

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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11月27日から 令和 7年12月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月11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 7年12月25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 7年11月13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	12, 215, 000 9, 772, 000	一括	2, 443, 000	118, 999	0
1	2, 796, 000				
2	9, 419, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 延岡市鶴ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2021番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市鶴ヶ丘二丁目 2021番地92 |
| | 家屋 番号 | 2021番92 |
| | 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 64.59平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

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 延岡市鶴ヶ丘二丁目
 地 番 2021 番 92
 地 目 宅地
 地 積 202.33 平方メートル

- 2 所 在 延岡市鶴ヶ丘二丁目 2021 番地 92
 家屋 番号 2021 番 92
 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 64.59 平方メートル
 2 階 43.47 平方メートル

令和7年(ケ)第48号
令和7年7月25日受理
令和7年8月26日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所
執行官 佐藤 浩二

(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 | 延岡市鶴ヶ丘二丁目 |
| | 地 番 | 2021番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市鶴ヶ丘二丁目 2021番地92 |
| | 家屋番号 | 2021番92 |
| | 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 64.59平方メートル |
| | | 2階 43.47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 □公衆用道路
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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上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	・本土地の南側は市道(目的外土地:2021番73)に接する(写真①、土地建物位置関係図)。
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 □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:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物に家族とともに居住している □「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	・本建物には、太陽光発電設備が設置されている。
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 ■A(債務者兼所有者)	1 物件1土地の南側に接する道路は、延岡市道(鶴ヶ丘望海台1号線)になります。 1 私は、現在、物件2建物に妻と子らで居住しています。 2 上記建物の増改築はしておらず、シロアリや雨漏り等の被害もありません。損傷としては、2階ベランダ壁部分にひびやペンキの剥がれがあります。 3 上記建物の太陽光発電設備は、新築時に設置し、支払いは住宅ローンの中に含まれています。買取価格は覚えがなく、契約書等は見つかりません。売電については、月1万円ほどの収入があります。 4 隣接地との境界につき、争い等はありません。
執行官の意見	
1 物件1土地の全部は、物件2建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。物件1土地は、駐車場部分を除き平坦であり、東西の隣接地(目的外土地:2021番93、2021番91)とは段差があり、それぞれとの高低差は約1.2メートルある。 2 隣接地との境界につき、側溝、境界標(金属)及びブロック積により区分され概ね確認できる。 3 物件2建物につき、外観はカビ、汚れ及びコーキングの劣化等が見られる(写真⑩、⑪)。内観については、目立った損傷等は確認できなかったものの、床のきず、壁の汚れが見られるほか、Aの陳述に沿う、2階ベランダ壁部分のひび及びペンキの剥がれを確認した(写真⑫)。 なお、シロアリ、雨漏りの被害等については不明である。 4 上記建物の太陽光発電設備の内容については、契約書及び仕様書は見つけられなかった。パワーコンディショナには、「定格出力4.2kw」と表記されている。また、航空写真によれば14枚の太陽光パネルが確認できる。 5 本件物件の占有関係は、Aの陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。 6 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地の南側目的外土地(2021番73)の所有者は「延岡市」、地目が「山林」であることを確認した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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7月30日 11:50-12:00(10)	宮崎地方法務局延岡支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □
令和7年7月30日 12:25-12:35(10) 15:00-15:10(10)	延岡市役所	■建物間取図・公課証明書取得 ■住居表示・接道調査
令和7年7月30日 13:30-14:30(60)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■Aから聴取
令和7年8月2日 10:50-11:40(50)	物件所在地	■評価人同行、現地・立入調査 ■写真撮影等 ■Aから聴取 □

