

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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 7年 3月27日から 令和 7年 4月 3日まで	
開札期日	日 時	令和 7年 4月10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 7年 4月24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 7年 3月13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 東諸県郡綾町大字入野字上畑  
地 番 4 3 4 番 2  
地 目 宅地  
地 積 6 4 3. 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

2 所 在 東諸県郡綾町大字入野字上畑  
地 番 4 3 5 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 4 5 6 平方メートル

所有者 B

3 所 在 東諸県郡綾町大字入野字上畑  
地 番 4 3 5 番 2  
地 目 雑種地  
地 積 9 5 平方メートル

所有者 B



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。





令和6年(ケ)第76号  
令和6年11月12日受理  
令和6年12月11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 東諸県郡綾町大字入野字上畑  
地 番 4 3 4 番 2  
地 目 宅地  
地 積 6 4 3 . 0 0 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 東諸県郡綾町大字入野字上畑  
地 番 4 3 5 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 4 5 6 平方メートル  
所有者 B

3 所 在 東諸県郡綾町大字入野字上畑  
地 番 4 3 5 番 2  
地 目 雑種地  
地 積 9 5 平方メートル  
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	
土地	物件1, 2, 3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1, 2, 3) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A、B <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者Aが物件1の土地、Bが物件2及び3の土地を更地の状態で占有している <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
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■ A (物件1所有者)	<p>私は物件1土地の所有者です。Bは父、Cは祖父になります。物件1土地は、私が家を建てようとしていたので私名義になっています。ただ、子供の学校のこと等を考えて、建てるのを止めました。土地の今までのことは、Bが詳しいと思います。</p>
■ B (物件2, 3所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2及び物件3の所有者です。本件目的土地の3筆の土地は、それらの上にCが家を所有していましたが、私が小学校2年生であった終戦の年の昭和20年くらいにその家を壊したと思います。それからはずっと更地です。全体的に盛り上がって石垣もあるので、他の土地との境はだいたい分かると思います。隣接地との境界について、争いはありません。</li> <li>2 本件目的土地である3筆の土地の北側には溝があり、今でも凹んでいるはずですが、祠や水神様はありませんが、土地の北東部あたりに井戸があるはずですが。</li> <li>3 本件目的土地に隣接する土地も所有していますが、それらの土地等から、本件目的土地に土砂等を入れたことはありません。また、前に建っていた家屋を壊した瓦礫等は焚きものにしたりして片づけましたので、本件目的土地には残っていないと思います。</li> <li>4 物件1土地にある電柱については敷地使用料をもらっているはずですが、正確な金額は覚えていません。年2000円程度だったと思います。</li> </ol>

(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 本件目的土地は、現地では3筆が一体となり筆界は不明な状態で、藪や雑草が生えており、雑種地と認められる。隣接地との境界争いはないと聴取した。
- 2 物件1, 2, 3土地の境界については、公図(地籍図)は法第14条第1項地図であるが、現地においては、隣接地とは石積み等で大まかには区切られているが町道や隣接地との境界は不明確であり、協議を要する。
- 3 物件1及び2は東側、物件2, 3は北側で町道と接しているが、高低差があり、現状では町道から本件目的土地に立ち入ることは困難と思料する。(写真②③⑥⑦⑧)
- 4 本件目的土地の北側に溝、北東部あたりに井戸があるはずと聴取した。
- 5 本件目的土地には、隣接地等からの土砂や、建っていた家屋の瓦礫等はないはずと聴取した。
- 6 本件目的土地の地表は草等により目視できず、現状は確認できない。(写真⑨)
- 7 本件目的土地の北側西側には樹木が数本生え、枝が隣接地に越境している部分がある。(写真①②③④⑤⑥)
- 8 物件1上には、電柱が存する。敷地使用料は不明だが、年2000円程度と聴取した。(写真①②④)
- 9 物件1に、現存しない居宅(家屋番号:434番2、構造:木造瓦葺平家建、床面積:129.58平方メートル)、附属建物(畜舎)符号1(構造:木造瓦葺平家建、床面積:99.17平方メートル)、附属建物(倉庫)符号2(構造:木造瓦葺平家建、床面積:23.14平方メートル)の登記がある。
- 10 本件土地の占有状況については、関係人の陳述及び上記現場の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(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)

