

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月14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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 6月25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 5月14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 在 児湯郡都農町大字川北字福原尾
地 番 3731番
地 目 宅地
地 積 912.12平方メートル
- 2 所 在 児湯郡都農町大字川北字福原尾 3731番地
家屋 番号 3731番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 90.60平方メートル
(現況)
床 面 積 概測 92.00平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所・居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 概測120.00平方メートル
2階 概測48.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置、構造：木造セメント瓦葺平家建、床面積：概測140平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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】

隣地（地番3732番2及び地番3732番3）との境界が不明確である。
本件土地上に現存しない建物（家屋番号3731番の1）の登記が存する。

《 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 児湯郡都農町大字川北字福原尾
地 番 3 7 3 1 番
地 目 宅地
地 積 9 1 2 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 児湯郡都農町大字川北字福原尾 3 7 3 1 番地
家屋 番号 3 7 3 1 番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 0 . 6 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 概測 9 2 . 0 0 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所・居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 概測120.00平方メートル
2階 概測48.00平方メートル

令和8年(ヌ)第 1号
令和 8年 1月26日受理
令和 8年 2月20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

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 児湯郡都農町大字川北字福原尾 |
| | 地 番 | 3731番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 912.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 児湯郡都農町大字川北字福原尾3731番地 |
| | 家屋番号 | 3731番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 90.60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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> （物件）							
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 現況（概略）図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							
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 上記の者が本件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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<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が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：現況概測92.00㎡							
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：作業所・居宅</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：軽量鉄骨造スレート・セメント瓦葺2階建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：現況概測1階120.00㎡ 2階48.00㎡</td> </tr> </table>		{	種類：作業所・居宅		構造：軽量鉄骨造スレート・セメント瓦葺2階建		床面積：現況概測1階120.00㎡ 2階48.00㎡
{	種類：作業所・居宅							
	構造：軽量鉄骨造スレート・セメント瓦葺2階建							
	床面積：現況概測1階120.00㎡ 2階48.00㎡							
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 上記の者が本件建物を作業所・居宅として使用している <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								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成0年0月0日</td> </tr> </table>		{	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		
{	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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							

(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)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所在	児湯郡都農町大字川北字福原尾3731番地
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積(概略)	140.00m ²
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和23年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
	所在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/>
	構造	
	床面積(概略)	m ²
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 都農町役場税務課担当者</p> <p>■ 都農町役場建設課担当者</p> <p>■ A (債務者)</p>	<p>1 目的土地物件1上には、目的建物物件2のほかに、2棟の目的外建物があります。</p> <p>1 目的土地物件1の東面及び北面が接する道路は、いずれも都農町道です。</p> <p>2 目的外土地3731番3 (A所有名義の宅地 (現況: 公衆用道路)) は、都農町所有の公衆用道路との認識です。</p> <p>1 目的建物物件2には私が家族と居住しています。</p> <p>2 目的建物物件2に雨漏りやシロアリの被害などの不具合はありません。</p> <p>3 目的建物物件2につき、登記簿上の面積と固定資産名寄上の面積が違うということですが、増改築等をした記憶はありません。</p> <p>4 目的土地物件1につき、隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。</p> <p>5 目的土地物件1には、目的建物物件2のほかに、いずれも私が所有する2棟の未登記建物 (作業所・居宅、物置) があります。</p> <p>6 風呂は、未登記附属建物 (作業所・居宅) にしかありません。</p> <p>7 未登記目的外建物 (物置) 内に井戸がありますが、飲み水には使用できません。また、現在少雨で渇水状態です。</p>
執行官の意見	
<p>1 目的土地物件1上に存する未登記目的建物2棟については、各建物の所有関係及び目的建物物件2との主従関係並びに債務者が他所に所有する他の目的外建物との関係等から、作業所・居宅を附属建物と物置を目的外建物と認定した。</p> <p>2 目的建物物件2の主たる建物及び未登記附属建物は、内外に経年による汚損及び劣化並びに老朽化が見られるが、雨漏り及びシロアリの被害等は認められなかった。</p> <p>3 目的土地物件1の境界は、南側部分を除き、接道、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる 南側は、いずれも債務者が所有する目的外土地2筆 (3732番2 (宅地) 及び3732番3 (田)) に隣接し、目的土地物件1の南東端に境界杭があるのみで、不明確で協議を要する。 なお、都農町役場建設課によると、東側に隣接する目的外土地3731番3 (A所有名義の宅地 (現況: 公衆用道路)) は、町道に認定されているとのことである。</p> <p>4 目的建物物件2の主たる建物及び未登記附属建物に太陽光発電装置が設置してある。 パネルの枚数は合計45枚で、最大出力4.5kWのパワーコンディショナ2台が主たる建物の外壁に設置してある。また、本件債務名義によると、設置時期は平成28年9月1日、立替金手数料を含めた代金は約528万円で、未払金は約220万円である。</p> <p>5 目的土地物件1につき、現存しない亡B所有の家屋番号3731番の1 (畜舎 木造草葺平家建56.19㎡、附属建物符号1: 便所 木造草葺平家建8.26㎡) の表示登記が残っている。</p> <p>6 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及び3枚目記載のとおり認めた。</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

