

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 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 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 31 日まで
開札期日・ 場 所	令和 7 年 8 月 7 日 午前 9 時 30 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	令和 7 年 8 月 21 日 午前 9 時 50 分 宮崎地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 7 月 10 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	12,680,000 10,144,000	一括	2,536,000	127,297	0
1	2,681,000				
2	49,000				
3	9,950,000				

物 件 目 録

1 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路

地 番 1 1 7 4 番 9 6

地 目 宅地

地 積 2 8 6 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路

地 番 1 1 7 4 番 9 9

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路 1 1 7 4 番地 9
6

家屋 番号 1 1 7 4 番 9 6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 0 5 . 7 5 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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】

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、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 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路

地 番 1 1 7 4 番 9 6

地 目 宅地

地 積 2 8 6 . 9 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路

地 番 1 1 7 4 番 9 9

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 2 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路 1 1 7 4 番地 9
6

家屋 番号 1 1 7 4 番 9 6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 0 5 . 7 5 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第16号
令和7年4月17日受理
令和7年5月20日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤 浩二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路
地 番 1 1 7 4 番 9 6
地 目 宅地
地 積 2 8 6 . 9 8 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路
地 番 1 1 7 4 番 9 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 2 平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路 1 1 7 4 番地 9 6
家屋番号 1 1 7 4 番 9 6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 5 . 7 5 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、2							
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 2）							
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（共）有者 A（物件 1、2） ☐ その他の者 ・ A が物件 1 土地上に下記建物を所有し、占有している ・ A が、他の共有者と物件 2 土地を共有私道として利用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり							
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）							
その他の事項	・ 西側は町道に接する。また南側は町有地に接している。 ・ カーポート及び簡易物置が存在する（写真①、③）。							
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 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：		構造：		床面積：
{	種類：							
	構造：							
	床面積：							
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物に家族と共に居住している ☐ 「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	・ 太陽光発電設備が設置されている（写真②）。							
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）

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■高鍋町役場建築都市計画課担当者 ■B【A(債務者兼所有者)の妻】	・物件2土地が西側に接する道路は、町道(道具小路(2)線)になります。 ・物件3建物には、現在、私、A及び子らが居住しています。 ・上記建物の瑕疵等については、寝室の扉上部の部品が壊れておりよく閉まりません。室内で大型犬を飼っており、壁には同犬が噛んだ跡があります。 ・太陽光発電設備を設置しておりオール電化です。同設備の売買契約書及び売電関係の書類等を提示します。売電料金は令和5年度は月平均約1万7000円になります。 ・隣接地との境界についての争いはありません。
執行官の意見	
1 物件1土地の全部は、物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は、南側の目的外土地(1174番9)部分と一体となった共有私道となっている(写真⑬、⑮、土地建物位置関係図)。 2 隣接地との境界につき、境界プレートにより概ね確認できる。また、物件相互間の筆界についてもブロック積、道路等で区分されており概ね確認できる。 3 物件3建物の瑕疵等つき、 (1) 外観は、経年相当の劣化等が見られる。 (2) 内観につき、リビング内には大型犬が飼われており、ペット臭があり、また壁には同犬によるものと思われるキズを確認した(写真⑦)。B陳述による、寝室扉の上部の開き止め部品の不具合のほか、床の汚れ、変色及びキズ等を確認した。 なお、雨漏りシロアリの被害については不明である。 4 物件3建物に設置されている太陽光発電設備については、Bから提示された関係書類によると同設備の要旨は以下のとおりである。 (1) 設置年月日：令和元年9月30日ころ (2) 発電設備出力：5.5キロワット (3) パネル枚数：26枚 (4) 所有権留保：なし 5 接道関係につき、登記記録を調査し、物件2土地の南側目的外土地「1174番9」の地目は山林、所有者は児湯郡高鍋町であることを確認した。 6 本件物件の占有関係は、Bの陳述、関係書類及び現況等から2枚目記載のとおりに認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

(3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4月26日 9:20-9:30(10)	宮崎地方法務局高鍋出張所	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □
令和7年4月26日 10:45-11:05(20)	高鍋町役場	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)取得 ■接面道路調査 □
令和7年4月26日 11:30-12:00(30)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書投函
令和7年5月2日 10:30-11:30(60)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影等 ■Bから聴取
令和 年 月 日 : - : ()		□

