

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	6, 435, 000 5, 148, 000	一括	1, 287, 000	79, 773	12, 017
1	1, 124, 000				
2	5, 311, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市佐土原町上田島字新城町 |
| | 地 番 | 1971番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市佐土原町上田島字新城町 1971番地8 |
| | 家屋 番号 | 1971番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.26平方メートル
2階 41.61平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月14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

【物件番号1】

市道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 | 宮崎市佐土原町上田島字新城町 |
| | 地 番 | 1971 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.87 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市佐土原町上田島字新城町 1971 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1971 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 43.26 平方メートル
2 階 41.61 平方メートル |

令和6年(ケ)第82号
令和6年12月2日受理
令和7年1月8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 | 宮崎市佐土原町上田島字新城町 |
| | 地 番 | 1971番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市佐土原町上田島字新城町 1971番地8 |
| | 家屋番号 | 1971番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.26平方メートル |
| | | 2階 41.61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（地籍図）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 上記の者が本件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	
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
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 上記の者が居宅として占有している。 □「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

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 私は、物件2建物にひとりで居住しています。ほとんど寝るだけです。 2 物件1土地と隣接地との境界争いはありません。 3 物件2建物は、雨漏りやシロアリ被害はありません。 4 物件2建物のトイレのドアは、土地建物を購入したときからドアの金具が曲がっていて、販売業者に伝えても対処してくれず、そのまま使用していたら取れてしまいました。 5 物件2建物の階段を登ったところに付けてある黒い板は、子供がおもちゃを落としたか何かで傷がついたので、私がアクリル板を応急処置としてつけたものです。

(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土地の全部は、物件2建物の敷地及び駐車場の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界については、公図（法第14条第1項地図である地籍図）上では確認できるが、現地においては市道側は不明確で協議を要し、それ以外はブロック等で概ね確認できる。隣接地との境界争いはないと聴取した。
- 3 物件1土地の西側部分に、西隣の家のアンテナが越境している可能性がある。（写真⑰）
- 4 物件2建物は、雨漏り及びシロアリ被害はないと聴取した。
- 5 物件2建物の1階トイレのドアが外れている。（写真⑨）
- 6 物件2建物の階段を登った右側に黒い板が付けられており、Aが傷等を隠すために付けたと聴取した。（写真⑱）
- 7 物件2建物の1階リビング、階段、2階部屋の壁に、子供の落書きと思われるものが散見される。また、キッチンの壁には、擦ったような傷が見られる。（写真④⑥⑫⑬⑱）
- 8 物件2建物内には、大きな家具類はほとんどないが、冷蔵庫やラック等の家具類、玩具類、ゴミと思われる物等、動産類が残置されている。
- 9 物件1土地の北側隣接地（1974番の土地）及び道を挟んだ南西方の1972番1の土地は、墓地の敷地である。
- 10 本件物件は自衛隊の飛行場に比較的近いため、航空機の音ができる可能性がある。
- 11 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2日(月) 16:10-16:25(15)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報取得
令和6年12月3日(火) 13:30-13:40(10)	宮崎市役所 資産税課	建物間取図・公課証明書・航空写真との重ね図徴求
令和6年12月4日(水) 13:00-13:15(15)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和6年12月11日(水) 13:45-14:47(62)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和6年12月11日(水) 15:50-16:00(10)	裁判所(電話)	Aから聴取

