

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 2 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 6 月 2 6 日から 令和 7 年 7 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 4 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 6 月 1 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,550,000 2,840,000	一括	710,000	231,358	0
1	1,076,000				
2	1,714,000				
3	760,000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 134.94平方メートル
2階 119.19平方メートル
3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字瓜生野 2189番4の1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 113.57平方メートル

共有者 A 持分4分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 134.94平方メートル
2階 119.19平方メートル
3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字瓜生野 2189番4の2

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 129.23平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床面積	1階	134.94平方メートル
	2階	119.19平方メートル
	3階	63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字瓜生野 2189番4の3

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 3階部分 60.16平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 2 8 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 2】

賃借権

範 囲 北側店舗（便所を含む）部分

賃借人 B

期 限 令和 7 年 9 月 3 0 日

賃 料 月額 1 0 0, 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 2】

南側店舗につき、本件所有者 A が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者 A 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1～3】

本件建物のために、その敷地（地番2189番4、所有者C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号1】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 134.94平方メートル
2階 119.19平方メートル
3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字瓜生野 2189番4の1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 113.57平方メートル
共有者 A 持分4分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 134.94平方メートル
2階 119.19平方メートル
3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字瓜生野 2189番4の2
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 129.23平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在	宮崎市大字瓜生野字長田六田	2 1 8 9 番地 4
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根	3 階建
床 面 積	1 階	1 3 4 . 9 4 平方メートル
	2 階	1 1 9 . 1 9 平方メートル
	3 階	6 3 . 9 5 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	大字瓜生野	2 1 8 9 番 4 の 3
種 類	共同住宅	
構 造	鉄筋コンクリート造	1 階建
床 面 積	3 階部分	6 0 . 1 6 平方メートル

(現況)

種 類	居宅
-----	----

所有者 A

令和7年(ヌ)第4号
令和7年2月18日受理
令和7年4月21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 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 134.94平方メートル
 2階 119.19平方メートル
 3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大字瓜生野 2189番地の1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 2階部分 113.57平方メートル
 共有者 A 持分4分の3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 134.94平方メートル
 2階 119.19平方メートル
 3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大字瓜生野 2189番地の2
 種 類 店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 129.23平方メートル
 所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宮崎市大字瓜生野字長田六田 2189番地4
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 134.94平方メートル
 2階 119.19平方メートル
 3階 63.95平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大字瓜生野 2189番地の3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 3階部分 60.16平方メートル
 所有者 A

(建物用〈单独〉)

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」
建物	物件１、２、３
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１、２） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（物件３） ☒ 種　類：居宅 ☐ 構　造： ☐ 床面積：
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	☒ 建物共有者ら（物件１） ☒ 建物所有者Ａ【物件２（南側店舗）、物件３】 上記の者らが本建物を居宅（作業所につきＡ）として占有している。 ☒ その他の者【物件２（北側店舗）】 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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（目的外土地）	☒ 「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 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

(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 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（北側店舗（便所を含む）部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 学習塾 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人の陳述の要旨		
占有権原	☐ 転借権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期	令和4年9月30日ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年9月30日
	期間	☒ 3年間 ☐
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年10月1日から ☒ 令和7年9月30日まで3年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者A ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ B ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		☒ 毎月金10万円【毎月15日払（当月分）】 ☐ 前払（ ）分（ ）円 ☐ 相殺（ ）分（ ）円
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金（ ）円 ☐ 保証金（ ）円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件 1、2、3 関係)		
所 在	宮崎市大字瓜生野字長田六田	
地 番	2189番4	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	238.96平方メートル(公簿) (☒ 全部 ☐ 一部)	
所 有 者	☒ C(登記記録上) ☐ その他の者	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ A(建物所(共)有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	☒ 昭和62年3月16日【物件1ないし3新築(登記記録上)】ころ	
最初の契約等	契約日	平成〇〇年〇月ころ
	期 間	平成〇〇年〇月 日から ☐ 平成〇〇年〇月〇日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者C(登記記録上) ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 建物所(共)有者ら ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある(平成〇〇年〇〇月〇〇日現在 金 〇〇,〇〇〇円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない	
	☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()]	
そ の 他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4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
■ A (債務者)	・ 私は、本件建物の1階の南側の店舗部分、2階（共有者らを含む。）及び3階を住居・作業所として利用しています。2階には私の娘ら（共有者）の部屋があり、そこに娘らの動産類が置いてあり時々同人らは帰ってきています。1階は以前パーマ屋として利用していましたが、現在は店を閉じ、北側の店舗（便所を含む。）部分はBに賃貸し、学習塾として利用されています。賃貸借契約書を後日提示します。 ・ 本件建物の敷地（目的外土地2189番4）は、私の亡き母C名義のようですが、本件建物の共有者である私の弟Eに同土地を相続させる旨の遺言書があります。また、上記敷地の本件建物の利用についてのお金のやり取りはありません。 ・ 量水器1個で本件建物1ないし3階に供給しています。
■ B	・ 私は、物件2建物の北側の店舗で学習塾を経営しています。賃貸借契約書のとおり同建物をAから賃借しており、敷金の取り決めはありませんが、その代わりに業務用エアコンを取り付けています。 ・ 私は、学習塾を始めるために照明器具・看板・パネルの取り付け、ホワイトボード及び学習机等の動産を全て準備し、宣伝費等を含め約500万円の投資をしています。 ・ 賃料の振り込みにつき、預金通帳の写し等を提示します。
■ D	・ 私は、時々、本件建物の一階南側の店舗で知人の髪を切っています。本件建物の利用関係についてはよく分かりません。
■ E	・ 本件建物の敷地（目的外土地2189番4）の所有権は令和3年3月6日に亡くなった母C名義になっているようですが、遺産分割の話はしておらず、私に同敷地を相続させるということについては何も知りません。現在、Aとの付き合いはないので、同人に聞いてみてください。

