令和　７年（ケ）第　　５３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１０月　９日
宮崎地方裁判所民事部
裁判所書記官　牛　谷　俊　輔

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１０月２３日から 令和　７年１０月３０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１１月　６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　７年１１月２０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　７年１０月　９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）
1～4	1,439,000 1,151,200	一括	287,800	0	0
1	71,000				
2	27,000				
3	791,000				
4	550,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市五十町

　地　　番　　２３７１番１

　地　　目　　宅地

　地　　積　　６３．５４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　都城市五十町

　地　　番　　２３７７番４

　地　　目　　雑種地

　地　　積　　３６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　都城市五十町

　地　　番　　２３７１番９

　地　　目　　宅地

　地　　積　　２１３．０２平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　都城市五十町　２３７１番地９

　家屋　番号　　２３７１番９

　種　　類　　居宅

　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　床　面　積　　８９．６８平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　７年（ケ）第　　５３号

物　件　明　細　書

令和　７年　９月１１日
宮崎地方裁判所民事部
裁判所書記官　福　山　雄　太

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】
Ｂが占有している。同人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３】
北西端擁壁部分につき、隣地（地番２３７１番１９及び２３７１番１０）との境界が不明確である。
南西端擁壁部分につき、隣地（地番２３７１番２１及び２３７１番７）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　　都城市五十町

　地　　番　　２３７１番１

　地　　目　　宅地

　地　　積　　６３．５４平方メートル

　共有者　Ａ　持分２分の１

２　所　　在　　都城市五十町

　地　　番　　２３７７番４

　地　　目　　雑種地

　地　　積　　３６平方メートル

　共有者　Ａ　持分３分の１

３　所　　在　　都城市五十町

　地　　番　　２３７１番９

　地　　目　　宅地

　地　　積　　２１３．０２平方メートル

　所有者　Ａ

４　所　　在　　都城市五十町　２３７１番地９

　家屋　番号　　２３７１番９

　種　　類　　居宅

　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　床　面　積　　８９．６８平方メートル

　所有者　Ａ

令和７年（ケ）第５３号
令和　７年　７月１７日受理
令和　７年　８月１５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７年（ケ）第５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市五十町
　　地　　番　　２３７１番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　６３．５４平方メートル
　　共有者　Ａ持分２分の１

２　所　　在　　都城市五十町
　　地　　番　　２３７７番４
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　３６平方メートル
　　共有者　Ａ持３分の１

３　所　　在　　都城市五十町
　　地　　番　　２３７１番９
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２１３．０２平方メートル
　　所有者　Ａ

４　所　　在　　都城市五十町２３７１番地９
　　家屋番号　　２３７１番９
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造かわらぶき平家建
　　床 面 積　　８９．６８平方メートル
　　所有者　Ａ

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１，３）　□公衆用道路（物件）　■雑種地（物件２）
形状	■公図（地籍図）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物件３上に下記建物を所有し，占有している 上記の者が本件土地物件１及び同２を公衆用道路（共有私道）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２３７７番７は都城市所有の雑種地（現況：公衆用道路）である。
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	□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

占有者及び占有権原（物件４関係）

占有範囲	■全部　□一部
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者）　■A（債務者兼所有者））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２０年１０月４日（相続日）
最初の契約等	契約日	平成２０年１０月４日（相続日）ころ
	期間	平成２０年１０月４日（相続日）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　目的土地物件１び同２の南側が接する道路は，都城市道です。
■ B（占有者（A（債務者兼所有者）の母））	（現場所にて筆談によって聴取） 1　目的建物物件４には私が無償で居住しています。 2　目的建物物件４に雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありません。 3　目的建物物件４はもともと二軒長屋だったものを増改築しました。 4　目的建物物件４内でペット（犬１匹）を飼っています。 5　隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。
■ A（債務者兼所有者）	1　目的物件の占有関係及び現況についてはおおよそBが述べたとおりです。なお，１０年以上前に，目的建物物件４の南西側にシロアリ被害を確認したので，薬剤を散布するなどの駆除作業を行いまいした。 2　目的建物物件４の改築時期は，はっきりわかりません。 3　目的土地物件物件３の南西角及び南東角の境界は，公図とブロック積みの形状が齟齬していますが（写真⑫～⑮），公図の形状が正しい境界です。
■ B（占有者（A（債務者兼所有者）の母））	（現場所にて筆談によって聴取） 1　目的建物物件４の太陽光発電設備は，亡夫Cが設置しました。工事代金約２００万円は，すでに完済しています。

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３は，目的建物物件４の敷地として，目的土地物件１及び同２は，公道から目的土地物件３への出入りための公衆用道路（共有私道）として使用されている。

2　目的土地物件１ないし同３の筆界は不明確であるが，一連となった土地の周囲の境界は，目的土地物件３の南西角及び北西角部分を除き，ブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。

　目的土地物件３の南西角及び北西角部分のブロック積みは，公図の境界の形状と齟齬しており，同境界付近のブロック積みには，Aの主張を裏付けるような金属（境界）プレートが張り付けてある（写真⑬，⑮）。

