

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月12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 6月26日から 令和 7年 7月 3日まで
開札期日	令和 7年 7月10日 午前 9時30分
開札場所	宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	令和 7年 7月24日 午前 9時50分
売却決定 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 6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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5	2,838,000 2,270,400	一括	567,600	63,849	0
1	355,000				
2	69,000				
3	719,000				
4	198,000				
5	1,497,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------|
| 1 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9040番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 314平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9041番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 61平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9042番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 635平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9051番 |

物 件 目 録

地 目 雑種地
地 積 175平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 西都市大字鹿野田字島崎 9042番地、9051番地

家屋 番号 9042番

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 399.18平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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1～5】

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5】

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1～4】

隣地との境界がいずれも不明確である。

本件土地の南東側の一部は、売却対象外の土地への通行のため無償で利用されている。

【物件番号2】

水路上の通路（暗渠）を通行のため無償で利用している。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------|
| 1 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9040番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 314平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9041番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 61平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9042番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 635平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 西都市大字鹿野田字島崎 |
| | 地 番 | 9051番 |

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 175平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 西都市大字鹿野田字島崎 9042番地、9051番地

家屋 番号 9042番

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 399.18平方メートル

令和7年(ケ)第12号
令和7年4月3日受理
令和7年5月2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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西都市大字鹿野田字島崎
9040番
山林
314平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西都市大字鹿野田字島崎
9041番
雑種地
61平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西都市大字鹿野田字島崎
9042番
雑種地
635平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 西都市大字鹿野田字島崎
9051番
雑種地
175平方メートル |
| 5 | 所
家屋番号
種 類
構 造
床面積 | 在
番
種 類
造
積 | 西都市大字鹿野田字島崎9042番地, 9051番地
9042番
作業所
鉄骨造スレート葺平家建
399.18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1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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	目的土地物件1及び同4は筆界未定地である。
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作業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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 鹿野田土地改良区担当者	<p>1 目的土地物件2の東側が接する水路は、当改良区が管理する排水路で、同土地等に入出入りするための通路の下には土管が埋めてあります（写真①、②）。</p> <p>2 Aが水路上使用することに対し、占用使用料等は課していません。本件競売により目的土地の取得者に対しても同様の対応になります。</p>
■ 西都市役所建設課担当者	<p>1 目的土地物件2の東側の道は里道です。</p> <p>2 同里道の西側の水路は、鹿野田土地改良区が管理しています。</p>
■ A（債務者兼所有者）	<p>1 目的建物物件5は製材工場ですが、製材業は約5年前に止めました。</p> <p>2 目的建物物件5に雨漏りやシロアリの被害はありません。</p> <p>3 目的建物物件5内の機械器具及び資材等は私の物です。</p> <p>4 目的土地物件1及び同4は筆界未定地ですが、目的土地の隣接土地所有者との間で、境界紛争等はありません。 筆界未定地内の目的外土地9052番（墓地）との境界は、ブロック積み部分です。</p>
■ 西都市役所農林課地籍調査係担当者	<p>1 目的土地物件1及び同4の筆界未定地の指定につき、国土調査時に、筆界未定地内に存する目的外土地9052番（墓地）の地権者等の立会が得られず、同土地の範囲が確定できなかったことから、同目的外土地に隣接する土地を含めて筆界未定にしたようです。</p>
■ A（債務者兼所有者）	<p>1 目的土地内に水道は引いていません。</p> <p>2 目的建物物件5の東側にある工作物（写真②）は、おがくずを貯蔵するサイロです。</p> <p>3 目的建物物件5内の機械器具のうち、写真⑤の機械の通称名は台車で、写真⑥の機械の通称名は本機で、帯鋸を装着して使用します。正式名称はいずれも不明です。</p> <p>4 目的土地の南東側の一部を、目的外土地9038番地の居住者が農機具を出し入れするために無償で使用させています（写真⑩）。</p>
執行官の意見	
<p>1 目的土地物件1～同4は、一体となって、目的建物物件5の敷地等として利用されている。</p> <p>2 上記一体となった土地の各筆界は不明で、周囲の境界も、目的土地物件1及び同4が筆界未定であること、北側のコンクリート擁壁と境界を表すと思われる杭が一致なこと等から、不明確で協議を要する。</p> <p>3 目的建物物件5の屋根に、複数の破損個所が確認された（写真④、⑨）</p> <p>4 目的建物物件5内に、機械器具一覧表記載の機械器具が存する。</p> <p>5 筆界未定地の範囲（地番）は、閉鎖された地図（旧土地台帳附属地図）と合致する。</p> <p>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枚目記載のとおり認めた。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械器具一覽表

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	製材機台車 (通称:台車)	1	不明	不明	不明	目的建物物件5内	写真⑤
2	製材機本機 (通称:本機)	1	株式会社 石田鉄工所	昭和62年4月	IHS-1100	目的建物物件5内	写真⑥
3	自動かんな盤	1	日立工機 株式会社	不明	不明	目的建物物件5内	写真⑦
4	自動かんな盤	1	日立工機 株式会社	1991年6月	P100RF	目的建物物件5内	写真⑧

(4 枚目)

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.8 (火) 10:45 ~ 11:05 (20)	高鍋/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.8 (火) 15:10 ~ 15:20 (10)	物件所在地	現場所確認, 全戸不在, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.8 (火) 12:30 ~ 12:40 (10)	西都市三宅	A (債務者兼所有者) 宅訪問 (不在: 不在通知書差置)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.8 (火) 12:55 ~ 13:10 (15)	鹿野田土地改良区	水路利用調査
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.8 (火) 13:20 ~ 13:50 (30)	西都市役所	建物図面・航空写真徴求, 接面道路調査
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.8 (火) 13:50 ~ 14:00 (10)	電話聴取 (携帯)	A (債務者兼所有者) から聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.16 (水) 8:40 ~ 8:50 (10)	電話聴取 (携帯)	西都市役所農林課地籍調査係担当者から聴取 (物件1及び4の筆界未定地について)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.17 (木) 13:15 ~ 14:40 (85)	物件所在地	立入調査 (評価人同行), 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.4.17 (木) 15:05 ~ 15:25 (20)	西都市三宅	A (債務者兼所有者) から聴取
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		

