

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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 10 月 22 日から 令和 8 年 10 月 29 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 5 日 午前 9 時 30 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 50 分 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 10 月 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 154, 000 1, 723, 200	一括	430, 800	77, 096	0
1	1, 035, 000				
2	1, 119, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 日南市大字益安字鉾免
 地 番 791 番 2
 地 目 宅地
 地 積 470.10 平方メートル

- 2 所 在 日南市大字益安字鉾免 791 番地 2
 家屋 番号 791 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 159.84 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 32.20 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 4 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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】

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】

売却対象外の土地（地番 7 9 1 番 1）を通行のため利用している。

《 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 日南市大字益安字鉾免
 地 番 791 番 2
 地 目 宅地
 地 積 470.10 平方メートル

- 2 所 在 日南市大字益安字鉾免 791 番地 2
 家屋 番号 791 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 159.84 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 32.20 平方メートル

令和8年(ヌ)第32号
令和8年7月9日受理
令和8年8月7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 日南市大字益安字鉾免
 地 番 791番2
 地 目 宅地
 地 積 470.10平方メートル

- 2 所 在 日南市大字益安字鉾免 791番地2
 家屋番号 791番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 159.84平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 32.20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
現 況 地 目	■宅地 (物件 1)
形 状	■公図 (法第 1 4 条第 1 項地図) のとおり □建物図面のとお ■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 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 は、目的外土地 (共有私道、地番：7 9 1 番 1 地目：公衆用 道路、所有者：債務者兼所有者会社外 6 名) を経由し法定外道路と思 料される道路に接し、同道路を經由して県道に接している。
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 2) □公簿上の記載と次の点が異なる (物件) □構 造： □床面積：
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 (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	
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

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■日南市役所 建設課担当者	物件1が南側で接する私道が接している東側からの道路は、市道認定されていない道路です。法定外道路と思われます。
■近隣住民	1 物件1、2には、6、7年前から誰も住んでいないと思います。 2 物件1、2は、昨年くらいに売りに出ていたと思います。
■A(債務者兼所有者代表者)	1 調査の当日は、誰も立ち会う者がいません。解錠して物件に立ち入ることは分かりました。 2 物件1、2を購入したときから、鍵はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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土地の境界は、現地では、境界標、ブロック積等により、概ね明確である。
- 3 物件2主建物は質感の高い木造家屋であるが、経年による劣化が認められ、長年空家状態であるためか、埃も多く、汚れた印象であった。
- 4 物件2建物につき、目視によれば、雨漏り跡やシロアリ被害は認められなかったが、詳細は不明である。ただし、正面の門扉（和風門）の左下の部分にシロアリ被害と思料される箇所が認められた。（写真⑳）
- 5 物件2主建物内の台所において、食器棚が倒れた状態であった。（写真⑨）
- 6 物件1上の門扉（和風門）の瓦部分が、隣接地（791番6の土地、791番10の土地、791番1の土地）に越境している可能性がある。（写真①③⑱）
- 7 物件1上の門扉（和風門）の土台部分にひび割れが認められる。（写真㉑）
- 8 物件2主建物の北側と西側の軒先乃至雨樋部分が、隣接地（北側は791番11の土地（水路）、西側は水路）に越境している可能性がある。（写真㉒㉓）
- 9 物件1の庭部分は全体的に雑草等が生い茂っており、目視で確認できなかったが、動産類が残置されている可能性がある。（写真⑮⑯）
- 10 物件1土地の西側のコンクリートブロック積が、西側水路にやや傾いていると思料する。（写真㉔）
- 11 物件1土地に接する前面道路は、本件の目的外土地（791番1）であり、債務者兼所有者会社を含む7名で共有の共有私道（地目：公衆用道路）である。そのため、通行するにあたり、関係者との協議を要する。（写真①③）
- 12 評価人の調査によると、共有私道に埋設された上水道管は、共有管（私設管）と考えられるため、使用や新たな引込み等においては、関係者との協議が必要とのことである。
- 13 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から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8年7月13日(月) 9:55-10:10(15)	宮崎地方法務局日南支部	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年7月13日(月) 10:40-11:00(20)	日南市役所税務課 建設課	建物間取図・公課証明書徴求 接道調査
令和8年7月13日(月) 11:30-12:00(30)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、近隣住民から聴取
令和8年7月17日(金) 15:50-15:55(5)	当庁	Aから聴取(電話)
令和8年7月22日(水) 9:30-11:00(90)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影

