

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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 5 月 1 日から 令和 7 年 5 月 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 9 時 3 0 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 5 月 2 9 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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せん。
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 4 月 1 7 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, 2	12,969,000 10,375,200	一括	2,593,800	159,734	22,819
1	4,262,000				
2	8,707,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市橘通西二丁目
 地 番 5 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 8 . 6 7 平方メートル

- 2 所 在 宮崎市橘通西二丁目 5 2 番地 2
 家屋 番号 5 2 番 2
 種 類 事務所・店舗
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5 . 2 4 平方メートル
 2 階 6 6 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿 本 聡 至

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、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 所 在 宮崎市橘通西二丁目
 地 番 52番2
 地 目 宅地
 地 積 98.67平方メートル

- 2 所 在 宮崎市橘通西二丁目52番地2
 家屋 番号 52番2
 種 類 事務所・店舗
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 65.24平方メートル
 2階 66.00平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

令和6年(ヌ)第39号
令和 7年 2月 6日受理
令和 7年 2月 28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 | 宮崎市橘通西二丁目 |
| | 地 番 | 5 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市橘通西二丁目 5 2 番地 2 |
| | 家屋番号 | 5 2 番 2 |
| | 種 類 | 事務所・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 2 4 平方メートル |
| | | 2 階 6 6 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮崎市橘通西2丁目3番11号	
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 ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	目的外土地52番3は、宮崎市所有の宅地（現況：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 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗 ☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を店舗（空き家）として使用している ☐ 「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		
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

(2 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
■ イロドア(株)代表者A	1 目的建物物件2は空き家です。 2 当社は、債務者から目的物件の売買の委託の依頼を受けていた者ですが、債務者の前代表者Bが亡くなった後、売買の委託は解除になりました。
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、経年の劣化及び汚損並びに北西角付近の基礎部分にクラック等が見受けられたが(写真⑱, ⑲), 雨漏りやシロアリの被害は確認できなかった。 2 目的土地物件1の境界は、四方角に貼り付けられた金属(境界)プレート、ブロック積み及び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並びに第三者が占有しているという徴表も伺えなかったので2枚目記載のとおり認めた。 なお、債務者(兼所有者)が店舗什器等を残置しているものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.2.12 (水) 11:50 ~ 12:00 (10)	宮崎/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R7.2.12 (水) 12:15 ~ 12:20 (5)	電話聴取（当庁）	特別代理人事務員から聴取
☒ R7.2.12 (水) ~ ()	宮崎市役所	建物図面交付依頼
☒ R7.2.12 (水) 14:20 ~ 14:40 (20)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知差置），写真撮影
☒ R7.2.13 (木) 16:50 ~ 17:00 (10)	物件所在地	占有調査，写真撮影
☒ R7.2.15 (土) 10:55 ~ 11:05 (10)	電話聴取（当庁）	A（イロドア㈱代表者）から聴取
☒ R7.2.21 (金) 9:45 ~ 10:25 (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） 95 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☒ 令和7年2月21日

