令和　８年（ケ）第　　２７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 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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１２月２４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） 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）
3, 4	2, 055, 000 1, 644, 000	一括	411, 000	50, 855	0
3	1, 307, 000				
4	748, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　27号

物　件　目　録

3　所　　在　　日南市南郷町潟上字小田

　　地　　番　　172番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　800．06平方メートル

4　所　　在　　日南市南郷町潟上字小田　172番地

　　家屋　番号　　172番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階　　211．85平方メートル
　　2階　　77．22平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　110．46平方メートル

　　符　　号　　2

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　26．70平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　６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３，４】
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３，４】
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　8年（ケ）第　　27号

物　件　目　録

3　所　　在　　日南市南郷町潟上字小田

　　地　　番　　172番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　800．06平方メートル

4　所　　在　　日南市南郷町潟上字小田　172番地

　　家屋　番号　　172番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階　　211．85平方メートル
　　2階　　77．22平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　1

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　110．46平方メートル

　　符　　号　　2

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　26．70平方メートル

令和８年（ケ）第２７号
令和　８年　７月　２日受理
令和　８年　７月２８日提出

その２（物件番号３，４）

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８年（ケ）第２７号その２

物　件　目　録

３　所　　在　　日南市南郷町潟上字小田
　　地　　番　　１７２番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８００．０６平方メートル
　　所有者　破産者Ａ

４　所　　在　　日南市南郷町潟上字小田１７２番地
　　家屋番号　　１７２番
　　種　　類　　店舗・居宅
　　構　　造　　鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床 面 積　　１階　２１１．８５平方メートル
　　　　２階　　７７．２２平方メートル
　（附属建物）
　　符　　号　　１
　　種　　類　　倉庫
　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床 面 積　　１１０．４６平方メートル
　　符　　号　　２
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床 面 積　　２６．７０平方メートル
　　所有者　破産者Ａ

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３
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	■破産管財人Ｂ　□その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき管理・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	
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	■破産管財人Ｂ　□その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき管理・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	破産者Ａが破産管財人の管理のもと店舗・居宅等として使用している
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 破産者債務者会社兼破産者Ａの破産管財人Ｂの事務員	1　破産事件は係属中で，目的物件３及び同４につき放棄手続きは行っていません。 2　目的建物物件４には，破産者Ａが家族と居住しています。 3　目的物件４に「別府商店」の看板が掲げてありますが，営業はしておりません。
■ 日南市役所建設課維持係担当者	1　目的土地物件３の南西側が接している道路は，日南市道です。
■ Ｃ（債務者会社取締役兼破産者Ａの妻）	1　目的建物物件４には，破産者Ａが家族と居住しています。 2　目的建物物件４の附属建物符号１の倉庫には，使用できない寝具及び日用品等が入っていますが，少なくとも１０年以上出入りしておらず，また，野良猫等の侵入防止対策で出入口等をふさいでいるため中に立ち入ることは困難です。 3　目的建物物件４の主たる建物と附属建物符号２は，下屋で繋げています（写真㉕，㉖）。 4　目的建物物件４の主たる建物の２階部分に，過去の雨漏りによるシミ跡が残っていますが，今は雨漏りはしていません。目的建物物件４の内外でシロアリを見かけたことがありますので，具体的な被害箇所の確認はできていませんが，被害を受けている可能性は高いと思います。 5　目的建物物件４の主たる建物内で犬１匹を飼っています。 6　隣接土地所有者との間で，境界紛争等はありません。 7　目的物件に居住等することにつき，破産管財人に対し，賃料等は支払っていません。

執行官の意見

1　目的建物物件４の主たる建物は，内外に経年等によるかなりの汚損及び劣化並びに雨どいの破損（写真⑥）及び店舗部分の雨漏り跡（写真⑰）等が確認されたほか，建物全体の床に撓みや軋みを感じた。
2　目的建物物件４の付属建物符号１（倉庫）は，壁や天井のトタンが腐食及び破損しており，出入口のある東側は草や蔦等に覆われているため（写真㉙，㉚），同建物内への立入はできなかった。
3　目的土地物件３の境界は，接道及び周囲のブロック積み並びに利用状況等により概ね確認できる。
2　目的土地物件３の境界付近に植えられた植栽が，複数箇所で同土地外にはみ出している（写真③，㉜）。
5　目的土地物件３の南東側に商売の神様を祀ったという祠がある（写真㉛）。
6　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。

（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
☑ R8.7.3 (金) 10:35 ～ 10:40 (5)	電話聴取（当庁）	破産管財人Ｂの事務員から聴取
☑ R8.7.7 (火) 8:40 ～ 8:50 (10)	日南市役所	建物図面徴求，接面道路調査
☑ R8.7.7 (火) 9:20 ～ 9:30 (10)	日南/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☑ R8.7.7 (火) 10:00 ～ 11:00 (60)	物件所在地	現場所確認，Ｃ（債務者会社取締役）から聴取，写真撮影
☑ R8.7.14 (火) 9:45 ～ 11:00 (75)	物件所在地	立入調査（評価人同行，Ｃ立会），写真撮影
☑ ( ) ～ ( )		
□ ( ) ～ ( )		
□ ( ) ～ ( )		
□ ( ) ～ ( )		
□ ( ) ～ ( )		
□ ( ) ～ ( )		
□ ( ) ～ ( )		

