

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 1 0 月 2 2 日から 令和 8 年 1 0 月 2 9 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 1 月 5 日 午前 9 時 3 0 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 1 1 月 1 9 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 1 0 月 8 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	12, 640, 000 10, 112, 000	一括	2, 528, 000	123, 902	0
1	1, 693, 000				
2	10, 947, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 都城市安久町
地 番 5952番7
地 目 宅地
地 積 658.82平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99
- 2 所 在 都城市安久町 5952番地7
家屋 番号 5952番7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 108.58平方メートル
共有者 A 持分100分の1
共有者 B 持分100分の99

物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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B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 都城市安久町

地 番 5952番7

地 目 宅地

地 積 658.82平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

2 所 在 都城市安久町 5952番地7

家屋 番号 5952番7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 108.58平方メートル

共有者 A 持分100分の1

共有者 B 持分100分の99

令和8年（ケ）第26号
令和 8年 7月14日受理
令和 8年 8月 6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 都城市安久町
地 番 5952番7
地 目 宅地
地 積 658.82平方メートル
共有者 A 持ち分100分の1
共有者 B 持ち分100分の99

- 2 所 在 都城市安久町5952番地7
家屋番号 5952番7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 108.58平方メートル
共有者 A 持ち分100分の1
共有者 B 持ち分100分の99

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） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ 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	1 都城市所有の目的外土地5952番18（宅地），同5952番6（宅地）及び同5951番12（畑）の現況は，いずれも公衆用道路である。 2 目的外土地5952番9及び同5951番13は，いずれも都城市所有の公衆用道路である。	
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：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	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家）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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 都城市維持管理課担当者	1 都城市所有の目的外土地5952番18(宅地), 同5952番6(宅地)及び同5951番12(畑)の現況公衆用道路は, 都城市道です。 2 目的外土地5952番9及び同5951番13のいずれも都城市所有の公衆用道路は, 里道です。
■ 債務者兼共有者B	(物件所在地で電話聴取) 1 目的物件の債務者兼共有者Aは, 私の母です。 2 目的建物物件2は空き家です。 なお, 空き家にする前は, 私が家族と居住していました。 おって, 債務者兼共有者Aは, 目的建物物件2に居住したことはありません。 3 債務者兼共有者Aに対し, 賃料又は使用料の類の金銭を支払ってはいません。 4 目的建物物件2に設置してある太陽光発電装置の設置費用は, 300万円～400万円で, まだ完済はしていません。 5 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に, 雨漏り及びシロアリの被害等の不具合は確認できなかったが, 建物全体の壁や柱にペットのひっかき傷及びその補修箇所が多数確認された(写真⑤, ⑨, ⑩)。 2 目的建物物件2に太陽光発電装置(蓄電システム付)が設置されている。 関係人からの聴取では, 設置費用(300万円～400万円)とその費用が完済前であることのみしか分からなかった。 なお, 屋根に設置されたパネルの枚数は確認できなかったが, 屋外に設置されたソーラーパワーコンディショナには, 「定格出力 5.5kW」の表示があった。 3 目的土地物件1の境界は, 接道及び周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 4 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
☒ R8.7.16 (木) 12:20 ~ 12:35 (15)	都城/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R8.7.16 (木) 13:00 ~ 13:35 (35)	都城市役所	建物図面徴求，接面道路調査
☒ R8.7.16 (木) 13:50 ~ 14:20 (30)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知差置・送付），写真撮影
☒ R8.7.24 (金) 12:00 ~ 12:35 (35)	物件所在地	占有調査，近隣者から聴取，Bから電話聴取（携帯）
☒ R8.7.28 (火) 10:00 ~ 10:40 (40)	物件所在地	立入調査（評価人同行，C立会），写真撮影
☒ ~ ()		
☒ ~ ()		
☒ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

（調査時間合計） 155 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☒ 令和8年7月28日

a 立会人 C を立ち会わせた上，解錠技術者 錦恵進グループ担当者 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。