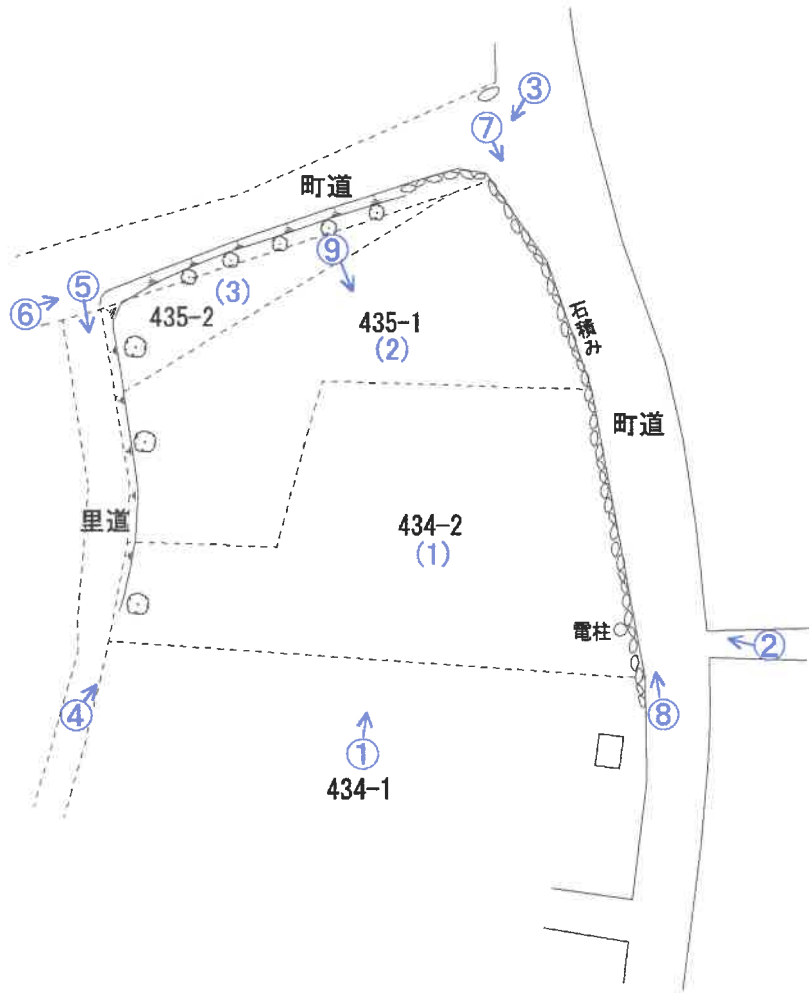
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月12日(火) 14:10-14:25(15)	物件所在地	現地確認、占有調査、写真撮影
令和6年11月12日(火) 14:40-15:10(30)	綾町役場税務課 建設課	公課証明書、航空写真重ね図徴求 接道調査
令和6年11月13日(水) 9:20-9:30(10)	宮崎地方法務局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和6年11月13日(水) 13:20-13:40(20)	A B宅	A及びBから聴取
令和6年11月13日(水) 15:00-15:10(10)	宮崎地方法務局	目的外建物全部事項証明書徴求
令和6年11月20日(水) 13:30-15:00(90)	物件所在地	評価人同行、立入調査、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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

(5枚目)



# 土地位置関係図



写真撮影位置・方向 ○→

※この図面は土地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。

写真①



写真②



写真③





写真④

物件1付近  
里道



電柱

写真⑤

物件3付近



木

里道

写真⑥

物件3

町道



木

里道



写真⑦

物件 2, 3 付近

石積み

町道



写真⑧

物件 1

町道



写真⑨

物件 1, 2, 3 付近





BIT

令和 6 年 (ケ) 第 76 号  
令和 6 年 11 月 20 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 10 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  
菅 野 道 雅

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 173, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 656, 000円
物件2 (土地)	金 440, 000円
物件3 (土地)	金 77, 000円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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。

## 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 地地地	在番 目積	東諸県郡綾町大字入野字上畑 4 3 4 番 2 宅地 6 4 3. 0 0 m <sup>2</sup>	地目：雑種地 その他：特記事項参照のこと
2	所在地 地地地	在番 目積	東諸県郡綾町大字入野字上畑 4 3 5 番 1 雑種地 4 5 6 m <sup>2</sup>	特記事項参照のこと
3	所在地 地地地	在番 目積	東諸県郡綾町大字入野字上畑 4 3 5 番 2 雑種地 9 5 m <sup>2</sup>	特記事項参照のこと
特記事項				
1～3	<p>※数量について            付近の利用状況等により現地で正確に測ることが出来なかったが、法務局備付の地籍図があり、現地の状況と概ね符合することから、評価に際しては登記記載数量を採用した。</p>			

