

## 期間入札の公告

令和 8年 6月11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 6月25日から 令和 8年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月23日 午前 9時50分 場 所 宮崎地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	から まで
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 6月11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   | 都城市天神町       |
|   | 地 番   | 72番          |
|   | 地 目   | 宅地           |
|   | 地 積   | 290.59平方メートル |
| 2 | 所 在   | 都城市天神町 72番地  |
|   | 家屋 番号 | 72番          |
|   | 種 類   | 居宅           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建  |
|   | 床 面 積 | 100.09平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月22日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

---

---

**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】

本件債務者が占有している。

---

---

**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。

## 物 件 目 録

- 1 所 在 都城市天神町  
地 番 72番  
地 目 宅地  
地 積 290.59平方メートル
  
- 2 所 在 都城市天神町 72番地  
家屋 番号 72番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床 面 積 100.09平方メートル

令和8年(ヌ)第 5号

令和 8年 3月11日受理

令和 8年 3月26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 都城市天神町  
地 番 72番  
地 目 宅地  
地 積 290.59平方メートル

2 所 在 都城市天神町72番地  
家屋番号 72番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき平家建  
床面積 100.09平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	都城市天神町17街区2号
<b>土地</b>	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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地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66番は、都城市所有の公衆用道路である。
<b>建物</b>	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 { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある { 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
■ A (債務者)	1 目的建物物件2には、私が一人で住んでいます。 2 目的建物物件2に、雨漏りやシロアリの被害などの不具合箇所はありません。 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等はありません。
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、内外に経年による汚損及び劣化が見られるものの、特記するような不具合は確認できなかった。 2 目的土地物件1の境界は、接道、境界石、石積み、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。	

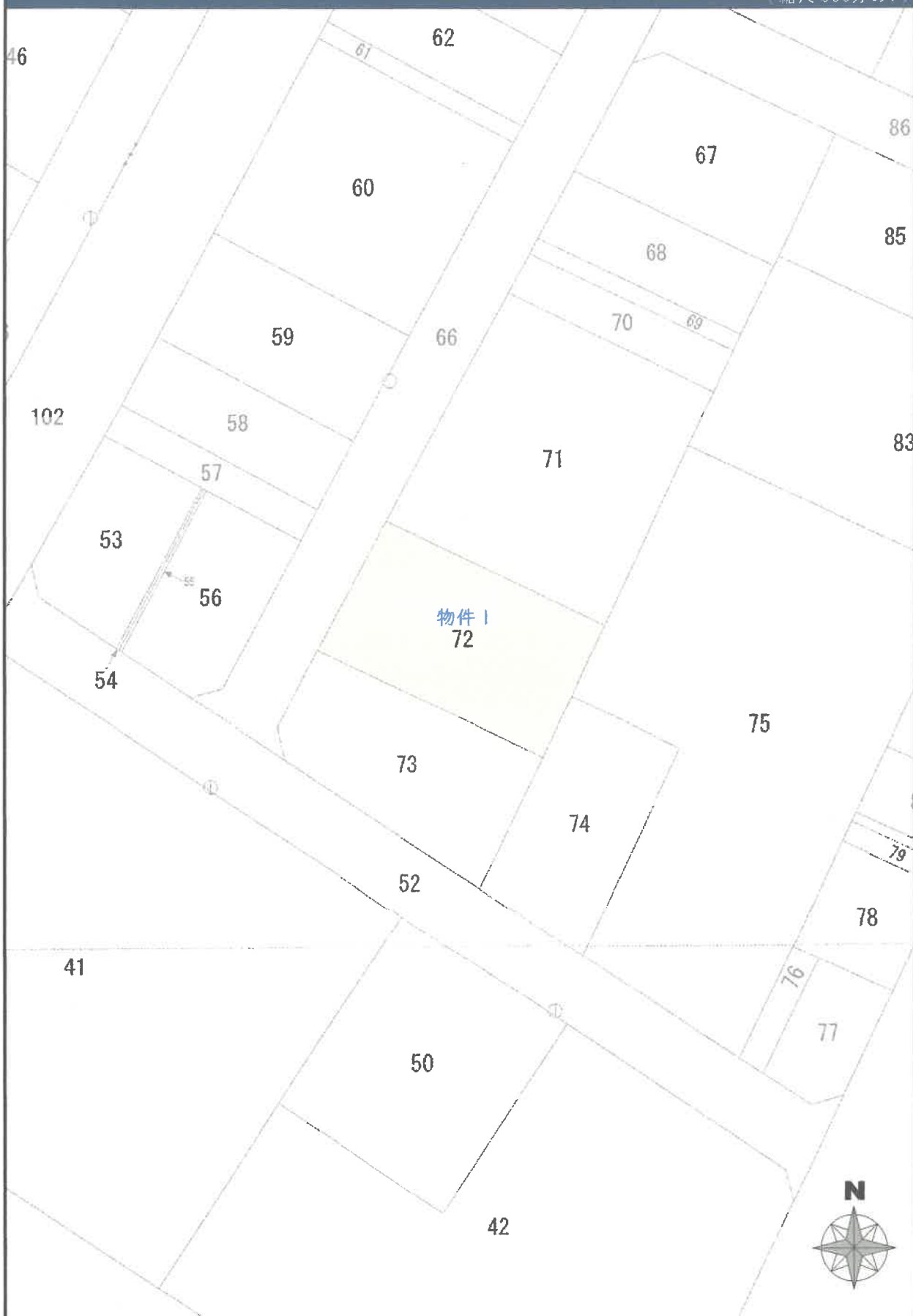
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R8.3.12 (木) 12:10 ~ 12:25 (15)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R8.3.12 (木) 12:35 ~ 13:25 (50)	物件所在地	現場所確認, A (債務者) から聴取, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R8.3.12 (木) 13:40 ~ 13:55 (15)	都城市役所	建物図面徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R8.3.19 (木) 9:45 ~ 10:30 (45)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, A立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		

