令和　7年（ケ）第　　37号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11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11月26日から 令和　8年12月　3日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12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12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11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, 2	6, 451, 000 5, 160, 800	一括	1, 290, 200	106, 471	0
1	1, 734, 000				
2	4, 717, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目

　　地　　番　　27番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　325．42平方メートル

2　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目27番地

　　家屋　番号　　27番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　123．19平方メートル

令和　7年（ケ）第　　37号

物　件　明　細　書

令和　8年10月20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】
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、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。

令和　7年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目

　　地　　番　　27番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　325．42平方メートル

2　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目27番地

　　家屋　番号　　27番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　123．19平方メートル

令和７年(ケ)第３７号
令和７年６月４日受理
令和７年７月８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

令和７年(ケ)第３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目
　　地　　番　　２７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３２５．４２平方メートル

２　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目２７番地
　　家屋番号　　２７番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造かわらぶき平家建
　　床　面　積　　１２３．１９平方メートル

（１枚目）

（土地・建物用）

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　　□
形状	□公図のとおり　　□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
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が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	・北西側及び南西側はそれぞれ町道に接する（土地建物位置関係図）。 ・南側に動産（物置）が存在する（土地建物位置関係図）。
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
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　　□その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している □「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	・太陽光発電設備が設置されている（写真①）。
執行官保管の仮処分	■ない
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・執行官の意見用）

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■新富町役場都市建設課担当者	・物件１土地の北西側は町道（馬渡３号線）、南西側は町道（馬渡新町線）に接します。
■Ａ（債務者兼所有者）	・本件物件には私一人で居住しています。 ・物件２建物の不具合は、特にありません。雨漏りやシロアリの被害はありません。 ・太陽光発電設備を設置しています。当初は同設備で売電もしていましたが、同設備は現在動いていません。太陽光発電設備の関係書類は残っていませんし、同設備の支払関係書類も分かりません。

執行官の意見
１　物件１土地は、その全部が物件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）。敷地部分は、周囲に石積がなされ町道より約５０センチメートル高く位置し、同敷地部分には雑草が生い茂っている（写真①、②）。 ２　隣接地との境界につき、公図（法第１４条第１項地図）上では確認できる。現地においては、ブロック積及び側溝で区分されており概ね確認できる。 ３　物件２建物につき、経年相当の劣化等が認められる。外観は、外壁板の劣化、汚れ、シミ、キズ及びウッドデッキの劣化等が見られる。内観は、台所床・トイレの汚れ、廊下のキズ・シミ及び壁の汚れ等を確認した。雨漏り、シロアリによる被害については不明である。 ４　接道関係につき、登記記録を調査し、物件１土地の北西側隣接地「１０００番７」及び南西側隣接地「１０００番５」の地目は、いずれも「公衆用道路」、所有者は「児湯郡新富町」であることを確認した。 ５　物件２建物の屋根の上に２０枚の太陽光パネルを確認した（写真①）。また、同建物の外壁には「最大出力３．０ｋＷ」と表示されたＳＨＡＲＰ製のパワーコンディショナ１台が設置されている。同設備の稼働の有無については確認できなかった。 ６　占有関係については、Ａの陳述及び現況等から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７年６月12日 11:20－11:30(10)	宮崎地方法務局高鍋出張所	■底地調査　■公図（白地）・隣接地登記簿取得　□
令和７年６月12日 12:50－13:10(20)	新富町役場	■建物間取図・公課証明書・地籍集成図・航空写真（重ね図）取得　■接面道路調査
令和７年６月12日 13:30－14:00(30)	物件所在地	■現地・占有調査　■外観写真撮影 ■Ａから聴取　□
令和７年６月19日 10:00－11:10(70)	物件所在地	■評価人同行　■立入調査　■写真撮影 ■Ａから聴取　□
令和７年６月23日 15:30－15:45(15)	物件所在地	■Ａから聴取

