

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）
1～4	16,303,000 13,042,400	一括	3,260,600	93,603	26,718
1	3,442,000				
2	2,000				
3	2,000				
4	12,857,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
 地 番 40 番 1
 地 目 宅地
 地 積 203.63 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
 地 番 40 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 5.87 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

3 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
 地 番 45 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 9.40 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

4 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取 40 番地 1
 家屋 番号 40 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
 2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件共有者らが占有している。

【物件番号4】

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2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 宮崎市大字島之内字鷺取
地 番 40 番 1
地 目 宅地
地 積 203.63 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
地 番 40 番 4
地 目 雑種地
地 積 5.87 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

3 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
地 番 45 番 6
地 目 雑種地
地 積 9.40 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

4 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取 40 番地 1
家屋 番号 40 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 71.21 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

令和8年(ケ)第21号
令和8年6月12日受理
令和8年7月13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 宮崎市大字島之内字鷺取
地 番 40番1
地 目 宅地
地 積 203.63平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
地 番 40番4
地 目 雑種地
地 積 5.87平方メートル
共有者 A 持分18分の1
- 3 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取
地 番 45番6
地 目 雑種地
地 積 9.40平方メートル
共有者 A 持分18分の1
- 4 所 在 宮崎市大字島之内字鷺取40番地1
家屋番号 40番1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 47.20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、3
現 況 地 目	■宅地(物件 1) ■雑種地(物件 2、3)
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	■破産管財人C □その他の者 上記の者が、物件 1、2、3 について、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 物件 2、3 は、他の共有者と共有され、ゴミ捨て場として使用されている。 □「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 4
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 4) □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	■破産管財人C □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 □「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	破産者(所有者) A が、上記管財人の管理のもとに居住している。
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
■ A (債務者兼土地建物所有者)	1 物件4建物には、私が住んでいます。 2 物件4建物は、特に不具合はなく、雨漏りやシロアリ被害はありません。 3 後は、私の子が立会います。
■ B (Aの長男)	1 物件4建物には、私の父であるAと私の母と犬2匹で住んでいます。今年の3月までは、私の弟も住んでいました。私も高校を卒業するまでは住んでいました。 2 物件4建物は、特に不具合はないと思います。犬(トイプードル)を2匹飼っていますが、壁等のかじったりしないので、犬による傷等はないはずです。犬2匹は、物件4建物が建ったときから飼っています。 3 物件4建物に太陽光発電システムは設置されていません。おそらくオール電化だと思います。 4 物件4建物の敷地(物件1土地)について、隣接土地所有者との境界争いはありません。
■ C (Aの破産管財人)	1 私はAの破産管財人で、本件物件は、私が管理・占有していることになります。 2 本件物件は、任意売却も検討しています。

(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土地は物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 物件2、3土地は、コンクリート舗装された共用のゴミ捨て場として使用されている。
- 3 物件1、2、3土地それぞれの隣接地との境界は、現地では、境界標が存し、ブロック積、道路舗装等で区分されており明確である。物件1については、隣接地所有者との境界争いはないと聴取した。
- 4 物件4建物は、概ねきれいに使用されている。雨漏りやシロアリ被害はないと聴取した。現地では、特に雨漏りによるシミやシロアリの痕跡は認められなかったが、詳細は不明である。
- 5 物件4建物は太陽光発電システムが設置されていないオール電化と思料する。
- 6 物件4建物内では、建築して入居した時から小型犬を2匹飼っていると聴取した。しかし、室内の壁等に犬による目立った傷等は認められず、ペット臭も感じられなかった。
- 7 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8年6月15日(月) 9:00-9:15(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年6月15日(月) 10:00-10:10(10)	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8年6月15日(月) 11:30-11:55(25)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和8年6月23日(火) 13:15-14:20(65)	物件所在地	立入調査、評価人同行、A及びBから聴 取、写真撮影
令和8年7月10日(金) 15:30-15:35(05)	当庁	破産管財人Cから聴取(電話)

(特記事項)

