令和　7年（ケ）第　　25号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11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11月26日から<br>令和　8年12月　3日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月10日　午前　9時30分<br>宮崎地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月24日　午前　9時50分<br>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。<br>（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。<br>（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11月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和７年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 373, 000<br>298, 400 | 一括 | 74, 600 | 53, 505 | 0 |
| 1 | 162, 000 | | | | |
| 2 | 211, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ケ）第　　25号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　延岡市北方町美々地字長野

　　地　　番　　未９０７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０３．３０平方メートル

2　所　　在　　延岡市北方町美々地字長野未９０７番地

　　家屋　番号　　未９０７番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１３４．９８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　25号

# 物　件　明　細　書

令和　7年　9月　5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1】
売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。
【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】
隣地との境界がいずれも不明確である。
本件土地上に現存しない建物（家屋番号未907番）の登記が存在する。
売却対象外の土地（地番未908番1）を通行のため利用している可能性が高い。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　25号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　延岡市北方町美々地字長野

　　地　　番　　未９０７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０３．３０平方メートル

2　所　　在　　延岡市北方町美々地字長野未９０７番地

　　家屋　番号　　未９０７番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１３４．９８平方メートル

令和７年（ケ）第２５号
令和　７年　５月２２日受理
令和　７年　６月１０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

令和７年（ケ）第２５号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　延岡市北方町美々地字長野
　　地　　番　　未９０７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４０３．３０平方メートル

２　所　　在　　延岡市北方町美々地字長野未９０７番地
　　家屋番号　　未９０７番の２
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺平家建
　　床 面 積　　１３４．９８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） □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<br>□建物図面（各階平面図）のとおり　□現況（概略）図のとおり<br>■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<br>上記の者が本件土地上に下記建物を所有し，占有している<br>□「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<br>■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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積：現況概測㎡ |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>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<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年(　)第　号<br>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**

| 目的外建物の概況（物件１関係） | |
|---|---|
| 所在 | 延岡市北方町美々地字長野 |
| 家屋番号 | ■ない（未登記）　□ |
| 種類 | □居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■畜舎・居室・店舗 |
| 構造 | 木造瓦葺２階建 |
| 床面積（概略） | １８１．６８㎡（課税台帳記載数値） |
| 所有者 | ■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明 |
| 建築時期 | ■明治２３年～昭和６２年ころ（固定資産公課証明書）<br>□不明 |
| 建築者 | ■現所有者（一部（畜舎部分）不明）　□その他の者（　　）　□不明 |
| その他の事項 | |

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ A（債務者兼所有者） | 1　目的建物物件２には私が家族と居住しています。<br>2　目的建物物件２に，雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありません。<br>3　目的土地物件１の境界は，北東側は接道部分（写真⑭），南東側は間知ブロック（⑫，⑬），北西側は検知ブロック，石積み，コンクリートブロック（写真⑮，⑯，⑰）がそれぞれ境界で，隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。<br>4　目的土地物件１に，目的外建物があります。 |
| ■ 延岡市役所資産税課担当者 | 1　目的土地物件１に存する建物は，令和７年５月２６日付け固定資産公課証明書の区分No家屋２～家屋７に記載のとおりで，家屋２は目的建物物件２に該当し，家屋３～家屋７は課税上は別々に課税していますが，一棟の未登記建物です。いずれもＡが所有者兼納税義務者となっています。<br>2　Ｂに対する家屋の課税台帳は存在しないことから，上記区分No家屋３～家屋７の一棟の建物は，家屋番号未９０７とは違う建物と思われます。 |
| ■ A（債務者兼所有者） | 1　目的土地物件１の前所有者Ｃはいとこで，前々所有者ＢはＣの祖父です。<br>2　目的土地物件１の北東側の境界は，接道部分である旨述べましたが，接道部分との境界に積んだ石積み＋コンクリートブロックは，道幅を広く確保するため，やや内側に控えて積んであります。<br>3　目的土地物件１の南東側の境界は，同土地の南側に積まれた間知ブロックである旨述べましたが，同間知ブロックは，目的外土地未９０８－１（登記上の地目：畑　同所有者：Ｂ）の南東側に積んであります。<br>公図にある目的土地物件１と目的外土地未９０８－１との間の「道」は現存していません。<br>従って，目的土地物件１は，公図上の「道」及び目的外土地未９０８－１と一体となった宅地ということになります。<br>4　令和７年５月２６日付け延岡市長作成の固定資産公課証明書の区分No家屋７の建物（家屋の種類：附属家　構造：木造　建築年：昭和３５年　床面積：２４．１９㎡）は，上記間知ブロックの南東側に位置する目的外土地未９０８－２（登記上の地目：畑　同所有者：Ｂ）に建っている倉庫です（写真⑫）。<br>5　上記固定資産公課証明書の区分No家屋３の建物の畜舎部分（家屋の種類：附属家　構造：木造　建築年：明治２３年　床面積：７６．６３㎡）は，私の記憶及び建物の建築仕様等から，Ｂが建築した家屋番号未９０７番の目的外建物の登記簿の付属建物符号１（種類：畜舎　構造：木造草葺平家建　床面積：１３．２２㎡）だと認識しています。<br>上記目的外建物の畜舎部分の南東側の居室（固定資産公課証明書の区分No家屋４・６）及び店舗（同区分No家屋６）は，私が増改築しました。<br>なお，登記簿上のＢ所有の家屋番号未９０７番の目的外建物の主たる建物（居宅　木造草葺平家建　５３．７１㎡）は，目的建物物件２を建築する際に取り壊し，その跡地に目的建物物件２を建てました。<br>おって，同目的外建物の付属建物符号２の物置（木造草葺平家建　床面 |

