

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月14日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月28日から 令和 7年 9月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月11日 午前 9時30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月25日 午前 9時50分 宮崎地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)		☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年 8月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～7	1,844,000 1,475,200	一括	368,800	71,260	0
4	880,000				
5	45,000				
6	270,000				
7	649,000				

物 件 目 録

4 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女
 地 番 8 6 9 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 5 . 0 4 平方メートル
 所有者 A

5 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女
 地 番 8 6 9 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 . 8 7 平方メートル
 所有者 A

6 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8 6 9 9 番地
 家屋 番号 8 6 9 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 0 . 4 1 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 約 3 8 平方メートル
 共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

7 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8699番地1、
8699番地3

家屋 番号 8699番1

種 類 居宅・倉庫

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.10平方メートル
2階 99.95平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 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 4～7】

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 4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

本件共有者 B が占有している。

【物件番号 7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4, 5】

北側部分を除き、隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありません。また、記載されている事実や判断も要点のみの簡素なものですので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。また、B I T（不動産競売物件情報サイト）の「お知らせ」ページからダウンロードが可能です。

物 件 目 録

4 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女
 地 番 8 6 9 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 5. 0 4 平方メートル

所有者 A

5 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女
 地 番 8 6 9 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1. 8 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8 6 9 9 番地
 家屋 番号 8 6 9 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 0. 4 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 約 3 8 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1
 共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

7 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8699番地1、
8699番地3

家屋 番号 8699番1

種 類 居宅・倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 100.10平方メートル
2階 99.95平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第74号
令和7年1月22日受理
令和7年3月4日提出

現況調査報告書（その4）

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

- 4 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女
地 番 8 6 9 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 5 . 0 4 平方メートル
所有者 A
- 5 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女
地 番 8 6 9 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 1 . 8 7 平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8 6 9 9 番地
家屋番号 8 6 9 9 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 2 0 . 4 1 平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8 6 9 9 番地1、
8 6 9 9 番地3
家屋番号 8 6 9 9 番1
種 類 居宅・倉庫
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 0 0 . 1 0 平方メートル
2階 9 9 . 9 5 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件4
現況地目	■宅地(物件4) □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 ■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(物件6共有者B) 上記の者が、物件4の西側約160㎡上に、下記建物を共有し、占有している。
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	
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である(物件6) □公簿上の記載と次の点異なる(物件) □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない ■ある 倉庫(軽量鉄骨造スレート葺平家建、概測38㎡、昭和56年以前建築)
占有者及び占有状況	■共有者B 上記の者が、居宅として物件6を占有している。 □その他の者 □「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)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	
土 地	物件 4, 5
現 況 地 目	■宅地（物件 4, 5） □公衆用道路（物件 ）
形 状	■公図（法第 1 4 条第 1 項地図）のとおり □建物図面のとおり ■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、物件 4 の東側約 1 0 0 m ² 及び物件 5 上に下記建物を所有し、占有している。
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	
建 物	物件 7
種類，構造及び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である（物件 7） □公簿上の記載と次の点異なる（物件 ） □構 造： □床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■所有者 上記の者が、居宅として物件 7 を占有している。 □その他の者 □「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

(3 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(債務者兼所有者兼物件6共有者)	1 私は、物件7建物に一人で居住しています。 2 物件4土地は物件6建物及び物件7建物の敷地として、物件5土地は物件7建物の敷地として利用しています。 3 物件7建物の瑕疵等については、 (1) シロアリは、見たことがないのでいないと思います。 (2) 雨漏りはありません。 (3) 建具の一部に開閉不良があります。 4 物件7建物は、トイレは浄化槽で風呂はボイラーです。ガスは現在使っておらず、私は一人暮らしなので、カセットコンロを使用しています。 5 物件7建物の上水道は、はっきりしませんが、他人の所有する目的外土地の水道管から引き込んでいるかも知れません。 6 物件6建物は、妹であるBが住んでいますが、ゴミ屋敷になっていて、とてもひどい状態です。妹の息子も帰ってくることがあるようです。Bは妹で物件6建物の共有者なので、賃料等のやり取りはありません。 7 物件6建物のトイレは汲み取りです。 8 物件6建物の北側の倉庫内には、使っていない井戸があります。 9 近くに航空自衛隊の基地があるため、日常的に航空機の騒音がします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件4土地の全部は、物件6建物及び物件7建物の敷地として、物件5土地の全部は、物件7建物の敷地として利用されている。
- 2 境界につき、国土調査済みであり、公図（法第14条第1項地図）上では確認できる。現地は、物件4及び物件5土地と隣接地の境界については、北側はブロック積みにより概ね明確である。それ以外の隣接地との境界は不明確である。物件4と物件5の筆界も不明確である。
- 3 物件6建物は築後51年経過しており、AによるとBが居住しているとのことだが、現状はかなりのゴミ屋敷状態である。
- 4 物件6建物の北側には倉庫があり、物件6の未登記附属建物と認めた。（写真⑩）
- 5 上記倉庫内にはポンプ状の物が見られ、Aによれば水を汲み上げていた（井戸）とのことである。（写真⑪）
- 6 物件7建物については、シロアリを見たことはなく、雨漏りについてもないと聴取した。
- 7 物件7建物1階部分には、農業用具等動産類が多数置かれている。（写真⑭）
- 8 物件4土地上には、タイヤ等の若干の動産類が放置されているのが見られた。
- 9 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3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

(5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1月24日(金) 10:25-10:30(5)	宮崎地方法務局高鍋出張所	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年1月24日(金) 11:24-11:32(8)	新富町役場 税務課 都市建設課	公課証明書徴求、航空写真重図、接道調査
令和7年1月24日(金) 11:40-12:00(20)	物件所在地	現地・占有調査、写真撮影、
令和7年2月6日(木) 9:00-10:45(105)	物件所在地	評価人同行、立入調査、写真撮影、Aから聴取

