

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 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 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 31 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 7 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 7 年 8 月 21 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 7 年 7 月 10 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）
1, 2	609,000 487,200	一括	121,800	11,688	0
1	336,000				
2	273,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 串間市大字西方字牟田ケ迫 |
| | 地 番 | 3 6 2 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 串間市大字西方字牟田ケ迫 3 6 2 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6 . 7 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 9 . 7 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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】

隣地（地番3406番3及び同3406番2を除く。）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 串間市大字西方字牟田ケ迫
地 番 3 6 2 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 9 . 7 3 平方メートル
- 2 所 在 串間市大字西方字牟田ケ迫 3 6 2 8 番地 2
家屋 番号 3 6 2 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 6 . 7 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 5 9 . 7 6 平方メートル

令和7年（ケ）第22号

令和 7年 4月30日受理

令和 7年 5月21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 | 串間市大字西方字牟田ケ迫 |
| | 地 番 | 3 6 2 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 串間市大字西方字牟田ケ迫 3 6 2 8 番地 2 |
| | 家屋番号 | 3 6 2 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6 . 7 6 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） □公衆用道路（物件） □ （物件）
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 □現況（概略）図のとおり ■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 上記の者が本件土地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	目的外土地 3 6 2 8 番 9 は、建設省（現国土交通省）所有の宅地（現況：公衆用道路である）。
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 ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：現況概測 5 9 . 7 6 m ²
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：現況概測 m ²
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（空き家）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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 0 年 0 月 0 日
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	1 目的建物物件2は、令和5年8月ころから空き家です。
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、経年による劣化及び汚損が激しく、次のような不具合を確認した。 ① 床のほとんどが撓み及び軋みを感じた。 ② 東側和室及び台所の天井及び壁に、雨漏りが原因と思われる破損が見られた(写真⑥, ⑩) ③ 床の間の落とし掛けが下がっている(写真⑦) ④ 風呂場の洗い場に破損箇所がある(写真⑪) ⑤ 東端の屋根裏に破損箇所がある(写真⑬) 2 目的土地物件1の境界は、東側の目的外土地3406番3(宅地)及び同3406番2(宅地)との境界を除き不明確で協議を要する。 目的土地物件1の北西側は、ブロック積み及び境界石柱があるものの(写真①, ②, ⑯), 形状が公図(5枚目)及び本件建物図面(8枚目)と一致せず、また、上記境界石柱は、目的外土地3406番3及び同3406番2の地積測量図(9, 10枚目)を基に検尺したところ、境界点とは一致しない。 なお、上記地積測量図の各数値は、現況の地形及び現地に設置された境界(金属)プレート間の距離とほぼ一致している。 3 目的外土地3406番3及び同3406番2の地積測量図を基に目測したところ、 ① 目的建物物件2の屋根の北東角及び工作物の一部が、東側隣地の目的外土地3406番3に越境している可能性がある(写真⑬)。 ② 南西側隣地に存する目的外建物(家屋番号:3628番5)の主たる建物の東端の一部が、目的土地物件1に越境している可能性がある(写真⑰)。 4 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 なお、目的建物物件2につき、近隣者からの聴取内容及び現況等から、空き家と認定した。、 おって、第三者占有の徴表は伺われないので、債務者兼所有者が家財道具等を残置しているものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.5.1 (木) 15:05 ~ 15:25 (20)	日南/法務局	登記簿（底地調査を含む）・公図徴求
☒ R7.5.2 (金) 11:50 ~ 12:20 (30)	物件所在地	現場所確認，全戸不在（不在通知差置，送付）近隣者から聴取，写真撮影
☒ R7.5.2 (金) 13:00 ~ 13:15 (15)	串間市役所	建物図面・公課証明書徴求
☒ R7.5.13 (火) 11:00 ~ 12:15 (75)	物件所在地	立入調査（評価人同行，A立会），写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

