

令和6年（ヌ）第24号

注 意 書

民事執行法63条2項1号に基づく買受
申出額は2,453,318円である。

買受の申出をする場合は、前記買受申出
額以上の額による申出が必要である。

宮崎地方裁判所民事部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 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 7 月 2 4 日から 令和 7 年 7 月 3 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 7 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 8 月 2 1 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 7 月 1 0 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	880,000 704,000	一括	176,000	52,175	9,986
1	792,000				
2	88,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市宮田町
地 番 82番7
地 目 宅地
地 積 134.08平方メートル

共有者 A 持分18分の5

2 所 在 宮崎市宮田町 82番地7

家屋 番号 82番7

種 類 居宅・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 76.50平方メートル
2階 76.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約89.50平方メートル
2階 76.50平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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】

本件共有者A、B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】

北側市道との境界を除き、境界はいずれも不明確である。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 所 在 宮崎市宮田町
 地 番 82番7
 地 目 宅地
 地 積 134.08平方メートル
 共有者A 持分18分の5

- 2 所 在 宮崎市宮田町 82番地7
 家屋 番号 82番7
 種 類 居宅・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 76.50平方メートル
 2階 76.50平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約89.50平方メートル
 2階 76.50平方メートル
 共有者A 持分6分の1

令和6年(ヌ)第24号

令和6年8月21日受理

令和6年9月13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 宮崎市宮田町
地 番 82番7
地 目 宅地
地 積 134.08平方メートル
共有者A 持ち分18分の5

- 2 所 在 宮崎市宮田町82番地7
家屋番号 82番7
種 類 居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 76.50平方メートル
2階 76.50平方メートル
共有者A 持ち分6分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：現況概測 1階89.50㎡ 2階76.50㎡	
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	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 Aが事務用品及び書籍等を残置して本件建物を事務所・居宅として使用している Bが家財道具等を残置して本件建物を居宅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

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) ・ B (共有者)	1 目的物件が私たち親子の共有であることは承知しています。 2 目的建物物件2は、平成元年ころ、南東部分を増築しました(写真③)。 3 目的建物物件2には、現在誰も居住していませんが、債務者(共有者)Aの事業用の事務機器・用品及び一般書籍等並びに共有者Bの家財道具等が置いたままの状態です。 4 目的建物物件2には、2階の台所、南側の洋室等で雨漏りする箇所があります(写真⑬, ⑭, ⑰)。シロアリの被害はないと思います。 5 目的建物物件2内で、猫2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。 なお、北側を除く三方に積まれたブロックは、それぞれ隣接土地所有者のものと聞いています。 7 目的物件の他の共有者に賃料等の対価を支払っているような事実はありません。
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、複数の雨漏りする箇所等に加え、全体的に床の軋みや撓み及び西側および南側の基礎部分に複数のクラックが散見された(写真⑱)。 なお、ペット臭は感じなかった。 2 目的土地物件1の境界は、接道部分を除く三方にはブロック積みがあるものの、南西端の形状が公図と一致しないこと(写真⑱)及び関係人の陳述等から、接道部分を除き不明確で協議を要する。 3 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

(3 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R6.8.27 (火) 8:55 ~ 9:05 (10)	宮崎/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☐ R6.8.27 (火) ~ ()	宮崎市役所	建物図面交付依頼
☒ R6.8.27 (火) 11:15 ~ 11:35 (20)	物件所在地	現場所在確認，全戸不在（不在通知差置），写真撮影
☒ R6.9.4 (水) 9:55 ~ 10:45 (50)	物件所在地	立入調査（立会人），A（債務者兼共有者）・B（共有者）立会），写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計)

