

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13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11月27日から 令和 7年12月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月11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12月25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11月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,228,000 7,382,400	一括	1,845,600	63,659	18,187
1	2,079,000				
2	477,000				
3	6,672,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島
 地 番 1901 番 23
 地 目 宅地
 地 積 209.15 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 9

- 2 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島
 地 番 1921 番 11
 地 目 宅地
 地 積 48.01 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 9

- 3 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島 1901 番地 23
 家屋 番号 1901 番 23
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 44.92 平方メートル
 2 階 40.57 平方メートル
 共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 9

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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】

本件共有者A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 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島
地 番 1901 番 23
地 目 宅地
地 積 209.15 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 1
共有者 B 持分 10 分の 9
- 2 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島
地 番 1921 番 11
地 目 宅地
地 積 48.01 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 1
共有者 B 持分 10 分の 9
- 3 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島 1901 番地 23
家屋 番号 1901 番 23
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 44.92 平方メートル
2 階 40.57 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 1
共有者 B 持分 10 分の 9

令和7年(ケ)第50号
令和7年8月8日受理
令和7年9月11日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島
 地 番 1901番23
 地 目 宅地
 地 積 209.15平方メートル
 共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の9

- 2 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島
 地 番 1921番11
 地 目 宅地
 地 積 48.01平方メートル
 共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の9

- 3 所 在 宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島 1901番地23
 家屋番号 1901番23
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 44.92平方メートル
 2階 40.57平方メートル
 共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の9

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 ☐ 公衆用道路
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	・物件 2 土地の南西側は市道(目的外土地: 1921 番 12、1921 番 13 熊牟田 1 号線)に接する(土地建物位置関係図)。
建物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物に動産を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない
土地建物の位置関係	☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者) 破産管財人弁護士 C	1 Aは物件3建物から令和7年8月4日に転居しています。同建物の鍵は、Aが保管していますので現地調査の際に同人から預かり執行官にお渡しします。
■ B (債務者兼共有者)	1 私は、物件3建物にAと私の夫の3人で居住していましたが、令和6年6月に私と夫は転居し、Aが一人で居住するようになりました。その後、Aは上記建物から転居し、現在は同人の動産が残置されたまま空き家となっています。 2 上記建物の増改築はしておらず、シロアリや雨漏り等の被害はありません。 3 過去に、上記建物内でウサギ及び小型犬をそれぞれ2匹飼っていました。2階の壁にキズが残っていますが、それはウサギがかじった跡です。 4 隣接地との境界につき、争い等はありません。
■ 太陽光発電設備発電事業者植松商事株式会社担当者	1 物件3建物の太陽光発電設備は、当社とAとの間で「屋根置太陽光発電及び設備の無料利用に係る契約」(再エネ買取制度)を結びました。上記契約書の写しを送信します。 2 上記契約の解除等については今後検討することになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地及び物件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(土地建物位置関係図)。
- 2 隣接地との境界につき、公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。現地では、境界プレート、プラスチック杭及びブロック積により区分され概ね確認できる。また、物件1土地及び物件2土地との筆界はプラスチック杭により概ね確認できる。
- 3 物件3建物につき、内外とも、特段の不具合等は見られない(写真②ないし⑮)。ただし、2階洋室1にクーラーの取り付け穴が空いており、床にはペットのものと思われる糞が散乱し、また、Bの陳述に沿う、同洋室1の壁にペットによるものと思われるキズを確認した(写真⑦)。僅かにペット臭が認められる。
なお、シロアリ、雨漏りの被害等については不明である。
- 4 上記建物の太陽光発電設備契約内容の要旨は、前記発電事業者担当者からの聴取及び送信された契約書によれば以下のとおりである。
 - (1) 契約日 2021年8月27日
 - (2) Aの発電設備利用料 無料
 - (3) 屋根貸与終了日：本件発電事業開始から10年後の日が属する月における(中略) 検針日(中略)又は本契約に従って途中で終了した日のいずれか早い日まで
 - (4) 発電事業者の本件屋根等の利用料 無料
 - (5) 契約解除 差押等(競売の申立等)が生じたときは、発電事業者は催告を要せず、Aに対する通知により、本契約を解除することができる：所有権は本契約の終了時に自動的に無償でAに移転する。
 - (6) 発電出力：5.5kw パネル枚数：30枚
なお、上記建物に設置されているパワーコンディショナには、「定格出力5.5kw」と表記されている。
- 5 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。
- 6 接道関係につき、登記記録を調査し、物件2土地の南西側目的外土地「1921番12」の所有者は「宮崎市」、地目が「宅地」であり、西側目的外土地「1921番13」の所有者は「宮崎市」、地目が「畑」であることを確認した。

以上

(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8月13日 11:30-11:40(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得
令和7年8月13日 13:10-13:30(20)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 □
令和7年8月13日 14:40-14:45(05)	電話聴取	■A破産管財人弁護士Cから聴取 □
令和7年8月13日 14:00-14:30(30)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 □
令和7年8月20日 8:45-8:55(10)	松田共同法律事務所	■物件3建物鍵の借用 □
令和7年8月20日 10:00-11:00(60)	物件所在地	■評価人同行、現地・立入調査 ■写真撮影等 ■B立会(聴取)
令和7年8月20日 15:00-15:10(10)	松田共同法律事務所	■物件3建物鍵の返還
令和7年8月28日 15:10-15:25(15)	電話聴取	■植松商事株式会社担当者から聴取