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

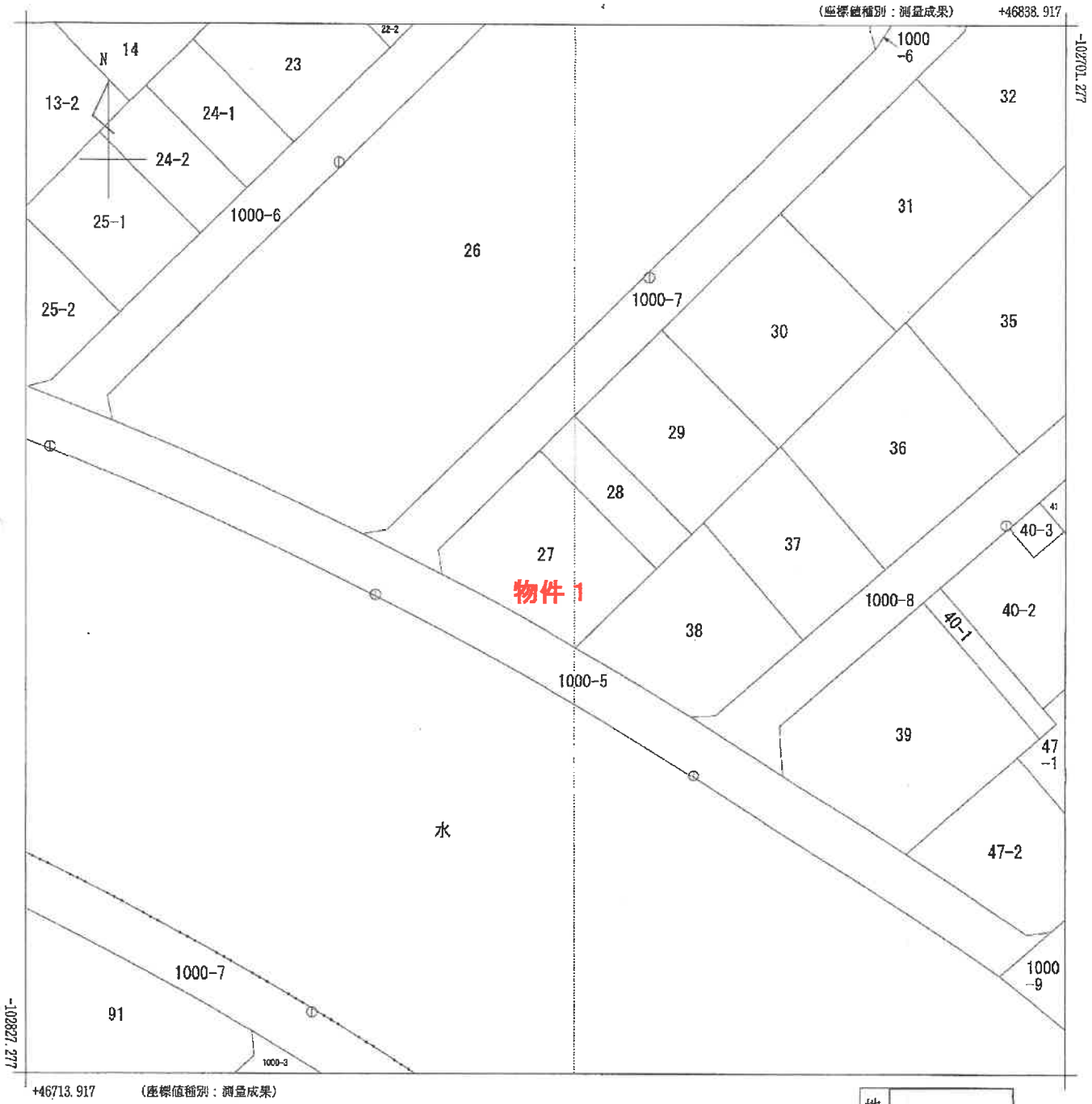
目的物件は不在であったため、立会人　を立ち会わせ立入調査した。

□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図（法第１４条第１項地図）写し



地番区域見出：富田北１丁目 富田３丁目

請求部分	所在	児湯郡新富町富田北一丁目				地番	27番		
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１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成20年6月			備付年月日(原図)	平成20年9月1日			補記事項	

