

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 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

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 6 年 5 月 30 日から 令和 6 年 6 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 6 年 6 月 13 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 6 年 6 月 27 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 6 年 3 月 14 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7～9☆	628,000 502,400	一括	125,600	4,802	0
7	182,000				
8	127,000				
9	319,000				
				</	

物 件 目 録

☆7 所 在 児湯郡都農町大字川北字山下

地 番 13503番1

地 目 田

地 積 1000平方メートル

☆8 所 在 児湯郡都農町大字川北字山下

地 番 13503番2

地 目 田

地 積 700平方メートル

☆9 所 在 児湯郡都農町大字川北字山下

地 番 13503番3

地 目 田

地 積 1110平方メートル

(現況)

地 積 約2000平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年 9月21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7～9】

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7～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～9】

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7】

隣地（地番13502番）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

- | | | | |
|---|------|---|------------------|
| 7 | 所 | 在 | 児湯郡都農町大字川北字山下 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 0 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 児湯郡都農町大字川北字山下 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 0 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 7 0 0 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 児湯郡都農町大字川北字山下 |
| | 地 | 番 | 1 3 5 0 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 積 | 約 2 0 0 0 平方メートル |

令和 5 年(ケ)第 22 号
令和 5 年 4 月 20 日受理
令和 5 年 6 月 5 日提出
(評価担当 菅野道雅評価人)

現況調査報告書

その 3 (物件 7 ～ 9)

宮崎地方裁判所

執行官 有馬進吾

(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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 児湯郡都農町大字川北字山下
1 3 5 0 3 番 1
田
1 0 0 0 平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 児湯郡都農町大字川北字山下
1 3 5 0 3 番 2
田
7 0 0 平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 児湯郡都農町大字川北字山下
1 3 5 0 3 番 3
田
1 1 1 0 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7～9	
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 田（物件7～9） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 相続財産管理人弁護士B ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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。 ☒ 上記の者が法律上の権原に基づき、管理・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	・ 物件7～9は一体利用のうえ、4連棟のビニールハウスが2箇所、育苗ハウス及び作業ハウス（いずれも動産）がそれぞれ1箇所に設置されている。また、育苗ハウスの南側と作業用ハウス内には井戸（いずれも工作物）がそれぞれ1箇所掘られている。 ・ 物件9の地積について、登記簿上の地積は1110㎡となっているが、評価人の図測によれば、概則約2000㎡である。本件地域は土地改良事業による確定測量が実施されていることから、成果作成時になんらかの過誤があったと思われる。 以上	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 平成 年 第 月 号 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）	
土地の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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，執行官の意見等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産管理人弁護士B事務担当者 ■C (亡Aの母) ■都農町税務課担当者 ■土地改良事業団体連合会換地課担当者	- 本件土地（物件7～9）は現在、Bが法律上の権原に基づき、管理・占有しています。 - 本件土地（物件7～9）には、4連棟のビニールハウスが2箇所、育苗用ハウスと作業用ハウスがそれぞれ1箇所に設置してあり、育苗用ハウスの南側には、30メートルの深さの井戸があります。また、作業用ハウスの中にも古い井戸があります。4連棟のビニールハウスは、国の構造改善事業により補助を受け、昭和54年ころに設置しました。息子Aが亡くなる以前は、水耕栽培によるトマトを栽培していました。同栽培には、清浄な水が必要なため、物件7、8付近の育苗ハウス南側に深さ30メートルの井戸を掘っています。また、根が広がらないようにするため、地表から30センチくらいの深さに「隔離ネット」というメッシュのシートが敷き詰められています。 - 本件地域では、組織としての水利組合は無く、水利費の徴収はありません。水路の管理は、同一水路を利用する農地の所有者同士が、年に1回水路清掃や畦の草刈りなどの労務に参加して行っています。そのときに、一人500円程度を茶菓代として出しますので、それが水利費と言えるかもしれません。世話役は、毎年交代で日程の調整や連絡などをする事になっています。字明田と字山下では異なる水路の管理となります。 - 児湯郡都農町大字川北字山下13503番3の土地の登記地積1110平方メートルは、確かに実際と大幅に異なっていると思われますので、調査のうえ連絡します。 - 児湯郡都農町大字川北字山下13503番3の土地は、当連合会が土地改良事業による換地処分登記をしていますが、当時の資料を探したところ、座標に関しては面積計算のデータなしという結果でした。今後、県の許可を得て地積更正の手続きをすることになると思われます。 以上