3　目的建物物件４は，内外に経年による劣化や汚損等が見受けられたものの，雨漏りやシロアリの被害は確認できなかった。なお，シロアリ被害につき，債務者が１０年以上前に被害を確認し，駆除作業を施した旨を聴取した。

4　目的建物物件４に，太陽光発電装置が設置されている。

　占有者Bによると設置代金約２００万円は支払い済みであるが，設置時期などその他の詳細は不明とのことである。

　なお，屋根に設置されたパネルは合計２１枚で，目的建物物件４の外壁に設置された太陽光発電パワーコンディショナには「最大出力　３．０KW」と表示されている。

5　目的土地物件１に，現存しない家屋番号２３７１番１の３（居宅　木造平家建　５４．５３㎡）の登記が残っている。

6　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。

（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
R7.7.18 (金) ☑ 15:10 ～ 15:20 (10)	都城市役所	登記簿徴求（底地調査を含む）
R7.7.18 (金) ☑ 15:40 ～ 15:55 (15)	都城市役所	建物図面徴求，接面道路調査
R7.7.23 (水) ☑ 11:15 ～ 12:20 (65)	物件所在地	現場所確認，Ｂから聴取，写真撮影
R7.7.23 (水) ☑ 12:35 ～ 12:45 (10)	都城市五十町	Ａ宅訪問（全戸不在：不在通知差置）
R7.8.1 (金) ☑ 10:00 ～ 10:50 (50)	物件所在地	立入調査（評価人同行，Ａ・Ｂ立会），写真撮影
( ) ☐ ～ ( )		
( ) ☐ ～ ( )		
( ) ☐ ～ ( )		
( ) ☐ ～ ( )		
( ) ☐ ～ ( )		
( ) ☐ ～ ( )		
( ) ☐ ～ ( )		

（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

☐ 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。

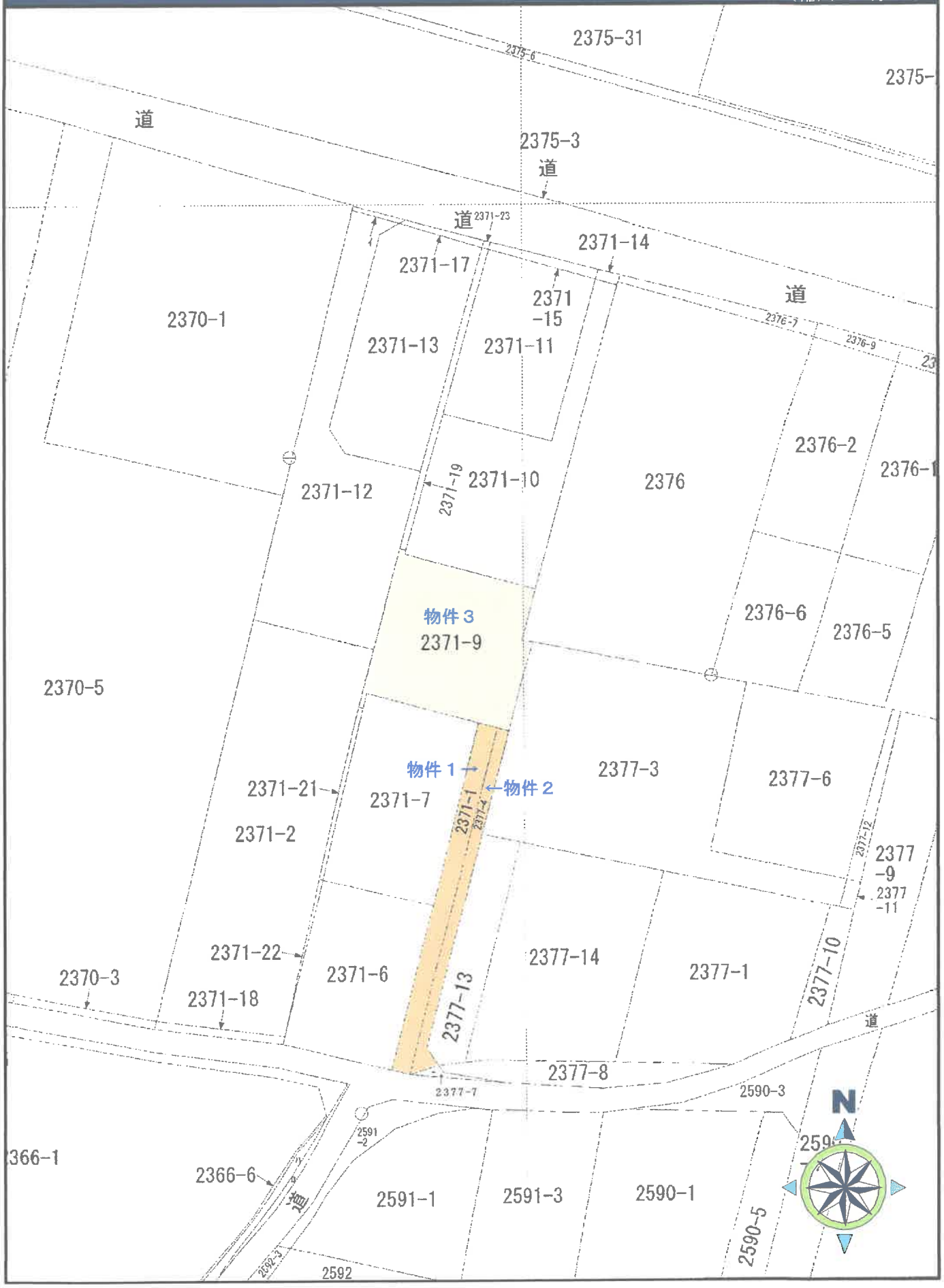
☐ c　＿＿＿＿＿＿＿＿ 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☐ 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。

