

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月15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 8年 1月29日から 令和 8年 2月 5日まで
開札期日 場 所	令和 8年 2月12日 午前 9時30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 2月26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 8年 1月15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)
1~3	7,271,000 5,816,800	一括	1,454,200	100,721	0
1	1,567,000				
2	45,000				
3	5,659,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原
地 番 1469番1
地 目 宅地
地 積 264.03平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原
地 番 1469番9
地 目 公衆用道路
地 積 180平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原1469番地1
家屋 番号 1469番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 82.39平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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、BIT（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 児湯郡高鍋町大字持田字中河原
地 番 1469番1
地 目 宅地
地 積 264.03平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原
地 番 1469番9
地 目 公衆用道路
地 積 180平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原1469番地1
家屋 番号 1469番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 82.39平方メートル
所有者 A

令和7年(ケ)第62号
令和7年10月10日受理
令和7年11月10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 児湯郡高鍋町大字持田字中河原
地 番 1469番1
地 目 宅地
地 積 264.03平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原
地 番 1469番9
地 目 公衆用道路
地 積 180平方メートル
共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原1469番地1
家屋番号 1469番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 82.39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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ・上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している ・同人が物件2土地を他の共有者らとともに共有私道として利用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	・本土地の北西側は町道(中嶋・中河原線)に接する(写真①、土地建物位置関係図)。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物に居住している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	・本建物には、太陽光発電設備が設置されている(写真③)。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

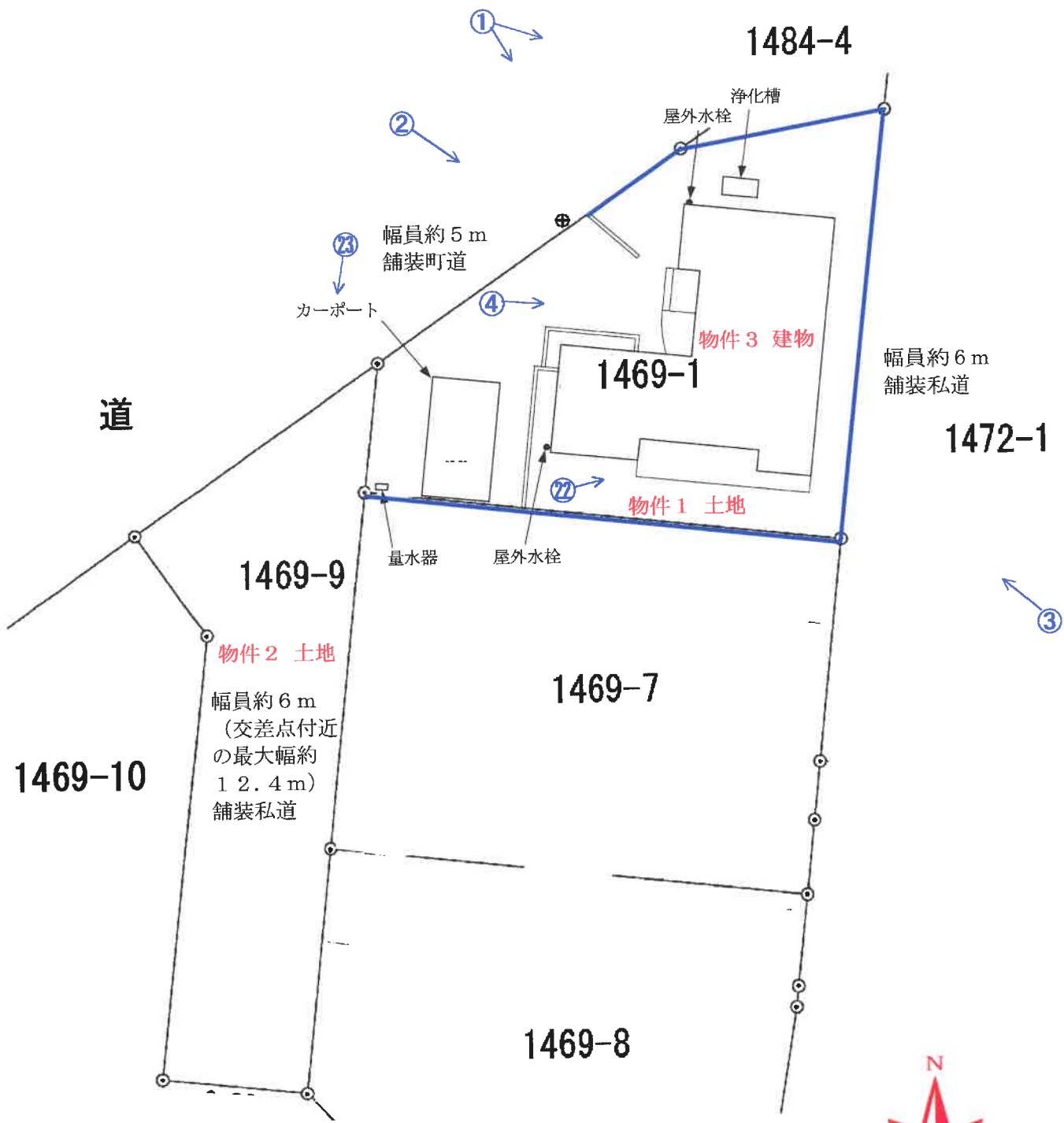
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■高鍋町役場建設管理課担当者	1 物件1、2土地の北西側に接する道路は、高鍋町道(中嶋・中河原線)になります。
■A(債務者兼所有者)	1 私は、現在、物件3建物に一人で居住しています。 2 上記建物の増改築はしておらず、シロアリや雨漏り等の被害もありません。 3 上記建物の太陽光発電設備は、新築時に設置し、支払いは住宅ローンの中に含まれています。同設備の保証書を提示します。 4 隣接地との境界につき、争い等はありません。 5 上記建物内で令和7年2月まで猫を3匹飼っていました。
執行官の意見	
1 物件1土地はほぼ平坦な形状であり、その全部は、物件3建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。物件2土地は、物件1土地への西側進入口部分に位置し、隣接する目的外土地(1469番7、1469番8、1469番10)への通路となっている(写真⑳・㉔、土地建物位置関係図)。 2 隣接地との境界につき、物件1土地及び物件2土地とも、側溝、境界標(金属)及びブロック積により区分されており概ね確認できる。上記物件間の筆界については、側溝、境界標(金属)及びブロック積により概ね確認できる。 3 物件3建物につき、外観はカビ、汚れの劣化等が見られる。内観については、目立った損傷等は確認できなかったものの、内壁クロス・柱に猫によるものと思われる数箇所のキズを確認した(写真⑦、⑨、⑩)。 なお、シロアリ、雨漏りの被害等については不明である。 4 上記建物の太陽光発電設備の内容については、保証書に次の記載がある。 ・モジュール 24枚 ・定格出力 5.5kw また、室内に設置されているパワーコンディショナには、「定格出力5.5kw」と表記されている。 5 本件物件の占有関係は、A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
(3枚目)

