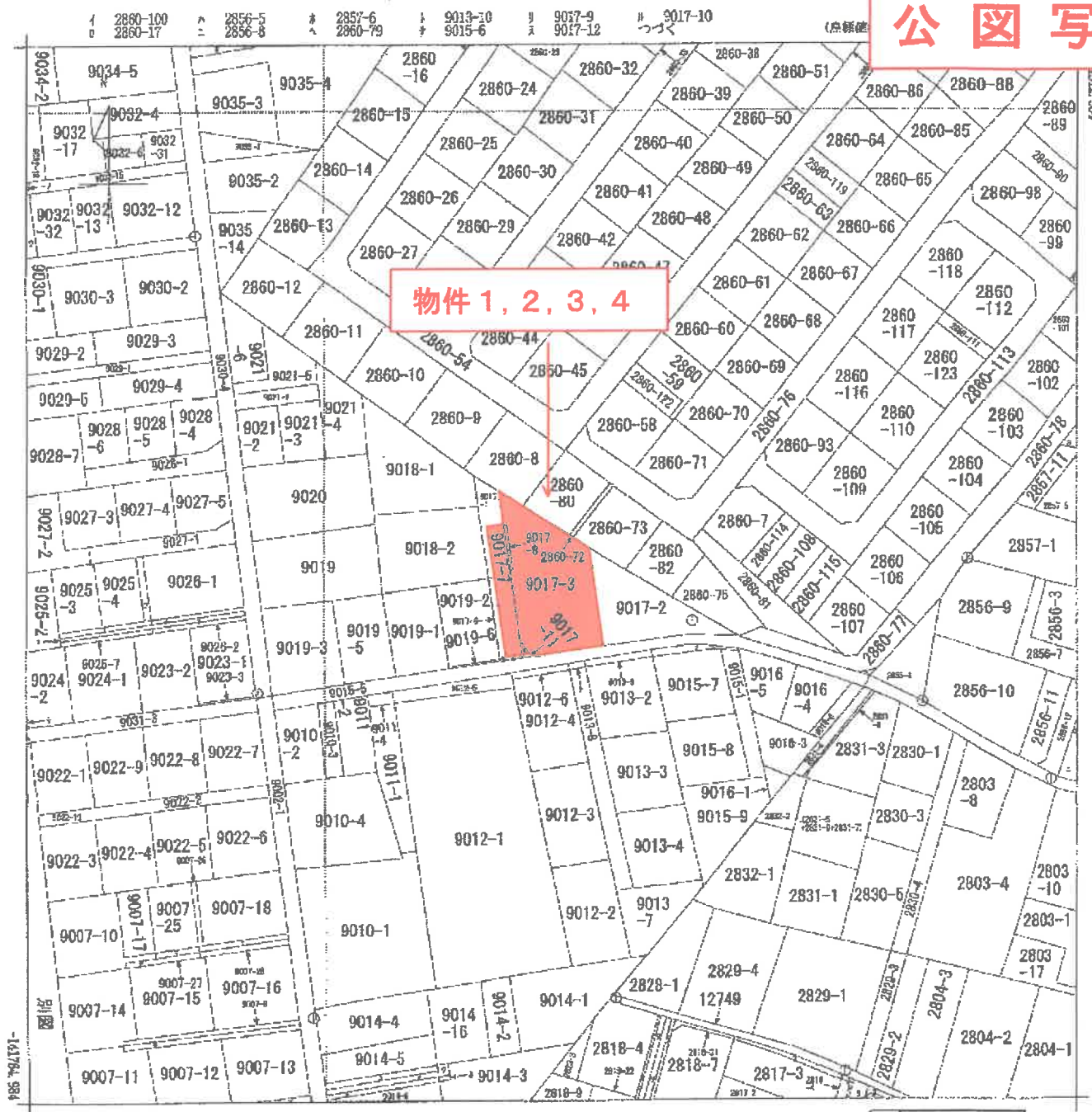
c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

d 立会人 _____ を立ち会わせの上, 立入調査した。

令和6年10月28日

e 立会人 D を立ち会わせの上, 管理会社 に鍵を借り解錠して立入調査した (物件5)。

公図写



地籍区域見出し
久保原町

請求部	所在	郡城市久保原町		地番	9017番3				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙...	座標系番号又は記号	II	分類	地籍(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和38年2月		備付年月日(原図)	昭和55年10月1日		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年6月27日
宮崎地方務局都城支局
登記官

地図整理番号: M14610
(1/2)

