令和　８年（ヌ）第　　１８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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	938, 000 750, 400	一括	187, 600	11, 193	0
1	613, 000				
2	325, 000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　　都城市豊満町

　　地　　番　　３１１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．７９平方メートル

2　所　　在　　都城市豊満町　３１１番地４

　　家屋　番号　　３１１番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　８４．８５平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２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２】
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、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（ヌ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市豊満町

　　地　　番　　３１１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．７９平方メートル

２　所　　在　　都城市豊満町　３１１番地４

　　家屋　番号　　３１１番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　８４．８５平方メートル

令和８年(ヌ)第１８号
令和８年６月８日受理
令和８年７月７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(ヌ)第１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市豊満町
　　地　　番　　３１１番４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３３０．７９平方メートル

２　所　　在　　都城市豊満町　３１１番地４
　　家屋番号　　３１１番４
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床　面　積　　８４．８５平方メートル

（１枚目）

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）
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	物件１の北側は、市道（高野原４７５号線）に接している。
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　□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

（関係人の陳述等）

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■都城市役所 維持管理課 担当者	物件１の北側が接する道路は市道（高野原４７５号線）である。
■Ａ（債務者兼所有者）	１　物件２建物には、購入してから私と犬１匹で住んでいます。 ２　物件１と隣接地との境界争いはありません。 ３　物件２建物は、古いので雨漏りはあるかもしれませんが、シロアリ被害は見たことがありません。その他の不具合はあると思います。 ４　物件２建物の内部は、かなり散らかっています。 ５　物件１、２では、犬を１匹飼っていますが、外だけでなく、室内にも入れています。

（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土地の境界は、公図（法第１４条第１項地図）上では確認できるが、現地では、杭等は確認できず、隣接地との全ての境界が不明確であり、協議を要する。 3　物件２建物は老朽化により全体的に劣化が進んでおり、また、内部はゴミ等が散乱した状態であった。（写真④⑤⑦⑧） 4　物件２建物につき、古いので雨漏りはあるかもしれないが、シロアリ被害は見たことがないと聴取した。 5　物件２建物の縁側の天井の一部が剥がれた状態であったが、それ以外に目立った雨漏り跡をうかがわせるシミ等は認められなかった。（写真⑩） 6　物件２建物の床の一部が沈む箇所が認められた。また、台所付近の壁が一部剥落しているのも認められた。 7　物件２建物にはテラスが認められたが、屋根部分が抜け落ち、骨組みだけの状態であった。（写真③） 8　物件２建物内外で犬を１匹飼っており、建物内ではペットやゴミ等の臭いが感じられた。 9　物件１上には、コンクリートの廃材や家電等が残置され、また、庭部分には鶏が４羽飼われている金網でできた箱（ケージ）が認められた。鶏の糞等によると思われる臭いも感じられた。（写真①②⑫） 10　物件１の西側には木製のフェンスが設置されているが、朽廃により破損して崩れかけており、西側隣接地（３１１番１５）に越境している。西側隣接地の住民を複数回訪ねたが、不在のため話を聞けなかった。早急な対応が必要と思料する。（写真⑭） 11　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

（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10日（水） 10:30－10:45(15)	宮崎地方法務局都城支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和７年６月10日（水） 10:55－11:15(20)	都城市役所 資産税課 維持管理課	建物間取図・公課証明書徴求 接道調査
令和８年６月10日（水） 11:30－12:00(30)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和８年６月15日（月） 16:40－16:50(10)	当庁	Ａから聴取（電話）
令和８年６月16日（火） 13:45－15:00(75)	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　６月１６日