(特記事項)

■ 令和7年8月20日

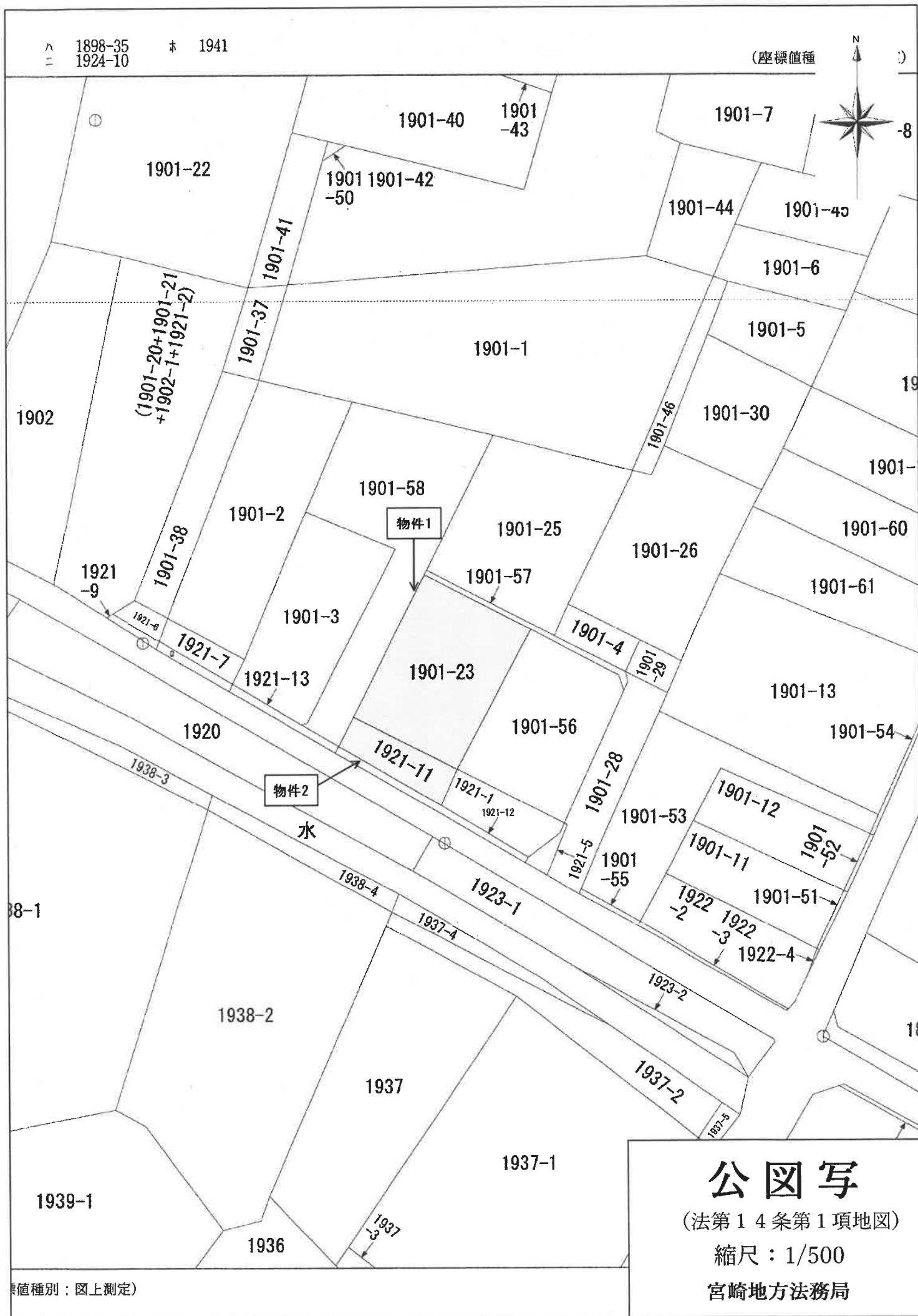
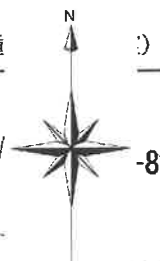
目的物件は施錠されていたため、A破産管財人弁護士Cから鍵の貸与を受け解錠して執行した。

