

## 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 佐藤実玖

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 場 所	令和 8年 7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 8年 7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 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 | 串間市大字北方字東    |
|   | 地 | 番 | 2750番        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 437.81平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造セメント瓦葺平家建、床面積：約71.07平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

市道との境界を除き、隣地との境界がいずれも不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2750番）の登記が存在する。

### 《 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 串間市大字北方字東  
地 番 2750番  
地 目 宅地  
地 積 437.81平方メートル

令和7年(ヌ)第42号  
令和7年12月8日受理  
令和7年12月26日提出

# 現況調査報告書

宮崎地方裁判所  
執行官 長 友善彦 (印)

(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 | 串間市大字北方字東    |
|   | 地 | 番 | 2750番        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 437.81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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/> 畑（物件） <input type="checkbox"/> 田（物件）
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 現況（概略）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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 上記の者が畑・田として使用・占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">         [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号          保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日       ]     </div>
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	串間市大字北方字東2750番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積 (概略)	71.07㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年ころ (固定資産公課証明) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 串間市役所税務課担当者	1 目的土地物件1上の未登記目的外建物の所有者は、本件債務者Aであると確認しています。
■ 串間市役所都市建設課担当者	1 目的土地物件1の南側が接する道路は、串間市道です。
■ 近隣者	1 目的土地物件1上の未登記目的外建物には、1年以上前から誰も住んでいません。

執行官の意見
1 目的土地物件1の境界は、南側の接道部分を除き、不明確で協議を要する。 目的土地物件1の南側を除く周囲は、隣接地と最大4mの高低差があり、草木が深い上、ブロック積みなど境界を表すものが存せず、不明確で協議を要する。
2 目的土地物件1上の未登記目的外建物は空き家である。
3 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から2及び3枚目記載のとおり認めた。
4 目的土地物件1上に、現存しない建物登記(家屋番号:2750番 居宅 木造瓦葺平家建 111.53㎡)が存する。

