令和　８年（ヌ）第　　２０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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１２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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	585,000 468,000	一括	117,000	49,940	7,376
1	235,000				
2	232,000				
3	118,000				
	880,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮崎市吾妻町

　　地　　番　　７３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９３．１２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の１２

２　所　　在　　宮崎市吾妻町

　　地　　番　　７３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８４．７９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の１２

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　宮崎市吾妻町　７３番地、７３番地７

　　建物の名称　　第一マンション太陽

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建

　　床　面　積　　１階　　９１６．５５平方メートル
　　２階　　１０５０．９４平方メートル
　　３階　　１０５０．９４平方メートル
　　４階　　１０５０．９４平方メートル
　　５階　　９９５．７６平方メートル
　　６階　　９５２．５２平方メートル
　　７階　　８６１．２５平方メートル
　　８階　　８６１．２５平方メートル
　　９階　　４１．５８平方メートル
　　地下１階　　１０３１．３２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　８年（ヌ）第　　２０号

物　件　目　録

家屋　番号　　吾妻町　７３番の１

建物の名称　　３０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７６．６１平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年（ヌ）第　　２０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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１～３】

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】

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。

【物件番号１】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号７３番１の１）の登記が存在する。

【物件番号３】

・管理費等の滞納あり。

・売却基準価額は，滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《　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、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。

令和　８年（ヌ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮崎市吾妻町

　　地　　番　　７３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９３．１２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の１２

２　所　　在　　宮崎市吾妻町

　　地　　番　　７３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８４．７９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０００分の１２

３（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　宮崎市吾妻町　７３番地、７３番地７

　　建物の名称　　第一マンション太陽

　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建

　　床　面　積　　１階　　９１６．５５平方メートル
　　２階　　１０５０．９４平方メートル
　　３階　　１０５０．９４平方メートル
　　４階　　１０５０．９４平方メートル
　　５階　　９９５．７６平方メートル
　　６階　　９５２．５２平方メートル
　　７階　　８６１．２５平方メートル
　　８階　　８６１．２５平方メートル
　　９階　　４１．５８平方メートル
　　地下１階　　１０３１．３２平方メートル

（専有部分の建物の表示）

令和　8年（ヌ）第　　20号

物　件　目　録

家屋　番号　　吾妻町　７３番の１

建物の名称　　３０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　７６．６１平方メートル

所有者　A

令和８年(ヌ)第２０号
令和８年５月２８日受理
令和８年６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

令和８年(ヌ)第２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮崎市吾妻町
　　地　　番　　７３番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５９３．１２平方メートル
　　共有者　Ａ　持分１０００分の１２

２　所　　在　　宮崎市吾妻町
　　地　　番　　７３番７
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５８４．７９平方メートル
　　共有者　Ａ　持分１０００分の１２

３（一棟の建物の表示）
　　所　　在　　宮崎市吾妻町　７３番地、７３番地７
　　建物の名称　　第一マンション太陽
　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
　　床　面　積　　１階　９１６．５５平方メートル
　　２階　１０５０．９４平方メートル
　　３階　１０５０．９４平方メートル
　　４階　１０５０．９４平方メートル
　　５階　９９５．７６平方メートル
　　６階　９５２．５２平方メートル
　　７階　８６１．２５平方メートル
　　８階　８６１．２５平方メートル
　　９階　４１．５８平方メートル
　　地下１階　１０３１．３２平方メートル

（専有部分の建物の表示）
　　家屋番号　　吾妻町　７３番の１
　　建物の名称　　３０１
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建
　　床　面　積　　３階部分　７６．６１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）
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：
	物件目録にない附属建物	■ない　□ある（種　類：／構　造：／床面積：）
	占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　として所有している □「占有者及び占有権原」のとおり
	管理費等の状況	（以下は月額） 管理費　８，５２０円 修繕積立金　４，８００円 駐車場代　円 その他　円 ※水道代は管理組合立替 令和 ８年　６月　１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和６年７月１日～令和８年６月３０日まで　計３４４，４９２円 ※管理規約で前月末支払（水道代含む）
	管理費等照会先	管理組合法人マンション太陽（自主管理）
	その他の事項	専用駐車場の契約はない。駐車場は空きがあれば先着順で月８０００円。駐輪場も契約が必要（自転車月２００円、バイク月６００円。）。ペット飼育は可。
土地		物件１、２
	概況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（符号　）　□　（符号　）
	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　■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 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。
	上記以外の建物（目的外建物）	■　ない
	その他の事項	所有権の割合は物件１、２とも各１０００分の１２ 物件１上に存在しない建物の登記が残っている（家屋番号７３番１の１、種類：店舗　構造：木造瓦葺平家建　面積：７９．９９平方メートル）。
執行官保管の仮処分		■ない
土地建物の位置関係		□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

（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）

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■Ｂ（管理組合管理人）	１　物件３建物には、債務者が一人で住んでいると思います。帰ってきているはずですが、姿は見かけません。 ２　本件マンションは、３，４年前に外壁を工事して、全面的にリニューアルしました。 ３　本件マンションの管理費等は管理規約により、翌月分を前払いすることになっています。そのため、現時点での未払いは６月３０日までの分になります。 ４　本件マンションの水道代は、一括して管理組合が立て替えて支払ってから各戸に請求しています。 ５　債務者の駐車場の契約はありません。仮に契約があったとしても、買受人には引き継がれません。駐車場は空きが出た時点で管理組合が募集し、先着順で月８０００円で管理組合と契約することになります。駐輪場も契約が必要で、使用料は自転車月２００円、バイク月６００円になります。 ６　ペット飼育は可です。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　本件物件１、２、３の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2　本件物件１、２と隣接地との境界は、北側は有蓋側溝等により、それ以外はブロック積やフェンス等により区分され概ね明確である。ただし、物件１、２間の境界については不明確である。

