

令和7年（ヌ）第9号  
（物件1～2）

## 注 意 書

現況調査報告書及び評価書には物件1（土地）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件1（土地）は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

宮崎地方裁判所民事部

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

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 8年 3月26日から 令和 8年 4月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 4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 8年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

2 所 在 延岡市桜小路349番地20  
家屋 番号 349番20  
種 類 店舗・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 38.47平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

---

---

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番349番20）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

本件債務者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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、BIT（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

2 所 在 延岡市桜小路349番地20  
家屋 番号 349番20  
種 類 店舗・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 38.47平方メートル



令和7年(ヌ)第9号

令和7年3月3日受理

令和7年4月2日提出

# 現況調査報告書

宮崎地方裁判所  
執行官 長 友善彦 (印)

(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  | 延岡市桜小路        |
|   | 地 番  | 349番20        |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 177.05平方メートル  |
| 2 | 所 在  | 延岡市桜小路349番地20 |
|   | 家屋番号 | 349番20        |
|   | 種 類  | 店舗・居宅         |
|   | 構 造  | 木造セメント瓦葺平家建   |
|   | 床面積  | 38.47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)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □現況(概略)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 上記の者が本件土地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	目的外土地349-43及び同349-42は、延岡市所有の宅地(現況:公衆用道路)である。
<b>建物</b>	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 □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:現況概測㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:現況概測㎡
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店舗・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 □ある { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 延岡市役所土木課道路維持係担当者</li> <li>■ 近隣者</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 目的土地物件1の北側が接する道路は、延岡市道です。</li> <li>1 目的建物物件2には、A(債務者)が一人で居住しています。</li> <li>2 Aは目的建物物件2内で、複数匹の猫を飼っているようです。</li> </ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 目的建物物件2は、経年の劣化及び汚損の状況が著しく、加えて次のような不具合がある。               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 屋根全体がビニールシートで覆われている(写真②)。</li> <li>② 強いペット臭がある。</li> <li>③ 天井の複数箇所に雨漏りによると思われる腐食、カビ及びシミがある(写真⑤, ⑦, ⑭)。 また、東側和室の天井には、雨漏り受けと思われるビニールシートがある(写真⑩)。</li> <li>④ 居室部分の床は全体的に軋みを感じられた。</li> </ol> </li> <li>2 目的土地物件1の境界は、西側の接道部分を除き、接道、ブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 西側の接道部分は、ブロック積み等は設置されておらず、目的土地物件1に植えられた樹木は道路に越境している可能性がある(写真②) また、目測によると、目的建物物件2の屋根の南端が隣接地(目的外土地349番21)に越境している可能性がある(写真⑮)。 さらに、目的建物物件2の北側の庇及び玄関前のコンクリート造りの階段(アプローチ)は、北側の市道にはみ出している(写真⑯)</li> <li>3 評価人による現地での検尺等の結果によれば、目的土地物件1の地積は概測110㎡とのことである。</li> <li>4 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 なお、A(債務者)には連絡が取れず聴取できなかったが、近隣者からの聴取結果及び目的物件の現況等から第三者が占有しているという徴表も伺えなかったので、A(債務者)の占有と判断した。</li> </ol>	

(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)

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R7.3.6 (木) 9:15 ~ 9:25 (10)	延岡/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.3.6 (木) 9:35 ~ 9:50 (15)	延岡市役所	建物図面徴求, 接面道路調査
<input checked="" type="checkbox"/> R7.3.6 (木) 10:00 ~ 10:30 (30)	物件所在地	現場所確認, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.3.12 (水) 11:20 ~ 11:35 (15)	物件所在地	占有調査, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.3.14 (金) 13:20 ~ 14:05 (45)	物件所在地	立地入調査 (評価人同行, B立会), 近隣者から聴取, 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		

