

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 宮崎市高岡町下倉永字本町
地 番 266番2
地 目 宅地
地 積 356.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市高岡町下倉永字本町 266番地2
家屋 番号 266番2の3
種 類 居宅
構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.50平方メートル
2階 48.00平方メートル

共有者 B 持分10分の7

共有者 C 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 8年 3月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号266番2の1)及び豚舎(家屋番号266番2の2)の登記が存在する。

《 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 宮崎市高岡町下倉永字本町
地 番 266番2
地 目 宅地
地 積 356.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮崎市高岡町下倉永字本町 266番地2
家屋 番号 266番2の3
種 類 居宅
構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.50平方メートル
2階 48.00平方メートル

共有者 B 持分10分の7
共有者 C 持分10分の3

令和7年(ケ)第52号
令和8年1月15日受理
令和8年2月9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 在 宮崎市高岡町下倉永字本町
地 番 266番2
地 目 宅地
地 積 356.08平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宮崎市高岡町下倉永字本町 266番地2
家屋番号 266番2の3
種 類 居宅
構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 100.50平方メートル
2階 48.00平方メートル
共有者 B (持分10分の7)
共有者 C (持分10分の3)

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(物件1) □ (物件)
形状	■公図(法第14条第1項地図)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(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
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(物件2) □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	■建物共有者B □その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空家)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

(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	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者兼建物共有者B、C <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(所有者) <input type="checkbox"/> () の陳述		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	平成11年3月10日(登記)ころ	
最初の契約等	契約日	平成11年3月10日(登記)ころ
	期間	平成11年3月10日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	年月日から <input type="checkbox"/> 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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金	円(毎年未限り 翌年分支払)
	<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	物件1の所有者がAであり、Bとは親子関係のため賃料のやり取りはないとのことで、占有権限は使用貸借と認めた。また、登記上物件2はBCの共有のため、BCが物件2を共有して物件1を占有していると認めた。	
執行官の意見	■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
■ A (物件1土地所有者)	<p>1 物件2建物は、私の子であるBがCとともに新築から3年くらい住んでいました。その後は空家です。BとCは離婚しているので、物件2建物はBが使用して、通常は私やDが管理していることになると思います。BとCの家の賃料のやり取りはないと思います。</p> <p>2 物件2建物について、Bは私の子なので、特に土地使用料等は貰っていません。</p> <p>3 物件2建物の屋根にあるパネル状の物は、OMソーラーだったと思います。あと、いつだったかリビングのエアコンを交換しました。</p> <p>4 物件1土地につき、隣接地所有者との境界争いは、特にありません。</p> <p>5 物件1土地上の工作物は、私の亡夫であるEが建てました。同土地はEが更地で買いました。</p> <p>6 物件1土地には、隣地にある私の自宅用の量水器が設置されています。</p> <p>7 物件1土地上の物置には、Bの釣り竿等が入っていると思います。</p>
■ D (Aの子でAの同居者、Bの妹)	<p>1 物件2建物にはBCが新築から3年程度住んでいました。そのあとは、私の子らが短期間住んだことはありますが、ほとんどは空家状態です。私とAが洗濯等で出入りすることはありますが、それ以外の使用はありません。また、私の子らの持ち物が若干残っているかも知れません。</p> <p>2 物件2建物は、シロアリ被害はありません。雨漏りについては、3年くらい前に台風のときに一度ありましたが、修理しました。</p> <p>3 物件2建物には太陽光設備はありますが、具体的にはどのような物かを含めて知りません。屋根の上のパネルのような物は、1枚壊れたので撤去しました。太陽光の設備で、物件2建物には床下暖房があるはずですが、ちゃんと動くかは分かりません。</p> <p>4 物件2建物内では、新築時から猫を2匹くらい飼っていました。いつ頃までかは分かりません。</p> <p>5 物件2建物内のエアコンを昨年くらいに1台交換しました。</p>