(調査時間合計) 125 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 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 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 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 立入調査した。
- e 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 管理会社 \_\_\_\_\_ に鍵を借り解錠して立入調査した。



# 土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

写真撮影位置・方向○→



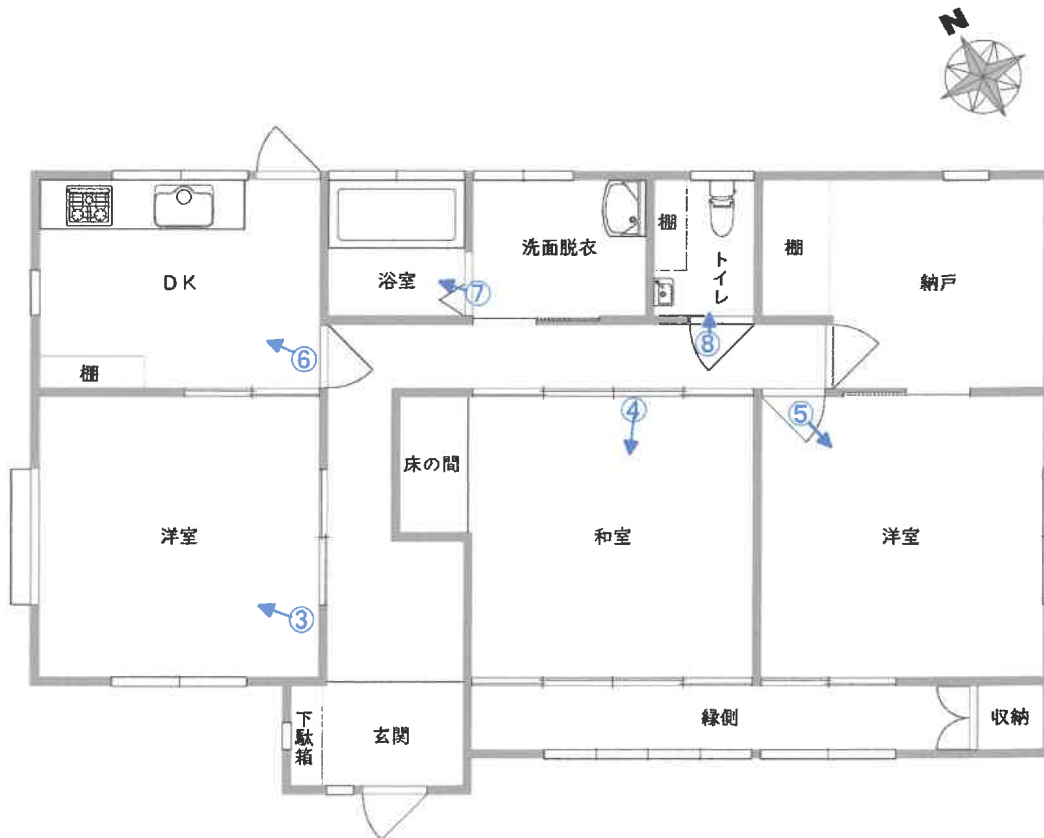
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

