

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	6,864,000 5,491,200		1,372,800	67,909	9,856
				</	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大塚台東一丁目 42 番地 51、42 番地 48
宮崎市大塚町横立 1395 番地 1、1396 番地 2
宮崎市大塚町池ノ内 1157 番地 9

建物の名称 ル・グラン大塚台

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	19.80 平方メートル
	2 階	882.27 平方メートル
	3 階	806.13 平方メートル
	4 階	806.13 平方メートル
	5 階	806.13 平方メートル
	6 階	806.13 平方メートル
	7 階	806.13 平方メートル
	8 階	731.50 平方メートル
	9 階	657.02 平方メートル
	10 階	567.15 平方メートル
	11 階	502.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚台東一丁目 42 番 51 の 302

建物の名称 302 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 76.54 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宮崎市大塚台東一丁目 42 番 48

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 22.95 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宮崎市大塚台東一丁目42番51

地 目 宅地

地 積 1380.95 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宮崎市大塚町横立1395番1

地 目 宅地

地 積 1175.78 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 宮崎市大塚町横立1396番2

地 目 宅地

地 積 78.63 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宮崎市大塚町池ノ内1157番9

地 目 宅地

地 積 609.19 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 宮崎市大塚町池ノ内1157番8

地 目 宅地

地 積 526.48 平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67万4575分の7654

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 30 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大塚台東一丁目 42 番地 51、42 番地 48
宮崎市大塚町横立 1395 番地 1、1396 番地 2
宮崎市大塚町池ノ内 1157 番地 9

建物の名称 ル・グラン大塚台

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

床 面 積	1 階	19.80 平方メートル
	2 階	882.27 平方メートル
	3 階	806.13 平方メートル
	4 階	806.13 平方メートル
	5 階	806.13 平方メートル
	6 階	806.13 平方メートル
	7 階	806.13 平方メートル
	8 階	731.50 平方メートル
	9 階	657.02 平方メートル
	10 階	567.15 平方メートル
	11 階	502.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大塚台東一丁目 42 番 51 の 302

建物の名称 302 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 76.54 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宮崎市大塚台東一丁目 42 番 48

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 22.95平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宮崎市大塚台東一丁目42番51

地 目 宅地

地 積 1380.95平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 宮崎市大塚町横立1395番1

地 目 宅地

地 積 1175.78平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 宮崎市大塚町横立1396番2

地 目 宅地

地 積 78.63平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 宮崎市大塚町池ノ内1157番9

地 目 宅地

地 積 609.19平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 宮崎市大塚町池ノ内1157番8

地 目 宅地

地 積 526.48平方メートル

(敷地権の表示)

物 件 目 録

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 67 万 4 5 7 5 分の 7 6 5 4

令和7年(ケ)第55号
令和7年8月6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 (一棟の建物の表示)

所 在	宮崎市大塚台東一丁目 42番地51、42番地48 宮崎市大塚町横立 1395番地1、1396番地2 宮崎市大塚町池ノ内 1157番地9
建物の名称	ル・グラン大塚台
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
床 面 積	1階 19.80平方メートル 2階 882.27平方メートル 3階 806.13平方メートル 4階 806.13平方メートル 5階 806.13平方メートル 6階 806.13平方メートル 7階 806.13平方メートル 8階 731.50平方メートル 9階 657.02平方メートル 10階 567.15平方メートル 11階 502.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	大塚台東一丁目 42番51の302
建物の名称	302号
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	3階部分 76.54平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	宮崎市大塚台東一丁目42番48
地 目	宅地
地 積	22.95平方メートル
土地の符号	2
所在及び地番	宮崎市大塚台東一丁目42番51
地 目	宅地
地 積	1380.95平方メートル

土地の符号	3
所在及び地番	宮崎市大塚町横立1395番1
地目	宅地
地積	1175.78平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	宮崎市大塚町横立1396番2
地目	宅地
地積	78.63平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	宮崎市大塚町池ノ内1157番9
地目	宅地
地積	609.19平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	宮崎市大塚町池ノ内1157番8
地目	宅地
地積	526.48平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号	1・2・3・4・5・6
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	67万4575分の7654

(区分所有建物用1)

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)	
建物	物件1	
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:	
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9980 円 修繕積立金 12280 円 駐車場代 4000 円 その他(自治会費、水道料、インターネット関係令和7年9月分合計) 8991円	令和7年8月28日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 日～ 同年 月 日まで 計 円
管理費等照会先	東福互光株式会社宮崎営業所	
その他の事項	駐車場は82番で建物の買受人は継続して使用できる。 ペットの飼育は不可。	
敷地権	符号1・2・3・4・5・6・	
概況地目	☒ 宅地 (符号1・2・3・4・5・6)	
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1・2・3・4・5・6) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 67万4575分の7654	
執行官保管の仮処分	☒ ない	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 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	

(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)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(賃借人))の陳述		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権	
占有開始時期	令和5年3月16日ころ	
最初の契約等	契約日	令和5年3月16日ころ
	期間	令和5年3月16日から ■令和6年3月15日まで1年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 85,000円（毎月末日限り 翌月分振込による支払） ☐ 前払（ ）分（ ）円 ☐ 相殺（ ）分（ ）円	
敷金・保証金	☐ ない ■ある（■敷金 85,000円 ☐ 保証金（ ）円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	Aとの契約では賃料は付属駐車場代込み	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■ B (物件 1 占有者)	1 物件 1 建物には、賃貸契約をして私と家族が住んでいます。今年で 3 年目です。 2 共益費等の滞納はありません。最近は、管理組合に直接支払うようになった分もあります。 3 物件 1 建物の不具合としては、玄関ドアの建付けが悪いのと、洗面台の排水溝の蓋が閉まりきらないことくらいです。 4 物件 1 はシロアリ被害や雨漏りはありませんが、マンションのエントランスで雨漏りしたことがあったと思います。 5 このマンションは現在改修工事中ですが、通常は騒音はありません。 6 駐車場は 8 2 番です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件1の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件1の敷地は、前面市道とは側溝等により概ね明確、東側は仕切り等がなく公園（1157番10）との境界がやや不明確、それ以外の隣接地との境界は境界プレート、間知ブロック、擁壁等により概ね明確である。
- 3 本件物件1は、所有者Aと賃貸借契約を締結したBが居住し占有している。
- 4 物件1建物内は、概ね整理されており、Bの所有する家財道具等が存する。
また、見える範囲では大きな損傷は見られなかった。Bからは、雨漏りやシロアリ被害はないが、玄関ドアや洗面台の排水溝の不具合があると聴取した。
- 5 物件1建物のあるマンションのエントランスで、雨漏りがあったようだと聴取した。
- 6 物件1建物のあるマンションは、現在改修工事中であり、全体像が撮影できなかった。
- 7 B所有のAとの契約書によると、使用駐車場は82番で駐車料は部屋の賃料に込みと記載されているが、管理会社の回答によると、駐車場は82番で、駐車料は管理費等に含まれており、買受人は引き続き駐車場を使用できるとのことである。
- 8 照会に対する管理会社の回答によると、本件マンションは、ペットの飼育は不可とのことである。
- 9 現時点で判明している占有関係は、3枚目4枚目記載のとおり認定した。

