

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 9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 7月23日から 令和 8年 7月30日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8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 8年 8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 8年 7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 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4072番7
宅地
27.81平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4084番1
宅地
149.04平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4086番1
宅地
24.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4086番2
宅地
66.79平方メートル |
| 5 | 所
家屋
種 | 在
番号
類 | 延岡市野地町一丁目 4084番地1、4086番地
1、4086番地2
4084番1
居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 113.73平方メートル

(現況)

所 在 延岡市野地町一丁目 4084番地1、
4086番地1、4086番地2、4072番地7

物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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、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

- | | | | |
|---|--------|--------------|----------------|
| 1 | 所
在 | 延岡市野地町一丁目 | |
| | 地
番 | 4072番7 | |
| | 地
目 | 宅地 | |
| | 地
積 | 27.81平方メートル | |
| 2 | 所
在 | 延岡市野地町一丁目 | |
| | 地
番 | 4084番1 | |
| | 地
目 | 宅地 | |
| | 地
積 | 149.04平方メートル | |
| 3 | 所
在 | 延岡市野地町一丁目 | |
| | 地
番 | 4086番1 | |
| | 地
目 | 宅地 | |
| | 地
積 | 24.05平方メートル | |
| 4 | 所
在 | 延岡市野地町一丁目 | |
| | 地
番 | 4086番2 | |
| | 地
目 | 宅地 | |
| | 地
積 | 66.79平方メートル | |
| 5 | 所
在 | 延岡市野地町一丁目 | 4084番地1、4086番地 |
| | | | 1、4086番地2 |
| | 家屋 番号 | 4084番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 113.73平方メートル

(現況)

所 在 延岡市野地町一丁目 4084番地1、
4086番地1、4086番地2、4072番地7

令和8年(ケ)第15号
令和8年4月28日受理
令和8年6月3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 | 延岡市野地町一丁目
4072番7
宅地
27.81平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4084番1
宅地
149.04平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4086番1
宅地
24.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 延岡市野地町一丁目
4086番2
宅地
66.79平方メートル |
| 5 | 所

家屋番
種号
構類
造
床面積 | 在

号
類
造
積 | 延岡市野地町一丁目 4084番地1、4086番地
1、4086番地2
4084番1
居宅
木造セメント瓦葺平家建
113.73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、3、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1・2土地の北東側部分に建物基礎ブロック等が存在する(写真⑯)。 ・従物等としてカーポートが存在する(写真①)。 ・物件4土地の南側及び南東側は市道(土地建物位置関係図)に接する。
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所在: 延岡市野地町一丁目 4084番地1、4086番地1、4086番地2、4072番地7
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を家族とともに居住し居宅として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・電気温水器、簡易物置が存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■延岡市役所建設課担当者</p> <p>■A(債務者兼所有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4土地の南側及び南東側に接する道路は、市道野地14号線になります。 ・私は、本件物件に家族(7人)で居住しています。また、室内で猫2匹を飼っています。 ・物件5建物は、私が購入時にリフォームされておりました。南側の和室のほかは全てフローリングになっており、廊下部分の数箇所が壁で仕切られています。 ・上記建物の不具合等としては、内壁に穴が空いているほか、同壁に落書きがあります。猫による柱等のひっかき傷、クロスの剥がれ、地震等の影響でクロス部分の表面にヒビが入っています。また、リビングと玄関ホール間の壁に穴が空いたため、板を張り替え補修しています。その他、建物基礎部分に亀裂が入っています。 ・雨漏りはなく、シロアリ防除施工をしています。 ・内壁の一部は煙草のヤニにより変色しています。 ・電気温水器を設置しています。 ・土地の境界につき、争い等はありません。
執行官の意見	
<p>1 物件1ないし4土地は一体となり、その全部は物件5建物の敷地となっている(土地建物位置関係図)。同土地部分は市道との高低差が約0ないし0.5メートルあり、南側の駐車場部分を除きほぼ平坦な画地である(写真①)。同駐車場は南東側市道方向に緩やかに傾斜しており、南西側の市道との間の一部は0.2メートル程度の段差がある(写真①)。</p> <p>2 境界については、側溝及びブロック積み等で区分され概ね確認できる。 なお、各物件土地間の筆界は不明確である。</p> <p>3 物件5建物につき、経年による相当の劣化等が認められる。基礎部分の亀裂(写真②)、外壁塗装のシミ・剥がれ、屋根瓦の劣化等が見られ、内観は、リビング等の内壁の剥がれ・ヒビ(内壁角継ぎ目に補強材あり)・落書き・破損(穴)・煙草臭(ヤニによる変色)、柱のキズ、玄関ホール床部分の変色、くれ縁床板の剥がれ、同縁天井部分の変色・床の軋み、障子の破れ及び風呂のカビ等を確認した。債務者陳述によるリビングと玄関ホールとの間の板の張り替えによると思われるクロスの変色箇所を確認した。 なお、上記建物の雨漏りやシロアリの被害は不明である。</p> <p>4 本件物件の占有関係は、Aの陳述、関係資料及び現場の状況等から、2枚目記載のとおり認めた。</p> <p>5 隣接道路につき、登記記録を調査し、物件4土地の南側及び南東側に接する目的外土地(4087番1、4086番5)の地目は、いずれも「宅地」、所有者は「建設省(現国土交通省)」であることを確認した。</p>	

(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8年5月1日 10:00-10:10(10)	宮崎地方法務局延岡支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □
令和8年5月1日 10:40-11:00(20)	延岡市役所	■建物間取図・公課証明書取得 ■接面道路調査
令和8年5月7日 9:20-10:00(40)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■Aの妻から聴取 □
令和8年5月14日 14:00-15:30(90)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■A立会(同人から聴取) □

(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて執行した。
- 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
(4枚目)

