

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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11月27日から 令和 7年12月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月11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12月25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11月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市希望ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 638番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 255.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市希望ヶ丘三丁目 638番地 |
| | 家屋 番号 | 638番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 73.70平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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 | 宮崎市希望ヶ丘三丁目 |
| | 地 番 | 6 3 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市希望ヶ丘三丁目 6 3 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 3 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 7 0 平方メートル |

令和7年(ケ)第45号
令和7年6月25日受理
令和7年7月29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 | 宮崎市希望ヶ丘三丁目 |
| | 地 | 番 | 638番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 255.12平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宮崎市希望ヶ丘三丁目 638番地 |
| | 家屋番号 | | 638番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィングぶき平家建 |
| | 床面積 | | 73.70平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「希望ヶ丘三丁目15番19号」
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路
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A ☐ その他の者 上記の者が本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	・本土地の西側は市道【目的外土地：7番5(希望ヶ丘3の東1号線)】に接する。 ・簡易物置及び軽自動車1台(検査標章の表示「令和6年11月」)等が存在する(写真①、②)。
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：
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を動産を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「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	
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
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■隣接者	1 本件物件は、約1年前までAら家族が住んでいましたが、その後転居したようです。最近、本件物件にAが時々来ているのを見えています。 2 物件1土地との境界についての争い等はなく、またそれを聞いたことはありません。
■株式会社日米商会担当者	1 当社は、物件2建物の太陽光発電設備を施工しました。同設備の引渡日は2020年1月14日、発電出力は5.5kWの記録が残っているほかは不明です。
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)。上記土地の勾配は、東側部分から西側接面市道に向け緩やかに下っている。 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。現地では、側溝及びコンクリートブロック積により区分され概ね確認できる。 3 物件2建物の瑕疵等につき、外観はシミ、汚れ等は見られず、内観においても特段の損傷等は認められない。 なお、シロアリ、雨漏り等の被害については不明である。 4 太陽光発電設備の内容等については、関係者の陳述、同設備の状況及び関係書類等によると以下のとおりである。 ・引渡日 令和2年1月14日 ・発電出力 5.5kW ・パネル枚数 22枚 ・支払関係(所有権留保を含む) 不明 5 本件物件の占有関係は、A名義の不動産売買契約書・不動産登記権利情報及びA宛の複数の郵便物等の存在並びに現場の状況を総合勘案し、他に第三者が占有する徴表は窺えないことから、前記2枚目記載のとおり認めた。 6 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地の西側目的外土地「7番5」の所有者は「宮崎市」、地目が「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

(3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7年6月26日 11:00-11:10(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和7年6月26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6月27日 14:10-14:50(40)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書投函 ☐
令和7年7月1日 13:55-14:00(5)	電話	■Aに架電(留守) ☐ ☐
令和7年7月7日 10:00-11:20(80)	物件所在地	■評価人・立会人同行、立入調査 ■写真撮影等 ■隣接者から聴取
令和7年7月11日 11:00-11:45(45)	執行官室	■照会書(A宛)作成・送付(返信用切手・封筒同封)
令和7年7月11日 11:00-11:10(10)	電話聴取	■株式会社日米商会担当者から聴取
(特記事項) ■ 令和7年7月7日 目的物件は施錠(不在)されていたため、立会人Bを立ち会わせ技術者に解錠させて立入調査した。 ☐ 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

(4枚目)

