

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,855,000 1,484,000	一括	371,000	128,606	0
1	361,000				
2	741,000				
3	196,000				
4	557,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日南市吾田東一丁目 |
| | 地 番 | 1 5 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日南市吾田東一丁目 |
| | 地 番 | 1 5 1 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日南市吾田東一丁目 |
| | 地 番 | 1 5 1 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 . 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日南市吾田東一丁目 1 5 1 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 3 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 2 0 . 0 0 平方メートル
3 階 4 0 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 治療院・居宅 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根3階建

床 面 積 1階 約134.01平方メートル

物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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

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 日南市吾田東一丁目
 地 番 1 5 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 5 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 日南市吾田東一丁目
 地 番 1 5 1 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 7 . 0 7 平方メートル

- 3 所 在 日南市吾田東一丁目
 地 番 1 5 1 4 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 2 . 1 5 平方メートル

- 4 所 在 日南市吾田東一丁目 1 5 1 3 番地 1
 家屋 番号 1 5 1 3 番 1
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 1 2 0 . 0 0 平方メートル
 2 階 1 2 0 . 0 0 平方メートル
 3 階 4 0 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 治療院・居宅

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根3階建

床 面 積 1階 約134.01平方メートル

令和7年(ケ)第19号

令和7年4月8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 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市吾田東一丁目
1512番1
宅地
95.98平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市吾田東一丁目
1513番1
宅地
197.07平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市吾田東一丁目
1514番5
宅地
52.15平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 在
番 号
類
造
積 | 日南市吾田東一丁目 1513番地1
1513番1
事務所・居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
1階 120.00平方メートル
2階 120.00平方メートル
3階 40.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	日南市吾田東一丁目6番20号	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 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 上記の者が本土地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	・物件1土地の北西側は県道に、物件1土地及び物件2土地の北東側は市道に接する（土地建物位置関係図）。 ・本件土地上看板、LPガス容器収納庫及び祠（工作物）が存在する（写真①、②）。	
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：治療院・居宅 ☒ 構造：鉄筋コンクリート・木造陸屋根3階建 ☒ 床面積：1階増築部分（未登記、概測約14.01平方メートル）	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物に居住して占有している ☐ 「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	・本建物の1階部分には、複数の診療用ベッド、治療器、経理関係書類及び事務機器等が存在する（写真④、⑤、⑥）。	
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)等	陳述内容等
■日南市役所建設課担当者 ■A（債務者兼所有者）	・ 物件 1 土地の北西側道路は、県道（日南高岡線）、物件 1 土地及び物件 2 土地の北東側は市道（吾田中学校通線）になります。 ・ 物件 4 建物には、現在、私が 1 人で居住しています。 ・ 上記建物 1 階には、以前私が整骨院を経営していたころの同院の事務所、施術室があり、そこには書類、書籍及び治療器などの設備等を置いています。 ・ 私が、上記建物を平成 24 年に購入した際に、内装のリフォームを行い、総額約 2700 万円をかけています。また、平成 24、25 年頃に 1 階の北西側部分を増築し（未登記）、現在物置にしています。 ・ 2 年前に上記建物 1 階部分がシロアリの被害に遭いましたが、駆除をしてその後被害は出ていません。 ・ 上記建物 2 階、3 階壁部分にキッチンパネルをはりましたが、5 年程して多くの部分が剥がれ始めました。屋上は防水処理をしており、ベランダの繊維強化プラスチックをはった表面の一部に膨らみがあります。 ・ 水漏れはありません、3 階の換気扇から雨の吹込みがあった程度です。 ・ 物件 1 土地の東側に量水器がありますが、そこから水道管が南西側目的外土地（1514 番 1）上の建物に連動しています。 ・ 物件 3 土地には井戸がありましたが、埋める際に息抜きをして水神様を祭っています（祠）。その祠と本物件の看板等は撤去する予定です。 ・ 隣接地との境界についての争いはありません。 ・ 私は、現在、破産申立をしており、間もなく開始決定が出る予定です。整骨院の治療器等は管財人にその処理を任せることになると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 物件1ないし3土地の全部は、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 隣接地との境界につき、公図（法第14条第1項地図）上では確認できる。現地では、境界プレート、側溝、道路との利用状況及びブロック積により概ね確認できる。
なお、本件土地間の筆界については、いずれも不明確であり協議を要する。
- 3 物件4建物の瑕疵等つき、外観は、経年相当の状態であり、壁面のシミ、汚れ及びキズ等の劣化が見られるほか、屋上軒等部分のひび割れ、ルーフバルコニーの膨らみ（写真⑭）等を確認した。内観においては、1階シロアリ被害の跡（写真⑦、⑧）、2階部分壁のキッチンパネルの多数の剥がれ（写真⑬、⑯）等を確認した。
なお、雨漏り及び上記以外のシロアリの被害については不明である。
- 4 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地及び物件2土地の北東側隣接地である目的外土地「1512番2」及び同土地「1512番6」の地目はいずれも公衆用道路、所有者は宮崎県、並びに目的外土地「1513番2」の地目は公衆用道路、所有者は日南市であることを確認した。
- 5 占有関係については、Aの陳述、関係書類及び現況等から前記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10日 14:00-14:10(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4月10日 14:30-14:55(25)	日南市役所	■建物間取図・公課証明書取得 ■接面道路調査 □
令和7年4月10日 15:10-15:55(45)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■Aから聴取
令和7年4月17日 10:20-12:30(130)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影等 ■Aから聴取

(特記事項)

