

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月12日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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 7年 6月26日から 令和 7年 7月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7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 7年 7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 7年 6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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	9,392,000 7,513,600		1,878,400	102,885	0

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 延岡市萩町 1 3 3 番地

建物の名称 エイルマンション延岡駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩町 1 3 3 番の 9 0 3

建物の名称 9 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 8 2 . 7 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 延岡市萩町 1 3 3 番

地 目 宅地

地 積 2 0 5 4 . 7 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 4 9 6 2 6 分の 8 6 3 0

物 件 明 細 書

令和 7年 4月28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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

・管理費等の滞納あり。

なお、売却基準価額を定めるにあたって考慮された滞納管理費等相当額は見込み額であって、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

《 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、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. (一棟の建物の表示)

所 在 延岡市萩町 1 3 3 番地

建物の名称 エイルマンション延岡駅前

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 萩町 1 3 3 番の 9 0 3

建物の名称 9 0 3 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 8 2 . 7 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 延岡市萩町 1 3 3 番

地 目 宅地

地 積 2 0 5 4 . 7 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 4 9 6 2 6 分の 8 6 3 0

令和7年(ケ)第5号
令和7年2月25日受理
令和7年3月28日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤 浩 二

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 延岡市萩町133番地
建物の名称 エイルマンション延岡駅前

(専有部分の建物の表示)

家 屋 番 号 萩町133番の903
建物の名称 903号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 9階部分 82.77平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 延岡市萩町133番
地 目 宅地
地 積 2054.72平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 549626分の8630

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	「住居表示未施行」	
建物	物件1	
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：	
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 上記の者が本建物に家族と共に居住している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 円 修繕積立金 円 駐車場代金 円 その他(自治会費) 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 管理費 円 修繕積立金 円 駐車場代金 円 その他(自治会費) 円
管理会社等		
その他の事項	・管理費等の状況及び管理会社等は、「建物の区分所有等に関する法律7条の滞納債務調査表」のとおり	
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路(符号) ☐	
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 ☐ 地上権(符号) ☐	
その他の事項	敷地権の割合 549626分の8630	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 平成 年 () 第 号	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
その他の事項	・本物件の東側は、市道に接する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

建物の区分所有等に関する法律7条の滞納債務調査表

調査日 令和7年3月8日

被調査者 A (エイルマンション延岡駅前903号室)

- 1 管理組合又は管理者等の存在等 ☒ 有 ・ ☐ 無
(管理組合の場合)
名 称 エイルマンション延岡駅前アルファス管理組合
(管理を不動産業者又は管理業者に委託している場合)
管理取扱会社名 株式会社南日本環境センター
- 2 管理規約の有無 ☒ 有 ・ ☐ 無
- 3 月々の支払い項目・金額
1 か月につき金 20,150円
(内訳)
管 理 費 5,900円
修繕積立金 8,600円
駐車場代金 5,000円
そ の 他 650円
(その他の内容を具体的に) →自治会費500円 振込手数料150円
「駐車場代金」、「その他」の滞納金は、買受人に承継されますか。
☒ 承継される。 ☐ 承継されない。
- 4 滞納金額 合計金 141,050円 (遅延損害金の定め 年 14.6%) を上限
(内訳) 令和6年8月27日から令和7年2月27日まで
管理費合計 41,300円
修繕積立金合計 60,200円
駐車場代金合計 35,000円
遅延損害金合計 0円
その他合計 4,550円
- 5 負担決議された工事負担金等 ☐ 有 ・ ☒ 無
(但し、滞納分・支払期が確定したものに限り)
(決議日・工事施工期・工事名)
- 6 指定された駐車場及び駐車料の扱い。
・ 指定された駐車場 ☒ 有 (番号25) ・ ☐ 無
・ 駐車場使用料 ☒ 月額 5,000円
・ 指定された駐車場がある場合、建物の買受人が駐車場を継続して使用することの可否
☒ 可 ・ ☐ 否
・ 指定された駐車場がない場合、駐車場の割当て方法はどうなりますか。
☐ 抽選 ☐ 別途契約書を作成
☐ その他 (申込み順などと簡潔に理由を)
- 7 その他
・ ペット ☒ 可 ・ ☐ 不可

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	・私は、物件1建物に子らと共に居住しています。 ・物件1建物の不具合等については、LDK床の表面部分の剥がれがあるほか、洗面脱衣室の壁部分に湿気によりカビが生えて、その湿気の跡は、上記建物を購入後5、6年で発生し、その跡は年ごとに広がっています。 ・電気温水器からヒートポンプ給湯器に交換し、オール電化です。また、台所の水道ホースを交換しています。 ・外部からの音については、特に気になることはありません。夜に物音が聞こえる程度です。 ・ペットを飼ったことはありません。 ・シロアリや雨漏りの被害はありません。 ・本マンションは近く、修理をする予定と聞いています。
■ 管理会社担当者	・本件マンションの総戸数は55戸で、駐車場は55区画、エレベーターは1基あります。管理室があり、管理人は、午前8時から午後3時まで常駐しています。