80 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。

☐

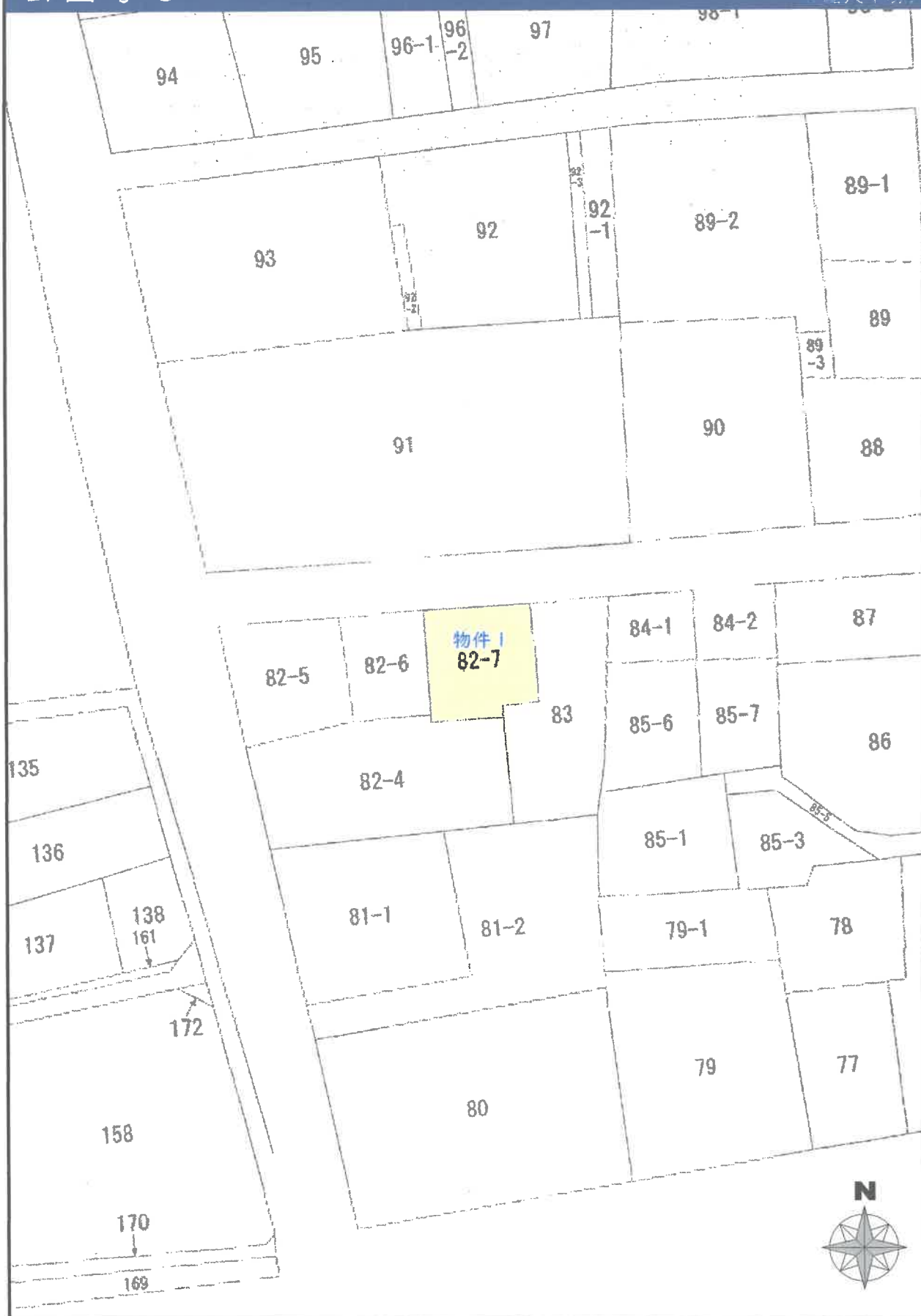
c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☐

