令和　８年（ケ）第　　３５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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 348, 000 7, 478, 400	一括	1, 869, 600	59, 196	13, 157
1	5, 281, 000				
2	4, 067, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮崎市学園木花台北一丁目

　　地　　番　　５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．０１平方メートル

２　所　　在　　宮崎市学園木花台北一丁目　５番地６

　　家屋　番号　　５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９４．０６平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１６．８５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　35号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　9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
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。

令和　８年（ケ）第　　３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮崎市学園木花台北一丁目

　　地　　番　　５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．０１平方メートル

２　所　　在　　宮崎市学園木花台北一丁目　５番地６

　　家屋　番号　　５番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９４．０６平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　１６．８５平方メートル

令和８年(ケ)第３５号
令和８年７月２３日受理
令和８年８月２８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３５号

物　件　目　録

１　所　　在　　宮崎市学園木花台北一丁目
　　地　　番　　５番６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３１７．０１平方メートル

２　所　　在　　宮崎市学園木花台北一丁目　５番地６
　　家屋番号　　５番６
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建
　　床　面　積　　９４．０６平方メートル
　（附属建物）
　　符　　号　　１
　　種　　類　　車庫
　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
　　床　面　積　　１６．８５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
	現況地目	■宅地（物件１）　□　（物件　）
	形状	■公図（法第１４条第１項地図）のとおり　□建物図面のとおり ■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（物件　）
	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　□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	附属建物符号１は、掘り込み式車庫となっている。
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
■Ａ（債務者兼所有者）	1　物件２建物には、今年の６月くらいから、私の元配偶者と子供４名の合計５名で住んでいます。私も時々帰っています。 2　物件２建物は、雨漏りやシロアリの被害はないと思います。また、物件１については、隣地所有者との境界争いは特にありません。 3　物件２建物の不具合としては、リビングの引戸が堅くて開閉しにくいことと、洗面所の柱の表面が浮いていることです。（写真⑥⑪） 4　物件２建物内でペットを飼ったことはありません。 5　物件２建物の屋根にある天窓のようなものは、建物内の換気をする設備の一部です。 6　物件１上には、井戸、祠、水神様等はありません。 7　物件１上には電柱がありますが、敷地利用料は電気代と相殺されていて、いくらかは分かりません。（写真①②⑭） 8　物件１土地は、現在は雑草が生えて地表が見えにくいですが、雑草が生える前も、特に何らかの動産類が放置されていることはありませんでした。
■Ｂ（Ａの元配偶者）	1　物件２建物には、私と子供で住んでいます。 2　物件２建物に不具合はあります。 3　Ａは時々帰ってきます。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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土地の境界については、コンクリートブロックやフェンスで区分されており、概ね確認できる。隣接土地との境界争いはないと聴取した。 3　物件２建物は、全体的に経年による劣化等が見られた。 4　物件２建物につき、シロアリ被害や雨漏りはないと聴取し、目視でも認められなかったが、詳細は不明である。 5　物件２建物の附属建物符号１は掘り込み式車庫であり、車庫内には動産類が存する。（写真③） 6　物件１土地の庭部分等には雑草が生い茂り、地表が見えにくい状態である。Ａからは、特に動産類は放置されていないと聴取したが、見える範囲では、野球のバッティング練習用のネットが認められた。（写真⑯⑰） 7　本件物件の占有関係は、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。現在の居住者はＡの元配偶者ＢとＡＢの子供と聴取したが、Ａは時々帰宅しており、かつ、Ｂや子供達はもともと最近までＡと同居していたことから賃料等の支払いがないこともあり、Ａの占有と認定した。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

