令和　８年（ケ）第　　８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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１２月２４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１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 709, 000 10, 967, 200	一括	2, 741, 800	84, 400	0
1	2, 942, 000				
2	10, 767, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　日向市永江町二丁目

　　地　　番　　７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．０１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の３
　　共有者　Ｂ　持分５分の２

２　所　　在　　日向市永江町二丁目　７７番地

　　家屋　番号　　７７番

　　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　６６．２４平方メートル
　　２階　４４．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の３
　　共有者　Ｂ　持分５分の２

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１６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】
本件共有者らが占有している。

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　　日向市永江町二丁目

　　地　　番　　７７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．０１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の３
　　共有者　Ｂ　持分５分の２

２　所　　在　　日向市永江町二丁目　７７番地

　　家屋　番号　　７７番

　　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　６６．２４平方メートル
　　２階　４４．７１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の３
　　共有者　Ｂ　持分５分の２

令和８年(ケ)第８号
令和８年４月１４日受理
令和８年５月１２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

令和８年(ケ)第８号

物　件　目　録

１　所　　在　　日向市永江町二丁目
　　地　　番　　７７番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２０３．０１平方メートル
　　共有者 Ａ　持分５分の３
　　共有者 Ｂ　持分５分の２

２　所　　在　　日向市永江町二丁目　７７番地
　　家屋番号　　７７番
　　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　６６．２４平方メートル
　　２階　４４．７１平方メートル
　　共有者 Ａ　持分５分の３
　　共有者 Ｂ　持分５分の２

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）　□　（物件　）
	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	
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 □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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空家）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
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（当事者との関係）	陳述内容等
■B（債務者兼共有者）	1　物件２建物には、私と元夫Aが住んでいました。 2　この物件２建物には、私が最後まで住んでいましたが、特に不具合はなかったと思います。 3　私は物件２建物から退去した後に、物件２建物の鍵をAの実家に持っていきました。 4　Aが今はどこに住んでいるか知りませんし、電話等での連絡も取れません。そのため、本件物件の売却についての相談ができませんでした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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　現地において、物件１と隣接地との境界は、境界プレート、コンクリートブロック及び側溝にて区分されており、概ね明確である。 3　物件２建物は３年半くらい前に建てられているが、全体的にきれいな状態である。Ｂからは不具合はなかったと思うと聴取した。現地でも、雨漏り跡や壁のシミ等は認められなかった。 4　物件２建物内は、家具や家電類は概ね運び出されており、空家の状態である。２階の部屋や１階リビングの収納、玄関の収納等に動産類が若干残置されていた。 5　Ｂによると、Ａとは連絡がとれないとのことであり、当職も何度か電話にて連絡を取ろうと試み留守電も入れたが、Ａから聴取できなかった。 6　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。なお、物件２建物内部の若干の動産類等については、Ｂの陳述及び現況並びに積極的に第三者が占有している旨の徴表もないので、ＡもしくはＢの残置物と思料する。

（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４月 15 日（水） 13:00－13:15(15)	宮崎地方法務局延岡支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和８年４月 15 日（水） 13:50－14:10(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和８年４月 15 日（水） 14:20－14:50(30)	日向市役所税務課 市民課 建設課	建物間取図・公課証明書・航空写真との重ね図徴求 接道調査
令和８年４月 21 日（火） 8:50－9:00(10)	当庁（電話）	Ｂから聴取
令和８年４月 28 日（火） 10:45－11:45(60)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影

