

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月14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 8月 28日から 令和 7年 9月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 11日 午前 9時 30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 25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 8月 14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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,758,000 7,006,400	一括	1,751,600	81,972	13,159
1	2,789,000				
2	215,000				
3	5,754,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市新別府町城元
地 番 191 番 5
地 目 宅地
地 積 145.93 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宮崎市新別府町城元
地 番 191 番 6
地 目 雑種地
地 積 79 平方メートル

共有者 A 持分 41 分の 20

- 3 所 在 宮崎市新別府町城元 191 番地 5
家屋 番号 191 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 44.71 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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

【物件番号2】

北西端のすみ切り状部分につき、隣地（地番191番4）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありません。また、記載されている事実や判断も要点のみの簡素なものですので、必ず、現況調査報告

書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。また、B I T（不動産競売物件情報サイト）の「お知らせ」ページからダウンロードが可能です。

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市新別府町城元
地 番 191番5
地 目 宅地
地 積 145.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市新別府町城元
地 番 191番6
地 目 雑種地
地 積 79平方メートル

共有者 A 持分41分の20

3 所 在 宮崎市新別府町城元191番地5
家屋 番号 191番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第34号
令和7年6月13日受理
令和7年7月10日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤正善

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市新別府町城元 |
| | 地 番 | 1 9 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 9 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 宮崎市新別府町城元 |
| | 地 番 | 1 9 1 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 9 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 4 1 分の 2 0 |
| 3 | 所 在 | 宮崎市新別府町城元 1 9 1 番地 5 |
| | 家屋番号 | 1 9 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル |
| | | 2 階 4 4 . 7 1 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) ■雑種地(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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件 1 上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件 2 の土地は通路として使用されている。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件 1 上に据置型のコンテナハウスが存する。
建物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である(物件 3) □公簿上の記載と次の点異なる(物件) □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件3建物には、現在、私が一人で住んでいます。前は娘も住んでいましたが、今はいません。 2 物件3建物は、雨漏り、シロアリの被害はないと思います。また、隣地所有者との境界争いは特にありません。 3 私は朝早くから夜遅くまで仕事をしており、電話にてお話することも難しいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、ブロック積及び道路舗装等により概ね確認できる。
- 3 物件2土地は、隣家等と共有の通路として利用されている（写真⑩⑫）。
- 4 物件2土地の境界は、ブロック積、境界標、道路舗装及び利用状況より概ね確認できる。
ただし、物件2土地の北西端のすみ切り部分は、外観上、西側隣接地である目的外土地（191番4）と一体利用されており、やや不明確である。（写真⑬）
- 5 物件1土地は、物件2土地を経由して公道に接道している（写真⑪）。
- 6 物件1土地上には、据置型のコンテナハウスが設置されている。据置型なので、動産と認めた。（写真①⑩⑪）
- 7 物件3建物はオール電化であり、太陽光発電システムが整備されているが、契約書の有無が不明のため、太陽光発電システムについての所有権留保の有無を含む契約内容は不明である。また、物件3建物外に設置してあるパワーコンディショナの定格出力は、5.5kWと表示されているが、太陽光パネルの枚数は確認できなかった。
- 8 物件3建物につき、雨漏りやシロアリ被害はないと聴取した。
- 9 物件3建物内では籠で飼われたハムスターと思われる小動物が確認され、また、個体は認められなかったが、猫の餌も認められた。ただし、ペット臭はほとんど感じられなかった。
- 10 物件3建物には、ペットによる目立ったクロスの剥がれ等は認められなかった。
- 11 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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6月16日(月) 9:00-9:15(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年6月16日(月) 11:10-11:20(10)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真との 重ね図徴求
令和7年6月16日(月) 14:20-14:40(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年6月16日(月) 19:30-19:40(10)	電話	Aから聴取
令和7年6月23日(月) 14:00-14:45(45)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

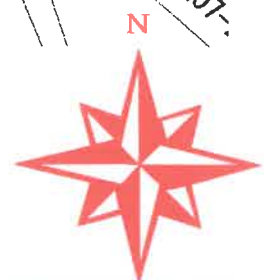
■ 令和7年6月23日

目的物件3は不在で施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ、技術者C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