3　本件物件１の土地上には、存在しない家屋の登記（家屋番号：７３番１の１　種類：店舗　構造：木造瓦葺平家建　面積：７９．９９平方メートル）が存する。

4　物件３建物内は、概ね整理されており、Ａの所有する家財道具等が存する。見える範囲では大きな損傷は見られないが、経年によると思われるクロスの汚れ等はあった。また、南西部の部屋の天井には、シミが認められたが、雨漏りか湿気によるものかは不明である。シロアリ被害についても不明である。（写真⑪⑫）

5　管理人Ｂの陳述及び滞納債務調査表によれば、物件３建物の上下水道代については、管理組合が全体分を一括して支払い、立替金に対し、各戸が管理費等とともに支払うことになっている。管理費等は、翌月分を月末までに前払いと聴取した。

6　管理人Ｂの陳述及び滞納債務調査表によれば、本件物件専用駐車場の契約はなく、仮に契約があったとしても、買受人には引き継がれない。また、自転車やバイクの駐輪についても管理組合と契約の上、使用料の支払いが必要である。

7　本件建物の占有状況については、Ｂの陳述及び上記現場の状況から判断して、２枚目記載のとおり認定した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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５月２８日（木） 14:30-14:50(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Ｂから聴取
令和８年５月２９日（金） 9:00-9:10(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１日（月） 9:30-9:50(20)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地の登記情報徴求
令和８年６月５日（金） 9:55-11:00(65)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Ｂから聴取、写真撮影
令和８年６月１８日（木） 10:30-10:40(10)	物件所在地	Ｂから聴取

（特記事項）

■　令和　８年　６月　５日

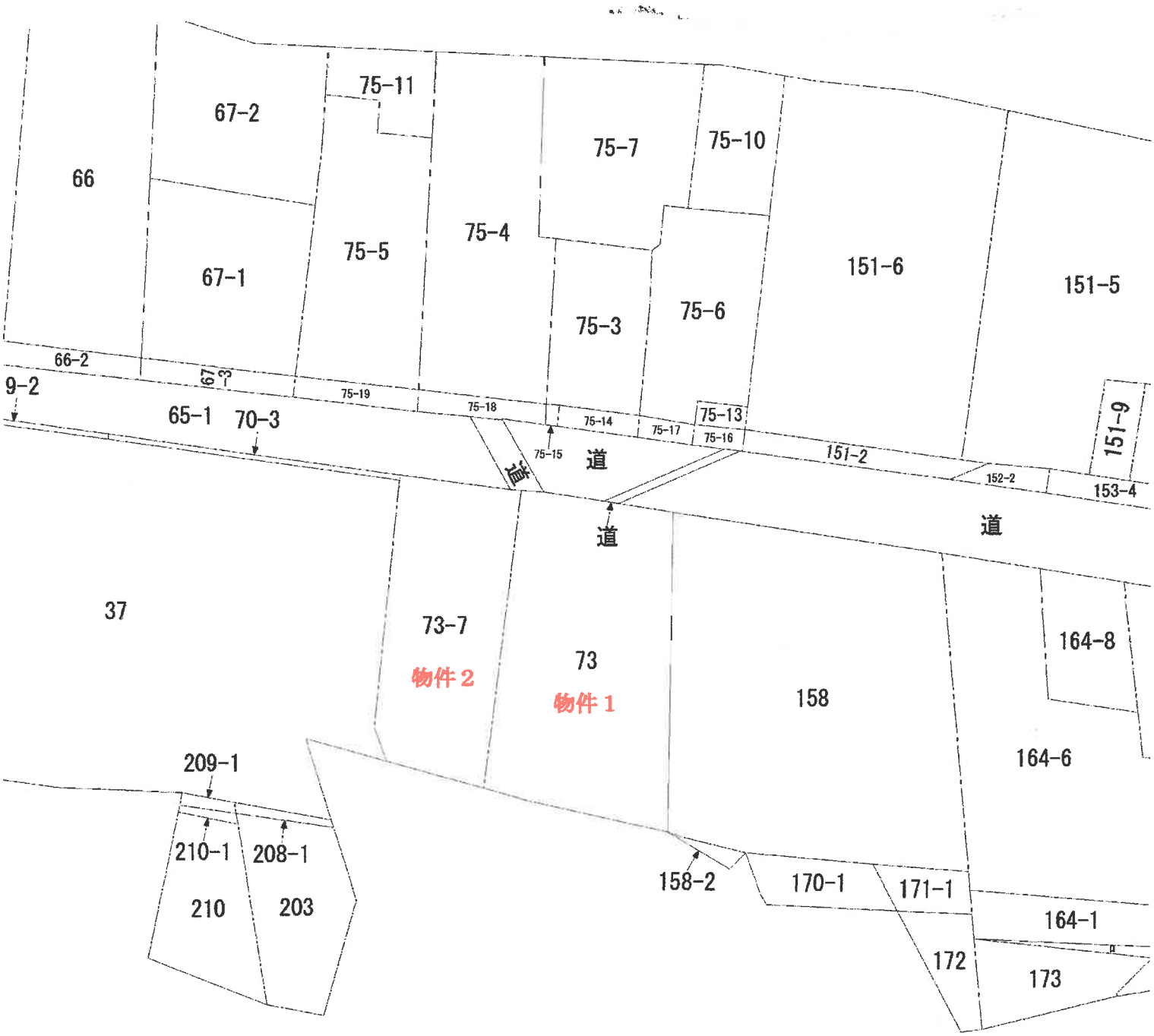
目的物件３は不在で施錠されていたので、合鍵を使用して解錠し、立会人Ｃを立ち会わせて立ち入った。

