

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月14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 8月28日から 令和 7年 9月 4日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11日 午前 9時30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月25日 午前 9時50分 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 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 261, 000 1, 808, 800	一括	452, 200	18, 838	0
1	1, 269, 000				
2	992, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 延岡市若葉町二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市若葉町二丁目 2 6 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6. 2 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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 | 延岡市若葉町二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市若葉町二丁目 2 6 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6 . 2 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第27号
令和7年6月2日受理
令和7年6月25日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 正 善

(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 | 延岡市若葉町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 6 5 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 延岡市若葉町二丁目 2 6 5 6 番地 1 |
| | 家屋番号 | | 2 6 5 6 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 | 面 積 | 5 6 . 2 5 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(物件1) □ (物件)
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	■破産管財人C □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
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	
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(物件2) □公簿上の記載と次の点異なる(物件)
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■破産管財人C □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
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
■延岡市役所 土木課担当者	物件1土地の前面道路は、里道です。
■B（前居住者）	1 物件2建物には、もともと私の父母が長く住んでいたのですが、父が亡くなった後は、今年の5月15日まで、私と母の二人で住んでいました。所有者Aとは親戚になります。 2 物件1土地と隣接地の境界はよく分かりませんが、特に境界について隣接地の方から何か言われたことはありません。 3 物件2建物はかなり古いため、ところどころ傷んでいると思います。 4 お風呂だけは、令和6年に10万円くらいかけて湯沸かし器を交換しました。 5 物件2建物は、私たちが出てからはだれも住んでおらず、空家の状態です。 6 敷地内に井戸や祠、水神様等はないと思います。 7 物件2建物の裏側の物置は、昔は使っていたようですが、最近是不使わないため、出入口をふさいでいます。
■Aの破産管財人 C	私は、債務者会社及び所有者Aの破産管財人の弁護士です。そのため、本件物件1及び2について管理することになります。令和7年6月25日の時点で、本件物件1及び2については、Aの破産財団から放棄しておりません。放棄については検討中です。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地と隣接地について、境界は、ブロック積によって概ね明確である。境界争いはないようだと聴取した。
- 3 物件1土地は、接面道路である里道を経て市道に接道している。評価人の調査によると、接面道路は建築基準法第42条2項道路(セットバック道路)に該当するとのことである。
- 4 物件1土地に対し、隣接地(2655番1)上の建物の一部が越境している可能性がある。(写真⑯)
- 5 物件1土地上には、動産類が残置されている。(写真⑮)
- 6 物件2建物は経年により、各部屋の床や廊下のたわみ、軒の破損等、全体的に老朽化が著しいと思料する。(写真③⑥⑬)
- 7 物件2建物の北東側に付属する物置状の物は、壁はプラスチックの波板であるが破損しており、出入口がふさがれ、また、屋根も半分程度損壊しているため物置跡とし、工作物と認定した。(写真⑯⑰⑱)
- 8 物件1土地上にカーポートが存する。カーポートは土地の定着物である。カーポートの屋根部分は破損している。(写真⑭)
- 9 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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

(4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6月4日(水) 10:50-11:15(25)	延岡市役所 資産税課、 土木課	建物間取図・公課証明徴求 接道調査
令和7年6月4日(水) 11:25-11:40(15)	宮崎地方法務局延岡支 局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年6月4日(水) 13:40-14:00(20)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年6月10日(火) 10:20-11:10(50)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、Bか ら聴取
令和7年6月25日(水) 13:40-13:50(10)	破産管財人弁護士の事 務所	破産管財人弁護士Cから聴取

