

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 福 山 雄 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,657,000 2,925,600	一括	731,400	103,784	17,436
1	24,000				
2	1,434,000				
3	943,000				
4	1,000				
5	1,255,000				

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙7225番3

地 目 雑種地

地 積 220平方メートル

共有者 クライミングパートナーズ株式会社 持分4分の2

2 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙7225番4

地 目 宅地

地 積 397.75平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

3 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙7225番5

地 目 宅地

地 積 436.23平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

4 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙7225番8

地 目 宅地

地 積 0.41平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

物 件 目 録

5 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原乙7225番地5

家屋 番号 乙7225番5

種 類 倉庫・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・瓦葺2階建

床 面 積 1階 240.00平方メートル
2階 176.00平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号4】

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

1 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙 7 2 2 5 番 3

地 目 雑種地

地 積 2 2 0 平方メートル

共有者 クライミングパートナーズ株式会社 持分 4 分の 2

2 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙 7 2 2 5 番 4

地 目 宅地

地 積 3 9 7 . 7 5 平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

3 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙 7 2 2 5 番 5

地 目 宅地

地 積 4 3 6 . 2 3 平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

4 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原

地 番 乙 7 2 2 5 番 8

地 目 宅地

地 積 0 . 4 1 平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

物 件 目 録

5 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原乙 7 2 2 5 番地 5

家屋 番号 乙 7 2 2 5 番 5

種 類 倉庫・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 7 6 . 0 0 平方メートル

所有者 クライミングパートナーズ株式会社

令和7年(ケ)第4号
令和7年2月21日受理
令和7年4月3日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤正善

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原
地 番 乙7225番3
地 目 雑種地
地 積 220平方メートル
共有者 クライミングパートナーズ株式会社 持分4分の2
- 2 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原
地 番 乙7225番4
地 目 宅地
地 積 397.75平方メートル
所有者 クライミングパートナーズ株式会社
- 3 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原
地 番 乙7225番5
地 目 宅地
地 積 436.23平方メートル
所有者 クライミングパートナーズ株式会社
- 4 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原
地 番 乙7225番8
地 目 宅地
地 積 0.41平方メートル
所有者 クライミングパートナーズ株式会社
- 5 所 在 宮崎市田野町字学ノ木原乙7225番地5
家屋番号 乙7225番5
種 類 倉庫・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根・瓦葺2階建
床 面 積 1階 240.00平方メートル
2階 176.00平方メートル
所有者 クライミングパートナーズ株式会社

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, 3, 4
現況地目	■宅地(物件 2 ないし 4) ■雑種地(物件 1)
形状	■公図(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 上記の者が物件 2, 3, 4 上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件 1 の土地は共有私道として使用されている。 □「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	
建物	物件 5
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 □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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を事務所・作業場・倉庫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
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 (債務者兼所有者会社代表者)	1 物件5建物は、事務所・作業場・倉庫として使用しており、誰も住んではいません。 2 物件5建物は、2階の北東側のトイレの天井や、西側の部屋の天井、壁等に雨漏りからくると思われるシミがあります。 3 物件5建物では、夏にシロアリの羽蟻を見たことがありますが、シロアリ被害については分かりません。 4 階段を昇ったテラス部分は、防水がだめになっています。また、テラス部分は傾いているように思います。 5 物件5建物の中は臭いますが、これは、材料等の臭いです。 6 物件5建物には、時々飼い犬を連れてきていました。 7 ご近所の方たちとは挨拶程度の付き合いしかありませんが、境界の争いはありません。 8 物件1 共有私道上に電柱が2本あるとのことですが、その敷地料については何も知りません。
■ B (債務者兼所有者会社破産管財人弁護士)	債務者兼所有者会社は破産手続開始しており当職が管財人に選任されておりますが、本件目的物件は財団から放棄しておりません。

(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2、3、4土地は、物件5建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地は共有私道として利用されている。
- 3 物件1ないし4土地の境界については、公図（法14条第1項地図）上では確認できる。
- 4 現地においては、物件2、3の隣接地との境界は、東側と北側はブロック積、南の市道側は利用状況等で概ね明確、物件2と同3の筆界はブロック等で概ね明確である。また、物件1と隣接地の境界は不明確、物件4と隣接地の境界も不明確であり、それぞれ協議を要する。
- 5 物件5建物の1階は作業場及び倉庫で、ポリエステル樹脂缶を含む、多くの材料等の動産が存する。（写真⑭⑮⑯）また、同2階は居宅状になった事務所及び作業場等であり、材料等の臭いがあり、多くの材料等の動産が存する。（写真⑥⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱）
- 6 物件5建物の2階では、雨漏りと思われるシミも主に北側部分の天井や壁に認められた。（写真⑨⑲）
- 7 物件5建物の階段や屋根の鉄骨は、露出している部分が腐食しているように見られた。（写真⑳㉑）
- 8 物件2及び3土地には、鉄パイプ等の資材・動産類が放置されている。（写真㉒㉓）
- 9 物件2及び3土地の東側境界に設置されたブロック積と控え壁は、一部に亀裂やひび割れ等が見られるため注意を要する。（写真㉔㉕㉖）
- 10 物件2土地には物置が存するが、土台に固定されていないので動産と認めた。（写真㉗）
- 11 物件1土地には電柱が2本存するが、その敷地料等については知らないと聴取した。（写真㉘㉙㉚）
- 12 物件2ないし5には、前記のとおり、全体的に、多くの動産類が残っているのが認められた。
- 13 本件物件を所有する会社は、令和7年3月13日午後1時30分に破産手続開始して破産管財人にBが選任されているが、令和7年3月28日時点では、破産財団から本件物件を放棄していないと聴取した。
- 14 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2月26日(水) 9:35-10:00(25)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年2月28日(金) 9:30-9:40(10)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年2月28日(金) 13:30-13:40(10)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真重ね図 徴求
令和7年3月7日(金) 9:30-11:20(110)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Aから聴取、写真 撮影
令和7年3月28日(金) 16:05-16:10(5)	当庁(電話)	Bから聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日