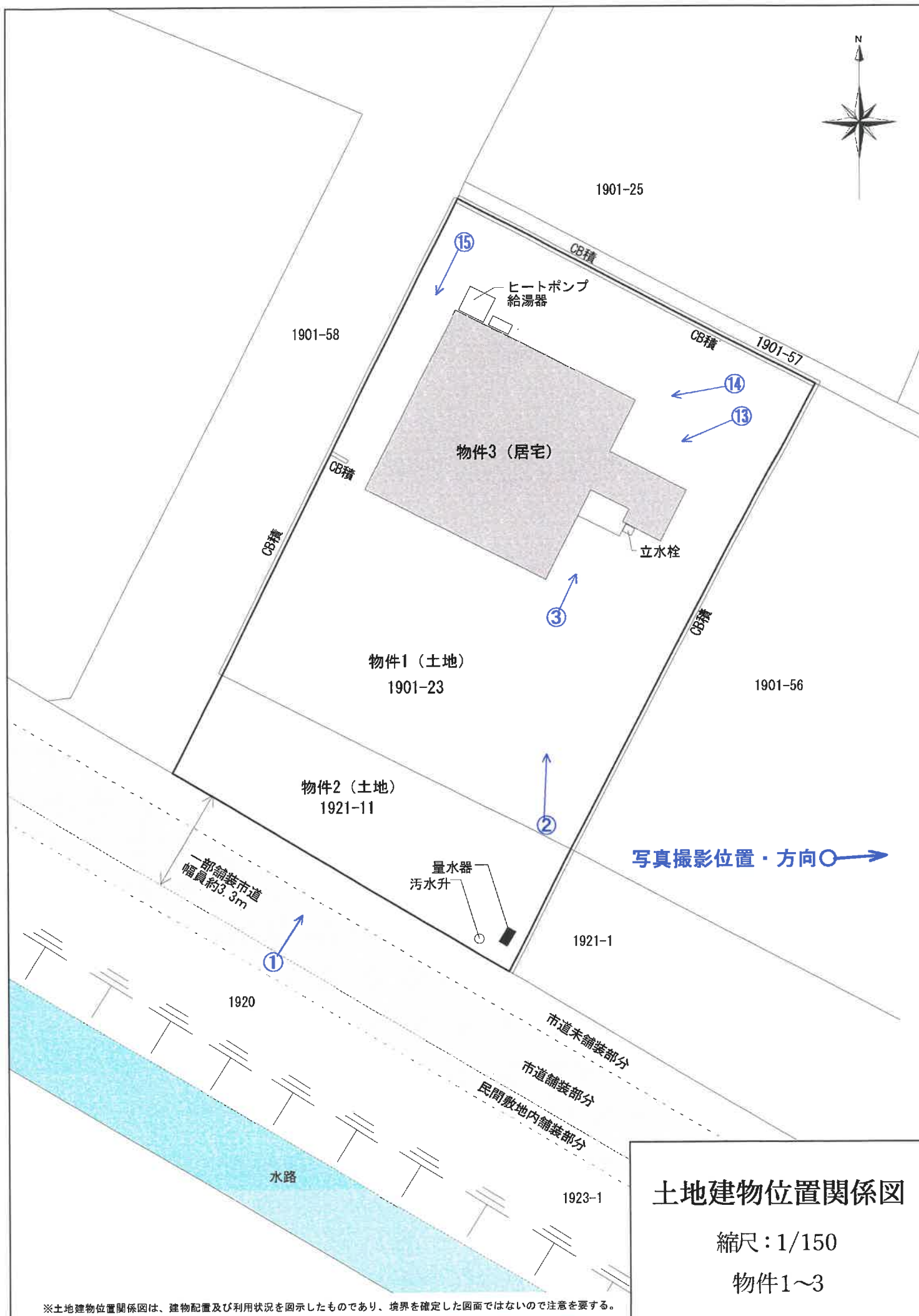
□ 令和 年 月 日

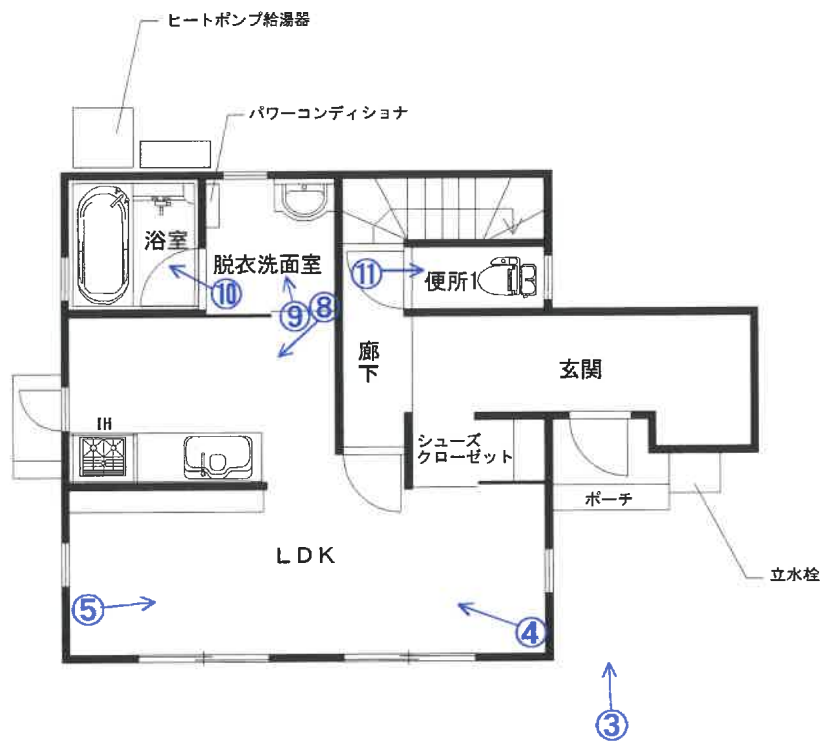
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)







1階間取図



2階間取図

写真撮影位置・方向○→

間取図

物件3(居宅)

