

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月12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 2 月 2 6 日から 令和 8 年 3 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 2 日 午前 9 時 3 0 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 2 6 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 2 月 1 2 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	6,733,000 5,386,400	一括	1,346,600	118,020	0
1	556,000				
2	6,177,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 延岡市北方町川水流字東原 |
| | 地 番 | 卯965番141 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市北方町川水流字東原 卯965番地141 |
| | 家屋 番号 | 卯965番141 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 48.85平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月21日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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

【物件番号1】

東側市道（地番卯964番7.3）及び南側土地（卯965番165北側部分）との境界が、いずれも不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 延岡市北方町川水流字東原 |
| | 地 番 | 卯 9 6 5 番 1 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 6 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市北方町川水流字東原 卯 9 6 5 番地 1 4 1 |
| | 家屋 番号 | 卯 9 6 5 番 1 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第63号
令和7年10月21日受理
令和7年11月19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

所在地

延岡市北方町川水流字東原
卯965番141
宅地
326.44平方メートル
- 2

所在地

延岡市北方町川水流字東原 卯965番地141

家屋番号

卯965番141

種類

居宅

構造

木造スレートぶき2階建

床面積

1階 53.82平方メートル
2階 48.85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A ☐ 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	・本土地の東側は市道(上東原線)に接する(写真①、土地建物位置関係図)。普通自動車1台及び多くの動産類が存在する(写真②、⑬、⑭)。
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物をB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	
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

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	1 物件1土地の東側に接する道路(目的外土地:卯964番73、卯965番165東側部分)は、延岡市道(上東原線)になります。
■B(同居者)	1 私はAと物件2建物に居住し、生計を共にしています。同建物は、令和4年ころの地震でリビング入口部分及び階段部分の壁にひびが入りましたが全て修理しています。また、キッチン及び階段窓の網戸の開閉に支障があります。シロアリや雨漏りの被害はありません。 2 上記建物の増改築はなく、ヒートポンプ給湯器を設置してオール電化です。室内では小型犬を一匹飼っています。 3 物件1土地には、第三者が使用していた普通自動車1台が放置されています。 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)。上記土地の北東側部分は、市道に向け緩やかに傾斜しており、上記土地と東側市道との高低差が0ないし約2メートルある(写真①)。 2 隣接地との境界につき、東側市道(目的外土地:卯964番73)及び南側目的外土地【卯965番165北側部分(ブロック積のない部分)】には境界等を示すものは見られず不明確であり協議を要する。その他は、境界杭及びブロック積により区分されており概ね確認できる。 3 物件2建物につき、外観は外壁の汚れ、色褪せ等が見られる(写真①、②、⑩)。内観は、Bの陳述に沿うキッチン及び階段部分の網戸の開閉の不具合を確認した。その他は内壁クロスの剥がれ及び汚れが見られるものの、その他は特に不具合等は見られない。階段には手すりが設置してある(写真⑭)。ペット臭が僅かに認められる。 なお、シロアリ、雨漏りの被害等については不明である。 4 本件物件の占有関係は、Bの陳述、関係書類及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。 5 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地の東側目的外土地(卯964番73)の所有者は「東臼杵郡北方町」、地目が「公衆用道路」、南東側目的外土地(卯965番165)の所有者は「宮崎県」、地目が「公衆用道路」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10月22日 11:00-11:15(15)	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10月22日 11:30-11:50(20)	延岡市役所	■建物間取図・公課証明書取得 ■接道調査
令和7年10月22日 12:40-13:20(40)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 □
令和7年10月31日 11:00-12:05(65)	物件所在地	■評価人同行、立入調査 ■写真撮影 ■Bから聴取

(特記事項)

