

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	4,641,000 3,712,800	一括	928,200	49,977	9,129
1	3,761,000				
2	880,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大淀三丁目
地 番 141番2
地 目 宅地
地 積 139.27平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市大淀三丁目 141番地2
家屋 番号 141番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 58.79平方メートル
3階 29.03平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者B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141番1）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、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 宮崎市大淀三丁目
地番 141番2
地目 宅地
地積 139.27平方メートル

所有者 A

2 所在 宮崎市大淀三丁目 141番地2
家屋番号 141番2
種類 居宅
構造 木造スレート葺 3階建
床面積 1階 57.13平方メートル
2階 58.79平方メートル
3階 29.03平方メートル

所有者 B

令和7年(ケ)第78号
令和8年1月29日受理
令和8年2月27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 宮崎市大淀三丁目
地 番 141番2
地 目 宅地
地 積 139.27平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宮崎市大淀三丁目 141番地2
家屋番号 141番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 58.79平方メートル
3階 29.03平方メートル
所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宮崎市大淀3丁目2番7号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり(「その他の者」関係)
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
その他の事項	・本土地の北側は市道(中村城ヶ崎2号線)に接する。 ・本土地の西側部分に簡易物置が置かれている(写真⑰)。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物に配偶者と共に居住し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者B <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> C (債務者Bの妻) の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成6年7月15日 (登記記録上の新築日) ころ
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 金 円 ()
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円)
	<input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ C (債務者兼所有者Bの妻)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、現在入院中の夫Bとともに物件2建物に居住しています。2 物件1土地の所有者は、Bの甥であるAになります。Bが物件2建物を新築した当時の物件1土地の所有者はBの母親であるDでした。上記建物の上記土地の敷地利用につき、親子の関係にあるBとD間でのお金のやり取りはなく、現在もAとBとの間でのお金のやり取りはありません。3 給湯器が破損して水もれがあり、今はお湯が使えません。量水器の止水栓を締めないと機器からいつも水漏れがするし、また1階と3階の電気は、水道を使用する際にブレーカーが落ちるので、建物内で漏水していると思います。4 シロアリについては、防虫剤を撒いています。
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none">1 物件1土地はほぼ平坦であり、その全部は物件2建物の敷地となっている。また、同土地は北側の市道とは等高に接し、西側の水路及び南側目的外土地(142番2)から約0.5メートル高く位置する。2 境界については、市道との利用状況及びコンクリートブロック積みで区分され概ね確認できるものの、物件1土地の東側の目的外土地(141番1)との間は、境界を示すものは見られず不明確であり協議を要する。3 目的外土地(141番1)上の目的外建物の西側屋根部分は、物件1土地に越境している可能性がある。また、上記目的外建物に設置されているテレビアンテナは物件1土地に越境していると思われる(写真⑱)。4 物件2建物につき、経年相当の劣化が見られる。外壁の破損・ヒビ(写真⑳、㉑)、苔、シミ、錆、汚れが見られ、内観は、内壁クロスヒビ(写真⑮)・剥がれ・シミ・カビ、床フローリングの軋み、キズ及び変色があるほか、建付けの不具合、風呂タイルの汚れ、トイレの床の汚れ等、また多くの動産、ごみ類が置かれている。1階和室1の天井部分に水漏れで生じたシミが見られる。 なお、シロアリの被害は不明である。5 本件物件の占有関係は、Cの陳述、関係書類及び現況等から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。	

