

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 242, 000 1, 793, 600	一括	448, 400	31, 459	0
1	1, 171, 000				
2	1, 071, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 都城市山之口町富吉字上原田
地 番 4 3 4 3 番 2
地 目 宅地
地 積 6 9 6 . 2 0 平方メートル
- 2 所 在 都城市山之口町富吉字上原田 4 3 4 3 番地 2
家屋 番号 4 3 4 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 1 7 . 0 9 平方メートル

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 | 都城市山之口町富吉字上原田 |
| | 地 番 | 4 3 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 6. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市山之口町富吉字上原田 4 3 4 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 3 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7. 0 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第67号
令和7年10月17日受理
令和7年11月14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 | 都城市山之口町富吉字上原田 |
| | 地 番 | 4 3 4 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 6 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市山之口町富吉字上原田 4 3 4 3 番地 2 |
| | 家 屋 番 号 | 4 3 4 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7 . 0 9 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 □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	・本土地の南東側は市道(原田464号線)、北西側は国道(269号線)に接する。
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:
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	
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
■都城市役所維持管理課担当者	1 物件1土地の南東側に接する道路は市道(原田464号線)になります。
■隣接者	1 私は、本件物件の隣に居住する者です。Aは、家族と共に住んでいましたが、同居者らは転居し、その後、Aは一人暮らしをしていたようです。最近3週間近くAの姿は見ていません。 2 物件1土地との境界についての争い等はありません。 なお、上記土地の南西側境界付近にあるブロック積みは、同土地の前所有者であった株式会社カチタスが登記簿等に基づき計測して造ったとのことで、同部分のフェンスはAが造りました。
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、南東側部分が接面市道に向けて緩やかに下っている。 なお、西側及び東側部分は雑草等が生い茂っている(写真①、②ないし③)。 2 隣接地との境界につき、側溝及びブロック積等により区分され概ね確認できる。 3(1) 物件2建物の瑕疵等につき、外観は経年による相当な劣化が見られる。内観においては、内壁の破損、柱・内壁のキズ、クロスの剥がれ、落書き、障子戸の外れ・破れ、畳の劣化、床のキズ・汚れ等及び多くの衣類・ゴミ等が散乱しているのを確認した(写真⑤ないし⑦)。 なお、シロアリ、雨漏り等の被害については不明である。 (2) 物件2建物の北側部分の軒の一部が北側ブロック積の上部に掛かっている(写真⑩)。 4 本件物件の占有関係は、A宛の公共料金請求書・複数の郵便物の存在、隣接者の陳述及び現場の状況等を総合勘案し、他に第三者が占有する徴表は窺えないことから、2枚目記載のとおり認めた。	