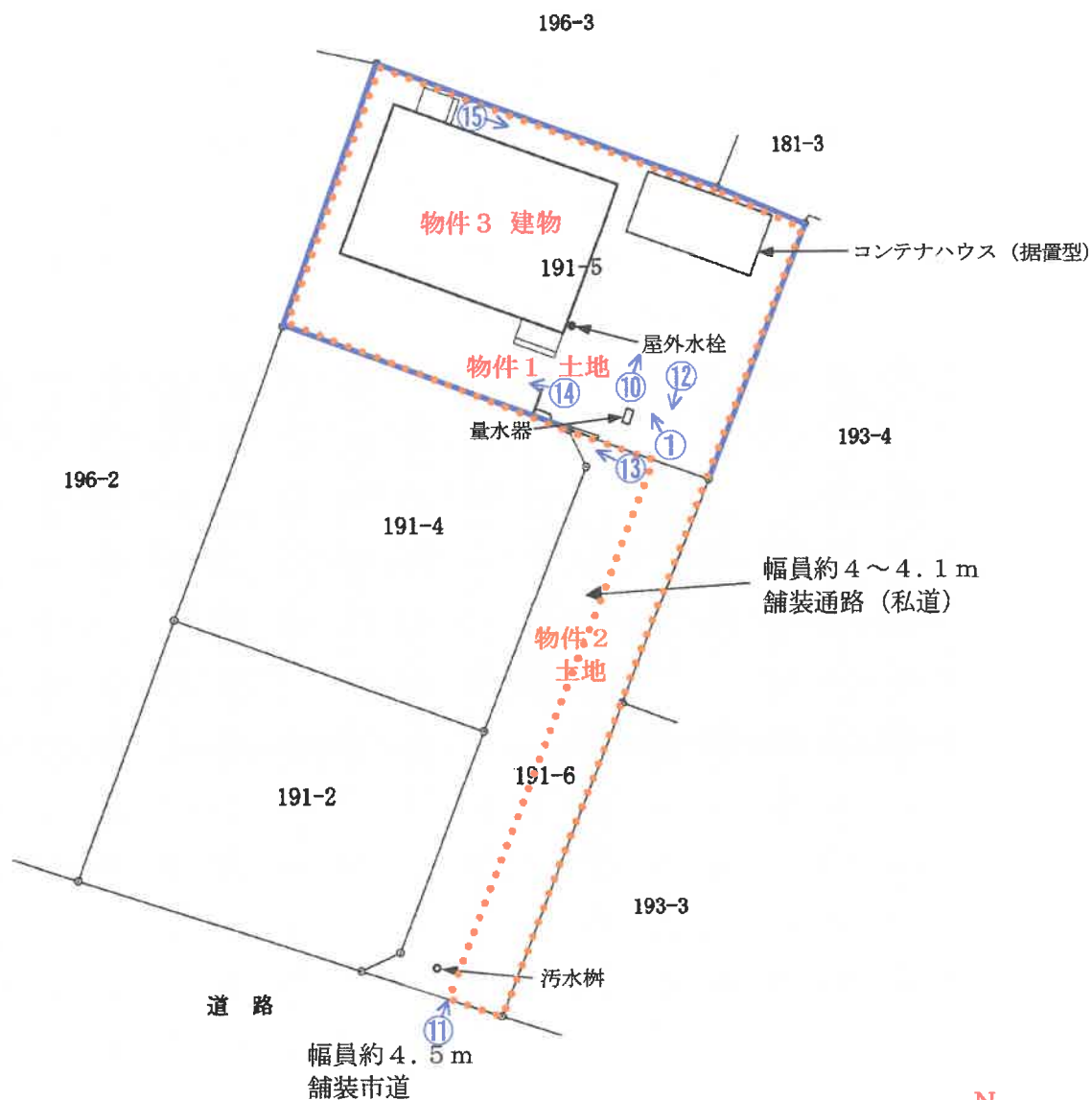


公 函 写

(6枚目)

凡例

	…ブロック等
	…建築計画概要書記載の建築確認申請敷地



写真撮影位置・方向 ○➡

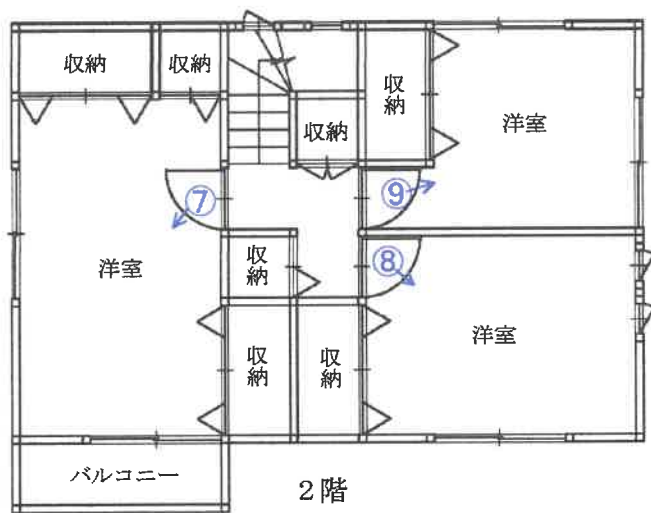


縮尺：1/250

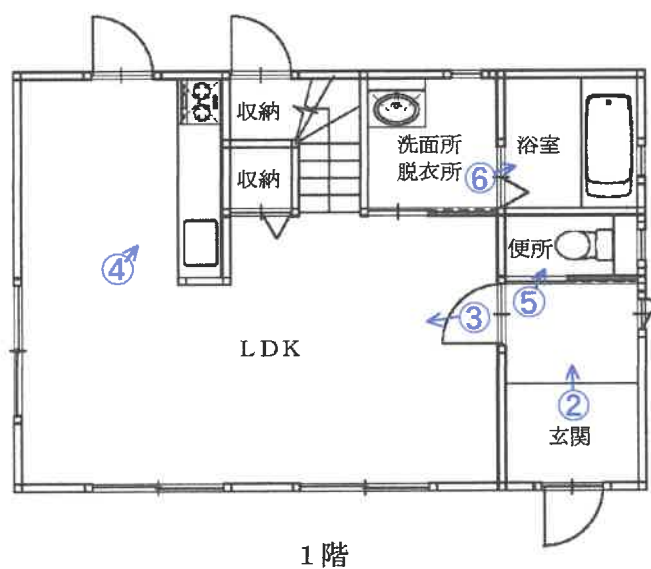
土地建物位置関係図

※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。

(7枚目)



物件 3
建物



写真撮影位置・方向 ○➤



縮尺 : 1/100

間 取 図

(8 枚 目)

