

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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 9月 25日から<br>令和 7年 10月 2日まで                                                                                            |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 10月 9日 午前 9時 30分<br>宮崎地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 10月 23日 午前 9時 50分<br>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 9月 11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市大字跡江字踏田ノ前  
 地 番 2 1 7 6 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 2 5 0 . 9 2 平方メートル
  
- 2 所 在 宮崎市大字跡江字踏田ノ前  
 地 番 2 1 6 9 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 4 0 . 5 8 平方メートル
  
- 3 所 在 宮崎市大字跡江字踏田ノ前 2 1 7 6 番地 2  
 家屋 番号 2 1 7 6 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 6 7 . 2 7 平方メートル  
 2 階 6 5 . 2 7 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

---

---

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、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   | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前                                 |
|   | 地 番   | 2 1 7 6 番 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 0 . 9 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前                                 |
|   | 地 番   | 2 1 6 9 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 4 0 . 5 8 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前 2 1 7 6 番地 2                    |
|   | 家屋 番号 | 2 1 7 6 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 2 7 平方メートル<br>2 階 6 5 . 2 7 平方メートル |

令和7年(ケ)第40号  
令和7年6月6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 | 所在地                                    | 在番目積               | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前<br>2 1 7 6 番 2<br>宅地<br>2 5 0 . 9 2 平方メートル                                                           |
| 2 | 所在地                                    | 在番目積               | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前<br>2 1 6 9 番 3<br>宅地<br>4 0 . 5 8 平方メートル                                                             |
| 3 | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床 面 積 | 在<br>番 号<br>類<br>造 | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前 2 1 7 6 番地 2<br>2 1 7 6 番 2<br>居宅<br>軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建<br>1 階 6 7 . 2 7 平方メートル<br>2 階 6 5 . 2 7 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, 2                                                                  |
| 現 況 地 目              | ■宅地 (物件 1, 2)    □                      (物件    )                         |
| 形 状                  | □公図のとおり                      □建物図面 (各階平面図) のとおり<br>■土地建物位置関係図のとおり        |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■土地所有者    □その他の者<br>上記の者が物件 1, 2 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<br>(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 3                                                                     |
| 種類, 構造及び<br>床面積の概略   | ■公簿上の記載とほぼ同一である (物件    )<br>□公簿上の記載と次の点が異なる (物件    )<br>□構 造 :<br>□床面積 : |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | ■ない<br>□ある                                                               |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■建物所有者    □その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり           |
| 上記以外の敷地<br>(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 物件3建物には、私と妻と子5名で住んでいます。</p> <p>2 もともと祖父の土地であったところに物件3建物を建てました。この辺りは市街化調整区域ですが、私はこの土地に住んでいたことがあるので、家を建てることができましたようです。</p> <p>3 北隣の建物は親戚の家です。その家が先に建てられ、後から私が物件3を建てました。そのため、北隣の建物の上水道の管は物件1, 2を通して北側の建物に繋がっていると思います。下水道については分かりませんが、汚水桝からすると、上水道と同じかもしれません。</p> <p>4 物件3建物はオール電化で、太陽光発電システムがあります。太陽光発電システムの契約書はありませんが、物件3建物にもともと組み込まれて建てられており、費用も住宅や外構とともに住宅ローンに入っているはずです。</p> <p>5 物件3建物は、雨漏り、シロアリ被害を含めて、特に不具合はないと思います。</p> <p>6 物件1土地の東側は、ブロックが少し越境していると聞いたことがあります。</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

執行官の意見

- 1 物件1、2土地は一体となり、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1、2土地と隣接地の境界は、ブロック積、境界標及び道路により概ね確認できる。ただし、物件1と2の筆界は不明であり、また、物件1土地の北東端付近の擁壁の一部が、東側の水路に対し少し越境していると思料する。
- 3 北隣の目的外土地(2169番2)上の建物の上下水道の管が物件1、2土地内を通っていると思料する。そのため協議を要する。また、評価人の調査によると、西隣の目的外土地(2169番2)上にあった建物への上水道給水管の撤去が不明のため、併せて、宮崎市上下水道局給排水設備課への確認を要する。
- 4 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、契約書の所在が不明で、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。ただし、Aからは、太陽光発電システムの費用は、建物の建築費用に含まれていると聴取した。また、物件3建物の外に設置してあるパワーコンディショナの最大出力表示は4.5kWであるが、太陽光パネルの枚数は確認できなかった。
- 5 物件3建物につき、雨漏りやシロアリ被害を含む不具合はないと聴取した。
- 6 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6日(金)<br>13:10-13:25(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6日(金)<br>13:40-13:50(10)  | 宮崎市役所<br>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6月6日(金)<br>14:10-14:30(20)  | 物件所在地         | 現地・占有調査、外観写真撮影、Aから<br>聴取    |
| 令和7年6月16日(月)<br>12:50-13:45(55) | 物件所在地         | 立入調査、評価人同行、Aから聴取、写<br>真撮影   |
|                                 |               |                             |
|                                 |               |                             |

(特記事項)

☐ 令和    年    月    日

☐ 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)