(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)

(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7日(木) 9:00-9:15(15)	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8月13日(水) 17:15-17:30(15)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年8月14日(木) 9:00-9:15(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地の登記情報徴求
令和7年8月20日(水) 15:50-16:45(55)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、Bか ら聴取
令和7年8月25日(月)	当庁	管理費等の調査(ファクシミリ)

(特記事項)

☒ 令和 7年 8月20日
物件1は不在で施錠されていることが予測されたので、解錠技術者を同行した。

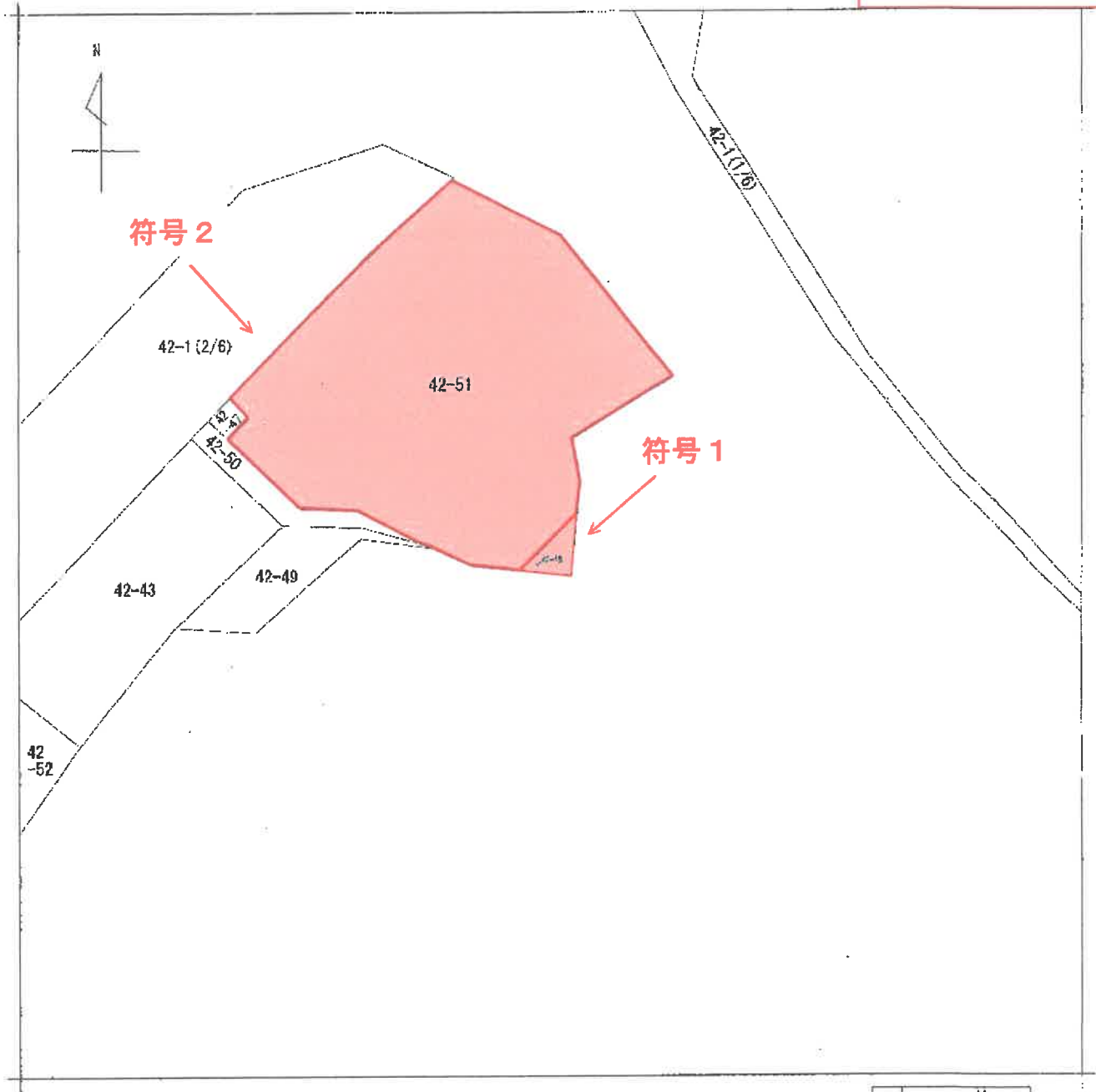
☐ 令和 年 月 日

☐ 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

(7枚目)

公 図 写



請求部	所在	宮崎市大塚台東一丁目				地番	42番48			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		連係系 番号又は 記号		分類	地区(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月26日
宮崎地方裁判所

請求番号：46 1
(1/1)

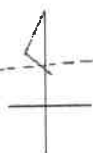
登記官



(A 3 版を A4 版に縮小)

