

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 石 本 正 常

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）
1～5	1,001,000 800,800	一括	200,200	19,263	0
1	552,000				
2	1,000				
3	7,000				
4	1,000				
5	440,000				



物 件 目 録

1 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲6276番16
地 目 宅地
地 積 165.90平方メートル
所有者 A

2 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲6276番3
地 目 公衆用道路
地 積 144平方メートル
共有者 A 持分27分の1

3 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲6276番13
地 目 公衆用道路
地 積 240平方メートル
共有者 A 持分9分の1

4 所 在 宮崎市田野町字船ヶ山
地 番 甲6368番9
地 目 公衆用道路
地 積 116平方メートル
共有者 A 持分27分の1



11

物 件 目 録

5 所 在 宮崎市田野町字下ノ原 甲6276番地16

家屋 番号 甲6276番16

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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3】

北端部分につき、隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲6276番16
地 目 宅地
地 積 165.90平方メートル
所有者 A

2 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲6276番3
地 目 公衆用道路
地 積 144平方メートル
共有者 A 持分27分の1

3 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲6276番13
地 目 公衆用道路
地 積 240平方メートル
共有者 A 持分9分の1

4 所 在 宮崎市田野町字船ヶ山
地 番 甲6368番9
地 目 公衆用道路
地 積 116平方メートル
共有者 A 持分27分の1

物 件 目 録

5 所 在 宮崎市田野町字下ノ原 甲6276番地16

家屋 番号 甲6276番16

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 46.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第51号

令和 7年 7月31日受理

令和 7年 8月21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 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲 6 2 7 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 9 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲 6 2 7 6 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 分の 1
- 3 所 在 宮崎市田野町字下ノ原
地 番 甲 6 2 7 6 番 1 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 0 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
- 4 所 在 宮崎市田野町字船ヶ山
地 番 甲 6 3 6 8 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 7 分の 1
- 5 所 在 宮崎市田野町字下ノ原甲 6 2 7 6 番地 1 6
家屋番号 甲 6 2 7 6 番 1 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 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	住居表示未実施	
土地	物件 1～4	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2～4) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図 (地籍図) 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地物件 1 上に下記建物を所有し, 占有している 上記の者が本件土地物件 2～4 を公衆用道路として使用している ☐ 「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		
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 (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積: 現況概測㎡	
占有者及び占有状況	☒ 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

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5には、私が家族と一緒に居住しています。 2 隣接土地所有者との間で、境界紛争等はありません。 3 目的建物物件5につき、2階に雨漏りする箇所があります(写真⑫, ⑬, ⑭)。また、一昨年頃の台風で、屋根が損壊し、屋根瓦の一部剥がれています(写真⑮, ⑯)。
執行官の意見	
1 目的土地物件1～4は一連となった土地で、目的土地物件1は、目的建物物件5の敷地として利用され、目的土地物件2～4は、一体となって、目的土地物件1から公道(市道)への出入りのための公衆用道路として使用されている。 なお、宮崎市地図情報システムによると、目的土地物件4の西側が接する道は市道に認定されているが、目的土地物件2～4の公衆用道路は、市道に認定されていない。 2 目的土地物件1の境界は、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。 3 一体となった目的土地物件2～4のそれぞれの筆界は不明で、周囲の境界は、目的土地物件3の北端部分を除き(写真⑮)、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 目的建物物件5は、内外に経年による朽廃及び汚損に加え、建物内はゴミや廃棄物が高いところでは1mを超えて堆積している状態であり、床の不具合等は確認できなかった。 なお、建物内は堆積したゴミ等のため異臭がこもっており、さらに、壁やドアに穴が空いている箇所がある(写真⑯)。 5 目的建物物件5の屋根瓦の一部が剥がれている箇所等については、東端部分の損壊状況については現認した(写真⑮, ⑯)。 なお、2階建のためその余の部分は確認できなかったが、内部の雨漏りの状況からすると東端部分以外にも損壊等している箇所があるものと推察される。 6 風向き等によるが、近隣の飼育された家畜のにおいがすることがある。 7 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

