

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 24 日から 令和 7 年 7 月 31 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 7 年 8 月 21 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 7 月 10 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	4,649,000 3,719,200	一括	929,800	82,394	0
1	518,000				
2	4,131,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 都城市山田町山田字高倉 |
| | 地 番 | 8 6 8 6 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市山田町山田字高倉 8 6 8 6 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 8 6 8 6 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 8 . 0 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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、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 | 都城市山田町山田字高倉 |
| | 地 番 | 8 6 8 6 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市山田町山田字高倉 8 6 8 6 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 8 6 8 6 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 8 . 0 6 平方メートル |

令和7年（ケ）第18号

令和 7年 4月18日受理

令和 7年 5月12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 | 都城市山田町山田字高倉 |
| | 地 番 | 8 6 8 6 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 9 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市山田町山田字高倉 8 6 8 6 番地 3 3 |
| | 家屋番号 | 8 6 8 6 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 8 . 0 6 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	☒ 地籍図(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	目的外土地8686番34は、都城市所有の畑(現況: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㎡	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)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
■ 都城市役所産業建設課担当者 ■ 管理会社担当者	1 目的土地物件1の南東側が接する道路は、都城市道です。 1 目的建物物件2は、約2年前から空き家です。
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、内外に経年等による汚損が見られるほか、台所の天井、東側洋室の壁及びトイレの壁にシミ跡があり（写真⑦，⑪，⑰），廊下及び東側洋室の壁にひっかき傷が確認された（写真⑧，⑫）。 2 目的建物物件2には、太陽光発電装置が設置されているが、債務者兼所有者とは連絡が取れず聴取できなかったため、設置時期及び契約内容等の詳細は不明である。 なお、屋根には36枚のパネル及び建物内には「定格出力5.5KW」と表示されたソーラーパワーコンディショナが設置されているが、電気メーターの存在が確認できないことから正常に稼働していない可能性がある。 3 目的建物物件2内にひっかき傷が確認されたことから、室内でペットを飼育していた可能性がある。 4 目的土地物件1の境界は、接道、境界石、金属（境界）プレート及び周囲のブロック積み等によりおおむね確認できる。 なお、北東側隣接地（目的外土地8686番7）との境界には、二重になった高さ約1.3mのブロックが積まれているところ、境界を表す東端の境界石及び北端の金属（境界）プレートは、いずれも二重になったブロックの北東側隣接地（目的外土地8686番7）側に存する（写真⑱，⑲）。 5 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

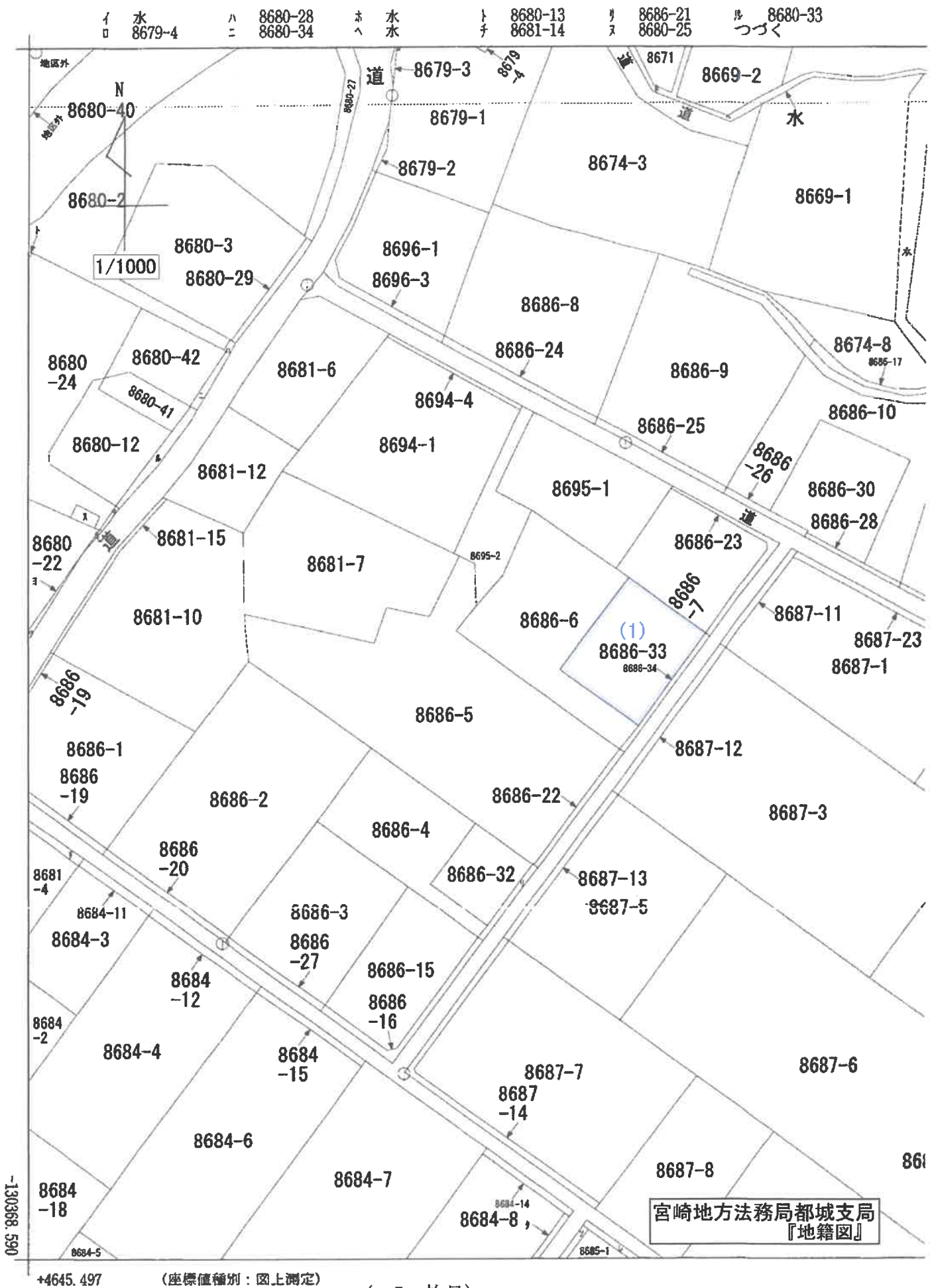
調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.4.22 (火) 11:05 ~ 11:30 (25)	物件所在地	現場所確認, 全戸不在 (不在通知差置), 写真撮影
☒ R7.4.22 (火) 11:35 ~ 11:40 (5)	都城市役所山田 総合支所	接面道路調査
☒ R7.4.22 (火) 13:50 ~ 14:00 (10)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
☒ R7.4.22 (火) 14:05 ~ 14:15 (10)	都城市役所	建物図面徴求
☒ R7.5.7 (水) 9:45 ~ 10:40 (55)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, A立会), 管理会社担当者から 聴取, 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 _____ を立ち会わせた上, 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 _____ を立ち会わせた上, 立入調査した。
- ☒ e 令和7年5月7日 _____ A _____ を立ち会わせた上, 管理会社 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