公図写し

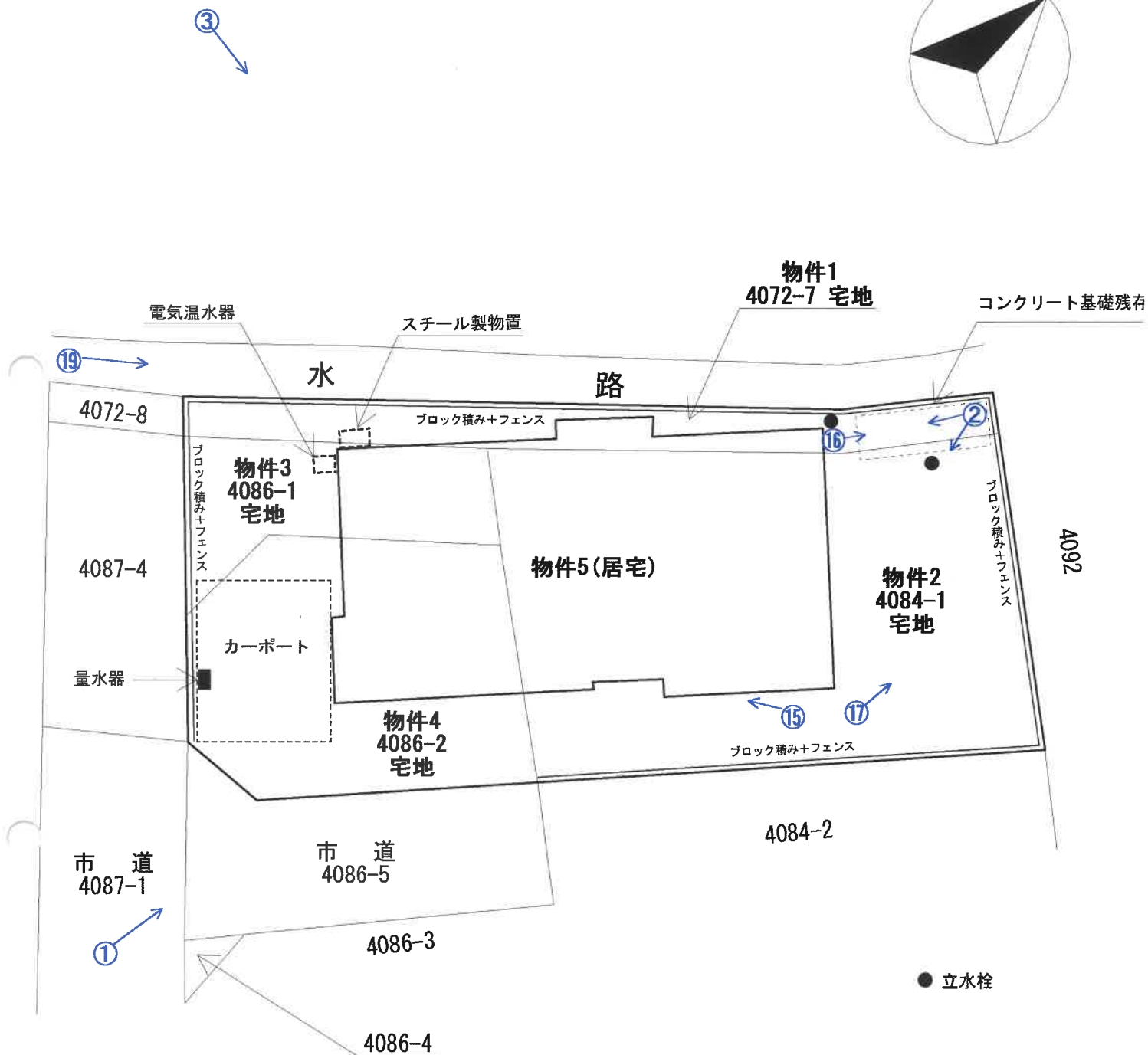
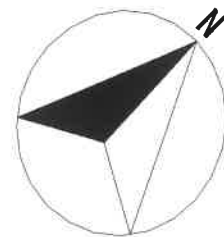
4086-4



請求部分	所在	延岡市野地町一丁目			地番	4084番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)				補記事項	

