

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 31 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 8 月 21 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 7 月 10 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4	875,000 700,000	一括	175,000	13,681	0
1	581,000				
2	10,000				
4	284,000				
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 日南市南郷町榎原字榎原式
 地 番 甲 2 9 6 番 3
 地 目 宅地
 地 積 4 7 5 . 1 9 平方メートル

- 2 所 在 日南市南郷町榎原字榎原式
 地 番 甲 2 9 6 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 9 . 8 8 平方メートル

- 4 所 在 日南市南郷町榎原字榎原式 甲 2 9 6 番地 3
 家屋 番号 甲 2 9 6 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 1 . 2 6 平方メートル
 2 階 1 1 . 3 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 4 4 . 1 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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, 2, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1, 2】

隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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 | 日南市南郷町榎原字榎原式 |
| | 地 番 | 甲 2 9 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 5. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字榎原式 |
| | 地 番 | 甲 2 9 6 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9. 8 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字榎原式 甲 2 9 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 甲 2 9 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 1. 2 6 平方メートル
2 階 1 1. 3 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 4. 1 2 平方メートル |

令和5年(ヌ)第36号
令和7年2月17日受理
令和7年4月3日提出

現況調査報告書
その1 (物件1、2、4)

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 | 日南市南郷町榎原字榎原式 |
| | 地 番 | 甲296番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 475.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字榎原式 |
| | 地 番 | 甲296番5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字榎原式 甲296番地3 |
| | 家屋番号 | 甲296番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 141.26平方メートル |
| | | 2階 11.31平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 44.12平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「住居表示未施行」
土地	物件 1、2
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 公衆用道路
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 ・上記の者が物件 1 土地に物件 4 建物を所有し、占有している ・上記の者が物件 2 土地を更地の状態で管理・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	・物件 1 土地の北西側、物件 2 土地の南東側及び南側に接する道路はいずれも市道である。また、物件 1 土地の南西側及び南東側に接する道路は、いずれも里道（法定外道路）である。 ・物件 2 土地の南東側には電柱が存在する（写真㉑）。
建物	物件 4
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 ☐ 種類 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で管理・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	
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)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■日南市役所建設課担当者	・ 物件 2 土地の南東側は市道（榎原上溝線）、物件 2 土地の南側は市道（榎原中通線）にそれぞれ接しています。
■近隣者	・ 物件 4 建物は、約 10 年以上前に会社（A）が買い取り、介護施設にすると聞いていましたが、同建物の老朽化が激しいため同施設にすることなく、上記会社は潰れたようです。その後、誰も居住していません。
執行官の意見	
1 物件 1 土地は、物件 4 建物及び附属建物の敷地として利用されており、敷地部分は雑木、雑草が生い茂っている（写真⑩、⑪、土地建物位置関係図）。 2 境界につき、公図（法第 14 条第 1 項地図）上では確認できる。現地においては、物件 1 土地につき、周囲にブロック積（南東側ブロック積は傾きを確認した（写真⑫））は存在するものの、境界杭等の境界を示すものは見当たらず、いずれも協議を要する。物件 2 土地につき、南東側及び南側市道との境界は境界杭が一部確認できるものの不明確であり、また、北西側目的外土地（甲 295 番 1）とは、一部境界杭は存在するものの不明確であり協議を要する。 3 物件 4 建物及び附属建物は著しく老朽化しており、外観は、屋根瓦（庭木が屋根に倒れ掛かっている（写真⑬）。）及び外壁等に複数の破損、穴及び歪み等を確認した（写真①ないし③）。内観においては、天井の抜け落ち、複数の雨漏り跡、壁の崩壊及び畳・床の複数個所の腐食、カビ、破損等を確認した（写真④ないし⑫）。床、畳の崩落の恐れがあり、シロアリの被害も推測される。 4 物件 4 建物の軒先の一部が北西側市道にはみ出している可能性がある（土地建物位置関係図）。 5 本件物件の占有関係は、関係者の陳述、関係書類及び現場の状況等から、第三者が占有する徴表はなく、2 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

(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3月5日 14:30-14:40(10)	宮崎地方法務局日南支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和7年3月5日 15:00-15:20(20)	日南市役場	■公課証明書・建物間取図取得 ■接面道路調査 ☐
令和7年3月5日 15:30-16:10(40)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年3月6日 16:00-16:10(10)	執行官室	■Aに対し現地調査通知書発送
令和7年3月12日 14:00-15:20(80)	物件所在地	■評価人・立会人B同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■近隣者から聴取