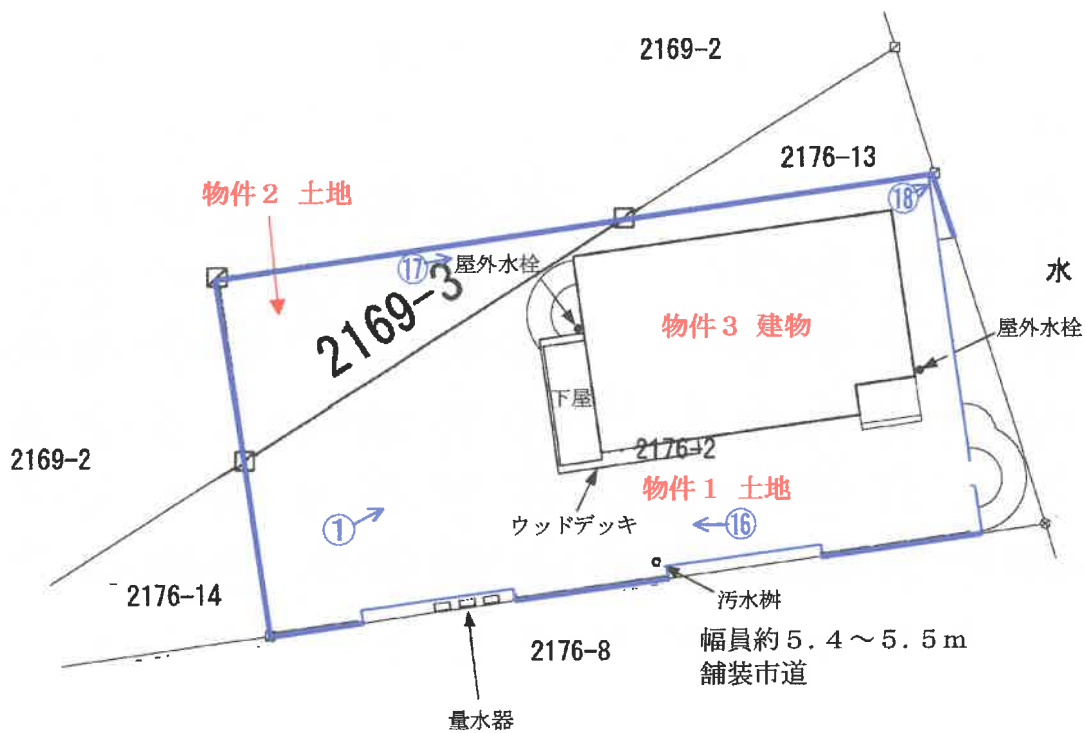


公 函 写

宮崎地方法務局 本局

凡例

…ブロック等



写真撮影位置・方向 ○➡

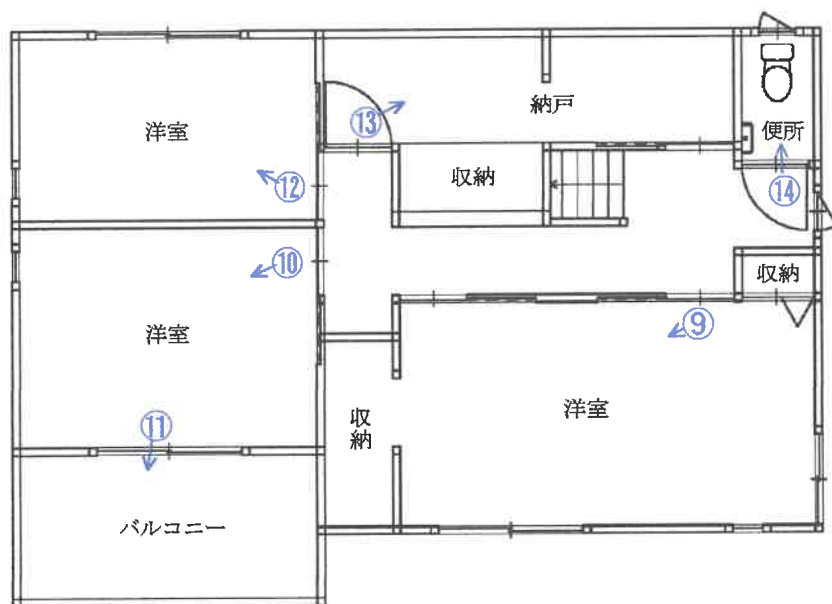


縮尺：1/250

土地建物位置関係図

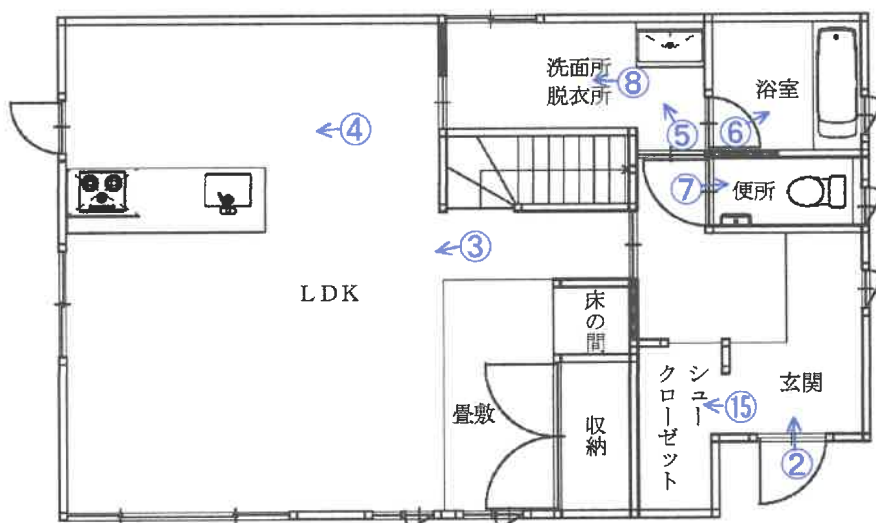
※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

(7枚目)



2階

物件3  
建物



1階

写真撮影位置・方向 ○→



縮尺：1/100

間取図

写真①



写真②



写真③



(9 枚目)

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



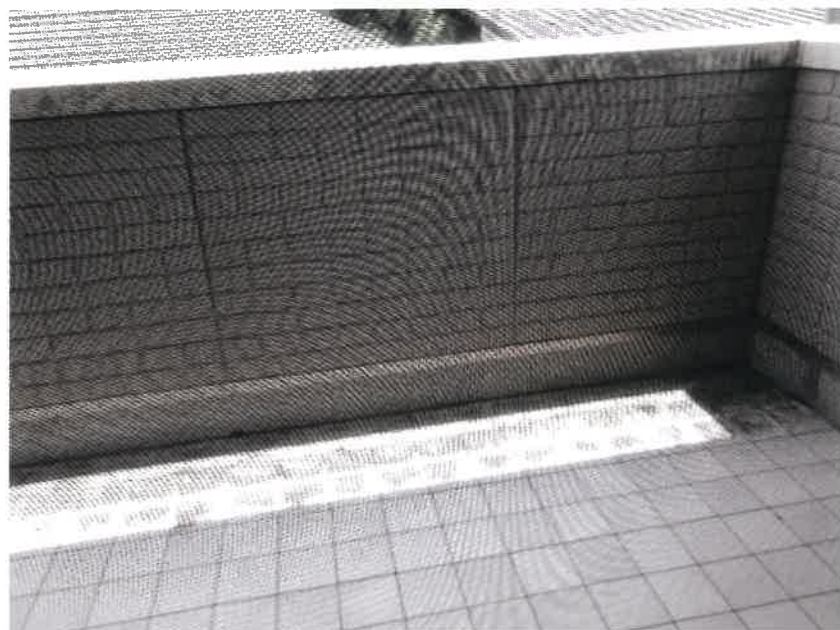
写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