執行官の意見

- 本件目的物件の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 本件目的物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 本件各目的土地と隣接地との境界について、本件地域は土地改良事業による確定測量が行われており、公図（法第14条地図）上では確認できる。現地は、物件7～9は一体利用につき各筆相互間の境界は不明確、これらと隣接地について、北側及び南側は水路にて、東側13504番1とは畦畔にて区画されており概ね確認できる。西側13502番とは不明確につき、協議を要する。
- 都農町農業委員会からの「農地等の照会に対する回答書」によれば、本件目的物件の入札に際しては、農業委員会の買受適格証明書が必要である。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年4月24日(月) 13:30-13:35	宮崎地方法務局高鍋出張所	隣接地登記簿調査, 公図(白図)請求
令和5年4月24日(月) 14:40-15:00	物件所在地	現地確認, 写真撮影
令和5年4月24日(月) 15:30-15:40	亡A相続財産住所	占有調査(亡A母C聴取), 現況調査期日通知
令和5年5月9日(火) 10:50-11:40	物件所在地	評価人同行, 立入調査, C立会, 写真撮影
令和5年5月9日(火) 13:10-13:15	都農町農業委員会	水利組合調査
令和5年5月16日(火) 16:30-16:40	執行官室	物件9の登記地積について照会(都農町税務課担当者電話聴取)
令和0年0月0日() : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 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

公 図 写 し

(座標値種別：図上測定)

+53460.187



+53335.187

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字川北

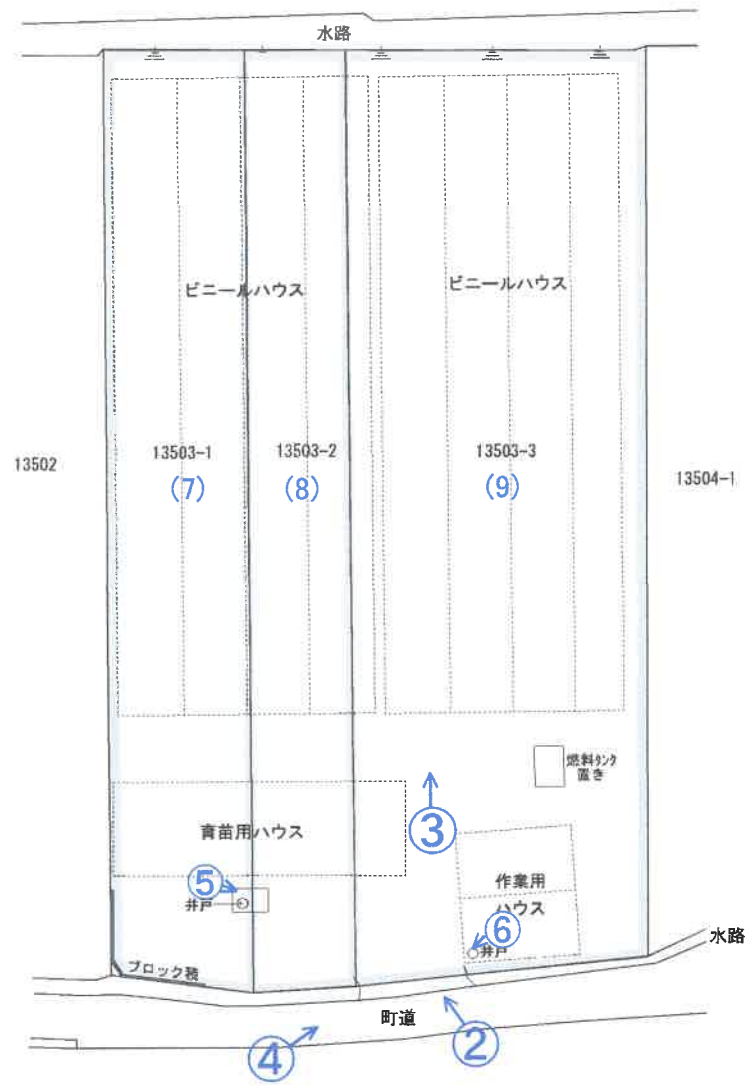
請求部	所在	児湯郡都農町大字川北字山下					地番	13503番2		
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和55年11月				備付年月日(原図)	平成1年2月9日		補記事項		

