令和　８年（ケ）第　　２３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　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）
7～9	5,722,000 4,577,600	一括	1,144,400	112,321	0
7	1,955,000				
8	1,415,000				
9	2,352,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　目　録

7　所　　在　宮崎市田野町字石久保

　　地　　番　甲７５１１番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４９７．４０平方メートル

8　所　　在　宮崎市田野町字石久保

　　地　　番　甲７５１１番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３５９．８７平方メートル

9　所　　在　宮崎市田野町字石久保　甲７５１１番地、甲７５１１番地４

　　家屋　番号　甲７５１１番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　２３６．９５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　概測２４８．６５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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7～9】
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7～9】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号9】
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7，8】
隣地との境界がいずれも不明確である。

《　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、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（ケ）第　　23号

物　件　目　録

7　所　　在　宮崎市田野町字石久保

　　地　　番　甲７５１１番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４９７．４０平方メートル

8　所　　在　宮崎市田野町字石久保

　　地　　番　甲７５１１番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３５９．８７平方メートル

9　所　　在　宮崎市田野町字石久保　甲７５１１番地、甲７５１１番地４

　　家屋　番号　甲７５１１番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　２３６．９５平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　概測２４８．６５平方メートル

令和８年(ケ)第２３号
令和８年６月２９日受理
令和８年７月２８日提出

現況調査報告書【その４】

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

令和８年(ケ)第２３号

物　件　目　録

７　所　　在　宮崎市田野町字石久保
　　地　　番　甲７５１１番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４９７．４０平方メートル

８　所　　在　宮崎市田野町字石久保
　　地　　番　甲７５１１番４
　　地　　目　宅地
　　地　　積　３５９．８７平方メートル

９　所　　在　宮崎市田野町字石久保　甲７５１１番地、甲７５１１番地４
　　家屋番号　甲７５１１番
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造瓦葺平家建
　　床　面　積　２３６．９５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７、８
	現況地目	■宅地（物件７、８）　□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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	・本土地の南東側は市道（石久保中道線）に接する。
建物		物件９
	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：概測約２４８．６５平方メートル（未登記増築部分：概測約１１．７０平方メートル）
	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、本建物を家族と共に居住して占有している □「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	・本建物には太陽光発電設備が設置されている（写真㉑）。
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

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■Ａ（債務者兼所有者）	・私は、物件９建物に家族と共に居住しています。 ・上記建物の不具合等は、以前雨漏りがありましたが修理を行い、現在雨漏りはありません。 ・令和２年６月ころに上記建物の南側２ＤＫの西側部分及び北側７ＬＤＫとの連結部分を増築しています。増築の際、、トイレと洗面所の間付近で雨漏りがありましたが補修しています。 ・本件土地の北側に隣接する私所有の目的外土地（甲７５１１番２）の目的外建物（倉庫）はシロアリによる被害がありますので、物件９建物にもその被害が及んでいるかもしれません。 ・太陽光発電設備等を設置してオール電化です。 ・北東側の工作物（物置）内には冷蔵庫（債務者有限会社谷口フラワーファーム所有）を置いています。 ・物件７土地の南東方向の山には採石場があり、そこから日中、重機の音や発破の爆発音により、話し声が聞こえなかったり、物件９建物内の内壁がカタカタと揺れたり、風向きによっては粉塵が飛んでくることがあります。 ・本件土地と隣接地との境界につき、争い等はありません。 ・本件土地には、物件９建物を建築する前に井戸がありましたが、現在はその跡はありません。

（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

【土地の形状等について】

・物件７土地及び物件８土地は一体となり、物件９建物の一画地の敷地となっている（土地建物位置関係図）。上記敷地部分には石積がされ、南東側市道とは約０ないし１メートルの高低差がある。物件７土地及び物件８土地と目的外土地（甲７５１１番２、甲７５１１番３）南西部分とが一体利用され、同目的外土地は市道から物件９建物への進入路ともなっていることから、買受人は上記目的外土地を通行する必要がある（土地建物位置関係図、写真㉒）。また、物件８土地の南西側には用水路が存在する（土地建物位置関係図）。

【境界について】

・境界については、南東側市道及び各隣接地（甲７５１８番、甲７５１１番２、甲７５１１番３、甲７５１２番、甲７５１２番２及び甲７５１７番）との間は境界を示すものは存在せず、いずれも不明確であり協議を要する。物件相互の筆界については不明確である。

・物件７土地と北側目的外土地（甲７５１１番２、甲７５１１番３）との境界付近に設置してある量水器、物件９建物の北側の工作物の軒部分が、上記目的外土地に越境していると考えられる。

【囲繞地通行権について】

・物件７土地及び物件８土地につき、西側の目的外土地（甲７５１８番）は無道路地であるため、同目的外土地の東側公道に至るまでの囲繞地通行権の承役地となる可能性がある。

【建物等について】

・物件９建物につき、経年相当の劣化等が見られる。同建物の外壁部分の汚れ、シミ、内観における内壁・床部分の汚れ・軋み・キズ・シミ、畳や障子の劣化及び建付けの不具合等を確認した。上記建物の雨漏りの被害については不明である。シロアリによる被害については、目視では確認できないものの前記A陳述によれば同様の被害が考えられる。

・上記建物に設置されている太陽光発電設備の詳細については、株式会社オリエントコーポレーションからの聴取によれば次のとおりである。

１　設置年月日　平成２７年７月２４日
２　発電出力　　９．８４キロワット
３　支払関係　　代金総額５２２万１６３５円　　残額０円
４　所有権留保特約　なし

【占有について】

・本件物件の占有関係は、A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。

（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７月３日 11：15－11：20(5)	宮崎地方法務局	■隣接地登記簿取得・底地調査・公図（白図）取得
令和８年７月３日 11：45－11：50(5)	宮崎市役所	■航空写真（重ね図）・公課証明書請求
令和８年７月３日 12：40－13：30(50)	物件所在地	■物件確認　■占有調査・Ａの配偶者から聴取　■写真撮影
令和８年７月９日 11：00－12：50(110)	物件所在地	■評価人同行　■立入調査 ■写真撮影等　■Ａから聴取
令和８年７月10日 15：10－15：25(15)	電話聴取	■株式会社オリエントコーポレーション担当者から聴取