(12枚目)

写真⑬



写真⑭



写真⑮



(1 3枚目)

写真⑯



写真⑰



写真⑱



令和 7 年（ケ）第 40 号  
令和 7 年 6 月 16 日現地調査  
令和 7 年 7 月 11 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 12,377,000 円 |   |              |
| 内 訳 価 格        |   |              |
| 物件1（土地）        | 金 | 1,386,000 円  |
| 物件2（土地）        | 金 | 224,000 円    |
| 物件3（建物）        | 金 | 10,767,000 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・2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                                      | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前<br>2176番2<br>宅地<br>250.92㎡                                            | 登記記載のとおり |
| 2  | 所在地目地積                                      | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前<br>2169番3<br>宅地<br>40.58㎡                                             | 登記記載のとおり |
| 3  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積              | 宮崎市大字跡江字踏田ノ前<br>2176番地2<br>2176番2<br>居宅<br>軽量鉄骨造かわらぶき2階建<br>1階 67.27㎡<br>2階 65.27㎡ | 登記記載のとおり |
| 番号 | 特記事項                                        |                                                                                    |          |
| 1  | 物件1土地の北東端付近の擁壁の一部が、東側隣接地（目的外土地で、水路）に越境している。 |                                                                                    |          |
| 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・2）

|                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                            |                        |         |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 日 豊 本 線 「 宮 崎 神 宮 」 駅 の 西 方 ・ 道 路 距 離 約 4.8 km<br>宮崎交通バス「坂の下」停留所の南方・道路距離約500m<br>(附属資料「位置図」参照) |                                                                                                            |                        |         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 農地が広がるなか、農家住宅、戸建住宅等が見られる地域                                                                         |                                                                                                            |                        |         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                        | 市街化調整区域                                                                                                    |                        |         |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                            | －                                                                                                          |                        |         |
|                                                                 | 建 ぺ い 率                                                                                            | 70%                                                                                                        |                        |         |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                              | 200%                                                                                                       |                        |         |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                            | －                                                                                                          |                        |         |
|                                                                 | その他の規制                                                                                             | －                                                                                                          |                        |         |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積                                                                                                | 291.50㎡                                                                                                    |                        |         |
|                                                                 | 間 口 ・ 奥 行                                                                                          | 約25.5m・約11.8m                                                                                              |                        |         |
|                                                                 | 形 状                                                                                                | ほぼ長方形                                                                                                      |                        |         |
|                                                                 | 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。<br>現地にて、南西端・西端中央寄り付近以外は境界標が存するほか、周辺隣接地とブロック積、道路等で区分されており概ね明確であるが、物件相互間の筆界は不明確である。 |                        |         |
|                                                                 | 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5.4～5.5m舗装市道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。<br>その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり                                              |                                                                                                            |                        |         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     |                                                                                                    | 前面道路の敷設                                                                                                    | 目的物件への接続               | 備 考     |
|                                                                 | 上 水 道                                                                                              | あり                                                                                                         | あり                     | ※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                                                                                        | なし                                                                                                         | 国土交通省 重ねるハザードマップ（評価時点） |         |
|                                                                 | 洪 水 ハ ザ ー ド                                                                                        | なし                                                                                                         |                        |         |
|                                                                 | 高 潮 ハ ザ ー ド                                                                                        | なし                                                                                                         |                        |         |
|                                                                 | 土砂災害警戒区域等                                                                                          | なし                                                                                                         | 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）  |         |
|                                                                 | そ の 他                                                                                              | なし                                                                                                         |                        |         |
| 埋蔵文化財の有無及びその状態                                                  | 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・宮崎市上下水道局給排水設備課への聴取によれば、物件1土地の南西端寄り付近に3つある量水器のうち1つから、物件1・2土地内を通過、北隣の目的外土地（地番：2169番2）上建物への上水道給水管（宅内配管）が埋設されているとのこと。ただし、当該管に係る図面等は確認出来なかったため、その位置は不明である。また、上記とは別の量水器から物件1・2土地内を通過、西隣の目的外土地（地番：2169番2）上に以前あった建物へ上水道給水管（宅内配管）が埋設されていたが、当該従前建物を取壊した際に使用休止をしているものの、給水管（宅内配管）自体まで全て撤去されたか否かについては不明とのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。</li><li>・宮崎市上下水道局給排水設備課への聴取によれば、物件1土地の中央寄り付近にある汚水枳から物件3建物の西側を、物件1・2土地を縦断する形で、北隣の目的外土地（地番：2169番2）上建物と物件3建物との共有の下水道排水管（宅内配管）が通っており、当該管からそれぞれ分岐して接続され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。</li><li>・物件1土地の北東端付近の擁壁の一部が、東側隣接地（目的外土地で、水路）に越境している。</li><li>・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。</li></ul> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件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28年11月29日新築<br>経過年数：約9年<br>経済的残存耐用年数：16年                                                                                                                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造 軽量鉄骨造                                                                                                                                                                                                                                          |
|                 | 屋 根 瓦葺                                                                                                                                                                                                                                             |
|                 | 外 壁 ダイコンクリート                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | 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）         | 延132.54㎡<br>登記記載のとおり                                                                                                                                                                                                                               |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：居宅<br>間 取 り：3LDKS                                                                                                                                                                                                                             |
| 品 等             | 上位                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 保守管理の状況         | 経年相応の物理的な損傷・摩滅等は見られるものの、特段の破損等は見られない。<br>以上より、保守管理の状況は普通。                                                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況         | 占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象建物には太陽光発電設備（屋外に存するパワーコンディショナーには最大出力：4.5kwの記載がある）が存する（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）。</li> <li>・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は極めて低いと思料される。</li> <li>・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1・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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1  | 17,300               | 0.95           | 250.92          | 1.00      | 4,124,000                |
| 2  | 17,300               | 0.95           | 40.58           | 1.00      | 667,000                  |

