

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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 3月26日から 令和 8年 4月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 9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 4月23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 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 都城市一万城町 |
| | 地 番 | 46号1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市一万城町 46号1番地1 |
| | 家屋 番号 | 46号1番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.84平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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

【物件番号1】

隣地(46号1番3)との境界が不明確である。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 都城市一万城町 |
| | 地 番 | 46号1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市一万城町 46号1番地1 |
| | 家屋 番号 | 46号1番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.84平方メートル |

令和7年(ケ)第76号
令和7年12月2日受理
令和8年1月9日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤正善

(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 | 都城市一万城町 |
| | 地 番 | 46号1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市一万城町 46号1番地1 |
| | 家屋番号 | 46号1番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.84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)
形状	■公図(法第14条第1項地図)のとおり □建物図面のとおり ■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 上記の者が物件1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(物件2) □公簿上の記載と次の点異なる(物件) □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
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
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
<p>■都城市役所 維持管理課 担当者</p>	<p>物件1の北面が接する道路は都城市道（一万城107号線）である。</p>
<p>■A(債務者兼所有者)</p>	<p>物件2建物にはエコキュートがついていますが、それは後から付けたもので、設置費用はまだ支払っています。所有権留保や残額については分かりません。</p>
<p>■B(Aの妻)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2建物には、現在、私たち夫婦と子と孫の合計4名が住んでいます。 2 隣接地との境界争いはありません。 3 物件2建物は、シロアリの被害はないと思います。雨漏りは、和室の押入の天井からあります。 4 物件1土地は水が溜まりやすく、梅雨の時期等で雨が続くと、庭が水浸しになります。そのためか、物件2建物は湿気がひどく、カビもひどいです。床下が土のままなのも理由の一つかと思います。 5 物件2建物の和室の床の間の前あたりは、床が沈むような気がします。 6 物件1土地上に電柱が立っているということですが、特に敷地使用料等はありません。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、隣接地とはブロック積等により、市道とは側溝および利用状況から概ね確認できる。隣接地との境界争い等はないと聴取した。ただし、物件1土地の入口の一部に隣接地(46号1番3)の塀の一部が越境している可能性があり、協議を要する。(写真⑮)
- 3 物件2建物はオール電化であるが、太陽光発電システムはない。また、エコキュートが設置されているが、これは後付けしたとのことで、Aは残額や所有権留保について詳細を覚えておらず、また、契約書等を確認できないため、エコキュートについての所有権留保の有無を含む契約内容は不明である。
- 4 物件2建物につき、シロアリ被害はないが、和室の押入の天井から雨漏りすると聴取した。(写真⑦)
- 5 物件1土地は梅雨時等の雨が多い時には水が溜まりやすく、年間を通して湿気が多く、カビも酷いと聴取した。庭等には、水の溜まったような跡も認められた。(写真③)
- 6 物件1土地内に物件2建物用の水道管が存するが、評価人の調査によると、その物件1土地内の水道管から、隣接地(46号1番3)への水道管が枝分かれしている可能性があるとのことである。そのため、協議を要する。(写真⑭)
- 7 物件1土地上に電柱が存するが、敷地使用料等は貰っていないと思うと聴取した。(写真⑮)
- 8 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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

(4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12月8日(月) 11:40-12:00(20)	宮崎地方法務局都城支 部	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年12月8日(月) 13:05-13:30(25)	都城市役所 資産税課 維持管理課	建物間取図・公課証明書徴求 接道調査
令和7年12月8日(月) 13:45-13:55(10)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年12月15日(月) 16:10-16:20(10)	当庁(電話)	Aから聴取
令和7年12月16日(火) 9:30-10:20(50)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Bから聴取、写 真撮影

(特記事項)

