

## 期間入札の公告

令和 7年 4月17日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下川 夏実

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 7年 5月 1日から 令和 7年 5月 8日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 5月15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 7年 5月29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 7年 4月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市田代町 8番地

建物の名称 マンションセゾン

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床面積

1階	882.44	平方メートル
2階	896.54	平方メートル
3階	853.94	平方メートル
4階	853.94	平方メートル
5階	853.94	平方メートル
6階	853.94	平方メートル
7階	853.94	平方メートル
8階	663.55	平方メートル
9階	23.50	平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田代町 8番の4

建物の名称 105号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 82.91平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宮崎市田代町8番

地 目 宅地

地 積 3635.00平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64万5298分の8633

## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿 本 聡 至

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額を定めるにあたって考慮された滞納管理費等相当額は見込み額であって、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市田代町 8番地  
 建物の名称 マンションゼゾン  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
 床 面 積
 

1階	882.44	平方メートル
2階	896.54	平方メートル
3階	853.94	平方メートル
4階	853.94	平方メートル
5階	853.94	平方メートル
6階	853.94	平方メートル
7階	853.94	平方メートル
8階	663.55	平方メートル
9階	23.50	平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 田代町 8番の4  
 建物の名称 105号  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
 床 面 積 1階部分 82.91平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 宮崎市田代町8番  
 地 目 宅地  
 地 積 3635.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 64万5298分の8633

令和6年(ケ)第93号  
令和7年2月6日受理  
令和7年3月14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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市田代町 8 番地  
 建物の名称 マンションゼゾン  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
 床 面 積 1階 882.44平方メートル  
 2階 896.54平方メートル  
 3階 853.94平方メートル  
 4階 853.94平方メートル  
 5階 853.94平方メートル  
 6階 853.94平方メートル  
 7階 853.94平方メートル  
 8階 663.55平方メートル  
 9階 23.50平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 田代町 8番の4  
 建物の名称 105号  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
 床 面 積 1階部分 82.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 宮崎市田代町8番  
 地 目 宅地  
 地 積 3635.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 64万5298分の8633

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
建物	物件1	
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異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、動産を残置したまま、空き家の状態で管理・占有している <input type="checkbox"/> 「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)	令和 年 月 日現在
	管理費 円	<input type="checkbox"/> 滞納はない
	修繕積立金 円	<input type="checkbox"/> 滞納がある
	駐車場代金 円	管理費 円
	その他(自治会費) 円	修繕積立金 円
		駐車場代金 円
		その他(自治会費) 円
管理会社等		
その他の事項	・管理費等の状況及び管理会社等は、「建物の区分所有等に関する法律7条の滞納債務調査表」のとおり	
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/>	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/>	
その他の事項	敷地権の割合 64万5298分の8633	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<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	
その他の事項	・本物件の北東側は、市道に接する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(2枚目)

建物の区分所有等に関する法律7条の滞納債務調査表

調査日 令和7年2月18日

被調査者 (所有者)A (マンションゼゾン105号室)

- 1 管理組合又は管理者等の存在等  有 ・  無  
 (管理組合の場合)  
 名称 マンションゼゾン管理組合法人  
 (管理を不動産業者又は管理業者に委託している場合)  
 管理取扱会社名 東福互光株式会社宮崎営業所 (事務管理のみ)
- 2 管理規約の有無  有 ・  無
- 3 月々の支払い項目・金額  
 1か月につき金 12,200円  
 (内訳)  
 管理費 8,000円  
 修繕積立金 4,000円  
 駐車場代金 1台込: 駐車場使用料は、修繕積立金として積み立てる。  
 その他 200円  
 (その他の内容を具体的に) → 専用庭使用料  
 「駐車場代金」、「その他」の滞納金は、買受人に承継されますか。  
 承継される。  承継されない。
- 4 滞納金額 合計金 322,000円 (遅延損害金の定め 年 %) (内訳) 令和4年11月1日から令和7年2月末日まで  
 管理費合計 216,400円  
 修繕積立金合計 100,000円  
 駐車場代金合計 円  
 遅延損害金合計 円  
 その他合計 5,600円 (専用庭使用料)
- 5 負担決議された工事負担金等  有 ・  無  
 (但し、滞納分・支払期が確定したものに限り)  
 (決議日・工事施工期・工事名)
- 6 指定された駐車場及び駐車料の扱い。  
 ・ 指定された駐車場  有 (番号65) ・  無  
 ・ 駐車場使用料  月額 3,000円  
 ・ 指定された駐車場がある場合、建物の買受人が駐車場を継続して使用することの可否  
 可 ・  否  
 ・ 指定された駐車場がない場合、駐車場の割当て方法はどうか。  
 抽選  別途契約書を作成  
 その他 (理事会判断)
- 7 その他  
 ・ ペット  可 ・  不可