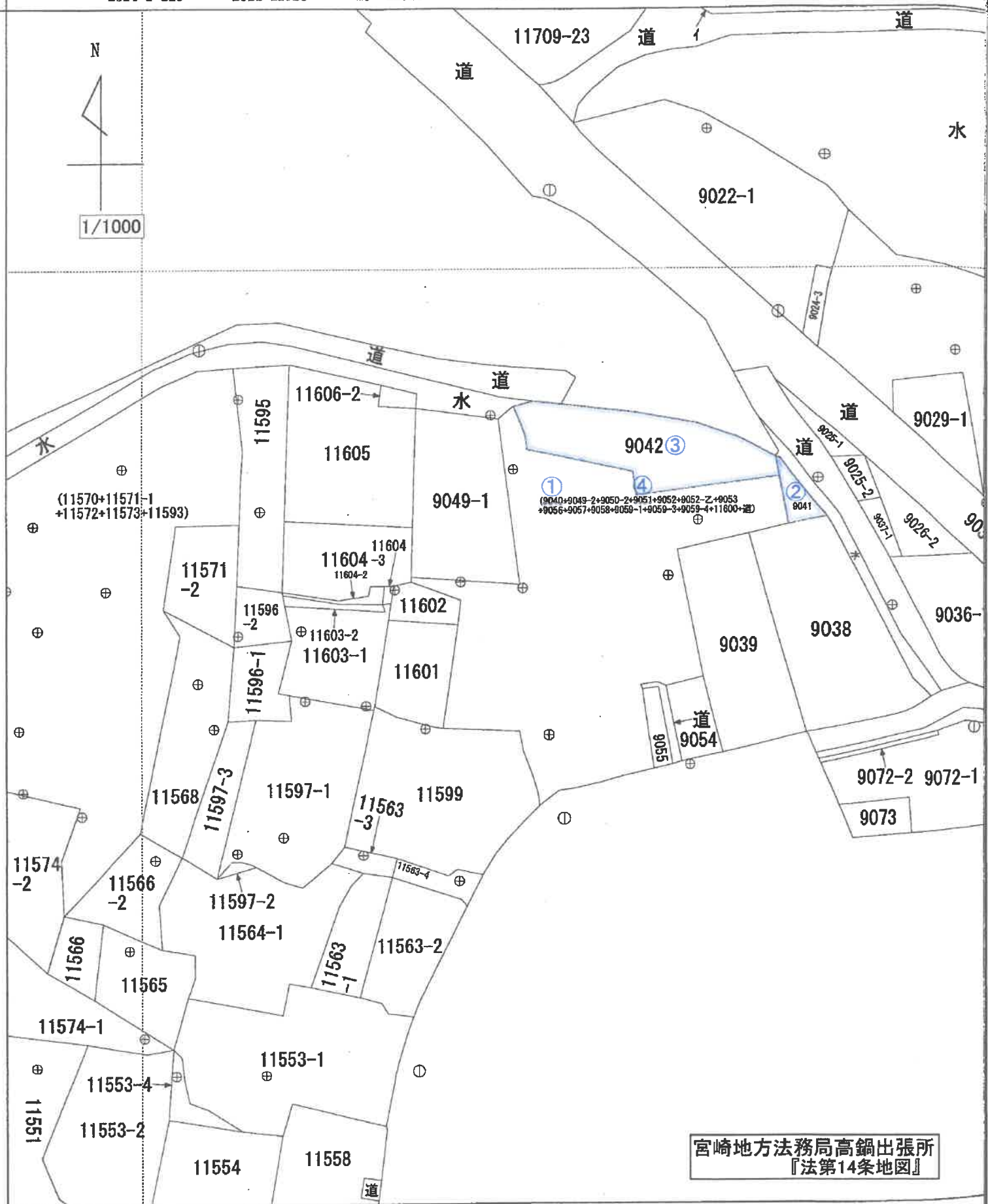
(調査時間合計) 210 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

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

法第14条地図

1 (12508-1+1 2514-1+125) 15+12521+1 2522+12523 +12524+125 25・12526 合併+12527 +12528+125 29+12530+1 2531+12532 +12533+125 つづく (座標値種別)



宮崎地方法務局高鍋出張所
『法第14条地図』

+36021.567 (座標値種別：測量成果)