写真①



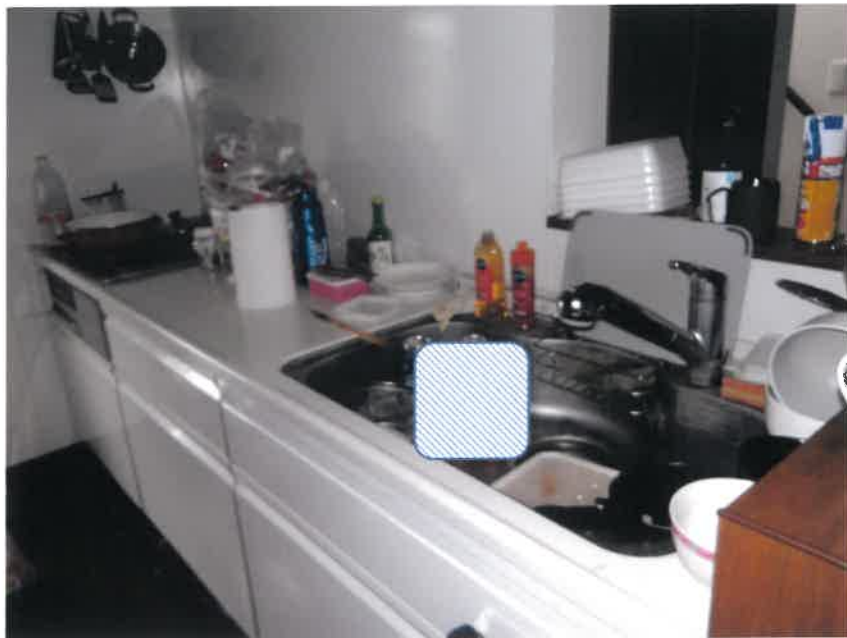
写真②



写真③



写真④



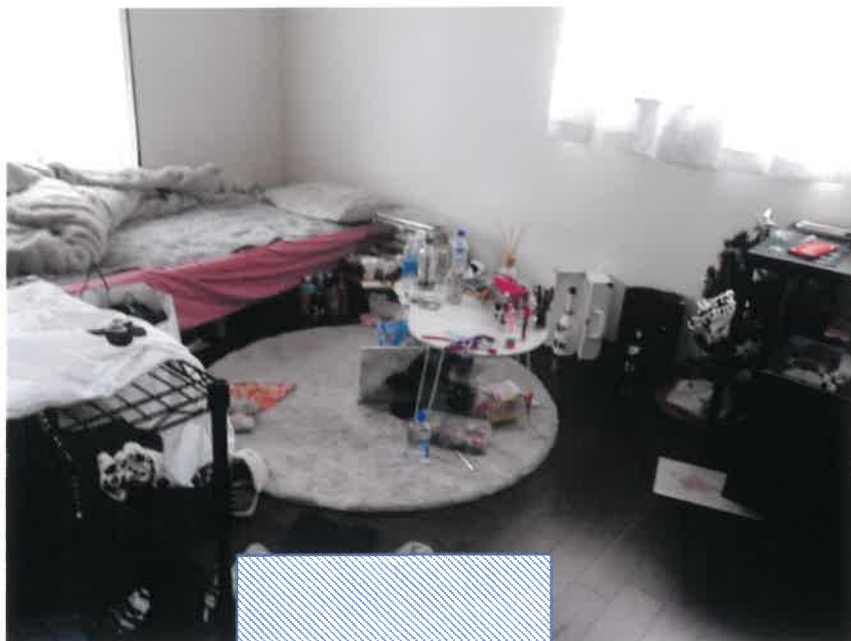
写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