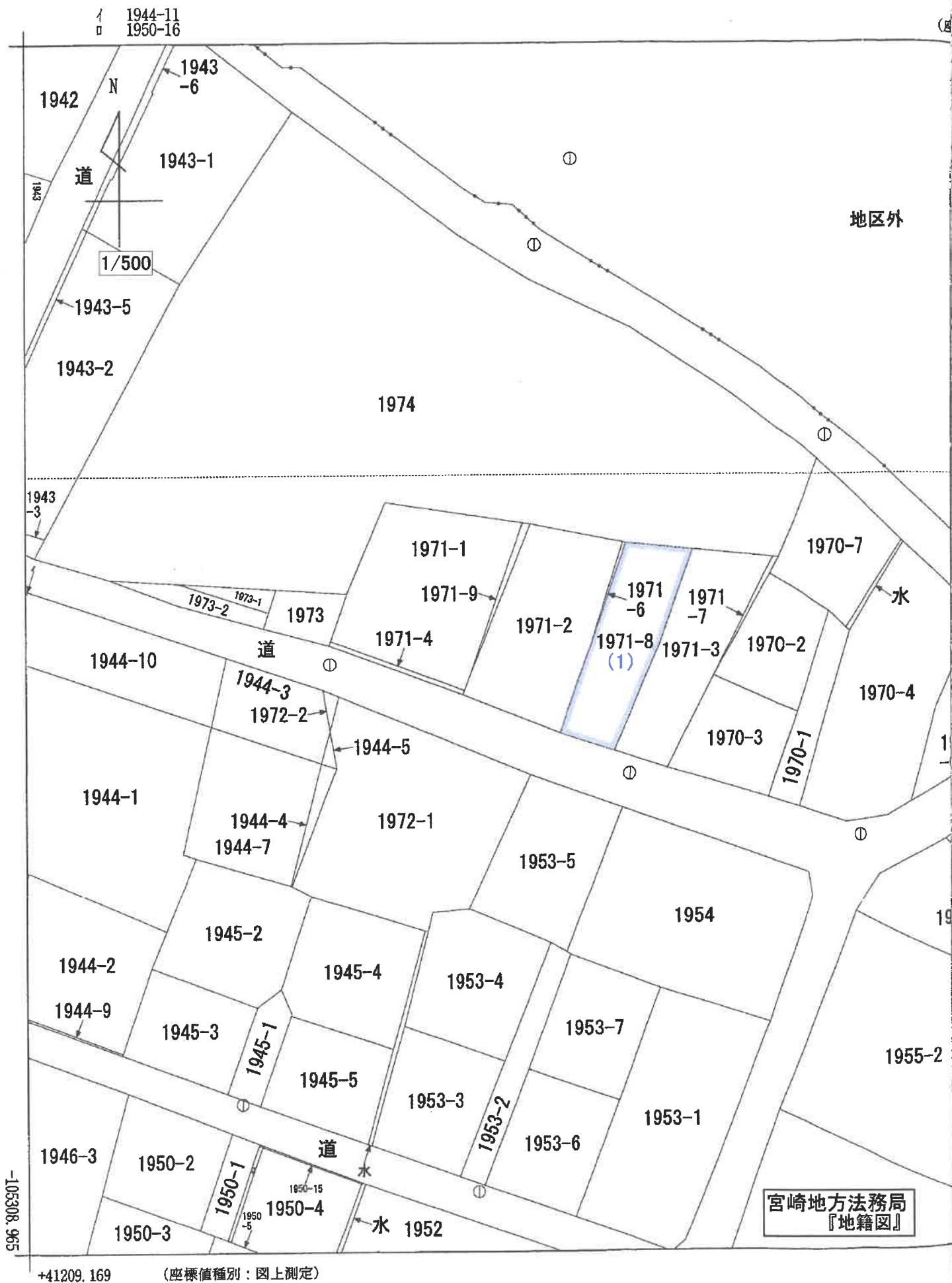
(特記事項)

☒ 令和6年12月11日
目的物件2は不在で無施錠だったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立入った。
なお、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。