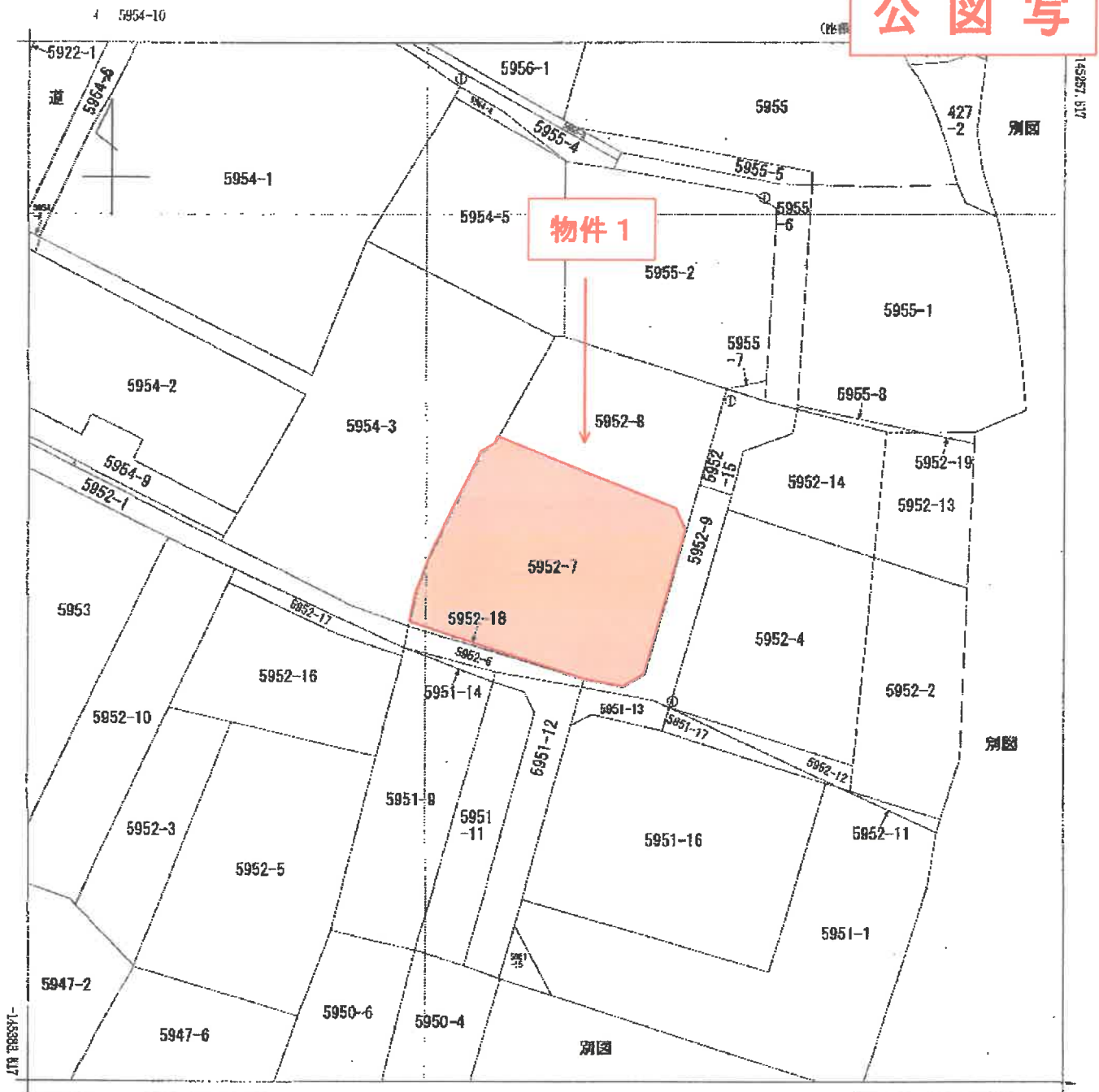
☐

d 立会人 を立ち会わせた上，立入調査した。

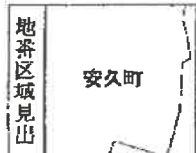
☐

e 立会人 を立ち会わせた上，管理会社 に鍵を借り解錠して立入調査した。

公 図 写



+7932.383 (座標誤差: 图上測定)
 (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(kranganada2024_01.par)による修正がされています。



請求部	所 在 都城市安久町				地 番 5952番7					
出力 力尺	1/500	精 度 区 分	Ⅰ	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44年3月				備 付 年月日 (原図)	昭和55年10月1日			補 記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

