

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 8 日 午前 9 時 30 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 22 日 午前 9 時 50 分 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 9 月 10 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）
1～4	3,827,000 3,061,600	一括	765,400	130,617	0
1	529,000				
2	83,000				
3	44,000				
4	3,171,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宮崎市古城町相ヶ迫 |
| | 地 番 | 4 8 4 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 1. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市古城町相ヶ迫 |
| | 地 番 | 4 8 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3. 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宮崎市古城町相ヶ迫 |
| | 地 番 | 4 8 4 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8. 7 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宮崎市古城町相ヶ迫 4 8 4 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 8 4 8 番 7 |
| | 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 7 8. 2 5 平方メートル
2 階 6 0. 4 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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 宮崎市古城町相ヶ迫
 地 番 4 8 4 8 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 4 1. 3 6 平方メートル

- 2 所 在 宮崎市古城町相ヶ迫
 地 番 4 8 4 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 3. 7 5 平方メートル

- 3 所 在 宮崎市古城町相ヶ迫
 地 番 4 8 4 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 8. 7 5 平方メートル

- 4 所 在 宮崎市古城町相ヶ迫 4 8 4 8 番地 7
 家屋 番号 4 8 4 8 番 7
 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 7 8. 2 5 平方メートル
 2 階 6 0. 4 5 平方メートル

令和8年(ケ)第28号
令和8年7月2日受理
令和8年7月31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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市古城町相ヶ迫
4848番7
宅地
341.36平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市古城町相ヶ迫
4847番7
宅地
53.75平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮崎市古城町相ヶ迫
4848番9
宅地
28.75平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
類
構
造
床
面
積 | 在
番
号
類
造
積 | 宮崎市古城町相ヶ迫 4848番地7
4848番7
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 78.25平方メートル
2階 60.45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、2、3
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
その他の事項	・従物等としてカーポート及び工作物（ビニールハウス：車庫）が存在する。 ・本土地の南側は県道（宮崎田野線）に、北西側は市道（南部清掃工場西3号線）に接する。
建物	物件 4
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、本建物に家族と共に住居して占有している ☐ 「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
■ A (債務者兼所有者) の配偶者	・ 現在、私は、本件物件に A と子供らと共に居住しています。 ・ 物件 4 建物の不具合は特にありませんが、以前犬を室内で飼っていた際にできた内壁のキズと、ダイニングの内壁にテーブル等が当たった際にできたキズがあります。ダイニングの内壁は壁紙で補修しています。玄関はカード（チップ）式による開閉になっています。 ・ 上記建物には、エコキュートを設置しており、オール電化です。 ・ 土地の境界は、本件土地を囲んでいるブロック積や砂利を敷いている範囲が私達の所有地であるという認識です。東側のカーポートにも砂利が敷いてあります。北東側の工作物（ビニールハウス：車庫）は隣接地所有者である A の父親 B が造ったものです。 ・ 本件土地の南側は県道が通っており交通量が多いのですが、車の騒音等は気になりません。
■ B (隣接地所有者)	・ 本件土地の北東側の目的外土地（4 8 4 7 番 1、4 8 4 8 番 1）は私の所有地ですが、同目的外土地と本件土地との境界は、国土等調査時の説明では、物件 4 建物の北東側ブロック積の線と、その線を南東側に延長した（仮想）直線という理解です。

(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

【土地の形状等について】

・物件1ないし3土地は一体となり、物件4建物の敷地等（南西側部分は、電柱等が存在し雑草・灌木が生えている（写真⑰）。）となっており、南側県道及び北西側市道より約0ないし0.5メートル高く位置する概ね平坦な画地である（土地建物位置関係図）。

【境界について】

・境界については、一部に境界標、境界杭が存在するものの、いずれも不明確であり協議を要する。本件土地の東側の境界につき、Aの配偶者の陳述とBの陳述による境界線が異なっており争いがある。ただし、物件1土地ないし物件3土地の範囲は、現況及び関係書類等から土地建物位置関係図のとおり認められる（土地建物位置関係図、地積測量図、写真⑳ないし㉓）。

・物件1土地上のカーポート及びビニールハウスの北東側部分が隣接する目的外土地（4848番1）に越境しているとみられる（土地建物位置関係図）。

【建物について】

・物件4建物につき、経年相応の汚損等が認められる。外壁はカビ、汚れ等が見られ、内観においては、リビング部分には吹き抜けがあり特段の不具合は見られないものの、内壁のキズ・破損、前記Aの配偶者の陳述に沿う内壁クロス部分の補修跡、窓枠のカビ等及びベランダのカビ・汚れを確認した。雨漏り及びシロアリの被害については、目視では確認できず不明である。

【占有について】

・本件物件の占有関係は、関係人の陳述、関係資料及び現場の状況等から、2枚目記載のとおり認めた。

【隣接道路について】

・隣接道路につき、登記記録を調査し、物件1ないし3土地の南側に接する目的外土地（4847番4、4848番3）の地目は「田」、所有者は「宮崎県」、また同南側の目的外土地（4847番2、4848番2）の地目は「公衆用道路」、所有者は「宮崎県」であることを確認した。

(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)

(調査経過用)

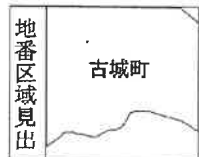
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月7日 16:50-17:00(10)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 ☐
令和8年7月9日 9:00-9:15(15)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和8年7月9日 16:00-16:40(40)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■Aの配偶者から聴取 ☐
令和8年7月16日 14:00-16:00(120)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■Aの配偶者立会(同人から聴取)

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて執行した。
- ☐ 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)

И 4887-5 А 4848-6
Е 4887-3



請 部 分	所 在	宮崎市古城町相ヶ迫			地 番	4848番7		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治20年			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

(6枚目)

地積測量図写

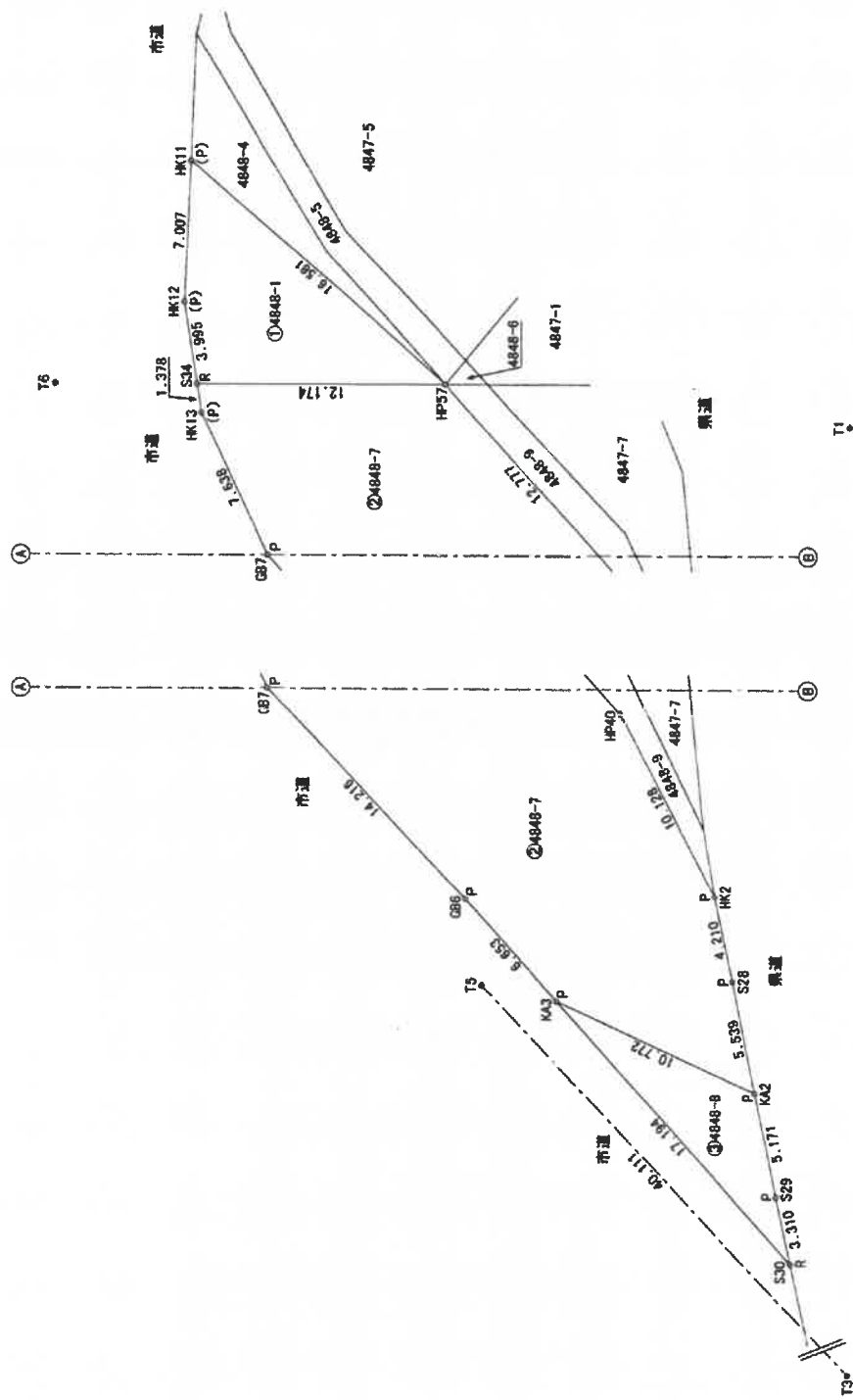
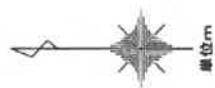
12

