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<br>令和　８年１２月　３日まで | |
| 開札期日 | 日　時 | 令和　８年１２月１０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１２月２４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。<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 | 19, 251, 000<br>15, 400, 800 | 一括 | 3, 850, 200 | 415, 406 | 0 |
| 1 | 15, 496, 000 | | | | |
| 2 | 3, 755, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　27号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　日南市戸高四丁目

　　地　　番　　7番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1358．75平方メートル

2　所　　在　　日南市戸高四丁目　7番地2

　　家屋　番号　　7番2

　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　628．39平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　92．40平方メートル

　　符　　号　　2

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　32．49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
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

1　所　　在　　日南市戸高四丁目

　　地　　番　　7番2

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　1358．75平方メートル

2　所　　在　　日南市戸高四丁目　7番地2

　　家屋　番号　　7番2

　　種　　類　　店舗・事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　628．39平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　92．40平方メートル

　　符　　号　　2

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　32．49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１（物件番号１，２）**

# 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１

# 物　件　目　録

１　所　　在　　日南市戸高四丁目
　　地　　番　　７番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１３５８．７５平方メートル
　　所有者　破産者有限会社ビーワン

２　所　　在　　日南市戸高四丁目７番地２
　　家屋番号　　７番２
　　種　　類　　店舗・事務所
　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床 面 積　　６２８．３９平方メートル
　　(附属建物)
　　符　　号　　１
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床 面 積　　９２．４０平方メートル
　　符　　号　　２
　　種　　類　　物置
　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床 面 積　　３２．４９平方メートル
　　所有者　破産者有限会社ビーワン

| | |
|---|---|
| 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 | ■破産管財人Ｂ　□その他の者<br>上記の者が法律上の権限に基づき管理・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 | １　目的外土地１０２３番は，宮崎県所有の公衆用道路である。<br>２　目的外土地１０１９番及び同１０２２番は，いずれも建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路である。 |
| **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<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 | ■破産管財人Ｂ　□その他の者<br>上記の者が法律上の権限に基づき管理・占有している<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**

## 関係人の陳述等

| 陳述者（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ 破産者債務者兼所有者会社の破産管財人Bの事務員 | 1　債務者会社に係る破産事件は係属中で，目的物件１及び同２につき，破産財団からの放棄手続きは行っていません。<br>2　債務者会社はすでに営業はしておりません。<br>3　目的建物物件２に雨漏りする箇所がある旨聞いています。<br>4　近隣土地所有者との間での境界紛争は聞いておりません。 |
| ■ C（債務者会社取締役） | 1　目的建物物件２の主たる建物の南東側部分に帯状に雨漏りする箇所があります（写真⑦，⑧）。また，附属建物符号２の南東側のシャッターの上部のカバーは，５年くらい前の台風で破損等する被害を受け，ロープで固定等する応急処置をしています（写真⑰）。<br>2　隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。 |

## 執行官の意見

1　目的建物物件２の主たる建物は，内外に経年による汚損及び劣化並びに関係人らの陳述した雨漏りの跡が見られるほか，南端部分の雨どい等が接面する道路に越境している可能性がある（写真③，④）。
2　目的土地物件１の境界は，接面道路及びブロック積み並びに利用状況等により概ね確認できる。
3　本件受命物件の占有関係は，関係人の陳述及び現況等から２枚目記載のとおり認めた。
なお，目的建物物件２は空き家であるが，債務者会社の事務用品等が残置してある。

（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） 10:30 ～ 10:35 （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） 7:35 ～ 8:15 （40） | 物件所在地 | 現場所確認，全戸不在，写真撮影 |
| ☑ R8.7.7 （火） 8:30 ～ 8:40 （10） | 日南市役所 | 建物図面徴求 |
| ☑ R8.7.7 （火） 9:10 ～ 9:20 （10） | 日南/法務局 | 登記簿徴求（底地調査を含む） |
| ☑ R8.7.7 （火） 11:00 ～ 11:30 （30） | 日南市南郷町 | Ｃ（債務者会社取締役）から聴取 |
| ☑ R8.7.14 （火） 11:25 ～ 12:05 （40） | 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）　135　分