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.8.4 (月) 9:40 ~ 10:00 (20)	宮崎/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R7.8.4 (月) 10:50 ~ 11:40 (50)	物件所在地	現場所確認、全戸不在（不在通知差置）、近隣者から聴取、写真撮影
☒ R7.8.5 (火) 14:56 ~ 15:02 (6)	電話聴取（携帯）	A（債務者兼所有者）から聴取
☒ R7.8.8 (金) 10:00 ~ 10:50 (50)	物件所在地	立入調査（評価人同行、A立会）、写真撮影
☒ R7.8.15 (金) 9:35 ~ 9:50 (15)	物件所在地	写真撮影
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		

（調査時間合計） 141 分

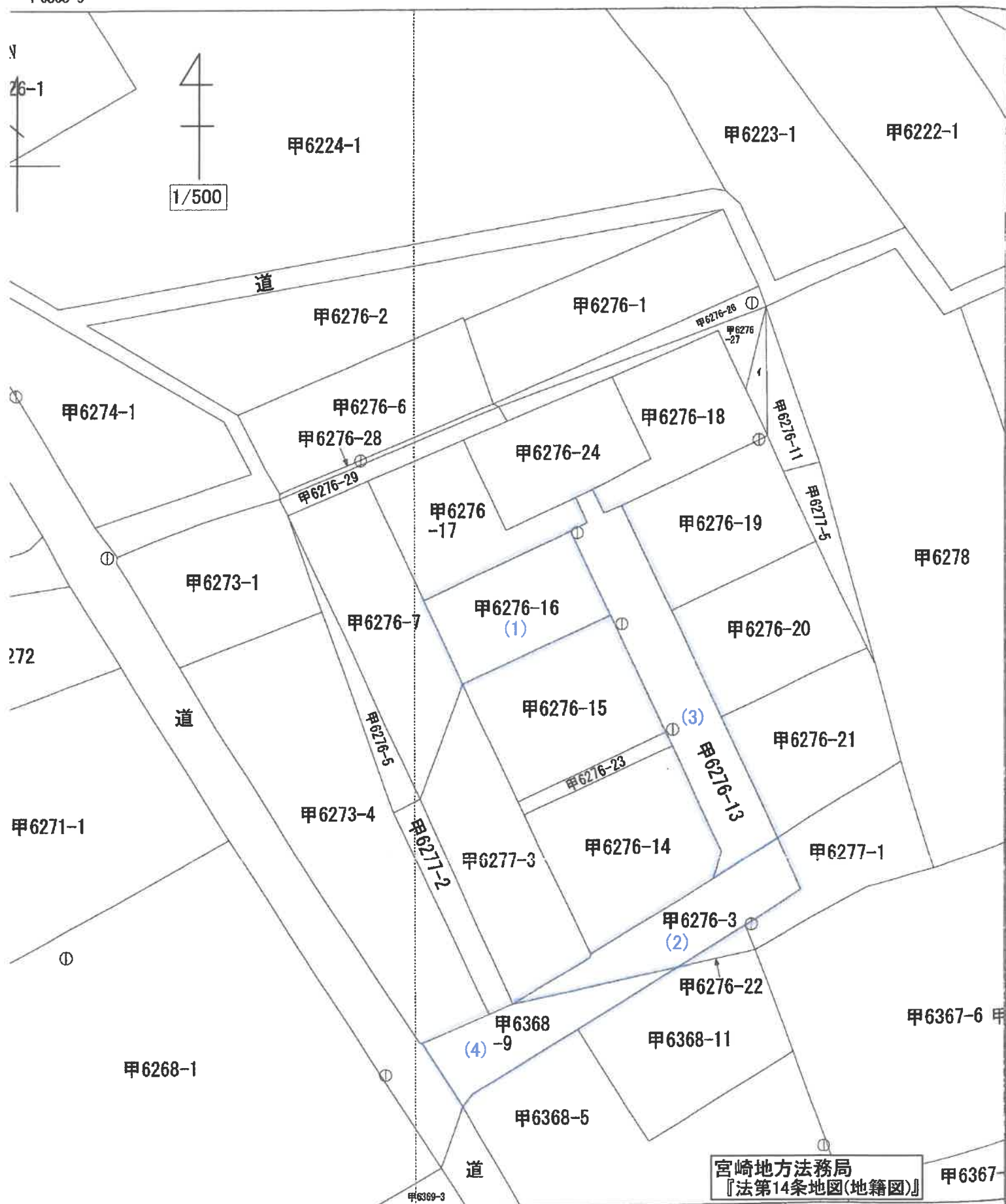
* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

