

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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 9月25日から 令和 7年10月 2日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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10月23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 9月11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	2,879,000 2,303,200	一括	575,800	31,311	0
1	1,446,000				
2	352,000				
3	105,000				
4	41,000				
5	7,000				
6	928,000				

物 件 目 録

1 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5897番1
 地 目 宅地
 地 積 303.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5898番1
 地 目 宅地
 地 積 73.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5898番3
 地 目 宅地
 地 積 22.08平方メートル

所有者 A

4 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5895番2
 地 目 宅地
 地 積 26.73平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻

地 番 5896番1

地 目 宅地

地 積 4.78平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻 5897番地1

家屋 番号 5897番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 91.96平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 13 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 ～ 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】

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 ～ 5】

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 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5897番1
 地 目 宅地
 地 積 303.41平方メートル
 所有者 A

2 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5898番1
 地 目 宅地
 地 積 73.91平方メートル
 所有者 A

3 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5898番3
 地 目 宅地
 地 積 22.08平方メートル
 所有者 A

4 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5895番2
 地 目 宅地
 地 積 26.73平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻

地 番 5896 番 1

地 目 宅地

地 積 4.78 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻 5897 番地 1

家屋 番号 5897 番 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 91.96 平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第46号
令和7年7月10日受理
令和7年8月5日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 正 善

(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 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5897番1
 地 目 宅地
 地 積 303.41平方メートル

所有者 A

2 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5898番1
 地 目 宅地
 地 積 73.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5898番3
 地 目 宅地
 地 積 22.08平方メートル

所有者 A

4 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5895番2
 地 目 宅地
 地 積 26.73平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻
 地 番 5896番1
 地 目 宅地
 地 積 4.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 日向市大字日知屋字越ノ鼻 5 8 9 7 番地 1
家 屋 番 号 5 8 9 7 番 1
種 類 居 宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 1 . 9 6 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	(住居表示未実施)
土 地	物件 1, 2, 3, 4, 5
現 況 地 目	■宅地 (物件 1 ないし 3) ■雑種地 (物件 4, 5)
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, 2, 3 上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件 4, 5 の土地は共有通路として使用されている。 □「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	
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が異なる □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
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 物件6建物には、私が一人で住んでいます。また、小型犬を1匹飼っています。 2 この物件は15年前くらいに購入しましたが、購入時には衛生設備(トイレ、洗面台、台所)、玄関の扉と玄関上の底のリフォームをし、壁のクロスを張替え、現在フローリング部分のフローリングを張替え、畳も交換ボイラーも交換しました。 3 住宅ローンの借り換えをした5年前くらいに、外壁と屋根の塗装、台所のキッチンパネル、風呂場及び洗面脱衣所のリフォームをしました。 4 物件6の床下は、古い家のわりにはコンクリートが張ってあります。おそらく、前のオーナーがやったと思われます。 5 物件6建物は、雨漏りはないと思います。漏った経験がありません。シロアリは5年前くらいに風呂場あたりにいましたが、風呂の改修とともに駆除しました。駆除の証明書もありますが、そろそろ保証が切れていると思います。 6 物件6建物は傾いているかも知れません。リフォーム時に大工に言われました。 7 物件6建物の排水関係のつまりはありませんが、風呂の水がウォーターハンマーがあります。 8 物件6建物の台所は、ボイラーからのお湯が出るようになっています。 9 物件6建物の玄関近くの壁のへこみは、私が車をぶつけた跡です。 10 物件2土地上の電柱(引込柱)については、年数百円程度の敷地料があつたはずです。 11 物件1ないし3、4及び5の境界については、隣接地所有者から何か言われたことはありません。また、それぞれの物件の筆界もよく分かりません。

(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

- 1 物件1, 2, 3土地は、物件6建物の敷地として利用されている。
- 2 物件4及び5は共有通路として利用されており、物件1, 2, 3は物件4及び5を経て里道（県の港湾道路から繋がり終端部は公民館）に接している。
- 3 現地においては、概ねコンクリートブロック等にて区分されているが、物件1, 2, 3のそれぞれの筆界及び隣接地との境界は不明であり、また物件4, 5のそれぞれの筆界、里道及び隣接地との境界は不明である。そのため、それぞれ協議を要する。
- 4 物件6建物は、Aによると、購入時及び5年前くらいにリフォームを施したとのことであるが、全体的に経年による劣化が見られ、また、壁に落書きがあり、襖の破れも放置されている状態である。（写真⑥⑩）
- 5 物件6建物につき、シロアリ被害はあったが、5年前くらいに駆除したと聴取した。
- 6 物件6建物につき、雨漏りはないと聴取したが、天井に、雨漏り跡のようなシミが見られた。（写真⑫）
- 7 物件6建物の壁にへこみが見られる。Aが車をぶつけたと聴取した。（写真⑬）
- 8 物件6建物内では小型犬が1匹飼われているが、ペット臭はほとんど感じられなかった。
- 9 物件6建物はAによると傾いているとのことであるが、評価人の調査によると、キッチンの床で大きく傾斜が認められた。
- 10 物件2土地上に電柱（引込柱）が存する。敷地料は年数百円程度と聴取した。（写真⑳㉑）
- 11 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から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7月14日(月) 10:30-11:00(30)	日向市役所税務課 市民課 建設課	建物間取図・公課証明書・航空写真との重ね図徴求 接道調査
令和7年7月14日(月) 11:30-12:00(30)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年7月14日(月) 13:30-13:50(20)	宮崎地方法務局延岡支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年7月23日(水) 10:40-11:55(75)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Aから聴取、写真撮影