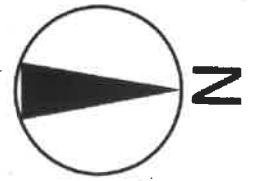
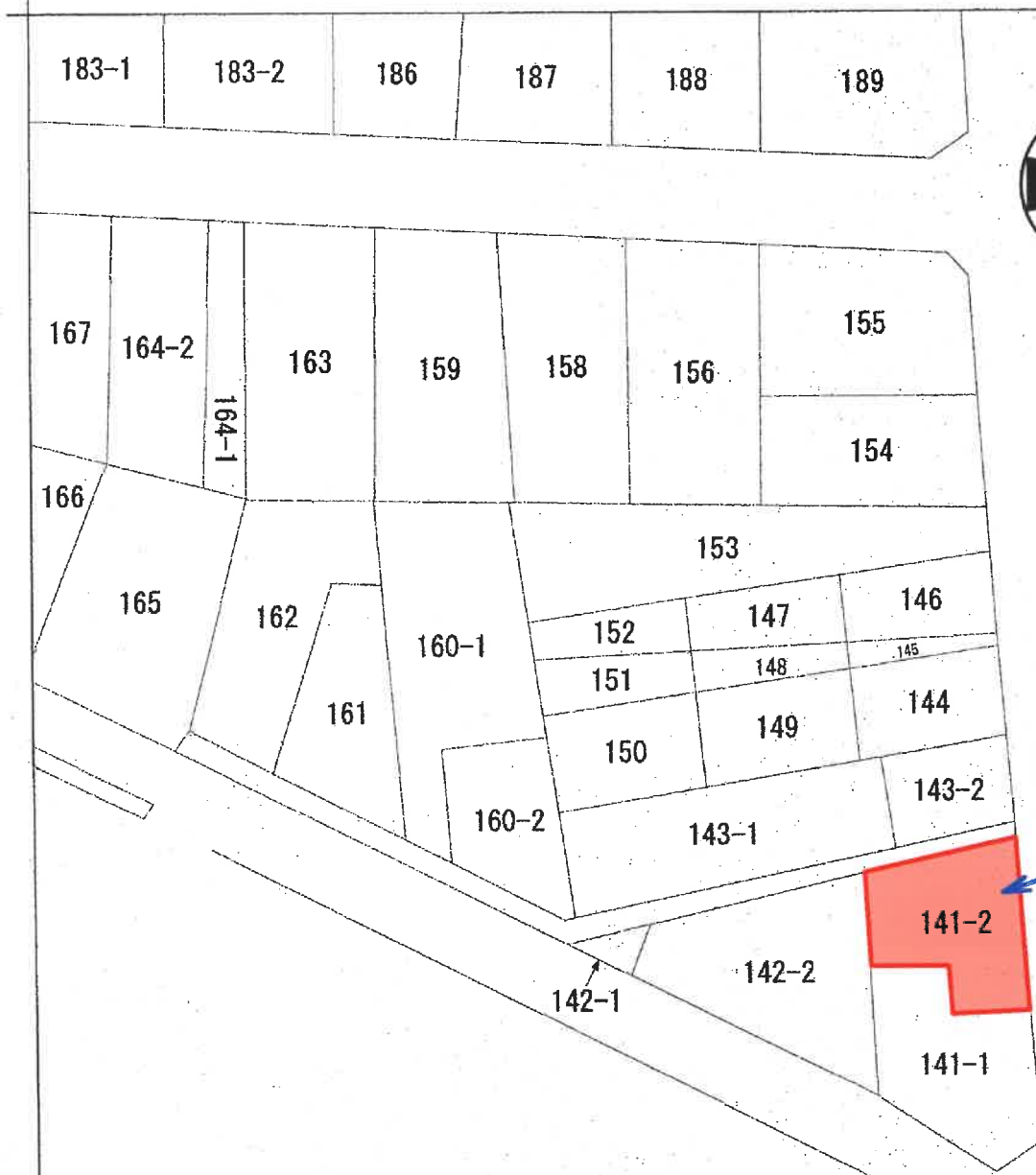
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月2日 9:30-9:40(10)	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2月2日 10:20-10:30(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2月2日 11:10-12:00(50)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書差入れ
令和8年2月11日 15:45-15:50(5)	電話聴取	■Cから聴取
令和8年2月12日 13:00-14:30(90)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■C立会い(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ることが予想されたので解錠技術者 を同行した。
- 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
(5枚目)