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

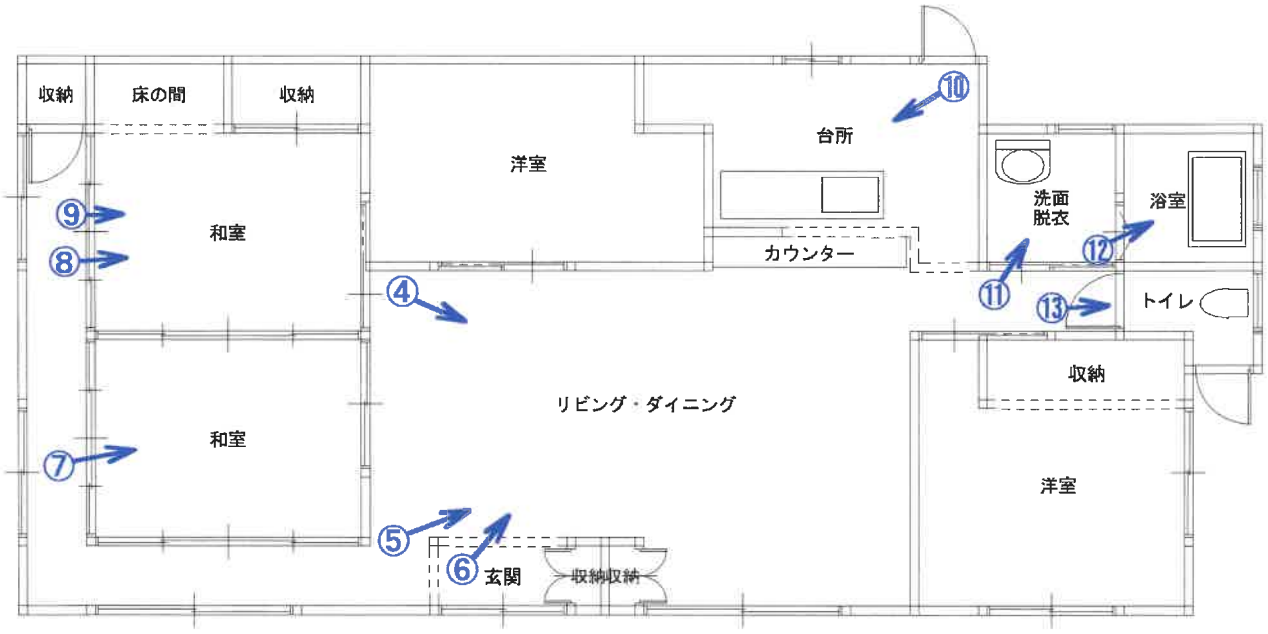
土地建物位置関係図



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



写真撮影位置・方向○→

物件２建物　太陽光パネル

写真①

外観（南西側）



写真②

外観（北西側）



写真③

外観（南東側）



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



写真⑭



写真⑮



令和７年(ケ)第３７号
令和８年２月１９日受理
令和８年３月２３日提出

再現況調査報告書

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

令和７年(ケ)第３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目
　　地　　番　　２７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３２５．４２平方メートル

２　所　　在　　児湯郡新富町富田北一丁目２７番地
　　家屋番号　　２７番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造かわらぶき平家建
　　床　面　積　　１２３．１９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　　□
	形状	□公図のとおり　　□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
	占有者及び占有状況	□土地所有者　　■その他の者 上記の者が、本土地上に、下記建物を管理し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり（「その他の者」関係）
	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
	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　　■その他の者 上記の者が、本建物に動産を残置した状態で管理している ■「占有者及び占有権原」のとおり（「その他の者」関係）
	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
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

占有者及び占有権原（物件 1、2 関係）		
占有範囲		■全部 □
占有者		□債務者 ■B
占有状況		■敷地（物件1） □駐車場 □ ■居宅（物件2） □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人の陳述・B（占有者）作成の陳述書 の要旨		
占有権原		■管理義務（相続放棄熟慮期間中：宮崎家庭裁判所による相続放棄期間伸長の許可あり）
占有開始時期		令和7年7月11日頃から同月20日頃までの間
最初の契約等	契約日	令和 年 月下旬頃
	期間	□令和 年 月 日から令和 年 月 日まで 年間
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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		□毎月金 円（支払日 定めなし） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷 金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）等	陳述内容等
■Ｂ（亡Ａの長女）作成の陳述書	Ｂ作成の陳述書の要旨は以下のとおり。 ・物件２建物の鍵は私（Ｂ）が所持している。 ・上記建物は、現在、動産（家具、電気製品等）を残置したまま空き家の状態である。 ・上記建物の、電気、ガス及び水道料金は、現在、全て支払いを行っていない。 ・Ａは、物件２建物の南側洋室（寝室）で亡くなっています（住民票：令和７年７月１１日頃から２０日頃までの間死亡）。
■Ｂ、Ｃ（Ｂの母親）	・亡Ａの遺産相続については、現在、Ｂが宮崎家庭裁判所に相続放棄期間伸長申立をしています。相続放棄の申述はまだ行っていません。
■宮崎家庭裁判所担当書記官	・Ｂからの相続放棄期間伸長申立が当裁判所にあり、同申立は令和８年１月２６日付けで同年４月２３日まで上記期間の伸長が許可されています。

執行官の意見
【占有について】 ・物件２建物の占有については、Ｂ作成の陳述書、関係人の陳述、関係書類及び現場の状況等から、他にＢ以外の第三者が占有している徴憑は窺われないことから２枚目及び３枚目記載のとおり認めた。 【現況について】 ・物件２建物につき、前回（令和７年６月１９日）実施の現況調査報告書記載の同建物の現況と異なる部分は以下のとおり。 ・上記建物の南側洋室内において、異（腐敗）臭、床・壁（家具を含む。）の汚染（黒ずみ、変色等）及び大量の蝿と思われる死骸が床に散乱しているのを確認した（写真②）。