１　目的物件２は不在で無施錠だったため、立会人Ｂを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

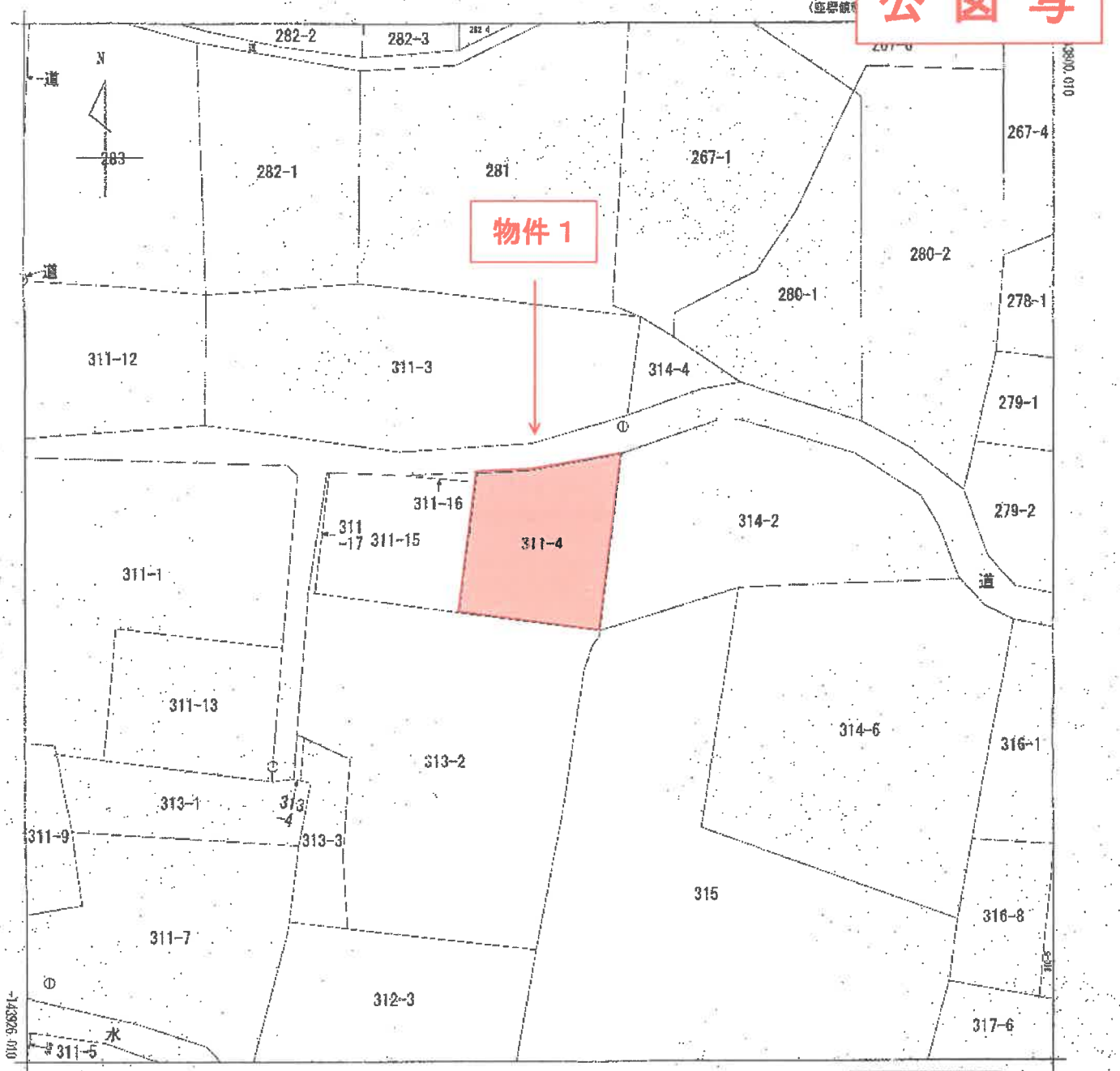
２　目的物件２は施錠されていることが予測されたので、解錠技術者を同行した。

□　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

公図写



+3614.516　　(座標値種別：図上測定)

(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(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	豊満町

請求部分	所在	都城市豊満町			地番	311番4		
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１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年1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。

(宮崎地方法務局都城支局管轄)

