

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,691,000 1,352,800	一括	338,200	55,946	0
1	1,089,000				
2	153,000				
3	449,000				

物 件 目 録

1 所 在 串間市大字本城字上代田
 地 番 8 7 7 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 4 . 9 8 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地・一部山林

2 所 在 串間市大字本城字上代田
 地 番 8 7 7 5 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 4 . 7 1 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地・一部山林

物件 1 及び物件 2 の合計地積 約 5 3 7 0 平方メートル

3 所 在 串間市大字本城字上代田 8 7 7 5 番地 1、8 7 7 5 番地 3 3
 家屋 番号 8 7 7 5 番 1 の 1
 種 類 事務所・作業場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 9 5 . 9 1 平方メートル
 (附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	172.85平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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 串間市大字本城字上代田
 地 番 8775番1
 地 目 宅地
 地 積 1664.98平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部山林

2 所 在 串間市大字本城字上代田
 地 番 8775番33
 地 目 宅地
 地 積 234.71平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部山林

物件1及び物件2の合計地積 約5370平方メートル

3 所 在 串間市大字本城字上代田8775番地1、8775番地33

家屋 番号 8775番1の1

種 類 事務所・作業場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 95.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	172.85平方メートル

令和7年(ケ)第13号
令和7年4月3日受理
令和7年5月9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 | 串間市大字本城字上代田 |
| | 地 | 番 | 8 7 7 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 4 . 9 8 平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 串間市大字本城字上代田 |
| | 地 | 番 | 8 7 7 5 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 4 . 7 1 平方メートル |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 串間市大字本城字上代田 8 7 7 5 番地 1、8 7 7 5 番地 3 3 |
| | 家 屋 番 号 | | 8 7 7 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | | 事務所・作業場 |
| | 構 造 | | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | | 9 5 . 9 1 平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | | 1 |
| | 種 類 | | 倉庫 |
| | 構 造 | | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | | 1 7 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	(住居表示未実施)
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地・一部山林(物件1, 2) □ (物件)
形状	□公図(14条地図)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上に下記建物を所有し、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	評価人の調査によると、物件1, 2周辺は国土調査法に基づき行われている地籍調査中であり、境界確定前であるが、調査中の資料によると、2筆の合計地積は約5,370平方メートルとのことである。 公課証明書上は物件1上に附属農家・木造瓦葺平家建が2棟(床面積8.60㎡, 同19.74㎡)記載されているが、現地では確認できない。
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(物件3) □公簿上の記載と次の点が異なる(物件)
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 上記の者が本件主建物を事務所・作業場(空家)、本件附属建物を倉庫(空家)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	附属建物内には、多数の動産類が残置されている。
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

(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
■A (所有者)	1 物件3建物は現在は誰も使用していません。もともと銀行から買ってもらいたいと頼まれて、私個人名義で購入し、附属建物の倉庫は債務者合資会社吉國商店が使用していましたが、その時は、主建物の事務所・作業場の方は誰も使用していませんでした。 2 物件3建物の主建物である事務所・作業場は、九州電力に頼まれて、令和2年から4年くらいまで貸していました。その後は誰も物件3建物を使用していません。 3 物件3建物は、雨漏り、シロアリの被害はないと思います。また、隣地所有者との境界争いは特にありません。 4 物件3建物を九州電力に貸しているときは賃料を貰っていましたが、債務者合資会社吉國商店からは賃料をもらったことはありません。 5 債務者合資会社吉國商店は、破産手続が終わっています。 6 物件3附属建物の倉庫に残っている籠や機械は、債務者合資会社吉國商店のものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1, 2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1, 2土地の境界は、国道、隣接地及び目的物件各筆間は詳細が不明であり、協議を要する。
- 3 物件1, 2土地は、物件3建物の敷地以外の大部分は山林の状態である。
- 4 物件1, 2土地は、物件3の主建物と附属建物や山林部分にかけて、高低差が見られる。
- 5 物件1内にA名義の目的外土地（8775番29、原野、148平方メートル）が存する。そのため、物件1土地が売却された場合に同目的外土地が袋地となるため、物件1に対して通行権を主張される可能性がある。
- 6 評価人の調査によると、物件3建物の上水道は、西方の市道から目的外土地（8775番34辺り）を経由して物件1, 2土地に引き込まれており、今後の利用のためには協議を要する。
- 7 物件1, 2土地への国道からの入口付近に門扉が存する。門扉には南京錠がかかっているが、腐食のためか解錠ができない状態である。
- 8 物件1, 2土地は、土地建物位置関係図のとおり地形が複雑であり、雑木が生い茂り立入困難な場所もあり、範囲の認定が困難であった。
- 9 物件3建物につき、雨漏りやシロアリ被害はないはずと聴取した。
- 10 物件3主建物内は、クッションフロアの剥がれや、蟻によると思われる土や木くず等が見られ、また、下屋の一部破損も見られた。
- 11 物件3附属建物の倉庫には、債務者合資会社吉國商店が残したと思われる多数の籠や機械等の動産類が存する。債務者合資会社吉國商店は破産手続が終結しているため、物件3附属建物である倉庫内の動産類の取り扱い等については検討を要する。
- 12 本件物件の占有関係は、Aの陳述、現況等及び債務者合資会社吉國商店が令和6年6月25日に破産手続終結（登記）していることから2枚目記載のとおり認めた。

