

## 期間入札の公告

令和 6年 4月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿本 聡 至

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 6年 6月20日から 令和 6年 6月27日まで	
開札期日	日 時	令和 6年 7月 4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 6年 7月18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 6年 4月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



## 物 件 目 録

☆1 所 在 都城市大王町  
地 番 44号7番2  
地 目 畑  
地 積 198平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地

## 物件明細書

令和 6年 3月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 斉 藤 裕

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

隣地(地番67号24番)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、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 都城市大王町  
地 番 44号7番2  
地 目 畑  
地 積 198平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



令和5年(ヌ)第47号  
令和6年1月24日受理  
令和6年2月19日提出  
(評価担当 黒木勇人評価人)

## 現況調査報告書

宮崎地方裁判所  
執行官 有馬進吾

(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 地 地 地	在 番 目 積	都城市大王町 44号7番2 畑 198平方メートル
---	------------------	------------------	------------------------------------



不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1の土地を更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 物件2の土地については、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 本件土地は、登記地目は畑であるが、現況は宅地となっている。土地はコンクリート舗装され、駐車区画を示す白線が引かれている。</p> <p>2 本件土地上には、普通乗用自動車が2台置かれている。いずれも車検の有効期間が終了している。自動車検査証、登録事項証明書で確認したところ、所有者はいずれも本件物件所有会社である。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■仲介不動産会社代表者	<p>1 私は、本件土地の売買を委託されている会社の代表者です。 本件土地は、株式会社フォレストサイドという会社からの委託により、当社が令和2年6月から売りに出しています。</p> <p>2 本件土地には、私が売却の委託を受けた令和2年6月当時から、2台の普通乗用自動車置かれたままで、同自動車は現在もそのまゝの状態です。</p> <p>(令和6年1月25日に聴取した。)</p>

(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 本件物件の状況は、土地位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況から、2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1の土地は、登記地目は畑であるが、現況は宅地である。都城市農業委員会の令和6年1月30日付け「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によれば、本件土地は、平成28年7月15日農地法第5条による転用目的露天駐車場の許可を得ている。本件入札に際し、都城市農業委員会の買受適格証明書が必要である。
- 4 本件土地と隣接地との境界について、北東側及び南東側隣接地とはブロック積にて区画されており明確に、北西側隣接地とは垣根及びアスファルト敷設により概ね、それぞれ確認できる。南西側県道とは不明確につき、協議を要する。
- 5 本件土地南西側に隣接する土地67号24番は、宮崎県所有の公衆用道路(県道)である。

以上

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月25日(木) 10:00-10:20	宮崎地方法務局都城支局	底地調査, 隣接地登記簿調査, 公図(白図)請求
令和6年1月25日(木) 10:30-11:00	物件所在地	現地確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年1月25日(木) 13:20-13:30	仲介不動産会社所在地	占有調査(口頭聴取)
令和6年1月25日(木) 16:00-16:20	宮崎陸運支局	占有調査(車両登録事項等証明書請求)
令和6年2月1日(木) 10:00-10:30	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 検尺等
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

