

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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12月25日から 令和 8年 1月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月15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 8年 1月29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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,058,000 1,646,400	一括	411,600	52,021	0
1	1,118,000				
2	940,000				

物 件 目 録

1 所 在 東諸県郡綾町大字南俣字尾藺
地 番 2 1 3 8 番 4
地 目 宅地
地 積 6 7 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東諸県郡綾町大字南俣字尾藺 2 1 3 8 番地 4
家屋 番号 2 1 3 8 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 0 . 3 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 3 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室
構 造 木造ポリカーボネート波板葺平家建
床 面 積 約 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年11月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(町道)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 東諸県郡綾町大字南俣字尾菌
 地 番 2 1 3 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 6 7 8 . 0 0 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 東諸県郡綾町大字南俣字尾菌 2 1 3 8 番地 4
 家屋 番号 2 1 3 8 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 6 0 . 3 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 3 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室
 構 造 木造ポリカーボネート波板葺平家建
 床 面 積 約 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

令和7年(ケ)第49号
令和7年7月25日受理
令和7年8月25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 | 東諸県郡綾町大字南俣字尾菌 | |
| | 地 番 | 2 1 3 8 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 7 8 . 0 0 平方メートル | |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所 在 | 東諸県郡綾町大字南俣字尾菌 | 2 1 3 8 番地 4 |
| | 家屋番号 | 2 1 3 8 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 6 0 . 3 5 平方メートル | |
| | 共有者 | A 持分 2 分の 1 | |
| | 共有者 | B 持分 2 分の 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」
土地	物件1
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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者ら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(「その他の者」関係)
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	・本土地の北側から東側にかけて町道に接する(土地建物位置関係図)。 ・井戸及びポンプが存在する(写真②、土地建物位置関係図)。
建物	物件2
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	☒ ある (未登記附属建物①) ☒ 種類:居宅 構造:木造瓦葺平家建 床面積:約38㎡ (未登記附属建物②) ☒ 種類:浴室 構造:ポリカーボネート波板葺平家建 床面積:約4㎡
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使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり(「その他の者」関係)
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	・太陽熱温水器及び太陽光発電設備が設置されている(写真②)。
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■B（債務者兼共有者） ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■Cの陳述）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成8年7月27日（登記記録上の新築日）ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 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A ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者B ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（ 限り 支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■C ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D及び隣接者の陳述)の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年4月19日ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者A、B ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者C ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（ 限り 支払）	
	☐ 前払（ 分 円）	
	☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■綾町役場建設課担当者	1 物件1土地の北側ないし東側に接する道路は、綾町道（四枝中通り線）になります。
■グループホームコスモス苑担当者	1 Aは、令和6年4月19日付けで当苑に入所しています。
■D	1 Aは私の父であり、Bは私の姉になります。物件2建物にAはBと同人の子らと同居していましたが、Bは、同建物から数年前に出て行き、昨年Aはグループホームコスモス苑に入り、現在、上記建物にはBの二男Cが主に未登記附属建物①に居住していると思います。Bの長男は他所の寮に移っており、同人を含めA及びBは、将来本件物件に戻ることはないと思います。 なお、CはA及びBに対し、賃料は払っていないと思います。 2 上記建物の共有者であるBは、A所有の物件1土地の敷地利用について、Aに対し利用料を払っていると聞いたことはありません。 3 隣接地との境界につき、隣接者との間での争い等を聞いたことはありません。
■隣接者	1 本件物件に、現在、Aの孫であるCが一人で住んでいるのは間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地の全部は、物件2建物の敷地として利用されている（土地建物位置関係図）。同土地部分は雑草が茂り、凹凸があり、また家庭菜園の跡が見られる。玄関入口から東側町道に向けて緩やかに傾斜している（写真①、②）。
- 2 隣接地との境界につき、町道との間にはブロック積はあるものの、境界標等の境界を示すものは見られず不明確であり協議を要する。その他はブロック積等により区分され概ね確認できる。
- 3 (1) 物件2建物（主たる建物）、同附属建物①及び②の瑕疵等つき、内外とも経年に伴う劣化が見られる。

