

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 12 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 8 月 28 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 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 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2☆	504,000 403,200		100,800	2,744	0

物 件 目 録

☆2	所 在	児湯郡新富町大字上富田字西前田
	地 番	9267番
	地 目	田
	地 積	1905平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 2 3 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

1 不動産の表示

【物件番号 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 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】

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

【物件番号 2】

土地改良事業で賦課金の滞納あり。

《 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

2	所	在	児湯郡新富町大字上富田字西前田
	地	番	9267番
	地	目	田
	地	積	1905平方メートル

令和6年(ケ)第74号
令和7年1月22日受理
令和7年3月4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

2	所	在	児湯郡新富町大字上富田字西前田
	地	番	9 2 6 7 番
	地	目	田
	地	積	1 9 0 5 平方メートル
	所有者	A	

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 農地（物件2） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐ ☐
形状	☒ 公図（法第14条第1項地図）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 ☐ 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が物件2の土地を農地の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	一ツ瀬川土地改良区による令和6年度賦課額は15,980円 買受人に支払義務が引き継がれる滞納額51,680円（令和7年1月31日現在。督促手数料・延滞金（年利14.6パーセント）を含んでいない。）
執行官保管の仮処分	☒ ない
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲		■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■B
占有状況		■農地
■関係人(■A（所有者）、C（Bの妻）)の陳述		
占有権原		■貸借権 ☐ 使用借権
占有開始時期		平成19年1月16日ころ
最初の 契約等	契約日	平成19年1月16日ころ
	期間	平成19年1月16日ころから ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 不明
現在の 契約等	期間	☐ 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		毎年一反につき1万円（作物が作られたときのみ） ☐ 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		Aによれば、賃料は、作物を作った時のみの支払いとのことである。Cによれば、ここ2年くらいは占有者らは作物を何も作っていないとのことである。また、Cからは法人成立よりも後に物件1を借りたはずと聴取したが、時期が不明のため、占有開始時期はAの陳述より法人成立ころと認定した。
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

(3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 本件物件2は、Bに貸しています。農業委員会には届けていると思います。ただし、作物を作った時に土地代をもらうことになっているので、今はもらっていません。土地代は一反につき年1万円だったと思います。契約書はありません。 2 Bとの賃貸借の開始時期は、Bが農事組合法人きづくめの里（平成19年1月16日成立）を作ったころに貸したと思いますので、平成のころです。 3 水利組合の名称は日置川管理組合で、水利費は年一反につき1000円くらいだったと思います。現在、トータルで年3200円くらい支払っています。
■C (Bの妻)	物件2を借りた正確な時期はBも分かりませんが、農事組合法人成立頃は、まだ他に勤めており関わっていないはずで、その後退職して法人の理事になったころだと思います。賃料は一反あたり年1万円くらいですが、令和5年からは何も作っていないので賃料は支払っていません。
■新富町農業委員会職員	農地照会回答書記載のとおり、物件2土地の賃借は届出はされていません。経営所得安定対策の交付金にかかる営農計画書のとおり、本人たちで貸し借りの約束をしていると思います。経営所得安定対策の交付金については、産業振興課が担当しています。
■新富町産業振興課職員	農地の賃貸の当事者については、特に把握していません。そのため、Aが土地を貸しているBの住所等も分かりません。Aは自分で作物を作っていないので、経営所得安定対策の交付金をもらっていないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件2の境界は国土調査済みであり、公図（法第14条第1項地図）上では確認できる。
- 2 物件2の土地と周辺隣地との境界は、畔や水路により概ね確認できる。
- 3 物件2の土地は、Aの陳述によればBに賃貸しており、更地のまま農地として使用されている。
- 4 AとBの賃貸借は、農業委員会の許可を受けていない賃貸借である。
- 5 賃借人Bの代わりにCから聴取したが、Bも賃貸借の時期ははっきり覚えていないとのことであった。
- 5 一ツ瀬川土地改良区によると、買受人が土地改良区に加入できる資格等は、土地改良区法第3条のとおりとのことであった。
- 6 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3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

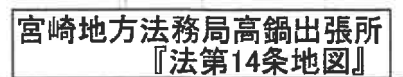
(5枚目)

(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7年1月24日(金) 10:15-10:20(5)	宮崎地方法務局高鍋出張所	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年1月24日(金) 11:08-11:16(8)	新富町役場 税務課 都市建設課	公課証明書徴求、航空写真重図、接道調査
令和7年1月24日(金) 12:05-12:15(10)	物件所在地	現地・占有調査、写真撮影、
令和7年1月27日(月) 13:06-13:12(6)	新富町役場 農地管理課	土地改良区確認等
令和7年1月27日(月) 14:08-14:16(8)	一ツ瀬川土地改良区	担当者から聴取
令和7年1月29日(水) 13:03-13:06(3)	一ツ瀬川土地改良区	照会書交付等
令和7年2月6日(木) 10:50-11:05(15)	物件所在地	評価人同行、立入調査、写真撮影、Aから聴取
令和7年2月19日(水) 10:50-10:55(5)	新富町農業委員会	農地賃貸借許可確認等
令和7年2月29日(水) 15:30-15:40(10)	新富町産業振興課	農地賃借人確認等
令和7年2月28日(金) 12:50-13:00(10)	Bの居宅	Cから聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(座標値種別)



土地位置関係図

4



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

物件 2



写真②

物件 2



写真③

物件 2



写真④

物件2



写真⑤

物件2



BIT

令和 6 年 (ケ) 第 7 4 号その 2
令和 7 年 2 月 6 日現地調査
令和 7 年 3 月 4 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