■ 令和 7年12月16日

目的物件2は、不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行した。

□ 令和 年 月 日

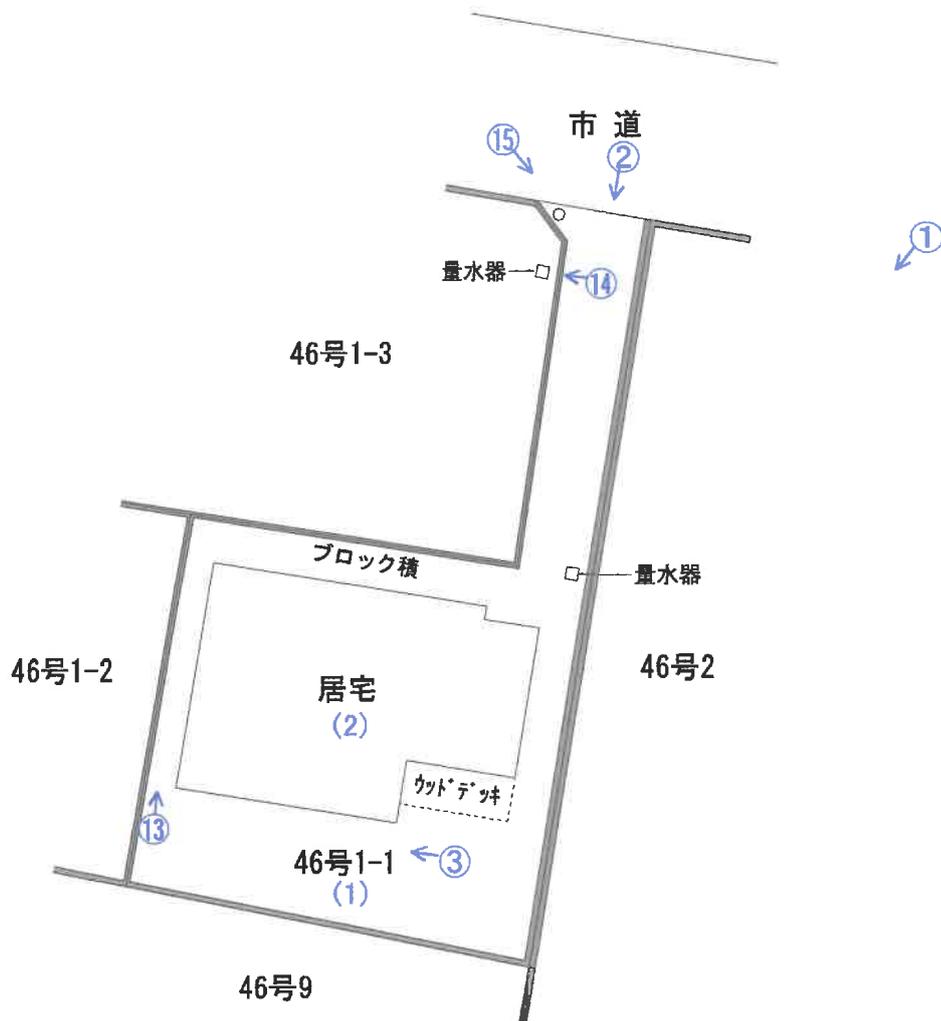
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図

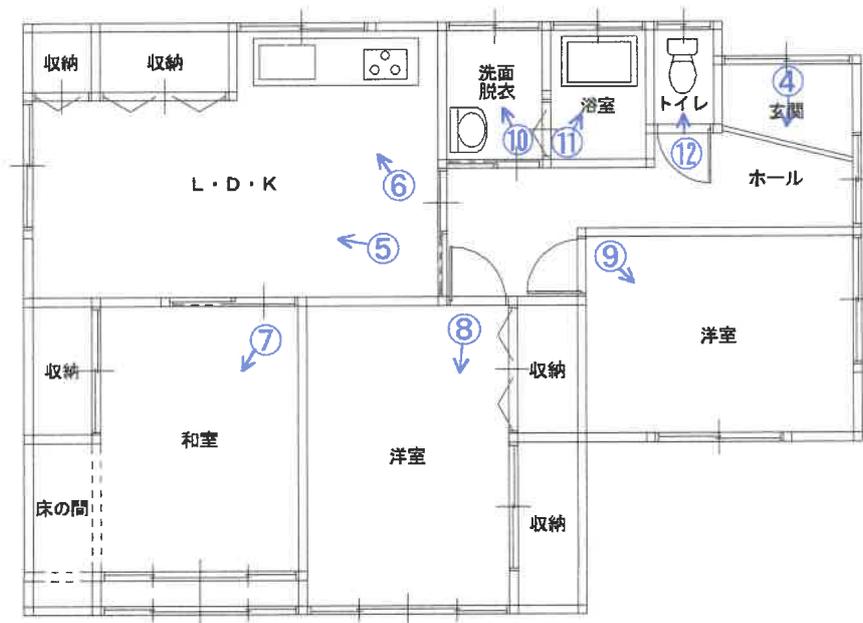
4



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



(9枚目)

写真④



写真⑤



写真⑥



(10枚目)