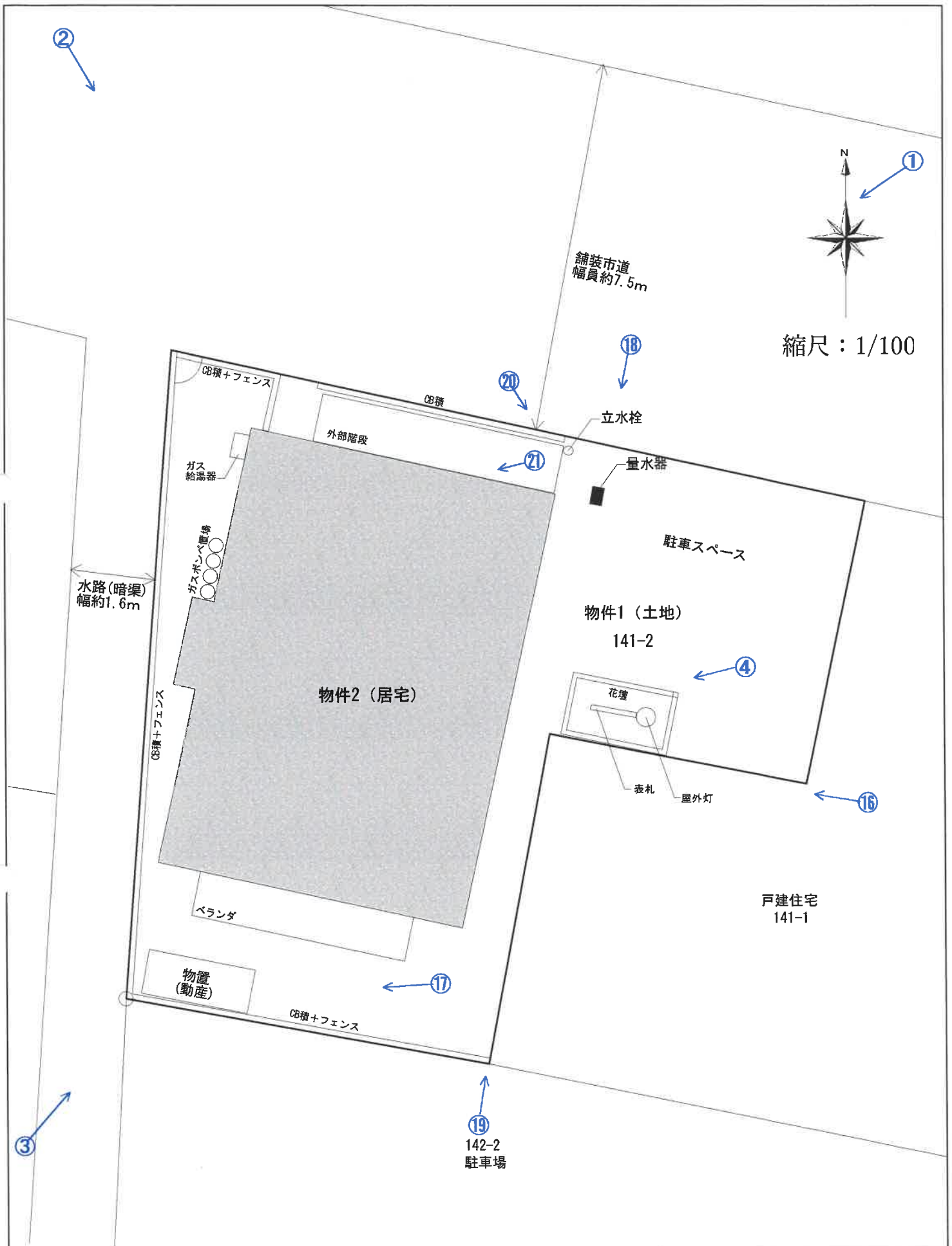


縮尺不明

物件 1 土地

公図写

宮崎地方法務局

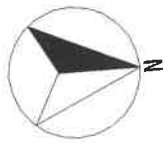


写真撮影位置・方向 ○ →

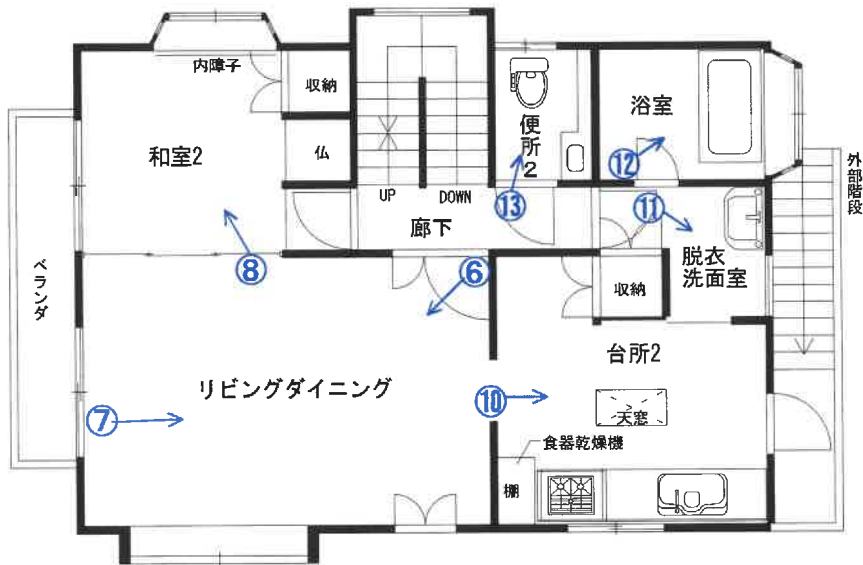
土地建物位置関係図

物件1・2

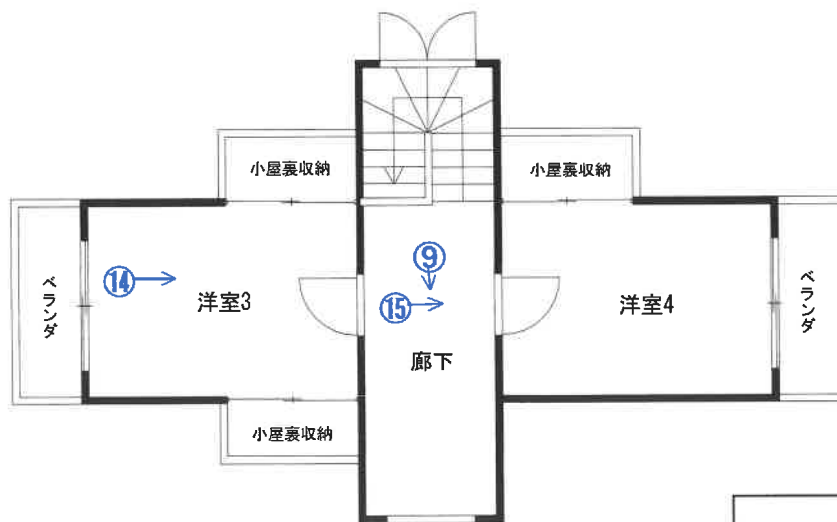
※土地建物位置関係図は、建物配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。



1階間取図



2階間取図



3階間取図

写真撮影位置・方向 ○→

間取図
物件2(居宅)

写真①



写真②



物件 2 建物

写真③



外観
(南西側)

