

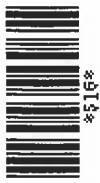
## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日  
 宮崎地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 石 本 正 常

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 8年 4月30日から 令和 8年 5月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月14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 8年 5月28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 8年 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 日向市亀崎二丁目                         |
|   | 地 番   | 94番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 264.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 日向市亀崎二丁目 94番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 94番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 90.00平方メートル<br>2階 91.00平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

---

---

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   | 日向市亀崎二丁目                         |
|   | 地 番   | 94番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 264.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 日向市亀崎二丁目 94番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 94番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 90.00平方メートル<br>2階 91.00平方メートル |



令和7年(ケ)第79号

令和8年1月6日受理

令和8年1月23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  | 日向市亀崎二丁目       |
|   | 地 番  | 94番2           |
|   | 地 目  | 宅地             |
|   | 地 積  | 264.48平方メートル   |
| 2 | 所 在  | 日向市亀崎二丁目94番地2  |
|   | 家屋番号 | 94番2           |
|   | 種 類  | 居宅             |
|   | 構 造  | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
|   | 床面積  | 1階 90.00平方メートル |
|   |      | 2階 91.00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
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □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	目的外土地176番は建設省(現国土交通省)所有の公衆用道路である。
<b>建物</b>	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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:現況概測㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:現況概測㎡
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 { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある { 保管開始日 平成0年0月0日
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物物件2には、私が家族と一緒に居住しています。</li><li>2 目的建物物件2に雨漏りやシロアリの被害等の不具合はありません。</li><li>3 隣接土地所有者との間で、境界紛争等はありません。</li></ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的土地物件1の境界は、接道、周囲のブロック積み、金属(境界)プレート及び利用状況等により概ね確認できる。</li><li>2 目的建物物件2は、内外に経年相応等による汚損及び劣化が見られる程度で、特に不具合箇所等は見当たらなかった。</li><li>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枚目記載のとおり認めた。</li></ol>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

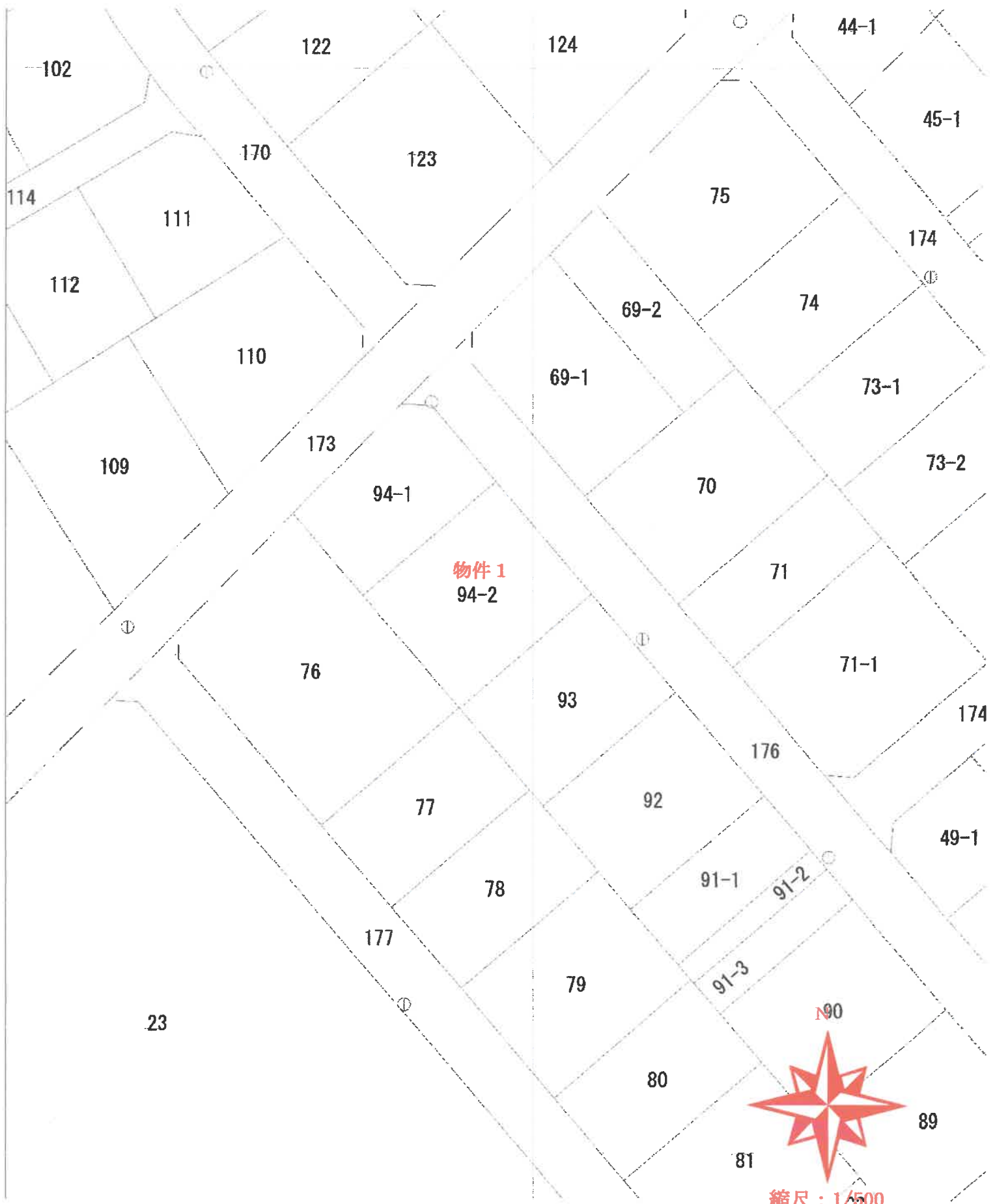
( 3 枚目)

