

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 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 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 31 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 8 月 21 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 7 月 10 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	13, 855, 000 11, 084, 000	一括	2, 771, 000	122, 194	0
1	2, 147, 000				
2	11, 708, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 |
| | 地 番 | 甲 3 5 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 甲 3 5 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 3 5 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 7 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月17日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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 | 宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 |
| | 地 番 | 甲 3 5 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 甲 3 5 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 3 5 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 7 9 平方メートル |

令和7年(ケ)第9号
令和7年3月17日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩 二

(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 | 宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 |
| | 地 番 | 甲 3 5 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 甲 3 5 5 2 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 甲 3 5 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 7 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	「住居表示未実施」
土地	物件 1
現況地目	■宅地 □
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 上記の者が下記建物を所有し本土地を占有している □「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	・北西側は市道、南西側は公衆用道路に接する(写真②、土地建物位置関係図)。
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 上記の者が本建物に動産を残置したまま空き家の状態で占有している □「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

(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
■宮崎市清武総合支所建設係担当者	・ 物件 1 土地は、北西側に市道（沓掛今村線）、南西側は清武町所有の公衆用道路に接します。
■ A（所有者兼所有者）	・ 私は、物件 2 建物に一人で居住していましたが、約 1 年前に退去してからは空き屋の状態です。上記建物内及び物置周囲にある動産は私のものになりますが、撤去する予定は今のところありません。 エコキュートを設置しオール電化にしており、北西側の外壁には充電器（200 ボルト）を付けています。 ・ 上記建物の不具合は特にありませんでした。 ・ 隣接地との境界についての争い等はありません。
執行官の意見	
1 物件 1 土地は、すべて物件 2 建物の敷地として利用されている（土地建物位置関係図）。 2 境界につき、公図（法第 14 条第 1 項地図）上では確認できる。現地においては、北西側は側溝、周囲はブロック積により概ね確認できる（土地建物位置関係図）。 3(1) 物件 2 建物につき、同建物内は多くの動産が存在するほか、北西側物置横には自動二輪車（1 台）自転車（2 台）等が存在する（写真⑭）。 (2) 上記建物の瑕疵等につき、経年相当の状態であることが認められる。外観は、外壁（表面の木材には塗装等の跡は見られない。）の歪み（写真⑰）、シミ、汚れ等の劣化及びテラス（ウッドデッキ）の劣化（写真⑱）が見られる。内観においては、玄関扉の開閉難、床の汚れ、キズを確認した。 なお、雨漏り、シロアリの被害については不明である。 4 接道関係につき、登記上、南西側目的外土地（甲 3 5 5 2 番 3）の地目は「公衆用道路」、所有者は「清武町」であることを確認した。 5 本件物件の占有関係は、A の陳述、同人名義の書類等の存在、関係書類及び現況等から（ほかに第三者が占有する徴表は伺えない。）、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

(3 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3月26日 11:30-11:40(10)	宮崎地方法務局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和7年3月26日 13:00-13:10(10)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 ☐
令和7年3月26日 13:50-14:40(50)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ☐
令和7年4月1日 9:00-9:20(20)	電話聴取	■Aから聴取 ☐
令和7年4月2日 10:00-11:50(110)	物件所在地	■評価人・立会人B同行 ■立入調査 ■写真撮影等 ■Aから電話聴取
令和7年4月14日 14:40-14:50(10)	宮崎市清武総合支所	■接面道路調査

(特記事項)