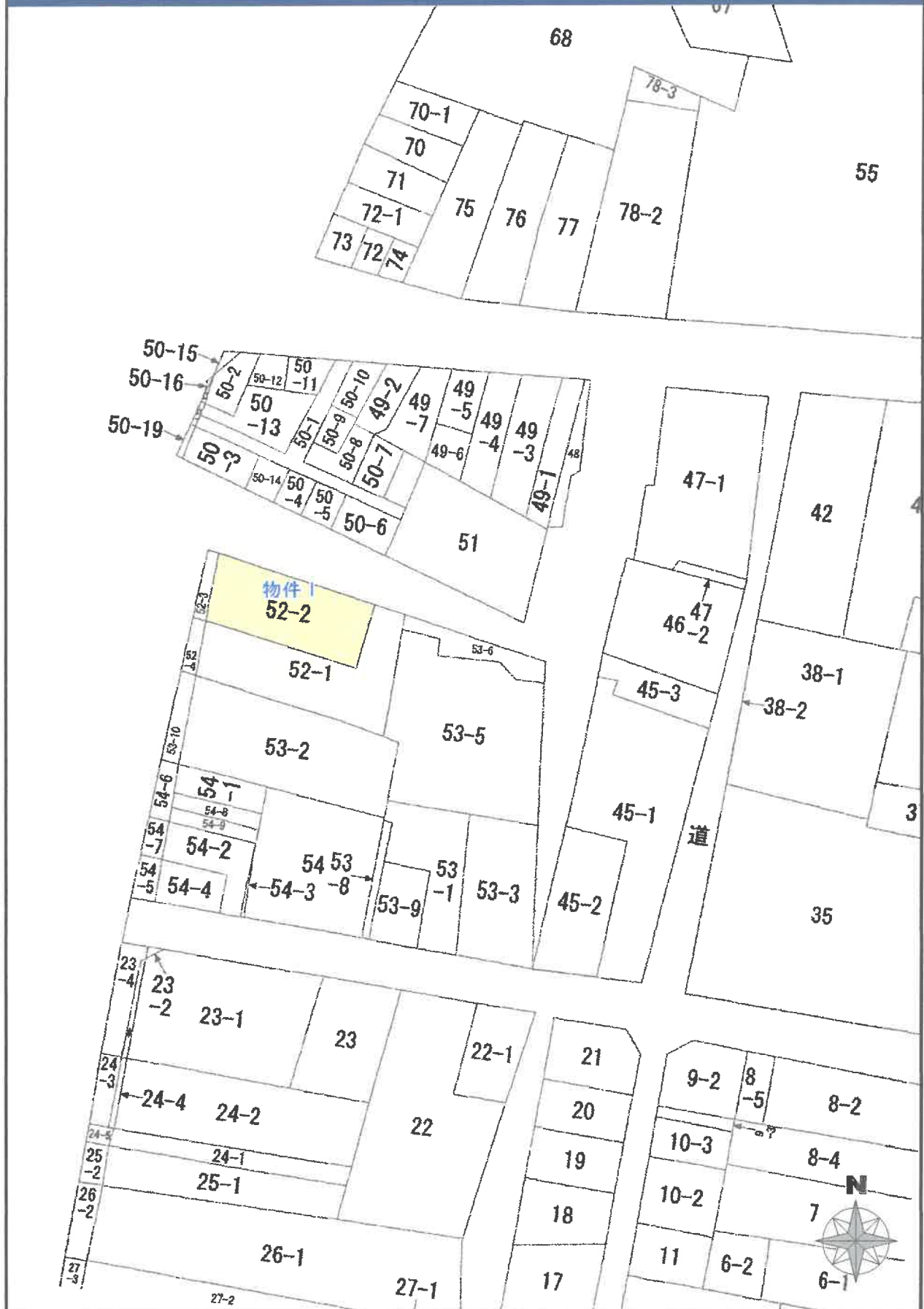
a 立会人 C を立ち会わせた上，解錠技術者 D に解錠させて立入調査した。

☐ 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。

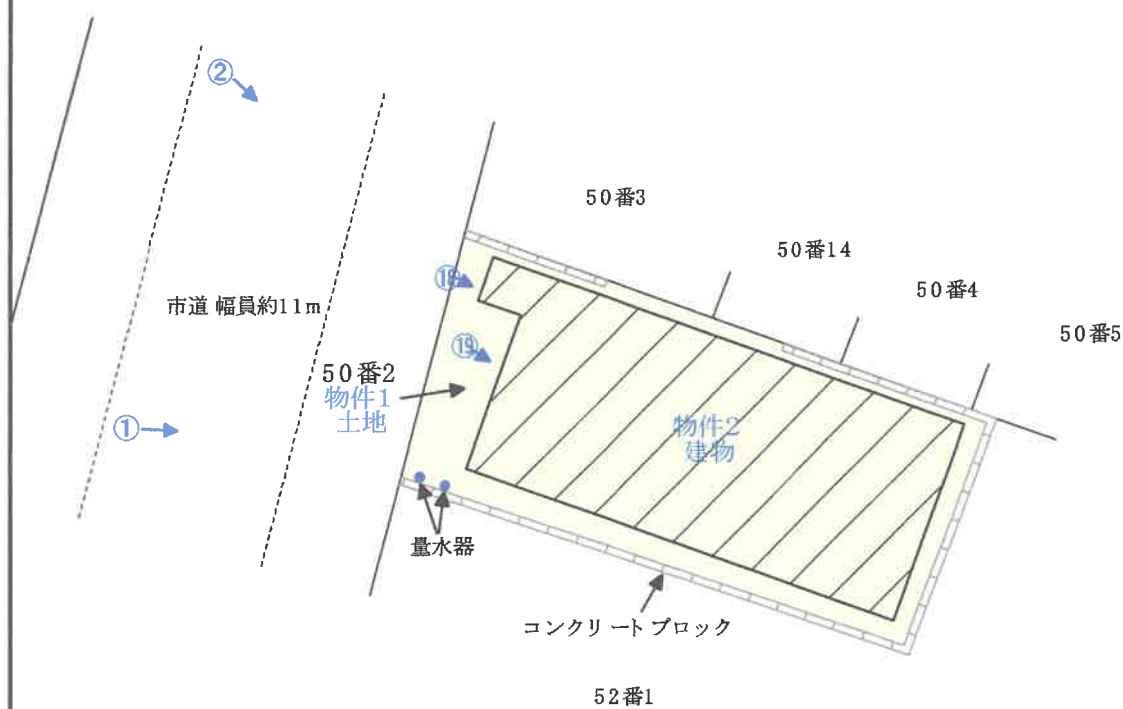
