

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 10 月 22 日から 令和 8 年 10 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 5 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 11 月 19 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 10 月 8 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,953,000 8,762,400	一括	2,190,600	86,322	0
1	2,288,000				
2	8,665,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 北諸県郡三股町新馬場
 地 番 42 番 7
 地 目 宅地
 地 積 267.08 平方メートル

- 2 所 在 北諸県郡三股町新馬場 42 番地 7
 家屋 番号 42 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 68.52 平方メートル
 2 階 59.41 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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】

一部につき、隣地との境界が不明確である。

《 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 | 北諸県郡三股町新馬場 |
| | 地 番 | 4 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北諸県郡三股町新馬場 4 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 5 2 平方メートル
2 階 5 9 . 4 1 平方メートル |

令和8年(ケ)第34号
令和8年7月27日受理
令和8年8月31日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤正善

(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 | 北諸県郡三股町新馬場 |
| | 地 番 | 42番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北諸県郡三股町新馬場 42番地7 |
| | 家屋番号 | 42番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.52平方メートル |
| | | 2階 59.41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(物件 1)
形状	☒ 公図(法第 14 条第 1 項地図)のとおり ☐ 建物図面のとおり ☒ 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 上記の者が物件 1 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	
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(物件 2) ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(物件) ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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	
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)	1 物件2建物には、私が一人で住んでいます。 2 物件2建物の不具合は特にはないと思います。 3 物件2建物には太陽光発電システムが設置されていますが、これは後から付けたものですが、時期的にはそんなに離れていません。このシステムの代金は建築費用と一緒にしてもらったので、特に所有権留保等はないと思います。 4 物件1土地上に電柱がありますが、敷地料として、年2000円か3000円くらい九州電力から貰っていると思います。 5 不動産会社に売却を頼み、時々内覧してもらっています。

(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)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、現地では、ブロック積がある区画は概ね明確であり、それ以外は不明確のため、協議を要する。
- 3 物件2建物は経年による劣化はあるものの、概ねきれいに使用されている状態であった。ただし、階段付近に落書きが散見され、また、2階の部屋の壁紙も一部剥がれていた。(写真⑪⑫⑬⑭)
- 4 物件2建物について、目視では雨漏り跡やシロアリ被害は確認できなかったが、詳細は不明である。
- 5 物件2建物の2階トイレ及び北西部の洋室のクローゼットのドアの開閉が堅いようであった。
- 6 物件2建物はオール電化であり、太陽光発電システムが整備されているが、Aによれば、同システムの設置費用は建築費用の支払いに含まれているため、所有権留保等はないと思うと聴取した。物件2建物内に設置してあるパワーコンディショナの定格出力は5.5kW、航空写真によると、太陽光パネルの枚数は20枚程度と史料する。
- 7 物件1土地には、カーポートが存する。これは土地の定着物と認めた。また、カーポートの屋根部分の一部が剥がれているのが認められた。(写真①⑱⑳㉑㉒)
- 8 物件1上には電柱が存する。その敷地料は年2000円から3000円くらいと聴取した。(写真㉓)
- 9 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から2枚目記載のとおり認めた。

(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)

(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7月29日(水) 10:00-10:15(15)	宮崎地方法務局都城支部	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和8年7月29日(水) 10:30-11:00(30)	三股町役場税務財政課 都市整備課	建物間取図・公課証明書・航空写真との 重ね図徴求 接道調査
令和8年7月29日(水) 11:15-11:40(25)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和8年7月31日(金) 16:00-16:10(10)	当庁	Aから聴取(電話)
令和8年8月6日(木) 13:20-14:30(70)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
令和8年8月27日(木) 16:00-16:05(5)	当庁	Aから聴取(電話)

(特記事項)

☒ 令和8年 8月6日
目的物件2は不在のため事前にAから鍵を借り、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

