

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 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 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 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 8 年 9 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 8 年 8 月 13 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）
1	173,000 138,400		34,600	10,885	1,554
	535,003		(法63Ⅱ①申出額)		

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市平和が丘北町 1 4 番地 2

家屋 番号 1 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造鉄板葺平家建

床 面 積 5 9 . 4 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 概測約 8 3 . 3 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 3 . 1 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 概測約 2 9 . 4 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 5 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】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟（宮崎地方裁判所令和 7 年（ワ）第 5 3 5 号）における原告勝訴判決が確定している。

《 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 宮崎市平和が丘北町 1 4 番地 2

家屋 番号 1 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造鉄板葺平家建

床 面 積 5 9 . 4 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 概測約 8 3 . 3 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 3 . 1 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 概測約 2 9 . 4 3 平方メートル

令和8年(ヌ)第9号
令和8年3月16日受理
令和8年4月10日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤正善

(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	宮崎市平和が丘北町 14番地2
	家屋 番号	14番2
	種 類	居宅
	構 造	木造鉄板葺平家建
	床 面 積	59.45平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	23.13平方メートル

(建物用〈単独〉)

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)
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) ■床面積:概測約83.35平方メートル(うち未登記増築部分約23.90平方メートル) (■附属建物) ■床面積:概測約29.43平方メートル(うち未登記増築部分約6.30平方メートル)
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 ☐ 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「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

(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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 1 関係)		
所 在	宮崎市平和が丘北町	
地 番	1 4 番 2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2 3 3. 2 7平方メートル	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(合同会社西原) ☐ 不明	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■A(債務者兼建物所有者))(■B(土地所有者代表者)の陳述		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☒ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和 5 年 8 月 8 日ころ(登記)	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日ころ
	期 間	令和 年 月 日ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月金1万6735円(毎月 限り 月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある(令和5年8月8日から現在まで全額未払い)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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 (建物所有者)	1 私は、物件 1 建物の所有者です。物件 1 建物には私が住んでいます。 2 物件 1 建物は建築されてかなり経っているので不具合は多数あると思います。 3 物件 1 建物は雨漏りがしますが、それはカーポートの屋根が物件 1 建物に入り込んでいて、その部分から入り込んでいると思います。 4 物件 1 建物には増築部分がありますが、それがいつ増築されたのかは知りません。 5 物件 1 建物には太陽熱温水器がありますが、最近の水漏れしています。 6 物件 1 建物の敷地も前は私の所有でしたが、現在は所有者は違います。物件 1 建物の敷地料等は支払っていません。
■ B (土地所有者兼債権者会社の代表者)	1 物件 1 の敷地である目的外土地 (1 4 番 2) は、弊社が競売で落として、今は弊社の名義です。地代については裁判所の手続きで月 1 万 6 7 3 5 円と決まっていますが、今のところ A と連絡がとれず、払ってもらっていません。そのため、別に、建物収去土地明渡請求訴訟を提起しました。先日、判決言渡しがされたはずですが、判決は、まだ届いていません。

(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建物の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1建物は、Aの居宅として使用されている。敷地である目的外土地（14番2）は、もともとA所有であったが、令和5年8月8日強制競売（登記）により売却されている。Aからは敷地料は支払っていないと聴取した。
- 3 物件1建物については、地代確定がされており、上記強制競売（登記）より目的外土地からの退去まで月1万6735円であり、Bによれば、Aからの支払いはまったくないと聴取した。
- 4 物件1建物は、全体的に老朽化しており鉄板屋根の錆び、外壁等の劣化や汚損等が確認できる。建物内については、多くの雨漏り跡、天井の剥がれ、クロスの剥がれ、フローリング等の劣化や臭い等がある。また、各室内の床等には多数のゴミ等が存し、臭いの原因になっていると思料する。シロアリ被害については不明である。
- 5 物件1建物には太陽熱温水器が設置されているが、現在は水漏れしていると聴取した。
- 6 物件1建物の北東部に位置する部屋は、ゴミ等の堆積等によりドアや引き戸を開けることができず、現況を確認できなかった。そのため、同部屋の詳細は不明である。
- 7 物件1の主たる建物と附属建物は、通路部分で繋がっている。
- 8 物件1とともに、目的外土地（14番2）上には、カーポート（工作物）及び下屋が存する。
- 9 物件1を対象建物として、目的外土地（14番2）について、建物収去土地明渡等の訴訟を提起しているとBから聴取した。訴えが認容されて確定すると、物件1は、建物収去される可能性がある。
- 10 本件建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目記載のとおり認定した。

(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8年3月17日(火) 9:00-9:15(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年3月17日(火) 9:30-9:45(15)	宮崎市役所 税務課	建物間取図・公課証明書・航空写真との 重ね図徴求
令和8年3月17日(火) 12:25-12:45(20)	物件所在地	現地調査、外観写真撮影
令和8年3月24日(火) 9:15-10:35(80)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Aから聴取、写 真撮影
令和8年3月25日(水) 11:00-11:10(10)	当庁(電話)	Bから聴取

(特記事項)

☒ 令和 8 年 3 月 2 4 日
目的物件は不在で施錠されていることが予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

