

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 2月26日から 令和 8年 3月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月12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 8年 3月26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 8年 2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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,308,000 2,646,400	一括	661,600	36,129	8,913
1	1,639,000				
2	1,669,000				

物 件 目 録

1 所 在 都城市上長飯町

地 番 5 3 1 0 番

地 目 宅地

地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 都城市上長飯町5 3 1 0 番地

家屋 番号 5 3 1 0 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 7 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 21日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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】

本件共有者らが占有している。

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 都城市上長飯町

地 番 5 3 1 0 番

地 目 宅地

地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 都城市上長飯町5 3 1 0 番地

家屋 番号 5 3 1 0 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 5 7 . 1 3 平方メートル
2階 5 7 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の3

共有者 B 持分5分の2



令和7年（ケ）第7号

令和 7年 3月10日受理

令和 7年 4月 2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 都城市上長飯町
地 番 5 3 1 0 番
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

- 2 所 在 都城市上長飯町 5 3 1 0 番地
家屋番号 5 3 1 0 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 3
共有者 B 持分 5 分の 2

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	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 9 4 号 3 0，同 9 4 号 3 1 及び同 9 4 号 3 2 は、いずれも都城市所有の公衆用道路である。	
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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

(2 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
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、経年による劣化及び汚損等のほか、壁の複数の箇所に破損箇所があった（写真⑩～⑫）。また、1階リビングダイニングの南東側の窓際及び2階の東側洋室の南東側の窓際の床は日焼け等による劣化が確認された（写真⑤、⑯）。 2 目的土地物件1の境界は、接道、ブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 3 目的建物物件2に、太陽光発電装置及び蓄電池ユニットが設置されている。 建物共有者らに連絡が取れず、設置等に関する詳細は不明であるが、屋根に設置されたパネルは合計18枚で、目的建物物件2の外壁に設置されたソーラー発電システム用ハイブリッドパワコンには、「系統連系 定格出力電力 5.5KW（力率1.0時） 5.5 KW（力率0.95時）」及びDC/DCコンバータには、「充放電コンバータ 最大入出力電圧 DC450V」と表示されている。 4 本件受命物件の占有関係は、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

(3 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.3.11 (火) 15:50 ~ 16:00 (10)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
☒ R7.3.11 (火) 16:05 ~ 16:15 (10)	都城市役所	建物図面徴求・接面道路調査
☒ R7.3.11 (火) 16:30 ~ 17:00 (30)	物件所在地	現場所確認, 全戸不在 (不在通知差置), 写真撮影
☒ R7.3.19 (水) 13:50 ~ 14:20 (30)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, C立会), 写真撮影
☒ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		
☐ ~ () ()		

(調査時間合計) 80 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☒ 令和7年3月19日

a 立会人 C を立ち会わせた上, 解錠技術者 (株)恵進グループ 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。