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ マンションセゾン 管理組合副理事長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本マンションの総戸数は78戸、駐車場区画は83台及びエレベーターは1基です。</li> <li>・本マンションは、令和4年9月に外壁塗装及び階段部分の塗装工事を行い、また全戸玄関ドアの取り替え及び郵便ポストの取り替え工事等を行いました。</li> <li>・本マンションの増築関係については、分かりません。</li> <li>・105号室の方(A)は、約2年前まで居住していたようです。最近、同人は時々郵便物を取りに来ているようですが、居住はされていないようです。</li> <li>・105号室につき、同室のリフォーム及び水漏れ被害等の有無については分かりません。</li> </ul>

(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

- ・本件敷地権の目的である土地は、物件1建物及び駐車場の敷地となっている。(土地建物位置関係図)。
- ・市道、水路及び隣接地との境界については、利用状況及びブロック積等で区分されており概ね確認できる。
- ・物件1建物につき、外観は経年相当の状態であり、専用庭に雑貨等の動産が散乱している(写真⑫)。内観においては、脱衣洗面室前の廊下は、漏水と思われる破損等があり、床の黒ずみ、床板等のめくれ、廊下側から脱衣洗面室の床下に穴が空いているのを確認した(写真⑨)。また、各部屋にゴミや雑貨等が散乱し(写真④ないし⑩)、カビ臭が認められる。また、ペットを飼っていた形跡があり糞が散乱し異臭がする。さらに、建具の動作不良、各部屋のカビ、汚れ及び壁紙の剥がれ等を確認した。
- ・室内はリフォームした形跡があるが、詳細は不明である。
- ・シロアリ、雨漏りの被害については不明である。
- ・本件物件の占有については、関係人の陳述、関係書類及び現場の状況等並びに本件物件所有者以外の者が占有している徴表は見られないことから、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

(5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7年2月17日 15:00-15:10(10)	宮崎市役所	■公課証明書・建物間取図・航空写真(重ね図)請求 <input type="checkbox"/>
令和7年2月17日 15:30-15:40(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■隣接地登記簿・公図(白図)取得 <input type="checkbox"/>
令和7年2月17日 16:00-16:40(40)	物件所在地	■現場・占有調査 ■外観写真撮影 <input type="checkbox"/>
令和7年2月17日 17:00-17:30(30)	執行官室	■滞納債務調査表作成・FAX送信 <input type="checkbox"/>
令和7年2月21日 13:30-15:00(90)	物件所在地	■評価人・立会人同行 ■立入調査 ■写真撮影等 <input type="checkbox"/>
令和7年3月3日 14:30-14:50(20)	電話聴取	■マンションセゾン管理組合副理事長から聴取 <input type="checkbox"/>
令和7年3月7日 14:50-14:55(05)	電話	■電話不通(A)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年2月21日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

