令和　８年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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　９年　１月２８日から 令和　９年　２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　２月１０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　９年　２月２４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１１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）
5☆	381,000 304,800		76,200	2,222	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

☆５　所　　在　　宮崎市田野町字永ノ原

　　地　　番　　甲５２５３番

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　３１７５平方メートル

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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5】
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5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5　その他買受けの参考となる事項
土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《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、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。

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　目　録

5　所　　在　　宮崎市田野町字永ノ原

　　地　　番　　甲5253番

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　3175平方メートル

令和８年(ケ)第２３号
令和８年６月２９日受理
令和８年７月２８日提出

現況調査報告書【その２】

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

令和８年(ケ)第２３号

物　件　目　録

５　所　　在　　宮崎市田野町字永ノ原
　　地　　番　　甲５２５３番
　　地　　目　　畑
　　地　　積　　３１７５平方メートル

（土地用）

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５
	現況地目	■畑（物件５）　□公衆用道路 □
	形状	□公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地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 □土地所有者が雑草が繁茂した状態で占有している □上記の者が駐車場として使用し，占有している □上記の者が更地の状態で占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり（その他の者関係） □
	その他の事項	・物件５土地の北西側は市道（石久保前平線）に、物件５土地の南東側は用悪水路を介して農道に接する。
執行官保管の仮処分		■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
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）
土地建物の位置関係		□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地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

占有者及び占有権原（物件５関係）		
占有範囲		■全部　□
占有者		□債務者　■B
占有状況		■畑（物件５）　□公衆用道路　□
■関係人（A）の陳述、■「農地等に係る照会に対する回答書」の要旨		
占有権原		■賃借権（但し、対抗力なし）　□使用借権　□
占有開始時期		平成１５年３月ころ（Aの陳述）
最初の契約等	契約日	平成１５年３月ころ（同上）
	期間	平成　年　月　日ころから　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
直近の契約等	期間	令和２年８月１５日から　■令和７年８月１４日まで５年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		■年47,625円（１反あたり15,000円）（毎年年末払い） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷　金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		・本件土地は、当初農業委員会の許可を受けて賃借人Bが畑地として耕作していたが、当該許可は期間満了により無効になっている。
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳述者（当事者との関係）等	陳述内容等
■A（債務者兼所有者）	・私は、物件５土地はＢに貸しており、現在、Ｂは同土地でさつま芋を耕作しています。農業委員会には賃貸借の届出をしており、地代は１反あたり１万５０００円として本件土地は３反あるので４万５０００円ですが、領収証の控えは持っていません。 ・本件土地の土地改良区への経常賦課金は、私が支払っています。 ・上記各土地の境界の争い等はありません。
■田野町東地区土地改良区担当者	・物件５土地は、当土地改良区における受益地として登録があり、令和７年度までの経常賦課金【本件土地（年額約3,810円：賦課面積3,175㎡：1㎡あたり1.2円）】の未納はありません。ただし、上記土地の令和８年度分は未納です。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（４枚目）

執行官の意見
【土地の形状等について】 ・物件５土地は、現在耕作されている畑である（写真①ないし⑥）。同土地の南東側は隣接する目的外土地（甲５２５６番・用悪水路）を介し、目的外土地農道（甲５２５７番・公衆用道路）より約０．５メートル低く位置し、北西側は目的外土地市道（甲５２５０番・公衆用道路）に接する。また物件５土地の南西側目的外土地（甲５２５２番・畑）及び北東側目的外土地（甲５２５４番・畑）とは段差があり階段状の形状となっている。 なお、北西端部分にコ形をしたコンクリートブロック積（堆肥場）が存在する（写真⑥）。 【土地境界等について】 ・現地において、物件５土地は、接面農道、畦畔、水路等により区分されており概ね確認できる。 【占有等について】 ・占有関係については、関係者の陳述、関係書類及び現場の状況等から前記２枚目及び３枚目記載のとおり認められ、現在、物件５土地を耕作しているＢと貸主Ａとの賃貸借は、農地法３条の許可を得ておらず、かつ、契約内容の書面が明らかではないことから、いわゆるヤミ小作で、正常な賃貸借契約に当たらない。よって、対抗力のない賃貸借と判断した。 【農地照会等について】 ・宮崎市農業委員会からの「農地等に係る照会に対する回答書」によると、物件５土地の買受申出には買受適格証明書を要するとのことである。