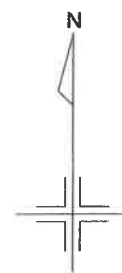
令和8年5月13日
 宮崎地方法務局都城支局
 登記官

請求番号: 7-1
 (1/1)

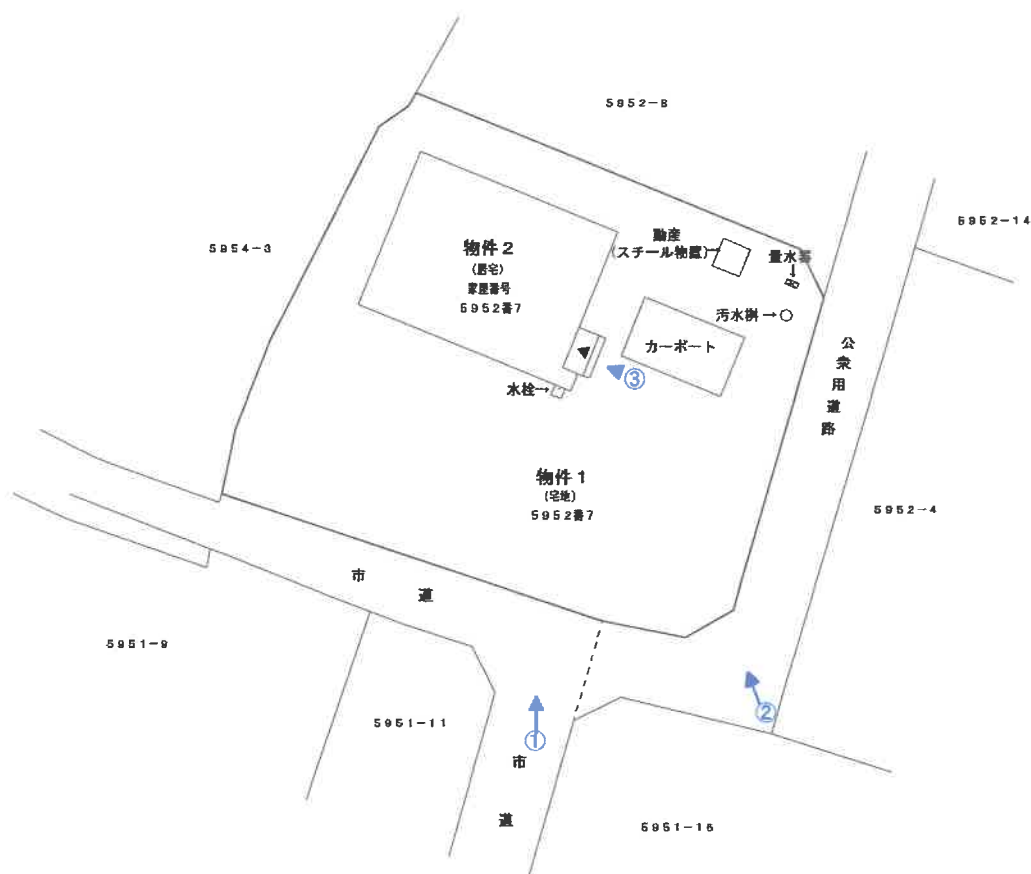
(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