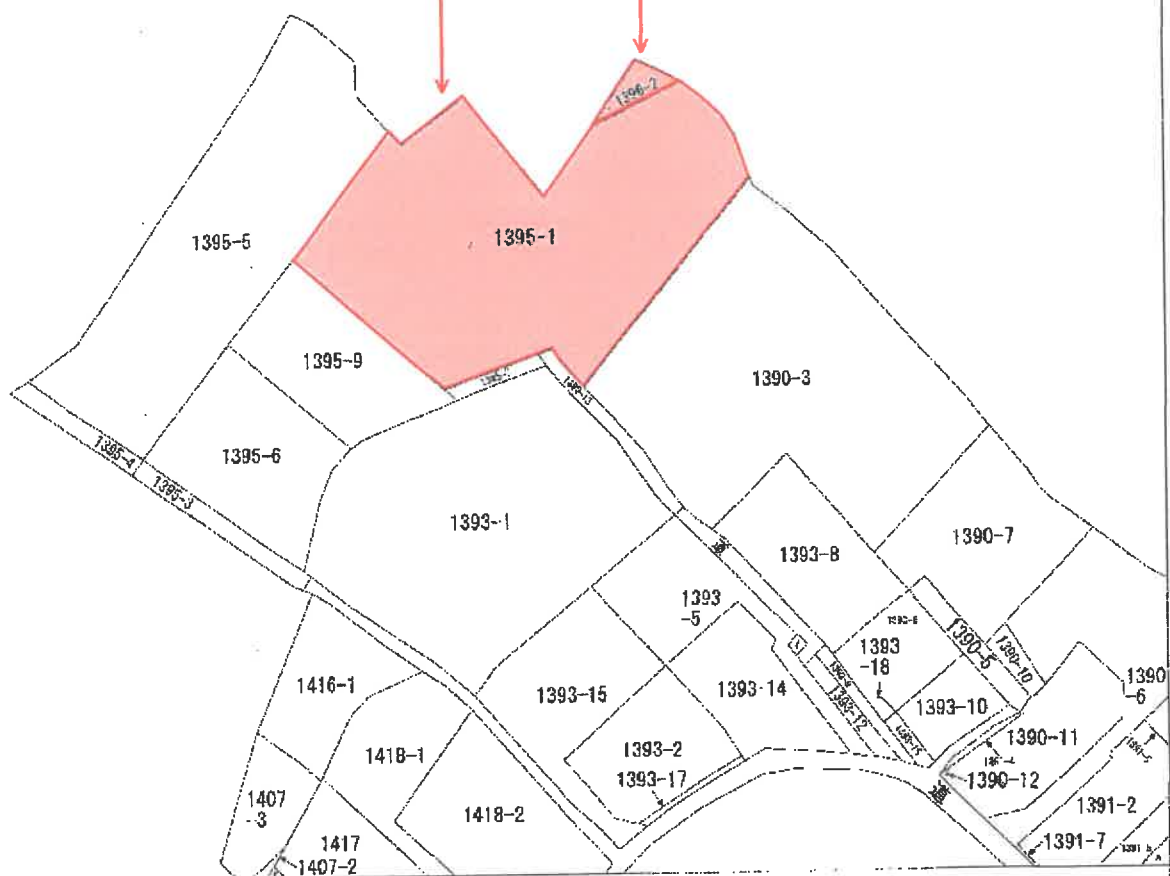
公 図 写

1393-11 1391-1
1414 2

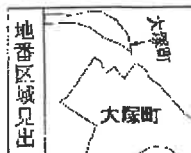


符号 3

符号 4



(注) 地図に準ずる図面に、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の變遷を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	宮崎市大塚町横立				地 番 1395番1				
出 縮 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地区に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和46年12月25日				備 付 年 月 日 (原図)			備 考		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

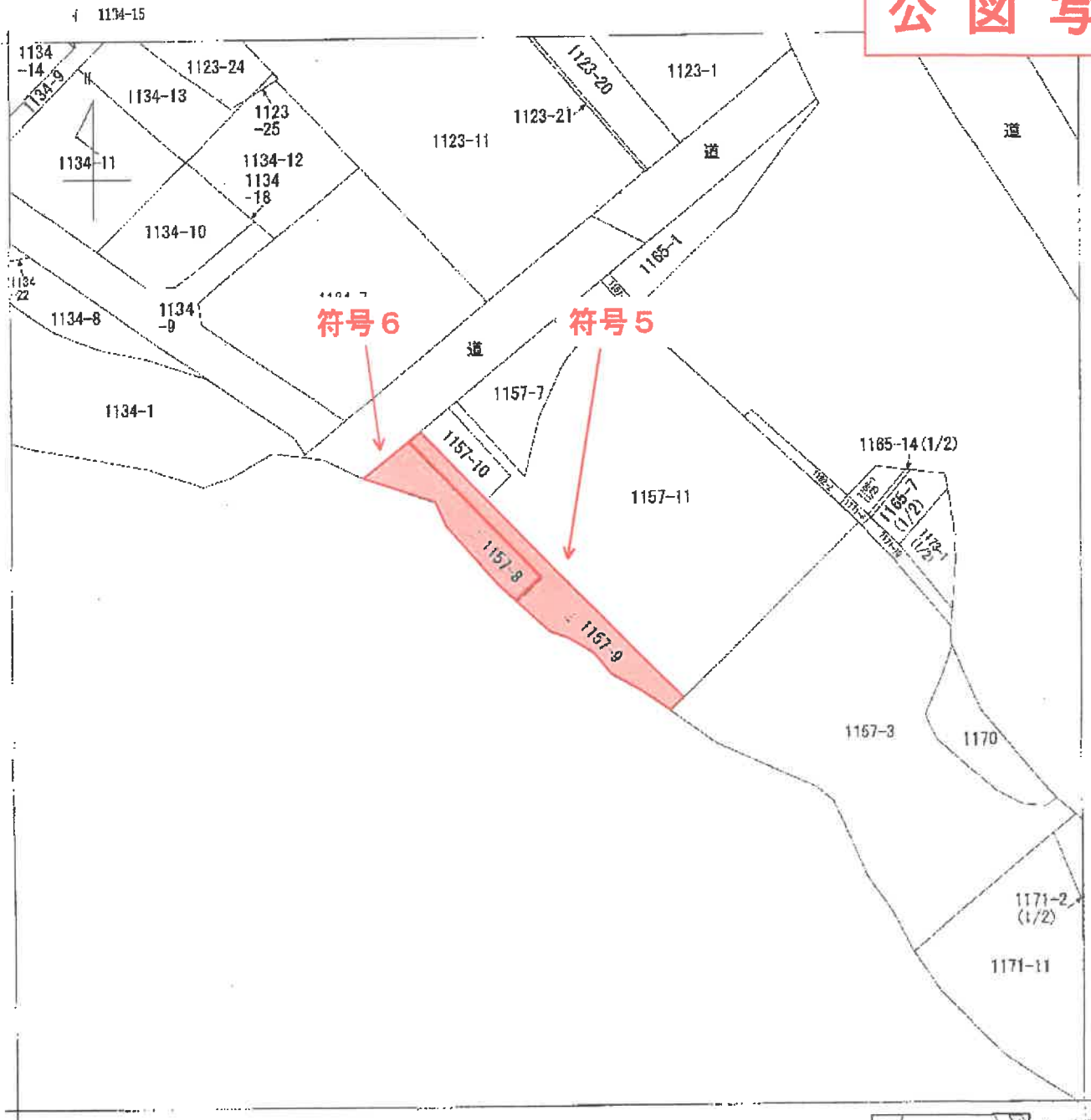
令和7年6月25日
宮崎地方法務局

請求番号：46-3
(1/1)

登記官

(A 3 版を A 4 版に縮小)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	宮崎市大塚町池ノ内		地 番	1157番9	
出 方	尺 寸	精 度	区 分	座 標 系	分 類	類 別
方 向	不 明	区 分		文 字 記 号	地図に準ずる図面	旧土地台帳附属地図
作 成	昭和46年12月25日			備 付	補 記 項	
年 月 日				年 月 日 (原図)		