（特記事項）

■ 令和　８年　４月２８日

目的物件２は不在で施錠されていたため、立会人Ｃを立ち会わせ、技術者Ｄに解錠させて建物内に立ち入った。

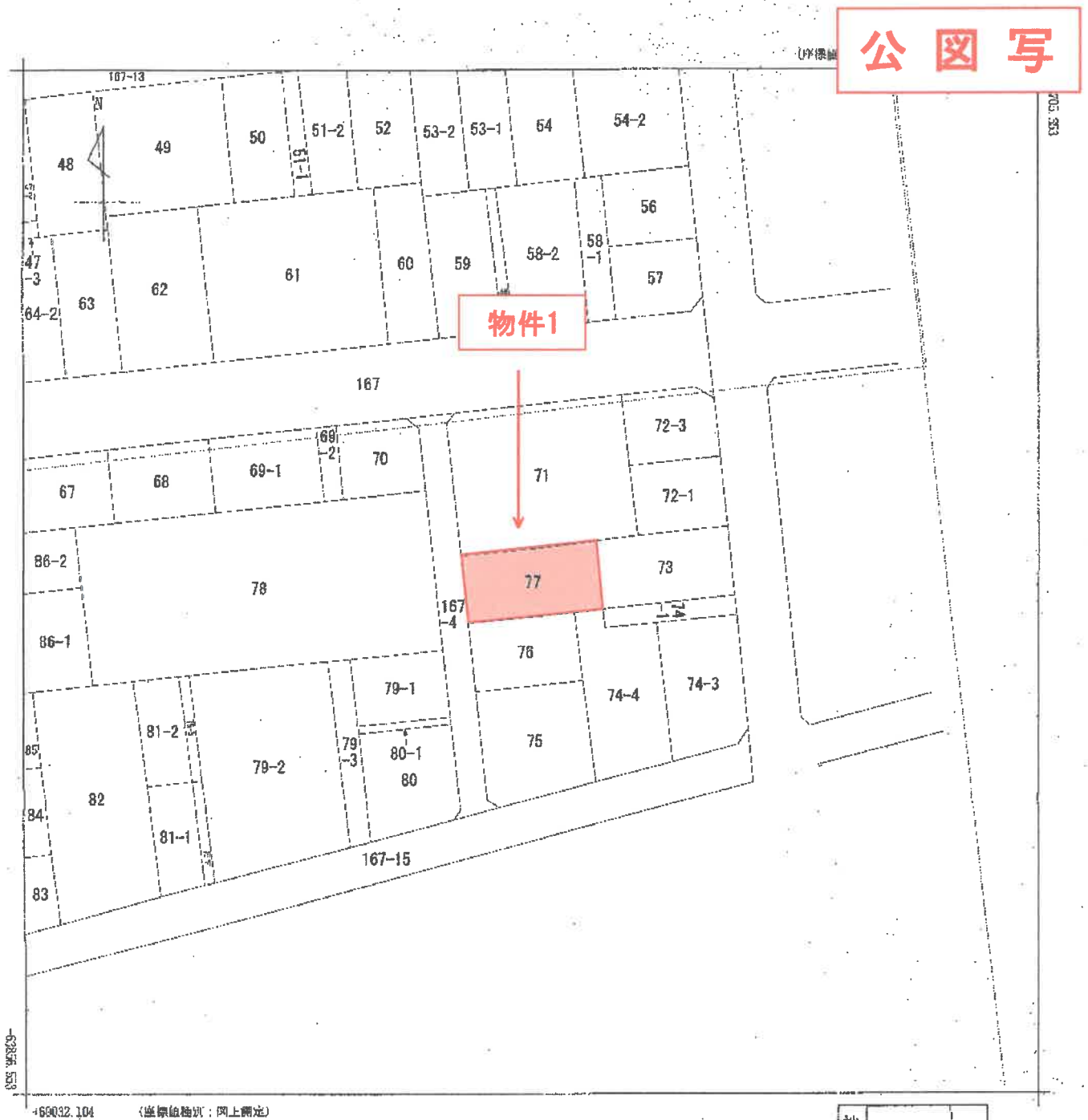
□ 令和　　年　　月　　日

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）

公図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法施行令第10条第1項第1号に規定する地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	日向市永江町二丁目			地番	77番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日（原図）		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（宮崎地方法務局延岡支局管轄）

令和8年2月27日

宮崎地方法務局

請求番号：22-1　　登記官 [redacted]