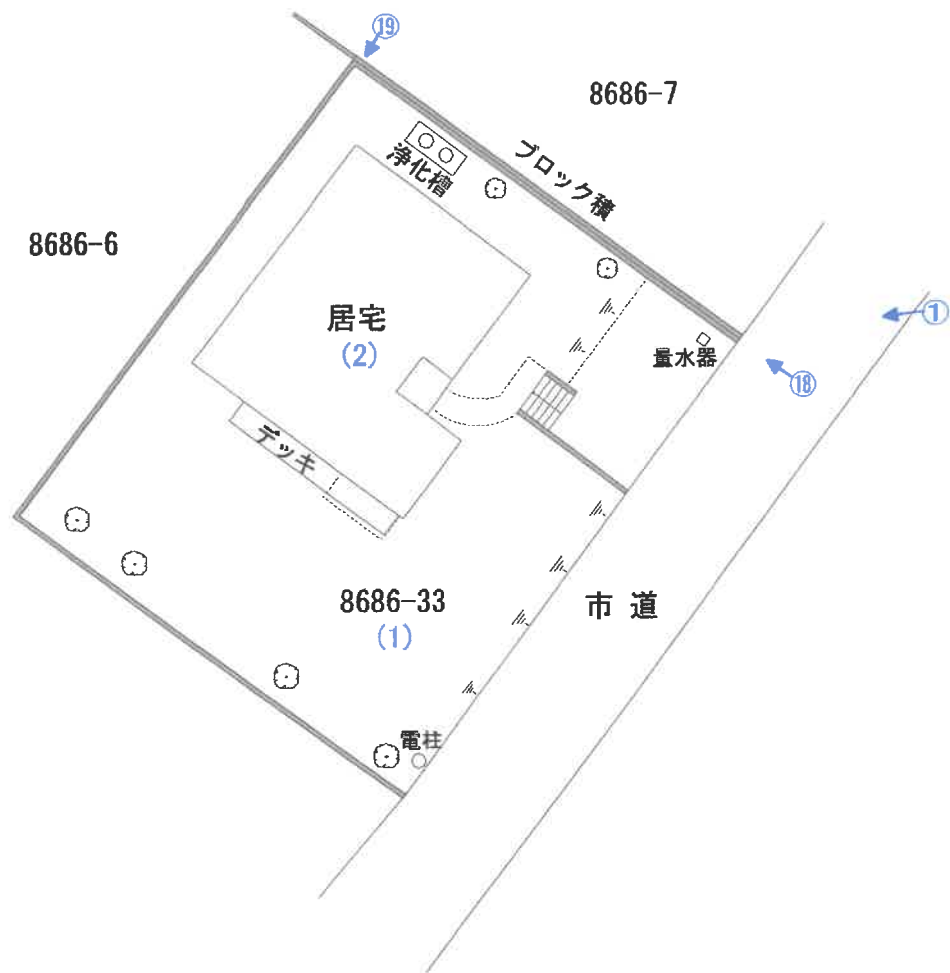
地籍図



土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→

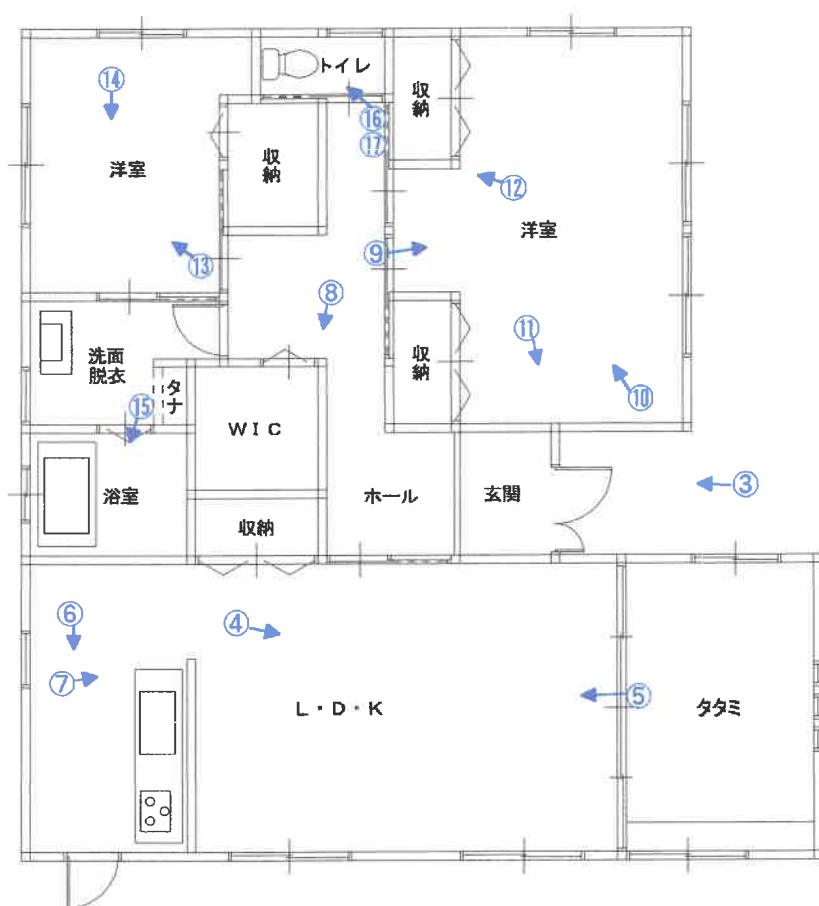
4



※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

写真撮影位置・方向○→



写真①



写真②



写真③



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



ひっかき傷

写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



目的土地物件 1

境界石

目的外土地 8 6 8 6 - 7

写真⑲



金属（境界）プレート



BIT

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 5 月 7 日現地調査
令和 7 年 5 月 12 日評 価
現況調査担当 長友 善彦 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 4, 6 4 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 1 8, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 1 3 1, 0 0 0 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 6 1 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き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 5 8 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	都城市山田町山田字高倉 8 6 8 6 番 3 3 宅地 4 7 9 . 7 4 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	都城市山田町山田字高倉 8 6 8 6 番地 3 3 8 6 8 6 番 3 3 居宅 木造かわらぶき平家建 1 0 8 . 0 6 m ²	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	J R 吉都線「万ヶ塚」駅の北西方・直線距離約1.5 km 宮崎交通「山田小入口」バス停の北東方・道路距離約2.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は都城市山田総合支所の北東方約1.7 km (直線距離)、県道都城野尻線の北側に形成された農家集落地域である。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 防 火 規 制 そ の 他	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域 (自然・田園区域)
画 地 条 件	間 口：約24 m 奥 行：約20 m 形 状：長方形 境 界：ブロック積や付近の利用状況等で概ね確認できる。 高低差：北東側の隣地より約1 m高い。	
接面道路の状況	南東側 幅員約5 m 舗装市道修行70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。その詳細については「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：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	都城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「高倉遺跡」の範囲に含まれているため、開発や工事にあたっては事前の試掘調査や文化財保護法93条の届出が必要になる。そ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	※地籍図上、対象地の南東側にある8686番34 (登記地目：畑、所有者：都城市) は市道の一部になっていると考えられる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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）：平成22年10月22日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：かわらぶき 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、タタミほか 設 備：電気、給排水、浄化槽、太陽光発電装置（稼働状況は不明）
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
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状況	概ね経年相応 台所の天井に汚れがあるほか、内壁の一部にひっかき傷が見られる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※対象建物の屋根にはソーラーパネルが載っており、太陽光発電装置が設置されているが、債務者兼所有者から聞き取りができなかったため、設置時期や契約内容等の詳細については不明である。 ※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。

