

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	1,523,000 1,218,400	一括	304,600	17,495	0
1	987,000				
2	536,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 延岡市平原町二丁目
- 地 番 1 1 1 8 番 3 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 1 5 . 7 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 延岡市平原町二丁目 1 1 1 8 番地 3 5
- 家屋 番号 1 1 1 8 番 3 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺平家建
- 床 面 積 4 7 . 4 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 5 4 . 6 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

D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

【物件番号1】

隣地との境界がいずれも不明確である。

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 延岡市平原町二丁目
 - 地 番 1 1 1 8 番 3 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 1 5 . 7 1 平方メートル
 - 共有者 A 持分 3 分の 1
 - 共有者 B 持分 3 分の 1
 - 共有者 C 持分 3 分の 1

- 2 所 在 延岡市平原町二丁目 1 1 1 8 番地 3 5
 - 家屋 番号 1 1 1 8 番 3 5
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺平家建
 - 床 面 積 4 7 . 4 0 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 5 4 . 6 2 平方メートル
 - 共有者 A 持分 3 分の 1
 - 共有者 B 持分 3 分の 1
 - 共有者 C 持分 3 分の 1

令和7年(ケ)第20号
令和7年4月18日受理
令和7年5月12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 延岡市平原町二丁目
地 番 1 1 1 8 番 3 5
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 2 所 在 延岡市平原町二丁目 1 1 1 8 番地 3 5
家屋番号 1 1 1 8 番 3 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 4 7 . 4 0 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

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
現況地目	■宅地(物件1) □ (物件)
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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が物件1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	
建物	物件2
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) ■公簿上の記載と次の点異なる(物件2) ■床面積: 54.62平方メートル
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	未登記の増築あり(南東側洋室: 昭和54年7.22平方メートル(公課証明書))
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■建物共有者らの母D ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(建物共有者らの母))の陳述		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権	
占有開始時期	平成30年4月ころ	
最初の契約等	契約日	平成30年4月ころ
	期間	平成30年4月ころから ☐ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（毎年未限り 翌年分支払）	
	☐ 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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■ D (債務者兼共有者の母)	1 物件2建物には、今から7年前くらいから私が一人で暮らしています。 2 物件1土地と隣接地の境界は、よく分かりません。畑部分も家の敷地と思っていたら、最近、違う人の名義だと分かりました。 3 物件2建物でシロアリを見たことはありません。雨漏りは、所どころあると思います。奥の寝室の天井は、雨漏りを修理しました。 4 物件2建物のお風呂やトイレに不具合はありません。ただし、トイレの男性用便器は使用できません。 5 物件2建物は古くなっているので、床のたわみ等いろいろ不具合があると思います。 6 土地建物の共有者らは私の子なので、物件1，2について、特に賃料は支払っていません。 7 物件1土地への接道について、この物件1土地上の物件2建物に住んでから7年くらいになりますが、物件までの道は市道だと思っていました。当然、誰かに通行料を払えと言われてたり、通行すると言われてたことはありません。私が市道だと思っていたのは、もともとこの家には私の子のひとりが住んでいたのですが、道が狭いと市に言って、少し広げてもらうように交渉していたのを知っていたからです。そのため、私の前から住んでいた子も、物件までの通行について何か言われたことはないはずです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地は、建築基準法上の道路に該当しない道路（1118番16の土地）及び私道の建築基準法第42条第2項道路（1118番16の土地他）を経て市道に接道している。市道までの道について、今まで通行するとか通行料を支払えと言われたことはないと聴取したが、今後も問題なく利用できるかは不明である。
- 3 物件1土地と隣接地について、公図と各地の配置が合わないことや現況から、境界は不明確であり協議を要する。
- 4 物件2建物は、その軒先や雨どいが、目的外土地（1118番21）に越境している可能性がある。
- 5 物件2建物は、シロアリ被害は分からないが、雨漏りはあると聴取した。
- 6 物件2建物は経年により、雨漏りだけでなく、床のたわみや男性用便器を含む他の不具合があると思料される。
- 7 評価人の調査では、物件1土地はその北東側に擁壁があり、崖条例の適用を受ける可能性がある。そのため、建て替え等に際しては関係機関との協議を要する。
- 8 評価人の調査では、物件1土地が北東側で接面する私道は建築基準法第42条第2項道路に該当するため、建て替え等の際にはセットバックを要するが、接道部分が擁壁となっており、大がかりな工事が必要となる可能性がある。
- 9 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4月21日(月) 13:00-13:20(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年4月21日(月) 13:30-14:15(45)	延岡市役所 資産税課、 土木課	建物間取図・公課証明徴求 接道調査
令和7年4月21日(月) 14:30-14:45(15)	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4月30日(水) 10:30-11:20(50)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、Dか ら聴取

