

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 8年 3月26日から 令和 8年 4月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 9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 8年 4月23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 8年 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 小林市真方字滝山
地 番 1787番
地 目 宅地
地 積 1589.56平方メートル
- 2 所 在 小林市真方字滝山1787番地
家屋 番号 1787番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 83.03平方メートル
2階 49.63平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約88.43平方メートル
2階 49.63平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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
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】
隣地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、BIT（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 小林市真方字滝山
地 番 1787番
地 目 宅地
地 積 1589.56平方メートル
- 2 所 在 小林市真方字滝山1787番地
家屋 番号 1787番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 83.03平方メートル
2階 49.63平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約88.43平方メートル
2階 49.63平方メートル

令和7年(ケ)第74号
令和7年12月1日受理
令和8年1月7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 | 小林市真方字滝山 |
| | 地 番 | 1787番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1589.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小林市真方字滝山1787番地 |
| | 家屋番号 | 1787番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.03平方メートル |
| | | 2階 49.63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	・本土地は、南西から西側にかけて市道及び市管理道路に接する(土地建物位置関係図)。 ・本土地の北東端付近から南東端付近にかけてフェンスが存在する。
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階約 88.43 平方メートル(増築部分約 5.40 平方メートル)・合計約 138.06 平方メートル
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 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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	・従物等としてカーポート及び物置等が存在する(写真①、⑯)。
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
■A (債務者兼所有者)	<p>1 物件1土地南側部分には、以前建物が建っていましたが取り壊されました。また、同土地の物件2建物の敷地部分は、以前畑であったものを宅地に造成しています。</p> <p>2 物件1土地の南西側に接する道は農道(市管理道路)と思われ、奥の方は行き止まりになっています。</p> <p>3 物件2建物には、現在、私が一人で居住しています。同建物を建てて2、3箇月後に南西側にサンルームを造りました。シロアリや雨漏り等の被害はありません。エコキュートを設置しておりオール電化です。6、7年前まで猫を2匹飼っていて、リビングの階段下付近の壁の白で塗られている箇所は猫の引っ掻きキズを補修した部分です。夏場、この周辺は虫がかなり多いです。</p> <p>4 隣接地との境界につき、争い等はありません。</p>
執行官の意見	
<p>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。南西側の市道及び市管理道路から物件1土地への進入路は緩やかに下り傾斜しており、その高低差は約2メートルあり、その他の部分は概ね平坦な土地である(写真⑰ないし⑳、土地建物位置関係図)。また、上記土地と北東から南東側に流れる川との間は土手になっている。</p> <p>2 隣接地との境界につき、一部境界標及び境界杭が存在するものの、他に境界を示すものは見られず、いずれも不明確であり協議を要する。</p> <p>3 物件2建物につき、経年に伴う劣化が認められる。北東側外壁には汚れ・シミ・カビが特に多い(写真㉑)。内観において、内壁には猫によるものと思われるキズが多数あり、壁の破損・キズ・タバコ臭及び2階床の軋みを確認した。シロアリ、雨漏り等の被害については不明である。</p> <p>4 本件物件の占有関係は、A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。</p> <p>5 接道関係につき、登記記録を調査し、物件1土地の西側隣接地の目的外土地(1860番)は、所有者「小林市」、地目が「公衆用道路」であることを確認した。評価書によれば、『宮崎県小林土木事務所によると、本件西側小林市管理道路(市道認定なし)は建築基準法上の道路には該当しないとのことであり、概要書「平成25年4月5日第4号(宮崎県小林土木事務所保管)」によると、接道は南西側市道(建築基準法第42条第1項1号道路)からとっているものと思われるが、詳細は不明である。』とのことである。</p>	

(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12月5日 9:50-10:10(20)	宮崎地方法務局小林出張所	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得
令和7年12月5日 10:20-10:40(20)	小林市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)取得
令和7年12月5日 11:30-12:30(60)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影等
令和7年12月15日 11:00-12:00(60)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■Aから聴取
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月15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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