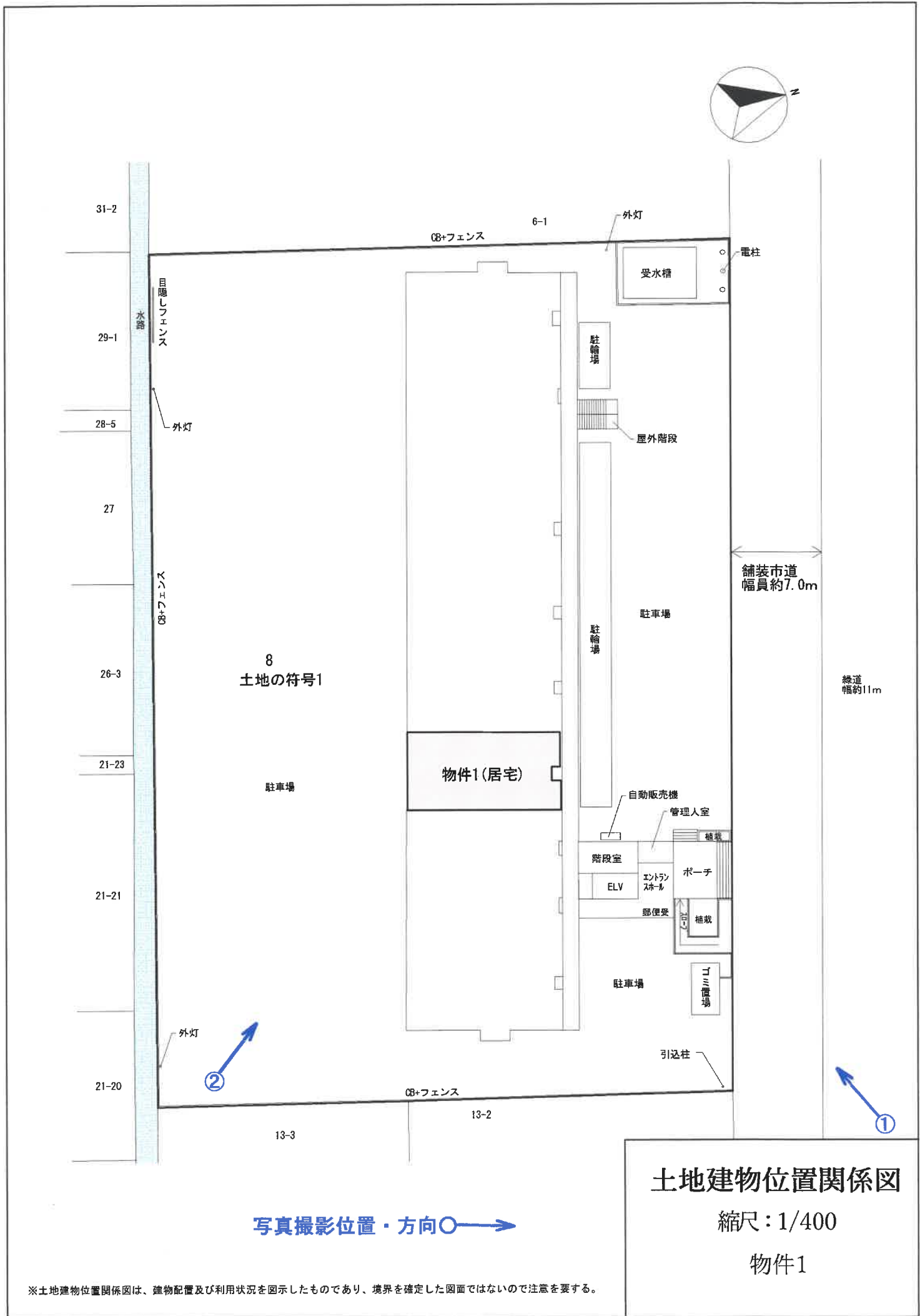
(6枚目)

