

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月11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 6月25日から 令和 8年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7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 6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 目 録

- 1 所 在 東臼杵郡門川町本町一丁目
地 番 12番
地 目 宅地
地 積 212.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 東臼杵郡門川町本町一丁目12番地
家屋 番号 12番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階56.31平方メートル
2階23.39平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月23日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番13番)との境界が一部不明確である。

《 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 東白杵郡門川町本町一丁目

地 番 12番

地 目 宅地

地 積 212.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 東白杵郡門川町本町一丁目12番地

家屋 番号 12番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階56.31平方メートル

2階23.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第89号
令和8年2月5日受理
令和8年3月13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 東臼杵郡門川町本町一丁目
地 番 1 2 番
地 目 宅地
地 積 2 1 2 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 東臼杵郡門川町本町一丁目 1 2 番地
家 屋 番 号 1 2 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 2 3 . 3 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
その他の事項	・本土地の北西側は県道(土々呂日向線)に接する。 ・従物等として本土地の北側部分には、カーポートが存在する(写真①、⑦)。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが、本建物を空き家の状態で占有・管理している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 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
■ B	<ul style="list-style-type: none">・私は、本件物件の共有者 A (母) と居住していた同物件から令和 6 年 8 月に転居し、現在、上記物件は空き家の状態です。・昨年の台風で竜巻が発生し、階段の小窓が完全に割れてガラスが室内に飛び散り、そのため階段や部屋の内壁クロス等が破れたり、床部分にキズが入る等の被害がありました。・太陽光発電設備をクレジットで購入してオール電化です。クレジットの残債がかなりあります。・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	
<p>1 物件 1 土地はほぼ平坦であり、その全部は物件 2 建物の敷地となっている。</p> <p>2 境界については、接道の利用状況及びブロック積みで区分され概ね確認できるものの、北東側ブロック積部分の曲がり、公図(法第 14 条第 1 項地図)上の線と一部異なっており協議を要する(写真⑭、土地建物位置関係図)。</p> <p>3 物件 2 建物につき、外観は特に不具合等は見られない。内観においても、特に不具合等は見られないものの、B 陳述に沿う階段等の内壁の細かいクロスの剥がれや補修跡及び階段床のキズを確認した。</p> <p>なお、シロアリ・雨漏りの被害は不明である。</p> <p>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。</p> <p>5 物件 1 土地の隣接道路につき、登記記録を調査し、物件 1 土地の北西側に接する目的外土地(66 番 1)の地目は「公衆用道路」、所有者は「宮崎県」であることを確認した。</p> <p>6 物件 2 建物に設置された太陽光発電設備の概要等はおりのとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none">・設置時期 令和 3 年 10 月 30 日(引渡日)・発電出力 2.718 キロワット・パネル枚数 9 枚・支払関係 売上金額 3,400,000 円 残 額 2,795,160 円(元金のみ 利息含まず)・所有権移転 お申込みの内容(約款)[共通条項]第 3 条(所有権移転)「(1)商品の所有権は、販売店から私(申込者)に直接移転するものとし、その移転時期は私と販売店との間の売買契約に定めるとおり。(2)前項に関わらず、国または地方公共団体の補助制度による補助金支給対象とならない商品の所有権については、本契約が成立したときに販売店から会社に移転し、本契約上の債務が消滅するまで会社に留保されることを私は異議なく承諾し(以下省略)」との記載あり・上記発電設備を取り外すなどの回収の予定について 「取り外すことはしない」	

(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)