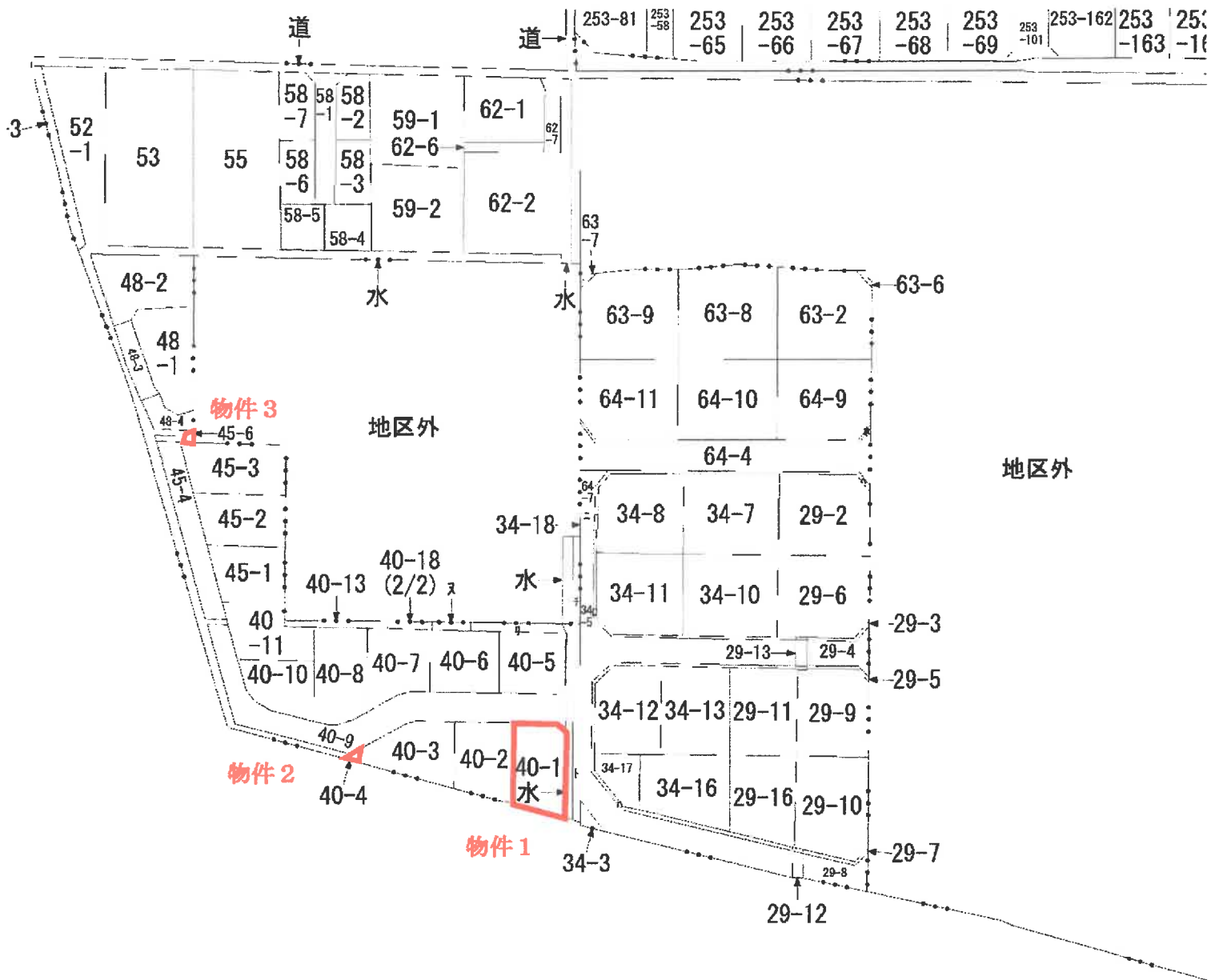
☐ 令和 年 月 日

☐ 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

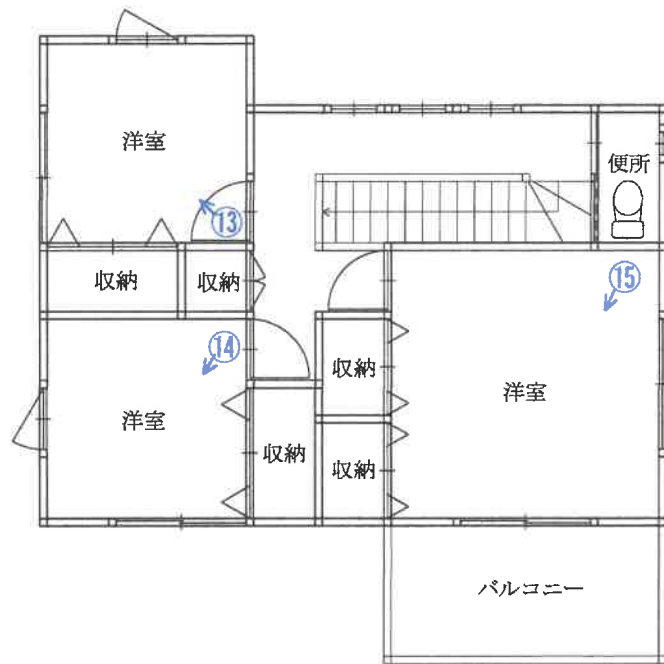
(5枚目)



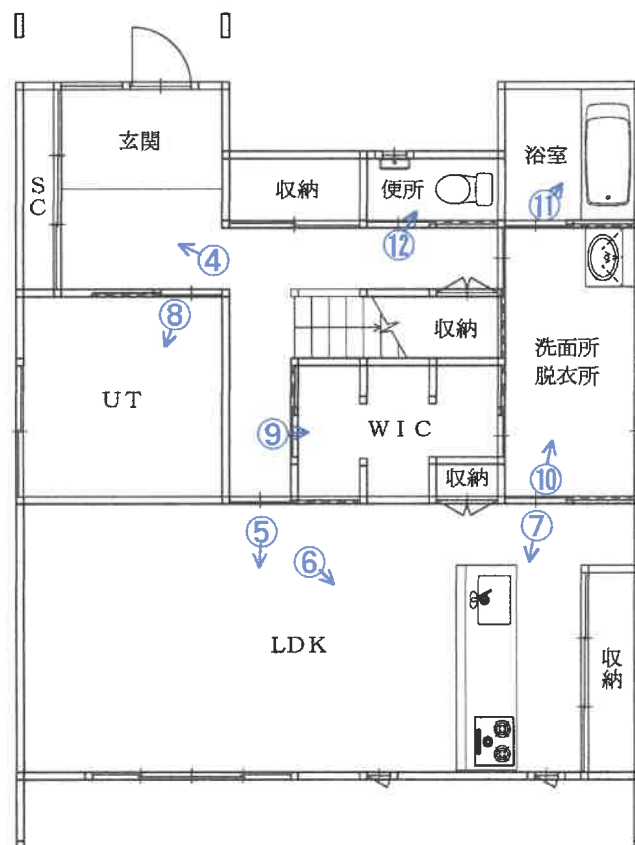
方位の記載はない
縮尺：1/1,200

公 図 写

宮崎地方法務局 本局



物件4
建物



写真撮影位置・方向 
(8枚目)



縮尺：1/100

間取図

写真①

物件 4



物件 1

市道

写真②

物件 2



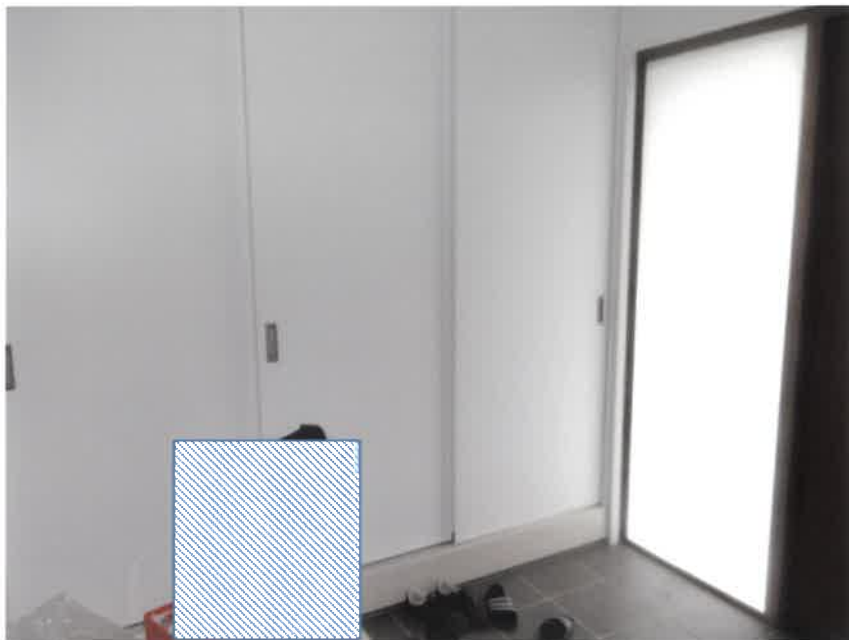
市道

写真③

物件 3



写真④



写真⑤



写真⑥



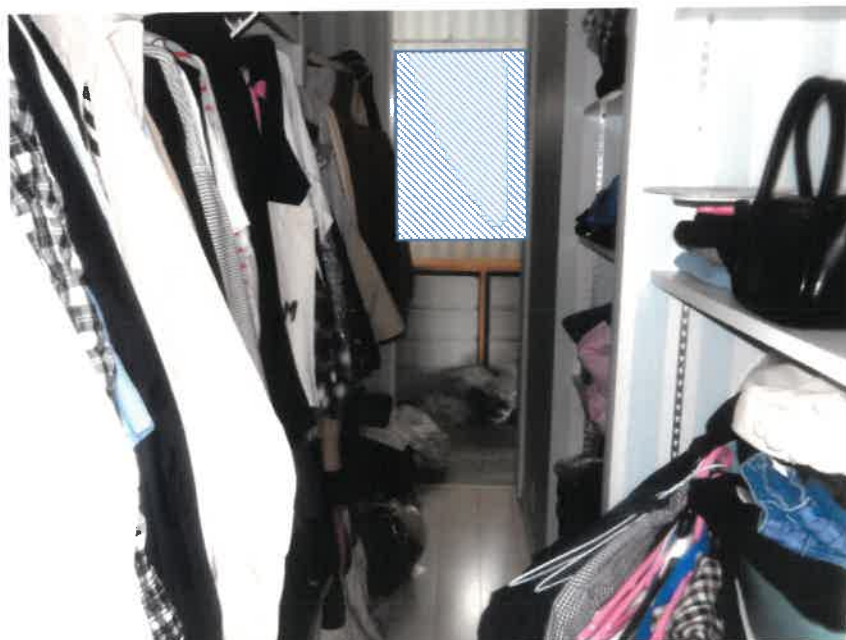
写真⑦



写真⑧

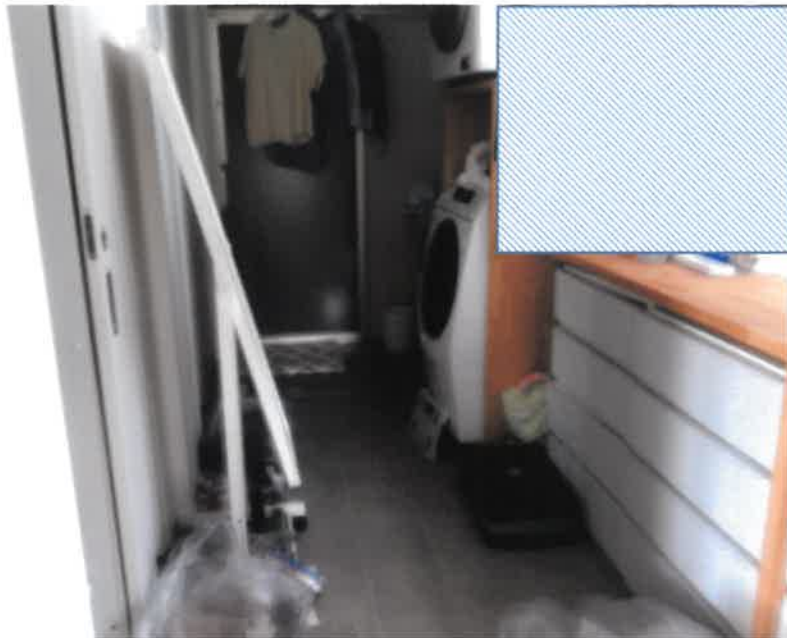


写真⑨



(11枚目)