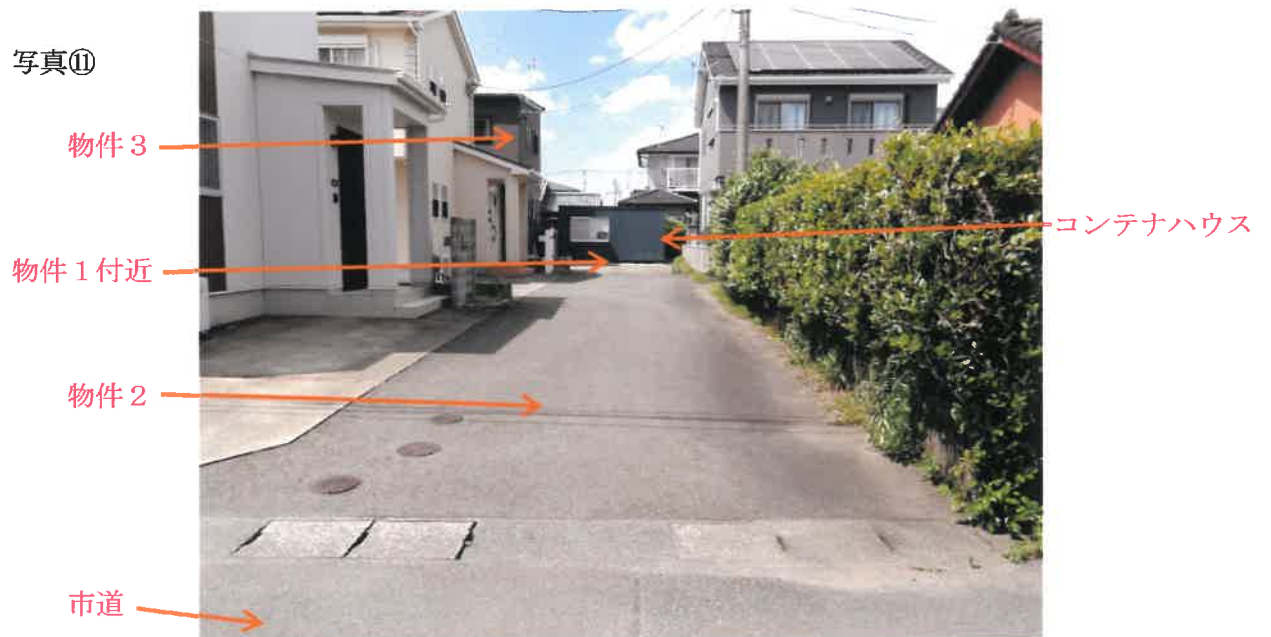


(11枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬

191番4土地

物件2すみ切り付近

物件2

物件1



写真⑭

191番4土地
上の建物

物件1

物件3



写真⑮

196番3の土地付近

物件1

物件3



令和 7 年（ケ）第 34 号

令和 7 年 6 月 23 日現地調査

令和 7 年 7 月 15 日評 価

現況調査担当 佐藤 正善 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

黒 木 勇 人

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,758,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,789,000 円
物件2 (土地)	金	215,000 円
物件3 (建物)	金	5,754,000 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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	宮崎市新別府町城元 191番5 宅地 145.93㎡	登記記載のとおり
2	所在地 地目 地積	宮崎市新別府町城元 191番6 雑種地 79㎡（持分41分の20）	登記記載のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市新別府町城元191番地5 191番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.71㎡ 2階 44.71㎡	登記記載のとおり
番号	特記事項		
2	物件2土地北西端のすみ切り状部分は、外観上、西側隣接地である目的外土地（地番：191番4）と一体として利用されている。		
番号	住居表示		
	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「宮崎」駅の北東方・道路距離約3 km 宮崎交通バス「城元」停留所の南西方・道路距離約90 m (附属資料「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に、低層共同住宅等が介在する地域			
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	市街化区域		
	用 途 地 域	第1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	145.93 m ²		
	間口・奥行	約15.3 m (接道長約5.0 m)・約9.5 m		
	形 状	長方形		
	境 界 等	地積測量図が備わっており、同図上では確認できる。 現地にて、北西端に境界標が存するほか、周辺隣接地及び物件相互間の筆界は、ブロック積、道路舗装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。		
接面道路の状況	南側で幅員約4～4.1 m舗装通路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	※特記事項参照
	都 市 ガ ス	なし	なし	
災害等の危険性	津 波 ハ ザ ード	想定浸水深 0.5m～1.0m		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	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	宮崎市教育委員会への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号:2-155、遺跡名:城元遺跡)に該当するが、調査未了で埋蔵文化財の有無等詳細は不明である。			
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	・宮崎市建築行政課への聴取によれば、物件1は物件2の東側幅2m部分を建築確認申請敷地の一部（通路）として、南方にある市道（建築基準法上の道路）に接面し、接道義務を果たし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。 ・上水道について、宮崎市上下水道局給排水設備課への聴取によれば、南方にある市道下の本管から物件2の地中を通して、各宅地へ上水道を引込むための私設共有管が設置され、物件1土地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。 ・下水道について、宮崎市上下水道局給排水設備課への聴取によれば、南方にある市道下の本管から物件2の地中を通して、各宅地へ下水道を引込むための私設共有管が設置され、物件1土地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土地の北東端付近には、居室1室分に相当する規模のコンテナハウス（据置型）がある。 ・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「宮崎」駅の北東方・道路距離約3 km 宮崎交通バス「城元」停留所の南西方・道路距離約90 m (附属資料「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に、低層共同住宅等が介在する地域			
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	市街化区域		
	用 途 地 域	第1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	79 m ² (持分41分の20)		
	形 状	不整形 (帯状)		
	境 界 等	地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地にて、南東端、南西端、敷地中央付近の各点には境界標が存するほか、周辺隣接地及び物件相互間とはブロック積、道路舗装等で区分されており概ね明確であるが、北西端のすみ切り状部分は、外観上、西側隣接地である目的外土地 (地番：191番4) と一体として利用されており、やや不明確である。		
	そ の 他	全体として地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況	南側で幅員約4.5 m舗装市道に概ね等高に接面する。			
土地の利用状況等	舗装された共有持分通路 (私道) である。 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	—	—	
	下 水 道	—	—	
	都 市 ガ ス	—	—	
災 害 等 の 危 険 性	津 波 ハ ザ ー ド	想定浸水深 0.5m～1.0m	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	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	宮崎市教育委員会への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地 (遺跡番号：2-155、遺跡名：城元遺跡) に該当するが、調査未了で埋蔵文化財の有無等詳細は不明である。			
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	・ 物件 2 自体は、舗装等がされ、外観は道路状となっているため、第三者を含めて人・車両等が進入する状況にあるが、市道認定はなく、また、建築基準法上の道路にも該当しない。宮崎市建築行政課への聴取によれば、物件 1 は物件 2 の東側幅 2 m 部分を建築確認申請敷地の一部（通路）として、南方にある市道（建築基準法上の道路）に接面し、接道義務を果たしているとのことであり、私道状ではありつつも、建築確認申請敷地の一部（建物敷地の一部）に該当することとなる。なお、詳細については、同課に再確認すること。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成27年11月12日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造 木造
	屋 根 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 フローリングほか
	設 備 電気設備、給排水・衛生設備、太陽光発電設備
床面積（現況）	延89.42㎡ 登記記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK
品 等	劣る
保守管理の状態	経年相応の物理的な損傷・摩滅等に加え、2階居室の一部でクロスの汚損等が認められるものの、保守管理の状態は概ね普通。
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（建物北東端付近、屋外に存するパワーコンディショナーには定格出力：5.5kwの記載があるが、パネル自体はその一端が目視確認出来るのみで、枚数等は不明）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極めて低いと思料される。 ・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
1	51,600	0.98	145.93	1.00	1.00	7,379,000
2	51,600	0.20	79	1.00	持分41分の20	398,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 公示地 宮崎ー12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,500\text{円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 51,600\text{円/㎡}$

