

## 期間入札の公告

令和 8年 3月12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 8年 3月26日から 令和 8年 4月 2日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 4月 9日 午前 9時30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 4月23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 3月12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	14,058,000 11,246,400	一括	2,811,600	140,165	21,499
1	2,193,000				
2	90,000				
3	11,775,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 宮崎市大字田吉字田吉                                 |
|   | 地 番   | 1 3 6 8 番 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 3 5 . 5 2 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 宮崎市大字田吉字田吉                                 |
|   | 地 番   | 1 3 6 8 番 2 2                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 5 . 5 5 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 宮崎市大字田吉字田吉 1 3 6 8 番地 3                    |
|   | 家屋 番号 | 1 3 6 8 番 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 6 8 . 3 0 平方メートル<br>2階 5 4 . 4 4 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～3】

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

【物件番号1, 2】

隣地(地番1368番2)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   | 宮崎市大字田吉字田吉                       |
|   | 地 番   | 1368番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 135.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宮崎市大字田吉字田吉                       |
|   | 地 番   | 1368番22                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.55平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 宮崎市大字田吉字田吉 1368番地3               |
|   | 家屋 番号 | 1368番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 68.30平方メートル<br>2階 54.44平方メートル |

令和7年(ケ)第70号  
令和7年11月26日受理  
令和7年12月25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 | 所在地  | 宮崎市大字田吉字田吉<br>1368番3<br>宅地<br>135.52平方メートル |
| 2 | 所在地  | 宮崎市大字田吉字田吉<br>1368番22<br>宅地<br>5.55平方メートル  |
| 3 | 所在地  | 宮崎市大字田吉字田吉 1368番地3                         |
|   | 家屋番号 | 1368番3                                     |
|   | 種類   | 居宅   |
|   | 構造   | 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建                          |
|   | 床面積  | 1階 68.30平方メートル<br>2階 54.44平方メートル           |

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	■宅地(物件1, 2) □ (物件 )
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 上記の者が物件1, 2上に下記建物を所有し、占有している。 □「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3
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(物件3) □公簿上の記載と次の点が異なる(物件 ) □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	物件3建物の玄関アプローチ階段の西側一部が、目的外土地(1368番2)に越境していると思料する。
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
■ B (Aの元妻の父)	<p>1 物件3建物には、主に私と妻、それと孫で住んでいます。Aは単身赴任で時々帰ってきます。</p> <p>2 物件1及び2はもともと私たち夫婦の土地でした。昔は畑です。</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 物件3建物には、私と子、それに元妻の両親とで住んでいます。私は今年の4月から異動になり単身赴任ですが、定期的に帰ってきます。</p> <p>2 物件3建物は、特に不具合はありません。シロアリ被害や雨漏りもありません。</p> <p>3 物件3建物の玄関部分の凹みは、前に竜巻が起きた時に、瓦が飛んで来てできました。それ以外の被害は無かったと思います。</p> <p>4 物件3建物はオール電化で、太陽光発電システムがあります。太陽光発電システムは物件3建物にもともと組み込まれて建てられており、太陽光発電システムの費用も住宅の建築費用に入っているはずです。</p> <p>5 物件3建物内のリビングでは、前に小型犬を1匹飼っていましたが、元妻が連れて出たので、今はいません。</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

(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件1、2土地は一体となり、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1、2土地と隣接地の境界は、北側及び東側は、境界プレートがあり概ね確認できる。西側と南側はプレートや杭はなく不明確であり、協議を要する。
- 3 物件3建物はオール電化であり、太陽光発電システムが整備されており、Aからは、太陽光発電システムの費用は、建物の建築費用に含まれていると聴取した。また、物件3建物の外に設置してあるパワーコンディショナ2基の定格表示はそれぞれ5.5kWと4.4kWであるが、太陽光パネルの枚数は航空写真及び目視ともに確認できなかった。
- 4 物件3建物につき、雨漏りやシロアリ被害を含む不具合はないと聴取した。
- 5 物件3建物の玄関ドア付近の凹み等は、瓦が飛んできて生じたものと聴取した。(写真①)
- 6 物件3建物のリビングは、犬によるものと思われる壁等の剥がれが認められる。ペット臭は、特に感じられなかった。(写真⑦⑧⑨)
- 7 物件1、2土地と目的外土地(1368番2)は境界が区分されておらず、一体利用されている。
- 8 物件3建物の玄関アプローチ階段の西側が、目的外土地(1368番2)に越境していると思料する。(写真③)
- 9 物件1、2上の駐車スペースと思われる部分は北の市道側に認められるが、奥行が1.2メートル程度しかなく、駐車は困難であり、もしその場所に駐車した場合、車体の一部が市道にはみ出すと思料する。(写真②)現在は目的外土地(1368番2)を駐車場として使用している。
- 10 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。

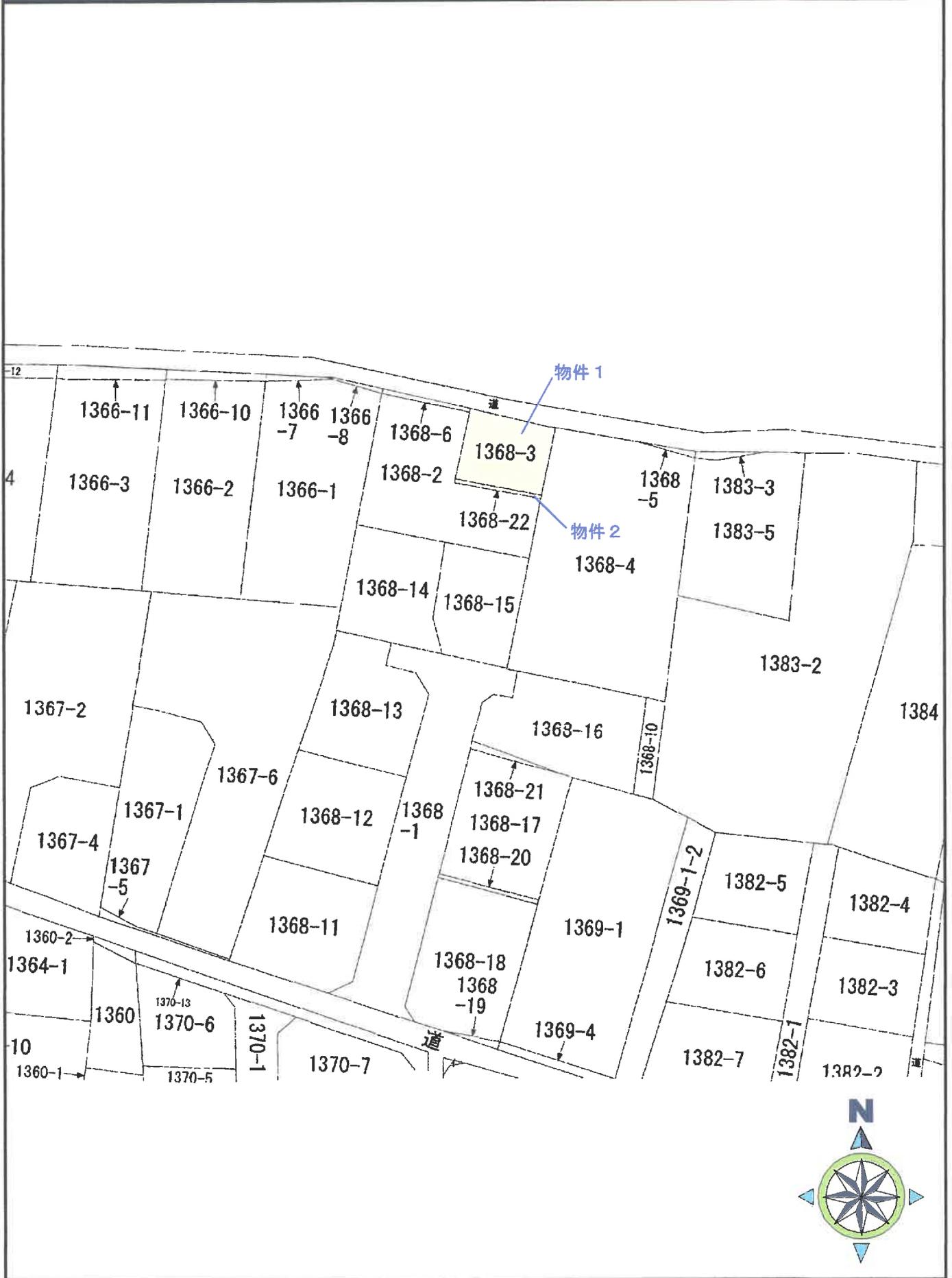
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

