

## 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 福 山 雄 太

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<br>令和 7年 9月 4日まで                                                                                                   |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7年 9月11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 9月25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 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）<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 | 9, 675, 000<br>7, 740, 000 | 一括       | 1, 935, 000 | 58, 426  | 16, 693  |
| 1    | 3, 410, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 6, 265, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      | </                         |          |             |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田                               |
|   | 地 番   | 9 2 6 3 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 0 0 . 8 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田 9 2 6 3 番地 1                  |
|   | 家屋 番号 | 9 2 6 3 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル<br>2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

## 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 福 山 雄 太

---

---

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、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   | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田                               |
|   | 地 番   | 9 2 6 3 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 0 0 . 8 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田 9 2 6 3 番地 1                  |
|   | 家屋 番号 | 9 2 6 3 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル<br>2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |

令和7年(ケ)第21号  
令和7年4月24日受理  
令和7年5月19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 | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田              |
|   | 地       | 番 | 9 2 6 3 番 1                 |
|   | 地       | 目 | 宅地                          |
|   | 地       | 積 | 3 0 0 . 8 0 平方メートル          |
|   |         |   |                             |
| 2 | 所       | 在 | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田 9 2 6 3 番地 1 |
|   | 家 屋 番 号 |   | 9 2 6 3 番 1                 |
|   | 種       | 類 | 居宅                          |
|   | 構       | 造 | 木造スレートぶき 2 階建               |
|   | 床 面 積   |   | 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル        |
|   |         |   | 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル        |

|                |                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                 |
| 現況地目           | ■宅地(物件1)    □公衆用道路(物件 )                                             |
| 形状             | ■公図(法第14条第1項地図)のとおり    □建物図面のとおり<br>■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<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□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  | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる                                   |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある                                                          |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が居宅として占有している。<br>□「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<br>□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)  | <p>1 私は、物件2建物に子供と二人で居住しています。</p> <p>2 物件1土地と隣接地との境界争いはありません。</p> <p>3 物件1土地上に車が3台停まっていますが、白い軽自動車は近々廃車予定で、黒い軽自動車は来週にも修理する予定です。黒い普通自動車は、私の父の車で、詳細は分かりません。</p> <p>4 物件2建物は、雨漏りやシロアリ被害はありません。</p> <p>5 物件2建物はオール電化ですが、太陽光発電システムはありません。</p> <p>6 物件2建物は雨漏りやシロアリ被害を含めて不具合はないと思いますが、2階の一番大きな部屋の壁が、原因不明で一部ピンク色になっています。</p> <p>7 今日、指摘されて気づきましたが、1階リビングの天井にシミがあるようです。</p> <p>8 物件2建物内では、小型犬を1匹飼っています。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地の全部は、物件2建物の敷地及び駐車場の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界については、公図（法第14条第1項地図）上では確認できるが、現地においては、境界プレートやブロック積等により概ね確認できる。隣接地との境界争いはないと聴取した。
- 3 物件2建物は、雨漏り及びシロアリ被害を含めて目立った不具合はないと聴取した。
- 4 物件2建物の2階の南西側部屋の壁が、一部ピンク色に変色している。（写真⑪） また、1階リビングの天井にシミがある。（写真④） 雨漏りもしくは湿気によるものかを含め原因は不明である。
- 5 物件2建物内では、小型犬を1匹飼っている。犬のものと思われる汚物も見られ、そのためペット臭が感じられた。
- 6 物件2建物内には、ゴミがつめられたとみられるビニル袋やゴミが多数あり、悪臭が感じられた。（写真②③⑨⑫）
- 7 物件1土地上に放置された軽自動車2台、普通自動車1台について、軽自動車2台は廃車や修理の予定と聴取した。普通自動車はAの父所有とのことであるが、詳細は不明である。また、軽自動車の1台及び普通自動車は、外観からは車検が切れた状態で残置されている。（写真①⑬⑭⑮）
- 8 物件1土地上には、テーブル等の動産類が残置されている。（写真⑭⑮）
- 9 物件1土地の南東角に、電柱が存する。（写真⑰⑱）
- 10 本件物件の占有関係は、関係人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4月24日(木)<br>16:00-16:20(20) | 物件所在地      | 現地・占有調査、外観写真撮影              |
| 令和7年4月25日(金)<br>13:30-13:40(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<br>重ね図徴求 |
| 令和7年4月25日(金)<br>16:00-16:15(15) | 宮崎地方法務局    | 底地調査、隣接地登記情報取得              |
| 令和7年4月30日(水)<br>14:00-14:10(10) | 物件所在地      | Aから聴取                       |
| 令和7年5月1日(木)<br>9:55-10:35(40)   | 物件所在地      | 立入調査、評価人同行、写真撮影、Aか<br>ら聴取   |

(特記事項)

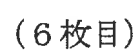
☒ 令和7年5月1日  
目的物件2は不在で施錠されていることが予測されたため、解錠技術者を同行した。

☐ 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

(5枚目)

宮崎地方法務局  
(縮尺 500分の1)



# 土地建物位置関係図

(縮尺 250分の1)