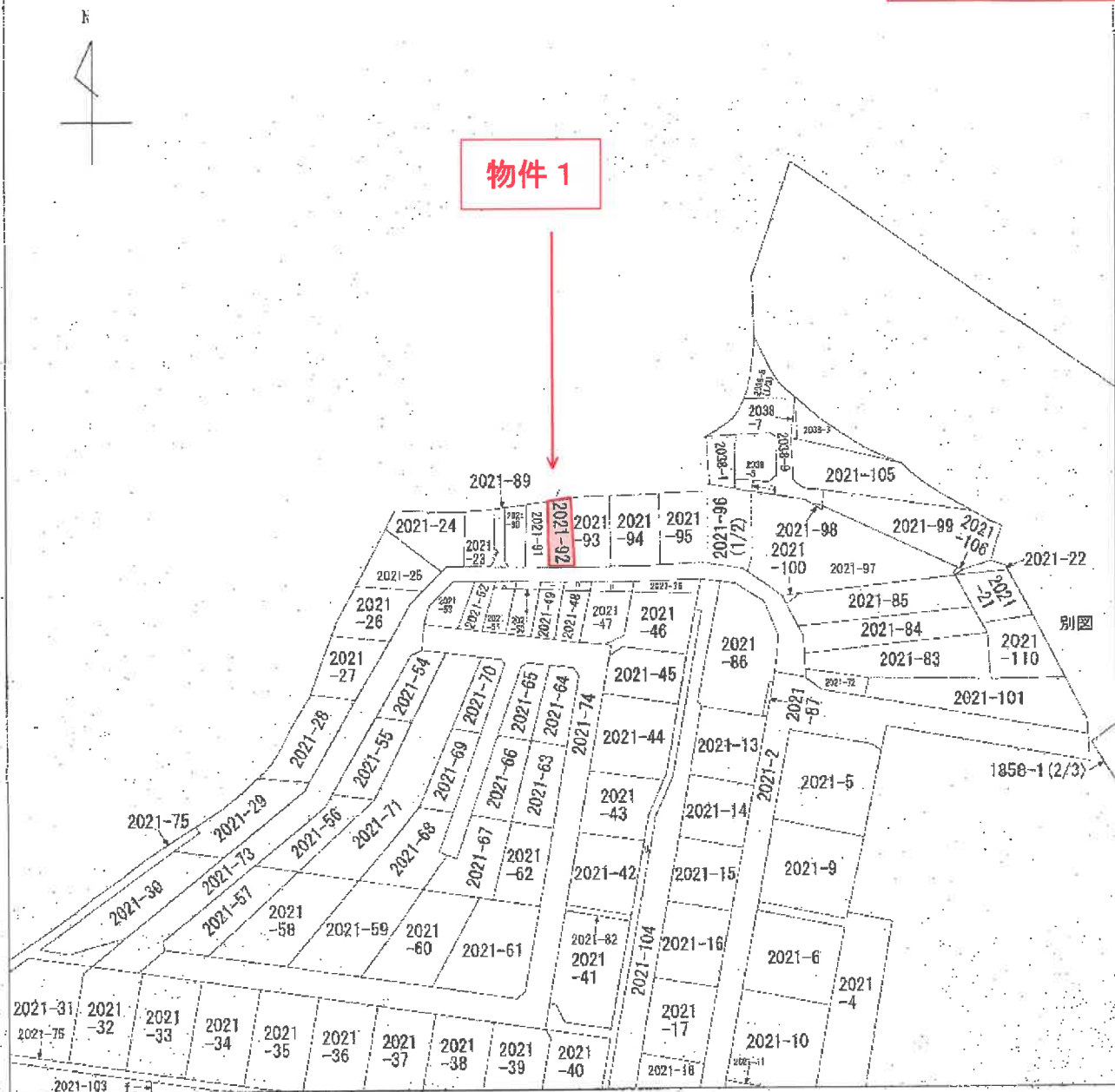
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在であったため、立会人 を立ち合わせ立入調査した。
 なお、施錠されていることが予想されたので解錠技術者 を同行した。

☐ 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

(4枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



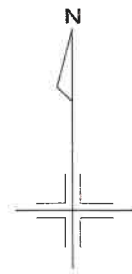
A 2丁目

請求部	所在	新潟市鶴ヶ丘二丁目				地番	2021番92			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