■ 令和7年4月2日

目的物件は不在で施錠されていたため、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて立入調査した。

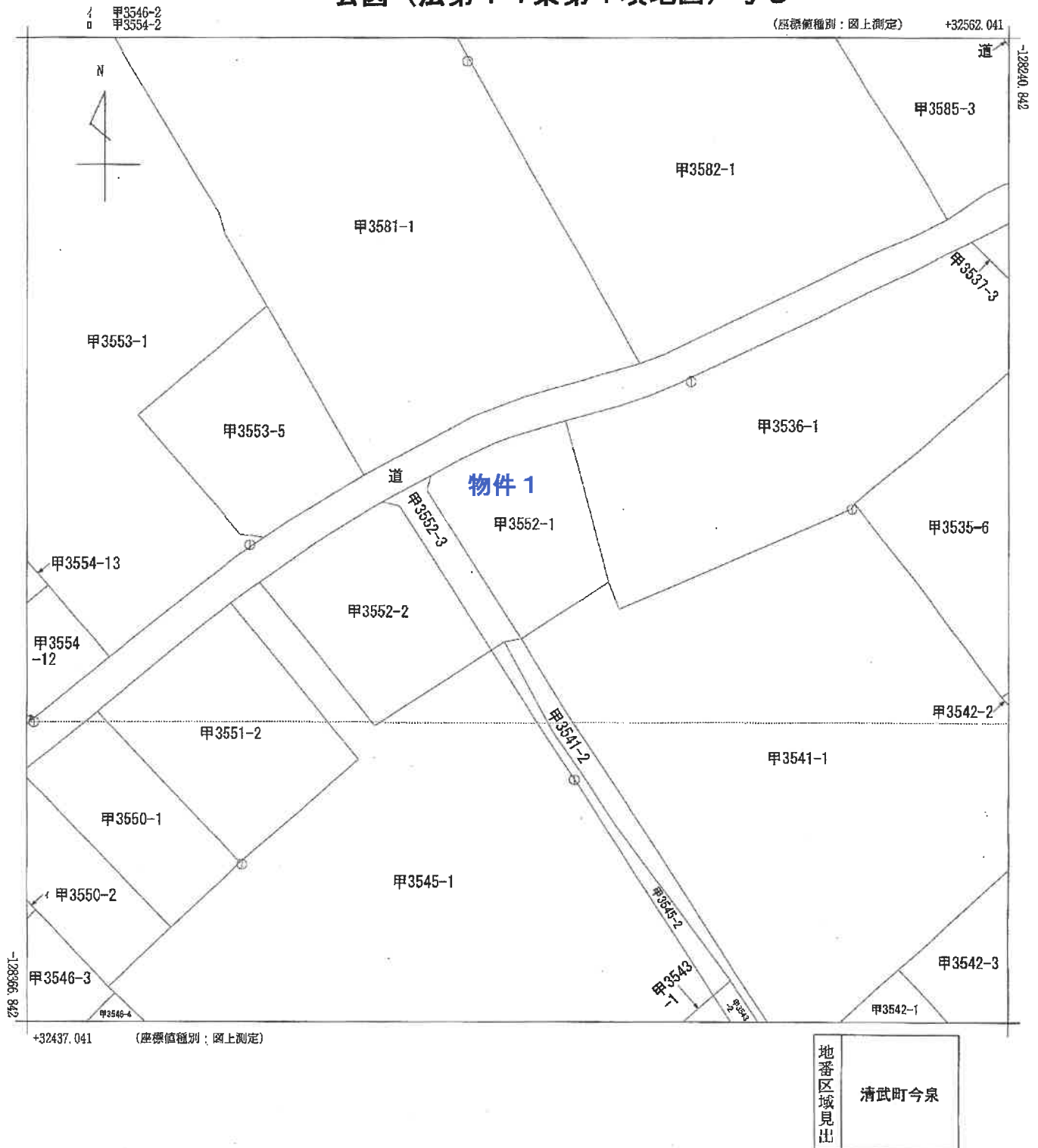
☐ 令和 年 月 日

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

(4枚目)