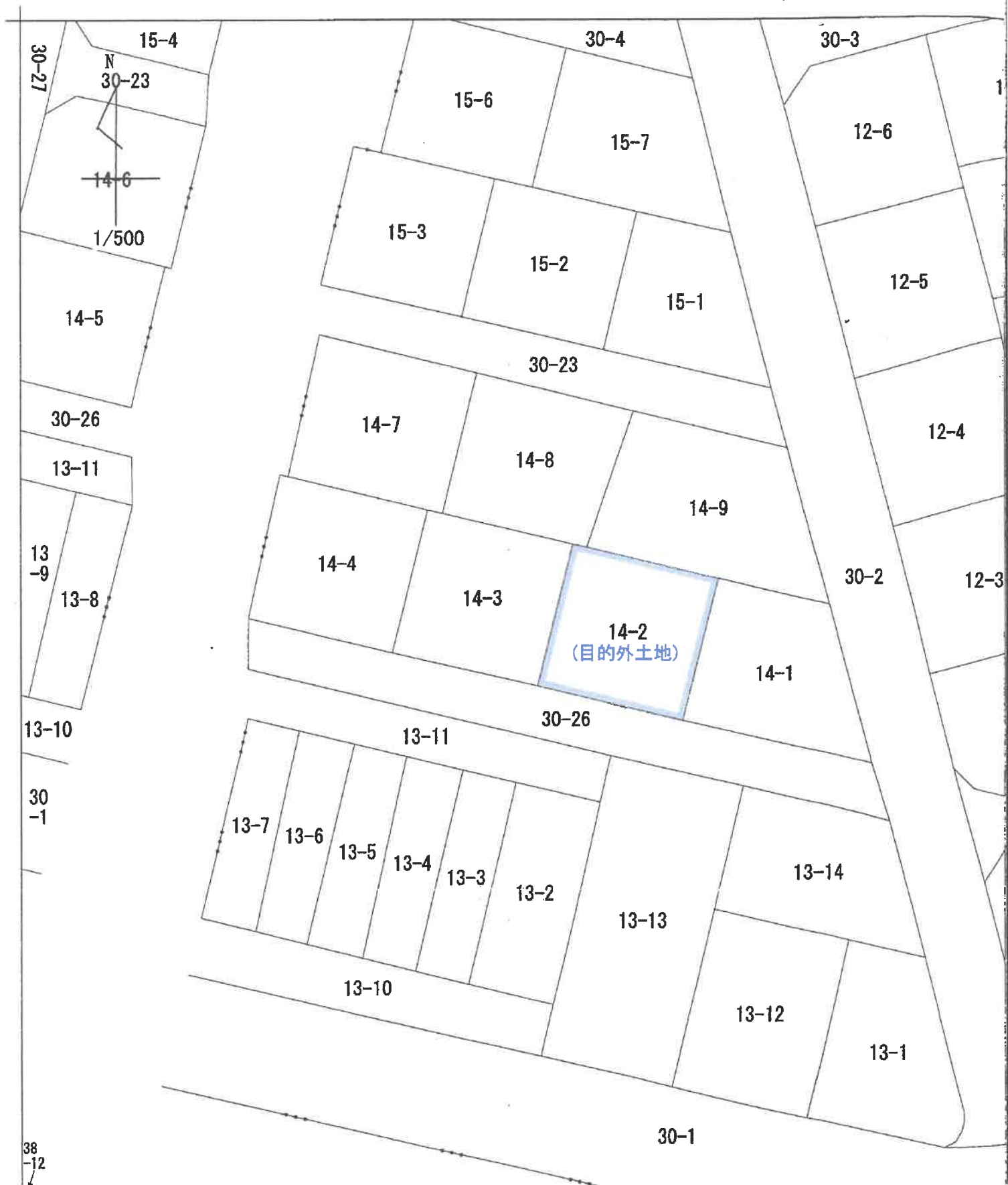
☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日

(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)