令和8年4月7日

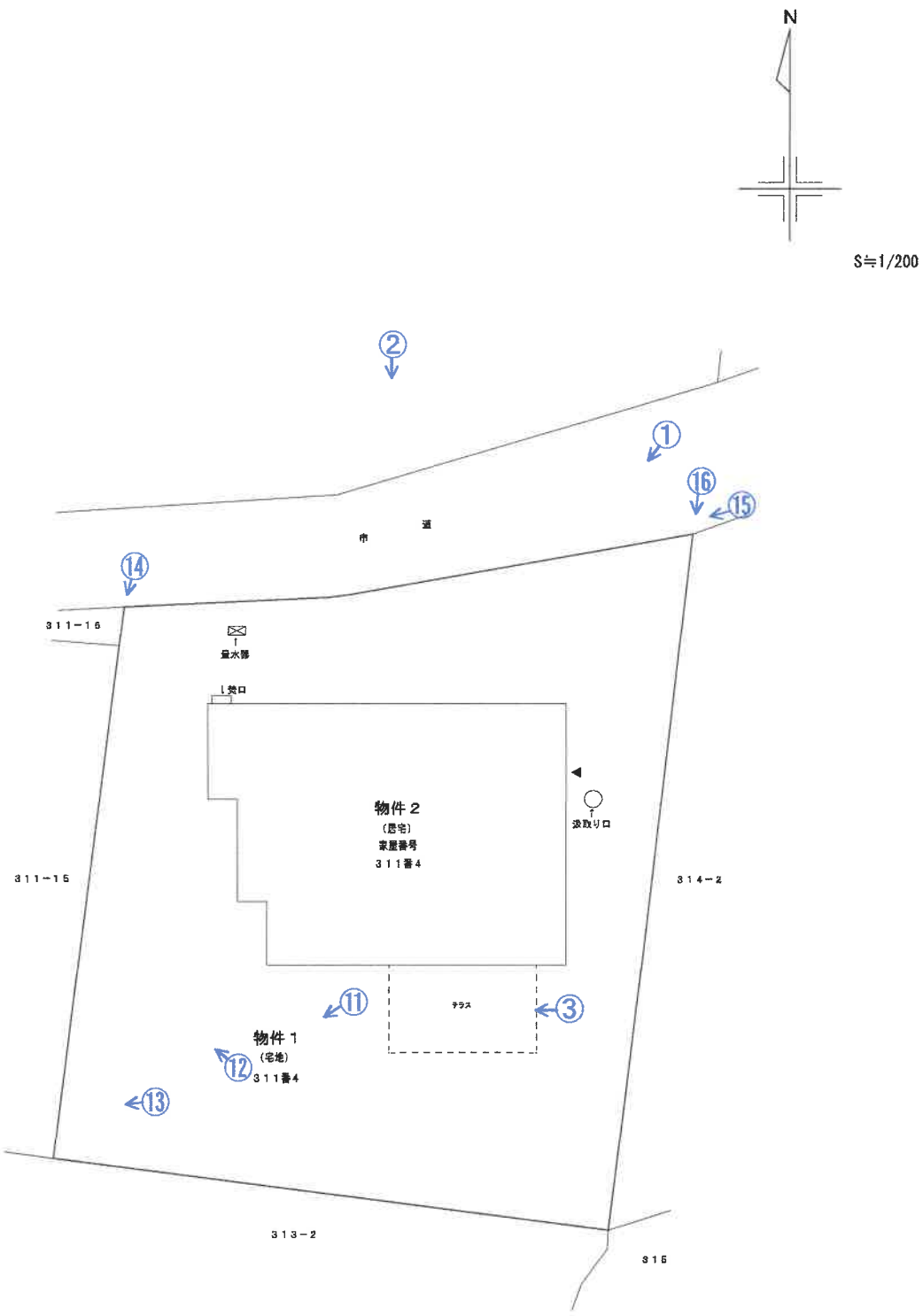
東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M23460　　登記官 [redacted]

(1/1)

(Ａ３版をＡ4版に縮小)