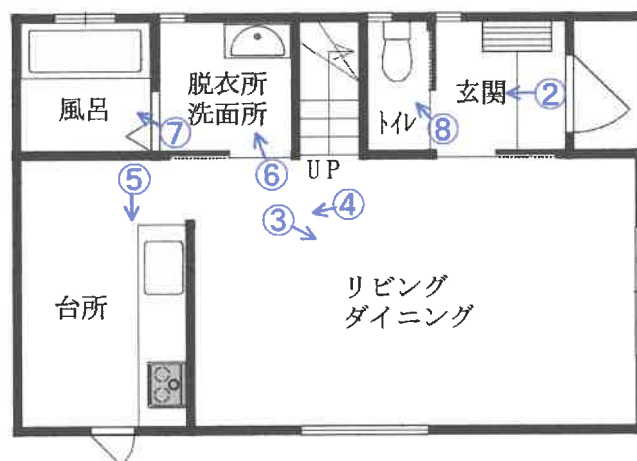
写真撮影位置・方向 ○➡



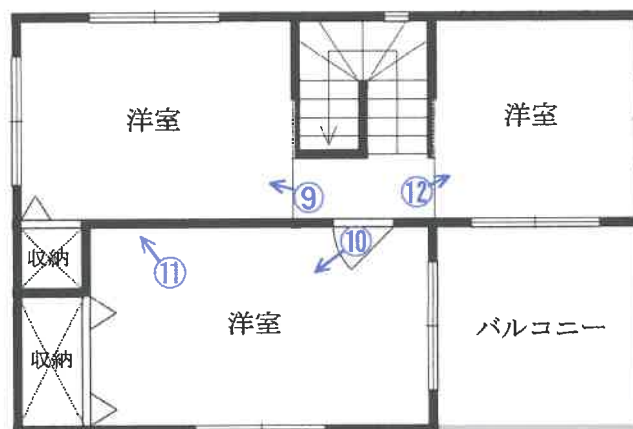
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

物件 2 建物

1 階



2 階



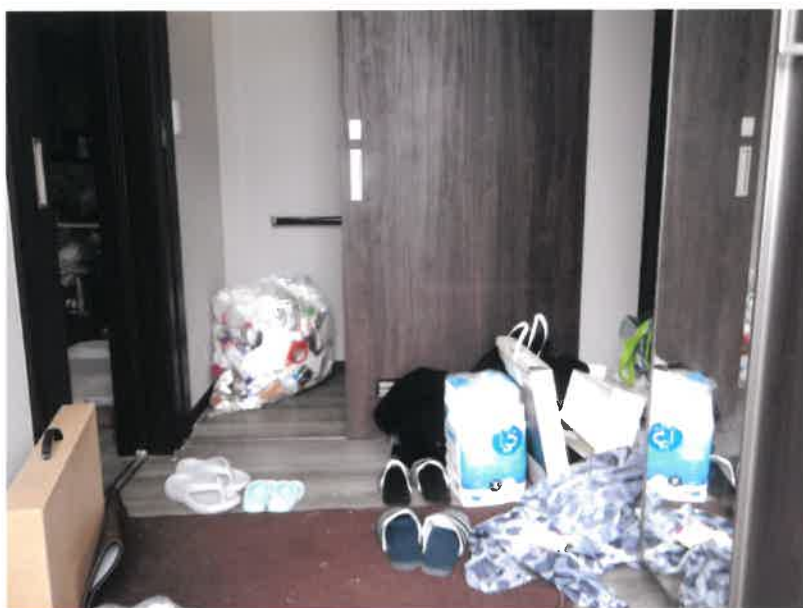
写真撮影位置・方向 ○➡



写真①



写真②



写真③



写真④

リビング天井のシミ



写真⑤

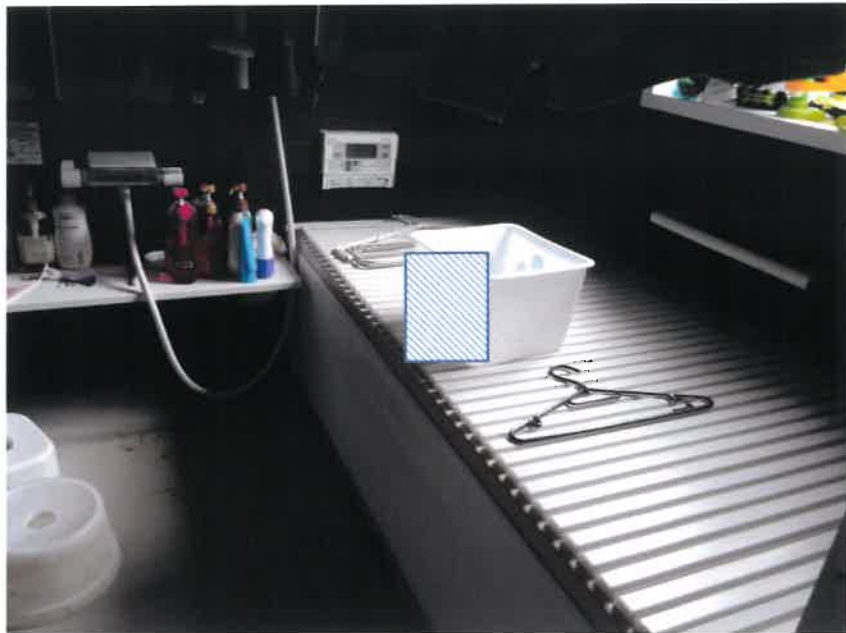


写真⑥



(10枚目)

