

## 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 6月25日から 令和 8年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 9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 7月23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

☆3 所 在 都城市今町  
地 番 7508番3  
地 目 畑  
地 積 639平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分9分の1  
共有者 D 持分9分の1  
共有者 E 持分9分の1

## 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 石 本 正 常

---

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

周辺隣接地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

3 所 在 都城市今町  
地 番 7508番3  
地 目 畑  
地 積 639平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分9分の1  
共有者 D 持分9分の1  
共有者 E 持分9分の1

令和7年(ケ)第66号

令和7年12月12日受理

令和8年1月16日提出

その2(物件番号3)

# 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

- 3 所 在 都城市今町  
地 番 7508番3  
地 目 畑  
地 積 639平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分9分の1  
共有者 D 持分9分の1  
共有者 E 持分9分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
<b>土 地</b>	物件3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件3） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> 畑（物件3） <input type="checkbox"/> 田（物件）
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 現況（概略）図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑種地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 上記の者が畑・田として使用・占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	目的外土地7500番3は都城市所有の鉄道用地（現況：道路）である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 平成0年0月0日
<b>建 物</b> （目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>

（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
<input checked="" type="checkbox"/> 都城市役所維持管理課担当者	1 目的土地物件3の西東側が接する目的外土地7500番3の登記簿上鉄道用地(現況:道路)及び目的土地部兼3の南面が接する道は、いずれも都城市道です。
<input checked="" type="checkbox"/> D(相手方)	1 目的土地物件3の範囲は詳しくは分かりませんが、目的土地物件3の南西角付近にある境界石柱(写真①~③)が、同土地の南西端の境界だと思えます。 2 私の所有する土地(目的外土地7507番7)に隣接しているので、草刈りなどはしています。
執行官の意見	
1 目的物件3は、雑木が植えてある雑種地である。 2 目的土地物件3の境界は、南西角に境界石柱があるのみで、不明確で協議を要する。 なお、上記境界石柱を基準に、公図及び地積測量図と照合及び検尺したところ、目的土地物件3の南東側隣接地(7507番7)に存する目的外建物の西側の下屋が、目的土地物件3に越境している可能性がある(土地位置関係図参照、写真③) 3 都城市農業委員会によると、目的土地物件3は現況非農地で、農地法上の貸借の届け出はなく、買受には買受適格証明書が必要とのことである。 4 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。	

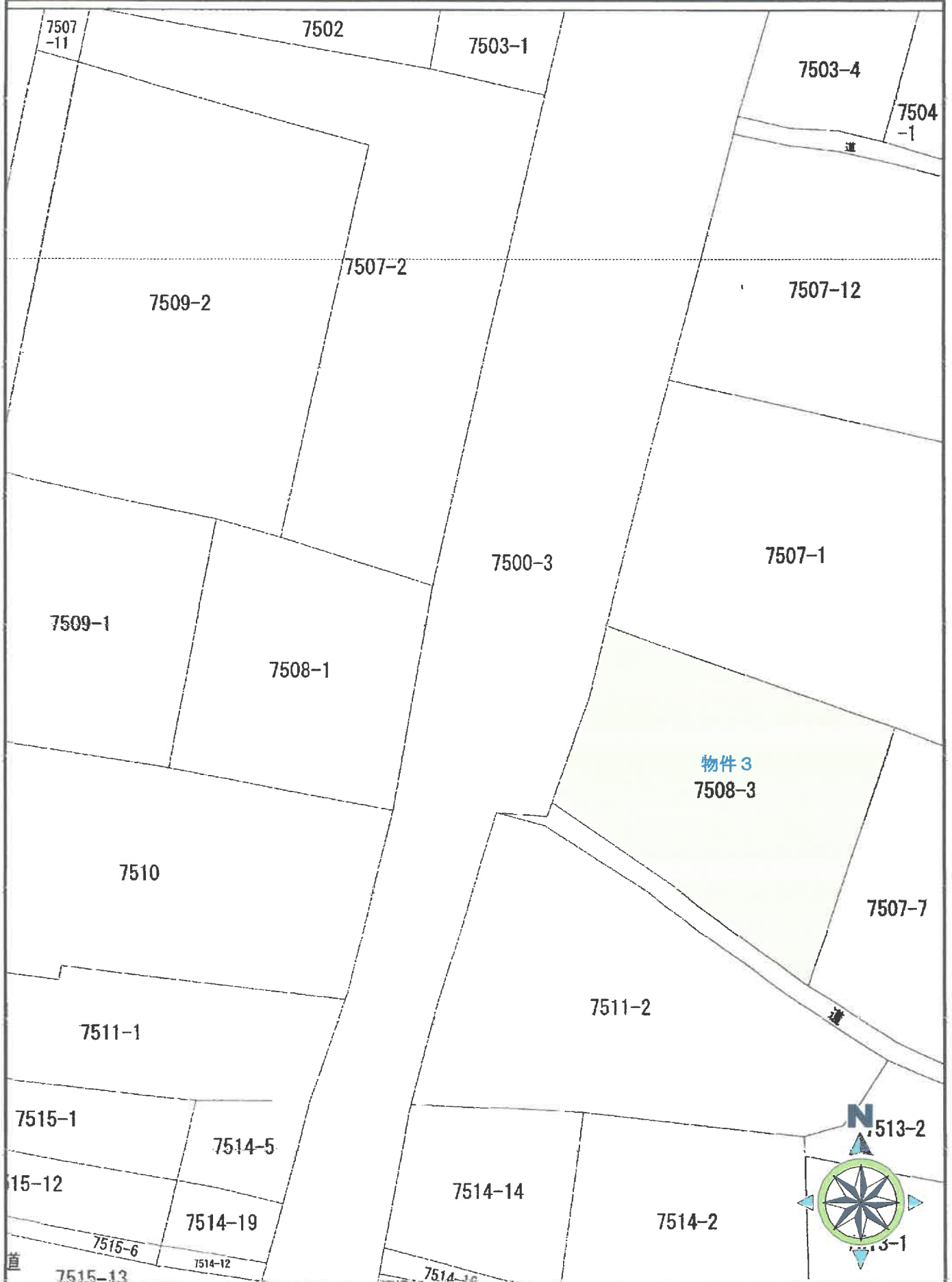
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.16 (火) 12:35 ~ 12:45 (10)	都城/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.16 (火) 13:35 ~ 14:05 (30)	物件所在地	現場所確認, D (相手方) から聴取, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.16 (火) 14:25 ~ 14:35 (10)	都城市役所	建物図面徴求, 接面道路調査, 農業委員会照会
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.6 (火) 10:50 ~ 11:20 (30)	物件所在地	立入調査 (評価人同行), D (相手方) から聴取, 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) 80 分

\* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

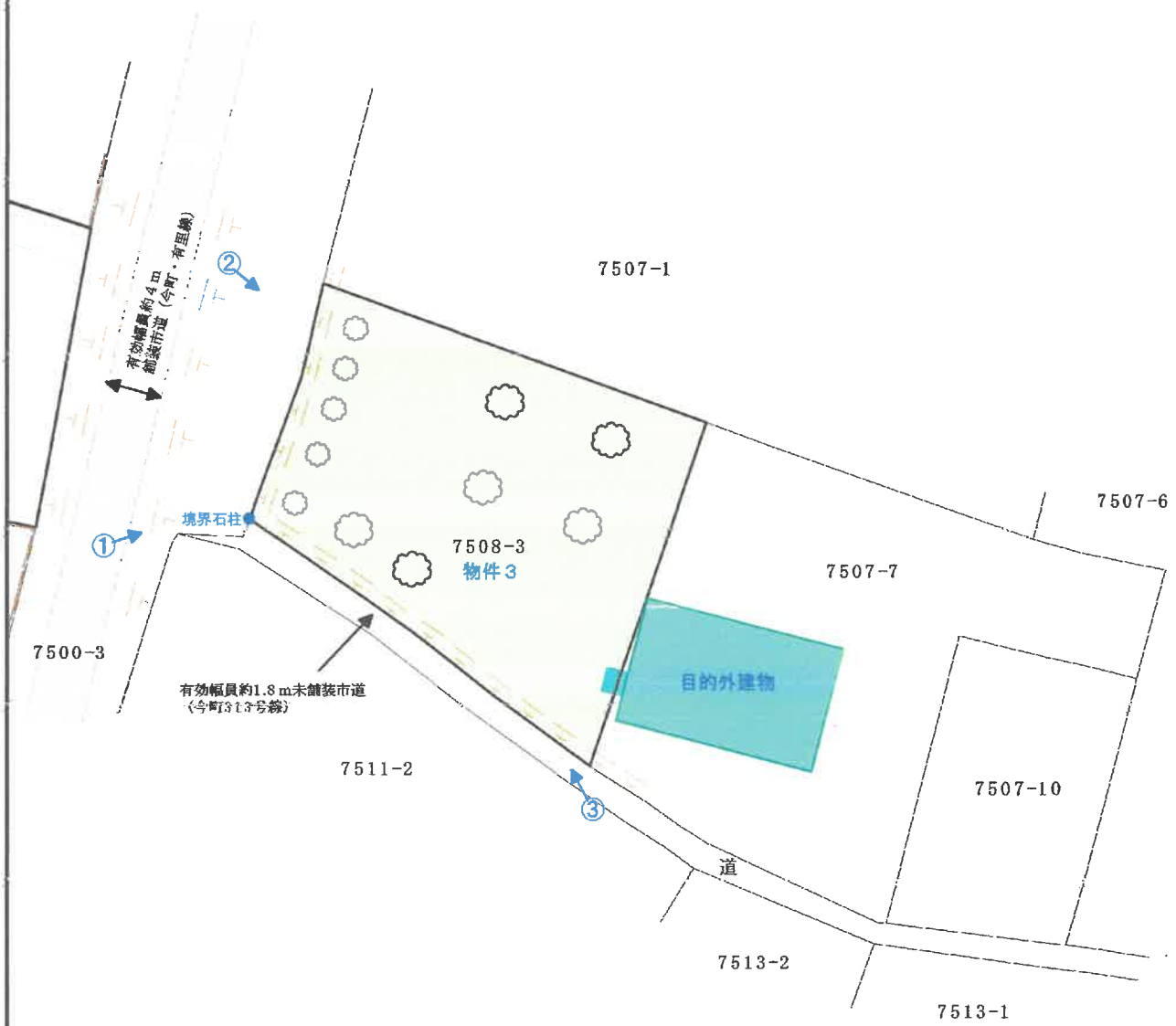
- a 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせの上, 解錠技術者 \_\_\_\_\_ に解錠させて立入調査した。
- b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
- c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- d 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせの上, 立入調査した。
- e 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせの上, 管理会社 \_\_\_\_\_ に鍵を借り解錠して立入調査した。