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わせ立入調査した。

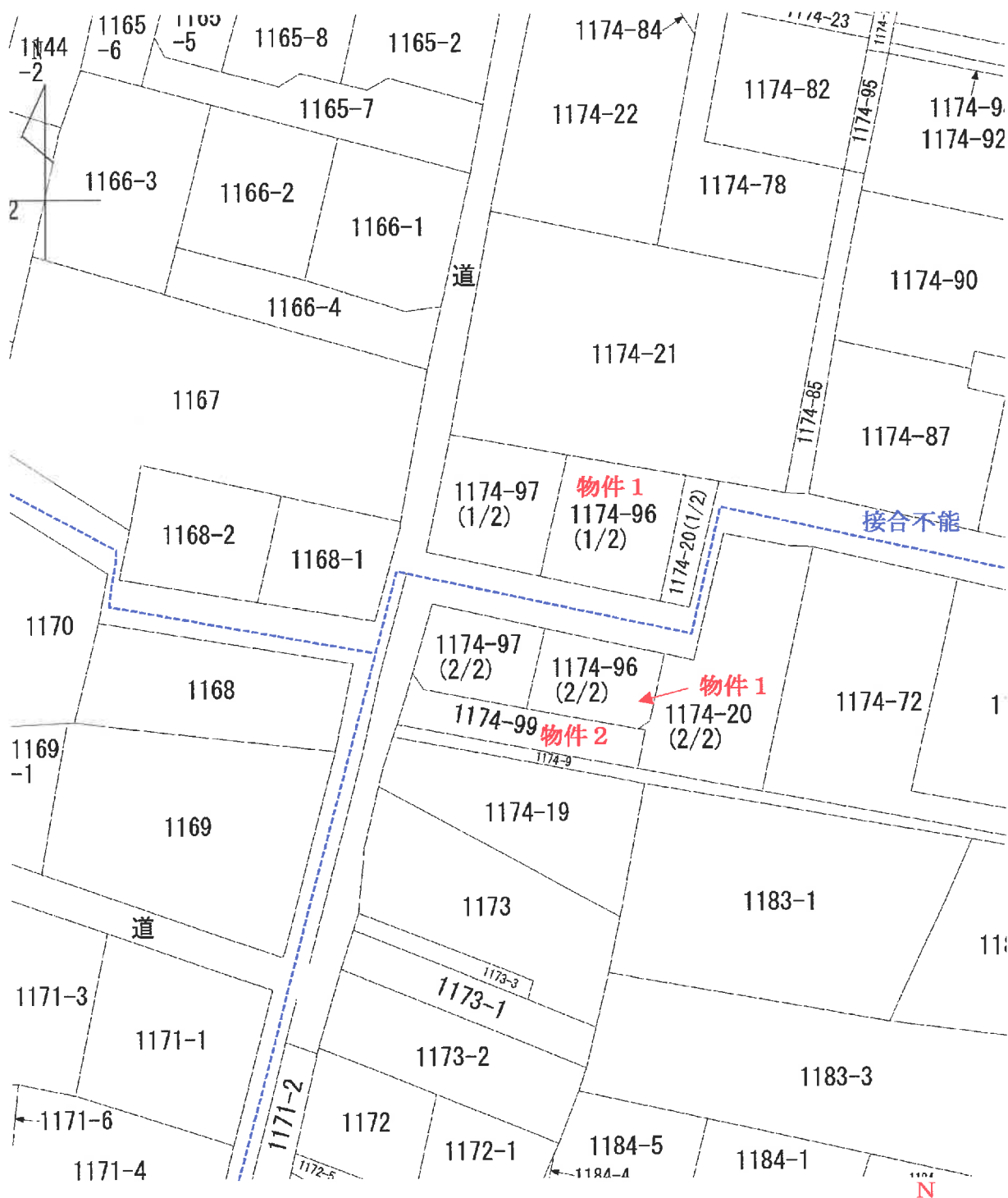
なお、施錠されていることが予想されたので解錠技術者を同行した。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