(特記事項)

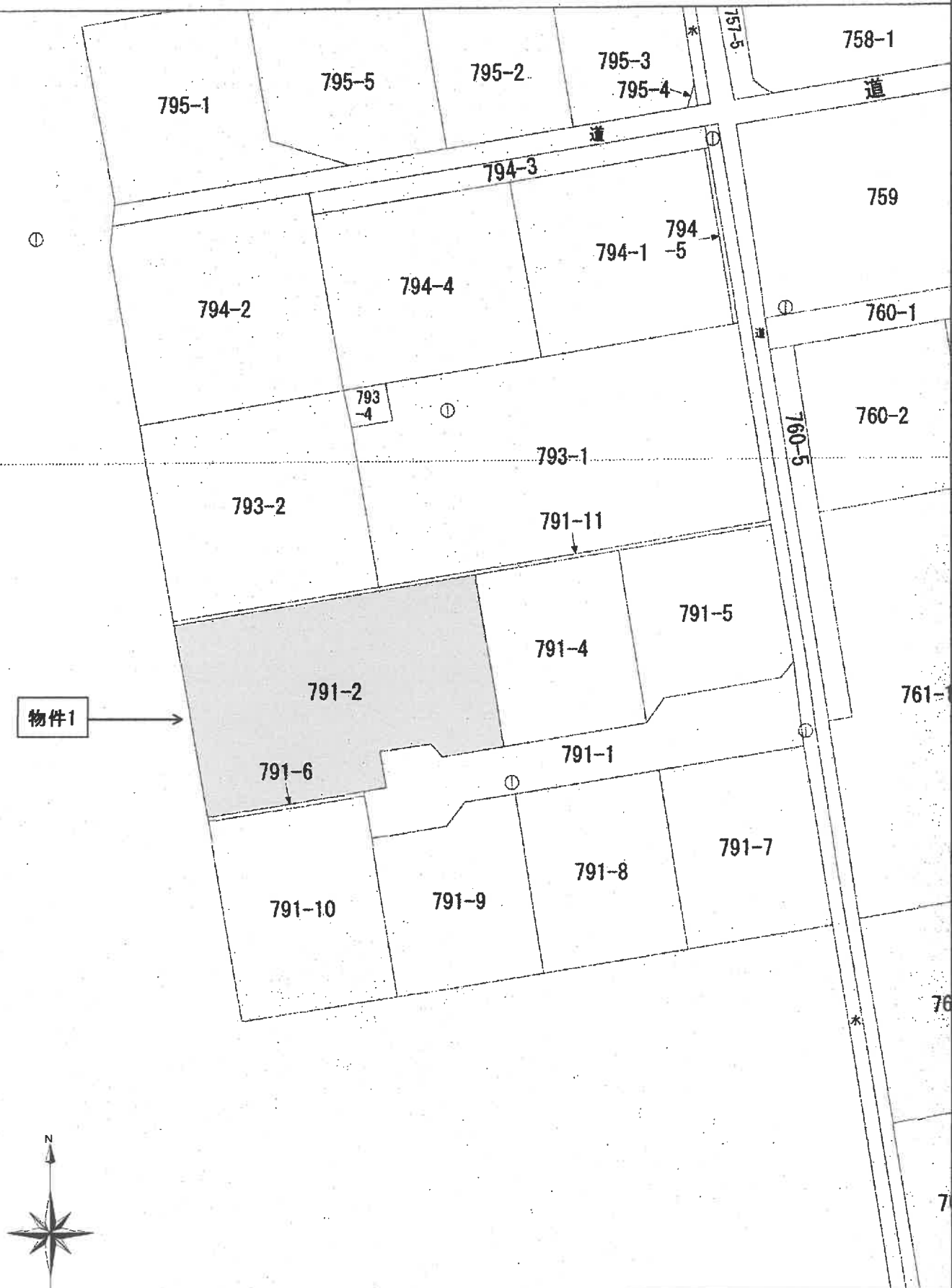
■ 令和8年 7月22日

目的物件2は不在で施錠されていたため、解錠技術者株式会社恵進グループに解錠させ、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

