

期間入札の公告

令和 8年 4月16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 4月30日から 令和 8年 5月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月14日 午前 9時30分 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月28日 午前 9時50分 場 所 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 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 738番13
地 目 宅地
地 積 211.69平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 738番1
地 目 宅地
地 積 13.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 737番7
地 目 公衆用道路
地 積 7.29平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 738番9
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分40030分の6

5 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺

地 番 738番10

地 目 宅地

地 積 23.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分29分の1

6 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺738番地13

家屋 番号 738番13

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 95.40平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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
なし

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 738番13
地 目 宅地
地 積 211.69平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 738番1
地 目 宅地
地 積 13.06平方メートル

所有者 A

3 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 737番7
地 目 公衆用道路
地 積 7.29平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺
地 番 738番9
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分40030分の6

5 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺

地 番 738番10

地 目 宅地

地 積 23.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分29分の1

6 所 在 宮崎市大字熊野字正蓮寺738番地13

家屋 番号 738番13

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 95.40平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第77号
令和7年12月8日受理
令和8年1月14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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市大字熊野字正蓮寺
783番13
宅地
211.69平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市大字熊野字正蓮寺
738番1
宅地
13.06平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市大字熊野字正蓮寺
737番7
公衆用道路
7.29平方メートル |
| | 共有者 A 持分7分の1 | | |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市大字熊野字正蓮寺
738番9
公衆用道路
39平方メートル |
| | 共有者 A 持分40030分の6 | | |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市大字熊野字正蓮寺
738番10
宅地
23.22平方メートル |
| | 共有者 A 持分29分の1 | | |

6	所 在	宮崎市大字熊野字正蓮寺738番地13
	家屋番号	738番13
	種 類	居宅
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積	95.40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、4、5
現況地目	■宅地(物件1、2) ■雑種地(物件3、4、5)
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 上記の者が物件1、2上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件3、4、5の土地は共有通路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	・物件1、2の南側が接する道は、市道である。 ・物件3の北側、物件4の南側も市道に接している。
建物	物件6
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6) □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	■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
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

(3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 (債務者兼所有者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件6建物には、私と妻と子2名の合計4名で住んでいます。2 物件6建物は、雨漏りやシロアリ被害も含め、特に不具合はありません。3 物件6建物には、エコキュートはもともとついていましたが、太陽光発電システムは後から設置しました。詳細な契約内容や残額、支払先の会社名は覚えていませんが、月の支払いは1万6000円くらいだったと思います。4 物件1、2、3、4、5土地について、隣接地の方と、特に境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1、2土地は、一体で物件6建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1、2土地の境界は、ブロック積、境界鋸及び側溝等により概ね確認できる。ただし、物件1と2の筆界は不明である。(写真⑱)
- 3 物件3、4、5土地は市道と一体で、共有通路として利用されている。(写真⑳㉑㉒)
- 4 物件3、4、5土地の境界は、利用状況、側溝、縁石及び境界鋸等により概ね確認できる。
- 5 物件6建物はオール電化であり、太陽光発電システムが整備されているが、Aから月の支払額以外の契約内容について確認できず、太陽光発電システムについての所有権留保の有無を含む契約内容は不明である。ただし、物件6建物外に設置してあるパワーコンディショナの最大出力は、5.5kWと表示され、航空写真等によると太陽光パネルの枚数は24枚である。また、蓄電池ユニットの蓄電容量は7.04kWhと表示されていた。
- 6 物件6建物につき、雨漏りやシロアリ被害はなく、その他の不具合もないと聴取した。現地でも、特にシミ等は確認できなかった。
- 7 物件3土地には、市道と跨るようにゴミ置場が設置されている。(写真㉓㉔㉕)
- 8 物件5土地には、電柱が存する。(写真㉖㉗)
- 9 本件物件の占有関係は、関係人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

(5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7年12月9日(火) 15:00-15:10(10)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・航空写真・公課証明書徴求
令和7年12月10日(水) 11:20-11:35(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年12月10日(水) 13:00-13:20(10)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Aから聴取
令和7年12月18日(木) 9:40-10:30(50)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、Aから聴取
令和8年1月13日(火) 14:30-14:40(10)	物件所在地	写真撮影、境界確認

(特記事項)