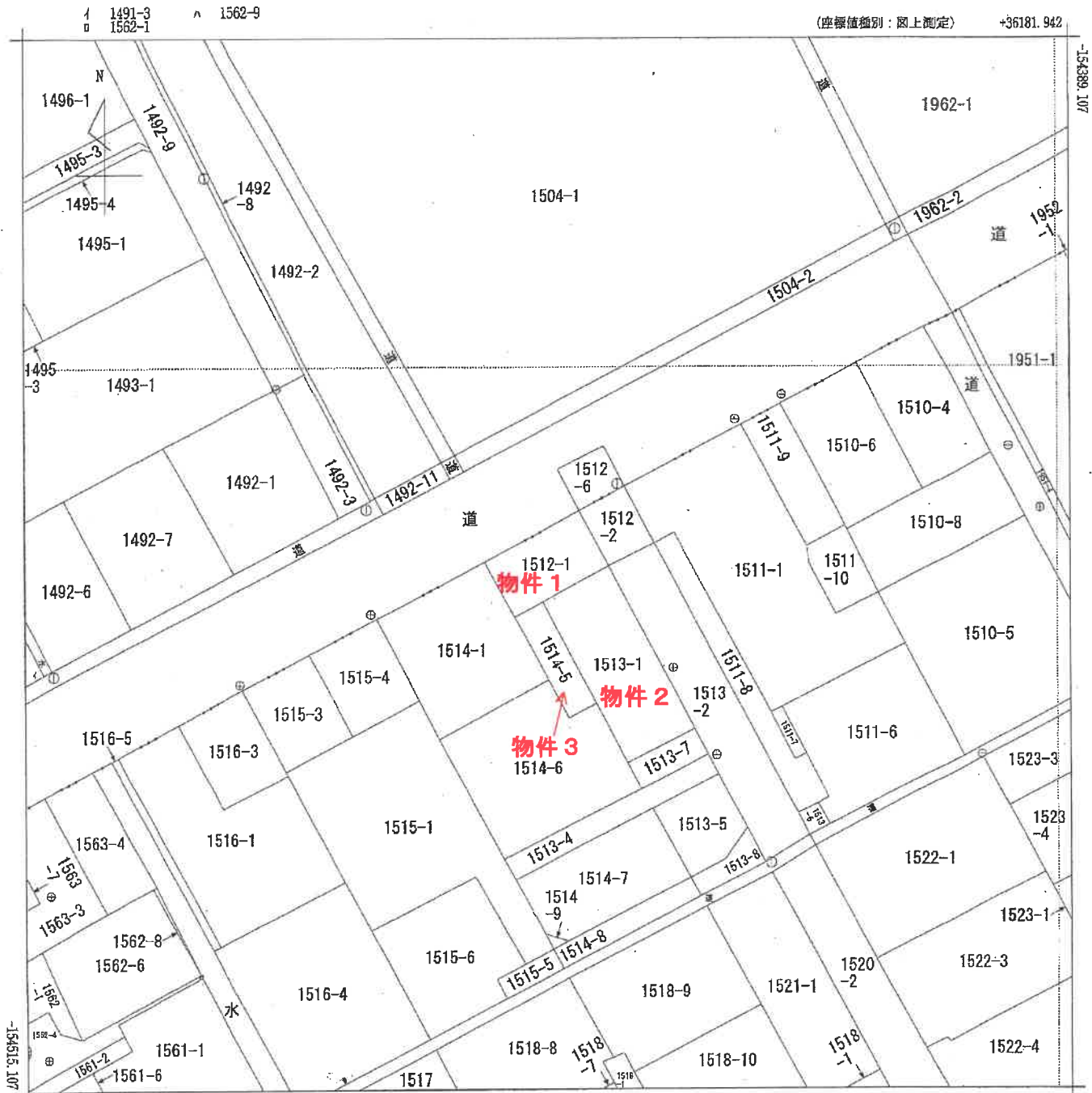
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったため、立会人 を立ち合わせ立入調査した。
なお、施錠されていることが予想されたので解錠技術者 を同行した。

☐ 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

(5枚目)