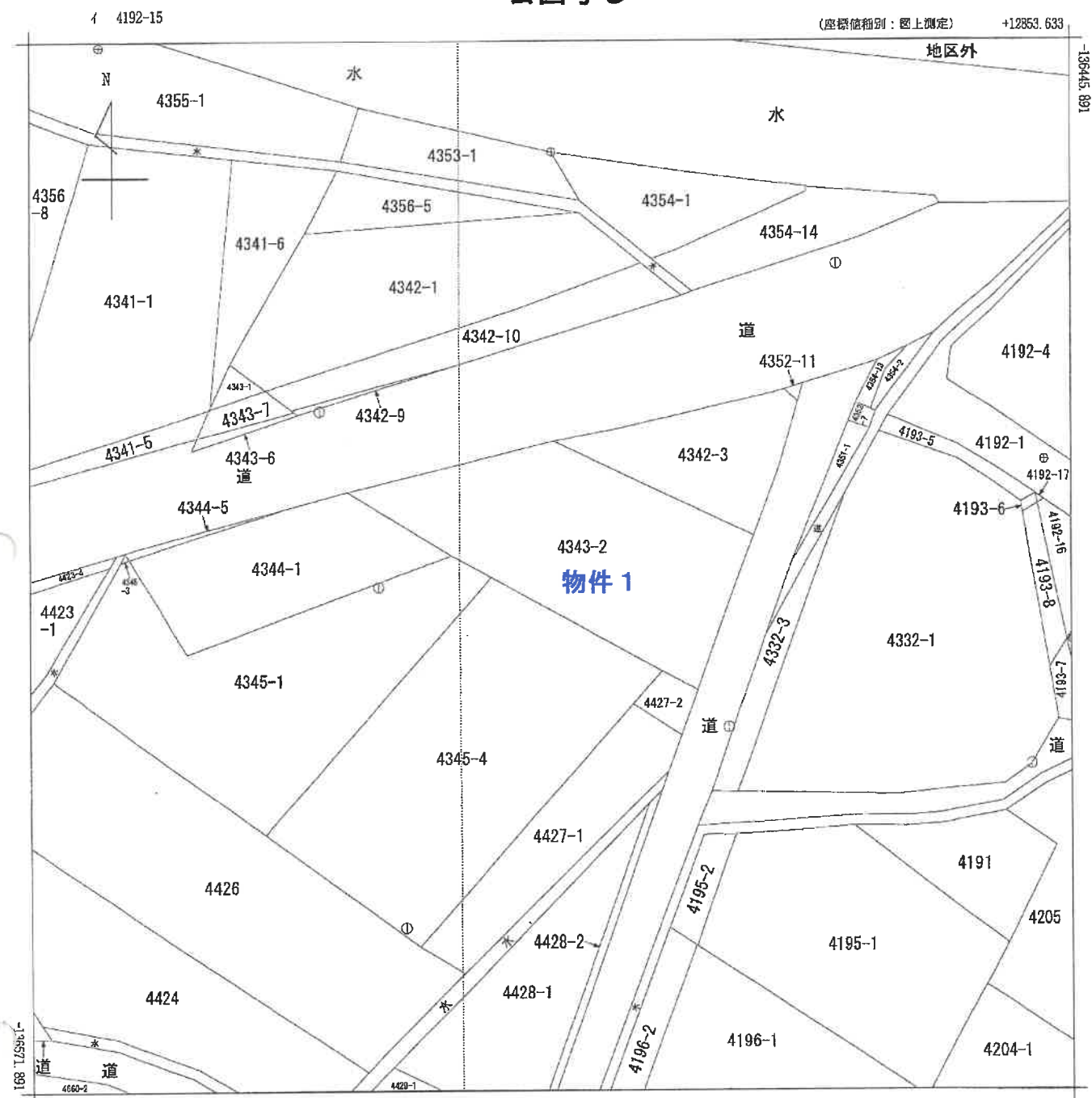
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(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10月20日 15:00-15:20(20)	都城市役所	■建物間取図・航空写真・地番図取得
令和7年10月20日 15:30-15:40(10)	宮崎地方法務局都城支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □
令和7年10月20日 16:30-17:20(50)	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10月27日 14:00-15:40(100)	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 ■照会書(A宛)差置
(特記事項) ■ 令和7年10月27日 目的物件は施錠(不在)されていたため、立会人Bを立ち合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



