

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日
 宮崎地方裁判所民事部
 裁判所書記官 山 口 晃 弘

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 6年 4月25日から 令和 6年 5月 2日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 9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 6年 5月23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 6年 4月11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	17,360,000 13,888,000		3,472,000	68,034	19,438
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市旭一丁目 22番地1

建物の名称 オーヴィジョン宮崎県庁南

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

床 面 積

1階	106.47平方メートル
2階	302.48平方メートル
3階	302.48平方メートル
4階	302.48平方メートル
5階	302.48平方メートル
6階	302.48平方メートル
7階	302.48平方メートル
8階	302.48平方メートル
9階	302.48平方メートル
10階	302.48平方メートル
11階	302.48平方メートル
12階	302.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭一丁目 22番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 82.50平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宮崎市旭一丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1131.78平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 320705分の8525



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 口 晃 弘

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額を定めるにあたって考慮された滞納管理費等相当額は見込み額であって、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市旭一丁目 22番地1

建物の名称 オーヴィジョン宮崎県庁南

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

床 面 積

1階	106.47平方メートル
2階	302.48平方メートル
3階	302.48平方メートル
4階	302.48平方メートル
5階	302.48平方メートル
6階	302.48平方メートル
7階	302.48平方メートル
8階	302.48平方メートル
9階	302.48平方メートル
10階	302.48平方メートル
11階	302.48平方メートル
12階	302.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 旭一丁目 22番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 82.50平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宮崎市旭一丁目22番1

地 目 宅地

地 積 1131.78平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 320705分の8525



令和5年(ケ)第70号
令和6年1月9日受理
令和6年1月23日提出
(評価担当 傳田和之評価人)

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 有馬進吾

(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 (一棟の建物の表示)

所 在	宮崎市旭一丁目 22番地1
建物の名称	オーヴィジョン宮崎県庁南
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
床 面 積	1階 106.47平方メートル
	2階 302.48平方メートル
	3階 302.48平方メートル
	4階 302.48平方メートル
	5階 302.48平方メートル
	6階 302.48平方メートル
	7階 302.48平方メートル
	8階 302.48平方メートル
	9階 302.48平方メートル
	10階 302.48平方メートル
	11階 302.48平方メートル
	12階 302.48平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	旭一丁目22番1の305
建物の名称	305
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	3階部分 82.50平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	宮崎市旭一丁目22番1
地 目	宅地
地 積	1131.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	320705分の8525

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮崎市旭一丁目6番20号	
建物	物件1	
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:	
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:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有している (動産残地, 空き家) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 13,000円 修繕積立金 8,100円	令和5年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年5月分～令和5年12月分 計 565,800円
管理費等照会先	株式会社穴吹コミュニティ宮崎営業部	
その他の事項	室内でのペットの飼育は可能	
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 管理人	<p>1 本件マンションは、総戸数44戸、駐車場数44台分、エレベーター1基、駐輪場2か所です。管理人は平日のみ午前11時30分まで居ます。</p> <p>2 本件居室305号室には、現在誰も居住していません。少し前に所有者の妻が来たのは見かけました。</p> <p>3 本件居室305号室には現在、契約駐車場はありません。令和5年11月に解約になりました。その駐車場は他の希望者に割り当てられ、現在空き駐車場はありません。駐車場の形態は3種類あり、機械式4階立体駐車場、屋外平置き駐車場、屋内平置き駐車場です。利用料金は無料から8,000円まで細分されています。 (令和6年1月17日に聴取した。)</p> <p style="text-align: right;">以 上</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
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び室内の状況から、占有者及び占有状況（2枚目）記載のとおりであると認定した。
- 3 本件マンションの敷地と隣接地との境界は、フェンス・塀及び境界標（金属プレート）により、概ね確認できる。
- 4 本件居室の瑕疵として、和室襖の破れ、洋室2の壁の落書き、玄関脇洋室1壁クロスのはがれ及び全室に及ぶたばこ臭がある。また、浴室には汚物が放置され悪臭がする。

以 上

(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)