（調査時間合計）　160　分

＊ 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

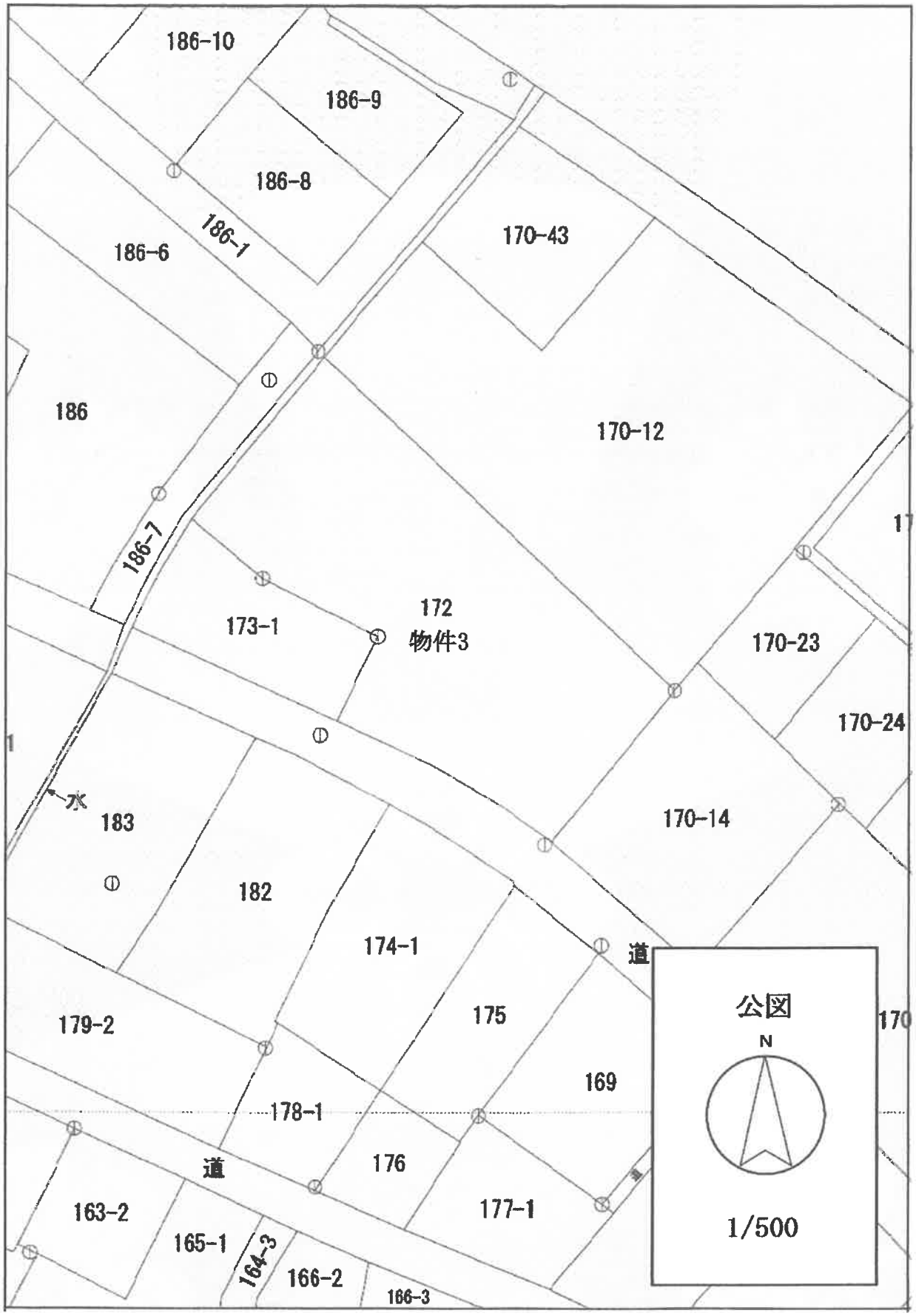
□ _____
a　立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

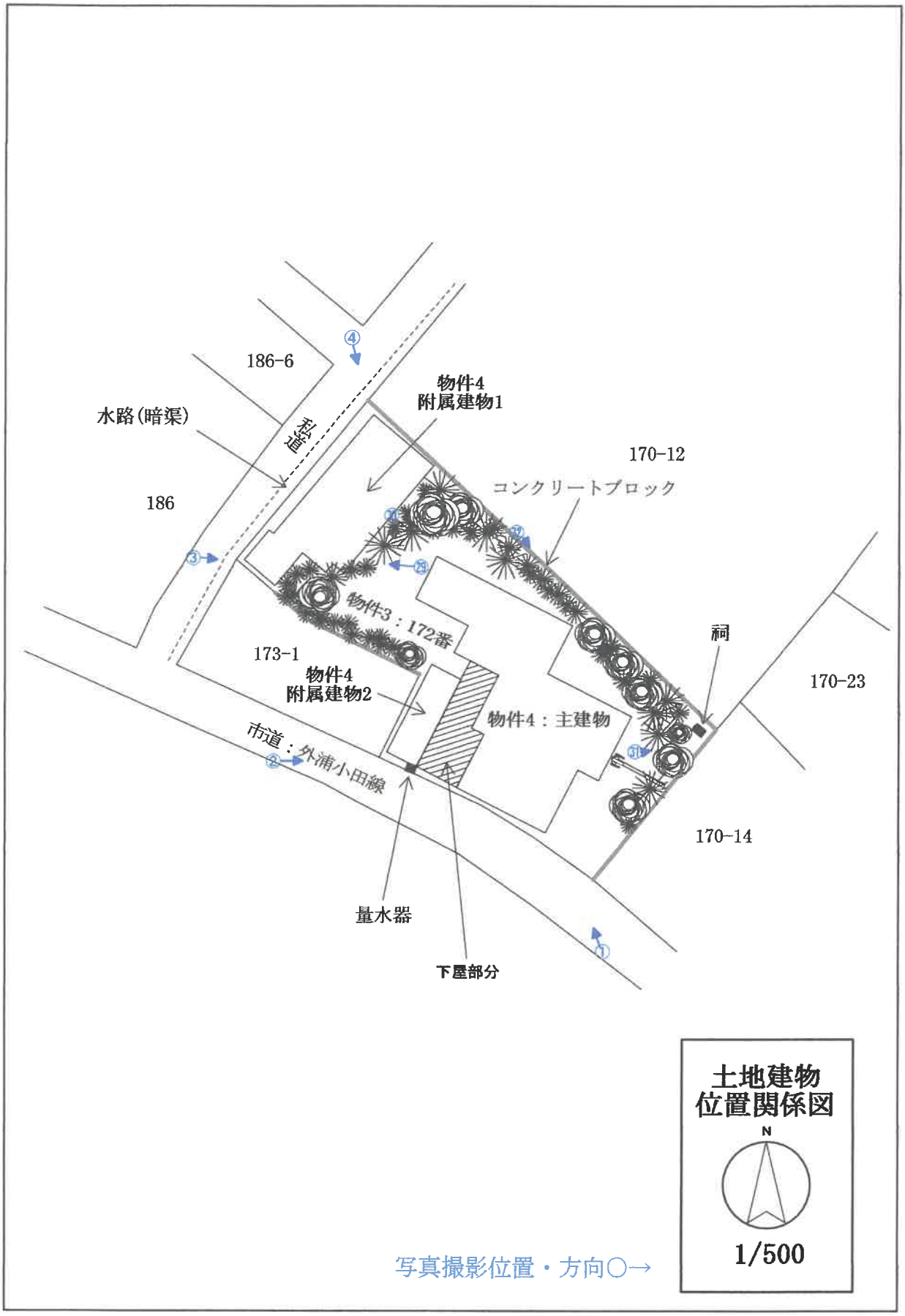
□ _____
b　物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□ _____
c　休日・夜間執行許可書の提示をした。

