

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 令和 8年 4月 9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 4月23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 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 目 録

- 1 所 在 宮崎市清武町加納字浜手
地 番 甲1288番1
地 目 宅地
地 積 244.62平方メートル
- 2 所 在 宮崎市清武町加納字浜手 甲1288番地1
家屋 番号 甲1288番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 103.98平方メートル
2階 65.75平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約110.78平方メートル
2階 65.75平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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, 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】

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、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 | 宮崎市清武町加納字浜手 |
| | 地 番 | 甲1288番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市清武町加納字浜手 甲1288番地1 |
| | 家屋 番号 | 甲1288番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.98平方メートル
2階 65.75平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約110.78平方メートル
2階 65.75平方メートル |

令和7年(ケ)第75号
令和7年12月2日受理
令和7年12月26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 | 宮崎市清武町加納字浜手 |
| | 地 番 | 甲1288番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市清武町加納字浜手甲1288番地1 |
| | 家屋番号 | 甲1288番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 103.98平方メートル |
| | | 2階 65.75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						
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)						
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 現況(概略)図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>						
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <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							
建 物	物件2						
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 現況概測 1階110.78㎡ 2階65.75㎡						
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 現況概測㎡</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積: 現況概測㎡
{	種類:						
	構造:						
	床面積: 現況概測㎡						
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 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として使用している <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							
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年() 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号		保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日		
{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号						
	保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日						
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 <input type="checkbox"/>						

(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)	<ol style="list-style-type: none">1 目的建物物件2は、今年の夏前から空き家です。2 目的建物物件2に、雨漏りやシロアリの被害の不具合はありませんが、過去の台風時に、2階のバルコニーに溜まった枯葉の影響で、サッシ枠から雨水が侵入したことがあり、そのため和室の天井にシミ跡があります(写真⑥, ⑦)。3 目的建物物件2に、前所有者が設置した太陽光発電装置があります。装置状況の詳細は分かりませんが、利用はできます。4 隣接土地所有者との間で、境界紛争等はありません。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 目的土地物件1の境界はブロック積み、利用状況等により概ね確認できる。 なお、目的建物物件2の北西側の下屋の雨どいが隣地に越境している可能性がある。2 目的建物物件2の敷地部分は、南西側が接する市道より約2.1~2.2m高い。3 目的土地物件1の南西側が接する道路は、宮崎市地図情報システムによれば市道に認定されている。4 原因は分からないが、目的建物物件2の台所及びダイニング等の床の一部に黒く変色した箇所がある(写真⑩)。5 目的建物物件2に太陽光発電装置が設置してある。屋内(1階トイレ)に設置してあるパワーコンディショナには、「定格出力4.0kW」と表示され、屋根には27枚のパネルが設置してある。6 本件受命物件の占有関係は、関係人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

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.4 (木) 10:15 ~ 10:25 (10)	宮崎/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input type="checkbox"/> R7.12.4 (木) ~ ()	宮崎市役所	建物図面交付依頼
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.4 (木) 12:05 ~ 12:35 (30)	物件所在地	現場所確認, 不在 (不在通知差置), 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.4 (木) 13:00 ~ 13:05 (5)	宮崎市清武町加納乙	A (債務者兼所有者) 宅訪問 (不在: 不在通知書差置)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.5 (金) 15:00 ~ 15:10 (10)	電話聴取 (携帯)	Aから聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.15 (月) 9:50 ~ 10:45 (55)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, B立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> () ~ ()		
<input type="checkbox"/> () ~ ()		
<input type="checkbox"/> () ~ ()		
<input type="checkbox"/> () ~ ()		
<input type="checkbox"/> () ~ ()		
<input type="checkbox"/> () ~ ()		

(調査時間合計) 110 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 _____ を立ち会わせて上, 解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

令和7年12月15日

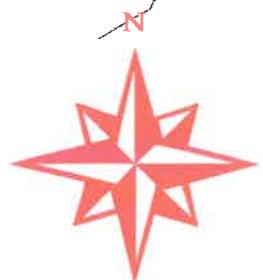
b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。