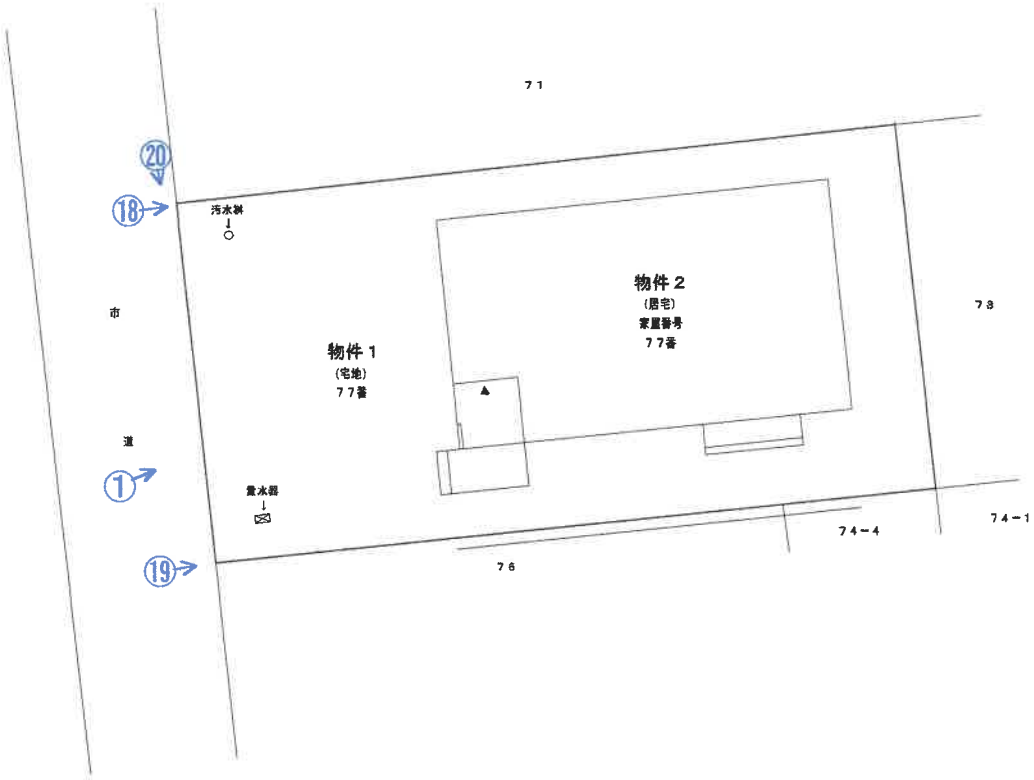
(1/1)