□ 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)



縮尺：1/500

公図写

(法第14条第1項地図)
宮崎地方法務局 日南支局

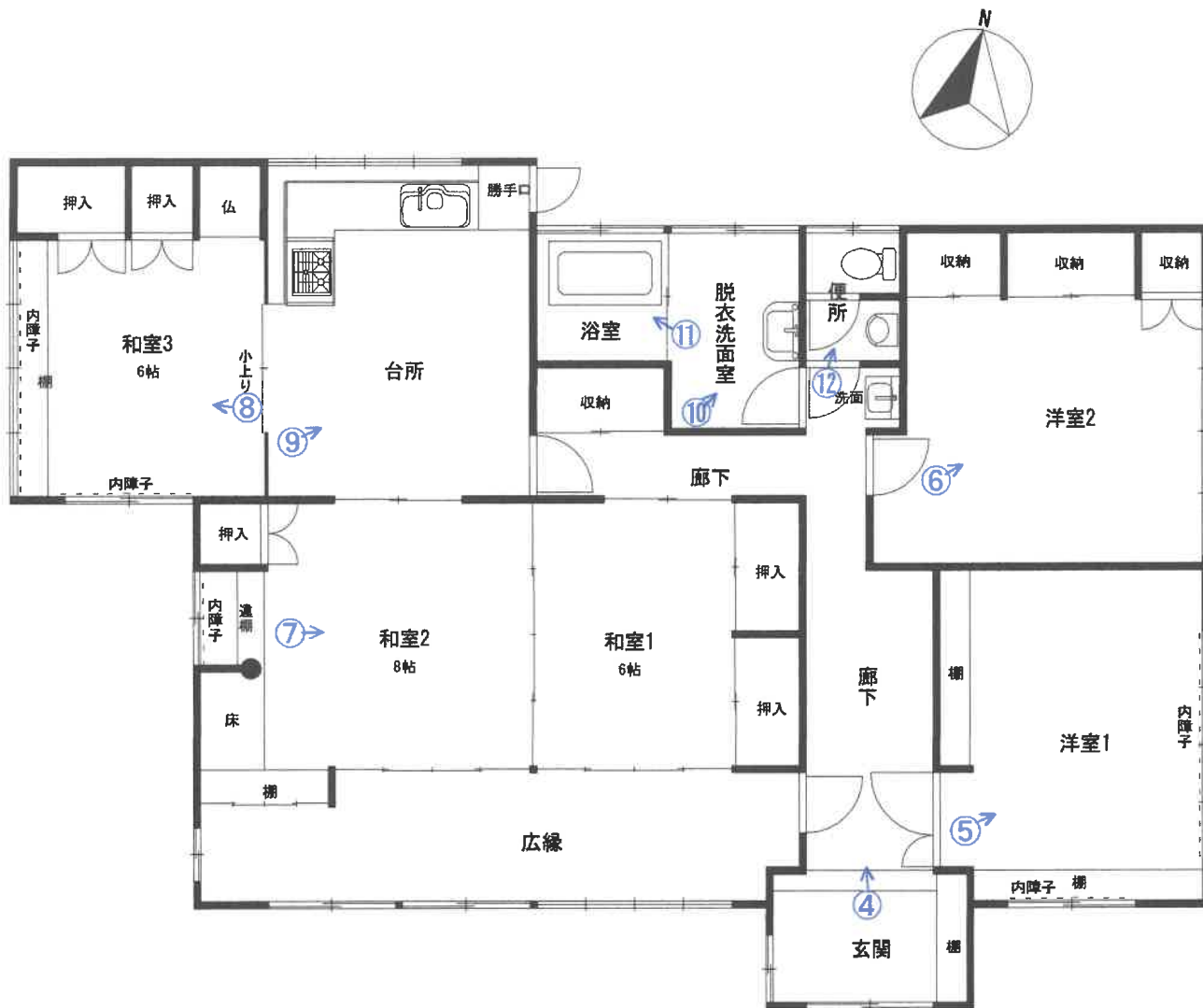


縮尺：1/200

土地建物位置関係図

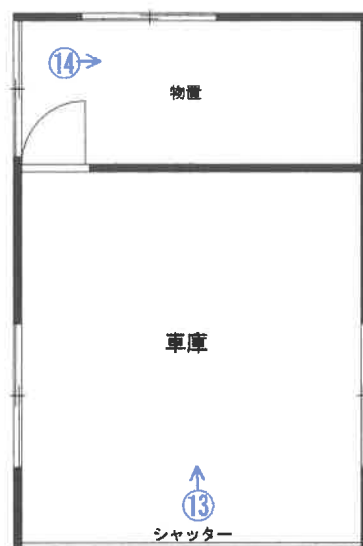
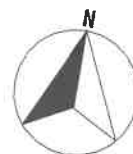
物件1・2

※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 2 主建物(居宅)



写真撮影位置・方向 ○➤

間取図

物件 2 附属建物(車庫)

写真①

物件2主建物

門扉（和風門）

物件1付近

目的外土地
（791番1）



写真②

物件2主建物



写真③

物件2主建物

門扉（和風門）

目的外土地
（791番1）

物件2附属建物
（車庫）



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬

物件2 附属建物
(車庫) 内部



写真⑭

物件2 附属建物
(車庫) 内部



写真⑮

物件1



(1 4 枚目)

写真⑩

木製塀

物件1



写真⑪

物件2 主建物

物件1



写真⑫

物件1



写真⑱

軒先の越境部分



写真⑳

シロアリ被害と
思料される部分



写真㉑

ひび割れ部分



写真②

雨樋

物件2主建物

水路



写真③

雨樋



写真④

西側コンクリート
ブロック積



副 本

令 和 8 年 (又) 第 32 号

令 和 8 年 7 月 22 日 現 地 調 査

令 和 8 年 8 月 6 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 2,154,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,035,000円
物件2 (建物)	金 1,119,000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の内訳価格は物件2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の内訳価格は物件1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	日南市大字益安字鉾免 791番2 宅地 470.10m ²	登記簿のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日南市大字益安字鉾免 791番地2 791番2 居宅 木造瓦葺平家建 159.84m ²	登記簿のとおり
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 木造瓦葺平家建 32.20m ²	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1	①南側の共有私道(791番1・公衆用道路)を通行するには、通常は当該土地の共有持分が必要であり、関係者と協議が必要である。		
2	①物件2主建物の北側・西側の軒先乃至雨樋が、目的外土地(791番11・水路)及び西側水路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 土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