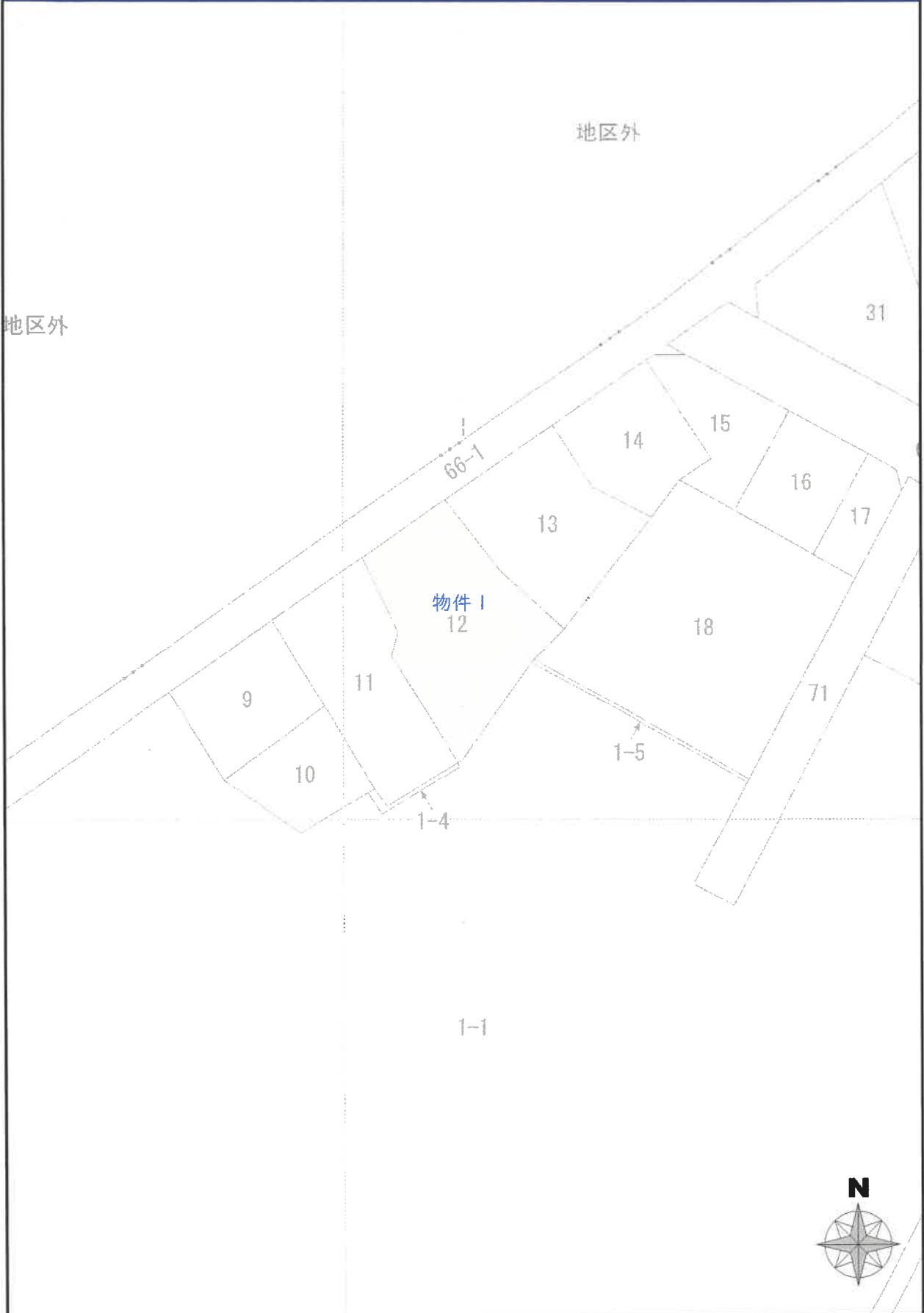
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月10日 10:50-11:00(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8年2月10日 12:20-12:40(20)	門川町役場	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求
令和8年2月10日 13:10-13:50(40)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書等差置き
令和8年2月18日 16:30-16:40(10)	宮崎地方法務局	■公図取得
令和8年2月19日 10:00-11:00(60)	物件所在地	■評価人・立会人C同行 ■立入調査・写真撮影等
令和8年2月19日 14:20-14:45(25)	B住居地	■Bから聴取
令和8年2月26日 15:30-16:00(30)	執行官室	■照会書等作成(太陽光発電設備関係)・同書発送
令和8年2月26日 15:30-15:45(15)	電話聴取	■株式会社アプラスオペレーションセンター岡山情報開示係担当者から聴取

