

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 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 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 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） 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	7,946,000 6,356,800		1,589,200	97,118	14,531
</					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在	宮崎市橘通東五丁目 5 1 番地
建物の名称	セイザンハイツ橘
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建
床 面 積	1 階 1 8 2 . 6 9 平方メートル 2 階 4 5 2 . 3 3 平方メートル 3 階 4 5 2 . 3 3 平方メートル 4 階 4 5 2 . 3 3 平方メートル 5 階 4 3 6 . 2 1 平方メートル 6 階 3 7 5 . 4 6 平方メートル 7 階 3 4 3 . 0 6 平方メートル 8 階 3 4 3 . 0 6 平方メートル 9 階 3 2 6 . 8 6 平方メートル 1 0 階 2 9 4 . 4 6 平方メートル 1 1 階 2 9 4 . 4 6 平方メートル 1 2 階 1 9 4 . 0 3 平方メートル 1 3 階 1 3 . 8 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	橘通東五丁目 5 1 番の 1 3
建物の名称	1 0 7 号
種 類	店舗・居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	1 階部分 1 1 5 . 7 0 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	宮崎市橘通東五丁目 5 1 番
地 目	宅地
地 積	1 0 8 4 . 4 2 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 3 万 3 8 7 0 分の 1 2 4 0

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 14 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿 本 聡 至

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市橋通東五丁目 51 番地

建物の名称 セイザンハイツ橋

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建

床 面 積

1 階	182.69 平方メートル
2 階	452.33 平方メートル
3 階	452.33 平方メートル
4 階	452.33 平方メートル
5 階	436.21 平方メートル
6 階	375.46 平方メートル
7 階	343.06 平方メートル
8 階	343.06 平方メートル
9 階	326.86 平方メートル
10 階	294.46 平方メートル
11 階	294.46 平方メートル
12 階	194.03 平方メートル
13 階	13.87 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 橋通東五丁目 51 番の 13

建物の名称 107 号

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 115.70 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 宮崎市橋通東五丁目 51 番

地 目 宅地

地 積 1084.42 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 3万3870分の1240

令和6年(ケ)第91号
令和7年1月27日受理
令和7年3月5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 (一棟の建物の表示)

所 在	宮崎市橘通東五丁目 51番地
建物の名称	セイザンハイツ橘
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
床 面 積	1階 182.69平方メートル
	2階 452.33平方メートル
	3階 452.33平方メートル
	4階 452.33平方メートル
	5階 436.21平方メートル
	6階 375.46平方メートル
	7階 343.06平方メートル
	8階 343.06平方メートル
	9階 326.86平方メートル
	10階 294.46平方メートル
	11階 294.46平方メートル
	12階 194.03平方メートル
	13階 13.87平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家 屋 番 号	橘通東五丁目 51番の13
建物の名称	107号
種 類	店舗・居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	1階部分 115.70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	宮崎市橘通東五丁目 51番
地 目	宅地
地 積	1084.42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	3万3870分の1240

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		
建 物	物件1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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 動産を残置し空き家の状態で占有している ☐ 「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 円 修繕積立金 円 駐車場代金 円 その他(自治会費) 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 管理費 円 修繕積立金 円 駐車場代金 円 その他(自治会費) 円
管 理 会 社 等		
そ の 他 の 事 項	・管理費等の状況及び管理会社等は、「建物の区分所有等に関する法律7条の滞納債務調査表」のとおり	
敷 地 権	符号1	
概 況 地 目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路(符号) ☐	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 ☐ 地上権(符号) ☐	
そ の 他 の 事 項	敷地権の割合 3万3870分の1240	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 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	
そ の 他 の 事 項	・本物件の東側及び南側は、それぞれ市道に接する(土地建物位置関係図)。	

(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)

建物の区分所有等に関する法律7条の滞納債務調査表

調査日 令和7年1月31日

被調査者 (所有者)A (セイザンハイツ橋107号室)

