

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 佐 藤 実 玖

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 296, 000 2, 636, 800	一括	659, 200	51, 117	0
1	2, 022, 000				
2	1, 274, 000				

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大字郡司分字内蛸原

地 番 甲 5 2 2 7 番 1 8

地 目 宅地

地 積 5 6 0 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宮崎市大字郡司分字内蛸原 甲 5 2 2 7 番地 1 8

家屋 番号 甲 5 2 2 7 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 3 1 . 3 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 概測約 2 5 . 9 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 概測約 5 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月24日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番甲5227番41）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内蛸原
地 番 甲5227番18
地 目 宅地
地 積 560.29平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 宮崎市大字郡司分字内蛸原 甲5227番地18
家屋 番号 甲5227番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 131.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 概測約25.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 概測約5.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和8年(ケ)第14号
令和8年6月1日受理
令和8年6月23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 所在地 在 宮崎市大字郡司分字内蛸原
 番 甲5227番18
 目 宅地
 積 560.29平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 宮崎市大字郡司分字内蛸原 甲5227番地18
 家屋番号 甲5227番18
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床面積 131.30平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

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 □公衆用道路 □
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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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
その他の事項	・本土地の南側は市道蛸原沖江線に接する。 ・従物等として井戸(2箇所、写真⑳、㉑)が存在する。
建物	物件 2
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物(未登記)	□ない ■ある① — 種類:倉庫 構造:木造スレート葺き平家建 床面積:概測約25.90平方メートル ② — 種類:物置 構造:木造スレート葺き平家建 床面積:概測約5.72平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者らが、本建物に動産を残置したまま空き家の状態で占有・管理している □「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	・太陽熱温水器が存在する(写真①)。 ・未登記附属建物②は下屋と一体となった構造となっている(写真⑰、⑱)。
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【債務者兼所有(共有)者】	・ 本件物件には、亡父らが居住していましたが、同父が令和5年5月に亡くなった後は同人の動産を残したまま空き家となっています。 ・ 物件2建物の東側にある物置(未登記附属建物②)及び下屋は、亡父が約45年前ころに建てたものです。 ・ 物件2建物の不具合、雨漏り及びシロアリ等の被害については分かりません。また、同建物に設置してある太陽熱温水器が使用できるのかも分かりません。 ・ 物件1土地には井戸が2箇所あります。 ・ 土地の境界につき、争い等があるとは聞いていません。
執行官の意見	
1 物件1土地の全部は、物件2建物の敷地となっている(土地建物位置関係図)。同土地は市道側の東側から西側方向に緩やかに傾斜しているほか、西側部分を除きコンクリート敷のほぼ平坦な画地である。 2 境界については、南側市道との間は境界を示すものは見当たらず不明確であり協議を要する(写真⑫)。その他は、ブロック積み等で区分され概ね確認できる。 なお、西側目的外土地(甲5227番11)内の境界付近の植栽枝の多くが物件1土地内に越境していると見られる。 3 物件2建物につき、経年による相当な劣化等が認められる。外壁・屋根瓦の劣化が見られるほか、内観は、床板の多くの軋み・シミ・キズ、内壁の黒ずみ(写真⑧)・汚れ・シミ、畳表・障子部分の破れ、風呂床・壁等の変色・汚れ等を確認した。また、南側下屋部分の支柱の破損に伴う傾き・天井板の破損を確認した(写真②、⑭)。 未登記附属建物①は、外壁の変色等、内壁・天井部分の複数の破損を確認した(写真⑮、⑯)。また未登記附属建物②は、扉部分・窓枠等の破損が見られ、また北側壁等は藁等で覆われている(写真⑰)。 なお、上記各建物の雨漏り・シロアリの被害については、目視では確認できず不明である。 4 本件物件の占有関係は、Bの陳述、関係資料及び現場の状況等から、2枚目記載のとおり認めた。 5 物件1土地の隣接道路につき、登記記録を調査し、物件1土地の南側に接する目的外土地(甲5227番41)の地目は「公衆用道路」、所有者は「宮崎市」であることを確認した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(調査経過用)

