

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 8 年 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 8 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12, 625, 000 10, 100, 000	一括	2, 525, 000	58, 306	16, 624
1	3, 349, 000				
2	827, 000				
3	8, 449, 000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大字郡司分字平田
 地 番 甲 3 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大字郡司分字平田
 地 番 甲 3 1 4 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 1 0 分の 2 0 0

3 所 在 宮崎市大字郡司分字平田甲 3 1 4 番地 2
 家屋 番号 甲 3 1 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 7 0 . 5 9 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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1～3】

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】

隣接する西側の土地との境界及び用悪水路（地番甲1570番5）との境界が一部不明確である。

《 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 宮崎市大字郡司分字平田
地 番 甲314番2
地 目 宅地
地 積 231.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大字郡司分字平田
地 番 甲314番5
地 目 公衆用道路
地 積 117平方メートル

共有者 A 持分410分の200

3 所 在 宮崎市大字郡司分字平田甲314番地2
家屋 番号 甲314番2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 70.59平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第19号
令和 8年 5月29日受理
令和 8年 6月19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 宮崎市大字郡司分字平田
地 番 甲 3 1 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 1 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宮崎市大字郡司分字平田
地 番 甲 3 1 4 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 7 平方メートル
共有者A持ち分 4 1 0 分の 2 0 0
- 3 所 在 宮崎市大字郡司分字平田甲 3 1 4 番地 2
家屋番号 甲 3 1 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 7 0 . 5 9 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	☒ 宅地（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が目的土地物件 1 上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が目的土地物件 2 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	目的外土地甲 9 5 番 3 及び同甲 1 5 7 0 番 5 は、いずれも宮崎市所有の用悪水路である。	
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 ☐ 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：現況概測㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：現況概測㎡ }	
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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 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3には私が家族と一緒に居住しています。 2 目的建物物件3に、雨漏り及びシロアリの被害等の不具合はありません。 3 目的土地につき、隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。 なお、目的土地物件1の西側の用水路との境界は、ブロック積み部分までとの認識です。また、南西角の境界は、樹木等が生い茂った中にあります (写真⑫, ⑭)。
執行官の意見	
1 目的土地物件1及び同2は、一連となった土地で、目的土地物件1は、目的建物物件3の敷地として、目的土地物件同2は、公道から目的土地物件1への出入りための公衆用道路 (共有私道) として使用されている (写真①, ⑮, ⑯)。 2 目的土地物件1の境界は、南側を除き、金属 (境界) プレート、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。 南側に積まれたブロック積みは、形状が地積測量図と一致しない上、プラスチック杭が用水路の中に打っており (写真⑫, ⑬)、また、南西角の境界点は、地積測量図と現況の照合から、樹木等が生い茂った中に位置するものと推察され (写真⑫, ⑭)、不明確で協議を要する。 3 目的土地物件2境界は、金属板、ブロック積み及び利用状況等からおおむね確認できる。 なお、目的土地物件2の東側の用悪水路 (甲95番3) を挟んで位置する道路は、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 目的建物物件3は、令和6年3月25日に新築 (登記) されたものであり、内外ともに目立った汚損及び劣化並びに不具合等は見られなかった。 5 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

(3 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R8.6.1 (月) 11:10 ~ 11:30 (20)	宮崎/法務局	登記簿（底地調査を含む）・公図徴求
☐ R8.6.1 (月) ~ ()	宮崎市役所	建物図面交付依頼
☒ R8.6.1 (月) 13:10 ~ 13:30 (20)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知差置），写真撮影
☒ R8.6.1 (月) 19:20 ~ 19:40 (20)	電話聴取（携帯）	A（債務者兼所有者）から聴取
☒ R8.6.2 (火) 9:05 ~ 9:15 (10)	宮崎/法務局	登記簿徴求
☒ R8.6.10 (水) 9:20 ~ 10:05 (45)	物件所在地	立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影
☐ () ~ ()		
☐ () ~ ()		
☐ () ~ ()		
☐ () ~ ()		
☐ () ~ ()		
☐ () ~ ()		

(調査時間合計)