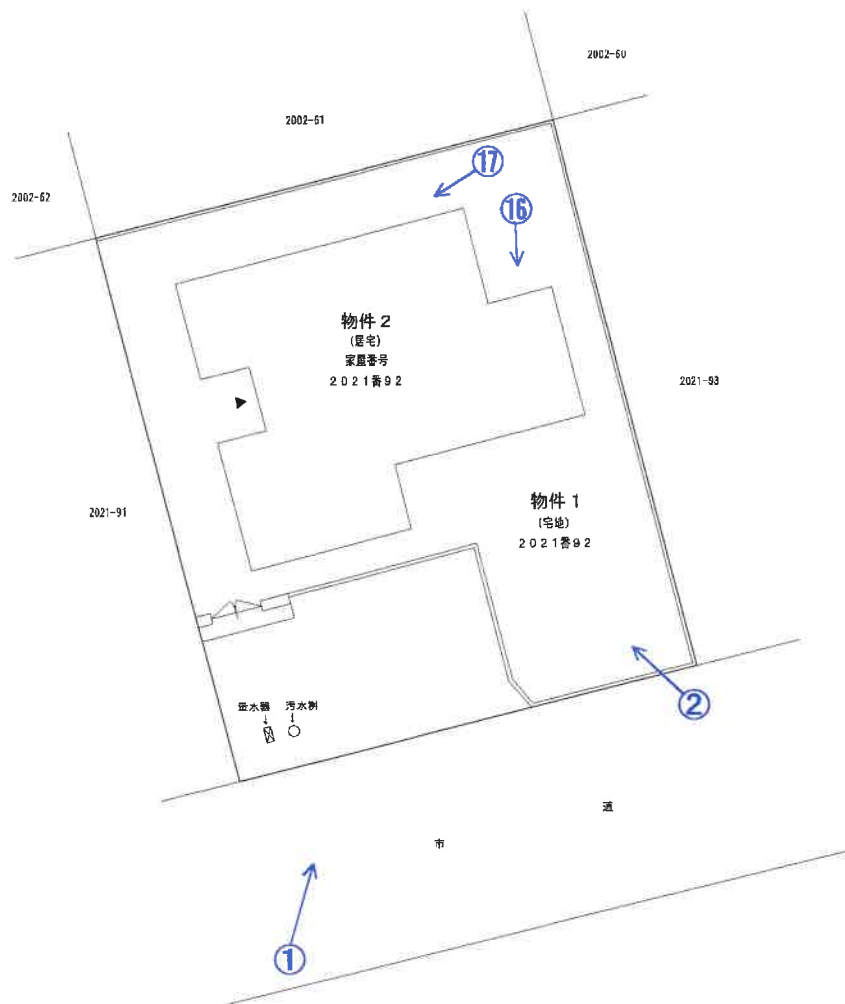
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3版をA 4版に縮小