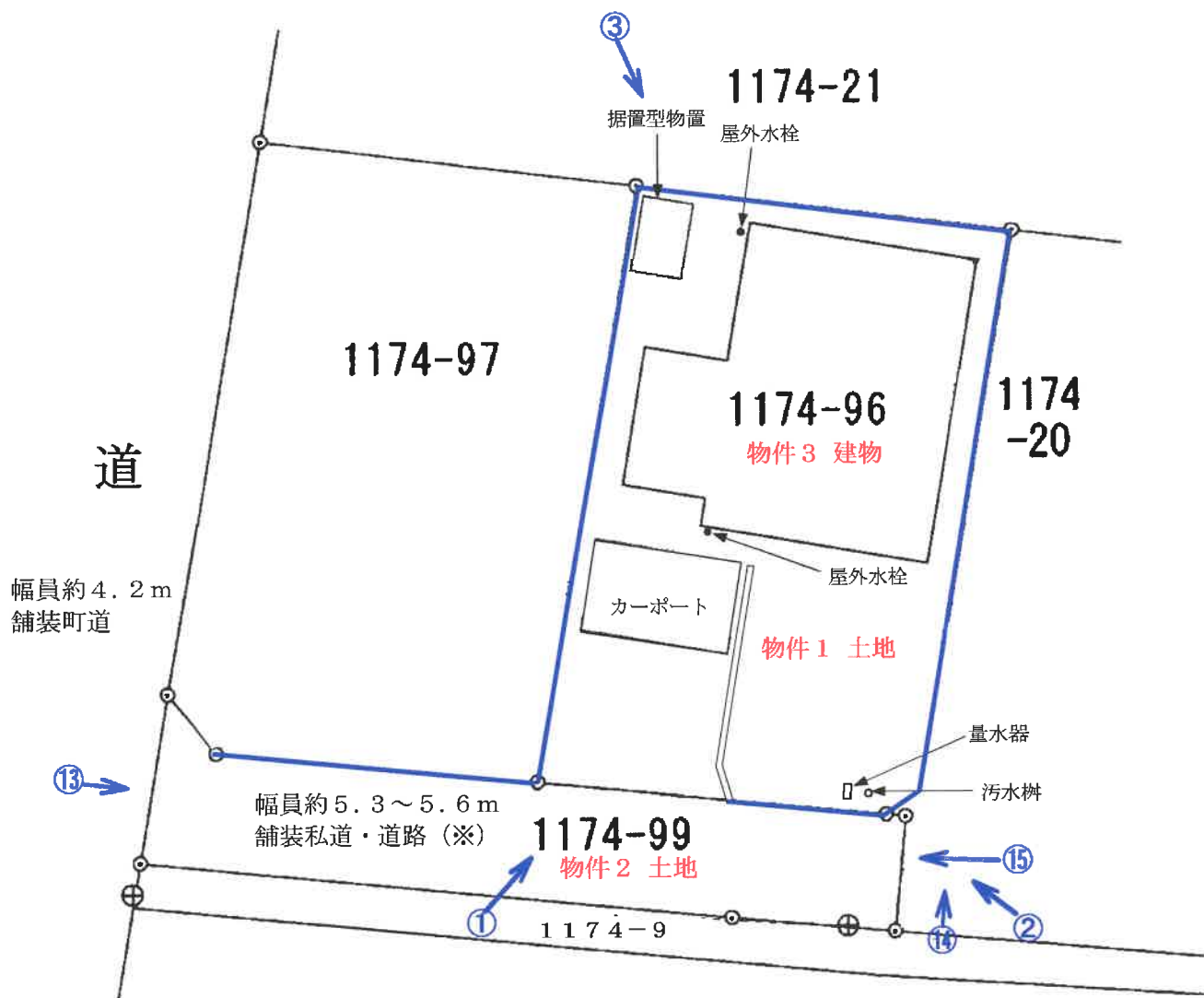
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



