

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）
1～6	7,417,000 5,933,600	一括	1,483,400	73,769	0
1	1,469,000				
2	9,000				
3	13,000				
4	13,000				
5	1,000				
6	5,912,000				

物 件 目 録

1 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 1 1. 4 4 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分6分の1

3 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 1. 0 7 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

4 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 5 0. 8 8 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 8 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2. 0 3 平方メートル
共有者 A 持分6分の1

6 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向3 5 7 0 番地5
家屋 番号 3 5 7 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 8 8. 3 0 平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 1 1 . 4 4 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 1 . 0 7 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
 地 番 3 5 7 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 5 0 . 8 8 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 8 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2. 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向 3 5 7 0 番地 5
家屋 番号 3 5 7 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 8 8. 3 0 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第39号
令和 7年 6月12日受理
令和 7年 7月 8日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 長 友 善 彦 (印)

(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 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 7 0 番 5
地 目 宅地
地 積 4 1 1 . 4 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 7 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 6 平方メートル
共有者 A持ち分6分の1
- 3 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 7 0 番 7
地 目 宅地
地 積 5 1 . 0 7 平方メートル
共有者 A持ち分2分の1
- 4 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 7 0 番 8
地 目 宅地
地 積 5 0 . 8 8 平方メートル
共有者 A持ち分2分の1
- 5 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向
地 番 3 5 8 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 0 3 平方メートル
共有者 A持ち分6分の1
- 6 所 在 東諸県郡綾町大字入野字別府向 3 5 7 0 番地 5
家屋番号 3 5 7 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 8 8 . 3 0 平方メートル
所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1， 3， 4） ☒ 公衆用道路（物件 2， 5） ☐ （物件）	
形 状	☒ 公図（地籍図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 現況（概略）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 上記の者が本件土地物件 1 上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本件土地物件 2～5 を公衆用道路（共有私道）として使用している ☐ 「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	目的外土地 3 5 7 0 番 6 は、B 所有の公衆用道路である。	
建 物	物件 6	
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：現況概測㎡	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：現況概測㎡	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日	
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

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		■全部 □一部	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(債務者兼所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □無権原 □不明	
占有開始時期		令和4年ころ	
最初の	契約日	令和4年ころ	
契約等	期間	令和4年ころから □令和年月日まで 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	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	貸主	■所有者 □その他の者()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金円(毎月末日限り 翌月分支払) □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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 綾町税務課担当者 ■ A（債務者兼所有者）	1 目的土地物件2及び同物件5の南西側が接面している道路は、町道です。 1 目的建物物件6には、2、3年前から、私の実父Cが私の弟と一緒に無償で居住しています。 2 目的建物物件6に雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありません。 3 目的建物物件6には、新築時から太陽光発電装置を設置しています。設置の代金等は借り入れた住宅ローンで支払い済みです。 4 隣接土地所有者との間で、境界紛争等はありません。
執行官の意見	
1 目的土地物件1は目的建物物件6の敷地として、目的土地物件2～同5は、公道から目的土地物件1への出入りための公衆用道路（共有私道）として使用されている。 2 目的土地物件1～5の境界は、接道、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 3 目的土地物件1の南東側及び南西側が面する公衆用道路とは約1.5mの高低差がある（写真②） 4 公図に記載された目的土地物件2と目的土地物件5及び目的外土地3581番3との間の水路は、公図及び地積測量図（7、8枚目）並びに周囲の水路の状況から、暗渠となっていると思われる（写真⑫～⑭）。 5 目的建物物件6に、太陽光発電装置が設置されている。 Aによると設置代金は借り入れた住宅ローンにより支払い済みであるが、設置等に関するその他の詳細は不明とのことである。 なお、屋根に設置されたパネルは合計40枚で、目的建物物件2の内部に設置された太陽光発電パワーコンディショナには「定格出力 5.5KW」と表示されている。 6 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2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

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.6.12 (木) 14:55 ~ 15:10 (15)	宮崎/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R7.6.17 (火) 12:05 ~ 12:35 (30)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知差置），写真撮影，近隣者から聴取
☒ R7.6.17 (火) 13:05 ~ 13:20 (15)	綾町役場	建物図面交付依頼，接面道路調査
☒ R7.6.18 (水) 15:30 ~ 15:45 (15)	電話聴取（携帯）	A（債務者兼所有者）から聴取
☒ R7.6.26 (木) 9:50 ~ 10:25 (35)	物件所在地	立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		