☐ d 立会人 を立ち会わせた上，立入調査した。

☐ 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。



土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



間 取 図

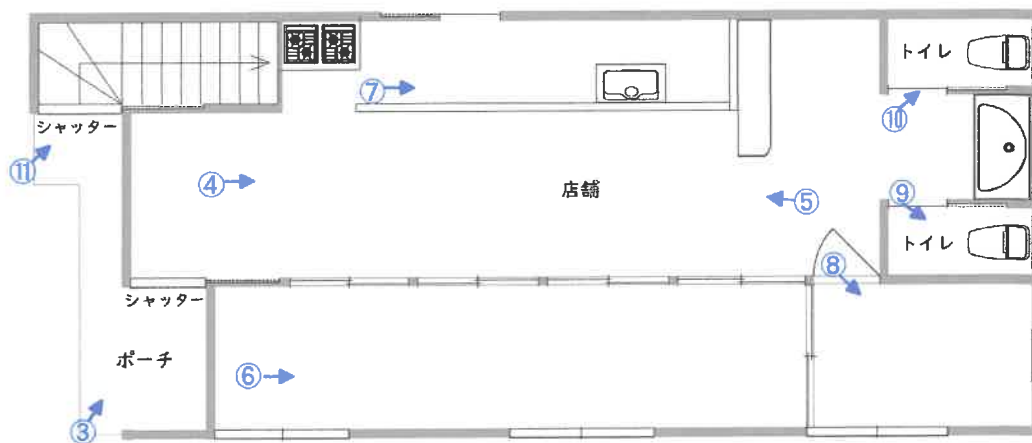
(縮尺 100分の1)