◇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：なし 相乗積1.00

イ 個別格差：物件1…方位+3%、接道長が短い-5% 相乗積0.98

物件2…共有持分通路0.20

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	160,000	89.42	0.59	8,441,000

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▲5%と査定）を併用して、0.59と査定した。
- ・現価率 = $[\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数}15\text{年} \div (\text{経過年数}10\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}15\text{年})\}] \times (1 - \text{観察減価率}0.05) \div 0.59$

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	7,379,000	0.30 法定地上権	1.00	2,214,000

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	7,379,000	-2,214,000		0.90	0.60	2,789,000
2	398,000	—		0.90	0.60	215,000
3	8,441,000	+2,214,000	1.00	0.90	0.60	5,754,000
一括価格（合計）						8,758,000

ウ 占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。

エ 市場性修正：以下の理由により、市場性が劣ると判断した。

- ・ 物件1 土地上に目的外動産（居室1室分に相当する規模の据置型コンテナハウス）が存し、撤去等の場合は相応の費用等を要すること。

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（宮崎－12）

所 在：宮崎市阿波岐原町鳥居原2145番9

価 格：51,500円/㎡

位 置：JR日豊本線「宮崎」駅約3,100m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：343㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北側幅員約4.4m舗装市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）

地域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

2 固定資産税価格（令和7年度 公課証明による）

物件1 4,350,902円