(4枚目)

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R8. 1. 29 (木) 10:40 ~ 10:55 (15)	高鍋/法務局	登記簿徴求(底地調査を含む), 公図徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R8. 1. 29 (木) 11:15 ~ 12:05 (50)	都農町役場	建物図面・航空写真・固定資産公課証明書徴求, 接面道路調査
<input checked="" type="checkbox"/> R8. 1. 29 (木) 12:30 ~ 13:20 (50)	物件所在地	現場所確認, Aから聴取, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R8. 2. 3 (火) 14:20 ~ 14:30 (10)	都農町役場	固定資産公課証明書徴求等
<input checked="" type="checkbox"/> R8. 2. 6 (金) 9:50 ~ 11:10 (80)	物件所在地	立入調査(評価人同行, A立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		

(調査時間合計) 205 分

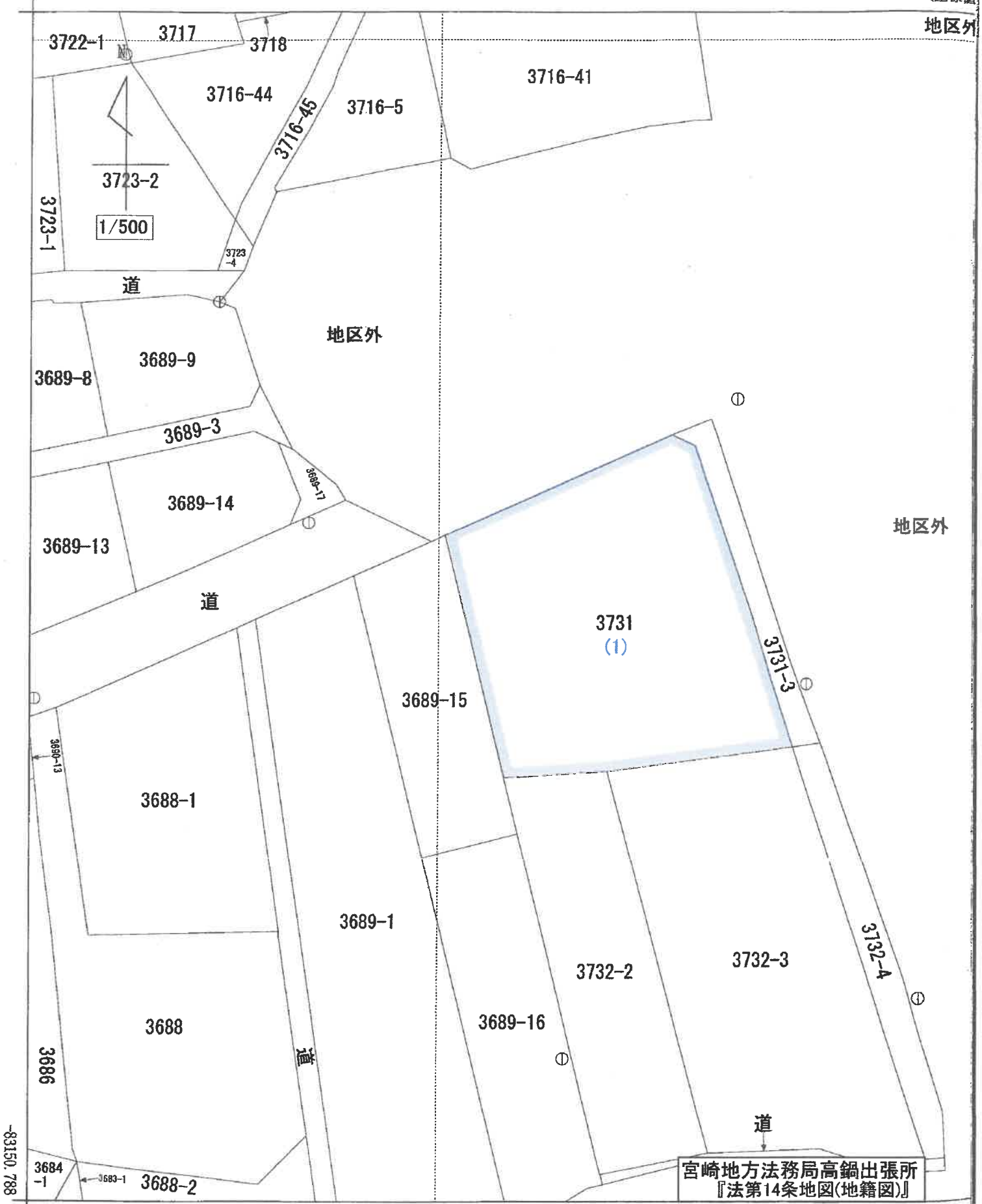
* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