（A３版をA4版に縮小）

土地建物位置関係図



S≒1/200



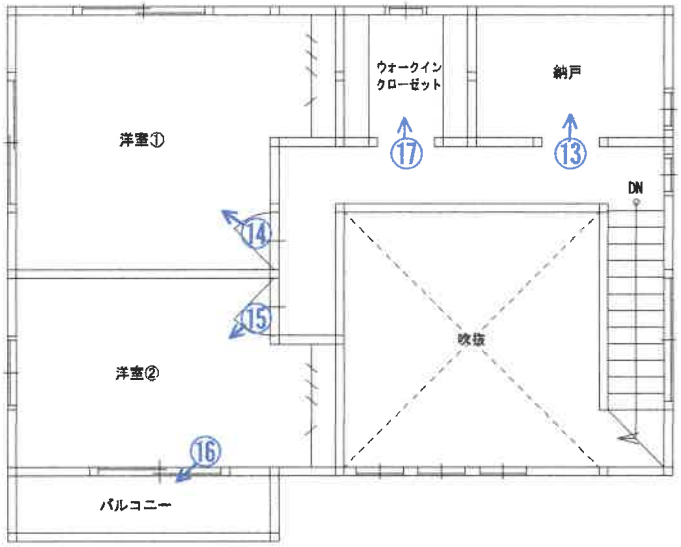
写真撮影位置・方向 ○→

＊ 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。

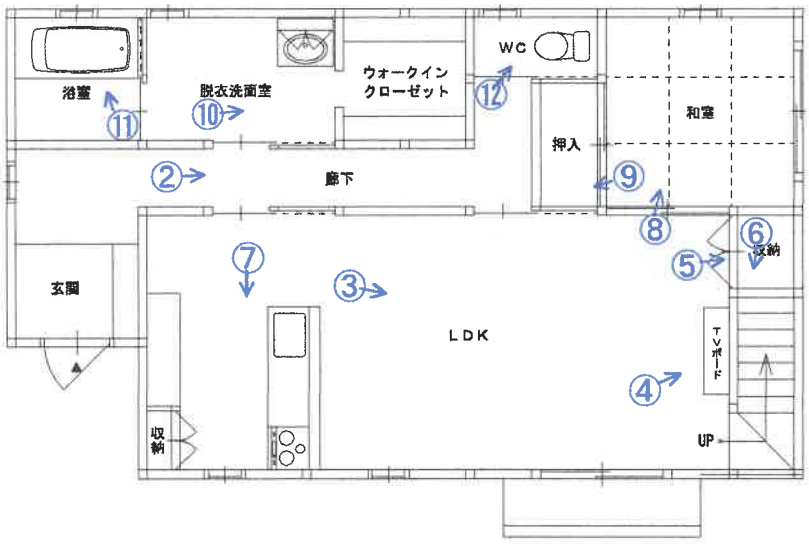
間　取　図



S≒1/100



2　階



1　階

写真撮影位置・方向　○→

（８枚目）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



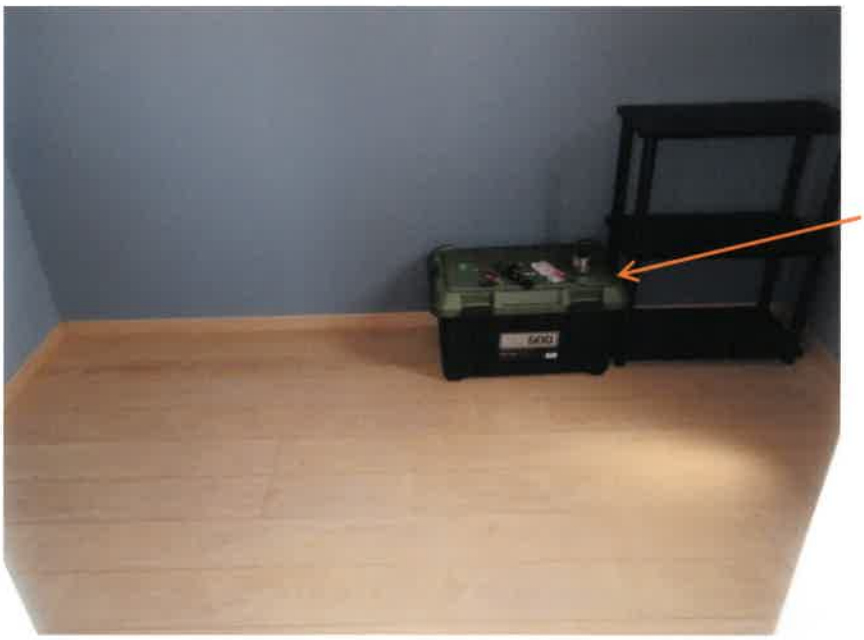
写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭

残置動産類



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



副

令和　８年　（ケ　）　第　８　号
令和　８年　４月２８日　現地調査
令和　８年　５月１１日　評　　価

現地調査担当　佐藤　正善 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 13,709,000 円	
内　　訳　　価　　格	
1	金 2,942,000 円
2	金 10,767,000 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	日向市永江町二丁目	
	地番	７７番	
	地目	宅地	
	地積	203.01㎡	
2	所在	日向市永江町二丁目　７７番地	
	家屋番号	７７番	
	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　66.24㎡	
		2階　44.71㎡	
		合計　110.95㎡	

番号	特記事項

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『日向市』駅の南東方・道路距離約1.６ｋｍ 最寄バス停『江良町２丁目』の北西・約150m（徒歩約2分） （別添『位置図』参照）	
付　近　の　状　況	日向市市街地の区画整然とした低層の一般住宅を主とした住宅地域である。幹線道路の背後地にあり、各種利便施設までのアクセスは良好である。	
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：第一種住居地域	
	建蔽率：60%	
	容積率：200%	
	防火規制：なし	
	その他の規制：市街化区域・居住誘導区域	
画　地　条　件	間　　口：約10.0m	
	奥　　行：約20.0m	
	形　　状：長方形	
	地　　勢：概ね平坦	
	地　　盤：普通	
接面道路の状況	西側で幅員約4.0m舗装市道に等高に接する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2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	
災害等の危険性	津波ハザード　：約3m～5m	国土交通省重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ （令和8年4月20日時点）
	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　：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等ﾏｯﾌﾟ （令和8年4月20日時点）
	その他　：特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	日向市教育総務課 文化財係への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
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	境界プレートが画地の四隅に夫々確認でき、各隣接地とはブロック塀で仕切られている。また、前面道路とは側溝で仕切られているため夫々の境界は明瞭である。	