写真①

物件 2 建物



外観（南西側）

写真②

物件 2 建物 太陽光パネル



外観（南側）

（ 9 枚目）

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

柱のキズ
の状況



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

1 階
トイレ



写真⑫

2 階
トイレ



写真⑬



外観（東側）

写真⑭



外観（東側）

写真⑮



外観（北西側）

副 本

令 和 7 年 (ケ) 第 50 号
令 和 7 年 8 月 20 日 現 地 調 査
令 和 7 年 9 月 10 日 評 価
現況調査担当 佐 藤 浩 二 執 行 官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

傳田 和之

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,228,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,079,000円
物 件 2 (土地)	金 477,000円
物 件 3 (建物)	金 6,672,000円

- 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・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の内訳価格は物件1・2の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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積 所在地目積	宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島 1901番23 宅地 209.15㎡	登記簿のとおり
2	所在地目積 所在地目積	宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島 1921番11 宅地 48.01㎡	登記簿のとおり
3	所在家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島 1901番地23 1901番23 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 44.92㎡ 2階 40.57㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1・2	特になし		
3	①物件3の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。 ・パネル数：30枚 ・発電出力：5.5kW ・設置時期：令和4年10月頃（電力受給開始日：令和4年10月28日） 当該設備の所有権は発電事業者にあるが、今後発電事業者との契約解除に伴い、当該設備の所有権が無償で建物共有者に移転すること、また、現況は建物と一体的に利用されていることから、物件3の附帯設備として考慮した。		
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

目 的 物 件	物件 1 ・ 2			
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「佐土原」駅 南方 約1.8km 宮崎交通バス「南広瀬」停留所 東方 約600m (別添「位置図」参照)		(道路距離) (道路距離)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市佐土原総合支所の南東方約1.4km（直線距離）、石崎川の南岸に位置し、戸建住宅が建ち並ぶなかに空地もみられる住宅地域である。特段の地域要因の変化はないため、しばらくは同様に推移するものと思料する。			
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種低層住居専用地域 60% 150% なし（法第22条指定区域） 宮崎市景観計画 絶対高さ10m、外壁後退1m 立地適正化計画(居住誘導区域内) 宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	規 模 間 口 ・ 奥 行 形 状 そ の 他	257.16㎡ 間口約12.4m、奥行約21m 長方形 平坦		
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約3.3mの一部舗装市道(熊牟田1号線)に接面。 (建築基準法第42条2項道路)			
土地の利用状況等	物件3の敷地等として利用されている。 (附属資料「土地建物位置関係図」参照)			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	ガ ス 配 管	なし	なし	
	下 水 道	あり	あり	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	想定浸水深 0.5m～3.0m		国土交通省 重ねるハザードマップ (評価時点)
	洪水ハザード	想定浸水深 3.0m～5.0m		
	高潮ハザード	特になし		
	土砂災害警戒区域等	指定なし		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聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在しない。			
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	住宅地図等による地歴調査及び聞き取り等の結果において、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境 界 等	公図（法14条地図）上では確認できる。 現地において市道との境界は境界標から、隣接地との境界はコンクリートブロック積や境界標等から、目的各物件間の筆界は境界標等から概ね確認できる。			

特 記 事 項	①物件1・2は一体的に利用されている。 ②物件3のほか、コンクリートブロック積がある。 ③前面道路は建築基準法第42条2項道路であるが、物件2はセットバック済みである。 ④佐土原総合支所農林建設課での調査によると、前面道路の舗装が、物件1・2の対岸の目的外土地1920番等に越境して施工されていることである。 ⑤宮崎市建築行政課で建築計画概要書を調査したところ、雨水の排水は、市道南側の目的外土地1920番を通過して、水路に排水されている。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件3	
区 分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和4年4月21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	22年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ガルバリウム鋼板
	外 壁	窯業系サイディング
	内 壁	ビニールクロス
天 井	天 井	ビニールクロス
	床	フローリング、クッションフロア等
	設 備	給排水衛生設備、電気設備、換気設備等
	そ の 他	ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター、住宅火災報知器、太陽光発電設備
現 況 床 面 積	85.49㎡ (登記簿記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取	附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合	普通
	仕 様 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状況	概ね普通	
建物の利用状況	空家となっている。なお、屋根に太陽光発電設備を設置するため、屋根の利用にかかる契約「屋根置太陽光発電及び設備の無料利用に係る契約」が結ばれている。詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
ア ス ベ ス ト	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低い。	
特 記 事 項	①物件3は築後約3年経過している。外観に大きな劣化等は見られなかった。内観は概ね経年相応の劣化や汚損が認められた。 ②2階洋室1にペットの糞が散乱しており、また、壁にペットによる汚損や傷が認められた。 ③物件3の屋根には太陽光発電パネルが設置されている。 ・パネル数：30枚 ・発電出力：5.5kW ・設置時期：令和4年10月頃（電力受給開始日：令和4年10月28日） 当該設備の所有権は発電事業者にあるが、今後発電事業者との契約解除に伴い、当該設備の所有権が無償で建物共有者に移転すること、また、現況は建物と一体的に利用されていることから、物件3の附帯設備として考慮した。 ④室内でペット（小型犬2匹と兎2羽）を飼っていたとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1・2	26,300	1.00	257.16	100/100	1.00	6,763,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎ー20 (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	公示地 (公示価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準画地価格 円/㎡
		28,700	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(102)}$	$\times \frac{100}{(107)}$	26,300
	時 点 修 正 率	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	方位+2% (格差率) 1.02				
イ	地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その他 の条件
		1.02	$\times$ 1.00	$\times$ 1.05	$\times$ 1.00	$\times$ 1.00
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
エ	持 分	登記簿記載のとおり				
オ	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) 建物価格