写真撮影位置・方向○→

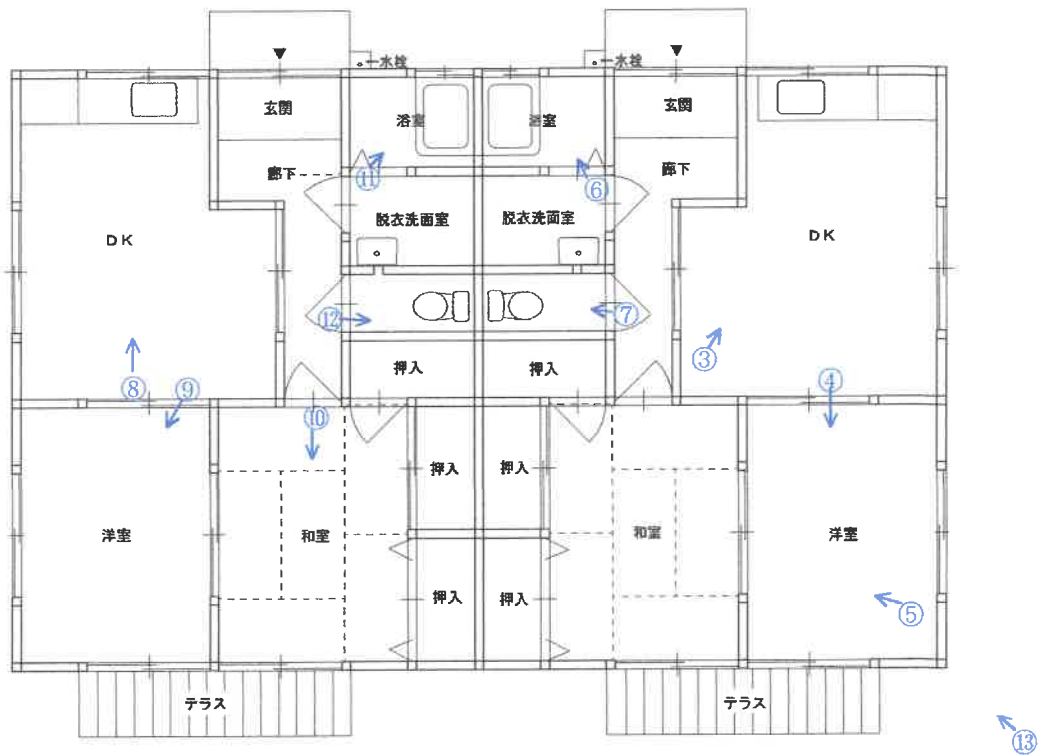
間取図

物件5 (共同住宅)

家屋番号 9017番3の3



S≒1/100



写真撮影位置・方向○→

間取図

物件 6 (居宅)
家屋番号 9017番3の1



S≒1/100



写真撮影位置・方向○→

間取図

物件7 (居宅)
家屋番号 9017番3の2



S≒1/100



写真①



写真②



※ 写真②～⑬
目的建物物件 5 関係

写真③

※ 写真③～⑦
東側居室関係



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

※ 写真⑧～⑫
西側居室関係



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



※ 写真⑭～⑳
目的建物物件 6 関係

写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真⑳ 目的建物物件 6

目的建物物件 7



※ 写真㉒～㉓
目的建物物件 7 関係

写真㉑

目的建物物件 7

目的建物物件 6



写真⑭

破損箇所



写真⑮

破損箇所



写真⑯

カビによる汚損箇所



(21 枚目)

写真㉗



カビによる汚損箇所

写真㉘



写真㉙

カビによる汚損箇所



写真⑩



目的土地物件 2～4，目的外土地 9017番6，9017番1

写真⑪



目的土地物件 2～4，目的外土地 9017番6，9017番1

写真⑳

目的外土地 9 0 1 7 番 1



目的土地物件 2

目的土地物件 3

目的土地物件 1



令和 6 年 (ケ) 第 48 号
令和 6 年 10 月 28 日 現地調査
令和 6 年 11 月 11 日 評価

現地調査担当 長友 善彦 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 6,385,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 3,666,000 円
2	金 16,000 円
3	金 1,000 円
4	金 1,000 円
5	金 1,469,000 円
6	金 649,000 円
7	金 583,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件1・2・3・4・5・6・7の各不動産について、一括売却（民事執行①：法61条本文）を行う事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5・6・7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5・6・7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、調査日以後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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	都城市久保原町 9017番3 宅地 619.46㎡	
2	所在地 地目 地積 その他	都城市久保原町 9017番7 公衆用道路 129.00㎡ 持分20分の2	
3	所在地 地目 地積 その他	都城市久保原町 9017番8 公衆用道路 5.47㎡ 持分20分の2	
4	所在地 地目 地積 その他	都城市久保原町 9017番9 公衆用道路 4.03㎡ 持分20分の2	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市久保原町9017番地3 9017番3の3 共同住宅 木造かわらぶき平家建 1階 114.98㎡	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市久保原町9017番地3 9017番3の1 居宅 木造かわらぶき平家建 1階 57.01㎡	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市久保原町9017番地3 9017番3の2 居宅 木造かわらぶき平家建 1階 57.01㎡	

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

番号	特 記 事 項
1 1-4	<p>物件1の北側に車庫(工作物)が設置されている(土地建物位置関係図参照のこと)。なお、当該車庫の屋根部分が南西側で約1㎡程度、目的外土地(9017番1)に越境していると思料するが、詳細については別途測量を要する。</p> <p>隣接地と境界が不明瞭な箇所があるものの、本件には法第14条第1項地図及び地積測量図が存することから、境界の復元は可能であると思料する。</p>

