令和　８年（ケ）第　　３２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	13, 685, 000 10, 948, 000	一括	2, 737, 000	96, 838	39, 031
1	3, 008, 000				
2	10, 677, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市平江町

　　地　　番　　３３号９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６０．２０平方メートル

２　所　　在　　都城市平江町　３３号９番地

　　家屋　番号　　３３号９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７７．０１平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２０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
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　　３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市平江町

　　地　　番　　３３号９番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６０．２０平方メートル

２　所　　在　　都城市平江町　３３号９番地

　　家屋　番号　　３３号９番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７７．０１平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和８年（ケ）第３２号
令和　８年　８月１０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　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

令和８年（ケ）第３２号

物　件　目　録

１　所　　在　　都城市平江町
　　地　　番　　３３号９番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３６０．２０平方メートル

２　所　　在　　都城市平江町３３号９番地
　　家屋番号　　３３号９番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造スレートぶき２階建
　　床 面 積　　１階　７７．０１平方メートル
　　　　２階　５２．９９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）　□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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本件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（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	目的外土地４９号１８及び同４９号２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 □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
■ A（債務者兼所有者）	1　目的建物物件２には，私が一人で居住しています。 2　目的建物物件２に，雨漏りやシロアリの被害など不具合は有りません。 なお，４か月前までペット（猫１匹）を飼っていました。 おって，線路沿いのため電車が通過する際に，テレビの音が聞こえなくなるなどそれなりの音がします。 3　隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。 なお，従前から，目的外土地３３号８及び３３号７に建っている家屋の下屋の庇等が，目的土地物件１にはみ出しています。

執行官の意見

1　目的建物物件２に雨漏り跡及びシロアリの被害並びにペット臭やひっかき傷の被害は見受けられなかった。

2　目的土地物件１の境界は，接道，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。
なお，目的外土地３３号８及び３３号７に建っている家屋の下屋の庇等が，目的土地物件１にはみ出している（写真⑮，⑯）。

3　本件受命物件の占有関係は，関係人の陳述及び現況から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. 8. 14 (金) 12:55 ～ 13:10 (15)	都城/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☑ R8. 8. 14 (金) 13:15 ～ 13:30 (15)	都城市役所	建物図面徴求，接面道路調査
☑ R8. 8. 14 (金) 13:45 ～ 14:20 (35)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知書差置），写真撮影
☑ R8. 8. 14 (金) 17:55 ～ 18:15 (20)	電話聴取（携帯）	A（債務者兼所有者）から聴取
☑ R8. 8. 21 (金) 14:50 ～ 15:40 (50)	物件所在地	立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影
☐ ( ) ～ ( )		
☐ ( ) ～ ( )		
☐ ( ) ～ ( )		
☐ ( ) ～ ( )		
☐ ( ) ～ ( )		
☐ ( ) ～ ( )		
☐ ( ) ～ ( )		

（調査時間合計）　135　分

＊ 下記の中で該当する項目の☐にチェックをする

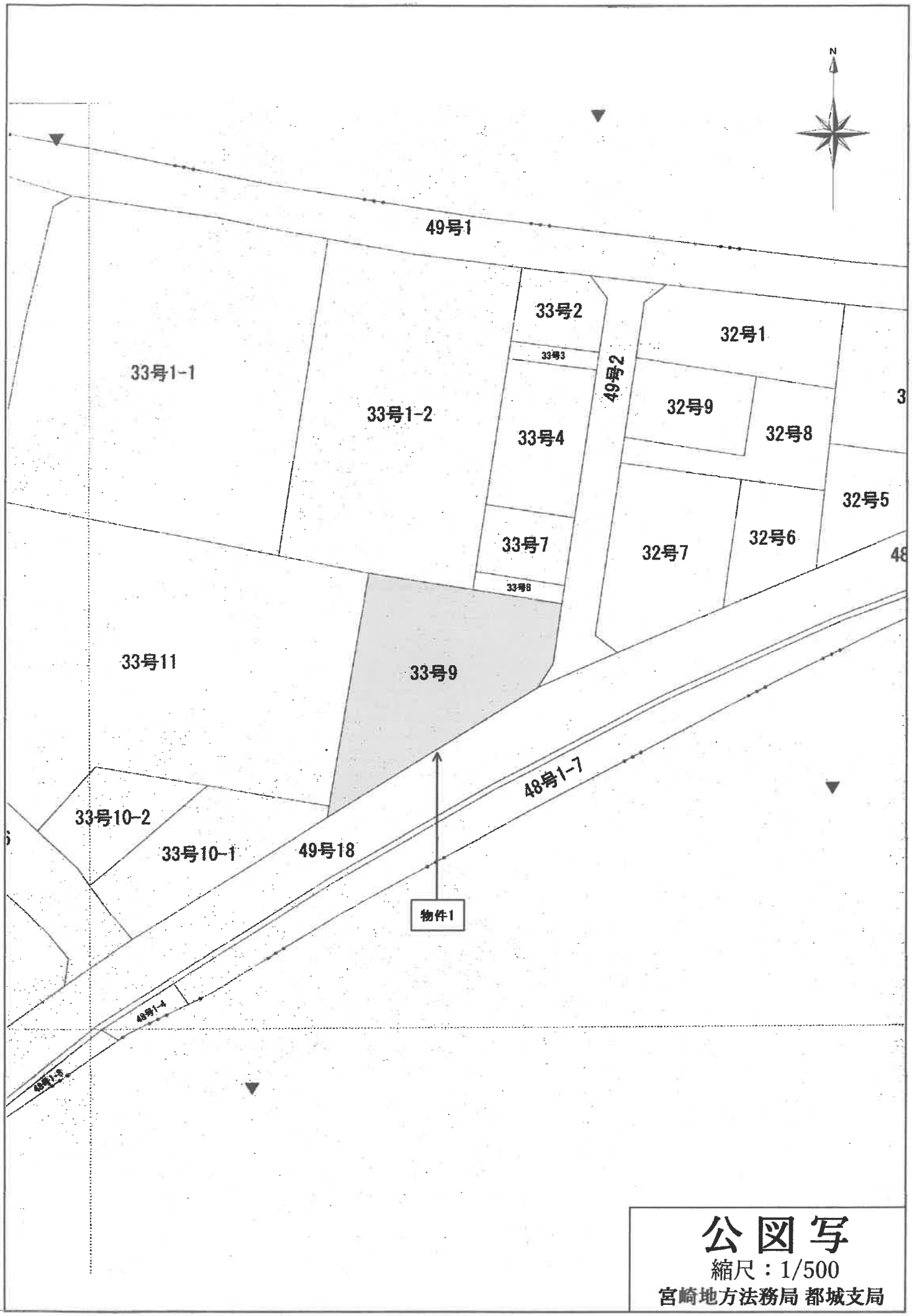
☐ _____
a　立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