地積測量

4848-1, 4848-7

100

宮崎 市 古 城 町 相 々 迫
土地の所在



業界コード (C)・既設エグジット杭 (P)・既設ガラス杭 (!)・既設赤土杭

(平成28年6月1日作成)

作 者

申請人

250

A 3 版をA 4 版に縮小

登記年月日：平成28年6月17日

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。
令和8年6月3日 宮崎地方裁判所

登記官

(7枚目)

請求番号: 19-2 (1/2)

登記年月日：平成28年6月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年6月3日 宮崎地方支務局 登記官

(8枚目)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

2/2

地番	4848-1、4848-7 4848-8
土地の所在	宮崎市古城町相ヶ迫

地積測量図

座標求積表

地番 ①4848-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S34	5032.088	5001.973	63975.234870	3.985
HK12	5032.704	5005.820	1401.657800	7.007
HK11	5032.368	5012.919	-64115.234010	16.581
HP57	5019.914	5001.973	-1400.552440	12.174
借面積				-138.884180
地積				69.4470900
坪数				69.44
合計				21.00

地番 ②4848-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KA2	5004.614	4973.990	43298.582950	10.772
KA3	5014.438	4978.413	71181.349074	8.653
GB8	5018.912	4983.335	70872.990370	14.216
GB7	5028.658	4993.084	64733.125692	7.638
HK13	5031.875	5000.612	17152.099160	1.378
S34	5032.088	5001.973	-59828.598053	12.174
HP57	5019.914	5001.973	-103820.951588	12.777
HP40	5011.332	4992.507	-66185.665299	10.128
HK2	5006.657	4983.522	-27812.708722	4.210
S28	5005.731	4978.415	-10172.944845	5.539
借面積				-682.720281
地積				341.3601305
坪数				341.36
合計				103.26

地番 ③4848-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KA2	5004.614	4973.990	-54042.401350	5.171
S29	5003.571	4988.825	-8665.805200	3.310
S30	5002.870	4985.690	53852.221650	17.184
KA3	5014.438	4978.413	8682.352272	10.772
借面積				-73.632428
地積				36.8182140
坪数				36.81
合計				11.13
合計				447.6234345 m

任意座標値
測量年月日 平成28年5月30日

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	5000.000	5000.000	白倉付鉄板(礎石打込)
T3	4990.411	4950.140	白倉付鉄板(礎石打込)
T5	5018.083	4979.177	鉄板(727打込)
T6	5039.041	5002.012	赤倉付鉄板(礎石打込)

境界線番号 (C)・・・既設コンクリート杭 (P)・・・既設727打杭 (1)・・・既設赤倉付鉄板
境界線延長 100.000m 100.000m 100.000m 100.000m

(平成28年6月1日作成)

作成者

申請人

1

(2/2)

請求番号：19-2

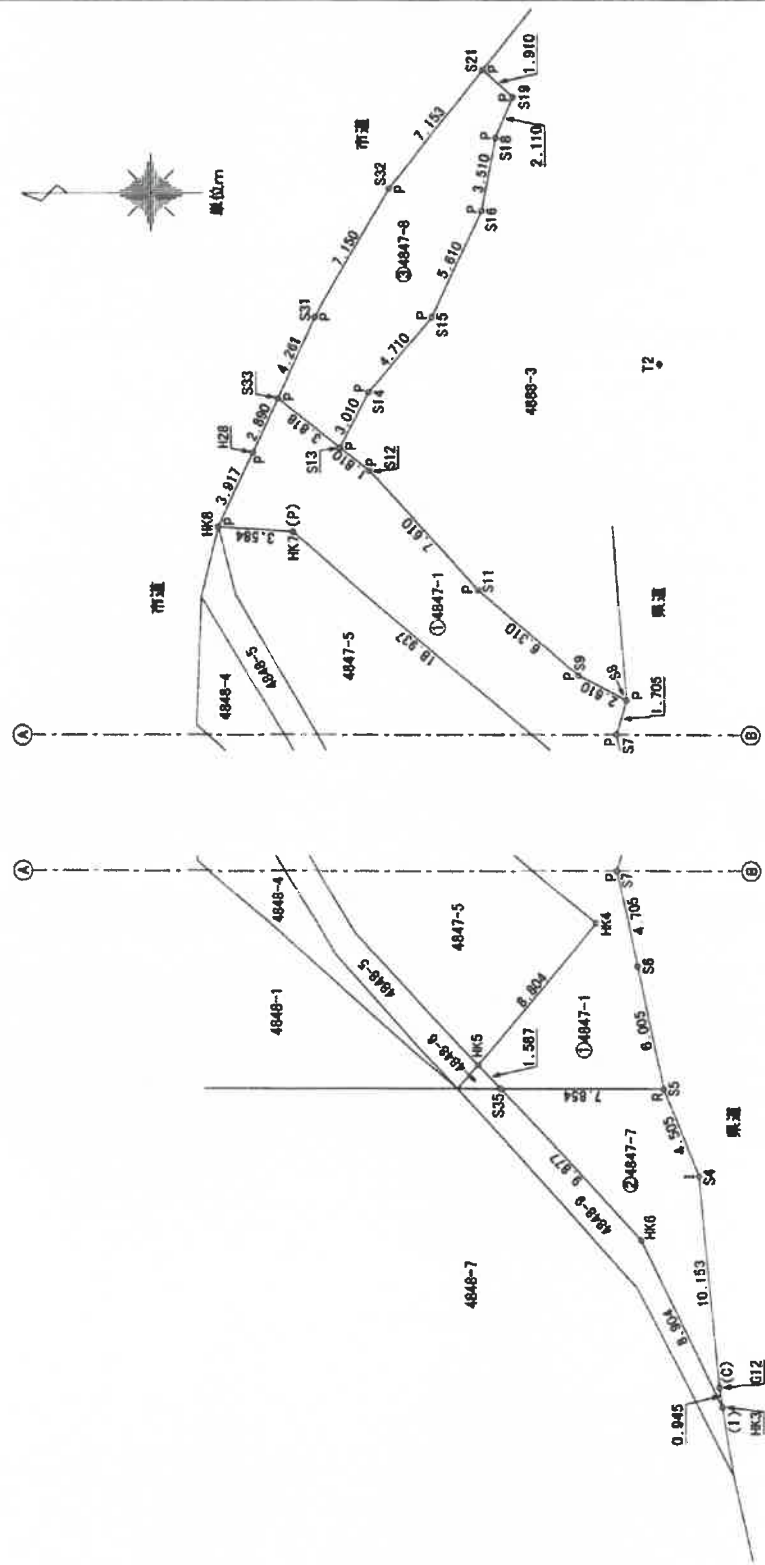
地積測量図写

1/2

地 積 測 量 図

地 番 4847-1、4847-7
4847-8

土地の所在 宮崎県宮崎市古城町相ヶ迫



境界線番号 (C)...既設コンクリート杭 (P)...既設ワレワレ杭 (I)...既設鉄管付杭
S...新設ワレワレ杭 L...新設鉄管付杭 R...新設鋼管杭

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成28年6月1日作成)

A3版をA4版に縮小

登記年月日 平成28年6月7日

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。
令和8年6月3日 宮崎地方法務局

登記官

(1/2)

請求番号: 19-3

地積測量図写

2/2

地積測量図

4847-1、4847-7
4847-8

地番

土地の所在
宮崎県古川町相々迫

座標求積表

地番	①4847-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S5		5009.988	5001.972	33003.011256	7.854
S35		5017.842	5001.973	44707.834614	1.587
HK3		5018.926	5003.132	-22859.372748	8.804
HK4		5013.253	5009.865	44001.844265	18.937
HK7		5027.709	5022.097	90563.475201	3.584
HK8		5031.286	5022.324	9587.618516	3.917
H28		5028.618	5025.868	-14444.344632	2.860
S33		5028.412	5028.494	-21059.332872	3.818
S13		5025.430	5026.108	-22084.775164	1.810
S12		5024.016	5024.978	-33059.336941	7.610
S11		5018.851	5019.390	-50048.376470	6.310
S9		5014.043	5015.304	-35878.872656	2.610
S8		5011.737	5014.081	-9135.655862	1.705
S7		5012.221	5012.448	-2471.135878	4.705
S6		5011.244	5007.844	-11182.515652	8.005
			併面積	-280.338553	
			面積	140.1682765	
			地積	140.16	m ²
			坪数	42.40	

地番	②4847-7	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
S5		5009.988	5001.972	-47783.842460	4.505
S4		5008.287	4987.800	-13329.132600	10.153
G12		5007.321	4987.693	-5486.437666	0.945
HK3		5007.185	4886.758	18836.871724	8.904
HK6		5011.089	4984.756	53229.114692	9.877
S35		5017.842	5001.973	-8557.192003	7.854
併面積				-107.518333	
面積				53.7591685	
地積				53.75	m ²
坪数				16.26	

地番	③4847-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
S13		5025.430	5026.108	21938.965785	3.818
S33		5028.412	5028.494	8054.306776	4.261
S31		5026.634	5032.356	-27018.773054	7.150
S32		5023.043	5038.549	-40751.764312	7.153
S21		5018.546	5044.111	-28876.269453	1.910
S19		5017.120	5042.840	-2985.448860	2.110
S18		5017.952	5040.901	7696.837807	3.510
S16		5018.827	5037.457	15339.056585	5.610
S15		5020.997	5032.372	27275.456240	4.710
S14		5024.047	5028.783	22282.599039	3.010
併面積				-145.255587	
面積				72.6277835	
地積				72.62	m ²
坪数				21.96	