115 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。

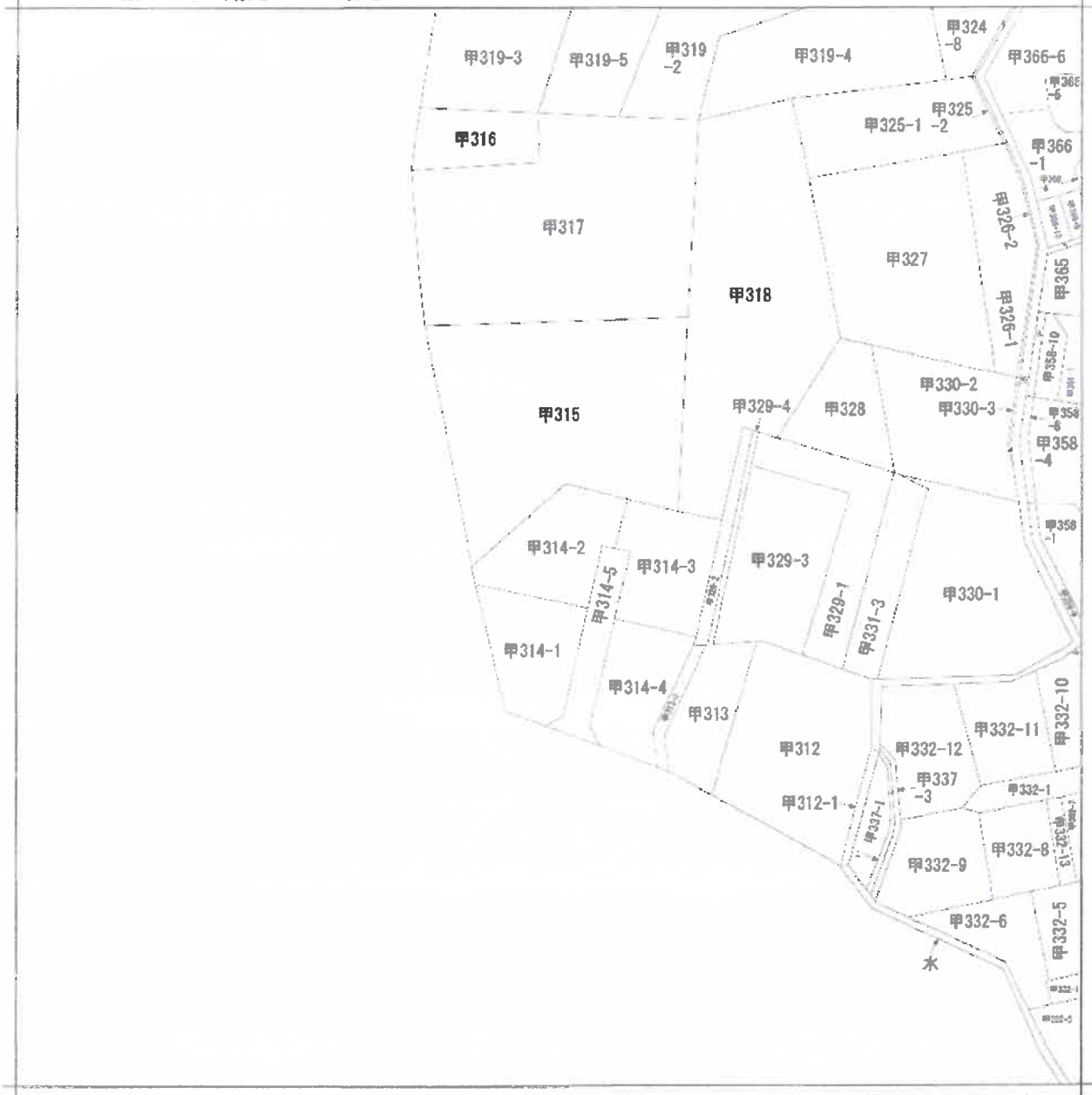
☐

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， _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

甲324-4 甲332-2 甲356-11
甲324-7 甲337-2 甲365-9



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所 在 宮崎市大字郡司分字平田					地 番	甲314番2				
出力 縮尺不明	縮尺不明	精 度 区 分	照 標 番 系 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地区		
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	方位不明		公 図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方法務局管轄)

令和8年4月13日

福岡法務局

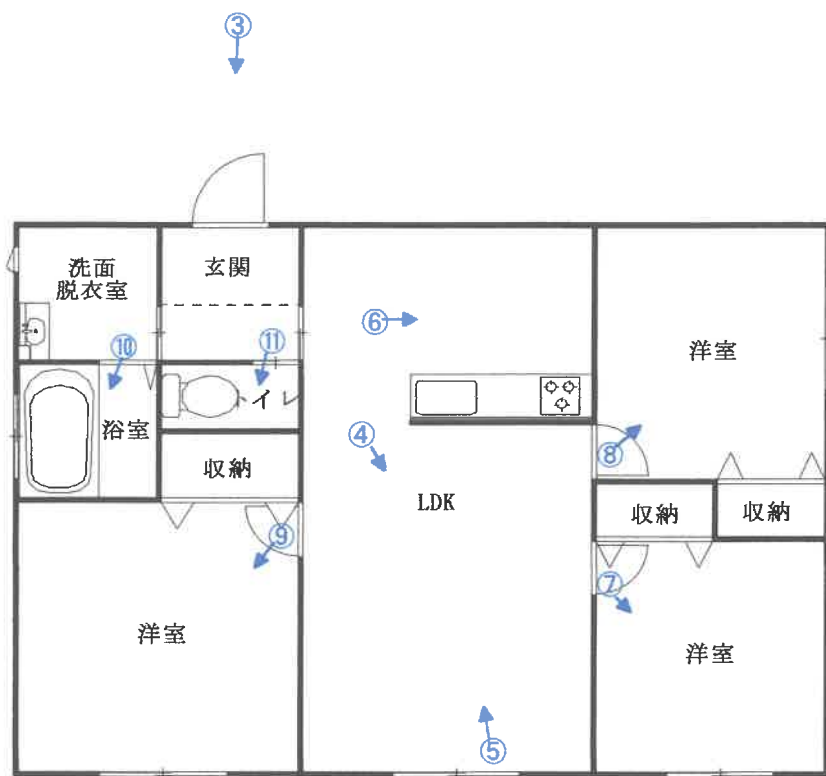
地図整理番号：M84861

登記官

(1/1)