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	2,500	1.00	479.74	1.00	1,199,000

ア 標準画地価格：適切な公示地等がないため、世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。

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2）

目的建物の再調達原価（太陽光発電装置を含む）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	195,000	108.06	0.43	9,061,000

ウ 現価率：経過年数15年、経済的残存耐用年数10年、残価率5%の定額法（現価率0.43）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して、0.43と査定した。

$$\{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} 10 \text{ 年} / \text{経済的耐用年数} 25 \text{ 年}) \} = 0.43$$

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	1,199,000	物件2の敷地占有利益	0.10	1.00	120,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	1,199,000	－) 120,000		0.80	0.60	518,000
2	9,061,000	＋) 120,000	1.00	0.75	0.60	4,131,000
一括価格 (合計)						4,649,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：町の中心部からやや離れた農家集落に位置するため需要者が限定されると判断した。
物件2についてはさらに太陽光発電装置の稼働状況や支払状況が不明であることも考慮した。

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

固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件1 733,042円

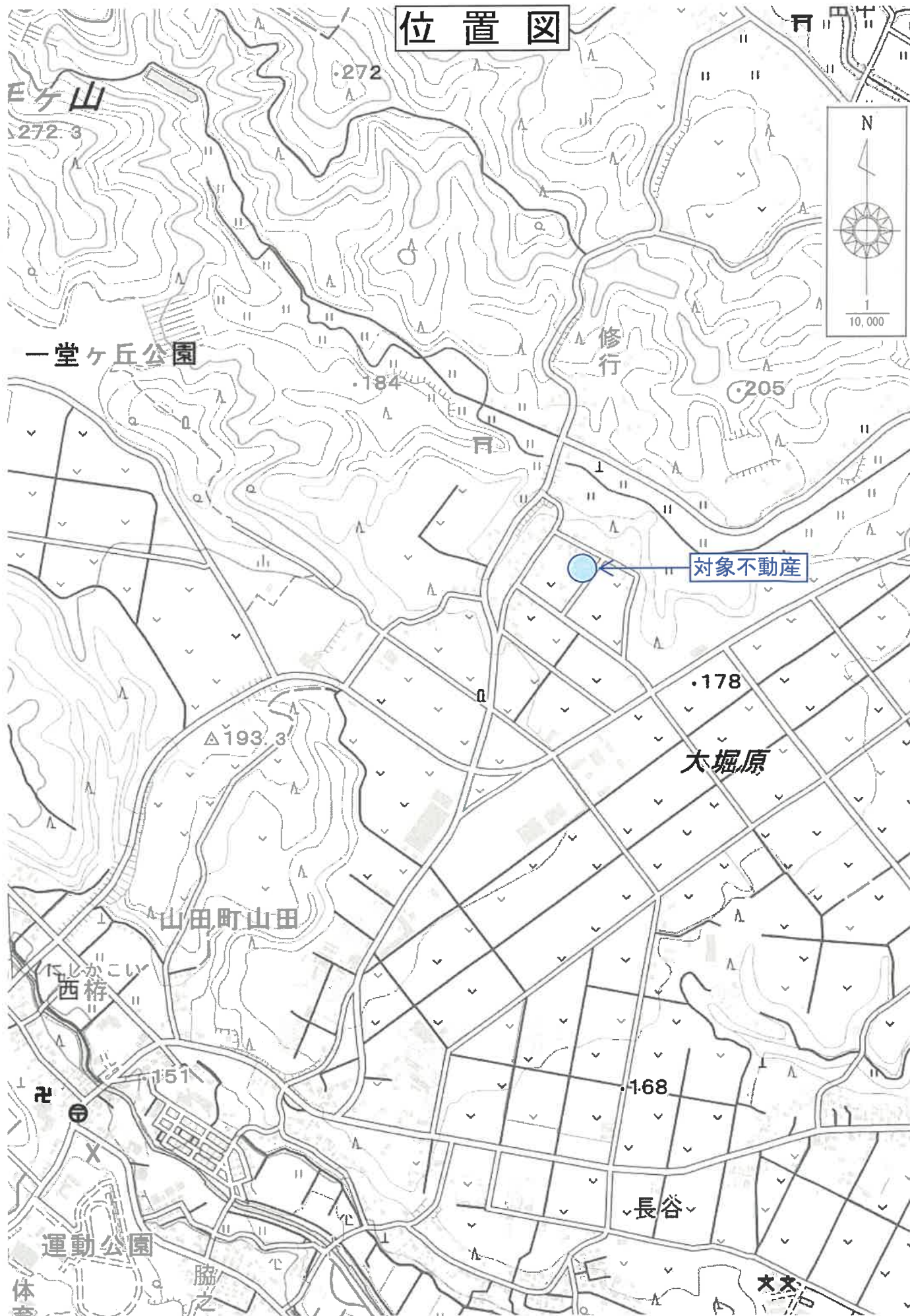
物件2 5,691,958円

第7 附属資料

- | | | | |
|--------------|--------|----------|---------|
| 1. 位置図 | 2. 地籍図 | 3. 地積測量図 | 4. 建物図面 |
| 5. 土地建物位置関係図 | 6. 間取図 | 7. 写真 | |