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10月16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
	そ の 他：IHクッキング
床面積（現況）	現　　況：110.95㎡
現況用途等	現況用途：居宅
	間 取 り：３ＬＤＫ＋ウォークインクローゼット２＋納戸１
品　　等	建物の品等：中位
	使用資材：中位
	施　　行：普通
保守管理の状態	本件の保守管理状況は概ね良好であり、摩耗・損傷の度合いは経年劣化相当と思料する。また、目視による確認においては、雨漏り等の損傷は確認されなかった。ただし、空家の状態になっているため、再度の利用については保守点検を要する。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	室内に家財等が若干ながら残置されている。 執行官による債務者兼共有者の一人への聞取りによると、本件において生活していた時は特段の不具合等はなかったとのことである。

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）

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	34,500	1.000	203.01	1.00	—	7,004,000

（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　標準的画地　1.00**　　**相乗積**　1.000

（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	170,000	110.95	0.840	15,844,000
計				15,844,000

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－　0.00　）≒　0.840

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	7,004,000	0.30	**法定地上権**	1.00	2,101,000
				合計	2,101,000

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	7,004,000	－　2,101,000	1.00	1.00	0.60	2,942,000
2	15,844,000	＋　2,101,000	1.00	1.00	0.60	10,767,000
計	22,848,000	一括価格（合計）				13,709,000

ウ　占有減価修正：**特になし**

エ　市場性修正：**特になし**

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	**日向（県）-4**
所在	**宮崎県日向市江良町2丁目83**
価格	**31,900円／㎡**
位置	**日向市　1.5ｋｍ**
価格時点	**令和7年7月1日**
地積	**234.00㎡**
供給処理施設	**水道・下水**
接面道路	**北　6m　市道**
用途指定等	**都市計画区域内　第一種住居地域（建蔽率：60%、容積率200%）**
地域の概要	**区画整然とした低層の一般住宅地域**

（２）　固定資産評価額　（令和7年度固定資産公課証明書による）

物件１　：　4,405,317 円
物件２　：　9,059,911 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／㎡)
日向（県）-4	31,900	× (100.5)/100	× 100/(100)	× 100/(93)	≒ 34,500