(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)

執行官の意見

- ・ 本件敷地権の目的である土地は、物件1建物の敷地となっている（土地建物位置関係図）。
- ・ 境界につき、周囲は市道との利用状況、境界プレート及びコンクリート塀等で区分されており概ね確認できる。
- ・ 物件1建物につき、共用部の外観及び内観は、経年劣化相当の状態である。専有部分の内観においては、LDKの床表面部分の複数の剥がれ（写真⑤）、洗面脱衣室の壁部分の湿気の跡・クロスの剥がれ等（写真⑧）を確認した。シロアリ、雨漏りの被害については不明である。
- ・ 本件物件の占有については、関係人の陳述、関係書類及び現場の状況等から2枚目及び3枚目記載のとおり認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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7年3月6日 13:10-13:30(20)	延岡市役所	■公課証明書・建物間取図取得 ☐
令和7年3月6日 15:05-15:25(20)	物件所在地	■現場・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年3月6日 16:05-16:25(20)	株式会社南日本環境センター	■滞納債務調査表依頼 ☐
令和7年3月11日 16:10-16:20(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■隣接地登記簿・公図取得 ☐
令和7年3月18日 10:50-12:05(75)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■A立会（聴取） ■写真撮影

(特記事項)

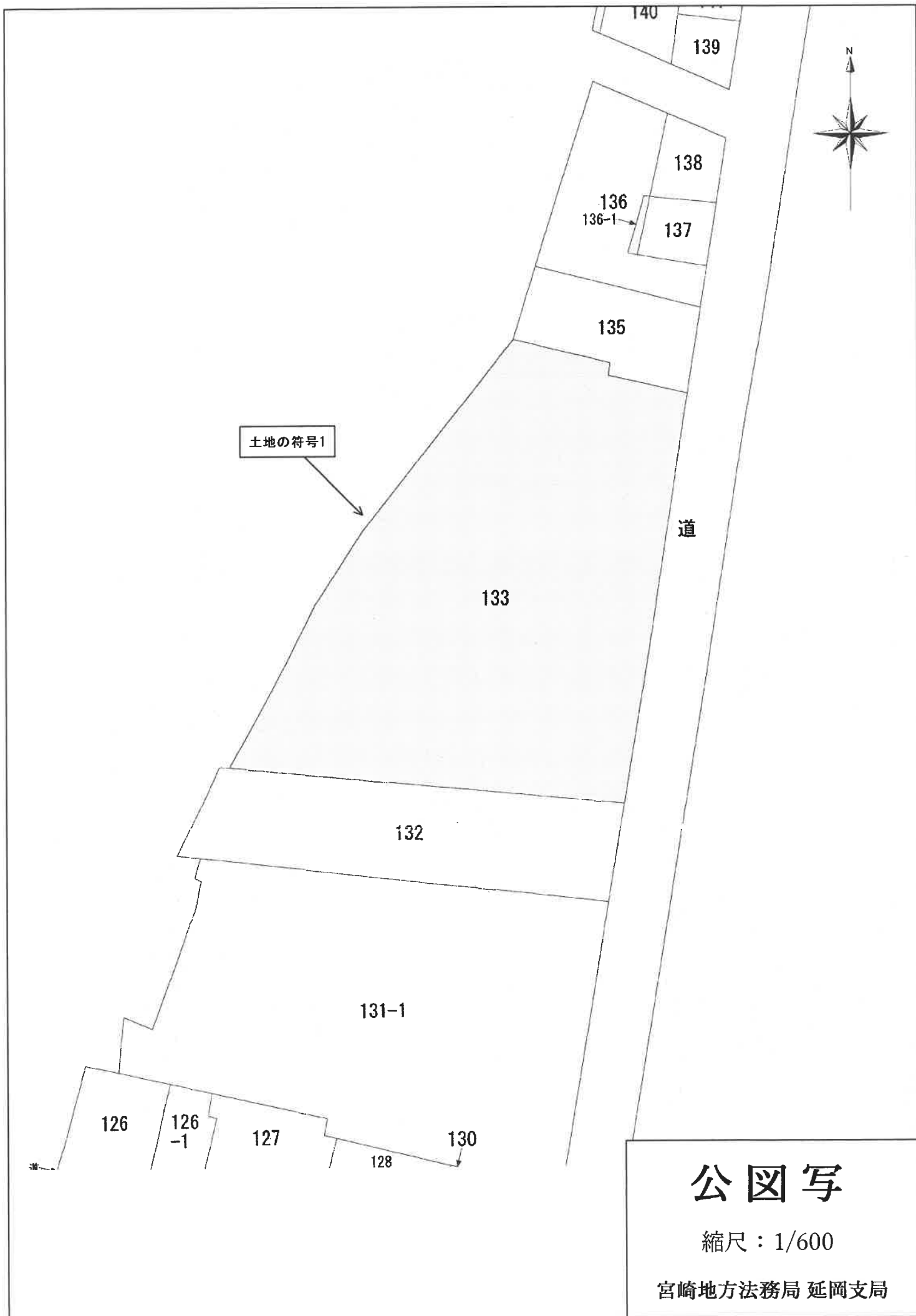
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

