

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 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 5 月 1 日から<br>令和 7 年 5 月 8 日まで                                                                                        |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 7 年 5 月 15 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 宮崎地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 5 月 29 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 宮崎地方裁判所民事部                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7 年 4 月 17 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 5,206,000<br>4,164,800 | 一括       | 1,041,200  | 56,023   | 0        |
| 1    | 2,176,000              |          |            |          |          |
| 2    | 3,030,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |     |                 |
|---|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院 |
|   | 地 番 | 1723番5          |
|   | 地 目 | 宅地              |
|   | 地 積 | 280.73平方メートル    |
- 
- |   |       |                 |         |
|---|-------|-----------------|---------|
| 2 | 所 在   | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院 | 1723番地5 |
|   | 家屋 番号 | 1723番5          |         |
|   | 種 類   | 居宅              |         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建      |         |
|   | 床 面 積 | 156.10平方メートル    |         |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 俊 司

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

なし

### 《 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   | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院              |
|   | 地 番   | 1 7 2 3 番 5                  |
|   | 地 目   | 宅地                           |
|   | 地 積   | 2 8 0 . 7 3 平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院 1 7 2 3 番地 5 |
|   | 家屋 番号 | 1 7 2 3 番 5                  |
|   | 種 類   | 居宅                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                   |
|   | 床 面 積 | 1 5 6 . 1 0 平方メートル           |

令和6年(ケ)第78号  
令和 6年12月 2日受理  
令和 6年12月27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 在   | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院              |
|   | 地 番   | 1 7 2 3 番 5                  |
|   | 地 目   | 宅地                           |
|   | 地 積   | 2 8 0 . 7 3 平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院 1 7 2 3 番地 5 |
|   | 家屋番号  | 1 7 2 3 番 5                  |
|   | 種 類   | 居宅                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建                   |
|   | 床 面 積 | 1 5 6 . 1 0 平方メートル           |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> （物件）                                                                                                                                                       |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 現況（概略）図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：現況概測㎡ |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：現況概測㎡         }                                                                                                                                             |  |
| 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<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日         }                                                                                                                         |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                         |  |

(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<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                                                                                | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                              |
| ■ A (債務者兼所有者)                                                                                                                                                                                                    | <ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物物件2には私が家族とともに居住しています。</li><li>2 目的建物物件2に雨漏り及びシロアリの被害等の不具合はありません。</li><li>3 目的建物物件2の北東角の部屋(DK)では、従前居酒屋を営業していました。</li><li>4 目的土地物件1につき、隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。</li></ol> |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                    |
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 目的土地物件1の境界は、接道、周囲のコンクリート擁壁及びブロック積み並びに利用状況等により概ね確認できる。</li><li>2 目的土地物件1は、東側及び北側の町道と0～約1.7mの高低差で接している(写真①, ②)。</li><li>3 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。</li></ol> |                                                                                                                                                                                                                    |

(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 の 日 時                                                                    | 調査の場所  | 調 査 の 方 法                     |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> R6. 12. 4 ( 水 )<br>12:40 ~ 13:10 ( 30 )  | 物件所在地  | 現場所確認, A (債務者兼所有者) から聴取, 写真撮影 |
| <input checked="" type="checkbox"/> R6. 12. 4 ( 水 )<br>13:15 ~ 13:25 ( 10 )  | 国富町役場  | 建物図面徴求                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> R6. 12. 5 ( 木 )<br>10:15 ~ 10:25 ( 10 )  | 宮崎/法務局 | 登記簿徴求 (底地調査を含む)               |
| <input checked="" type="checkbox"/> R6. 12. 16 ( 月 )<br>13:20 ~ 13:50 ( 30 ) | 物件所在地  | 立入調査 (評価人同行, A立会), 写真撮影       |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |
| <input type="checkbox"/> ~ ( )                                               |        |                               |