＊ 下記の中で該当する項目の☐にチェックをする

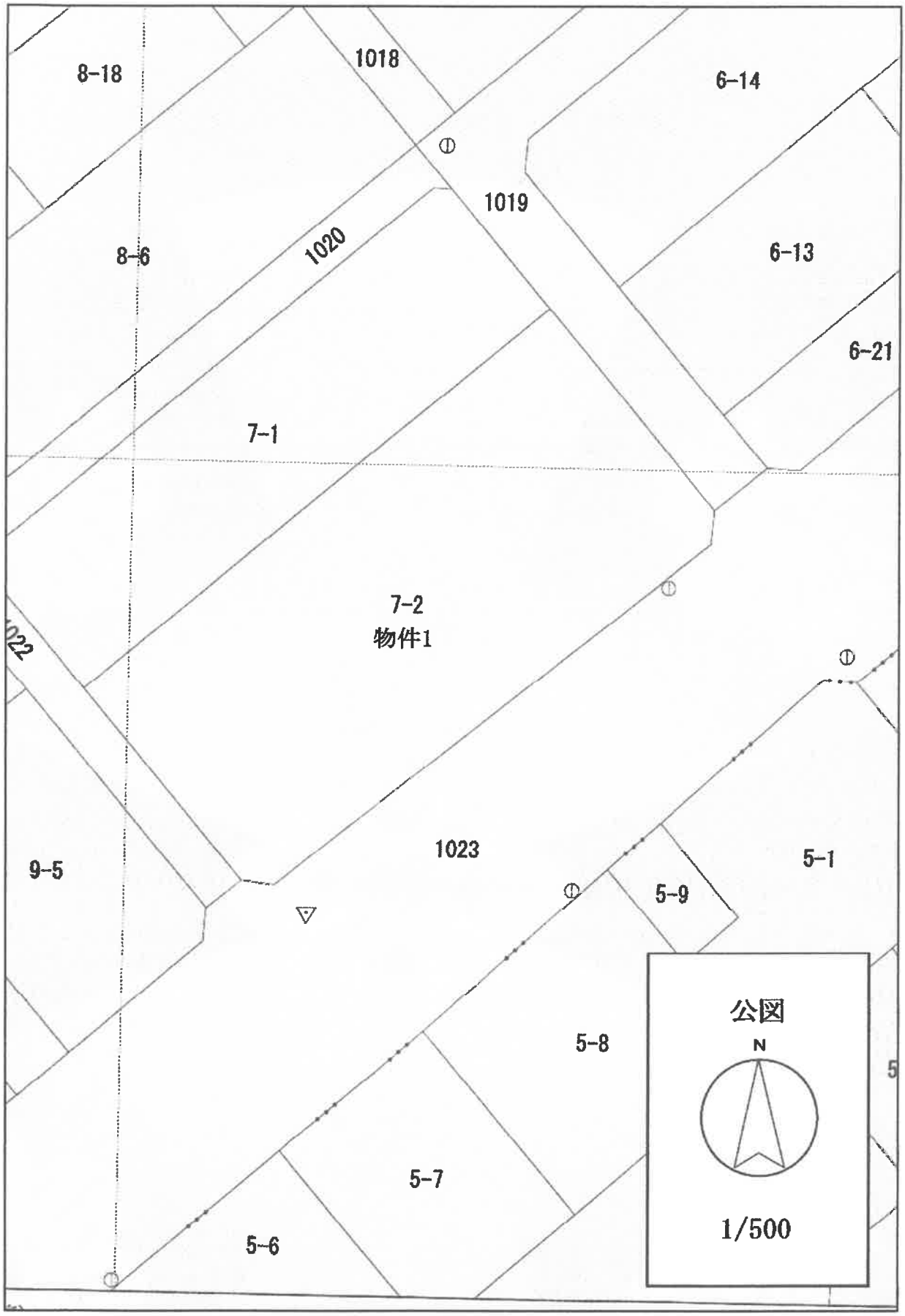
☐ _____
a　立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

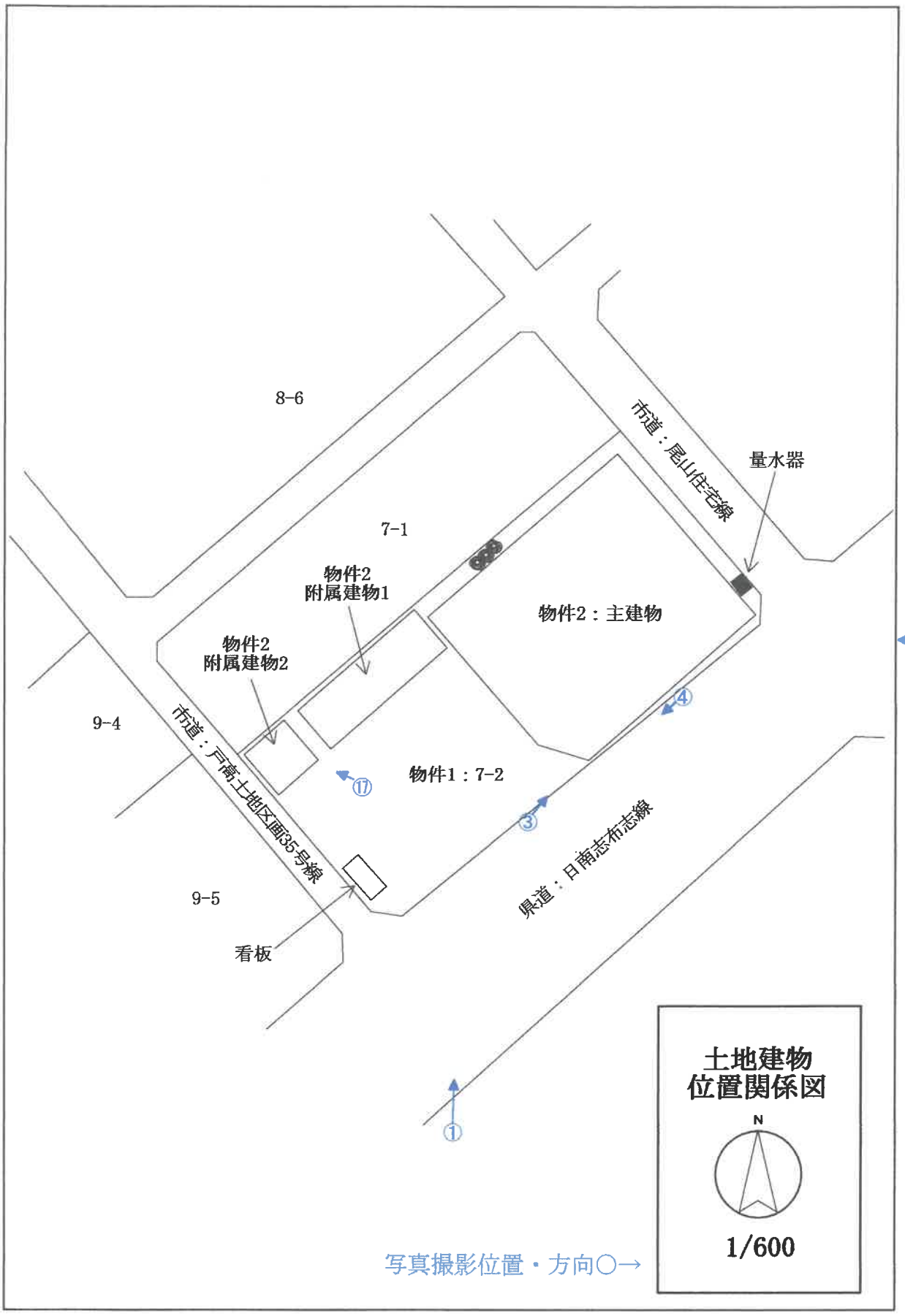
☐ _____
b　物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ _____
c　休日・夜間執行許可書の提示をした。