- _____
- a 立会人 _____ を立ち会わせて上, 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 _____ を立ち会わせて上, 立入調査した(不在, 所有者から鍵借用)。
- _____
- e 立会人 _____ を立ち会わせて上, 管財人 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

法第14条地図(地籍図)

(座標値)

地区外



宮崎地方法務局高鍋出張所
『法第14条地図(地籍図)』

+53735.960 (座標値種別：図上測定)

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→

4



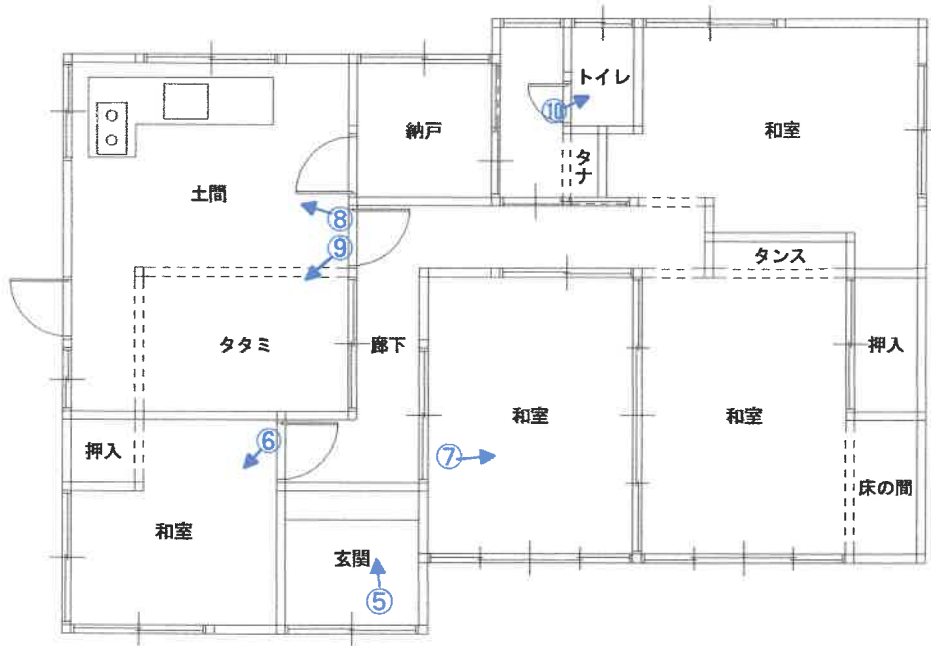
※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図