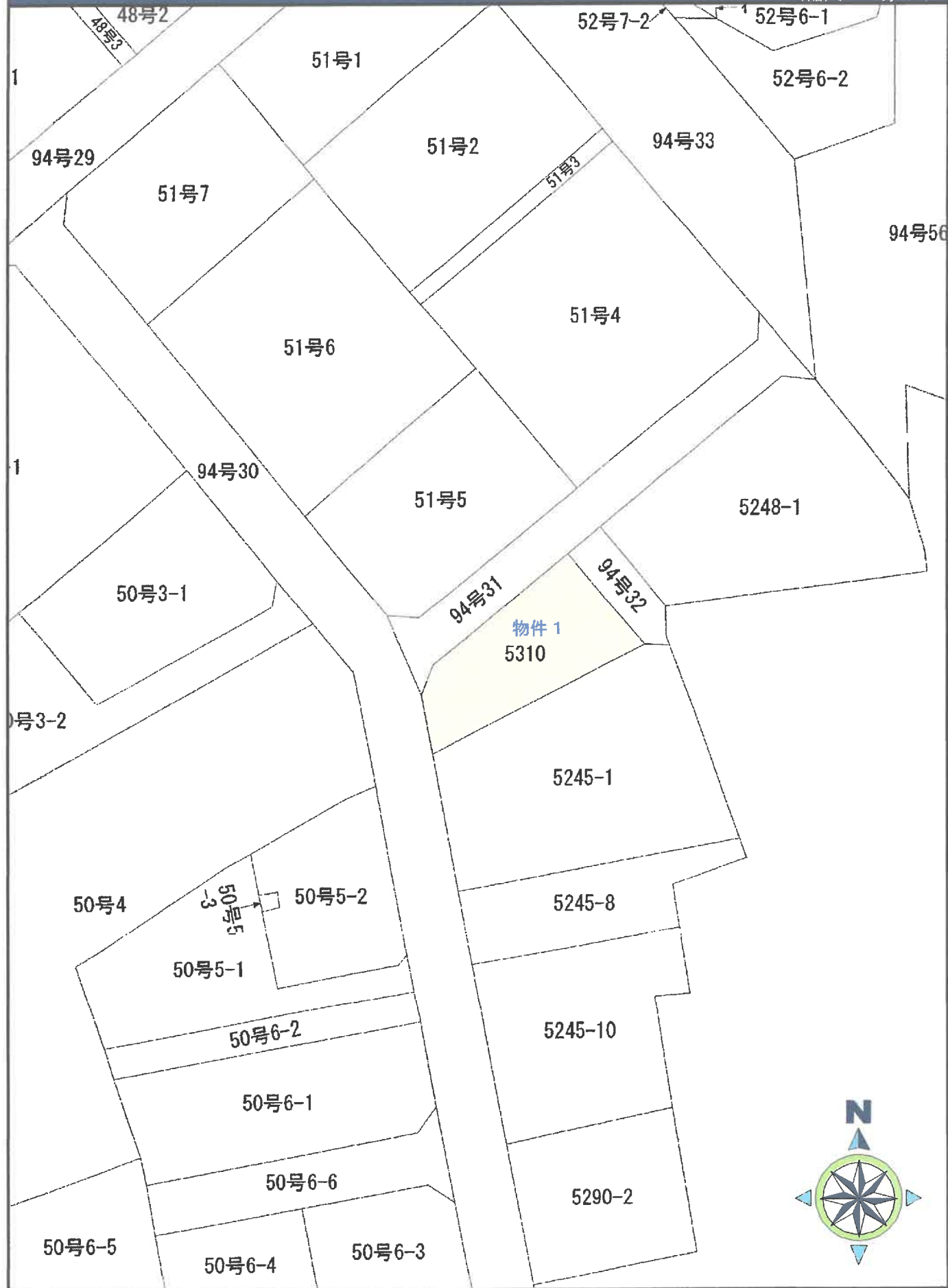
☐
c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☐
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。