目的建物の再調達原価を、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		持分 カ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
3	151,000	85.49	0.80		100/100	10,327,000
			0.89	0.90		

ア	再 調 達 原 価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。なお、太陽光発電システム等の経済価値も考慮。
イ	現 況 床 面 積	登記数量による。
ウ	現 価 率	耐用年数法の現価率 × 観察減価
エ	耐 用 年 数 法	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × $\left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}} \right)$
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲10%と査定。
カ	持 分	登記簿記載のとおり

(エ 耐用年数法の内訳)

物件 番号	残 価 率	経済的残存 耐用年数	経過年数	現 価 率
3	5%	22年	3年	0.89

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		利用権	率	割合	面積	
1・2	6,763,000	物件3の建物 法定地上権	0.30	1.00	(257.16㎡)	2,029,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置等から概測して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	土地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1・2	6,763,000	－ 2,029,000	1.00	0.90	0.60	2,556,000
(内訳)				物件1		2,079,000
				物件2		477,000
3	10,327,000	＋ 2,029,000	1.00	0.90	0.60	6,672,000
一 括 価 格 (合 計)						9,228,000

ウ	占 有 減 価 修 正	修正の必要なし
エ	市 場 性 修 正	不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、以下の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。 ①室内でペットを飼っていたため、異臭がする。
オ	競 売 市 場 性 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。
	評 価 額	目的各物件の評価額は、一体地積に対するそれぞれの登記地積割合による。

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－20
所 在	宮崎市佐土原町下田島字江川崎11412番36
価 格	28,700円／㎡
位 置	JR日豊本線「佐土原」駅 1,200m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	343㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南東4.8m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域、60%、200%
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が見られる閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 [土地・家屋(補充)課税台帳登録証明書(公課証明)]

年 度	令 和 7 年 度
物 件 1 (土地)	4,078,425円
物 件 2 (土地)	936,195円
物 件 3 (建物)	7,051,322円

第7 附属資料の表示

位置図	1 葉
公図写	1 葉
地積測量図写	2 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	1 葉
現況写真	1 葉