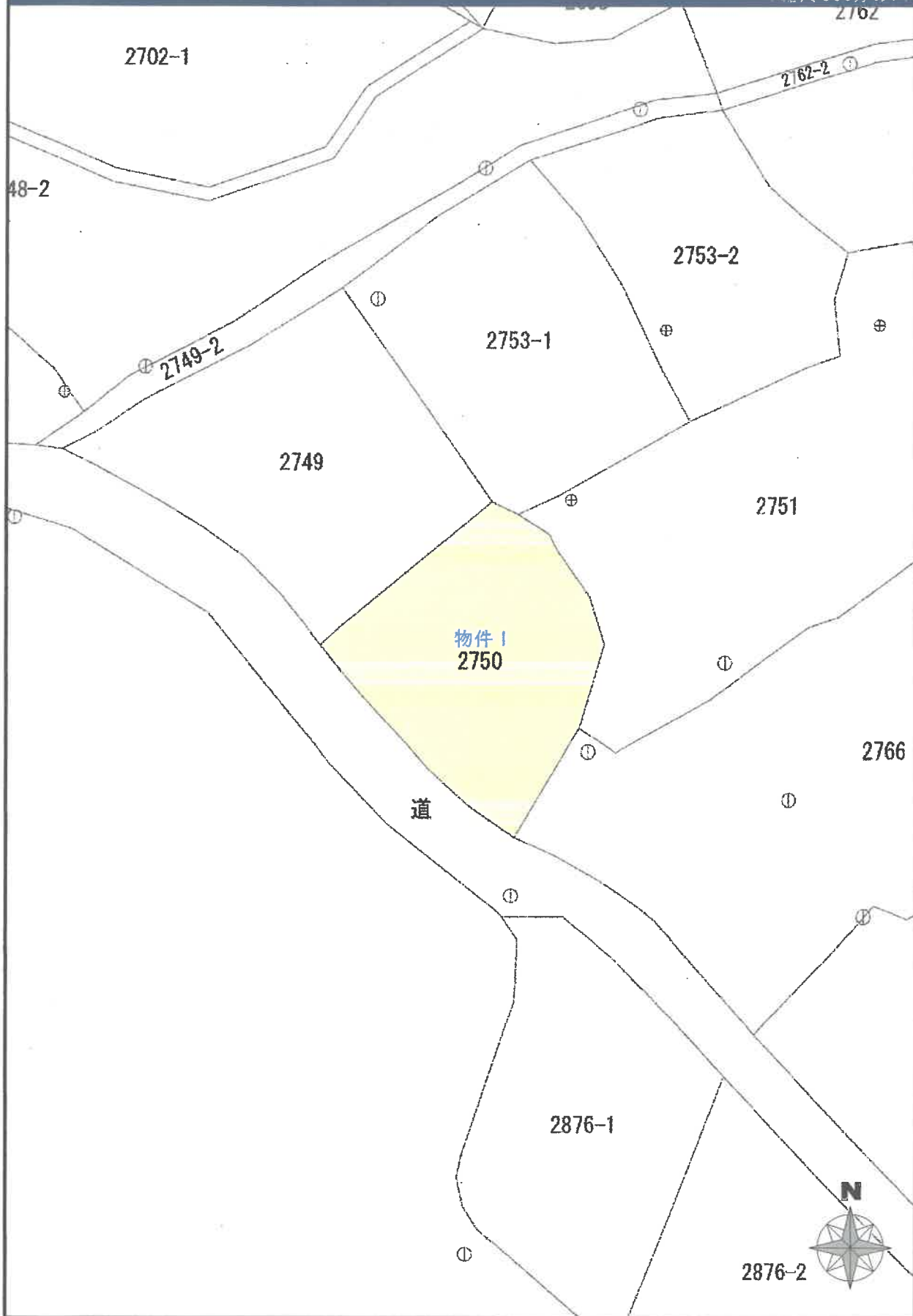
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.10 (水) 12:15 ~ 12:25 (10)	日南/法務局	登記簿(底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.10 (水) 13:15 ~ 14:00 (45)	物件所在地	現場確認, 全戸不在(不在通知送付)近隣者から聴取, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.10 (水) 14:20 ~ 14:50 (30)	串間市役所	建物図面・公課証明書徴求, 接面道路調査
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.22 (月) 10:30 ~ 11:00 (30)	物件所在地	立入調査(評価人同行), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		

(調査時間合計) 115 分

\* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

- a 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 解錠技術者 \_\_\_\_\_ に解錠させて立入調査した。
- b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
- c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- d 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 立入調査した。
- e 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 管理会社 \_\_\_\_\_ に鍵を借り解錠して立入調査した。