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

法第14条地図

1 (8716+8729
+8729-3+88

08-1+8809-
1+8809-3+8

810-1+8811
-2)

(座標値種

8811-1

N

8811-3

8870-5

8870
-3

8825-2

8870-4

8870-2

8825-1

1/500

道

8811-6

8825-3

8826-4

8700-2

8713

8712

8700

8826
-2

8714

8826-3

8711-2

8711

8699-1
(4)

8699-2

8698

(5)

道

8710

8707-2

道

8707-3

869

8708-1

8707-1

8701

8697-

8706-1

8706-3

8706-2

8703

8702-1

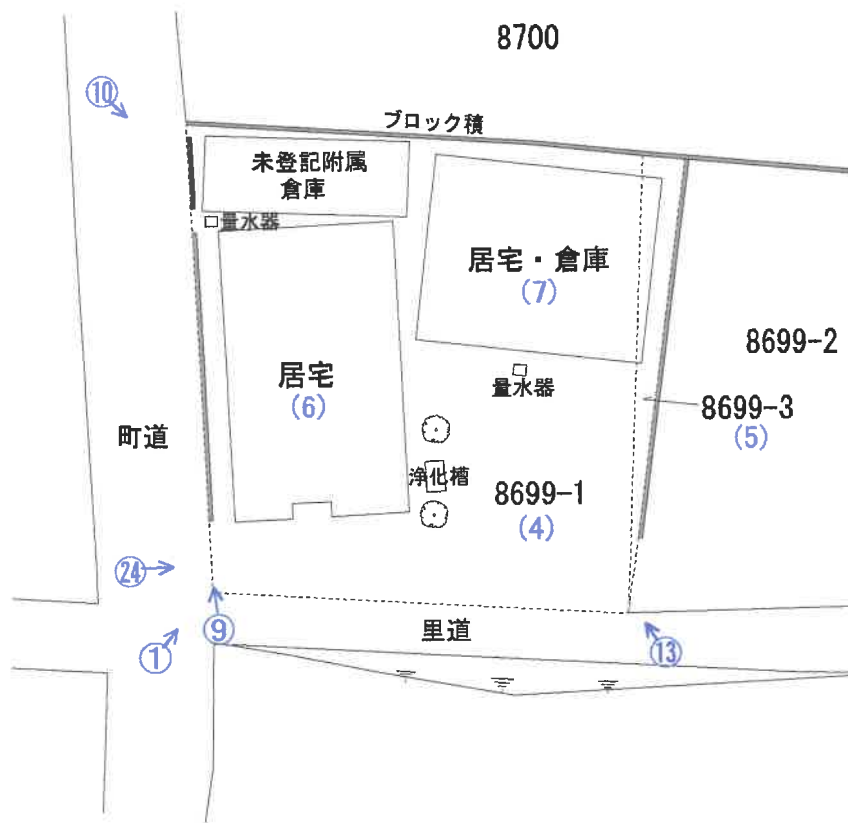
宮崎地方法務局高鍋出張所
『法第14条地図』

+47174.940

(座標値種別：図上測定)

