

令和7年（ヌ）第22号
（物件1～2）

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には物件1（土地）に関する記載がありますが、今回の入札では、物件1（土地）は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

宮崎地方裁判所民事部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 7 年 12 月 25 日から 令和 8 年 1 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 15 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 1 月 29 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 7 年 12 月 11 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	1,841,000 1,472,800		368,200	16,480	2,354
					</

物 件 目 録

2 所 在 宮崎市清武町岡二丁目 6 番地 3

家屋 番号 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.21 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 96.31 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造波板鋼板葺平家建

床 面 積 約 14.50 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月11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2】

売却対象外の土地(地番6番3)につき、本件建物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

2 所 在 宮崎市清武町岡二丁目 6 番地 3

家屋 番号 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.21 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 96.31 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造波板鋼板葺平家建

床 面 積 約 14.50 平方メートル

令和7年(ヌ)第22号
令和 7年 7月 1日受理
令和 7年 7月23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 | 宮崎市清武町岡二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市清武町岡二丁目6番地3 |
| | 家屋番号 | 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 85.21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	■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1005番及び同1006番はいずれも宮崎市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 ■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96.31㎡	
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:車庫 構造:軽量鉄骨造波板鋼板葺平家建 床面積:現況概測14.50㎡ }	
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 { 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 } □ある	
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)	1 目的建物物件2には私が居住しています。 2 目的建物物件2に雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありません。 3 目的建物物件2は、おおよそ次のとおり増改築しています。 ① 南西側の縁側 年月日不詳 ② 北西側の洋室及び廊下 平成4年頃 ③ 台所 平成6年頃 ④ リビング及びサンルーム 平成8年頃 4 目的建物物件2内でペット(犬1匹)を飼っています。 5 目的建物物件2のほぼ中央に屋根裏収納があります(写真⑩, ⑪) 6 プレハブの車庫は、50年くらい前に建てました。 7 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内でペット(犬1匹)を飼っているが、ペット臭はなかった。 2 目的土地物件1の境界は、接道、金属(境界)プレート、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。 3 未登記のプレハブ車庫は、基礎があることから未登記の付属建物と判断した(写真①, ②)。 4 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

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☐ R7.7.2 (水) ~ ()	宮崎市役所	建物図面交付依頼
☒ R7.7.2 (水) 14:55 ~ 15:05 (10)	宮崎/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R7.7.3 (木) 11:35 ~ 12:15 (40)	物件所在地	現場所確認, A（債務者）から聴取, 写真撮影
☒ R7.7.3 (木) 15:20 ~ 15:30 (10)	宮崎/法務局	建物図面徴求
☒ R7.7.15 (火) 13:15 ~ 14:00 (45)	物件所在地	立入調査（評価人同行, B立会）, 写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計)

105 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 _____ を立ち会わせの上, 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。

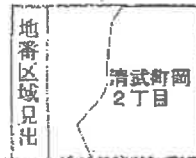
☐

d 立会人 _____ を立ち会わせの上, 立入調査した。

☐

e 立会人 _____ を立ち会わせの上, 管理会社 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

公 図 写



請求分	所在	宮崎市清武町岡二丁目				地番	6番3			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年10月			備考付年月日(原図)	平成25年12月13日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月3日
宮崎地力法務局

地図整理番号: M29997
(1/1)

登記官

この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県川向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