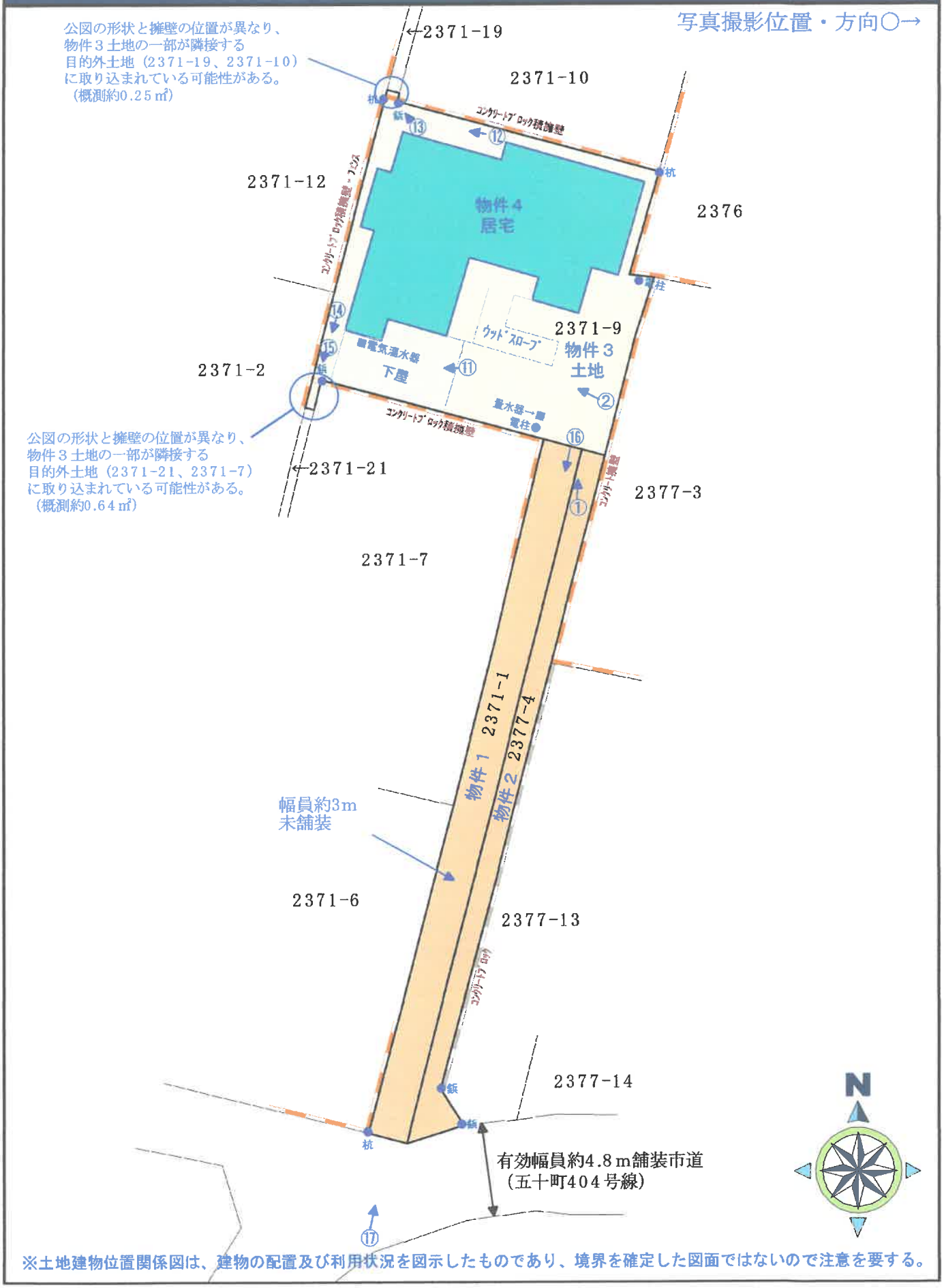
公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局都城支局
（縮尺 500分の1）