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.9 (金) 11:45 ~ 11:55 (10)	延岡/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.9 (金) 13:15 ~ 13:45 (30)	物件所在地	現場所確認, 全戸不在 (不在通知差置), 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.9 (金) 13:55 ~ 14:10 (15)	日向市役所	建物図面徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.10 (土) 17:46 ~ 17:52 (6)	電話聴取 (携帯)	A (債務者兼所有者) から聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.20 (火) 10:50 ~ 11:35 (45)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, A立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		

(調査時間合計) 106 分

\* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

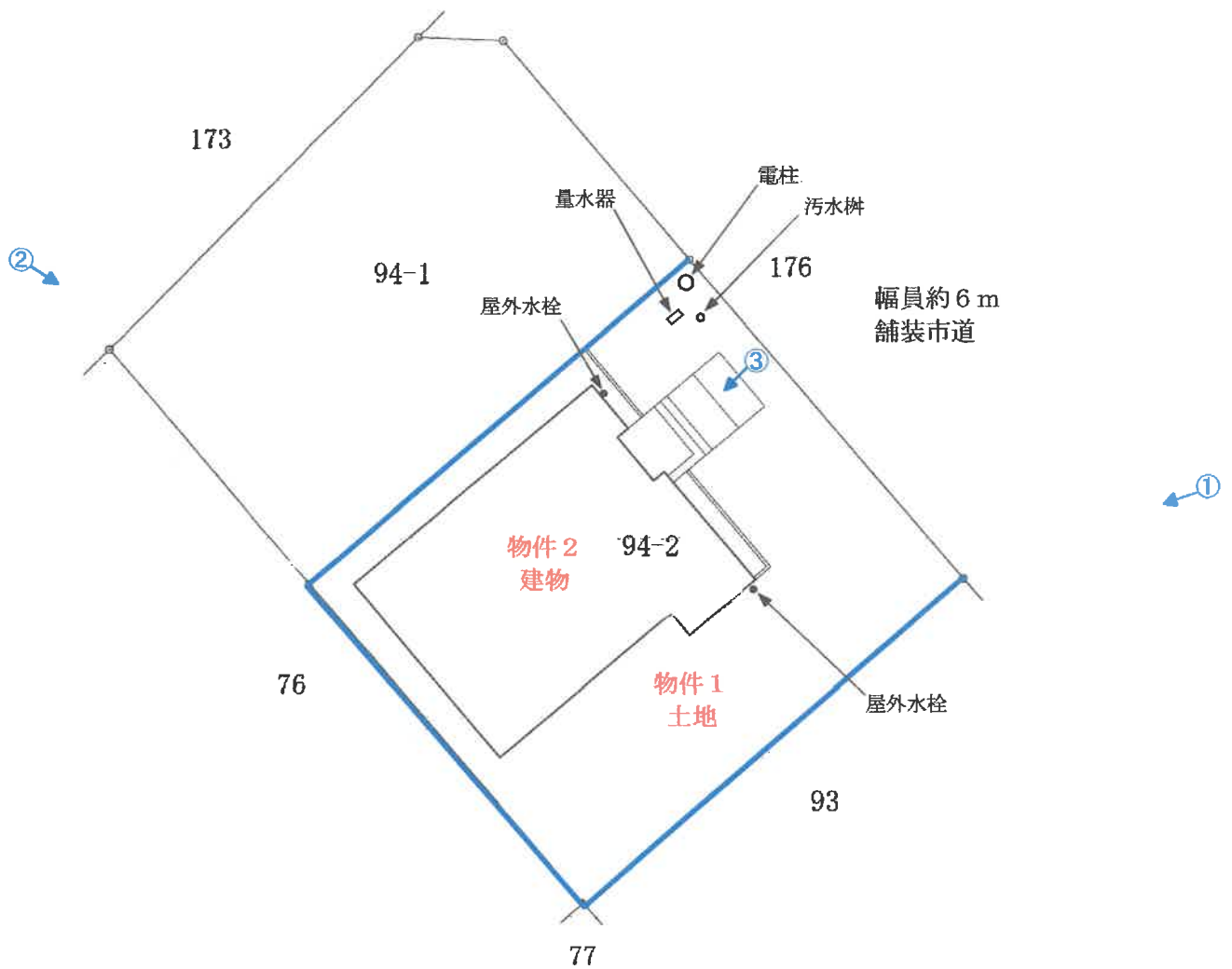
- a 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 解錠技術者 \_\_\_\_\_ に解錠させて立入調査した。
- b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者を同行した。
- c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- d 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 立入調査した (不在, 所有者から鍵借用)。
- e 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 管財人 \_\_\_\_\_ に鍵を借り解錠して立入調査した。