□　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



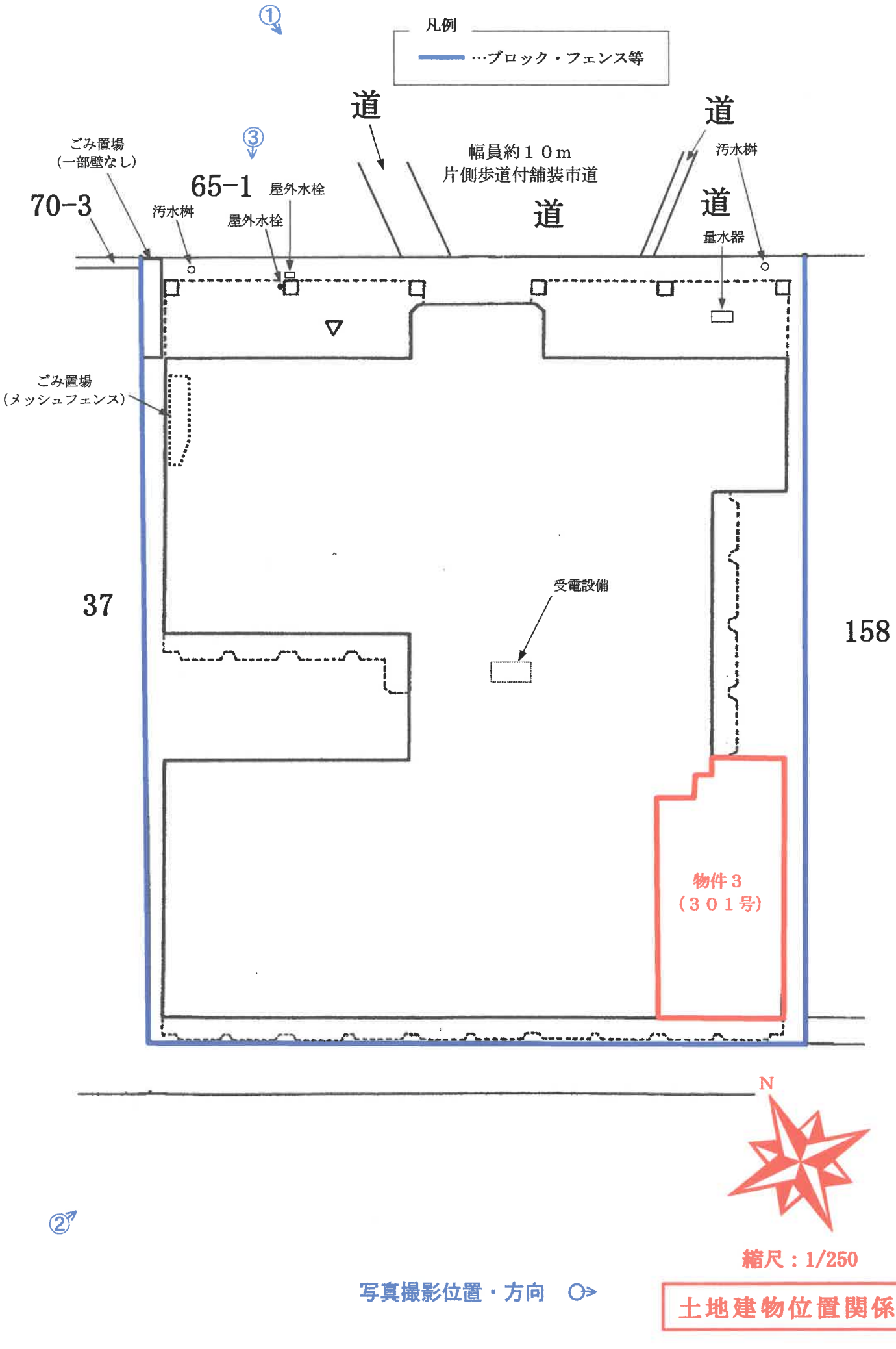
地区外

N

縮尺の記載はない

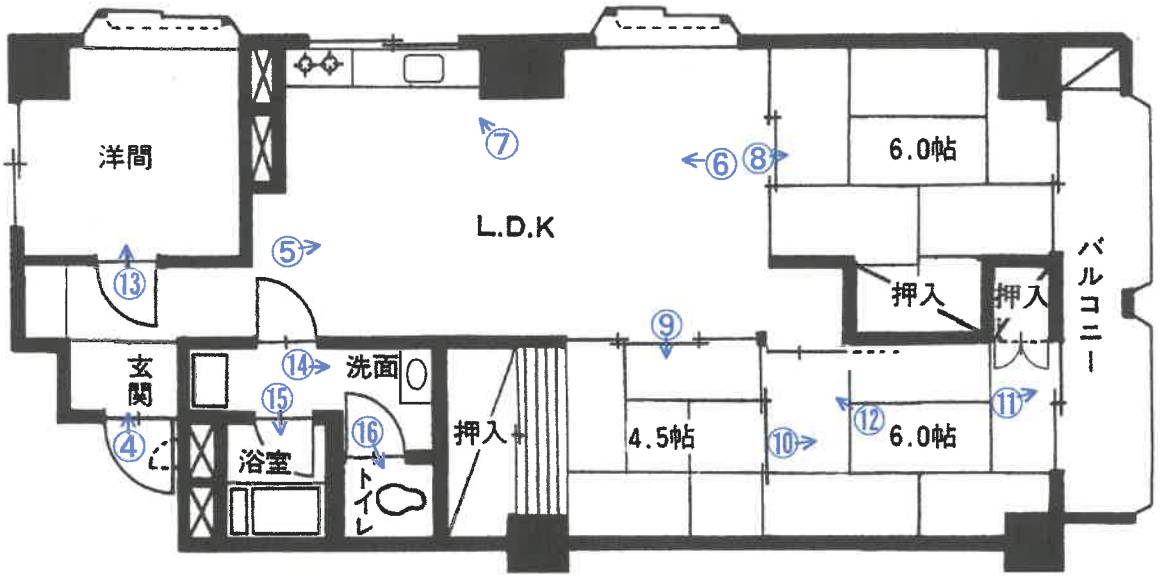
公　図　写

宮崎地方法務局 本局



※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。

物件３
（３０１号）



写真撮影位置・方向

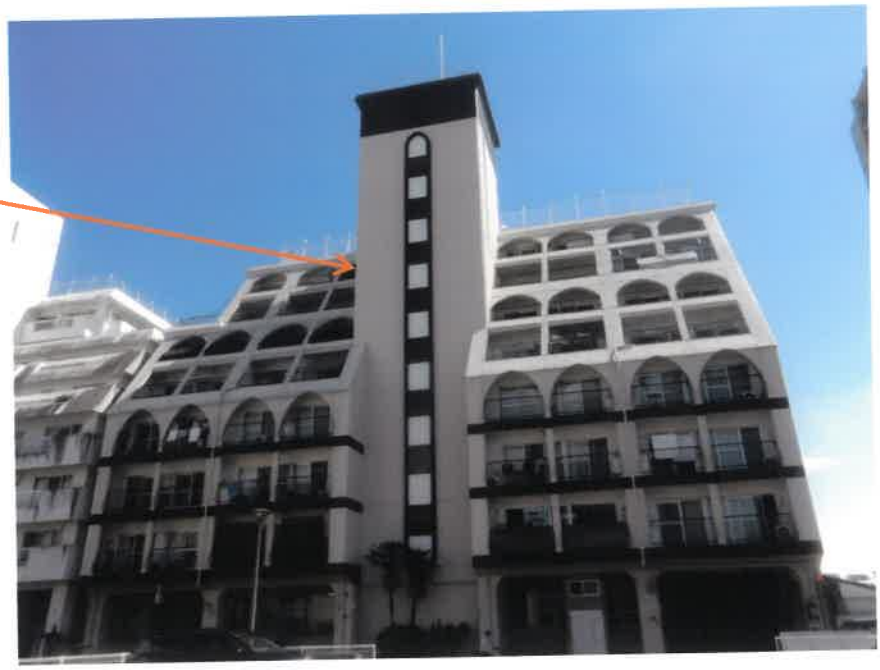
N

縮尺：1/100

間 取 図

写真①

物件３の
マンション



写真②

物件３の
マンション



物件３

写真③

マンション駐車場



（９枚目）

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

天井のシミ



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



令和　８年（ヌ）第　２０　号
令和　８年　６月　５日現地調査
令和　８年　６月２５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　５８５，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２３５，０００　円
物件２（土地）	金　２３２，０００　円
物件３（建物）	金　１１８，０００　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・２の内訳価格は物件３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。

買受人に承継される滞納管理費等は、買受人が所有権を取得するまでに発生した滞納管理費等であることから、当然、調査時から代金納付時までに発生するであろう滞納管理費等についても評価書上で考慮する必要があり、代金納付時までの平均的なスケジュールを考慮した滞納額を基準として控除する。

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 地番 地目 地積 持分	宮崎市吾妻町 ７３番 宅地 ５９３．１２㎡ １０００分の１２	登記記載のとおり
2	所在 地番 地目 地積 持分	宮崎市吾妻町 ７３番７ 宅地 ５８４．７９㎡ １０００分の１２	登記記載のとおり