(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土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、法第14条第1項地図で確認でき、現地では、北東、北西、南西の3方向はコンクリートブロック積、南東の市道側は蓋つき側溝により概ね区分されている。隣接地所有者との境界争いはないと聴取した。
- 3 物件1土地には木材等が置かれた屋根付きの工作物が設置されており、土地の定着物と認めた。また、簡易物置(動産)も存する。(写真①⑩⑪)
- 4 上記3の工作物下には、木材や自転車等の動産類が残置されている。(写真⑩)また、簡易物置内にも釣り具等の動産類が残置されている。動産類の所有者は不明であるが、A及びDからの聴取によれば、木材等はE、釣り具等はBの所有と史料される。
- 5 物件1土地には、隣家であるA宅(267番1)の量水器が設置されており、協議を要する。(写真⑫)
- 6 物件2建物は、経年による老朽化、猫によると思われるクロスの剥がれ等、雨漏りによるシミが認められた。ペット臭は特に感じられなかった。(写真⑬)
- 7 物件2建物のシロアリ被害はないと聴取したが、詳細は不明である。また、雨漏りについては3年前くらいに一度あったが修理したと聴取した。
- 8 物件2建物には太陽光システム状の物が設置されているが、AからOMソーラーのはずと聴取した。そのため、一般的な太陽光発電システムではなく、床暖房等に使用する暖かい空気を作るものと思われる。また、BCには郵便等で連絡を促したが聴取できなかったため、太陽光システム状の物の所有権留保や具体的な契約内容についての詳細は不明である。また、床暖房等が作動するかは不明である。
- 9 物件2建物につき、BC間の賃料等のやりとりはないと思うと聴取した。
- 10 物件1土地に、現存しない居宅(家屋番号:266番2の1、構造:木造瓦葺平家建、床面積:52.89平方メートル、附属建物符号1:便所、構造:木造瓦葺平家建、3.30平方メートル)及び現存しない豚舎(家屋番号:266番2の2、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、39.66平方メートル)の登記がある。
- 11 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3枚目記載のとおり認めた。なお、物件2建物内部の家財道具や家電製品等については、関係人の陳述及び現況並びに積極的に第三者が占有している旨の徴表もないので、Bの残置物と思われる。ただし、一部、Cの物やDの子らの物が残置されている可能性がある。また、エアコン1台については、交換したと聴取したので、AもしくはDから所有権を主張される可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

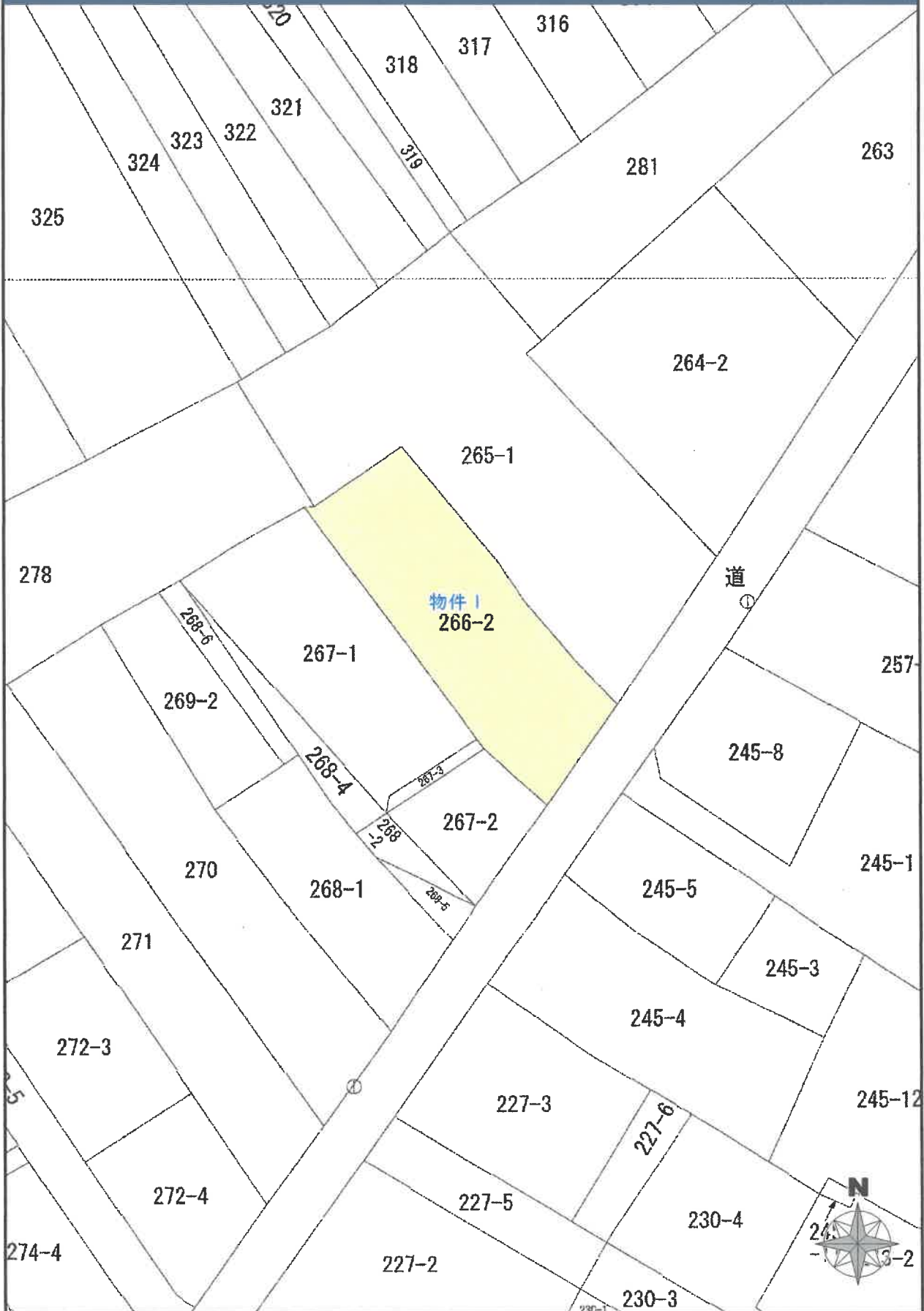
(5枚目)