d 立会人 _____ を立ち会わせて上，立入調査した。

☐

e 立会人 _____ を立ち会わせて上，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

〔縮尺 150分の1〕

写真撮影位置・方向○→



※土地建物位置関係図は、建物の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。

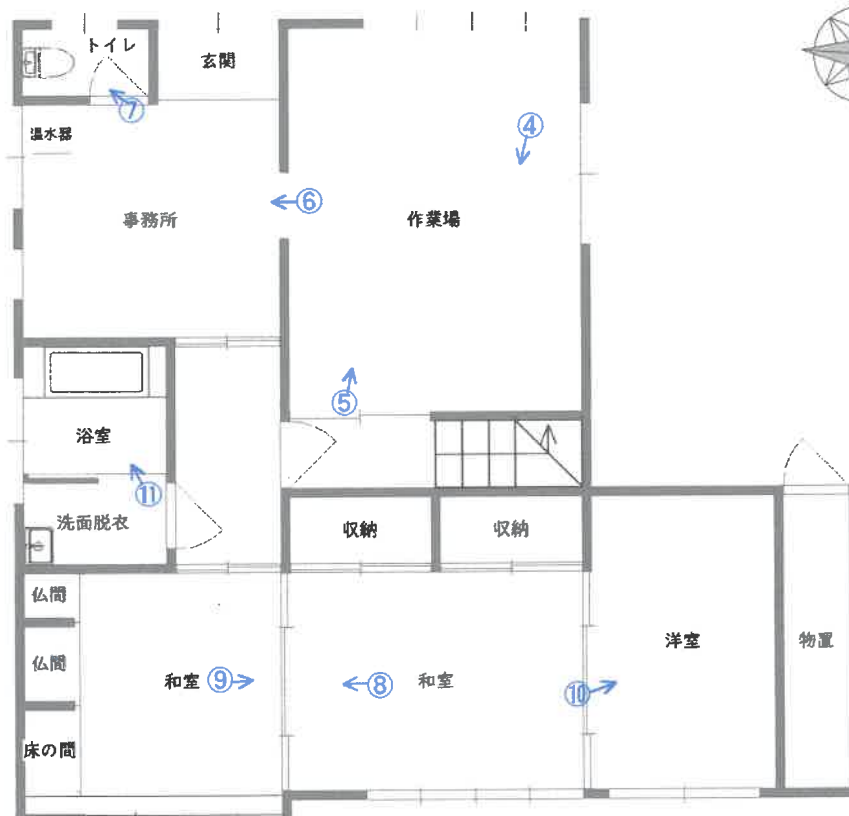
間取図

(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



写真③

増築部分



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⑫



写真⑬

雨漏り箇所



写真⑭



写真⑮



写真⑯

雨漏り箇所



写真⑰

雨漏り箇所



写真⑱

※ 屋根裏部屋の状況



写真⑲

※ 目的土地
物件1の
南西端の
状況

目的建物物件2

目的土地物件1

目的外土地82番4



クラック

目的外土地82番6

副本

令和6年(又)第24号

令和6年9月4日 現地調査
令和6年9月10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

古清水史子

第1 評価額

一括価格		
金 880,000 円		
内訳価格		
物件1	金	792,000 円
物件2	金	88,000 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	宮崎市宮田町 82番7 宅地 134.08㎡（共有持分18分の5）	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市宮田町82番地7 82番7 居宅・事務所 鉄骨造陸屋根 2 階建 1階76.50㎡、2階76.50㎡（共有持分6分の1）	1階 約89.50㎡、2階 76.50㎡
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	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

1-1 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	約 1.0 k m （道路距離）
	宮崎交通 裁判所前バス停	約 200m （道路距離）
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市役所の北東方約680m（直線距離）付近の宮崎法務総合庁舎の西側に所在する混在住宅地域である。当該地域は、中低層の店舗・事務所ビル、共同住宅等を主に駐車場が多く介在する地域を形成している。近年、近隣地域周辺では複合商業施設ビルの再開発のほか、宮崎市によるまちなかプロジェクトが実施されており、今後の活性化が期待される。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ペ い 率	80%
	容 積 率	300%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	特になし
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	134.08㎡ (公簿数量)
	間 口	約 12m
	奥 行	約 12m
	形 状	略正方形
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	北側：幅員約6m舗装市道(宮田9号線)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	(東側)事務所、(西側)駐車場、(南側)住宅、(北側)道路を介して駐車場	

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	
	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)
	高潮ハザード	想定浸水深0.5m～1m		
	洪水ハザード	想定浸水深0.5m～3m		
	土砂災害ハザード	特になし		宮崎県土砂災害警戒区域 等マップ(評価時点)
	そ の 他	特になし		
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「宮田町遺跡」内に所在する。 周知の埋蔵文化財包蔵地内において、土地の掘削・削平等の開発を行う際には着工60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため文化財課との協議が必要となる。			
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	国土調査等の地籍調査及は行われていない地域であり、地積測量も行われていない。 現地においては、北側市道との境界は側溝により概ね確認できる。その他の隣接地との境界については、物件 1 土地の外周部はコンクリートブロック擁壁により囲われているものの、一部の形状が公図等と合致せず不明確であるため協議を要する。			
特 記 事 項	特になし			