土地建物位置関係図

（縮尺 250分の1）



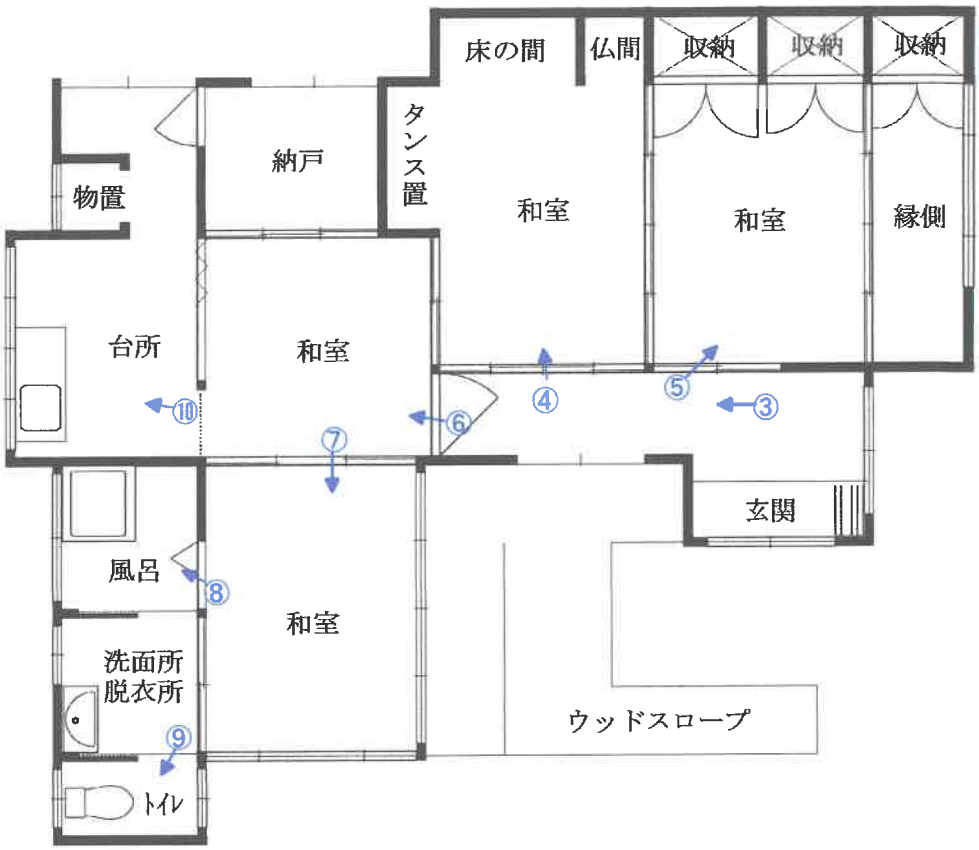
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図

（縮尺 100分の1）

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

写真⑩

写真⑪

※　目的建物物件４の下屋の内部の状況

目的建物物件４

写真⑫

※　目的土地物件３の北西角付近の状況

目的土地物件３

金属（境界）プレート

写真⑬

※　目的土地物件３の北西角付近の状況

目的土地物件３

目的建物物件４の下屋

写真⑭

※　目的土地物件３の南西角付近の状況

目的建物物件４の下屋　　金属（境界）プレート

写真⑮

※　目的土地物件３の南西角付近の状況

写真⑯

写真⑰

副本

令和7年(ケ)第53号

令和7年 8月1日 現地調査
令和7年 8月5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

古清水賢一

第１　評価額

一　括　価　格	
金　1,439,000 円	
内　訳　価　格	
物件１	金　71,000 円
物件２	金　27,000 円
物件３	金　791,000 円
物件４	金　550,000 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	都城市五十町 2371番1 宅地 63.54㎡　(共有持分2分の1)	登記簿記載のとおり
2	所在 地番 地目 地積	都城市五十町 2377番4 雑種地 36㎡　(共有持分3分の1)	登記簿記載のとおり
3	所在 地番 地目 地積	都城市五十町 2371番9 宅地 213.02㎡	登記簿記載のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市五十町2371番地9 2371番9 居宅 木造かわらぶき平家建 89.68㎡	登記簿記載のとおり

物件番号	特記事項
1・2	物件１土地（共有持分2分の1）、物件２土地（共有持分3分の1）は、現況が一体利用され、幅員約3m未舗装の共有通路として利用されている。なお、当該共有通路は、南側で有効幅員約4.8m舗装市道(五十町404号線)に接続している。
3	物件３土地の北西端は、公図の形状と擁壁の位置が異なり、物件３土地の一部が目的外土地（2371-19、2371-10）に取り込まれている可能性がある（概測約0.25㎡）。同様に画地の南西端も公図の形状と擁壁の位置が異なっており、物件３土地の一部が目的外土地（2371-21、2371-7）に取り込まれている可能性がある（概測約0.64㎡）。
4	幅員約3mの共有通路を介して市道に接しているため、建物の建替え時等において、接道義務を満たしているかどうかについては、市役所と協議が必要となる。