縮尺：1/500

法第14条地図写

宮崎地方法務局 延岡支局



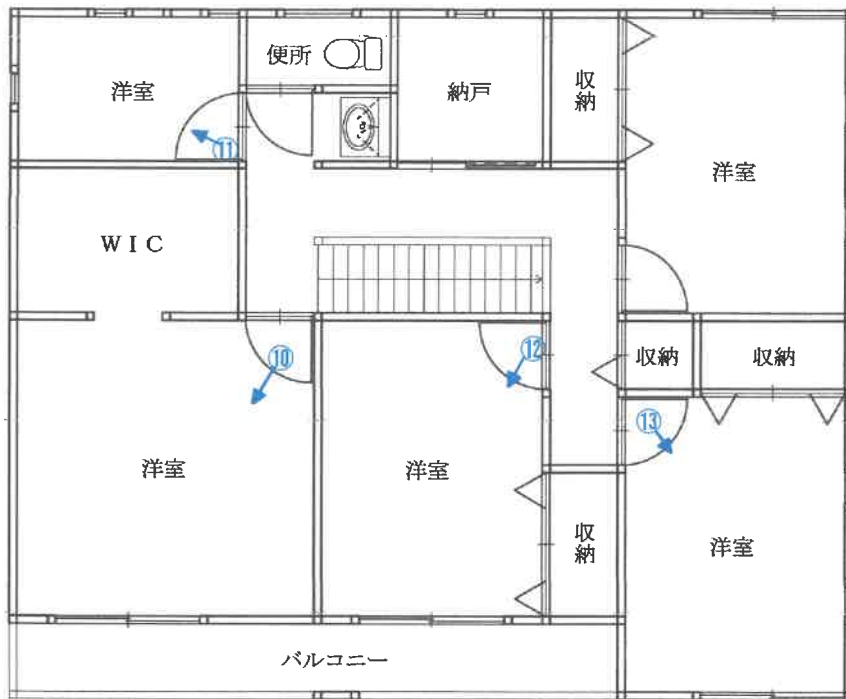
縮尺：1/250

写真撮影位置・方向○→

土地建物位置関係図

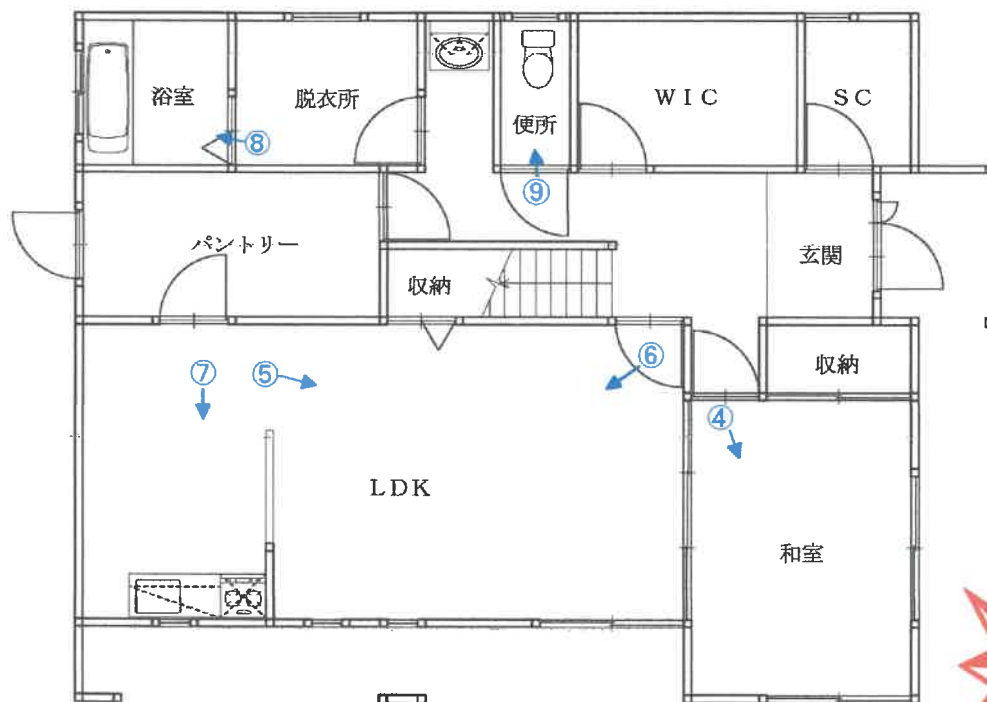
※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

( 6 枚目)



2階

物件2  
建物



1階



縮尺：1/100

写真撮影位置・方向○→

間取図

( 7 枚目)