（調査時間合計） 140 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。

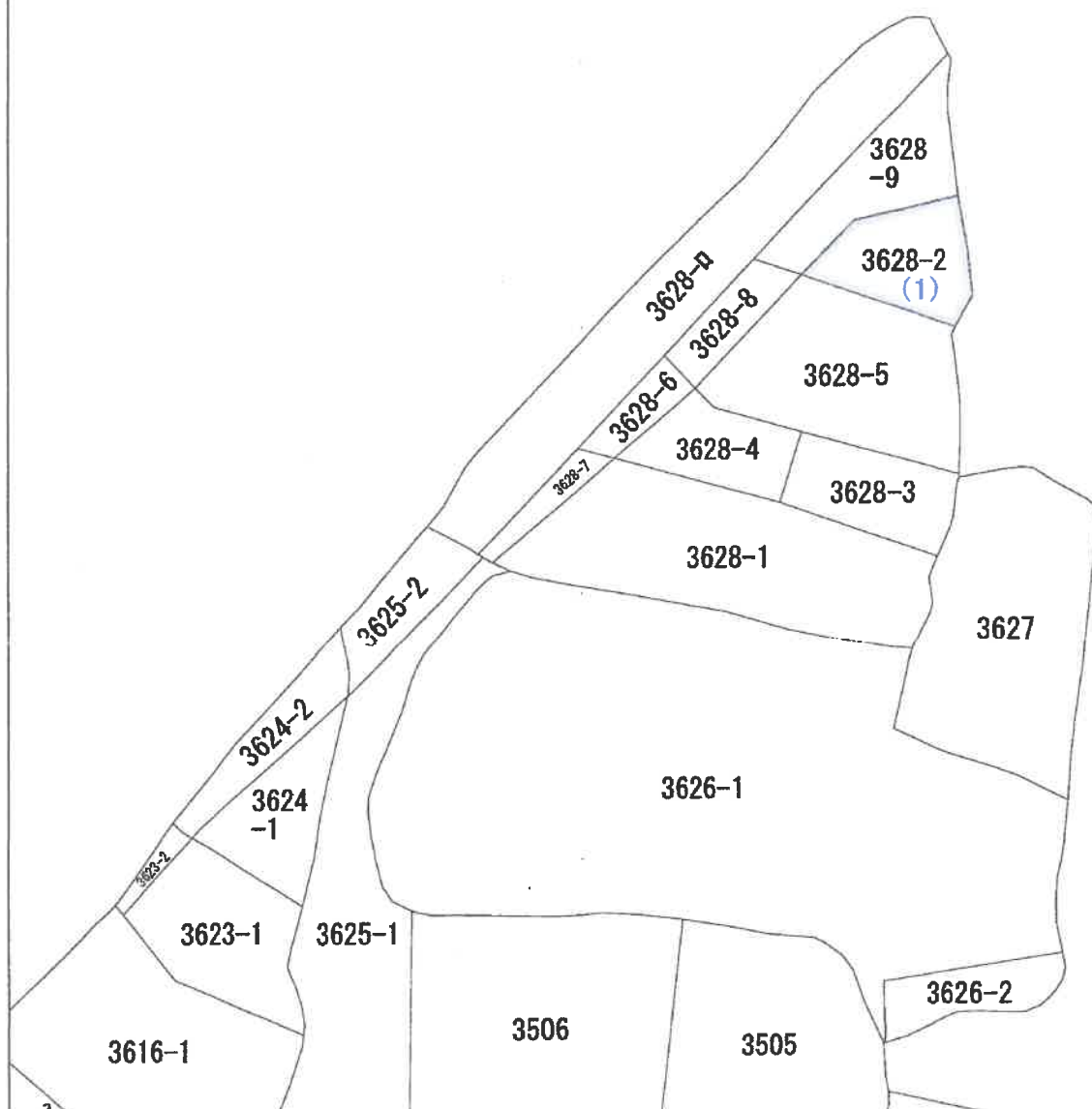
☒ b 令和7年5月13日
物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ c 休日・夜間執行許可書の提示をした。

