

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月11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 9月 25日から 令和 7年10月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 9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10月23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 9月11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	571,000 456,800		114,200	6,048	0

物 件 目 録

1	所	在	児湯郡高鍋町大字持田字高河原
	地	番	3 1 8 2 番 1 4
	地	目	宅地
	地	積	3 5 4 . 6 4 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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】

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】

占有権原の存否は不明である。

B所有の売却対象外建物（家屋番号3182番14）が本件土地上に存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番3182番2）との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番3182番8）を通行のため利用している。

《 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

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 児湯郡高鍋町大字持田字高河原 |
| | 地 番 | 3 1 8 2 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 4 . 6 4 平方メートル |

令和7年(ヌ)1号
令和7年2月4日受理
令和7年3月10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	児湯郡高鍋町大字持田字高河原
	地	番	3 1 8 2 番 1 4
	地	目	宅地
	地	積	3 5 4 . 6 4 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1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐	
形 状	☒ 公図（法第14条第1項地図）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 ☒ 上記の者が物件1の土地上に、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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
そ の 他 の 事 項	物件1土地は、目的外土地（3182番8の土地）を経由して公道に接続している。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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）	
土地建物の位置関係	☐ 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	

(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)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	□債務者 ■B	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
□関係人(□)の陳述 □		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期	年 月 日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日 から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（毎年末限り 翌年分支払）	
	□前払（ 分 円）	
	□相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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

(3枚目)

(目的外建物用)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	児湯郡高鍋町大字持田字高河原 3 1 8 2 番地 1 4
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3 1 8 2 番 1 4
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木・軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 1 1 7 . 3 3 平方メートル 2 階 1 3 . 2 4 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 0 年 1 0 月 2 0 日 (登記) ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	平成 3 年 6 月 3 0 日増築、附属建物合棟 (登記)

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣の住民	物件1土地上の建物には、もともとご家族が住んでいて、子供さんが2名いました。現在はその子供のうちの一人が一人暮らしをしていると思います。ただし、地区の班にも入っていないので詳細は分かりません。また、最近は見かけません。物件1のお向かいの方が私より親しいと思いますが、現在、長期不在にされています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1土地は、目的外建物（家屋番号3182番14）の敷地として利用されている。
- 3 物件1の境界は、公図（法第14条第1項地図）上では確認できる。現地では、北西側は接道及び側溝、北東側と南西側はブロック積みにより概ね確認できる。南東側は不明確であり、協議を要する。
- 4 物件1上には、上記目的外建物（家屋番号3182番14）の他、廃材等の残置物が存する。（写真①⑥）
- 5 物件1土地所有者Aは、各資料等から物件1所在地が住所と認められるが、物件1上の目的外建物（家屋番号3182番14）に通知等を残しても、1, 2週間後もそのままの状態に残っており連絡がとれず、近隣の住民の話では、最近は見かけないとのことであった。また、物件1土地上の目的外建物（家屋番号3182番14）所有者Bは、登記上及び令和7年2月発行の固定資産公課証明書記載の住所からは転居しており転居先も不明である。そのため、A及びBから聴取できず、目的外建物所有者Bによる物件1土地の占有権限は不明である。
- 6 現況より、目的外土地（3182番8の土地）を利用して、物件1土地から公道まで出入りしていることが認められる。
- 7 本件各物件の占有関係は、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目3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

(6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2月5日(水) 12:10-12:30(20)	物件所在地	現地確認、写真撮影
令和7年2月5日(水) 12:50-13:00(10)	宮崎地方法務局高鍋出張所	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年2月5日(水) 13:05-13:30(25)	高鍋町役場 税務課 建設管理課	建物間取図・公課証明書徴求 接道調査
令和7年2月12日(水) 10:15-10:50(35)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和7年2月19日(水) 11:20-11:30(10)	物件所在地	近隣の住民から聴取