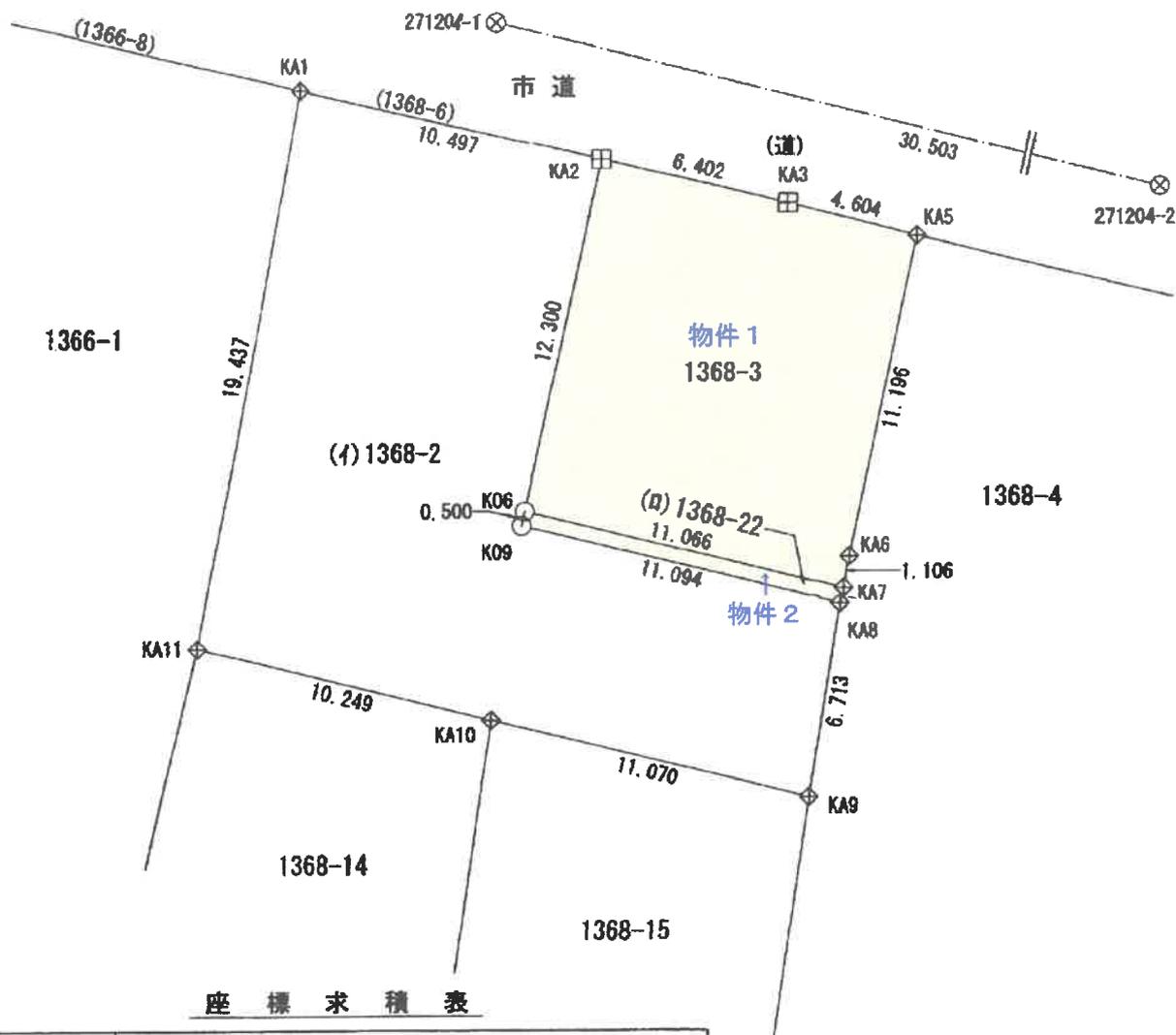
(4枚目)

(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11月28日(金) 14:00-14:20(20)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年11月28日(金) 15:15-15:30(15)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Bから聴取
令和7年12月1日(月) 14:10-14:25(15)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真との重ね図徴求
令和7年12月9日(火) 9:30-10:40(70)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Aから聴取、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 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  
(5枚目)





座標求積表

地番	1368-3		
測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
KA5	-123212.348	41378.610	499398.444090
KA3	-123211.221	41374.146	109310.493732
KA2	-123209.706	41367.925	-434570.052125
K06	-123221.726	41365.311	-607077.304236
KA7	-123224.382	41376.054	-64712.148456
KA6	-123223.290	41376.235	497921.611990
	倍面積		271.044995
	面積		135.5224975
	地積		135.52
	坪数		40.995

地番	(a) 1368-22		
測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ) Y <sub>n</sub>
KA7	-123224.382	41376.054	130500.074316
K06	-123221.726	41365.311	89638.628937
K09	-123222.215	41365.204	-130465.853416
KA8	-123224.880	41375.974	-89661.735658
	倍面積		11.114179
	面積		5.5570895
	地積		5.55
	坪数		1.681