# 土地位置関係図

(縮尺 500分の1)

写真撮影位置・方向○→



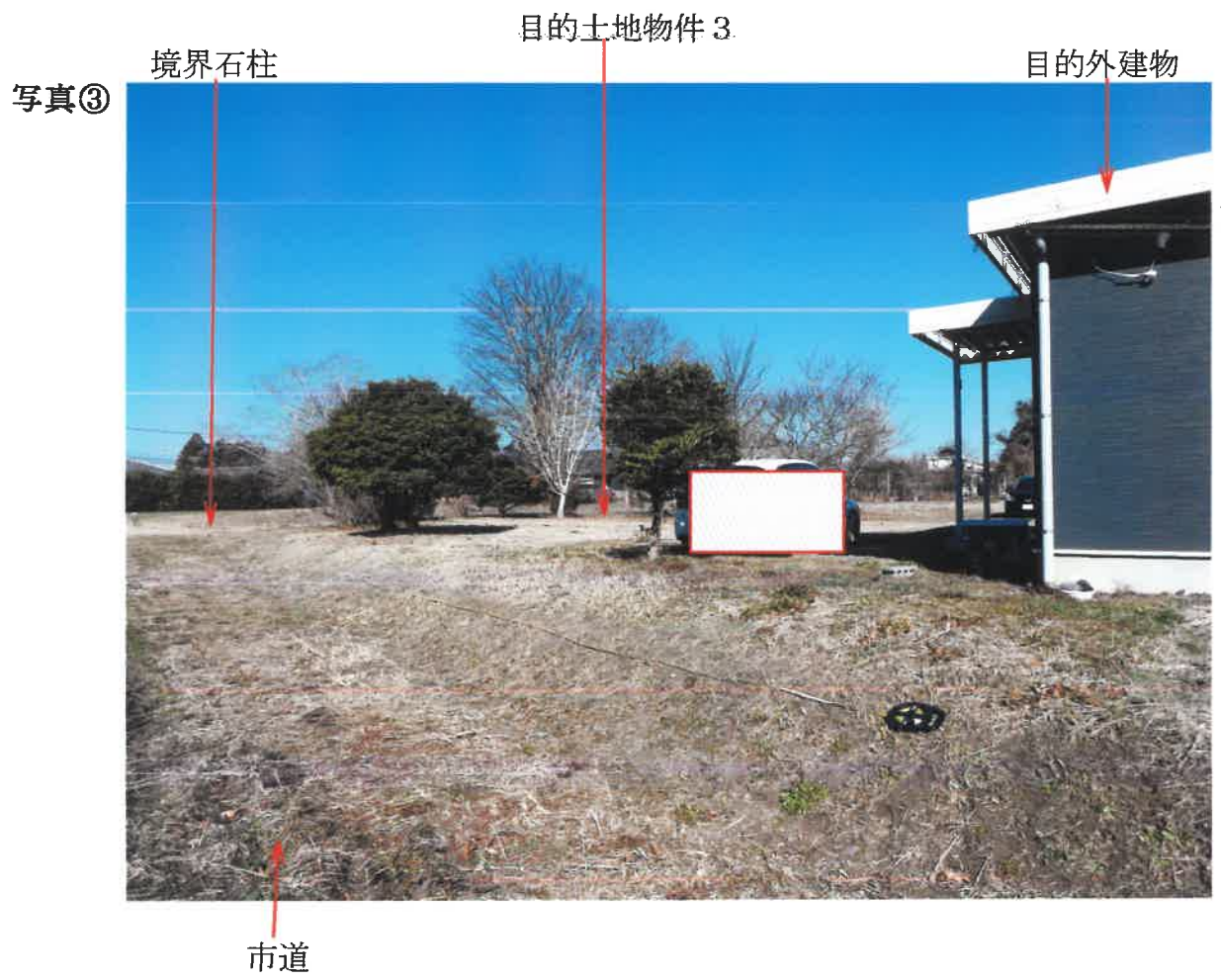
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