(特記事項)

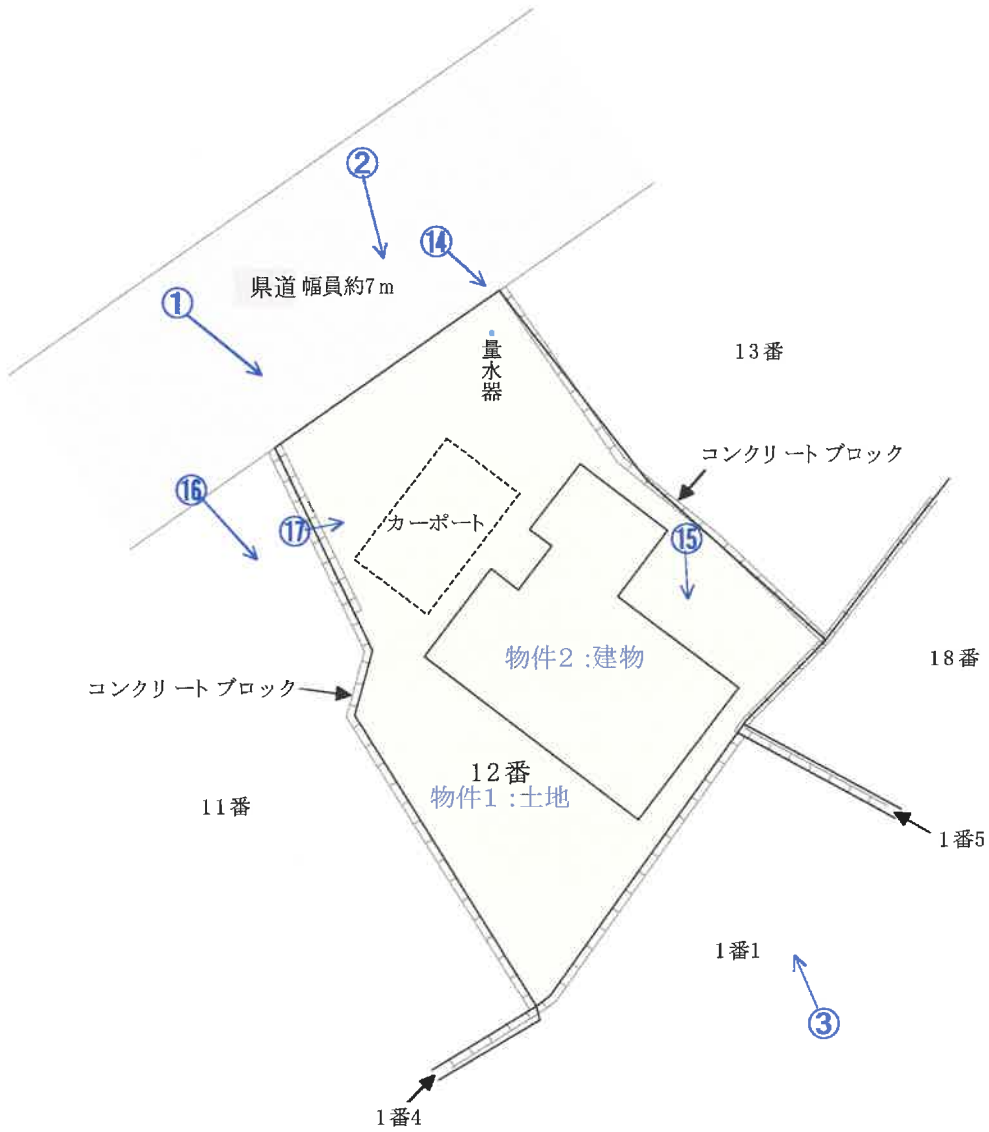
- 令和8年2月19日
目的物件は施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者株式会社恵進グループ(担当者)に解錠させて目的物件内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)