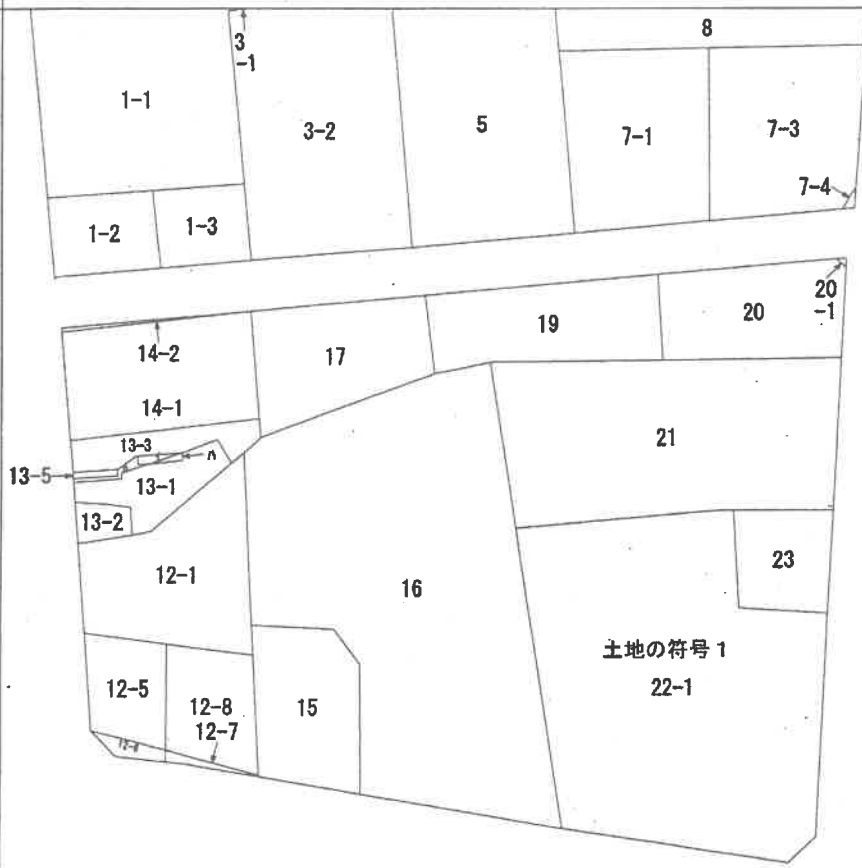
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月9日(火) 15:40-16:10	物件所在地	現地確認, 占有調査(全戸不在), 管理会社調査(管理人不在), 現況調査期日通知, 外観写真撮影
令和6年1月9日(火) 16:20-16:30	当 庁	管理会社調査、管理費等照会文書作成、FAX 送信
令和6年1月10日(水) 9:00-9:10	物件所在地	エントランス解錠依頼等, 占有調査(管理人聴取)
令和6年1月17日(水) 10:00-10:50	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 立会人A立会, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月17日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、技術者に解錠させて居室内に立ち入った。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

(5枚目)

公 図 写 し

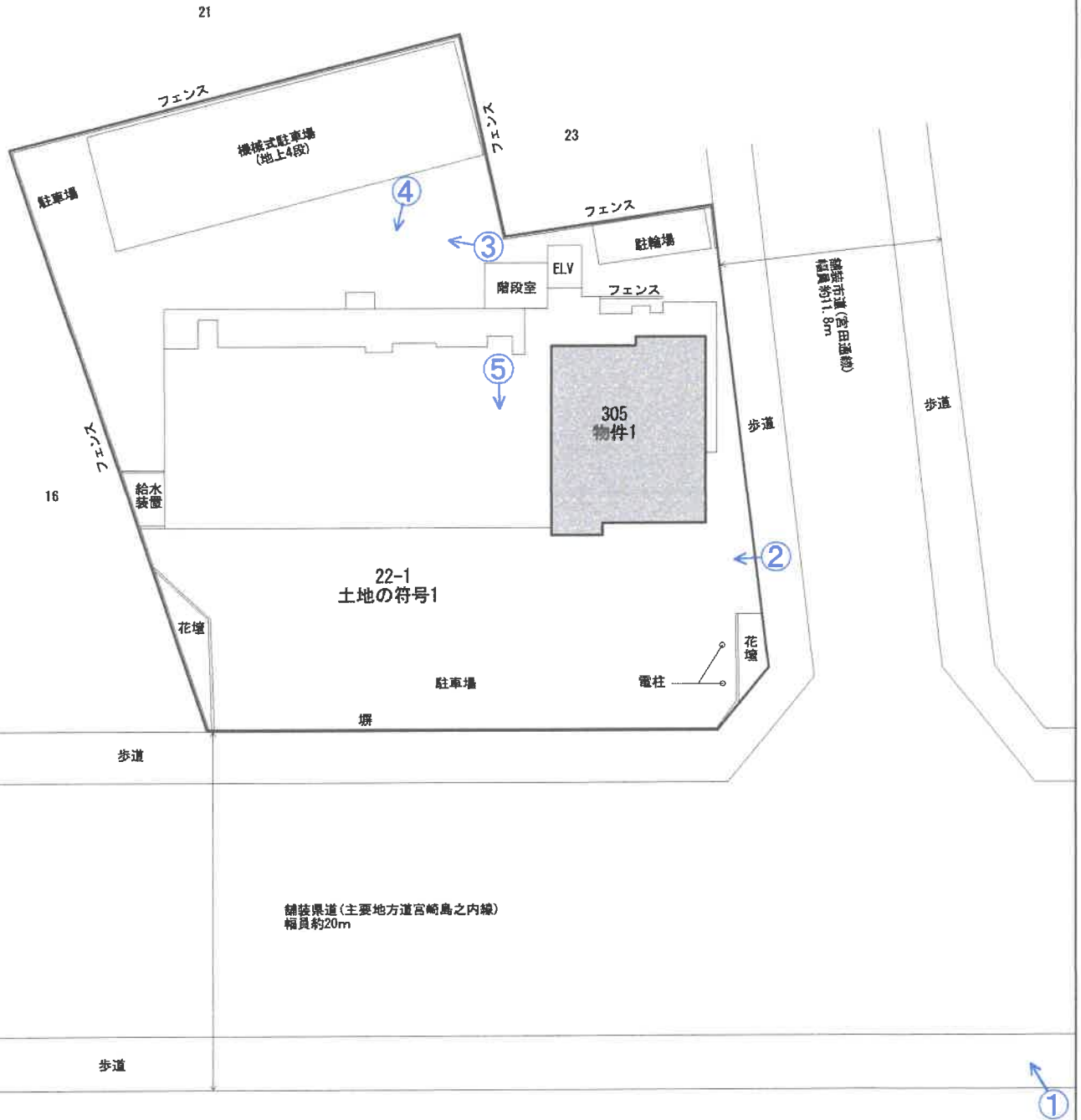
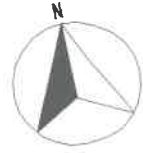
イ 13-4
□ 13-6 △ 13-7



