

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 9日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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10月23日から 令和 7年10月30日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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11月20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10月 9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 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町
 地 番 1582番5
 地 目 宅地
 地 積 309.46平方メートル

- 2 所 在 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町
 地 番 1582番3
 地 目 宅地
 地 積 58.12平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町1582番地5
 家屋 番号 1582番5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 58.64平方メートル
 2階 52.85平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1582番6、1582番1及び1584番）への通行のため無償で利用されている。

売却対象外の土地（地番1582番4）を通行のため無償で利用している。

隣地（地番1582番4）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、B I T（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 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町
 地 番 1 5 8 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 0 9 . 4 6 平方メートル

- 2 所 在 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町
 地 番 1 5 8 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 8 . 1 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町 1 5 8 2 番地 5
 家屋 番号 1 5 8 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 6 4 平方メートル
 2 階 5 2 . 8 5 平方メートル

令和7年(ケ)第33号
令和7年6月18日受理
令和7年7月25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 | 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町 |
| | 地 番 | 1 5 8 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町 |
| | 地 番 | 1 5 8 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮崎市佐土原町上田島字佐土原町 1 5 8 2 番地 5 |
| | 家屋番号 | 1 5 8 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 6 4 平方メートル |
| | | 2 階 5 2 . 8 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件 1、2
現況地目	■宅地（物件 1） ■公衆用道路（物件 2）
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 1 上記の者が物件 1 土地に下記建物を所有し、占有している 2 上記の者が物件 2 土地を目的外土地（1582 番 4）と一体となり、隣接者らとともに通路（進入路）として利用している □「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	・物件 1 土地にスチール物置が存在する（土地建物位置関係図）。 ・物件 2 土地の北側は市道（八日町線）に接する（写真④）。また、物件 2 土地は目的外土地（1582 番 4）と一体となり、隣接地との通路として利用されている。
建物	物件 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 □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	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している □「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	・従物等として太陽光発電設備が存在する。
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

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)	1 私は、現在、物件3建物に1人で居住しています。 2 上記建物の増改築はしておらず、シロアリや雨漏り等の被害はありません。ペットを飼ったことはありません。 なお、本件物件を退去する際には、物件1土地のスチール物置を搬出する予定です。 3 太陽光発電設備を、物件3建物の新築時に設置しています。同設備の費用は完済しており、領収書、保証書等を提示します。 なお、上記発電につき、40円台/kw/hの買取期間は終了し、現在の買取価格は7円/kw/h程度になります。 4 物件2土地は、目的外土地(1582番4)と一体となり、隣接者ら(1582番1・1582番6・1584番)とともに通路(進入路)として利用しており、土地利用料としての相互間でのお金のやり取りはありません。この一帯は分譲地であり、土地購入時に不動産会社から上記通路は隣接者らとともに一緒に利用してもらいたい旨の話がありました。 5 隣接地との境界につき、争い等はありません。
■宮崎市役所建築行政課担当者	1 物件2土地は、建物建築の接道義務を満たすための敷地であり、目的外土地(1582番4)を含め位置指定道路等ではありません。
執行官の意見	
1 物件1土地の全部は、物件3建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。また、物件2土地は、西側目的外土地(1582番4)と一体となり、物件1土地及び目的外土地(1582番6、1582番1、1584番)への通路(進入路)として利用されている。 2 隣接地との境界につき、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、境界プレート及びブロック積等により区分され概ね確認できるものの、物件2土地につき、目的外土地(1582番4)との境界は不明確であり協議を要する。 3 物件3建物につき、外観は、コーキングの劣化(ひび割れ)及び外壁の汚れ等を確認した。内観は、壁・床に汚れやキズは確認できるものの、特に不具合は見られない。 なお、シロアリ、雨漏りの被害については不明である。 4 物件3建物の太陽光発電設備の内容は、関係書類等によると以下のとおりである。 ・工事完工日 平成22年12月8日 ・最大出力 3.3kW ・システム容量 3.42kW ・パネル枚数 18枚 ・費用関係 完済(領収証あり) なお、上記建物内には「MITSUBISHIパワーコンディショナ」1台が設置されており、「最大出力3.3kW」と記載されている。 5 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2枚目記載のとおりに認めた。 なお、物件2土地の下記近隣地等(目的外土地:1582番1、1582番6、1584番)の通行権については、関係人の陳述及び現場の状況等から黙示の使用借権と推測される。 6 接道等関係につき、登記記録を調査し、物件2土地と一体通路となっている目的外土地「1582番4」の所有者は自然人(個人)、地目が「宅地」であること、物件1土地の隣接地等(目的外土地:1582番1・1582番6・1584番)の所有者はいずれも自然人(個人)、地目が「宅地」であることを確認した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに
(3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6月24日 11:00-11:10(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7年6月24日 13:00-13:10(10)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書請求等 ■航空写真(重ね図)請求 ☐
令和7年6月24日 14:00-15:00(60)	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7月3日 10:00-10:50(50)	物件所在地	■評価人同行、立入調査 ■写真撮影等 ■Aから聴取 ☐
令和7年7月9日 11:20-11:30(10)	宮崎地方法務局	■隣接地登記簿取得 ☐
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人 を立ち合わせ立入調査した。 なお、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