(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)

執行官の意見

- 1 本件建物は、1階から3階まで独立した仕様となっている（間取図）。
- 2 物件3建物は、現場の利用状況から居宅（作業所）として利用されている（写真②ないし③）。また、北東側に工作物（倉庫）が存在する（写真②、③）。
- 3 目的外土地（目的外土地2189番4：地目「宅地」・所有者C）は、全て本件建物の敷地となっている（土地建物位置関係図）。境界については、公図（法第14条第1項地図）上では確認できる。現地では、側溝、縁石、ブロック積及び擁壁等により概ね確認できる。
- 4 本件建物の瑕疵等につき、
 - (1) 外観は、シミ汚れが見られるほか、複数のひび割れを確認した（写真②、③）。
 - (2) 物件1建物の南側洋室の天井部分に黒い斑点状のカビ（写真⑧）があるほか、壁のキズ、玄関及び廊下に撓み、キズ等を確認した。
 - (3) 物件2建物の壁及び天井部分にシミ（写真⑩）、汚れ及びキズ等を確認した。
 - (4) 物件3建物の天井部分にシミ（写真⑮）、床の撓み及び壁のキズ等を確認した。
作業所内は、フロアシートの剥がれ、床の傷み等を確認した（写真⑲）。
- 5 本件建物の占有状況については、関係人の陳述、関係書類及び現場の状況等を総合して、2枚目ないし4枚目記載のとおり認めた。
なお、前記目的外土地の相続関係については、関係人の陳述（A及びEの陳述の齟齬）等から遺産分割協議は未了であると思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

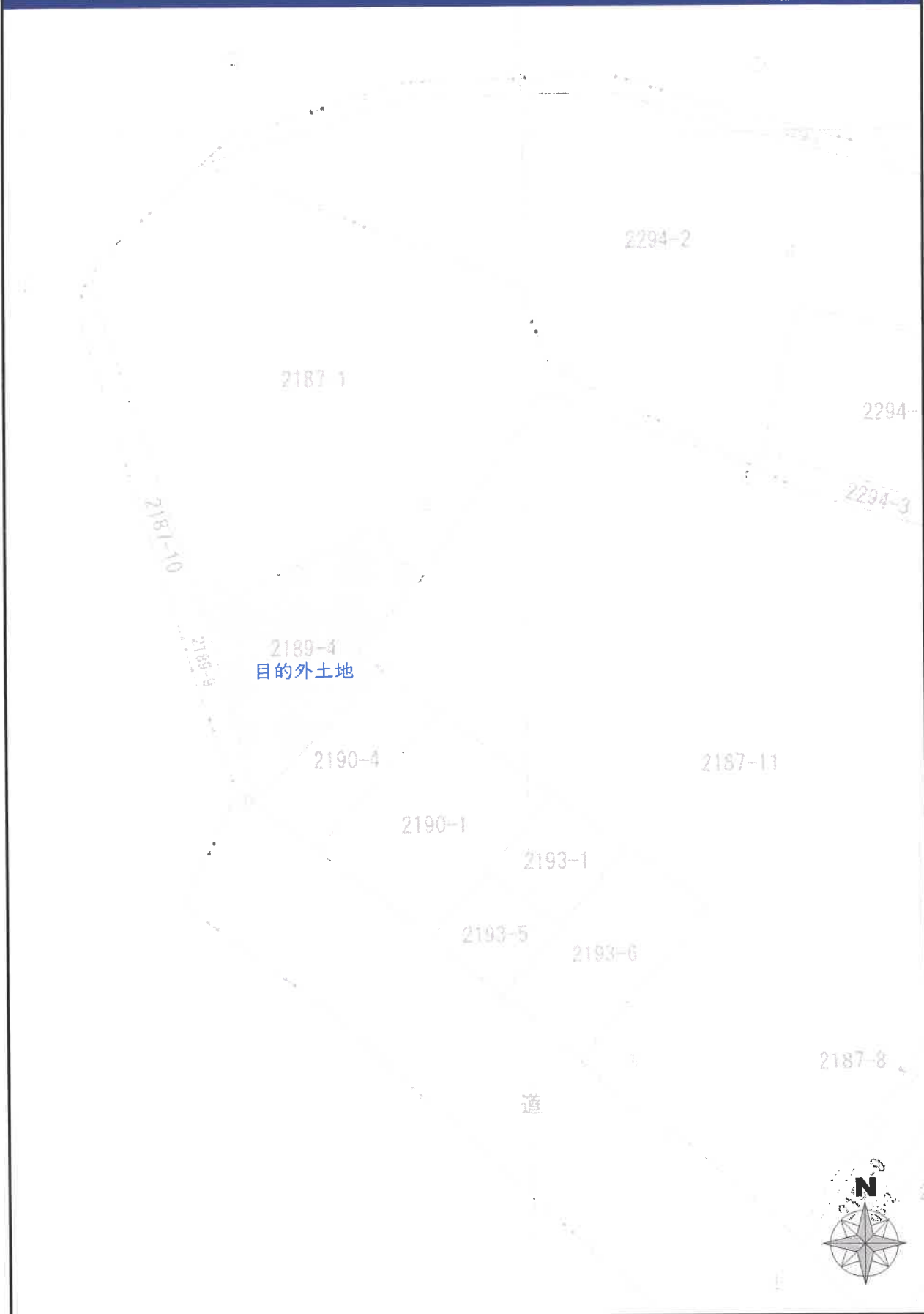
(6枚目)

