

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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 7 年 6 月 26 日から 令和 7 年 7 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 10 日 午前 9 時 30 分 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 50 分 場 所 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 7 年 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,052,000 841,600	一括	210,400	0	0
1	678,000				
2	374,000				

物 件 目 録

1 所 在 宮崎市大字田吉字ゾンブリ

地 番 6 2 5 8 番 1 2 8

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 宮崎市大字田吉字ゾンブリ 6 2 5 8 番地 1 2 8

家屋 番号 6 2 5 8 番 1 2 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 9 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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 A 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 1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、B I T（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 宮崎市大字田吉字ヅンブリ

地 番 6 2 5 8 番 1 2 8

地 目 宅地

地 積 1 1 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宮崎市大字田吉字ヅンブリ 6 2 5 8 番地 1 2 8

家屋 番号 6 2 5 8 番 1 2 8

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 4 3 . 0 6 平方メートル
2階 2 4 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第5号
令和7年2月6日受理
令和7年3月13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

物 件 目 録

- 1 所 在 宮崎市大字田吉字ツンブリ
 地 番 6 2 5 8 番 1 2 8
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 宮崎市大字田吉字ツンブリ 6 2 5 8 番地 1 2 8
 家屋番号 6 2 5 8 番 1 2 8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
 2 階 2 4 . 8 4 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（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 上記の者らが物件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 ） □公簿上の記載と次の点異なる（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	■建物共有者A □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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 物件2建物には、もともとは、私が父と住んでいて、今は一人住まいです。そのため、2階は使用していません。 2 物件1土地について、隣地所有者との境界争いは特にありません。 3 物件2建物は昭和に建てられたので古くなり、ところどころ不具合があると思います。 4 物件1土地及び物件2建物の共有者であるBは弟ですが、特に賃料のやり取りはありません。 5 物件1及び物件2についての代位登記の通知書が届いており、代位登記への対処については検討中です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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、接道、コンクリートブロック及びフェンスにより概ね確認できる。
隣接地と境界争いはないと聴取した。
- 3 物件2建物は、築45年を経過し、全体的にかなり老朽化が進んでおり、一部床のたわみや天井のたるみも見られた。また、雨漏りの跡と思われるシミも見られた。
- 4 物件2建物の各部屋には、1階2階ともに多数の動産があり、ゴミも見られた。
- 5 物件2建物は雨戸を閉め切っており、全体的に暗いため視認しにくかった。
- 6 物件1土地上のカーポートは、土地の定着物である。
- 7 AとBは兄弟であり、Aによれば、Bとは兄弟なので、特に賃料は支払っていないと聴取した。
- 8 本件物件の占有関係は、A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

(4枚目)

(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7年2月7日(金) 10:30-10:45(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年2月7日(金) 13:00-13:10(10)	宮崎市役所 税務課	建物間取図・公課証明書徴求 接道調査
令和7年2月7日(金) 13:30-14:00(30)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Aから 聴取
令和7年2月17日(月) 9:40-10:10(30)	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7年2月17日

目的物件2は不在の可能性があったため、解錠技術者を同行した。

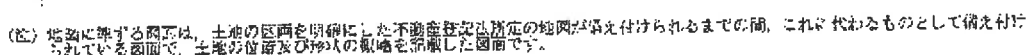
□ 令和 年 月 日

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

(5枚目)

1	6220-1	2	6220-2	3	6240-2	4	6241-2	5	6258-127	6	6258-172
7	6228-1	8	6229-2	9	6240-3	10	6256-3	11	6258-142	12	つづく

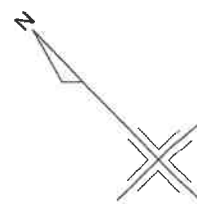


部 分	所 在	宮崎市大字田吉字ソンプリ		地 番	6258番128	
出 給	力 尺	1/1200	積 区 分	係 又 号 番 号 は 記	分 類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)	補 正 記 項	