公図（法第14条第1項地図）写し

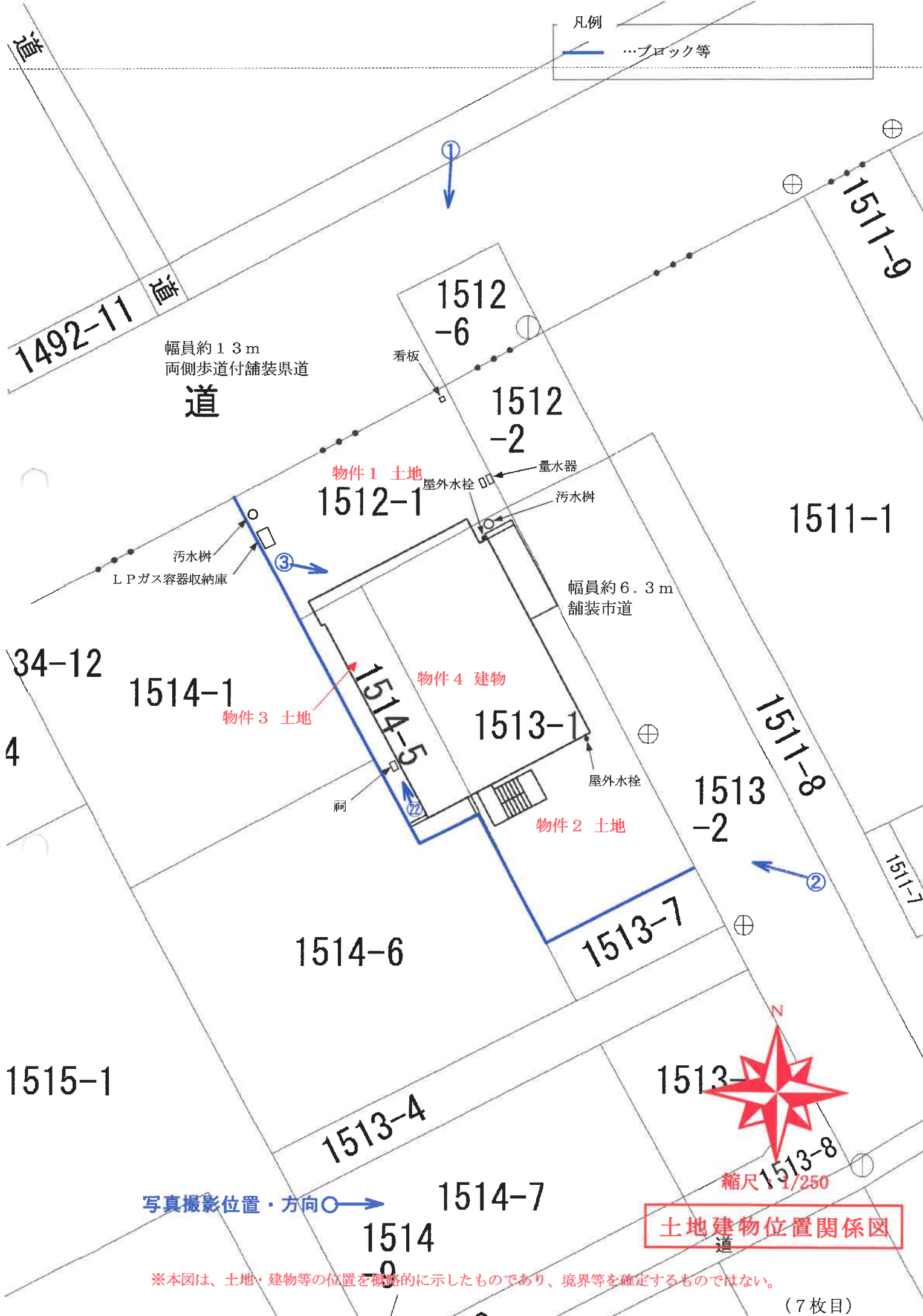


地番区域見出
吾田東4丁目
吾田東1丁目

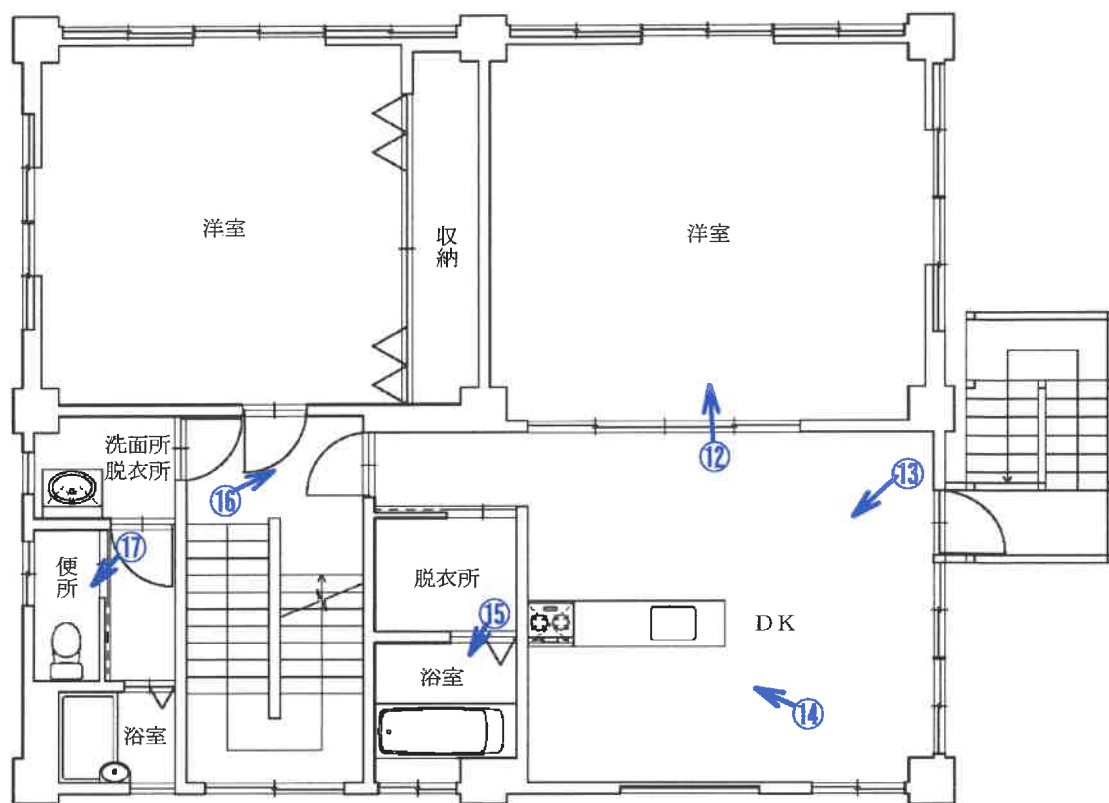
請求部	所在	日南市吾田東一丁目				地番	1512番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