公図写し（法第14条地図）

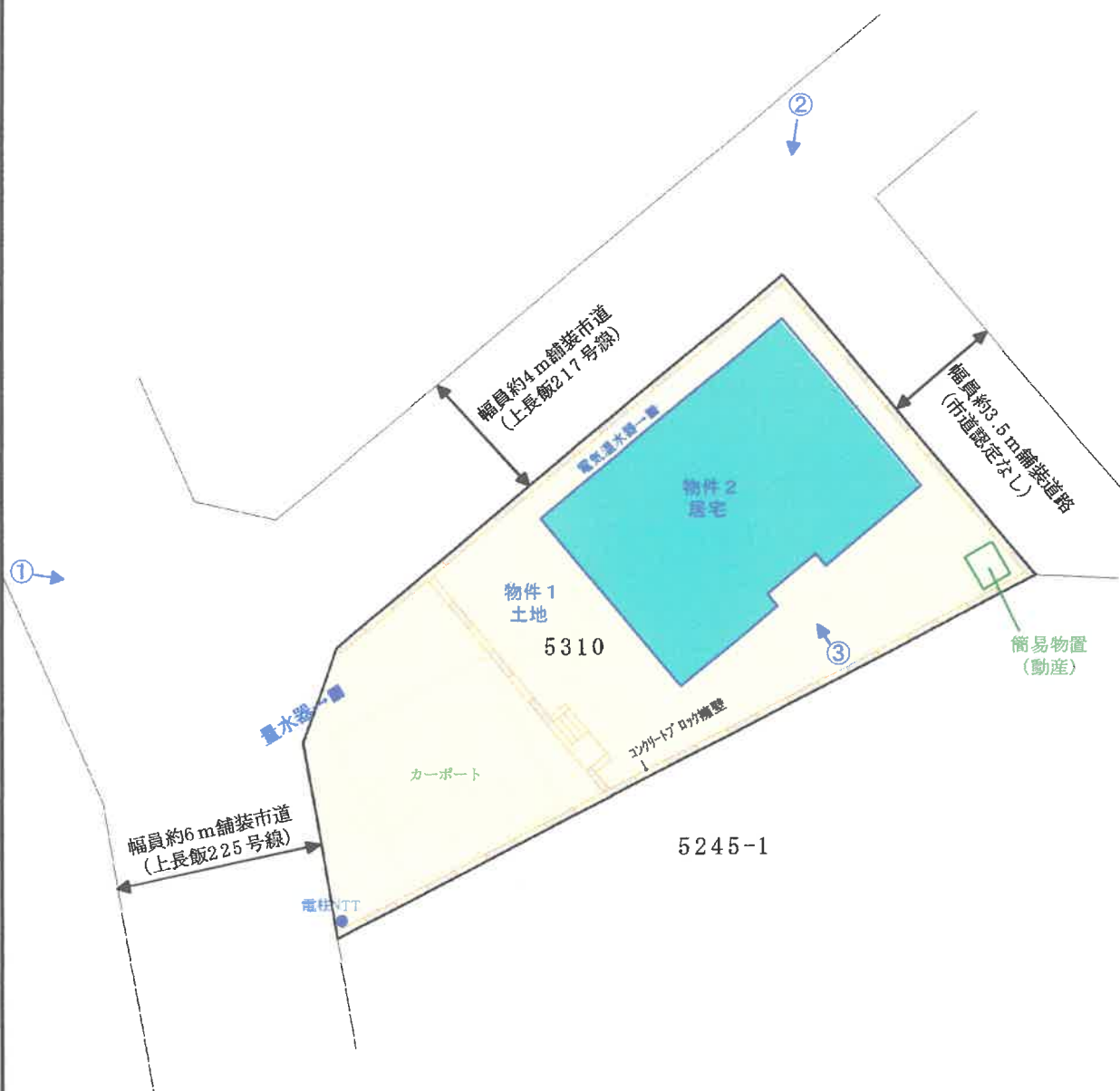
宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺 200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。

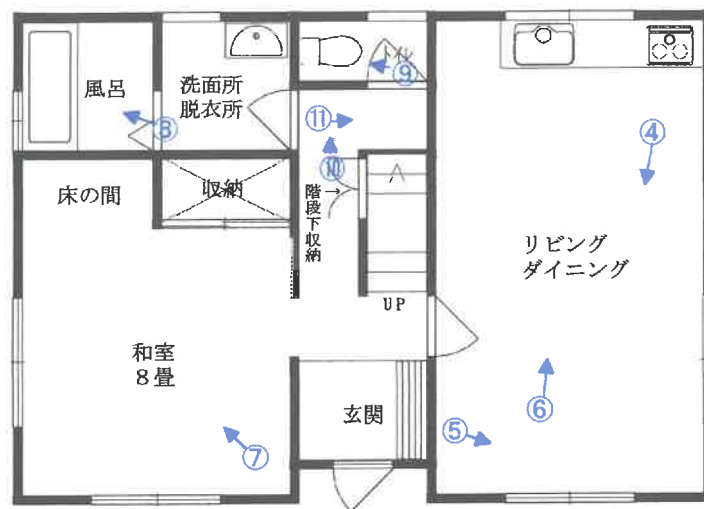
間 取 図

(縮尺 100分の1)