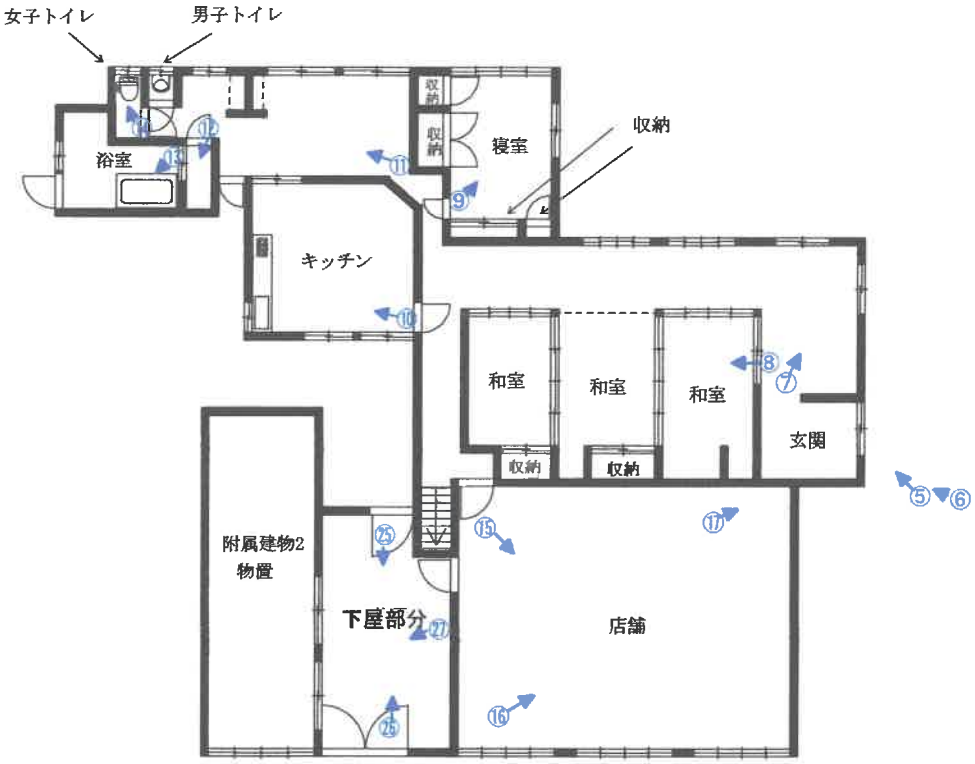
□ _____
d　立会人 _____ を立ち会わせた上，立入調査した。

□ _____
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。


186-10
186-9
186-8
186-1
186-6
170-43
186
170-12
186-7
173-1
172
物件3
170-23
170-24
水
183
170-14
182
174-1
道
公図
N
179-2
175
169
178-1
176
177-1
道
163-2
165-1
164-3
166-2
166-3
1/500


186-6
水路(暗渠)
私道
186
物件4
附属建物1
170-12
コンクリートブロック
物件3：172番
173-1
物件4
附属建物2
物件4：主建物
祠
170-23
市道：外浦小田線
170-14
量水器
下屋部分
土地建物
位置関係図
N
1/500
写真撮影位置・方向○→

