

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 澤津橋 秀 幸

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 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 20 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,697,000 6,957,600	一括	1,739,400	99,566	23,962
1	1,757,000				
2	706,000				
3	6,234,000				

物 件 目 録

1 所 在 都城市下川東二丁目
地 番 7号9番3
地 目 宅地
地 積 206.07平方メートル

所有者 B

2 所 在 都城市下川東二丁目
地 番 7号9番4
地 目 宅地
地 積 82.80平方メートル

所有者 B

3 所 在 都城市下川東二丁目 7号9番地3
家屋 番号 7号9番3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 86.43平方メートル
2階 24.84平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

C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1, 2】

隣地（地番7号9番1番）との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番7号9番1）への通行のため利用されている。

《 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、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 都城市下川東二丁目
地 番 7号9番3
地 目 宅地
地 積 206.07平方メートル

所有者 B

2 所 在 都城市下川東二丁目
地 番 7号9番4
地 目 宅地
地 積 82.80平方メートル

所有者 B

3 所 在 都城市下川東二丁目 7号9番地3
家屋 番号 7号9番3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 86.43平方メートル
2階 24.84平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第15号
令和7年3月26日受理
令和7年4月28日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤 正 善

(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 | 都城市下川東二丁目 |
| | 地 番 | 7号9番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.07平方メートル |
| | 所有者 | B |
| 2 | 所 在 | 都城市下川東二丁目 |
| | 地 番 | 7号9番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.80平方メートル |
| | 所有者 | B |
| 3 | 所 在 | 都城市下川東二丁目 7号9番地3 |
| | 家屋番号 | 7号9番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.43平方メートル |
| | | 2階 24.84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	(住居表示未実施)
土地	物件1、同2
現況地目	■宅地(物件1, 2) □ (物件)
形状	□公図のとおり □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	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が物件1、2上に下記建物を所有し、占有している。 物件2の一部は共用通路及び築山の一部として使用されている。 ■「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3
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(物件) □公簿上の記載と次の点異なる(物件) □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
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(空家)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	附属カーポートの大部分が、目的外土地(7号9番1)上に存する。
執行官保管の仮処分	■ない
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1及び2関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■建物所有者A ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A（建物所有者） ■C（土地所有者の子兼建物所有者Aの妻）)の陳述		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	平成27年12月1日（登記）ころ	
最初の契約等	契約日	平成27年12月1日（登記）ころ