2 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	昭和55年11月4日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	あり（平成元年頃）
	経 過 年 数	約 44 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	化粧ボード、繊維壁等
	天 井	石膏ボード、プリントベニヤ等
	床	フローリング、畳、コンクリート打ち放し等
	設 備	電気設備、給排水設備、電気温水器
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	1階 約89.50㎡、2階 76.50㎡、延 約166.00㎡ （登記記載数量＋1階未登記増築部分約13㎡）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・事務所
	間 取 り	5DK＋事務所＋作業場・物置 （附属資料：間取図を参照）
品 等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①建築後約44年経過した建物である。外観上は、シミ、汚れ、塗装の劣化等が見られるほか、基礎部分に亀裂が複数箇所見受けられ、金属部分の錆び・腐食が認められる。内部においては、壁や天井にシミ、汚れが多く見られ、屋上の防水加工の劣化により、天井の複数箇所に雨漏り、ボードの剥がれ等が見受けられたほか、床の大部分にたわみが認められた。シロアリ被害等については目視で確認できず、詳細は不明である。 ②室内にてペット(猫2匹)を飼っているが、ペット臭は認められなかった。 ③昭和55年に建築された建物であり、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。	

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、これに必要に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	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
1	83,800	0.94	134.08	1.00	10,562,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎(県)5-3 (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 (100)	標準化補正 100	地域格差 100	標準画地価格 83,800円/㎡
		109,000円/㎡ ×	100	×	100	÷
			100	×	(100)	(130)
	<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				
	<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 (格差率) 1.30
		1.08 ×	1.00 ×	1.20 ×	1.00 ×	1.00
イ	個別格差の内訳	規模 △3%、埋蔵文化財包蔵地内に所在する △3% (格差率) 0.94				
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	170,000	166.00	0.05	0.50	706,000

(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 %	経済的耐用年数 を超過	44年	0.05	△50%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

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	10,562,000	0.10	場所的利益	1.00	134.08㎡	1,056,000

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	10,562,000	－ 1,056,000	5/18	1.00	0.50	0.60	792,000
2	706,000	＋ 1,056,000	1/6	1.00	0.50	0.60	88,000
一 括 価 格 (合 計)							880,000

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	売却対象が目的物件の共有持分のみであることに加えて、物件2建物は老朽化が認められ、損傷が激しい建物であり、アスベストが使用されている可能性も否定できないこと等から、需要者は相当に限定される。
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 - 3
所 在	宮崎市広島 1 丁目 9 3 番 2 外「広島 1 - 1 2 - 3」
価 格	109,000 円/㎡
位 置	J R 日豊本線「宮崎」駅へ約600mに位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	202 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	南 15m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域 近隣商業地域 準防火地域 建ぺい率80%, 容積率300%
地 域 の 概 要	官公署、事務所、ビルが多いオフィス街

2 固定資産税評価額

年 度	令和 6 年度	備 考
物件 1 土地	7,602,336 円	(共有持分18分の5)
物件 2 建物	2,459,817 円	(共有持分6分の1)

