

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 3月26日から 令和 8年 4月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 9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 4月23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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宮崎市大橋二丁目 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市大橋二丁目 54番地 |
| | 家屋 番号 | 54番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル
2階 57.10平方メートル
3階 57.10平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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

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】

101号室を本件所有者が占有している。

301号室及び302号室を賃借人株式会社日本サブリース保証が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。

201号室及び202号室を転借人B、203号室を転借人C、303号室を転借人Dがそれぞれ占有している。同人らの原賃借権（賃借人株式会社日本サブリース保証）は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。

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、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 | 宮崎市大橋二丁目 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市大橋二丁目 54番地 |
| | 家屋 番号 | 54番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル
2階 57.10平方メートル
3階 57.10平方メートル |

令和7年(ケ)第73号
令和7年11月26日受理
令和8年1月5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 | 所 在 | 宮崎市大橋二丁目 |
| | 地 番 | 54番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市大橋二丁目 54番地 |
| | 家屋番号 | 54番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル |
| | | 2階 57.10平方メートル |
| | | 3階 57.10平方メートル |

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	所有者 A (空き室)		自 . . . 至 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 7.10.22	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円	水道料 2,500 円 「関係人の陳述 等」欄記載のとおり
	B		自 7・10・27 至 9・10・26				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 9,750 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 7.10.22	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円	水道料 2,500 円 「関係人の陳述 等」欄記載のとおり
	B		自 7.10.27 至 9.10.26				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 9,750 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 5.6.30	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円	「関係人の陳述 等」欄記載のとおり
	C		自令 7・6・30 至令 9・6・29				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 15,000 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 3.9.4	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	空き室(株式 会社日本サブ リース保証)		自令 7.6.1 至令 9.5.31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 3.9.4	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	空き室(株式 会社日本サブ リース保証)		自令 7・6・1 至令 9・5・31				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 7.3.11	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円	礼金 30,000 円 水道料 2,000 円 「関係人の陳述 等」欄記載のとおり
	D		自令 7・3・20 至令 9・3・19				<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 10,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
賃料 月：毎月 年：毎年
敷金等 敷：敷金 保：保証委託料

(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
■株式会社日本サブリース保証担当者	・物件2建物の2階及び3階の全6戸につき、当社はAとの間で一括して転貸借を目的とする令和3年9月4日付け建物賃貸借契約(サブリース契約)を締結しています。そして201・202・203・303号室につき、現在の賃(転)借人との間で賃(転)貸借契約を結んでいます。
■ファーストリビング株式会社(管理会社)担当者	・境界につき、隣接地との間での争い等はありません。 ・物件2建物につき、令和6年の台風により東側(市道側)の3階部分の外壁が外れましたが、補修済です。 ・上記建物の2階及び3階の各部屋は、令和3年ころにリノベーションをしています。その費用はAがリフォームローンを組んで完済しています。 ・101号室のリビングの天井の穴は、2階共用廊下にひび割れがあり、その部分を下から見るために開けた穴であり、上記廊下から入り込んだ水により、穴を塞いだ板が腐食しています。なお、上記水漏れは補修しています。
■B【201・202号室賃(転)借人】	・各部屋の不具合等は特にありません。
■C【203号室賃(転)借人】	・南側の窓にヒビが入っています。
■D(303号室賃(転)借人)	・週に数回、水道の蛇口からの水の出が悪いときがあります。外部からの音は特に気になりません。

(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)