(調査時間合計) 80 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。

☐

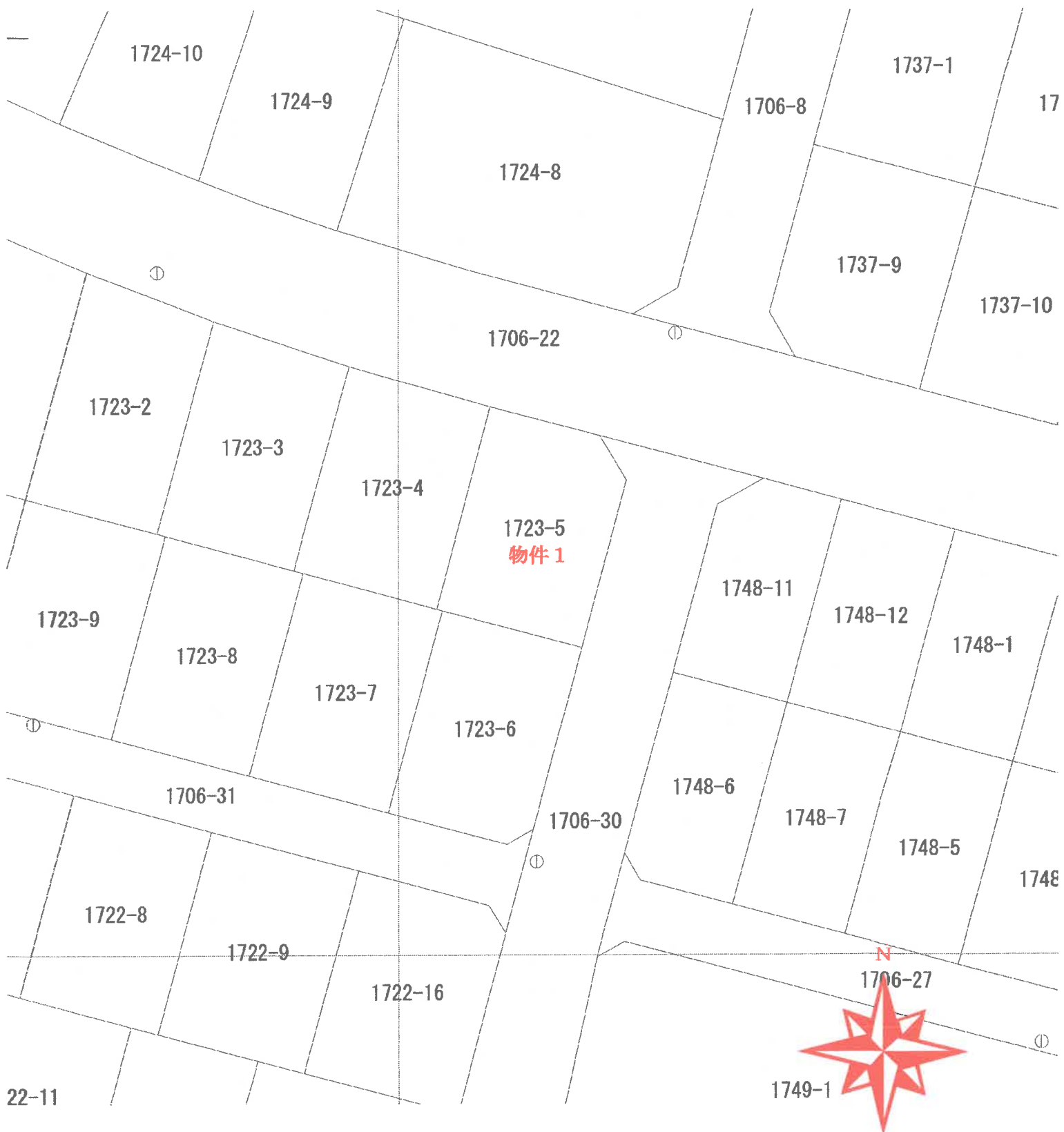
c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☐

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。



縮尺：1/500

法第14条地図写

宮崎地方法務局 本局

1724-8

凡例

…ブロック等

1706-22

幅員約 12 m  
両側歩道付舗装町道

1723-4

1723-5

物件 2  
建物

下屋

汚水樹

花壇

幅員約 9 m  
両側歩道付舗装町道

屋外水栓

1748-11

1706-30

1723-6

1723-7

花壇  
量水器

屋外水栓

物件 1  
土地

据置型物置

カーポート



縮尺：1/250

写真撮影位置・方向○→

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。

( 6 枚目)