■ 令和7年10月31日

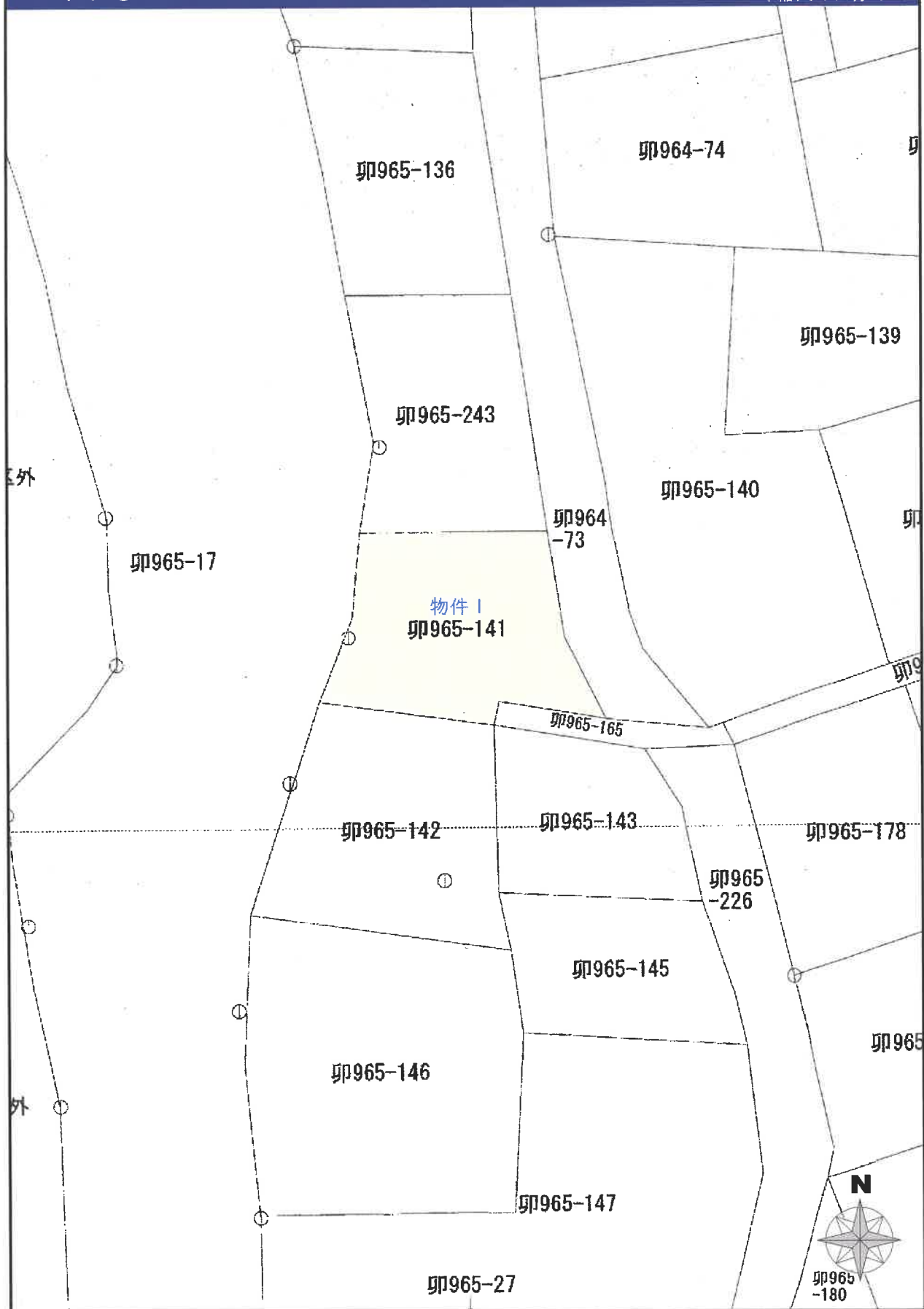
目的物件は、施錠されていることが予想されたので解錠技術者を同行した。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