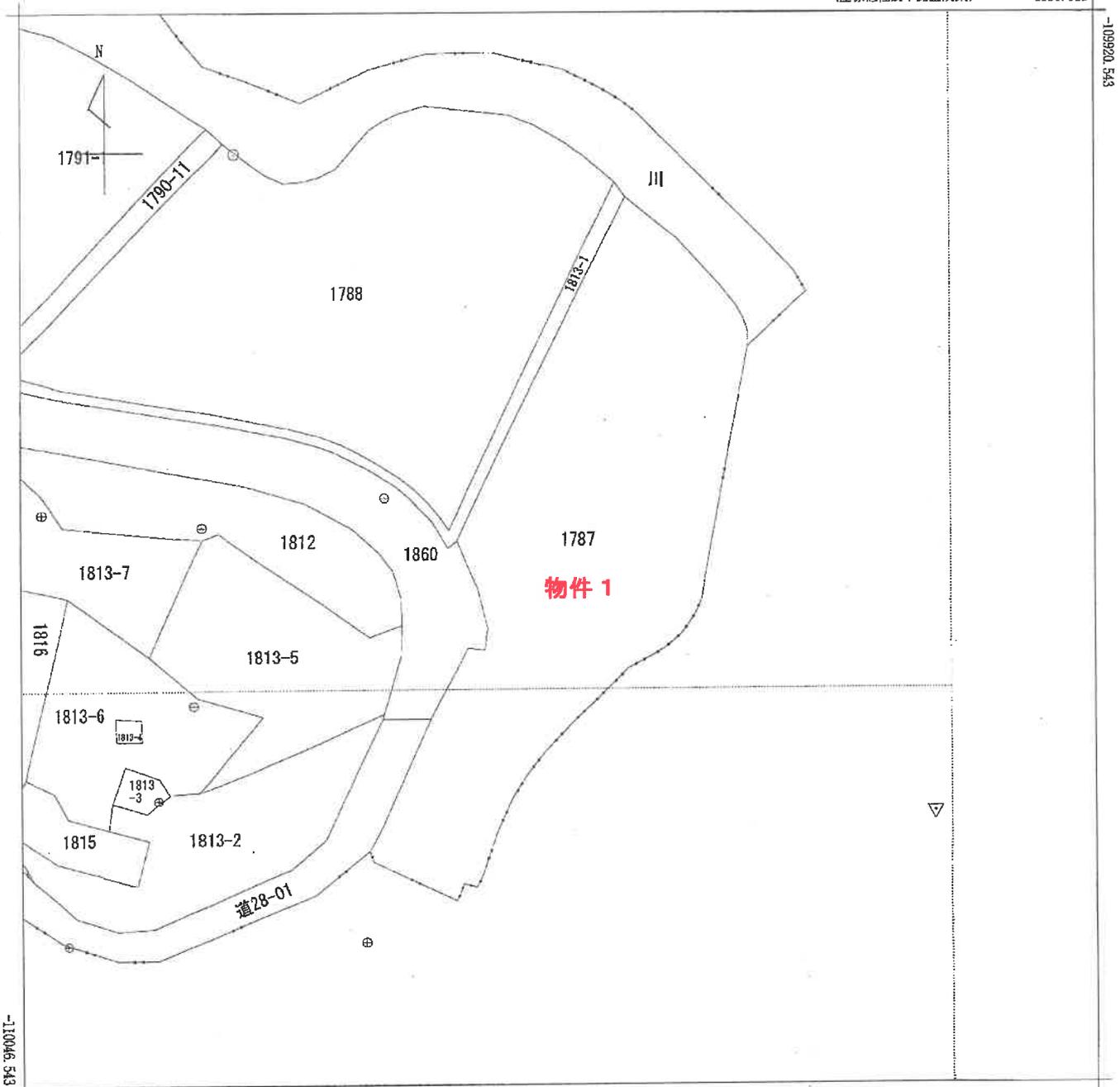
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

公図写し (1)

4 1816

(座標値種別: 測量成果)

-1558.512



-10920.543

-1683.512 (座標値種別: 測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。

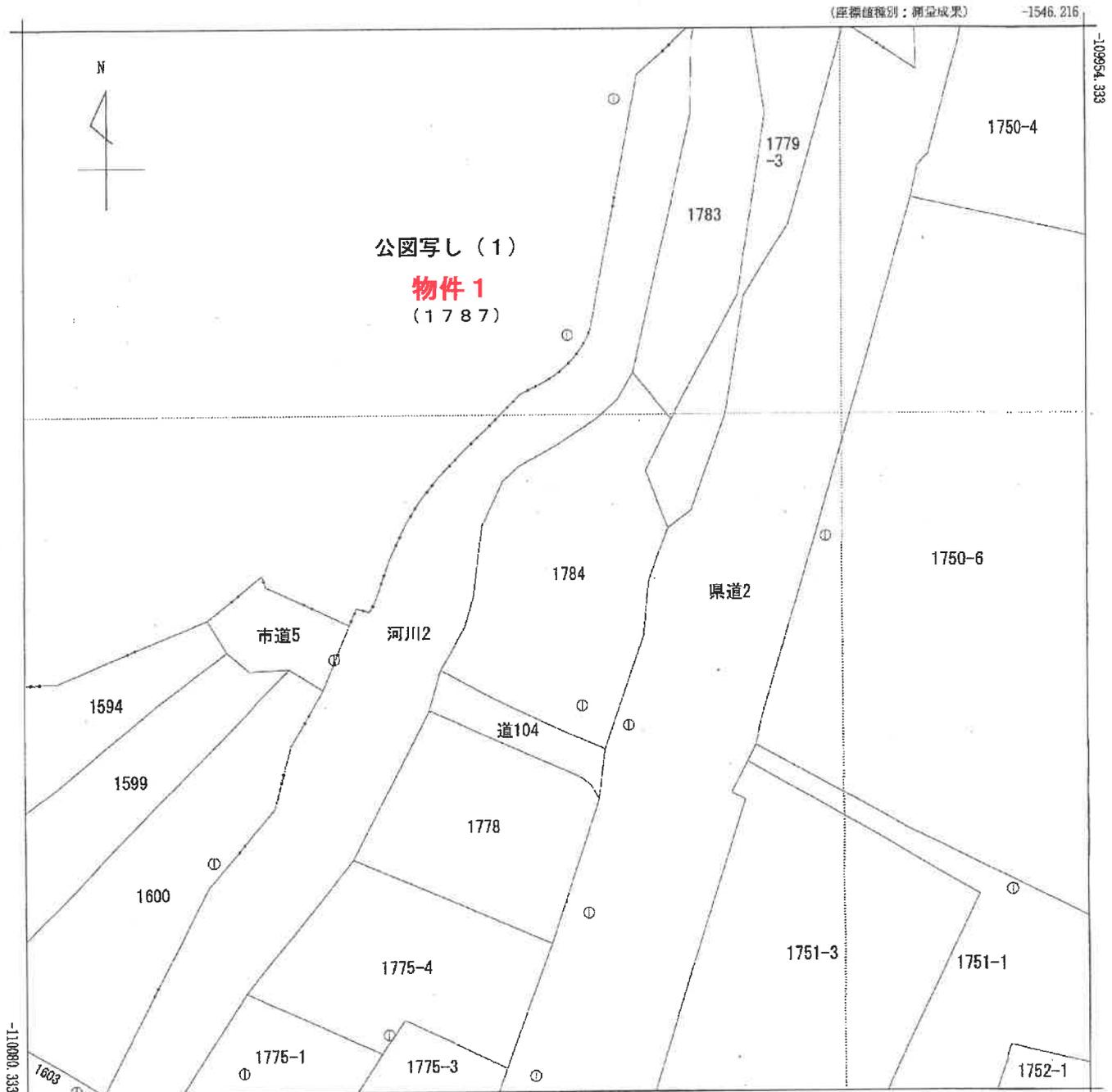


請求部	所在	小林市真方字滝山		地番	1787番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成30年6月26日		備付年月日(原図)	令和1年9月2日	補記事項	
					種類	地籍図