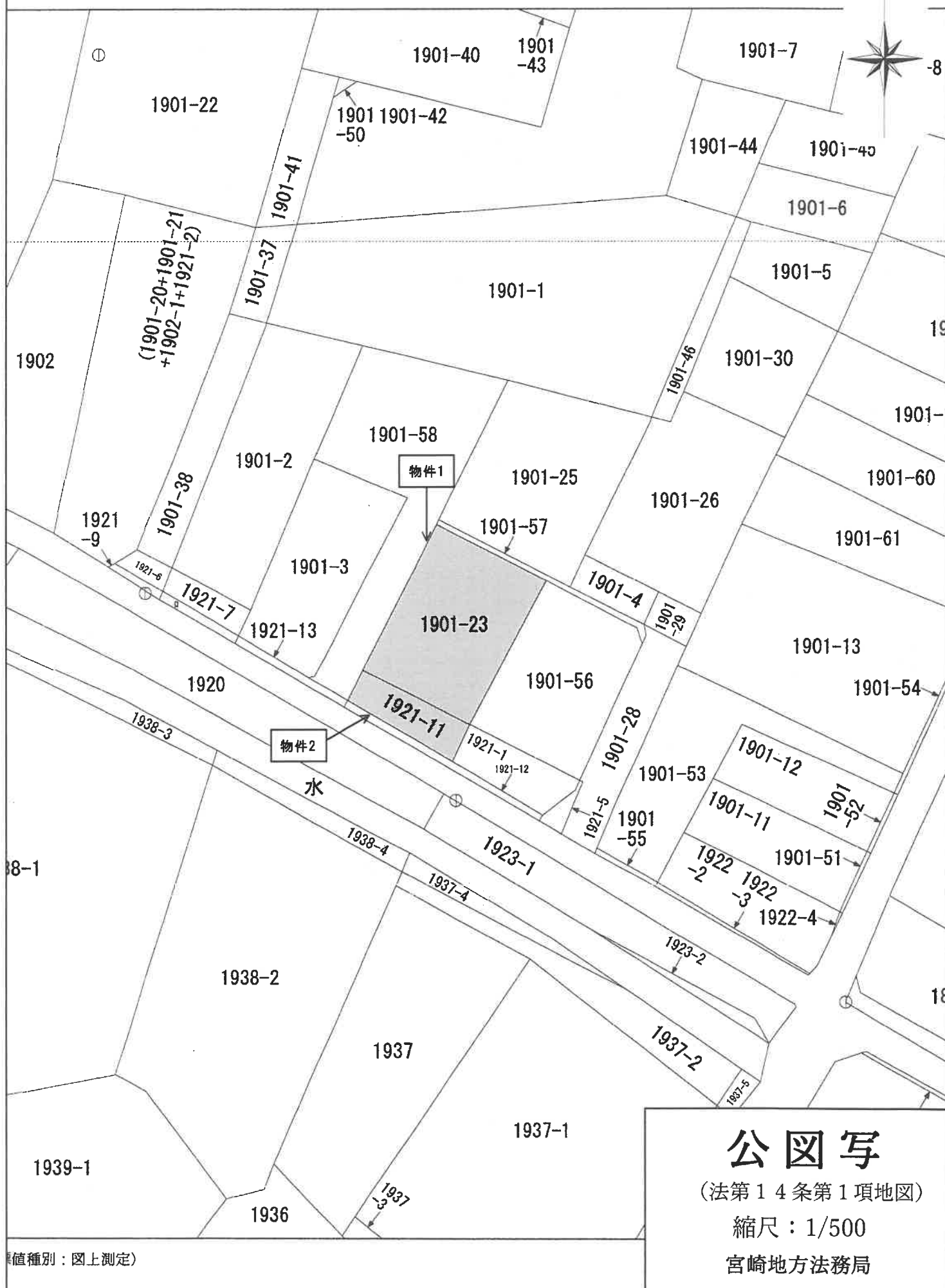


位置図

縮尺：1/25,000

国土地理院 電子地形図(タイル)より引用

:)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月29日 宮崎地方法務局

產品包

地積測量圖

地番	1901-23, 1901-56 1901-57
土地の所在	宮崎市佐土原町

座標求積表

地 番	(A) 1901-23	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
測 点					
K18R		-109456.592	45240.554	-412231.928048	12.612
K17GP		-109462.429	45251.735	-932728.761820	16.568
K176		-109477.204	45244.019	-412263.501128	12.413
K148R		-109471.541	45232.972	932342.018864	16.761
			倍 面 積	-418.316036	
			面 積	209.158018	
			面 積	209.15	m ²
			厚 数	63.27	

地 番 号	(B)1901-56	x_n	y_n	$(x_{n+1} - x_n) \cdot y_n$	距 離
測 点					
		-109462.429	45251.735	447765.97825	10.546
		-109467.309	45261.084	-296414.839116	1.751
		-109468.978	45261.615	-703410.758715	15.353
		-109462.850	45255.034	-372267.999694	12.377
		-109477.204	45244.019	923928.119999	16.668
			倍 面 積	-399.477691	
			面 積	199.738845	
			地 積	199.73	m ²
			坪 数	60.42	

地 番	(C)1901-57	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
測点					
HK141R		-109456.146	45240.781	-292662.612289	14.941
K1158		-109463.061	45254.026	-489422.291190	8.429
K142R		-109466.961	45261.499	-237803.915746	1.420
K143N		-109468.315	45261.930	-91293.312810	0.734
K143SR		-109468.978	45261.615	45533.184690	1.751
K1452N		-109467.309	45261.084	296414.839116	10.546
K175P		-109462.429	45251.735	484962.843995	12.612
K188R		-109456.592	45240.554	282426.400782	0.500
			倍面積	-24.863452	
			面積	12.431726	
			地積	12.43	㎡
			風致	3.76	

合計	421.328589
----	------------

測地系座標系	世界測地系 II系
測日年月日	令和1年9月26日

境界点	境界線の種類
☒	金属プレート
☒	プラスチック杭
☒	金属鉋

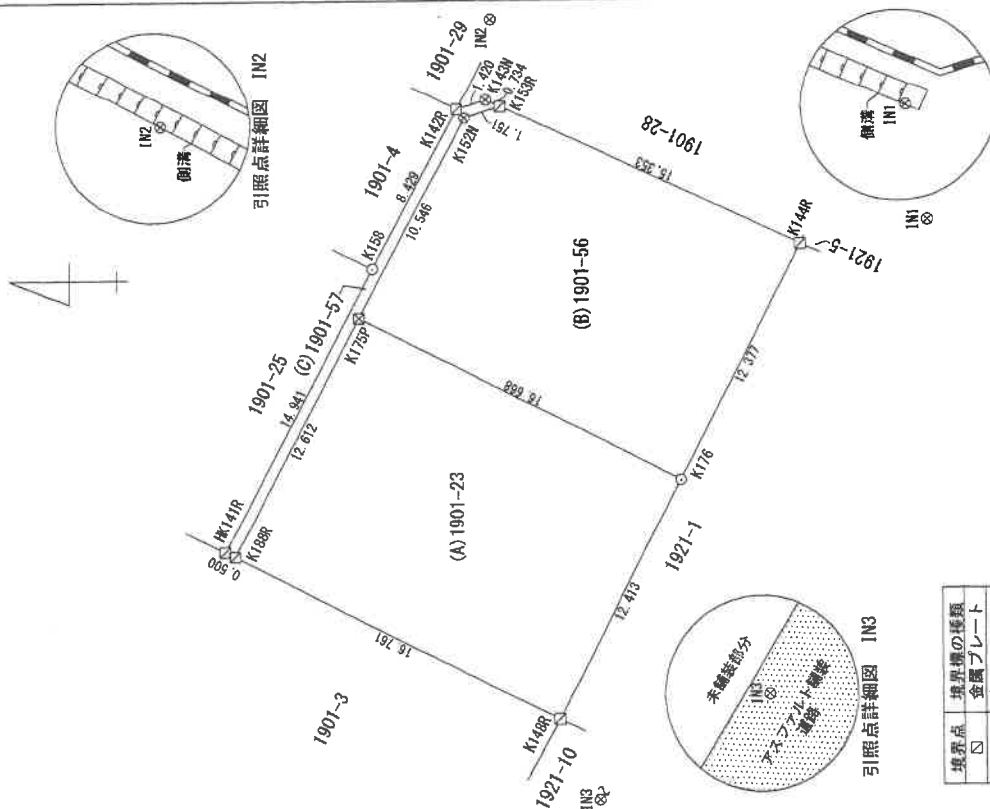
(令和 1 年 10 月 6 日作成)