写真①



写真②





副本

令和7年(ケ)第66号②

令和8年 1月 6日 現地調査

令和8年 1月 14日 評 価

現地調査担当執行官 長友善彦

宮崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

## 第 1 評価額

評 価 額	
物件 3	金 732,000 円

## 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

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

物件番号	所在等	登記簿	現況
3	所在地目積	都城市今町 7508番3 畑 639㎡	雑種地
物件番号	特記事項		
3 土地	物件3土地は、登記簿上の地目が畑である。都城市農業委員会の回答書によると、現況地目は非農地であり、転用許可を得ていないものの、原状回復命令は行わない。売買に当たっては、買受適格証明書の取得が必要とされている。		
住居表示	「住居表示未実施」		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件3	
位置・交通	JR日豊本線 五十市駅	4.2 km (道路距離)
	宮崎交通 梅北麓バス停	2.5 km (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、都城市役所の南西方約4.2 km (直線距離) 付近に位置する。当該地域は、国道269号東側背後に所在し、戸建住宅のほか、工場、営業所、農地等が混在する住宅地域である。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測される。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	都城広域都市計画区域
	特定用途制限地域	沿道利用保全型地区
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	農業振興地域内、農用地区域外(白地) 景観計画区域(自然・田園区域) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件 (規模, 形状等)	規模	639㎡ (登記地積)
	間口	約 17.8m
	奥行	約 28.8m
	形状	概ね台形地
	その他	特になし
接面道路	<p>西側：有効幅員約4m舗装市道(今町・有里線)にやや低く接面する。                      (西側市道は、鉄道志布志線の廃線後に整備された「志布志ウエルネスロード(自転車歩行者専用道路)」であるが、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。なお、物件3土地と市道の舗装部分の間に約9m程度の緑地部分が存する。)                      南西側：有効幅員約1.8m未舗装市道(今町313号線)に約0.6m高く接面する。(当該道路は建築基準法上の道路ではない)</p>	
土地の利用状況	物件3土地は、雑木等が植樹された空地である。	
隣地の状況等	(北側)空地、(西側)道路を介して住宅、(南側)道路を介して農地、(東側)製茶工場	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件3			
供給処理施設		前面道路(市道)の敷設	対象物件への接続	備考
	上水道	なし	なし	
	下水道	なし	なし	
	都市ガス	なし	なし	
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 (評価時点)
	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	指定なし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ(評価時点)	
	その他	指定なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	<p>都城市文化財課での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「上針谷・下針谷遺跡」内に所在する。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地内において、土地の掘削・削平等の開発を行う際には着工60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく工事届の提出が必要であり、事前に文化財確認調査を実施するため文化財課との協議が必要となる。</p>			
土壌汚染の有無及びその状態	<p>住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。</p>			
境界等	<p>国土調査済であり、公図(法第14条地図)上では確認できる。物件3土地は、地積測量が行われており、地積測量図上でも確認できる。</p> <p>現地においては、物件3土地の南西端に境界石柱が確認されたものの、その他の境界杭等は見受けられず、周辺隣接地との境界は不明確であるため協議を要する。</p>			
特記事項	<p>(1)物件3土地は、登記簿上の地目が畑である。都城市農業委員会の回答書によると、現況地目は非農地であり、転用許可を得ていないものの、原状回復命令は行わない。売買に当たっては、買受適格証明書の取得が必要とされている。</p> <p>(2)物件3土地の南東側隣接地(7507-7)に存する目的外建物は、物件3土地の東側境界に近接しており、建物の底の一部が越境している可能性が認められる。</p>			