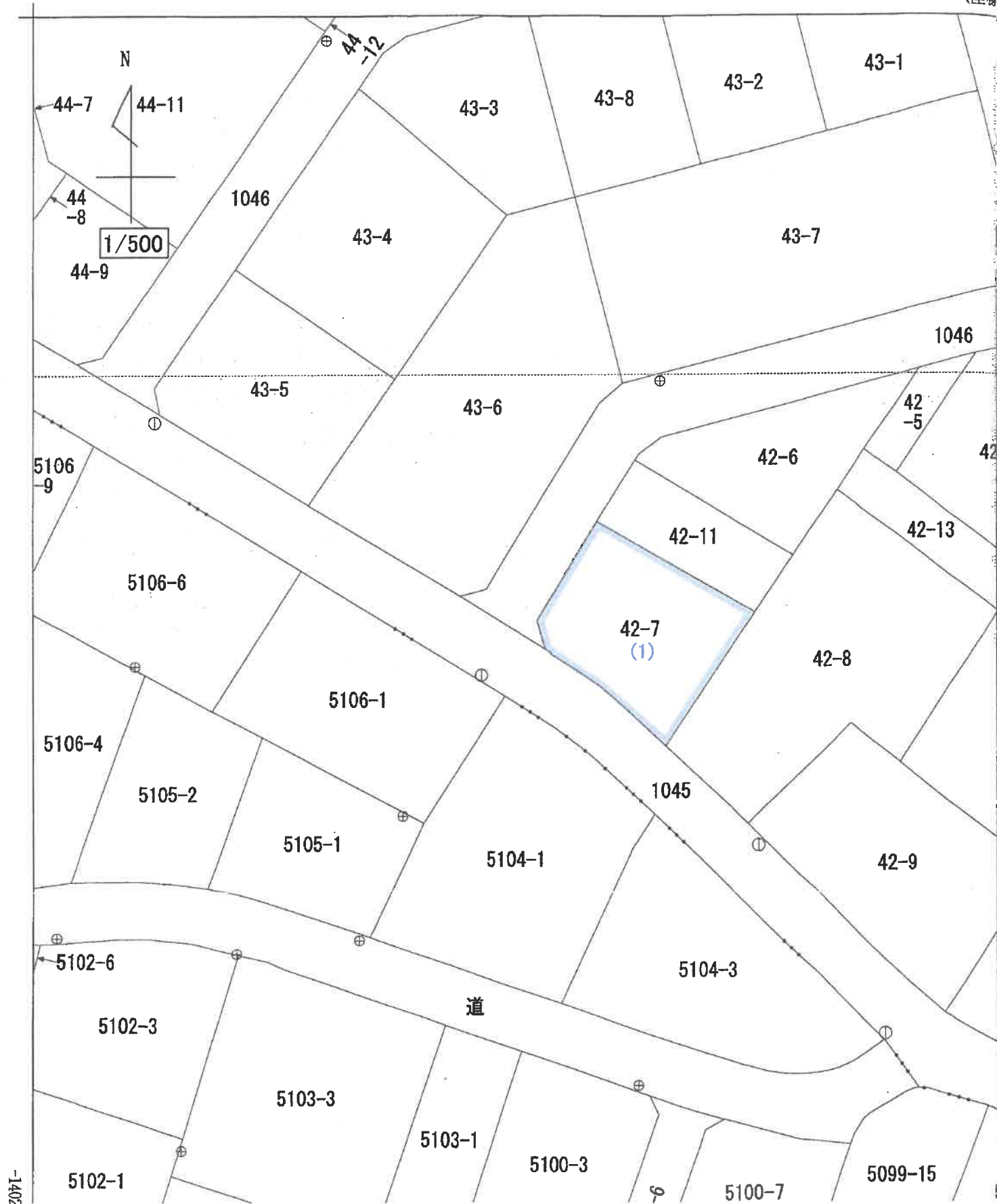
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

