

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 福 山 雄 太

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 令和 7年 7月10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 7月24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 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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,117,000 2,493,600		623,400	22,947	0

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 日南市星倉三丁目 |
| | 地 | 番 | 15番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 392.70平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 17 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿 本 聡 至

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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 15 番 8）が本件土地上に存在する。

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	日南市星倉三丁目
	地	番	15番8
	地	目	宅地
	地	積	392.70平方メートル

令和6年(ヌ)第33号

令和 6年12月 6日受理

令和 6年12月26日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 長 友 善 彦 (印)

(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	日南市星倉三丁目
	地	番	1 5 番 8
	地	目	宅地
	地	積	3 9 2 . 7 0 平方メートル

(土地用)

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） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐ 畑（物件） ☐ 田（物件）
形状	☒ 公図（地籍図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 現況（概略）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に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が公衆用道路として使用している ☐ 上記の者が畑・田として使用・占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日
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）
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)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	日南市星倉三丁目15番地8
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 15番8
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階108.64㎡ 2階42.03㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成9年9月9日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 附属建物 符号1: 居宅・物置 木造スレート葺平家建 40.98㎡ 未登記: 車庫 コンクリートブロック造スレート葺平家建 31.88㎡ 2 目的外土地31番1は、日南市所有の公衆用道路である。 3 目的外土地105番は、宮崎県所有の用悪水路である。

(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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □一部	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		☒ 敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■A(債務者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □無権原 □不明	
占有開始時期		平成26年4月8日(登記)ころ	
最初の契約等	契約日	平成26年4月8日(登記)ころ	
	期間	平成26年4月8日(登記)ころ □平成年月日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	平成年月日から □平成年月日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月 金円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金円 □保証金円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A（債務者）・B （Aの姉）	1 敷地料のやり取りはありません。
☒ B	1 目的土地物件1を亡父が所有していたときから敷地料は支払っていません。 2 隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。
執行官の意見	
1 目的土地物件1の境界は、接道、ブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 2 目的土地物件1の北東側が接する公道とは0～約1mの高低差がある。 3 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～4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

(5 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R6. 12. 11 (水) 13:05 ~ 13:15 (10)	日南/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
☒ R6. 12. 11 (水) 13:30 ~ 13:40 (10)	日南市役所	建物図面徴求, 公課証明書徴求
☒ R6. 12. 11 (水) 14:00 ~ 14:55 (55)	物件所在地	現場所確認, A (債務者 (兼所有者)) ・ B から聴取, 写真撮影
☒ R6. 12. 20 (金) 9:20 ~ 9:55 (35)	物件所在地	立入調査 (評価人同行), 写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計)