目的建物物件 2

写真①



目的建物物件 2

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩

※ 写真⑩～⑬  
2階部分



写真⑪



写真⑫



写真⑬



令和 7年(ケ)第 79号

令和 8年 1月20日現地調査

令和 8年 2月 4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

黒 木 勇 人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
	金 21,906,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,832,000 円
物件2 (建物)	金 18,074,000 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）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	所在地目地積	日向市亀崎2丁目 94番2 宅地 264.48㎡	登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日向市亀崎2丁目94番地2 94番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 90.00㎡ 2階 91.00㎡	登記記載のとおり
番号	特記事項		
	なし		
番号	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「日向市」駅の北東方・道路距離約1.1 km 日向市コミュニティバス「日向消防署」停留所の北西方・道路距離約260 m (附属資料「位置図」参照)			
付近の状況	戸建住宅が連たんする団地			
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	市街化区域		
	用途地域	第1種住居地域		
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		
	防火規制	-		
	その他の規制	-		
画地条件	地積	264.48㎡		
	間口・奥行	約14.8m・約17.7m		
	形状	長方形		
	境界等	法第14条地図及び地積測量図が備わっており、同図上では確認できる。 現地にて、外周部全ての境界標が残置し、外周隣接地との間はブロック、道路等で区分されており、明確である。		
	その他	全体として地勢は概ね平坦であるが、物件2建物付近の部分は道路沿い部分より約0.5～0.9m高い。		
接面道路の状況	北東側で幅員約6m舗装市道に概ね等高に接面する中間画地			
土地の利用状況等	物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。 その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり			
供給処理施設		前面道路の敷設	目的物件への接続	備考
	上水道	あり	あり	
	下水道	あり	あり	
	都市ガス	なし	なし	
災害等の危険性	津波ハザード	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	なし		
	高潮ハザード	なし		
	土砂災害警戒区域等	なし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）	
	その他	なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	日向市教育委員会への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。			
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			
特記事項	物件1土地内北端付近には電柱（NTT西日本所有）が存する。 その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。			

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物	
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6月8日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：22年	
仕様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板
	外壁	サイディングほか
	内壁	クロス貼ほか
	天井	クロス貼ほか
	床	フローリング、フロアタイル、畳ほか
	設備	電気設備、給排水・衛生設備
床面積（現況）	延181.00㎡ 「第3目的物件」記載のとおり。	
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：6LDK+WIC	
品等	普通	
保守管理の状態	経年相応の物理的な損傷・摩滅等が見られるほか、一部、内壁クロスへの落書き等が認められる。 以上より、保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	・特になし。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。	

## 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	34,500	1.00	264.48	1.00	9,125,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 公示地 日向-9

公示価格等            時点修正            標準化補正            地域格差            標準画地価格  
 $34,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5/100 \times 100/102 \times 100/98 \div 34,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2% 相乗積1.02

◇地 域 格 差：環境-2% 相乗積0.98

イ 個別格差：なし 相乗積1.00

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### (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	170,000	181.00	0.89	27,385,000

ウ 現価率

- ・経過年数3年、経済的残存耐用年数22年、残価率5%の定額法と観察減価法 (建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を±0%と査定) を併用して、0.89と査定した。
- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数22年 ÷ (経過年数3年 + 経済的残存耐用年数22年)}] × (1 - 観察減価率0.0) ÷ 0.89

## 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	9,125,000	0.30	法定地上権	1.00	2,738,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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	9,125,000	-2,738,000	/	1.00	0.60	3,832,000
2	27,385,000	+2,738,000	1.00	1.00	0.60	18,074,000
一括価格(合計)						21,906,000

ウ 占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。

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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 標準画地価格の査定

公示地価格（日向－9）

所 在：日向市亀崎1丁目53番外

価 格：34,000円/㎡

位 置：JR日豊本線「日向市」駅約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東側幅員約6.0m舗装市道に接面

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税価格（令和7年度 公課証明による）

物件1 6,336,128円

物件2 14,068,660円

## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 法第14条地図写

### 3 地積測量図写

### 4 建物図面・各階平面図写（縮小）

### 5 土地建物位置関係図

### 6 間取図

### 7 現況写真

以 上





# 地積測量図

地番 94-1, 94-2  
土地の所在 日向市亀崎二丁目

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3	-62672.748	59154.894	-1145179.592946	10.89
5	-62681.027	59161.970	191270.649010	17.71
4	-62669.515	59175.431	1138771.994164	10.17
1	-62661.763	59168.817	464237.706999	3.01
2	-62661.668	59165.814	-648753.150510	15.56
倍面積				407.606717
面積				203.8033585
地積				203.80
坪数				61.65

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
5	-62681.027	59161.970	-1351022.746920	14.90
29	-62692.351	59171.647	-673787.544389	0.09
30	-62692.414	59171.709	682308.976479	17.71
28	-62680.820	59185.100	1355279.604900	14.88
4	-62669.515	59175.431	-12249.314217	17.71
倍面積				528.975853
面積				264.4879265
地積				264.48
坪数				80.00
合計				468.2912850