法第14条地図

40-7

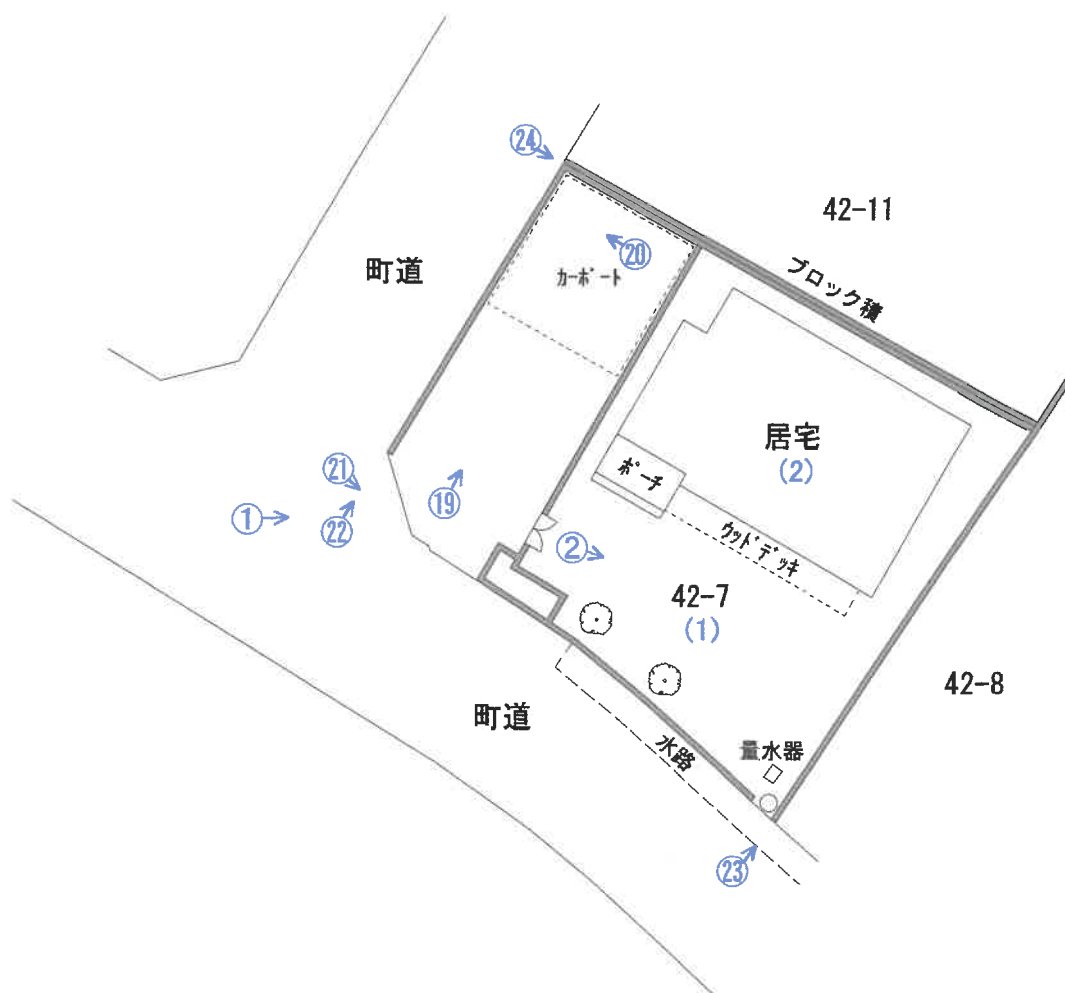
(座標)