物件4：主建物 1階部分
附属建物2

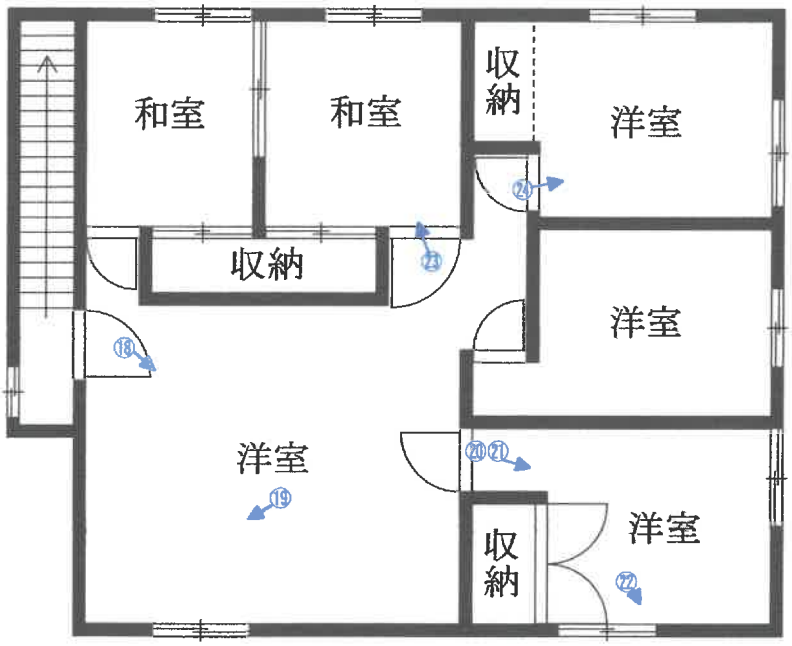


間取図

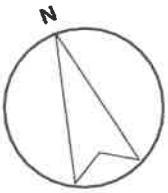
1/200

写真撮影位置・方向○→

物件4：主建物 2階部分



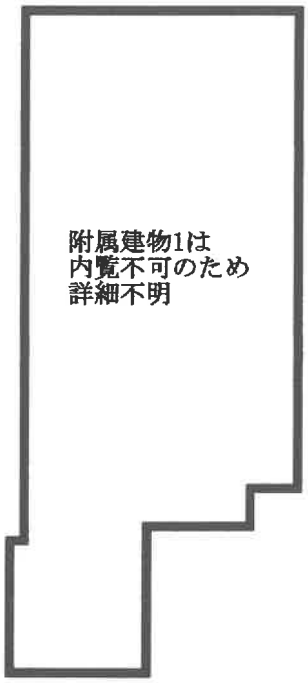
間取図



1/100

写真撮影位置・方向○→

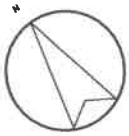
物件4
附属建物1



物件4
附属建物2



間取図



1/200

写真撮影位置・方向○→

写真①



写真②



物件４附属建物符号１

写真③



物件４附属建物符号１

写真④



写真⑤

※写真⑤～
物件４主たる建物関係



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮

※　写真⑮～⑱
物件４主たる建物の店舗部分



写真⑯



写真⑰



雨漏りのシミ跡

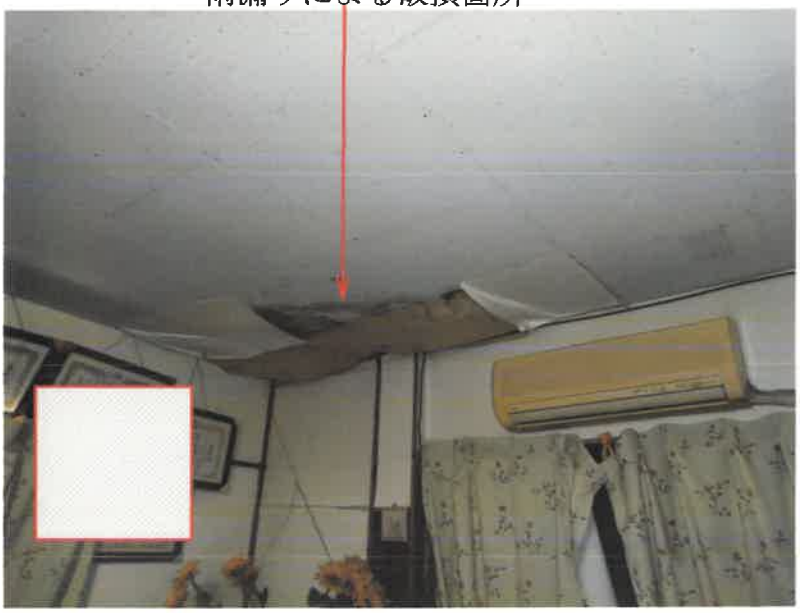
写真⑱

※　写真⑱～㉔
　　２階部分



雨漏りによる破損箇所

写真⑲



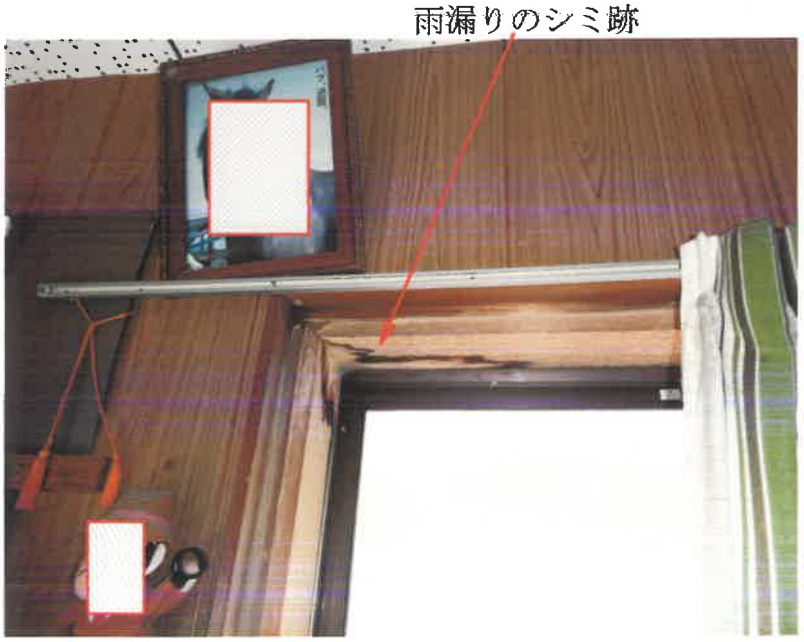
写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真㉓



写真㉔



写真㉕



物件４附属建物符号２　　物件４主たる建物

写真㉖



物件４附属建物符号２

写真㉗



写真㉘



※　物件４付属建物符号２の内部の状況

物件４附属建物符号１

写真㉙



物件４附属建物符号１

壁の破損箇所

写真㉚



写真㉛



写真㉜



令和8年（ケ）第27号その2

令和8年7月14日現地調査
令和8年7月22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
上村 巴樹

第1　評価額

一　括　価　格 金　　2,055,000　円	
内　訳　価　格	
物件3：土地	金　　1,307,000　円
物件4：建物	金　　748,000　円

■付記事項

1　一括価格は、物件3、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3の内訳価格は物件4の建物及び附属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
3	所　　在	日南市南郷町潟上字小田	登記記載のとおり
	地　　番	172番	
	地　　目	宅地	
	地　　積	800.06㎡	
4	所　　在	日南市南郷町潟上字小田172番地	登記記載のとおり
	種　　類	店舗・居宅	
	家屋番号	172番	
	構　　造	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階：211.85㎡ 2階：77.22㎡	
	附属建物1		登記記載のとおり
	種　　類	倉庫	
	構　　造	木造セメント瓦葺平家建	
	床 面 積	110.46㎡	
	附属建物2		登記記載のとおり
	種　　類	物置	
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	26.70㎡	
特　記　事　項			
物件4 主建物	建物内外とも経年による損傷や劣化が進んでおり、床のたわみ、軋みのほか、2階居室に過去の雨漏り跡や天井剥離を確認している。なお、現在は雨漏り等の被害はない旨の回答を得ている。 また、所有者からの聴取によると建物の内外でシロアリを確認したとの回答を得ており、蟻害が生じている可能性がある。		
物件4 附属 建物1	所有者からの聴取によると、日用品その他を収納しているが、10年以上出入りをしていない旨の回答を得ている。なお、東側の大部分を雑草や蔦に覆われており、猫等の侵入防止のため出入口を封鎖していることから、内部の確認は実施できなかった。		
	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3

位置・交通	JR日南線「南郷駅」約2.8km(道路距離)			
	宮崎交通「外の浦」停留所約270m(道路距離)			
	(別添「位置図」参照)			
付近の状況	外浦港に近接する旧来からの住宅地域。			
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内		
	用途地域	用途指定なし		
	建ぺい率	70%		
	容積率	200%		
	防火規制	なし		
	その他規制	なし		
画地条件	地積	800.06㎡		
	間口・奥行	間口約22m・奥行約36.4m		
	形状	ほぼ整形		
	境界等	国土調査済みであるため、概ねの位置関係は図上確認が可能である。 現地調査では、道路等により区分されている旨確認したため、隣接地との境界は概ね明確である。		
	その他	地勢は概ね平坦。		
接面道路の状況	南西側：市道 外浦小田線 / 4.0m(42条1項1号道路) 北西側：私道 / 4.3m ※4m以上の部分は42条1項3号、4m未満の部分は42条2項道路 上記日南市道及び私道に等高に接面する。			
土地の利用状況	物件4(主たる建物：店舗・居宅、附属建物：倉庫、物置)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」に記載のとおり。			
供給処理施設		前面道路の敷設	物件への敷設	備考
	上水道	あり	あり	
	下水道	なし	なし	
	都市ガス	なし	なし	

災害等の危険性	津波ハザード　3.0m～5.0m未満	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　0.5m～3.0m未満	
	高潮ハザード　0.5m～3.0m未満	
	土砂災害警戒区域等　土砂災害警戒区域(土石流) 土砂災害警戒区域(地すべり)	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	日南市生涯学習課文化財係への聴取によると、対象地は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、登記簿等による地歴調査及び目視可能な調査による限り、土壌汚染の端緒は確認できなかった。	
特記事項	・ 上水道は南西側市道に本管が埋設されており、引込がされている。 ・ 北西側私道は4m以上と4m未満の部分が混在するが、宮崎県日南土木事務所への聴取によると4m以上の部分は42条1項3号道路、4m未満の部分は42条2項道路のため、4m未満の部分については建替えの際、セットバックを要するほか、狭あい道路に係る立会いが必要となる。 ・ 物件3内の植栽に係る枝木等の一部が隣接地に越境している。	