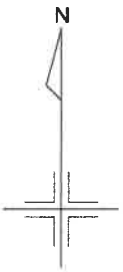
土地建物位置関係図



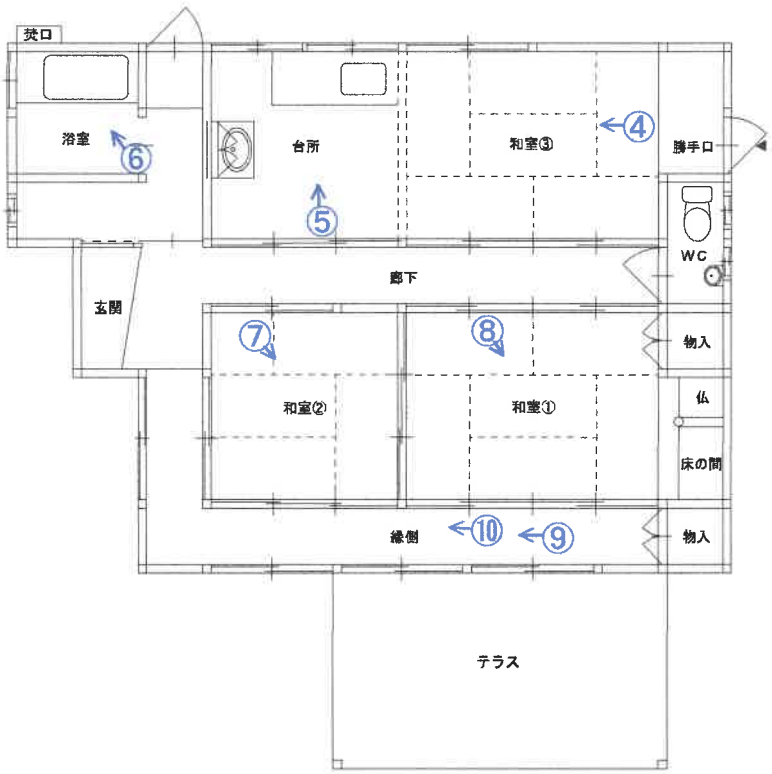
写真撮影位置・方向 ○>

＊ 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



写真撮影位置・方向　○>

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



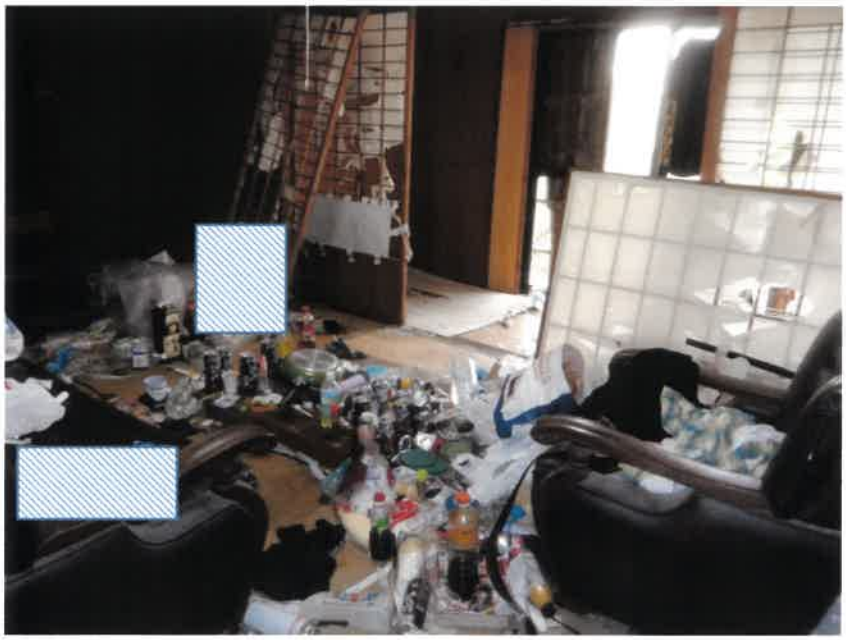
写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭


木製フェンス
隣接地
（３１１番１５）
上の家屋

写真⑮


物件１付近
目的外土地付近
（３１４番２）
市道

写真⑯


物件１と目的外土地
（３１４番２）の
境界付近

副

令和　８年　（ヌ　）第　１８　号
令和　８年　６月　１６日　現地調査
令和　８年　６月　１９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 938,000 円	
内　　訳　　価　　格	
1	金 613,000 円
2	金 325,000 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	都城市豊満町	
	地番	３１１番４	
	地目	宅地	
	地積	330.79㎡	
2	所在	都城市豊満町　３１１番地４	
	家屋番号	３１１番４	
	種類	居宅	
	構造	木造セメント瓦葺平家建	
	床面積	1階　84.85㎡	

番号	特記事項
1	対象土地は雑木、雑草が繁茂し、部分的に立ち入り及び目視不能な部分がある。また、敷地内にはコンクリート廃材や、家電等が放置されている。
1	本件西側には木製のフェンスが設置されているが、朽廃状態にあり、崩れかけ西側隣地(311番15)に一部越境しているため、早急な対策が必要である。
1	敷地内にはケージがあり鶏が4羽飼育されている。
2	対象建物については、アスベストを含有する成形板等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。

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』駅の北東方・道路距離約5.4ｋｍ 最寄バス停『安久小学校』の北方・約960m（徒歩約12分） （別添『位置図』参照）	
付　近　の　状　況	市街地郊外の農地の中に一般住宅や農家住宅がみられる農家集落地域である。周辺の街路は狭隘道であり、通り抜けが出来ないことからアクセスはやや劣る。	
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：	
画　地　条　件	間口：約17.5m	
	奥行：約19.0m	
	形状：概ね長方形	
	地勢：概ね平坦	
	地盤：普通	
接面道路の状況	北側で幅員約3.0m舗装市道に等高に接する中間画地。なお、当該市道は部分的に4.0mあり、セットバック面積については約4.5㎡と査定した。当該面積はあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。	
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：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ｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ（令和8年6月10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6月10日時点）
	その他：特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	都城市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地（芝原遺跡）に指定されている。	
土壌汚染の有無及びその状態	1960年代から90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	本件においては境界杭等は一切確認できず、また隣接地及び道路との仕切り等も不明確であるため協議を要する。なお、当該地域は法第14条第1項地図が備えつけられており、境界の復元は可能であると思料する。 本件からの排水については、トイレについては汲取りである。また、前述のとおり、敷地内には廃材等が散在し、雑木等が繁茂しているため、それ以外の排水については浄化槽等は確認できず、敷地外への排水方法も不明である。	