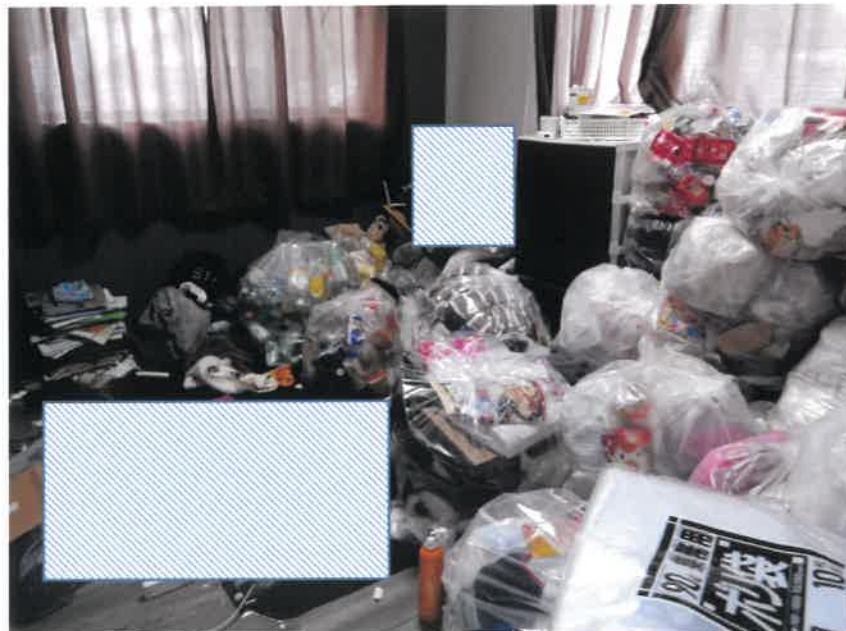
写真⑦



写真⑧



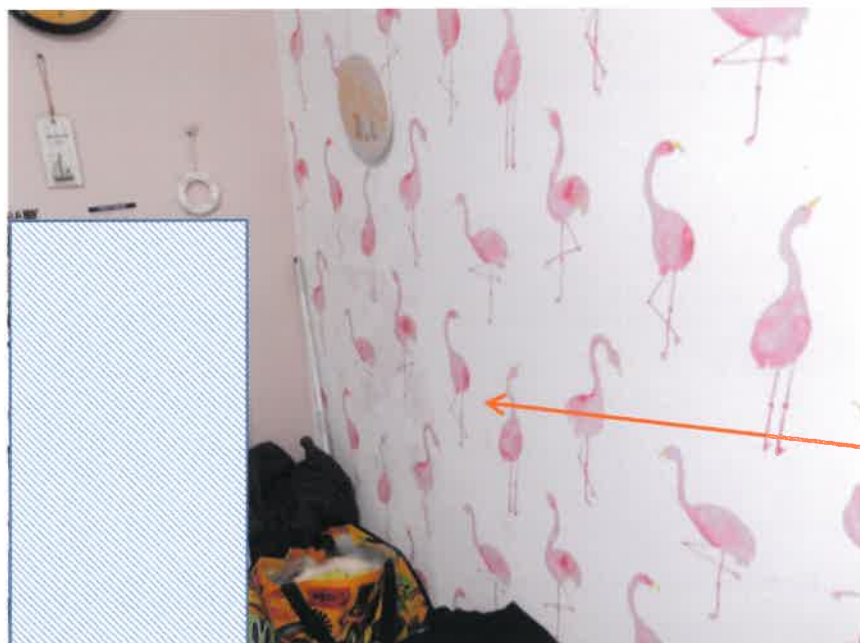
写真⑨



写真⑩



写真⑪



ピンクの変色

写真⑫



(12枚目)

写真⑬



写真⑭

物件1上の  
残置動産



写真⑮

物件1上の  
残置動産



写真⑯



写真⑰



写真⑱



副本

令和7年(ケ)第21号

令和7年 5月 1日 現地調査

令和7年 5月 16日 評 価

現地調査担当執行官 佐藤正善

宮崎地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格       |   |             |
|---------------|---|-------------|
| 金 9,675,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格       |   |             |
| 物件 1          | 金 | 3,410,000 円 |
| 物件 2          | 金 | 6,265,000 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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の割付と超過売却（民事執行法第73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の建物価格は当該敷地利用権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

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

| 物件<br>番号 | 所 在 等                                 | 登 記 簿                                                                       | 現 況       |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1        | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積              | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田<br>9263番1<br>宅地<br>300.80㎡                                   | 登記簿記載のとおり |
| 2        | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 宮崎市佐土原町下田島字諏訪田9263番地1<br>9263番1<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 43.06㎡、2階 37.26㎡ | 登記簿記載のとおり |
| 物件<br>番号 | 特 記 事 項                               |                                                                             |           |
| 1        | 特になし                                  |                                                                             |           |
| 2        | 屋内に家庭用ごみが大量に堆積している。                   |                                                                             |           |
| 住 居 表 示  |                                       | 「住居表示未実施」                                                                   |           |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-1 対象土地の概況及び利用状況等

| 目 的 物 件             | 物件 1                                                                                                                                                                           |                   |                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 位 置 ・ 交 通           | J R 日豊本線 佐土原駅                                                                                                                                                                  | 1.3 k m           | (道路距離)               |
|                     | 宮崎交通 札の辻バス停                                                                                                                                                                    | 230 m             | (道路距離)               |
| 付 近 の 状 況           | 近隣地域は、宮崎市役所佐土原総合支所の北方約770m（直線距離）付近に位置し、県道宮崎インター佐土原線の南西側背後に所在する。当該地域は、戸建住宅、共同住宅を主に農地利用の空地も介在する住宅地域である。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。                                        |                   |                      |
| 主な公法上の規制等           | 都市計画区分                                                                                                                                                                         | 市街化区域             |                      |
|                     | 用 途 地 域                                                                                                                                                                        | 第1種住居地域           |                      |
|                     | 建 ペ イ 率                                                                                                                                                                        | 60%               |                      |
|                     | 容 積 率                                                                                                                                                                          | 200%（基準容積率160%）   |                      |
|                     | 防 火 規 制                                                                                                                                                                        | なし                |                      |
|                     | その他の規制                                                                                                                                                                         | 宮崎市立地適正化計画：居住誘導区域 |                      |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等) | 規 模                                                                                                                                                                            | 300.80㎡           | (登記地積)               |
|                     | 間 口                                                                                                                                                                            | 約 4m              | (通路部分 幅約3m×延長24m)    |
|                     | 奥 行                                                                                                                                                                            | 約 35m             | (宅地部分 南北約11m×東西約19m) |
|                     | 形 状                                                                                                                                                                            | 袋地                |                      |
|                     | そ の 他                                                                                                                                                                          | 特になし              |                      |
| 接 面 道 路             | 北西側で幅員約4～4.5m（一部有効幅員約3.6m）舗装市道（野下3号線）に等高に接面する。（建築基準法第42条1項1号道路）<br>当該市道は境界立ち合いが行われており、宮崎市佐土原総合支所農林建設課にて閲覧した立ち合い記録によると、物件1土地の前面道路部分は、幅員4.034m～4.472mと記録されているが、舗装部分の幅員は約3.6mである。 |                   |                      |
| 土地の利用状況             | 物件1は物件2建物の敷地として利用されている。                                                                                                                                                        |                   |                      |
| 隣地の状況等              | (北西側)道路を介して住宅・農地、(北東側)住宅、<br>(南東側)住宅、(南西側)住宅                                                                                                                                   |                   |                      |