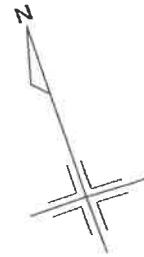
S≒1/200



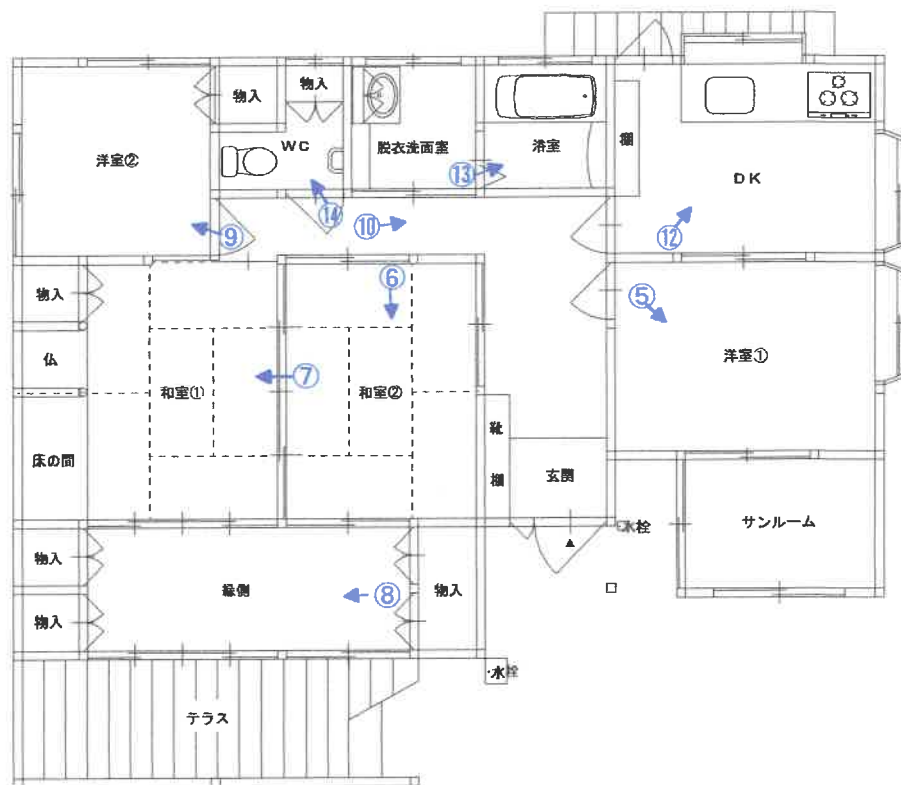
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

問 取 図

写真撮影位置・方向○→



$S \doteq 1/100$



写真①



目的建物物件 2

未登記附属建物 (車庫)

写真②



目的建物物件 2

未登記附属
建物 (車庫)

写真③

目的建物物件 2



写真④

目的建物物件 2

サンルーム



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



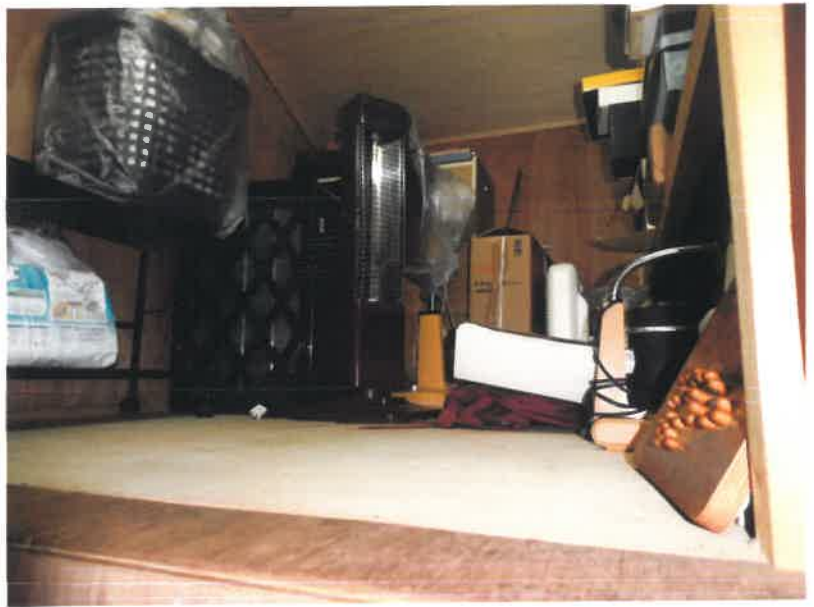
写真⑩

※ 屋根裏収納出入口の階段の状況



写真⑪

※ 屋根裏収納の状況



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮





令和 7 年 (又) 第 22 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 日 評 価

現地調査担当 長友 善彦 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,287,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 3,832,000 円
2	金 2,455,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、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)を行う事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。
- ④ : 物件2は、未登記附属建物の車庫の価格を含む。