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10月14日 12:00-12:10(10)	宮崎地方法務局高鍋出張所	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □
令和7年10月14日 13:00-13:20(20)	高鍋町役場	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)取得 ■接道等調査
令和7年10月14日 13:40-14:30(50)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書差置
令和7年10月14日 12:35-12:40(5)	電話聴取	■Aから聴取
令和7年10月17日 15:00-15:15(15)	物件所在地	■不在通知書差置(立入調査期日変更分)
令和7年10月21日 14:30-15:10(40)	物件所在地	■評価人同行、現地・立入調査 ■写真撮影等 ■Aから聴取 □
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年10月21日 目的物件は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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

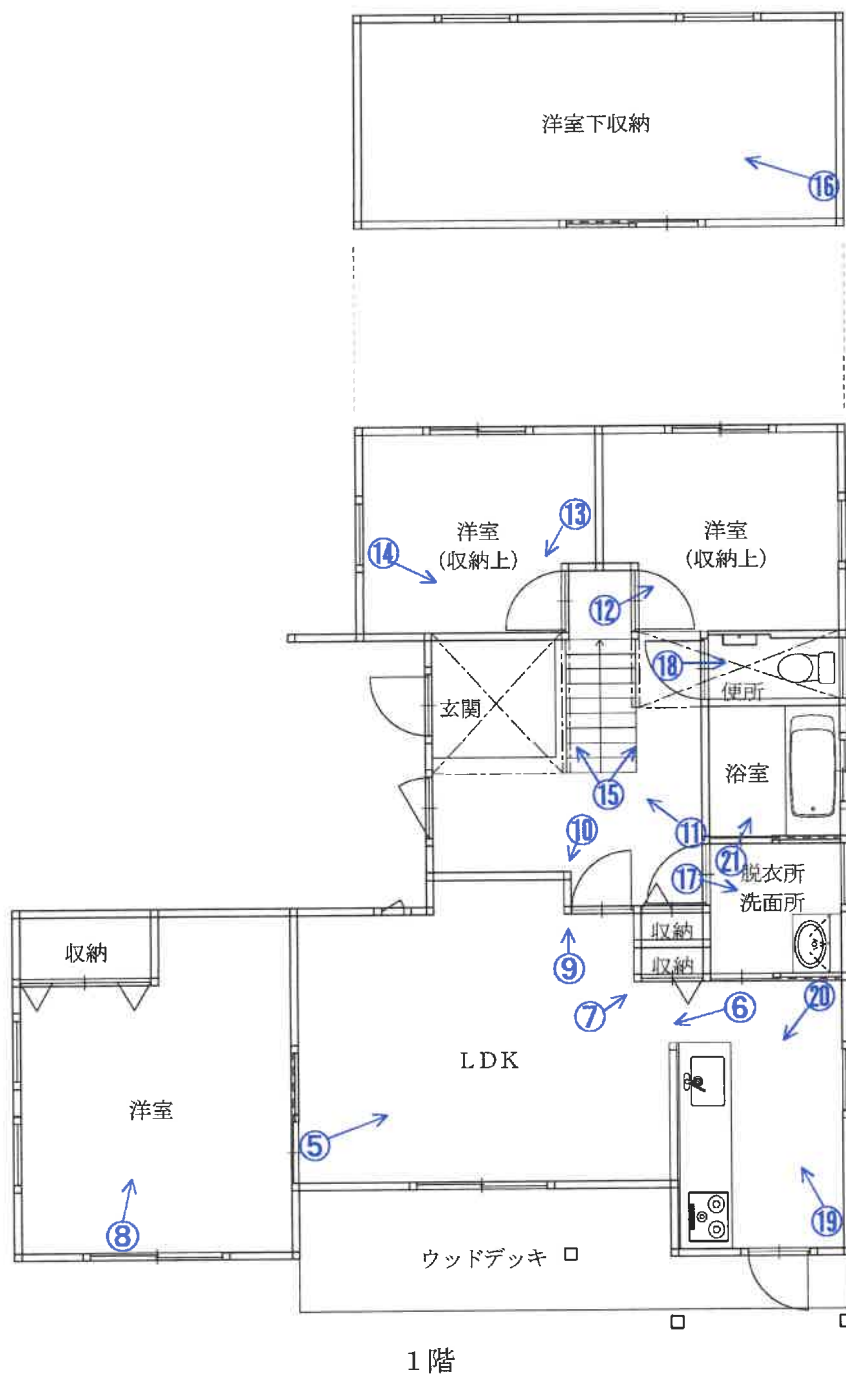


縮尺：1/250

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。
(6枚目)



物件3
建物



縮尺：1/100

写真撮影位置・方向

間取図

(7枚目)

写真①



写真②



写真③

ソーラーパネル



物件3建物

写真④



(9枚目)

写真⑤



写真⑥



写真⑦

キズの状況



(10枚目)

写真⑧



写真⑨



写真⑩



キズの状況

写真⑪



(11枚目)

写真⑫



写真⑬



写真⑭



(12枚目)