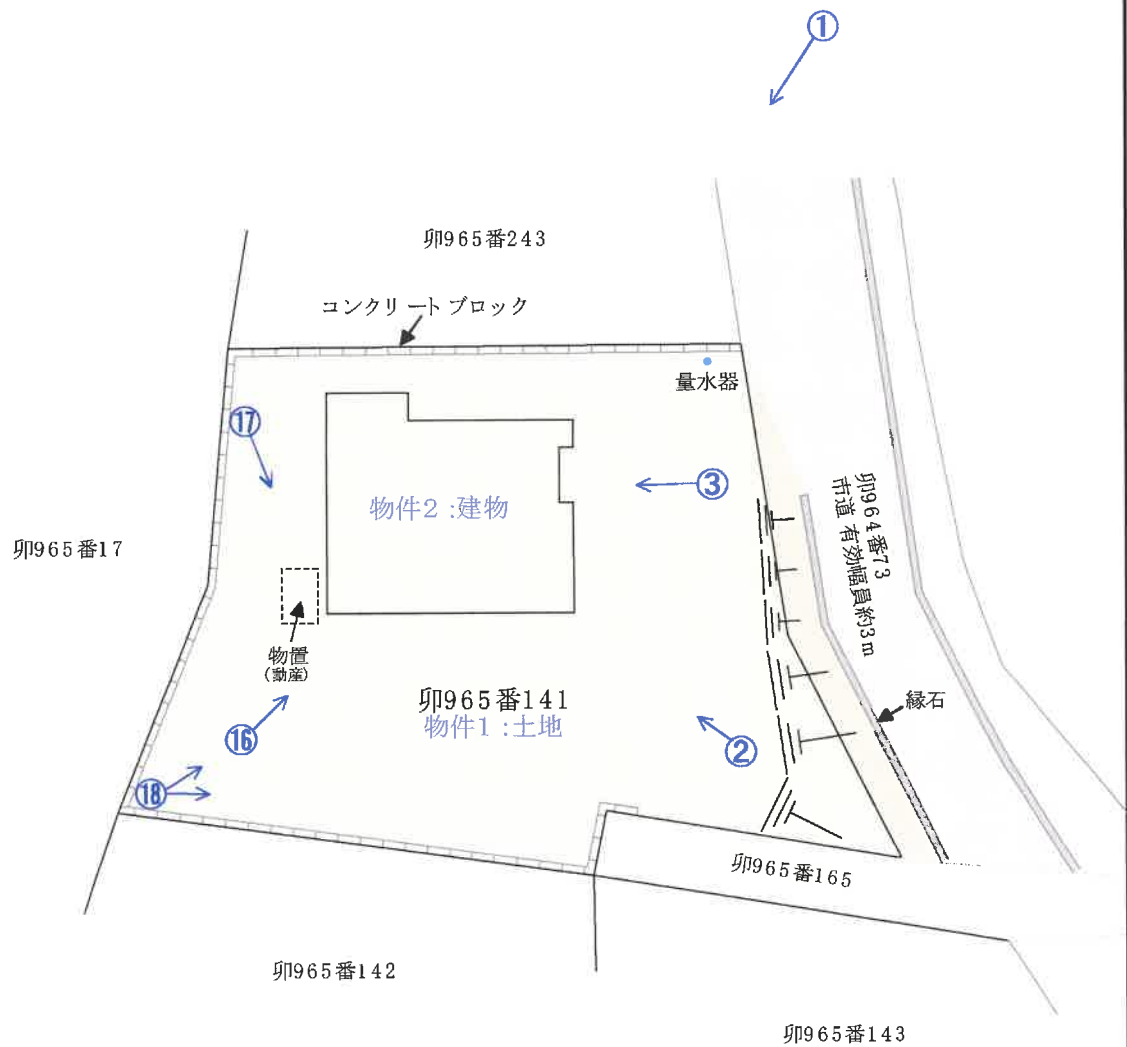
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



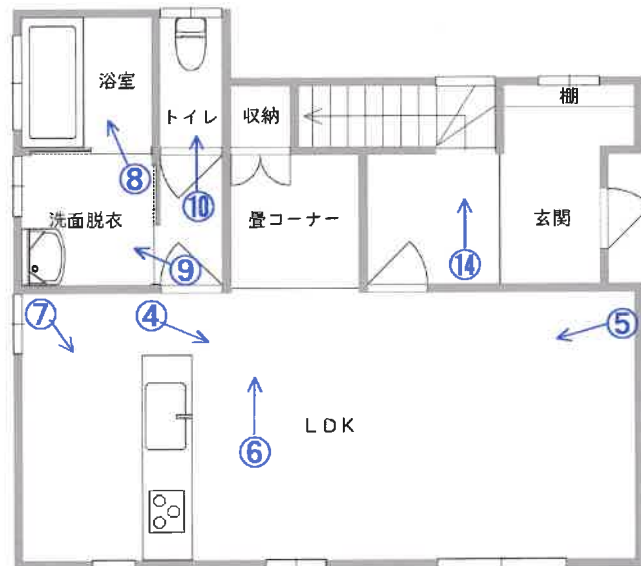
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