☑ _____
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。

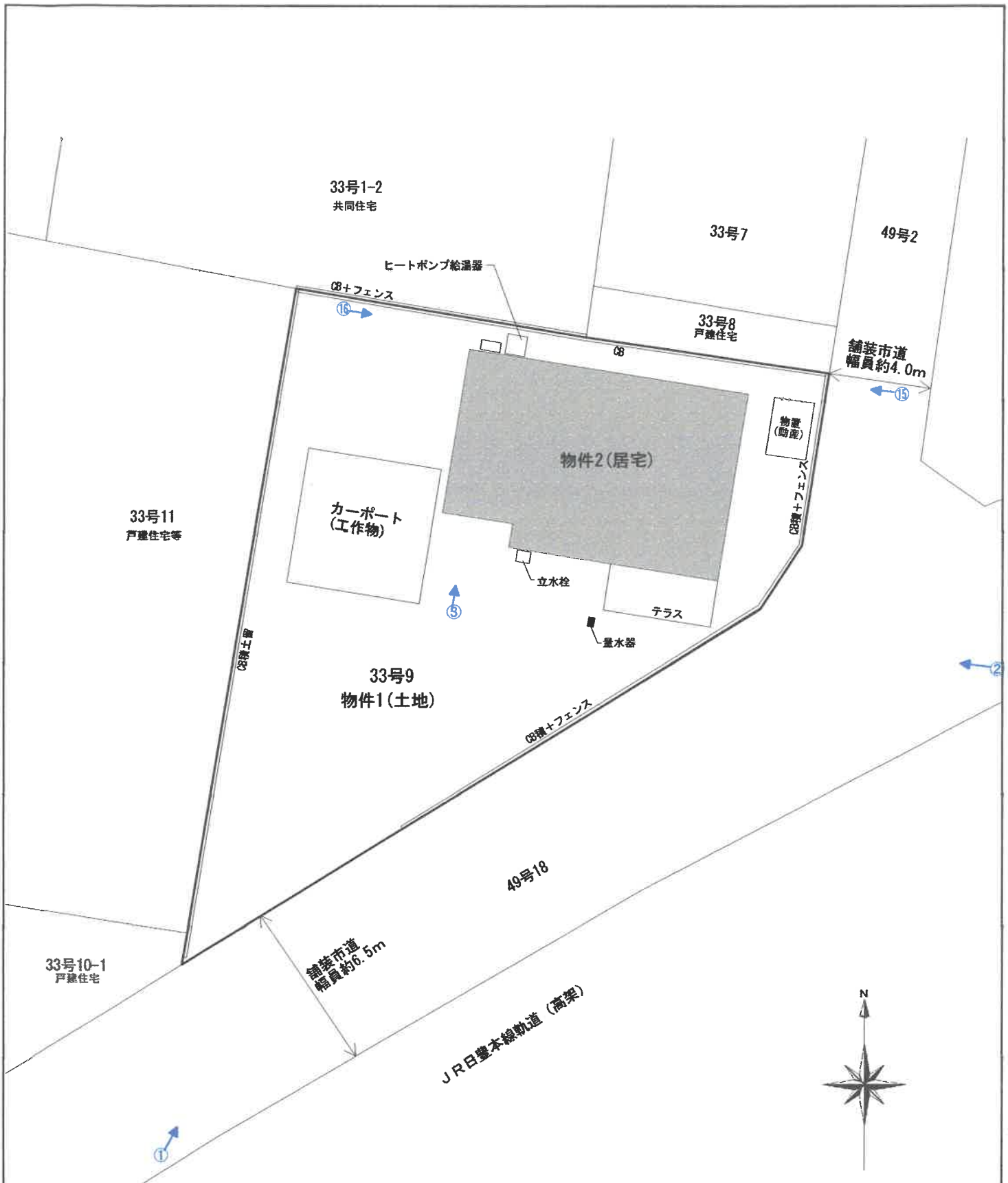
☐ _____
e　立会人 _____ を立ち会わせた上，　管理会社　に鍵を借り解錠して立入調査した。