写真撮影位置・方向○→



写真①

目的建物物件 3



目的土地物件 2

写真②

目的建物物件 3



写真③



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

市道

目的建物物件 3



用悪水路

目的土地物件 1

目的土地物件 1

写真⑬



プラスチック杭

用悪水路

写真⑭

※ 目的土地物件 1 の南西
角付近の状
況



目的土地物件 1

写真⑮



目的土地物件 2

目的土地物件 1

写真⑯



市道

目的土地物件2

令和 8 年（ケ）第 19 号

令和 8 年 6 月 10 日 現地調査
令和 8 年 6 月 16 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

上村 巴樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,625,000 円	
内 訳 価 格	
物件1：土地	金 3,349,000 円
物件2：土地	金 827,000 円
物件3：建物	金 8,449,000 円

■付記事項

- 1 一括価格は、物件1、2、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の内訳価格は物件3の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	宮崎市大字郡司分字平田	登記記載のとおり
	地 番	甲314番2	
	地 目	宅地	
	地 積	231.10㎡	
2	所 在	宮崎市大字郡司分字平田	登記記載のとおり
	地 番	甲314番5	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	117㎡	
	共有持分	410分の200	
3	所 在	宮崎市大字郡司分字平田甲314番地2	登記記載のとおり
	種 類	居宅	
	家屋番号	甲314番2	
	構 造	木造スレートぶき平家建	
	床 面 積	70.59㎡	
特 記 事 項			
物件1	西側間知擁壁上の樹木に係る枝木等が対象地側に越境している。 コンクリートブロックや間知擁壁により境界は概ね明確であるものの、西側一部、南西端及び南東端の境界標が視認できない状況にある。		
物件2	物件2の登記地目は公衆用道路で、物件1のほか隣接地含む計4区画のための通路部分であるため、当該使用状況を反映した評価額である。		
物件1・2	災害等の危険性のうち各種浸水リスクは国土交通省ハザードマップポータルサイトを用いて確認を行っているが、洪水浸水想定については、本件対象地がリスクの有無に係る境界に位置し明確な判断が困難なため、該当可能性のある浸水リスクを記載している。		
	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	JR日南線「南方駅」約1.6km(道路距離)			
	宮崎交通バス「樋掛」停留所約270m(道路距離)			
	(別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅を主とする地域。			
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	80%		
	防 火 規 制	なし		
	そ の 他 規 制	外壁後距離1m / 高さ制限10m		
画 地 条 件	地 積	231.10㎡		
	間 口 ・ 奥 行	間口約15m・奥行約16m		
	形 状	ほぼ長方形		
	境 界 等	地積測量図の備付があり図上確認が可能である。 現地調査においては、西側一部、南西端及び南東端を除く境界標は確認済で、隣接地とはコンクリートブロック、間知擁壁により区分されているため境界は概ね明確である。		
	そ の 他	地勢は概ね平坦。		
接面道路の状況	東側：市道南方江佐原線 / 5.4m(42条1項1号道路) 物件2を介し上記宮崎市道に等高に接面する。			
土地の利用状況	物件3(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」に記載のとおり。			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	物件への敷設	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	一部0.5m～3.0m未満	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	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	宮崎市教育委員会への聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に存該当しない。		
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図、登記簿等による地歴調査及び目視可能な調査による限り、土壌汚染の端緒は確認できなかった。		
特記事項	・ 物件1は物件3(居宅)の敷地として利用されており、物件2を介して東側市道に接している。 ・ 西側間知擁壁上の樹木に係る枝木等が対象地側に越境している。コンクリートブロック、間知擁壁により境界は概ね明確であるものの、西側一部、南西端及び南東端の境界標が視認できない状況にある。 ・ 災害等の危険性のうち各種浸水リスクは国土交通省ハザードマップポータルサイトを用いて確認を行っているが、洪水浸水想定については、本件対象地がリスクの有無に係る境界に位置し明確な判断が困難なため、該当可能性のある浸水リスクを記載している。 ・ 西側間知擁壁は、亀裂その他の損傷箇所は確認できなかったため安全上の支障はないと推測される。 ・ 上・下水道は東側市道に本管が埋設されており、物件2を介して引込がされている。		

■物件2

位 置 ・ 交 通	JR日南線「南方駅」約1.6km(道路距離)			
	宮崎交通バス「樋掛」停留所約270m(道路距離)			
	(別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅を主とする地域。			
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	80%		
	防 火 規 制	なし		
	そ の 他 規 制	外壁後距離1m / 高さ制限10m		
画 地 条 件	地 積	117㎡		
	間 口 ・ 奥 行	間口約4m・奥行約26m		
	形 状	長方形		
	境 界 等	地積測量図の備付があり図上確認が可能である。 現地調査においては、東側及び西側境界標の一部が視認 できなかったものの、側溝、コンクリートブロックによ り区分されているため概ね明確である。		
	そ の 他	地勢は概ね平坦。		
接面道路の状況	東側：市道南方江佐原線 / 5.4m(42条1項1号道路) 上記宮崎市道に等高に接面する。			
土地の利用状況	物件1及び物件3(居宅)への通路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」に記載のとおり。			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	物件への敷設	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	一部0.5m～3.0m未満	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	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	宮崎市教育委員会への聴取によると、対象地は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、登記簿等による地歴調査及び目視可能な調査による限り、土壌汚染の端緒は確認できなかった。		
特記事項	・ 各区画所有者の共有持分あり(本件該当持分は410分の200)。 ・ 災害等の危険性のうち各種浸水リスクは国土交通省ハザードマップポータルサイトを用いて確認を行っているが、洪水浸水想定については、本件対象地がリスクの有無に係る境界に位置し明確な判断が困難なため、該当可能性のある浸水リスクを記載している。		