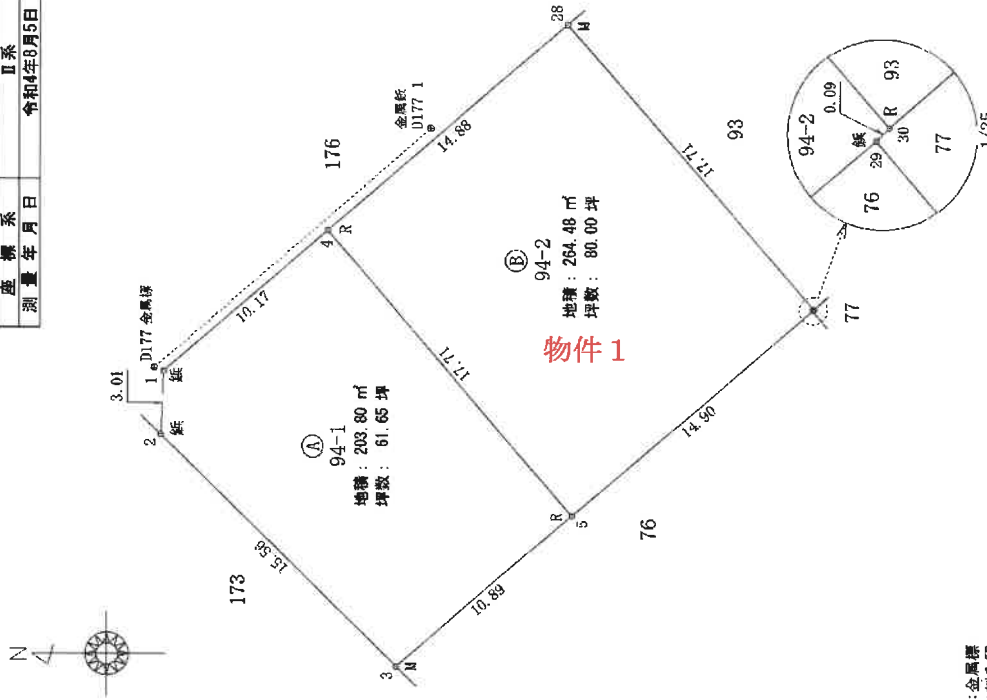
使用四角点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
D177	-62661.377	59168.947
D178	-62685.221	59190.314

引照点表

点名	X座標	Y座標	距離
器械点 D177	-62661.377	59168.947	
後根点 D177-1	-62674.388	59180.242	
視準角 0-00-00	距離	17.229	
測点 4	2-25-01	10.405	
5	60-30-26	20.853	

測地系	世界測地系
座標系	II系
測量年月日	令和4年8月5日



R: 金属標  
M: 刻み印

(令和4年8月5日作成)

作成者

申請人

縮尺 1/250

## 地積測量図写

宮崎地方法務局 延岡支局

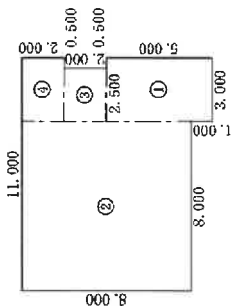
(原図をA4に縮小)

登記年月日：令和5年6月12日

各階平面図 建物図面

家屋番号 94番2  
 建物の所在 日向市亀崎二丁目94番地2

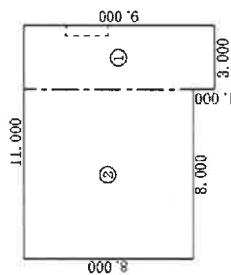
1階



求積表

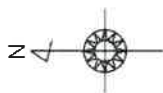
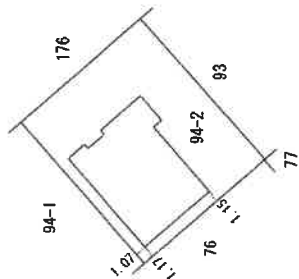
①	3.000 × 5.000	=	15.000000
②	8.000 × 8.000	=	64.000000
③	2.500 × 2.000	=	5.000000
④	3.000 × 2.000	=	6.000000
合計			90.000000
床面積			90.00 m <sup>2</sup>