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－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/83 \div 17,300\text{円/㎡}$

◇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：環境（住環境-15%、災害発生の危険性-2%）

相乗積0.83

イ 個別格差：他者（共有を含む）への上下水道等宅内配管の埋設部分を含む-5%

相乗積0.95

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|------------|-------------------|
| 3  | 240,000             | 132.54             | 0.66       | 20,994,000        |

ウ 現価率

- ・残価率5%の定額法と観察減価法（建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を0%と査定）を併用して、0.66と査定した。

- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数16年 ÷ (経過年数9年 + 経済的残存耐用年数16年)}] × (1 - 観察減価率0) ÷ 0.66

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 及ぶ範囲<br>ウ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------|---------------|-------|-----------|----------------------|
| 1  | 4,124,000     | 0.30          | 法定地上権 | 1.00      | 1,237,000            |
| 2  | 667,000       | 0.30          | 法定地上権 | 1.00      | 200,000              |

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

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる<br>価格(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除<br>及び加算(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1        | 4,124,000           | －1,237,000                      |                 | 0.80            | 0.60            | 1,386,000                   |
| 2        | 667,000             | －200,000                        |                 | 0.80            | 0.60            | 224,000                     |
| 3        | 20,994,000          | ＋1,437,000                      | 1.00            | 0.80            | 0.60            | 10,767,000                  |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                 |                 |                 | 12,377,000                  |

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。

①市街化調整区域に存する旧来からの集落に位置し、地縁性に基づく取引が中心となっており、需要者が限定的になること。

②宮崎市上下水道局給排水設備課への聴取によれば、物件1・2土地内に他者（共有を含む）への上下水道等宅内配管が埋設されているほか、量水器等が設置されており、その維持・管理・取扱い等について他者との協議を伴うため、煩わしさや手間等を要すること。また、当該埋設部分の位置・面積等により建物配置等土地利用に支障を生ずる可能性があること。

③物件1土地の北東端付近の擁壁の一部が、東側隣接地（目的外土地で、水路）に越境していること。

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－6）

所 在：宮崎市大字糸原字内ノ丸2196番1

価 格：14,400円/㎡

位 置：JR日豊本線「宮崎神宮」駅約8,200m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：586㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東側幅員約5.4m舗装市道に接面

用途指定等：市街化調整区域

地域 の 概 要：農家住宅、一般住宅、農地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 2,348,611円