110 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

☐

a 立会人 _____ を立ち会わせた上, 解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。

☐

b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐

c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

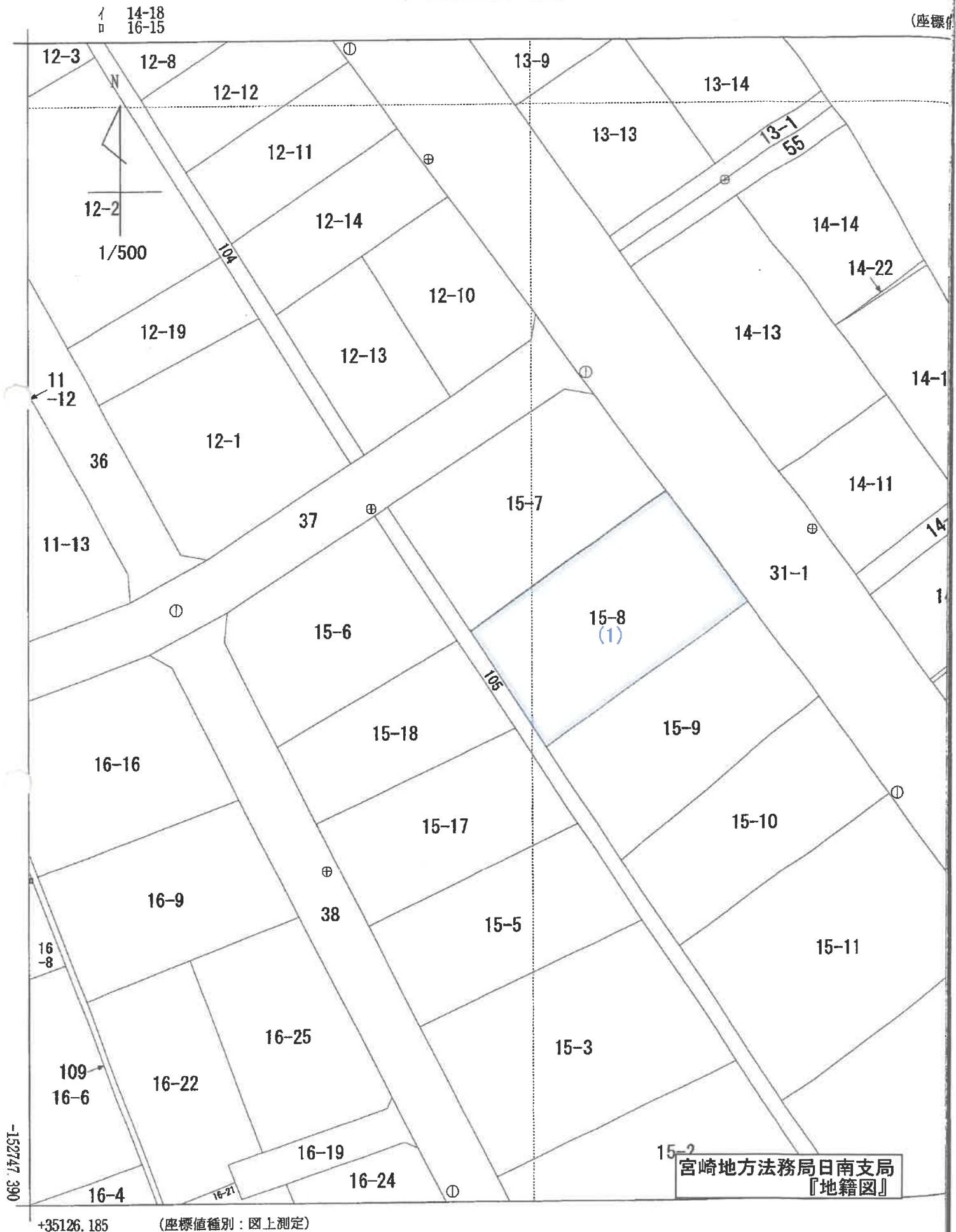
☐

d 立会人 _____ を立ち会わせた上, 立入調査した。

☐

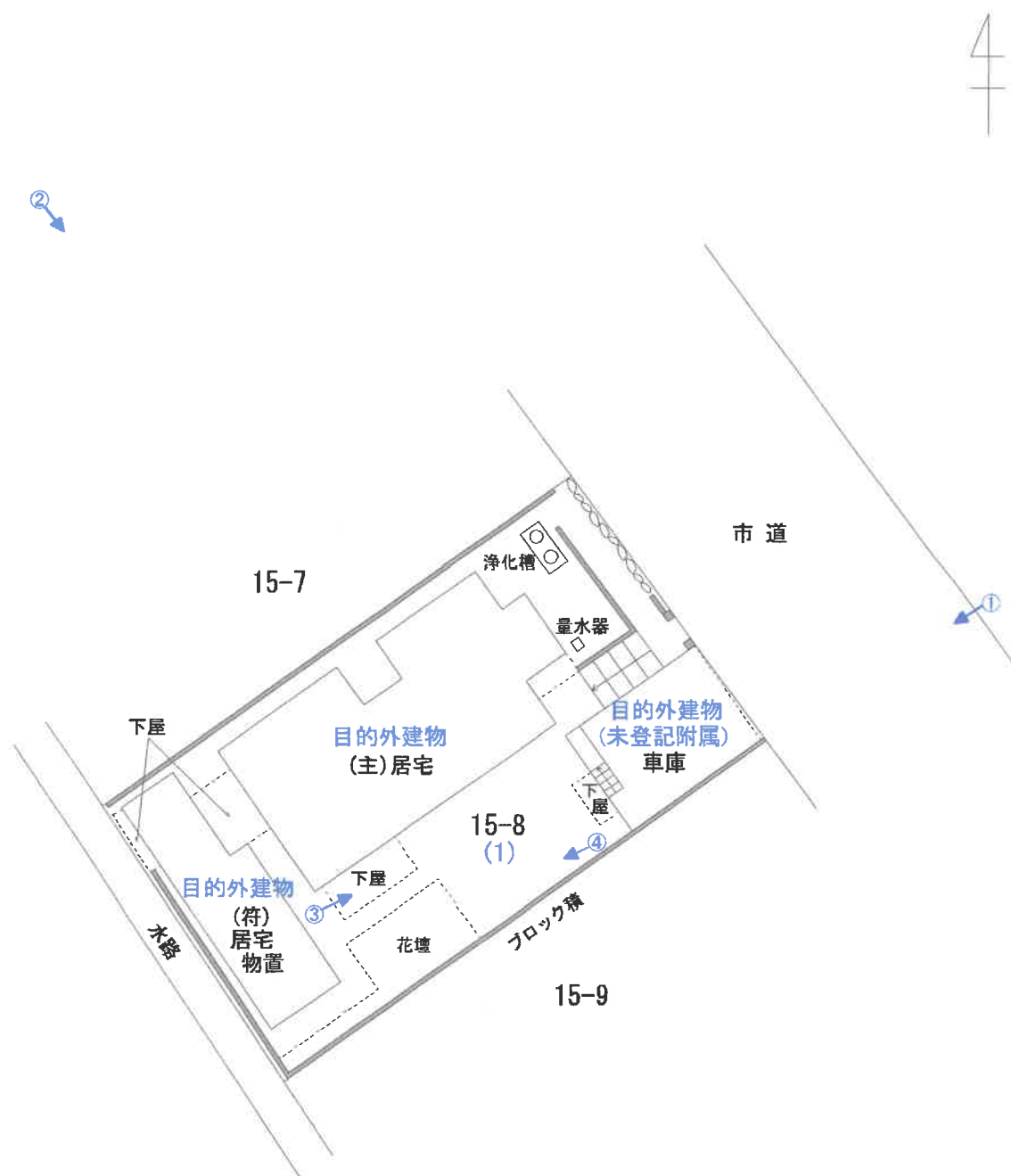
e 立会人 _____ を立ち会わせた上, 管理会社 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

地籍図



土地建物位置関係図

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。

写真①

目的外未登記付
属建物（車庫）

目的外建物（主）



写真②

目的外建物（主）



写真③

目的外建物（主）



写真④

目的外建物符号 1（居宅・物置）

目的外建物（主）





BIT

令和 6 年 (ヌ) 第 33 号
令和 6 年 12 月 20 日現地調査
令和 6 年 12 月 24 日評価
現況調査担当 長友 善彦 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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3, 1 1 7, 0 0 0円

上記の評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	日南市星倉三丁目 15番8 宅地 392.70m ²	特記事項欄記載のとおり
特記事項			
1	※本土地には下記の目的外建物（家屋番号15番8及びその未登記附属建物）が建っている。 家屋番号15番8 主たる建物 所在：日南市星倉三丁目15番地8 種類：居宅 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階108.64m²、2階42.03m² 建築時期：平成9年9月9日新築 附属建物符号1 種類：居宅・物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：40.98m² 未登記附属建物 種類：車庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：概測31.88m²（公課証明書記載による） 建築時期：平成9年建築（公課証明書記載による）		

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	J R日南線「日南」駅の北西方・直線距離約2.4km 宮崎交通「釈迦尾ヶ野」バス停の東方・道路距離約140m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は日南市役所の北西方約2.4km(直線距離)、国道222号の東背後、酒谷川との間に一般住宅や共同住宅、事業所等が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 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 第二種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	間 口：約15m 奥 行：約26m 形 状：長方形 境 界：ブロック積や利用状況等で概ね確認できる。 高低差：目的外建物が建っている部分は北東側の市道より約1m高い。	
接面道路の状況	北東側 全幅約11m 舗装市道油津星倉線	
土地の利用状況等	本土地全体が目的外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：引込みなし（日南市下水道課によると、公共下水道の認可区域内であるが、未接続） 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3.0m～5.0m 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	日南市生涯学習課文化財係によると、「釈迦尾ヶ野遺跡」の範囲内にあり、 工事に着手する60日前までに工事届の提出が必要になる。その詳細については同係に確認すること。	
土壌汚染の有無 及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確認できない。	
特 記 事 項	南西側は幅2m程度の水路に隣接している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	そ の 他 補 正 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,000	1.00	392.70	1.00	1.00	8,247,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日南（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 21,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路-3%、中心部への接近性+3% 相乗積1.00