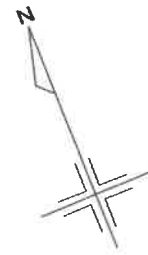
S≒1/400



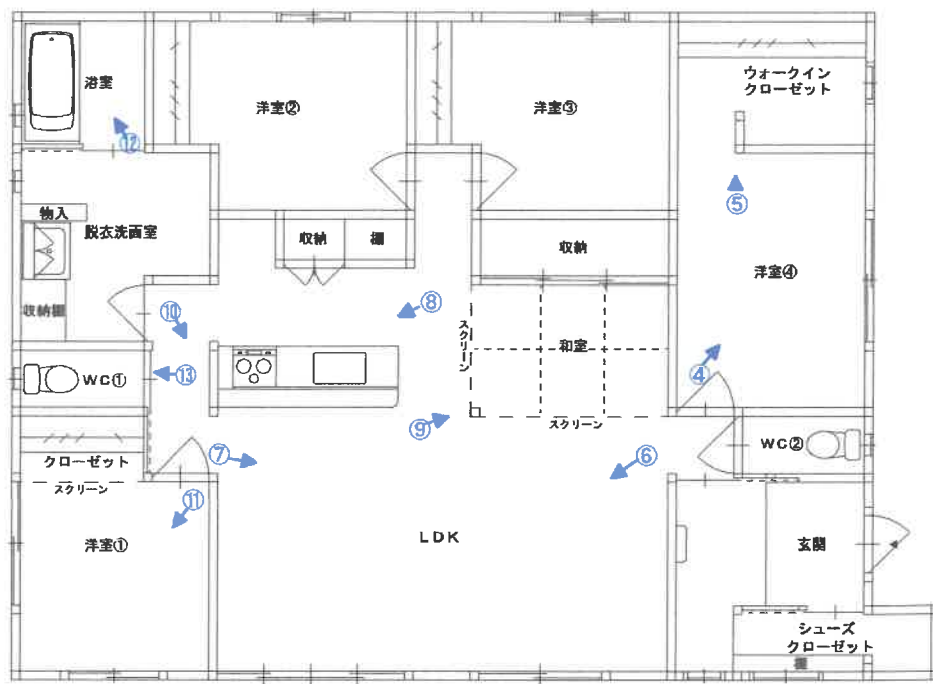
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図

写真撮影位置・方向○→



S≒1/100



目的建物物件 2

写真①



目的建物物件 2

写真②

市道



里道

写真③



写真④



写真⑤



ひっかき傷

(9 枚目)