c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

令和7年12月15日

d 立会人 _____ B _____ を立ち会わせて上, 立入調査した。

e 立会人 _____ を立ち会わせて上, _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。



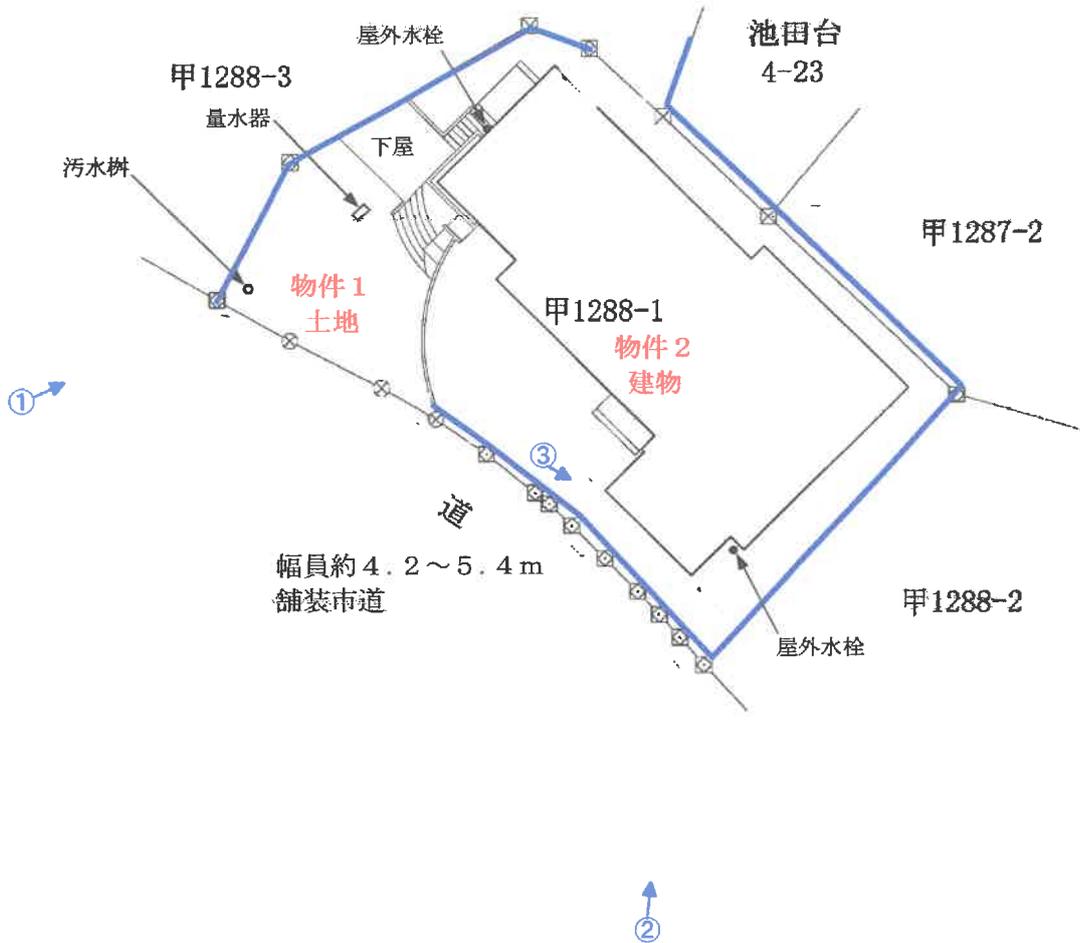
縮尺：1/500

法第14条地図写

宮崎地方法務局 本局

凡例

…ブロック等



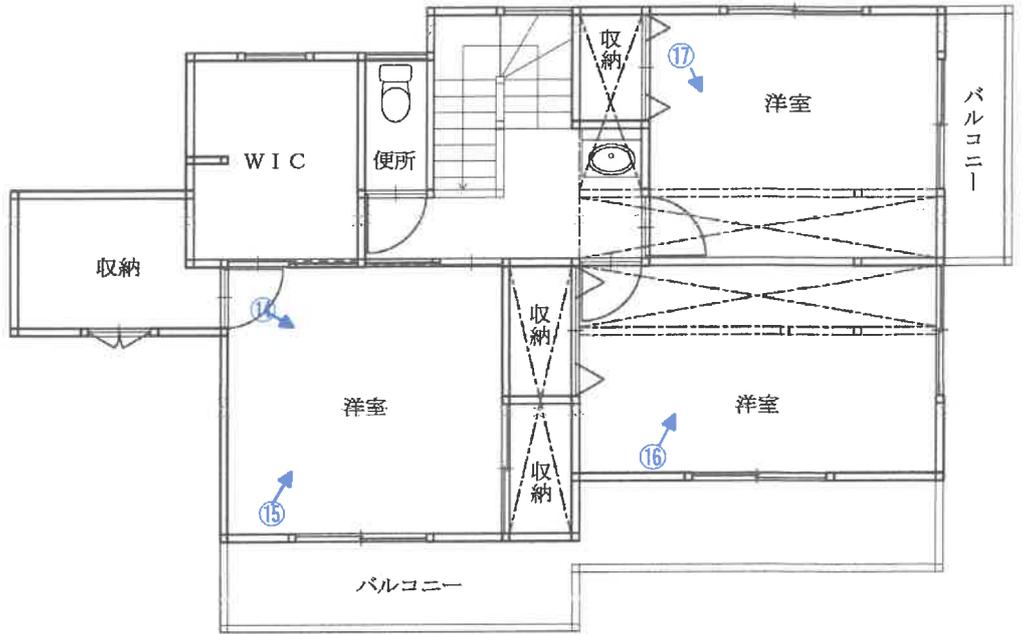
縮尺：1/250

写真撮影位置・方向○→

土地建物位置関係図

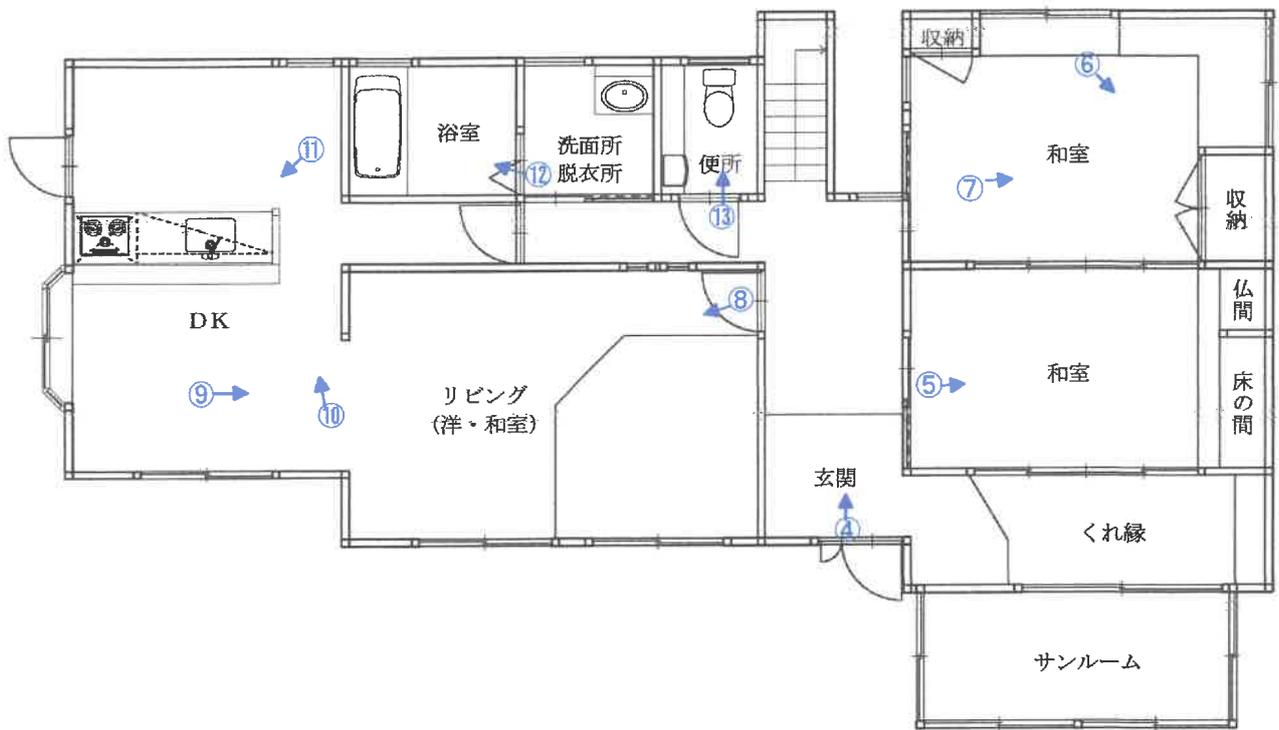
※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

(6 枚目)



2階

物件 2
建物

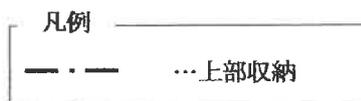


1階



写真撮影位置・方向○→

縮尺：1/100



間取図

目的建物物件 2

写真①



目的建物物件 2

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



シミ跡

写真⑦



写真⑧



(10 枚目)

写真⑨



写真⑩



写真⑪



黒く変色した箇所

(11 枚目)

写真⑫



写真⑬



写真⑭

※ 写真⑭～⑰
2階部分



写真⑮



写真⑯



写真⑰



令和 7年(ケ)第 75 号

令和 7年12月15日現地調査

令和 8年 1月 9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

黒 木 勇 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,598,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 780,000 円
物件2 (建物)	金 818,000 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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地目地積	宮崎市清武町加納字浜手 甲1288番1 宅地 244.62㎡	登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市清武町加納字浜手 甲1288番地1 甲1288番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 103.98㎡ 2階 65.75㎡	下記床面積以外は登記記載のとおり 1階南端付近に未登記な増築部分（概測約6.8㎡）があり、登記簿上の床面積との合計は以下のとおり。 1階 110.78㎡ 2階 65.75㎡
番号	特記事項		
1	物件2建物の北西端付近に存する下屋の雨樋が、北西側隣接地（目的外土地で、地番：甲1288番3）に越境している可能性がある。		
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「加納」駅の西方・道路距離約2.0km 宮崎交通バス「池田台」停留所の南西方・道路距離約600m (附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	農地が多く残るなか、農家住宅、戸建住宅等が見られる地域			