| | |
|---|---|
| | 積：８．２６㎡）につ いては，記憶にありません。 |

## 執 行 官 の 意 見

1　目的土地物件１は，公図上の目的外土地未９０８－１及び道と一体となり，目的建物物件２及び目的外建物（畜舎・居室・店舗）の敷地として利用されている。

2　目的土地物件１の境界は，目的外土地未９０８－１等と一体となって利用されていること，現況が公図と相違していること及び関係人Ａの陳述並びに境界を特定するものが存しないこと等から，不明確で協議を要する。

なお，公道から上記一体となった土地への北東側からの出入りのための通路は，目的外土地未９０８－１の北東角付近等を利用している可能性が高い（土地建物位置関係図参照）。

3　目的建物物件２に雨漏りやシロアリの不具合等は現認できなかったが，脱衣所の天井及び壁にカビ臭が臭うほどカビが生えていた（写真⑨）

4　目的土地物件１の南西側に存する目的外建物（畜舎・居室・店舗）は，公図及び延岡市役所の家屋図面台帳記載の図面との照合及び検尺等の結果から，目的土地物件１及び目的外土地未９０８－１等にまたがって建っているものと思われる。

なお，同目的外建物の畜舎部分につき，Ａ(債務者兼所有者)は，家屋番号未９０７番の登記の付属建物符号１（畜舎　木造草葺平家建　１３．２２㎡）である旨主張するが，床面積につき，現況建物と登記では５倍以上違うこと，家屋番号未９０７番の登記の符号２の物置については記憶がないこと並びに延岡市役所資産税課による固定資産公課証明書及び家屋図面台帳等の資料と対比すると，Ａの主張には疑念が残り，また，上記固定資産公課証明書の建築年（明治２３年）からするとＡ(債務者兼所有者)が建築したものとは認められない。よって目的外建物の概況の建築者につき，「現所有者（一部（畜舎部分）不明）」とした。

5　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及び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

| 調　査　の　日　時 | 調査の場所 | 調　査　の　方　法 |
|---|---|---|
| ☑ R7.5.26 ( 月 ) 9:55 ～ 10:10 ( 15 ) | 延岡/法務局 | 登記簿徴求（底地調査を含む），公図徴求 |
| ☑ R7.5.26 ( 月 ) 11:00 ～ 11:55 ( 55 ) | 物件所在地 | 現場所確認，A（債務者兼所有者）から聴取，写真撮影 |
| ☑ R7.5.26 ( 月 ) 13:20 ～ 13:40 ( 20 ) | 延岡市役所 | 建物図面徴求，接面道路調査 |
| ☑ R7.6.2 ( 月 ) 13:45 ～ 15:05 ( 80 ) | 物件所在地 | 立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影 |
| ☑ R7.6.3 ( 火 ) 9:25 ～ 9:35 ( 10 ) | 宮崎/法務局 | 登記簿徴求 |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |
| ☐ ( ) ～ ( ) | | |

（調査時間合計）　180　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 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

