

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 福 山 雄 太

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	日 時 場 所	令和 7年 7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 7年 7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 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	1,391,000 1,112,800	一括	278,200	34,066	0
1	761,000				
2	8,000				
3	4,000				
4	8,000				
5	3,000				
6	607,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台

地 番 6 0 2 3 番

地 目 宅地

地 積 1 4 3 8. 2 3 平方メートル
- 2 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台

地 番 6 0 2 3 番 1

地 目 山林

地 積 5 8 5 平方メートル
- 3 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台

地 番 6 0 2 3 番 5

地 目 山林

地 積 3 2 6 平方メートル
- 4 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台

地 番 6 0 2 3 番 7

地 目 山林

地 積 6 2 8 平方メートル
- 5 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台

地 番 6 0 2 3 番 9

地 目 山林

地 積 2 0 8 平方メートル

物 件 目 録

6 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023 番地

家屋 番号 6023 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 119.42 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 48.67 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造陸屋根平家建

床 面 積 約 22 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

未登記付属建物（居宅）につき転借人C及びDが占有している。同建物の原賃借人有限会社有田牧畜産業の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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、B I T（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 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 8. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 0 8 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023 番地

家屋 番号 6023 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 119.42 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 48.67 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造陸屋根平家建

床 面 積 約 22 平方メートル

令和6年(ケ)第79号
令和6年11月14日受理
令和6年12月24日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩二

(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 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 8 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 2 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 |
| | 地 番 | 6 0 2 3 番 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 0 8 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 西諸県郡高原町大字広原字旭台 6 0 2 3 番地 |
| | 家屋番号 | 6 0 2 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9 . 4 2 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1、2、3、4、5
現況地目	■宅地（物件1） ■山林（物件2、3、4、5）
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 ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■A破産管財人B □その他の者 ・上記の者が法律上の権原に基づき管理・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	・物件1土地東側及び物件2土地の北東側は農道に接する（写真②⑧、土地建物位置関係図）。
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）
物件目録にない附属建物（未登記）	□ない ■ある① { 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：48.67平方メートル ② { 種類：居宅 構造：軽量鉄骨・木造陸屋根平家建 床面積：概測約22平方メートル
占有者及び占有状況	■A破産管財人B ■その他の者 ・Bが法律上の権原に基づき管理・占有している。 なお、未登記附属建物②については、C、Dが3枚目のとおり占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり（その他の者関係）
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	・従物等として太陽熱温水器が存在する（写真③）。
執行官保管の仮処分	■ない □ある
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)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件 6 関係）