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、調査日以後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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎市清武町岡二丁目 6番3 宅地 292.70㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 床 面 積 床 面 積	宮崎市清武町岡二丁目 6番地3 6番3 居宅 木造瓦葺平家建 1階 85.21㎡ 増築 5.30㎡ (概測) サンルーム 5.80㎡ (概測)	(合計) 96.31㎡ (概測)
未登記 附属建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市清武町岡二丁目 6番地3 — 車庫 軽量鉄骨造波板鋼板葺平家建 1階 14.50㎡ (概測)	
番号	特 記 事 項		
2 未登記 附属建物	南西側の増築部分、及びサンルームの面積についてはあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。 未登記附属建物(車庫)の面積はあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。		
住 居 表 示		『住居表示未実施』	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	J R日豊本線『清武』駅の南方・道路距離約1.3 k m 最寄バス停『岡』の北西・約220m（徒歩約3分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	宮崎市清武町市街地に存する一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域である。小学校・中学校、総合支所へのアクセスが良好である。	
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：市街化区域	
	用 途 地 域：第一種住居専用地域	
	建 蔽 率	： 60%
	容 積 率	： 200%
	防 火 規 制	： なし
画 地 条 件	そ の 他 の 規 制：立地適正化計画区域・居住誘導区域	
	間 口	： 約15.0m
	奥 行	： 約19.5m （中間的奥行）
	形 状	： 概ね整形
	地 勢	： 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	地 盤：普通	
	南側で幅員約6.0m舗装市道に、東側で幅員約6.0m舗装市道に接する角地。	
土地の利用状況等	物件2及び未登記附属建物の敷地として利用されている。また、物件2の南側にスチール物置（動産）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：あり	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	： 特になし
	洪水ハザード	： 特になし
	高潮ハザード	： 特になし
	土砂災害警戒区域等	： 特になし
	そ の 他	： 特になし
埋蔵文化財の有無及びその状態	国土交通省重ねるハザードマップ（令和7年7月4日時点）	
	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（令和7年7月4日時点）	
土壌汚染の有無及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	1992年の住宅地図、登記簿等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
	南側市道、東側市道との境界は、境界プレートが数か所確認でき、また、側溝で仕切られているため概ね明瞭である。 北側隣地（6番4）、西側隣地（6番2）との境界は境界杭等は境界プレートが確認でき、ブロック積みで仕切られており概ね明確である。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) : 昭和49年11月15日新築 経過年数 : 51年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造
	屋 根 : 瓦葺
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : ビニールクロス等
	天 井 : プリント合板・砂壁等
	床 : フローリング・畳等
	設 備 : 給排水設備等
	そ の 他 : 特になし
床 面 積 (現 況)	現 況 : 96.31㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居 宅
	間 取 り : 4DK+サンルーム+屋根裏収納
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保 守 管 理 の 状 態	建物は全体的に保守管理状況は良好である。債務者兼所有者への間取りによると、雨漏り、シロアリ、その他不具合はないとのことである。なお、室内犬が1匹飼育されている。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	債務者兼所有者によると、洋室②及び廊下は平成4年に、台所は平成6年に、洋室①及びサンルームの増築は平成8年に行ったとのことである。また、外壁の張替えも平成年間に行ったとのことである。なお、南西側の縁側の増築時期については不明である。 玄関から入って、突き当りの廊下の天井裏に屋根裏収納がある。

