

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 17 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 5 月 1 日から 令和 7 年 5 月 8 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 15 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 5 月 29 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 4 月 17 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	7, 373, 000 5, 898, 400	一括	1, 474, 600	95, 342	24, 149
1	3, 181, 000				
2	4, 192, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 都城市広原町 |
| | 地 番 | 11号1番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市広原町 11号1番地3 |
| | 家屋 番号 | 11号1番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.53平方メートル
2階 75.57平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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 | 都城市広原町 |
| | 地 番 | 11号1番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市広原町 11号1番地3 |
| | 家屋 番号 | 11号1番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.53平方メートル
2階 75.57平方メートル |

令和6年(ケ)第90号
令和7年2月5日受理
令和7年3月3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 | 都城市広原町 |
| | 地 番 | 1 1 号 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市広原町 1 1 号 1 番地 3 |
| | 家 屋 番 号 | 1 1 号 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 1 . 5 3 平方メートル |
| | | 2 階 7 5 . 5 7 平方メートル |

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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件 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 2） □公簿上の記載と次の点が異なる（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
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
■都城市役所 維持管理課 担当者 ■A(債務者兼所有者)	物件1 土地が接する道路は市道になります。 1 物件1 土地について、隣地所有者との境界争いはありません。 2 物件2 建物には雨漏りはありません。雨漏りのような跡は、結露によるもので、そのほとんどが北側です。業者には相談したのですが、原因も分からず改善しませんでした。 3 物件2 建物にシロアリ被害はありません。 4 物件2 建物の玄関の壁の汚れは、蚊取り線香の煙によるものです。おそらく拭けば取れると思います。 5 物件2 建物には太陽光発電システムがあります。現在残っているローンは、パワーコンディショナ等の残債が約40万円で月5000円ずつ支払っています。また、蓄電池の残債が約60万円で月1万円ずつ支払っています。パネルは、私の記憶では30枚から36枚だと思います。契約書等はどこにあるか分かりません。 6 物件2 建物の一部の窓が割れているのは、どこかの子供が何かを投げて割りました。 7 物件2 建物は増築等をしていませんが、建物の外部は改修したことがあります。

(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、西側は接道と側溝により、それ以外はコンクリートブロック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建物は太陽光発電システムが整備されているが、Aが契約書等の所在を把握しておらず、太陽光発電システムについての所有権留保の有無を含む契約内容は不明である。ただし、物件2建物内に設置してあるパワーコンディショナの定格出力は、4.5kWと表示されている。また、Aの陳述によれば、太陽光パネルは30枚から36枚ではということだが、定格出力や航空写真によると24枚と思料される。
- 4 太陽光発電システム関係の残債務は、Aの陳述のとおりと思料される。
- 5 物件2建物につき、雨漏りやシロアリ被害はないと聴取した。
- 6 物件2建物の北側に多く見られるシミは、結露によるものと聴取した。特に2階については、湿気からくると思われる臭いが感じられた。
- 7 物件2建物内には、動産類が多数見受けられた。
- 8 物件2建物のガラスが一部割れている。(写真⑭)
- 9 物件1土地上には、物置、キャビネット状の物置、温室状の物置、アングルが見受けられたが、全て動産と認めた。また、それ以外にも動産類は多数見受けられた。(写真⑳㉑㉒㉓㉔)
- 10 物件1土地上のカーポートは、土地の定着物である。(写真①)
- 11 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5日(水) 16:10-16:35(25)	都城市役所 資産税課 維持管理課	建物間取図・公課証明書・航空写真徴求 接道調査
令和7年2月5日(水) 16:40-16:50(10)	宮崎地方法務局都城支 局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年2月5日(水) 17:00-17:12(12)	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13日(木) 13:50-14:50(60)	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)