公図（法第14条第1項地図）写し



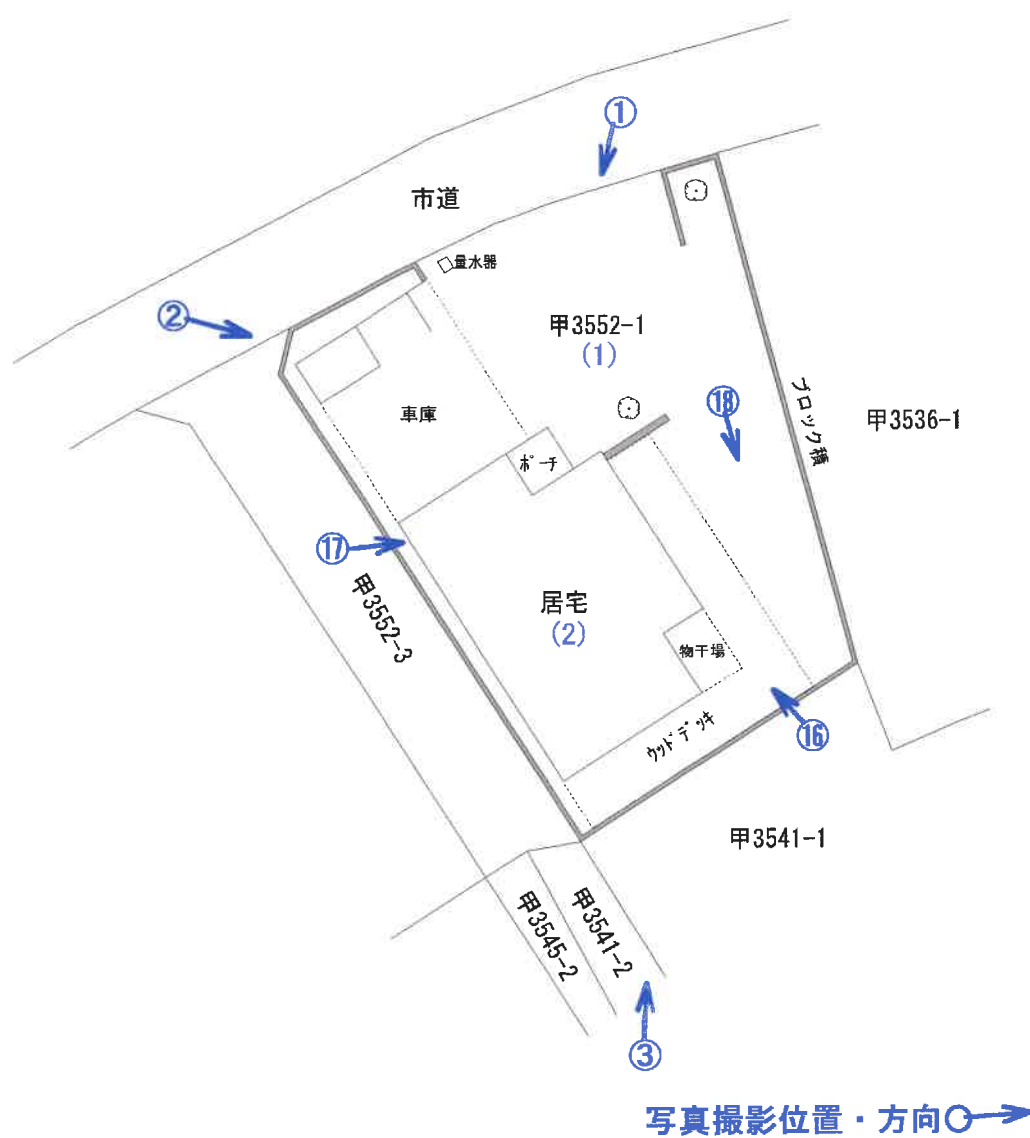
請求部	所在	宮崎市清武町今泉字船ヶ山通				地番	甲3552番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