(特記事項)

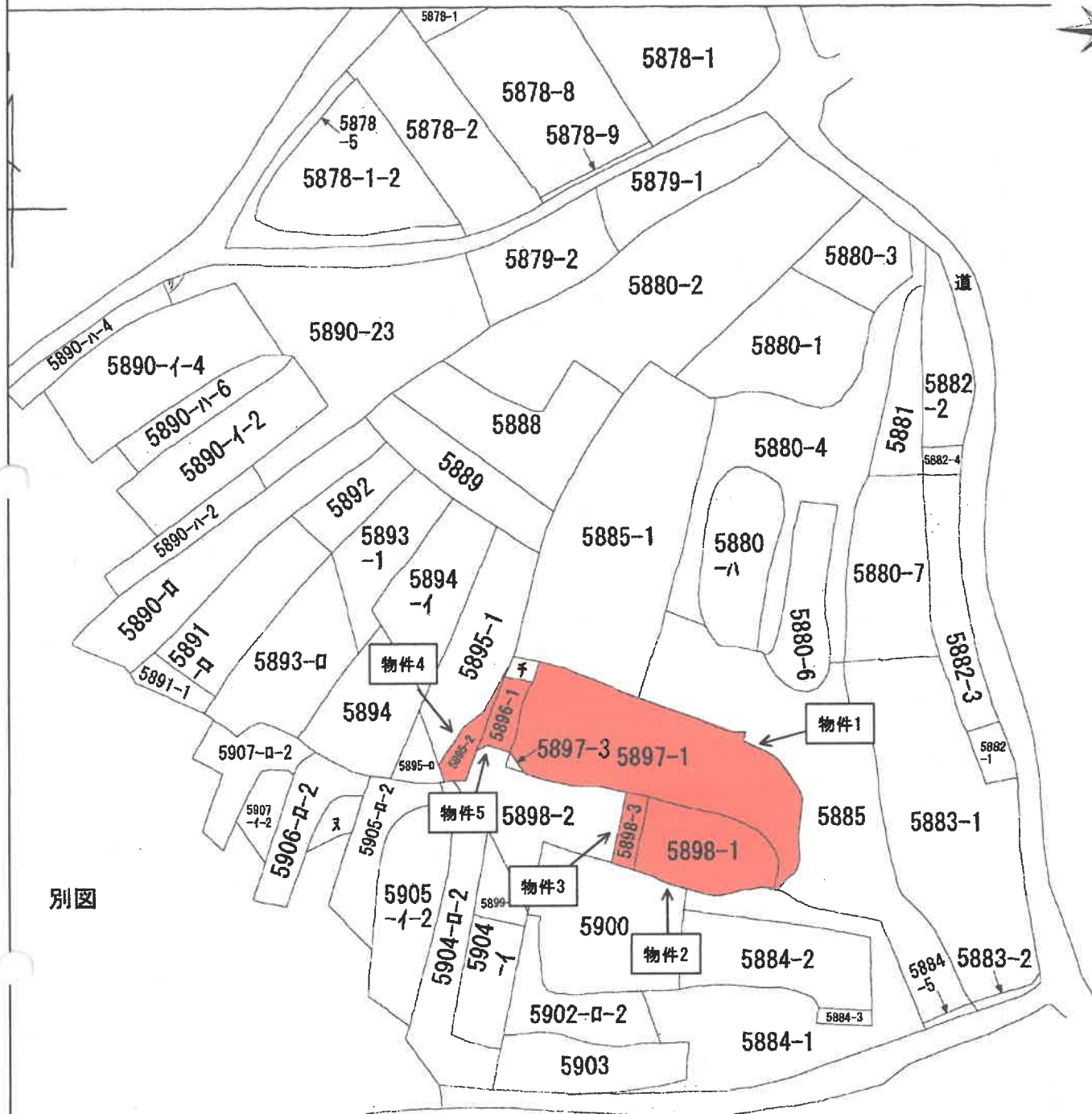
☐ 令和 年 月 日

☐ 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

5794-2 ハ 5789-2 ホ 5791-2 ト 5326-1 リ 5890-24
 5789-1 ニ 5791 ヘ 5791-3 チ 5897-2 ス 5906-1-2



