令和　７年（ケ）第　　３６号

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　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　７年１１月２７日から 令和　７年１２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１２月１１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　７年１２月２５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　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。		

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	4, 279, 000 3, 423, 200	一括	855, 800	35, 871	10, 566
1	1, 444, 000				
2	2, 835, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市都北町

　　地　　番　　３５５７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９８．５９平方メートル

２　所　　在　　都城市都北町　３５５７番地２

　　家屋　番号　　３５５７番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　９１．７７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　36号

物　件　明　細　書

令和　7年　7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、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　　３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市都北町

　　地　　番　　３５５７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９８．５９平方メートル

２　所　　在　　都城市都北町　３５５７番地２

　　家屋　番号　　３５５7番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　９１．７７平方メートル

令和７年（ケ）第３６号
令和　７年　６月　２日受理
令和　７年　６月２３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

令和７年（ケ）第３６号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市都北町
　　地　　番　　３５５７番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２９８．５９平方メートル

２　所　　在　　都城市都北町３５５７番地２
　　家屋番号　　３５５７番２
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床 面 積　　９１．７７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
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	■公図（地籍図）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	
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
■ 都城市役所維持管理課担当者	1　目的土地物件１の南西面が接する道路は，都城市道です。
■ A（債務者兼所有者）	1　目的建物物件２には，私が家族と居住しています。 2　目的建物物件２は，私が購入直前の平成２７年に内部のリフォームがされています。 雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありませんが，子供のいたずらによる玄関の壁のクロスの剥げ及びドアの破損等の箇所が複数あります（写真③，④） 3　目的土地物件１につき，隣接土地所有者との間で境界紛争はありません。 なお，北東側の境界はブロック積みの部分です。

執行官の意見

1　目的建物物件２は，外観は経年による劣化や汚損等が見られるほか，内部はクロスの剥げた個所及びドア等の破損個所が複数ある。
2　目的土地物件１の境界は，接道，周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。
3　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

調査経過一覧表

調　査　の　日　時	調査の場所	調　査　の　方　法
☑ R7.6.4 (水) 13:00 ～ 13:20 (20)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知差置），写真撮影
☑ R7.6.4 (水) 14:00 ～ 14:10 (10)	都城/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☑ R7.6.4 (水) 14:20 ～ 14:30 (10)	都城市役所	建物図面徴求，接面道路調査
☑ R7.6.5 (木) 9:00 ～ 9:10 (10)	電話聴取（当庁）	A（債務者兼所有者）から聴取
☑ R7.6.13 (金) 13:40 ～ 14:15 (35)	物件所在地	立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影
☐ ～ ( )		
☐ ～ ( )		
☐ ～ ( )		
☐ ～ ( )		
☐ ～ ( )		
☐ ～ ( )		
☐ ～ ( )		

（調査時間合計）　85　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。

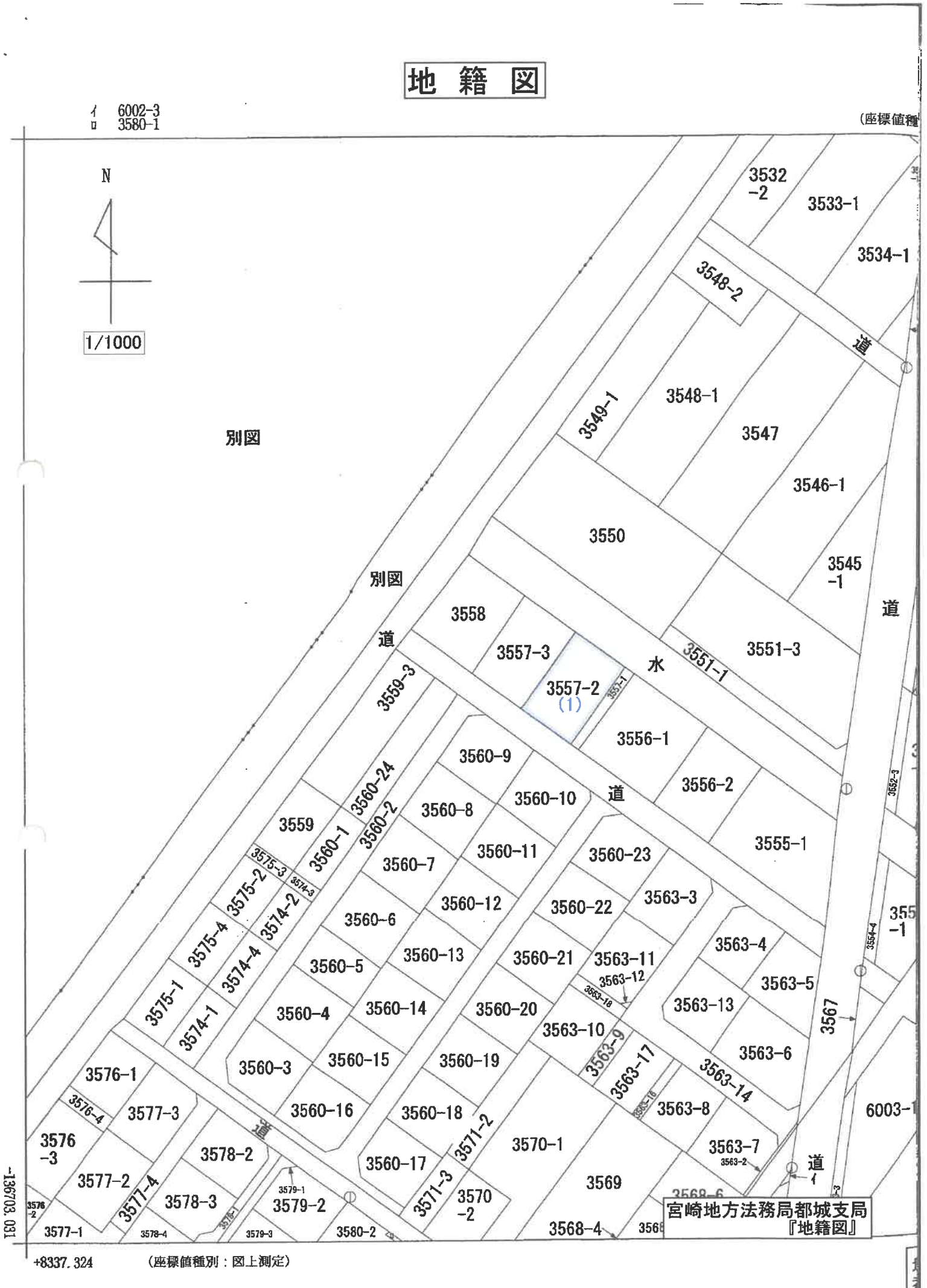
☐ b　＿＿＿＿＿＿　物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 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。