写真⑩



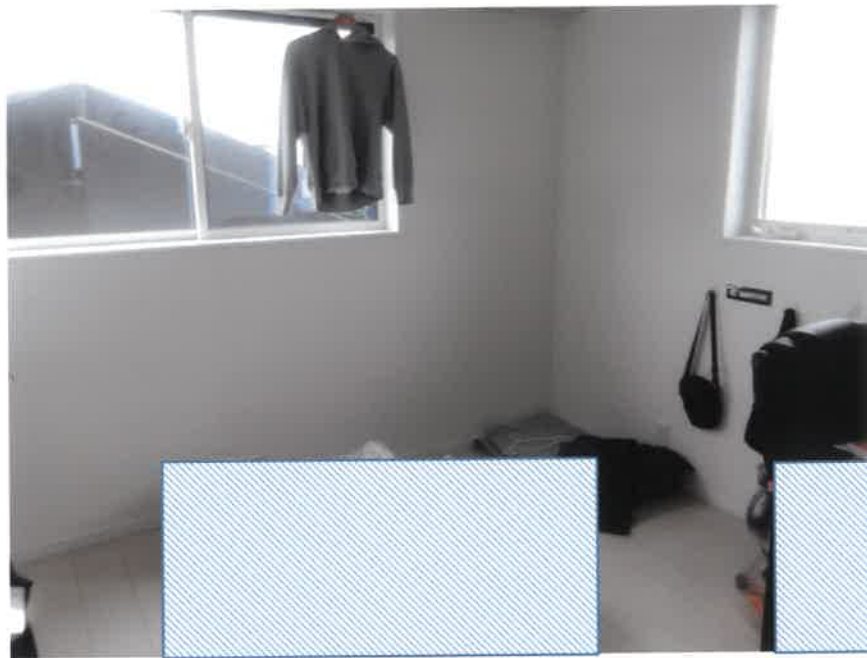
写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



(1 3 枚目)

令和 8 年（ケ）第 21 号

令和 8 年 6 月 23 日現地調査

令和 8 年 7 月 3 日評 価

現況調査担当 佐藤 正善 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 16,303,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,442,000 円
物件2 (土地)	金 2,000 円
物件3 (土地)	金 2,000 円
物件4 (建物)	金 12,857,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地目 地積	宮崎市大字島之内字鷺取 40番1 宅地 203.63㎡	登記記載のとおり
2	所在地 地目 地積	宮崎市大字島之内字鷺取 40番4 雑種地 5.87㎡（持分18分の1）	登記記載のとおり
3	所在地 地目 地積	宮崎市大字島之内字鷺取 45番6 雑種地 9.40㎡（持分18分の1）	登記記載のとおり
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市大字島之内字鷺取40番地1 40番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.21㎡ 2階 47.20㎡	登記記載のとおり
番号	特記事項		
	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 「 日 向 住 吉 」 駅 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 8 0 0 m 宮 崎 交 通 バ ス 「 住 吉 駅 前 」 停 留 所 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 7 0 0 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 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 住 居 地 域		
	建 ぺ い 率	6 0 %		
	容 積 率	2 0 0 %		
	防 火 規 制	－		
	そ の 他 の 規 制	－		
画 地 条 件	地 積	2 0 3 . 6 3 m ²		
	間 口 ・ 奥 行	約 1 7 . 5 m (接 道 長 約 9 . 7 m) ・ 約 1 1 . 4 m		
	形 状	ほ ぼ 長 方 形		
	境 界 等	地 積 測 量 図 が 備 わ っ て お り 、 同 図 上 で 確 認 で き る ほ か 、 現 地 に て 、 外 周 端 点 に は 境 界 標 が 存 し 、 ま た 、 周 辺 隣 接 地 の 筆 界 は 、 ブ ロ ッ ク 積 、 道 路 舗 装 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	東 側 で 幅 員 約 6 m 舗 装 市 道 に 概 ね 等 高 ～ 約 0 . 4 m 高 く 、 北 側 で 幅 員 約 6 m 舗 装 市 道 に 概 ね 等 高 に 、 そ れ ぞ れ 接 面 す る 角 地			
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 4 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	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	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 は 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	・ 特 に な し ・ 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	J R 日 豊 本 線 「 日 向 住 吉 」 駅 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 8 3 0 m 宮 崎 交 通 バ ス 「 住 吉 駅 前 」 停 留 所 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 7 3 0 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 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 住 居 地 域		
	建 ぺ い 率	6 0 %		
	容 積 率	2 0 0 %		
	防 火 規 制	—		
	そ の 他 の 規 制	—		
画 地 条 件	地 積	5 . 8 7 m ² (持 分 1 8 分 の 1)		
	間 口 ・ 奥 行	約 4 . 8 m ・ (最 長) 約 2 . 5 m		
	形 状	不 整 形 (三 角 形)		
	境 界 等	地 積 測 量 図 が 備 わ っ て お り 、 同 図 上 で 確 認 で き る ほ か 、 現 地 に て 、 外 周 端 点 に は 境 界 標 が 存 し 、 ま た 、 周 辺 隣 接 地 の 筆 界 は 、 ブ ロ ッ ク 積 、 道 路 舗 装 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 6 ～ 7 . 4 m 舗 装 市 道 に 概 ね 等 高 に 接 面 す る 。			
土 地 の 利 用 状 況 等	コ ン ク リ ー ト 舗 装 さ れ た 共 用 の ゴ ミ 捨 て 場 と し て 使 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	な し	
	下 水 道	あ り	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	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	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 限 り 、 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 に は 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	・ 特 に な し ・ そ の 他 の 事 項 は 「 現 況 調 査 報 告 書 」 記 載 の と お り			

(物件3)

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 日 向 住 吉 」 駅 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 9 2 0 m 宮 崎 交 通 バ ス 「 住 吉 駅 前 」 停 留 所 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 8 2 0 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 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 住 居 地 域		
	建 ぺ い 率	6 0 %		
	容 積 率	2 0 0 %		
	防 火 規 制	－		
	そ の 他 の 規 制	－		
画 地 条 件	地 積	9. 4 0 m ² (持 分 1 8 分 の 1)		
	間 口 ・ 奥 行	約 3. 4 m ・ (最 長) 約 3 m		
	形 状	不 整 形 (ほ ぼ 台 形)		
	境 界 等	地 積 測 量 図 が 備 わ っ て お り 、 同 図 上 で 確 認 で き る ほ か 、 現 地 に て 、 外 周 端 点 に は 境 界 標 が 存 し 、 ま た 、 周 辺 隣 接 地 の 筆 界 は 、 ブ ロ ッ ク 積 、 道 路 舗 装 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 4 m 舗 装 市 道 に 概 ね 等 高 に 接 面 す る 。			
土 地 の 利 用 状 況 等	コ ン ク リ ー ト 舗 装 さ れ た 共 用 の ゴ ミ 捨 て 場 と し て 使 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	な し	
	下 水 道	あ り	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	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	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 限 り 、 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 に は 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	・ 特 に な し ・ 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4）