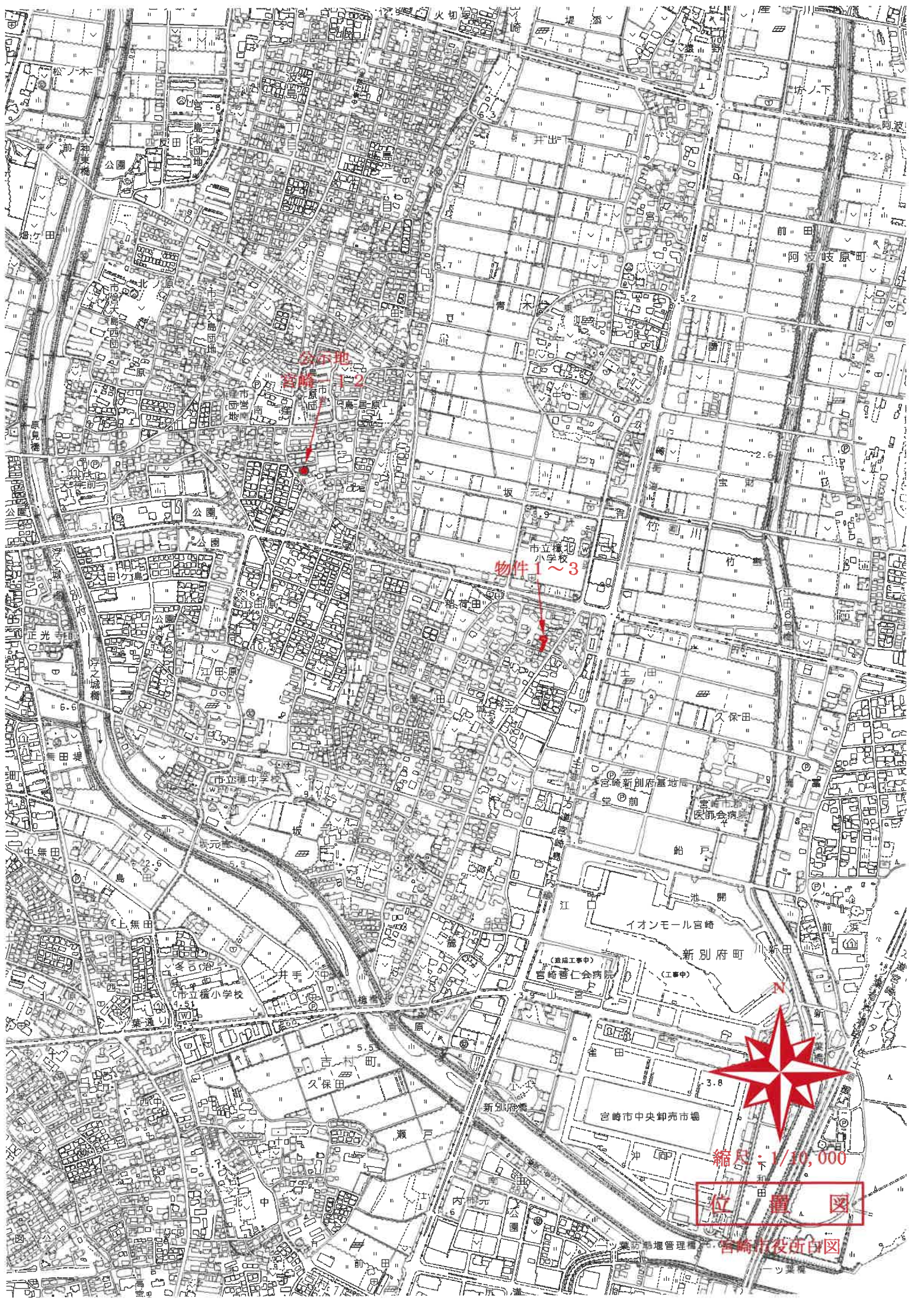
物件2 30,415円

物件3 5,108,760円

第7 附属資料

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

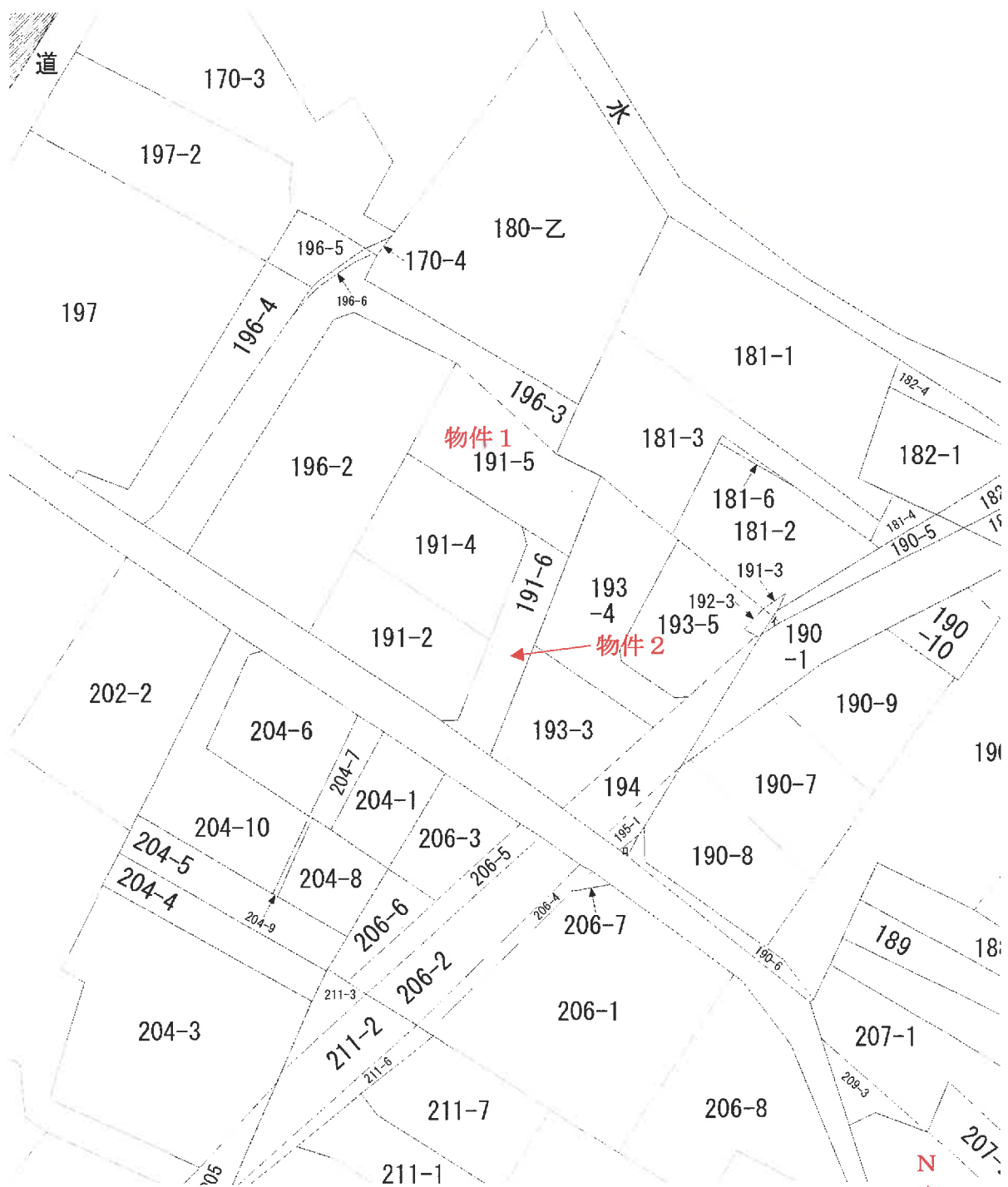
以 上



縮尺: 1/10,000

位置図

宮崎市役所内図



縮尺の記載はない

公 図 写

宮崎地方法務局 本局

地積測量図

地番 191-2, 191-4, 191-5, 191-6

土地の所在 宮崎市新別府町城元

座標求積表

地番	(A) 191-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
K15R01	-118717.613	42786.716		514039.694010
KP04	-118708.641	42789.971		214292.174768
KP03	-118712.505	42800.498		-487540.472718
KP02	-118720.032	42797.621		-348800.611150
KM01	-118720.665	42796.312		107803.909928
		併面積		-205.405162
		面積		102.70㎡
		坪数		31.06坪

地番	(B) 191-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
KP04	-118708.641	42789.971		594395.467161
KP07	-118698.614	42793.652		276404.199288
KP06	-118702.182	42803.374		-207510.751152
KP05	-118703.402	42803.956		-441866.237788
KP03	-118712.505	42800.498		-221943.779142
		併面積		-240.089653
		面積		120.04㎡
		坪数		36.31坪

地番	(C) 191-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
KP07	-118698.614	42793.652		555006.237304
K15R02	-118698.680	42796.931		198920.135289
K15R03	-118693.966	42808.386		-226801.949422
K15R04	-118698.207	42811.406		-425673.809858
KP08	-118703.909	42803.079		-295866.351025
KP06	-118702.182	42803.374		225643.865330
		併面積		-291.872383
		面積		145.93㎡
		坪数		44.14坪