- ☐ 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。

法第14条地図(地籍図)

甲6276-12 八 甲6366-14
甲6365-9

(座標值種別：図上測定)

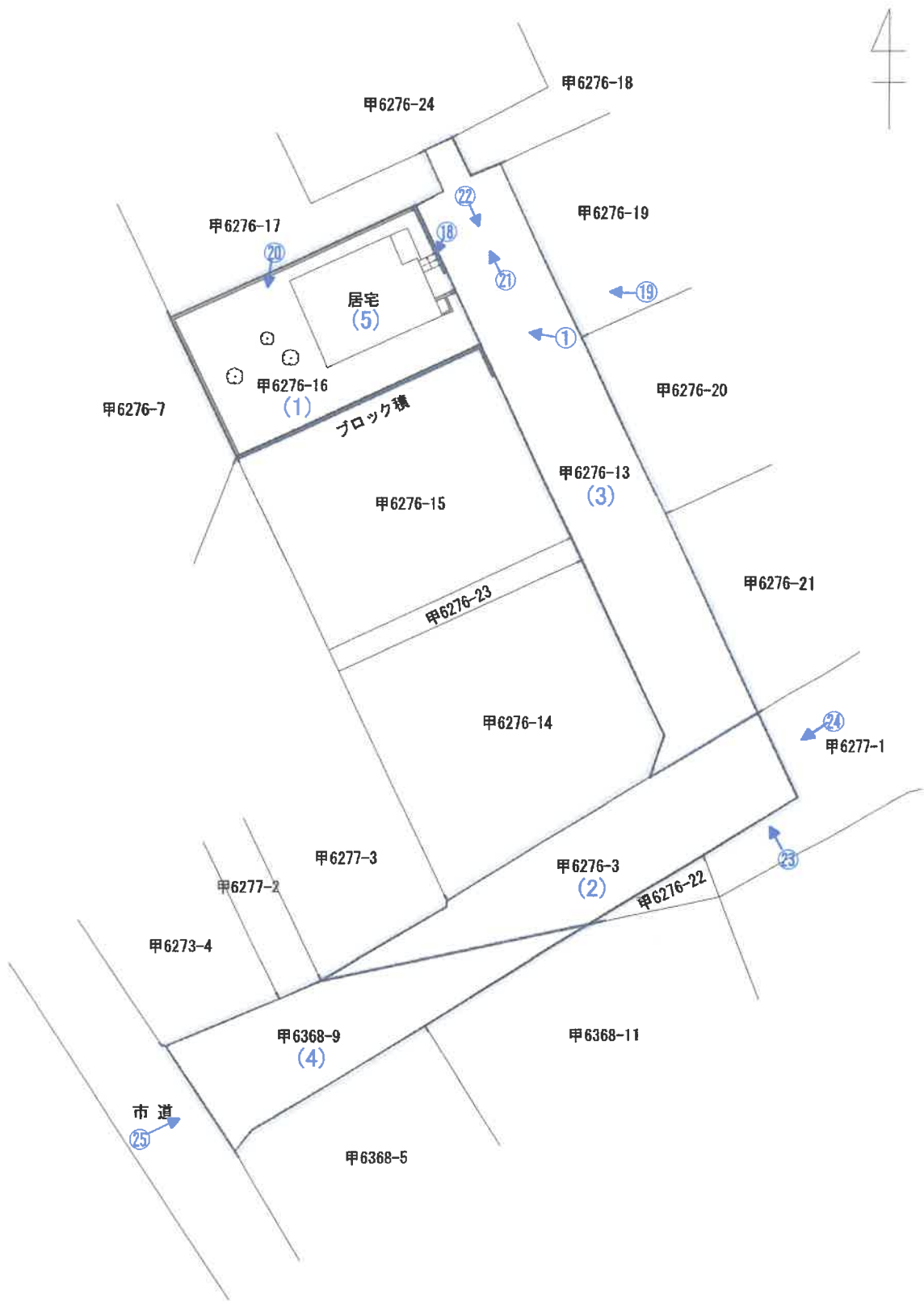


(座標值種別：図上測定)