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・２		
位置・交通	ＪＲ日豊本線 五十市駅	950 m	（道路距離）
	宮崎交通 鷹尾2丁目バス停	1.3 ｋｍ	（道路距離）
付近の状況	近隣地域は、都城市役所の西方約2.7ｋｍ（直線距離）付近に位置し、県道都城隼人線の南側背後に所在する住宅地域であり、戸建住宅を主に農地も多く介在する。前記県道沿いには、大型店舗等の商業施設がみられ、日常生活の利便性は良好といえる。農地等の空地も多いため、ミニ開発も見受けられるが、開発の程度は緩やかであり、大きな変化はなく、当分の間は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	無指定	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	沿道利用保全型地区、景観計画区域（自然・田園区域）、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外	
画地条件（規模，形状等）	規模	99.54㎡	（2筆計：登記地積）
	間口	約 3m	（幅）
	奥行	約 35m	（延長）
	形状	帯状地	
	その他	特になし	
接面道路	南側：有効幅員約4.8m舗装市道（五十町404号線）に等高に接面する。（建築基準法第42条1項1号道路）		
土地の利用状況	物件１と物件２は、一体利用の状態にあり、幅員約3mの共有通路として利用されている。		
隣地の状況等	（東側）住宅、（西側）住宅、（南側）市道を介して住宅、（北側）住宅		

１－２　対象土地の概況及び利用状況等

<table>
<tr><th>目　的　物　件</th><th colspan="4">物件１・２</th></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td></td><td>前面道路(市道)の敷設</td><td>対象物件への接続</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>上　水　道</td><td>あり</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td>下　水　道</td><td>なし</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td>都　市　ガ　ス</td><td>なし</td><td>－</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">災害等の危険性</td><td>津波ハザード</td><td colspan="2">特になし</td><td rowspan="3">国土交通省
重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ
(評価時点)</td></tr>
<tr><td>洪水ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>高潮ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>土砂災害警戒区域等</td><td colspan="2">特になし</td><td>宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td colspan="2">特になし</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財の有無及びその状態</td><td colspan="4">都城市教育委員会文化財課での聴取によると、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。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の有無及びその状態</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>境　界　等</td><td colspan="4">国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。物件１及び物件２土地の地積測量図はない。
現地においては、物件１、物件２土地は一体利用のうえ、未舗装の共有通路として利用されており、南側市道との境界は、境界杭・境界鋲で確認できる。その他の周辺隣接地との境界はコンクリートブロック等が施工されており、境界は概ね確認できる。物件１と物件２の筆界は、やや不明確であるため協議を要する。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="4">物件１土地の共有持分は2分の1、物件２土地の共有持分は3分の1である。</td></tr>
</table>

１－３　対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件３		
位置・交通	ＪＲ日豊本線 五十市駅	950 ｍ	（道路距離）
	宮崎交通 鷹尾2丁目バス停	1.3 ｋｍ	（道路距離）
付近の状況	近隣地域は、都城市役所の西方約2.7ｋｍ（直線距離）付近に位置し、県道都城隼人線の南側背後に所在する住宅地域であり、戸建住宅を主に農地も多く介在する。前記県道沿いには、大型店舗等の商業施設がみられ、日常生活の利便性は良好といえる。農地等の空地も多いため、ミニ開発も見受けられるが、開発の程度は緩やかであり、大きな変化はなく、当分の間は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	無指定	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	沿道利用保全型地区、景観計画区域（自然・田園区域）、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外	
画地条件（規模，形状等）	規模	213.02㎡	（登記地積）
	間口	約 3m	
	奥行	約 14m	
	形状	概ね整形地	
	その他	特になし	
接面道路	南東側：有効幅員約3m未舗装通路（物件１・２共有通路）に等高に接面する。		
土地の利用状況	物件３は物件４建物の敷地として利用されている。		
隣地の状況等	（東側）住宅、（西側）住宅、（南側）住宅、（北側）住宅		

１－４　対象土地の概況及び利用状況等

<table>
<tr><th>目　的　物　件</th><th colspan="4">物件３</th></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td></td><td>物件１・２の
前面道路(市道)の敷設</td><td>対象物件への接続</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>上　　水　　道</td><td>あり</td><td>あり</td><td>※特記事項①参照</td></tr>
<tr><td>下　　水　　道</td><td>なし</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td>都　市　ガ　ス</td><td>なし</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">災害等の危険性</td><td>津波ハザード</td><td colspan="2">特になし</td><td rowspan="3">国土交通省
重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ
（評価時点）</td></tr>
<tr><td>洪水ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>高潮ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>土砂災害警戒区域等</td><td colspan="2">特になし</td><td>宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td colspan="2">特になし</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財の有無及びその状態</td><td colspan="4">都城市教育委員会文化財課での聴取によると、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。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の有無及びその状態</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>境　界　等</td><td colspan="4">国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。物件３土地の地積測量図が存するものの、合筆前の測量図であるため、現況の地積とは異なる。
現地においては、周辺隣接地との境界はコンクリートブロック積擁壁等が施工されており、一部に境界杭・境界鋲も存するため境界は概ね確認できるが、北西端及び南西端の一部については、公図の形状と擁壁の位置が異なるため協議を要する（特記事項②参照）。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="4">①上水道は、南側の市道から、物件１土地を通って引込みされており、南側隣接者(2371-6及び2371-7）と共同で使用している。
②物件３土地の北西端は、公図の形状と擁壁の位置が異なり、物件３土地の一部が目的外土地（2371-19、2371-10）に取り込まれている可能性がある（概測約0.25㎡）。同様に画地の南西端も公図の形状と擁壁の位置が異なっており、物件３土地の一部が目的外土地（2371-21、2371-7）に取り込まれている可能性がある（概測約0.64㎡）。
③物件３土地の南側と東側に電柱が存する。</td></tr>
</table>