土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



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。

物件2：建物

1 F



2 F



写真撮影位置・方向○→

写真①



物件2建物

外観（北西側）

カーポート

写真②



物件2建物

物件1土地

県道

外観（北側）

（8枚目）

物件2建物（南側） 太陽光パネル

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



(11枚目)

写真⑭

物件1土地
(北東側)
境界付近の
ブロック積
の状況



写真⑮



物件2建物(東側)

写真⑯

物件1土地
(南西側)
境界付近の
ブロック積
の状況



写真⑰

カーポートの状況



副本

令和7年(ケ)第89号

令和8年 2月 19日 現地調査

令和8年 2月 27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 8,960,000 円	
内訳価格	
物件1	金 1,888,000 円
物件2	金 7,072,000 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	東白杵郡門川町本町一丁目 12番 宅地 212.75㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東白杵郡門川町本町一丁目12番地 12番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 56.31㎡、2階 23.39㎡	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	JR日豊本線 門川駅	1 km (道路距離)
	宮崎交通 門川本町 バス停	180 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、門川町役場の南東方約220m（直線距離）に位置する。この地域は国道10号の西側背後で、小・中規模の店舗、営業所及び一般住宅が見られる商住混在地域である。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。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	特になし
画地条件 (規模, 形状等)	規模	212.75㎡ (登記地積)
	間口	約 9m
	奥行	約 17m
	形状	概ね台形地
	その他	特になし
接面道路	<p>北西側で幅員約7m舗装県道(土々呂日向線)に等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(北側)道路を介して住宅、(西側)住宅、(南側)駐車場、(東側)店舗</p>	

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(県道)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	想定浸水深3m~5m		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3m~5m		
	高潮ハザード	想定浸水深0.5m~3m		
	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	門川町教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地 区域内には所在していない。			
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	<p>昭和54年に土地区画整理法に基づく換地処分がなされており、公図(法 第14条地図)上では確認できる。</p> <p>現地においては、物件1土地の西側大半及び南東側境界はコンクリート ブロックにより概ね区分されている。一方、北東側境界に存するコンク リートブロック擁壁の屈曲部分については、公図上の形状と一部相違が認 められることから、協議を要する。また、北西側県道との境界について は、県道のアスファルト舗装部分及び暗渠化された水路の位置関係から、 概ね確認できる。</p>			
特記事項	特になし			

2 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2年1月12日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	なし
	経過年数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約 19 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、板張等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	太陽光発電システム、蓄電池ユニット、電気給湯器、オール電化住宅 ※調査日時点において確認された設備である。
現況床面積	1階 56.31㎡ 2階 23.39㎡ 延 79.70㎡ (登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK (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	<p>①築後約6年経過した建物である。外観上はシミ・汚れ等はほとんどなく、物理的な損傷は認められない。内部においても、クロスに若干の汚れやキズが確認されたものの比較的きれいな状態に保たれている。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。</p> <p>②太陽光発電システムが設置されているオール電化住宅である。設置年月日は令和3年10月30日で発電出力は2,718キロワットである。代金総額は3,400,000円で残額は2,795,160円(元本のみで利子は含んでいない)である。稼働状況については確認できず詳細不明である。</p>	

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	24,200	0.97	212.75	100/100	1.00	4,994,000

(内訳)

	標準とする 公示地等	門川5-1 (公示地) ※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	公示地(公示価格) 24,200 円/㎡	時点修正 $\frac{(100)}{100}$	標準化補正 $\frac{100}{(100)}$	地域格差 $\frac{100}{(100)}$	標準画地価格 24,200 円/㎡
ア	<時点修正>	公示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				
	<地域格差>	街路条件 1.00	交通接近条件 × 1.00	環境条件 × 1.00	行政的条件 × 1.00	その他条件 × 1.00 (格差率) 1.00
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	形状 -3% (格差率) 0.97				
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	210,000	79.70	0.77	0.90	11,599,000