(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。

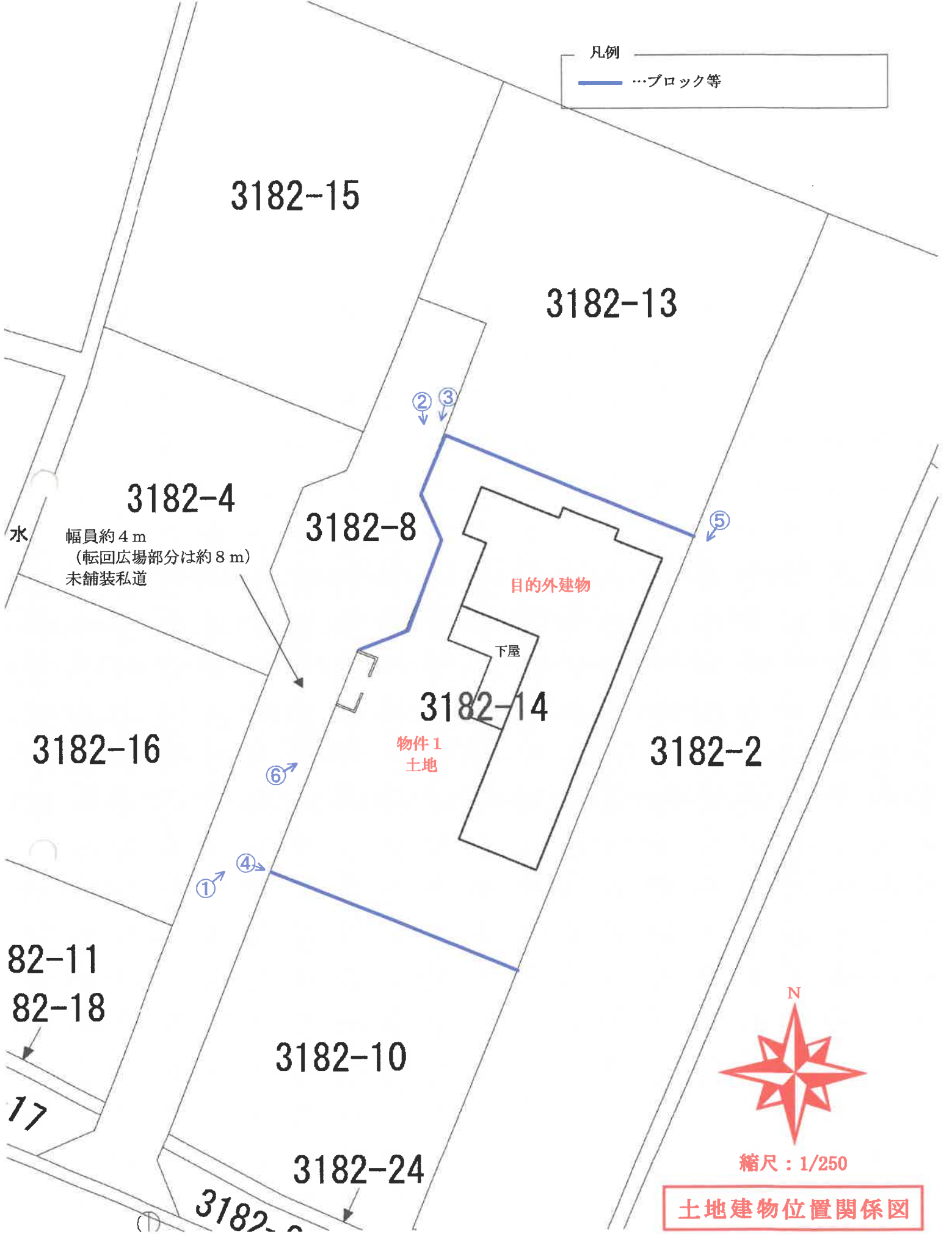
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)



縮尺：1/500

法第14条地図写

宮崎地方法務局 高鍋出張所



※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。
写真撮影位置・方向 ○➤

写真①



写真②



写真③



写真④

物件 1



写真⑤

目的外建物

3182番2の土地
付近

物件 1



写真⑥

廃材等

目的外建物

物件 1



令和 7 年（ヌ）第 1 号
令和 7 年 2 月 12 日現地調査
令和 7 年 3 月 7 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
黒 木 勇 人