占有範囲	☐ 全部 ■未登記附属建物②（概測約22平方メートル）		
占有者	☐ 債務者 ■C、D		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置		
■関係人の陳述・技能実習計画認定通知書等の要旨			
占有権原	■転借権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ なし		
占有開始時期	令和6年2月8日ころ		
最初の契約等	契約日	令和6年1月24日ころ	
	期間	■2年間 ☐	
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	令和6年2月8日から ■令和8年2月7日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■有限会社有田牧畜産業 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■C、D ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		■毎月金2万円（毎月10日） ☐ 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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)等	陳述内容等
■ 高原町役場建設課担当者	・ 物件1土地の東側及び北西側に接する道路は高原町農道になります。
■ 令和6年11月30日付けA作成による回答書の要旨	・ 未登記附属建物②について 賃貸人：A 賃借人：有限会社有田牧畜産業 契約日：不明（口頭契約により契約書なし） 賃料：月額2万円（2人分） 敷金・保証金：なし
■ A（所有者）の長女	・ 現在Aは入院しています。未登記附属建物②については、Aが平成10年5月ころ鉄骨造りの牛舎を建てた後、4、5年して同牛舎の北東端に物置（資材置き場）を造り、令和元年10月ころの有限会社有田牧畜産業との賃貸借契約時に、居宅（未登記附属建物②）として改築されています。
■ 有限会社有田牧畜産業担当者	・ 未登記附属建物②の当会社からAに対する賃料の支払いは、令和元年10月からが最初になります。
■ 有限会社有田牧畜産業顧問	・ 未登記附属建物②には、現在ベトナム人技能実習生を住まわせており、2人で2万円の住居費を徴収しています。未登記附属建物②を居宅に改築するにあたり、賃借することを条件として当社が流し台、簡易シャワー、トイレ等の居住用設備を設置しています。技能実習計画認定通知書を提示します。
■ E（債務者代表者）	・ 物件1土地西側の鉄骨造りの工作物は、私の父Aが約20年以上前に牛舎として築造しました。その後、私はAとそこに未登記附属建物②を造り、約15年前から私が取締役を務める有限会社ジィ・ライズが外国人留学生を雇用し住まわせました。その後、私が県外に出てからは、Aが約7、8年前に有限会社有田牧畜産業に上記建物②を貸していると思われます。
■ 弁護士法人あやめ法律事務所担当者	・ 令和6年11月20日にBはAの破産管財人に選任され、法律上の権原に基づいて本件物件（但し、未登記附属建物②については転借人あり。）を管理しています。破産開始決定正本及び未登記附属建物②の賃貸借の賃料振り込みに係るA名義の預金通帳を提示します。
■ 有限会社有田牧畜産業顧問	・ 未登記附属建物②につき、C、Dは他に1箇所ある実習地（居宅あり）で交互に実習を積んでいるため上記建物②に2カ月ごとに交替で居住しています。C、Dと当会社との（転借）契約については、Aは承諾しており、同契約は合意更新しています。
■ 有限会社有田牧畜産業担当者	・ C、Dの未登記附属建物②の家賃等の支払いにつき、給与明細書等を提示します。家賃は上記他の実習地居宅との合計額であり、上記建物②の家賃は2人で月額2万円となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、その全部が物件6建物及び未登記附属建物①、同②の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。物件2ないし5土地は、竹及び雑木等の林地となっており、物件2土地及び物件5土地との間は目的外土地(6023番6:用悪水路、所有者・宮崎県)、また物件3土地及び物件4土地との間は目的外土地(6023番4:用悪水路、所有者・宮崎県)が存在する(写真⑩、土地建物位置関係図)。
- 2 隣接地との境界は、公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。現地は、周囲には境界を示す杭等は存在せず、いずれも不明確であり協議を要する。また、目的物件土地間の筆界もいずれも不明確である。
- 3 (1) 物件6建物につき、経年相当の劣化等が認められる。外観は、外壁の汚れ、シミ及び錆等が見られるほか、雨樋の破損(写真④)、太陽熱温水器からの漏水を確認した。内観は、玄関部分のリフォーム、フローリングの張替を確認した(写真⑧)ほか、南西側勝手口の天井に雨漏り跡を確認した(写真⑩)。また床の劣化・軋み・撓み、畳の劣化・変色、障子の破れ、壁の汚れ、建具の動作不良及び風呂タイルの破損等を確認した(写真⑤、⑥、⑦、⑬、⑭)。シロアリによる被害は不明である。
(2) 未登記附属建物①につき、経年による劣化が見られ、屋根・壁部分に破損を確認した(写真⑮、⑯)。
(3) 未登記附属建物②につき、同建物内には写真⑱ないし㉔のとおり簡易ベッド、流し台、簡易シャワー及びトイレ等が存在する。同建物は、経年による劣化が見られる(写真⑰)。シロアリによる被害は不明である。
(4) 下屋屋根及び壁部分の破損を確認した(写真㉓)。
- 4 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地の東側隣接地「6085番45」及び物件2土地の西側隣接地「6085番69」の地目は、いずれも公衆用道路、所有者は西諸県郡高原町であることを確認した。
- 5 占有関係については、関係人の陳述、関係書類及び現況等から前記2、3枚目記載のとおり認められる。
未登記附属建物②の居住者C、Dは、関係人の陳述及び現況等から勘案して独立の占有を有すると思料されることから3枚目記載のとおり認めた。
- 6 評価書によれば、物件1土地は北西側目的外土地(6023番4)から約5ないし10メートル高いため、建物等の建築、建て替え等を行う際は、関係機関において崖条例等の確認を要するとのことである。