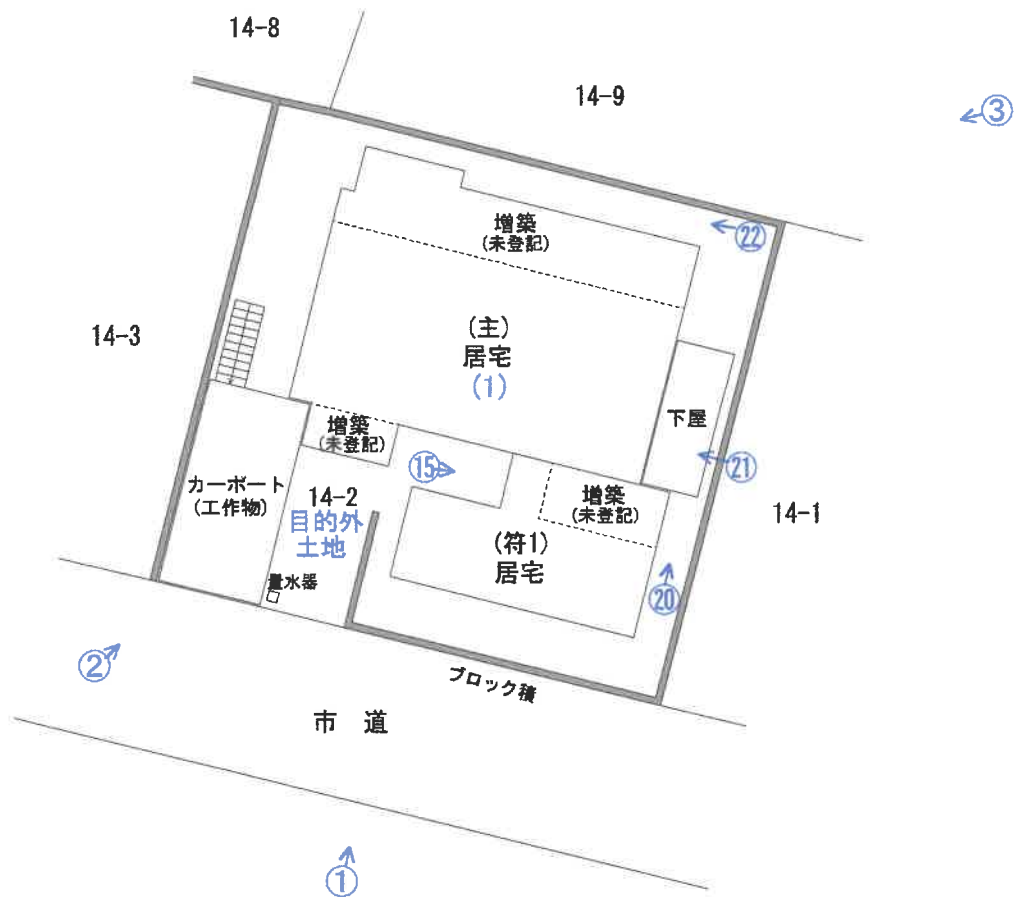
公 園



宮崎地方法務局
『公園』

土地建物位置関係図

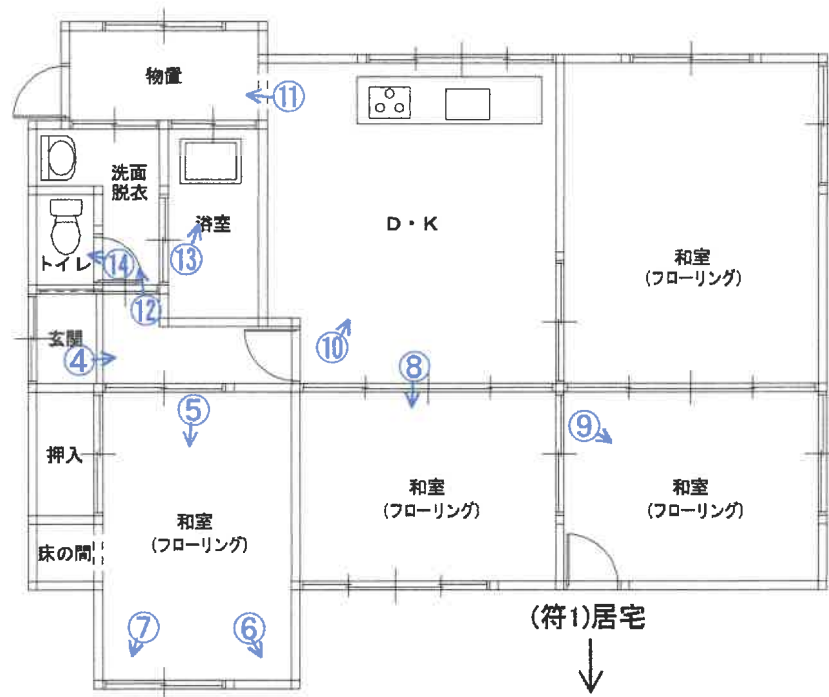
4



写真撮影位置・方向 ○→

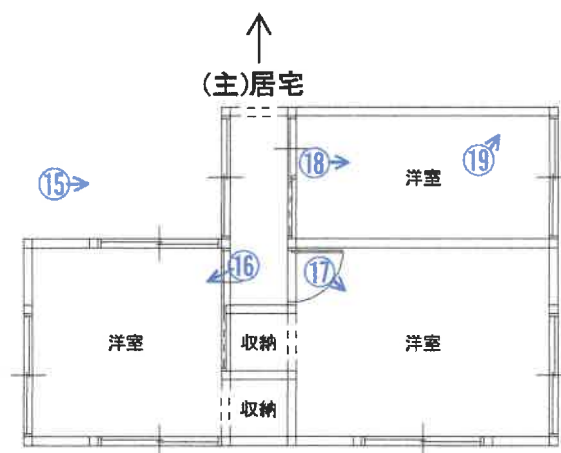
※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