写真撮影位置・方向○→

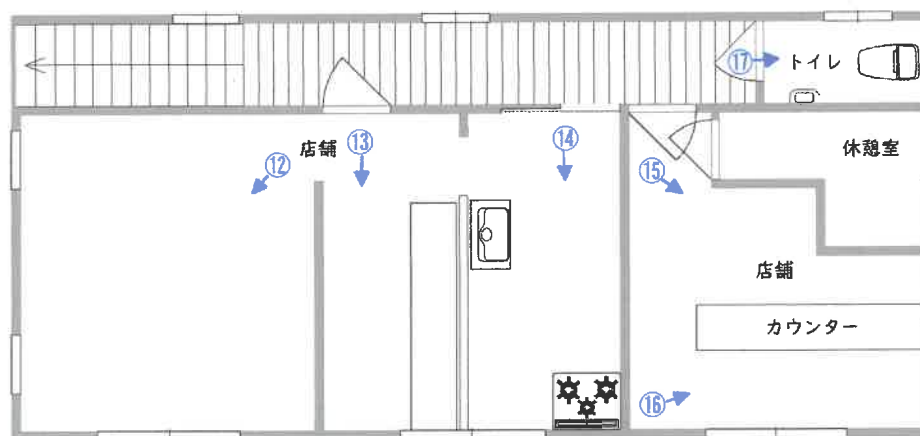
物件2:建物



1 F



2 F



写真①

目的建物物件 2



写真②

目的建物物件 2



写真③

※ 写真③～⑩
1 階部分



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

※ 写真⑪～⑰
2階部分



写真⑫



写真⑬



写真⑭



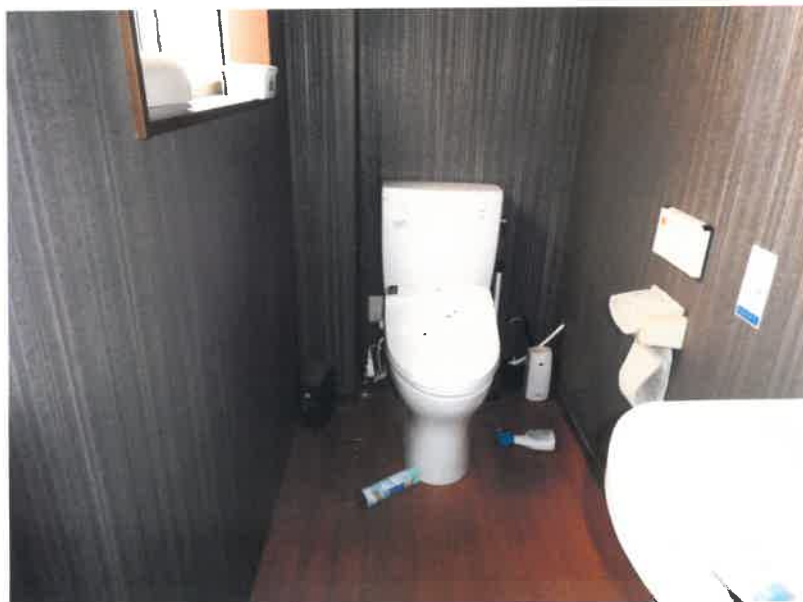
写真⑮



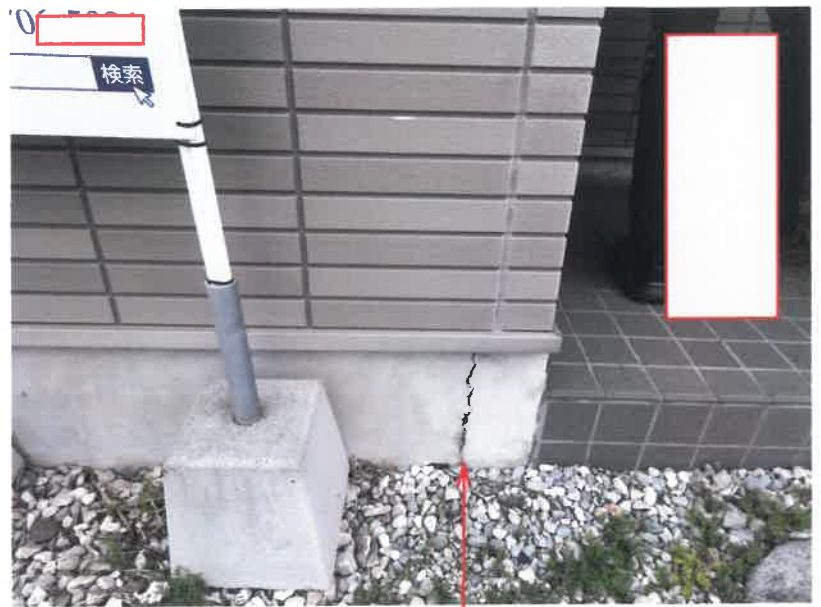
写真⑯



写真⑰



写真⑱



クラック

写真⑲



腐食箇所

破損箇所

副本

令和6年(又)第39号

令和7年 2月 21日 現地調査
令和7年 2月 28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 12,969,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4,262,000 円
物件 2	金 8,707,000 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 地 番 地 目 地 積	宮崎市橘通西二丁目 52番2 宅地 98.67㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市橘通西二丁目52番地2 52番2 事務所・店舗 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階65.24㎡、2階66.00㎡	店舗
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		
住 居 表 示		「橘通西2丁目3番11号」	

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	J R 日 豊 本 線 宮 崎 駅	1.5 k m (道路距離)
	宮崎交通 橘通二丁目バス停	190 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市役所の北方約400m（直線距離）付近に位置し、国道220号線の西側背後に所在する商業地域である。当該地域は繁華街「ニシタチ」の南南端で飲食店舗・事務所・駐車場等が混在する普通商業地域である。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	市街化区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	都市機能誘導区域（中核拠点）
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	98.67㎡ (登記地積)
	間 口	約 7m
	奥 行	約 14.5m
	形 状	概ね長方形
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	西側：幅員約11m舗装市道(上野町通線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路である。)	
土地の利用状況	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北側)店舗、(南側)店舗・事務所、(西側)道路を介して駐車場、(東側)駐車場	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
供給処理施設		前面道路(市道)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
	下 水 道	あり	あり	
	都 市 ガ ス	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0.5m～3m		
	高潮ハザード	想定浸水深0.5m～3m		
	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	宮崎市教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	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。			
境 界 等	地積測量が行われており、地積測量図上では確認できる。 画地の4隅にはいずれも境界プレートがあり、また隣接地とはコンクリートブロック（北側の建物エントランス周辺を除く）により区分されており、概ね境界は確認できる。			
特 記 事 項	量水器は2基（フロー毎）設置してある。			