（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５日 13:50－14:00(10)	宮崎地方法務局	■土地・建物登記簿取得
令和８年３月５日 16:30－17:00(30)	執行官室	■照会書等作成・同書面発送（Ｂ住所地宛：切手820円(返信用含む)使用）
令和８年３月６日 14:10－14:30(20)	新富町役場	■公課証明書・戸籍附票取得
令和８年３月６日 14:45－15:00(15)	物件所在地	■現場所確認・占有調査　□
令和８年３月６日 15:30－15:40(10)	Ｃ住所地	■照会書等を同居者に交付　□
令和８年３月６日 17:10－17:20(10)	電話聴取	■Ｃから聴取
令和８年３月11日 16:00－16:05(05)	Ｃ住所地	■陳述書受け取り
令和８年３月16日 18:00－18:05(05)	電話聴取	■Ｃから聴取
令和８年３月18日 17:00－17:20(20)	物件所在地	■立入調査　■Ｂ・Ｃ立会（同人らから聴取）　■写真撮影
令和８年３月19日 14:50－14:55(5)	宮崎家庭裁判所書記官室	■担当書記官から聴取

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

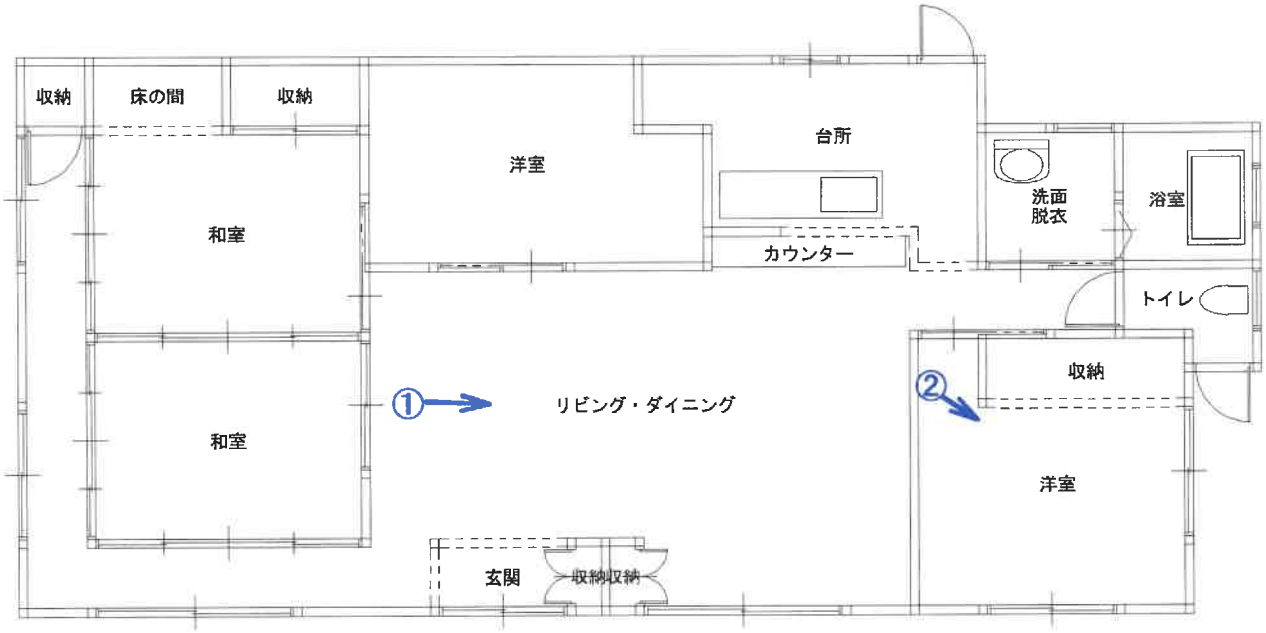
目的物件は不在であったため、立会人　を立ち会わせ立入調査した。

□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

間 取 図



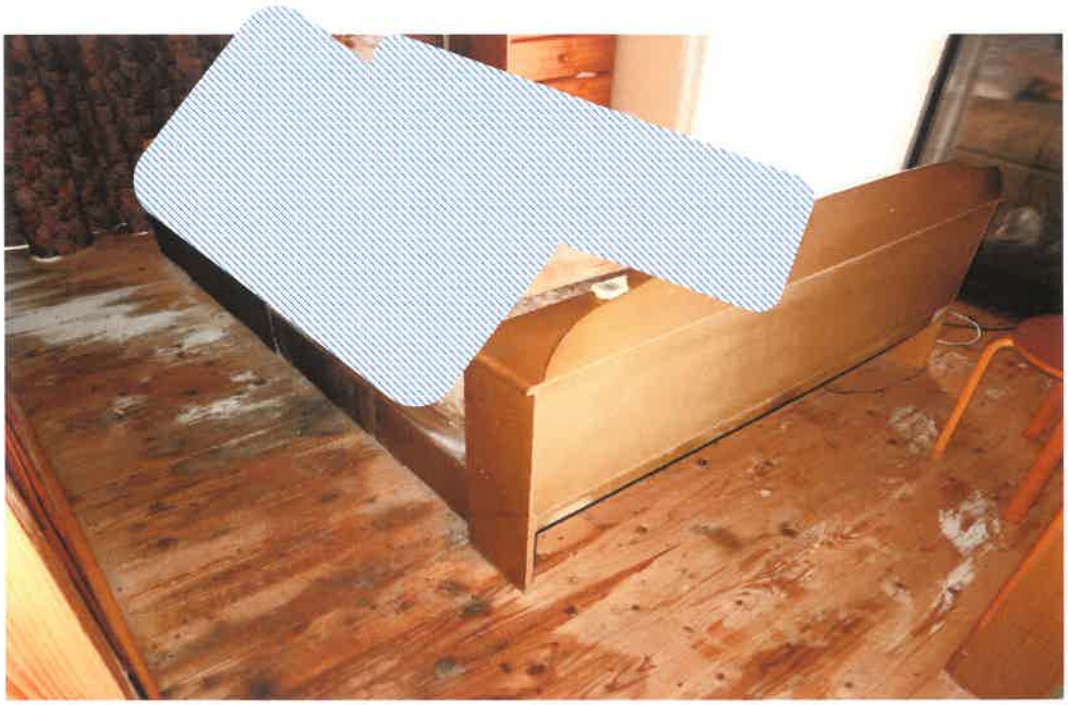
写真撮影位置・方向○→

写真①



リビング・ダイニングの状況

写真②



洋室（南側）の状況

BIT

令和　７年（ケ）第　３７　号
令和　７年　６月１９日現地調査
令和　７年　７月　７日評　価
現況調査担当　佐藤　浩二　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

一　括　価　格	
金　１０，３９８，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，４３５，０００円
物件２（建物）	金　７，９６３，０００円

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建物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。