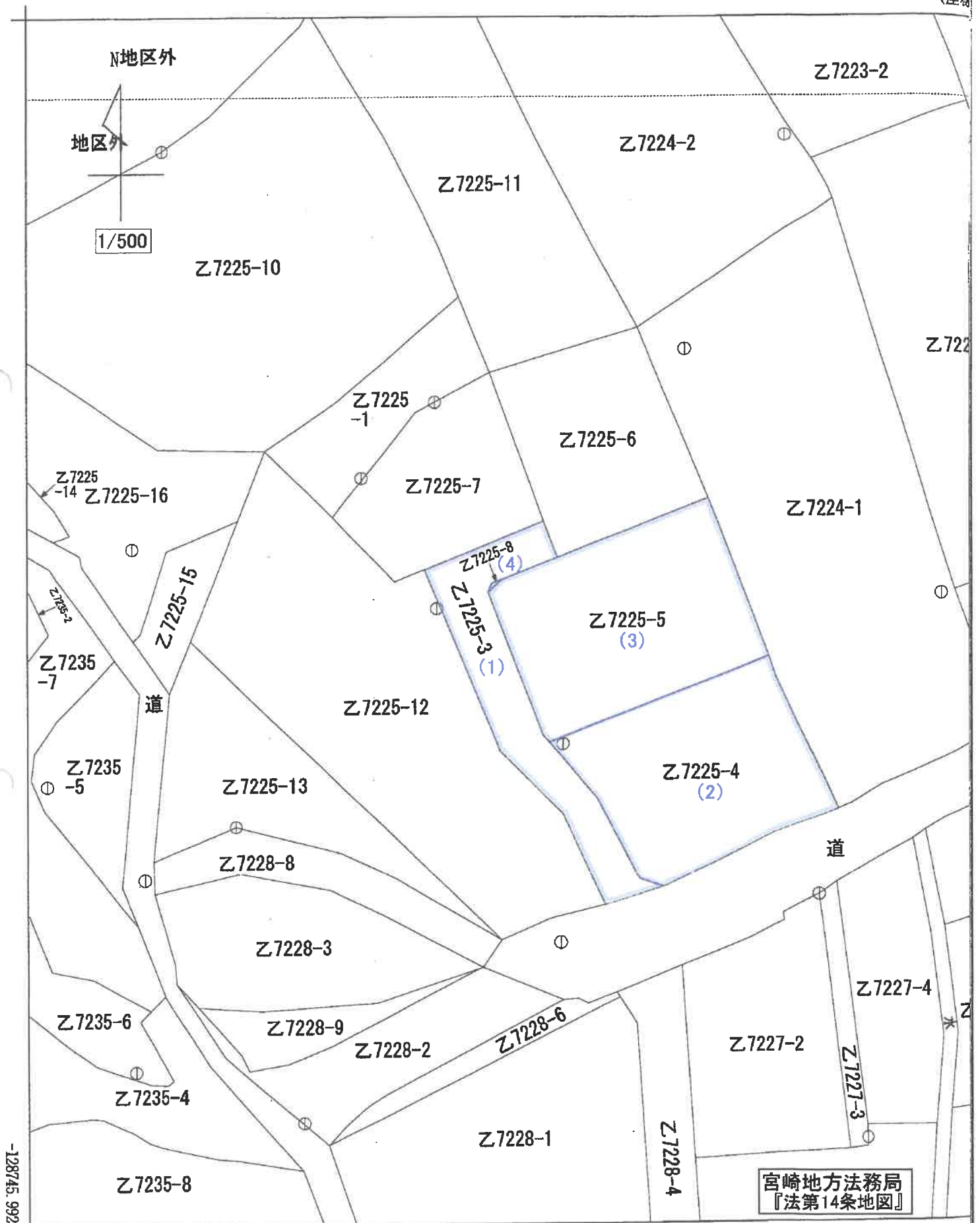
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

法第14条地図

(座標)