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

☐ 令和 年 月 日

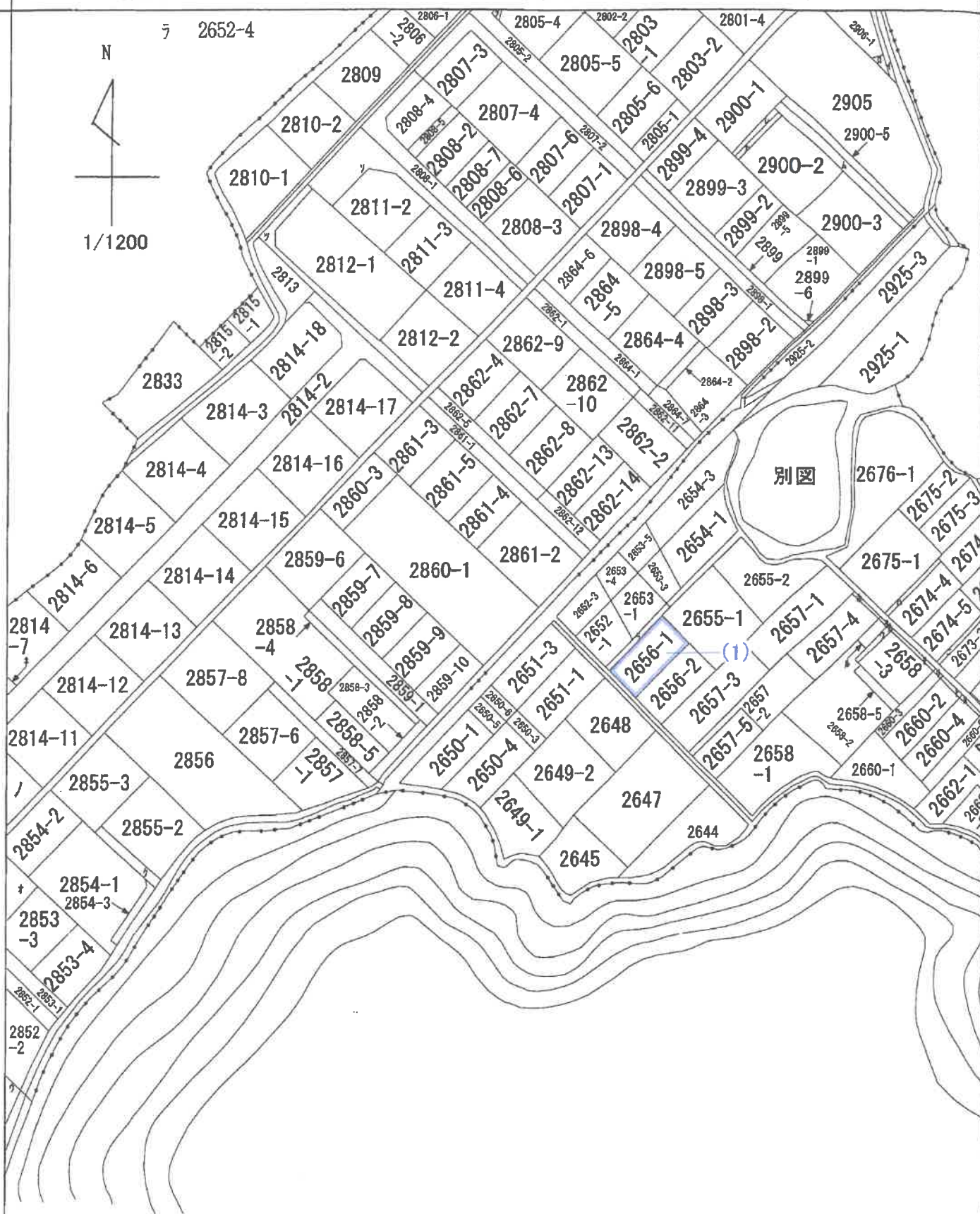
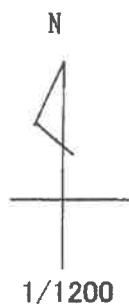
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