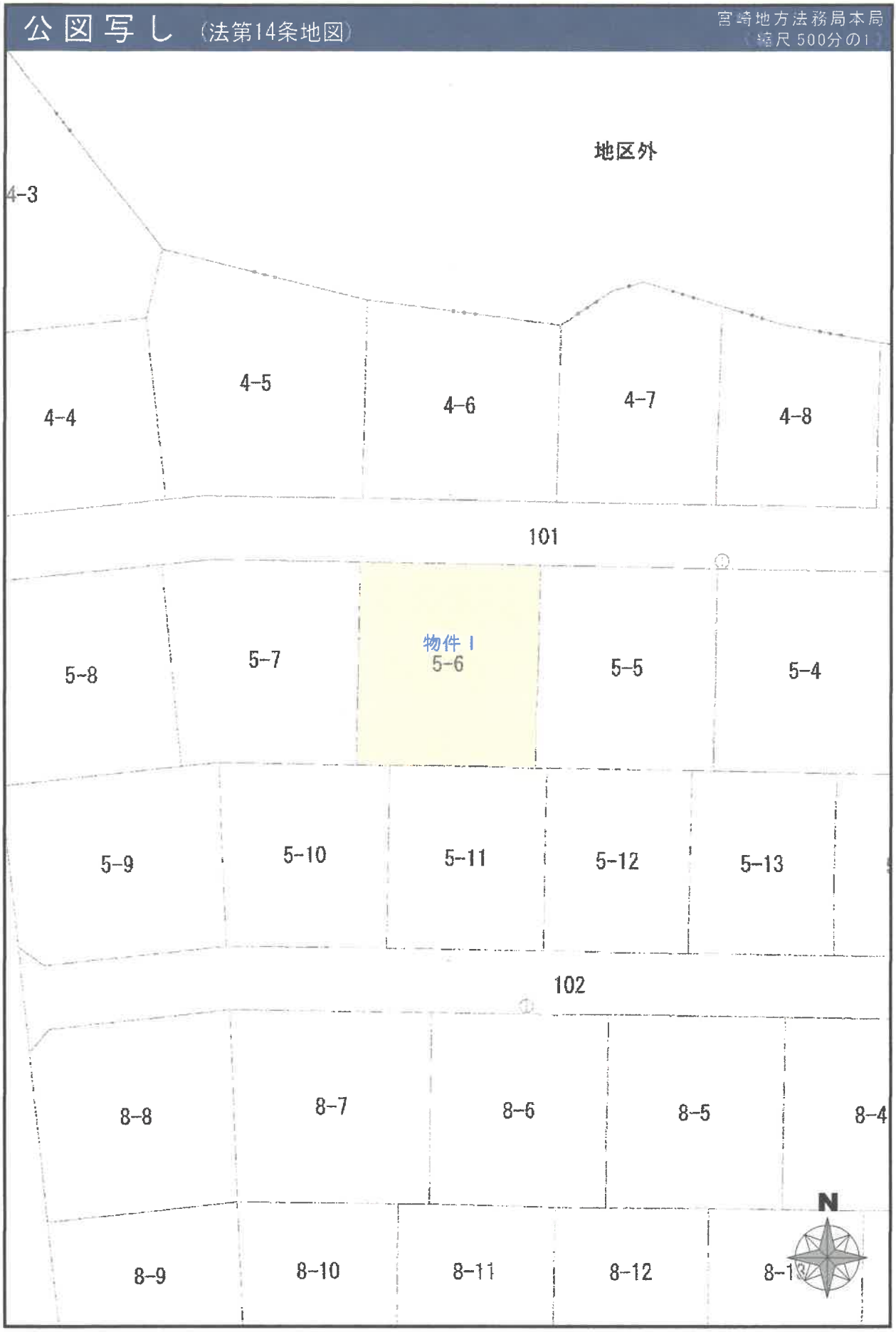
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年７月23日（木） 14:35－14:50(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和８年７月23日（木） 15:30－15:40(10)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真重図徴求
令和８年７月27日（月） 14:50－15:05(15)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Ｂから聴取
令和８年８月３日（月） 13:50－14:30(40)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Ａから聴取、写真撮影

（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


公図写し (法第14条地図)
宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)
地区外
4-3
4-4
4-5
4-6
4-7
4-8
101
5-8
5-7
物件1
5-6
5-5
5-4
5-9
5-10
5-11
5-12
5-13
102
8-8
8-7
8-6
8-5
8-4
8-9
8-10
8-11
8-12
8-13
N