令和 年 月 日

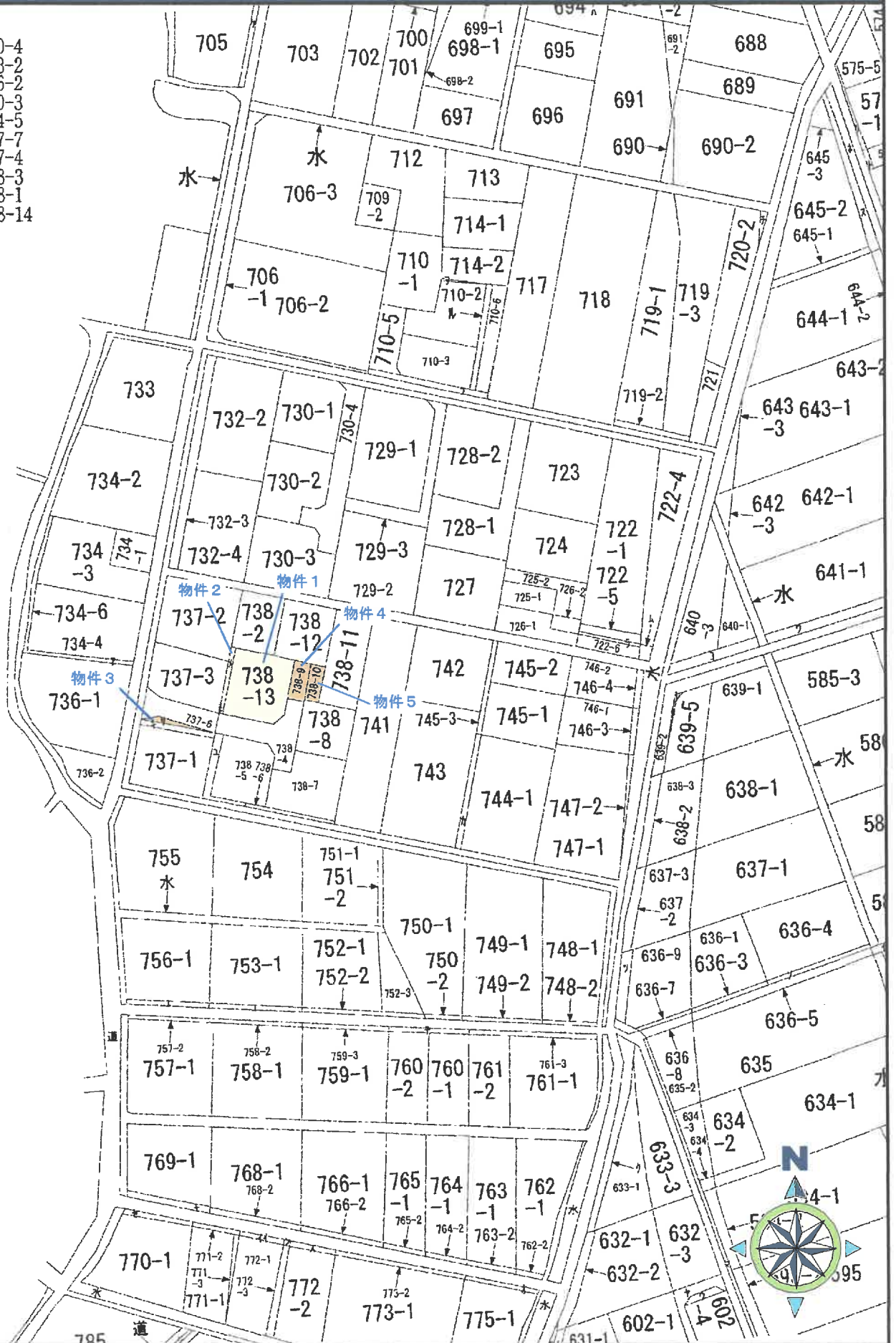
令和 年 月 日

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

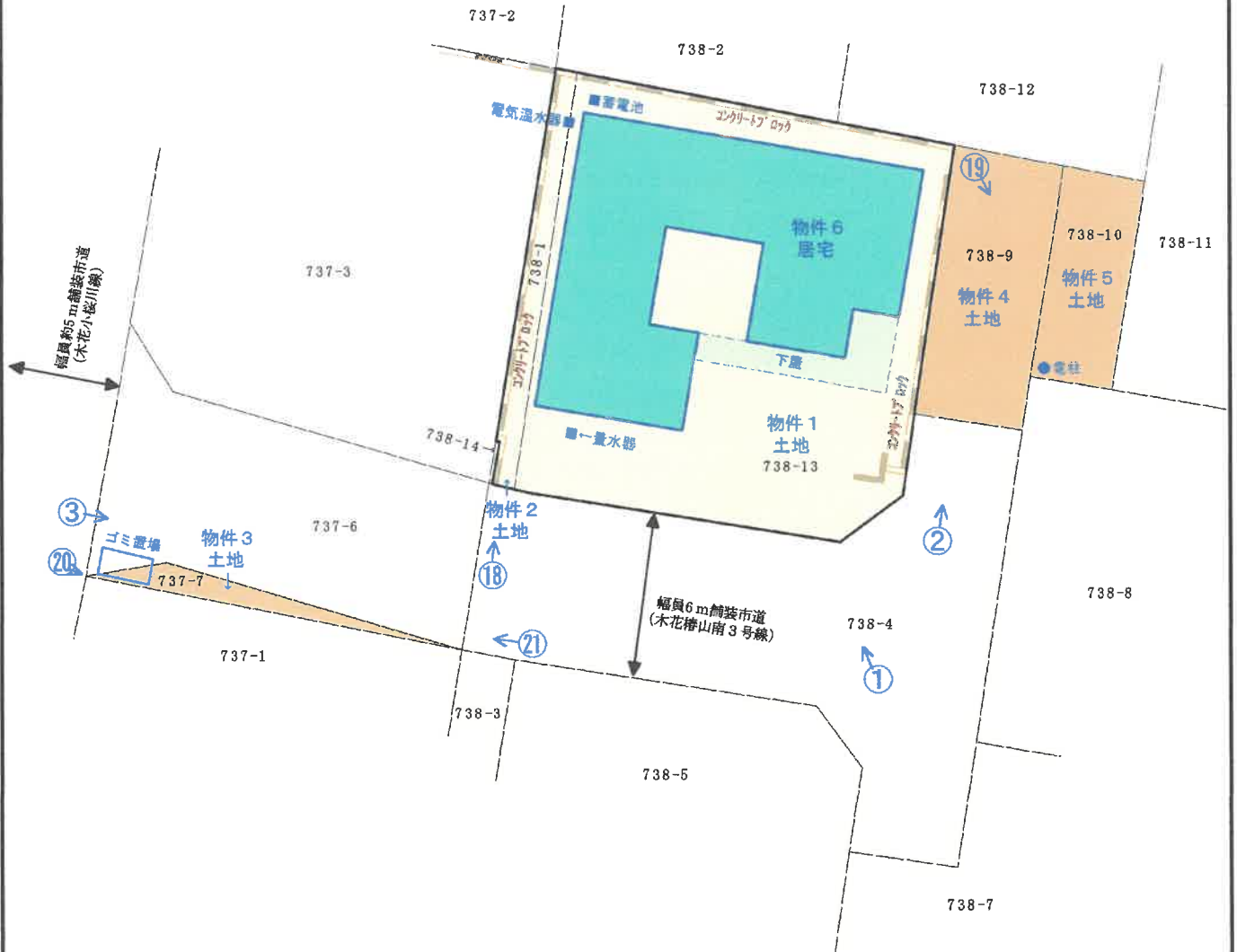
(6枚目)

- 710-4
- 753-2
- 756-2
- 760-3
- 734-5
- 737-7
- 737-4
- 738-3
- 738-1
- 738-14
- 水



土地建物位置関係図

(縮尺 250分の1)