2階



求積表

①	3.000 × 9.000	=	27.000000
②	8.000 × 8.000	=	64.000000
合計			91.000000
床面積			91.00 m <sup>2</sup>



(令和 5 年 6 月 8 日作成)

作成者

250

申請人

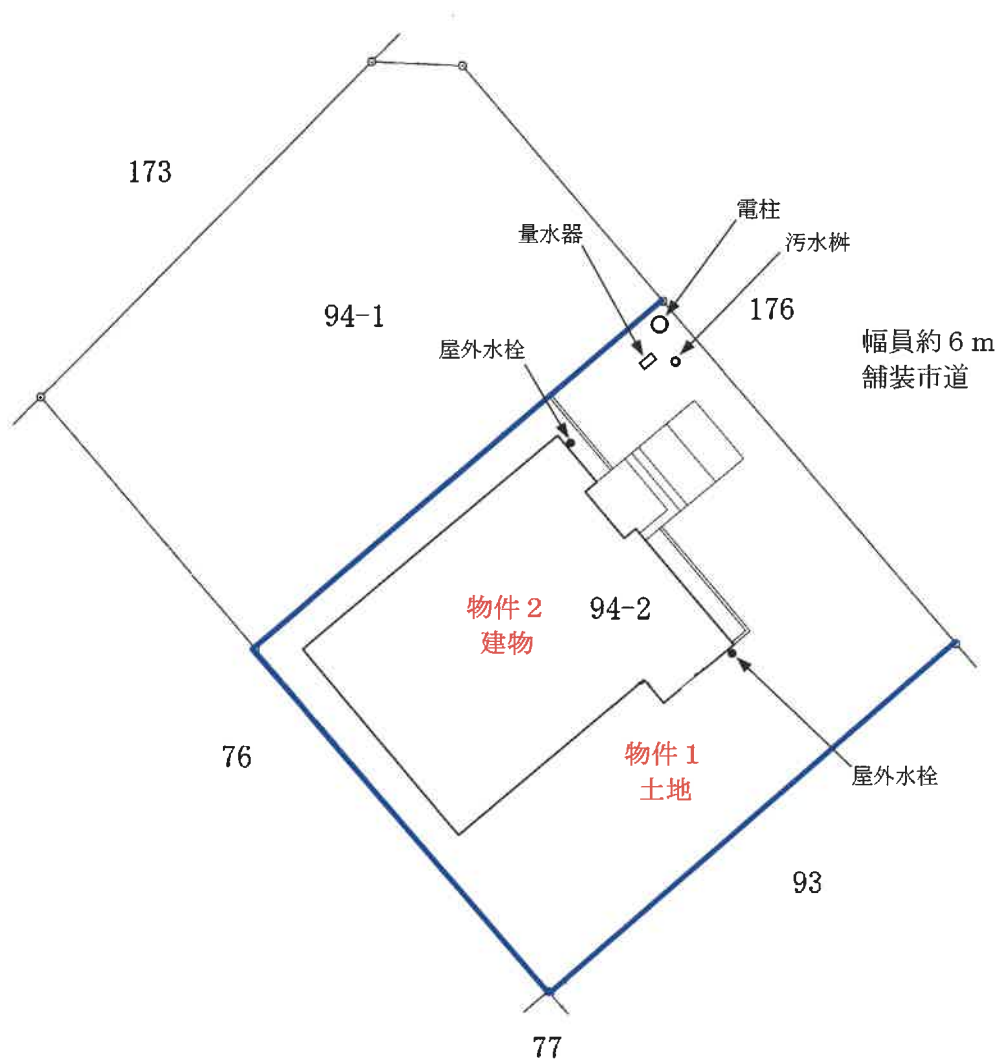
縮尺

500

建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 延岡支局

