

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 福 山 雄 太

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 場 所	令和 7年 7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 7年 7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 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	2,454,000 1,963,200	一括	490,800	15,362	0
1	1,348,000				
2	1,106,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 都城市南横市町 |
| | 地 番 | 3 9 8 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市南横市町 3 9 8 8 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 3 9 8 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 7 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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1】

市道（地番3988番1.）との境界が不明確である。

《 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、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 | 都城市南横市町 |
| | 地 番 | 3988番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市南横市町3988番地7 |
| | 家屋 番号 | 3988番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 64.75平方メートル |

令和7年(ケ)第11号
令和7年3月10日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩二

(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 | 都城市南横市町 |
| | 地 番 | 3 9 8 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市南横市町 3 9 8 8 番地 7 |
| | 家屋番号 | 3 9 8 8 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 . 7 5 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 ☐ 公衆用道路
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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	・南東側は市道に接する。
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:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物に家族と共に居住している ☐ 「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
■都城市維持管理課担当者	・ 物件 1 土地に接する南東側道路は、市道（南横市 5 1 6 号線）になります。
■ A（債務者兼所有者）	・ 物件 2 建物には、現在、私ら家族が居住しています。 ・ 上記建物の不具合は特にありません。リビングの天井のシミは購入時からあり、雨漏りはありません。 ・ 平成 3 0 年ころに、外壁・屋根の塗装、内壁・天井・建具のクロス貼替、台所・リビングのフローリングの張替、和室畳の入替、キッチン・便所・風呂の給排水設備の入替、ガスからヒートポンプ給湯器への変更、和室の床の間・仏間を収納に変更及び勝手口を塞ぎ壁にしました。 ・ 物件 1 土地に隣接地の樹木の枝がかなり道路側に越境しており、車の通行に支障があります。 ・ 隣接地との境界についての争いはありません。
執行官の意見	
1 物件 1 土地の全部は、物件 2 建物の敷地として利用されている。 2 境界につき、ブロック積等により概ね確認できるものの、南東側の市道との境界については不明確であり協議を要する。 3 A の陳述に沿い、目的外土地（3 9 8 8 番 8）の樹木の枝が物件 1 土地の路地上部分に越境している（写真②）。 4 物件 2 建物の瑕疵等につき、外観及び内観とも、経年相当の劣化が認められる。 (1) 外観は、基礎の通気口・犬走部分に数か所のひび割れ（写真⑬）、北西側外壁に 2 箇所の穴（ガス配管を撤去した穴、写真⑪）、北西側屋根の野地板部分の劣化（写真⑫）及び南東側下屋の破損を確認した（写真⑩）。浄化槽は、ブロアーの故障により機能しているかは不明である。 (2) 内観は、リビング天井のシミ、廊下床の軋み、便所扉の開閉難、襖の破れ及び柱のキズ等を確認した。 なお、雨漏りシロアリの被害については不明である。 5 接道関係につき、登記記録を調査し、物件 1 土地の南東側隣接地「3 9 8 8 番 1」の地目は公衆用道路、所有者は都城市であることを確認した。 6 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られる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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3月13日 14:10-14:20(10)	宮崎地方法務局都城支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和7年3月13日 14:30-14:50(20)	都城市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真・地番編集図取得 ■接面道路調査 ☐
令和7年3月13日 15:30-16:00(30)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年3月21日 10:00-10:50(50)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影等 ■Aから聴取
令和 年 月 日 : - : ()		☐