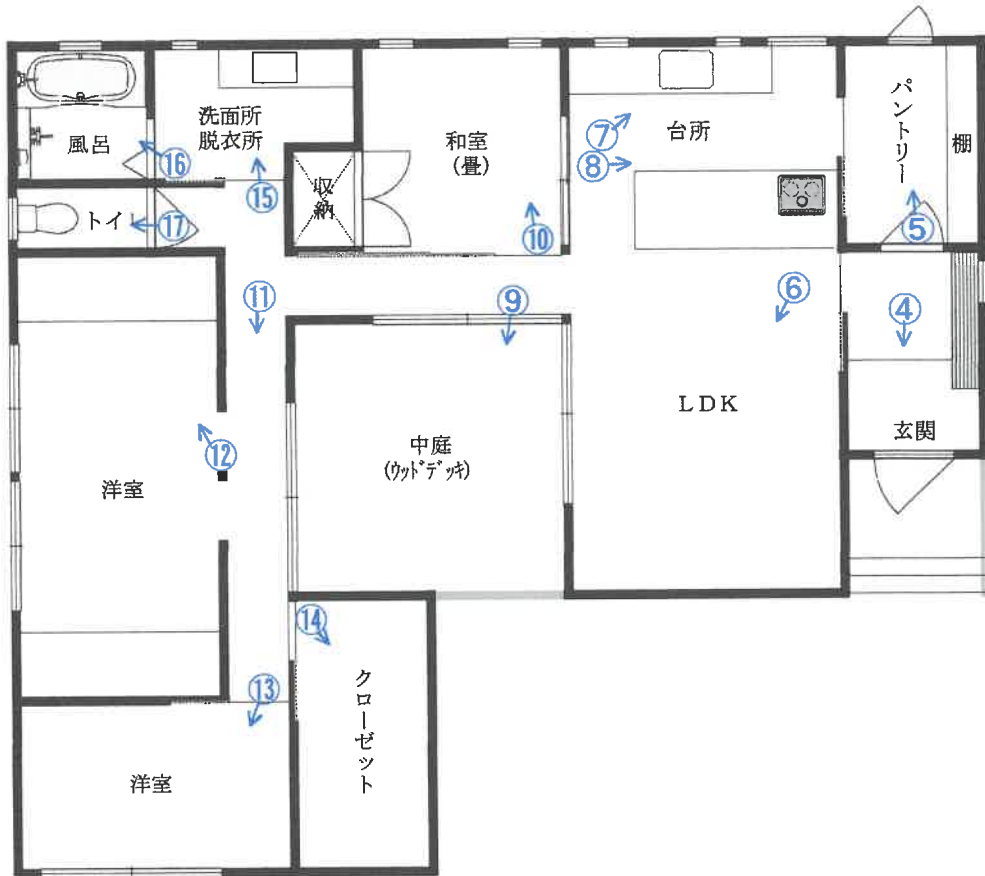
写真撮影位置・方向 ○➡



※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

物件6建物



写真撮影位置・方向 ○→



写真①



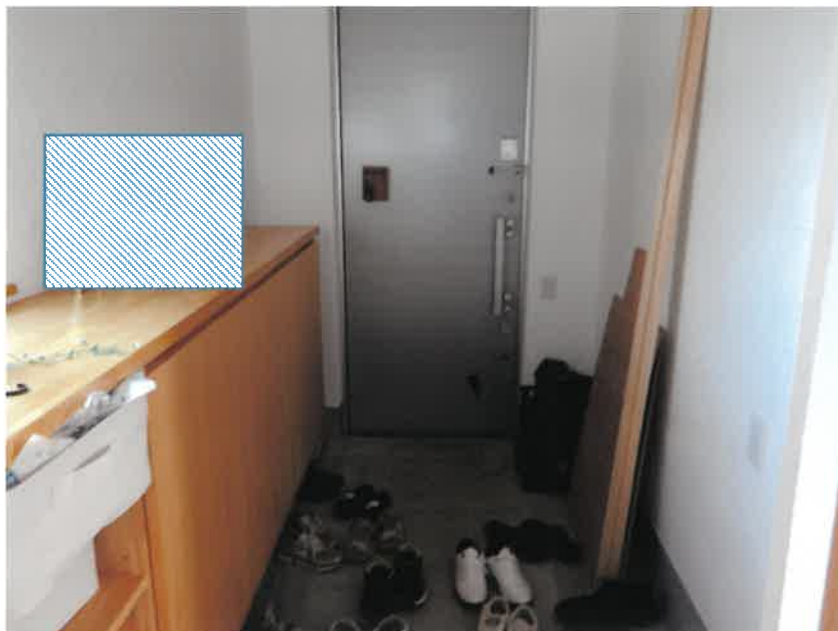
写真②



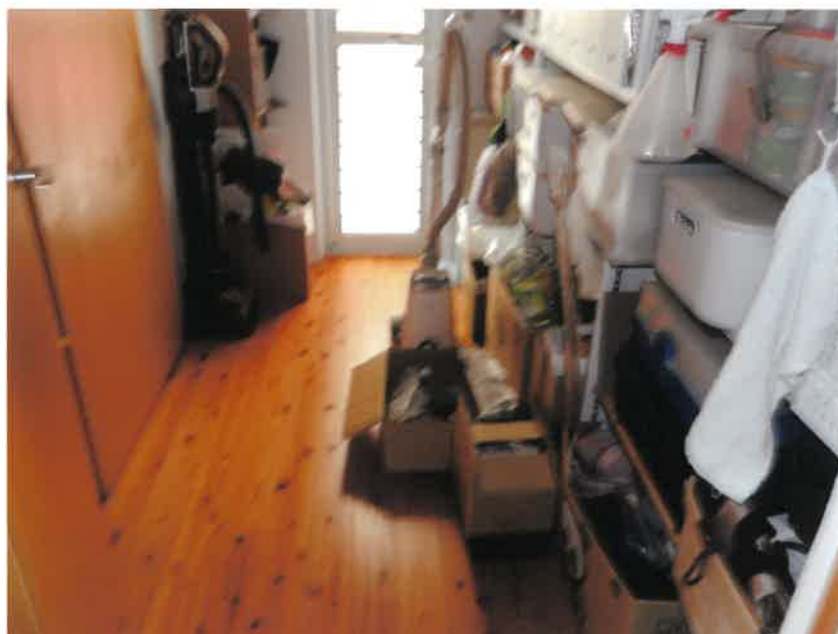
写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