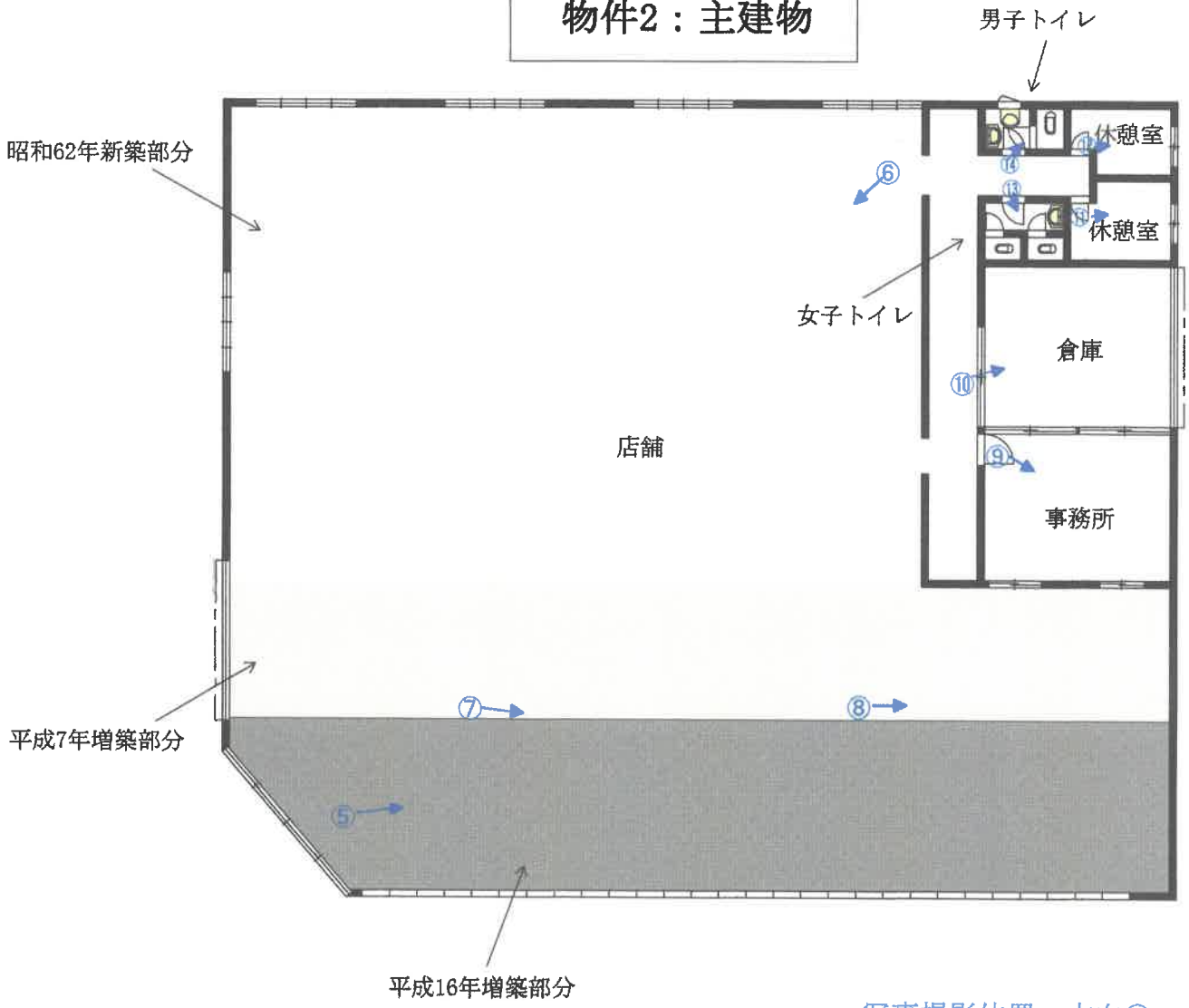
☐ _____
d　立会人 _____ を立ち会わせた上，立入調査した。

☐ _____
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。


8-18
1018
6-14
1019
8-6
1020
6-13
6-21
7-1
7-2
物件1
1022
9-5
1023
5-1
5-9
5-8
5-7
5-6
公図
N
1/500


8-6
市道：尾山住宅線
量水器
7-1
物件2
附属建物1
物件2：主建物
物件2
附属建物2
②
④
9-4
市道：戸南土地区画35号線
物件1：7-2
⑰
③
県道：日南志布志線
9-5
看板
①
土地建物
位置関係図
N
1/600
写真撮影位置・方向○→