(主)居宅

(符1)居宅



(主)居宅

(符1)居宅

写真撮影位置・方向 ○➡

写真①

太陽熱温水器

カーポート



物件1主たる
建物

物件1附属建物

写真②

カーポート



物件1附属建物

写真③



物件1

写真④



写真⑤



写真⑥

雨漏り跡

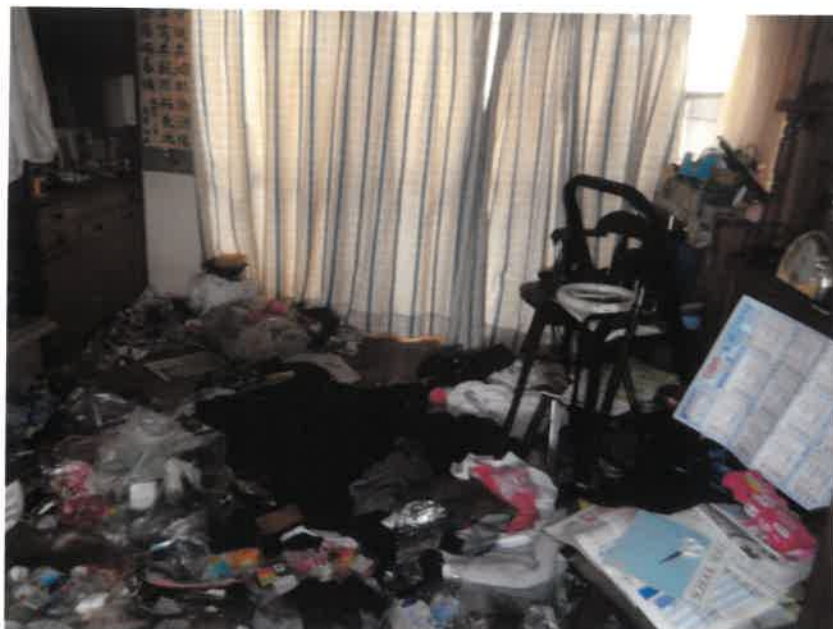


写真⑦

雨漏り跡



写真⑧



写真⑨



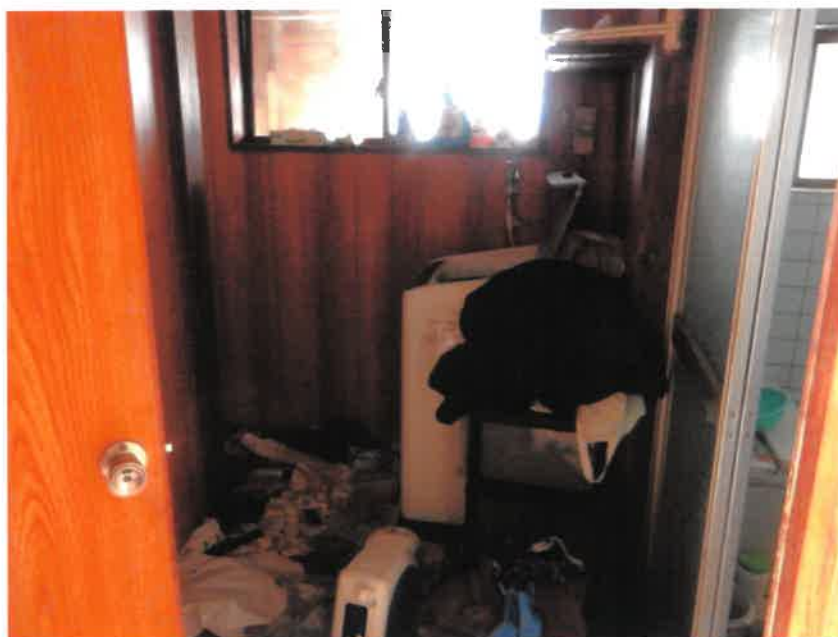
写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



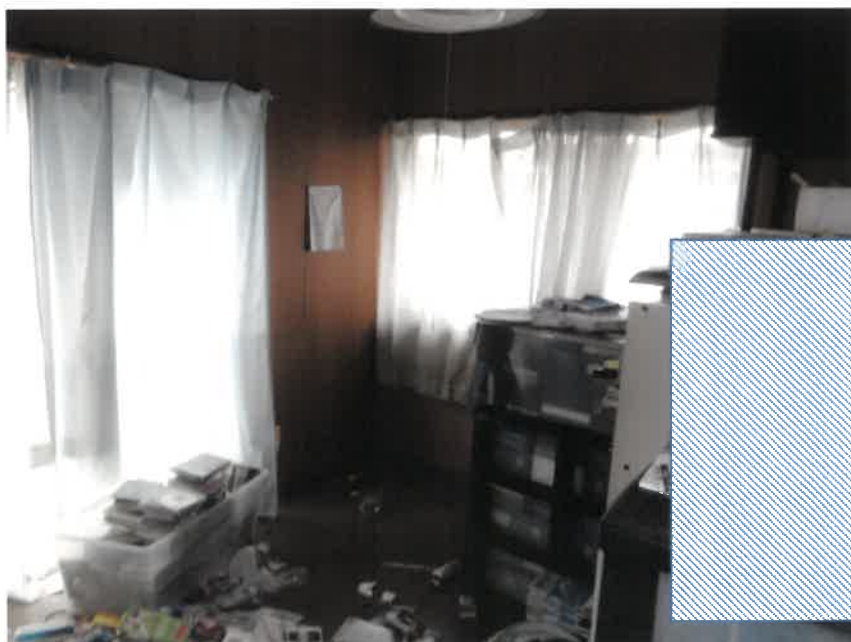
写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲

雨漏り跡



(15枚目)

写真⑳



写真㉑



写真㉒





BIT

令和 8 年 (ヌ) 第 9 号
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査
令和 8 年 4 月 10 日 評価
現況調査担当 佐藤 正善 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中 武 誠