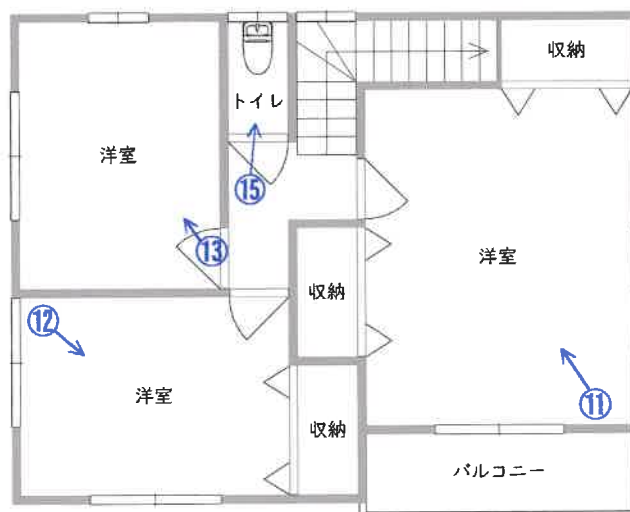
(縮尺 100分の1)

物件2：建物

1 F



2 F



写真撮影位置・方向○→

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



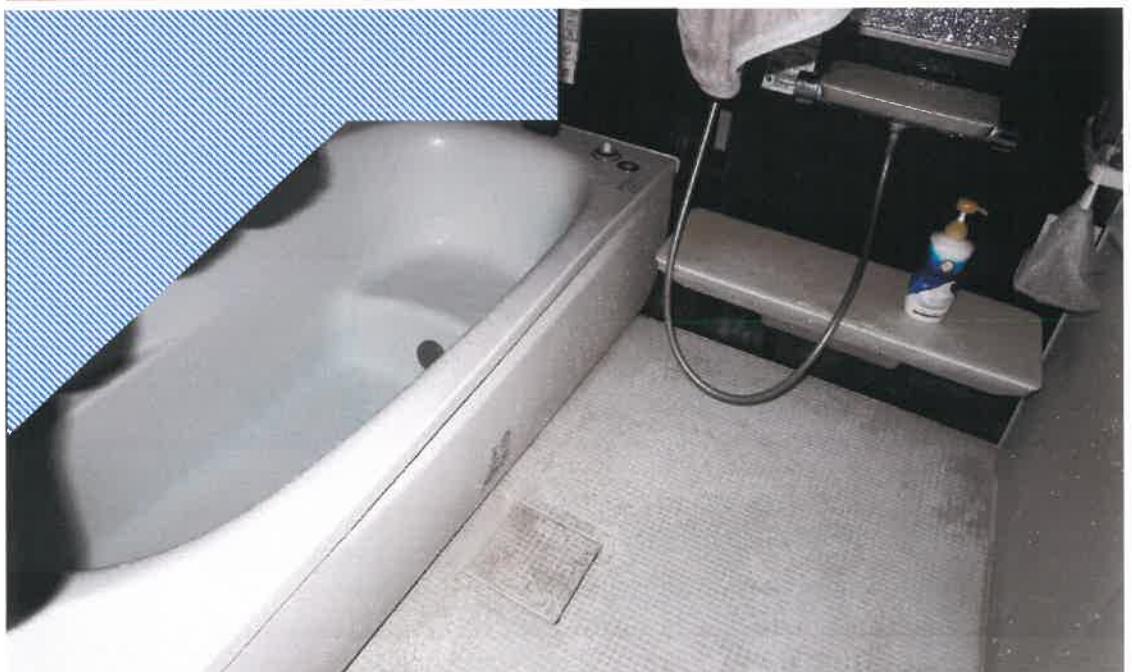
写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

外観
(南西側)



写真⑰

物件1土地
(西側)



物置

写真⑱

物件1土地
(南西側)

普通自動車



副本

令和7年(ケ)第63号

令和7年10月31日 現地調査

令和7年11月5日 評価

現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 6,733,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 556,000 円
物件 2	金 6,177,000 円

【付記事項】

- 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の割付と超過売却(民事執行法第73条)の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の建物価格は当該敷地利用権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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	延岡市北方町川水流字東原 卯965番141 宅地 326.44㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	延岡市北方町川水流字東原 卯965番地141 卯965番141 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1階53.82㎡ 2階48.85㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	特になし		
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