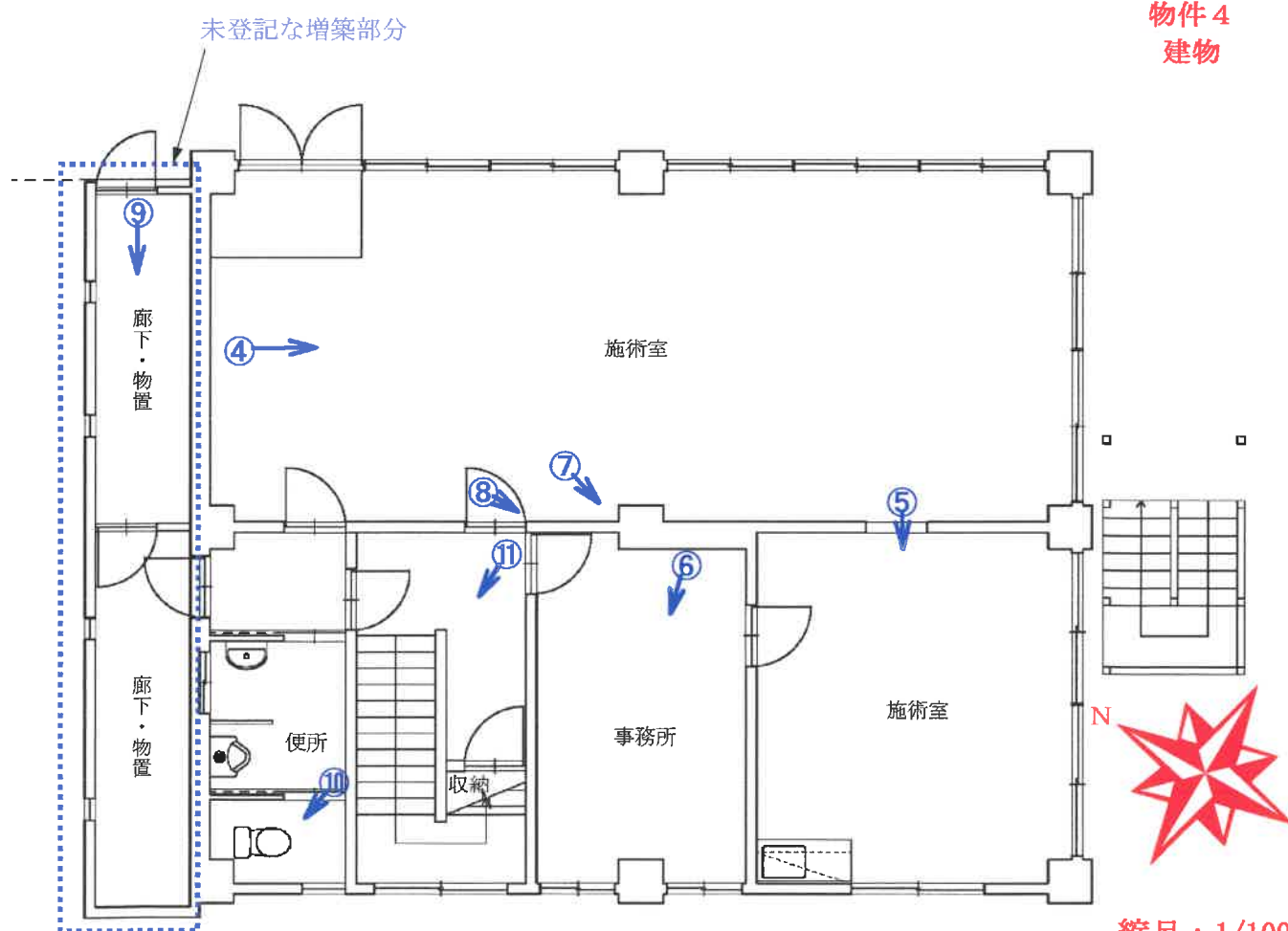
A 3版をA 4版に縮小



※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。



2階



1階

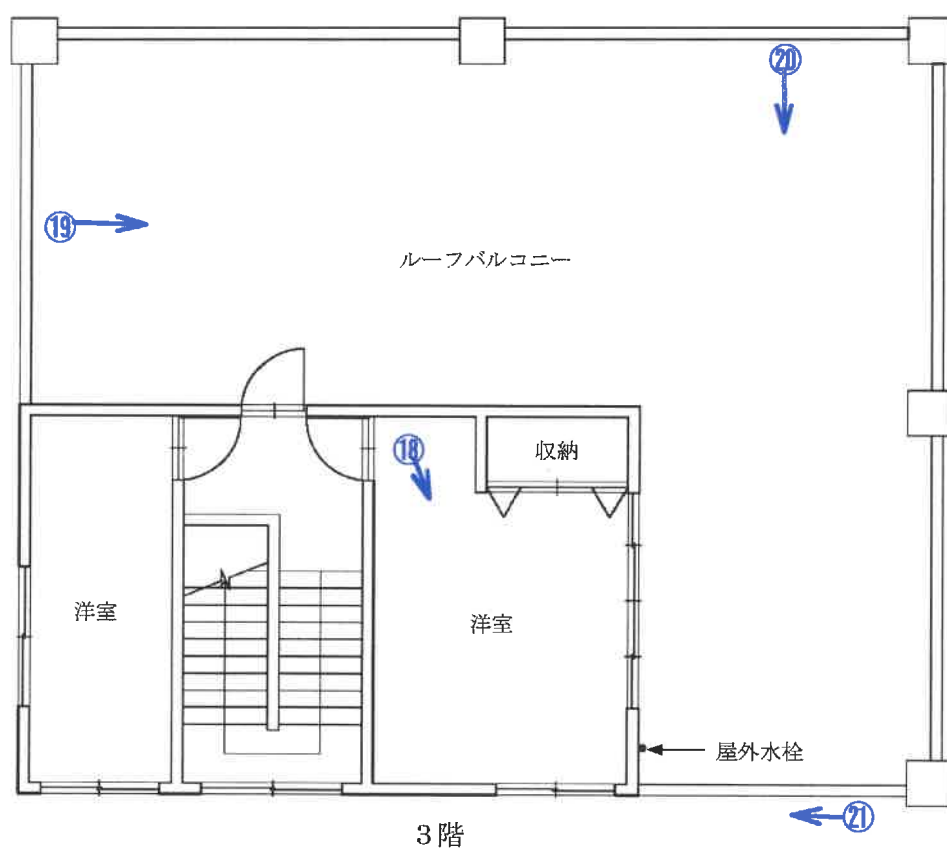
写真撮影位置・方向○→

(8枚目)

縮尺：1/100

間取図

物件4
建物



物件 4
建物

写真撮影位置・方向○→



縮尺 : 1/100

間 取 図

写真①

物件4建物
外観（北側）

市道



看板

L P ガス容器収納庫

写真②

物件4建物
外観（南東側）



写真③

物件4建物
（増築部分）



（10枚目）

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



シロアリ被害の状況

写真⑨

増築部分
内の状況



写真⑩



写真⑪



写真⑫



キッチンパネル剥がれの状況

写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

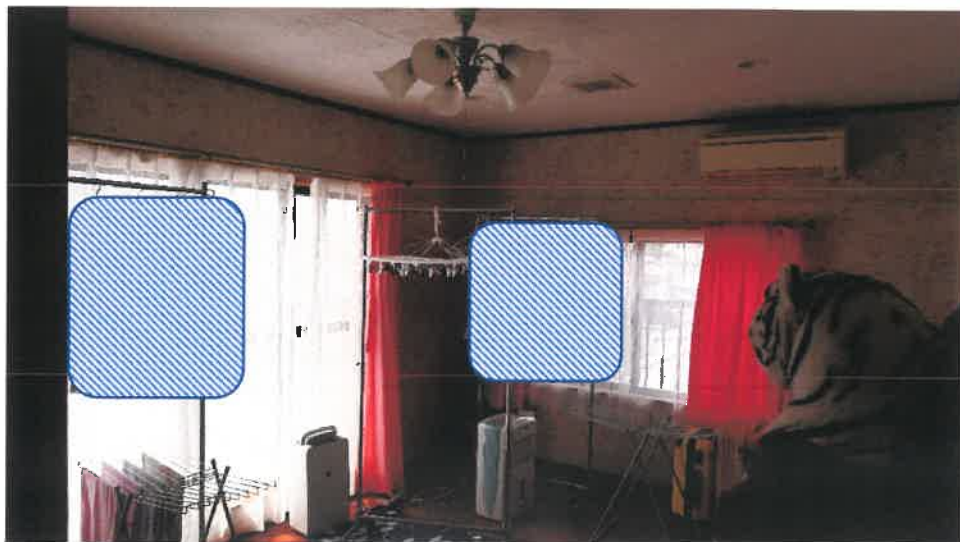
キッチンパネル
剥がれの状況



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真㉑



写真㉒

ルーフバルコニー
ーの状況



写真㉓

祠



令和 7年（ケ）第 19 号
令和 7年 4月17日現地調査
令和 7年 5月 8日評 価
現況調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
黒 木 勇 人

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,651,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	516,000 円
物件2 (土地)	金	1,059,000 円
物件3 (土地)	金	280,000 円
物件4 (建物)	金	796,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3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。

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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	日南市吾田東1丁目 1512番1 宅地 95.98㎡	登記記載のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	日南市吾田東1丁目 1513番1 宅地 197.07㎡	登記記載のとおり
3	所在地 地番 地目 地積	日南市吾田東1丁目 1514番5 宅地 52.15㎡	登記記載のとおり
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日南市吾田東1丁目1513番地1 1513番1 事務所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 120.00㎡ 2階 120.00㎡ 3階 40.00㎡	下記の種類・構造・床面積 以外は登記記載のとおり 治療院・居宅 鉄筋コンクリート・木造 陸屋根3階建 1階部分に未登記な増築部分 (概測約14.01㎡) があり、登記簿上の床面積 との合計は以下のとおり。 1階 134.01㎡
番号	特記事項		
	1階北西端部分に未登記な増築部分が存する。		
番号	住居表示		
	「日南市吾田東1丁目6番20号」		

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（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 日南線「日南」駅の北方・道路距離約 7 5 0 m 宮崎交通バス「市農協前」停留所の南西方・道路距離約 1 5 0 m (附属資料「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に、低層店舗等が介在する幹線道路沿いの地域			
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	非線引き都市計画区域		
	用 途 地 域	第 2 種 住 居 地 域		
	建 ぺ い 率	6 0 %		
	容 積 率	2 0 0 %		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	－		
画 地 条 件	地 積	3 4 5 . 2 0 m ²		
	間 口 ・ 奥 行	約 1 3 m ・ 約 2 9 . 3 m		
	形 状	ほぼ整形		
	境 界 等	国土調査済みで、法第 1 4 条地図上では確認できる。 現地にて、南東端等に境界標が存するほか、周辺隣接地とはブロック積、道路等で区分されており概ね明確であるが、物件相互間の筆界は不明確である。		
	そ の 他	全体として地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況	北西側で幅員約 1 3 m 両側歩道付舗装県道に等高に、北東側で幅員約 6 . 3 m 舗装市道に等高に接面する角地			
土地の利用状況等	物件 4 建物（治療院・居宅）の敷地として利用されている。 その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	目的物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	※特記事項参照
	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	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 3.0m～5.0m		
	高 潮 ハ ザ ード	なし		
	土砂災害警戒区域等	なし		宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）
	そ の 他	なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	日南市教育委員会への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。			
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			

(前頁より続く)