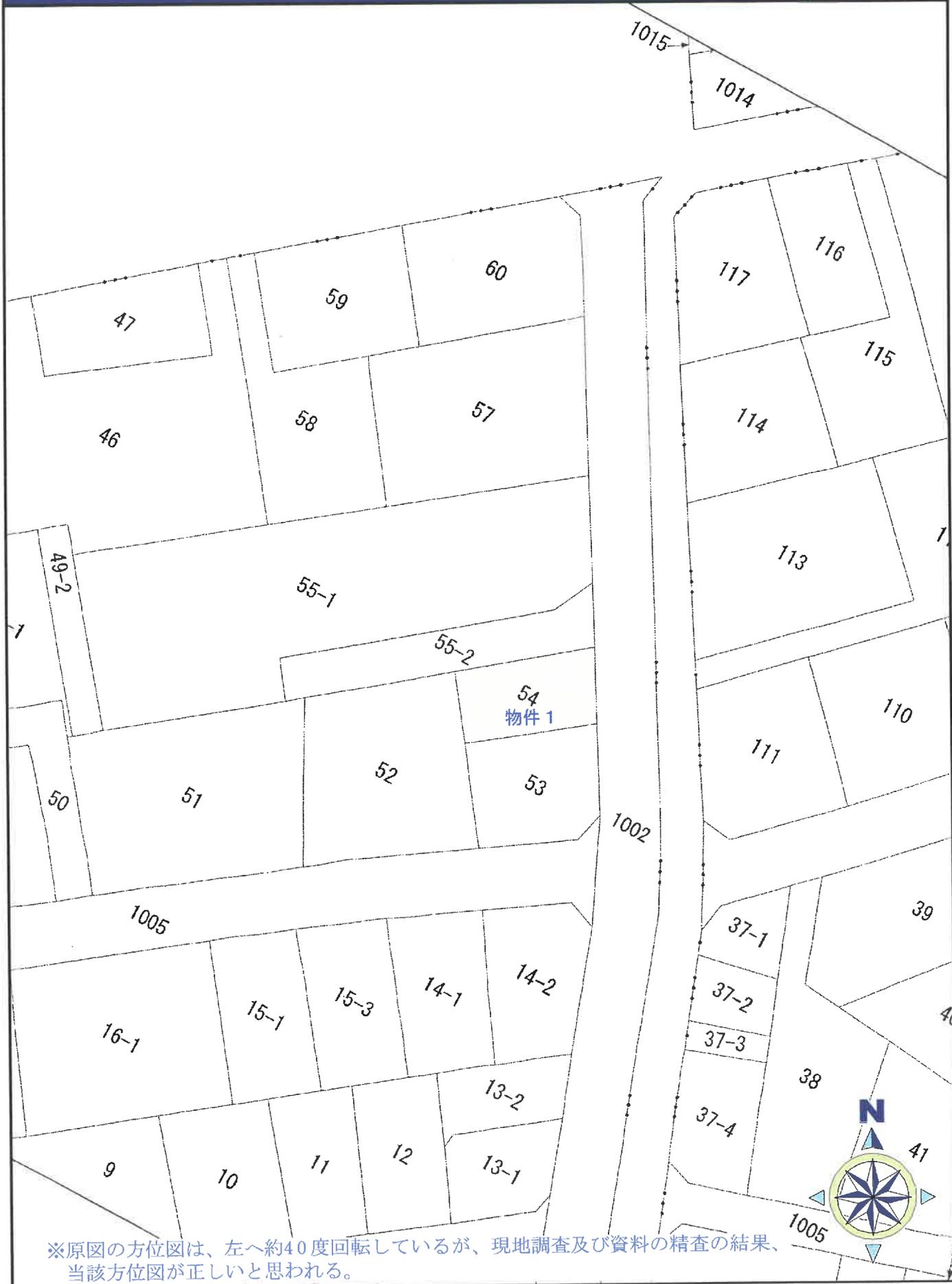
執行官の意見

- 1 物件1土地の全部は、物件2建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。
- 2 境界については、側溝及びブロック積等により、概ね確認できる。ただし、北側ブロック積には湾曲部分があり、その部分が目的外土地(55番2)に越境している可能性がある(写真⑤)。
- 3 物件2建物の2階及び3階の全6戸(一括)につき、Aと株式会社日本サブリース保証との間で転貸借を目的とする令和3年9月4日付け建物賃貸借契約(サブリース契約)が締結されている。同契約の主な内容は以下のとおりである。
賃貸の対象物：物件2建物の2階及び3階の6戸(1K)
契約日：令和3年9月4日
契約期間：令和3年6月1日～令和5年5月末日(以降2年毎の自動更新)
月額支払賃料：135,0000円(1室22,5000円)
一時金：特になし
その他：競売等の申し立てがなされたときは、賃借人は何らの催告を要さず、本契約を即時に解約することができる。
- 4 物件2建物の瑕疵等につき、経年による相当な老朽化が認められる。
 - (1) 外観につき、階段踏面のヒビ(補修跡あり)(写真③)、外壁のシミ・汚れ・色褪せ・破損(写真④)・錆び及びブロック積の破損・補修跡・曲がりを確認した。
 - (2) 101号室につき、リビング天井の穴を確認した(写真⑦)。同室には、多くの動産が残置されている(写真⑥、⑧ないし⑪)。
 - (3) 203号室につき、南側ガラスのひび割れ(写真②)及び床の軋みを確認した。
 - (4) 301号室につき、床の軋み及び床板の剥がれを確認した(写真④)。
 - (5) 302号室につき、内壁の剥がれ、キッチン開き戸の開閉の不具合を確認した(写真⑩)。
- 5 本件物件の占有関係については、関係人の陳述、建物賃貸借契約書等及び現場の状況を総合して、2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。
- 6 接道関係につき、目的外土地(1002番)の登記記録を調査したところ、所有者「宮崎市」、地目「公衆用道路」であることを確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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12月3日 12:10-12:20(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■隣接地登記簿請求 ■公図(白地)取得
令和7年12月3日 13:10-13:20(10)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求
令和7年12月3日 15:30-16:00(30)	債務者住所地	■占有調査(不在)
令和7年12月3日 16:20-17:00(40)	物件所在地	■現場所確認、占有調査 ■外観写真撮影
令和7年12月3日 17:20-17:40(20)	執行官室	■送付依頼書作成・送付(株式会社日本サブリース保証)
令和7年12月4日 17:30-17:40(10)	債務者住所地	■占有調査・不在通知書差入れ
令和7年12月8日 15:00-15:15(15)	ファーストリビング株式会社	■家賃精算書取得
令和7年12月10日 10:00-10:05(5)	電話聴取	■占有者Dから占有関係等聴取
令和7年12月12日 8:00-10:40(内115分)	物件所在地	■立入調査(101, 201, 202, 301, 302, 303号室) ■写真撮影 ■B、D等から聴取 ■評価人・立会人E同行
令和7年12月16日 10:00-10:05(5)	電話聴取	■占有者Cから占有関係等聴取
令和7年12月18日 15:00-15:20(20)	物件所在地	■立入調査(203号室) ■写真撮影 ■占有者Cから聴取 ■評価人同行
令和7年12月19日 13:10-13:15(5)	電話聴取	■管理会社担当者から聴取
令和8年1月5日 9:50-10:00(10)	宮崎地方法務局	■商業登記簿謄本を取得
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月12日(101, 301, 302号室) 上記101号室は、施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。301、302号室は、施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、執行場所玄関入口付近に存在した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。</p>		