これは地図に準ずる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6月26日
宮崎地方法務局

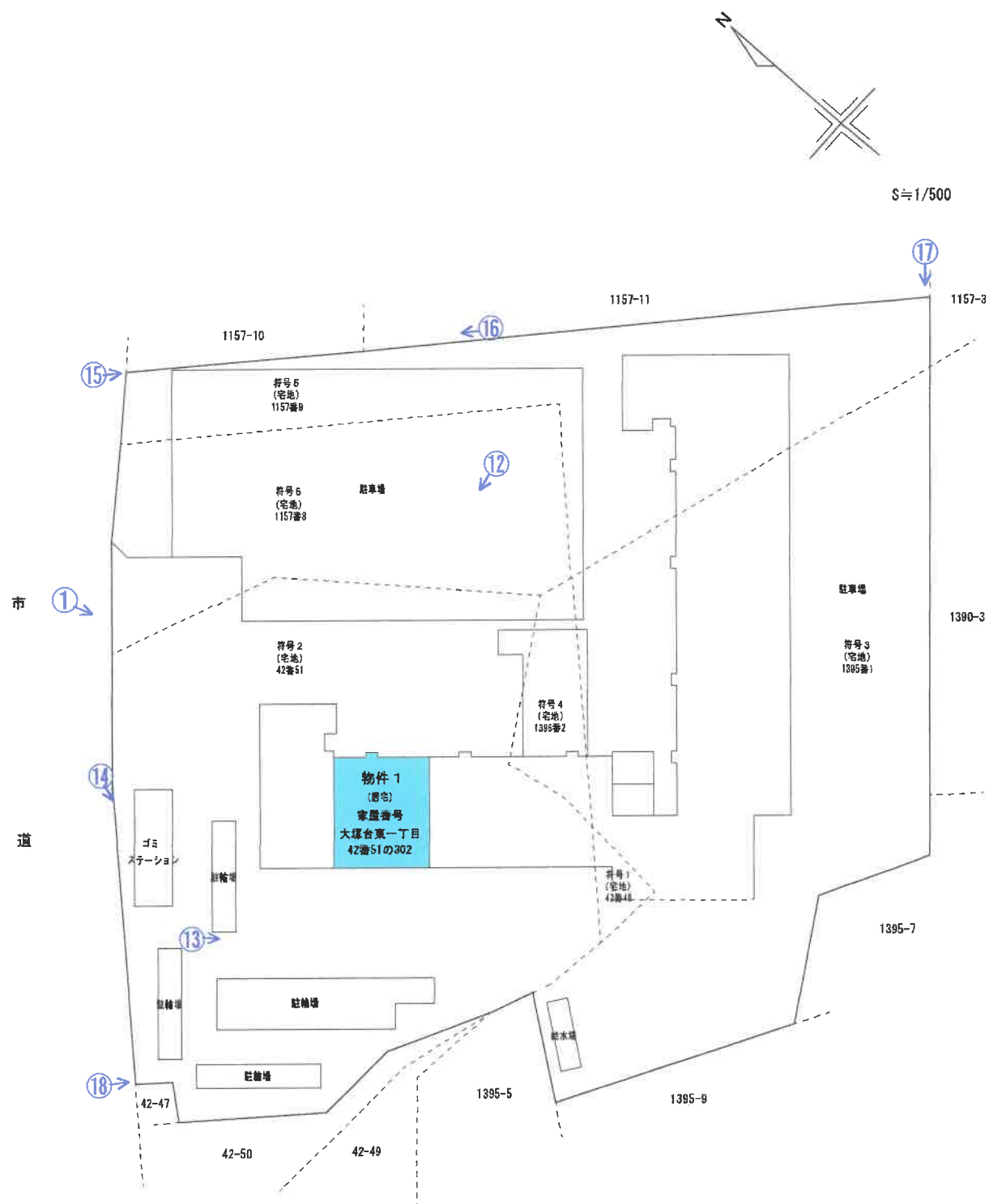
請求番号：46 6
(1/1)

登記官

(10枚目)

(A3版をA4版に縮小)

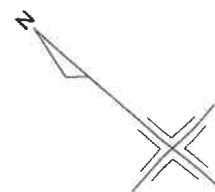
土地建物位置関係図



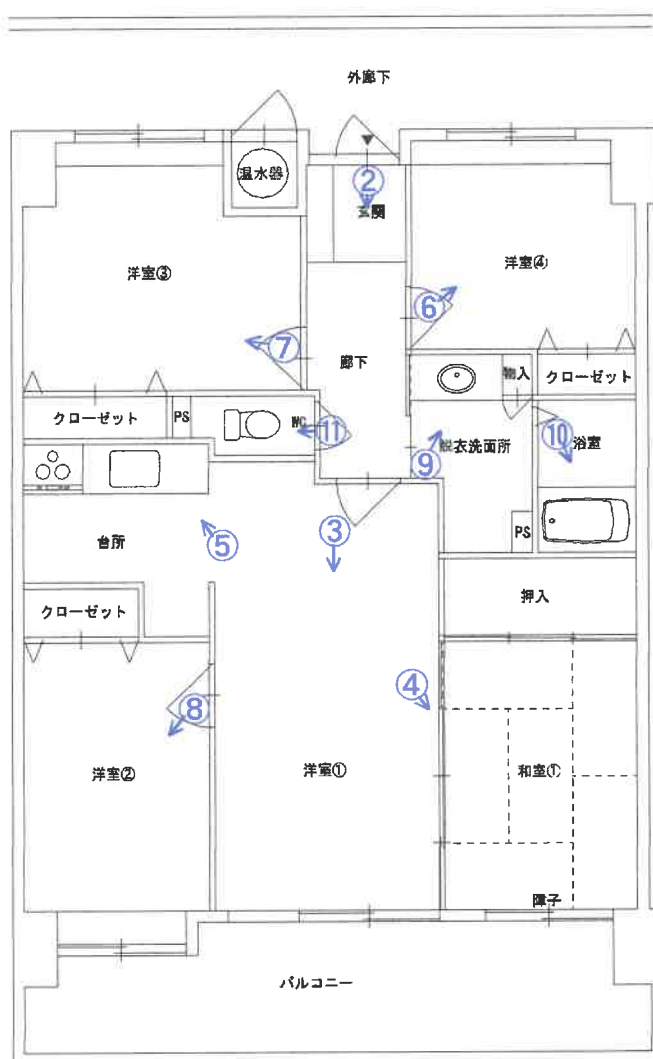
写真撮影位置・方向 ○➡

* 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



縮小図



写真撮影位置・方向 ○➤

写真①

エントランス付近



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

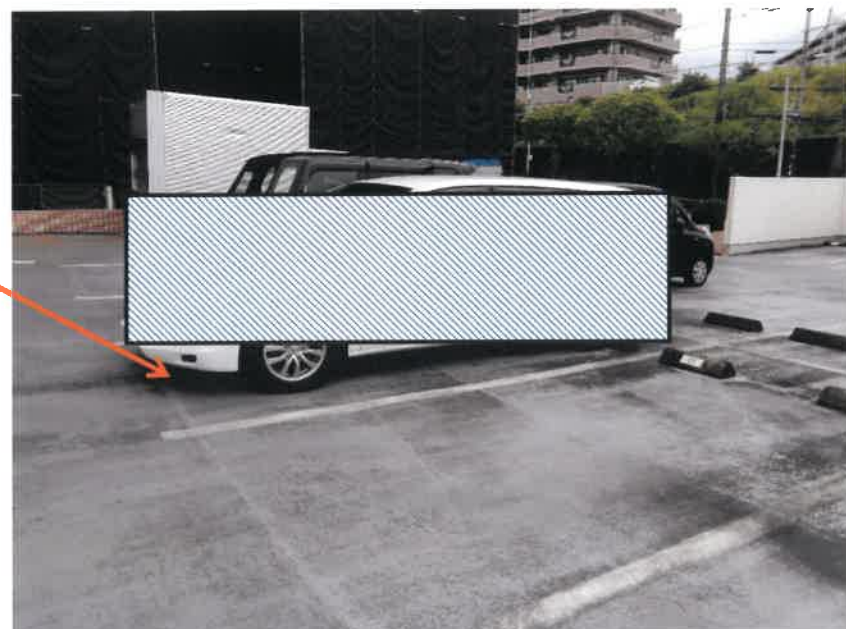


写真⑪



写真⑫

駐車場



写真⑬

駐輪場



写真⑭

ゴミステーション



写真⑮

目的外土地
(1157番10)