地番	(D) 191-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
KM01	-118720.655	42796.312		93467.145408
KP02	-118720.032	42797.621		348800.611150
KP03	-118712.505	42800.498		709204.251860
KP05	-118703.402	42803.956		441865.237788
KP06	-118702.182	42803.374		-19133.103178
KP08	-118703.909	42803.079		-400640.811361
K15R05	-118711.541	42805.180		-783634.064120
K15R06	-118722.216	42801.080		-390089.043120
		併面積		-159.780573
		面積		79.890286
		坪数		24.16坪

合計 448.573855

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T13T32	-118718.340	42787.691
T13T33	-118725.834	42799.028

(平成27年 5月22日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

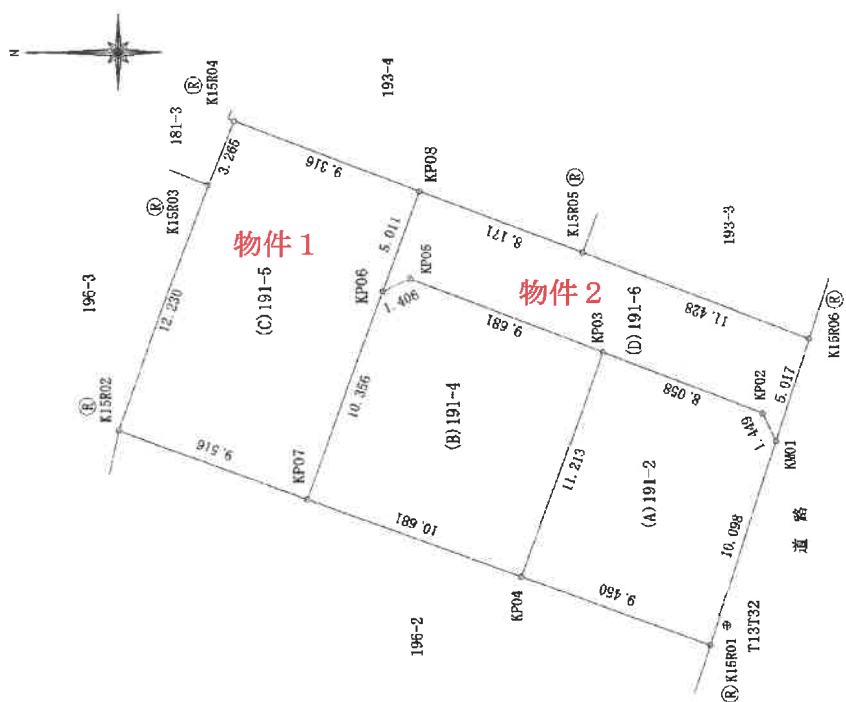
測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	平成27年5月2日

境界線略記号 KP...プラスチック標 KR...金属プレート標 KM...刻み

地積測量図写

宮崎地方法務局 本局

(原図をA4に縮小)



登記年月日：平成28年5月16日

各階平面図 建物図面

家屋番号	191番5
建物の所在	宮崎市新別府町城元191番地5

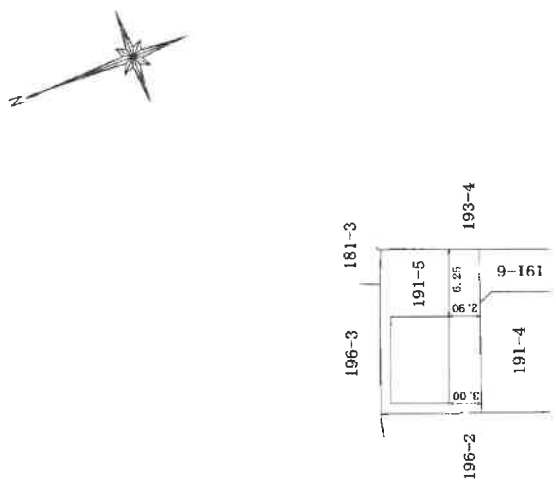
1階・2階
(各階同型)



8.19 5.46

求積表

8.19 × 5.46	=	44.7174
合計		44.7174
床面積		44.71 m ²



(平成28年 5月 13日作製)

作製者		縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------	-----	--	----	---------