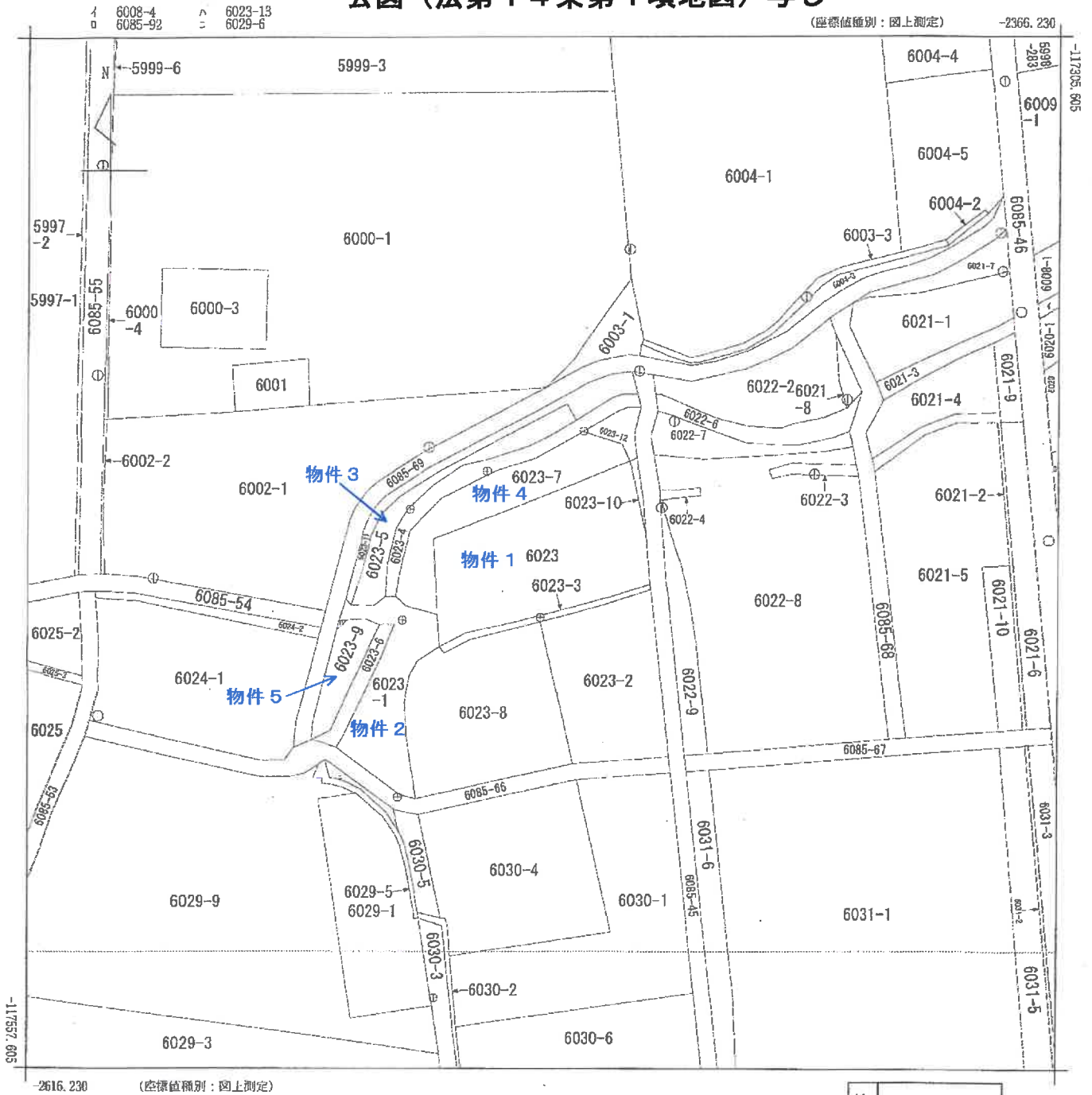
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月21日 14:50-15:00(10)	宮崎地方法務局小林出張所	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和6年11月21日 15:20-15:40(20)	高原町役場	■家屋間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)取得 ☐
令和6年11月21日 16:10-17:10(60)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和6年11月27日 10:30-13:00(150)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■照会書等差し置き ■隣接者から聴取 ☐
令和6年11月27日 13:30-13:40(10)	電話聴取	■弁護士法人あやめ法律事務所担当者から聴取 ☐
令和6年12月9日 12:55-13:15(20)	電話聴取	■Aの長女から聴取 ☐
令和6年12月9日 12:55-13:05(10) 14:00-14:20(20)	有限会社有田牧畜産業	■有限会社有田牧畜産業顧問らから聴取 ■技能実習計画認定通知書写し取得
令和6年12月10日 15:30-15:45(15)	電話聴取	■Eから聴取 ☐
令和6年12月13日 11:55-12:20(25)	弁護士法人あやめ法律事務所	■弁護士法人あやめ法律事務所担当者から聴取 ■破産開始決定正本写し等取得
令和6年12月23日 10:20-10:40(20)	電話聴取	■有限会社有田牧畜産業顧問から聴取 ☐
令和6年12月23日 11:00-11:20(20)	有限会社有田牧畜産業	■有限会社有田牧畜産業担当者から聴取 ■給与明細書等取得 ☐
(特記事項) ■ 令和6年11月27日 目的物件は不在であったので、立会人Fを立ち会わせて建物内に入った。 なお、目的物件は施錠されていることが予測されたので解錠技術者株式会社恵進グループ担当者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

公図（法第14条第1項地図）写し



地番区域見出
大字広原

請求部	所在	西諸県郡高原町大字広原字旭台				地番	6023番			
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					備付年月日(原図)			補事項		

A 3版をA 4版に縮小

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

《縮尺 1,000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。

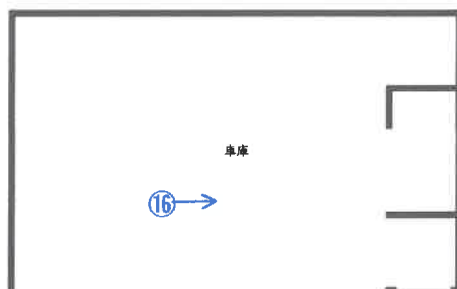
間取図

(縮尺 150分の1)

