

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 令和 7年10月 2日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9日 午前 9時30分 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月23日 午前 9時50分 場 所 宮崎地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年 9月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	7,446,000 5,956,800	一括	1,489,200	78,137	12,601
1	2,857,000				
2	4,589,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市吉村町南田

地 番 甲 1 1 1 7 番 3

地 目 田

地 積 1 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(仮換地)

事業の名称 宮崎広域都市計画事業 東部第二土地区画整理事業

街区番号 4 6 街区

画地番号 7 - 3

交付地積 約 1 4 4 . 4 2 平方メートル

2 所 在 宮崎市吉村町南田 甲 1 1 0 9 番地、甲 1 1 1 0 番地
(仮換地 宮崎広域都市計画事業東部第二土地区画
整理事業 4 6 街区 7 - 3 画地)

家屋 番号 甲 1 1 0 9 番の 3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月14日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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、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 宮崎市吉村町南田
 地 番 甲 1 1 1 7 番 3
 地 目 田
 地 積 1 8 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 (仮換地)
 事業の名称 宮崎広域都市計画事業 東部第二土地区画整理事業
 街区番号 4 6 街区
 画地番号 7 - 3
 交付地積 約 1 4 4 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 宮崎市吉村町南田 甲 1 1 0 9 番地、甲 1 1 1 0 番地
 (仮換地 宮崎広域都市計画事業東部第二土地区画
 整理事業 4 6 街区 7 - 3 画地)
 家屋 番号 甲 1 1 0 9 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル

令和7年(ケ)第28号
令和 7年 5月22日受理
令和 7年 6月13日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 長 友 善 彦 (印)

(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 | 宮崎市吉村町南田 |
| | 地 番 | 甲 1 1 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市吉村町南田甲 1 1 0 9 番地, 甲 1 1 1 0 番地
(仮換地: 宮崎広域都市計画事業東部第二土地区画整理事業 4 6 街
区 7 - 3 画地) |
| | 家屋番号 | 甲 1 1 0 9 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 現況（概略）図のとおり ☒ 仮換地図（従前，従後の重ね図）のとおり ☒ 仮換地（計画図面）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し，占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	土地区画整理事業等による仮換地指定がされている。	
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 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：現況概測㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：現況概測㎡	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日	
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

仮 換 地 の 指 定 に つ い て の 調 査 結 果	
☒ 土地区画整理事業担当者 ☐ () の陳述 ☐ 提示した文書の内容の要旨 ☐	
令和7年5月27日聴取	
仮 換 地 対 象 物 件	物件1
事 業 計 画 名	宮崎広域都市計画事業・東部第二土地区画整理事業
仮 換 地 指 定 の 通 知 日	平成24年11月8日付通知書発送
仮 換 地 指 定 の 効 力 発 生 日	平成24年11月8日
従 前 の 土 地	吉村町南田 甲1117番3 田 187㎡
仮 換 地	街区番号 46 画地番号 7-3 地 積 約144.42㎡(間口約4.5m, 奥行約21.5m)
付 保 留 地	なし
仮換地の使用収益開始日	☐ 未定 ☒ 平成24年11月8日
精 算	事業完了時に面積の確定を行い、権利地積に対し過不足が生じた場合、金銭による精算を行う。
そ の 他	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用+執行官の意見用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物物件2には私が家族と居住しています。 2 目的建物物件2に雨漏りやシロアリの被害等はありません。 3 隣接土地所有者との間で、境界紛争等はありません。
■ B (A (債務者兼所有者) の妻)	1 目的建物物件2の占有関係はAが述べたとおりです。 2 目的建物物件2には次の不具合等があります。 ① 台風時の強風で玄関ドアが歪み、開け閉めがスムーズにいきません。 ② トイレの前の壁に穴が開いています (写真⑧)
執行官の意見	
1 目的土地物件1は、土地区画整理事業等により仮換地指定がされている。仮換地の詳細は、「仮換地の指定についての調査結果」(3枚目)記載のとおりである。 3 指定された仮換地の境界は、接道、金属(境界)プレート、境界杭、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 4 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から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 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.5.23 (金) ～ ()	宮崎市役所	建物図面交付依頼
☒ R7.5.27 (火) 10:40 ～ 11:05 (25)	物件所在地	現場所確認, 全戸不在 (不在通知差置), 写真撮影
☒ R7.5.27 (火) 11:20 ～ 11:50 (30)	区画整理事業所	仮換地につき事業担当者から聴取等 仮換地証明書・図面交付依頼
☒ R7.5.27 (火) 15:28 ～ 15:58 (30)	電話聴取 (携帯)	A (債務者兼所有者) から聴取
☒ R7.6.6 (金) 9:50 ～ 10:20 (30)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, B 立会), 写真撮影
☐ ～ ()		
☐ ～ ()		
☐ ～ ()		
☐ ～ ()		
☐ ～ ()		
☐ ～ ()		
☐ ～ ()		