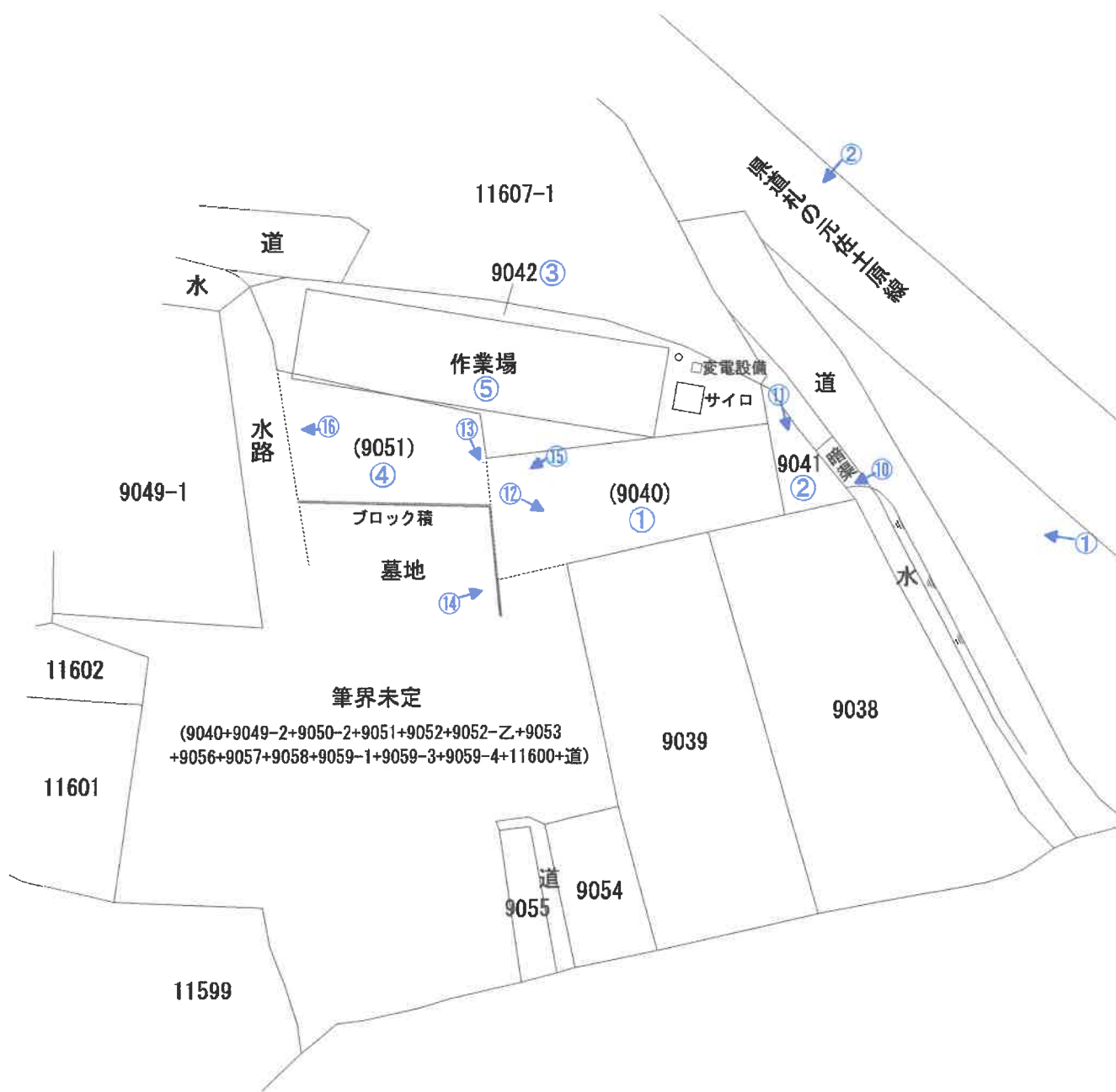
地番

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



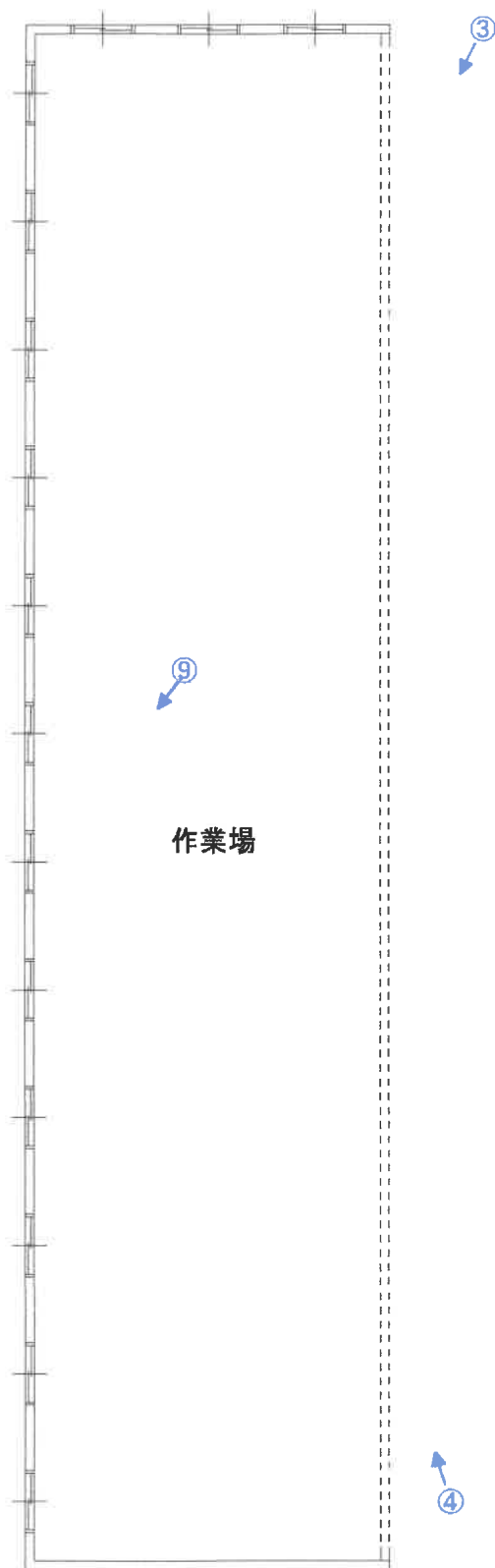
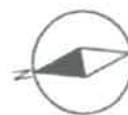
※物件①9040、④9051は法第14条地図上において筆界未定であるが、閉鎖された地図や建物図面、関係各所からの聞き取り等を基に位置を推定した。



※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

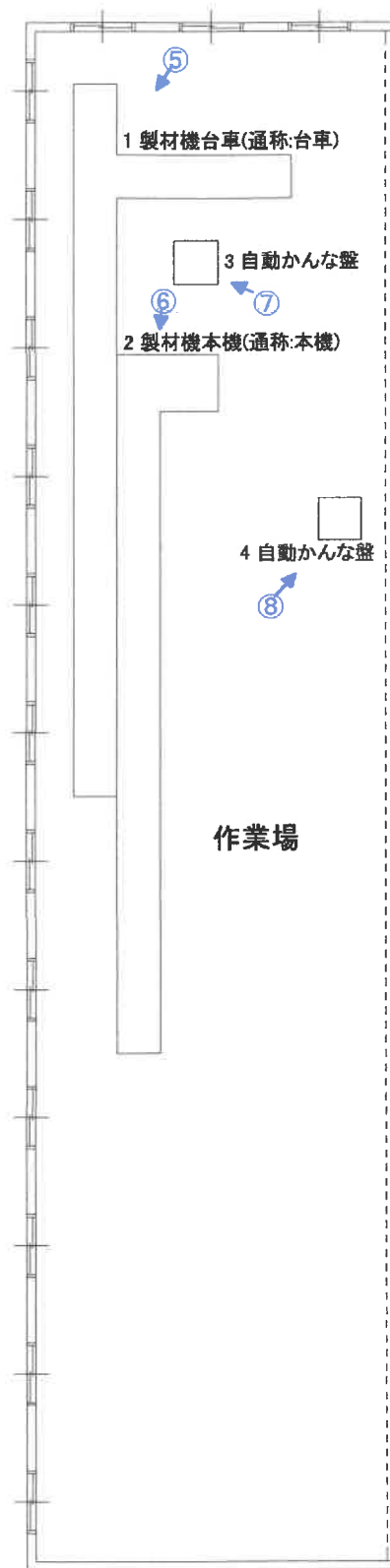
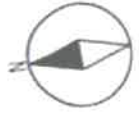
間取図

写真撮影位置・方向○→



機械器具配置図

写真撮影位置・方向○→



写真①



写真②



目的建物物件 5

写真③



目的建物物件 5

破損箇所

写真④



製材機台車 (通称：台車)

写真⑤



製材機本機 (通称：本機)