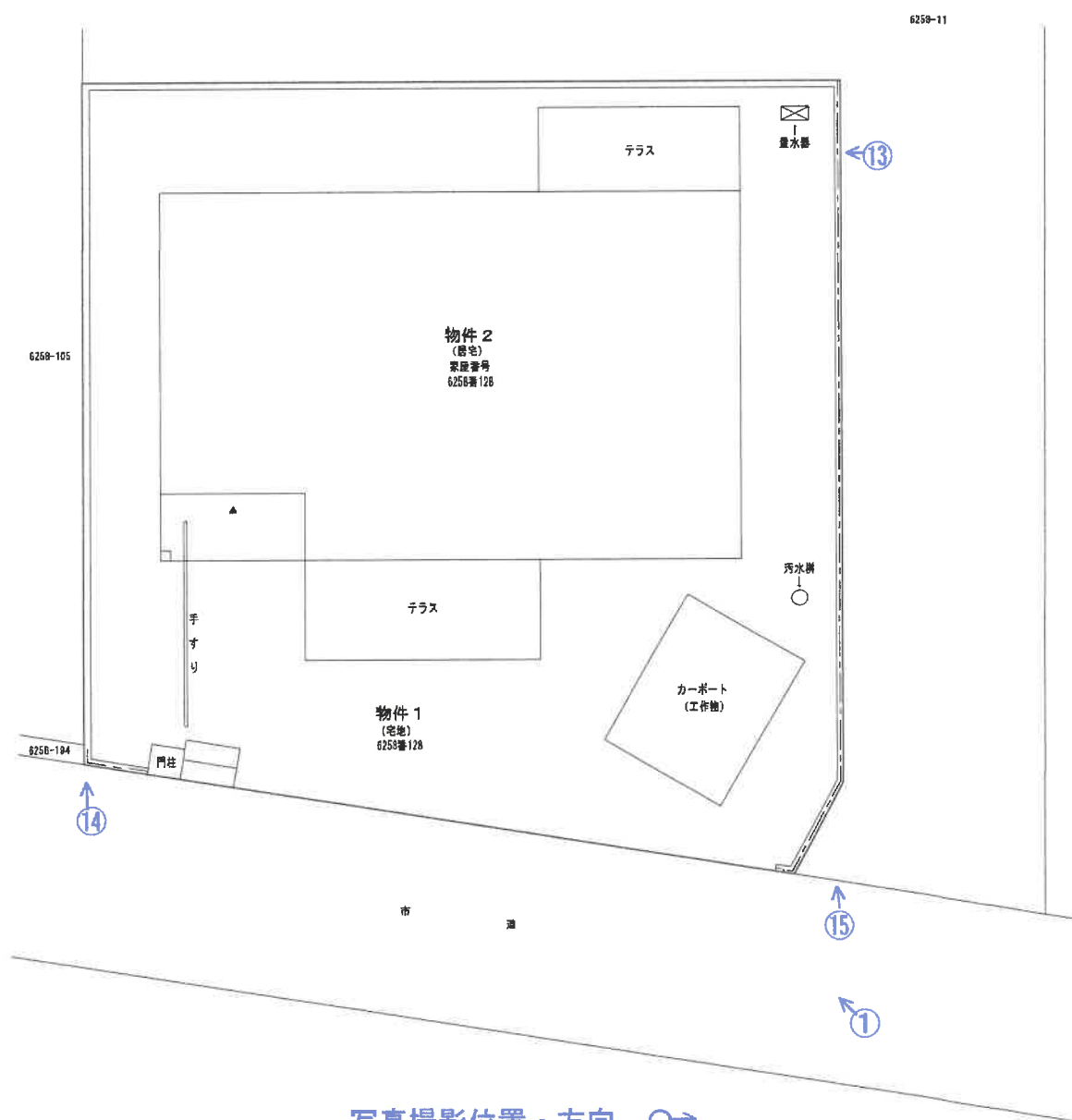
(1/2)