写真①

目的建物物件 2



写真②

目的建物物件 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



写真⑫



写真⑬



写真⑭



令和 6 年（ケ）第 78 号  
令和 6 年 12 月 16 日現地調査  
令和 7 年 1 月 9 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  
黒 木 勇 人

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |   |             |
|---------------|---|-------------|
| 金 5,206,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格       |   |             |
| 物件1 (土地)      | 金 | 2,176,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 | 3,030,000 円 |

### 【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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  | 所在地目地積                             | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院<br>1723番5<br>宅地<br>280.73㎡                          | 登記記載のとおり |
| 2  | 所在地<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 東諸県郡国富町大字本庄字浄知院<br>1723番地5<br>1723番5<br>居宅<br>木造スレート葺平家建<br>156.10㎡ | 登記記載のとおり |
| 番号 | 特記事項                               |                                                                     |          |
|    | 特になし                               |                                                                     |          |

## 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                               |                                                                                             |                        |     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R日豊本線「宮崎神宮」駅の北西方・道路距離約12km<br>宮崎交通バス「犬熊入口」停留所の北方・道路距離約350m<br>(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団地                                                                                                                                                                |                                                                                             |                        |     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                        | 市街化区域                                                                                       |                        |     |
|                                                                 | 用途地域                                                                                                                                                                          | 第2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                                                                                                                                                                           | 280.73㎡                                                                                     |                        |     |
|                                                                 | 間口・奥行                                                                                                                                                                         | 約14.5m・約20m                                                                                 |                        |     |
|                                                                 | 形 状                                                                                                                                                                           | ほぼ長方形                                                                                       |                        |     |
|                                                                 | 境 界 等                                                                                                                                                                         | 国土調査済みで、法第14条地図上では確認できる。<br>現地にて、北西端及び南西端等に境界標が存するほか、周辺隣接地との間はブロック積、擁壁、道路等で区分されており、概ね明確である。 |                        |     |
|                                                                 | そ の 他                                                                                                                                                                         | 全体として地勢は概ね平坦であるが、北東端寄りの一部（物件2建物のDK部分付近）は他の部分より約1.7m低く、敷地内段差を有する（当該部分は接面する町道と概ね等高）。          |                        |     |
| 接面道路の状況                                                         | 北側で幅員約12m両側歩道付舗装町道に概ね等高に、東側で幅員約9m両側歩道付舗装町道に概ね等高～約1.7m高く接面する角地                                                                                                                 |                                                                                             |                        |     |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。<br>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                     |     |
|                                                                 | 下 水 道                                                                                                                                                                         | あり                                                                                          | あり                     |     |
|                                                                 | 都 市 ガ ス                                                                                                                                                                       | なし                                                                                          | なし                     |     |
| 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                                                                                                                                                                   | なし                                                                                          |                        |     |
|                                                                 | 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                                                  | 国富町社会教育課での聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号：102、遺跡名：本庄遺跡）に該当するものの、未調査とのことである。ただし、本物件は大規模盛土造成地に存するため、基礎杭を打つために地中深く掘削する等がなければ試掘調査も不要であるが、文化財保護法による届出は必要とのことである。なお、詳細については、事前に同課に再確認すること。 |                                                                                             |                        |     |

(前頁より続く)

|                              |                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壌 汚 染 の 有 無<br>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。                                                           |
| 特 記 事 項                      | <ul style="list-style-type: none"><li>・対象建物の東面に下屋があるほか、南方にカーポート、南西方に据置型物置が存する。</li><li>・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。</li></ul> |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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16年10月20日新築<br>経過年数：約21年<br>経済的残存耐用年数：4年                                                                                                                                                                                       |
| 仕 様             | 構 造 木造                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | 屋 根 スレート葺                                                                                                                                                                                                                                    |
|                 | 外 壁 サイディング                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 | 内 壁 クロス貼ほか                                                                                                                                                                                                                                   |
|                 | 天 井 化粧ボード、板貼ほか                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | 床 フローリング、畳、ビニールシートほか                                                                                                                                                                                                                         |
|                 | 設 備 電気設備、給排水・衛生設備                                                                                                                                                                                                                            |
| 床面積（現況）         | 156.10㎡<br>登記記載のとおり                                                                                                                                                                                                                          |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：居宅<br>間 取 り：附属資料「間取図」のとおり                                                                                                                                                                                                               |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態         | 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。<br>以上より、保守管理の状態は普通。                                                                                                                                                                                    |
| 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東端のDK部分とその他の建物内居室等は壁で仕切られ、建物内での往来はできない。</li> <li>・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。</li> <li>・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。</li> </ul> |