2　建物の概況及び利用状況等

■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：昭和42年12月20日（登記記載） 経過年数：59年 経済的残存耐用年数：0年（耐用年数超過）	
仕　　様	構　　造	鉄骨・木造
	屋　　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス貼り等
	天　　井	クロス貼り等
	床	畳等
	設　　備	電気、給排水・衛生設備
床面積（現況）	289.07㎡（登記記載のとおり） 1階：211.85㎡ 2階：77.22㎡	
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	経年による劣化、損傷のほか、建物内部では床のたわみ、軋み、過去の雨漏り跡等が認められるため、保守管理の状況は劣る。	
特記事項	・建物について、建築時期、構造等を踏まえて現地調査を行った結果、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。 ・建物内外とも経年による損傷や劣化が進行しており、床のたわみ、2階居室に過去の雨漏り跡や天井剥離を確認している。なお、現在は雨漏り等の被害はない旨の回答を得ている。 また、所有者からの聴取によると建物の内外でシロアリを確認したとの回答を得ており、蟻害が生じている可能性がある。 ・その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

区　　分	附属建物1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和42年12月10日 経過年数：59年 経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過)	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	セメント瓦葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	詳細不明
	天　　井	詳細不明
	床	詳細不明
	設　　備	詳細不明
床面積(現況)	110.46㎡(登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：詳細不明	
品　　等	普通	
保守管理の状況	10年以上出入りをしていないため、保守管理の状況は劣る。	
特記事項	・建物について、建築時期、構造等を踏まえて現地調査を行った結果、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。 ・所有者からの聴取によると、日用品その他を収納しているが、10年以上出入りをしていない旨の回答を得ている。なお、東側の大部分を雑草や蔦に覆われており、猫等の侵入防止のため出入口を封鎖していることから、内部の確認は実施できなかった。 ・その他の事項は「現況調査報告書」に記載のとおり。	

区　　分	附属建物2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和42年12月10日 経過年数：59年 経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過)	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	なし
	天　　井	なし
	床	コンクリート等
	設　　備	電気設備
床面積(現況)	26.70㎡(登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途：物置 間取り：詳細は「間取り図」参照	
品　　等	普通	
保守管理の状況	経年による劣化等が進んでいるため、保守管理の状況は劣る。	
特記事項	・ 建物について、建築時期、構造等を踏まえて現地調査を行った結果、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」に記載のとおり。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

(1)物件3

物件3の更地価格を算出し、建付減価の検討を行って次のとおり求めた。

物件番号	標準地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	9,600	0.90	800.06	0.90	6,221,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地　日南(県)-8

基準地価	時点修正	標準化補正	地域格差率	標準的画地価格
10,700円/㎡	$\times \frac{97.1}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{108}$	9,600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：なし。
■地域格差：街路：1.03 × 交通接近：1.00 × 環境：1.05 × 行政：1.00　格差：1.08

イ 個別格差

■ 規模大：-10.0%
　個別格差率：0.90

ウ 地積

■ 登記数量を採用。

エ 建付減価

■ 建物と敷地との適応状態等を踏まえて判断した。

(2)建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の動向を踏まえ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、建物価格を次のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	耐用年数法現価率 ウ	観察減価法現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
4 主建物	170,000	289.07	0.01	1.00	491,000
4 附属1	100,000	110.46	0.01	1.00	110,000
4 附属2	100,000	26.70	0.01	1.00	27,000
				計	628,000

ウ 耐用年数法による現価率

■ 現価率 ＝ 1 － (1 － 残価率) × {経過年数 ÷ (経過年数 ＋ 経済的残存耐用年数)}

物件4：主たる建物	物件4：附属建物
残価率：1%	残価率：1%
経済的残存耐用年数：0年	経済的残存耐用年数：0年
経過年数：59年	経過年数：59年

エ 観察減価法による現価率

■ 外部観察等を踏まえて判断。

2　評価額の判定

(1)土地利用権等価格

前記により求めた価格に、物件3については土地利用権等価格を控除、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場性修正等を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	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
3	6,221,000	物件4の法定地上権　0.30	1.00	1,866,000

イ　土地利用権等割合

■ 土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を上記のとおり査定した。

(2)内訳価格及び一体価格

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
3	6,221,000	−1,866,000	1.00	0.50	0.60	1,307,000
4	628,000	+1,866,000	1.00	0.50	0.60	748,000
一括価格(合計)						2,055,000

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

■ 各種浸水リスクが認められるほか土砂災害警戒区域にも指定されており、築50年以上が経過した建物や開錠困難な倉庫等が敷地上に存するため、市場性に劣る。

オ　競売市場修正

■ 評価条件欄に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-8
所在	日南市南郷町中村字空也ケ迫乙３８６１番４
価格	10,700円/㎡
位置	JR日南線「南郷」駅1,700m
価格時点	令和7年7月1日
地積	293㎡
供給処理施設	水道
接面街路	南西側市道7m
用途指定等	非線引都市計画区域 第1種住居地域(建蔽率60%容積率200%)
地域の概要	一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