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3（雑種地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
3	3,000	0.91	639	100/100	---	1,744,000

#### (内訳)

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とおり価格を適切として求めた。
イ	個別格差の内訳	街路条件（系統等） -5% 画地条件（角地） +1% 画地条件（道路高低差） -5%  (格差率) 0.91
ウ	地積	登記記載のとおり
エ	持分	登記記載のとおり
オ	建付減価補正率	-----  (格差率) ---

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) カ	占有 減価修正 キ	市場性 修正率 ク	競売市場 修正率 ケ	評価額 (円) カ×キ×ク×ケ
3	1,744,000	---	0.70	0.60	732,000

キ	占有減価修正	減価の必要なしと判定
ク	市場性修正率	物件3土地は、庭木等が植樹された空地であり、宅地等への用途転換の期待性が内在する画地であるものの、①物件3土地は、買受適格証明書が必要であり、買受人は農業適格者としての要件を満たす等の制約が認められること、②西側市道は自転車歩行者専用道路で、南側は幅員の狭い市道であり、車両等の進入がやや困難であること、③埋蔵文化財包蔵地内に存すること等から、需要者は限定される。
ケ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定

## 第6 参考価格資料

- 1 規準とした公示地等の概要  
規準すべき公示地等はない

- 2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件3土地	22,249 円	

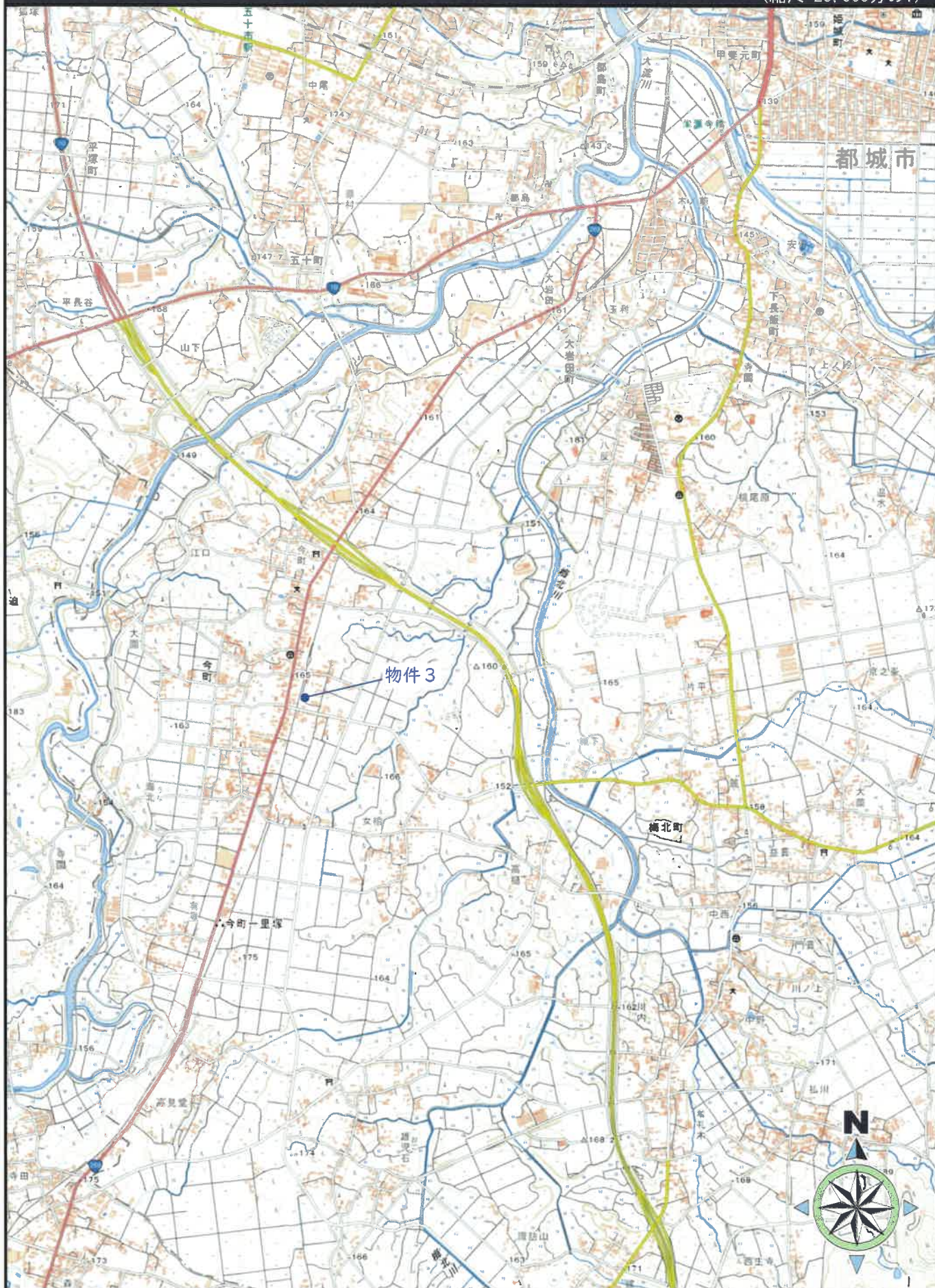
## 第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地位置関係図	1葉
現況写真	1葉