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	市街化調整区域		
	用途地域	—		
	建ぺい率	70%		
	容積率	200%		
	防火規制	—		
	その他の規制	—		
画地条件	地積	244.62㎡		
	間口・奥行	約19.7m・約12.0m		
	形状	ほぼ台形		
	境界等	国土調査済み、かつ、地積測量図が備わっており、同図上では確認できる。 現地にて、東端・南端・西端及び接道との境界のいくつかの点では境界標が存するほか、周辺隣接地とブロック積、擁壁、側溝、道路等で区分されており概ね明確である。		
	その他	物件2建物が建っている部分は、敷地内北西端付近（物件2建物北西端の下屋を含む）より最大で約2.1～2.2m高く、敷地内高低差はあるものの、地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況	南西側で幅員約4.2～5.4m舗装市道に、北西端付近では概ね等高、他の部分は約2.1～2.2m高く接面する中間画地			
土地の利用状況等	物件2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	
	下水道	あり	あり	
	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	なし		
	高潮ハザード	なし		
	土砂災害警戒区域等	北端のごく一部が土砂災害特別警戒区域、他は南西側市道沿いの一部を除くほぼ全域が土砂災害警戒区域に該当	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）	
	その他	なし		

(前頁より続く)

埋蔵文化財の有無及びその状態	宮崎市教育委員会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	<ul style="list-style-type: none">・物件1土地は、市街化調整区域内、かつ、既存集落内に位置し、土砂災害警戒区域ないしは土砂災害特別警戒区域に該当するため、いわゆる災害レッドゾーン、災害イエローゾーンに該当する。宮崎市開発審査課への聴取による限りにおいて、新たな開発、建物建築に際しては制約があるとのことで、同課等との協議を要する。なお、詳細については、事前に開発審査課に再確認すること。・物件1土地の南西側で接面する市道とは約2.1～2.2mの高低差があるとともに、北東側背後には高さ2m超の崖が存する。なお、それぞれの箇所には擁壁があるものの、宮崎市建築行政課への聴取によれば、これら擁壁に係る確認申請がなされた履歴はなく、安全性の程度や強度等の詳細が不明であるため、宮崎県建築基準法施行条例第5条（崖条例）が適用される可能性が高いとのことである。なお、崖条例が適用される場合、「崖の上にあつては崖の下端から、崖の下にあつては崖の上端から当該建築物との間に、当該崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない」とされている。なお、詳細については、同課に再確認すること。・物件2建物の北西端付近に存する下屋の雨樋が、北西側隣接地（目的外土地で、地番：甲1288番3）に越境している可能性がある。・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2）