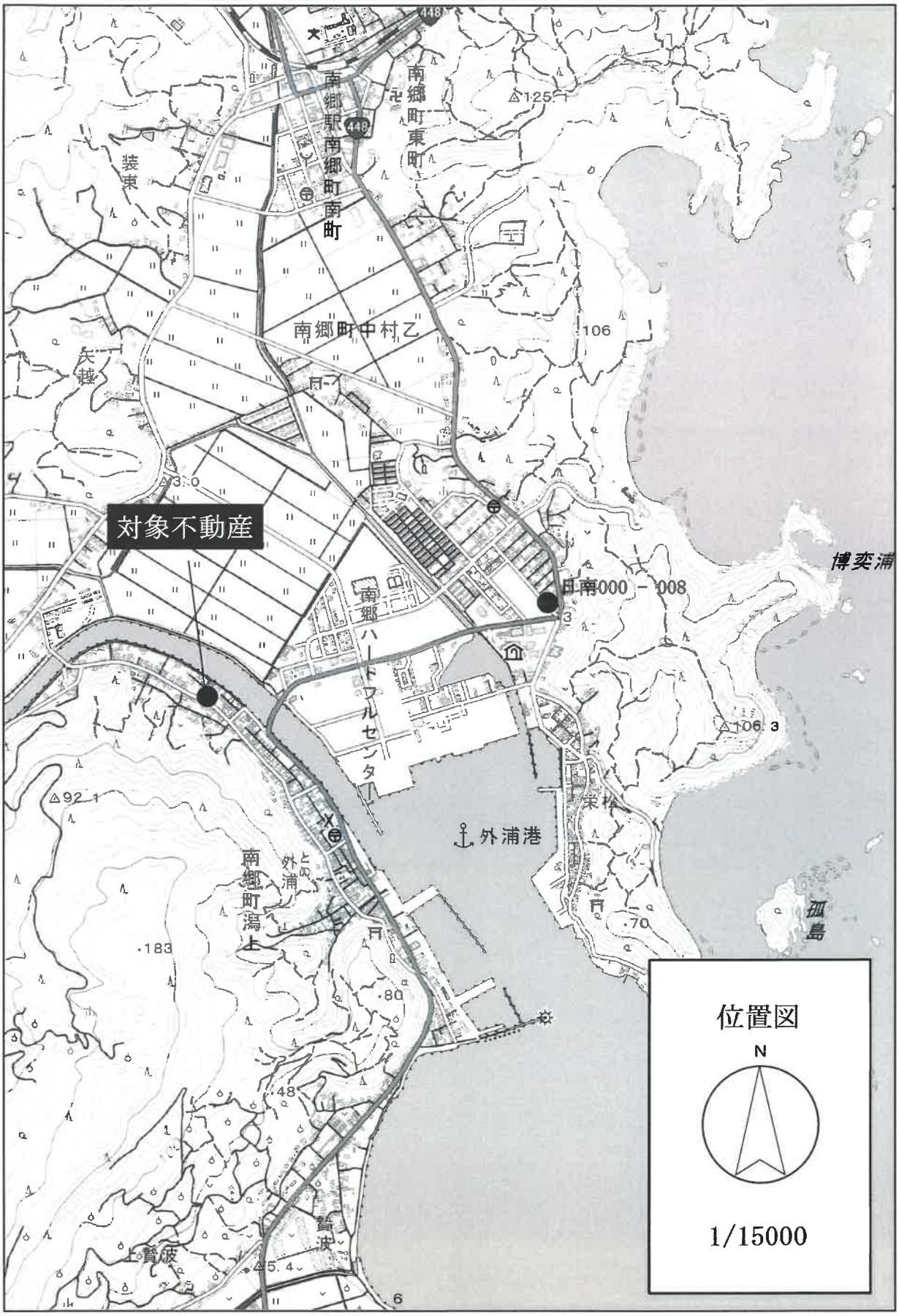
2　固定資産税評価額（令和8年度公課証明による）

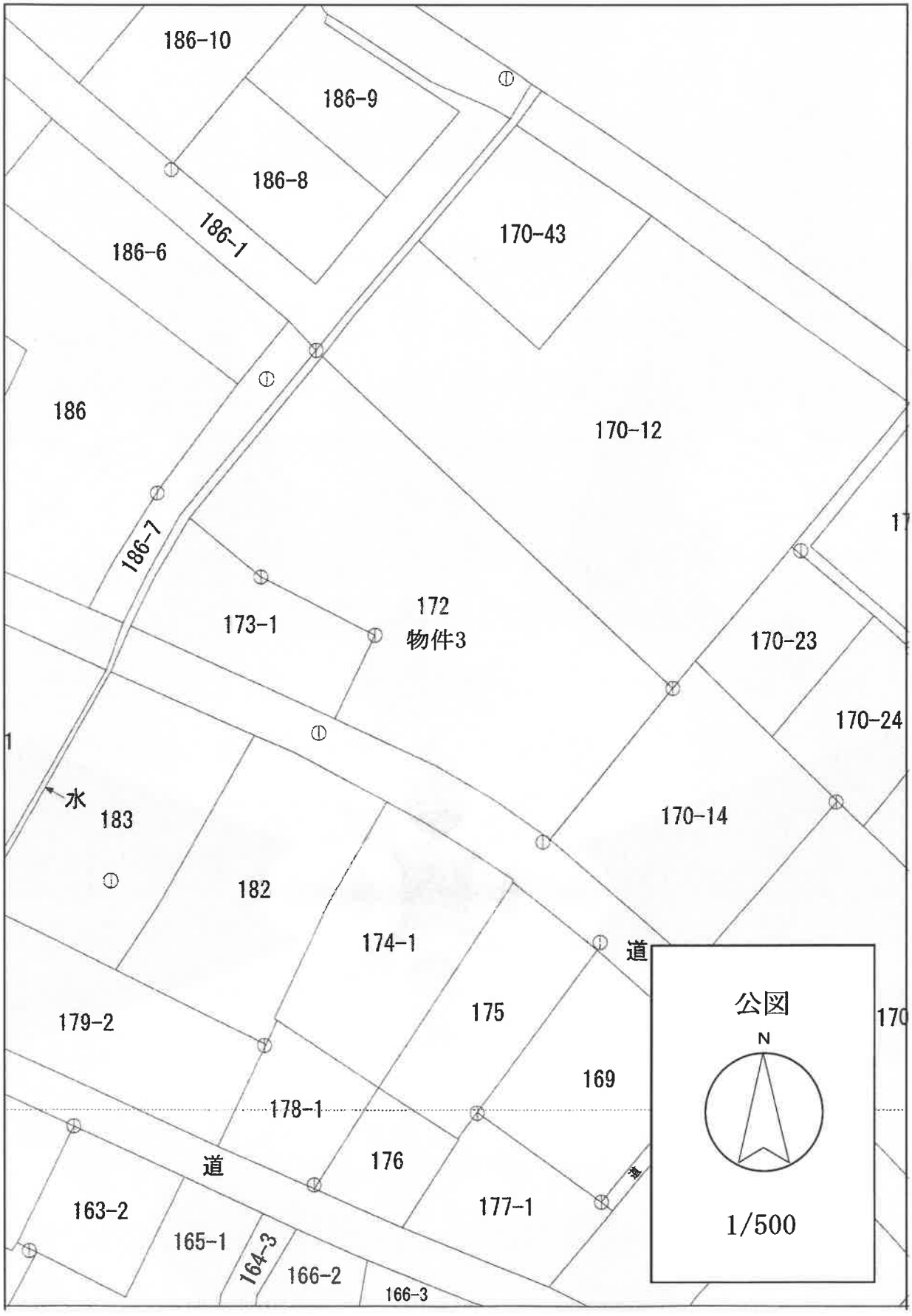
物件３：土地	5,476,410円
物件４：建物	1,581,270円
主たる建物	1,219,986円
附属建物1	292,885円
附属建物2	68,399円

第7　附属資料の表示

- ■ 位置図　1葉
- ■ 公図写し　1葉
- ■ 建物図面・各階平面図写し　1葉
- ■ 土地建物位置関係図　1葉
- ■ 間取図　1葉
- ■ 現況写真　1葉

以上


対象不動産
南郷駅南郷町南町
南郷町東町
南郷町中村乙
南郷ハードフルセンター
外浦港
南郷町潟上
博奕浦
孤島
装束
矢捨
栄松
上贄波
贄波
日南000－008
位置図
N
1/15000


186-10
186-9
186-8
186-1
186-6
170-43
186
170-12
186-7
173-1
172
物件3
170-23
170-24
水
183
170-14
182
174-1
道
公図
N
179-2
175
169
178-1
176
道
177-1
163-2
165-1
164-3
166-2
166-3
1/500

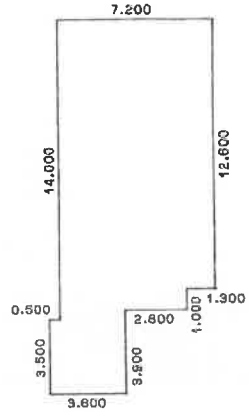
に記録されている内容を証明した書面である。

各階平面図 [redacted]