公図写

縮尺：1/500

宮崎地方法務局 都城支局



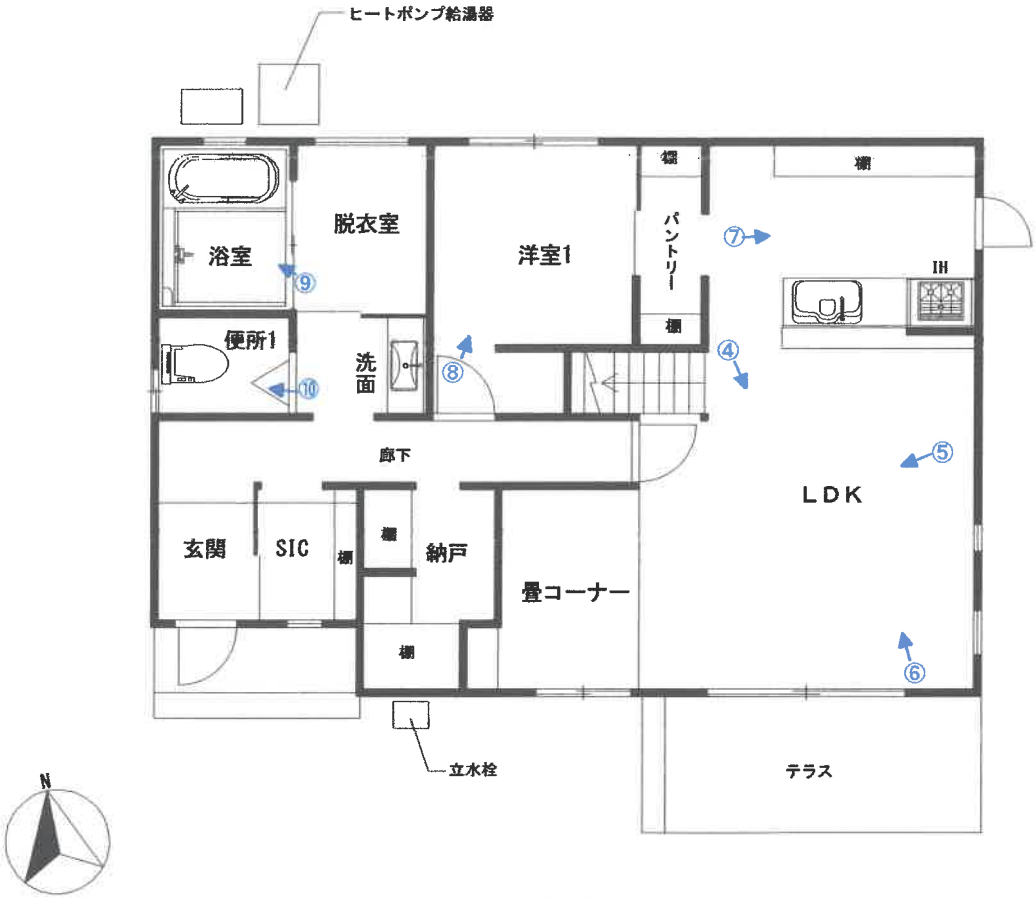
縮尺：1/200

写真撮影位置・方向○→

土地建物位置関係図

物件1・2

※土地建物位置関係図は、建物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。



1階間取図



2階間取図

写真撮影位置・方向○→

間取図

物件2(居宅)