+12728.633 (座標値補別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。

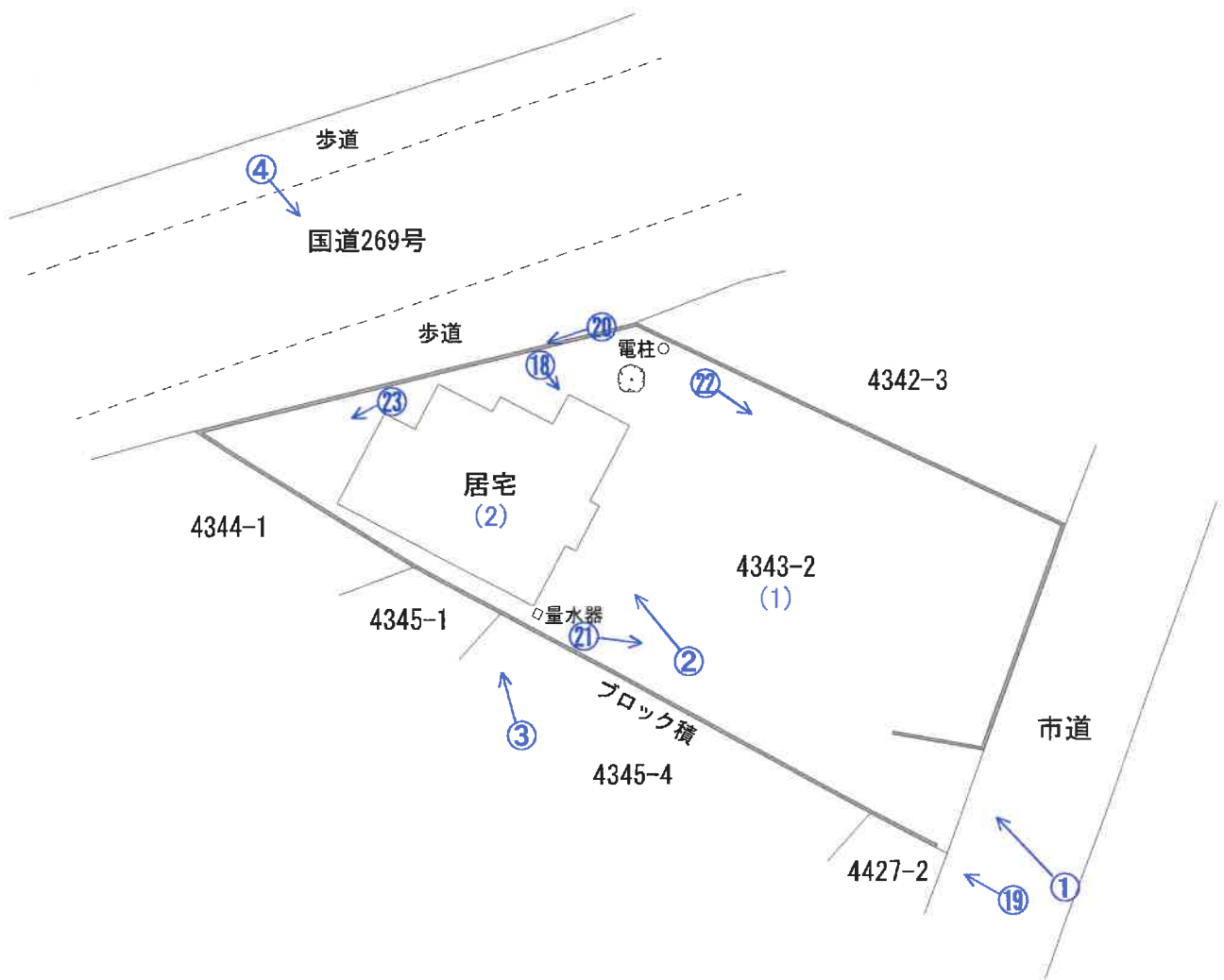
地番区域見出
山之口町富吉

請求部	所在	都城市山之口町富吉字上原田				地番	4343番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年3月			備付年月日(原図)	昭和56年5月2日			補記事項		