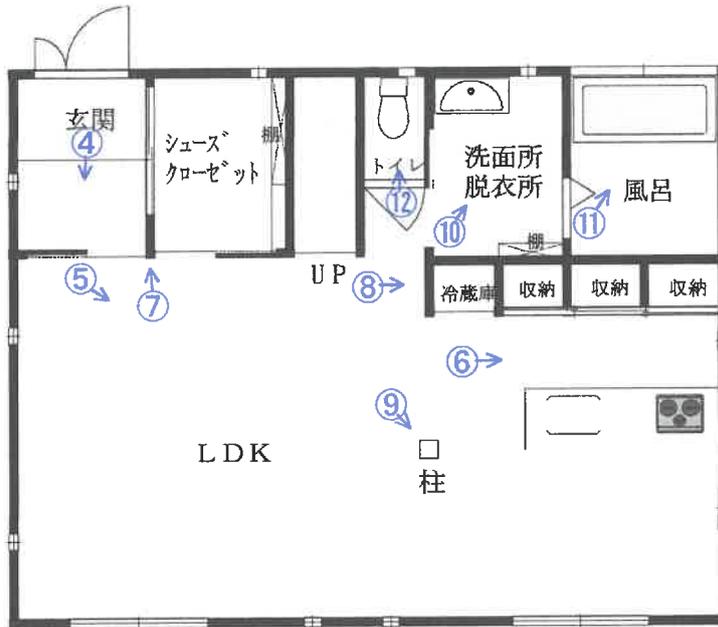


# 間取図

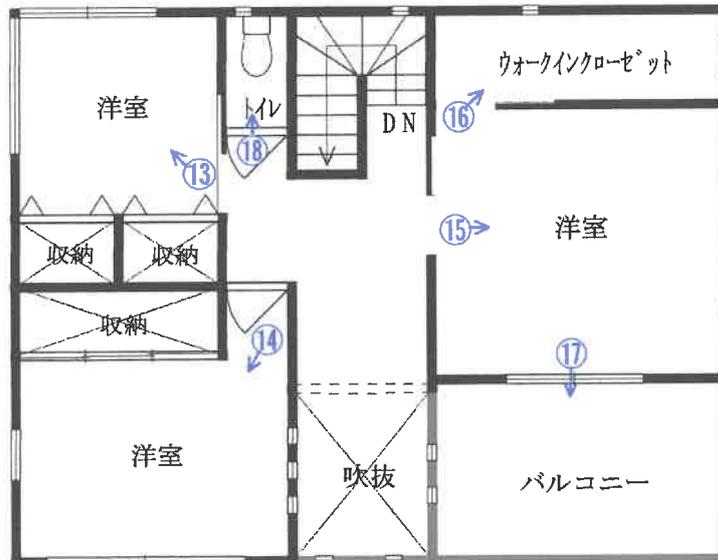
(縮尺 100分の1)

物件3

1階



2階



写真撮影位置・方向 ○➡



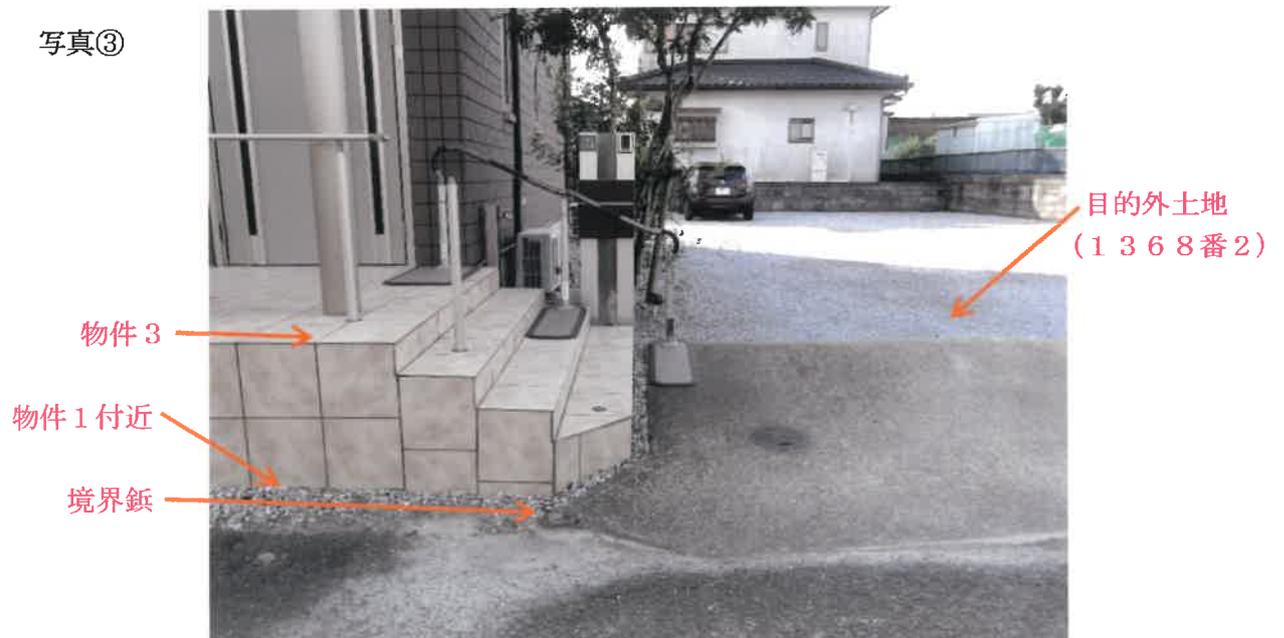
写真①



写真②

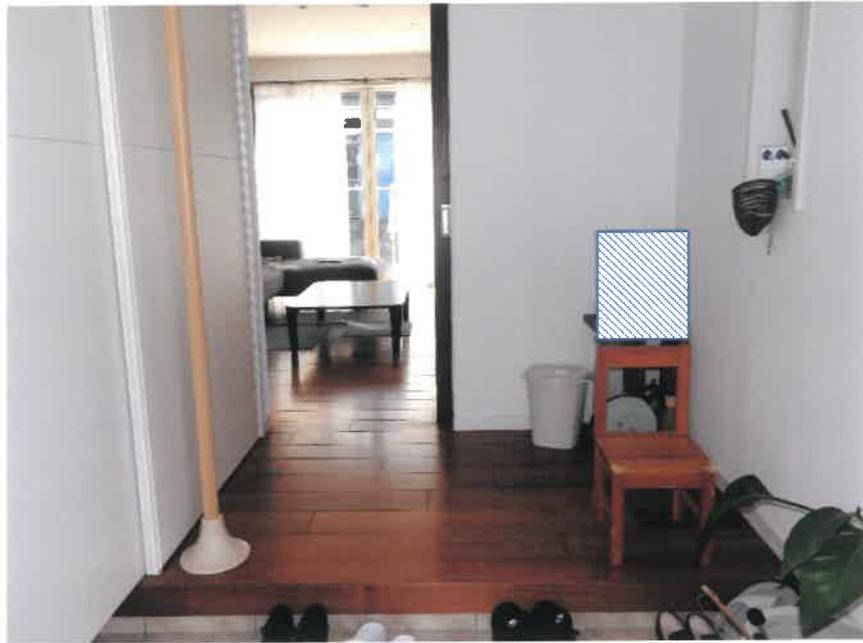


写真③



(10枚目)