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）：昭和50年月日不詳新築 経過年数：51年 経済的残存耐用年数：2年
仕　　様	構　　造：木造
	屋　　根：セメント瓦葺
	外　　壁：サイディング
	内　　壁：ビニールクロス・プリント合板等
	天　　井：プリント合板等
	床　　：フローリング・畳
	設　　備：給水設備等
	そ の 他：
床面積（現況）	現　　況：84.85㎡
現況用途等	現況用途：居宅
	間 取 り：３ＤＫ
品　　等	建物の品等：低位
	使用資材：低位
	施　　行：普通
保守管理の状態	本件の保守管理状況は建具の破損、床・壁の全般的な汚れ、損傷が目立ち極めて不良である。また、目視では雨漏りは確認できなかったが、天井のたわみ、剥がれ等が数か所見受けられた。さらに、床の一部に軋みが確認できた。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	犬を1匹飼育しているほか、室内にはごみ等が散乱しており糞尿臭・異臭が漂う。また、衾紙はほぼ全般的に破れている。さらに、台所付近の壁が一部剥落している。 テラスが建物南側に設置されているが、屋根が抜け落ちた状態にある。

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	6,000	0.980	330.79	1.00	—	1,945,000

（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　SB　0.98**　　**相乗積　0.980**

（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	130,000	84.85	0.026	287,000
計				287,000

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　（　2年　÷　53年　）×（　1　－　0.30　）≒　0.026

観察減価率　：**全編的な汚れ、損傷等のほか、設備等の陳腐化を考慮した。**

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 率	利用権	及ぶ範囲	敷地利用権価格(円) ア×イ
1	1,945,000	0.25	法定地上権	1.00	486,000
				合計	486,000

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25%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	1,945,000	－ 486,000	1.00	0.70	0.60	613,000
2	287,000	＋ 486,000	1.00	0.70	0.60	325,000
計	2,232,000		一括価格（合計）			938,000

ウ 占有減価修正 ： 特になし

エ 市場性修正 ： 廃材等の放置、フェンスの朽廃、不明瞭事項等を考慮した。

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	宮崎（県）-14
所在	宮崎県都城市梅北町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　：　1,426,366 円
物件２　：　467,809 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	× (100.0)/100	× 100/(100)	× 100/(114)	≒ 6,000

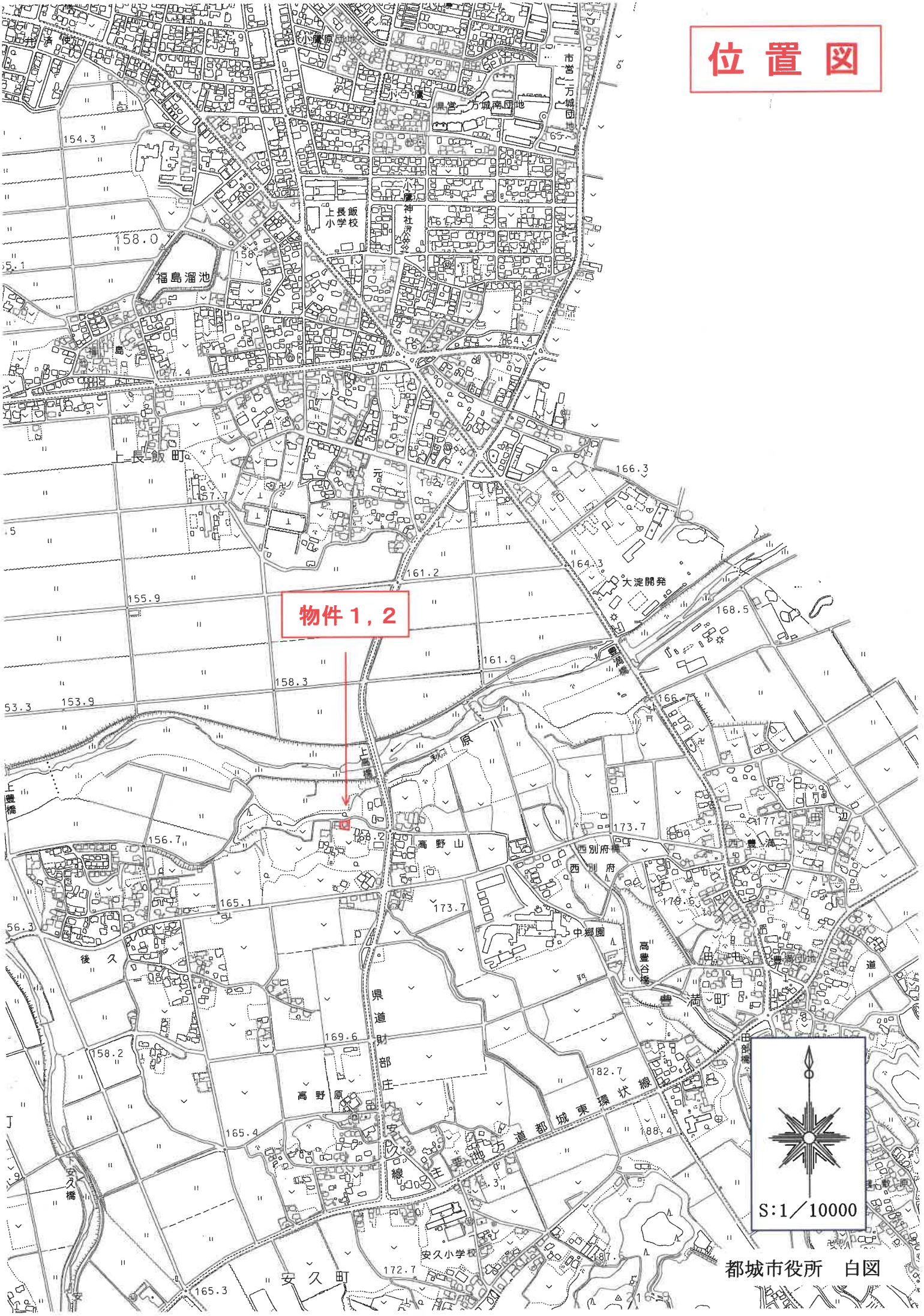
時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
標準化補正：標準的画地：1.00
地域格差：交通接近　1.00　街路　1.14　環境　1.00　≒　1.14