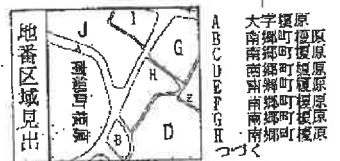
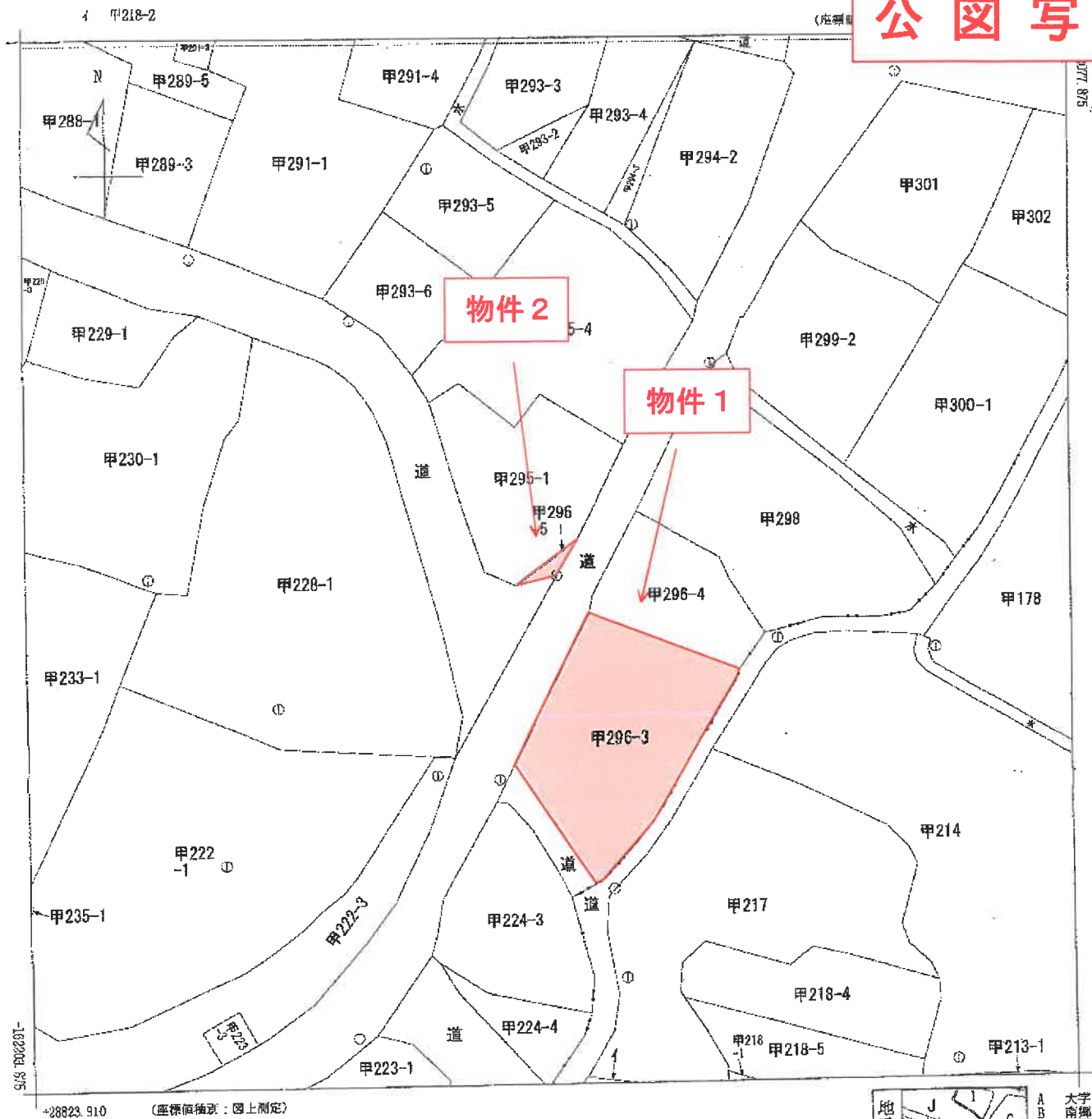
(特記事項)

■ 令和7年3月12日
目的物件は施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させ建物内に立ち入った。

☐ 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)

公図写



請求部	所在	日南市南郷町榎原字榎原式				地番	甲296番5			
出力縮	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方法務局日南支局管轄)