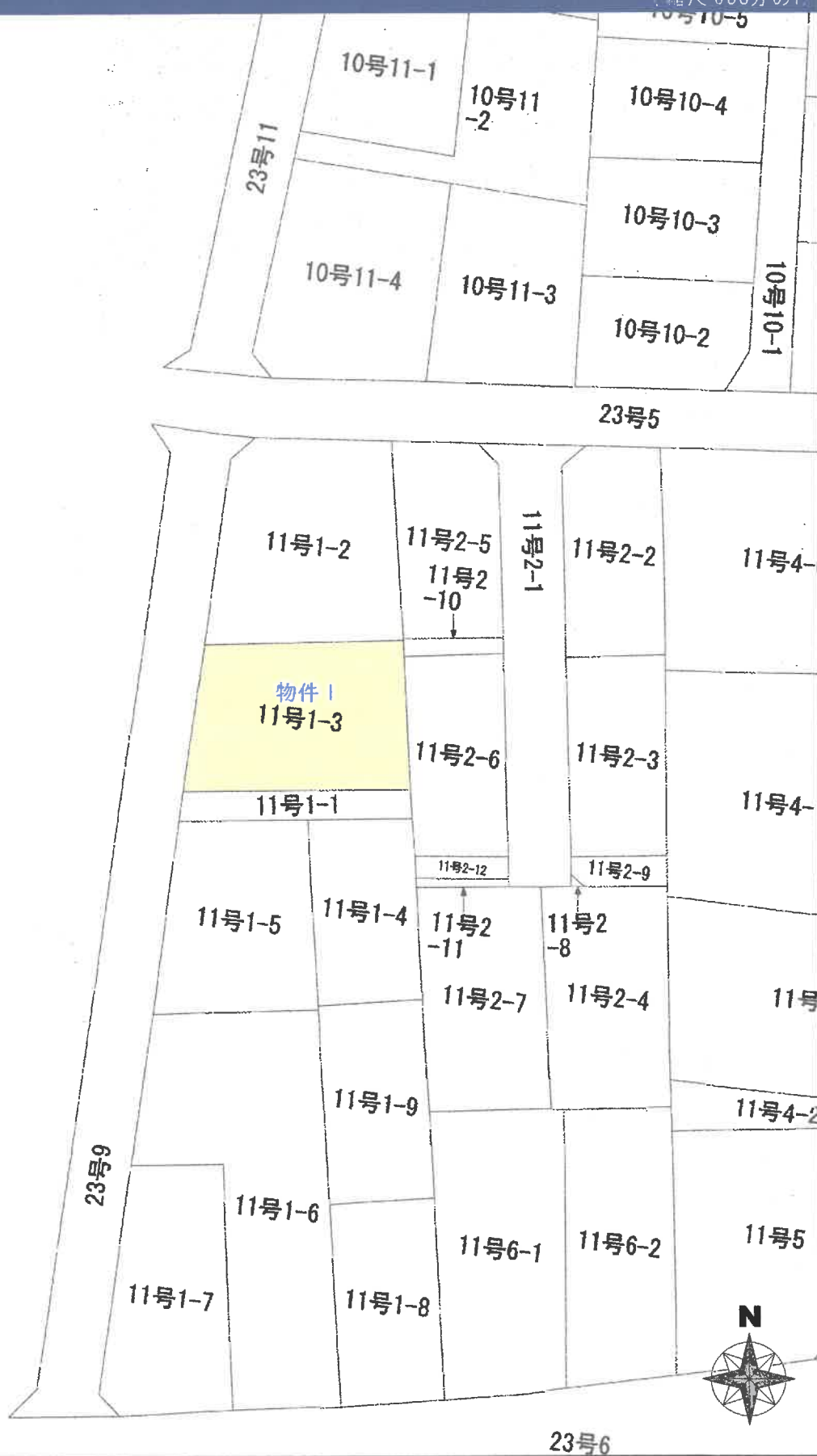
☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

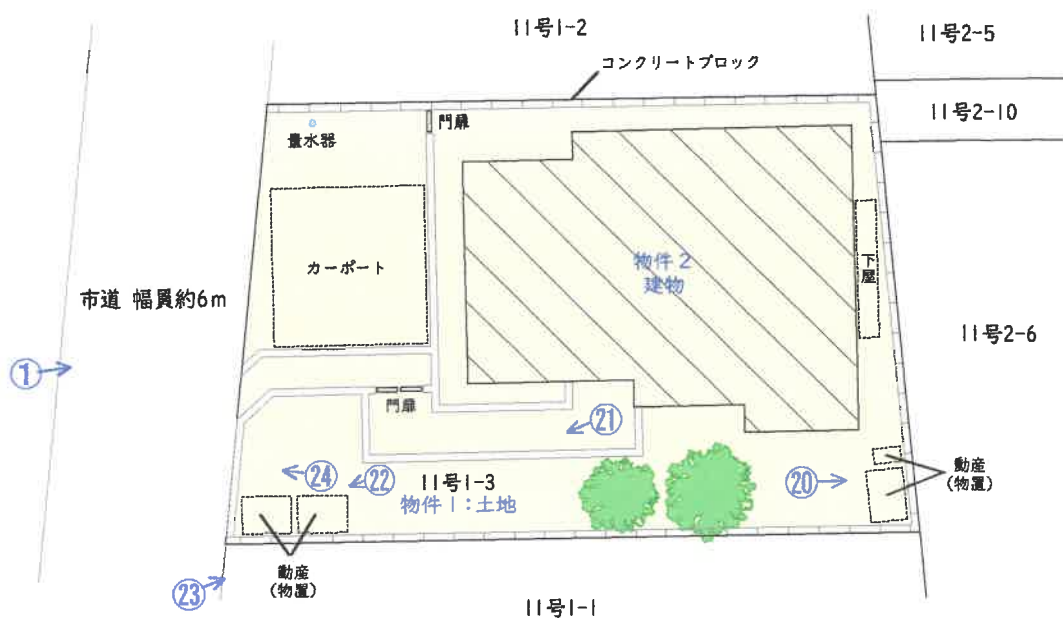
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