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 地番 地目 地積	児湯郡新富町富田北一丁目 ２７番 宅地 ３２５．４２㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	児湯郡新富町富田北一丁目２７番地 ２７番 居宅 木造かわらぶき平家建 １２３．１９㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1，2	特になし		
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（物件１）

位置・交通	ＪＲ日豊本線「日向新富」駅の西方・直線距離約５３０ｍ 宮崎交通「富田中学校前」バス停の北方・道路距離約２１０ｍ （別添「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は新富町役場の北東方、鬼付女川の左岸に一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、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 その他	非線引都市計画区域 第一種住居地域 ６０％ ２００％ 新富町景観計画区域 新田原飛行場に係る第一種区域（九州防衛局）
画地条件	間　口：約１８ｍ（南西側） 奥　行：約１７ｍ（北西側） 形　状：ほぼ台形 境　界：側溝やブロック積等でおおむね確認できる。 高低差：全体的に町道より約０．５ｍ高い。	
接面道路の状況	南西側　幅員約５．８ｍ　舗装町道馬渡新町線 北西側　幅員約６．０ｍ　舗装町道馬渡３号線	
土地の利用状況等	物件２居宅の敷地として利用されているほか、南角付近には物置（動産）が存する。その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし 都市ガス：なし	
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：想定浸水深０．５ｍ～３．０ｍ 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	新富町教育委員会生涯学習課によると、「園田遺跡」の範囲に該当するため、開発行為等を行う際には文化財保護法第９３条に基づき工事着手の６０日前までに届出が必要になるほか、工事内容によっては事前の試掘調査が必要な場合がある。それら手続きの詳細については同課に確認すること。	
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できない。	
特記事項	－	