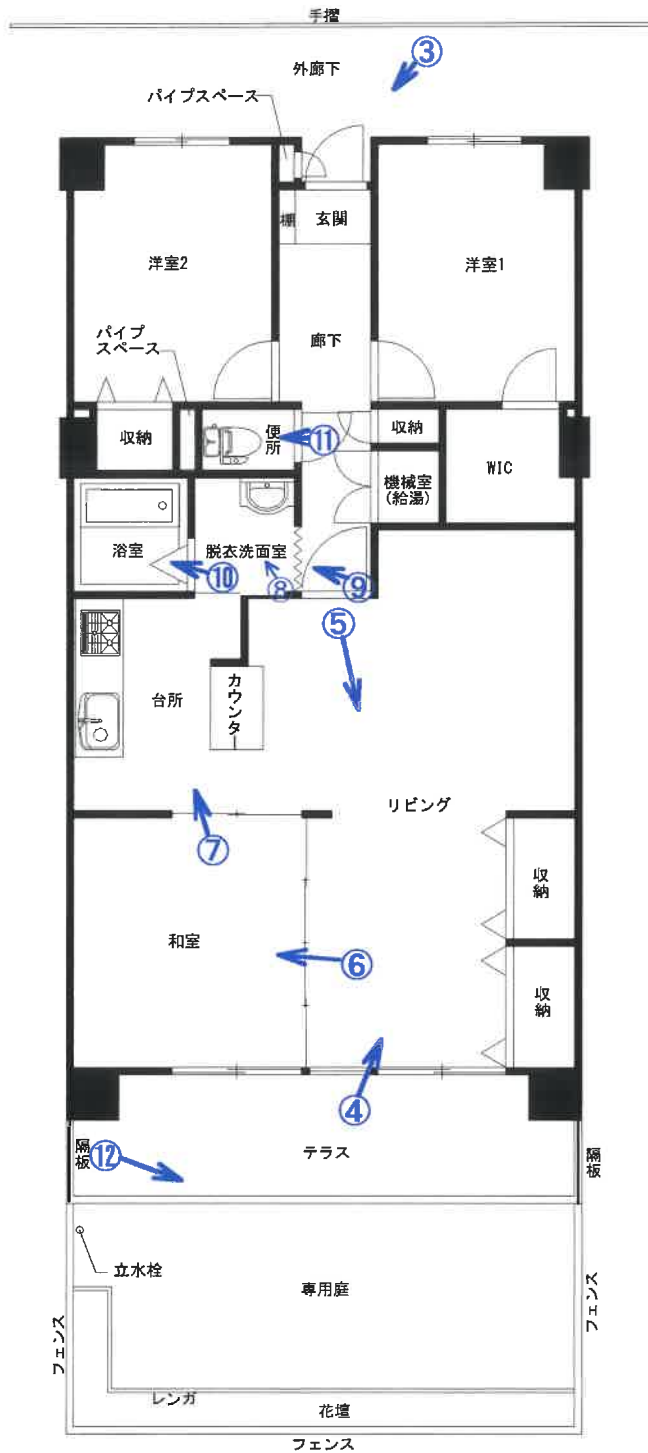
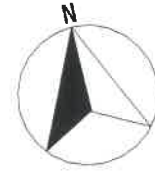


地番区域見出  
田代町

請求部	所在	宮崎市田代町		地番	8番	
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和63年11月30日		備考付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

A 3 版を A 4 版に縮小





# 間取図

物件1 (居宅)

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

脱衣洗面室床及び  
廊下の破損等状況



写真⑩



写真⑪



写真⑫



(13枚目)

副本

令和6年(ケ)第93号

令和7年2月21日現地調査

令和7年3月11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

番号	評価額
物件 1	金 3,322,000円

## 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は発生するであろう滞納管理費等についても評価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

物件番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 宮崎市田代町 8番地 建物の名称 マンションゼゾン</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 田代町 8番の4 建物の名称 105号 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 1階部分 82.91㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1 所在及び地番 宮崎市田代町8番 地目 宅地 地積 3,635.00㎡</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 64万5298分の8633</p>		登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1	特になし		
住居表示	「住居表示未施行」		

## 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	土地の符号1			
位置・交通	JR日豊本線「宮崎」駅 南東方 約3.2km (道路距離)		宮崎交通バス「一の宮」停留所 南東方 約250m (道路距離)	
付近の状況	近隣地域は、宮崎市役所の東方約2.6km(直線距離)、主要地方道宮崎インター佐土原線の背後に位置し、集合住宅や一般住宅が建ち並ぶ中に、事業所や高等学校、自動車教習所等も立地する混在地域である。特段の地域変動要因は認められず、今後も現状と同様に推移するものと考えられる。			
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 準工業地域 60% 200% 法22条地区 特別用途地区(大規模集客施設制限地区) 立地適正化計画〔居住誘導区域外〕 航空法の制限高(標高):約50m		
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	3,635.00㎡ 間口約70m、奥行約50m 長方形 平坦		
接面道路の状況	北東側: 幅員約7mの舗装市道(永楽港東2号線)に概ね等高に接面。(建築基準法第42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	マンション(マンションゼゾン)の敷地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	なし	なし	
	下水道	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~1.0m		
	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、水路及び隣接地との境界は、利用状況及びコンクリートブロック積等から概ね確認できる。			
特記事項	①北東側の市道は一方通行(東方から西方へ通行)である。なお、当該市道の北側は緑道(後田川緑道)及び一方通行の市道(西方から東方へ通行)となっている。 ②敷地の北東部分に別棟のゴミ置場がある。			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マンションセゾン	
建物の用途	居宅（総戸数78戸）	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成1年6月10日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	令和4年9月 外壁等の塗装工事
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	9年
構造	鉄筋コンクリート造9階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁その他	タイル張り、吹付仕上げ ー
設備	エレベーター	乗用9人乗り1基
	駐車場 集会所 その他	敷地内（平置 計83台分） 有 自動販売機、監視カメラ、外灯、駐輪場、ゴミ置場
品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合	有 マンションセゾン管理組合法人
	管理方式	自主管理、一部委託管理（事務管理のみ）
	管理会社	東福互光株式会社 宮崎営業所
	管理形態	管理人室あり
管理の状況	普通	
特記事項	ペットの飼育不可。	