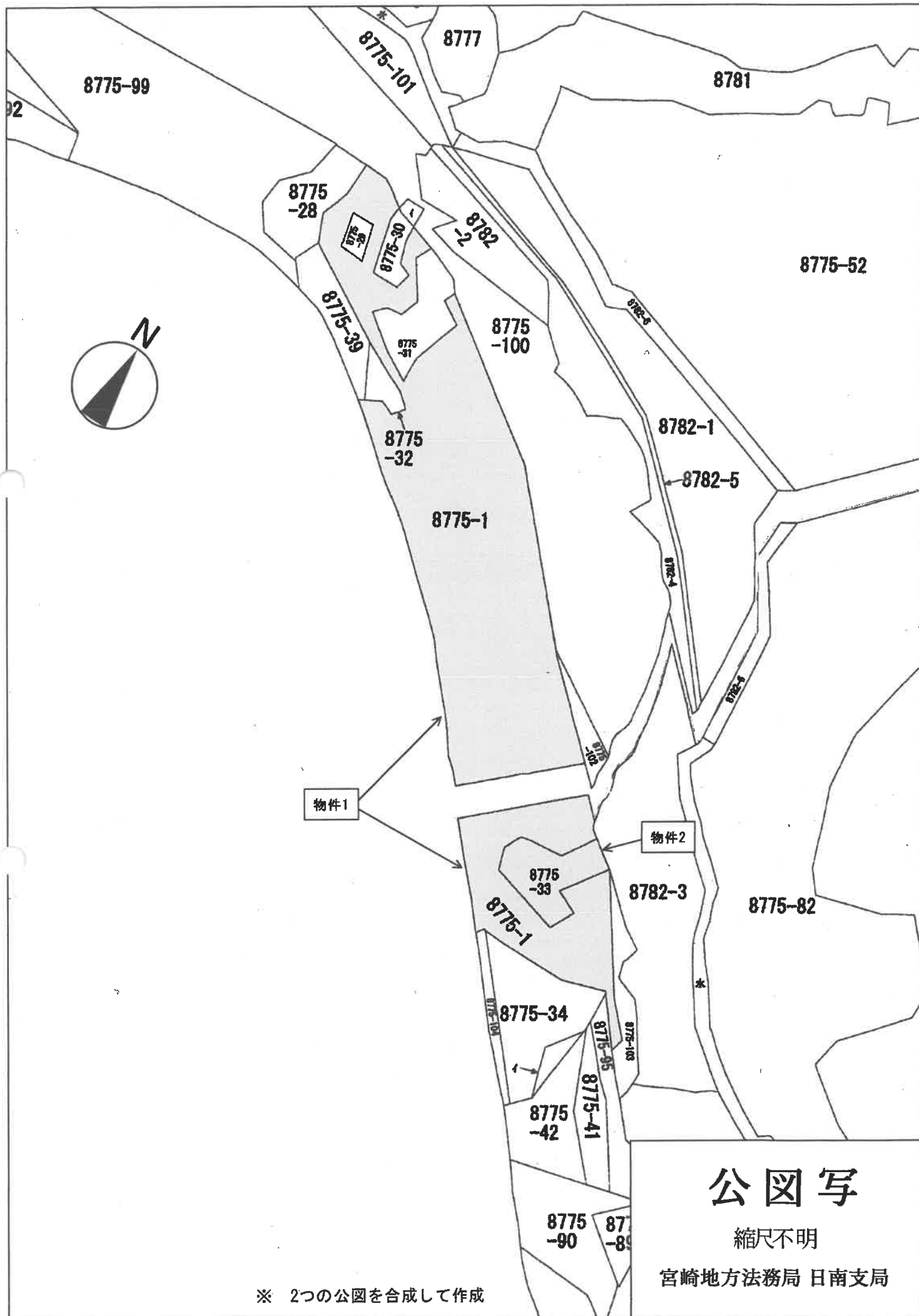
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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4月4日(金) 10:30-11:00(30)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年4月4日(金) 11:30-11:50(20)	串間市役所 税務課	建物間取図・公課証明書徴求
令和7年4月4日(金) 12:40-13:05(25)	Aの居宅	Aから聴取
令和7年4月4日(金) 14:00-14:15(15)	宮崎地方法務局日南支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年4月14日(月) 13:10-13:20(10)	Aの居宅	Aから聴取
令和7年4月14日(月) 13:45-15:00(75)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年4月14日 目的物件3は不在だったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立入った。 ■ 令和7年4月14日 目的物件3は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