写真④



写真⑤

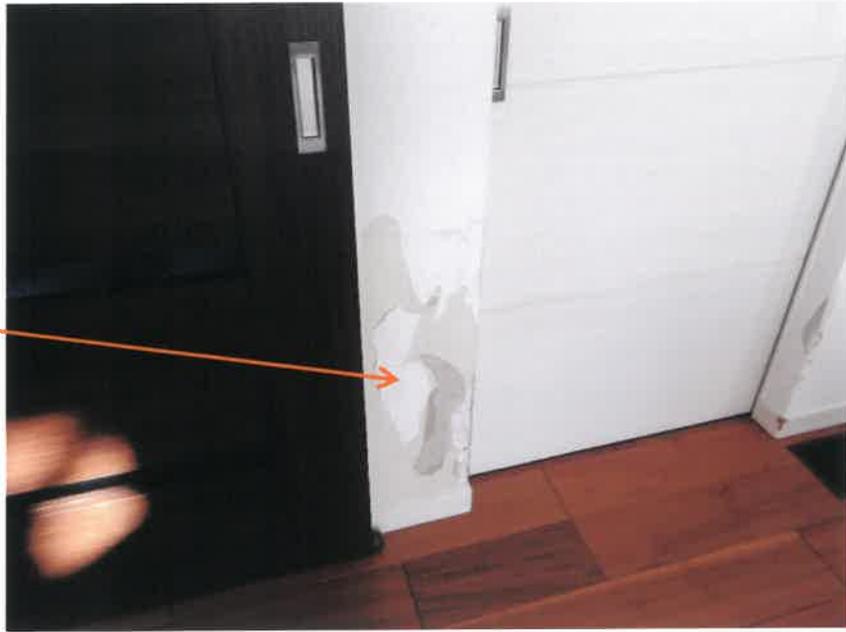


写真⑥



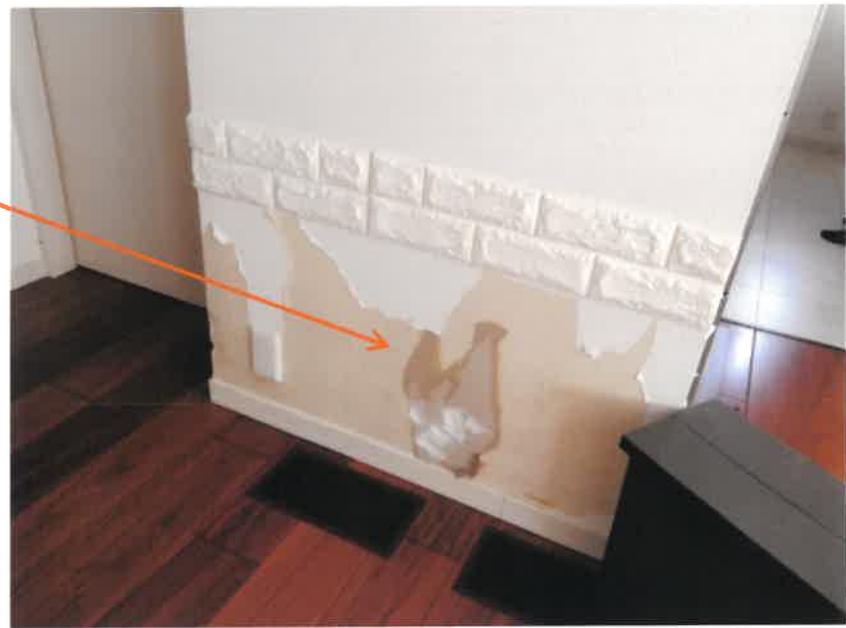
写真⑦

クロス剥がれ



写真⑧

クロス剥がれ



写真⑨

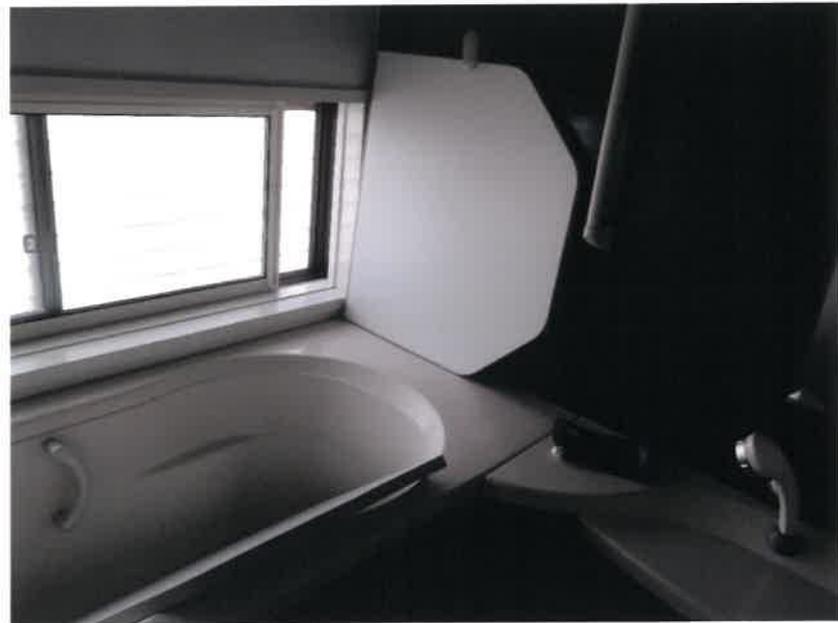
補修跡



写真⑩



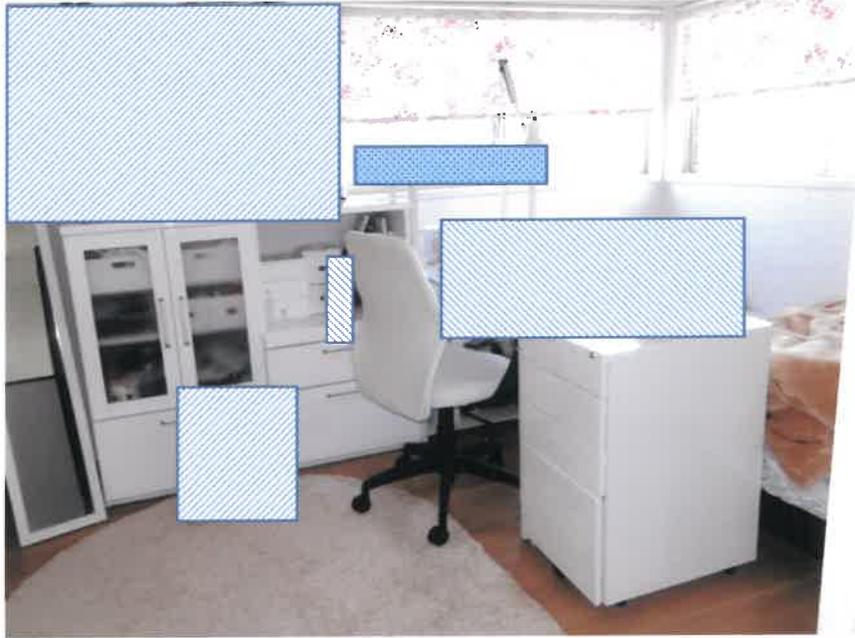
写真⑪



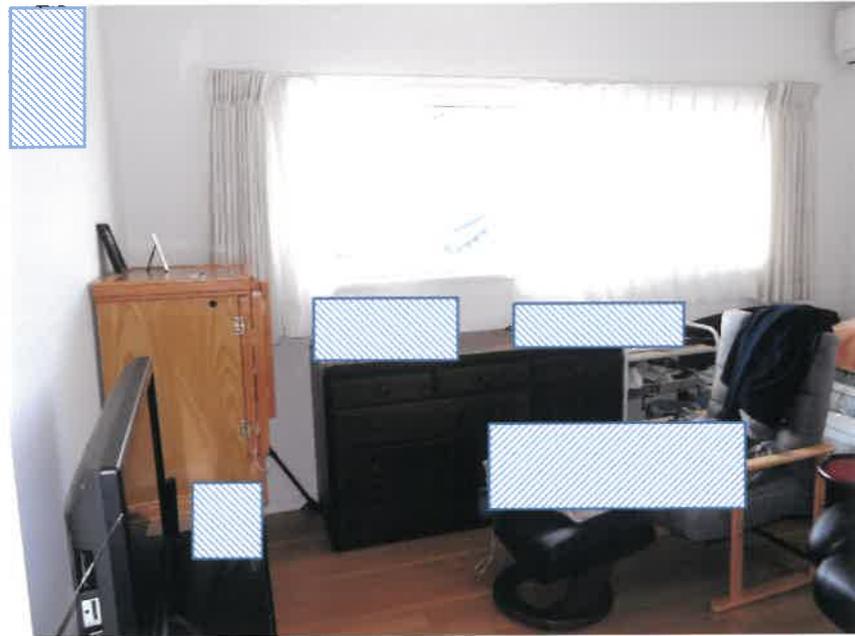
写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



副本

令和7年(ケ)第70号

令和7年12月9日 現地調査  
令和7年12月12日 評価  
現地調査担当執行官 佐藤正善

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 14,058,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,193,000 円
物件2	金 90,000 円
物件3	金 11,775,000 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・2の土地の内訳価格は物件3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3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	所在地目地積	宮崎市大字田吉字田吉 1368番3 宅地 135.52m <sup>2</sup>	登記簿記載のとおり
2	所在地目地積	宮崎市大字田吉字田吉 1368番22 宅地 5.55m <sup>2</sup>	登記簿記載のとおり
3	所在家屋番号種類構造床面積	宮崎市大字田吉字田吉1368番地3 1368番3 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 68.30m <sup>2</sup> 、2階 54.44m <sup>2</sup>	登記簿記載のとおり
物件番号	特記事項		
1・2 土地	<p>①物件3建物の北西側に存する玄関アプローチの階段部分の一部が、目的外土地(1368-2)に越境している。</p> <p>②調査時点において、駐車場は南西側に隣接する目的外土地(1368-2)を利用している。物件1・2土地の北側市道沿いの空地部分は、幅が約1.2mしかなく、駐車場としての利用は困難であり、敷地内に駐車場を確保することがやや難しい状況にある。</p>		
3 建物	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・2	
位置・交通	J R日南線 田吉駅	1.6 km (道路距離)
	宮崎交通 東田吉バス停	300 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、宮崎市役所の南東方約2.7 km (直線距離) 付近に位置する。当該地域は、河川「八重川」右岸 (南側) 背後に存し、戸建住宅を主に一部に農地も残る住宅地域である。地域内の道路は幅員が狭く、曲がりくねったものが多く見られる。周辺地域では、小規模の宅地分譲が見られ、将来的には農地等が宅地化され、住宅地域として熟成していくものと予測される。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宮崎市立地適正化計画：居住誘導区域
画地条件 (規模, 形状等)	規模	141.07㎡ (2筆計：登記地積)
	間口	約 11m
	奥行	約 12.8m
	形状	長方形地
	その他	特になし
接面道路	<p>北側：幅員約4m舗装市道(飛江田西3号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1・2土地は一体利用され、物件3建物の敷地として利用されている。なお、南西側に隣接する目的外土地(1368-2)は、砂利敷の駐車場となっているが、物件1・2との境界が区分されず、一体的に利用されており、簡易物置(動産)等が置かれている。</p>	
隣地の状況等	(北側)道路を介して共同住宅、(西側)駐車場、(南側)住宅、(東側)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・2			
供給処理施設		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	
	下水道	あり	あり	