A3版をA4版に縮小

(5枚目)

公図写し (2)



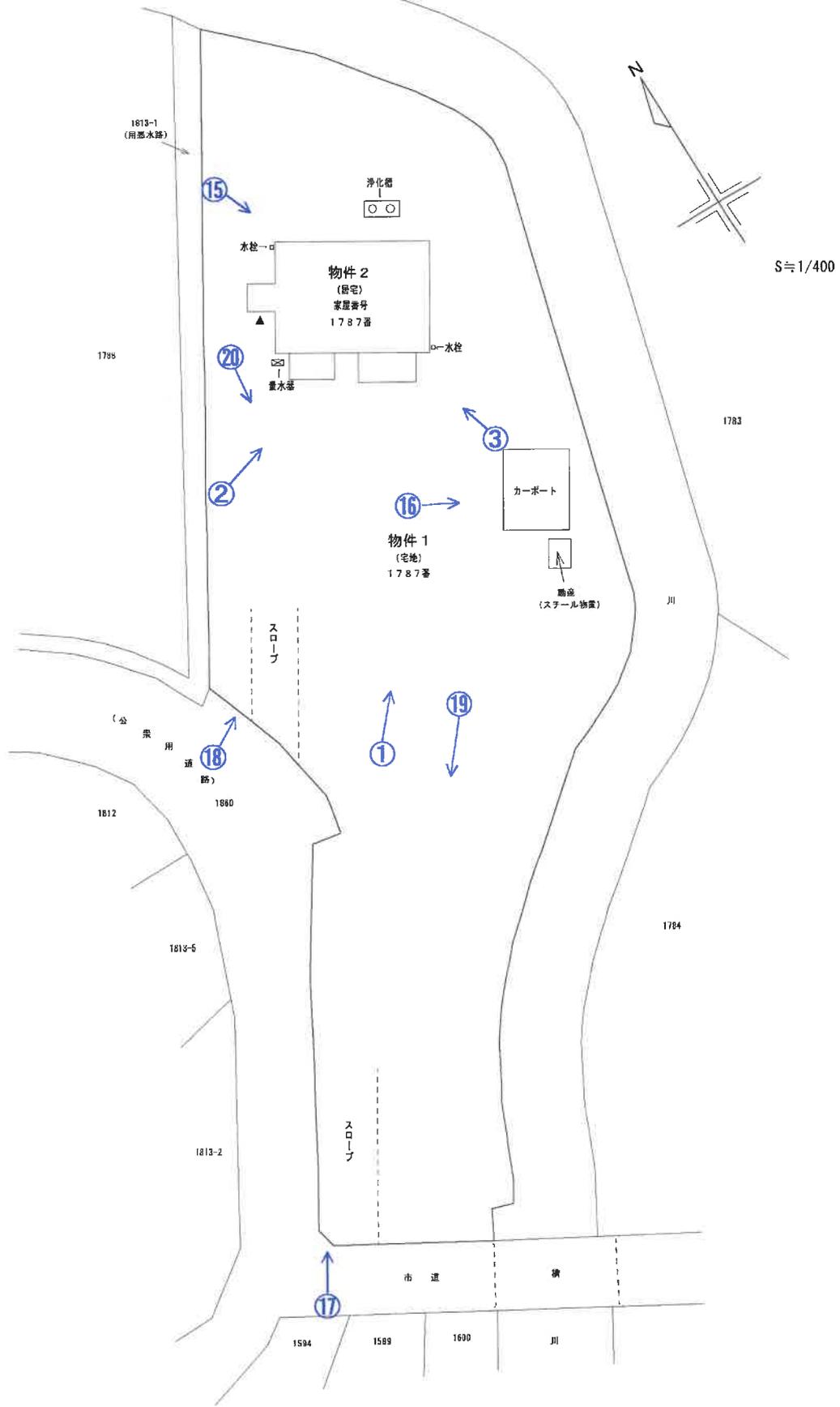
~1671.216 (座標値種別：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	小林市真方字鴉戸ノ前			地番	1784番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和1年11月11日			備付年月日(原図)	令和2年1月6日		補記事項	