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在であったため、立会人 を立ち合わせ立入調査した。

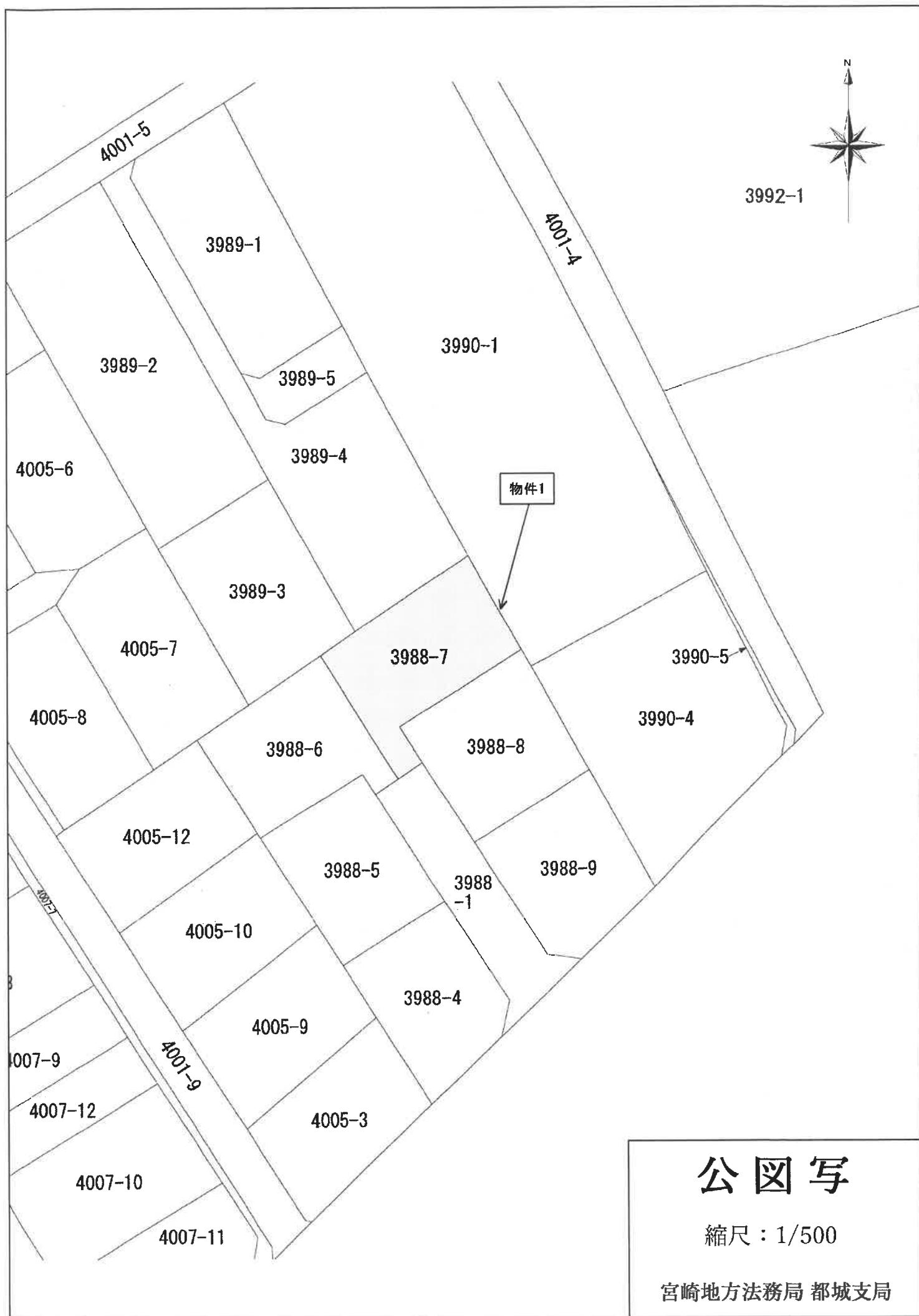
なお、施錠されていることが予想されたので解錠技術者 を同行した。

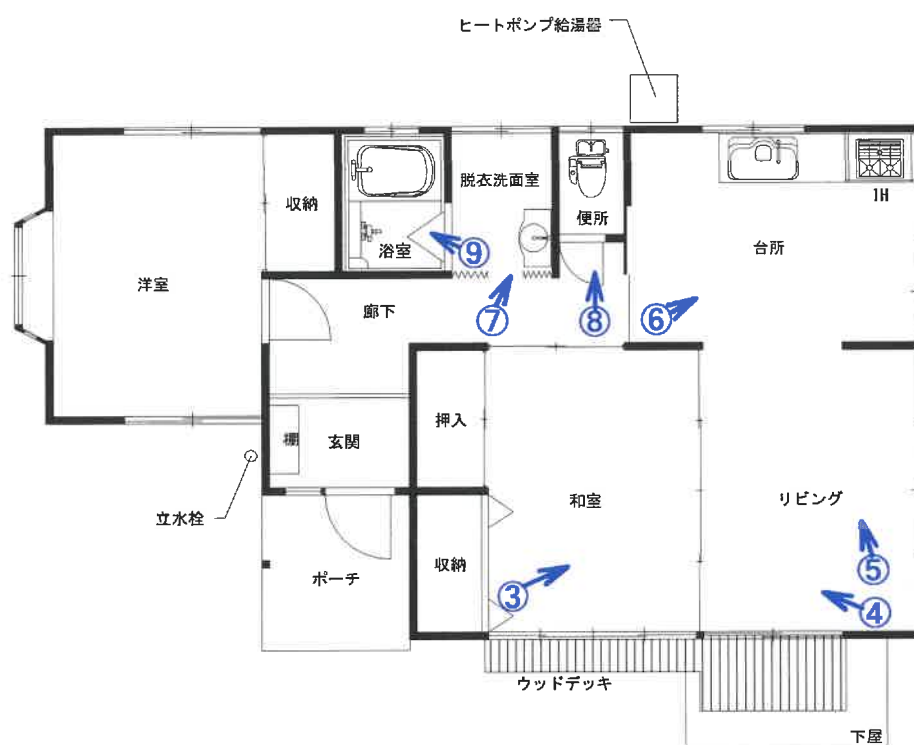