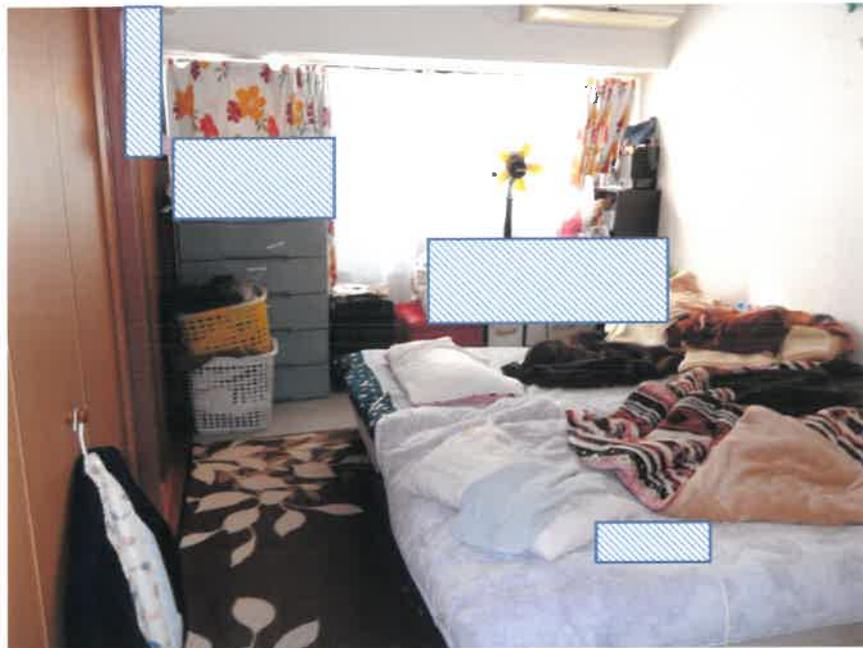
写真⑦

床の間付近

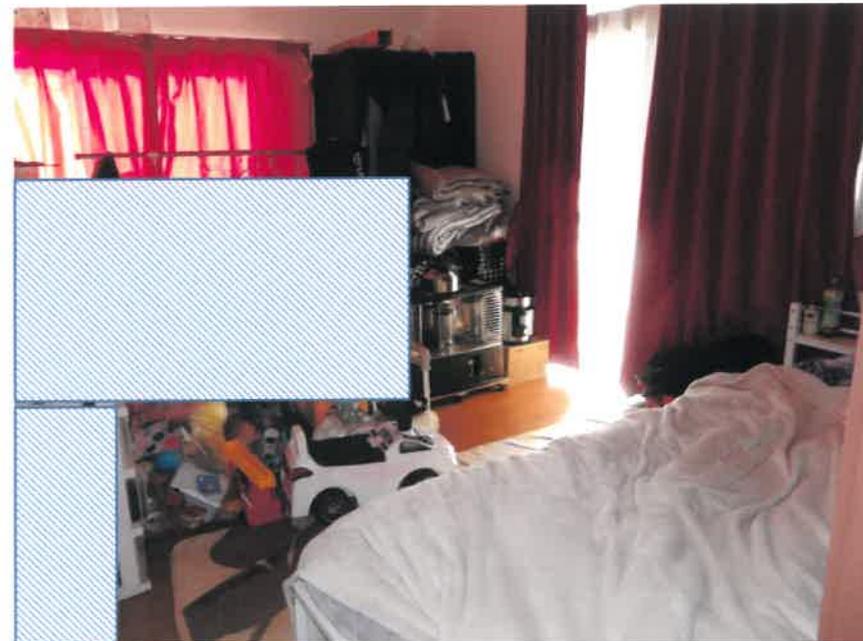


押入

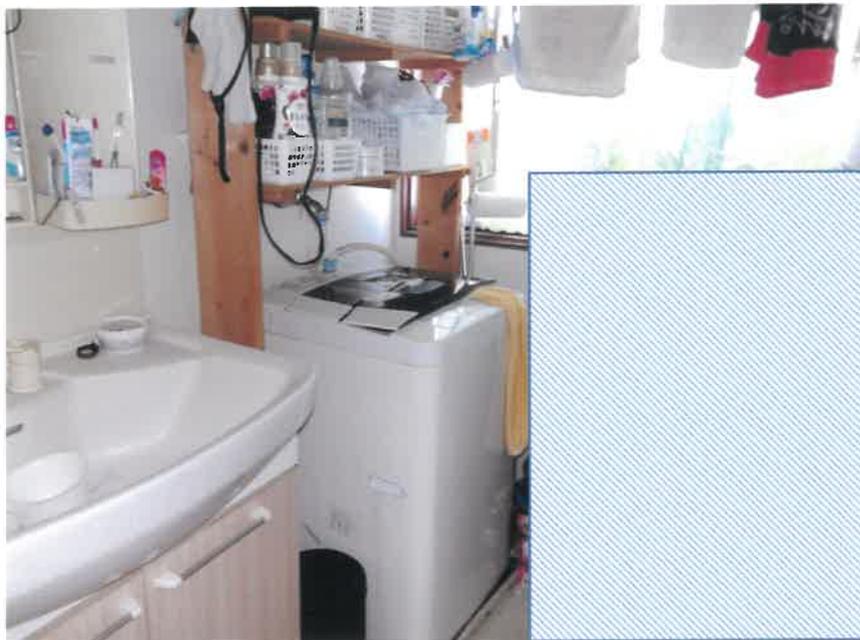
写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