1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1	
位 置 ・ 交 通	宮交バス 北方町総合支所前バス停 1.2 k m (道路距離)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、延岡市北方総合支所の北方約360m（直線距離）付近に位置する、小高い丘の上の住宅地域に所在する。この地域は、戸建住宅のほかに農地も多く存する標準住宅地域である。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する。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	都市計画区域外
	用 途 地 域	---
	建 ペ イ 率	---
	容 積 率	---
	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）
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	326.44m ² (登記地積)
	間 口	約 18m
	奥 行	約 19m
	形 状	やや不整形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	東側で有効幅員約3m舗装市道(上東原線)に0～約2m高く接面する。	
土地の利用状況	物件 1 土地は物件 2 建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北側)住宅、(西側)林地、(南側)原野、(東側)道路を介して農地	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
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	あり	あり	
	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	延岡市教育委員会での聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵区域内「東原遺跡」に所在しているが、調査履歴があるため事前調査は不要である。			
土壌汚染の有無 及びその状態	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。			
境 界 等	国土調査済みであり公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、物件 1 土地の北側・西側・南側一部はコンクリートブロックにより区分されているが、南側一部及び市道との境界は不明確であり協議を要する。			
特 記 事 項	①物件1土地上に、第三者が利用していた普通自動車 1 台が放置されている。 ②物件1土地の南側に塗料缶・資材等が放置されている。 ③物件2建物の南東端に物置（動産）が存する。			

2-1 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
区 分	主たる建物	
建 築 時 期 等 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和3年11月27日 （新築） （登記記載）
	増改築等の有無	なし
	経 過 年 数	約 4 年
	経済的残存耐用年数	約 21 年
仕 様	構 造	木造スレート葺 2 階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	オール電化
現 況 床 面 積	1階53.82㎡ 2階48.85㎡ 延102.67㎡ （登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3 L D K (附属資料：間取図を参照)
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約4年経過した建物である。外観上はシミ・汚れ等は若干見られるが物理的な損傷は認められない。内部においても、クロス及び床にはシミ・汚れ等は少なく、比較的きれいな状態に保たれている。令和4年に起きた地震時にリビングと階段の壁に小さな亀裂が生じたが修復済みである。天井に雨漏り跡は見受けられなかった。シロアリ被害等については確認できず詳細不明である。 ②室内で小型犬1匹を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1	4,600	0.98	326.44	100/100	1.00	1,472,000

(内訳)

ア	標準とする 公 示 地 等	延岡(県)－13 (基準地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標準画地価格 の査定	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		4,250 円/㎡	$\frac{(100)}{100}$	$\frac{100}{(100)}$	$\frac{100}{(92)}$	4,600 円/㎡
	〈時点修正〉	基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〉	必要なし (格差率) 1.00				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件
		1.02	× 1.00	× 0.90	× 1.00	× 1.00 (格差率) 0.92
ウ	地 積	登記記載のとおり				
エ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度を考慮して査定。 (格差率) 1.00				

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2	140,000	102.67	0.85	0.90	10,996,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2	5 %	21年	4年	0.85	△10%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2の建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権			
1	1,472,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	326.44㎡	442,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	1,472,000	－ 442,000	1/1	1.00	0.90	0.60	556,000
2	10,996,000	＋ 442,000	1/1	1.00	0.90	0.60	6,177,000
一 括 価 格 (合 計)							6,733,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	郊外の住宅地域に位置すること等から需要者はやや限定される。
カ	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

基準地番号	延岡(県)－13
所在	宮崎県延岡市北方町南久保山字亀窪子3325番1
価格	4,250 円/㎡
位置	宮交バス「舟戸」停留所へ約1kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	683 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北西 5.5m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	農家住宅のほか農地等も多く存する住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	1,207,828 円	
物件2 建物	7,376,308 円	