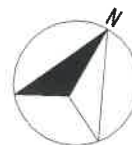
☐ 令和 年 月 日

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

(4枚目)





1階間取図

写真撮影位置・方向○→

間取図

物件2(居宅)

写真①

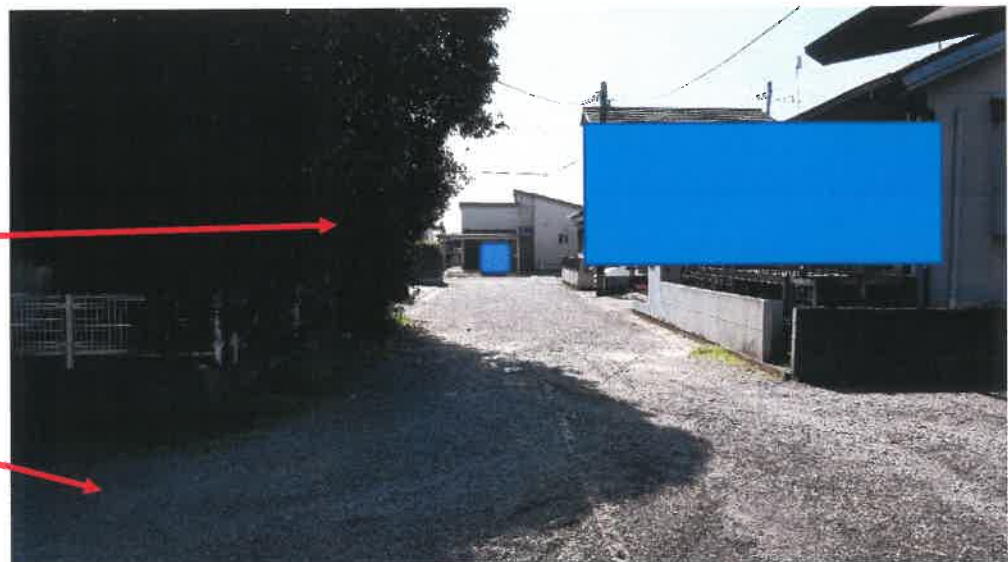
物件2建物
(南西側)



