

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 13 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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 8 月 27 日から 令和 8 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 8 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 939, 000 7, 151, 200	一括	1, 787, 800	96, 643	15, 652
1	3, 414, 000				
2	5, 525, 000				

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市松山二丁目

地 番 1 番 5

地 目 宅地

地 積 1 3 3 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宮崎市松山二丁目 1 番地 5

家屋 番号 1 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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 A 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 宮崎市松山二丁目

地 番 1 番 5

地 目 宅地

地 積 133.02 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宮崎市松山二丁目 1 番地 5

家屋 番号 1 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
2 階 43.06 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和8年(ケ)第20号
令和8年6月1日受理
令和8年6月26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 宮崎市松山二丁目
 地 番 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3 . 0 2 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 宮崎市松山二丁目 1 番地 5
 家屋番号 1 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
 2 階 4 3 . 0 6 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮崎市松山2-2-26	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 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	物件1土地に北東側で接する宮崎市所有の目的外土地（地番：71番3、地目：宅地、地積：5.32平方メートル）は、市道の一部と思料する。	
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（物件2） ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（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（共有者）A ☐ 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
■ A (債務者兼土地建物共有者)	1 物件2建物には、私が住んでいます。私は土地建物の共有者ですし、もともと住んでいたのもので、Bに対しては、特に賃料等は支払っていません。 2 物件1土地について、隣接地所有者との境界争いはありません。 3 物件2建物は、特に不具合はなく、雨漏りやシロアリ被害はありません。 4 物件2建物の階段を昇りきったところの壁に凹みがあるのは、子供のための柵を設置していた跡です。 5 物件2建物のリビングの壁や床の落書きは、かつて住んでいた子供によるものです。 6 物件1、2を購入して住み始めてから今まで、猫を1匹飼っています。 7 物件1、2は鉄道のすぐそばですから、それなりの騒音や振動がありますが、1階であれば、それほど気になりません。

(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土地と隣接地の境界は、コンクリートブロック、境界プレート、接道等によって概ね明確である。隣接地所有者との境界争いはないと聴取した。
- 3 物件2建物は、動産類が多いことを除けば、概ねきれいに使用されている。雨漏りやシロアリ被害はないと聴取した。ただし、1階リビングの壁や床に落書きやシールが認められた。(写真⑦⑧)
- 4 物件2建物の階段を登りきった2階の壁に丸い凹みが認められた。これは子供用の柵を設置した跡であると聴取した。(写真⑨)
- 5 物件2建物内、特に2階や物件1土地上に動産類が多数置かれている。(写真③⑩⑪)
- 6 物件2建物内で猫を1匹かっているが、特にペット臭は感じなかった。また、猫によるクロスの剥がれ等も認められなかった。
- 7 物件1、2は線路に近接しており、Aはそれほど気にならないとのことであったが、列車が通ると、それなりの騒音を感じた。(写真②)
- 8 物件2建物には現在土地建物共有者Aのみが居住しており、もともと夫婦であったため、土地建物共有者Bに対し、特に賃料等の支払い等はしていない。
- 9 本件物件の占有関係は、関係者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8年6月2日(火) 9:00—9:10(10)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真との 重ね図徴求
令和8年6月2日(火) 9:30—9:40(10)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Aから 聴取
令和8年6月2日(火) 10:00—10:20(20)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年6月9日(火) 9:50—10:30(40)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Aから聴取、写 真撮影