物件2 379,828円

物件3 9,637,947円

## 第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写（縮小）

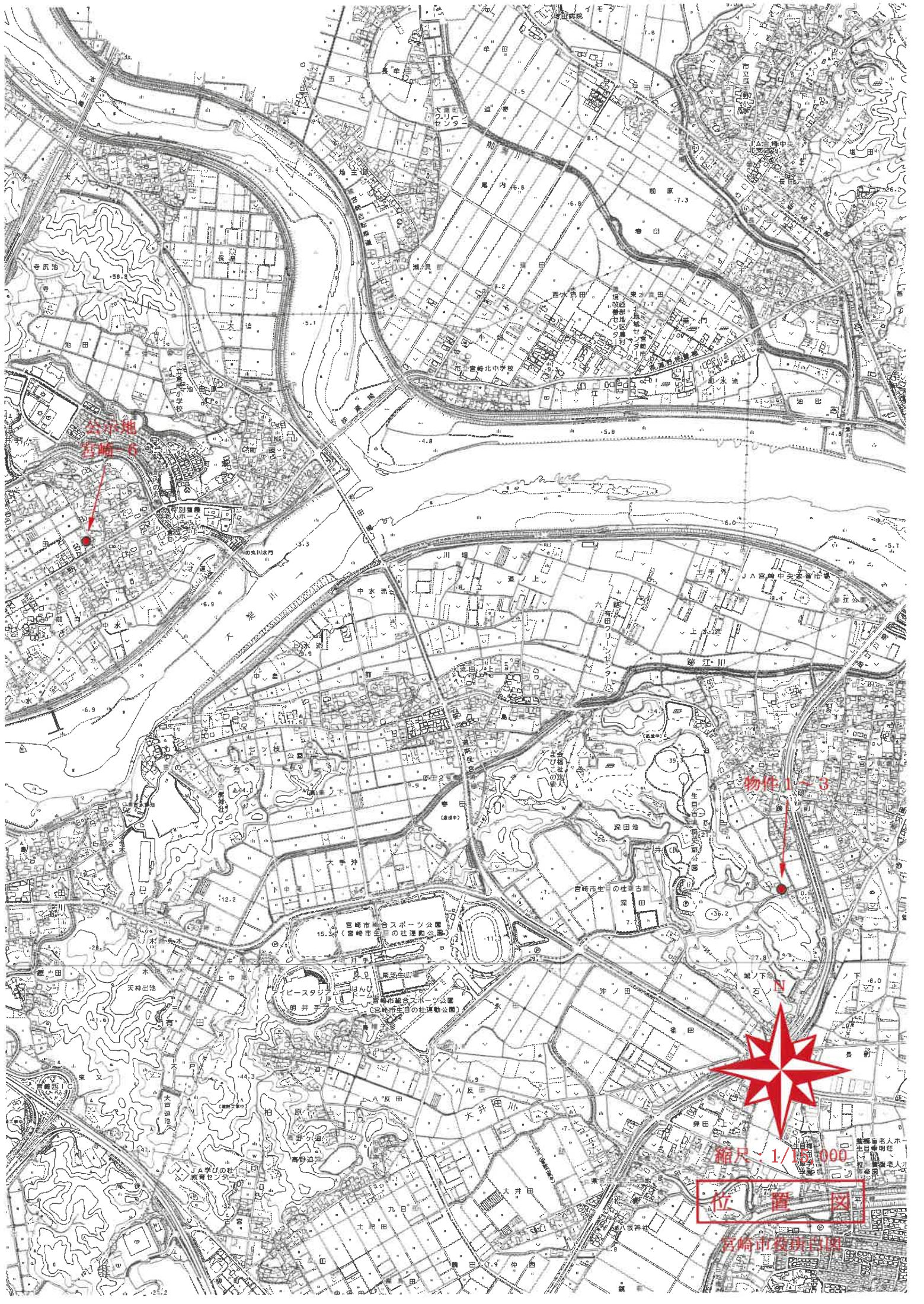
4 建物図面・各階平面図写（縮小）

5 土地建物位置関係図

6 間取図

7 現況写真

以 上



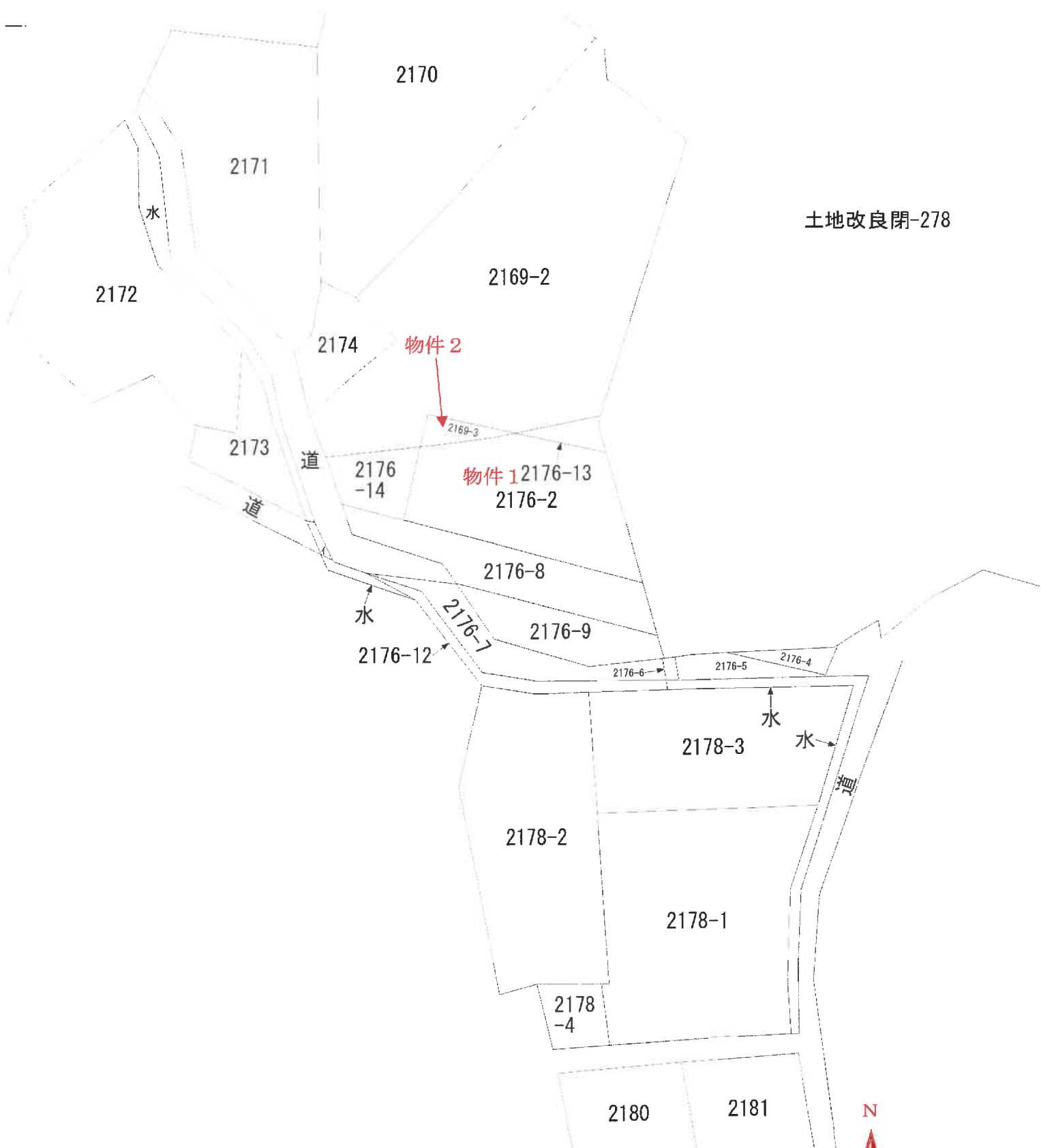
物件1~3



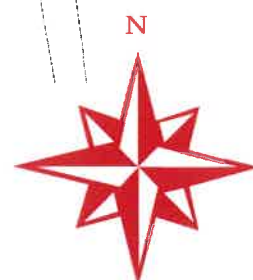
縮尺：1/10,000

位置図

宮崎市役所直轄



土地改良閉-278



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    | 2176-2、2176-13、2176-14 |
| 土地の所在 | 宮崎市大字跡江字跡田ノ前           |

座標求積表

| 地番  | ①2175-2 |         |                  |       |                |
|-----|---------|---------|------------------|-------|----------------|
| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn+1 - Xn-1) Yn | 距離    |                |
| 706 | 510.719 | 453.585 | 4211.083140      | 10.19 |                |
| 707 | 512.137 | 463.683 | -4665.578346     | 12.02 |                |
| 732 | 500.657 | 467.252 | -7026.535576     | 25.53 |                |
| 702 | 497.099 | 441.966 | 970.557336       | 5.80  |                |
| 705 | 502.853 | 441.162 | 6008.626440      | 14.70 |                |
|     |         | 倍面積     | -501.847006      |       |                |
|     |         | 面積      | 250.923503       |       |                |
|     |         | 地積      | 250.92           |       | m <sup>2</sup> |