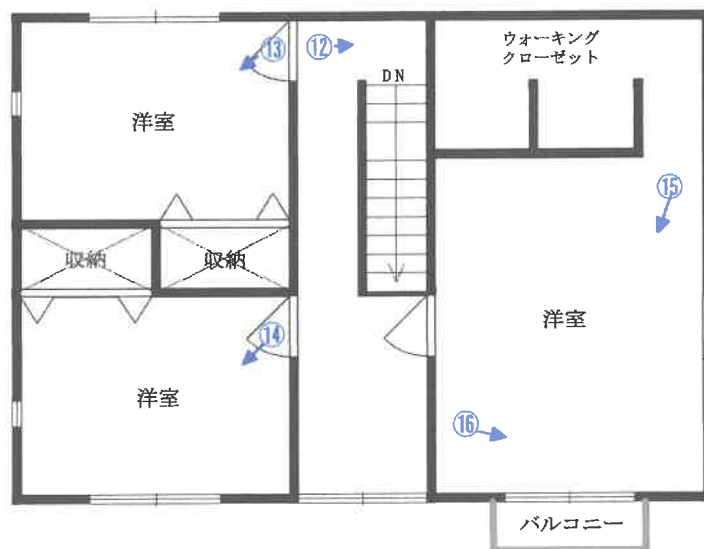
写真撮影位置・方向○→

物件 2 建物

1 階



2 階



写真①

目的建物物件 2



写真②

目的建物物件 2



写真③



写真④



写真⑤



日焼け箇所

(9 枚目)