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

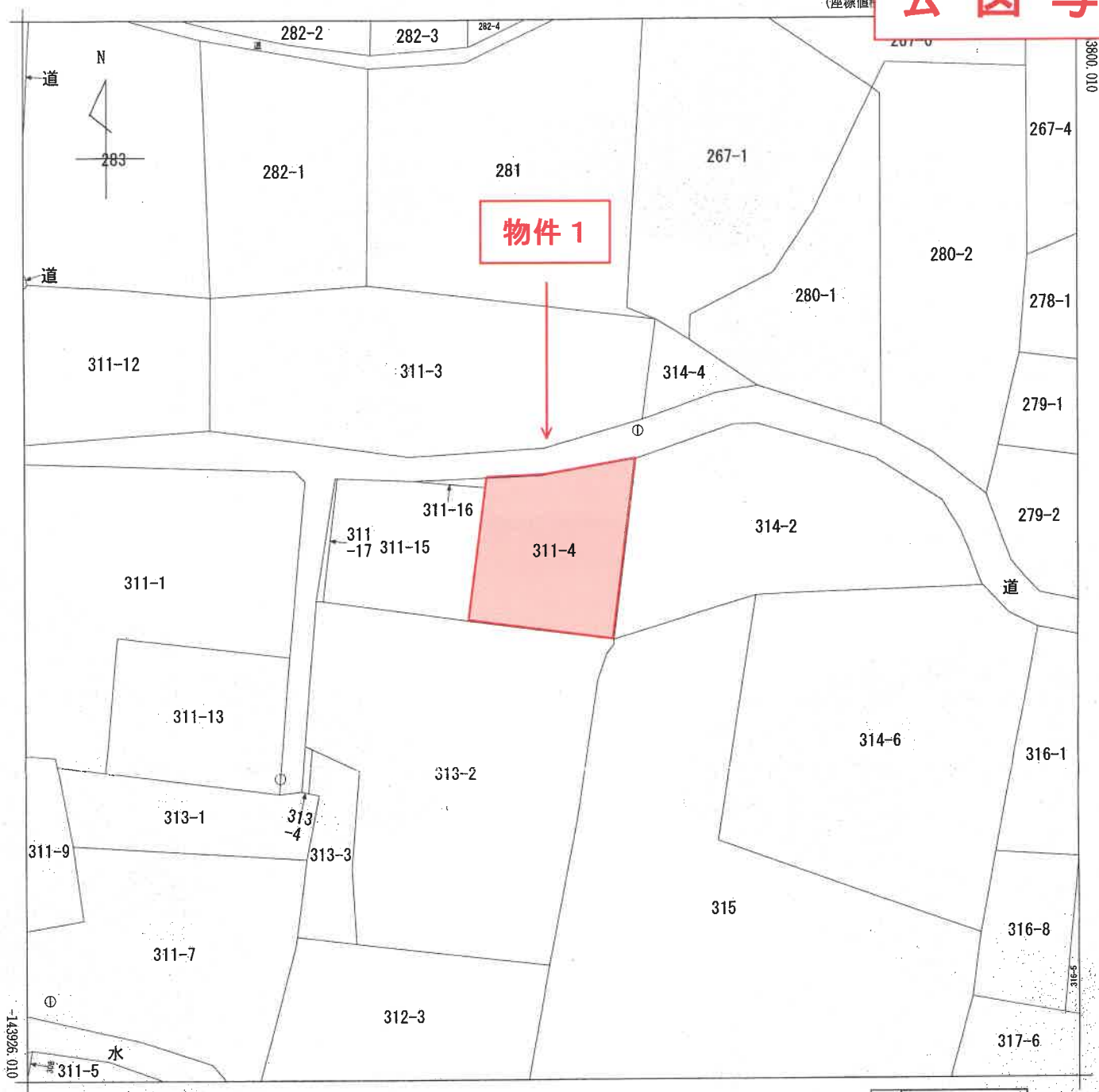
以　上

位置図


物件１，２
上長飯町
福島溜池
上長飯小学校
県営一万城南団地
市営一万城団地
小鷹原団地
小鷹神社
大淀開発
豊満橋
上豊橋
秋原
高野山
西別府橋
西別府
中郷園
豊満団地
豊満町
高豊谷橋
田部橋
後久
県道財部庄安久線
高野原
都城東環状線
都城志布志道路
安久小学校
安久町
安久橋
154.3
158.0
157.7
164.4
166.3
164.3
161.2
155.9
168.5
161.9
158.3
153.9
156.7
165.1
173.7
177.1
169.6
158.2
182.7
165.4
188.4
172.7
165.3
187.1
S:1／10000

都城市役所　白図