(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8年1月15日(木) 14:30-14:45(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年1月15日(木) 15:45-16:10(25)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Aから聴取
令和8年1月16日(金) 13:00-13:15(15)	宮崎市役所資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真重ね図徴求
令和8年1月22日(木) 15:50-16:40(50)	物件所在地	立入調査、評価人同行、A及びDから聴取、写真撮影
令和8年2月4日(水) 9:00-9:15(15)	宮崎地方法務局	目的外建物登記情報徴求
令和8年2月5日(木) 11:00-11:15(15)	A宅	Aから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



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

(縮尺 100分の1)

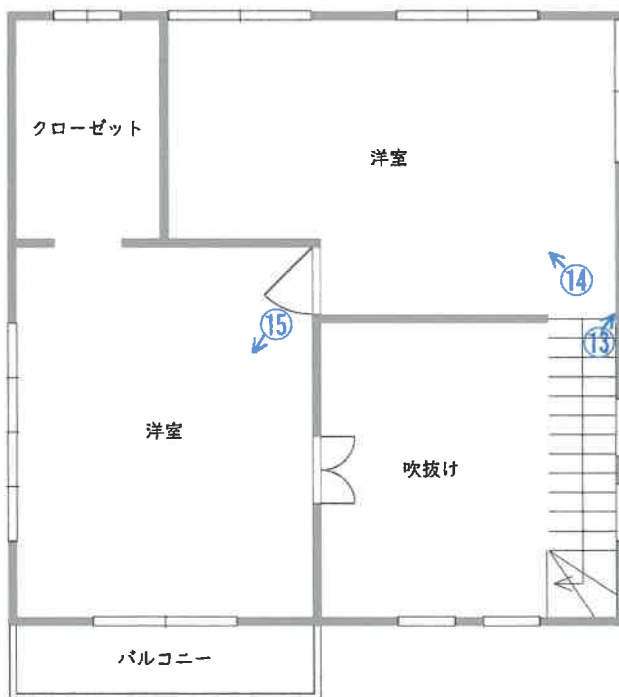
物件2：建物



1F



2F

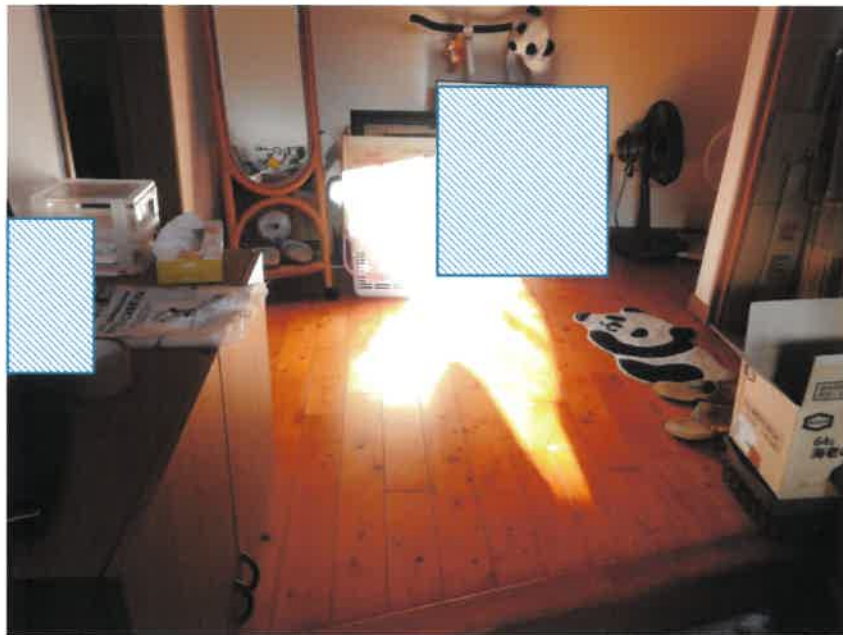


写真撮影位置・方向 

写真①



写真②



写真③



(10枚目)