	都市ガス	なし	なし	※物件3建物はオール電化住宅
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深0.5m～3m		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	想定浸水深0.5m～1m		
	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	<p>宮崎市教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「下鶴遺跡」内に所在する。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地内において、土地の掘削・削平等の開発を行う際には着工60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため文化財課との協議が必要となる。</p>			
土壌汚染の有無及びその状態	<p>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。</p>			
境界等	<p>国土調査等の地籍調査は行われていないものの、地積測量は行われており、地積測量図上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件1・2土地の北西端・北東端・南東端の境界線が確認され、北側市道及び東側隣接地との境界は概ね確認できた。但し、南西端の境界線は確認できず、南西側隣接地(1368-2)との境界がやや不明確なため、協議を要する。</p>			
特記事項	<p>①物件3建物の北西側に存する玄関アプローチの階段部分の一部が、目的外土地(1368-2)に越境している。</p> <p>②調査時点において、駐車場は南西側に隣接する目的外土地(1368-2)を利用している。物件1・2土地の北側市道沿いの空地部分は、幅が約1.2mしかなく、駐車場としての利用は困難であり、敷地内に駐車場を確保することがやや難しい状況にある。</p>			

2 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件3	
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28年2月12日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕様	構造	軽量鉄骨造ステンレス鋼板葺2階建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス貼等
	天井	クロス貼等
	床	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、電気給湯器、オール電化住宅
現況床面積	1階 68.30㎡、2階 54.44㎡、延 122.74㎡（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（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	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<p>①築後約10年経過した建物である。外観上は比較的きれいな状態にあるものの、令和6年8月の竜巻被害により玄関ドアに傷・へこみが生じている。その他の物理的な損傷は認められない。内部においては、以前に飼っていた小型犬によるクロスの剥がれ、ひっかき傷が1階のリビングの複数箇所で確認された。2階のクロスは比較的きれいである。雨漏り跡及びシロアリ被害については目視では確認できず詳細は不明である。</p> <p>②調査時点においては、小型犬は飼われておらず、ペット臭は確認されなかった。</p> <p>③太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅であり、現在も発電・稼働している。屋根全面が太陽光パネルで敷き詰められた建物であるが、屋根部分が目視できず、パネル枚数等の詳細は不明である。外壁に設置されている2台のパワーコンディショナの概要は以下のとおりである。</p> <p>パワーコンディショナ</p> <p>(1) オムロン（株）製、型番KP44M-J4-SS、最大出力4.4kw、2015年8月製造</p> <p>(2) オムロン（株）製、型番KP55M-J4-SS、最大出力5.5kw、2015年8月製造</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2（土地）