(調査時間合計) 115 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☐

a 立会人 _____ を立ち会わせた上, 解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

☐

b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐

c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☐

d 立会人 _____ を立ち会わせた上, 立入調査した。

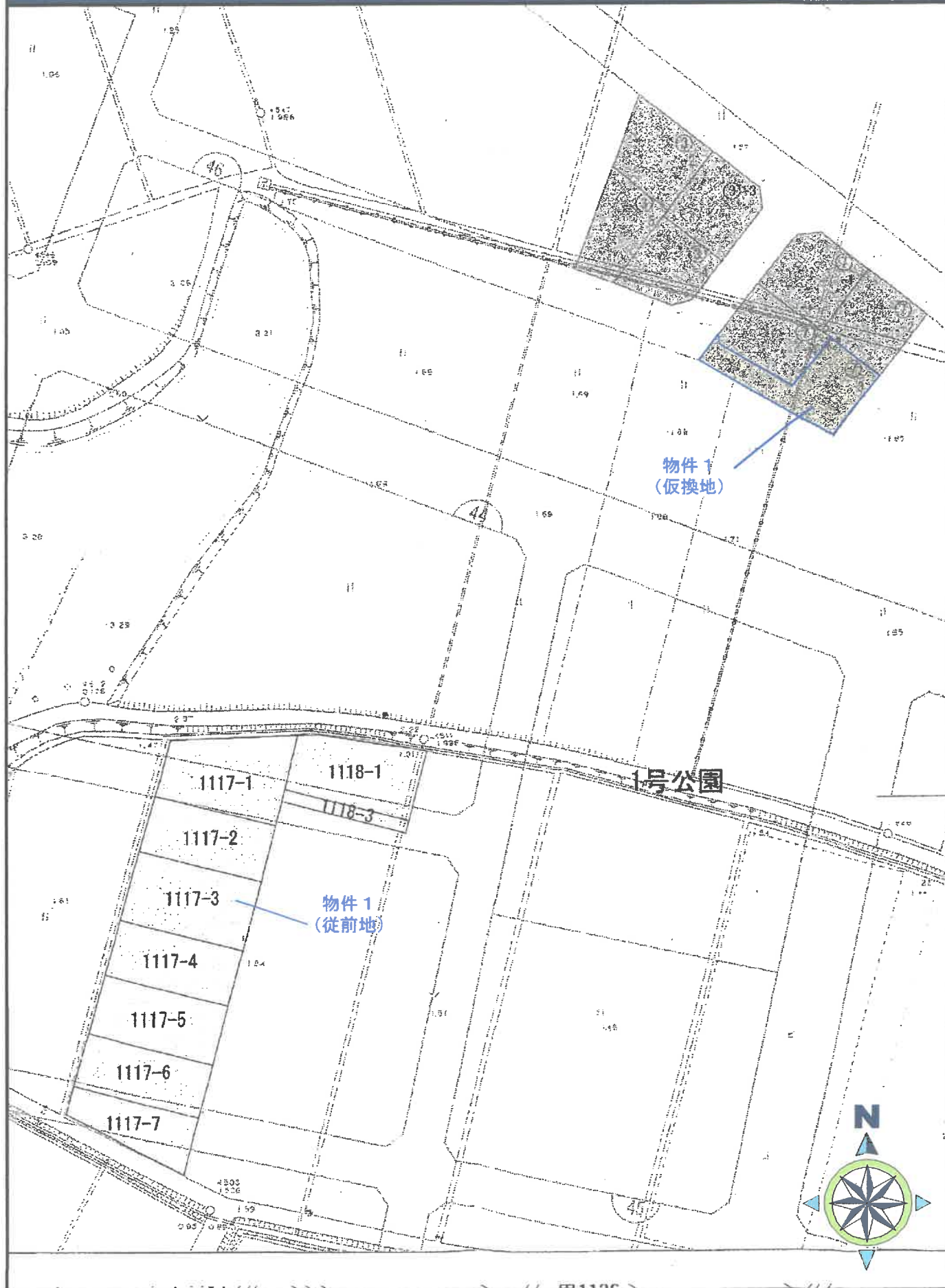
☐

e 立会人 _____ を立ち会わせた上, 管理会社 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。



仮換地図 (従前、従後の重ね図)

東部第二土地区画整理事務所
(縮尺 500分の1)