令和5年9月14日

福岡法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

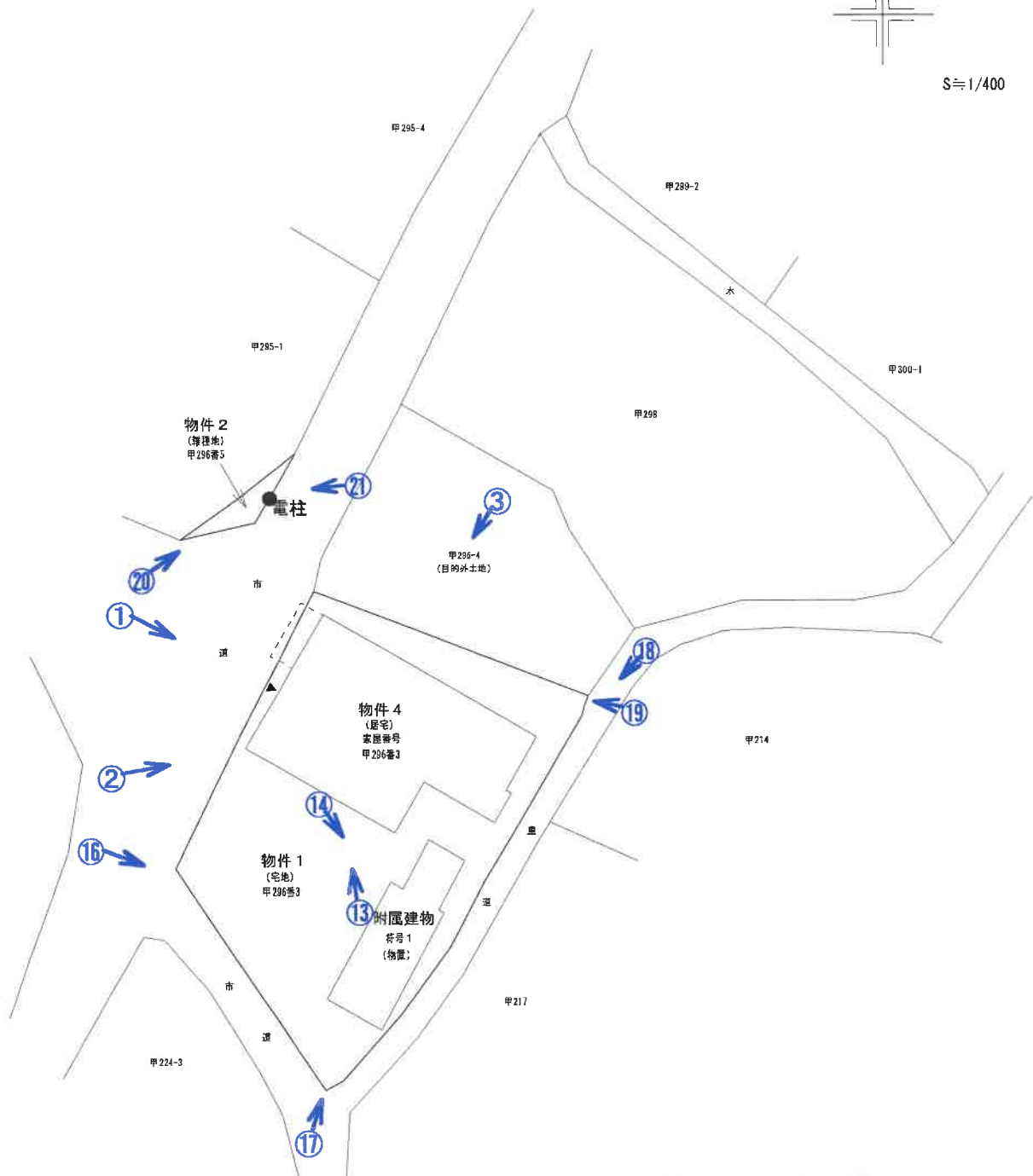
土地建物位置関係図

令和5年(又)第36号 その1

物件1(宅地)、物件2(雑種地)



S≒1/400



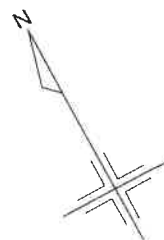
写真撮影位置・方向

* 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。

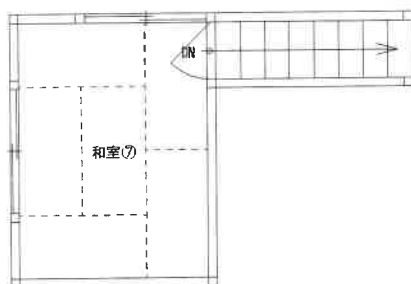
間 取 図

令和5年(又)第36号 その1

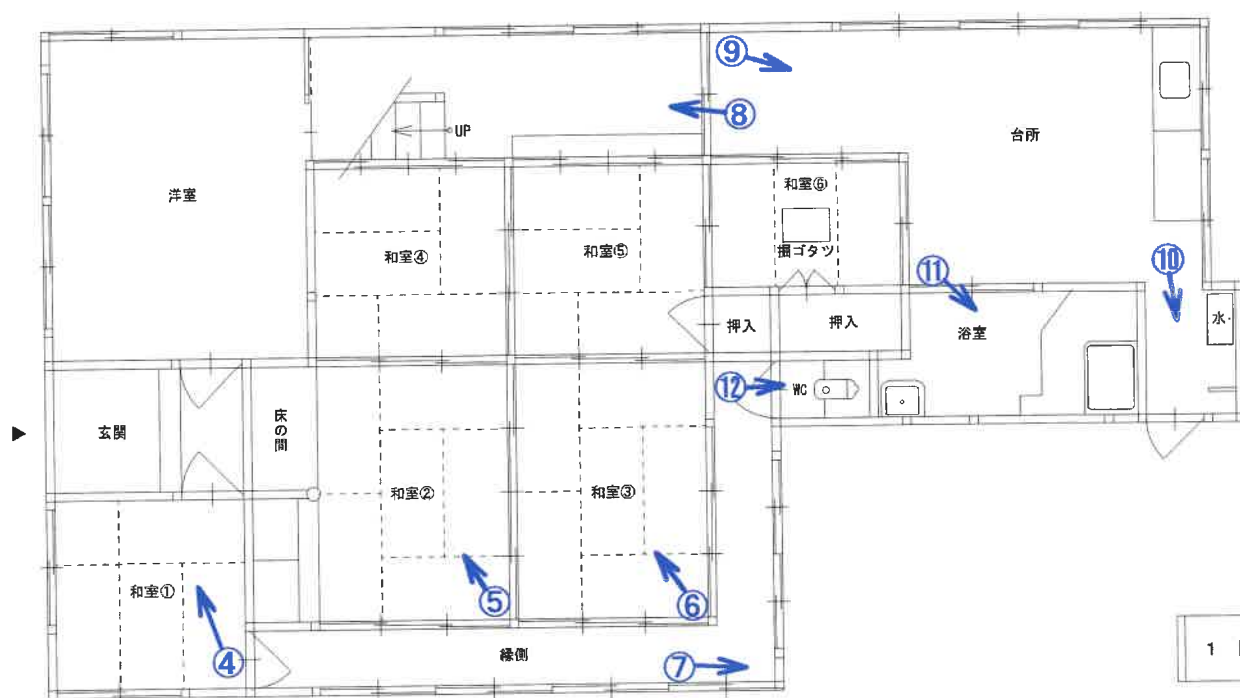
物件4(居宅)