（調査時間合計） 110 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

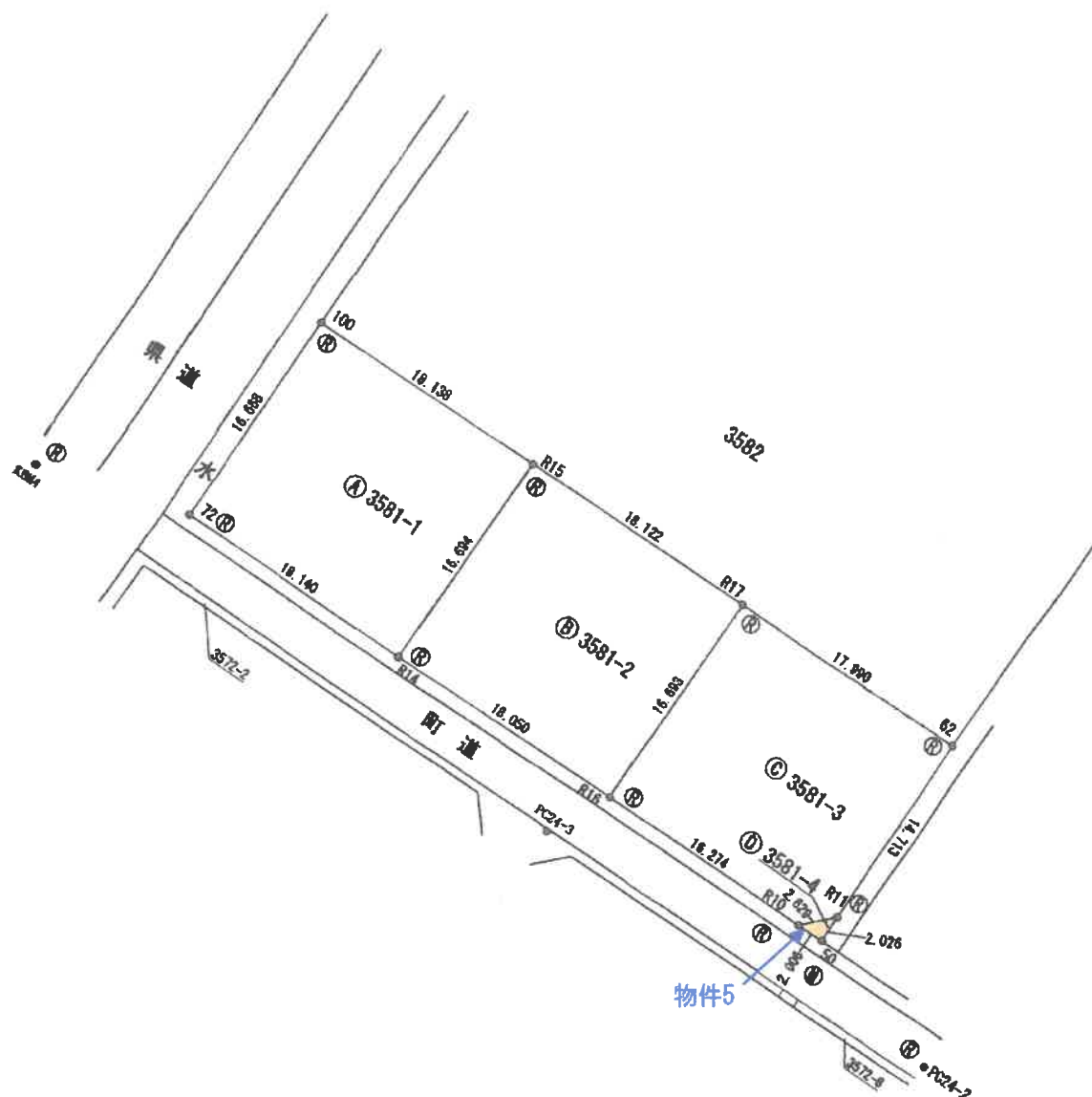
- ☐ a 立会人 _____ を立ち会わせて上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。
- ☐ b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
- ☐ c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- ☐ d 立会人 _____ を立ち会わせて上，立入調査した。
- ☐ e 立会人 _____ を立ち会わせて上，管理会社 に鍵を借り解錠して立入調査した。



座標求積表

地番	A 3570-1			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
R45	-110752.377	25046.425	287783.423250	8.348
R53	-110757.087	25053.318	-160115.755338	2.014
K55	-110758.768	25052.208	-84250.575504	2.015
P54	-110760.450	25051.097	-39230.017902	0.246
R6	-110760.334	25050.879	-20666.975175	5.597
R7	-110761.275	25045.361	-220624.585049	9.514
R41	-110769.143	25040.012	-267101.808004	2.843
R27	-110771.942	25040.513	14172.930358	6.015
49	-110768.577	25035.527	489820.085755	19.524
倍面積			-213.277609	
面積			106.6388045	
地積			106.63	m ²
坪数			32.25	坪