3	所在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	（一棟の建物の表示） 宮崎市吾妻町７３番地、７３番地７ 第一マンション太陽 （専有部分の建物の表示） 吾妻町７３番の１ ３０１ 居宅 鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建 ３階部分　７６．６１㎡	登記記載のとおり

番号	特記事項
3	ペット飼育は可である。

番号	住居表示
	なし

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

位置・交通	ＪＲ日豊本線「宮崎」駅の南方・道路距離約１．５km 宮崎交通バス「吾妻町」停留所の西方・道路距離約３０ｍ（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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	商業地域
	建ぺい率	８０％
	容積率	４００％
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	地積	１，１７７．９１㎡（持分１０００分の１２）
	間口・奥行	約３４ｍ・約４１ｍ
	形状	長方形
	境界等	地籍調査は行われていないが、現地にて南西端・北東端等一部境界標が存するほか、周辺隣接地との境界はブロック積・フェンス、有蓋側溝等により区分され概ね明確である。なお、物件相互間は不明確である。
	その他	全体として地勢は概ね平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約１０ｍ片側歩道付舗装市道に概ね等高に接面する中間画地	
土地の利用状況等	目的物件を含む一棟の建物の敷地及び駐車場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	あり	あり	

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	想定浸水深 0.5m～3.0m	
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	宮崎市教育委員会での聴取による限り、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。

（前頁より続く）

特　記　事　項	・北東側で接面する市道は都市計画道路（名称：川原通線、計画幅員：１０ｍ）に該当するが事業完了済みである。 ・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