第1 評価額

価 格	
物件1（土地）	金 816,000 円

【付記事項】

- 1 物件1の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
1	所在 地番 地目 地積	児湯郡高鍋町大字持田字高河原 3182番14 宅地 354.64㎡	登記記載のとおり
番号	特記事項		
1	・物件1上に目的外建物が存する。 所 在：児湯郡高鍋町大字持田字高河原3182番地14 家屋番号：3182番14 種 類：居宅 構 造：木・軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 床面積：1階 117.33㎡ 2階 13.24㎡ ・目的外建物の土地利用権については「現況調査報告書」記載のとおり。		

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「高鍋」駅の北西方・道路距離約2.6km 三和交通バス「持田団地前」停留所の東方・道路距離約190m (附属資料「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか、公営住宅が見られるものの、農地等も残る地域			
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	非線引き都市計画区域		
	用 途 地 域	用途地域の指定はない		
	建 ぺ い 率	70%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	－		
画 地 条 件	地 積	354.64㎡		
	間口・奥行	約25.6m・約14.3m		
	形 状	ほぼ整形		
	境 界 等	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、北端及び南西端に境界標が存するほか、 北側・西側・南側は、周辺隣接地とブロック積、道 路等で区分されており、概ね明確であるが、東側につ いては不明確である。		
	そ の 他	全体として地勢は概ね平坦		
接面道路の状況	北西側で幅員約4m（転回広場部分は約8m）未舗装私道に概ね等高に接面する中間画地			
土地の利用状況等	・ 目的外建物（居宅）の敷地として利用されている。 ・ 物件1上に一部、廃材等の残置物が存する。 ・ 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	※特記事項参照
	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	想定浸水深 0.5m～3.0m		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	想定浸水深 3.0m～5.0m		
	高 潮 ハ ザ ード	想定浸水深 0.5m～3.0m		
	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	高鍋町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は該当しないとのことである。			
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。			

(前頁より続く)

特 記 事 項	・ 上水道について、高鍋町上下水道課への聴取によれば、物件1南方にある町道（地番：3501番2ほか）下の本管から、接面する私道（地番：3182番8）下に、各宅地へ上水道を引込むための私設共有管が設置され、対象地は当該共有管から敷地内引込みを行っているとのことである。なお、詳細については、同課に再確認すること。 ・ 北西側で接面する私道は宮崎県高鍋土木事務所担当課への聴取によれば、建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当するとのこと。 ・ 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) 土地価格（物件1）

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	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,520	1.00	354.64	—	3,022,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 公示地 高鍋－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,800\text{円/㎡} \times 97.5/100 \times 100/101 \times 100/145 \div 8,520\text{円/㎡}$

◇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+1% 相乗積1.01

◇地 域 格 差：街路（幅員+6%、系統・連続性+2%、舗装+2%）1.10、
 環境（住環境+30%、災害発生の危険性+2%）1.32 相乗積1.45

イ 個別格差：格差なし

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	3,022,000	0.10	不明	1.00	302,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の詳細は不明であるが、土地・建物の所有者及び現況調査等に基づき、その割合を10%と査定した。

(2) 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
1	3,022,000	-302,000		0.50	0.60	816,000

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：以下の理由により、市場性が劣る（需要者が相当に限定される）と判断した。

- ①北西側で接面する私道（地番：3182番8）に係る共有持分は評価対象となっておらず、物件1の新所有者は当該私道の共有持分を持たない状況が生ずるため、その取得に労力・煩わしさや費用等を要すること。また、取得できない場合には通行や当該土地（私道）の掘削等に支障が生ずる場合もあり、これら事項に起因して市場性が劣ること。
- ②物件1上には目的外建物が存すること。

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（高鍋－2）

所 在：児湯郡高鍋町大字蚊口浦字蚊口7番3

価 格：12,800円/㎡

位 置：JR日豊本線「高鍋」駅約300m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員約7.8m舗装町道に接面

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：一般住宅等が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