# 間取図

（縮尺 100分の1）

写真撮影位置・方向○→

物件2：建物



目的建物物件 2

写真①



目的建物物件 2

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



副本

令和8年(又)第5号

令和8年 3月 19日 現地調査  
令和8年 3月 24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

古清水賢一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,004,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,990,000 円
物件2	金 3,014,000 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	都城市天神町 72番 宅地 290.59㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市天神町72番地 72番 居宅 木造スレート葺き平家建 100.09㎡	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		「天神町17-2」	

## 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	JR日豊本線 西都城駅	1.3 km (道路距離)
	宮崎交通 中央通6丁目 バス停	350 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、都城市役所の北東約900m(直線距離)付近に位置し、区画整理済の住環境の整った標準住宅地域である。市内中心部に位置し、都城市まちなか交流センター、市立図書館、C-PLAZA等へは徒歩圏内であり、交通利便性も良好である。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。</p>	
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
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	景観計画区域(市街地区域) 都市機能誘導区域(中心拠点)
画地条件 (規模, 形状等)	規模	290.59㎡ (登記地積)
	間口	約13m
	奥行	約22m
	形状	長方形地
	その他	特になし
接面道路	<p>北西側で幅員約6m舗装市道(中町502号線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(北西側)道路を介して住宅、(南西側)住宅、(北東側)住宅、(南東側)住宅</p>	

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	あり	あり	
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	<p>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「柳川原遺跡」に所在している。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地内において、土地の掘削・削平等の開発を行う際には着工60日前 までに文化財保護法第93条第1項に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認 調査を実施するため文化財課との協議が必要となる。</p>			
土壌汚染の有無 及びその状態	<p>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。</p>			
境 界 等	<p>平成17年に土地区画整理法による換地処分を受けており、公図（法第14 条地図）では確認できる。</p> <p>現地においては、北西側で接面する市道とは側溝により区分され、隣接 地との境界にはコンクリートブロック、石積等が施工されており、一部に 境界杭も確認されることから概ね確認できる。</p>			
特 記 事 項	特になし			

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14年2月10日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕様	構造	木造スレート葺平家建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス貼、板張等
	天井	クロス貼、板張等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備、太陽熱温水器
	その他	特になし
現況床面積	100.09㎡ (登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3DK+S (附属資料：間取図を参照)
品等	総合	やや優る
	使用資材	やや優る
	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	<p>築後約24年経過した建物である。外観上はシミ・汚れ等は若干見られるものの、物理的な損傷は認められない。内部においても、保守管理の状態が良好でクロス及び床にはシミ・汚れ等は比較的少なく、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。</p>	