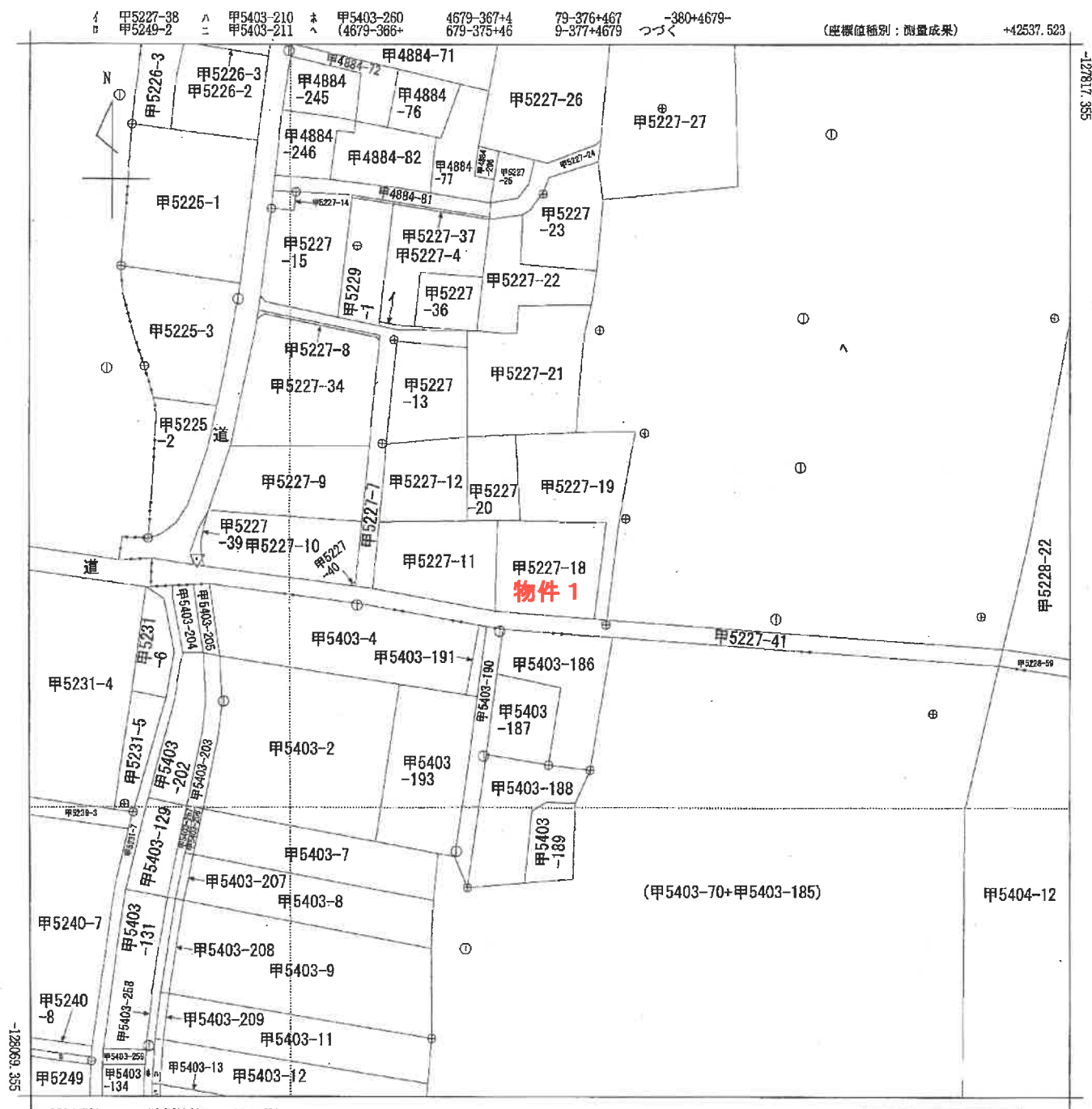
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月3日 13:30-13:40(10)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 ☐
令和8年6月4日 11:00-11:20(20)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和8年6月4日 15:00-15:40(40)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書投函 ☐
令和8年6月5日 13:20-14:05(45)	物件所在地	■Bから聴取 ■占有調査
令和8年6月11日 11:00-12:30(90)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■B立会(同人から聴取) ☐

(特記事項)

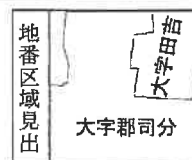
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて執行した。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

公図写し



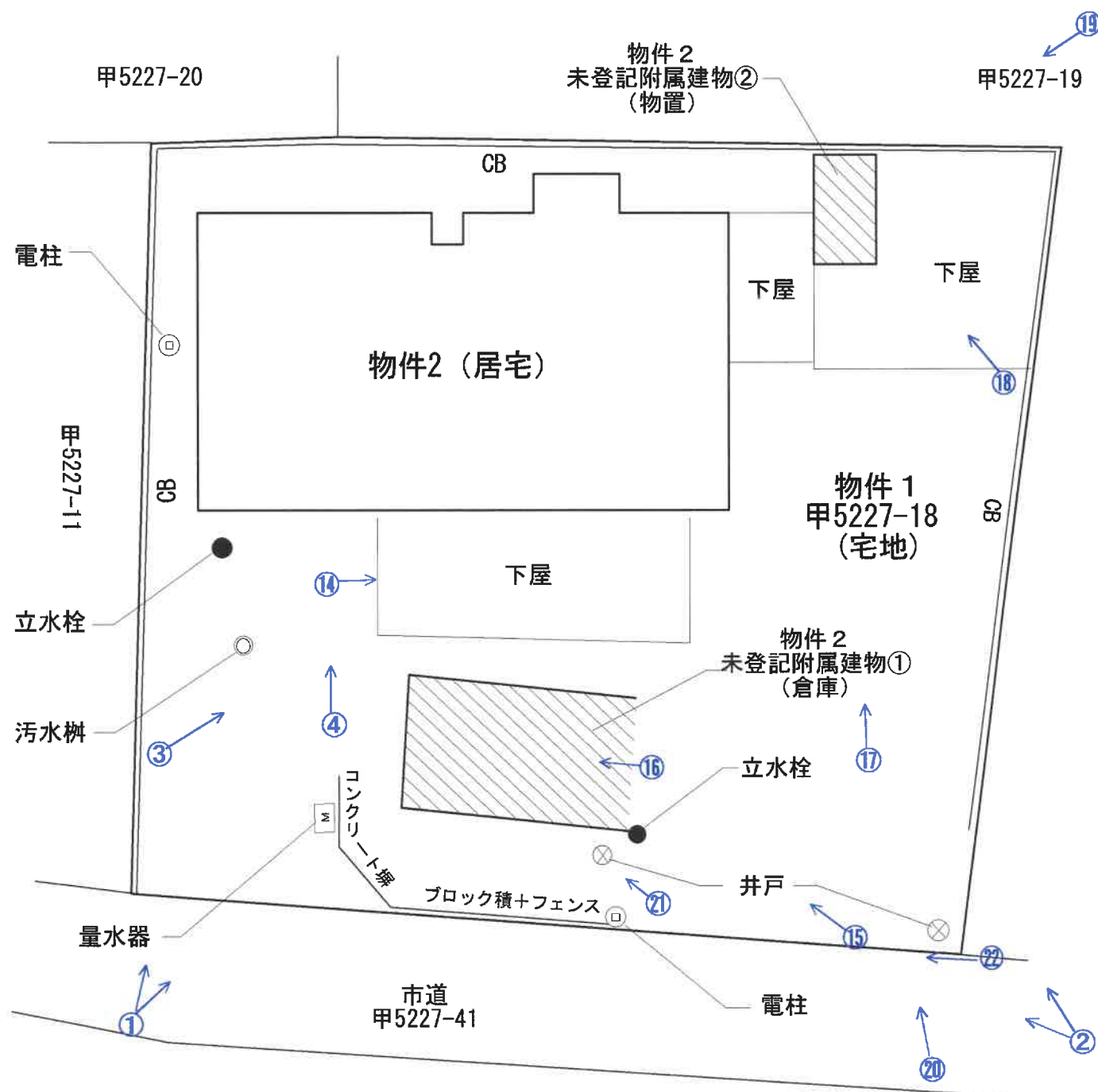
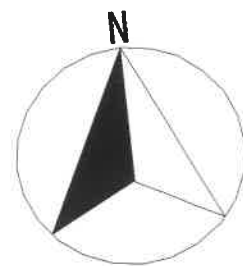
+42287.523 (座標値種別: 測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	宮崎市大字郡司分字内蛸原				地番	甲5227番18			
出力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成29年3月				備付年月日(原図)	令和3年3月23日		補記事項		