(平成 28 年 6 月 1 日作成)

作成者

申請

縮尺

1

任意座標値
測量年月日 平成 28 年 5 月 30 日

引張点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T1	5000.000		5000.000		白糸付鉄板(墨石打込)
T2	5010.103		5030.150		白糸付鉄板(墨石打込)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年6月7日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和 8 年 6 月 3 日 宮崎県地方事務局

登記官

地積測量図写

地 番 4848-6、4848-9

土地の所在 宮崎県宮崎市古城町相ヶ迫

座標求積表

地番	①4848-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
S35	5017.842	5001.973	4941.949324	2.072	
HP57	5019.914	5001.973	5422.138732	1.523	
HK5	5018.928	5003.132	-10368.489504	1.587	
		積面積	-2.401448		
		面積	1.2007240		
		地積	1.20	m ²	
		坪数	0.36		

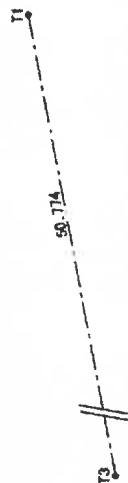
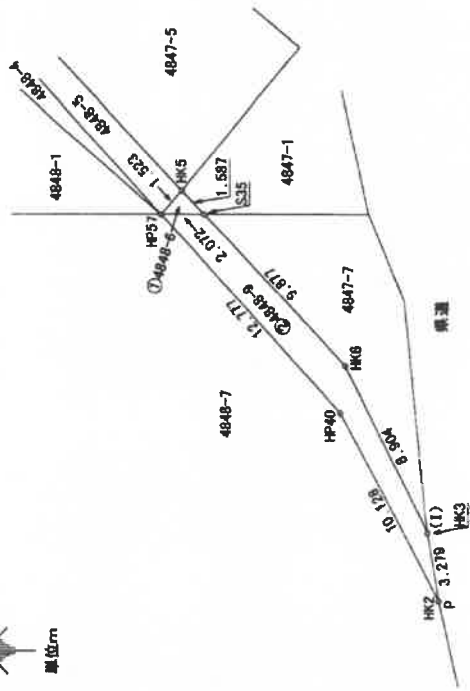
地番	②4848-9				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
HK3	5007.185	4988.758	-22151.179036	3.278	
HK2	5008.657	4983.522	20668.665734	10.128	
HP40	5011.332	4992.507	88185.665299	12.777	
HP57	5019.914	5001.973	32562.844230	2.072	
S35	5017.842	5001.973	-44082.391995	9.877	
HK6	5011.099	4994.758	-53229.114682	8.904	
		積面積	-57.510480		
		面積	28.7552300		
		地積	28.75	m ²	
		坪数	8.69		

任意座標値

測量年月日	平成28年5月30日
-------	------------

引張点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T1	5000.000		5000.000		白糸付鉄線(礎石打込)
T3	4980.411		4950.140		白糸付鉄線(礎石打込)



境界線番号 (C)・・・既設コンクリート杭 (P)・・・既設7.5x7.5x7杭 (I)・・・既設鉄線付鉄線

(平成28年6月1日)

作成者

申請人

縮尺 1/250

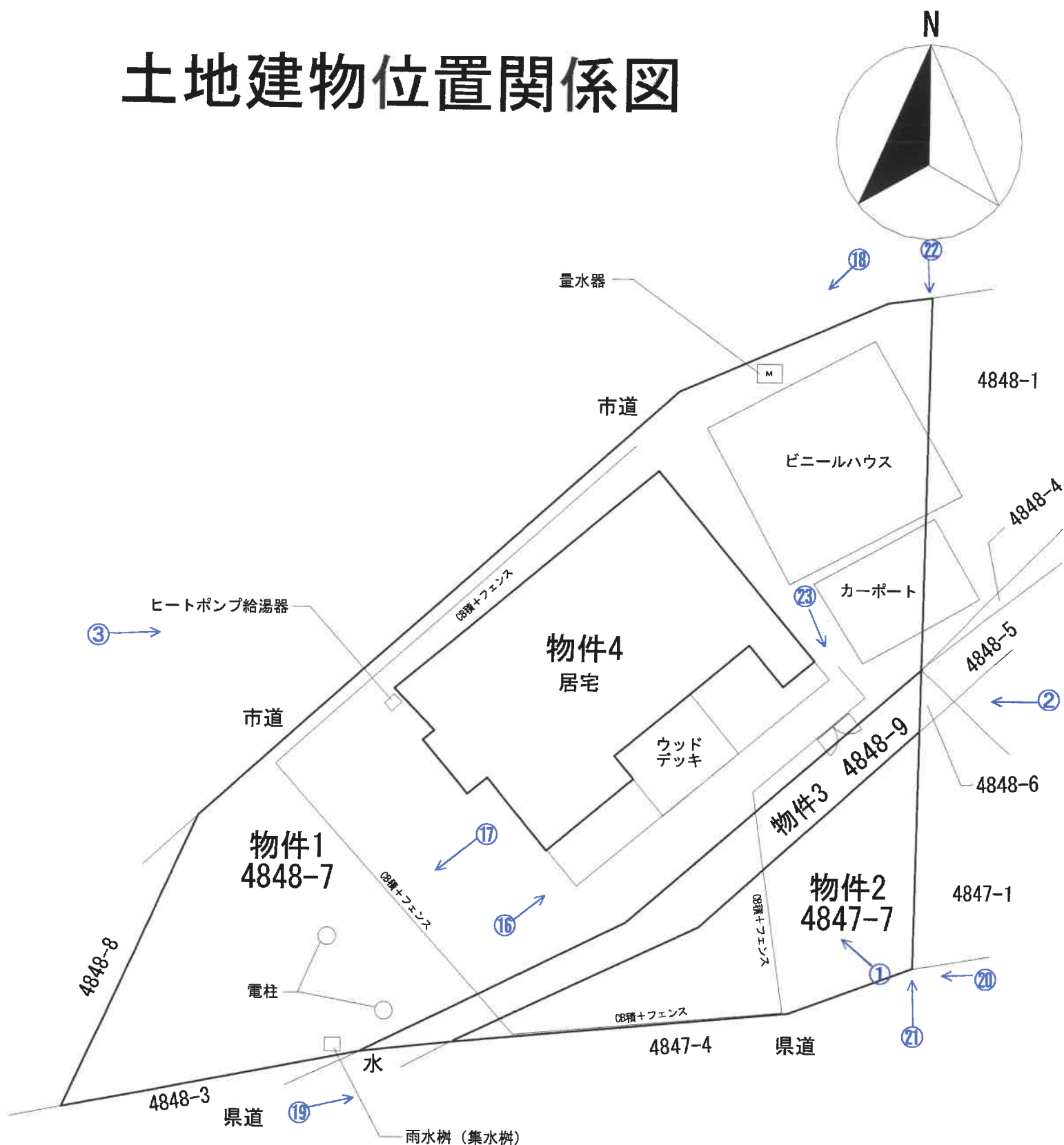
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年6月7日