宮崎地方法務局
『法第14条地図』

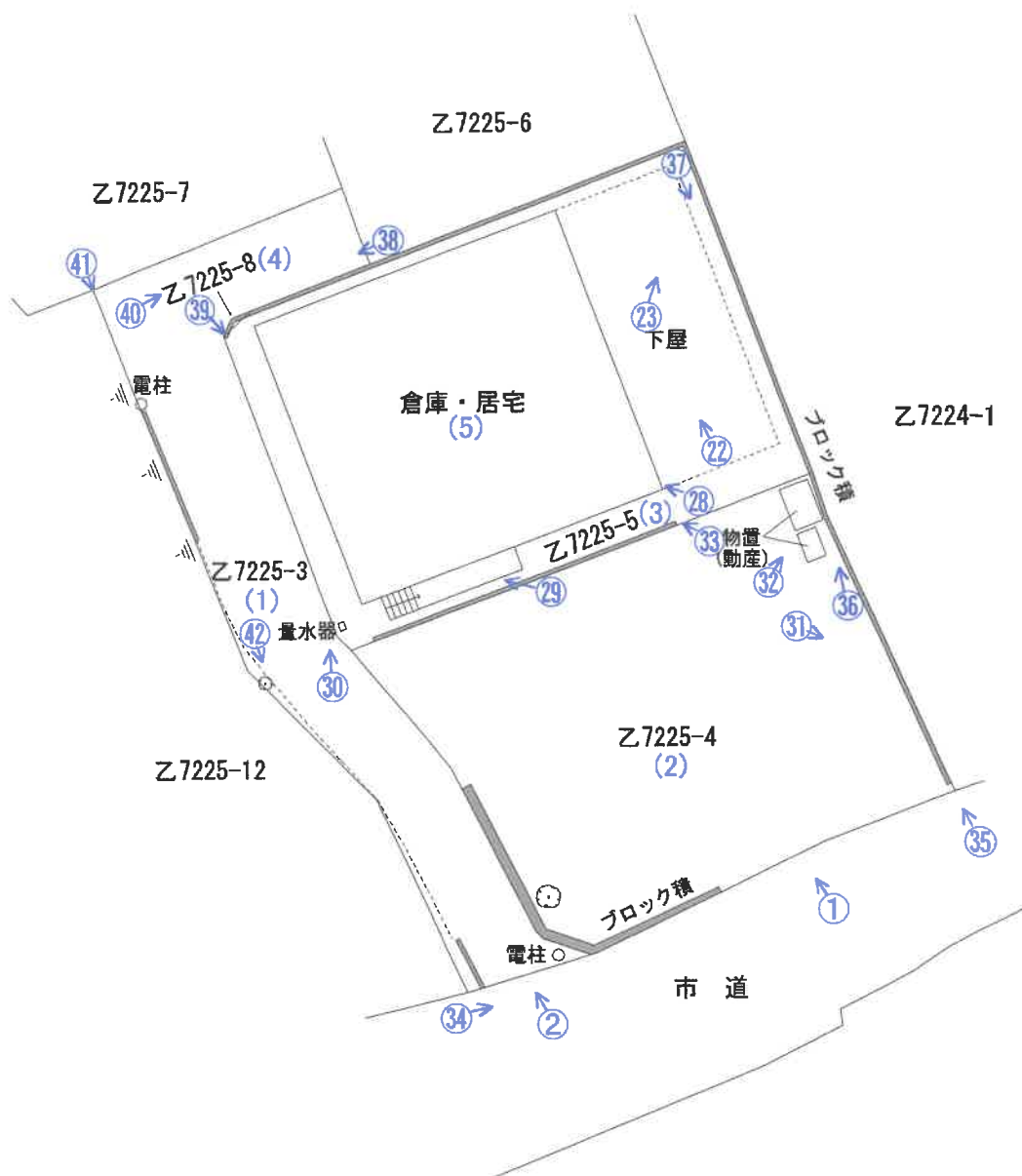
+27651.405

(座標値種別：図上測定)

(6枚目)

土地建物位置関係図

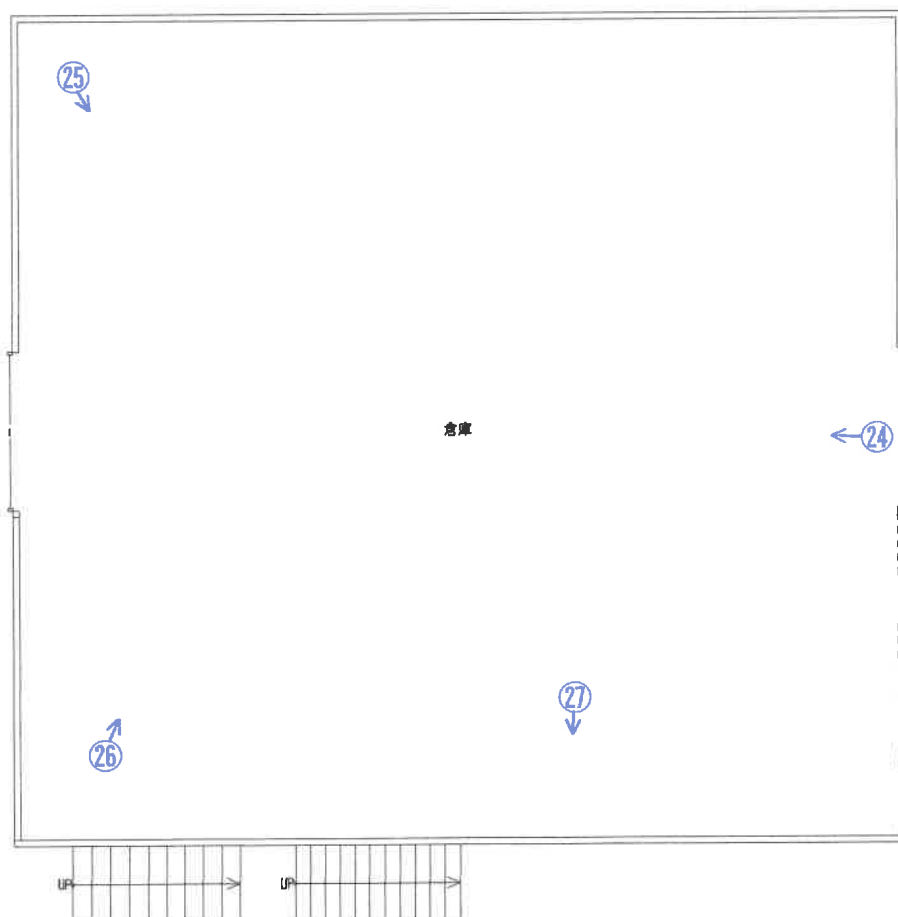
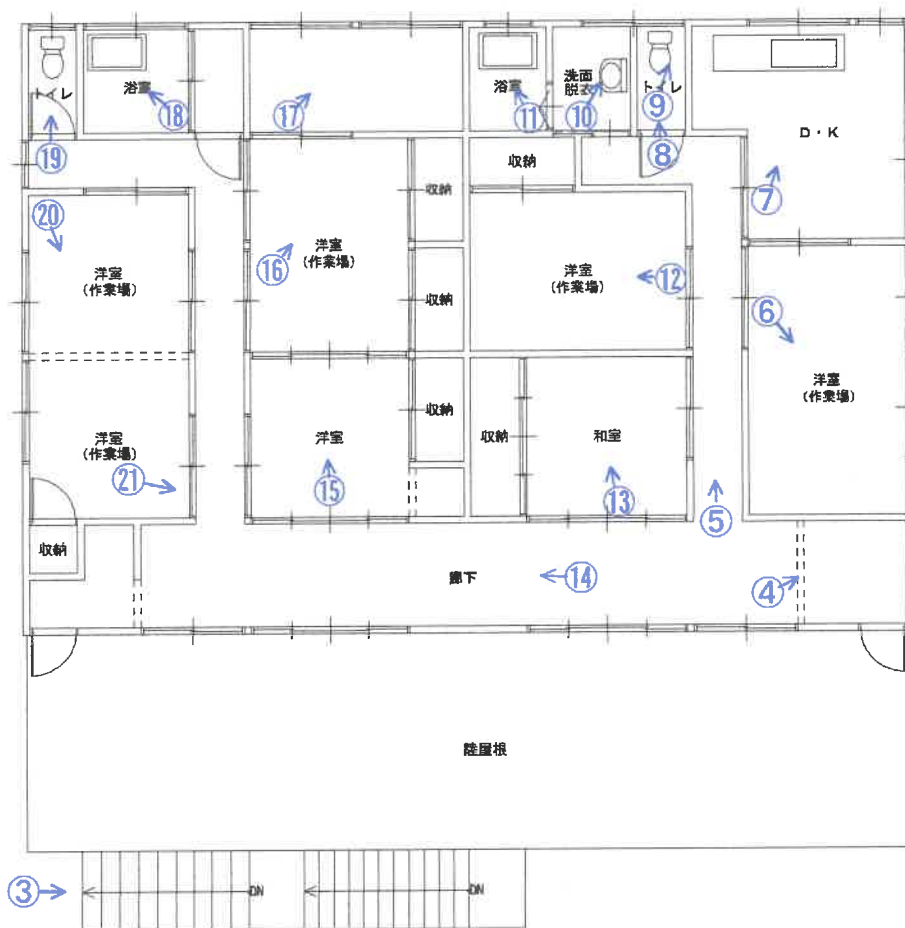
4