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

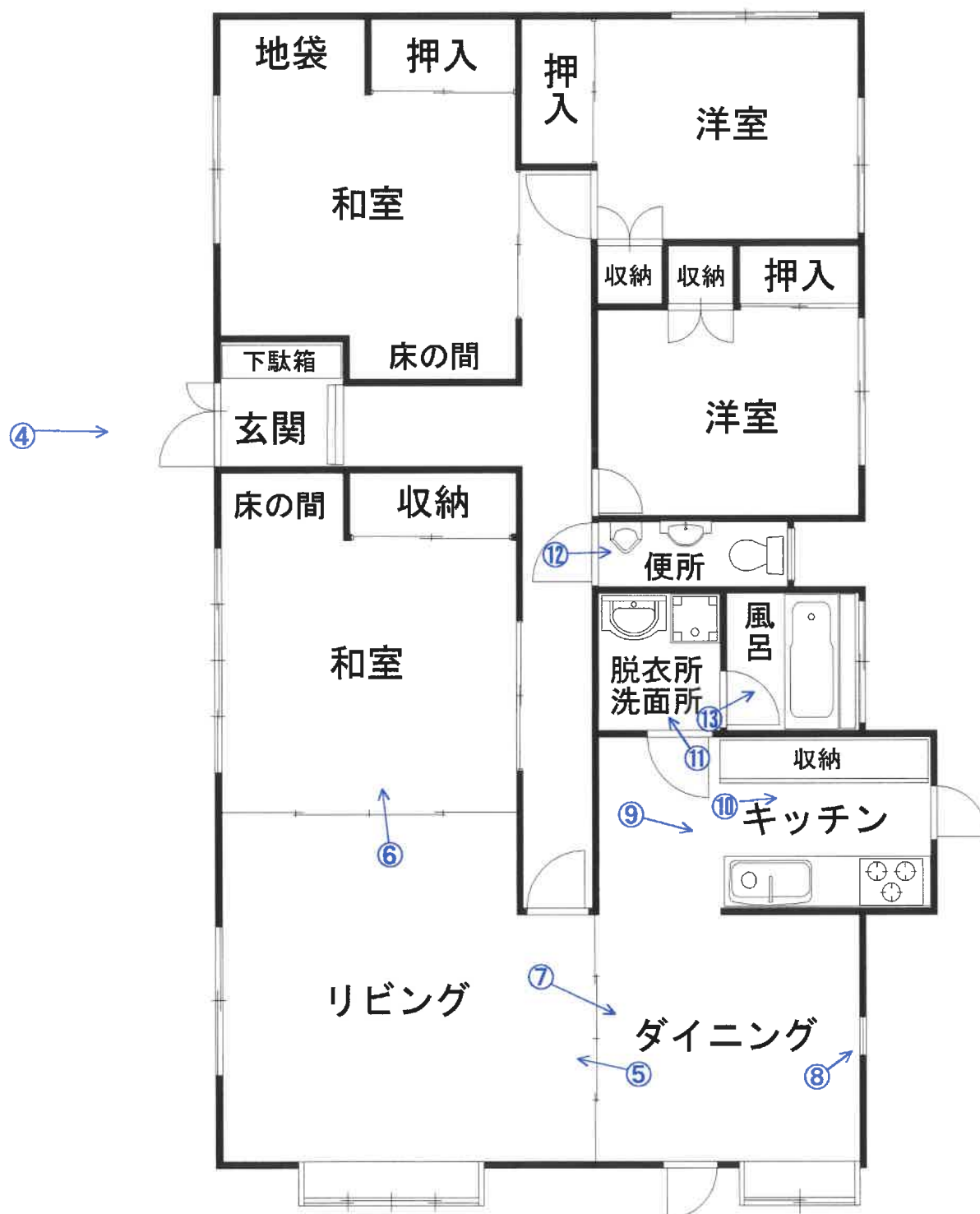


写真撮影位置・方向○→

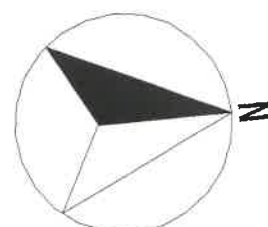
※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図