写真⑥



蓄電池ユニット

写真⑦



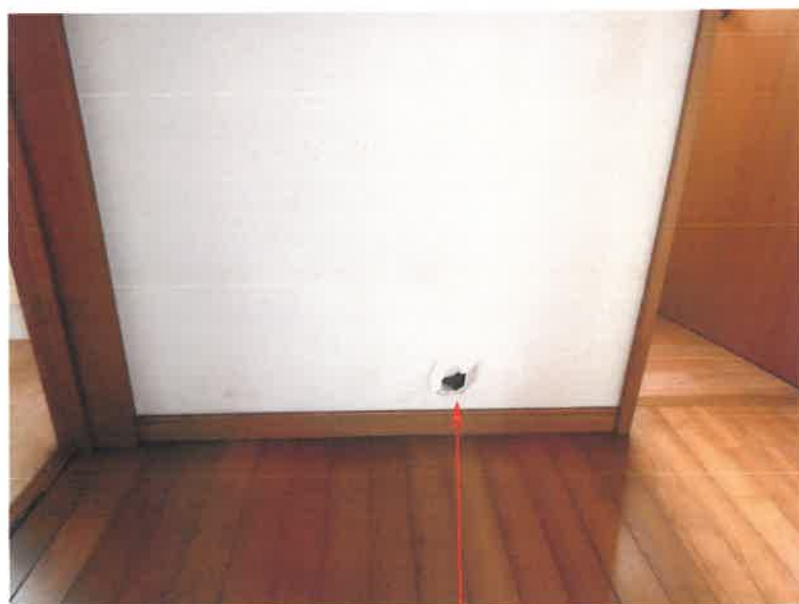
写真⑧



写真⑨



写真⑩



破損箇所

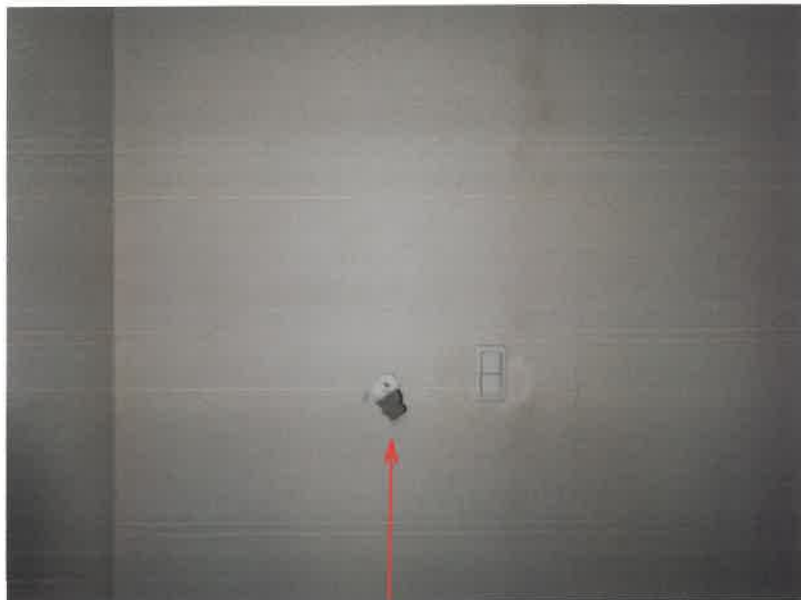
写真⑪



破損箇所

写真⑫

※ 写真⑫～⑯
2階部分



破損箇所

写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



日焼け箇所

副本

令和7年(ケ)第7号

令和7年 3月19日 現地調査

令和7年 3月21日 評価

現地調査担当執行官 長友善彦

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,308,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,639,000 円
物件 2	金 1,669,000 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 番 地 目 地 積	都城市上長飯町 5310番 宅地 189.63㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市上長飯町5310番地 5310番 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1階 57.13㎡、2階 57.96㎡	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		「住居表示未実施」	

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 豊 本 線 西 都 城 駅	3.9 k m (道路距離)
	宮 崎 交 通 上 長 飯 バ ス 停	100 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の東方約2.8 k m (直線距離) 付近に位置し、上長飯小学校周辺部に所在する。この地域は、低層木造の戸建住宅を主とする区画整理済みの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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ペ イ 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	189.63㎡ (登記地積)
	間 口	約 7.5m
	奥 行	約 21m
	形 状	概ね台形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	西側：幅員約6m舗装市道(上長飯225号線)に概ね等高に接面する。 北西側：幅員約4m舗装市道(上長飯217号線)に0～0.6m高く接面する。 (西側、北西側：建築基準法第42条1項1号道路) 北東側：幅員約3.5m舗装道路に0.4m～0.5m高く接面する。 (北東側道路は、都城市が所有する公衆用道路であるが、市道認定はされていない)	
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	(北西側)道路を介して住宅、(南西側)道路を介して住宅、(南東側)住宅、(北東側)道路を介して住宅	

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	※オール電化
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	想定浸水深0.5m～1m		
	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	都城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	土地区画整理済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、物件 1 土地の北西側・北東側・南東側はコンクリートブロック積擁壁により区分され、西側は道路との境界(側溝)により概ね確認できる。			
特 記 事 項	①物件 1 土地は、公共下水道に接続済みであるが、画地内に浄化槽が残存している。 ②物件 1 土地の南端に電柱（NTT）が存する。 ③物件 1 土地の東端に簡易物置（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	平成11年8月5日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺 2 階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、プリントベニア等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	オール電化 (太陽光発電、電気温水器)
現 況 床 面 積	1階 57.13㎡、2階 57.96㎡、延 115.09㎡ (登記記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4 L D K (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	やや劣る	
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26年経過した建物である。外観上はシミ・汚れが目立つものの、物理的な損傷は認められない。内部においては、全体的にクロスのシミ・汚れが目立ち、複数箇所内壁の損傷が認められる。建物の南東側に位置する部屋の床は、窓からの日差しによる日焼けや雨の降り込み等によりフローリングが劣化している。部屋に設置されていたエアコンはすべて取り外されている。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:18枚、パワーコンディショナ:定格出力5.5kW、2021年製造)があるほか、現地調査時点において、リビングに蓄電池ユニット (リチウムイオン2次電池、蓄電容量:5.6kWh) が設置されていた。電源パネルの表示は確認できたが稼働状況は不明である。また契約内容等は、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) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
1	21,000	0.98	189.63	100/100	1.00	3,903,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城(県)－6 (基準地) ※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	基準地(標準価格) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格 $21,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(100)} \div 21,000 \text{ 円/㎡}$						
	〈時点修正〉	基準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						
	〈地域格差〉	街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 その他条件 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	(格差率)					1.00
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	間口狭小 -5%、三方路地 +3%					(格差率)	0.98
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	200,000	115.09	0.10	0.70	1,611,000