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1  | 25,600               | 1.03           | 280.73          | 1.00      | 7,402,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 公示地 国富－1

公示価格等          時点修正          標準化補正          地域格差          標準画地価格  
 $23,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 25,600\text{円/㎡}$

◇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：補正なし

◇地 域 格 差：街路-5%、環境-5% 相乗積0.90

イ 個別格差：角地+3% 相乗積1.03

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。

#### (2) 建物価格（物件2）

目的建物（カーポート等を含む）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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|------------|-------------------|
| 2  | 160,000             | 156.10             | 0.20       | 4,995,000         |

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、0.20と査定した。
- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数4年 ÷ (経過年数21年 + 経済的残存耐用年数4年)}] × (1 - 観察減価率0)  $\div 0.20$

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 及ぶ範囲<br>ウ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------|---------------|-----------|----------------------|
| 1  | 7,402,000     | 0.30 法定地上権    | 1.00      | 2,220,000            |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1         | 7,402,000           | -2,220,000                      |                 | 0.70            | 0.60            | 2,176,000                   |
| 2         | 4,995,000           | +2,220,000                      | 1.00            | 0.70            | 0.60            | 3,030,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 5,206,000                   |

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（需要者が限定される）と判断した。

- ①建物内にDK部分が2つあるという個別性・特殊性を有し、需要者が限定的となり得ること。また、改修・改築等について、追加費用が必要となる場合があること。
- ②建物の北東端DK部分とその他の居室等は壁で仕切られ、建物内での往来はできず、機能性が劣ること。
- ③敷地に対して占める建物の建築面積が大きく（使用建ぺい率が高く）、敷地猶予が少ないことから、結果、駐車スペースが十分には確保出来ておらず、建物と敷地がやや不適應であること。

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（国富－1）

所 在：東諸県郡国富町大字本庄字南神ノ原4023番2

価 格：23,000円/㎡

位 置：宮崎交通バス「国富」停留所約290m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：241㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側幅員約6m町道に接面