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	昭和63年月日不詳（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 38 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	木造瓦葺平家建
	外壁	サイディング、亜鉛メッキ鋼板、板張り等
	内壁	プリントベニア、繊維壁、クロス等
	天井	プリントベニア等
	床	畳、フローリング等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	オール電化（電気給湯器・ＩＨ）、太陽光発電システム
現況床面積	89.68㎡（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４Ｋ＋納戸（附属資料：間取図を参照）
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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	①築後約38年経過した建物であり、平成21年の建物登記以前に2棟の長屋を増改築して建てられている。外観上はシミ、汚れ、錆等が認められ、経年相応の老朽化が認められるものの、物理的損傷は見受けられない。内部においては、全体的にシミ、汚れが見受けられるものの、建具の不具合、床のたわみ等は認められなかった。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、10年ほど前に所有者が白アリ駆除を行っている。 ②幅員約3mの共有通路を介して市道に接しているため、建物の建替え時等において、接道義務を満たしているかどうかについては、市役所と協議が必要となる。 ③太陽光発電システム（太陽光パネル:21枚、パワーコンディショナ:最大出力3ｋｗ）が2013年頃に設置され、現在も稼働している。 ④犬１匹を飼育しており、一部でペット臭が認められる。	

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

① 物件１・２・３（土地）

物件１・２・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	17,800	0.30	63.54	---	339,000
2	17,800	0.30	36.00	---	192,000
3	17,800	0.71	213.02	1.00	2,692,000
計					3,223,000

（内訳）

ア	規準とする公示地等	都城-２	（公示地） ※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	公示地（公示価格） 22,400円／㎡ × 時点修正 (100)/100 × 標準化補正 100/(100) × 地域格差 100/(126) ≒ 標準画地価格 17,800円／㎡			
	〈時点修正〉	公示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 1.10 × 交通接近条件 1.02 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.02 × その他条件 1.00		（格差率）	1.26
イ	個別格差の内訳（相乗積）	物件１	通路敷き △70%	（格差率）	0.30
		物件２	通路敷き △70%	（格差率）	0.30
		物件３	道路事情 △20%、間口狭小 △10%、境界が一部不明確 △1%	（格差率）	0.71
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 耐用年数法 ウ	現価率 観察減価 エ	建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ ≒ オ
4	160,000	89.68	0.05	0.70	**502,000**

（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	38年	0.05	△30%

ア　再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

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			
3	2,692,000	0.30	（物件４）法定地上権	1.00	213.02㎡	**808,000**

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	339,000	---	1/2	1.00	0.70	0.60	**71,000**
2	192,000	---	1/3	1.00	0.70	0.60	**27,000**
3	2,692,000	－ 808,000	1/1	1.00	0.70	0.60	**791,000**
4	502,000	＋ 808,000	1/1	1.00	0.70	0.60	**550,000**
一括価格（合計）							**1,439,000**

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	物件4建物が老朽化の認められる建物であり、今後継続して使用するためには、相応の補修費等がかさむ可能性が認められること、建替え時に接道義務を満たすかどうかの協議が必要となることから、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

公示地番号	都城-２
所在	都城市南鷹尾町2099番152
価格	22,400 円／㎡
位置	ＪＲ日豊本線「五十市」駅へ約480mに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	299 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	南東 9m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率50%，容積率100%
地域の概要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額

年度	令和７年度	備考
物件１土地	38,124 円	(共有持分2分の1)
物件２土地	21,600 円	(共有持分3分の1)
物件３土地	1,582,738 円	
物件４建物	116,149 円	