位 置 ・ 交 通	JR日南線「日南」駅 北東方 約2.3km (道路距離) 宮崎交通バス「益安」停留所 南西方 約270m (道路距離) (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	近隣地域は、日南市役所の北東方約2.0km (直線距離) に位置し、戸建住宅や公営住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、周辺は農地に囲まれている。特段の地域要因の変化はないため、しばらくは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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 - 70% 200% - 日南市景観基本条例 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域内・非農用地区域(白地)		
画 地 条 件	規 模 間 口 ・ 奥 行 形 状 そ の 他	470.10㎡ 間口約11m、東西方約28m、南北方約18m 概ね長方形 平坦		
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4.4mの舗装共有私道(位置指定道路)に等高に接面。 ※特記事項参照 (建築基準法第42条1項5号道路、指定番号：第72号、指定年月日：昭和57年3月19日)			
土地の利用状況等	物件2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)			
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	あり	あり	※特記事項参照
	ガ ス 配 管	なし	なし	
	下 水 道	なし	なし	浄化槽
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	想定浸水深 3.0m～5.0m		
	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	家屋倒壊等氾濫区域(氾濫流)	重ねるハザードマップ	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	日南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	国土調査済みであり、公図 (法14条地図) 上では確認できる。 現地において共有私道との境界は境界標や利用状況から、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。			

特 記 事 項	①物件2のほか、コンクリートブロック積、石積、和風門(数寄屋門)、木製塀等がある。 ②敷地西側のCB積(土留)が、西側水路方向にやや傾いている。 ③和風門(数寄屋門)の軒先が一部、目的外土地(791番6：水路)、目的外土地(791番1：公衆用道路)、目的外土地(791番10：南側隣地の宅地)に越境している可能性がある。 ④和風門(数寄屋門)の一部で、シロアリによると思われる被害、大谷石のヒビ割れが確認できた。 ⑤南側の共有私道(791番1・公衆用道路)を通行するには、通常は当該土地の共有持分が必要であり、関係者と協議が必要である。 ⑥日南市水道局での調査によると、共有私道に埋設された上水道の管は、共有管(私設管)と考えられるため、使用や新たな引込み等においては、関係者と協議が必要である。
----------------	--