第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以 上

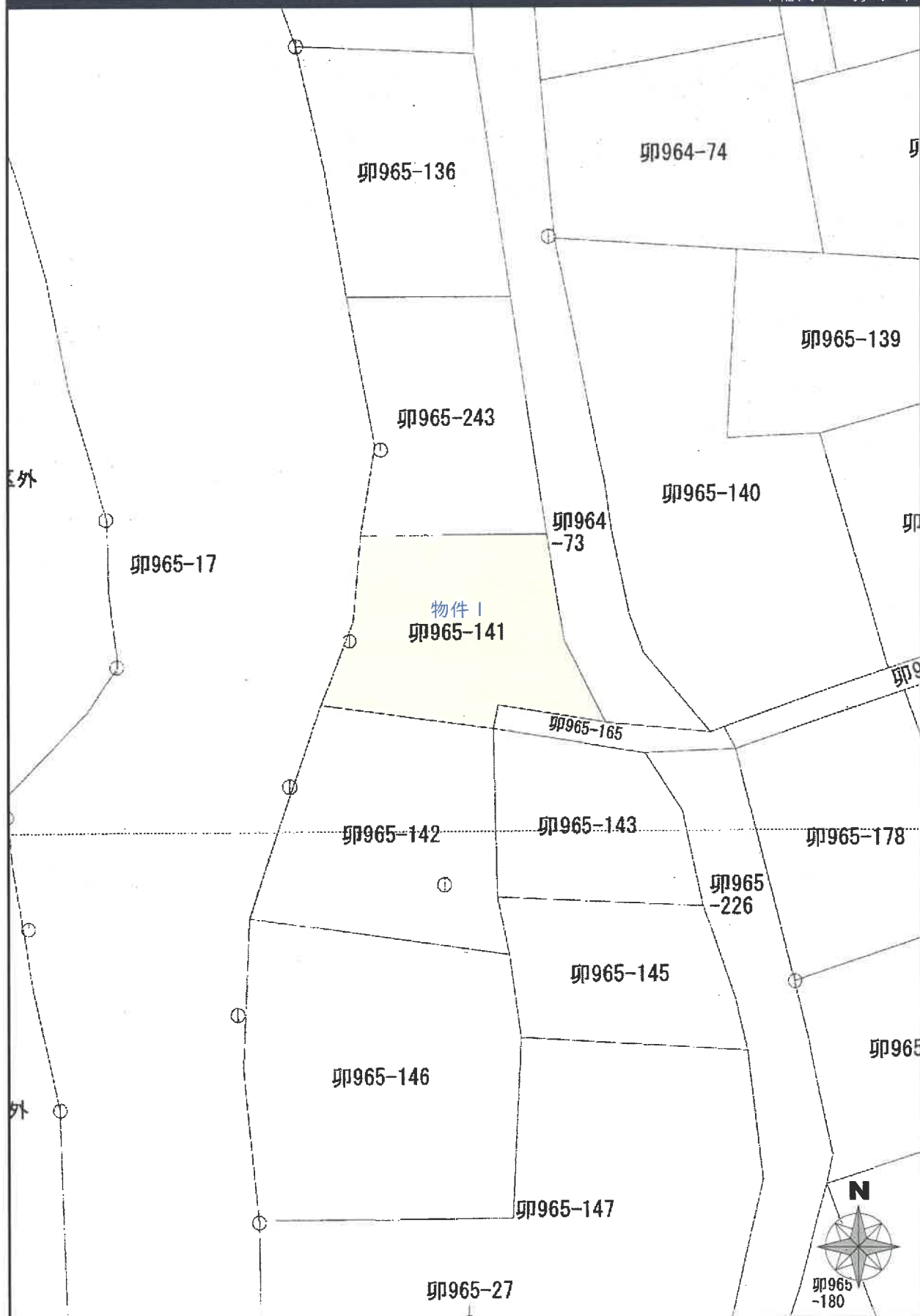
位置図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