S=1/100



2 階



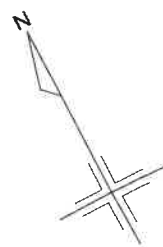
1 階

写真撮影位置・方向○→

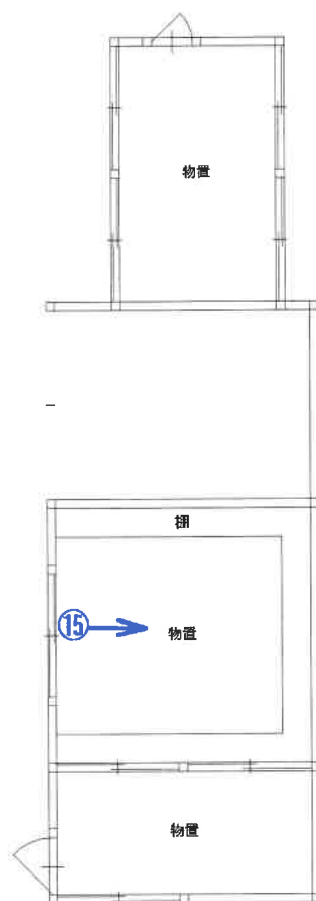
間 取 図

令和5年(ヌ)第36号 その1

附属建物 符号1 (物置)



S≒1/100



写真撮影位置・方向○→

写真①

物件 4 建物（北西側）



写真②

物件 4 建物（南西側）



写真③

物件 4 建物（北東側）



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

物件 4 建物屋根に庭
木が倒れかかっている
状況



写真⑭

附属建物



写真⑮



写真⑯

物件1 土地（南西側）



写真⑰

物件1 土地（南西側）



附属建物

写真⑱

物件4 建物

物件1 土地（南東側）



写真⑱

物件 4 建物

物件 1 土地（東側）



写真㉔

物件 2 土地（南西側）



写真㉕

物件 2 土地（東側）





令和 5 年 (又) 第 36 号
令和 7 年 3 月 12 日 現地調査
令和 7 年 3 月 25 日 評 価
その 1 (物件番号 1, 2, 4)

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 875,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 581,000 円
2	金 10,000 円
4	金 284,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件1・2・4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。
- ① : 文)
- 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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- ④ : 物件4は、附属建物の価格を含む。

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	所在地目地積	日南市南郷町榎原字榎原式 甲296番3 宅地 475.19㎡	
2	所在地目地積	日南市南郷町榎原字榎原式 甲296番5 雑種地 9.88㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日南市南郷町榎原字榎原式 甲296番地3 甲296番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 141.26㎡ 2階 11.31㎡ (合計) 152.57㎡	
附属建物	符 種 構 床面積	号 1 種類 物置 構造 木造セメントかわらぶき平家建 44.12㎡	
番号	特記事項		
1	境界杭等が一切確認できなかったことから、検尺のための起点が不明確である。したがって境界等については、隣接地関係者等との協議を要する。		
4	物件4の軒先が一部北西側の道路にはみ出している可能性があるため注意を要する。ただし、詳細については別途測量を要する。		
4	本件については、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別途専門調査機関の分析・調査を要する。		
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日南線『榎原』駅の北西方・道路距離約0.7km 最寄バス停『榎原神社』の北西方・約0.3km(徒歩約4分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	日南市南郷町郊外に位置する農地、一般住宅、農家住宅等が混在する農家集落地域である。集落周囲には農地、山林に囲まれた地域現況にある。	
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：都市計画区域外	
	用 途 地 域：-	
	建 蔽 率：-	
	容 積 率：-	
	防 火 規 制：-	
	そ の 他 の 規 制：-	
画 地 条 件	間 口：約20.5m	
	奥 行：約18.5m	
	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6.0m舗装市道に等高に接し、南西側で、幅員約3m里道（約0.3m高い）に接し、南東側で幅員約2.0m里道（0.3～1.0m高い）に接する三方路。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4及び附属建物の敷地として利用されている。（土地建物位置関係図参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし（引込可：前面道路に水道管あり）	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：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 (令和7年2月20日時点)
	洪水ハザード：特になし	
	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 (令和7年2月20日時点)
	地形分類：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年2月20日時点)
埋 蔵 文 化 財 の 有 無 及 び そ の 状 態	日南市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地（榎原二遺跡）に近接している。	
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	1994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	北西側市道及び南西側里道、南東側里道との境界はブロック積み(南東側は傾きあり)により仕切られているものの、境界杭等が確認できず不明瞭である。北東側隣地（甲296番4）との境界はブロック塀にて仕切られているが境界杭等が確認できず不明瞭である。したがって、境界については全般的に協議を要す 日南市水道課によると本件への水道に関する図面・支払い履歴はないとのことである。また、水栓が確認できたが敷地内で井戸等の確認はできなかった。 なお、当該地域は法第14条第1項地図が備えつけられており、境界の復元は可能であると思料する。	