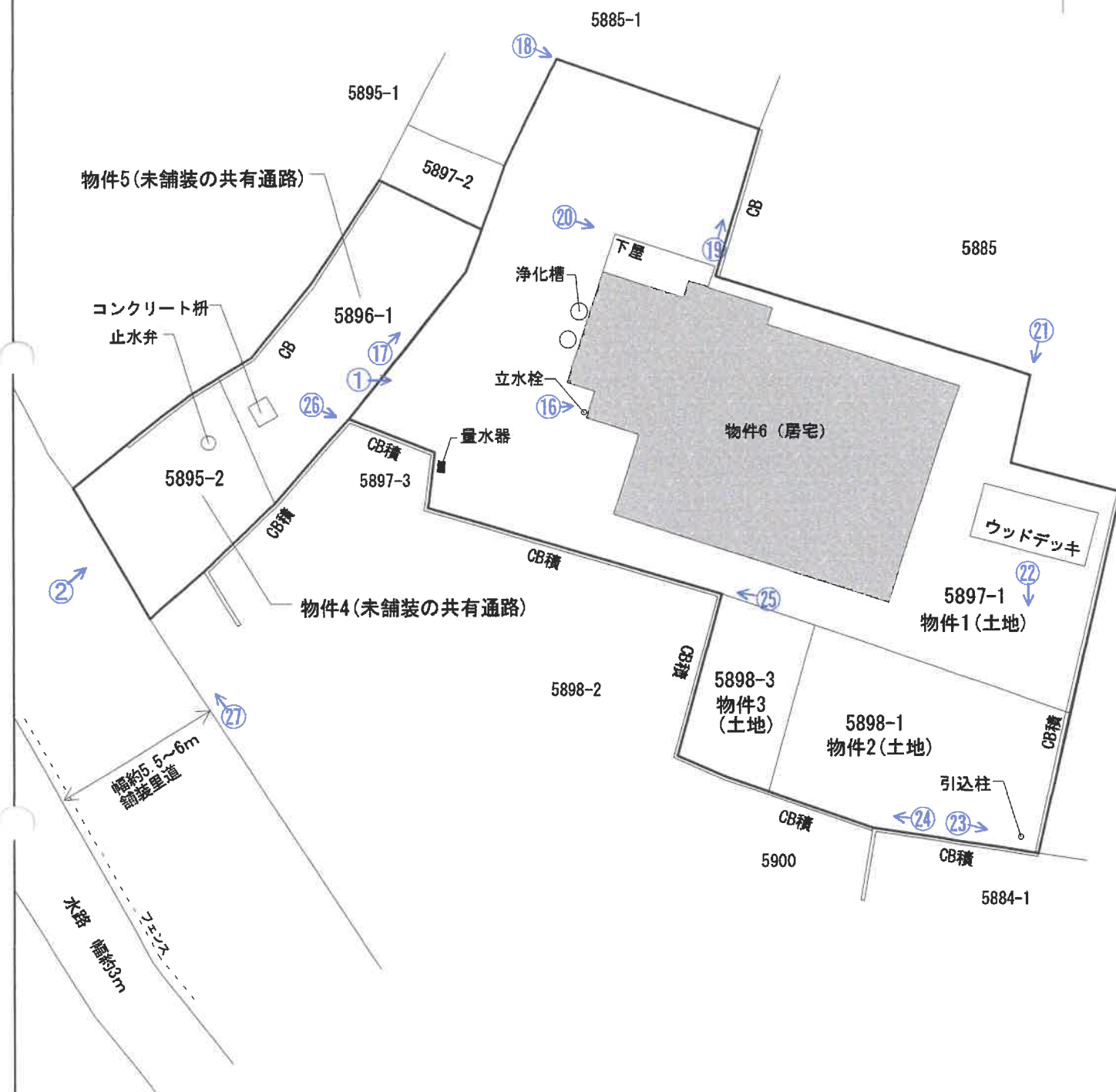
別図

NO. 246-5-1

公図写

縮尺：1/600

宮崎地方法務局 延岡支局



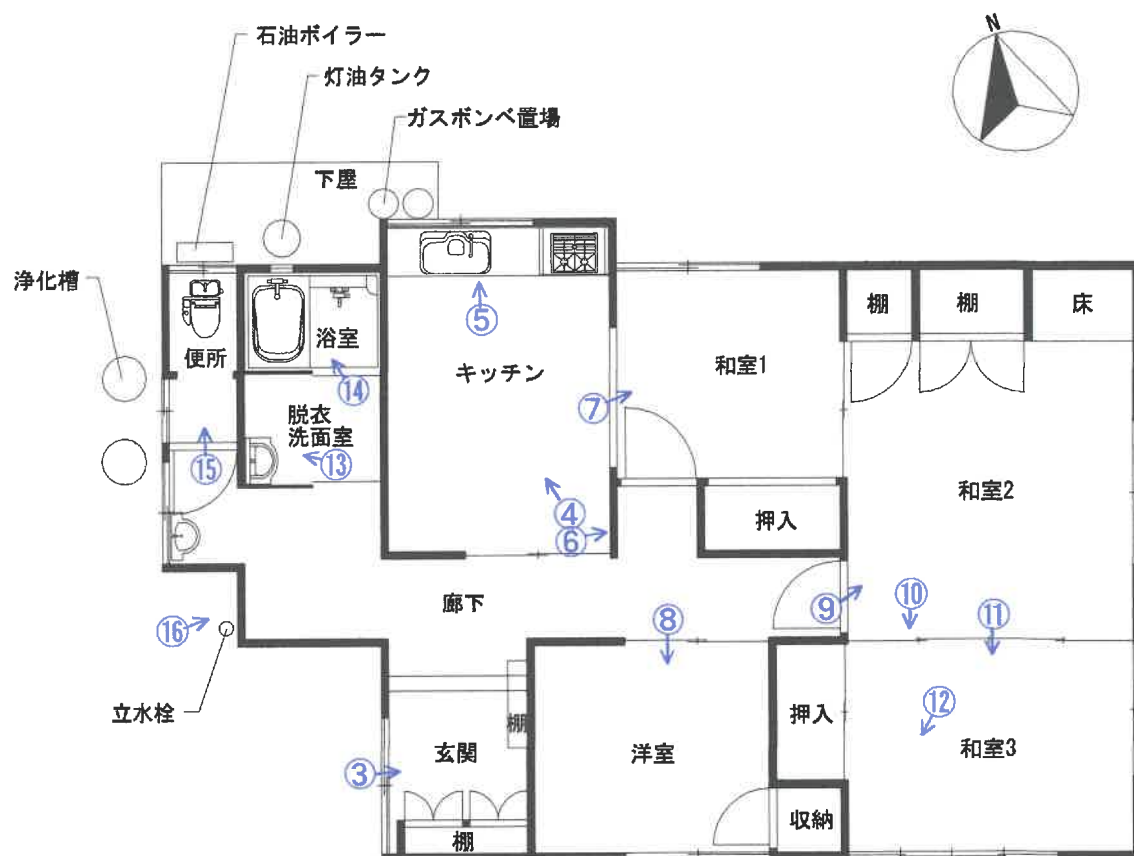
写真撮影位置・方向 ○➡

土地建物位置関係図

縮尺：1/200

物件1～6

※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。



写真撮影位置・方向 ○➤

間取図

物件6(居宅)

写真①

物件 6

物件 1



写真②

物件 6

物件 5 付近

物件 4 付近



写真③



(10枚目)

写真④



写真⑤



写真⑥

クロスの剥がれ



落書き



(11枚目)

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

襖の破れ



写真⑪



写真⑫

天井のシミ状の跡



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

物件 6 の壁のへこみ



写真⑰

物件 5 付近

物件 1



写真⑱

物件 1 付近

目的外土地（5 8 8 5 番 1）
付近



写真⑱

物件 1 付近



目的外土地
(5 8 8 5 番)
付近

写真⑳

下屋

物件 1



物件 6

写真㉑

目的外土地 (5 8 8 5 番)
付近

物件 1 付近



写真②



写真③



写真④



写真②⑤

目的外土地（5 8 9 8 番 2）

物件 3 付近

物件 1 付近



写真②⑥

物件 6

物件 1

物件 5 付近



写真②⑦

物件 4 付近

里道



副 本

令 和 7 年 (ケ) 第 46 号

令 和 7 年 7 月 23 日 現 地 調 査

令 和 7 年 8 月 1 日 評 価

現況調査担当 佐 藤 正 善 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 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,879,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,446,000円
物件 2 (土地)	金 352,000円
物件 3 (土地)	金 105,000円
物件 4 (土地)	金 41,000円
物件 5 (土地)	金 7,000円
物件 6 (建物)	金 928,000円