## 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ないし3一体）

位置・交通	宮崎交通「中堂」バス停の北西方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は綾町役場の西北西方約2.9km、県道宮崎須木線の北背後に敷地規模の大きな農家住宅が見られる農家集落地域である。付近の土地利用は安定しており、当分の間は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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：約40m(東側) 奥行：約36m 形状：ほぼ台形 境界：一体利用されており物件境界不明確。一体の外周についても一部石積み等があるものの、不明確で要協議。 高低差：東側及び北側の町道より約1.5m高い。	
接面道路の状況	東側 幅員約5m 舗装町道上畑・水窪線 北側 有効幅員約4.5m 舗装町道前原通り線 なお、西側には有効幅員約1.5mの未舗装の道があるが、町道には認定されていない。	
土地の利用状況等	物件1ないし3が一体となった雑種地で全体が草藪になっている。 西側には大きな木が複数立っている。 その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：引込みの有無は不明(綾町建設課によると、東側及び北側の町道に本管が敷設されている) 下水道：公共下水道なし 都市ガス：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：西側の約半分は土砂災害警戒区域に指定されている。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	綾町教育委員会社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や所有者からの聞き取り等による調査の結果、土壌汚染の可能性は低いと判断される。	
特記事項	※南東端には電柱が存する。 ※所有者からの聞き取りによると、本土地内には溝や井戸があると思われる。 ※法務局で調査したところ、物件1には下記の現存しない建物登記が残っている。 家屋番号：434番2 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：129.58㎡ その他：附属建物2棟あり	

(物件1)

位置・交通	3頁に同じ	
付近の状況	3頁に同じ	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：約23m(東側) 奥行：約37m 形状：やや不整形 境界：町道沿いには石積みがあるものの、全体的に不明確で要協議。 高低差：東側の町道より約1.5m高い。	
接面道路の状況	東側 幅員約5m 舗装町道上畑・水窪線 なお、西側には有効幅員約1.5mの未舗装の道があるが、町道には認定されていない。	
土地の利用状況等	全体が草藪で覆われた雑種地である。 西側には大きな木が複数立っている。 その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：引込みの有無は不明(綾町建設課によると、東側の町道に本管が敷設されている) 下水道：公共下水道なし 都市ガス：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：特になし 洪水ハザード：特になし 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：西側の約半分は土砂災害警戒区域に指定されている。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	綾町教育委員会社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や所有者からの聞き取り等による調査の結果、土壌汚染の可能性は低いと判断される。	
特記事項	3頁参照のこと	

(物件2)

位置・交通	3頁に同じ	
付近の状況	3頁に同じ	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：約18m(東側) 奥行：約35m 形状：不整形 境界：町道沿いには石積みがあるものの、全体的に不明確で要協議。 高低差：東側の町道より約1.5m高い。	
接面道路の状況	東側 幅員約5m 舗装町道上畑・水窪線 なお、西側には有効幅員約1.5mの未舗装の道があるが、町道には認定されていない。	
土地の利用状況等	全体が草藪で覆われた雑種地である。 西側には大きな木が複数立っている。 その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：引込みの有無は不明(綾町建設課によると、東側の町道に本管が敷設されている) 下水道：公共下水道なし 都市ガス：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：特になし 洪水ハザード：特になし 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：西側の約半分は土砂災害警戒区域に指定されている。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	綾町教育委員会社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や所有者からの聞き取り等による調査の結果、土壌汚染の可能性は低いと判断される。	
特記事項	3頁参照のこと	

(物件3)

位置・交通	3頁に同じ	
付近の状況	3頁に同じ	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：約28m(北側) 奥行：平均約4m 形状：ほぼ三角形 境界：全体的に不明確で要協議。 高低差：北側の町道より約1.5m高い。	
接面道路の状況	北側 有効幅員約4.5m 舗装町道前原通り線 なお、西側には有効幅員約1.5mの未舗装の道があるが、町道には認定されていない。	
土地の利用状況等	全体が草藪で覆われた雑種地である。 北側と西側には大きな木が複数立っている。 その詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：引込みの有無は不明(綾町建設課によると、北側の町道に本管が敷設されている) 下水道：公共下水道なし 都市ガス：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：特になし 洪水ハザード：特になし 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：西側の約半分は土砂災害警戒区域に指定されている。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	綾町教育委員会社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や所有者からの聞き取り等による調査の結果、土壌汚染の可能性は低いと判断される。	
特記事項	3頁参照のこと	



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

土地価格（物件1ないし3一体）  
目的土地の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	その他補正 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1～3 一体	3,000	0.78	1194	1.00	1.00	2,794,000

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、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：道路との高低差0.90、地積0.95、角地1.02、管理状態0.90 相乗積0.78