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日南線『榎原』駅の北西方・道路距離約0.7km 最寄バス停『榎原神社』の北西方・約0.3km(徒歩約4分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	日南市南郷町郊外に位置する農地、一般住宅、農家住宅等が混在する農家集落地域である。集落周囲には農地、山林に囲まれた地域現況にある。	
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：都市計画区域外	
	用 途 地 域：－	
	建 蔽 率：－	
	容 積 率：－	
	防 火 規 制：－	
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制：－	
	間 口：約9.5m	
	奥 行：約2.0m	
	形 状：三角形	
	地 勢：概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	地 盤：普通	
	南東側で幅員約6.0m舗装市道、南西側で幅員約6.0m舗装市道に等高に接する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	更地である。(土地建物位置関係図参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし(引込可：前面道路に水道管あり)	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：なし	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	：特になし
	洪水ハザード	：特になし
	高潮ハザード	：特になし
	土砂災害警戒区域等	：特になし
	地形分類	：特になし
埋 蔵 文 化 財 の 有 無 及 び そ の 状 態	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年2月20日時点) 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和7年2月20日時点) 国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年2月20日時点)	
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	日南市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地(榎原二遺跡)に近接している。 1994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	南東側市道及び南西側市道との境界は境界杭が一部確認できるも、倒れている杭もあり全般的に不明瞭である。北西側隣地(甲295番1)との境界は境界杭が1箇所確認できたが、仕切り等がなく不明瞭である。したがって、全般的に隣地所有者等との協議を要する。 また、本件南側には電柱が存する。 なお、当該地域は法第14条第1項地図が備えつけられており、境界の復元は可能であると思料する。	

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件4）

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）：不詳：固定資産公課証明書には昭和20年と記載がある 経過年数：80年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造かわらぶき2階建
	屋 根：かわらぶき
	外 壁：板張り、サイディング等
	内 壁：繊維壁、板張り
	天 井：杉正目板等
	床：畳・フローリング等
	設 備：電気
	そ の 他：
床 面 積（現 況）	現 況：152.57㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：7DK
品 等	建物の品等：普通
	使用資材：普通
	施 行：普通
保守管理の状況	放置された空家であり、維持管理の状況は極めて悪い。なお、近隣住民によると、10年以上空き家状態であるとのことである。特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	室内のいたるところで雨漏りが発生し、天井抜け落ち、床の損傷、壁の穴等の損傷が多数発生している。したがって、室内はカビの発生や汚れが際立つ状態にある。屋根瓦については剥離、ひび割れ等の損傷が複数箇所確認できた。 以上のような状態であることから、早急な雨漏り対策を講じる必要がある。また、再度の使用に当たっては相当の補修・点検を要する。

(2) 物件建物の概況・利用状況（附属建物）

区 分	附属建物
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3年月日不詳新築 経過年数 : 35年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造セメントかわらぶき平家建
	屋 根 : セメントかわらぶき
	外 壁 : 板張りほか
	内 壁 : 現し (なし)
	天 井 : 現し (なし)
	床 : 土間コンクリート
	設 備 : 電気
	そ の 他 : ー
床 面 積 (現 況)	現 況 : 44.12㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 物置
	間 取 り : ー
品 等	建物の品等 : 低位
	使用資材 : 低位
	施 行 : 普通
保 守 管 理 の 状 態	10年以上放置されているため、維持管理の状態はやや不良である。また、外壁に複数の穴が確認できた。以上から、再度の使用に当たっては相当の補修・点検を要する。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,700	1.050	475.19	1.00	—	1,846,000
2	3,700	0.560	9.88	1.00	—	20,000

(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 三方路 1.05 相乗積 1.050
物件2 三角形 0.70 地積過小 0.80 相乗積 0.560

(ウ) 地 積：公簿数量による

(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：特になし

② 建物価格（物件4）

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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4	150,000	152.57	0.006	137,000
符号1	40,000	44.12	0.043	76,000
計				213,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数／経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件4 （ 1年 ÷ 81年 ） × （ 1 － 0.50 ） ≒ 0.006

附属 （ 2年 ÷ 37年 ） × （ 1 － 0.20 ） ≒ 0.043

観察減価率 物件4：雨漏りによる損傷が著しいことから観察減価法を適用した。

附属建物：壁の損傷を考慮した。

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	1,846,000	0.25	法定地上権	1.00	462,000
合計					462,000

イ : 物件4の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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	1,846,000	－ 462,000	1.00	0.70	0.60	581,000
2	20,000	－ 0	1.00	0.80	0.60	10,000
4	213,000	＋ 462,000	1.00	0.70	0.60	284,000
計	2,079,000	一 括 価 格 (合計)				875,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 物件1・4 中山間の物件、水道無し、旧式かつ、損傷が激しい建物の存在等を考慮した。

オ 競売市場修正 : 物件2 中山間の物件、単独利用が困難等を考慮した。

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：日南(県) -8	
所 在	：日南市南郷町中村字空也ヶ迫乙3861番4
価 格	：11,000円/㎡
位 置	：南郷 1.7km
価 格 時 点	：令和6年7月1日
地 積	：293.00㎡
供 給 処 理 施 設	：水道
接 面 道 路	：南西7m市道
用 途 指 定 等	：第一種住居地域 (建蔽率：60%、容積率200%) 土砂災害警戒区域
地 域 の 概 要	：一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

(2) 固定資産評価額 (令和6年度固定資産公課証明書による)

物件1	： 1,611,844 円
物件2	： 1,903 円
物件4	： 238,929 円
物件4	： 21,081 円
附属建物	： 161,287 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
公示地	(円/㎡)				(円/㎡)
日南(県) -8	11,000	$\times \frac{(97.6)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(293.0)}$	$\div 3,700$