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

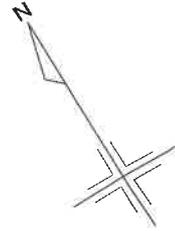


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

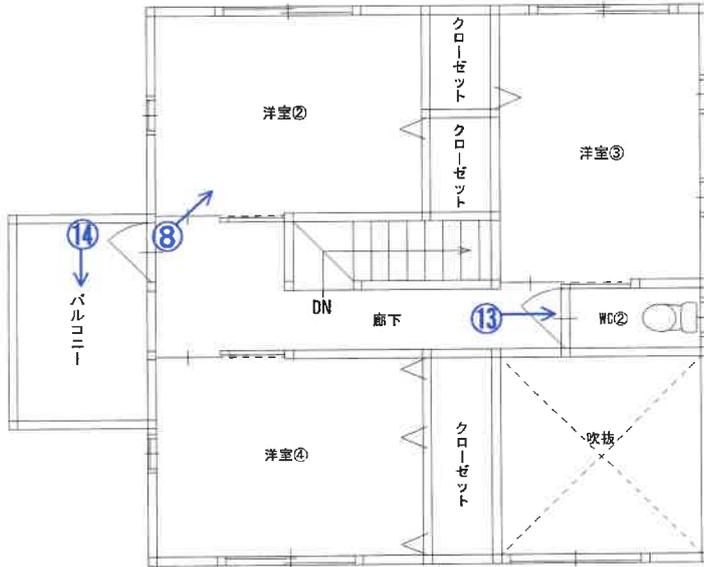
写真撮影位置・方向

間 取 図

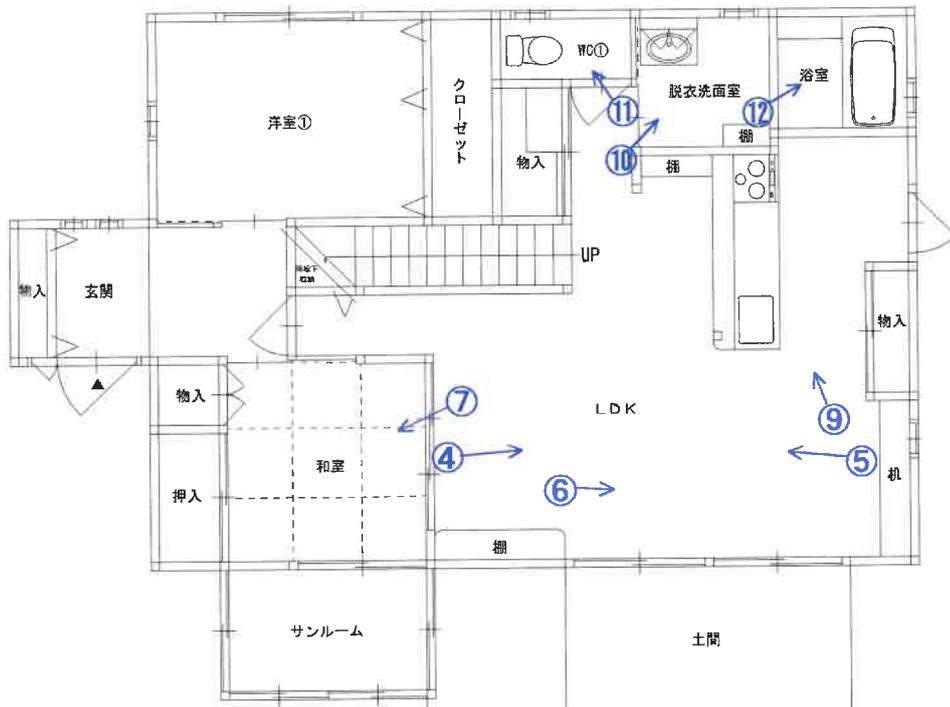
写真撮影位置・方向



S=1/100



2 階



1 階

写真①

物件2建物

カーポート



物件1土地

外観（南側）

写真②

物件2建物



外観（西側）

物件1土地

物件 2 建物

写真③

外観
(南東側)



写真④



写真⑤

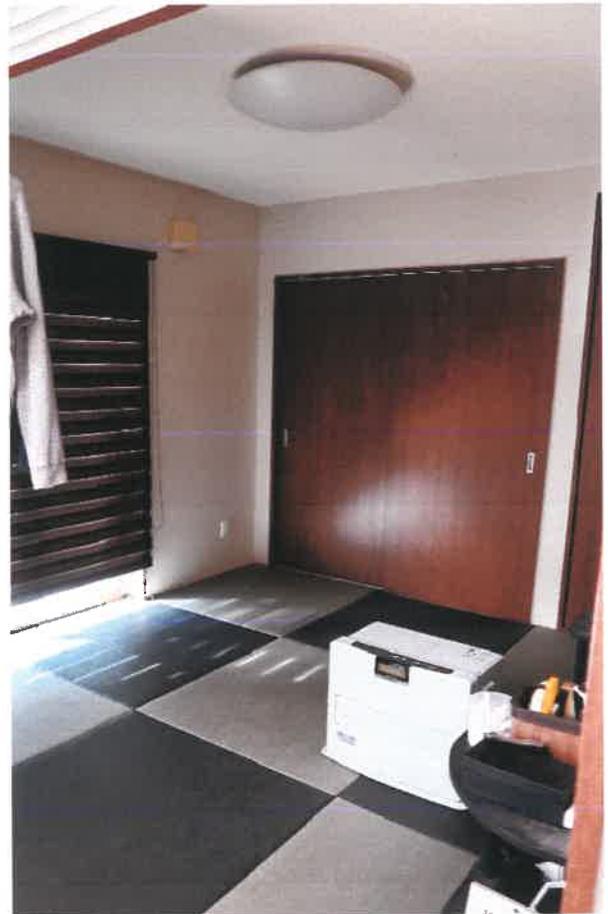


写真⑥



吹き抜けの状況

写真⑦



写真⑧



(11枚目)

写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮

外壁の状況
(北側)



写真⑯

物件1土地
(東側)



カーポート

物置

物件1土地

写真⑰

目的外土地
(1860番)

物件1土地
(南西側)



(14枚目)

市道

物件2建物

写真⑱



物件1土地
(西側)

写真⑲



物件1土地
(西側)

写真⑳



物件1土地
(西側)



令和 7 年 (ケ) 第 74 号
令和 7 年 12 月 15 日 現地調査
令和 8 年 1 月 5 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 7,932,000 円	
内訳価格	
1	金 2,434,000 円
2	金 5,498,000 円