1	管理組合又は管理者等の存在等 (管理組合の場合) 名称 セイザンハイツ橋管理組合 (管理を不動産業者又は管理業者に委託している場合) 管理取扱会社名 株式会社文化コーポレーション	☒ 有 ・ ☐ 無
2	管理規約の有無	☒ 有 ・ ☐ 無
3	月々の支払い項目・金額 1 か月につき金 11,650円 (内訳) 管理費 6,990円 修繕積立金 4,660円 駐車場代金 円 その他 円 (その他の内容を具体的に) 「駐車場代金」、「その他」の滞納金は、買受人に承継されますか。 ☒ 承継される。 ☐ 承継されない。	
4	滞納金額 合計金 104,850円 (遅延損害金の定め 年 %) (内訳) 令和6年5月1日から令和7年1月31日まで 管理費合計 62,910円 修繕積立金合計 41,940円 駐車場代金合計 円 遅延損害金合計 円 その他合計 円	
5	負担決議された工事負担金等 (但し、滞納分・支払期が確定したものに限る) (決議日・工事施工期・工事名)	☐ 有 ・ ☒ 無
6	指定された駐車場及び駐車料の扱い。 ・指定された駐車場 ☒ 有 (番号) ・ ☐ 無 ・駐車場使用料 ☐ 月額 円 ・指定された駐車場がある場合、建物の買受人が駐車場を継続して使用することの可否 ☐ 可 ・ ☐ 否 ☒ 現時点での駐車場代はなし。ただし、今後の管理規約改正で料金発生の可能性あり。 ・指定された駐車場がない場合、駐車場の割当て方法はどうなりますか。 ☐ 抽選 ☐ 別途契約書を作成 ☐ その他 (申込み順などと簡潔に理由を)	
7	その他 ・ペット ☐ 可 ☒ 不可	

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	・ 物件 1 建物の所有者からは、当初、同所で清掃業を始めると聞いており、同人がリフォームを行っていますが、その後、約 2 年もの間空き家のままになっています。所有者等が居住しているのを見たことはありません。店舗入口前に、リースされているものと思われるコピー機等が残置されており困っています。 ・ 上記建物の東側の 3 区画の駐車場は、A が利用する駐車場になります。以前、上記建物の前所有者（法人）が造った同駐車場の市道ぎわの壁は、現在取り壊されて無くなっています。 ・ 本物件の駐車場の料金については、契約時に駐車場付きで契約しており駐車場代は取っていませんが、今後管理組合規約の改正で駐車場代が発生する可能性があります。 ・ シロアリや雨漏りの被害はありません。 ・ 本件マンションの大規模修理は行っていないですが、鉄筋部分の補修を行っているほか、給水ポンプの交換を行っています。
■A（債務者兼所有者）	・ 私は、物件 1 建物を購入後、約半年間一人で居住していましたが、その後、熊本にもある住居との間を行ったり来たりしており、現在、物件 1 建物は、動産類を置いたまま空き家の状態で私が保管管理しています。 ・ 上記建物の店舗部分には、以前、清掃業を始めるために洗剤類等を置いていましたが、現在は一部の動産類を置いたままです。東側入口前にあるコピー機等は私が購入したのですが、東側入口前付近の消化器等及び西側入口前付近の動産類は私のものではありません。 ・ 物件 1 建物については、今から 2 年前の夏に和室及び水回りを除き、入口玄関、床、壁及び電気・照明器具等のリフォームを行いました。同建物の不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- ・ 本件敷地権の目的である土地は、物件 1 建物の敷地となっている（土地建物位置関係図）。
- ・ 本件マンションの総戸数は 7 1 戸、駐車場は 2 4 区画、エレベーター 1 基を確認した。
- ・ 境界につき、東側及び南側の市道とは側溝、周囲は境界プレート及びブロック積等で区分されており概ね確認できる。
- ・ 物件 1 建物につき、外観は経年相当の劣化が見られる。内観においては、床の劣化・シミ等、和室部分の畳の劣化及び撓み、店舗部分の床はセメント素地でモルタルが剥けているのを確認した（写真⑥、⑦）。東側、西側入口付近及び店舗内には動産が残置されている（写真③、⑤、⑥）。

なお、シロアリ、雨漏りの被害については不明である。

- ・ 本件物件の占有については、関係人の陳述、関係書類及び現場の状況等から、A 以外の者が占有している徴表は見られず、2 枚目及び 3 枚目記載のとおり認められる。

(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)

(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1月29日 9:10-9:20(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■隣接地登記簿・公図(白図)取得 ☐
令和7年1月29日 10:20-10:30(10)	宮崎市役所	■公課証明書・建物間取図・航空写真(重ね図)請求 ☐
令和7年1月29日 11:10-11:50(40)	物件所在地	■現場・占有調査 ■写真撮影 ☐
令和7年1月29日 14:00-14:20(20)	執行官室	■滞納債務調査表作成
令和7年1月29日 14:50-15:35(45)	物件所在地	■管理会社担当者から聴取・滞納債務調査表交付 ☐
令和7年2月13日 12:50-14:30(100)	物件所在地	■評価人・立会人B同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■管理会社担当者から聴取
令和7年3月5日 9:10-9:30(20)	電話聴取	■Aから聴取 ☐