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

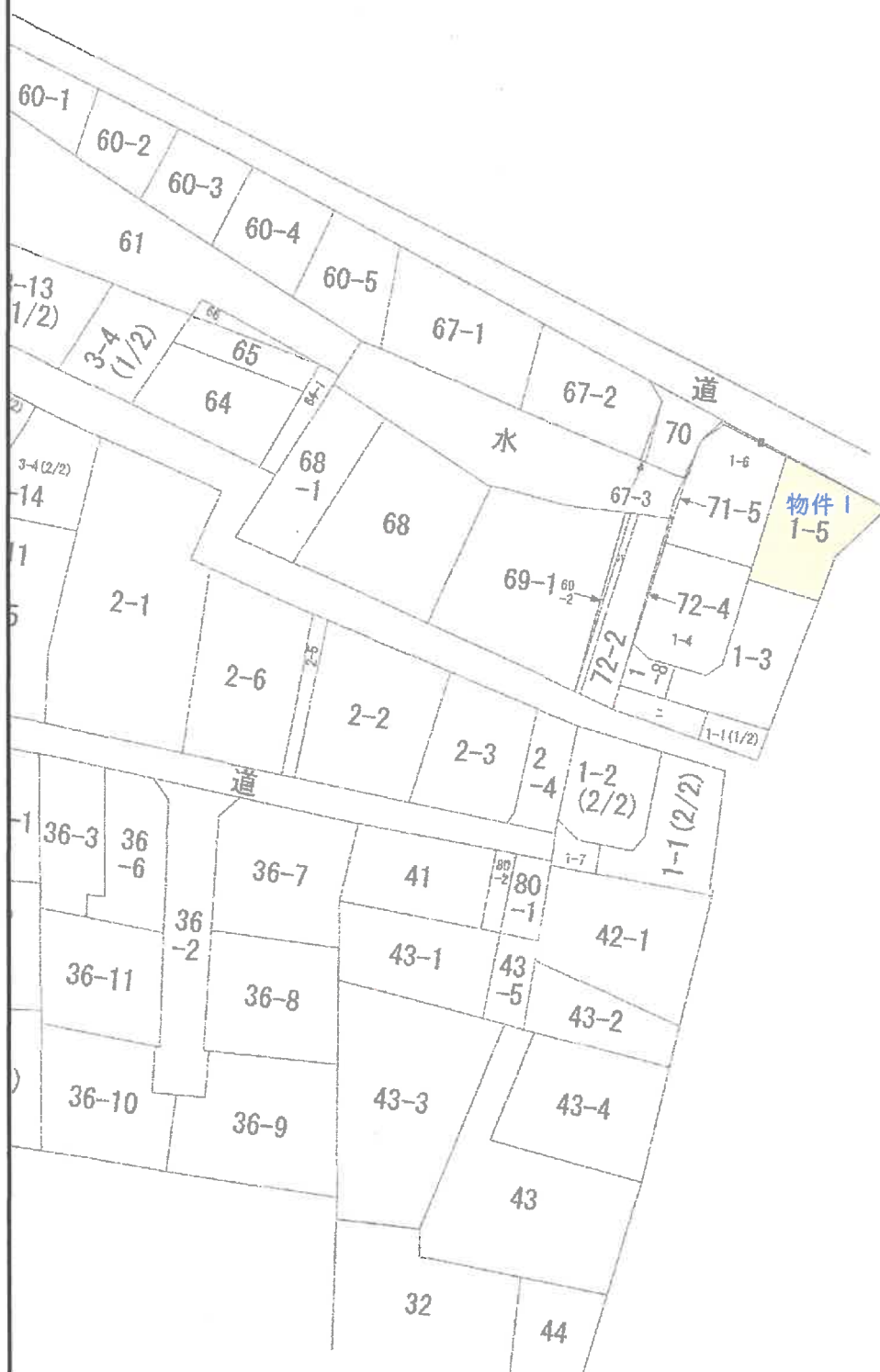
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

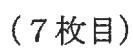
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