(特記事項)

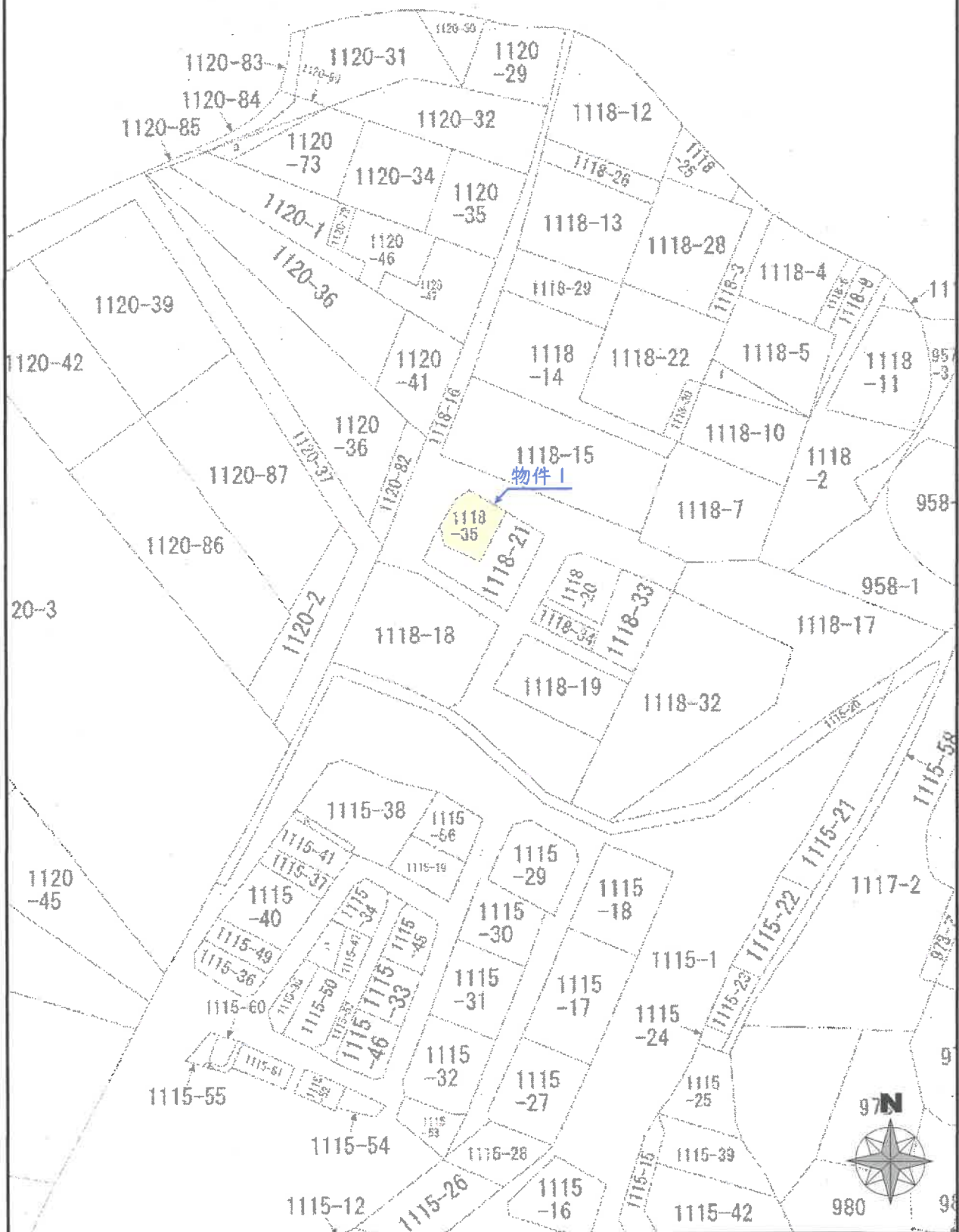
☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