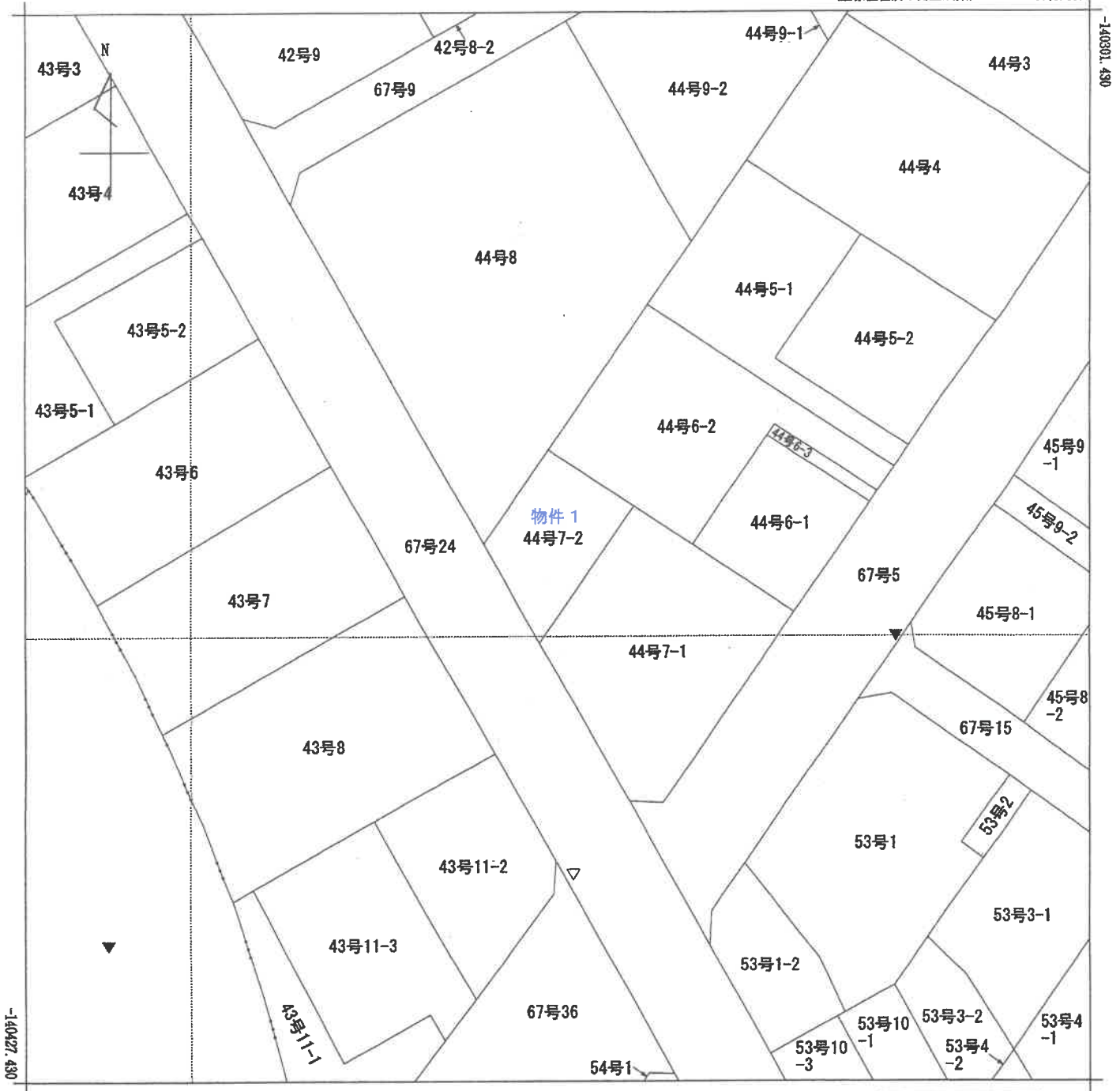
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

# 公 図 写 し

(座標値種別：測量成果)

+5705.657



+5580.657

(座標値種別：測量成果)