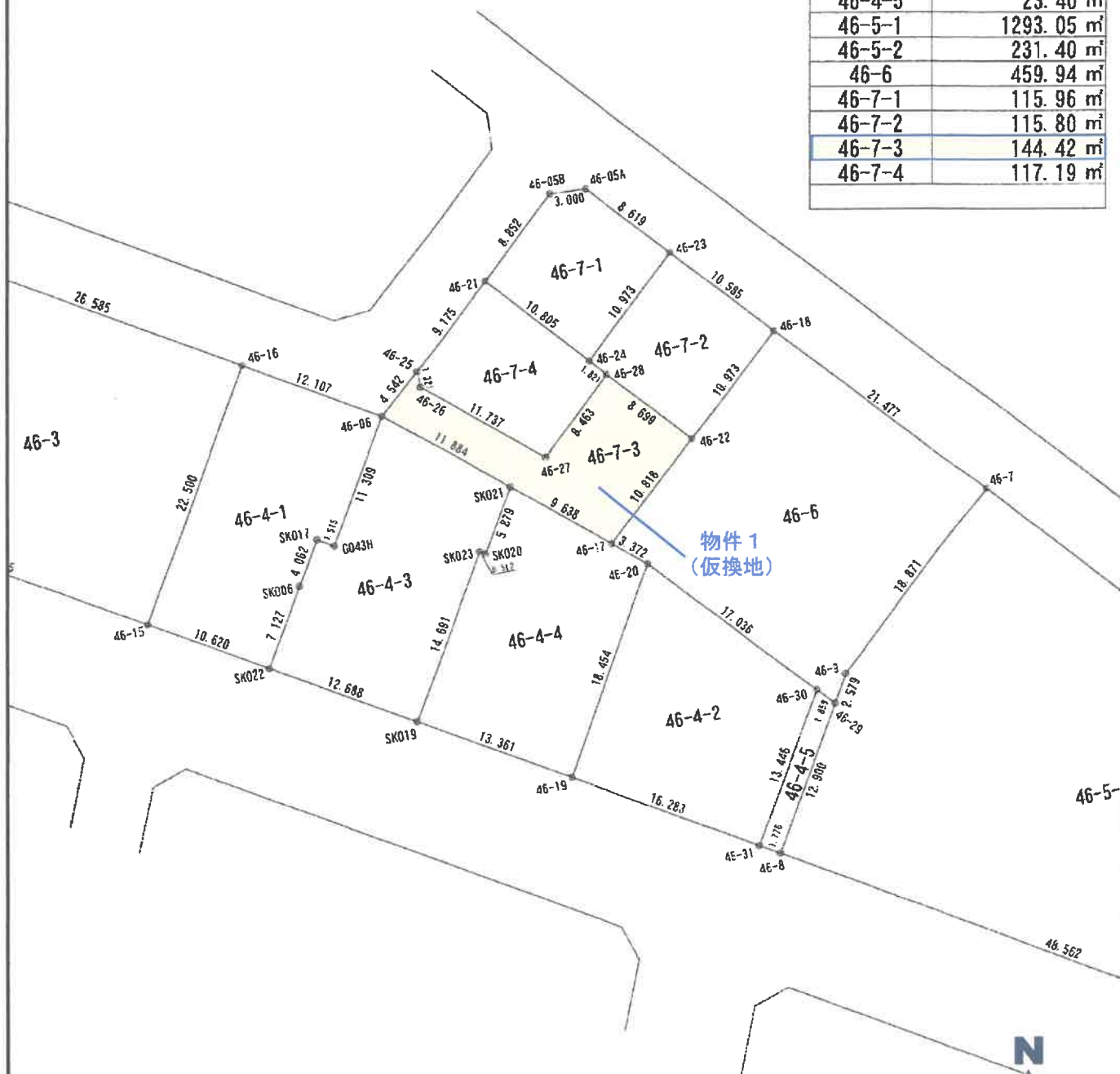
仮換地（計画図面）

東部第二土地区画整理事務所
(縮尺 500分の1)

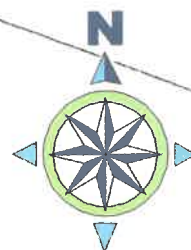
46街区

面積一覧表

地番名	面積
46-1	695.06 m ²
46-2	363.70 m ²
46-3	598.17 m ²
46-4-1	255.94 m ²
46-4-2	259.71 m ²
46-4-3	261.19 m ²
46-4-4	258.23 m ²
46-4-5	23.40 m ²
46-5-1	1293.05 m ²
46-5-2	231.40 m ²
46-6	459.94 m ²
46-7-1	115.96 m ²
46-7-2	115.80 m ²
46-7-3	144.42 m ²
46-7-4	117.19 m ²



※当図面は、調査時点における仮換地の数量であり、
換地処分の際には、若干の数量変更が行われる可能性があります。



土地建物位置関係図

(縮尺 200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。

間取図

(縮尺 100分の1)

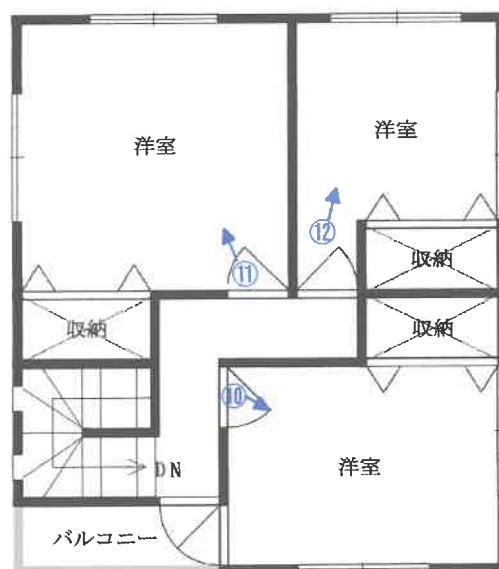
写真撮影位置・方向○→

物件2建物

1階



2階



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



穴

(13 枚目)