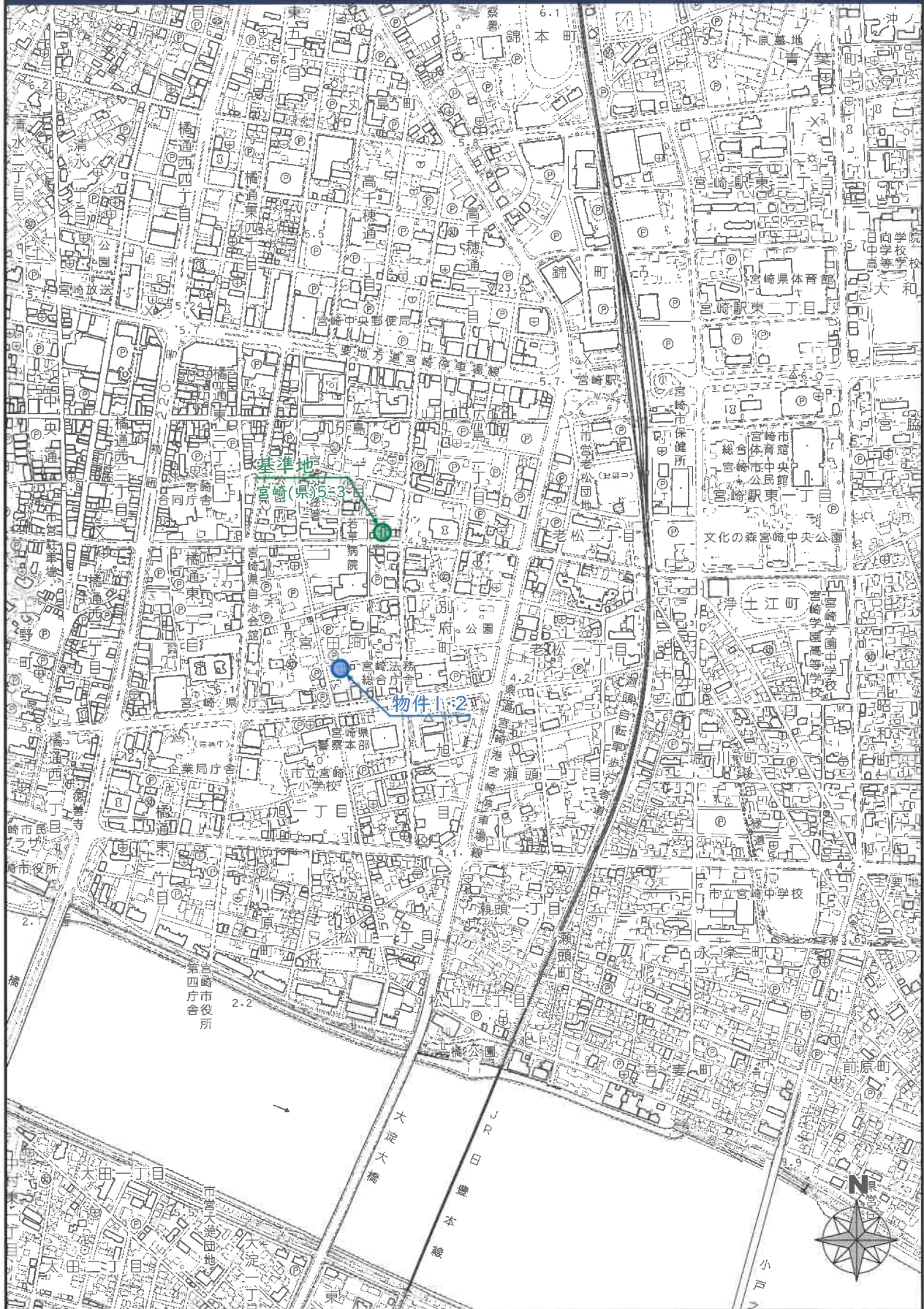
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	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