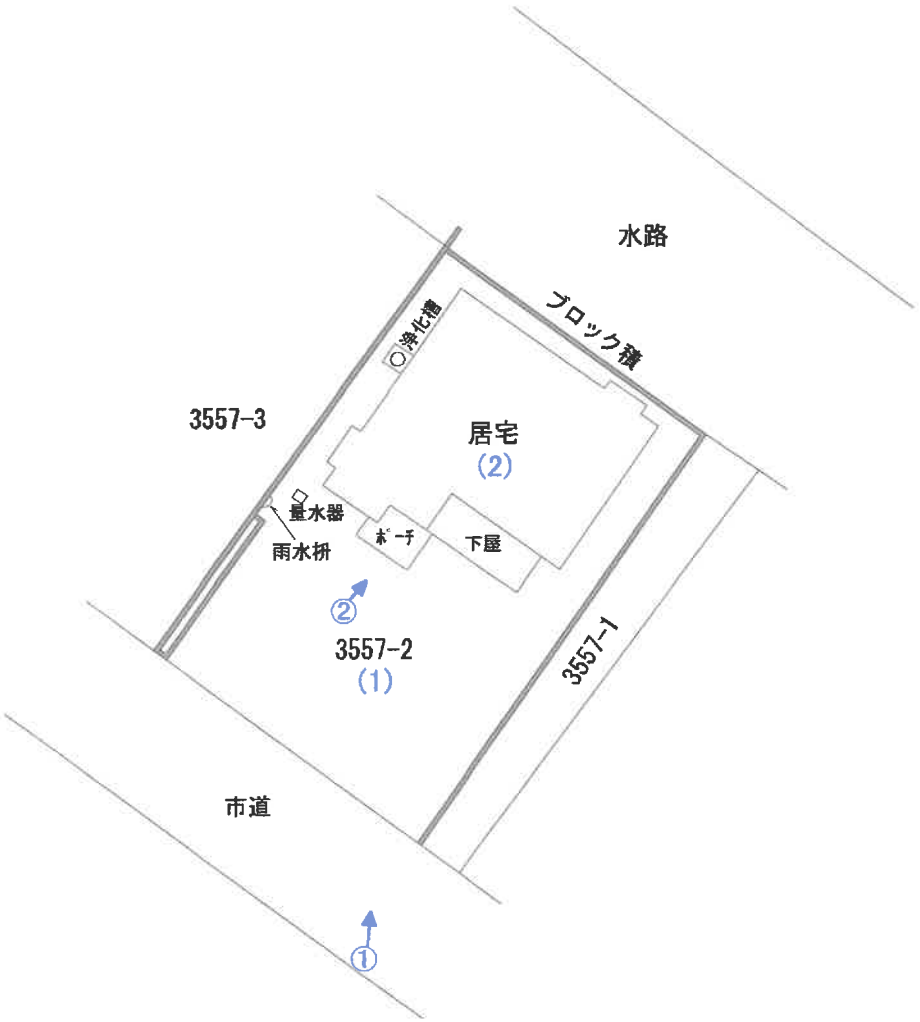
☑ e　＿＿＿＿＿＿　立会人　＿＿＿＿＿＿　を立ち会わせた上，　管理会社　に鍵を借り解錠して立入調査した。