写真①



写真②



写真③



※　写真③～⑭
目的建物物件２

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⑪～⑭
　　２階部分

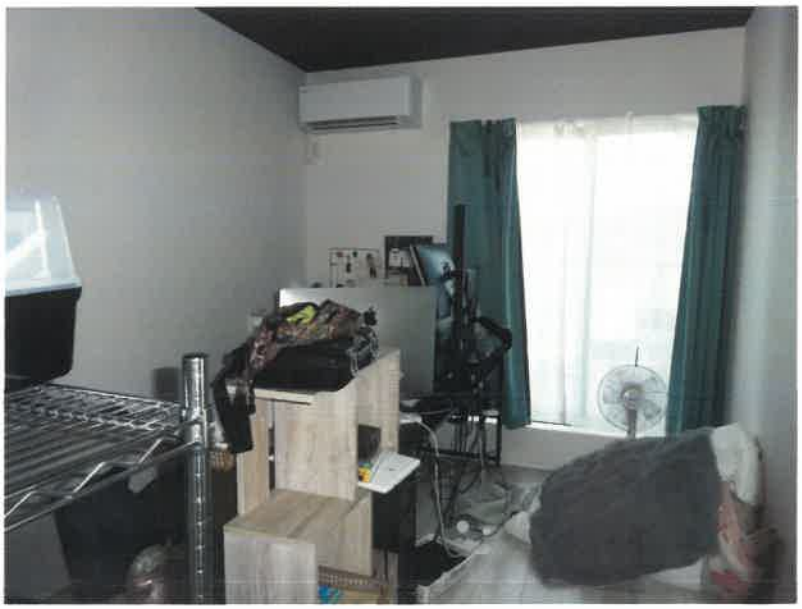
写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮

※　目的土地物件１の北西側の境界付近の状況



写真⑯

※　目的土地物件１の北西側の境界付近の状況



副本

令和8年（ケ）第32号
令和8年8月21日現地調査
令和8年8月31日評価
現況調査担当　長友　善彦　執行官

宮崎地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
傳田　和之

第１　評価額

一　括　価　格	
金　13,685,000円	
内　訳　価　格	
物　件　1　（土地）	金　3,008,000円
物　件　2　（建物）	金　10,677,000円

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2の内訳価格は物件1の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）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	現況
1	所在 地番 地目 地積	都城市平江町 33号9番 宅地 360.20㎡	登記簿のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市平江町 33号9番地 33号9番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階　77.01㎡ 2階　52.99㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
1	特になし		
2	特になし		
住居表示	「住居表示未実施」		

第４　　目的物件の位置・環境等

１　　土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件１			
位置・交通	JR日豊本線「都城」駅から西方　約900m　（道路距離） 宮崎交通バス「ガード下」停留所から南西方 約500m　（道路距離） （別添「位置図」参照）			
付近の状況	近隣地域は都城市役所の北方約2.0km（直線距離）に位置し、一般住宅が建ち並び、共同住宅や事業所等も見られる混在地域である。特段の地域要因の変化はないため、しばらくは同様に推移するものと思料する。			
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	非線引都市計画区域		
	用途地域	準工業地域		
	建蔽率	60%		
	容積率	200%		
	防火規制	なし（法22条指定区域）		
	その他の規制	特別用途地区（準工業緩衝地帯土地利用誘導地区） 景観計画区域（市街地区域） 立地適正化計画（居住誘導区域内） 宅地造成等工事規制区域		
画地条件	規模	360.20㎡		
	間口・奥行	南東間口約26m、奥行最大約20m		
	形状	台形、角地		
	その他	平坦		
接面道路の状況	南東側：幅員約6.5mの舗装市道（柳田通線）に等高に接面。 （建築基準法第42条1項1号道路） 東　側：幅員約4mの舗装市道（平江38号線）に等高に接面。 （建築基準法第42条1項1号道路）			
土地の利用状況等	物件2の敷地等として利用されている。 （附属資料「土地建物位置関係図」参照）			
供給処理施設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	
	ガス配管	あり	あり	特記事項参照
	下水道	あり	あり	
災害等の危険性	津波ﾊｻﾞｰﾄﾞ	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）
	洪水ﾊｻﾞｰﾄﾞ	特になし		
	高潮ﾊｻﾞｰﾄﾞ	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	都城市教育委員会での聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在しない。			
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聞き取り等の結果において、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境界等	現地において市道との境界は利用状況等から、隣接地との境界はコンクリートブロック積等から概ね確認できる。			

特　記　事　項	①物件2のほか、カーポート(工作物)、物置(動産)、コンクリートブロック積、フェンス等がある。 ②北側隣地（目的外土地33号8番）上の建物の庇や雨樋が、物件１に越境している。 ③宮崎ガス株式会社によると、東側道路より敷地内にガス管が引き込まれているが、ガス管が古いため、ガス使用の際には、新たに引き込み直す必要がある。 ④南東側市道（柳田通線）は、都市計画道路であるが整備済みである。 ⑤JRの軌道が近いため、電車通過時には室内にも相応の音が聞こえる。

2　　建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件2	
区分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日	令和6年4月22日　　（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約2年
	経済的残存耐用年数	23年
仕様	構造	木造2階建
	屋根	コロニアル、FRP防水
	外壁	窯業系サイディング等
	内壁	ビニールクロス
	天井	ビニールクロス
	床	フローリング
	設備	給排水衛生設備、電気設備、空調設備等
	その他	IHｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀｰ、ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ給湯器、食洗器
現況床面積	130.00㎡　　（登記簿記載のとおり）	
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
	仕様資材	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」記載のとおり。	
アスベスト	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低い。	
特記事項	①物件2は築後2年経過している。外観・内観共に比較的良好な状態にある。 ②4ヶ月前まで室内でペット(猫)を飼育していた。但し、室内に目立った傷等は見られなかった。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