物件 2（居宅）

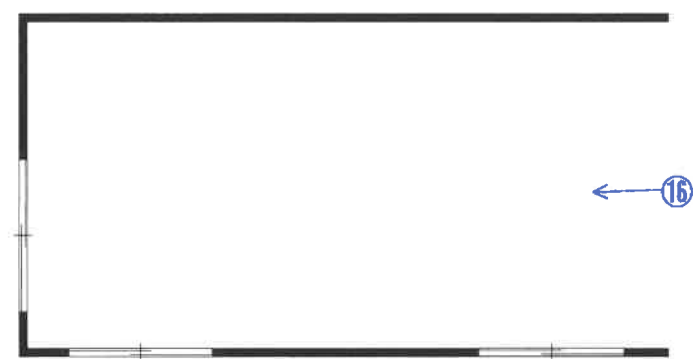


写真撮影位置・方向○→



間 取 図

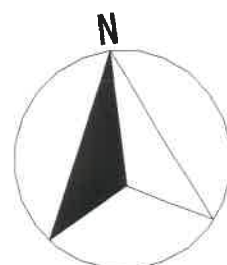
未登記附属建物①
(倉庫)



未登記附属建物②
(物置)



写真撮影位置・方向○→



写真①



南 側

写真②



南 東 側

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

ダイニングの
内壁の状況



写真⑨



写真⑩



台所
床板の
状況

写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭

下屋
破損の
状況



写真⑮

未登記附属建物①



未登記附属建物①内壁の破損状況

写真⑯



写真⑰



未登記附属建物②

写真⑱



写真⑱



写真㉔



写真㉕



写真㉖



副本

令和 8 年（ケ）第 14 号

令和 8 年 6 月 11 日 現地調査

令和 8 年 6 月 17 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

戸野 由紀子

第1 評価額

一 括 価 格		
金		3,296,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2,022,000 円
物件2（建物）	金	1,274,000 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

物件 番号	所 在 等	登 記 記 録	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎市大字郡司分字内蛸原 甲5227番18 宅地 560.29㎡	登記記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市大字郡司分字内蛸原 甲5227番地18 甲5227番18 居宅 木造瓦葺平家建 131.30㎡	登記記載のとおり
特 記 事 項			
1	・物件1土地には物件2主である建物及び物件2未登記附属建物2棟が存するほか、工作物（下屋）等がある。物件2未登記附属建物①・②の概要については以下のとおり。		
2	未登記建物①		
		固定資産公課証明書記載	現 況
	用 途 構 造 床 面 積 築年月日	附属家 木造スレート葺平家建 25.90㎡ 平成8年頃	倉庫 概測も概ね一致
	未登記建物②		
		現 況	
	用 途 構 造 床 面 積 築年月日	物置 木造スレート葺平家建 約5.72㎡ ※概測数量 不明 債務者兼所有者（共有者 B）によると、 新築後約45年経過しているとのこと。	
	※未登記建物②は、固定資産公課証明書等に記載がなく、面積についてはあくまで概測であるため、詳細については別途測量を要する。		
	・構造は下屋と一体となっている。		
1	・敷地内に電柱が2本存する。債務者兼所有者（共有者 B）によると、敷地料等は受け取っていないとのことであり、詳細については不明である。		
	・井戸（2箇所）が存する。（附属資料「土地建物位置関係図」参照）		
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 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1	
位置・交通	J R日南線「南方」駅の南東方・約2,500m（道路距離）	
	宮崎交通バス「郡司分」停留所の南東方・約1,400m（道路距離）	
付近の状況	宮崎市役所の南東方約7.4km（直線距離）に位置し、海岸近くに形成された農家住宅等が見られる古くからの住宅地域である。 地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。	
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	—
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火規制	—
	その他の規制	農業振興地域内、農用地区域外（白地）
画地条件	規模	560.29㎡（公簿）
	間口	約24m
	奥行	約21.5m～23m
	形状	ほぼ台形
	地勢	市道側の東から西に向かって緩やかな下り傾斜 敷地内高低差は無く、概ね平坦地
接面道路の状況	南側で幅員約3.7m～約4.0m舗装市道（蛸原沖江線）に概ね等高に接面する。（建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2主である建物及び物件2未登記附属建物①・②の敷地として利用されている。（附属資料「土地建物位置関係図」参照）	
境界等	・国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、市道との境界は、一部にコンクリートブロック積が存するものの、境界標等は確認できず、不明確であるため協議を要する。隣接地との境界は、コンクリートブロック積等から概ね確認できる。 ・西側目的外土地（甲5227番11）内の植栽の枝が物件1土地内に越境していると見られる。	

1-2 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件 1			
供給処理施設		前面道路への敷設	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	
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深0.5m～3.0m		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	特になし		
	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	宮崎市教育委員会文化財課での聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在していない。			
土壌汚染の有無及びその状態	住宅地図等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	・電柱が2本存する。（附属資料「土地建物位置関係図」参照） 債務者兼所有者（共有者B）によると、敷地料等は受け取っていないとのことであり、詳細については不明である。 ・井戸（2箇所）が存する。（附属資料「土地建物位置関係図」参照） ・宮崎市役所建築行政課での聴取によると、物件1が南側で接する市道は建築基準法第42条2項道路に該当するため、建築等に際してはセットバックを要する。詳細については同課に確認すること。 ・物件1土地には物件2主である建物及び物件2未登記附属建物①・②が存するほか、工作物（下屋）等がある。また、貯水タンク、ドラム缶、廃タイヤ、空き瓶、ゴミ等が残置されており、雑草が生い茂っている。 ・物件1土地は市街化調整区域に所在し、建物の建築等に当たっては、宮崎市「市街化調整区域内の立地に関する審査基準」に適合するなど一定の要件を満たす必要があるため、建築等に際しては宮崎市開発指導課等との協議を要する。			