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年2月13日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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)

公図写し

イ 124
ロ 125 ハニ 193-1
179 ホ 94-2
95-4 ト 177

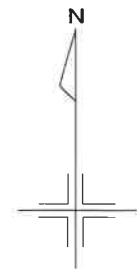


地番区域見出し
橋通東5丁目
橋通東5丁目
橋通東5丁目

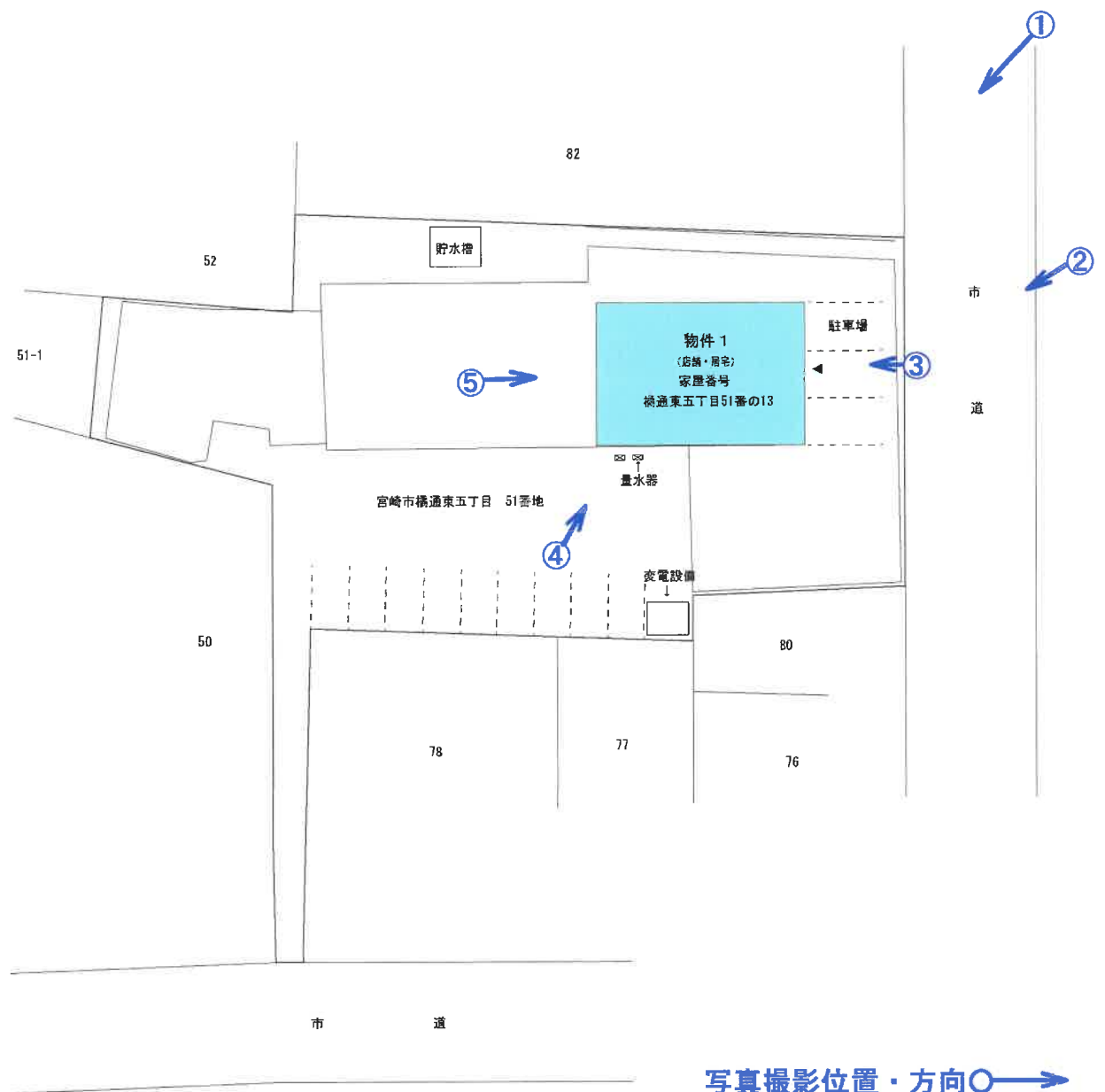
請求部	所在	宮崎市橋通東五丁目				地番	51番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年3月20日				備付年月日(原図)			補記事項		