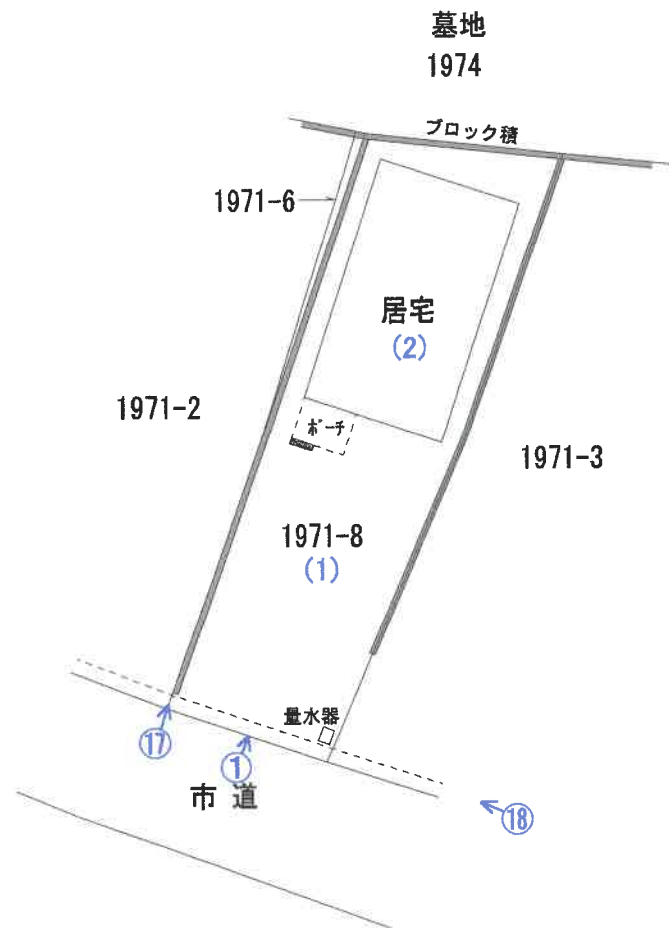
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