写真撮影位置・方向○→



物件2 居宅



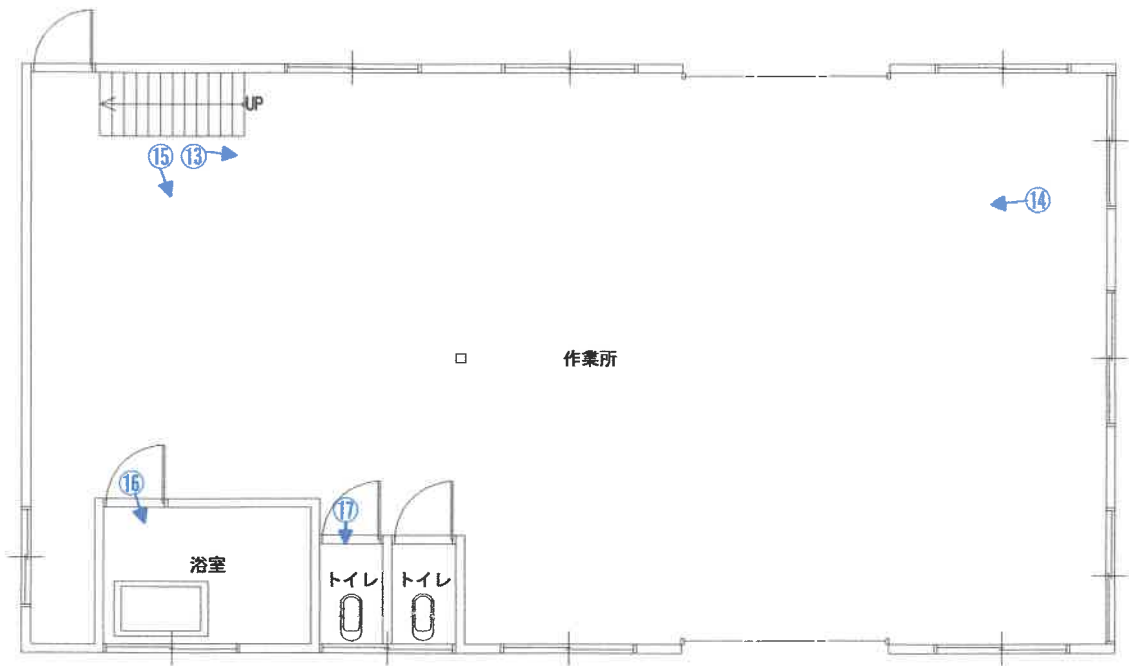
間取図

写真撮影位置・方向○→

未登記附属建物
作業所・居宅



2階



1階

写真①



写真②



目的建物物件2主たる建物

写真③



目的建物物件2主たる建物

写真④



写真⑤

※ 写真⑤～⑩
目的建物物件2
主たる建物関係



写真⑥



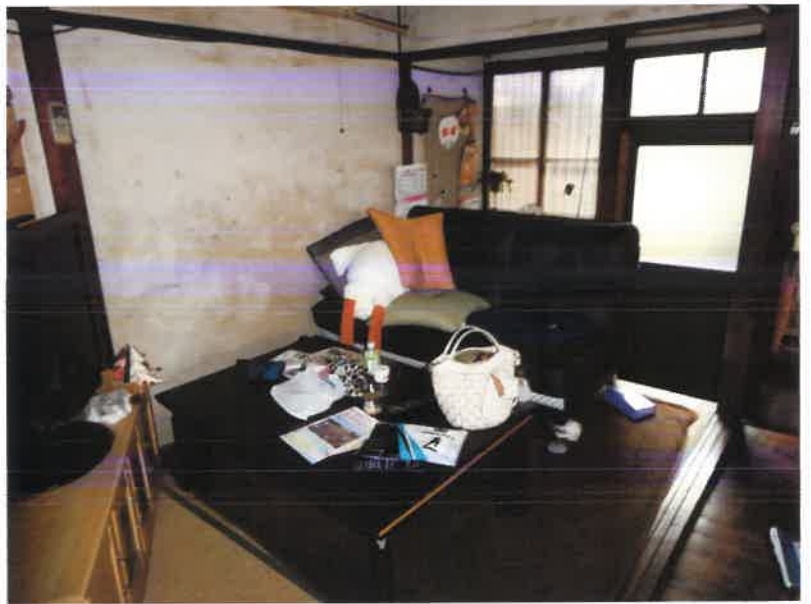
写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