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



写真撮影位置・方向 ○→

(8枚目)

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

シミ



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑱



写真⑳



写真㉑



(15枚目)

写真②



写真③



写真④



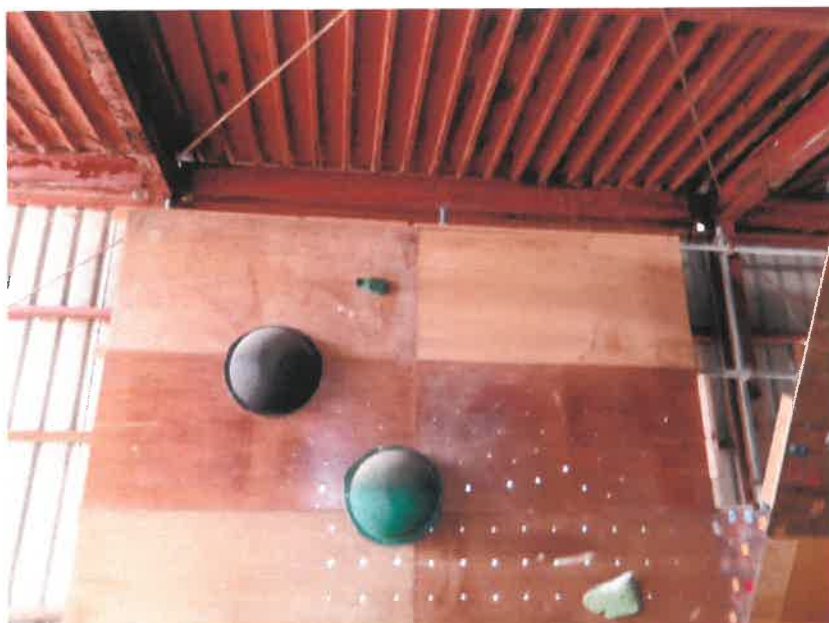
写真②⑤



写真②⑥



写真②⑦



(17枚目)

写真⑳

屋根の腐食



写真㉑

階段の腐食



写真㉒

物件 5

物件 1



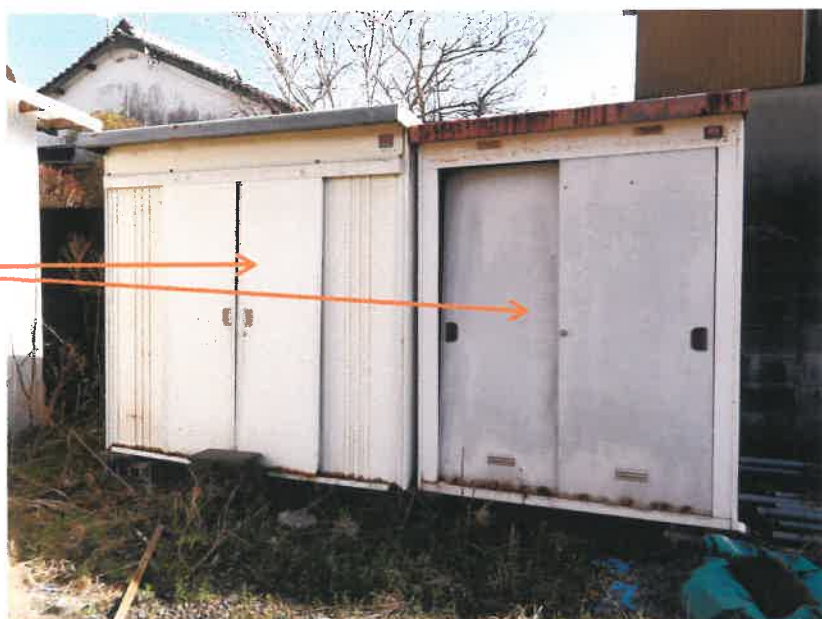
写真③①

物件 2 上の動産類



写真③②

物置



写真③③

物件 5

物件 2

物件 3



写真③④

物件2

電柱

物件1

市道



写真③⑤

物件5

物置

物件2

乙7224番1
の土地



写真③⑥

物件5

物置

乙7224番1
の土地との境界
付近



写真③⑦



写真③⑧



写真③⑨



写真④⑩



写真④⑪



写真④⑫



BIT

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 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
中 武 誠