	期間	平成27年12月1日ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 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		毎年金 円（毎年末限り 翌年分支払） ☐ 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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■建物所有者Aの妻C ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(建物所有者) ■C(建物所有者Aの妻))の陳述		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	平成27年12月1日（登記）ころ	
最初の契約等	契約日	平成27年12月1日（登記）ころ
	期間	平成27年12月1日ころから ☐ 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	年 月 日から ☐ 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		毎年金 円（毎年末限り 翌年分支払） ☐ 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
建物所有者Aによると、物件3には半年程度しか住んでいないとのことであり、別居後、現在までほとんどCが居住し占有していたと史料される。そのため、CについてAの占有補助者ではなく、独立した占有を認め、夫婦で家賃のやり取りはないため、使用借と認めた。また、現在は、Cも子の家で同居しており物件3に住んでいないが、荷物は残っていると聴取したので、居宅（空家）として占有しているとした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■A(債務者兼建物所有者)	1 私が物件3建物に住んだのは、建ててから半年程度です。建てたのが10年前くらいですので、土地建物の詳細については、ほとんど分かりません。 2 物件3建物の太陽光発電システムの設置費用は、建物の建築代金に含まれているはずです。 3 太陽光発電システムからの九州電力への売電代金は、私名義の口座に振り込まれています。もし、物件3建物が売れて所有者が変わった場合は、売電の振り込み口座の変更をお願いしたいです。
■C(Aの妻)	1 私は建物所有者Aの妻で土地所有者Bの子になります。 2 私は物件3建物を出て、同じ敷地内の目的外土地である7号9番1の土地上に建っている息子の家に同居しています。また、Bは施設に入所しているため、現在、物件3建物には、荷物は残っていますが、誰も住んでいません。 3 物件3建物は、雨漏りやシロアリ被害も含め、特に不具合はないと思います。 4 物件3建物北側のカーポートは、物件3建物建築時に物件3建物用として作りました。このカーポートが目的外土地である7号9番1土地にあることは分かっています。 5 物件3建物用の上水道は建物の西側を通っているはずです。量水器も西側にあると思います。また、目的外土地である7号9番1土地上の建物用の水道管が、物件2土地を通っているため、物件2が売れたら協議が必要ということは分かっています。 6 物件2土地から目的外土地である7号9番1土地にかけて、道路側に設置されているブロック塀は、かなり前に、私の祖父が作ったものです。現在は、土地所有者であるBの所有になると思います。 7 土地所有者Bは私の母ですので、物件3建物の敷地代を支払ったことはありません。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1及び2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1及び2土地と隣接地の境界は、南側は接道により、西側はブロック及び境界標により概ね明確であるが、北側と東側はいずれも不明確であり協議を要する。また、物件1及び物件2の筆界も不明確である。
- 3 評価人の調査によると、物件2土地を、隣接する目的外土地である7号9番1土地上の建物用として敷設した上水道管や同建物及び物件3建物の共用の下水道管が埋設されており、また、廃止されたガス管が残置されている可能性もあるとのことである。そのため、市の担当課やガス会社への確認及び目的外土地及び同土地上の建物の各所有者との協議を要する。
- 4 物件2土地の一部は、隣接の目的外土地である7号9番1の土地への通路及び築山の一部として使用されている。そのため、同目的外土地及び同土地上の建物の各所有者との協議を要する。
- 5 物件2土地から目的外土地である7号9番1の土地にかけて設置されている市道側のブロック塀は、かなり前にCの祖父（Bの義父）が作ったものと聴取したが、土地の定着物であるため、現在はB所有と思料される。同ブロック塀については、同目的外土地の市道への通路を東側に再構築する場合は、取壊し等について協議を要する。
- 6 物件3建物は、雨漏りやシロアリ被害を含む不具合はないと聴取した。
- 7 物件3建物の2階の部屋の床には、何かを動かした跡と思われる傷が見られた。
- 8 物件3建物は太陽光発電システムが設置されており、Aから建物建築費用に含まれていると聴取したが、太陽光発電システムの契約書等が確認できないため契約内容は不明である。航空写真等によると太陽光パネル枚数は12枚、建物内に設置されたパワーコンディショナの表示によると、定格出力は4.0kWと思料される。
- 9 物件3建物北側のカーポートは同建物建築時に作ったと聴取したため、物件3建物附属工作物と認めた。同カーポートは、その大部分が目的外土地である7号9番1の土地にあるため、使用等につき、同土地所有者との協議を要する。
- 10 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目3枚目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