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 460,000円

上記の評価額は当該土地利用権等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。
- 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	宮崎市平和が丘北町 14番地2 14番2 居宅 木造鉄板葺平家建 59.45㎡ 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 23.13㎡	床面積 主たる建物 概測83.35㎡ 附属建物1 概測29.43㎡ その他はほぼ登記記載のとおり
特記事項			
登記記載によると、本件建物が所在している目的外土地の概要は下記のとおり。 所在：宮崎市平和が丘北町 地番：14番2 地目：宅地 地積：233.27㎡			
住居表示		「住居表示未実施」	

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（目的外土地14番2）

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 宮 崎 神 宮 」 駅 の 北 西 方 ・ 直 線 距 離 約 2 . 7 k m 宮 崎 交 通 「 平 和 が 丘 団 地 」 バ ス 停 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 1 1 0 m (別 添 「 位 置 図 」 参 照)			
付 近 の 状 況	近 隣 は 宮 崎 市 役 所 の 北 方 約 5 . 7 k m (直 線 距 離) 、 県 立 平 和 台 公 園 の 北 側 に 位 置 する 「 平 和 が 丘 団 地 」 内 の 住 宅 地 域 で あり 。 付 近 の 土 地 利 用 は 安 定 し て あり 、 当 分 の 間 、 現 状 維 持 で 推 移 する も の と 予 測 さ れ 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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	市 街 化 区 域 第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 4 0 % 6 0 % — 高 さ 限 度 1 0 m 、 外 壁 後 退 1 m 立 地 適 正 化 計 画 (居 住 誘 導 区 域 内)		
画 地 条 件	間 口 : 約 1 5 . 5 m 奥 行 : 約 1 5 m 形 状 : ほぼ 正 方 形 境 界 : ブ ロ ッ ク 積 や 付 近 の 利 用 状 況 等 で 概 ね 確 認 可 能 。			
	高 低 差 : 北 側 隣 地 より 約 1 . 5 m 高 い 。 南 東 側 は 接 面 する 市 道 より 最 大 約 1 m 高 い 。			
接 面 道 路 の 状 況	南 側 幅 員 5 m 舗 装 市 道 平 和 が 丘 北 3 号 線			
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 1 居 宅 の 敷 地 と して 利 用 され ている ほか 、 カ ー ポ ー ト (工 作 物) 、 下 屋 等 が 存 する 。 詳 細 に つ い て は 「 現 況 調 査 報 告 書 」 記 載 の と あり 。			
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	—
	下 水 道	あ り	あ り	特 記 事 項 参 照
	都 市 ガ ス	あ り	あ り	—
災 害 等 の 危 険 性	国 土 交 通 省 重 ね る ハ ザ ー ド マ ッ プ (評 価 時 点) に よ る と 、 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 宮 崎 県 土 砂 災 害 警 戒 区 域 等 マ ッ プ (評 価 時 点) に よ る と 、 土 砂 災 害 警 戒 区 域 等 : 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 文 化 財 課 に よ る と 、 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 の 範 囲 に は 含 ま れ て い な い 。			
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	登 記 記 録 や 過 去 の 住 宅 地 図 等 に よ る 調 査 の 結 果 、 土 壌 汚 染 の 端 緒 は 確 認 可 能 。			
特 記 事 項	※ 宮 崎 市 上 下 水 道 局 に よ る と 、 本 物 件 が 存 する 平 和 が 丘 団 地 の 公 共 下 水 道 の 公 共 枳 は 2 軒 で 1 つ を 共 用 して いる と の 事 。			

2 建物の概況及び利用状況（物件１）

区 分	主たる建物 居宅
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４４年１１月２５日新築 増築しているが、時期は不明 経過年数：約５６年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：鉄板葺 外 装：サイディング 内 装：合板、ビニールクロスほか 天 井：合板、ボードほか 床 ：フローリングほか 設 備：電気、給排水、太陽熱温水器
床面積（現況）	概測８３．３５㎡（約２３．９０㎡増築）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照 内部にはゴミ類が山積みされ、詳細な調査ができなかった。また、北東角の部屋には立ち入ることができず、所有者からの聞き取りを基に一部作製したこと等から、添付した間取図と実際の間取りは一部異なる可能性があることに注意を要する。
品 等	総 合：相当劣る 使用資材：相当劣る 施 工：相当劣る
保守管理の状態	老朽化顕著 内部には多数のゴミ類が放置されて山積みとなり、臭いがある。 雨漏り被害が大きく、天井板や内壁が剥がれるなどの破損箇所が確認される。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ※宮崎市建築行政課によると、昭和４４年の新築時に建築確認を受けているかを調査したところ、確認申請の報告台帳に記載がなかったため、受けていない可能性があるものの、その詳細は不明とのこと。 またその後の増築についても増築時期が分からないため、詳細は不明。 ※主たる建物及び附属建物符号１の現況床面積を基に建ぺい率を算定すると、４８％となり、指定建ぺい率をオーバーしている可能性がある。

区 分	附属建物 符号1 居宅
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6月10日変更 公課証明書によると、昭和49年建築増築しているが、時期は不明 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 装：サイディング 内 装：プリント合板、ビニールクロスほか 天 井：ボード、ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか 設 備：電気
床面積(現況)	概測29.43㎡(約6.30㎡増築)
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照
品 等	総 合：相当劣る 使用資材：相当劣る 施 工：相当劣る
保守管理の状態	老朽化顕著
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ※宮崎市建築行政課によると、昭和49年の建築時に建築確認は受けているが、完了検査を受けた記録はないとのこと。 ※当該附属建物は主たる建物と通路部分で繋がっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地14番2）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土 地	54,500	1.00	233.27	0.90	11,442,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宮崎－32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 54,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：補正なし