敷地付近
(1157番9)

写真⑯

敷地付近
(1157番9)



写真⑰



写真⑱

敷地付近
(42番51)

目的外土地
(42番47)





令和 7 年 (ケ) 第 55 号

令和 7 年 8 月 20 日 現地調査

令和 7 年 9 月 5 日 評価

現地調査担当 佐藤 正善 執行官

宮崎地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭 印

第1. 評 価 額

番号	評 価 額
物件 1	金 6,864,000 円

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、調査日以後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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	宮崎市大塚台東一丁目42番地51 宮崎市大塚台東一丁目42番地48 宮崎市大塚町横立1395番地1 宮崎市大塚町横立1396番地2 宮崎市大塚町池ノ内1157番地9	
	建物の名称	ル・グラン大塚台	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	床 面 積	1階 19.80㎡ 2階 882.27㎡ 3階 806.13㎡ 4階 806.13㎡ 5階 806.13㎡ 6階 806.13㎡ 7階 806.13㎡ 8階 731.50㎡ 9階 657.02㎡ 10階 567.15㎡ 11階 502.69㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	大塚台東一丁目 42番51の302	
	建物の名称	302号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3 階部分 76.54㎡	

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	1 宮崎市大塚台東一丁目42番48 宅地 22.95㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	2 宮崎市大塚台東一丁目42番51 宅地 1380.95㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	3 宮崎市大塚町横立1395番1 宅地 1175.78㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	4 宮崎市大塚町横立1396番2 宅地 78.63㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	5 宮崎市大塚町池ノ内1157番9 宅地 609.19㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	6 宮崎市大塚町池ノ内1157番8 宅地 526.48㎡	
	土地合計	3793.98㎡	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1・2・3・4・5・6 所有権 67万4575 分の 7654	
番号	特 記 事 項		
1	公図と現況が若干異なる。航空写真及び現況での検尺によると、地積測量図、建物図面の形状に近いものと思料する。敷地内には未登記のゴミステーション(鉄筋コンクリート造平家建：約25.96㎡)、及び駐車場(鉄筋コンクリート造平家建：約680.04㎡)が存する。なお、当該面積は、管理会社から取得した建物竣工図の複写図より概測したものであり、詳細については別途測量を要する。		

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

位 置 ・ 交 通	日豊本線『宮崎』駅の北西方 道路距離約4.3km 最寄バス停『大塚池ノ内』の西方・約0.3km（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	宮崎駅西部の、マンション、共同住宅、スーパー等も見られる商業地域である。幹線道路に面しているため、各種郊外型店舗が建ち並び生活利便性に優る地域現況にある。	
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：都市計画区域 市街化区域	
	用 途 地 域：第二種中高層住居専用地域 立地適正化計画区域 居住誘導区域	
	建 蔽 率：60%	
	容 積 率：200%	
	防 火 規 制：なし	
	その他の規制：なし	
画 地 条 件	間 口：約61.0m	
	奥 行：約69.0m	
	形 状：概ね整形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約16m舗装市道に等高に接面する中間画地。なお、前面道路は南西から北東に向かって下る坂道である。	
土地の利用状況等	評価対象建物を含む一棟の区分所有建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：あり	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年8月18日時点)
	洪水ハザード：特になし	
	高潮ハザード：特になし	
	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 (令和7年8月18日時点)
	地形分類：山地斜面等	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年8月18日時点)
埋蔵文化財の有無 及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土 壌 汚 染 の 有 無 及びその状態	2010年の住宅地図、航空写真、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	前面市道との境界は境界杭等は確認できなかったものの、側溝で仕切られ概ね明瞭である。東側隣地(1157番10：宮崎市の公園)との境界は、仕切り等がなくやや不明瞭である。それ以外の隣接地との境界は数か所境界プレート等が確認でき、間知ブロック、擁壁等により仕切られ概ね明瞭である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ル・グラン大塚台
建 物 の 用 途	居宅（総戸数： 87 戸）
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7年1月27日新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：14年 経済的全耐用年数：45年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
仕 様	屋 根：陸屋根防水仕上げ
	外 壁：タイル貼り等
	そ の 他：特になし
設 備 等	エレベーター： 2 基
	オートロック： 有
	駐 車 場： 93 台
	集 会 場： 有
	管 理 人 室： 有
	そ の 他：ラウンジスペース・駐輪場・ゴミステーション・防犯カメラ・宅配ボックス
建 物 の 品 等	使 用 資 材： 普通
	施 行 状 態： 普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合：有（名称：ル・グラン大塚台管理組合）
	管 理 方 式：委託管理（全部委託 日勤）
	管 理 会 社：東福互光株式会社 宮崎営業所
管 理 の 状 態	外観は特段の損傷等は見受けられず経年劣化相当であり、維持管理の状態は普通である。2025年8月現在、大規模修繕工事が行われている。
特 記 事 項	ペットは不可である。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建
位	置	3 階 （ 302 号室） 主要開口部の方位： 南西 向き
床	面	積 76.54㎡ （登記簿面積）
間	取	り 4LDK
仕	様	天 井：ビニールクロス等
		床：クッションフロア・畳
		内 壁：ビニールクロス等
		設 備：給排水等
		そ の 他：オール電化
保 守 管 理 の 状 態		概ね良好な維持管理の状態である。賃借人への間取りによると、玄関ドアの建付が悪く、開閉時に引っ掛かるとのことである。また、脱衣所の洗面台の排水栓の開閉に問題があり使用できない状態にあるとのことである。
管	理	費 等
		管 理 費： 9,980 円（月額） 滞納額： -
		修 繕 積 立 金： 12,280 円（月額） 滞納額： -
		駐 車 場 代 金： 4,000 円（月額） 滞納額： -
		そ の 他： 0 円（月額） 滞納額： -
		遅 延 損 害 金： 0 円
		滞 納 額 及 び 遅 延 損 害 金：（ 令和7年8月28日 現在合計 ） 0 円
専 有 部 分 の 特 殊 状 況 等		現況調査報告書の通り
特 記 事 項		

第5. 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

1 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。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
250,000	76.54	0.311	5,950,000

(ウ) 現 価 率 : (経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数) × (1 - 観察減価率)
 (14年 ÷ 45年) × (1 - 0.00) = 0.311