(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3月3日 9:30ー 9:40(10)	宮崎地方法務局	■公図（白地）・隣接地登記簿取得
令和7年3月3日 10:00ー 10:10(10)	宮崎市役所	■公課証明書・航空（重ね図）写真・建物間取図請求
令和7年3月3日 11:00ー 11:50(50)	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取
令和7年3月10日 10:00ー 10:10(10)	物件所在地	■評価人・立会人F同行 ■立入調査 ■写真撮影 □
令和7年3月24日 9:30ー 10:15(45)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■Dから聴取
令和7年3月24日 11:30ー 11:40(10)	宮崎地方法務局	■登記簿（目的外土地：2189番4）取得
令和7年3月26日 16:00ー 16:20(20)	物件所在地	■Aから聴取
令和7年3月27日 14:00ー 14:30(30)	物件所在地	■株式会社渡辺教育企画代表者Bから聴取
令和7年4月2日 13:10ー 13:20(10)	物件所在地先	■Eから聴取
令和7年4月9日 10:30ー 11:00(30)	宮崎市役所	■除籍謄本等取得
令和7年4月21日 9:10ー 9:15(5)	宮崎地方法務局	■商業登記簿謄本取得
(特記事項) ■ 令和7年3月10日 目的物件は不在であったため、立会人Fを立ち会わせて建物内に立ち入った。 なお、目的物件は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。 □ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

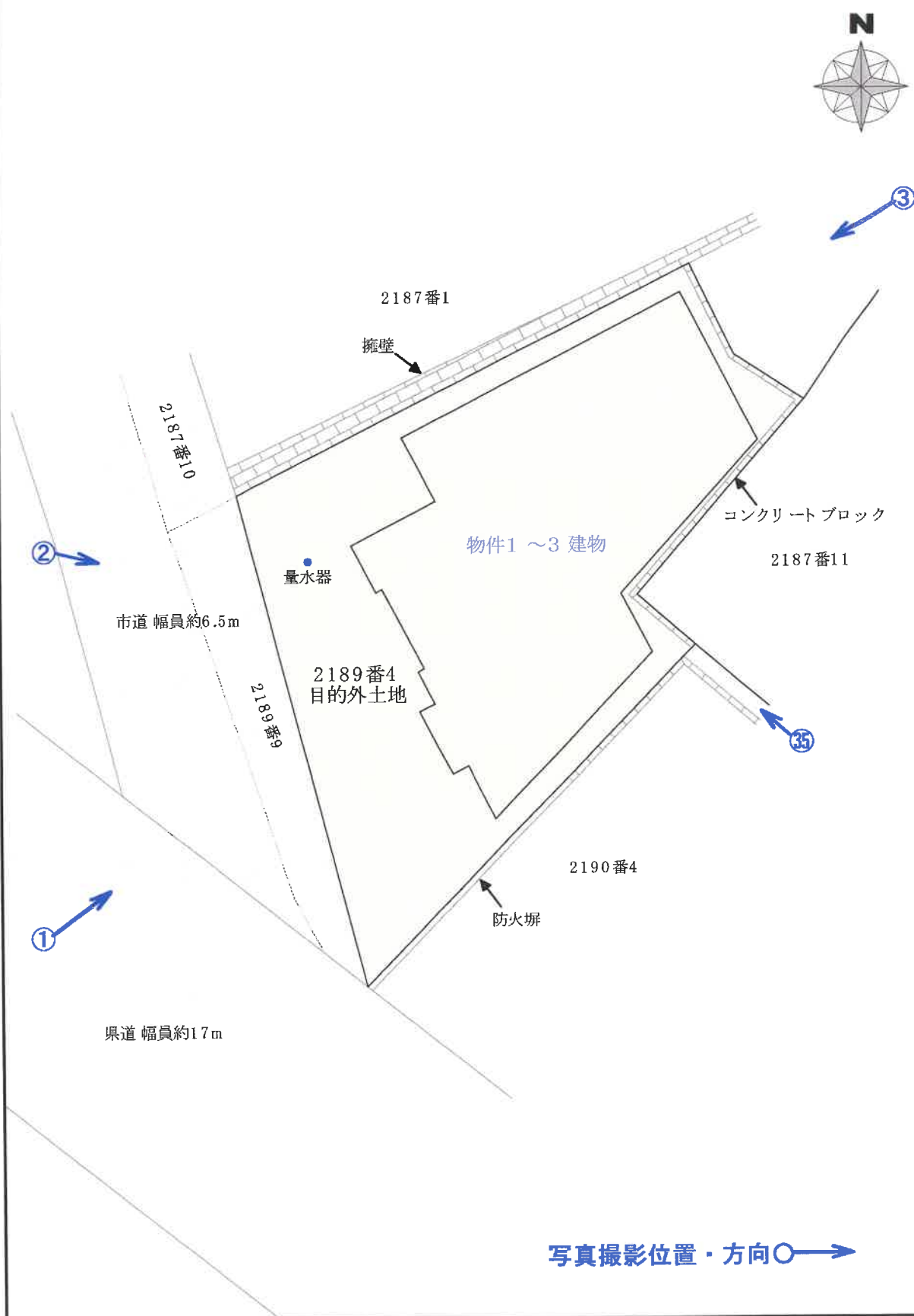
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



土地建物位置関係図

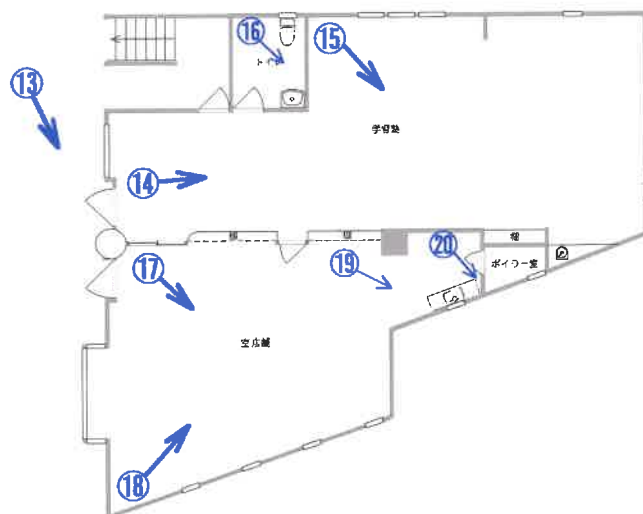
(縮尺 200分の1)