家屋番号 172 建物図面

建物の所在 南那珂郡南郷町大字潟上字小田１７２番地

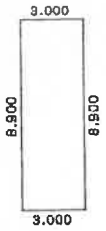
附属建物
符１



求積表

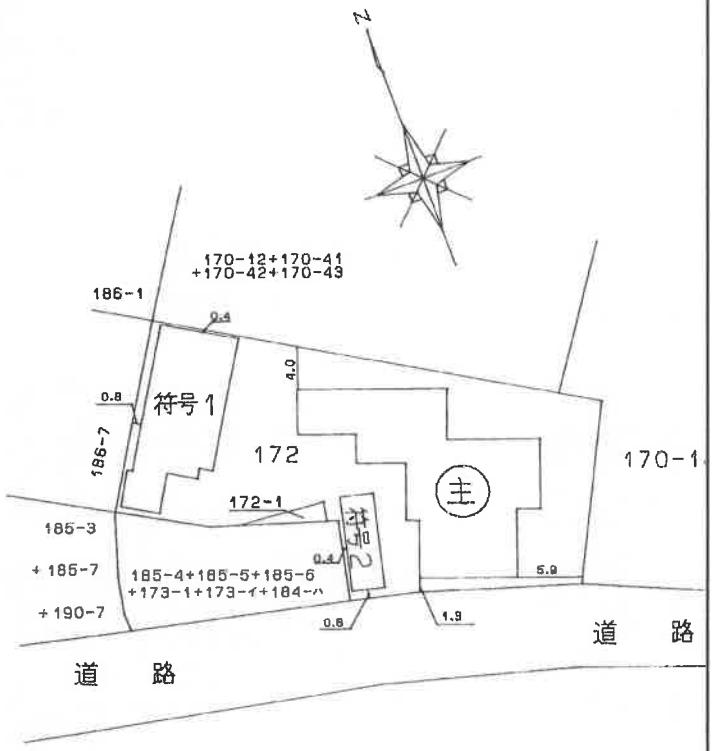
1)	12.600 ×	7.200㎡	90.720000
2)	1.000 ×	5.900㎡	5.900000
3)	0.400 ×	3.100㎡	1.240000
4)	3.500 ×	3.600㎡	12.600000
合計			110.460000
床面積			110.46㎡

附属建物
符２



求積表

1)	8.900 ×	3.000㎡	26.700000
床面積			26.70㎡



建物図面・各階平面図
（原図をA4に縮小）

（平成12年10月18日作製）

作製者 [redacted]

縮尺 1/250

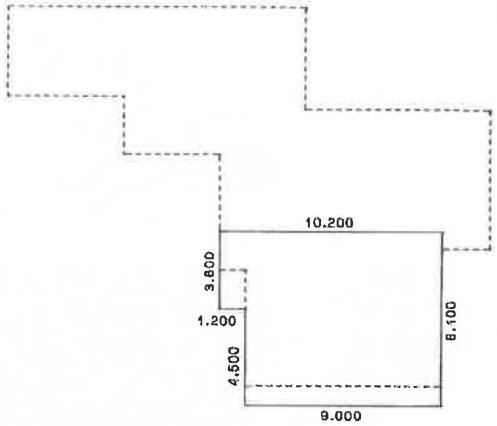
申請人 [redacted]

縮尺 1/500

各階平面図

家屋番号	172	共[redacted]図
建物の所在	南那珂郡南郷町大字潟上字小田１７２番地	

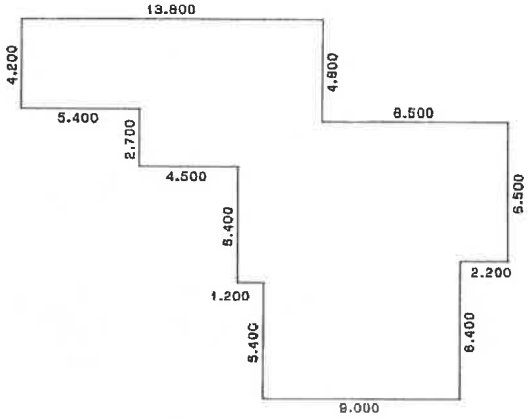
主たる建物 ２ 階



求積表

1)	3.600 × 10.200 =	36.720000
2)	4.500 × 9.000 =	40.500000
	合　計	77.220000
	床面積	77.22㎡

主たる建物 １ 階



求積表

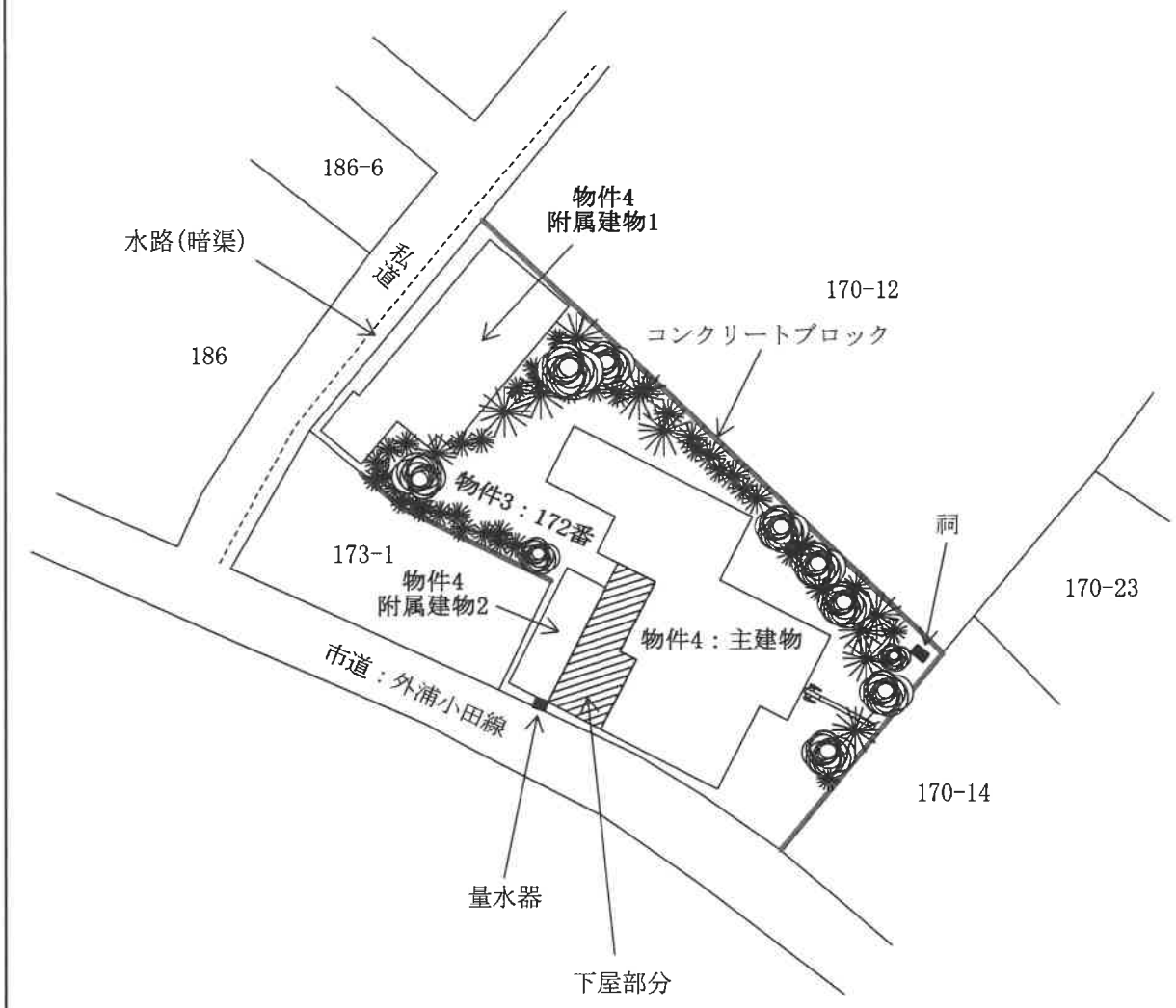
1)	4.200 × 13.800 =	57.960000
2)	0.600 × 8.400 =	5.040000
3)	2.100 × 16.900 =	35.490000
4)	4.400 × 12.400 =	54.560000
5)	1.000 × 10.200 =	10.200000
6)	5.400 × 9.000 =	48.600000
	合　計	211.850000
	床面積	211.85㎡