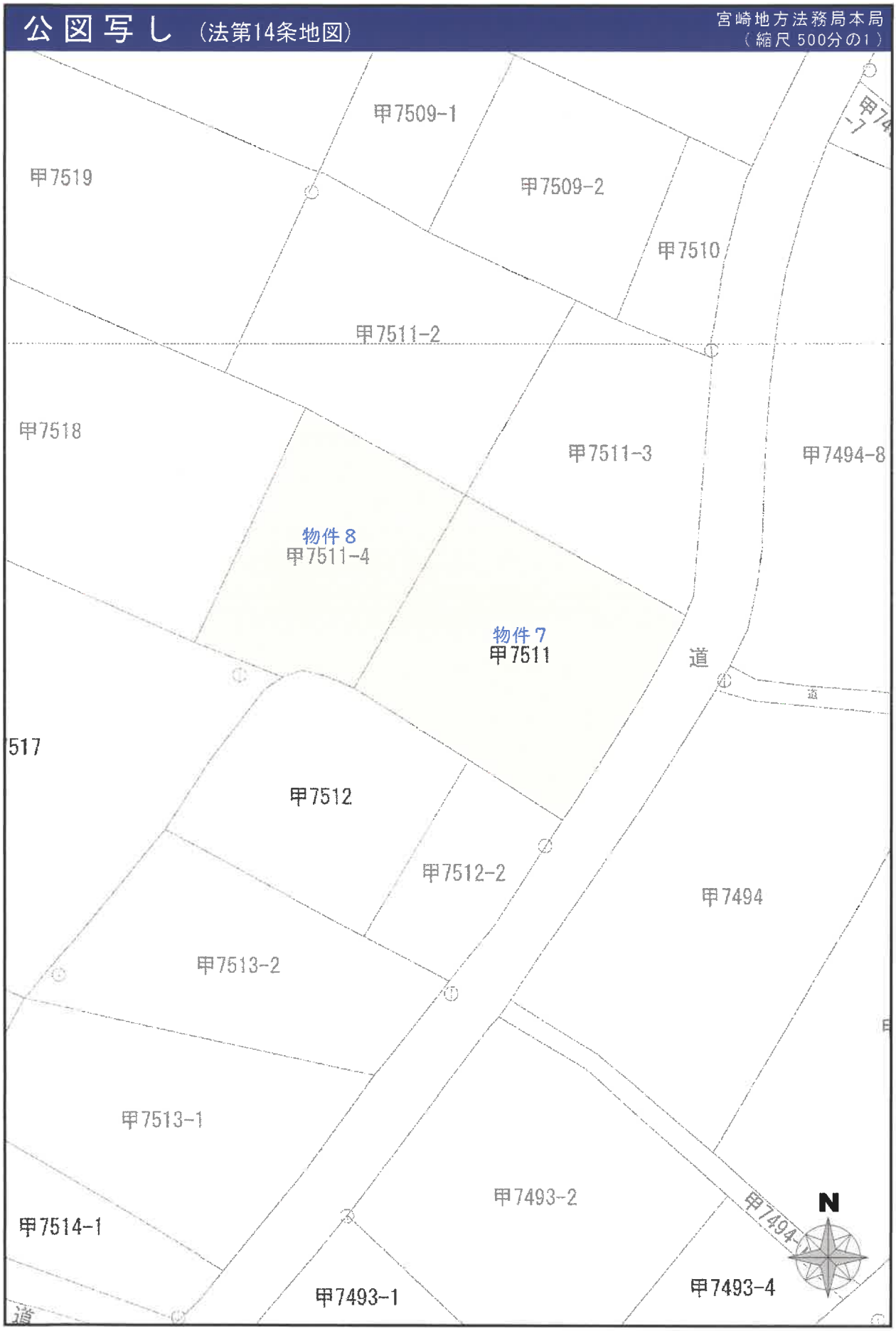
（特記事項）

□　平成　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□

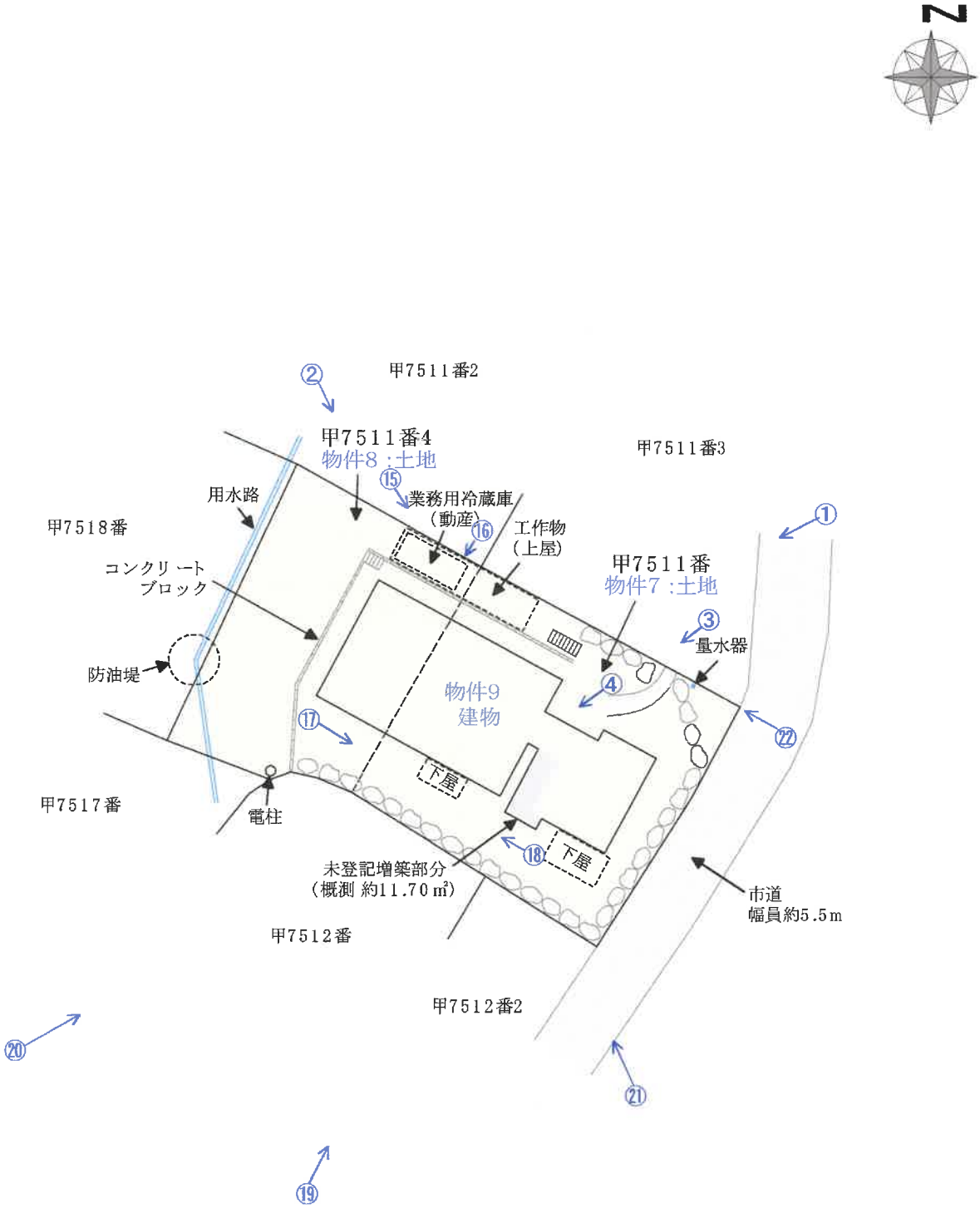
（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり


公図写し（法第14条地図）
宮崎地方法務局本局
（縮尺 500分の1）
甲7509-1
甲7519
甲7509-2
甲7510
甲7511-2
甲7518
甲7511-3
甲7494-8
物件８
甲7511-4
物件７
甲7511
道
517
甲7512
甲7512-2
甲7494
甲7513-2
甲7513-1
甲7493-2
甲7514-1
甲7493-1
甲7493-4
N