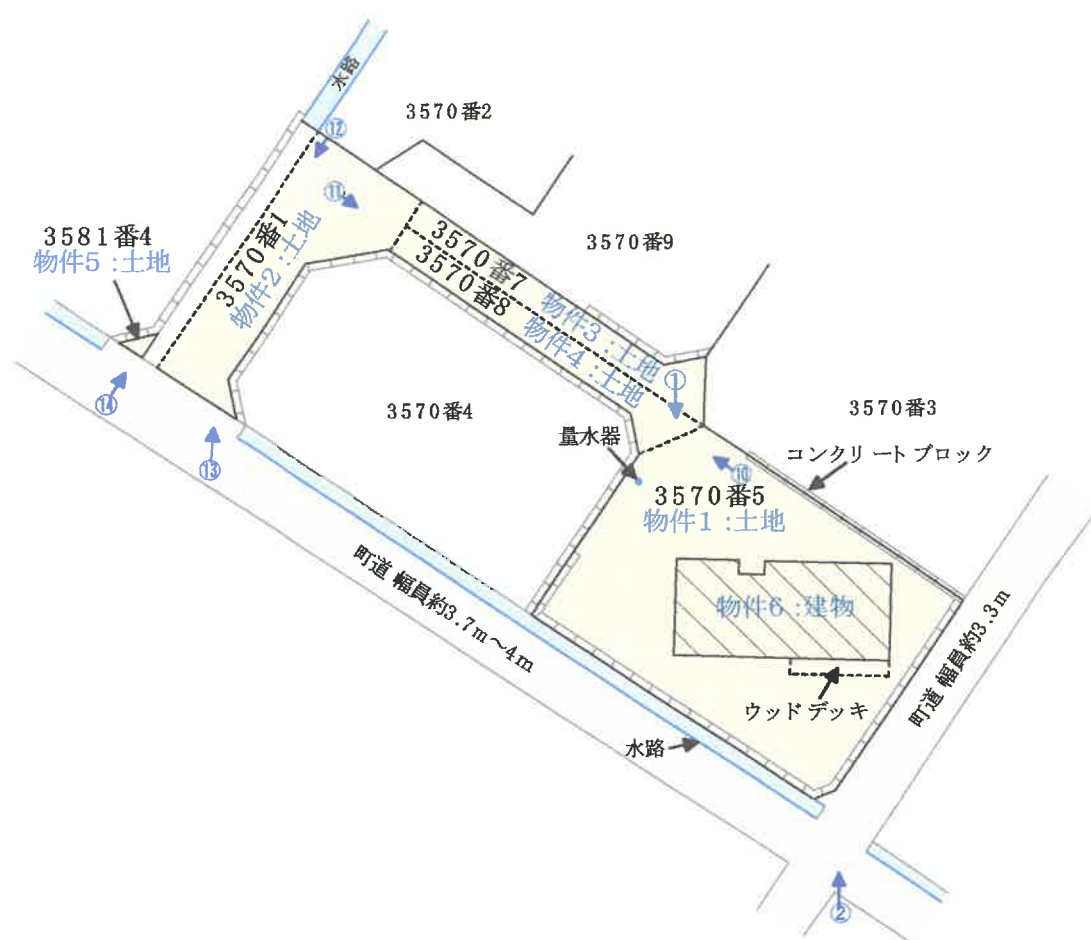
地 番	㊦ 3581-4			
測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	距 離
R10	-110766.650	25032.682	42455.428672	2.829
R11	-110766.079	25035.453	-28164.884625	2.026
50	-110767.775	25034.343	-14294.609853	2.006
			倍 面 積	
			面 積	2.0329030
			地 積	2.03 m ²
			坪 数	0.61 坪



土地建物位置関係図

(縮尺500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)

写真撮影位置・方向○→



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



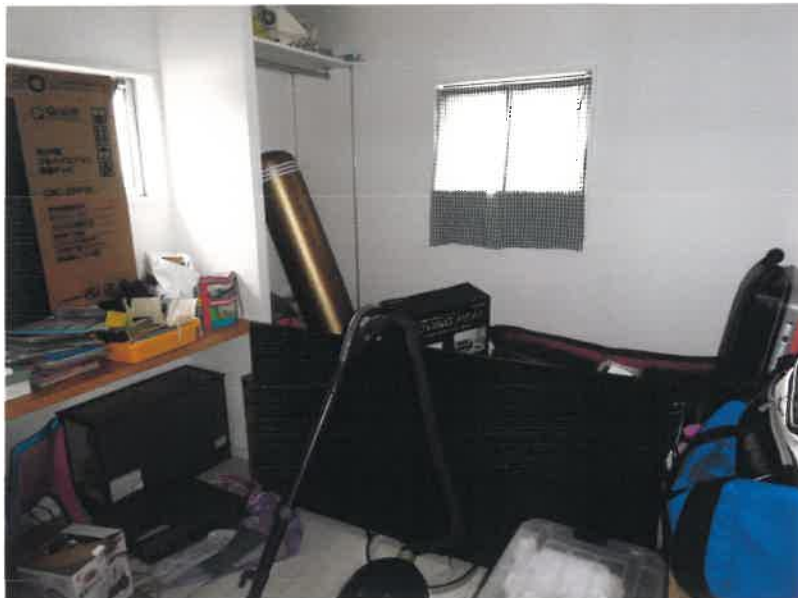
写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