(1 2 枚目)

写真⑬

物件1

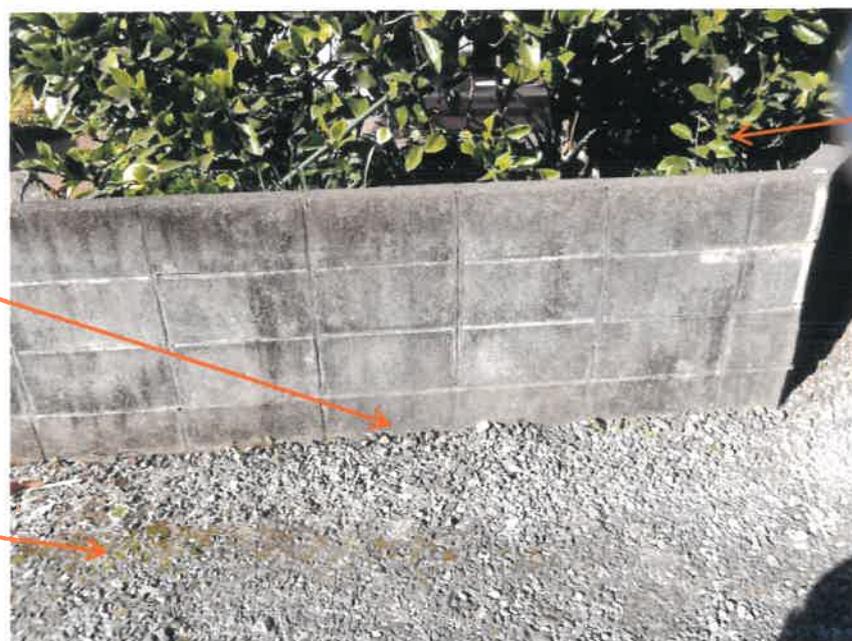


物件2

写真⑭

隣地への水道管
引込と思われる
付近

物件1



目的外土地
(46号1-3)

写真⑮

物件1

市道



電柱

隣接地の塀
(46号1-3)

境界プレート

BIT

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 8 年 1 月 9 日 評価
現況調査担当 佐藤 正善 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 2, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 9 4, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 2 3 6, 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 地目 地積	都城市一万城町 46号1番1 宅地 229.84㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市一万城町 46号1番地1 46号1番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 80.84㎡	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	J R日豊本線「都城」駅の南東方・直線距離約2.3km 宮崎交通「広原」バス停の南方・道路距離約420m (別添「位置図」参照)			
付近の状況	近隣は都城市役所の東北東方約3.1km(直線距離)、県道都城北郷線の南背後に主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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	都城広域都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — (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4.6m(路地状部分の北側) 奥行：約13.5m(有効宅地部分) 形状：旗竿状 境界：出入り口の一部を除き、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	北側 幅員6m 舗装市道一万城107号線			
土地の利用状況等	本土地は旗竿状の画地で、南側の有効宅地部分に物件2居宅が所在している。居住者の陳述によると、本土地は雨水等が溜まりやすく、年間を通して湿気が多いとのことであり、その詳細等については「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	あり	特記事項参照のこと
	下水道	あり	あり	—
	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	※都城市上下水道局での調査によると、北西側隣地46号1番3の上水道は本土地に敷設された給水管から分岐して引き込まれている可能性が高い。 ※敷地の出入り口付近には電柱が存する。			