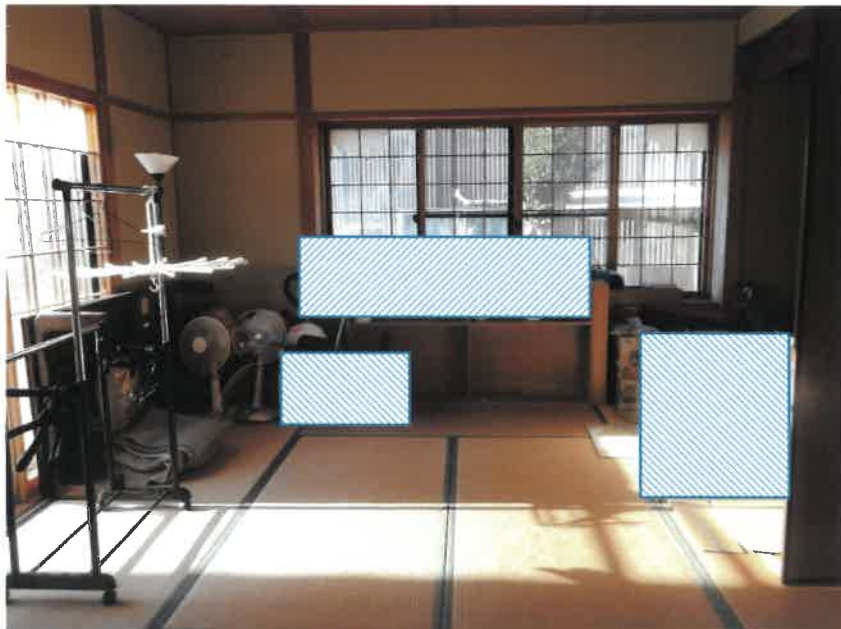
写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



(12枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



(13枚目)

写真⑬

クロス剥がれ



写真⑭



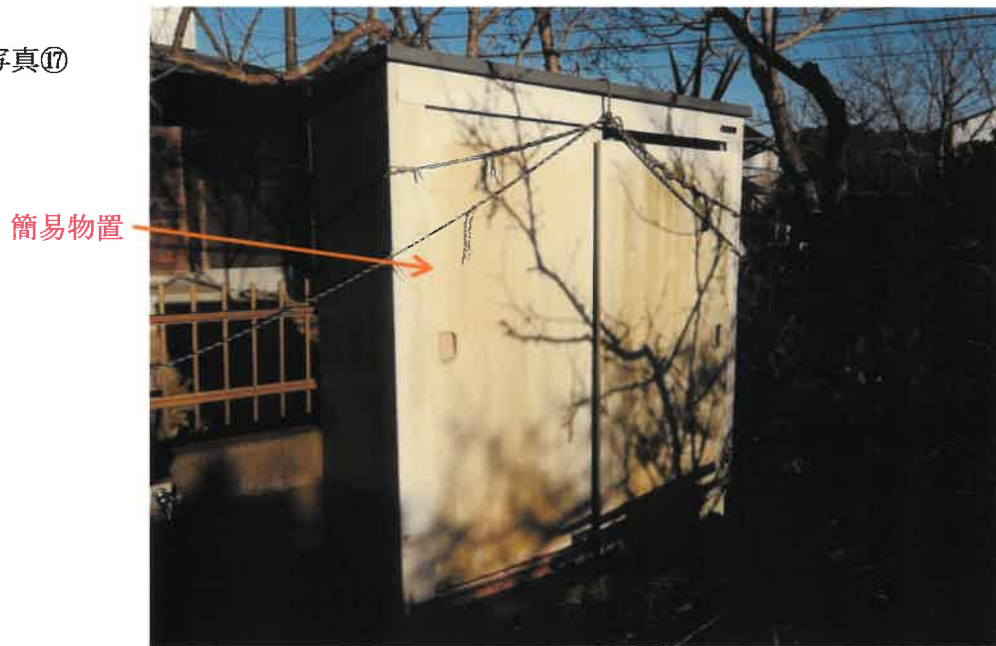
写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



(15枚目)

写真⑱

物件1

市道



写真⑳

物件2

物件1



写真㉑

隣の家
(267番1)
の量水器

目的外土地
(267番2)