(4枚目)

公図（法第14条第1項地図）写し



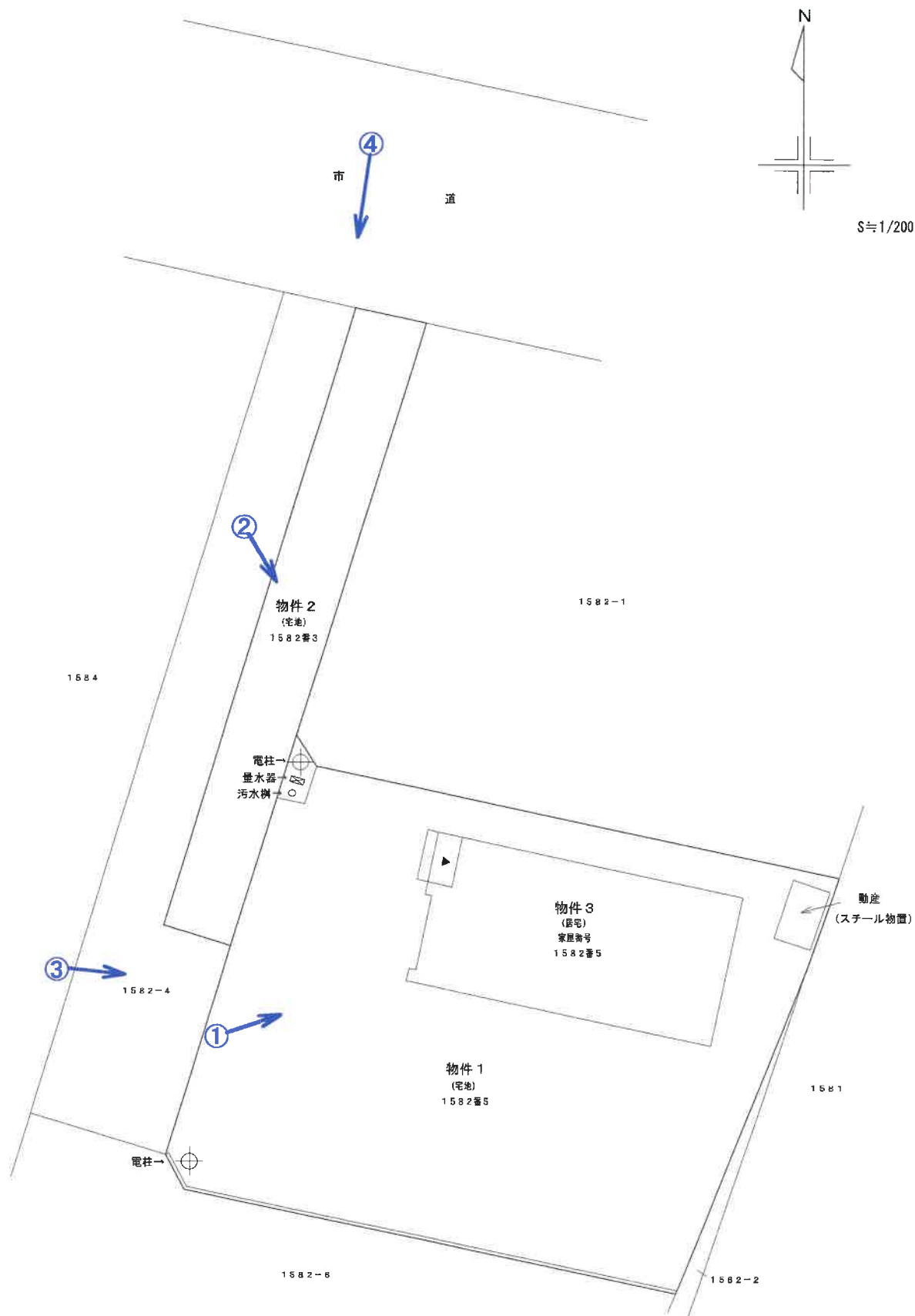
地番区域見出
佐土原町上田島

請求部	所在	宮崎市佐土原町上田島字佐土原町				地番	1582番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A 3 版を A 4 版に縮小