（６枚目）

土地建物位置関係図

（縮尺500分の1）



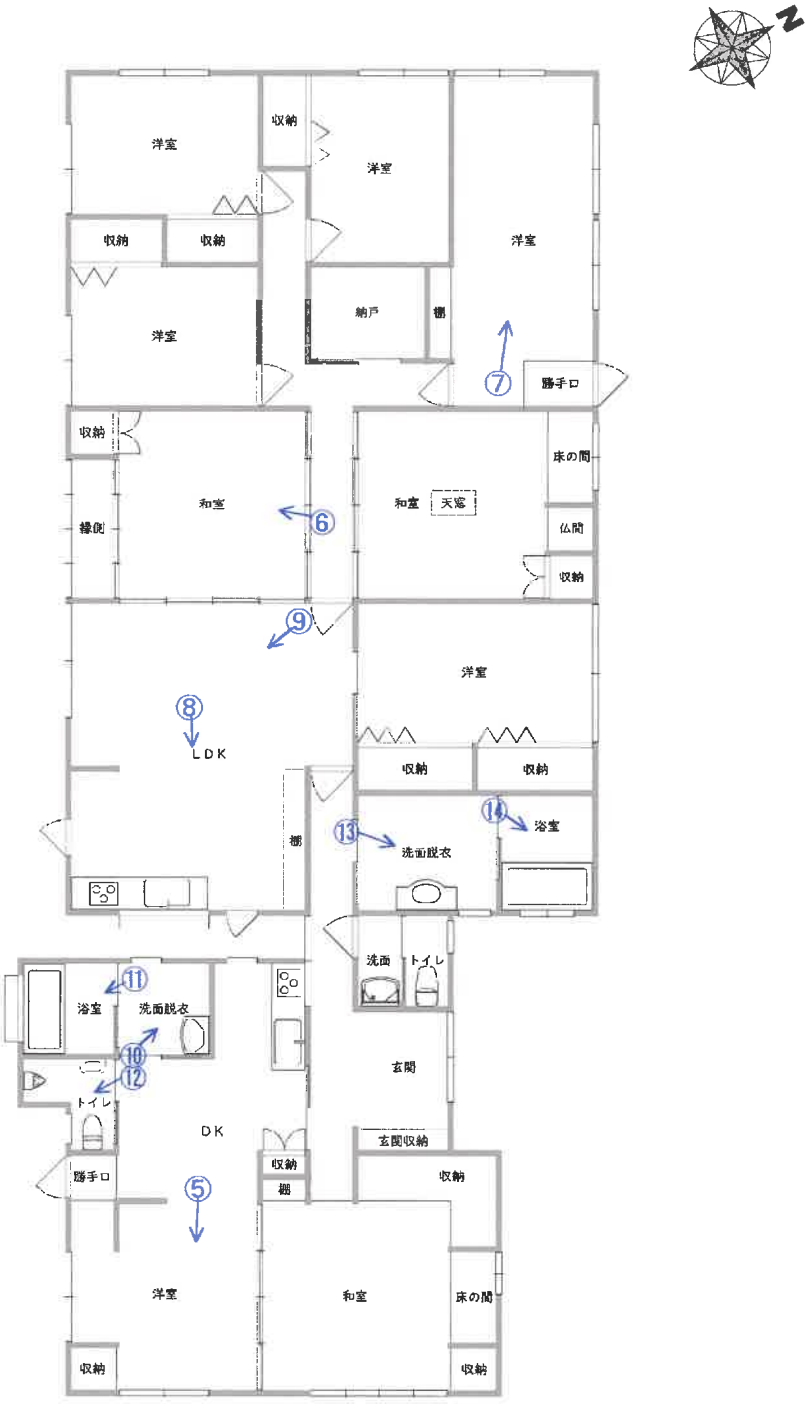
写真撮影位置・方向○⟶

※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。

間 取 図

（縮尺 150分の1）

物件9 ： 建物



写真撮影位置・方向○⟶

写真①



東　　側

写真②



北　西　側

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



写真⑬



写真⑭



写真⑮

上屋の状況

業務用冷蔵庫



写真⑯

上屋内の状況



写真⑰



写真⑱



写真⑲



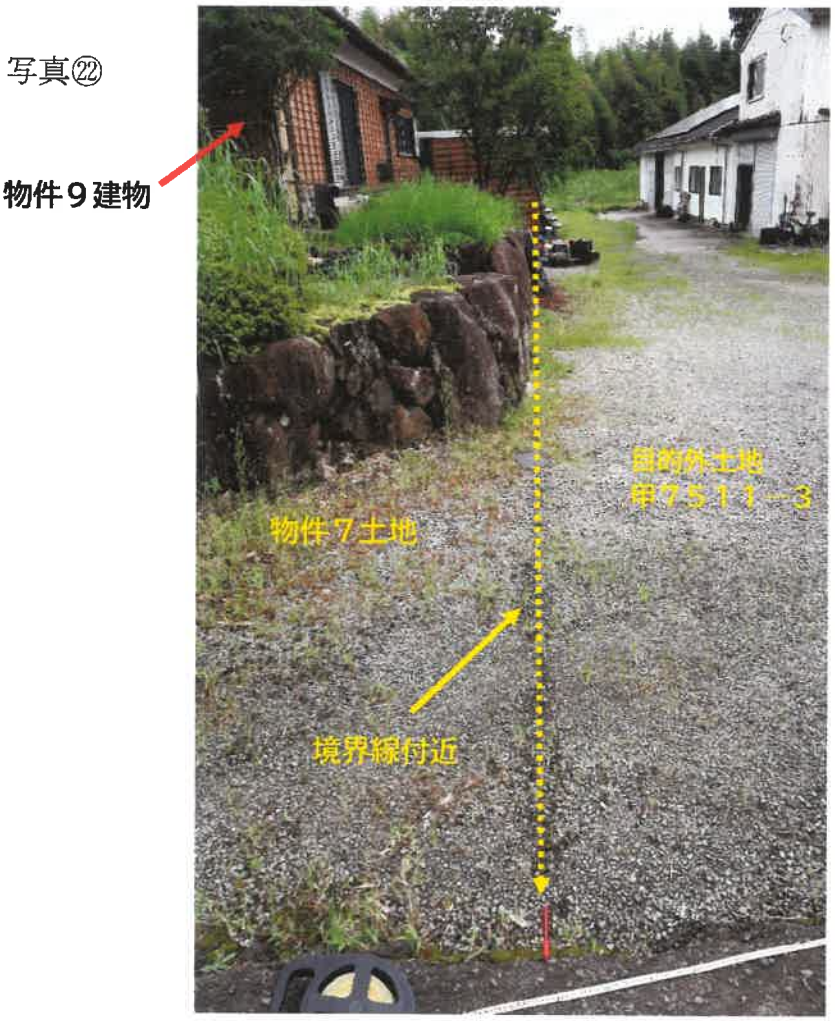
写真⑳



写真㉑



写真㉒



副本

令和8年(ケ)第23号④

令和8年 7月 9日 現地調査
令和8年 7月 21日 評　　価
現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士

古清水史子

第１　評価額

一　括　価　格	
金　5,722,000 円	
内　訳　価　格	
物件７	金　1,955,000 円
物件８	金　1,415,000 円
物件９	金　2,352,000 円

【付記事項】

① 一括価格は、物件７～９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合計価格である。