写真⑨



写真⑩

※ 写真⑩～⑫
2階部分



写真⑪



写真⑫



写真⑬



目的建物物件 2

目的土地物件 1

副本

令和7年(ケ)第28号

令和7年 6月6日 現地調査
令和7年 6月9日 評価
現地調査担当執行官 長友善彦

宮崎地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7,446,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,857,000 円
物件 2	金 4,589,000 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 番号	所 在 等	登 記 簿	現 況
1	所 在 地 地 番 地 目 地 積 (仮 換 地) 事業の名称 街 区 番 号 画 地 番 号 交 付 地 積	宮崎市吉村町南田 甲1117番3 田 187㎡ 宮崎広域都市計画事業 東部第二土地区画整理事業 46街区 7-3 144.42㎡	宅地 上記地目以外については 仮換地証明書のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市吉村町南田甲1109番地、甲1110番地 (仮換地 宮崎広域都市計画事業東部第二 土地区画整理事業46街区7-3画地) 甲1109番の3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 48.85㎡、2階 43.88㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	平成24年11月8日付けで仮換地の指定がなされている。		
2	特になし		
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 宮 崎 駅	2.3 k m (道路距離)
	宮崎交通 寺の下バス停	600 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市役所の北東方約3.2 k m (直線距離) 付近に位置し、県道宮崎島之内線東側背後の東部第二土地区画整理事業区域内に所在する。当該地域は、戸建住宅を主に共同住宅のほか、店舗、営業所等が介在する住宅地域である。近隣地域周辺部においては、土地区画整理事業の工事は概ね完了しており、地域に特段の変動要因は認められないものの、周辺の幹線沿いには店舗等の進出も見受けられることから、利便性の高まりつつある住宅地域である。将来的には、戸建住宅等の立地が進み、住宅地域として熟成していくものと予測する。	
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 い 率	60%
	容 積 率	200%
	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 (規模、形状等)	規 模	144.42㎡ (仮換地積)
	間 口	約 4.5m (通路部分 幅約3.5m×延長12.5m)
	奥 行	約 21.5m (宅地部分 南北約10.8m×東西約8.7m)
	形 状	袋地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	北西側で幅員 6 m 舗装市道 (吉村南田 8 号線) に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)	
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	(北側)住宅、(東側)空地、(南側)住宅、(西側)道路を介して住宅	

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	想定浸水深3m～5m		国土交通省 重ねるハザードマップ (評価時点)
	洪水ハザード	想定浸水深3m～5m		
	高潮ハザード	想定浸水深0.5m～3m		
	土砂災害警戒区域等	特になし		宮崎県土砂災害警戒区域 等マップ(評価時点)
	そ の 他	指定なし		
埋蔵文化財の有無 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 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	東部第二土地区画整理事業が進行中の区域であり、仮換地が指定されている。仮換地図では確認できる。 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等が施工されており、境界杭・境界鋸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	平成24年11月8日付けで仮換地の指定がなされている。			

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 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成25年7月22日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板葺 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48.85㎡、2階43.88㎡、延92.73㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4 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	築後約12年経過の建物である。外観上は塗装や目地のコーキング材に劣化が見られるほか、一部に外壁材の浮きも見受けられる。内部においては、クロスのシミ・汚れが少なく比較的きれいな状態にあるものの、トイレ前の壁に穴が空いているほか、リビング横の洋室の戸がやや閉まりにくくなっている。また玄関ドアが台風時の強風により歪みが生じており、開閉に若干の不具合が認められる。雨漏り等の被害は確認されなかった。シロアリ被害については、詳細不明である。	

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、これに必要な応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
1	62,800	0.75	144.42	1.00	6,802,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎－ 2 9 (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 の査定	$\begin{array}{cccccc} \text{公示地(公示価格)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 62,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(100)} & \div & 62,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$																		
	〈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																		
	〈地域格差〉	<table><tr><td>街路条件</td><td>交通接近条件</td><td>環境条件</td><td>行政的条件</td><td>その他条件</td><td>(格差率)</td><td>1.00</td></tr><tr><td>1.00</td><td>×</td><td>1.00</td><td>×</td><td>1.00</td><td>×</td><td>1.00</td></tr></table>						街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	(格差率)	1.00	1.00	×	1.00	×	1.00	×
街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	(格差率)	1.00														
1.00	×	1.00	×	1.00	×	1.00														
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	画地 (形状：袋地) △25% (格差率) 0.75																		
ウ	地 積	仮換地積を採用した。																		
エ	建付減価補正率	最有效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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2	140,000	92.73	0.54	0.80	5,608,000

（内訳）

物件	ウ 耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2	5 %	13年	12年	0.54	△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 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
1	6,802,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	144.42㎡	2,041,000

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 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	6,802,000	－ 2,041,000	1/1	1.00	1.00	0.60	2,857,000
2	5,608,000	＋ 2,041,000	1/1	1.00	1.00	0.60	4,589,000
一 括 価 格 (合 計)							7,446,000

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－29
所 在	宮崎市吉村町今村甲4107番7 （仮換地：17街区11画地）
価 格	62,800 円／㎡
位 置	J R 日豊本線「宮崎」駅へ約2.8kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	158 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南6m 区画街路
用 途 指 定 等	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率60%，容積率200%
地 域 の 概 要	区画整理事業進行中の戸建住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	4,315,558 円	
物件2 建物	4,862,005 円	