写真⑥



写真⑦

自動かな盤



写真⑧

自動かな盤



写真⑨

天井の破損部分



写真⑩



目的土地物件②

目的外土地 9038
の上の目的外建物

写真⑩

水路

侵入通路



目的土地物件②

写真⑪

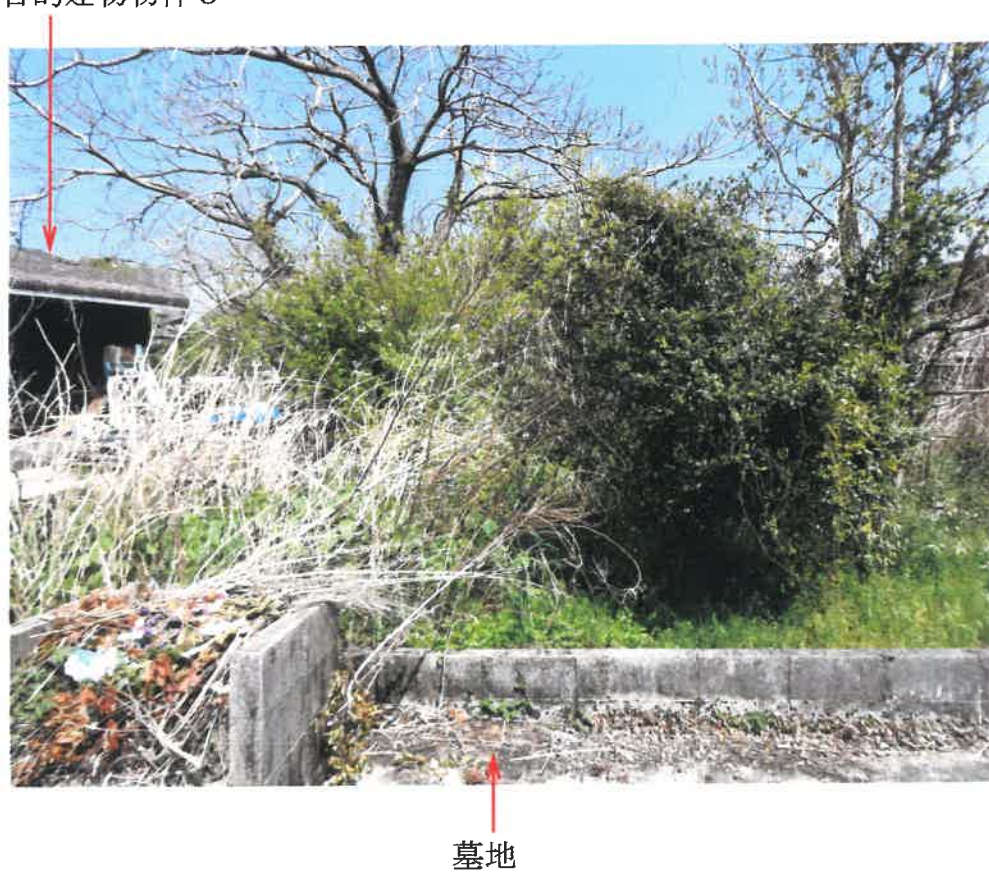


写真⑬



目的建物物件 5

写真⑭



写真⑮

墓地



写真⑯

水路



BIT

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 4 月 17 日現地調査
令和 7 年 5 月 8 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
中 武 誠

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 838, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 355, 000円
物件2 (土地)	金 69, 000円
物件3 (土地)	金 719, 000円
物件4 (土地)	金 198, 000円
物件5 (建物)	金 1, 497, 000円

- 1 一括価格は、物件1ないし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ないし4の内訳価格は物件5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	所在地 地積	西都市大字鹿野田字島崎 9040番 山林 314㎡	地目：宅地 地積：特記事項欄参照のこと																																				
2	所在地 地積	西都市大字鹿野田字島崎 9041番 雑種地 61㎡	地目：宅地 その他：ほぼ登記記載のとおり																																				
3	所在地 地積	西都市大字鹿野田字島崎 9042番 雑種地 635㎡	地目：宅地 その他：ほぼ登記記載のとおり																																				
4	所在地 地積	西都市大字鹿野田字島崎 9051番 雑種地 175㎡	地目：宅地 地積：特記事項欄参照のこと																																				
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	西都市大字鹿野田字島崎 9042番地、9051番地 9042番 作業場 鉄骨造スレート葺平家建 399.18㎡	ほぼ登記記載のとおり																																				
特記事項																																							
1, 4	<p>※地積について 当該土地は法第14条地図上筆界未定となっているため、閉鎖された地図や建物図面等を参考に別添「土地建物位置関係図」のとおり位置を推定し、評価にあたっては登記数量を採用した。</p>																																						
5	<p>※機械器具について 物件5建物内には下記の機械器具が存する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">機械器具一覧表</th> </tr> <tr> <th>番号</th> <th>名称・種類</th> <th>個数</th> <th>製作者</th> <th>製造年月</th> <th>型式・記号番号等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>製材機台車 (通称：台車)</td> <td>1</td> <td>不明</td> <td>不明</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>製材機本機 (通称：本機)</td> <td>1</td> <td>(株)石田鉄工所</td> <td>昭和62年4月</td> <td>IHS-1100</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>自動かんな盤</td> <td>1</td> <td>日立工機(株)</td> <td>不明</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>自動かんな盤</td> <td>1</td> <td>日立工機(株)</td> <td>1991年6月</td> <td>P100RF</td> </tr> </tbody> </table>			機械器具一覧表						番号	名称・種類	個数	製作者	製造年月	型式・記号番号等	1	製材機台車 (通称：台車)	1	不明	不明	不明	2	製材機本機 (通称：本機)	1	(株)石田鉄工所	昭和62年4月	IHS-1100	3	自動かんな盤	1	日立工機(株)	不明	不明	4	自動かんな盤	1	日立工機(株)	1991年6月	P100RF
機械器具一覧表																																							
番号	名称・種類	個数	製作者	製造年月	型式・記号番号等																																		
1	製材機台車 (通称：台車)	1	不明	不明	不明																																		
2	製材機本機 (通称：本機)	1	(株)石田鉄工所	昭和62年4月	IHS-1100																																		
3	自動かんな盤	1	日立工機(株)	不明	不明																																		
4	自動かんな盤	1	日立工機(株)	1991年6月	P100RF																																		
住居表示		「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ないし4一体）