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：補正なし

オ その他補正：補正なし

### 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、下記のとおり評価額を求めた。

#### 評価額

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
1～3 一体	2,794,000	—		0.70	0.60	1,173,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：町中心部からやや離れた農家集落地域内に存する雑種地で、西側の一部が土砂災害警戒区域に指定されていること等から需要が低いと判断した。

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。

### 3 個別価格としての内訳価格

#### ① 基礎価格

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	単独土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ	一括土地価格 (円) オ
1	3,000	0.73	643	1.00	1,408,000	1,563,000
2	3,000	0.69	456	1.00	944,000	1,048,000
3	3,000	0.58	95	1.00	165,000	183,000
-	-	-	計 1194	-	計 2,517,000	計 2,794,000

オ 一括土地価格：前期一括価格について、単独土地価格比により配分して各物件の価格を求めた。

イ 個別格差：物件1…道路との高低差0.90、形状0.90、管理状態0.90 相乗積0.73

物件2…道路との高低差0.90、形状0.85、管理状態0.90 相乗積0.69

物件3…道路との高低差0.90、形状0.80、地積0.90、管理状態0.90 相乗積0.58

#### ② 一括個別価格

番号	一括土地価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	個別評価額 (円) (ア-イ)×ウ ×エ×オ
1	1,563,000	-		0.70	0.60	656,000
2	1,048,000	-		0.70	0.60	440,000
3	183,000	-		0.70	0.60	77,000
一括価格 (合計)						1,173,000

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件1 922,705円

物件2 702,240円

物件3 146,300円

第7 附属資料

1. 位置図

2. 地籍図

3. 土地位置関係図

4. 写真

以上

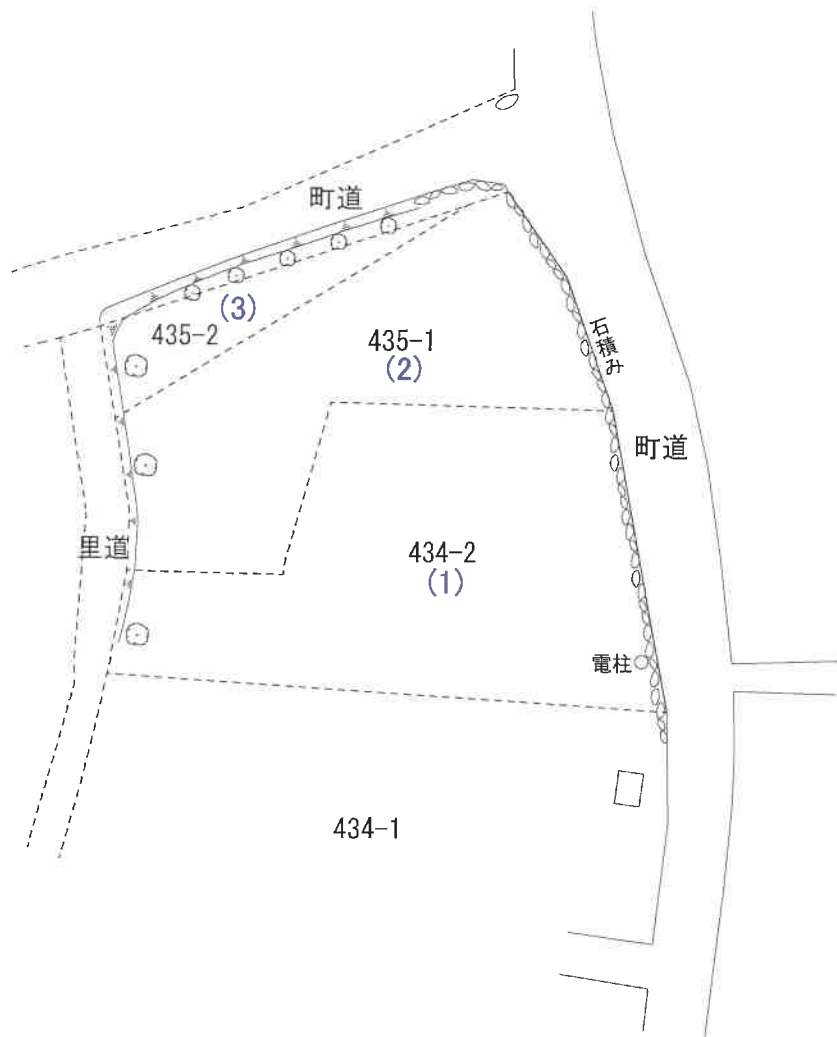
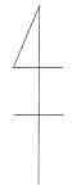








# 土地位置関係図



※この図面は土地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。

物件1



(南西方より)

物件2



(北東方より)

物件3



(北西方より)