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

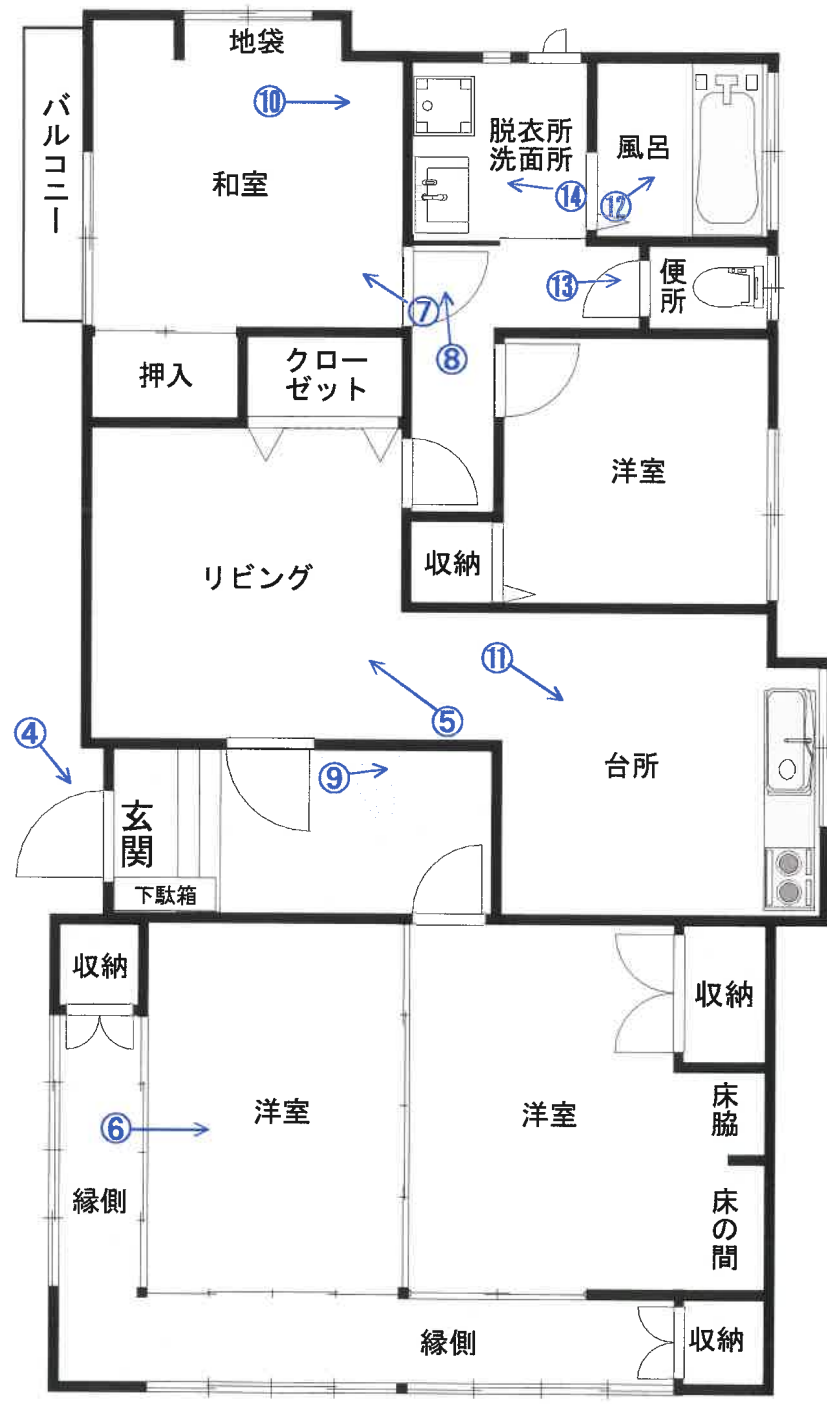


写真撮影位置・方向○→

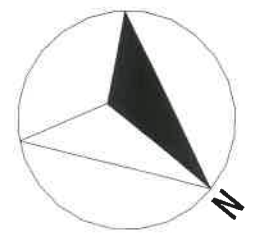
※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図

物件5 (居宅)



写真撮影位置・方向○→



写真①



南側

写真②



北東側

(8枚目)

写真③

物件 5 建物

北西側



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑨



写真⑧



戸襖の状況

玄関ホール床部分の状況

写真⑩

内壁（落書き）の状況



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



基礎部分のひび割れの状況

写真⑯

コンクリート基礎部分



写真⑰



写真⑱



写真⑲

北西側水路
の状況



副本

令和 8 年（ケ）第 15 号

令和 8 年 5 月 14 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 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

戸野 由紀子

第1 評価額

一 括 価 格		
		金 5,245,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	360,000 円
物件2 (土地)	金	1,929,000 円
物件3 (土地)	金	311,000 円
物件4 (土地)	金	865,000 円
物件5 (建物)	金	1,780,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4・5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・3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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 記 録	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	延岡市野地町一丁目 4072番7 宅地 27.81㎡	登記記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	延岡市野地町一丁目 4084番1 宅地 149.04㎡	登記記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	延岡市野地町一丁目 4086番1 宅地 24.05㎡	登記記載のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	延岡市野地町一丁目 4086番2 宅地 66.79㎡	登記記載のとおり
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	延岡市野地町一丁目 4084番地1、4086番地1、 4086番地2 4084番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 113.73㎡	延岡市野地町一丁目 4084番地1、4086番地1、 4086番地2、4072番地7
特 記 事 項			
1・2 3・4	物件1・2・3・4土地は一体利用されており、境界杭等は確認できなかったため、夫々の筆界は不明確である。		
1・2	土地の北東側部分に建物基礎ブロック及び庭石等が存する。建物基礎ブロックについて、閉鎖登記簿等で該当する建物の記録は確認できず、詳細は不明である。		
4	南側及び南東側で接する市道（野地14号線）は建築基準法第42条1項1号の判定を受けた道路であるが、延岡市役所建築指導課での聴取によると、令和8年5月の道路種別判定時点において、4mに2cm～3cm足りない箇所があり（評価人による巻尺測定結果も同様）、構築物の再築や建物の建て替え等を行う際にセットバックを要する。		
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 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2・3・4	
位置・交通	J R日豊本線「延岡」駅の南西方・約4,000m（道路距離）	
	宮崎交通バス「西階中学校前」停留所の北東方・約270m（道路距離）	
付近の状況	延岡市役所の南西方約2.2km（直線距離）に位置する戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域である。地域に特段の変動要因は認められず、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	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし（法第22条指定区域）
	その他の規制	立地適正化計画（居住誘導区域内） 延岡市景観計画区域 宅地造成等工事規制区域
面地条件	規模	267.69㎡（4筆計：登記地積）
	間口	約10.5m
	奥行	約11m
	形状	ほぼ長方形
	その他	特になし
接面道路の状況	南側及び南東側	幅員約4m舗装市道（野地14号線）に接面する。南東側は概ね等高に接面するが、南側の駐車場部分は南東側市道に向かって緩やかに傾斜しており、約0m～約0.5m高い。 （特記事項参照）
土地の利用状況等	物件5建物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）	
境界等	国土調査等の地積調査は行われていない地域である。 現地において、市道との境界は側溝や利用状況から、隣接地との境界はコンクリートブロック積等から概ね確認できる。	

1-2 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2・3・4				
供給処理施設		前面道路への敷設	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	なし	なし		
災害等の危険性	津波ハザード	特になし			
	洪水ハザード	想定浸水深0.5m～3.0m、北側及び西側の一部3.0m～5.0m		国土交通省重ねるハザードマップ（評価時点）	
	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係での聴取によると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在していない。				
土壌汚染の有無及びその状態	住宅地図等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。				
特記事項	<p>・土地の北東側部分に建物基礎ブロック及び庭石等が存する。建物基礎ブロックについて、閉鎖登記簿等で該当する建物の記録は確認できず、詳細は不明である。</p> <p>・南側及び南東側で接する市道（野地14号線）は建築基準法第42条1項1号の判定を受けた道路であるが、延岡市役所建築指導課での聴取によると、令和8年5月の道路種別判定時点において、4mに2cm～3cm足りない箇所があり（評価人による巻尺測定結果も同様）、構築物の再築や建物の建て替え等を行う際にセットバックを要する。</p>				