A 3 版を A 4 版に縮小

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。

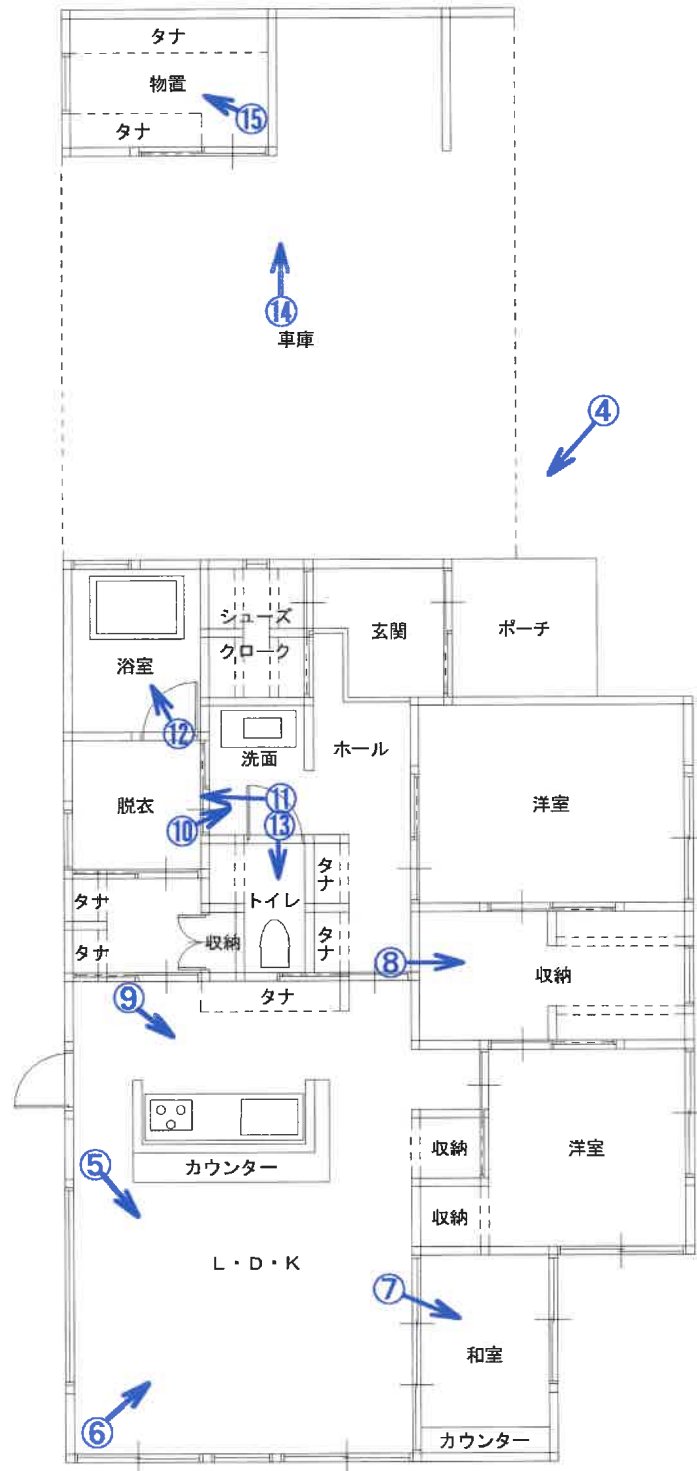
土地建物位置関係図

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。

間 取 図



写真①

物件 2 建物
(北東側)



写真②

物件 2 建物
(北西側)

市道



公衆用道路

写真③

物件 2 建物
(南側)



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



(1 2 枚目)

写真⑯

テラスの状況



外壁の歪みの状況（南西側）

写真⑰



写真⑱





BIT

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 4 月 18 日 評価
現況調査担当 佐藤 浩二 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 13,855,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,147,000円
物件2（建物）	金 11,708,000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	宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 甲3552番1 宅地 378.51㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市清武町今泉字船ヶ山通 甲 3552番地1 甲3552番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 99.79㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1 2	特になし		
住居表示		「住居表示未実施」	