(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%	19年	6年	0.77	△10%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率=1-(1-(A)残価率)×((C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数+(C)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	4,994,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	212.75㎡	1,498,000

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	4,994,000	－ 1,498,000	1/1	1.00	0.90	0.60	1,888,000
2	11,599,000	＋ 1,498,000	1/1	1.00	0.90	0.60	7,072,000
一 括 価 格 (合 計)							8,960,000

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	太陽光発電システムの動作確認ができていないことや、調査時点において蓄電池ユニットが確認されたが、明け渡し時点での状況が不明であることを考慮して査定。
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

公示地番号	門川5-1
所在	東白杵郡門川町東栄町2丁目3番4
価格	24,200 円/㎡
位置	J R日豊本線「門川」駅へ約170mに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	179 ㎡
供給処理施設	水道
接面街路	東7m町道
用途指定等	市街化区域 近隣商業地域 建ぺい率80%、容積率200%
地域の概要	店舗併用住宅が建ち並ぶ駅前の商業地域

2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1土地	3,472,080 円	
物件2建物	6,368,137 円	

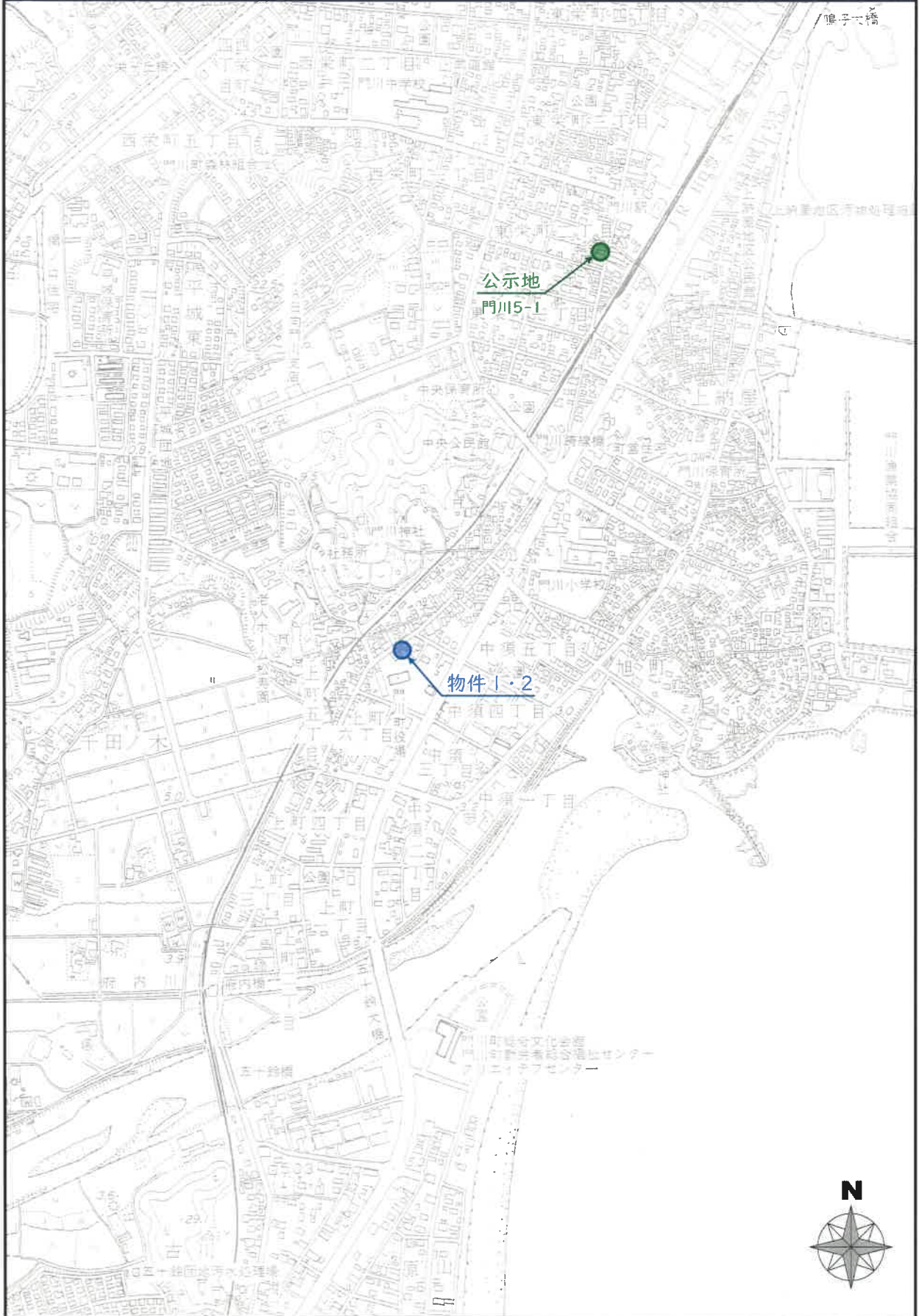
第7 附属資料の表示

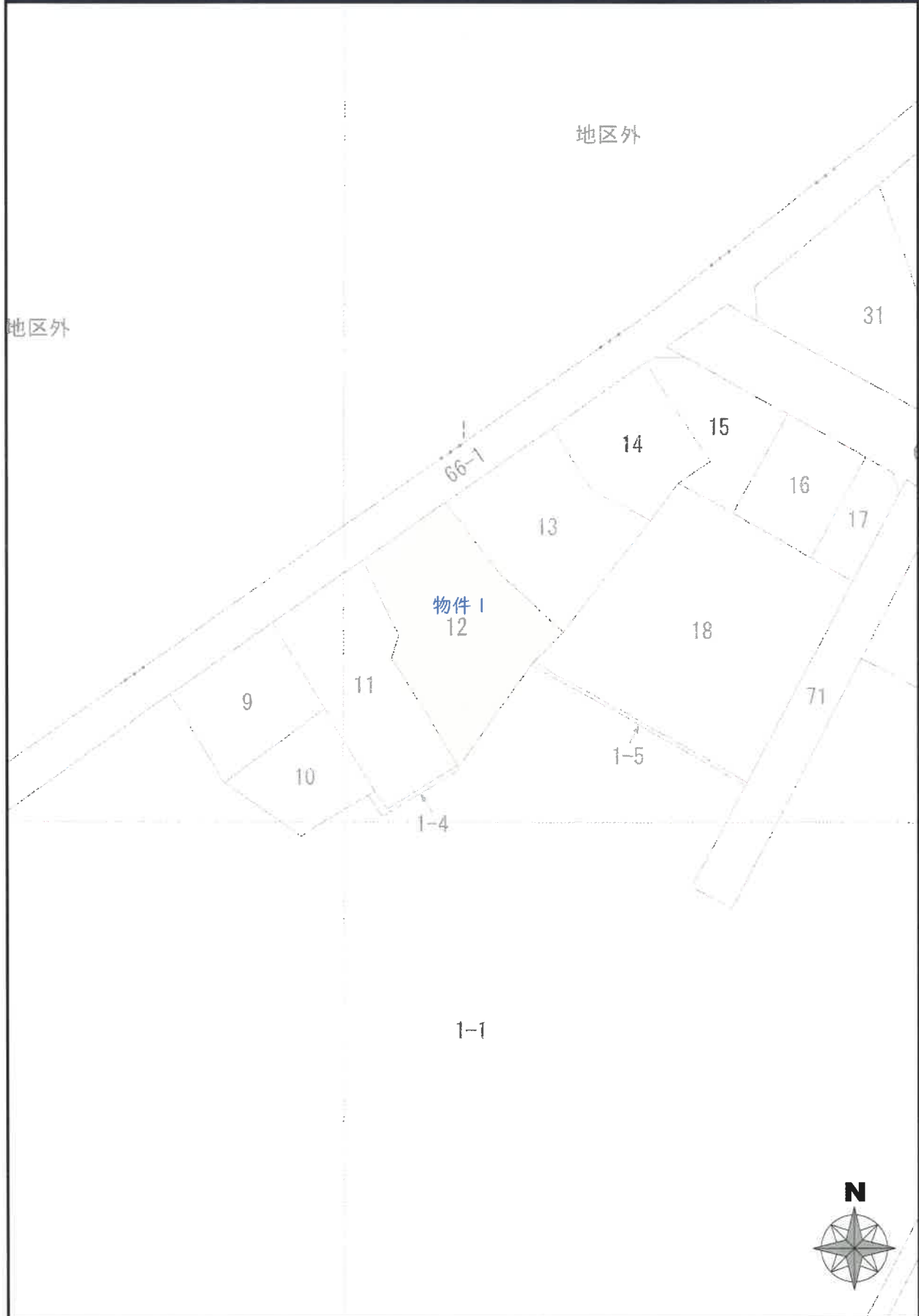
位置図	1葉
公図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以上