2 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件5	
区 分	主たる建物	
建築時期等及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和56年12月20日 新築（登記記載）
	増改築等の有無	特になし
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、プリント合板等
	天 井	クロス、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水衛生設備等
	そ の 他	オール電化（電気温水器、IH）
床面積（現況）	113.73㎡（登記記載のとおり）	
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	普通
	使用資材	普通
	施 工	普通
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	
特 記 事 項	<p>・新築後約44年が経過した建物である。外観上はシミ・剥がれ、屋根瓦の劣化等が見られるほか、基礎部分に亀裂が見られた。内部においては、過去にキッチン・洗面・トイレの取り換え、床の張替え、クロスの貼り替え等リフォームがなされているが、内壁の破損（穴）、クロス剥がれ・ひび割れ（リビング等の角繋ぎ目に補強材）、煙草臭、煙草のヤニによる変色、落書き等が複数個所見られたほか、障子の破れ、床・天井の変色、縁側床の軋み等が認められた。</p> <p>・債務者兼所有者によると、リビングと玄関ホール間の壁に穴が空き、板を張り替えて補修したとのことで、当該部分はクロスの色がやや異なっていた。</p> <p>・室内で猫2匹を飼育しており、柱等に傷が見られた。</p> <p>・雨漏り跡、シロアリ等の被害については目視では確認されなかったが、詳細は不明である。</p> <p>・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。</p>	

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・2・3・4）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	33,900	1.01	27.81	100/100	1.00	952,000
2	33,900	1.01	149.04	100/100	1.00	5,103,000
3	33,900	1.01	24.05	100/100	1.00	823,000
4	33,900	1.01	66.79	100/100	1.00	2,287,000

【内訳】

ア	規準とする 公示地等	公示地 延岡-11 (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	公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
		33,500円/㎡	$\times \frac{100.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{99}$	33,900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					
	標準化補正	補正なし					
	地域格差	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	格差率
		1.00	$\times 1.01$	$\times 0.98$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	0.99
イ	個別格差	方位 +2%、要セットバック -1%					格差率 1.01
ウ	地積	登記数量による					
エ	持分	登記記載のとおり					
オ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度等を考慮して査定					格差率 1.00

② 建物価格（物件5）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、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	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
			耐用年数法 ウ	観察減価法 エ	
5	160,000	113.73	0.05	0.60	546,000

【内訳】

ア	再 調 達 原 価				
	再調達原価は、リフォーム等による経済価値も考慮して査定				
イ	現 況 延 床 面 積				
	登記数量による				
ウ	耐 用 年 数 法 (定 額 法)				
	(a)残価率	(b)経済的 残存耐用年数	(c)経過年数	(d)現価率	
	5%	0年	44年	0.05	(a)残価率+(1-(a)残価率)×((b)経済的残存耐用年数÷((c)経過年数+(b)経済的残存耐用年数))
	(b) 経済的耐用年数を超過：経過年数や保守管理の状態等を総合的に勘案し査定				
エ	観 察 減 価 法				
	観 察 減 価	△40%	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し査定		

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、以下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		効力の 及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		率	イ 利用権		
1	952,000	0.30	(物件5) 法定地上権	1.00	286,000
2	5,103,000	0.30	(物件5) 法定地上権	1.00	1,531,000
3	823,000	0.30	(物件5) 法定地上権	1.00	247,000
4	2,287,000	0.30	(物件5) 法定地上権	1.00	686,000
(合計)					2,750,000

ウ 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	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	952,000	- 286,000	1.00	0.90	0.60	360,000
2	5,103,000	- 1,531,000	1.00	0.90	0.60	1,929,000
3	823,000	- 247,000	1.00	0.90	0.60	311,000
4	2,287,000	- 686,000	1.00	0.90	0.60	865,000
5	546,000	+ 2,750,000	1.00	0.90	0.60	1,780,000
一 括 価 格 (合 計)						5,245,000

ウ 占有減価修正 必要なし

エ 市場性修正率 経済的耐用年数を超過した建物とその敷地で保守管理の状態が劣ること等から需要者がやや限定されると判断した。

オ 競売市場修正率 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

地価公示地	: 延岡-11
所在	: 延岡市大貫町6丁目1953番3
価格	: 33,500 円/㎡
位置	: J R日豊本線「延岡」駅 約3.9km
価格時点	: 令和8年1月1日
地積	: 173㎡
供給処理施設	: 水道・下水
接面街路	: 北4m市道
用途指定等	: 第二種中高層住居専用地域 (建蔽率60%・容積率200%)
地域の概要	: 一般住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度固定資産公課証明書による)

物件1 (土地)	: 660,904 円
物件2 (土地)	: 3,541,935 円
物件3 (土地)	: 571,548 円
物件4 (土地)	: 1,587,264 円
物件5 (建物)	: 1,631,278 円

第7 附属資料

位置図

公図写

土地所在図・地積測量図写

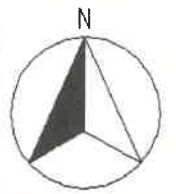
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