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記記載) : 詳細は不明、債務者兼所有者によると50年くらい 前に建築したであろうとのことである。 経過年数 : 50年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造
	屋 根 : 波板鋼板葺
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : 現わし
	天 井 : 現わし
	床 : コンクリ土間
	設 備 : —
	そ の 他 : —
床 面 積 (現 況)	現 況 : 14.50㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 車庫
	間 取 り : —
品 等	建物の品等 : 低位
	使用資材 : 低位
	施 行 : 普通
保 守 管 理 の 状 態	建物全体は保守管理状況が全般的に悪く、柱や壁の塗装が剥げ、錆が目立つ状態にある。
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	

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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,200	1.020	292.70	1.00	—	11,405,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1 角地 1.02 相乗積 1.020

(ウ) 地 積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：なし

② 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	190,000	96.31	0.091	1,665,000
未登記 附属建物	70,000	14.50	0.027	27,000
計				1,692,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数／経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件2 （ 5年 ÷ 55年 ） × （ 1 － 0.00 ） ÷ 0.091

未登記附属建物 （ 2年 ÷ 52年 ） × （ 1 － 0.30 ） ÷ 0.027

観察減価率 未登記附属建物の塗装の剥がれ、損傷等を考慮した。

2. 評価額の決定

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) ア	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	11,405,000	0.30	法定地上権	1.00	3,422,000
合計					3,422,000

イ : 物件2の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) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占 有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,405,000	－ 3,422,000	1.00	0.80	0.60	3,832,000
2	1,692,000	＋ 3,422,000	1.00	0.80	0.60	2,455,000
計	13,097,000	一 括 価 格 (合計)				6,287,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 築後50年を超えた物件2及び未登記附属建物の存在、室内での犬の飼育を考慮した。

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を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号 : 宮崎(県)-34	
所 在	: 宮崎県宮崎市清武町今泉字上釘原甲124番5外
価 格	: 38,100円/㎡
位 置	: 清武 1.4km
価 格 時 点	: 令和6年7月1日
地 積	: 116.00㎡
供 給 処 理 施 設	: 水道・下水
接 面 道 路	: 南東 6m市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 第一種住居地域 (建蔽率: 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅とアパートが見られる既成住宅地域

(2) 固定資産評価額 (令和7年度土地・家屋(補充)課税台帳登録証明書による)

物件1	: 7,553,708 円
物件2	: 1,177,205 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
宮崎(県)-34	38,100	$\times \frac{(100.3)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\div 38,200$

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 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.00 街路 1.00 環境 1.00 $\div$ 1.00