宮崎地方法務局都城支局
『法第14条地図』

土地建物位置関係図

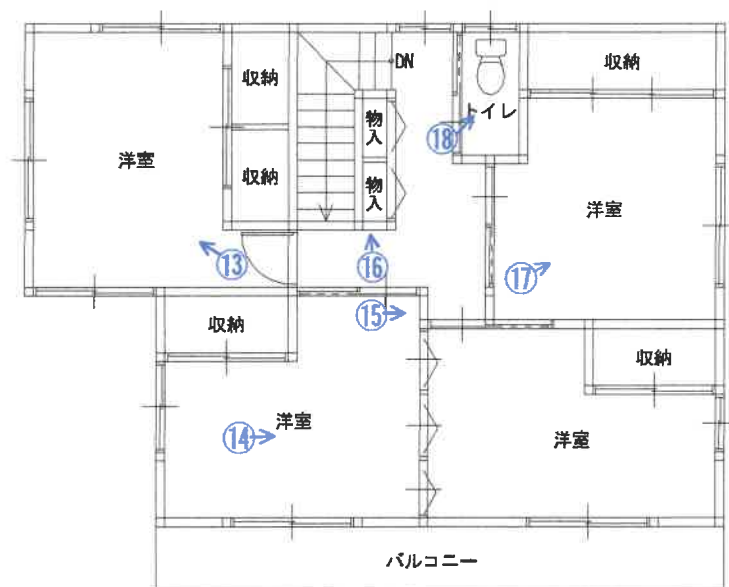
4



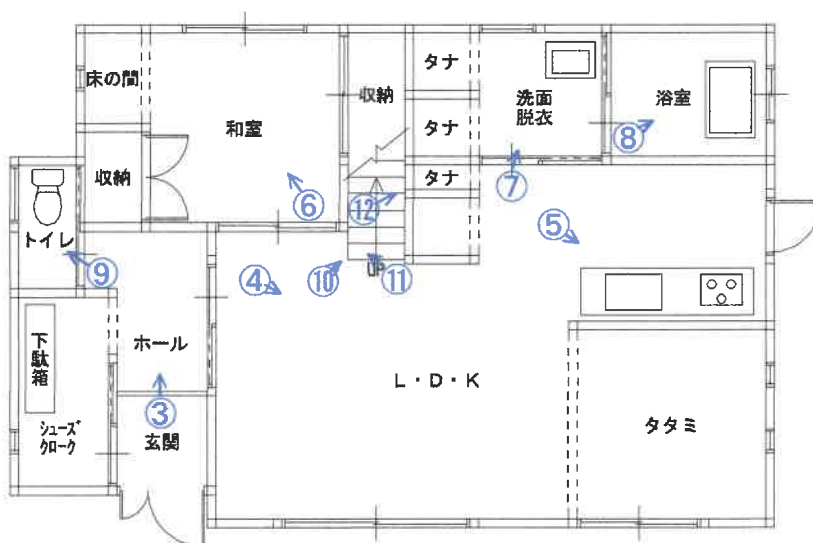
写真撮影位置・方向 ○➡

※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



2階



1階

写真撮影位置・方向 ○➤

写真①



写真②



写真③



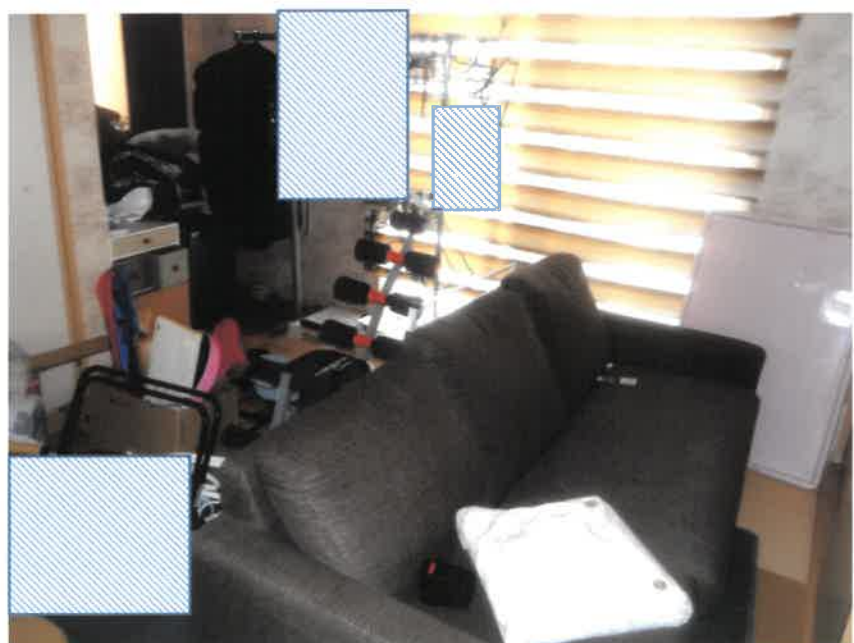
写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮

壁紙の剥がれ



写真⑩

落書き



写真⑪



写真⑫



写真⑱

カーポート

物件 2

物件 1



写真⑳

カーポート
屋根の剥がれ



写真㉑

物件 2

物件 1

町道



写真②

カーポート

物件 2

町道

物件 1



写真③

物件 2

物件 1 付近

電柱



写真④

カーポート

物件 2

目的外土地
(4 2 番 1 1)

物件 1



BIT

令和 8 年（ケ）第 34 号
令和 8 年 8 月 6 日現地調査
令和 8 年 9 月 3 日評価
現況調査担当 佐藤 正善 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中 武 誠

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 10,953,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,288,000円
物件 2 (建物)	金 8,665,000円

- 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 建物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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	北諸県郡三股町新馬場 42番7 宅地 267.08㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北諸県郡三股町新馬場 42番地7 42番7 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 