☑ _____
b　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。

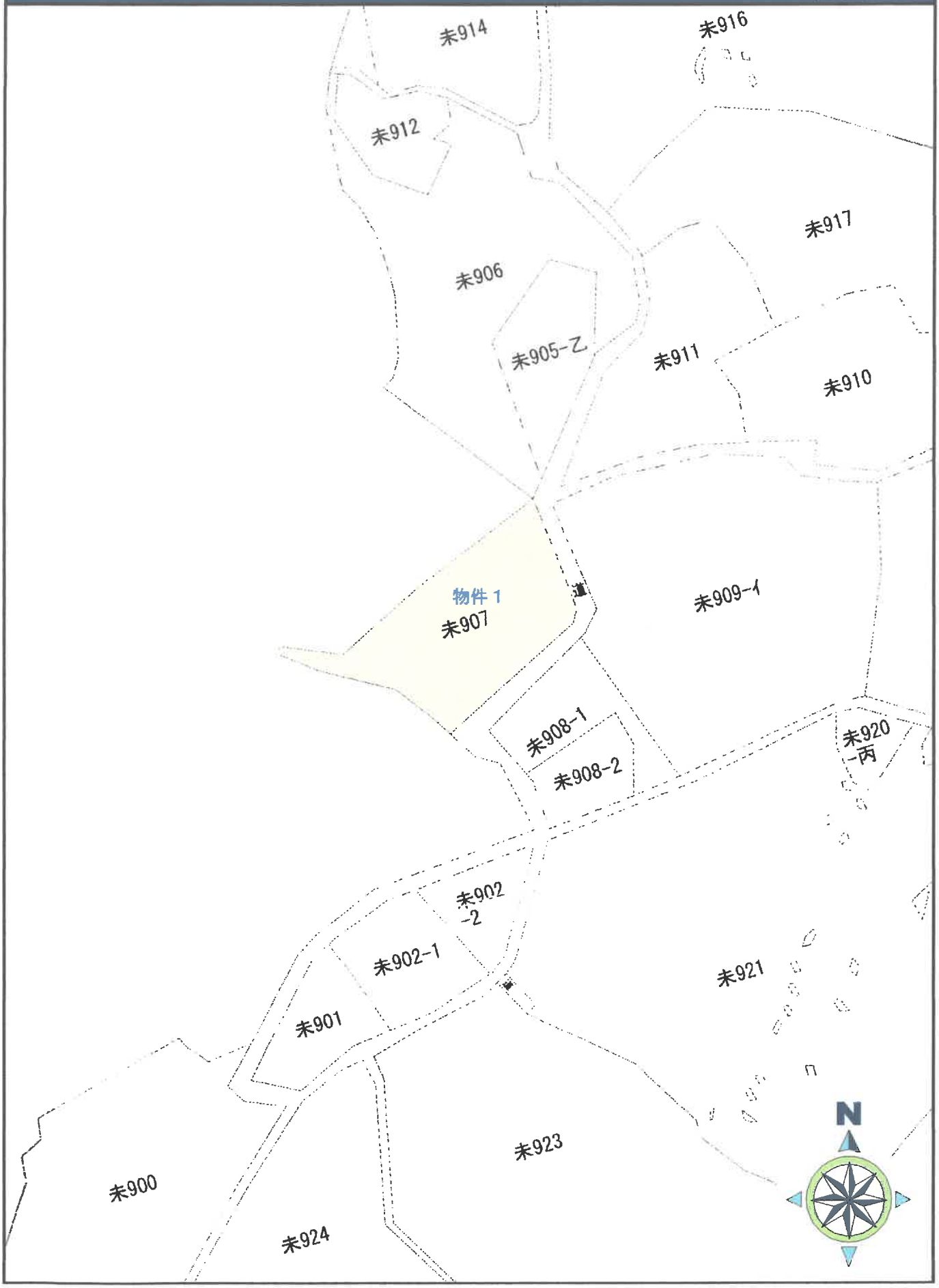
☐ _____
c　休日・夜間執行許可書の提示をした。

☑ _____
d　立会人 _____ を立ち会わせた上，立入調査した（不在，無施錠）。

☐ _____
e　立会人 _____ を立ち会わせた上，　管理会社　に鍵を借り解錠して立入調査した。

# 公図写し

宮崎地方法務局延岡支局
（縮尺不明）




（ 6 ）枚目
-2

# 土地建物位置関係図

（縮尺 400分の1）

写真撮影位置・方向○→




目的外建物は、数回にわたって増築された一棟の建物である。
明治23年 木造瓦葺平家建　畜舎 76.63㎡
昭和49年 木造瓦葺２階建１階部分 居宅 32.80㎡
昭和59年 木造瓦葺２階建２階部分 居宅 39.69㎡
昭和62年 木造タキロン葺平家建　店舗 32.56㎡
延床面積　181.68㎡（課税台帳記載数量）