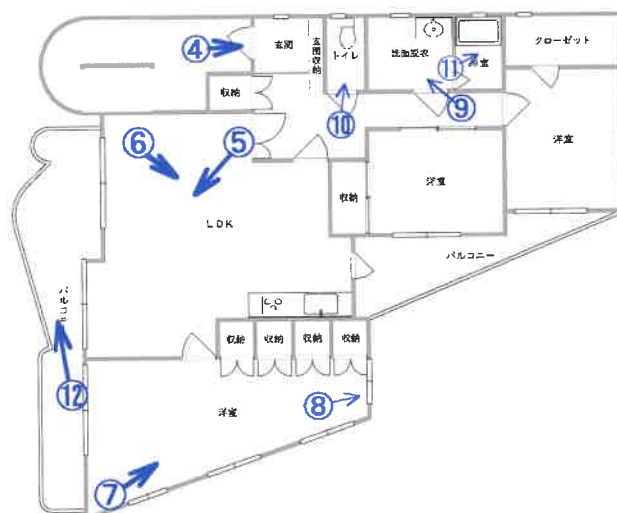
間取図

(縮尺200分の1)

1 F (物件2)



2 F (物件1)



3 F (物件3)



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観(西側)



写真②

外観(北西側)



写真③

外観(北東側)



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



天井のカビの状況

写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



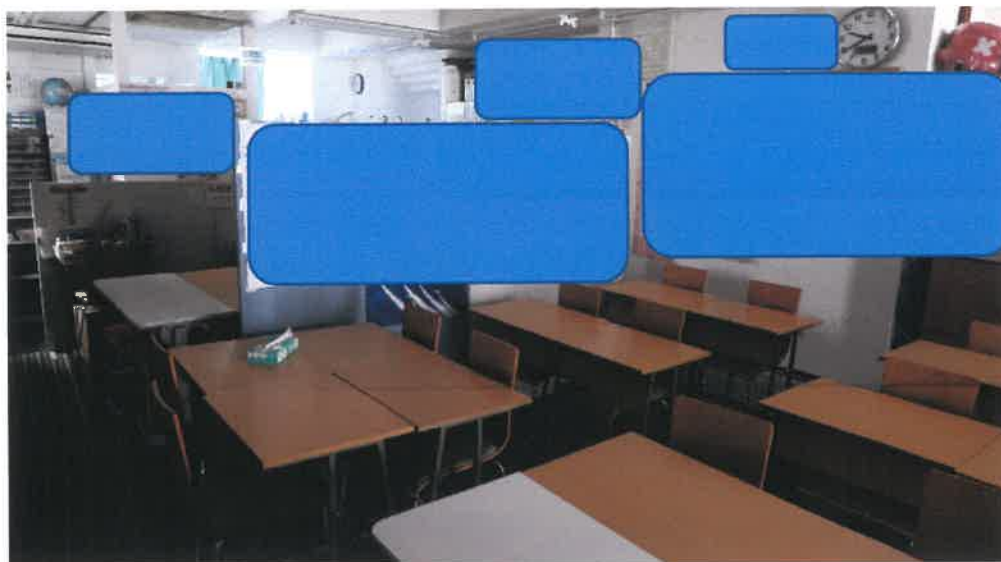
写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



天井のシミの状況

写真㉑



写真㉑

物件3建物
廊下の状況
(ひび割れ)



写真㉒



写真㉓



写真㉔



天井のシミの状況

写真②⑥



写真②⑦



写真②⑧



写真㉔



写真㉕

物件3建物
洋室（作業所）
床の状況



写真㉖



写真③①



写真③②

工作物



写真③③



写真③④



写真③⑤

外観（南東側）



副本

令和7年(又)第4号

令和7年3月10日及び24日 現地調査
令和7年4月10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

古清水賢一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,076,000 円
物件2	金 1,714,000 円
物件3	金 760,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1～3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1～3の建物価格は目的外土地の敷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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 持 分	(一棟の建物の表示) 宮崎市大字瓜生野字長田六田2189番地4 (専有部分の建物の表示) 大字瓜生野2189番4の1 記載なし 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 113.57 m ² 4分の3	登記簿のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 宮崎市大字瓜生野字長田六田2189番地4 (専有部分の建物の表示) 大字瓜生野2189番4の2 記載なし 店舗 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 129.23 m ²	登記簿のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 宮崎市大字瓜生野字長田六田2189番地4 (専有部分の建物の表示) 大字瓜生野2189番4の3 記載なし 共同住宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 60.16 m ²	居宅
物件 番号	特 記 事 項		
1～3 建物	①目的外土地1上に物件1～3建物が存する。 【目的外土地1の概要】 所在：宮崎市大字瓜生野字長田六田2189番4 地目：宅地 地積：238.96m ² ②昭和62年に建築された建物であり、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえると、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。 ③店舗・居宅（物件1～3建物）は独立した仕様となっており、電気メーターは個々に設置されているものの、量水器は1つで共有されている。 ④物件1は共有持分4分の3である。 ⑤物件1～3建物の敷地（2189番4）は目的外土地である。		
住 居 表 示		「住居表示未実施」	