観察原価率：若干の摩耗・損傷等があるが、概ね通常使用の範囲と判定した。

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
62,300	0.980	3,793.98	1.00	7654 / 674575	2,630,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：概ね整形 0.98 相乗積 0.980

(ウ) 地 積：登記簿数量による

(エ) 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) 敷 地 権 割 合：登記簿上の敷地権割合による。

3. 評価額の決定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ
5,950,000	2,630,000	1.00	8,580,000

ウ 個別格差 : 一棟のマンション内における階層・位置・品等程度等の効用格差を考慮して査定した。

(2) 評価額

上記で求めた価格に、占有減価修正、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

敷地権付 建物価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
8,580,000	1.00	1.00	0.80	1.00	—	6,864,000

イ 占有減価修正 : 必要なし

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : 必要なし

カ その他の控除減価(敷金等) : 補正なし

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号：宮崎(県)5-15	
所 在	：宮崎市大塚町池ノ内1181番1外
価 格	：84,800円/㎡
位 置	：宮崎 3.9km
価 格 時 点	：令和6年7月1日
地 積	：1844.00㎡
供 給 処 理 施 設	：水道・下水
接 面 道 路	：南西15m市道
用 途 指 定 等	：都市計画区域 準工業地域 (建蔽率：60%、容積率：200%)
地 域 の 概 要	：中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

(2) 固定資産税評価額 (令和7年度公課証明書による)

物件1	土地	：127,239,770 円(敷地全体)
	建物	：4,764,916 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
宮崎(県)5-15	84,800	$\times \frac{(102.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(139.0)}$	$\div 62,300$

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：標準的画地：1.00

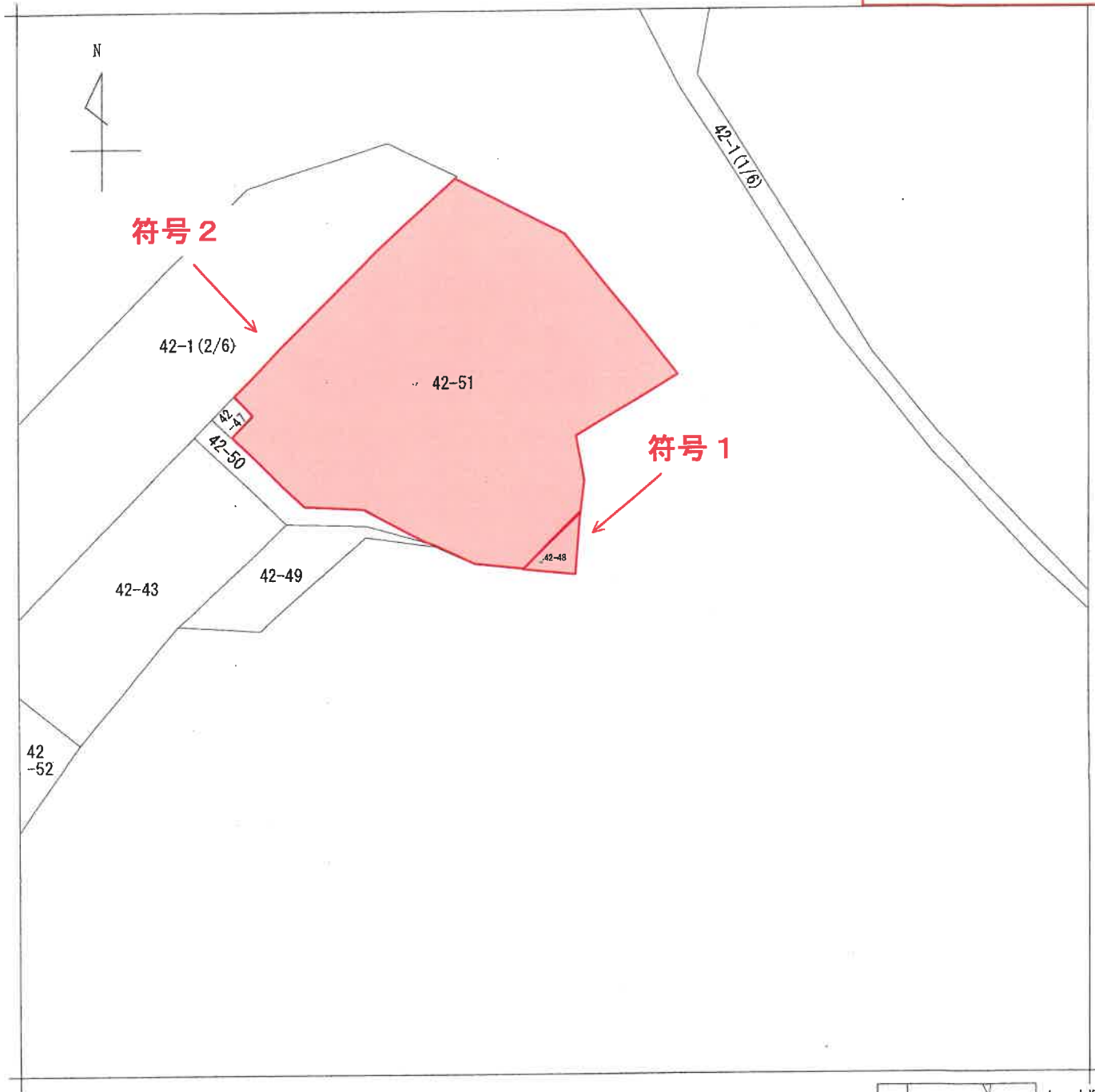
地 域 格 差：交通接近 1.00 街路 0.99 環境 1.40 $\div 1.39$

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上





A 大塚台東 1丁目

請 求 部 分	所 在				宮崎市大塚台東一丁目				地 番	42番48				
出 力 縮 小 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	土地区画整理所在図		
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項					