地 籍 図


1 6002-3
2 3580-1
(座標値種
N
1/1000
別図
3532-2
3533-1
3534-1
3548-2
道
3549-1
3548-1
3547
3546-1
3550
3545-1
別図
道
3558
3557-3
水
3551-1
3551-3
3557-2
(1)
3556-1
3556-2
3555-1
3559-3
3560-24
3560-2
3560-1
3559
3560-9
3560-10
3560-8
3560-11
3560-7
3560-12
3560-6
3560-13
3560-5
3560-14
3560-4
3560-15
3560-3
3560-16
3560-18
3560-19
3560-20
3560-21
3560-22
3560-23
3563-3
3563-4
3563-5
3563-13
3563-6
3563-11
3563-12
3563-10
3563-9
3563-17
3563-14
3563-8
3563-7
3567
3564-4
3575-3
3574-3
3575-2
3574-2
3575-4
3574-4
3575-1
3574-1
3576-1
3576-4
3577-3
3576-3
3577-2
3577-4
3578-2
3578-3
3577-1
3578-4
3579-1
3579-2
3579-3
3580-2
3571-2
3571-3
3570-1
3570-2
3569
3568-4
3563-2
道
1
6003-1
宮崎地方法務局都城支局
『地籍図』
-136703.031
+8337.324
(座標値種別：図上測定)