地番

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



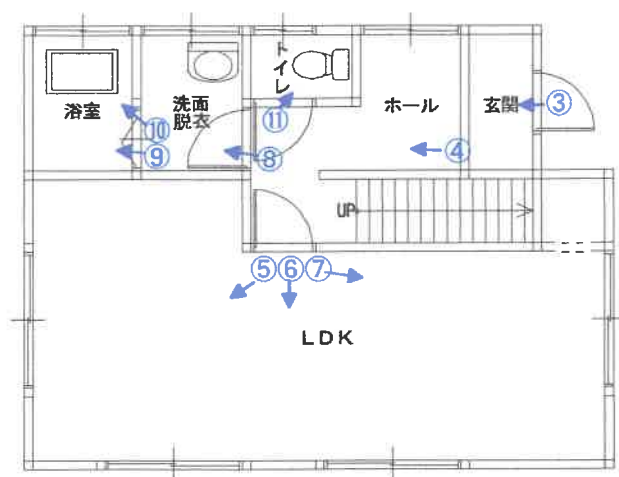
※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図

写真撮影位置・方向○→



2階



1階

写真①

目的建物物件 5



目的土地物件 3

写真②



写真③

※ 目的建物物件 5 の玄関の
状況



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



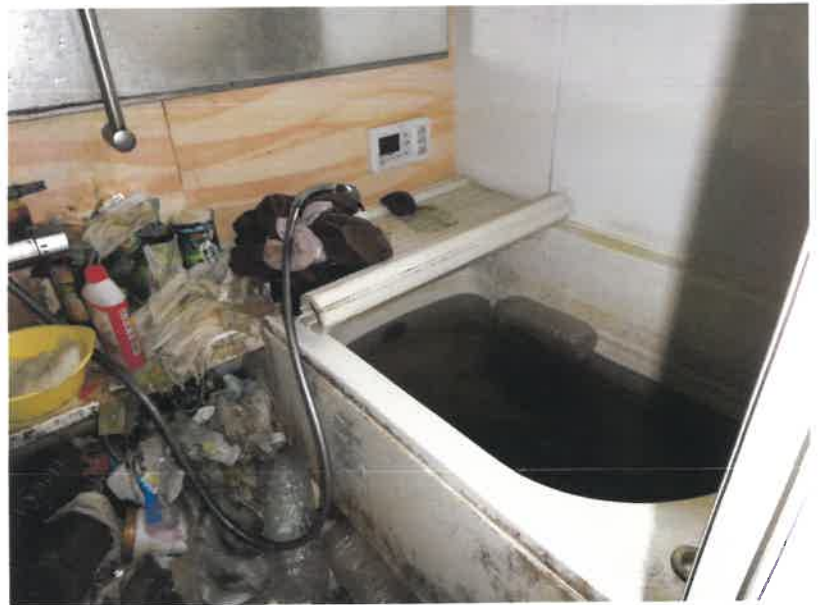
写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫