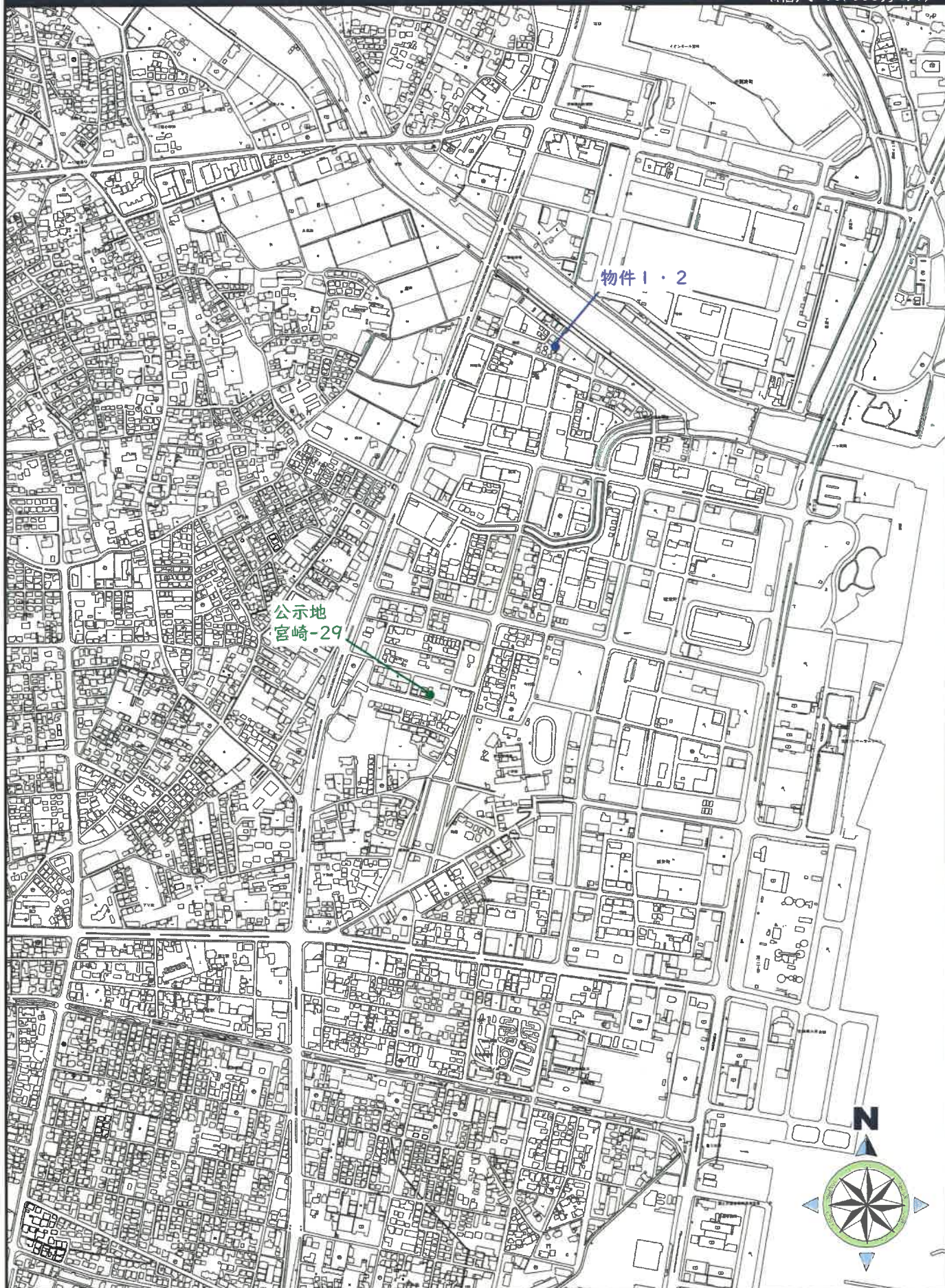
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
宮崎広域都市計画事業東部第二土地区画整理事業案内図	1葉
公図写し	1葉
仮換地図（従前、従後の重ね図）	1葉
仮換地（計画図面）	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)