土地建物位置関係図

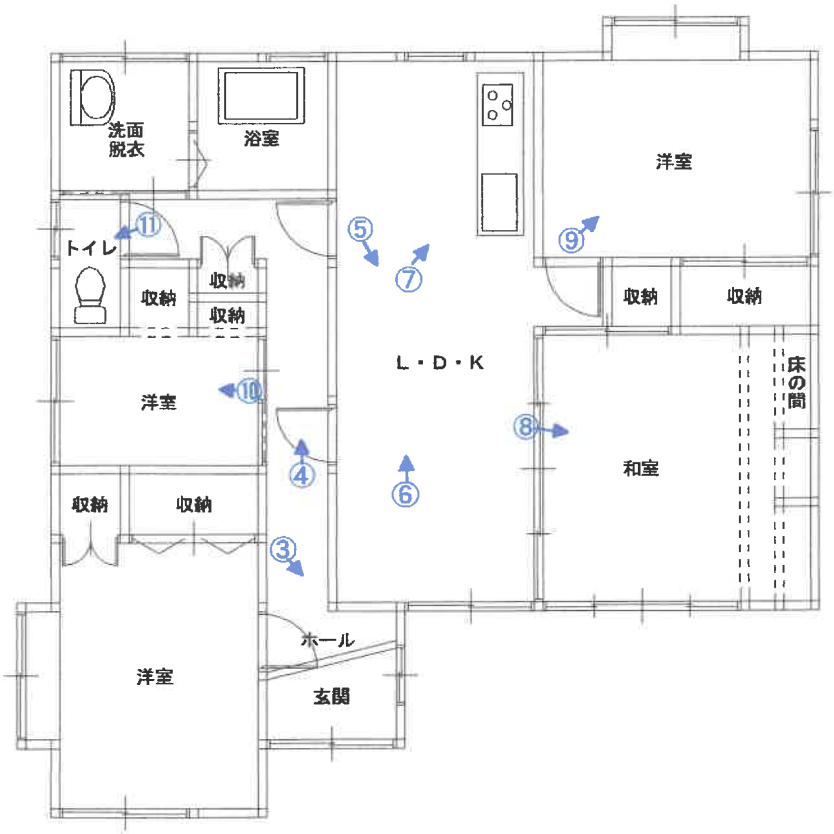
写真撮影位置・方向○→



※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○→



写真①

写真②

写真③

※　クロスのはがれた状況

クロスの剥がれ

写真④

※　破損個所を補修したドアの状況

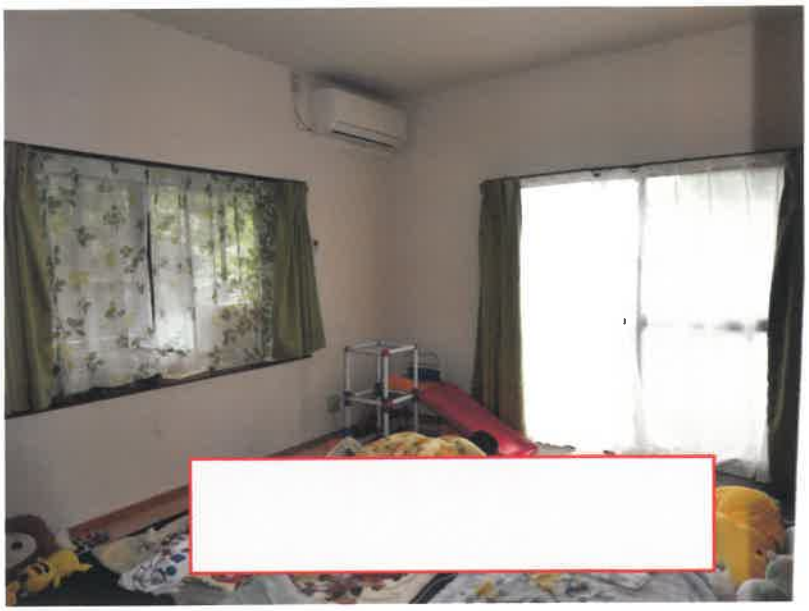
写真⑤

写真⑥

写真⑦

写真⑧

写真⑨



写真⑩

写真⑪

BIT

令和　７年（ケ）第　　３６　号
令和　７年　６月１３日現地調査
令和　７年　６月２７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
菅　野　道　雅

第１　評価額

一　括　価　格	
金　６，１１４，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，０６３，０００円
物件２（建物）	金　４，０５１，０００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	都城市都北町 ３５５７番２ 宅地 ２９８．５９㎡	ほぼ登記記載のとおり
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市都北町　３５５７番地２ ３５５７番２ 居宅 木造セメント瓦葺平家建 ９１．７７㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
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「都城」駅の北方・直線距離約３．８ｋｍ 宮崎交通「都北町」バス停の北方・道路距離約４００ｍ （別添「位置図」参照）	
付近の状況	近隣は都城市役所の北東方約６ｋｍ（直線距離）、国道２２１号の西背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。水路を挟んだ北東方には木材加工の工場等も存する。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	都城広域都市計画区域 準工業地域 ６０％ ２００％ ― （特定用途地区）準工業沖水十号沿線土地利用誘導地区 （立地適正化計画）都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 （景観計画区域）市街地区域
画地条件	間　口：約１４ｍ 奥　行：約２１ｍ 形　状：ほぼ長方形 境　界：ブロック積や付近の利用状況等で概ね確認できる。	
接面道路の状況	南西側　幅員６ｍ　舗装市道都北５７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。 北西側隣地との境界付近には雨水桝が設置されている。その他詳細については「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：未接続（公共下水道の処理区域内） 都市ガス：引込みなし（接面市道に配管あり）	
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	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の範囲外であるため、文化財保護法上の手続きは不要だが、工事中に遺跡を発見した場合には速やかに同課まで連絡する必要があるとのこと。	
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	※北東側は水路に隣接している。	

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）：昭和５２年１０月２５日新築 所有者からの聞き取りによると、平成２７年頃に建物内部はリフォームされている。 経過年数：新築後約４８年、リフォーム後約１０年 経済的残存耐用年数：躯体－ 仕上約８年 設備約５年
仕　　様	構　造：木造平家建 屋　根：セメント瓦 外　装：吹付仕上げほか 内　装：ビニールクロスほか 天　井：ビニールクロス、張天井ほか 床　：フローリングほか 設　備：電気、給排水、浄化槽
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
保守管理の状態	概ね経年相応 内装の一部が破損している。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	※都城市役所建築対策課で調査したところ、昭和５２年新築時に建築確認を受けた記録は残っていたが、完了検査を受けた記録は確認できなかった。 ※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	20,200	0.95	298.59	1.00	5,730,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　都城（県）－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

20,200円／㎡×　100／100　×　100／100　×　100／100　＝　20,200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：補正なし

イ　個別格差：水路等隣接0.95

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等に比準して求め，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	180,000	91.77	0.27	4,460,000

ウ　現価率：新築して約48年、内部のリフォームをして約10年が経過しているため、各構成部分の現価率を下記のとおり判定し、建物全体の現価率を0.27と査定した。

・躯体部分(全体の45%)…残価率5%相当

・仕上部分(全体の45%)…｛残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数8年／経済的耐用年数18年)｝≒0.47

・設備部分(全体の10%)…｛残価率5%＋(1－0.05)×(経済的残存耐用年数5年／経済的耐用年数15年)｝≒0.37

躯体部分　　仕上部分　　設備部分

・建物全体の現価率…(0.45×0.05)＋(0.45×0.47)＋(0.10×0.37)≒0.27

※観察減価法…内装の一部に破損等があるものの、概ね経年相応と判定した。

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	5,730,000	物件２の法定地上権	0.40	1.00	2,292,000

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４０％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) (アエイ)×ウ×エ×オ
1	5,730,000	－) 2,292,000		1.00	0.60	2,063,000
2	4,460,000	＋) 2,292,000	1.00	1.00	0.60	4,051,000
一括価格（合計）						6,114,000