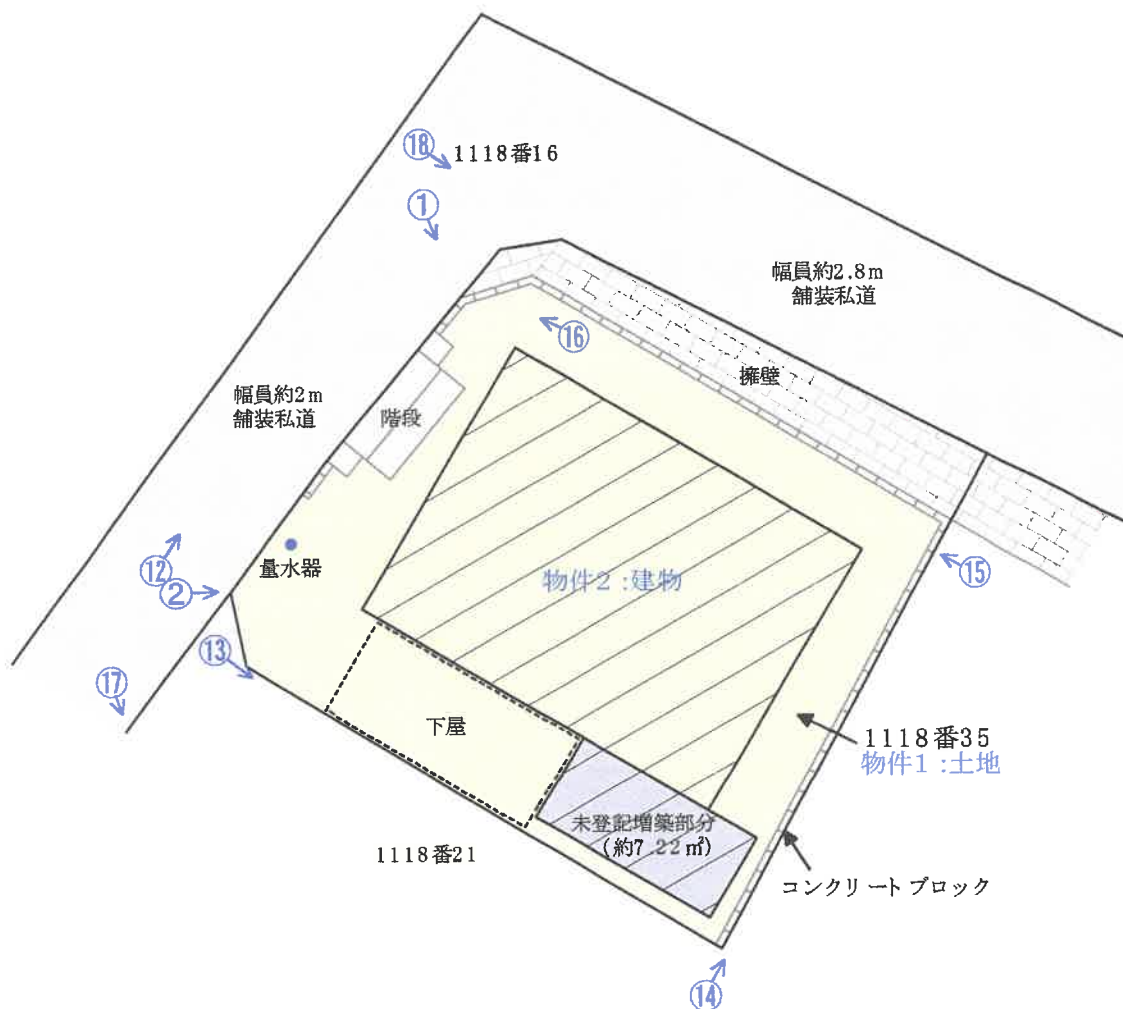
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



土地建物位置関係図

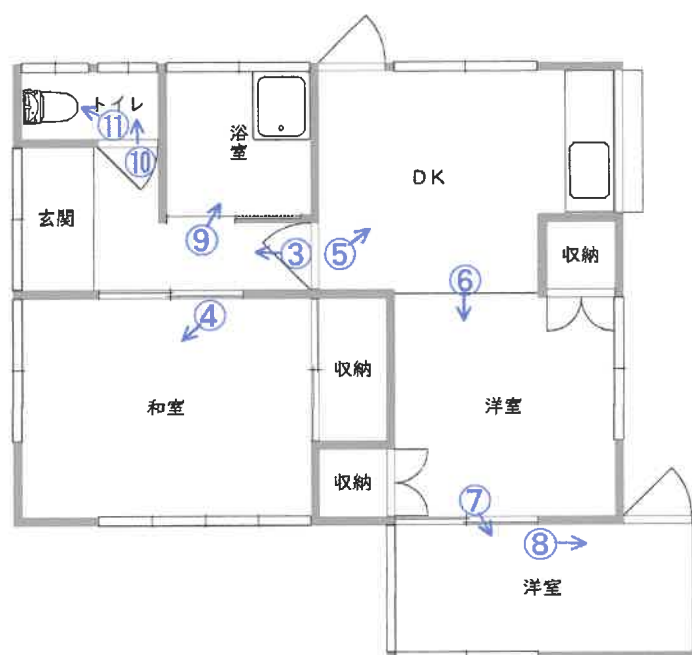
(縮尺 150分の1)