イ	71-4	ハ	72-3
ロ	71-3	ニ	1-2

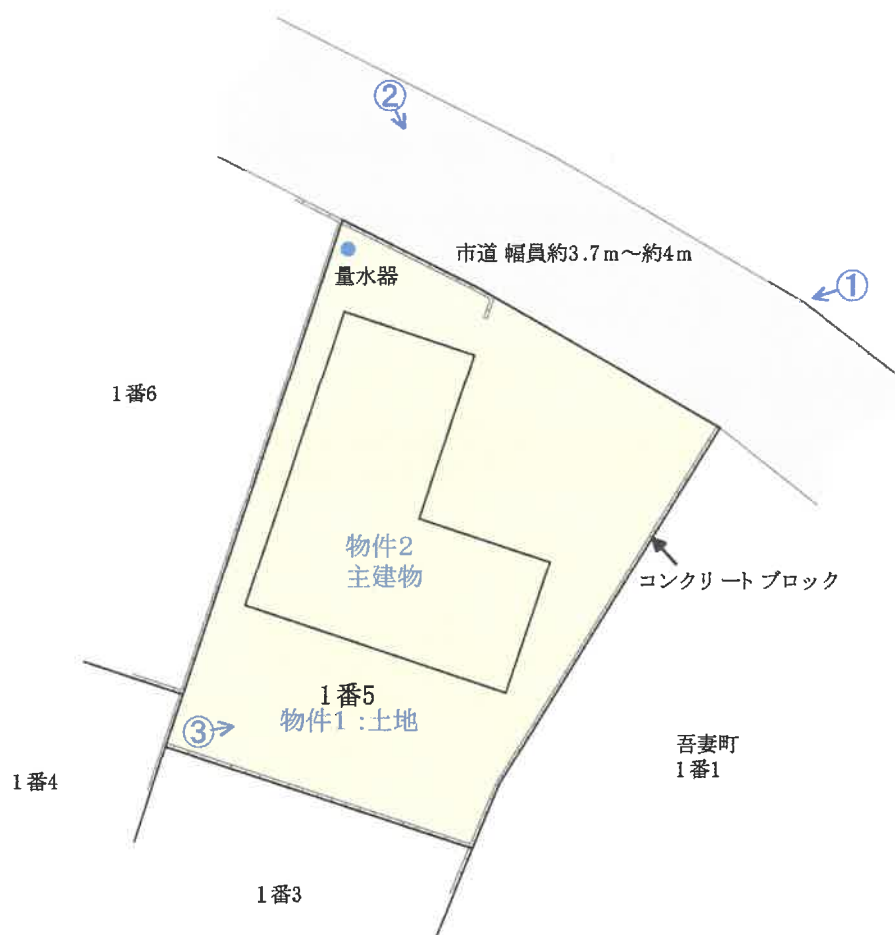


宮崎地方法務局本局
(縮尺 250分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺200分の1)

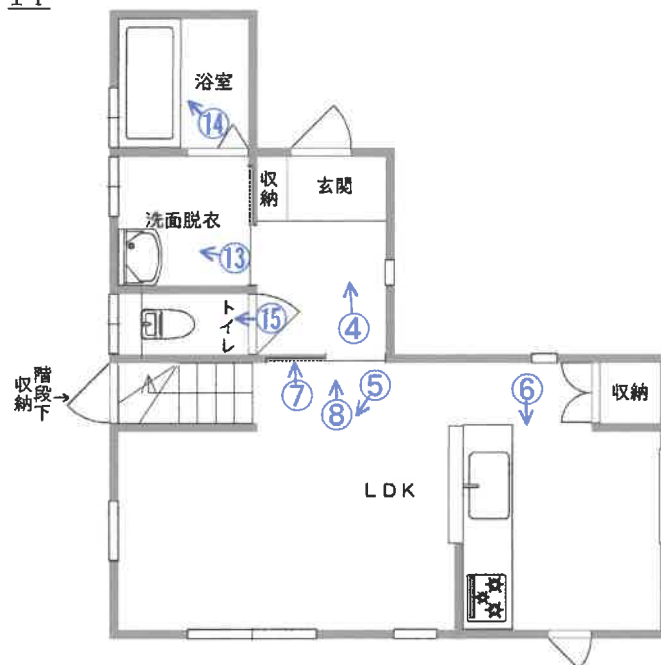


写真撮影位置・方向 ○➡

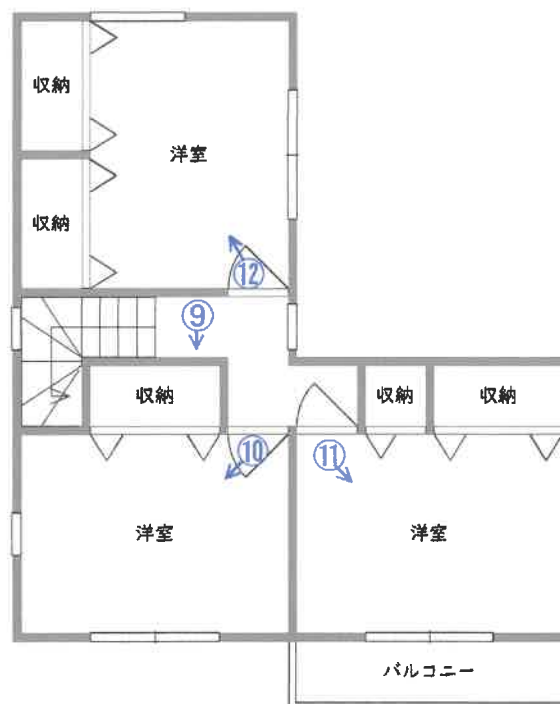
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