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	階 数 ・ 位 置 主 要 開 口 部 の 方 向	1階 (105号室) 中間部屋 南向き	
床 面 積	82.91㎡ (登記記載)		
間 取 り	間 取 り バルコニー	3LDK テラス有 (約9㎡)	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 給排水衛生設備、電気設備、換気設備 電気温水器、IHクッキングヒーター	
保守管理の状況	劣る		
管 理 費 等	管 理 費 駐 車 場 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 金	月 額 月 額 月 額 有	8,000円 修繕積立金に含まれる 4,000円 200円 (専用庭使用料) 322,000円 (令和4年11月1日分～令和7年2月28日分まで)
専 用 部 分 の 特 殊 状 況 等	「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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベストが使用されて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築後約36年経過したマンションである。共用部の内観及び外観は、概ね経年相応である。</p> <p>②専有部分の内部には、床にゴミや生活雑貨等が散乱し、衛生設備の汚損も認められた。専用庭にも生活雑貨等が散乱している。</p> <p>③室内はリフォームした形跡が認められたが、詳細は不明。</p> <p>④脱衣洗面室前の廊下は、漏水と考えられる破損があり、一部床がめくれ上がっており、また、リビングまでフローリングが黒ずんでいる。</p> <p>⑤脱衣洗面室の床も黒ずんでおり、また、廊下側から脱衣洗面室の床下に穴が開けられている。</p> <p>⑥ペットを飼っていた形跡があり、異臭がする。</p> <p>⑦駐車場については、指定された駐車場(番号65)が1台分ある。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に敷地権価格を加算して、本件建物の価格を決定した。

### 1 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の価格を求めた。

物件 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
			エ 耐用年数法	オ 観察減価	
1	242,000	82.91	0.17		3,411,000
			0.24	0.70	

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	専 有 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) × $\left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}}\right)$
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲30%と査定。

(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
1	5%	9年	36年	0.24

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地の 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	60,800	0.90	3,635.00	1.00	8633/645298	2,661,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎-15 (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/㎡
		62,600	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(103)}$	$\approx 60,800$
	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	— (格差率) 1.00				
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	他の 条件
		0.98	$\times 1.00$	$\times 1.05$	$\times 1.00$	$\times 1.00$
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
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				
オ	敷 地 権 割 合	登記簿記載のとおり				

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

物件 番号	建 物 価 格 (円) ア	敷 地 権 価 格 (円) イ	個別格差 ウ	占有減価 修正率 エ	土地利用権等価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	3,411,000	2,661,000	0.95	1.00	5,768,000

ウ	個 別 格 差	階 層 補 正	1階	0.95	0.95
		位 置 補 正	中部屋	1.00	
		そ の 他 の 補 正	—	1.00	
エ	占有減価修正率	修正の必要なし			1.00

(2) 評価額

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	敷地権付建物の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,768,000	0.80	0.80	0.9	1.00	3,322,000

イ	市 場 性 修 正	室内にゴミ等が散乱し、また漏水の可能性のあることから、多くの費用負担が生じる可能性がある事を考慮した。
ウ	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。
エ	滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価	売却までの期間（5ヶ月と予測）に増加すると見込まれる滞納額を加算して、減価率を査定。 滞納管理費相当額 322,000円+（12,200円×5ヶ月）=383,000円 減 価 率 383,000円÷（5,768,000×0.80×0.80）≒ 10%
オ	そ の 他 の 控 除 減 価 （ 敷 金 等 ）	減価の必要なしと判定