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）：令和5年8月10日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：22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
床面積（現況）	延118.41㎡ 登記記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK+WIC+UT
品 等	普通
保守管理の状況	経年相応の物理的な老朽化・摩滅等が認められる程度で、保守管理の状況は概ね普通。
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	・屋内でペット（小型犬2匹）が飼育されている。 ・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極めて低いと思料される。 ・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1～3）

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
1	38,700	1.04	203.63	1.00	1.00	8,196,000
2	38,700	0.20	5.87	1.00	持分18分の1	3,000
3	38,700	0.20	9.40	1.00	持分18分の1	4,000

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)－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,100\text{円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/101 \div 38,700\text{円/㎡}$

◇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：方位+1% 相乗積1.01

◇地 域 格 差：街路-4%、環境+5% 相乗積1.01

イ 個別格差：物件1…方位+1%、角地+3 相乗積1.04

物件2…面積僅少かつ不整形な共有地-80% 相乗積0.20

物件3…面積僅少かつ不整形な共有地-80% 相乗積0.20

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4）

目的建物の再調達原価を、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
4	180,000	118.41	0.89	18,969,000

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0%と査定）を併用して、0.89と査定した。

・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数22年 ÷ (経過年数3年 + 経済的残存耐用年数22年)}] × (1 - 観察減価率0.00) ÷ 0.89

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	8,196,000	0.30 法定地上権	1.00	2,459,000

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	8,196,000	-2,459,000		1.00	0.60	3,442,000
2	3,000	—		1.00	0.60	2,000
3	4,000	—		1.00	0.60	2,000
4	18,969,000	+2,459,000	1.00	1.00	0.60	12,857,000
一括価格 (合計)						16,303,000

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：必要なしと判断した。

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）－9）

所 在：宮崎市大字島之内字永池尻9433番20

価 格：39,100円/㎡

位 置：JR日豊本線「日向住吉」駅約650m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西側幅員約4m舗装市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

2 固定資産税価格（令和8年度 公課証明による）

物件1 5,294,380円

物件2 6,809円

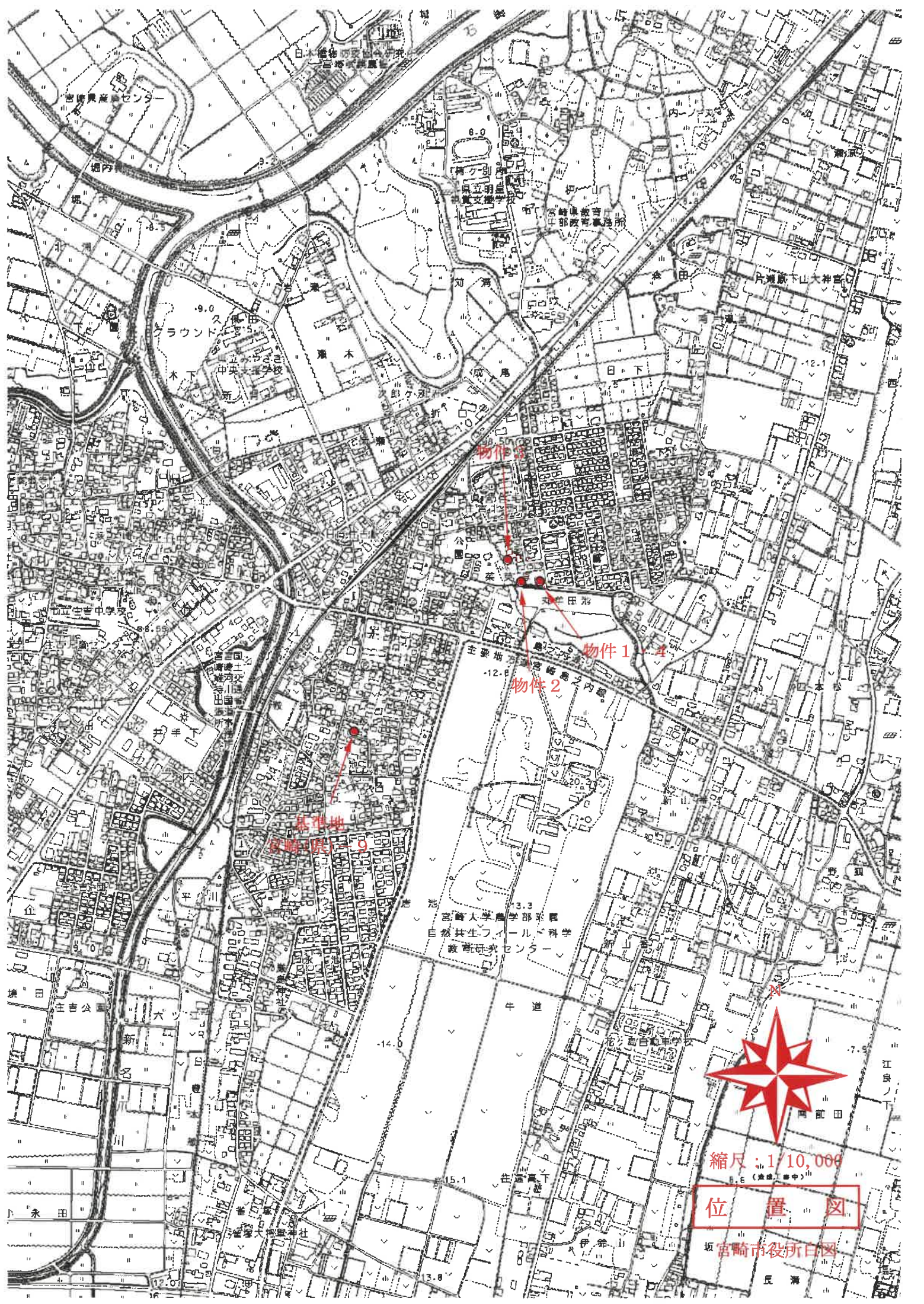
物件3 10,904円

物件4 11,551,157円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 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