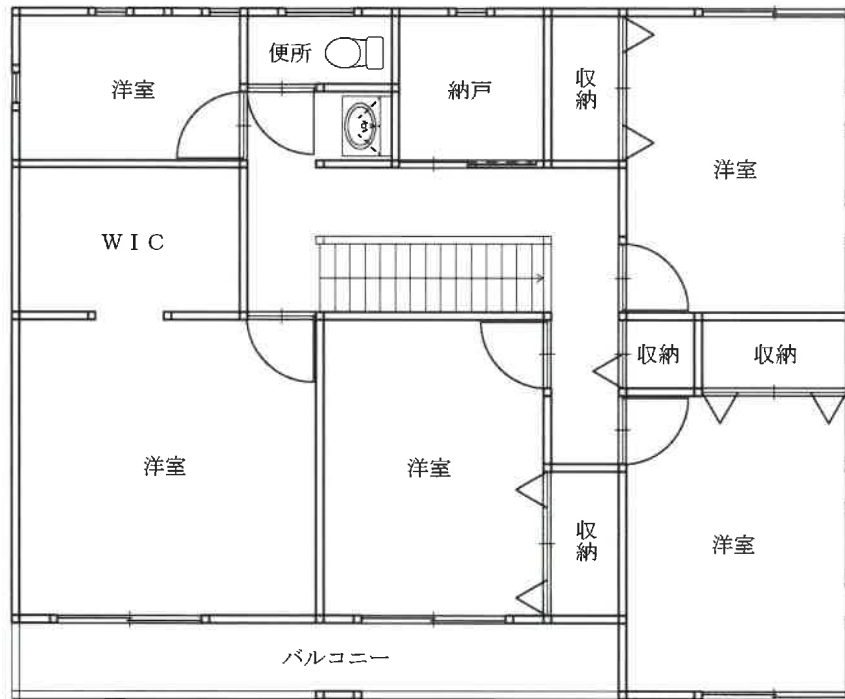
(原図をA4に縮小)



縮尺：1/250

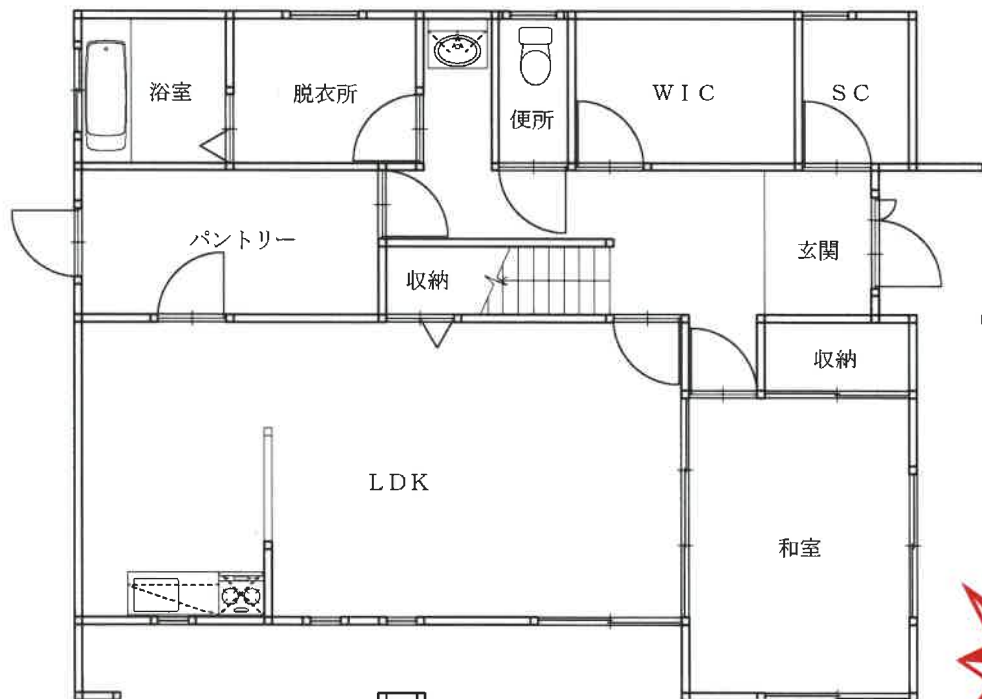
土地建物位置関係図

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。



2階

物件2  
建物



1階



縮尺 : 1/100

間取図



東方より撮影



北方より撮影