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。

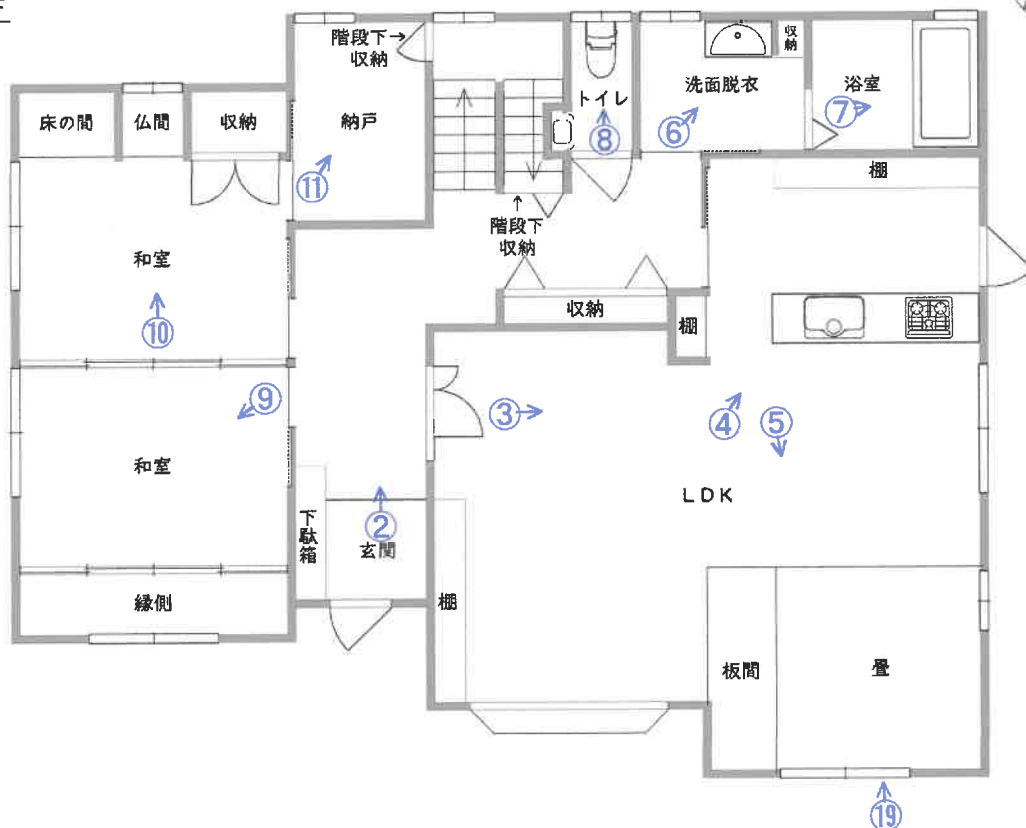
間取図

(縮尺 100分の1)

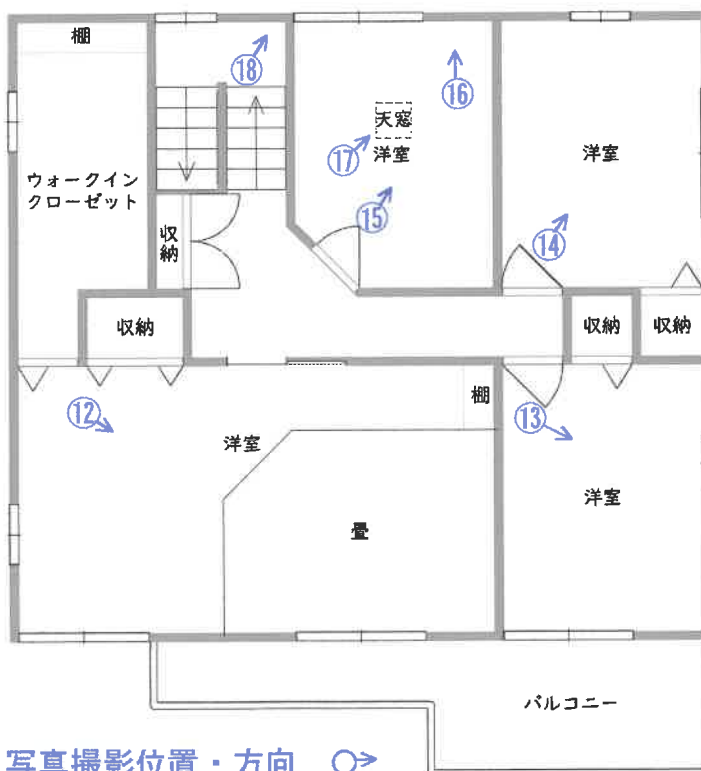
物件2:建物



1F



2F



写真撮影位置・方向 ○➡

写真①

物件 2

カーポート

市道

物件 1



写真②

玄関の汚れ



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



(10枚目)

写真⑦



写真⑧



写真⑨



(11枚目)