# 物件2：主建物



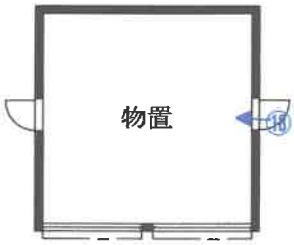

間取図

1/200

## 附属建物1




## 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２主たる建物

**写真③**

※　物件２主たる建物の南端部分の状況



物件２主たる建物

**写真④**

※　物件２主たる建物の南端部分の状況



※　写真⑤～⑭　目的建物物件２主たる建物の内部の状況

**写真⑤**



**写真⑥**



写真⑦



雨漏りによる破損箇所

写真⑧



雨漏りによる破損箇所

写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



※　写真⑮，⑯　物件２付属建物符号１の内部の状況

**写真⑮**



**写真⑯**



物件２付属建物符号 1

**写真⑰**

カバーが剥がれた部分

物件２付属建物符号２



剥がれたカバー

**写真⑱**

※　物件２付属建物符号２の内部の状況



令和8年（ケ）第27号その1

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<br>金　　19,251,000　円 | |
|---|---|
| 内　訳　価　格 | |
| 物件1：土地 | 金　　15,496,000　円 |
| 物件2：建物 | 金　　3,755,000　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 | 日南市戸高4丁目 | 登記記載のとおり |
| | 地　　番 | 7番2 | |
| | 地　　目 | 宅地 | |
| | 地　　積 | 1,358.75㎡ | |
| 2 | 所　　在 | 日南市戸高4丁目7番地2 | 登記記載のとおり |
| | 種　　類 | 店舗・事務所 | |
| | 家屋番号 | 7番2 | |
| | 構　　造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 628.39㎡ | |
| | 附属建物1 | | 登記記載のとおり |
| | 種　　類 | 物置 | |
| | 構　　造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 92.40㎡ | |
| | 附属建物2 | | 登記記載のとおり |
| | 種　　類 | 物置 | |
| | 構　　造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 32.49㎡ | |
| 特　記　事　項 | | | |
| 物件2<br>主建物 | 南側出入口付近や建物南側増築部分に雨漏りが確認されたほか、天井剥離も確認している。<br>また、建物外部南端雨どい等が南東側県道に越境している可能性がある。 | | |
| 物件2<br>附属<br>建物2 | 台風による被害箇所（シャッター上部のカバー）が認められる。 | | |
| | 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 | JR日南線「日南駅」約1.0km(道路距離) | | | |
| | 宮崎交通「針町」停留所約470m(道路距離) | | | |
| | (別添「位置図」参照) | | | |
| 付近の状況 | 一般住宅のほか小規模店舗等も混在する地域。 | | | |
| 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 | 第2種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | | |
| | 容積率 | 200% | | |
| | 防火規制 | なし | | |
| | その他規制 | なし | | |
| 画地条件 | 地積 | 1,358.75㎡ | | |
| | 間口・奥行 | 間口約54m・奥行約25m | | |
| | 形状 | 長方形 | | |
| | 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。<br>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 | 北東側：市道 尾山住宅線 / 6.0m(42条1項1号道路)<br>南西側：市道 戸高土地区画35号線 / 4.0m(42条1項1号道路)<br>南東側：県道 日南志布志線 / 18.0m(42条1項1号道路)<br>上記県道及び日南市道に等高に接面する。 | | | |
| 土地の利用状況 | 物件2(主たる建物：店舗・事務所、附属建物：物置)の敷地として利用されている。<br>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 | 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　なし | 国土交通省<br>重ねるハザードマップ(評価時点) |
| | 洪水ハザード　5.0m～10.0m未満 | |
| | 高潮ハザード　なし | |
| | 土砂災害警戒区域等　なし | 宮崎県<br>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・下水道は北東側市道に本管が埋設されており、引込がされている。 | |

2　建物の概況及び利用状況等

■物件2

| 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62年3月1日（登記記載）<br>経過年数：39年<br>経済的残存耐用年数：0年（耐用年数超過） | |
| 仕　　様 | 構　　造 | 鉄骨造 |
| | 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 | フロアタイル等 |
| | 設　　備 | 電気、給排水・衛生設備 |
| 床面積（現況） | 628.39㎡（登記記載のとおり） | |
| 現況用途等 | 現況用途：店舗・事務所<br>間取り：詳細は「間取り図」参照 | |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状況 | 経年相応の劣化がみられるほか、雨漏り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。<br>・南側出入口付近や建物南側増築部分に雨漏りが確認されたほか、天井剥離も確認している。<br>また、建物外部南端雨どい等が南東側県道に越境している可能性がある。<br>・昭和62年3月1日に新築後、平成7年10月1日、平成16年（詳細不明）に増築が行われている。<br>・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：平成8年10月1日<br>経過年数：30年<br>経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過) | |
| 仕　　様 | 構　　造 | 鉄骨造 |
| | 屋　　根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外　　壁 | スレート |
| | 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) | 92.40㎡(登記記載のとおり) | |
| 現況用途等 | 現況用途：物置<br>間取り：詳細は「間取り図」参照 | |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状況 | 経年相応の劣化がみられるのみであるため、保守管理の状況は普通。 | |
| 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。<br>・ 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：平成8年10月1日<br>経過年数：30年<br>経済的残存耐用年数：0年(耐用年数超過) | |
| 仕　　様 | 構　　造 | 軽量鉄骨造 |
| | 屋　　根 | 亜鉛メッキ鋼板葺 |
| | 外　　壁 | スレート |
| | 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) | 32.49㎡(登記記載のとおり) | |
| 現況用途等 | 現況用途：物置<br>間取り：詳細は「間取り図」参照 | |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状況 | 経年による劣化がみられるほか、台風による破損等がみられるため、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。<br>・台風による被害箇所(シャッター上部のカバー)が認められる。<br>・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1

物件1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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26,400 | 0.80 | 1,358.75 | 1.00 | 28,697,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地　日南(公)-1

| 公示地価 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差率 | 標準的画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 25,100円/㎡ | × 100.0/100 | × 100/100 | × 100/95 | 26,400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：0.95 × 交通接近：1.00 × 環境：1.00 × 行政：1.00　格差：0.95

イ 個別格差

■ 規模大：-20.0%
　個別格差率：0.80

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 主建物 | 190,000 | 628.39 | 0.03 | 0.90 | 3,224,000 |
| 2 附属1 | 131,000 | 92.40 | 0.01 | 1.00 | 121,000 |
| 2 附属2 | 131,000 | 32.49 | 0.01 | 1.00 | 43,000 |
| | | | | 計 | 3,388,000 |

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2：主たる建物 | 物件2：附属建物 |
| 残価率：3% | 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：39年 | 経過年数：30年 |