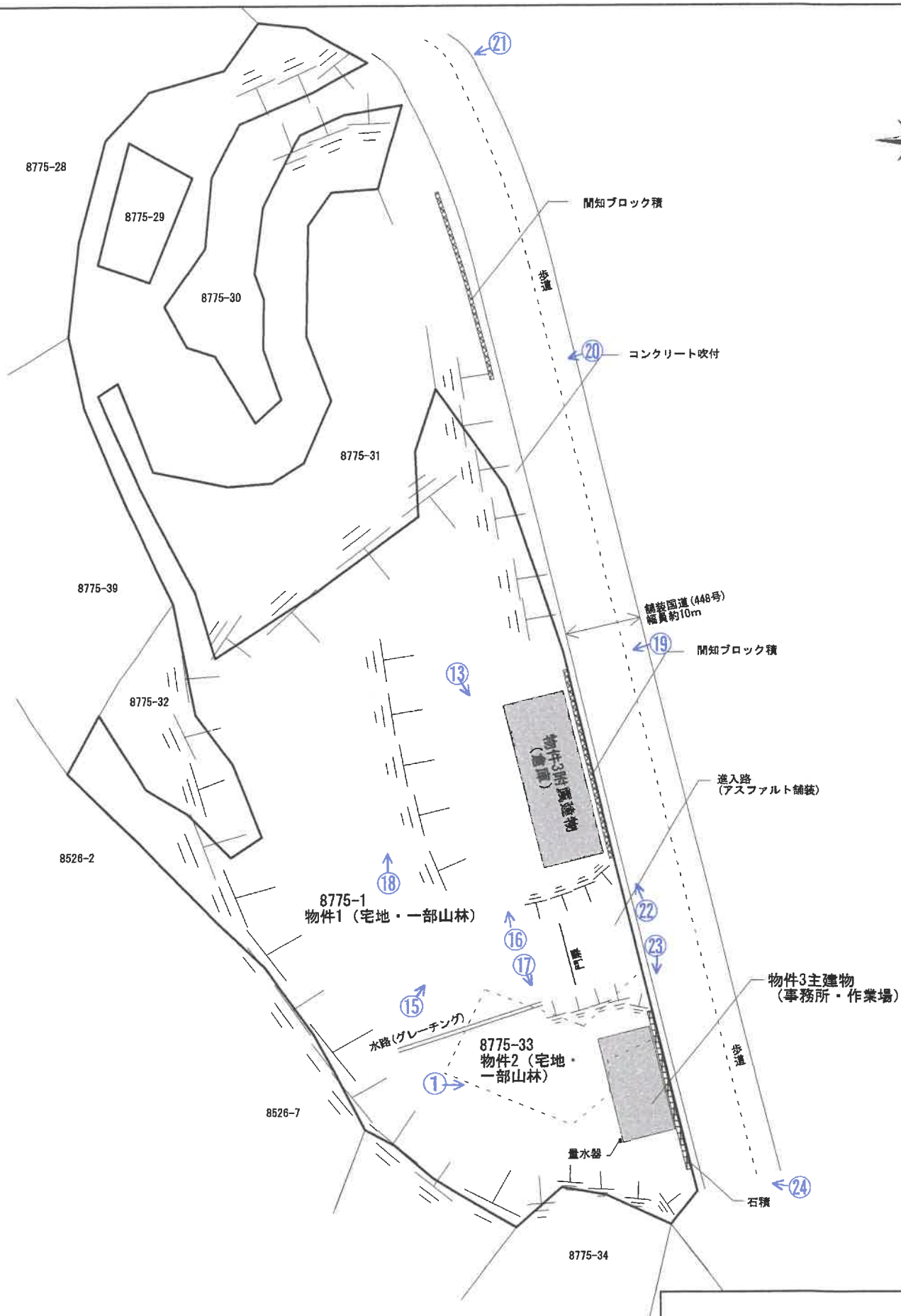


※ 2つの公図を合成して作成

公図写

縮尺不明

宮崎地方法務局 日南支局



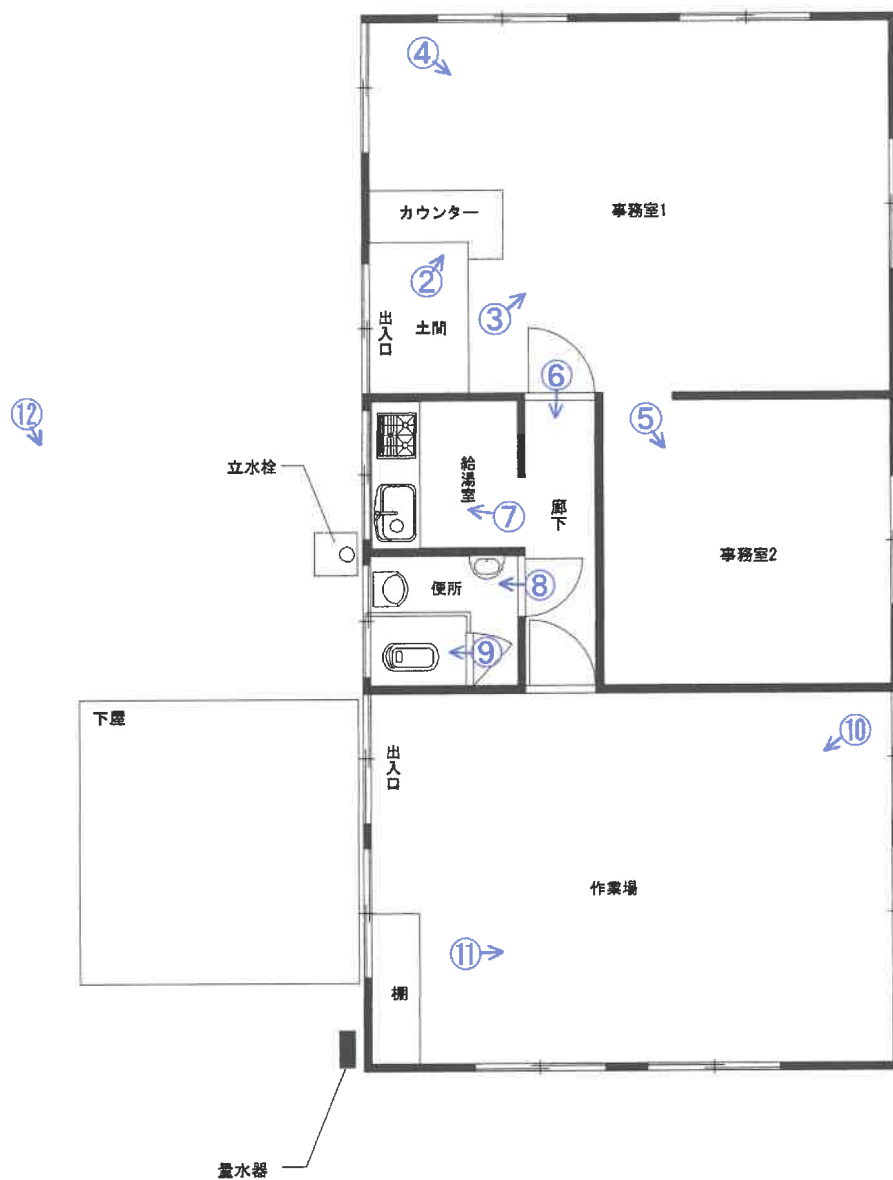
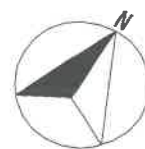
写真撮影位置・方向 ○→

土地建物位置関係図

縮尺: 1/700

物件1～3