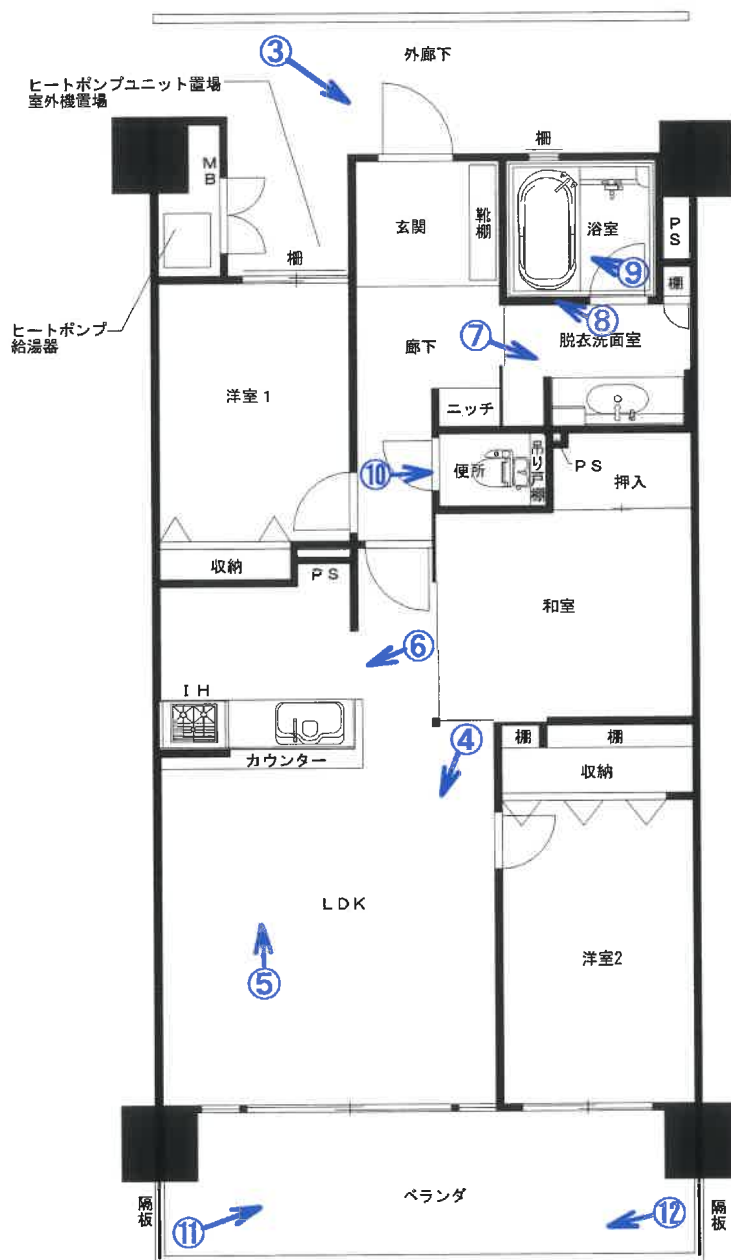
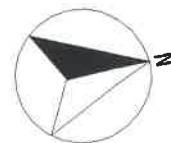
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6枚目)





写真撮影位置・方向○→

間取図

物件1 (居宅)