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。
令和8年6月3日 宮崎県地方振務局

登記官

土地建物位置関係図

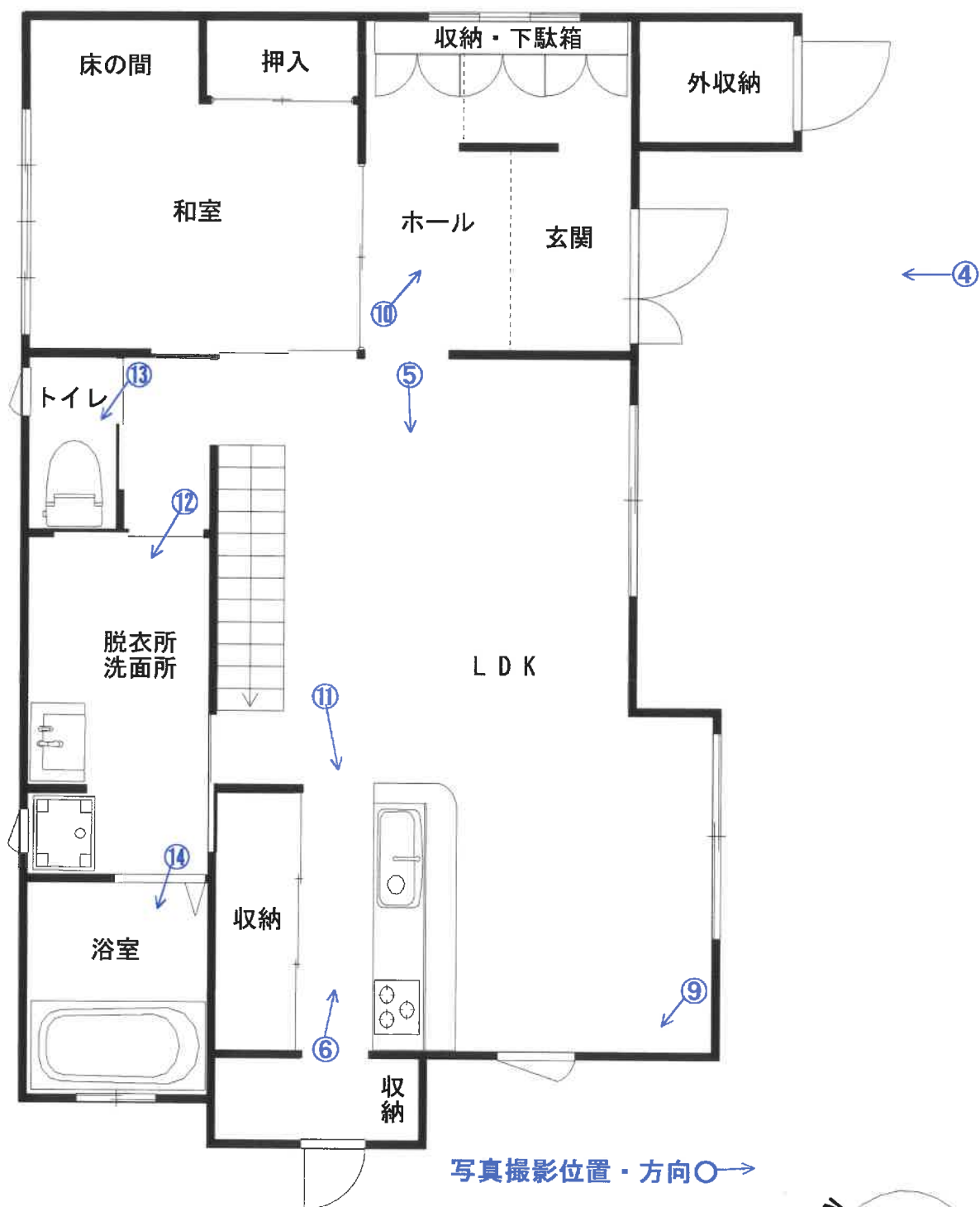


写真撮影位置・方向○→

※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。

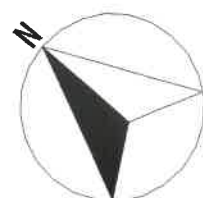
間取図

物件 4 (居宅)



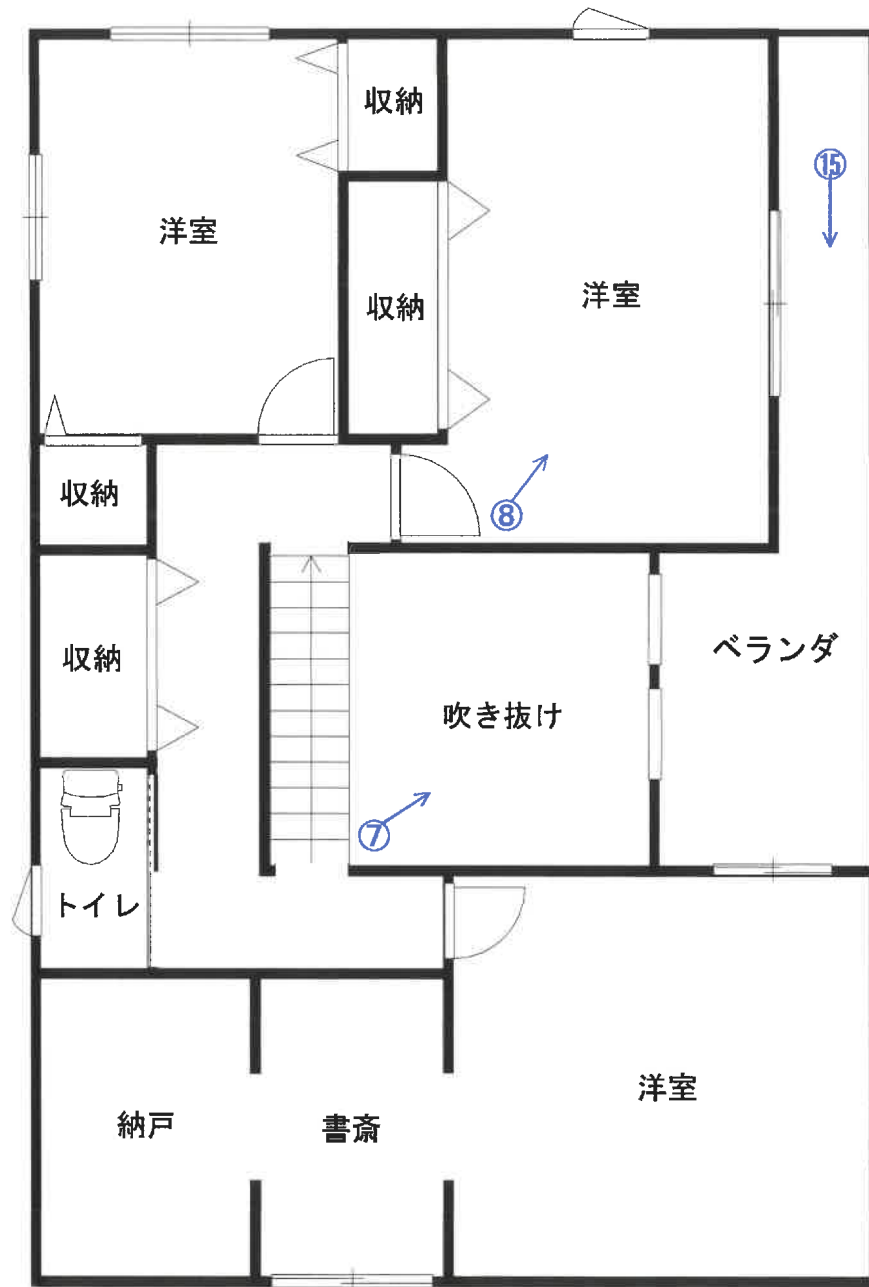
1 階

(13枚目)



間取図

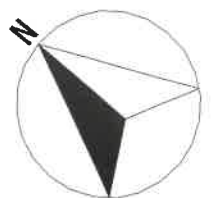
物件 4 (居宅)



2 階

写真撮影位置・方向○→

(14枚目)



写真①

物件4 建物



南 東 側

写真②

物件4 建物



東 側

(1 5 枚目)

写真③

物件4 建物



西側

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

吹き抜けの状況



(17枚目)

写真⑧



写真⑨

クロス補修跡
の状況



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

南側



写真⑰

南西側



写真⑱

北 側



写真⑲

南 側



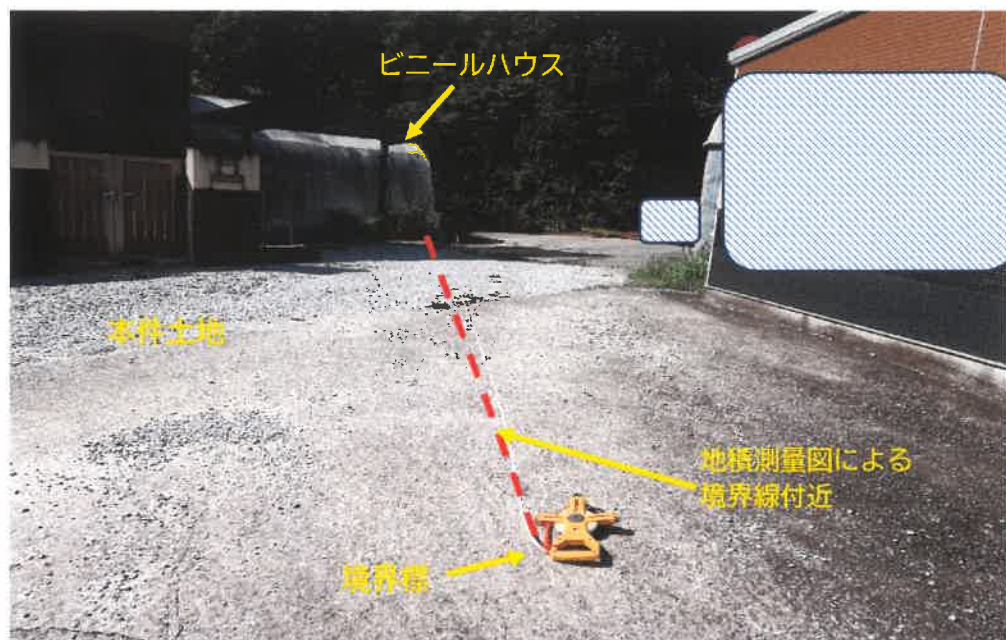
写真⑳

南 東 側



写真⑳

南 東 側



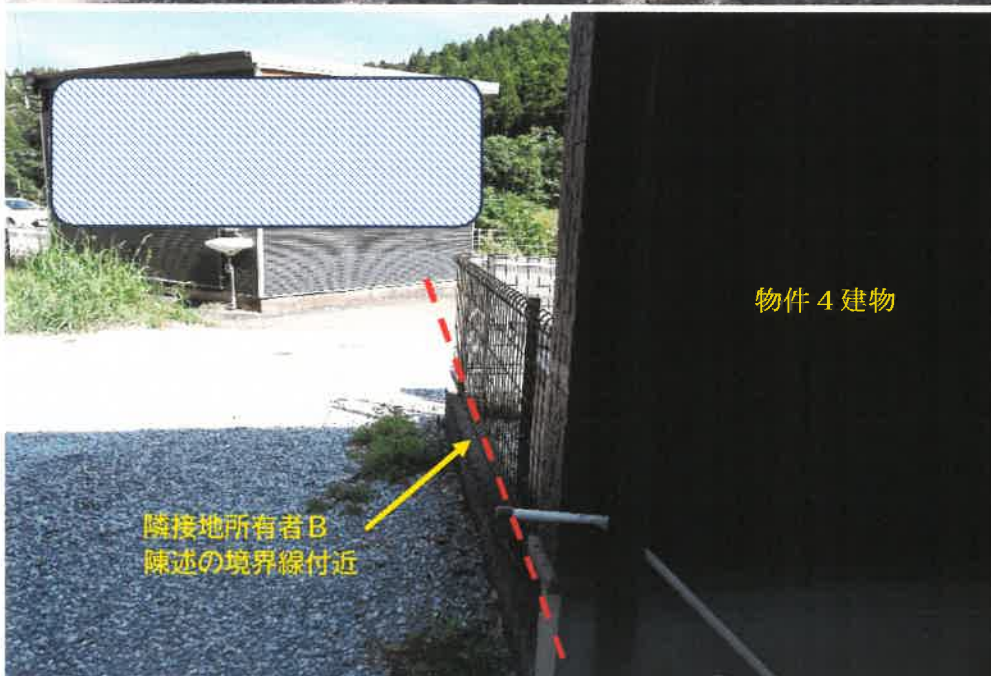
写真㉑

北 東 側



写真㉒

東 側



副本

令和 8 年（ケ） 第 28 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 22 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