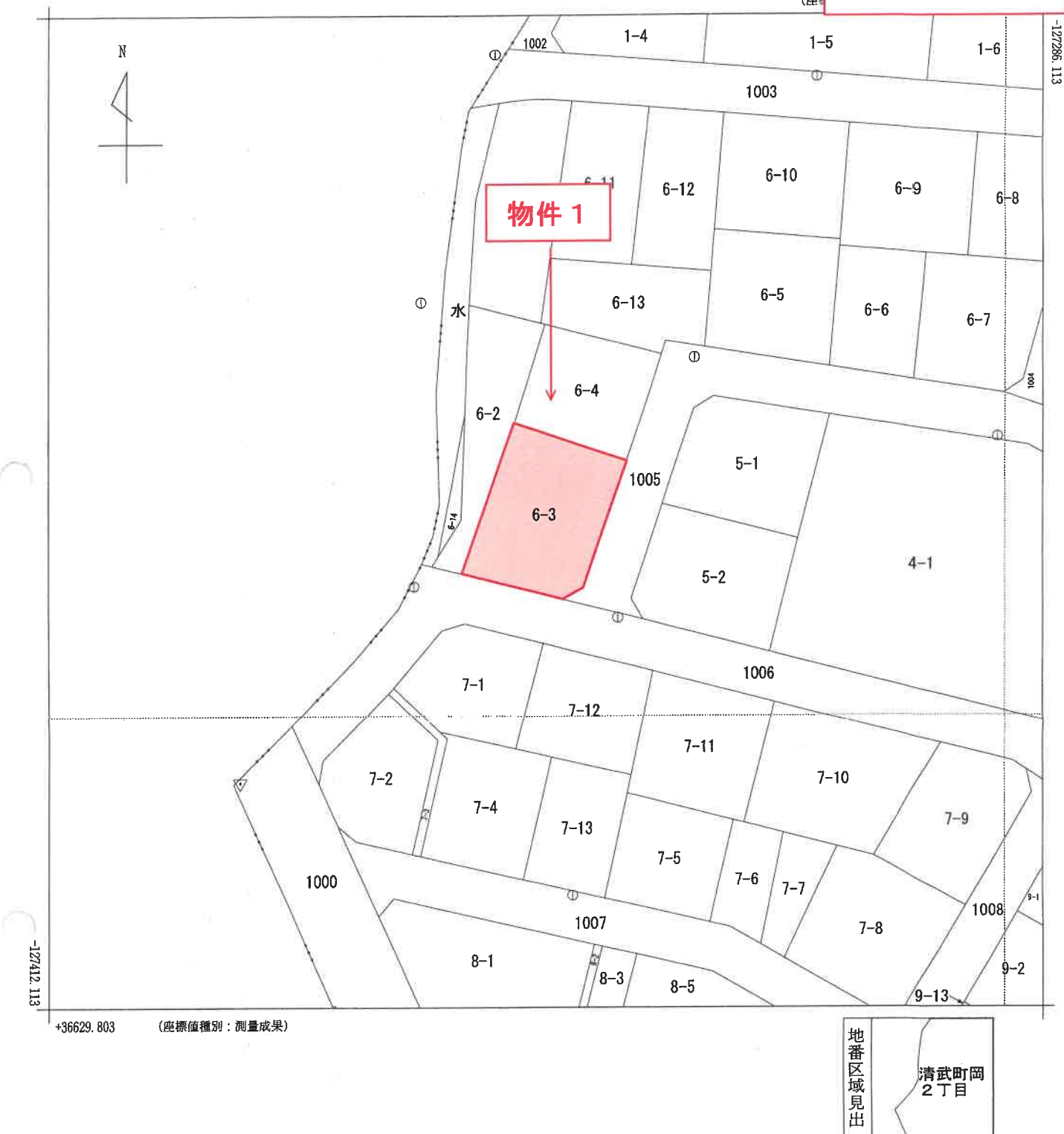
第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上



公 図 写



請 求 部 分	所 在 宮崎市清武町岡二丁目					地 番 6番3		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号 II	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項) 国 調 法 1 9 - 5 指 定	種 類	土 地 区 画 整 理 所 在 図
作 成 年 月 日	平成25年10月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年12月13日		補 事 記 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月3日
宮崎地方務局

地図整理番号：M29997
(1/1)