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54年7月2日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦 外 装：サイディング、吹付仕上げ 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：オール電化、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	概ね経年相応だが、雨漏りの跡や床の沈み等がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<p>※都城市役所建築対策課で調査したところ、昭和54年の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。</p> <p>※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。</p> <p>※居住者の陳述によると、床下は土が露出しているため、湿気が多く、カビが発生しやすいとのこと。またエコキュートが設置されているが、その契約内容等については不明。</p> <p>※過去に内装クロスの張替えや設備の交換等のリフォームが行われた可能性があるが、経過年数や保守管理の状況等を総合的に勘案し、現在の価値は残価率相当と判断した。</p>

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	23,100	0.80	229.84	0.95	4,035,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 都城-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 23,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境-3%

イ 個別格差：形状0.82、排水不良0.98 相乗積0.80

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	210,000	80.84	0.05	849,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率5%相当と判定した。

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	4,035,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.00	1,211,000

イ 土地利用権等割合：敷土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	4,035,000	－) 1,211,000	/	1.00	0.60	1,694,000
2	849,000	+) 1,211,000	1.00	1.00	0.60	1,236,000
一括価格 (合計)						2,930,000

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

地価公示価格 都城－5

所 在：都城市一万城町62号15番

価 格：22,200円/㎡

位 置：JR都城駅3.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：429㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 2,533,756円

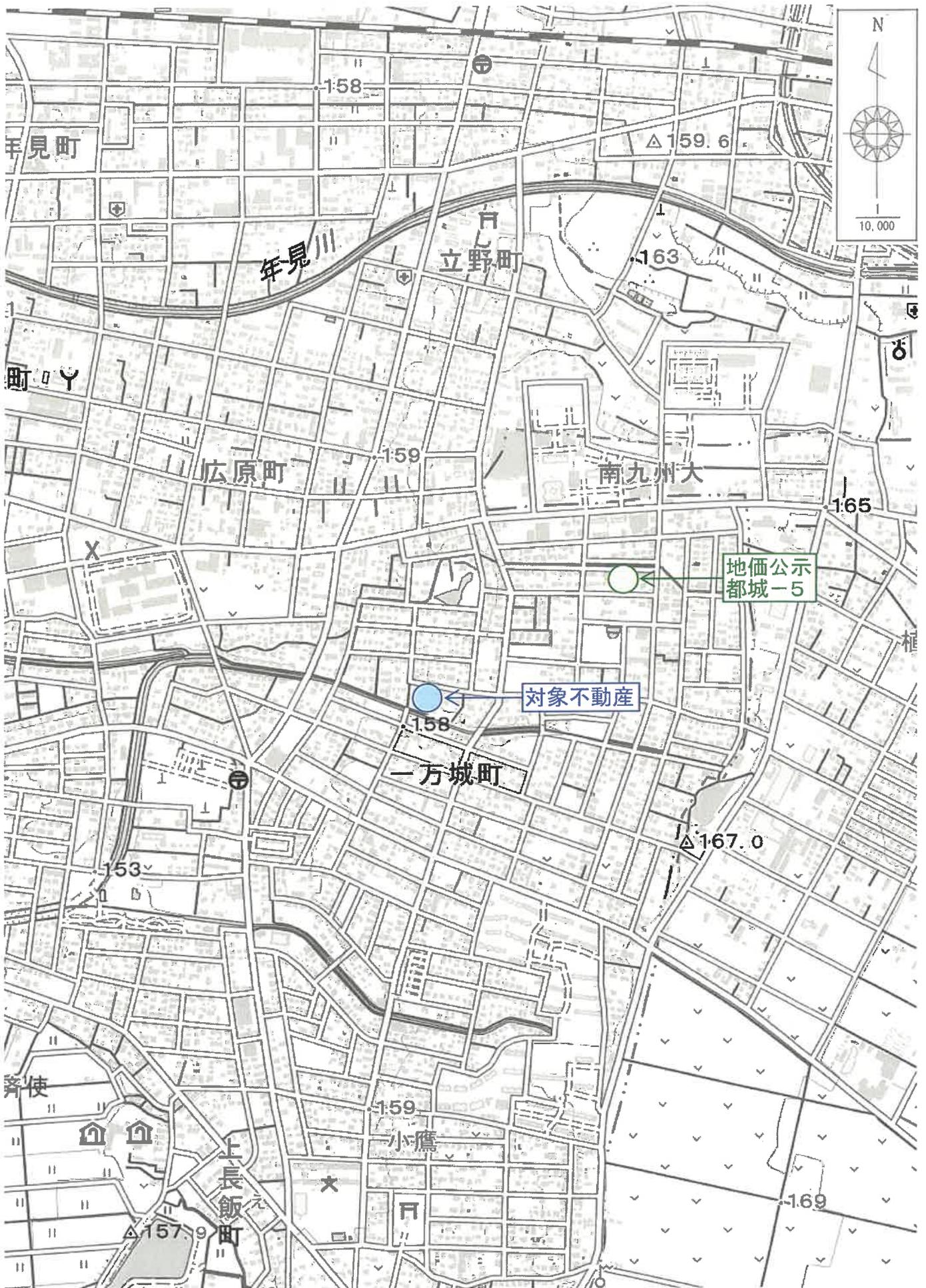
物件2 1,132,456円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図
3. 地積測量図（縮小）
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