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

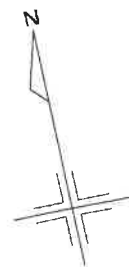
土地建物位置関係図



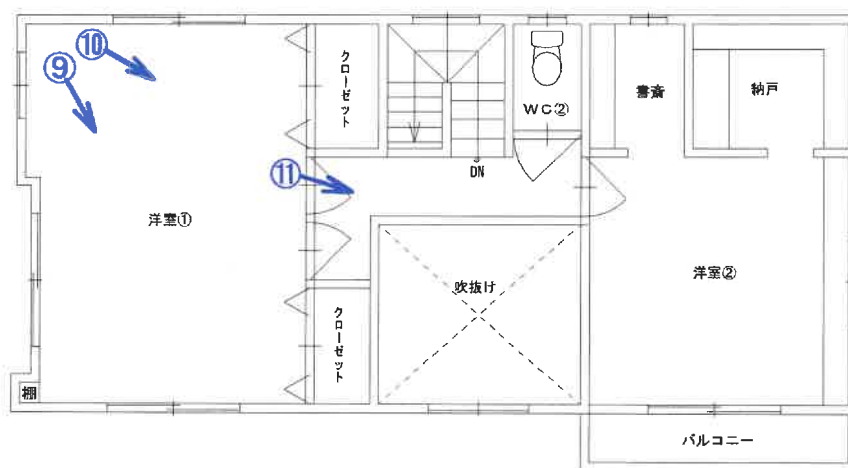
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

写真撮影位置・方向○→

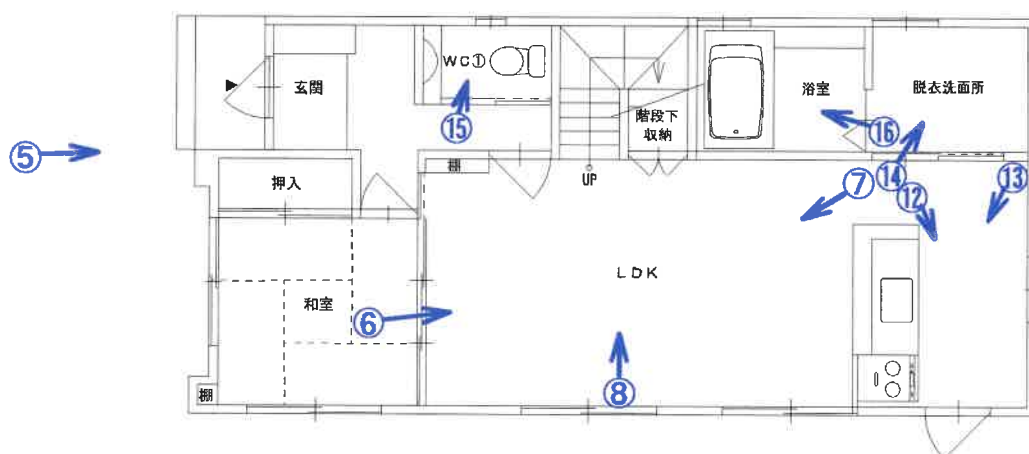
間 取 図



S=1/100



2 階



1 階

写真撮影位置・方向○→

写真①

物件3建物
(西側)



写真②

物件3建物
(北西側)