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12年10月16日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：0年	
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング
	内壁	クロス貼ほか
	天井	クロス貼、板貼ほか
	床	フローリング、畳ほか
	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）	延176.53㎡ 「第3目的物件」記載のとおり	
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5LDK+SR+WIC	
品等	中位	
保守管理の状態	経年相応の物理的な損傷・摩滅等が見られるほか、以下の事項が認められる。 <ul style="list-style-type: none"> ・1階北東端和室の天井の一部に雨染み・カビ等が見られる（所有者からの聴取によれば、同室上階のバルコニーにて、過去に、溜まった枯葉の影響でオーバーフローが生じ、浸水があったことがあるとのこと）。 ・1階ダイニングキッチンの床の一部に黒く変色した部分がある。 ・居室内の内壁や障子・襖、床板、畳等に汚損が見られる。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
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"> ・対象建物北西端付近に下屋が存する。 ・対象建物の1階南端付近に未登記な増築部分（概測約6.8㎡のサンルーム）がある。 ・対象建物には太陽光発電設備（屋内に存するパワーコンディショナーには定格出力：4.0kwの記載があり、屋根上には27枚のパネルがある）が存する（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり）。 ・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)

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,100	0.74	244.62	1.00	3,095,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 基準地 宮崎(県) - 42

公示価格等 16,200円/m² × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/95 ≒ 標準画地価格 17,100円/m²

◇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：補正なし

◇地域格差：環境-5% 相乗積0.95

イ 個別格差：画地 (形状-2%、道路との高低差-5%) 0.93 (同条件内は相乗積)、
行政 (崖条例適用の可能性-20%) 0.80 相乗積0.74

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。

(2) 建物価格 (物件2)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	176.53	0.04	1,342,000

ウ 現価率

- ・残価率5%の定額法と観察減価法 (建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲20%と査定) を併用して、0.04と査定した。
- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数0年 ÷ (経過年数25年 + 経済的残存耐用年数0年)}] × (1 - 観察減価率0.2) = 0.04

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	3,095,000	0.30 法定地上権	1.00	929,000

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	3,095,000	-929,000		0.60	0.60	780,000
2	1,342,000	+929,000	1.00	0.60	0.60	818,000
一括価格 (合計)						1,598,000

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。

- ①市街化調整区域に存する旧来からの集落に位置し、地縁性に基づく取引が中心となっており、需要者が限定的になること。
- ②市街化調整区域（既存集落内に位置）、かつ、土砂災害警戒区域ないしは土砂災害特別警戒区域に該当し、結果、いわゆる災害レッドゾーン、災害イエローゾーンにも該当することから、売却困難性を有すること。
- ③南西側で接面する市道と約2.1～2.2mの高低差があるとともに、北東側背後には高さ2m超の崖が存し、また、それぞれの箇所に設置されている擁壁等の安全性の程度・強度等詳細が不明であることから、宮崎県建築基準法施行条例第5条（崖条例）が適用される可能性が高く、売却困難性を有すること。
- ④物件2建物の北西端付近に存する下屋の雨樋が、北西側隣接地（目的外土地で、地番：甲1288番3）に越境している可能性があること。
- ⑤建物について、経済的残存耐用年数0で老朽化が進んでいること。

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（宮崎(県)－42）

所 在：宮崎市清武町船引字古門6720番1外

価 格：16,200円/m²

位 置：JR日豊本線「清武」駅約1,500m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：557m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側幅員約4.6m舗装市道に接面（北側道あり）