縮尺の記載はない

公 図 写



※地番：1174番99は私道、1174番9は道路（児湯郡高鍋町所有の土地で、登記簿上の地目は山林（現況：公衆用道路）、ただし、町道の認定はない。）に該当する。



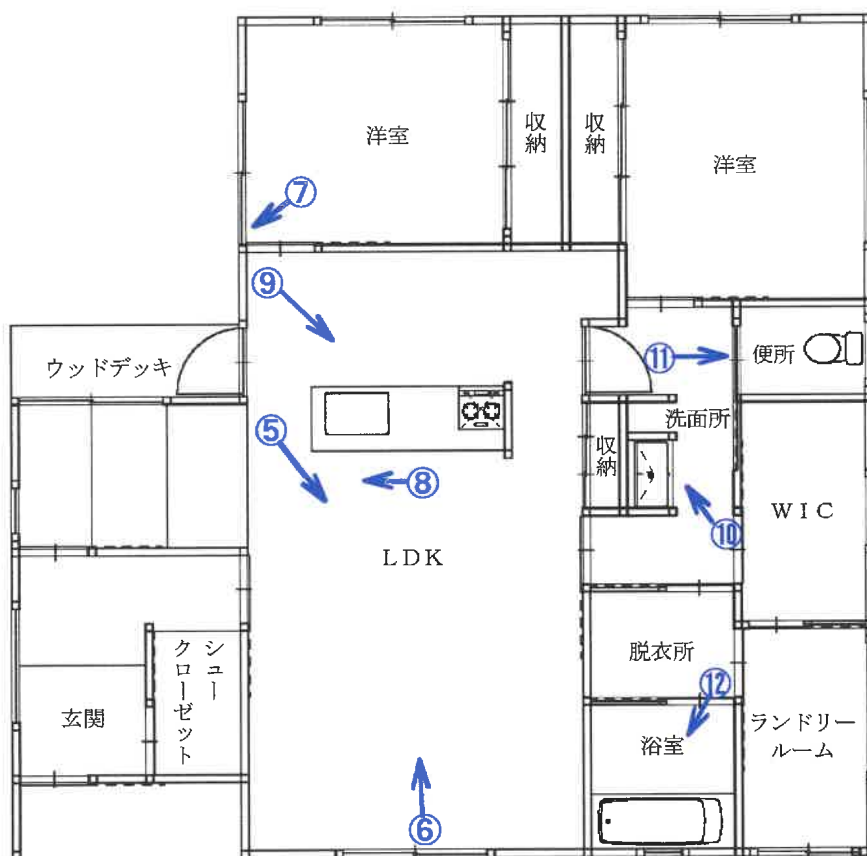
縮尺：1/250

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）



1階

物件3
建物



写真撮影位置・方向○→



縮尺：1/100

(7枚目)

間取図

写真①

外観
(南西側)



写真②

外観
(南東側)



写真③

外観
(北側)



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



写真⑮

外観（側）



令和 7年（ケ）第 16 号
令和 7年 5月 2日現地調査
令和 7年 5月19日評 価
現況調査担当 佐藤 浩二 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 12,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,681,000 円
物件2（土地）	金 49,000 円
物件3（建物）	金 9,950,000 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	所在地目地積	児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路 1 1 7 4 番 9 6 宅地 2 8 6 . 9 8 m ²	登記記載のとおり
2	所在地目地積	児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路 1 1 7 4 番 9 9 公衆用道路 1 1 2 . 0 0 m ² (持分3分の1)	登記記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路 1 1 7 4 番地 9 6 1 1 7 4 番 9 6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1 0 5 . 7 5 m ²	登記記載のとおり
番号	特記事項		
	特になし		
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）

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 高 鍋 」 駅 の 北 西 方 ・ 道 路 距 離 約 2.1 km 宮崎交通バス「道具小路」停留所の北西方・道路距離約 2 8 0 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 2 種 住 居 地 域		
	建 ぺ い 率	6 0 %		
	容 積 率	2 0 0 %		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	－		
画 地 条 件	地 積	2 8 6. 9 8 m ²		
	間 口 ・ 奥 行	約 1 2. 4 m ・ 約 2 1. 5 m		
	形 状	ほぼ長方形		
	境 界 等	国土調査済み、かつ、地積測量図が備わり、同図上 では確認できる。 現地にて、各所境界点に境界標が存するほか、周辺 隣接地との境界、物件相互間の筆界はブロック積、 道路等で区分されており、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	南側で幅員約 5. 3 ～ 5. 6 m 舗装私道・道路（物件 2 自体を含む） に概ね等高に接面する中間画地			
土地の利用状況等	物件 3 建物（居宅）の敷地として利用されている。 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	
	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	想定浸水深 0.5m～3.0m		
	高 潮 ハ ザ ー ド	想定浸水深 0.3m未満		
	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	高鍋町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つた。			

(前頁より続く)