外観においては、外壁板の変色・色褪せ及び損傷等のほか、主たる建物の雨樋の破損、玄関底西側部分から、太陽熱温水器からの漏水と思われる水が流れ落ちているのを確認した。また、未登記附属建物①及び②については、外壁の損傷等のほか下屋の傾き・破損、上記②の扉のガラスが破れ浴室がむき出しの状態にあり（写真③）、同各附属建物の周囲に簡易ベッド、冷蔵庫等、その他動産類が散乱している（写真④）。

内観においては、主たる建物につき、内壁には多数の穴が空いており、柱のヒビ、建具の外れ、ガラス・照明の破損、汚れ、落書き等及び玄関入口から廊下部分・南東側和室の縁側部分の各天井に雨漏り跡を確認した（写真⑤ないし⑧）。全体的にごみや衣類等が堆積しているため床の状態を確認することができなかった。また、腐臭・カビ臭が認められる。シロアリの被害については不明である。

未登記附属建物①、②につき、内壁の歪み、天井の変色、錆び、汚れが見られ、また上記同様にごみや衣類等が堆積しているため床の状態を確認することができなかった（写真⑨、⑩、⑪）。腐臭・カビ臭が認められる。シロアリの被害については不明である。
- (2) 太陽光発電設備の内容については、関係人に連絡が取れず、また関係書類も見つからないため詳細は不明である。

なお、太陽光パネルは24枚、パワーコンディショナに「定格出力3kW」と表示されていることを確認した。作動しているかは不明である。
- 4 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等を総合し、他の第三者が占有している徴表は見られないことから、2枚目ないし4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

(6枚目)

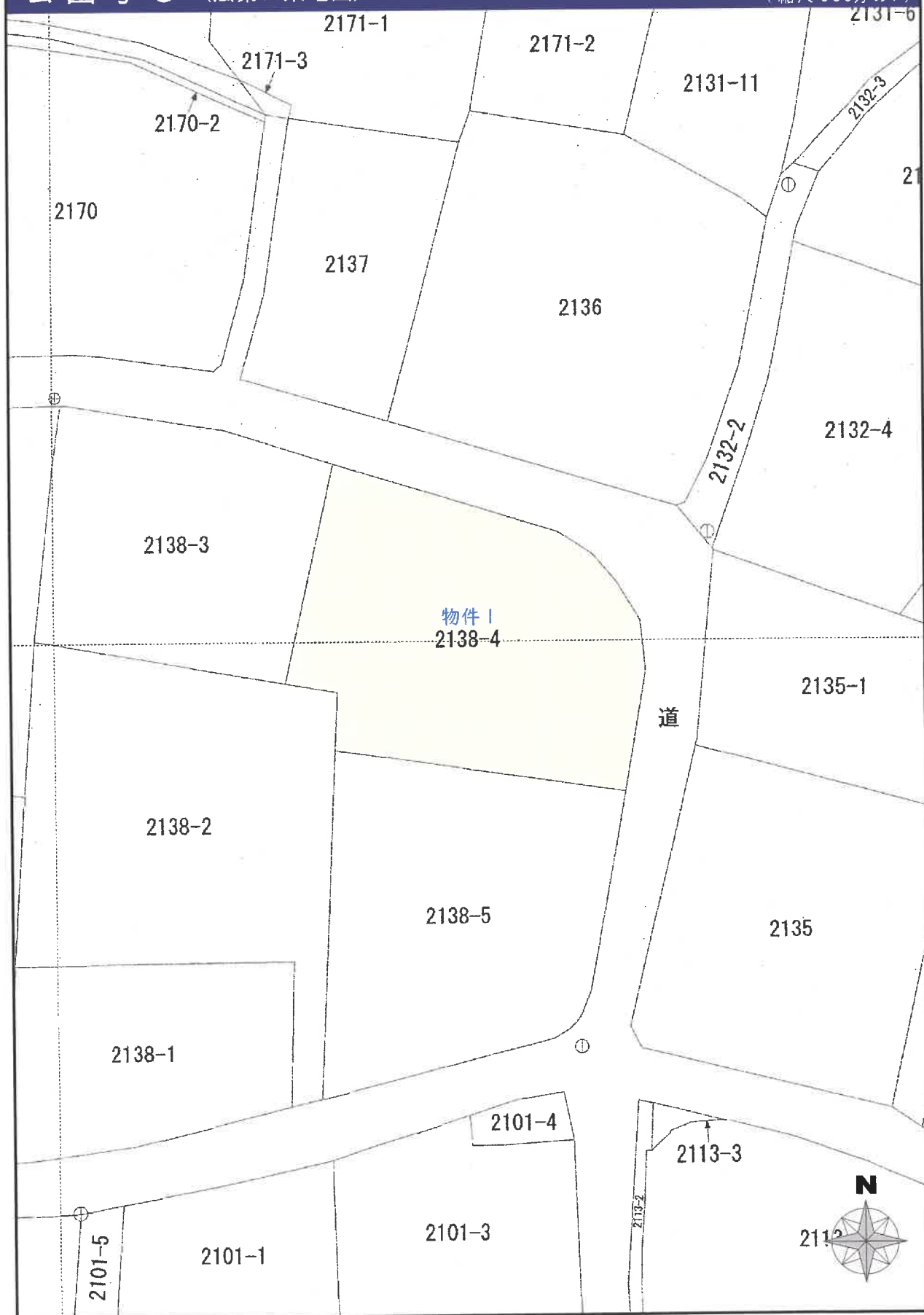
(調査経過用)