写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真㉔



写真㉕

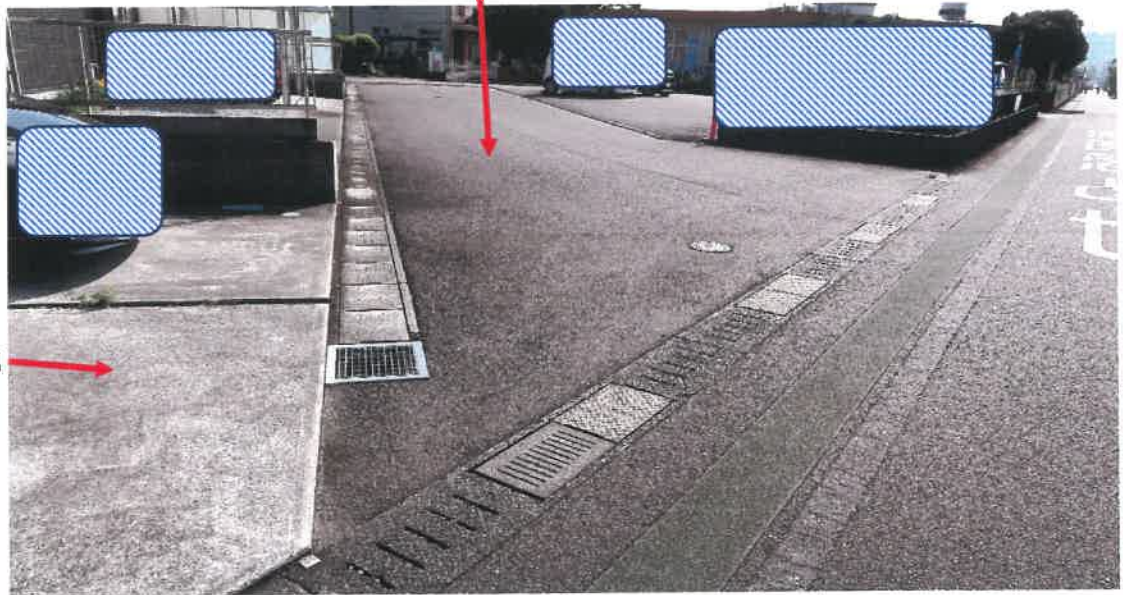


写真⑳



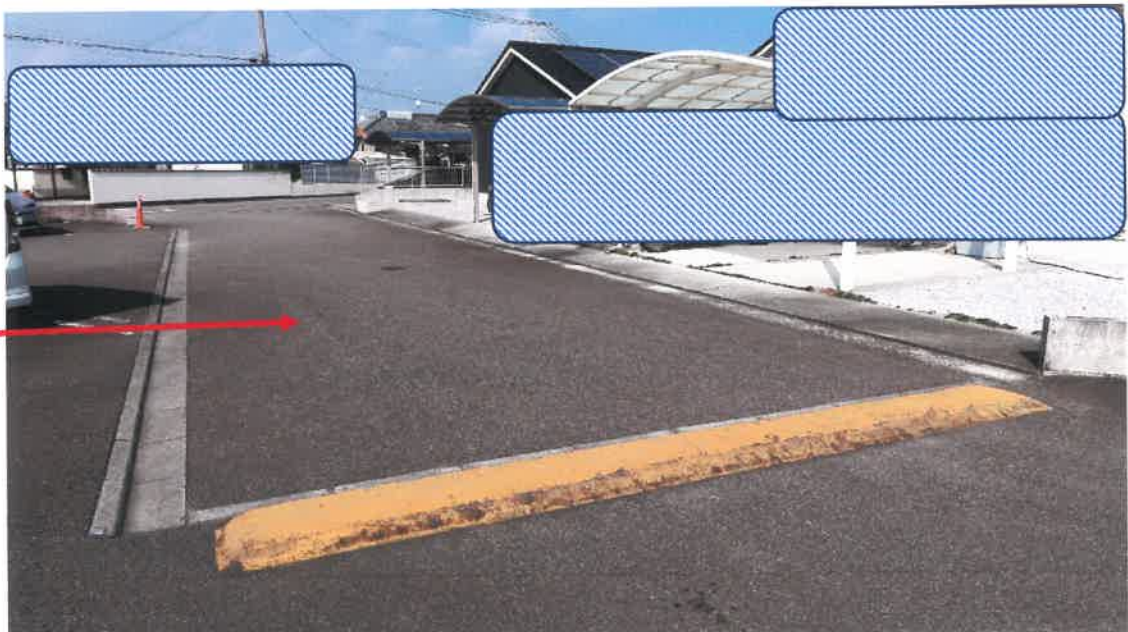
物件 2 土地

写真㉑



物件 1 土地

写真㉒



物件 2 土地

令和 7年(ケ)第 62号
令和 7年10月21日現地調査
令和 7年11月 7日評 価
現況調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
黒 木 勇 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,271,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,567,000 円
物件2 (土地)	金 45,000 円
物件3 (建物)	金 5,659,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目地積	児湯郡高鍋町大字持田字中河原 1469番1 宅地 264.03㎡	登記記載のとおり
2	所在地目地積	児湯郡高鍋町大字持田字中河原 1469番9 公衆用道路 180.00㎡(持分4分の1)	登記記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	児湯郡高鍋町大字持田字中河原 1469番地1 1469番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 82.39㎡	登記記載のとおり
番号	特記事項		
	特になし		
番号	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「高鍋」駅の北西方・道路距離約3.5 km 宮崎交通バス「西小前」停留所の北東方・道路距離約750 m (附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	戸建住宅が連たんする住宅地域			
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	非線引き都市計画区域		
	用途地域	第1種低層住居専用地域		
	建ぺい率	50%		
	容積率	100%		
	防火規制	-		
その他の規制	外壁後退1 m、高さ制限10 m			
画地条件	地積	264.03㎡		
	間口・奥行	約15.5 m・最大約17 m		
	形状	ほぼ台形		
	境界等	国土調査済み、かつ、地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地にて、各所境界点に境界標が存するほか、周辺隣接地との境界、物件相互間の筆界はブロック積、道路等で区分されており、明確である。		
その他	全体として地勢は概ね平坦である。			
接面道路の状況	北西側で幅員約5 m舗装町道に概ね等高に、西側で幅員約6 m（交差点付近の最大幅約12.4 m）舗装私道（物件2自体）に概ね等高に、東側で幅員約6 mの舗装私道に約0.4 m高く、それぞれ接面する三方路地			
土地の利用状況等	物件3建物（居宅）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		前面道路の敷設	目的物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	※特記事項参照
	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	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	想定浸水深 0.5m~3.0m		
	高潮ハザード	なし		
	土砂災害警戒区域等	なし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）	
	その他	なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	高鍋町社会教育課への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。			