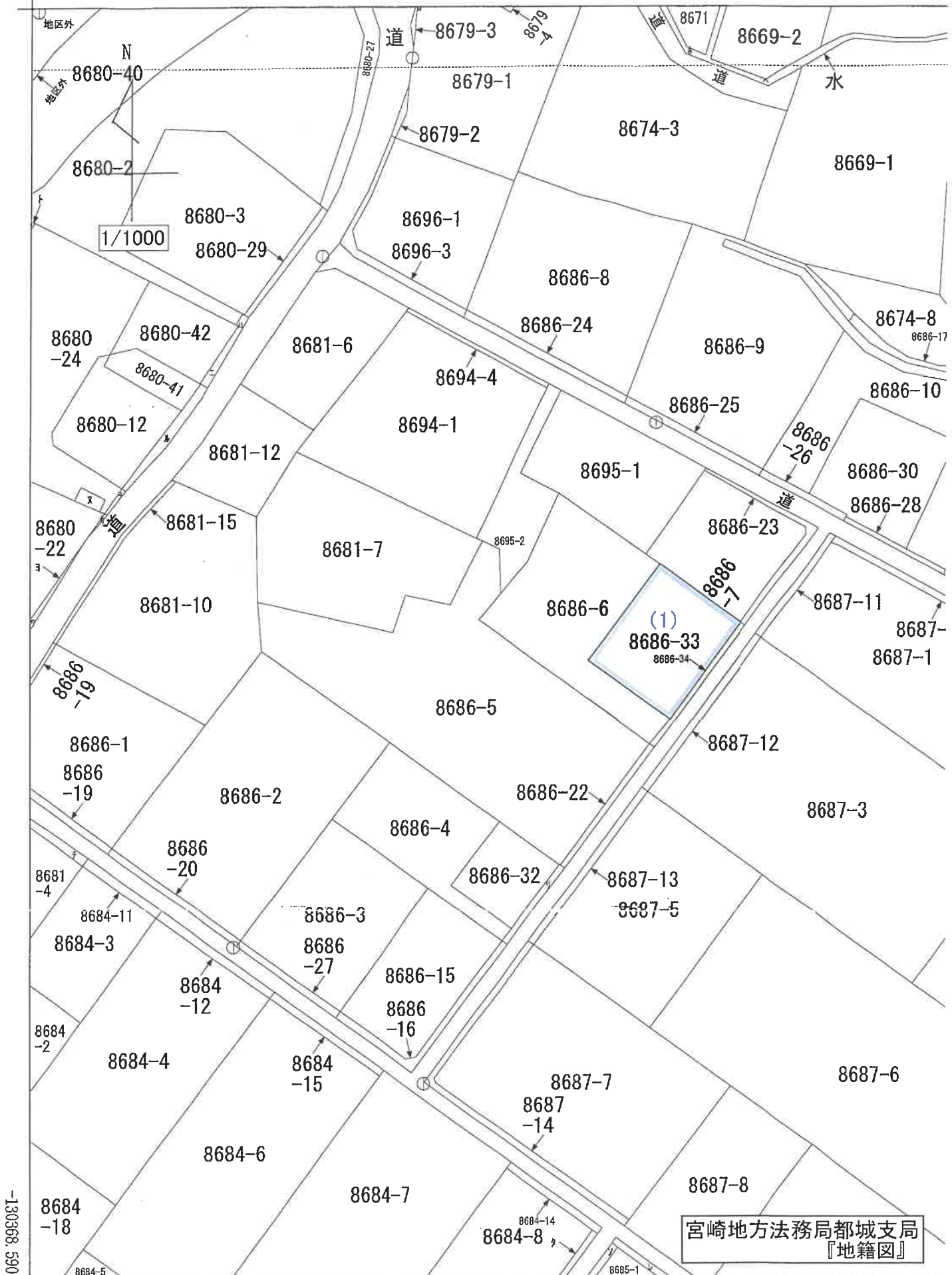
以 上

位置図



地籍図

イ 水 8679-4 ハ 8680-28 ホ 水 8680-13 リ 8686-21 ル 8680-33
 □ 8679-4 ニ 8680-34 ヘ 水 8681-14 ヌ 8680-25 つづく