写真④

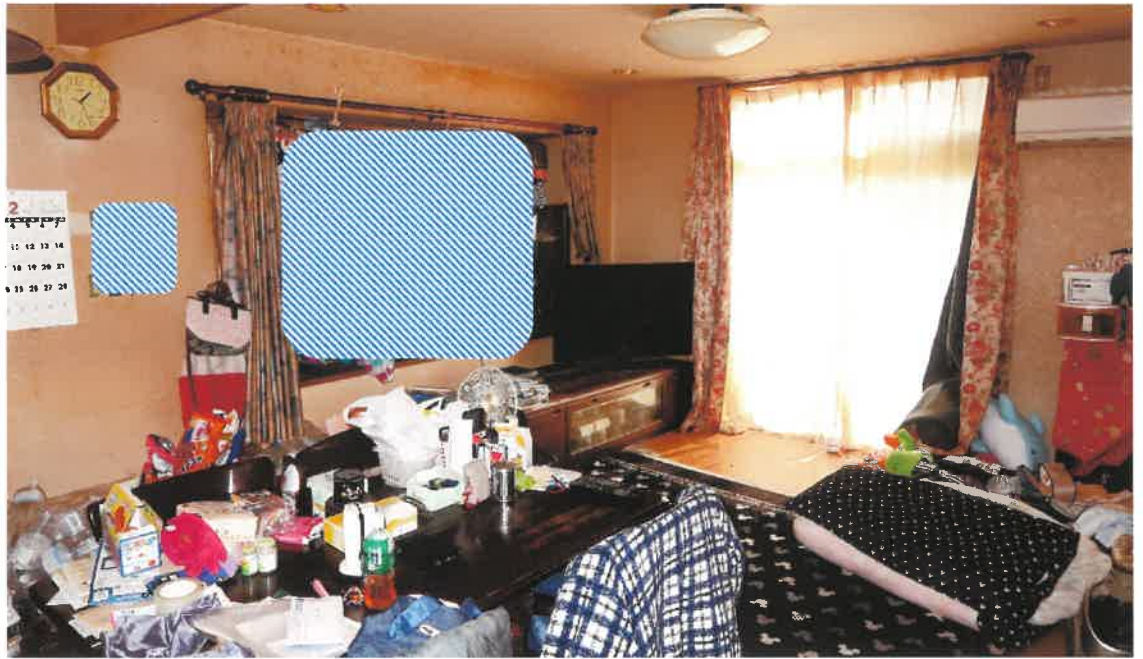


写真⑤



(10枚目)

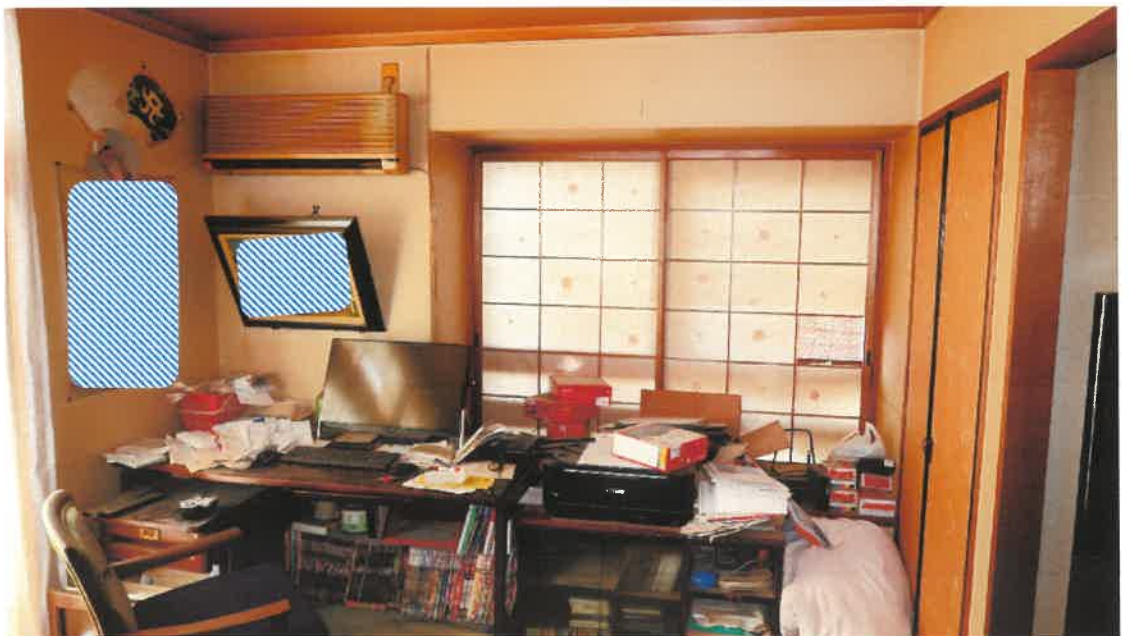
写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



(13枚目)

クロスヒビの状況

写真⑮

クロスの
剥がれの
状況



写真⑯

境界付近



写真⑰



写真⑱



物件2建物

写真⑲

目的外建物のアンテナ



境界線付近

写真⑳

外壁の破損状況



写真㉑

外壁のヒビの状況



副本

令和7年(ケ)第78号
令和8年2月12日現地調査
令和8年2月25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

傳田 和之

第1 評価額

一括価格	
金 4,641,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,761,000円
物件2 (建物)	金 880,000円

- 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の内訳価格は物件1の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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	宮崎市大淀三丁目 141番2 宅地 139.27㎡	登記簿のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市大淀三丁目 141番地2 141番2 居宅 木造スレート葺3階建 1階 57.13㎡ 2階 58.79㎡ 3階 29.03㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1	①目的外土地141番1上の建物の屋根が、物件1に越境している可能性がある。		
2	①ガス給湯器が故障しており、機器から水が漏れるため、現況はお湯が使えない状況とのことである。 なお、量水器にあるバルブを締めないと、機器から常に水漏れする状態で、また、1階と3階の電気は、水道使用時に利用するとブレーカーが落ちることから、建物内でも漏水している可能性があり、詳細な調査が必要である。		
住居表示	宮崎市大淀3丁目2番7号		※ゼンリン住宅地図にて確認