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

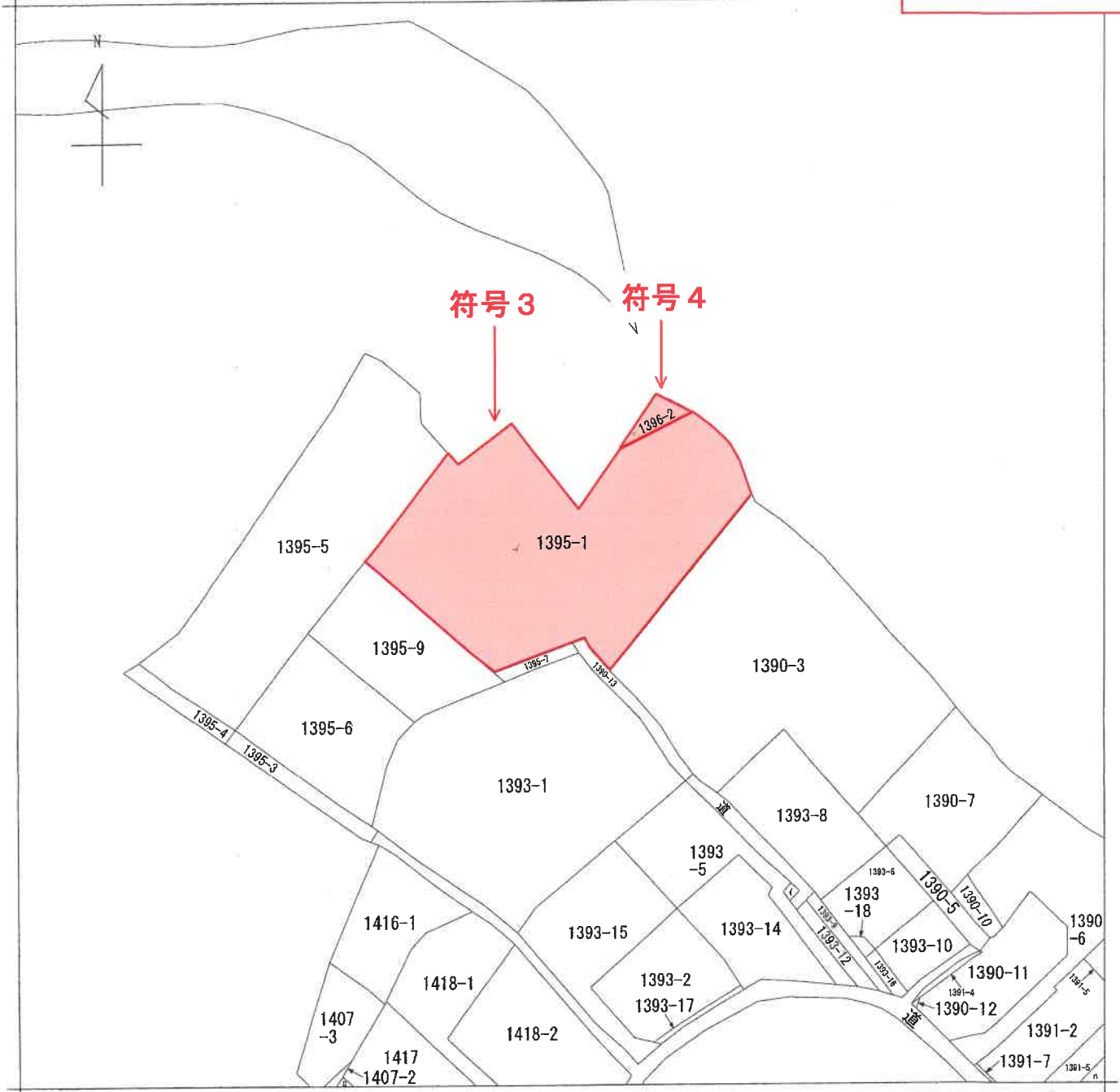
令和7年6月26日
宮崎地方法務局

請求番号：46-1
(1/1)

登記官

(A3版をA4版に縮小)

1393-11 1391-1
1414-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在	宮崎市大塚町横立				地番	1395番1			
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年12月25日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

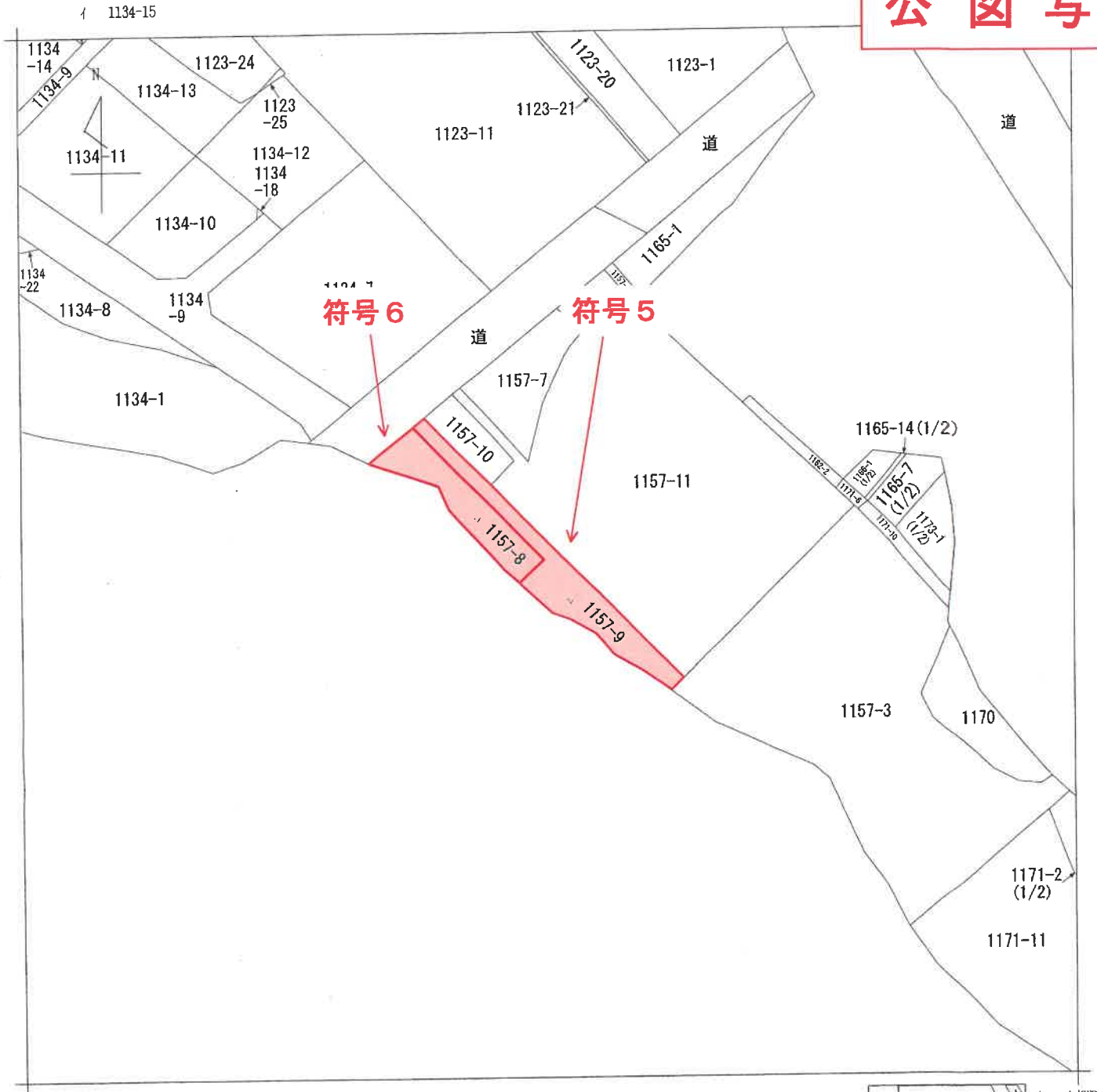
令和7年6月26日
宮崎地方法務局

請求番号：46-3
(1/1)

登記官

(A3版をA4版に縮小)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	宮崎市大塚町池ノ内				地 番	1157番9			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和46年12月25日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