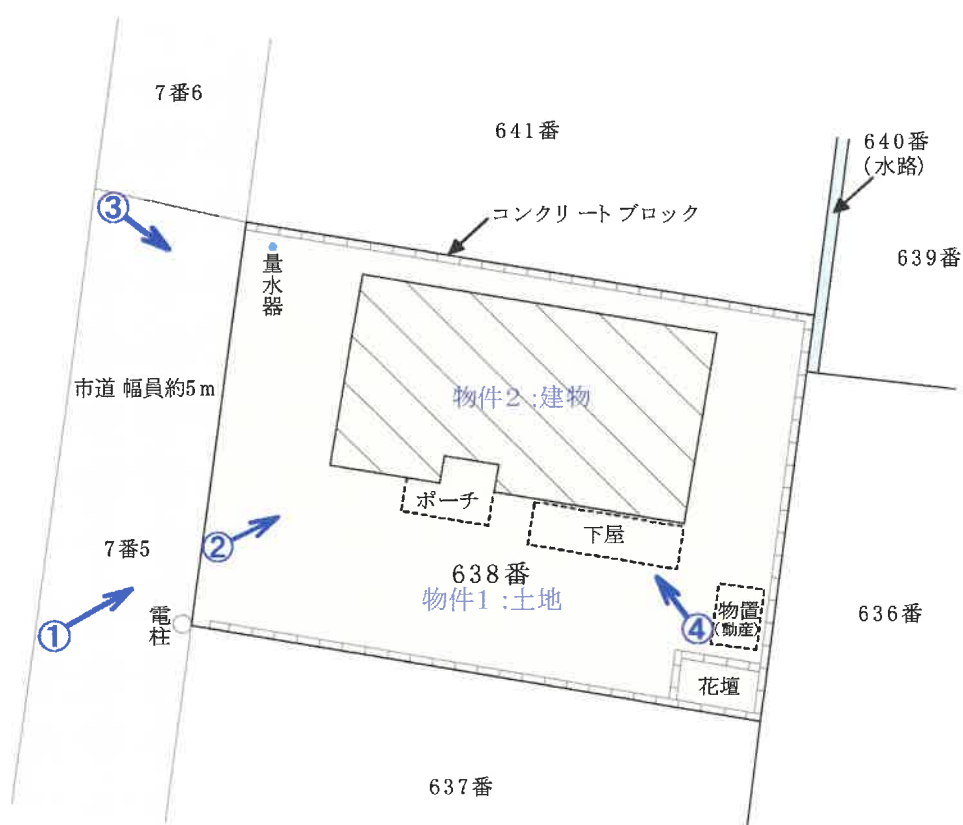
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺250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

(縮尺 100分の1)

物件2：建物



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観
(南西側)

市道



写真②

物件2建物
(南西側)



太陽光パネル

写真③

物件2建物
(北西側)



写真④

物件2建物
(南東側)



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



副本

令和7年(ケ)第45号

令和7年 7月 7日 現地調査
令和7年 7月15日 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 11,638,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	4,822,000 円
物件 2	金	6,816,000 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 の土地の内訳価格は物件 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 の建物価格は当該敷地利用権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 地 番 目 地 積	宮崎市希望ヶ丘三丁目 638番 宅地 255.12㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市希望ヶ丘三丁目638番地 638番 居宅 木造ルーフィングぶき平家建 73.70㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		
住 居 表 示		「希望ヶ丘3-15-19」	

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 南 線 南 方 駅	1.4 k m (道路距離)
	宮崎交通 希望ヶ丘公民館前 バス停	200 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市役所の南方約5.5 k m (直線距離) 付近に位置し、希望ヶ丘団地に所在する。この地域は、戸建住宅を中心に低層共同住宅も見られる標準住宅地域である。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する。	
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1種低層住居専用地域
	建 ペ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	外壁後退距離 1m、高さ制限 10m
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	255.12㎡ (登記地積)
	間 口	約 13.5m
	奥 行	約 18.9m
	形 状	長方形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	西側で幅員約5m舗装市道(希望ヶ丘3の東1号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況	物件 1 土地は物件 2 建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北側)住宅、(西側)道路を介して住宅、(南側)住宅、(東側)住宅	

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	なし	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	特になし		
	高潮ハザード	特になし		
	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	公図（法第14条地図）及び地積測量図上では確認できる。 現地においては、物件 1 土地の北側・南側・東側はコンクリートブロッ クにより区分され、西側は市道との境界(側溝)により概ね確認できる。			
特 記 事 項	画地の南東側に物置（動産）が存する。			

2-1 対象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	令和1年5月30日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約 19 年
仕 様	構 造	木造ルーフィングぶき平家建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	太陽光発電システム
現 況 床 面 積	73.70㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK （附属資料：間取図を参照）
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	やや優る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約6年経過した建物である。外観上はシミ・汚れ等はほとんどなく、物理的な損傷も認められない。内部においても、クロス及び床にはシミ・汚れ等がほとんど認められず、きれいな状態に保たれている。天井に雨漏り跡は見受けられなかった。シロアリ被害等については確認できず詳細不明である。 ②太陽光発電システム（太陽光パネル22枚、パワーコンディショナ、定格出力5.5kW）が令和2年1月頃に設置されている。契約内容等は、書類が確認できず詳細不明である。	