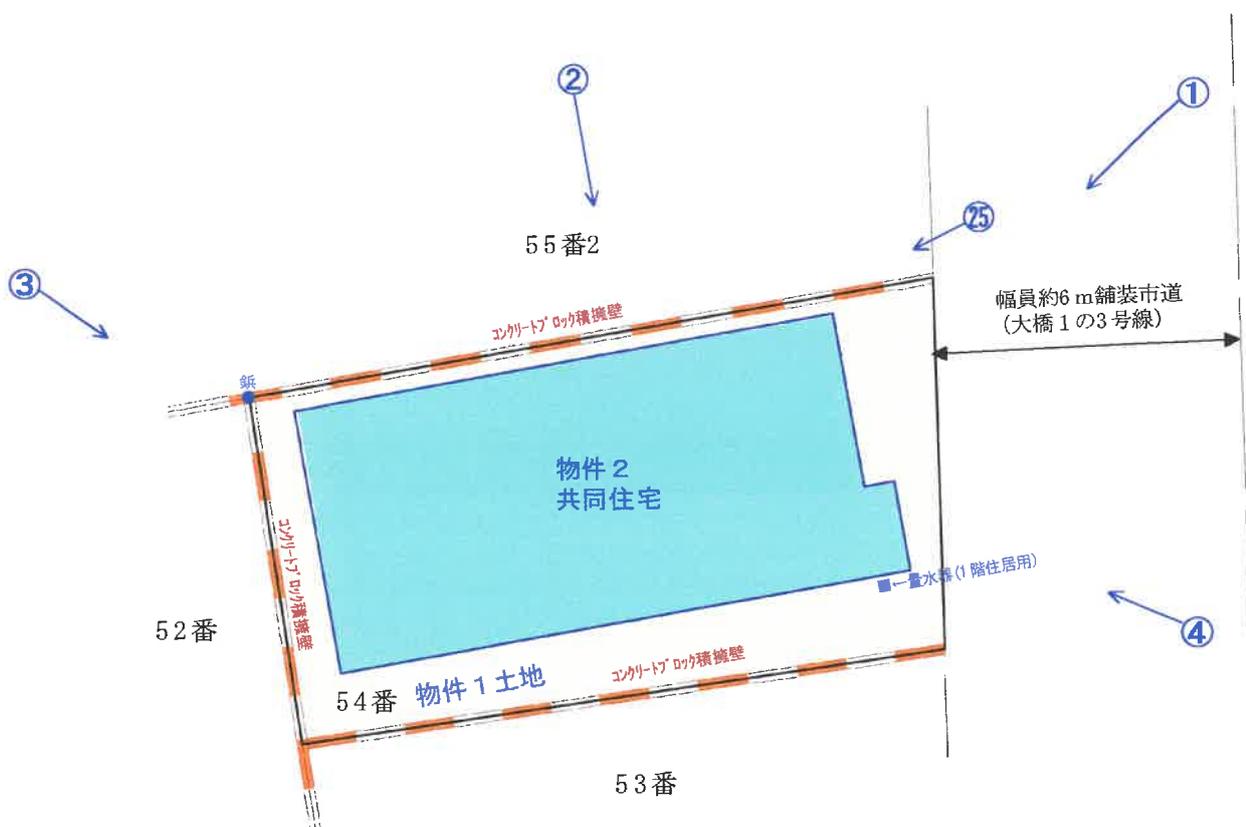
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)