2 建物の概況及び利用状況等

■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：令和6年3月25日（登記記載） 経過年数：2年 経済的残存耐用年数：23年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートボード
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング
	設 備	電気、給排水・衛生設備
床面積（現況）	70.59㎡	
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：3LDK（詳細は「間取り図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状況	建具に不具合等はなく、経年相応の劣化がみられるのみであるため、保守管理の状況は普通。	
特 記 事 項	・ 建物について、建築時期、構造等を踏まえて現地調査を行った結果、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。 ・ オール電化、ヒートポンプ給湯機あり。 ・ その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2

物件1・2の更地価格を算出し、物件1については建付減価の検討を行って次のとおり求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	34,500	1.00	231.10	1.00	1.00	7,973,000
2	34,500	0.70	117		200/410	1,378,000

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)-21

基準地価	時点修正	標準化補正	地域格差率	標準的画地価格
33,300円/㎡	$\times \frac{100.6}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{97}$	34,500円/㎡

■ 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。

■ 地域格差：街路：0.97 × 交通接近：1.00 × 環境：1.00 × 行政：1.00 格差：0.97

イ 個別格差

物件1

■ 個別格差なし

■ 個別格差率：1.00

物件2

■ 通路敷：-30.0%

■ 個別格差率：0.70

ウ 地積

■ 登記数量を採用。

エ 建付減価

■ 建物と敷地との適応状態等を踏まえて判断した。

オ 持分割合

■ 物件1：単独所有のため1.00

■ 物件2：410分の200

(2)建物価格：物件3

目的建物の再調達原価を、建物建築費の動向を踏まえ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、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	耐用年数法 現価率 ウ	観察減価法 現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	180,000	70.59	0.92	1.00	11,690,000

■ 耐用年数法による現価率

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

残価率：5%

経済的残存耐用年数：23年

経過年数：2年

■ 観察減価法による現価率

外部観察等を踏まえて判断。

2 評価額の判定

(1) 土地利用権等価格

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場性修正等を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件 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	7,973,000	物件3の 法定地上権 0.3	1.00	2,392,000

イ 土地利用権等割合

■ 土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を30%と査定した。

(2) 内訳価格及び一体価格

物件 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	7,973,000	-2,392,000	1.00	1.00	0.60	3,349,000
2	1,378,000		1.00	1.00	0.60	827,000
3	11,690,000	+2,392,000	1.00	1.00	0.60	8,449,000
一括価格(合計)						12,625,000

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

■ 減価なしと判断した。

オ 競売市場修正

■ 評価条件欄に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 規準とした公示地等の概要

基準地番号	宮崎-21
所在	宮崎市大字熊野字今江9951番2外
価格	33,300円/㎡
位置	JR日南線「木花」駅600m
価格時点	令和7年7月1日
地積	199㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	南側市道4m
用途指定等	市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率60%容積率100%)
地域の概要	低層一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