地籍圖



土地建物位置関係図

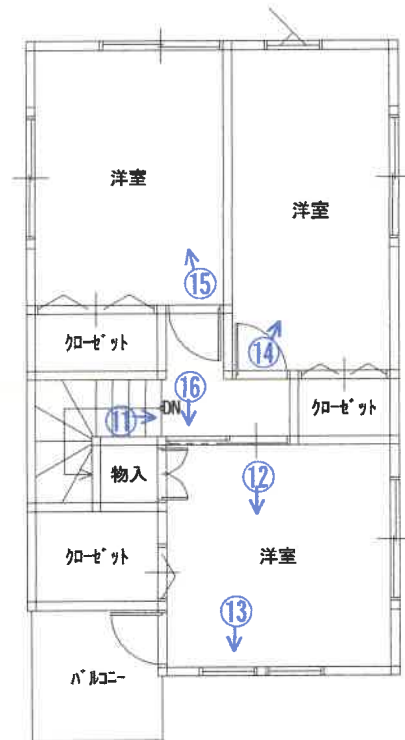
4



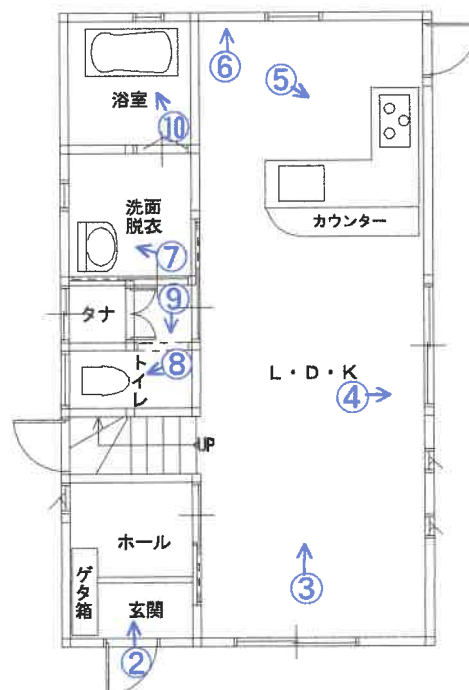
写真撮影位置・方向 ○→

※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



2階



1階

写真撮影位置・方向 ○→

写真①

物件 2

物件 1



写真②



写真③



写真④

落書きの一部

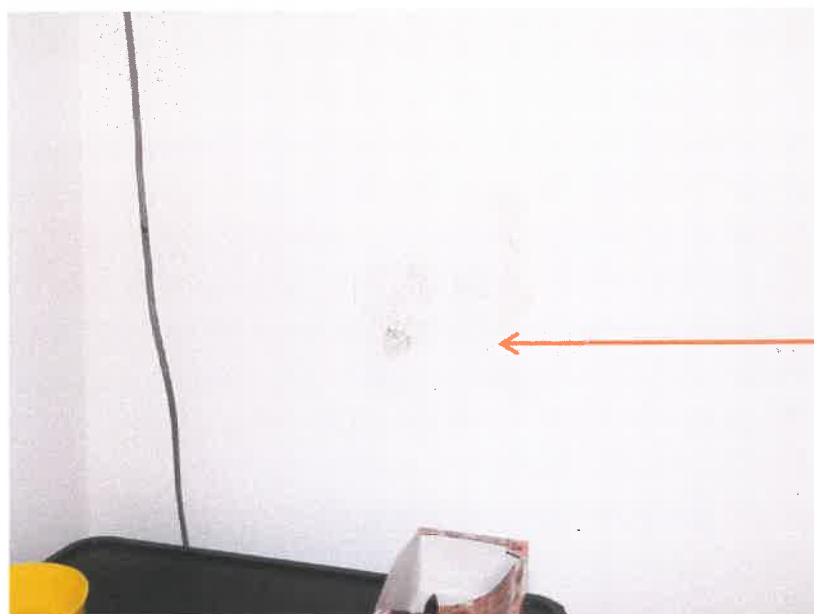


写真⑤



写真⑥

擦り傷



写真⑦



写真⑧



写真⑨



外れたトイレの
ドア

写真⑩



写真⑪



写真⑫

落書きの一部



写真⑬

落書きの一部



写真⑭



写真⑮

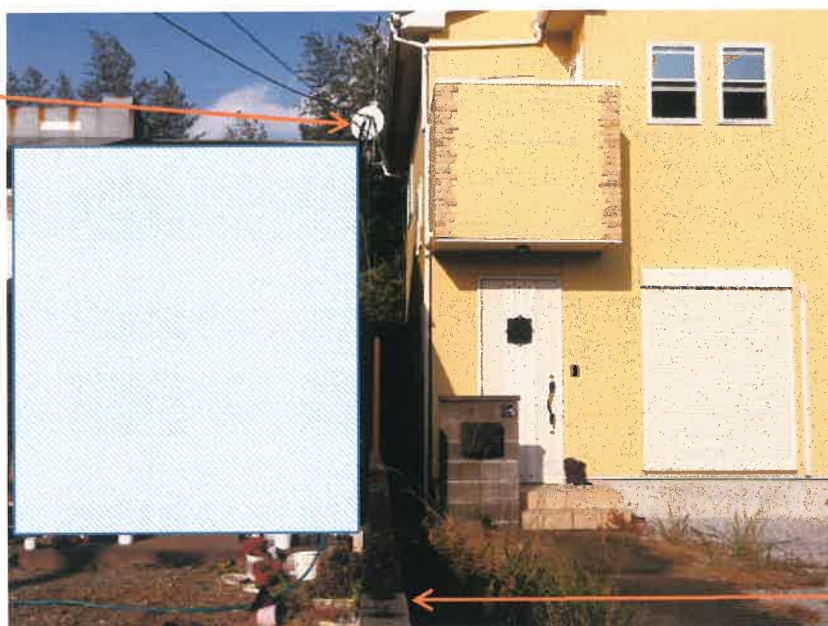


写真⑯
落書きの一部



黒い板

写真⑰
隣家アンテナ



ブロック積み

写真⑱

市道
物件1

1071-3の土地



境界プレート



BIT

令和 6 年（ケ）第 82 号
令和 6 年 12 月 11 日現地調査
令和 7 年 1 月 8 日評価
現況調査担当 佐藤 正善 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中 武 誠

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 4 3 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 2 4, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 3 1 1, 0 0 0 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	宮崎市佐土原町上田島字新城町 1971番8 宅地 139.87m ²	特記事項欄参照のこと
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市佐土原町上田島字新城町 1971番地8 1971番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 43.26m ² 2階 41.61m ²	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1	※地積について 本土地は市道沿いの境界が不明確であるが、法務局備付けの地籍図や地積測量図があり、それらと現地の状況が概ね合致することから、評価にあたっては登記記載数量を採用した。		