物件 6 : 主建物



物件 6 : 未登記附属建物①



物件 6 : 未登記附属建物②



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観（南側）



写真②



写真③

物件6建物（南西側）



写真④

物件 6 建物（北側）



写真⑤



写真⑥



写真⑦

縁側の状況



写真⑧

玄関壁の状況



写真⑨



写真⑩

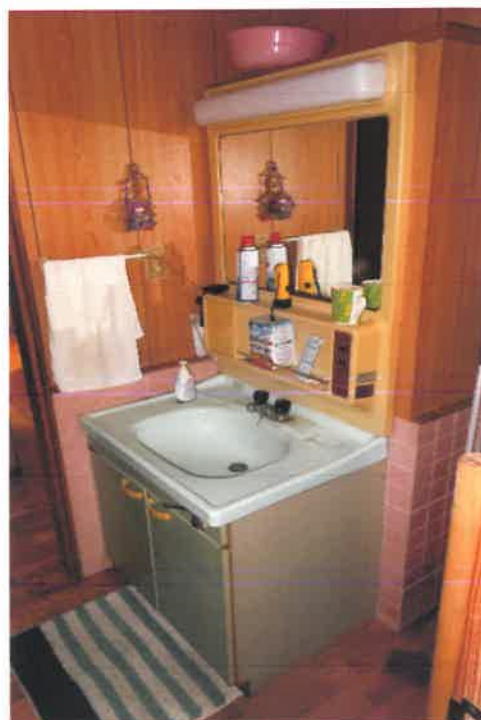
雨漏り跡



写真⑪



写真⑫



(13枚目)

写真⑬



写真⑭



写真⑮

未登記附属建物①



写真⑯

破損の状況



写真⑰

未登記附属建物②



写真⑱



写真⑱



写真㉔



写真㉕



写真②



写真③

下屋の破損状況



写真④



写真②⑤

物件1土地（東側）



写真②⑥

物件1土地（東側）



農道

写真②⑦

物件1土地（北東側）



（18枚目）

写真⑳

外観（西側）

農道



写真㉑

西側進入路の状況



物件3土地

目的外土地（6023-4）

物件4土地

写真㉒



（19枚目）

写真③①

物件 2 土地（北側）



写真③②

物件 1 土地（南側）



写真③③

物件 1 土地（南東側）



（20枚目）

副本

令和6年(ケ)第79号

令和6年11月27日 現地調査
令和6年12月9日 評価
現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第1 評価額

一括価格	
金 1,391,000 円	
内訳価格	
物件1	金 761,000 円
物件2	金 8,000 円
物件3	金 4,000 円
物件4	金 8,000 円
物件5	金 3,000 円
物件6	金 607,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1～6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1の土地の内訳価格は物件6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6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 地 地 地	在 番 目 積	西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023番 宅地 1438.23㎡		登記簿記載のとおり																
2	所 地 地 地	在 番 目 積	西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023番1 山林 585㎡		登記簿記載のとおり																
3	所 地 地 地	在 番 目 積	西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023番5 山林 326㎡		登記簿記載のとおり																
4	所 地 地 地	在 番 目 積	西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023番7 山林 628㎡		登記簿記載のとおり																
5	所 地 地 地	在 番 目 積	西諸県郡高原町大字広原字旭台 6023番9 山林 208㎡		登記簿記載のとおり																
6	所 家 種 構 床	在 屋 番 号 類 造 面 積	西諸県郡高原町大字広原字旭台6023番地 6023番 居宅 木造瓦葺平家建 119.42㎡		登記簿記載のとおり																
物件 番号	特 記 事 項																				
1	①物件 6 主建物の西側に未登記附属建物(2棟)が存する。<table><tr><th>家屋番号</th><th>種類</th><th>構 造</th><th>床面積</th><th>築年月日</th></tr><tr><td>未登記 附属建物①</td><td>車庫</td><td>軽量鉄骨造スレート葺平家建</td><td>48.67㎡</td><td>昭和54年頃</td></tr><tr><td>未登記 附属建物②</td><td>居宅</td><td>軽量鉄骨・木造陸屋根平家建</td><td>約22㎡</td><td>平成15年頃</td></tr></table> ②物件 1 土地は北西側隣接地(用悪水路)から約5m～10m高いため、建物等の建築・建て替え等を行う際には、関係機関において崖条例等の確認を要する。						家屋番号	種類	構 造	床面積	築年月日	未登記 附属建物①	車庫	軽量鉄骨造スレート葺平家建	48.67㎡	昭和54年頃	未登記 附属建物②	居宅	軽量鉄骨・木造陸屋根平家建	約22㎡	平成15年頃
家屋番号	種類	構 造	床面積	築年月日																	
未登記 附属建物①	車庫	軽量鉄骨造スレート葺平家建	48.67㎡	昭和54年頃																	
未登記 附属建物②	居宅	軽量鉄骨・木造陸屋根平家建	約22㎡	平成15年頃																	
2～5	特になし																				
6	物件 6 未登記附属建物②の上水道は、当該建物のために他人所有の目的外土地から分岐してきたものと思われる。当該水道施設を継続利用できるかは不明であり、新たな引込みが必要となる可能性がある。																				
住 居 表 示		「住居表示未施行」																			