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

目的物件	物件1			
位置・交通	JR日豊本線「南宮崎」駅から北方 約500m (道路距離) 宮崎交通バス「東大淀1丁目」停留所から西方 約150m (道路距離) (別添「位置図」参照)			
付近の状況	近隣地域は宮崎市役所の南東方約1.1km(直線距離)に位置し、幹線道路の背後にあって、戸建住宅が建ち並ぶなかに事業所等も見られる住宅地域である。特段の地域要因の変化はないため、しばらくは同様に推移するものと思料する。			
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% なし(法第22条指定区域) 立地適正化計画(都市機能誘導区域内) 宮崎市景観条例 宅地造成等工事規制区域 航空法の制限高さ:約50m		
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	139.27㎡ 間口約14.5m、奥行約13m 鉤型 平坦		
接面道路の状況	北側:幅員約7.5mの舗装市道(中村城ヶ崎2号線)に等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路) 西側:幅約1.6mの水路(暗渠)に敷地が約0.5m高く接面。			
土地の利用状況等	物件2の敷地等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)			
供給処理施設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	
	ガス配管	あり	なし	LPガス
	下水道	あり	あり	
災害等の危険性	津波ハザード	特になし		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	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	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聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在しない。			
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聞き取り等の結果において、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境界等	現地において市道、水路及び南側隣接地との境界は、利用状況やコンクリートブロック積等から概ね確認できる。 東側隣接地との境界は詳細が不明であり、協議を要する。			
特記事項	①物件2のほか、コンクリートブロック積、物置(動産)等がある。 ②目的外土地141番1上の建物の屋根が、物件1に越境している可能性がある。なお、目的外土地141番1上の建物に設置されたテレビアンテナは、物件1に越境していると考えられる。			

2 建物の概況及び利用状況等

目的物件 区分	物件2	
	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6年7月15日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は終了している。
仕 様	構造	木造3階建
	屋根	コロニアル葺
	外壁	窯業系サイディング、吹付タイル
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング、畳、クッションフロア、絨毯等
	設備その他	給排水衛生設備、電気設備、空調設備、ガス設備等 食器乾燥機
現況床面積	144.95㎡ (登記簿記載のとおり)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	附属資料「間取図」を参照
品 等	総合	普通
	仕様資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
アスベスト	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。	
特記事項	<p>①物件2は築後約32年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化のほか、以下の汚損等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・和室1の天井に水漏れで生じたシミが認められた（キッチンからの漏水が原因であるが、修理済みとのこと）。 ・壁のビニールクロスの破れ、剥がれ等がいくつか認められた。 ・便所や台所の衛生器具の汚損が著しい。 ・外部階段の鉄部に著しい発錆が認められ、また、サイディングの破損が認められた。 <p>②食器乾燥機は故障しており、使えないとのことである。</p> <p>③ガス給湯器が故障しており、機器から水が漏れるため、現況はお湯が使えない状況とのことである。</p> <p>なお、量水器にあるバルブを締めないと、機器から常に水漏れする状態で、また、1階と3階の電気は、水道使用時に利用するとブレーカーが落ちることから、建物内でも漏水している可能性があり、詳細な調査が必要である。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	65,800	0.95	139.27	100/100	1.00	8,706,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎-38 (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) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格 差	標準画地価格 円/㎡
		71,800	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(101)}$	$\times \frac{100}{(108)}$	$\div 65,800$
	時 点 修 正 率	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	方位+1% (格差率)				1.01
イ	個 別 格 差 の 内 訳	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その 他の 条件
		0.98	$\times 1.00$	$\times 1.10$	$\times 1.00$	$\times 1.00$
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
エ	持 分	登記簿記載のとおり				
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) 建物価格

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		持 分 カ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
2	166,000	144.95	0.04		100/100	962,000
			0.05	0.80		

ア	再 調 達 原 価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。
イ	現 況 床 面 積	登記数量による。
ウ	現 価 率	耐用年数法の現価率 × 観察減価
エ	耐 用 年 数 法	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × ($\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}}$)
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲20%と査定。
カ	持 分	登記簿記載のとおり

(エ 耐用年数法の内訳)

物件 番号	残 価 率	経済的残存 耐用年数	経過年数	現 価 率
2	5%	経済的耐用年数は終了している。	32年	0.05

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

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
		利用権	率	割合	面積	
1	8,706,000	物件2の建物 使用借権	0.10	1.00	(139.27㎡)	871,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置等から概測して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
						(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,706,000	－ 871,000	1.00	0.80	0.60	3,761,000
2	962,000	＋ 871,000	1.00	0.80	0.60	880,000
一 括 価 格 (合 計)						4,641,000

ウ	占有減価修正	修正の必要なし
エ	市場性修正	不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、以下の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。 ①建物内で漏水している可能性があり、修繕費用が必要になる可能性がある。
オ	競売市場性修正	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 規準とした公示地等の概要

公示地番号	宮崎-38
所在	宮崎市淀川3丁目85番(淀川3-7-8)
価格	71,800円/㎡
位置	JR日豊本線「南宮崎」駅 880m
価格時点	令和7年1月1日
地積	279㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接面街路	東6.0m 市道
用途指定等	第二種中高層住居専用地域、60%、200%
地域の概要	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 [土地・家屋(補充)課税台帳登録証明書(公課証明)]