## 1-2 対象土地の概況及び利用状況等

| 目 的 物 件            | 物件 1                                                                                                                   |             |          |                               |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|-------------------------------|
| 供給処理施設             |                                                                                                                        | 前面道路(市道)の敷設 | 対象物件への接続 | 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                                                                                                                 | 特になし        |          | 国土交通省<br>重ねるハザードマップ<br>(評価時点) |
|                    | 洪水ハザード                                                                                                                 | 特になし        |          |                               |
|                    | 高潮ハザード                                                                                                                 | 特になし        |          |                               |
|                    | 土砂災害警戒区域等                                                                                                              | 特になし        |          | 宮崎県土砂災害警戒区域<br>等マップ(評価時点)     |
|                    | そ の 他                                                                                                                  | 指定なし        |          |                               |
| 埋蔵文化財の有無<br>及びその状態 | 宮崎市教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在していない。                                                                            |             |          |                               |
| 土壌汚染の有無<br>及びその状態  | 住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。                                                                        |             |          |                               |
| 境 界 等              | 国土調査済であり、公図（法第14条地図）及び地積測量図では確認できる。<br>現地においては、周辺隣接地との境界にコンクリートブロック積擁壁等が施工されており、境界杭・境界鉤も確認されることから北西側市道との境界も含めて概ね確認できる。 |             |          |                               |
| 特 記 事 項            | 画地の南東端にN T Tの電柱が存する。                                                                                                   |             |          |                               |

## 2 対象建物の概況及び利用状況等

| 目 的 物 件                | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 区 分                    | 主たる建物                                                                                                                                                                                                                                |                       |
| 建 築 時 期 等<br>経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                                                                                                                                                                                                            | 令和4年1月17日 （新築） （登記記載） |
|                        | 増改築等の有無                                                                                                                                                                                                                              | 特になし                  |
|                        | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                              | 約 3 年                 |
|                        | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                            | 約 22 年                |
| 仕 様                    | 構 造                                                                                                                                                                                                                                  | 木造スレート葺 2 階建          |
|                        | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                  | サイディング等               |
|                        | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                  | ビニールクロス貼等             |
|                        | 天 井                                                                                                                                                                                                                                  | ビニールクロス貼等             |
|                        | 床                                                                                                                                                                                                                                    | フローリング等               |
|                        | 設 備                                                                                                                                                                                                                                  | 電気設備、給排水設備            |
|                        | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                | オール電化住宅               |
| 現 況 床 面 積              | 1階43.06㎡、2階37.26㎡、延80.32㎡ （登記記載のとおり）                                                                                                                                                                                                 |                       |
| 現 況 用 途 等              | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                              | 居 宅                   |
|                        | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                | 3 L D K （附属資料：間取図を参照） |
| 品 等                    | 総 合                                                                                                                                                                                                                                  | 普通                    |
|                        | 使 用 資 材                                                                                                                                                                                                                              | 普通                    |
|                        | 施 工                                                                                                                                                                                                                                  | 普通                    |
| 保守管理の状態                | 普通                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| 建物の利用状況                | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| 特 記 事 項                | <p>①築後約 3 年経過の比較的新しい建物である。外観上はシミ、汚れが少なく物理的損傷は見受けられない。内部においては、家庭用ごみが大量に堆積しており、悪臭がする。1階のリビングの天井のクロス及び2階の南西側洋室の壁のクロスに原因不明のシミが認められる。雨漏り等の被害は確認されなかったが、シロアリ被害については、詳細不明である。</p> <p>②建物内でペット（小型犬 1 匹）を飼育しており、床に汚物が散見され、やや強いペット臭が認められた。</p> |                       |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 土地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ ÷ オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|------------------|------------------------|
| 1        | 34,600               | 0.78      | 300.80          | 1.00             | 8,118,000              |

#### (内訳)

|   |                      |                                  |                            |                            |                            |                   |
|---|----------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| ア | 規 準 と す る<br>公 示 地 等 | 宮崎ー25 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照 |                            |                            |                            |                   |
|   | 標準画地価格<br>の査定        | 公示地(公示価格)                        | 時点修正                       | 標準化補正                      | 地域格差                       | 標準画地価格            |
|   |                      | 43,300 円/㎡                       | $\times \frac{(100)}{100}$ | $\times \frac{100}{(100)}$ | $\times \frac{100}{(125)}$ | ≡ 34,600 円/㎡      |
|   | <時点修正>               | 公示地の価格時点から評価日までの推定変動率である。        |                            |                            |                            |                   |
|   | <標準化補正>              | 必要なし                             |                            |                            |                            | (格差率) 1.00        |
| イ | 個別格差の内訳<br>(相乗積)     | 街路条件                             | 交通接近条件                     | 環境条件                       | 行政的条件                      | その他条件             |
|   |                      | 1.04                             | × 1.00                     | × 1.20                     | × 1.00                     | × 1.00 (格差率) 1.25 |
| ウ | 地 積                  | 登記記載のとおり                         |                            |                            |                            |                   |
| エ | 建付減価補正率              | 最有効使用との乖離の程度を考慮して査定。             |                            |                            |                            | (格差率) 1.00        |

## ② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率      |           | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ ÷ オ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|-----------|-------------------------|
|          |                     |                    | 耐用年数法<br>ウ | 観察減価<br>エ |                         |
| 2        | 140,000             | 80.32              | 0.89       | 0.80      | 8,006,000               |

### (内訳)

| 物件 | ウ 耐用年数法（定額法） |                      |             |            | エ    |
|----|--------------|----------------------|-------------|------------|------|
|    | (A)<br>残価率   | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>現価率 | 観察減価 |
| 2  | 5 %          | 22年                  | 3年          | 0.89       | △20% |

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

## 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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2の建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権割合<br>イ |                | 効力の及ぶ範囲<br>ウ |         | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------|---------------------------|
|          |                   | 率            | 利用権            |              |         |                           |
| 1        | 8,118,000         | 0.30         | (物件2)<br>法定地上権 | 1.00         | 300.80㎡ | 2,435,000                 |

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から上記のとおり判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア(1①オ+1②オ) | 敷地利用権価格の<br>控除及び加算(円)<br>イ(2①エ) | 持分<br>ウ | 占有<br>減価修正<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 競売市場<br>修正率<br>カ | 評 価 額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|-----------------|------------------------------|---------------------------------|---------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 8,118,000                    | － 2,435,000                     | 1/1     | 1.00            | 1.00            | 0.60             | 3,410,000                   |
| 2               | 8,006,000                    | ＋ 2,435,000                     | 1/1     | 1.00            | 1.00            | 0.60             | 6,265,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                              |                                 |         |                 |                 |                  | 9,675,000                   |

|   |         |                                    |
|---|---------|------------------------------------|
| ウ | 持 分     | 登記記載のとおり                           |
| エ | 占有減価修正  | 修正の必要なし                            |
| オ | 市場性修正率  | 減価の必要なしと判定                         |
| カ | 競売市場修正率 | 競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定 |

## 第6 参考価格資料

### 1 規準とした公示地等の概要

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 公 示 地 番 号 | 宮崎－25                             |
| 所 在       | 宮崎市佐土原町下田島字鳥越20732番21             |
| 価 格       | 43,300 円／㎡                        |
| 位 置       | J R 日豊本線「佐土原」駅へ約720mに位置する。        |
| 価 格 時 点   | 令和7年1月1日                          |
| 地 積       | 270 ㎡                             |
| 供給処理施設    | 水道・下水                             |
| 接 面 街 路   | 東 6 m 市道                          |
| 用 途 指 定 等 | 市街化区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率50%，容積率100% |
| 地 域 の 概 要 | 一般住宅の中に空地が見られる住宅地域                |

### 2 固定資産税評価額

|        |             |     |
|--------|-------------|-----|
| 年 度    | 令和7年度       | 備 考 |
| 物件1 土地 | 3,719,091 円 |     |
| 物件2 建物 | 6,691,623 円 |     |

