

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 下 川 夏 実

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） 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	11,815,000 9,452,000	一括	2,363,000	89,146	14,558
1	3,203,000				
2	8,612,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市恒久二丁目 |
| | 地 番 | 8番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市恒久二丁目8番地18 |
| | 家屋 番号 | 8番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 81.15平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市恒久二丁目 |
| | 地 番 | 8番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市恒久二丁目8番地18 |
| | 家屋 番号 | 8番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 81.15平方メートル |

令和7年(ケ)第14号
令和7年4月14日受理
令和7年5月8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 | 宮崎市恒久二丁目 |
| | 地 | 番 | 8番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.91平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宮崎市恒久二丁目8番地18 |
| | 家屋番号 | | 8番18 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床面積 | | 81.15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(恒久2の1号線)に接する。 ・カーポートが存在する(屋根の一部に破損あり。写真②)
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
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動産を残置したまま空き家の状態で占有している ☐ 「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 (債務者兼所有者)	・ 私は、令和6年12月24日に物件2建物から退去し、現在、同建物は、私所有の動産を残したまま空き屋になっています。 ・ 上記建物の増改築はしておらず、同建物の不具合はありません。 ・ ヒートポンプ給湯器を設置し、オール電化です。 ・ 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、側溝及びブロック積等により概ね確認できる。 3 物件2建物の瑕疵等つき、外壁には、カビ、汚れが見られる。内観は、リビングの壁にエアコンを外したと跡と見られる複数の穴や汚れ等を確認した(写真⑥)。また、壁・床にキズや汚れが見られる。 なお、雨漏りやシロアリの被害については不明である。 4 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地の北東側隣接地「100番1」の地目は公衆用道路、所有者は宮崎市であることを確認した。 5 本件物件の占有関係は、Aの陳述、現況等及び第三者が占有する徴表は見られないことから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7年4月21日 9:00-9:10(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和7年4月21日 10:30-10:50(20)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 ☐
令和7年4月21日 15:40-16:10(30)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年4月22日 10:10-10:25(15)	電話聴取	■Aから聴取
令和7年4月25日 10:00-10:55(55)	物件所在地	■評価人・立会人B同行 ■立入調査 ■写真撮影等 ☐
		☐

(特記事項)

■ 令和7年4月25日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ、Aから事前に預かった鍵を用いて解錠し立ち入った。

☐ 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)