# 土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

※ 現地調査において量水器の位置は特定できなかった。

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。

写真①

- ※ 目的土地物件  
1の西端の境  
界付近の状況



目的土地物件 1

未登記目的外建物

写真②

- ※ 目的土地物件  
1の南端の境  
界付近の状況



目的土地物件 1

未登記目的外建物

写真③

- ※ 目的土地物件  
1の東側の境  
界付近の状況



未登記目的外建物

写真④

- ※ 目的土地物件  
1の北東側の  
境界付近の状  
況



未登記目的外建物

写真⑤

- ※ 目的土地物件  
1の北東側の  
境界付近の状  
況



未登記目的外建物

写真⑥

- ※ 目的土地物件  
1の北西側の  
境界付近の状  
況



写真⑦



未登記目的外建物

目的土地物件 1

写真⑧



未登記目的外建物

目的土地物件 1

副本

令和7年(又)第42号

令和7年12月22日 現地調査

令和7年12月25日 評価

現地調査担当執行官 長友善彦

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

評 価 額	
金	185,000 円

### 【付記事項】

物件 1 の土地価格は、目的外建物のための敷地利用権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	串間市大字北方字東 2750番 宅地 437.81㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	<p>物件1 土地には、未登記の目的外建物が1棟存する。固定資産公課証明書によれば、目的外建物の概要は以下のとおりである。</p> <p>&lt;目的外建物の概要&gt;            種類：農家住宅            構造：木造瓦葺平家建            床面積：71.07㎡            建築年：昭和38年</p> <p>なお、物件1 土地には、明治27年に登記された家屋番号2750番の建物登記（木造瓦葺平家建居宅、床面積111.53㎡）が残っているが、建築年や床面積が大きく異なり、当該建物が同一と認定することは難しい。</p>		
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日南線 日向北方駅	約1.7 km (道路距離)
	コミュニティーバス 谷ノロバス停	約130 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、串間市役所の北東方約3 km (直線距離) に位置し、農地と山林に囲まれた小規模な農家集落地域である。当該地域は農家住宅が中心であるが、分家住宅等の比較的新しい戸建住宅等も見られる。地域に特段の変動要因は認められず、しばらくの間は現状維持で安定的に推移するものと予測される。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	都市計画区域外
	防火規制	なし
画地条件 (規模, 形状等)	規模	437.81㎡ (登記地積)
	間口	約 25m
	奥行	約 20m
	形状	略台形地
	その他	特になし
接面道路	南西側で有効幅員約4.4m舗装市道(古川谷之口線)に約0.9m高く接面する。	
土地の利用状況	物件1は目的外建物の敷地として利用されている。	
隣地の状況等	(北東側)山林、(北西側)住宅、(南東側)山林、(南西側)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※	※特記事項②参照
	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	特になし		
	高潮ハザード	特になし		国土交通省 重ねるハザードマップ
	洪水ハザード	特になし		
	土砂災害ハザード	特になし		宮崎県土砂災害警戒 区域等マップ
埋蔵文化財の有無 及びその状態	串間市教育委員会文化財課での聴取によると、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	平成19年に国土調査が行われており、物件1土地については公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においては、市道との境界は側溝により概ね確認できるものの、それ以外の外周はすべて確認できないため協議を要する。			
特記事項	<p>①物件1土地には、未登記の目的外建物1棟が存する。          &lt;目的外建物の概要&gt;          種類：農家住宅          構造：木造瓦葺平家建          床面積：71.07㎡          建築年：昭和38年（固定資産公課証明書記載）</p> <p>②串間市水道課によると上水道は引き込まれているが、現地で量水器の位置は特定できなかった。</p> <p>③画地の南東側から北東側は林地であり、約2m～4m高い法地となっている。建物の建替え等を行う際には、宮崎県建築基準法施行条例第5条（いわゆる崖条例）の規制を受けることから、役所等との協議を要する。</p> <p>④目的外建物は空家の状態にあり、物件1土地も雑草が生い茂り、庭木も伸びた状態で管理はなされていない。</p> <p>⑤画地の北西側に電柱が存する。</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	建付減価 補正率 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,800	0.80	437.81	0.90	883,000

#### (内訳)

ア	標準画地価格	適切な公示地等がないため世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に上記のとおりの価格を適切として求めた。
イ	個別格差の内訳	崖条例の適用を受ける △20% (格差率) 0.80
ウ	地積	登記記載のとおり
エ	持分	登記記載のとおり
オ	建付減価補正率	老朽化の著しい建物が存していることにより、最有効使用が阻害されている程度を考量して査定。 (格差率) 0.90

## 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、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、目的外建物が存するため、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	883,000	0.30	法定地上権	1.00	437.81㎡	265,000

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	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	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	883,000	－ 265,000	1/1	1.00	0.50	0.60	185,000

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	①物件1土地は郊外の農家集落地域に存すること、②目的外建物が存する土地のみであること、③建築に際し崖条例の適用を受けること等から、需要者は相当に限定される。
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 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1土地	873,124 円	