(前頁より続く)

土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。
特記事項	<ul style="list-style-type: none">・高鍋町建設管理課への聴取によれば、物件1が北西側で接面する町道は都市計画道路（名称：宮田・上江線、物件1前面付近の計画幅員：18m）に該当するが、計画決定のみで事業実施時期は未定とのこと。また、都市計画道路の詳細な計画線は不明であるものの、現状判明する限りでは、対面への一方後退で、物件1には都市計画道路予定地は含まないと考えられるとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。・上水道について、高鍋町上下水道課への聴取によれば、物件1が北西側で接面する町道下の本管から、西側で接面する私道（物件2自体）下に、接面する各宅地へ上水道を引込むための私設共有管が設置されており、物件1は当該共有管から敷地内引込みを行っているとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。・物件1西端寄りにカーポートが存する。・宮崎県高鍋土木事務所担当課への聴取によれば、東側で接面する私道は建築基準法第42条第1項第5号の道路（いわゆる「位置指定道路」）に該当するとのことである。ただし、登記事項要約書上、当該私道について物件1～3の所有者は所有権を有しない。・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。

(物件2)

位置・交通	JR日豊本線「高鍋」駅の北西方・道路距離約3.5km 宮崎交通バス「西小前」停留所の北東方・道路距離約750m (附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	戸建住宅が連たんする住宅地域			
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	非線引き都市計画区域		
	用途地域	第1種低層住居専用地域		
	建ぺい率	50%		
	容積率	100%		
	防火規制	-		
	その他の規制	外壁後退1m、高さ制限10m		
画地条件	地積	180,00㎡(持分4分の1)		
	形状	不整形(帯状)		
	境界等	国土調査済み、かつ、地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地にて、各所境界点に境界標が存するほか、周辺隣接地との境界、物件相互間の筆界はブロック積、道路等で区分されており、明確である。		
	その他	全体として地勢は平坦である。		
接面道路の状況	北西側で幅員約5m舗装町道に等高に接面する。			
土地の利用状況等	舗装された共有持分道路(私道)。 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		前面道路の敷設	目的物件への接続	備考
	上水道	-	-	
	下水道	-	-	
	都市ガス	-	-	
災害等の危険性	津波ハザード	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	想定浸水深 0.5m~3.0m		
	高潮ハザード	なし	宮崎県土砂災害警戒区域等 マップ(評価時点)	
	土砂災害警戒区域等	なし		
	その他	なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	高鍋町社会教育課への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。			
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	・宮崎県高鍋土木事務所担当課への聴取によれば、物件2は建築基準法上の道路には該当しないとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。			

(前頁より続く)

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・高鍋町建設管理課への聴取によれば、物件2が北西側で接面する町道は都市計画道路（名称：宮田・上江線、物件2前面付近の計画幅員：18m）に該当するが、計画決定のみで事業実施時期は未定とのこと。また、都市計画道路の詳細な計画線は不明であるものの、現状判明する限りでは、対面への一方後退で、物件2には都市計画道路予定地は含まないと考えられるとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主たる建物	
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28年9月22日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：16年	
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング
	内壁	クロス貼ほか
	天井	クロス貼ほか
	床	フローリングほか
	設備	電気設備、給排水・衛生設備、太陽光発電設備
床面積（現況）	82.39㎡ 登記記載のとおり	
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK	
品等	普通	
保守管理の状態	経年相応の物理的な摩滅・老朽化等に加え、ペットによると思われる内壁仕上げ・建具への汚損等が見られる。 以上より、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物には太陽光発電設備（パネル枚数：24、定格出力：5.5kW）が存する（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）。 ・所有者への聴取によれば、令和7年2月頃まで屋内でペット（猫3匹）を飼育していたとのことである。 ・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。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。 	

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）

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	16,700	0.94	264.03	1.00	1.00	4,145,000
2	16,700	0.10	180.00	1.00	持分4分の1	75,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 基準地 高鍋(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 16,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：なし 相乗積1.00

◇地域格差：なし 相乗積1.00

イ 個別格差：物件1…不整形地-10%、三方路地+4% 相乗積0.94、

物件2…共有持分道路0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持分割合：登記記載のとおり。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物（太陽光発電設備等を含む）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
3	190,000	82.39	0.59	9,236,000

ウ 現価率

- ・残価率5%の定額法（ただし、経済的残存耐用年数0以降（経過25年以降）は1年経過毎に残価が1%ずつ減少するものとする）と観察減価法（建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定）を併用して、0.59と査定した。

- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数16年 ÷ (経過年数9年 + 経済的残存耐用年数16年)}] × (1 - 観察減価率0.10)

$$\cong 0.59$$

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	4,145,000	0.30 法定地上権	1.00	1,244,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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	4,145,000	-1,244,000		0.90	0.60	1,567,000
2	75,000	-		1.00	0.60	45,000
3	9,236,000	+1,244,000	1.00	0.90	0.60	5,659,000
一括価格(合計)						7,271,000

ウ 占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。

エ 市場性修正：以下の理由により、市場性が劣ると判断した。

- ・比較的直近まで屋内でペットが飼育されていたこと。

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

基準地価格（高鍋(県)－3）

所 在：児湯郡高鍋町大字持田字正ヶ井手1610番2

価 格：16,700円/m²

位 置：JR日豊本線「高鍋」駅約3,700m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：491m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側幅員約5.0m舗装町道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅、町営住宅を主とし、空地も残存する住宅地域