公図（法第14条第1項地図）写し

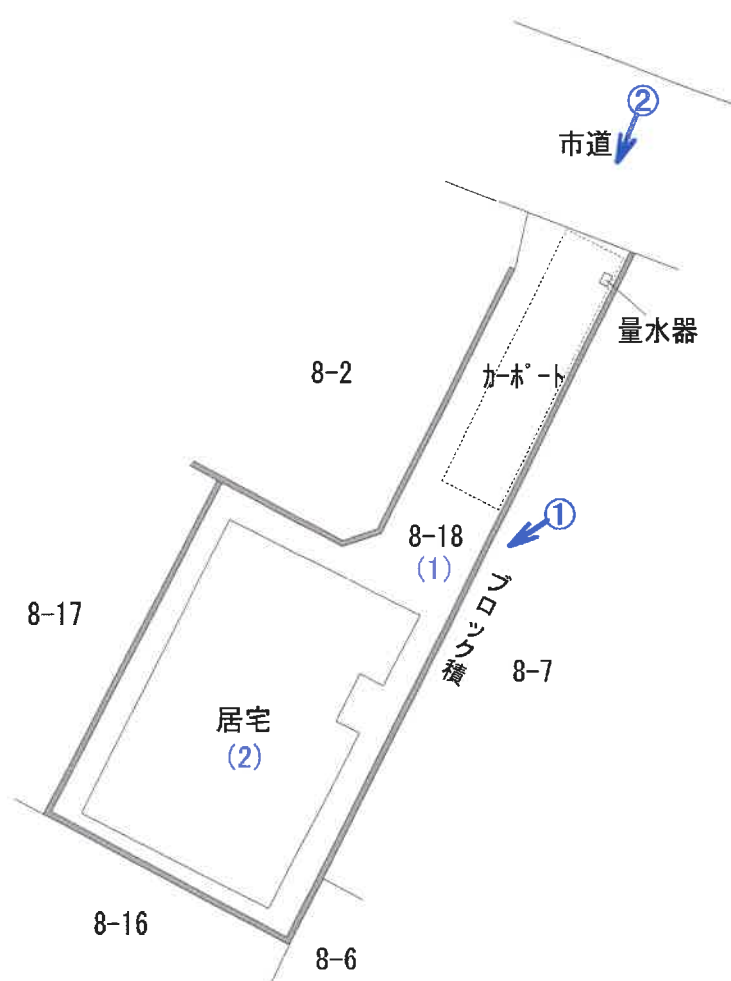


請求部	所在	宮崎市恒久二丁目				地番	8番18			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年9月				備付年月日(原図)		補記事項			

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

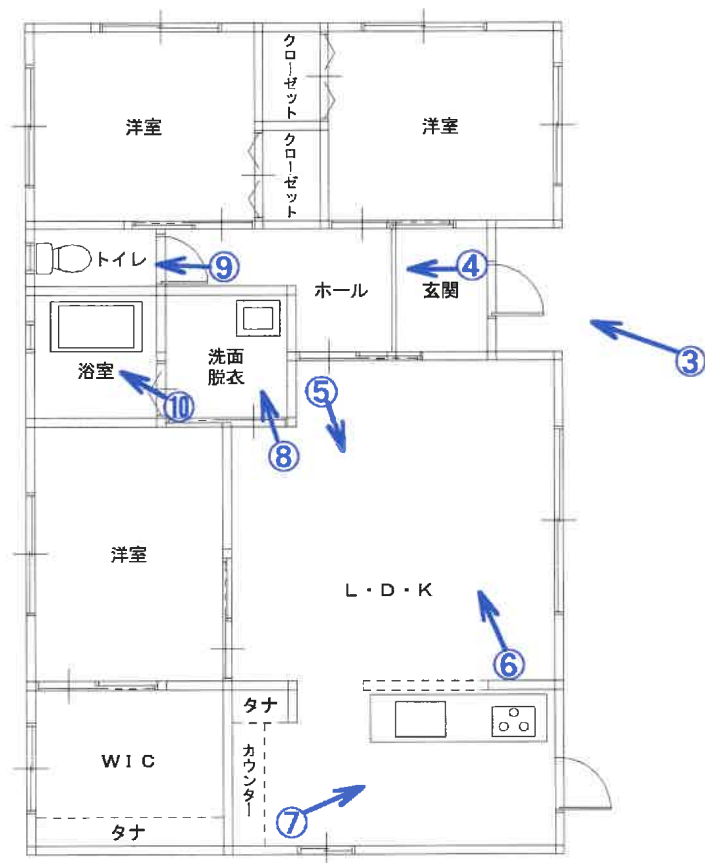
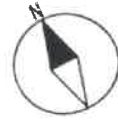
4



写真撮影位置・方向○→

※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



写真撮影位置・方向○→

写真①

物件2建物
(北東側)



写真②

カーポート屋根の
破損状況

市道

物件1土地



写真③



写真④



(8枚目)

写真⑥



エアコンを外した跡の壁の状況（複数の穴あり）

写真⑥



写真⑦



（9枚目）

写真⑧



写真⑨



写真⑩





BIT

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 4 月 25 日 現地調査
令和 7 年 5 月 8 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
菅 野 道 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,815,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,203,000円
物件2（建物）	金 8,612,000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建物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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	宮崎市恒久二丁目 8番18 宅地 171.91m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市恒久二丁目8番地18 8番18 居宅 木造スレートぶき平家建 81.15m ²	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1, 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（物件1）