（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３日 11：05－11：10(5)	宮崎地方法務局	■隣接地登記簿取得・底地調査・公図（白図）取得
令和８年７月３日 11：35－11：40(5)	宮崎市役所	■航空写真（重ね図）・公課証明書請求
令和８年７月３日 12：20－12：40(20)	物件所在地	■物件確認　■占有調査・Ａの配偶者から聴取　■写真撮影
令和８年７月３日 15：15－15：20(5)	田野町東地区土地改良区	■経常賦課金調査・同書面取得
令和８年７月９日 13：20－13：40(20)	物件所在地	■評価人同行　■立入調査 ■写真撮影等　■Ａから聴取
令和８年７月13日 16：05－16：10(5)	宮崎市役所	■農地照会及び担当者から聴取
令和８年７月16日 16：35－16：40(5)	執行官室	■経常賦課金調査（田野町東地区土地改良区担当者から電話聴取）
令和８年７月21日 9：35－9：40(5)	宮崎市役所	■農地照会及び担当者から聴取
令和８年７月21日 16：35－16：40(5)	執行官室	■農業委員会担当者から電話聴取

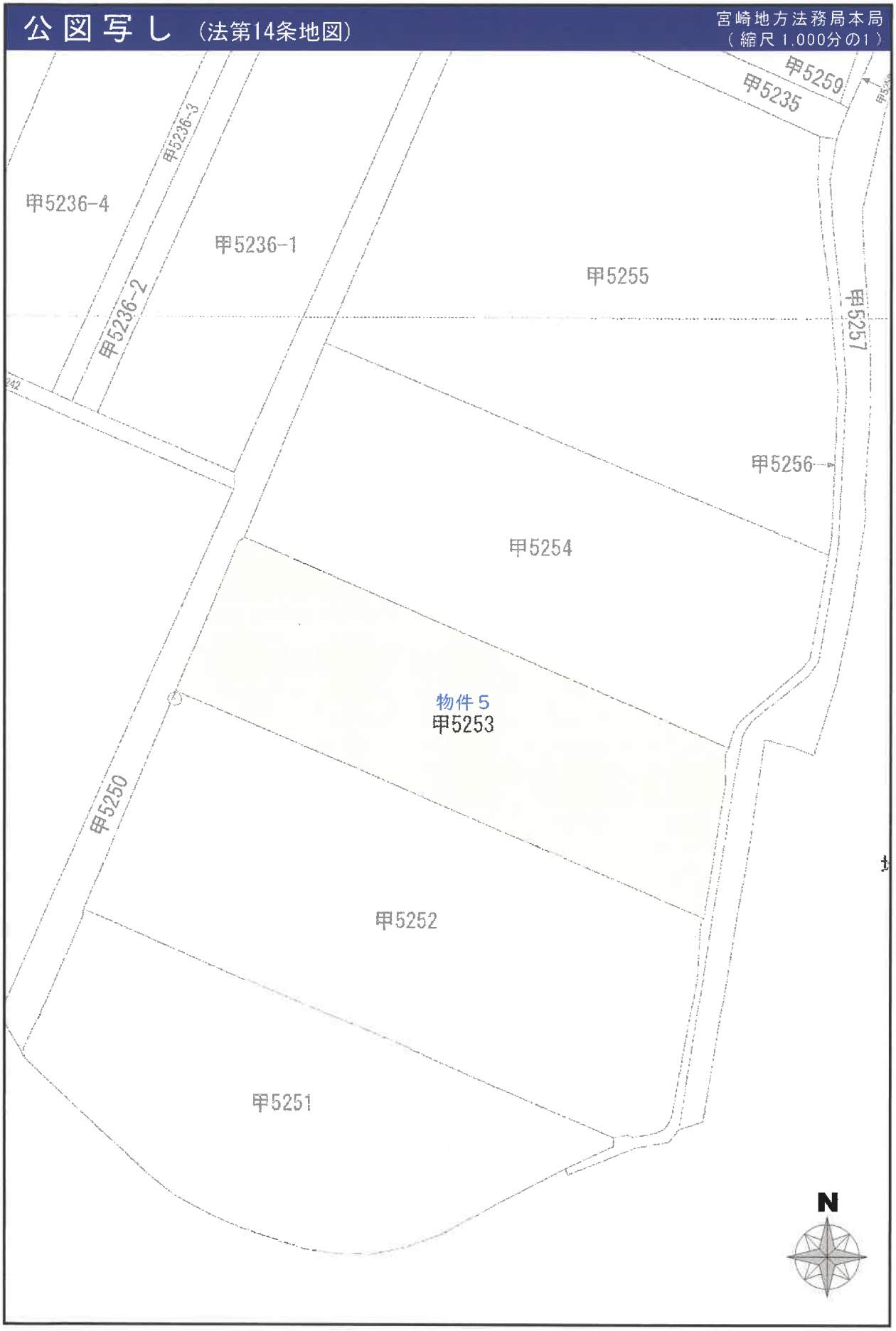
（特記事項）

□　平成　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

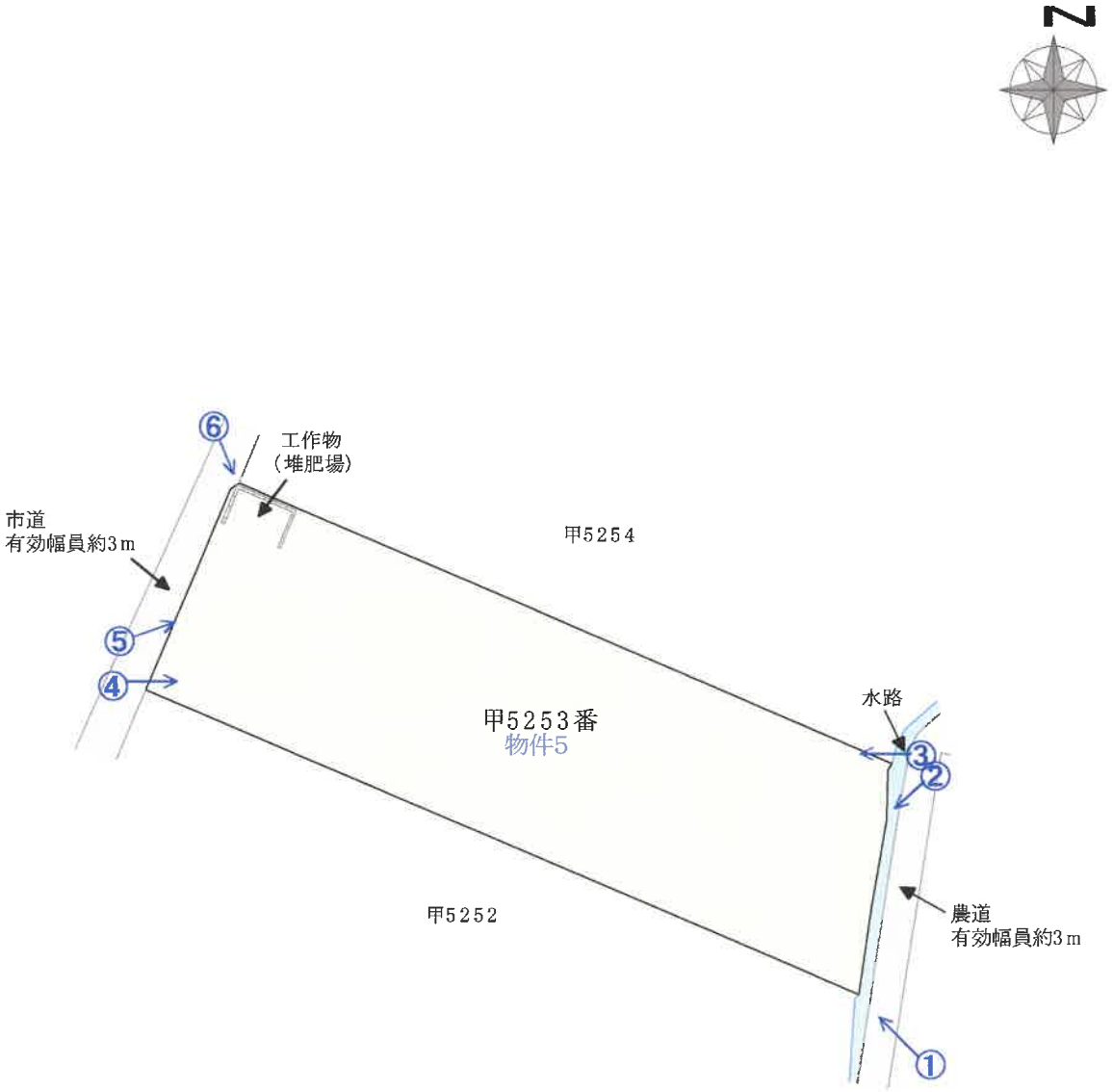
□

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり


公図写し（法第14条地図）
宮崎地方法務局本局
（縮尺 1,000分の1）
甲5259
甲5235
甲5236-3
甲5236-4
甲5236-1
甲5236-2
甲5255
甲5257
甲5256
甲5254
物件５
甲5253
甲5250
甲5252
甲5251
N