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。

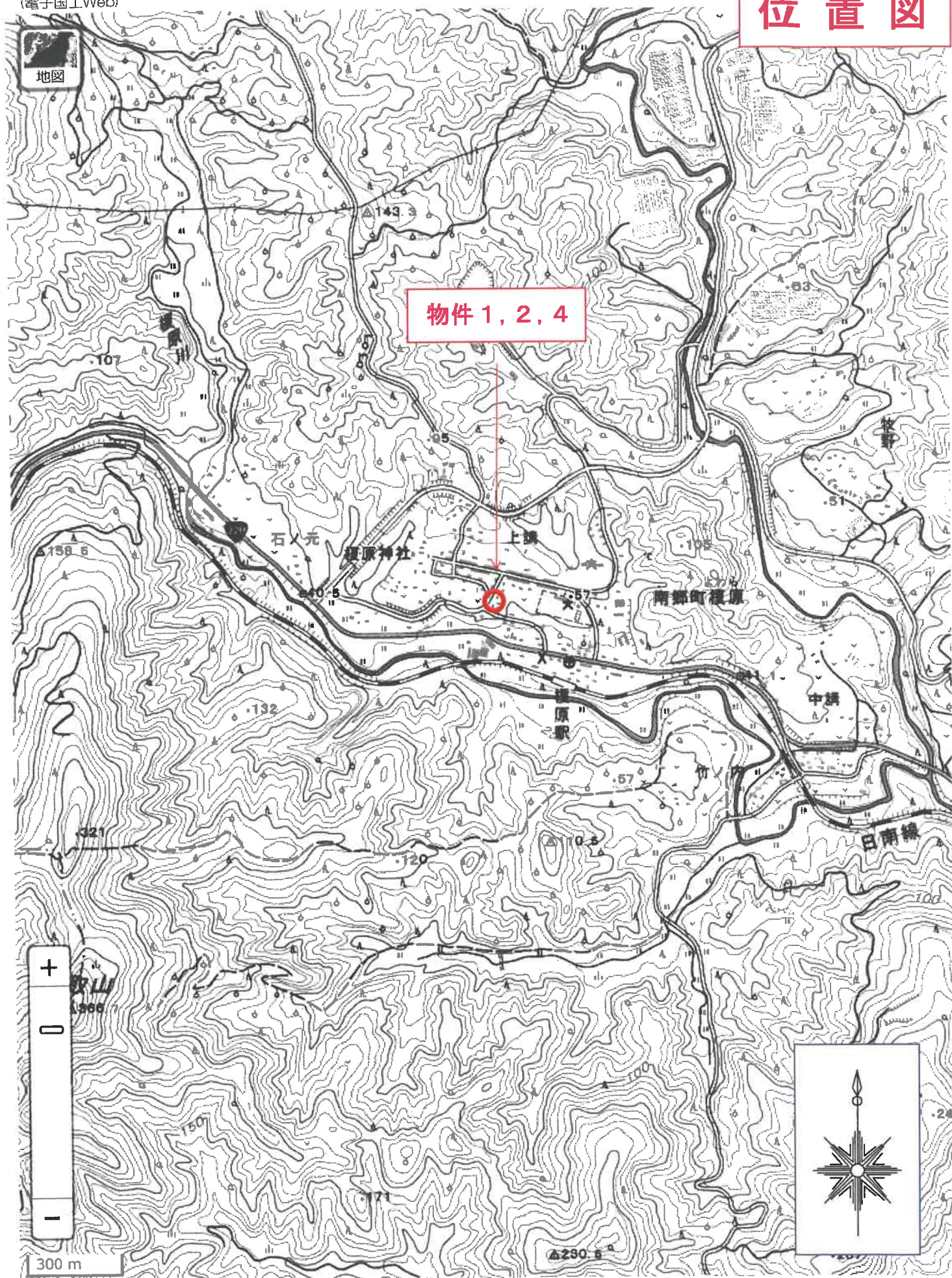
標 準 化 補 正：標準的画地：1.00

地 域 格 差：交通接近 1.45 街路 1.01 環境 2.00 $\div 2.93$

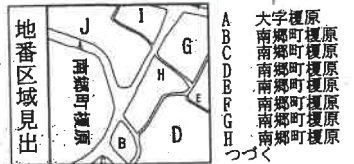
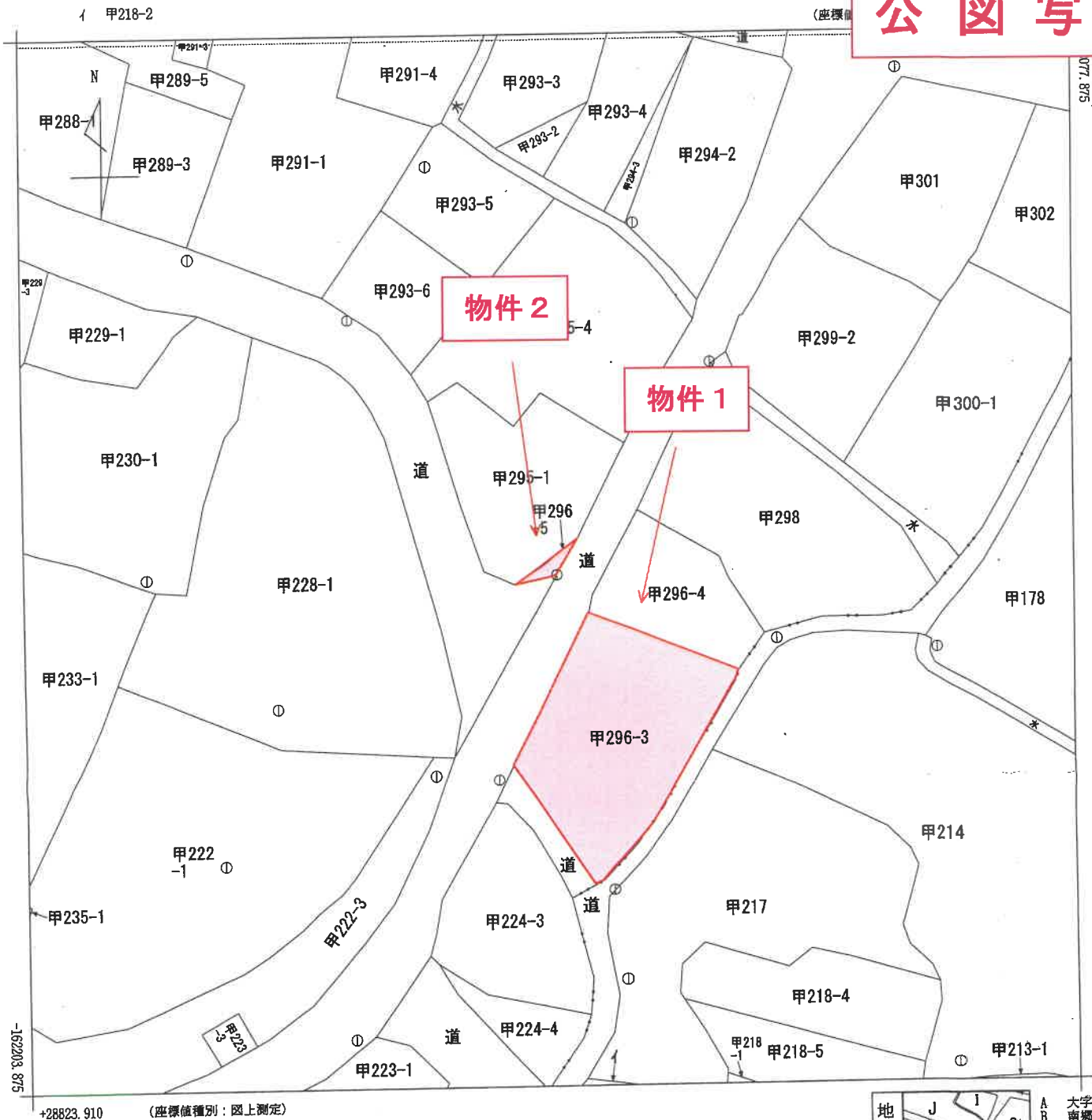
第7. 附属資料の表示

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



請 求 部 分	所 在	日南市南郷町榎原字榎原式				地 番	甲296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。