エ 観察減価法による現価率

■ 外部観察等を踏まえて観察減価率を10%と判断し査定。
※附属建物1及び2は除く。

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1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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 及ぶ範囲<br>ウ | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 28,697,000 | 物件2の場所的利益　0.10 | 1.00 | 2,870,000 |

イ 土地利用権等割合

■ 土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一体価格

| 物件番号 | 基礎となる価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 28,697,000 | −2,870,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 15,496,000 |
| 2 | 3,388,000 | +2,870,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 3,755,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 19,251,000 |

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

■ 減価なしと判断した。

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

| | |
|---|---|
| 公示地番号 | 日南-1 |
| 所在 | 日南市上平野町１丁目１０番９ |
| 価格 | 25,100円/㎡ |
| 位置 | JR日南線「日南」駅800m |
| 価格時点 | 令和8年1月1日 |
| 地積 | 359㎡ |
| 供給処理施設 | 水道・下水 |
| 接面街路 | 南西側市道6m |
| 用途指定等 | 非線引都市計画区域 第2種住居地域(建蔽率60%容積率200%) |
| 地域の概要 | 一般住宅のほかに公共用建物も見られる住宅地域 |

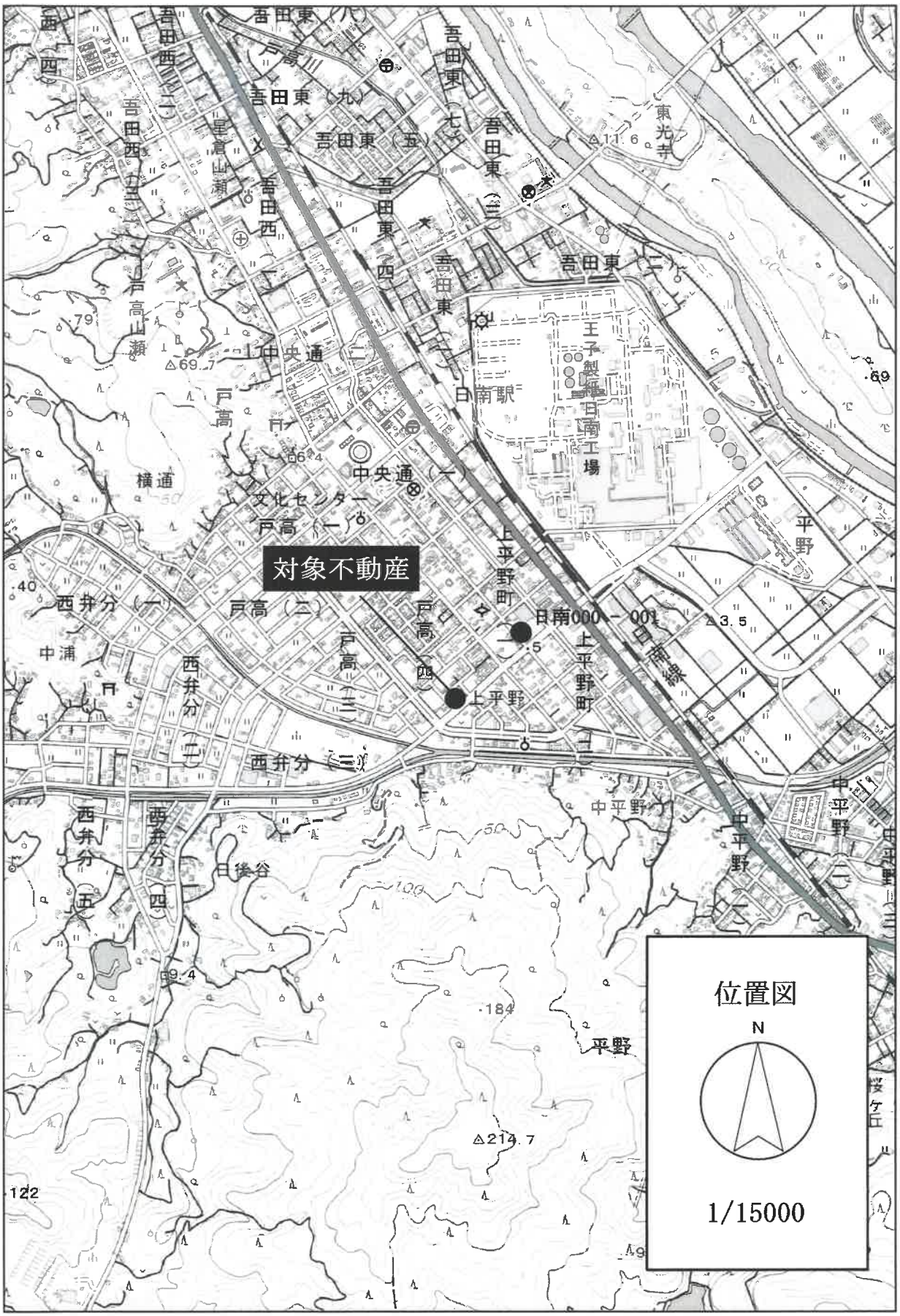
2　固定資産税評価額（令和8年度公課証明による）

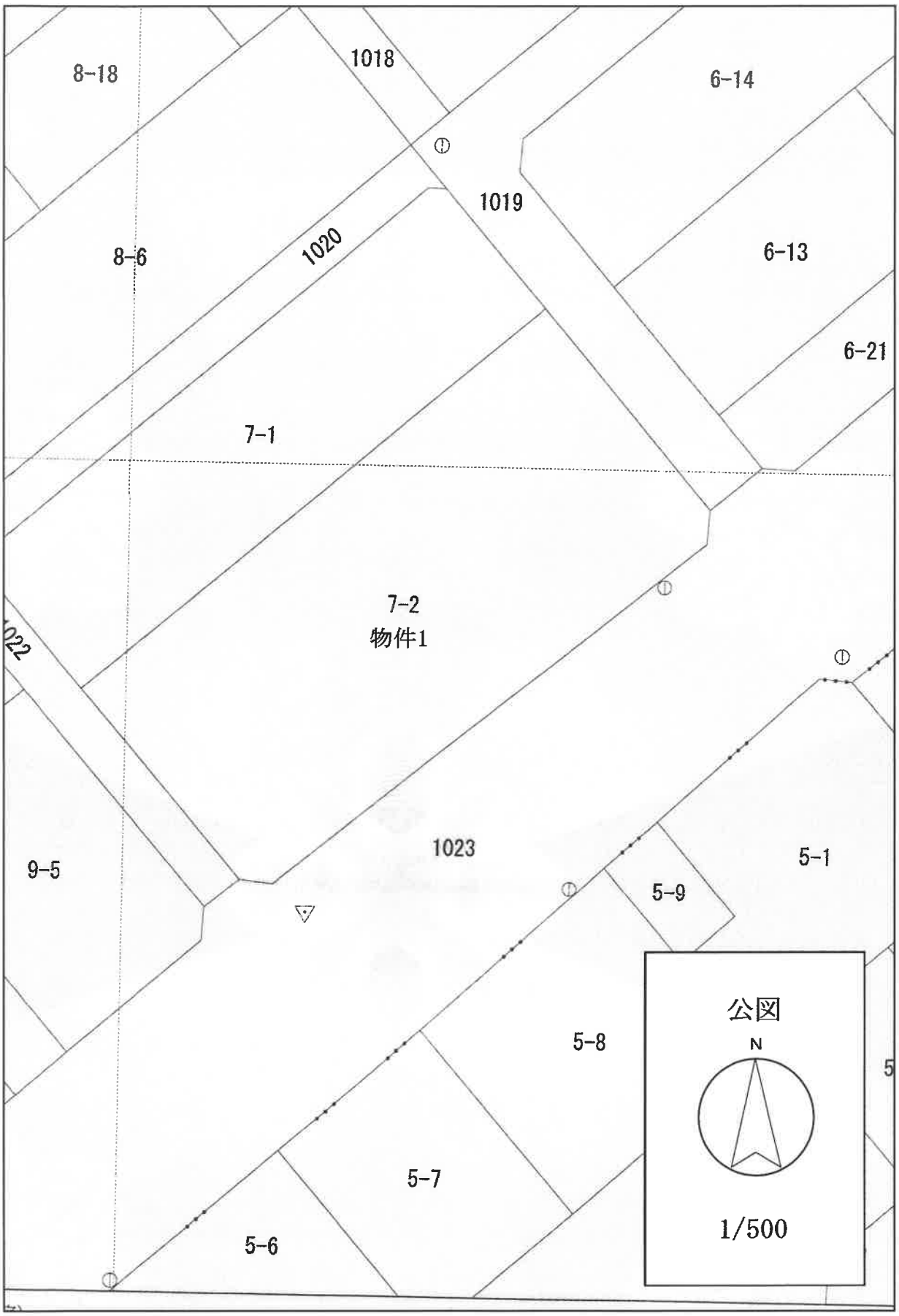
| | |
|---|---|
| 物件１：土地 | 22,908,525円 |
| 物件２：建物 | 9,927,134円(各建物合計) |
| 主たる建物 | 9,133,008円 |
| 附属建物1 | 680,105円 |
| 附属建物2 | 114,021円 |

## 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

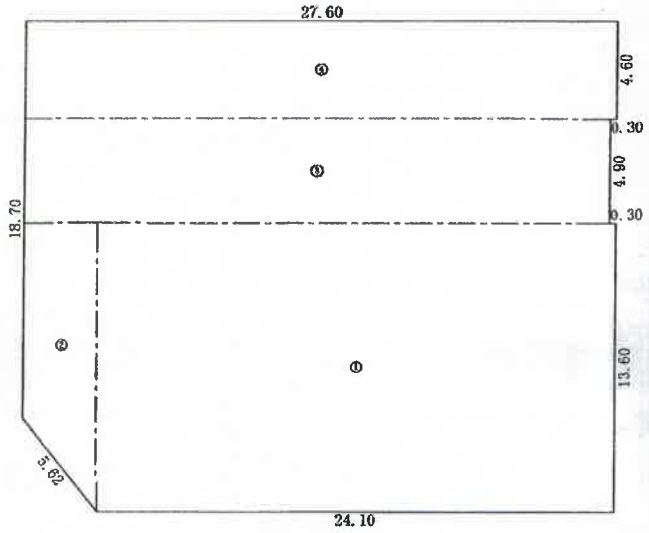
以上

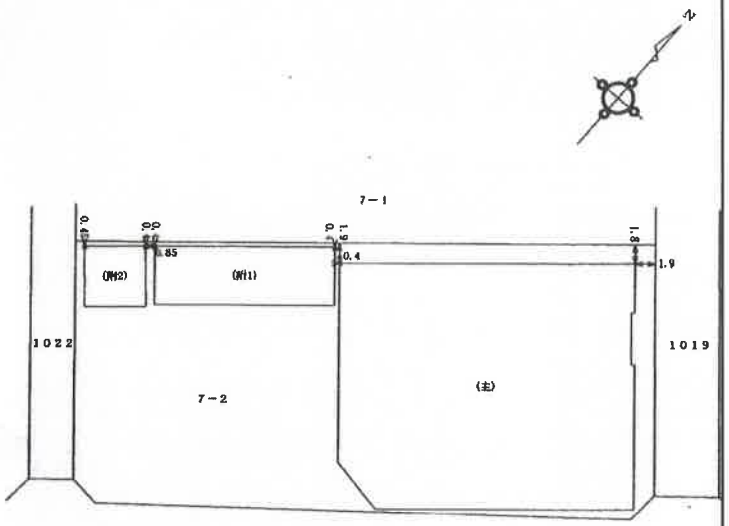

対象不動産
位置図
N
1/15000


8-18
1018
6-14
1019
8-6
1020
6-13
6-21
7-1
7-2
物件1
1022
9-5
1023
5-1
5-9
5-8
5-7
5-6
公図
N
1/500