土地位置関係図

（縮尺1，000分の1）



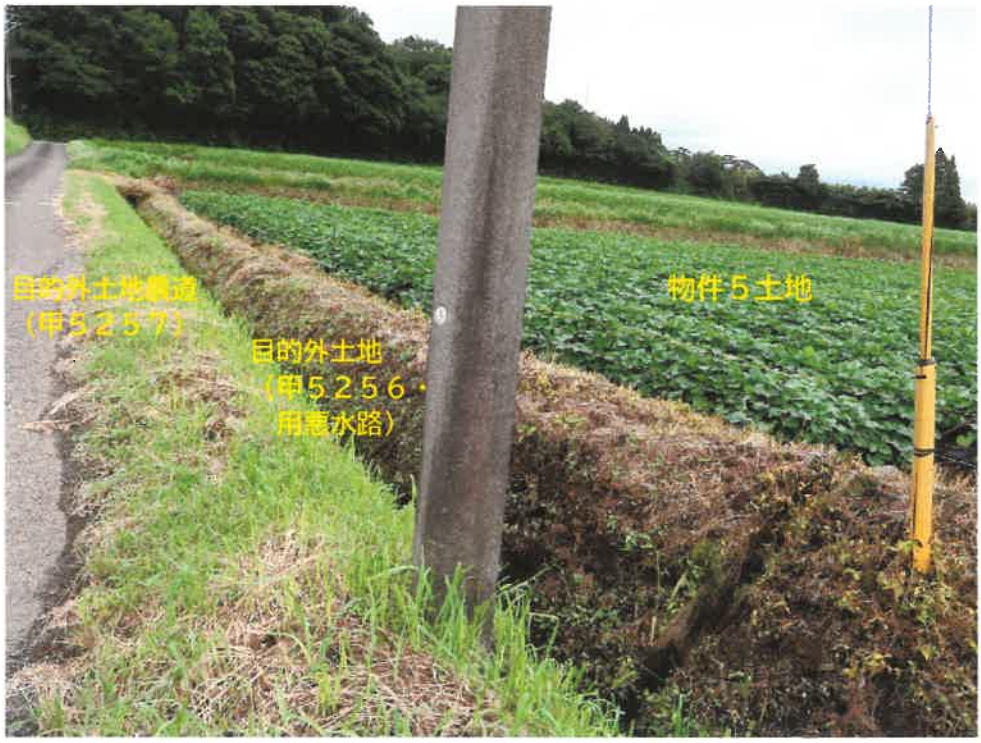
写真撮影位置・方向○⟶

写真①



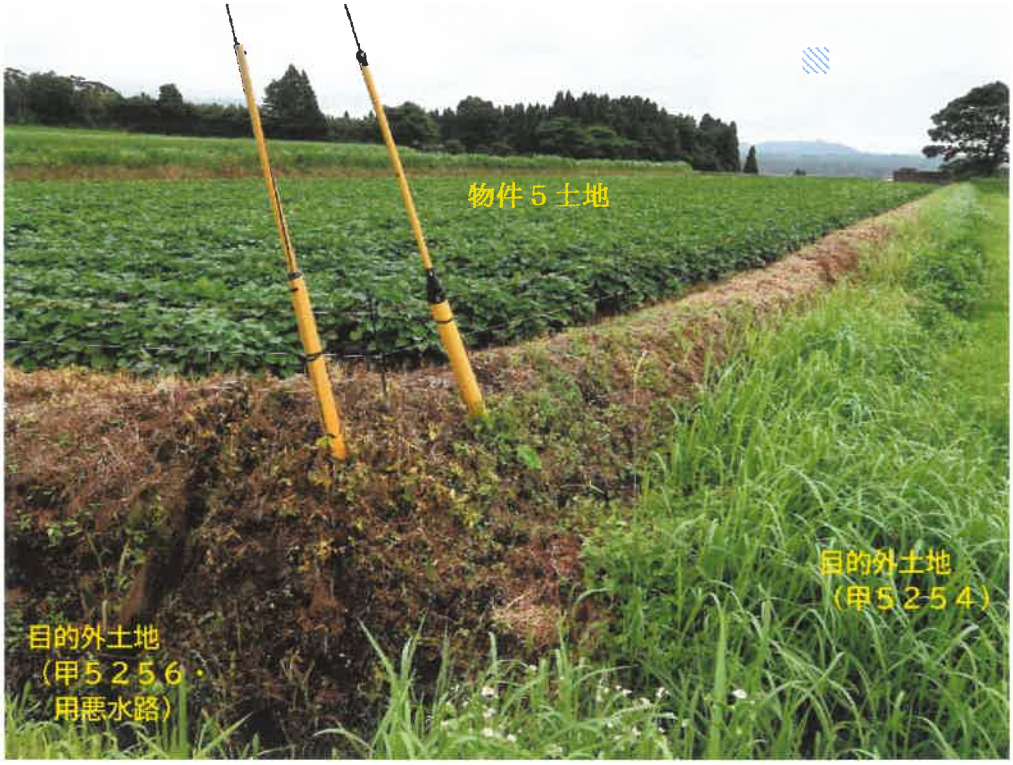
南　東　側

写真②



北　東　側

写真③



北　東　側

写真④



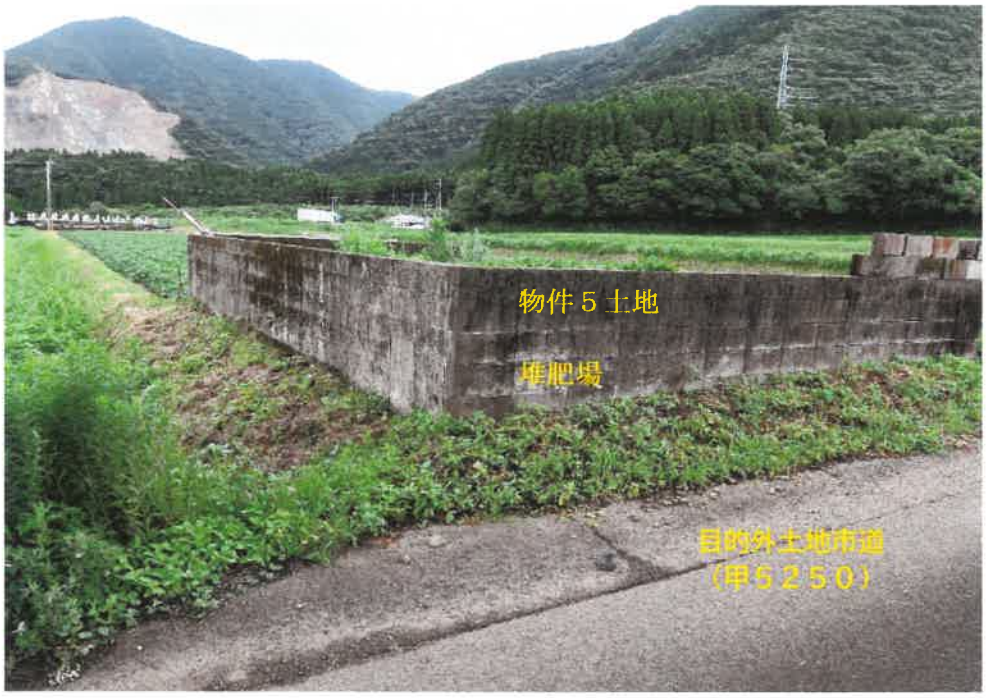
西　側

写真⑤



西　　側

写真⑥



北 西 側

副本

令和8年(ケ)第23号②

令和8年 7月 9日 現地調査
令和8年 7月21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

古清水史子

第１　評価額

評　　価　　額	
物件５	金　　381,000　円

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
5	所在 地番 地目 地積	宮崎市田野町字永ノ原 甲5253番 畑 3,175 ㎡	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
5	①物件5土地は公簿地目が畑（農地）であり、宮崎市農業委員会への照会によれば、入札に際しては買受適格証明書の取得が必要である。 ②物件5土地は、当初農業委員会の許可を受けて（直近の許可期間：令和2年8月15日～令和7年8月14日）賃借人が畑地として耕作し、現在も当該賃借人が継続して耕作しているが、当該許可は期間満了により無効となっている。③田野町東地区土地改良区の受益地として登録されており、賦課金として年間1.2円/㎡（年額約3,810円）の負担がある。なお、令和8年度分は調査日時点において未納となっている。		
住居表示	「住居表示未実施」		

第４　目的物件の位置・環境等

１－１　対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件５	