## 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	41,300	0.99	290.59	100/100	1.00	11,881,000

#### (内訳)

	規準とする 公示地等	都城-1 (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	$\text{公示地(公示価格)} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} = \text{標準画地価格}$ $35,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(86)} = 41,300 \text{ 円/㎡}$
ア	<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
	<地域格差>	$\text{街路条件} \times \text{交通接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政的条件} \times \text{その他条件} = \text{地域格差}$ $1.00 \times 0.95 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 = 0.86$ (格差率) 0.86
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	埋蔵文化財包蔵地内に所在する △1% (格差率) 0.99
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	180,000	100.09	0.09	0.90	1,459,000

(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 %	1年	24年	0.09	△10%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

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	11,881,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	290.59㎡	3,564,000

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	11,881,000	- 3,564,000	1/1	1.00	1.00	0.60	4,990,000
2	1,459,000	+ 3,564,000	1/1	1.00	1.00	0.60	3,014,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							8,004,000

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	都城-1
所在	都城市中原町2009番1「中原町20-7」
価格	35,500 円/㎡
位置	JR日豊本線「都城」駅へ約1kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	410 ㎡
供給処理施設	水道・下水・ガス
接面街路	東 5.7m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第一種住居地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1土地	7,991,225 円	
物件2建物	2,668,921 円	