写真⑩



写真⑪

シミ等



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑩

シミ等



写真⑪

天窓



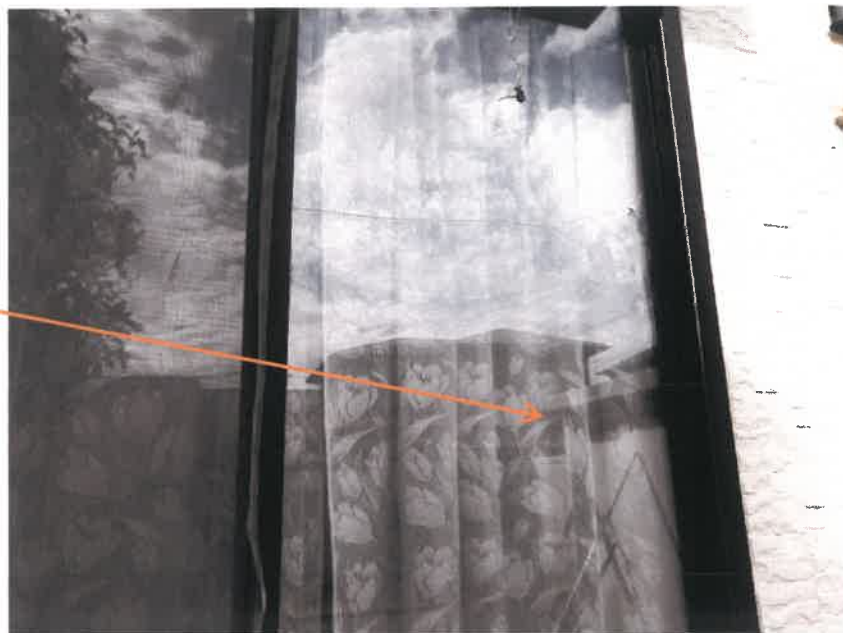
写真⑫

シミ等



写真⑱

窓ガラスの割れ



写真⑳

物置



写真㉑



写真②

物置



写真③

物置



写真④

アングル等



副本

令和6年(ケ)第90号

令和7年 2月 13日 現地調査
令和7年 2月 21日 評価
現地調査担当執行官 佐藤正善

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7,373,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,181,000 円
物件 2	金 4,192,000 円

【付記事項】

- 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合計価格である。
- 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 の土地の内訳価格は物件 2 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の建物価格は当該敷地利用権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

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

物件 番号	所 在 等	登 記 簿	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市広原町 11号1番3 宅地 311.65㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	都城市広原町11号1番地3 11号1番3 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階111.53㎡、2階75.57㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
2	特になし		
住 居 表 示		「住居表示未施行」	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1	
位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 都 城 駅	2.4 k m (道路距離)
	宮崎交通 北広原バス停	180 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、都城市役所の北東方約2.9 k m (直線距離) 付近に位置し、県道都城北郷線の北側背後に所在する住宅地域である。当該地域は戸建住宅を中心に中低層の共同住宅等が混在する標準住宅地域であり、日用品店舗等の生活利便施設にも近いため、日常生活の利便性は良好である。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。	
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	第1種住居地域
	建 ペ イ 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	居住誘導区域内
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	311.65㎡ (登記地積)
	間 口	約 14.6m
	奥 行	約 21m
	形 状	概ね長方形
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	西側：幅員約6m舗装市道(広原・立野297号線)に概ね等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路である。)	
土地の利用状況	物件 1 土地は物件 2 建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北側)住宅、(南側)住宅・駐車場、(西側)道路を介して住宅、(東側)住宅	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
供給処理施設		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	下 水 道	あり	あり	
	都 市 ガ ス	あり	なし	※プロパンガスを使用
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聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境 界 等	地積測量が行われており、地積測量図上では確認できる。 現地においては、物件 1 土地の北側・東側・南側はコンクリートブロックにより区分され、西側は道路との境界(側溝)により概ね確認できる。			
特 記 事 項	物件 1 土地の南東端及び南西端に簡易物置が存する。			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
区 分	主たる建物	
建 築 時 期 等 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成10年10月6日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼、プリントベニア等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	太陽光発電、電気温水器
現 況 床 面 積	1階 111.53㎡、2階 75.57㎡、延 187.10㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6 L D K （附属資料：間取図を参照）
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約26年経過した建物であるが、外壁塗装がなされており、外観上は劣化等が認められない。内部においては、結露等の湿気により全体的にクロスのシミ・汚れ・カビが目立ち、クロスの剥がれ等が見受けられる。特に北側壁面・階段及びサッシ周辺に見られ、クロスの補修跡が確認された。また、2階南西側洋室及び階段の天井に雨漏り跡と思われるシミが見受けられた。シロアリ被害等については確認できず詳細不明である。 ②太陽光発電システム（太陽光パネル:24枚、パワーコンディショナ:定格出力4.5kW、蓄電システム）が設置されている。契約内容等は、書類が確認できず詳細不明である。また、口答説明によると、太陽光パネルは支払済みで、蓄電システム等の残額が約100万円とのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

