

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 令和 7 年 5 月 15 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 5 月 29 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 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	16,949,000 13,559,200	一括	3,389,800	90,529	25,865
1	3,202,000				
2	13,747,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宮崎市高岡町下倉永字祇園 |
| | 地 番 | 1 2 0 0 番 3 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 8 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市高岡町下倉永字祇園 1 2 0 0 番地 3 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 0 番 3 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 俊 司

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、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 | 宮崎市高岡町下倉永字祇園 |
| | 地 番 | 1 2 0 0 番 3 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 8 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市高岡町下倉永字祇園 1 2 0 0 番地 3 3 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 0 番 3 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル |

令和6年(ケ)第86号
令和6年12月18日受理
令和7年1月17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 | 宮崎市高岡町下倉永字祇園 |
| | 地 | 番 | 1200番330 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 308.63平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宮崎市高岡町下倉永字祇園1200番地330 |
| | 家屋番号 | | 1200番330 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | | 1階 62.10平方メートル |
| | | | 2階 55.89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） □ （物件 ）
形状	■公図（法第 14 条第 1 項地図）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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2建物には、私と妻と子の3名で住んでいます。 2 物件1土地につき、隣接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、雨漏りもシロアリ被害もありません。また、特に不具合もありません。若干、壁のクロスの継ぎ目の処理が粗いくらいです。 4 物件2建物はオール電化ですが、太陽光発電システムはありません。 5 物件2建物のキッチンの棚部分は、備え付けになります。 6 物件1土地は更地で購入したのですが、その前に建っていた家で、10年くらい前に火事があり、3名が亡くなったと聞いております。 7 物件1土地にある電柱については、はっきりしませんが、年2000円程度の敷地使用料をもらっていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地及び駐車場として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、法第14条第1項地図で確認でき、現地では、ブロック積、土留め、市道側は蓋つき側溝により概ね確認できる。隣接地所有者との境界争いはないと聴取した。
- 3 物件1土地上に存する電柱は、はっきりしないが、年2000円程度の敷地使用料が支払われていると聴取した。
- 4 物件2建物は築年数が2年程度であり、目立った損傷等は見られなかった。
- 5 物件1土地上のカーポート（工作物）は、土地の定着物である。
- 6 本件物件の占有関係は、関係人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6年12月18日(水) 15:15-15:30(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和6年12月19日(木) 10:30-10:40(10)	宮崎市役所資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真重ね 図徴求
令和6年12月19日(木) 11:20-11:40(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和6年12月25日(水) 10:20-11:10(50)	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)