2 固定資産税価格（令和6年度 公課証明による）

物件1 1,805,117円

第7 附属資料

1 位置図

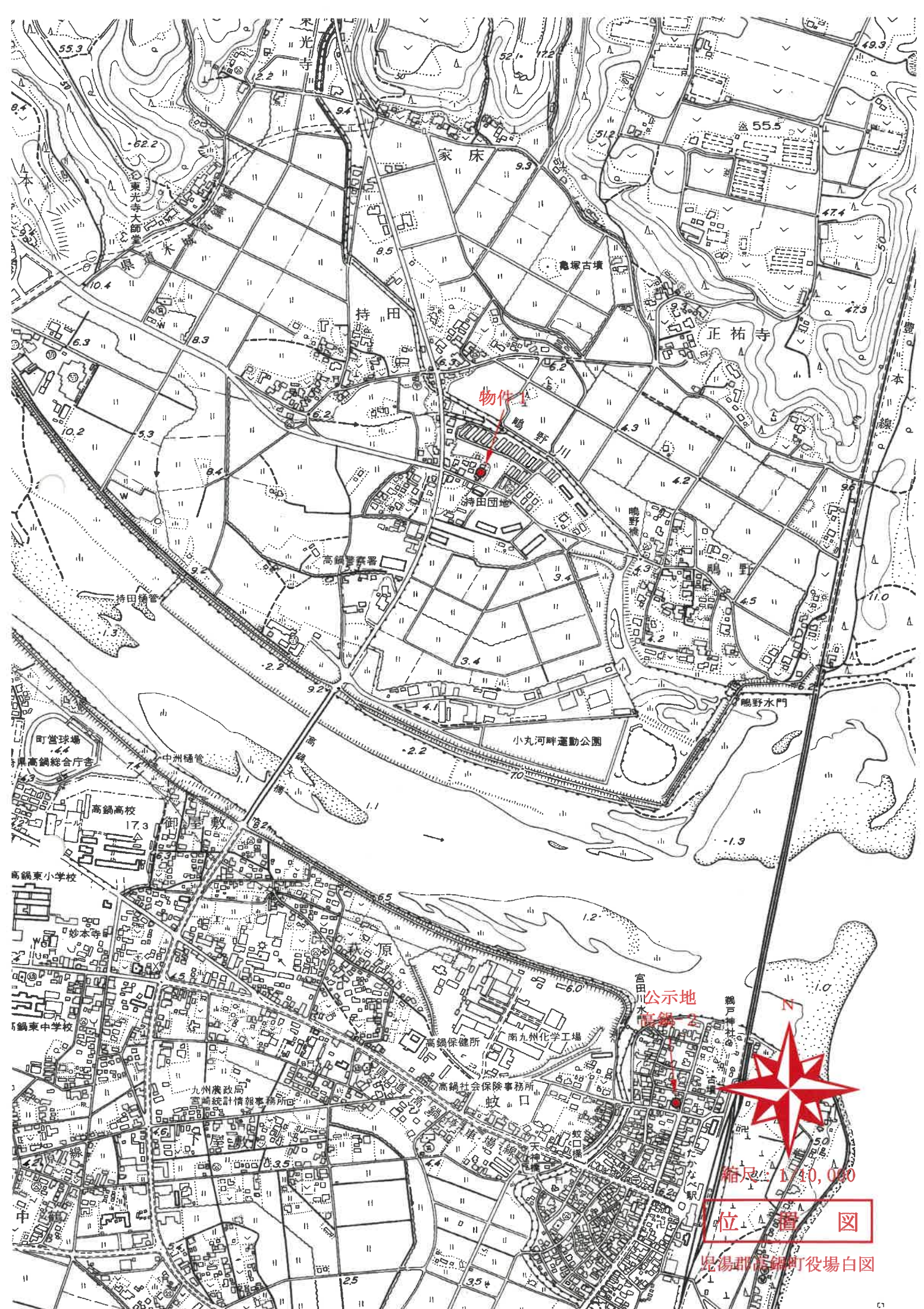
2 法第14条地図写

3 地積測量図写（縮小）

4 土地建物位置関係図

5 現況写真

以 上



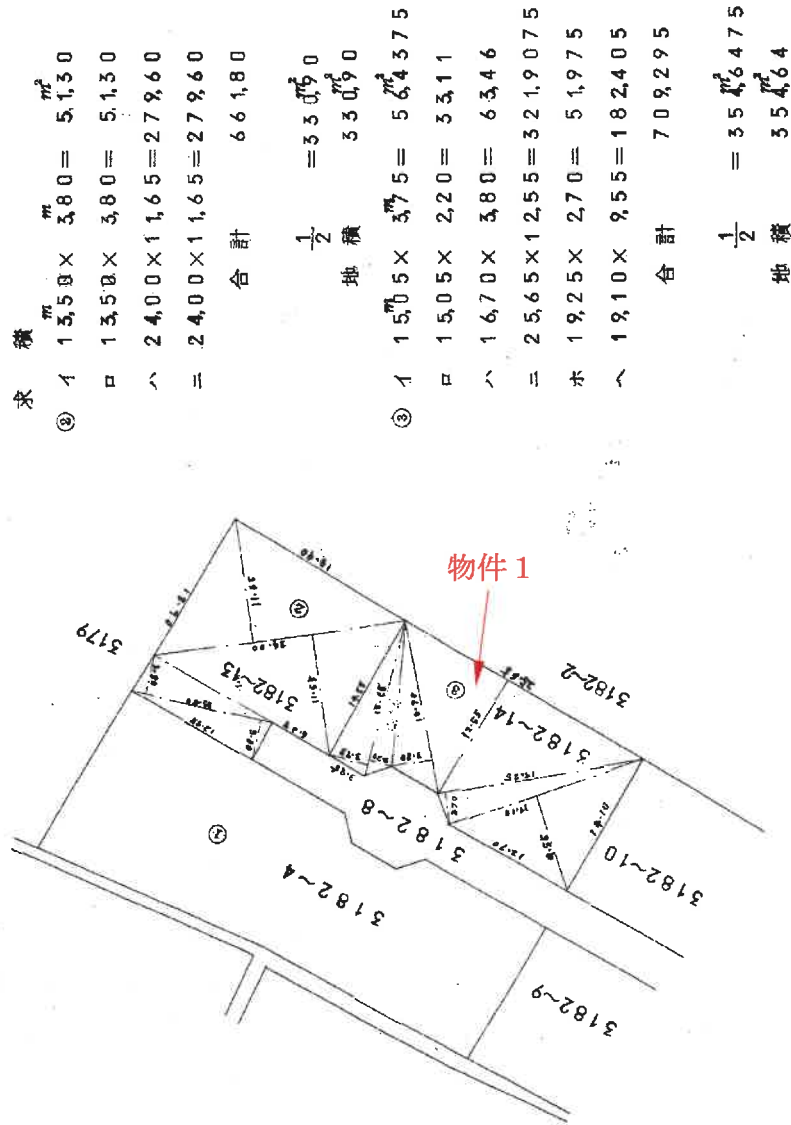
前3182-4 新 001382

地 番 3182~13 3182~14, -4

土地の所在 原郡湯高錦町大字持田字高河原

平成49年12月13日登記

地 積 測 量 図



求 積 m^2 m m^2

② $1 \ 13.50 \times 3.80 = 51.30$

$\square \ 13.50 \times 3.80 = 51.30$

$\wedge \ 24.00 \times 11.65 = 279.60$

$= 24.00 \times 11.65 = 279.60$

合 計 661.80

$\frac{1}{2} = 33.0750$

地 積 m^2

③ $1 \ 15.05 \times 3.75 = 56.4375$

$\square \ 15.05 \times 2.20 = 33.11$

$\wedge \ 16.70 \times 3.80 = 63.46$

$= 25.65 \times 12.55 = 321.9075$

$\square \ 19.25 \times 2.70 = 51.975$

$\wedge \ 19.10 \times 9.55 = 182.405$

合 計 709.295

$\frac{1}{2} = 354.6475$

地 積 m^2

354.64

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四十九年 貳 月 参 日	
申 請 人	

地 積 測 量 図 写

宮崎地方法務局 高鍋出張所

(原図をA4に縮小)

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



南西方より撮影



北方より撮影