(6枚目)

(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7年3月31日(月) 11:00-11:20(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年3月31日(月) 13:55-14:10(15)	宮崎地方法務局都城支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年3月31日(月) 14:20-14:45(25)	都城市役所資産税課 維持管理課	建物間取図・公課証明書・航空写真徴求 接道調査
令和7年4月7日(月) 10:15-11:15(60)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和7年4月16日(水) 15:00-15:05(5)	当庁(電話)	Aから聴取
令和7年4月17日(木) 11:05-11:15(10)	当庁(電話)	Cから聴取

(特記事項)

☒ 令和 7年 4月 7日
目的物件3は不在で無施錠だったため、立会人Dを立ち会わせて建物内に立入った。

☐ 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
(7枚目)



縮尺：1/500

公 図 写

宮崎地方法務局 都城支局

凡例

…ブロック・フェンス等

7号2-2

7号3-3

7号11-2

7号9-1

カーポート

物件1 土地

物件3 建物

7号9-3

7号9-4

物件2 土地

7号11-1

量水器

コンクリートデッキ

幅員約5～5.7m
舗装市道

屋外水栓

屋外水栓

屋外水栓

量水器 (他者使用)

汚水樹

27号5(道路)

写真撮影位置・方向 ○➤

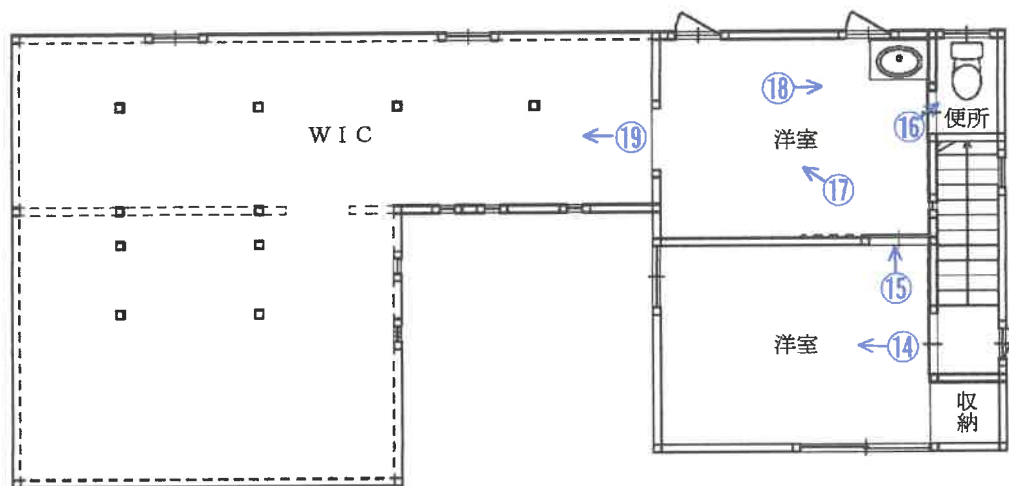


縮尺：1/200

土地建物位置関係図

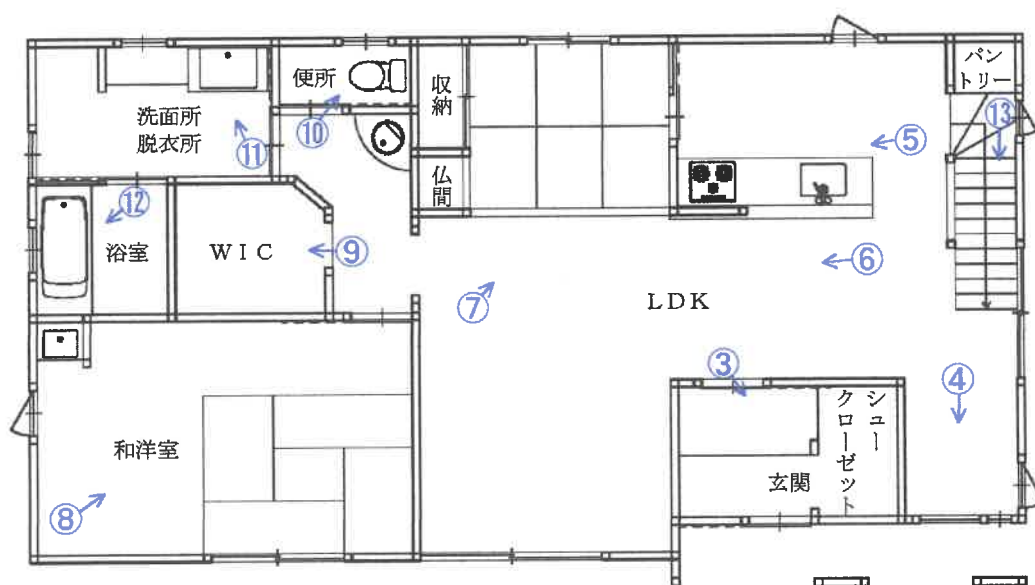
※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

(9枚目)



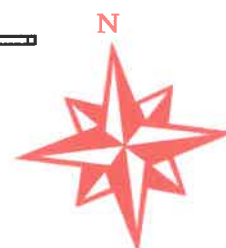
2階

物件 3
建物



1階

写真撮影位置・方向 ○→



縮尺：1/100

間 取 図

写真①

物件 3

物件 1



写真②

物件 3

物件 2

市道



写真③



(1 1 枚目)

写真④



写真⑤



写真⑥



(1 2 枚目)