（6枚目）

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。

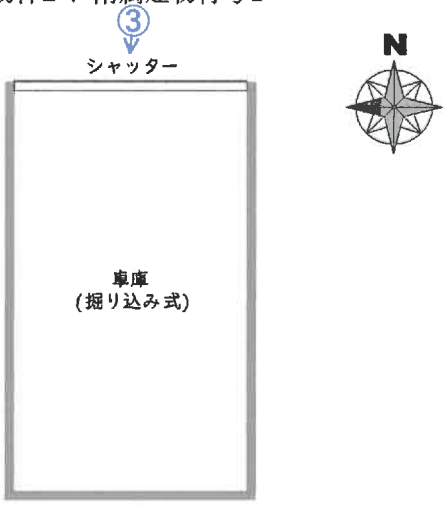
間 取 図

（縮尺 100分の1）

物件2 ： 主建物



物件2 ： 附属建物符号1



写真撮影位置・方向

写真①


物件２主たる建物
電柱
物件１
物件２
附属建物
（掘り込み式車庫）

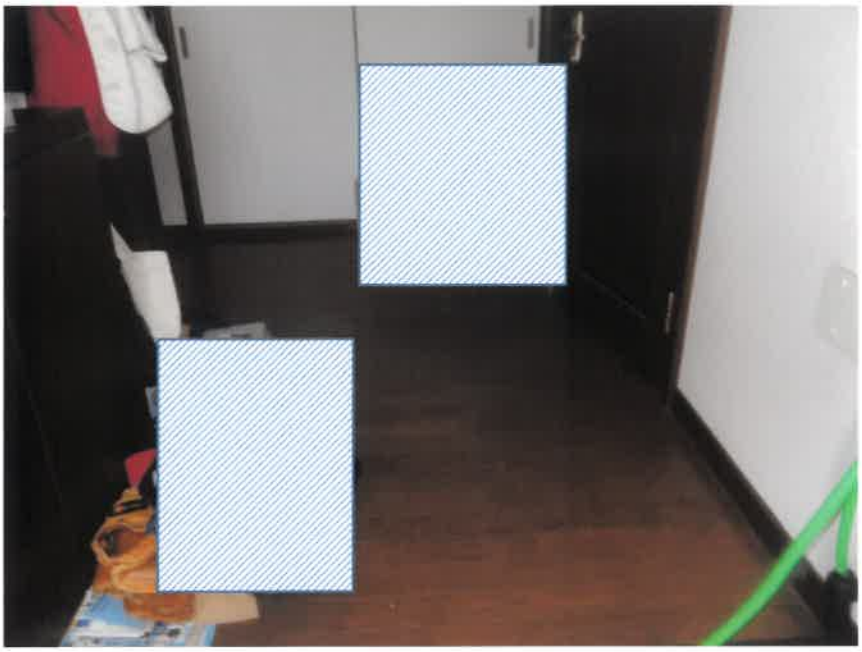
写真②


物件２主たる建物
電柱
物件１

写真③


物件２
附属建物
（掘り込み式車庫）

写真④



写真⑤



写真⑥



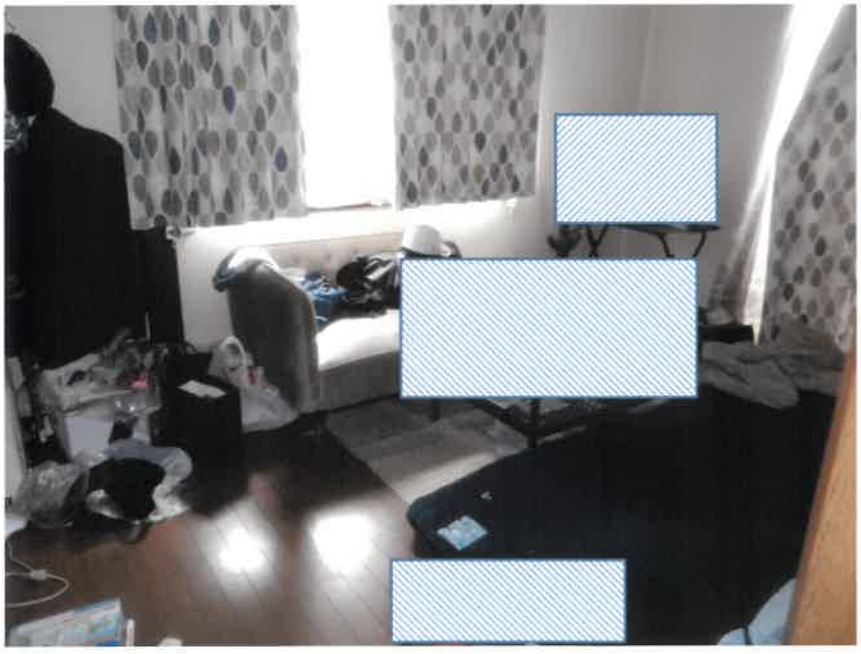
写真⑦



写真⑧



写真⑨



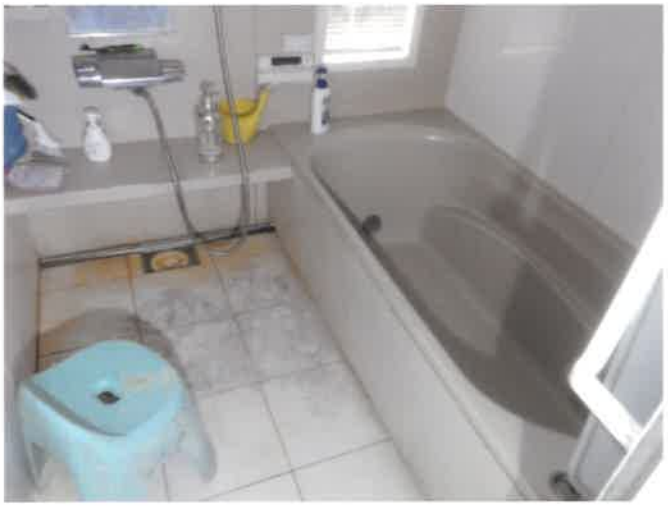
写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



副本

令和8年(ケ)第35号

令和8年 8月 3日 現地調査
令和8年 8月 17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

古清水史子

第１　評価額

一　括　価　格	
金　9,348,000 円	
内　訳　価　格	
物件１	金　5,281,000 円
物件２	金　4,067,000 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	宮崎市学園木花台北一丁目	登記簿記載のとおり
	地番	5番6	
	地目	宅地	
	地積	317.01㎡	
2	所在	宮崎市学園木花台北一丁目5番地6	登記簿記載のとおり
	家屋番号	5番6	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建	
	床面積	94.06㎡	
		(附属建物)	
	符号	1	
	種類	車庫	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	16.85㎡	

物件番号	特記事項
1	特になし
2	附属建物符号1は、堀り込み式車庫となっている。
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　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日南線 木花 駅	800 m	（道路距離）
	宮崎交通 木花台北 バス停	260 m	（道路距離）
付近の状況	近隣地域は、宮崎市役所の南方約8.3ｋｍ（直線距離）付近に位置する。この地域は、丘陵地に形成された既成の住宅団地であり、中規模の低層戸建住宅が区画整然と配置されている。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1種低層住居専用地域	
	建ぺい率	40%	
	容積率	60%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	立地適正化計画：居住誘導区域	
画地条件（規模，形状等）	規模	317.01㎡	（登記地積）
	間口	約 16.8m	
	奥行	約 19m	
	形状	長方形地	
	その他	特になし	
接面道路	北側で幅員約6m舗装市道（学園木花台北16号線）に約3m高く接面する。（建築基準法第42条1項1号道路）		
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	（東側）住宅、（西側）住宅、（北側）道路を介して住宅、（南側）住宅		