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「佐土原」駅の北西方・直線距離約4.9 km 宮崎交通「新城」バス停の北方・道路距離約190 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は宮崎市佐土原総合支所の北西方約4.5 km (直線距離)、県道宮本新町線の北背後に一般住宅や農家住宅等が見られる住宅地域である。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 第一種中高層住居専用地域 60 % 200 % 居住誘導区域 (立地適正化計画)
画 地 条 件	間 口：約6 m 奥 行：約22 m 形 状：ほぼ長方形 境 界：市道沿いは不明確で要協議、その他はブロック積等でおおむね確認できる。	
接面道路の状況	南西側 有効幅員約4.3 m 舗装市道現王口瀬之口線	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。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0.5 m未満 高潮ハザード：特になし 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、「佐土原城下」遺跡の範囲内に存するため、建替え等を行う場合には事前協議をした後に確認調査を実施し、埋蔵文化財の状況や工事内容によっては本発掘調査が必要になる可能性がある。その詳細については同課に確認すること。	
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	※西側隣地に所在する建物のアンテナの一部が本土地に越境している可能性がある。 ※北側隣地1974番のほか、南西方にある1972番1は墓地になっている。 ※北方約4.4 km (直線距離) 付近に航空自衛隊新田原基地があるため、航空機の騒音がする可能性がある。	

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10月28日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 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：電気、給排水、プロパンガス
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	概ね経年相応だが、1階トイレのドアが外れているほか、内装クロスに子供の落書き、2階内壁に破損等がみられる。
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	21,700	0.95	139.87	1.00	2,883,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宮崎－18

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 21,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境+5%

イ 個別格差：基地隣接0.95

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	140,000	84.87	0.66	7,842,000

ウ 現価率：経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、残価率5%の定額法（0.73）と観察減価法（一部破損等あり▲10%）を併用して、下記のとおり0.66と査定した。

定額法

$\{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 18 \text{ 年} / \text{経済的耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \approx 0.73$

現価率

定額法 $0.73 \times \text{観察減価法 } (1.00 - 0.10) \approx 0.66$

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	2,883,000	物件2の 法定地上権	0.35	1.00	1,009,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	2,883,000	－) 1,009,000		1.00	0.60	1,124,000
2	7,842,000	＋) 1,009,000	1.00	1.00	0.60	5,311,000
一括価格 (合計)						6,435,000

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

地価公示価格 宮崎ー18

所 在：宮崎市佐土原町上田島字新城町1892番

価 格：22,800円/㎡

位 置：JR佐土原駅5.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：219㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西5m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度公課証明書による）

物件1 1,863,068円

物件2 5,387,577円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 地籍図
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

新 富 町

地価公示
宮崎-18

対象不動産

新城

宮崎市佐土原総合支所
『白地図』



地 籍 図

イ 1944-11
ロ 1950-16



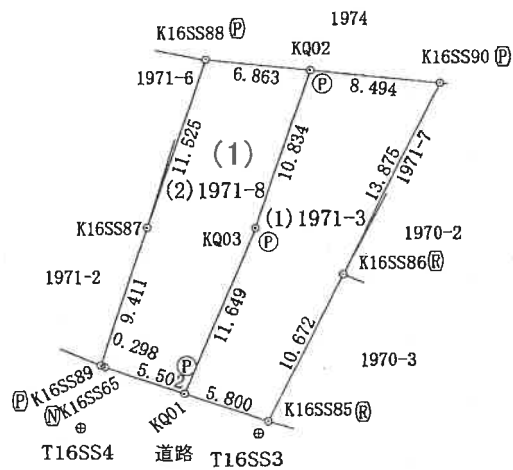
-105308.965

+41209.169

(座標値種別：図上測定)

地 番	1971-3, 1971-8
土地の所在	宮崎市佐土原町上田島字新城町

地 積 測 量 図



- Ⓟ 新設プラスチック標
- Ⓢ 既設プラスチック標
- Ⓜ 既設金属プレート標
- Ⓝ 既設金属標

IN-2
Ⓢ

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29年3月28日

令和6年12月11日
宮崎地方務局
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。

登記官

座 標 求 積 表

地 番	(1)1971-3		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
KQ01	-105256.746	41270.375	516787.635750
KQ03	-105246.056	41275.005	863885.854650
KQ02	-105235.816	41278.546	386614.861836
K16SS90	-105236.690	41286.995	-546887.535770
K16SS86	-105249.062	41280.712	-903552.224256
K16SS85	-105258.578	41275.879	-317163.854236
		倍 面 積	-315.262026
		面 積	157.6310130
		地 積	157.63 m ²
		坪 数	47.68 坪