写真②

物件1土地
上の樹木の枝の
越境状況

物件1土地



写真③



写真④



天井のシミの状況

写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



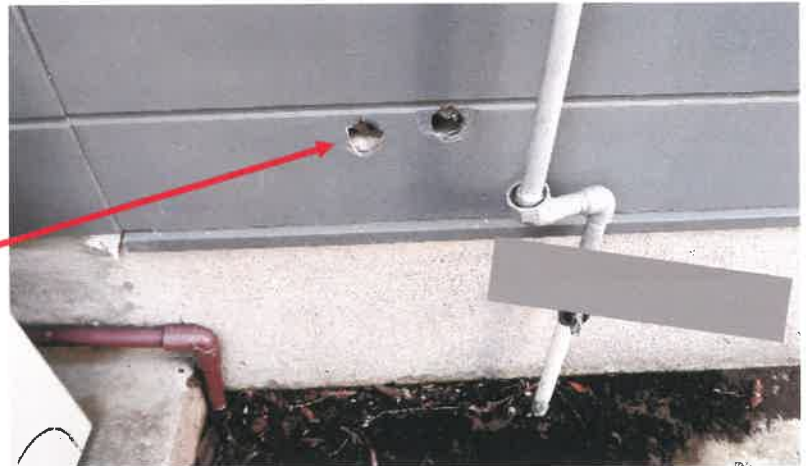
写真⑩

下屋の破損の状況



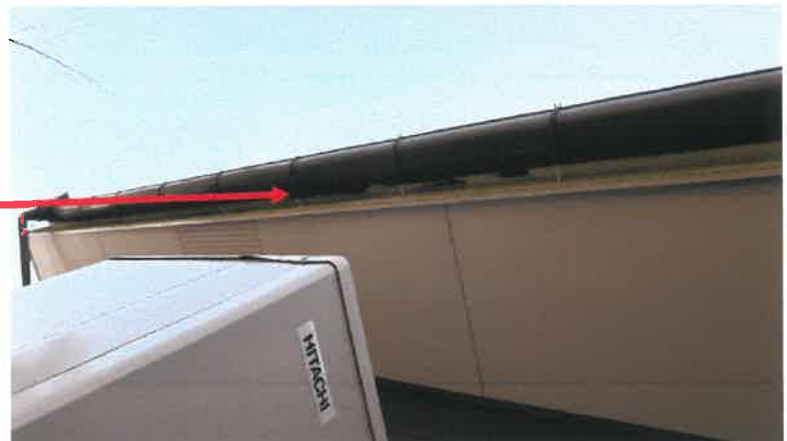
写真⑪

北西側外壁の穴の状況



写真⑫

北西側屋根の野地板
の劣化の状況



写真⑬

ひび割れの状況



副 本

令 和 7 年 (ケ) 第 11 号

令 和 7 年 3 月 21 日 現 地 調 査

令 和 7 年 4 月 10 日 評 価

現況調査担当 佐藤 浩二 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 2,454,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 1,348,000円
物 件 2 (建物)	金 1,106,000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き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 地目 地積	都城市南横市町 3988番7 宅地 221.49㎡	登記簿のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	都城市南横市町 3988番地7 3988番7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 64.75㎡	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「西都城」駅 北西方 約3.5km		(道路距離)	
	宮崎交通バス「都原団地入口」停留所 北西方 約800m		(道路距離)	
		(別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況		近隣地域は、都城市役所の北西方約3.5km（直線距離）に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ中に福祉施設も見られる住宅地域である。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	都市計画区分	非線引都市計画区域		
	用途地域	—		
	建 蔽 率	70%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	—		
	その他の規制	特定用途制限地域（インターチェンジ周辺整序型地区） 景観計画区域（自然・田園区域） 立地適正化計画（居住誘導区域外、都市機能誘導区域外） 用途地域外の開発区域 農業振興地域内 非農用地区域（白地）		
画 地 条 件	規 模	221.49㎡		
	間 口 ・ 奥 行	間口約3m、奥行約15m		
	形 状	旗竿敷地		
	そ の 他	平坦		
接 面 道 路 の 状 況		南東側：幅員約6mの舗装市道（南横市516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	特記事項参照
	ガ ス 配 管	なし	なし	
	下 水 道	なし	なし	浄化槽
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード	特になし		国土交通省 重ねるハザードマップ （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		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「田谷・尻枝遺跡（M6005）」内に所在する。		
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。市道との境界は不明瞭であり、協議を要する。		

特 記 事 項	①物件2のほか、コンクリートブロック積、浄化槽等がある。 ②物件1は用途地域外の開発区域に該当し、都市計画法第41条の制限により、第一種低層住居専用地域と同じ建物形態規制が適用される。 ③目的外土地3988番1は市道（南横市516号線）に認定されているが、都城市上下水道局水道課によると、埋設された水道管（給水管）は、市に移管されていないため私設管であり、事故等が発生した場合は、費用が発生する可能性があるため、協議が必要である。また、当該埋設管がΦ25mmのため、水圧が弱い可能性がある。 ④目的外土地3988番8の樹木の枝が、物件1の路地状部分に越境しており、車の交通に際し障害になるとのことである。