公図写



(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(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	豊満町

請求部分	所在	都城市豊満町			地番	311番4			
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１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年1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。

(宮崎地方法務局都城支局管轄)

令和8年4月7日

東京法務局板橋出張所

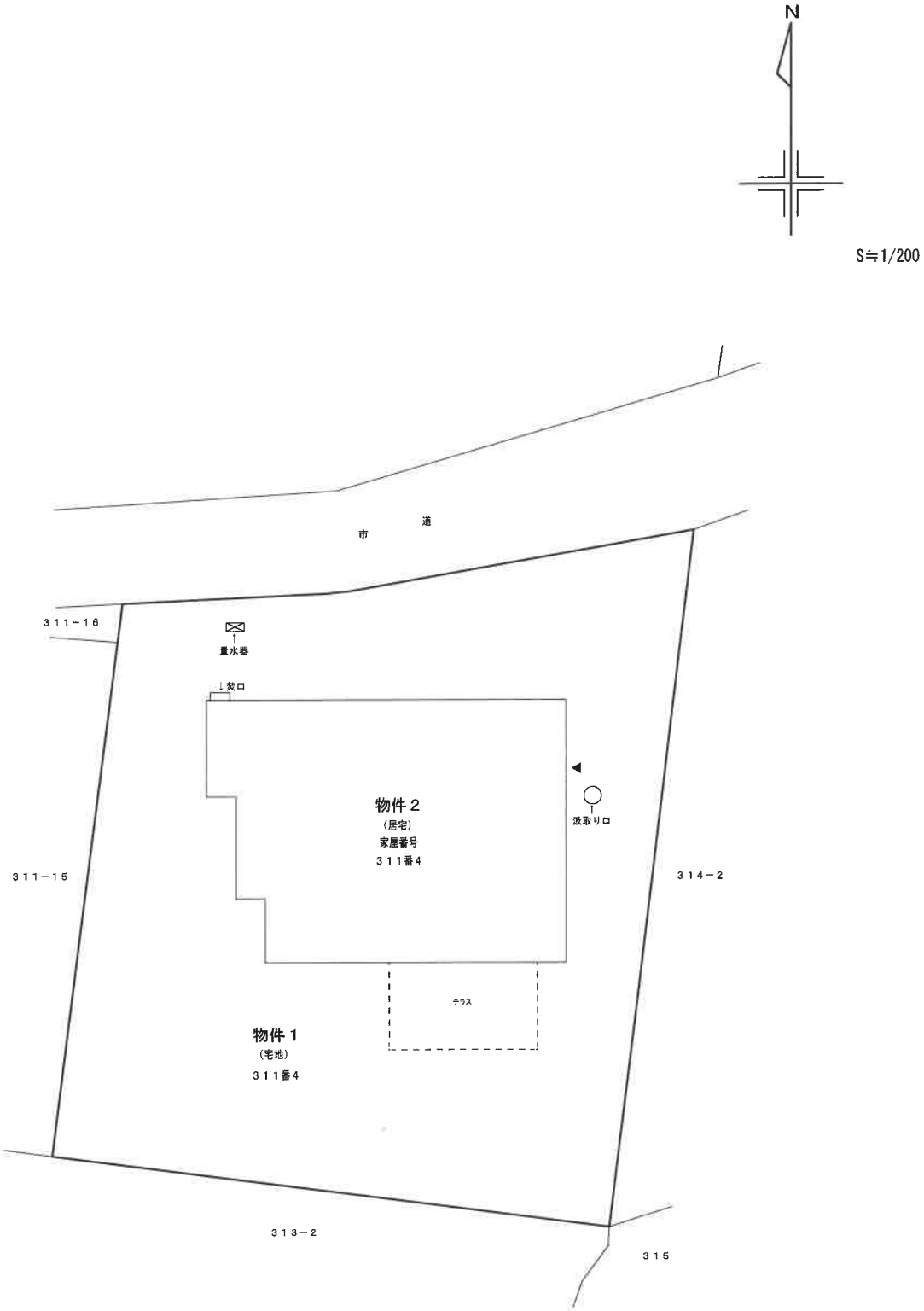
登記官 [redacted]