(宮崎地方法務局日南支局管轄)

令和5年9月14日

福岡法務局

請求番号：2-1

(1/2)

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和5年(ヌ)第36号 その1

物件1(宅地), 物件2(雑種地)



S=1/400

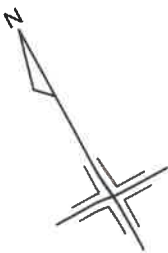


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

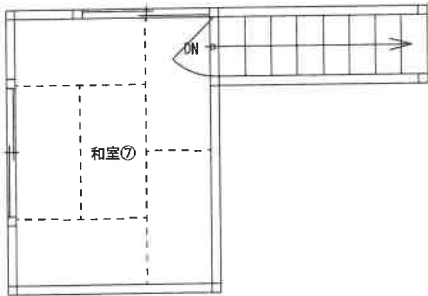
間 取 図

令和5年(又)第36号 その1

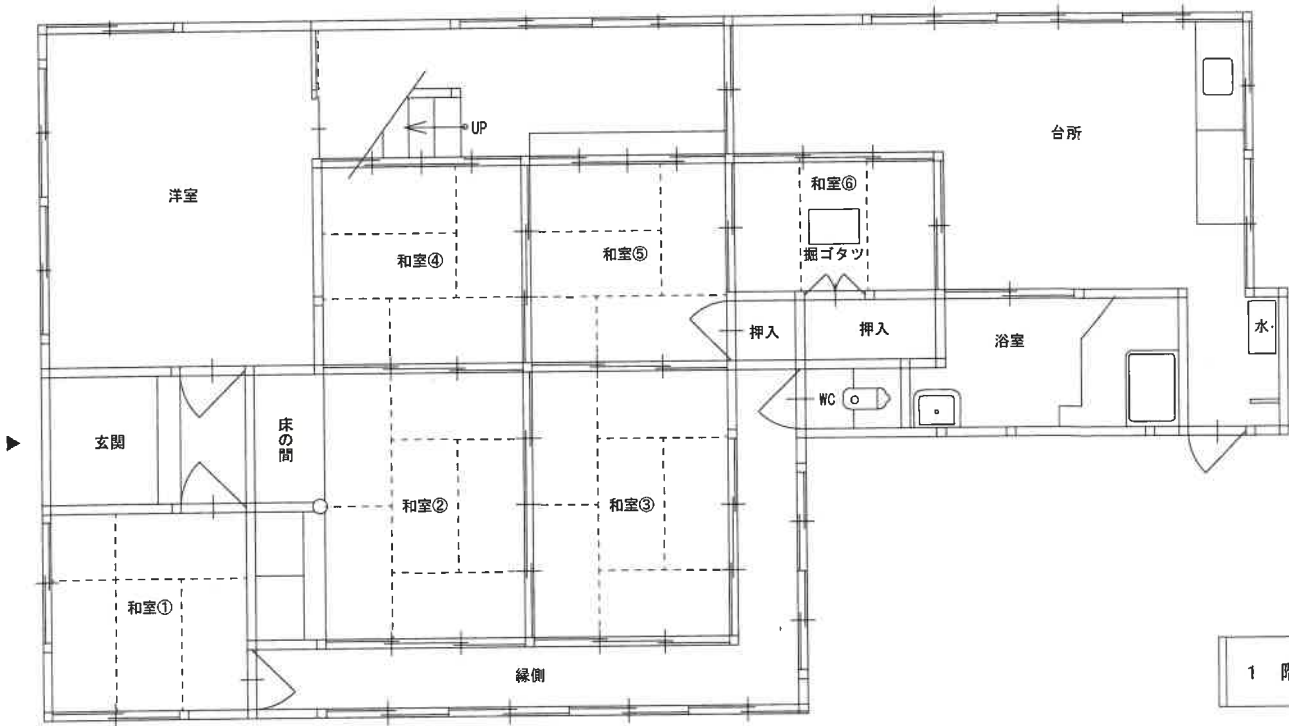
物件4 (居宅)