----------------	--

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	平成4年2月26日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	有 (平成30年頃リフォーム)
	経 過 年 数	約33年
	経済的残存耐用年数	3年
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	セメント瓦
	外 壁	サイディングの上に塗装
	内 壁	ビニールクロス
	天 井	ビニールクロス、板張り
	床	フローリング、畳等
	設 備	給排水衛生設備、電気設備、換気設備等
そ の 他	ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター、食洗機	
現 況 床 面 積	64.75㎡	(登記簿記載のとおり)
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料「間取図」を参照
品 等	総 合	やや劣る
	仕 様 資 材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状態	概ね普通	
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。	

特 記 事 項	①物件2は築後約33年経過している。外観・内観共に経年相応の劣化等が認められた。 ②平成30年頃に以下のリフォーム工事を行っている。 ・屋根及び外壁の塗装 ・内壁及び天井、建具のクロスの貼替 ・台所及びリビングのフローリングの張替、和室の畳入替 ・キッチン、便所、ユニットバスの給排水衛生設備の入替 ・ガス設備からヒートポンプ給湯器へ変更 ・勝手口の扉を壁に変更 ・和室の床の間及び仏間を収納に変更 ③リビングの天井にシミが認められたが、雨漏りはないとのことである。 ④襖のやぶれ、郵便受けの割れ等が認められた。 ⑤便所の扉の開閉にやや難がある。なお、廊下で計測し、5度程度の傾斜が認められた。 ⑥基礎立ち上がりの通気口及び犬走りに、数カ所ひび割れが認められた。 ⑦リビング南東側の下屋の波板ポリカボネートが一部破損している。 ⑧浄化槽は保守点検業者と契約しておらず、また、ブローアが故障しており、正常に機能しているか不明である。 ⑨建物北西側の壁に、ガス配管を撤去した際の穴が、2箇所塞がれずに残っている。 ⑩建物北西側屋根の野地板で、一部劣化が認められた。
----------------	--

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	16,100	0.90	221.49	100/100	1.00	3,209,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城-8 (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) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準画地価格 円/㎡
		18,500	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(101)}$	$\times \frac{100}{(114)}$	$\div 16,100$
	時 点 修 正 率	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	方位+1% (格差率) 1.01				
イ	地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その他 の条件
		1.00	$\times 1.00$	$\times 1.12$	$\times 1.02$	$\times 1.00$
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	151,000	64.75	0.09		100/100	880,000
			0.11	0.80		