※ 2階廊下の天井のシミの
跡の状況

シミの跡



写真⑬



写真⑭

※ 2階北西側洋室の天井の
シミの跡の状況

シミの跡



写真⑮

※ 2階北西側洋室の天井の
損壊状況



写真⑯

ドアに空いた穴



写真⑰



写真⑱

※ 目的建物物件5の屋根の東端の損壊状況



写真⑲

※ 目的建物物件5の屋根瓦の東端の損壊状況



写真⑳

※ 目的土地物件 1 の西側の状況



目的建物物件 5

写真㉑

※ 目的土地物件 3 の北端部分の状況



目的土地物件 3

写真㉔



目的土地物件 3 ・ 同 2

写真㉕



目的土地物件 2 ・ 同 3

写真②④



目的土地物件 2 ・ 同 4

目的土地物件 4 ・ 同 2

写真②⑤



市道



BIT

令和 7 年（ケ）第 51 号
令和 7 年 8 月 8 日現地調査
令和 7 年 8 月 28 日評 価
現況調査担当 長友 善彦 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 1, 001, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 552, 000 円
物件2 (土地)	金 1, 000 円
物件3 (土地)	金 7, 000 円
物件4 (土地)	金 1, 000 円
物件5 (建物)	金 440, 000 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1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 地積	宮崎市田野町字下ノ原 甲6276番16 宅地 165.90㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在地 地目 地積	宮崎市田野町字下ノ原 甲6276番3 公衆用道路 144㎡(持分27分の1)	ほぼ登記記載のとおり
3	所在地 地目 地積	宮崎市田野町字下ノ原 甲6276番13 公衆用道路 240㎡(持分9分の1)	ほぼ登記記載のとおり
4	所在地 地目 地積	宮崎市田野町字船ヶ山 甲6368番9 公衆用道路 116㎡(持分27分の1)	ほぼ登記記載のとおり
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市田野町字下ノ原 甲6276番 地16 甲6276番16 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 46.00㎡ 2階 48.00㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1～5	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 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 「 日 向 沓 掛 」 駅 の 南 西 方 ・ 直 線 距 離 約 1 . 0 k m 宮 崎 交 通 「 船 ケ 山 」 バ ス 停 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 4 0 0 m (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 東 方 約 3 . 3 k m (直 線 距 離) 、 国 道 2 6 9 号 の 南 側 に 広 がる 農 家 集 落 の な か に 形 成 さ れ た 小 規 模 な 一 般 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 用 途 指 定 な し 7 0 % 2 0 0 % — 立 地 適 正 化 計 画 (居 住 誘 導 区 域 外)
画 地 条 件	間 口 : 約 1 0 m 奥 行 : 約 1 7 m 形 状 : 長 方 形 境 界 : ブ ロ ッ ク 積 や 周 辺 の 利 用 状 況 等 で 概 ね 確 認 で き る 。	
接 面 道 路 の 状 況	北 東 側 幅 員 約 6 m 舗 装 さ れ た 共 有 持 分 道 路 (物 件 3) (宮 崎 市 建 築 行 政 課 に よ る と 、 物 件 2 な い し 4 が 一 体 と な っ た 道 路 は 建 築 基 準 法 上 の 「 位 置 指 定 道 路 」 に 該 当 す る)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 5 居 宅 の 敷 地 と し て 利 用 さ れ て い 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 下 水 道 : 農 業 集 落 排 水 に 接 続 済 み 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	※ 近 隣 に は 牛 舎 等 の 畜 舎 が 所 在 す る た め 、 風 向 き 等 に も よ る が 、 家 畜 の に お い が す る 可 能 性 が あ る 。	

(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 用途指定なし 7 0 % 2 0 0 % — 立地適正化計画 (居住誘導区域外)
画 地 条 件	形 状：带状 境 界：一体となった周囲の境界は、物件 3 の北端部分を除きブロック積 や利用状況等で概ね確認できる。なお、一体となった物件相互間 の境界は不明確。	
接面道路の状況	西側 幅員約 5 m 舗装市道船ヶ山今村線	
土地の利用状況等	物件 2 ないし 4 が一体となった公衆用道路 (市道には認定されていない) で、 西側の市道船ヶ山今村線から物件 1 土地へ出入りするための道路として利用 されている。その詳細については「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	※ 3 頁に同じ	

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）：平成1年6月28日新築 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロス、ジュラクほか 天 井：張天井、ビニールクロスほか 床：フローリング、タタミほか 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：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
保守管理の状態	老朽化顕著 屋根の瓦が一部剥がれていることもあり、2階の天井に雨漏り箇所がある。 建物内にはゴミや廃棄物が高さ1mを超えるほど山積みされており、保守管理の状態は相当劣る。 基礎のコンクリートや外壁のサイディングにはひび割れが多数見られる。
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、平成1年の新築時に建築確認は受けているものの、完了検査を受けた記録は確認できなかった。

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	11,000	1.00	165.90	0.90	1.00	1,642,000
2	11,000	0.05	144	1.00	27分の1	3,000
3	11,000	0.05	240	1.00	9分の1	15,000
4	11,000	0.05	116	1.00	27分の1	2,000

ア 標準画地価格：適切な公示地等がないため、世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：物件1…標準的1.00

物件2ないし4一体…共有持分道路（位置指定道路）0.05

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	180,000	94.00	0.025	423,000

ウ 現価率：経過年数より残価率5%とし、観察減価法（維持管理の状態が相当劣る▲50%）を併用して、下記のとおり0.025と査定した。

$$\text{耐用年数に基づく方法 } 0.05 \times \text{観察減価法 } 0.50 = 0.025$$

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
1	1,642,000	物件5の 法定地上権	0.30	1.00	493,000

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30%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	1,642,000	ー) 493,000		0.80	0.60	552,000
2	3,000	ー		0.80	0.60	1,000
3	15,000	ー		0.80	0.60	7,000
4	2,000	ー		0.80	0.60	1,000
5	423,000	+) 493,000	1.00	0.80	0.60	440,000
一括価格 (合計)						1,001,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：宮崎市田野町の郊外に位置する建物とその敷地で、建物内にはゴミが山積みになるなど維持管理の状態が相当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