(A 3 版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図



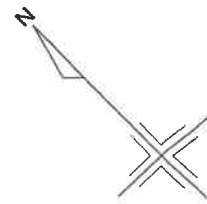
S≒1/100



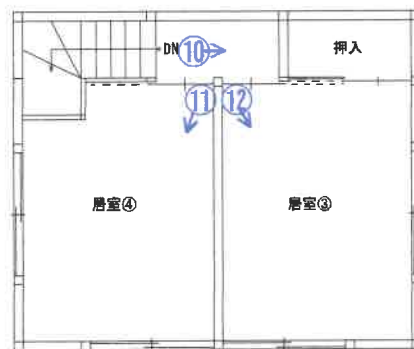
写真撮影位置・方向 ○→

* 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。

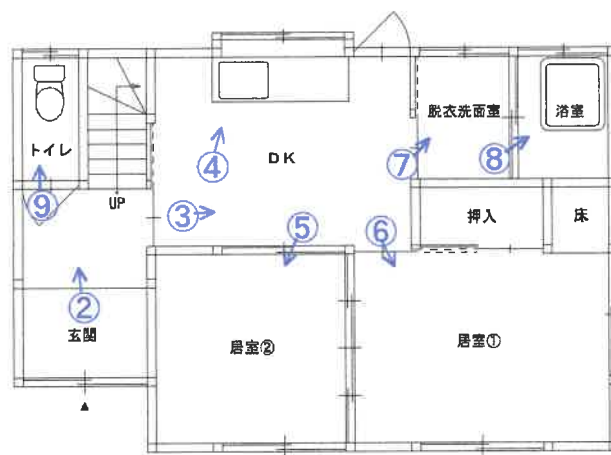
間 取 図



S=1/100



2 階



1 階

写真撮影位置・方向 ○➤

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



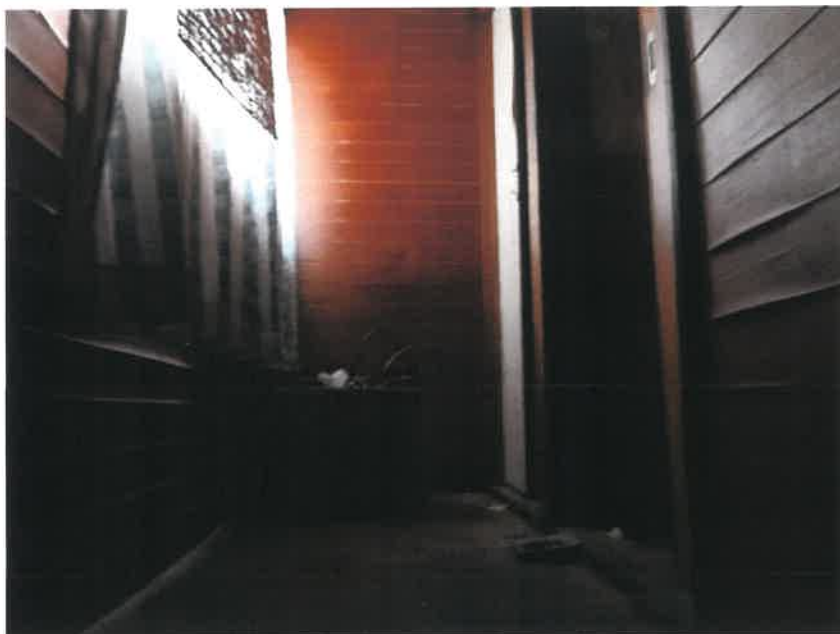
写真⑧



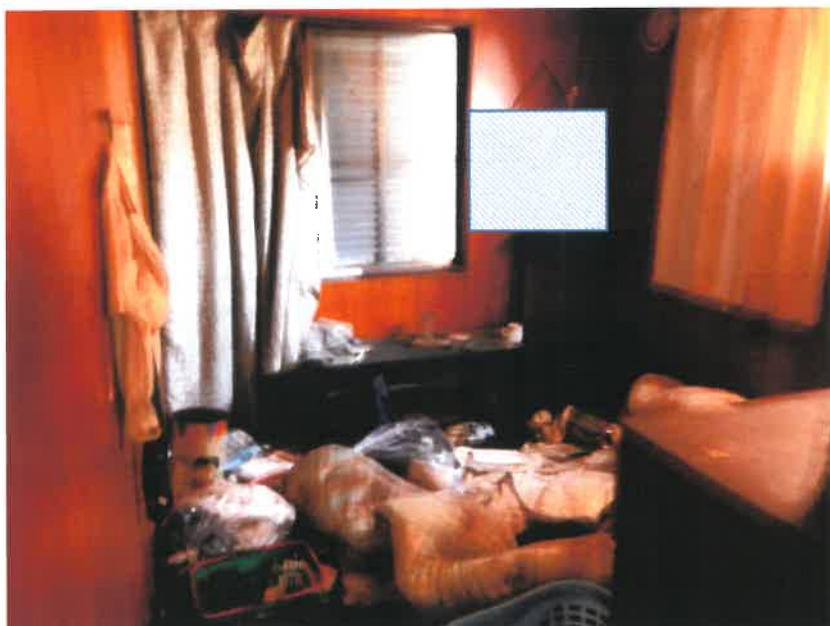
写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬

物件2 →



物件1

写真⑭



物件1

写真⑮

物件2 →

物件1 →



カーポート



令和 7 年 (又) 第 5 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 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 1,052,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 678,000 円
2	金 374,000 円

【付記事項】

- 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2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 その他	宮崎市大字田吉字ツンブリ 6258番128 宅地 119.00㎡ 持分2分の1	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 その他	宮崎市大字田吉字ツンブリ 6258番地128 6258番128 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 43.06㎡ 2階 24.84㎡ (合計) 67.90㎡ 持分2分の1	
番号	特記事項		
1	本件土地は地籍調査がなされていないが、航空写真等、及び敷地一部を検尺し、全体的に概測した結果、公簿数量と概ね一致した。 室内には日用品のほか、ゴミが散乱しており、立ち入り調査が不可能な場所があった。 本件については、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否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については別途専門調査機関の分析・調査を要する。		
2			
2			

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日南線『南宮崎』駅の南東方・道路距離約1.9km 最寄バス停『姥ヶ島』の南方・約320m(徒歩約4分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。宮崎市中心市街地郊外に位置するも、前面道路の街路条件が劣り、アクセスにやや難がある地域現況にある。	
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：市街化区域内	
	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	
画 地 条 件	間 口：約14.0m	
	奥 行：約11.0m	
	形 状：概ね整形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	南西側で幅員約3.0m舗装市道に概ね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ほか、カーポート（工作物）が設置されている(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：3m～5m	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年2月10日時点)
	洪水ハザード：3m～5m	
	高潮ハザード：0.5m～3m	
	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プ (令和7年2月10日時点)
	地形分類：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年2月10日時点)
埋蔵文化財の有無及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、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	2006年の住宅地図、登記簿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	南西側市道との境界は一部プレートが確認でき、ブロック積み、利用現況から概ね明瞭である。 南東側隣地（6258番11）及び北西側隣地（6258番105）との境界は、ブロック積みにより仕切られ概ね明瞭である。 物件1の接面市道は、建築基準法第43条第2項2号通路であり、建物の再建築に際しては許可申請が必要になる。また、当該市道は幅員3mであり、再建築時にはセットバックを要する。なお、セットバック面積は概測で約7㎡であるが、詳細については別途測量を要する。	

(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54年6月10日 新築 経過年数 : 45年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 木造セメント瓦葺2階建
	屋 根 : セメント瓦葺
	外 壁 : サイディング吹付仕上げ
	内 壁 : プリント合板等
	天 井 : プリント合板等
	床 : フローリング等
	設 備 : 給排水設備
	そ の 他 :
床 面 積 (現 況)	現 況 : 67.90㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居 宅
	間 取 り : 4DK
品 等	建物の品等 : 普通
	使用資材 : 普通
	施 行 : 普通
保守管理の状況	築年数が45年で、内壁の剥離、床のたわみ、軋み、天井の雨漏り跡、室内の損傷等が目立つ状態にある。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	