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

地価調査価格　都城（県）－１
所　　在：都城市都北町５５７１番２
価　　格：２０，２００円／㎡
位　　置：ＪＲ都城駅４．５ｋｍ
価 格 時 点：令和６年７月１日
地　　積：２４６㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西６．６ｍ市道
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：一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度公課証明書による）

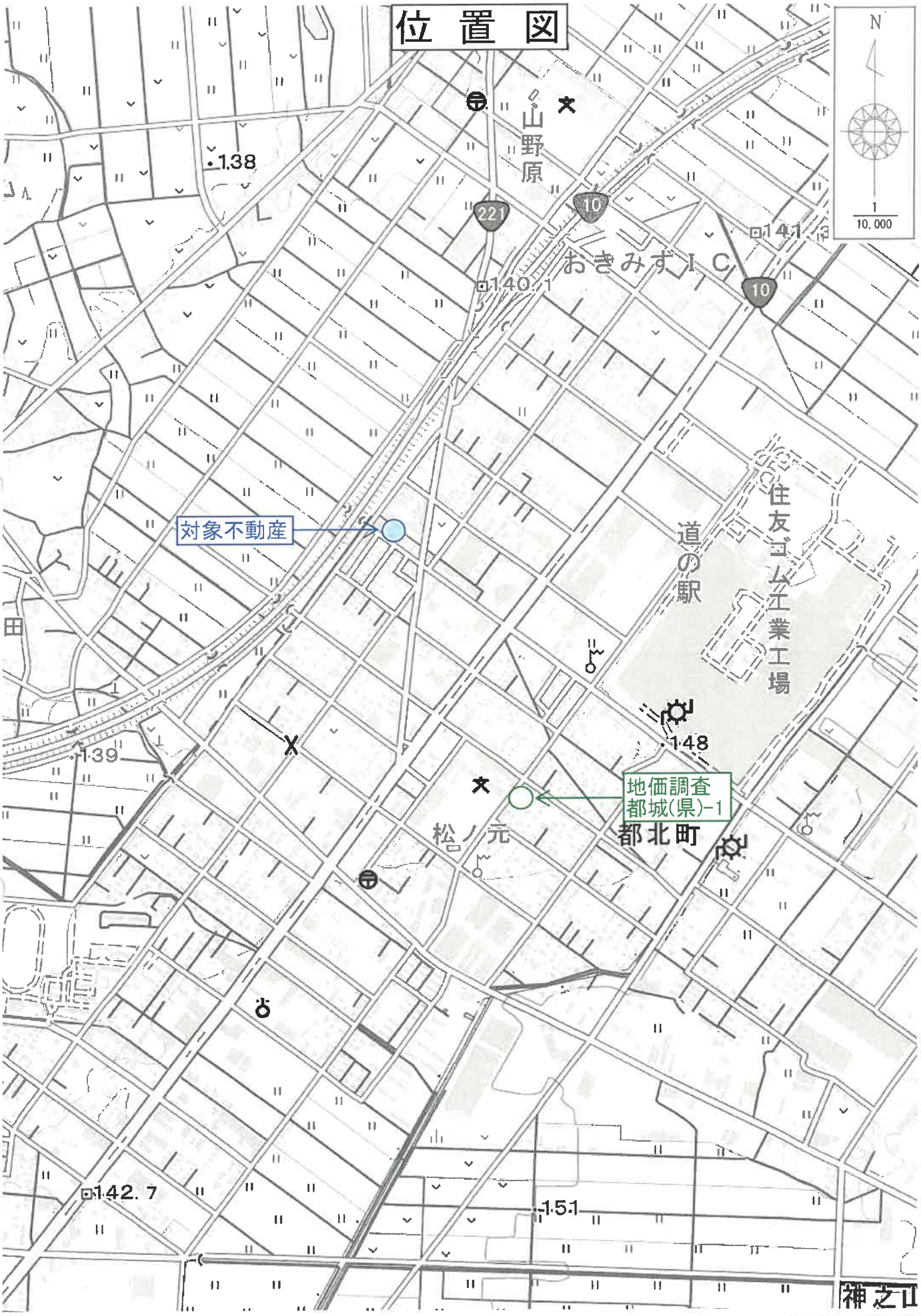
物件１　　４，３２９，５５５円
物件２　　１，６０２，４６５円

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

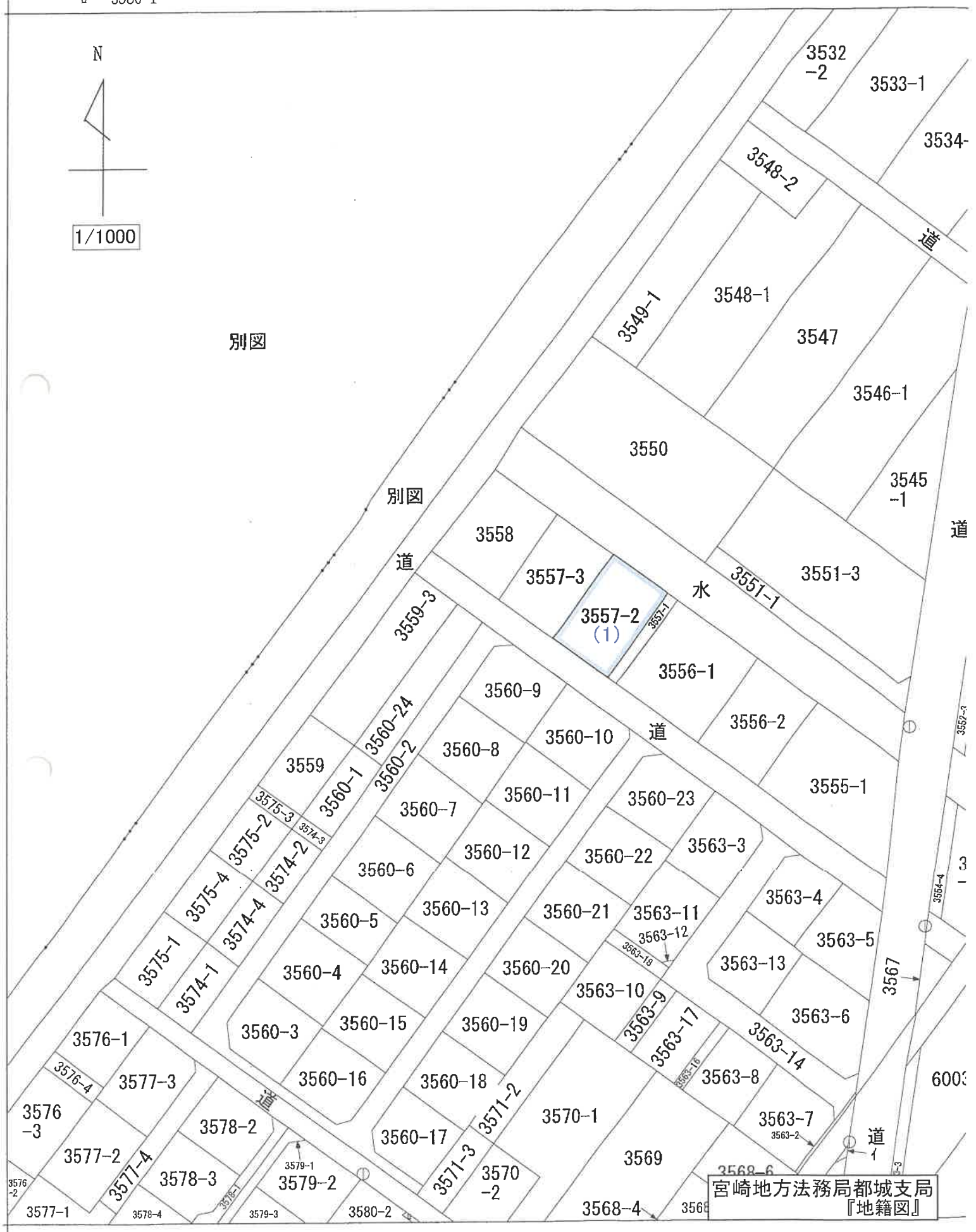