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	目的外土地 1					
位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線 宮崎神宮駅			約 6.4 k m （道路距離）		
	宮崎交通 組合下バス停			約 50m （道路距離）		
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市役所の北西方約7.5 k m（直線距離）に位置し、国富町との市境に近い郊外の「瓜生野地区」に所在する。当該地域は、営業所、店舗、一般住宅等が混在する幹線道路の北東側背後の地域である。市街化調整区域内であるが、小学校や生活利便施設にも近いため、一般住宅等が連たんしている。地域内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 （道路幅員等の個別 的な規制を考慮し ない一般的な規制）	都市計画区分		市街化調整区域			
	用 途 地 域		---			
	建 ぺ い 率		70%			
	容 積 率		200%			
	防 火 規 制		なし			
	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 (形状、規模等)	規 模		238.96㎡ （公簿）			
	間 口		約 17.5m			
	奥 行		約13m～20m			
	形 状		不整形地			
	地 勢		平坦地			
	接面道路との関係		中間画地			
接 面 道 路	方位	幅員	舗装	種別	高低差	備 考
	南西側	6.5 m	アスファルト舗装	市道	等高接面	42条1項1号道路
土地の利用状況等	店舗兼居宅である区分所有建物の敷地として利用されている。					
隣地の状況等	(北側)工場・倉庫、(西側)道路を介して店舗、(東側)営業所、(南側)道路を介して店舗					

1-2 目的外土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	目的外土地 1			
供給処理施設		前面道路(市道)への敷設	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	
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3m～5m		
	高潮ハザード	特になし		
	土砂災害警戒区域等	特になし		宮崎県土砂災害警戒区域 等マップ(評価時点)
	そ の 他	災害危険区域 近接		
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	国土調査済であり、公図（14条地図）上では確認できる。 現地においては、南西側市道との境界は側溝及び縁石により概ね確認できる。その他の隣接地との境界については、南東側は防火塀及びコンクリートブロックにより、北東側はコンクリートブロックにより、北西側は擁壁により区分されており概ね確認できる。			
特 記 事 項	当該土地は市街化調整区域の規制を受ける。市役所開発審査課での調査によると、いわゆる既存宅地である可能性は高いものの、災害ハザード等の他の法令との関連もあるため、建物の建て替え等については市役所との協議を要する。			

2 建物の概況

(1)一棟の建物の概要

建 物 名	---	
建 物 の 用 途	店舗・居宅 (総戸数 店舗1戸、住居3戸)	
建 築 時 期 等 及 び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和62年3月16日 新築 (登記記載)
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 38 年
	経済的残存耐用年数	約 7 年
構 造	鉄筋コンクリート造 3階建	
仕 様	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼り、モルタル吹付等
	そ の 他	---
建 物 の 品 等	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①建築後約38年経過した建物である。外観上は、シミ、汚れのほか外壁部分等にクラックが複数箇所見受けられた。 ②昭和62年に建築された建物であり、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえると、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。 ③市街化調整区域に存する建物であるため建て替え及び増改築等については市役所との協議を要する。 ④店舗・居宅（物件1～3建物）は独立した仕様となっており、電気メーターは個々に設置されているものの、量水器は1つで共有されている。	

(2)-1専有部分の概要: 物件1

種 類	居宅	
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2階部分	
現 況 床 面 積	113.57 m ² (公簿と同じ)	
仕 様	天 井	クロス、石膏ボード等
	床	フローリング、フロアシート等
	内 壁	クロス、プリントベニア等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	管理の状態は普通。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	詳細については現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	内部においては、シミ・汚れが認められ、南東側洋室の天井等に水染み跡、玄関及び廊下の床にたわみが確認された。	

(2)-2専有部分の概要: 物件2

種 類	店舗	
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	1 階部分	
現 況 床 面 積	129.23 m ² (公簿と同じ)	
仕 様	天 井	クロス等
	床	フロアシート等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	管理の状態は普通。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	南側の店舗はパーマ屋であるが現在は使用していない。 北側の店舗は学習塾として賃貸している。 契約期間：令和4年10月1日から令和7年9月30日（合意更新） 月額支払賃料：100,000円 敷金：なし その他詳細については現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	内部においては、壁及び天井にシミ・汚れが認められた。	

(2)-3専有部分の概要: 物件3

種 類	居 宅	
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	3階部分	
現 況 床 面 積	60.16 m ² (公簿と同じ)	
仕 様	天 井	石膏ボード等
	床	フロアシート、フローリング等
	内 壁	クロス等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
保守管理の状態	管理の状態は劣る。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	詳細については現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	①共同住宅2戸の仕様であるが、現況は居宅と作業所として利用されている。居宅部分の内部においては、シミ・汚れが認められ、天井に水染み跡、玄関の床にたわみが確認された。作業所部分の内部においても、シミ・汚れが見られるほか、フロアシートが剥がれ、床に傷みが認められる。 ②建物の西側に簡易工作物（作業所）がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地 1

目的外土地 1 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のち、専有面積に基づく割合を乗じて各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 エ	専有面積に基づく割合 オ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
目的外 土地1 (物件1)	20,000	0.95	238.96	1.00	113.57㎡/302.96㎡	1,702,000
目的外 土地1 (物件2)	20,000	0.95	238.96	1.00	129.23㎡/302.96㎡	1,937,000
目的外 土地1 (物件3)	20,000	0.95	238.96	1.00	60.16㎡/302.96㎡	902,000
計						4,541,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎-56 (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	$\text{公示地(公示価格)} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} \times \frac{\text{標準画地価格}}{100} = 20,000 \text{ 円/㎡}$				
	＜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＞	$\text{街路条件} \times \text{交通接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政的条件} \times \text{その他条件} = 1.00 \times 0.98 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 = 0.88 \text{ (格差率)}$				
イ	個別格差の内訳	目的外土地1 不整形地 -5 (格差率) 0.95				
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				
オ	専有面積に 基づく割合	各区分所有建物に対応する敷地面積を専有面積比により求めた。				

② 物件1～3（建物）

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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現 価 率		建物価格（円） ア×イ×ウ×エ÷オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
1	290,000	113.57	0.20	0.70	4,611,000
2	290,000	129.23	0.20	0.70	5,247,000
3	290,000	60.16	0.20	0.70	2,442,000