（1）一棟の建物の概要

マンション名	第一マンション太陽	
建物の用途	共同住宅、一部、店舗（総戸数１１６戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和４９年１０月２０日新築 経過年数：約５２年 経済的残存耐用年数：０年（経済的耐用年数超過）	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下１階付９階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル
	その他	ー
設備等	エレベーター	乗用１基（１１人乗）、昇降機１台
	駐車場	敷地内（２０台分）
	集会場	なし
	その他	集合郵便受、自転車置場、バイク置場
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有　名称：管理組合法人マンション太陽
	管理方式	自主管理
	管理会社	なし
	管理形態	管理人室あり、管理人は日勤（平日８～１７時）
管理の状況	普通	
特記事項	・築後約５２年経過のマンションであり、通常の管理はなされている。 ・約３～４年前頃に外壁の塗装等が行われたとのことである（管理人への聴取による）。 ・ペット飼育は可である。 ・登記簿等による限り、現況の一棟の建物は指定建ぺい率・容積率を超過しているが、宮崎市建築行政課への聴取によれば、既存不適格建築であるとのこと。なお、詳細は同課に再確認すること。 ・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。	

（２）専有部分の概要

構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建	
位置	３階（３０１号） 主要開口部の方位：南西向き	
床面積	７６．６１㎡（登記面積）	
間取り	４ＬＤＫ　バルコニーあり（約６．２３㎡）	
仕様	天井	合板、クロス貼ほか
	床	畳、フローリング、ビニルシートほか
	内壁	クロス貼ほか
	設備	電気設備、給排水・衛生設備ほか
保守管理の状態	経年相応の物理的な損傷・摩滅のほか、畳の擦れ、南西端和室の天井にシミ（水漏れによるか否かは不明）が見られる。 以上より、保守管理の状態はやや劣る。	
管理費等	管理費	月額　８，５２０円
	修繕積立金	月額　４，８００円
	駐車料	月額　０円
	その他	上下水道料は奇数月に管理組合が検針に基づき請求
	滞納額	３４４，４９２円 （上下水道料合計２４，８１２円を含む）
	{建物の区分所有等に関する法律７条の滞納債務調査表による（調査日：令和８年６月１日）}	
専有部分の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	・管理人への聴取によれば、現況、物件３に付随する駐車場契約はないとのこと。なお、もし駐車場契約があった場合でも買受人には引き継がれない。 ・管理人への聴取によれば、電気・都市ガスは事業会社と各住戸との直接契約であるが、上下水道については事業会社と直接契約しているのは管理組合であり、各住戸は管理組合から使用に応じた請求がなされるとのことである。 ・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

建物価格に、敷地権価格を加算して、本件評価額を判定した。

１　基礎となる価格

（１）建付地価格（物件１・２）

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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	84,300	1.00	593.12	12/1,000	1.00	600,000
2	84,300	1.00	584.79	12/1,000	1.00	592,000

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)５－４

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

104,000円/㎡　×　103/100　×　100/100　×　100/127　≒　84,300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：ない　相乗積1.00

◇地域格差：街路+7%、環境+20%、行政-1%　相乗積1.27

イ　個別格差：ない　相乗積1.00

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３）

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	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
3	260,000	76.61	0.03	598,000

ア　再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ　専有面積：登記面積

ウ　現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記のとおり査定した。

・経過年数52年（経過45年超で経済的残存耐用年数0年）であること及び保守管理の状態がやや劣ることを踏まえ、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▲50%と査定）を併用して、0.03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52年 ＋ 経済的残存耐用年数0年)｝］×（1 － 観察減価率0.5）≒ 0.03

2　評価額の判定

前記により求めた価格（建物価格）に、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	600,000	0.30	場所的利益	1.00	180,000
2	592,000	0.30	場所的利益	1.00	178,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、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	滞納管理費等相当額の減価 カ	その他の控除減価 キ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ×キ
1	600,000	−180,000		0.70	0.80		1.00	235,000
2	592,000	−178,000		0.70	0.80		1.00	232,000
3	598,000	＋358,000	1.00	0.70	0.80	0.22	1.00	118,000
一括価格（合計）								585,000

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：建物の経済的耐用年数を超過し、老朽化等が進んでいることにより、市場性が劣る（需要者が相当に限定される）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。

カ　滞納管理費等相当額の減価：

売却までの期間を5カ月と予測し、当該期間に増加が見込まれる滞納額（上下水道料滞納額の1カ月当たり平均額1,030円を含む）を加算して滞納管理費等相当額を求め、当該金額を基に、以下のとおり減価額を査定した。

・滞納管理費等相当額：344,492円＋（14,350円×5カ月）＝416,242円

・減価率　＝　滞納管理費等相当額÷市場性･競売市場修正後敷地利用権付建物価格

416,242円　÷　535,360円　≒　0.78

キ　その他の控除減価：必要なし

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)５－４）

所　　在：宮崎市旭一丁目１２番８

価　　格：１０４，０００円/㎡

位　　置：ＪＲ日豊本線「宮崎」駅約１．１㎞

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：１２０㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側約２０．０ｍ県道に接面