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



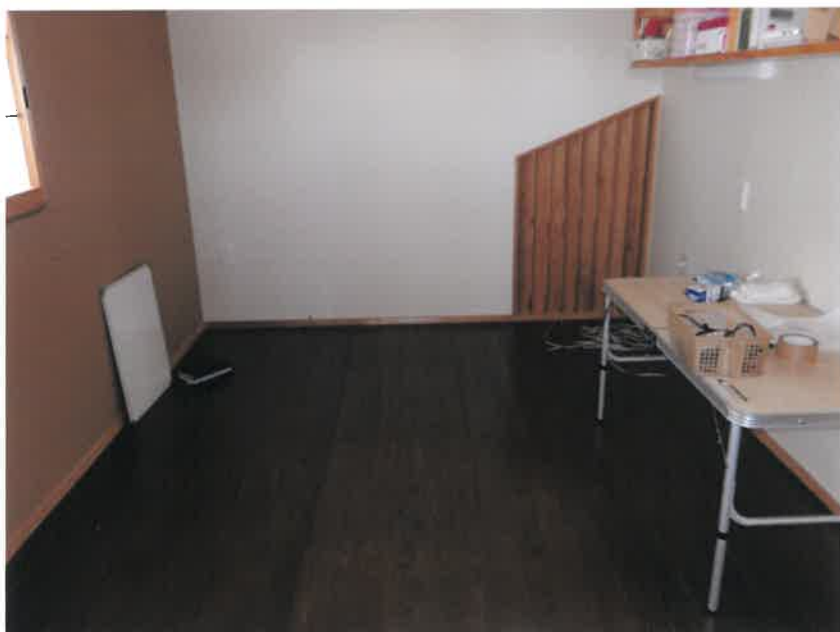
写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱

床の傷



(16枚目)

写真⑱



写真⑳

物件3

カーポート

物件1



目的外土地
(7号9-1)

写真㉑

物件1と目的外土地
(7号9-1)の
境界付近

物件1



カーポート

目的外土地
(7号9-1)

写真②

物件1と物件2の境界付近



写真③

物件2と目的外土地
(7号9-1)の
境界付近(北側から)



写真④

物件2と目的外土地
(7号9-1)の
境界付近(南側から)

市道



令和 7年（ケ）第 15 号
令和 7年 4月 7日現地調査
令和 7年 4月25日評 価
現況調査担当 佐藤 正善 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
黒 木 勇 人

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,697,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,757,000 円
物件2 (土地)	金	706,000 円
物件3 (建物)	金	6,234,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3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 地番 地目 地積	都城市下川東2丁目 7号9番3 宅地 206.07㎡	登記記載のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	都城市下川東2丁目 7号9番4 宅地 82.80㎡	登記記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市下川東2丁目7号9番地3 7号9番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 86.43㎡ 2階 24.84㎡	登記記載のとおり
番号	特記事項		
1	物件3建物附属工作物であるカーポートの大部分が北側隣接地である目的外土地（地番：7号9番1）に越境している。		
番号	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・2）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「都城」駅の北西方・道路距離約1.4 km 宮崎交通バス「川東」停留所の北西方・道路距離約500 m (附属資料「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅が連たんする住宅地域			
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		
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域		
	建 ぺ い 率	60%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	—		
	その他の規制	—		
画 地 条 件	地 積	288.87 m ²		
	間口・奥行	約23.6 m・約12 m		
	形 状	ほぼ台形		
	境 界 等	地積測量図が備わっており、同図上では確認できる。 現地にて、南西端・北西端に境界標が存するほか、 西側・南側は、周辺隣接地とブロック積、道路等で 区分されており概ね明確であるが、東側・北側及び 物件相互間の筆界は不明確である。		
	そ の 他	全体として地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況 土地の利用状況等	南側で幅員約5～5.7 m舗装市道に概ね等高に接面する中間画地 物件3建物（居宅）の敷地として利用されているほか、物件2の一部は、目的外土地（地番：7号9番1）南東端部分と一体である築山の一部及び上記目的外土地への通路として使用されている。なお、目的外土地（地番：7号9番1）自体は、南東端で幅員約5～5.7 m舗装市道に接面している。 その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	目的物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	※特記事項参照
	下 水 道	あり	あり	※特記事項参照
	都 市 ガ ス	あり	なし	※特記事項参照
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	想定浸水深 0.5m～3.0m		
	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	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限り、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・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			

(前頁より続く)