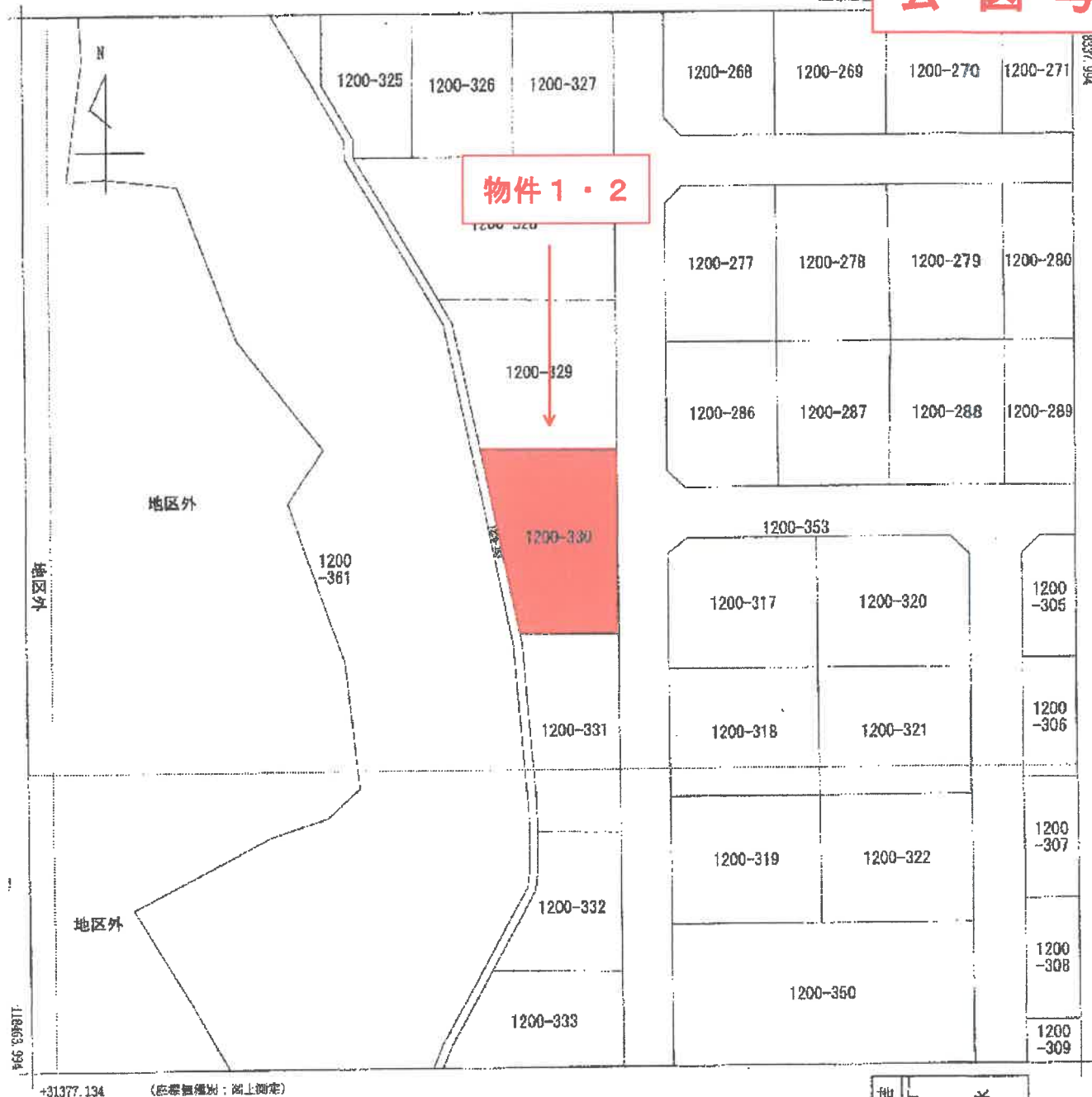
☒ 令和6年12月25日
物件2は、不在で施錠されていることが予測されたため、解錠技術者を同行した。

☐ 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)

公 図 写

(座標値)



地番区域見出し
高岡町下倉永

請求部	所 在 宮崎市高岡町下倉永字祇園					地 番	1200番330			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月24日
宮崎地方方法務局

請求番号: 53-1
(1/1)