イ 個別格差：標準的

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。

オ その他補正：必要なし。

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実施して、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	8,247,000	目的外建物の 使用借権	0.10	1.00	825,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

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	8,247,000	－) 825,000		0.70	0.60	3,117,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：目的外建物が建っている土地で需要者が相当限定されると判断した。

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

地価調査価格 日南（県）－2

所 在：日南市星倉4丁目8番3

価 格：21,000円/㎡

位 置：JR日南駅2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：333㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西6m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%・容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ国道背後の既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

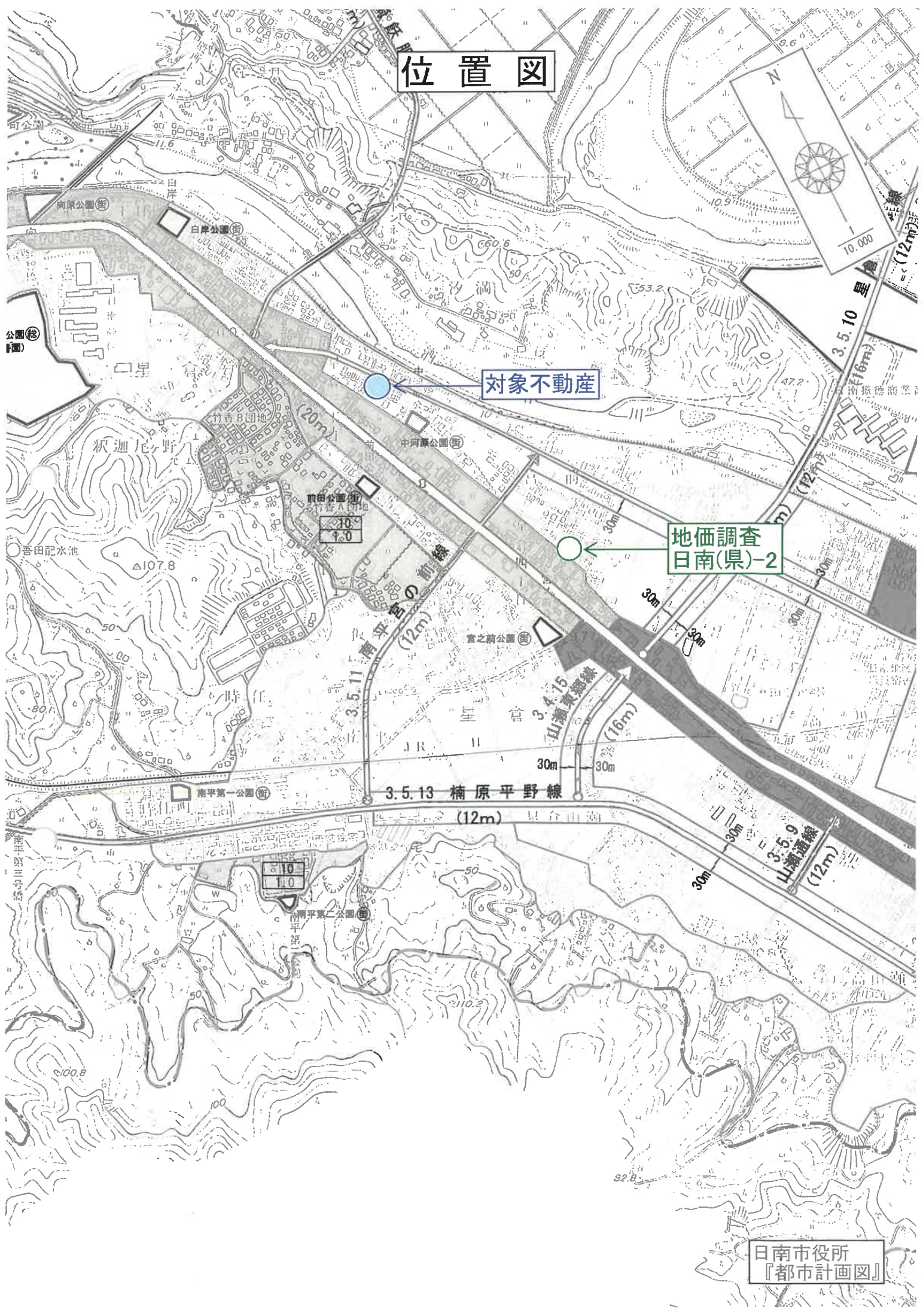
物件1 5,772,690円

第7 附属資料

1. 位置図 2. 地籍図 3. 土地建物位置関係図 4. 写真

以 上

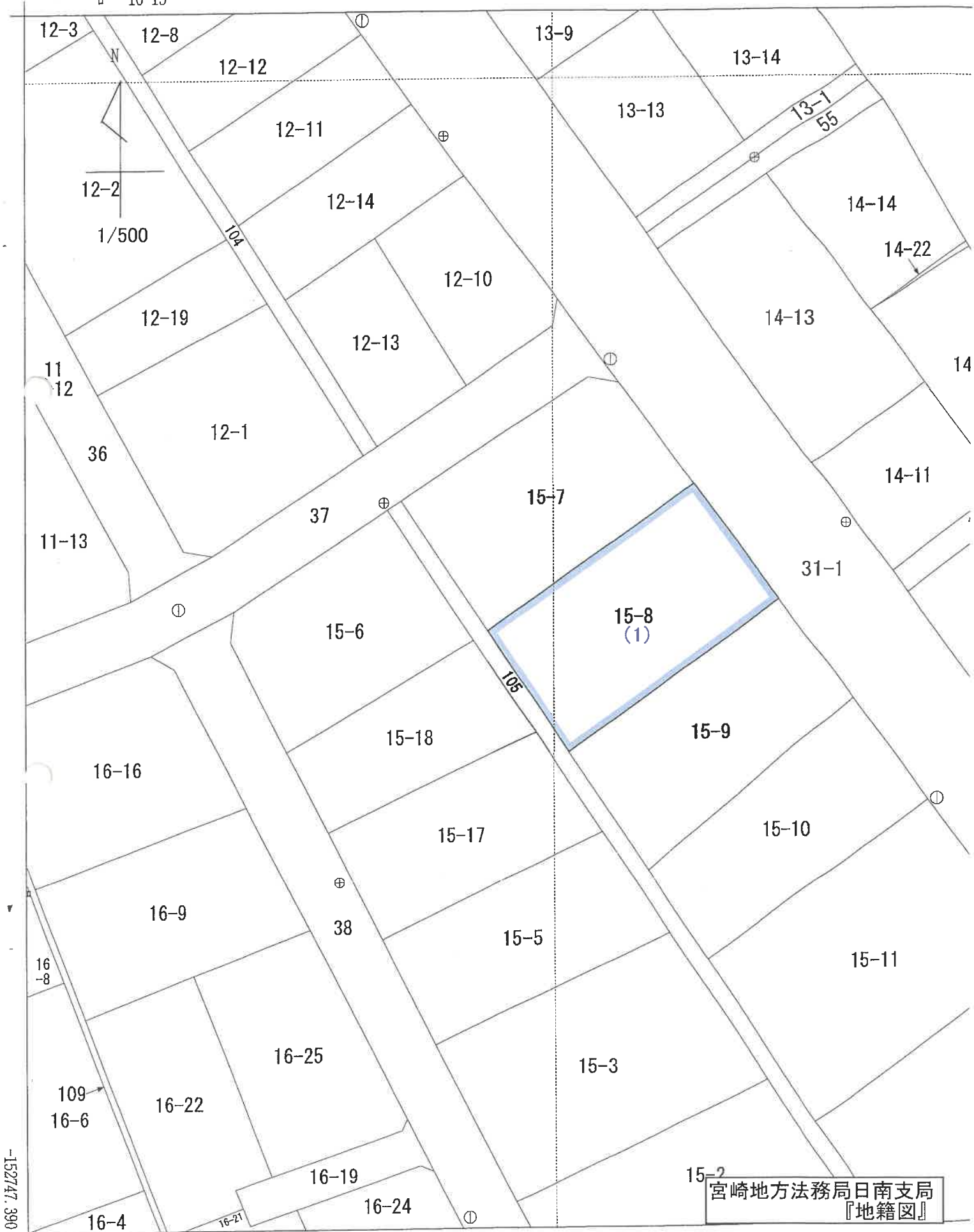
位置図



地籍図

イ 14-18
ロ 16-15

(座)