位置図

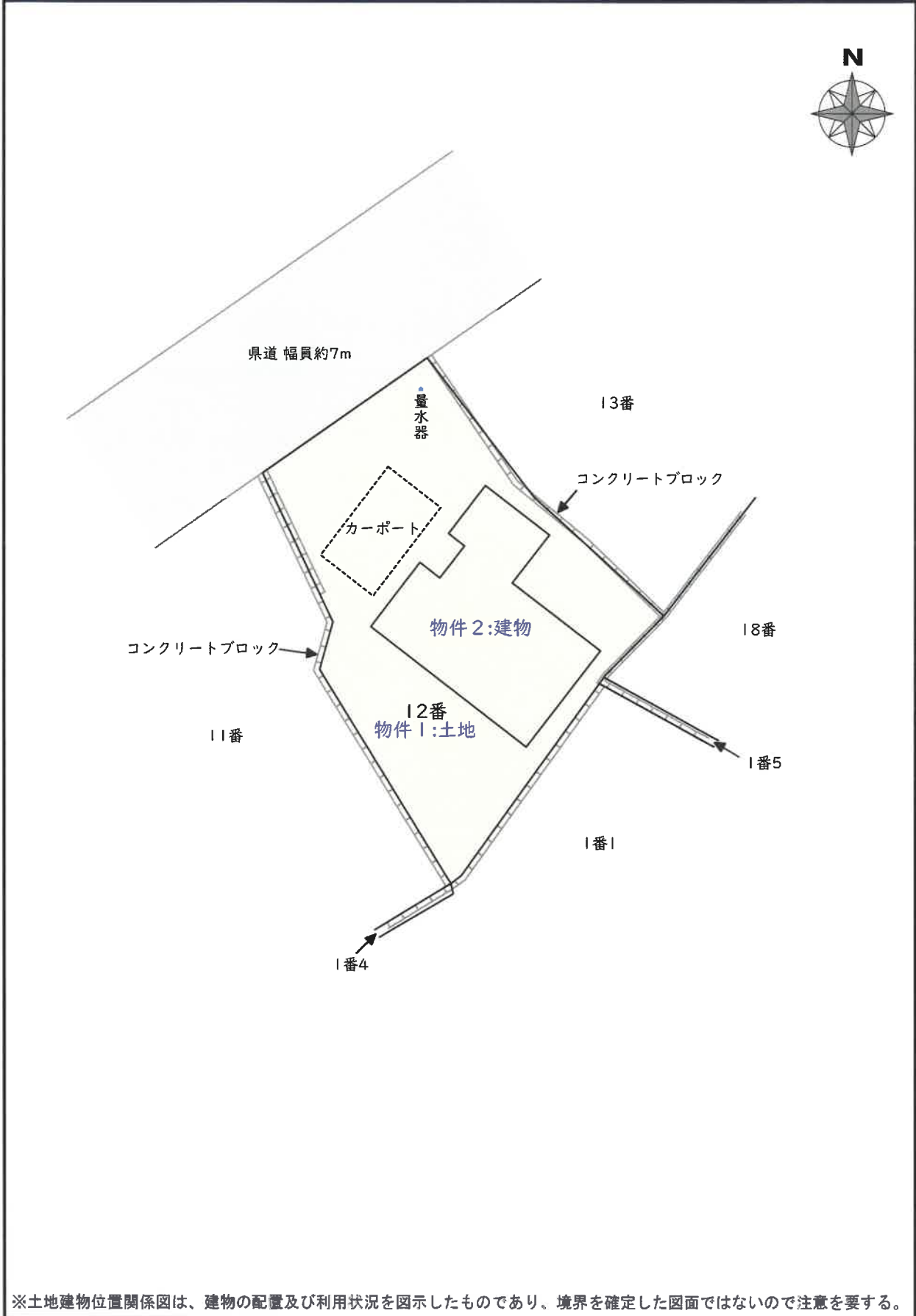
門川町役場白図
(縮尺 10,000分の1)