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 ÷ カ
1	24,300	1.00	311.65	100/100	1.00	7,573,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	都城(県)ー5 (基準地) ※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	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 円/㎡
		19,400	$\times \frac{(100)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(80)}$	24,300
	〈時点修正〉	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〉	必要なし (格差率) 1.00				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件
		1.00	× 1.00	× 0.80	× 1.00	× 1.00
		(格差率) 0.80				
		標準画地と同程度 (格差率) 1.00				
ウ	地 積	登記記載のとおり				
エ	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 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2	200,000	187.10	0.18	0.70	4,715,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2	5 %	4年	26年	0.18	△30%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率=1-(1-(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数+(C)経過年数)}

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2の建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
1	7,573,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	311.65㎡	2,272,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から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(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	7,573,000	－ 2,272,000	1/1	1.00	1.00	0.60	3,181,000
2	4,715,000	＋ 2,272,000	1/1	1.00	1.00	0.60	4,192,000
一 括 価 格 (合 計)							7,373,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	減価の必要なしと判定
カ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定

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)ー5
所在	都城市立野町11号9番4
価格	19,400 円/㎡
位置	J R日豊本線「都城」駅へ約2.6kmに位置する。
価格時点	令和6年7月1日
地積	281 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	南6m市道
用途指定等	非線引都市計画区域 第一種住居地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	一般住宅のほか、共同住宅も散見される住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和6年度	備 考
物件1 土地	5,476,313 円	
物件2 建物	5,570,508 円	