- 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の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地番目地積	日向市大字日知屋字越ノ鼻 5897番1 宅地 303.41㎡	特記事項参照
2	所在地番目地積	日向市大字日知屋字越ノ鼻 5898番1 宅地 73.91㎡	特記事項参照
3	所在地番目地積	日向市大字日知屋字越ノ鼻 5898番3 宅地 22.08㎡	特記事項参照
4	所在地番目地積分	日向市大字日知屋字越ノ鼻 5895番2 宅地 26.73㎡ 2分の1	雑種地 特記事項参照
5	所在地番目地積分	日向市大字日知屋字越ノ鼻 5896番1 宅地 4.78㎡ 2分の1	雑種地 特記事項参照
6	所在家屋番号種類構造床面積	日向市大字日知屋字越ノ鼻 5897番地1 5897番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 91.96㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1～3	①物件1～3は地籍調査が行われておらず、また、境界が不明瞭であるが、実地調査等による3筆の合計地積は約440㎡である。		
4・5	①物件4・5は未舗装の共有通路として利用されている。 ②物件4・5は地籍調査が行われておらず、また、境界が不明瞭であるが、実地調査等による2筆の合計地積は約70㎡である。		
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 土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1～3			
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「日向市」駅 東方 約2.5km ぷらっとバス「竹島」停留所 南方 約350m (別添「位置図」参照)		(道路距離) (道路距離)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、日向市役所の北東方約2.7km（直線距離）、細島工業団地や細島漁港に隣接し、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。特段の地域要因の変化はないため、今後も同様に推移するものと思料する。			
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分	市街化区域		
	用 途 地 域	第一種住居地域		
	建 蔽 率	60%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	第22条指定区域		
そ の 他	立地適正化計画(居住推進区域内) 宅地造成等工事規制区域			
画 地 条 件	規 模	約440㎡		
	間 口	約8.0m		
	形 状	南北方約23m、東西方約25mで不整形		
	そ の 他	概ね平坦		
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅約4.0mの未舗装の共有通路(物件4・5)に等高に接面。			
土地の利用状況等	物件6の敷地等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	※特記事項参照
	ガ ス 配 管	なし	なし	
	下 水 道	なし	なし	浄化槽
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	想定浸水深 5.0m～10m		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	特になし		
	高潮ハザード	想定浸水深 0.5m～3.0m		
	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	日向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区域内には所在しない。			
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	住宅地図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	未舗装共有通路(物件4・5)、隣接地及び目的物件各筆間の境界は詳細が不明であり協議を要する。			
特 記 事 項	①物件1～3は地籍調査が行われておらず、また、境界が不明瞭であるが、実地調査等による3筆の合計地積は約440㎡である。 ②物件6のほか、コンクリートブロック積、浄化槽、引込柱（鉄柱）、ウッドデッキ、下屋等がある。 ③日向市水道課での調査によると、里道に公設の配水管が存する。なお、物件4・5の地中に埋設されている配水管は、共有の私設管。			

1-2 土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件4・5			
位 置 ・ 交 通	前頁と同じ			
付 近 の 状 況	前頁と同じ			
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	前頁と同じ		
画 地 条 件	規模 間口 奥行 形状 その他	約70㎡ 接道約5.2m、有効幅約4.0m 約17.0m 通路状 概ね平坦		
接面道路の状況	南西側：幅約5.5～6mの舗装里道に等高に接面。 (建築基準法第42条2項道路)			
土地の利用状況等	未舗装の共有通路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	—	—	
	ガ ス 配 管	—	—	
	下 水 道	—	—	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	想定浸水深 5.0m～10m		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	特になし		
	高潮ハザード	想定浸水深 0.5m～3.0m		
	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	日向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 包蔵地区域内には所在しない。			
土 壌 汚 染 の 有 無 及びその状態	住宅地図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	里道、宅地部分（物件1～3）、隣接地及び目的物件各筆間の境界は詳細 が不明であり協議を要する。			
特 記 事 項	①物件4・5は地籍調査が行われておらず、また、境界が不明瞭である が、実地調査等による2筆の合計地積は約70㎡である。 ②登記簿によると、現況は当該通路を2名で共有している。 ③境界が不明であるため、共有通路（物件4・5）の幅が4m以上あるか測 量が必要である。 ④南西側の里道は、建築基準法第42条2項道路に指定されており、現地調 査から、物件4は約2mセットバックしていると考えられる。そのため、里 道とセットバック部分を合わせて、現況は幅が約8mある。 ⑤日向市建設課での調査によると、南西側の里道は元々水路であり、水 路を埋め立てて作った通路である。また、里道は行き止まり道路となっ ており、終端部に幡浦公民館がある。			