物件1

写真⑪



写真⑫



物件 2

水路

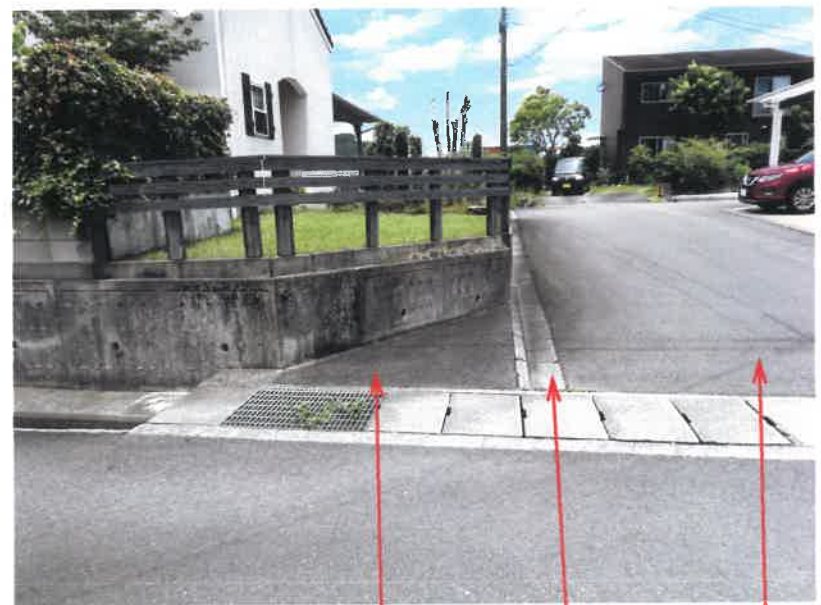
写真⑬



物件 5

物件 2

写真⑭



物件 5

水路 (暗渠)

物件 2

副本

令和7年(ケ)第39号

令和7年 6月26日 現地調査
令和7年 7月3日 評価
現地調査担当執行官 長友善彦

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 7,417,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,469,000 円
物件 2	金 9,000 円
物件 3	金 13,000 円
物件 4	金 13,000 円
物件 5	金 1,000 円
物件 6	金 5,912,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件 1～6 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 6 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 6 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 番 地 目 地 積	東諸県郡綾町大字入野字別府向 3570番5 宅地 411.44㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東諸県郡綾町大字入野字別府向 3570番1 公衆用道路 106㎡（共有持分6分の1）	登記簿記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	東諸県郡綾町大字入野字別府向 3570番7 宅地 51.07㎡（共有持分2分の1）	登記簿記載のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	東諸県郡綾町大字入野字別府向 3570番8 宅地 50.88㎡（共有持分2分の1）	登記簿記載のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	東諸県郡綾町大字入野字別府向 3581番4 公衆用道路 2.03㎡（共有持分6分の1）	登記簿記載のとおり
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東諸県郡綾町大字入野字別府向3570番地5 3570番5 居宅 木造スレートぶき平家建 88.30㎡	登記簿記載のとおり

物件 番号	特 記 事 項
1	①高岡土木事務所建築課での調査によると、北西側で接面する通路部分(物件3・4)は建築基準法上の道路ではなく、物件1土地と目的外土地(3570番3)でそれぞれ幅2mの通路として確保し、物件2・5(建築基準法第42条1項5号道路)に接道することで建築確認の申請を行っている。将来における建替・増改築等に際しても、同様に接道義務を満たす必要があることに留意が必要である。 ②北西側で接面する共有私道(物件2～5)には上水道の本管がなく、物件2・5土地の南方で接面する町道(郷嶋北通り線)に敷設された本管から隣接者と共同で引込み使用している。
2～5	①物件3・4土地の登記簿の地目は宅地であるが、現況は共有私道として利用されており、固定資産公課証明書の現況地目も公衆用道路となっている。 ②物件2～5土地は、位置指定道路の認定を受けた建築基準法上の道路部分(物件2・5)と、認定を受けていない通路部分(物件3・4)とで構成されており、幅員約4～5.5m共有私道として一体利用されている。 ③位置指定道路部分は、物件2・5のほか水路(暗渠)も含んで認定を受けており(平成22年12月1日、高岡22-2)、幅員約5.5m、延長25.61mとなっている。
6	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	綾町役場	1.3 k m (道路距離)
	宮崎交通 郷鳴バス停	430 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、綾町役場の東方約1.2 k m (直線距離) 付近に位置し、県道南俣宮崎線の北側背後で、県道都農綾線の東側背後に所在する。当該地域は、農地地域の中に開発された小規模分譲住宅地であり、周辺には戸建住宅のほか、店舗、自動車関連施設等がみられる。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される。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	工業地域
	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	411.44㎡ (登記地積)
	間 口	約 4.7m
	奥 行	約 24m
	形 状	長方形
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	北西側：幅員約4m舗装通路(物件3・4)を介して、幅員約5.5m舗装私道(物件2・5)に接続する。(物件2・5部分は建築基準法第42条1項5号道路) 南東側：幅員約3.3m舗装町道(別府向通り線)に約1.5m高く接面する。(建築基準法上の道路ではない) ※このほか、南西側で幅約1mの水路(開渠)を隔てて、幅員約3.7～4m舗装町道(郷鳴北通り線)に接面する。(建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況	物件1は物件6建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(南東側)道路を介して農地、(北西側)住宅、(南西側)道路を介して住宅、(北東側)住宅	