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	－
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成２１年１月１９日新築 経過年数：約１６年 経済的残存耐用年数：約９年
仕　　様	構　造：木造平家建 屋　根：和瓦 外　装：吹付仕上げ 内　装：ジュラクほか 天　井：格子天井ほか 　床　：フローリングほか 設　備：給排水、浄化槽、太陽光発電設備
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添「間取図」参照のこと
品　　等	総　合：普通 使用資材：普通 施　工：普通
保守管理の状態	概ね経年相応 外壁やウッドデッキの劣化、内装の汚れやシミ等が見られる。 現地調査の際、一部の部屋には立ち入ることができなかったため、雨漏りやシロアリ被害の有無について詳細は不明である。
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。 ※本建物には太陽光発電設備が設置されているが、契約書等の関係書類が残っていないことから、設置時期や仕様等の詳細については分からなかった。なお、所有者の陳述によると、現在は稼働していないとのこと。 ※九州防衛局防音対策課によると、対象地は新田原飛行場に係る第一種区域の範囲内にあるが、本件建物は平成１５年以降に建築されているため、防音工事の補助の対象外であるとのこと。その詳細については同課に確認すること。

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
1	17,300	1.03	325.42	1.00	5,799,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　新富－１

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　標準画地価格

19,000円／㎡×　100／100　×　100／100　×　100／110　≒　17,300円／㎡

◇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：環境+10%

イ　個別格差：角地1.03

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。

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
2	240,000	123.19	0.39	11,531,000

ウ　現価率：経過年数16年、経済的残存耐用年数9年、残価率5%の定額法（現価率0.39）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して査定した。

定額法

{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数9年/経済的耐用年数25年)}　≒0.39

なお、太陽光発電設備に関しては、設置時期や仕様等の詳細が不明であること、稼働の有無を確認することが出来なかったこと等から評価において考慮しなかった。

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	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
1	5,799,000	物件２の 法定地上権	0.30	1.00	1,740,000

イ　土地利用権等割合：敷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	5,799,000	－) 1,740,000		1.00	0.60	2,435,000
2	11,531,000	＋) 1,740,000	1.00	1.00	0.60	7,963,000
一括価格（合計）						10,398,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正：必要なし
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　新富－１
所　　在：児湯郡新富町富田南１丁目３５番
価　　格：１９，０００円／㎡
位　　置：ＪＲ日向新富駅１．５ｋｍ
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：４５８㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西６ｍ町道
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率６０％・容積率２００％)
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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　　３，７３１，２５２円
物件２　　６，７４３，５８３円

第７　附属資料

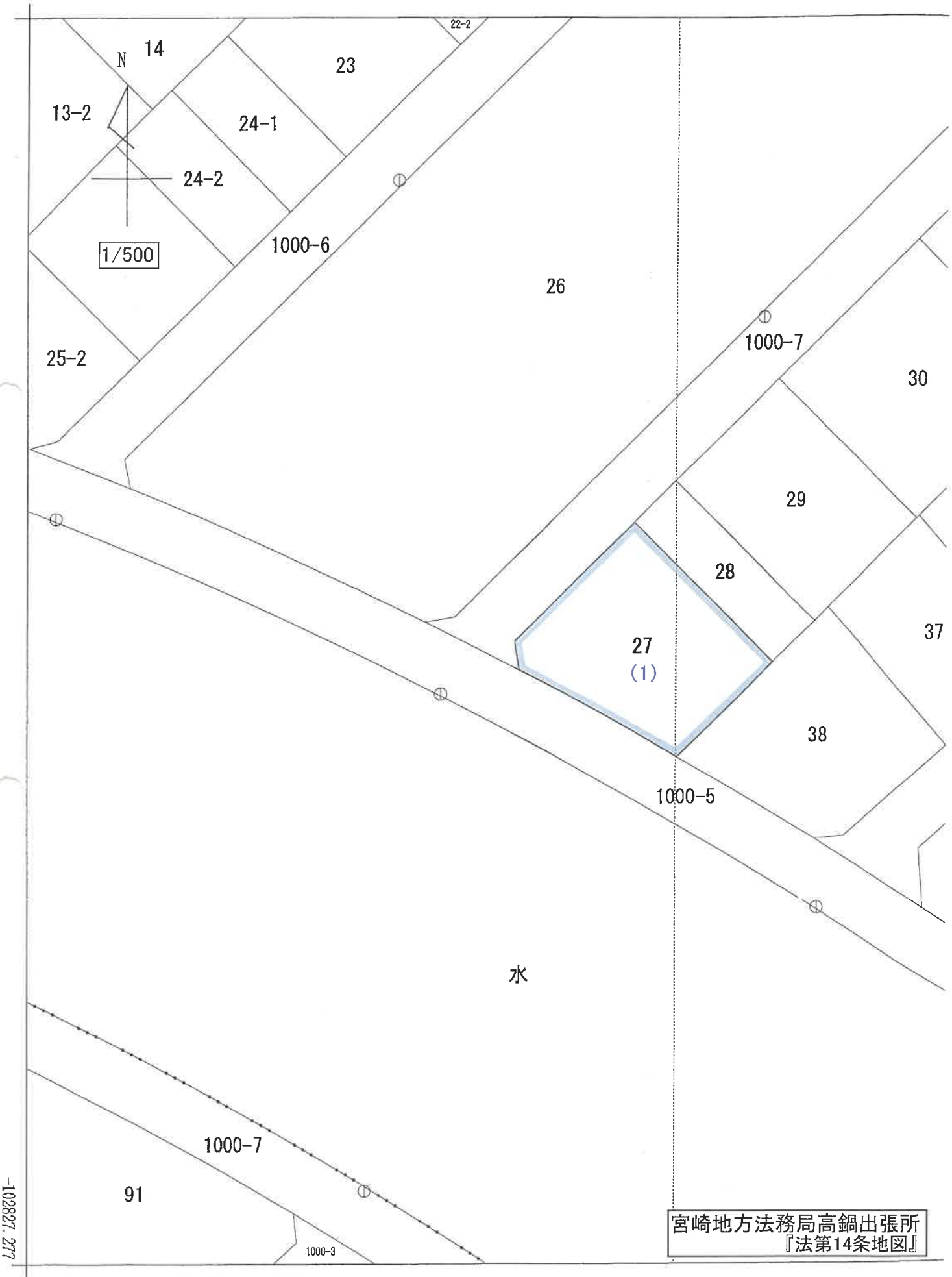
１．位置図　　２．法第１４条地図　　３．建物図面　　４．土地建物位置関係図
５．間取図　　６．写真