位置・交通	三和交通コミュニティバス「霧島入口」停留所の西方・道路距離約130m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は西都市役所の南西方約3.2km(直線距離)、県道札の元佐土原線沿い及びその背後に農家住宅を主として製材所等が混在する住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：東側にある出入口の幅約5m 奥行：約50m 形状：やや不整形 境界：全体的に不明確で要協議。 高低差：北側農地よりやや高い。	
接面道路の状況	水路に架けられた幅約5mの通路(暗渠)を介して東側を有効幅員約4mの舗装里道に接する。	
土地の利用状況等	物件1ないし4が一体となって、物件5建物の敷地として利用されている。物件5建物の東側にはサイロや変電設備等が存する。南東側の一部は隣接居住者が農機具を出し入れするために無償で利用している。また南西側は墓地に隣接している。それらの土地利用の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：なし(西都市上下水道課によると、水路を挟んで東側を通る里道に本管が敷設されているが、そこから本土地まで給水管は引き込まれていない) 下水道：公共下水道なし 都市ガス：なし	
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ(評価時点)によると 津波ハザード・高潮ハザード：特になし 洪水ハザード：想定浸水深3.0m～5.0m 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)によると 土砂災害警戒区域等：特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	西都市社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。	
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確認できない。	
特記事項	※東側の里道から出入りするために水路の上に通路(暗渠)を設けているが、鹿野田土地改良区によると、水路の占用使用料等は課されていないとのこと。詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。 ※法第14条地図上筆界未定となっている物件1、4については、閉鎖された地図や建物図面等を参考におおよその位置を推定した。別添の「土地建物位置関係図」を参照のこと。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和62年2月5日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート 外 装：スレート 内 装：なし 天 井：なし 床：コンクリートほか 設 備：—
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：作業場(約5年前まで製材工場として利用) 間取り：別添「間取図」参照のこと
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	老朽化顕著 屋根等の一部が破損している。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり 約5年前まで製材工場として利用されていたため、2頁記載の機械器具が存する。
特記事項	※対象建物について、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専門調査機関の分析調査を要する。 ※高鍋土木事務所建築担当に確認したところ、昭和62年の新築時に建築確認は受けているものの、完了検査を受けた記録は確認できないとのこと。

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ないし4一体）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,800	0.86	314	0.90	1,410,000
2	5,800	0.86	61	0.90	274,000
3	5,800	0.86	635	0.90	2,851,000
4	5,800	0.86	175	0.90	786,000

ア 標準画地価格：適切な公示地等がないため、世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：物件1ないし4一体…出入口(水路介在)0.90、形状0.95、相乗積0.86

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件5）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	120,000	399.18	0.03	1,437,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率3%と判定した。

(3) 機械器具

本件不動産は約5年前まで製材工場として利用されていたため、物件5建物内には2頁記載の機械器具が備え付けられている。外部観察によると、それらはいずれも老朽化が進行しているほか、長期間稼働していないため再稼働させるには修繕等が必要になると考えられる。したがって、経過年数や物理的・機能的減価を総合的に勘案すれば、機械器具に経済価値はないと判断される。

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	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	1,410,000	物件5の 法定地上権 0.40	1.00	564,000
2	274,000	物件5の 法定地上権 0.40	1.00	110,000
3	2,851,000	物件5の 法定地上権 0.40	1.00	1,140,000
4	786,000	物件5の 法定地上権 0.40	1.00	314,000

イ 土地利用権等割合：敷土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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	1,410,000	－) 564,000		0.70	0.60	355,000
2	274,000	－) 110,000		0.70	0.60	69,000
3	2,851,000	－) 1,140,000		0.70	0.60	719,000
4	786,000	－) 314,000		0.70	0.60	198,000
5	1,437,000	+) 2,128,000	1.00	0.70	0.60	1,497,000
一括価格 (合計)						2,838,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：製材工場として利用されていた土地と建物で需要者が限定されること、地籍調査が実施されているものの、一部が筆界未定であること等を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件1…968,878円

物件2…188,221円

物件3…1,539,714円

物件4…539,980円

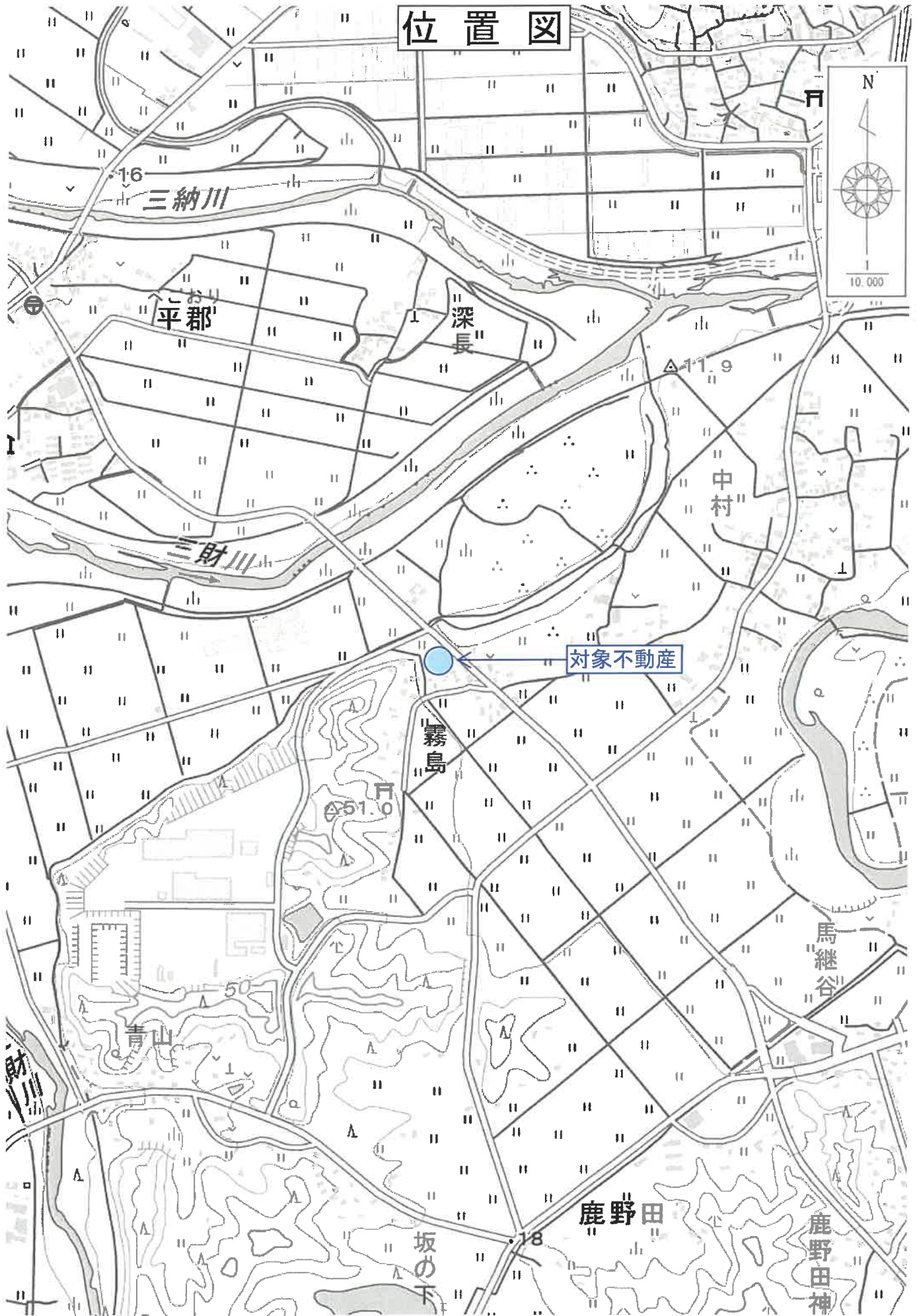
物件5…1,724,961円

第7 附属資料

- | | | | |
|--------|------------|---------|--------------|
| 1. 位置図 | 2. 法第14条地図 | 3. 建物図面 | 4. 土地建物位置関係図 |
| 5. 間取図 | 6. 機械器具配置図 | 7. 写真 | |