物件1



副本

令和7年(ケ)第52号

令和8年 1月22日 現地調査

令和8年 1月27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 3,748,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,854,000 円
物件2	金 894,000 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の土地の内訳価格は物件2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2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	所在地目積	宮崎市高岡町下倉永字本町 266番2 宅地 356.08㎡	登記簿記載のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	宮崎市高岡町下倉永字本町266番地2 266番2の3 居宅 木造スレート・合金メッキ鋼板葺2階建 1階100.50㎡ 2階48.00㎡	登記簿記載のとおり
物件番号	特記事項		
1	特になし		
2	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	
位置・交通	宮交バス 中宮水流バス停	230 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、宮崎市高岡総合支所の南東方約5.4km(直線距離)付近に位置し、大淀川右岸の住宅地域に所在する。この地域は、戸建住宅のほかにも農地も残る旧来からの標準住宅地域である。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種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件 (規模, 形状等)	規模	356.08㎡ (登記地積)
	間口	約11m
	奥行	約32m
	形状	長方形地
	その他	特になし
接面道路	<p>南東側で幅員約5m舗装市道(宮水流中央線)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1土地は物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(北西側)住宅、(北東側)住宅、(南西側)住宅、(南東側)道路を介して住宅</p>	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1			
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	なし	浄化槽を利用
	都市ガス	なし	なし	
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3～5m		
	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、周知の埋蔵文化財包蔵地区域内「下倉永学頭遺跡」に所在している。			
埋蔵文化財の有無 及びその状態	周知の埋蔵文化財包蔵地内において、土地の掘削・削平等の開発を行う際には着工60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため担当課との協議が必要となる。			
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	国土調査済みであり公図(法第14条地図)上では確認できる。 現地においては、物件1土地の南東側の市道とは側溝により区分されており確認できる。その他の外周はコンクリートブロックにより区分されており概ね確認できる。			
特記事項	①物件2建物の南側に物置・車庫(工作物)が、南東側に簡易物置が存する。 ②物件1土地の南端に目的外土地(267番1)の量水器が設置されている。			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件2	
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11年3月10日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約27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・合金メッキ鋼板葺2階建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス、プリントベニア、網代等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	OMソーラー
現況床面積	1階100.50㎡ 2階48.00㎡ 延148.50㎡（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK（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27年経過した建物である。外観上はシミ・汚れ等が見られるものの物理的な損傷は認められない。内部においては、クロス等にシミ・汚れ・はがれ等経年相応の劣化が見られる。2階の天井クロスにシミが認められたが、3年前頃の台風時に雨漏りがあり、現在は修復済みであるとのことである。シロアリ被害等については確認できず詳細不明である。</p> <p>②以前に、室内で猫を飼っており、障子・襖等の破れが見られるが、気になるほどのペット臭は確認されなかった。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要な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
1	17,000	0.97	356.08	100/100	1.00	5,872,000

(内訳)

	規準とする 公示地等	宮崎(県)ー31 (基準地) ※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	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		11,700 円/㎡	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(69)}$	≒ 17,000 円/㎡
ア	<時点修正>	基準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
		0.99	× 1.00	× 0.70	× 1.00	× 1.00 (格差率) 0.69
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	埋蔵文化財包蔵区域内に所在する -3% (格差率) 0.97				
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 2 (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	
2	180,000	148.50	0.05	0.80	1,069,000

(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
2	5 %	経済的耐用年数 を超過	27年	0.05	△20%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times ((C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}))$$

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の土地には、物件2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	5,872,000	0.10	(物件2) 使用借権	1.00	356.08㎡	587,000

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	5,872,000	- 587,000	1/1	1.00	0.90	0.60	2,854,000
2	1,069,000	+ 587,000	1/1	1.00	0.90	0.60	894,000
一 括 価 格 (合 計)							3,748,000

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	郊外の住宅地域に位置すること等から需要者はやや限定される。
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認定

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

基準地番号	宮崎(県)ー31
所在	宮崎市高岡町小山田字麓900番1
価格	11,700 円/㎡
位置	宮交バス「穆佐小前」停留所へ約220mに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	645 ㎡
供給処理施設	水道、下水道
接面街路	東 4.6m 市道
用途指定等	市街化区域、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	一般住宅、農家住宅が混在するほか、空地も存する住宅地域

2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1 土地	3,108,578 円	
物件2 建物	2,965,788 円	