以　上

位置図


N
1
10,000
対象不動産
地価公示
新富-1
富田北（一）
富田北（二）
富田（三）
富田東（一）
富田（一）
富田西（二）
富田南（一）
富田南（二）
富田南（四）
上富田
三納代
下三納代
新町
弁指
一ノ池
平田
馬場
中ノ丸
西五反田
東五反田
鬼付女川
鬼付女峰
△57.2
国土地理院
『地形図』

法第14条地図



宮崎地方法務局高鍋出張所
『法第14条地図』

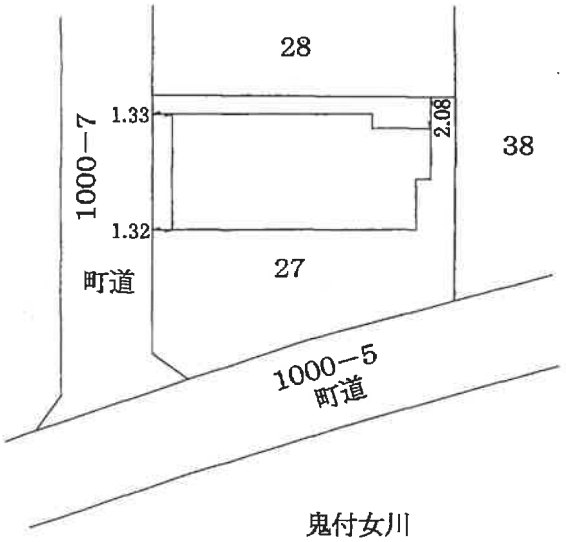
-102827.277

+46713.917　　（座標値種別：測量成果）

建　物　図　面

家屋番号	27番
建物の所在	児湯郡新富町富田北一丁目27番地





申請人		縮尺	1／500

（宮崎県土地家屋調査士会会員用紙）

宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

登記年月日：平成21年1月26日

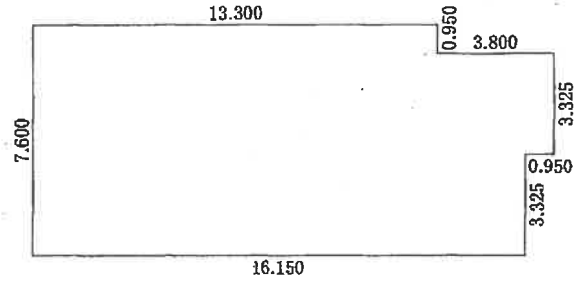
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（宮崎地方法務局高鍋出張所管轄）

令和7年4月03日　東京法務局　登記官

856615

各階平面図

平成21年1月26日登記



求積表

13.300	×	7.600	＝	101.08000
2.850	×	6.650	＝	18.95250
0.950	×	3.325	＝	3.15875
			計	123.19125