土地建物位置関係図

4



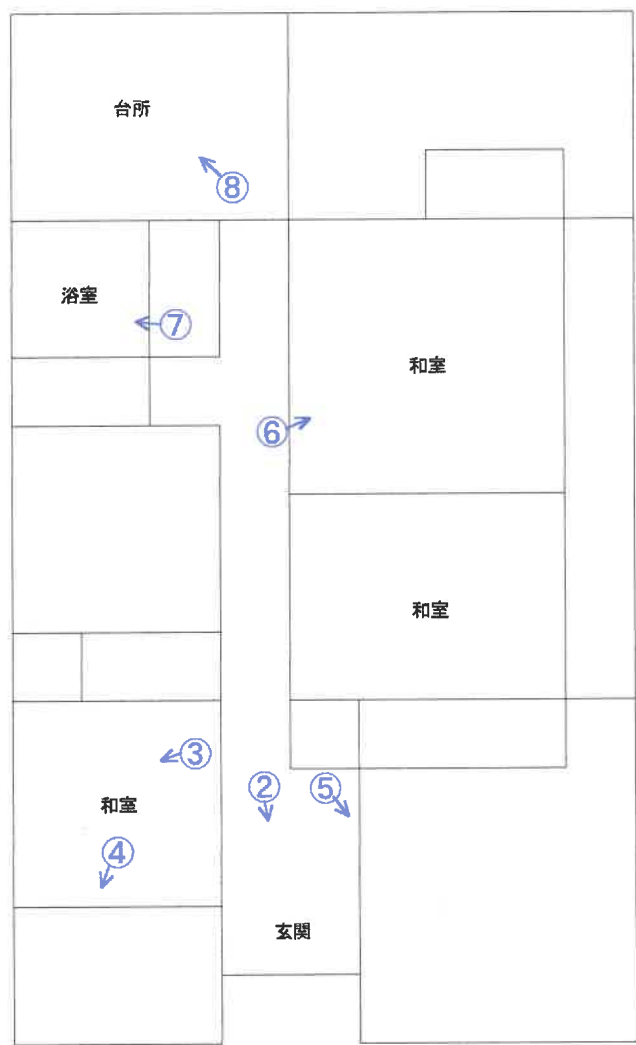
写真撮影位置・方向 ○➡

※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



物件6



居宅

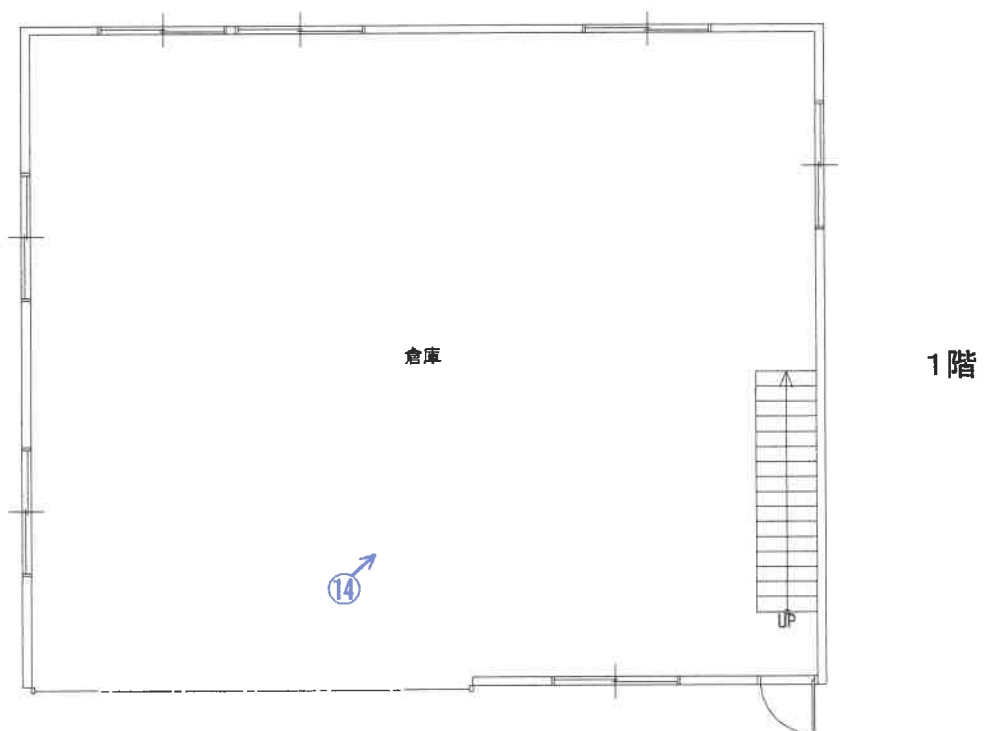
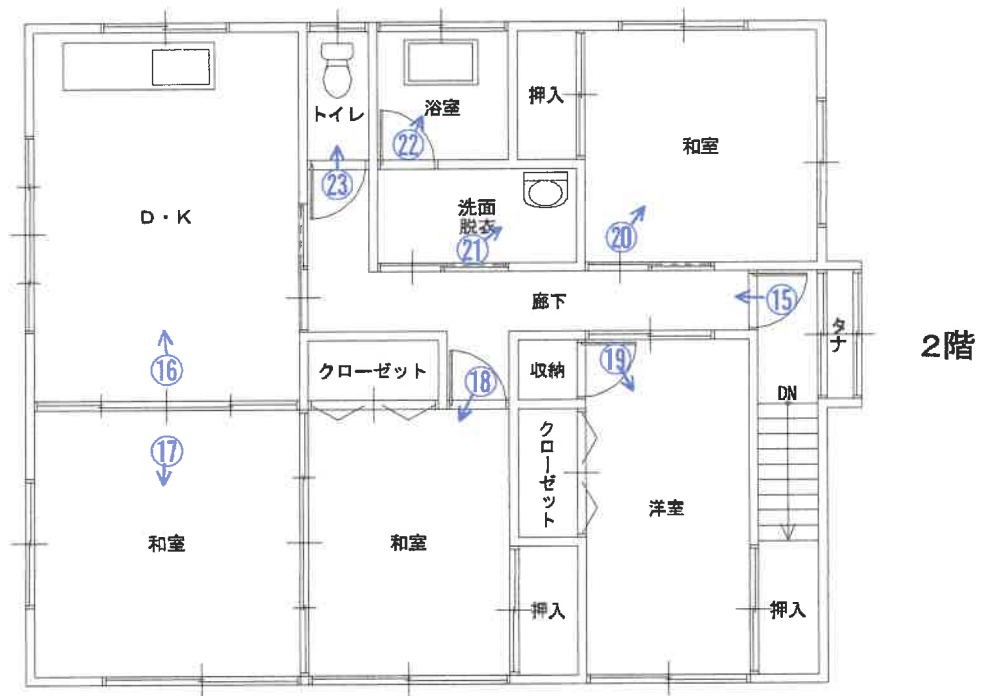


未登記附属建物
倉庫

写真撮影位置・方向 ○➤

間 取 図

物件7



写真撮影位置・方向 ○➤

(10枚目)

写真①

物件6



物件4

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

天井の剥がれ



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

倉庫



写真⑪

井戸



写真⑫

倉庫内部



写真⑬

物件7

物件4

物件5付近



写真⑭



写真⑮



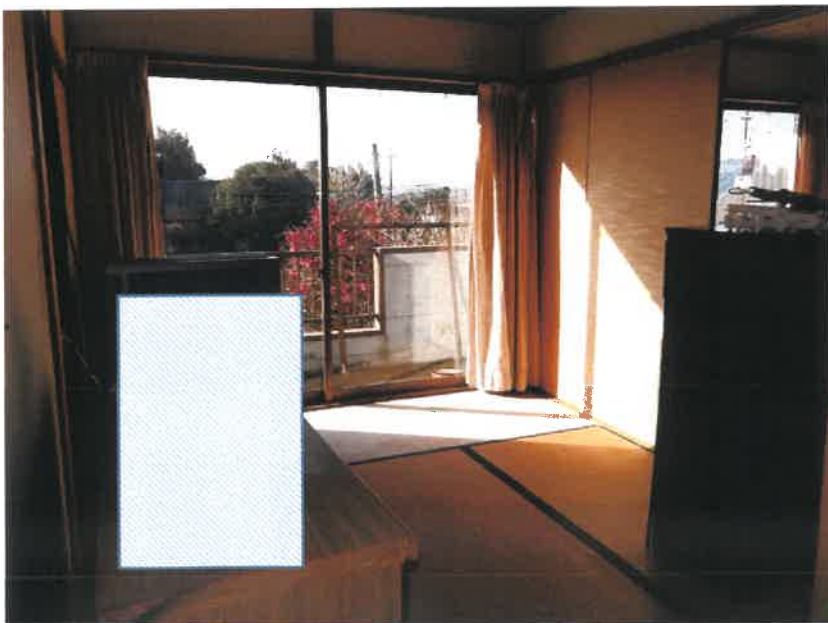
写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑱



写真㉔



写真㉕



写真②



写真③



写真④





BIT

令和 6 年 (ケ) 第 7 4 号その 4
令和 7 年 2 月 6 日現地調査
令和 7 年 3 月 4 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
菅 野 道 雅

第1 評価額

一括価格	
金 2, 6 3 4, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 1, 2 5 7, 0 0 0 円
物件5（土地）	金 6 4, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 3 8 6, 0 0 0 円
物件7（建物）	金 9 2 7, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4ないし7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4、5の内訳価格は物件6、7建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6、7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
4	所在地 地目 地積	児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8699番1 宅地 485.04㎡	特記事項欄参照のこと
5	所在地 地目 地積	児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8699番3 宅地 21.87㎡	特記事項欄参照のこと
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8699番地 8699番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 120.41㎡	特記事項欄参照のこと
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	児湯郡新富町大字上富田字鬼付女 8699番地1、8699番地3 8699番1 居宅・倉庫 鉄骨・木造瓦葺2階建 1階 100.10㎡ 2階 99.95㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
※物件4・5の数量について 法務局備付の法第14条地図と現地の状況は概ね符合し、登記地積と概測地積も概ね一致することから、評価に際しては登記記載数量を採用した。 ※物件6の未登記附属建物について 物件6居宅の北側には下記の未登記附属建物が建っている。 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：概測38㎡ 建築時：昭和56年以前（債務者兼所有者からの聞き取り）			

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4・5一体）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「日向新富」駅の南西方・直線距離約400m 宮崎交通「富田中学校前」バス停の南東方・道路距離約940m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は新富町役場の東方約1.2km(直線距離)、一般住宅や農家住宅が混在する観音山公園の南西側の住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	間 口：約23m 奥 行：約23m 形 状：ほぼ台形 境 界：一体利用のため、物件の境界は不明確。一体の外周は北側のみブ ロック積で概ね明確、その他は不明確。	
接面道路の状況	西側 幅員約5m 舗装町道 南側 有効幅員約2.2m 舗装里道 「高鍋土木事務所建築担当によると、南側の里道は建築基準法第42条2項 道路(セットバック道路)に該当し、今後セットバックが必要になる可能 性がある」	
土地の利用状況等	物件4、5が一体となった画地で、物件6、7建物の敷地として利用されて いる。その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(本土地には量水器が2個あり、物件7建物の南側に設置さ れた量水器は、南側の里道に敷設された隣接地権者が所有 する給水管から分岐して引き込まれている可能性がある が、詳細については不明である) 下 水 道：なし 都市ガス：なし	
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ(評価時点)によると 津波ハザード：特になし 洪水ハザード：特になし 高潮ハザード：特になし 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)によると 土砂災害警戒区域等：土砂災害警戒区域(イエローゾーン)	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	新富町教育委員会生涯学習課によると、鬼付女遺跡の範囲内に存するため、 開発工事等を行う場合には文化財保護法第93条に基づき工事着手の60日 前までに届出の提出が必要である。その詳細については同課に確認すること。	
土壌汚染の有無 及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確 認できない。	
特 記 事 項	※高鍋土木事務所管理担当によると、本土地は急傾斜地崩壊危険区域に指定 されているため、切土や盛土等をする際には宮崎県知事の許可を受ける必 要がある。その詳細については同担当に確認すること。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6 居宅）

区 分	一
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和48年12月10日新築 昭和56年4月9日増築 経過年数：51年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロスほか 天 井：張天井ほか 床：フローリング、タタミほか 設 備：－
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：劣る 使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	相当劣る 老朽化顕著 和室の天井板の一部が傷んで剥がれている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり 建物内部にはゴミが山積みとなっており、十分に調査することが困難であった。
特 記 事 項	※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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件 6 未登記附属建物 倉庫)

区 分	一
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(債務者兼所有者からの聞き取り): 昭和 56 年以前 経過年数: 44 年以上 経済的残存耐用年数: 一
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造平家建 屋 根: スレート 外 装: 亜鉛波板 内 装: なし 天 井: なし 床 : 土間コンクリート 設 備: 一
床面積(現況)	概測 38 m ²
現況用途等	現況用途: 倉庫 間 取 り: 後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合: 劣る 使用資材: 劣る 施 工: 劣る
保守管理の状態	老朽化顕著 外壁や天井の一部が破損している。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり 内部には井戸がある。
特 記 事 項	※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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件 7 居宅・倉庫)

区 分	—
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8年1月26日新築 経過年数:29年 経済的残存耐用年数:—
仕 様	構 造:鉄骨・木造2階建 屋 根:和瓦 外 装:サイディング 内 装:プリント合板、ビニールクロスほか 天 井:ボード、張天井ほか 床 :フローリング、タタミほか 設 備:電気、給排水、浄化槽
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途:居宅・倉庫 間 取 り:後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合:普通 使用資材:普通 施 工:普通
保守管理の状態	概ね経年相応 建具の一部に開閉不良箇所がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	※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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件4・5一体）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	その他 補 正 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	9,410	0.91	485.04	0.90	1.00	3,738,000
5	9,410	0.91	21.87	0.90	1.00	169,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 新富－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/135 \div 9,410\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+35%

イ 個別格差：物件4,5一体…角地1.01、セットバックの可能性0.95、土砂災害の危険性0.95 相乗積0.91

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ その他補正：特になし

(2) 建物価格（物件6，7）

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。なお、物件6の未登記附属建物倉庫は簡易な構造で老朽化が著しいことから、経済価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	そ の 他 補 正 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
6	150,000	120.41	0.02	1.00	361,000
7	200,000	200.05	0.05	1.00	2,001,000