土地建物位置関係図



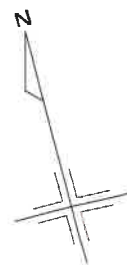
S≒1/200



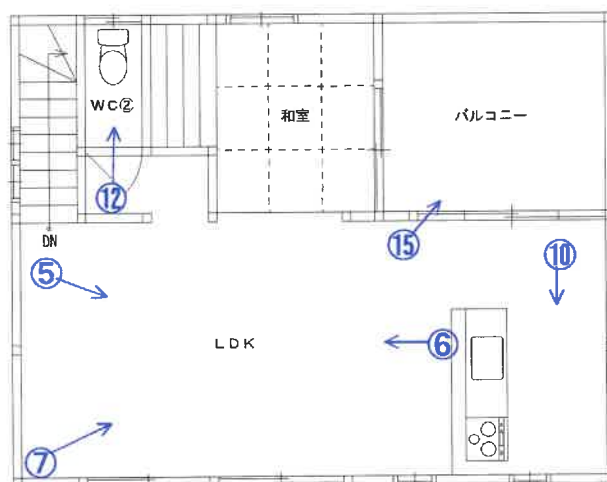
写真撮影位置・方向○→

* 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。

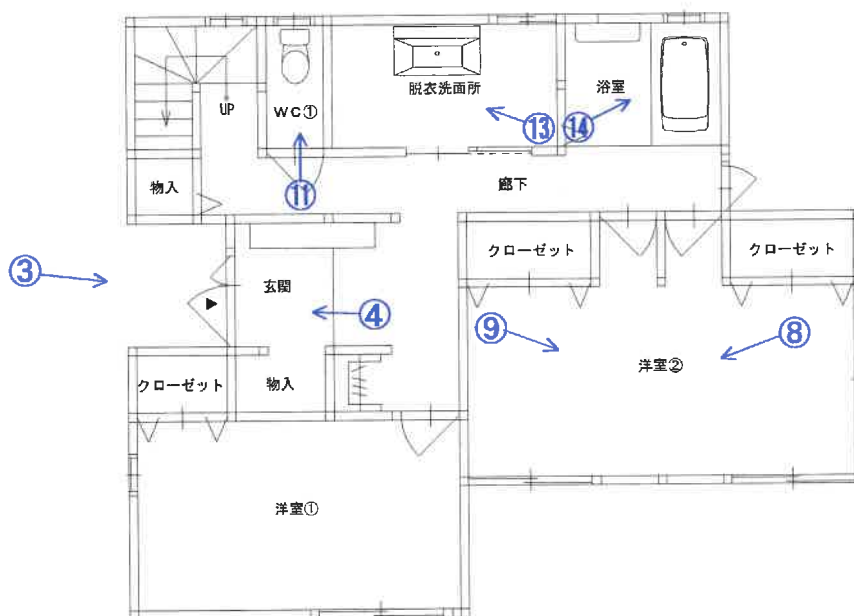
間 取 図



S≒1/100



2 階



1 階

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



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

WC①



写真⑫

WC②



写真⑬



写真⑭



写真⑮

ペンキの剥
がれの状況



写真⑯



写真⑰





令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 8 月 2 日 現地調査
令和 7 年 8 月 18 日 評 価

現地調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,215,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 2,796,000 円
2	金 9,419,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、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)を行う事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、調査日以後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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	延岡市鶴ヶ丘二丁目 2021番92 宅地 202.33㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	延岡市鶴ヶ丘二丁目2021番地92 2021番92 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 64.59㎡ 2階 43.47㎡ 合計 108.06㎡	
番号	特 記 事 項		
1	公図と地積測量図との地型が異なる。現地での検尺によると、地積測量図の型と概ね一致しており、公図と現況は異なる。		
1	債務者兼所有者によると、本件周囲の土留めは西側が隣地（2021番91）所有者のものであり、北側、東側の土留めは本件所有者のものであるとのことである。		
住 居 表 示		『住居表示未実施』	

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1	
位 置 ・ 交 通	J R日豊本線『南延岡』駅の南西方・道路距離約2.3km 最寄バス停『鶴ヶ丘公園』の南西・約290m（徒歩約4分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	延岡市市街地周縁部に存する高台の大規模住宅団地である。高台にあるため眺望が優れ、津波災害のリスクはないものの、登坂が急であるため自動車以外のアクセスはやや難がある。	
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：市街化区域	
	用 途 地 域：第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率：50%	
	容 積 率：100%	
	防 火 規 制：なし	
	そ の 他 の 規 制：なし	
画 地 条 件	間 口：約13.0m	
	奥 行：約15.0m	
	形 状：長方形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	南側で幅員約6.0m市道に等高から約1.0m高く接する中間画地。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている（土地建物位置関係図参照）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：あり	
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 （令和7年7月30日時点）
	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：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ （令和7年7月30日時点）
	そ の 他：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	延岡市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土 壌 汚 染 の 有 無 及びその状態	1990年代の国土地理院地図、航空写真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	南側市道との境界は、杭等は確認できなかったが、側溝等により仕切られ概ね明瞭である。 西側隣地（2021番91）、北側隣地（2002番61）、東側隣地（2021番93）との境界は部分的に境界プレートが確認でき、土留め、フェンス等により仕切られており概ね明瞭である。	