A 3版をA 4版に縮小

土地建物位置関係図

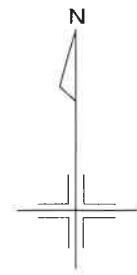


縮小図

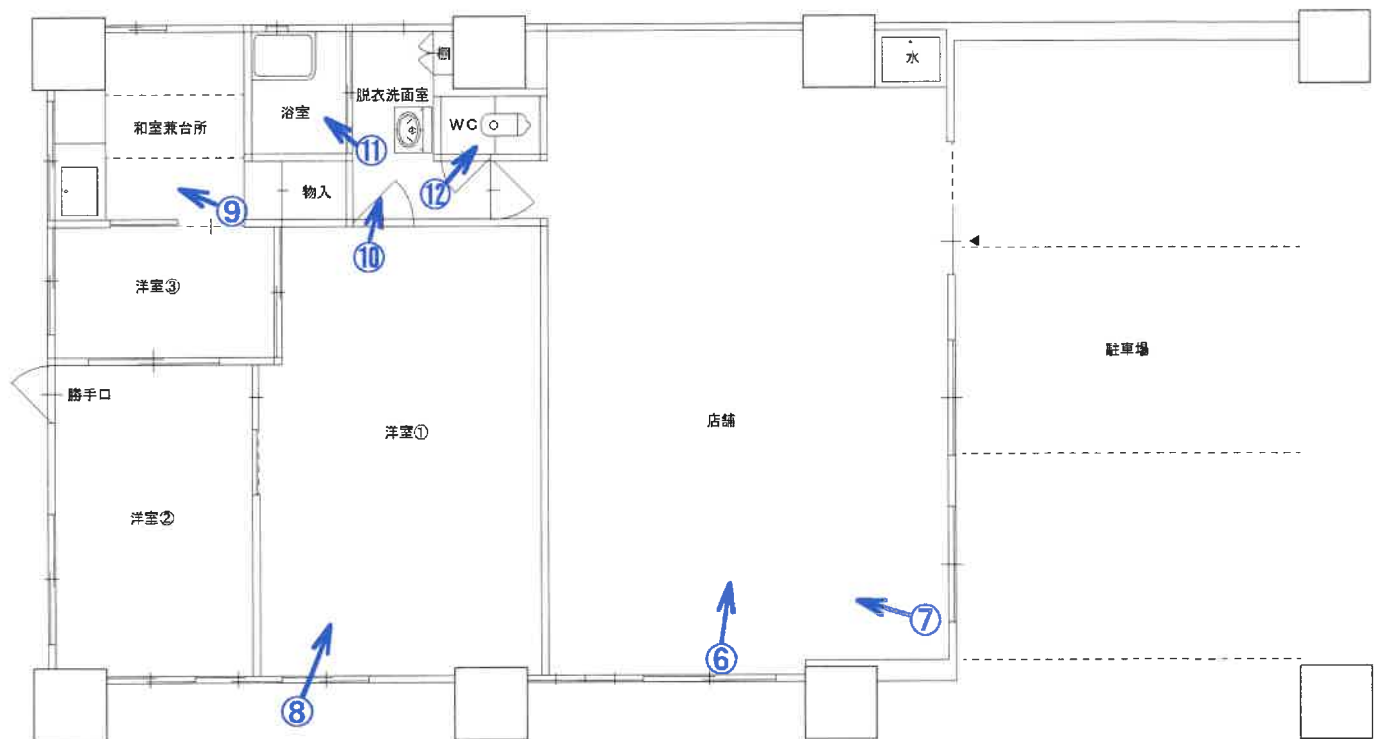


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図



縮小図



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観（北東側）



写真②

外観（東側）



物件1 建物

写真③

駐車場



写真④



物件1 建物

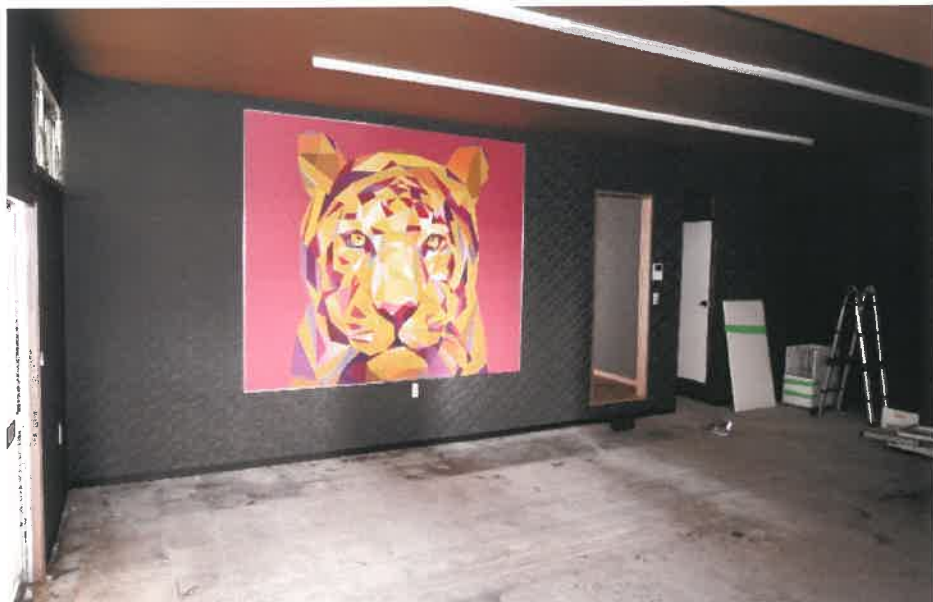
写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