登記官

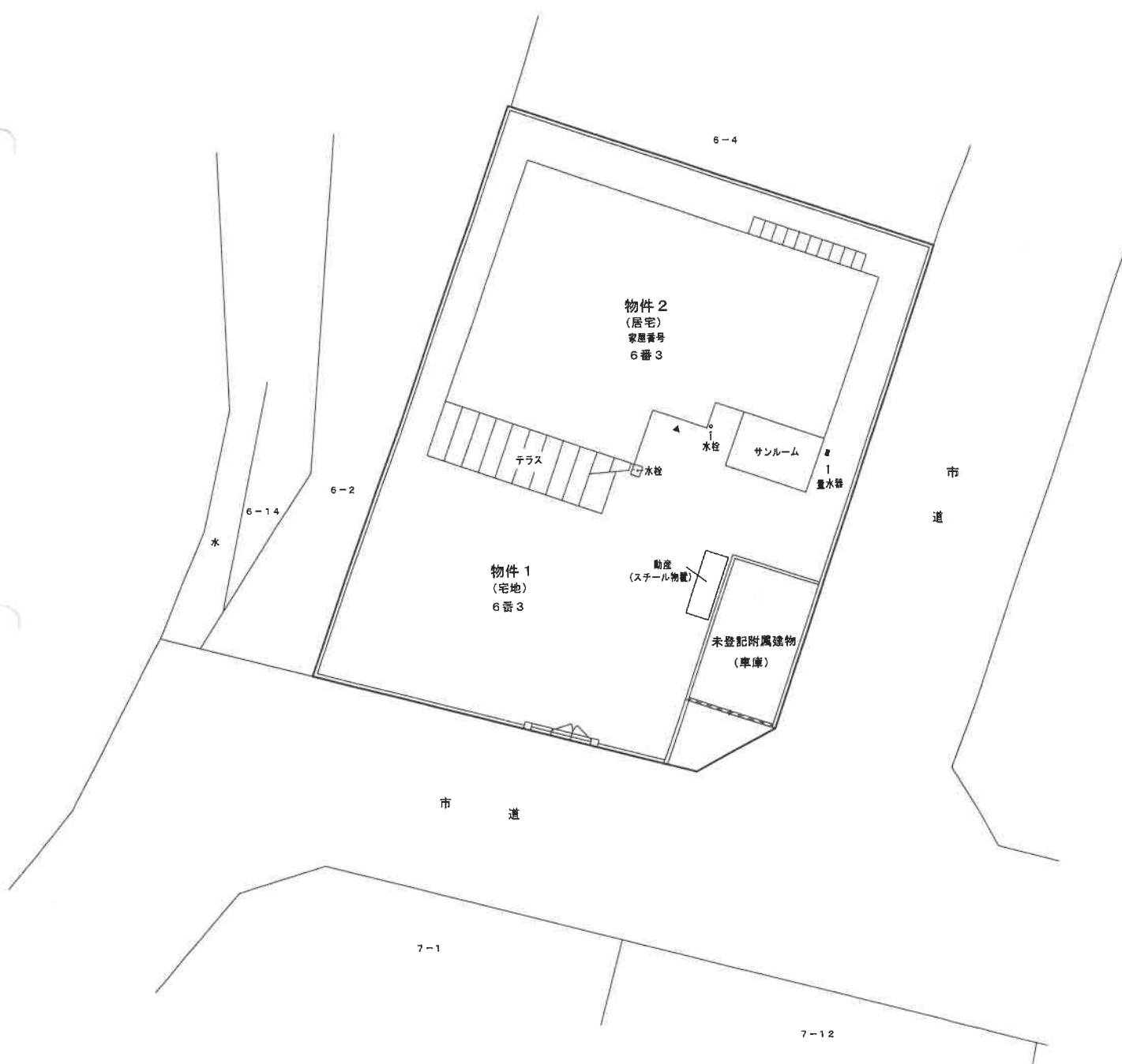
この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