-130368.590

+4645.497

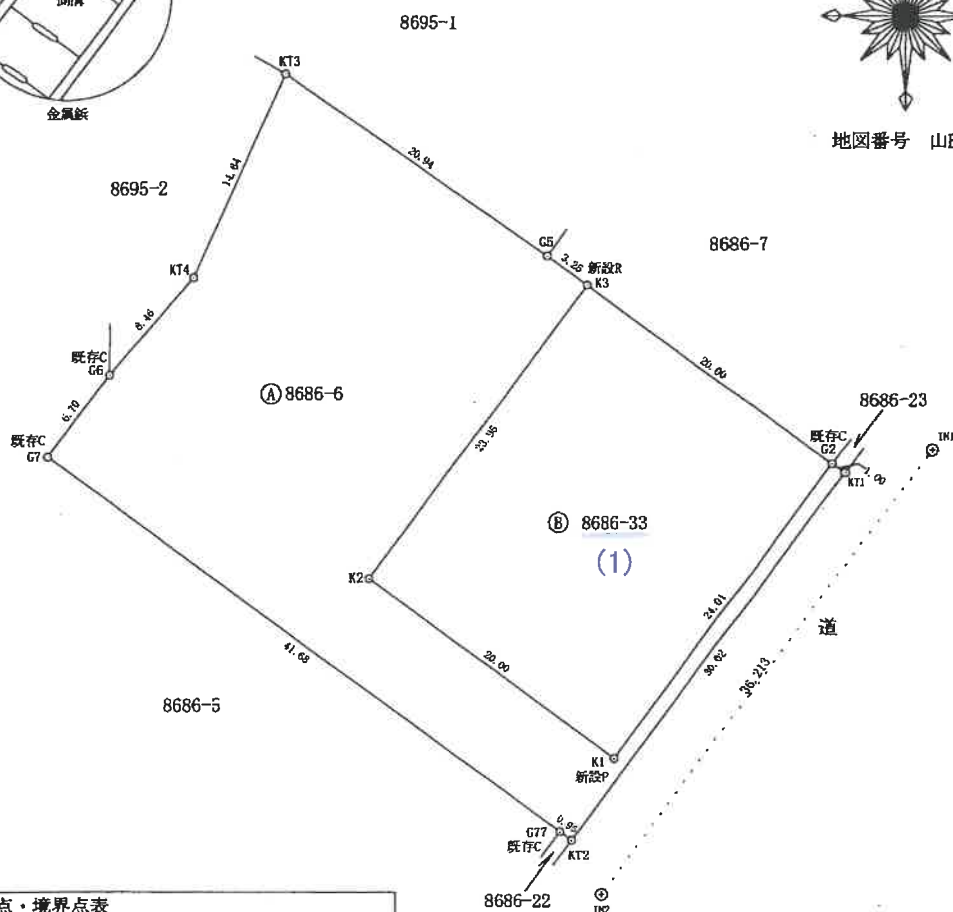
(座標値種別：図上測定)

地 番	8686-6, 8686-33
土地の所在	都城市山田町山田字高倉

地 積 測 量 図



地図番号 山B' 13



引照点・境界点表		
器械点 IN2	後視点 IN1	
X座標	-130266.913	-130237.824
Y座標	4770.707	4792.275
方向角	36° 33' 18"	距離 36.213
境界点	観測角	距離
G2	351° 42' 35"	31.99
K1	328° 41' 42"	8.95
K2	287° 00' 50"	25.77
K3	321° 59' 50"	39.97

■世界測地系	□任意座標
平面直角座標系	2系
測量年月日	平成22年 7 月 12 日

筆界標略号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属標 M…刻ミ () (単位:m)

申請人

縮尺

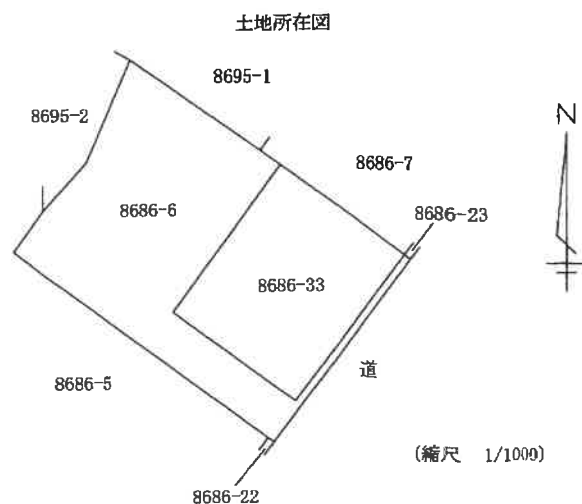
1 / 500

宮崎地方法務局都城支局
『地積測量図』

登記年月日：平成22年7月16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。

使用基準点座標	
点名	T00B0102603
座標	X = -130219.348 Y = 4806.844
点名	T00B0102604
座標	X = -130330.291 Y = 4718.147
点名	T00B0102602
座標	X = -130162.637 Y = 4700.855