【付記事項】

- ① : 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1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	小林市真方字滝山 1787番 宅地 1589.56㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小林市真方字滝山1787番地 1787番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 83.03㎡ 2階 49.63㎡ 合計 132.66㎡	増築 5.40㎡ 合計 138.06㎡
番号	特 記 事 項		
1	宮崎県小林土木事務所によると、本件西側小林市管理道路（市道認定なし）は建築基準法上の道路に該当しないとのことである。		
2	本件の概要書『平成25年4月5日第4号（宮崎県小林土木事務所保管）』によると、接道は南西側市道（建築基準法第42条第1項1号道路）からとっているものと思われるが、詳細については不明であった。		
2	増築部分のサンルームの面積についてはあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。		
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吉都線『小林』駅の北東方・道路距離約2.2km 最寄バス停『向江馬場』の北・約450m（徒歩約6分） （別添『位置図』参照）	
付 近 の 状 況	小林市郊外の農地や山林の中に農家住宅等が点在する農家集落地域である。都市計画区域内ではあるものの、その外延部に位置するため、発展的要因は見いだせない。	
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：都市計画区域内	
	用途地域：無指定	
	建 蔽 率：70%	
	容 積 率：200%	
	防 火 規 制：なし	
	その他の規制：なし	
画 地 条 件	間 口：約12.0m	
	奥 行：約80.0m	
	形 状：やや不整形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	南西側で幅員約4.5m市道、西側で小林市管理道路（市道認定なし）と接する準角地。なお、夫々の道路から約2.0m低く接するため、道路からの進入には上記市道、及び管理道路から夫々スロープが設置されており、これを利用することになる。	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されているほか、敷地東側にカーポート、スチール物置が設置されている（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：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 （令和7年12月3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
	そ の 他	特になし
埋蔵文化財の有無 及びその状態	小林市社会教育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	境界杭は北端、西側で夫々1箇所確認できたが、それ以外は確認できなかった。川側にはフェンスが設置されているが、各隣接地との間には明確な仕切り等はないため、境界は全般的に不明瞭である。したがって、協議を要する。 ただし、当該地域は法第14条第1項地図が備えつけられており、境界の復元は可能であると思料する。	

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25年9月14日新築 経過年数：12年 経済的残存耐用年数：13年
仕 様	構 造：木造
	屋 根：かわらぶき
	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
	設 備：給排水設備等
	そ の 他：浴室乾燥機・オール電化住宅
床面積（現況）	現 況：138.06㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅
	間 取 り：5LDK+サンルーム
品 等	建物の品等：中位
	使用資材：中位
	施 行：普通
保守管理の状態	本件の保守管理状況は概ね良好であり、摩耗・損傷の度合いは経年劣化相当と思料する。債務者兼所有者への聞き取りによると、雨漏り、シロアリその他不具合はないとのことである。また、2階の部屋に一部床に軋みを確認した。なお、室内で喫煙しているため、タバコ臭が強く、壁紙に若干の汚れがみられる。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	サンルーム（約5.4㎡）が1階和室の外側に増築されている。債務者兼所有者によると本件新築後数か月後に設置したとのことである。 債務者兼所有者によると、過去に猫を室内で2匹飼育していたとのことである。1・2階ともに、壁には複数箇所、猫による引っ掻き傷が見受けられた。また、1階の脱衣所の扉にへこみが確認できた。 建物北側の外壁はのりが付き、汚れが目立つ状態にある。また、外壁のコーキングの一部に剥がれが見受けられた。

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	7,100	0.599	1589.56	1.00	—	6,760,000

(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 やや不整形 0.95 地積過大 0.70 高低差 0.90 相乗積 0.599

(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	170,000	138.06	0.416	9,764,000
計				9,764,000

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 （ 13年 ÷ 25年 ） × （ 1 － 0.20 ） ÷ 0.416

観察減価率 壁紙の汚れ、ネコによる壁等への引っ掻き傷、外壁の状態等を考慮した。

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	6,760,000	0.25	法定地上権	1.00	1,690,000
合計					1,690,000

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25%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	6,760,000	- 1,690,000	1.00	0.80	0.60	2,434,000
2	9,764,000	+ 1,690,000	1.00	0.80	0.60	5,498,000
計	16,524,000		一 括 価 格 (合計)			7,932,000

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	小林(公)-3
所 在	宮崎県小林市水流迫字小林原1061番5
価 格	14,700円/㎡
位 置	小林 2.3km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	208.00㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 道 路	南西 5.3m 市道
用途指定等	都市計画区域内 第二種中高層住居専用地域(建蔽率:60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域

(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	: 4,283,864 円
物件2	: 6,965,581 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/㎡)
小林(公)-3	14,700	$\times \frac{(99.3)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(206)}$	$\div 7,100$