固定資産税価格（令和7年度公課証明書による）

物件1…1, 310, 610円

物件2…11, 376円

物件3…18, 960円

物件4…9, 164円

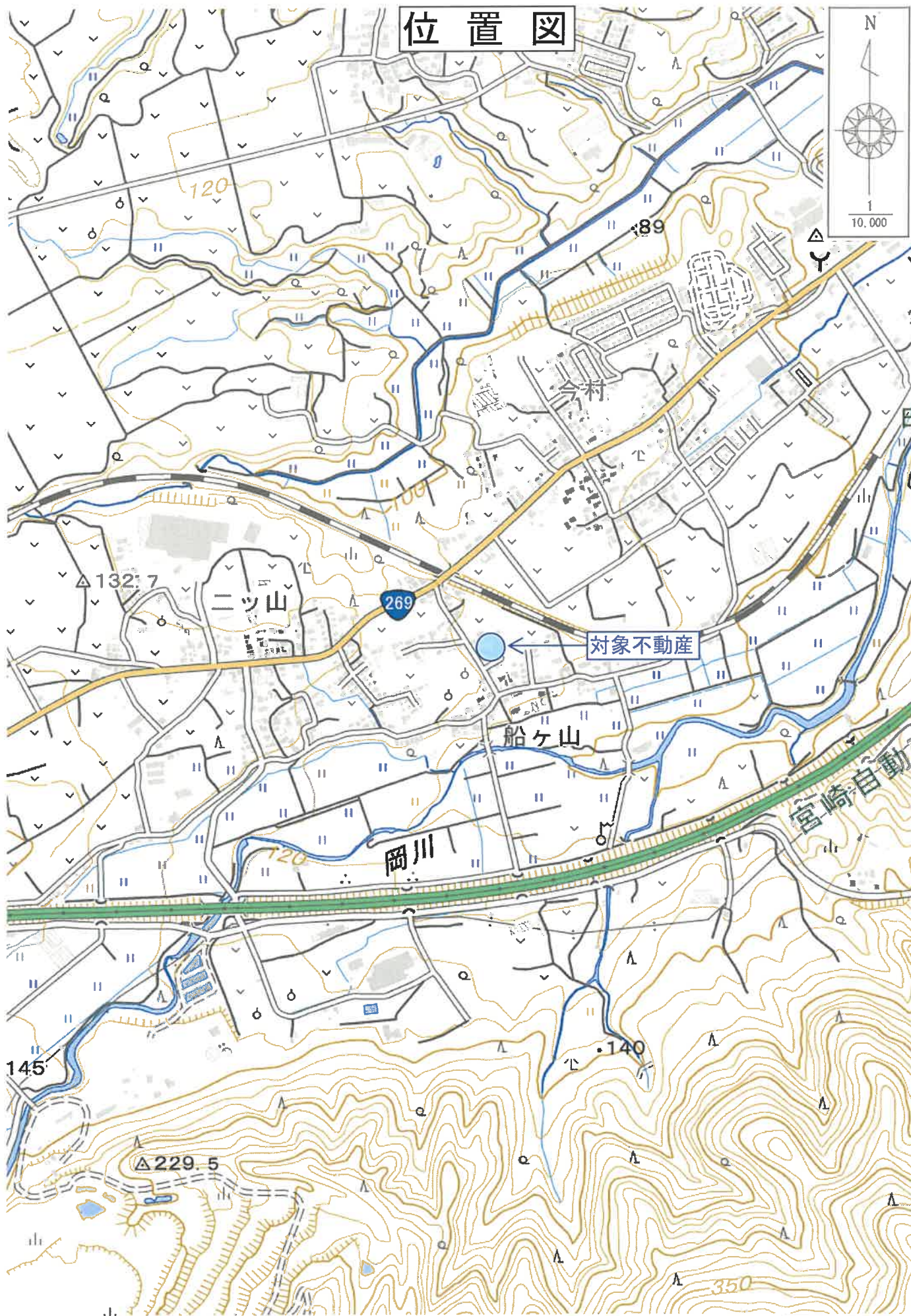
物件5…1, 130, 000円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図（地籍図）
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