特 記 事 項	・日南市水道課への聴取によれば、物件1と物件2・3土地の筆界線付近を横断して、目的外土地（地番：1514番1）上建物への上水道引込管が埋設されているとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。 ・日南市未来創生課への聴取によれば、北西側で接面する県道は都市計画道路（名称：戸高益安線、計画幅員：16m）に該当するが、計画決定のみで事業実施時期は未定とのことである。なお、当該都市計画道路は詳細な図面はないものの、概略図の図上概測で、物件1土地のうち北西側県道との道路境界から約2.5～3mの範囲までは都市計画道路予定地に該当する。 ・物件1土地の敷地内北端付近に看板、西端付近にLPガス容器収納庫、物件3土地の南西寄りに祠（工作物）が存する。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物														
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和44年7月31日新築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数超過）														
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート・木造</td></tr> <tr> <td>屋 根</td><td>陸屋根</td></tr> <tr> <td>外 壁</td><td>吹付タイルほか</td></tr> <tr> <td>内 壁</td><td>コンクリートパネル、クロス貼ほか</td></tr> <tr> <td>天 井</td><td>石膏ボード、クロス貼ほか</td></tr> <tr> <td>床</td><td>フローリング、カーペットほか</td></tr> <tr> <td>設 備</td><td>電気設備、給排水・衛生設備</td></tr> </table>	構 造	鉄筋コンクリート・木造	屋 根	陸屋根	外 壁	吹付タイルほか	内 壁	コンクリートパネル、クロス貼ほか	天 井	石膏ボード、クロス貼ほか	床	フローリング、カーペットほか	設 備	電気設備、給排水・衛生設備
構 造	鉄筋コンクリート・木造														
屋 根	陸屋根														
外 壁	吹付タイルほか														
内 壁	コンクリートパネル、クロス貼ほか														
天 井	石膏ボード、クロス貼ほか														
床	フローリング、カーペットほか														
設 備	電気設備、給排水・衛生設備														
床面積（現況）	延294.01㎡ 建物北西端付近に未登記な増築部分（概測約14.01㎡）がある。														
現 況 用 途 等	現況用途：治療院・居宅 間 取 り：附属資料「間取図」のとおり														
品 等	下位														
保守管理の状態	経年相応の物理的な損傷・摩滅等が見られるほか、特記事項記載の内容及び以下の事項が認められる。 ・3階ルーフバルコニー部分の床塗装が一部浮いている。 ・外壁のひび割れや塗装の劣化等が複数見られる。 ・2階内壁の仕上げに割れや剥がれが多数見られる。 以上より、保守管理の状態は劣る。														
建物の利用状況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。														
特 記 事 項	・所有者への聴取によれば、2年前に対象建物1階でシロアリが見られたが、駆除したとのことであり、その後は見ていないとのことである。 ・所有者への聴取によれば、平成24年に対象建物の購入後、建物内部についてはほぼフルリフォームを、また、平成24～25年頃に1階北西端付近の増築を行ったとのことである。 ・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。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。														

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	25,600	1.00	95.98	1.00	2,457,000
2	25,600	1.00	197.07	1.00	5,045,000
3	25,600	1.00	52.15	1.00	1,335,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 公示地 日南－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/85 \div 25,600\text{円/㎡}$

◇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：ない 相乗積1.00

◇地 域 格 差：街路-11%、環境-5% 相乗積0.85

イ 個別格差：角地+3%、他者と共有の上水道引込管理設部分を含む-3%
 相乗積1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	190,000	294.01	0.00	0

ウ 現価率

- ・残価率5%の定額法 {ただし、経済的残存耐用年数0以降（経過45年以降）は1年経過毎に残価が1%ずつ減少するものとする} によりつつ、保守管理の状態が劣ることから、観察減価法を併用して、現価率0と査定した。

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	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	2,457,000	0.30	法定地上権	1.00	737,000
2	5,045,000	0.30	法定地上権	1.00	1,514,000
3	1,335,000	0.30	法定地上権	1.00	401,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	2,457,000	-737,000		0.50	0.60	516,000
2	5,045,000	-1,514,000		0.50	0.60	1,059,000
3	1,335,000	-401,000		0.50	0.60	280,000
4	0	+2,652,000	1.00	0.50	0.60	796,000
一括価格(合計)						2,651,000

ウ 占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。

エ 市場性修正：以下の理由により、市場性が劣ると判断した。

- ①建物について、経済的耐用年数超過後、相応の期間が経過し老朽化が進んでいること。
- ②日南市水道課への聴取によれば、敷地内に目的外土地（地番：1514番1）上建物と共有の上水道引込埋設部分があり、その取扱い等について他者との協議が伴うため、煩わしさや手間等を要すること。また、当該埋設部分の位置・面積等により建物配置等土地利用に支障を生ずる可能性があること。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

公示地価格（日南－3）

所 在：日南市吾田東1丁目1523番1

価 格：21,800円/㎡

位 置：JR日南線「日南」駅約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側幅員約4m舗装道路に接面