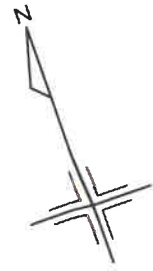


S≒1/200

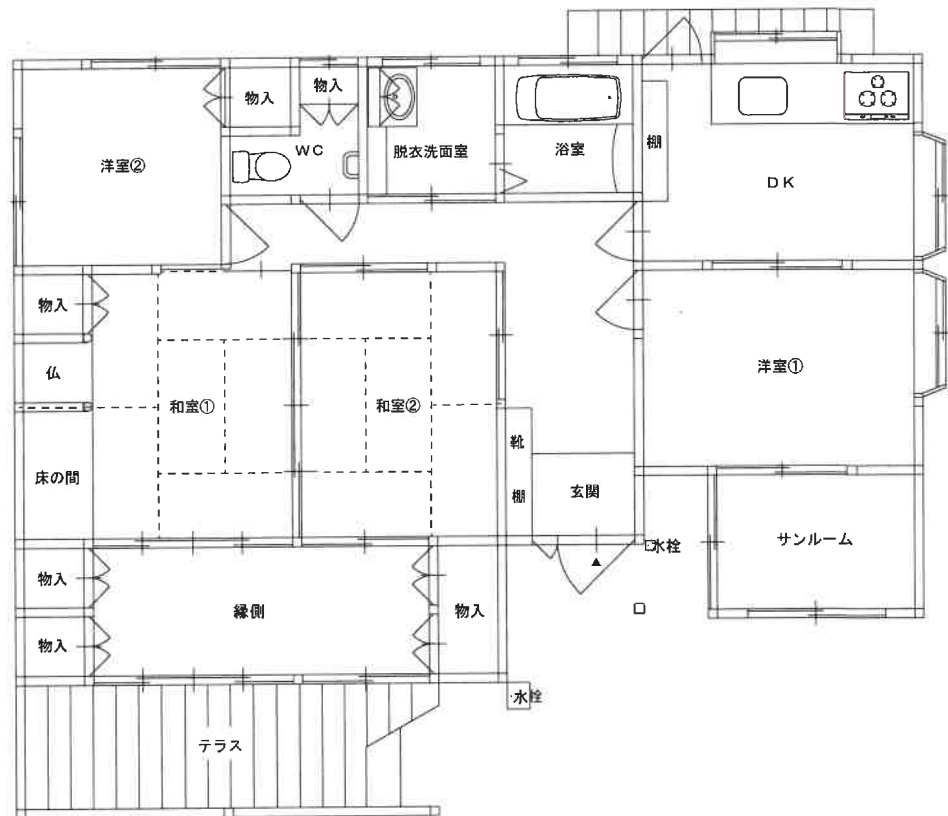


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図



S=1/100



物件2
(居宅)

物件1
(宅地)



北西方よりのぞむ

物件1
(宅地)

物件2
(居宅)

未登記附属建物
(車庫)



南西方よりのぞむ



北西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



令和 7 年 (又) 第 22 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 10 月 28 日 評 価

現地調査担当 長友 善彦 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評 価 額

個 別 価 格	
1	金 2,874,000 円
2	金 1,841,000 円

【付記事項】

- ① 物件1の価格は物件2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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ② 物件2は、未登記附属建物の車庫の価格を含む。

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、調査日以後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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,200	1.020	292.70	1.00	—	11,405,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1 角地 1.02 相乗積 1.020

(ウ) 地 積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：なし

② 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	190,000	96.31	0.091	1,665,000
未登記 附属建物	70,000	14.50	0.027	27,000
計				1,692,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数／経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件2 （ 5年 ÷ 55年 ） × （ 1 － 0.00 ） ÷ 0.091

未登記附属建物 （ 2年 ÷ 52年 ） × （ 1 － 0.30 ） ÷ 0.027

観察減価率 未登記附属建物の塗装の剥がれ、損傷等を考慮した。

2. 評価額の決定

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) ア	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	11,405,000	0.30	法定地上権	1.00	3,422,000
合計					3,422,000

イ : 物件2の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 内訳価格及び個別価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	占 有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,405,000	－ 3,422,000	1.00	0.60	0.60	2,874,000
2	1,692,000	＋ 3,422,000	1.00	0.60	0.60	1,841,000
計	13,097,000	個 別 価 格 (合計)				4,715,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 築後50年を超えた物件2及び未登記附属建物の存在、室内での犬の飼育を考慮した。個別売却により、一括売却の前提である土地建物一体としての完全所有権ではなくなることによる市場性の減退を考慮した。

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を考慮した。