写真①



写真②



写真③

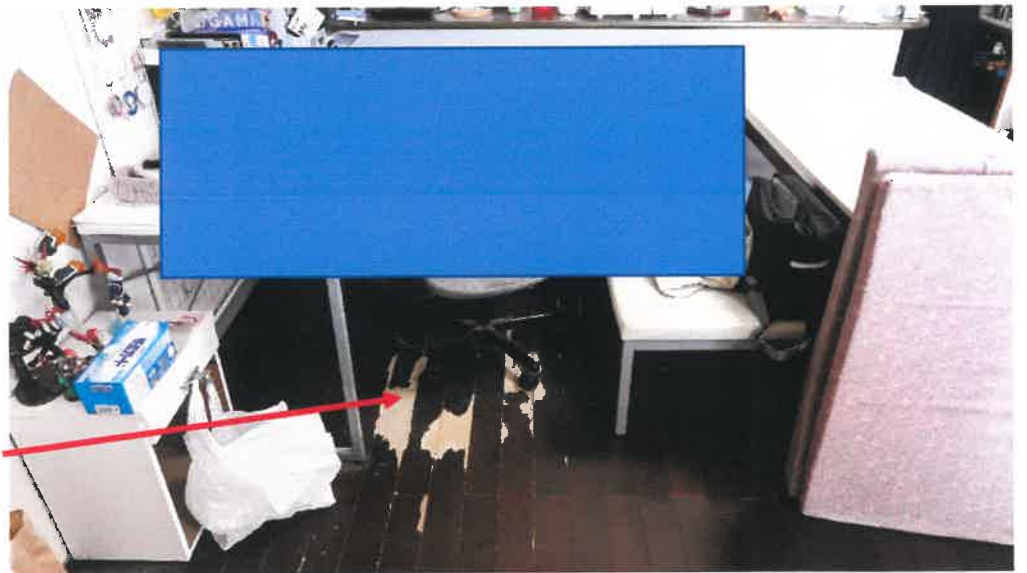


写真④



写真⑤

床の剥がれの状況



写真⑥



写真⑦



写真⑧

洗面脱衣室壁の状況



写真⑨

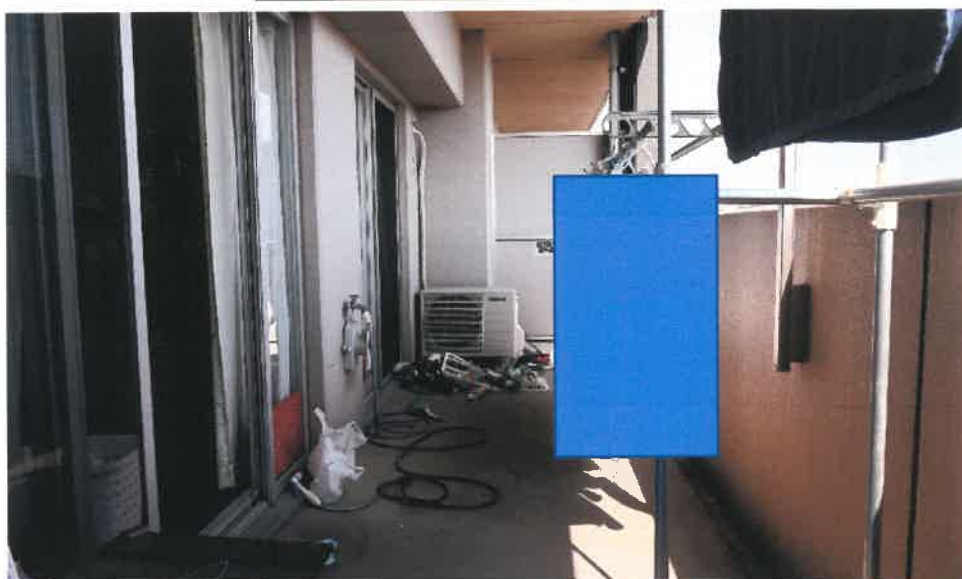


(1 2 枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 26 日 評 価
現況調査担当 佐 藤 浩 二 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

番 号	評 価 額
物 件 1	金 9,392,000円

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。
買受人に承継される滞納管理費等は、買受人が所有権を取得するまでに発生した滞納管理費等であることから、当然、調査時から代金納付時までに発生するであろう滞納管理費等についても評価上で考慮する必要があり、代金納付時までの平均的なスケジュールを考慮した滞納額を基準として控除する。
- 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	(一棟の建物の表示) 所 在 延岡市萩町 133番地 建 物 の 名 称 エイルマンション延岡駅前 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 萩町 133番の903 建 物 の 名 称 903号 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 9階部分 82.77㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 延岡市萩町133番 地 目 宅地 地 積 2,054.72㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 所有権 敷 地 権 の 割 合 549626万8630		登記簿のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
住 居 表 示		「住居表示未施行」	

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

1 土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	土地の符号1			
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「延岡」駅 北西方 約250m			(道路距離)
	宮崎交通バス「萩町」停留所 北方 約50m			(道路距離)
(別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	近隣地域は、延岡市役所の北東方約2.6km（直線距離）、JR「延岡」駅近くで、道路沿いに集合住宅や事業所、店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域である。特段の地域変動要因は認められないが、交通利便性が高いことから、マンション開発が今後も行われる可能性がある。			
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	市街化区域		
	用途地域	商業地域		
(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)	建 蔽 率	80%		
	容 積 率	500%		
	防 火 規 制	準防火地域		
	その他の規制	延岡市景観計画区域 令和7年3月31日から立地適正化計画(居住誘導区域内、都市機能誘導区域内（中心拠点）)に指定される予定。		
画 地 条 件	規 模	2,054.72㎡		
	間 口 ・ 奥 行	間口約53m、奥行最大約50m		
	形 状	台形		
	そ の 他	平坦		
接 面 道 路 の 状 況	東 側：幅員約16.2mの舗装市道(中川原愛宕線)に概ね等高に接面。 (建築基準法第42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	マンション(エイルマンション延岡駅前)の敷地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	
	ガ ス 配 管	あり	なし	
	下 水 道	あり	あり	
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	想定浸水深 0.5m～3.0m		
	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	指定なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	延岡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	現地において市道及び隣接地との境界は、利用状況及び鉄筋コンクリート塀等から概ね確認できる。			
特 記 事 項	—			