## 第6 参考価格資料

### 1 規準とした公示地等の概要

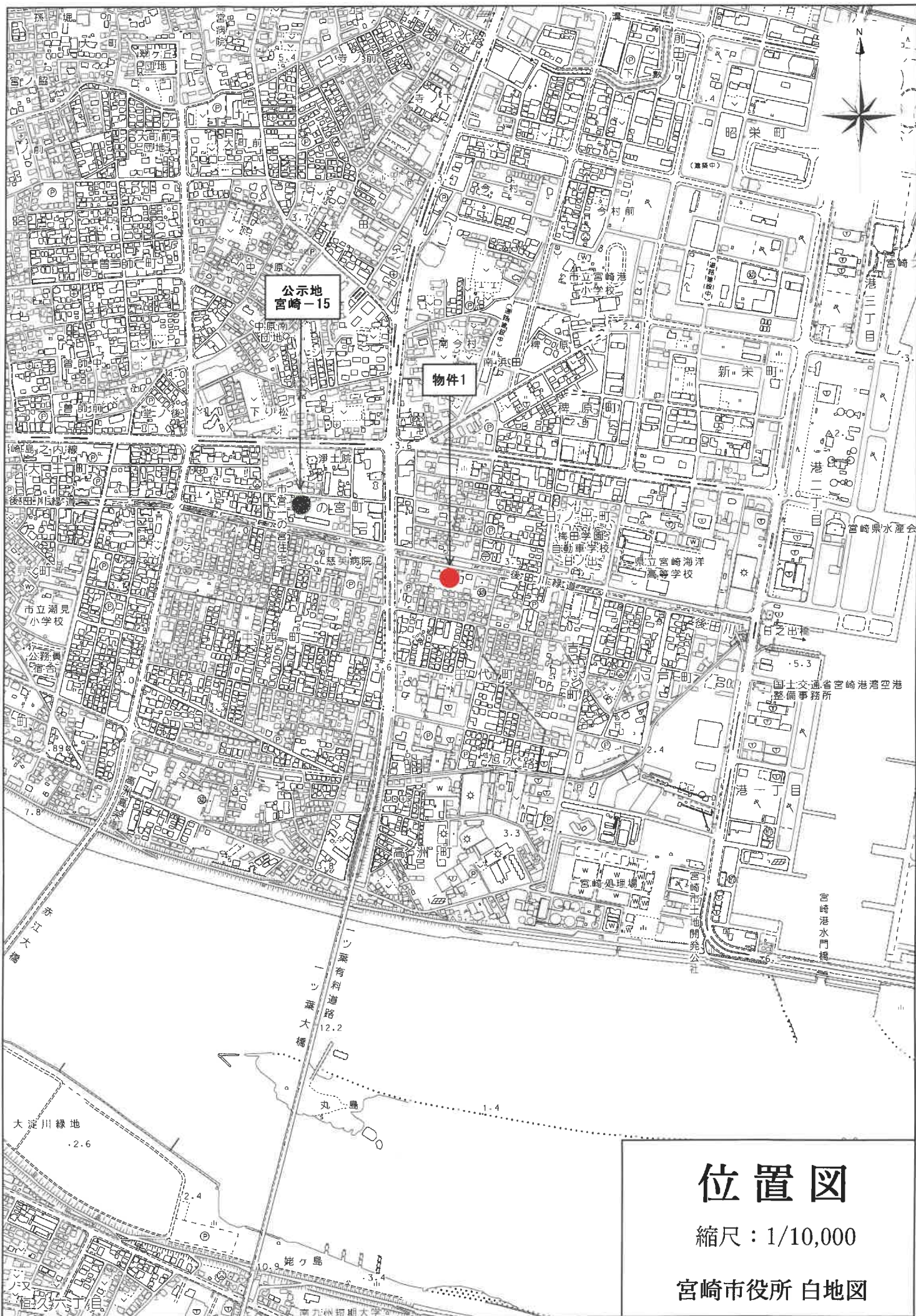
公示地番号	宮崎-15
所在	宮崎市一の宮町77番1
価格	62,600円/㎡
位置	JR日豊本線「宮崎」駅 2,200m
価格時点	令和6年1月1日
地積	359㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接面街路	北5.5m 市道
用途指定等	第一種住居地域、60%、200%
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