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	
位 置 ・ 交 通	J R 吉 都 線 高 原 駅	4.3 k m (道路距離)
	宮交バス 並木バス停	3.4 k m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、高原町役場の北西方約3.5km（直線距離）付近の、たかはるゴルフクラブ西側に広がる農地地域の中に農業関連施設も介在する農家集落地域である。都市計画区域外に所在し、地域に特段の変動要因は認められず、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	都市計画区域外
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	農業振興地域内、農用地区域外(白地)
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	1,438.23㎡ (登記地積)
	間 口	約 30m
	奥 行	約 50m
	形 状	長方形
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	東側：幅員約5m舗装農道に0m～0.5m高く接面する。	
土地の利用状況	物件 1 土地は、物件 6 建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北側) 山林 (西側) 山林 (東側) 道路を介して山林 (南側) 農地	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
供給処理施設		前面道路(農道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	なし	あり	※特記事項①参照
	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	特になし		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	特になし		
	高潮ハザード	特になし		
	土砂災害警戒区域等	指定なし		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	高原町教育委員会での聴取によると、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。			
土壌汚染の有無 及びその状態	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。			
境 界 等	国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、物件 1 土地の東側の一部にフェンスが存するものの、境界を明確に示すものではなく、その他についても境界杭や塀、フェンス等は見当たらず境界は判然としない。 また、北側及び西側の山林との筆界についても不明確である。			
特 記 事 項	①上水道については東側前面道路(農道)に本管がなく、西側に存する農道に敷設された本管から物件 2 土地を介して給水管を引込み使用している。 また、未登記附属建物②の北東端に設置された量水器は高原町のものではなく、当該建物のために他人所有の目的外土地の上水道から分岐してきたものと思われる。当該上水道施設を継続利用できるかは不明であり、新たな引込みが必要となる可能性がある。 ②物件 1 土地は北西側隣接地(用悪水路)から約5m～10m高いため、建物等の建築・建て替え等を行う際には、関係機関において崖条例等の確認を要する。			

1-3 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2 ～ 5	
位 置 ・ 交 通	J R 吉都線 高原駅	4.4 k m (道路距離)
	宮交バス 並木バス停	3.5 k m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は高原町役場の北西方約3.5 k m(直線距離)に位置する「旭台」地区集落一帯の林地地域である。当該地域は集落に近接する農村林地地域であるが、宅地化等の影響は殆どなく、今後も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	都市計画区域外
	森 林 法	-----
	自 然 公 園 法	-----
	保 安 林	-----
	その他の規制	農業振興地域内、農用地区域外(白地)
画地条件 (規模, 形状等)	規 模	1,747㎡ (4筆: 登記地積)
	形 状	不整形
	そ の 他	特になし
自 然 的 条 件	気 温	温暖
	標 高	約300m
	方 位	北西及び南東向き下り
	傾 斜	傾斜角度 約30度～約40度
	斜 面 の 位 置	山麓
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	北西側: 幅員約5m舗装農道に接面する。	
土地の利用状況	物件 2 ～ 5 は竹・雑木を主とする林地となっている。また、物件 2・4 土地と物件 3・5 土地の間には宮崎県所有の用悪水路が介在する。	

1-4 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2 ～ 5		
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 (評価時点)
	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	指定なし	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	高原町教育委員会での聴取によると、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。		
土壌汚染の有無 及びその状態	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。		
境 界 等	公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、おおよその位置等は確認できるものの、周囲に杭等の 境界を示すものがなく、隣接地との境界は不明確のため協議を要する。ま た、筆界についても不明確である。		
特 記 事 項	特になし		