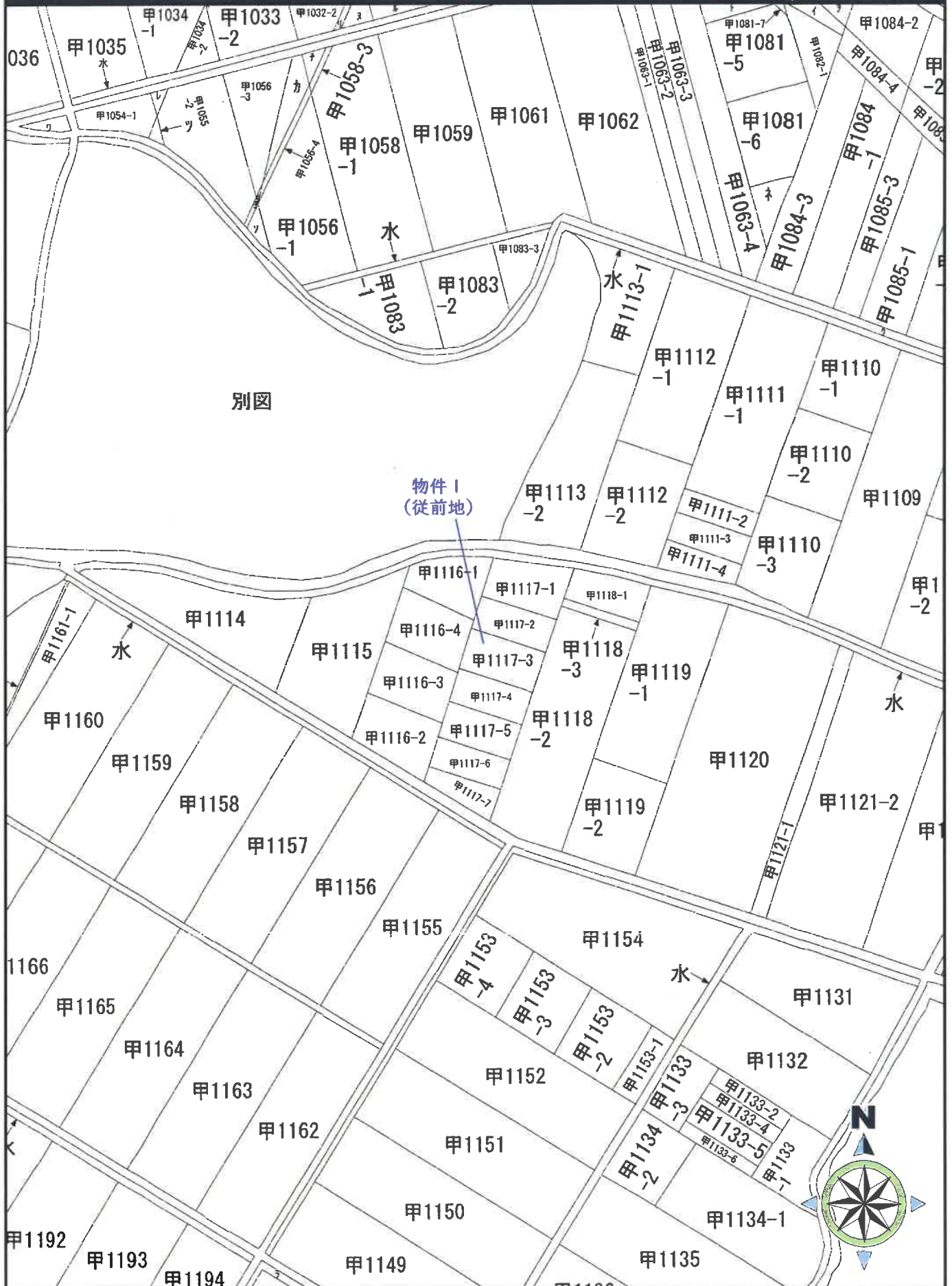


東部第二土地区画整理事務所
(縮尺 3,500分の1)