### 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6年度	摘要
建物	3,857,119円	—

## 第7 附属資料の表示

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



# 位置図

縮尺：1/10,000

宮崎市役所 白地図



土地の符号1

水道

6-1

8

13-2

13-1 水

13-3

2

31-1

31-2

29-1

28-5

27

21-23  
26-3

21-21  
21-24

21-20

21-2

19

29-3

28-3

21-22

21-19

21-26  
21-27

20-6  
20-5

1

31-3  
29-2

28-4

26-2

26-1

25-4

21-10

21-6

19

34-2

32-2

30-2

28-1

26-1

25-3

21-9

21-7

21-4

21-1

32-3

32-1  
30-1

30-3

28-7

28-2

26-1

25-2

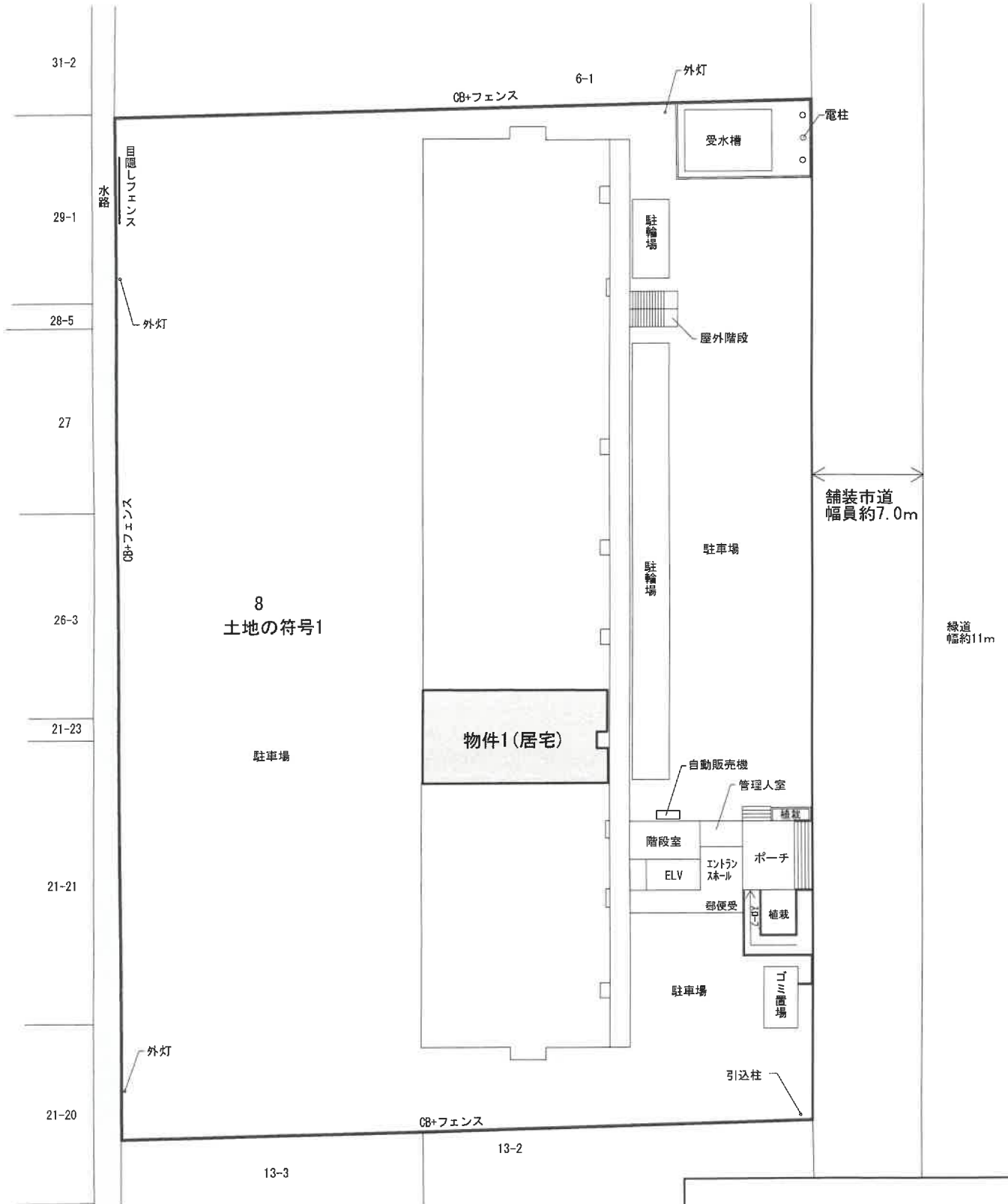
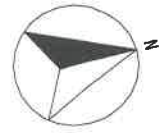
25-1