建物図面・各階平面図
（原図をA4に縮小）

(平

作製者	[redacted]	縮尺	1/250		申請人	[redacted]	縮尺	1/250

[redacted]に記録されている内容を証明した書面である。

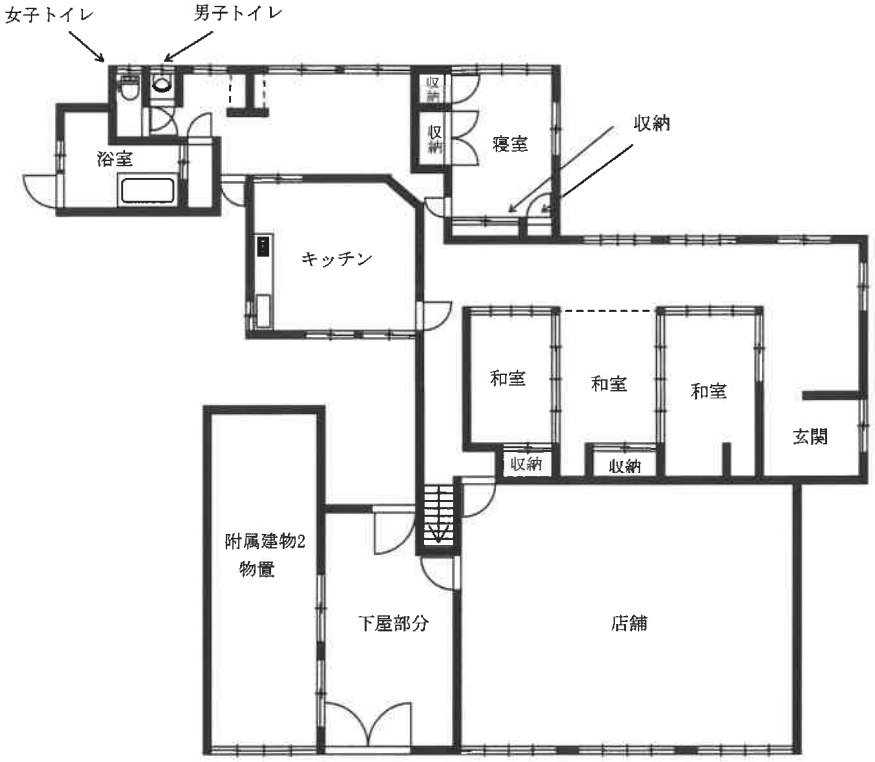


土地建物
位置関係図

N

1/500

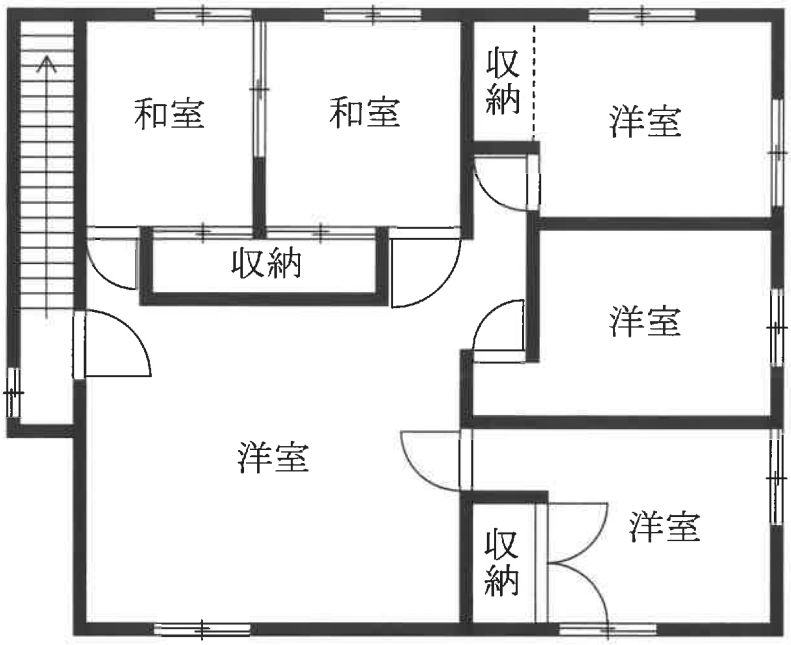
物件4：主建物 1階部分
附属建物2



間取図

1/200

物件4：主建物 2階部分

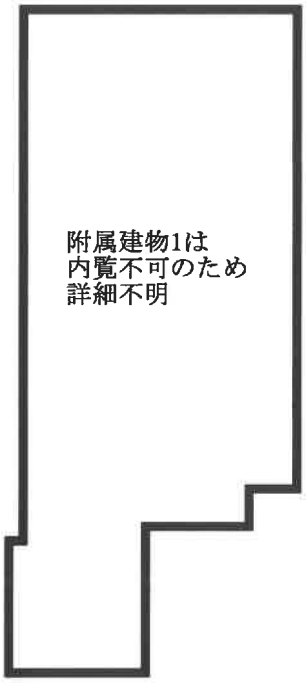


間取図

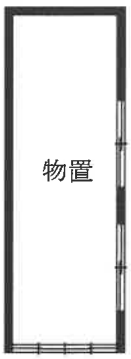
N

1/100

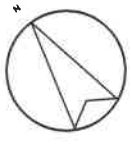
物件4
附属建物1



物件4
附属建物2



間取図



1/200



南西方より撮影



南東方より撮影

現況写真



北西方より撮影