物件2 : 主建物

1 F



2 F



写真撮影位置・方向 ○→

写真①



写真②



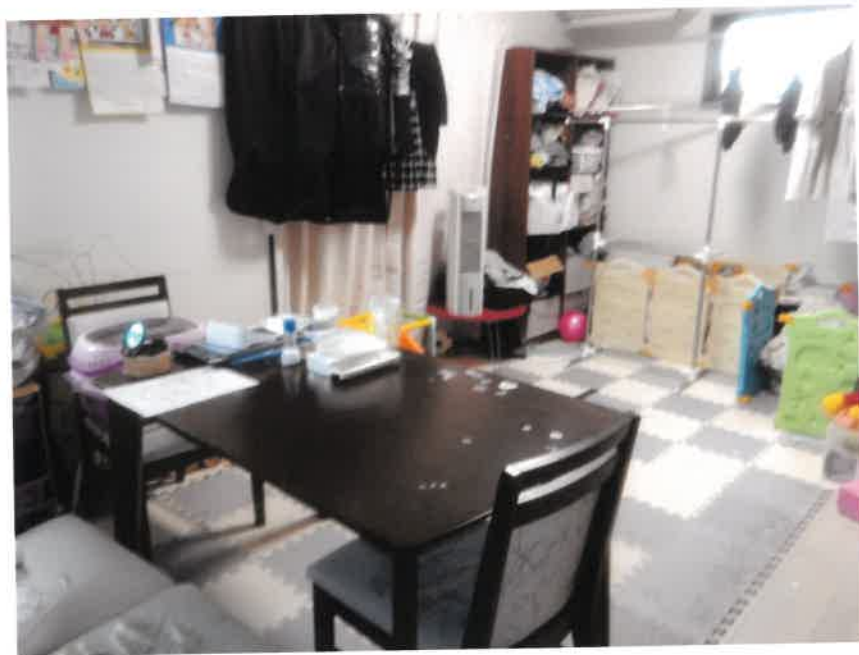
写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

落書き



シール

写真⑧

シール



写真⑨

壁の凹み



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



副本

令和8年(ケ)第20号

令和8年 6月 9日 現地調査

令和8年 6月 16日 評価

現地調査担当執行官 佐藤正善

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 8,939,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,414,000 円
物件 2	金 5,525,000 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 地 番 目 地 積	宮崎市松山二丁目 1番5 宅地 133.02㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市松山二丁目1番地5 1番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階39.74㎡、2階43.06㎡	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		「松山 2-2-2 6」 ※ 宮崎市市街地整備課によると、住居表示実施地区であるが、 物件 2 建物は付番されていない。ただし住宅地図上では上記の番号が付されている。	

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 宮 崎 駅	1.3 k m (道路距離)
	宮崎交通 宮崎温泉たまゆらの湯バス停	190 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、宮崎市役所の西方約900m（直線距離）付近に位置し、J R 日豊本線鉄道敷の西側背後に所在する。当該地域は戸建住宅を中心に低層の共同住宅が介在する住宅地域である。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	市街化区域
	用 途 地 域	第2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	立地適正化計画：都市機能誘導区域（生活拠点）
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	133.02㎡ (登記地積)
	間 口	約 11m
	奥 行	約 13m
	形 状	概ね整形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	北東側：幅員約3.7m～4m舗装市道(瀬頭出来島線)に等高に接面する。 (幅員4m以上は建築基準法第42条1項1号道路であり、幅員4m未満は建築基準法第42条2項道路である。)	
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	(北側)道路を介して駐車場、(西側)住宅、(南側)住宅、(東側)鉄道敷	

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	なし	
災害等の危険性	津波ハザード	想定浸水深0.5m～3m		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～3m		
	高潮ハザード	想定浸水深0.5m～3m		
	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	宮崎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	地積測量がおこなわれており、地積測量図上では確認できる。 隣接地とはコンクリートブロックにより区分されているほか、南東端を 除き境界プレートが確認できる。前面道路については道路の側溝により区 分されており、境界は概ね明確に確認できる。			
特 記 事 項	①接面道路は建築基準法第42条2項道路であるが、物件1土地はセットバック 済みである。			