68.52㎡ 2階 59.41㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 三 股 」 駅 の 北 西 方 ・ 直 線 距 離 約 7 8 0 m 三 股 町 コ ミ ュ ニ テ ィ バ ス 「 新 馬 場 交 差 点 」 停 留 所 の 南 西 方 ・ 道 路 距 離 約 4 2 0 m （別添「位置図」参照）			
付 近 の 状 況	近隣は三股町役場の北西方約1. 3 k m（直線距離）、主要地方道都城東環状線の西背後に戸建住宅を中心に空地等も見られる住宅地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間、現状維持で推移するものと予測される。			
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 第一種住居地域 6 0 % 2 0 0 % － （立地適正化計画）居住誘導区域内		
画 地 条 件	間 口：約12 m（西側） 奥 行：約18 m 形 状：ほぼ台形 境 界：ブロック積がある箇所は概ね確認できるものの、それ以外は不明確で要協議。			
接面道路の状況	北西側 幅員6 m 舗装町道下新11号線 南西側 幅員6 m（一部有効幅員約5 m） 舗装町道下新15号線			
土地の利用状況等	本土地は物件2居宅の敷地として利用されている。その他詳細については現況調査報告書記載のとおり。			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備 考
	上水道	あり	あり	－
	下水道	あり	あり	－
	都市ガス	なし	なし	－
災害等の危険性	国土交通省重ねるハザードマップ（評価時点）によると、 津波ハザード・洪水ハザード・高潮ハザード：特になし 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）によると、 土砂災害警戒区域等：特になし			
埋蔵文化財の有無及びその状態	三股町教育課文化財係によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。			
土壌汚染の有無及びその状態	環境省によると令和8年8月31日時点で、土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はなされていない。			
特 記 事 項	※南西側町道の一部は幅約1 mの水路（開渠）になっている。 ※北西角に設置されているカーポートは屋根の一部が破損している。			