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。

物件2：建物



写真撮影位置・方向 ○→

写真①

物件 2



物件 1

写真②

物件 2



物件 1

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

雨漏り修繕跡



写真⑨



(12枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬

下屋

物件1付近



目的外土地
(1 1 1 8 番 2 1)

写真⑭

物件2

物件1付近



目的外土地
(1 1 1 8 番 2 1)

写真⑮



(1 4 枚目)

写真⑯



写真⑰

目的外土地（1118番
21）南側付近



写真⑱



（15枚目）

副本

令和7年(ケ)第20号

令和7年 4月30日 現地調査
令和7年 5月2日 評価
現地調査担当執行官 佐藤正善

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1,523,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 987,000 円
物件 2	金 536,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件 1・2 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 2 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 2 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 地 番 目 地 積	延岡市平原町二丁目 1118番35 宅地 115.71㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	延岡市平原町二丁目1118番地35 1118番35 居宅 木造スレート葺平家建 47.40㎡	54.62㎡(未登記の増築あり)
物件 番号	特 記 事 項		
1	①延岡市建築指導課での調査によると、物件1が北東側で接面する私道は、建築基準法第42条第2項道路に該当し、建て替え等の際にはセットバックを要するが、接道部分は高さ約0.8～3.5mの擁壁となっていることから、大掛かりな工事が必要となる可能性がある。なお、北西側私道については建築基準法上の道路に該当しない。 ②物件1は北東側私道との高低差が最大3.5m程度あり、法面には擁壁が設置されているものの、強度によっては崖条例の適用を受ける可能性があることから、建て替え等の際には関係機関との協議を要する。		
2	南東側洋室が未登記の増築となっており、固定資産公課証明書によると昭和54年増築、7.22㎡となっている。なお、当該増築部分の軒先は南東側目的外土地(1118番21)に越境している可能性がある。		
住 居 表 示		「住居表示未実施」	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 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	J R 日豊本線 南延岡駅	950 m	(道路距離)
	宮崎交通 上平原バス停	500 m	(道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、延岡市役所の南方約3.1 k m (直線距離) 付近に位置し、南延岡駅を中心とした住宅地域の圏域に所在する。この地域は、低層木造の戸建住宅を主とする標準住宅地域であり、周辺には小学校や病院、生活利便施設が立地している。地域の北西方に愛宕山が存し、南方にも小高い丘が存し、地域内は起伏のある地勢となっていることから、法面を擁した高低差のある宅地が多く見受けられる。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2種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	居住誘導区域	
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	115.71㎡	(登記地積)
	間 口	約 10.5m	(北西側)
	奥 行	約 11m	(北東側)
	形 状	概ね正方形地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路	北東側：幅員約2.8m舗装私道に約0.8～3.5m高く接面する。 (建築基準法第42条2項道路) 北西側：幅員約2m舗装私道に約0～0.8m高く接面する。 (建築基準法の道路に該当しない)		
土地の利用状況	物件 1 土地は物件 2 建物の敷地として利用されている。		
隣地の状況等	(北東側)道路を介して住宅、(北西側)住宅、(南西側)住宅、(南東側)空地		

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(私道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	下 水 道	あり	あり	
	都 市 ガ ス	あり	あり	
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	延岡市教育委員会文化財課での聴取によると、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	国土調査等の地積調査は行われていないものの、物件 1 土地については 地積測量が行われており、地積測量図上では確認できる。 現地においては、南東側は隣接地との境界にコンクリートブロックが存 し概ね区分されている。その他については周囲に境界杭等が見当たらず、 道路との境界も判然としないため協議を要する。			
特 記 事 項	①公図上は物件 1 と東側隣接地(1118番21)の四方を囲むように1118番 16(地目:宅地)が配置されているが、公図と現況が合致していない。現況 は物件 1 の北東及び北西側は1118番16の一部と思われる私道が存するもの の、東側隣接地(1118番21)の南西及び南東側にはそのような空間は現存せ ず、詳細は不明である。 ②延岡市建築指導課での調査によると、物件 1 が北東側で接面する私道 は、建築基準法第42条第2項道路に該当し、建て替え等の際にはセット バックを要するが、接道部分は高さ約0.8～3.5mの擁壁となっていること から、大掛かりな工事が必要となる可能性がある。なお、北西側私道につ いては建築基準法上の道路に該当しない。 ③物件 1 は北東側私道との高低差が最大3.5m程度あり、法面には擁壁が 設置されているものの、強度によっては崖条例の適用を受ける可能性があ ることから、建て替え等の際には関係機関との協議を要する。			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
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	昭和51年10月3日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	未登記の増築あり
	経 過 年 数	約 49 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造スレート葺平家建
	外 壁	金属サイディング等
	内 壁	京壁、ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、プリントベニア、化粧ボード等
	床	畳、クッションフロア、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	47.40㎡(公簿) + 未登記増築7.22㎡(公課証明書記載) = 54.62㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3DK （附属資料：間取図を参照）
品 等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る	
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49年経過した建物である。外観上は塗装の劣化、錆等が目立ち、若干のへこみ等も認められた。内部においては、全体的に京壁の劣化、クロスのシミ、汚れが目立ち、床のたわみが複数個所で見られた。増築された南東側洋室の天井に雨漏りの修復跡が見られたが、居住者の説明ではこのほかにも複数個所で雨漏りが見られるとのことであった。不具合については、男性用便器が使用不可となっている。シロアリ被害等については、目視では確認できなかったものの詳細は不明である。 ②南東側洋室が未登記の増築となっており、固定資産公課証明書によると昭和54年増築、7.22㎡となっている。なお、当該増築部分の軒先は南東側目的外土地(1118番21)に越境している可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要な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	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \div \text{カ}$
1	31,900	0.91	115.71	100/100	1.00	3,359,000