求積表

地番	① 8686-6			
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
KT3	-130213.052	4749.885	3014041.514644	14.34
KT4	-130226.432	4743.923	1503985.063168	8.46
G6	-130232.785	4738.336	1249192.873720	6.70
G7	-130238.162	4734.331	-3856221.738658	41.58
G77	-130262.814	4767.945	-4478435.545320	0.35
KT2	-130263.376	4768.711	-2439833.032480	30.02
KT1	-130239.313	4786.675	-2233343.739324	1.00
G2	-130238.731	4785.859	1972986.535919	24.01
K1	-130258.000	4771.526	3967788.938000	20.00
K2	-130246.172	4755.398	238220.248588	23.95
K3	-130226.948	4769.697	-1520008.937056	3.25
G5	-130225.033	4767.070	2580018.353796	20.94
合計			-1609.465003	
合計面積			804.7325015	
地積			804.73	m ²

地番	② 8686-33			
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
K3	-130226.948	4769.697	3966843.063028	23.95
K2	-130246.172	4755.398	-238220.248588	20.00
K1	-130258.000	4771.526	-3967788.938000	24.01
G2	-130238.731	4785.859	238206.638999	20.00
合計			-959.484561	
合計面積			479.7422805	
地積			479.74	m ²

合計面積 1284.474782 m²

(平成 22 年 7 月 13日作成)

作成者

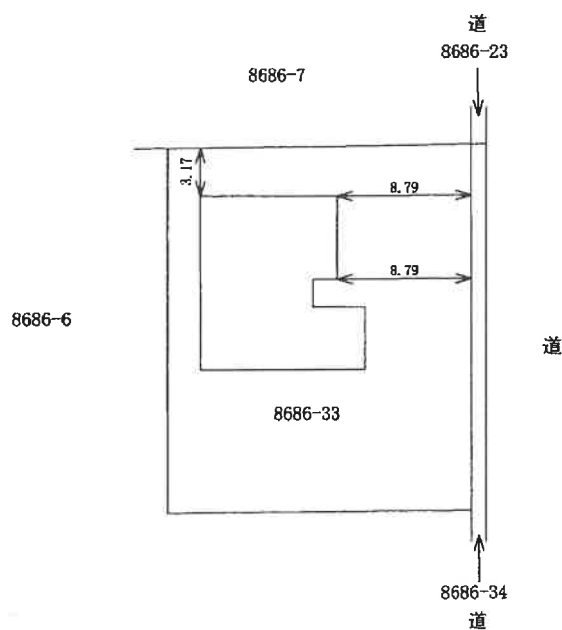
(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局都城支局
『地積測量図』

家屋番号	8686番33
------	---------

建物図面

建物の所在	都城市山田町山田字高倉8686番地33
-------	---------------------



(単位:m)

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

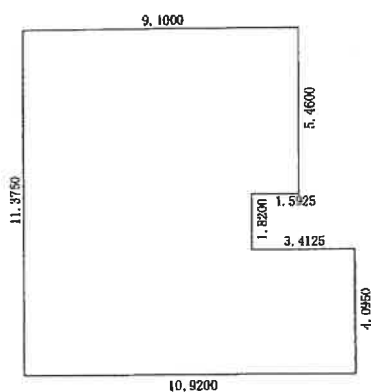
(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

登記年月日：平成22年10月29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。
(宮崎地方法務局都城支局管轄)

各階平面図



求積表

1.5925	×	5.4600	=	8.695050
7.5075	×	11.3750	=	85.397813
3.4125	×	4.0950	=	13.974188

計 108.067051

床面積 108.06 m²

(平成 22 年 10 月 29 日)