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エイルマンション延岡駅前	
建物の用途	居宅（総戸数55戸）	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成19年8月6日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	—
	経過年数	約18年
	経済的残存耐用年数	27年
構造	鉄筋コンクリート造12階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁その他	タイル張り、吹付仕上げ —
設備	エレベーター	乗用9人乗り1基
	駐車場	敷地内（平置 計55台分）
	集会場	なし
	その他	オートロック、監視カメラ、駐輪場、ゴミ置場、宅配ボックス、連結送水管
品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有 エイルマンション延岡駅前アルファス管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社南日本環境センター
	管理形態	管理人室あり・管理人あり
管理の状況	普通（月曜～金曜日（平日）の8時～15時に管理人常駐）	
特記事項	ペットの飼育可。	

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造1階建		
位	置	階 数 ・ 位 置 主 要 開 口 部 の 方 位	9階（903号室） 中間部屋 東向き	
床	面 積	82.91㎡（登記記載）		
間	取 り	間 取 り バ ル コ ニ ー	3 L D K 有（約14㎡）	
仕	様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 給排水衛生設備、電気設備、換気設備 ヒートポンプ給湯器、 I Hクッキングヒーター	
保 守 管 理 の 状 況		やや劣る		
管 理 費 等		管 理 費 駐 車 場 修 繕 積 立 金 そ の 他 滞 納 金	月 額 月 額 月 額 月 額 有	5,900円 5,000円 8,600円 650円 141,050円 (自治会費・振込手数料) (令和6年8月27日分～令和7年2月27日分まで)
専 用 部 分 の 等 利 用 状 況		「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低い。		
特 記 事 項		①築後約18年経過したマンションである。共用部の内観及び外観は、概ね経年相応である。 ②専有部分の内部では、壁や床、衛生設備の汚損、建具の傷が認められた。LDKの床のフローリング材で、表面の剥がれが多く認められた。 ③脱衣洗面室と浴室の境の壁が、湿気などにより傷んでおり、クロスの剥がれ、下地材の破損が認められた。 ④令和5年頃に電気温水器をヒートポンプ給湯器に交換している。 ⑤駐車場については、指定された駐車場（番号25）が1台分ある。		

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に敷地権価格を加算して、本件建物の価格を決定した。

1 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の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		建物価格 (円) ※ ア×イ×ウ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価	
1	296,000	82.91	0.43		10,553,000
			0.62	0.70	

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	専 有 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	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × $\left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}} \right)$
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲30%と査定。

(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
1	5%	27年	18年	0.62

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

土地の 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	50,800	0.90	2,054.72	1.00	8630/549626	1,475,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	延岡5-1 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標 準 画 地 価 格 の 査 定	公示地 (公示価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準画地価格 円/㎡
		61,000	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(120)}$	≒ 50,800
	時 点 修 正 率	公示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	— (格差率) 1.00				
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
		1.00	$\times 1.00$	$\times 1.20$	$\times 1.00$	$\times 1.00$
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
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				
オ	敷 地 権 割 合	登記簿記載のとおり				

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

物件 番号	建 物 価 格 (円) ア	敷 地 権 価 格 (円) イ	個別格差 ウ	占有減価 修正率 エ	土地利用権等価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	10,553,000	1,475,000	1.15	1.00	13,832,000

ウ	個 別 格 差	階 層 補 正	9階	1.15	1.15
		位 置 補 正	中部屋	1.00	
		そ の 他 の 補 正	—	1.00	
エ	占有減価修正率	修正の必要なし			1.00

(2) 評価額

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	敷地権付建物の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,832,000	1.00	0.70	0.97	1.00	9,392,000

イ	市 場 性 修 正	修正の必要なし
ウ	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。
エ	滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価	売却までの期間（6ヶ月と予測）に増加すると見込まれる滞納額を加算して、減価率を査定。 滞納管理費相当額 141,050円+（20,150円×6ヶ月）=261,950円 減 価 率 261,950円÷（13,832,000×1.00×0.70）≒ 3%
オ	そ の 他 の 控 除 減 価 （ 敷 金 等 ）	減価の必要なしと判定