※原図の方位図は、左へ約40度回転しているが、現地調査及び資料の精査の結果、当該方位図が正しいと思われる。

土地建物位置関係図

(縮尺 150分の1)



写真撮影位置・方向○→

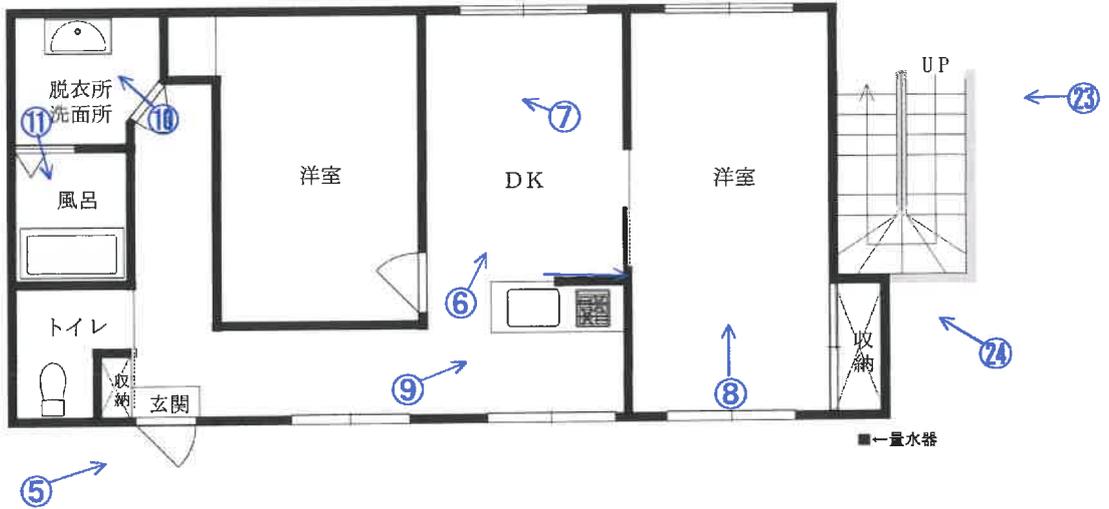


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

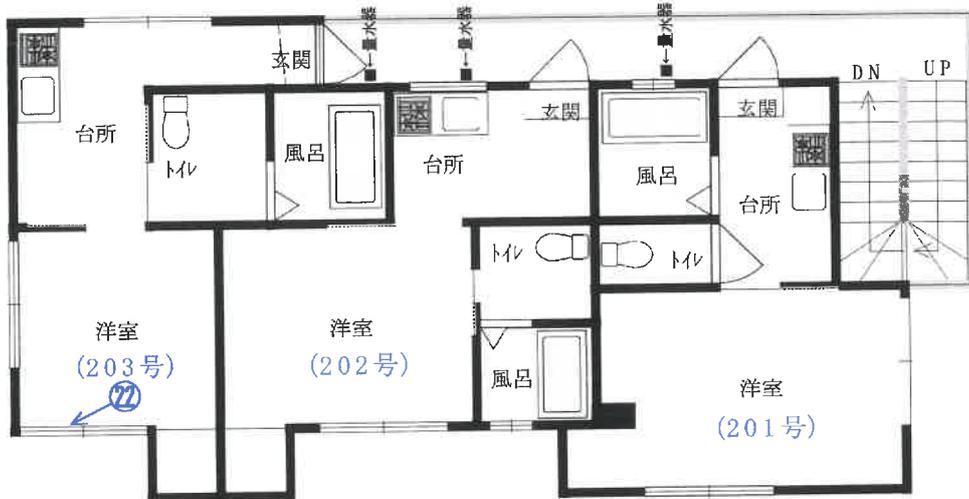
間取図

物件2建物

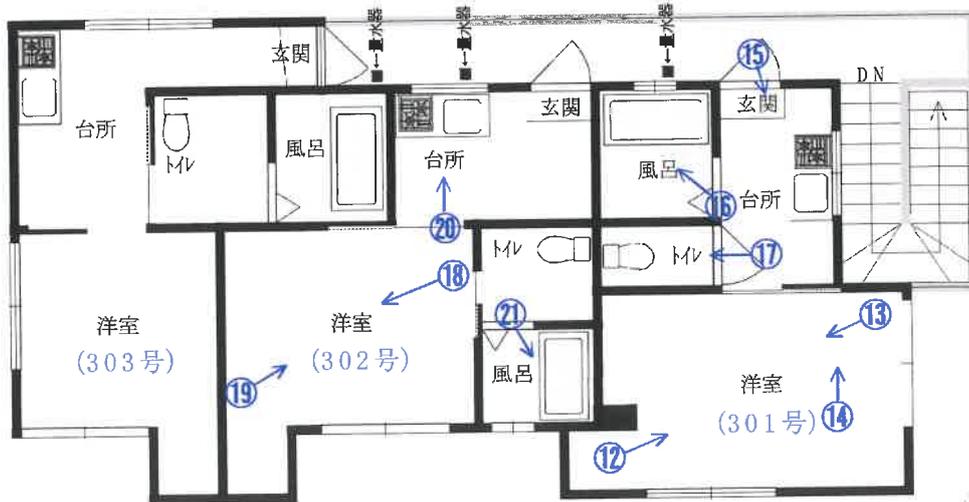
1階



2階



3階



写真撮影位置・方向○→



写真①

外観
(北東側)