2 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	令和1年10月4日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 7 年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	1階39.74㎡、2階43.06㎡、延 約82.80㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3 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	普通	
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7年経過した建物である。外観上は傷み・シミ・汚れは目立たず、物理的損傷も特に認められなかった。内部においては、1 階のリビング・ルームは壁・建具・床等にキズ・汚れのほか、子供による落書きが多く認められた。2 階部分は壁及び床はほとんど汚れや傷がなく比較的きれいな状態である。雨漏り跡等は見当たらなかった。シロアリ被害については目視では確認できず詳細は不明である。 ②物件2建物内で猫1匹を飼育している。 ③鉄道敷に近接しており、振動及び騒音がある。	

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、これに必要な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	63,000	0.97	133.02	100/100	1.00	8,129,000

(内訳)

	規 準 と す る 公 示 地 等	宮崎-41 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照					
ア	標準画地価格 の査定	$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地(公示価格)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 67,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(108)} & \div & 63,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$					
	＜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＞	$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{その他条件} \\ 1.03 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 \end{array}$ (格差率) 1.08					
	イ	個別格差の内訳 (相乗積)	鉄道敷隣接 △3% (格差率) 0.97				
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	140,000	82.80	0.73	0.80	6,770,000

(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 %	18年	7年	0.73	△20%

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	8,129,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	133.02㎡	2,439,000

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	8,129,000	－ 2,439,000	1/1	1.00	1.00	0.60	3,414,000
2	6,770,000	＋ 2,439,000	1/1	1.00	1.00	0.60	5,525,000
一 括 価 格 (合 計)							8,939,000

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	宮崎-41
所 在	宮崎県宮崎市永楽町179番
価 格	67,400 円／㎡
位 置	J R 日豊本線「宮崎」駅へ約1.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	247 ㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	北東 5m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第二種住居地域 建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅を主に共同住宅等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和8年度	備 考
物件1 土地	5,542,145 円	
物件2 建物	5,979,487 円	

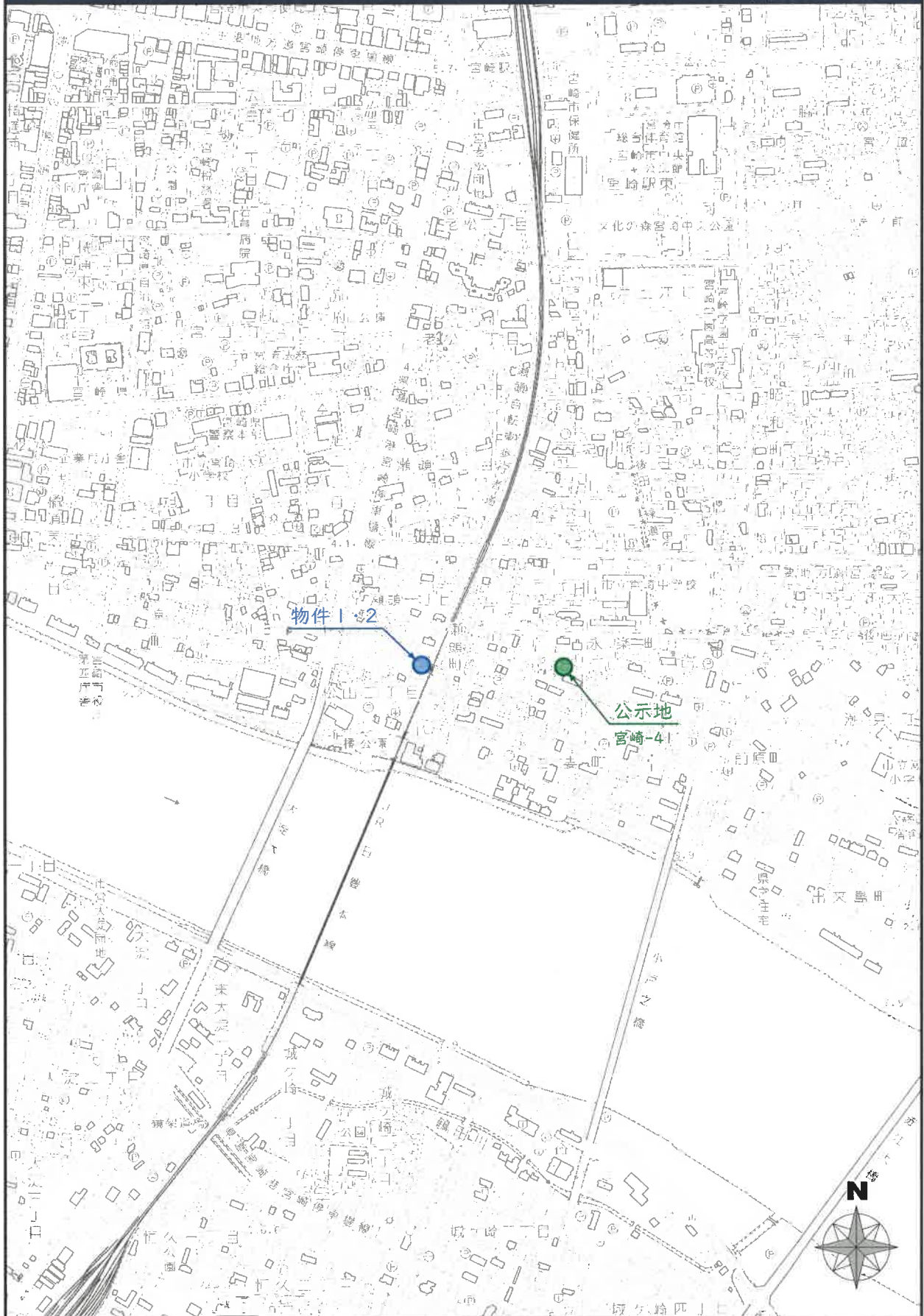
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	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