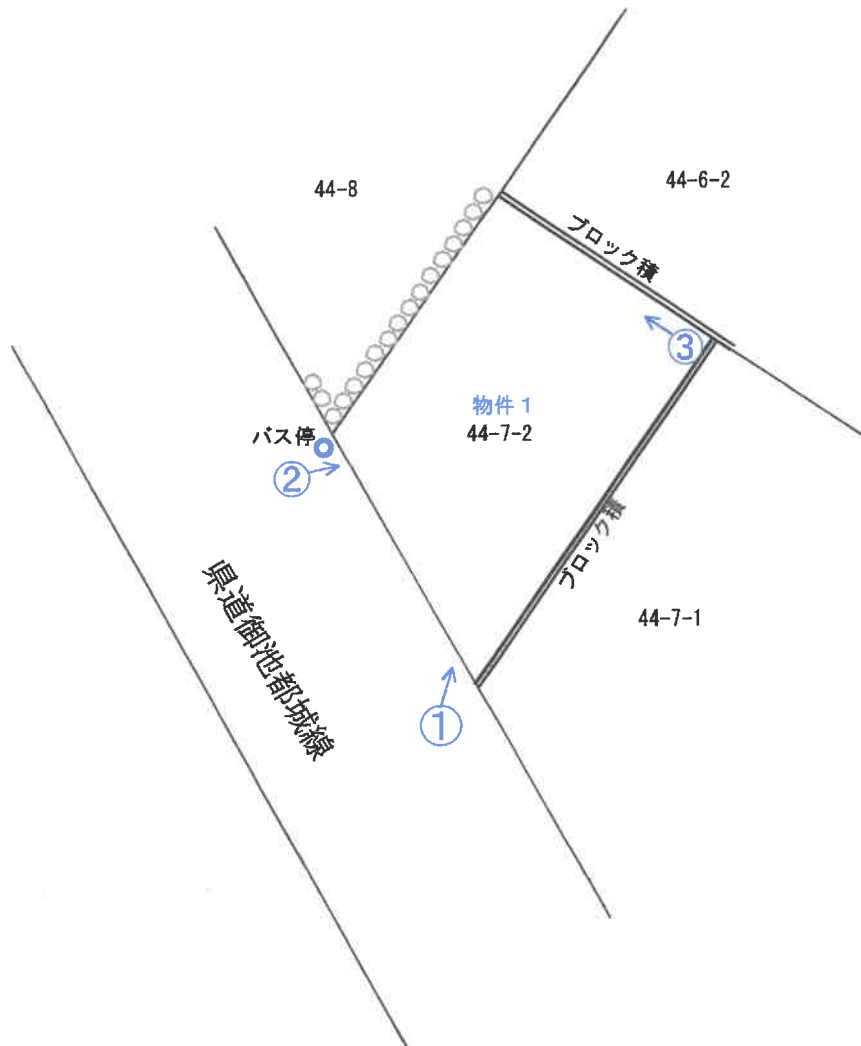
地番区域見出し  
大王町

請求部	所在	都城市大王町			地番	44号7番2				
出縮力尺	1/500	精度区	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年7月			備付年月日(原図)		補記事項				

A 3 を A 4 に縮小

# 土地位置関係図

写真撮影位置方向○→



写真①  
物件1 土地全景



写真②  
同上  
南西側から撮影



写真③  
北東側隣接地との  
境界付近の状況





令和 5年(又)第 47 号

令和 6年 2月 1日現地調査

令和 6年 2月26日評 価

現況調査担当 有馬 進吾 執行官

宮崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

黒 木 勇 人

## 第1 評価額

価 格	
物件1（土地）	金 2,923,000 円

## 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 地番 地目 地積	都城市大王町 44号7番2 畑 198.00㎡	宅地
番号	特記事項		
1	都城市農業委員会への聴取によれば、平成28年7月15日農地法第5条による転用許可（転用目的：露天駐車場）がなされている。		

## 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	JR日豊本線「西都城」駅の北方・道路距離約1.5km 宮崎交通バス「西大王町」停留所・至近 (附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	戸建住宅、低層店舗・事務所、共同住宅等が混在する地域			
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	非線引き都市計画区域		
	用途地域	準工業地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
	防火規制	-		
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)			
画地条件	地積	198.00㎡		
	間口・奥行	約13.5m・約13.6~19.6m		
	形状	台形		
	境界等	国土調査済みで、公図上では確認できる。 現地にて、北東側・南東側との間はブロック塀・フェンスで区分され明確、北西側は垣根・アスファルト敷設により概ね明確だが、南西側道路との間はやや不明確である。		
	その他	全体として地勢は概ね平坦		
接面道路の状況	南西側で幅員約11m舗装県道に概ね等高に接面する中間画地			
土地の利用状況等	空地(青空駐車場跡)となっている。 その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり			
供給処理施設		前面道路の敷設	目的物件への接続	備考
	上水道	あり	なし	
	下水道	あり	なし	
	都市ガス	なし	なし	
災害等の危険性	津波ハザード	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	想定浸水深 3.0m~5.0m		
	高潮ハザード	なし		
	土砂災害警戒区域等	なし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)	
	その他	なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	都城市教育委員会への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことである。			
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	都城市農業委員会への聴取によれば、平成28年7月15日農地法第5条による転用許可(転用目的:露天駐車場)がなされている。			

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地価格（物件1）

目的土地の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	25,900	0.95	198.00	—	4,872,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 基準地 都城(県)－8

公示価格等            時点修正            標準化補正            地域格差            標準画地価格  
 $24,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/94 \doteq 25,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：なし 相乗積1.00

◇地 域 格 差：街路-6% 相乗積0.94

イ 個別格差：形状-5% 相乗積0.95

ウ 地 積：登記数量による。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) 評価額

番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評 価 額(円)  (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,872,000	—		1.00	0.60	2,923,000
一括価格 (合計)						2,923,000