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 「 日 向 沓 掛 」 駅 の 西 方 ・ 直 線 距 離 約 1 3 0 m 宮 崎 交 通 「 沓 掛 駅 入 口 」 バ ス 停 の 南 方 ・ 道 路 距 離 約 3 0 0 m (別 添 「 位 置 図 」 参 照)	
付 近 の 状 況	近 隣 は 宮 崎 市 清 武 総 合 支 所 の 南 西 方 約 4 . 6 k m (直 線 距 離) 、 国 道 2 6 9 号 と J R 日 豊 本 線 の 間 に 形 成 さ れ た 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	都 市 計 画 区 域 外 — — — — —
画 地 条 件	間 口 : 約 1 9 m 奥 行 : 約 2 3 m 形 状 : ほ ぼ 台 形 境 界 : ブ ロ ッ ク 積 や 付 近 の 利 用 状 況 等 で 概 ね 確 認 で き る 。 高 低 差 : 周 囲 の 畑 よ り 約 0 . 8 m 高 い 。	
接 面 道 路 の 状 況	北 西 側 幅 員 約 4 . 2 m 舗 装 市 道 沓 掛 今 村 線 南 西 側 有 効 幅 員 約 2 m 未 舗 装 道 路 (甲 3 5 5 2 - 3 : 登 記 記 録 に よ る と 、 地 目 は 公 衆 用 道 路 、 地 積 は 9 6 m ² 、 所 有 権 者 は 宮 崎 郡 清 武 町)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 2 居 宅 の 敷 地 と し て 利 用 さ れ て い る 。 北 西 側 の 物 置 付 近 に は 自 動 二 輪 車 や 自 転 車 な ど が 放 置 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 : あ り (宮 崎 市 上 下 水 道 局 に よ る と 、 農 業 集 落 排 水 に 接 続 済 み) 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 : 特 に な し 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 、 周 知 の 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 の 範 囲 に は 含 ま れ て い な い 。	
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	—	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	居宅
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30年11月30日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 装：下見板張、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、板張ほか 床 ：フローリング、タタミほか 設 備：電気、給排水
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
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 外壁やウッドデッキの板材には雨染み等の経年劣化が見られる。 引き戸の玄関扉は、スムーズに開閉することができない。
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	15,000	1.00	378.51	1.00	5,678,000

ア 標準画地価格：適切な公示地等がないため、世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：標準的（南西側の側道は効用なし）

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	260,000	99.79	0.77	19,978,000

ウ 現価率：経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、残価率5%の定額法（現価率0.77）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して、0.77と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数19年 / 経済的耐用年数25年)} = 0.77

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	5,678,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.00	1,703,000

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	5,678,000	－) 1,703,000		0.90	0.60	2,147,000
2	19,978,000	＋) 1,703,000	1.00	0.90	0.60	11,708,000
一括価格 (合計)						13,855,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市中心部から離れた郊外に位置するため需要者がやや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

固定資産税価格（令和6年度公課証明書による）

物件1 3, 795, 698円

物件2 7, 797, 238円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図
3. 建物図面
4. 土地建物位置関係図
5. 間取図
6. 写真

以 上

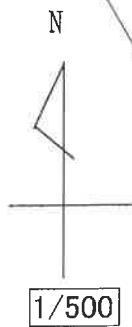
位置図



法第14条地図

イ 甲3546-2
ロ 甲3554-2

(座標値種



宮崎地方法務局
『法第14条地図』

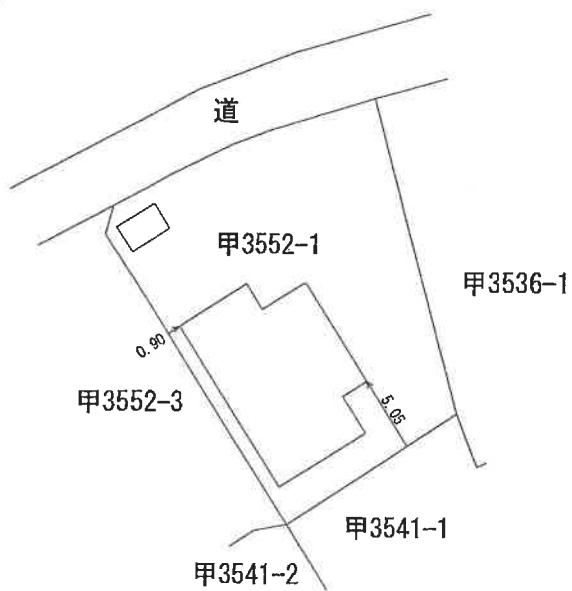
家屋番号

甲3552番1

建 物 図 面

建物の所在

宮崎市清武町今泉字船ヶ山通甲3552番地1



申請人

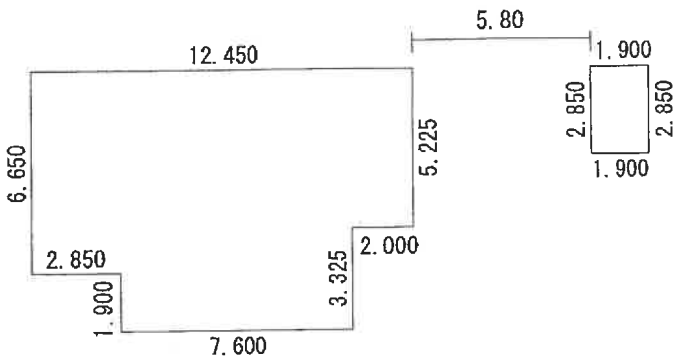
縮尺

1/500

宮崎地方法務局
『建物図面』

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。

各 階 平 面 図



求 積 表		
7.600 ×	3.325	=25.270000
2.850 ×	6.650	=18.952500
9.600 ×	5.225	=50.160000
1.900 ×	2.850	= 5.415000
合 計		99.797500
床面積		99.79 m ²