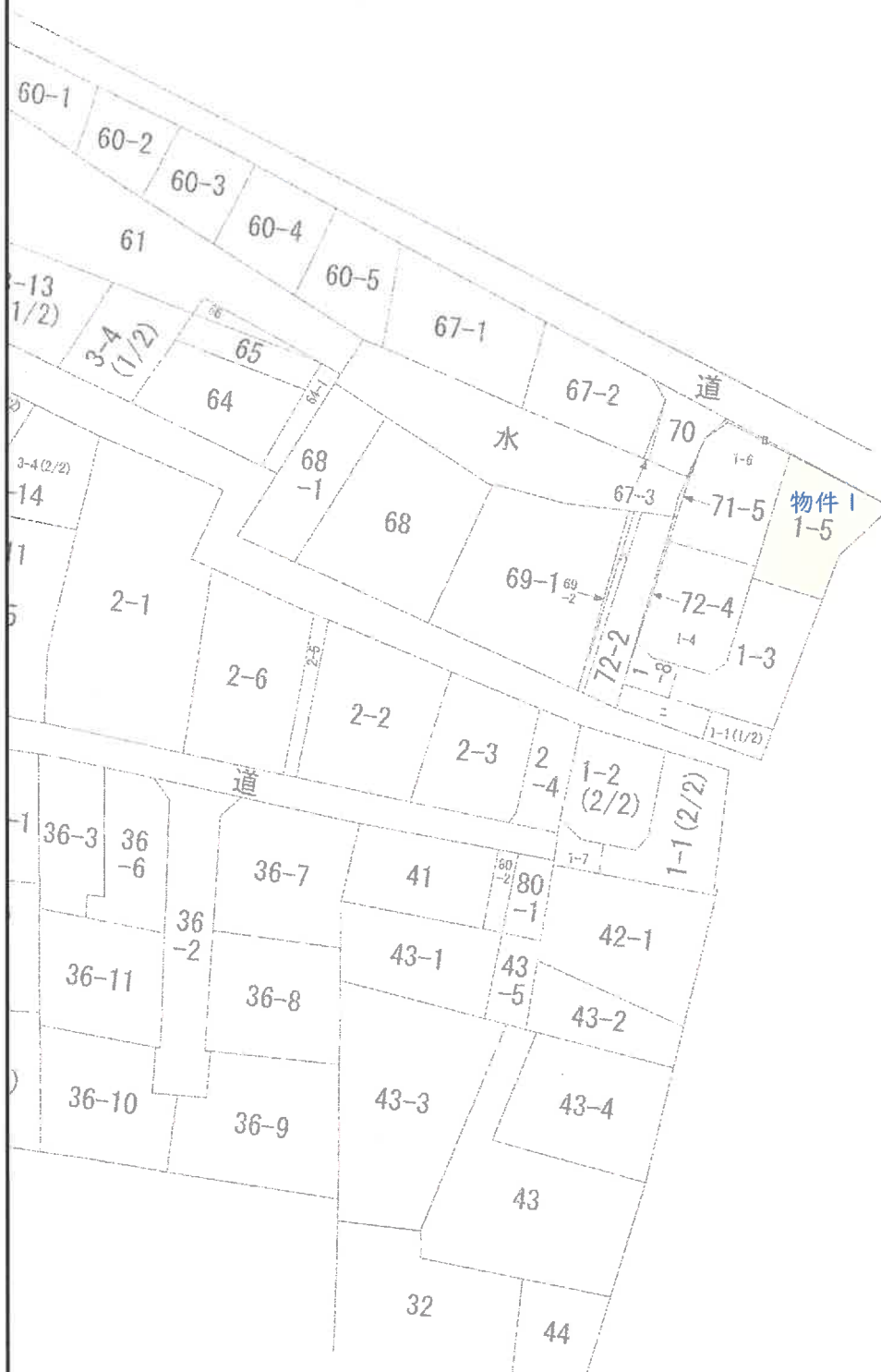
宮崎市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