物件1・2の更地価格を算出し、これに必要なに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	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
1	46,100	1.00	135.52	1.00	6,247,000
2	46,100	1.00	5.55	1.00	256,000
計					6,503,000

#### (内訳)

	規準とする 公示地等	宮崎-33 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照
	標準画地価格 の査定	$\text{公示地(公示価格)} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{80} = \text{標準画地価格}$ $36,900 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(80)} = 46,100 \text{ 円/㎡}$
ア	<時点修正>	公示地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>	必要なし (格差率) 1.00
	<地域格差>	$\text{街路条件} \times \text{交通接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政的条件} \times \text{その他条件} = \text{地域格差}$ $0.97 \times 0.97 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 = 0.80$ (格差率) 0.80
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1・2：標準画地と同等 (格差率) 1.00
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3（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	
3	260,000	122.74	0.68	0.90	19,530,000

(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
3	5%	20年	10年	0.68	△10%

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)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

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・2の土地には、物件3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	6,247,000	0.35	(物件3) 法定地上権	1.00	135.52㎡	2,186,000
2	256,000	0.35	(物件3) 法定地上権	1.00	5.55㎡	90,000
						2,276,000

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)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円)	持分	占有 減価修正	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円)
	ア(1①オ+1②オ)	イ(2①エ)	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	6,247,000	－ 2,186,000	1/1	1.00	0.90	0.60	2,193,000
2	256,000	－ 90,000	1/1	1.00	0.90	0.60	90,000
3	19,530,000	＋ 2,276,000	1/1	1.00	0.90	0.60	11,775,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							14,058,000

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	①物件3建物の玄関アプローチ階段の一部が目的外土地に越境していること、②物件1・2土地が、埋蔵文化財包蔵地内に存すること、③物件1・2土地内に駐車場を確保することがやや困難であること等から、需要者はやや限定される。
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

公示地番号	宮崎-33
所在	宮崎市大字赤江字飛江田1572番19
価格	36,900 円/㎡
位置	J R日豊本線「田吉」駅へ約1.8kmに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	286 ㎡
供給処理施設	水道・下水・ガス
接面街路	北 5m 市道
用途指定等	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1 土地	4,255,328 円	
物件2 土地	174,270 円	
物件3 建物	9,273,641 円	