国土地理院
『地形図』

地 籍 図

イ　6002-3
ロ　3580-1

（座標値



+8337.324　　（座標値種別：図上測定）

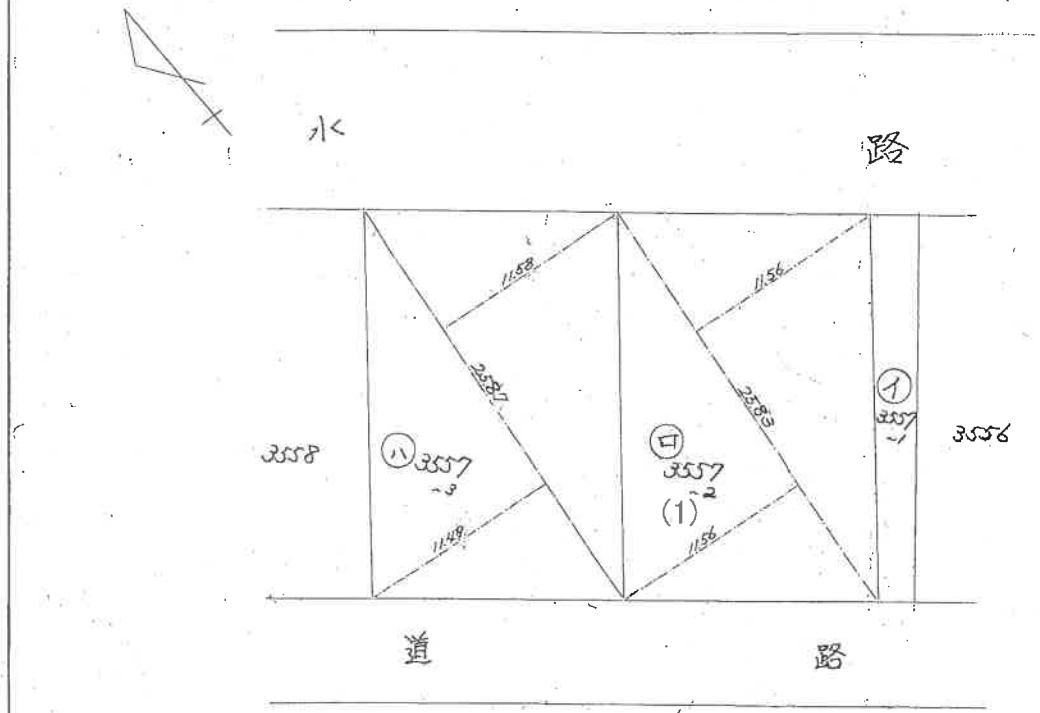
登記年月日：昭和50年10月22日

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）
令和7年4月11日　宮崎地方法務局　登記官

平昭50年10月22日登記　前3557　後　新

地積測量図

地番	3557～2、～3、-1
土地の所在	都城市都北町



口
2583 × (1156 + 1156) = 597.1896
2)597.1896
298.5948 (㎡)

八
2587 × (1158 + 1149) = 596.8207
2)596.8207
298.4104 (㎡)

作製年月日	昭和五〇年一〇月弐九日
作製者	
申請人	

（日調連）

縮尺	1/300

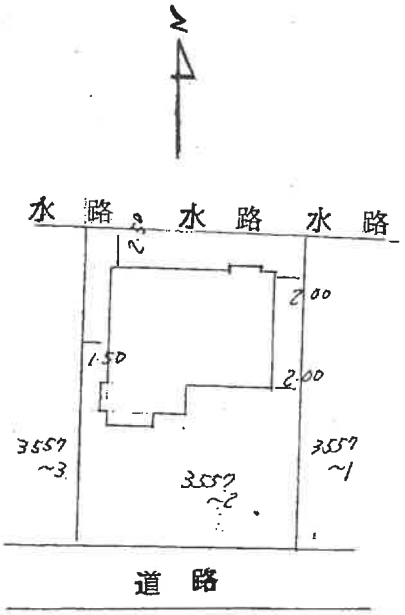