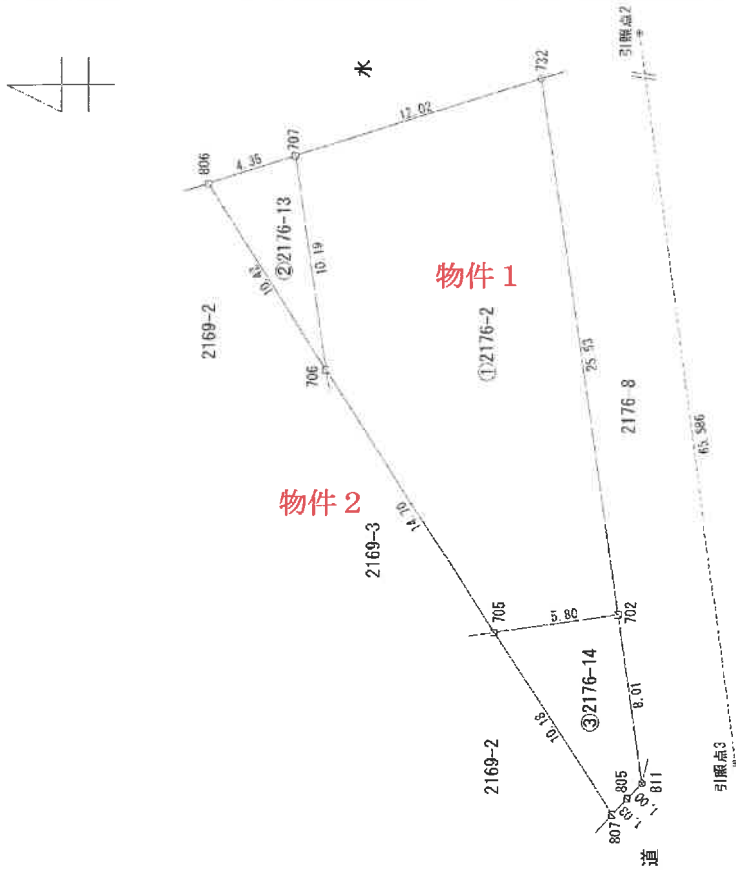
| 地番  | ②2176-13 |         |                 |       |                |
|-----|----------|---------|-----------------|-------|----------------|
| 測点  | Xn       | Yn      | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離    |                |
| 806 | 516.294  | 462.391 | 655.670438      | 4.35  |                |
| 707 | 512.137  | 463.683 | -2585.032725    | 10.19 |                |
| 706 | 510.719  | 453.585 | 1885.552845     | 10.42 |                |
|     |          | 倍面積     | -43.809442      |       |                |
|     |          | 面積      | 21.904721       |       |                |
|     |          | 地積      | 21.90           |       | m <sup>2</sup> |

| 地番  | ③2176-14       |                |                                                      |                | 距離 |
|-----|----------------|----------------|------------------------------------------------------|----------------|----|
| 測点  | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )Y <sub>n</sub> |                |    |
| 705 | 502.853        | 441.162        | -134.995572                                          | 5.80           |    |
| 702 | 497.099        | 441.966        | -3037.190352                                         | 8.01           |    |
| 811 | 495.981        | 434.025        | -176.214150                                          | 1.00           |    |
| 805 | 496.693        | 433.310        | 617.033440                                           | 1.03           |    |
| 807 | 497.405        | 432.557        | 2664.551120                                          | 10.18          |    |
|     |                | 倍面積            | -66.815514                                           |                |    |
|     |                | 面積             | 33.407757                                            |                |    |
|     |                | 地積             | 33.40                                                | m <sup>2</sup> |    |

引照点表

| 引照点の表示 | 点名        | X座標     | Y座標     |
|--------|-----------|---------|---------|
| 引照点2   | 引照点2      | 500.000 | 434.957 |
| 引照点3   | 引照点3      | 491.571 | 500.000 |
| 測地系    | 任意座標      |         |         |
| 測量年月日  | 令和6年2月14日 |         |         |

| 引照点表 | 点名   | X座標       | Y座標     | 距離      | 角度 |
|------|------|-----------|---------|---------|----|
| 引照点2 | 引照点2 | 500.000   | 434.957 | 500.000 |    |
| 引照点3 | 引照点3 | 491.571   | 500.000 | 55.586  |    |
| 測点   | 807  | 255.01-21 | 6.308   | 25.714  |    |
| 測点   | 706  | 321.35-46 | 26.714  | 36.930  |    |
| 測点   | 806  | 325.21-34 | 36.930  | 33.548  |    |
| 測点   | 732  | 351.40-13 | 33.548  |         |    |



境界点の種類

☒ プラスチック杭

☒ コンクリート杭

☒ 金属釘

☒ 金属プレート

引照点2

引照点3

側溝線埋込杭

集水側溝埋込杭

作成者

申請人

納尺

250

地積測量図

地番 2169-2、2169-3

土地の所在 宮崎市大字跡江字踏田ノ前

座標求積表

| 地番  | ①2169-2 |         |              |                |    |  |  |  |  |
|-----|---------|---------|--------------|----------------|----|--|--|--|--|
| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn-1)       | Yn             | 距離 |  |  |  |  |
| 727 | 554.730 | 441.792 | 7071.764544  | 5.79           |    |  |  |  |  |
| 726 | 551.806 | 446.794 | -2256.756494 | 3.82           |    |  |  |  |  |
| 725 | 549.679 | 449.979 | -3370.792689 | 5.91           |    |  |  |  |  |
| 724 | 544.315 | 452.468 | -4079.903956 | 4.01           |    |  |  |  |  |
| 723 | 540.662 | 454.126 | -3342.367360 | 3.98           |    |  |  |  |  |
| 722 | 536.955 | 455.583 | -5965.859385 | 10.00          |    |  |  |  |  |
| 721 | 527.567 | 459.048 | -7740.008328 | 7.78           |    |  |  |  |  |
| 810 | 520.094 | 461.224 | -5199.378152 | 3.97           |    |  |  |  |  |
| 806 | 516.294 | 462.391 | -4334.915625 | 10.42          |    |  |  |  |  |
| 706 | 510.719 | 453.585 | -3373.765230 | 13.39          |    |  |  |  |  |
| 701 | 508.856 | 440.323 | -3463.580718 | 6.06           |    |  |  |  |  |
| 705 | 502.853 | 441.162 | -5051.746062 | 10.18          |    |  |  |  |  |
| 807 | 497.405 | 432.557 | -708.960923  | 5.54           |    |  |  |  |  |
| 177 | 501.214 | 428.525 | 7806.011400  | 15.23          |    |  |  |  |  |
| 301 | 515.621 | 433.464 | 7128.748944  | 7.25           |    |  |  |  |  |
| 210 | 517.660 | 426.500 | 8605.917000  | 19.41          |    |  |  |  |  |
| 236 | 535.799 | 433.420 | 16066.879400 | 20.69          |    |  |  |  |  |
|     |         | 倍面積     | -2208.713634 |                |    |  |  |  |  |
|     |         | 面積      | 1104.356817  |                |    |  |  |  |  |
|     |         | 地積      | 1104.35      | m <sup>2</sup> |    |  |  |  |  |