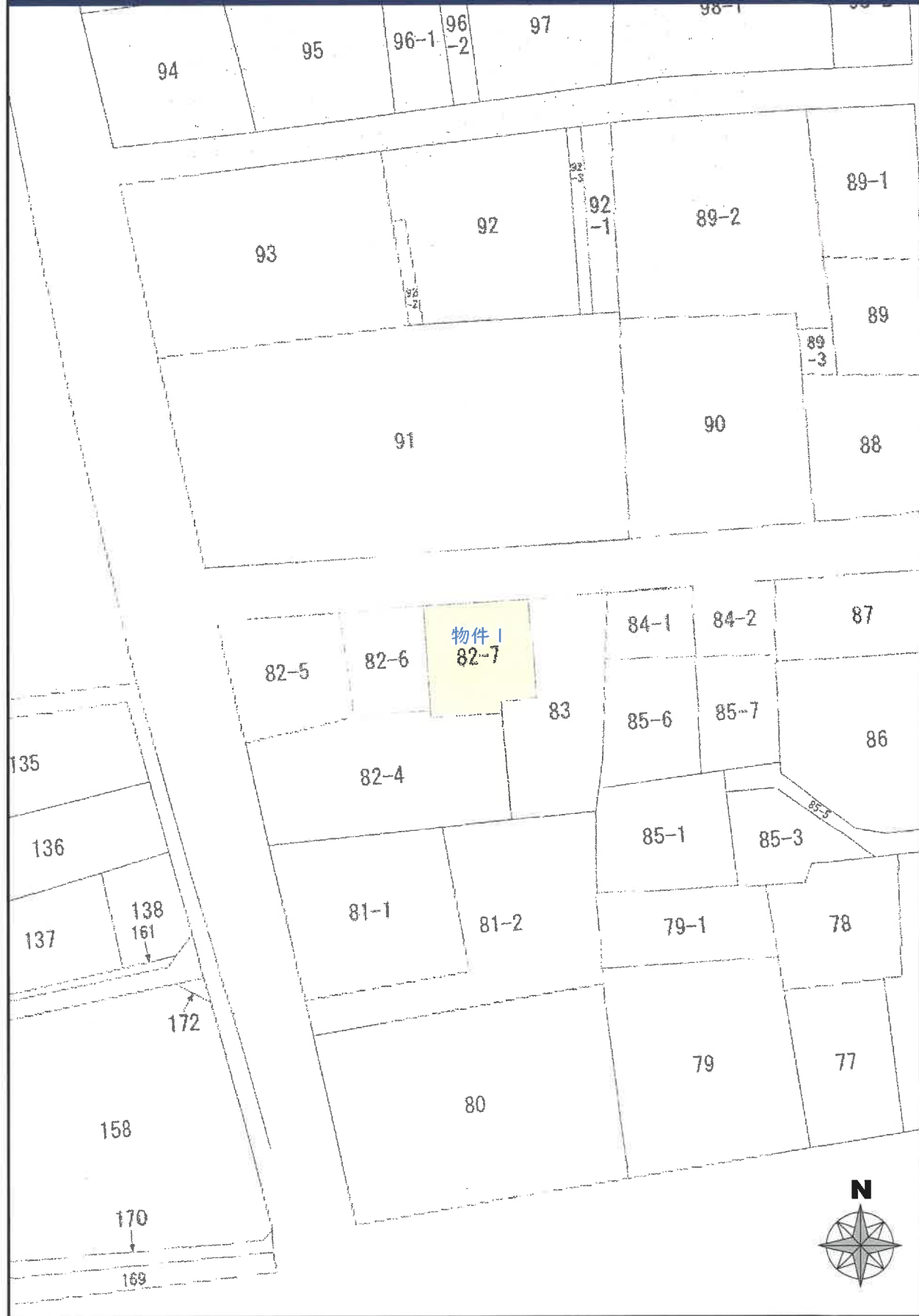
位置図

宮崎市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



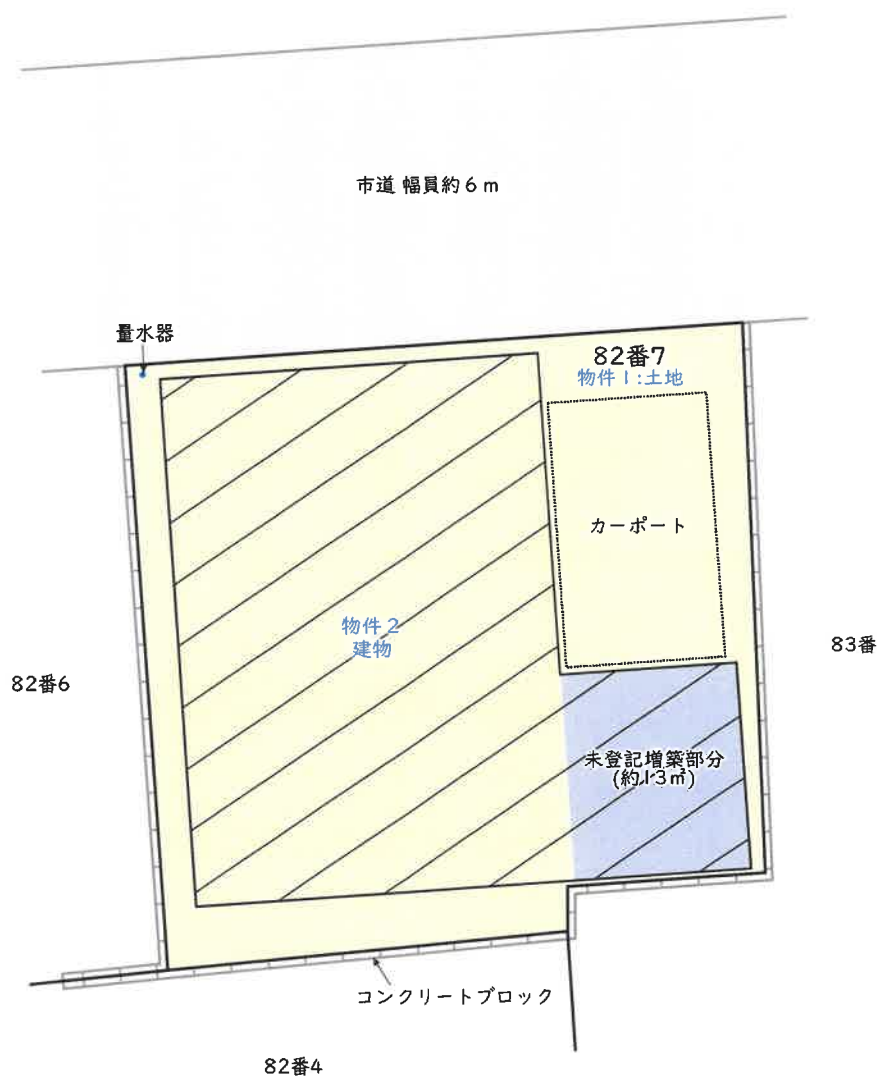
公図写し

宮崎地方法務局本局
(縮尺不明)



土地建物位置関係図

(縮尺 150分の1)