ア	再 調 達 原 価	専有部分の再調達原価については、共用部分の利用価値も考慮して査定した。			
イ	専 有 面 積	登記数量を採用。			
ウ	耐 用 年 数 法 (定 額 法)	(A)残価率 5 %	(B)経済的残存 耐用年数 7年	(C)経過年数 38年	(D)現価率 0.20
エ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的要因を考慮して査定 (減価率) △30%			

ウ 耐用年数(定額法)

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

2 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
		率	利用権	
目的外 土地1 (物件1)	1,702,000	0.10	使用借権	170,000
目的外 土地1 (物件2)	1,937,000	0.10	使用借権	194,000
目的外 土地1 (物件3)	902,000	0.10	使用借権	90,000
計	4,541,000			454,000

3 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差及び占有減価修正率を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①カ+1②オ)	敷地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ(2ウ)	個別格差 ウ	占有減価 修正率 エ	積算価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,611,000	+ 170,000	1.00	1.00	4,781,000
2	5,247,000	+ 194,000	1.05	1.00	5,713,000
3	2,442,000	+ 90,000	1.00	1.00	2,532,000
(合 計)					13,026,000

ウ	個 別 格 差	物件 1	階層補正	2階	1.00	1.00
			位置補正	標準	1.00	
			その他補正	内部の状態：－	1.00	
		物件 2	階層補正	1階	1.05	1.05
			位置補正	標準	1.00	
			その他補正	内部の状態：－	1.00	
		物件 3	階層補正	3階	1.00	1.00
			位置補正	標準	1.00	
			その他補正	内部の状態：－	1.00	
エ	占有減価修正率	修正の必要性なし				1.00

4 内訳価格及び一括価格

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、以下のとおり評価額を求めた。

物件 番号	積算価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	持分 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,781,000	0.50	0.60	3/4	---	1,076,000
2	5,713,000	0.50	0.60	1/1	---	1,714,000
3	2,532,000	0.50	0.60	1/1	---	760,000
一括価格（物件1～3合計）						3,550,000

イ	市場性修正率	目的物件が建物のみであること、また物件1は共有持分であることに加えて、アスベスト使用の可能性も否定できないことから、需要者は相当地に限定される。	0.50
ウ	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△40%と判定した。	0.60
エ	滞納管理費等 相当額の減価	---	---
オ	その他の控除減価 (敷金等)	---	---

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-56
所 在	宮崎市大字瓜生野字塩田 2 1 6 9 番 1
価 格	17,600 円／㎡
位 置	J R 日 豊 本 線 「 宮 崎 神 宮 」 駅 から 約 6.7 k m に 位 置 す る。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	241 ㎡
供 給 処 理 施 設	水道・下水道
接 面 街 路	南 東 6m 市 道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 建ぺい率70%，容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅を主に農家住宅も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和6年度	適 要
物 件 1	6,607,781 円	
物 件 2	6,334,039 円	
物 件 3	3,583,859 円	