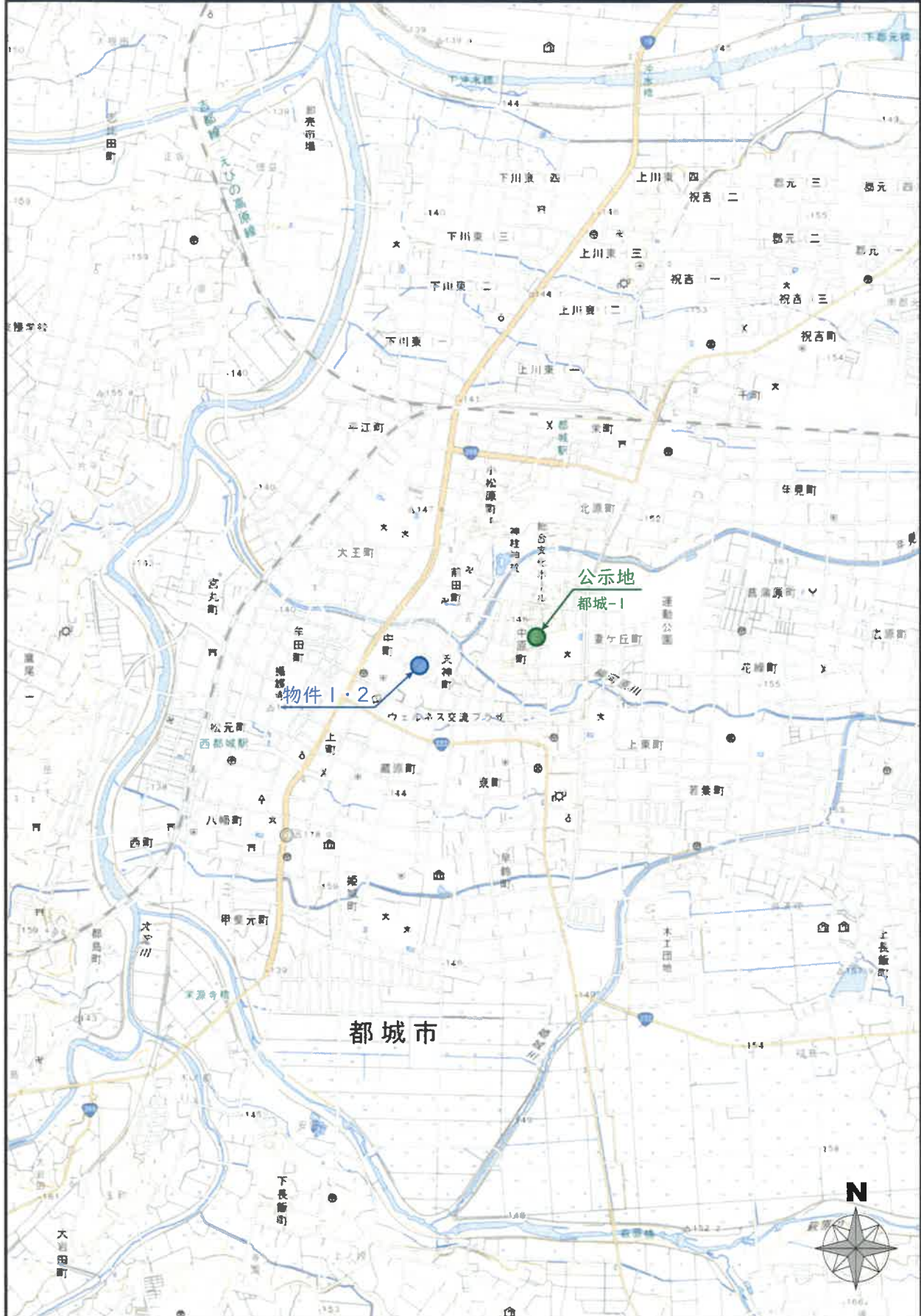
## 第7 附属資料の表示

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

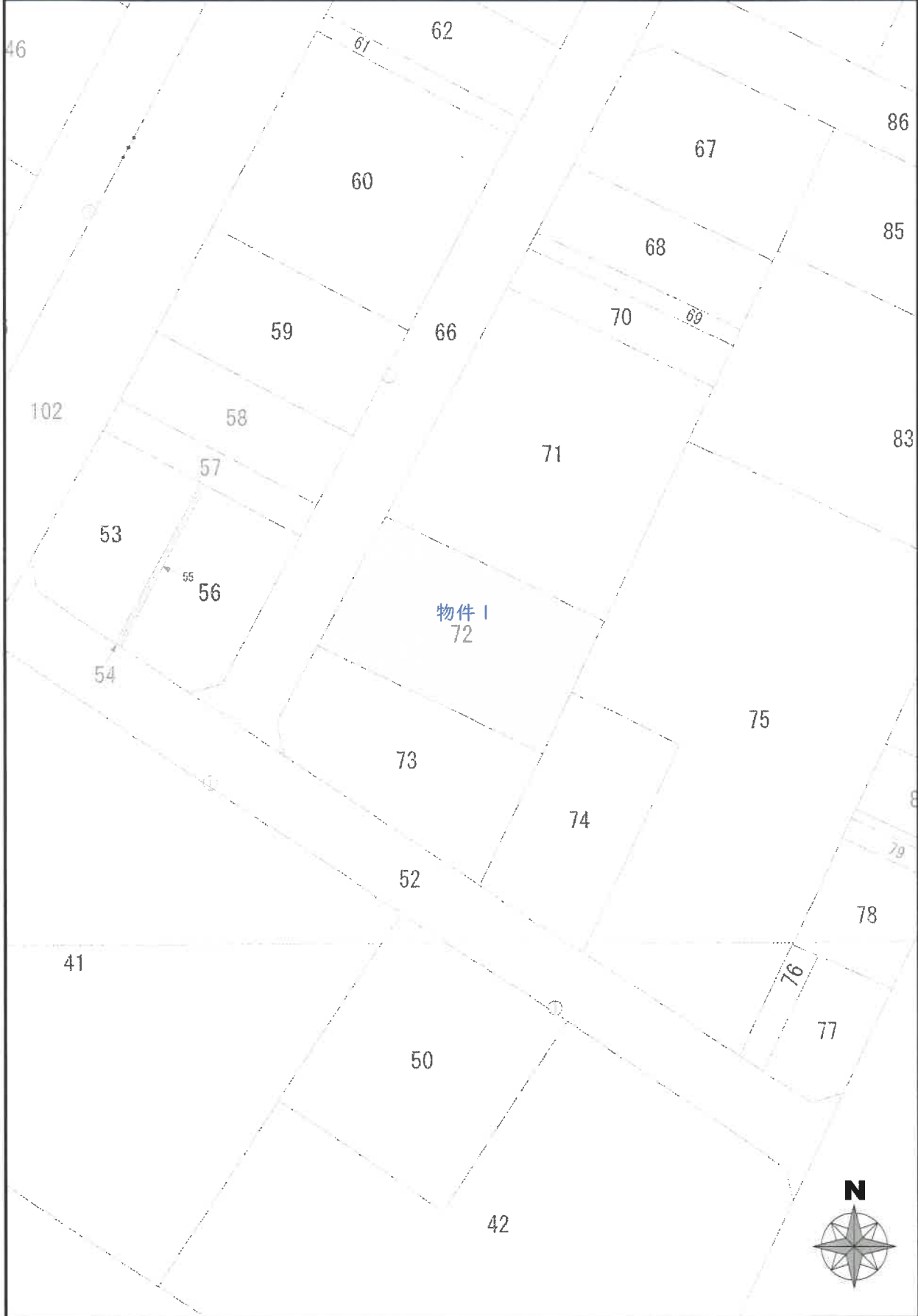
# 位置図

国土地理院地図  
(縮尺 