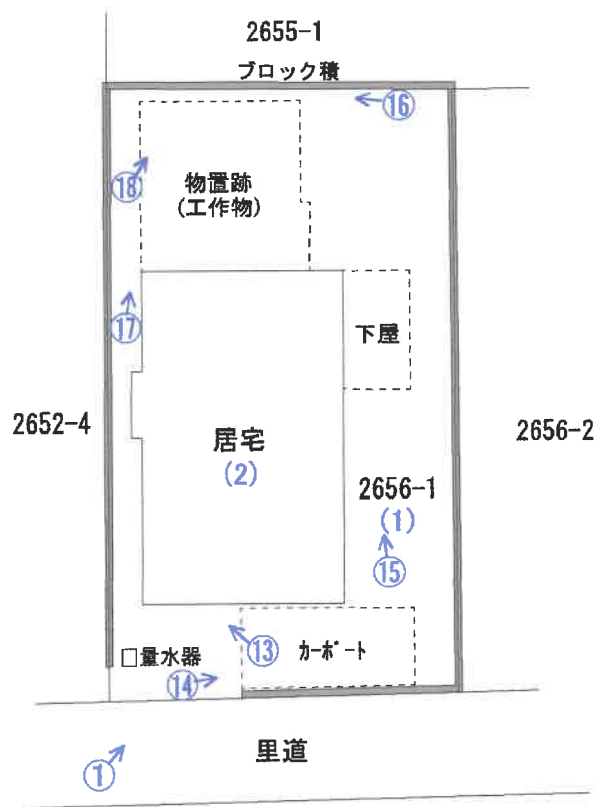
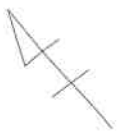
公 図

イ 2906-3 ハ 2674-1 ホ 2657-6 ト 2660-7 リ 2660-8 ル 2659-2
ロ 2906-2 ニ 2674-6 ヘ 2672-3 チ 2658-6 ス 2660-6 2659-2



宮崎地方法務局延岡支局
『公図』

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。

間 取 図



写真撮影位置・方向 ○➤

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

床のたわみ及び
破損



(10枚目)

写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬

軒の破損



写真⑭

カーポートの破損



写真⑮

動産類

下屋



(13枚目)

写真⑯

物置跡

隣地建物



写真⑰

物置跡



写真⑱

物置跡内部





BIT

令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 6 月 10 日現地調査
令和 7 年 6 月 25 日評価
現況調査担当 佐藤 正善 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 2, 2 6 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 6 9, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 9 2, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	延岡市若葉町二丁目 2656番1 宅地 158.00㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	延岡市若葉町二丁目2656番地1 2656番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 56.25㎡	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「南延岡」駅の南西方・直線距離約1.4 km 宮崎交通「若葉町」バス停の南西方・道路距離約160 m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は延岡市役所の南方約3.5 km（直線距離）、主に戸建住宅が建ち並ぶ街路条件のやや劣る住宅地域である。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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 延岡市景観計画区域 立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件	間 口：約9.7 m 奥 行：約17.4 m 形 状：ほぼ長方形 境 界：ブロック積等で概ね確認できる。	
接面道路の状況	南西側 幅員約3 m 舗装里道 〔延岡市建築指導課によると、建築基準法第42条2項道路（セットバック道路）に該当する〕	
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ほか、北東側には全体的に破損した物置の跡（工作物）が存する。 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 都市ガス：あり	
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：想定浸水深0.5 m～3.0 m 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：土砂災害警戒区域に近接している。	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	延岡市教育委員会文化財・市史編さん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	※北東側隣地2655番1上にある建物の一部が本土地に越境している可能性がある。	

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）：昭和45年7月20日新築 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦 外 装：亜鉛鋼板ほか 内 装：ビニールクロスほか 天 井：竿縁天井、ボードほか 床 ：フローリング、ジュータンほか 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」参照のこと。
品 等	総 合：相当劣る 使用資材：相当劣る 施 工：相当劣る
保守管理の状態	相当劣る 老朽化顕著 床板が全体的に撓んでいるなど、相当老朽化している。
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。 ※延岡市建築指導課で調査したところ、新築時に建築確認を受けた記録は確認できなかった。

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	28,400	0.97	158.00	0.90	3,917,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 延岡（県）－10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/118 \div 28,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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%、環境+15% 相乗積1.18

イ 個別格差：要セットバック0.97

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	160,000	56.25	0.03	270,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

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	3,917,000	物件2の 法定地上権	0.40	1.00	1,567,000