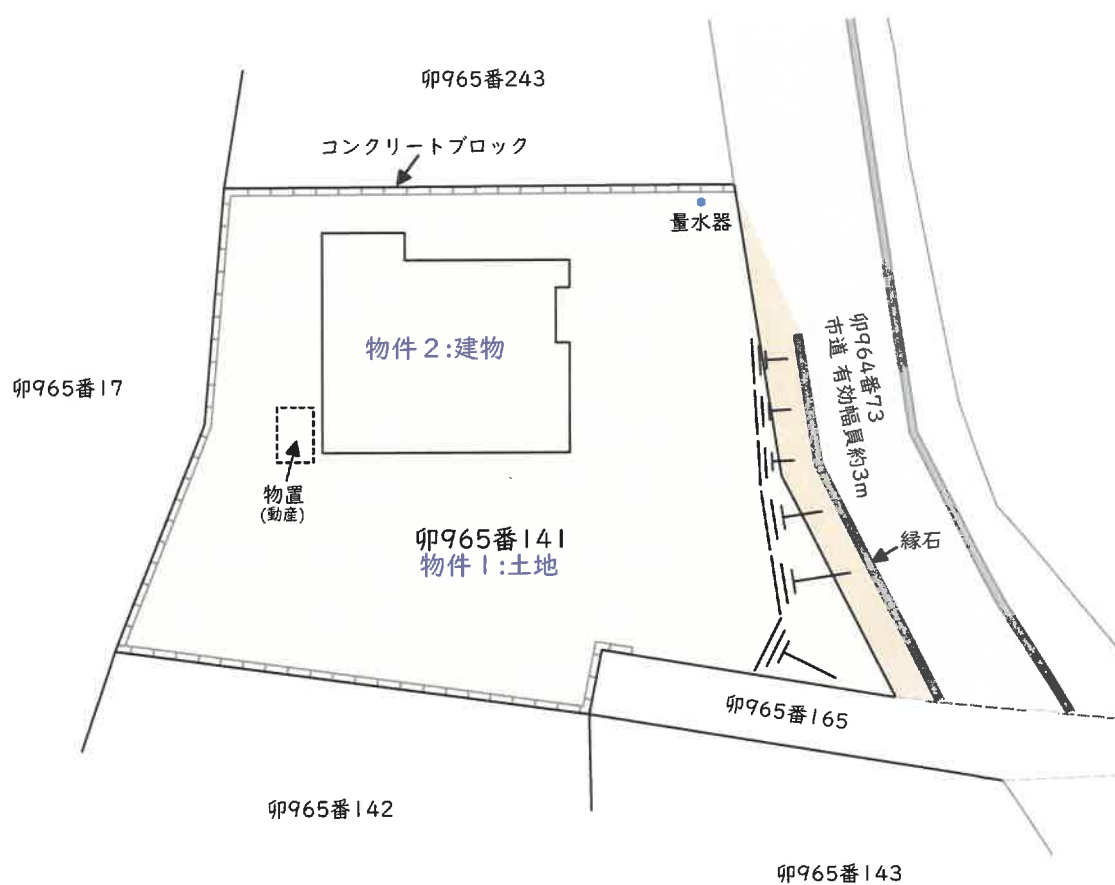
公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局延岡支局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



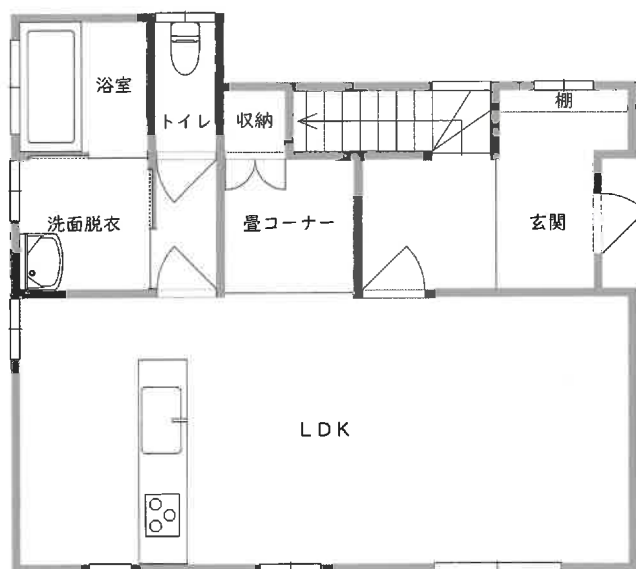
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

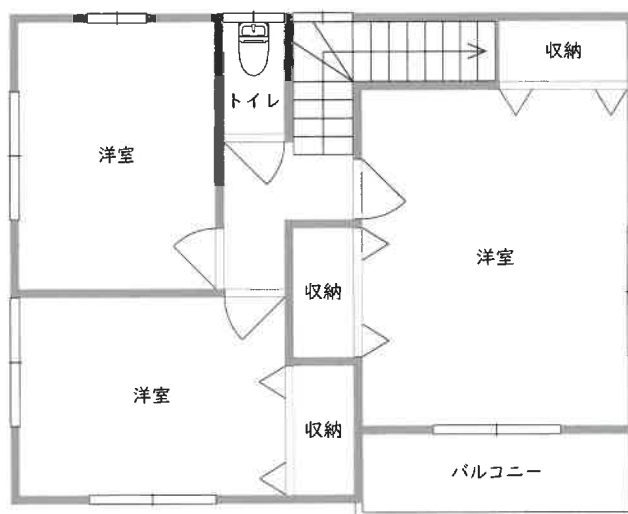
(縮尺 100分の1)

物件 2 : 建物

1 F



2 F



現況写真

写真 1

(北東方より)



写真 2

(南東方より)