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	J R日豊本線『五十市』駅の北西方・道路距離約560m 最寄バス停『久保原町』の南西方・約300m（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	都城市市街地に存する、一般住宅や共同住宅、貸家等が建ち並ぶ住宅地域である。古くからの住宅地で、利便性は概ね良好である。	
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：都市計画区域内	
	用途地域：第一種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	： 60%
	容 積 率	： 200%
	防 火 規 制	： なし
	その他の規制：なし	
画 地 条 件	間 口	： 約17.5m
	奥 行	： 約32.0m
	形 状	： 台形
	地 勢	： 概ね平坦
	地 盤	： 普通
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.0m舗装市道に接し、西側で5.5m舗装私道に接する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件5・6・7及び車庫（工作物）の敷地として利用されている（土地建物位置関係図参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	： あり
	ガ ス 配 管	： なし
	下 水 道	： なし
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	： 特になし
	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
	そ の 他	： 特になし
	国土交通省重ねるハザードマップ （令和6年10月21日時点）	
	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ （令和6年10月21日時点）	
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、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	1992年の住宅地図、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	南側市道との境界は有蓋側溝により仕切られているため概ね明確である。 西側私道（物件2・3・4及び目的外土地9017番1・9017番6）との境界は境界プレートは部分的にしか確認できず、不明確であり協議を要する。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等 (物件2・3・4)

物 件	2・3・4	
位 置 ・ 交 通	J R日豊本線『五十市』駅の北西方・道路距離約560m 最寄バス停『久保原町』の南西方・約300m (徒歩約4分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	都城市市街地に存する、一般住宅や共同住宅、貸家等が建ち並ぶ住宅地域である。古くからの住宅地で、利便性は概ね良好である。	
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 : 都市計画区域内	
	用 途 地 域 : 第一種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率 : 60%	
	容 積 率 : 200%	
	防 火 規 制 : なし そ の 他 の 規 制 : なし	
画 地 条 件	間 口 : 一	
	奥 行 : 一	
	形 状 : 通路状地	
	地 勢 : 概ね平坦 地 盤 : 普通	
接面道路の状況	南側で幅員約4.0m舗装市道に接続する。	
土地の利用状況等	目的外土地(9017番1・9017番6)と一体となって、公衆用道路(建築基準法42条1項5号:位置指定道路)として、物件1のほか隣接する宅地への進入に利用されている(土地建物位置関係図参照)。	
供給処理施設	上 水 道 : あり	
	ガ ス 配 管 : なし	
	下 水 道 : 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 (令和6年10月21日時点)
	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 (令和6年10月21日時点)
そ の 他 : 特になし		
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、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	1992年の住宅地図、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	物件2・3・4及び目的外土地(9017番1・9017番6)は一体利用されているため、各筆の筆界は不明確である。 物件1及び南側市道との境界は境界プレートは部分的にしか確認できず、不明確であり協議を要する。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件5）

区分	主である建物
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13年 (固定資産公課証明書記載) 経過年数 : 24年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : かわらぶき
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : ビニールクロス等
	天 井 : プリント合板・ビニールクロス
	床 : 畳、フローリング等
	設 備 : 給排水設備
そ の 他 :	
床面積(現況)	現 況 : 114.98㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 共同住宅
	間 取 り : 2DK×2室
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保守管理の状態	新築後24年経過するも、概ね良好な維持管理の状態にある。また、天井等には雨漏りの跡は確認できなかった。共有者によると、本件は10年ほど空家とのことであり、再度の使用に当たっては、保守点検を要する。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	南東側の軒下に苔が生えていることから、何らかの不具合が発生している可能性は否定できない。詳細については、別途点検を要する。 本件については、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別途専門調査機関の分析・調査を要する。

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件6）

区 分	主である建物
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5年（固定資産公課証明書記載） 経過年数 : 32年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : かわらぶき
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : ビニールクロス
	天 井 : プリント合板・ビニールクロス
	床 : 畳、フローリング等
	設 備 : 給排水設備
そ の 他 :	
床面積（現況）	現 況 : 57.01㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居宅
	間 取 り : 3DK
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保守管理の状態	新築後30年経過するも、概ね良好な維持管理の状態にある。また、天井等には雨漏りの跡は確認できなかった。共有者によると、本件は10年ほど空家とのことであり、再度の使用に当たっては、保守点検を要する。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	本件については、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別途専門調査機関の分析・調査を要する。

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件7）

区分	主である建物
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5年（固定資産公課証明書記載） 経過年数 : 32年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構造 : 木造
	屋根 : かわらぶき
	外壁 : サイディング
	内壁 : ビニールクロス
	天井 : プリント合板・ビニールクロス
	床 : 畳、フローリング等
	設備 : 給排水設備
その他 :	
床面積（現況）	現況 : 57.01㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅
	間取り : 3DK
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施行 : 普通
保守管理の状態	新築後30年経過し、経年劣化しており、壁の穴、壁紙の破れ、畳の汚れが目立つ状態にある。また風呂場のほか、内壁等にカビが発生している部分が各所に見受けられた。なお、天井等には雨漏りの跡は確認できなかった。共有者によると、令和4年ころまで使用されていたとのことである。かかる状況から、再度の使用に当たっては、相当の保守点検を要する。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	本件については、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別途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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円)
	ア					ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,600	0.855	619.46	1.00	—	10,911,000
2	20,600	0.100	129.00	1.00	0.10	27,000
3	20,600	0.100	5.47	1.00	0.10	1,000
4	20,600	0.100	4.03	1.00	0.10	1,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：