写真⑥



写真⑦



写真⑧

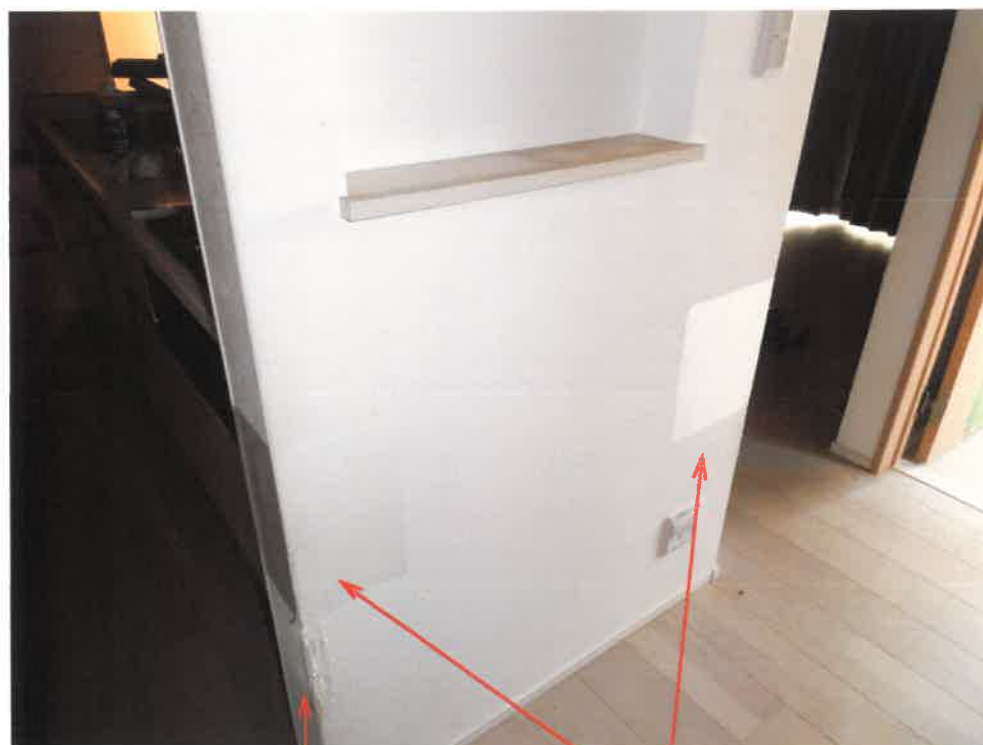


写真⑨



ひっかき傷

写真⑩



ひっかき傷

ひっかき傷の補修箇所

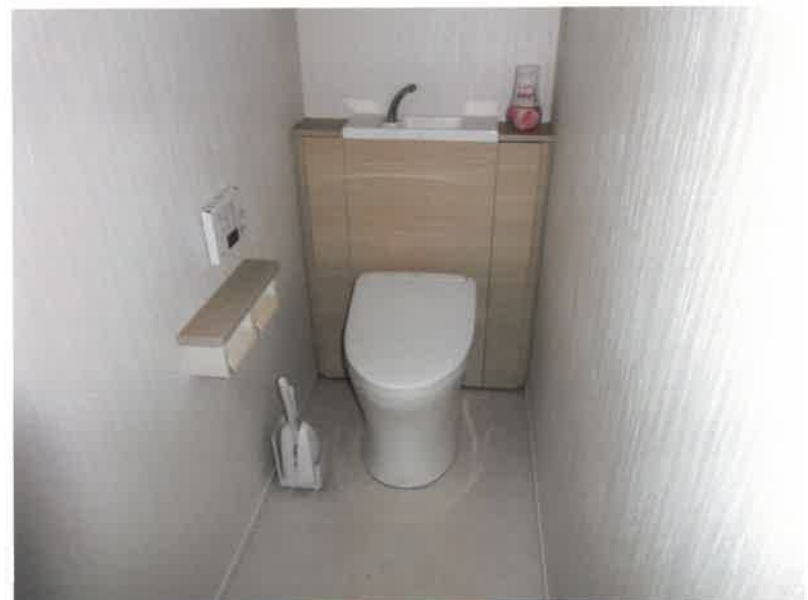
写真⑩



写真⑫



写真⑬





令和 8 年 (ケ) 第 26 号

令和 8 年 7 月 28 日 現地調査

令和 8 年 8 月 5 日 評 価

現地調査担当 長友 善彦 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,640,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 1,693,000 円
2	金 10,947,000 円

【付記事項】

- ① : 一括価格とは、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)を行う事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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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、調査日以後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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市安久町 5 9 5 2 番 7 宅地 658.82㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	都城市安久町 5 9 5 2 番地 7 5 9 5 2 番 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1階 108.58㎡	
番号	特 記 事 項		
1	物件1南側市道（5952番18, 5952番6, 5951番14, 5951番12）は、建築基準法第42条第2項の道路である。		
1	物件1東側（5952番9, 5951番13）は道路法上の道路、及び建築基準法上の道路ではない（43条但し書き 43条2項2号）。		
2	執行官の聞取りによると。太陽光発電装置（蓄電システム付）の設置費用（300万円～400万円）とその費用が完済前であることのみしか分からなかった。		
住 居 表 示		『住居表示未実施』	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	JR日豊線『都城』駅の南東方・道路距離約5.4km 最寄バス停『馬越』の南東方・約180m（徒歩約3分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、農家住宅等がみられる農家集落地域である。旧来からの農家集落であり、周辺の画地形状はやや雑然とし、さらに狭隘道のためアクセス条件が悪い地域現況にある。	
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：都市計画区域内	
	用 途 地 域：無指定	
	建 蔽 率：70%	
	容 積 率：200%	
	防 火 規 制：なし	
	そ の 他 の 規 制：なし	
画 地 条 件	間 口：約27.0m	
	奥 行：約24.0m	
	形 状：長方形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.5m市道（建築基準法第42条第2項の道路）、東側で幅員約4.0m舗装法定外道路（43条但し書き 43条2項2号）に等高に接する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2及びカーポートの敷地として利用されている。（土地建物位置関係図参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：あり（集落排水）	
災 害 等 の 危 険 性	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
	土砂災害警戒区域等	：特になし
	そ の 他	：特になし
埋 蔵 文 化 財 の 有 無 及 び そ の 状 態	国土交通省重ねるハザードマップ（令和8年7月15日時点） 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（令和8年7月15日時点） 都城市教育委員会 文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地（上安久遺跡）に指定されている。	
土 壌 汚 染 の 有 無 及 び そ の 状 態	1990年代の国土地理院地図、航空写真等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	境界プレート・境界鋸が確認できなかったが、各隣接地とはブロック塀で仕切られている。境界は概ね明瞭である。 南側市道に対してセットバック済である。（5952番18：都城市） 物件1の北東部分にスチール物置（動産）が存する。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：令和4年7月22日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造
	屋 根：合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁：サイディング
	内 壁：ビニールクロス等
	天 井：ビニールクロス等
	床：フローリング・畳
	設 備：給排水設備等・太陽光発電システム（蓄電システム付）
	そ の 他：IHクッキング・浴室乾燥機
床面積（現況）	現 況：108.58㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：5LDK
品 等	建物の品等：中位
	使用資材：中位
	施 行：普通
保守管理の状況	本件の保守管理状況は経過年数に比しやや不良である。目視では、雨漏り等の損傷は確認できなかった。当該事項の詳細については特記事項参照の事。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	建物全般の壁や建具等に多数の引っ掻き傷等が見受けられた。したがって、室内でペット（猫）を飼育していたと思われる。なお、猫の餌が残置されているためか、室内に蟻が多数確認できた。 室内には家具、日用品が放置してあった。また、床、壁の汚れが目立つ状態にある。 太陽光発電は設置されている機器に示されている概要は以下のとおりである。なお、買取単価、買取期間は不明である。 発電設備出力：5.5KW（パワーコンディショナー記載の定格出量） 買取単価： 買取期間： パネル枚数：不詳、外観からは確認できず。 蓄電池の概要は以下の通り。 定量電力入力：5.9KW 定量電力出力：5.9KW