請求部分	所在	宮崎市旭一丁目		地番	22番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	方位不明

A 3 を A 4 に縮小

写真撮影位置・方向○→



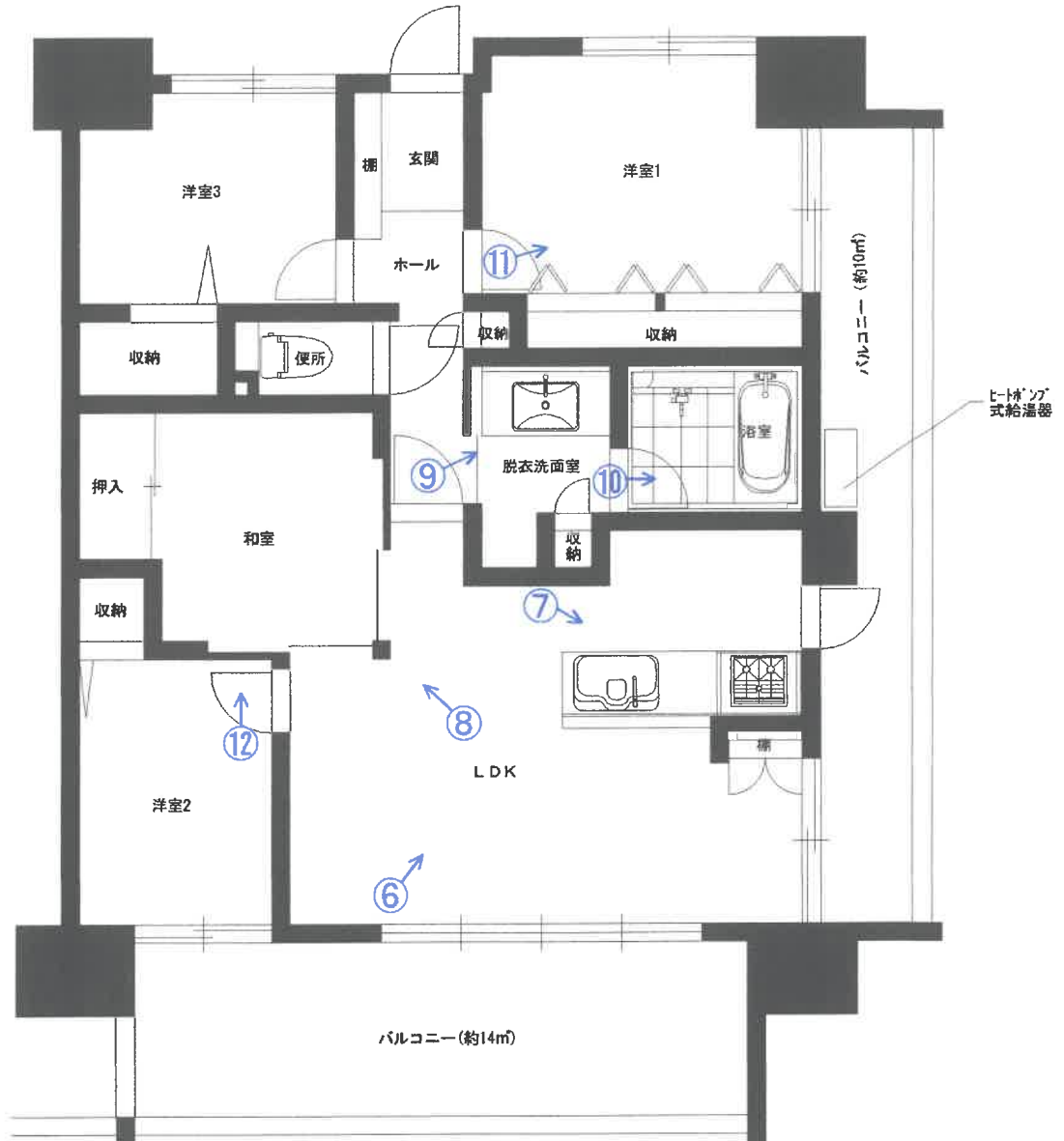
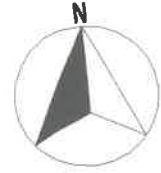
土地建物位置関係図