25,000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)

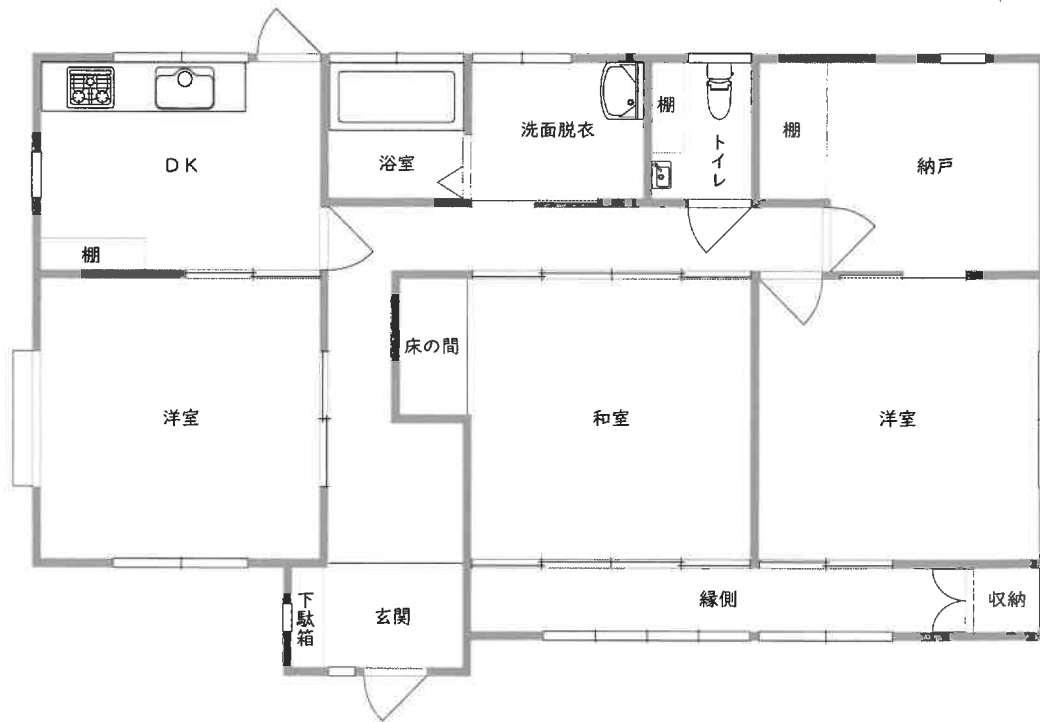


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

# 間取図

(縮尺 100分の1)

物件 2 : 建物



# 現況写真

写真 1

(西方より)



写真 2

(北西方より)