家屋番号

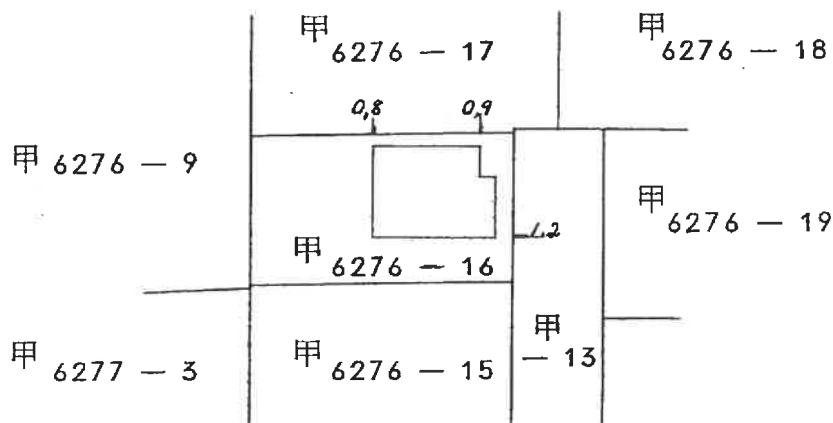
6276-16

建物図面

建物の所在

宮崎県田野町字下ノ原甲 6276 番地 16

宮崎市田野町



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
『建物図面』

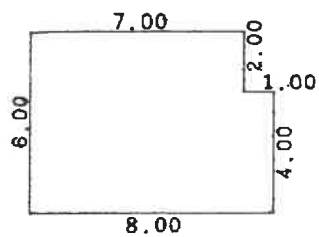
登記年月日：平成1年7月4日

令和7年6月4日
宮崎地方法務局
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。

登記官

平成1年7月4日登記
各階平面図

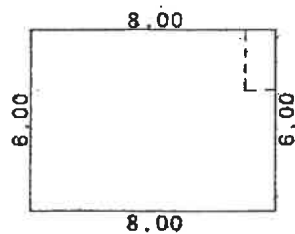
1階



求積表

7.00×	6.00=	42.0000