特 記 事 項	・ 都城市水道課への聴取によれば、物件 2 土地内の西端付近を縦断して、目的外土地（地番：7 号 9 番 1）上建物への上水道引込管が埋設されているとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。 ・ 都城市下水道課への聴取によれば、物件 1・2 土地の筆界付近を縦断して、目的外土地（地番：7 号 9 番 1）上建物及び物件 3 建物への共有の下水道引込管があり、当該管からそれぞれ分岐して接続されているとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。 ・ 宮崎ガス株式会社都城支店への聴取によれば、物件 1・2 土地の筆界付近を縦断して、目的外土地（地番：7 号 9 番 1）上建物及び物件 1 上の従前建物への共有のガス引込管があり、物件 1 土地上の従前建物を取壊した後に、接続していた全ての建物が都市ガス使用を廃止したが、上記引込管自体の全てが撤去されたか否かについては不明で、残置されている可能性もあるとのことである。なお、詳細については、同社に再確認すること。 ・ 物件 3 建物附属工作物であるカーポートの大部分が北側隣接地である目的外土地（地番：7 号 9 番 1）に越境している。 ・ その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）：平成27年12月1日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造 木造
	屋 根 スレート葺
	外 壁 塗壁搔落し、サイディング
	内 壁 クロス貼、塗壁ほか
	天 井 板貼、クロス貼ほか
	床 フローリング、畳ほか
	設 備 電気設備、給排水・衛生設備、太陽光発電設備
床面積（現況）	延111.27㎡ 登記記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK+WIC
品 等	普通
保守管理の状況	経年相応の物理的な損傷・摩滅等は見られるものの、特段の破損等は見られない。 以上より、保守管理の状況は普通。
建物の利用状況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・対象建物には太陽光発電設備（パネル枚数：12、屋内に存するパワーコンディショナーには定格出力：4.0kwの記載がある）が存する（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）。 ・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。 ・その他の事項は「現況調査報告書」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) 建付地価格（物件1・2）

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	21,000	0.94	206.07	1.00	4,068,000
2	21,000	0.94	82.80	1.00	1,634,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 公示地 都城－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/96 \div 21,000\text{円/㎡}$

◇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：方位+3% 相乗積1.03

◇地 域 格 差：街路+1%、環境（住環境-5%） 相乗積0.96

イ 個別格差：方位+3%、形状が劣る-3%、地均し等を要する部分を含む-1%、
 他者の上下水道等引込管（共有を含む）埋設部分を含む-5%
 相乗積0.94

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：登記記載のとおり。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物（太陽光発電設備等を含む）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
3	180,000	111.27	0.62	12,418,000

ウ 現価率

- ・残価率5%の定額法と観察減価法（建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を0%と査定）を併用して、0.62と査定した。
- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数15年 ÷ (経過年数10年 + 経済的残存耐用年数15年)}] × (1 - 観察減価率0) = 0.62

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	4,068,000	0.10	使用借権	407,000
2	1,634,000	0.10	使用借権	163,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	4,068,000	-407,000		0.80	0.60	1,757,000
2	1,634,000	-163,000		0.80	0.60	706,000
3	12,418,000	+570,000	1.00	0.80	0.60	6,234,000
一括価格(合計)						8,697,000

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：以下の理由により、市場性が劣ると判断した。

①都城市上水道課・下水道課への聴取によれば、敷地内に目的外土地（地番：7号9番1）上建物への上水道引込管理設部分及び目的外土地（地番：7号9番1）上建物及び物件3建物への共有の下水道引込管理設部分等があり、その維持・管理・取扱い等について他者との協議が伴うため、煩わしさや手間等を要すること。また、当該埋設部分の位置・面積等により建物配置等土地利用に支障を生ずる可能性があること。

②物件3建物附属工作物であるカーポートの大部分が北側隣接地である目的外土地（地番：7号9番1）に越境していること。

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

1 標準画地価格の査定

公示地価格（都城－7）

所 在：都城市下川東4丁目10号10番

価 格：20,800円/㎡

位 置：JR日豊本線「都城」駅約1,600m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南側幅員約6m舗装市道に接面

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度 公課証明による）

物件1 2,867,051円

物件2 1,151,996円

物件3 6,236,106円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写（縮小）
- 4 建物図面・各階平面図写（縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