2 固定資産税価格（令和7年度 公課証明による）

物件1 2,636,075円

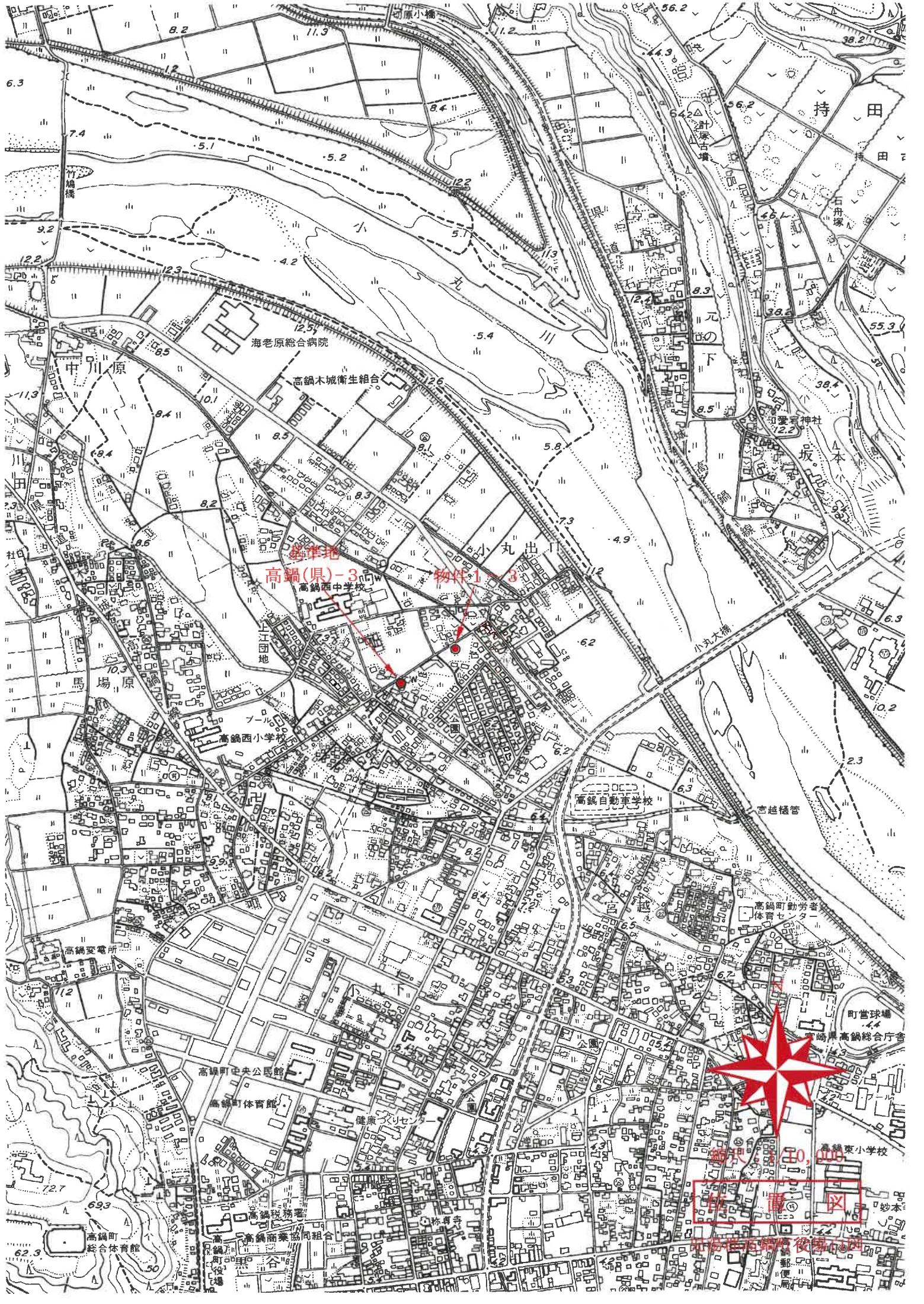
物件2 0円

物件3 6,648,524円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写
- 3 地積測量図写（縮小）
- 4 建物図面・各階平面図写（縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