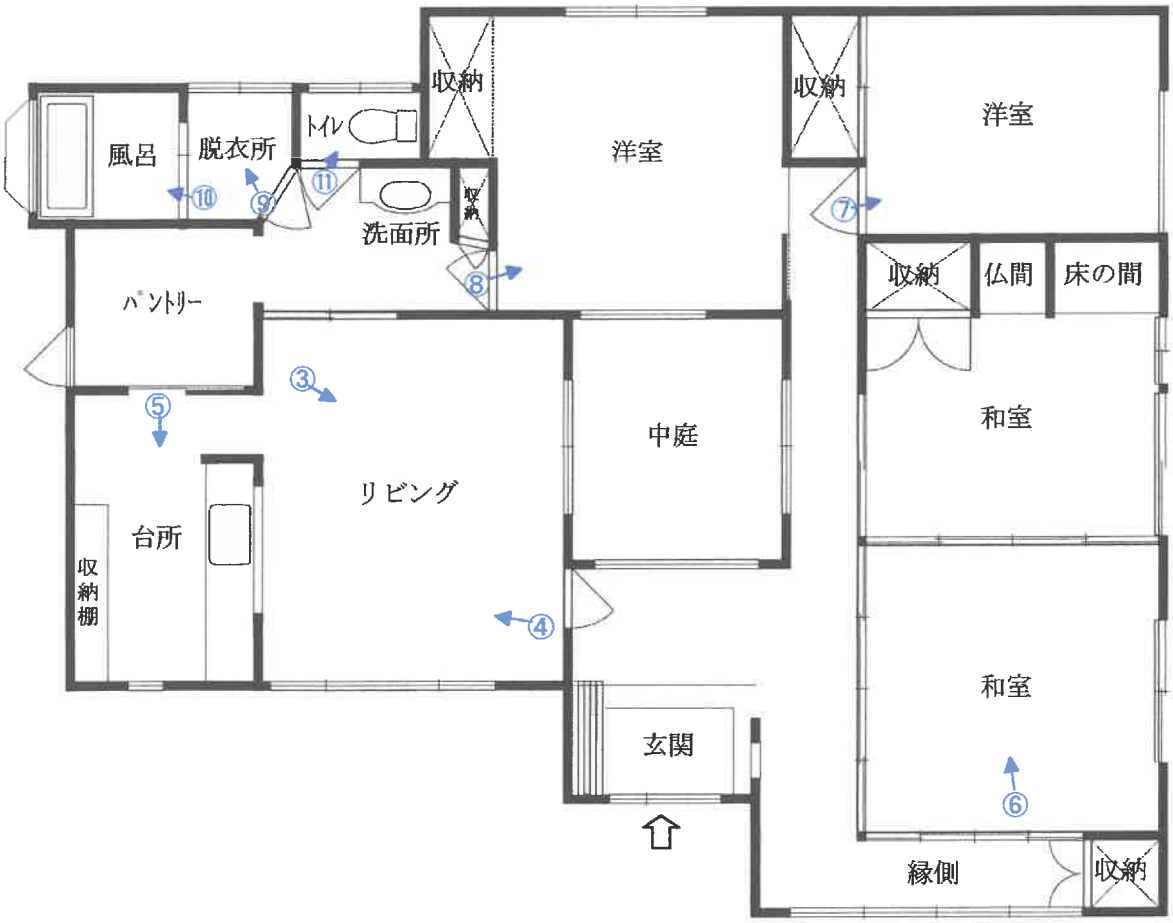
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

# 間 取 図

（縮尺 100分の1）

写真撮影位置・方向○→

物件２建物






写真①




写真②



写真③

※　写真③～写真⑪
目的建物物件２関係



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

※　天井のカビの状況



写真⑩



写真⑪



写真⑫




写真⑬



目的建物物件２

**写真⑭**



目的建物物件２

**写真⑮**

※　目的土地物件１の北東端の状況



目的建物物件２

**写真⑯**

※　目的土地物件１の北側の状況



目的外建物（畜舎・居室・店舗）

**写真⑰**

※　目的土地物件１の北側の状況



目的外建物(畜舎・居室・店舗)

**写真⑱**

※　目的土地物件１の北西端の状況



目的外建物（畜舎・居室・店舗）

**写真⑲**

※　目的土地物件１の西側の状況



副本

令和7年(ケ)第25号

令和7年 6月 2日 現地調査
令和7年 6月 5日 評　　価
現地調査担当執行官 長友善彦

宮崎地方裁判所 御中

# 評　価　書

評価人　不動産鑑定士

古清水賢一

# 第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金　764,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１ | 金　332,000 円 |
| 物件２ | 金　432,000 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建物及び目的外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<br>地番<br>地目<br>地積 | 延岡市北方町美々地字長野<br>未907番<br>宅地<br>403.30㎡ | 登記簿記載のとおり |
| 2 | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 延岡市北方町美々地字長野未907番地<br>未907番の2<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>134.98㎡ | 登記簿記載のとおり |

| 物件番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1 | ①物件１土地は、公図上の南東側里道及び目的外土地（未908番1）の一部と一体利用されている可能性が高いと思われるが、画地内に里道部分は現存せず、詳細は不明である。<br>②北東側に隣接する市道は、公図上の道路と地形が異なり境界が不明確である。物件１土地の北東側の一部が市道の一部として利用されている可能性も認められる。<br>③物件１土地と目的外土地（里道及び未908番1）に跨って、目的外建物が存するものと思われる。目的外建物は、数回にわたって増築された一棟の建物であり、その概要は以下のとおりである。<br>明治23年 木造瓦葺平家建　畜舎 76.63㎡<br>昭和49年 木造瓦葺２階建１階部分 居宅 32.80㎡<br>昭和59年 木造瓦葺２階建２階部分 居宅 39.69㎡<br>昭和62年 木造タキロン葺平家建　店舗 32.56㎡　延床面積 181.68㎡<br>※目的外建物の床面積は、現地での巻尺測定と概ね一致する課税台帳記載の数量を採用した。<br>④物件１土地上に、家屋番号「未907番」の建物登記が存するものの、規模・用途等が現存する建物と一致しないため、当該主建物及び附属建物は、いずれも滅失しているものと推測される。<br>⑤物件1土地の周囲は崖に接しており、崖条例の規制を受ける可能性があるため、関係機関との協議を要する。 |
| 2 | 特になし |