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 6	
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54年11月21日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 45 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	亜鉛メッキ鋼板、人造石洗出し仕上げ等
	内 壁	ベニヤ、京壁、クロス貼り等
	天 井	石膏ボード、ベニヤ、クロス、板張り等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	設 備	電気設備、給排水設備、太陽熱温水器
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	119.42㎡（登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6DK（附属資料：間取図を参照）
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	やや劣る	
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45年経過した建物である。外観上はシミ、汚れのほか、塗装の劣化及び錆び等が認められる。内部においては、シミ・汚れが多く認められ、南西側勝手口の天井に雨漏り跡がみられた。玄関部分はリフォームがなされているほか、フローリングの張替が数ヶ所で確認されたが、その他の床については大部分にたわみ、傷みが見られる。また、風呂タイルに破損、建具についても動作不良が認められる。シロアリ被害については詳細は不明である。 ②屋根に設置してある太陽熱温水器付近から漏水が確認された。	

2-2 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 6	
区 分	未登記附属建物①	
建 築 時 期 等 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和54年頃 (新築) (固定資産公課証明書記載)
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 45 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	-
	天 井	-
	床	-
	設 備	電気設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	48.67㎡ (固定資産公課証明書記載) 現況の床面積を簡易測定した結果、課税台帳に記載された数量と近似することから、評価に際しては課税台帳に記載された数量を採用した。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	車庫
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	やや劣る	
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45年経過した老朽化が認められる建物である。外観上はシミ・汚れのほか、壁の一部に破損がみられる。 ②内部に農具等の残置物が見られる。	

2-3 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 6	
区 分	未登記附属建物②	
建 築 時 期 等 及 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成15年頃 (改築) ※居宅部分
	増改築等の有無	平成10年5月頃：牛舎（工作物）を新設 4～5年後：北東端に物置（資材置場）を造作 令和元年10月頃：物置から居宅に改築
	経済的耐用年数	約 15 年
	経 過 年 数	約 22 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	軽量鉄骨・木造陸屋根平家建
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板、塩ビ波板等
	内 壁	化粧板等
	天 井	石膏ボード等
	床	合板等
	設 備	電気設備、給排水設備 ※物件 1 土地の特記事項参照
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	約22㎡（概測） ※軽量鉄骨造下屋（コンクリート床：概測床面積約192㎡）の中に居室（約22㎡）が造作されている。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
品 等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	物件 6 未登記附属建物②は、令和元年10月頃より第三者へ有償にて賃貸（賃料月額2万円、口頭契約）されている。 詳細は現況調査報告書のとおりである。	
特 記 事 項	①建築当初（平成10年5月頃）は軽量鉄骨造平家建の牛舎（工作物）であったが、平成15年頃に工作物の北東端に物置が造作され、令和元年10月の賃貸借契約締結時に、居宅（流し台、簡易シャワー、トイレ設置）に改築されている。 ②外観上はシミ・汚れのほか、壁及び下屋の屋根材の一部に破損がみられ、老朽化の認められる建物である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

物件1～5の更地価格を算出し、これに必要な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	2,000	0.90	1,438.23	1.00	2,589,000
2	40	0.80	585.00	---	19,000
3	40	0.80	326.00	---	10,000
4	40	0.80	628.00	---	20,000
5	40	0.80	208.00	---	7,000
計					2,645,000

(物件1:内訳)

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と通りの価格を適切として求めた。			
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1	崖条例の規制を受ける可能性がある -10%	(格差率)	0.90
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			

(物件2～5:内訳)

ア	標準画地価格	山林については、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前記のと通りの価格を適切として求めた。			
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件2～5	水路が介在する不整形地 -20%	(格差率)	0.80
ウ	地 積	登記記載のとおり			
エ	建付減価補正率	-----		(格差率)	---

② 物件 6（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		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
6 主建物	140,000	119.42	0.05	0.70	585,000
6 未登記附 属建物①	20,000	48.67	0.03	0.70	20,000
6 未登記附 属建物②	136,000	22.00	0.03	0.70	63,000
計					668,000

(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
6 主建物	5 %	経済的耐用年数 を超過	45年	0.05	△30%
6 未登記附 属建物①	3 %	経済的耐用年数 を超過	45年	0.03	△30%
6 未登記附 属建物②	3 %	経済的耐用年数 を超過	22年	0.03	△30%

ア 再調達原価

物件6未登記附属建物②の再調達原価は、下屋(軽量鉄骨造)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1の土地には、物件6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			
1	2,589,000	0.30	(物件6)法定地上権	1.00	1438.23㎡	777,000

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	2,589,000	－ 777,000	1/1	1.00	0.70	0.60	761,000
2	19,000		1/1	1.00	0.70	0.60	8,000
3	10,000		1/1	1.00	0.70	0.60	4,000
4	20,000		1/1	1.00	0.70	0.60	8,000
5	7,000		1/1	1.00	0.70	0.60	3,000
6	668,000	＋ 777,000	1/1	1.00	0.70	0.60	607,000
一 括 価 格 (合 計)							1,391,000

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	①都市計画区域外の集落に存すること、②物件2～5は林地であること、③崖地に隣接していること、④物件6未登記附属建物②の上水道施設の継続利用が不明であること等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