S≒1/100



2 階

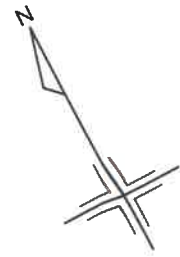


1 階

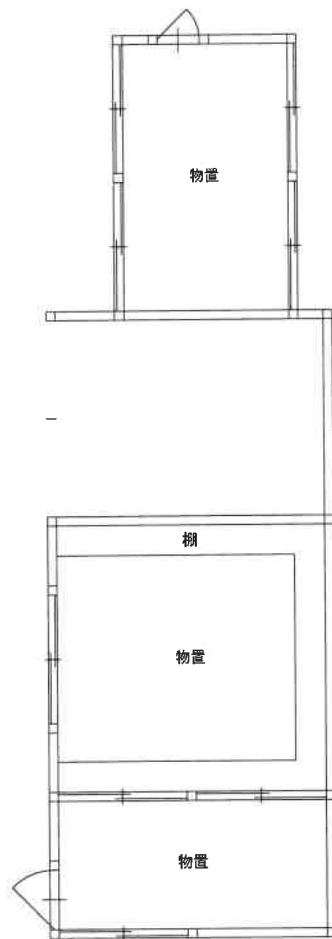
間 取 図

令和5年(ヌ)第36号 その1

附属建物 符号1 (物置)

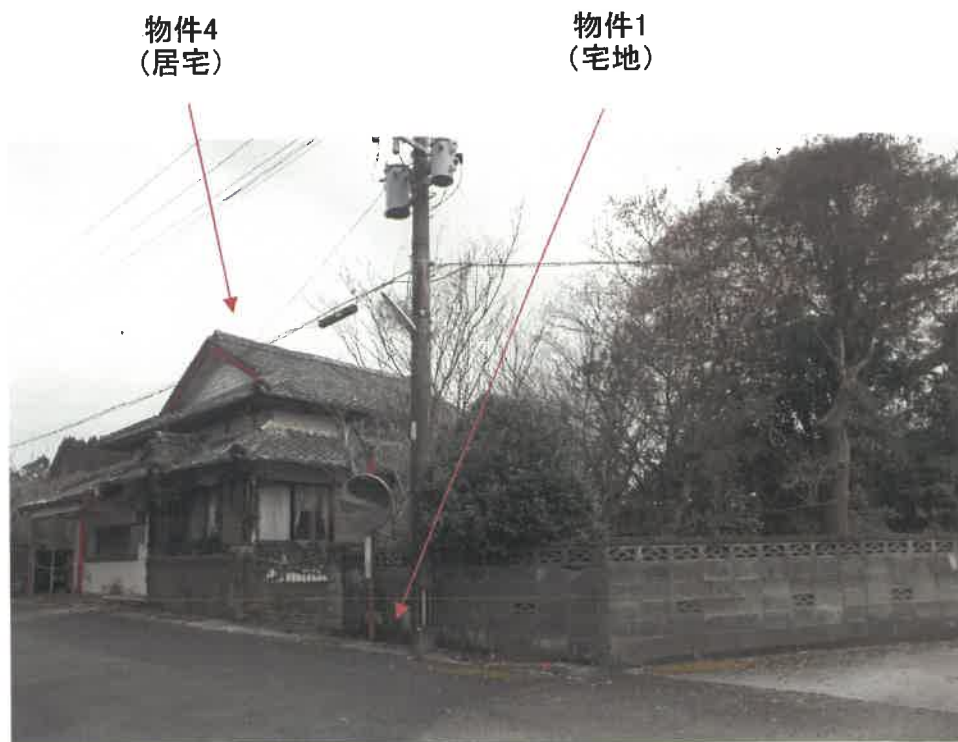


S≒1/100





北西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



南東方よりのぞむ

物件2
(雑種地)



北東方よりのぞむ

物件2
(雑種地)



南西方よりのぞむ