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	36,100	0.940	119.00	1.00	0.50	2,019,000

(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 セットバック 0.94 相乗積 0.940

(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：物件1 持分：1/2≒0.5

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	その他補正 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	170,000	67.90	0.030	0.500	173,000
計					173,000

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 ÷ 47年 ） × （ 1 － 0.30 ） ≒ 0.030

観 察 減 価：床の軋み・たわみ、雨漏り跡、壁の剥離等の損傷を考慮した。

エ その他補正：持分：1/2≒0.5

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	2,019,000	0.30	法定地上権	1.00	606,000
合計					606,000

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	2,019,000	－ 606,000	1.00	0.80	0.60	678,000
2	173,000	＋ 606,000	1.00	0.80	0.60	374,000
計	2,192,000	一 括 価 格 (合計)				1,052,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 共有物件であることの流通性を考慮した。

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(公)-33	
所 在	：宮崎県宮崎市大字赤江字飛江田1572番19
価 格	：37,300円/㎡
位 置	：田吉 1.8km
価 格 時 点	：令和6年1月1日
地 積	：286.00㎡
供給処理施設：水道・都市ガス・下水	
接 面 道 路：北 5.0m市道	
用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率：60%、容積率200%）	
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	

(2) 固定資産評価額（令和6年度固定資産公課証明書による）

物件1	： 3,621,408 円
物件2	： 913,554 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
公示地	(円/㎡)				(円/㎡)
宮崎(公)-33	37,300	$\times \frac{(99.6)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(103.0)}$	$\div 36,100$