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：店舗も混在する県道背後の住宅地域

### 2 固定資産税価格（令和6年度 公課証明による）

物件1 5,286,988円

物件2 2,867,145円

## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 法第14条地図写

### 3 建物図面・各階平面図写（縮小）

### 4 土地建物位置関係図

### 5 間取図

### 6 現況写真

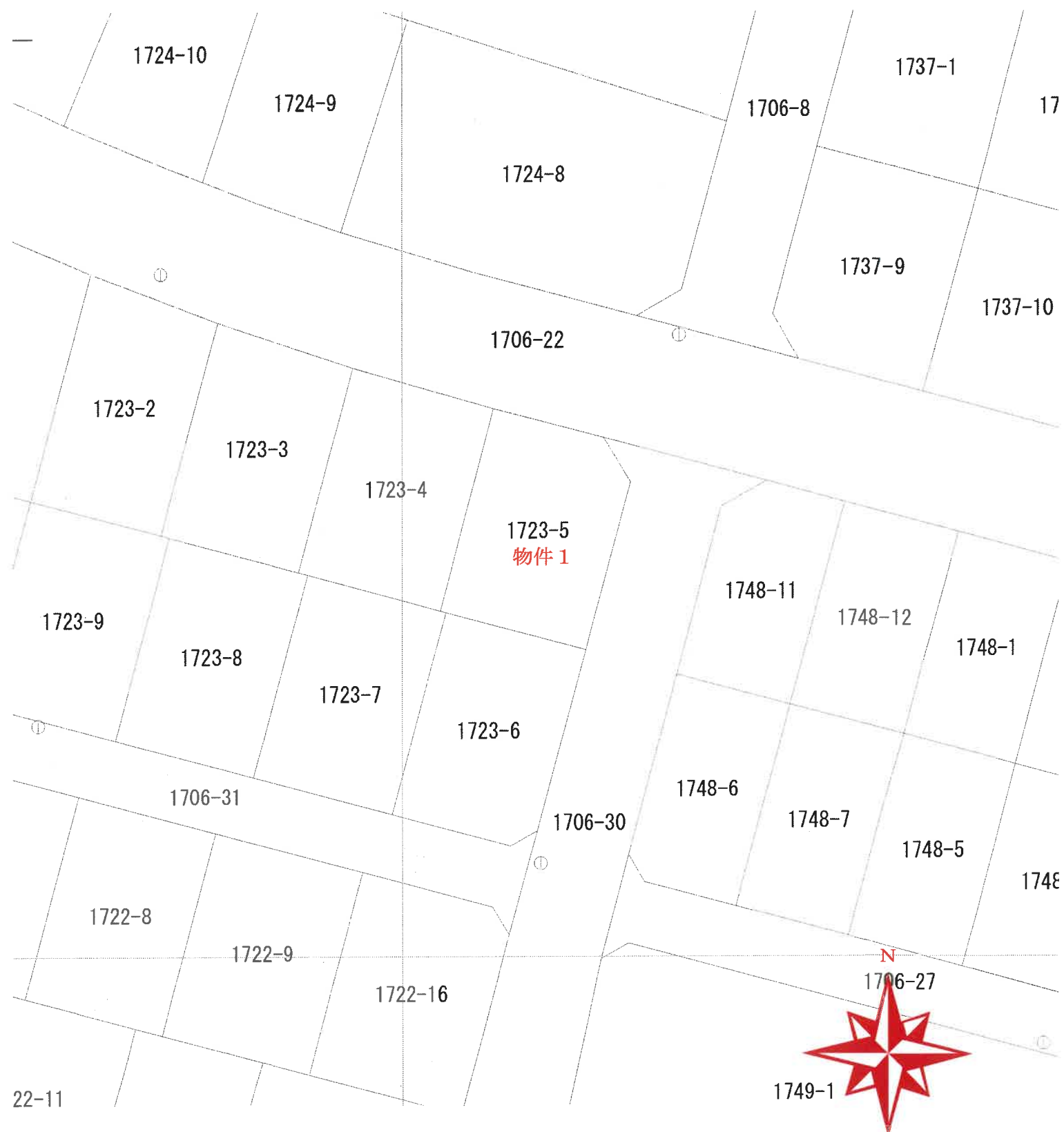
以 上



縮尺：1/10,000

位置図

児湯郡国富町役場白図



縮尺：1/500

法第14条地図写

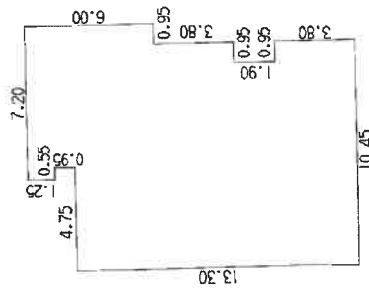
宮崎地方法務局 本局

各階平面図  
昭和16年10月26日登記

建物図面

家屋番号  
1723番5

建物の所在  
東諸県郡国田大字本庄字浄和院1723番地5



| 求積率         |                       |
|-------------|-----------------------|
| 9.50 × 5.70 | = 54.1500             |
| 0.95 × 3.80 | = 3.6100              |
| 4.75 × 7.80 | = 36.1000             |
| 5.70 × 3.80 | = 21.6600             |
| 6.65 × 6.00 | = 39.9000             |
| 0.55 × 1.25 | = 0.6875              |
| 合計          | 156.1075              |
| 床面積         | 156.10 m <sup>2</sup> |

道路 (1706-22)



1706-30 田

(平成16年10月25日作製)

作製者

縮尺  
1/250

申請人

縮尺  
1/500

058739

平成16年10月26日登記

建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 本局

(原図をA4に縮小)