ウ 現価率：物件6…経過年数より残価率5%とし、観察減価法（老朽化顕著、維持管理不良▲60%）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

耐用年数に基づく方法 $0.05 \times \text{観察減価法} (1.00 - 0.60) = 0.02$

物件7…経過年数より残価率5%と査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	及 ぶ 範 囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
4	3,738,000	物件6の 法定地上権 0.30	0.497 (約241㎡)	557,000
4	3,738,000	物件7の 使用借権 0.10	0.503 (約244.04㎡)	188,000
5	169,000	物件7の 使用借権 0.10	1.00	17,000

イ 土地利用権等割合：物件6建物の物件4土地に対する敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。
物件7建物の物件4土地に対する敷地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件7建物の物件5土地に対する敷地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
4	3,738,000	－) 745,000		0.70	0.60	1,257,000
5	169,000	－) 17,000		0.70	0.60	64,000
6	361,000	+) 557,000	1.00	0.70	0.60	386,000
7	2,001,000	+) 205,000	1.00	0.70	0.60	927,000
一括価格 (合計)						2,634,000

ウ 占有減価修正：占有状況から必要なしと判断した。

エ 市場性修正：相当老朽化した建物が建っており内部にはゴミが多数放置されていること、急傾斜地崩壊危険区域に指定されていること等から需要が相当低いと判断した。

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

地価公示価格 新富－2

所 在：児湯郡新富町大字上富田字鬼付女8787番38

価 格：12,700円/㎡

位 置：JR日向新富駅300m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：275㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東6m町道

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件4 2,913,564円

物件5 131,369円

物件6 96.88㎡ 1,343,477円

物件6 22.56㎡ 257,728円

物件7 99.95㎡ 1,592,839円

物件7 100.10㎡ 1,081,361円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図
3. 地積測量図
4. 建物図面
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図
7. 写真

以 上

位置図

地価公示
新富-2

対象不動産
(物件4~7)

新富町し尿処理場
新富町
新富町

富田浜入

法第14条地図

座標1

$$1 \quad (8716+8729 \\ +8729-3+88$$

08-1+8809-
1+8809-3+8

$$\begin{array}{r} 810-1+8811 \\ -2) \end{array}$$

8811-1

N

8811-3

8870-5

8825-2

8870
-3

8870-2

8870-4

8825-1

道

8811-6

8825-3

8826-4

8700-2

8700

8826
-2

8826-3

(5)

8699-1
(4)

8699-2

869{

三

道

8711-2

8711

8710

8707-2

8707-3

道

8701

8708-1

8707-1

8706-1

8706-2

8703

8702-1

369

宮崎地方法務局高鍋出張所
『法第14条地図』

+47174.940

(座標値種別：図上測定)

前 8699-1 後

新

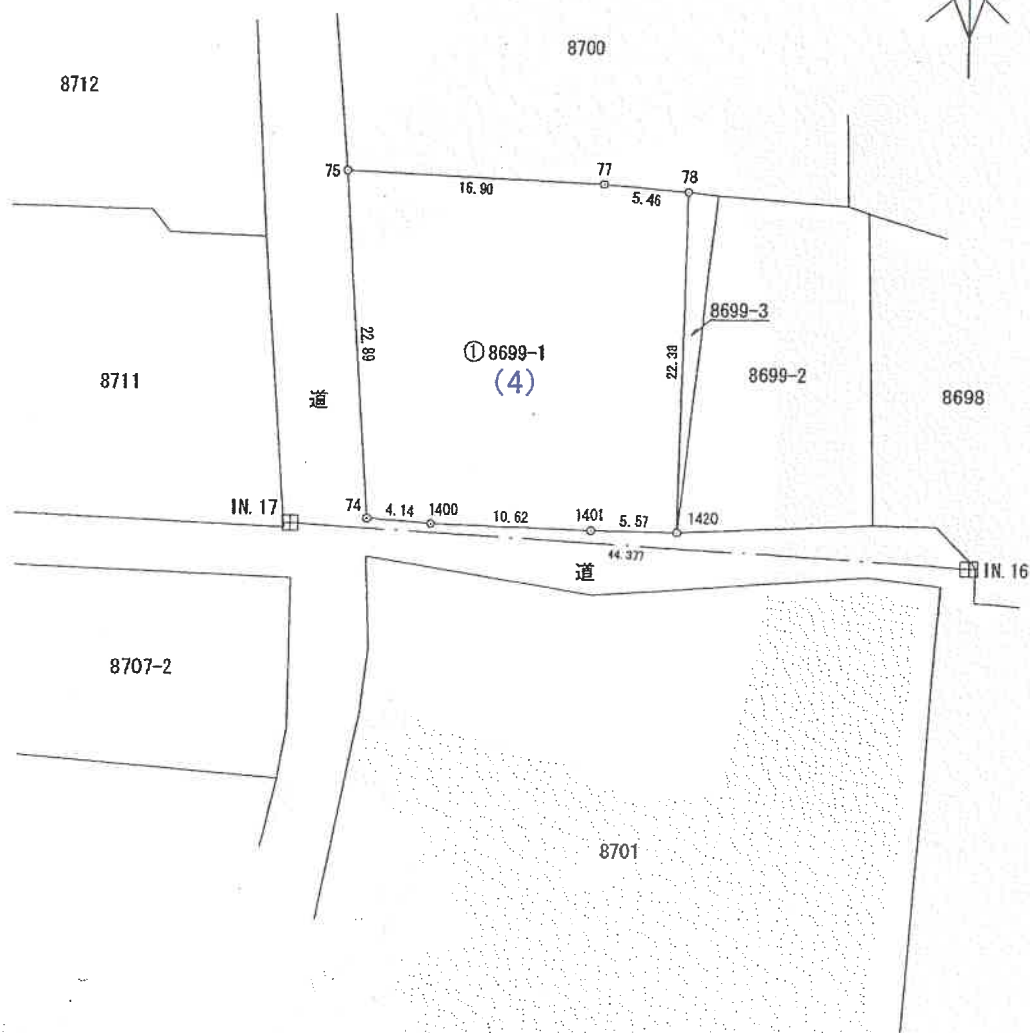
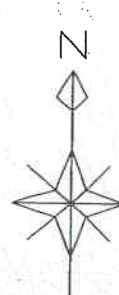
土地積測量図