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7月31日 13:30-13:40(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7月31日 15:00-15:15(15)	綾町役場	■公課証明書・航空写真(重ね図)取得 ☐
令和7年7月31日 15:45-16:20(35)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年7月31日 16:45-17:10(25)	グループホームコスモス苑	■担当者から聴取
令和7年8月7日 13:00-15:00(120)	物件所在地	■評価人・立会人E同行、立入調査 ■写真撮影等 ☐
令和7年8月12日 16:00-16:20(20)	電話聴取	■Dから聴取 ☐
令和7年8月20日 12:30-12:50(20)	物件所在地等	■隣接者から聴取 ■写真撮影 ☐
(特記事項) ■ 令和7年8月7日 目的物件は不在であったため、立会人Eを立ち合わせ立入調査した。 なお、施錠されていることが予想されたので解錠技術者を同行した。 ☐ 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
(7枚目)

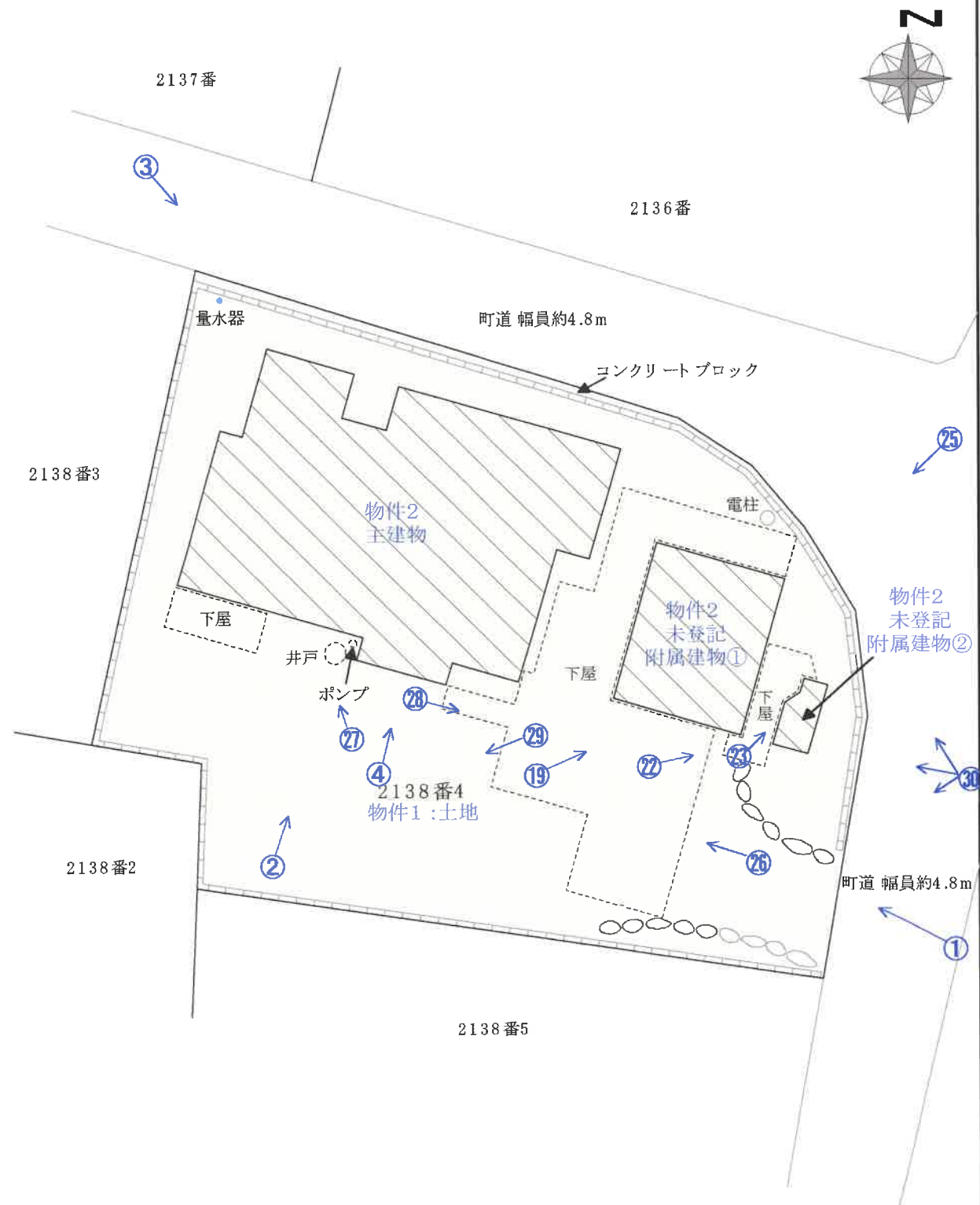
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