作成者

申請人

縮尺 250

A3をA4に縮小



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月29日 宮崎地方法務局

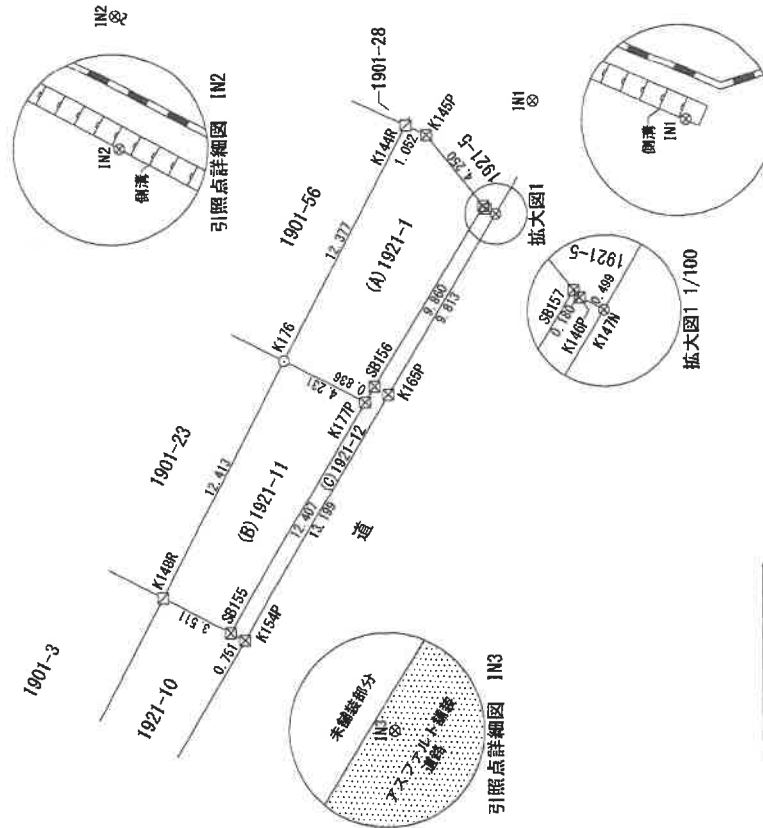
登記官

地積測量図

地番	1921-1, 1921-11 1921-12
土地の所在	宮崎市佐土原町下那珂字竹ヶ島

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
(A) 1921-1	K176	-109477.204	45244.019	-85737.416005	12.377
	K144R	-109482.850	45255.034	-298502.204264	1.052
	K145P	-109483.800	45254.582	-162282.931052	4.250
	SR157	-109486.436	45251.247	109508.017740	9.860
	SR156	-109481.380	45242.781	247975.682661	0.836
	K177P	-109480.955	45242.060	188930.842560	4.231
			倍面積	-108.008360	
				面積	54.004180
				地積	54.00
				坪数	16.33
(B) 1921-11	K148R	-109471.541	45232.972	-114891.748880	12.413
	K176	-109477.204	45244.019	-425927.194866	4.231
	K177P	-109480.955	45242.060	114914.832400	12.407
	SR155	-109474.664	45231.366	425808.079524	3.511
			倍面積	-96.031822	
			面積	48.015911	
			地積	48.01	
				坪数	14.52
(C) 1921-12	SR155	-109474.664	45231.366	-254335.971018	12.407
	K177P	-109480.955	45242.060	-303845.674960	0.836
	SR156	-109481.380	45242.781	-247975.682661	9.860
	SR157	-109486.436	45251.247	-233858.444496	0.180
	K146P	-109486.548	45251.105	-24933.358855	0.499
	K147N	-109486.987	45250.866	205031.673846	9.813
	K165P	-109482.017	45242.404	527300.218620	13.199
	K154P	-109475.332	45231.022	332583.704766	0.751
			倍面積	-33.534758	
			面積	16.767379	
				地積	16.76
				坪数	5.07
				合計	118.787470