第6 参考価格資料

1 規準とした公示地等の概要

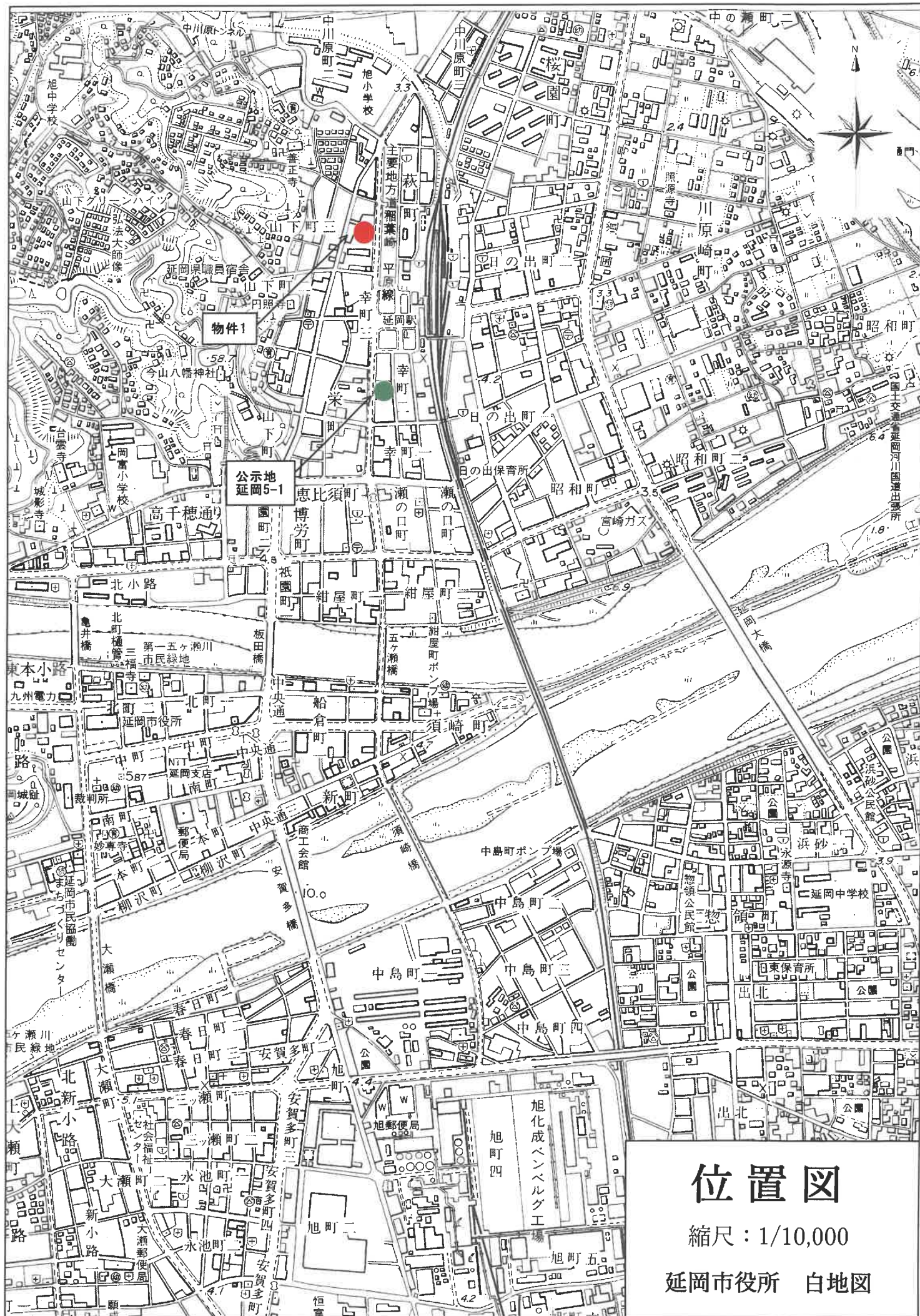
公 示 地 番 号	延岡5-1
所 在	延岡市幸町2丁目89番3
価 格	61,000円／㎡
位 置	JR日豊本線「延岡」駅 250m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	158㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	西16m 市道
用 途 指 定 等	商業地域、準防火地域、80%、500%
地 域 の 概 要	各種専門店が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 固定資産公課証明書

年 度	令和6年度	摘 要
建 物	6,272,492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	1 葉
現況写真	1 葉