登記官

この証明書に記載されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図



S≒1/200



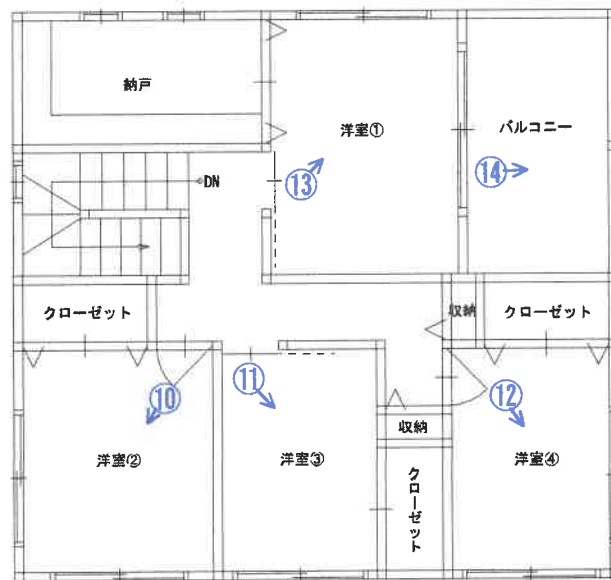
写真撮影位置・方向 ○→

* 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。

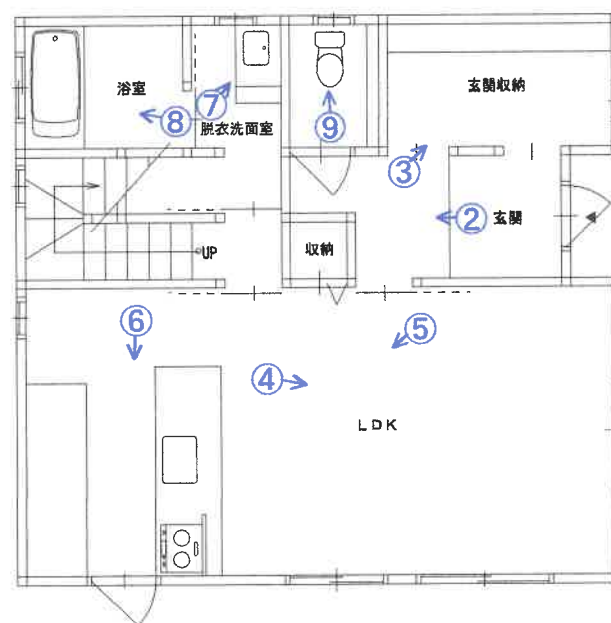
間 取 図



S≒1/100



2 階



1 階

写真撮影位置・方向 ○→

写真①

物件2



カーポート

物件1

写真②



写真③



写真④



写真⑤



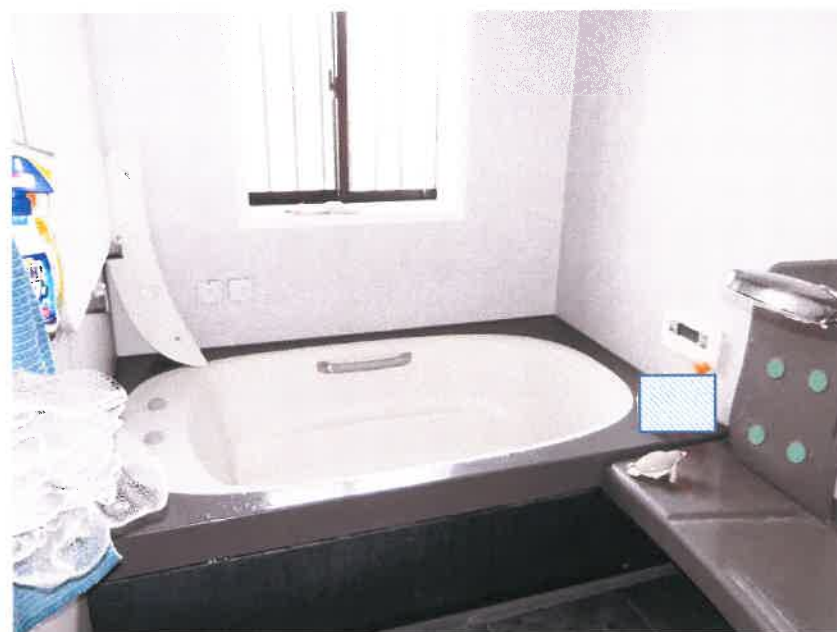
写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



(11枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



(12枚目)

写真⑬



写真⑭



写真⑮

カーポート



電柱



令和 6 年 (ケ) 第 86 号
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 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 16,949,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 3,202,000 円
2	金 13,747,000 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

- ① : 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	宮崎市高岡町下倉永字祇園 1200番330 宅地 308.63㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	宮崎市高岡町下倉永字祇園 1200番地330 1200番330 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 62.10㎡ 2階 55.89㎡ (合計) 117.99㎡	
番号	特 記 事 項		
1	債務者兼所有者によると、本件上に、過去に存した建物で火災事件が発生し、住民が被害を受けたとのことである。なお、当人はそれを承知の上でこれを更地で購入し、新たに建物を建築したとのことである。		
1	団地内に集中プロパン設備がある。また、本件北東側に「G」のプレートが確認できた。供給会社（株式会社エコア）によると、ガス管の引き込みは可能とのことである。		

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日豊本線『宮崎』駅の北西方・道路距離約12.5km 最寄バス停『祇園台南』の西方・約190m(徒歩約3分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。高岡町中心市街地郊外にある高台の団地である。	
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：都市計画区域 市街化区域	
	用途地域：第一種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率：50%	
	容 積 率：150%	
	防 火 規 制：なし	
	その他の規制：立地適正化計画区域 居住誘導区域	
画 地 条 件	間 口：約22.0m	
	奥 行：約14.0m	
	形 状：概ね整形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6.0m舗装市道に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：あり（集中プロパン）	
	下 水 道：あり	
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 (令和6年12月19日時点)
	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：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和6年12月19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6年12月19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	東側市道との境界は北東端にプレートが確認でき、また、有蓋側溝により仕切られ概ね明瞭である。 南側隣地（1200番331）および北側隣地（1200番329）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。 西側隣地（1200番353：公衆用道路）との境界は、土留により仕切られ概ね明瞭である。なお、当該道路は、通行の用に供されていない。	