用途指定等：近隣商業地域、準防火地域、建ぺい率８０％、容積率３００％

地域の概要：店舗、事務所等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

２　固定資産税価格（令和８年度 固定資産公課証明書による）

物件１　　３０，６１３，８８８円（持分：１２/１，０００）

物件２　　３０，１８３，９３５円（持分：１２/１，０００）

物件３　　３，４４５，５７５円

第７　附属資料

１　位置図

２　公図写

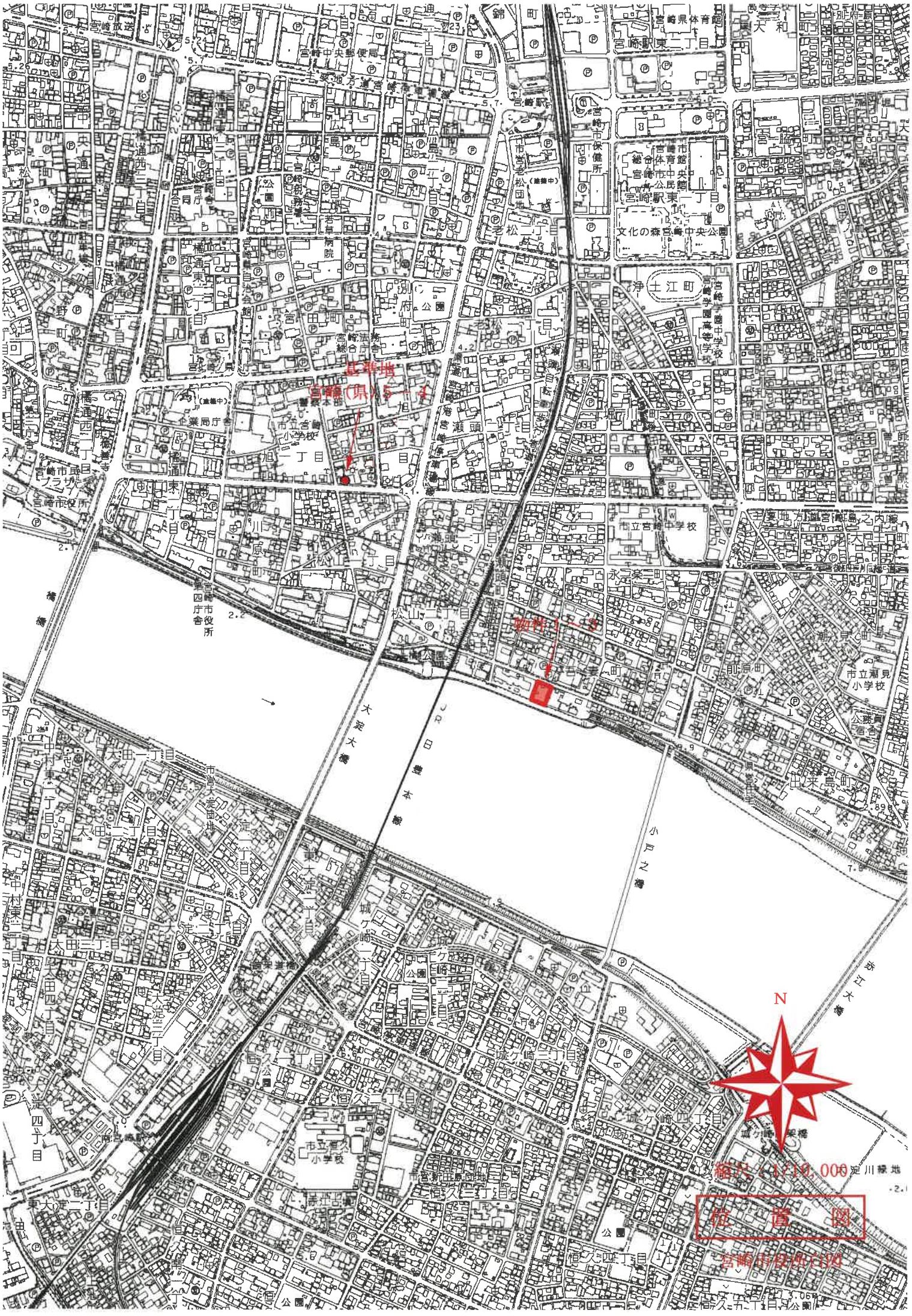
３　建物図面・各階平面図写（縮小）

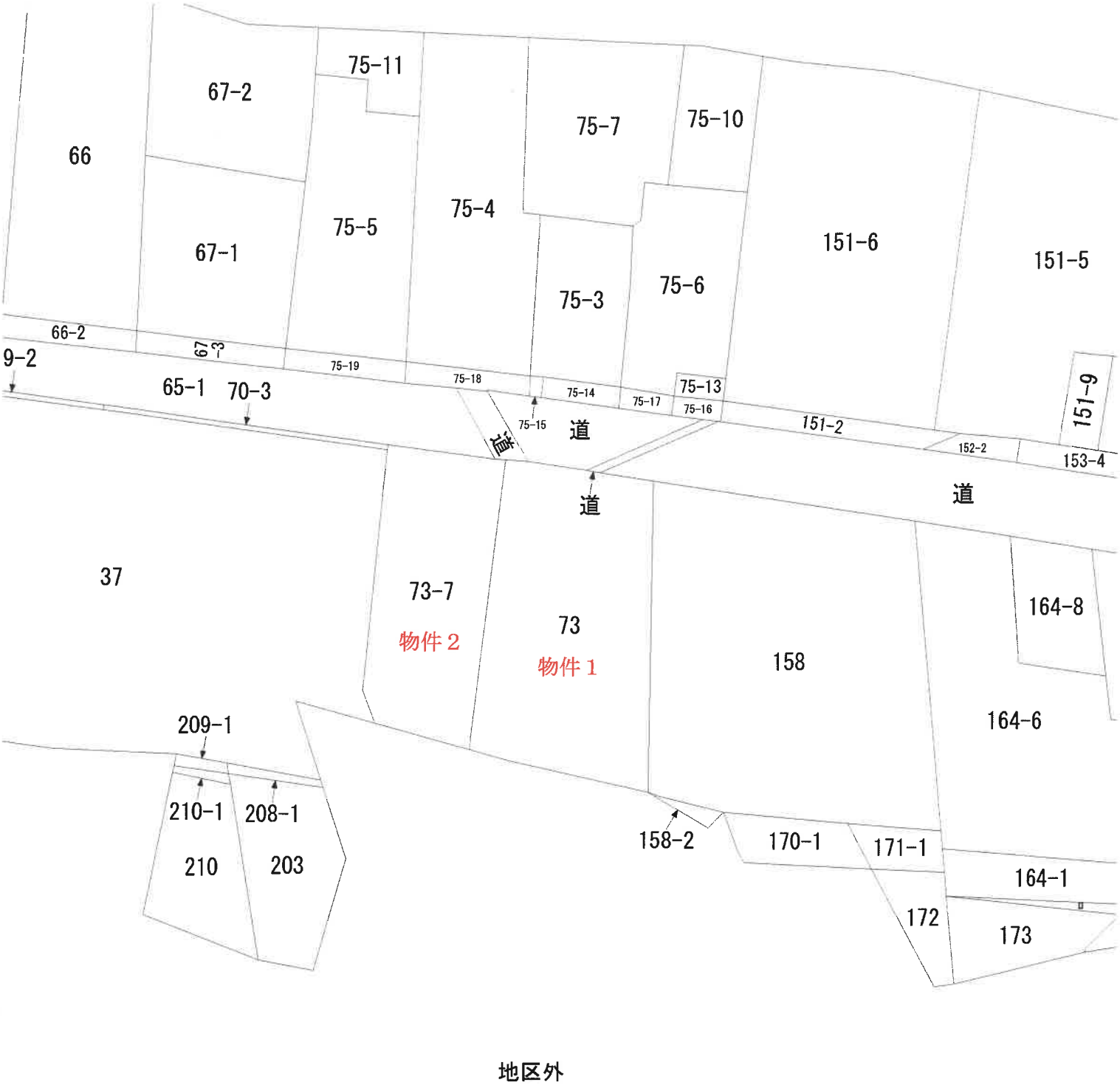
４　土地建物位置関係図

５　間取図

６　現況写真

以　上


基準地