第5 評価額算出の過程

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、これに必要な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	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \div \text{カ}$
1	45,000	1.00	255.12	100/100	1.00	11,480,000

(内訳)

ア	規準とする 公 示 地 等	宮崎ー11 (公示地) ※公示地等の概要は第6 参考価格資料を参照				
	標準画地価格 の査定	公示地(公示価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		44,600 円/㎡	$\times \frac{(102)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(101)}$	$\div 45,000$ 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				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件
		1.01	$\times 1.00$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	$\times 1.00$ (格差率) 1.01
ウ	地 積	登記記載のとおり				
エ	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	155,000	73.70	0.77	0.90	7,916,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2	5 %	19年	6年	0.77	△10%

ウ 耐用年数(定額法)

(A)残価率

残価率については、太陽光発電システム等の残存価値も考慮して査定

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2の建物が存するため、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	11,480,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	255.12㎡	3,444,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	11,480,000	－ 3,444,000	1/1	1.00	1.00	0.60	4,822,000
2	7,916,000	＋ 3,444,000	1/1	1.00	1.00	0.60	6,816,000
一 括 価 格 (合 計)							11,638,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	減価の必要なしと判定
カ	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

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－11
所 在	宮崎県宮崎市希望ヶ丘4丁目172番 「希望ヶ丘4－15－2」
価 格	44,600 円／㎡
位 置	J R 日南線「南方」駅へ約1.8 k mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	223 ㎡
供給処理施設	水道・下水・ガス
接 面 街 路	南東 6m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率50%、容積率80%
地 域 の 概 要	一般住宅等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

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	7,423,992 円	
物件2 建物	5,605,316 円	

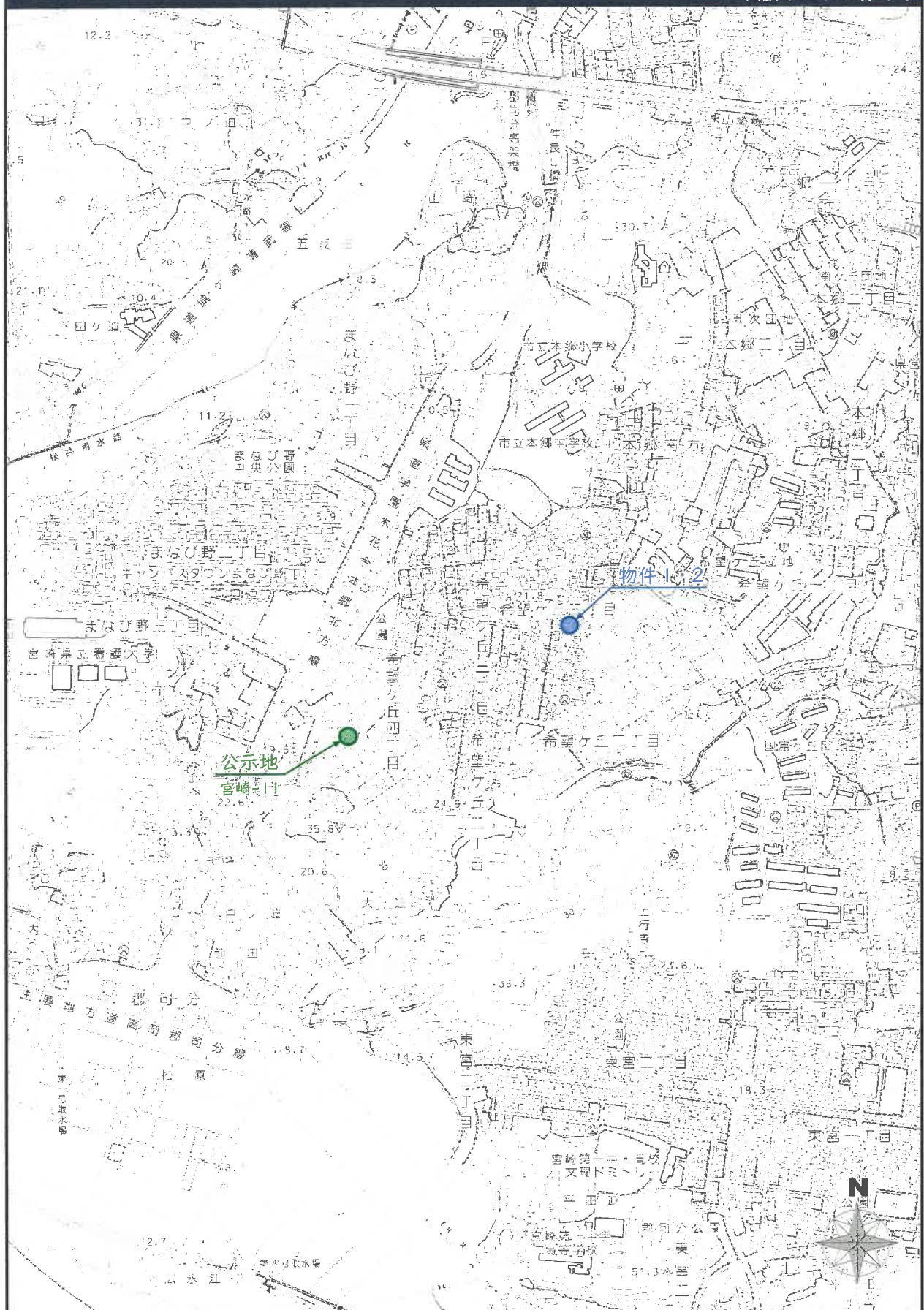
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	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)