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(通路)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	なし	あり	※特記事項②参照
	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0.5m～3m		
	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	特になし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	綾町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（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、周辺隣接地との境界にコンクリートブロック積擁壁等 が施工されており、一部に境界鉄も存するため境界は概ね確認できる。			
特 記 事 項	①高岡土木事務所建築課での調査によると、北西側で接面する通路(物件 3・4)は建築基準法上の道路ではなく、物件 1 土地と目的外土地(3570番 3)でそれぞれ幅 2 m の通路として確保し、物件 2・5 (建築基準法第42条1 項5号道路)に接道することで建築確認の申請を行っている。将来における 建替・増改築等に際しても、同様に接道義務を満たす必要があることに留 意が必要である。 ②北西側で接面する共有私道(物件 2 ～ 5)には上水道の本管がなく、物件 2・5 土地の南方で接面する町道(郷鳴北通り線)に敷設された本管から隣 接者と共同で引込み使用している。			

1-3 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2 ～ 5	
位 置 ・ 交 通	綾町役場	1.3 k m (道路距離)
	宮崎交通 郷鳴バス停	400 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、綾町役場の東方約1.2 k m (直線距離) 付近に位置し、県道南俣宮崎線の北側背後で、県道都農綾線の東側背後に所在する。当該地域は、農地地域の中に開発された小規模分譲住宅地であり、周辺には戸建住宅のほか、店舗、自動車関連施設等がみられる。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される。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	工業地域
	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	209.98㎡ (4筆計：登記地積)
	間 口	約 4～5.5m (幅)
	奥 行	約 48m (延長)
	形 状	鉤形の帯状地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	南西側：有効幅員約3.7～4m舗装町道(郷鳴北通り線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条2項道路)	
土地の利用状況	物件 2 ～ 5 土地は幅員約4m～5.5mの共有私道として利用されている。	
隣地の状況等	ミニ開発された分譲住宅地域内の共有私道であり、概ね住宅に隣接する。	

1-4 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2 ～ 5					
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	—			
	下 水 道	あり	—			
	都 市 ガ ス	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0.5m～3m				
	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	特になし				
埋蔵文化財の有無 及びその状態	綾町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（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、南西側町道との境界は側溝により区分されており、そ の他の周辺隣接地との境界については物件 2 ～ 5 土地のアスファルト舗装 や縁石等により概ね確認できる。					
特 記 事 項	①物件 3・4 土地の登記簿の地目は宅地であるが、現況は共有私道として 利用されており、固定資産公課証明書の現況地目も公衆用道路となっている。 ②物件 2 ～ 5 土地は、位置指定道路の認定を受けた建築基準法上の道路部 分(物件 2・5)と、認定を受けていない通路部分(物件 3・4)とで構成され ており、幅員約4～5.5m共有私道として一体利用されている。 ③位置指定道路部分は、物件 2・5 のほか水路(暗渠)も含んで認定を受け ており(平成22年12月1日、高岡22-2)、幅員約5.5m、延長25.61mとなっ ている。					

2 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 6	
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26年1月18日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 11 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
仕 様	構 造	木造スレートぶき平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	オール電化（電気温水器、I H、太陽光発電等）
現 況 床 面 積	88.30㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4 L D K （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	①築後約11年経過した建物である。外観上はシミ、汚れが多少認められる程度であり、物理的損傷は見受けられない。内部においては、シューズクローゼット部分のクロスに剥げが見受けられるほか、浴槽にカビ・着色等が認められるものの、その他は全体的にきれいな状態に保たれている。また、シロアリ、雨漏り等の被害は目視では確認されなかったが、詳細は不明である。 ②物件 6 建物の建築時に太陽光発電システム（太陽光パネル:40枚、パワーコンディショナ:定格出力5.5kW、2013年製造）が設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

物件1～5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。

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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ ≒ オ
1	8,500	1.00	411.44	1.00	3,497,000
2	8,500	0.10	106.00	---	90,000
3	8,500	0.10	51.07	---	43,000
4	8,500	0.10	50.88	---	43,000
5	8,500	0.10	2.03	---	2,000
計					3,675,000

(内訳)

② 物件 6（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	
6	191,000	88.30	0.58	0.90	8,804,000

（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
6	5 %	14年	11年	0.58	△10%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率=1-(1-(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数+(C)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6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	3,497,000	0.30	(物件6) 法定地上権	1.00	411.44㎡	1,049,000

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	3,497,000	－ 1,049,000	1/1	1.00	1.00	0.60	1,469,000
2	90,000	---	1/6	1.00	1.00	0.60	9,000
3	43,000	---	1/2	1.00	1.00	0.60	13,000
4	43,000	---	1/2	1.00	1.00	0.60	13,000
5	2,000	---	1/6	1.00	1.00	0.60	1,000
6	8,804,000	＋ 1,049,000	1/1	1.00	1.00	0.60	5,912,000
一 括 価 格 (合 計)							7,417,000

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	減価の必要なしと判定
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