特 記 事 項	・上水道について、高鍋町上下水道課への聴取によれば、物件1が接面する私道（物件2自体）が西方で接続する町道下の本管から、当該私道（物件2自体）下に、接面する各宅地へ上水道を引込むための私設共有管が設置されており、物件1は当該共有管から敷地内引込みを行っ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。 ・物件1北西端寄りに据置型物置（工作物）、南西寄りにカーポートが存する。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。
---------	---

(物件2)

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 高 鍋 」 駅 の 南 西 方 ・ 道 路 距 離 約 2.1 km 宮 崎 交 通 バ ス 「 道 具 小 路 」 停 留 所 の 北 西 方 ・ 道 路 距 離 約 280 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 2 種 住 居 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	112.00㎡ (持 分 3 分 の 1)		
	形 状	不 整 形 (帯 状)		
	境 界 等	国 土 調 査 済 み 、 か つ 、 地 積 測 量 図 が 備 わ り 、 同 図 上 で は 確 認 で き る 。 現 地 に て 、 各 所 境 界 点 に 境 界 標 が 存 す る ほ か 、 周 辺 隣 接 地 と の 境 界 、 物 件 相 互 間 の 筆 界 は ブ ロ ッ ク 積 、 道 路 等 で 区 分 さ れ て お り 、 明 確 で あ る 。		
	そ の 他	全 体 と し て 地 勢 は 平 坦 で あ る 。		
接 面 道 路 の 状 況	西 側 で 幅 員 約 4.2 m 舗 装 町 道 に 概 ね 等 高 に 、 南 側 で 幅 員 約 1.2 ～ 1.5 m 舗 装 道 路 { 地 番 : 1174 番 9 、 児 湯 郡 高 鍋 町 所 有 の 土 地 で 、 登 記 簿 上 の 地 目 は 山 林 (現 況 : 公 衆 用 道 路) 、 た だ し 、 町 道 の 認 定 は な い 。 } に 等 高 に 接 面 す る 。			
土 地 の 利 用 状 況 等	舗 装 さ れ た 共 有 持 分 道 路 (私 道) 。 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	—	—	
	下 水 道	—	—	
	都 市 ガ ス	—	—	
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	想 定 浸 水 深 0.3m 未 満		
	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	高 鍋 町 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	・宮崎県高鍋土木事務所担当課への聴取及び後記位置指定道路指定時の図面を閲覧した限りによれば、物件２は建築基準法第４２条第１項第５号の道路（いわゆる「位置指定道路」）に該当し、また、当該私道と外観上一体に見える目的外土地〔地番：１１７４番９、児湯郡高鍋町所有の土地で、登記簿上の地目は山林（現況：公衆用道路）、ただし、町道の認定はない。〕については、西端付近の一部のみが当該位置指定道路のすみ切り部分として含まれるとのことである。 - また、高鍋町建設管理課への聴取によれば、上記位置指定道路の申請に際しすみ切り部分に係る占用許可がなされ（使用料は無償）、現在は有効期限が過ぎているものの、更新の申請はなされていないとのことである。 - なお、詳細については、上記各課に再確認すること。 ・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）：令和元年8月11日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：19年
仕 様	構 造 木造
	屋 根 合金メッキ鋼板葺
	外 壁 サイディング
	内 壁 クロス貼ほか
	天 井 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）	105.75㎡ 登記記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：2LDK+WIC+ランドリールーム
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の物理的な摩滅・老朽化等に加え、ペットによる建具の傷等が一部に見られるものの、その他には特段の破損等は見られない。 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	・対象建物には太陽光発電設備（パネル枚数：26、容量：5.5kW）が存する（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）。 ・屋内でペット（大型犬）が飼育されている。 ・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	持分割合 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,600	1.03	286.98	1.00	1.00	6,385,000
2	21,600	0.10	112.00	1.00	持分3分の1	81,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 基準地 高鍋(県)－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,700\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/113 \div 21,600\text{円/㎡}$

◇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：方位+1% 相乗積1.01

◇地 域 格 差：街路+3%、環境+10% 相乗積1.13

イ 個別格差：物件1…方位+3% 相乗積1.03、物件2…共有持分道路0.10

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	190,000	105.75	0.73	14,668,000

ウ 現価率

- ・ 残価率5%の定額法 {ただし、経済的残存耐用年数0以降（経過25年以降）は1年経過毎に残価が1%ずつ減少するものとする} と観察減価法（建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲5%と査定）を併用して、0.77と査定した。