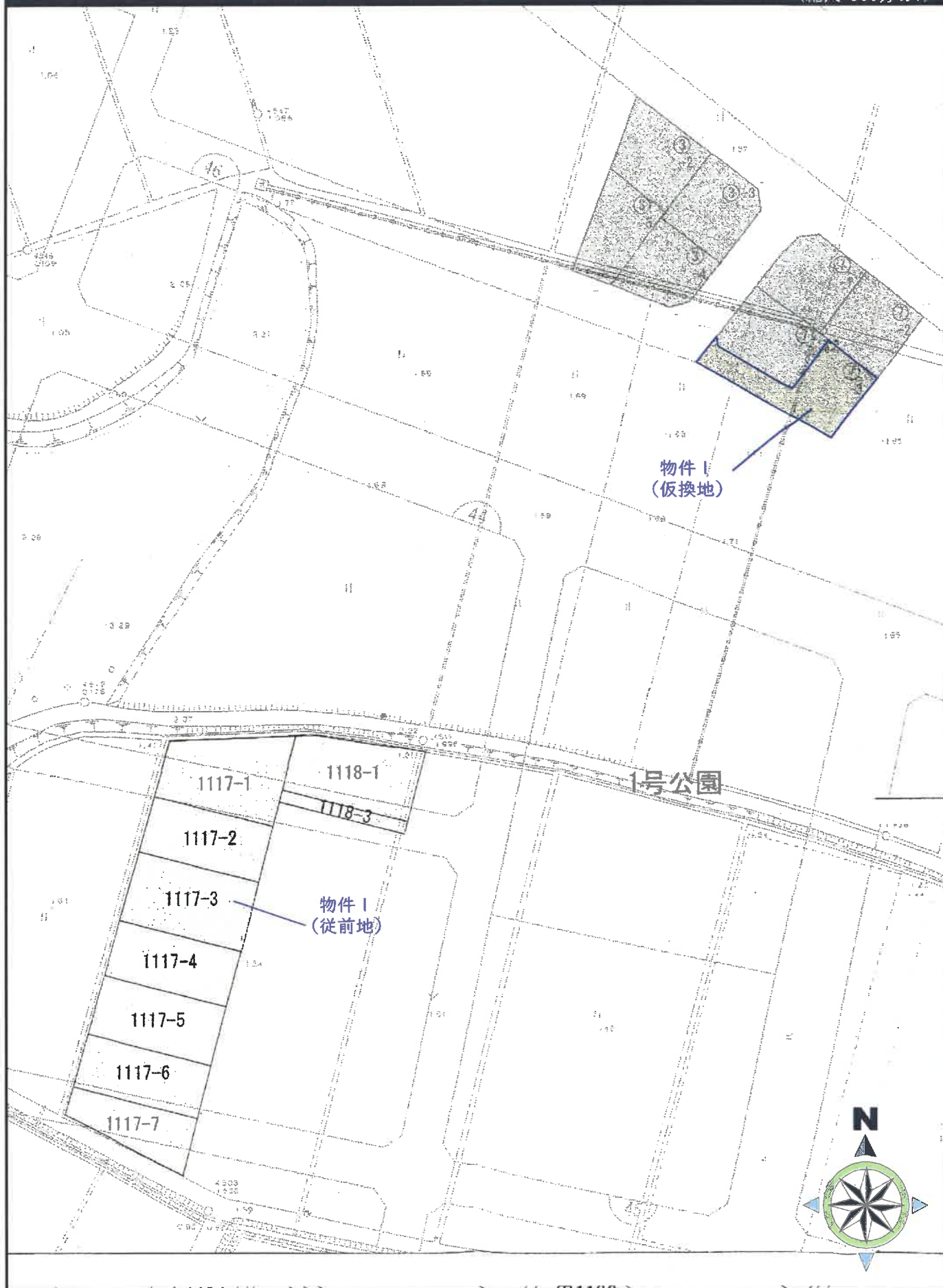
公図写し

宮崎地方法務局
(縮尺 1,200分の1)



仮換地図 (従前、従後の重ね図)

東部第二土地区画整理事務所
(縮尺 500分の1)



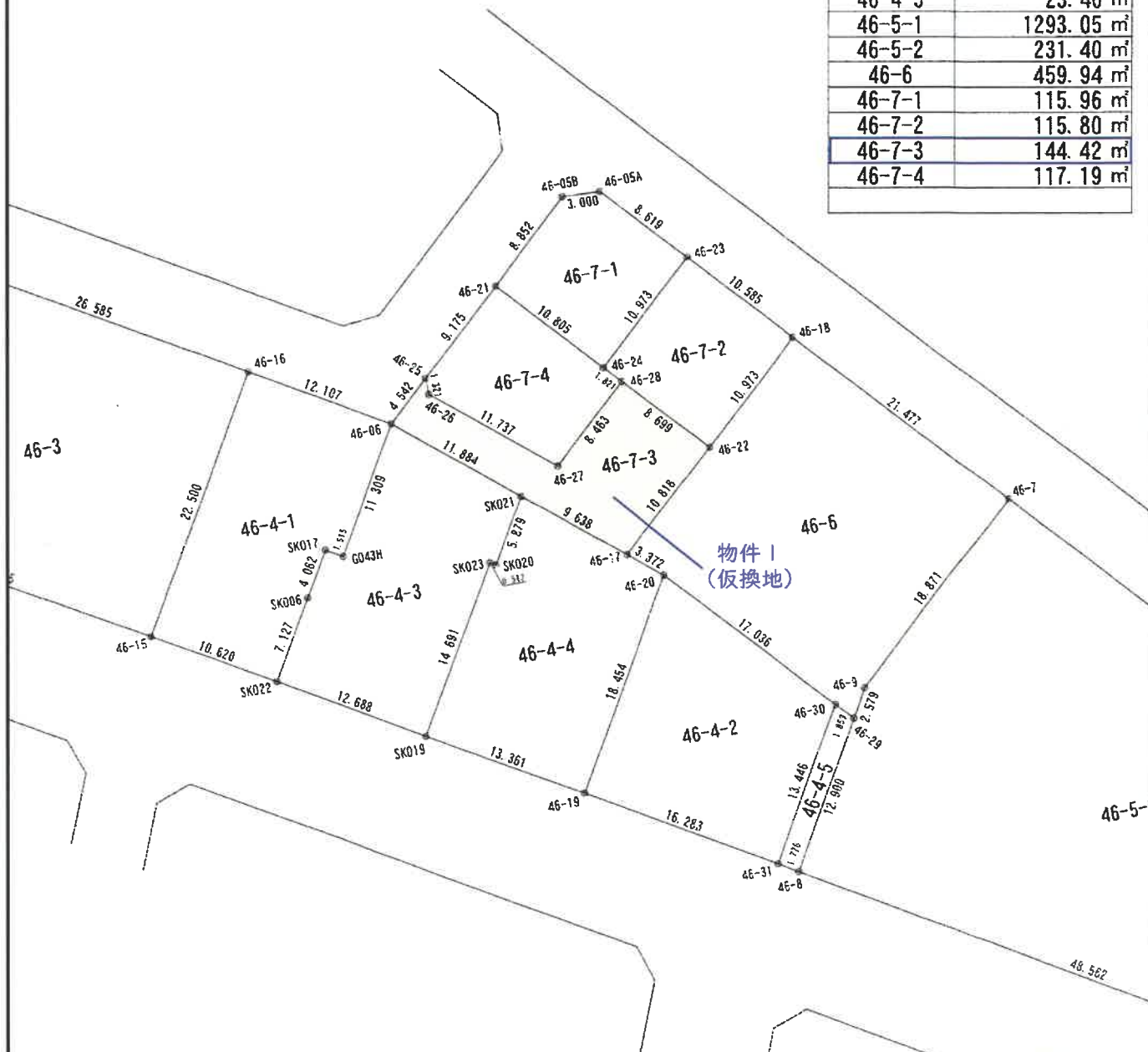
仮換地（計画図面）

東部第二土地区画整理事務所
(縮尺 500分の1)