※土地建物位置関係図は、建物の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

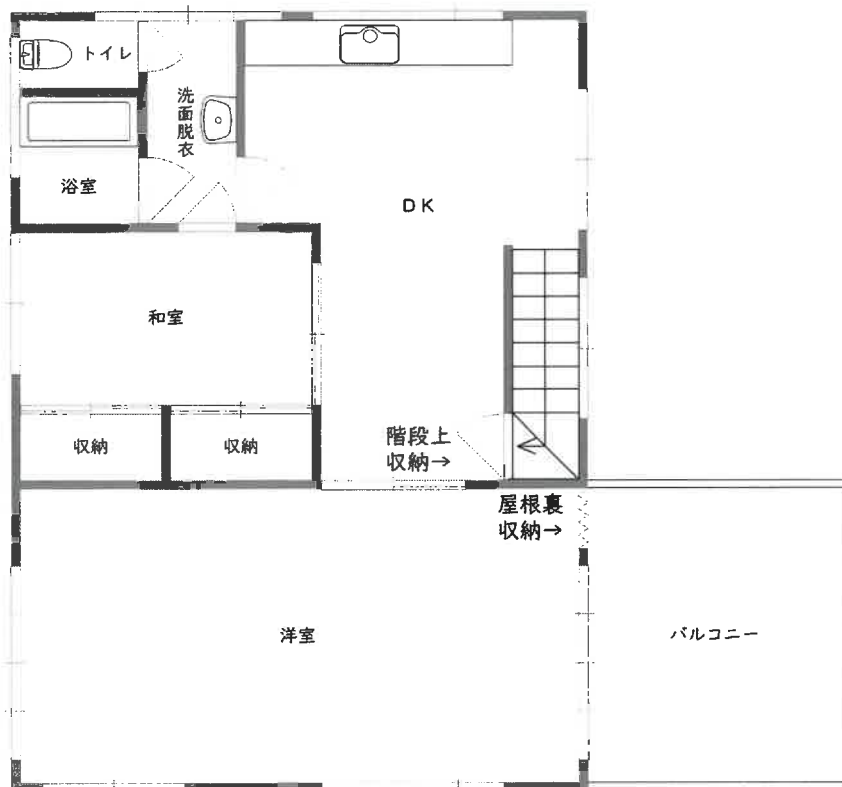
(縮尺 100分の1)

物件 2 : 建物

1 F



2 F



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(北東方より)