2-1 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件2	
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 増改築等の有無 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年7月1日 (新築) (登記記載) 不祥 約44年 経済的耐用年数は終了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造平家建 瓦 板張り、漆喰 クロス、板張り、聚楽壁等 天井テック、クロス、板張り等 フローリング、畳等 給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、空調設備等 石油ボイラー、浄化槽
現 況 床 面 積	159.84㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	優る 優る 優る
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	空家となっている。詳細は「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2主建物は築後約44年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化等が認められた。 ②物件2主建物の北側・西側の軒先乃至雨樋が、目的外土地(791番11・水路)及び西側水路に越境している可能性がある。	

2-2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件2	
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	昭和57年7月1日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	不祥
	経 過 年 数	約44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	瓦
	外 壁	板張り
	内 壁	プラスターボード
	天 井	-
	床	土間
	設 備	電気設備
	そ の 他	シャッター
現 況 床 面 積	32.20㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	車庫(一部物置) 附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	やや劣る やや劣る やや劣る
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	空家となっている。詳細は「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2附属建物は築後約44年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化等が認められた。	

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。

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
1	10,700	0.70	470.10	100/100	1.00	3,521,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	日南(県)ー1 (基準地) ※基準地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標 準 画 地 価 格 の 査 定	基準地 (基準地価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準画地価格 円/㎡
		14,600	$\times \frac{(98)}{100}$	$\times \frac{100}{(99)}$	$\times \frac{100}{(135)}$	$\div 10,700$
	時 点 修 正 率	基準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	方位-1% (格差率) 0.99				
イ	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 の条件
		1.02	$\times 1.00$	$\times 1.30$	$\times 1.02$	$\times 1.00$
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
エ	持 分	登記簿記載のとおり				
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 カ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
2 主建物	242,000	159.84	0.04		100/100	1,547,000
			0.05	0.70		
2 附属	95,000	32.20	0.02		100/100	61,000
			0.03	0.70		
計						1,608,000

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	$\text{現価率} = \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}} \right)$
オ	観 察 減 価	主建物：物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲30%と査定。
		附属建物：物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲30%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
2 主建物	5%	経済的耐用年数は終了している。	44年	0.05
2 附属	3%	経済的耐用年数は終了している。	44年	0.03

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	3,521,000	物件2の建物 法定地上権	0.30	1.00	(470.10㎡)	1,056,000

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	3,521,000	－ 1,056,000	1.00	0.70	0.60	1,035,000
2	1,608,000	＋ 1,056,000	1.00	0.70	0.60	1,119,000
一 括 価 格 (合 計)						2,154,000

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建物の個性が強く、市場参加者が限定的であること。 ②共有私道の通行に関して、協議が必要であること。 ③建物等が隣地に越境している可能性があること。 ④当該地域が家屋倒壊等氾濫区域(氾濫流)に指定されていること
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。

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

基準地番号	日南(県)ー1
所在	日南市今町2丁目21番12(今町2ー12ー55)
価格	14,600円／㎡
位置	JR日南線「飫肥」駅 700m
価格時点	令和7年7月1日
地積	455㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南東6.4m 市道
用途指定等	(都)第一種住居地域、60%、200%
地域の概要	中規模一般住宅のほかに空地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 [固定資産公課証明書]