1.00×	4.00=	4.0000
合 計		46.0000
床面積		46.00 m ²

2階



求積表

8.00×	6.00=	48.0000
合 計		48.0000
床面積		48.00 m ²

平成

元年 7月 3日

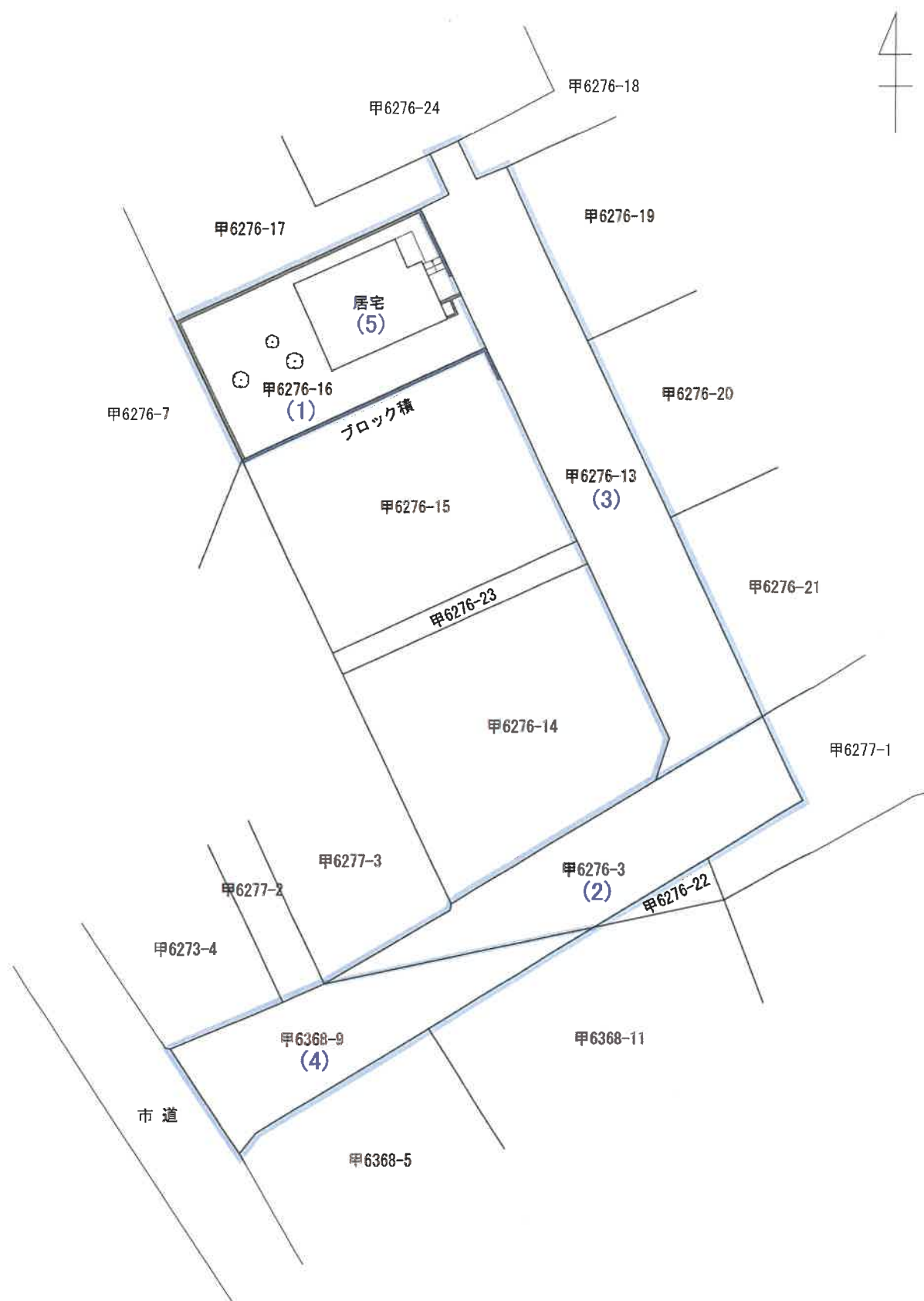
作製者

縮尺

1/250

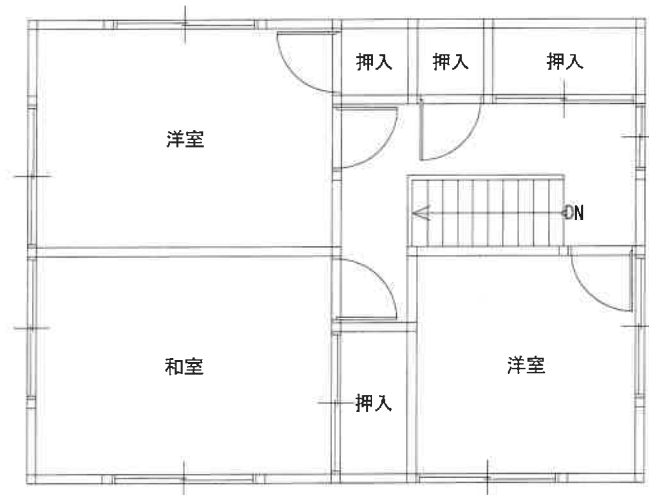
宮崎地方法務局
『建物図面』

土地建物位置関係図

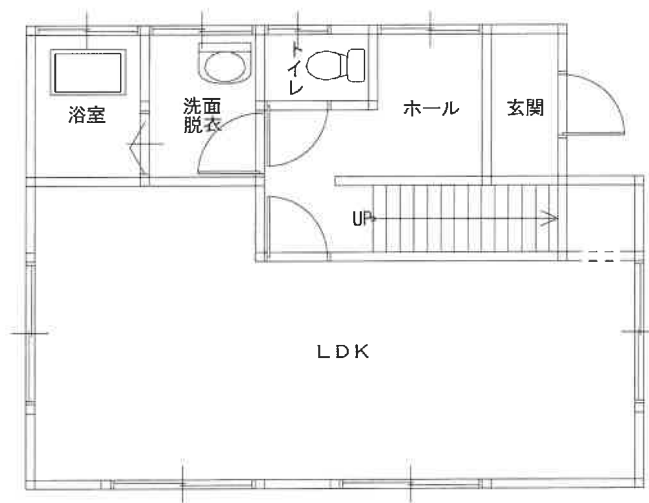


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



2階



1階

物件5

物件1



【北東方より】



【南方より】

物件3