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1ないし5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3、4の内訳価格は物件5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5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き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 地目 積	宮崎市田野町字学ノ木原 乙7225番3 雑種地 220㎡(持分4分の2)	特記事項欄参照のこと
2	所在地 地目 積	宮崎市田野町字学ノ木原 乙7225番4 宅地 397.75㎡	ほぼ登記記載のとおり
3	所在地 地目 積	宮崎市田野町字学ノ木原 乙7225番5 宅地 436.23㎡	ほぼ登記記載のとおり
4	所在地 地目 積	宮崎市田野町字学ノ木原 乙7225番8 宅地 0.41㎡	ほぼ登記記載のとおり
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市田野町字学ノ木原乙7225番 地5 乙7225番5 倉庫・居宅 鉄骨造陸屋根・瓦葺2階建 1階 240.00㎡ 2階 176.00㎡	ほぼ登記記載のとおり
特 記 事 項			
1	※利用状況について 本土地は共有私道として利用されている。宮崎市建築行政課によると、建築基準法上の「位置指定道路」に該当するとのこと。		
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）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「田野」駅の西方・直線距離約1.1km 宮崎交通「学の木」バス停の西方・道路距離約130m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は宮崎市田野総合支所の西方約800m(直線距離)、一般住宅を主として診療所や工務店等が混在する住宅地域である。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% — 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件	形 状：帯状 境 界：全体的に不明確で要協議。 高低差：西側隣地よりやや高い。	
接面道路の状況	南東側 幅員約7.5m 舗装市道上ノ原学ノ木線	
土地の利用状況等	一部が簡易舗装された共有私道として利用されている。本土地内には電柱が2本存するが、その敷地料等については不明。それらの詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	—	
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：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	宮崎市教育委員会文化財課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	宮崎市環境指導課からの聞き取りによると、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染指定区域には該当しない。また、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出もない。	
特 記 事 項	宮崎市建築行政課によると、本土地は建築基準法上の「位置指定道路」に該当する。 ・指定年月日…昭和53年12月25日 ・指定番号…昭和53年66号 ・指定幅員…4m・6m	

(物件 2 ないし 4 一体)

位 置 ・ 交 通	3 頁に同じ	
付 近 の 状 況	3 頁に同じ	
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 6 0 % 2 0 0 % — 立地適正化計画 (居住誘導区域)
画 地 条 件	間 口 : 約 2 0 m (南東側) 奥 行 : 約 3 5 m 形 状 : ほぼ台形 境 界 : 物件 2、3 の東側と北側はブロック積で概ね確認できるほか、物 件 2 と 3 の境界も同様に確認できる。一方、物件 1、4 との境界 は不明確で要協議。	
接面道路の状況	南東側 幅員約 7. 5 m 舗装市道上ノ原学ノ木線 南西側 幅員 4 m ~ 5 m 一部簡易舗装された共有持分私道 (物件 1 ・ 建築 基準法上の「位置指定道路」に該当)	
土地の利用状況等	物件 2 ないし 4 が一体となった画地で、物件 5 倉庫・居宅の敷地として利用 されている。敷地内には物置 (動産) があるほか、鉄パイプの資材など数多 くの動産が置いてある。それらの詳細については「現況調査報告書」記載の とおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (宮崎市上下水道局によると、本管は東側隣地付近までしか 敷設されておらず、そこからは本件を含む 5 軒が共有する 給水管で本土地まで引き込まれている) 下 水 道 : あり (宮崎市上下水道局によると、南東側市道に本管が敷設され ており、それに接続している) 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 : 特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	宮崎市教育委員会文化財課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該 当しない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	宮崎市環境指導課からの聞き取りによると、土壌汚染対策法に基づく 土壌汚染指定区域には該当しない。また、水質汚濁防止法に基づく有害 物質使用特定施設の届出もない。	
特 記 事 項	物件 2、3 の東側境界には高さ約 1. 5 m (最大約 2 m) 程度のブロック積 と控え壁が設置されているが、一部に亀裂やひび割れ等が見られるため、注 意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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54年9月30日新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根、瓦葺 外 装：サイディングほか 内 装：ビニールクロス、ジュラクほか 天 井：張天井、ボードほか 床：フローリング、土間コンクリートほか 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫・居宅 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：やや劣る 使用資材：やや劣る 施 工：やや劣る
保守管理の状況	老朽化顕著 2階の天井や壁に雨漏りと思われるシミがある。 鉄骨製の外階段や屋根は一部腐食している。 債務者兼所有者代表者によると、建物が一部傾いている可能性がある。 シロアリ被害の可能性がある。 1階倉庫部分にポリエステル樹脂の缶などが置いてある。
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。 ※宮崎市建築行政課で確認したところ、昭和54年の新築時に建築確認は受けているものの、完了検査は受けていないとのこと。

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ないし4一体）

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	持 分 割 合 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	18,500	0.05	220	1.00	4分の2	102,000
2	18,500	0.92	397.75	0.90	1.00	6,093,000
3	18,500	0.92	436.23	0.90	1.00	6,682,000
4	18,500	0.92	0.41	0.90	1.00	6,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宮崎ー4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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+10%

イ 個別格差：物件1…共有持分私道(位置指定道路)0.05

物件2ないし4一体…角地1.02、地積0.90 相乗積0.92

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 持分割合：登記記載による

(2) 建物価格（物件5）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
5	160,000	416.00	0.04	2,662,000

ウ 現価率：経過年数より残価率5%とし、観察減価法（維持管理の状態劣る▲20%）を併用して、下記のとおり0.04と査定した。

耐用年数に基づく方法 $0.05 \times$ 観察減価法 $0.80 = 0.04$

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
3	6,682,000	物件5の 法定地上権	0.40	1.00	2,673,000
4	6,000	物件5の 法定地上権	0.40	1.00	2,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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
1	102,000	-		0.80	0.60	49,000
2	6,093,000	-		0.80	0.60	2,925,000
3	6,682,000	ー) 2,673,000		0.80	0.60	1,924,000
4	6,000	ー) 2,000		0.80	0.60	2,000
5	2,662,000	+) 2,675,000	1.00	0.80	0.60	2,562,000
一括価格 (合計)						7,462,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：老朽化したやや規模の大きな建物で維持管理の状態が劣ること等から需要者が限定されると判断した。

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 宮崎ー4

所 在：宮崎市田野町字宮ノ原甲2815番5

価 格：20,500円/㎡

位 置：JR田野駅500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5.8m市道

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：一般住宅が建ち並ぶ田野総合支所に近い住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度公課証明書による）