地 番	(2)1971-8		
測 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
KQ01	-105256.746	41270.375	-369411.126625
K16SS65	-105255.007	41265.155	76258.006440
K16SS89	-105254.898	41264.877	371548.952508
K16SS87	-105246.003	41267.952	816610.234176
K16SS88	-105235.110	41271.719	420435.001453
KQ02	-105235.816	41278.546	-451834.964516
KQ03	-105246.056	41275.005	-863885.854650
		倍 面 積	-279.751214
		面 積	139.8756070
		地 積	139.87 m ²
		坪 数	42.31 坪

合 計 297.5066200

電子基準点

佐土原 X=-108375.696 Y=44366.221

西都 X=- 98425.399 Y=43792.064

綾 X=-110655.948 Y=24041.430

座 標 一 覧 表

測点名	X 座 標	Y 座 標
IN-1	-105255.819	41322.874
IN-2	-105261.302	41304.368
T16SS3	-105259.335	41275.256
T16SS4	-105258.901	41263.549

測 地 系	世界測地系
座 標 系	Ⅱ系
測 量 年 月 日	平成29年3月4日

(平成 29 年 3 月 9 日作製)

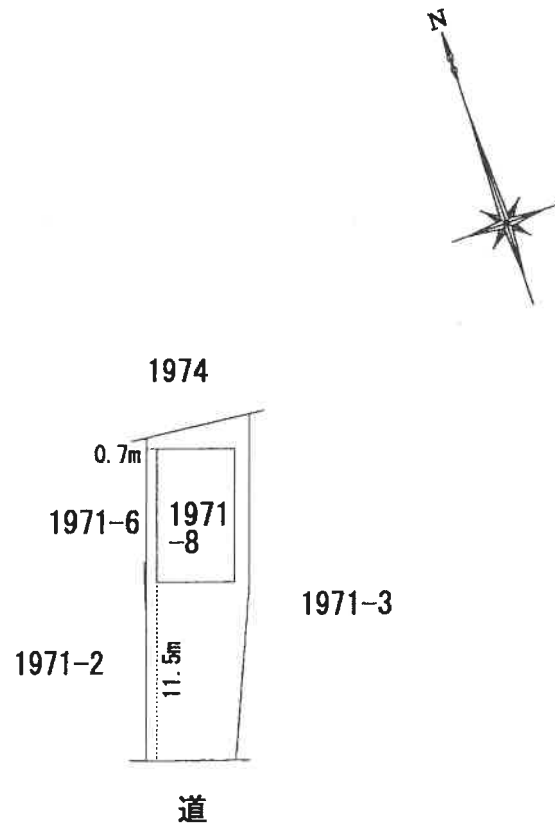
作 製 者

宮崎地方法務局
『地積測量図』

建 物 図 面 各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1971番8

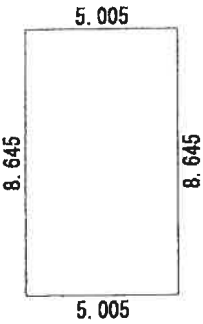
建物の所在 宮崎市佐土原町上田島字新城町1971番地8



申 請 人		縮 尺	1 / 500
-------	--	-----	---------

各階平面図

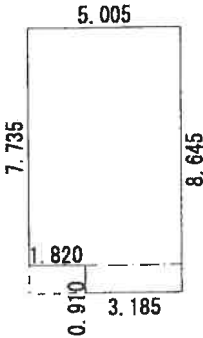
1階



求 積 表

$8.645 \times 5.005 =$	43.268225
床面積	43.26㎡

2階



求 積 表

$7.735 \times 5.005 =$	38.713675
$3.185 \times 0.910 =$	2.898350
合 計	41.612025
床面積	41.61㎡

(日調連12)