年 度	令和8年度
物件1 (土地)	2,181,264円
物件2主 (建物)	4,060,631円
物件2附属 (建物)	185,538円

第7 附属資料の表示

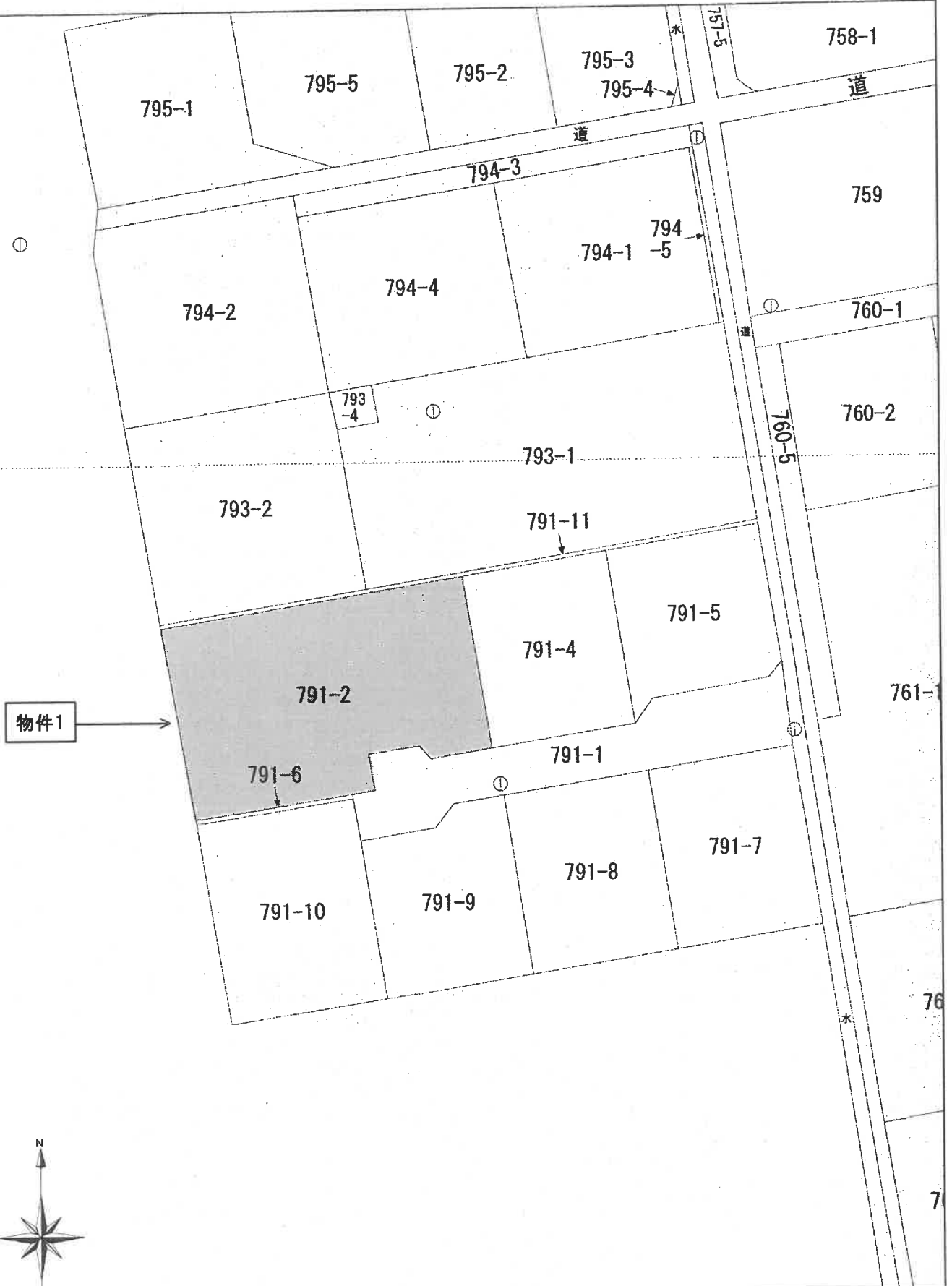
位置図	1 葉
公図写	1 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	2 葉
現況写真	1 葉