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅も介在する農家集落地域

2 固定資産税価格（令和7年度 公課証明による）

物件1 2,284,750円

物件2 2,513,444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）

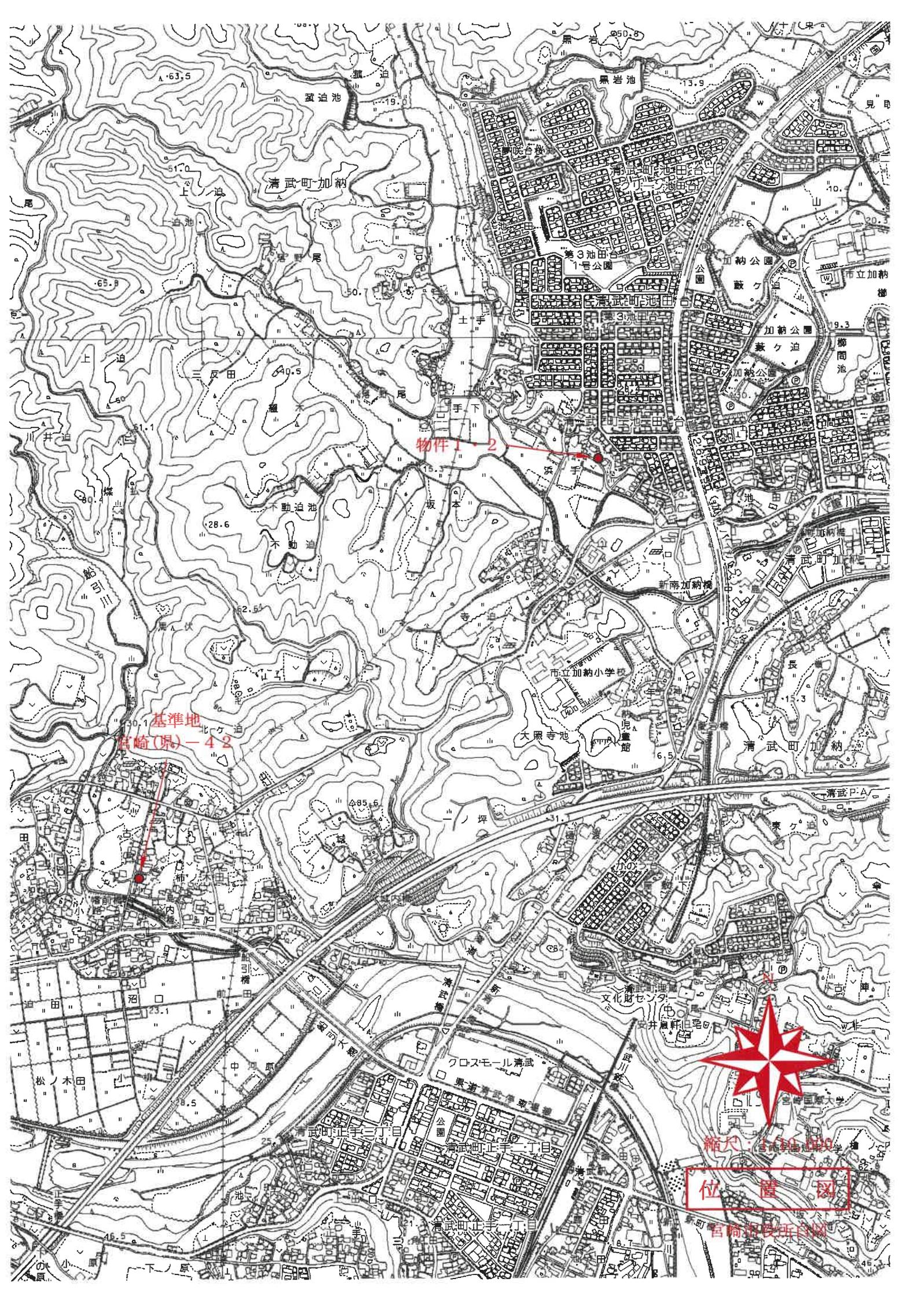
4 建物図面・各階平面図写（縮小）

5 土地建物位置関係図

6 間取図

7 現況写真

以 上



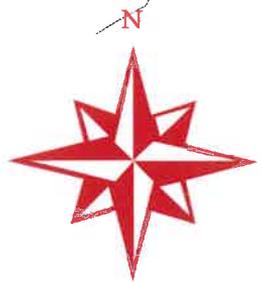
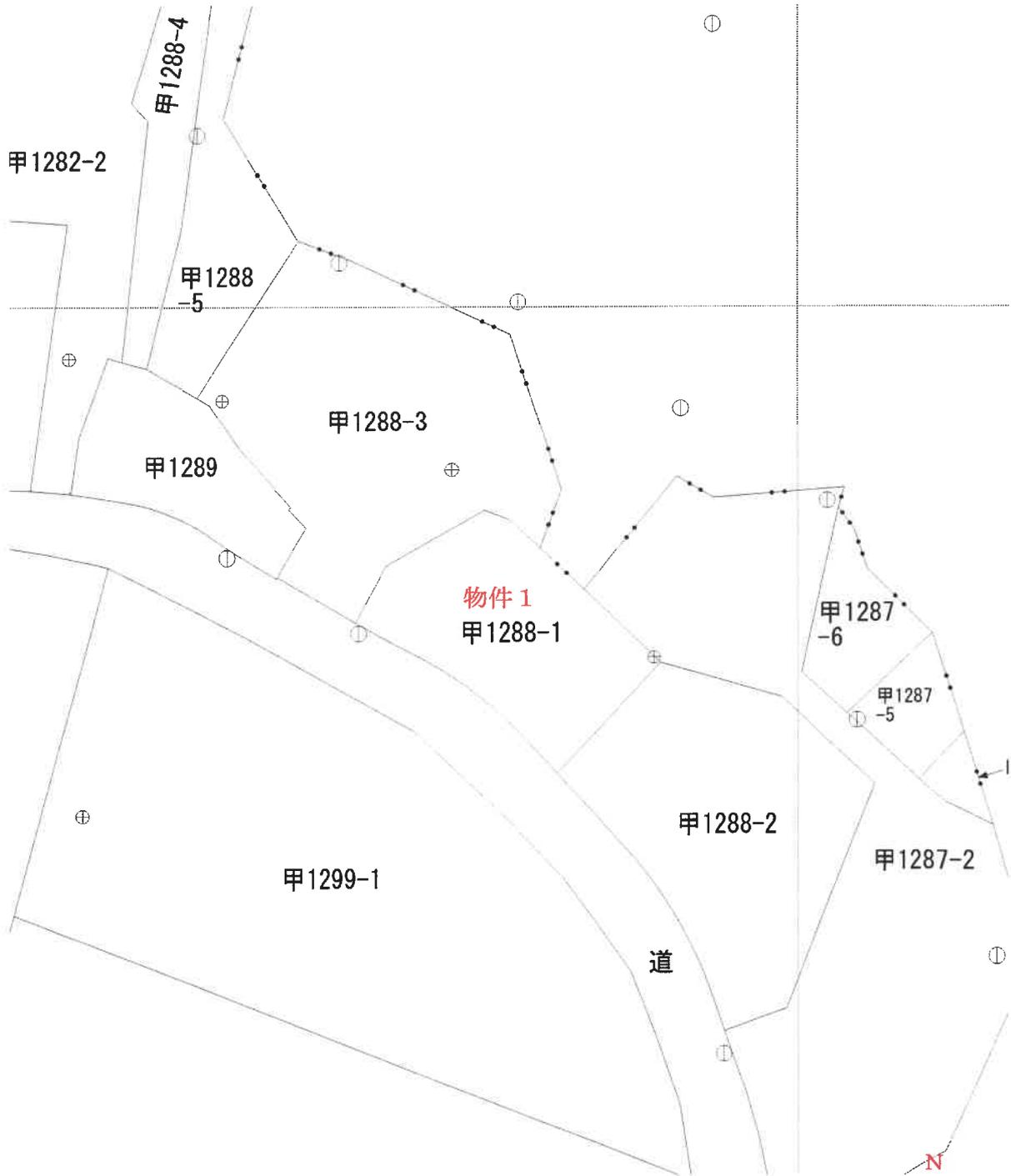
物件1-2