戸野 由紀子

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,827,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	529,000 円
物件2（土地）	金	83,000 円
物件3（土地）	金	44,000 円
物件4（建物）	金	3,171,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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

物件 番号	所 在 等	登 記 記 録	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎市古城町相ヶ迫 4848番7 宅地 341.36㎡	登記記載のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎市古城町相ヶ迫 4847番7 宅地 53.75㎡	登記記載のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宮崎市古城町相ヶ迫 4848番9 宅地 28.75㎡	登記記載のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮崎市古城町相ヶ迫 4848番地7 4848番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 78.25㎡ 2階 60.45㎡	登記記載のとおり
特 記 事 項			
1～3	・物件1～3土地は都市計画法上の市街化調整区域に所在し、かつ、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定があるため、宮崎市開発審査課への聴取による限りにおいて、建物の建替え等に当たって非常に厳しい建築制限が課されることから、関係機関との協議を要する。詳細については事前に同課に確認すること。 ・土石流危険渓流（相ヶ迫1、相ヶ迫3、相ヶ迫4）に近接している。 ・周辺隣接地との境界について、地積測量図が備わり、同図上では確認できるが、現地においては、県道宮崎田野線との境界及び市道南部清掃工場西3号線との境界について、地積測量図上で確認できる境界標や境界杭のうち、南東端及び北側の一部を除き大半は視認できず、判然としないため、協議を要する。東側隣接地及び西側隣接地との境界についても、いずれも不明確であり、協議を要する。 ・物件1～3土地は一体利用されており、それぞれの筆界は不明である。		
1	・物件1土地にカーポート及びビニールハウスが存する。ビニールハウスは車庫として利用されている。当該カーポートとビニールハウスの一部が北東側で隣接する目的外土地（4848番1）に越境していると思われる。なお、当該隣接地との境界は不明確であるため、詳細については別途測量等を要する。		
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 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2・3	
位置・交通	J R日豊本線「南宮崎」駅の西方・約5,500m（道路距離）	
	宮崎交通バス「黒北」停留所の北東方・約2,300m（道路距離）	
付近の状況	宮崎市役所の南西方約5.3km（直線距離）に位置する県道沿線を中心に農家住宅等が見られる地域である。地域に特段の変動要因は認められず、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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% — 農業振興地域内、農用地区域外（白地）
画地条件	規模 間口 奥行 形状 その他	423.86㎡（3筆計：登記地積） 約28.6m 約22m 不整形 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	南側：幅員約9.5mの舗装県道（宮崎田野線）に0～0.5m高く接面（建築基準法第42条1項1号道路） 北西側：幅員約4mの舗装市道（南部清掃工場西3号線）に0～0.5m高く接面（建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件1～3土地は一体利用されており、物件4建物の敷地等として利用されている。物件4建物のほか、電柱2本、雨水桝（集水桝）、カーポート、ビニールハウスがある。 （附属資料「土地建物位置関係図」参照）	
境界等	国土調査等の地積調査は行われていない地域である。公図と現況の土地の形状が一致していないが、公図は明治20年作成の旧土地台帳附属地図（縮尺不明）であるため、精度は劣るものと思料される。地積測量図が備わり、同図上では確認できる。 現地においては、県道宮崎田野線との境界及び市道南部清掃工場西3号線との境界について、地積測量図上で確認できる境界標や境界杭のうち、南東端及び北側の一部を除き大半は視認できず、判然としないため、協議を要する。東側隣接地及び西側隣接地との境界についても、いずれも不明確であり、協議を要する。また、物件1～3土地は一体利用されており、境界標等は確認できなかったため、それぞれの筆界は不明である。	

1-2 土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1・2・3			
供給処理施設		前面道路への敷設	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	
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	土砂災害警戒区域		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	宮崎市教育委員会文化財課での聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在していない。			
土壌汚染の有無及びその状態	住宅地図等による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	・物件1～3土地は都市計画法上の市街化調整区域に所在し、かつ、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定があるため、宮崎市開発審査課への聴取による限りにおいて、建物の建替え等に当たって非常に厳しい建築制限が課されることから、関係機関との協議を要する。詳細については事前に同課に確認すること。 ・土石流危険溪流（相ヶ迫1、相ヶ迫3、相ヶ迫4）に近接している。 ・物件1土地上にカーポート及びビニールハウスが存する。ビニールハウスは車庫として利用されている。当該カーポートとビニールハウスの一部が北東側で隣接する目的外土地（4848番1）に越境していると見られる。なお、当該隣接地との境界は不明確であるため、詳細については別途測量等を要する。 ・敷地内南西側に雨水樹（集水樹）がある。 ・敷地内南西側に電柱が2本存する。債務者兼所有者の配偶者によると、敷地料等は受け取っていないとのことであり、詳細については不明である。			

2 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件4	
区 分	主たる建物	
建築時期等及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成28年10月15日 新築（登記記載）
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳
	設 備	電気設備、給排水衛生設備
	そ の 他	吹き抜けリビング、オール電化（ヒートポンプ給湯器、IHクッキングヒーター）、カードキー式オートロック（ICチップ）
床 面 積（現 況）	1階 78.25㎡、2階 60.45㎡、延 138.70㎡（登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	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	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・新築後約10年が経過した建物である。外観上は経年相応の劣化のほか、外壁の汚れ、カビ等が見られた。 内部においては、内壁の凹み、クロスの汚れ及び修繕跡、風呂や窓際等にカビが多く見られた。 ・債務者兼所有者の配偶者によると、以前犬を室内で飼っていたとのことである。 ・雨漏り跡、シロアリ等の被害については目視では確認されなかったが、詳細は不明である。 ・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。	

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・2・3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	9,000	0.82	341.36	100/100	1.00	2,519,000
2	9,000	0.82	53.75	100/100	1.00	397,000
3	9,000	0.82	28.75	100/100	1.00	212,000

【内訳】

ア	規準とする 公示地等	規準とすべき公示地等がないため、周辺の取引水準、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。	
イ	個 別 格 差	二方路+2%、不整形 △15%、土砂災害警戒区域△5%	格差率 0.82
ウ	地 積	登記数量による	
エ	持 分	登記記載のとおり	
オ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度等を考慮して査定	格差率 1.00

② 建物価格（物件４）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
			耐用年数法 ウ	観察減価法 エ	
4	140,000	138.70	0.62	0.80	9,631,000

【内訳】

ウ	耐用年数法（定額法）				
	(a)残価率	(b)経済的 残存耐用年数	(c)経過年数	(d)現価率	
	5%	15 年	10 年	0.62	(a)残価率 + (1-(a)残価率) × ((b)経済的残存耐用年数 ÷ ((c)経過年数 + (b)経済的残存耐用年数))
エ	観 察 減 価 法				
	観 察 減 価	△20%	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し査定		
	現 価 率	0.80	現価率 = 1 - 減価率		

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、以下のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		効力の 及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		率	利用権		
1	2,519,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	756,000
2	397,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	119,000
3	212,000	0.30	(物件4) 法定地上権	1.00	64,000
(合計)					939,000

イ 物件4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

ウ 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	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	2,519,000	－ 756,000	1.00	0.50	0.60	529,000
2	397,000	－ 119,000	1.00	0.50	0.60	83,000
3	212,000	－ 64,000	1.00	0.50	0.60	44,000
4	9,631,000	＋ 939,000	1.00	0.50	0.60	3,171,000
一 括 価 格 (合 計)						3,827,000

ウ 占有減価修正 修正の必要なし

エ 市場性修正率 周辺隣接地との境界が不明確であること、土石流危険溪流に近接していること、市街化調整区域に所在し、かつ、土砂災害警戒区域の指定があることから、売却困難性を有すると判断した。

オ 競売市場修正率 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

規準とすべき公示地等はない。

2 固定資産税評価額（令和 8 年度固定資産公課証明書による）

物 件 1（土地）	:	1,780,533 円
物 件 2（土地）	:	280,360 円
物 件 3（土地）	:	149,960 円
物 件 4（建物）	:	8,753,268 円