位置・交通	宮崎市田野総合支所　約 2.9 ｋｍ(道路距離)	
	宮崎交通 石久保入口バス停　約 800 ｍ　(道路距離)	
付近の状況	近隣地域は宮崎市田野総合支所の南東方約2.3ｋｍ(直線距離)に位置する農地地域である。この地域の農地は、土地改良法による耕地整理事業が施されており、中規模の概ね整形な畑地が整然と配置されている。大部分が農用地区域の指定を受ける地域であることから宅地化等の影響は弱く、現況どおり農地地域として安定的に推移していくものと思われる。	
主な公法上の規制等 (道路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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	70　%
	容積率	200　%
	農地法上の規制	農業振興地域 農用地区域内(青地)
	その他の規制	特になし
画地条件	規模	3,175 ㎡　(公簿)
	形状	長方形地
	その他	特になし
自然的条件	地勢	平坦地
	日照	普通
	水量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接面道路	北西側：有効幅員約3m舗装市道（市道石久保前平線）に約0～0.5m低く接面する。 東　側：有効幅員約3m舗装農道（市道ではない）に水路を介して約0.3～0.5m低く接面する。	
土地の利用状況等	物件5土地は、賃借人が畑地として耕作している。賃貸借契約の主な内容は以下のとおりである。 賃料：年47,625円（1反当り15,000円） 契約の始期：平成15年3月頃 農業委員会の許可（直近）：令和2年8月15日～令和7年8月14日（5年間）	
維持管理費等	田野町東地区土地改良区の受益地として登録されており、賦課金として年間1.2円/㎡（年額約3,810円）の負担がある。なお、令和8年度分は調査日時点において未納となっている。水利組合への加入はない。	