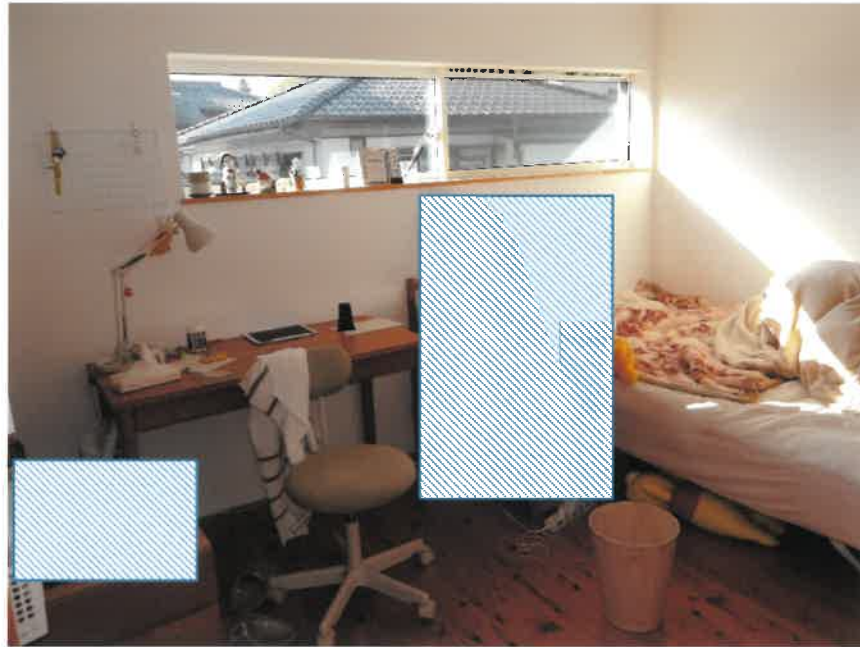
写真⑪



写真⑫



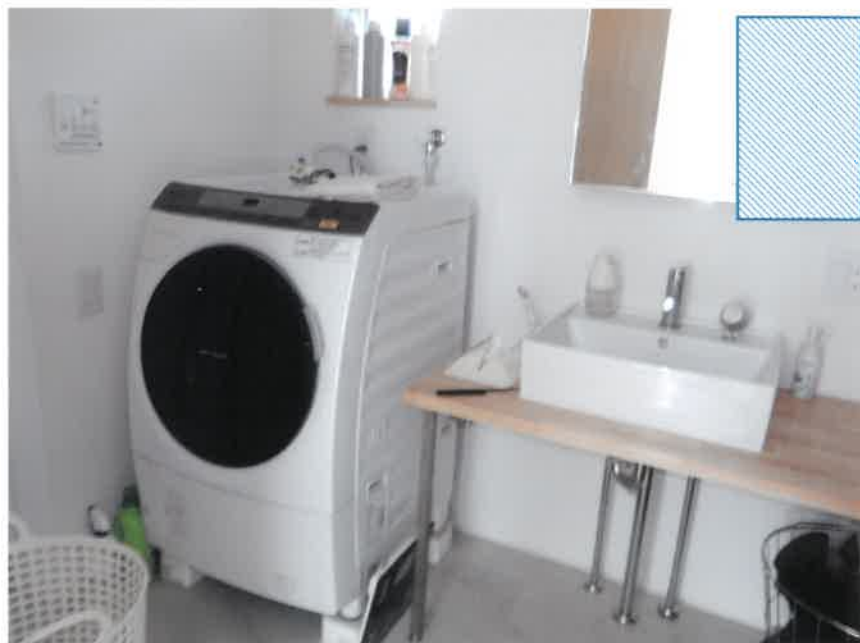
写真⑬



写真⑭



写真⑮



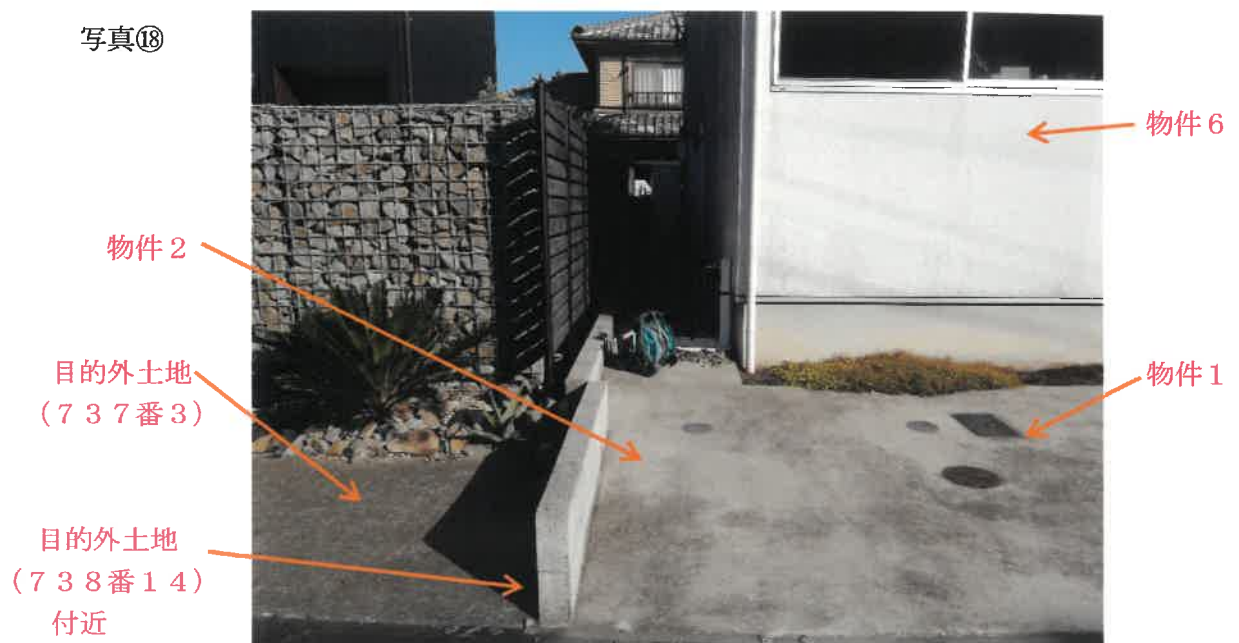
写真⑩



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑



副本

令和7年(ケ)第77号

令和7年12月18日 現地調査

令和7年12月24日 評価

現地調査担当執行官 佐藤正善

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,984,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,929,000 円
物件2	金 181,000 円
物件3	金 2,000 円
物件4	金 1,000 円
物件5	金 2,000 円
物件6	金 8,869,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1～6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1・2の土地の内訳価格は物件6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6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
1	所在地番地目積	宮崎市大字熊野字正蓮寺 738番13 宅地 211.69㎡	登記簿記載のとおり
2	所在地番地目積	宮崎市大字熊野字正蓮寺 738番1 宅地 13.06㎡	登記簿記載のとおり
3	所在地番地目積	宮崎市大字熊野字正蓮寺 737番7 公衆用道路 7.29㎡（持分7分の1）	雑種地
4	所在地番地目積	宮崎市大字熊野字正蓮寺 738番9 公衆用道路 39㎡（持分40030分の6）	雑種地
5	所在地番地目積	宮崎市大字熊野字正蓮寺 738番10 宅地 23.22㎡（持分29分の1）	雑種地
6	所在家屋番号種類構造床面積	宮崎市大字熊野字正蓮寺738番地13 738番13 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 95.40㎡	登記簿記載のとおり
物件番号	特記事項		
1・2 土地	特になし		
3～5 土地	<p>①物件3～5土地はいずれも周辺宅地の所有者との共有となっている。物件3及び4の公簿地目は公衆用道路、物件5の公簿地目は宅地となっているが、現況利用に差はなく、市道木花椿山南3号線と一体として利用されている。当該市道部分は建築基準法の道路に該当するが、物件3～5については、市道認定されていない共有通路であり、建築基準法の道路には該当しない。いずれも固定資産公課証明書の現況地目は雑種地となっている。</p> <p>②物件3の西側部分と市道に跨ってゴミ置場が設置されている。</p>		
6 建物	特になし		
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1・2	
位置・交通	JR日南線 木花駅	390 m (道路距離)
	宮崎交通 木花駅西口バス停	370 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、宮崎市役所の南方約8.7km(直線距離)付近に位置する。当該地域は、県道勢田木崎線の西側背後に所在し、戸建住宅を主に共同住宅等が介在する住宅地域である。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。</p>	
主な公法上の規制等	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	60%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	外壁後退距離 1m、高さ制限 10m 宮崎市立地適正化計画：居住誘導区域
面地条件 (規模、形状等)	規模	224.75㎡ (2筆計：登記地積)
	間口	約 15m
	奥行	約 15m
	形状	概ね整形地
	その他	角地
接面道路	<p>南側：幅員約6m舗装市道(木花椿山南3号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路) 東側：幅員約4~7m舗装市道及び共有通路(物件4・5)に等高に接面する。 (共有通路については建築基準法上の道路に該当しない)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1・2土地は一体利用され、物件6建物の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(北側)住宅、(西側)住宅、(南側)道路を介して住宅、(東側)共有通路を介して住宅</p>	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2			
供給処理施設		前面道路(市道)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	※物件6建物はオール電化住宅
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深0.5m～3m		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	特になし		
	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。			
土壌汚染の有無及びその状態	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。			
境界等	<p>国土調査等の地籍調査は行われていないものの、地積測量は行われており、地積測量図上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件1・2土地の北西端以外の境界鉾が確認できた。南側市道との境界は側溝、西側と北側隣接地及び東側通路との境界は、コンクリートブロック積擁壁により概ね確認できる。物件1と2の境界も境界鉾により確認できる。</p>			
特記事項	特になし			