| 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 | 延岡市ｺﾐｭﾆﾃｨﾊﾞｽ さわやか号<br>美々地公民館下バス停　　350 m　　（道路距離） | |
| 付近の状況 | 近隣地域は、延岡市北方総合支所の北西方約10ｋｍ（直線距離）付近に位置し、山間部に形成された小規模集落「美々地」地区に所在する。当該地域は、傾斜のある地形に農家住宅や農地等が段差を有して配置される山村集落であり、道路幅員が狭く街路条件が総じて劣る地域である。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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | ―― |
| | 建ぺい率 | ―― |
| | 容積率 | ―― |
| | 防火規制 | なし |
| | その他の規制 | 特になし |
| 画地条件<br>（規模，形状等） | 規模 | 403.30㎡　　（登記地積） |
| | 間口 | 約 17m |
| | 奥行 | 約 29m |
| | 形状 | やや不整形地 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路 | 北東側で有効幅員約3.5m～4m舗装市道（長野線）に△0.8m～＋1.3m高く接面する。 | |
| 土地の利用状況 | 物件１土地は、南東側の目的外土地（未908番1及び里道の一部）と一体利用されている可能性が高く、物件２建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 | |
| 隣地の状況等 | (北側)山林、(西側)山林・農地、(南側)農地、(東側)道路を介して農地 | |

## １－２　対象土地の概況及び利用状況等

<table>
<tr><td>目　的　物　件</td><td colspan="4">物件１</td></tr>
<tr><td rowspan="4">供給処理施設</td><td></td><td>前面道路(市道)の敷設</td><td>対象物件への接続</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td>上　水　道</td><td>あり</td><td>あり</td><td></td></tr>
<tr><td>下　水　道</td><td>なし</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td>都　市　ガ　ス</td><td>なし</td><td>なし</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">災害等の危険性</td><td>津波ハザード</td><td colspan="2">特になし</td><td rowspan="3">国土交通省<br>重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ<br>(評価時点)</td></tr>
<tr><td>洪水ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>高潮ハザード</td><td colspan="2">特になし</td></tr>
<tr><td>土砂災害警戒区域等</td><td colspan="2">特になし</td><td>宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td colspan="2">指定なし</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財の有無及びその状態</td><td colspan="4">延岡市教育委員会文化財係での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在していない。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の有無及びその状態</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>境　界　等</td><td colspan="4">国土調査等の地積調査が行われていない地域である。<br>現地においては、公図と現況の地形が一致しておらず、周辺隣接地との境界及び北東側に接面する市道との境界のいずれも不明確であり協議を要する。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td colspan="4">①物件１土地は、公図上の南東側里道及び目的外土地（未908番1）の一部と一体利用されている可能性が高いと思われるが、画地内に里道部分は現存せず、詳細は不明である。<br>②北東側に隣接する市道は、公図上の道路と地形が異なり境界が不明確である。物件１土地の北東側の一部が市道の一部として利用されている可能性も認められる。<br>③物件１土地と目的外土地（里道及び未908番1）に跨って、目的外建物が存するものと思われる。目的外建物は、数回にわたって増築された一棟の建物であり、その概要は以下のとおりである。<br>明治23年 木造瓦葺平家建　畜舎 76.63㎡<br>昭和49年 木造瓦葺２階建１階部分 居宅 32.80㎡<br>昭和59年 木造瓦葺２階建２階部分 居宅 39.69㎡<br>昭和62年 木造タキロン葺平家建　店舗 32.56㎡　延床面積 181.68㎡<br>※目的外建物の床面積は、現地での巻尺測定と概ね一致する課税台帳記載の数量を採用した。<br>④物件１土地上に、家屋番号「未907番」の建物登記が存するものの、規模・用途等が現存する建物と一致しないため、当該主建物及び附属建物は、いずれも滅失しているものと推測される。<br>⑤物件1土地の周囲は崖に接しており、崖条例の規制を受ける可能性があるため、関係機関との協議を要する。</td></tr>
</table>

## 2 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<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日 | 平成9年11月25日　（新築）　（登記記載） |
| | 増改築等の有無 | 特になし |
| | 経過年数 | 約 28 年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数を超過 |
| 仕様 | 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 外壁 | サイディング、板張り等 |
| | 内壁 | ビニールクロス貼、京壁、プリントベニア等 |
| | 天井 | ビニールクロス貼、板張り、石膏ボード等 |
| | 床 | 畳、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 | 134.98㎡　（登記記載のとおり） | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | ４ＬＤＫ　（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 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり | |
| 特記事項 | 築後約28年経過の建物である。外観上はシミ、汚れが認められるものの、物理的損傷は見受けられなかった。内部においては、特に洗面所及び浴室等でカビ・汚れが認められる。雨漏り等の被害は確認されなかった。シロアリ被害については、詳細不明である。 | |