公示地
都城-7

物件1~3



縮尺: 1/10,000

位置図

都城市役所白図



宮崎地方法務局 都城支局

測地系	世界測地系
座標系	日本測地系
測量年月日	平成27年5月15日

地番 7号9-1, 7号9-4
7号9-3

地積測量図

土地の所在 都城市下川東二丁目

求積表

地番	① 7号9-1	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
測点						
91	-139446.152	6487.710		10.867	70501.944570	8.04
85	-139444.997	6479.757		3.370	21836.781090	15.40
84	-139442.782	6454.517		2.400	15514.840800	0.19
94	-139442.957	6484.540		16.234	117874.422360	18.19
95	-139424.548	6486.812		17.015	110032.806180	8.53
96	-139425.582	6475.277		-6.571	-42549.045167	5.57
97	-139431.119	6474.645		-5.626	-36426.352770	0.62
98	-139431.208	6475.259		-1.965	-12723.863935	13.17
99	-139433.084	6488.294		-2.745	-17810.367030	5.93
100	-139433.953	6494.160		-23.366	-151742.542960	22.77
101	-139436.450	6490.663		-21.911	-142216.916993	4.50
92	-139455.864	6486.201		10.298	66794.897698	9.83
倍面積					-913.415557	
面積					456.707765	
地積					456.70 ㎡	
坪数					138.15 坪	

地番	② 7号9-3	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
測点						
84	-139442.782	6464.517		13.017	84148.617789	15.40
85	-139444.997	6479.757		-13.523	-87625.753911	11.40
107	-139456.305	6476.306		-11.415	-73940.862990	1.14
87	-139456.412	6477.176		-0.249	-1612.816824	0.96
88	-139456.554	6476.226		-0.705	-4565.739330	4.97
89	-139457.117	6471.283		-0.920	-5953.580360	3.29
90	-139457.474	6468.017		-0.897	-5801.811249	5.42
83	-139458.014	6462.619		14.692	94948.796348	15.35
倍面積					-412.148327	
面積					206.0742635	
地積					206.07 ㎡	
坪数					62.33 坪	

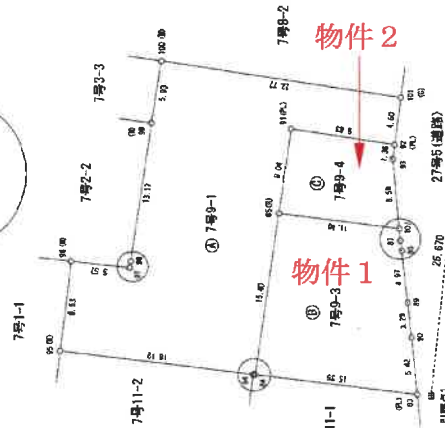
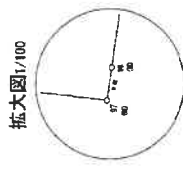
地番	③ 7号9-4	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
測点						
85	-139444.997	6479.757		10.153	65788.972821	8.04
91	-139446.152	6481.710		-10.867	-70501.944570	9.83
92	-139455.864	6486.201		-9.534	-61339.440334	1.36
93	-139455.686	6484.853		-0.441	-2859.820173	6.58
107	-139456.305	6478.306		10.689	69246.612834	11.40
倍面積					-165.619422	
面積					82.8097110	
地積					82.80 ㎡	
坪数					25.04 坪	

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
引照点1	-139459.335	6462.516	25.670	96°12'21"
引照点2	-139462.110	6468.036		

1/2



拡大図1/100

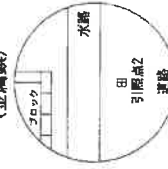
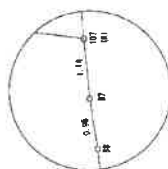
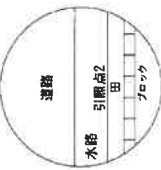


拡大図1/100



引照点2
(金属板)

引照点1
(金属板)



境界線番号 S・・・石杭 C・・・コンクリート杭 P・・・プラスチック杭 R・・・金属杭 M・・・刻ミ () PL・・・プレート

(平成 27年 5月 15日 作製)

作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

宮崎地方務局 都城支局

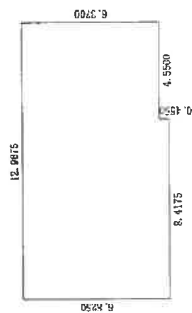
(原図をA4に縮小)