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

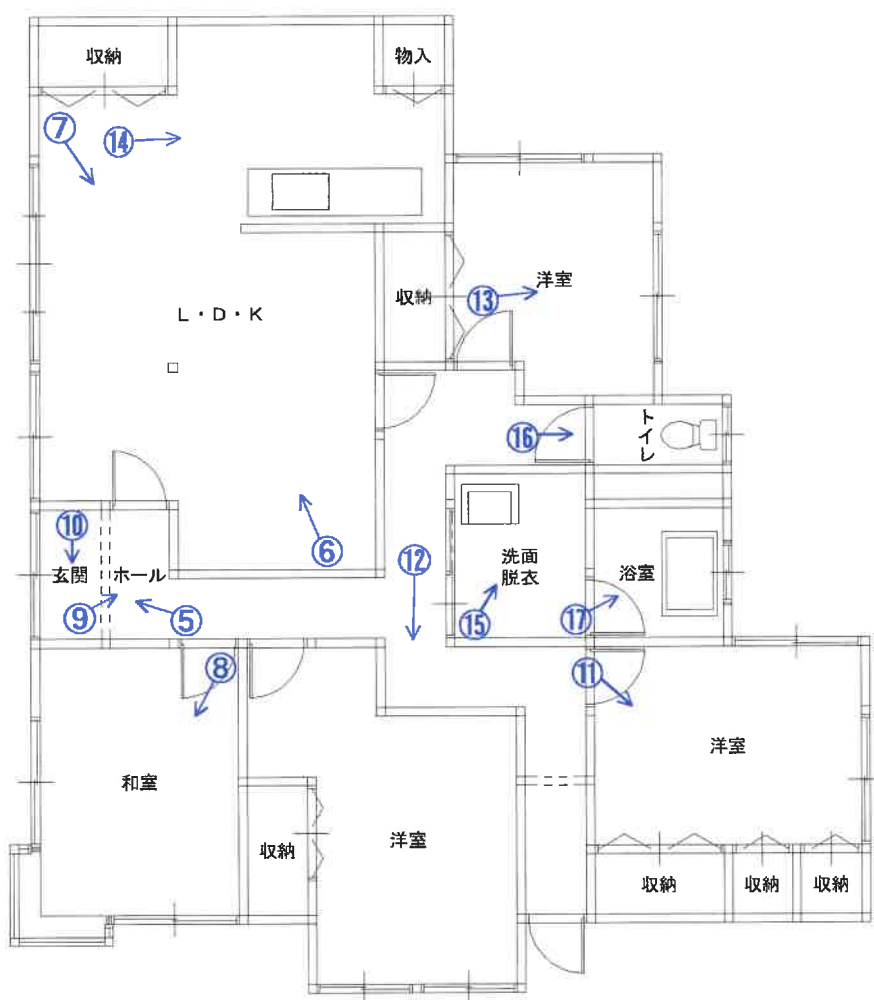
4



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



写真④



写真⑤



写真⑥

柱のキズ



写真⑦



写真⑧

障子紙
の破れ



写真⑨

クロスの破れ



写真⑩

落書き



壁の破損状況（反対洋室まで穴が抜けている）

写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



写真⑳



写真㉑



写真㉒



BIT

令和 7 年（ケ）第 67 号
令和 7 年 10 月 27 日現地調査
令和 7 年 11 月 13 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
菅 野 道 雅

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 4 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 7 1, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 7 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	都城市山之口町富吉字上原田 4 3 4 3 番 2 宅地 6 9 6 . 2 0 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	都城市山之口町富吉字上原田 4 3 4 3 番地 2 4 3 4 3 番 2 居宅 木造かわらぶき平家建 1 1 7 . 0 9 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 日 豊 本 線 「 山 之 口 」 駅 の 南 西 方 ・ 直 線 距 離 約 2 . 3 k m 宮 崎 交 通 「 下 原 田 」 バ ス 停 の 東 方 ・ 道 路 距 離 約 2 0 0 m (別 添 「 位 置 図 」 参 照)			
付 近 の 状 況	近 隣 は 都 城 市 山 之 口 総 合 支 所 の 南 西 方 約 2 . 1 k m (直 線 距 離) 、 国 道 2 6 9 号 沿 い に 農 家 住 宅 を 主 と し て 事 業 所 等 も 見 ら れ る 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 そ の 他	都 城 広 域 都 市 計 画 区 域 指 定 な し 7 0 % 2 0 0 % 特 定 用 途 制 限 地 域 (沿 道 利 用 保 全 型 地 区) 景 観 計 画 区 域 (自 然 ・ 田 園 区 域) 立 地 適 正 化 計 画 (居 住 誘 導 区 域 外)		
画 地 条 件	間 口 : 約 2 0 m (南 東 側) 奥 行 : 約 2 7 m (北 側) 形 状 : 台 形 境 界 : ブ ロ ッ ク 積 や 側 溝 等 で 概 ね 確 認 で き る 。 高 低 差 : 南 東 側 の 市 道 よ り 全 体 的 に 約 0 . 8 m 高 い た め 、 出 入 り 口 は 緩 や かな ス ロ ー プ に な っ て い る 。			