※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。

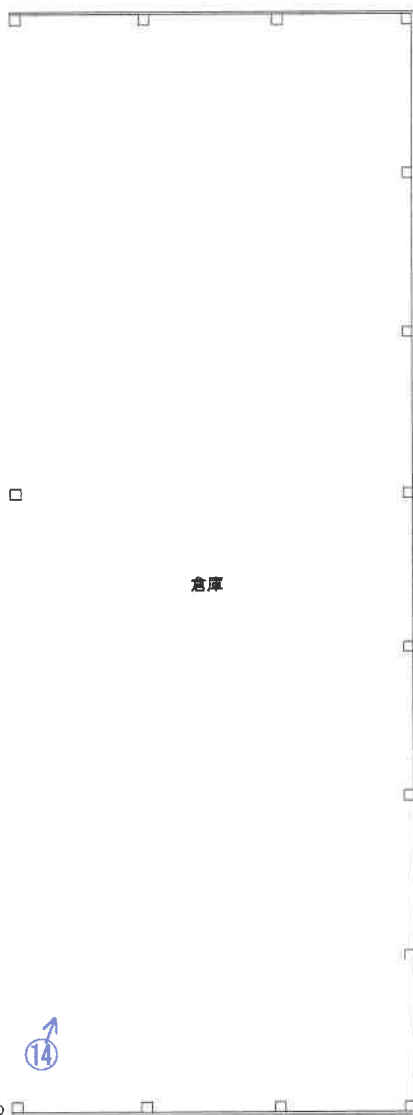
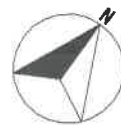


写真撮影位置・方向 ○➡

間取図

物件3 主建物
(事務所・作業場)

⑬
↓



倉庫

⑭
↗

立水栓

写真撮影位置・方向 ○➤

間取図

物件3 附属建物
(倉庫)