(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	10 %	経済的耐用年数 を超過	26年	0.10	△30%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

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

(D)現価率＝1-(1-(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数+(C)経過年数)}

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	3,903,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	189.63㎡	1,171,000

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	3,903,000	－ 1,171,000	1/1	1.00	1.00	0.60	1,639,000
2	1,611,000	＋ 1,171,000	1/1	1.00	1.00	0.60	1,669,000
一 括 価 格 (合 計)							3,308,000

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

基準地番号	都城(県)ー6
所在	都城市一万城町24号13番外
価格	21,000 円/㎡
位置	J R日豊本線「都城」駅へ約3.2kmに位置する。
価格時点	令和6年7月1日
地積	349 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	北西 6m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	一般住宅を主とする区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和6年度	備 考
物件1 土地	2,344,774 円	
物件2 建物	2,189,895 円	

第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	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

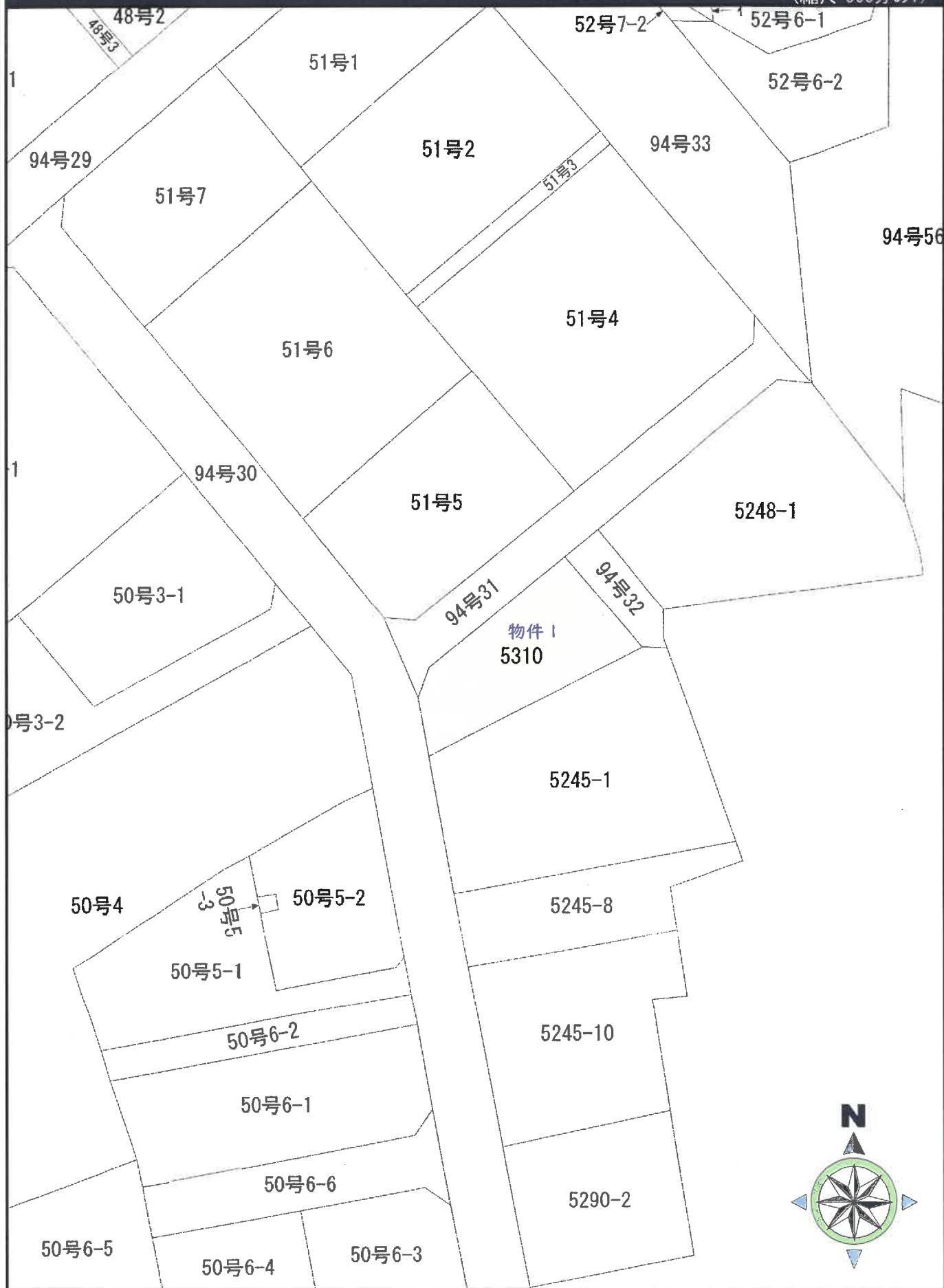
位置図

都城市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



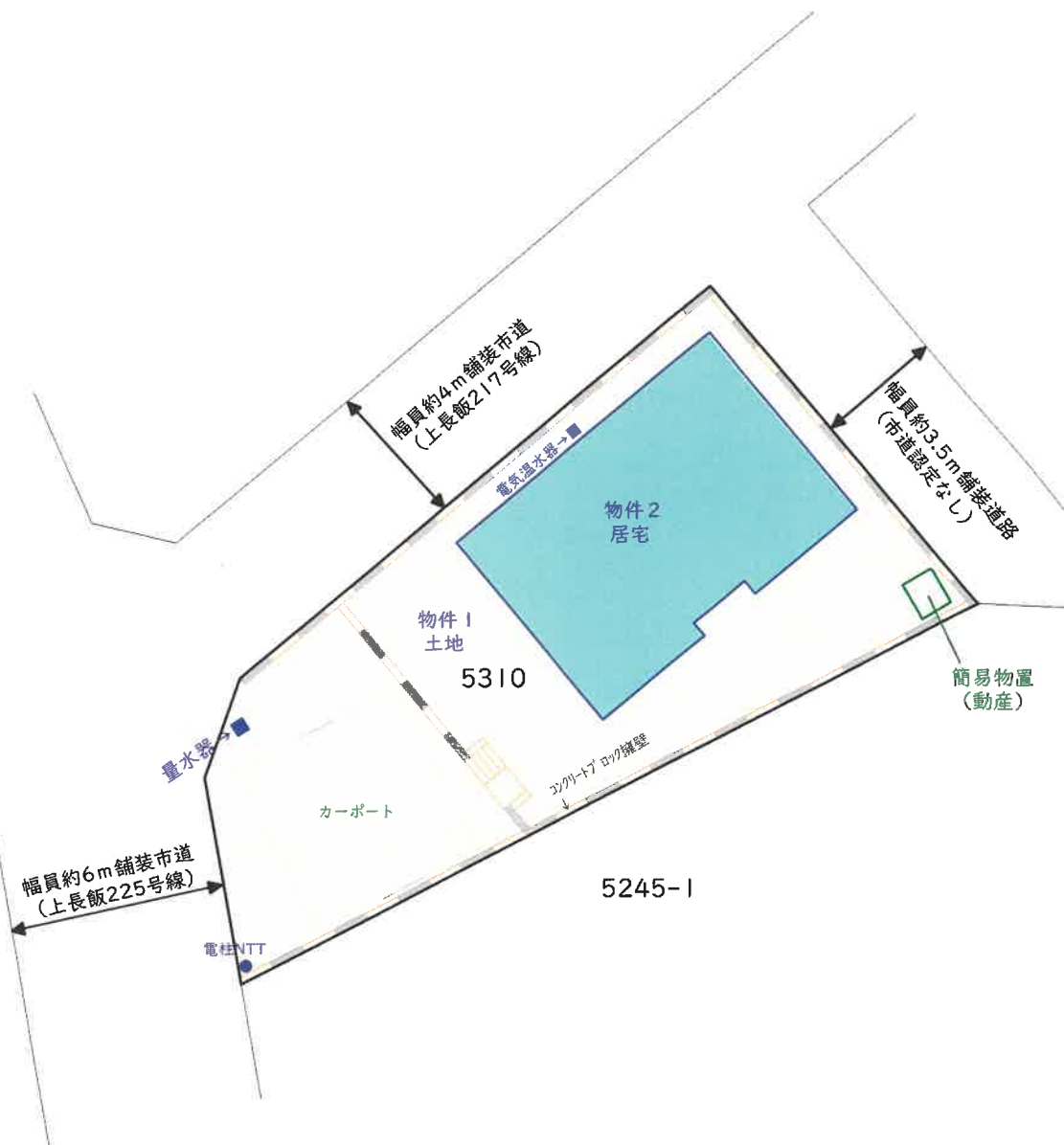
公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺 200分の1)