2-1 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件2	
区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成5年2月24日 新築（登記記載）
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、プリント合板、砂壁等
	天 井	クロス、プリント合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備等
	そ の 他	太陽熱温水器 ※現在は使用されていないとのことであり、再度の使用に当たっては、保守点検を要する。
床 面 積（現況）	131.30㎡（登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	附属資料「間取図」参照
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・新築後約33年が経過した建物である。債務者兼所有者（共有者B）によると、令和5年5月頃から空き家となっているとのことである。室内には家具等の動産が残置されていた。外観上は、屋根瓦の劣化、外壁の汚れ等が見られるほか、北側外壁には蔦が絡まっている。内部においては、床板の軋み、ダイニングの壁や浴室にカビが認められたほか、エアコンの設置跡（配管穴、ビス穴、黒ずみ等）、クロスの汚れ、障子の破れ、畳のささくれ等が認められた。 ・南側の下屋部分の支柱は破損しており傾いているほか、天井板の破損が見られた。 ・雨漏り跡、シロアリ等の被害については目視では確認されなかったが、詳細は不明である。 ・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。	

2-2 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件2	
区 分	未登記附属建物①	
建築時期等及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成8年頃 新築（固定資産公課証明書記載）
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 30 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造スレート葺平家建
	外 壁	スレート
	内 壁	ボード
	天 井	ボード
	床	コンクリート
	設 備	電気設備
	そ の 他	特になし
床 面 積（現況）	25.90㎡（固定資産公課証明書記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉庫
品 等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・新築後約30年が経過した建物である。外観上は屋根の劣化、外壁のクラック、変色等が見られた。内部においては、エアコンの設置跡（配管穴、ビス穴等）のほか、内壁の破損、破れ、剥がれが見られた。また、天井の一部が破損していた。 ・内部にはペンキの空き缶、ポリタンク等が残置されている。 ・雨漏り跡、シロアリ等の被害については目視では確認されなかったが、詳細は不明である。 ・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。	

2-3 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件2	
区分	未登記附属建物②	
建築時期等及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	不明
	経過年数	債務者兼所有者（共有者B）によると、 新築後約45年経過しているとのこと。
	増改築等の有無	不明
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	木造スレート葺平家建
	外壁	サイディング等
	内壁	ボード
	天井	なし
	床	コンクリート
	設備	電気設備
	その他	特になし
床面積（現況）	5.72㎡（概測数量）	
現況用途等	現況用途	物置
品等	総合	劣る
	使用資材	劣る
	施工	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	・新築後の経過年数が不明な建物であるが、債務者兼所有者(共有者B)によると、新築後約45年経過しているとのことである。 ・老朽化が顕著である。 ・扉、窓枠、窓ガラスの破損が見られた。 ・構造は下屋と一体となっており、屋根には蔦が絡まり、苔が生えている。また、北側外壁は蔦で覆われている。 ・内部及び周辺にゴミ等が多く残置されている。 ・雨漏り跡、シロアリ等の被害については目視では確認されなかったが、詳細は不明である。 ・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。	

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 補正率 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	12,400	0.99	560.29	100/100	1.00	6,878,000

【内訳】

ア	標準とする 公示地等	公示地 宮崎－55 (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	基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		20,200円/㎡	$\times \frac{99.8}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{163}$	12,400円/㎡
	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				
	標準化補正	補正なし				
イ	地 域 格 差	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的條件	格差率
		1.05	$\times 1.00$	$\times 1.55$	$\times 1.00$	$\times 1.00$
ウ	地 積	登記数量による				
エ	持 分	登記記載のとおり				
オ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度等を考慮して査定				格差率 1.00

② 建物価格（物件２）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
			耐用年数法 ウ	観察減価法 エ	
2 主である 建物	180,000	131.30	0.05	0.80	945,000
2 未登記 附属建物①	60,000	25.90	0.03	0.50	23,000
2 未登記 附属建物②	60,000	5.72	0.01	0.50	2,000
(合計)					970,000

【内訳】

物件２主である建物

ウ	耐用年数法（定額法）				
	(a)残価率	(b)経済的 残存耐用年数	(c)経過年数	(d)現価率	
	5%	0 年	33 年	0.05	(a)残価率+(1-(a)残価率)×((b)経済的残存耐用年数÷((c)経過年数+(b)経済的残存耐用年数))
	(b) 経済的耐用年数を超過：経過年数や保守管理の状態等を総合的に勘案し査定				
エ	観 察 減 価 法				
	観 察 減 価	△20%	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し査定		

物件 2 未登記附属建物①

ウ	耐用年数法（定額法）				
	(a)残価率	(b)経済的 残存耐用年数	(c)経過年数	(d)現価率	
	3%	0 年	30 年	0.03	$(a)残価率 + (1-(a)残価率) \times ((b)経済的残存耐用年数 \div ((c)経過年数 + (b)経済的残存耐用年数))$
	(b) 経済的耐用年数を超過：経過年数や保守管理の状態等を総合的に勘案し査定				
エ	観 察 減 価 法				
	観 察 減 価	△50%	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し査定		