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。

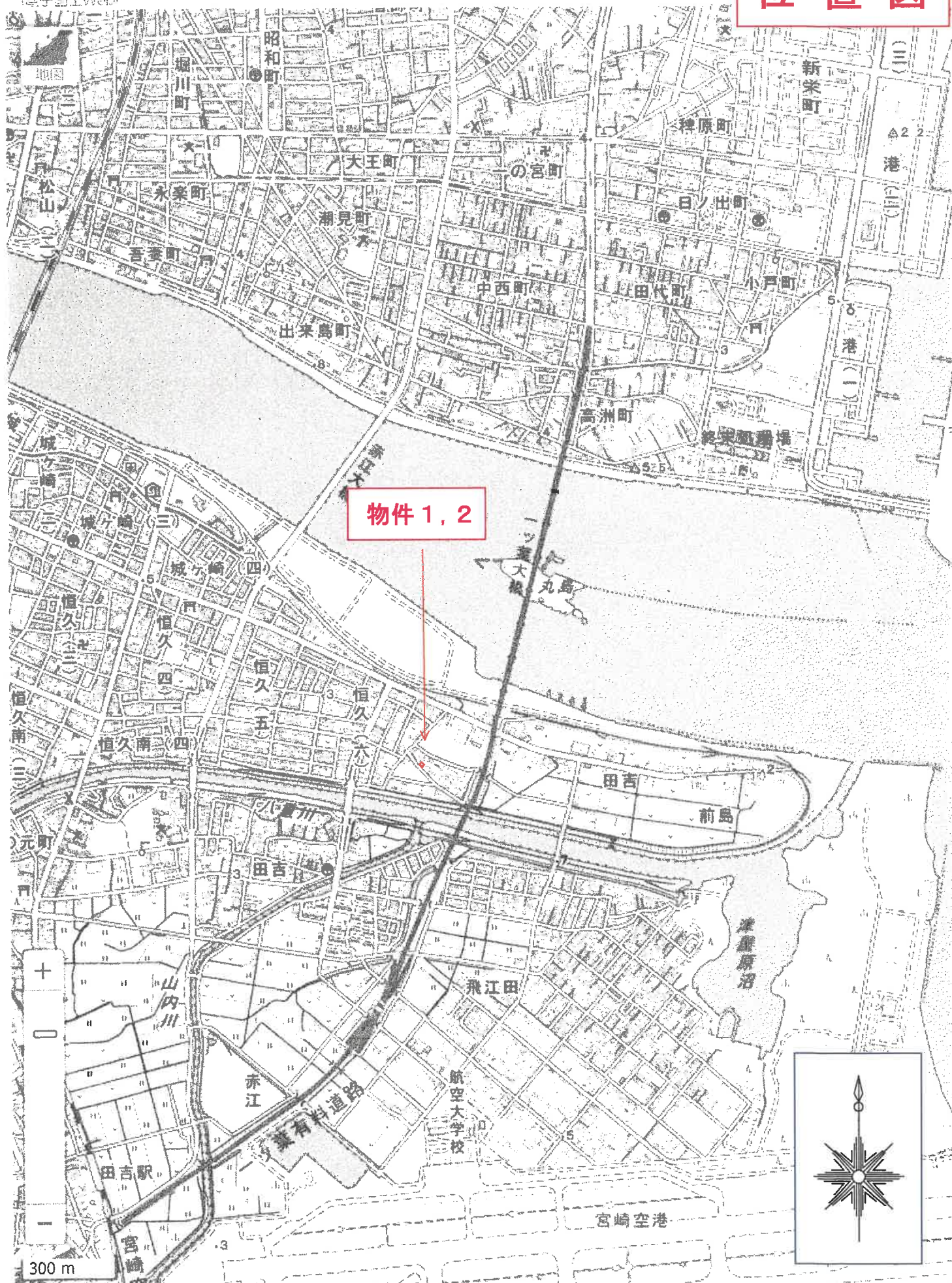
標 準 化 補 正：標準的画地：1.00

地 域 格 差：交通接近 1.00 街路 1.03 環境 1.00 $\div 1.03$

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