以 上

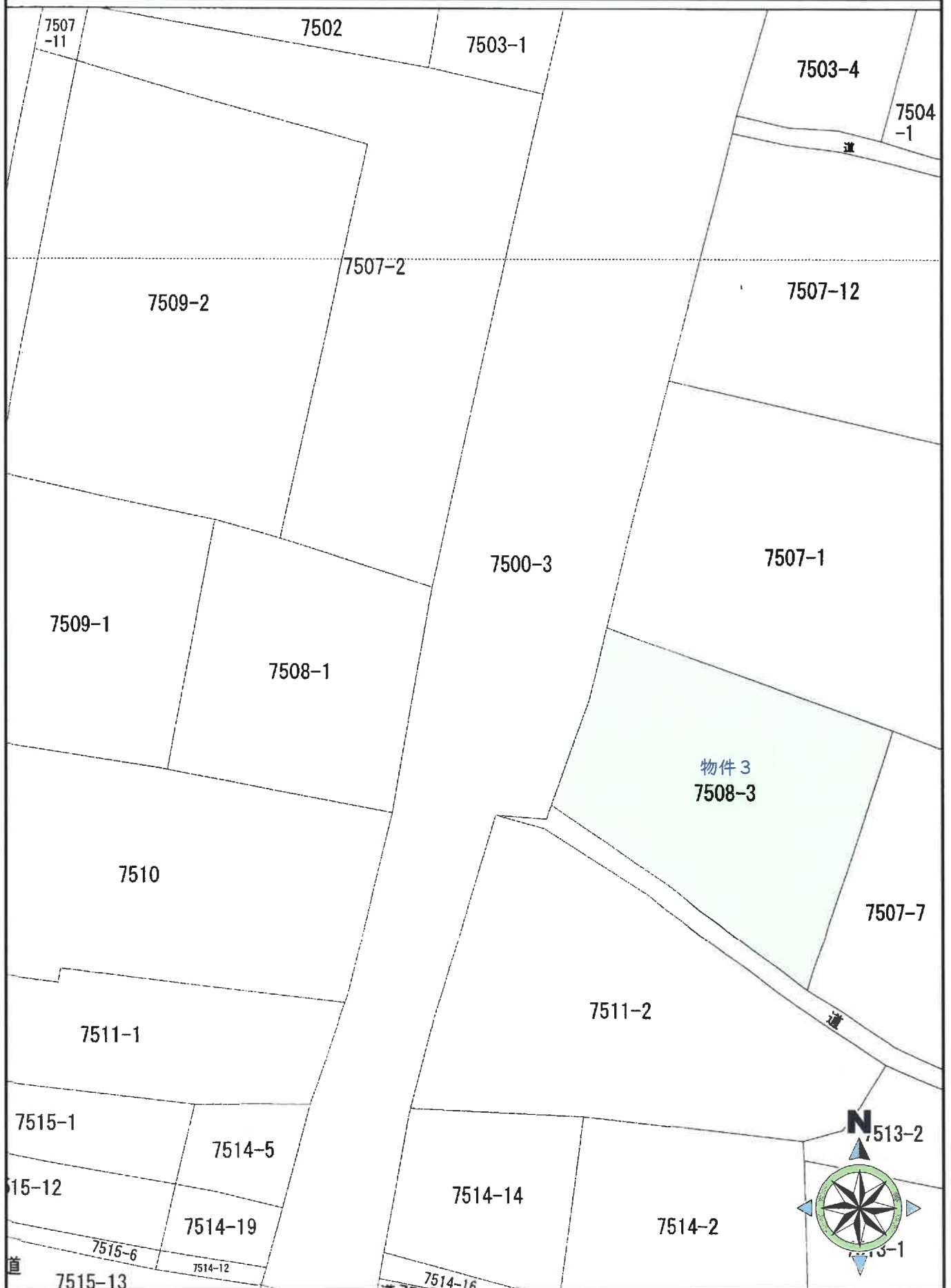
# 位置図

国土地理院地図  
(縮尺 25,000分の1)