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：平成28年12月1日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：木造
	屋 根：合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁：サイディング
	内 壁：ビニールクロス等
	天 井：ビニールクロス等
	床：フローリング・畳・Pタイル等
	設 備：給排水設備等
	そ の 他：太陽光発電一式（特記事項参照の事）
床面積（現況）	現 況：108.06㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：3LDK
品 等	建物の品等：中位
	使用資材：中位
	施 行：普通
保守管理の状況	本件の保守管理状況は概ね良好である。目視においても目立った損傷等は確認できなかった。債務者兼所有者によると、雨漏り、シロアリ等の被害はなく、水回り、建具の建付にも不備等はないとのことである。なお、2階のバルコニーの壁に、台風時にできたという傷が確認できた。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
	債務者兼所有者によると、契約書・仕様書は見つけられず、買取価格等、契約内容は不知とのことである。パワーコンディショナーには『定格出力4.2KW』と表記されている。なお、現在は月当たり1万円程度の収入があるとのことである。 発電設備出力：不明 買取単価：不明 買取期間：不明 パネル枚数：航空写真で見ると、14枚であるが詳細は不詳である。

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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	32,900	1.000	202.33	1.00	—	6,657,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1 標準的画地 1.00 相乗積 1.000

(ウ) 地 積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：なし

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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	200,000	108.06	0.634	13,702,000
計				13,702,000

ア 再調達原価：太陽光発電一式は再調達原価に含まれる。

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数／経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件2 （ 16年 ÷ 25年 ） × （ 1 － 0.01 ） ≒ 0.634

観察減価率 バルコニーの壁の損傷を考慮した。

2. 評価額の決定

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	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	6,657,000	0.30	法定地上権	1.00	1,997,000
合計					1,997,000

イ : 物件2の土地利用権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 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,657,000	－ 1,997,000	1.00	1.00	0.60	2,796,000
2	13,702,000	＋ 1,997,000	1.00	1.00	0.60	9,419,000
計	20,359,000	一 括 価 格 (合計)				12,215,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

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を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号：延岡(基)-10	
所 在	宮崎県延岡市鶴ヶ丘1丁目1971番24
価 格	33,000円/㎡
位 置	南延岡 2.1km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	330.00㎡
供 給 処 理 施 設	水道・ガス・下水
接 面 道 路	東 6m 市道
用 途 指 定 等	市街化区域 第一種中高層住居専用地域(建蔽率：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) 固定資産評価額 (令和7年度固定資産公課証明書による)

物件1	： 4,248,930 円
物件2	： 6,721,196 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地	(円/㎡)				(円/㎡)
延岡(基)-10	33,000	$\times \frac{(101.8)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(102)}$	$\div 32,900$