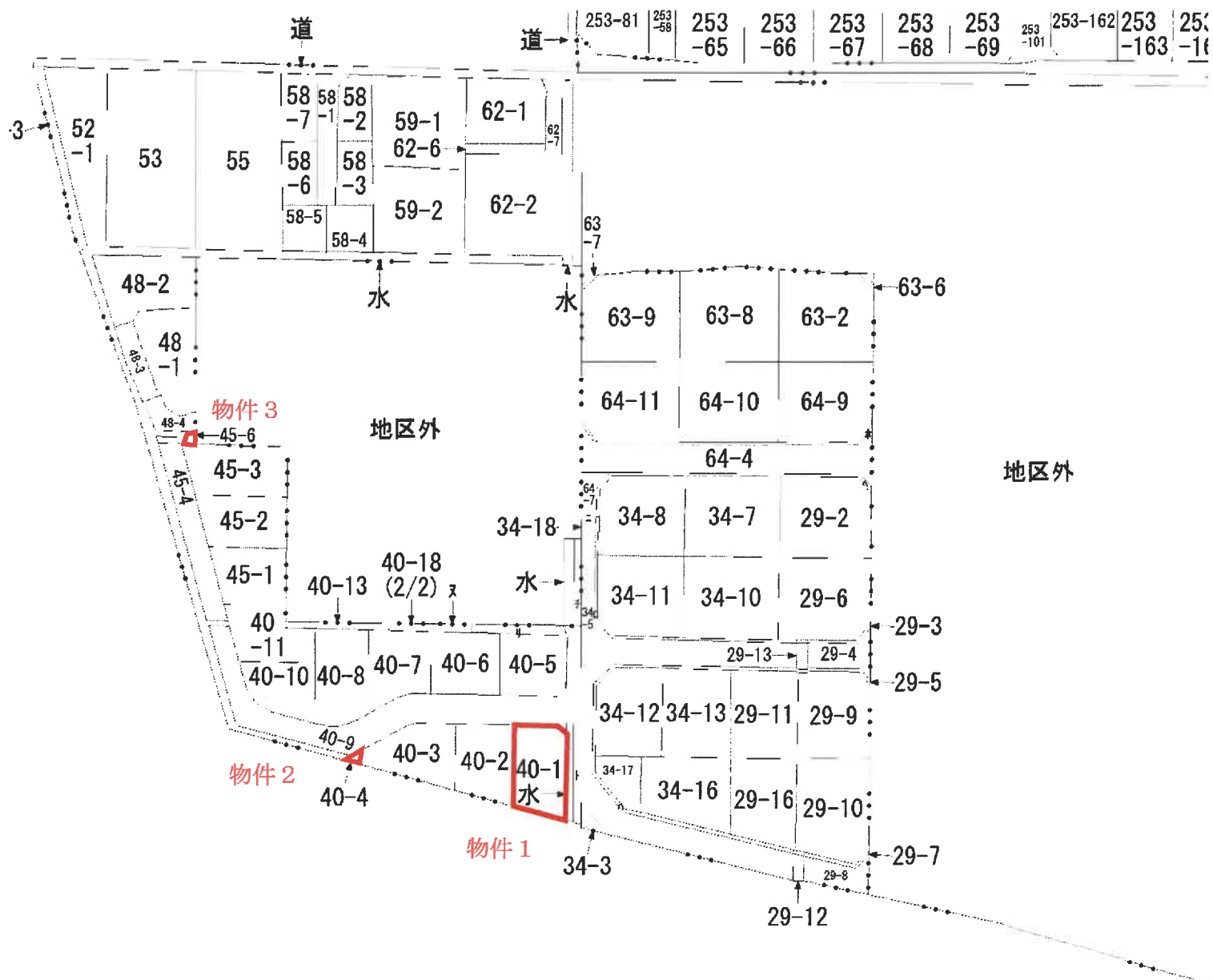
以 上



縮尺: 1/10,000

位置図

坂宮崎市役所白図



方位の記載はない
縮尺：1/1,200

公 図 写

宮崎地方法務局 本局

地積測量図

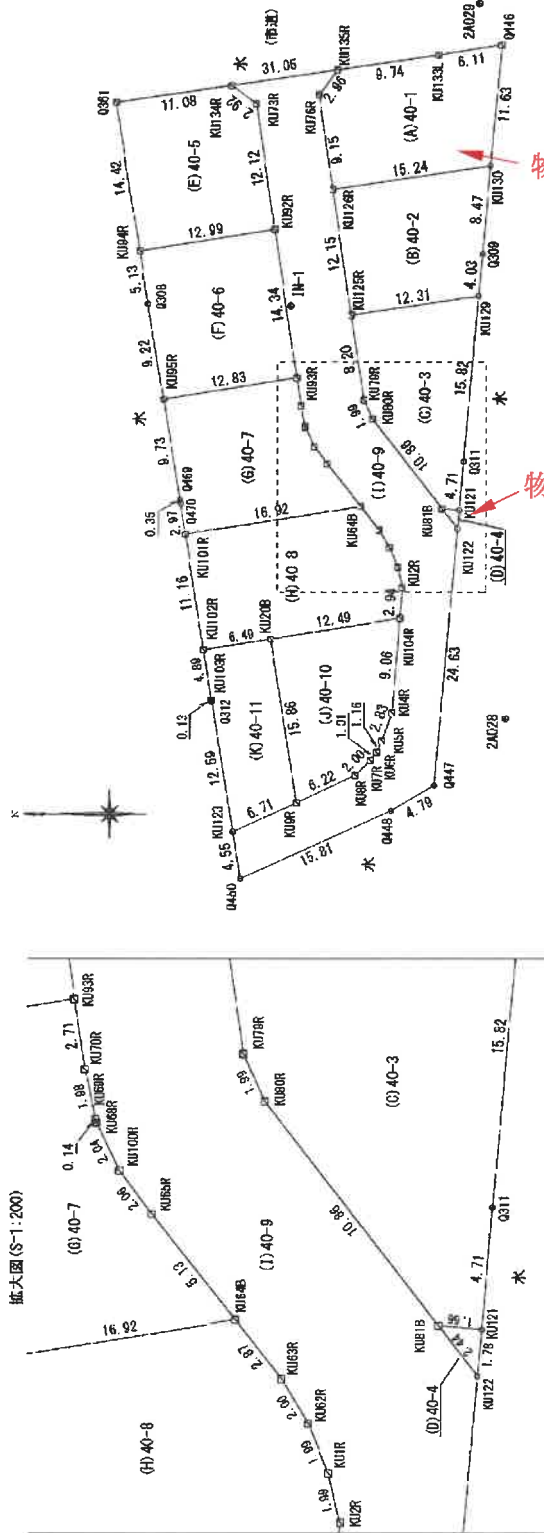
地番 40-1~40-11

宮崎県大宇島之内字駕取

土地の所在

■世界測地系	□任意座標値
平面直角座標系	2系
測量年月日	令和3年7月12日

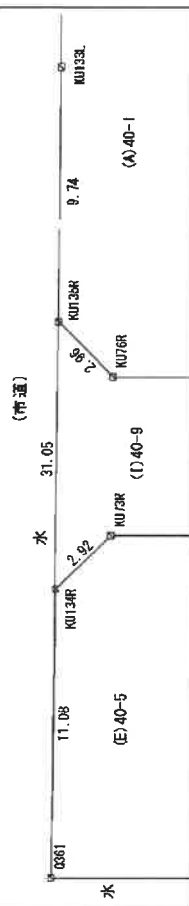
1/3



拡大図 (S=1:200)

測量の与点及び引限点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
2A020	111957.307	43485.567			新設基準点
2A020	-111954.726	43557.048			旧区基準点
1N-1	-111935.769	43528.117			引限点



測量点	境界線の位置
①	プレート
②	金属板

(令和 3 年 7 月 27 日作製)

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写 (1/4)

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

地 番 40-1~40-11 地 積 測 量 図

土地の所在 宮崎市大字島之内字駕取

(2/3)

物件 1

地番	(A)40-1	測量点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
0466			-11056.855	43533.087	5.008	218026.75322	6.11
KU133L			-11050.814	43532.141	15.684	683071.79444	9.74
KU133R			-11054.171	43550.704	11.403	496008.67712	2.06
KU70R			-11039.411	43548.318	0.434	18899.970012	9.15
KU126R			-11040.737	43539.256	-16.409	-714435.651704	15.24
KU130			-11056.820	43541.496	-16.118	-701801.832528	11.63
				倍面積		369.694458	
				面積		184.8432290	
				地積		184.84 m ²	

地番	(B)40-2	測量点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
KU126R			-11042.530	43527.232	-13.870	-608075.431040	12.31
KU128			-11054.707	43529.037	-12.536	-545680.007832	4.03
0309			-11055.066	43533.054	-1.113	-48452.289102	8.47
KU130			-11055.820	43541.496	14.329	623908.096184	15.24
KU126R			-11040.737	43539.256	13.200	576630.712240	12.15
				倍面積		335.080450	
				面積		167.5402250	
				地積		167.54 m ²	