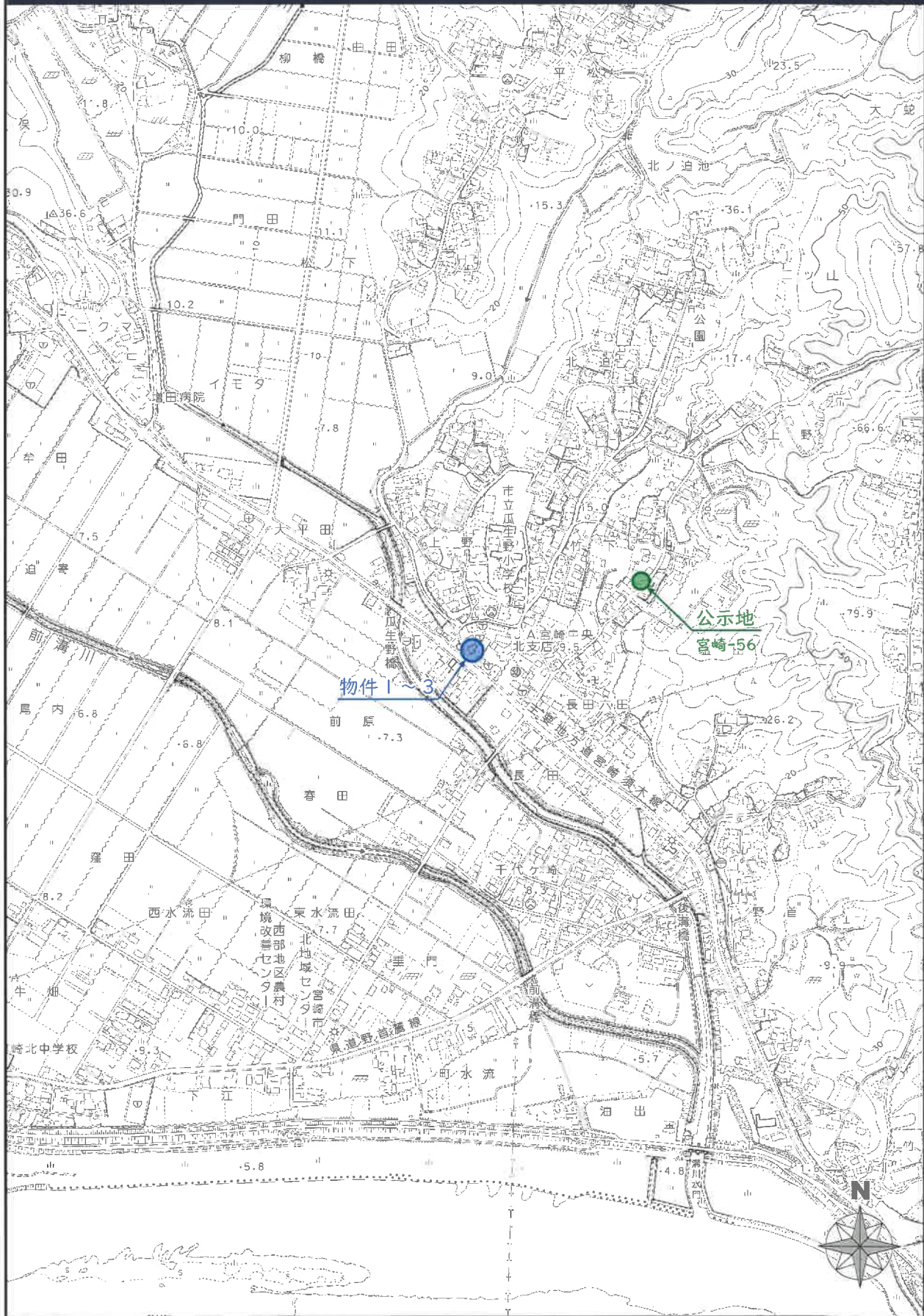
第7 附属資料の表示

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

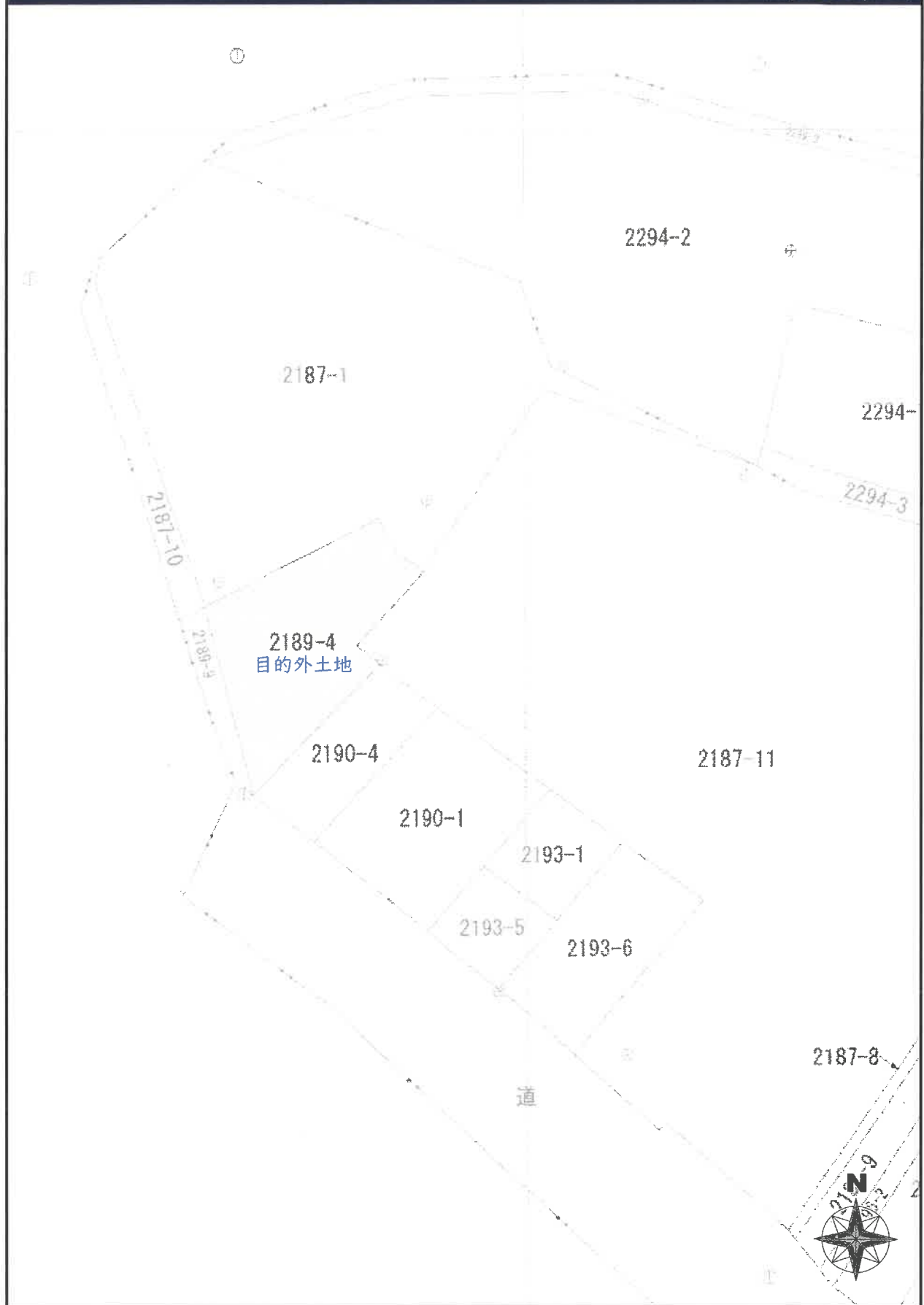
位置図

宮崎市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



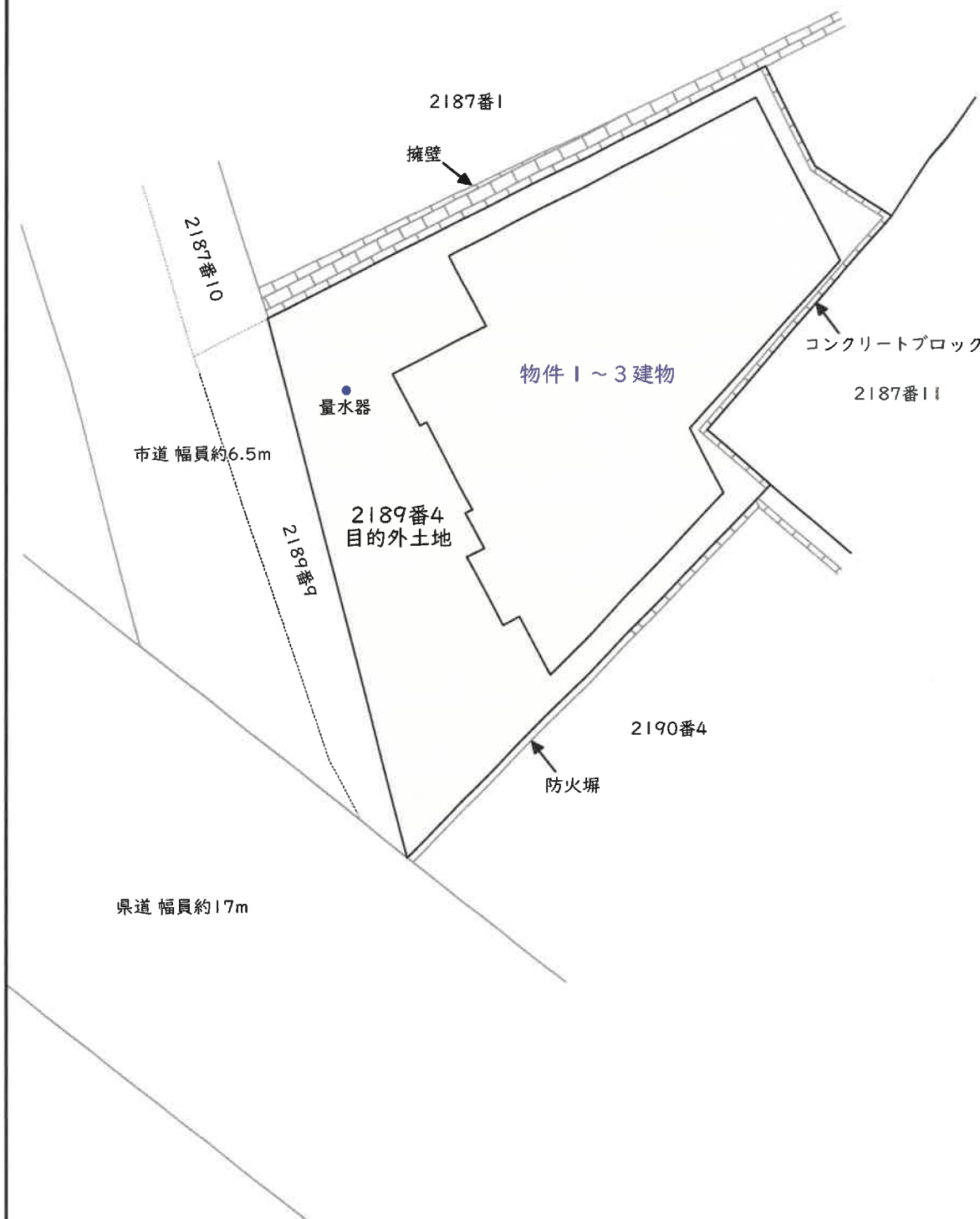