物件1	地積過大	0.90	台形	0.95	相乗積	0.855
物件2	共用私道	0.10			相乗積	0.100
物件3	共用私道	0.10			相乗積	0.100
物件4	共用私道	0.10			相乗積	0.100

(ウ) 地積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：物件2・3・4 持分：2/20≒0.10

② 建物価格（物件5・6・7）

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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現 価 率	建物の価格(円)
	ア		ウ	ア×イ×ウ
5	160,000	114.98	0.077	1,417,000
6	160,000	57.01	0.059	538,000
7	160,000	57.01	0.029	265,000
計				2,220,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数/経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件5 （ 2年 ÷ 26年 ） × （ 1 － 0.00 ） ≒ 0.077

物件6 （ 2年 ÷ 34年 ） × （ 1 － 0.00 ） ≒ 0.059

物件7 （ 2年 ÷ 34年 ） × （ 1 － 0.50 ） ≒ 0.029

物件7 内装の破損・汚れ等を考慮した。

2. 評価額の決定

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	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	10,911,000	0.30	法定地上権	1.00	3,273,000
合計					3,273,000

イ : 物件1の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,911,000	－ 3,273,000	1.00	0.80	0.60	3,666,000
2	27,000	－ 0	1.00	1.00	0.60	16,000
3	1,000	－ 0	1.00	1.00	0.60	1,000
4	1,000	－ 0	1.00	1.00	0.60	1,000
5	1,417,000	+ 1,643,000	1.00	0.80	0.60	1,469,000
6	538,000	+ 815,000	1.00	0.80	0.60	649,000
7	265,000	+ 815,000	1.00	0.90	0.60	583,000
計	13,160,000		一 括 価 格 (合計)			6,385,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算 : 物件5・6・7の土地利用権の範囲は各物件の住民が敷地を駐車場・通路として利用しているの
ので、全体の土地利用権等価格を建物の面積により案分した。

物件5 : 3,273,000 円 × 50.2% = 1,643,000 円

物件6 : 3,273,000 円 × 24.9% = 815,000 円

物件7 : 3,273,000 円 × 24.9% = 815,000 円

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 貸家であるが長期にわたり借家人が付かない状況、工作物の隣地への越境等を考慮した。

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を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号	: 都城(公)-8
所 在	: 都城市箕原町2997番4
価 格	: 18,500円/㎡
位 置	: 五十市 1.3km
価 格 時 点	: 令和6年1月1日
地 積	: 259.00㎡
供給処理施設	: 水道
接 面 道 路	: 南4m市道
用 途 指 定 等	: 都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率: 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅の中に、空地等が見られる住宅地域

(2) 固定資産評価額 (令和6年度固定資産公課証明書による)

物件1	: 8,021,387 円
物件2	: 1,074,183 円
物件3	: 45,548 円
物件4	: 33,557 円
物件5	: 1,831,908 円
物件6	: 835,842 円
物件7	: 835,842 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
都城(公)-8	18,500	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(90.0)}$	$\doteq 20,600$