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) × ($\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}}$)
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲20%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	3%	3年	33年	0.11

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	3,209,000	物件2の建物 法定地上権	0.30	1.00	(221.49㎡)	963,000

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	3,209,000	－ 963,000	1.00	1.00	0.60	1,348,000
2	880,000	＋ 963,000	1.00	1.00	0.60	1,106,000
一 括 価 格 (合 計)						2,454,000

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

公 示 地 番 号	都城ー8
所 在	都城市蓑原町2997番4
価 格	18,500円／㎡
位 置	JR日豊本線「五十市」駅 1,300m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	259㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東4.0m 市道
用 途 指 定 等	(都)第一種中高層住居専用地域、60%、200%
地 域 の 概 要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 [固定資産公課証明書]

年 度	令 和 6 年 度
物 件 1 (土地)	1,540,462円
物 件 2 (建物)	1,097,344円

第7 附属資料の表示

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





3992-1

4001-4

3990-1

3989-1

3989-2

3989-5

3989-4

4005-6

3989-3

4005-7

3988-7

3990-5

4005-8

3990-4

3988-6

3988-8

4005-12

3988-5

3988-9

4005-10

3988-1

3988-4

4005-9

4007-9

4007-12

4007-10

4007-11

4001-9

4005-3

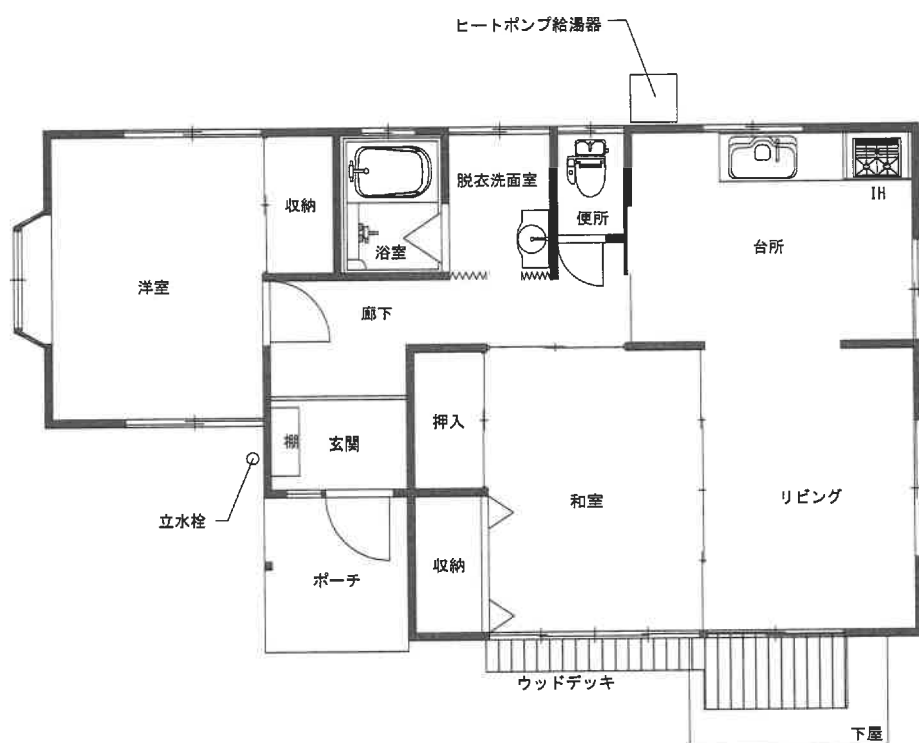
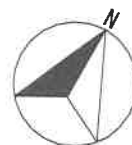
物件1

公図写

縮尺：1/500

宮崎地方法務局 都城支局





1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 南西方から撮影