(内訳)

ア	標準とする 公 示 地 等	延岡ー13 (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)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		39,200 円/㎡	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(123)}$	$\div 31,900$ 円/㎡
	〈時点修正〉	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〉	必要なし (格差率) 1.00				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件
		1.10	$\times 1.02$	$\times 1.10$	$\times 1.00$	$\times 1.00$ (格差率) 1.23
ウ	地 積	登記記載のとおり				
エ	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 物件 2（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	
2	140,000	54.62	0.05	0.70	268,000

(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
2	5 %	経済的耐用年数 を超過	49年	0.05	△30%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

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2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	3,359,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	115.71㎡	1,008,000

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	3,359,000	－ 1,008,000	1/1	1.00	0.70	0.60	987,000
2	268,000	＋ 1,008,000	1/1	1.00	0.70	0.60	536,000
一 括 価 格 (合 計)							1,523,000

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	建て替え等にはセットバックを要するが、接道部分は高さ約0.8～3.5mの擁壁となっていることから、大掛かりな工事が必要となる可能性があり、需要者は限定される。
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	延岡－13
所 在	延岡市平原町1丁目884番3
価 格	39,200 円／㎡
位 置	J R 日豊本線「南延岡」駅へ約520mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	南東 7m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	2,078,383 円	
物件2 建物	667,033 円	