接 面 道 路 の 状 況	南 東 側 幅 員 約 7 . 5 m 舗 装 市 道 原 田 4 6 4 号 線 な お 、 北 西 側 も 台 帳 幅 員 約 1 5 m の 舗 装 国 道 2 6 9 号 に 接 し て い る が 、 現 在 、 境 界 付 近 に は ブ ロ ッ ク 積 が 設 置 さ れ て い る た め 、 国 道 側 か ら 直 接 出 入 り は し て い な い 。			
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 2 居 宅 の 敷 地 と し て 利 用 さ れ て お り 、 そ の 余 は 雑 草 が 生 い 茂 っ 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		前 面 道 路 の 敷 設	対 象 物 件 へ の 接 続	備 考
	上 水 道	あ り (南 東 側 市 道)	あ り	下 記 特 記 事 項 参 照
	下 水 道	あ り (南 東 側 市 道)	あ り	農 業 集 落 排 水
	都 市 ガ ス	な し	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 文 化 財 課 に よ る と 、 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 「 上 原 田 遺 跡 」 の 範 囲 に 含 ま れ て い る た め 、 開 発 等 の 際 に は 事 前 の 協 議 ・ 確 認 調 査 ・ 文 化 財 保 護 法 に 基 づ く 工 事 届 出 が 必 要 に な る 。			
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	※ 都 城 市 上 下 水 道 局 で の 調 査 に よ る と 、 北 西 側 の 国 道 に は 上 水 道 の 本 管 が 敷 設 さ れ て い な い た め 、 南 東 側 の 市 道 に あ る 本 管 か ら 引 き 込 ま れ て い る と 思 わ れ る が 、 敷 地 内 配 管 の 位 置 等 は 不 明 で あ 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2年月日不詳新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：－
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
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	相当劣る 建物内は相当汚れているほか、内壁の破損やクロスの剥がれ等がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※建物の内外にわたってリフォームが施された可能性があるものの、その時期や程度等の詳細が不明であること、保守管理の状態が相当劣り、住宅設備が正常に稼働するか不明であること等から評価に反映させることは困難である。 ※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。 ※都城市建築対策課での調査によると、新築時に建築確認を受けていたことは確認できたものの、完了検査を受けた記録は確認できなかった。 ※北側部分の軒の一部が境界ブロック積の上部に掛かっている。