法第14条地図

イ 117号36
ロ 39号9-2



登記年月日：昭和54年2月10日

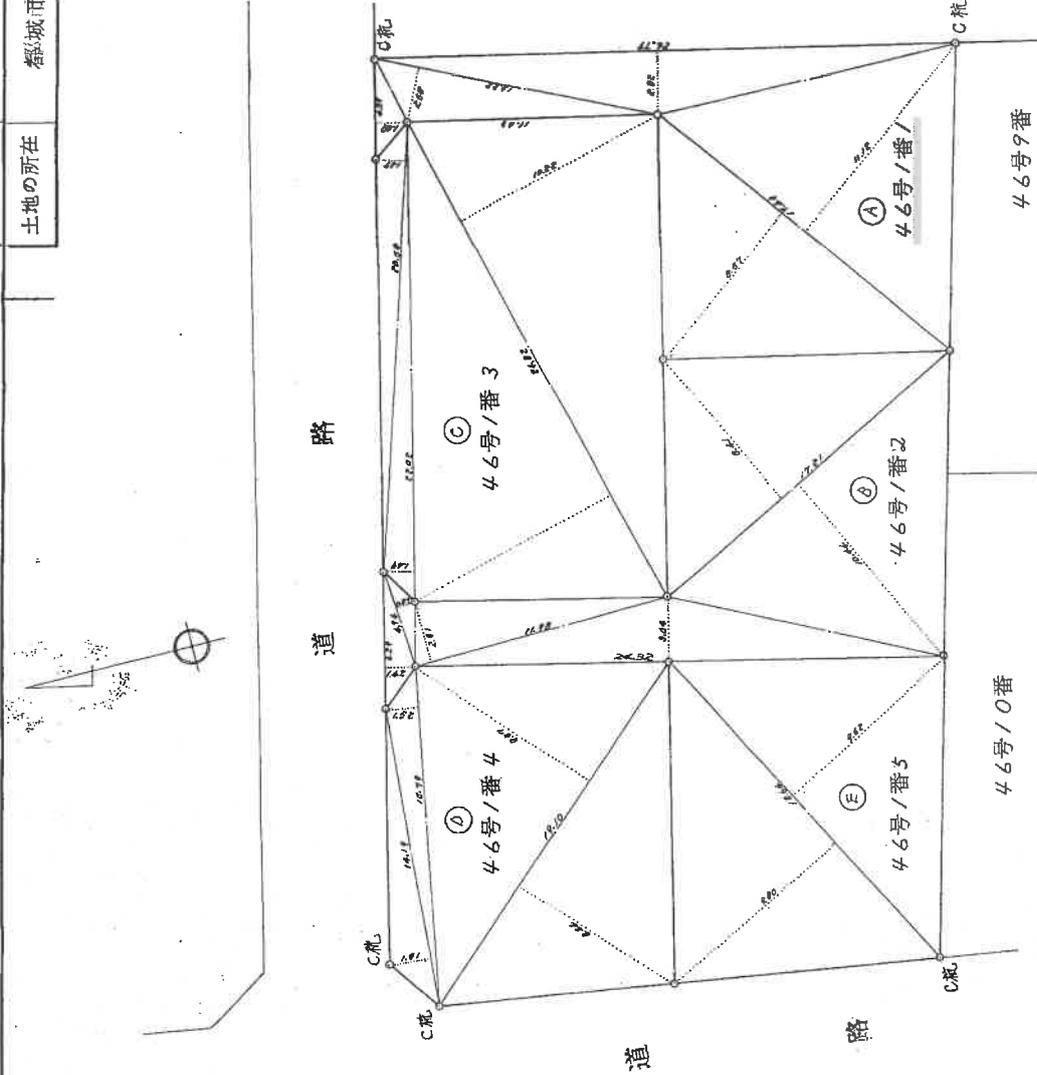
平⁵⁴年2月10日登記

前46号1 後 新

地番 46号/番/～5

土地の所在 郡城市 万城町

地積測量図



①求積

4.27 × 147 × 1/2 = 311.955
10.22 × 259 × 1/2 = 1310.390
25.77 × 292 × 1/2 = 3747.390
17.43 × 897 × 1/2 = 7760.705
17.43 × 71.2 × 1/2 = 616.100
合計 = 22986.540