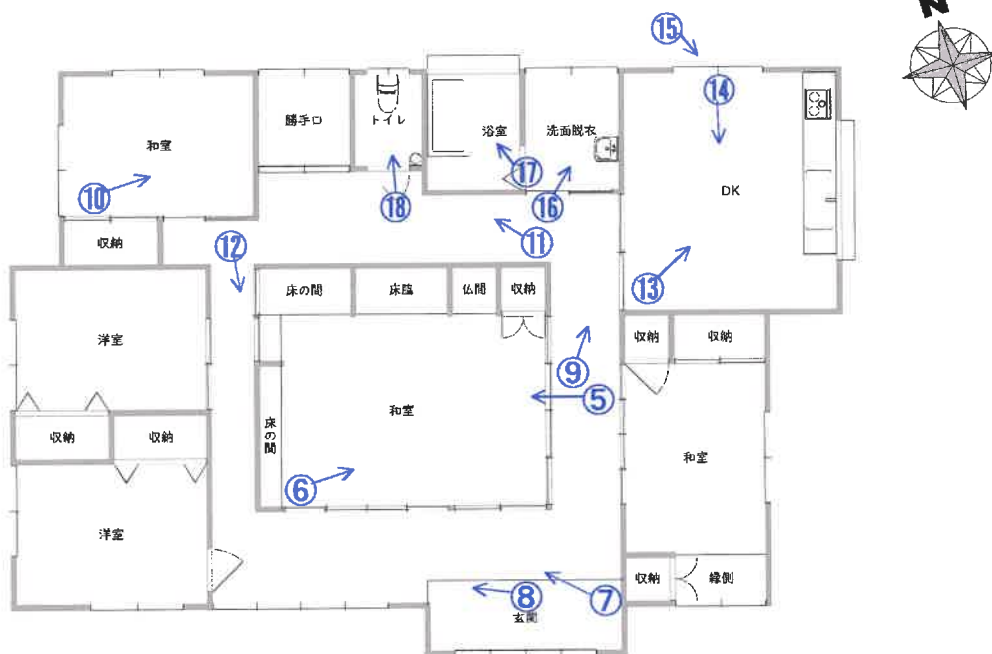
写真撮影位置・方向

※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。

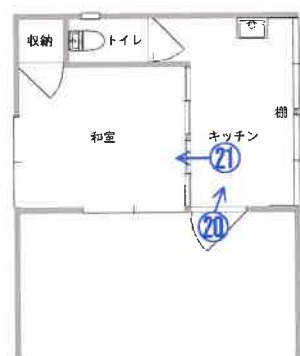
間取図

(縮尺 150分の1)