位置図



物件1~5



公示地
延岡-11



延岡市

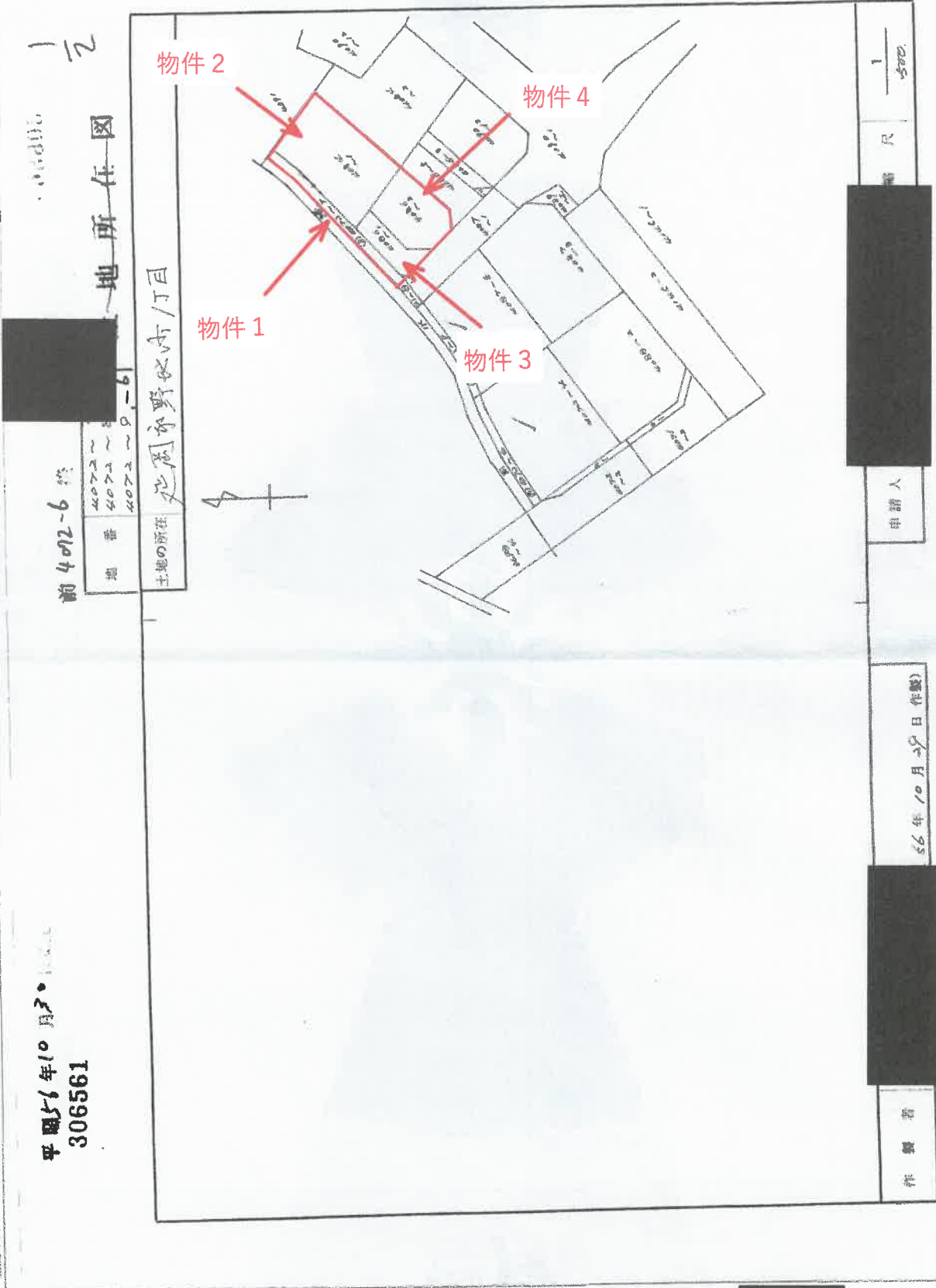
地理院地図
縮尺：1/25,000

土地所在図写

登記年月日：昭和56年10月30日

平成56年10月30日
306561

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(宮崎地方方法務局延岡支局管轄)
令和8年3月11日 東京法務局



地図整理番号：M98563 (1/2)

A3をA4に縮小
宮崎地方法務局 延岡支局

地積測量図写

物件 1

登記年月日：昭和56年10月30日

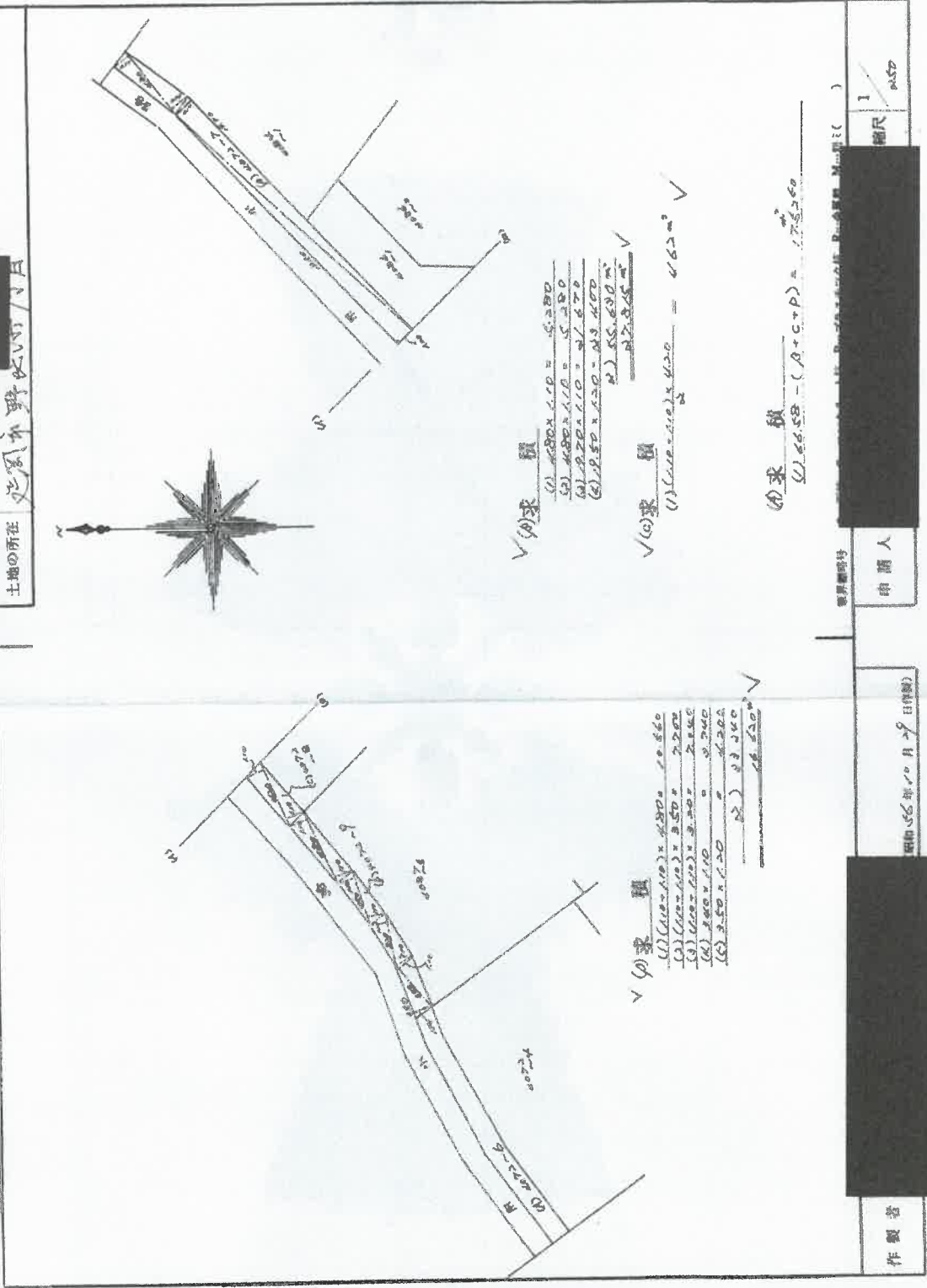
昭和56年 月 日

地積測量図

前

地番

土地の所在 延岡市野々原町



これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (宮崎地方公務局延岡支局署印)