地番	(C)40-3	測量点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
KU70R			-11043.744	43518.121	-2.032	-88430.853872	1.99
KU6R			-11044.562	43517.298	-7.480	-225609.389040	10.86
KU6B			-11051.224	43508.721	-8.317	-361862.032557	1.66
KU121			-11052.879	43508.571	-2.016	-80280.284825	4.71
0311			-11053.299	43513.271	-1.828	-79542.258388	15.62
KU128			-11054.707	43529.037	10.769	46764.199453	12.31
KU126R			-11042.530	43527.232	10.963	477189.044418	8.20
				倍面積		328.424187	
				面積		164.2120935	
				地積		164.21 m ²	

物件 2

地番	(D)40-4	測量点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
KU122			-11052.720	43506.792	-1.655	-72003.740760	1.78
KU121			-11052.879	43508.571	1.486	65088.822216	1.66
KU6B			-11051.224	43508.721	0.159	6917.886639	2.44
				倍面積		2.968055	
				面積		1.4840475	
				地積		1.48 m ²	

地番	(E)40-5	測量点	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
KU6R			-11022.367	43531.377	-15.104	-857628.126208	12.99
KU6R			-11035.196	43535.442	-11.038	-480544.209786	12.12
KU73R			-11033.405	43547.429	4.132	178937.976628	2.92
KU134R			-11031.064	43549.187	13.313	579770.326531	11.08
0361			-11020.062	43547.617	8.697	378733.625049	14.42
				倍面積		369.593204	
				面積		184.7968020	
				地積		184.79 m ²	

(令和 3 年 7 月 27 日作成)

作製者

申請人

縮尺

地 積 測 量 図

宮崎地方法務局 本局

(原図をA4に縮小)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(1) 令和3年9月27日
40番1は40番17を合併。
40番2は40番16を合併。
40番3は40番15を合併。
40番4は40番14を合併。
40番11は40番12、45番5を合併。
(令和3年9月27日登記)

地積測量図

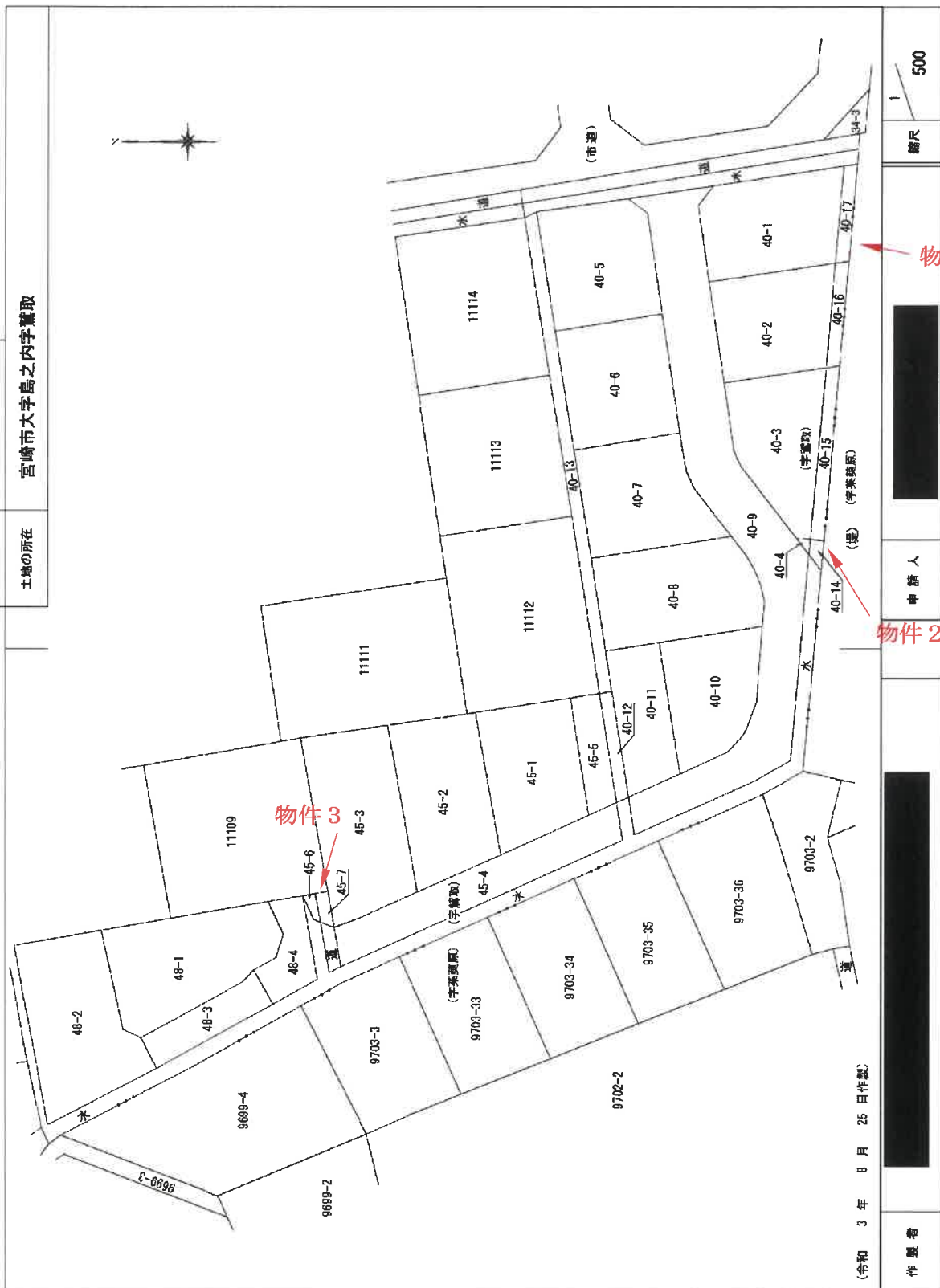
4/4

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

土地所在図

地番 40-12~40-17, 45-6, 45-7

宮崎市大字島之内字鷺取



地積測量図写

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

物件 1

A

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(1) 令和3年9月27日
40番17は40番1に合併。
(令和3年9月27日登記)

地積測量図写

(4/3)

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)



宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

地 積 測 量 図

地 番 40-14

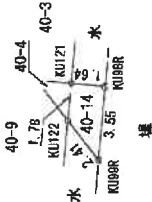
宮崎市大字島之内字駕取

■世界測地系	□任意座標値
平面座標係数	2 米
測量年月日	令和3年7月12日

地 番	40-14								
測 点	Xn	Yn	Xn+1-Xn-1	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離			
KU09R	-111954.201	43504.883	-1.795	-78091.264985		3.56			
KU08R	-111954.515	43508.423	1.322	57518.135206		1.64			
KU121	-111952.879	43508.571	1.795	78097.864945		1.78			
KU122	-111952.720	43506.792	-1.322	-57516.979024		2.41			
地 面 積						8.776142			
地 積						4.3880710			
						4.38 m ²			

測量の点及び引照点座標一覧表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
2A028	-111957.307		43488.667		街区基準点
2A029	-111954.726		43557.049		街区基準点
IN-1	-111936.760		43528.117		引照点



境界点	境界線の種類
☒	プレート
☒	香風紙

縮尺 1/250

(令和 3 年 8 月 25 日作製)

申請人

作製者

地 積 測 量 図 写

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(1) 令和3年9月27日
40番14は40番4に合併。
(令和3年9月27日登記)

地積測量図 第3)