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７・８の土地の内訳価格は物件９建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件９の建物価格は当該敷地利用権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

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記簿記載と同じ

物件番号	所在等	登記簿	現況
7	所在	宮崎市田野町字石久保	登記簿のとおり
	地番	甲7511番	
	地目	宅地	
	地積	497.40㎡	
8	所在	宮崎市田野町字石久保	登記簿のとおり
	地番	甲7511番4	
	地目	宅地	
	地積	359.87㎡	
9	所在	宮崎市田野町字石久保甲7511番地、甲7511番地4	公簿236.95㎡＋ 未登記増築 概測約11.70㎡
	家屋番号	甲7511番	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	236.95㎡	

物件番号	特記事項
7･8	①物件7土地と北側目的外土地（甲7511番2及び甲7511番3）の境界付近に設置されている量水器や、物件9建物の北側に存する工作物（業務用冷蔵庫置場）の軒が、北側目的外土地に越境している可能性がある。 ②西側隣接地（甲7518番）は無道路地であるため、物件7･8土地は囲繞地通行権の承役地となる可能性がある。 ③所有者の説明によると、南東方約300m付近の山で採石場が稼働しており、日常的に騒音や振動等が体感され、時折粉塵等も飛来してくるとのことである。
9	①量水器や電気メーターは、北側目的外土地上の建物（居宅及び作業所）と共同使用となっている。 ②南東側市道から物件9建物への進入は、北側目的外土地（甲7511番3）を経由しているため、今後同土地の通行については所有者との協議を要する。