令和8年3月11日 東京法務局

登記官

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

昭和56年10月30日

地図整理番号：M98563 (2/2)

A3をA4に縮小
 宮崎地方公務局 延岡支局

地積測量図写

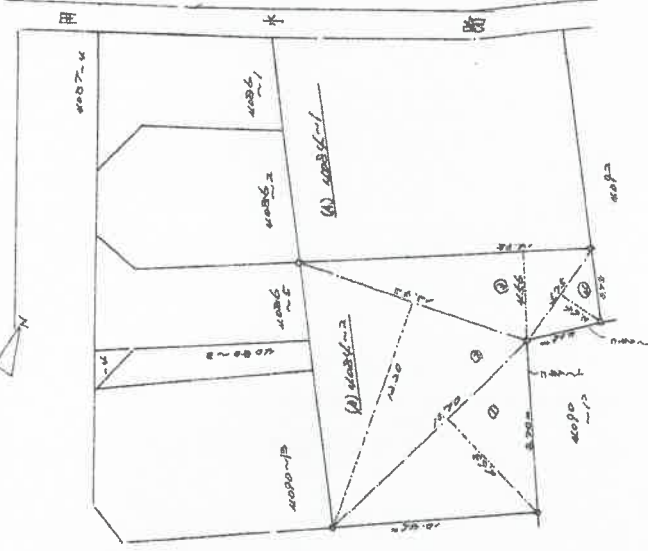
物件 2

新地積測量図

前400平後
地番 4084-2

土地の所在 延岡市野辺4丁目

昭和56年8月17日
306563



⑤ 求積

- (1) $18.75 \times 1.68 = 31.49$
- (2) $12.00 \times 1.20 = 14.40$
- (3) $16.85 \times 1.56 = 26.27$
- (4) $4.25 \times 2.65 = 11.26$

④ 求積

- (1) $11.00 \times 1.20 = 13.20$

④ 地積 49.04
⑤ 地積 62.27

審判調停号

申請人

昭和56年8月7日(作製)

作製者

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。
(宮崎地方方法務局 延岡支局 書記)

令和8年3月11日 東京法務局

登記官

地図整理番号: M8565

地積測量図写

物件 3

17

登記年月日：昭和56年2月17日

306564

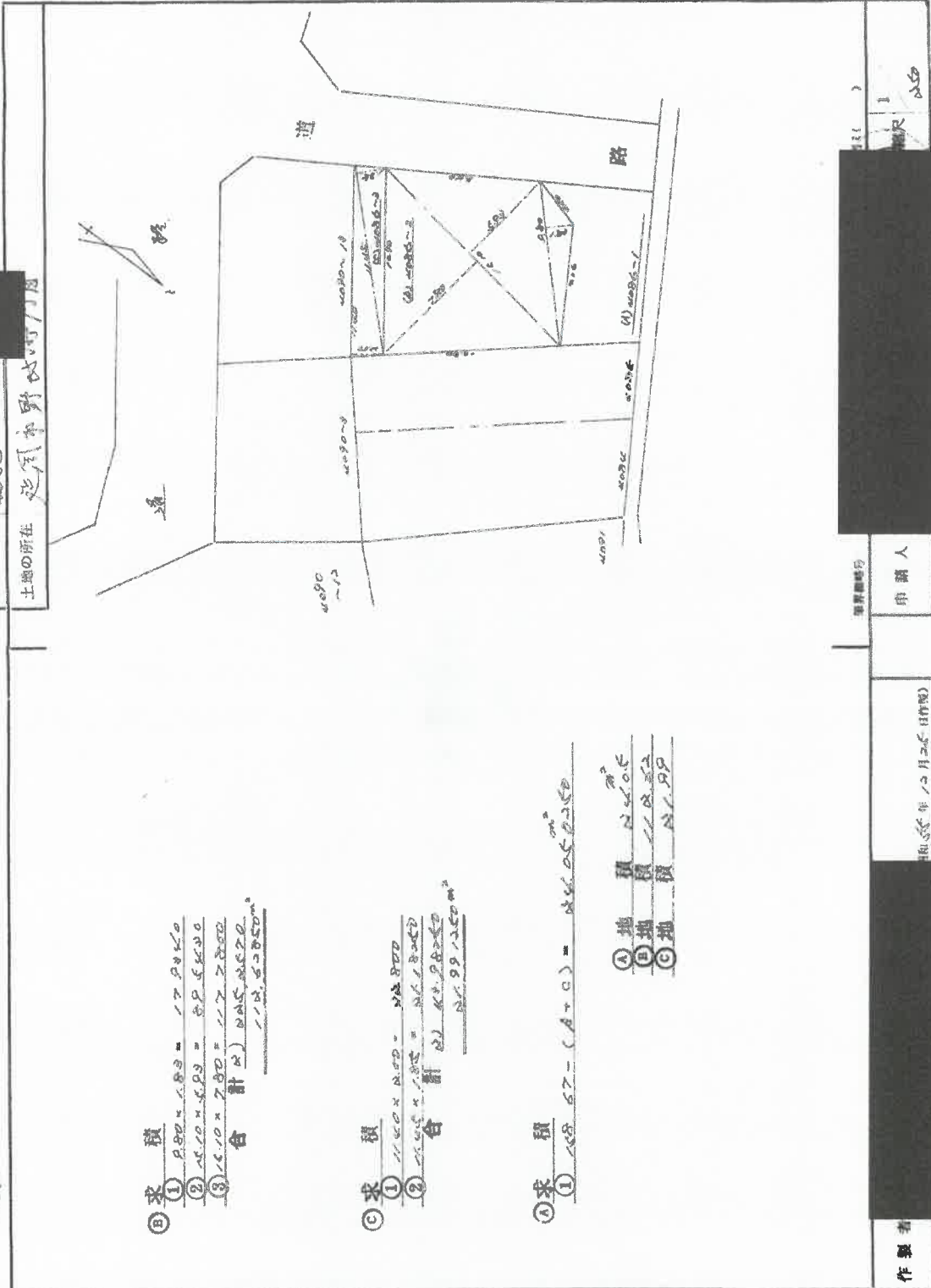
昭和56年2月17日

前 4086 後
地 番 4086~2 ~1
土地の所在 延岡市野成町1丁目

⑤ 求 積
① $2.50 \times 1.83 = 4.5750$
② $4.10 \times 4.99 = 20.4590$
③ $1.10 \times 7.80 = 8.5800$
合 計 ⑤) 33.6140
 112.5050