写真①

物件3 主建物

物件2 付近

物件1 付近



写真②

土・木くず等



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



クッションフロアの
剥がれ

写真⑫



物件3主建物

下屋

物件1付近

写真⑬

物件3 附属建物



写真⑭

残置動産類



写真⑮

物件1

物件3
附属建物



写真⑯

物件 1



物件 3
附属建物

写真⑰

物件 3 主建物

物件 2 付近

物件 1 付近



写真⑱

物件 1



写真⑱

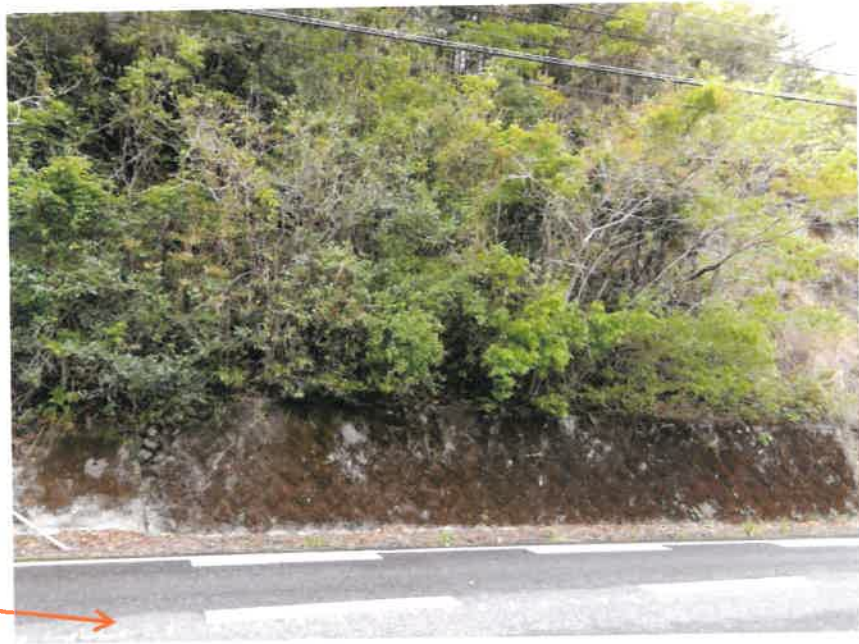
物件1付近

国道



写真⑳

国道



写真㉑

物件1付近

国道



写真②

物件1



国道

写真③

国道



物件2付近

写真④

物件1付近

国道



副 本

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 7 年 4 月 14 日現地調査
令和 7 年 4 月 30 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

第1 評価額

一括価格	
金 2,415,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,555,000円
物件2 (土地)	金 219,000円
物件3 (建物)	金 641,000円

- 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・2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の内訳価格は物件1・2の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 地目 地積	串間市大字本城字上代田 8775番1 宅地 1,664.98㎡	宅地・一部山林 特記事項参照
2	所在地 地目 地積	串間市大字本城字上代田 8775番33 宅地 234.71㎡	宅地・一部山林 特記事項参照
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	串間市大字本城字上代田 8775番地1、8775番地33 8775番1の1 事務所・作業場 木造スレート葺平家建 95.91㎡	登記簿のとおり
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 172.85㎡	登記簿のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1・2	①物件1・2周辺は、国土調査法に基づき行われている地籍調査中であり、境界確定前であるが、調査中の資料によると、2筆の合計地積は約5,370㎡である。		
3	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 土地の概況及び利用状況等

1 土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1・2			
位 置 ・ 交 通	JR日南線「串間」駅 南東方 約4.5km		(道路距離)	
	よかバス「代田」停留所 南東方 約300m		(道路距離)	
		(別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	近隣地域は、串間市役所の南東方約4.2km（直線距離）、日南串間ゴルフコースの至近に位置し、丘陵地に農地や大規模太陽光発電設備等が見られる農家集落地域である。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	都市計画区域外		
	その他の規制	景観条例 地域森林計画対象民有林(北側の一部)		
	農法上の規制	農業振興地域内：非農用地区域（白地）		
画 地 条 件	規 模	約5,370㎡		
	間 口 ・ 奥 行 形 状	間口約100m、奥行約50m 不整形		
	そ の 他	地勢は西方から東方に下り傾斜。物件1・2内も高低差がある。なお、物件3が存する部分等は平坦。		
接 面 道 路 の 状 況	北東側：幅員約10mの舗装国道(448号)に道路敷を介して、1～5m程度高く接面。			
土地の利用状況等	一部が物件3の敷地として利用され、大部分は山林である。 (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	なし	あり	特記事項参照
	ガ ス 配 管	なし	なし	
	下 水 道	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	特になし		
	高潮ハザード	特になし		
	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	串間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	国道、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・2周辺は、国土調査法に基づき行われている地籍調査中であり、境界確定前であるが、調査中の参考資料によると、物件1・2の合計地積は約5,370㎡である。 ②上記参考資料より、宅地22%、山林78%程度と判断した。 ③物件1・2内は高低差があり、高さ2m以上の傾斜地となっているため、建築の際は、宮崎県建築基準法施行条例第5条（いわゆるがけ条例）について関係省庁と協議が必要である。 ④物件1内に、担保漏れと考えられる目的外土地8775番29（公簿地目：原野）が存する。なお、本件競売の売却により、当該目的外土地が袋地となるため、物件1に対し通行権を主張される可能性がある。 ⑤串間市上下水道課によると、物件1・2の上水道は西方の市道から、目的外土地（8775番34辺り）を経由して引き込まれているため、今後継続して利用するためには協議を要する。 ⑥土の堆積及び雑草が繁茂していたため、汚水処理施設を確認出来なかった。 ⑦公課証明書には、目的外建物の農家が2棟記載されているが、現地において、当該建物を確認出来なかった。 ⑧山林部分は急傾斜で、立木や下草が繁茂していたため、詳細な調査は出来なかった。
----------------	--

2-1 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件3	
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	平成6年12月30日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	詳細は不明
	経 過 年 数	約30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	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス、化粧石膏ボード、タイル
	天 井	岩綿吸音板
	床	クッションフロア、タイル
	設 備	給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、換気設備
	そ の 他	—
現 況 床 面 積	95.91㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	事務所・作業場 附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合	劣る
	仕 様 資 材	劣る
	施 工	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	「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3は築後約30年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化や汚損が見られた。 ②作業場のクッションフロアの大部分が破れて、剥がれている。 ③事務室1に蟻によると考えられる木屑が多く認められた。 ④下屋のポリカーボネートが一部破損している。	