☒ d 令和7年5月13日
立会人 A _____ 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。

公 図



宮崎地方法務局日南支局
『公 図』

土地建物位置関係図

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

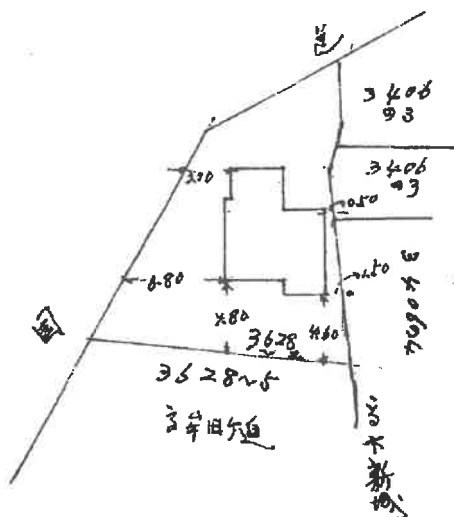
写真撮影位置・方向○→



物 図 面 図
平 面 図

142689

建物図面



昭和四十六年 八月 九日	作製年月日
作製者	

申請人

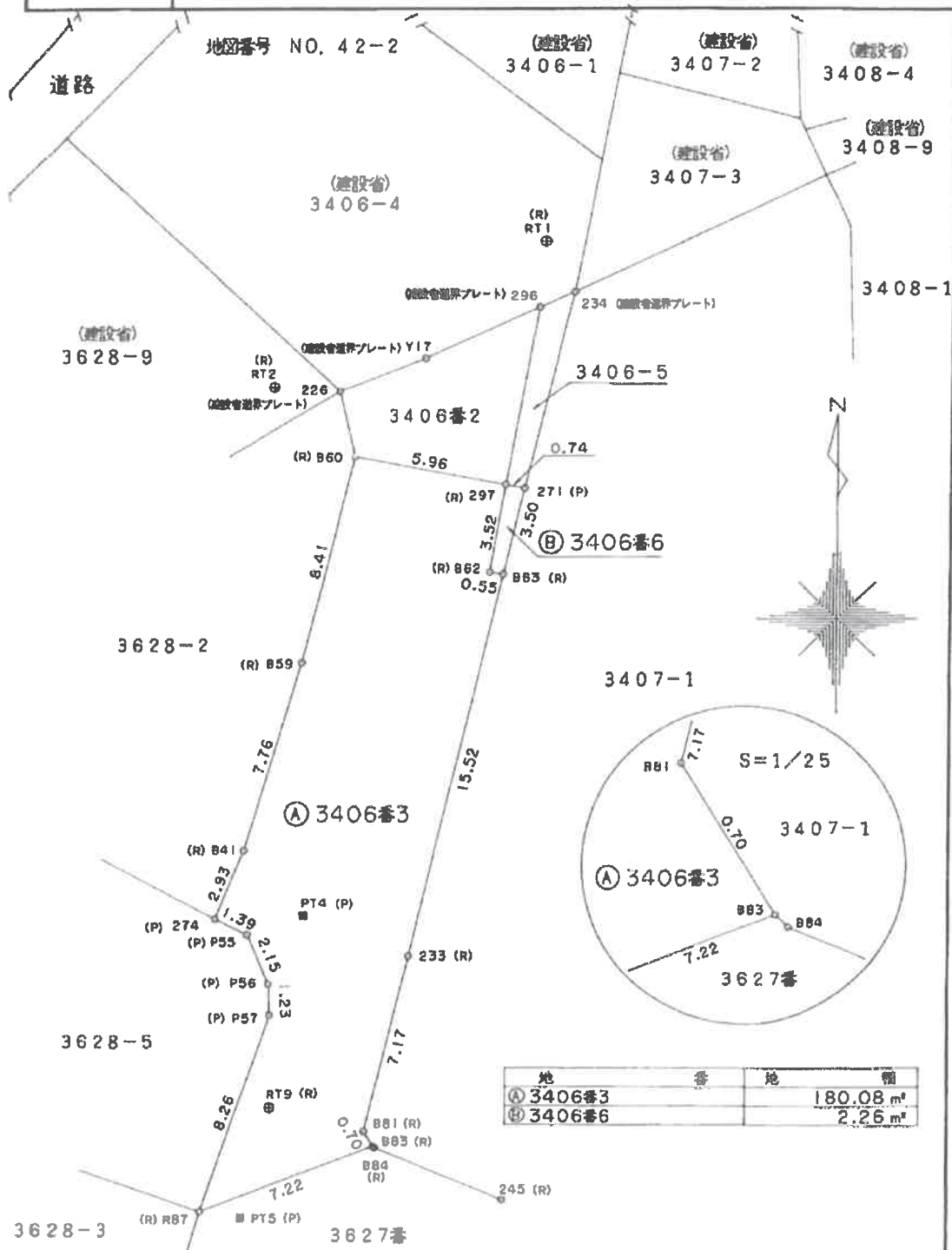
調査士会連合会用紙)