②求積

4.27 × 147 × 1/2 = 311.955
4.74 × 897 × 1/2 = 2120.817
11.98 × 291 × 1/2 = 1738.107
24.82 × 304 × 1/2 = 3748.664
12.21 × 1064 × 1/2 = 6458.062
12.21 × 71.2 × 1/2 = 434.663
合計 = 22986.540

③求積

20.30 × 137 × 1/2 = 1390.675
22.02 × 149 × 1/2 = 1640.49
24.82 × 1022 × 1/2 = 12588.802
24.82 × 1022 × 1/2 = 12588.802
合計 = 20412.767

④求積

14.17 × 147 × 1/2 = 1035.165
12.79 × 142 × 1/2 = 908.090
19.10 × 897 × 1/2 = 8588.175
19.10 × 897 × 1/2 = 8588.175
合計 = 19759.605

⑤求積

18.64 × 800 × 1/2 = 7456.00
18.64 × 862 × 1/2 = 8055.84
合計 = 15511.84

縮尺 1/250

申請人

作製者

(昭和54年2月5日作製)

100420

業務課番号 S... 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士 測量士

100420

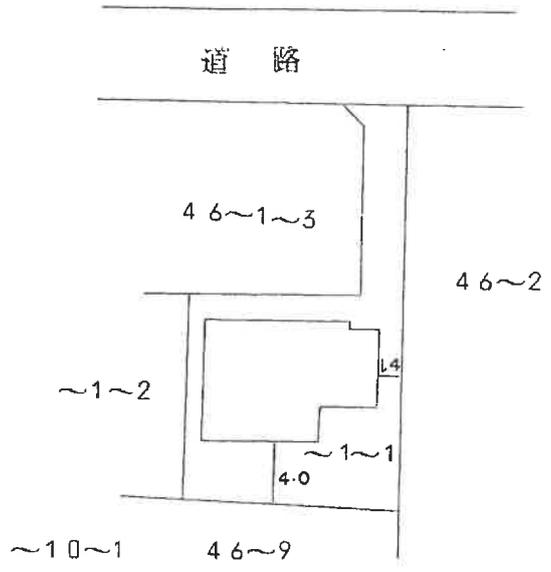
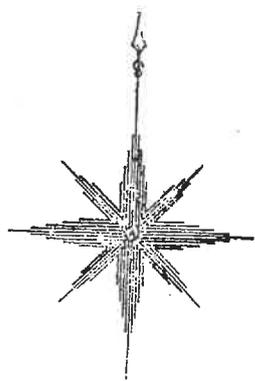
宮崎地方事務局都城支局 『地積測量図(縮小)』

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
(宮崎地方事務局都城支局管轄)
令和7年11月4日 宮崎地方事務局 登記官