物件番号	評 価 額
物件 2	金 504,000 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き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
2	所在地 地目 地積	児湯郡新富町大字上富田字西前田 9 2 6 7 番 田 1 9 0 5 m ²	特記事項欄参照のこと
特記事項			
※数量について 法務局備付の法第14条地図と現地の状況は概ね符合し、登記地積と概測地積も概ね一致することから、評価に際しては登記記載数量を採用した。			

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2）

位 置 ・ 交 通	鬼付女集落の南方・道路距離約330m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は新富町役場の南東方約1.2km(直線距離)、町の中心部を流れる鬼付女川の左岸、田を中心に施設園芸用のビニールハウスも見られる鬼付女集落に近い農地地域である。付近の土地利用は安定しており、今後、地域環境等が変化する要因はなく、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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域、用途指定なし 農業振興地域(農用地区域内) —
画 地 条 件	形 状：ほぼ長方形 境 界：畔や水路等で概ね確認できる。	
自 然 的 条 件	地 勢：ほぼ平坦 水 量：普通 耕作の難易：普通	日 照：普通 土壌の肥沃度：普通
接面道路の状況	東側 有効幅員約6m 舗装町道	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
災害の危険性	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：想定浸水深0.5m～3.0m 洪水ハザード：特になし 高潮ハザード：想定浸水深0.5m～3.0m 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	新富町教育委員会生涯学習課によると、江子口遺跡に隣接しているため、開発行為等を行う場合には試掘調査への協力を依頼される場合があるとのこと。	
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図、登記記録等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	※新富町農業委員会によると、本土地の買い受けに当たっては、農業委員会が発行する買受適格証明書を必要とする。 ※一ツ瀬川土地改良区によると、令和6年度の賦課金の額は15,980円である。また令和7年1月31日現在、51,680円(督促手数料と年利14.6%の延滞金は含んでいない)の滞納があり、買受人に支払義務が承継すること。そのため、買受人が決定した場合には組合員資格変更手続きと滞納賦課金の支払いを行う必要がある。 ※債務者兼所有者によると、日置川管理組合に水利費として1反当たり年間1,000円くらい支払っているとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件2）

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	その他 補 正 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
2	630	1.00	1905	1.00	1,200,000

ア 標準画地価格（農地標準地からの規準）

農地標準地：新富（田）－1

農地標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $800 \text{ 円/㎡} \times 79.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 630 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：農地標準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：補正なし

◇地域格差：補正なし

イ 個別格差：標準的

ウ 地 積：登記数量による

エ その他補正：特になし

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
2	1,200,000	－	1.00	0.70	0.60	504,000

ウ 占有減価修正：占有状況等より減価の必要なしと判断した。

エ 市場性修正：純農地で需要が低いこと、賦課金の滞納があること等を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

農地標準地番号 新富（田）－1

所 在：新富町大字上富田地内

価 格：800円／ m^2

位 置：上城元集落700m

価 格 時 点：平成26年10月1日

地 積：1803 m^2

接 面 街 路：4.5m農道、3.5m農道

法令上の制限：農業振興地域（農用地区域）

周辺土地の利用状況：整備された一団の田地地域

2 固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

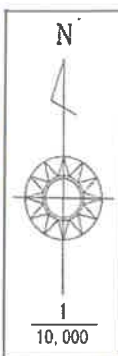
物件2 196,024円

第7 附属資料

1. 位置図 2. 法第14条地図 3. 土地位置関係図 4. 写 真

以 上

位置図



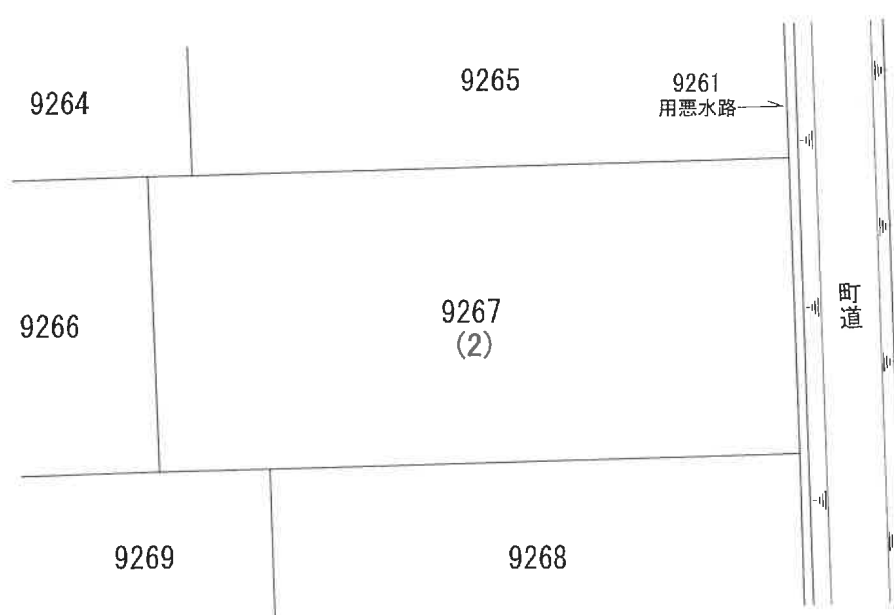
法第14条地図

(座標値種別)



土地位置関係図

4



※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。



(北東方より)

物件2