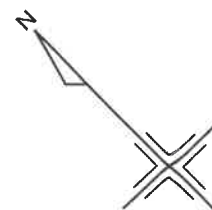


大字田吉

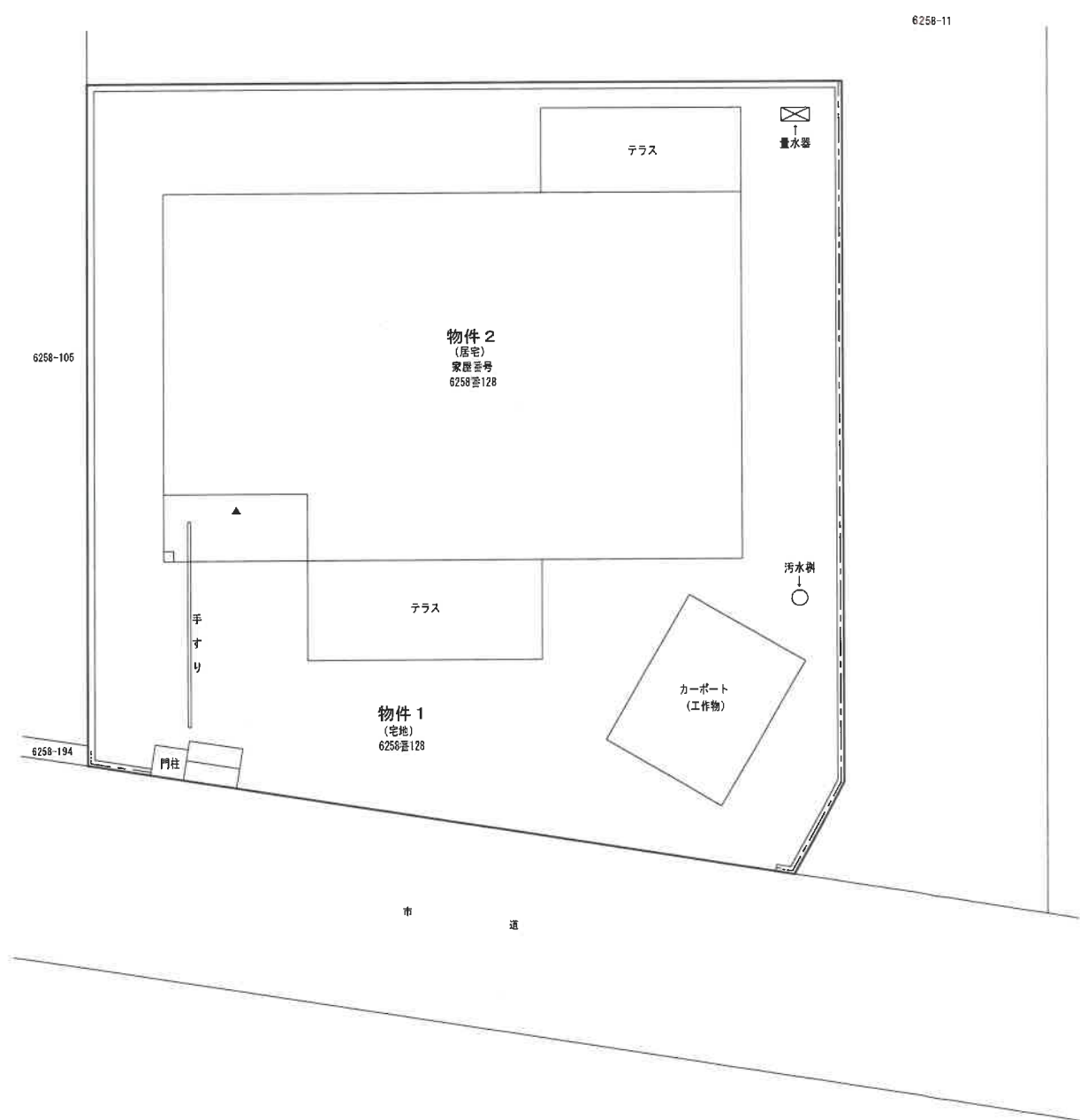
請求部	所在地	宮崎市大字田吉字ツンブリ				地番	6258番128			
出力縮	1/1200	精度区		系又 座標 番号 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日					付 年月日 (原図)			補 事 記 項		