位置・交通	J R日豊本線「南宮崎」駅の北東方・直線距離約460m 宮崎交通「恒久小入口」バス停の西方・道路距離約180m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は宮崎市立恒久小学校の北側、一般住宅を主として共同住宅等も混在する住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 その他	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 都市機能誘導区域(立地適正化計画)
画地条件	間口:約4m 奥行:最長約27m 形状:旗竿地 境界:側溝やブロック積等でおおむね確認できる。	
接面道路の状況	北東側 幅員約6m 舗装市道恒久2の1号線	
土地の利用状況等	旗竿状の宅地で、奥の有効宅地部分に物件2建物が所在している。その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道:あり 下水道:公共下水道あり 都市ガス:なし	
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ(評価時点)によると、 津波ハザード:特になし 洪水ハザード:想定浸水深0.5m~3.0m 高潮ハザード:想定浸水深0.3m未満 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)によると、 土砂災害警戒区域等:特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	宮崎市教育委員会文化財課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	宮崎市環境指導課からの聞き取りによると、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染指定区域には該当しない。また、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出もない。	
特記事項	※対象地が接面する道路は西から東へ向かう一方通行である。 ※カーポートの屋根は一部破損している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	－
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成29年1月9日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか 設 備：オール電化、給排水
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	概ね経年相応 外壁にはカビや汚れ、内壁や床には穴やキズ、汚れ等が見られる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	※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。

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とおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	60,900	0.85	171.91	1.00	8,899,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宮崎（県）－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $60,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 60,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：補正なし

イ 個別格差：形状

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	190,000	81.15	0.70	10,793,000

ウ 現価率：経過年数8年、経済的残存耐用年数17年、残価率5%の定額法（0.70）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して査定した。

定額法

$\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} / \text{経済的耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \approx 0.70$

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

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	8,899,000	物件2の 法定地上権	0.40	1.00	3,560,000

イ 土地利用権等割合：敷土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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	8,899,000	－) 3,560,000		1.00	0.60	3,203,000
2	10,793,000	＋) 3,560,000	1.00	1.00	0.60	8,612,000
一括価格 (合計)						11,815,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

地価調査価格 宮崎（県）－16

所 在：宮崎市恒久3丁目6番3

価 格：60,700円/㎡

位 置：JR南宮崎駅1.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北6m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率100%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる区画整然とした住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度公課証明書による）

物件1 5,469,660円

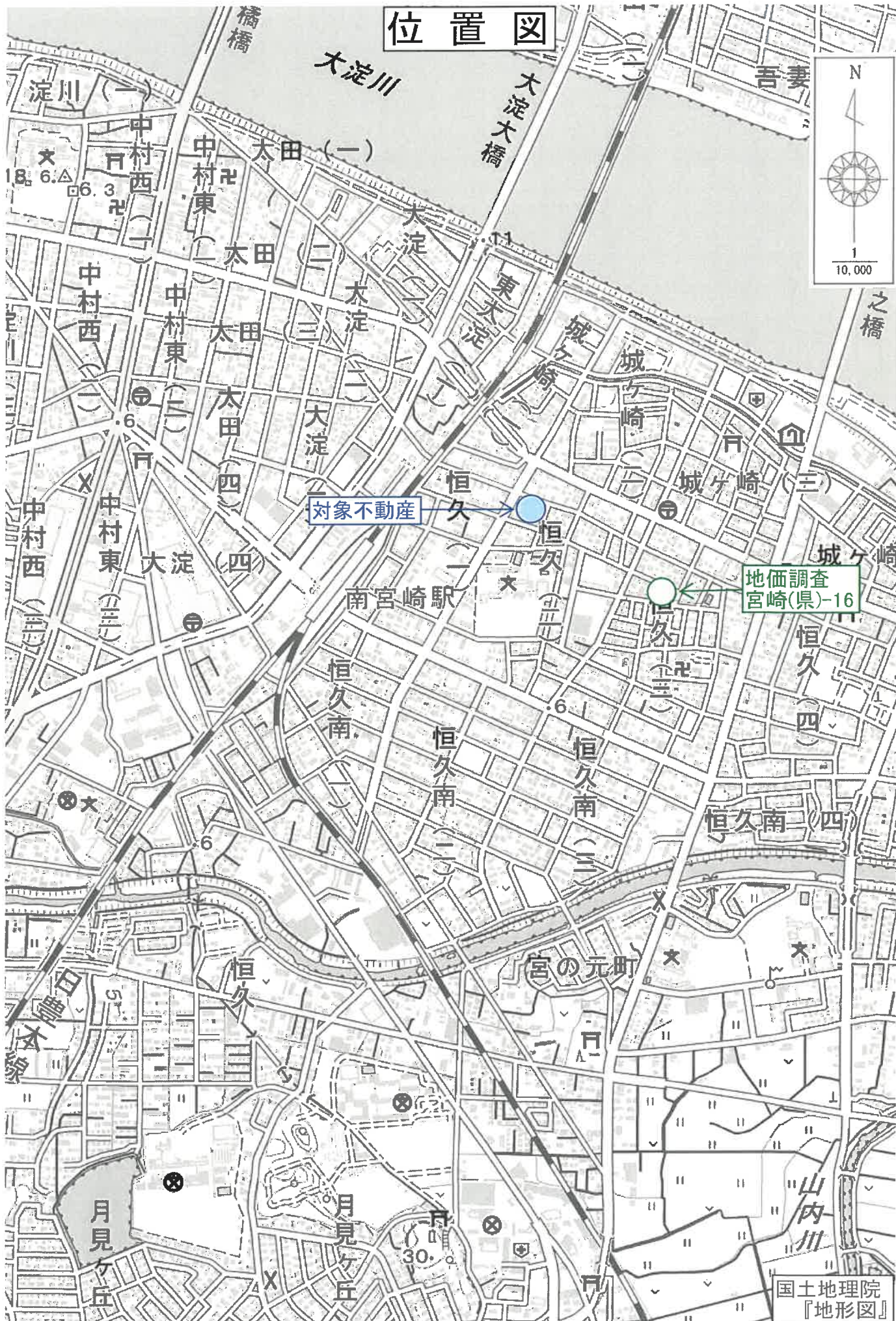
物件2 5,456,019円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図
3. 地積測量図
4. 建物図面
5. 土地建物位置関係図
6. 間取図
7. 写真