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度 公課証明による）

物件1 1,763,056円

物件2 3,619,978円

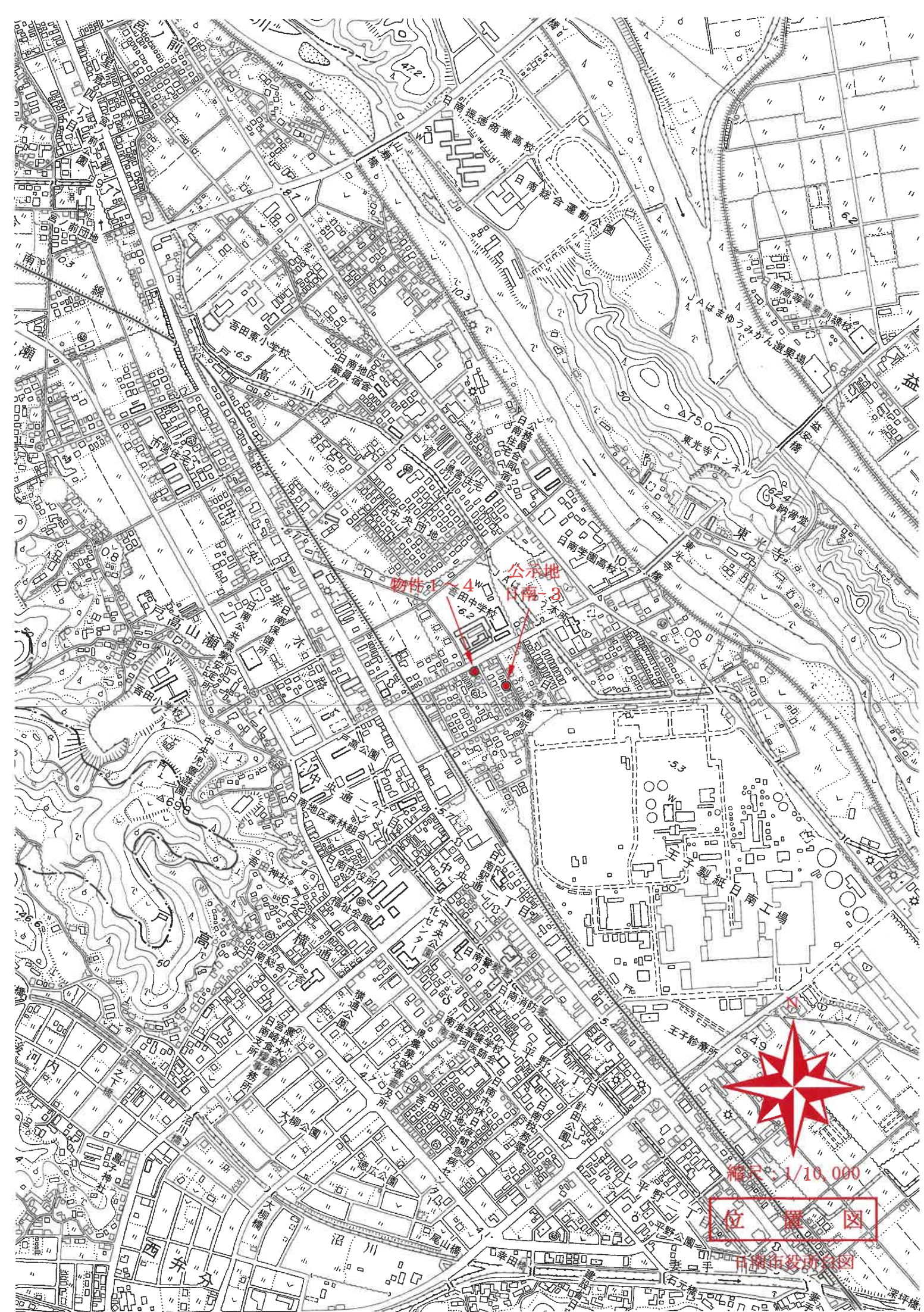
物件3 957,943円

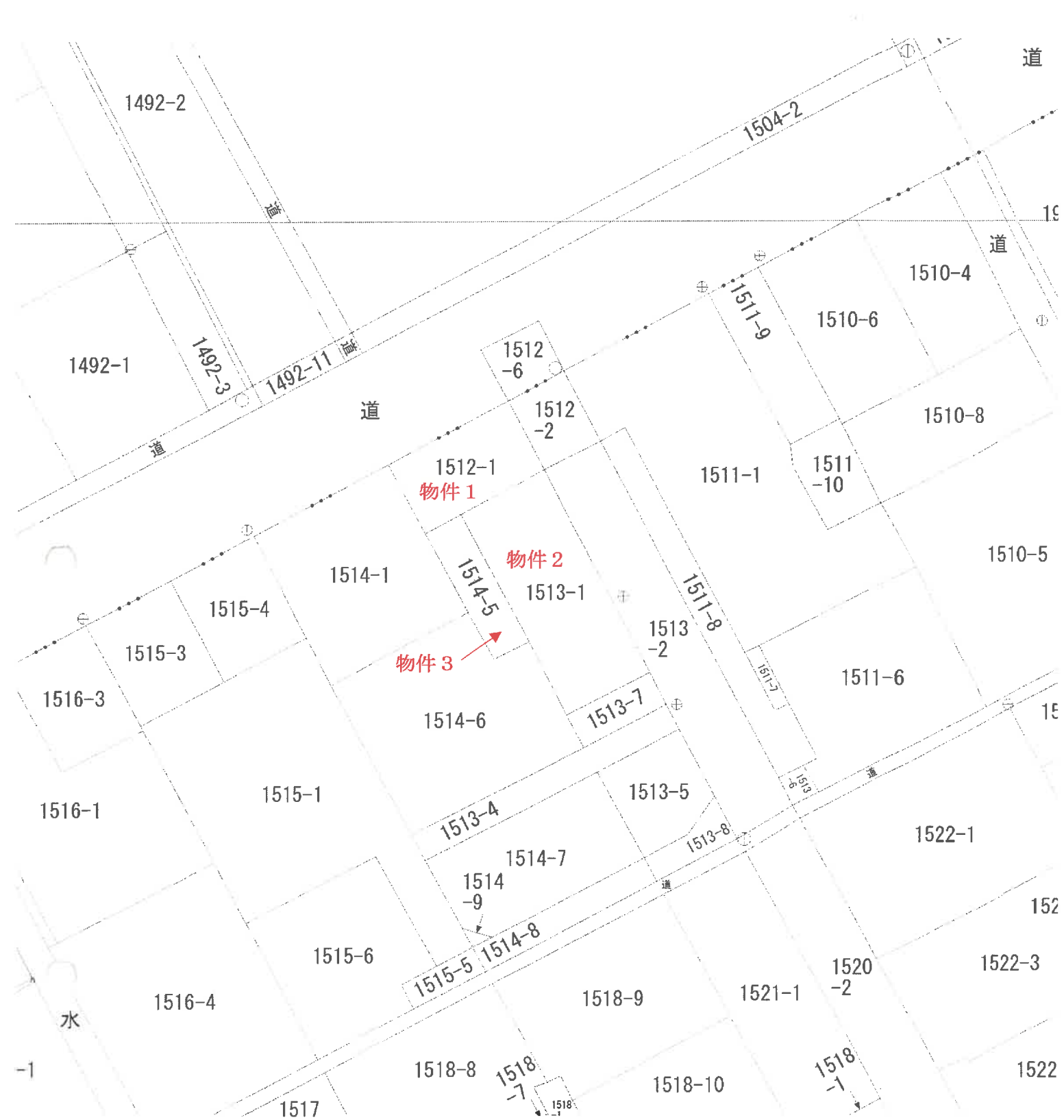
物件4 6,536,630円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法第14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写（縮小）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上





縮尺：1/500

法第14条地図写

宮崎地方法務局 日南支局

平成44年12月12日登記

家屋番号

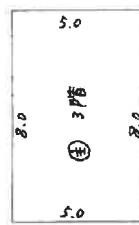
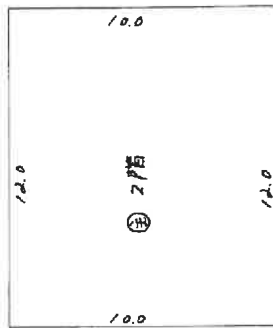
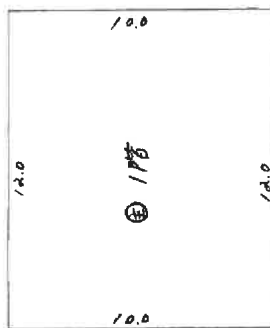
1513番1