物件2

1724-8

凡例

…ブロック等

1706-22

幅員約 12 m  
両側歩道付舗装町道

1723-4

1723-5

物件 2  
建物

据置型物置

カーポート

下屋

花壇

幅員約 9 m  
両側歩道付舗装町道

屋外水栓

汚水桝

花壇  
量水器

屋外水栓

物件 1  
土地

1748-11

1723-7

1723-6

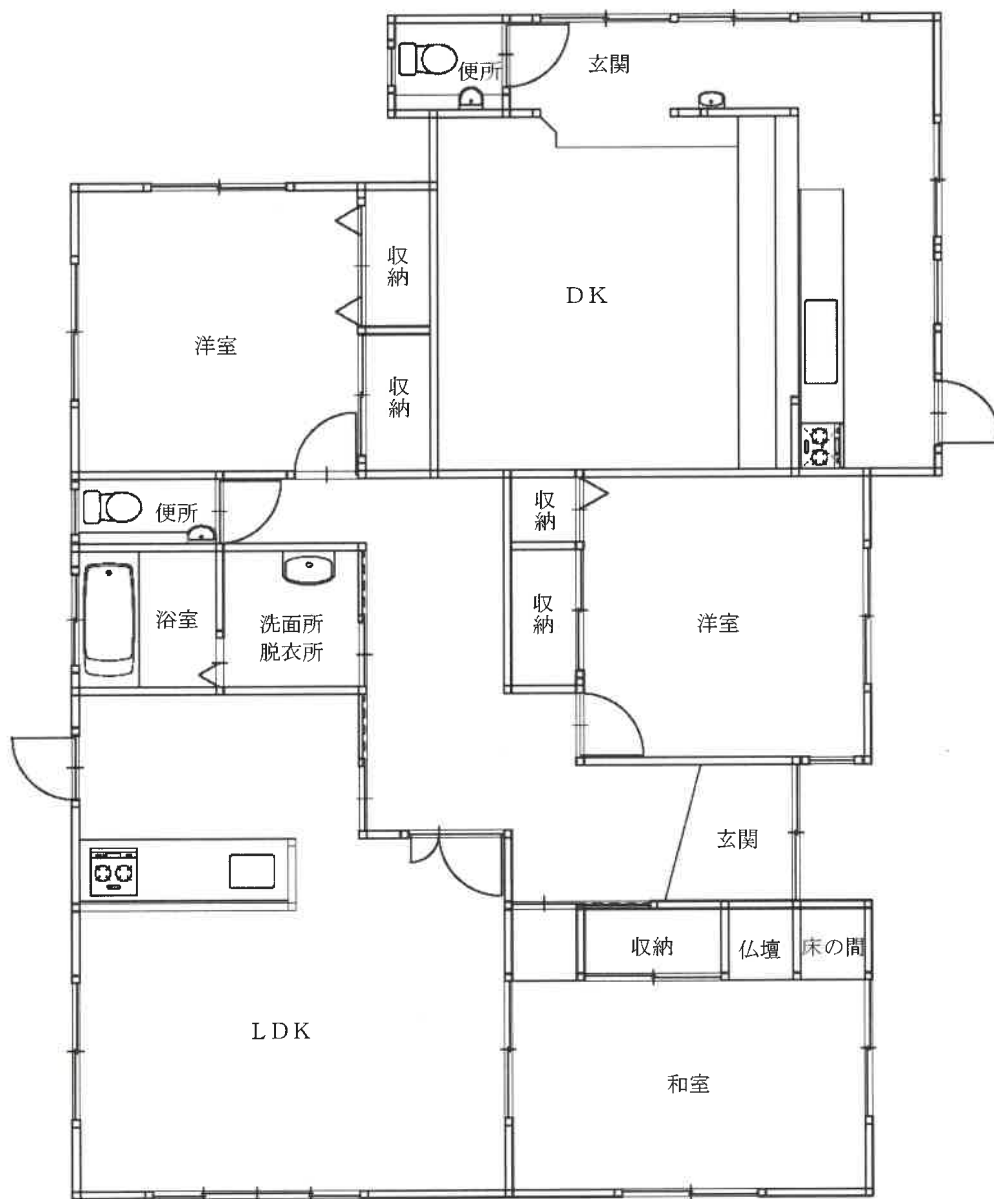
1706-30



縮尺：1/250

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。



1階

物件2  
建物



縮尺：1/100

間取図



北方より撮影



東方より撮影