(1)　建付地価格

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	土地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,500	0.97	360.20	100/100	1.00	7,163,000

（内訳）

ア	規準とする公示地等	都城(県)－15　（基準地）※基準地等の概要は第6参考価格資料を参照
	標準画地価格の査定	基準地（基準地価格）円／㎡　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格円／㎡ 24,700 × (101)/100 × 100/(103) × 100/(118) ≒ 20,500
	時点修正率	基準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	方位+3%　（格差率）1.03
	地域格差	街路条件 0.98 × 交通接近条件 1.00 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.00 × その他の条件 1.00　（格差率）1.18
イ	個別格差の内訳	形状-5%、角地+2%　（格差率）0.97
ウ	地積	登記簿記載のとおり
エ	持分	登記簿記載のとおり
オ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度を考慮して査定。　（格差率）1.00

(2)　建物価格

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	現況床面積（㎡） イ	現価率 ウ		持分 カ	建物価格（円） ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
2	145,000	130.00	0.83		100/100	15,646,000
			0.92	0.90		

ア	再調達原価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。
イ	現況床面積	登記数量による。
ウ	現価率	耐用年数法の現価率　×　観察減価
エ	耐用年数法	現価率　＝　残価率　＋　(1−残価率)　×　$\left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数＋経済的残存年数}}\right)$
オ	観察減価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲10%と査定。
カ	持分	登記簿記載のとおり

（エ 耐用年数法の内訳）

物件番号	残価率	経済的残存耐用年数	経過年数	現価率
2	5%	23年	2年	0.92

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、下記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
		利用権	率	割合	面積	
1	7,163,000	物件2の建物 法定地上権	0.30	1.00	(360.20㎡)	2,149,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置等から概測して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	7,163,000	− 2,149,000	1.00	1.00	0.60	3,008,000
2	15,646,000	＋ 2,149,000	1.00	1.00	0.60	10,677,000
一括価格(合計)						13,685,000

ウ	占有減価修正	修正の必要なし
エ	市場性修正	修正の必要なし
オ	競売市場性修正	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　規準とした公示地等の概要

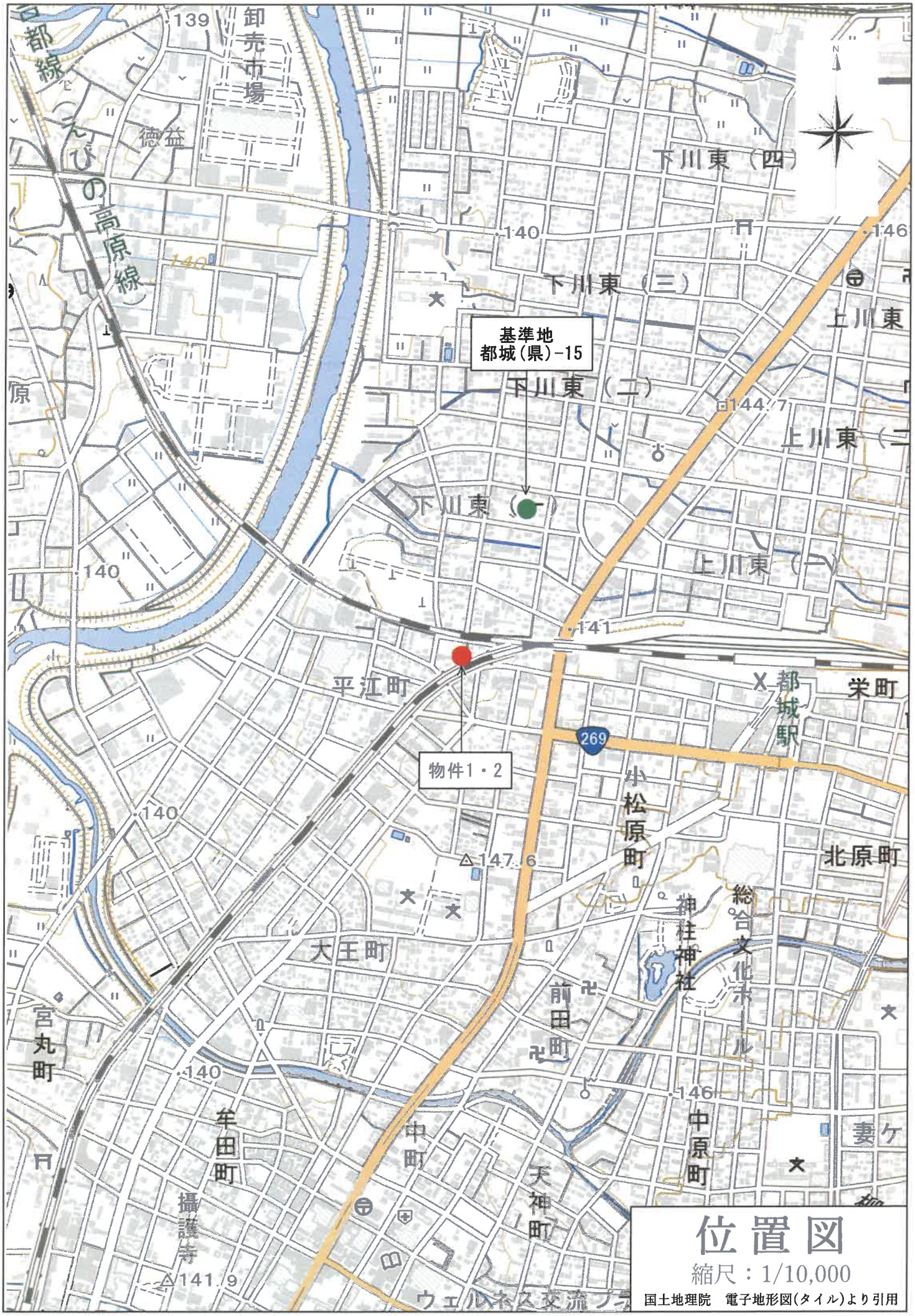
基準地番号	都城(県)－15
所在	都城市下川東1丁目7号8番
価格	24,700円／㎡
位置	JR日豊本線「都城」駅 1,000m
価格時点	令和7年7月1日
地積	697㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接面街路	南5.3m　市道
用途指定等	(都)第一種住居地域、60%、200%
地域の概要	空地、農地が見られる一般住宅地域