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**　0.93　**環境**　1.00　≒　0.93

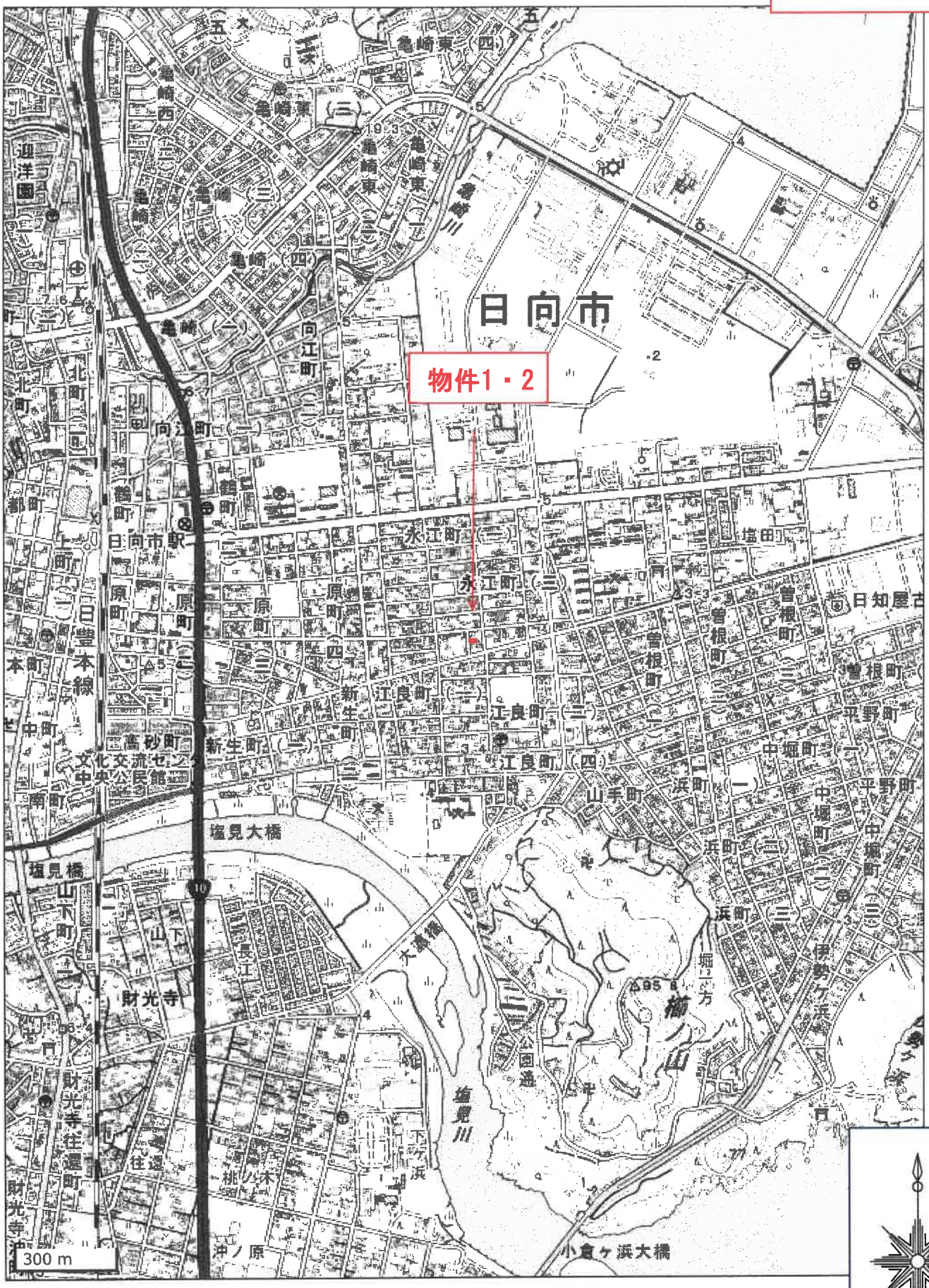
第７．附属資料の表示

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

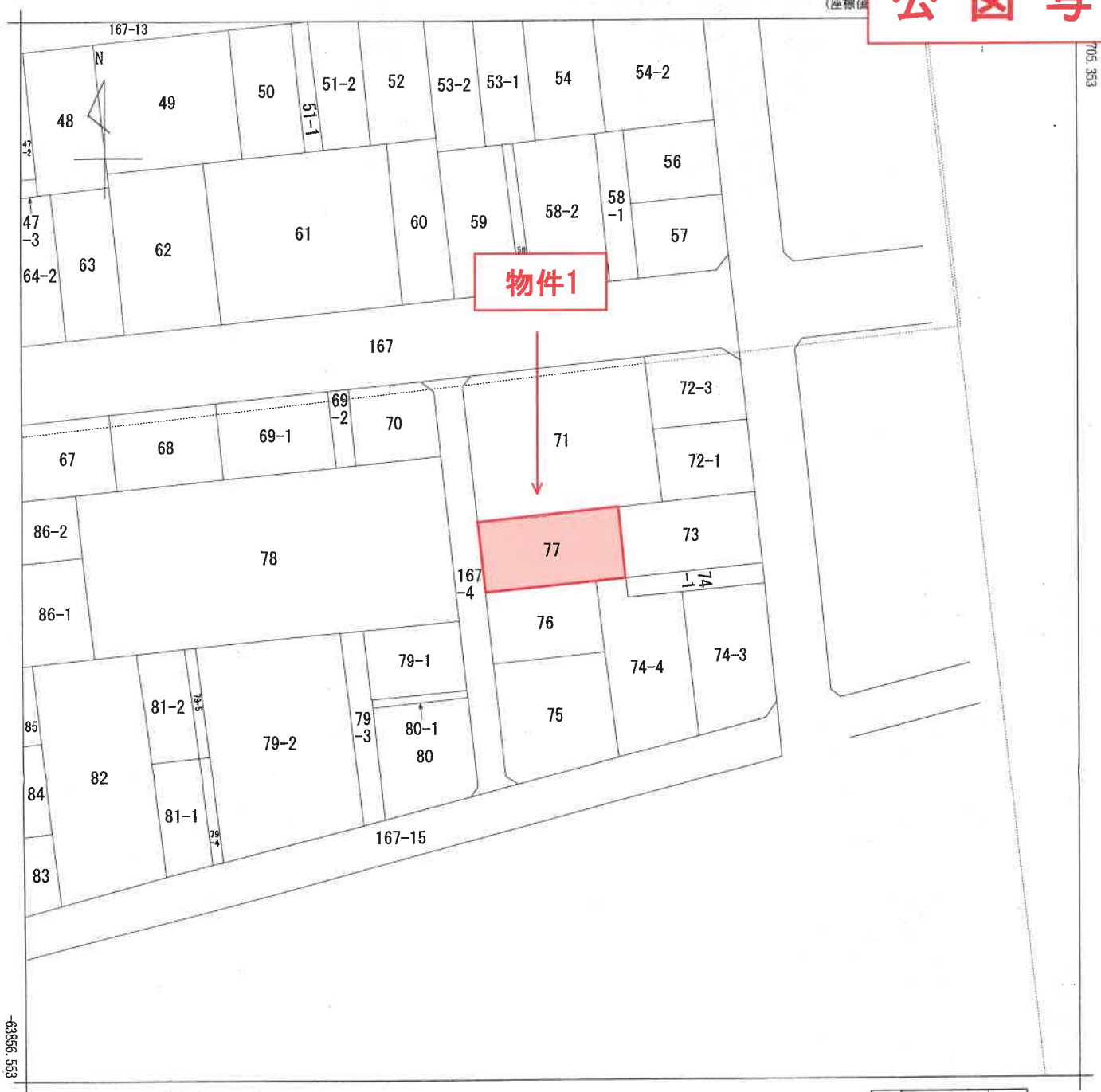
地理院地図
GSI Maps

位置図



地理院地図

公図写