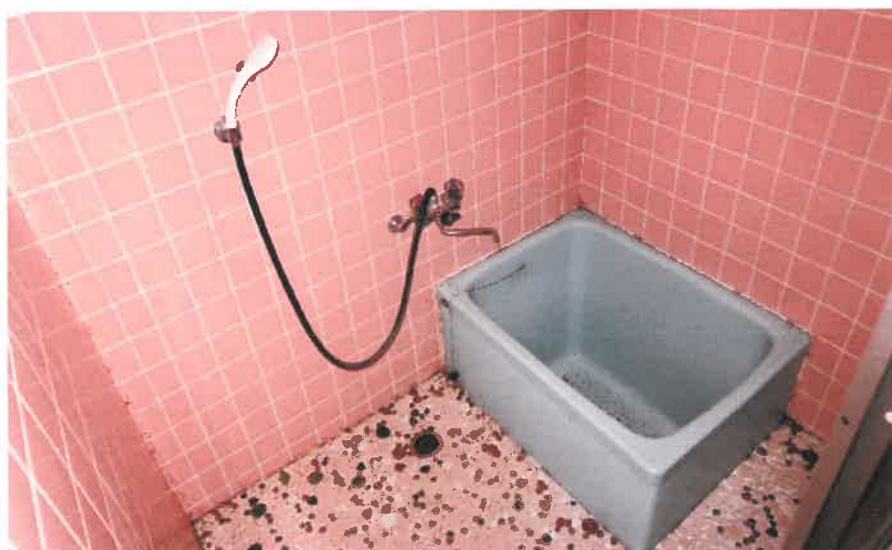
写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫





令和 6 年 (ケ) 第 9 1 号
令和 7 年 2 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 2 月 2 7 日 評 価

現地調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭 印

第1. 評 価 額

番号	評 価 額
物件 1	金 7,946,000 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、調査日以後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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	宮崎市橘通東五丁目 5 1 番地	
	建物の名称	セイザンハイツ橘	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建	
	床 面 積	1階 182.69㎡	
		2階 452.33㎡	
		3階 452.33㎡	
		4階 452.33㎡	
		5階 436.21㎡	
		6階 375.46㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	橘通東五丁目 5 1 番の 1 3	
	建物の名称	1 0 7 号	
	種 類	店舗・居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	1 階部分 115.70㎡	
	(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	宮崎市橘通東五丁目 5 1 番	
	地 目	宅地	
	(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	3万3870 分の 1240	
番号	特 記 事 項		
1	本件土地は地籍調査がなされていないが、航空写真等、及び敷地一部を検尺し、全体的に概測した結果、公簿数量と概ね一致した。		
1	本件については、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別途専門調査機関の分析・調査を要する。		