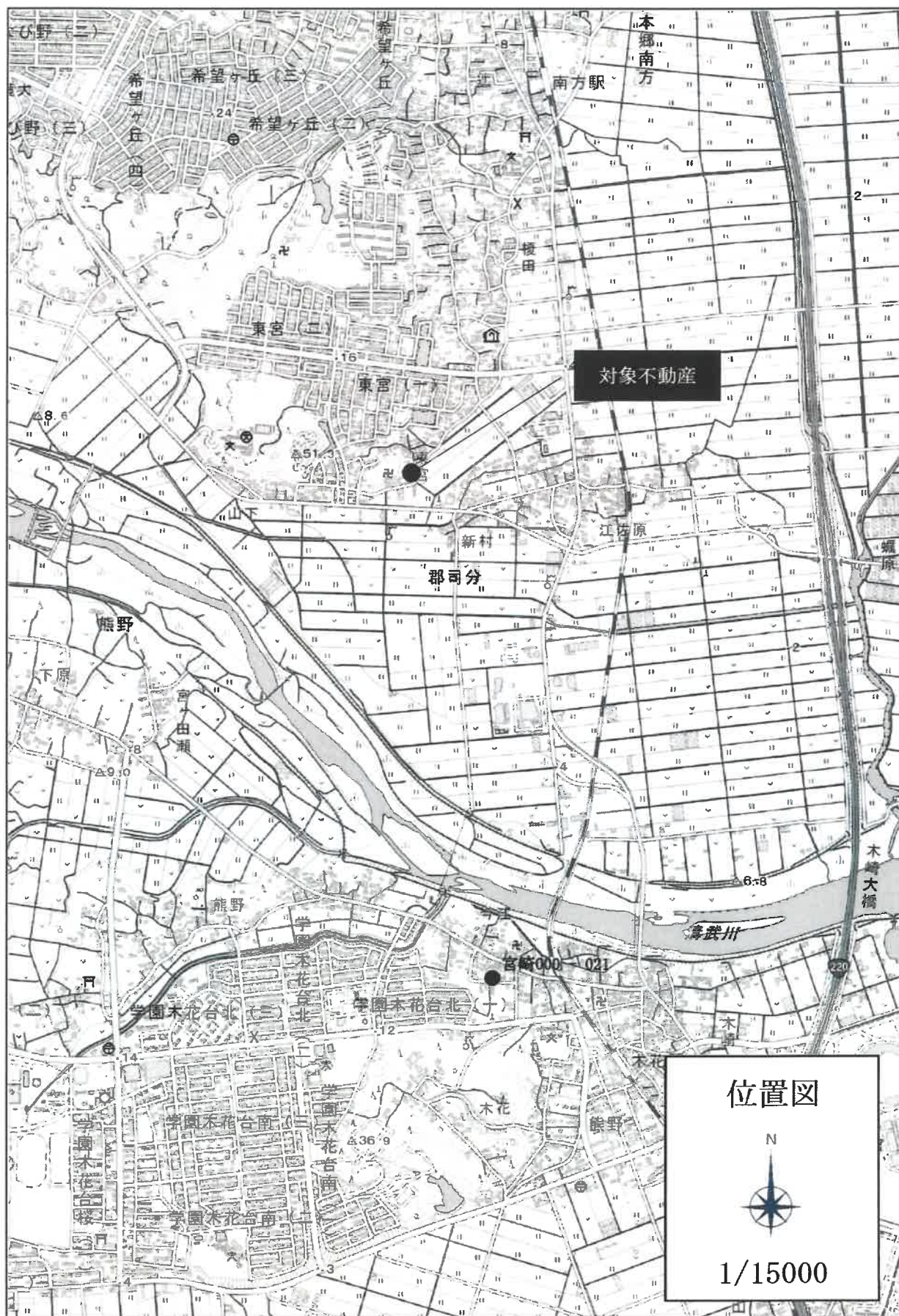
2 固定資産税評価額（令和8年度公課証明による）

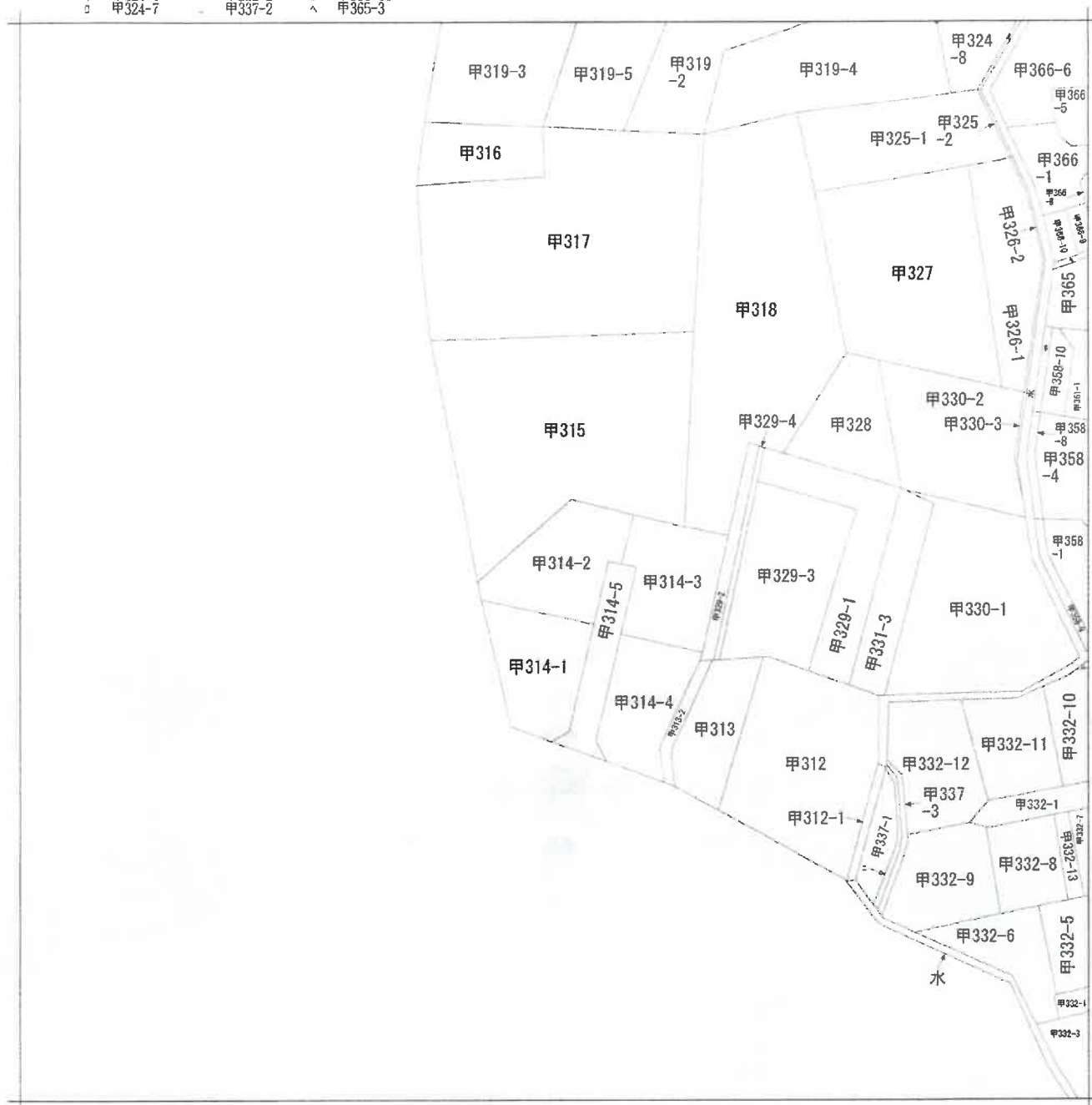
物件1：土地	3,926,851円
物件2：土地	24,921円
物件3：建物	6,810,064円