宮崎(県)5－4
物件1－3
N
縮尺 1:10,000
位置図
宮崎市役所付図



地区外

N

縮尺の記載はない

公　図　写

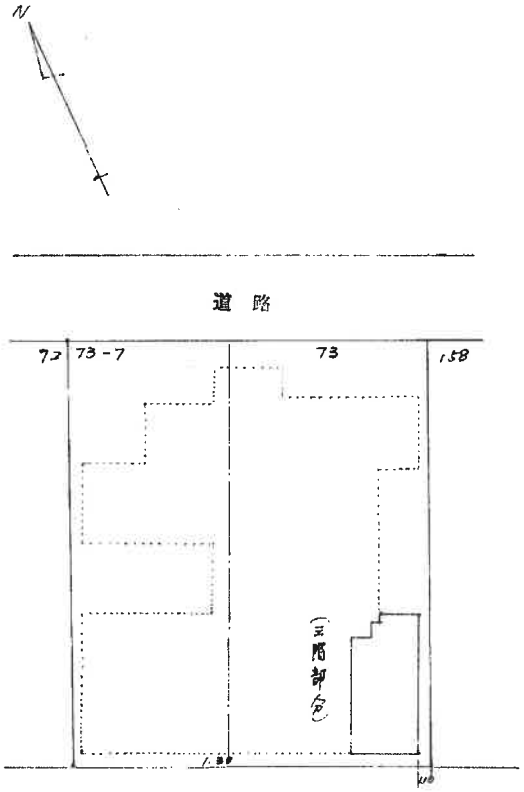
宮崎地方法務局　本局

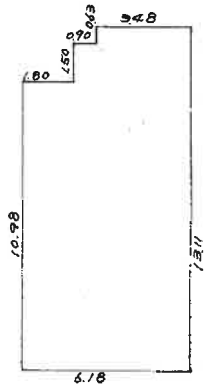
登記年月日：昭和49年11月21日

49年11月21日

建物図面 各階平面図

家屋番号	吾妻町 73番の1
建物の所在	宮崎市 吾妻町 73番地 73番地7 建物番号301号





求積

6.18	× 10.98	=	67.8564
0.90	× 1.50	=	1.3500
3.48	× 2.13	=	7.4124
		計	76.6188

床面積 76.61 ㎡

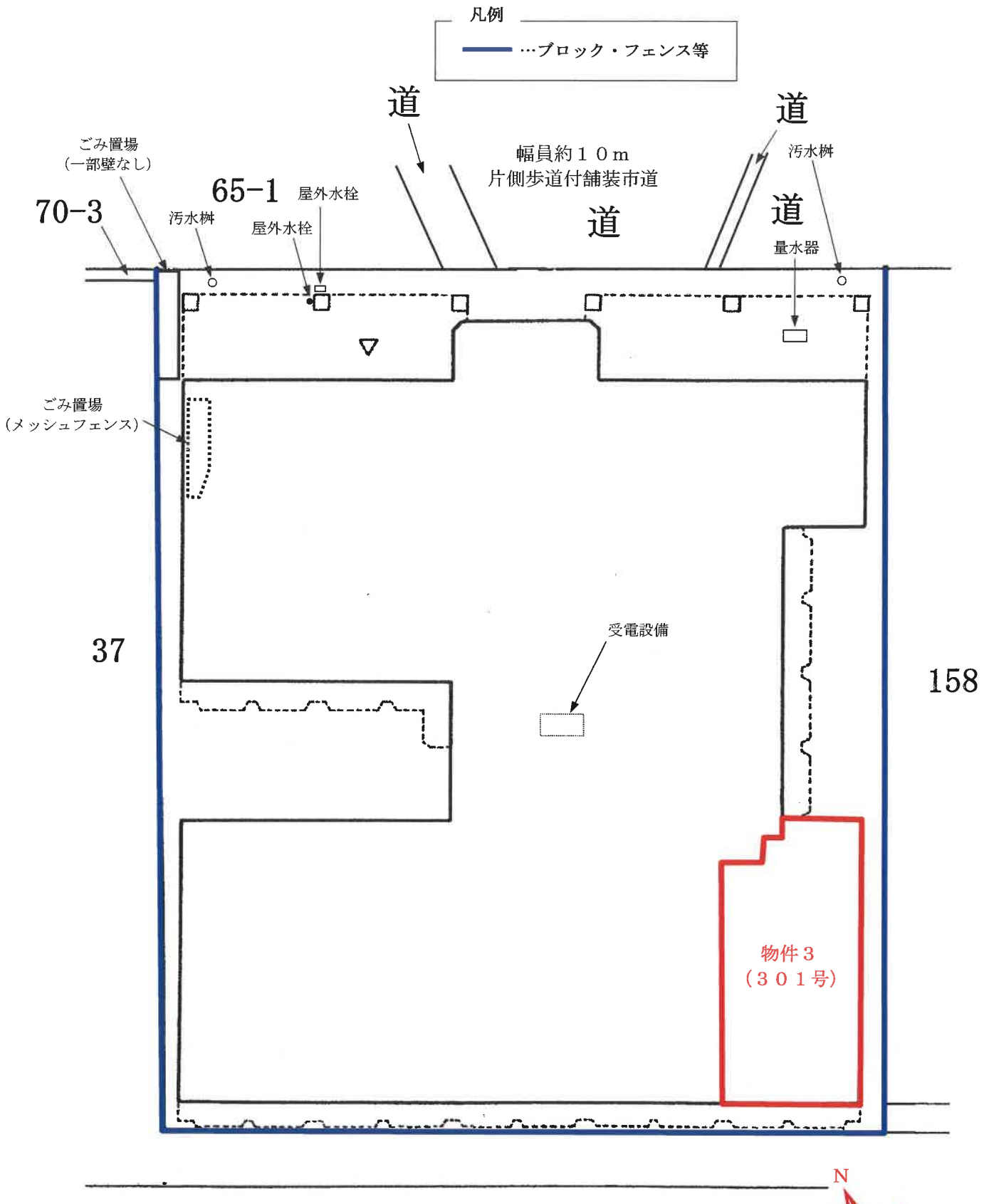