ウ 占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 標準画地価格の査定

基準地価格（都城(県)－8）

所 在：都城市宮丸町3048番2

価 格：24,400円/㎡

位 置：JR日豊本線「西都城」駅約900m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側幅員約5m市道に接面

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅を中心に病院、幼稚園等も見られる地域

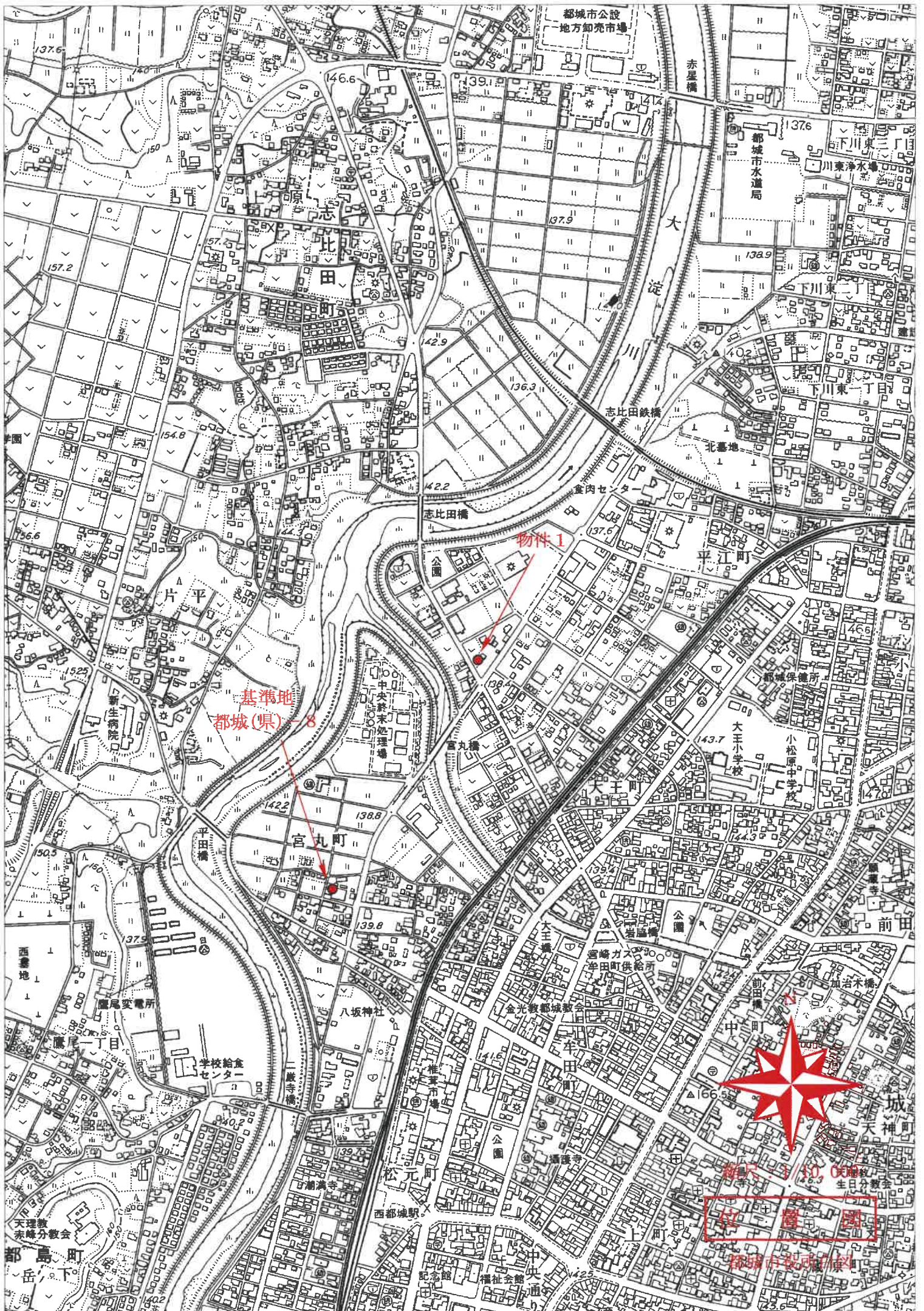
### 2 固定資産税価格（令和5年度 公課証明による）

物件1 4,564,890円

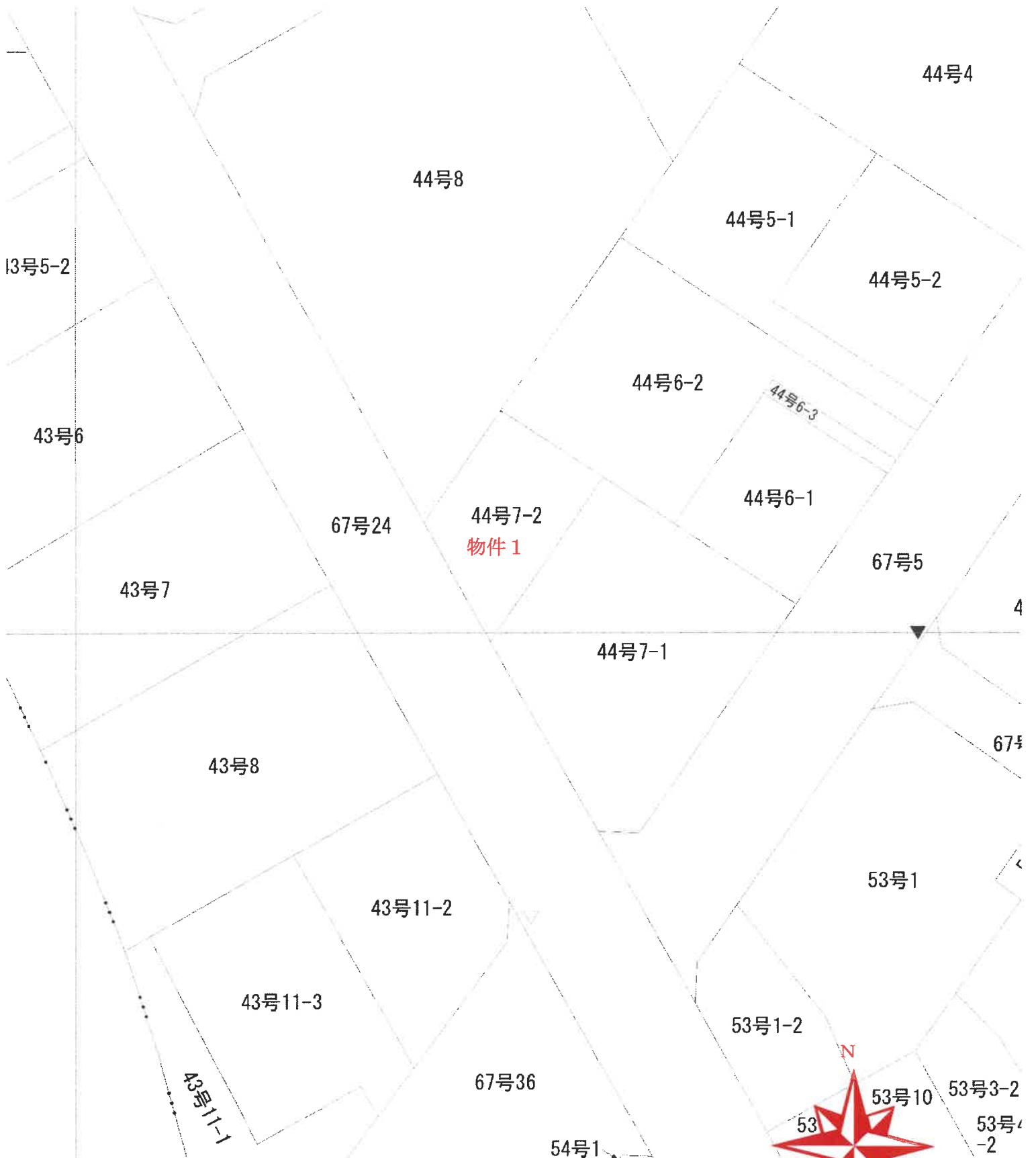
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写（縮小）
- 4 土地位置関係図
- 5 現況写真