地図整理番号：M23460

(1/1)

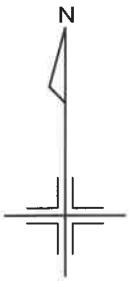
(Ａ３版をＡ4版に縮小)

土地建物位置関係図

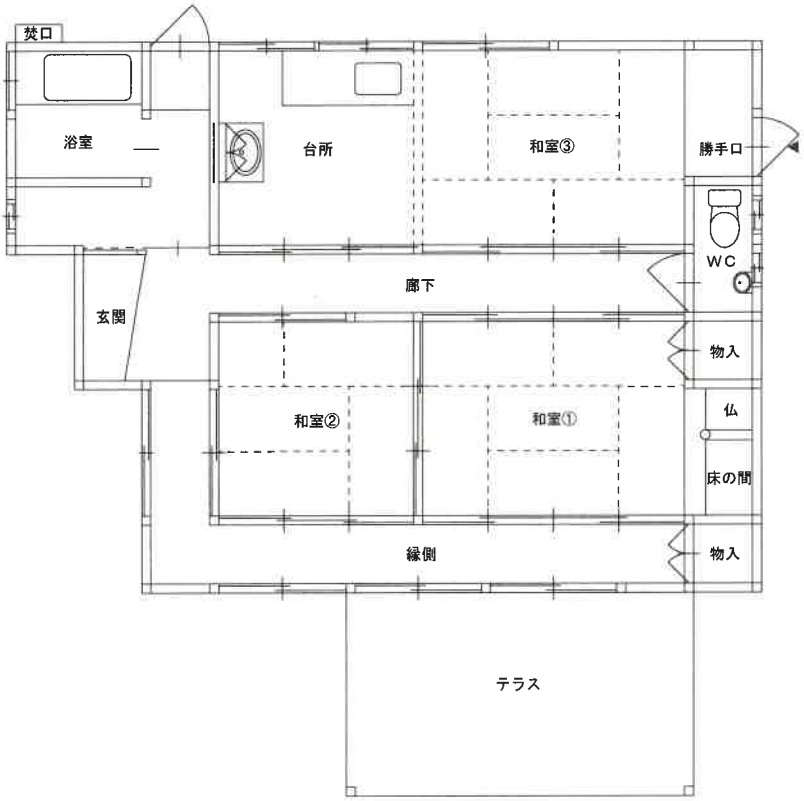


＊ 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間　取　図



S≒1/100



写　真

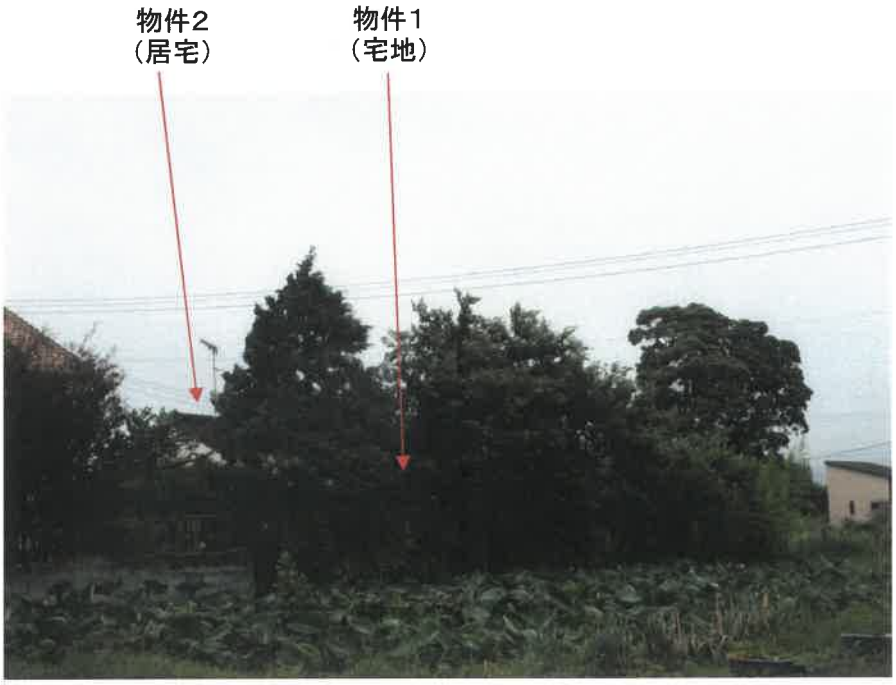


北東方よりのぞむ



北西方よりのぞむ

写　真



南西方よりのぞむ