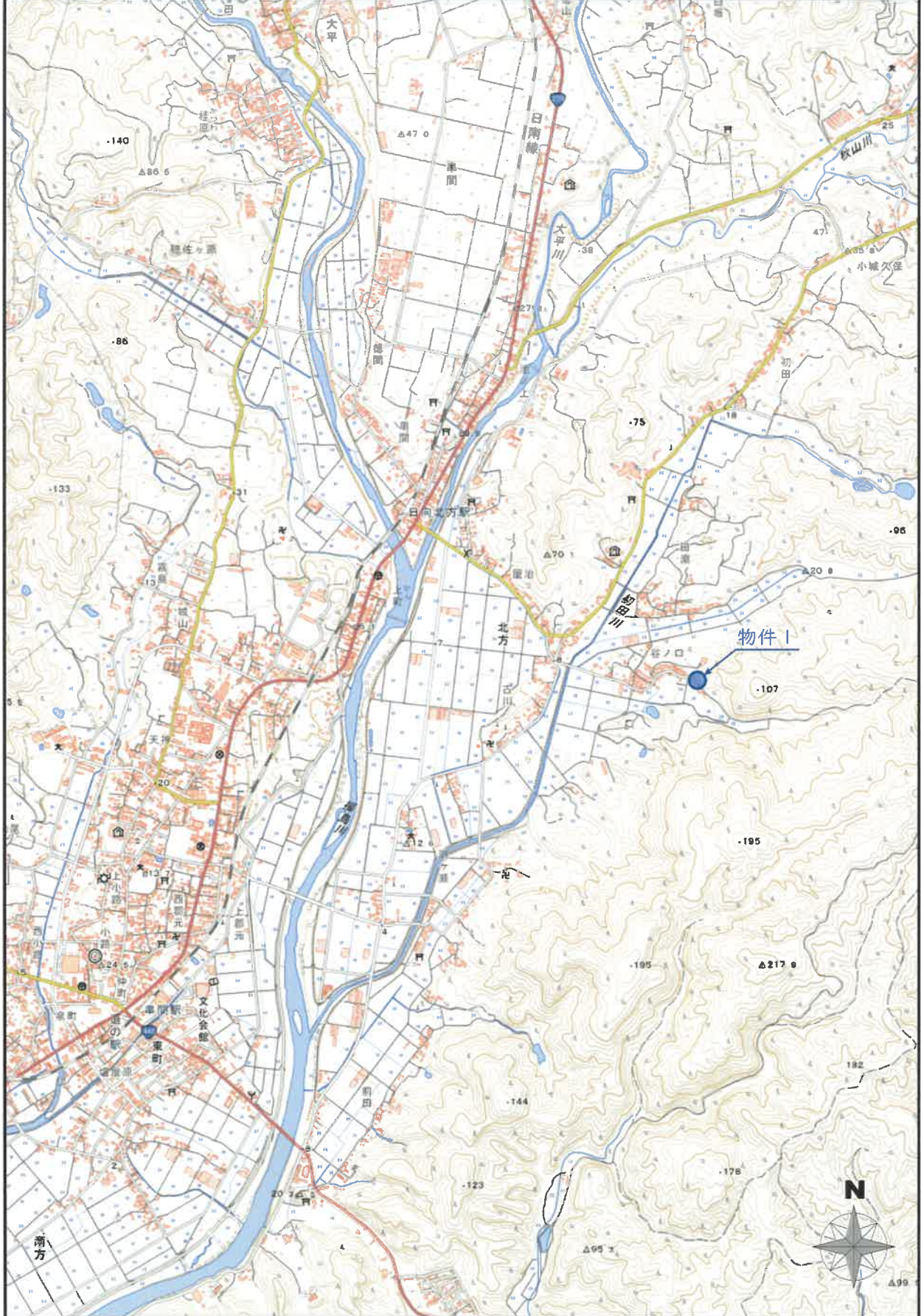
## 第7 附属資料の表示

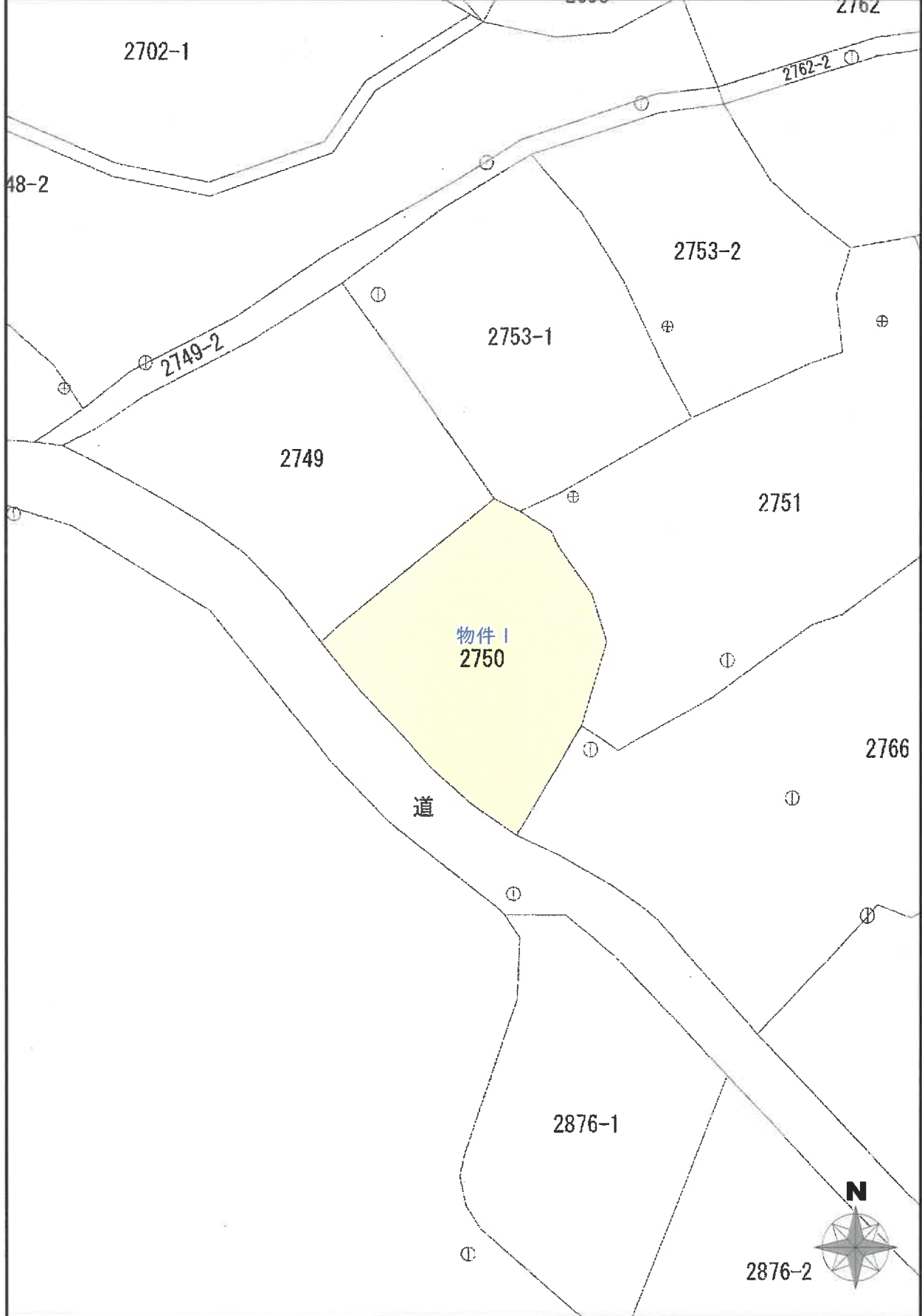
位置図	1葉
公図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
現況写真	1葉

以 上

# 位置図

国土地理院地図  
(縮尺 25,000分の1)