# 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、これに必要に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／㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 地　積（㎡）<br>ウ | 建付減価補正率<br>エ | 土地価格（円）<br>ア×イ×ウ×エ ≒ オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,200 | 0.99 | 403.30 | 1.00 | 878,000 |

（内訳）

| | | | |
|---|---|---|---|
| ア | 標準画地価格 | 適切な公示地等がないため世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に上記のとおりの価格を適切として求めた。 | |
| イ | 個別格差の内訳（相乗積） | 画地（形状：やや不整形）△1% | （格差率）　0.99 |
| 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 耐用年数法 ウ | 現価率 観察減価 エ | 建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ ≒ オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 180,000 | 134.98 | 0.05 | 0.80 | **972,000** |

**（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 | 28年 | 0.05 | △20% |

ウ　耐用年数(定額法)

(D)現価率＝1-(1-(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数＋(C)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の土地上には、物件２建物及び目的外建物が存するため、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）<br>ア | 敷地利用権割合<br>イ | | 効力の及ぶ範囲<br>ウ | | 敷地利用権価格（円）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 率 | 利用権 | | | |
| 1 | 878,000 | 0.10 | （物件２）<br>場所的利益 | 0.65 | 260.30㎡ | **57,000** |
| 目的外建物 | 878,000 | 0.10 | （目的外建物）<br>場所的利益 | 0.35 | 143.00㎡ | **31,000** |
| （ 合 計 ） | | | | | | **88,000** |

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）<br>ア(1①オ＋1②オ) | 敷地利用権価格の控除及び加算(円)<br>イ(2①エ) | 持分<br>ウ | 占有減価修正<br>エ | 市場性修正率<br>オ | 競売市場修正率<br>カ | 評 価 額（円）<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 878,000 | － 88,000 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | **332,000** |
| 2 | 972,000 | ＋ 57,000 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | **432,000** |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） | | | | | | | **764,000** |

| | | |
|---|---|---|
| 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 | ①街路条件及び交通・接近条件に劣る山村集落に位置すること、②目的外土地と一体利用されている可能性が高く、目的外建物も存すること、③崖条例の規制を受ける可能性があること等から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

規準すべき公示地等はない

2　固定資産税評価額

| 年　　度 | 令和7年度 | 備　　考 |
|---|---|---|
| 物件１土地 | 645,280 円 | |
| 物件２建物 | 3,182,373 円 | |