公 示 地 番 号	綾- 2
所 在	東諸県郡綾町大字南俣字郷鳴 1 5 3 番 1 内
価 格	11,200 円／㎡
位 置	宮交バス「郷鳴」停留所へ約170mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	614 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南西 6m 町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第一種住居地域 建ぺい率60%，容積率200％
地 域 の 概 要	農家、一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	1,395,074 円	
物件2 土地	非課税	(共有持分6分の1)
物件3 土地	非課税	(共有持分2分の1)
物件4 土地	非課税	(共有持分2分の1)
物件5 土地	非課税	(共有持分6分の1)
物件6 建物	4,917,219 円	100/100

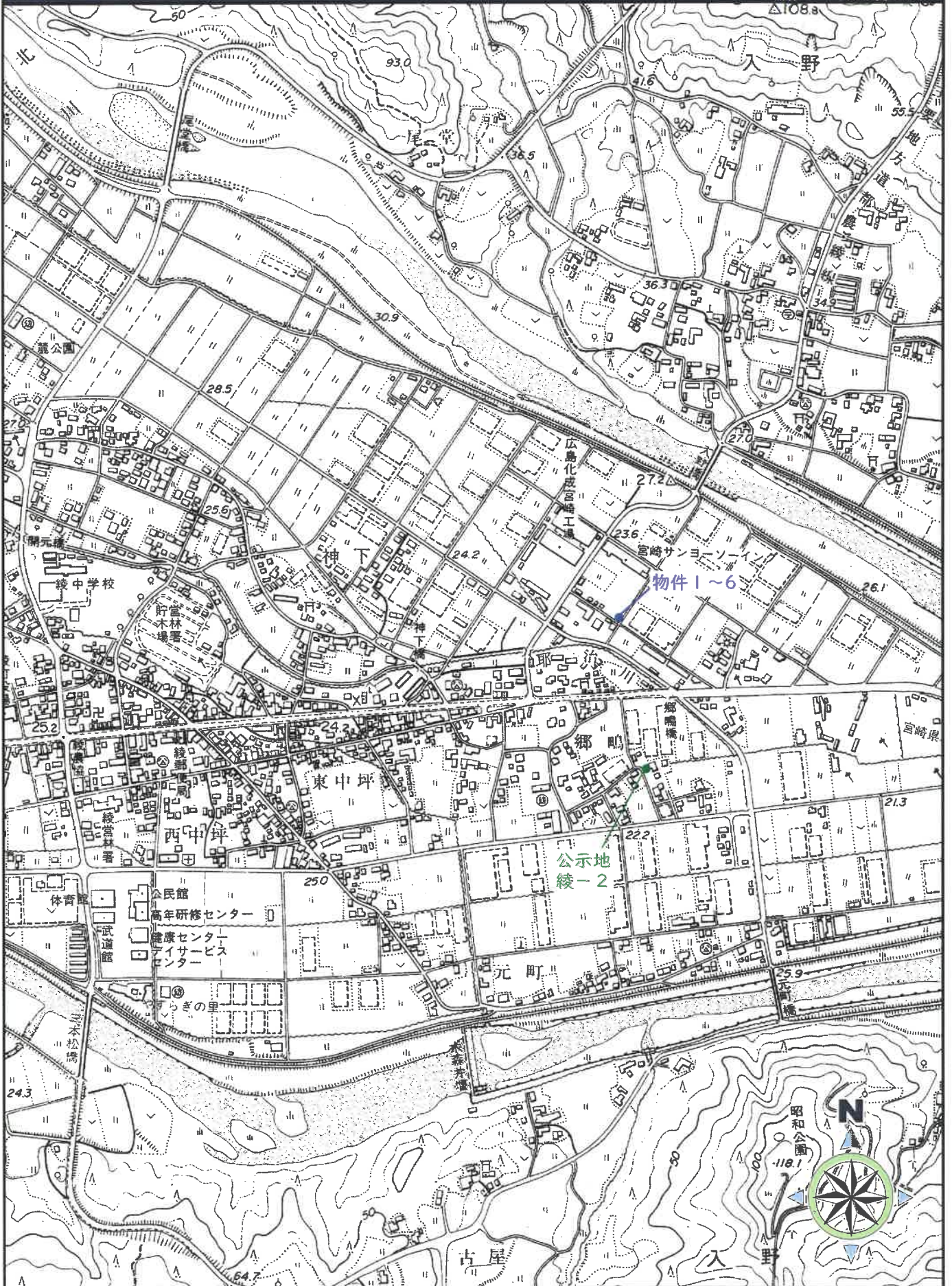
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	4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