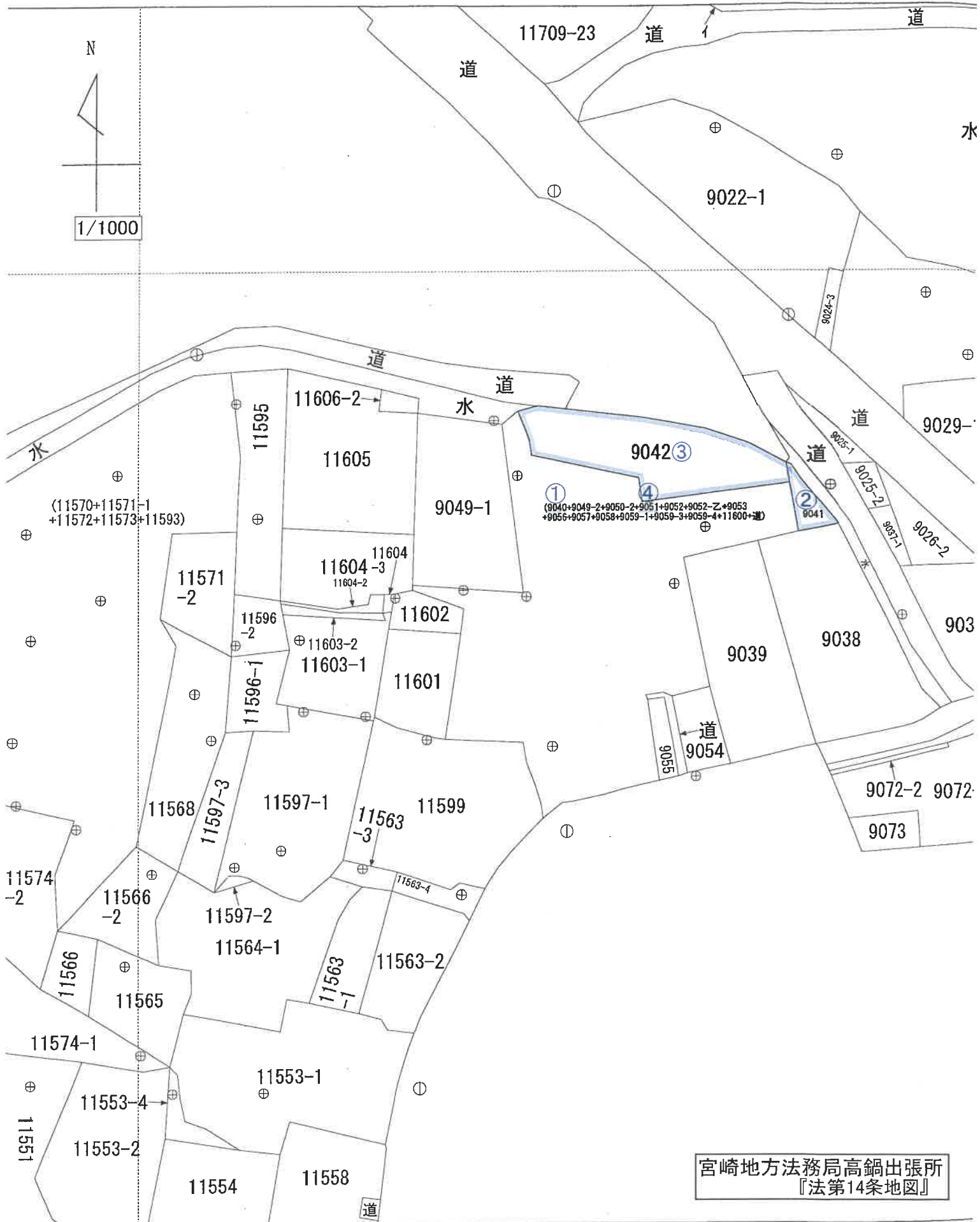
以上

位置図



法第14条地図

イ (12508-1+1 2514-1+125) 15+12521+1 2522+12523 +12524+125 25・12526 合併+12527 +12528+125 29+12530+1 2531+12532 つづく +12533+125 (座標値)