１－２　対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件５		
災害等の危険性	津波ハザード	特になし	国土交通省 重ねるﾊｻﾞｰﾄﾞﾏｯﾌﾟ （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	特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）
	その他	特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	宮崎市教育委員会での聴取によると、対象物件5土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	土地改良法による換地処分を受けており、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地においても、接面農道や畦畔、水路等により概ね区分されている。		
特記事項	①物件5土地は公簿地目が畑（農地）であり、宮崎市農業委員会への照会によれば、入札に際しては買受適格証明書の取得が必要である。 ②物件5土地は、当初農業委員会の許可を受けて（直近の許可期間：令和2年8月15日～令和7年8月14日）賃借人が畑地として耕作し、現在も当該賃借人が継続して耕作しているが、当該許可は期間満了により無効となっている。 ③画地の北西端にコンクリートブロック造の堆肥場が設置されている。		

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

① 物件５（畑地）

物件番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	土地価格（円） ア×イ×ウ
5	400	1.00	3,175	**1,270,000**

ア	標準画地価格（畑地）の査定	畑地については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前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	標準的画地　　（格差率）　1.00
ウ	地　　積	登記記載のとおり

２ 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

物件番号	土地価格（円） ア	持分 イ	占有減価率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	評　価　額（円） ア×イ×ウ×エ×オ
5	1,270,000	1/1	----	0.50	0.60	**381,000**

イ	持　　分	登記記載のとおり
ウ	占有減価率	物件5の土地は賃貸人が耕作しているものの、農業委員会の許可が許可期間満了により無効となっているため、減価は特に考慮しなかった。
エ	市場性修正率	①対象物件は、農用地区域の指定を受けることから農地としての利用に限定されること、②農地物件であり、買受人は買受適格証明書の取得が必要であること等から、需要者は限定される。
オ	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査定。

第６　参考価格資料

１ 規準とした公示地等の概要

規準とすべき公示地等はない

２ 固定資産税評価額

年　　度	令和8年度
物件５	158,750 円

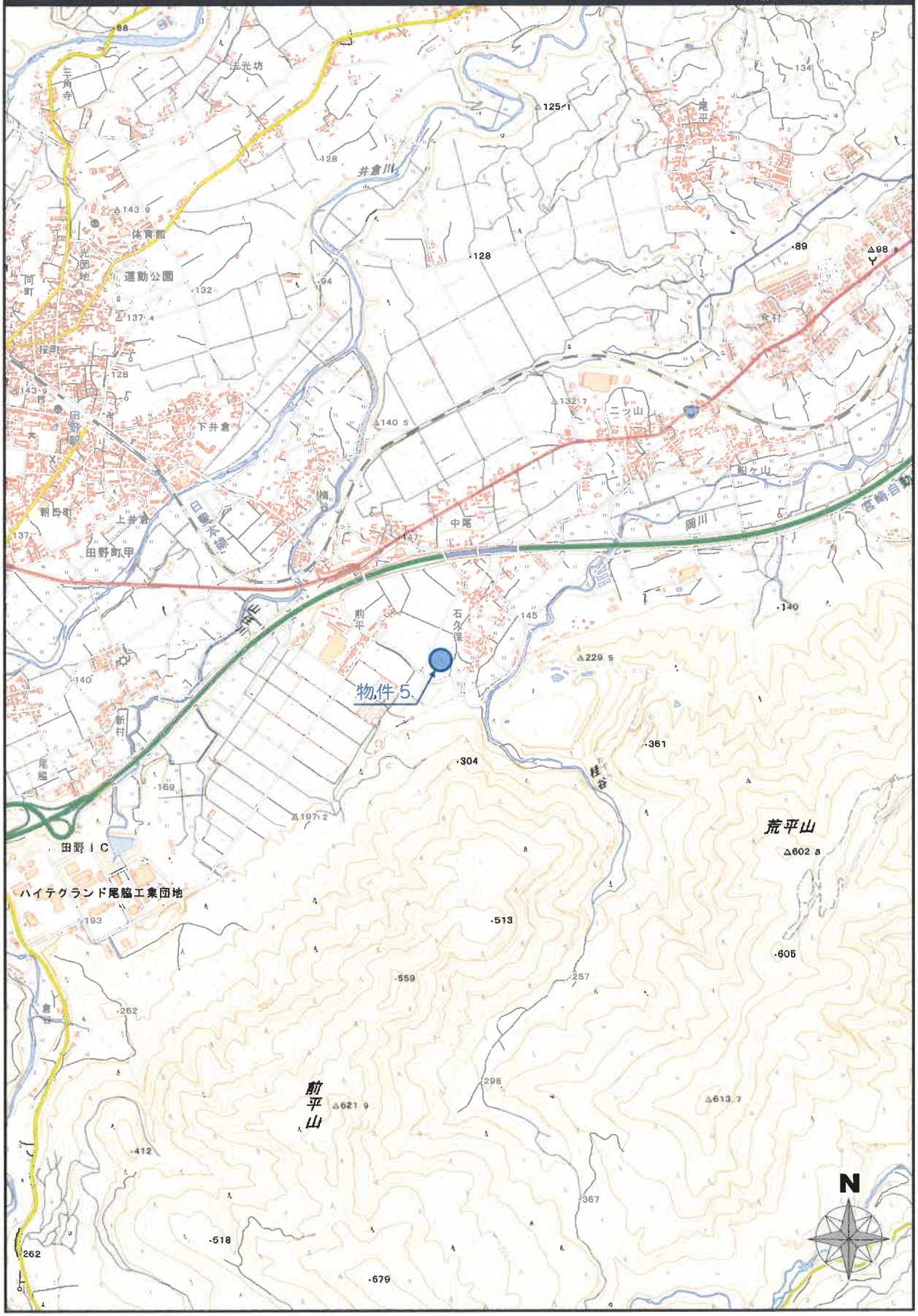
第７　附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
土地位置関係図	1葉
現況写真	1葉