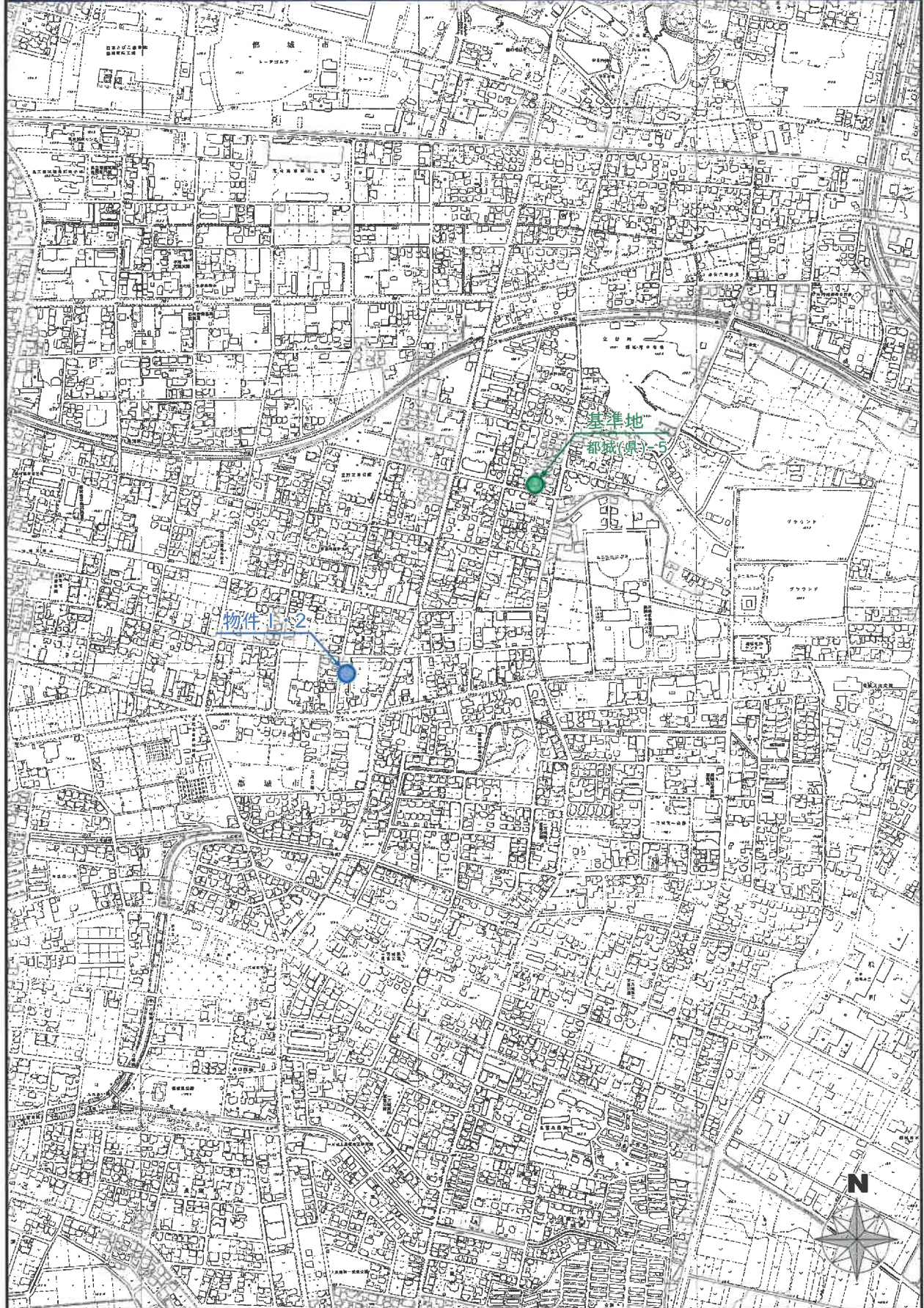
第7 附属資料の表示

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

以 上

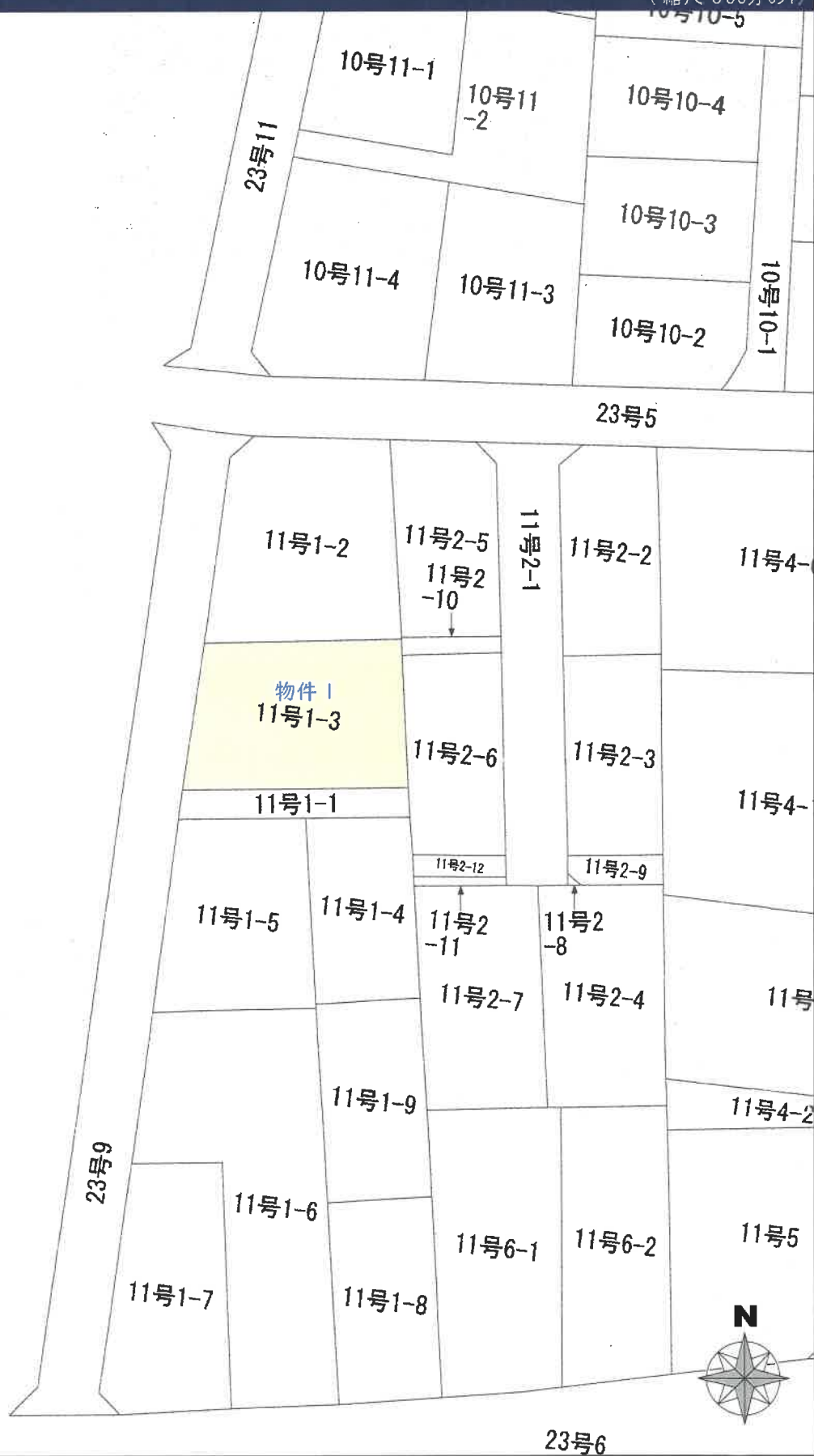
位置図

都城市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



公図写し

宮崎地方方法務局都城支局
(縮尺 600分の1)