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　対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件７・８		
位置・交通	宮崎市田野総合支所	約 3.0 ｋｍ	(道路距離)
	宮崎交通 石久保入口バス停	約 850 ｍ	(道路距離)
付近の状況	近隣地域は宮崎市田野総合支所の南東方約2.4ｋｍ(直線距離)に位置し、宮崎自動車道南側背後の「石久保」地区集落に所在する。当該地域は、農家住宅を主体とする集落であり、周辺には農地も多く残存している。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	都市計画区分	非線引都市計画区域	
	用途地域	無指定	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	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，形状等)	規模	857.27㎡	(2筆計：登記地積)
	間口	約 22m	
	奥行	約 40m	
	形状	概ね整形地	
	その他	特になし	
接面道路	南東側で幅員約5.5m舗装市道（市道石久保中道線）に等高に接面する。(建築基準法第42条1項1号道路である。)		
土地の利用状況	物件７・８土地は物件９建物の敷地として利用されている。		
隣地の状況等	(東側)道路を介して住宅、(北側)住宅・作業所、(南側)農地、(西側)休耕農地		

１－２　対象土地の概況及び利用状況等

<table>
<tr><td>目　的　物　件</td><td colspan="4">物件７・８</td></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td></td><td>前面道路(市道)の敷設</td><td>対象物件への接続</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>上　　水　　道</td><td>あり</td><td>あり</td><td></td></tr>
<tr><td>下　　水　　道</td><td>あり</td><td>あり</td><td>※農業集落排水</td></tr>
<tr><td>都　市　ガ　ス</td><td>なし</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">災害等の危険性</td><td>津波ハザード</td><td colspan="2">特になし</td><td rowspan="3">国土交通省
重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ
(評価時点)</td></tr>
<tr><td>洪水ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>高潮ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>土砂災害警戒区域等</td><td colspan="2">指定なし</td><td>宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)</td></tr>
<tr><td>そ　　の　　他</td><td colspan="2">指定なし</td><td></td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財の有無及びその状態</td><td colspan="4">宮崎市教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していない。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の有無及びその状態</td><td colspan="4">住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。</td></tr>
<tr><td>境　　界　　等</td><td colspan="4">国土調査済みであるほか地積測量が行われており、公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。
現地においては、周囲に境界杭・プレート等は確認できず、東側、南側、西側については、石積擁壁や用水路等で大まかには区分されているものの、明確な境界は判然としない。北側についても境界不明確のため協議を要する。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="4">①物件7土地と北側目的外土地（甲7511番2及び甲7511番3）の境界付近に設置されている量水器や、物件9建物の北側に存する工作物（業務用冷蔵庫置場）の軒が、北側目的外土地に越境している可能性がある。
②西側隣接地（甲7518番）は無道路地であるため、物件7･8土地は囲繞地通行権の承役地となる可能性がある。
③所有者の説明によると、南東方約300m付近の山で採石場が稼働しており、日常的に騒音や振動等が体感され、時折粉塵等も飛来してくるとのことである。
④物件8土地と西側隣接地（甲7518番）との境界付近に用水路が築造されている。
⑤物件8土地と西側隣接地（甲7518番）に跨って、防油堤が残置されている。
⑥物件8土地の南側に電柱が存する。</td></tr>
</table>

２－１ 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件９	
区分	主たる建物	
建築時期等 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成14年10月20日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	有（令和2年6月頃に増築）
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕様	構造	木造瓦葺平家建
	外壁	下見板張り等
	内壁	塗壁、板張り、クロス等
	天井	プリントベニア、クロス等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	オール電化、太陽光発電システム等
現況床面積	（公簿）236.95㎡ ＋ （未登記増築）約11.70㎡ ＝ （概測）約248.65㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	７ＬＤＫ＋２ＤＫの二世帯仕様 （附属資料：間取図を参照）
品等	総合	普通
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	①築後約24年経過した建物である。外観上はシミ・汚れ等は若干見られるほか、北側の戸袋に小さなへこみが見られたほかは、目立った物理的損傷は認められなかった。内部においては、クロス及び床等には経年相応の劣化が認められる。東側中央の和室の天窓に台風時の雨漏りによるシミが見られた。シロアリ被害等については、目視では確認できなかったが、近隣の住宅においてシロアリ被害は確認されており、見えない被害がある可能性は否定できない。 ②令和2年6月頃に南側2ＤＫの西側部分及び北側7ＬＤＫとの連結部分において、増改築が行われており、未登記の増築約11.70㎡が認められた。 ③当該増改築が行われた際に、トイレと洗面所の間付近で雨漏りがあったが補修済みである。 ④太陽光発電システムが設置されたオール電化住宅であり、設置時期は平成27年7月である。 ・太陽光パネル 40枚 ・パワーコンディショナ 2台（2015年製造、定格出力5.5ｋｗ及び4ｋｗ） ・発電出力 9.84ｋｗ ・所有権留保の特約はない ⑤量水器や電気メーターは、北側目的外土地上の建物（居宅及び作業所）と共同使用となっている。 ⑥南東側市道から物件9建物への進入は、北側目的外土地（甲7511番3）を経由しているため、今後同土地の通行については所有者との協議を要する。	

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

① 物件７・８（土地）

物件７・８の更地価格を算出し、これに必要に応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ ≒ カ
7	9,100	1.00	497.40	100/100	1.00	4,526,000
8	9,100	1.00	359.87	100/100	1.00	3,275,000
計			857.27			7,801,000

（内訳）

ア	標準画地価格	適切な公示地等がないため世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に上記のとおりの価格を適切として求めた。	
イ	個別格差の内訳	特になし	（格差率） 1.00
ウ	地　　積	登記記載のとおり	
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を考慮して査定。	（格差率） 1.00

② 物件９（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率		建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ ≒ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
9	230,000	248.65	0.09	0.80	**4,118,000**

（内訳）

物件	ウ　耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
9	5 %	1年	24年	0.09	△20%

ア　再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ　耐用年数(定額法)

(D)現価率＝1−(1−(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数＋(C)経過年数)}

エ　観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件７・８の土地上には、物件９の建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格（円） ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
7	4,526,000	0.10	（物件９） 場所的利益	1.00	497.40㎡	453,000
8	3,275,000	0.10	（物件９） 場所的利益	1.00	359.87㎡	328,000
計	7,801,000				857.27㎡	781,000