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	4,800	1.03	696.20	0.90	3,098,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 都城（県）－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/83 \approx 4,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路-5%、交通接近-3%、環境-10% 相乗積0.83

イ 個別格差：二方路

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	180,000	117.09	0.05	1,054,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等から残価率5%相当と判断した。

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	3,098,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.00	929,000

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	3,098,000	－) 929,000		0.90	0.60	1,171,000
2	1,054,000	＋) 929,000	1.00	0.90	0.60	1,071,000
一括価格(合計)						2,242,000

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郊外に位置することや建物内部にはゴミ類が散乱し、保守管理の状態が劣ること等を考慮した。

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）－19

所 在：都城市山之口町富吉字前畑2058番4外

価 格：4,000円/㎡

位 置：JR山之口駅2.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：375㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東13m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

地 域 の 概 要：県道沿いに一般住宅及び農家住宅と農地の混在する地域

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 2,332,966円

物件2 1,581,198円

第7 附属資料

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

以 上

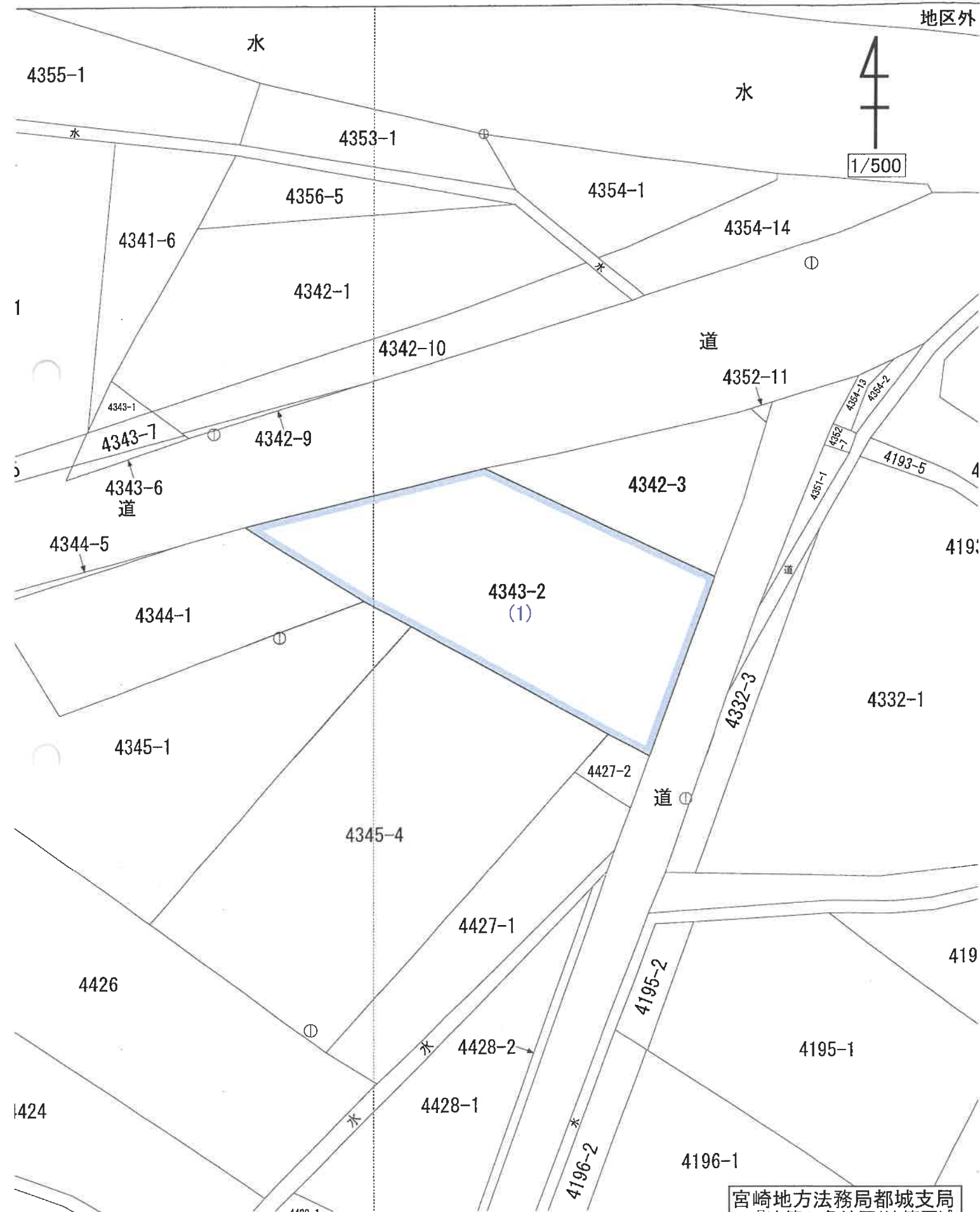
位置図



地区外



1/500



宮崎地方法務局都城支局
『法第14条地図(地籍図)』

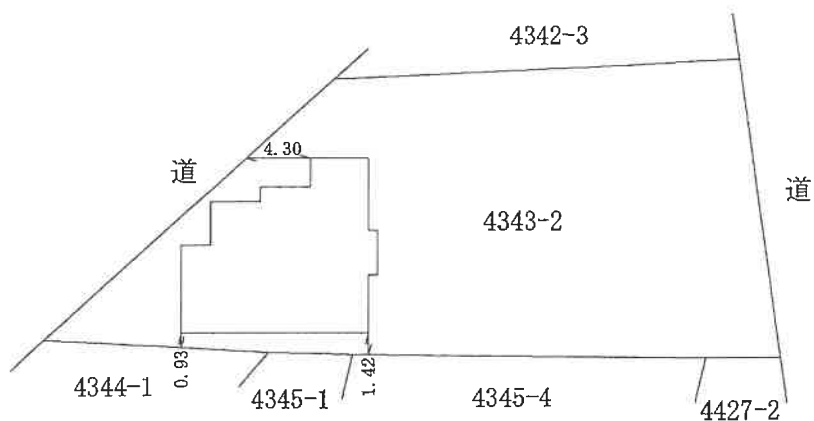
家屋番号

4 3 4 3 番 2

建 物 図 面

建物の所在

都城市山之口町富吉字上原田 4 3 4 3 番地 2



(単位 : m)