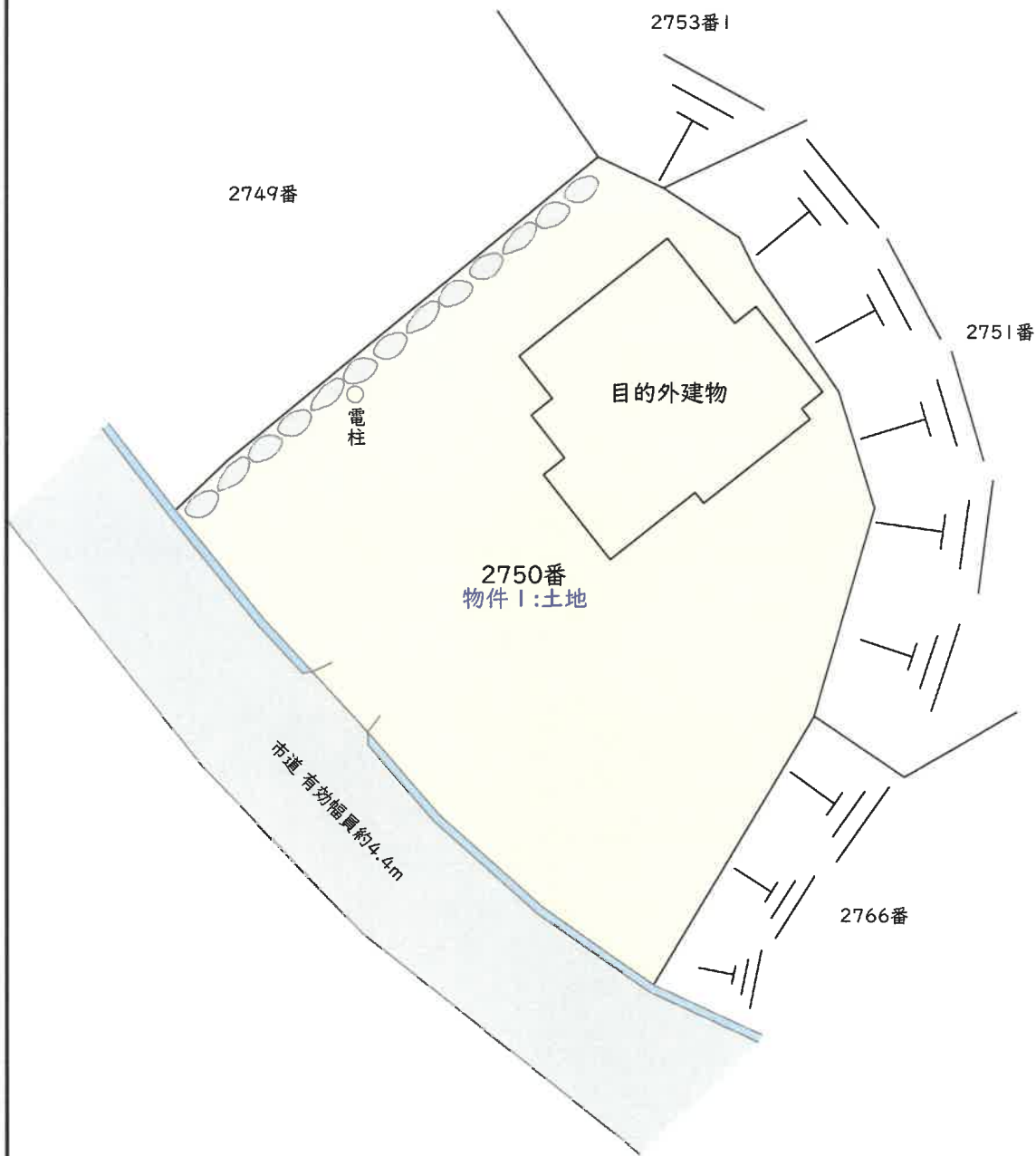




# 土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

※ 現地調査において量水器の位置は特定できなかった。



※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。

# 現況写真

写真 1

(南東方より)



写真 2

(北方より)