A 3 を A 4 に縮小

土地位置関係図

写真撮影位置方向○→

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。

写真①
物件7～9全景
ビニールハウスは全て動産



写真②
育苗ハウス付近

井戸の囲い

コンクリート打設



写真③
4連棟ハウス付近



写真④
作業ハウス付近



写真⑤
井戸(工作物)



写真⑥
作業ハウスの中の井戸
(工作物)



BIT

令和 5 年（ケ）第 2 2 号その 3
令和 5 年 5 月 9 日現地調査
令和 5 年 6 月 1 5 日評 価
現況調査担当 有馬 進吾 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

一 括 価 格		
金 897,000円		
内 訳 価 格		
物件7（土地）	金	260,000円
物件8（土地）	金	182,000円
物件9（土地）	金	455,000円

- 1 一括価格は、物件7ないし9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。

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
7	所在地 地番 地目 地積	児湯郡都農町大字川北字山下 1 3 5 0 3 番 1 田 1 0 0 0 m ²	特記事項欄参照のこと
8	所在地 地番 地目 地積	児湯郡都農町大字川北字山下 1 3 5 0 3 番 2 田 7 0 0 m ²	特記事項欄参照のこと
9	所在地 地番 地目 地積	児湯郡都農町大字川北字山下 1 3 5 0 3 番 3 田 1 1 1 0 m ²	特記事項欄参照のこと
特記事項			
7, 8	※数量について 法務局備付の法第14条地図（土地改良所在図）と現地の状況は概ね符合し、登記地積と概測地積も概ね一致することから、評価に際しては登記記載数量を採用した。		
9	法務局備付の法第14条地図（土地改良所在図）と現地の状況は概ね符合しているものの、登記地積（1 1 1 0 m²）と概測地積（約2 0 0 0 m²）は、大きく異なっている。都農町役場税務課等で確認した結果、登記地積に誤りがある可能性が高いことから、評価に際しては概測地積（約2 0 0 0 m²）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7ないし9一体）

位 置 ・ 交 通	地域福祉バス「明田」バス停の北西方・道路距離約880m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は都農町役場の北東方約730m(直線距離)、都農川に架かるたぶのくち大橋の北詰付近に位置する農地地域である。付近の土地利用は安定しており、今後、地域環境等が変化する要因はなく、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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域、用途指定なし 農業振興地域(農用地区域内) 都農町ハザードマップによると、一部が浸水深5m未満 の区域内になっている可能性がある。
画 地 条 件	形 状：ほぼ長方形 境 界：物件境不明確。一体の外周については畦や水路等で概ね確認できるものの、西側は不明確で要協議。	
自 然 的 条 件	地 勢：ほぼ平坦(一部法地あり) 日 照：普通 水 量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通	
接面道路の状況	南側を有効幅員約2.5m舗装町道にほぼ等高に接している。	
土地の利用状況等	4連棟のビニールハウスが2箇所、育苗用ハウス及び作業用ハウスがそれぞれ1箇所(いずれも動産)設置されており、関係者の陳述によると、地表から30センチくらいの深さに隔離ネットというメッシュのシートが敷き詰めであるとのことである。また、育苗用ハウスの南側と作業用ハウスの中には井戸がある。 相続財産管理人の占有状態にある。その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	都農町社会教育課からの聞き取りによると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図、登記記録等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	※隣接不動産の概要(登記記載による) 13496 公衆用道路 1541㎡ 所有者都農町 13497 用悪水路 775㎡ 所有者都農町 13505 用悪水路 355㎡ 所有者都農町 ※都農町農業委員会によると、本土地の買い受けに当たっては、農業委員会が発行する買受適格証明書を必要とする。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件7ないし9一体）

目的土地の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	その他 補 正 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
7	570	0.95	1000	1.00	542,000
8	570	0.95	700	1.00	379,000
9	570	0.95	概測 2000	1.00	1,083,000

ア 標準画地価格（農地標準地からの規準）

農地標準地：都農（田）－1

農地標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $700 \text{ 円/㎡} \times 80.9/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 570 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：農地標準地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：補正なし