物件 2 未登記附属建物②

ウ	耐用年数法（定額法）				
	(a)残価率	(b)経済的 残存耐用年数	(c)経過年数	(d)現価率	
	1%	0 年	—	0.01	$(a)残価率 + (1-(a)残価率) \times ((b)経済的残存耐用年数 \div ((c)経過年数 + (b)経済的残存耐用年数))$
	(b) 経済的耐用年数を超過：保守管理の状態等を総合的に勘案し査定				
エ	観 察 減 価 法				
	観 察 減 価	△50%	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し査定		

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、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		効力の 及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		率	利用権		
1	6,878,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	2,063,000

イ 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。

ウ 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) 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	6,878,000	－ 2,063,000	1.00	0.70	0.60	2,022,000
2	970,000	＋ 2,063,000	1.00	0.70	0.60	1,274,000
一 括 価 格 (合 計)						3,296,000

ウ 占有減価修正 必要なし

エ 市場性修正率 市街化調整区域に存する旧来の集落に位置し、法令上の制限が多いことや経済的耐用年数を超過した建物及びその敷地であり、保守管理の状態が劣ること等から、需要者が限定されると判断した。

オ 競売市場修正率 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

公 示 地 番 号	: 宮崎－55
所 在	: 宮崎市大字熊野字島山1411番1
価 格	: 20,200 円/㎡
位 置	: J R 日南線「運動公園」駅 約600m
価 格 時 点	: 令和8年1月1日
地 積	: 558㎡
供給処理施設	: 水道・下水
接 面 街 路	: 東 5m 市道
用 途 指 定 等	: 市街化調整区域
地 域 の 概 要	: 一般住宅を主とした幹線背後の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度固定資産公課証明書による）

物 件 1（土地）	: 4,706,436 円
物件2（主である建物）	: 2,260,638 円
物件2（未登記附属建物①）	: 101,915 円
物件2（未登記附属建物②）	: 固定資産公課証明書に記載なし

第7 附属資料

位置図

公図写

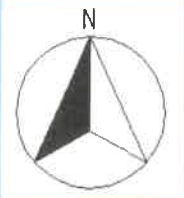
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