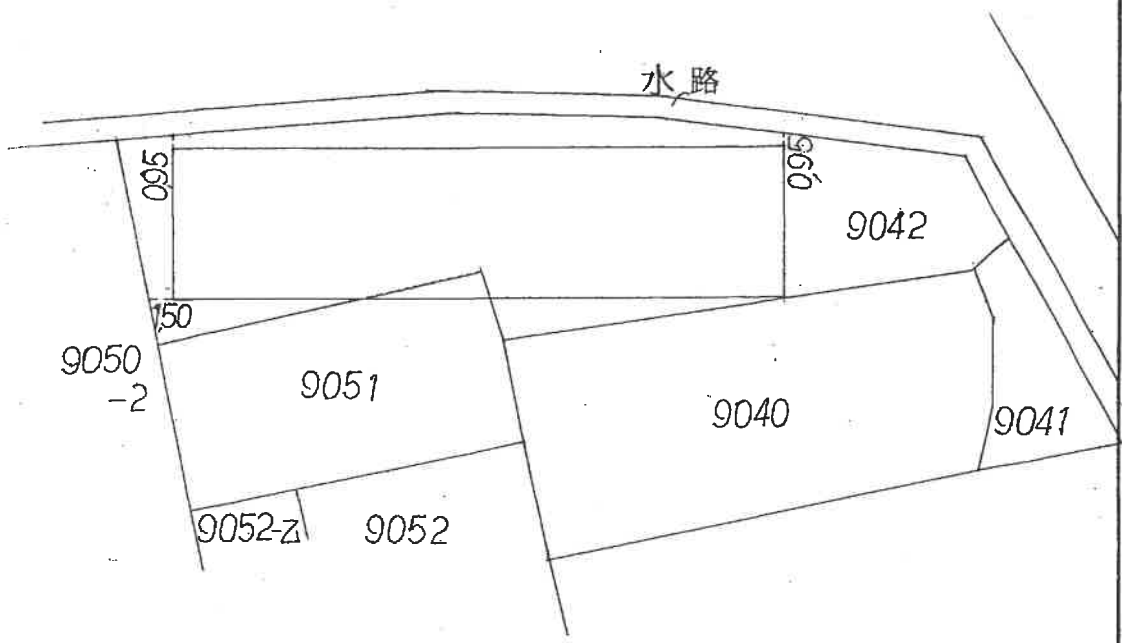


宮崎地方法務局高鍋出張所
『法第14条地図』

家屋番号 9042

建物図面

建物の所在 西都市大字鹿野田字島崎 9042・9051



申請人

縮尺 1/500

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

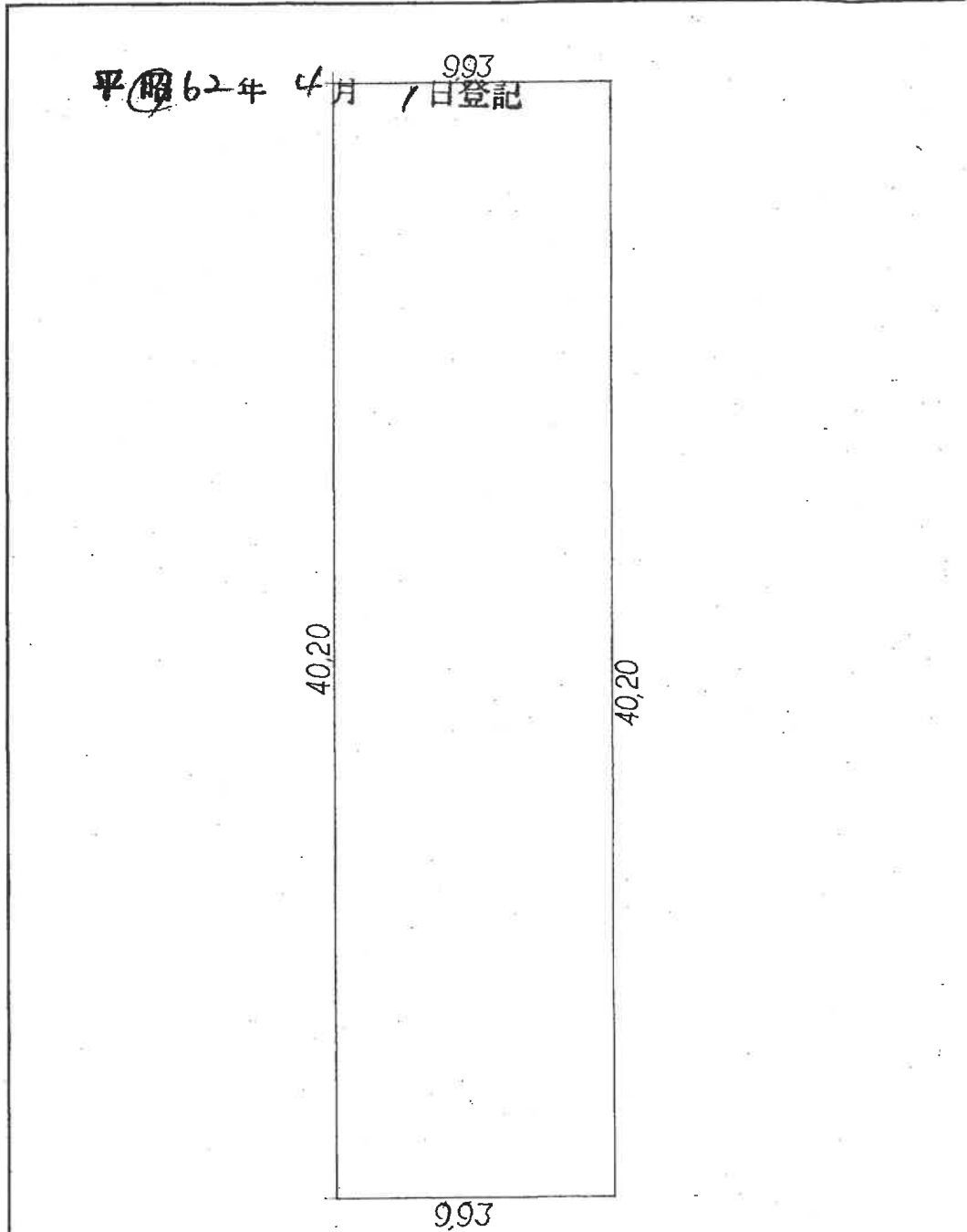
宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

登記年月日：昭和62年4月1日

615384

各階平面図

平~~昭~~62年4月1日登記⁹⁹³



$$40,20 \times 9,93 = 399,1860$$

$$\underline{\text{床面積} = 399\text{m}^218}$$

(昭和62年3月31日作製)

作製者

縮尺 1/250

宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方法務局高鍋出張所管轄)