(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) : 令和5年3月1日 新築 経過年数 : 2年 経済的残存 耐用年数 : 23年
仕 様	構 造 : 木造スレートぶき2階建
	屋 根 : スレート葺
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : ビニールクロス等
	天 井 : ビニールクロス等
	床 : フローリング等
	設 備 : 給排水設備
	そ の 他 : オール電化
床 面 積 (現 況)	現 況 : 117.99㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 居宅
	間 取 り : 4LDK+納戸+玄関収納
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 態	築年数が2年で、雨漏り等の目立った損傷はなく、概ね良好な維持管理の状態にある。債務者兼所有者によると、特段の不具合等はないとのことである。
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	24,700	1.000	308.63	1.00	—	7,623,000

(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 標準的画地 1.00

相乗積 1.000

(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：特になし

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	190,000	117.99	0.920	20,625,000
計				20,625,000

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 （ 23年 ÷ 25年 ） × （ 1 － 0.00 ） ÷ 0.920

観察減価率 特段の不具合等はないことから、観察減価率補正は不要と判断した。

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	7,623,000	0.30	法定地上権	1.00	2,287,000
合計					2,287,000

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	7,623,000	－ 2,287,000	1.00	1.00	0.60	3,202,000
2	20,625,000	＋ 2,287,000	1.00	1.00	0.60	13,747,000
計	28,248,000	一 括 価 格 (合計)				16,949,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 特になし

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)-48	
所 在	: 宮崎県宮崎市高岡町飯田3丁目4番4
価 格	: 21,700円/㎡
位 置	: 宮崎 14km
価 格 時 点	: 令和6年1月1日
地 積	: 288.00㎡
供給処理施設 : 水道・下水	
接 面 道 路 : 北 6.0m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 : 一般住宅の中に市営住宅等が見られる住宅地域	

(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	: 5,303,497 円
物件2	: 10,542,717 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)-48	21,700	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(88.0)}$	$\div 24,700$

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

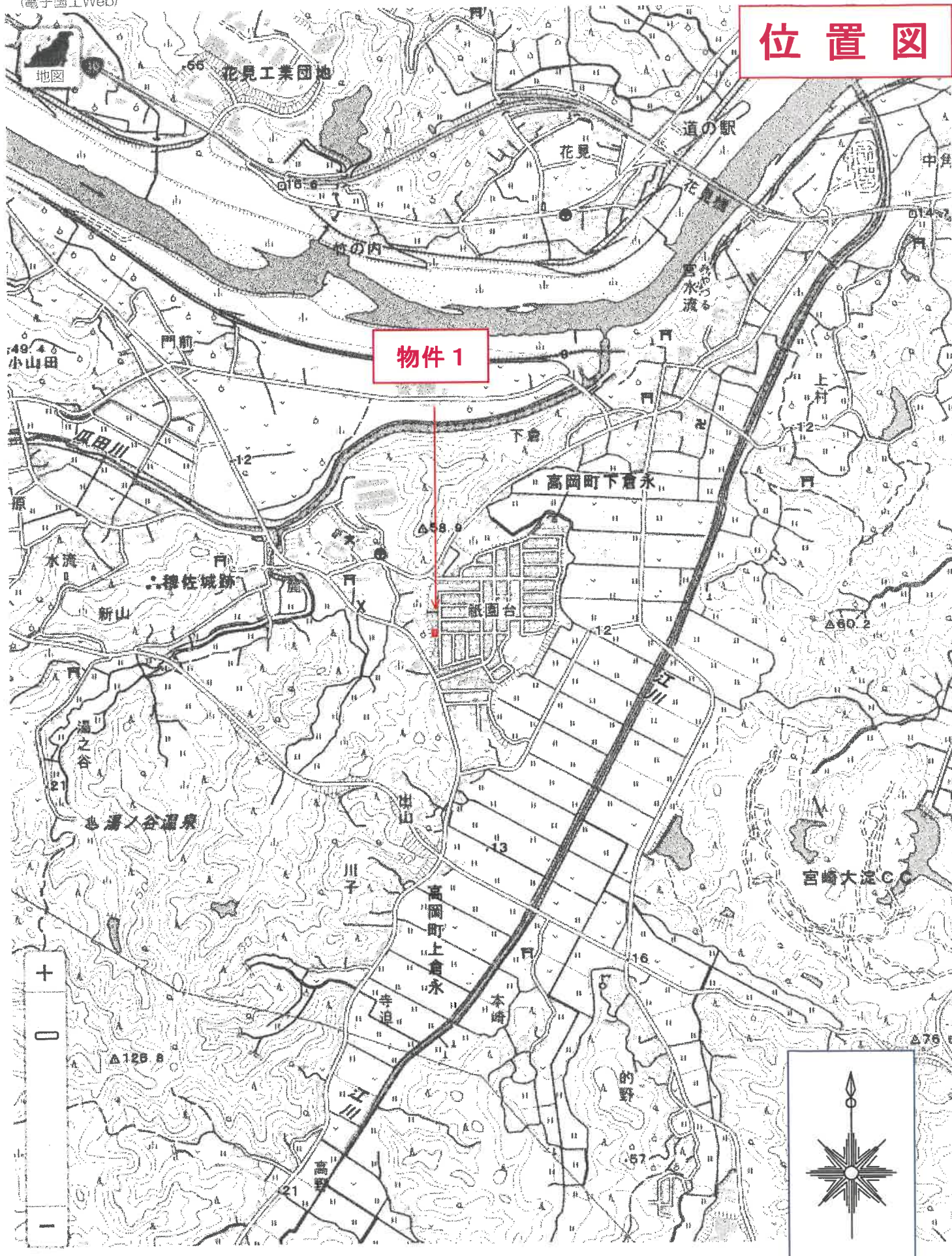
地 域 格 差 : 交通接近 0.98 街路 1.00 環境 0.90 $\div$ 0.88