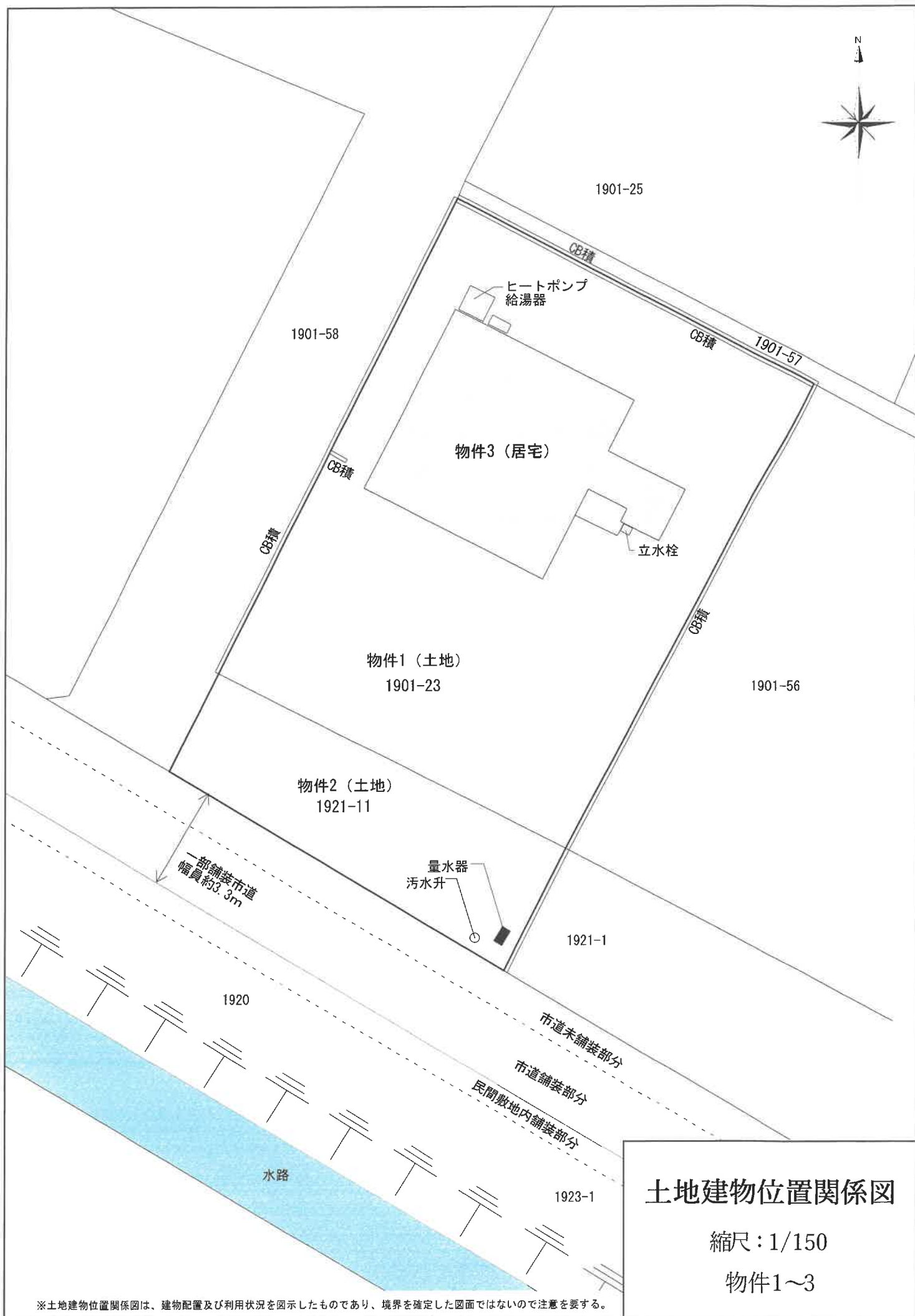
境界点	境界線の種類
□	金属プレート
⊗	プラスチック杭
⊙	金属板

測地系	世界測地系
座標系	II系
測量年月日	令和1年9月26日

(令和1年11月28日作成)

作成者	土地家屋調査士	申請人	
縮尺	250		

A3をA4に縮小

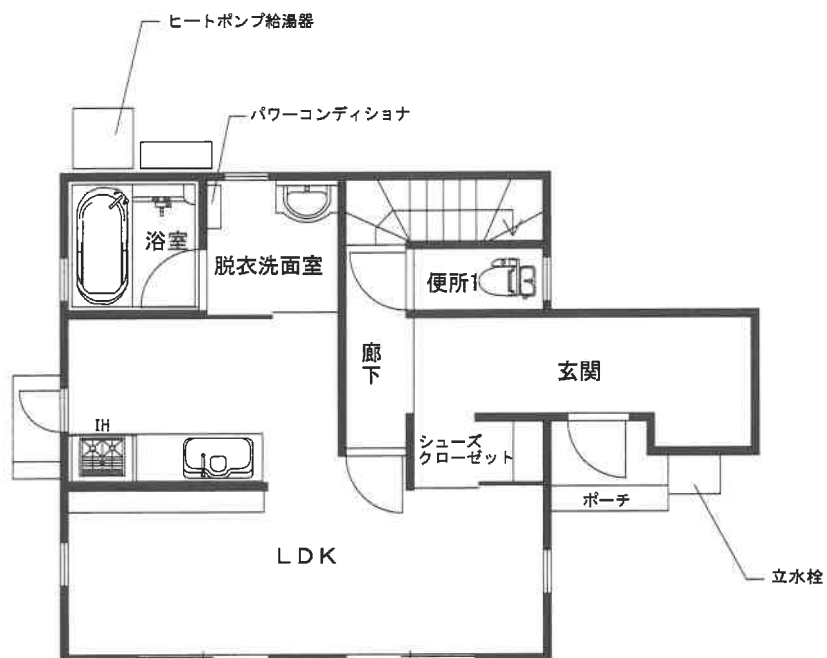


土地建物位置関係図

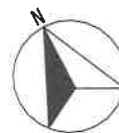
縮尺：1/150

物件1～3

※土地建物位置関係図は、建物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。



1階間取図



2階間取図

間取図

物件3(居宅)

現況写真 南西方から撮影



現況写真 南方から撮影