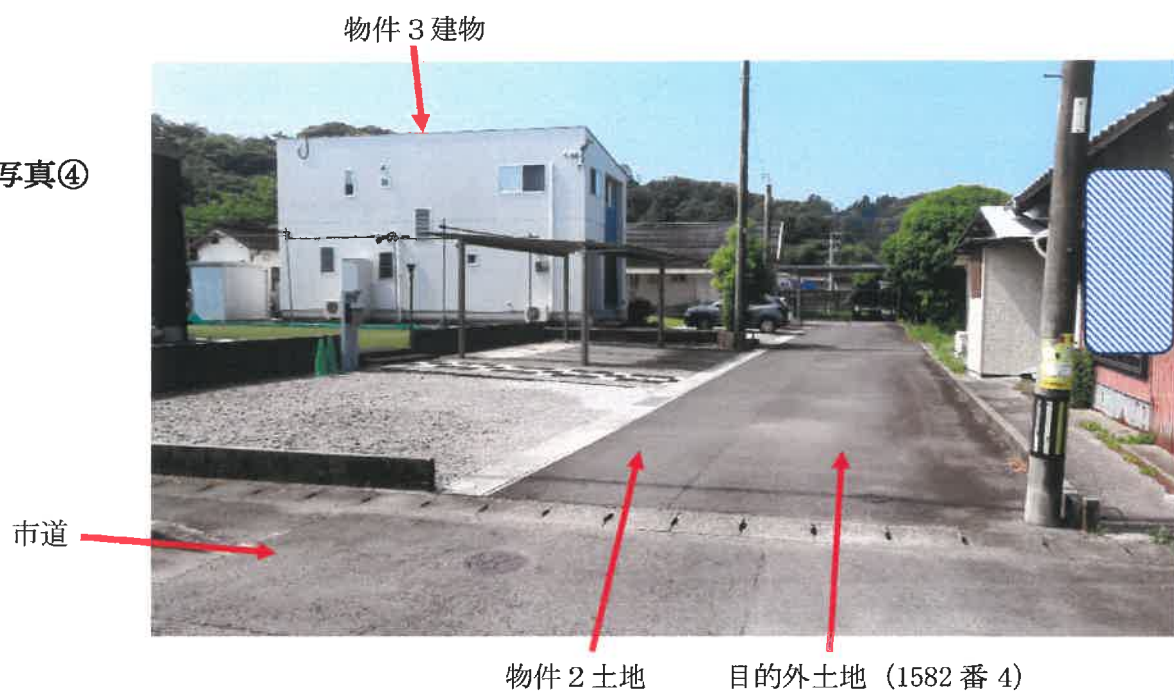
物件3建物

写真③

外観 (西側)



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⑯





令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 7 月 3 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 日 評 価

現地調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,838,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 2,353,000 円
2	金 126,000 円
3	金 6,359,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件1・2・3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行う事を前提とした場合の価格である。
- ②：内訳価格は、配当等の判断のために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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該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き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、調査日以後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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	宮崎市佐土原町上田島字佐土原町 1582番5 宅地 309.46㎡	
2	所在地 地目 地積	宮崎市佐土原町上田島字佐土原町 1582番3 宅地 58.12㎡	公衆用道路
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市佐土原町上田島字佐土原町1582番地5 1582番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.64㎡ 2階 52.85㎡ 合計 111.49㎡	
番号	特記事項		
2	本件は西側隣接地(1582番4)と一体となって、物件1及び目的外土地(1582番6)への進入路として利用されている現況道路である。なお、建築概要書によると物件3の建築確認は物件1・2を一体の敷地としてなされている。 本件は前述のとおり、通路として1582番4の所有者とともに利用されているが、近隣の1582番1及び1584番の住民も通路として利用している。債務者兼所有者によると、無償で利用させており、通行料等は徴収していないとのことである。		
住居表示		『住居表示未実施』	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	ＪＲ日豊本線『佐土原』駅の北西方・道路距離約6.3km 最寄バス停『まんだら』の南西方・約300m（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	宮崎市佐土原町上田島市街地に存する、一般住宅のほか、事業所なども見られる住宅地域である。	
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：市街化区域	
	用 途 地 域：第二種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	： 50%
	容 積 率	： 100%
	防 火 規 制	： なし
	そ の 他 の 規 制	： 立地適正化計画区域・居住誘導区域
画 地 条 件	間 口	： 約16.0m
	奥 行	： 約19.5m （中間的奥行）
	形 状	： 概ね整形
	地 勢	： 概ね平坦
	地 盤	： 普通
接面道路の状況	北西側で幅員約5.0m私道に接する中間画地。	
土地の利用状況等	物件3の敷地として利用されている。また、物件3の東側にスチール物置（動産）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	： あり
	ガ ス 配 管	： なし
	下 水 道	： あり
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	： 特になし
	洪水ハザード	： 0～0.5m
	高潮ハザード	： 特になし
	土砂災害 警戒区域等	： 特になし
	そ の 他	： 特になし
埋蔵文化財の有無 及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地（佐土原城下遺跡）に指定されている。	
土壌汚染の有無 及びその状態	1992年の住宅地図、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	物件2及び1582番4との境界は、境界プレートが確認でき、側溝で仕切られ明確である。 北側隣地（1582番1）及び東側隣地1581番・1582番2、及び南側隣地1582番6との境界は、概ね境界プレートが確認でき、またブロック積みで仕切られており、概ね明瞭である。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件2）