市道 



写真②

外観
(北側)



写真③

外観 (北西側)



写真④

外観（東側）



写真⑤

101号室の状況
(以下写真⑩まで)



写真⑥



写真⑦

天井の穴
の状況



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫

301号室の状況
(以下写真⑬まで)



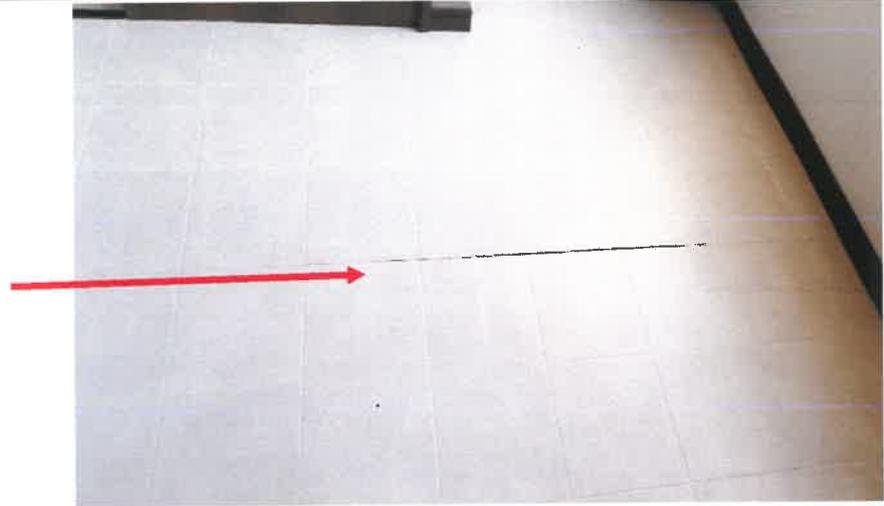
(13枚目)

写真⑬



写真⑭

床板の剥がれ
の状況



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱

302号室の状況
(以下写真㉔まで)



写真⑲



写真⑳

台所開き戸
の状況



写真㉑



写真㉒

203号室
ガラスのヒビ割れ
の状況



写真⑳



階段踏面のヒビ割れ状況

写真㉑



東側壁面の破損状況

写真㉒

ブロック積湾曲の状況



ブロック積補修跡の状況（北東側）

副本

令和7年(ケ)第73号

令和7年12月12日
令和7年12月18日
令和7年12月19日
現地調査
評 価
現地調査担当執行官 佐藤浩二

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 5,911,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,641,000 円
物件2	金 3,270,000 円

※敷金の額 0 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建物価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- ④ 上記の評価額は、引受債務相当額を控除する前の価格である。

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	所在地目地積	宮崎市大橋二丁目 5 4 番 宅地 96.32 m ²	登記簿記載のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	宮崎市大橋二丁目 5 4 番地 5 4 番 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1階 58.32m ² 、2階 57.10m ² 、3階 57.10m ²	登記簿記載のとおり
物件番号	特記事項		
土地 1	特になし		
建物 2	1階の住宅は、所有者が占有・使用しているものの、現在は空家の状態にある。2階～3階の住宅(全6戸)については、一括してサブリース契約が締結されており、うち4戸に転借人が居住しており、2室は空室となっている。		
住居表示	「住居表示未実施」		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 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 1.9 k m (道路距離)
	宮崎交通 大工町バス停	約 160m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、宮崎市役所の北西方約1.5 k m (直線距離) 付近に位置し、国道10号北側背後に所在する住宅地域である。この地域は、戸建住宅を主に共同住宅等が混在する地域である。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される。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	立地適正化計画区域 (都市機能誘導区域)
画地条件 (規模, 形状等)	規模	96.32㎡ (公簿のとおり)
	間口	約 7.5m
	奥行	約 13m
	形状	概ね整形地
	その他	特になし
接面道路	<p>東側：幅員約6m舗装市道 (大橋1の3号線) に等高に接面する。 (建築基準法上42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(北側)共同住宅、(西側)駐車場、(南側)住宅、(東側)道路を介して住宅・共同住宅</p>	