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 重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ (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	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「今江城跡遺跡」内に所在する。 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。			
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	国土調査等の地積調査は行われていないものの、平成3年に土地区画整理法による換地処分を受けている地域である。 現地においては、周囲に境界プレート等が確認できたほか、物件１土地の外周はコンクリートブロック・フェンスにより区分されており境界は概ね確認できる。			
特記事項	①物件1土地は市道より約3m高く接面しており、掘り込み式の車庫（物件2附属建物符号1）が建設されているほか、道路面から地盤面へ繋がる階段が設けられている。 ②物件1土地の北西端に電柱が存する。			

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4年2月5日　（新築）　（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 35 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス、プリントベニア等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	特になし
現況床面積	94.06㎡　（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ(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35年経過した建物である。外観上は経年相応のシミ・汚れ・劣化等が見られた。建物内部においても経年相応のシミ・汚れ、フローリングの擦れが見られるほか、リビングの建具に開閉不良、和室の障子の桟や北東側洋室の収納扉に破損等が認められた。雨漏りやシロアリ被害等については、目視では確認できず詳細は不明である。	

2－2 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件２	
区分	附属建物符号１	
建築時期等 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成4年頃　（新築）　（固定資産公課証明書記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 35 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	外壁	なし
	内壁	コンクリート
	天井	コンクリート
	床	コンクリート
	設備	電気設備
	その他	特になし
現況床面積	16.85㎡（登記記載のとおり）	
現況用途等	現況用途	車庫
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35年経過した掘り込み式の車庫である。物理的な損傷等は特に認められない。	

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	47,700	0.97	317.01	100/100	1.00	14,668,000

（内訳）

ア	規準とする公示地等	宮崎－17 （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	公示地（公示価格） 47,200 円／㎡ × 時点修正 (101)/100 × 標準化補正 100/(100) × 地域格差 100/(100) ≒ 標準画地価格 47,700 円／㎡		
	〈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〉	街路条件 1.00 × 交通接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 × その他条件 1.00	（格差率）	1.00
イ	個別格差の内訳（相乗積）	埋蔵文化財包蔵地に該当　-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）
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	ア×イ×ウ×エ ≒ オ
物件2 主建物	210,000	94.06	0.05	0.80	790,000
物件2 附属建物	180,000	16.85	0.05	0.80	121,000
計					911,000

（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
物件2 主建物	5 %	経済的耐用年数を超過	35年	0.05	△20%
物件2 附属建物	5 %	経済的耐用年数を超過	35年	0.05	△20%

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率＝1−(1−(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数＋(C)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の土地上には、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	14,668,000	0.40	（物件２） 法定地上権	1.00	317.01㎡	**5,867,000**

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	14,668,000	－ 5,867,000	1/1	1.00	1.00	0.60	**5,281,000**
2	911,000	＋ 5,867,000	1/1	1.00	1.00	0.60	**4,067,000**
一括価格（合計）							**9,348,000**

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	修正の必要なし
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－17
所在	宮崎市学園木花台南3丁目15番3
価格	47,200 円／㎡
位置	ＪＲ日南線「木花」駅へ約1.7ｋｍに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	314 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	北 6m 市道
用途指定等	市街化区域 第一種低層住居専用地域　建ぺい率40%、容積率60%
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額