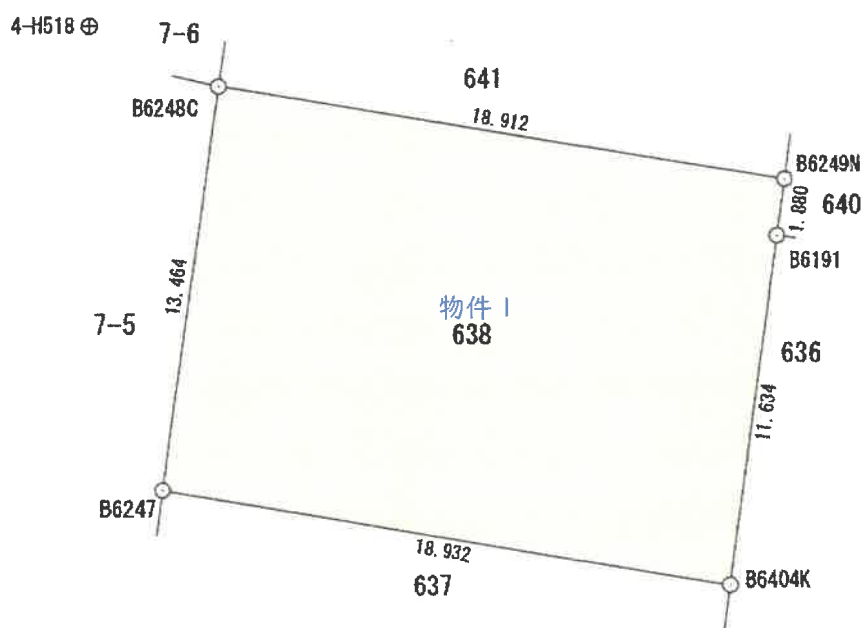
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方 法務局 本局
(縮尺 500分の1)



地積測量図

宮崎地方法務局本局
(縮尺 250分の1)