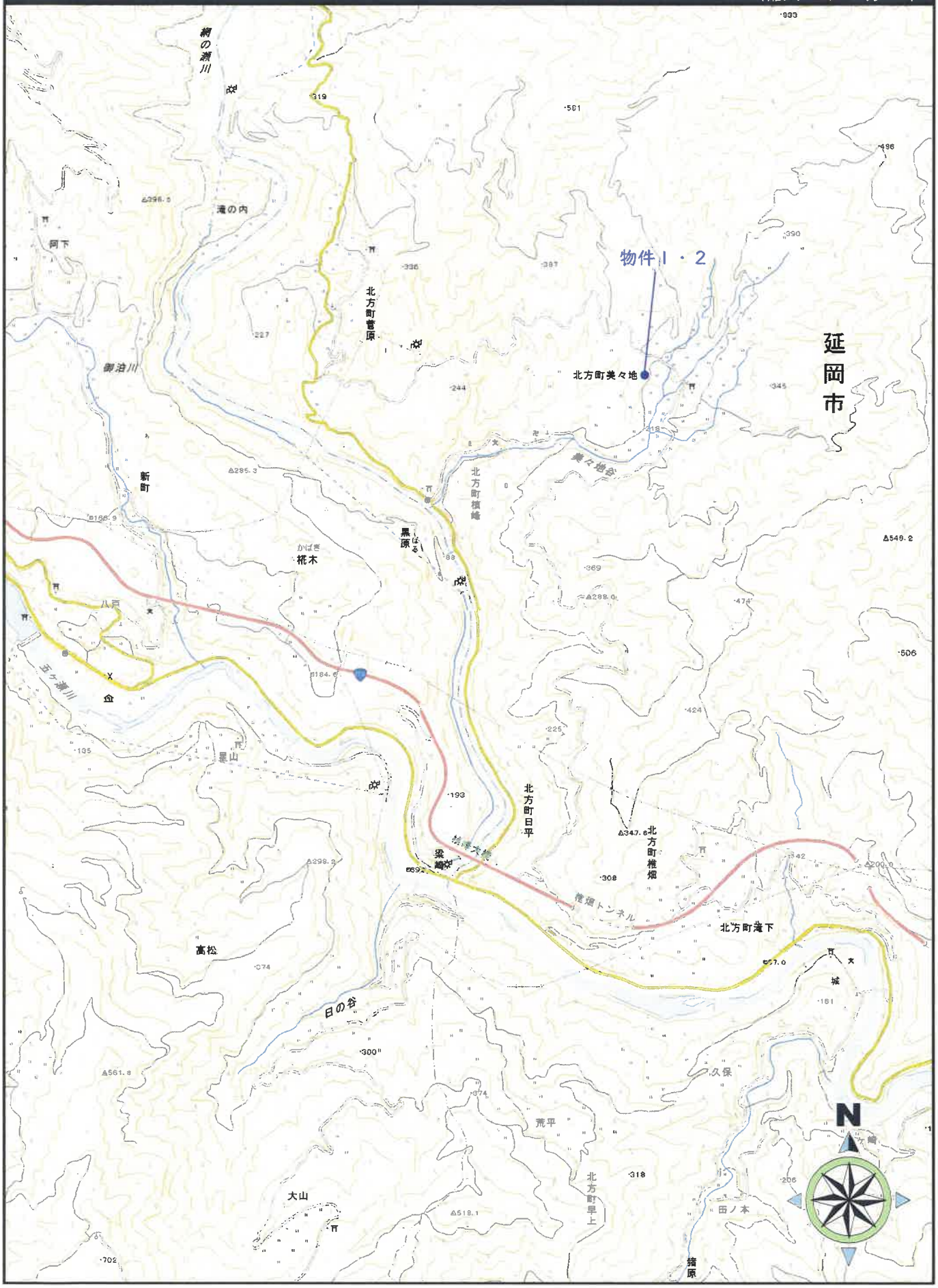
# 第７　附属資料の表示

| | |
|---|---|
| 位置図 | 1葉 |
| 公図写し | 1葉 |
| 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 敷地利用権の及ぶ範囲表示図 | 1葉 |
| 間取図 | 1葉 |
| 現況写真 | 1葉 |

以　上

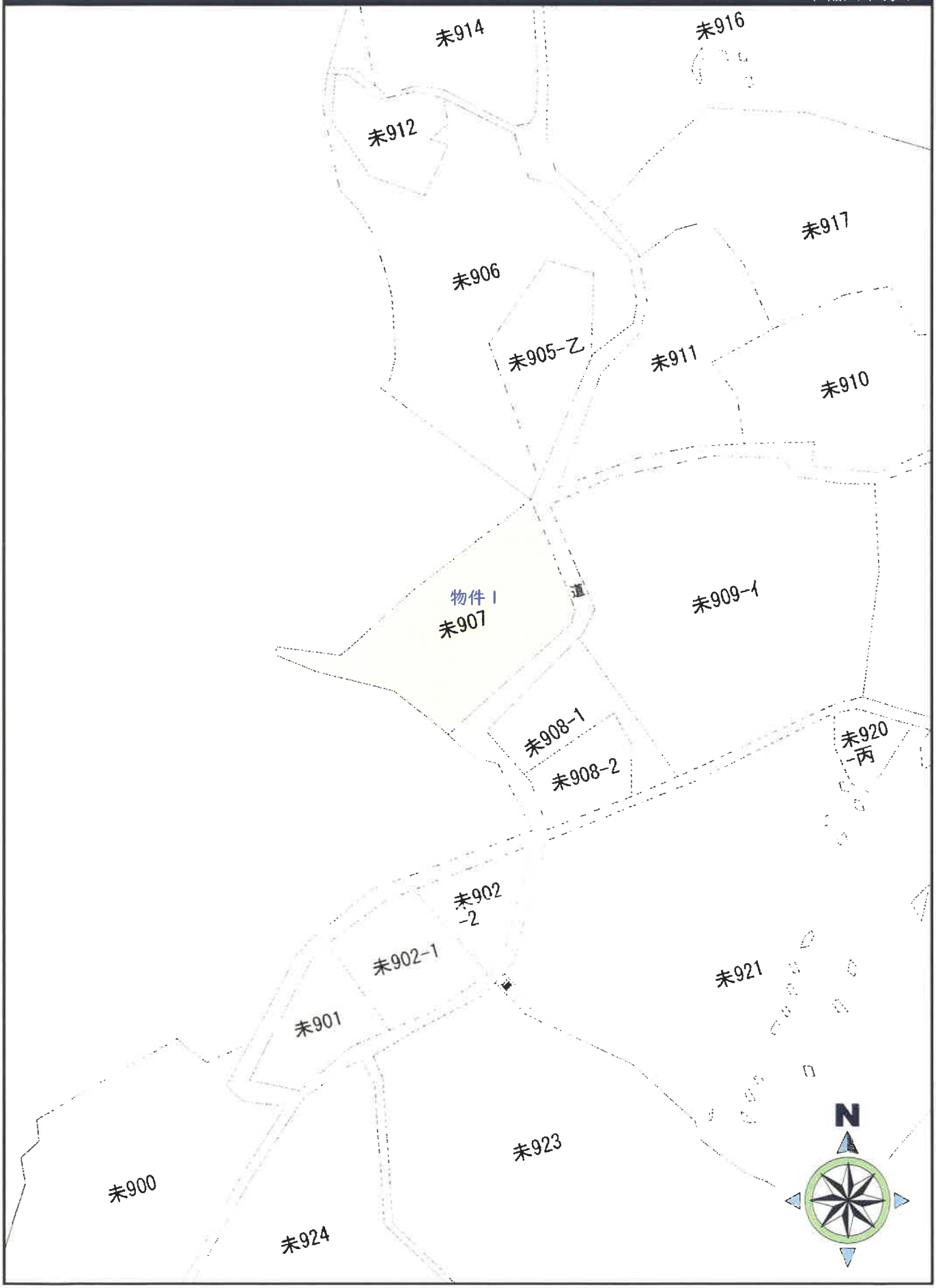
# 位　置　図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