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
■ 建物図面・各階平面図写し	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





請 求 部 分	所 在 宮崎市大字郡司分字平田					地 番	甲314番2			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 座 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	方位不明
公図										

縮尺不明

登記年月日：令和4年9月14日

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。
(宮崎地方方法務局管轄)
令和4年4月13日 福岡法務局

登記官

地積測量図
(原図をA4に縮小)

地積測量図

地番 甲314-1ないし甲314-5

土地の所在 宮崎市大字郡司分字平田

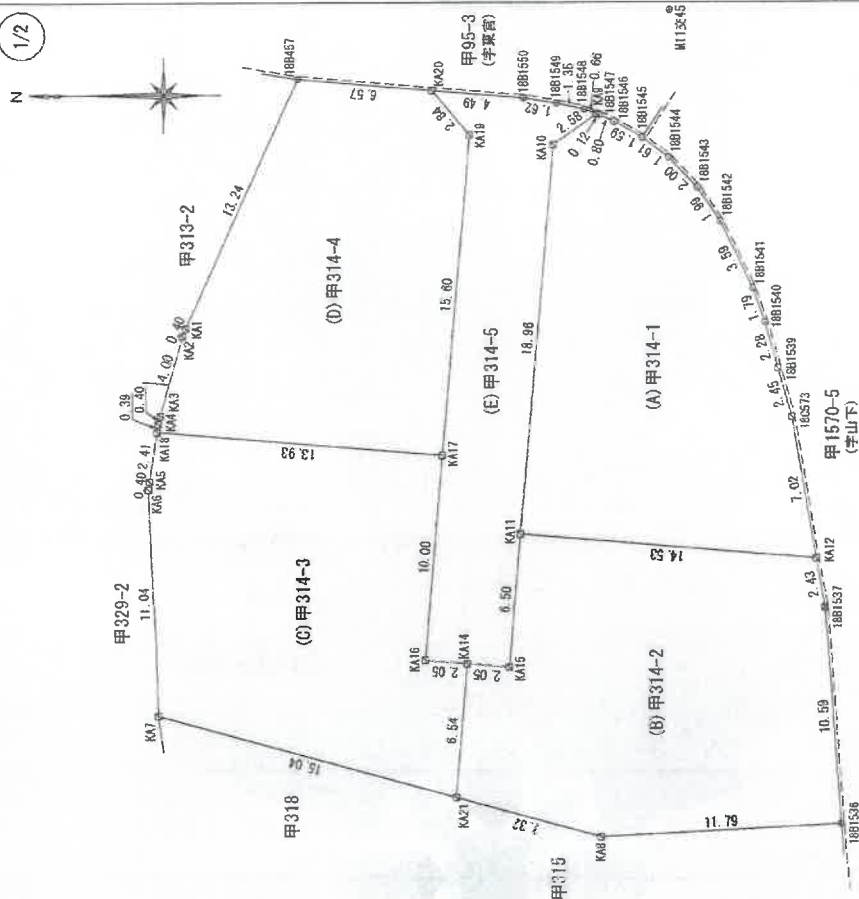
国土地院測地系	口任意投影法
平面直角座標系	2系
測量年月日	令和4年2月16日

測量の与点及び引点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
M11345	-127657.832	40708.476	地籍図標点
W10M11F11-4	-127606.212	40722.431	地籍図標点
M11M11F15-1	-127674.147	40668.472	地籍図標点