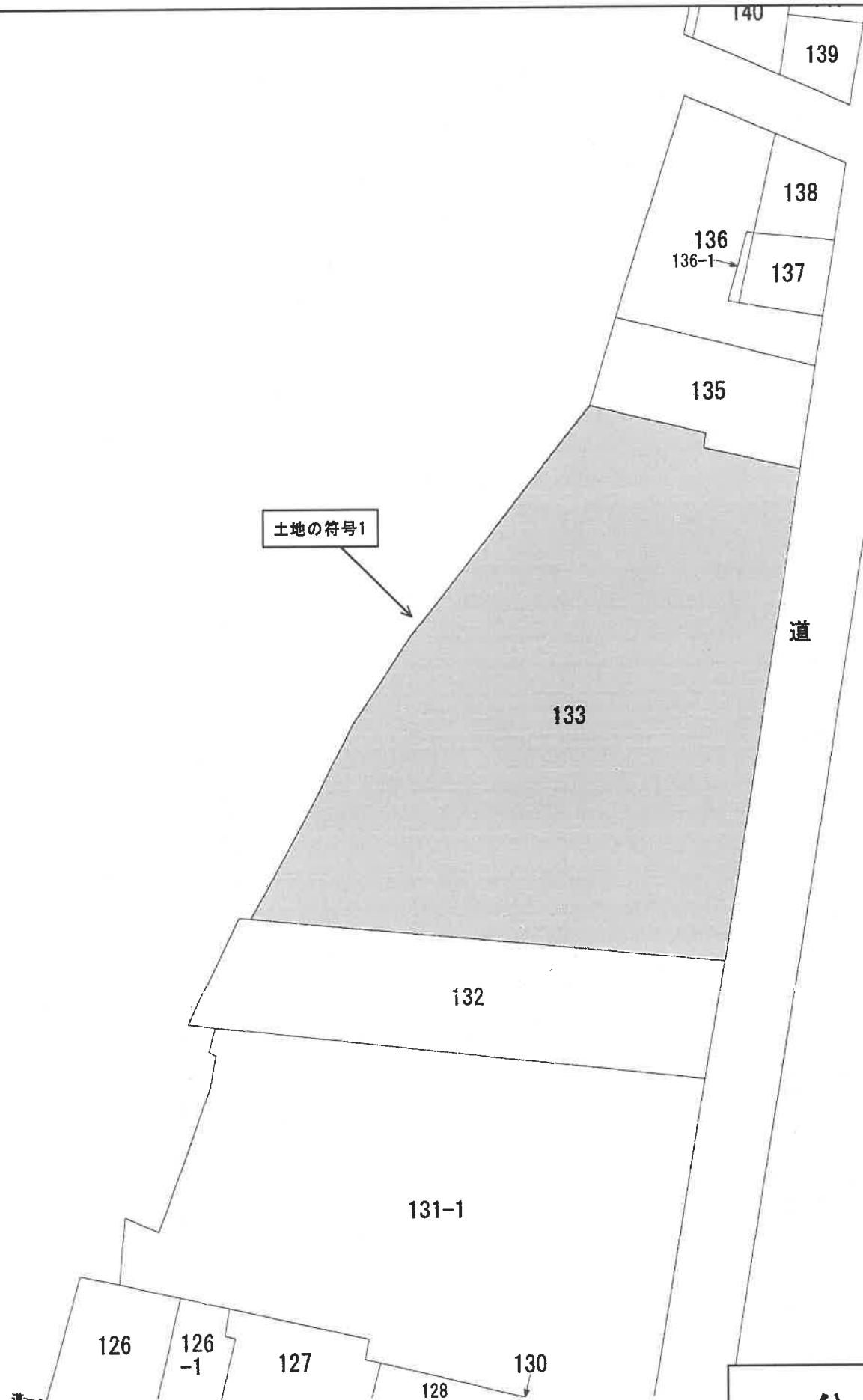
物件1

公示地
延岡5-1

位置図

縮尺: 1/10,000

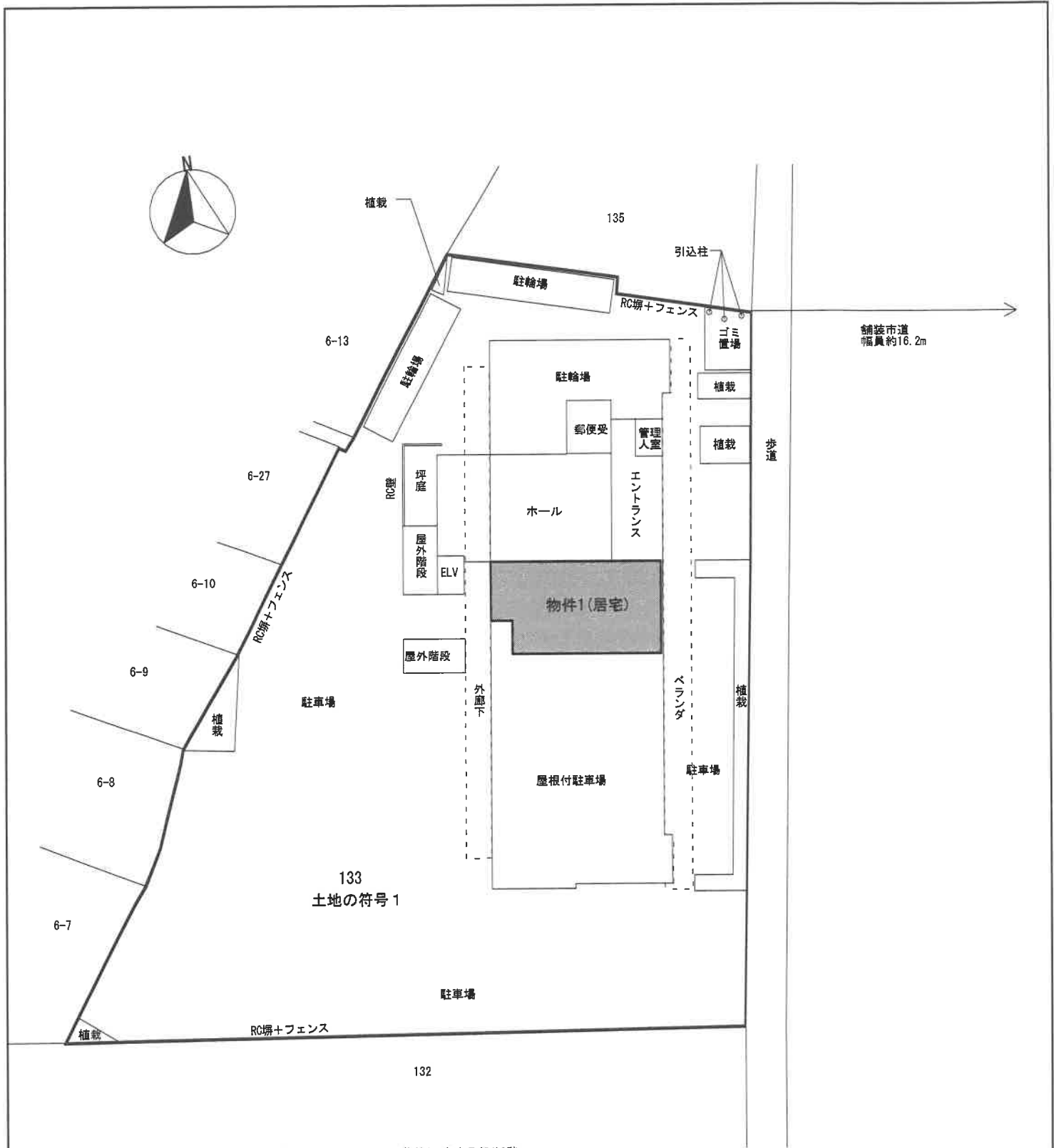
延岡市役所 白地図



公図写

縮尺：1/600

宮崎地方法務局 延岡支局