2-1 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 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成20年11月17日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 16 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
仕 様	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、クッションフロアー、タイルカーペット等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	1階 65.24㎡、2階 66.00㎡、延 131.24㎡（登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗
	間 取 り	フロアー貸し（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	①築後約16年経過した建物である。外観上は大きな劣化等が認められないが、北西側の基礎の一部にひび割れがある。内部においては、1 階 2 階ともに飲食店舗としての仕上げ工事がなされている。空店舗で比較的綺麗な状態にあるが、食器・調理器具等の大量の不要品が残置されている。1 階のフローリングにはきしみが認められた。雨漏りによる染み等は見受けられなかった。シロアリ被害については目視では確認できず詳細は不明である。 ②1 階店舗と 2 階店舗は独立した仕様となっている。エントランス部分も別個である。量水器も 2 つありそれぞれに水道が引き込まれている。	

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、これに必要な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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \div カ$
1	120,000	1.00	98.67	100/100	1.00	11,840,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎(県)5-7 (基準地) ※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	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 円/㎡
		142,000	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	120,000
	＜時点修正＞	基準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＞	必要なし (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	その他条件
		1.10	1.00	1.10	1.00	1.00
		(格差率) 1.21				
	個別格差の内訳 (相乗積)	標準画地と同程度 (格差率) 1.00				
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		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2	190,000	131.24	0.49	0.80	9,775,000

(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 %	14年	16年	0.49	△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の土地には、物件2の建物が存するため、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) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
1	11,840,000	0.40	(物件2) 法定地上権	1.00	98.67㎡	4,736,000

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) ア(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	11,840,000	－ 4,736,000	1/1	1.00	1.00	0.60	4,262,000
2	9,775,000	＋ 4,736,000	1/1	1.00	1.00	0.60	8,707,000
一 括 価 格 (合 計)							12,969,000

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	減価の必要なしと判定
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

基準地番号	宮崎(県)5-7
所在	宮崎市橘通東2丁目17番外「橘通東2-2-3」
価格	142,000 円/㎡
位置	J R 日豊本線「宮崎」駅へ約1.2kmに位置する。
価格時点	令和6年7月1日
地積	163 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	西 36m 国道
用途指定等	市街化区域、商業地域、準防火地域 建ぺい率80%、容積率400%
地域の概要	ビジネスホテルや事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額