2-2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件3	
区 分	附属建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成6年12月30日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	詳細は不明
	経 過 年 数	約30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	鉄骨造平家建
	屋 根	波形スレート葺
	外 壁	波形スレート張り
	内 壁	—
	天 井	—
	床	土間
現 況 床 面 積	設 備	水道
	そ の 他	—
現 況 床 面 積	172.85㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合	普通
	仕 様 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	「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3附属建物は築後約30年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化が認められた。 ②屋根材のスレートで一部割れが認められたことから、雨漏りする可能性がある。 ③建物内に多数の籠や農業機具が残置している。	

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。なお、山林部分の立木については、長期間放置された雑木等であることから、特に経済価値はないものと判断した。

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
宅地 1・2	3,300	0.95	22% 約1,181	100/100	1.00	3,702,000
山林 1・2	50	1.00	78% 約4,189	100/100	－	209,000
合計			約5,370			3,911,000

(内訳)

ア	標準画地価格 の 査 定	規準とすべき公示価格等がないため、周辺の取引水準、その他の地価資料等を参考に、前記のと通りの価格を適切として求めた。			
イ	個別格差の内訳	宅地 1・2	高低差－5%	0.95	(格差率)
		山林 1・2	－	1.00	
ウ	地 積	地籍調査の参考資料より概測			
エ	持 分	登記簿記載のとおり			
オ	建付減価補正率	最有效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		持分 力	建物価格（円）※ ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
3 主建物	130,000	95.91	0.04		100/100	499,000
			0.05	0.80		
3 附属	90,000	172.85	0.04		100/100	622,000
			0.05	0.80		
合計						1,121,000

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。
カ	持 分	登記簿記載のとおり

(エ 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
3 主建物	5%	経済的耐用年数は終了している。	30年	0.05
3 附属	5%	経済的耐用年数は終了している。	30年	0.05

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・2	3,911,000	物件3の建物 法定地上権	0.25	0.22	(約1,181㎡)	215,000

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・2	3,911,000	－ 215,000	1.00	0.80	0.60	1,774,000
(内訳)					物件1	1,555,000
					物件2	219,000
3	1,121,000	＋ 215,000	1.00	0.80	0.60	641,000
一 括 価 格 (合 計)						2,415,000

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農村地域に存する事務所・倉庫等であるため、需要者が限定される。 ②土地の大部分が山林であるため、需要者が限定される。
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
規準とすべき公示地等はない。
- 2 固定資産税評価額 (公課証明書)

年 度	令和 6 年 度
物 件 1 (土地)	4,312,298円
物 件 2 (土地)	607,898円
物 件 3 (主建物)	1,235,034円
物 件 3 (附属建物)	907,078円

第 7 附属資料の表示

位置図	1 葉
公図写	1 葉
地積測量図写	1 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	2 葉
現況写真	2 葉



これは図面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7年2月14日

福岡法務局

改訂品目表

請求番号: 2-2

平播三年九月十七日登記

地積測量図 100599

番地

串間市大字本城字上代田

[illegible]

地 番	① 8775~1
求 積	1737.67 - 72.6817315 = 1664.9883 m ²
地 積	1664.9883

(平成) 3 年 9 月 14 日作製)

土地家屋調査士

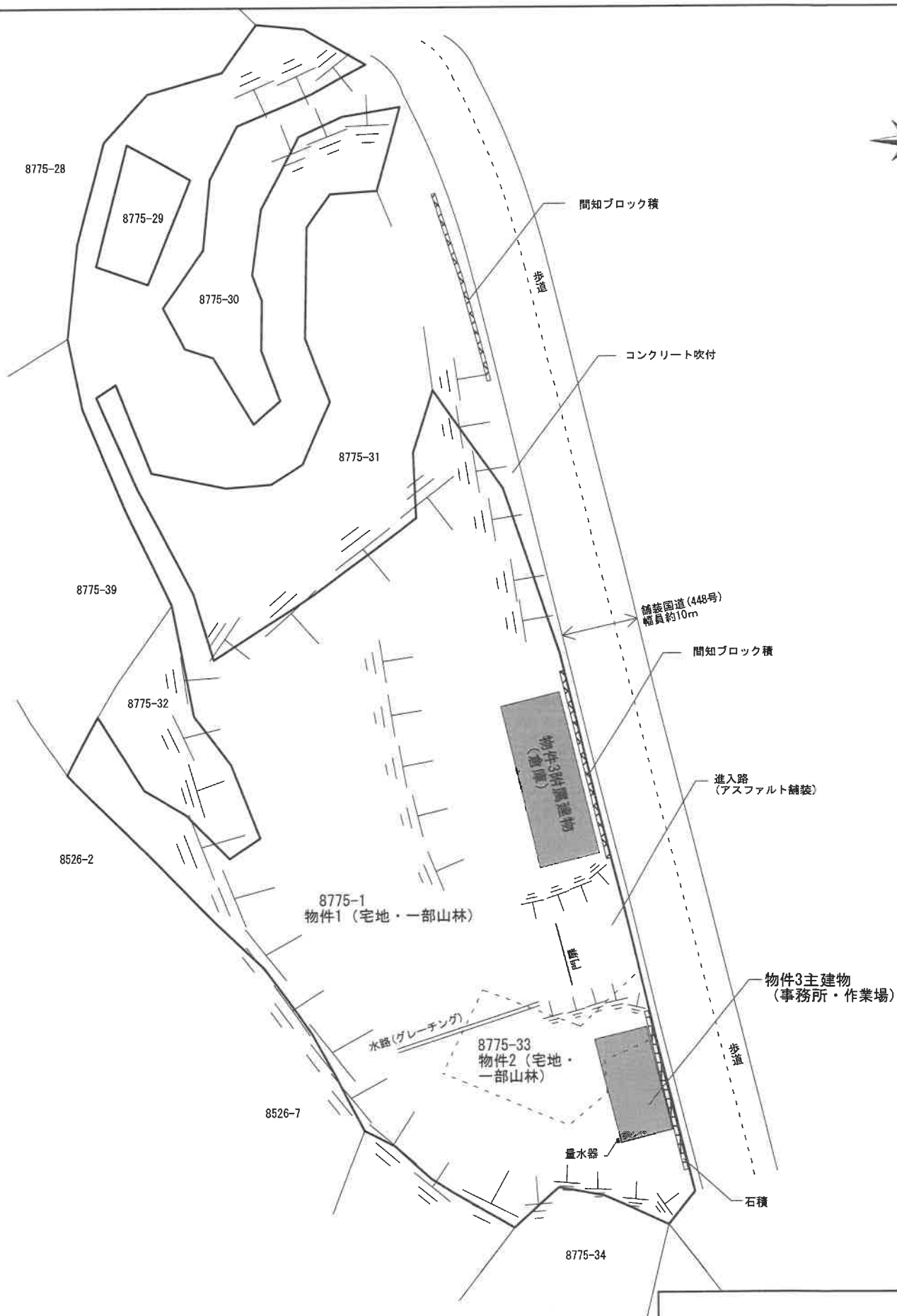
(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