イ 個別格差：物件7ないし9一体…土壌の状態(地下に隔離ネットの可能性)0.95

ウ 地 積：物件7、8…登記数量による
 物件9…概測数量による

エ その他補正：特になし

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、下記のとおり評価額を求めた。

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
7	542,000	－	1.00	0.80	0.60	260,000
8	379,000	－	1.00	0.80	0.60	182,000
9	1,083,000	－	1.00	0.70	0.60	455,000
一括価格（合計）						897,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4連棟のビニールハウス（動産）が設置された純農地であること、さらに物件9については概測数量を採用しており、増減リスクがあること等を考慮した。

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

農地標準地番号 都農(田)－1

所 在：都農町大字川北地内

価 格：700円／m²

位 置：新田集落300m

価 格 時 点：平成26年10月1日

地 積：3297m²

接 面 街 路：4m町道

法令上の制限：農業振興地域(農用地区域)

周辺土地の利用状況：農家住宅に近い整備された田地地域

2 固定資産税評価額(令和4年度公課証明書による)

物件7 122,100円

物件8 85,470円

物件9 135,531円

第7 附属資料

1. 位置図 2. 法第14条地図(土地改良所在図) 3. 土地位置関係図

4. 写真

以 上

位置図



物件7,8,9

都農町役場
『白地図』



法第14条地図
(土地改良所在図)

13484

13483

13482

1
1/500

13497

13502

13503-1
(7)

13503-2
(8)

13503-3
(9)

13504-1

13505

13496

地区外

地区外

宮崎地方法務局
『法第14条地図(土地改良所在図)』

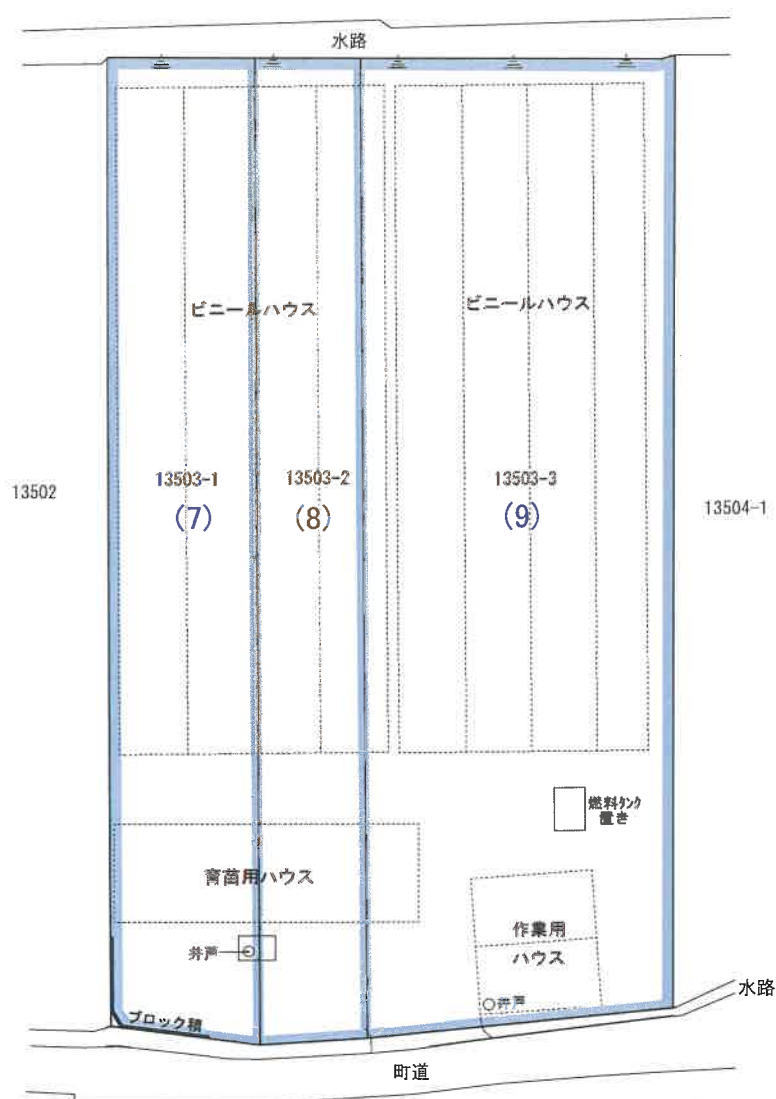
値種別：図上測定)

地番区域見

大字川北

土地位置関係図

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。

物件7～9



遠景



育苗用ハウス

物件7～9

物件7～9



作業用ハウス