イ 個別格差：標準的

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	(主) 120,000 (符1) 100,000	概測 83.35 概測 29.43	0.03 0.03	300,000 88,000 計 388,000

ウ 現価率：(主)(符1)…経過年数より残価率5%と判定し、さらに観察減価法（保守管理の状態劣る、建ぺい率オーバーの可能性▲40%）を併用して、下記のとおり現価率を0.03と査定した。

耐用年数に基づく方法 $0.05 \times$ 観察減価法 $0.60 = 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	土地利用権等割合 イ		及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
目的外 土地	11,442,000	物件1の 法定地上権	0.10	1.00	1,144,000

イ 土地利用権等割合：敷土地利用権を法定地上権と判定したが、本件建物につき建物収去土地明渡を命ずる判決があること等を考慮して、その割合を10%と査定した。

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	388,000	+) 1,144,000	1.00	0.50	0.60	460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物及びその敷地のうち建物だけが対象であること、本建物は相当老朽化しているうえ、雨漏りや天井板の剥がれ等破損箇所が多数あること、建物収去土地明渡の係争中であること等を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

地価公示価格 宮崎－32

所 在：宮崎市平和が丘北町18番11

価 格：54,100円/㎡

位 置：JR宮崎神宮駅3.4km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北西5m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%・容積率60%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 59.45㎡…514,407円

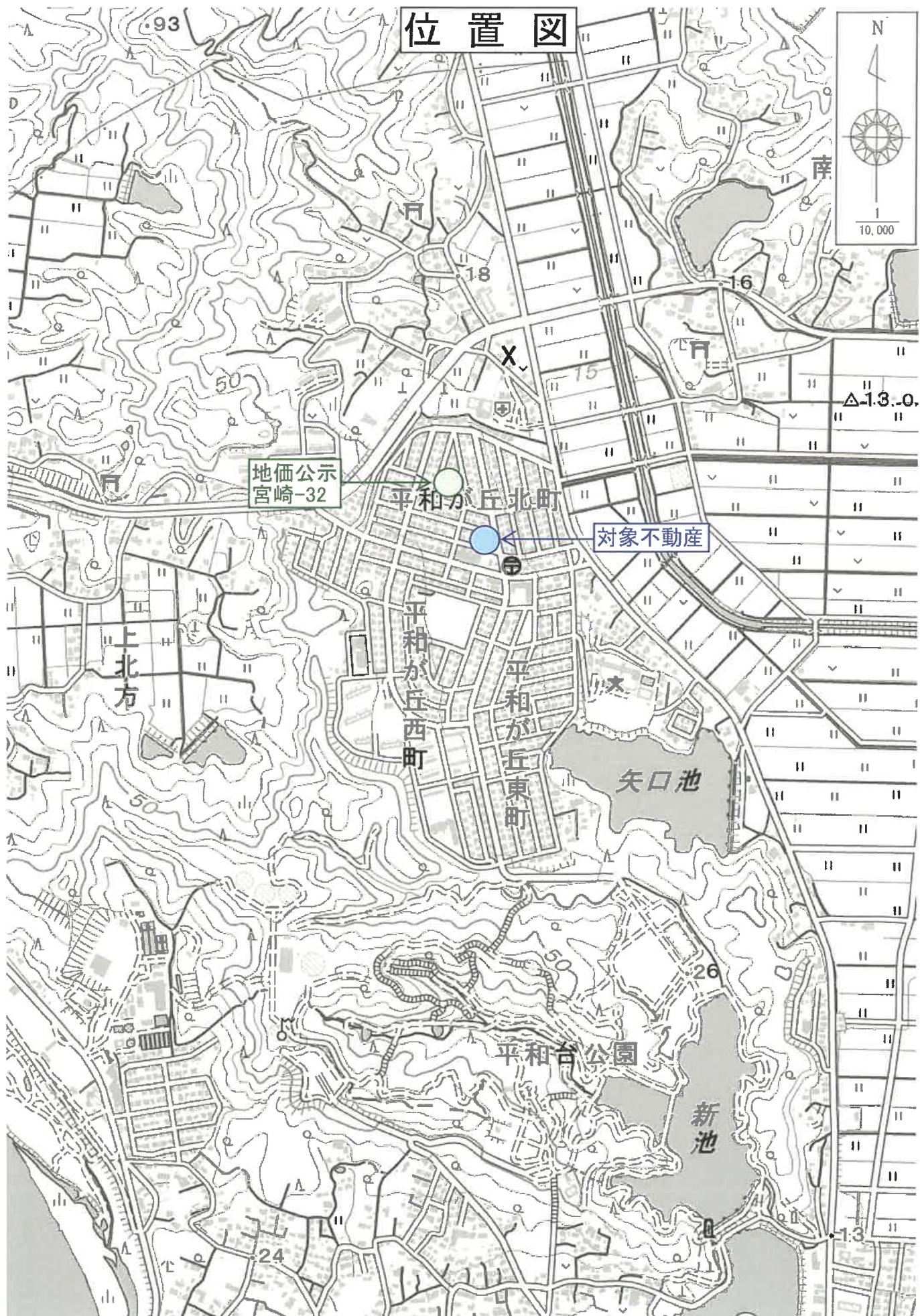
21.47㎡…237,530円

11.18㎡…25,686円

第7 附属資料

- | | | | |
|--------|-------|---------|--------------|
| 1. 位置図 | 2. 公図 | 3. 建物図面 | 4. 土地建物位置関係図 |
| 5. 間取図 | 6. 写真 | | |