未登記附属建物

写真⑪



※ 写真⑪～⑳
未登記附属建物関係

未登記附属建物

写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱

※ 写真⑱～⑳
2階部分



写真⑱



写真㉑



写真㉒

※ 写真㉑～㉒
未登記目的外建物関係



写真⑳



写真㉑



写真㉒





BIT

令和 8 年 (又) 第 1 号
令和 8 年 2 月 6 日 現地調査
令和 8 年 2 月 25 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
菅 野 道 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 3 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 8 9 7, 0 0 0 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、配当等の判断のために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及び目的外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	所在地 地目 地積	児湯郡都農町大字川北字福原尾 3731番 宅地 912.12m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	児湯郡都農町大字川北字福原尾 3731番地 3731番の2 居宅 木造瓦葺平家建 90.60m ²	床面積：概測92.00m ² 未登記附属建物あり 作業所・居宅 軽量鉄骨造スレート・セメント瓦葺 2階建 1階概測120.00m ² 2階概測48.00m ²
特記事項			
<p>物件1土地の西側に下記の目的外建物(未登記)がある。 物置：木造セメント瓦葺平家建 概測140.00m² 昭和23年、同41年建築(公課証明書記載による)</p>			
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（物件1）

位置・交通	JR日豊本線「都農」駅の南東方・直線距離約320m 地域福祉バス「福原尾」バス停の東方・道路距離約110m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	近隣は都農町役場の南東方約1.3km(直線距離)、都農漁港を背後に控える農家住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% — (立地適正化計画)居住誘導区域外		
画地条件	間口:約34m(東側) 奥行:約26m(北側) 形状:ほぼ台形 境界:南側を除きブロック積や利用状況等で概ね確認できる。			
接面道路の状況	東側 幅員約6.4m 舗装町道下浜2号線 北側 幅員約7.5m 舗装町道松原～福原尾線			
土地の利用状況等	本土地の中央北寄りに物件2居宅が所在し、その余に附属建物の作業所・居宅(未登記)や目的外建物の物置(未登記)が存する。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。			
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	特記事項参照のこと
	下水道	なし	なし	—
	都市ガス	なし	なし	—
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ(評価時点)によると、 津波ハザード:想定浸水深5.0m～10.0m 洪水ハザード:特になし 高潮ハザード:特になし 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)によると、 土砂災害警戒区域等:特になし			
埋蔵文化財の有無及びその状態	都農町遺跡詳細分布図によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には入っていない。			
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確認できない。			
特記事項	※目的外建物の物置(未登記)の中には井戸がある。 ※本土地には家屋番号3731番の1の建物登記が残っているものの、現存するか不明である。 ※都農町水道課によると、本土地の上水道は北側の町道に敷設された本管から引き込まれているとのことであるが、量水器は東側の町道寄りに設置されているため、実際にはどこの本管から引き込まれているのか詳細は不明である。			

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	居宅
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書による)：昭和39年建築 経過年数：約62年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 装：板張り 内 装：セナイ壁ほか 天 井：竿縁天井ほか 床 ：フローリング、タタミほか 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	概測92.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添「間取図」参照 現地調査において一部の部屋に立ち入ることができなかつたことから、現況と異なる可能性がある。
品 等	総 合：劣る 使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	老朽化顕著
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※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。 ※本建物及び附属建物作業所・居宅(未登記)には太陽光発電装置が設置されている。その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。評価に当たっては、設備の設置状況等から付帯設備として個別に評価し、建物価格に加算した。なお、稼働の有無や状態等についての詳細は不明である。