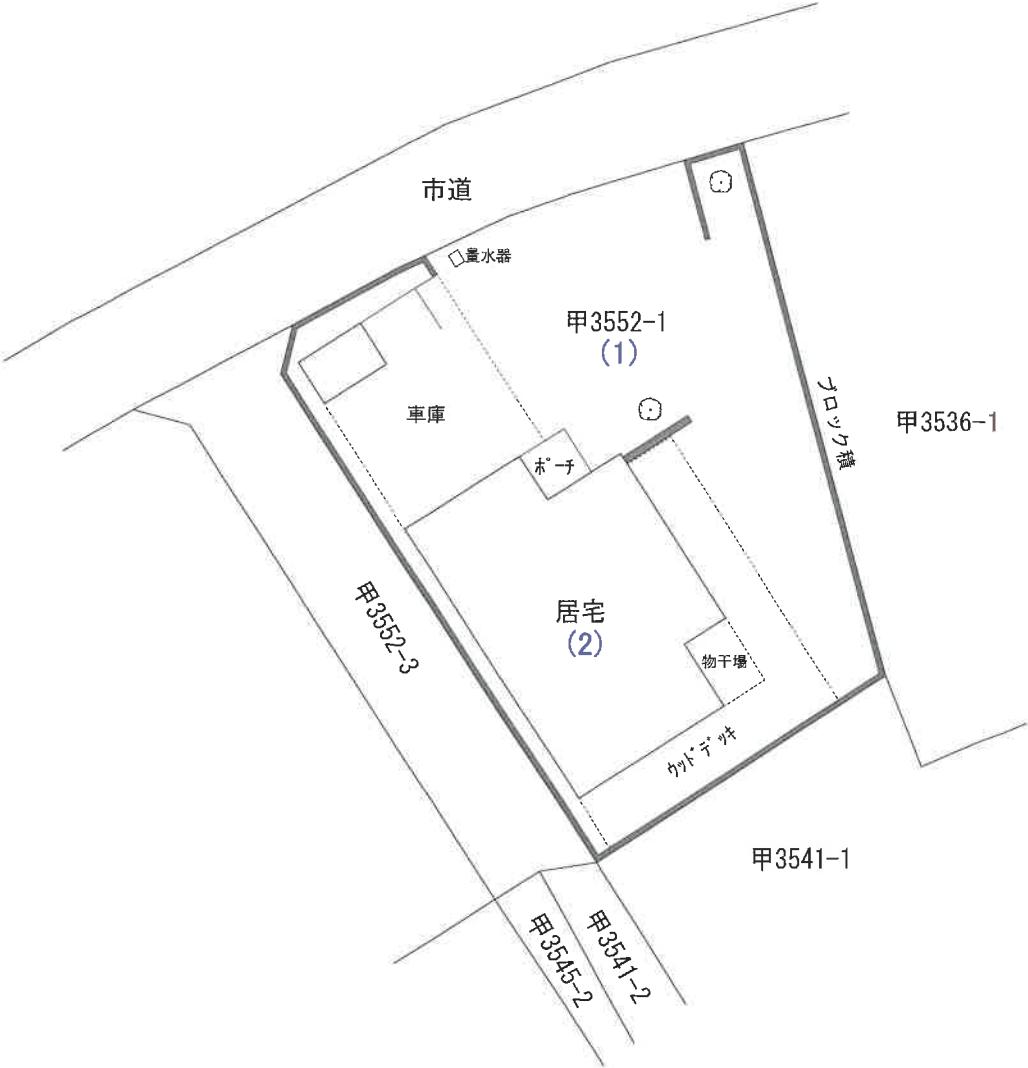
(平成30年12月 5日作成)