地番

8699-1

土地の所在

児湯郡新富町大字上富田字鬼付女



申請人

縮尺

1

500

宮崎地方法務局高鍋出張所
『地積測量図』

登記年月日：平成20年8月15日

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。
(宮崎地方法務局高鍋出張所管轄)
令和6年10月3日 宮崎地方法務局

登記官

(測地成果2000)

332103

平 昭 20 年 8 月 15 日 登記

求積表

地 番	① 8699-1			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
74	-103157.797	47227.763	-5.556	573144.720132
75	-103134.950	47226.337	15.450	-1593434.977500
77	-103135.822	47243.213	22.314	-2301372.732108
78	-103136.275	47248.651	4.858	-501036.023950
1420	-103158.652	47248.071	-6.150	634425.709800
1401	-103158.546	47242.501	-16.178	1668898.957188
1400	-103158.124	47231.893	-14.738	1520344.431512
			合 計	970.085074
			合 計 面 積	485.0425370
			地 積	485.04 m ²

引 照 点	名 称	X 座 標	Y 座 標
IN. 16	金属板	-103160.916	47266.989
IN. 17	金属板	-103158.132	47222.699

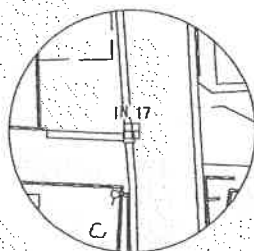
筆 界 点	器 械 点	後 視 点	距 離	夾 角
	IN. 16	IN. 17	44.377	0° 00' 00"
89			30.570	270° 14' 00"
1420			19.053	3° 13' 40"
	IN. 17	IN. 16	44.377	0° 00' 00"
74			5.075	352° 37' 07"
1420			25.377	357° 34' 39"

* 使用器械名 FUKUI BLUETREND V
* 公 式 $S = 1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

復元の与点 TKY2JGD Ver. 1.3.79 九州沖縄 par Ver. 2.1.1

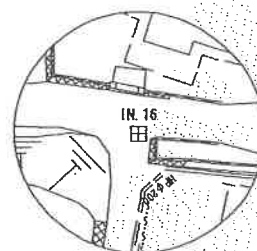
道路台帳基準点	旧 座 標		測 地 2000	
点 名	X	Y	X	Y
67-10	-103316.495	47552.903	-102944.412	47332.651
67-12	-103373.675	47632.397	-103001.590	47412.145
67-17	-103535.301	47787.393	-103163.213	47567.143
67-18	-103569.824	47794.105	-103197.735	47573.856

引照点 IN. 17
金属板



X=-103158.132
Y= 47222.699

引照点 IN. 16
金属板



X=-103160.916
Y= 47266.989

作成者

縮尺

1/

宮崎地方法務局高鍋出張所
『地積測量図』

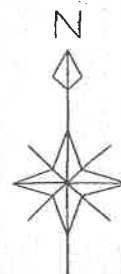
前8699-3 後

新

土地積測量図

地番 8699-3

土地の所在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女



申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成20年8月15日

332105

(測地成果2000)

④ 昭20年8月15日登記

求積表

地番	① 8699-3				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
78	-103136.275	47248.651	2.530	-260934.775750	
79	-103136.477	47250.601	-0.580	59819.156660	
1420	-103158.652	47248.071	-1.950	201159.371400	
合計				43.752310	
合計面積				21.8761550	
地積				21.87 m ²	

引照点	名称	X座標	Y座標
IN. 16	金属板	-103160.916	47266.989
IN. 17	金属板	-103158.132	47222.699

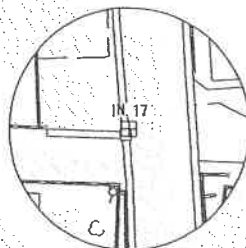
筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	IN. 16	IN. 17	44.377	0° 00' 00"
1420			19.053	3° 13' 40"
	IN. 17	IN. 16	44.377	0° 00' 00"
1420			25.377	357° 34' 39"

* 使用器械名 FUKUI BLUETREND V
* 公式 $S = 1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

復元の与点 TKY2JGD Ver.1.3.79 九州沖繩 par Ver.2.1.1

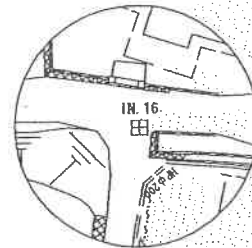
道路台帳基準点	旧座標		測地2000	
点名	X	Y	X	Y
67-10	-103316.495	47552.903	-102944.412	47332.651
67-12	-103373.675	47632.397	-103001.590	47412.145
67-17	-103535.301	47787.393	-103163.213	47567.143
67-18	-103569.824	47794.105	-103197.735	47573.856