1-3 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件3	
位置・交通	JR日南線 木花駅	370 m (道路距離)
	宮崎交通 木花駅西口バス停	350 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、宮崎市役所の南方約8.7km(直線距離)付近に位置する。当該地域は、県道勢田木崎線の西側背後に所在し、戸建住宅を主に共同住宅等が介在する住宅地域である。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。</p>	
主な公法上の規制等	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	60%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	外壁後退距離 1m、高さ制限 10m 宮崎市立地適正化計画：居住誘導区域
面地条件 (規模、形状等)	規模	7.29㎡ (登記地積：持分7分の1)
	間口	約 14m
	奥行	約 1m
	形状	帯状の三角地
	その他	特になし
接面道路	<p>北側：幅員約6m舗装市道(木花椿山南3号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件3土地は、アスファルト舗装の共有通路として利用され、物件3の西側部分と市道に跨ってゴミ置場が設置されている。</p>	
隣地の状況等	(北側)公衆用道路(市道)、(南側)住宅	

1-4 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件3			
供給処理施設		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	---	
	下水道	あり	---	
	都市ガス	なし	---	
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深0.5m~3m		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	特になし		
	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。			
土壌汚染の有無 及びその状態	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。			
境界等	<p>国土調査等の地籍調査は行われていないものの、地積測量は行われており、地積測量図上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件3土地の各頂点にある境界鉄が確認できたほか、北側市道との境界は側溝及び縁石、南側隣接地との境界は、コンクリートブロック積擁壁により概ね確認できる。</p>			
特記事項	特になし			

1-5 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件4・5	
位置・交通	JR日南線 木花駅	410 m (道路距離)
	宮崎交通 木花駅西口バス停	390 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、宮崎市役所の南方約8.7km(直線距離)付近に位置する。当該地域は、県道勢田木崎線の西側背後に所在し、戸建住宅を主に共同住宅等が介在する住宅地域である。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。</p>	
主な公法上の規制等	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	60%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	外壁後退距離 1m、高さ制限 10m 宮崎市立地適正化計画：居住誘導区域
面地条件 (規模、形状等)	規模	物件4：39㎡(登記地積：持分40030分の6) 物件5：23.22㎡(登記地積：持分29分の1)
	間口	約4m
	奥行	約9.9m
	形状	概ね整形地
	その他	特になし
接面道路	<p>南側：幅員約4m舗装市道(木花椿山南3号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	物件4・5土地は、アスファルト舗装の共有通路として利用されている。	
隣地の状況等	(北側)住宅、(西側)住宅、(南側)公衆用道路(市道)、(東側)住宅	

1-6 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件4・5			
供給処理施設		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	---	
	下水道	あり	---	
	都市ガス	なし	---	
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深0.5m~3m		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	特になし		
	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。			
土壌汚染の有無 及びその状態	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。			
境界等	<p>国土調査等の地籍調査は行われていないものの、地積測量は行われており、地積測量図上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件4・5土地の各頂点の境界鉾が確認できたほか、南側市道との境界は縁石、その他の隣接地との境界は、コンクリートブロック積擁壁等により概ね確認できる。</p>			
特記事項	物件5土地の南西端に電柱(九州電力)が存する。			

2 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件6	
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	令和2年6月5日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕様	構造	木造合金メッキ鋼板葺平家建
	外壁	モルタル吹付塗装、板張り等
	内壁	しっくい等
	天井	クロス貼等
	床	無垢材のフローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	太陽光発電システム、蓄電池ユニット、電気給湯器、オール電化住宅
現況床面積	95.40㎡ (登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK (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	<p>①築後約6年経過した建物である。外観上は物理的な損傷は見受けられないものの、西側・北側及び中庭の外壁部分は、カビ等によるシミ・汚れが目立つ。内部においては、特に目立つ損傷は見受けられず、比較的きれいな状態にあるものの、トイレ前の壁に小さな穴が開いているほか、壁のコーナー部分のしっくいが一部剥がれている箇所が見受けられた。雨漏り跡及びシロアリ被害については目視では確認できず詳細は不明である。</p> <p>②太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅であり、現在も発電・稼働している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光パネル：24枚 ・パワーコンディショナ：長州産業（株）製、型番CB-H55T07A、最大出力5.5kw ・蓄電池ユニット：蓄電容量 7.04 kWh ・それ以外の契約の詳細については不明である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

物件1～5の更地価格を算出し、これに必要な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	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	32,300	1.02	211.69	1.00	6,974,000
2	32,300	1.02	13.06	1.00	430,000
3	32,300	0.10	7.29	---	24,000
4	32,300	0.10	39.00	---	126,000
5	32,300	0.10	23.22	---	75,000
計					7,629,000

(内訳)

	規準とする 公示地等	宮崎-26 (公示地) ※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	公示地(公示価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
		32,000 円/㎡	$\times \frac{(101)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(100)}$	≒ 32,300 円/㎡	
ア	<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である。					
	<標準化補正>	必要なし			(格差率)	1.00	
	<地域格差>	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	
		1.00	× 1.00	× 1.00	× 1.00	× 1.00	
						(格差率)	1.00
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	物件1・2	角地+2%			(格差率)	1.02
		物件3	道路敷き -90%			(格差率)	0.10
		物件4	道路敷き -90%			(格差率)	0.10
		物件5	道路敷き -90%			(格差率)	0.10
ウ	地積	登記記載のとおり					
エ	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 6 (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	
6	190,000	95.40	0.77	0.90	12,561,000