建物の所在

宮崎県宮崎市高千穂町
日南市吾田東一丁目

1513番地1

各階平面図



床面積

① 1階 12.0 x 10.0 = 120.00㎡

② 2階 12.0 x 10.0 = 120.00㎡

③ 3階 8.0 x 5.0 = 40.00㎡

縮尺

1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

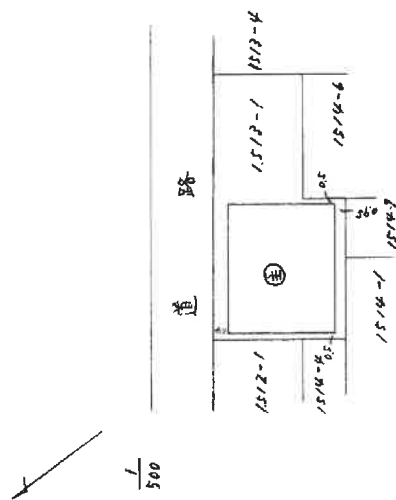
各階平面図及び建物図面

110362

昭和44年12月4日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

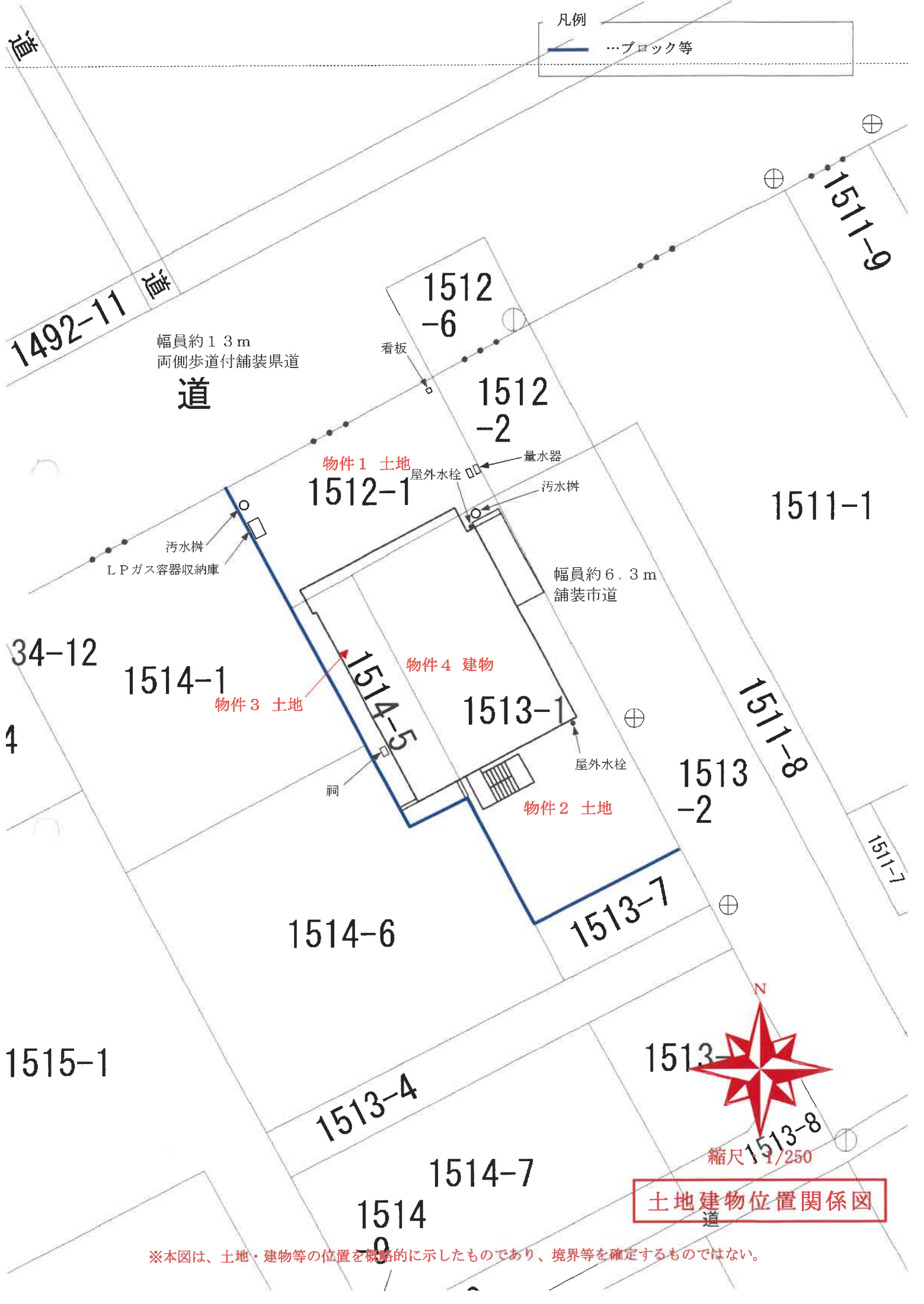
建物図面



建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 日南支局

(原図をA4に縮小)