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。

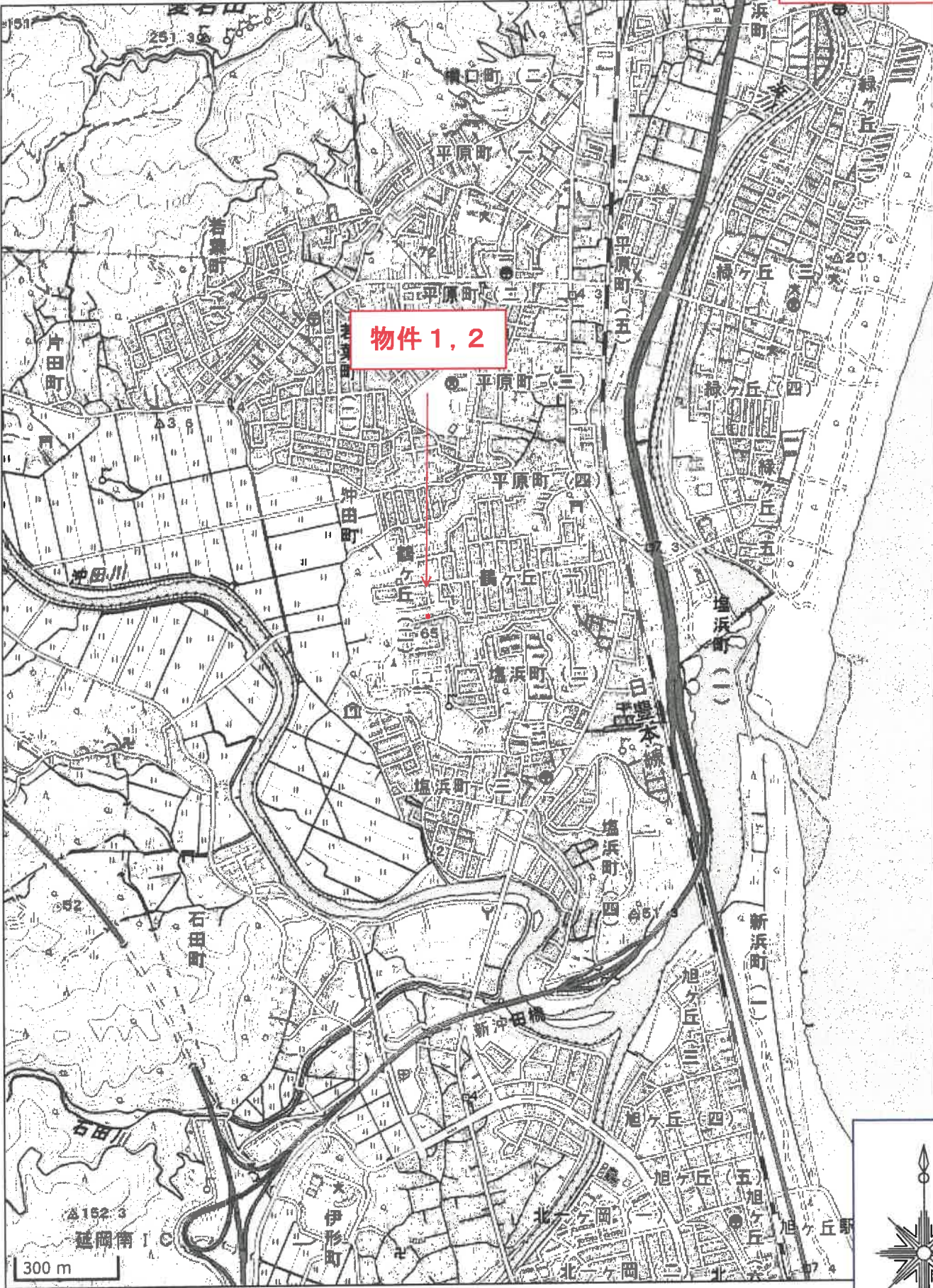
標 準 化 補 正：標準的画地：1.00

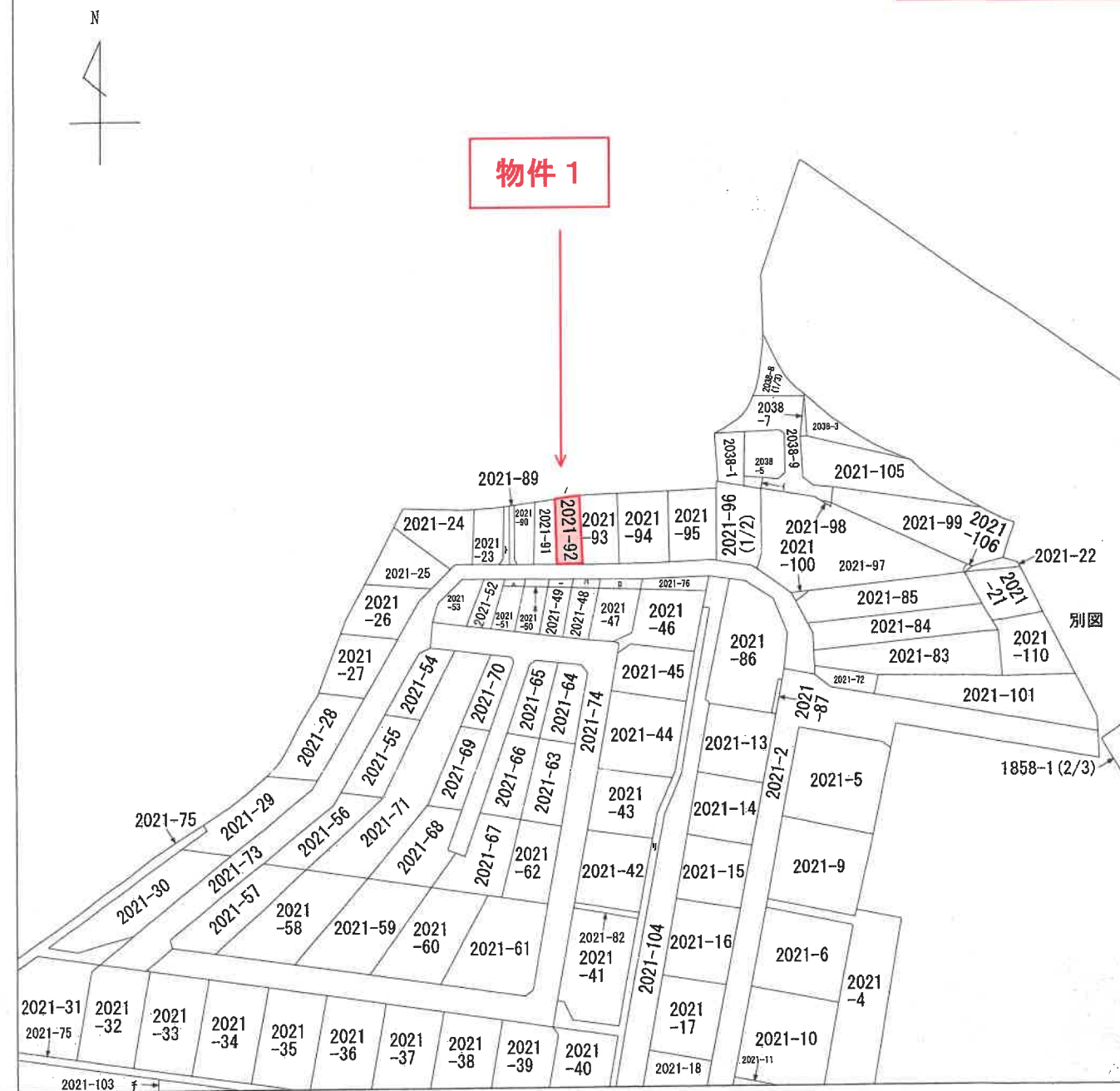
地 域 格 差：交通接近 1.02 街路 1.00 環境 1.00 $\div 1.02$