年度	令和6年度	備考
物件1 土地	8,190,202 円	
物件2 建物	5,676,557 円	

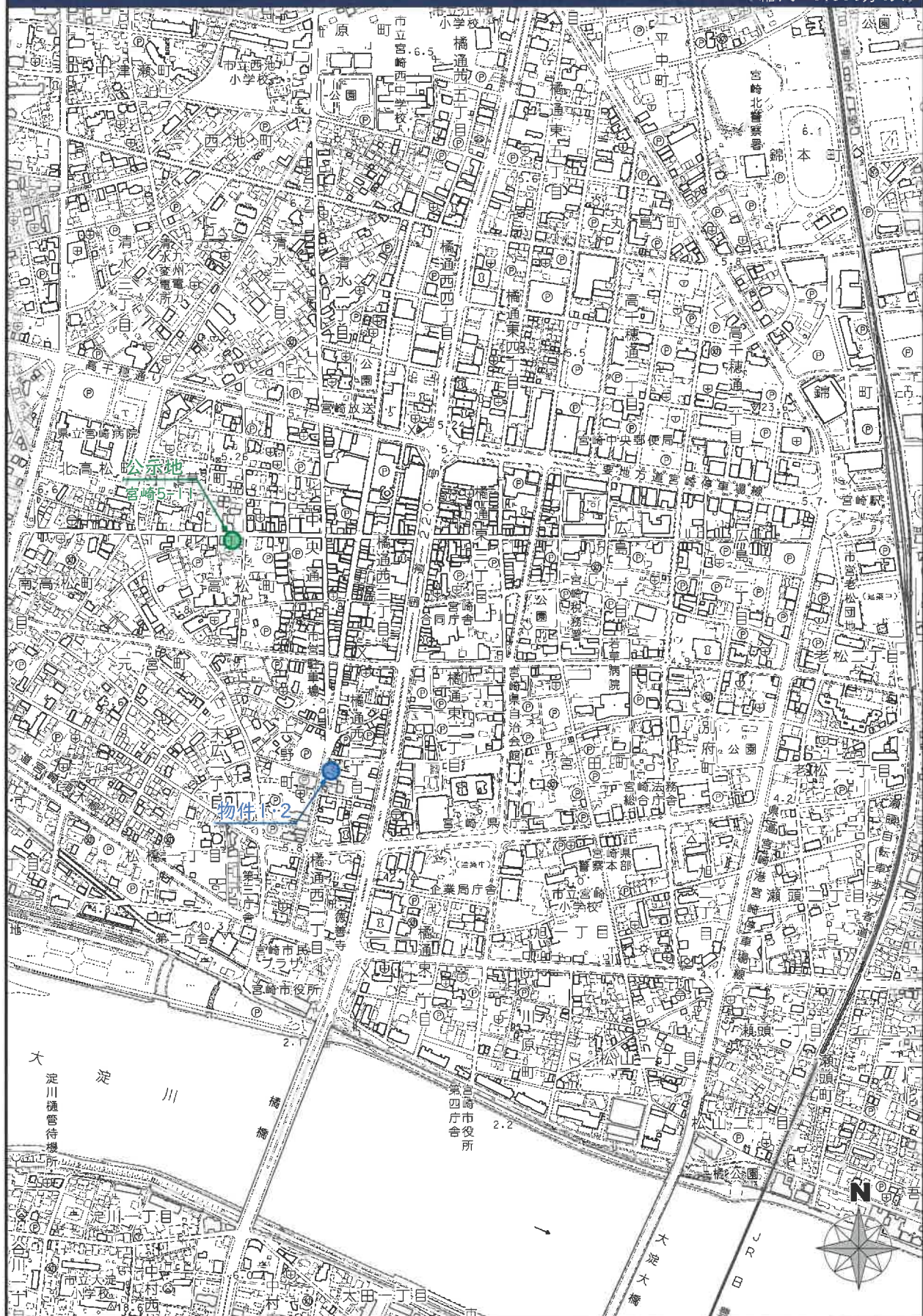
第7 附属資料の表示

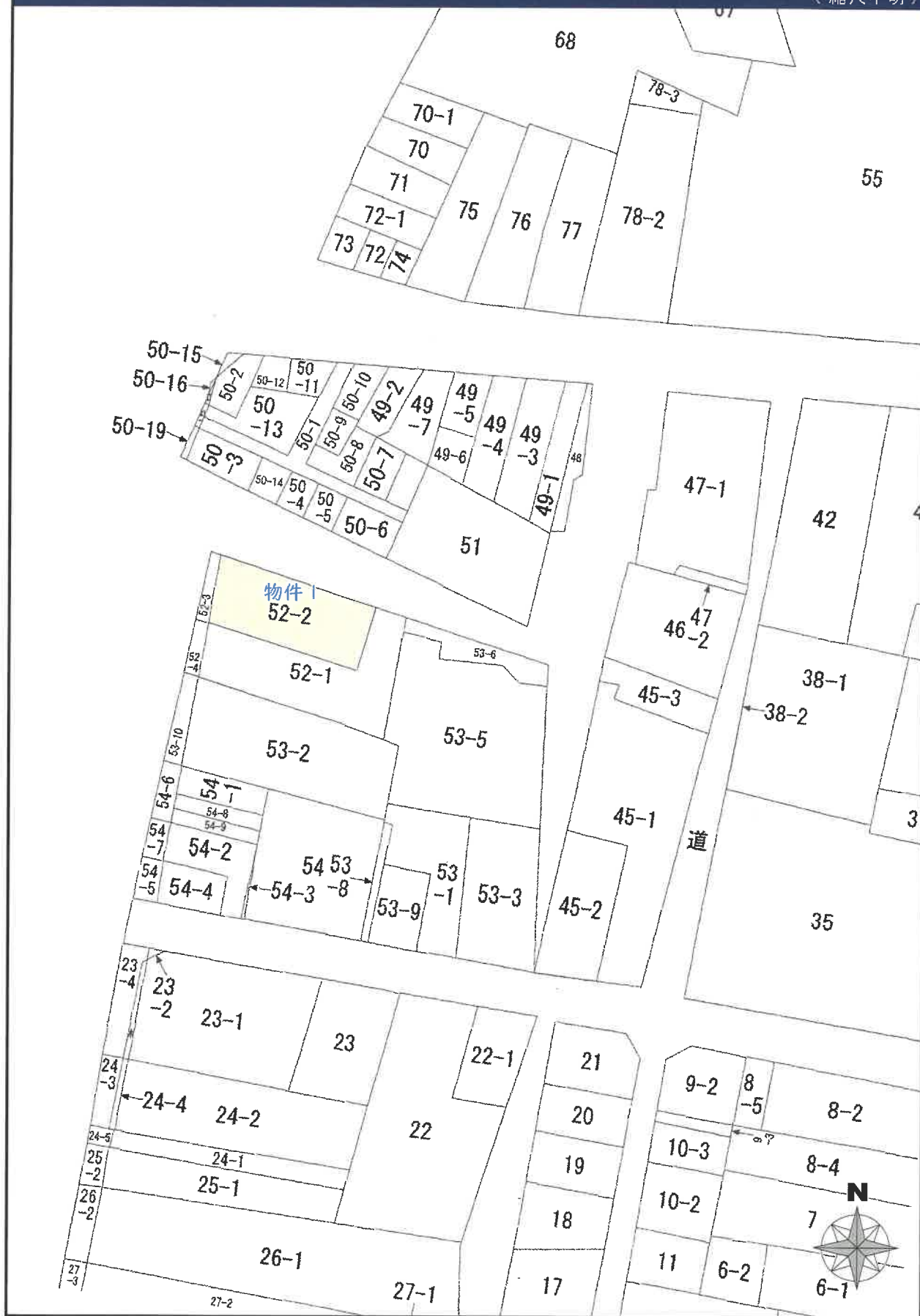
位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以 上