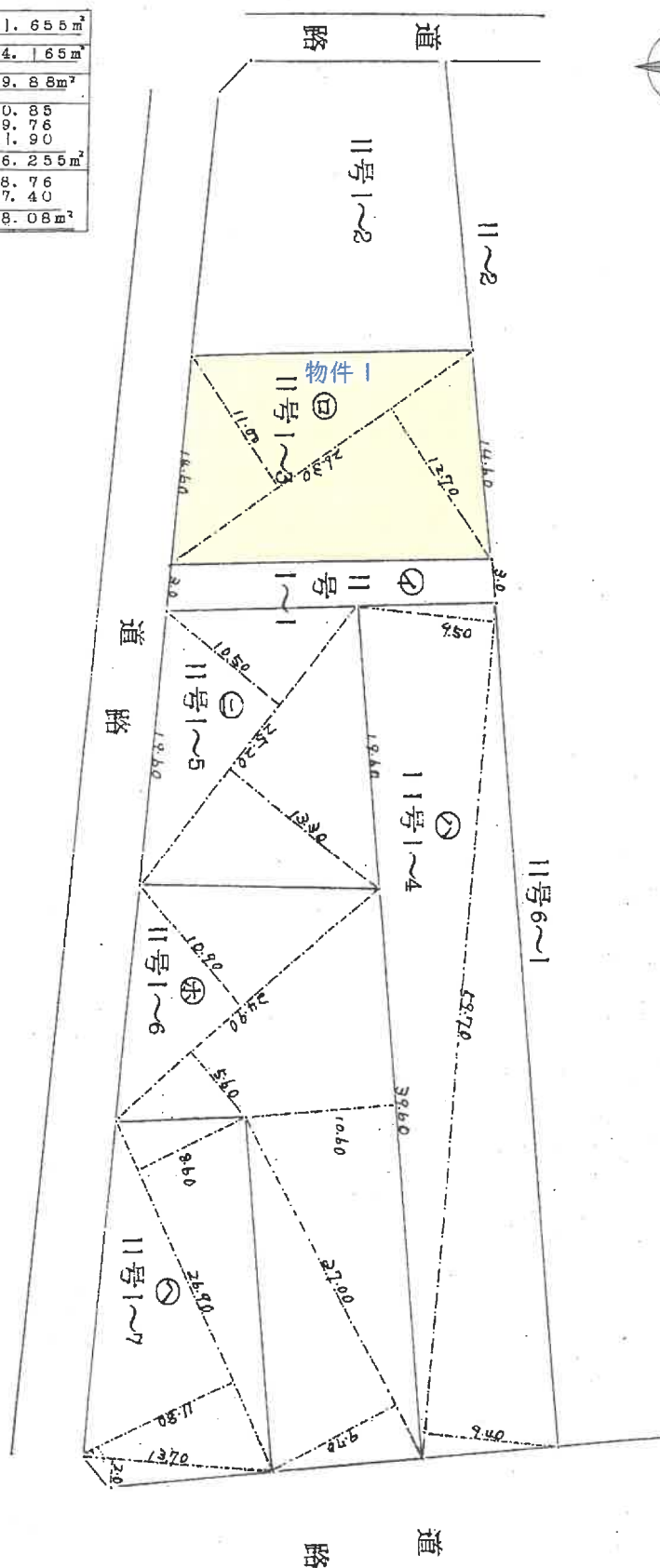


地積測量図

宮崎地方方法務局都城支局
(縮尺 500分の1)

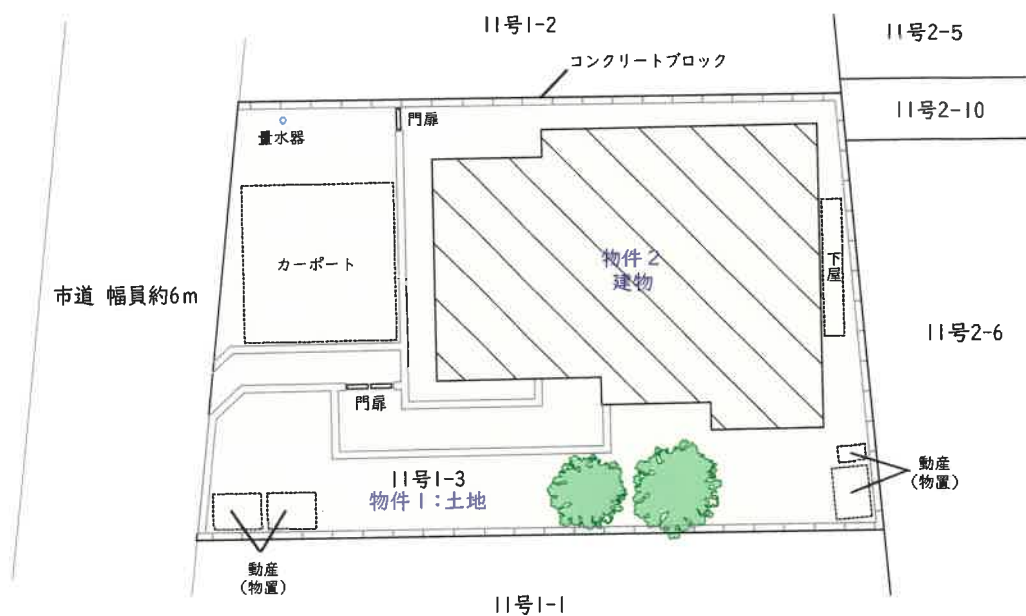
求 積 表

㊦	$26.30 \times (12.70 + 11.00) = 311.655 \text{ m}^2$
㊧	$59.70 \times (9.50 + 9.40) = 564.165 \text{ m}^2$
㊨	$25.20 \times (13.30 + 10.50) = 299.68 \text{ m}^2$
㊩	$24.90 \times (10.90 + 5.60) = 410.85$
	$27.00 \times 10.60 = 419.76$
	$27.00 \times 9.70 = 261.90$
	$\frac{1}{2} \times 546.255 \text{ m}^2$
㊪	$26.90 \times (8.60 + 11.80) = 548.76$
	$13.70 \times 2.00 = 27.40$
	$\frac{1}{2} \times 288.08 \text{ m}^2$