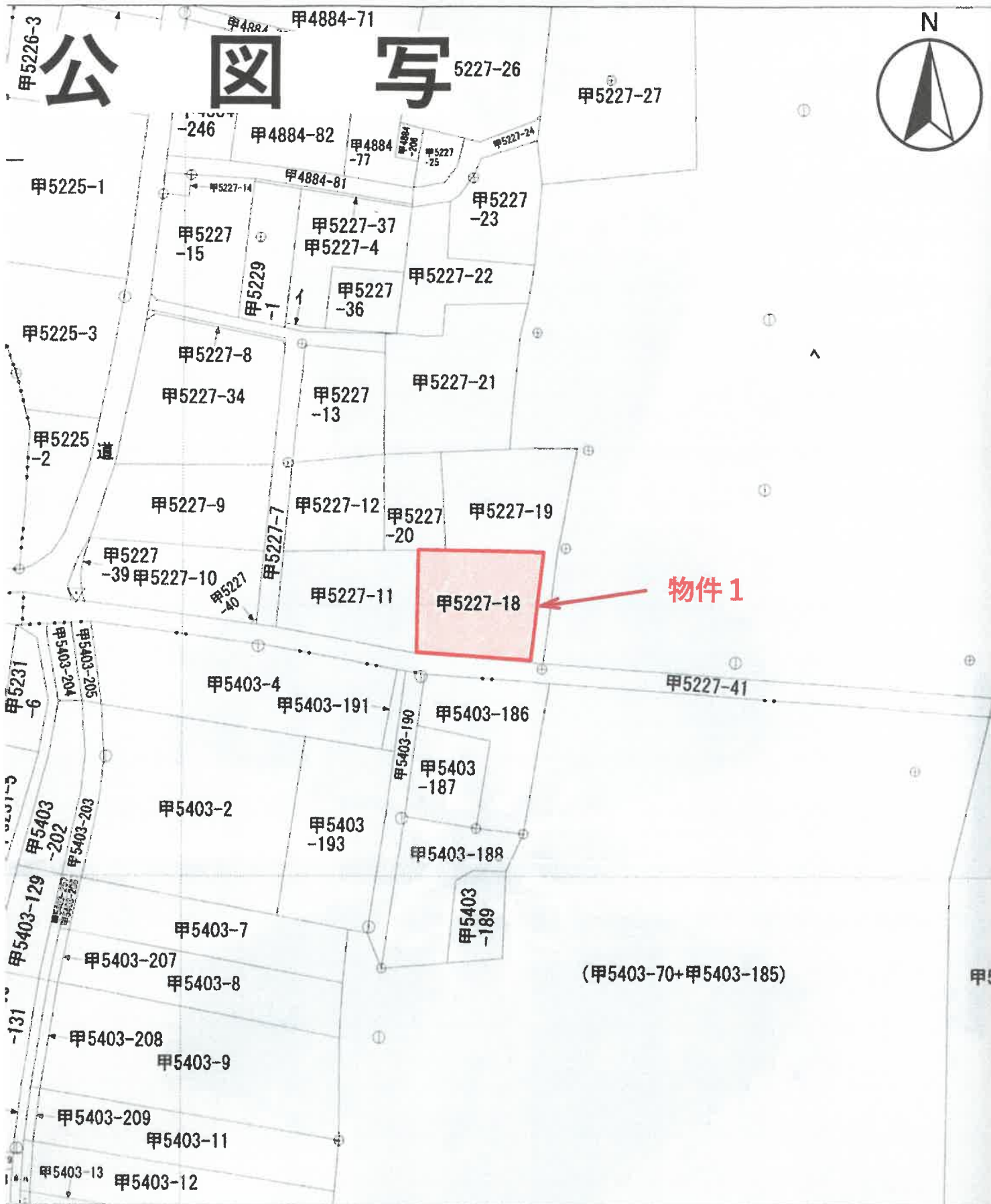
位置図



物件 1, 2

公示地-55

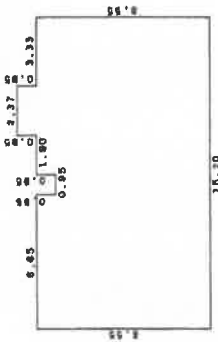
地理院地図
縮尺：1/25,000



登記年月日：平成5年3月2日

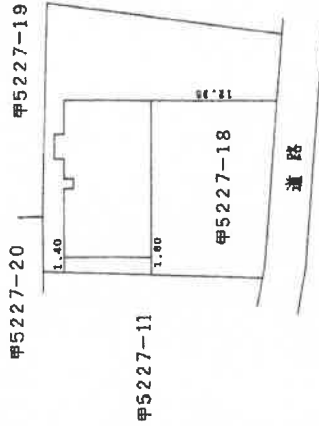
昭5年3月2日登記
各階平面図

家屋番号	5227番18	建築物図面
建築物の所在	宮崎市大字郡司分字内飯原甲5227番地18	



求積表

0.95 x 2.37	=	2.2515
0.95 x 6.65	=	6.3175
0.95 x 7.60	=	7.2200
7.80 x 15.20	=	118.5200
計		131.3090
床面積		131.30 m ²



(平成5年)

作製者

縮尺 1/250

43244

申請人

縮尺 1/500

平成5.3.2

A3をA4に縮小

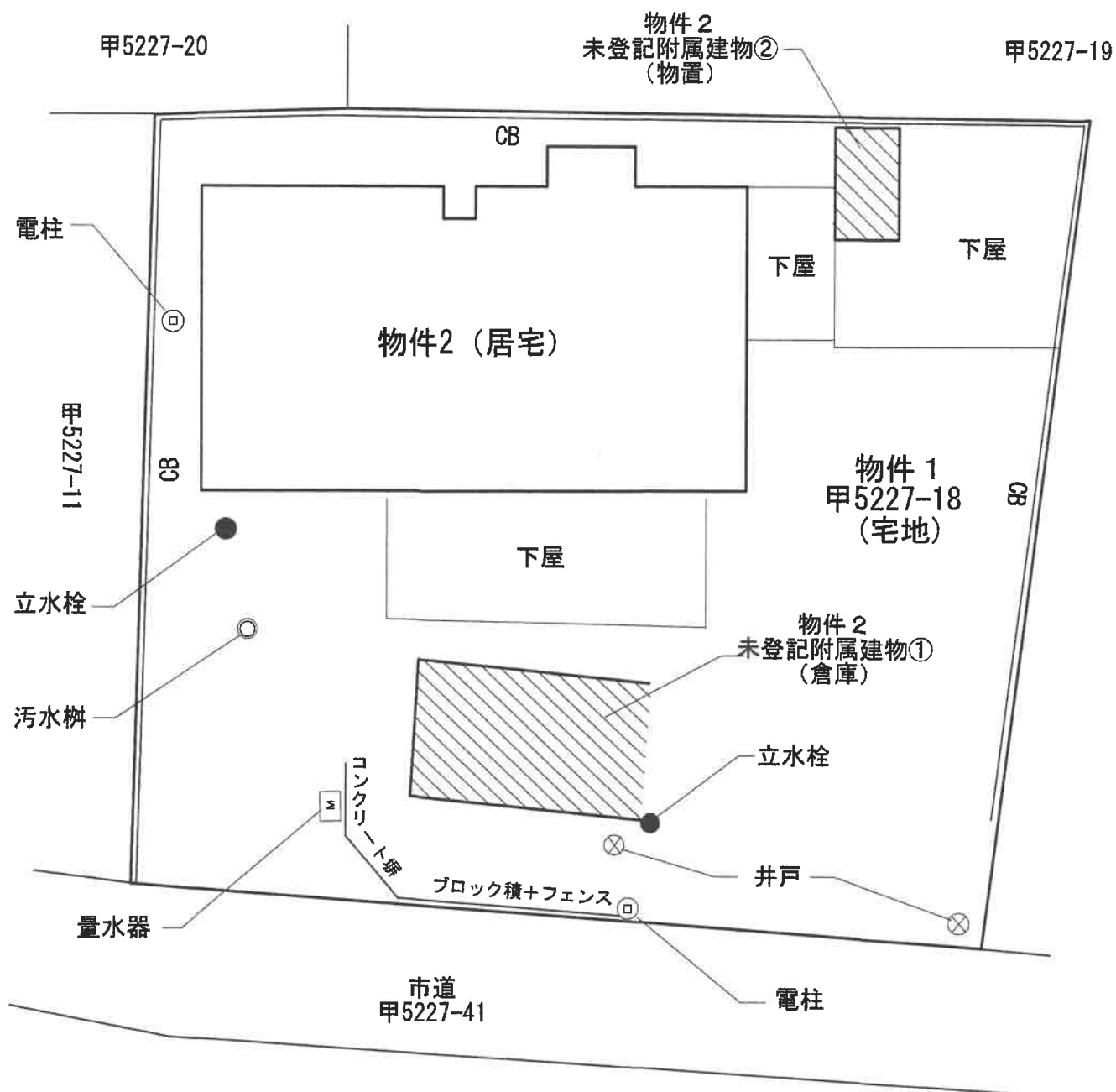
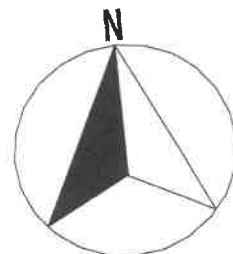
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日 宮崎地方法務局