イ 土地利用権等割合：敷土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を40%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	3,917,000	－) 1,567,000		0.90	0.60	1,269,000
2	270,000	＋) 1,567,000	1.00	0.90	0.60	992,000
一括価格 (合計)						2,261,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：相当老朽化した建物とその敷地で保守管理の状態が劣ること等から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

1 標準画地価格の査定

地価調査価格 延岡（県）－10

所 在：延岡市鶴ヶ丘1丁目1971番24

価 格：33,000円/㎡

位 置：JR南延岡駅2.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東6m市道

用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 3,049,400円

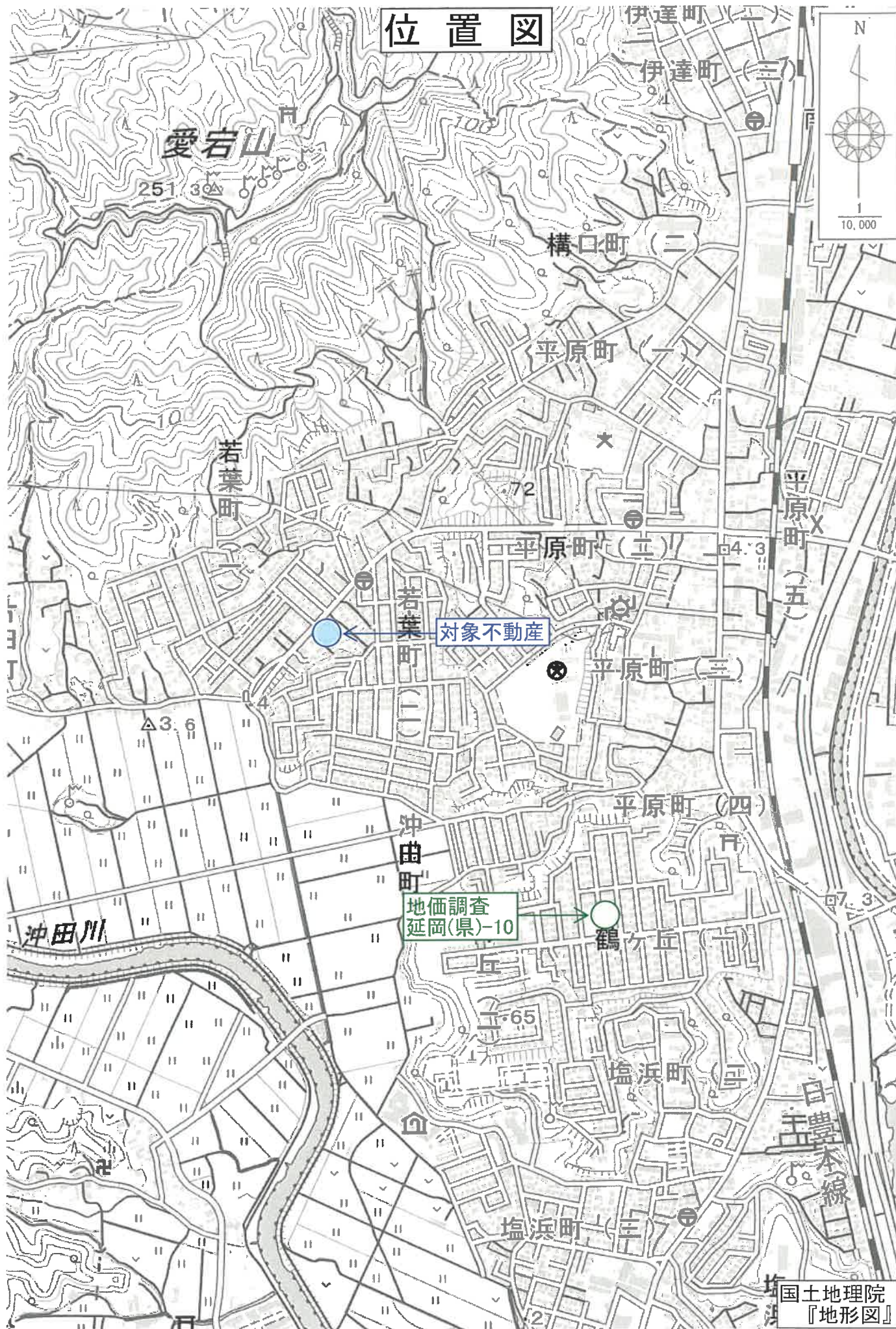
物件2 669,196円

第7 附属資料

- | | | | |
|--------|-------|---------|--------------|
| 1. 位置図 | 2. 公図 | 3. 建物図面 | 4. 土地建物位置関係図 |
| 5. 間取図 | 6. 写真 | | |