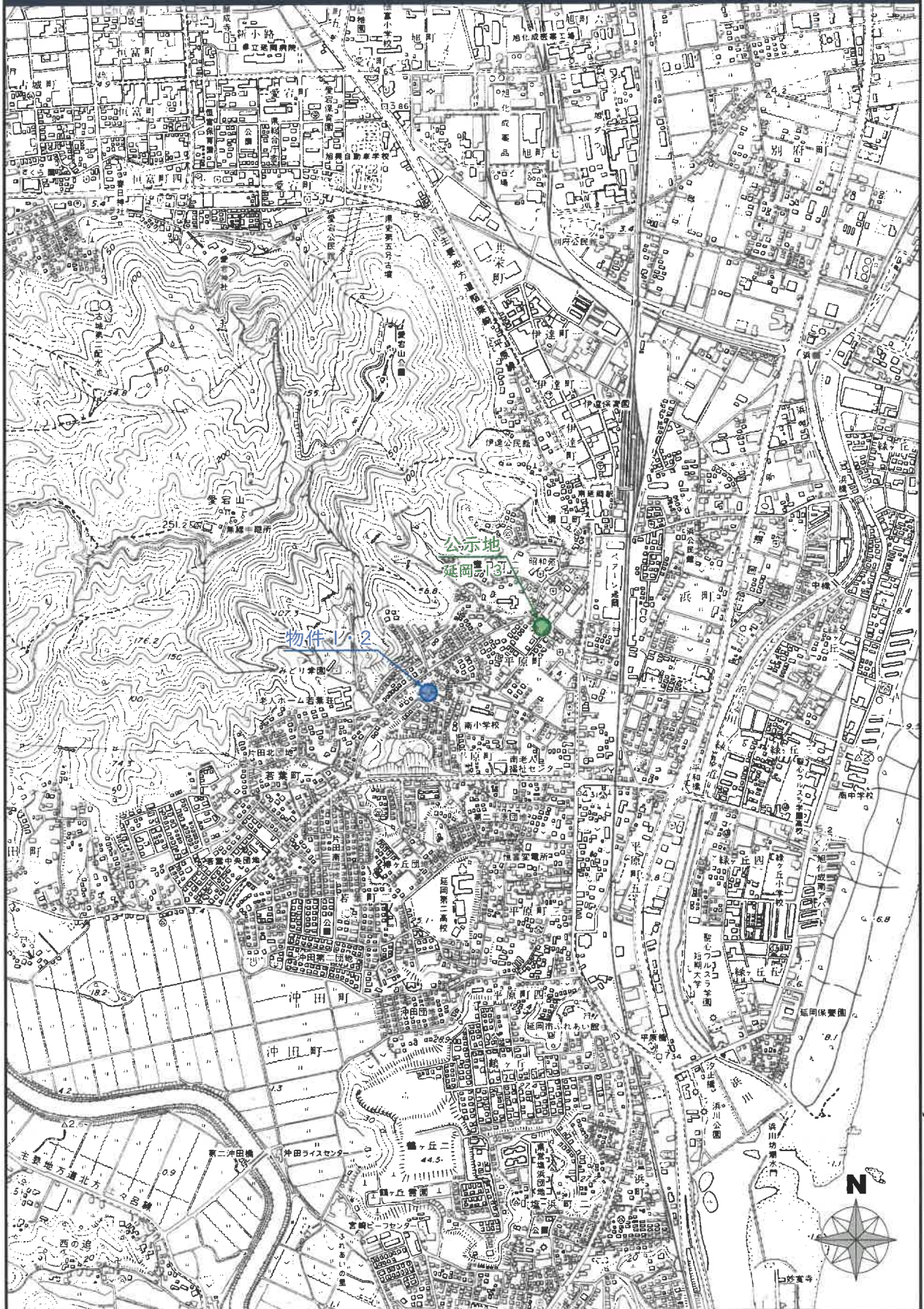
第7 附属資料の表示

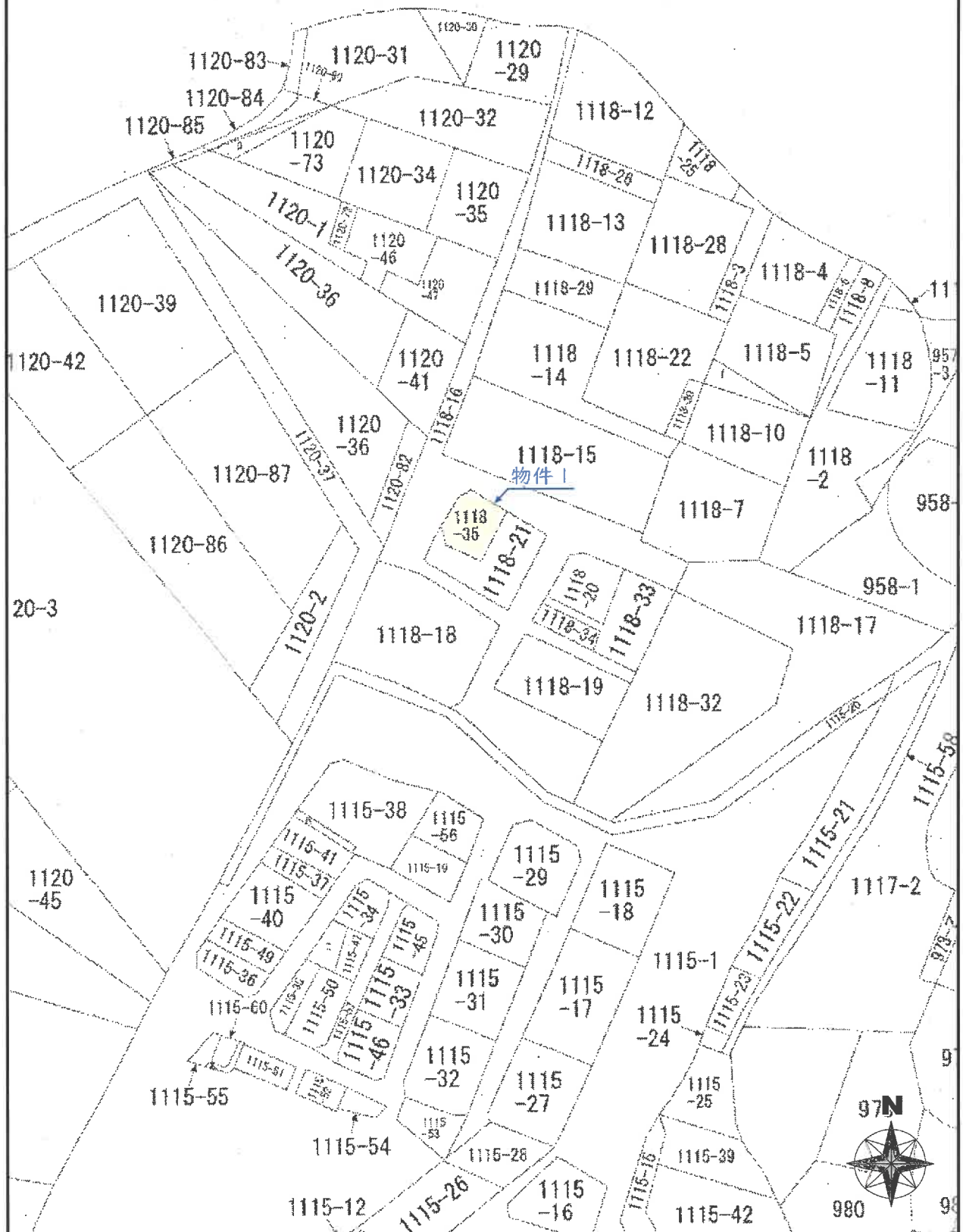
位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以 上