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	居宅
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1月23日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリングほか 設 備：オール電化、給排水、太陽光発電システム
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」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	概ね経年相応 内装のビニールクロスに剥がれや落書きが散見されるほか、開閉しづらいドアがある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	※対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ※本建物には太陽光発電システムが設置されており、その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。

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とおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	19,800	1.03	267.08	1.00	5,447,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 三股（県）－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 19,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：環境+5%

イ 個別格差：角地+3%

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価（太陽光発電システムを含む）を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費等に比準して求め、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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	213,000	127.93	0.47	12,807,000

ウ 現価率：経過年数14年、経済的残存耐用年数11年、残価率5%の定額法（現価率0.47）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して、0.47と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数11年 / 経済的耐用年数25年)} ÷ 0.47

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	土地利用権等割合 イ		及 ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	5,447,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.00	1,634,000

イ 土地利用権等割合：敷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 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,447,000	－) 1,634,000		1.00	0.60	2,288,000
2	12,807,000	＋) 1,634,000	1.00	1.00	0.60	8,665,000
一括価格 (合計)						10,953,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

地価調査価格 三股（県）－4

所 在：北諸県郡三股町新馬場32番8

価 格：20,500円／㎡

位 置：JR三股駅2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：409㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東6m町道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50％・容積率100％)

地 域 の 概 要：戸建住宅を中心に空地等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度公課証明書による）

物件1 3,615,461円

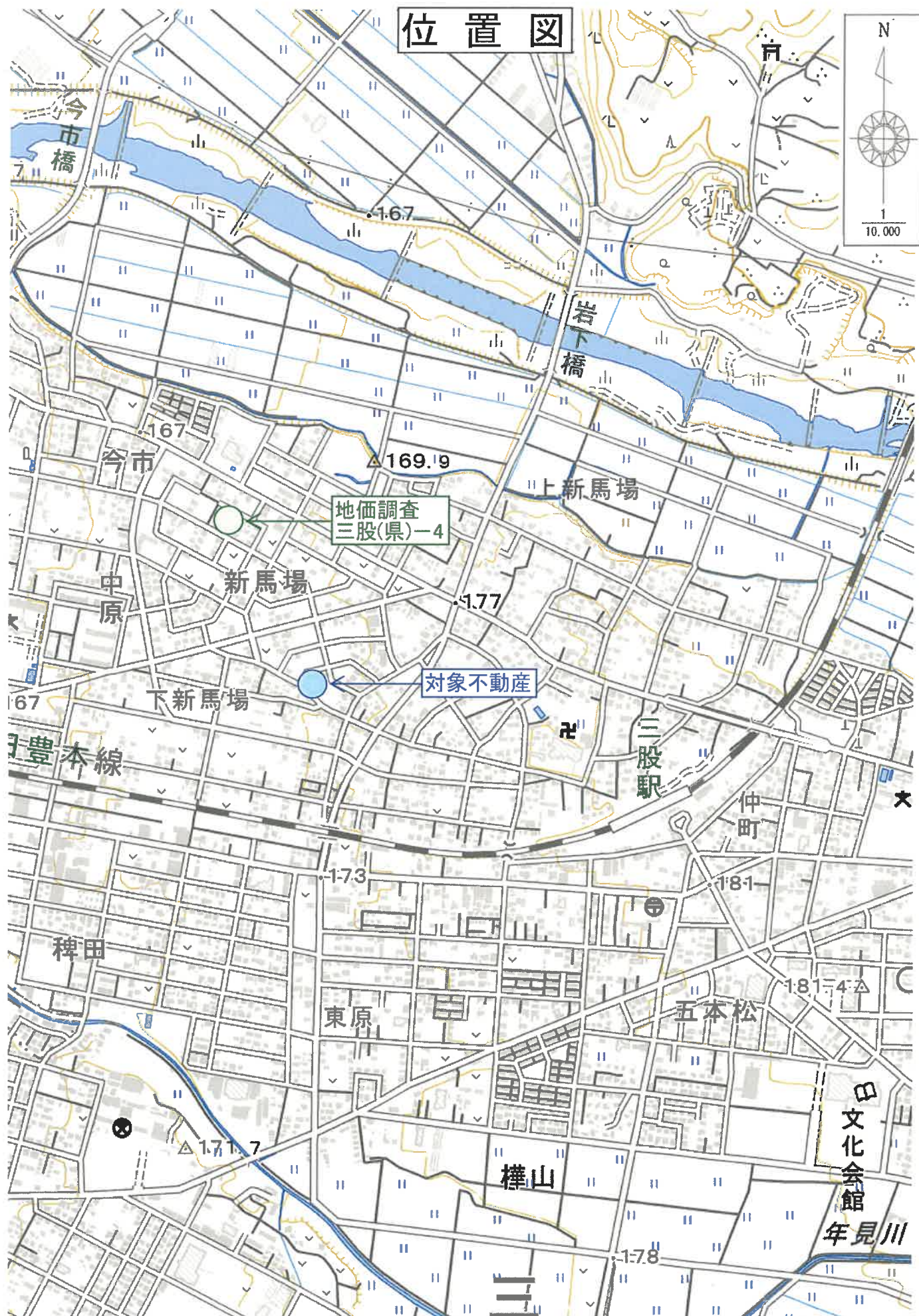
物件2 5,412,040円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 法第14条地図
3. 建物図面
4. 土地建物位置関係図
5. 間取図
6. 写真