宮崎地方法務局日南支局
『建物図面』

094530

地 番
3406番3、
3406番6

地 積 測 量 図

土地の所在
串間市大字西方字下新城

地 番	地 積
(A) 3406番3	180.08 m ²
(B) 3406番6	2.26 m ²

境界略号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属標 M…刻ミ ()

申請人

縮尺

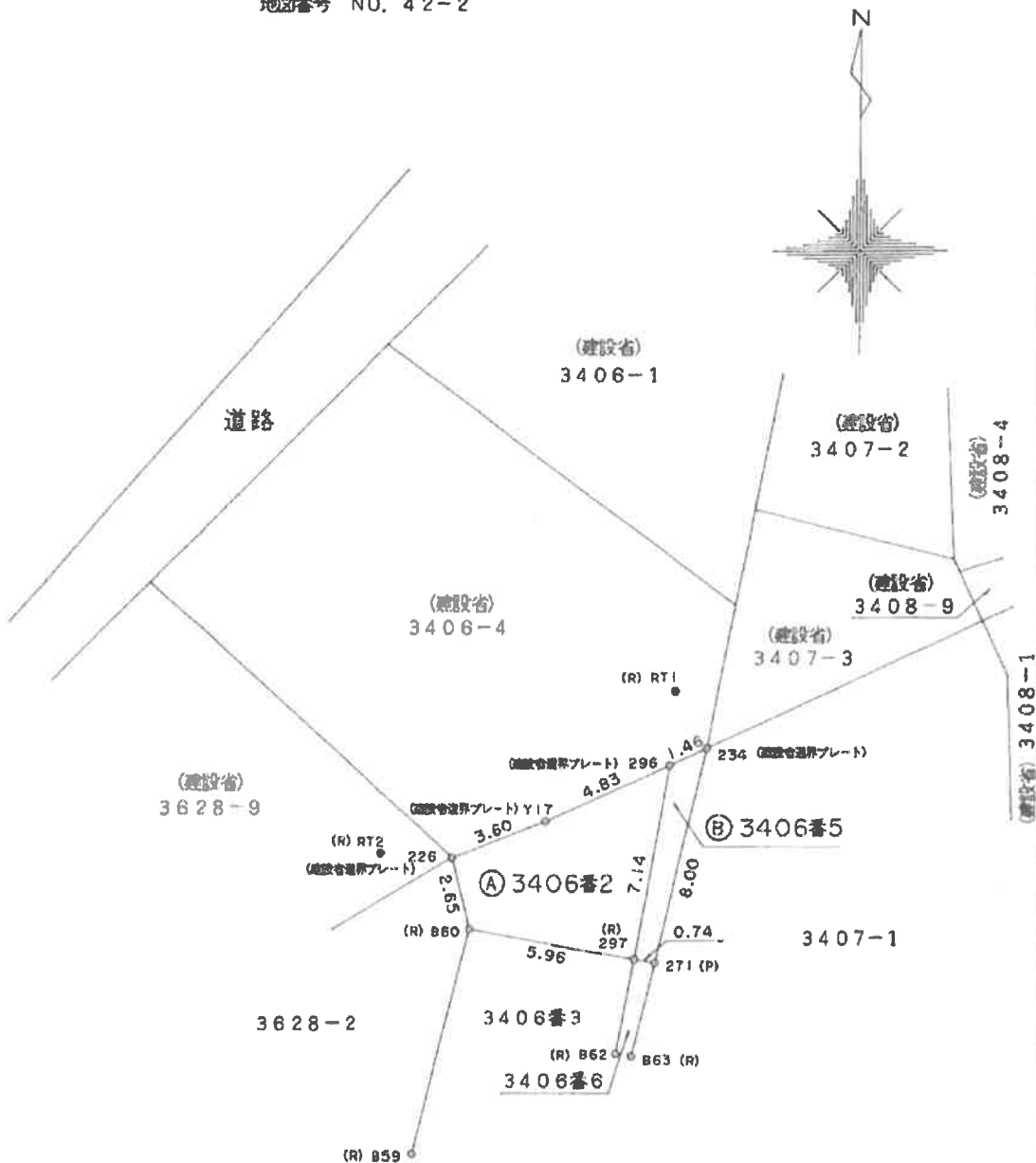
1

250

094531

地番	3406番2、 3406番5	地積測量図
土地の所在	串間市大字西方字下新城	

地圖番号 NO. 42-2



軍界略号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属杭 M…刻ミ ()