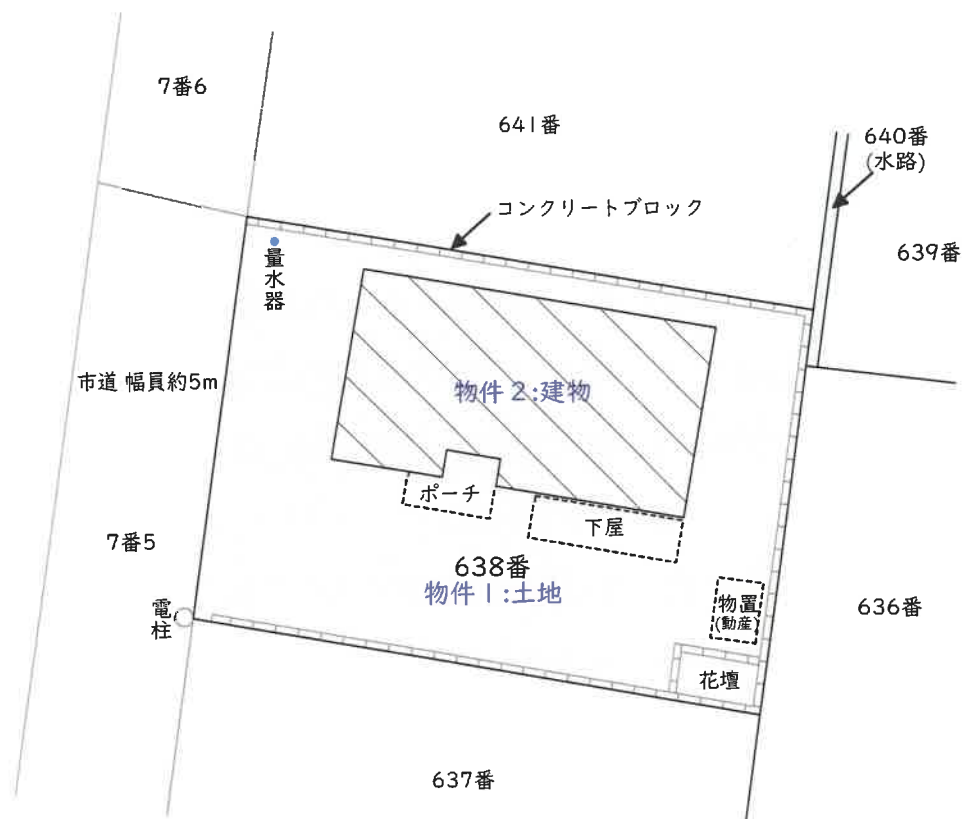
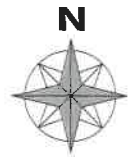


地番	638			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距離
B6249N	-126398.593	40159.214	200956.708856	18.912
B6248C	-126395.453	40140.564	-409473.893364	13.464
B6247	-126408.794	40138.741	-663613.804953	18.932
B6404K	-126411.986	40157.402	334792.260474	11.634
B6191	-126400.457	40158.962	537848.978066	1.880
倍面積			510.247079	
面積			255.1235395	
地積			255.12	m ²
坪数			77.1748	



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

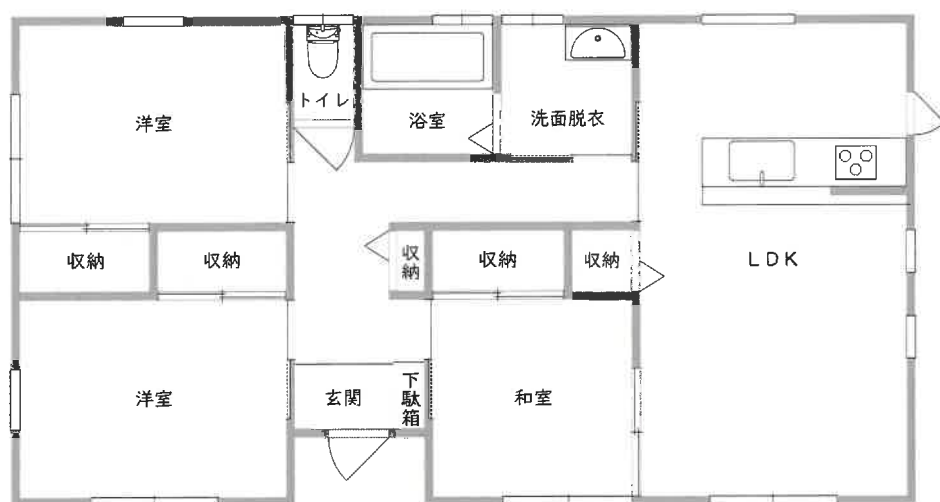


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図

(縮尺 100分の1)

物件 2：建物



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南西方より)