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件6	
区 分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和55年7月21日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	有 (特記事項参照)
	経 過 年 数	約45年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は終了している。
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	セメント瓦葺等
	外 壁	サイディングの上に吹付等
	内 壁	ビニルクロス、聚楽壁等
	天 井	ビニルクロス、板張り、天井テックス材等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
設 備	給排水衛生設備、電気設備・ガス設備等	
	そ の 他	石油ボイラー
現 況 床 面 積	91.96㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合	やや劣る
	仕 様 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	詳細は「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。	
特 記 事 項	①物件6は築後約45年経過している。外観はリフォームをしており、比較的良好であるが、玄関北側の外壁の一部が、破損している。内観は経年相応の劣化が認められたほか、以下の汚損等が認められた。 ・ビニルクロスの剥がれ、よれ、破れ ・襖の破れ、壁の落書き ・和室や廊下の天井に雨染み ②所有者によると、以下のリフォームをしている。 ・平成22年頃にキッチン・便所・洗面の衛生設備の取替、フローリングの張替、畳の入替、クロス張替、石油ボイラーの取替 ・令和2年頃に外壁・屋根の塗装、キッチンパネル取替、玄関扉・庇の付替、浴室をユニットバスに入替、洗面脱衣室のリフォーム ③浴室でシロアリ被害があったため、令和2年頃に駆除を行っている（同時に在来の浴室からユニットバスに入替）。 ④キッチンの床で、大きく傾斜が認められた。 ⑤室内でペット（小型犬）を飼っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1～3	14,300	0.90	440	100/100	1.00	5,663,000
4・5	14,300	0.20	70	1/2	—	100,000
計	—	—	—	—	—	5,763,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	日向9-2 (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/㎡			
		15,700		$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(110)}$	14,300				
	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									
	地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その 他の 条件	(格差率)		1.10		
		1.00	$\times 1.00$	$\times 1.05$	$\times 1.00$	$\times 1.05$					
イ	個 別 格 差 の 内 訳	1～3	形状等—10%							0.90	
		4・5	共有通路として							(格差率) 0.20	
ウ	地 積	概測による									
エ	持 分	登記簿記載のとおり									
オ	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									

(2) 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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		建物価格 (円) ア×イ×ウ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価	
6	127,000	91.96	0.02		234,000
			0.03	0.80	

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	現 況 床 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▲20%と査定。

(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
6	3%	経済的耐用年数は 終了している。	45年	0.03

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		利用権	率	割合	面積	
1～3	5,663,000	物件6の建物 法定地上権	0.30	1.00	440m ²	1,699,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置等から概測して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	土地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1～3	5,663,000	－ 1,699,000	1.00	0.80	0.60	1,903,000
(内訳)				物件1		1,446,000
				物件2		352,000
				物件3		105,000
4・5	100,000	－	1.00	0.80	0.60	48,000
(内訳)				物件4		41,000
				物件5		7,000
6	234,000	＋ 1,699,000	1.00	0.80	0.60	928,000
一 括 価 格 (合 計)						2,879,000

ウ	占有減価修正	修正の必要なし
エ	市場性修正	不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、以下の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。 ①室内でペットを飼っており、異臭がするため。 ②キッチンの床が傾いており、修繕費に多くの費用が必要と認められるため。
オ	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。
	評 価 額	目的各物件の評価額は、一体地積に対するそれぞれの登記地積割合による。

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	日向9-2
所 在	日向市大字日知屋字木原16337番1
価 格	15,700円／㎡
位 置	JR日豊本線「日向市」駅へ約1,200m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	972㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西6.0m 市道
用 途 指 定 等	工業地域、建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要	中小工場のほかに住宅が増えつつある工業地域

2 固定資産税評価額 (固定資産公課証明書)

年 度	令 和 7 年 度
物件1 (土地)	2,409,682円
物件2 (土地)	586,993円
物件3 (土地)	175,359円
物件4 (土地)	非課税
物件5 (土地)	非課税
物件6 (建物)	1,164,514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