縮尺：1/350

物件1

※土地建物位置関係図は、建物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。

写真撮影位置・方向○→



間取図

物件1 (居宅)

写真①

物件1 マンション全景



写真②

屋外平置き駐車場



写真③

機械式4階立体駐車場



写真④

屋内平置き駐車場



写真⑤
駐輪場



写真⑥
L・D・K



写真⑦
キッチン



写真⑧
和室
襖の黒点は破れ



写真⑨

洗面脱衣室



写真⑩

浴室

床の黒点は汚物



クロスのはがれ

写真⑪

洋室 1



写真⑫

洋室 壁のらくがき



副本

令和5年(ケ)第70号
令和6年1月17日現地調査
令和6年1月25日評価
現況調査担当 有馬進吾 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

傳田 和之

第1 評価額

番号	評価額
物件 1	金 17,360,000円

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。
買受人に承継される滞納管理費等は、買受人が所有権を取得するまでに発生した滞納管理費等であることから、当然、調査時から代金納付時までに発生するであろう滞納管理費等についても評価上で考慮する必要があり、代金納付時までの平均的なスケジュールを考慮した滞納額を基準として控除する。
- 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

物件番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 宮崎市旭一丁目 22番地1 建物の名称 オーヴィジョン宮崎県庁南</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 旭一丁目 22番1の305 建物の名称 305 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 3階部分 82.50㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 宮崎市旭一丁目22番1 地目 宅地 地積 1,131.78㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 320705分の8525</p>		登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1	特になし		
住居表示	「宮崎市旭一丁目6番20号」		

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

目的物件	土地の符号1		
位置・交通	JR日豊本線「宮崎」駅 南西方 約1.0km 宮崎交通バス「松山一丁目」停留所 北方 至近 (別添「位置図」参照)		(道路距離) (道路距離)
付近の状況	近隣地域は、宮崎市役所東方約700m(直線距離)、主要地方道宮崎島之内線沿いに位置し、事務所、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。周辺には宮崎県庁、裁判所や法務局等の官公庁舎が多く建ち並ぶ。特段の地域変動要因は認められず、今後も現状と同様に推移するものと考えられる。		
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 駐車場整備地区 立地適正化計画〔都市機能誘導区域(中核拠点)〕	
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	1,131.78㎡ 南側間口約31m、東側間口約28.5m 概ね台形 平坦	
接面道路の状況	南側：幅員約20mの舗装県道(主要地方道宮崎島之内線)に概ね等高に接面。(建築基準法第42条1項1号道路) 東側：幅員約11.8mの舗装市道(宮田通線)に概ね等高に接面。(建築基準法第42条1項1号道路)		
土地の利用状況等	マンション(オーヴィジョン宮崎県庁南)の敷地として利用されている。 (附属資料「土地建物位置関係図」参照)		
供給処理施設	前面道路の敷設		備考
	上水道	あり	あり
	ガス配管	あり	なし
	下水道	あり	あり
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深 0.3m未満	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	想定浸水深 0.5m～3.0m	
	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	宮崎市教育委員会での聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在しない。		
土壌汚染の有無及びその状態	住宅地図等による地歴調査及び聞き取り等の結果において、汚染リスクの端緒は確認できない。		
境界等	現地において市道・県道及び隣接地との境界は、フェンス・塀及び境界標から概ね確認できる。		
特記事項	—		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	オーヴィジョン宮崎県庁南	
建物の用途	居宅（総戸数44戸）	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成30年1月5日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	無
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	39年
構造	鉄筋コンクリート造12階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁その他	タイル張り・石張り、吹付仕上げ ー
設備	エレベーター	9人乗り1基
	駐車場	敷地内（平置・機械式 計44台分）
	集会場	なし
	その他	オートロックシステム、宅配ロッカー、自動販売機 監視カメラ、駐輪場
品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有 オーヴィジョン宮崎県庁南管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社穴吹コミュニティ 宮崎営業部
	管理形態	管理人室あり・管理人あり
管理の状況	普通（月曜～金曜日の午前中のみ管理人常駐）	
特記事項	ペットの飼育可。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	階数・位置 主要開口部の 方 位	3階（305号室） 角部屋 南向き・東向き	
床 面 積	82.50㎡ （登記記載）		
間 取 り	間 取 り バルコニー	4LDK 有（南側約14㎡、東側約10㎡）	
仕 様	天 井 床 内 壁 内 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 給排水衛生設備、電気設備、換気設備 ヒートポンプ式給湯器、IHクッキングヒーター	
保守管理の状況	やや劣る		
管 理 費 等	管 理 費 駐 車 場 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 金	月 額 月 額 月 額 月 額 有	13,000円 — 8,100円 — 565,800円 (令和4年5月1日分～令和5年12月31日分まで)
専 用 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり		
ア ス ベ ス ト	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低い。		
特 記 事 項	<p>①築後約6年経過したマンションである。内部は、床にゴミや生活雑貨等が散乱し、衛生設備の著しい汚損が認められた。外部は概ね経年相応であるが、玄関前に生活雑貨が置かれ、ベランダにはゴミ等が散乱している。</p> <p>②和室の襖の破れ及び洋室2の壁の落書き、洋室1の壁紙の破損等が認められた。</p> <p>③浴室に汚物があり、悪臭がする。</p> <p>④全室で著しいタバコ臭がする。</p> <p>⑤駐車場については、現在満車であり利用できない（抽選で割当）。</p>		