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

位置図



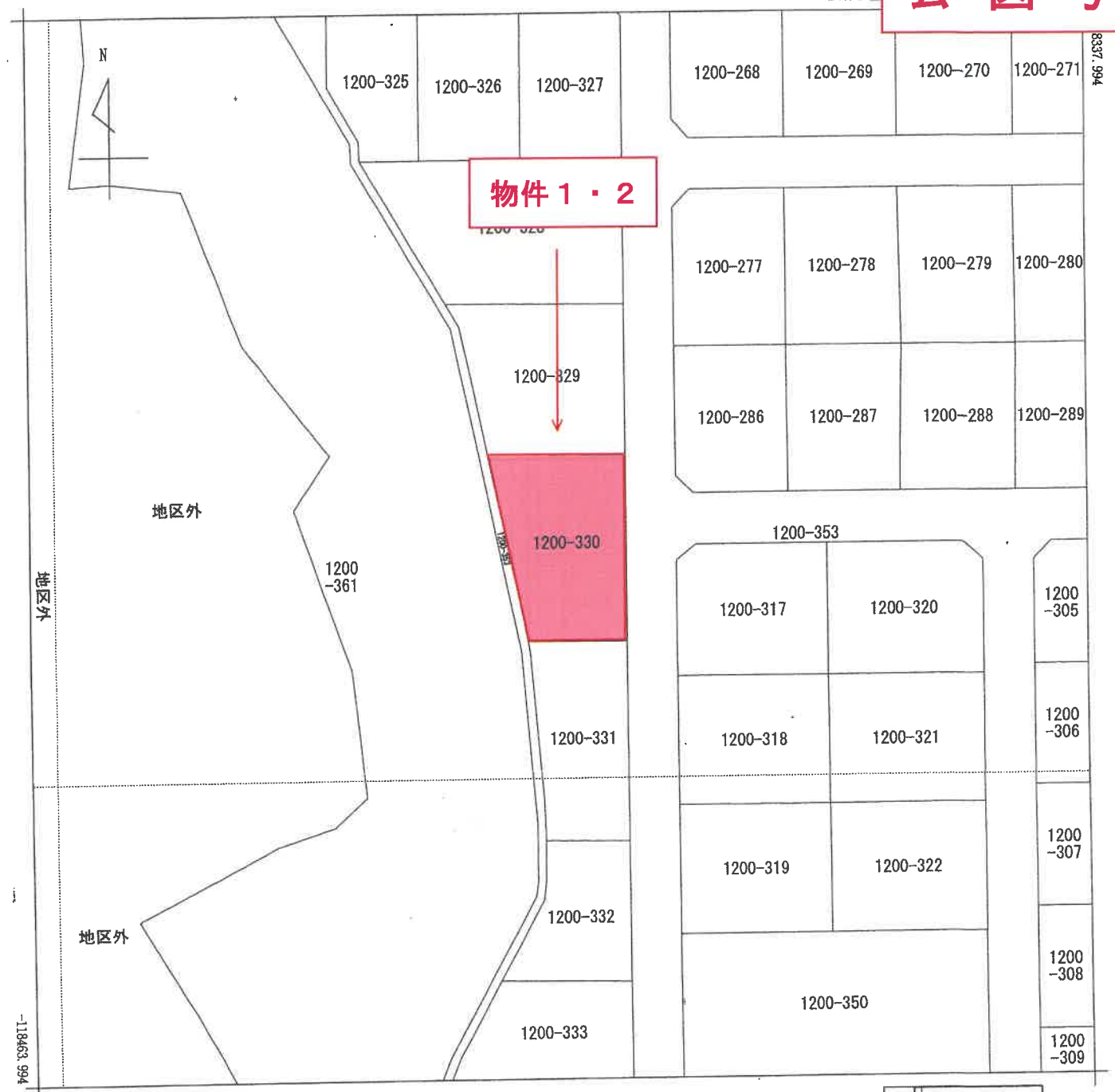
物件1

300 m

標高: 23.5m (データソース: DEM5A)

地理院地図

公 図 写



地番区域見出
高岡町下倉永

請求分	所在	宮崎市高岡町下倉永字祇園				地番	1200番330			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月24日
宮崎地方務局

請求番号：53-1
(1/1)

登記官