(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
6	5%	19年	6年	0.77	△10%

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1・2の土地には、物件6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			
1	6,974,000	0.30	(物件6) 法定地上権	1.00	211.69㎡	2,092,000
2	430,000	0.30	(物件6) 法定地上権	1.00	13.06㎡	129,000
						2,221,000

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
1	6,974,000	－ 2,092,000	1/1	1.00	1.00	0.60	2,929,000
2	430,000	－ 129,000	1/1	1.00	1.00	0.60	181,000
3	24,000		1/7	1.00	1.00	0.60	2,000
4	126,000		6/40030	1.00	1.00	0.60	1,000
5	75,000		1/29	1.00	1.00	0.60	2,000
6	12,561,000	+ 2,221,000	1/1	1.00	1.00	0.60	8,869,000
一 括 価 格 (合 計)							11,984,000

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	減価の必要なしと判定
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認定

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

公示地番号	宮崎-26
所在	宮崎市大字熊野字椿山11006番2外
価格	32,000 円/㎡
位置	J R日南線「木花」駅へ約500mに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	257 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	東 5.8m 市道
用途指定等	市街化区域 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、共同住宅等を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1土地	3,979,772 円	
物件2土地	245,528 円	
物件3土地	1,370 円	持分7分の1
物件4土地	7,332 円	持分40030分の6
物件5土地	4,365 円	持分29分の1
物件6建物	7,634,662 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	3葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	2葉

以上

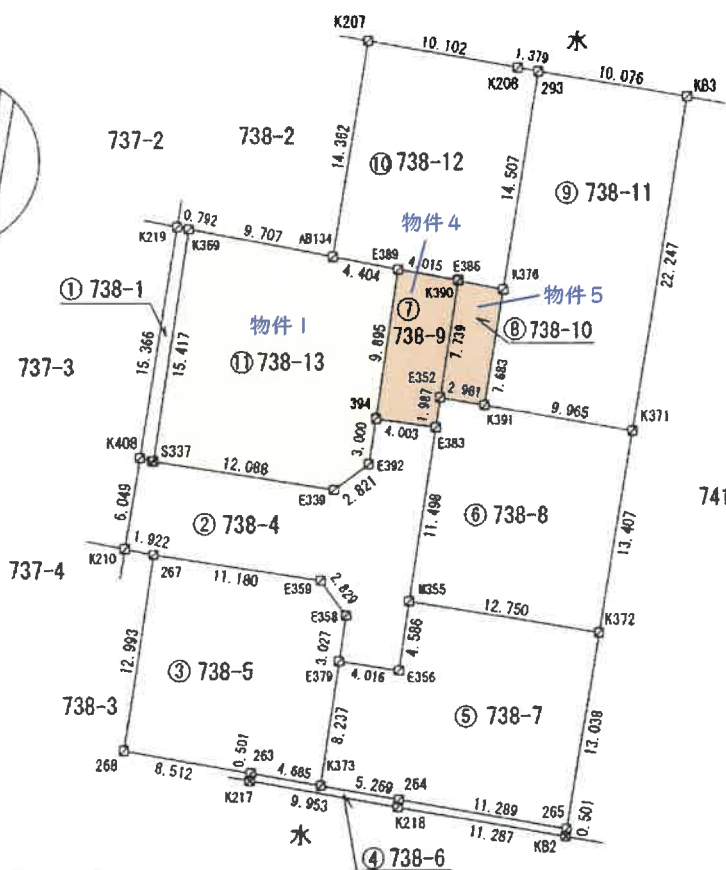
地積測量図

宮崎地方法務局
(縮尺 500分の1)



IN1

IN2



地番 ⑪ 738-13				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
K369	-129634.637	41142.964	-549875.713860	15.417
S337	-129649.868	41140.571	-704203.153807	12.088
E339	-129651.754	41152.511	-9135.857442	2.821
E392	-129650.090	41154.789	190340.899125	3.000
394	-129647.129	41155.277	524194.763149	9.895
E389	-129637.353	41156.812	437332.284312	4.404
AB134	-129636.503	41152.490	111770.162840	9.707
	倍面積		423.384317	
	面積		211.6921585	
	地積		211.69 m ²	
	坪数		64.03 坪	

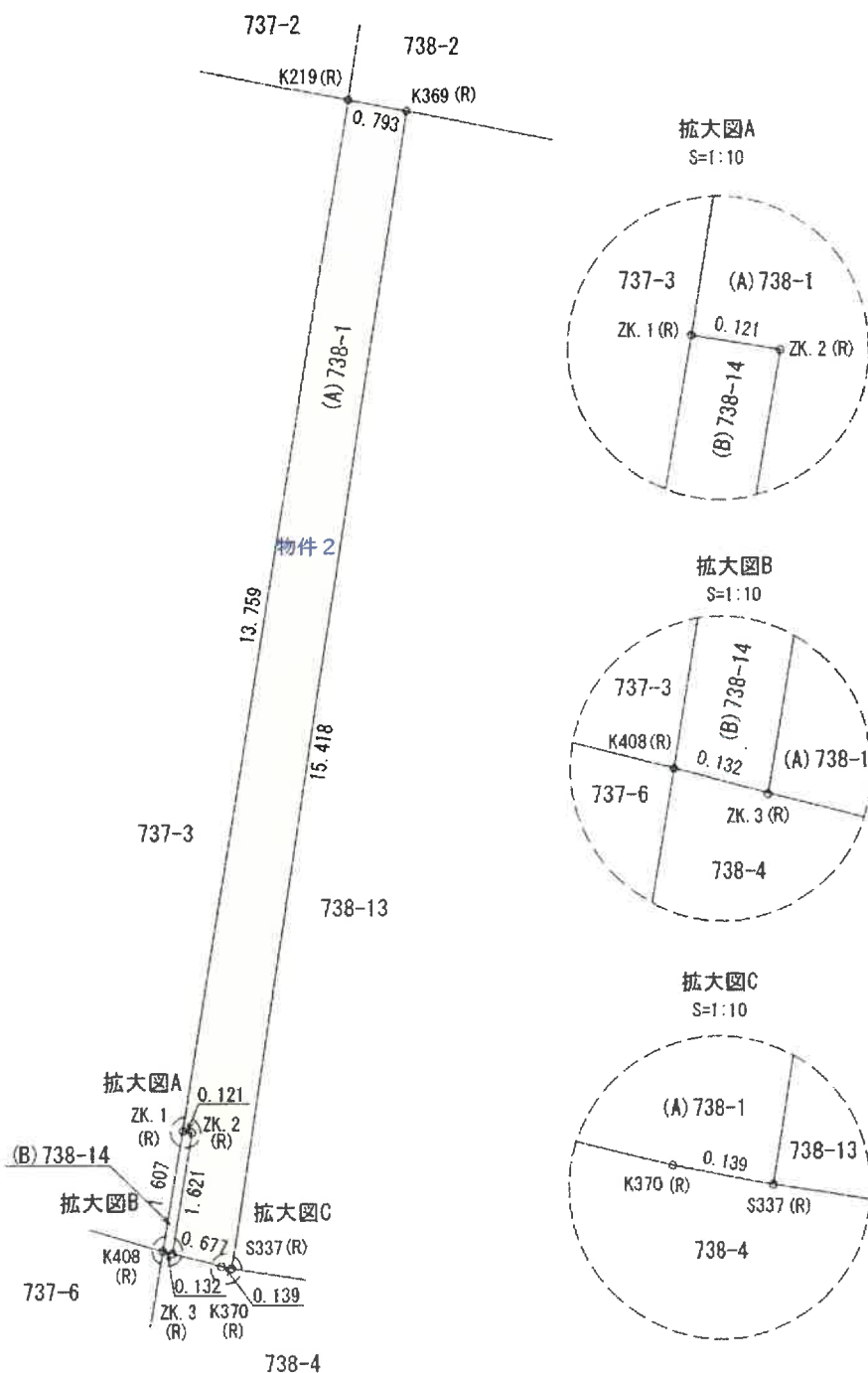
地番 ⑦ 738-9				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
E389	-129637.353	41156.812	-373292.284840	9.895
394	-129647.129	41155.277	-426492.135551	4.003
E383	-129647.716	41159.237	56676.269349	1.987
E352	-129645.752	41159.543	395460.889144	7.739
K390	-129638.108	41160.757	316649.703601	0.049
E386	-129638.059	41160.765	31076.377575	4.015
	倍面積		78.819278	
	面積		39.4096390	
	地積		39.40 m ²	
	坪数		11.92 坪	