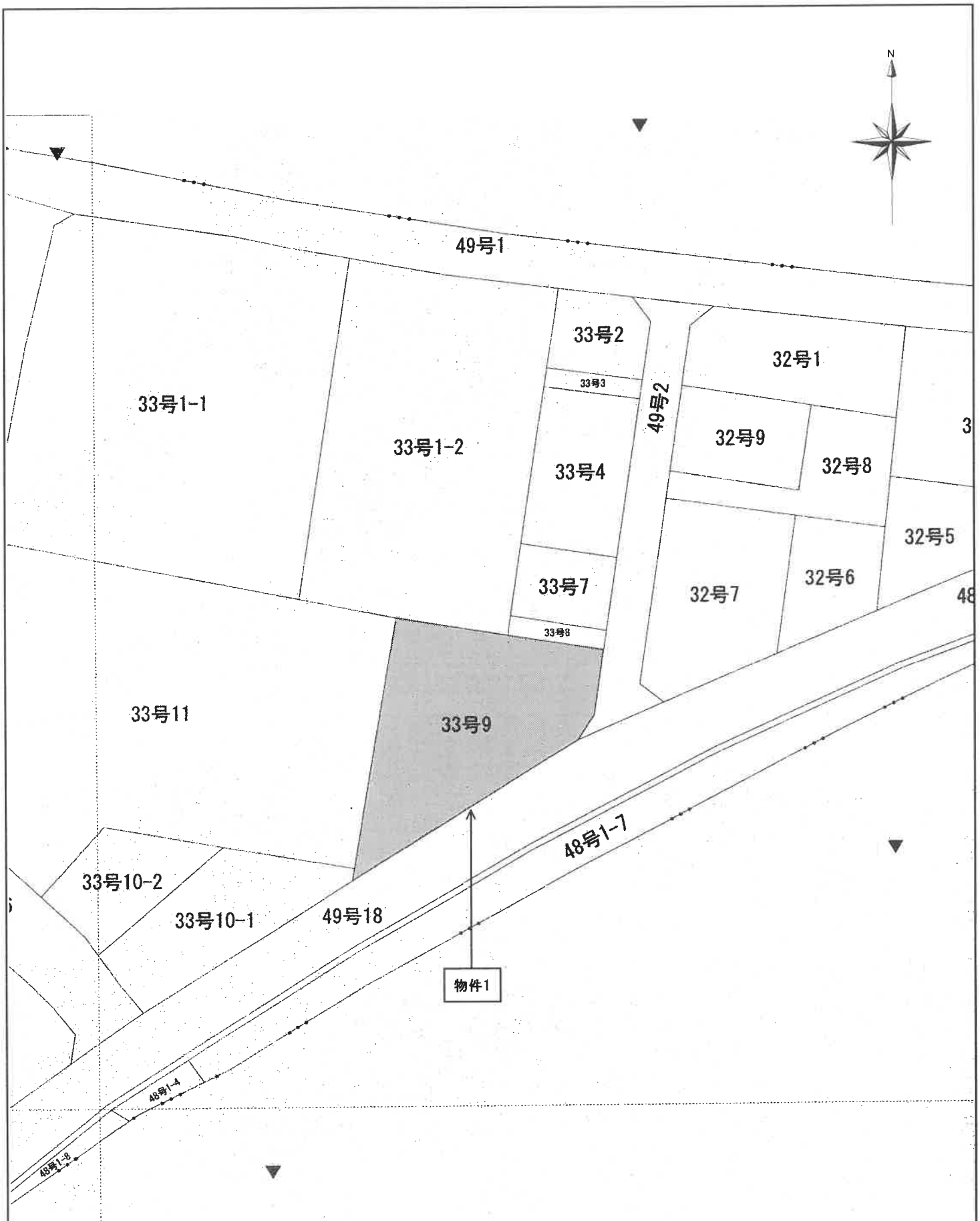
2　固定資産税評価額　〔固定資産公課証明書〕

年度	令和８年度
物件１（土地）	4,790,299円
物件２（建物）	10,703,816円

第７　附属資料の表示

位置図	１葉
公図写	１葉
土地建物位置関係図	１葉
間取図	１葉
現況写真	１葉