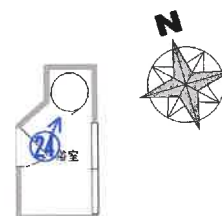
物件2：主建物



物件2：未登記附属建物①



物件2：未登記附属建物②



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観
(東側)



写真②

物件 2 建物
(南側)



写真③

物件 2 建物
(北西側)



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

雨漏り跡



写真⑨

壁の破損



写真⑩

壁の破損



写真⑪

落書き・
壁破損の
状況



写真⑫



(14枚目)

写真⑬

壁の破損



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱

未登記附属建物①



写真⑳



写真㉑



写真②

未登記附属
建物②



写真③

ガラス
の破損



写真④



写真②⑤



未登附属建物②

未登記附属建物①

写真②⑥



写真②⑦

井戸



写真⑳



写真㉑



写真㉒



副本

令和7年(ケ)第49号

令和7年 8月 7日 現地調査
令和7年 8月 18日 評価
現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2,058,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,118,000 円
物件 2	金 940,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件 1・2 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合計価格である。
- 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 の土地の内訳価格は物件 2 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の建物価格は当該敷地利用権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

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

物件 番号	所 在 等	登 記 簿	現 況															
1	所 在 地 番 地 目 地 積	東諸県郡綾町大字南俣字尾菌 2138番4 宅地 678.00㎡	登記簿記載のとおり															
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東諸県郡綾町大字南俣字尾菌2138番地4 2138番4 居宅 木造瓦葺平家建 160.35㎡	登記簿記載のとおり															
物件 番号	特 記 事 項																	
1	①物件 2 主建物の東側に未登記附属建物（2 棟）が存する。 <table><tr><th>家屋番号</th><th>種 類</th><th>構 造</th><th>床面積</th><th>築年月 日</th></tr><tr><td>未登記 附属建物①</td><td>居宅</td><td>木造瓦葺平家建</td><td>約38㎡</td><td>不詳</td></tr><tr><td>未登記 附属建物②</td><td>浴室</td><td>木造ボリカーボート波板葺平家建</td><td>約4㎡</td><td>不詳</td></tr></table>			家屋番号	種 類	構 造	床面積	築年月 日	未登記 附属建物①	居宅	木造瓦葺平家建	約38㎡	不詳	未登記 附属建物②	浴室	木造ボリカーボート波板葺平家建	約4㎡	不詳
家屋番号	種 類	構 造	床面積	築年月 日														
未登記 附属建物①	居宅	木造瓦葺平家建	約38㎡	不詳														
未登記 附属建物②	浴室	木造ボリカーボート波板葺平家建	約4㎡	不詳														
2	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

1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物 件 1	
位 置 ・ 交 通	綾町役場	2.3 k m (道路距離)
	宮崎交通 中堂バス停	630 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、綾町役場の西方約2.1 k m (直線距離) 付近に位置し、県道宮崎須木線の北側背後で河川「本庄川」の左岸(東側)に所在する。戸建住宅を中心に周囲には田地地域が広がっている。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ペ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	農業振興地域外
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	678.00m ² (登記地積)
	間 口	約 20m
	奥 行	約 30m
	形 状	概ね整形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	東側：幅員約4.8m舗装町道(四枝中通り線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号) 北側：幅員約4.8m舗装町道(四枝中通り線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号)	
土地の利用状況	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北側)道路を介して住宅、(南側)住宅、(西側)住宅、(東側)道路を介して住宅	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
		前面道路(町道)の敷設	対象物件への接続	備 考
供給処理施設	上 水 道	あり	あり	
	下 水 道	なし	なし	
	都 市 ガ ス	なし	なし	
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 (評価時点)
	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	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	綾町教育委員会文化財課での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境 界 等	国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、周囲にコンクリートブロックが存するものの、東側道路及び北側道路との境界部分のコンクリートブロックについては実際の境界よりもやや控えて設置されていると思われ、境界杭等が見当たらず判然としないため協議を要する。			
特 記 事 項	①物件 2 主建物の玄関横に井戸及びポンプが設置されている。 ②物件 1 土地の北東端に九州電力の電柱が存する。			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
区 分	主たる建物	
建 築 時 期 等 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成8年7月27日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	板張り等
	内 壁	京壁、ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、板張り、プリントベニア、化粧ボード等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	太陽光発電システム、太陽熱温水器、石油給湯器
現 況 床 面 積	160.35㎡ (登記記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5DK (附属資料：間取図を参照)
品 等	総 合	やや優る
	使 用 資 材	やや優る
	施 工	やや優る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約29年経過した建物である。外観上はシミ・汚れが目立ち、北西側の外壁を蔓植物が覆っているほか、玄関及び勝手口のサッシのガラスに割れが認められた。内部においては、家庭ゴミや大量の衣類・家具等が散乱しゴミ屋敷の状態にあり、クロスのシミ・汚れ、壁穴及び落書き・建具の破損等が複数個所で見られ、強い腐臭・カビ臭も認められる。ゴミが堆積しており、各部屋の床の状態については確認できなかったが、相応の傷みがあるものと思われる。また、玄関及び南東側和室の縁側部分の天井に雨漏り跡がみられた。シロアリ被害等については詳細は不明である。 ②太陽光発電システム（太陽光パネル:24枚、パワーコンディショナ:定格出力3kW）が設置されていた。所有権留保の有無や現在も使用できるかについては不明である。 ③屋根に設置してある太陽熱温水器付近から漏水が確認された。 ④薪風呂用の炉がみられるが現在は使用していないと思われる。	