年 度	令和7年度
物件1 (土地)	5,970,783円
物件2 (建物)	2,574,775円

第7 附属資料の表示

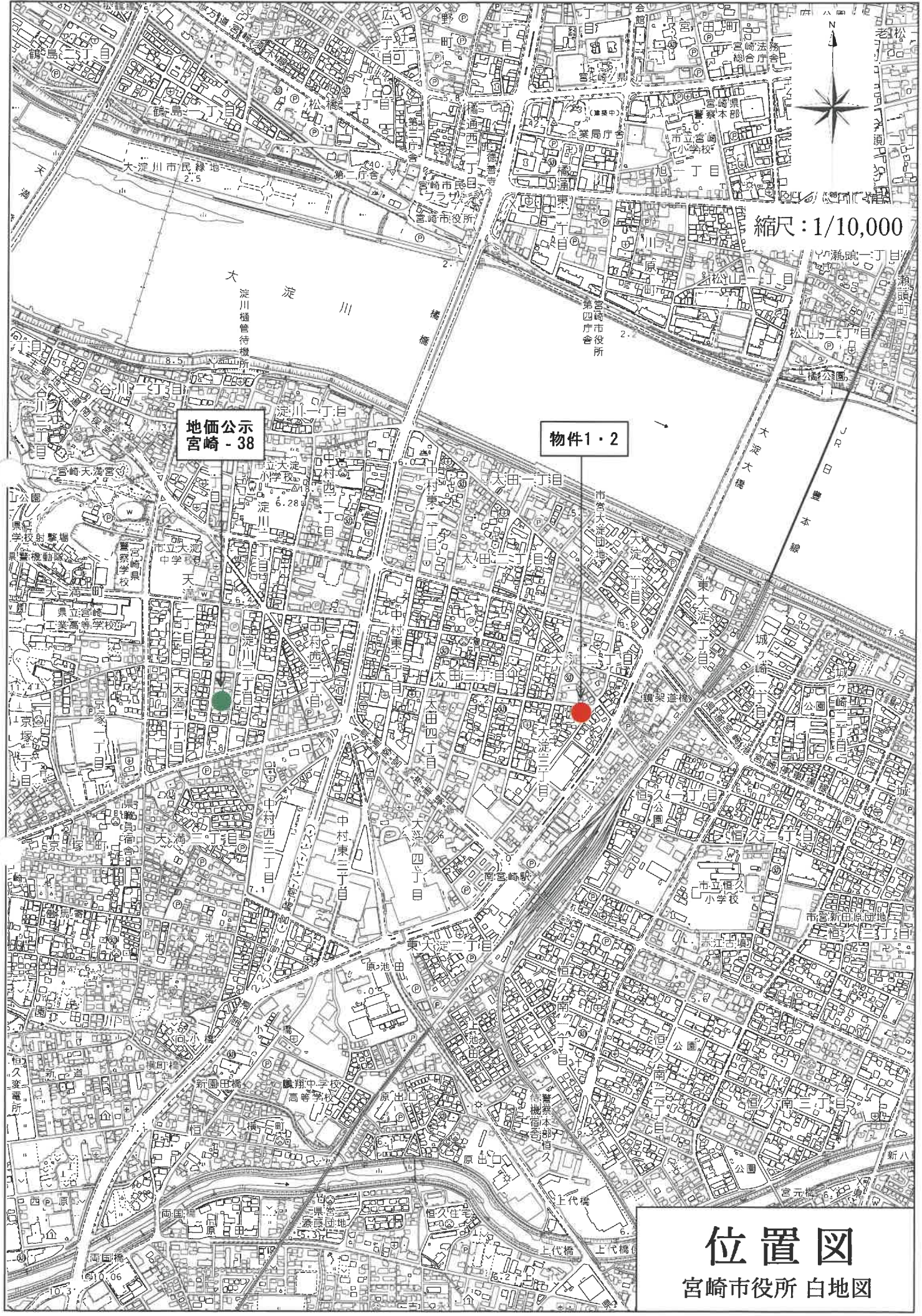
位置図	1 葉
公図写	1 葉
地積測量図写	1 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	1 葉
現況写真	1 葉



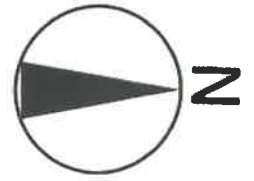
縮尺: 1/10,000

地価公示
宮崎 - 38

物件1・2



位置図
宮崎市役所 白地図



縮尺不明

公図写

宮崎地方法務局

登記年月日：平成5年11月8日

昭和5年11月8日登記

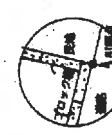
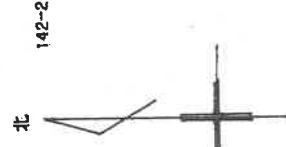
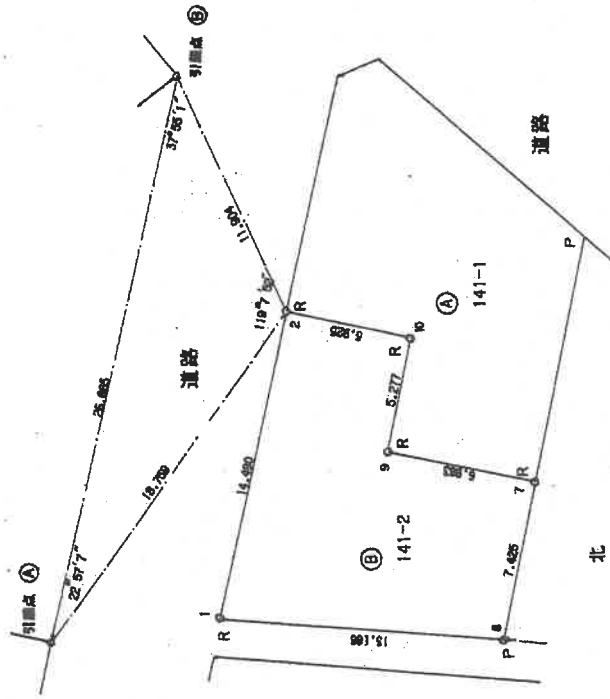
新 積 測 量 図
前 141 番 地 積 測 量 図