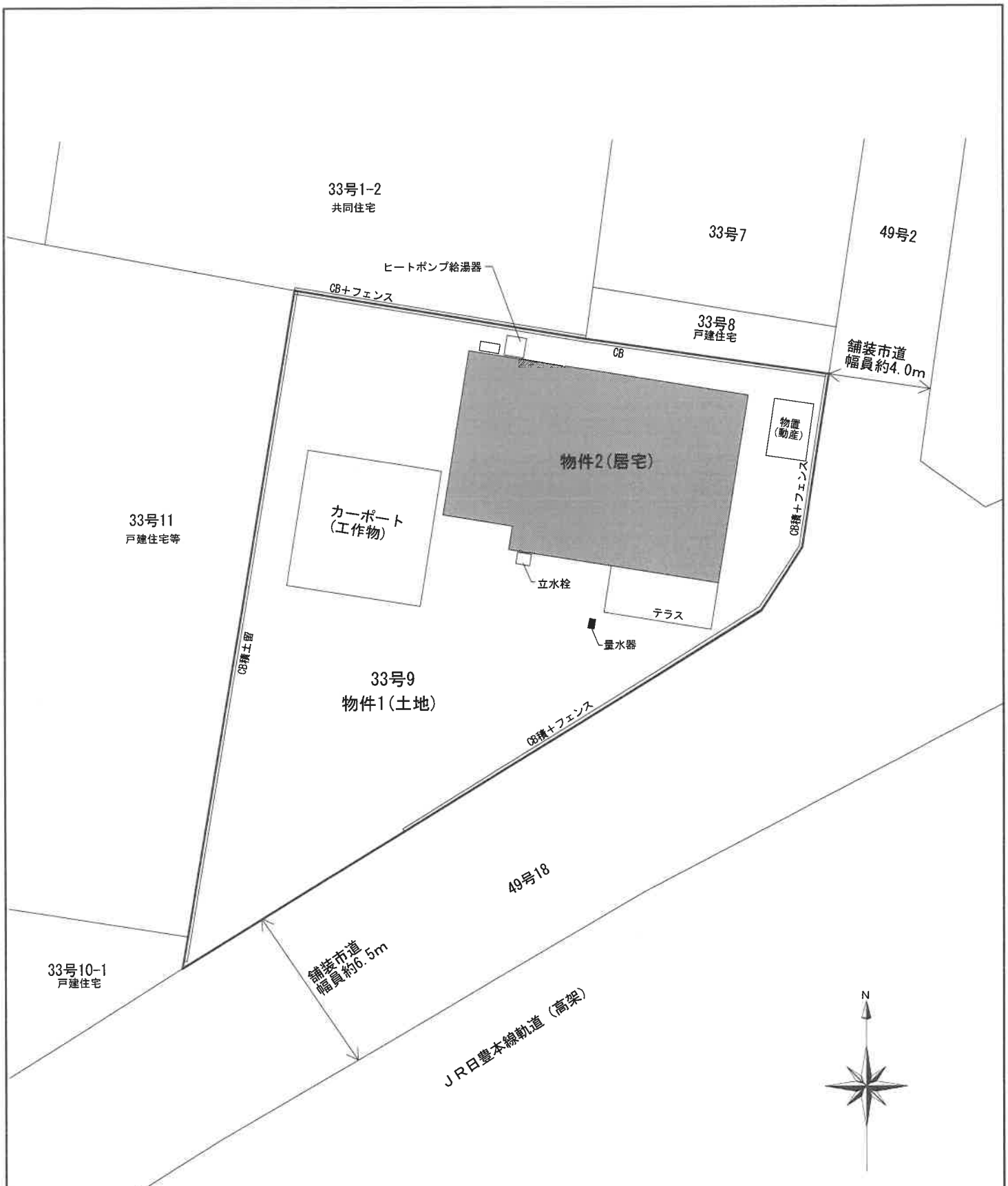

基準地
都城(県)-15
物件1・2
位置図
縮尺：1/10,000
国土地理院　電子地形図(タイル)より引用



公図写

縮尺：1/500

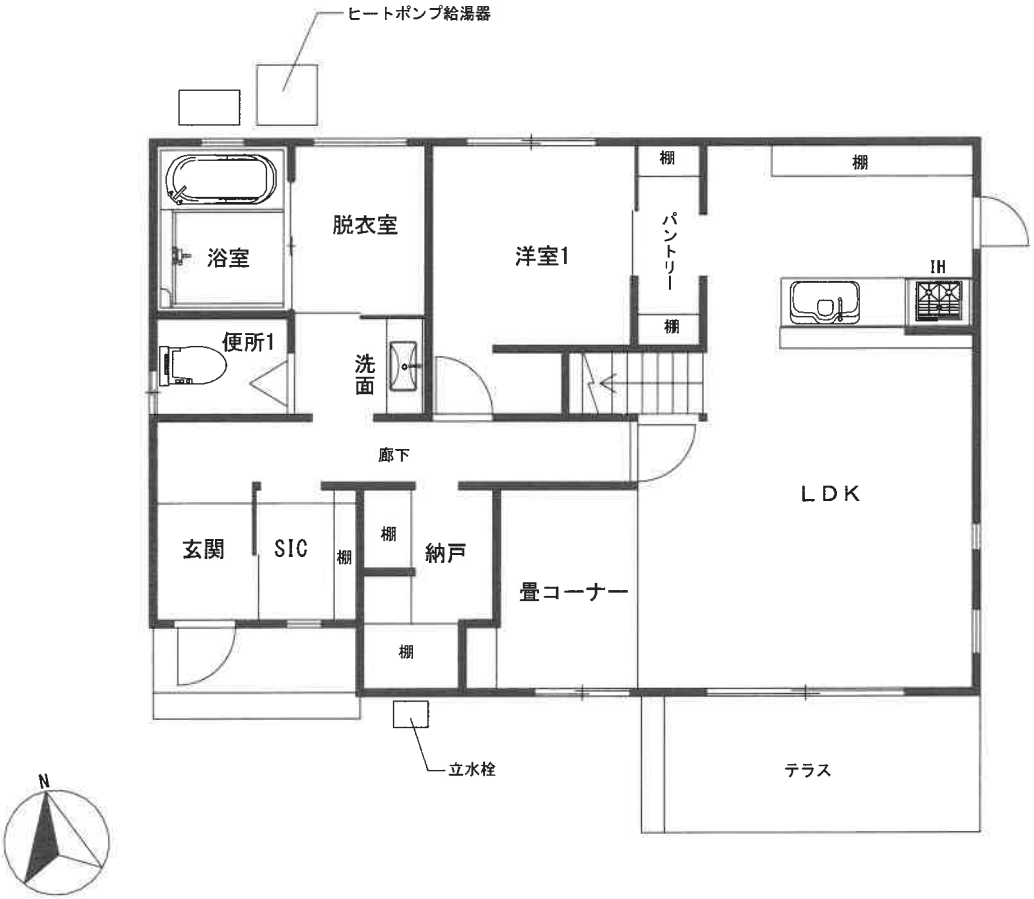
宮崎地方法務局 都城支局