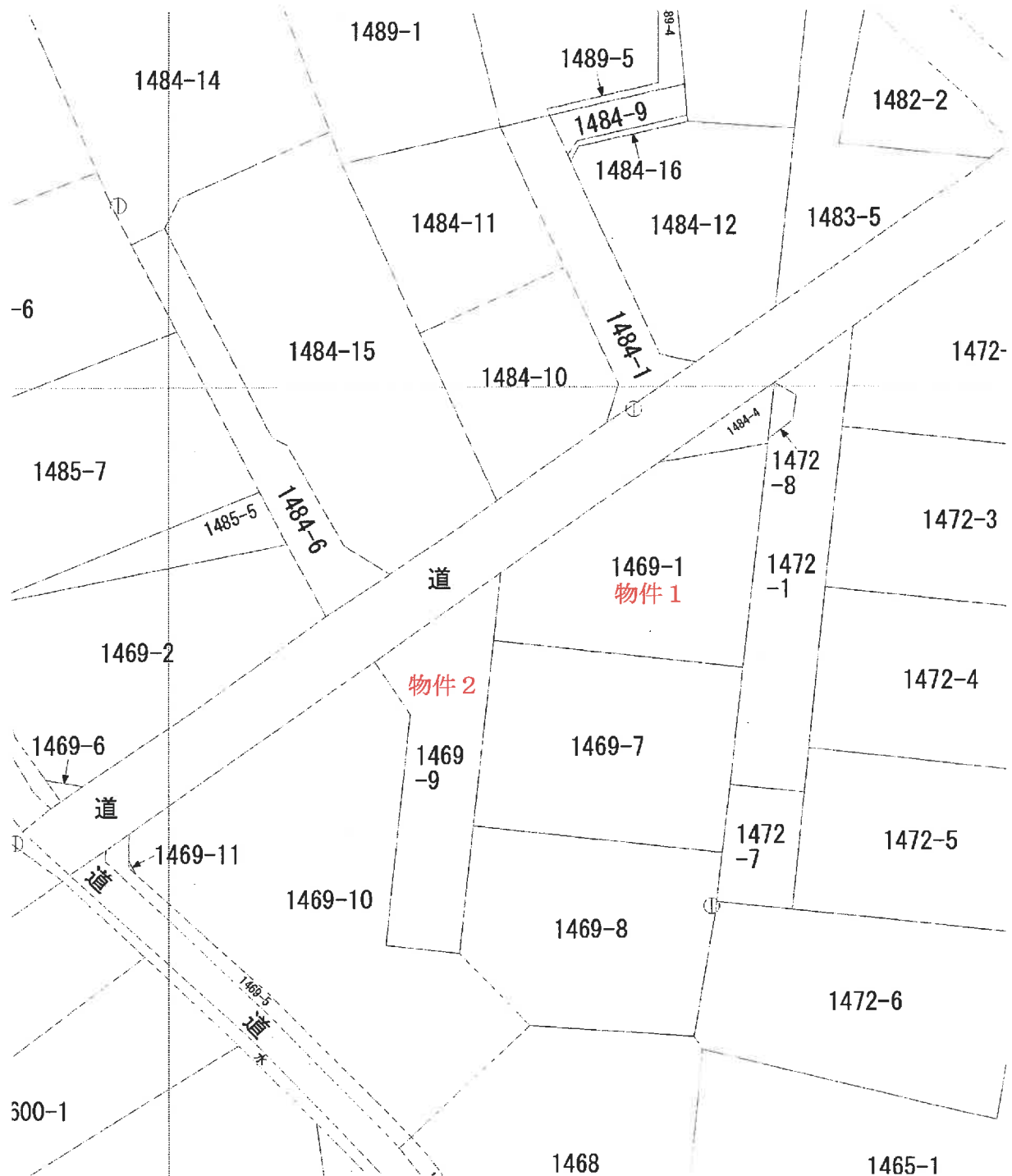
以 上



高鍋(県)-3
物件1-3



高鍋市役所
高鍋市庁舎



縮尺：1/500

法第 1 4 条地図写

宮崎地方法務局 高鍋出張所

地積測量図

地番 1469-1
1469-7ないし1469-11
所在地 児湯郡高鍋町大字持田字中河原

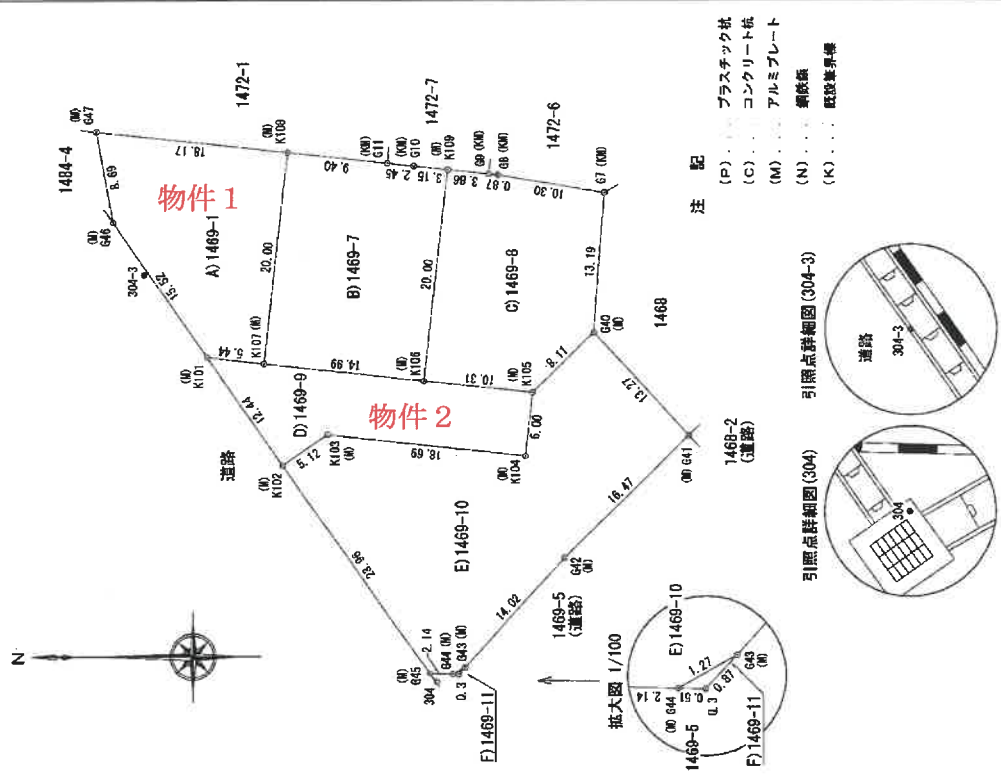
座標求積表

地番	A)1469-1		B)1469-7		C)1469-8		D)1469-9		E)1469-10		F)1469-11			
測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn		
K101	-95192.381	48006.285	-95198.264	48004.061	-95213.167	48002.939	-95198.264	48006.693	-95213.167	48004.061	-95199.985	47996.091		
K107	-95198.264	48006.693	-95223.415	48002.939	-95223.415	48002.939	-95223.415	48006.693	-95223.415	48002.939	-95204.192	47998.008		
K108	-95200.455	48025.577	-95220.057	48023.522	-95219.193	48023.522	-95215.359	48024.287	-95220.057	48023.522	-95222.770	47996.974		
G47	-95182.363	48027.852	-95215.359	48024.287	-95210.193	48023.522	-95200.455	48024.565	-95210.193	48023.522	-95198.264	48004.061		
G48	-95183.972	48019.005	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95192.381	48006.285		
積面積		528.069981	積面積		289.9223845	積面積		673.943973	積面積		360.211366	積面積		180.1056980
地積		264.03	地積		289.92	地積		289.97	地積		180.10	地積		180.10
坪数		79.87	坪数		90.72	坪数		86.80	坪数		54.43	坪数		54.43

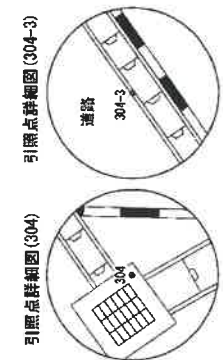
地番	A)1469-1		B)1469-7		C)1469-8		D)1469-9		E)1469-10		F)1469-11			
測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn		
K101	-95192.381	48006.285	-95198.264	48004.061	-95213.167	48002.939	-95198.264	48006.693	-95213.167	48004.061	-95199.985	47996.091		
K107	-95198.264	48006.693	-95223.415	48002.939	-95223.415	48002.939	-95223.415	48006.693	-95223.415	48002.939	-95204.192	47998.008		
K108	-95200.455	48025.577	-95220.057	48023.522	-95219.193	48023.522	-95215.359	48024.287	-95220.057	48023.522	-95222.770	47996.974		
G47	-95182.363	48027.852	-95215.359	48024.287	-95210.193	48023.522	-95200.455	48024.565	-95210.193	48023.522	-95198.264	48004.061		
G48	-95183.972	48019.005	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95192.381	48006.285		
積面積		528.069981	積面積		289.9223845	積面積		673.943973	積面積		360.211366	積面積		180.1056980
地積		264.03	地積		289.92	地積		289.97	地積		180.10	地積		180.10
坪数		79.87	坪数		90.72	坪数		86.80	坪数		54.43	坪数		54.43