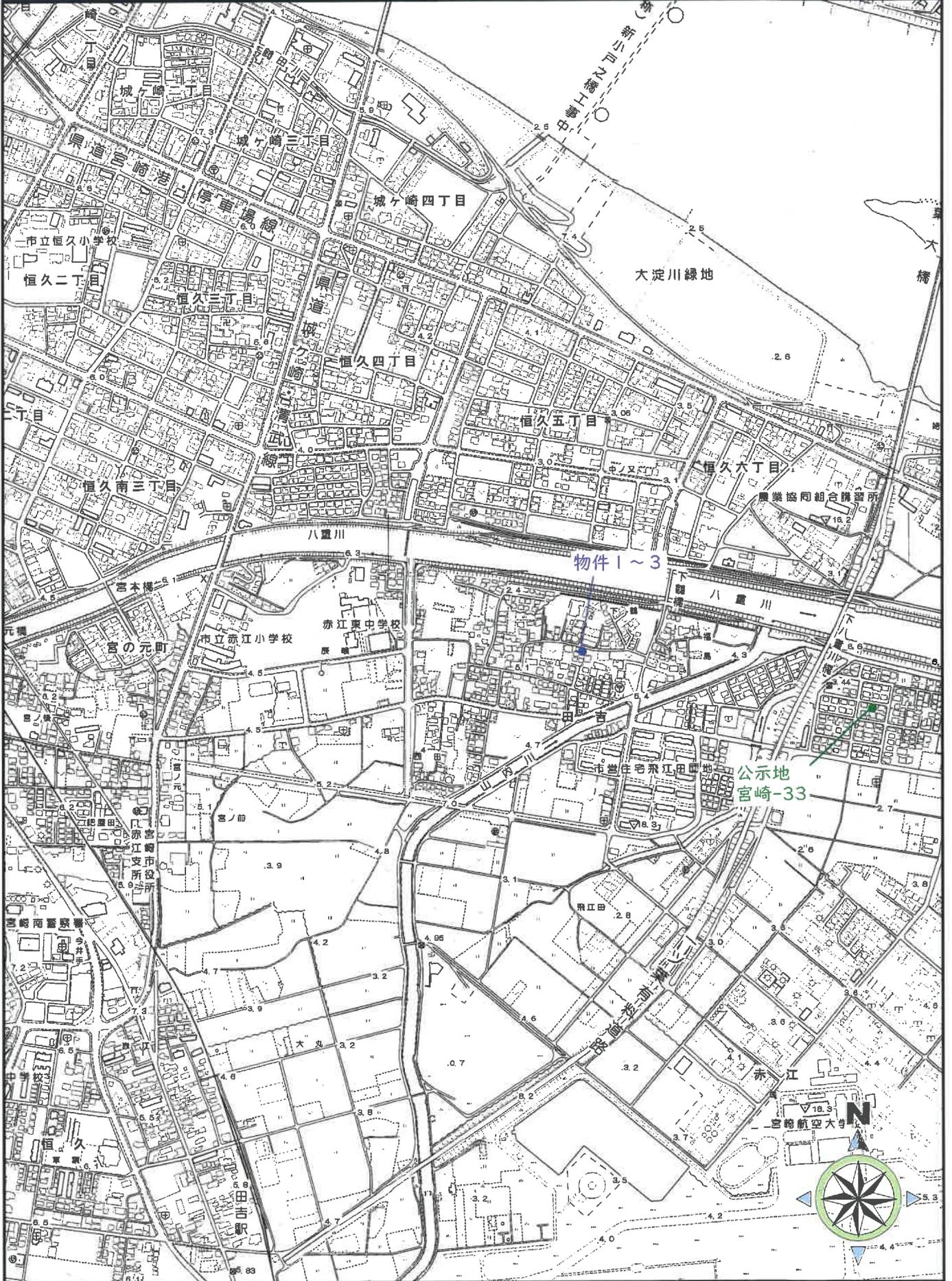
## 第7 附属資料の表示

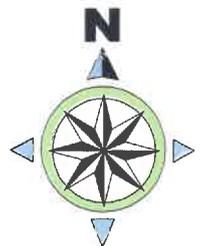
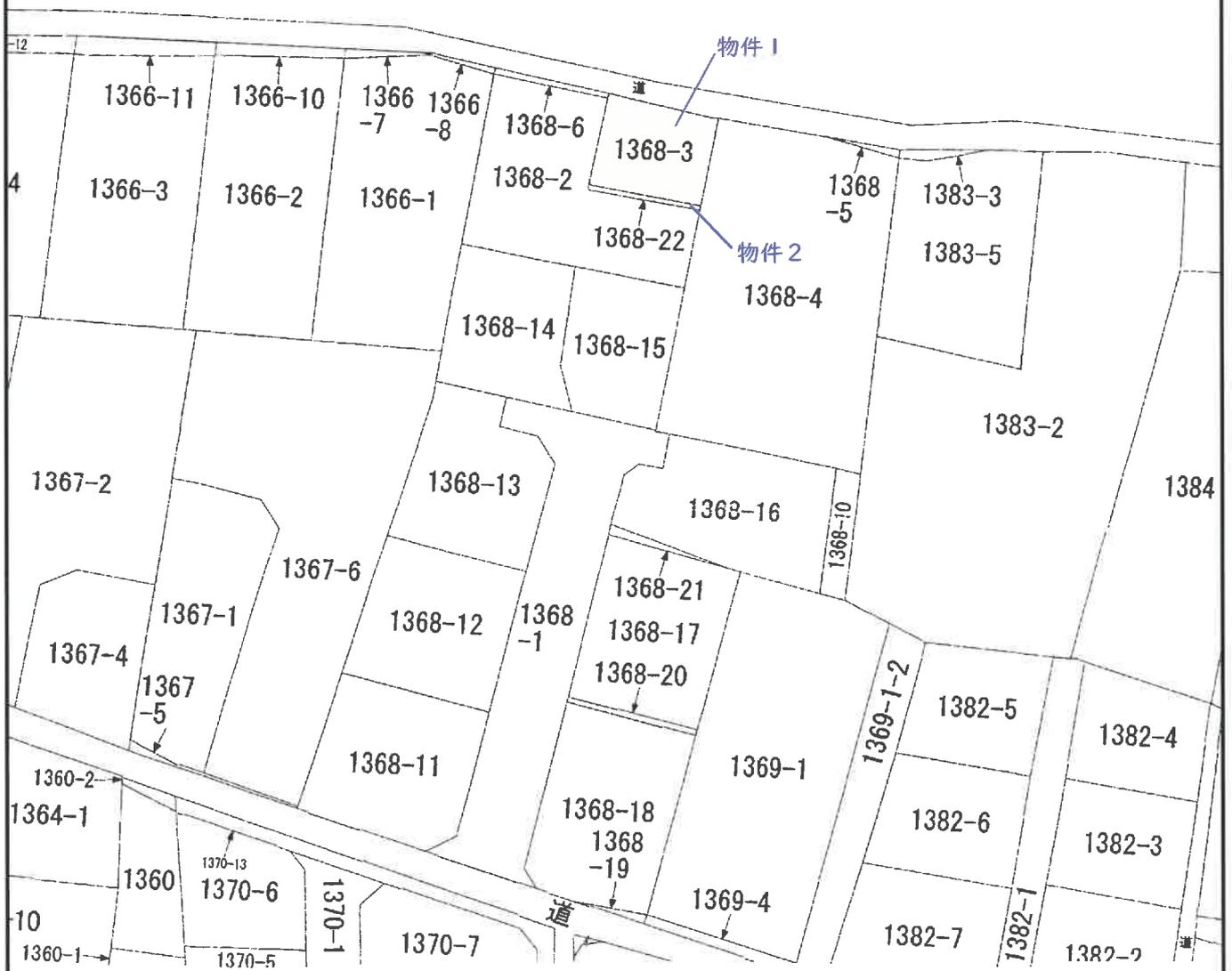
位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以上

# 位置図

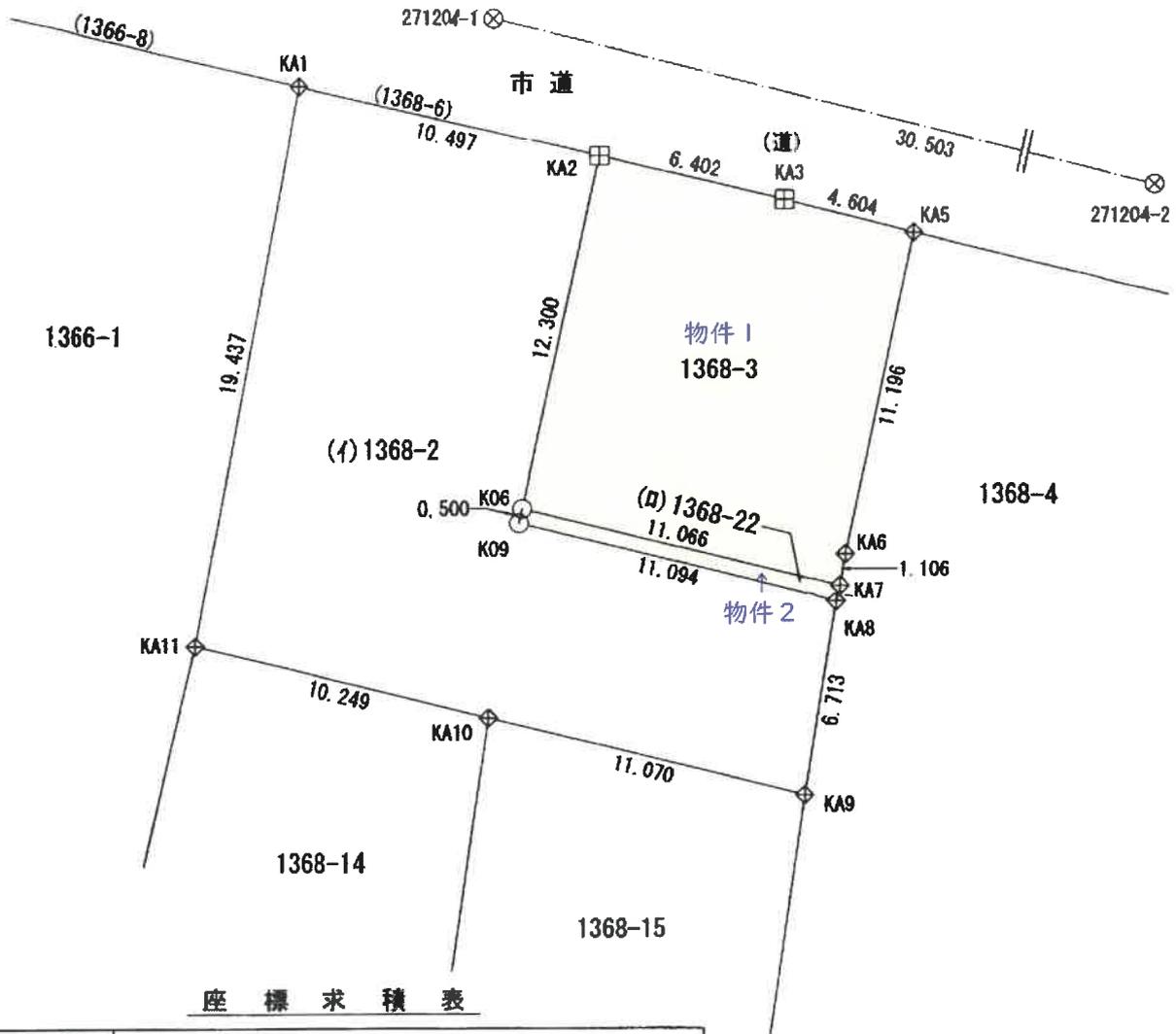
宮崎市役所白図  
(縮尺 10,000分の1)