位置図

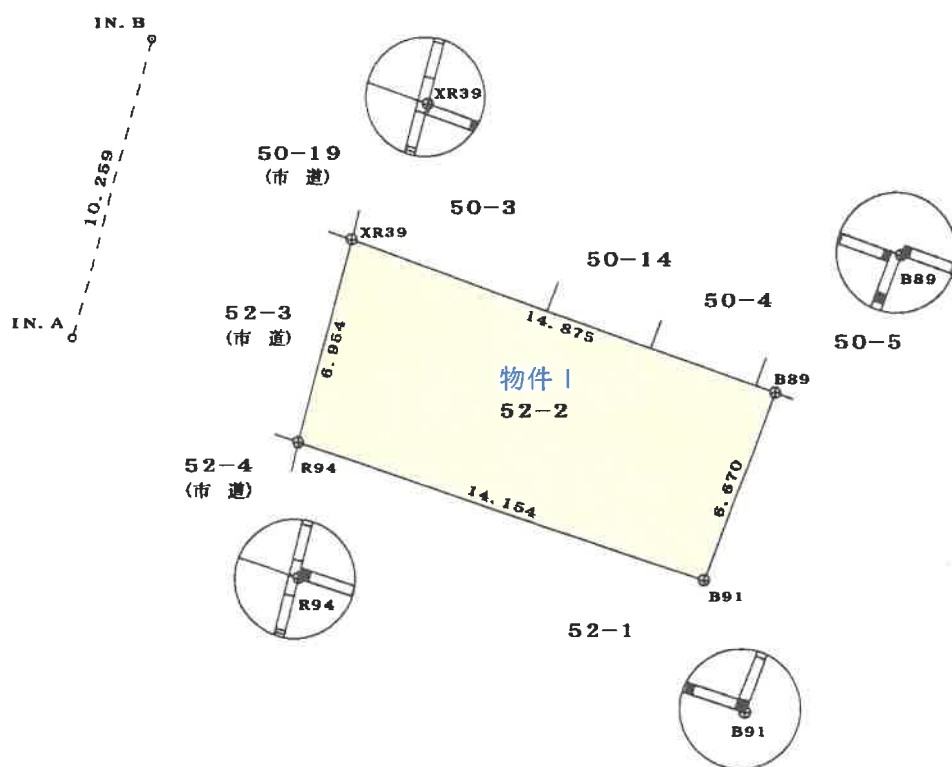
宮崎市役所白図
(縮尺 10,000分の1)





地積測量図

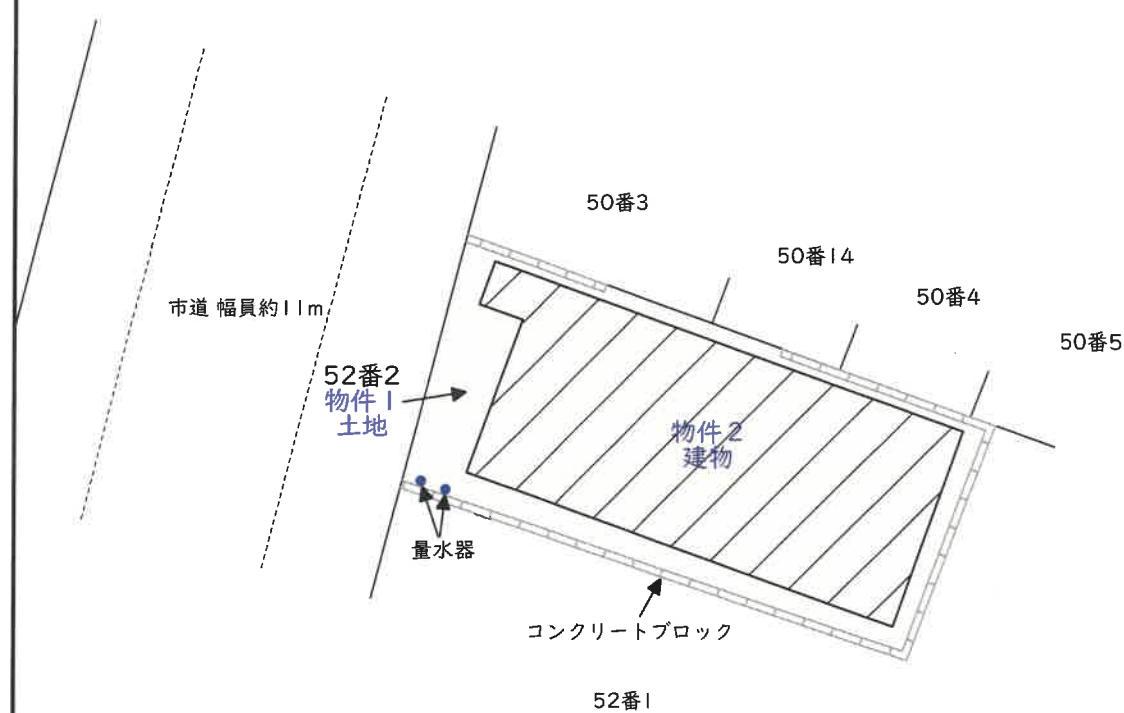
宮崎地方法務局本局
(縮尺 250分の1)