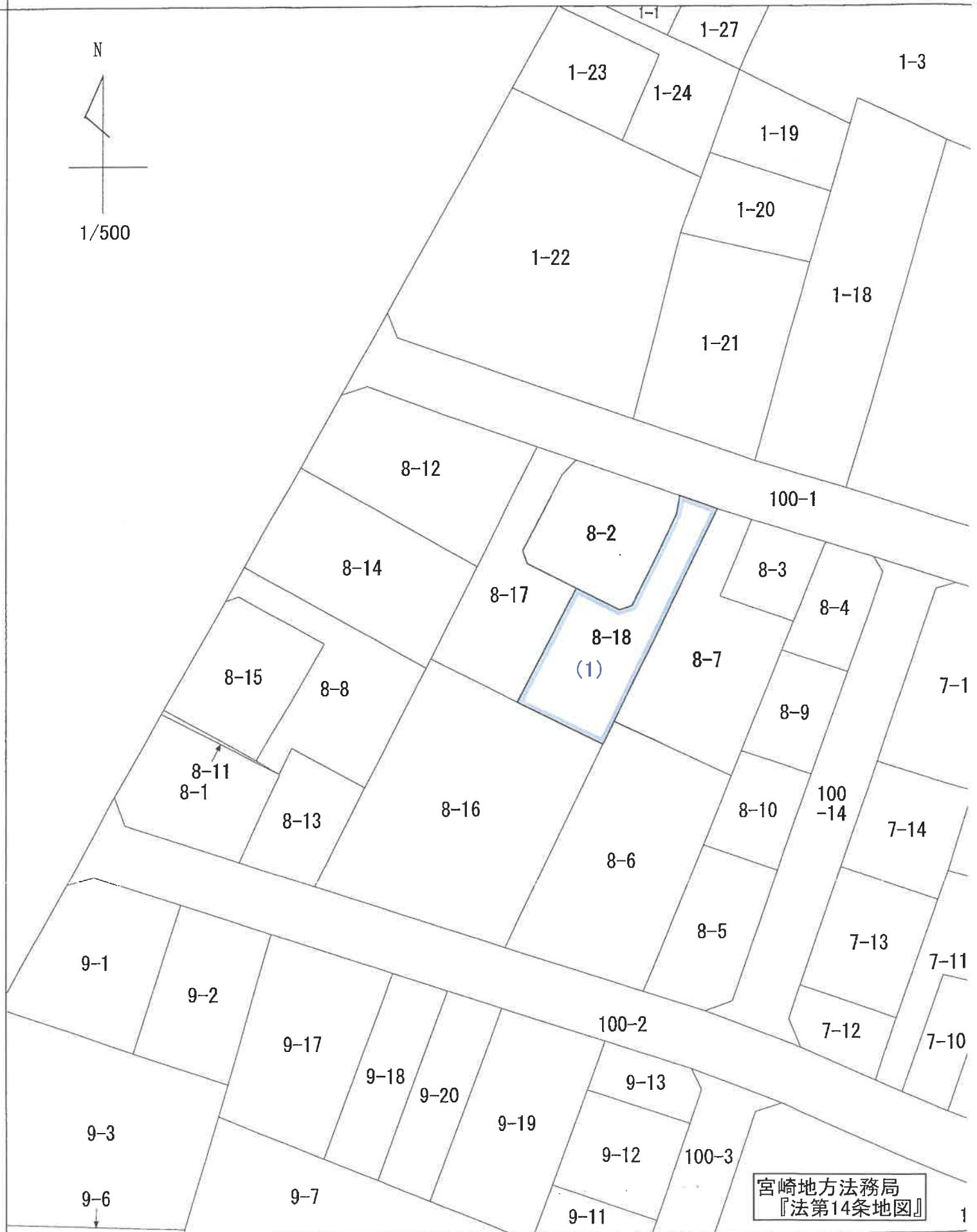
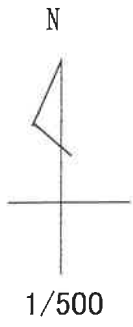
以 上