物 件	2	
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線『佐土原』駅の北西方・道路距離約6.3km 最寄バス停『まんだら』の南西・約300m（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	宮崎市佐土原町上田島市街地に存する、一般住宅のほか、事業所なども見られる住宅地域である。	
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：市街化区域	
	用 途 地 域：第二種低層住居専用地域	
	建 蔽 率：50%	
	容 積 率：100%	
	防 火 規 制：なし	
	そ の 他 の 規 制：立地適正化計画区域・居住誘導区域	
画 地 条 件	間 口：約2.5m	
	奥 行：約23.5m	
	形 状：通路状地	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	北東側で幅員約8.5m市道に接する中間画地（道路）。	
土地の利用状況等	本件は西側隣接地（1582番4）と一体となって、物件1及び目的外土地（1582番6・1582番1、1584番）への進入路として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：あり	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	：特になし
	洪水ハザード	：0～0.5m
	高潮ハザード	：特になし
	土砂災害 警戒区域等	：特になし
	そ の 他	：特になし
	国土交通省重ねるハザードマップ （令和7年6月25日時点）	
	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ （令和7年6月25日時点）	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地（佐土原城下遺跡）に指定されている。	
土壌汚染の有無 及びその状態	1992年の住宅地図、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	市道との境界は、境界杭は確認できなかったが、側溝等で仕切られ概ね明瞭である。目的外土地1582番1及び物件1との境界は部分的に確認できなかったものの、側溝で仕切られ概ね明瞭である。 目的外土地1582番4との境界は、道路として一体利用されているため不明確である。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) : 平成22年11月22日新築 経過年数 : 15年 経済的残存 耐用年数 : 10年
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : ビニールクロス等
	天 井 : ビニールクロス等
	床 : フローリング・畳等
	設 備 : 給排水設備、オール電化住宅である。
	そ の 他 : 太陽光発電システム
床面積（現況）	現 況 : 111.49㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居宅
	間 取 り : 3LDK+納戸+書斎
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保守管理の状況	建物全体は概ね経年劣化相当であり、保守管理状況は床、壁等に若干の傷等がみられるものの、概ね良好である。債務者兼所有者によると、雨漏り、シロアリ、建具等の不具合はないとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	サイディングの継ぎ目のコーキング材が劣化しひび割れているところが数か所確認できた。また、サイディングの塗装が剥落している箇所が見受けられた。 契約書・仕様書によると、太陽光発電については以下の通り。債務者兼所有者によると、40円台/kw/hの買取期間は終了し、現在の買取価格は7円/kw/h程度とのことである。 発電設備出力 : 3.42kw/h 買取単価 : 不明 買取期間 : 不明 パネル枚数 : 18枚

1. 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ)	個別格差	物件1	標準的公共	0.10	相乗積	0.200
		物件2	公衆用道路	0.20		

(エ) 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正： なし

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。

ア 太陽光発電設備等一式は再調達原価に含まれる。

ウ 現 価 率：（ 經濟的殘存耐用年數／經濟的全殘存耐用年數 ） × （ 1 - 觀察減価率 ）

物件 3 (10年 ÷ 25年) × (1 - 0.00) ÷ 0.400

2. 評価額の決定

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

番号	建付地価格(円) ア	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	5,601,000	0.30	法定地上権	1.00	1,680,000
2	210,000	—	—	—	0
合計					1,680,000

イ : 物件3の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占 有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,601,000	— 1,680,000	1.00	1.00	0.60	2,353,000
2	210,000	— 0	1.00	1.00	0.60	126,000
3	8,919,000	+ 1,680,000	1.00	1.00	0.60	6,359,000
計	14,730,000	一 括 価 格 (合計)				8,838,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号：宮崎(公)-18	
所 在	：宮崎県宮崎市佐土原町上田島字新城町1892番
価 格	：22,800円/㎡
位 置	：佐土原 5.9km
価 格 時 点	：令和7年1月1日
地 積	：219.00㎡
供 給 処 理 施 設	：水道・下水
接 面 道 路	：北西 5m 市道
用 途 指 定 等	：市街化区域 第一種住居地域（建蔽率：60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

(2) 固定資産評価額（令和7年度土地・家屋（補充）課税台帳登録証明書による）

物件1	： 3,624,395 円
物件2	： 8,427 円
物件3	： 4,786,127 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
宮崎(公)-18	22,800	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(126)}$	$\div 18,100$