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に敷地権価格を加算して、本件建物の価格を決定した。

1 建物価格

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の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		建物価格 (円) ※ ア×イ×ウ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価	
			0.83		
1	303,000	82.50	0.87	0.95	20,750,000

※ 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した(以下同じ。)

ア	再 調 達 原 価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。
イ	専 有 面 積	登記数量による。
ウ	現 価 率	耐用年数法の現価率 × 観察減価
エ	耐 用 年 数 法	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × $\left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}} \right)$
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲5%と査定。

(エ 耐用年数法の内訳)

物件 番号	残 価 率	経済的残存 耐用年数	経過年数	現 価 率
1	5%	39年	6年	0.87

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地の 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	100,000	1.05	1,131.78	1.00	8525/320705	3,160,000

(内訳)

	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎(県)5-4 (基準地) ※基準地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標準画地価格 の 査 定	基準地 (基準地価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格 差	標準画地価格 円/㎡
ア		100,000	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\equiv 100,000$
	時 点 修 正 率	基準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 一	(格差率) 1.00				
	地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その他 の条件
		1.00	$\times 1.00$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	$\times 1.00$
イ	個別格差の内訳	角地+5%				(格差率) 1.05
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
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
オ	敷 地 権 割 合	登記簿記載のとおり				

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

物件番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	占有減価 修正率 エ	土地利用権等価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	20,750,000	3,160,000	1.05	1.00	25,110,000

ウ 個別格差	階層補正	位置補正	その他の補正	修正率	修正の必要なし
	3階	角部屋	—	1.00	
				1.05	1.05
				1.00	
エ 占有減価修正率	修正の必要なし				1.00

(2) 評価額

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件番号	敷地権付建物の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	25,110,000	0.90	0.80	0.96	1.00	17,360,000

イ 市場性修正	室内にゴミ等が散乱し、また臭いが著しい事から費用負担が生じる可能性がある事を考慮した。
ウ 競売市場性修正	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。
エ 滞納管理費等相当額の減価	売却までの期間（5ヶ月と予測）に増加すると見込まれる滞納額を加算して、減価率を査定。 滞納管理費相当額 565,800円 + (21,100円×5ヶ月) = 671,300円 減価率 671,300円 ÷ (25,110,000×0.90×0.80) ≒ 4%
オ その他の控除減価（敷金等）	減価の必要なしと判定