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

位 置 ・ 交 通	日豊本線『宮崎』駅の北西方 道路距離約1.0km 最寄バス停『橋通4丁目』の北東方・約0.2km（徒歩約3分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	宮崎市中心商業地(国道10号)背後の、マンション、店舗、駐車場等が見られる商業地域である。デパート、公共施設等に近く、生活利便性に優る地域現況にある。	
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：都市計画区域 市街化区域	
	用 途 地 域：商業地域	
	建 蔽 率：80%	
	容 積 率：400%	
	防 火 規 制：準防火地域	
	そ の 他 の 規 制：立地適正化計画区域・居住誘導区域・都市機能誘導区域	
画 地 条 件	間 口：約21.0m	
	奥 行：約49.0m 最大奥行	
	形 状：概ね整形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	南側で幅員約7.5m舗装市道に、東側で幅員約7.5m舗装市道に夫々等高に接面する二方路画地。	
土地の利用状況等	評価対象建物を含む一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：あり	
	下 水 道：あり	
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 (令和7年1月31日時点)
	洪水ハザード：洪水浸水想定区域 (0.5m～3.0m)	
	高潮ハザード：高潮浸水想定区域 (0.5m～3.0m)	
	土砂災害警戒区域等：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年1月31日時点)
	地形分類：更新世段丘	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年1月31日時点)
埋蔵文化財の有無及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	2006年の住宅地図、航空写真、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	東側及び南側で接する市道には、夫々に側溝等があり概ね明瞭である。南側隣接地（50番・77番・78番・80番）及び北側隣接地（51番・52番・82番）との境界には、部分的に境界プレート等が確認でき、また、ブロック積み・フェンス等によって仕切られ概ね明瞭である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セイザンハイツ橘
建物の用途	居宅（総戸数： 71 戸）
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和56年5月14日新築 経過年数：44年 経済的残存耐用年数：6年 経済的全耐用年数：50年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根：陸屋根防水仕上げ
	外壁：タイル貼り等
	その他：特になし
設備等	エレベーター：1基
	オートロック：無
	駐車場：24台
	集会場：無
	管理人室：無
	その他：駐輪場・集塵庫・防犯カメラ
建物の品等	使用資材：普通
	施行状態：普通
管理の形態等	管理組合：有（名称：セイザンハイツ橘管理組合）
	管理方式：委託管理
	管理会社：株式会社文化コーポレーション
管理の状態	外観は特段の損傷等は見受けられず経年劣化相当であり、維持管理の状態は普通である。
特記事項	ペット飼育不可

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位	置	1 階 (107 号室) 主要開口部の方位： 東 向き (正面玄関)	
床	面	積 115.70㎡ (登記簿面積)	
間	取	り 3K+店舗 (土間コンクリート)	
仕	様	天 井：ビニールクロス等	
		床：フローリング・モルタル	
		内 壁：ビニールクロス等	
		設 備：給排水等	
		そ の 他：—	
保守管理の状態		全般的にリフォームがなされており、概ね良好な維持管理の状態にある。一方、和室兼台所、浴室、トイレは旧式の設備のままである。室内に通電がなされておらず、懐中電灯等を利用した調査で、雨漏り・シロアリ等については詳細は不明である。	
管	理	費 等	管 理 費： 6,990 円 (月額) 滞納額： 62,910 円
			修 繕 積 立 金： 4,660 円 (月額) 滞納額： 41,940 円
			駐 車 場 代 金： 0 円 (月額) 滞納額： -
			そ の 他： 0 円 (月額) 滞納額： -
			遅 延 損 害 金： 0 円
			滞 納 額 及 び 遅 延 損 害 金：(令和7年1月31日 現在合計) 104,850 円
専 利 有 部 分 の 等	債 務 者 兼 所 有 者 が 空 家 と し て 管 理 し て い る。		
特 記 事 項	空家となり、放置されていたため、再度の使用に当たっては相当の保守点検を要する。また、店舗部分の土間コンクリートのモルタル素地の損傷があった。 現在は本件東側にある駐車場3台が使用可能である。なお、管理会社によると現時点での駐車場代は発生していないとのことだが、今後の管理規約改正で料金が発生する可能性があるとのことである。		

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、本件建物の価格を評価した。

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、建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
280,000	115.70	0.120	3,890,000

$$(ウ) \text{ 現 価 率 } : (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$(\quad 6 \text{年} \quad \div \quad 50 \text{年} \quad) \times (1 - 0.00) \div 0.120$$

観察原価率：摩耗・損傷があるが、概ね通常使用の範囲と判定した。

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。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
98,500	0.990	1,084.42	1.00	1,240 / 33,870	3,870,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：概ね整形 0.98 二方路 1.01 相乗積 0.990

(ウ) 地 積：登記簿数量による

(エ) 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) 敷 地 権 割 合：登記簿上の敷地権割合による。

3. 評価額の決定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ
3,890,000	3,870,000	1.32	10,240,000

ウ 個別格差 : 一棟のマンション内における階層・位置・品等程度等の効用格差を考慮して査定した。

(2) 評価額

上記で求めた価格に、占有減価修正、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。

敷地権付 建物価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
10,240,000	1.00	1.00	0.80	0.97	—	7,946,000