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 : 標準的画地 : 1.00

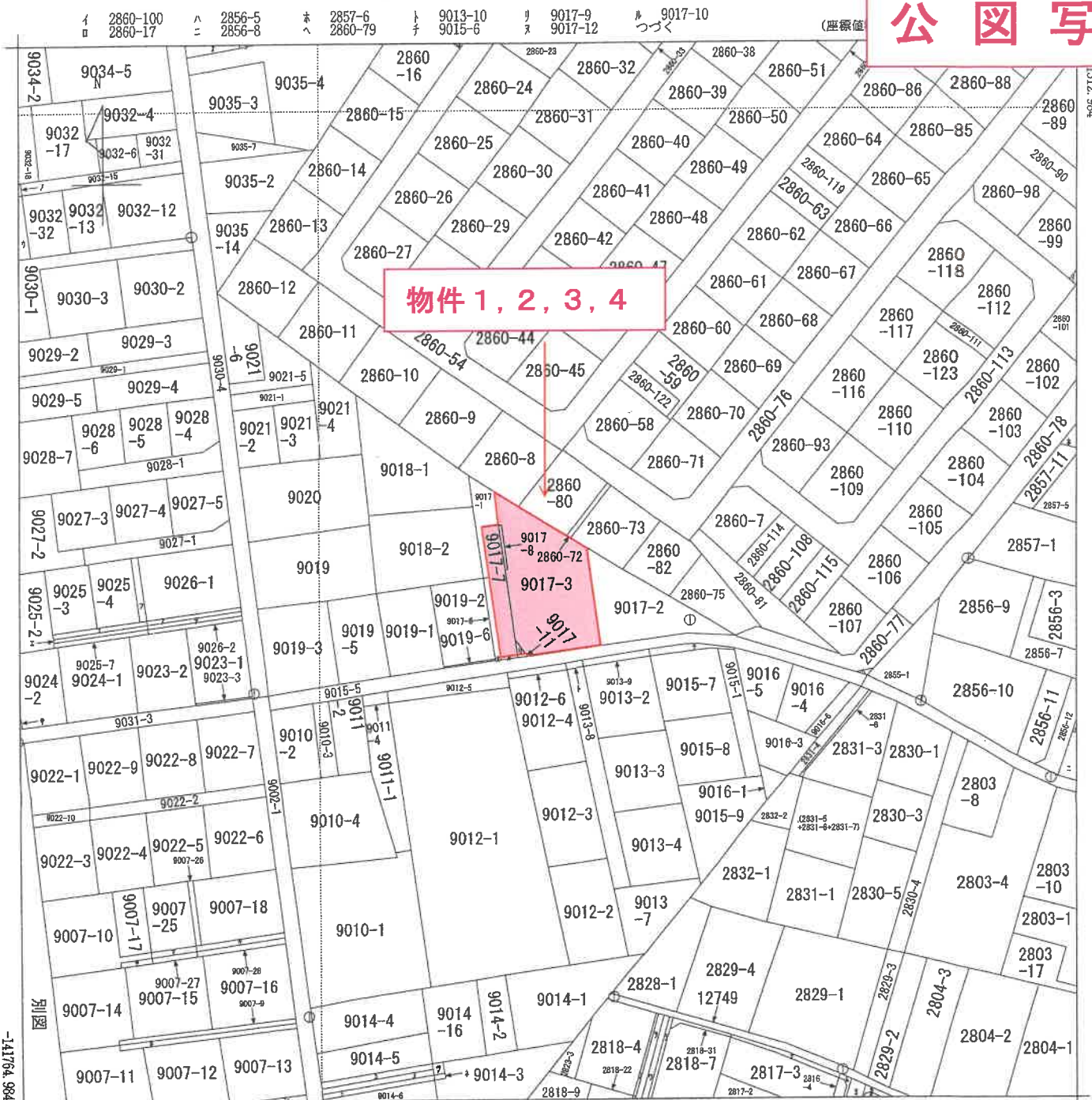
地 域 格 差 : 交通接近 1.00 街路 1.00 環境 0.90 \doteq 0.90

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上

公図写



地番区域見出
久保原町

請求部	所在	都城市久保原町		地番	9017番3				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和38年2月			備付年月日(原図)	昭和55年10月1日		補事項		

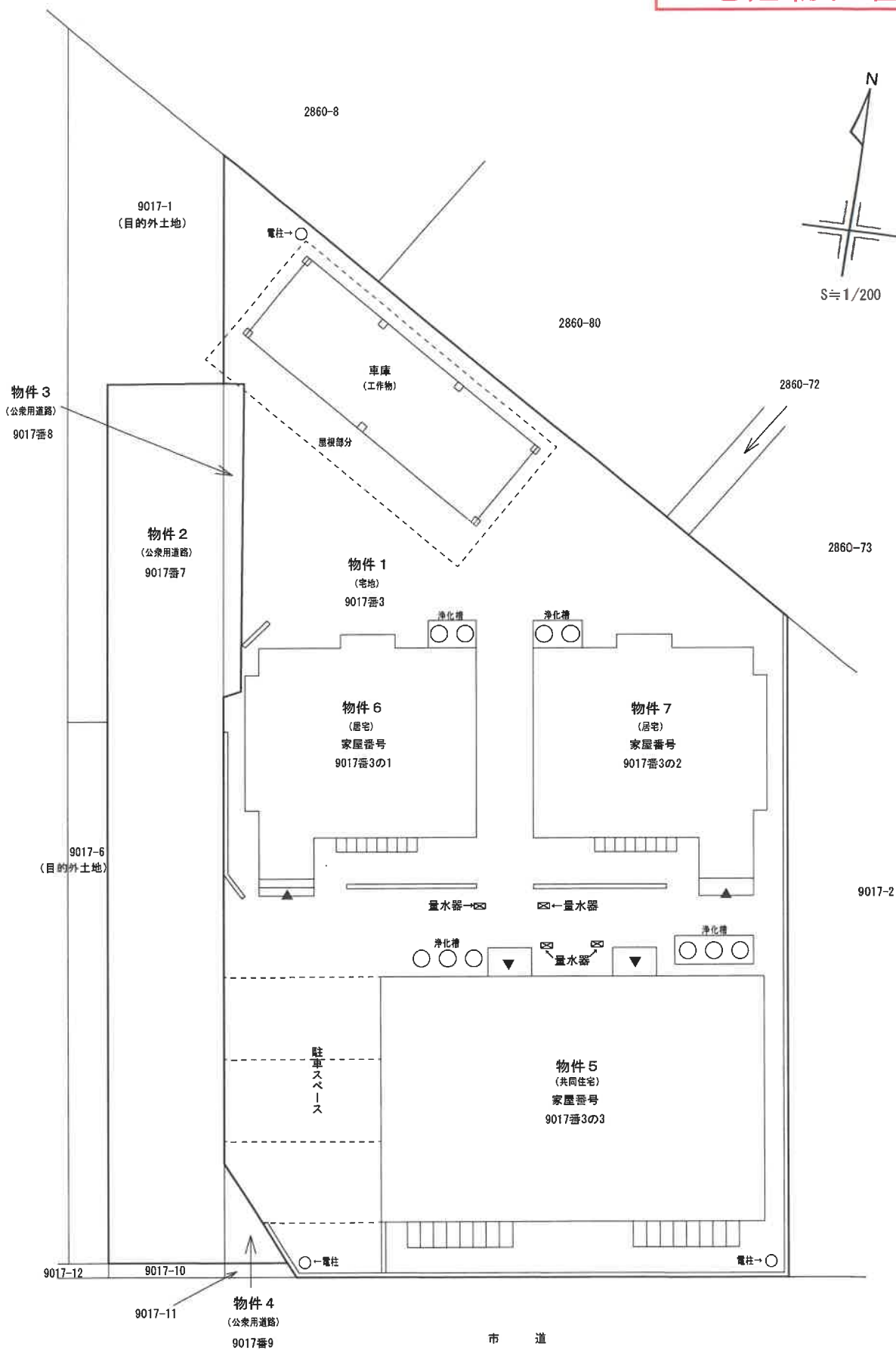
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月27日
宮崎地方法務局都城支局
登記官