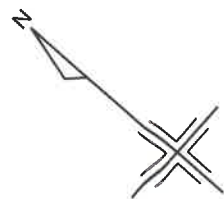
令和7年6月26日
宮崎地方方法務局

請求番号：46-6
(1/1)

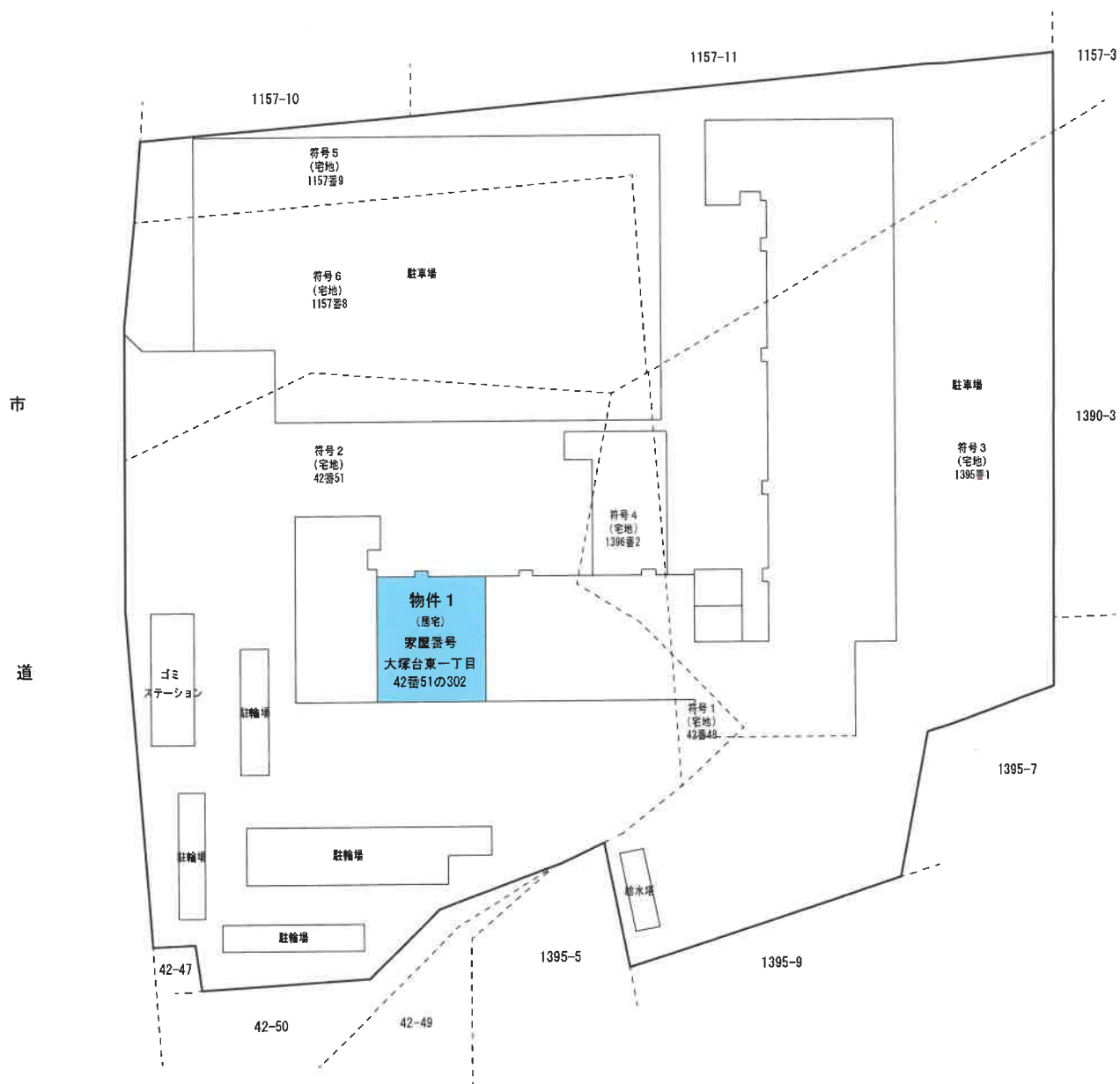
登記官

(A 3 版を A4 版に縮小)

土地建物位置関係図

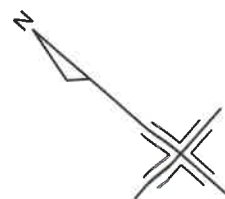


S=1/500

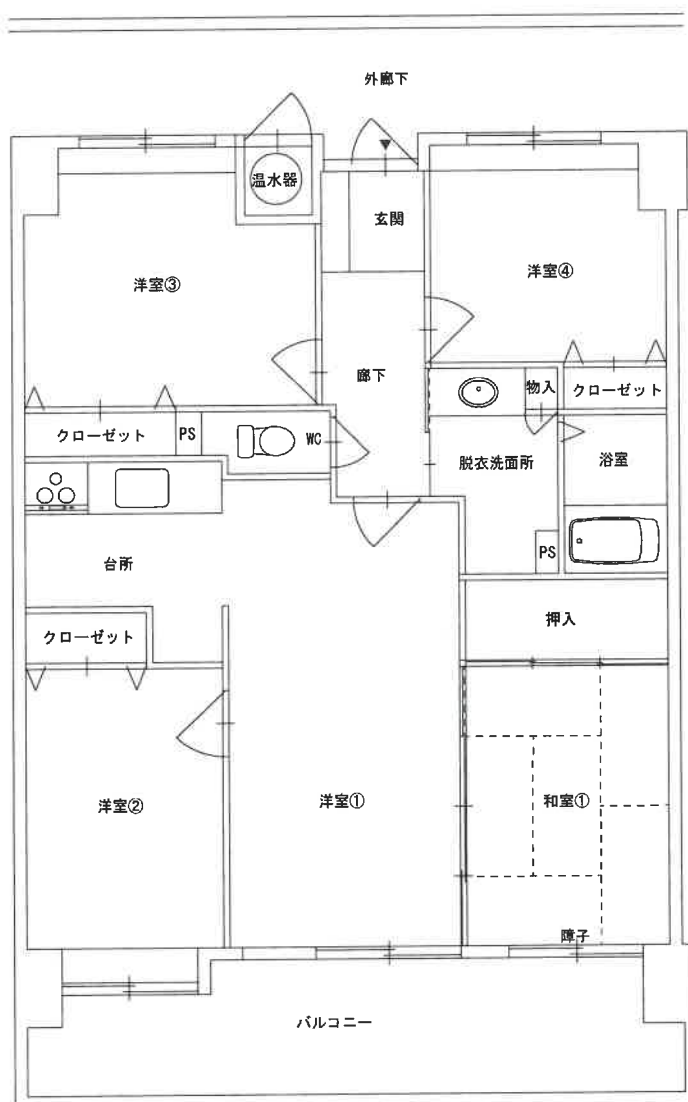


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図



縮小図





一棟の建物 北西方よりのぞむ



一棟の建物 南東方よりのぞむ



専有部分の玄関



エントランス