作成者

縮尺

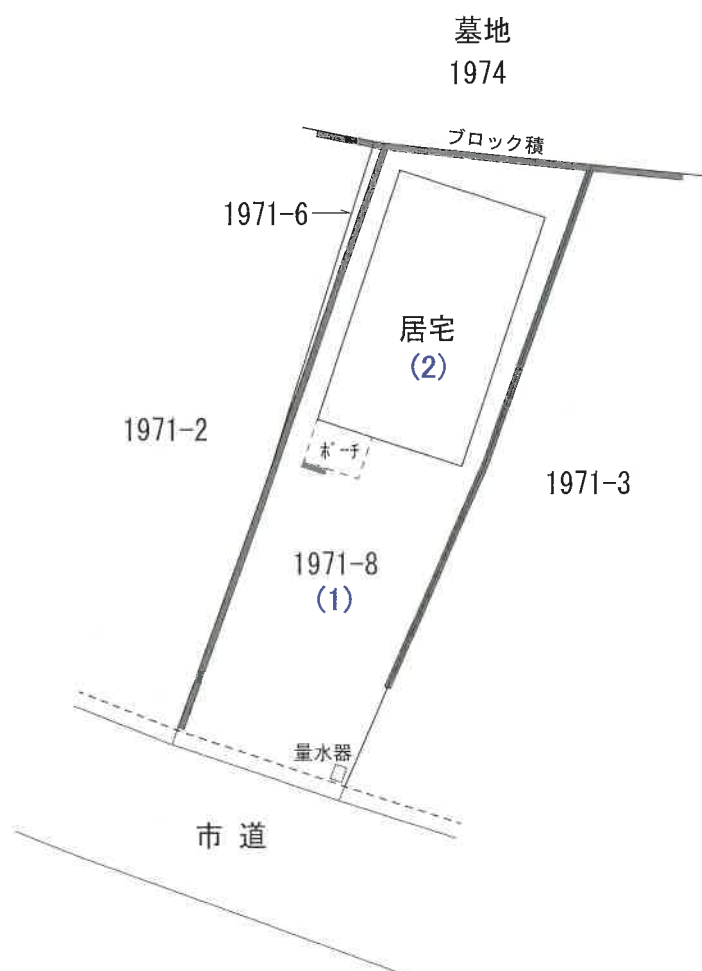
1 / 250

250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

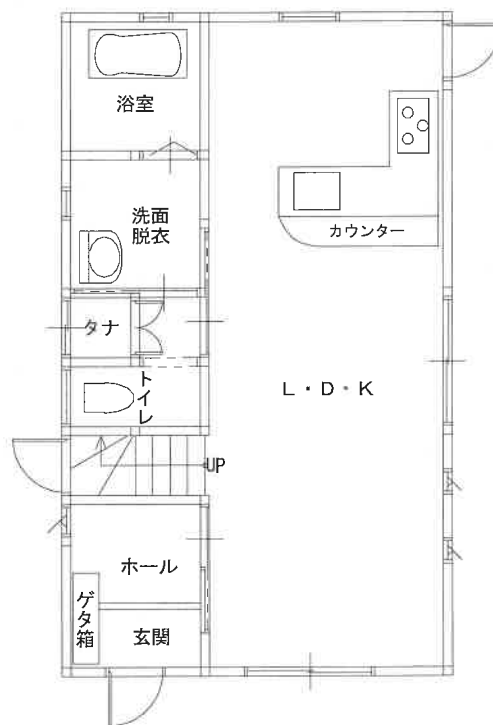
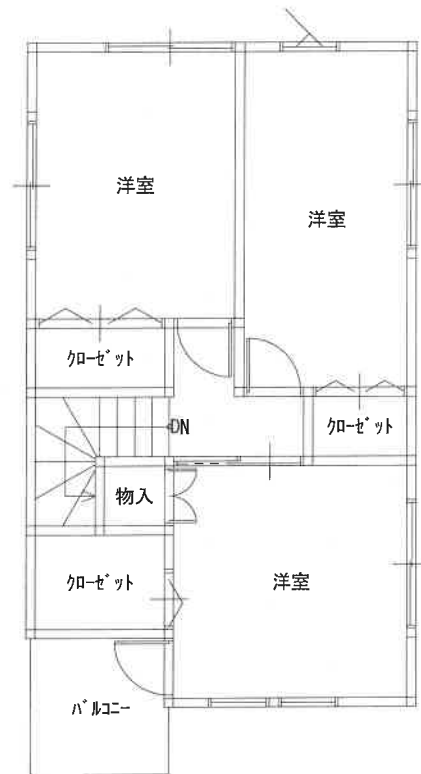
土地建物位置関係図

4



※この図面は土地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



(南東方より)

物件1

物件2



(南西方より)

物件1