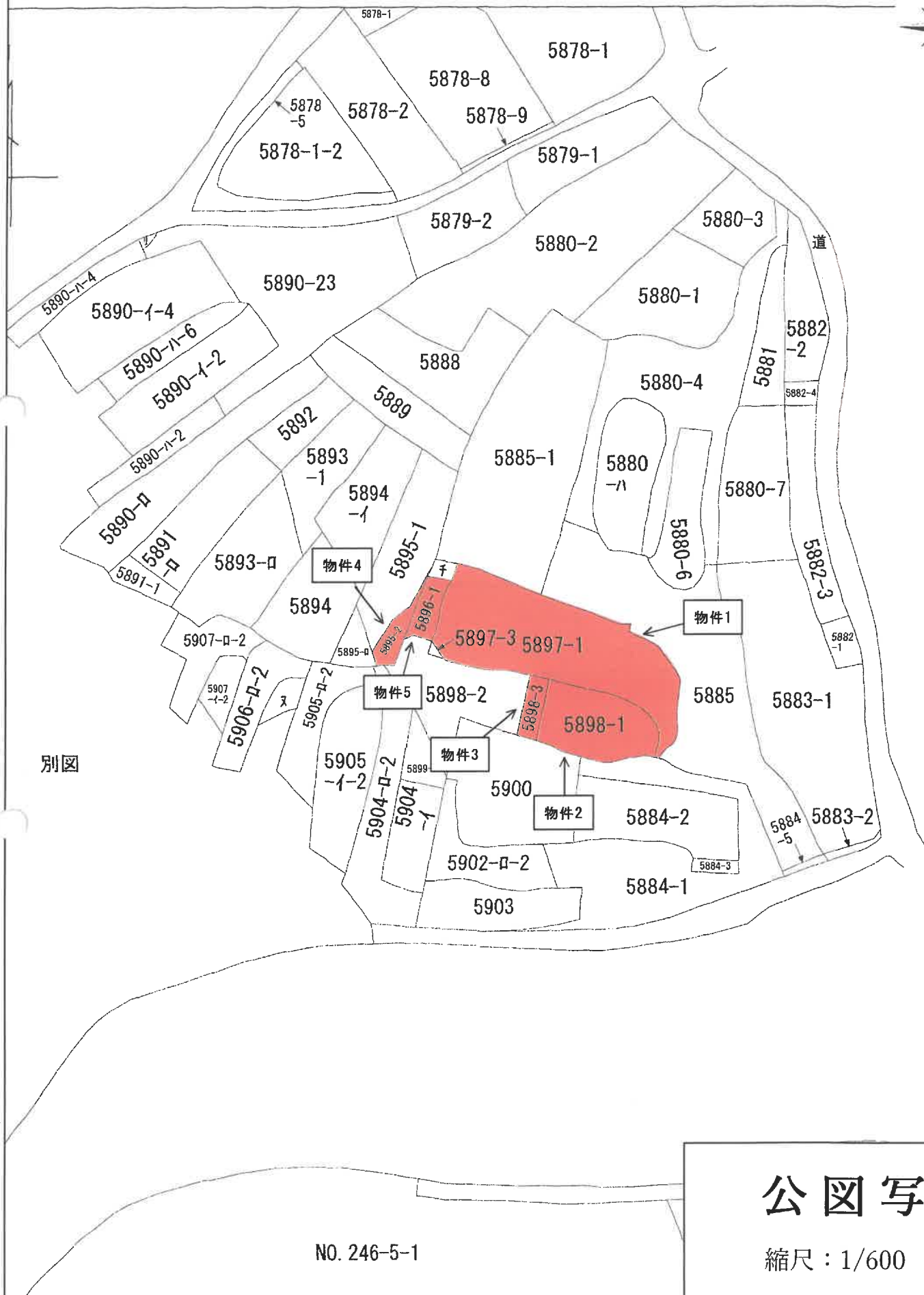


位置図

縮尺：1/25,000

国土地理院 電子地形図(タイル)より引用

5794-2 ハ 5789-2 ホ 5791-2 ト 5326-1 リ 5890-24
 5789-1 ニ 5791 ヘ 5791-3 チ 5897-2 ス 5906-1-2