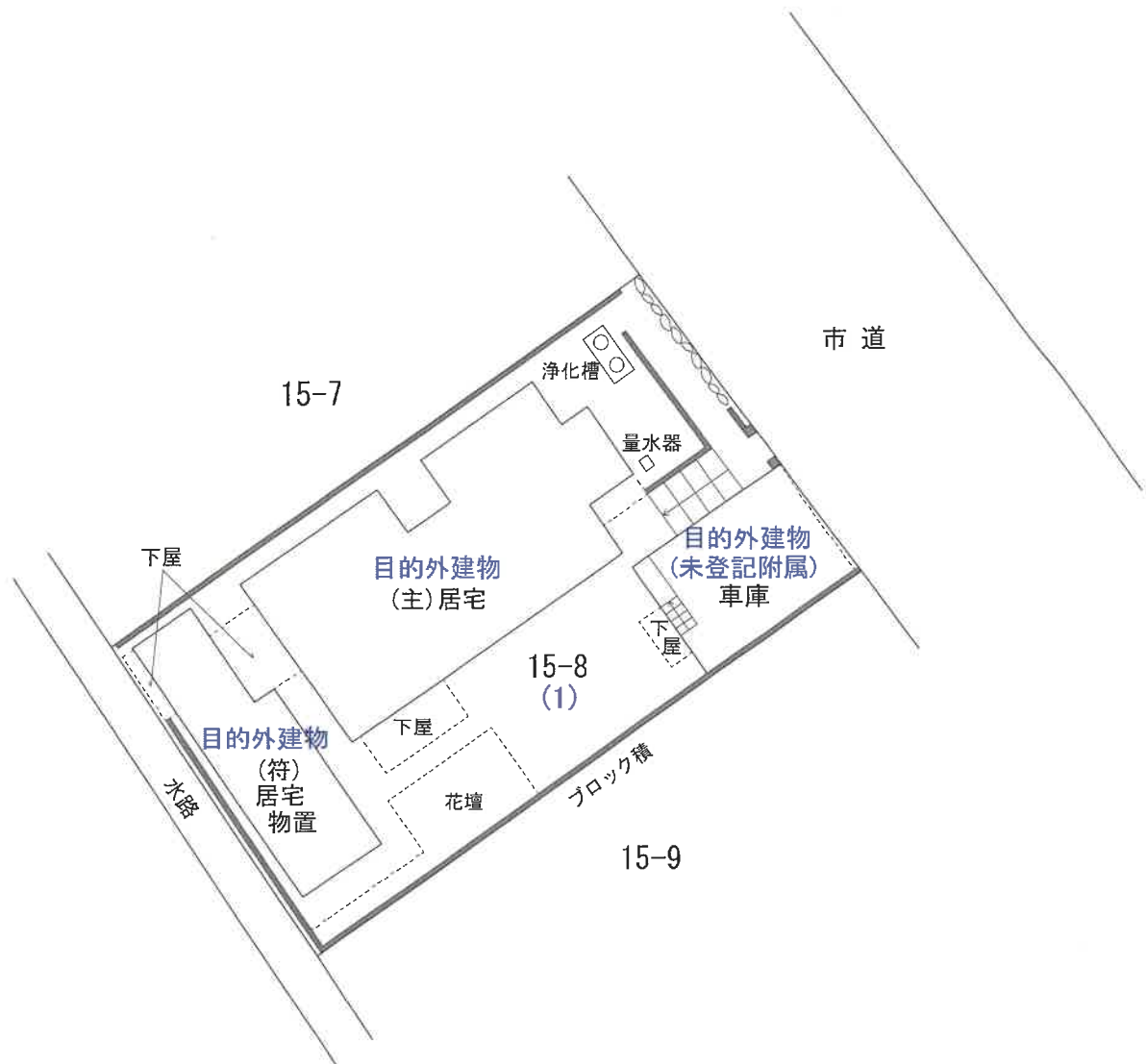
+35126.185

(座標値種別：図上測定)

宮崎地方法務局日南支局
『地籍図』

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。

目的外建物
(未登記附属)
車庫



目的外建物
(主) 居宅

【北東方より】

物件1

目的外建物
(未登記附属)
車庫



目的外建物
(主) 居宅

【東方より】

物件1

物件1



【北西方より】

水路