ウ　効力の及ぶ範囲：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(1①オ＋1②オ)	敷地利用権価格の控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正率 オ	競売市場修正率 カ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ×カ
7	4,526,000	－ 453,000	1/1	1.00	0.80	0.60	1,955,000
8	3,275,000	－ 328,000	1/1	1.00	0.80	0.60	1,415,000
9	4,118,000	＋ 781,000	1/1	1.00	0.80	0.60	2,352,000
一括価格（合計）							5,722,000

ウ	持分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	①郊外集落に所在すること、②量水器や電気メーターが目的外建物と共同使用されていること、③北側に設置された工作物（業務用冷蔵庫置場）の軒や量水器等が北側目的外土地に越境している可能性があること、④採石場の騒音等があること等から、需要者は限定される。
カ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して査定。

第６ 参考価格資料

１ 規準とした公示地等の概要

規準すべき公示地等はない

２ 固定資産税評価額

年　　度	令和８年度	備　　考
物件７土地	3,165,951 円	
物件８土地	2,290,572 円	
物件９建物	6,628,503 円	

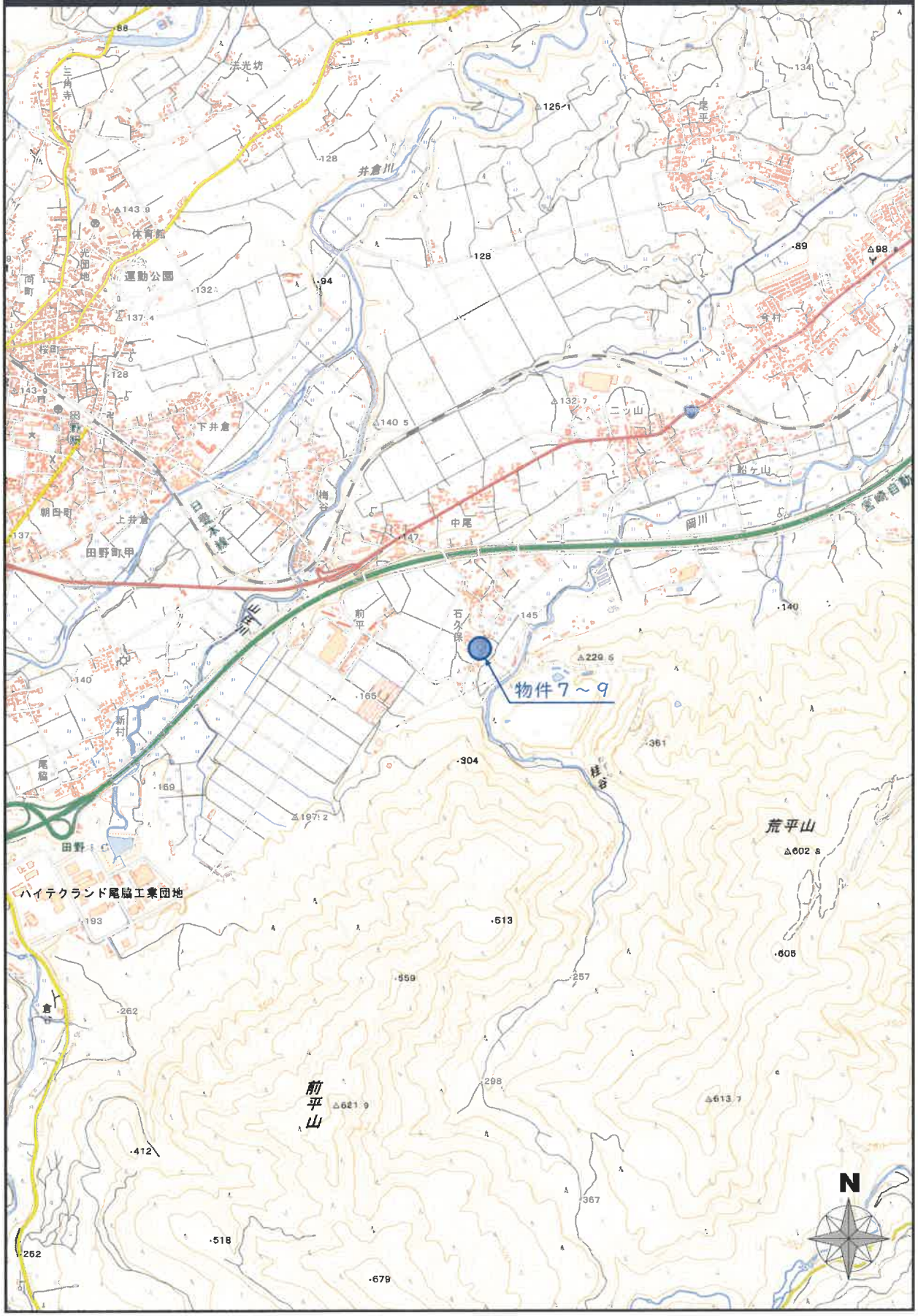
第７ 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以　上