時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

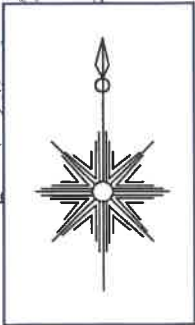
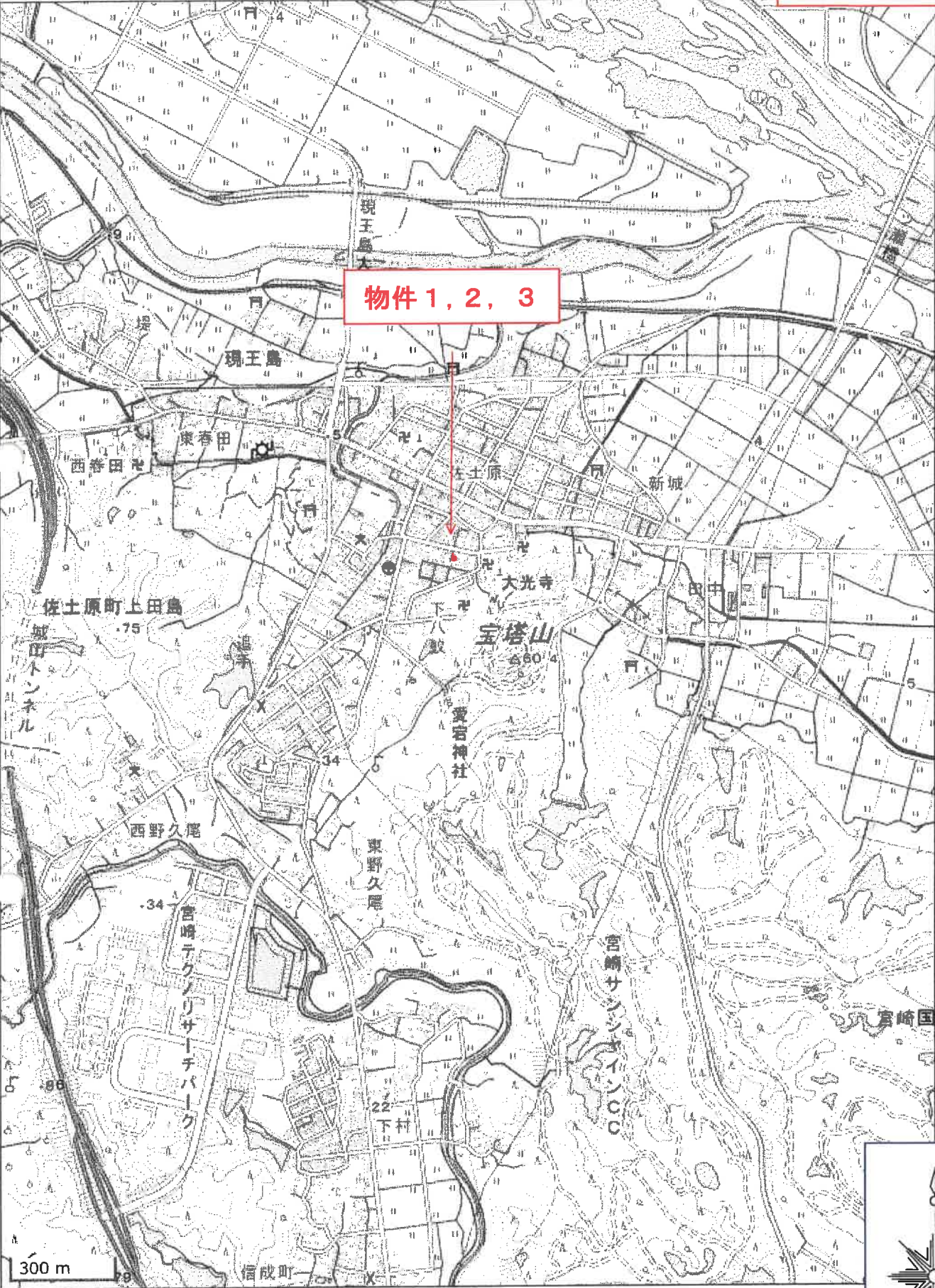
標 準 化 補 正：標準的画地：1.00