登記官

宮崎地方法務局 本局

請求番号：4-2

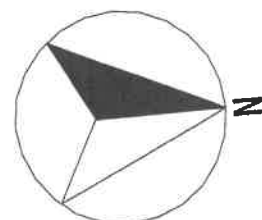
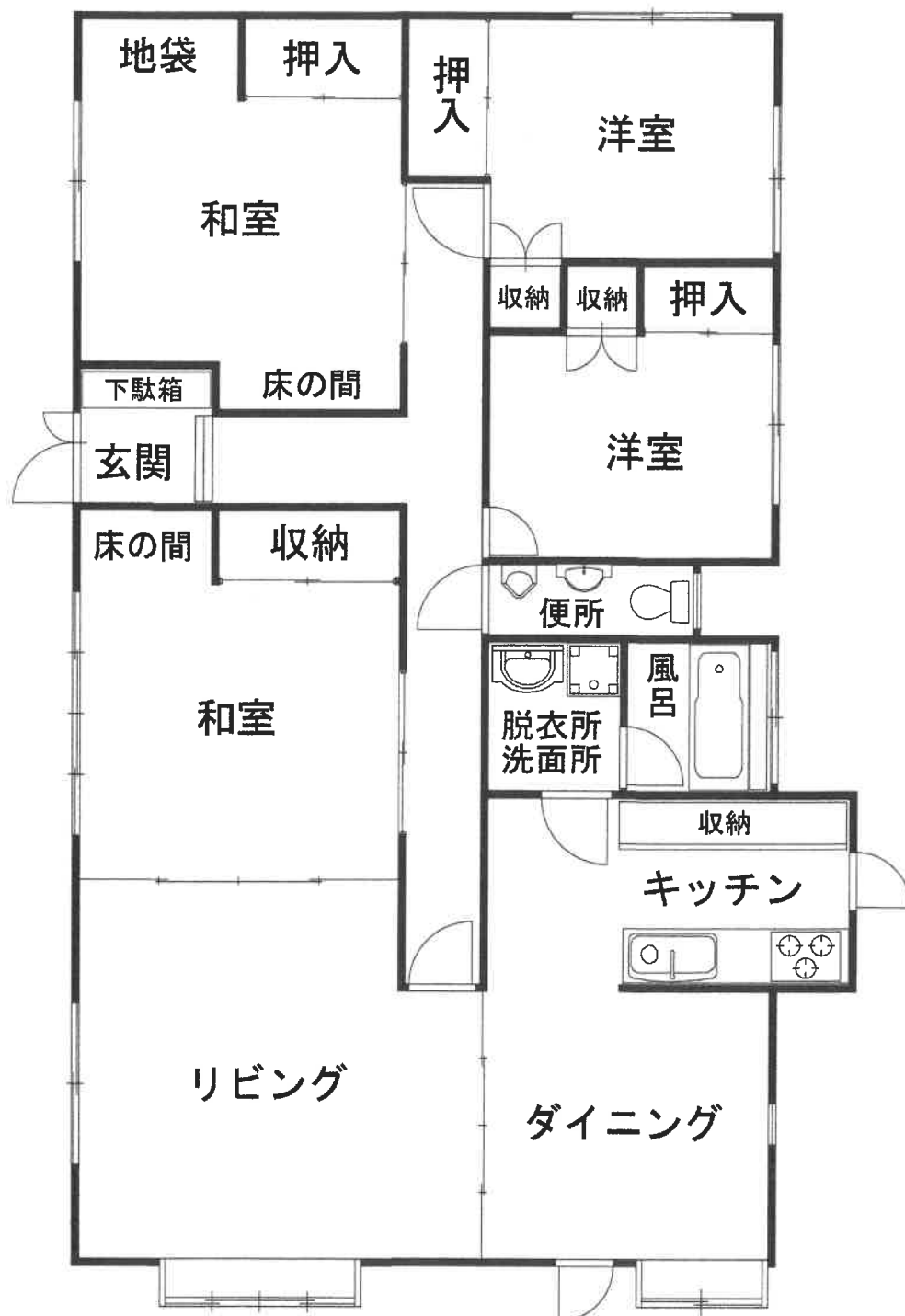
土地建物位置関係図



※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

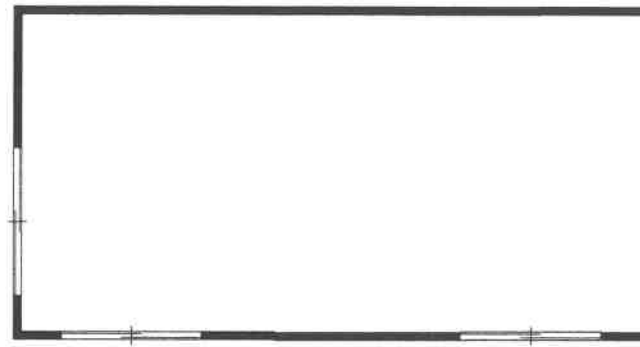
間 取 図

物件 2（居宅）

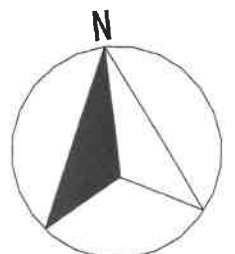


間 取 図

未登記附属建物①
(倉庫)



未登記附属建物②
(物置)



現況写真

写真1 物件2（居宅）

外観
南東方より
撮影



写真2 物件2（居宅）

外観
南方より
撮影



写真3 未登記附属建物①（倉庫）



写真4 未登記附属建物②（物置）