座標求積表

地番	(A) 甲314-1	(B) 甲314-2	(C) 甲314-3	(D) 甲314-4	(E) 甲314-5	(F) 甲314-5 (字栗倉)	(G) 甲314-5 (字山下)
測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	Yn	Yn	Yn
KA11	-127650.539	40684.024	-523603.38880	14.53			
KA12	-127665.017	40682.793	-533607.931938	7.02			
180573	-127663.805	40689.715	76333.90340	2.45			
1801559	-127663.141	40692.080	52736.95660	2.28			
1801540	-127662.509	40694.276	51315.482036	1.79			
1801541	-127661.880	40695.957	90100.848798	3.59			
1801542	-127660.295	40699.182	110294.763220	1.99			
1801543	-127659.170	40700.833	102118.389997	2.00			
1801544	-127657.786	40702.285	108878.612375	1.61			
1801545	-127656.485	40703.240	109125.410569	1.59			
1801546	-127655.105	40704.030	86292.543600	0.80			
1801547	-127654.375	40704.368	34435.895328	0.12			
KA9	-127654.259	40704.408	96689.421024	2.58			
KA10	-127652.147	40702.924	151414.877260	18.96			
係数			435.784229				
面積			217.8922145				
地積			217.89				
坪数			65.91				



登記年月日：令和4年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(宮崎地方法務局管轄)
令和8年4月13日 福岡支務局

登記号

地積測量図
(原図をA4に縮小)

座標求積表

地番	測点	(B)甲314-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1}) \cdot Y_n$	距離
KA14	K21	-127647.940	40677.712	106273.918666	6.54	
		-127647.400	40671.189	-265094.809902	7.32	
KA8	1881536	-127646.458	40669.232	-766167.661648	11.79	
		-127666.239	40669.829	-446514.062591	10.59	
KA12	1881537	-127666.437	40680.395	49711.442690	2.43	
		-127685.017	40682.793	606092.260114	14.53	
KA11	1881537	-127650.539	40684.024	611440.196696	6.50	
		-127649.988	40677.538	105720.921282	2.05	
KA15		倍面積	面積	462.205277		
			坪数	231.1026385		
			坪数	69.90	坪	

地番	座標点	(C)甲314-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1}) \cdot Y_n$	距離
KA21	1881548	-127647.400	40671.189	-611531.997804	6.54	
		-127647.940	40677.712	81341.989696	2.05	
		-127646.458	40677.886	48813.483200	10.00	
		-127646.740	40687.855	530406.877780	13.93	
KA18	1881536	-127632.856	40689.036	579208.427460	2.41	
		-127632.505	40686.643	16315.343843	0.40	
KA5	1881537	-127632.505	40686.643	-16233.811755	11.04	
		-127632.455	40686.245	-607690.953670	15.04	
KA7	1881537	-127632.904	40675.206	-607690.953670	15.04	
		倍面積		429.336750		
		坪数		214.6693760		
		坪数		214.66	坪	
		坪数		64.93	坪	

地番	測点	(D)甲314-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1}) \cdot Y_n$	距離
KA17	1881548	-127646.740	40687.855	-618740.210885	15.60	
		-127648.063	40703.402	20768.735020	2.84	
		K220	-127646.230	40705.575	341153.424075	6.57
KA19	1881549	-127639.682	40706.132	487333.812304	13.24	
		K1	-127634.258	40694.047	226510.006072	0.40
		K2	-127634.106	40693.668	50704.310328	4.00
KA3	1881537	-127633.012	40689.818	48583.642892	0.40	
		K4	-127632.912	40689.422	6347.549532	0.39
		KA18	-127632.856	40689.036	-562647.989808	13.93
			倍面積	403.279530		
			面積	201.6397850		
			坪数	201.63	坪	
			面積	60.99	坪	

(令和4年9月7日作製)

作成者

申請人

縮尺

地積測量図

地番 甲314-1ないし甲314-5

土地の所在 宮崎市大字郡司分字平田

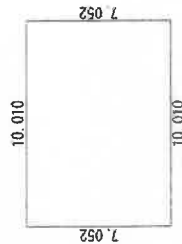
登記年月日：令和6年4月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方方法務局管轄)
令和8年4月13日 福岡法務局

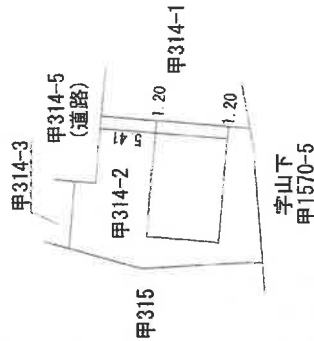
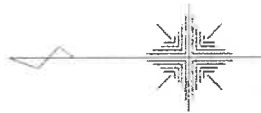
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	甲314番2
建物の所在	宮崎市大字郡司分字平田甲314番地2



求積式	
10.010×7.052	$= 70.590520$
合計	70.590520
床面積	70.59 m ²



(令和 6)