地 域 格 差：交通接近 1.00 街路 1.05 環境 1.20 $\div 1.26$

第7. 附属資料の表示

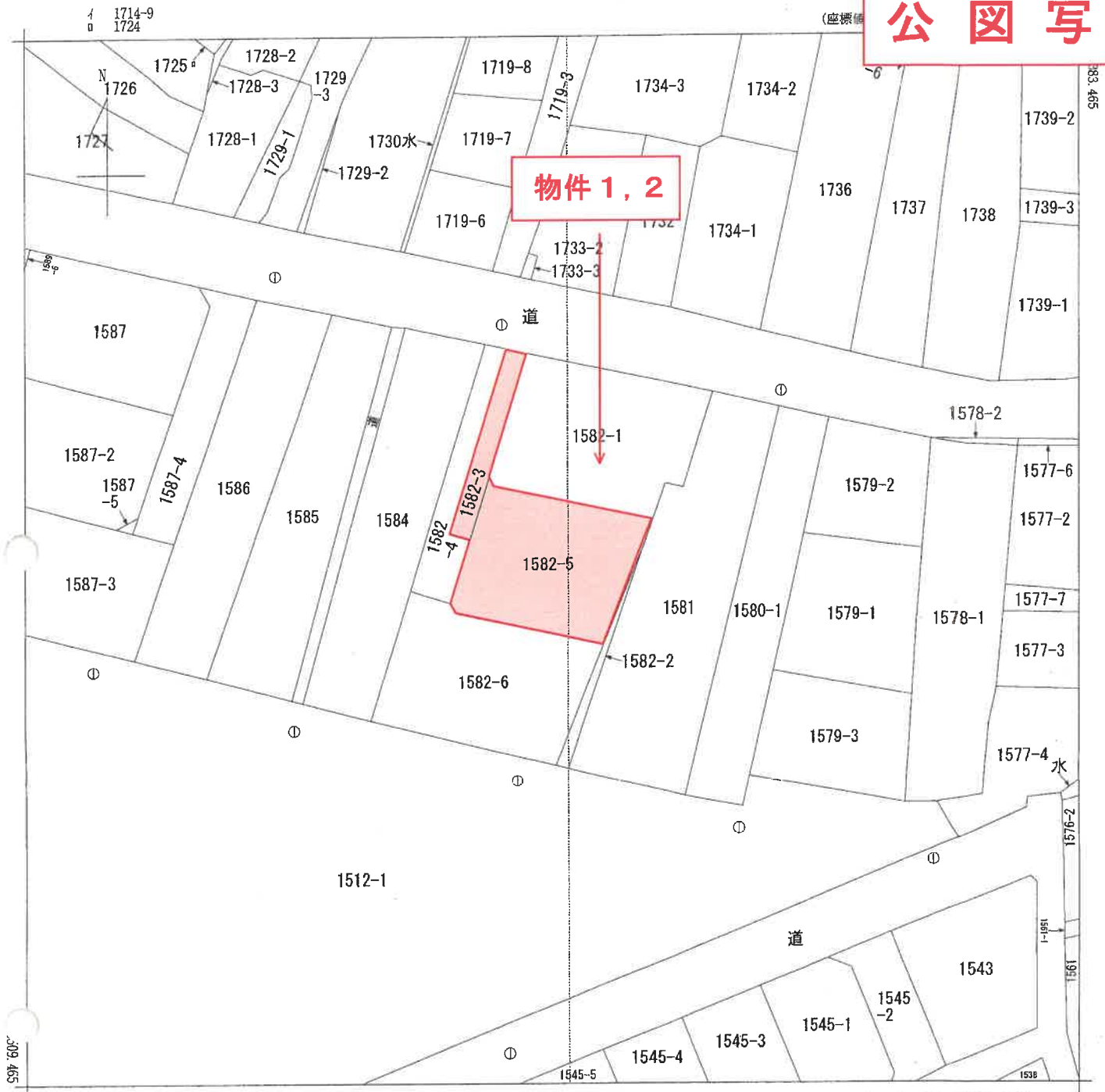
1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上



公 図 写

物件 1, 2



+40715.438 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
佐土原町上田島

請求部	所在	宮崎市佐土原町上田島字佐土原町				地番	1582番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方法務局管轄)

令和7年4月9日
福岡法務局

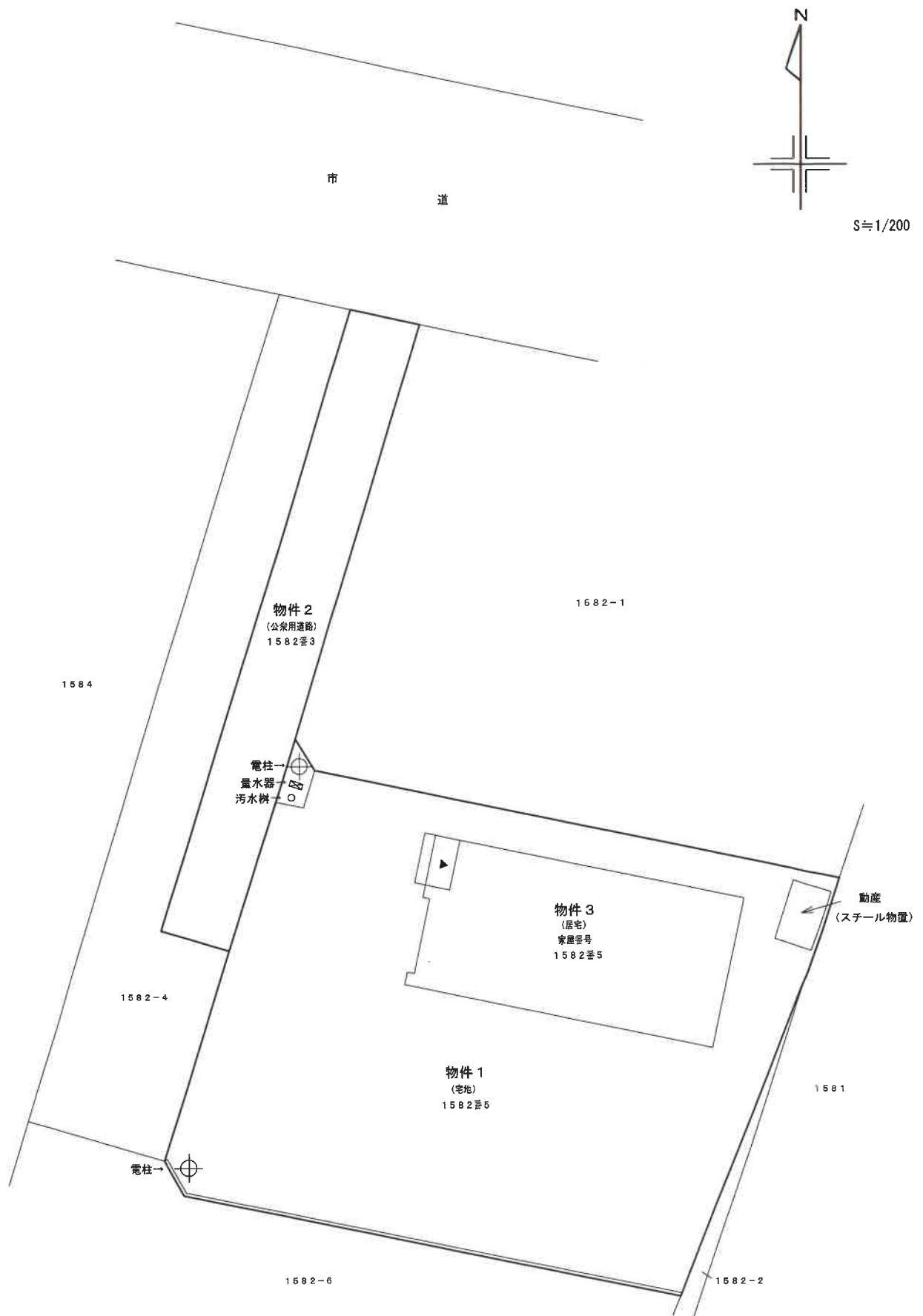
地図整理番号：M70733
(1/1)