家屋番号 46号1~1

建 物 図 面

建物の所在 都城市一万城町46号1番地1



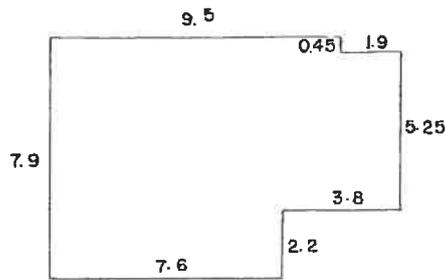
申請人

縮尺 1 / 500

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

平^昭54年7月21日登記
各階平面図

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。



$$7.6 \times 2.2 = 16.72$$

$$9.5 \times 0.45 = 4.275$$

$$5.25 \times 1.14 = 59.85$$

$$\text{計 } 80.845\text{M}^2$$

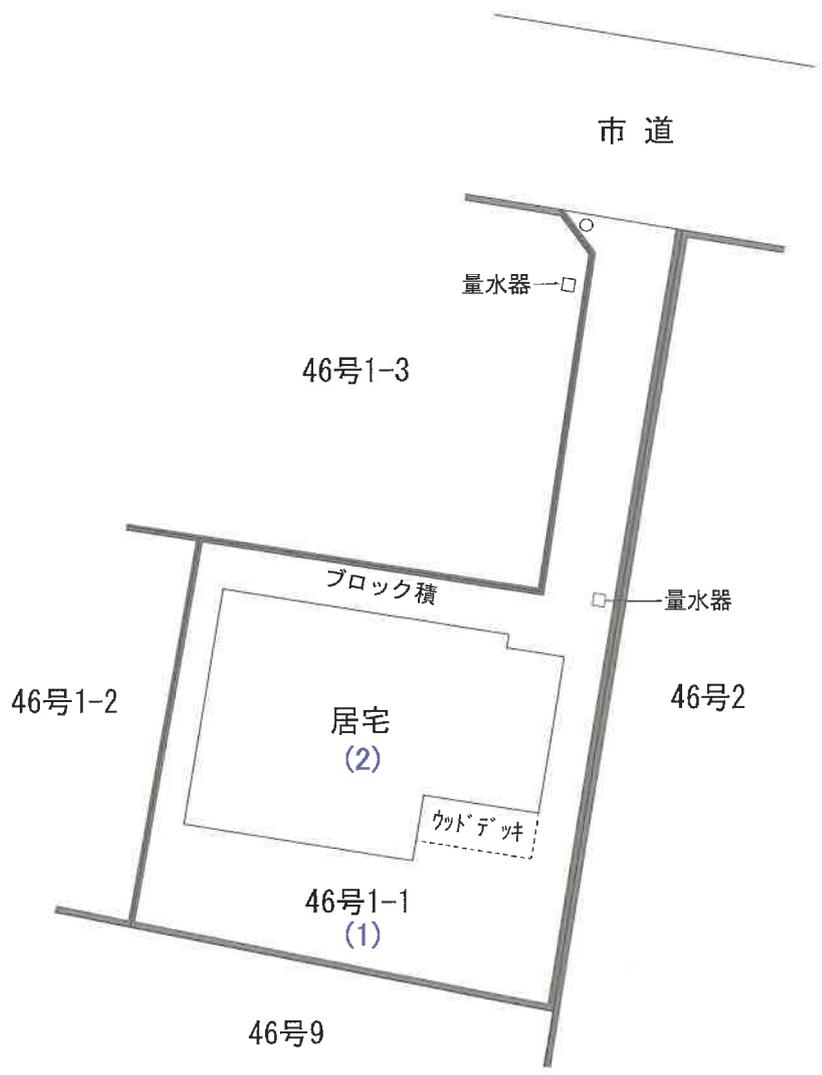
作製者

21 日作製)	縮尺	1 250
------------	----	----------

601030

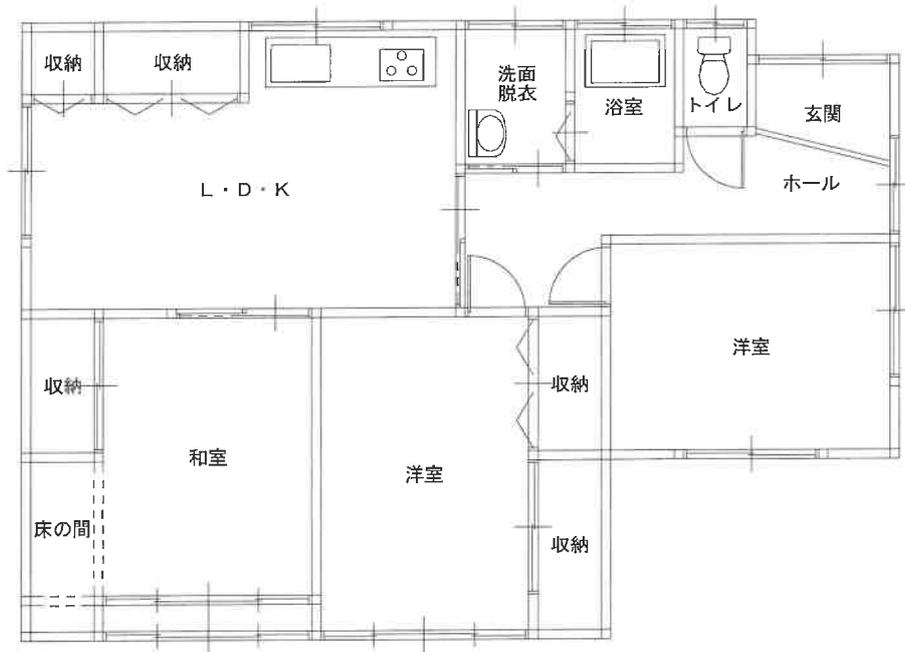
宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

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



【北東方より】

物件1



物件1

【出入り口】