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
222974

宮崎地方法務局都城支局
『地積測量図(A3判からA4判に縮小)』

請求番号：25-2

物　　図　　面
平　　面　　図

作製年月日	作製者
昭和 52年 10月 27日	



申請人

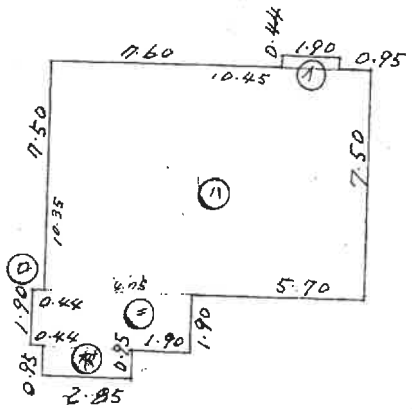
（調査士会連合会用紙）

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

登記年月日：昭和52年11月4日

●●52●11月4日●

家屋番号	3557-2	建各階
建物の所在	都城市都北町3557番地2	



床面積

1.90 × 0.44	=	0.836 ㎡
1.90 × 0.44	=	0.836 ㎡
10.45 × 7.50	=	78.375 ㎡
1.90 × 4.75	=	9.025 ㎡
2.85 × 0.93	=	2.7075 ㎡
合計	=	91.7795 ㎡