(調査時間合計) 115 分

\* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

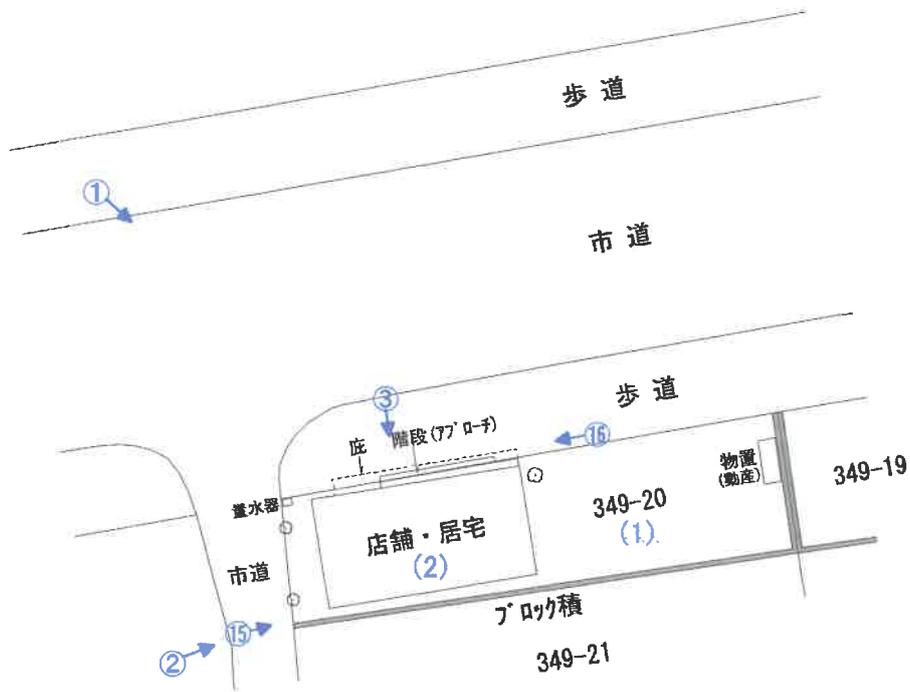
- a 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 解錠技術者 \_\_\_\_\_ に解錠させて立入調査した。
- b 令和7年3月14日 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者を同行した。
- c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- d 令和7年3月14日 立会人 B \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 立入調査した (不在, 無施錠)。
- e 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 管理会社 \_\_\_\_\_ に鍵を借り解錠して立入調査した。



# 土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→

4



※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

# 間取図

写真撮影位置・方向○→



写真①

目的建物物件 2



写真②

目的建物物件 2



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

※ 雨漏り受けと思われる  
ビニールシートの状況

ビニールシート



写真⑪



写真⑫

※ 浴室の状況



写真⑬



写真⑭

※ 天井の腐食及びカビの状況



目的建物物件 2

写真⑮



目的土地物件 1

目的外土地 3 4 9 番 2 1

目的建物物件 2

写真⑯



市道にはみ出している底

市道にはみ出しているコンクリート造りの階段 (アプローチ)



令和 7年 (ヌ) 第 9 号  
令和 7年 3月 14日 現地調査  
令和 7年 4月 3日 評価  
現況調査担当 長友 善彦 執行官

宮崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
菅 野 道 雅

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 6 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 9 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3 7 6, 0 0 0 円

- 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の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目積	延岡市桜小路 349番20 宅地 177.05㎡	地積：特記事項欄参照のこと
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	延岡市桜小路349番地20 349番20 店舗・居宅 木造セメント瓦葺平家建 38.47㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1	※地積について 現地で巻尺等を用いて検尺した結果、概測数量は約110㎡だったため、 評価に際しては概測数量を採用した。		
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（物件1）

位置・交通	J R日豊本線「延岡」駅の南西方・直線距離約1.6km 宮崎交通「桜小路」バス停の東方・道路距離約70m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は延岡市役所の南西方約520m(直線距離)、市中心部にある城山公園の南側を通る都市計画道路西階通線沿いに営業所や事務所、クリニック等が建ち並ぶ地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% — 景観形成重点地区(城山周辺地区) 立地適正化計画(都市機能誘導区域)
画地条件	間口:約20.3m、奥行:約5.5m 形状:ほぼ長方形 境界:西側市道沿いを除きブロック積や利用状況等で概ね確認できる。	
接面道路の状況	北側 幅員約16m 舗装市道西階通線 (車の通行量が多く現地で幅員を計測することができなかつたため、幅員は道路台帳を参考にした) 西側 幅員約3m 舗装市道桜小路1号線 (延岡市建築指導課によると、建築基準法第42条2項道路に該当するため、道路中心からのセットバックが必要になる)	
土地の利用状況等	物件2店舗・居宅の敷地として利用されているほか、敷地内には冷蔵庫やテレビ、木材などが数多く置かれている。物件2建物の西側に植えられた樹木は一部が市道に越境している可能性がある。それらの詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道:あり(延岡市上下水道局によると、西側市道に敷設された本管から引き込んでいる) 下水道:あり(延岡市上下水道局によると、西側市道に敷設された本管に接続している) 都市ガス:引込みなし(宮崎ガス延岡支店によると、西側市道に本管が敷設されている)	
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ(評価時点)によると、 津波ハザード:想定浸水深0.3m未満 洪水ハザード:想定浸水深5.0m~10.0m 高潮ハザード:想定浸水深0.5m~3.0m 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)によると、 土砂災害警戒区域等:特になし	
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係によると、「延岡城内遺跡」の範囲内にあるため、地面の掘削を伴う開発工事を行う場合には事前の発掘調査及び文書手続きが必要になるとのこと。	
土壌汚染の有無及びその状態	昭和47年から現在の店舗・居宅の敷地として利用されており、土壌汚染の可能性は低いと考えられる。	
特記事項	法務局に本土地の地積測量図が備え付けてあるものの、昭和47年に作製されたもので本土地は残地部分で測量されていないことから、その精度は低いと判断される。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	店舗・居宅
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47年4月14日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦（全体がビニールシートで覆われている） 外 装：亜鉛鋼板 内 装：プリント合板ほか 天 井：竿縁天井、ボードほか 床：タタミ、土間コンクリートほか 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	登記数量を採用した
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間取り：後添「間取図」参照のこと。
品 等	総 合：劣る 使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	維持管理の状態は相当劣り、老朽化が顕著である。 ・天井板には雨漏りによる腐食やカビ、シミ等がある。 ・居室部分の床板に軋みがある。 ・強いペット臭がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※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。 ※目視によると、屋根の南端が南側隣接地に越境している可能性がある。 ※北側の庇やコンクリート造りの階段（アプローチ）が北側市道にはみ出している。 ※延岡市建築指導課によると、本建物に関して建築確認の履歴が不明であることから、増改築等をする際には既存建物について建築基準法等に適合しているかの確認が必要になるとのこと。