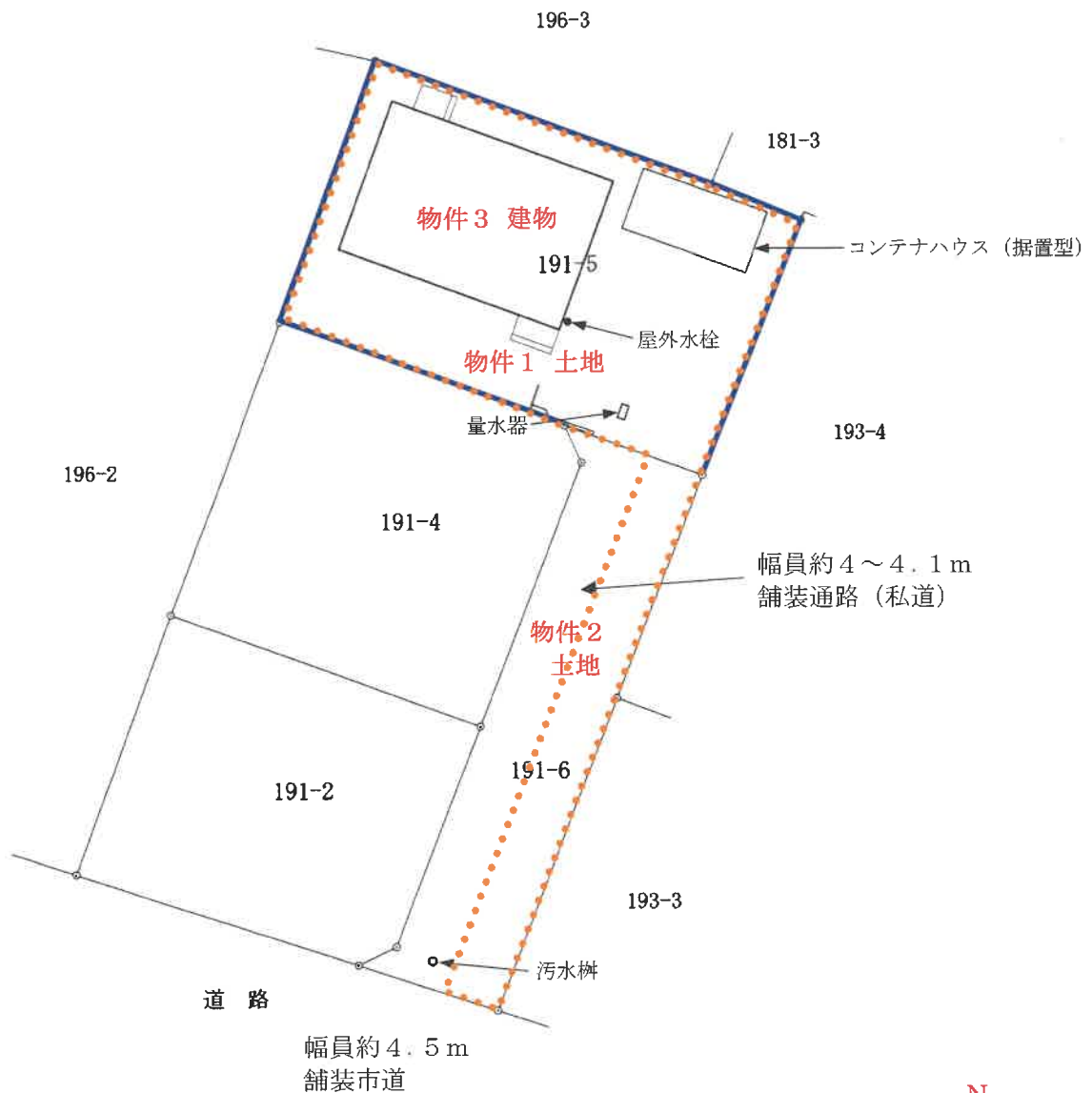
建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

凡例

…ブロック等

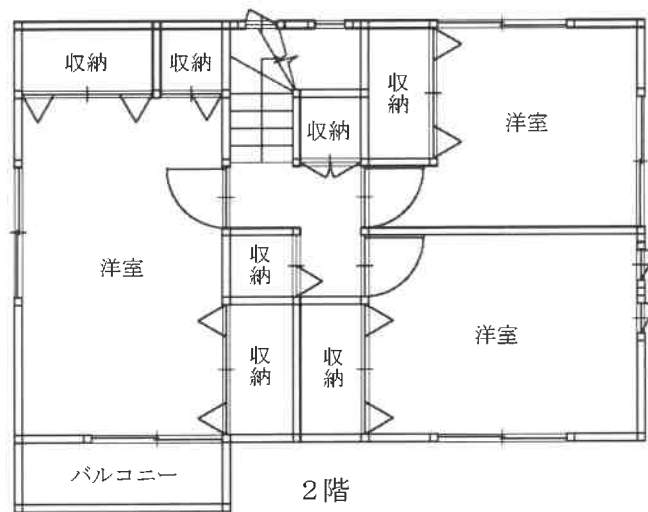
…建築計画概要書記載の建築確認申請敷地



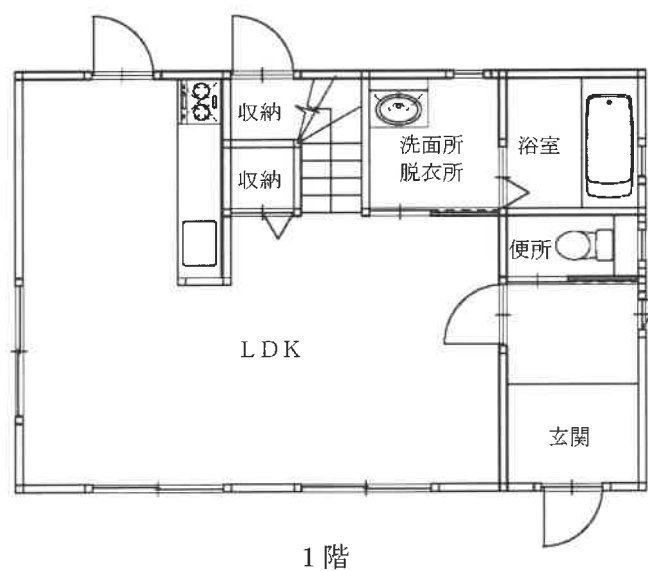
縮尺：1/250

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。



物件 3
建物



縮尺 : 1/100

間 取 図



南方より撮影（物件1・3）



南東方より撮影（物件3）



南方より撮影（物件2・3）