地番	52-2		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n
XR39	-120632.263	39828.579	65199.38323
B89	-120637.355	39842.555	-451655.203480
B91	-120643.599	39840.208	-65218.420496
R94	-120638.992	39826.825	451476.888200
		併面積	-197.351953
		面積	98.6759765
		地積	98.67 m ²
		坪数	29.84

土地建物位置関係図

(縮尺 200分の1)



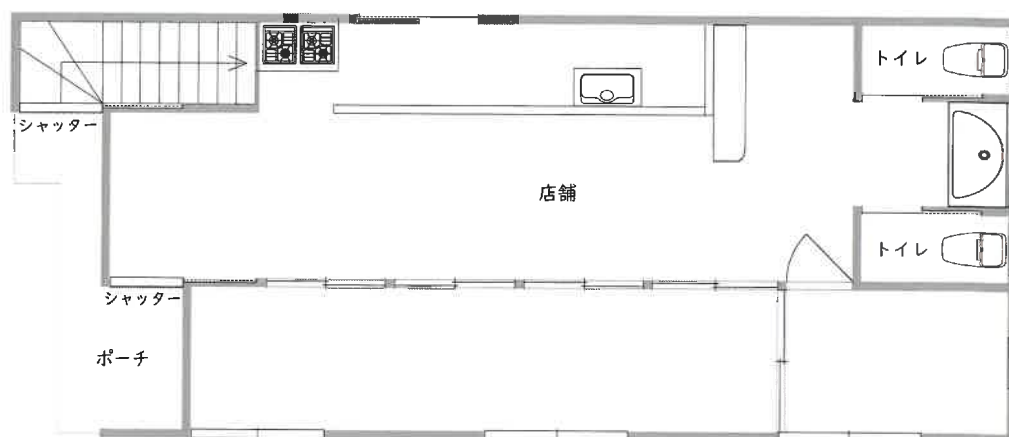
間取図

(縮尺 100分の1)

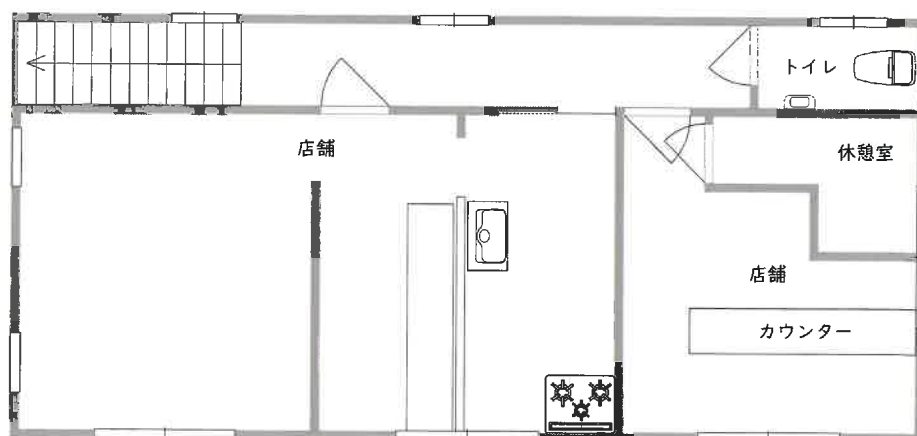
物件2:建物



1 F



2 F



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南西方より)