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	日向市永江町二丁目			地番	77番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日（原図）		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（宮崎地方法務局延岡支局管轄）

令和8年2月27日

宮崎地方法務局

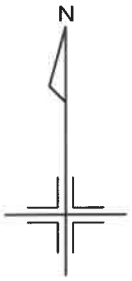
登記官 [redacted]

請求番号：22-1

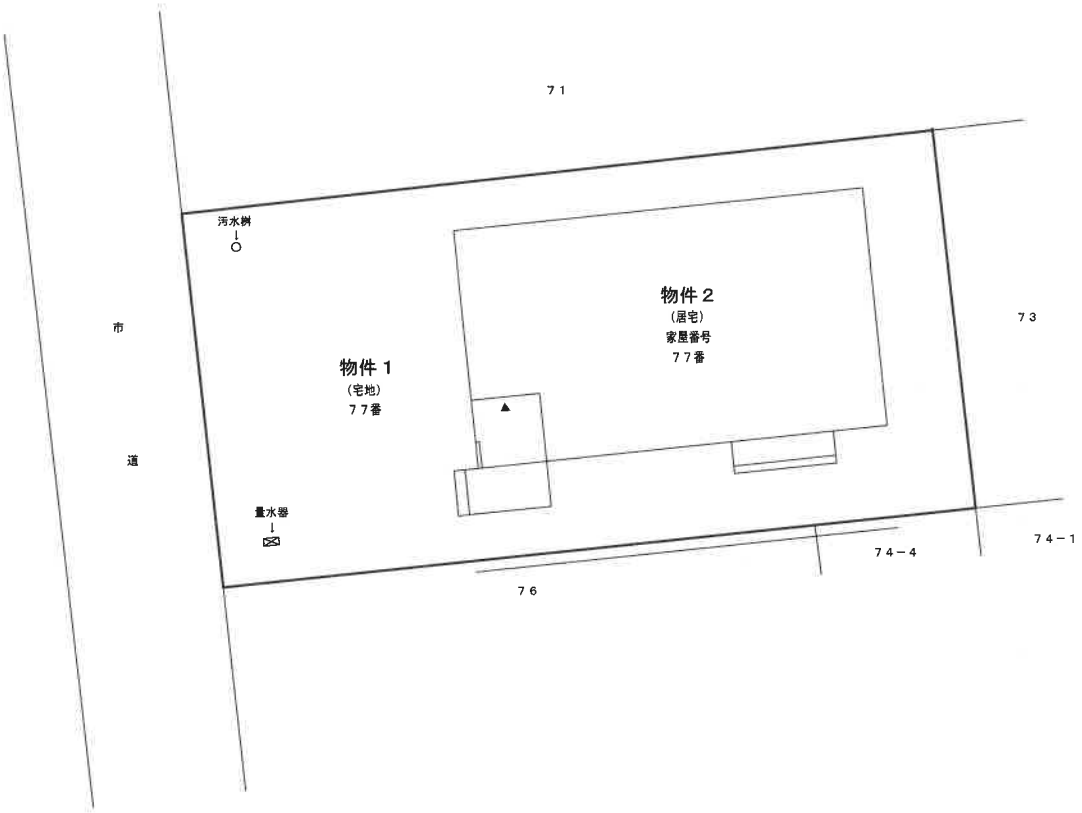
(1/1)