# 各階平面図

| 家屋番号 | 7番2 | 建物図面 |
|---|---|---|
| 建物の所在 | 日南市戸高四丁目7番地2 | |




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | 24.10 × | 13.60 | | ＝ 327.7600 |
| ② | ( 13.60 + | 9.20 ) × | 3.50 / 2 | ＝ 39.9000 |
| ③ | 27.30 × | 4.90 | | ＝ 133.7700 |
| ④ | 27.60 × | 4.60 | | ＝ 126.9600 |
| | | | 合計 | 628.3900 |
| | | | 床面積 | 628.39 ㎡ |

(単位：m)

(平成 25年 11月 7日作製)

| 作製者 | 土地家屋調査士 [redacted] | 縮尺 | 1/250 | | 申請人 [redacted] | 縮尺 | 1/50 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

建物図面・各階平面図
(原図をA4に縮小)

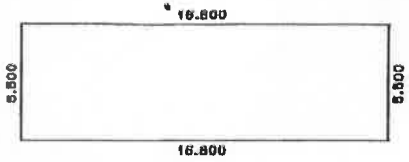
[redacted]に記録されている内容を証明した書面である。

に記録されている内容を証明した書面である。

# 建物図面

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 7番2 |
| 建物の所在 | 日南市戸高四丁目7番地2 |

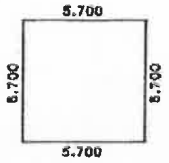
## 附属建物　符号1




求積表

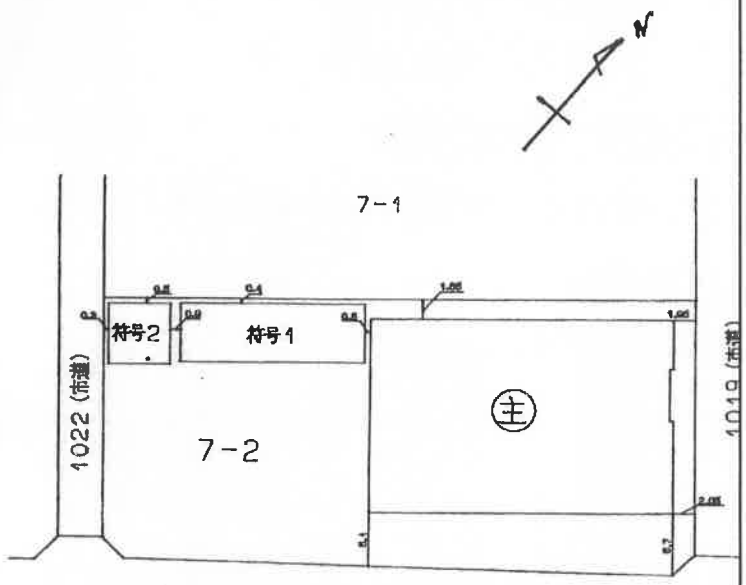
| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) | 5.500 × 16.800 = | 92.400000 |
| 床面積 | | 92.40 ㎡ |

## 附属建物　符号2




求積表

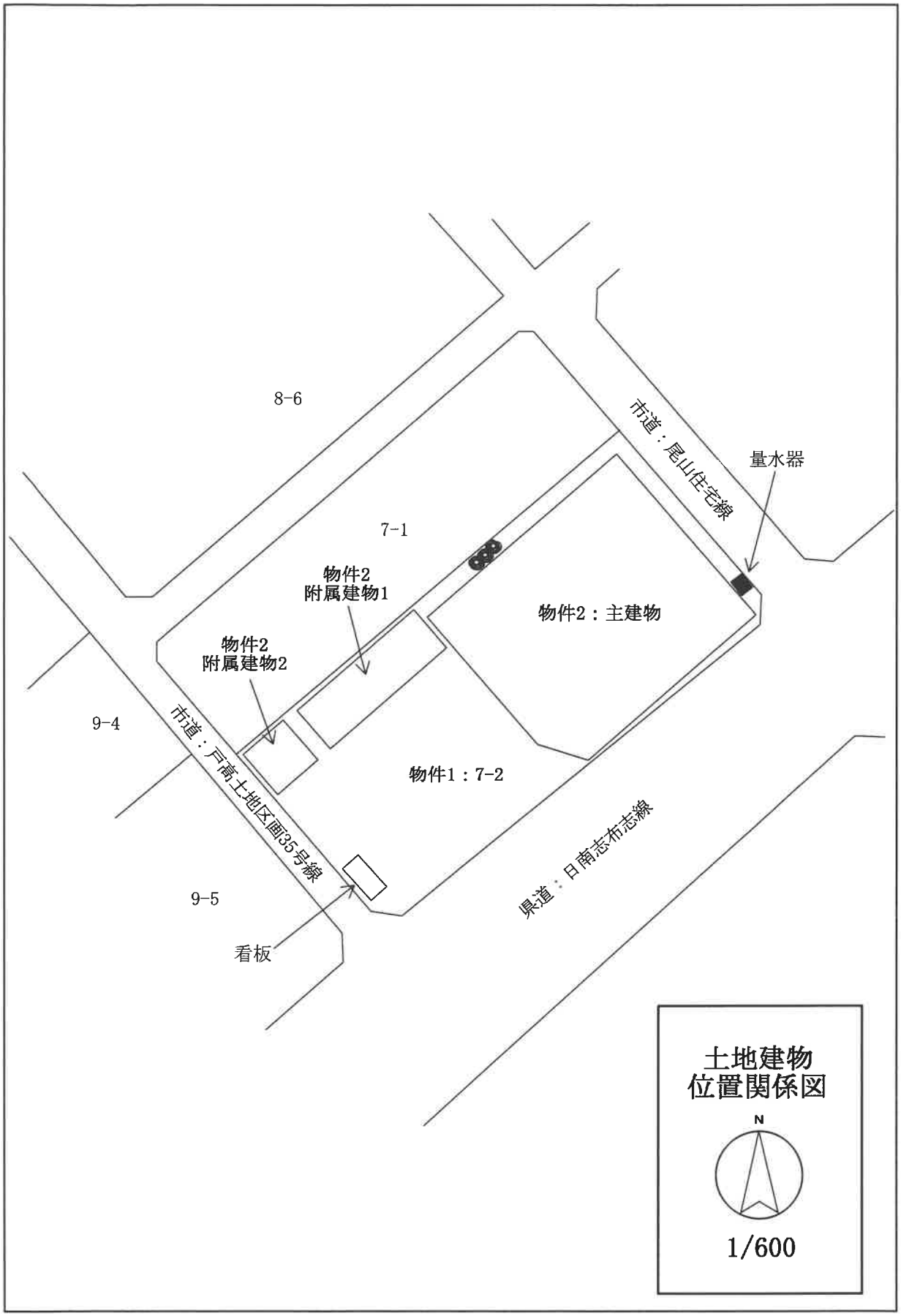
| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) | 5.700 × 5.700 = | 32.490000 |
| 床面積 | | 32.49 ㎡ |