# 公図写し

宮崎地方法務局延岡支局
（縮尺不明）



# 土地建物位置関係図

（縮尺 400分の1）




目的外建物は、数回にわたって増築された一棟の建物である。
明治23年 木造瓦葺平家建　畜舎 76.63㎡
昭和49年 木造瓦葺２階建１階部分 居宅 32.80㎡
昭和59年 木造瓦葺２階建２階部分 居宅 39.69㎡
昭和62年 木造タキロン葺平家建　店舗 32.56㎡
延床面積　181.68㎡（課税台帳記載数量）

※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。

# 敷地利用権の及ぶ範囲表示図

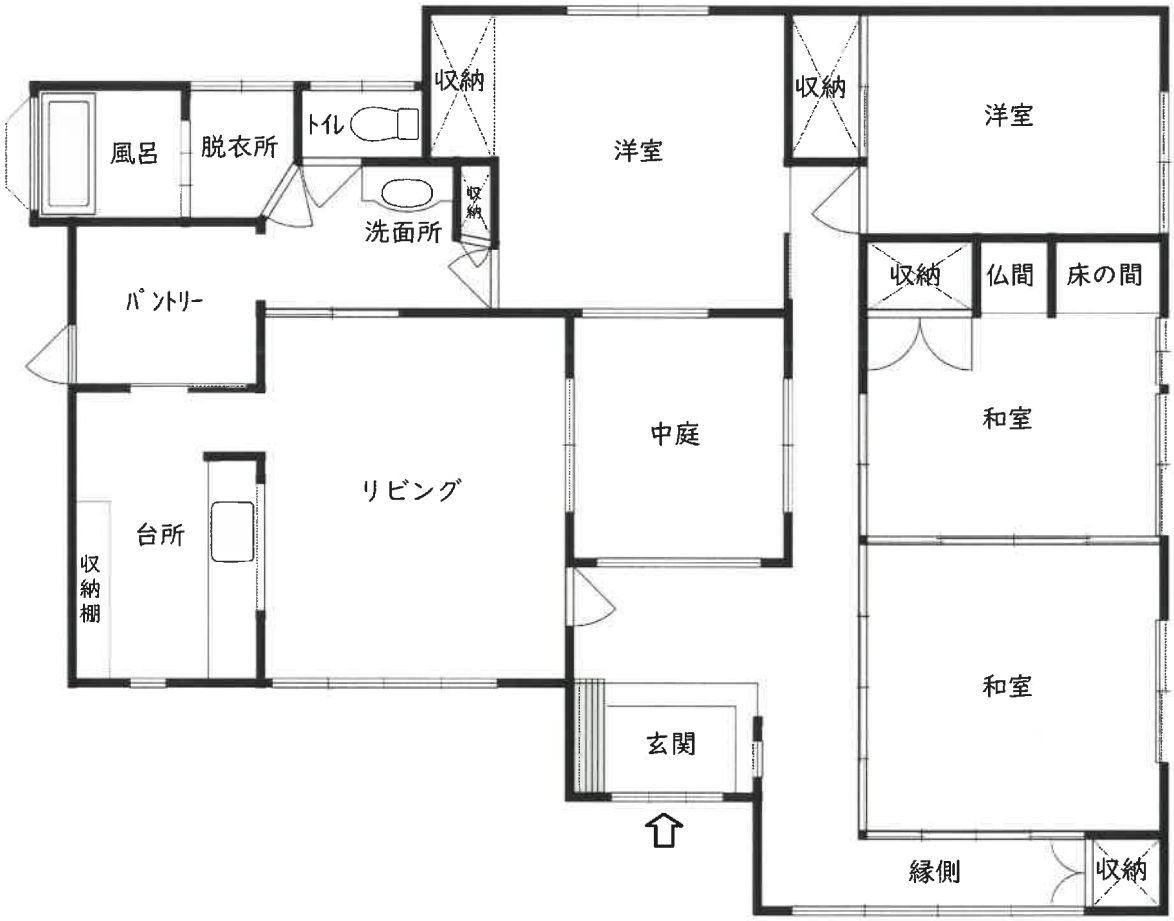
（縮尺 400分の1）



# 間 取 図

（縮尺 100分の1）

物件２建物



# 現 況 写 真

写真１　（物件１・２：南東方より）




写真２　（物件２建物）



写真３　（目的外建物）