以 上

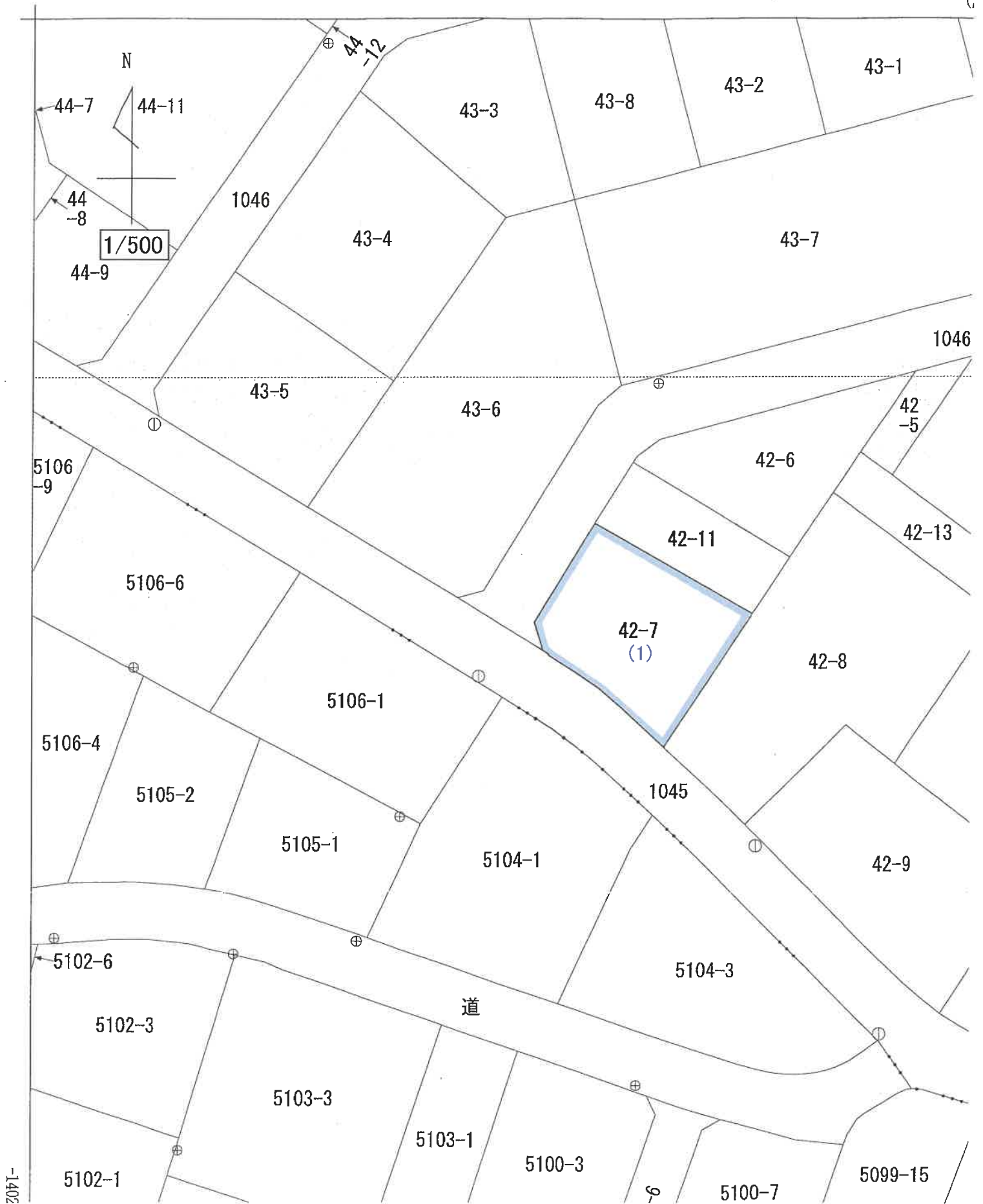
位置図



法第14条地図

40-7

6

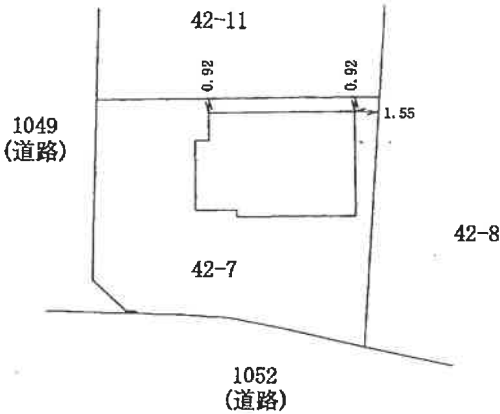


-1402

家屋番号	42番7
------	------

建 物 図 面

建物の所在	北諸県郡三股町新馬場42番地7
-------	-----------------

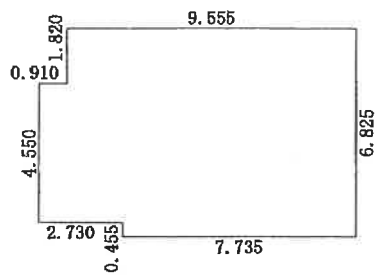


申請人		縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	--	----	-----------------

登記年月日：平成25年1月28日

各階平面図

1階

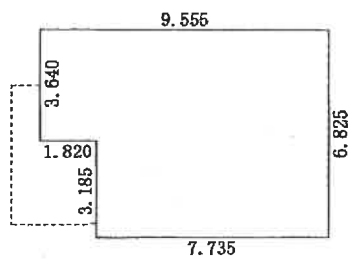


求 積 表

7.735×0.455	$= 3.519425$
10.465×4.550	$= 47.615750$
9.555×1.820	$= 17.390100$

合 計	68.525275
床面積	68.52 m ²

2階



求 積 表

7.735×3.185	$= 24.635975$
9.555×3.640	$= 34.780200$

合 計	59.416175
床面積	59.41 m ²

(平成 25 年 1 月 28 日 作製)