物件1…0円

物件2…4,687,086円

物件3…5,140,534円

物件4…4,831円

物件5 327.60㎡…2,125,343円

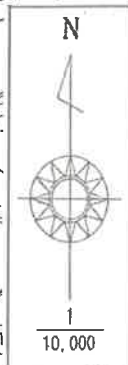
87.60㎡…667,493円

第7 附属資料

- | | | | |
|--------|------------|---------|--------------|
| 1. 位置図 | 2. 法第14条地図 | 3. 建物図面 | 4. 土地建物位置関係図 |
| 5. 間取図 | 6. 写真 | | |

以 上

位置図

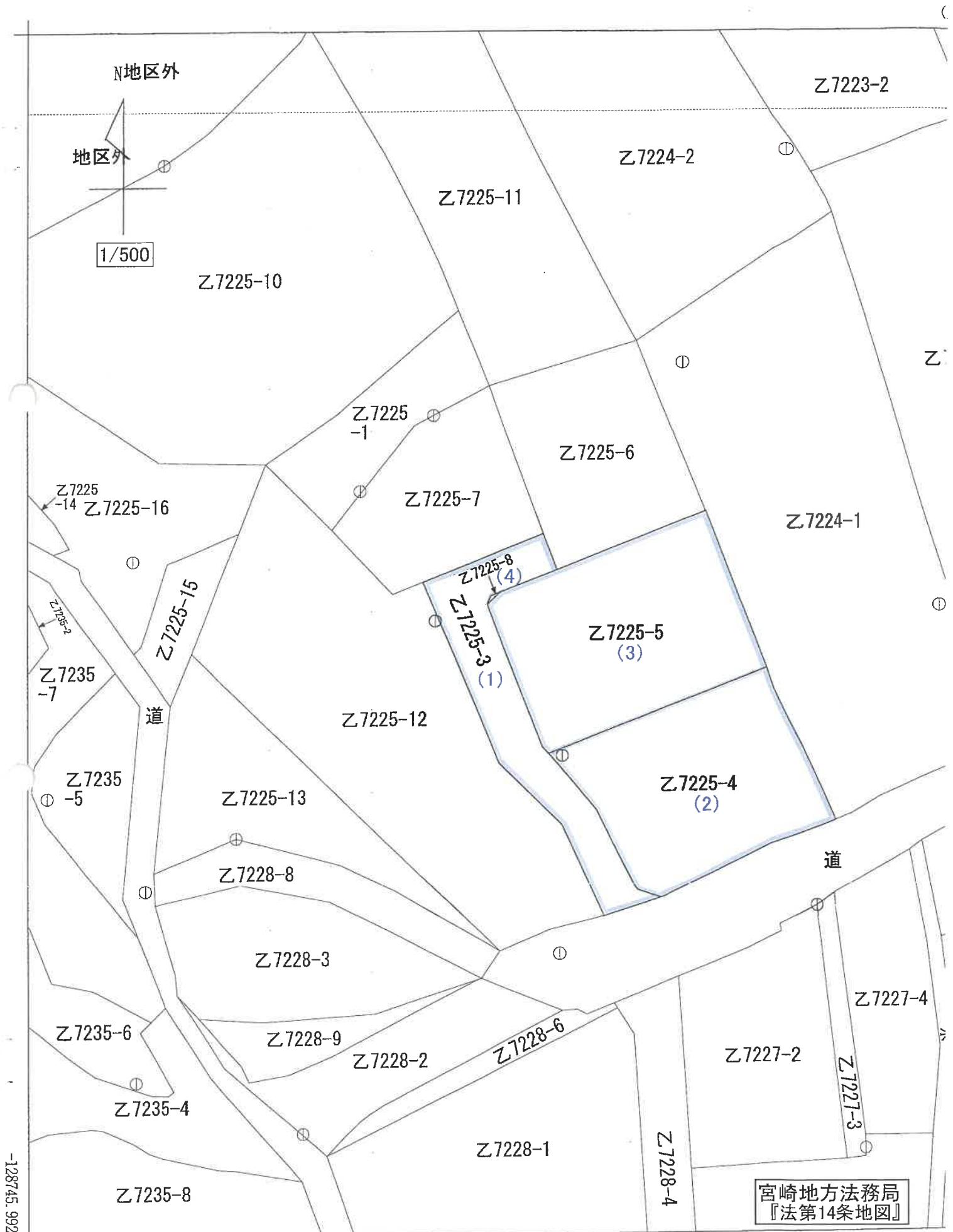


対象不動産

地価公示
宮崎-4

宮崎市田野総合支所
『都市計画図』

法第14条地図

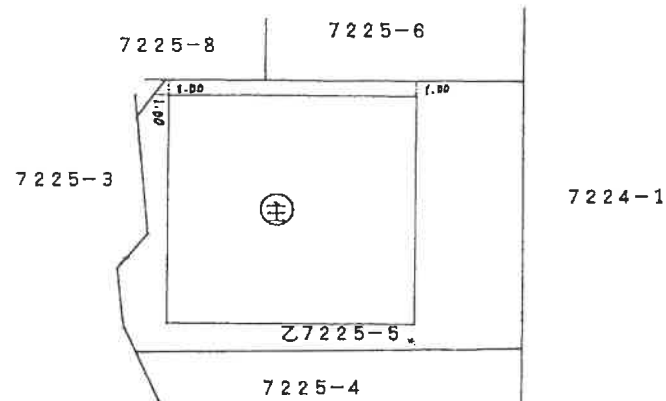
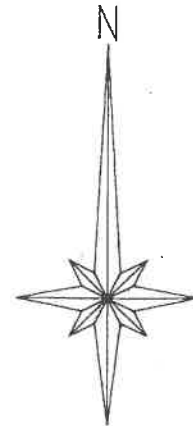