各階平面図 建物図面

家屋番号 7号9番3

建物の所在 都城市下川東二丁目7号9番地3

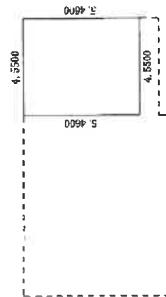
1階



求積表

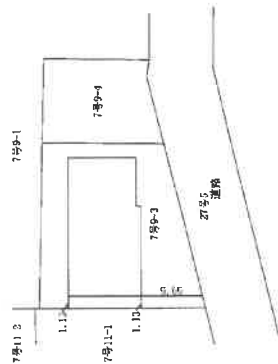
4.5500×6.3700	$=$	28.98350000
8.4175×6.8250	$=$	57.44943750
合計		86.43293750
床面積		86.43 ㎡

2階



求積表

4.5500×5.4600	$=$	24.84300000
合計		24.84300000
床面積		24.84 ㎡



(平成 27 年 12 月 9 日作製)

作製者

250

申請人

縮尺

500

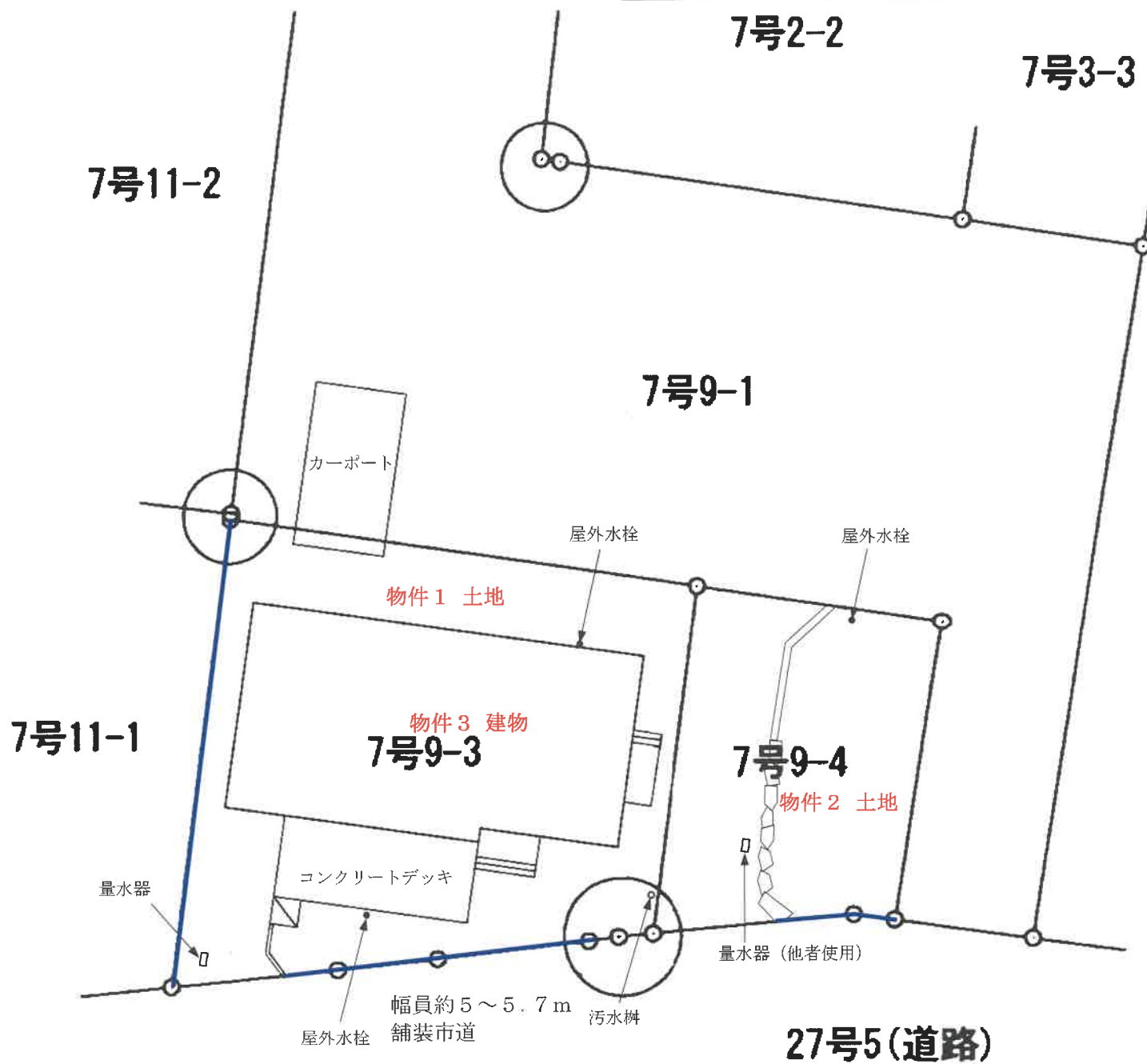
建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 都城支局