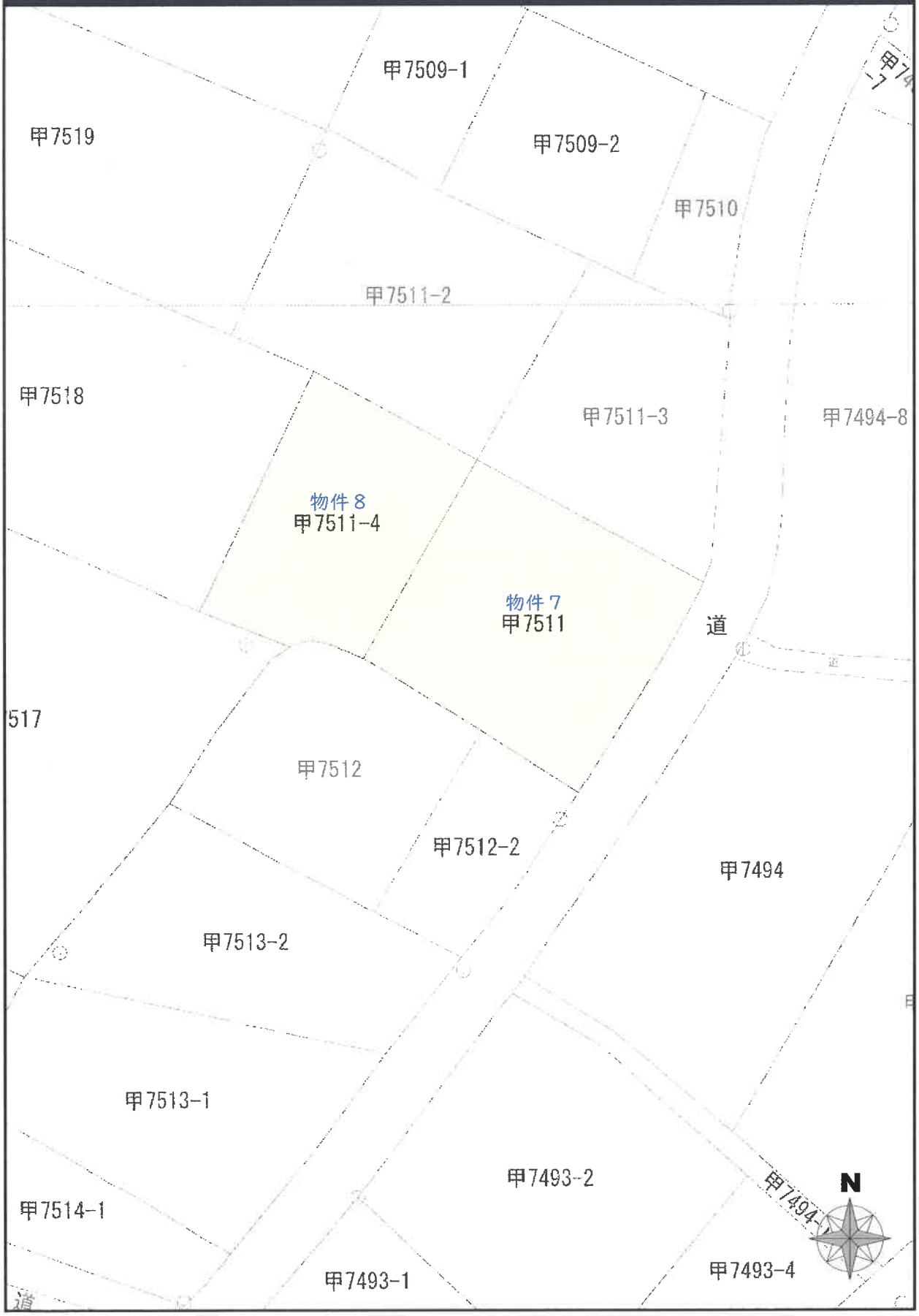
位置図

国土地理院地図
（縮尺 25,000分の1）



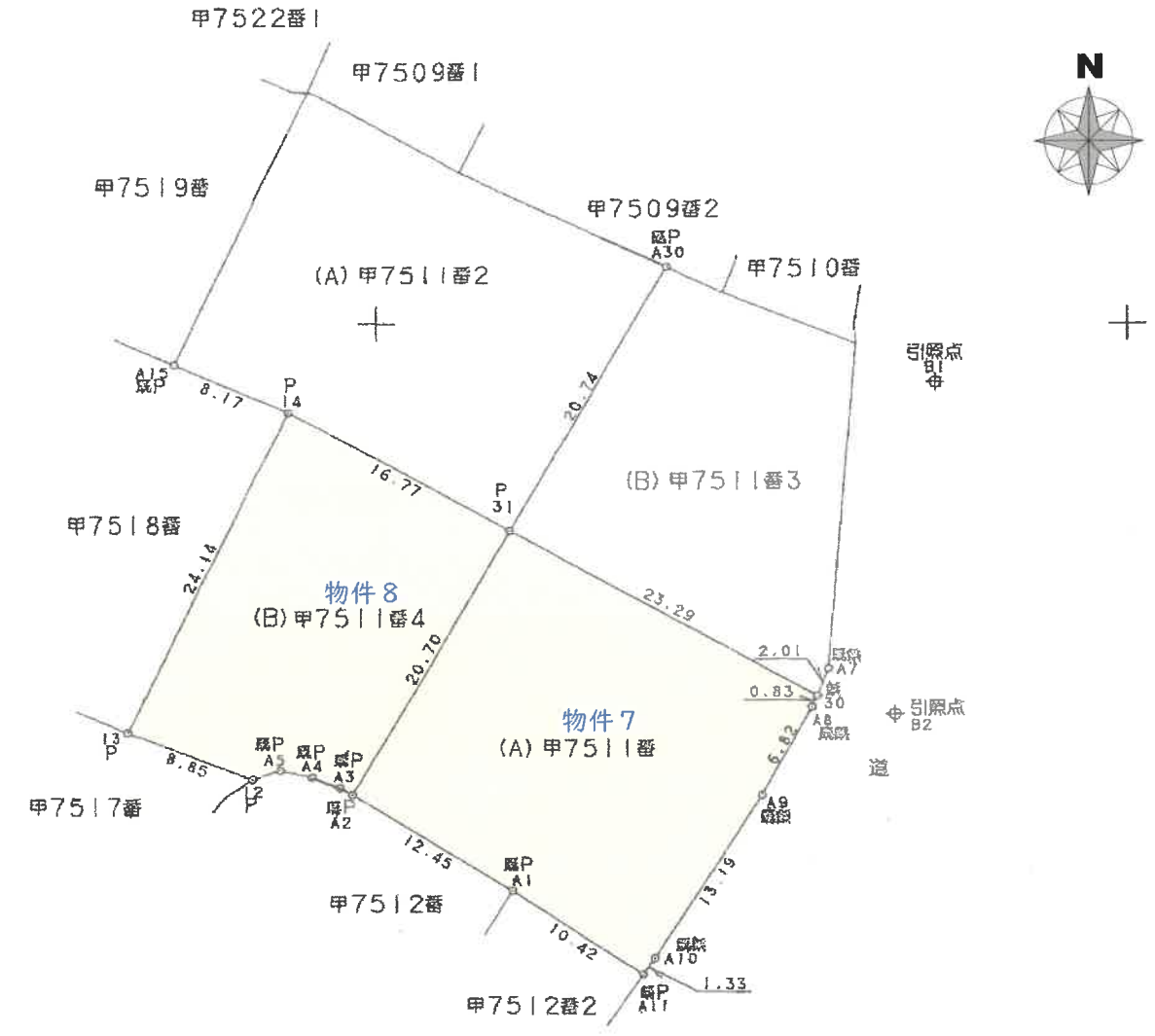
公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局本局
（縮尺 500分の1）