土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



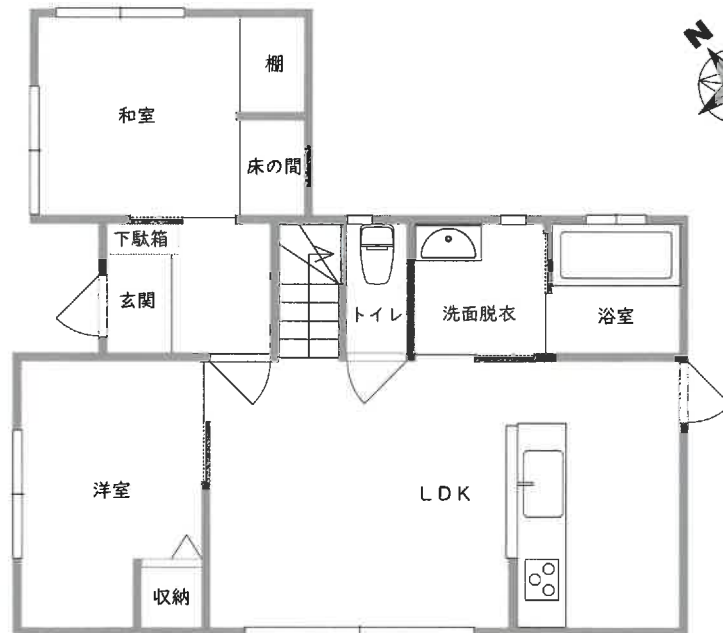
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

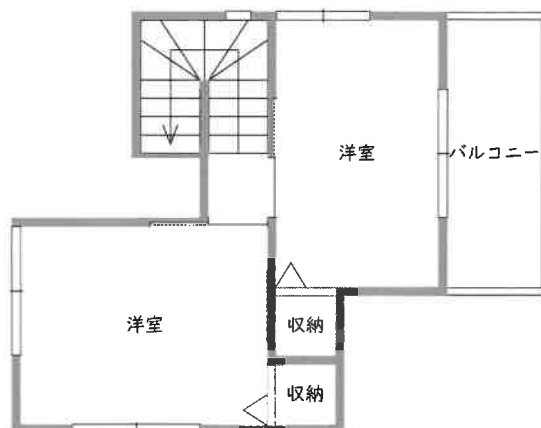
(縮尺 100分の1)

物件 2 : 建物

1 F



2 F



現況写真

写真 1

(北西方より)



写真 2

(南東方より)