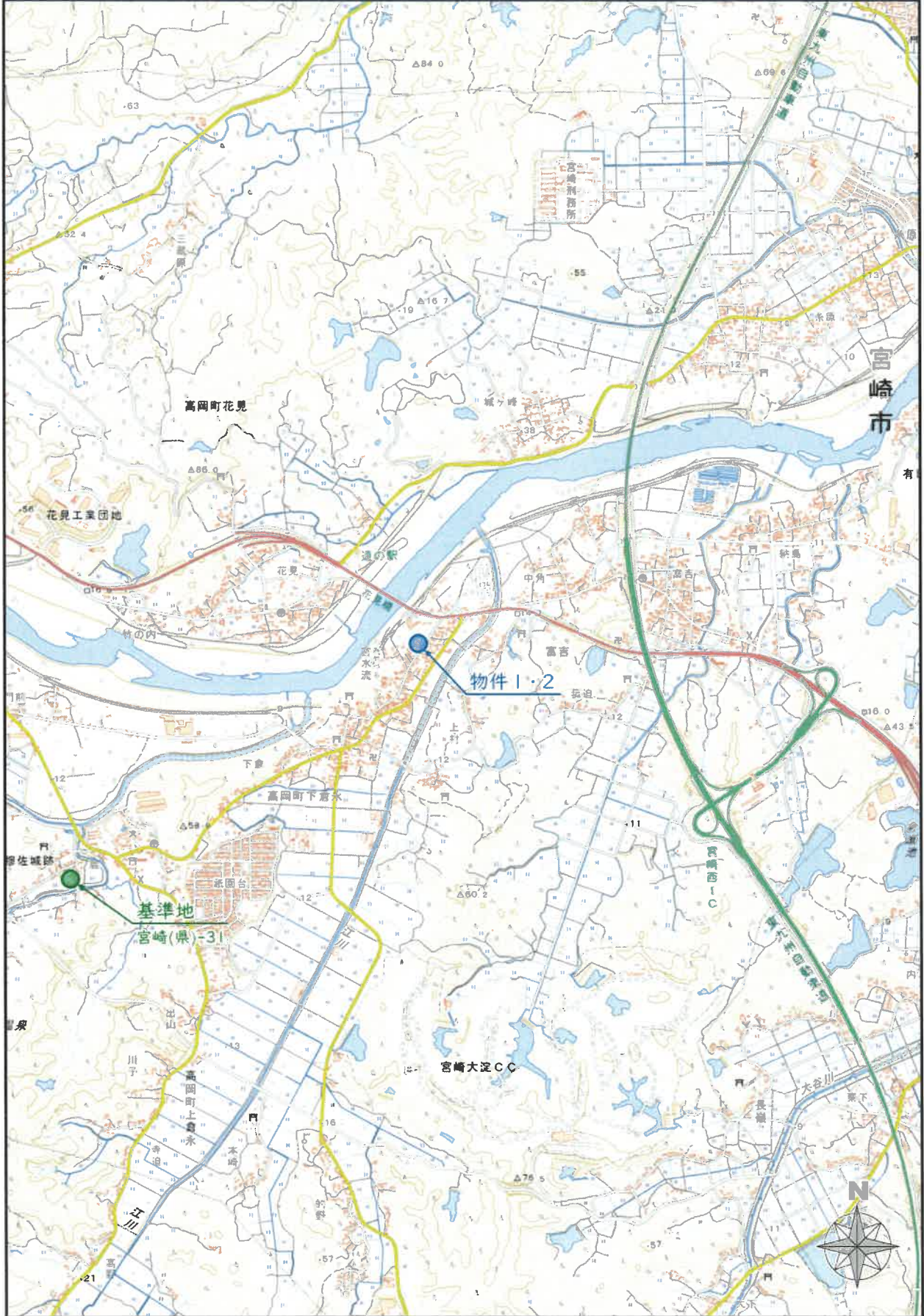
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	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

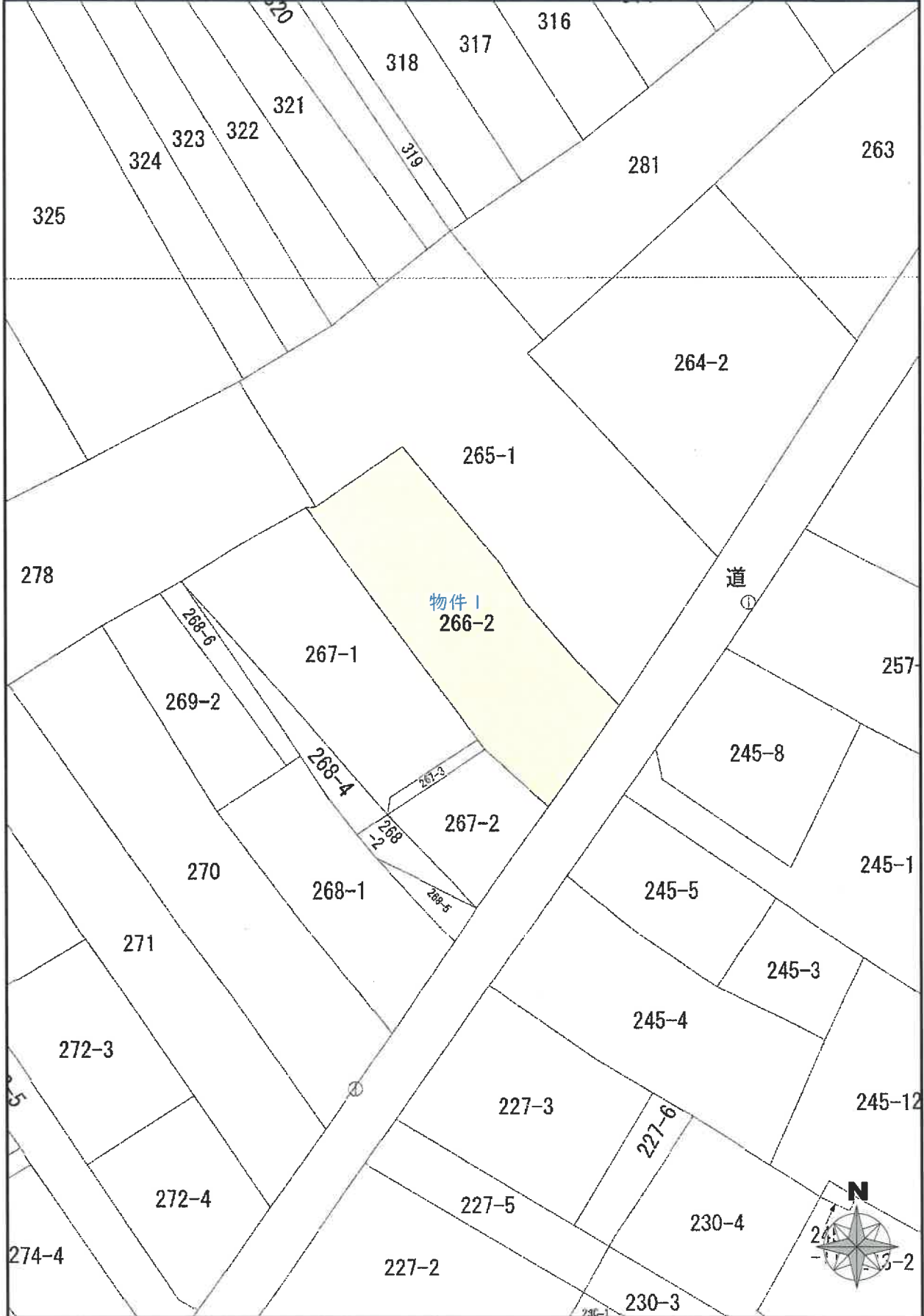
位置図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