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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,000	1.020	658.82	1.00	—	4,032,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1 角地 1.02

相乗積 1.020

(ウ) 地 積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：なし

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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	220,000	108.58	0.798	19,062,000
計				19,062,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数／経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件2 （ 21年 ÷ 25年 ） × （ 1 － 0.05 ） ÷ 0.798

再調達原価：太陽光発電、蓄電池一式を含む。

観察減価率：引っ掻き傷、全般的な汚れ等の損傷を考慮した。

2. 評価額の決定

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	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	4,032,000	0.30	法定地上権	1.00	1,210,000
合計					1,210,000

イ : 物件2の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 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,032,000	－ 1,210,000	1.00	1.00	0.60	1,693,000
2	19,062,000	＋ 1,210,000	1.00	0.90	0.60	10,947,000
計	23,094,000	一 括 価 格 (合計)				12,640,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 調査時点においては、建物に固定された蓄電池が確認できたものの、明け渡し時までの存非については不確実なため考慮した。

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を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号：都城(県)-14	
所 在	： 都城市梅北町2451番外
価 格	： 6,800円/㎡
位 置	： 西都城駅 5.3km
価 格 時 点	： 令和7年7月1日
地 積	： 814.00㎡
供給処理施設：水道	
接 面 道 路：西 8m 市道	
用途指定等：都市計画区域内 無指定(建蔽率：70%、容積率200%)	
地域 の 概 要：農家住宅を中心に一般住宅、事務所等も見られる農家集落地域	

(2) 固定資産評価額 (令和8年度固定資産公課証明書による)

物件1	： 2,832,926 円
物件2	： 8,049,261 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
都城(県)-14	6,800	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(114)}$	$\div 6,000$