第 7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

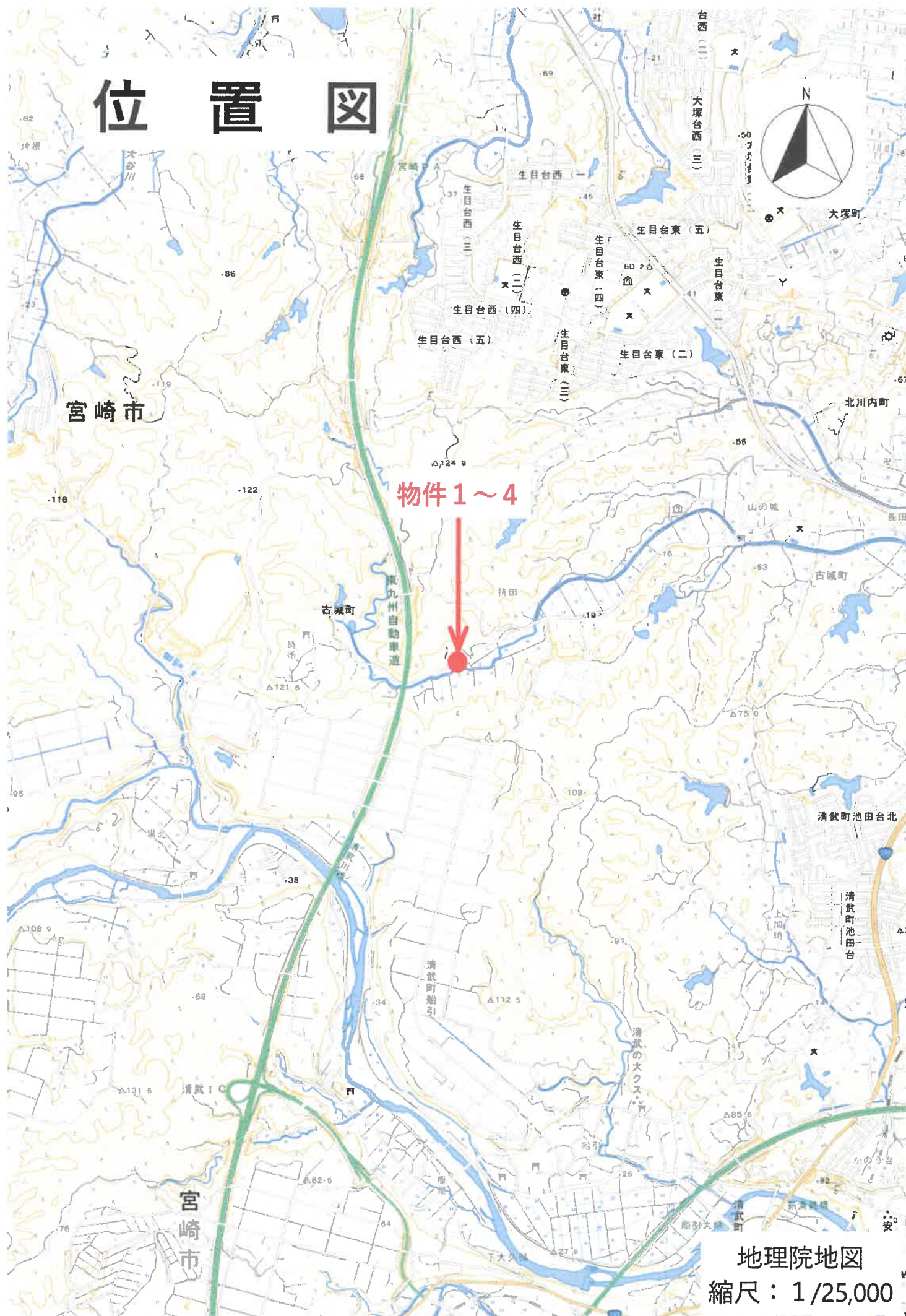
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

現況写真

位置図



物件1～4

地理院地図

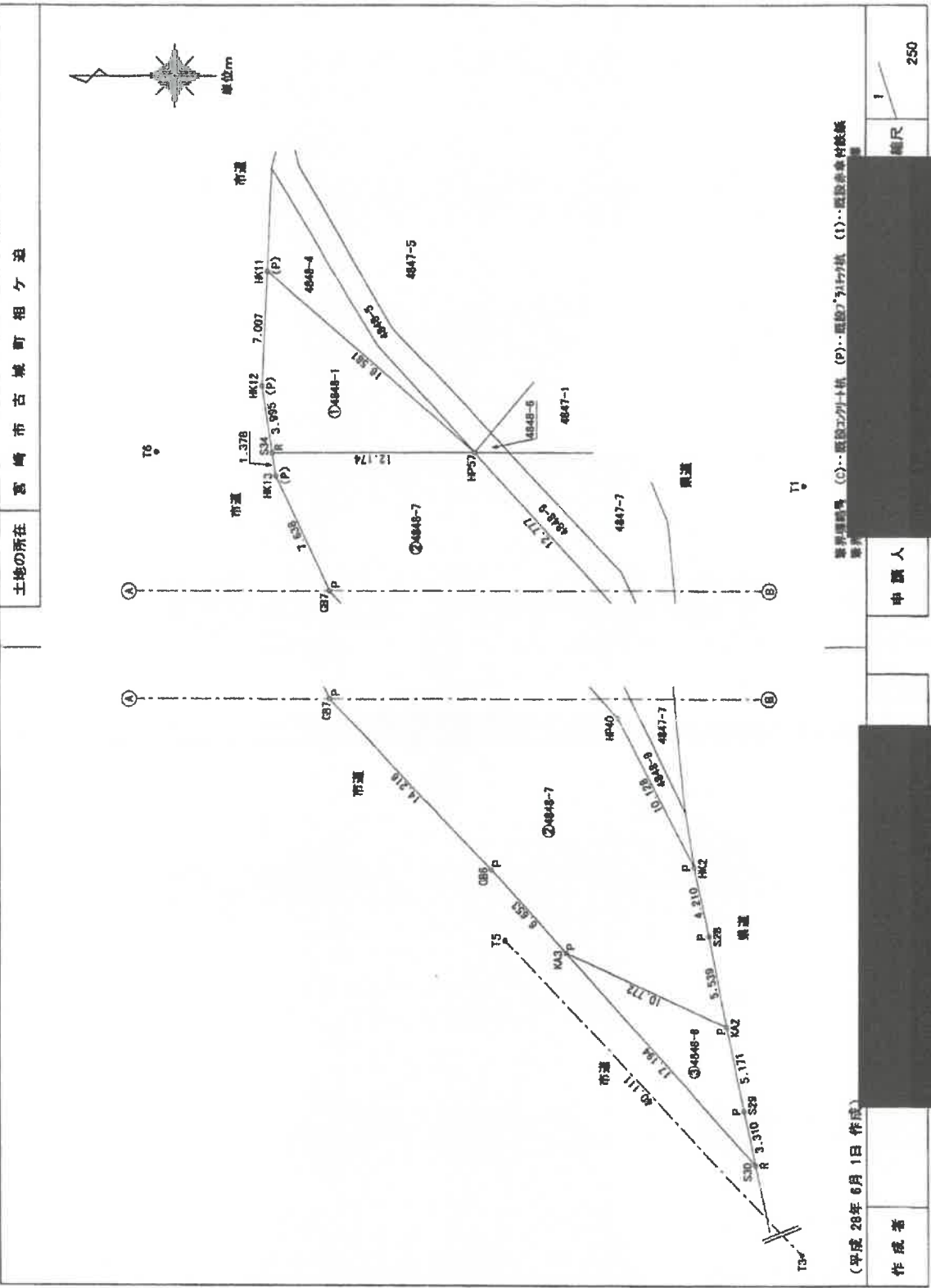
縮尺：1/25,000

地積測量図写

1
2

地 番 4848-1、4848-7
4848-8

土地の所在 宮崎 市 古 城 町 租 ヶ 迫



宮崎地方法務局 本局

A3をA4に縮小

測量図番号 (○) 市役所立外寸積 (P) 市役所立外寸積 (1) 市役所立外寸積

(平成 28 年 6 月 1 日 作成)

申請人

作成者

250

登記年月日：平成28年6月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月3日 宮崎地方法務局

登記官

請求番号：19-2 (1/2)

地積測量図写

2/2

地番 4848-1、4848-7
4848-8

地番 4848-1、4848-7
4848-8

土地の所在 宮崎県宮崎市古城町相ヶ池

座標求積表

地番	①4848-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
S34	5032.068	5001.873	63975.234670	3.985	
HK12	5032.704	5005.920	1401.657800	7.007	
HK11	5032.368	5012.919	-64115.234010	16.581	
HP57	5018.914	5001.973	-1400.552440	12.174	
		背面積	-138.894180		
		地面積	68.4470600		
		坪数	68.44		m ²
		坪数	21.00		

地番	②4848-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
KA2	5004.614	4973.990	43296.562960	10.772	
KA3	5014.436	4978.413	71181.349074	6.653	
GS6	5018.912	4983.335	70872.990370	14.218	
GS7	5028.668	4983.684	64733.125892	7.636	
HK13	5031.875	5000.612	17152.089180	1.378	
S34	5032.068	5001.973	-58428.598853	12.174	
HP57	5019.914	5001.973	-103820.851588	12.777	
HP40	5011.332	4982.507	-68185.665299	10.128	
HK2	5006.657	4983.522	-27912.708722	4.210	
S28	5005.731	4979.415	-10172.944845	5.539	
		背面積	-682.720281		
		地面積	341.3601305		
		坪数	341.36		m ²
		坪数	103.26		

地番	③4848-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
KA2	5004.614	4973.890	-54042.401350	5.171	
S29	5003.571	4968.925	-8665.605200	3.310	
S30	5002.970	4965.690	53952.221850	17.184	
KA3	5014.436	4978.413	6692.352272	10.772	
		背面積	-73.632428		
		地面積	36.8182140		
		坪数	36.81		m ²
		坪数	11.13		
		合計	447.6234345		m ²

測量年月日	平成28年5月30日
任意座標値	

引張点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
T1	5000.000		5000.000		白糸付鉄板(緑石打込)
T3	4990.411		4990.140		白糸付鉄板(緑石打込)
T5	5018.083		4978.177		鉄板(727x4打込)
T6	5039.041		5002.012		赤糸付鉄板(青銅打込)

境界線番号 (C)・・・鉄板2列ナット状 (P)・・・既設727x4打込 (I)・・・既設赤糸付鉄板

申請人

作成者

(平成28年6月1日作成)