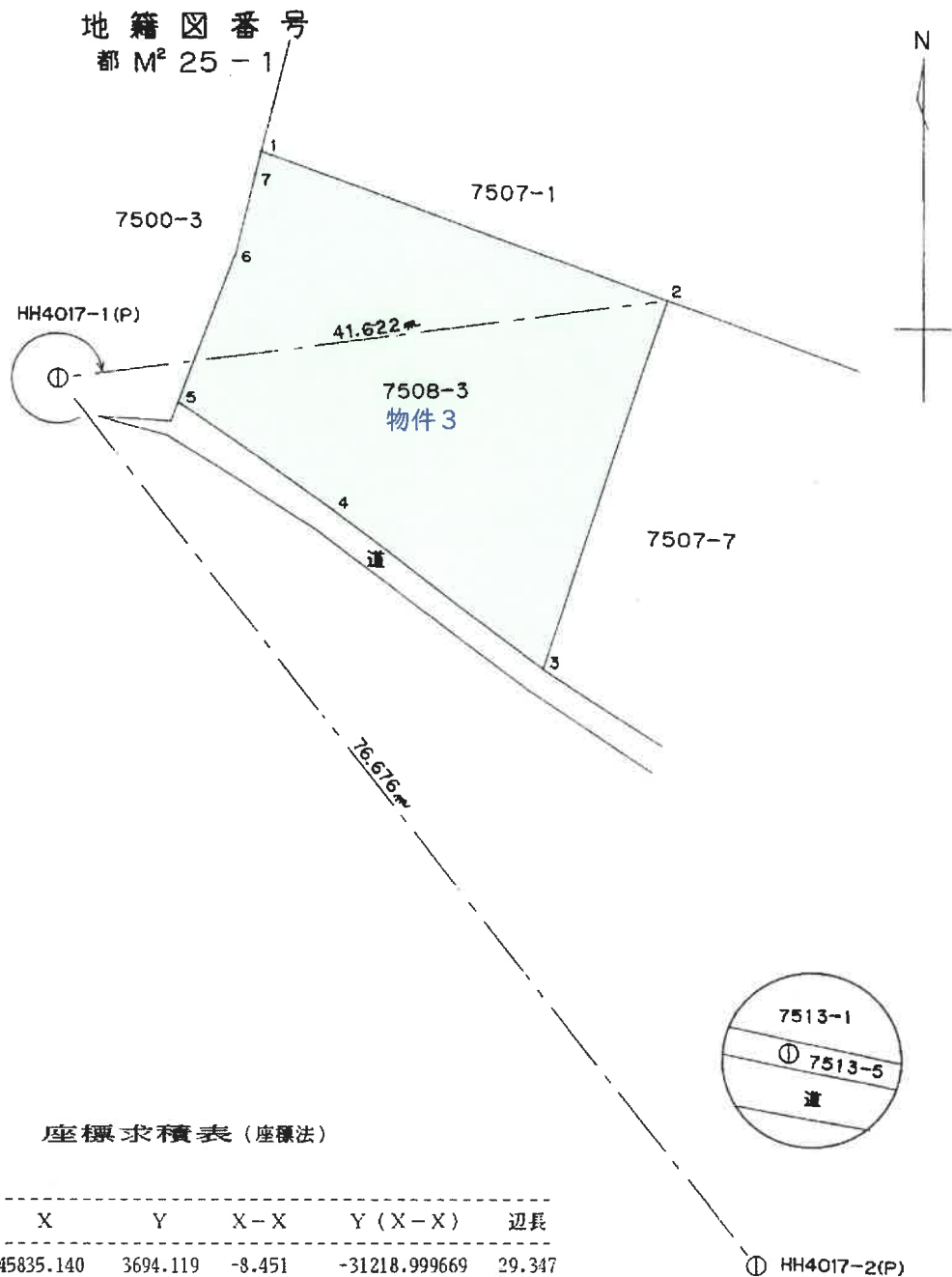
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局都城支局  
(縮尺 500分の1)



# 地積測量図

宮崎地方法務局都城支局  
(縮尺 500分の1)



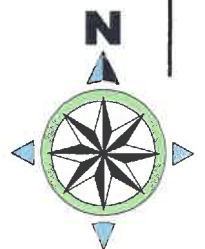
座標求積表 (座標法)