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：標準的画地：1.00

地 域 格 差：交通接近 1.00 街路 1.14 環境 1.00 $\div$ 1.14

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

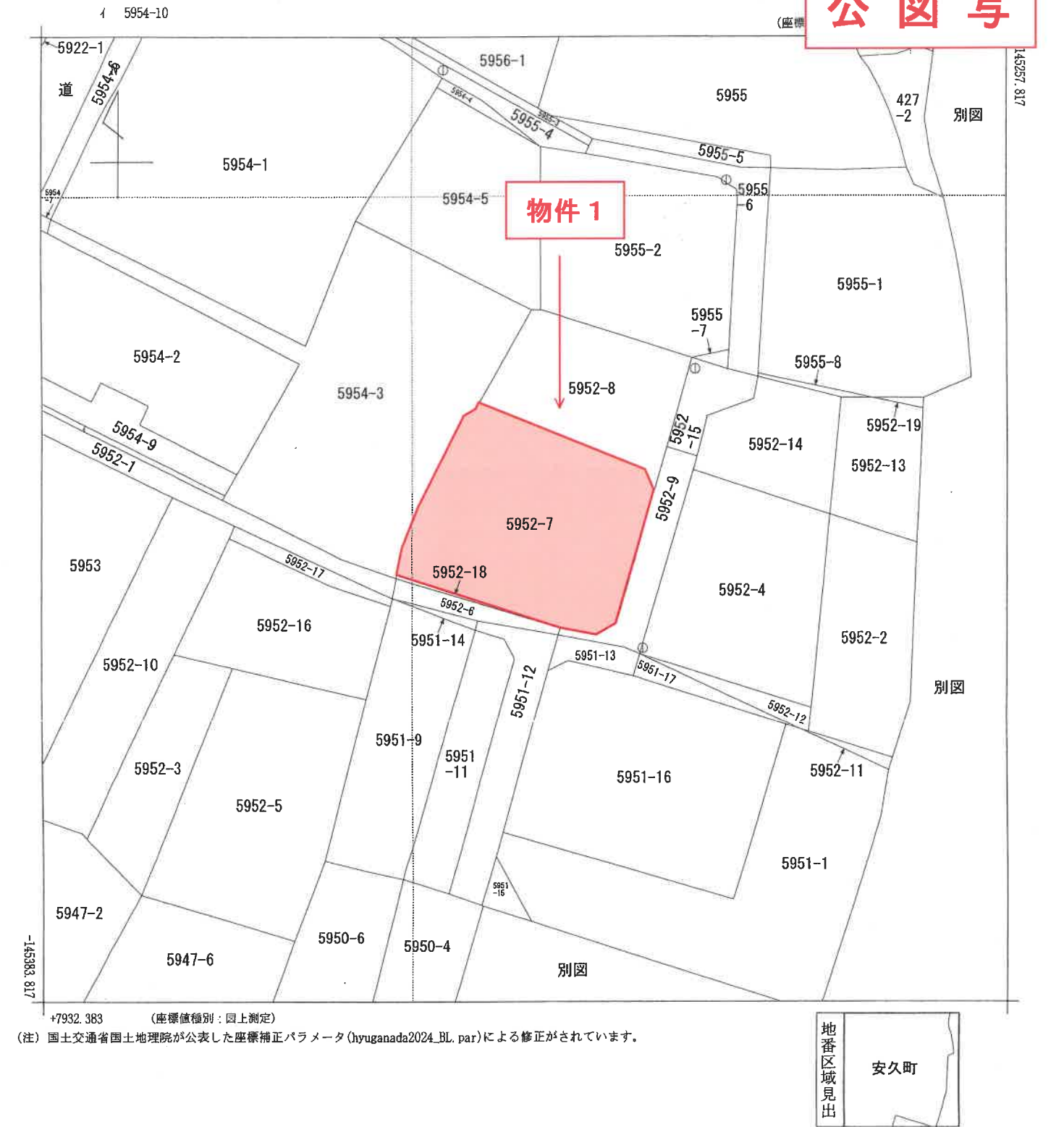
以 上

位置図

物件 1 - 2



S:1/10000



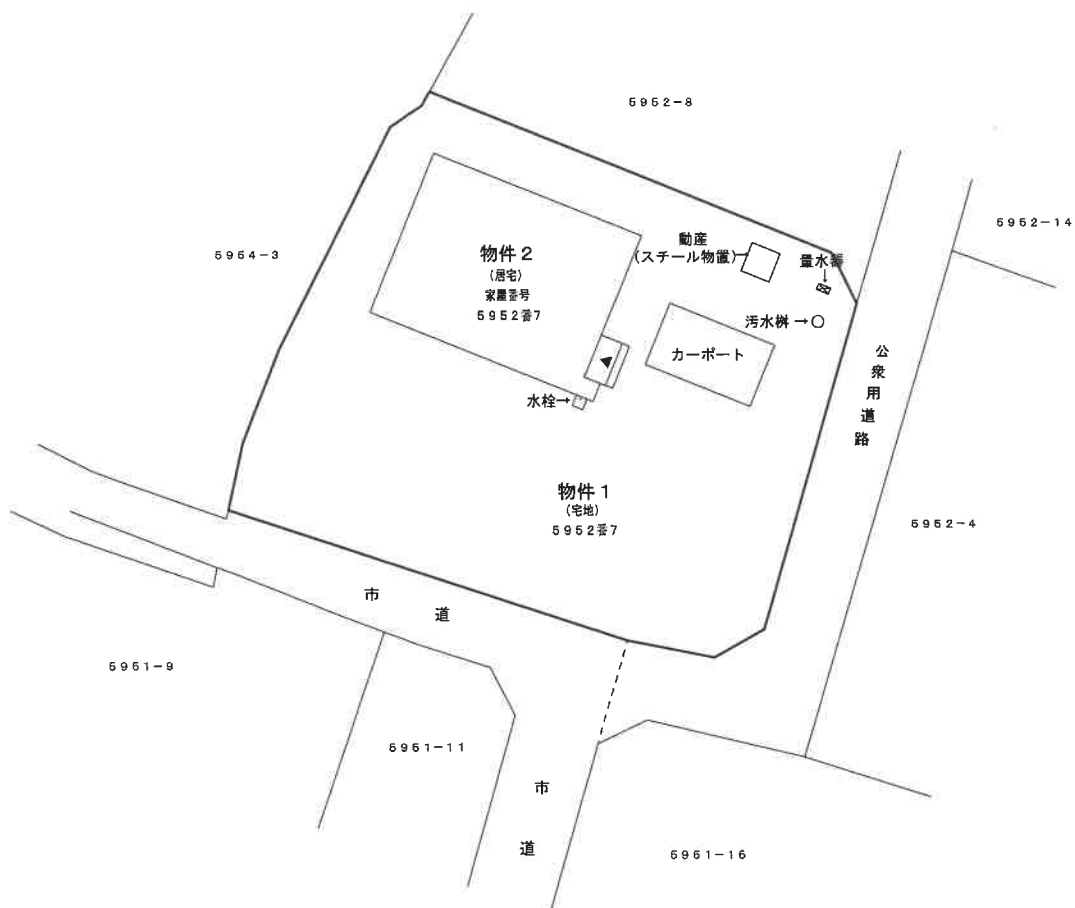
請 求 部 分	所 在 都城市安久町				地 番 5952番7					
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年3月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和55年10月1日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