申請人		縮尺	$\frac{1}{250}$
-----	--	----	-----------------

写真①

目的建物物件 2



写真②

目的建物物件 2



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

破損箇所



写真⑦

落とし掛け



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

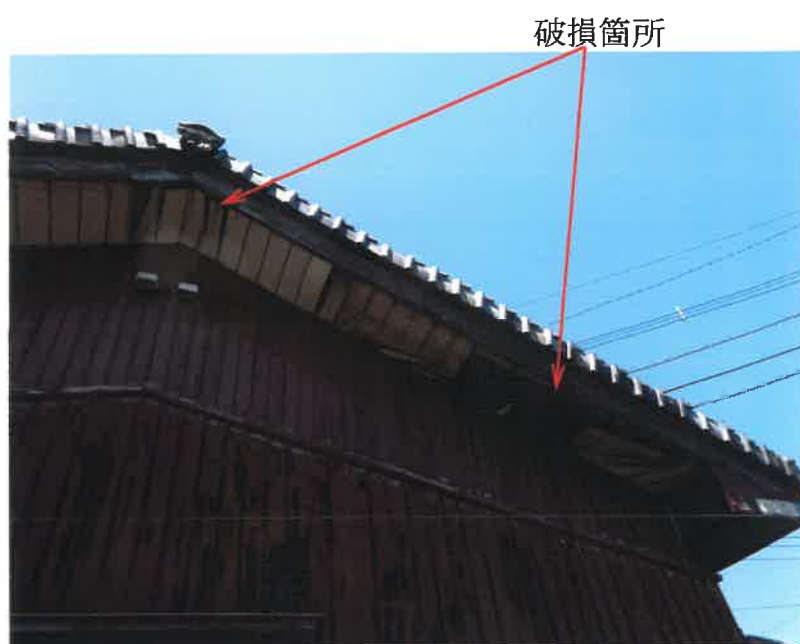


破損箇所
(14 枚目)

写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮

※ 目的土地物件 1 の東側境界の状況



金属（境界）プレート

写真⑯

※ 目的土地物件 1 の北端に存する境界石柱の状況



境界石柱

写真⑩

目的建物物件 2

目的外建物 3 6 2 8 番 5



目的土地物件 1

BIT

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 評価
現況調査担当 長友 善彦 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 609,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 336,000円
物件 2 (建物)	金 273,000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	串間市大字西方字牟田ケ迫 3628番2 宅地 119.73m ²	特記事項欄参照のこと
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	串間市大字西方字牟田ケ迫 3628番地2 3628番2 居宅 木造瓦葺平家建 46.76m ²	床面積：概測59.76m ²
特記事項			
1	※地積について 巻尺等を用いて現地を検尺した結果、現況地積は登記地積よりやや大きくなる可能性があるものの、南西側の境界が不明確であることから、評価にあたっては登記地積を採用した。		
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 南 線 「 串 間 」 駅 の 北 東 方 ・ 直 線 距 離 約 1 . 5 k m 串間市コミュニティバス「上町3丁目」バス停の北東方・道路距離約70m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は串間市役所の北東方約1.4km(直線距離)、国道220号沿いに一般住宅や店舗等が混在する地域である。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 そ の 他	非線引都市計画区域 準住居地域 60% 200% 居住誘導区域(立地適正化計画)
画 地 条 件	間 口 : 約 2 1 m (北西側) 奥 行 : 約 1 6 m (南西側) 形 状 : ほぼ三角形 境 界 : 東側3406番3、3406番2との境界はブロック積等でおおむね確認できるものの、その他は不明確で要協議。	
接面道路の状況	北西側 平均幅員約15.5m 舗装国道220号	
土地の利用状況等	本土地はほぼ三角形の宅地でその東寄りに物件2建物が所在しており、その屋根と工作物の一部が東側隣地の目的外土地3406番3に越境している可能性がある。また、南西側隣地に存する目的外建物居宅(家屋番号3628番5)の一部が本土地に越境している可能性があるものの、境界が不明確なため、詳細は不明である。その他土地の利用状況については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (串間市上下水道課によると、令和4年9月頃まで市の水道を使用していたとのこと) 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 : 特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	串間市教育委員会文化係によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確認できない。	
特 記 事 項	—	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	一
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和45年12月20日新築、増築あり 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：一
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：和瓦、一部亜鉛鋼板 外 装：波型鉄板、板張、ビニール板ほか 内 装：プリント合板ほか 天 井：竿縁天井、ボードほか 床：タタミ、フローリングほか 設 備：一
床面積（現況）	概測59.76㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添「間取図」参照のこと
品 等	総 合：相当劣る 使用資材：相当劣る 施 工：相当劣る
保守管理の状態	老朽化顕著 床には撓みや軋み、天井や内壁には雨漏りによる破損等が見られる。
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。 ※串間土木事務所建築担当によると、構造や床面積が類似する建物が昭和45年11月に建築確認を受けたという記録が台帳に残っているものの、所在地の地番が本件対象地とは若干異なること、当時の資料には所在地を示す図面が添付されていないこと等から、本件建物が過去に建築確認を受けたかどうか断定することはできないとのこと。