区 分	未登記附属建物 作業所・居宅
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書による): 昭和50年建築 経過年数: 約51年 経済的残存耐用年数: -
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造2階建 屋 根: スレート、セメント瓦 外 装: スレート 内 装: プリント合板ほか 天 井: ボードほか 床 : 土間コンクリート、フローリング、タタミほか 設 備: -
床面積(現況)	1階概測120.00㎡ 2階概測48.00㎡
現況用途等	現況用途: 作業所・居宅 間取り: 後添「間取図」参照
品 等	総 合: 劣る 使用資材: 劣る 施 工: 劣る
保守管理の状態	老朽化顕著
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※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。

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,000	0.97	912.12	0.90	6,370,000

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、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：地積0.95、角地1.02 相乗積0.97

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物及び太陽光発電設備の再調達原価を、建物建築費等の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、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、建物等価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	居宅 200,000	概測 92.00	0.03	552,000
	(未登記附属)作業所・居宅 140,000	概測 168.00	0.03	706,000
	太陽光発電設備 2,700,000円(一式)	—	0.50	1,350,000
				物件2合計 2,608,000

ウ 現価率：居宅…経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

(未登記附属)作業所・居宅…経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

太陽光発電設備…経過年数9年、経済的残存耐用年数8年、残価率5%の定額法(現価率0.50)と観察減価法(概ね経年相応)を併用して、0.50と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数8年 / 経済的耐用年数17年)} ÷ 0.50

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

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		及ぶ範囲	土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ	ア×イ×ウ
1	6,370,000	物件2の法定地上権	0.30	0.704 (約 642.12 m ²)	1,345,000
1	6,370,000	目的外建物の法定地上権	0.30	0.296 (約 270.00 m ²)	566,000

イ 土地利用権等割合：敷土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,370,000	－) 1,911,000	/	0.80	0.60	2,140,000
2	2,608,000	+) 1,345,000	1.00	0.80	0.60	1,897,000
一括価格(合計)						4,037,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家集落内に位置する相当老朽化した物件であること、敷地内に目的外建物が存すること等を考慮した。

オ 競売市場修正：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

固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 5,059,529円

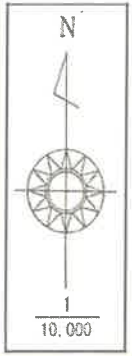
物件2 (75.53m²) 395,000円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図(地籍図)
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 写真