## 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)

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	58,200	0.92	概測 110 ㎡	0.90	5,301,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 延岡-21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/90 \doteq 58,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：街路-5%、環境-5% 相乗積0.90

イ 個別格差：地積0.95、要セットバック0.97 相乗積0.92

ウ 地 積：巻尺等で検尺して判定した概測面積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

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
2	220,000	38.47	0.03	254,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

## 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	5,301,000	物件2の 敷地占有利益	0.10	1.00	530,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	5,301,000	－) 530,000	/	0.80	0.60	2,290,000
2	254,000	+) 530,000	1.00	0.80	0.60	376,000
一括価格 (合計)						2,666,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：相当老朽化した建物とその敷地で屋根や庇など建物等の一部が目的外土地にはみ出している可能性があること、敷地内に廃棄物が多数置かれていること等から需要者が限定されると判断した。

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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 標準画地価格の査定

地価公示価格 延岡-21

所 在：延岡市桜小路334番2外

価 格：52,300円/m<sup>2</sup>

位 置：JR延岡駅2.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東7m市道

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件1 6,771,808円

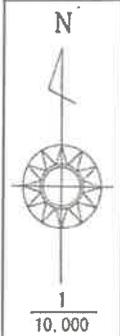
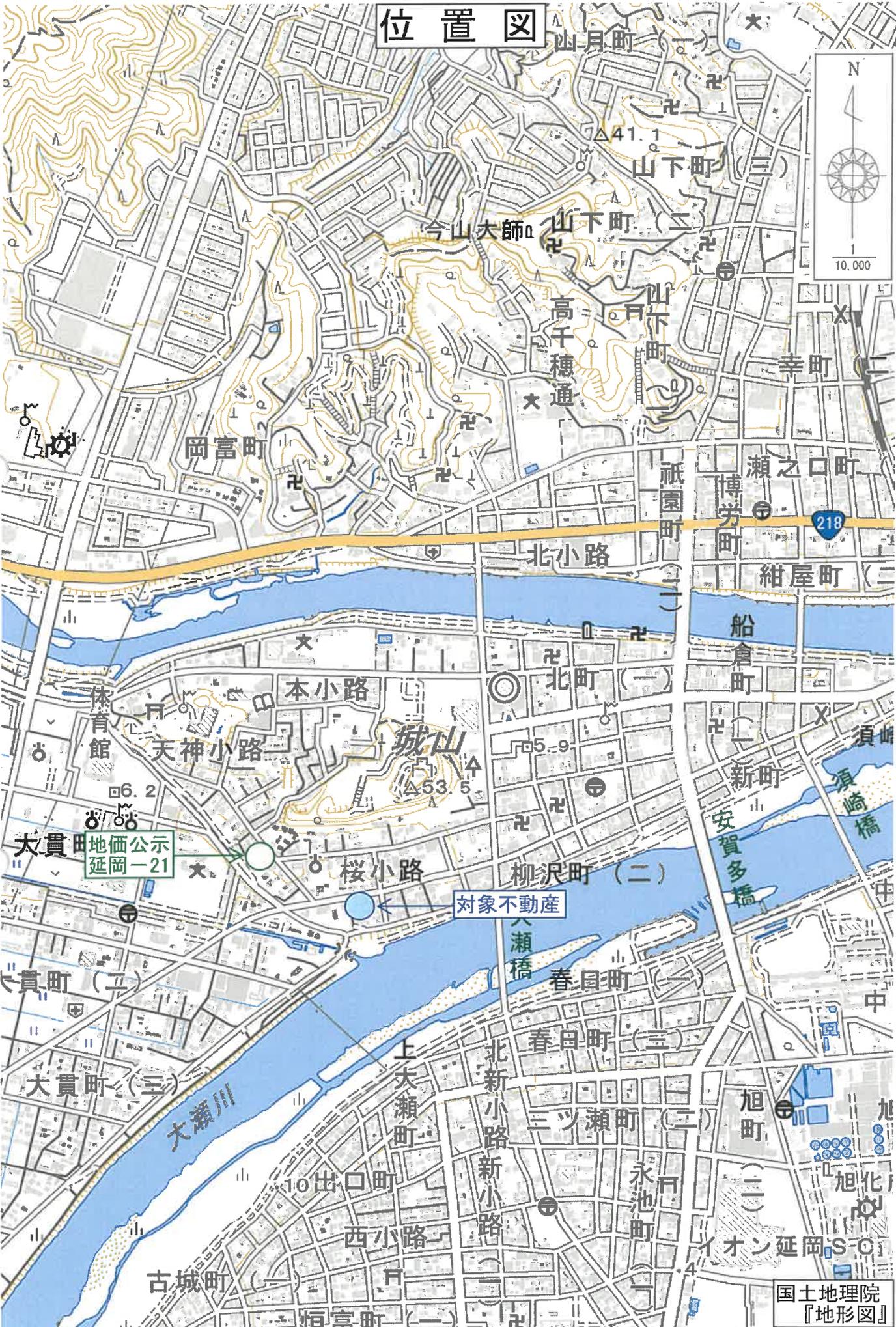
物件2 326,870円

## 第7 附属資料

1. 位置図
2. 公図
3. 建物図面
4. 土地建物位置関係図
5. 間取図
6. 写真

以 上

# 位置図



対象不動産

大貫田 地価公示 延岡-21

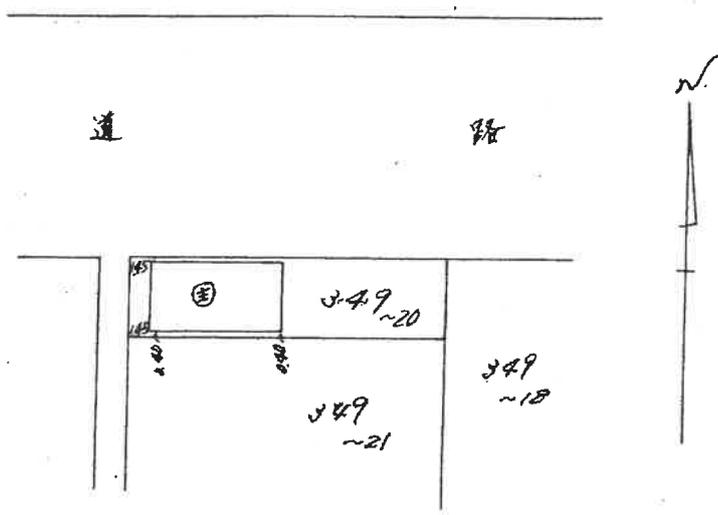


524328

平面図 面図

昭和	作製
47年	年
5月	月
8日	日

作製者



申請人

5' 110

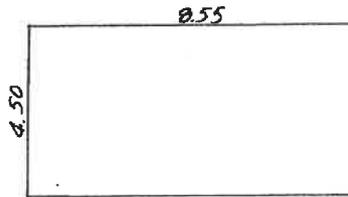
士会連合会用紙)