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	12,500	0.85	119.73	0.90	1,145,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 串間－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/86 \div 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地＋2%

◇地域格差：街路－5%、環境－10% 相乗積0.86

イ 個別格差：形状0.85

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を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、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	170,000	概測 59.76	0.03	305,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率3%相当と判定した。

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	1,145,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.00	344,000

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	1,145,000	－) 344,000		0.70	0.60	336,000
2	305,000	＋) 344,000	1.00	0.70	0.60	273,000
一括価格 (合計)						609,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：相当老朽化した建物とその敷地であること、目的外建物の一部が本土地内に越境している可能性があること等から需要者が相当限定されると判断した。

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。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

地価公示価格 串間－2

所 在：串間市大字西方字東原3824番2外

価 格：11,000円/㎡

位 置：JR串間駅1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：456㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西5.5m県道、北側道

用途指定等：第一種住居地域(建ぺい率60%・容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度公課証明書による）

物件1 904,715円

物件2 603,325円

第7 附属資料

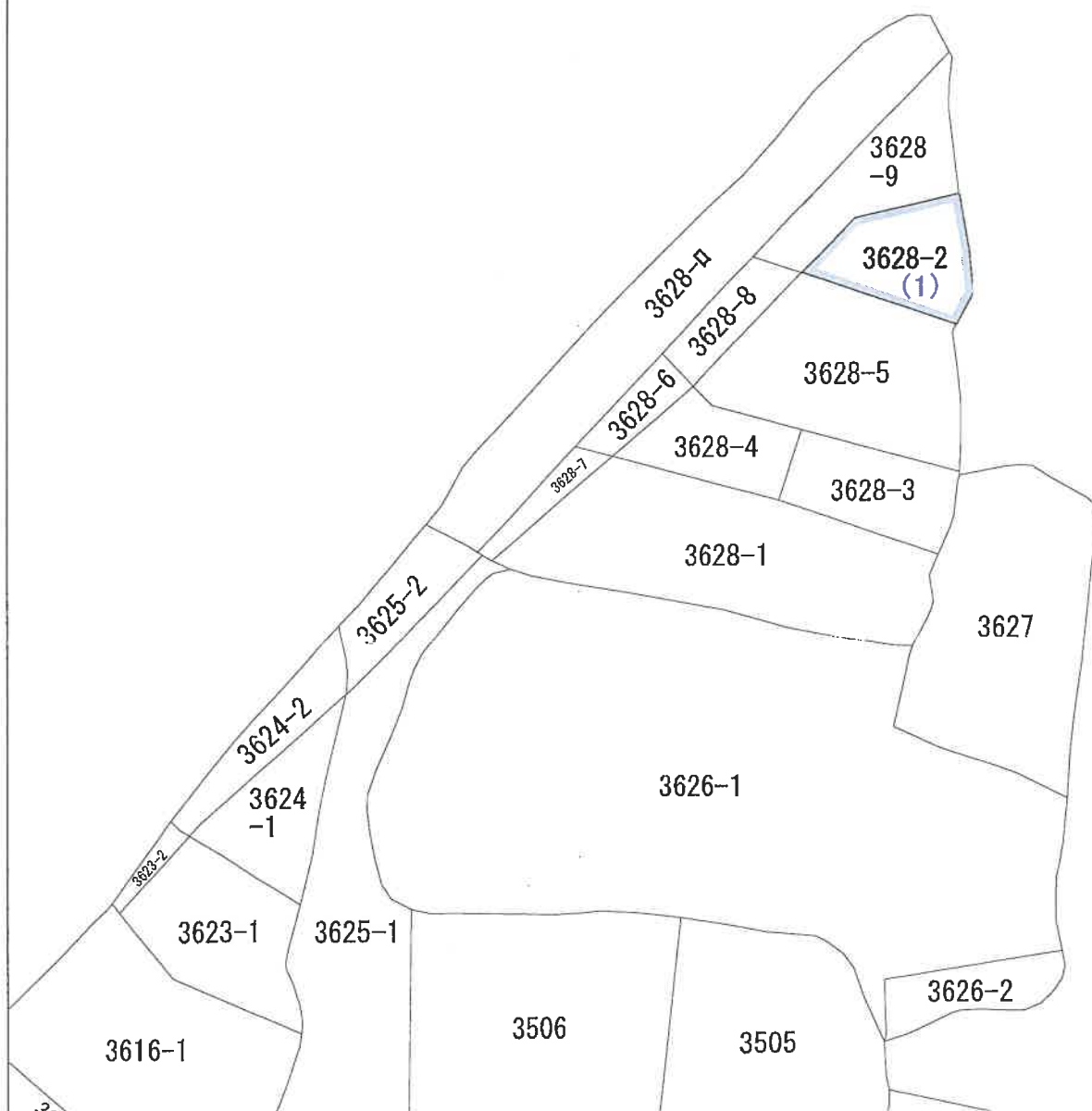
- | | | | |
|--------|-------|---------|--------------|
| 1. 位置図 | 2. 公図 | 3. 建物図面 | 4. 土地建物位置関係図 |
| 5. 間取図 | 6. 写真 | | |