地番 ⑧ 738-10				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
K390	-129638.108	41160.757	-290800.748205	7.739
E352	-129645.752	41159.543	-335779.551794	2.981
K391	-129646.266	41162.480	290812.921200	7.683
K376	-129638.687	41163.744	335813.823552	3.042
	倍面積		46.444753	
	面積		23.2223765	
	地積		23.22 m ²	
	坪数		7.02 坪	

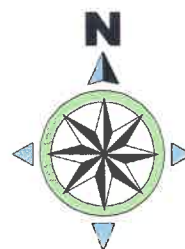


地積測量図

宮崎地方法務局
(縮尺 100分の1)

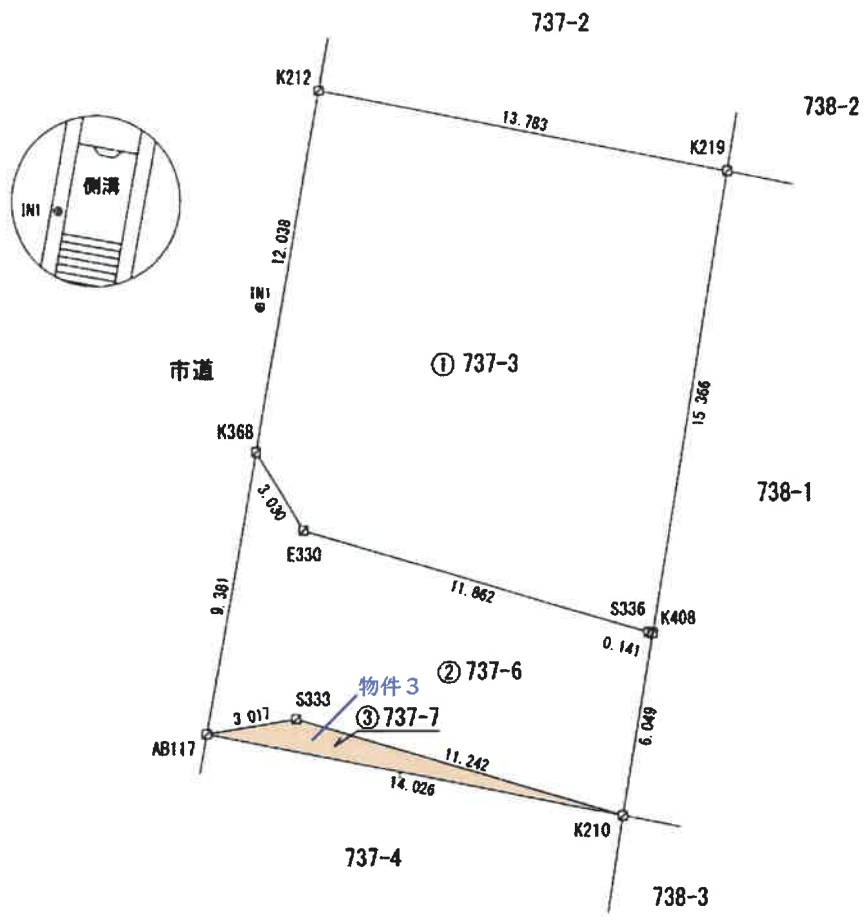


地番	(A) 738-1				
測点名	X座標	Y座標	X-X	Y(X-X)	辺長
K219	-129634.485	41142.186	13.421	552169.2783061	13.759
K369	-129634.637	41142.964	-15.383	-632902.2152121	0.793
S337	-129649.868	41140.571	-15.205	-625542.3820551	15.418
K370	-129649.842	41140.434	0.193	7940.1037620	0.139
ZK.3	-129649.675	41139.778	1.765	72611.7081700	0.677
ZK.2	-129648.077	41140.049	1.617	66523.4592329	1.621
ZK.1	-129648.058	41139.929	13.592	559173.9149682	0.121
倍面積	26.1328280				
面積	13.0664140				
地積	13.06㎡				
坪数	3.95坪				

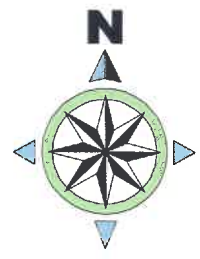


地積測量図

宮崎地方法務局
(縮尺 250分の1)