作製年月日	昭和四九年壱壱月壱五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/500	1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
407996

建物図面・各階平面図写
日調連15

宮崎地方法務局 宮崎本局
(原図をA4に縮小)

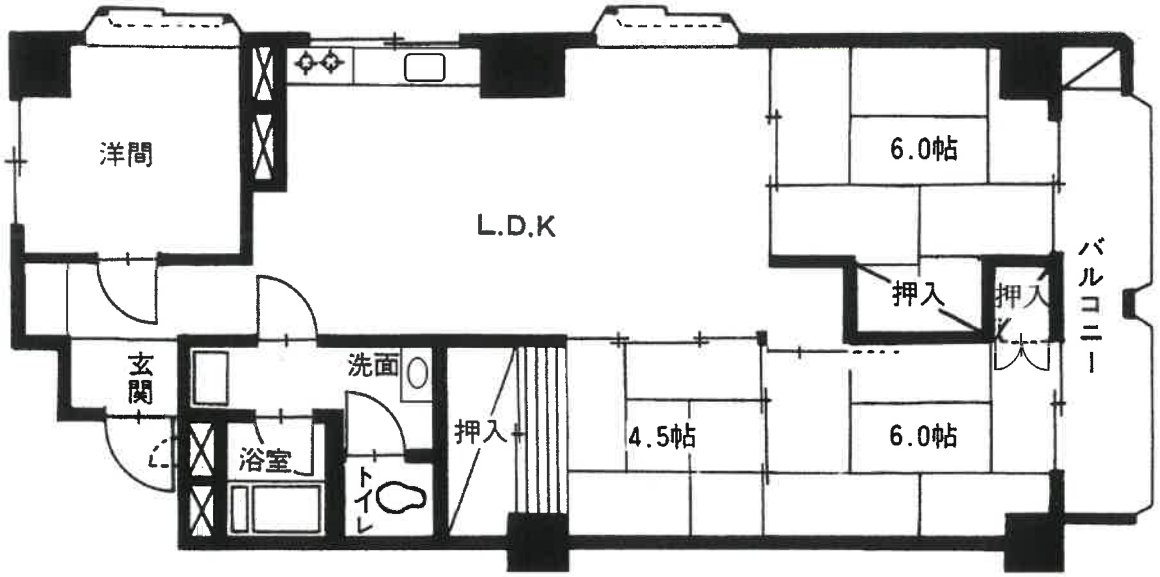


縮尺：1/250

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。

物件３
（３０１号）



N

縮尺：1/100

間 取 図



北西方より撮影（一棟全体）



南西方より撮影

現 況 写 真