以　上

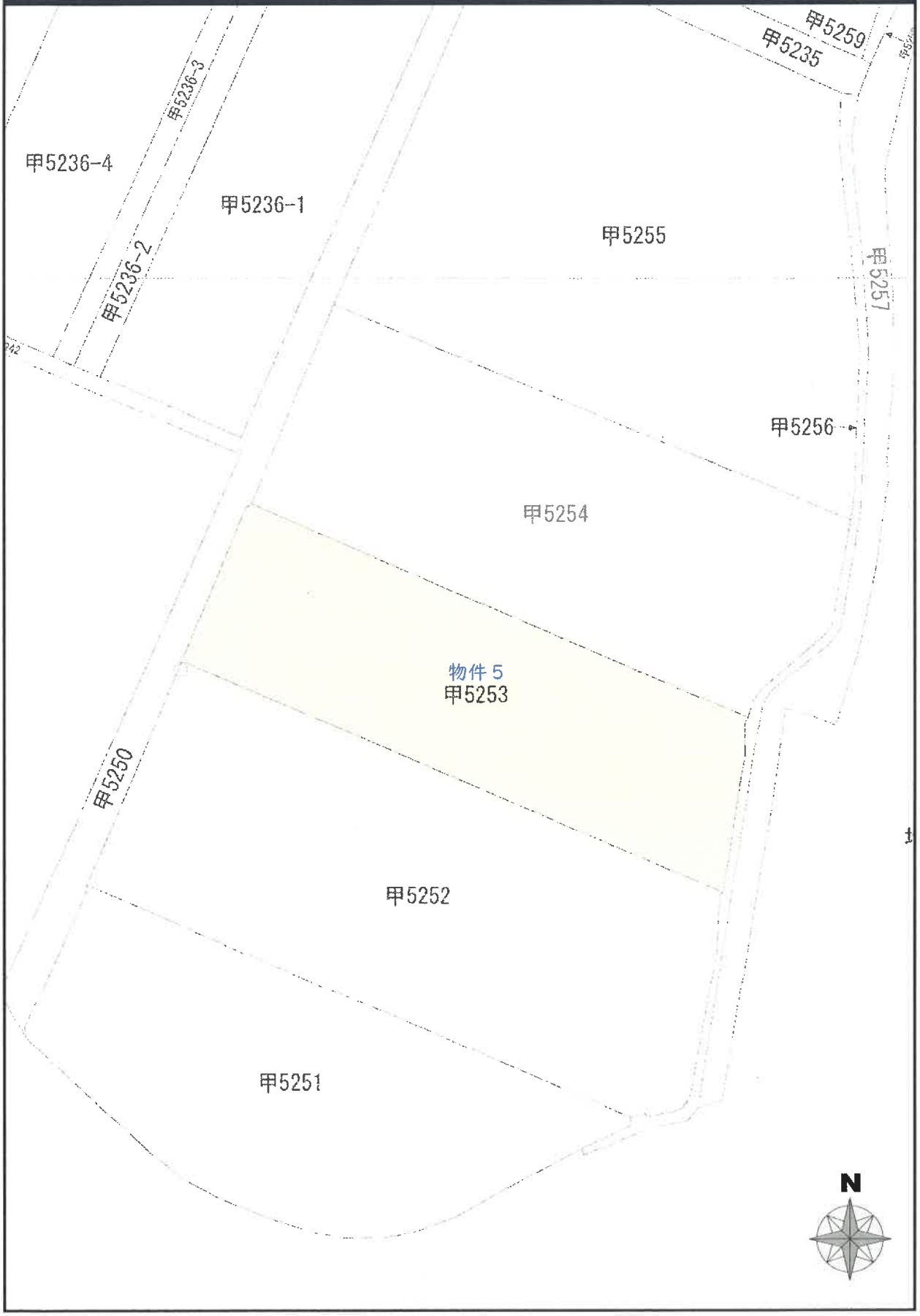
位置図

国土地理院地図
（縮尺 25,000分の1）



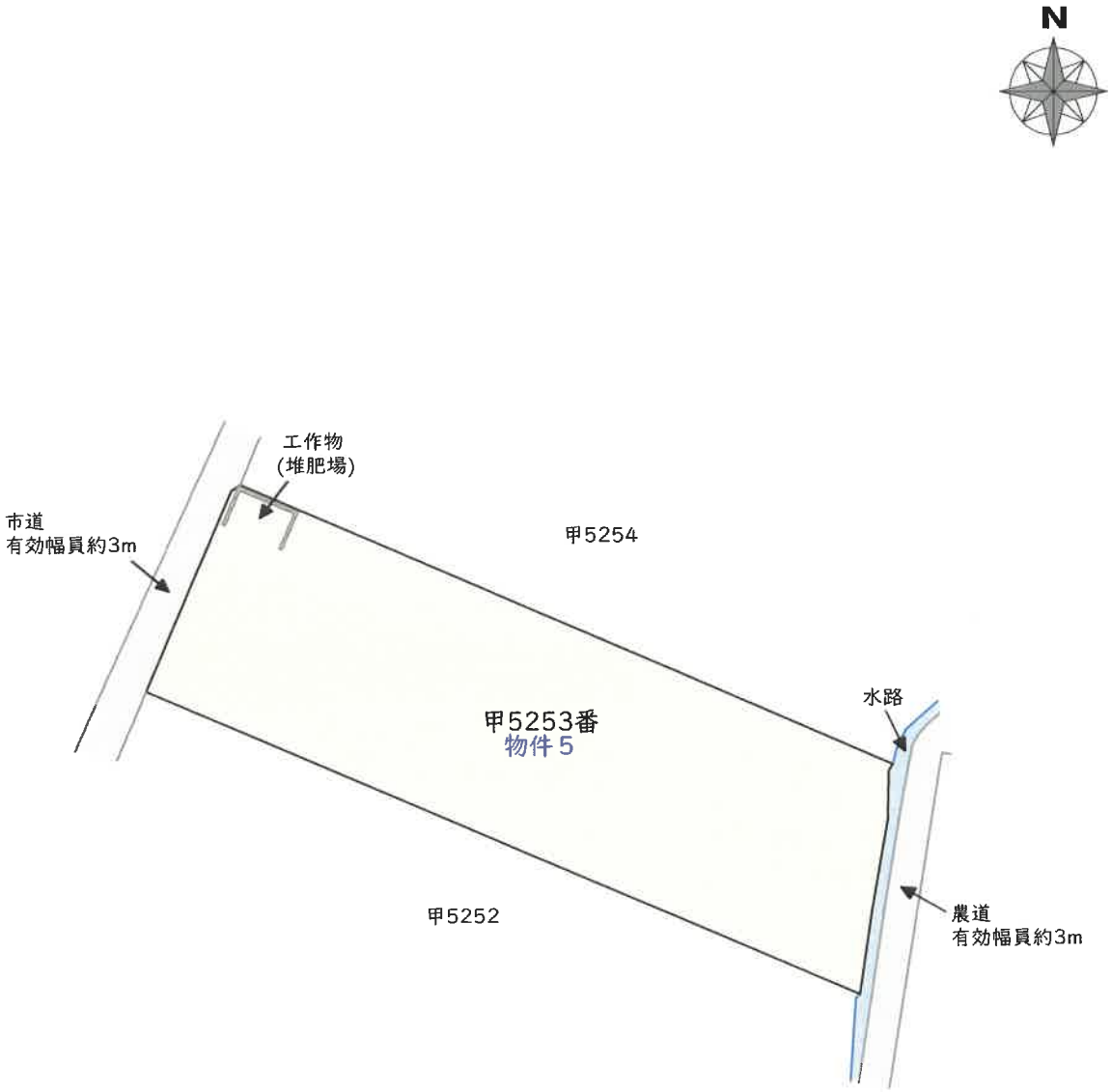
公図写し （法第14条地図）

宮崎地方法務局本局
（縮尺 1,000分の1）



土地位置関係図

（縮尺1，000分の1）



現況写真

写真 1　（東方より）



写真 2　（南西方より）