年度	令和８年度	備考
物件１土地	10,302,825 円	
物件２主建物	1,518,697 円	
物件２附属建物１	358,750 円	

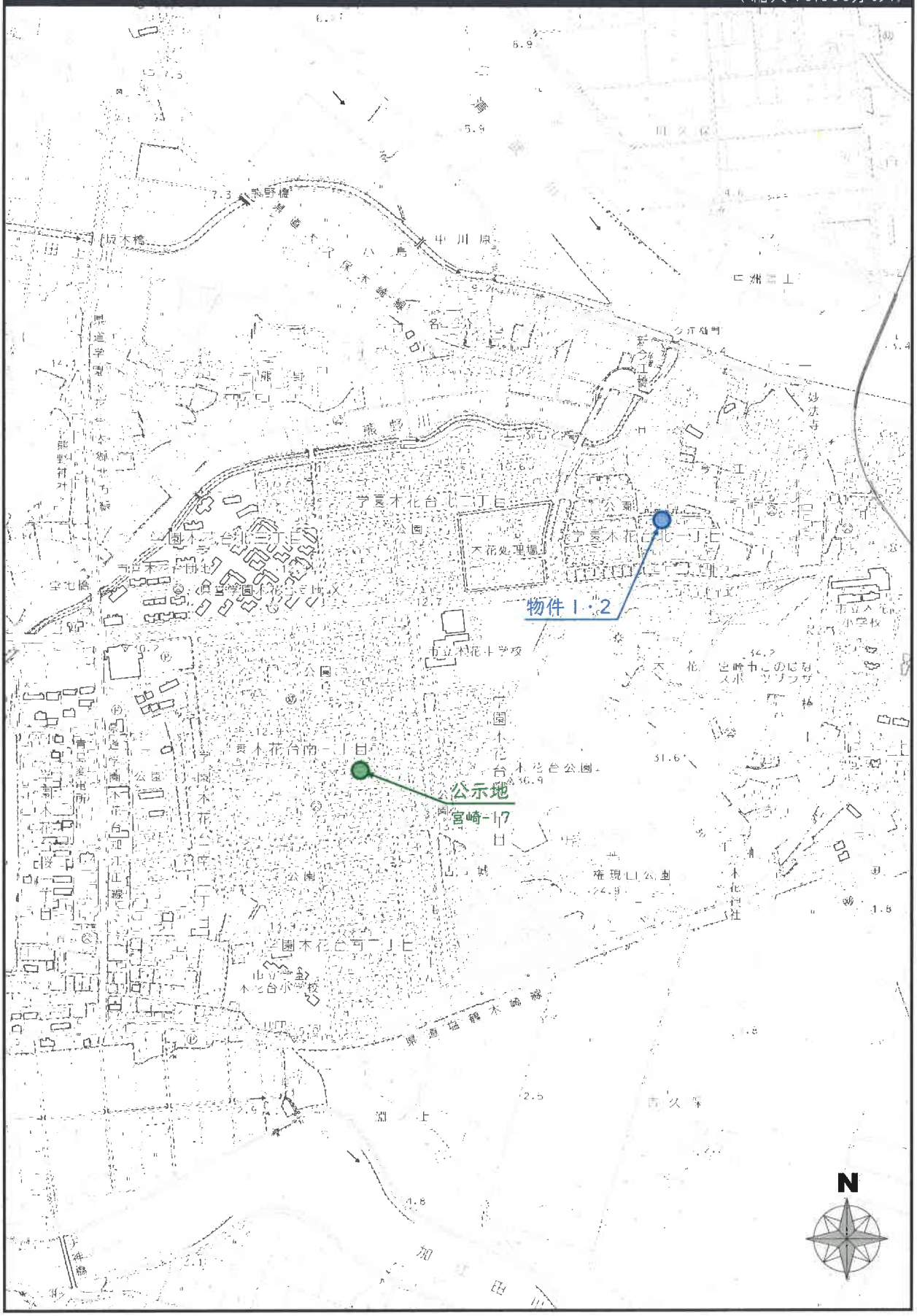
第７ 附属資料の表示

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