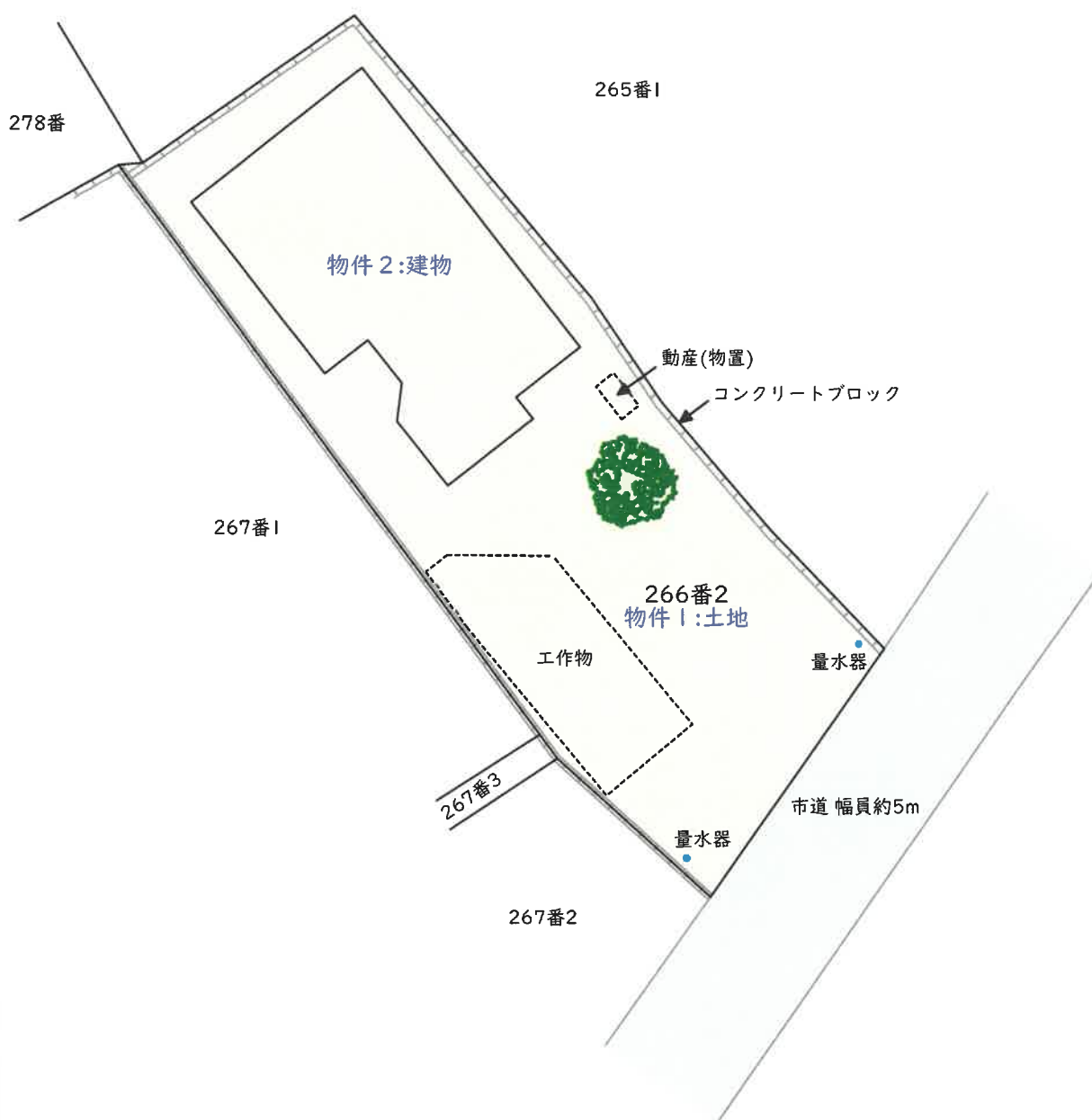
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)