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	延岡市鶴ヶ丘二丁目				地番	2021番92		
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月2日
宮崎地方法務局延岡支局
登記官

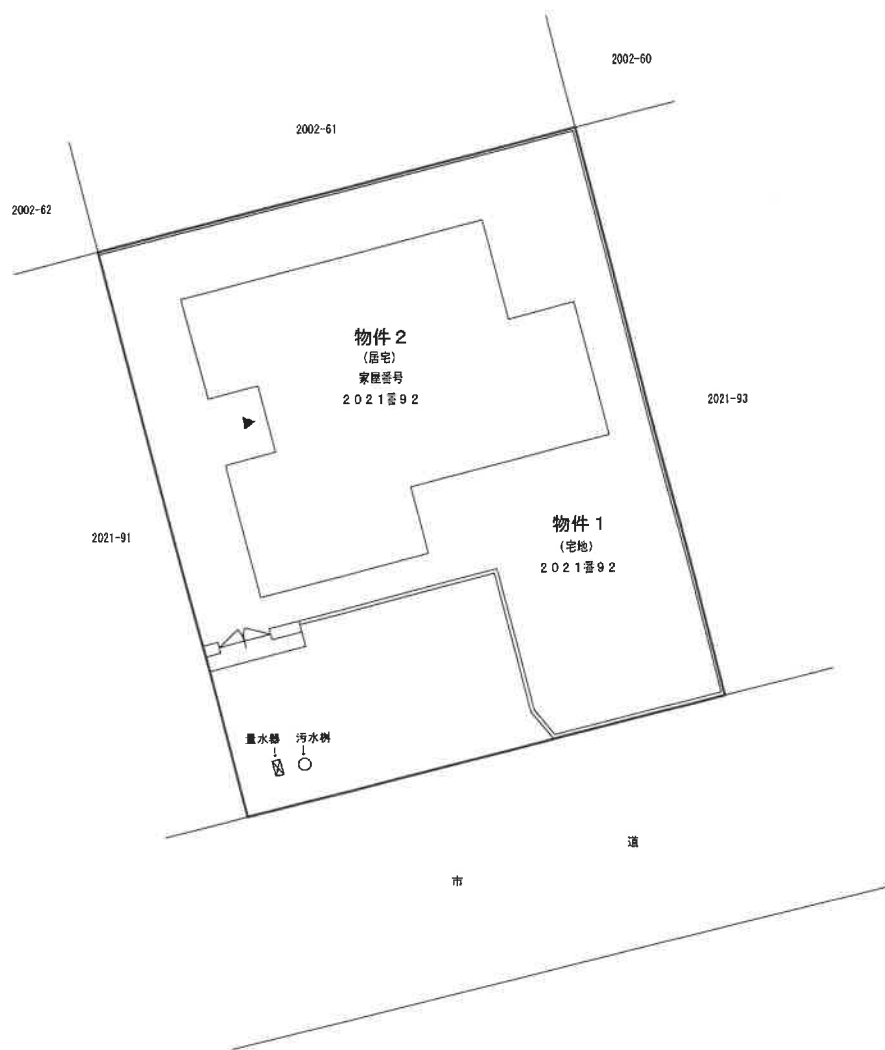
請求番号：13-1
(1/1)