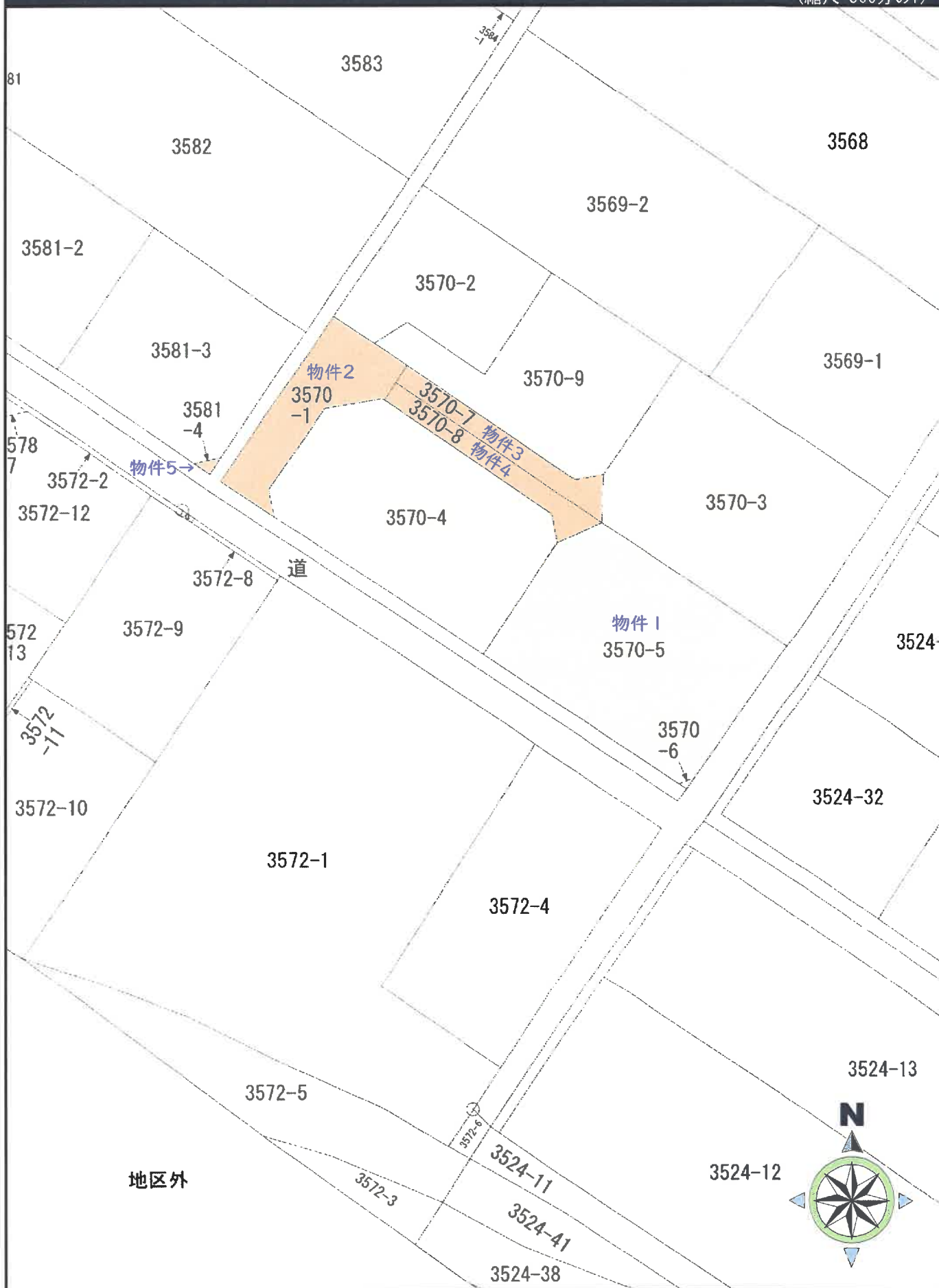
位置図

綾町役場白図
(縮尺 10,000分の1)
△108.8



公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局
(縮尺 500分の1)



地積測量図

宮崎地方法務局
(縮尺 500分の1)