46街区

面積一覧表

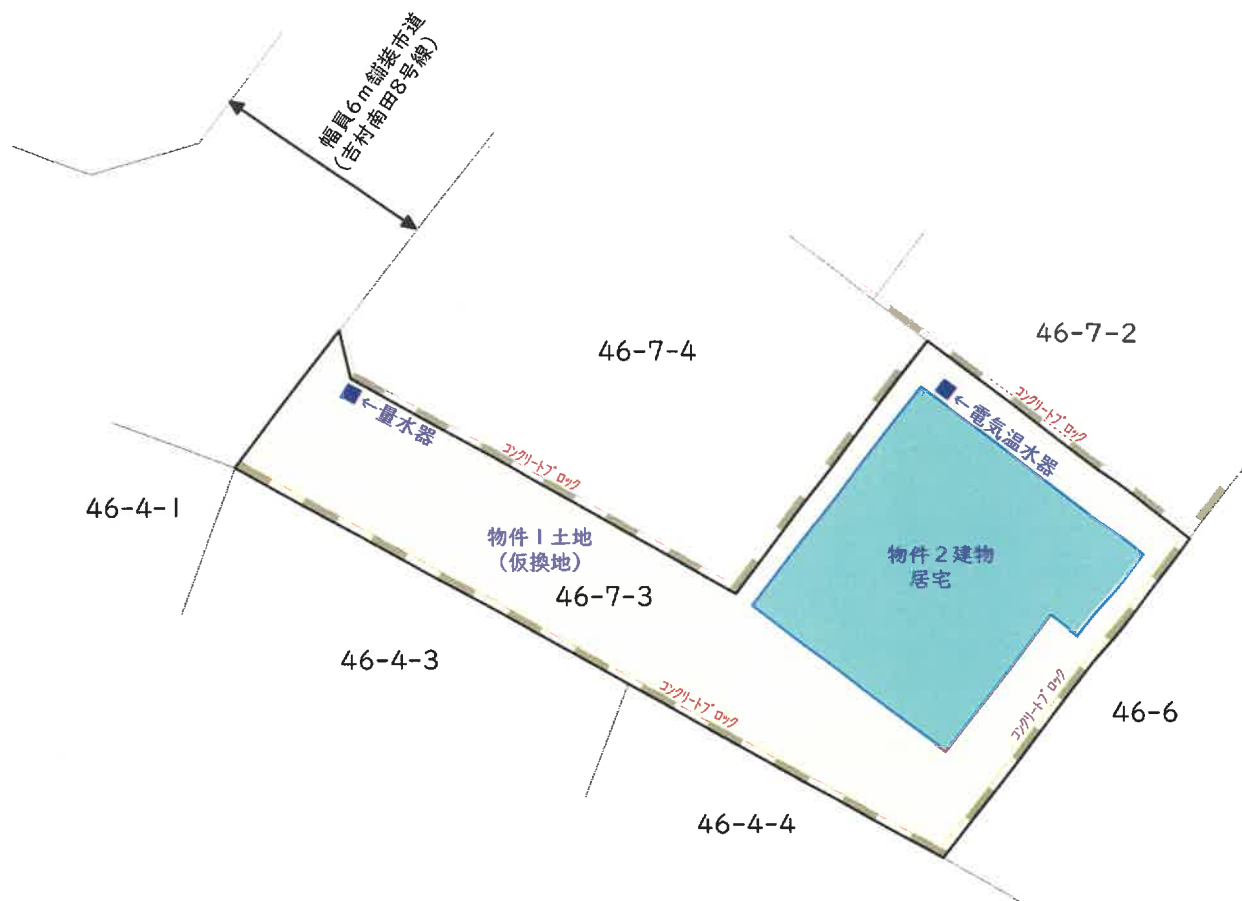
地番名	面積
46-1	695.06 m ²
46-2	363.70 m ²
46-3	598.17 m ²
46-4-1	255.94 m ²
46-4-2	259.71 m ²
46-4-3	261.19 m ²
46-4-4	258.23 m ²
46-4-5	23.40 m ²
46-5-1	1293.05 m ²
46-5-2	231.40 m ²
46-6	459.94 m ²
46-7-1	115.96 m ²
46-7-2	115.80 m ²
46-7-3	144.42 m ²
46-7-4	117.19 m ²



※当図面は、調査時点における仮換地の数量であり、
換地処分の際には、若干の数量変更が行われる可能性があります。

土地建物位置関係図

(縮尺 200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。

間取図

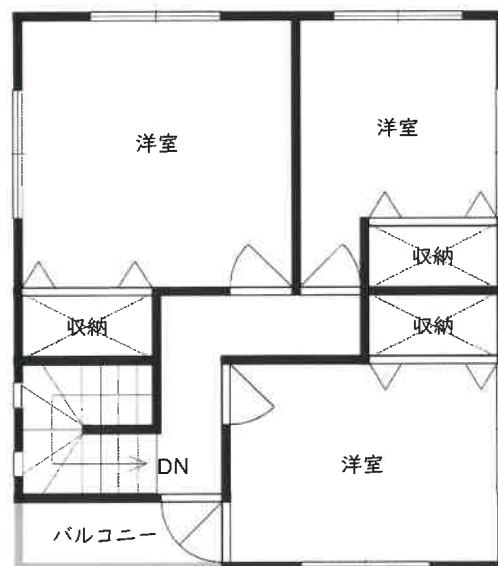
(縮尺 100分の1)

物件 2 建物

1 階



2 階



現況写真

写真1

(物件1・2：西方より)



写真2

(物件2建物：居宅)