以 上







縮尺：1/500

公 函 写

宮崎地方法務局 都城支局

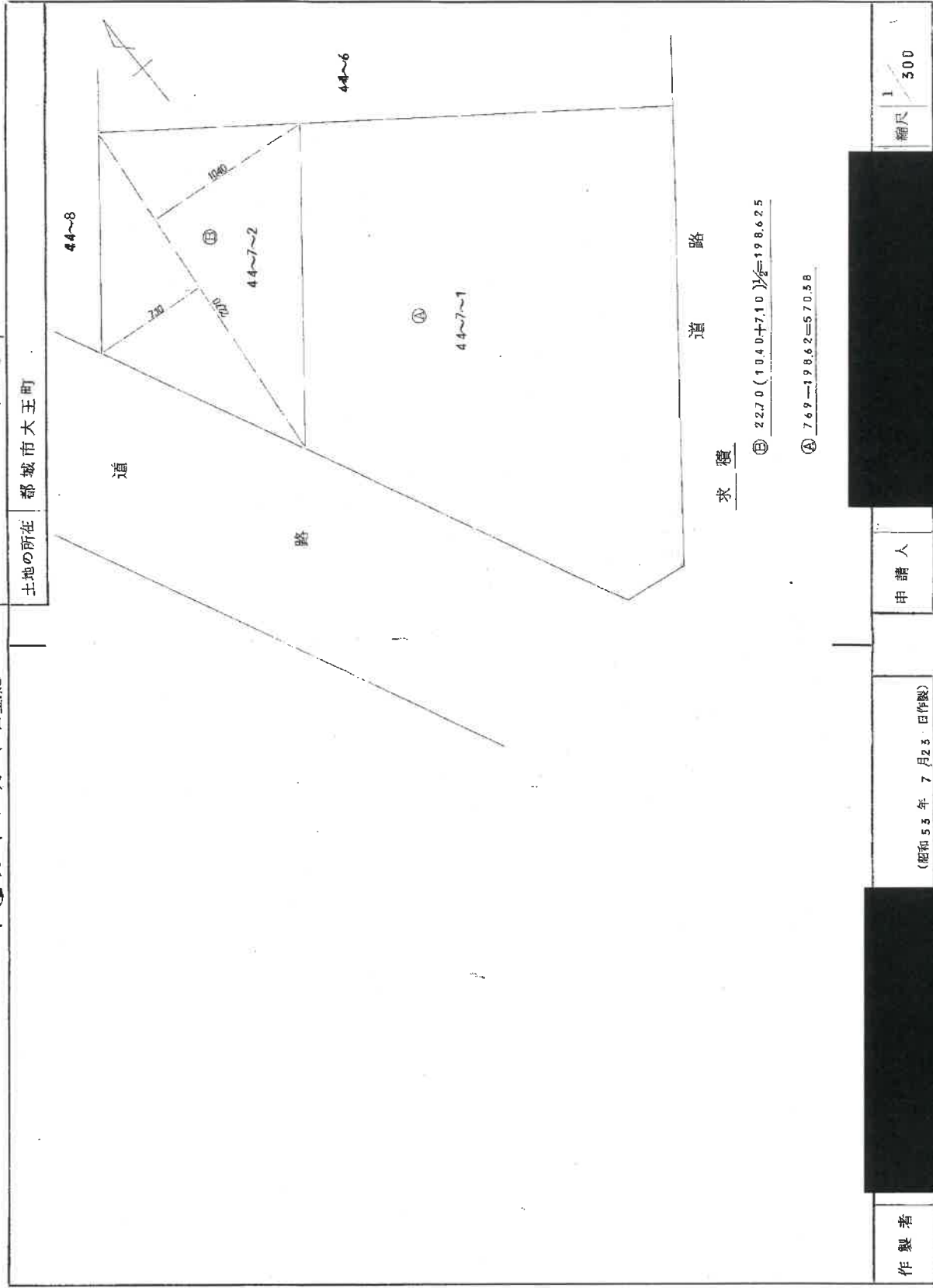
前 4457 後 新

地積測量図

地番 44号7番2, 4457

平成53年7月27日登記

土地の所在 都城市大王町



作製者

(昭和53年7月23日作製)

申請人

縮尺 1/500

221842

地積測量図写

宮崎地方法務局 都城支局

(原図をA4に縮小)

凡例

— …ブロック・フェンス等

44号6-2

44

67号24

ポール

44号7-2

物件 1

ポール  
ミラー

幅員約 11m  
舗装県道

44号7-1

43号11-2



縮尺 : 1/250

土地位置関係図

号11-3

※本図は、土地等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。



南方より撮影



南西方より撮影