令和7年2月12日

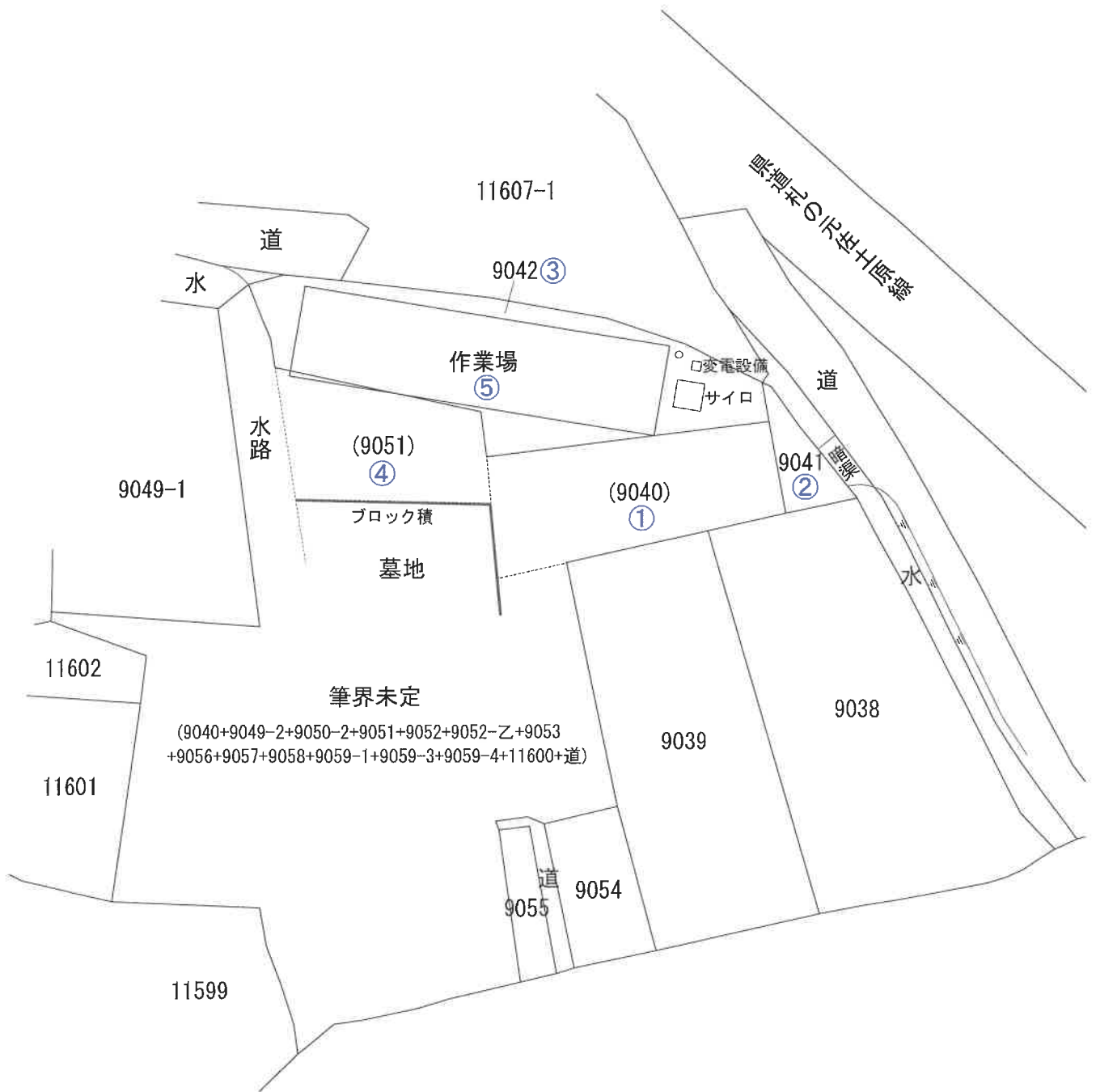
宮崎地方法務局

登記官

土地建物位置関係図

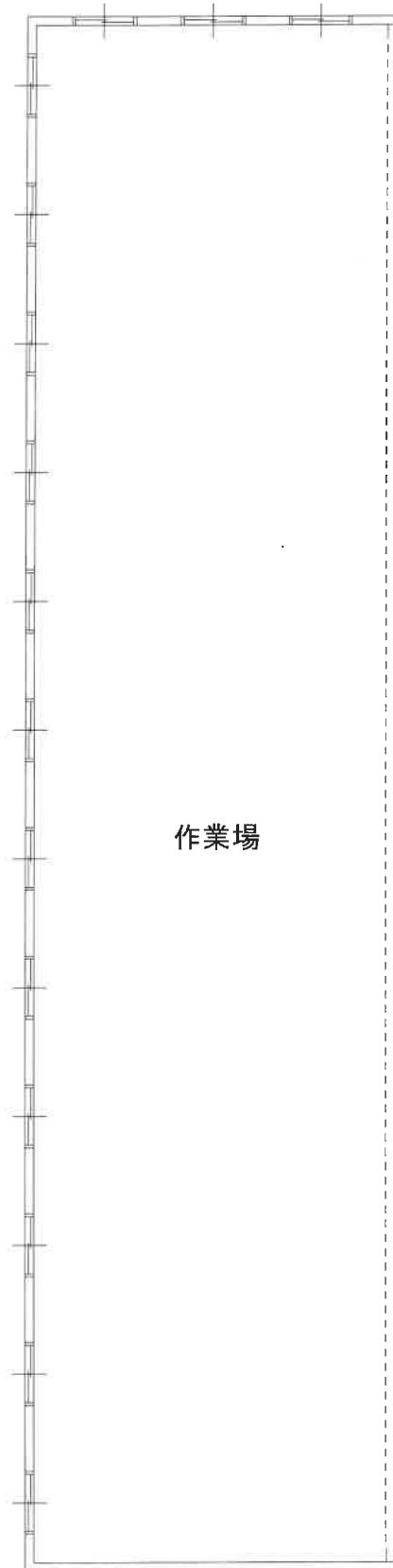


※物件①9040、④9051は法第14条地図上において筆界未定であるが、閉鎖された地図や建物図面、関係各所からの聞き取り等を基に位置を推定した。



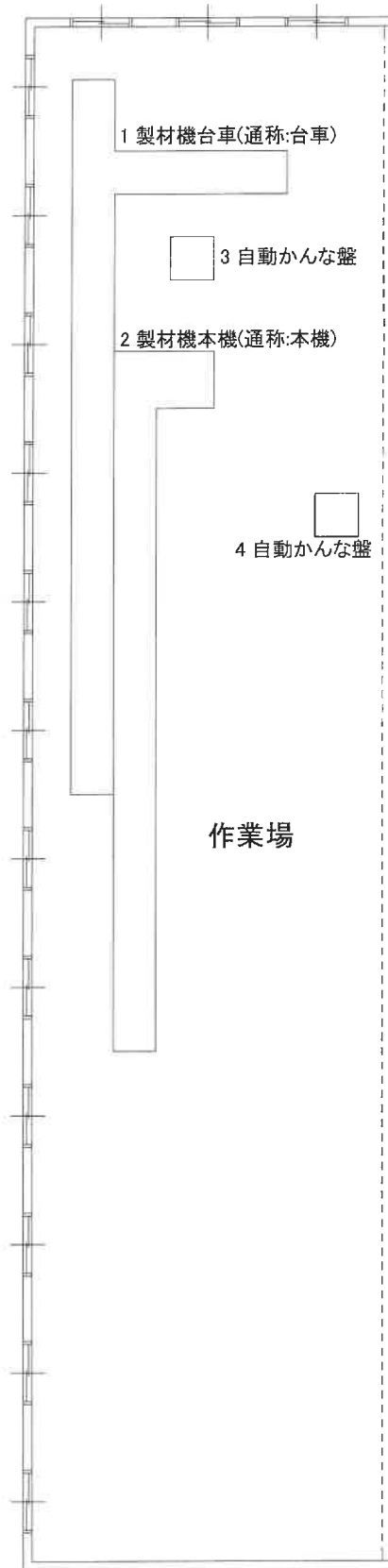
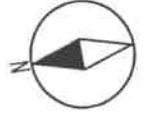
※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図



作業場

機械器具配置図



物件1~4



(東方より)

物件5



(西方より)

物件1~4



物件5

(東方より)

物件1~4