公図写し

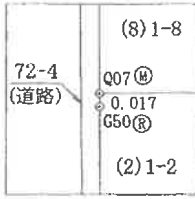
宮崎地方法務局本局
(縮尺不明)

イ	71-4	ハ	72-3
ロ	71-3	ニ	1-2

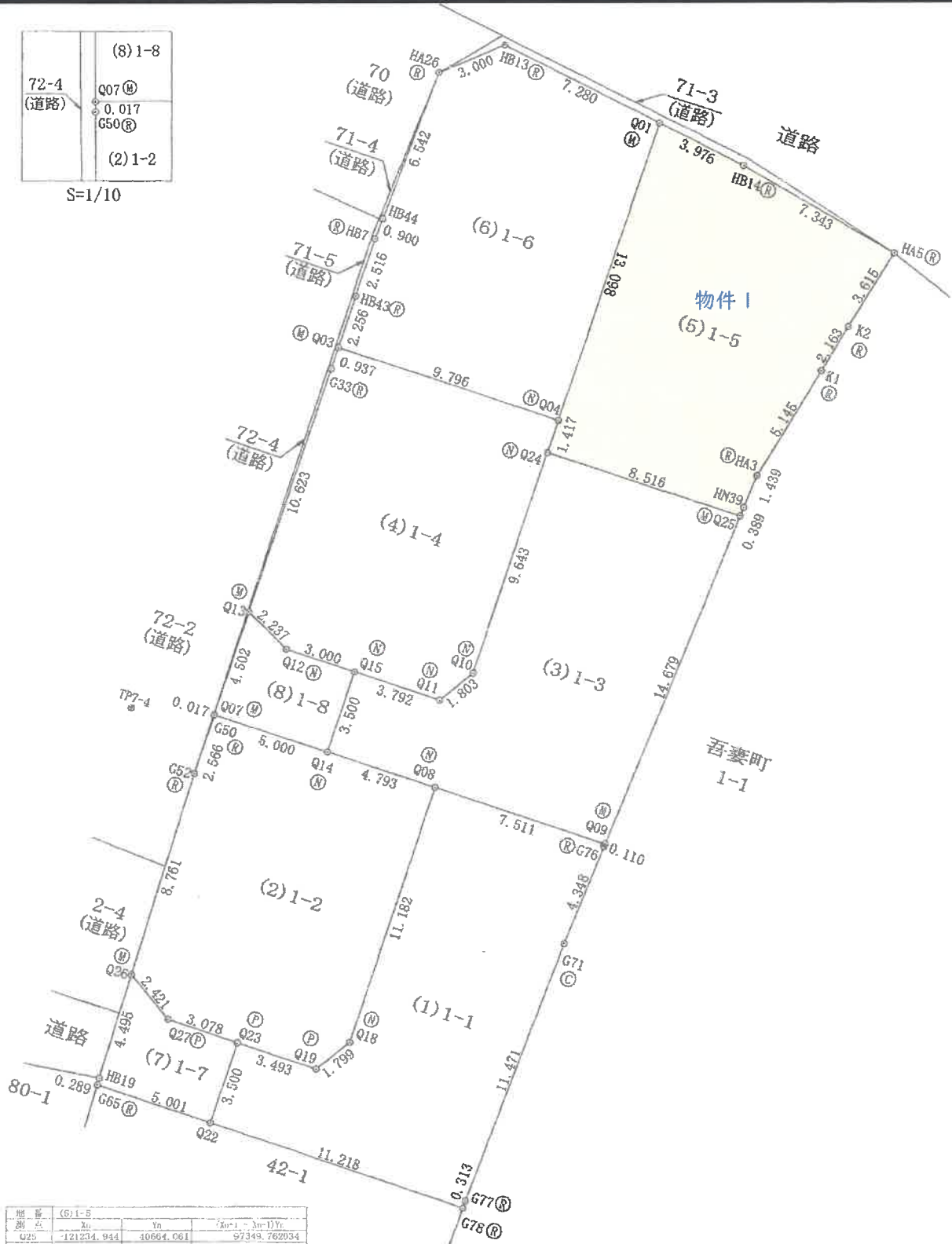


地積測量図

宮崎地方法務局本局
(縮尺 250分の1)



S=1/10



地番	(5)1-5	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
Q25	-121234.944	40664.061	97349.762034	
Q24	-121232.191	40656.002	168445.672188	
Q04	-121230.850	40626.460	558457.134560	
Q01	-121213.455	40680.895	436195.831710	
HB14	-121220.272	40664.232	225320.509112	
HA5	-121223.996	40670.561	276031.097507	