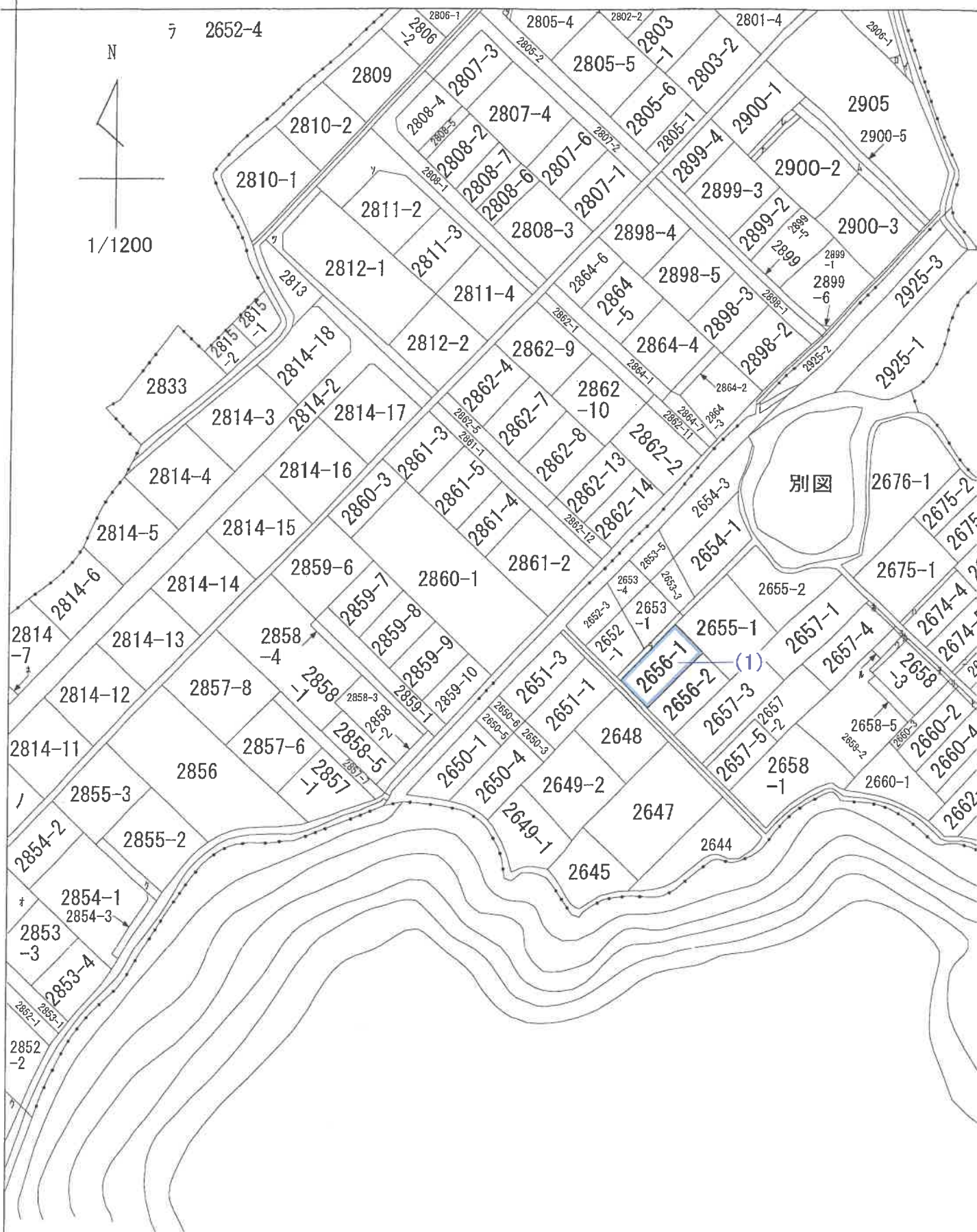
以 上

位置図



公 义

ル 2659-2
つづく



宮崎地方法務局延岡支局
『公図』

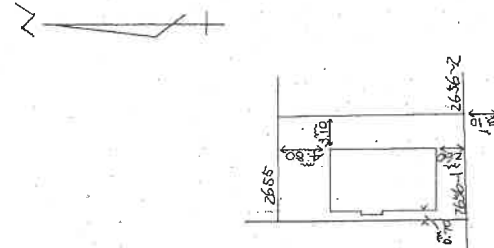
726315

建物図面

家屋番号	2656~1
建物の所在	延岡市若葉町2丁目 延岡市若葉町2656番地1

平成45年8月1日登記

昭和45年7月20日	作製年月日
作製者	
申請人	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

これは図面の写しである。
(複写機により作成)

令和7年4月3日
宮崎地方方法務局延岡支局

宮崎地方方法務局延岡支局
『建物図面(A3判からA4判に縮小)』

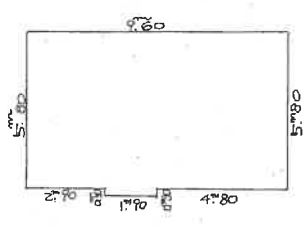
100012
786316

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 2656~1