(A 3 版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図



S≒1/200

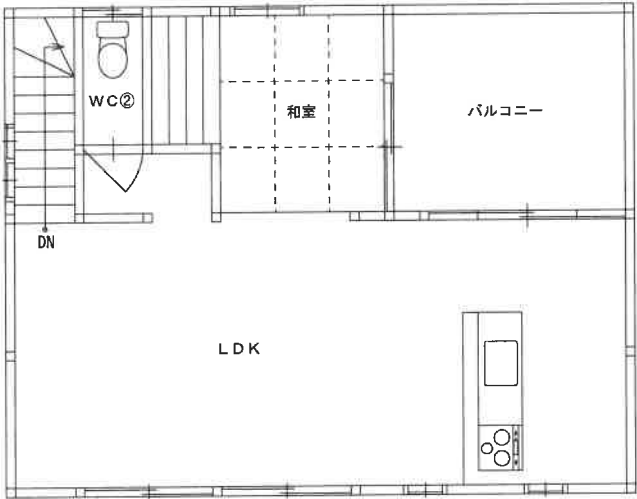


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

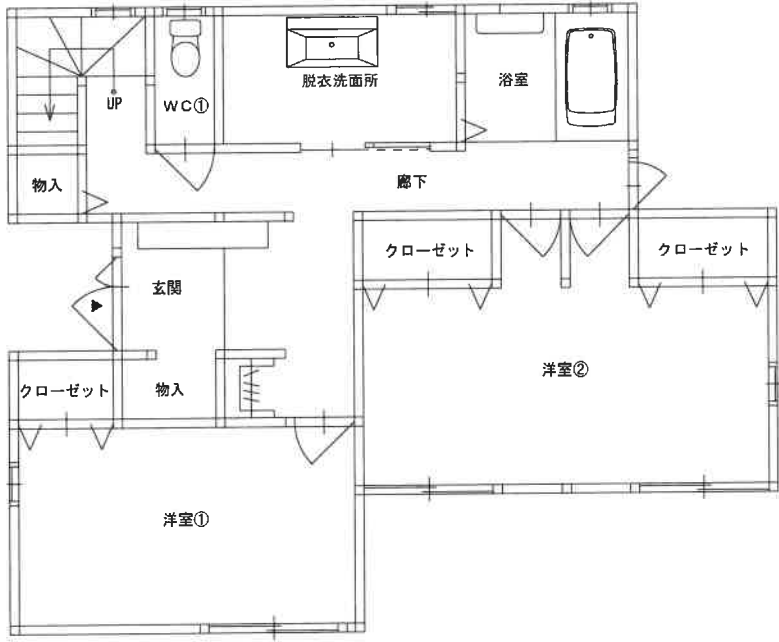
間 取 図



S≒1/100



2 階



1 階

物件2
(居宅)

物件1
(宅地)



南西方よりのぞむ

物件1
(宅地)

物件2
(居宅)



南東方よりのぞむ