地図整理番号: M14610
(1/2)

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図



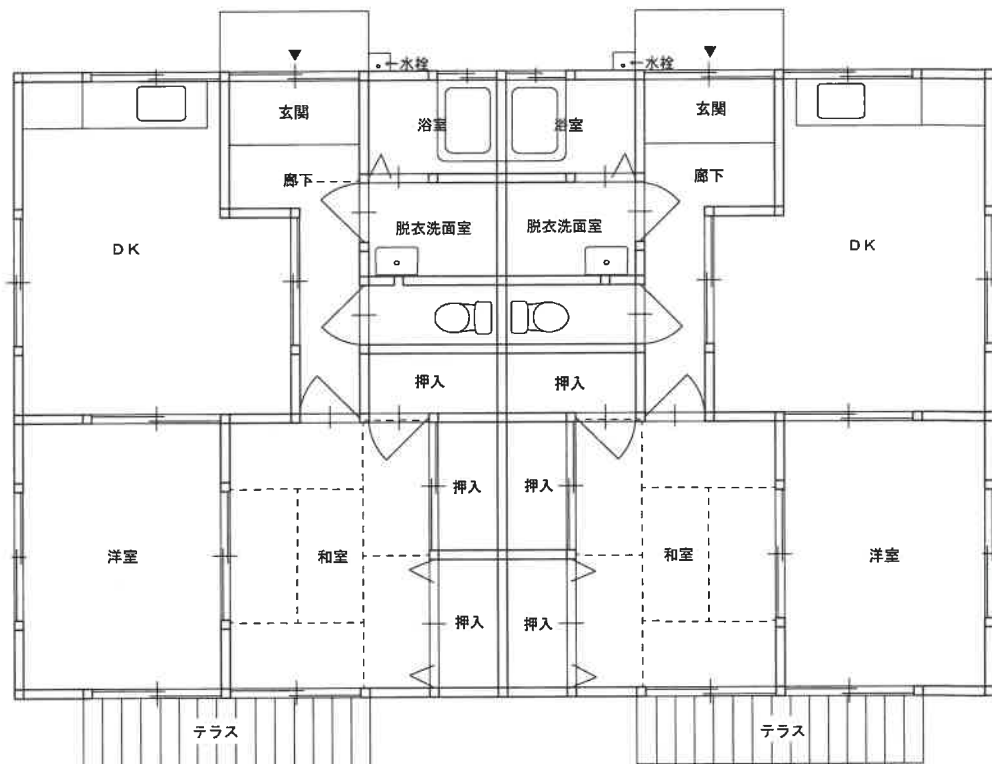
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