2-2 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
区 分	未登記附属建物①	
建 築 時 期 等	建 築 年 月 日	築年数不詳 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	特になし
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は超過しているものと推定される。
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	プリントベニア等
	天 井	プリントベニア、石膏ボード等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	約38㎡ (概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1 K (附属資料：間取図を参照)
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	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	建築時期が不詳の建物であるが、相当の期間が経過した建物と判断され、老朽化が認められる建物である。外観上はシミ・汚れが目立ち、外壁を蔓植物が覆っている。内部においてはシミ・汚れのほか、家庭ゴミ・衣類等が散乱しており、強い腐臭・カビ臭も認められる。ゴミが堆積しており、床の状態については確認できなかったが、相応の傷みがあるものと思われる。	

2-3 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
区 分	未登記附属建物②	
建 築 時 期 等	建 築 年 月 日	築年数不詳 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	特になし
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は超過しているものと推定される。
仕 様	構 造	木造ポリカーボネート波板葺平家建
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	---
	天 井	---
	床	コンクリート打ち放し
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	約4m ² (概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	浴室
品 等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築時期が不詳の建物であるが、相当の期間が経過した建物と判断され、老朽化が認められる建物である。外観上はシミ・汚れのほか、錆びが認められ、扉のガラスが割れ浴室がむき出しの状態にある。内部においてはシミ・汚れのほか、家庭ゴミが散乱している。 ②浴槽は釜風呂である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

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 ÷ カ
1	5,500	1.02	678.00	100/100	1.00	3,804,000

(内訳)

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と通りの価格を適切として求めた。			
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	角地 +2%	(格差率)	1.02	
ウ	地 積	登記記載のとおり			
エ	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 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2 主建物	187,000	160.35	0.05	0.70	1,049,000
2 未登記附 属建物①	80,000	38.00	0.03	0.50	46,000
2 未登記附 属建物②	50,000	4.00	0.03	0.50	3,000
計					1,098,000

（内訳）

物件	ウ 耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2 主建物	5 %	経済的耐用年数 を超過	29年	0.05	△30%
2 未登記附 属建物①	3 %	経済的耐用年数 を超過	不明	0.03	△50%
2 未登記附 属建物②	3 %	経済的耐用年数 を超過	不明	0.03	△50%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率＝1-(1-(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数+(C)経過年数)}

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2の建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
1	3,804,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	678.00㎡	1,141,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から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(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	3,804,000	－ 1,141,000	1/1	1.00	0.70	0.60	1,118,000
2	1,098,000	＋ 1,141,000	1/1	1.00	0.70	0.60	940,000
一 括 価 格 (合 計)							2,058,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	郊外の住宅地域に所在することに加えて、物件2建物の管理が全くなされておらず、大量のゴミも残置していることから需要者は相当に限定される。
カ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

規準すべき公示地等はない

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	2,473,344 円	
物件2 建物	3,009,168 円	