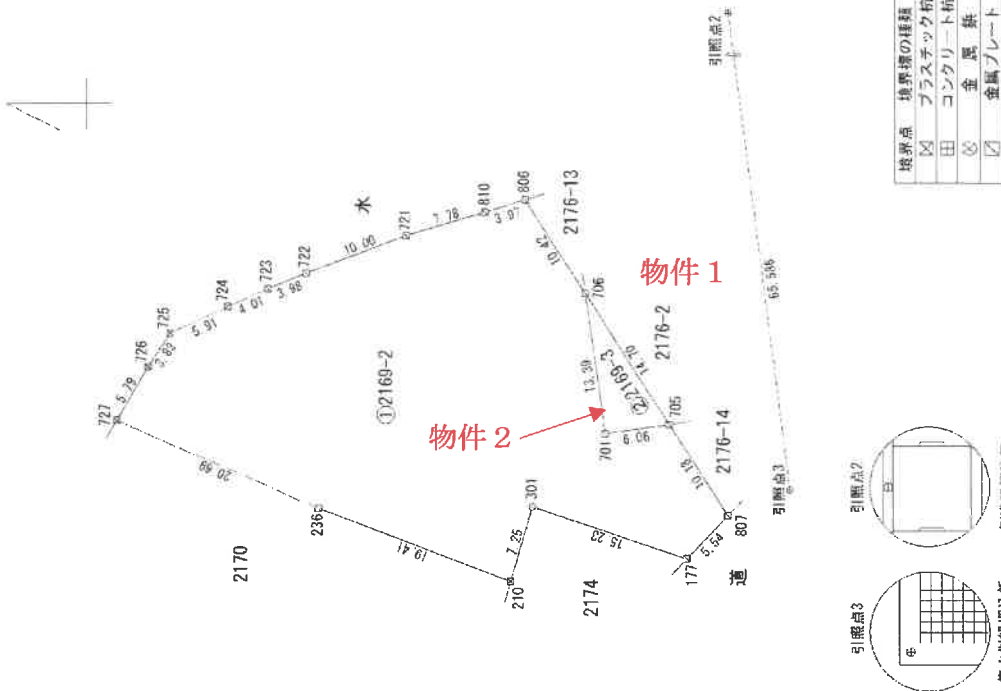
| 地番  | ②2169-3 |         |              |                |    |  |  |  |  |
|-----|---------|---------|--------------|----------------|----|--|--|--|--|
| 測点  | Xn      | Yn      | (Xn-1)       | Yn             | 距離 |  |  |  |  |
| 706 | 510.719 | 453.585 | -2722.870755 | 14.70          |    |  |  |  |  |
| 705 | 502.853 | 441.162 | -821.884806  | 6.06           |    |  |  |  |  |
| 701 | 508.856 | 440.323 | 3463.580718  | 13.39          |    |  |  |  |  |
|     |         | 倍面積     | -81.174843   |                |    |  |  |  |  |
|     |         | 面積      | 40.587421    |                |    |  |  |  |  |
|     |         | 地積      | 40.58        | m <sup>2</sup> |    |  |  |  |  |

引照点表

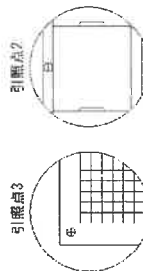
| 点名          | X座標       | Y座標     | 距離 |
|-------------|-----------|---------|----|
| 界址点 引照点3    | 491.571   | 434.957 |    |
| 界址点 引照点2    | 500.000   | 500.000 |    |
| 測量角 0-00-00 | 距離        | 65.586  |    |
| 測点          | 距離        | 角度      | 距離 |
| 210         | 259-25-24 | 27.425  |    |
| 722         | 301-49-29 | 49.851  |    |
| 806         | 325-21-34 | 36.930  |    |
| 701         | 294-37-53 | 18.099  |    |

| 引照点の表示               | 任意座標 |
|----------------------|------|
| 点名 X座標 Y座標           |      |
| 引照点2 500.000 500.000 |      |
| 引照点3 491.571 434.957 |      |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測地系   | 任意座標      |
| 座標系   | ---       |
| 測量年月日 | 令和6年2月14日 |



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| 田   | プラスチック杭 |
| 田   | コンクリート杭 |
| 田   | 金属杭     |
| 田   | 金属プレート  |



縮尺 1/500

申請人

作成者

(令和6年2月14日作成)

地積測量図写

宮崎地方法務局 本局

(原図をA4に縮小)

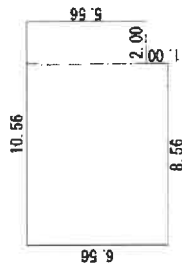
建物図面

家屋番号 2176番2

建物の所在 宮崎市大字跡江字踏田ノ前2176番地2

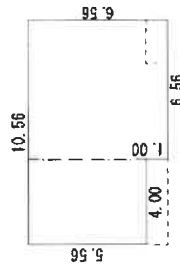
各階平面図

1階

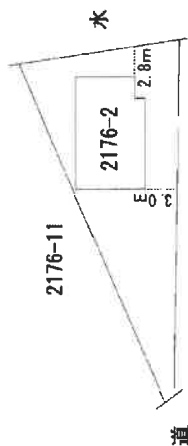


|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 求積表                |             |
| $5.56 \times 2.00$ | $= 11.1200$ |
| $8.56 \times 6.56$ | $= 56.1536$ |
| 合計                 | 67.2736     |
| 床面積                | 67.27㎡      |

2階



|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 求積表                |             |
| $6.56 \times 6.56$ | $= 43.0336$ |
| $5.56 \times 4.00$ | $= 22.2400$ |
| 合計                 | 65.2736     |
| 床面積                | 65.27㎡      |