（Ａ３版をＡ4版に縮小）

土地建物位置関係図



S≒1/200

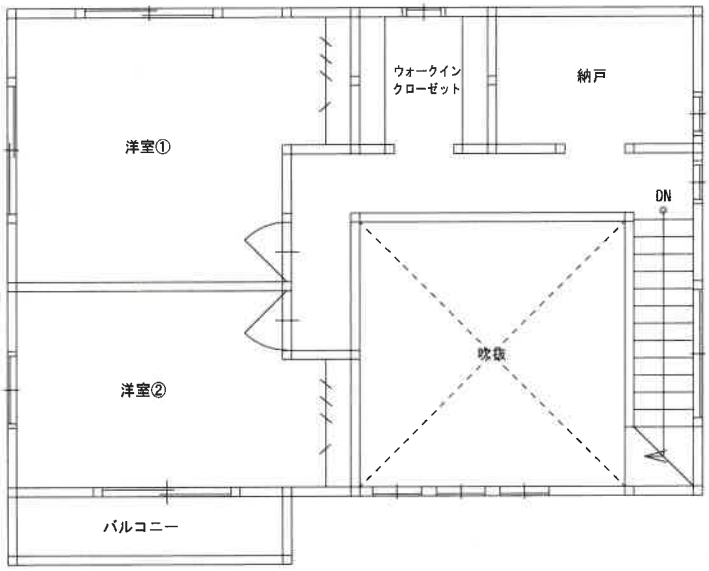


＊ 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

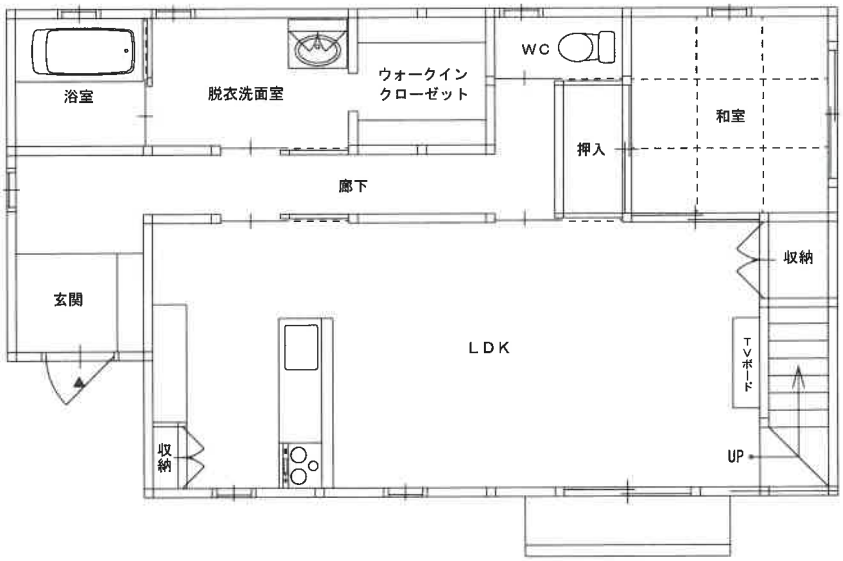
間　取　図



S≒1/100



2　階



1　階

写　真



北西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