⑥ 求 積
① $1.10 \times 11.00 = 12.1000$
② $1.10 \times 1.85 = 2.0350$
合 計 ⑥) 14.1350
 126.6400

⑦ 求 積
① $1.10 \times 67 = 73.7000$
⑦ 地 積 242.05
⑧ 地 積 112.50
⑨ 地 積 126.64



本図面に記載されている内容を証明した書面である。
宮崎地方方法務局延岡支局登録

昭和56年3月11日 東京法務局

登記官

作製者

昭和56年12月25日(作成)

申請人

登記簿番号

地図管理番号：M36567

A3をA4に縮小
宮崎地方方法務局 延岡支局

地積測量図写

物件 4

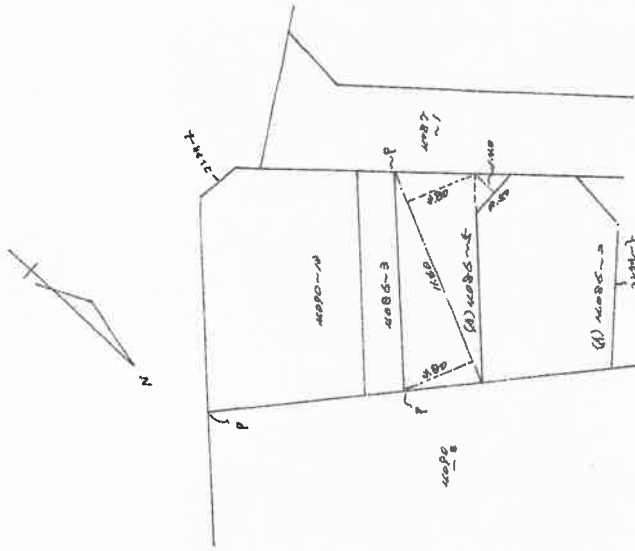
登記年月日：昭和56年7月6日

306566
平成56年7月6日登記

新地積測量図

地番 4086-2

土地の所在 延岡市野女町丁目



(A) 求積

$$\begin{aligned} & 0.800 \times 0.800 = 0.640 \text{ m}^2 \quad (1) \\ & 0.800 \times 0.800 = 0.640 \text{ m}^2 \quad (2) \\ & 0.800 \times 0.800 = 0.640 \text{ m}^2 \quad (3) \\ & \text{合計} = 1.920 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(A) 求積

$$0.800 \times 0.800 = 0.640 \text{ m}^2$$

縮尺 ()

縮尺 1/250

製図者

申請人

昭和56年6月23日(画)

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方法務局延岡支局管轄)

令和8年3月11日 更吉法務局

登記官

地図管理番号：M98569

A3をA4に縮小
宮崎地方法務局 延岡支局

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和56年12月23日

742523 各階平面図

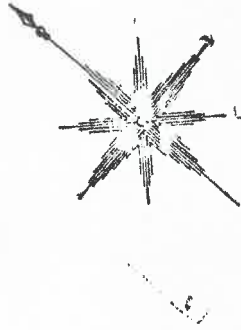
252547 建物図面

4084~/

家屋番号

建物の所在 延岡市野井町ノ丁目4084番地/4086番地2

平56年12月23日登記



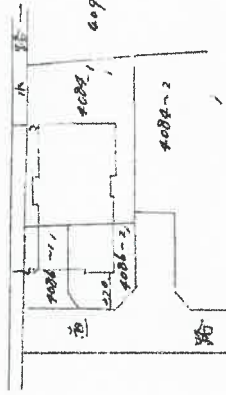
$$7.85 \times 5.00 = 39.25$$

$$2.85 \times 2.60 = 7.41$$

$$2.85 \times 0.60 = 1.71$$

計 11.3.70

床面積 113.70 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(宮崎地方務局延岡支局管轄)