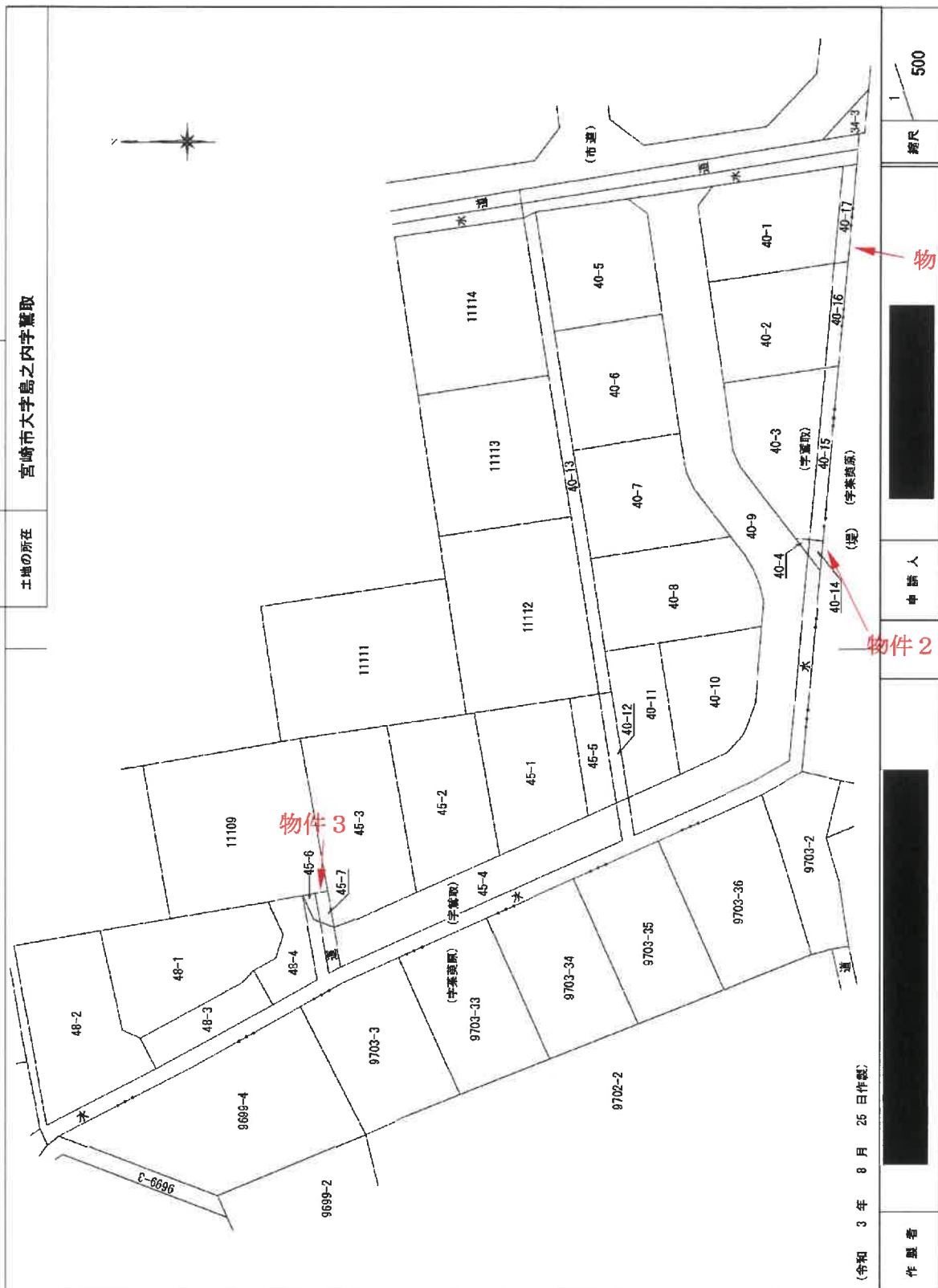
宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

土地所在図

地番 40-12~40-17, 45-6, 45-7

宮崎市大字島之内字鷺取

土地の所在



地積測量図(写)

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

次頁に図面に関する変史内容を示す。

物件 3

1

地積測量圖

地 番 45-6

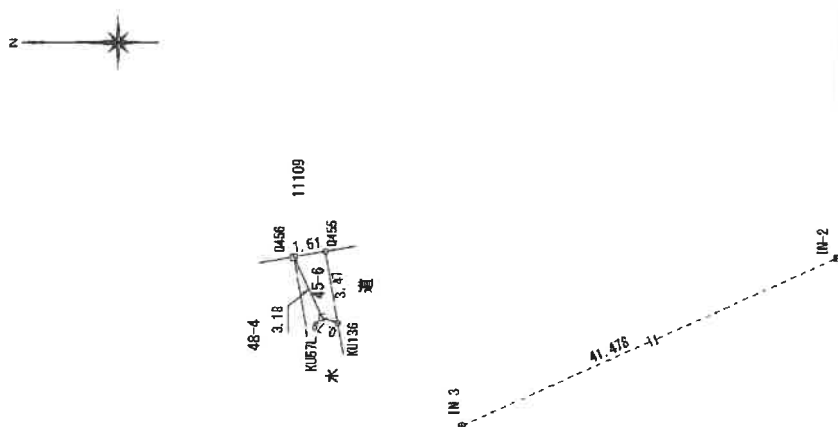
宮崎市大字島之内字鷺取

■世界測地系	□任意座標値
平面直角座標系	2 系
測量年 月 日	令和3年7月12日

地 點	45-5	45-6	y_n	$x_{n+1}-x_n-1$	$(y_{n+1}-y_n-1)y_n$	距 離
US7L	-111693.761	43483.245	-2.099	-91229.561255	0.79	
UK136	-111694.006	43487.965	-0.135	-5667.500275	3.47	
4456	-111693.996	42460.391	2.099	91236.933719	1.61	
4456	-111692.407	42468.126	0.135	6667.926875	3.18	
倍面槽				7.009064		
烟槽				3.5045320		
烟槽				3.50 卞		

教習一課點引び及量の測定

测点名称	X	Y	坐标	备注
2A028	-111957.307	43488.667		山区基准点
2A029	-111954.726	43557.049		南区基准点
1N-2	-111938.327	43475.021		引测点
1N-3	111900.483	43459.042		引测点



準平点	店界標の種類
☒	プレート
☐	金属板

(令和 3 年 8 月 25 日作製)

制作

人 類 學

縮尺 250

地積測量図

宮崎地方法務局 本局

(原図をA4に縮小)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(1) 令和3年9月27日
45番6は45番7を合併
(令和3年9月27日登記)

地積測量図 写
3/4

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

■世帯調査済	□任意調査済
平面直角座標系	2系
測量年月日	令和3年7月12日

地積測量図

地番 45-7

土地の所在 宮崎市大字島之内字盤取

地番	45-7				
測点	x_n	y_n	$x_{n+1}-x_n-1$	$(x_{n+1}-x_n-1)y_n$	距離
KU10BR	-111896.146	43462.349	-0.878	-30159.942422	4.35
L413	-111896.384	43466.636	2.250	97789.931000	1.50
Q455	-111893.886	43466.381	0.878	38103.482518	3.47
KU136	-111894.506	43462.965	-2.250	-97791.671250	1.75
借面積					11.799840
面積					5.8999230
地積					5.89 m ²

測量の与点及び引張点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
2A028			43488.667		仮置基準点
2A029			43557.049		仮置基準点
IN-2			43475.021		引張点
IN-3			43458.042		引張点



境界点	境界線の種類
☒	プレート
☒	金網鉄

(令和 3 年 8 月 25 日作成)

作製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図 (4/5) 写

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

物件.3

B

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(1) 令和3年9月27日
45番7は45番6に合併
(令和3年9月27日登記)

地積測量図^(写)

宮崎地方法務局 本局
(原図をA4に縮小)

登記年月日：令和5年8月24日

各階平面図 建物図面

家屋番号	40番1
建物の所在	宮崎市大字島之内字蟹取40番地1

1階

求積表
8.19 x 8.19 = 67.0761
2.73 x 0.91 = 2.4843
1.82 x 0.91 = 1.6562
合計 71.2166
床面積 71.21 m ²