以上

位置図



農町

土地建物位置関係図

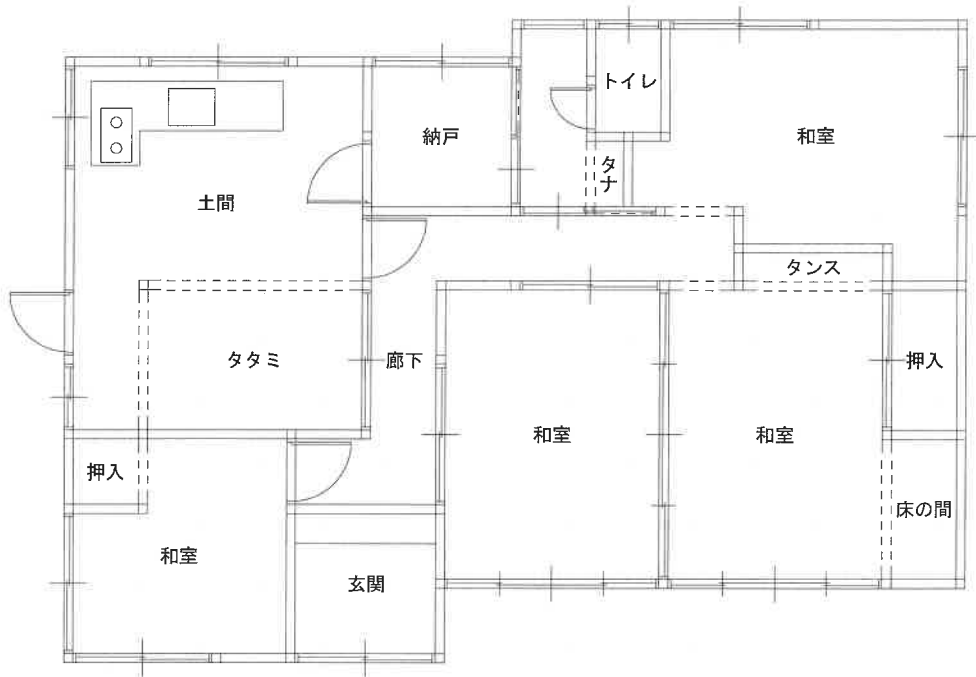


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図

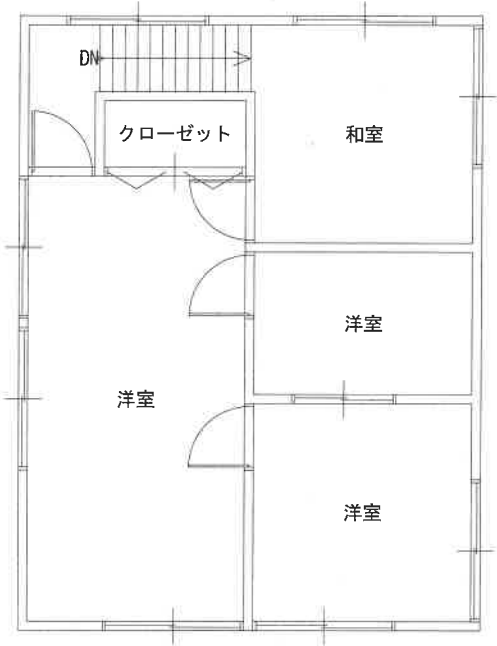


物件2 居宅

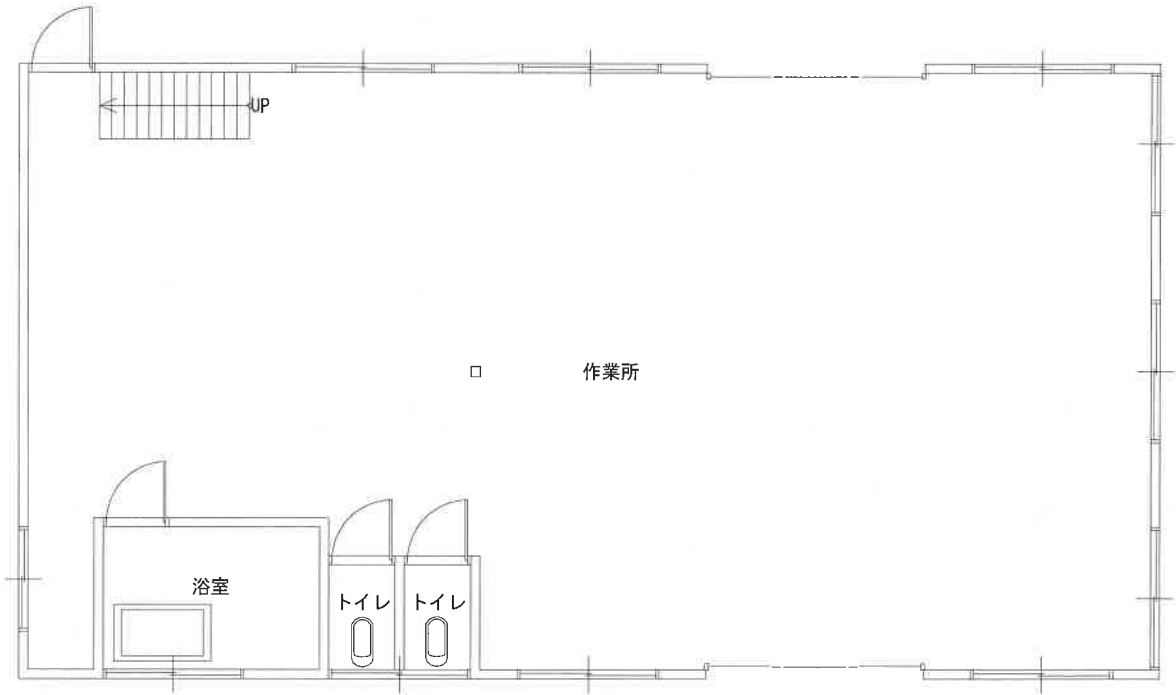


間取図

未登記附属建物
作業所・居宅



2階



1階

未登記目的外建物物置



物件2居宅

【東方より】

物件1

物件2未登記附属作業所・居宅



物件2居宅

【南東方より】

物件1