作 製 者

縮尺

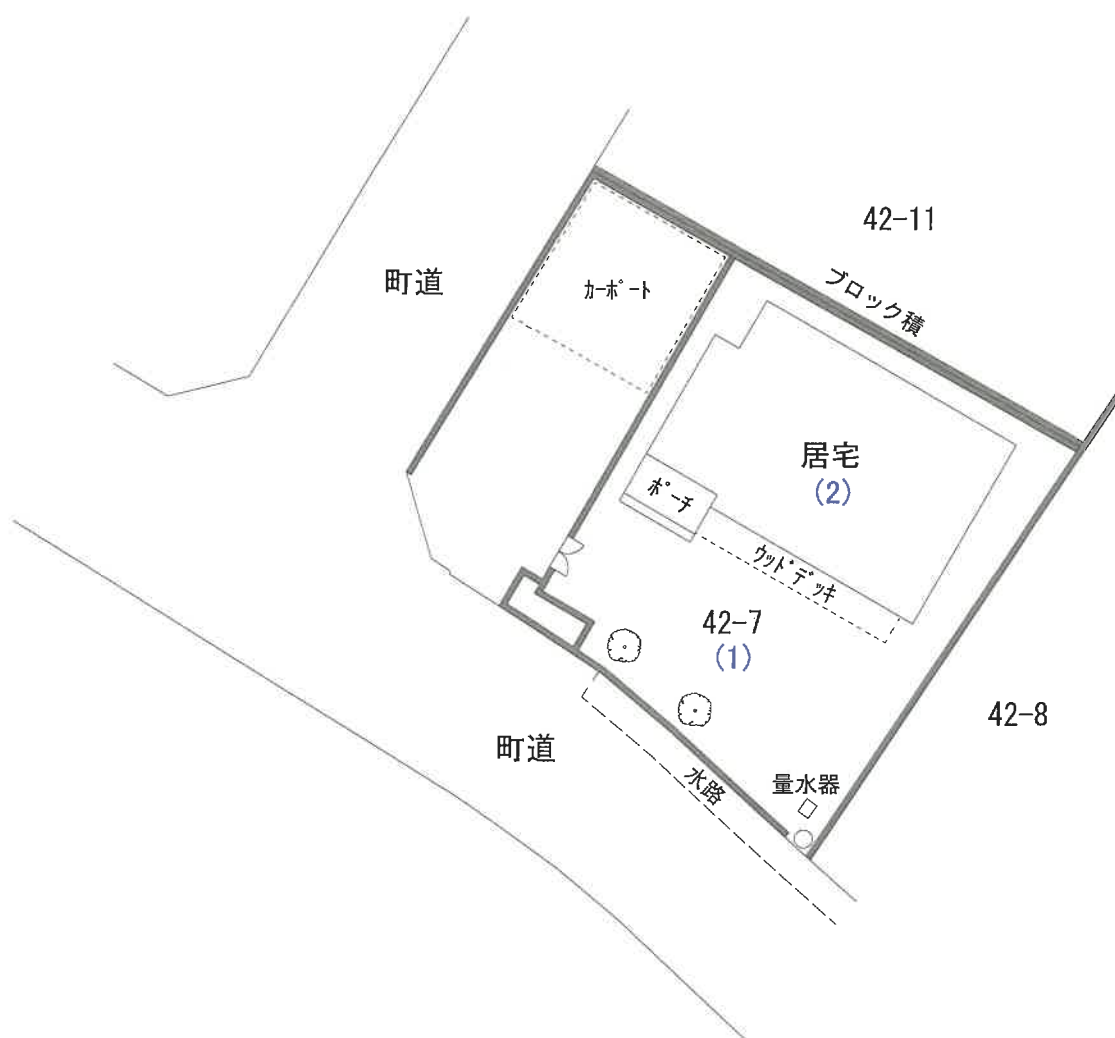
1

250

宮崎地方法務局都城支局
『建物図面』

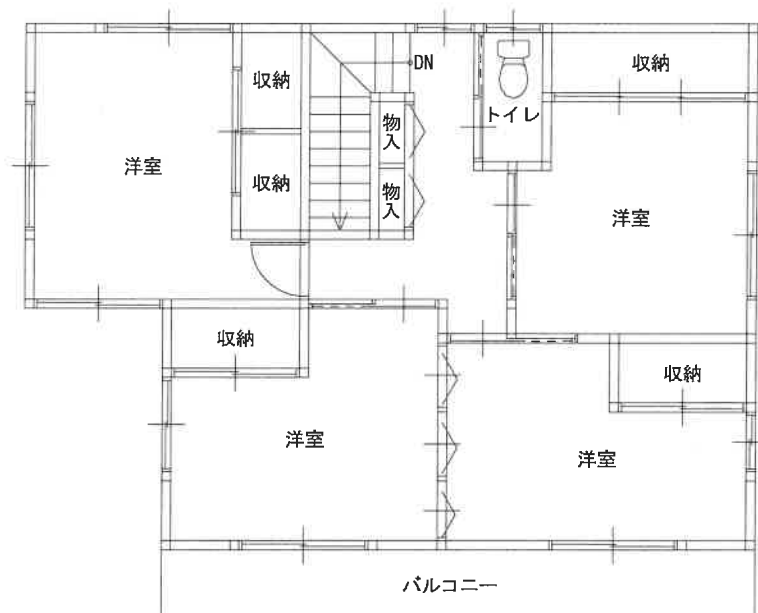
土地建物位置関係図

4

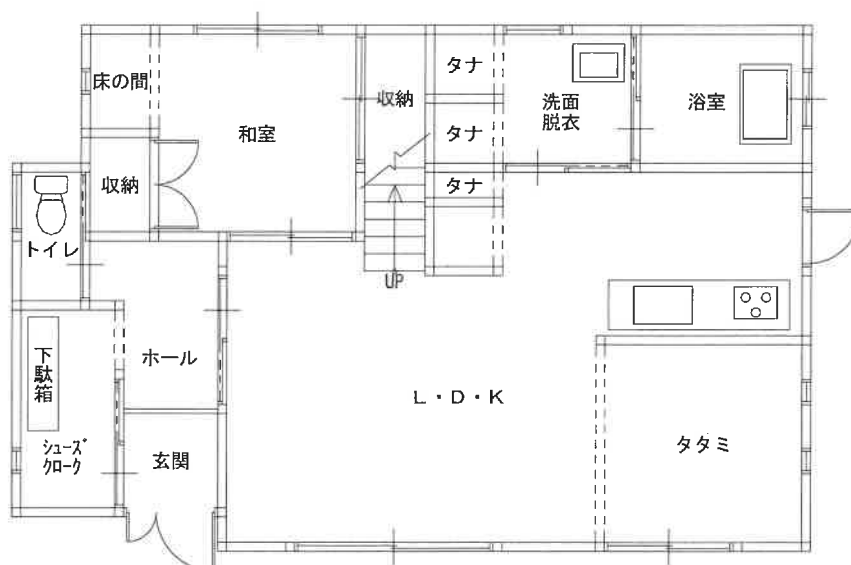


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



2階



1階

物件2



【南西方より】

物件1



【南東方より】

物件1