地番: 7508-3

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
1	-145835.140	3694.119	-8.451	-31218.999669	29.347
2	-145845.134	3721.712	-35.155	-130836.785360	26.538
3	-145870.295	3713.273	-14.481	-53771.906313	17.614
4	-145859.615	3699.266	18.039	66731.059374	12.882
5	-145852.256	3688.692	17.289	63773.795988	10.573
6	-145842.326	3692.323	15.573	57500.546079	5.815
7	-145836.683	3693.729	7.186	26543.136594	1.591
合計				-1279.153307	
面積				639.5766535	
地積				639.57㎡	

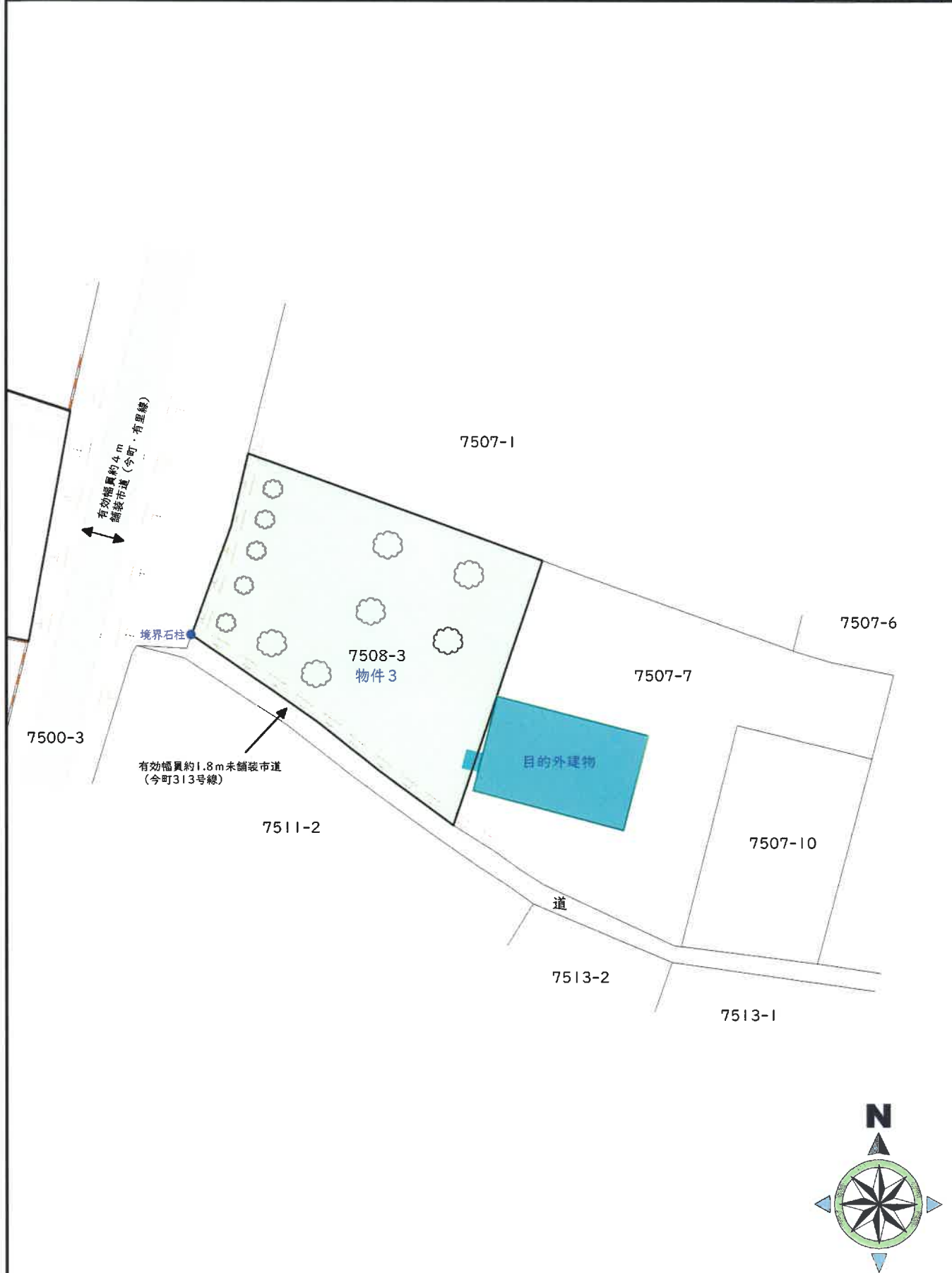
\*使用機種; SEIKO Techno-PRO 測量計算システム

\*計算式 ; 面積 =  $\sum \{Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2 \quad i=1,2,3,\dots,N$



# 土地位置関係図

(縮尺 500分の1)



※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。

# 現況写真

写真1

(物件3土地：南西方より)



写真2

(物件3土地：北西方より)