作 成 者		縮尺	1 / 250
-------	--	----	---------

宮崎地方法務局
『建物図面』

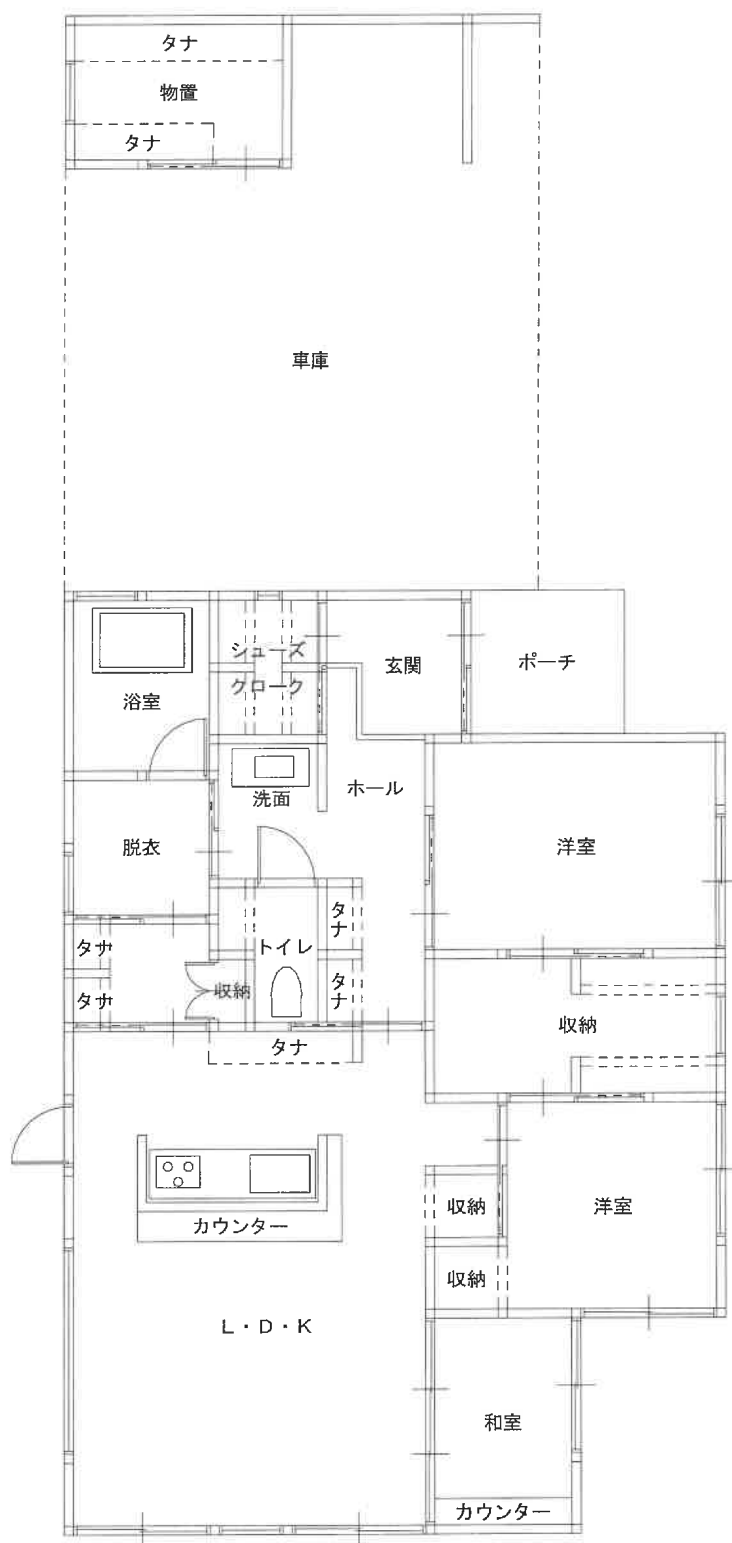
土地建物位置関係図

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。

間 取 図



物件1



物件2

(北方より)

物件2



(北西方より)

物件2



(南方より)