(日置建2)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

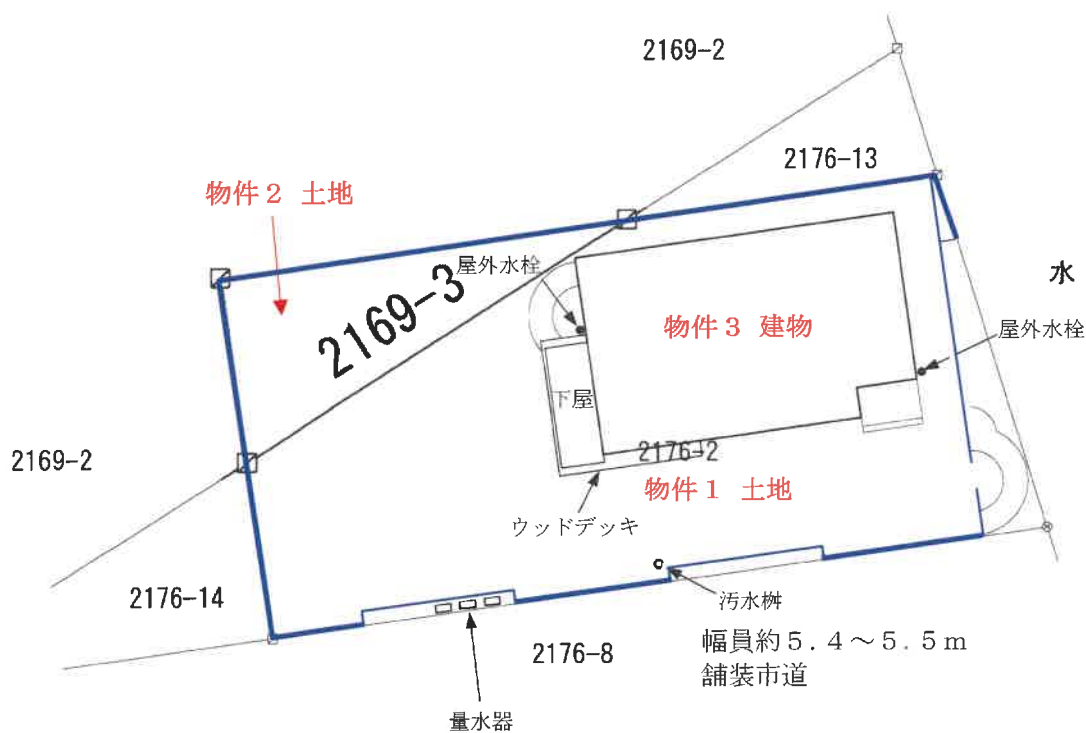
宮崎地方法務局 本局

(原図をA4に縮小)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

凡例

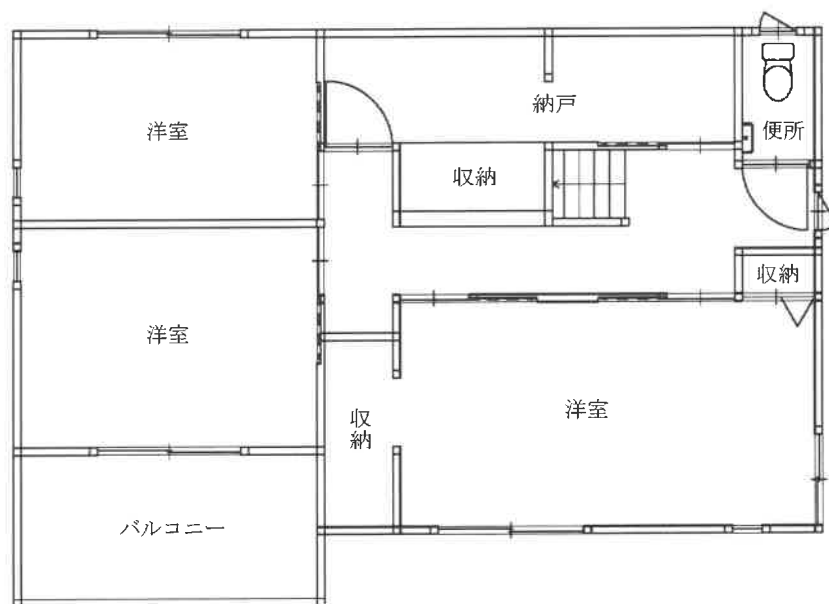
— ブロック等



縮尺 : 1/250

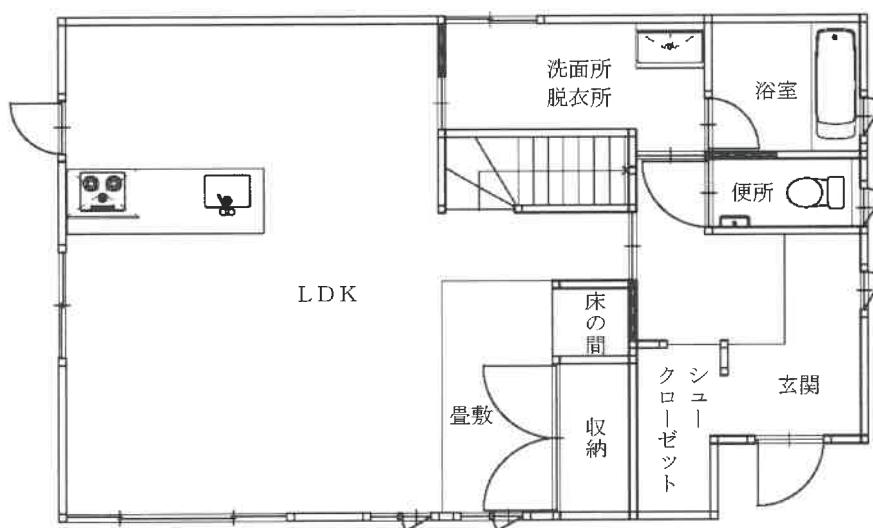
土地建物位置関係図

※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。



2階

物件 3  
建物



1階



縮尺 : 1/100

間 取 図



南東方より撮影



南西方より撮影