宮崎地方法務局 本局

A3をA4に縮小

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。
令和8年6月3日

宮崎地方法務局

登記官

地積測量図写

1
2

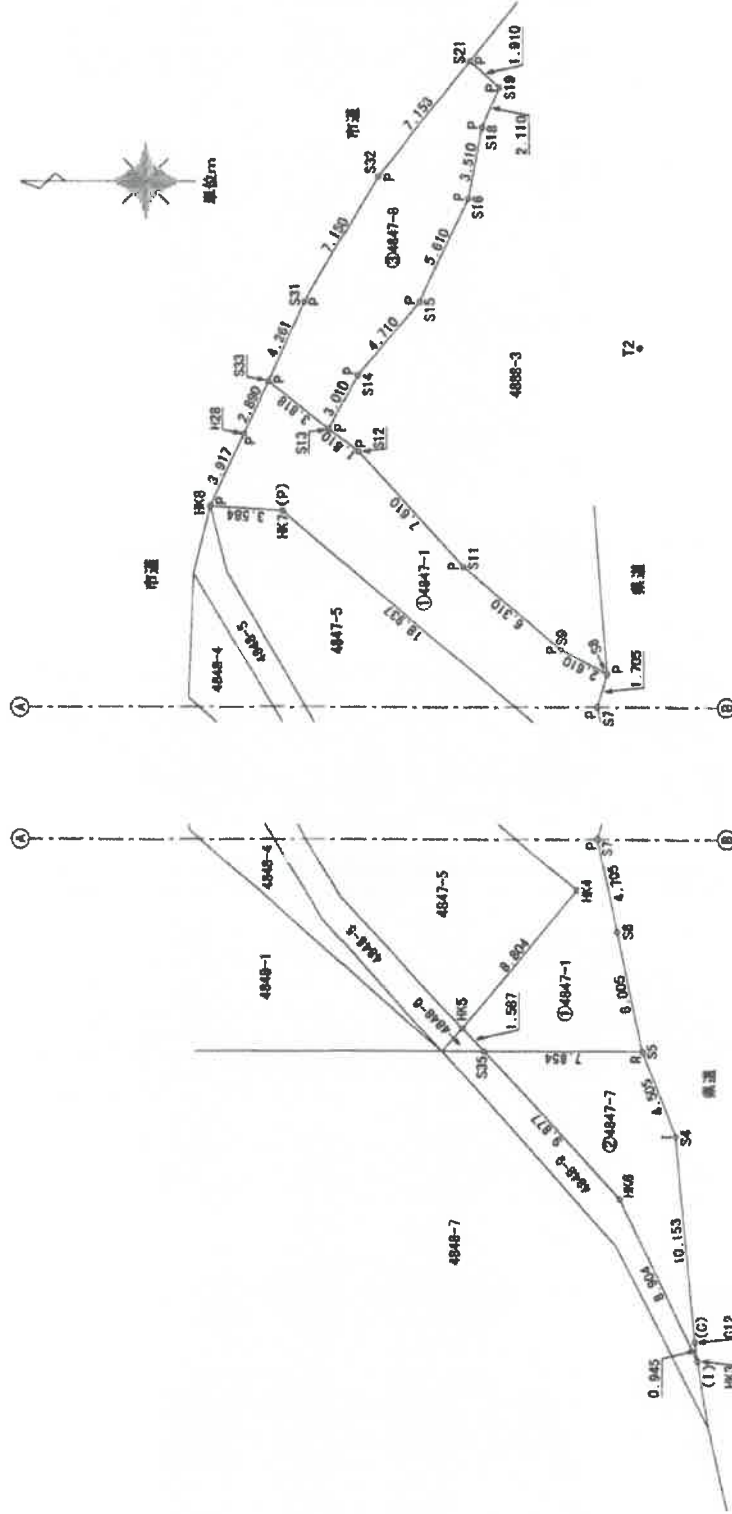
地 積 測 量 図

4847-1、4847-7
4847-8

宮崎県宮崎市古城町相ヶ迫

地 番

土地の所在



境界線番号 (C)---既設境界線 (P)---既設境界線 (1)---既設境界線
境界線番号 (C)---既設境界線 (P)---既設境界線 (1)---既設境界線

T1

(平成 28 年 6 月 1 日 作成)

作成者

申請

縮尺 1/250

宮崎地方法務局 本局

A 3をA 4 に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 6 月 3 日 宮崎地方法務局

登記官

地積測量図写

2
2

地積測量図

4847-1、4847-7
4847-8

地番

土地の所在 宮崎市古城町相ヶ迫

座標求積表

地番 ①4847-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座標
S3	5009.988	5001.972	33003.011256	7.854
S35	5017.842	5001.973	44707.839874	1.587
HK5	5018.926	5003.132	-22959.372748	8.804
HK4	5013.253	5008.985	44001.844285	18.837
HK7	5027.709	5022.087	90583.475201	3.584
HK9	5021.268	5022.324	9547.618518	3.917
H28	5029.818	5025.868	-14444.244632	2.880
S33	5028.412	5028.484	-21059.32872	3.818
S13	5025.430	5028.109	-22084.775164	1.810
S12	5024.016	5024.979	-33059.338841	7.610
S11	5018.851	5019.380	-50058.376470	6.310
S9	5014.043	5015.304	-35678.872658	2.610
S8	5011.737	5014.081	-8135.855582	1.705
S7	5012.221	5012.448	-2471.135878	4.795
S6	5011.244	5007.844	-11182.515652	8.005
座標求積				
面積				140.18 m ²
坪数				42.40

地番 ②4847-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座標
S5	5006.988	5001.972	-47793.843480	4.505
S4	5006.267	4987.803	-13329.132600	10.153
G12	5007.321	4987.683	-5486.437896	0.845
HK3	5007.185	4986.758	18439.871724	8.904
HK8	5011.099	4994.756	53229.114682	9.877
S56	5017.842	5001.973	-8557.182003	7.854
座標求積				
面積				53.75 m ²
坪数				16.24

地番 ③4847-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座標
S13	5005.430	5026.108	21830.985785	3.818
S33	5028.412	5028.494	8054.308776	4.261
S31	5026.834	5032.386	-27018.772054	7.150
S32	5023.043	5038.549	-40751.784312	7.153
S21	5018.546	5044.111	-28876.198453	1.810
S19	5017.120	5042.840	-3985.448860	2.110
S18	5017.852	5040.901	7588.837807	3.510
S16	5018.827	5037.457	15339.095505	5.610
S15	5020.987	5032.372	27275.458340	4.710
S14	5024.047	5028.783	27292.589038	3.010
座標求積				
面積				72.8277835 m ²
坪数				21.84
合 計				268.5532245 m ²

(平成28年6月1日作成)

作成者

申請

引張点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
F1	5000.000	5000.000
F2	5010.103	5000.150

測量年月日	任意座標
平成28年5月30日	

交付済紙
面積

縮尺 1/

宮崎地方法務局 本局

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月3日 宮崎地方法務局

登記官

12/2

請求番号：19-3

地積測量図写

地積測量図

地番 4848-6, 4848-9

土地の所在 宮崎市古城町相ヶ迫

座標求積表

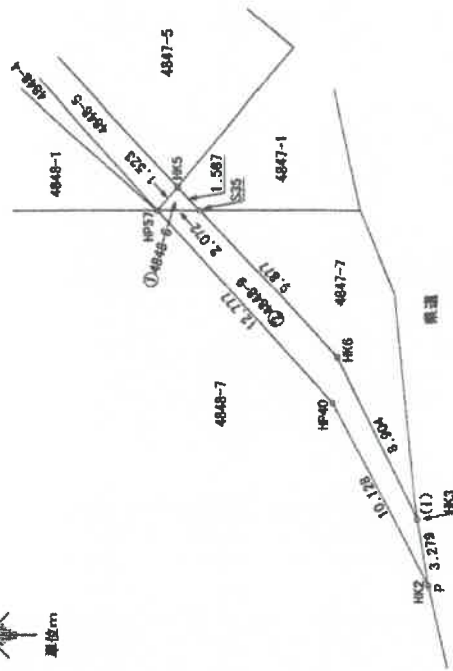
地番	①4848-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
S35	5017.842	5001.973	4941.949324	2.072	
HP57	5019.914	5001.973	5422.138732	1.523	
HK5	5018.926	5003.132	-10368.469504	1.567	
		積面積	-2.401446		
		積面積	1.2007240		
		坪数	1.20		m ²
		坪数	0.36		

地番	②4848-9				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
HK3	5007.185	4986.756	-22151.179036	3.279	
HK2	5008.657	4983.522	20664.665734	10.128	
HP40	5011.332	4982.507	68185.865239	12.777	
HP57	5019.914	5001.973	32562.844230	2.072	
S35	5017.842	5001.973	-44082.381995	9.877	
HK6	5011.099	4984.756	-53228.114692	8.904	
		積面積	-57.510480		
		積面積	28.7552300		
		坪数	28.75		m ²
		坪数	8.69		

測量年月日	任意座標値
平成28年5月30日	

引点座標値一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
T1	5000.000	9000.000	白糸付鉄釘(礎石打込)
T3	4980.411	4950.140	白糸付鉄釘(礎石打込)



境界線番号 (C)・・・道路境界線 (P)・・・水路境界線 (I)・・・隣接地境界線

申請人

250

(平成28年6月1日)

作成者

宮崎地方法務局 本局

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和8年6月3日

宮崎地方法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成28年10月19日

宮崎地方法務局 本局

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。
令和8年6月3日 宮崎地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