K2	-121227.055	40668.641	199072.997695	
K1	-121228.891	40667.491	252007.776709	
HA3	-121233.258	40664.770	231545.200380	
HN39	-121234.585	40664.212	68559.861432	
		面積	-206.042743	
		面積	133.0213715	
		面積	133.02 m ²	
		坪数	40.23 坪	



土地建物位置関係図

(縮尺200分の1)



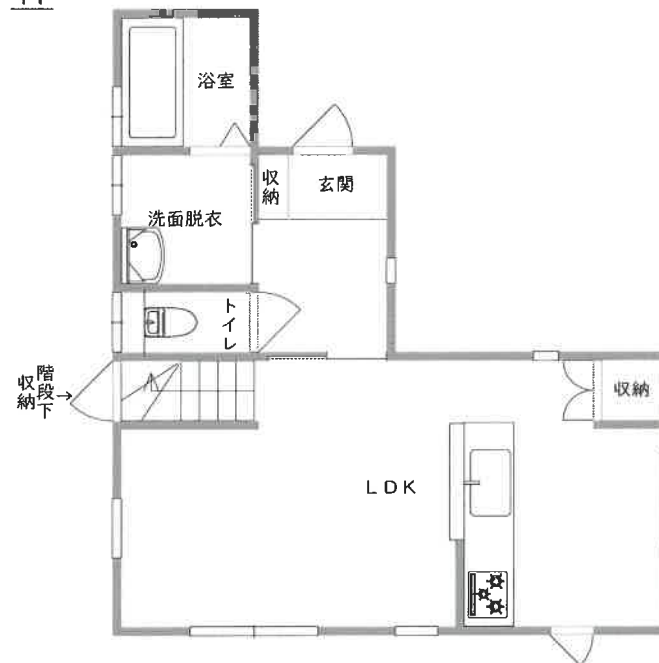
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

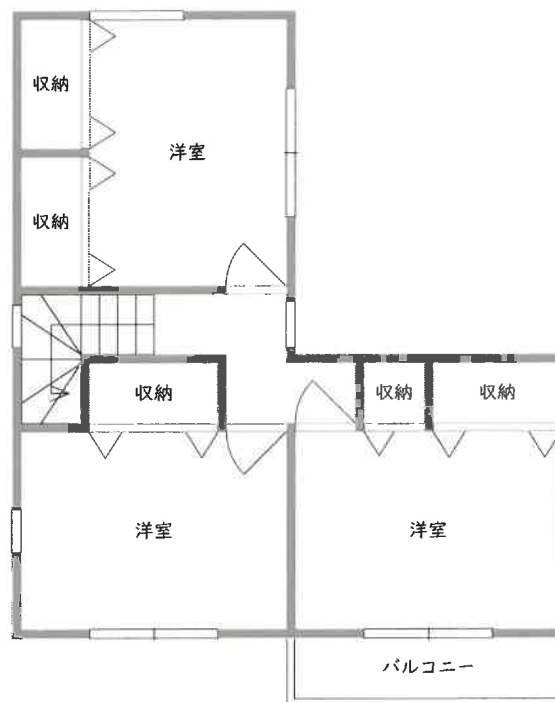
(縮尺 100分の1)

物件2:主建物

1F



2F



現況写真

写真 1

(北東方より)



写真 2

(北方より)