以 上



公 义



登記年月日：昭和49年6月21日

平成 49年 6 月 21

建
各

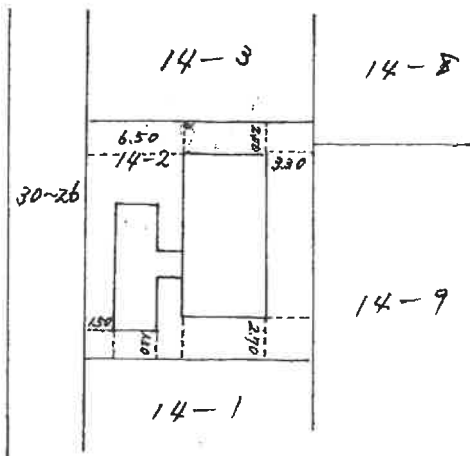
家 屋 番 号

14番2

建 物 の 所 在

宮崎市平和が丘北町14番2

建 物 図 面



(日調連15)

縮 尺

1/500

1/200

(日本土地)

宮崎地方法務局
『建物図面』

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方法務局管轄)
令和 8 年 2 月 24 日
京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

日登記

物

階

平

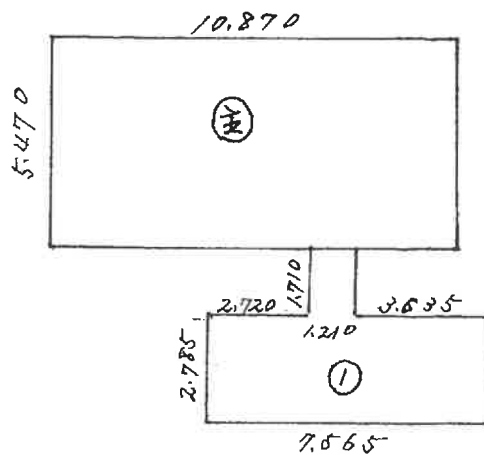
図

面

面

図

右階平面図



求積

① $10.870 \times 5.470 = 59.4589 \text{ m}^2$

① $1.710 \times 1.210 = 2.0691$
 $2.785 \times 7.565 = 21.0685$
 $\underline{\hspace{1cm}}$
 23.1376 m^2