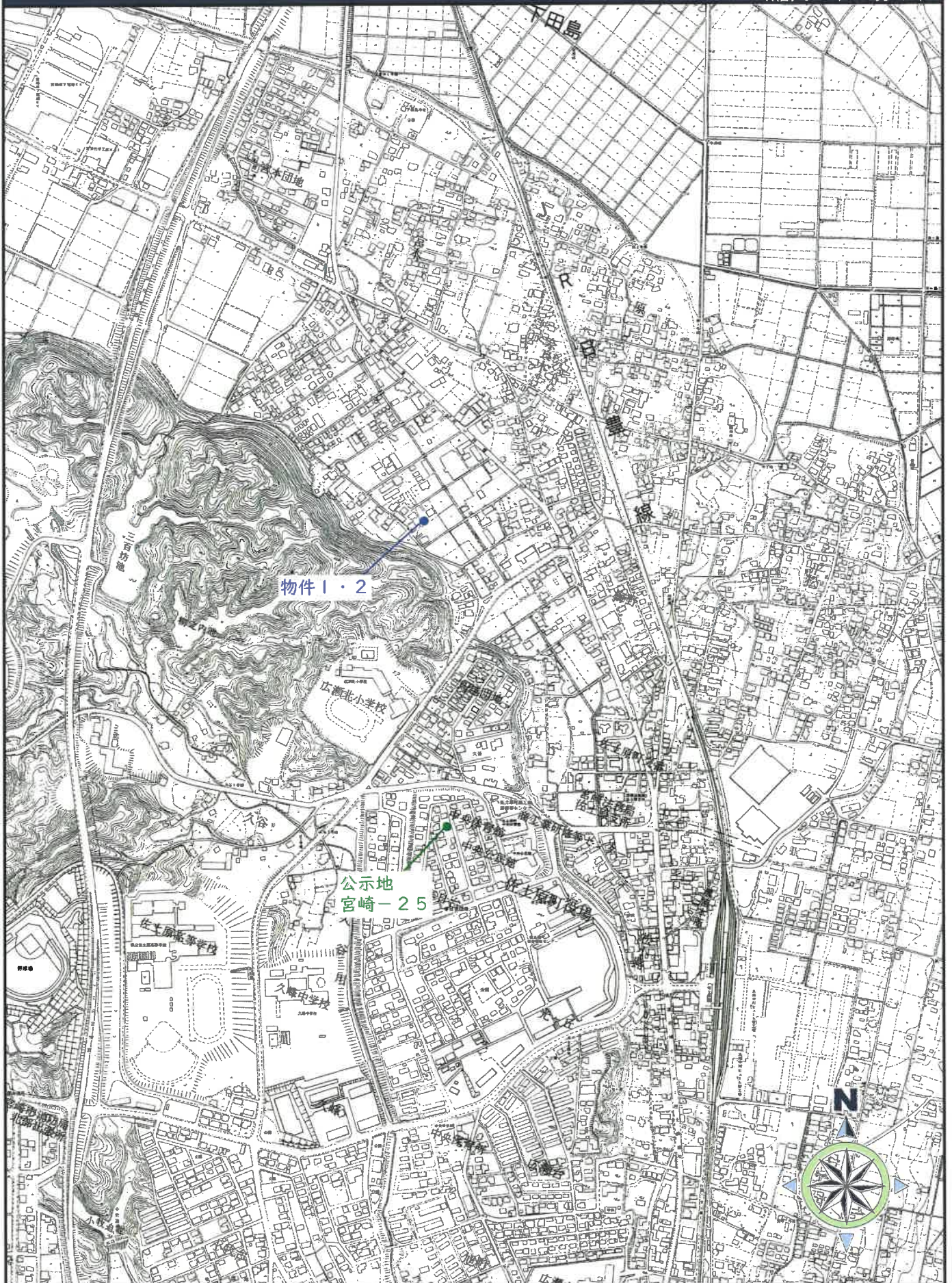
## 第7 附属資料の表示

|           |    |
|-----------|----|
| 位置図       | 1葉 |
| 公図写し      | 1葉 |
| 地積測量図写し   | 1葉 |
| 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 間取図       | 1葉 |
| 現況写真      | 1葉 |

以 上

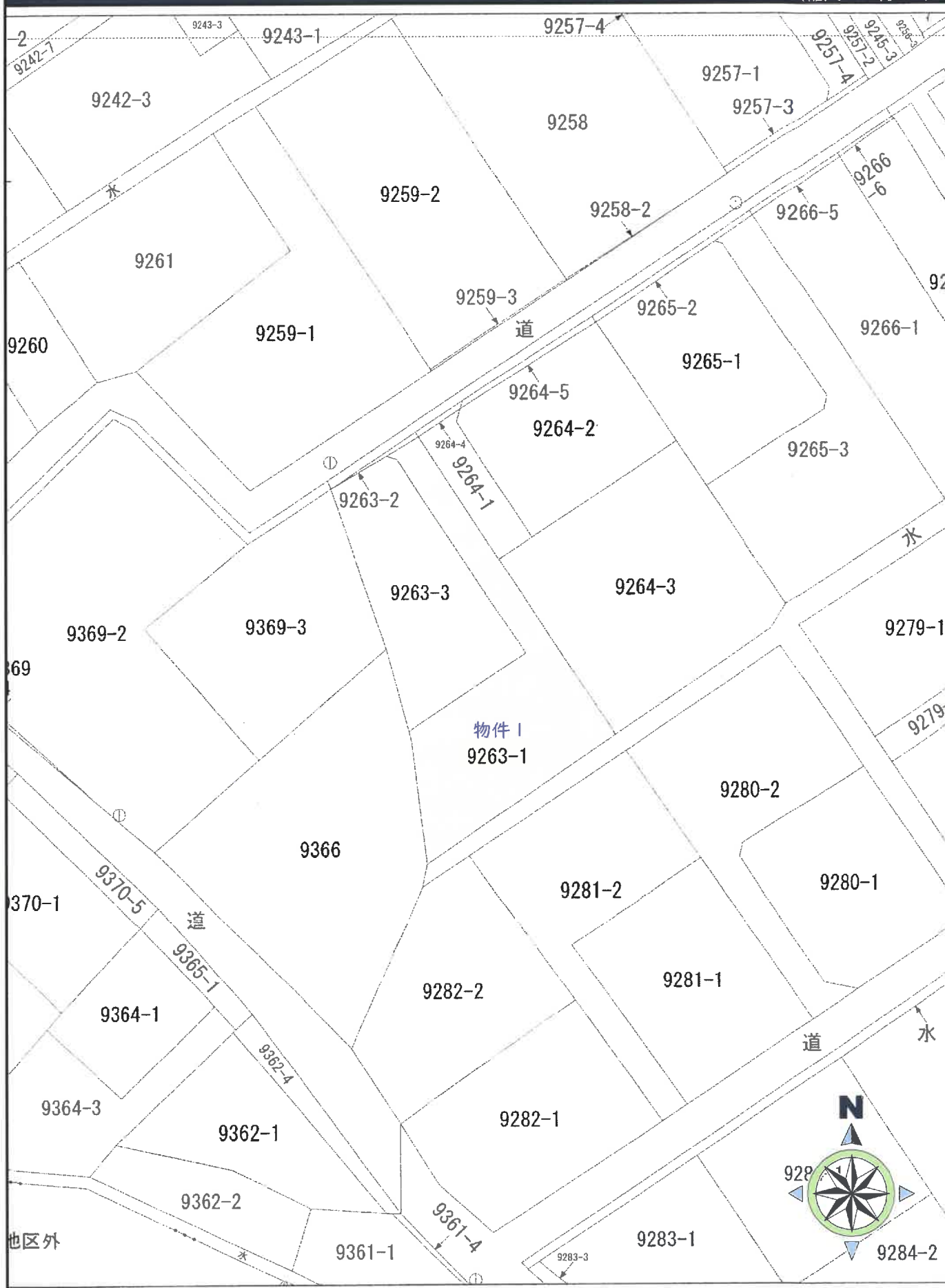
# 位置図

宮崎市役所白図  
(縮尺 10,000分の1)