地番	141-2、-1
土地の所在	宮崎市 大淀3丁目

求積 (B)

測点名	X	Y	W(I+1)-Y(I-1)	X(Y-Y)	辺長
1	-5.732	0.220	15.327	-87.854364	14.490
2	-9.042	14.326	12.699	-114.824358	5.925
10	-14.797	12.919	-6.562	97.097914	5.277
9	-13.670	7.764	-6.674	91.233580	6.963
7	-20.466	6.245	-8.765	179.384490	7.425
8	-18.841	-1.001	-8.025	113.517025	13.166
			積面積	278.554287	
			面積	139.277144 ㎡	

294.00 - 139.277144 = 154.722856 ㎡



参照点A 詳細図 参照点B 詳細図

(平成5年11月6日作製) 境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 (P)...プラスチック杭 (R)...金属杭 M...測ミ ()

作製者	土地家屋調査士	申請人	
縮尺	1/250		

252639

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

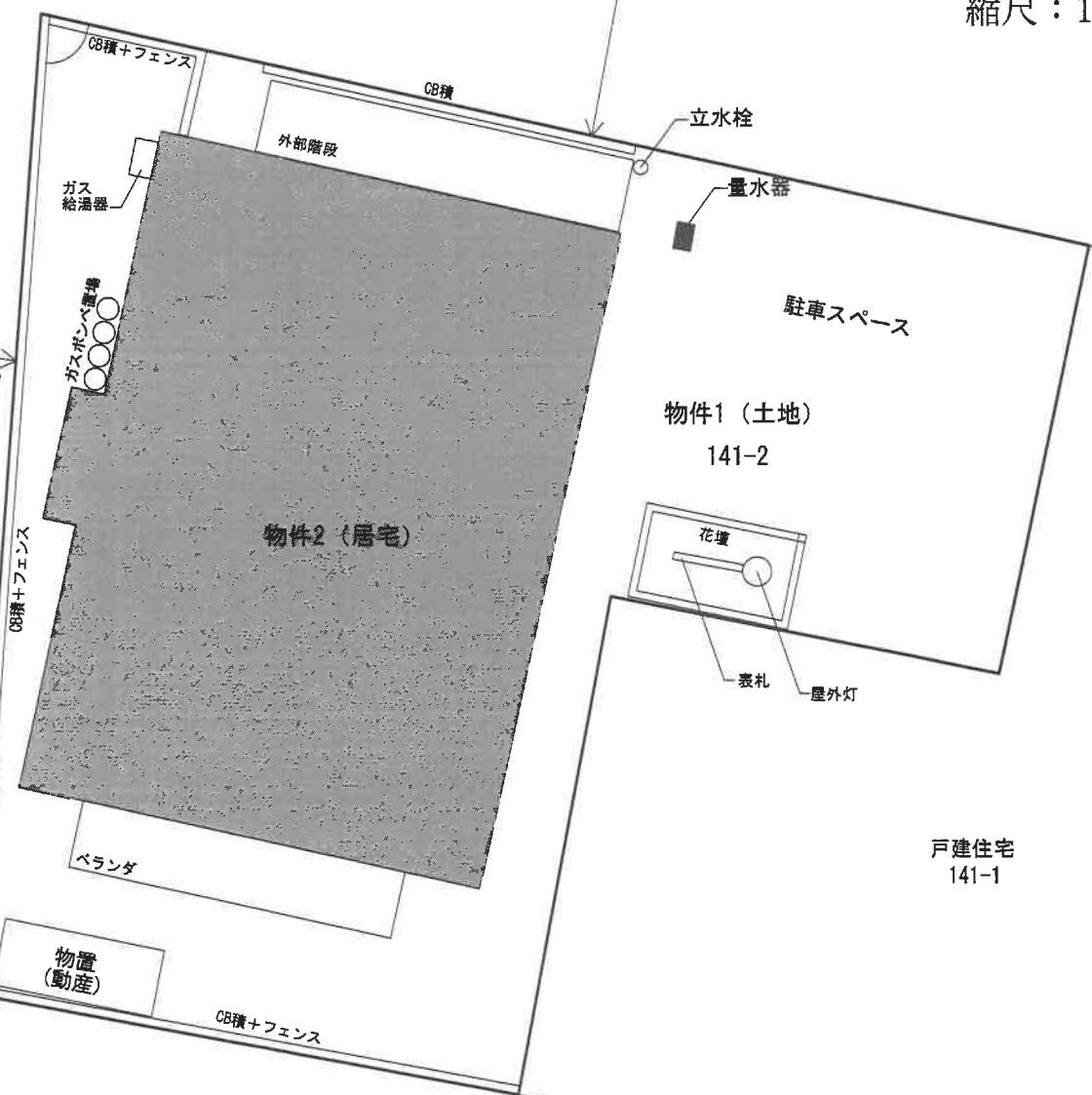
平成 5. 11. 8



縮尺：1/100

舗装市道
幅員約7.5m

水路(暗渠)
幅約1.6m



CB積+フェンス

CB積

立水栓

量水器

外部階段

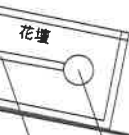
駐車スペース

ガス給湯器

物件1 (土地)
141-2

物件2 (居宅)