昭和四十九年六月二十六日

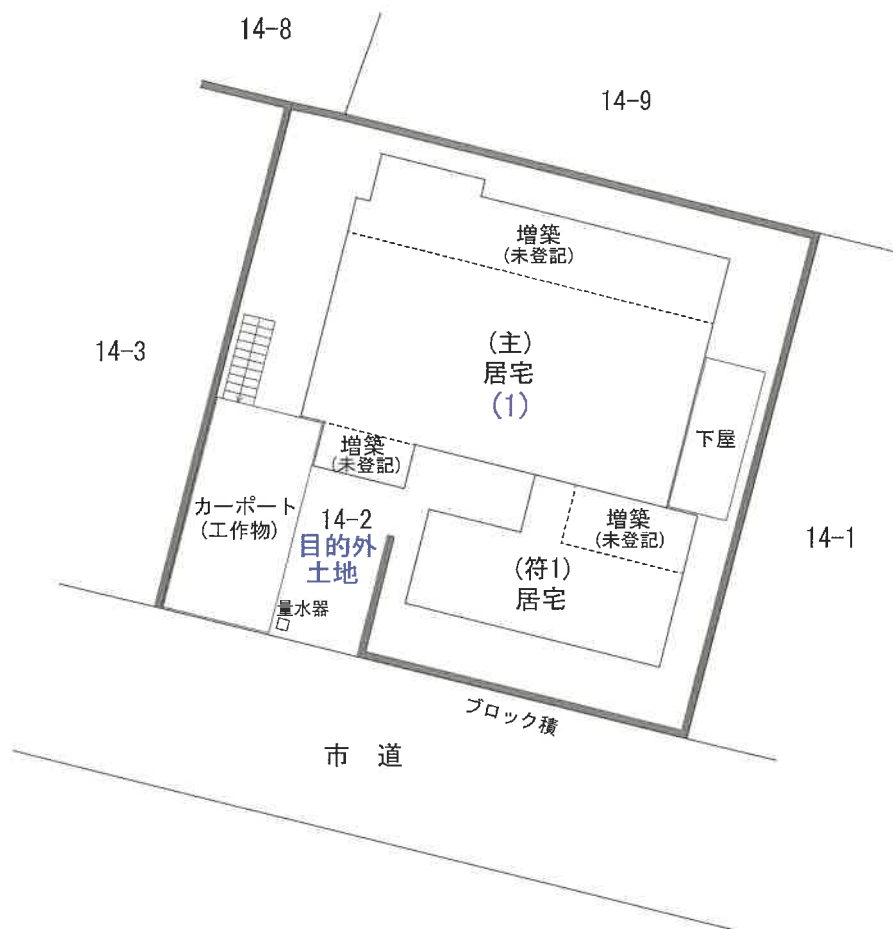
作製年月日

作製者

申請人

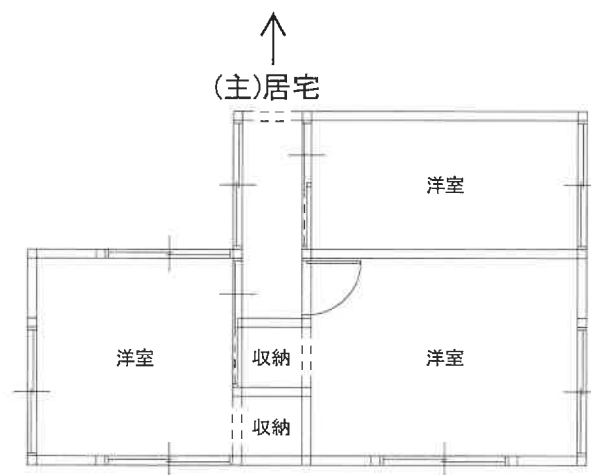
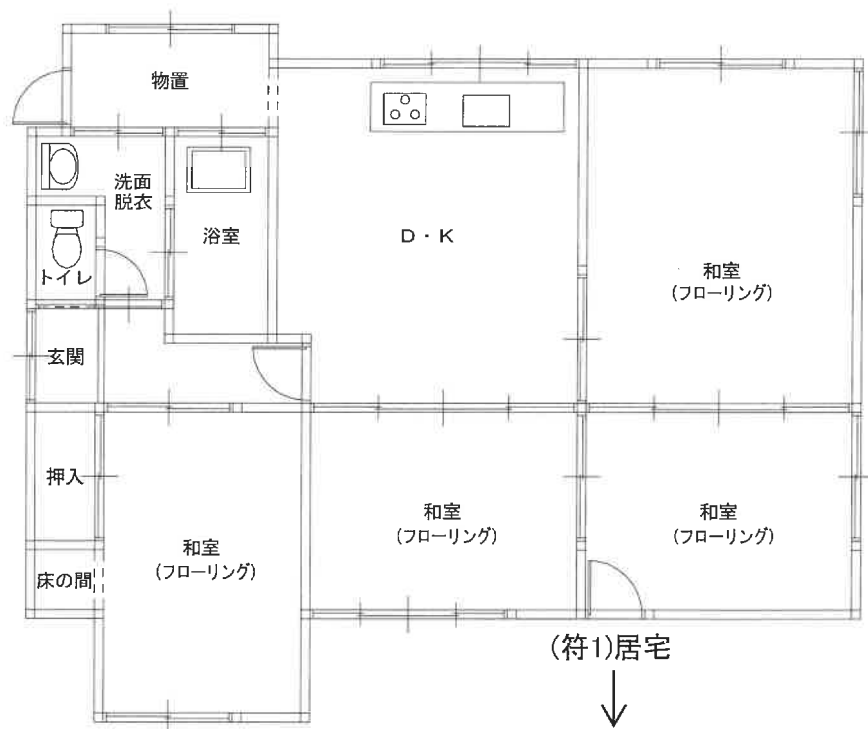
土地建物位置関係図

4



※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



カーポート(工作物)

物件1



【南西方より】

目的外土地

カーポート(工作物)

物件1



【南東方より】

目的外土地



BIT

令和 8 年 (ヌ) 第 9 号
令和 8 年 5 月 26 日 評 価

宮崎地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
中 武 誠

第 1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 173,000円

上記の評価額は本件建物につき、建物収去土地明渡の判決が確定したことを考慮した価格である。

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。

- 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 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地14番2）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土 地	54,600	1.00	233.27	0.90	11,463,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宮崎－32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,100\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 54,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：補正なし

イ 個別格差：標準的

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	(主) 120,000	概測 83.35	0.03	300,000
	(符1) 100,000	概測 29.43	0.03	88,000
				計 388,000

ウ 現価率：(主)(符1)…経過年数より残価率5%と判定し、さらに観察減価法（保守管理の状態劣る、建ぺい率オーバーの可能性▲40%）を併用して、下記のとおり現価率を0.03と査定した。

耐用年数に基づく方法 $0.05 \times$ 観察減価法 $0.60 = 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
目的外土地	11,463,000	物件1の 場所的利益	0.05	1.00	573,000

イ 土地利用権等割合：本件建物につき建物収去土地明渡を命ずる判決が確定したことを考慮して、土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を5%と査定した。

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	388,000	+) 573,000	1.00	0.30	0.60	173,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物及びその敷地のうち建物だけが対象であること、本建物は相当老朽化しているうえ、雨漏りや天井板の剥がれ等破損箇所が多数あること、建物収去土地明渡の判決が確定したこと等を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

地価公示価格 宮崎ー32

所 在：宮崎市平和が丘北町18番11

価 格：54,100円/㎡

位 置：JR宮崎神宮駅3.4km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北西5m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%・容積率60%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

以 上