# 地積測量図

宮崎地方法務局  
(縮尺 250分の1)



座標求積表

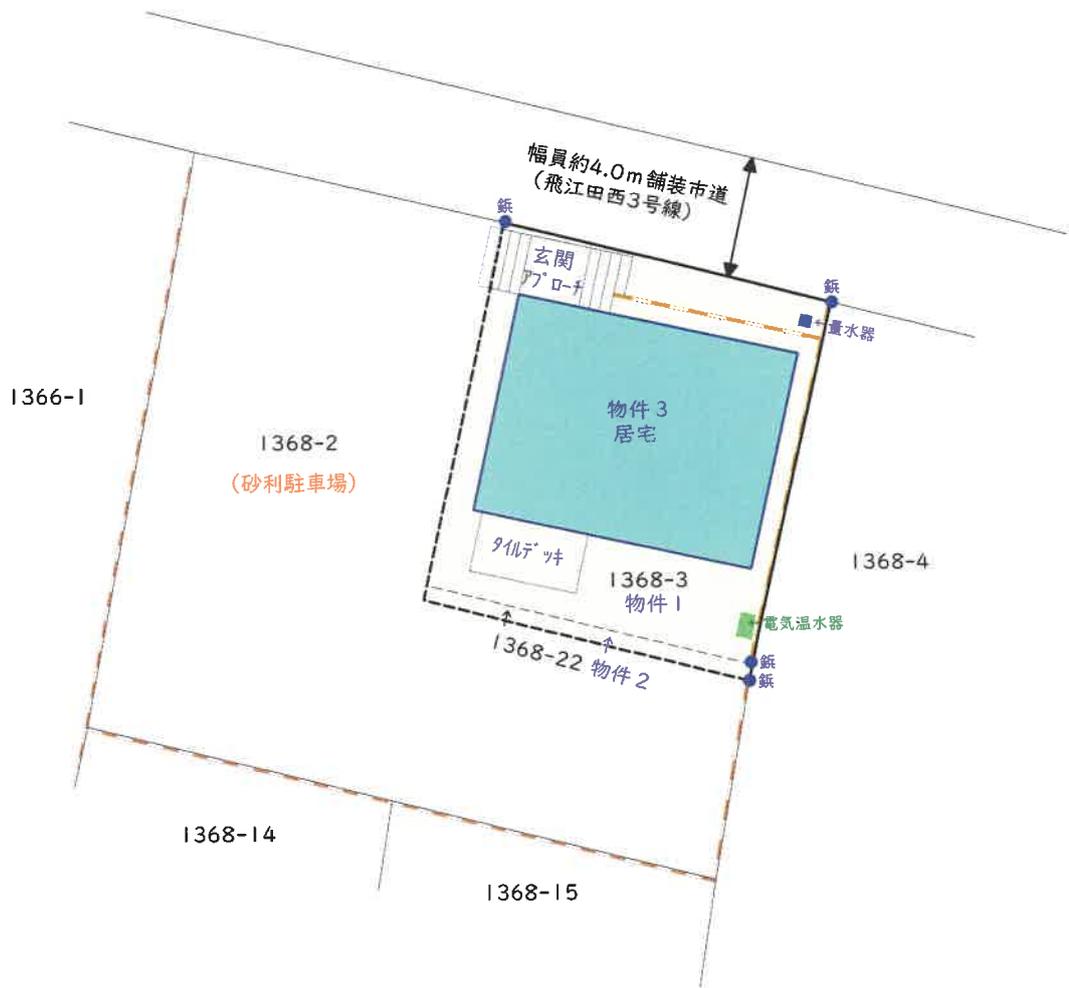
地番	1368-3		
測点	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$
KA5	-123212.348	41378.610	499398.444090
KA3	-123211.221	41374.146	109310.493732
KA2	-123209.706	41367.925	-434570.052125
K06	-123221.726	41365.311	-607077.304236
KA7	-123224.382	41376.054	-64712.148456
KA6	-123223.290	41376.235	497921.611990
		倍面積	271.044995
		面積	135.5224975
		地積	135.52
		坪数	40.995

地番	(道)1368-22		
測点	$X_n$	$Y_n$	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$
KA7	-123224.382	41376.054	130500.074316
K06	-123221.726	41365.311	89638.628937
K09	-123222.215	41365.204	-130465.853416
KA8	-123224.880	41375.974	-89661.735658
		倍面積	11.114179
		面積	5.5570895
		地積	5.55
		坪数	1.681



# 土地建物位置関係図

(縮尺 250分の1)



※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

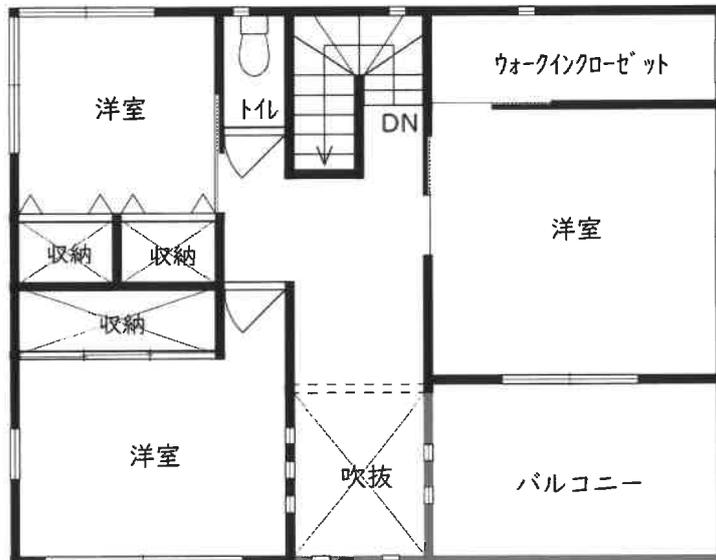
(縮尺 100分の1)

物件3

1階



2階



# 現況写真

写真1

(物件1～3：北西方より)



写真2

(物件1～3：南西方より)