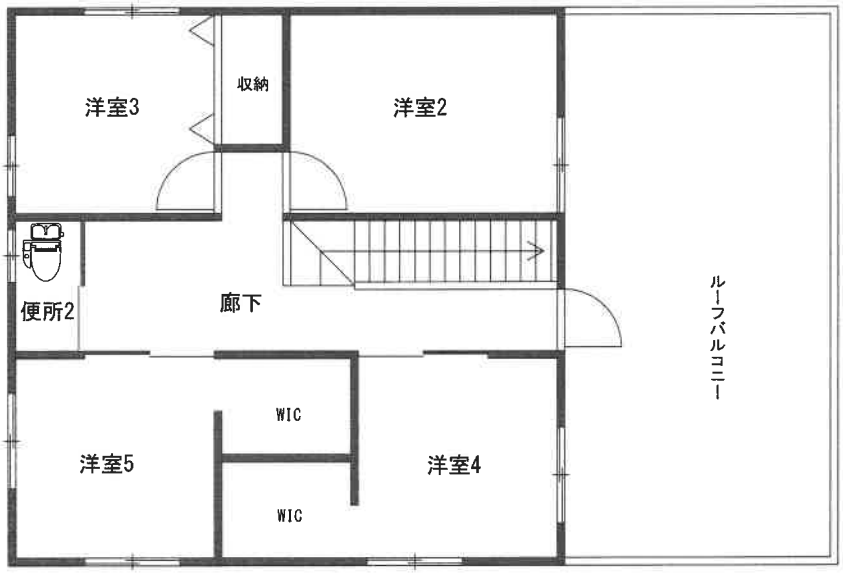
土地建物位置関係図

物件1・2

※土地建物位置関係図は、建物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。



1階間取図



2階間取図

間取図

物件2(居宅)

現況写真　南方から撮影



現況写真　東方から撮影