業界略号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属杭 M…刻…(

人
音
申

縮尺 $\frac{1}{500}$

【縮小図】 A3からA4に縮小

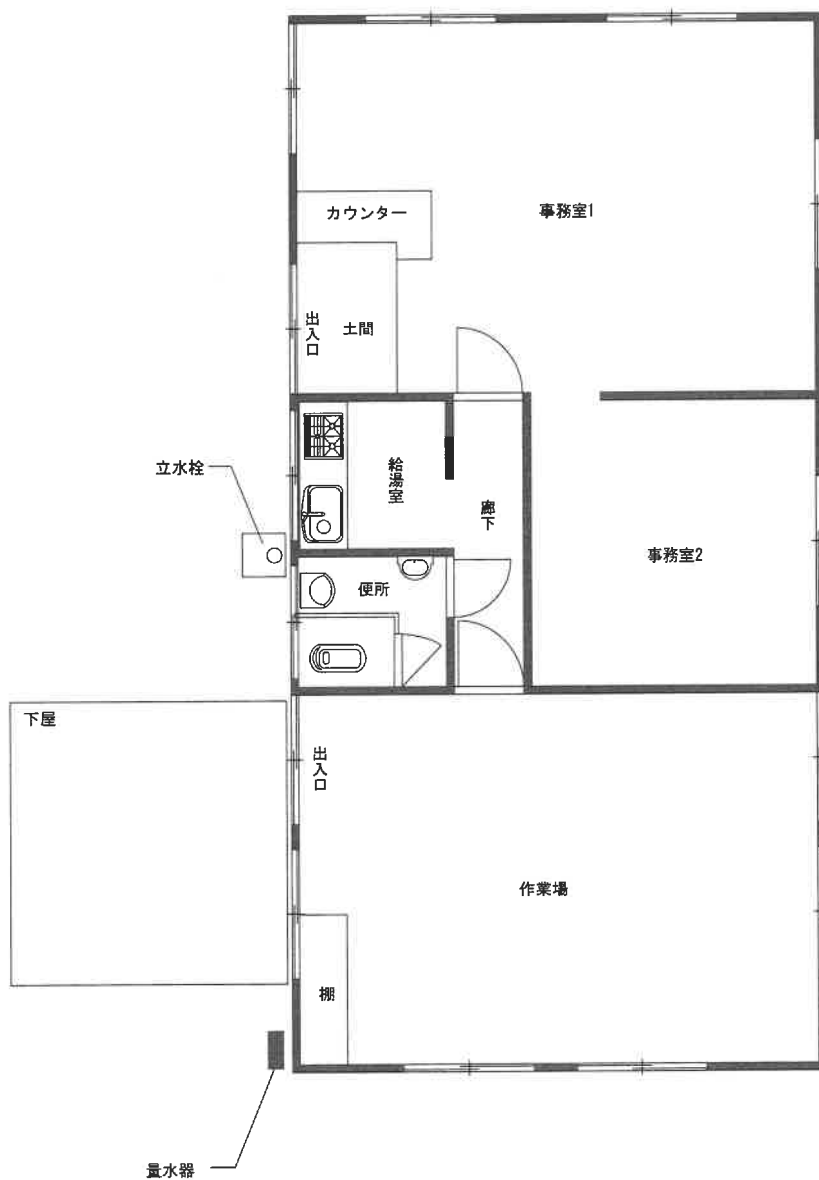
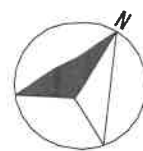