登記年月日：昭和47年5月16日

724359

家屋番号		349~20	建各階
建物の所在	延岡市榊小路	349 地20	

平<sup>〇</sup>47年5月16日登記



床面積

$$8.55^m \times 4.50^m = 38.4750$$

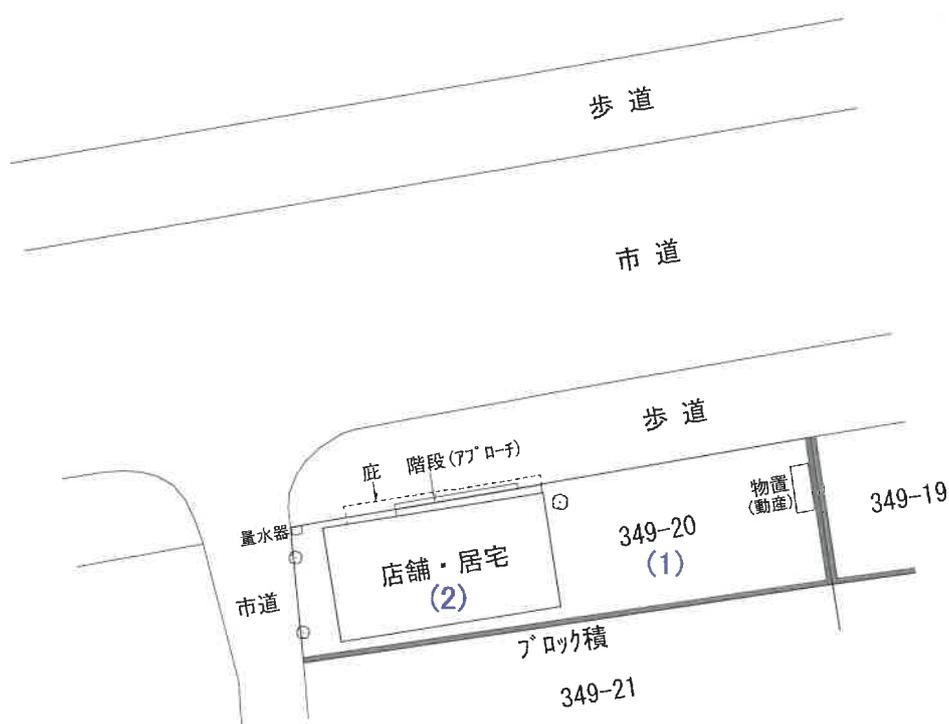
(日調連15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋)

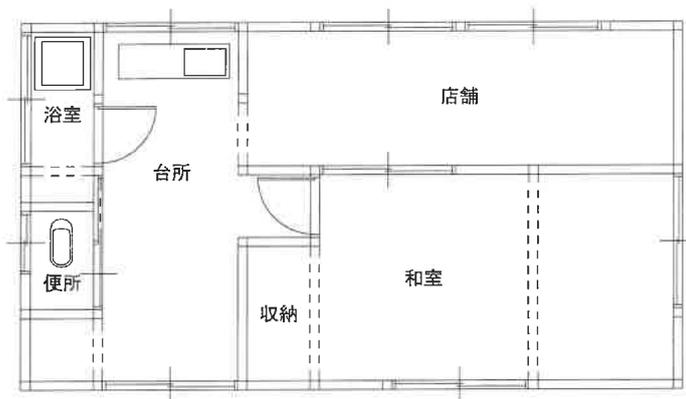
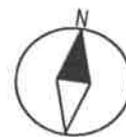
# 土地建物位置関係図

4



※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

# 間取図



物件2



(西方より)

物件1

物件2



(東方より)

物件1



BIT

令和 7 年 ( 又 ) 第 9 号  
令和 7 年 1 2 月 1 7 日 評 価

宮崎地方裁判所 御中

意 見 書  
( 物 件 2 )

評価人 不動産鑑定士  
菅 野 道 雅

## 第1 評価額

評 価 額	
物件 2	金 667,000円

- 1 上記の評価額は、物件2のみを個別売却する場合の価格である。
- 2 上記の評価額は、物件2建物のために法定地上権が成立することを前提とした場合の土地利用権等付価格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）

物件1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	58,500	0.92	概測 110 ㎡	0.90	5,328,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 延岡－21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/90 \approx 58,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：街路-5%、環境-5% 相乗積0.90

イ 個別格差：地積0.95、要セットバック0.97 相乗積0.92

ウ 地 積：巻尺等で検尺して判定した概測面積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

#### (2) 建物価格（物件2）

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
2	220,000	38.47	0.03	254,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	5,328,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.00	1,598,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

### ② 評価額

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
2	254,000	+) 1,598,000	/	0.60	0.60	667,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：相当者朽化した建物とその敷地のうち建物だけが対象であること等から需要者が相当限定されると判断した。

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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 標準画地価格の査定

地価公示価格 延岡ー21

所 在：延岡市桜小路334番2外

価 格：52,300円/㎡

位 置：JR延岡駅2.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：186㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東7m市道

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域

以 上