基準地
武輪(県) - 4-2



縮尺 1:10,000
位置図

宮崎建設株式会社



縮尺：1/500

法第14条地図写

宮崎地方法務局 本局

地 積 測 量 図

地 番 甲1288-1
土地の所在 宮崎市清武町加納字浜手

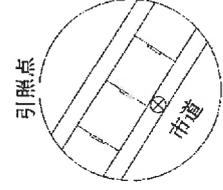
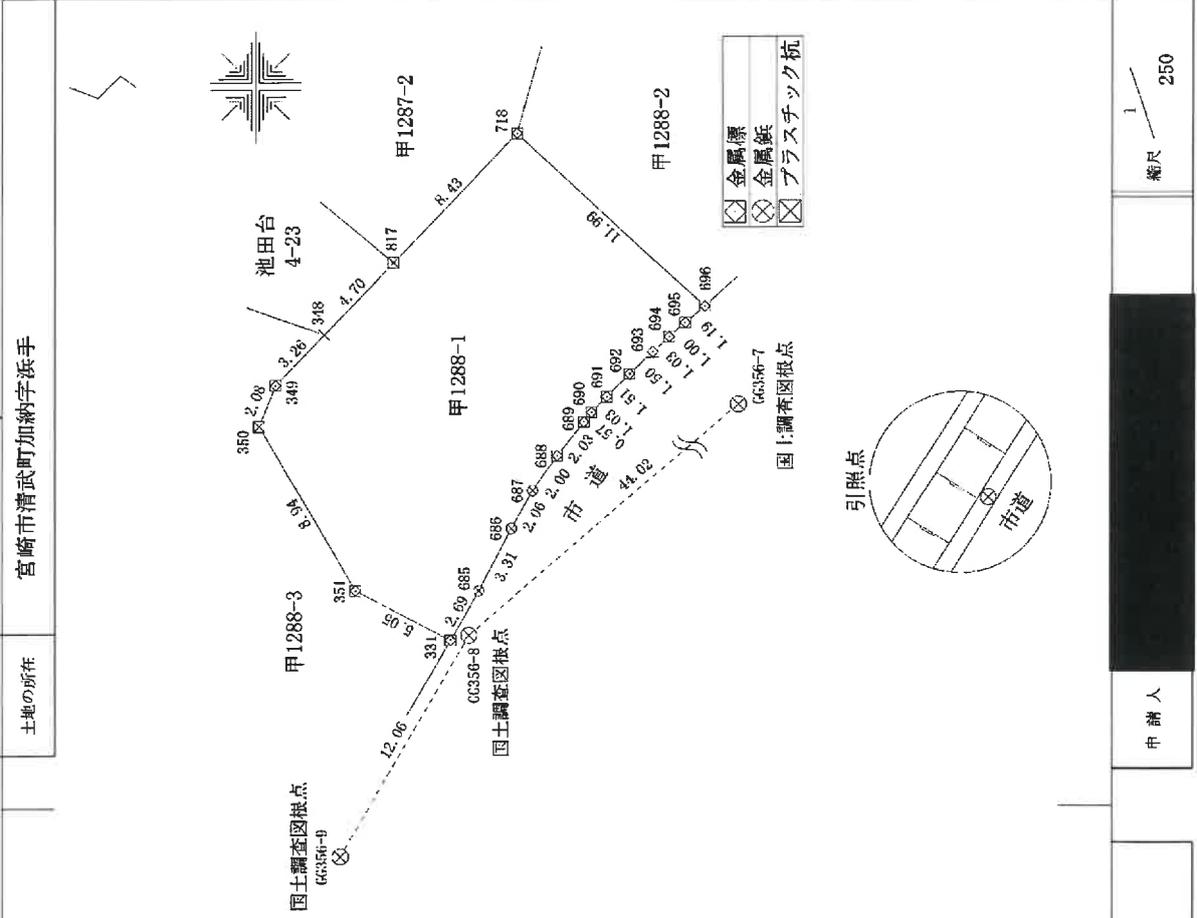
座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	計	積
甲1288-1	350	-124766.160	36900.296	135903.790168	2.087	
	349	-124766.923	36902.238	-110780.518476	3.264	
	348	-124769.162	36904.613	-202938.466887	4.703	
	817	-124772.422	36908.003	-335862.827300	8.433	
	718	-124778.262	36914.087	-539831.608288	11.997	
	696	-124787.046	36905.916	-290707.900332	1.193	
	695	-124786.139	36905.141	60930.387791	1.000	
	694	-124785.395	36904.473	55319.805027	1.030	
	693	-124784.640	36903.772	67902.940480	1.502	
	692	-124783.555	36902.734	79636.099972	1.515	
	691	-124782.482	36901.655	66943.275355	1.033	
	690	-124781.768	36900.918	39557.784096	0.575	
	689	-124781.410	36900.168	60221.563776	2.034	
	688	-124780.136	36898.882	89442.889968	2.001	
687	-124778.986	36897.244	80140.813968	2.062		
685	-124777.964	36895.453	94784.418757	3.316		
685	-124776.417	36892.521	106324.245522	2.693		
331	-124775.082	36890.182	214368.847602	5.057		
351	-124770.606	36882.536	329155.206192	8.943		
		積面積	-489.262609			
		地積	244.62	㎡		
		坪数	73.99	坪		