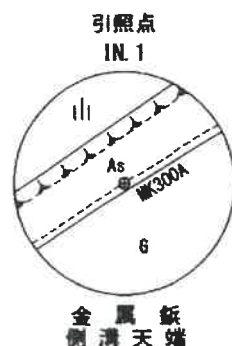
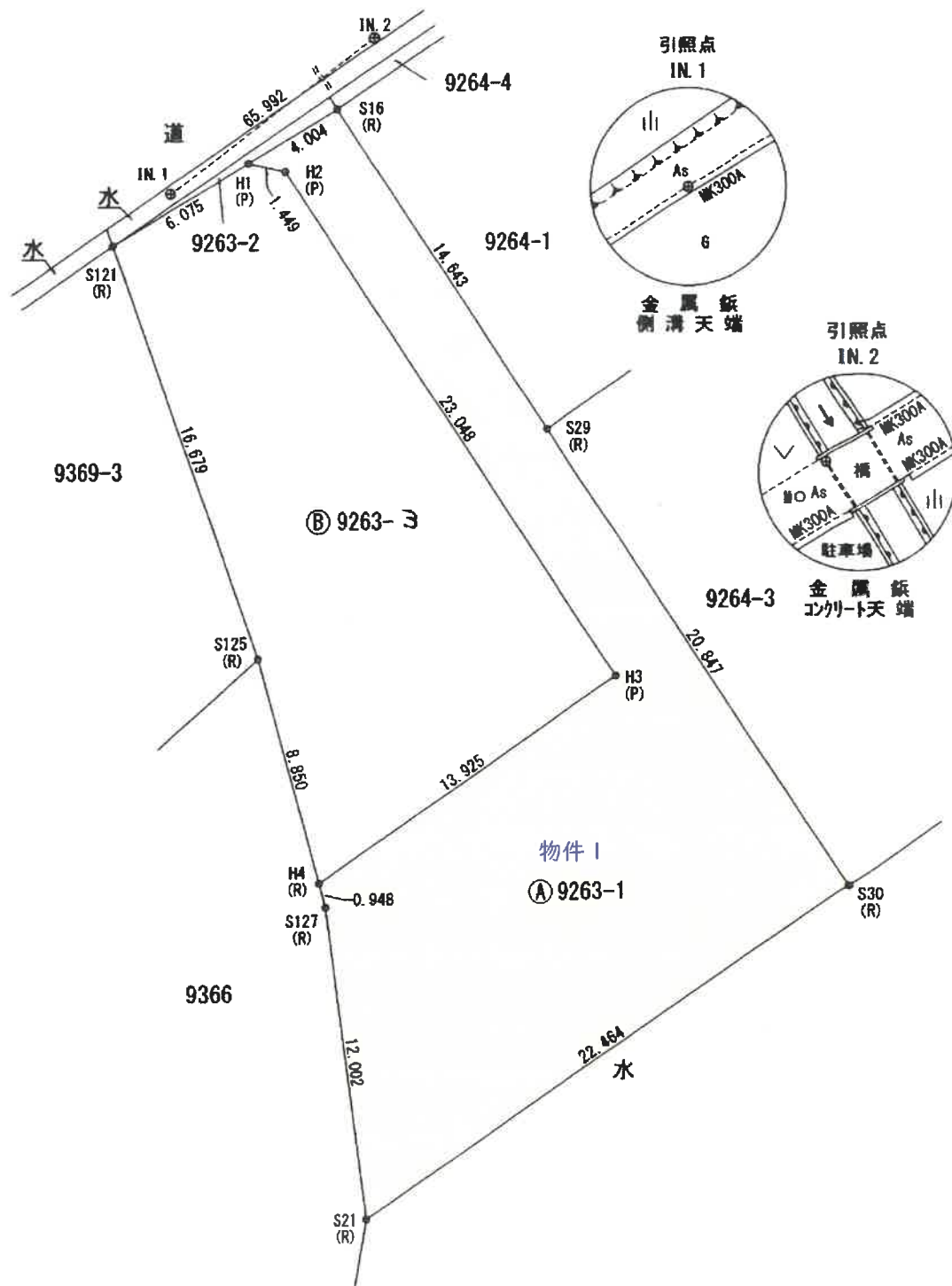
# 公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局  
(縮尺 500分の1)



# 地積測量図

宮崎地方法務局  
(縮尺 250分の1)