- ・ 現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数19年 ÷ (経過年数6年 + 経済的残存耐用年数19年)}] × (1 - 観察減価率0.05)

$$\doteq 0.73$$

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	6,385,000	0.30 法定地上権	1.00	1,916,000

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 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	6,385,000	-1,916,000		1.00	0.60	2,681,000
2	81,000	—		1.00	0.60	49,000
3	14,668,000	+1,916,000	1.00	1.00	0.60	9,950,000
一括価格（合計）						12,680,000

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：必要なしと判断した。

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

基準地価格（高鍋(県)－2）

所 在：児湯郡高鍋町大字北高鍋字小鶴1359番2

価 格：24,700円/㎡

位 置：JR日豊本線「高鍋」駅約2,300m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：266㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東側幅員約6.0m舗装町道に接面

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ低層の住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度 公課証明による）

物件1 4,187,612円

物件2 0円

物件3 8,183,225円

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

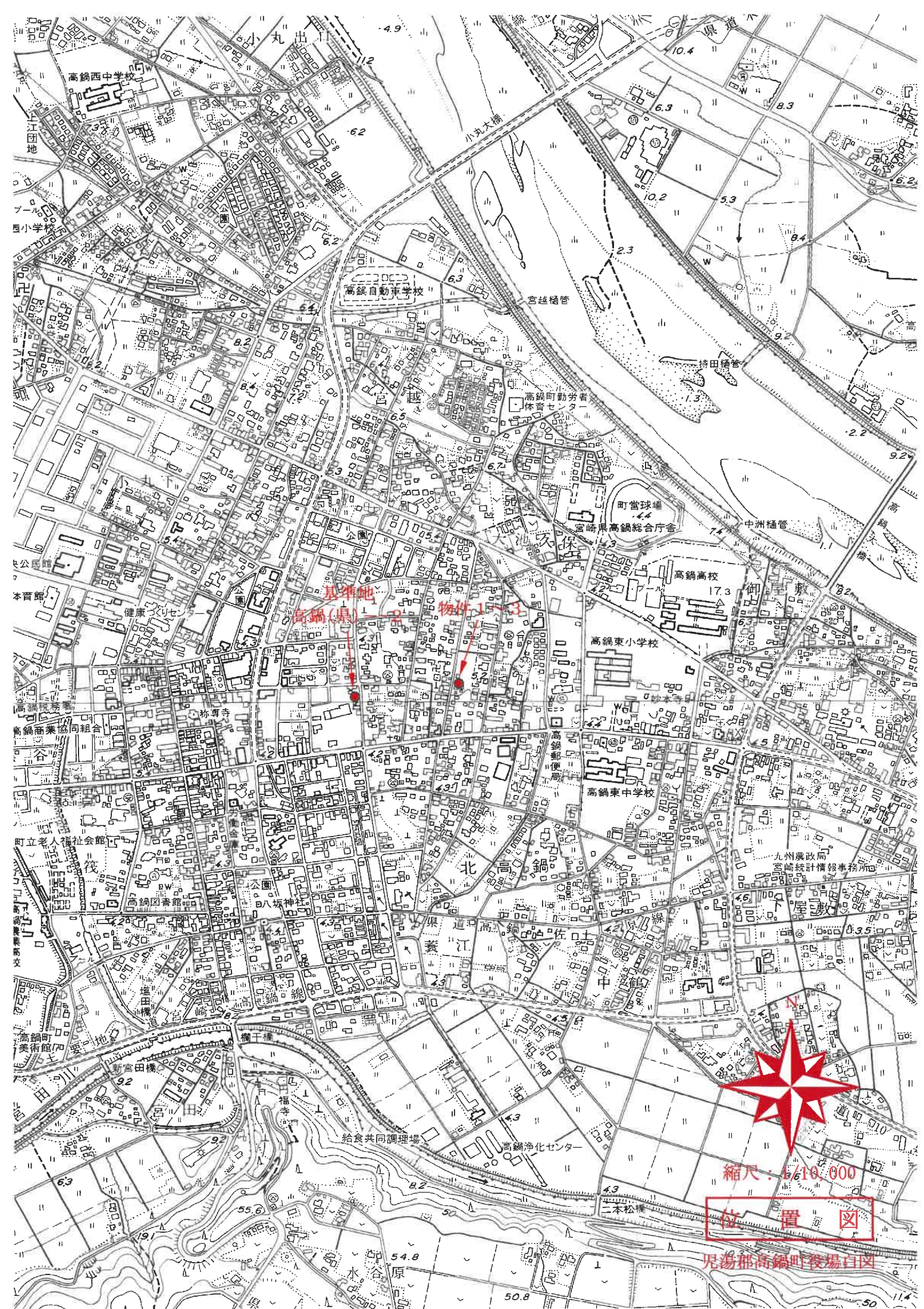
3 建物図面・各階平面図写（縮小）

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

児湯郡高鍋町役場白図

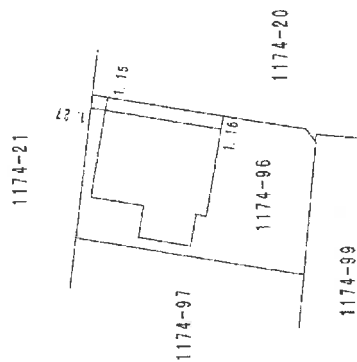
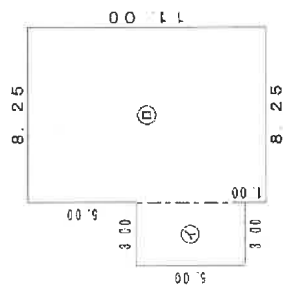


宮崎地方法務局 高鍋出張所

各階平面図 建物図面

家屋番号
1174-96

建物の所在
児湯郡高鍋町大字北高鍋字道具小路1174番地96



求積表

- ① 5.00 x 3.00 = 15.0000
② 11.00 x 8.25 = 90.7500

計 105.7500

床面積 105.75㎡

(令和元年8月11日作成)

(単位：m)

作成者

1/250

申請人

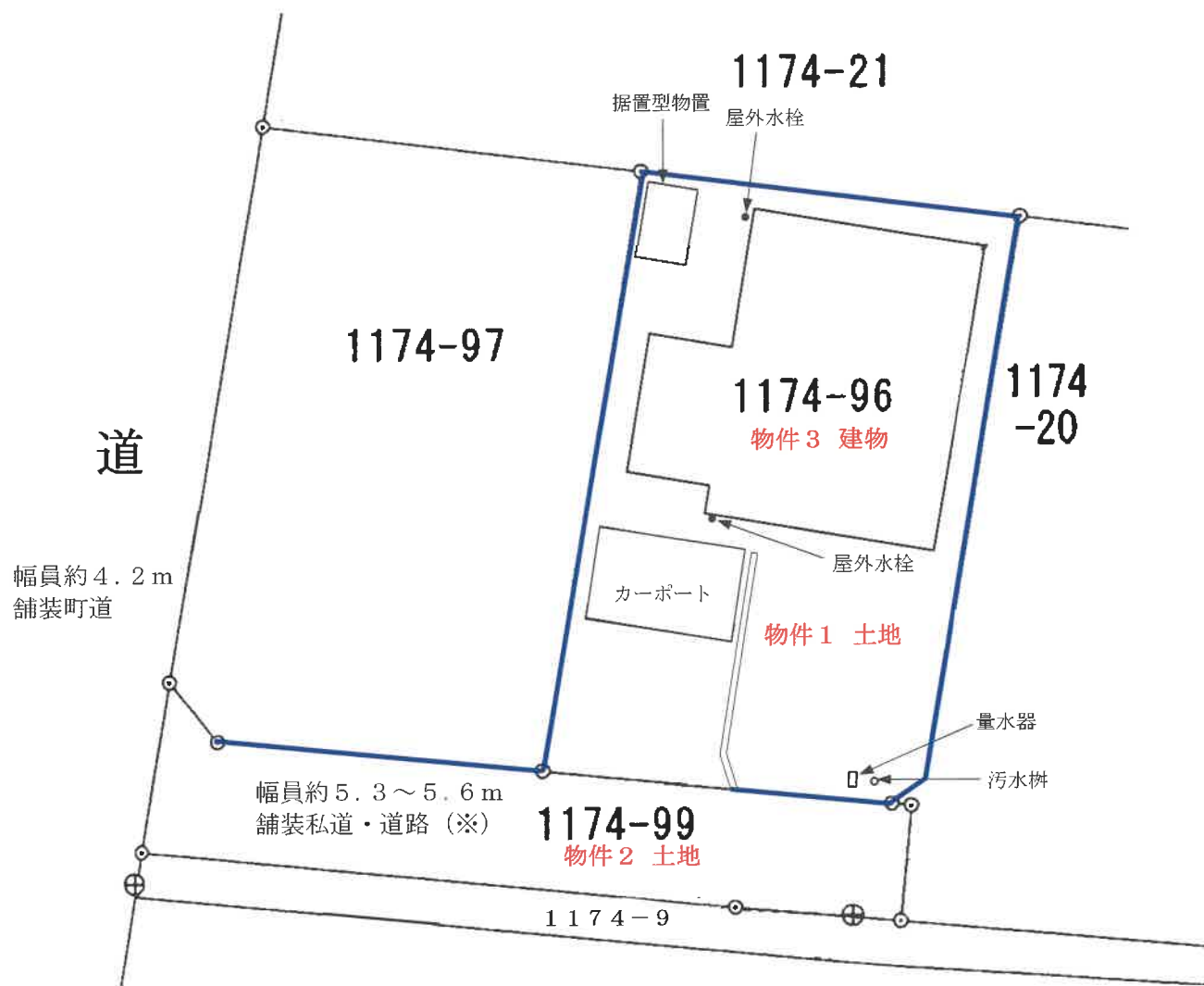
縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 高鍋出張所