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

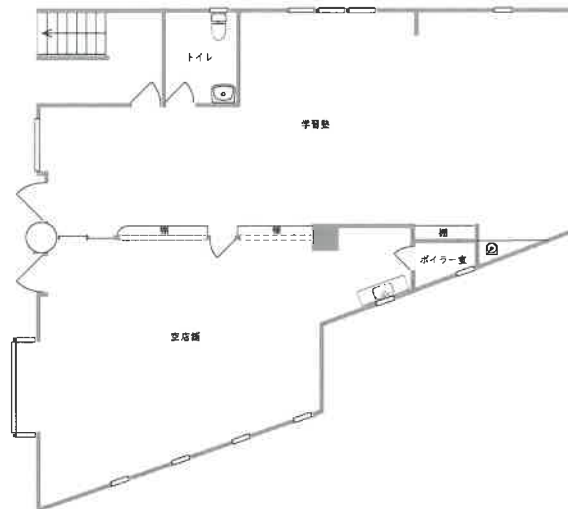
(縮尺 200分の1)



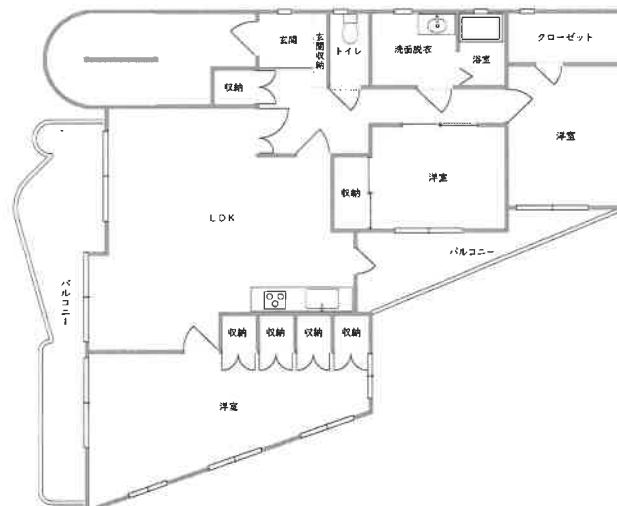
間取図

(縮尺200分の1)

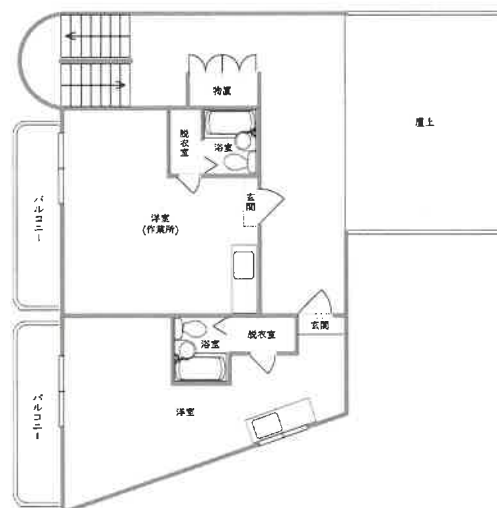
1F(物件2)



2F(物件1)



3F(物件3)



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南西方より)