規準すべき公示地等はない

2 固定資産税評価額

年 度	令和6年度	備 考
物件1 土地	1,633,829 円	
物件2 土地	13,338 円	
物件3 土地	7,432 円	
物件4 土地	14,318 円	
物件5 土地	4,742 円	
物件6 主建物	1,791,211 円	
物件6 未登記附属建物①	80,055 円	

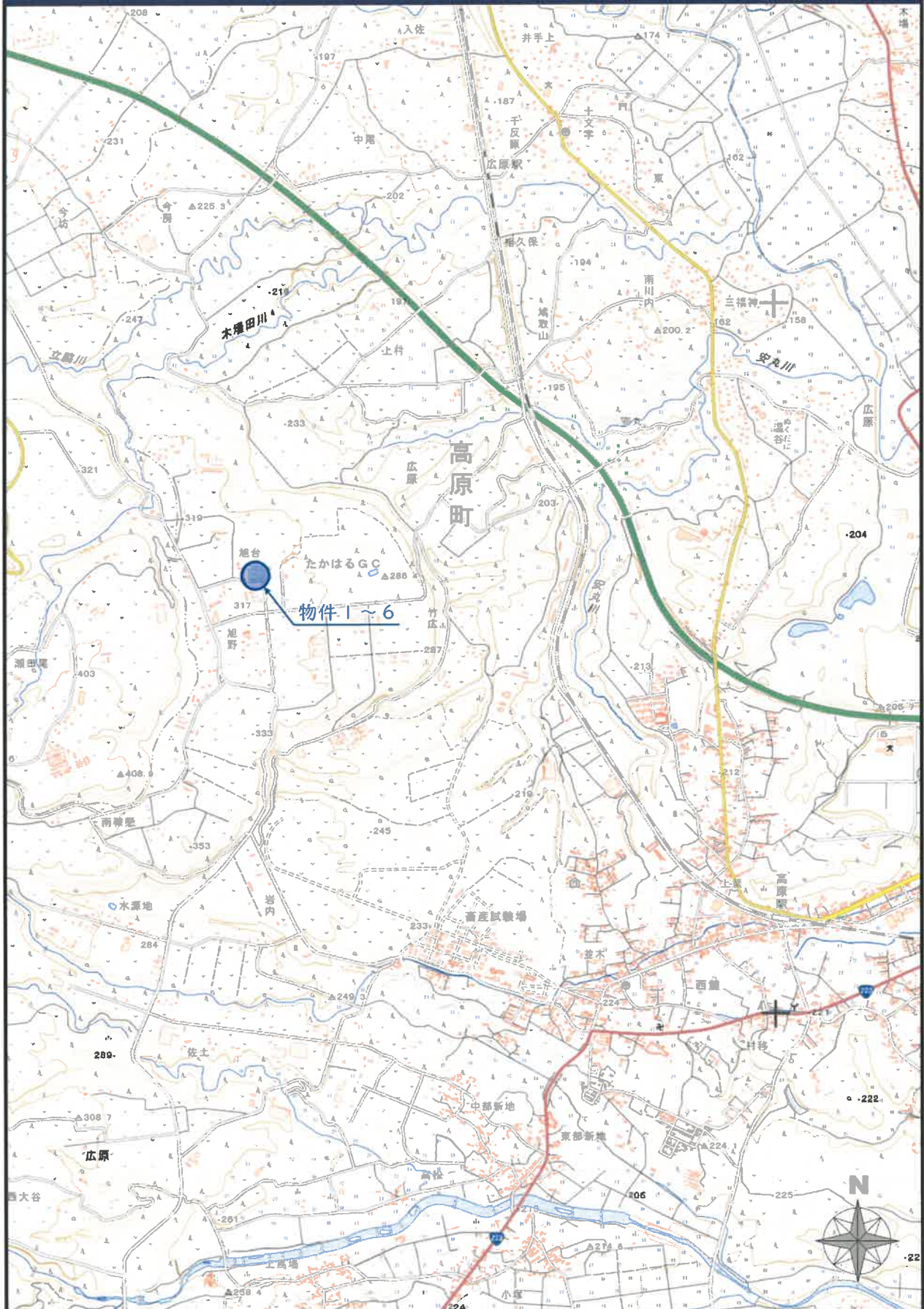
第7 附属資料の表示

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

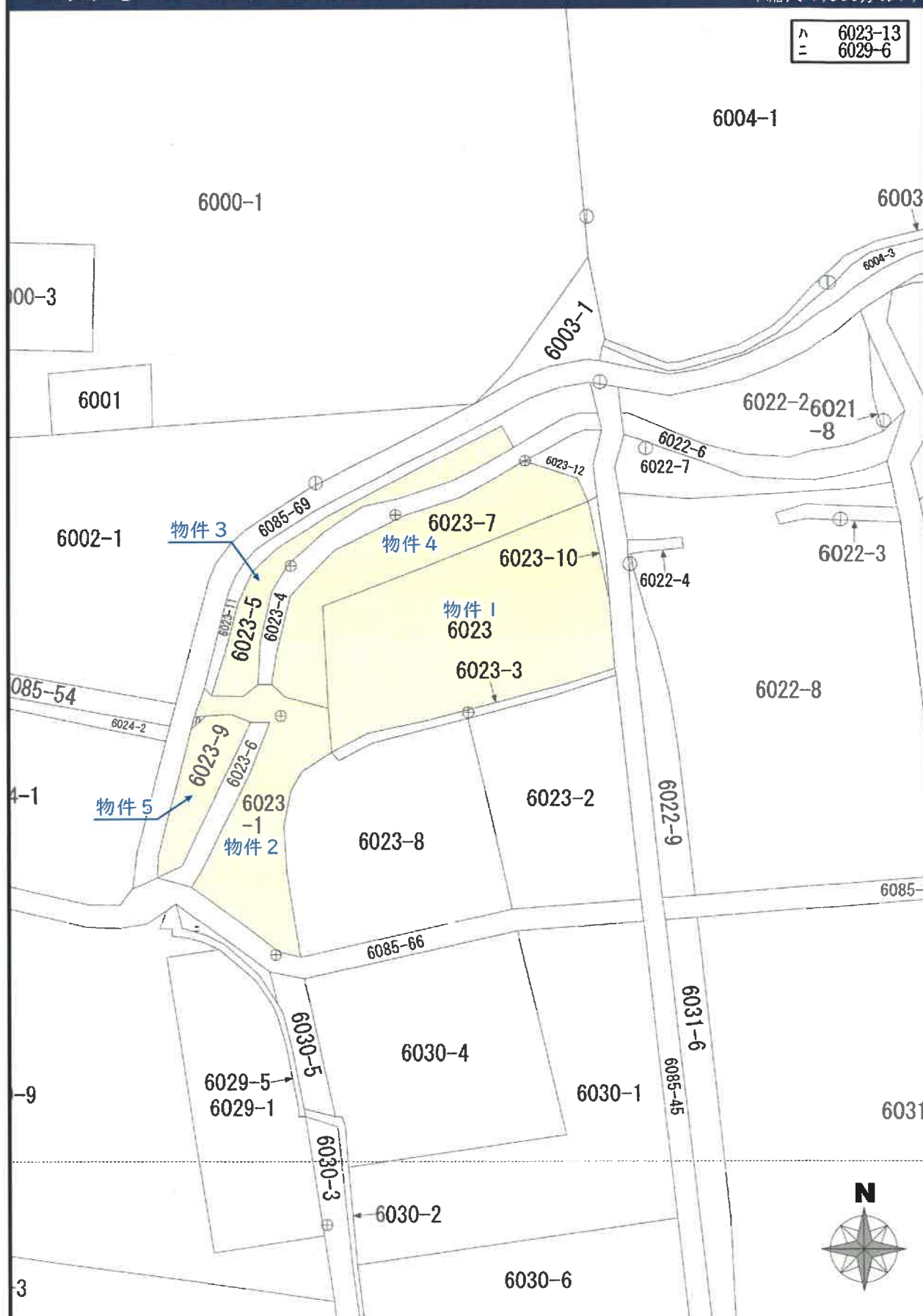
国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局 小林出張所
(縮尺 1,000分の1)

ハ	6023-13
ニ	6029-6



土地建物位置関係図

(縮尺 1,000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。

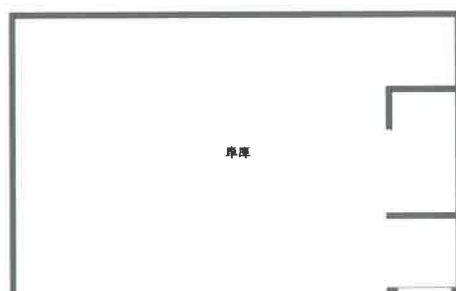
間 取 図

(縮尺 1/50分の1)

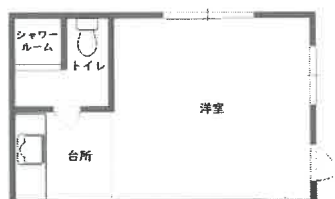
物件 6 : 主建物



物件 6 : 未登記附属建物①



物件 6 : 未登記附属建物②



現況写真

写真 1

(南方より)



写真 2

(南東方より)



写真 3

(北東方より:物件 3 付近)



写真 4

(西方より:物件 3・物件 5 付近)