地番	A)1469-1		B)1469-7		C)1469-8		D)1469-9		E)1469-10		F)1469-11			
測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn		
K101	-95192.381	48006.285	-95198.264	48004.061	-95213.167	48002.939	-95198.264	48006.693	-95213.167	48004.061	-95199.985	47996.091		
K107	-95198.264	48006.693	-95223.415	48002.939	-95223.415	48002.939	-95223.415	48006.693	-95223.415	48002.939	-95204.192	47998.008		
K108	-95200.455	48025.577	-95220.057	48023.522	-95219.193	48023.522	-95215.359	48024.287	-95220.057	48023.522	-95222.770	47996.974		
G47	-95182.363	48027.852	-95215.359	48024.287	-95210.193	48023.522	-95200.455	48024.565	-95210.193	48023.522	-95198.264	48004.061		
G48	-95183.972	48019.005	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95192.381	48006.285		
積面積		528.069981	積面積		289.9223845	積面積		673.943973	積面積		360.211366	積面積		180.1056980
地積		264.03	地積		289.92	地積		289.97	地積		180.10	地積		180.10
坪数		79.87	坪数		90.72	坪数		86.80	坪数		54.43	坪数		54.43

地番	A)1469-1		B)1469-7		C)1469-8		D)1469-9		E)1469-10		F)1469-11			
測点	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn		
K101	-95192.381	48006.285	-95198.264	48004.061	-95213.167	48002.939	-95198.264	48006.693	-95213.167	48004.061	-95199.985	47996.091		
K107	-95198.264	48006.693	-95223.415	48002.939	-95223.415	48002.939	-95223.415	48006.693	-95223.415	48002.939	-95204.192	47998.008		
K108	-95200.455	48025.577	-95220.057	48023.522	-95219.193	48023.522	-95215.359	48024.287	-95220.057	48023.522	-95222.770	47996.974		
G47	-95182.363	48027.852	-95215.359	48024.287	-95210.193	48023.522	-95200.455	48024.565	-95210.193	48023.522	-95198.264	48004.061		
G48	-95183.972	48019.005	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95200.455	48025.577	-95215.359	48023.522	-95192.381	48006.285		
積面積		528.069981	積面積		289.9223845	積面積		673.943973	積面積		360.211366	積面積		180.1056980
地積		264.03	地積		289.92	地積		289.97	地積		180.10	地積		180.10
坪数		79.87	坪数		90.72	坪数		86.80	坪数		54.43	坪数		54.43



注記
 (P)プラスチック社
 (C)コンクリート杭
 (M)アルミプレート
 (N)鋼鉄橋
 (K)既設境界線



(平成 26 年 12 月 25 日作成)

作成者

申請人

縮尺 1/500

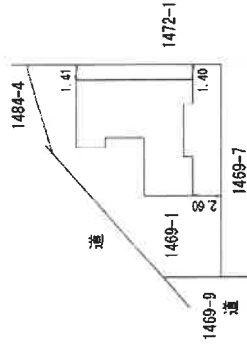
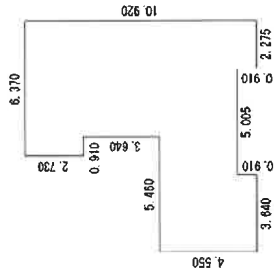
地積測量図写

宮崎地方法務局 高鍋出張所
(原図をA4に縮小)