登記官

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

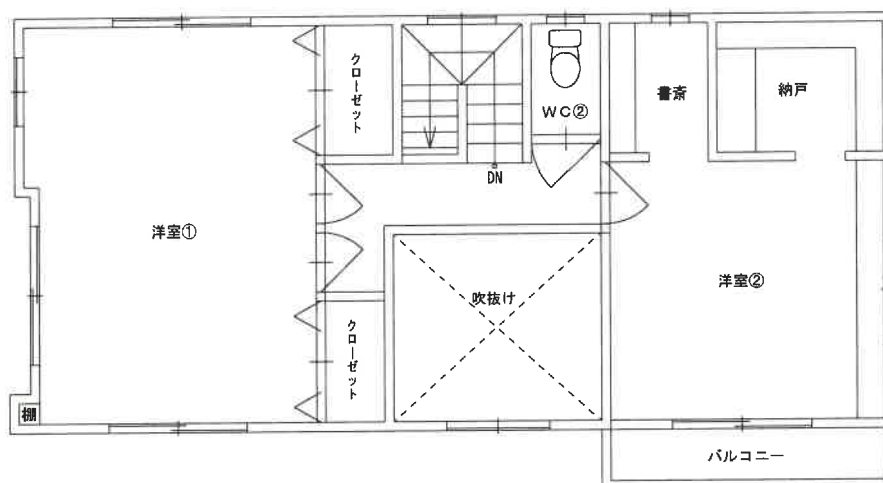


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

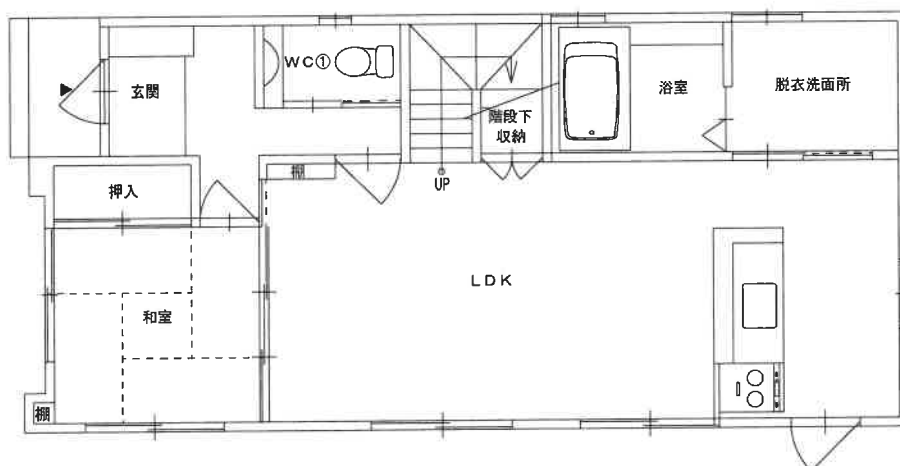
間 取 図



S≒1/100



2 階



1 階



北西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



北西方よりのぞむ