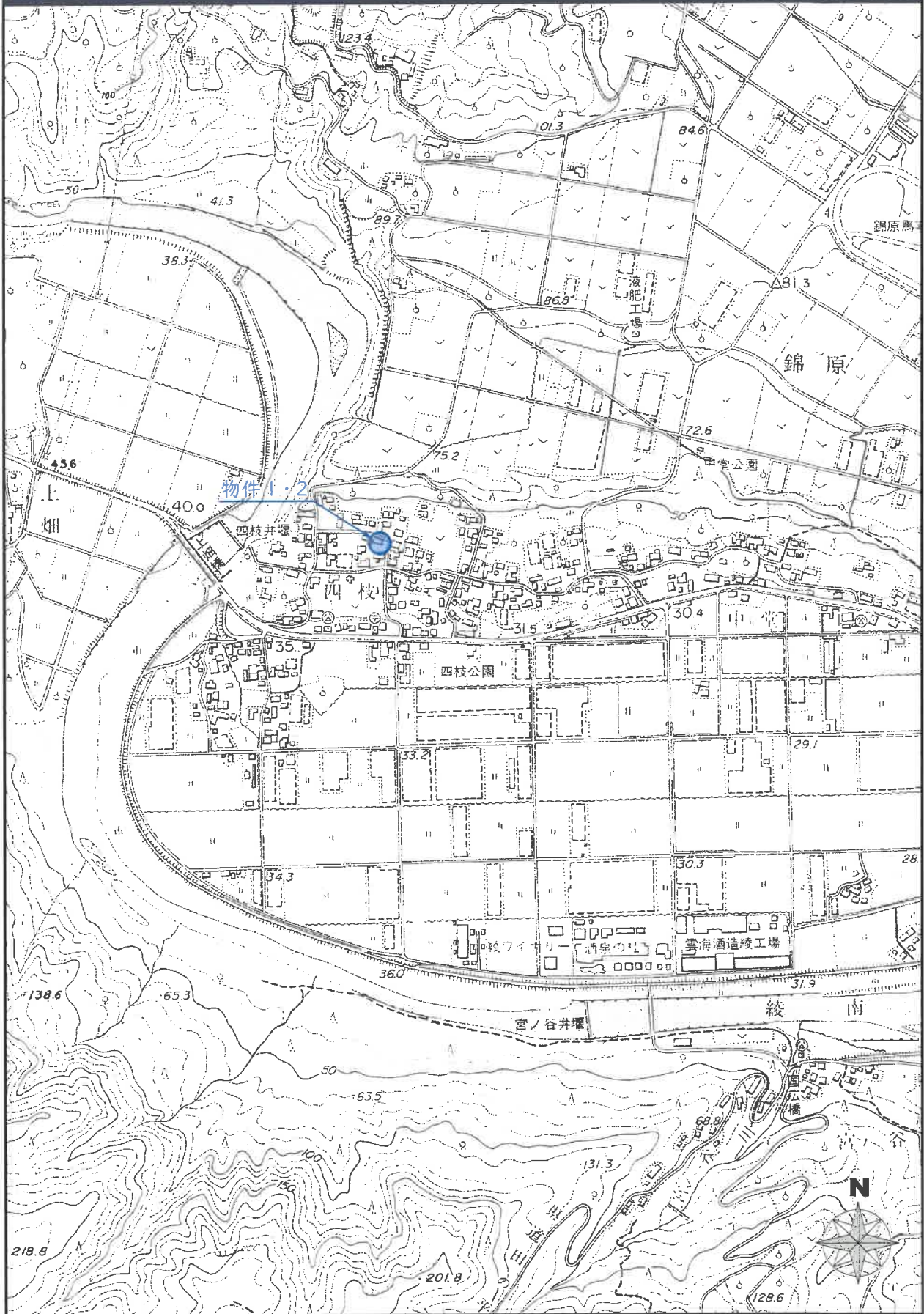
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以 上

位置図

綾町役場白図
(縮尺10,000分の1)