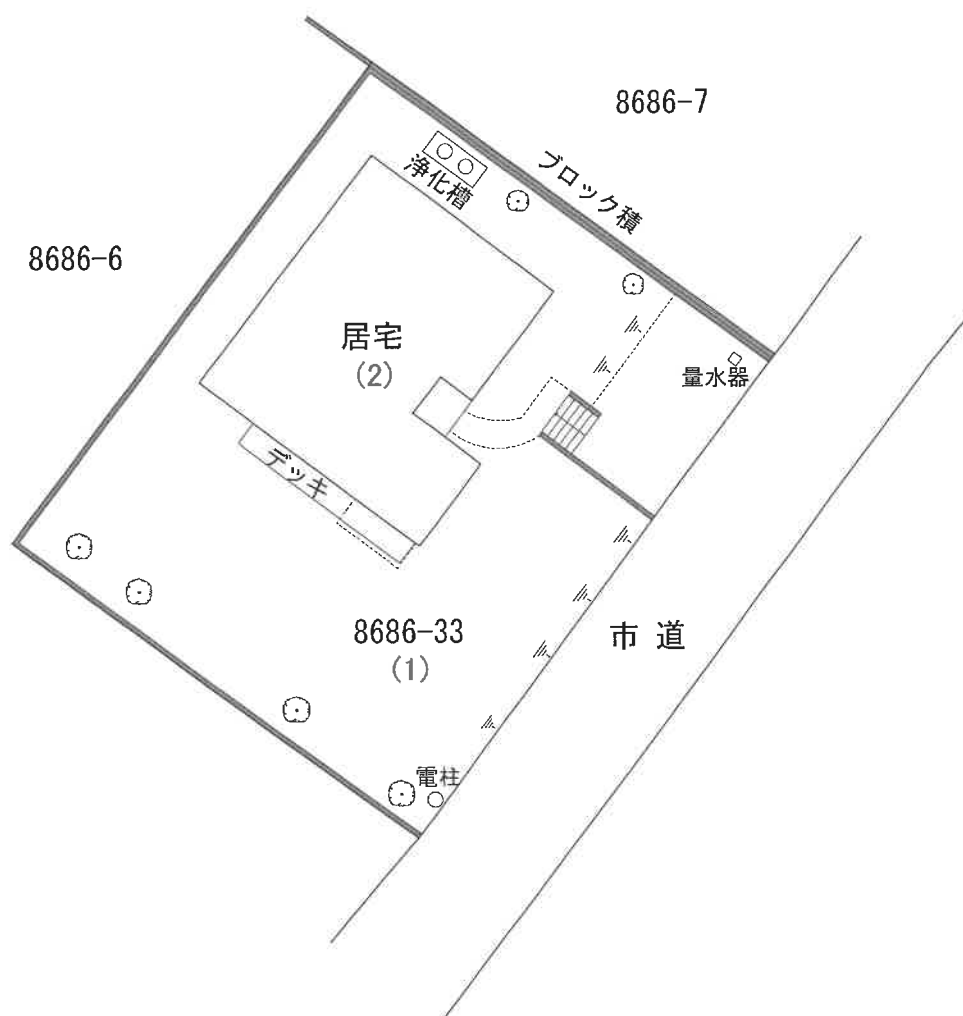
作成者

縮尺 1/250

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

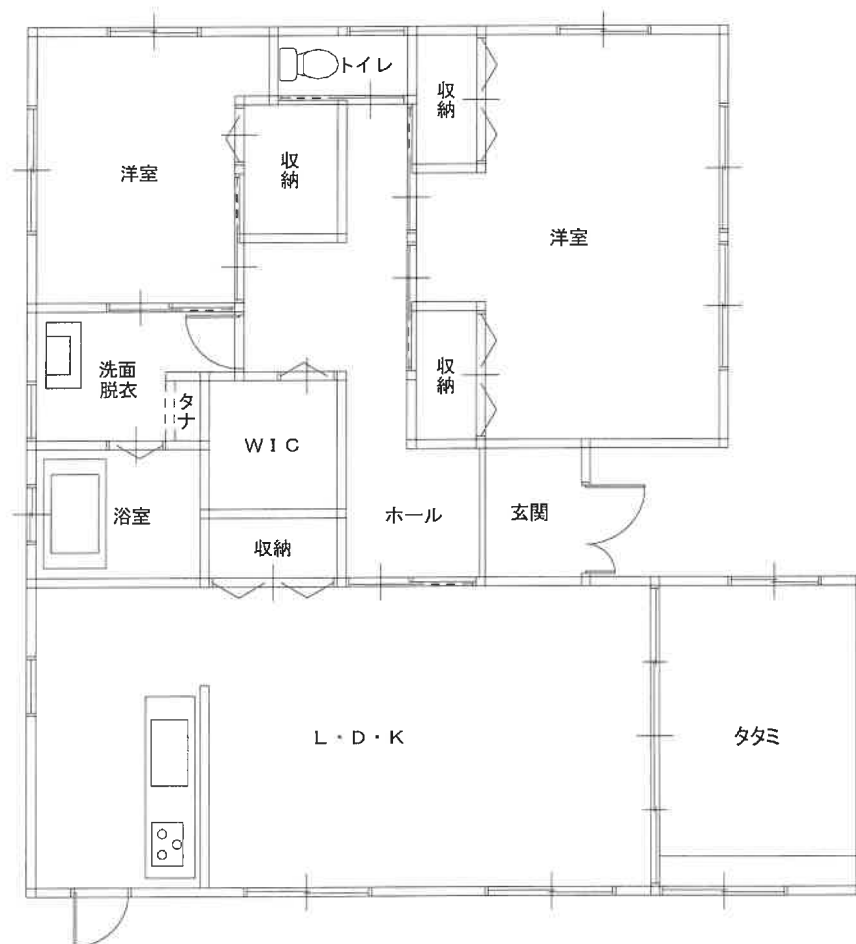
土地建物位置関係図

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



物件2



(南東方より)

物件1

物件2



(西方より)

物件1