この証明書に記録されている内容は、令和6年宮崎県日向灘を震源とする地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図



S≒1/200

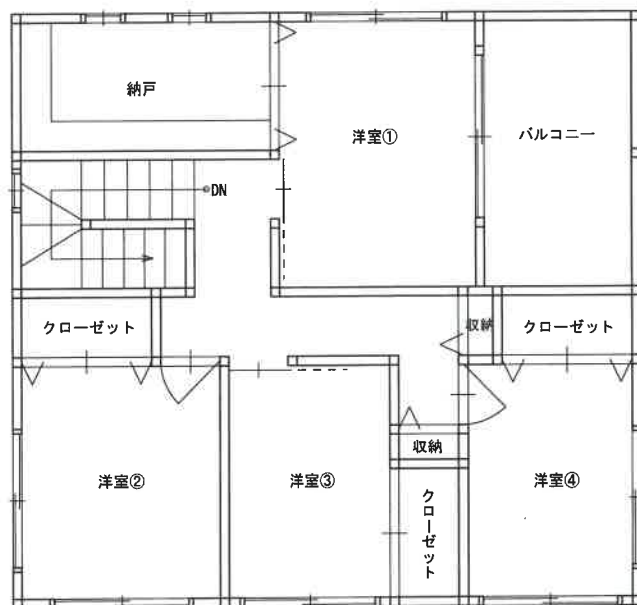


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

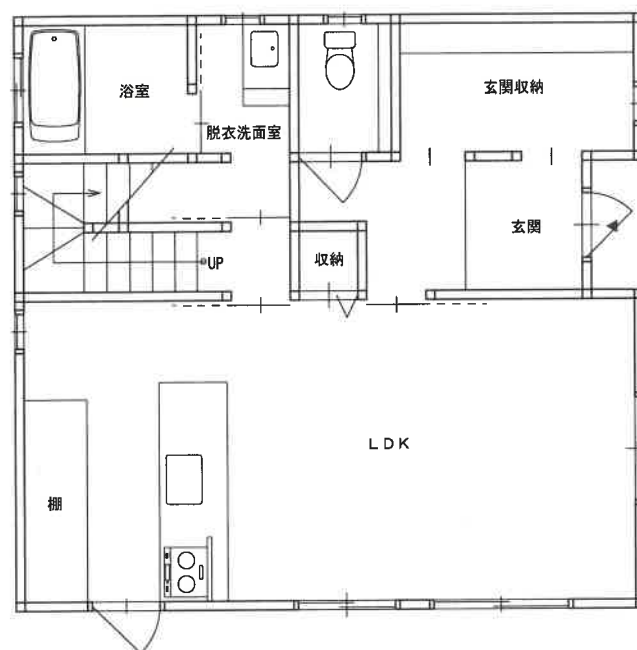
間 取 図



S≒1/100



2 階



1 階

物件2
(居宅)



物件1
(宅地)

北東方よりのぞむ

物件2
(居宅)



物件1

南東方よりのぞむ