位置図



法第14条地図

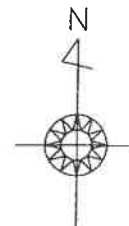
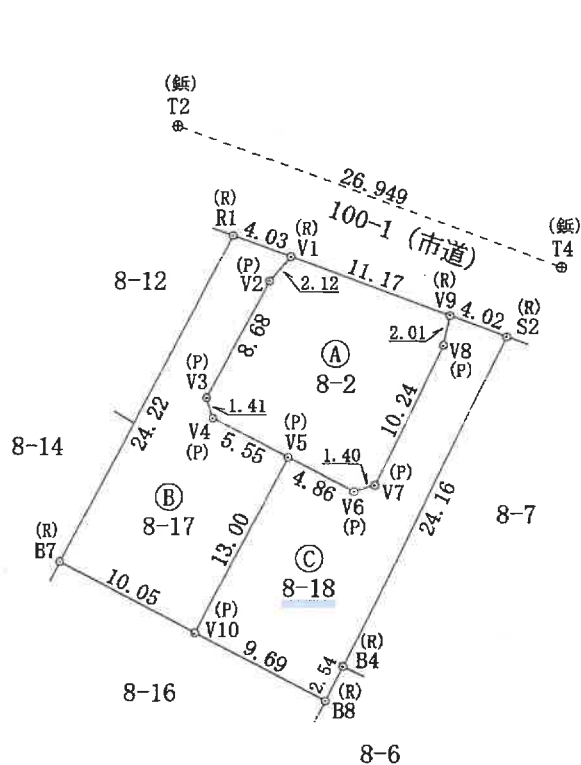
1 土地区画図
-1



地 番	8-2, 8-17, 8-18
-----	-----------------

地 積 測 量 図

土地の所在	宮崎市恒久二丁目
-------	----------



引 照 点 表

	点 名	X 座 標	Y 座 標
後視点	T2	-122247.582	40380.313
器械点	T4	-122256.770	40405.647
視準角	0-00-00	距 離	26.949
測 点	観 測 角	距 離	
V1	341-59-12	17.837	
V3	319-29-50	24.789	
V5	304-49-44	21.858	
V7	290-21-46	18.888	
V9	316-18-05	8.008	

T2・T4 概略図



金属鋲

復 元 の 与 点			
名 称	X 座 標	Y 座 標	備 考
T2	-122247.582	40380.313	既設引照点
T4	-122256.770	40405.647	既設引照点

筆界標略号 P・・・プラスチック杭 R・・・金属標 紙・・・金属鋲

申 請 人

縮尺

1

500

宮崎地方法務局
『地積測量図』

登記年月日：平成25年11月28日

☐ 世界測地系	☒ 任意座標
平面直角座標系	2系
測量年月日	平成25年11月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