家屋番号	7225番5
------	--------

建 物 図 面

建物の所在	宮崎県田野町字学ノ木原乙7225番地5
-------	---------------------

宮崎市田野町



申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

0508882 (宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

昭和 63. 12. 5

宮崎地方法務局 『建物図面』

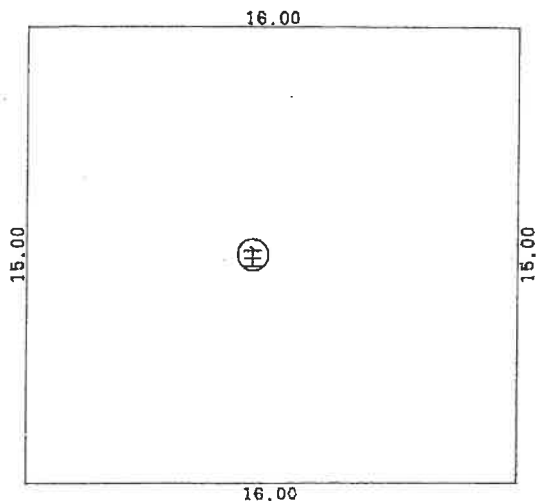
登記年月日：昭和63年12月5日

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。
令和7年1月10日
宮崎地方法務局

登記官

平成63年12月5日登記
各階平面図

1 階



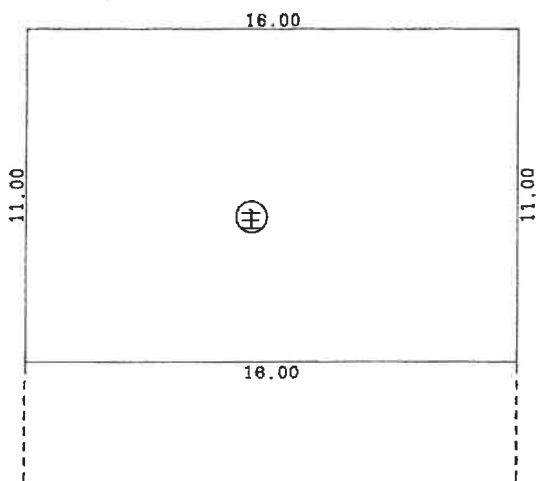
求積表

15.00× 16.00= 240.0000

合 計 240.0000

床面積 240.00 m²

2 階



求積表

11.00× 16.00= 176.0000

合 計 176.0000

床面積 176.00 m²

(昭和 63年 12月 3日作製)