イ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし

ウ 市 場 性 修 正 : 必要なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等) : 補正なし

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号 : 宮崎(県) 5-2	
所 在	: 宮崎市橘通西5丁目39番
価 格	: 123,000円/㎡
位 置	: 宮崎 1.2km
価 格 時 点	: 令和6年7月1日
地 積	: 323.00㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水	
接 面 道 路 : 東36m国道	
用 途 指 定 等 : 都市計画区域 商業地域 準防火地域 (建蔽率 : 80%、容積率 : 400%)	
地 域 の 概 要 : 銀行、事務所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。	

(2) 固定資産税評価額 (令和6年度公課証明書による)

物件 1	土地	: 53,708,069 円 (敷地全体)
	建物	: 6,615,609 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
宮崎(県)5-2	123,000	$\times \frac{(100.9)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(126.0)}$	$\div 98,500$

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 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.00 街路 1.20 環境 1.05 $\div$ 1.26

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上

位置図

物件 1

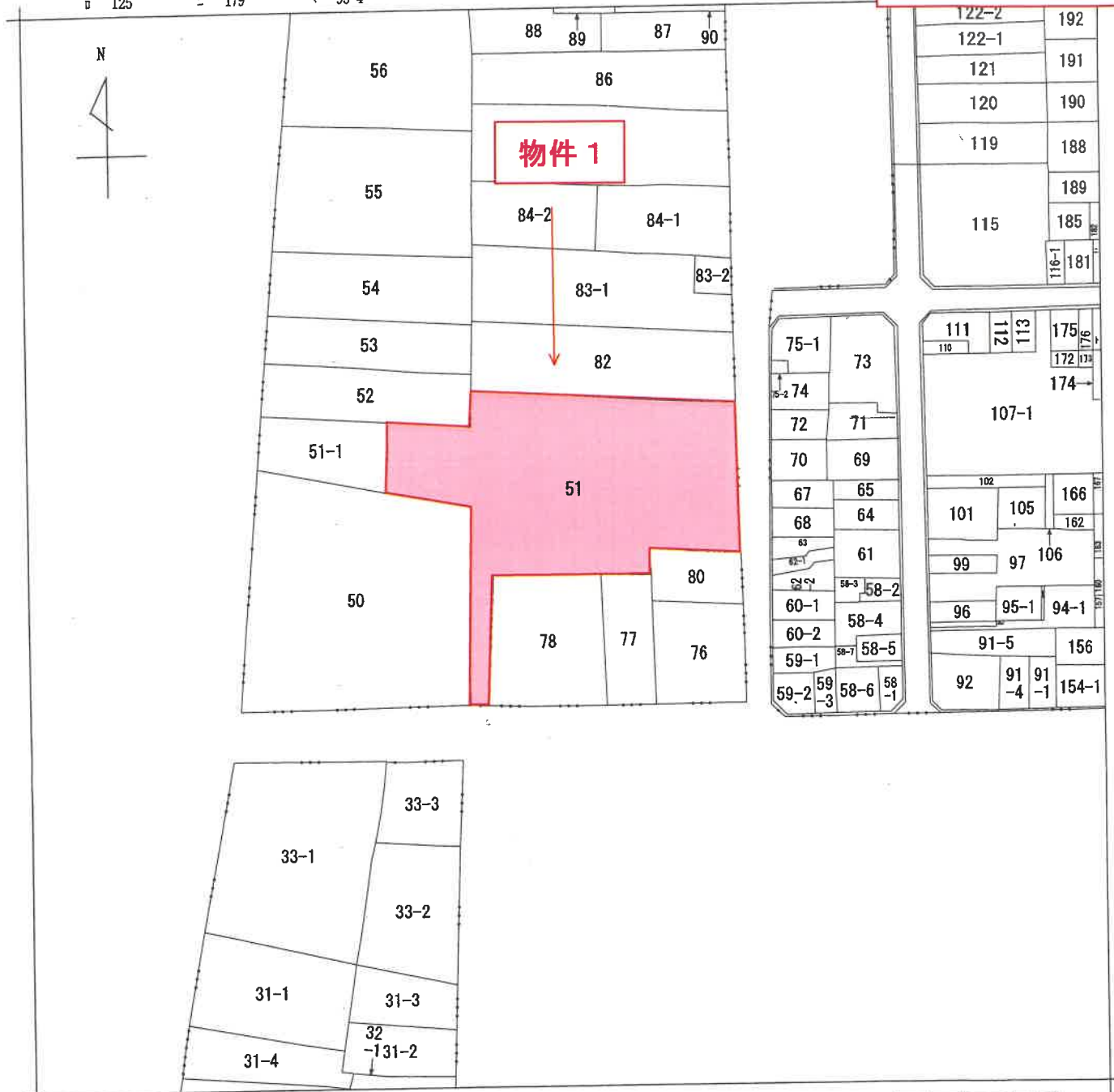


S:1/10000

宮崎市役所 白図

公 図 写

イ 124
ロ 125 ハ 193-1
ニ 179 ヘ 94-2
セ 95-4 ト 177



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	宮崎市橋通東五丁目					地番	51番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	昭和55年3月20日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