物件 5 (共同住宅)
家屋番号 9017番3の3



S≒1/100

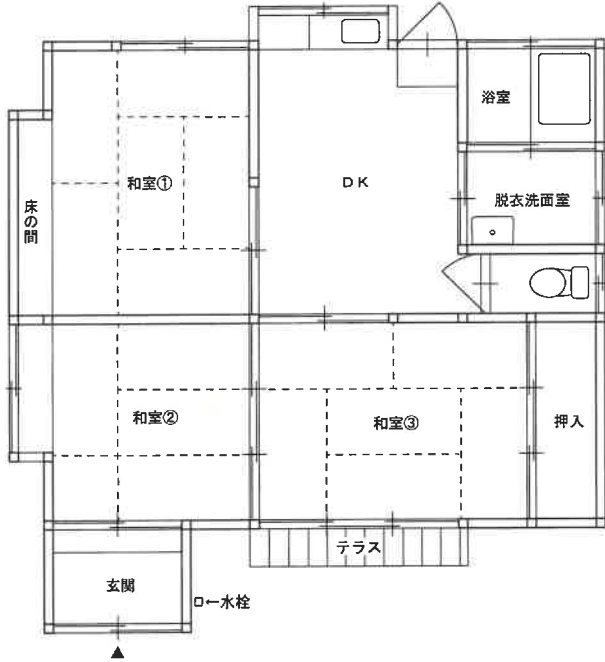


間取図

物件 6 (居宅)
家屋番号 9017番3の1

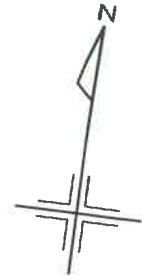


S≒1/100

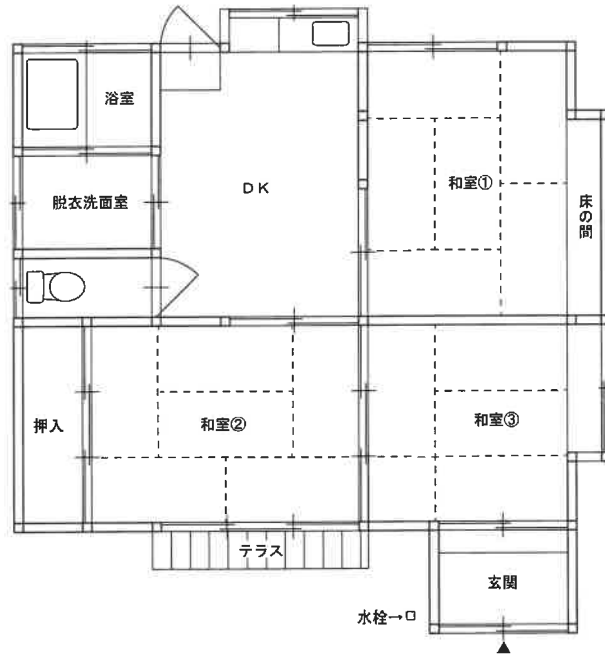


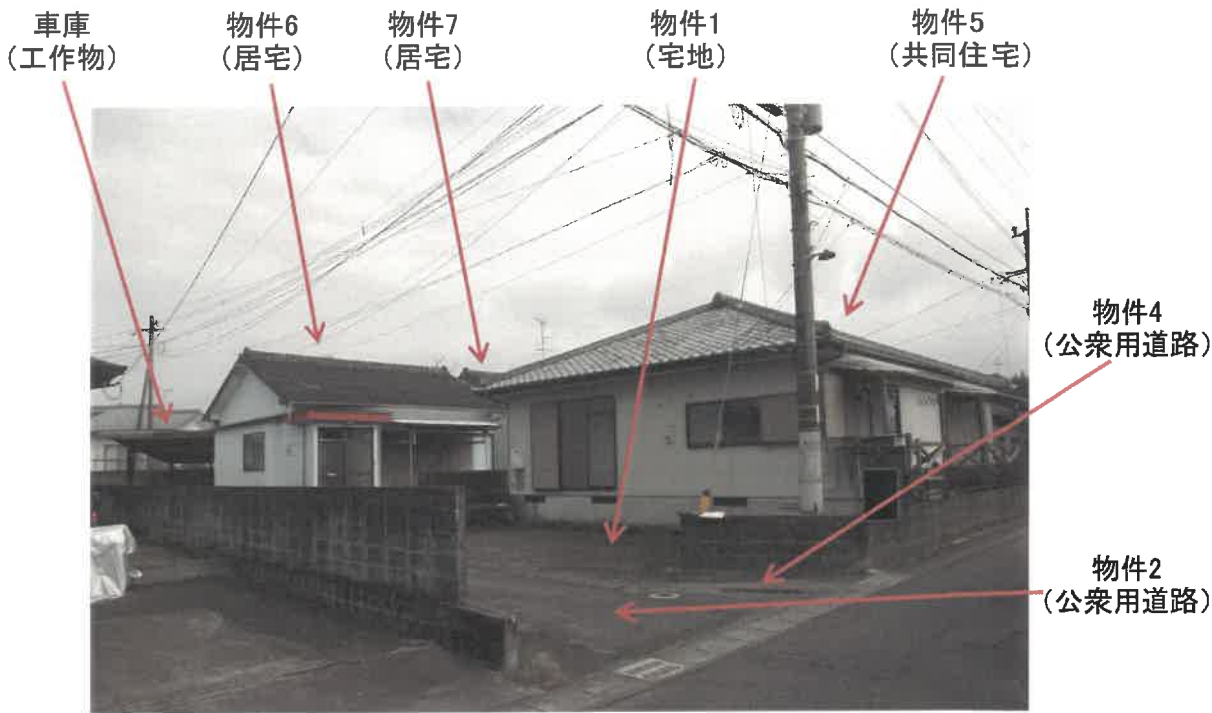