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

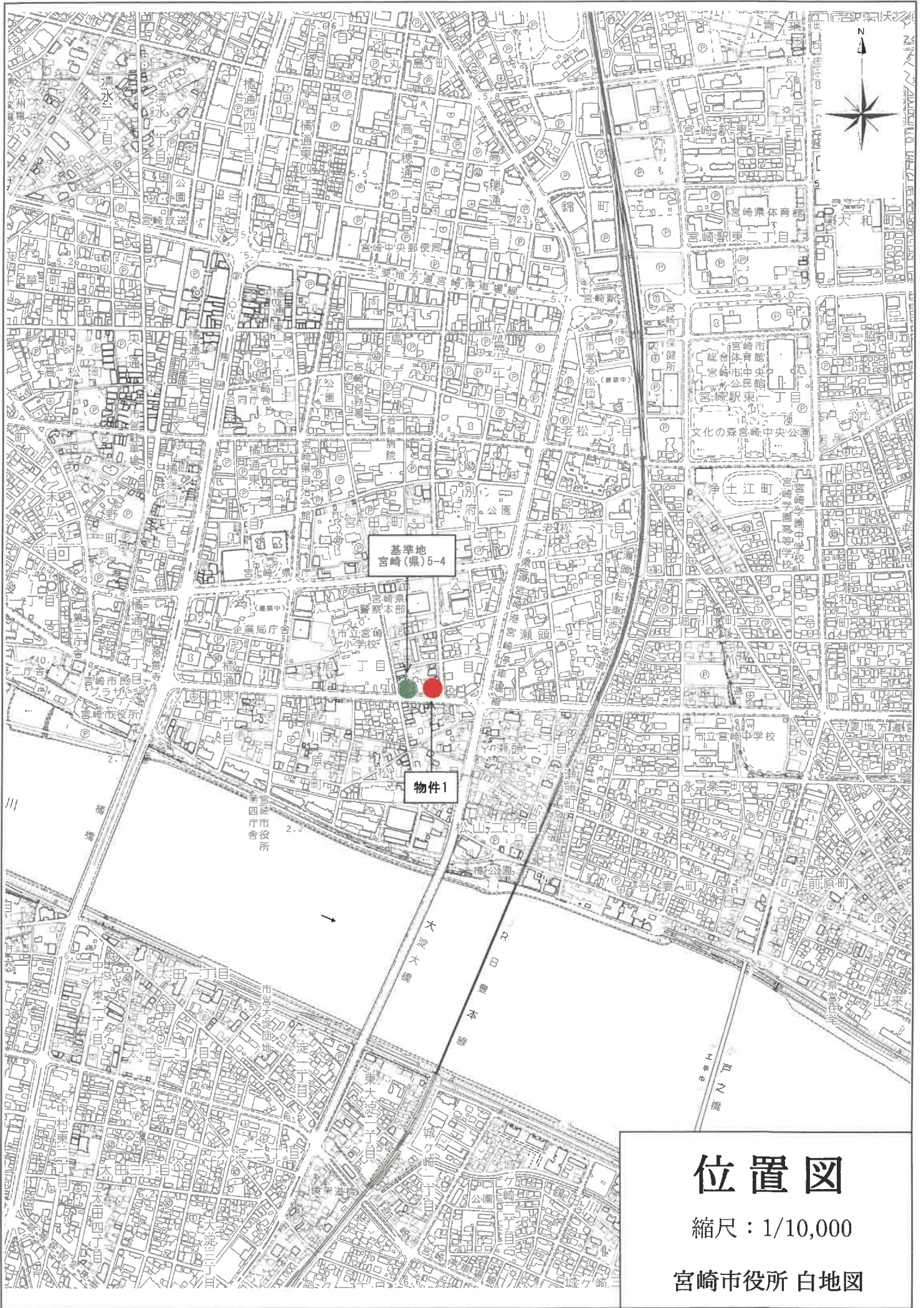
基準地番号	宮崎(県)5-4
所在	宮崎市旭一丁目12番8
価格	100,000円/㎡
位置	JR日豊本線「宮崎」駅 1,100m
価格時点	令和5年7月1日
地積	120㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接面街路	南20.0m 県道
用途指定等	近隣商業地域、準防火地域、80%、300%
地域の概要	店舗、事務所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

2 固定資産税課税標準額 (土地・家屋(補充)課税台帳登録証明書(公課証明))