ガスボンベ置場



表札

屋外灯

CB積+フェンス

ベランダ

戸建住宅
141-1

物置
(動産)

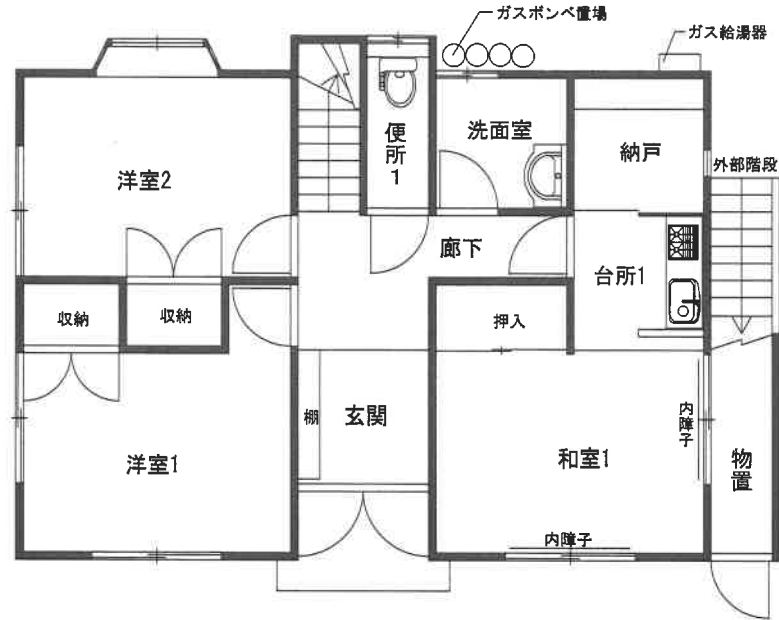
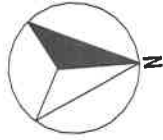
CB積+フェンス

142-2
駐車場

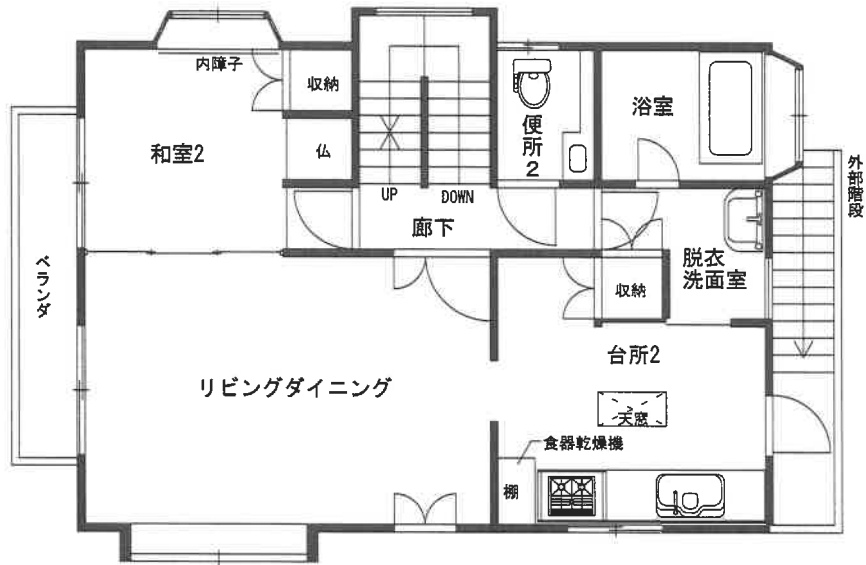
土地建物位置関係図

物件1・2

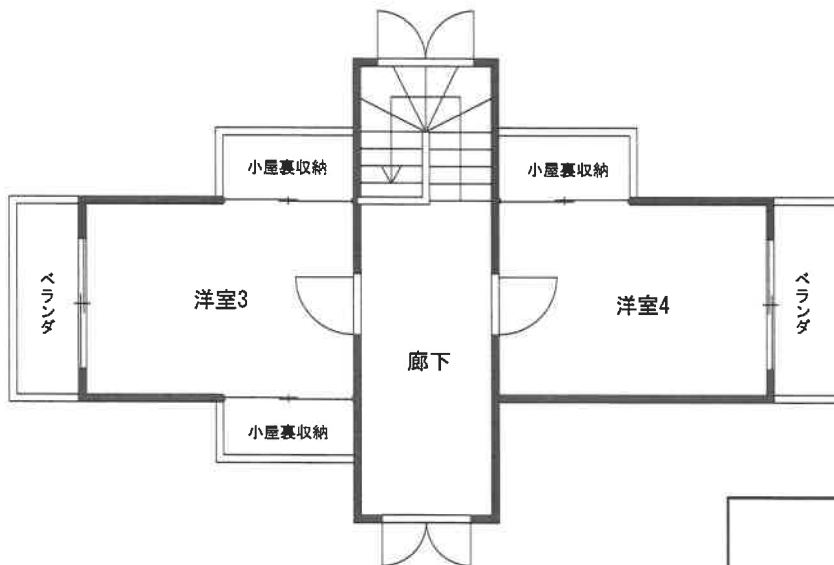
※土地建物位置関係図は、建物配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。



1階間取図



2階間取図



3階間取図

間取図

物件2(居宅)

現況写真 北西方から撮影



現況写真 北東方から撮影