凡例

...ブロック等

幅員約 1.3 m
両側歩道付舗装県道

道

看板

1512-6

1512-2

物件 1 土地
1512-1

屋外水栓

量水器

汚水樹

汚水樹

LPガス容器収納庫

幅員約 6.3 m
舗装市道

1511-1

34-12

1514-1

物件 3 土地

物件 4 建物

1513-1

屋外水栓

物件 2 土地

1513-2

1511-8

1511-7

1514-6

1513-7

1515-1

1513-4

1514-7

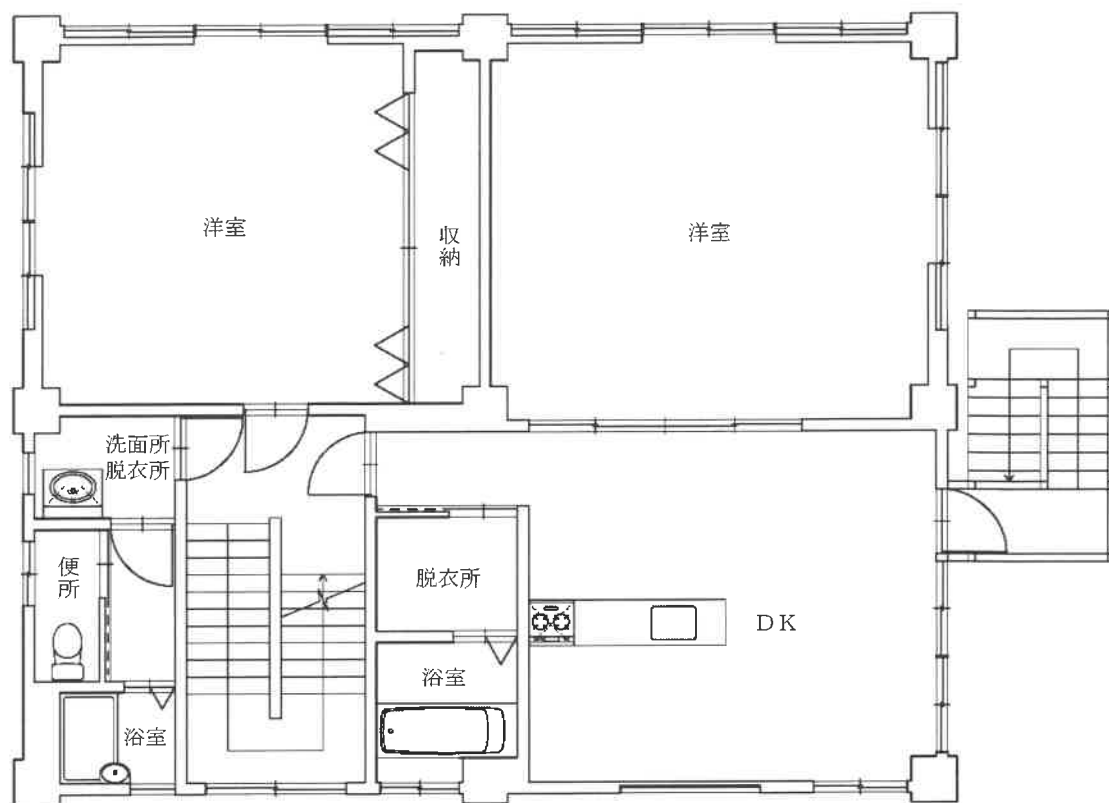
1514-9

1513-3

縮尺 1/250

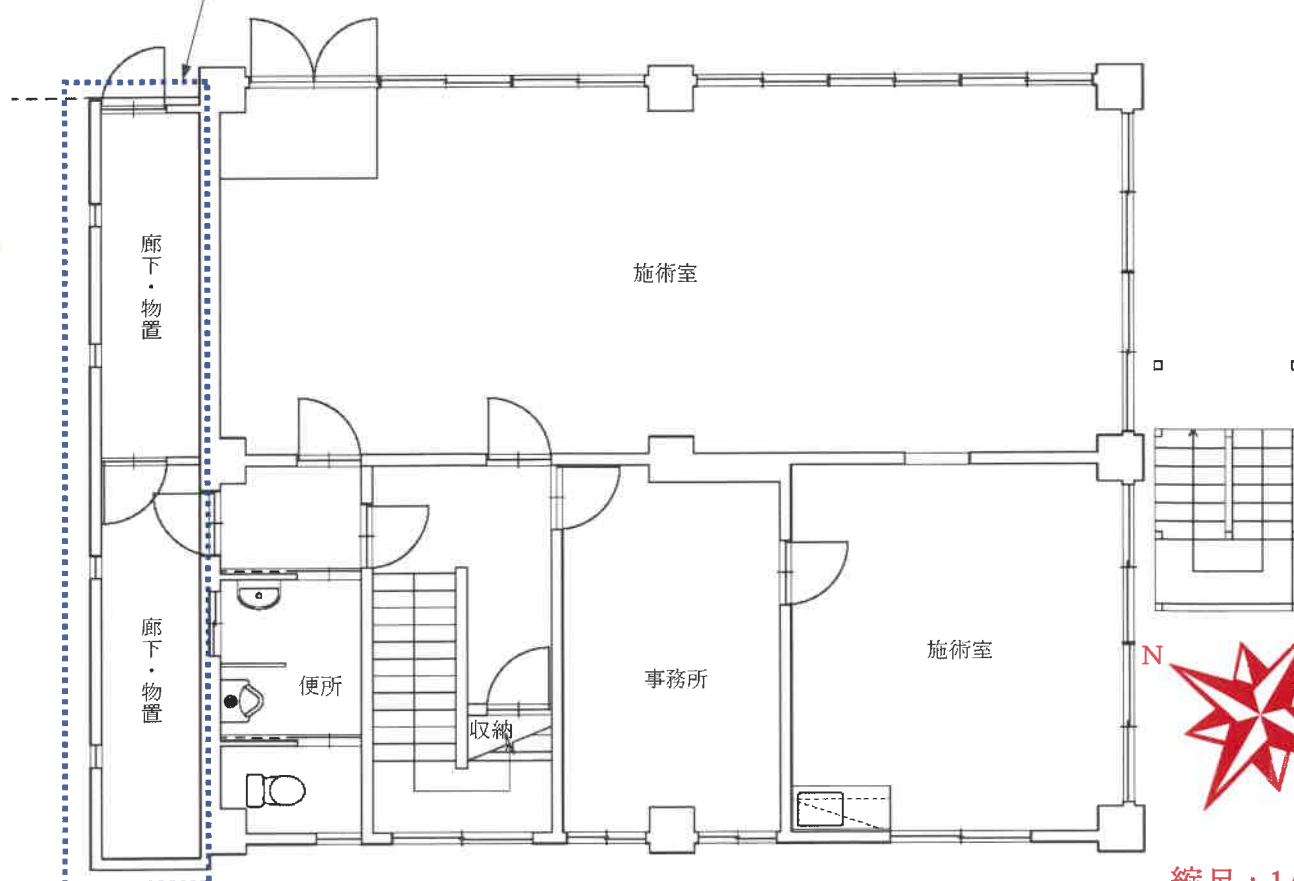
土地建物位置関係図

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。



2階

未登記な増築部分

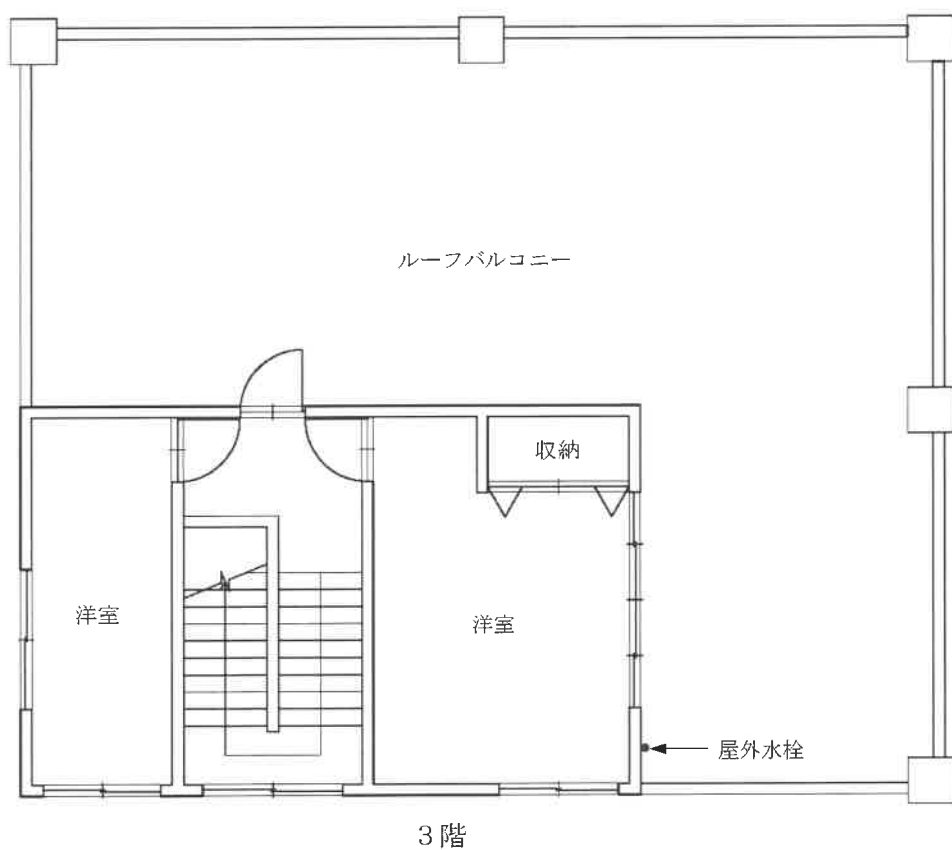


1階

物件 4
建物

縮尺 : 1/100

間 取 図



物件4
建物



縮尺：1/100

間 取 図



北方より撮影



南東方より撮影



祠を撮影