土地建物位置関係図

縮尺: 1/700

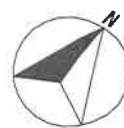
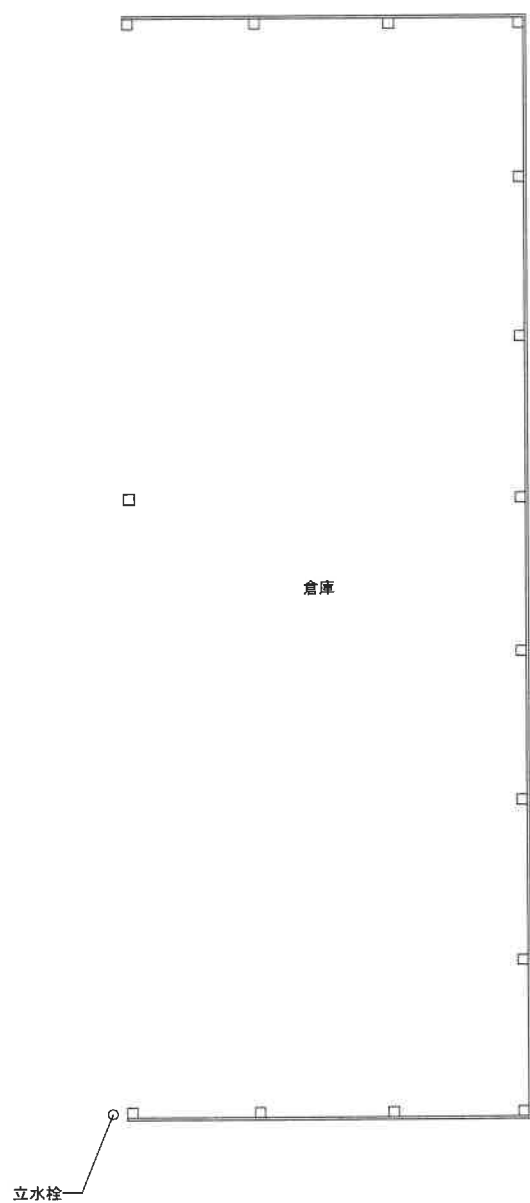
物件1~3

※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3 主建物
(事務所・作業場)



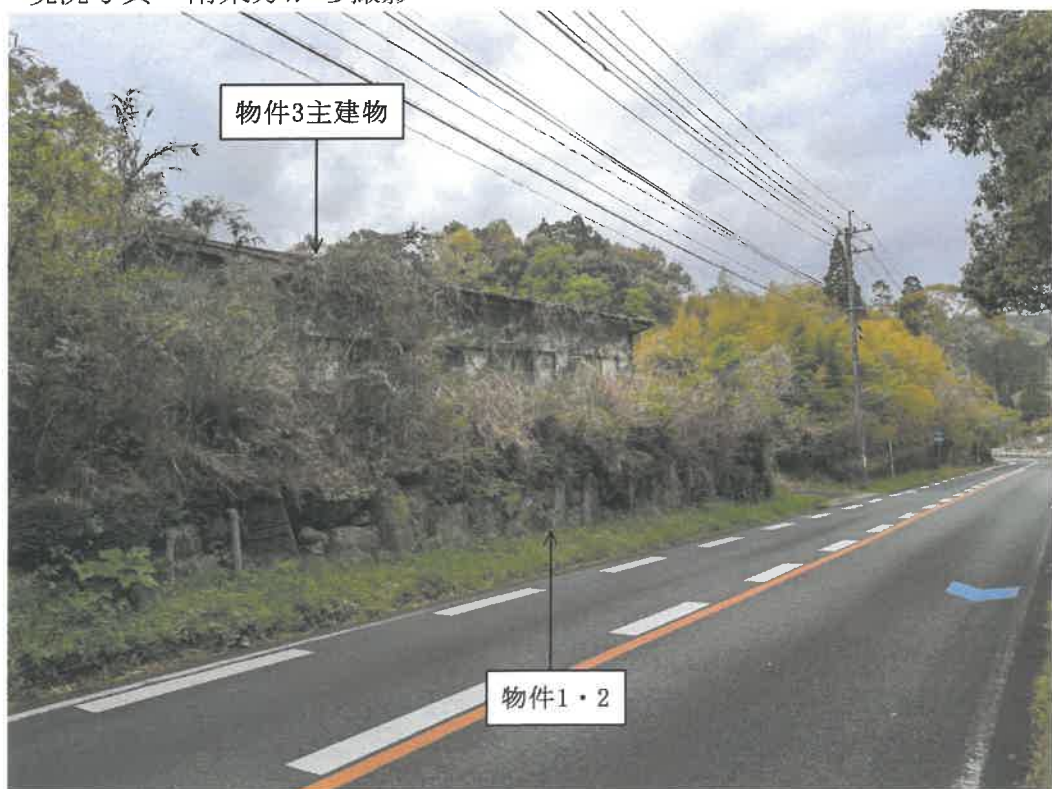
間取図

物件3 附属建物
(倉庫)

現況写真 北方から撮影



現況写真 南東方から撮影



現況写真 西方から撮影



現況写真 南西方から撮影