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



※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。

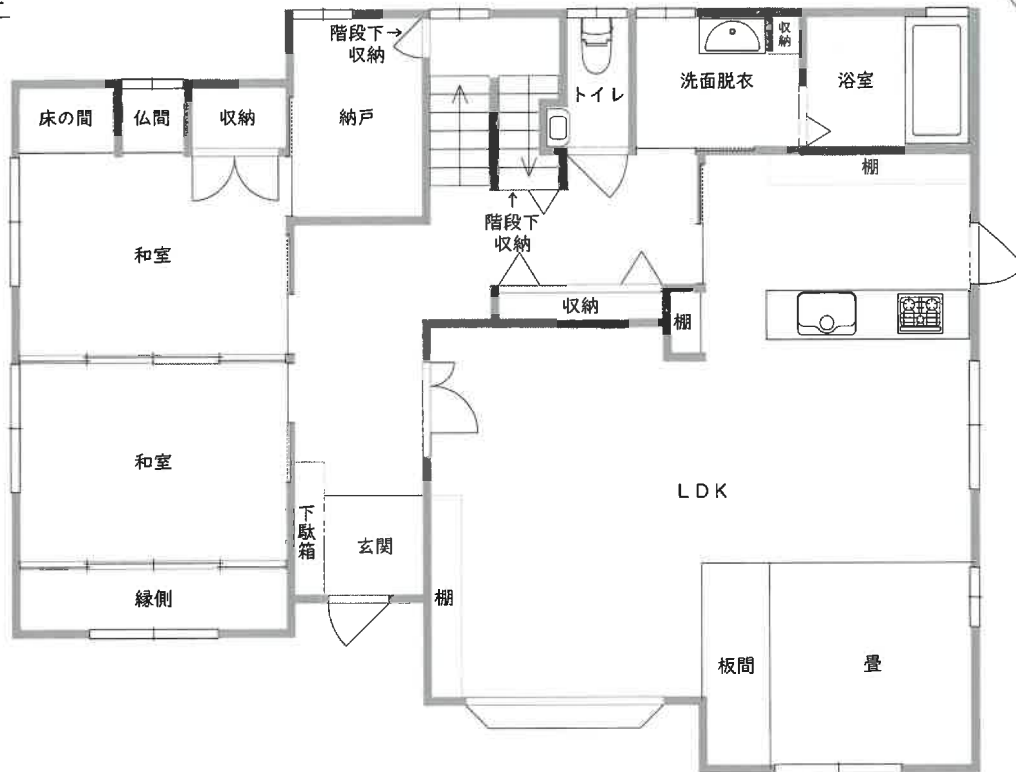
間取図

(縮尺 100分の1)

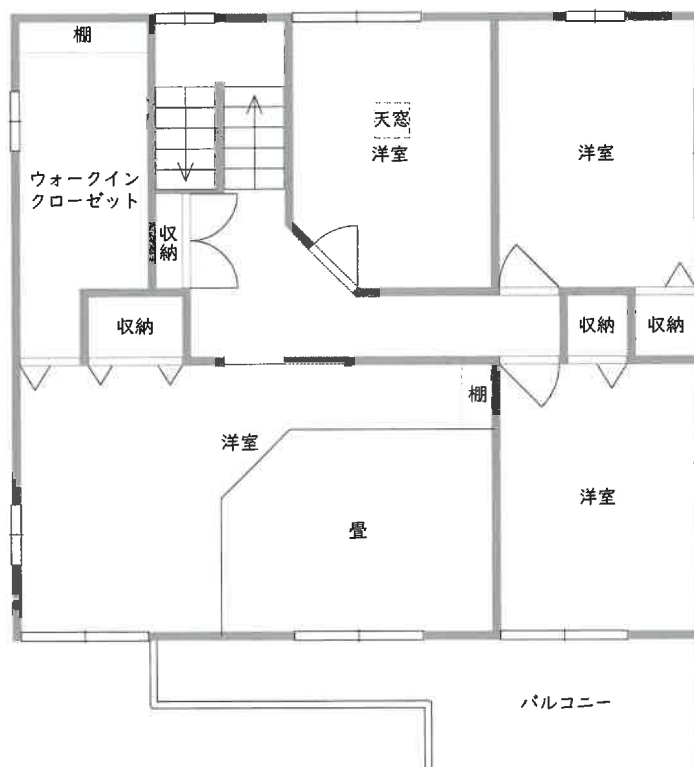
物件 2:建物



1 F



2 F



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南西方より)