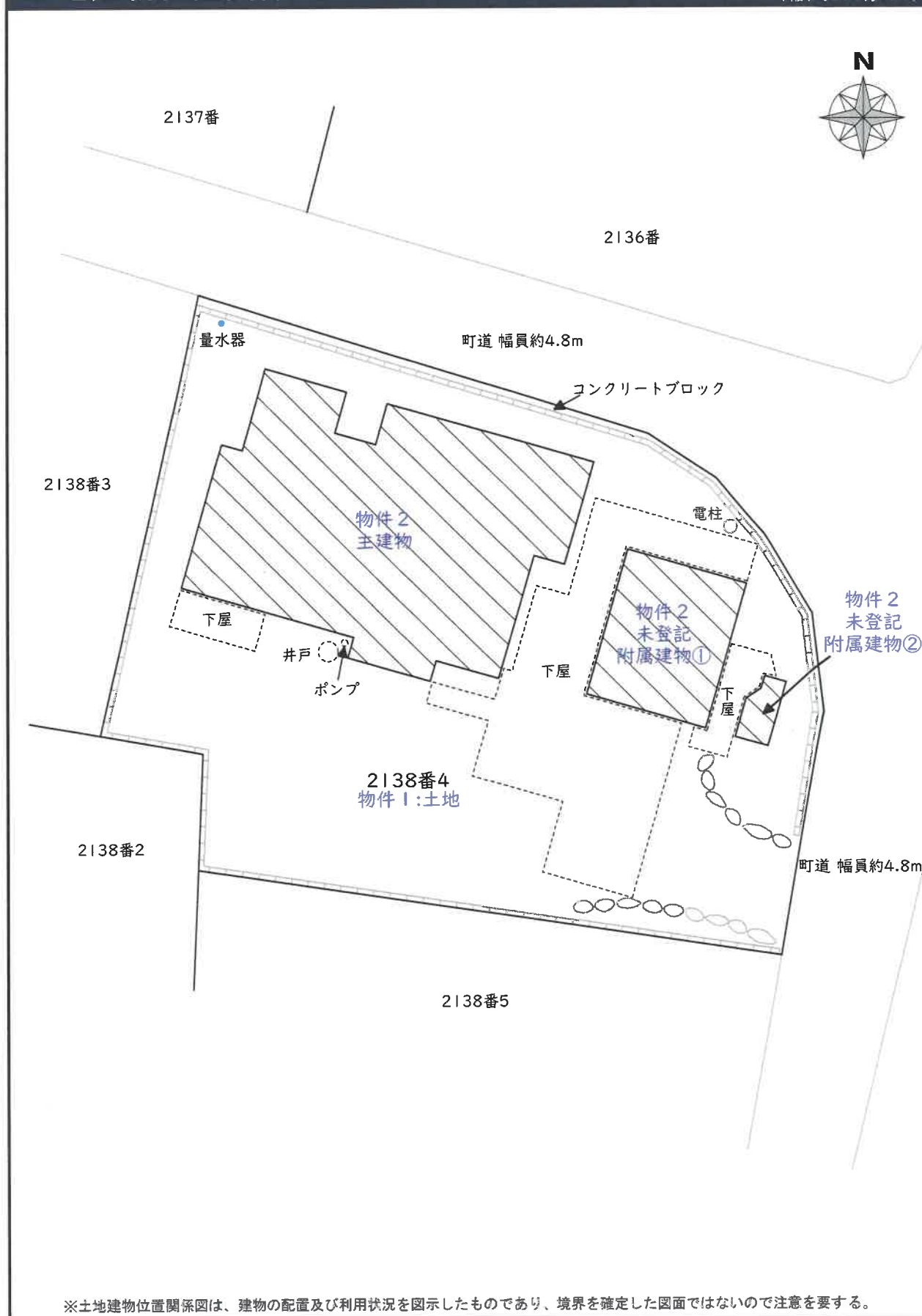
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



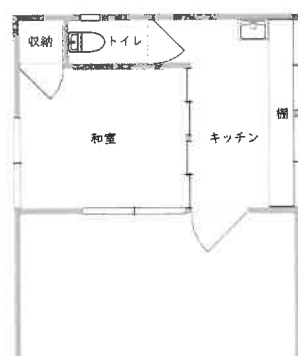
間 取 図

(縮尺 150分の1)

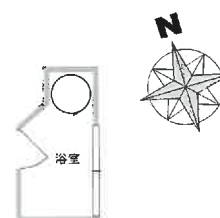
物件 2：主建物



物件 2：未登記附属建物①



物件 2：未登記附属建物②



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南西方より)



写真 3

(北東方より)