建物の所在 延岡市平岡町2656番地1

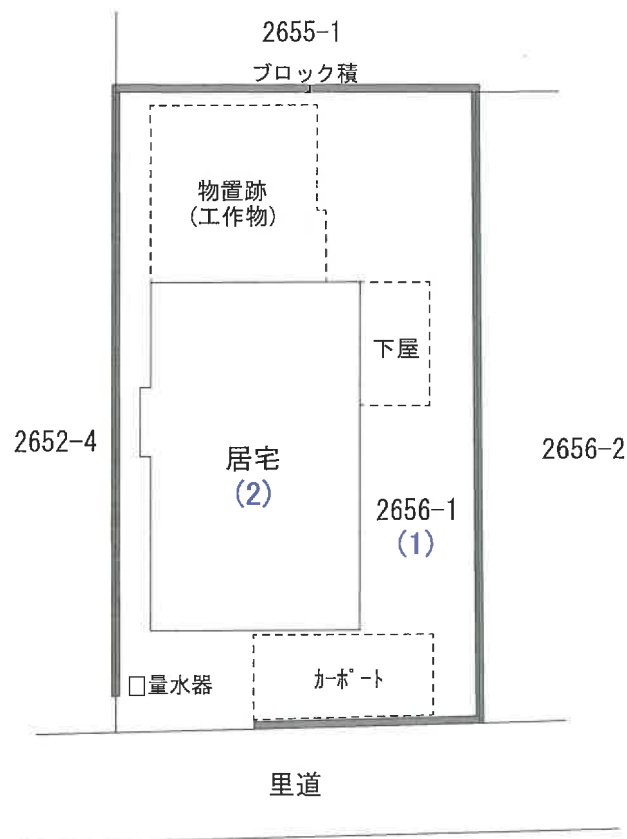
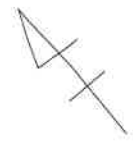
平成45年8月1日

作 製 年 月 日 昭和45年7月30日		作 製 者	申 請 人
 床 面 積 m^2 (1) $5.80 \times 1.90 = 11.02$ (2) $5.80 \times 9.60 = 55.68$ 合 計 66.70			

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

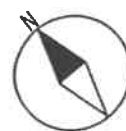
縮 尺 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図



※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2



物件1

【南方より】

物件2



下屋

【東方より】

物置跡
(工作物)