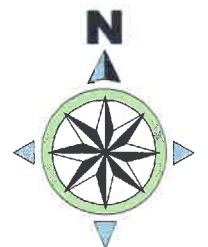
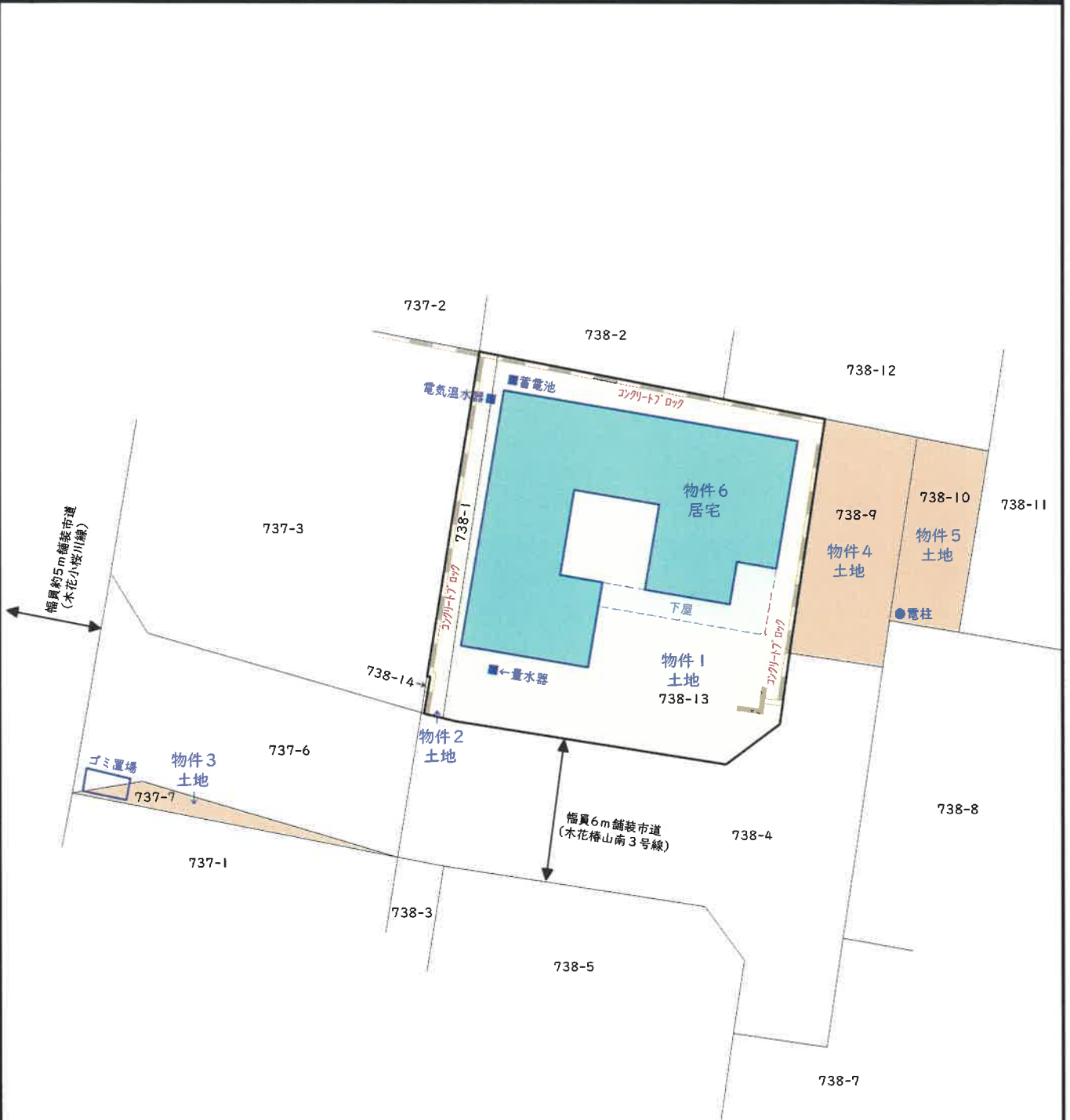


地番 ③ 737-7				
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1}) Y_n$	距離
AB117	-129652.922	41124.885	-130160.261025	14.026
K210	-129655.608	41138.652	19705.414308	11.242
S333	-129652.443	41127.864	110469.442704	3.017
			倍面積	14.595987
			面積	7.2979935
			地積	7.29 m ²
			坪数	2.20 坪



土地建物位置関係図

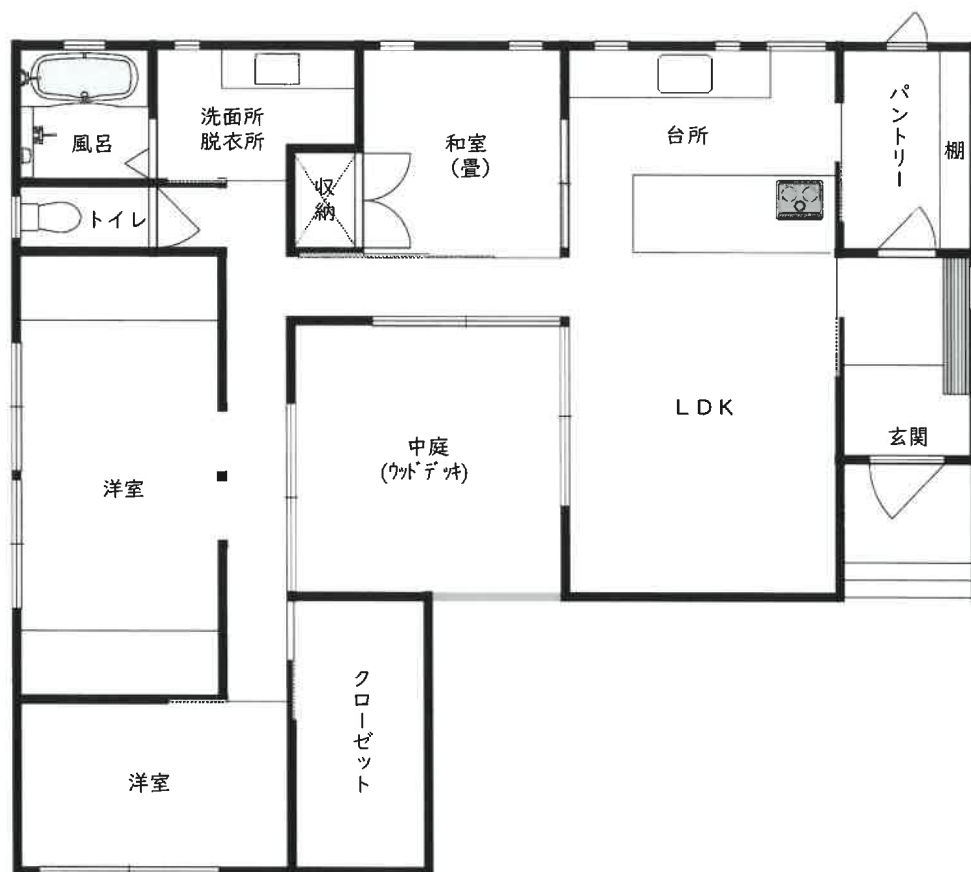
(縮尺 250分の1)



※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

物件6建物



現況写真

写真1

(物件1・2・6：南東方より)



写真2

(物件1・2・6：南西方より)



現況写真

写真3

(物件3：西方より)



写真4

(物件4・5：北方より)