登記年月日：平成28年9月26日

各階平面図 建物図面

家屋番号 1469番1
 建物の所在 児湯郡高鍋町大字持田字中河原1469番地1



求積表

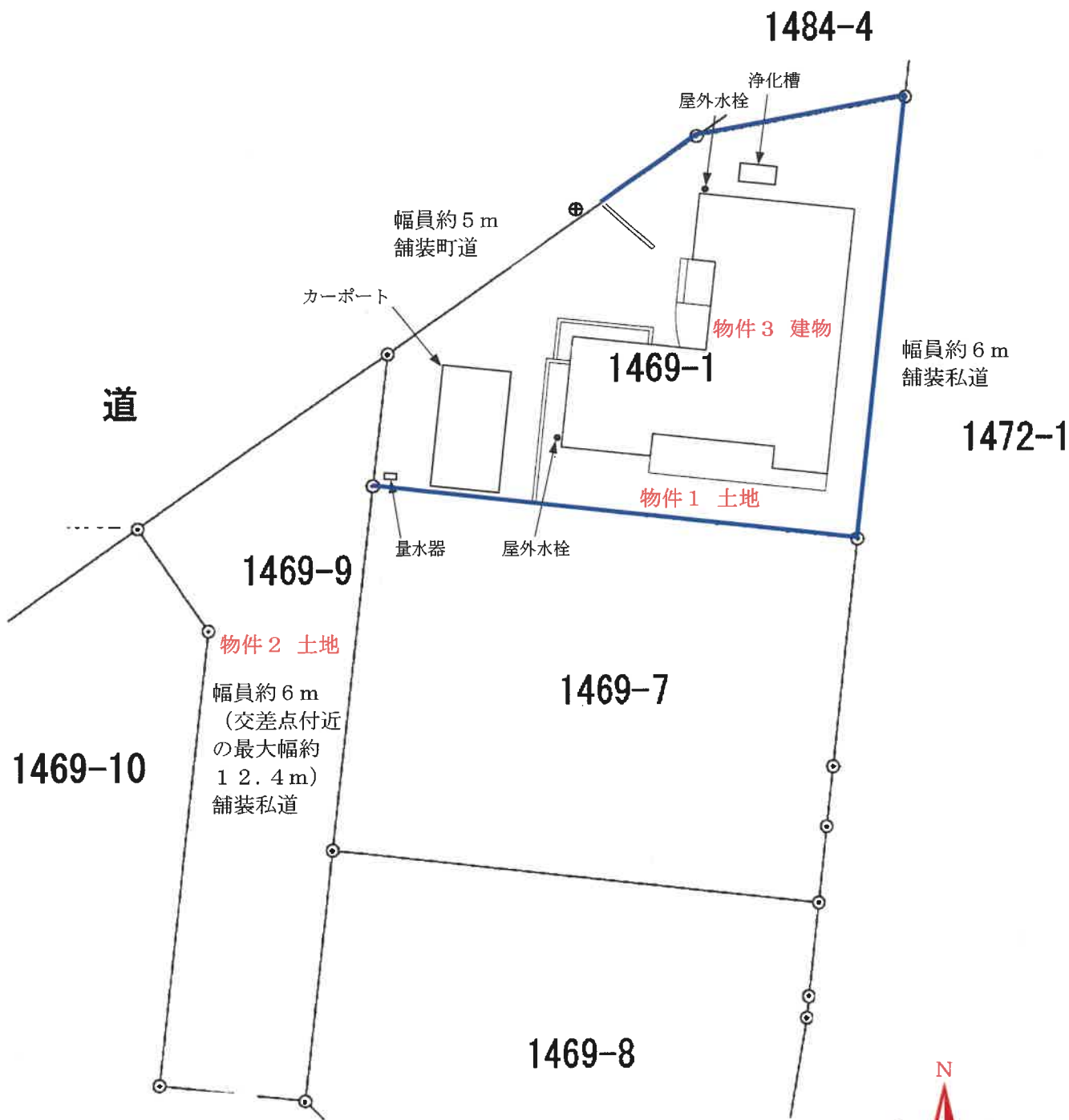
3.640 × 0.910	=	3.312400
2.275 × 0.910	=	2.070250
10.920 × 3.640	=	39.748800
5.460 × 3.640	=	19.874400
6.370 × 2.730	=	17.390100
合計		82.395950
床面積		82.39 m²

(平成 28 年 9 月 22 日作成)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物図面・各階平面図写

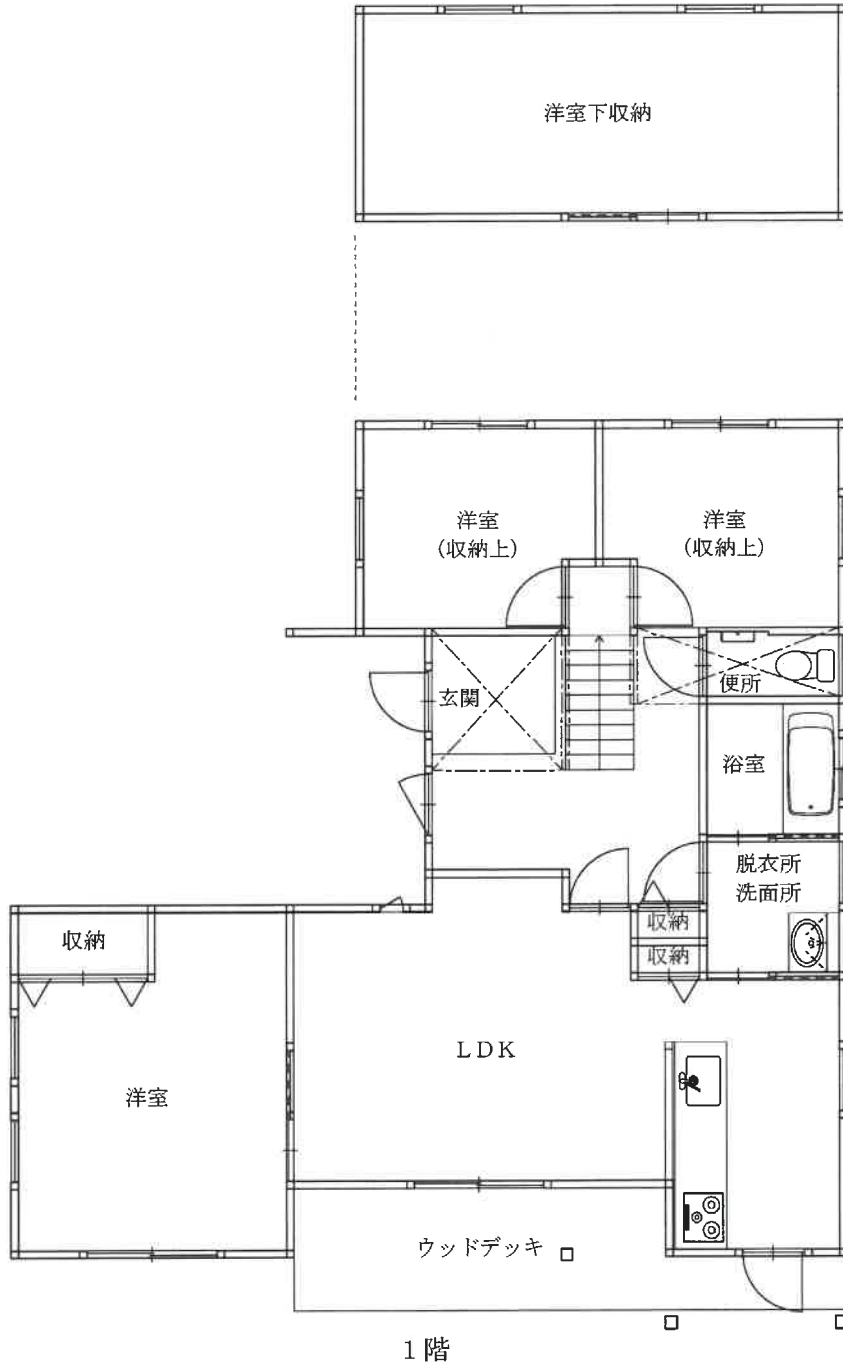
宮崎地方法務局 高鍋出張所
 (原図をA4に縮小)



縮尺：1/250

土地建物位置関係図

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。



物件3
建物



縮尺：1/100

間取図



北西方より撮影



北東方より撮影



北方より撮影