床面積　123.19 ㎡

（平成21年

作成者

縮尺 1/250

宮崎地方法務局高鍋出張所
『建物図面』

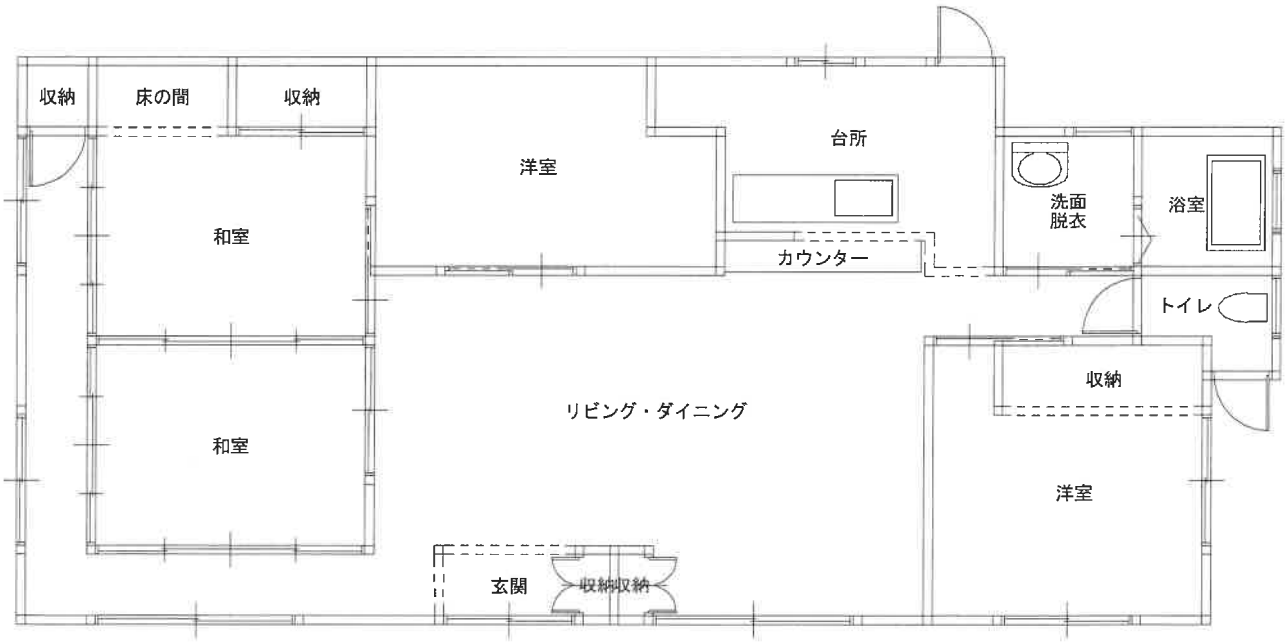
番号：18-2

土地建物位置関係図



※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



物件2



【南西方より】

物件1

物件2



【北西方より】

物件1

BIT

令和　７年（ケ）第　３７　号
令和　８年１０月　６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

一　括　価　格	
金　６，４５１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，７３４，０００円
物件２（建物）	金　４，７１７，０００円

１　上記の評価額は，前回評価後の市場性の変動を考慮した価格である。
２　上記の評価額は，再現況調査報告書に記載された事情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（物件１）

目的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
1	17,600	1.03	325.42	1.00	5,899,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　新富－１

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

19,200円／㎡×　100.8／100　×　100／100　×　100／110　≒　17,600円／㎡

◇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：環境+10%

イ　個別格差：角地1.03

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。

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
2	240,000	123.19	0.32	9,461,000

ウ　現価率：経過年数18年、経済的残存耐用年数７年、残価率5%の定額法（現価率0.32）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して査定した。

定額法

{残価率5%＋(1-0.05)×(経済的残存耐用年数７年/経済的耐用年数25年)}　≒0.32

なお、太陽光発電設備に関しては、設置時期や仕様等の詳細が不明であること、稼働の有無を確認することが出来なかったこと等から評価において考慮しなかった。

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
1	5,899,000	物件２の法定地上権	0.30	1.00	1,770,000

イ　土地利用権等割合：敷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	5,899,000	－) 1,770,000		0.70	0.60	1,734,000
2	9,461,000	＋) 1,770,000	1.00	0.70	0.60	4,717,000
一括価格（合計）						6,451,000

ウ　占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。
エ　市場性修正：一部の部屋において異臭や床材の損傷などがあることを考慮した。
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４　参考価格資料

１　標準画地価格の査定

地価公示価格　新富－１
所　　在：児湯郡新富町富田南１丁目３５番
価　　格：１９，２００円／㎡
位　　置：ＪＲ日向新富駅１．５ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：４５８㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西６ｍ町道
用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率６０％・容積率２００％)
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以　上