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。

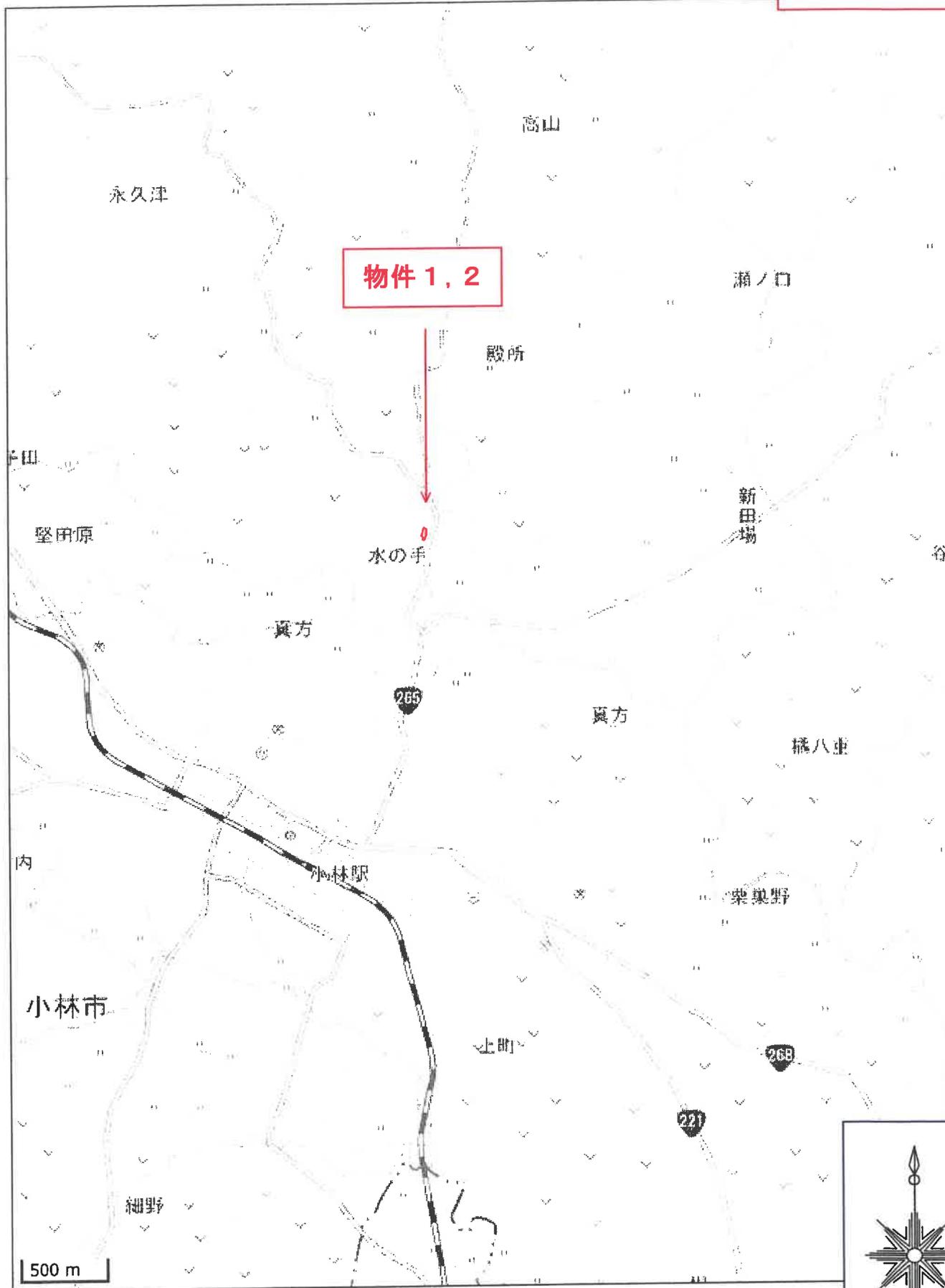
標 準 化 補 正 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.00 街路 1.03 環境 2.00 \div 2.06

第7. 附属資料の表示

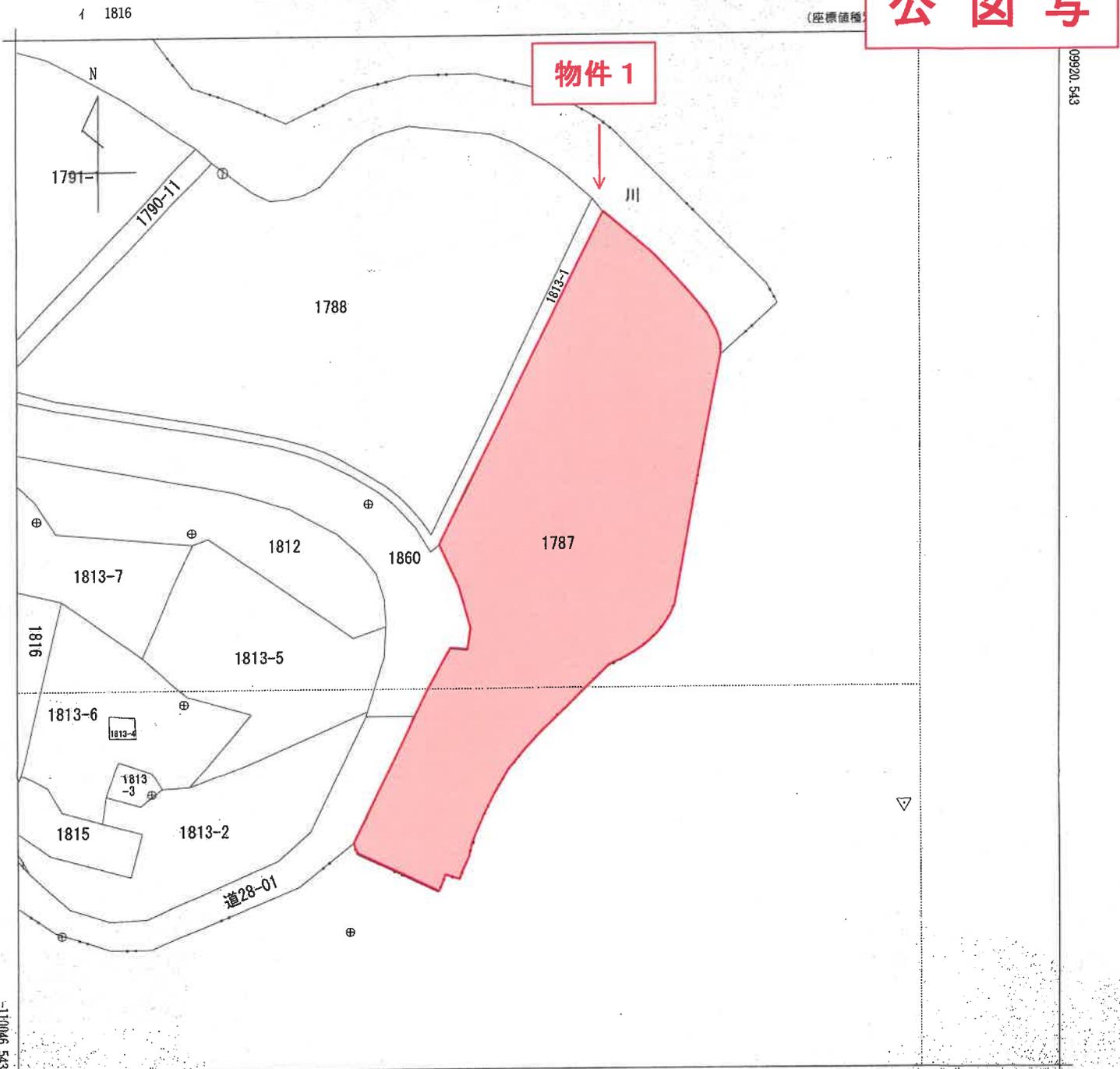
1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上