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	なし	プロパン使用
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	<p>国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、物件1の北西端のみ境界紙が確認された。東側市道との境界は側溝により明確に区分されている。周辺隣接地との境界はコンクリートブロック積擁壁が存するため概ね確認できるものの、北側擁壁の一部に膨らみやヒビが認められ、直線状に立っておらず、北側の目的外土地（55-2）に越境している可能性が認められるため協議を要する。</p>			
特 記 事 項	特になし			

2-1 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52年4月10日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	増改築は認められないものの、1階～3階の住戸はいずれも内装のリフォームがなされている。
	経過年数	約 49 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング、塩化ビニルカーペット等
	設備	電気設備、給排水設備、EVなし
	その他	特になし
現況床面積	1階 58.32㎡、2階 57.10㎡、3階 57.10㎡、延 172.52㎡	
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間取り	1階：2DK住宅 2階：1K×3戸 3階：1K×3戸（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	<p>1階の住宅は、所有者が占有・使用しているものの、現在は空家の状態にある。2階～3階の住宅(全6戸)については、一括してサブリース契約が締結されており、うち4戸に転借人が居住しており、2室は空室となっている。専用の駐車場はない。</p> <p>現在のサブリース契約の主な内容は以下のとおり。</p> <p>賃貸の対象物：物件2建物の2～3階の1K6戸（1K） 契約日：令和3年9月4日 ※契約書記載のとおり 契約期間：令和3年6月1日～令和5年5月末日（以降2年毎の自動更新） 月額支払賃料：135,000円（22,500円/戸） 一時金：サブリース契約においては特に無し その他：競売等の申し立てがなされたときは、賃借人は催告を要さず本契約を即時に解約できる。</p> <p>その他の詳細や、賃借人（サブリース会社）と転借人間の契約等については、現況調査報告書のとおり。</p>	
特記事項	<p>築後約49年経過し、経年相応の老朽化の認められる建物である。外観上、外壁のシミ・汚れが認められるほか、サイディングの浮き、ヒビ等が認められる。外階段部分については、鉄部の腐食が進み、階段の一部が損壊している。</p> <p>内部については、各戸において内装のリフォームがなされており、比較的きれいな状況にある。1階住宅のDKの天井部分が一部損壊しているものの、これは2階の共用廊下（外階段部分）からの水漏れによる補修跡であり、水漏れは補修済みであるが、補修の際に開けた天井部分が仮止め程度で終わっているものとのことである。203号室の南東側ガラスにひび割れが認められた。その他、白蟻被害等の形跡は全戸において見受けられなかったが、詳細は不明である。</p>	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

(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 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	98,400	0.86	96.32	1.00	8,151,000

(内訳)

	標準とする 公示地等	宮崎-9 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照
ア	標準画地価格 の査定	公示地(公示価格) 95,500 円/㎡ × $\frac{(103)}{100}$ × $\frac{100}{(100)}$ × $\frac{100}{(100)}$ ≒ 98,400 円/㎡
	<時点修正>	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>	必要なし (格差率) 1.00
	<地域格差>	街路条件 1.00 × 交通接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 × その他条件 1.00 (格差率) 1.00
	イ	個別格差の内訳
ウ	地積	登記記載のとおり
エ	持分	登記記載のとおり
オ	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	270,000	172.52	0.10	0.60	2,795,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法 (定額法)				エ 観察減価
	(A) 残価率	(B) 経済的残存耐用 年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	
2	10 %	経済的耐用 年数を超過	49年	0.10	△40%

ウ 耐用年数(定額法)

(A)残価率 内装のリフォームがなされていること等を考慮した。

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

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

(2) 積算価格の判定

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、以下のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2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	8,151,000	0.40	物件2建物 (法定地上権)	1.00	96.32m ²	3,260,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 ア((1)①オ+(1)②オ)	敷地利用権価格の控除及び加算 イ((2)①エ)		積算価格 (ア±イ)
1	8,151,000 円	-	3,260,000 円	4,891,000 円
2	2,795,000 円	+	3,260,000 円	6,055,000 円
計				10,946,000 円

II 収益価格の試算

収益価格は、総収益を粗利回りで還元して以下のとおり求めた。

物件 番号	総 収 益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他 補正 エ	収 益 価 格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1・2	2,340,000	1.000	21	1.00	11,143,000

(内訳)