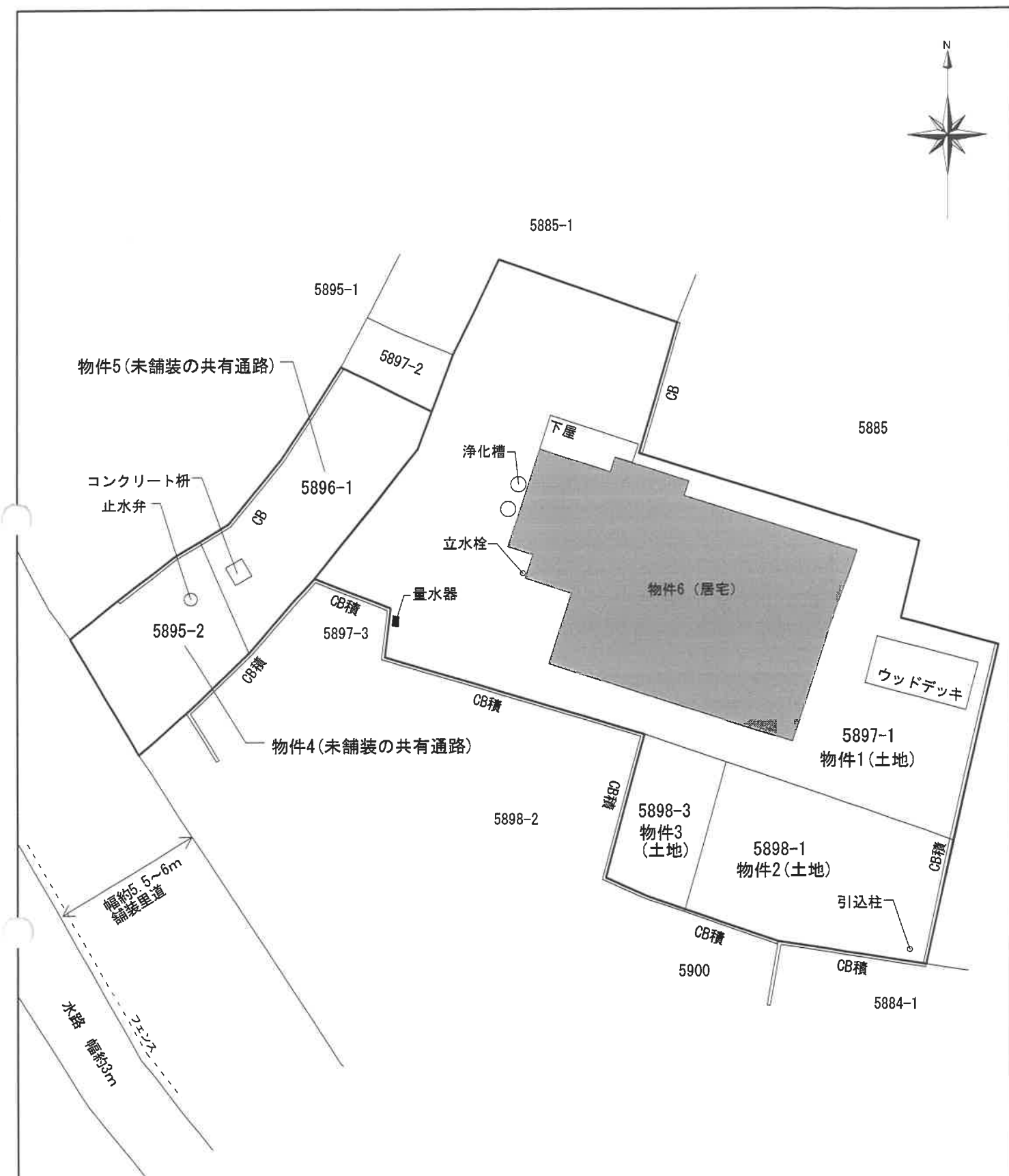
別図

NO. 246-5-1

公図写

縮尺：1/600

宮崎地方法務局 延岡支局

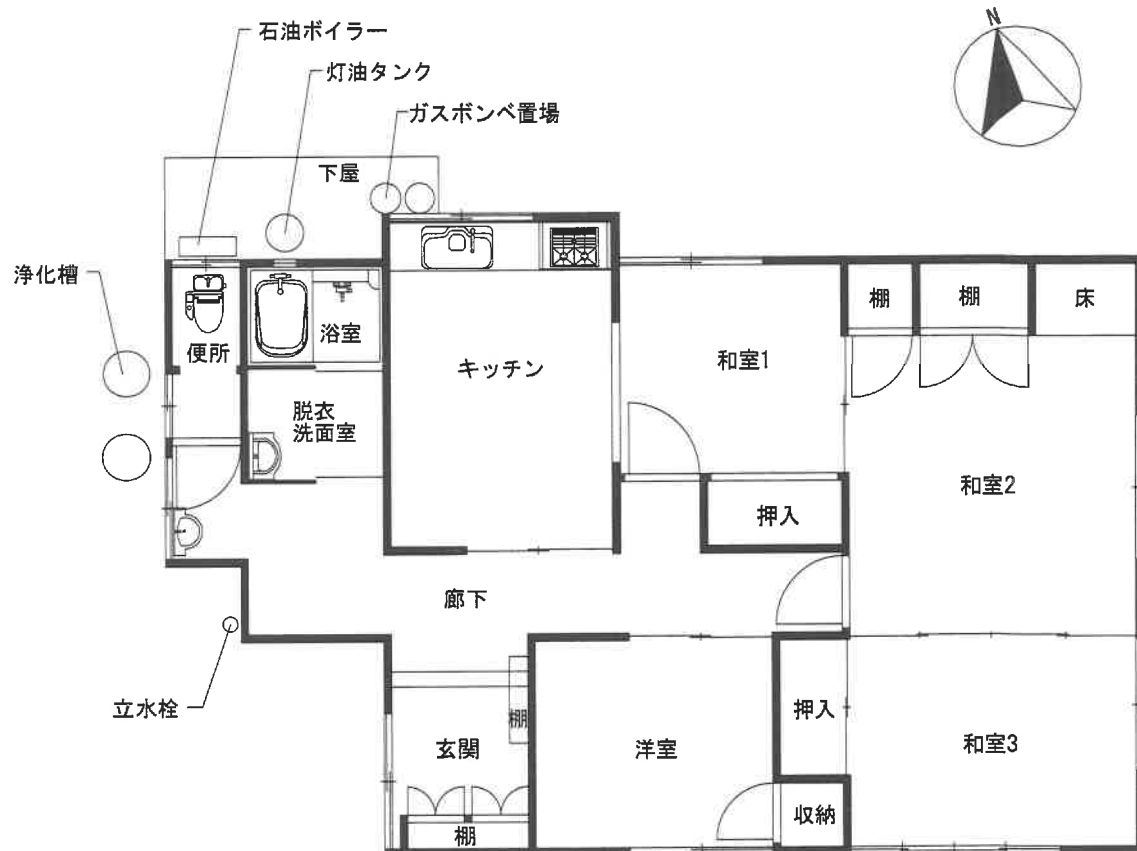


土地建物位置関係図

縮尺：1/200

物件1～6

※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6(居宅)

現況写真 南西方から撮影



現況写真 南西方から撮影