作製者

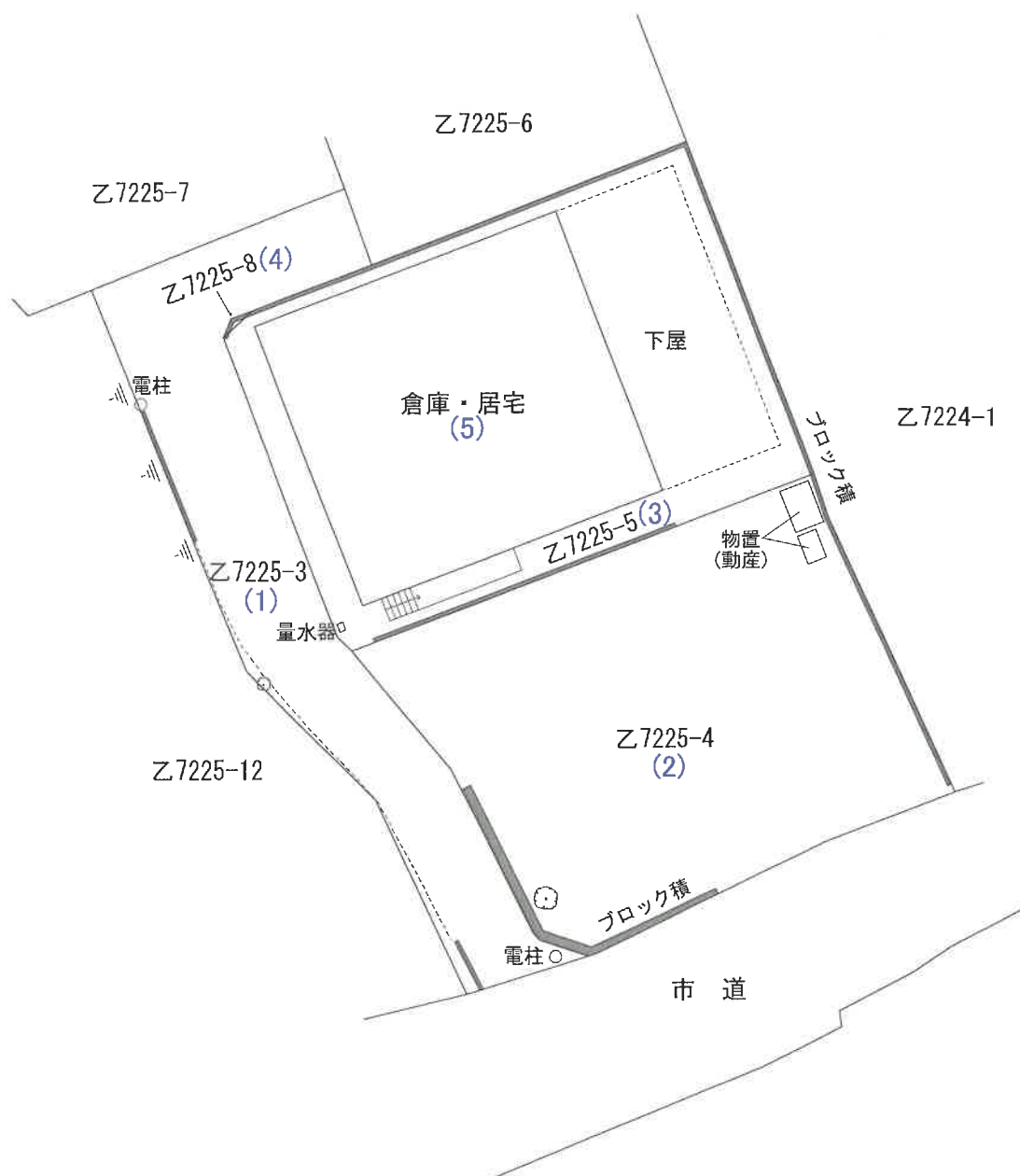
尺 1/250

220010

宮崎地方法務局
『建物図面』

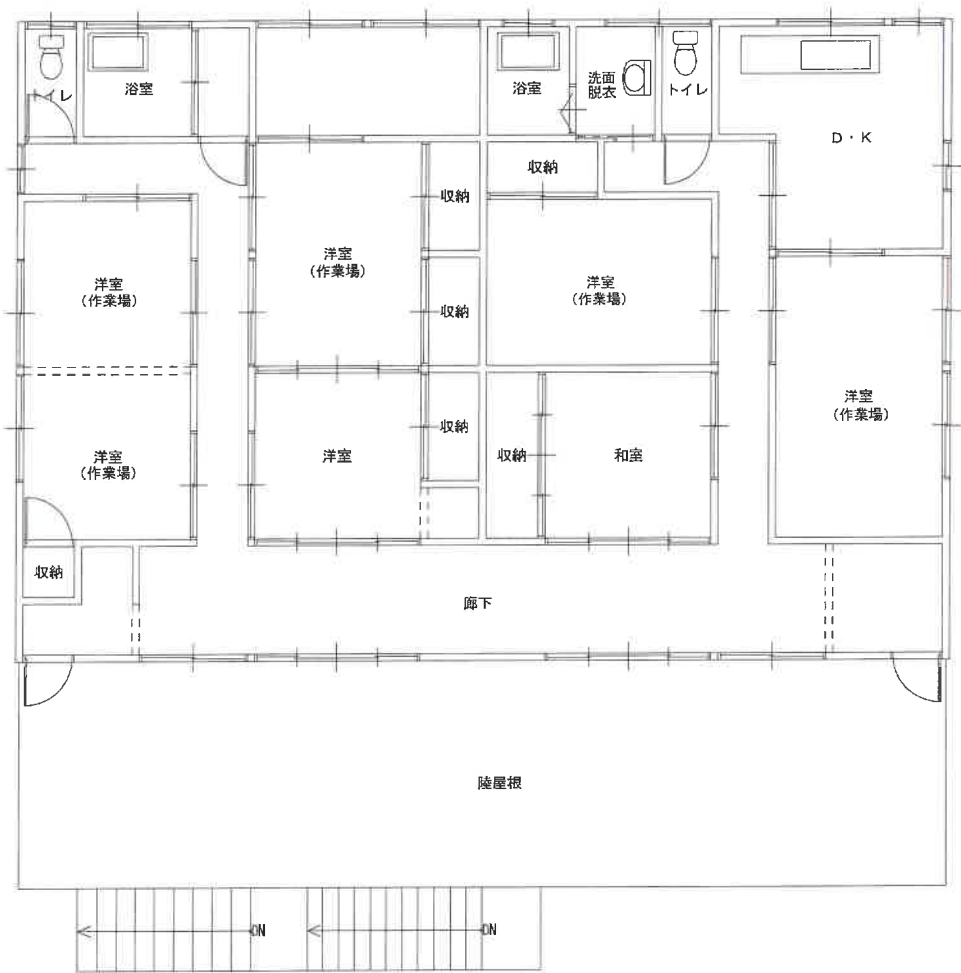
土地建物位置関係図

4

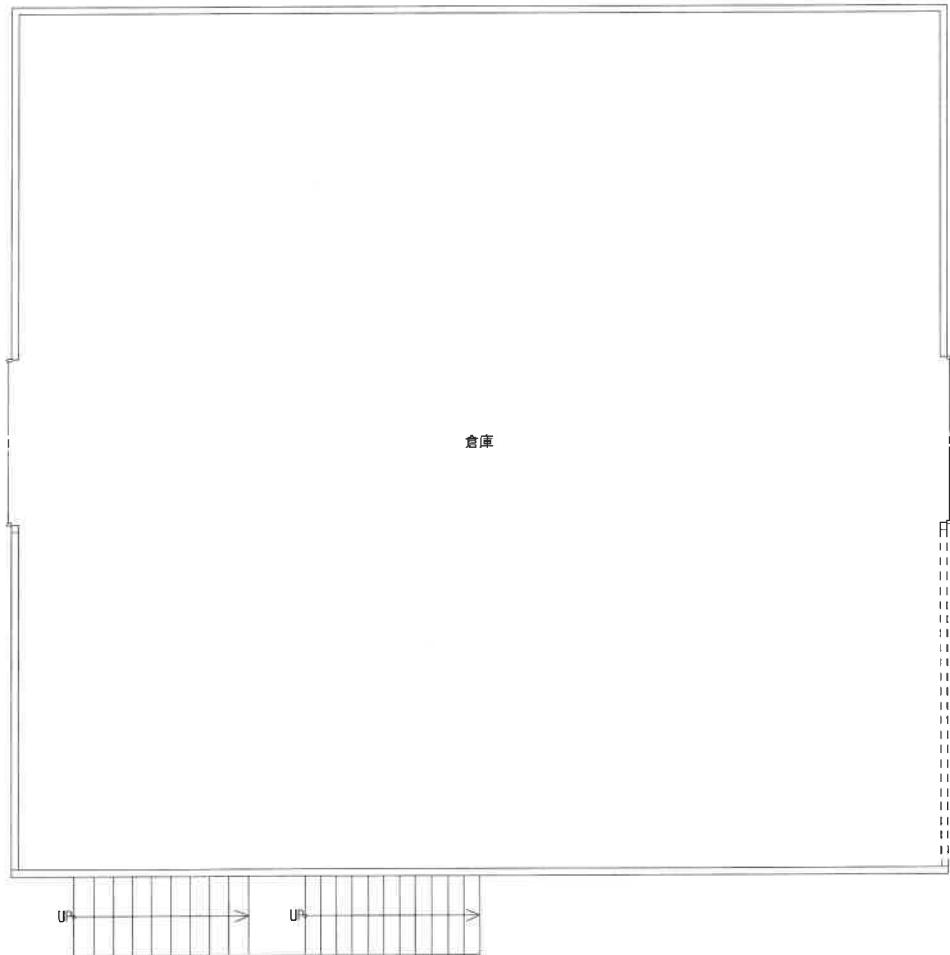


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



2階



1階

物件5

物件1



(南西方より)

物件2

物件5



(北西方より)

物件3
物件4

物件5

物件1



(北西方より)