(原図をA4に縮小)



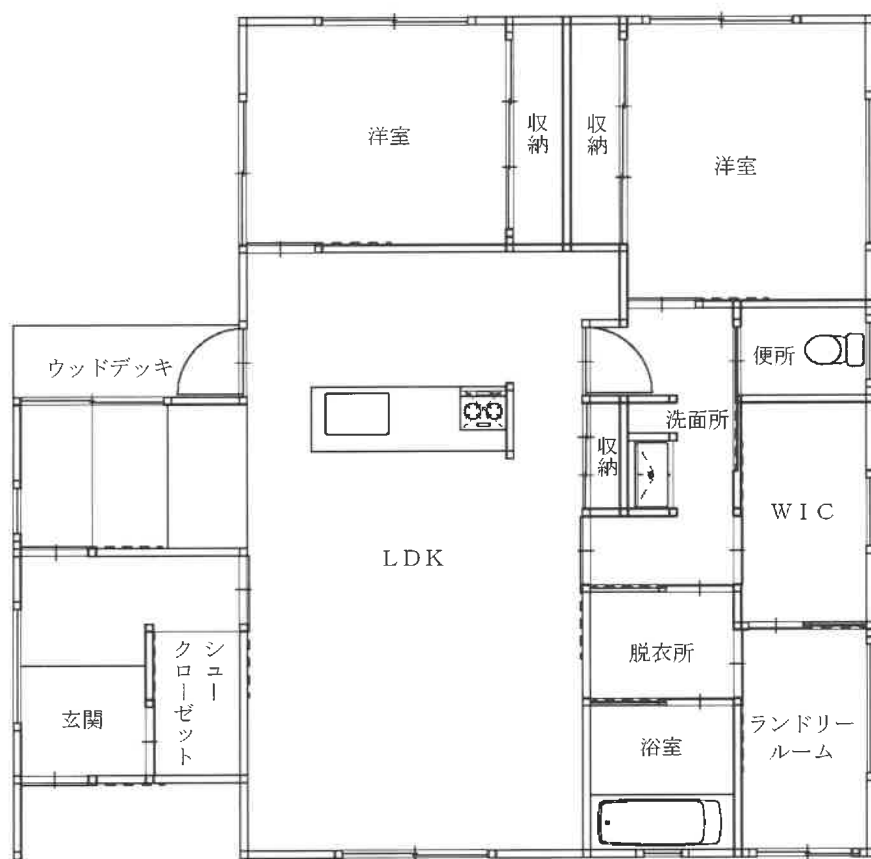
※地番：1174番99は私道、1174番9は道路（児湯郡高鍋町所有の土地で、登記簿上の地目は山林（現況：公衆用道路）、ただし、町道の認定はない。）に該当する。



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3
建物



縮尺: 1/100

間取図



南方より撮影（物件1・3）



西方より撮影（物件2・3）