年度	令和5年度	摘要
建物	9,719,199円	

第7 附属資料の表示

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



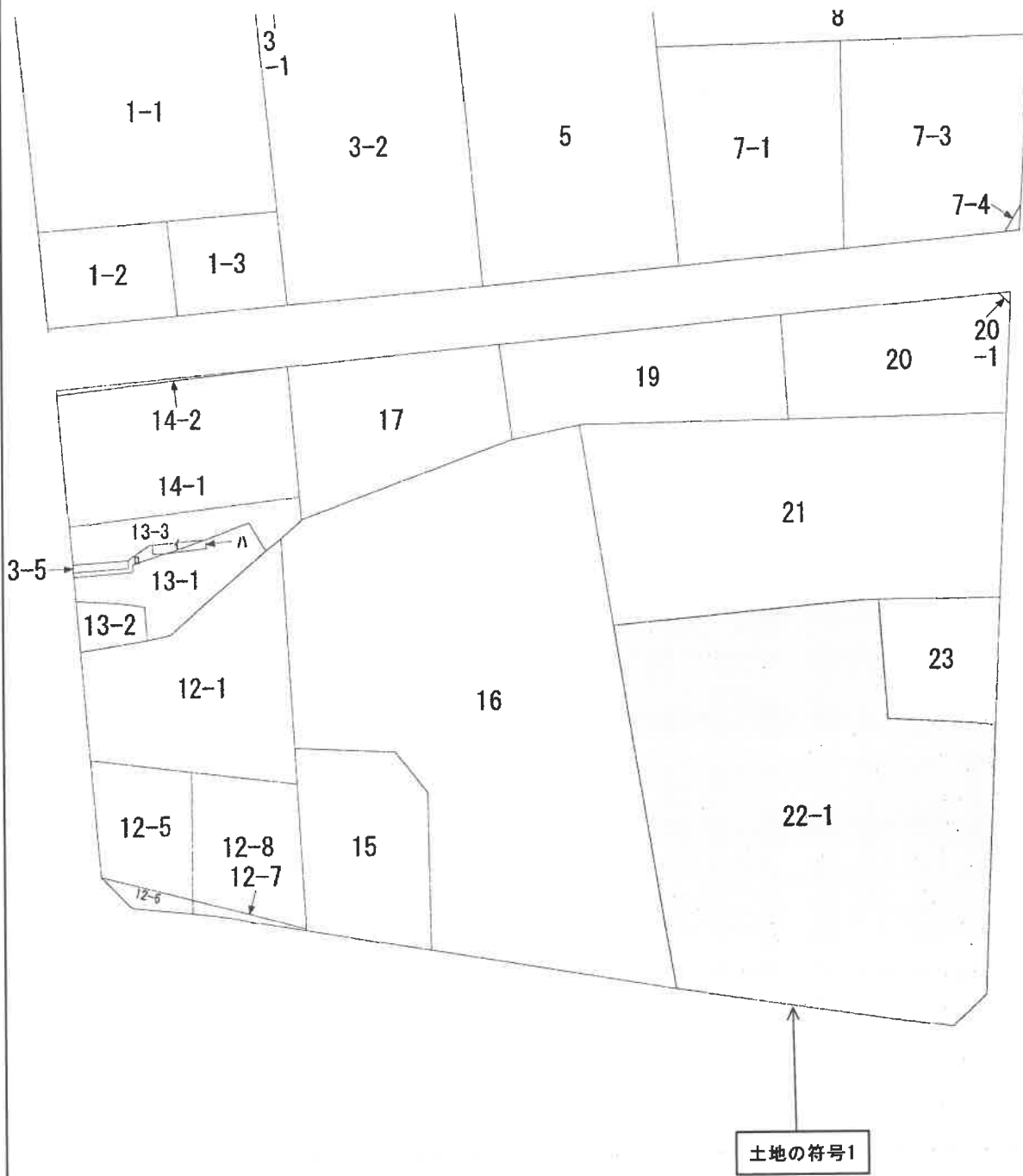
基準地
宮崎(県)5-4

物件1

位置図

縮尺：1/10,000

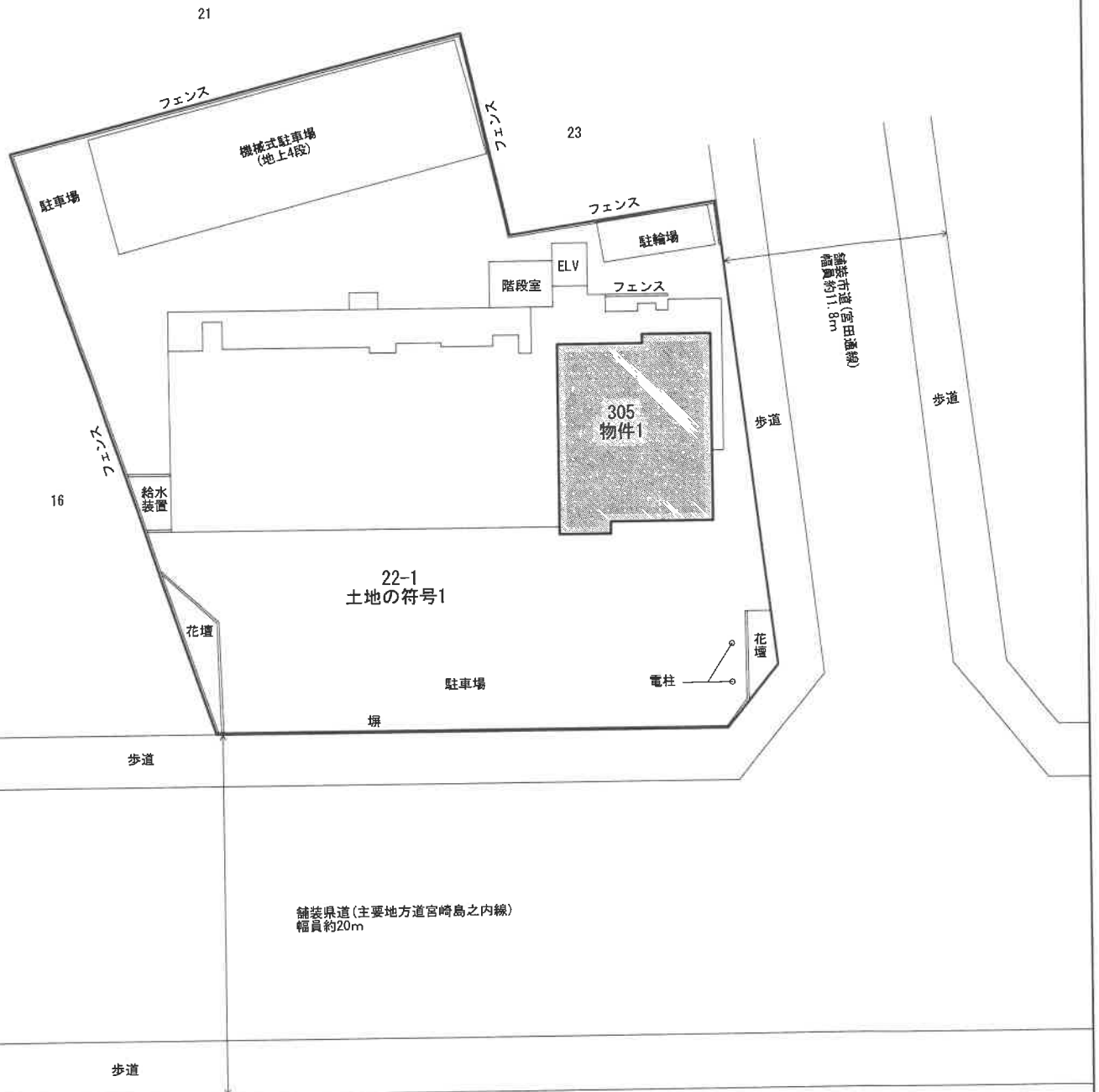
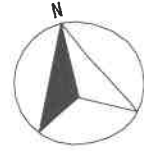
宮崎市役所 白地図