21-1

公図写

縮尺：1/600

宮崎地方法務局

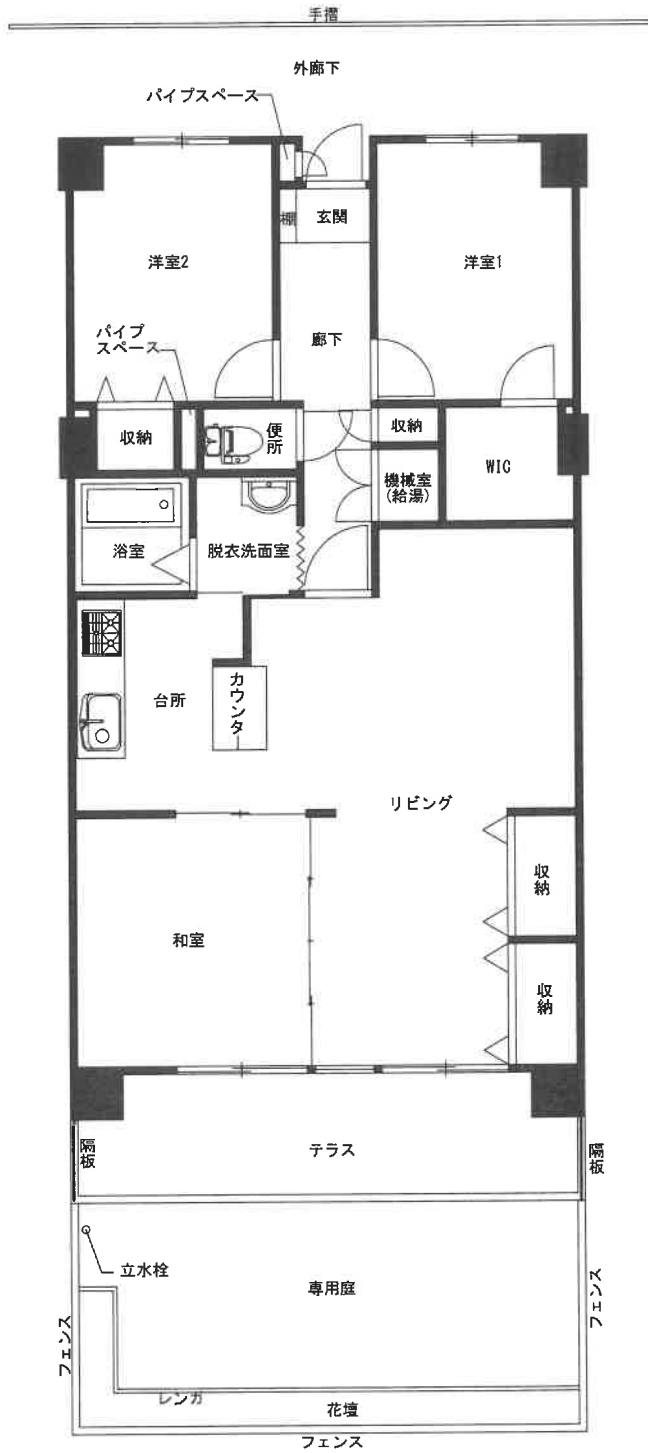
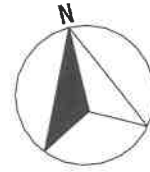


### 土地建物位置関係図

縮尺：1/400

物件1

※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。



# 間取図

物件1 (居宅)

現況写真 北東方から撮影



現況写真 北西方から撮影