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
GC356-7	-124809.336		36919.088		国土調査根点
GC356-8	-124775.938		36890.412		国土調査根点
GC356-9	-124769.885		36879.975		国土調査根点

測地系 世界測地系(測地成果2011)
座標系 II系
測量年月日 平成25年2月9日



(作成) 25年 2月 10日 (印刷)

製作者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

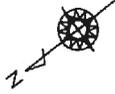
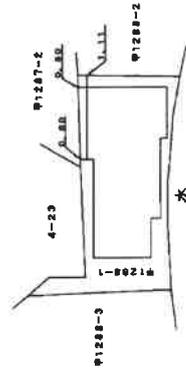
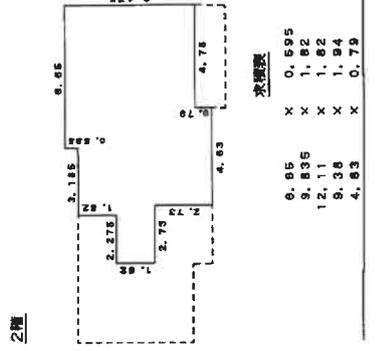
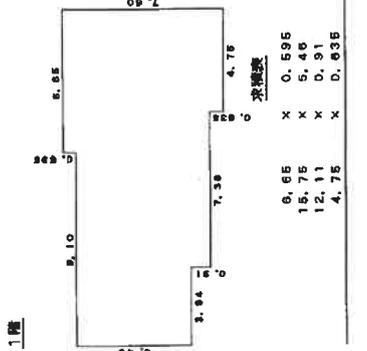
宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

平成12年10月17日登記

各階平面図

建物図面

家屋番号	甲1288-1
建物の所在	宮崎県清武町大字加納字浜手甲1288番地1



(平成12年10月17日作製)

作製者

縮尺 1/250

C51080

申請人

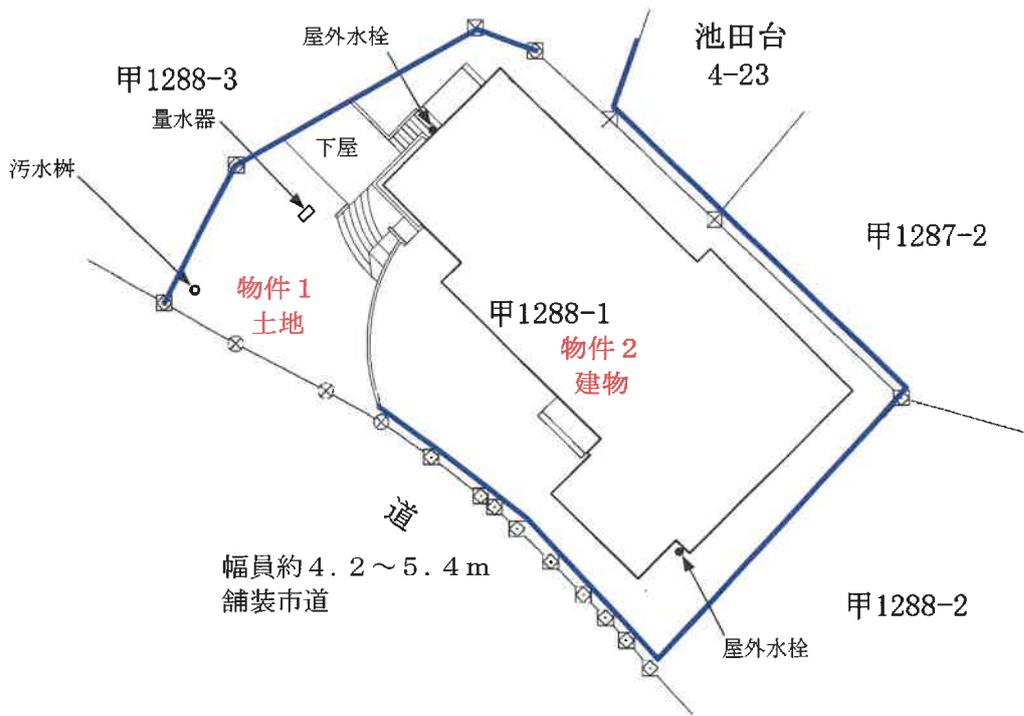
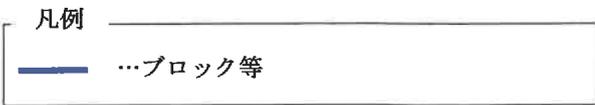
縮尺 1/500