引照点 IN. 17
金属板



X=-103158.132
Y= 47222.699

引照点 IN. 16
金属板



X=-103160.916
Y= 47266.989

作成者

尺

1

宮崎地方法務局高鍋出張所
『地積測量図』

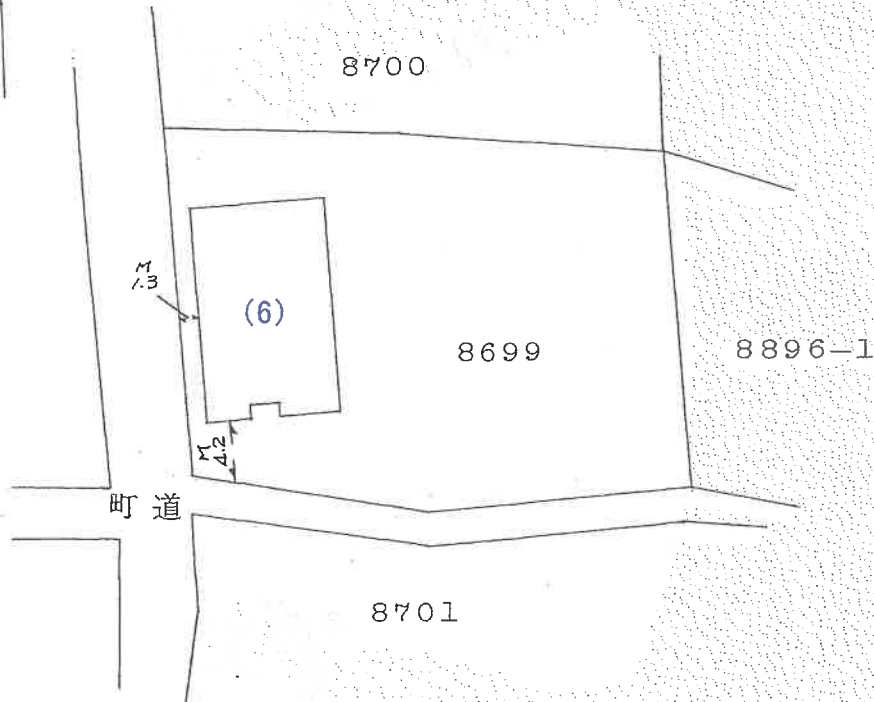
家屋番号	8699
------	------

建 物 図 面

登記

建物の所在	児湯郡新富町大字上富田字鬼付女8699番地
-------	-----------------------

N



申請人

縮尺	1 / 500
----	---------

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

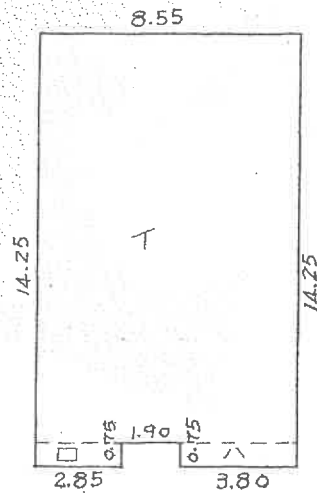
宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

登記年月日：昭和56年4月22日

830803

各階平面図

平~~昭和48年12月18日~~
56年4月22日



求積計算式

$$\begin{array}{rcl} \text{イ} & 13.50 & \times 8.55 = 115.4250 \\ \text{ロ} & 2.85 & \times 0.75 = 2.1375 \\ \text{ハ} & 3.80 & \times 0.75 = 2.8500 \\ & \text{計} & = 120.4125 \end{array}$$

床面積 $120m^2 41$

(昭和56年4月20日作製)

作製者

蓄地 1
縮尺 250

宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

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。
(宮崎地方法務局高鍋出張所管轄)