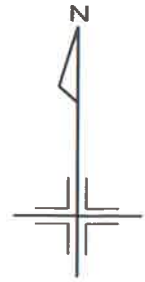
令和6年12月3日
宮崎地方法務局

請求番号：25-4
(1/1)

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

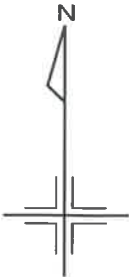


縮小図

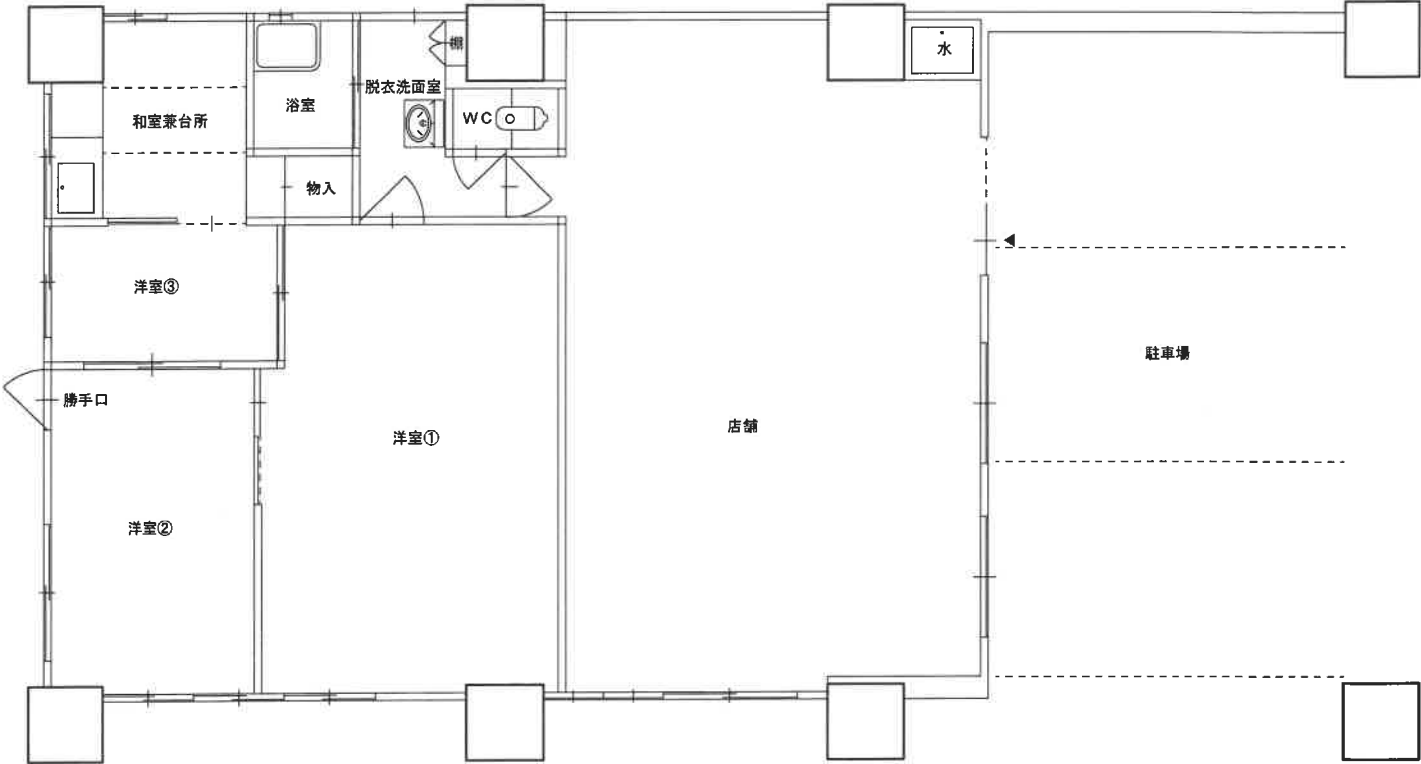


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図



縮小図



物件1
(店舗・住宅)



北東方よりのぞむ

物件1
(店舗・住宅)



東方よりのぞむ

物件1
(店舗・居宅)



南東方よりのぞむ

物件1
(店舗・居宅)



南西方よりのぞむ