6351147

（日本土地家屋

縮尺	1/250	1/500

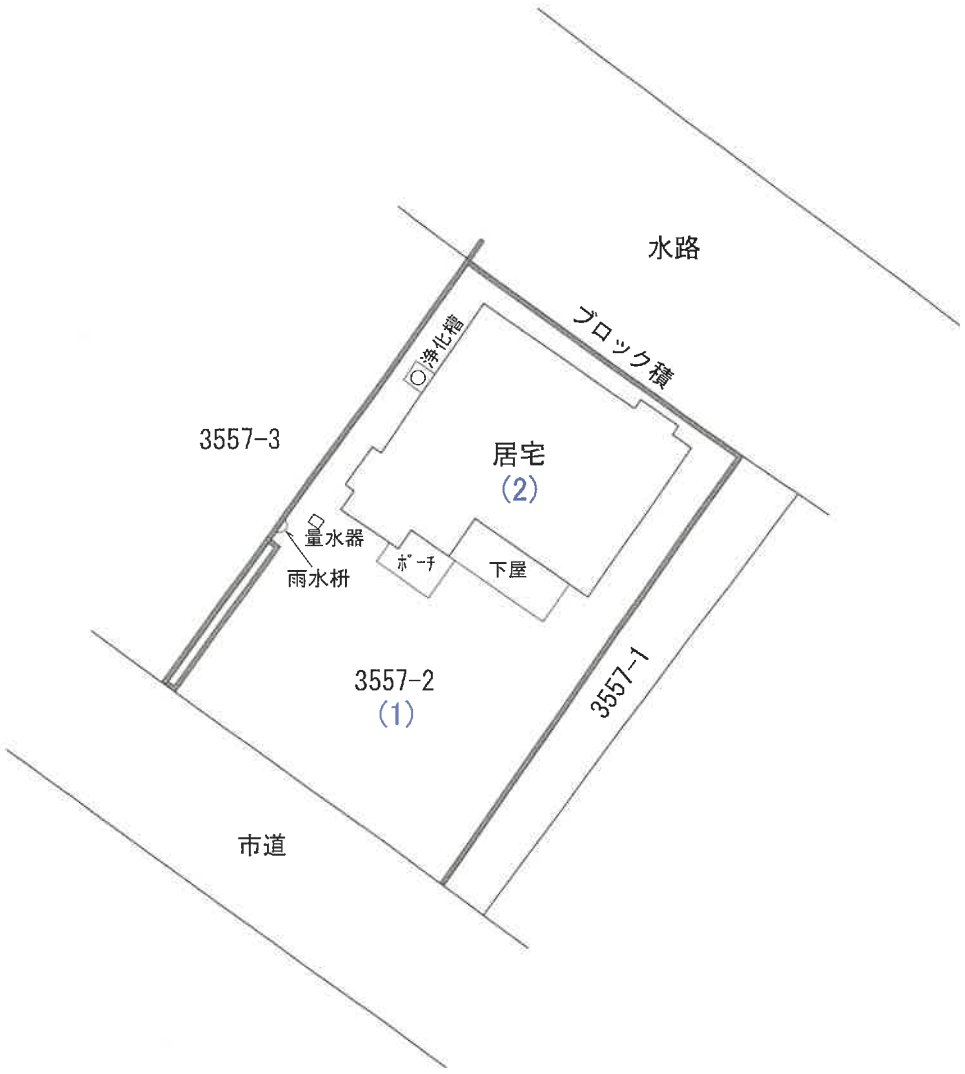
宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

（日調連15）

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）
令和7年4月11日　宮崎地方法務局　登記官

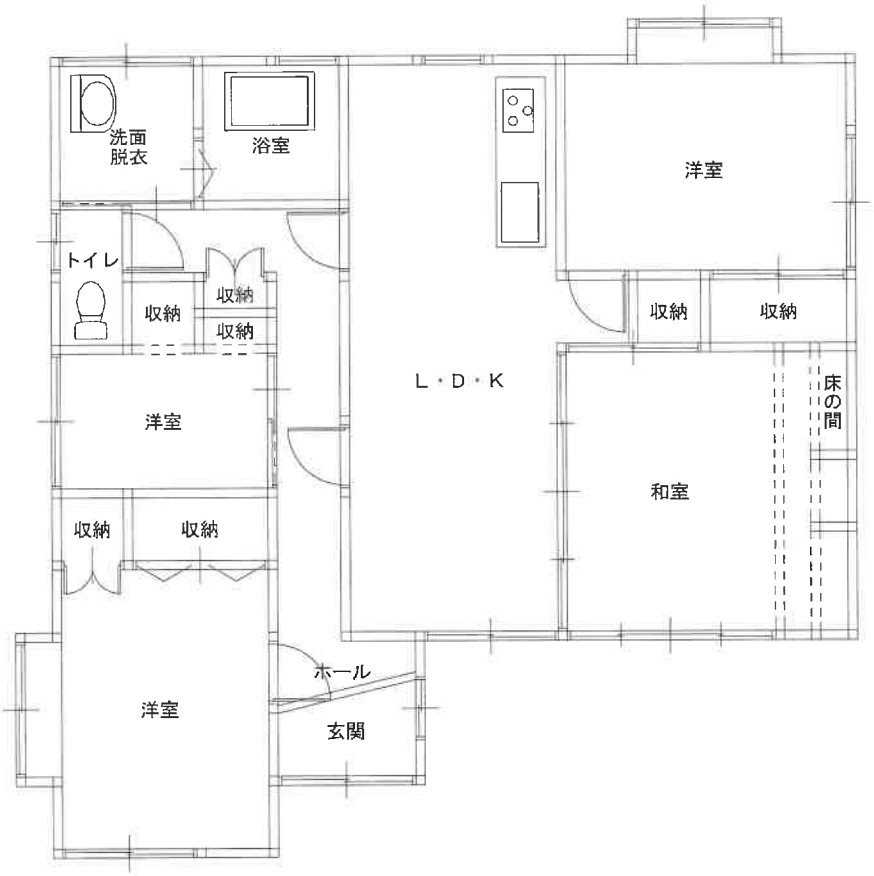
整番号：25-3

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

【南西方より】

物件1