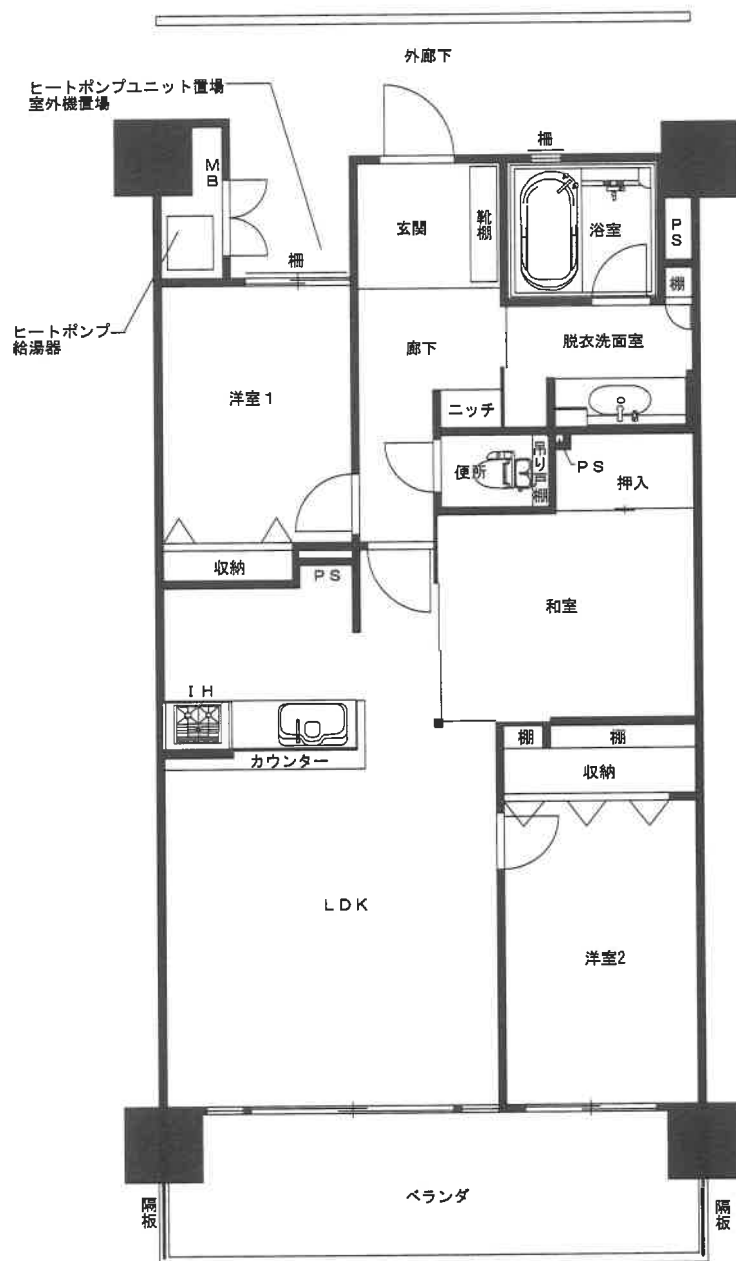
※物件1の存する部分9階

土地建物位置関係図

縮尺：1/400

物件1

※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。



間取図

物件1（居宅）

現況写真 南東方から撮影



現況写真 北東方から撮影