(A 3 版を A4 版に縮小)

土地建物位置関係図

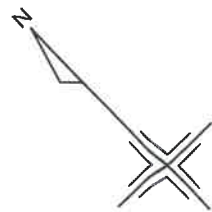


S=1/100

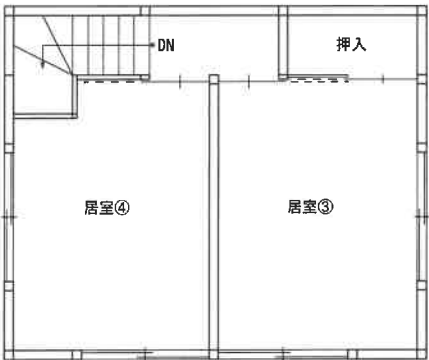


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

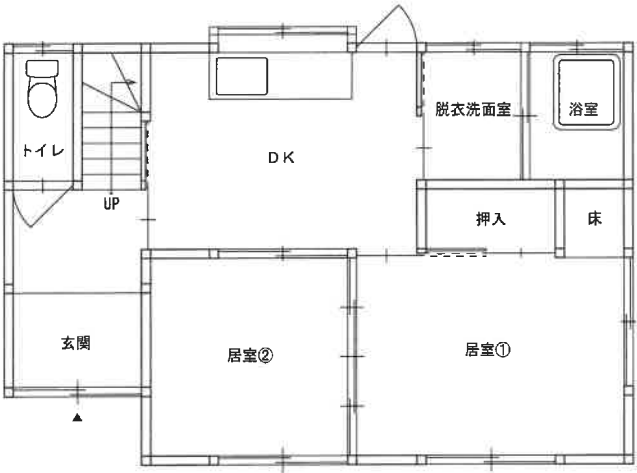
間 取 図



S≒1/100



2 階



1 階

物件2
(居宅)

物件1
(宅地)



南方よりのぞむ

物件2
(居宅)

物件1
(宅地)



南西方よりのぞむ