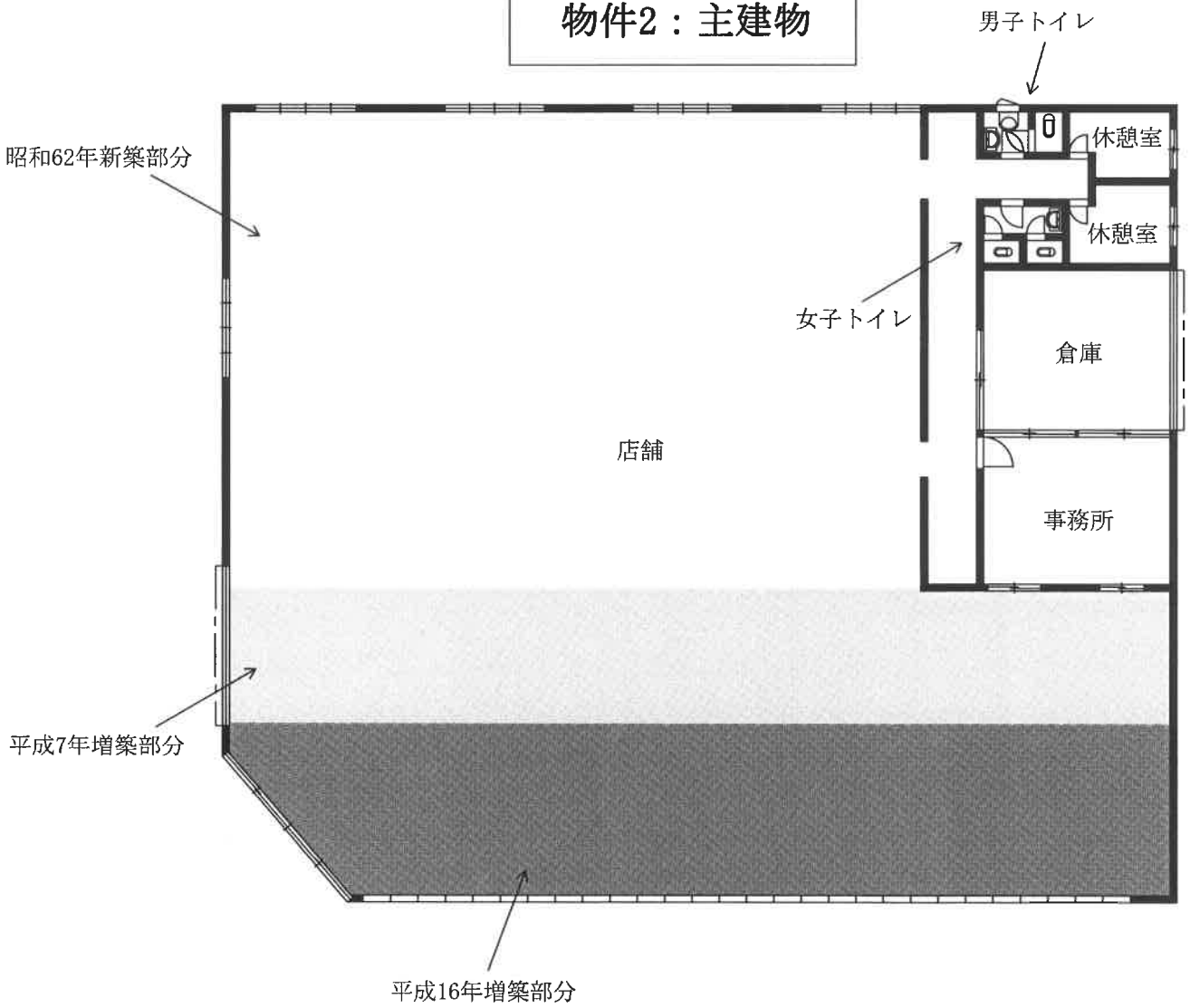

建物図面・各階平面図
（原図をA4に縮小）

（平成15年 2 月 12日作製）

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | | 申請人 | [redacted] 縮尺 1/50 |


8-6
市道：尾山住宅線
量水器
7-1
物件2
附属建物1
物件2：主建物
物件2
附属建物2
9-4
市道：戸高土地区画35号線
物件1：7-2
県道：日南志布志線
9-5
看板
土地建物
位置関係図
N
1/600

# 物件2：主建物




間取図

1/200

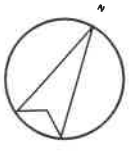
## 附属建物1




## 附属建物2




間取図



1/200




南東方より撮影




南方より撮影

現況写真