第７ 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

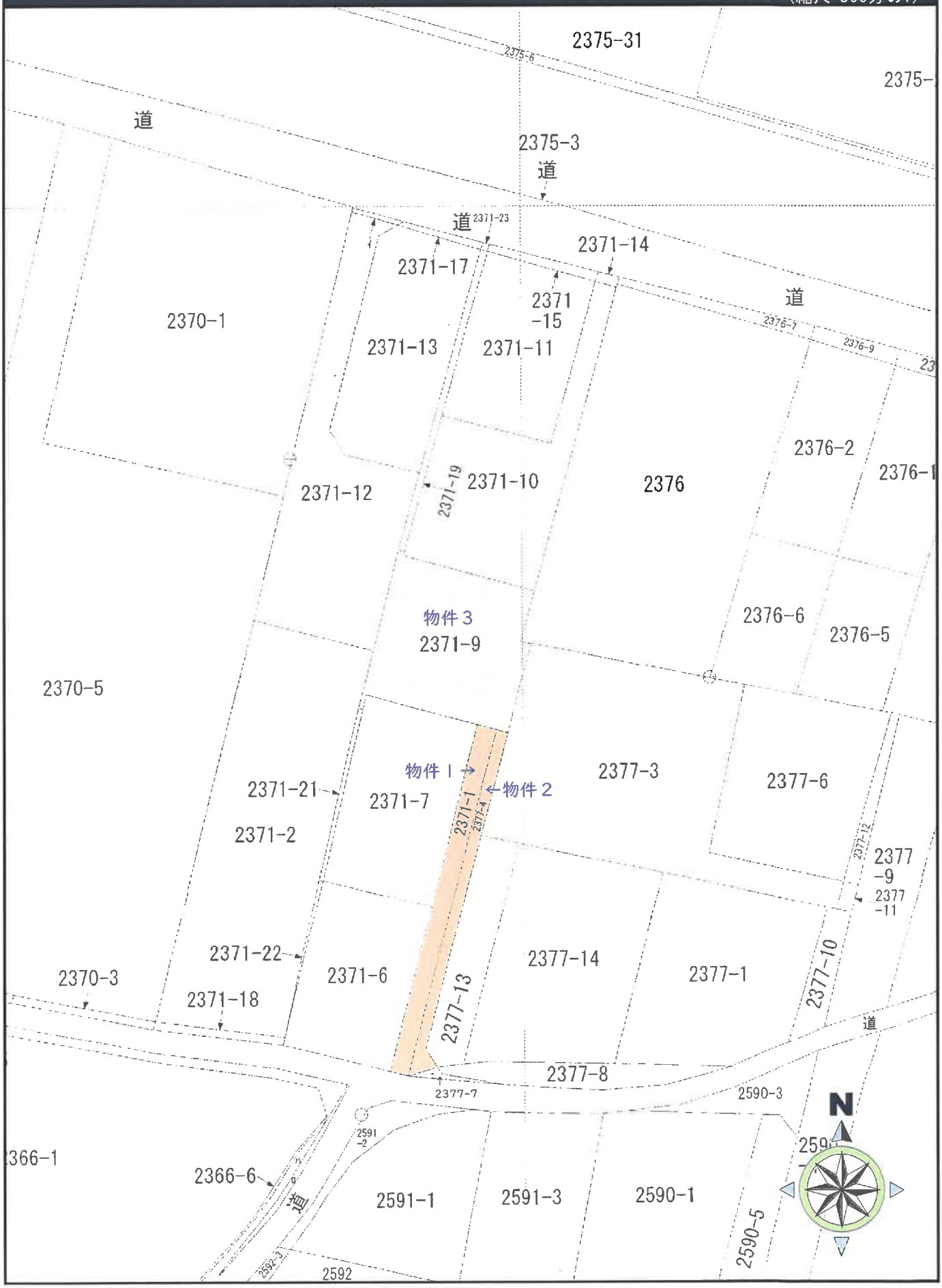
以 上

位　置　図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)

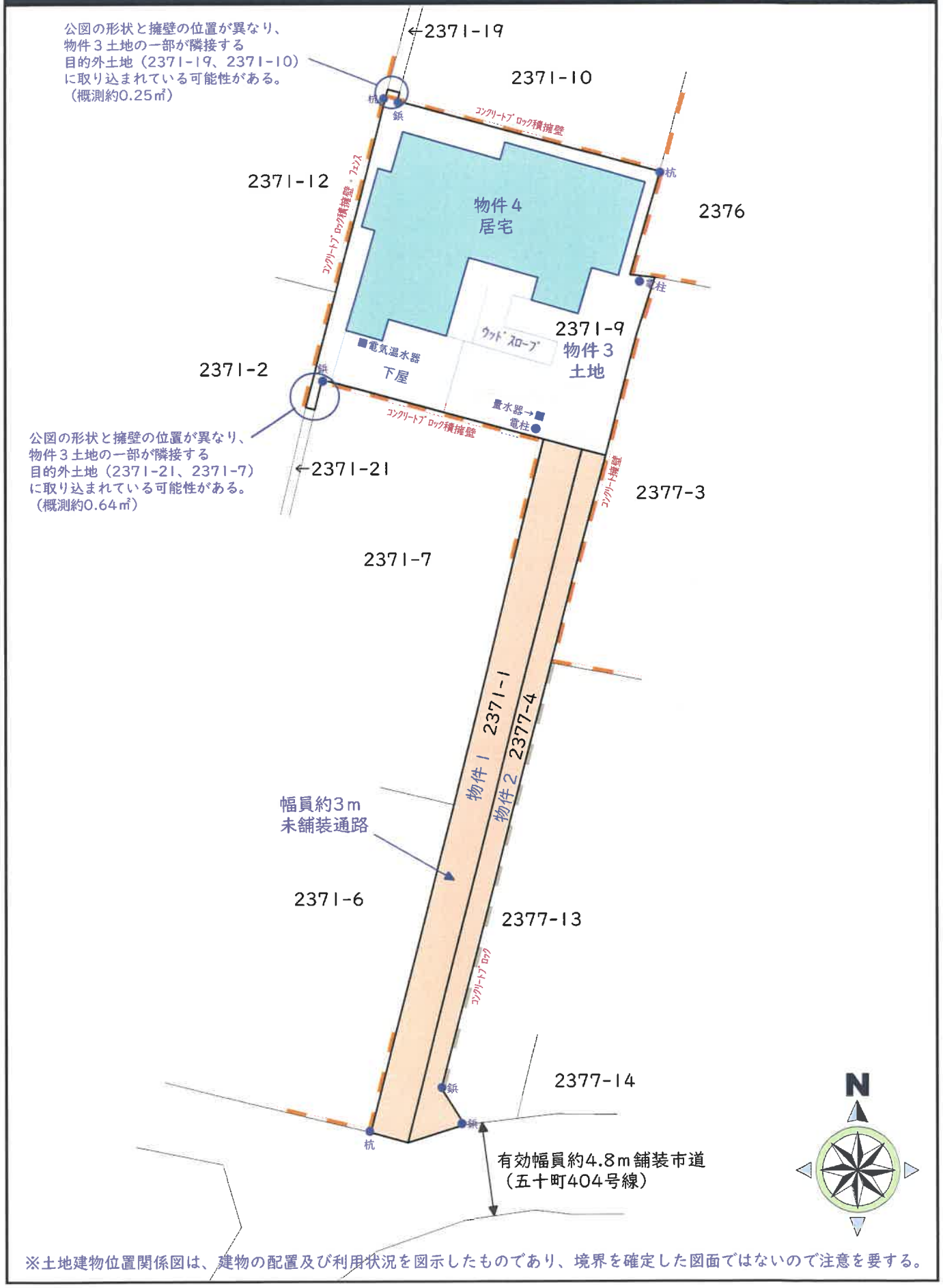
公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局都城支局
（縮尺 500分の1）