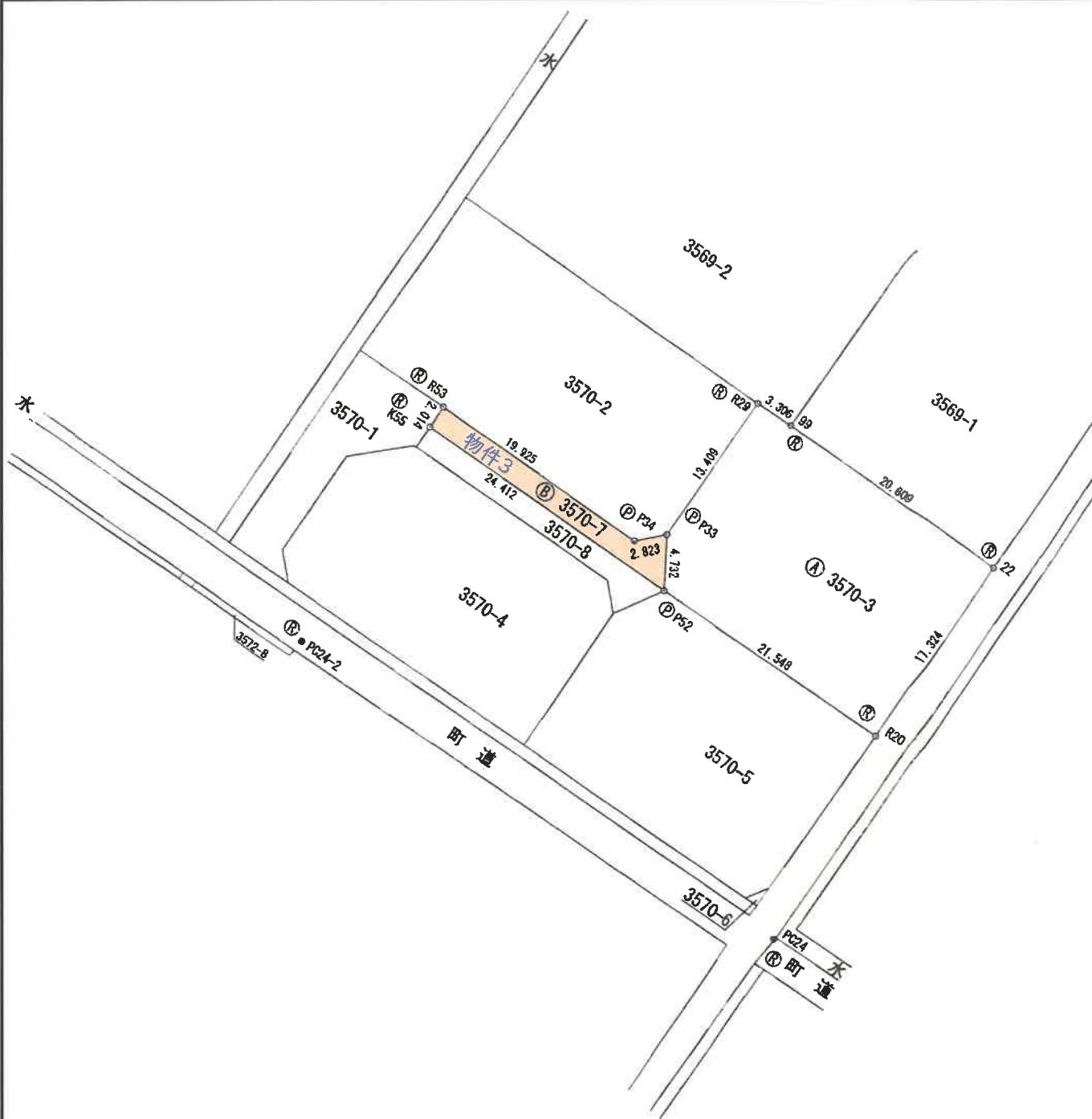
座標求積表

地番	A 3570-1			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
R45	-110752.377	25046.425	287783.423250	8.348
R53	-110757.087	25053.318	-160115.755338	2.014
K55	-110758.768	25052.208	-84250.575504	2.015
P54	-110760.450	25051.097	-39230.017902	0.246
R6	-110760.334	25050.879	-20666.975175	5.597
R7	-110761.275	25045.361	-220624.585049	9.514
R41	-110769.143	25040.012	-267101.808004	2.843
R27	-110771.942	25040.513	14172.930358	6.015
49	-110768.577	25035.527	489820.085755	19.524
倍面積			-213.277609	
面積			106.6388045	
地積			106.63 m ²	
坪数			32.25 坪	



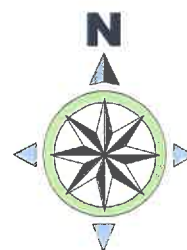
地積測量図

宮崎地方法務局
(縮尺 500分の1)



座標求積表

地番	㊦ 3570-7			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n	距離
P52	-110772.482	25072.404	225250.477536	24.412
K55	-110758.768	25052.208	385678.742160	2.014
R53	-110757.087	25053.318	-238482.534042	19.925
P34	-110768.287	25069.798	-267369.395670	2.823
P33	-110767.752	25072.570	-105179.431150	4.732
倍面積			-102.141166	
面積			51.0705830	
地積			51.07	m ²
坪数			15.44	坪



地積測量図

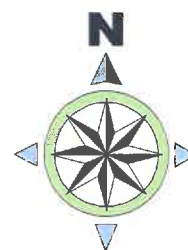
宮崎地方法務局
(縮尺 500分の1)



座標求積表

地番	㊦ 3570-5			
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	距離
P52	-110772.482	25072.404	-256540.837728	21.548
R20	-110784.624	25090.206	-627129.698970	15.585
R13	-110797.477	25081.390	-343288.984930	2.094
R12	-110798.311	25079.469	299900.290302	22.826
R30	-110785.519	25060.564	599423.630316	13.434
P35	-110774.392	25068.092	326812.715404	4.716
倍面積			-822.885606	
面積			411.4428030	
地積			411.44	m ²
坪数			124.46	坪

地番	㊦ 3570-8			
測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$	距離
P52	-110772.482	25072.404	-391731.240096	4.716
P35	-110774.392	25068.092	22135.125236	2.843
P36	-110771.599	25067.557	349491.879694	19.880
P54	-110760.450	25051.097	321430.625607	2.015
K55	-110758.768	25052.208	-301428.166656	24.412
倍面積			-101.776215	
面積			50.8881075	
地積			50.88	m ²
坪数			15.39	坪



土地建物位置関係図

(縮尺500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。

現況写真

写真 1

(北西方より:物件 1・6)



写真 2

(北西方より:物件 3・4)



写真 3

(南西方より:物件 2・5)