公 図 写

物件 1



-1683.512 (座標値種別: 測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	小林市真方字滝山		地番	1787番	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 II	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	平成30年6月26日	備付年月日(原図)	令和1年9月2日	補記事項		

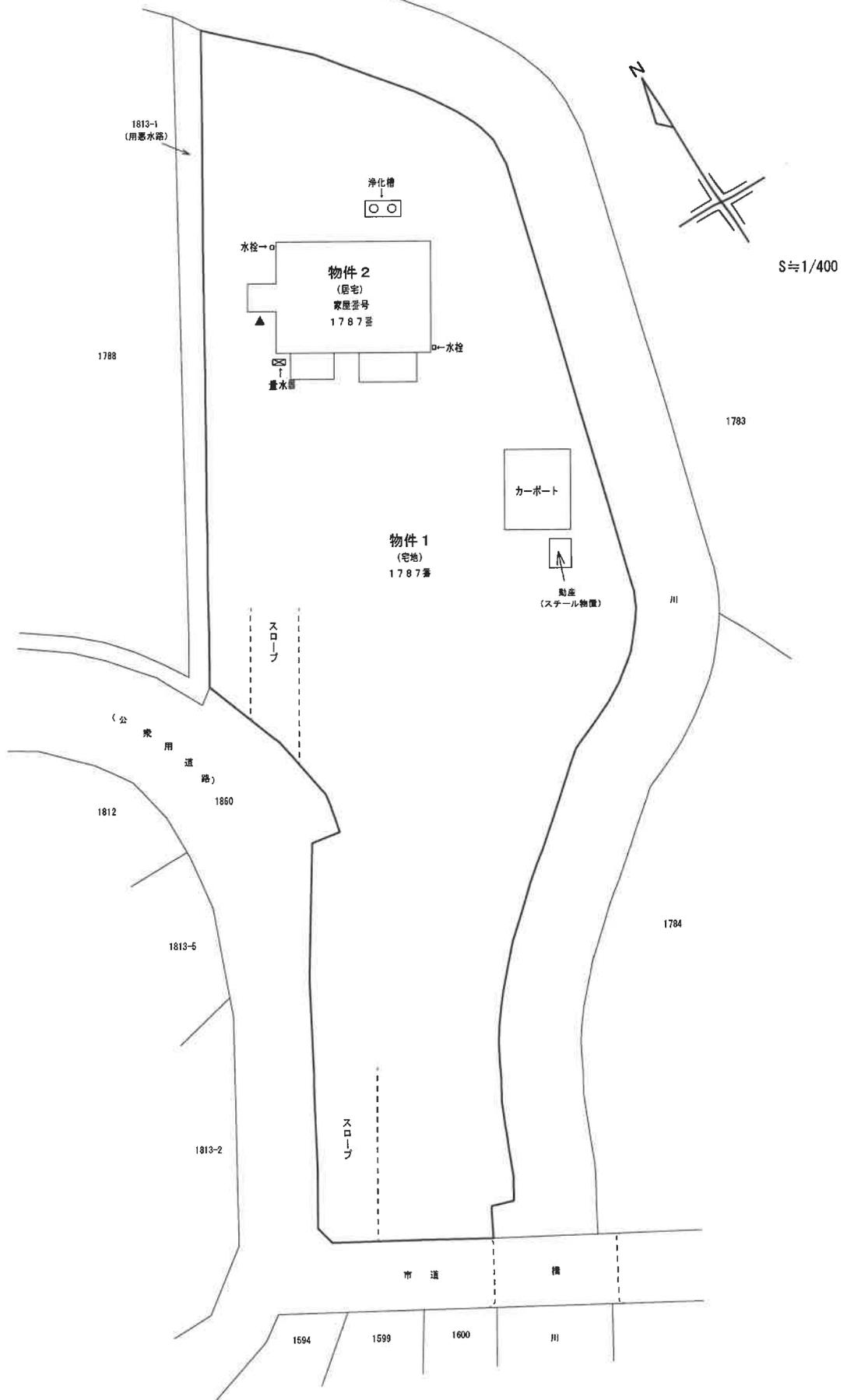
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月22日
宮崎地方法務局小林出張所
登記官

地図整理番号: M03667
(1/1)

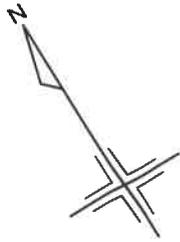
(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