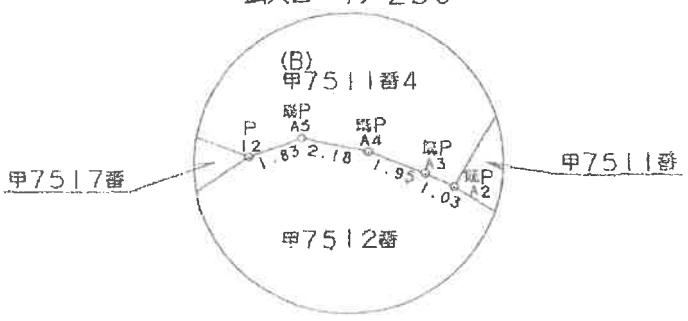


地積測量図

宮崎地方法務局本局
（縮尺 500分の1）



拡大図 1／250

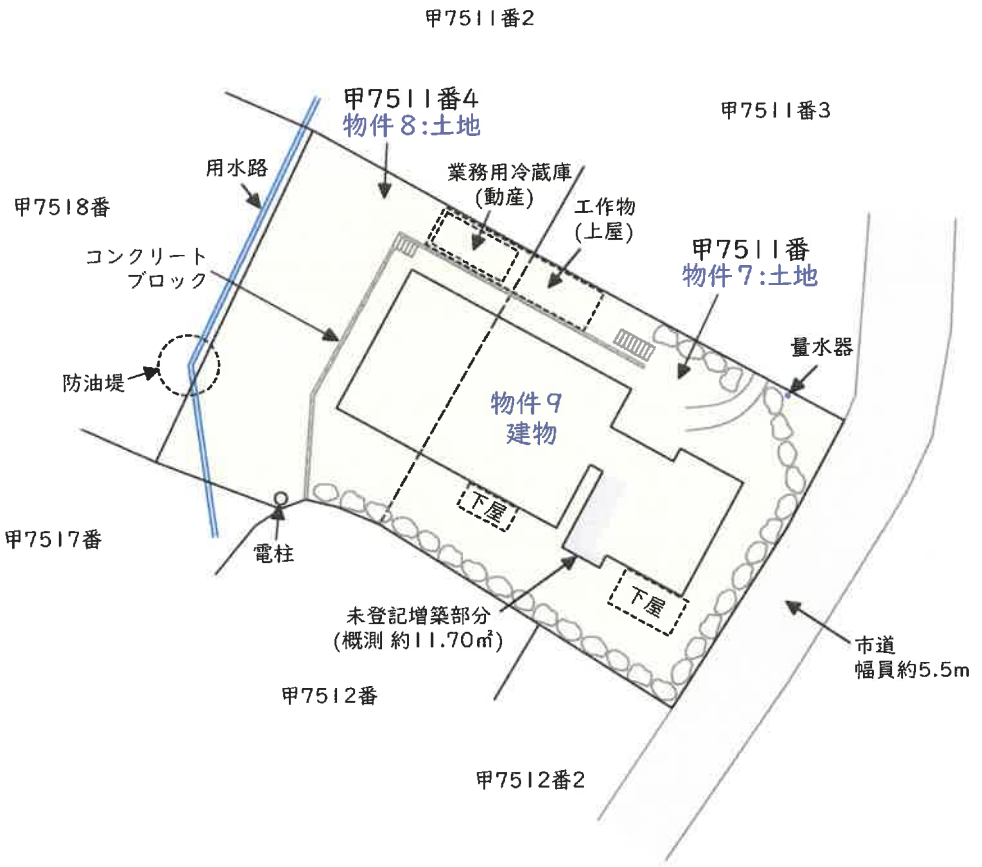


地番	(A) 甲7511番			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
31	−130214.045	30858.886	−207918.209787	20.70
A2	−130231.962	30848.517	−754212.995775	12.45
A1	−130238.494	30859.118	−376856.049235	10.42
A11	−130244.174	30867.851	−141452.165716	1.33
A10	−130243.077	30868.001	327116.597833	13.19
A9	−130231.957	30875.698	5279.4.043369	6.82
A8	−130225.979	30878.980	207938.805183	0.83
30	−130225.224	30879.315	568494.775983	23.29
		倍面積	994.802411	
		2倍	497.4012055	
		地積	497.40 ㎡	
		辺数	50.46	

地番	(B) 甲7511番4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
14	−130205.995	30844.174	−421965.779637	24.14
13	−130227.726	30833.671	−769084.255753	8.85
12	−130230.938	30841.918	80012.180663	1.83
A5	−130230.320	30843.645	4378.740180	2.18
A4	−130230.796	30845.770	−36702.105873	1.95
A3	−130231.510	30847.590	−35964.794245	1.03
A2	−130231.962	30848.517	538759.870108	20.70
31	−130214.045	30858.886	801310.252866	16.77
		倍面積	719.746783	
		2倍	359.8733915	
		地積	359.87 ㎡	
		辺数	108.86	

土地建物位置関係図

（縮尺500分の1）



※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。

間 取 図

（縮尺 150分の1）

物件９：建物



現況写真

写真１　（北東方より）



写真２　（西方より）