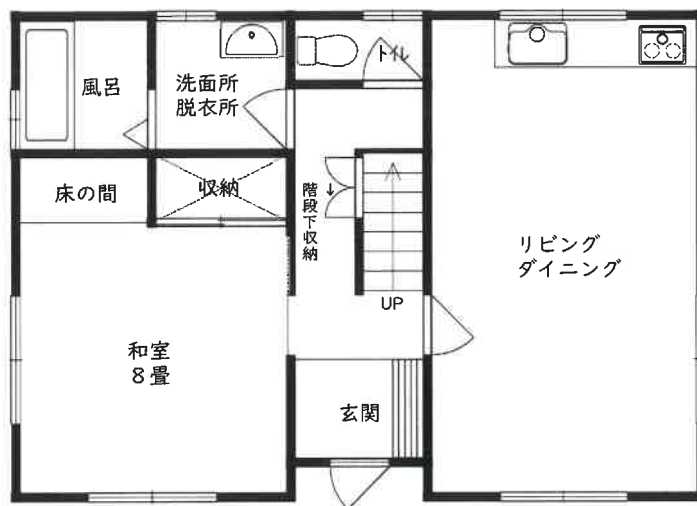
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

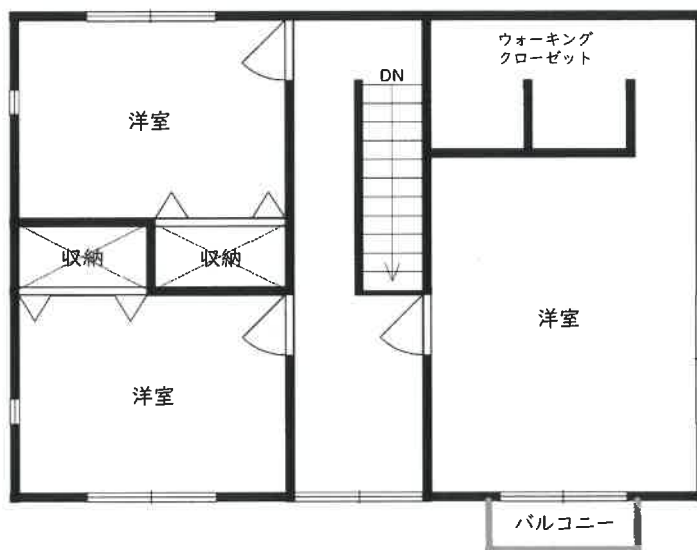
(縮尺 100分の1)

物件 2 建物

1 階



2 階



現況写真

写真1

(物件1・2：南西方より)



写真2

(物件1・2：北方より)