土地建物位置関係図

（縮尺 250分の1）

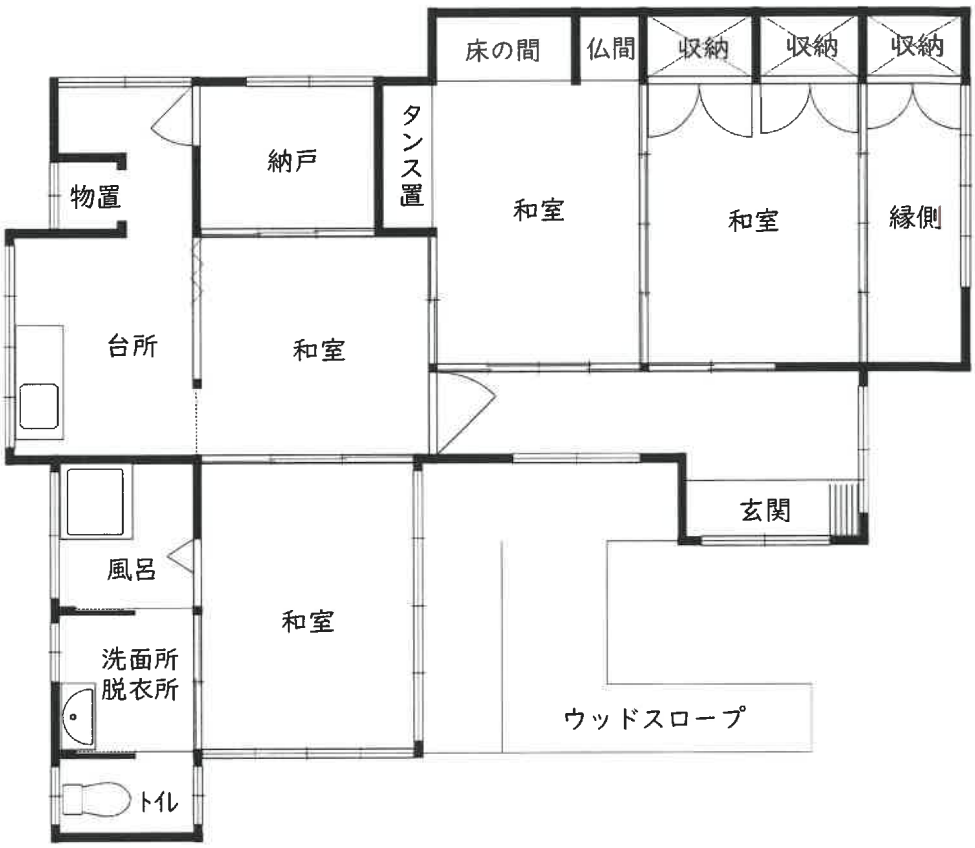


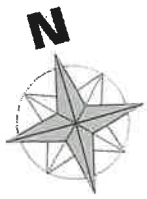
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

（縮尺 100分の1）

物件４建物





現 況 写 真

写真１　（物件１・２：南方より）

写真２　（物件３・４：南東方より）