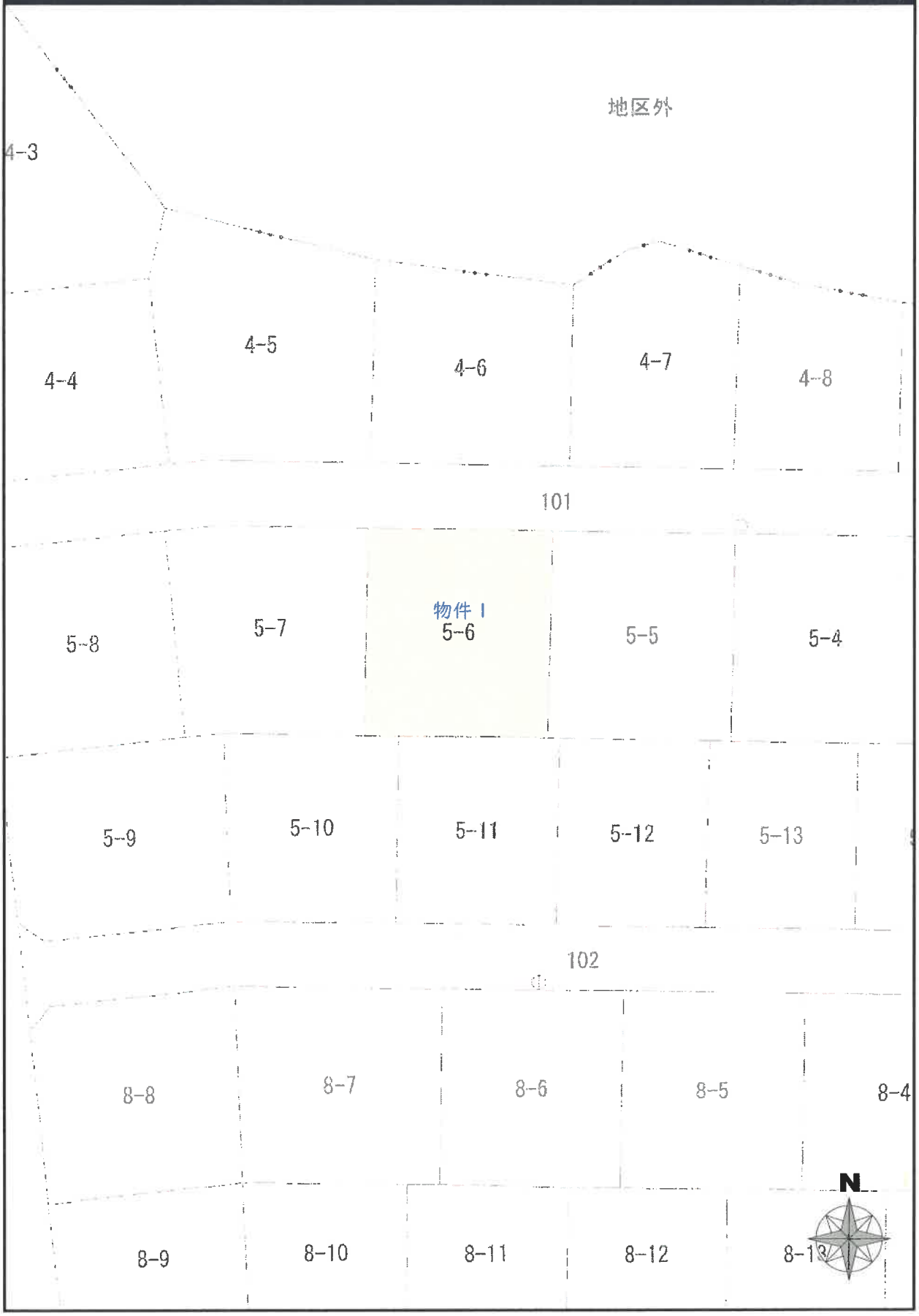
位置図

宮崎市役所白図
（縮尺 10,000分の1）



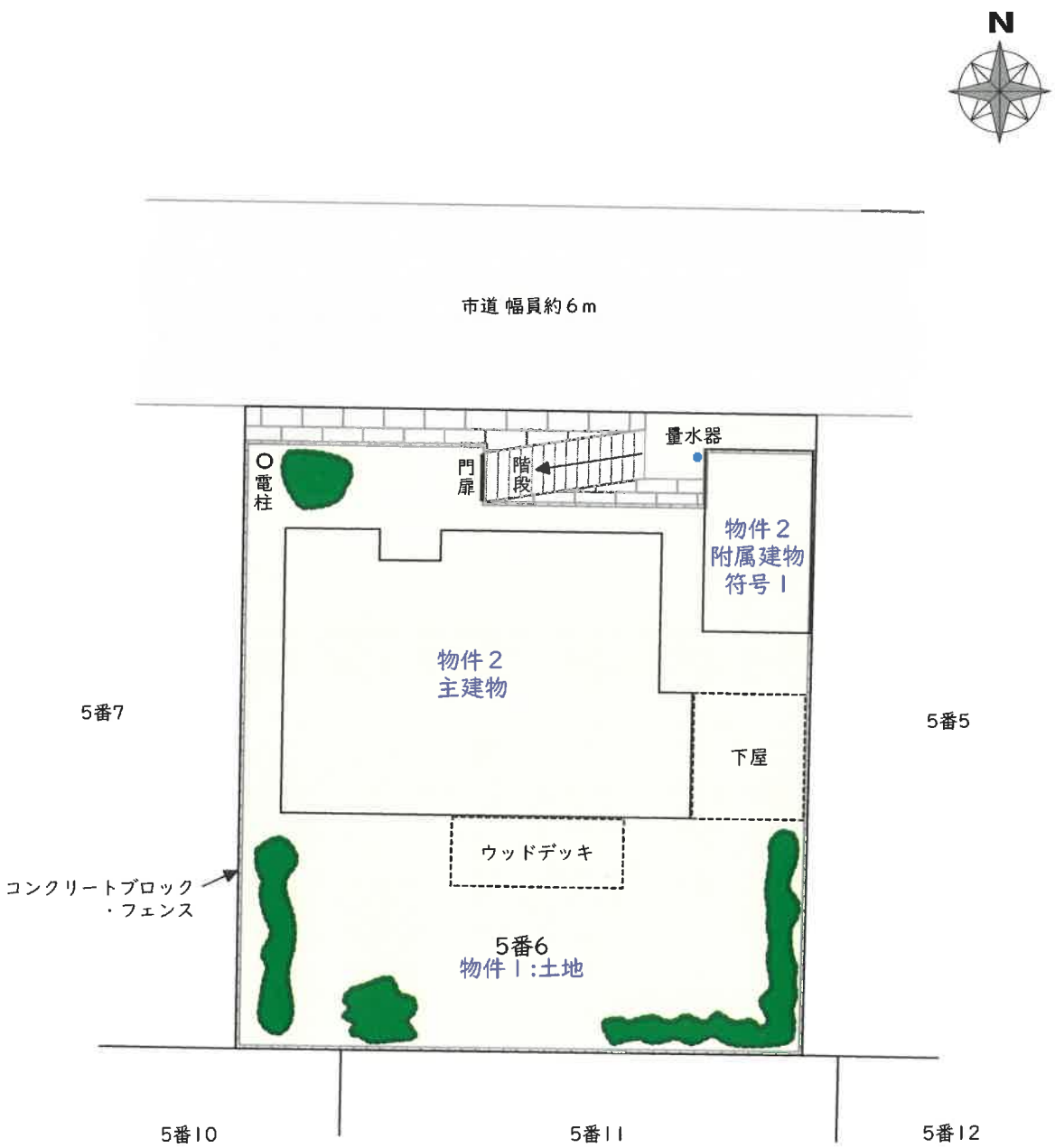
公図写し （法第14条地図）

宮崎地方法務局本局
（縮尺 500分の1）



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。

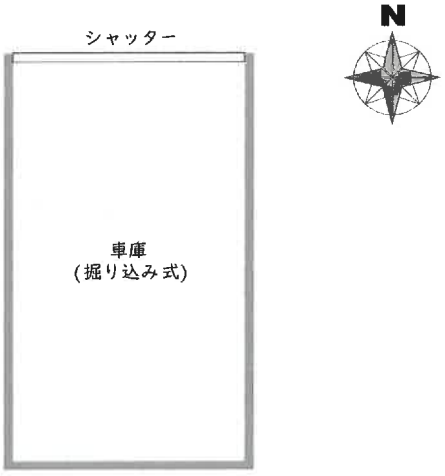
間 取 図

（縮尺100分の1）

物件２：主建物



物件２：附属建物符号１



現況写真

写真１　（北東方より）



写真２　（北方より）