2階

求積表
2.73 x 6.37 = 17.3901
5.46 x 5.46 = 29.8116
合計 47.2017
床面積 47.20 m ²

40-9 (道路)

40-2

40-1

水 (道路)

宇鷲取

宇菜黄原

堤

500

縮尺

1

250

縮尺

1

作業者

中略

申請人

中略

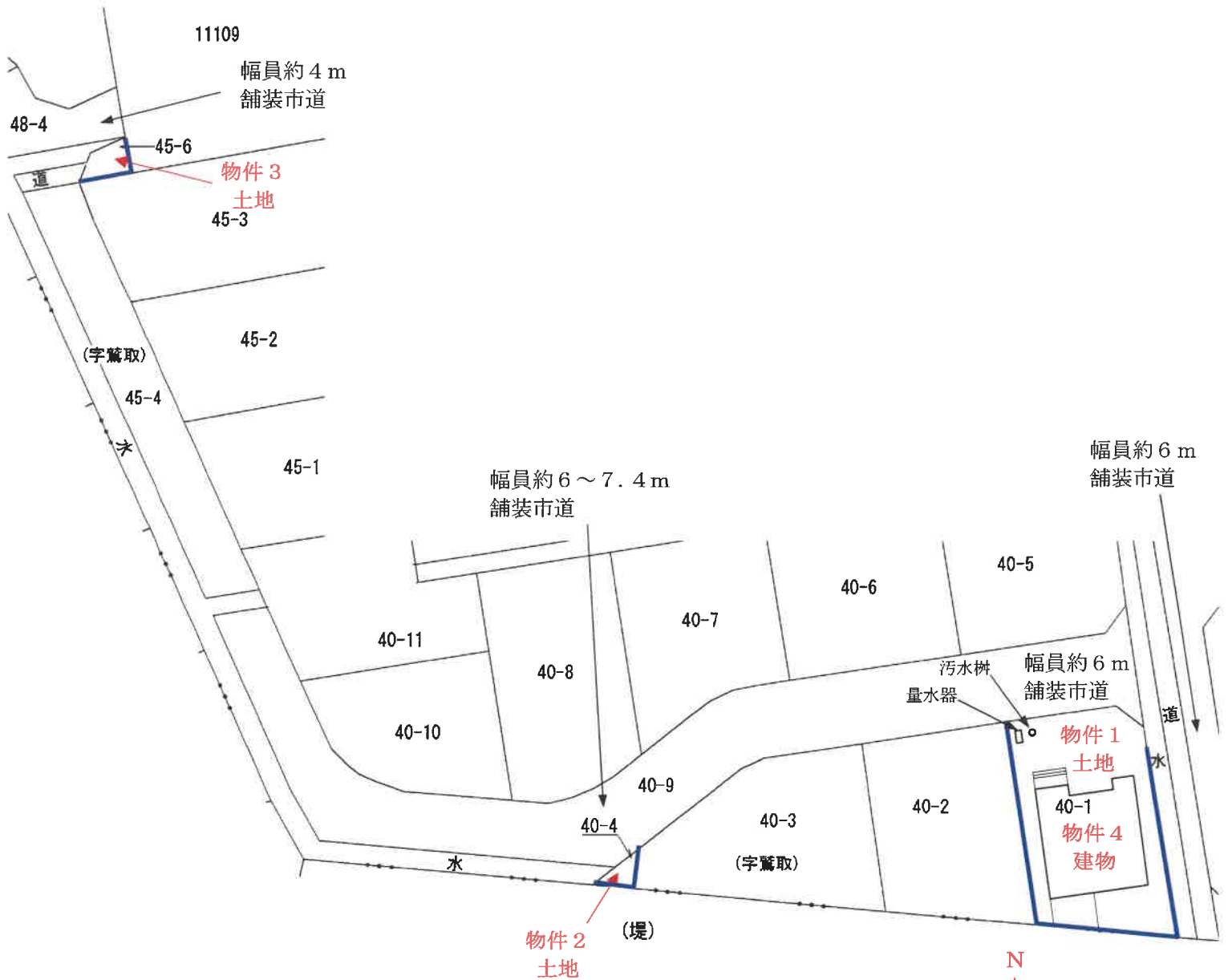
令和 5 年 8 月 24 日作成

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)

凡例

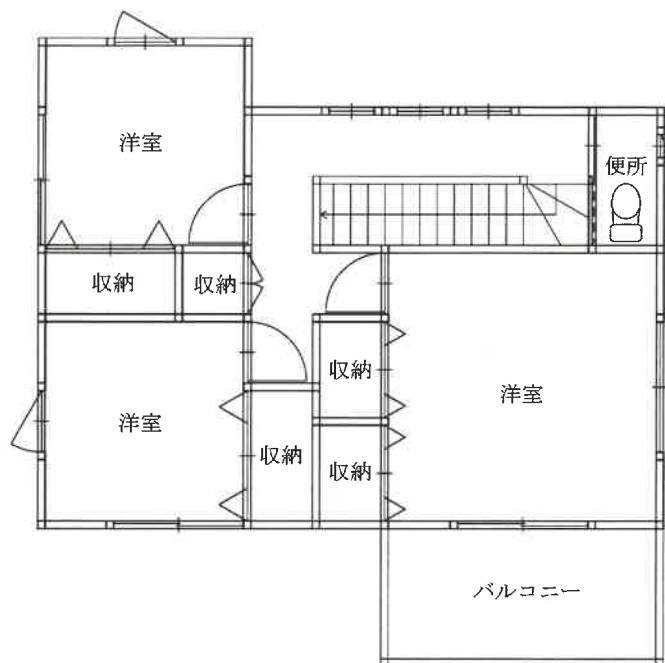
…ブロック等



縮尺 : 1/500

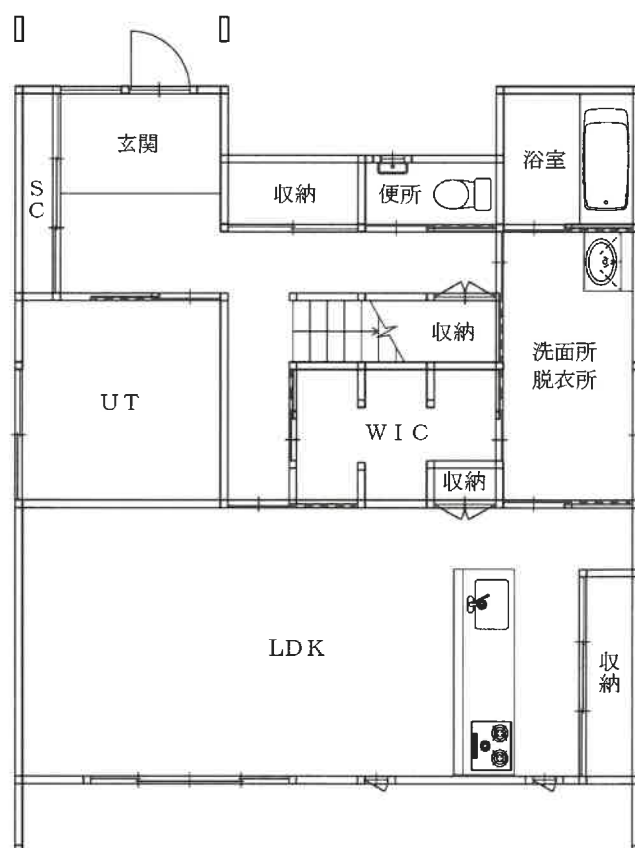
土地建物位置関係図

※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 4
建物



1階



縮尺 : 1/100

間 取 図



北東方より物件1 土地・物件4 建物を撮影



北西方より物件2 土地を撮影



西方より物件3土地を撮影