ア	総 収 益 (賃貸借部分) サブリース契約の 現行賃料を基に査定 (自用部分) 賃貸を想定し査定	賃貸状況	全体戸数:6戸、入居戸数:4戸、空室率:33.3% (サブリース契約につき、全戸の家賃が保証されている。)
		現行賃料	135,000円/月 × 12ヶ月 = 1,620,000 円
		想定賃料 (自用部分)	60,000円/月 × 12ヶ月 = 720,000 円
		駐車場料	0円/月 × 12ヶ月 = 0 円
		その他収入	0円/月 × 12ヶ月 = 0 円
		合計	2,340,000 円
イ	家 賃 等 補 正	サブリース契約であるため、地域の標準的な賃貸条件と比較して賃料はやや安価と認められるが、空室損失のリスクがない。 空室率については、建物の維持管理の程度がやや劣り、外階段の老朽化が認められ、外装等の大規模な修繕を行わなければ今後も現在の空室率程度で推移するものと判断されるため、家賃等補正はない。	
ウ	粗 利 回 り	基本利回り12% + 建物経年補正6% + 契約の特殊性3%	
エ	そ の 他 補 正	必要なし	

Ⅲ 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件における収益価格は、現行のサブリース契約を基に査定しているが、競売の申し立てが賃借人からの契約解除の理由となっている等不安定要素があるため、本件においては、収益価格は参考に留め、積算価格を採用した。

	占有減価修正前の試算価格 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ=ウ
①積算価格	10,946,000 円	1.00	10,946,000 円
②比準価格	-----	-----	-----
③収益価格			11,143,000 円
④調整後の価格			10,946,000 円

イ 占有減価修正	収益用不動産であるため、減価の必要はないと判断
-------------	-------------------------

(2) 評価額の判定

調整後の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を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア(1)ウ	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 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	構成比 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	10,946,000	0.90	0.60	-----	-----	44.68%	2,641,000
2						55.32%	3,270,000
一括価格(合計)							5,911,000

イ 市場性修正率	共同住宅の空室率がやや高く、建物の老朽化や不具合により今後補修費等が嵩むと見込まれること等から、需要が限定される。
ウ 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
エ 滞納管理費等 相当額の減価	減価なし
オ その他の控除 減価(敷金等)	-----
カ 構成比	積算価格の価格構成比を採用し、各物件毎の評価額を決定した。

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	宮崎-9
所在	宮崎市大橋1丁目109番
価格	95,500 円/㎡
位置	JR日豊本線「宮崎」駅の約2.0kmに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	208 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水道
接面街路	南東 6m 市道
用途指定等	第2種中高層住居専用地域 建ぺい率60%, 容積率200%
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度
物件1	5,400,662 円
物件2	2,636,668 円