位置図

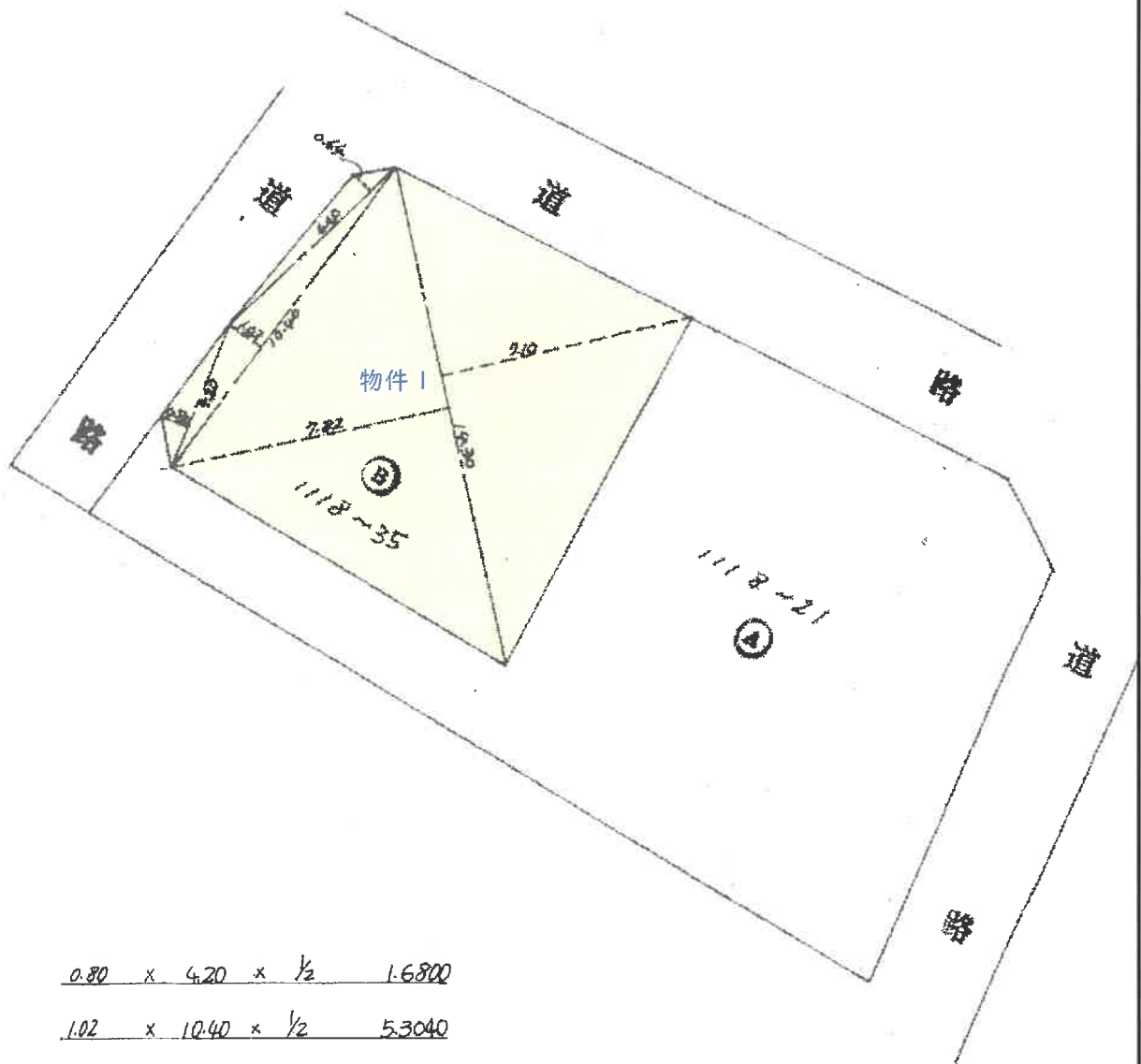
延岡市役所白図
(縮尺 15,000分の1)