平成12.10.17

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

建物図面・各階平面図写

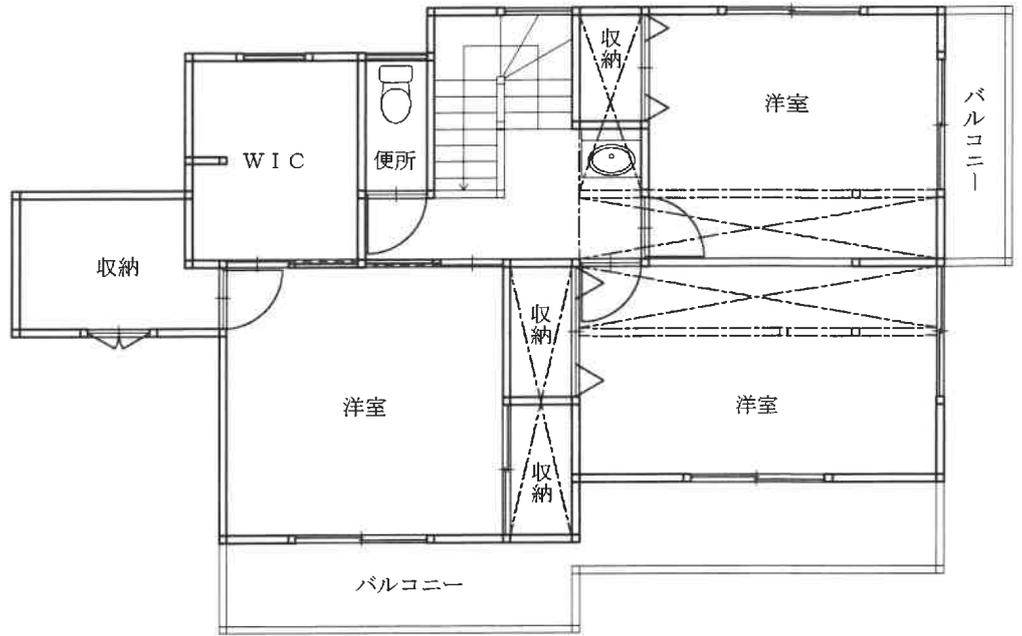
宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)



縮尺：1/250

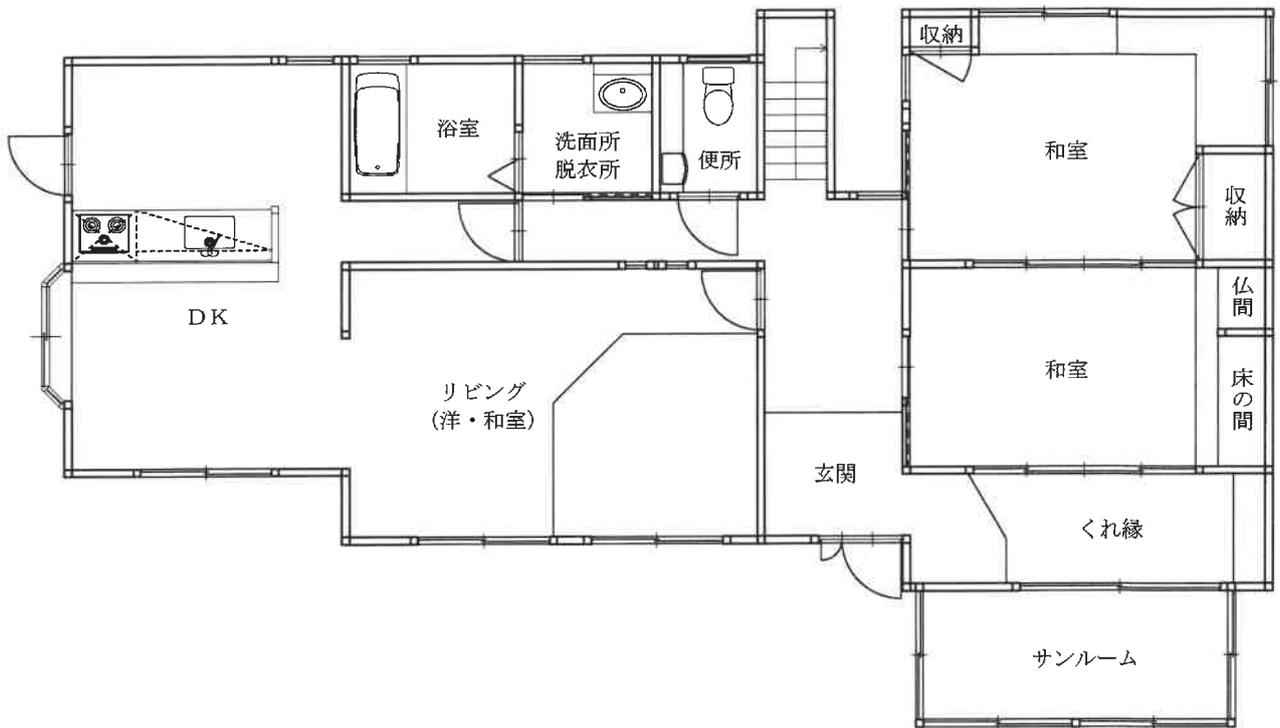
土地建物位置関係図

※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。



2階

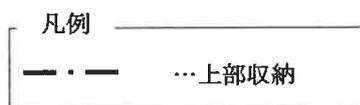
物件2
建物



1階



縮尺 : 1/100



間取図



西方より撮影



南方より撮影