公図写

縮尺：1/600

宮崎地方法務局

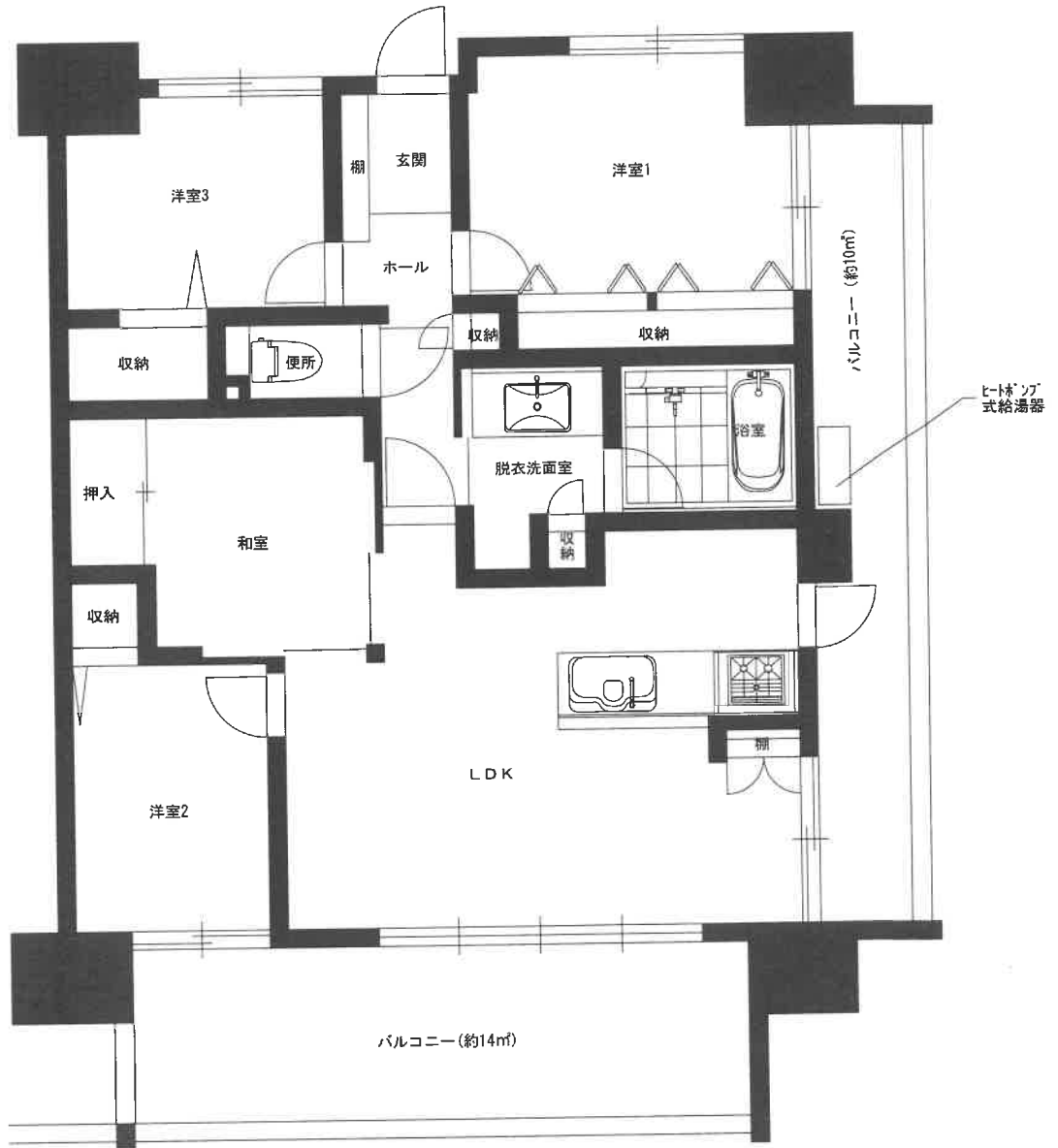
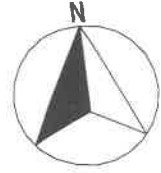


土地建物位置関係図

縮尺：1/350

物件1

※土地建物位置関係図は、建物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1 (住宅)

現況写真 南西方から撮影



現況写真 南東方から撮影