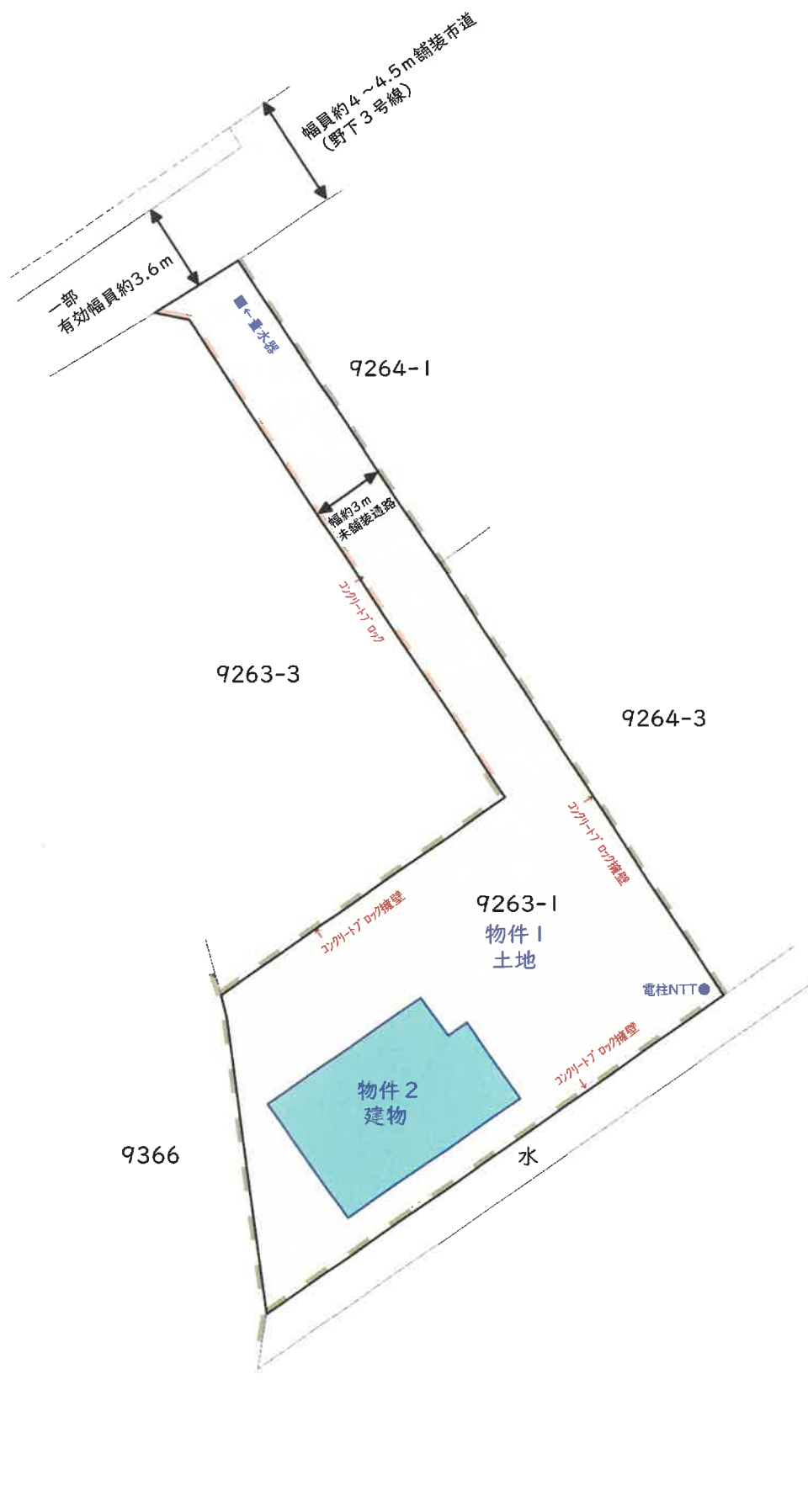
物件 I  
① 9263-1

| 地番   | ① 9263-1    |           |                 |                |
|------|-------------|-----------|-----------------|----------------|
| 測点   | Xn          | Yn        | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離             |
| S16  | -107367.332 | 44504.130 | -454787.704470  | 14.643         |
| S29  | -107379.576 | 44512.161 | -1321566.060090 | 20.847         |
| S30  | -107397.022 | 44523.573 | -1335261.954270 | 22.464         |
| S21  | -107409.566 | 44504.938 | -28483.160320   | 12.002         |
| S127 | -107397.662 | 44503.404 | 570578.142684   | 0.948          |
| H4   | -107396.745 | 44503.162 | 386865.987266   | 13.925         |
| H3   | -107388.969 | 44514.714 | 1204434.616698  | 23.048         |
| H2   | -107369.688 | 44502.087 | 872774.930244   | 1.449          |
| H1   | -107369.357 | 44500.676 | 104843.592656   | 4.004          |
| 倍面積  |             |           | -601.609602     |                |
| 面積   |             |           | 300.8048010     |                |
| 地積   |             |           | 300.80          | m <sup>2</sup> |



# 土地建物位置関係図

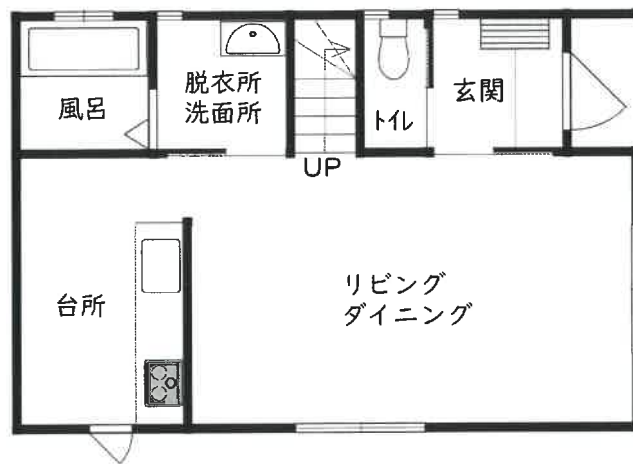
(縮尺 250分の1)



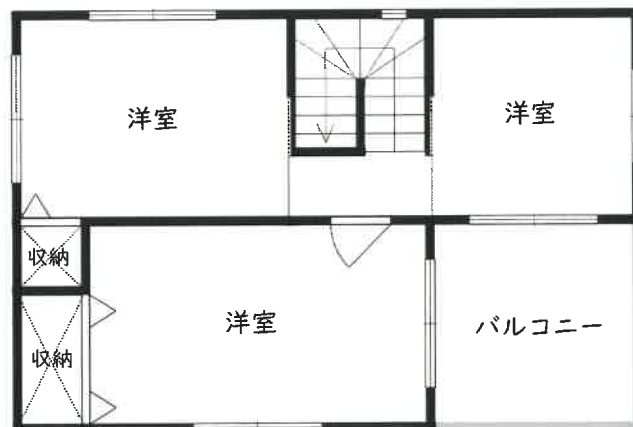
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

物件 2 建物

1 階



2 階



# 現況写真

写真1

(物件1：北方より)



写真2

(物件1・2：北東方より)