作成者

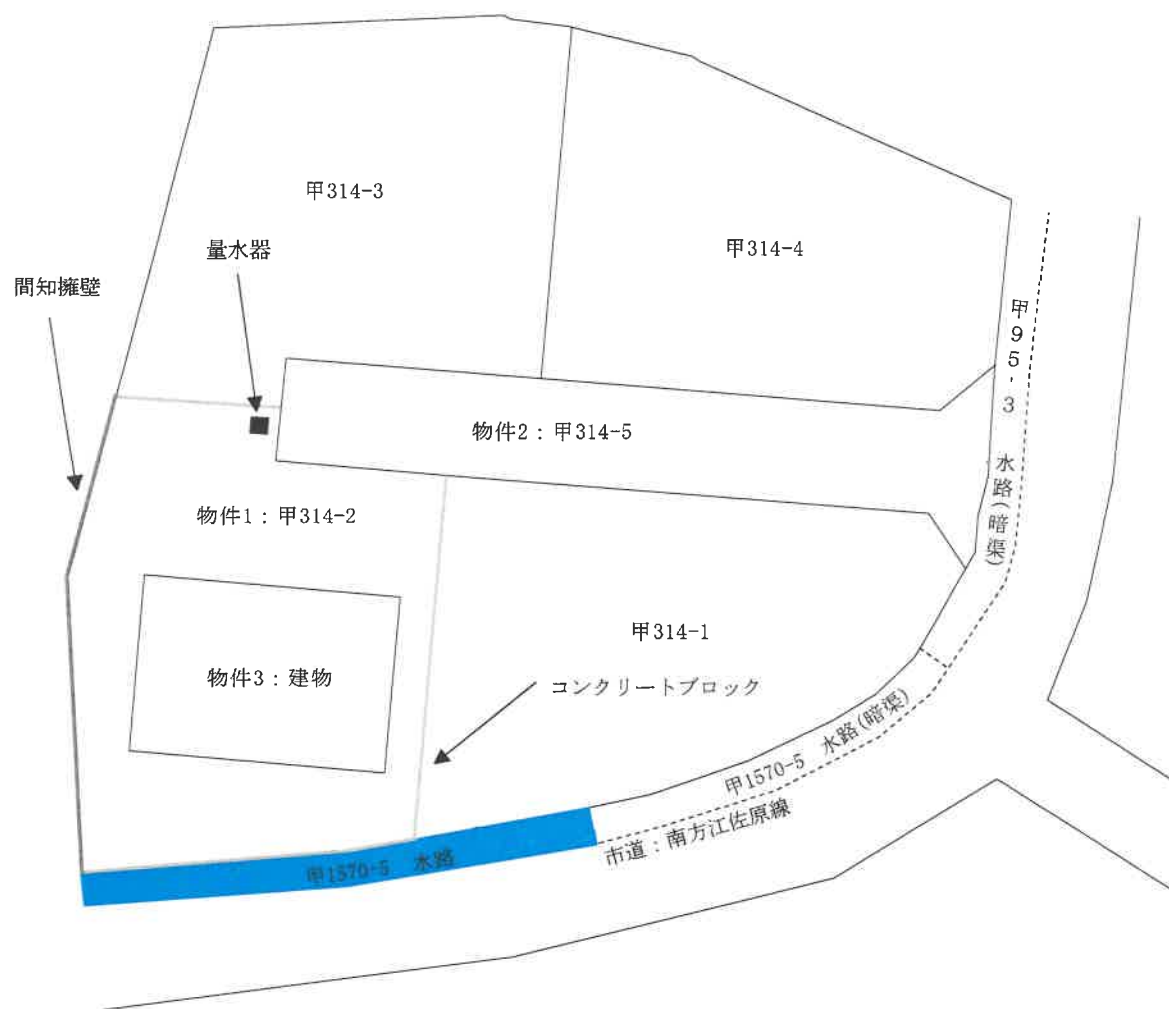
縮尺 250

申請人

縮尺 500

建物図面・各階平面図
(原図をA4に縮小)

W84863

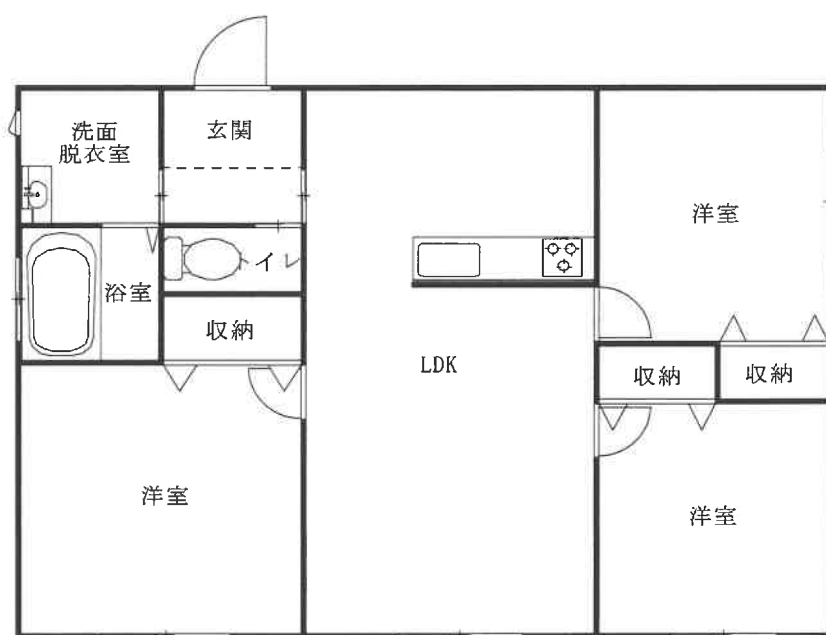


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

土地建物 位置関係図



1/300



間取図



1/100



東方より撮影



北方より撮影

現況写真