地番 測点	⑧ 8-2	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距離
V2		-122257.777	40386.430	-375876.504010	8.68
V3		-122265.479	40382.438	-365461.063900	1.41
V4		-122266.827	40382.866	-157573.943132	5.55
V5		-122269.381	40387.794	-193376.757672	4.86
V6		-122271.615	40392.106	-72503.830270	1.40
V7		-122271.176	40393.431	389715.822288	10.24
V8		-122261.967	40397.913	451608.269427	2.01
V9		-122259.997	40398.318	234108.252810	11.17
V1		-122256.172	40387.820	89660.960400	2.12
			倍面積	301.205941	
			面積	150.6029705	
			地積	150.60	m ²

地番 測点	⑧ 8-17	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距離
B7		-122276.298	40372.889	-1054943.589570	10.05
V10		-122280.923	40381.812	279320.993604	13.00
V5		-122269.381	40387.794	569306.344224	5.55
V4		-122266.827	40382.866	157573.943132	1.41
V3		-122265.479	40382.438	365461.063900	8.68
V2		-122257.777	40386.430	375876.504010	2.12
V1		-122256.172	40387.820	120517.254880	4.03
R1		-122254.793	40384.034	-812769.068284	24.22
			倍面積	343.445896	
			面積	171.7229480	
			地積	171.72	m ²

地番 測点	⑧ 8-18	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n	距離
V8		-122261.967	40397.913	-451608.269427	10.24
V7		-122271.176	40393.431	-389715.822288	1.40
V6		-122271.615	40392.106	72503.830270	4.86
V5		-122269.381	40387.794	-375929.586552	13.00
V10		-122280.923	40381.812	-646068.610188	9.69
B8		-122285.380	40390.412	-87849.146100	2.54
B4		-122283.098	40391.522	969679.268654	24.16
S2		-122261.373	40402.094	933328.773494	4.02
V9		-122259.997	40398.318	-23996.600892	2.01
			倍面積	343.836971	
			面積	171.9184855	
			地積	171.91	m ²

合計 494.2444040

(平成25年11月21日作製)

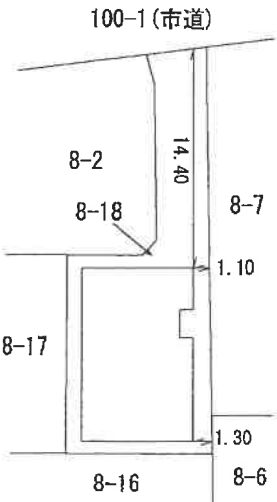
作製者

宮崎地方法務局
『地積測量図』

家屋番号	8-18
------	------

建 物 図 面

建物の所在	宮崎市恒久二丁目8番地18
-------	---------------

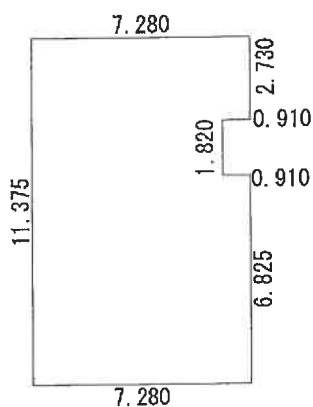


申請人	
-----	--

縮尺	1 500
----	----------

登記年月日：平成29年1月10日

各 階 平 面 図



求 積 表

7.280 ×	6.825	=	49.686000
6.370 ×	4.550	=	28.983500
0.910 ×	2.730	=	2.484300
合 計			81.153800
床面積			81.15 m ²

(平成 29 年 1 月 10 日作製)