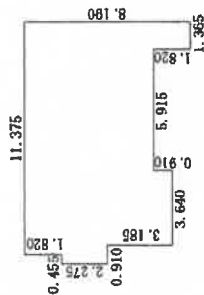
請求番号：19-5

各階平面図 建物図面

家屋番号 4848番7

建物の所在 宮崎市古城町相ヶ迫4848番地7

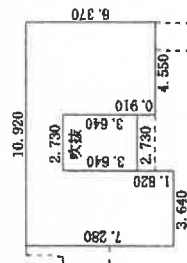
1階



求積表

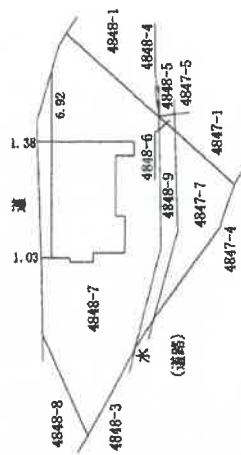
1.365 × 1.820	= 2.484300
3.640 × 3.185	=11.583400
7.280 × 6.370	=46.373600
4.550 × 2.275	=10.351250
4.085 × 1.820	= 7.452900
合計	78.255450
底面積	78.25 m ²

2階



求積表

3.640 × 7.280	=26.499200
4.550 × 6.370	=28.983500
2.730 × 1.820	= 4.968600
合計	60.451300
底面積	60.45 m ²



(平成 28 年)

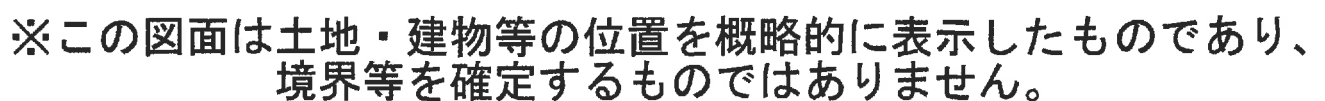
作製者

250

申請人

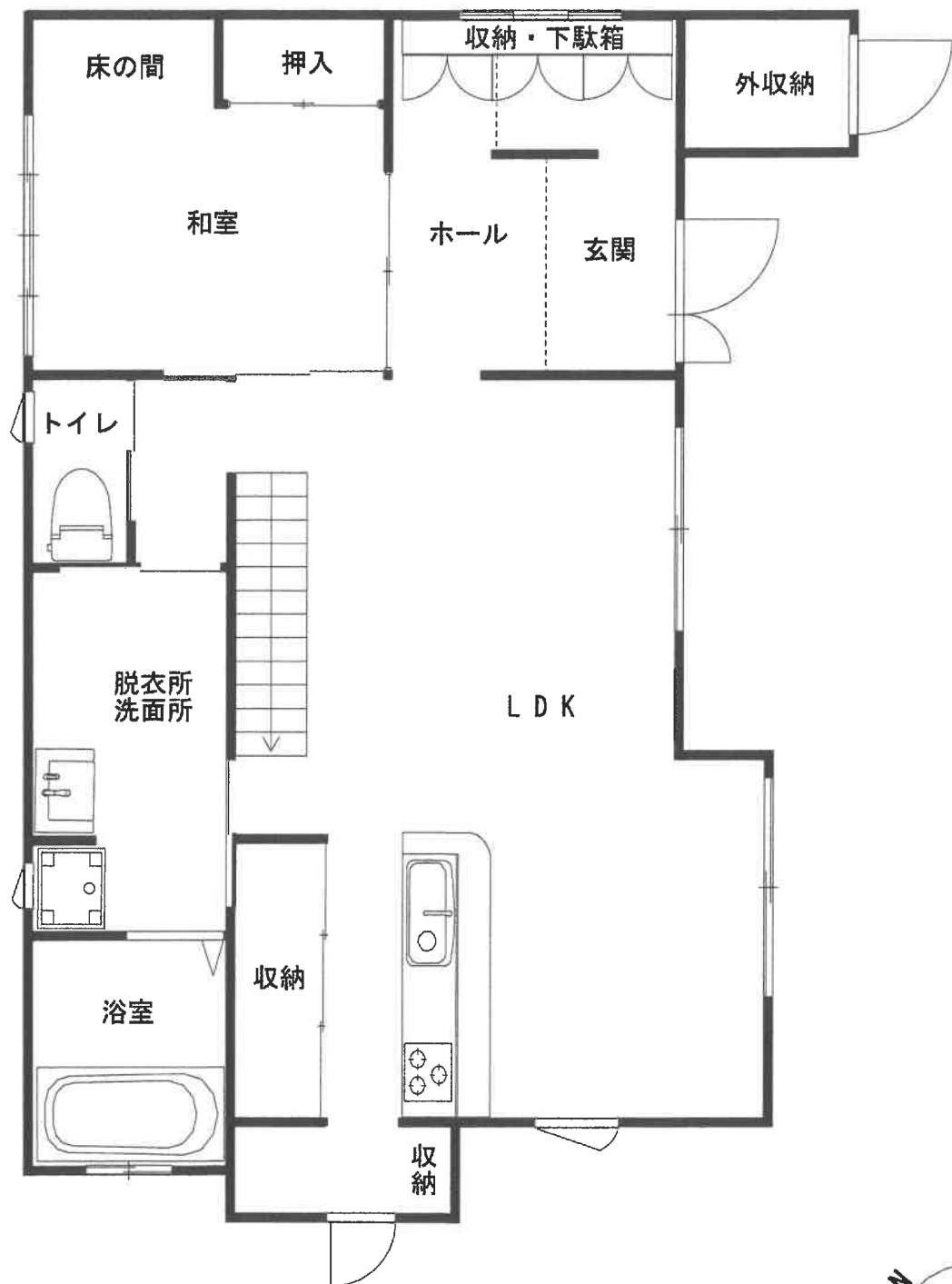
500

縮尺

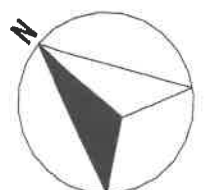


間取図

物件 4 (居宅)

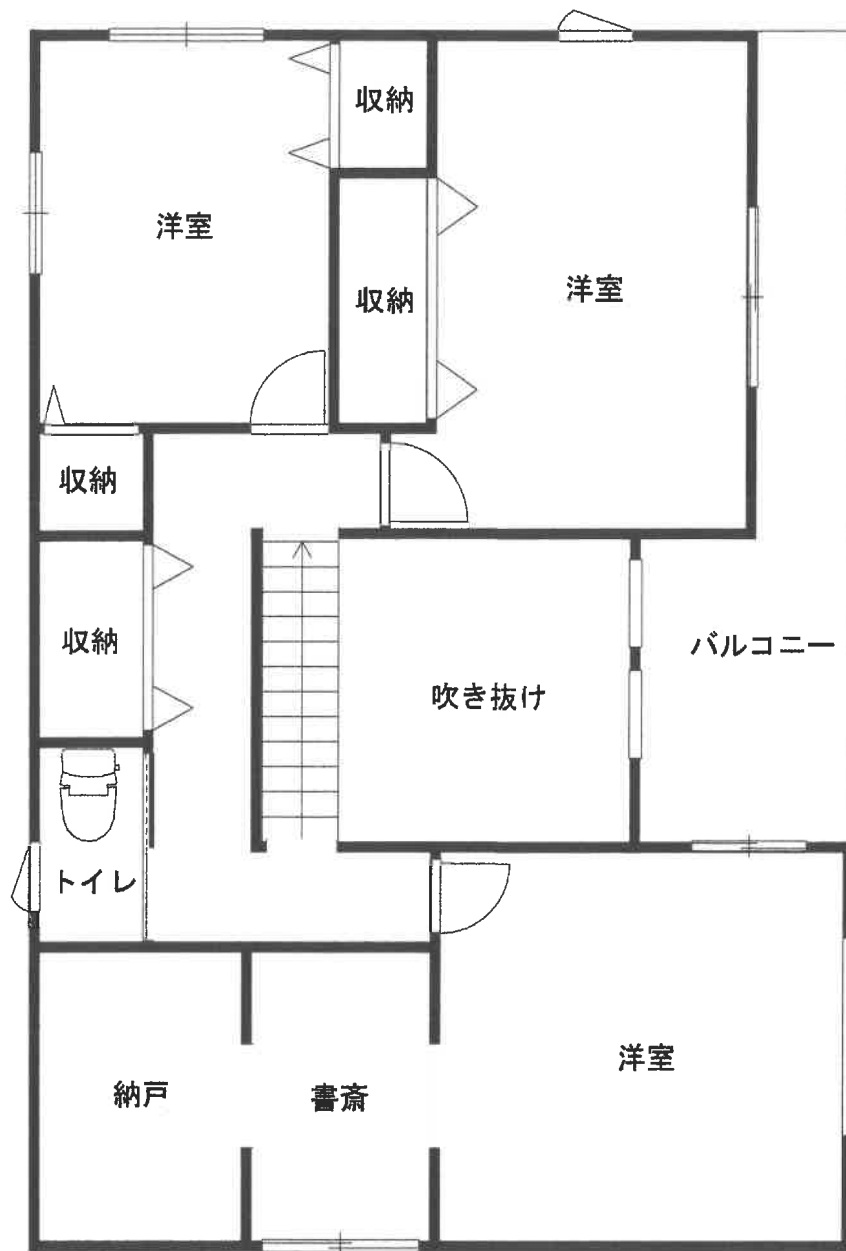


1 階

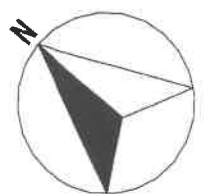


間取図

物件 4 (居宅)



2 階



現況写真

写真 1

外観
南東方より
撮影



写真 2

外観
北西方より
撮影