令和8年3月11日

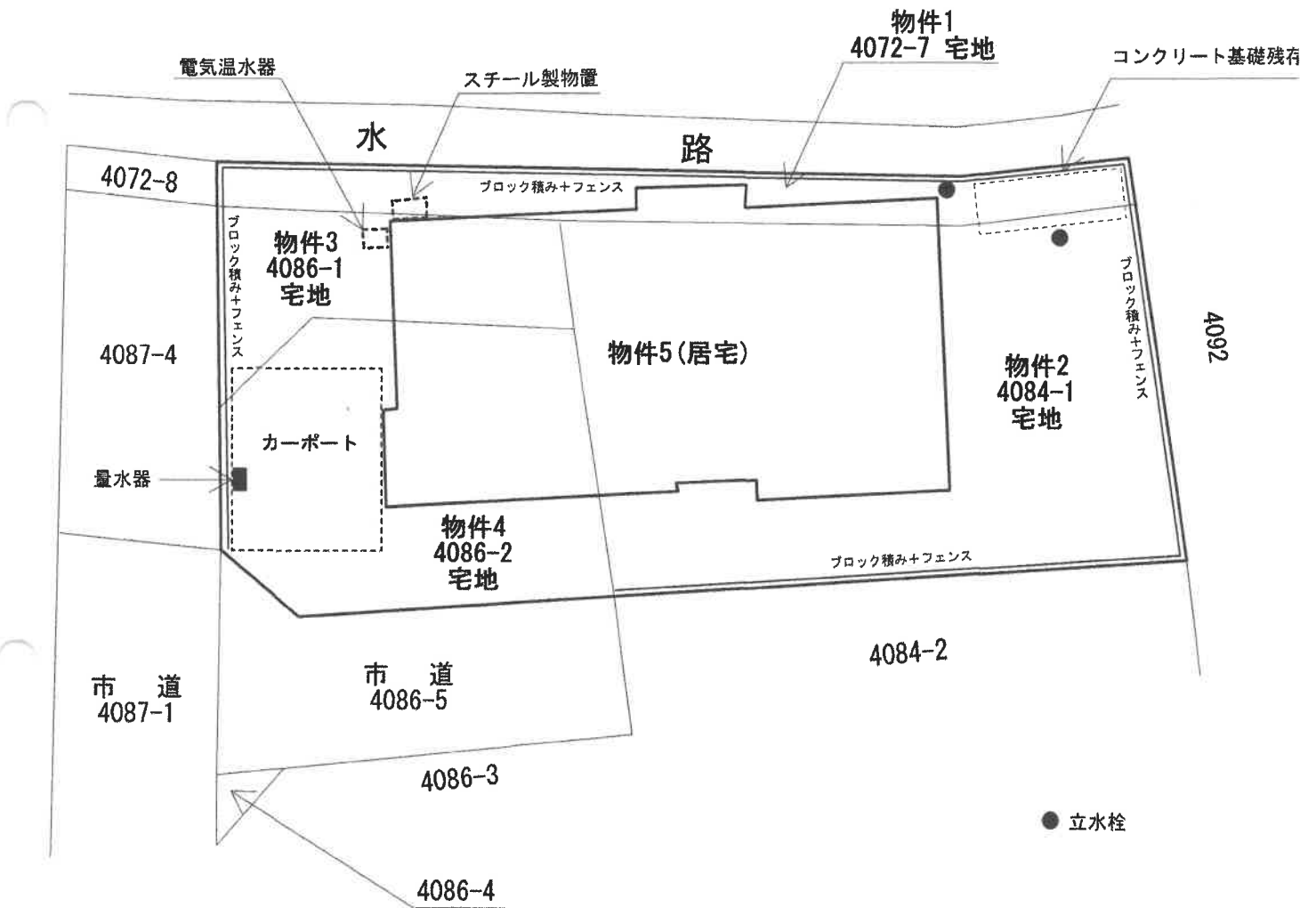
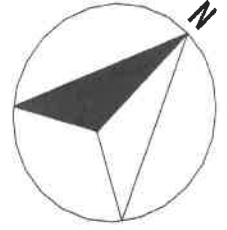
東京法務局

登記官

地図整理番号：M98570

A3をA4に縮小
宮崎地方務局 延岡支局

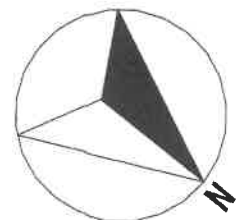
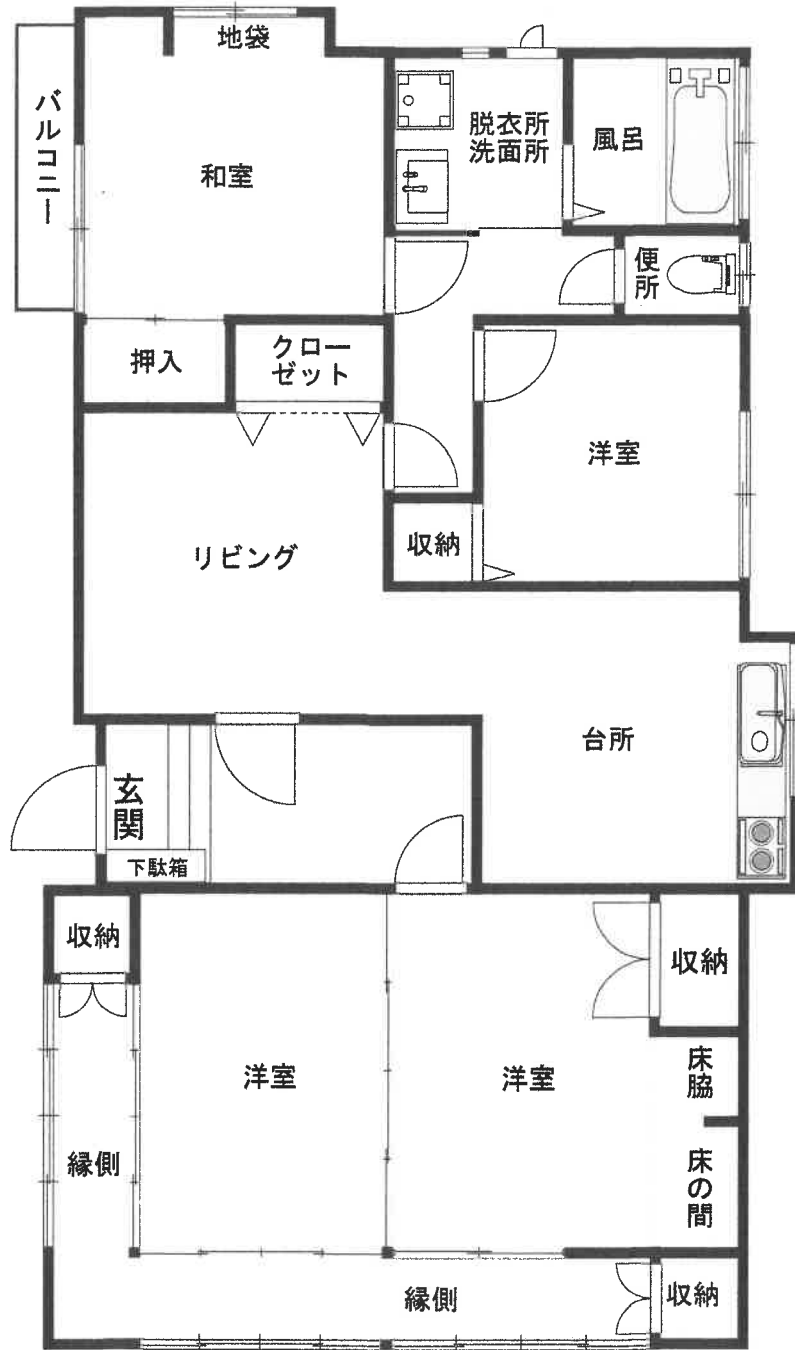
土地建物位置関係図



※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5 (居宅)



現況写真

写真①
南方より



写真②
南東方より