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。

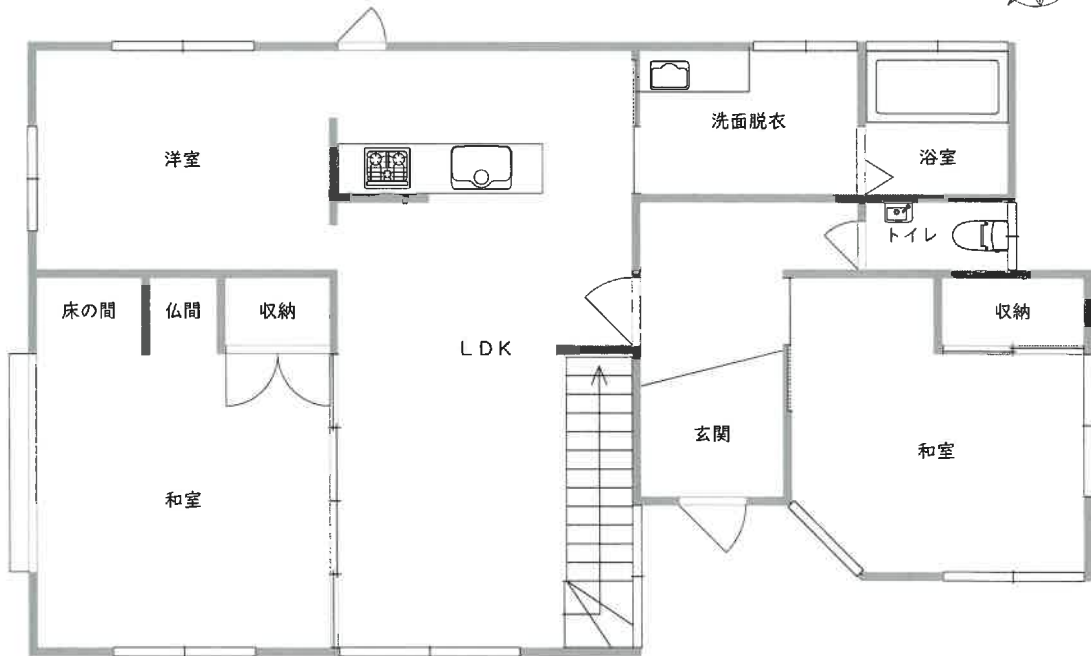
間取図

(縮尺 100分の1)

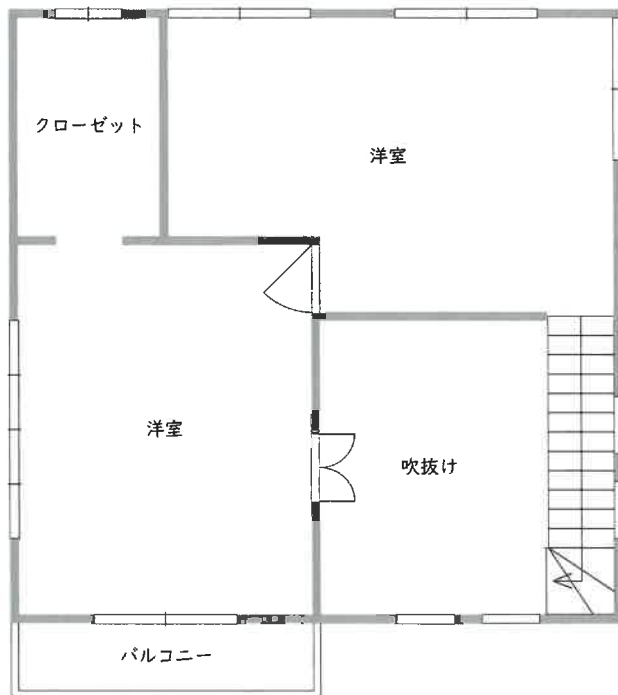
物件 2 : 建物



1 F



2 F



現況写真

写真 1

(南東方より)



写真 2

(南東方より)