令和6年10月3日
宮崎地方法務局

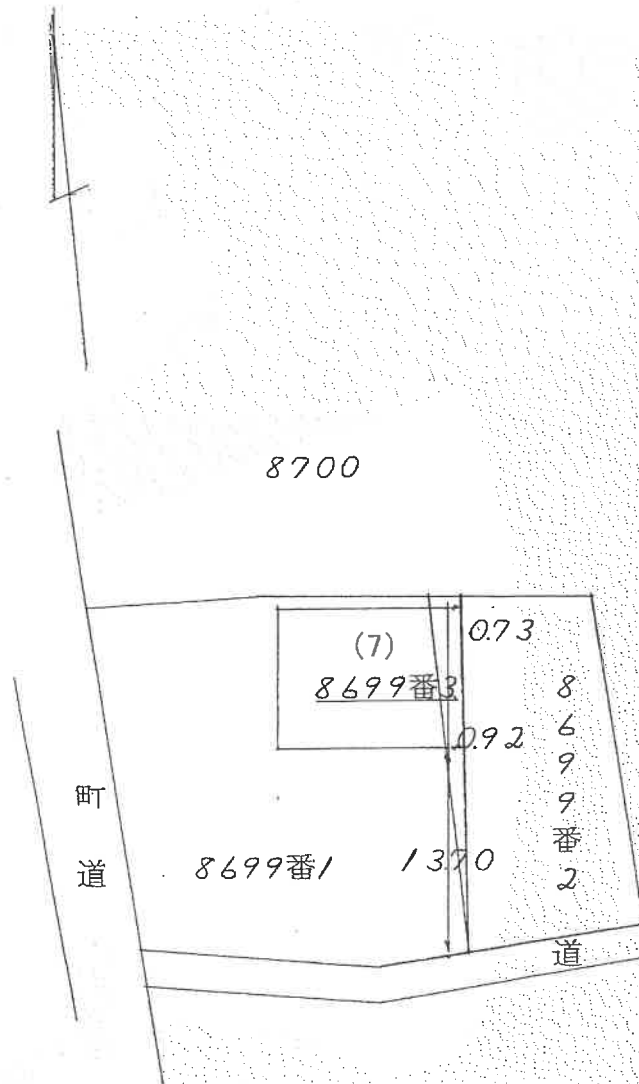
登記官

家屋番号 8699番1

建物図面

記

建物の所在 児湯郡新富町大字上富田字鬼付女8699番地1・8699番地3



申請人

縮尺 1/500

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

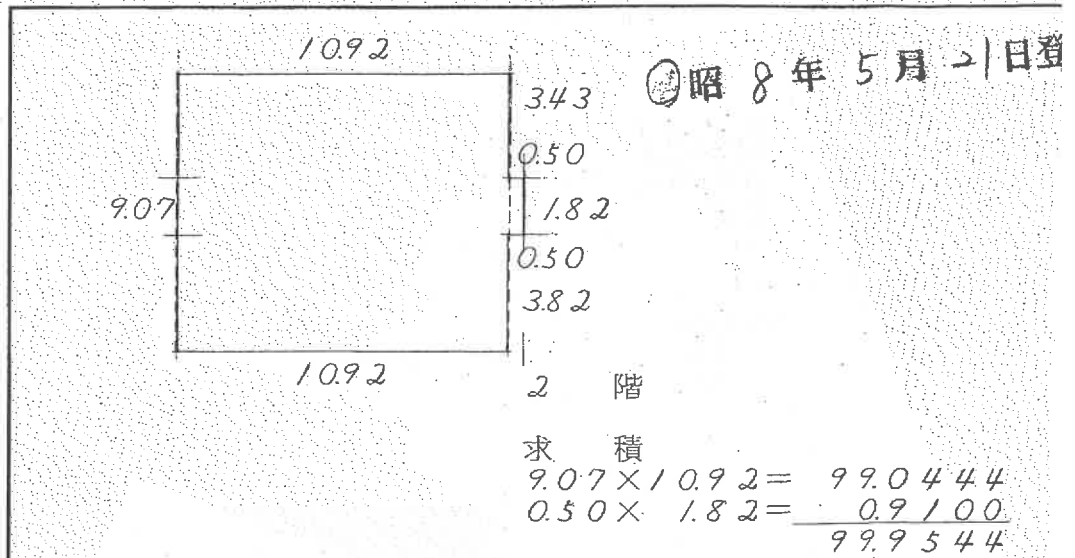
宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

登記年月日：平成8年5月21日

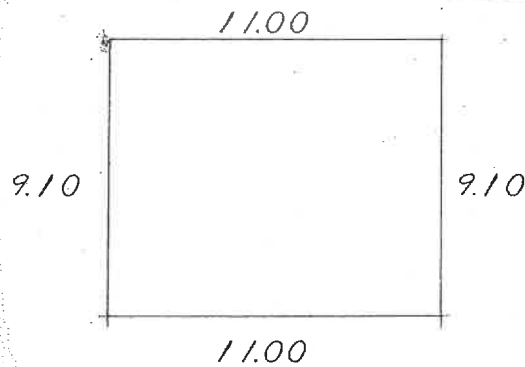
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方法務局高鍋出張所管轄)
令和6年10月3日 宮崎地方法務局

830804

各階平面図



床面積 99.95㎡



1 階

求 積

$$9.10 \times 11.00 = 100.1000$$

床面積 100.10㎡

(平成 8年 5 月 21 日 登記)

作 製 者

縮尺 1/250

宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

土地建物位置関係図

4

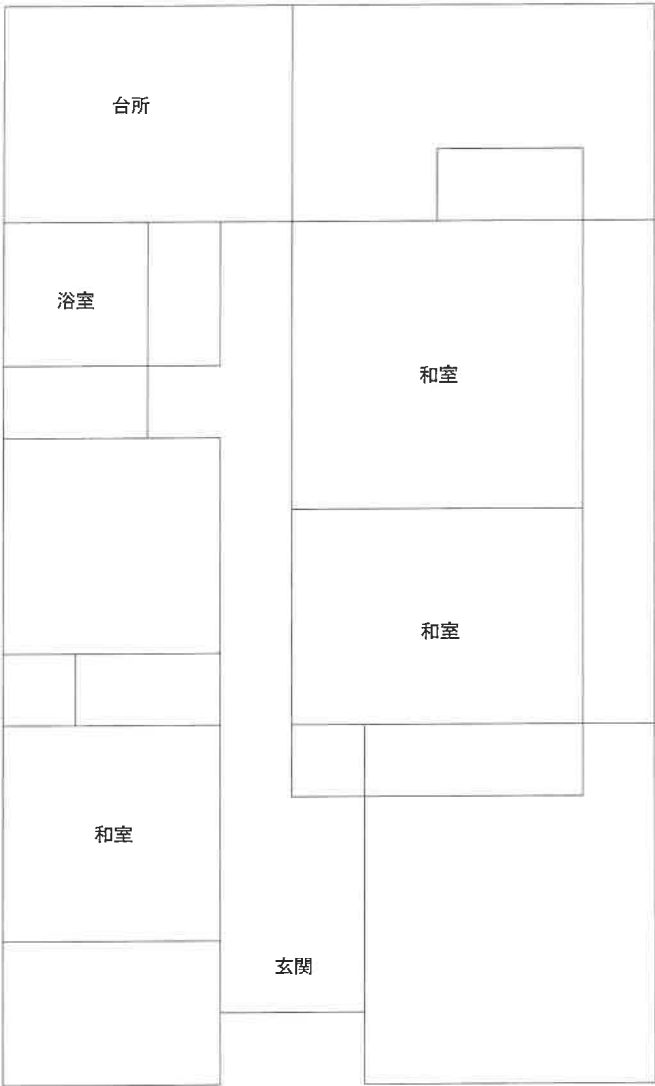


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

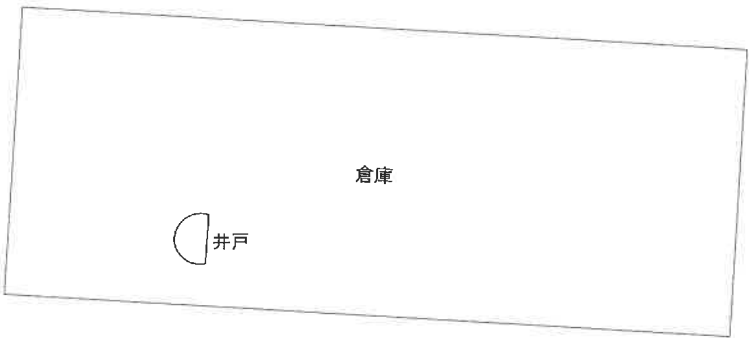
間 取 図



物件6



居 宅



未登記附属建物
倉庫

間 取 図

物件7