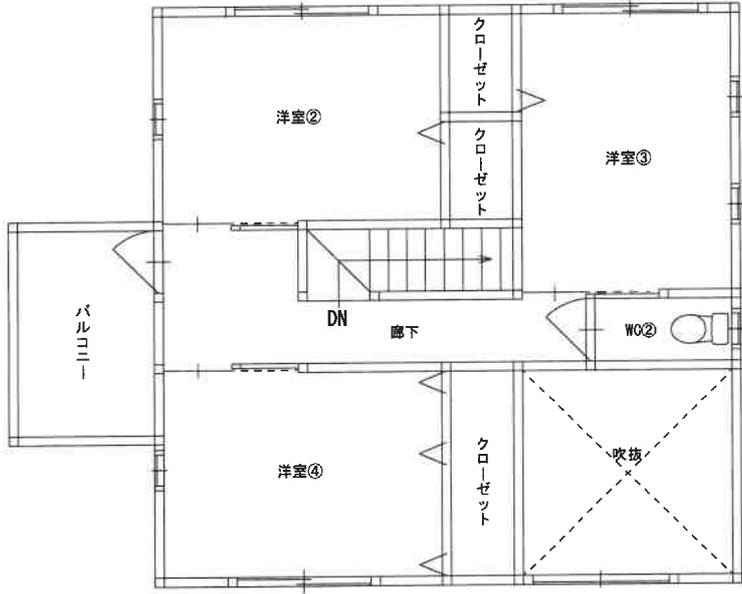


* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

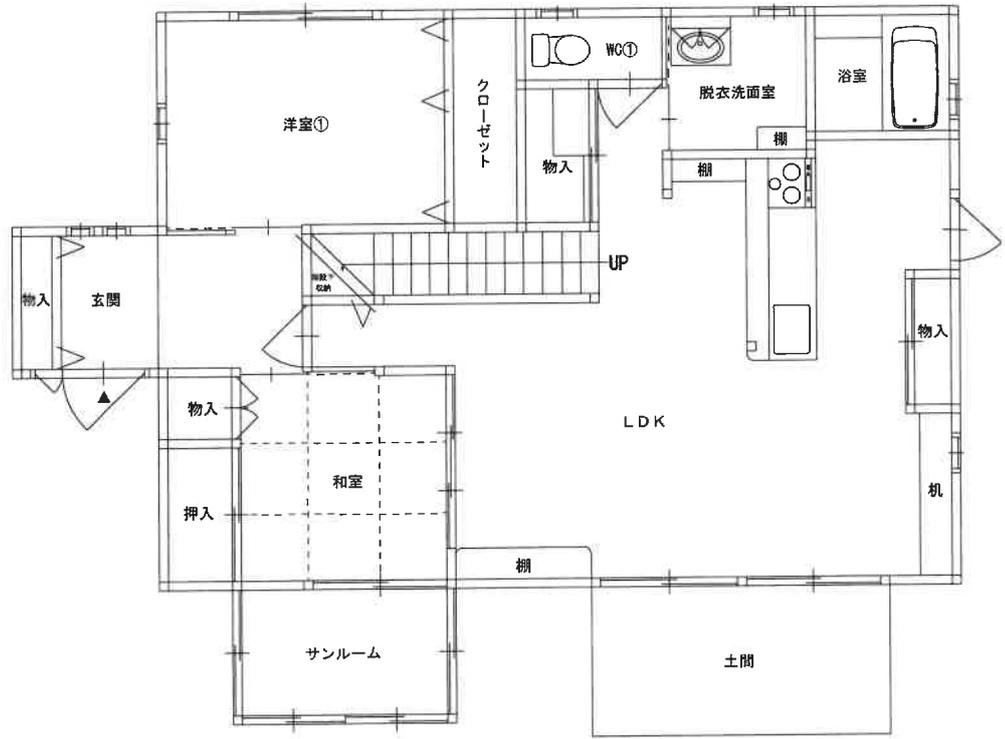
間取図



S≒1/100



2 階



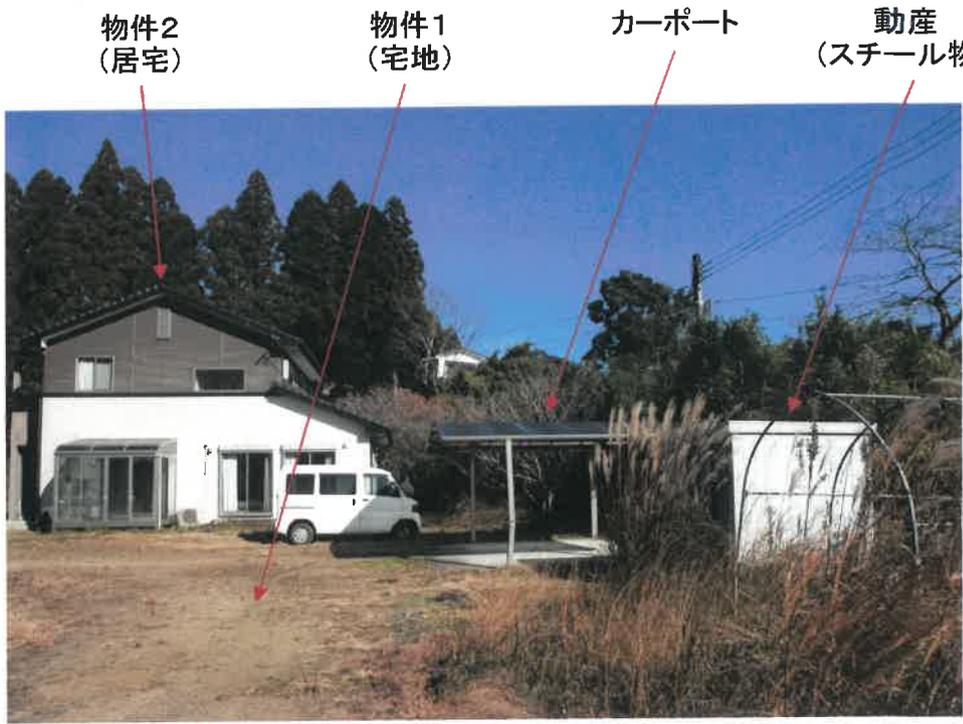
1 階



南東方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



南西方よりのぞむ



北東方よりのぞむ