作 製 者

縮尺

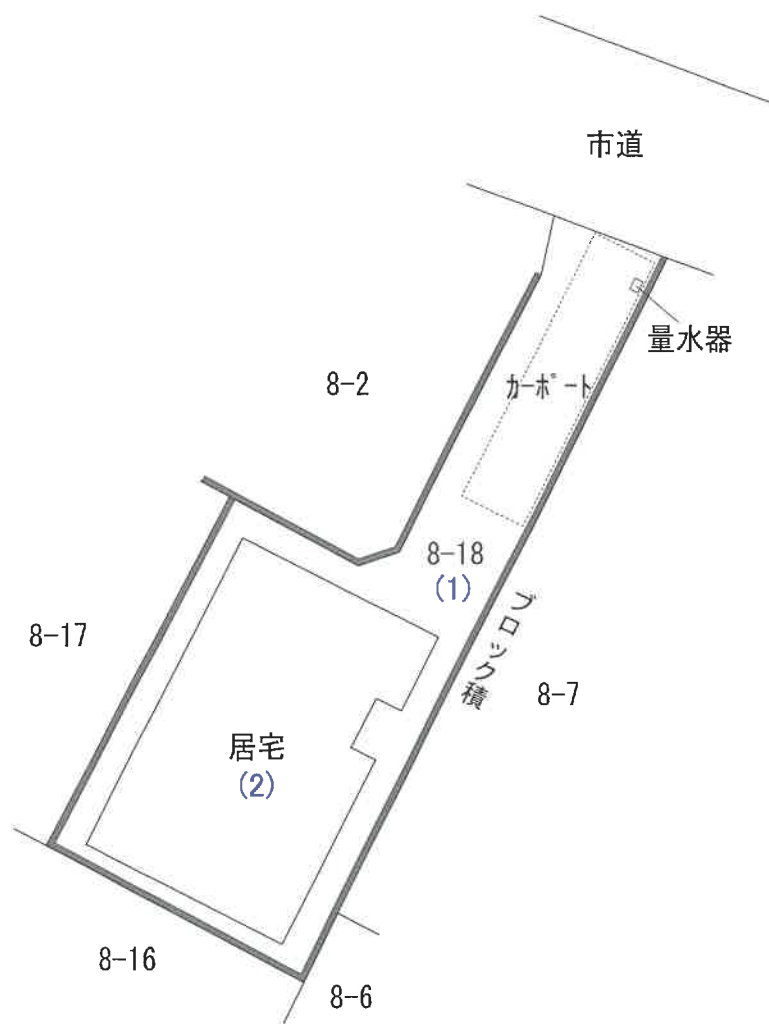
1

250

宮崎地方法務局
『建物図面』

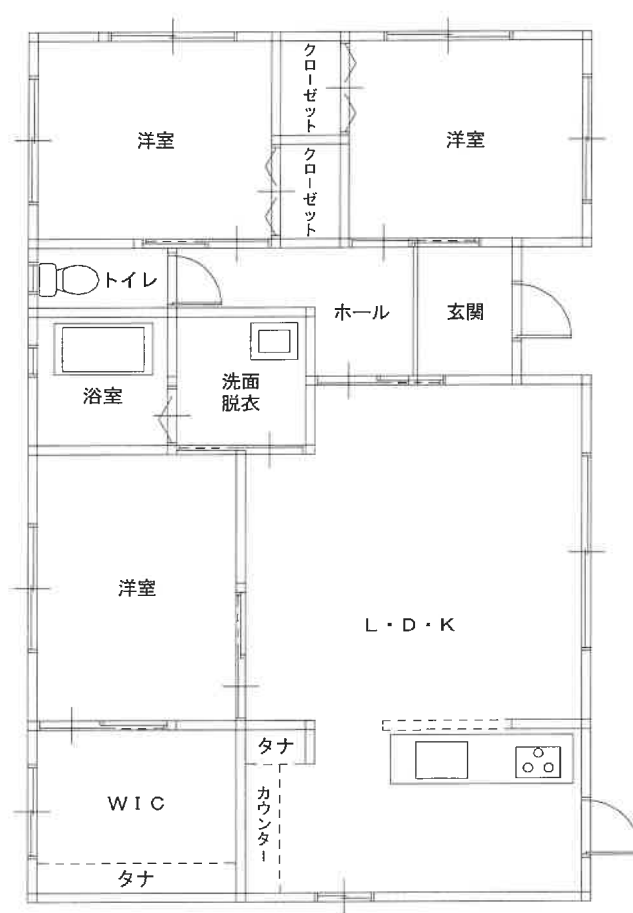
土地建物位置関係図

4



※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



物件2



(北東方より)

物件1 路地状部分



物件2

(北東方より)

物件1 有効宅地部分