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

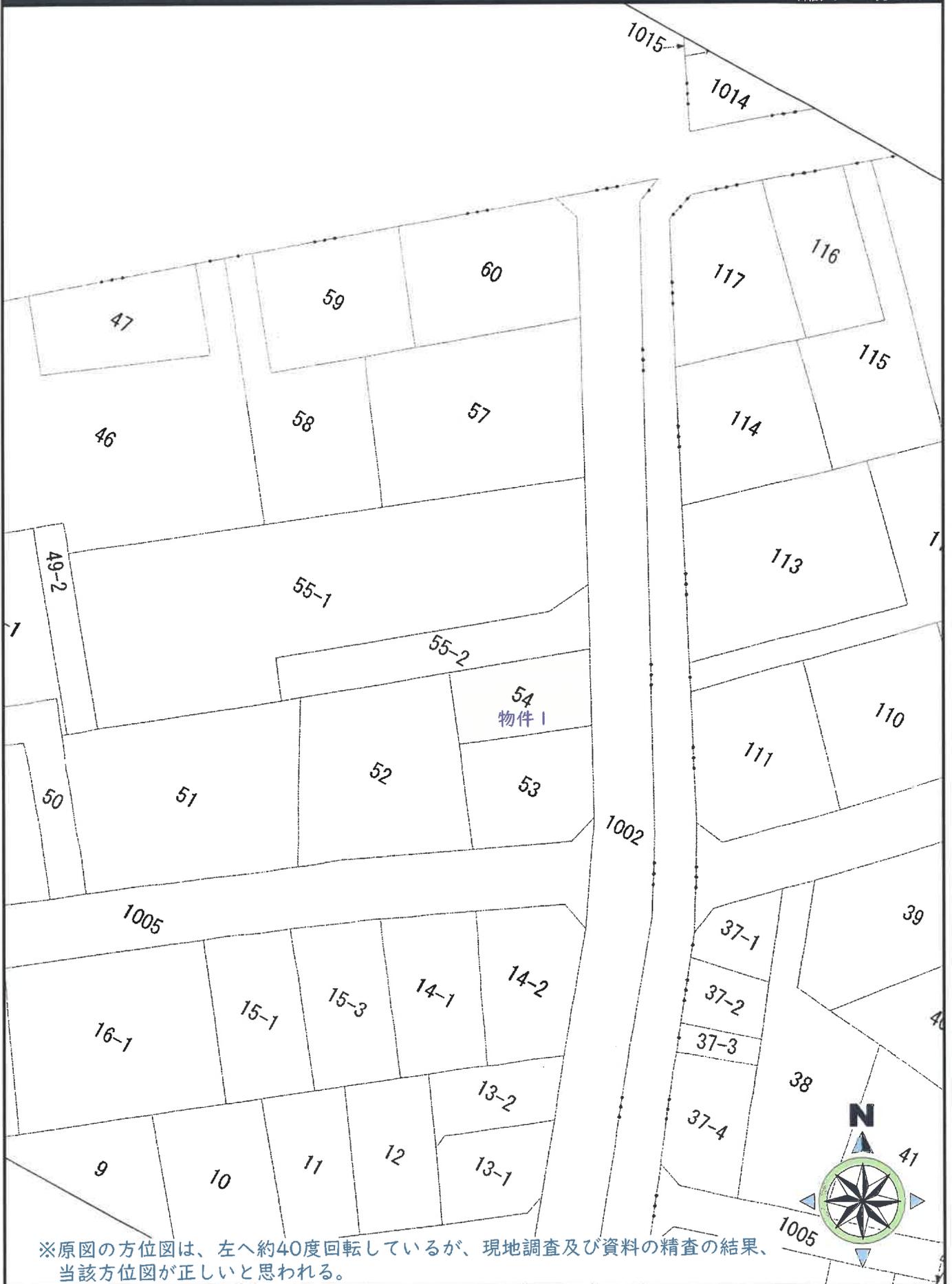
位置図

宮崎市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



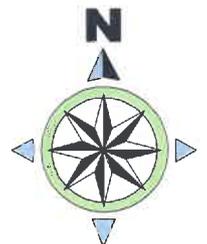
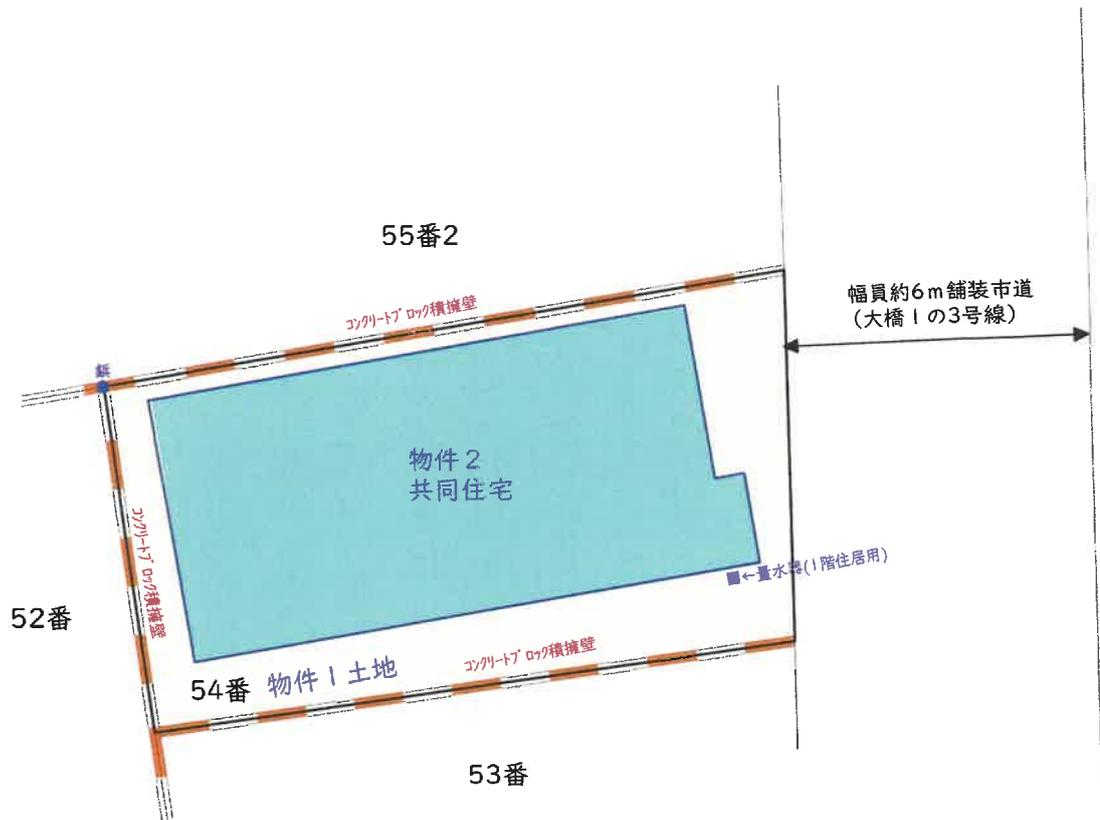
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局
(縮尺 500分の1)



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

物件2建物

1階



2階



3階



現況写真

写真1

(物件1・2：北西方より)



写真2

(物件1・2：北東方より)