(原図をA4に縮小)

凡例

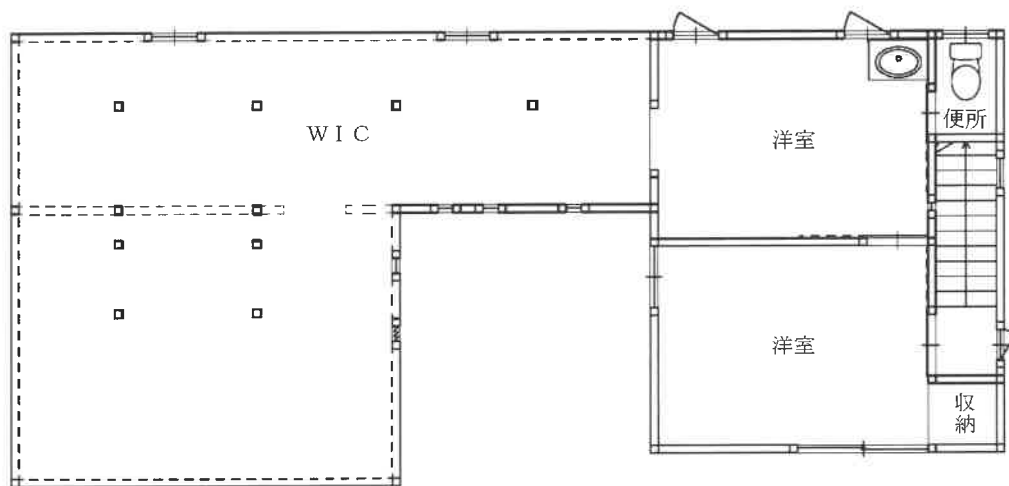
…ブロック・フェンス等



縮尺：1/200

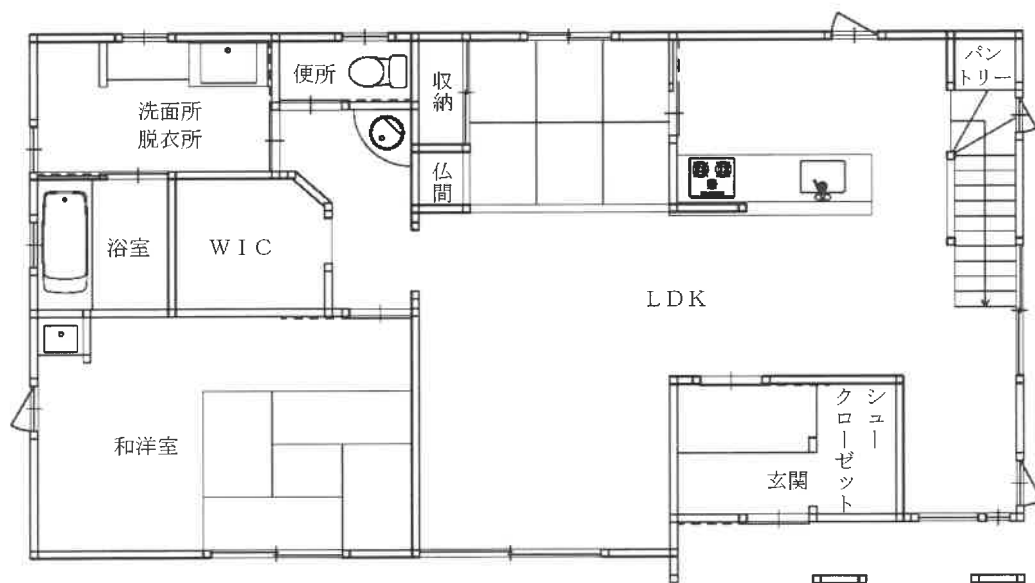
土地建物位置関係図

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

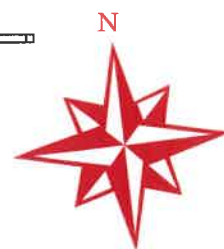


2階

物件3
建物



1階



縮尺：1/100

間取図



南東方より撮影



南方より撮影