地積測量図

宮崎地方法務局延岡支局
(縮尺 200分の1)



$$\underline{0.80 \times 4.20 \times \frac{1}{2} = 1.6800}$$

$$1.02 \times 10.40 \times \frac{1}{2} = 5.3040$$

$$\underline{0.64 \times 6.40 \times \frac{1}{2} = 2.0480}$$

$$(7.82 + 7.10) \times 14.30 \times \frac{1}{2} = 106.6780$$

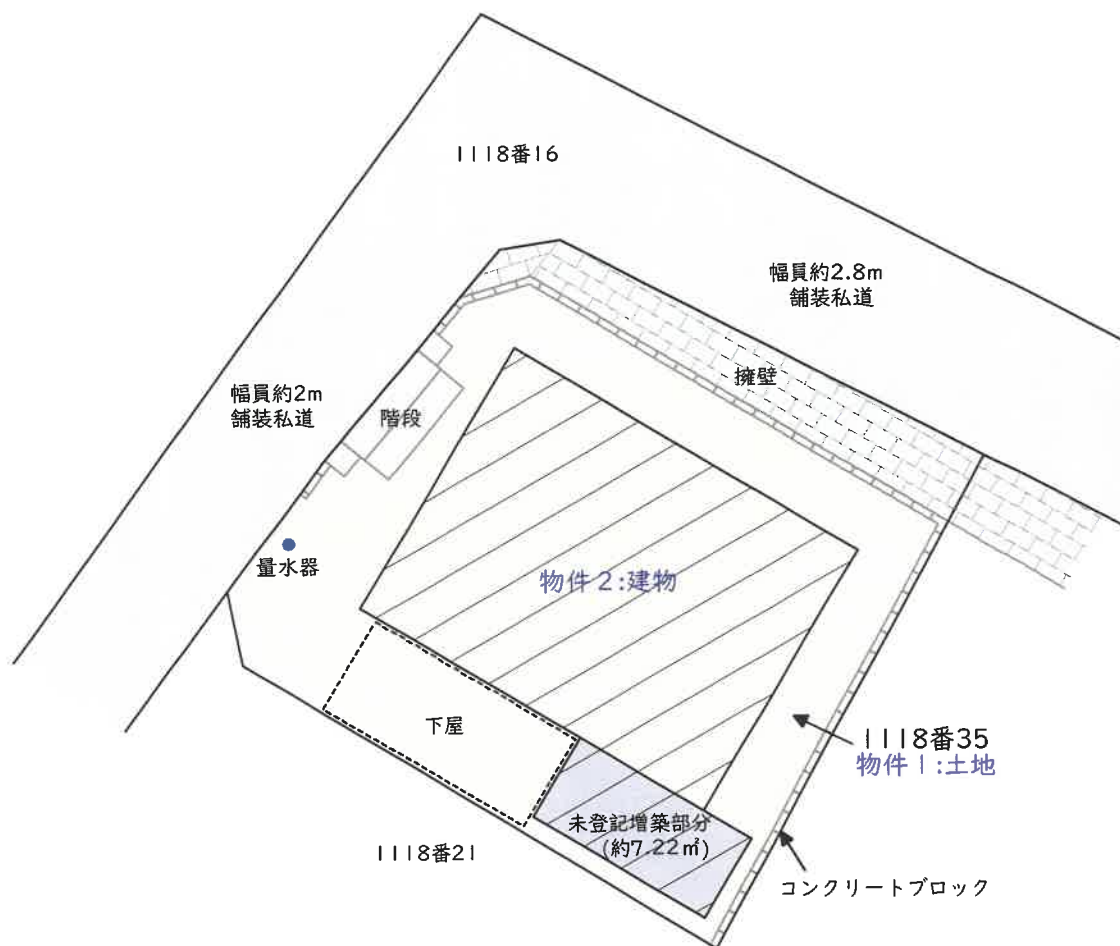
合計 115.7100

地積 115.71 [㎡]



土地建物位置関係図

(縮尺150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。

間 取 図

(縮尺 100分の1)

物件 2 : 建物



現況写真

写真 1

(北方より)



写真 2

(南東方より)