位置図

縮尺：1/25,000

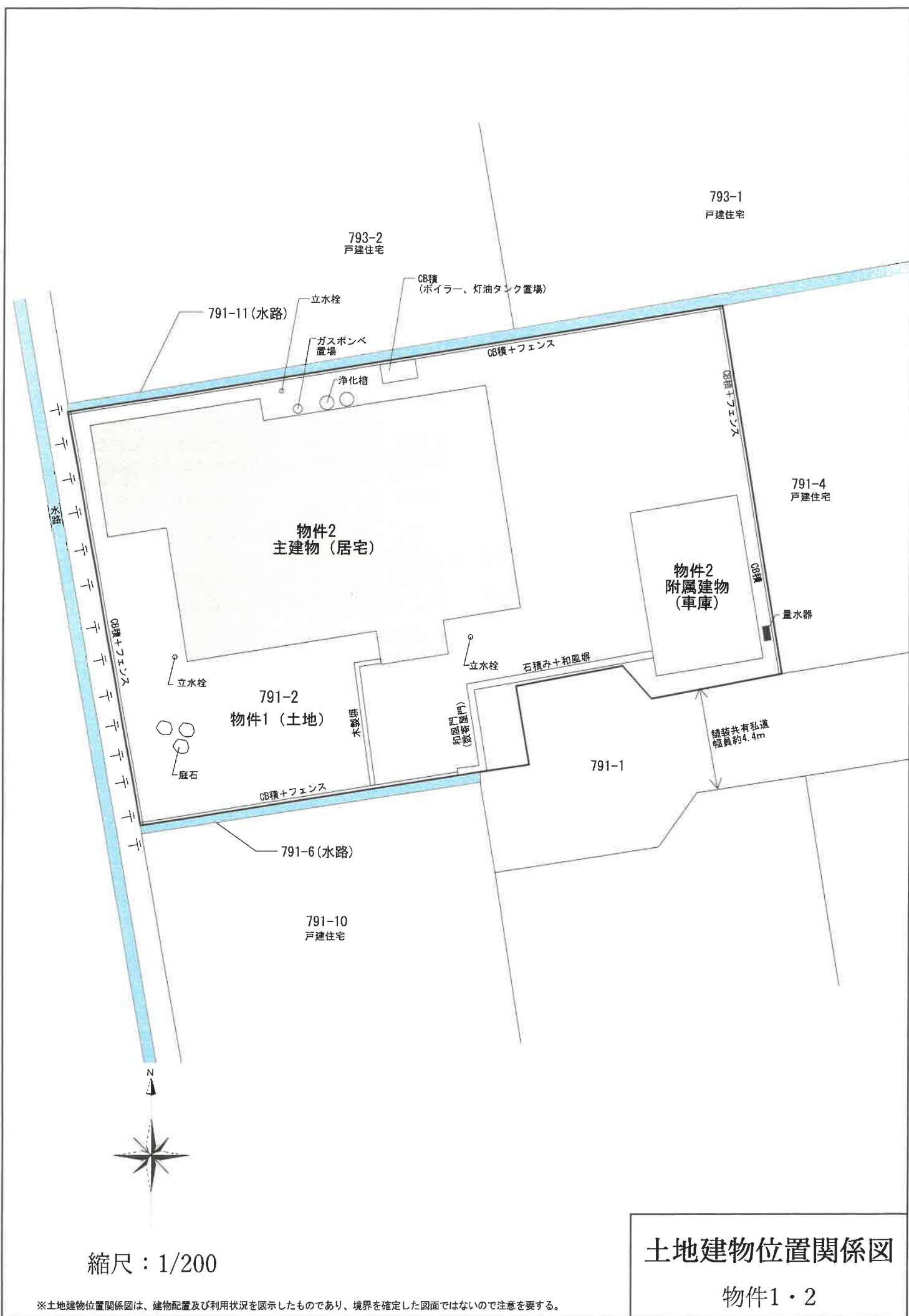
国土地理院 電子地形図(タイル)より引用



縮尺：1/500

公図写

(法第14条第1項地図)
宮崎地方法務局 日南支局

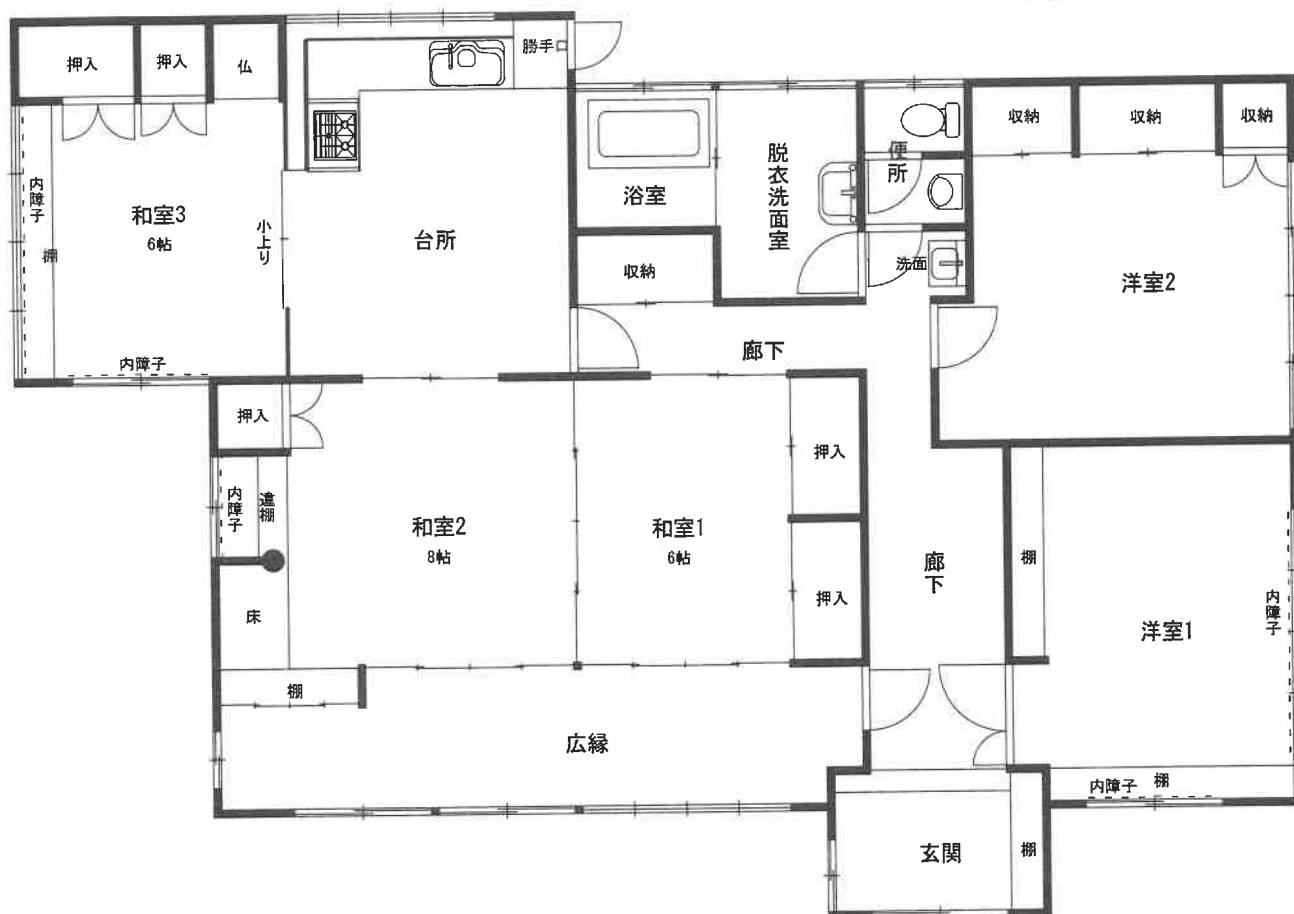
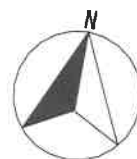


縮尺：1/200

※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。

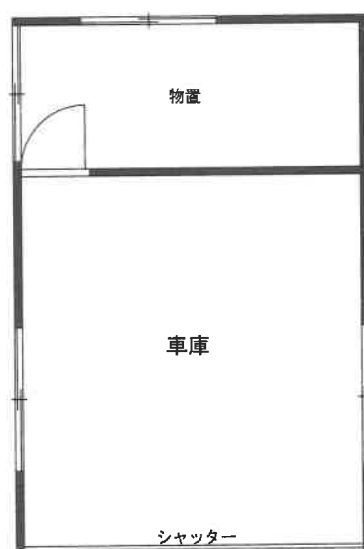
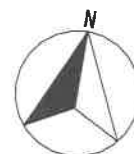
土地建物位置関係図

物件1・2



間取図

物件2主建物(居宅)



間取図

物件2附属建物(車庫)

現況写真 南東方から撮影



現況写真 南東方から撮影