申 請 人

縮尺

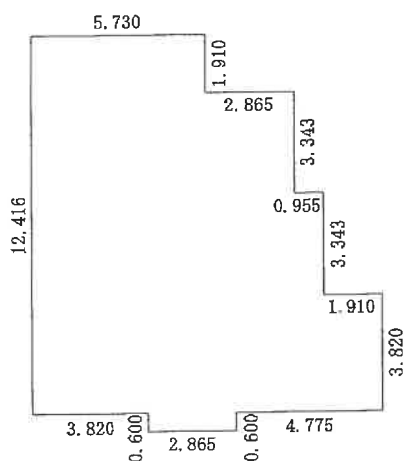
1

500

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

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。

各 階 平 面 図



求 積 表

2.865 ×	0.600	=	1.719000
9.550 ×	7.163	=	68.406650
1.910 ×	3.820	=	7.296200
5.730 ×	5.253	=	30.099690
2.865 ×	3.343	=	9.577695

合 計	117.099235
床面積	117.09 m ²

作 成 者

≡ 5 月 17 日作成)

縮尺

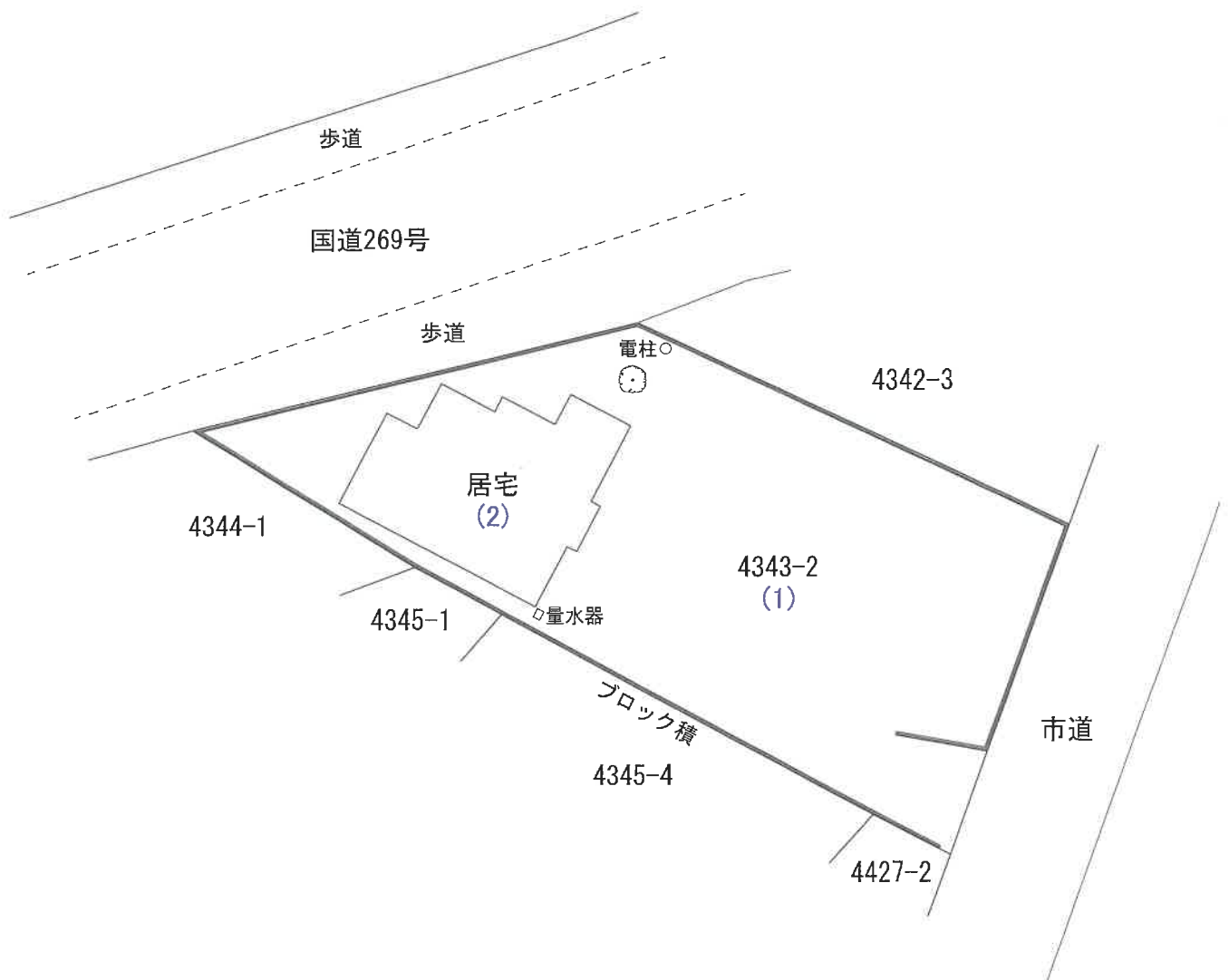
1

250

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

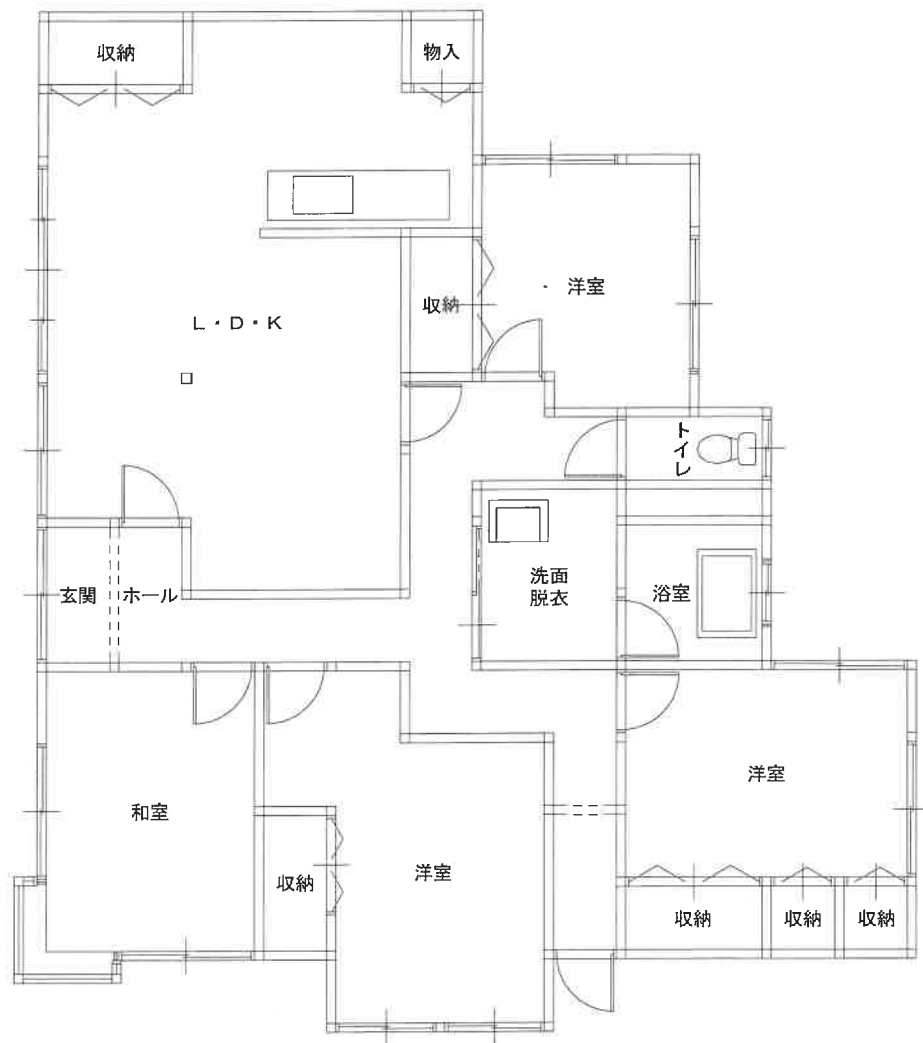
土地建物位置関係図

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



【北方より】

物件1