土地建物位置関係図

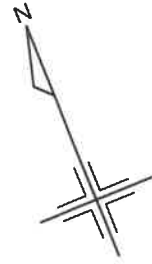


S≒1/400

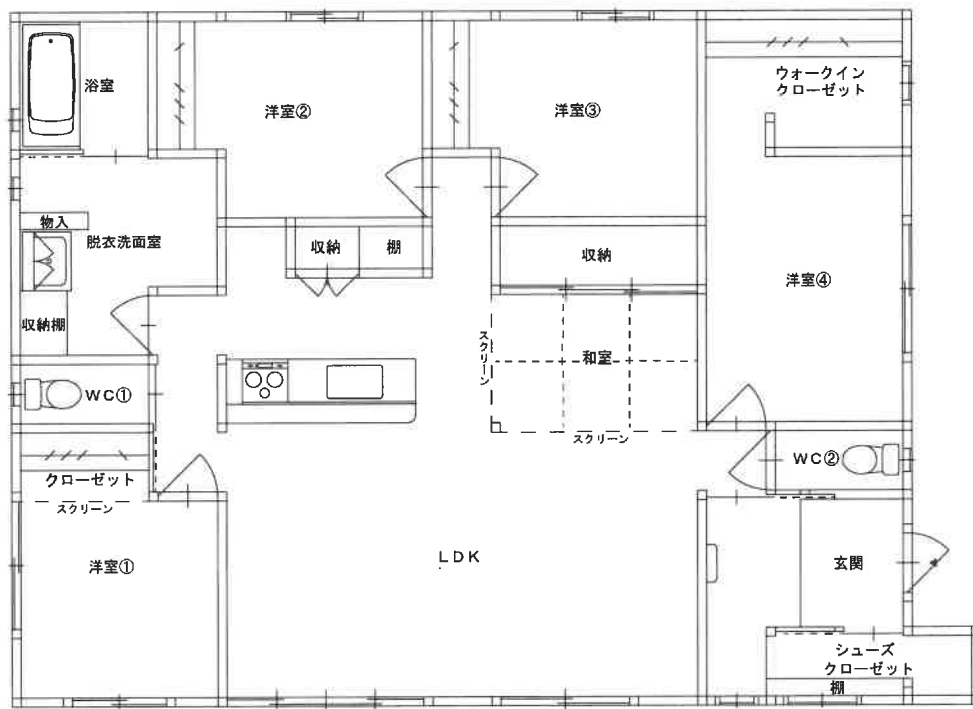


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間 取 図



S≒1/100



物件1
(宅地)

物件2
(居宅)



南東方よりのぞむ

物件2
(居宅)



南西方よりのぞむ

物件1
(宅地)

物件2
(居宅)



北東方よりのぞむ



動産(スチール物置)