間取図

物件 7 (居宅)
家屋番号 9017番3の2



S≒1/100





南西方よりのぞむ



南東方よりのぞむ



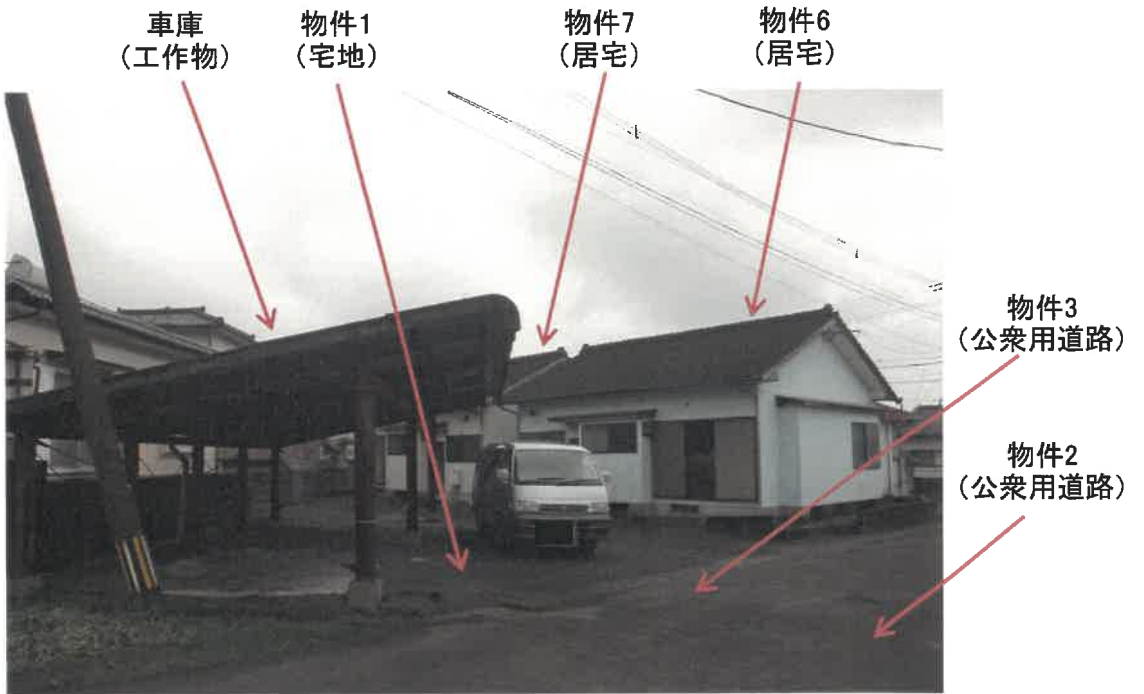
南西方よりのぞむ



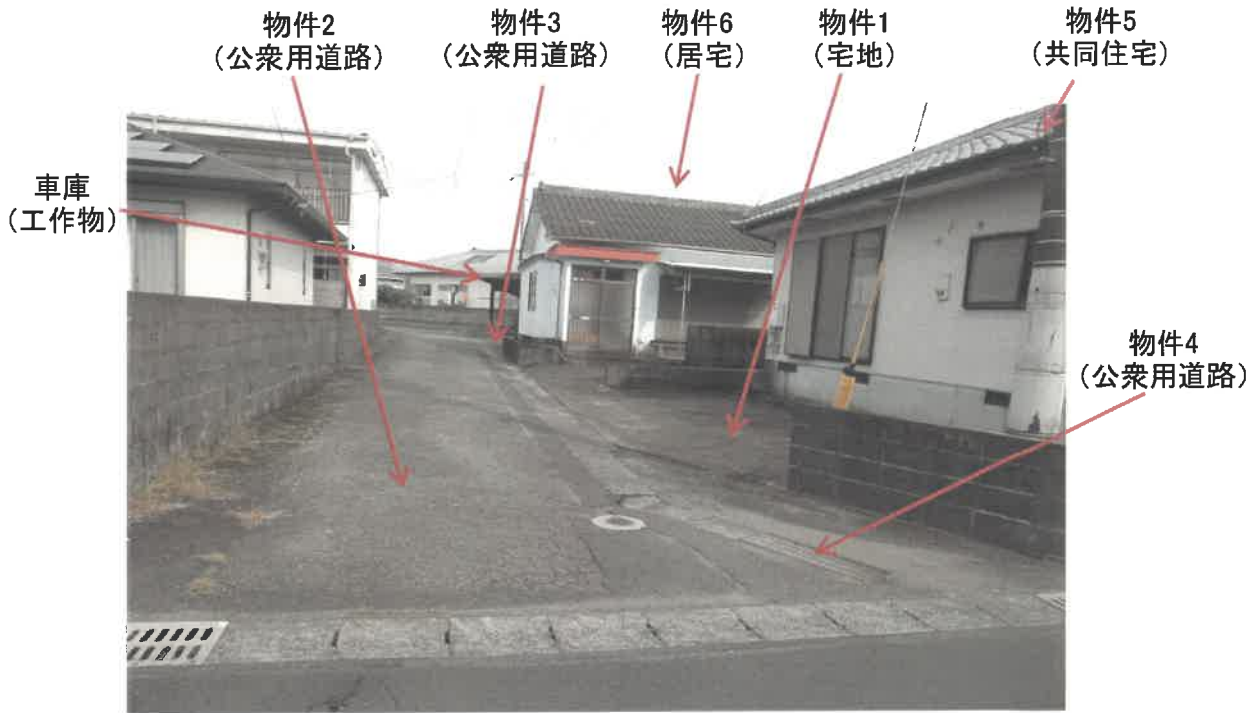
南西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



北西方よりのぞむ



南東よりのぞむ