以 上

位置図

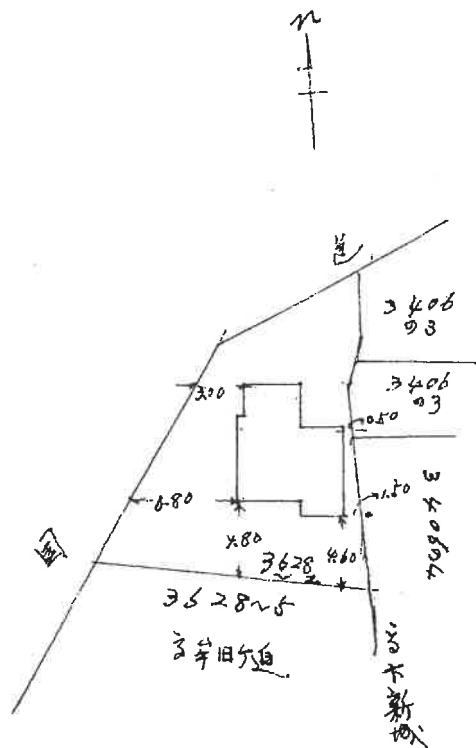


公 図



142689

建物図面



昭和四十六年
月 日

作製年月日

作 製 者

申請人

登記年月日：昭和46年2月2日

平^④昭46年 2月 2日登記

建 各 階

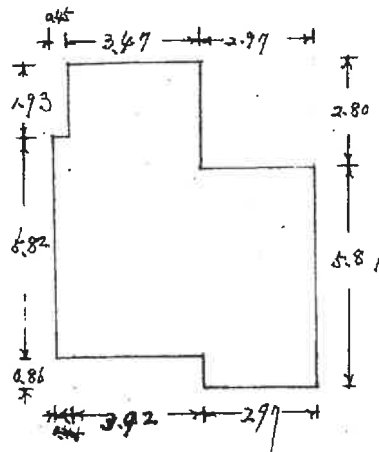
家 屋 番 号

3628番の2

建 物 の 所 在

平^④昭46年 2月 2日登記

平面図



求積計算式

附号	計 算	計
1	5.82×0.45	2.6190
2	$(1.93 + 4.89) \times 3.47$	26.8925
3	5.81×2.97	17.2557
	計	46.7672

(日調連15)

縮 尺

$\frac{1}{200}$

$\frac{1}{500}$

(日本土地家屋)

宮崎地方法務局日南支局
『建物図面』

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方法務局日南支局管轄)

令和7年3月18日
鹿兒島地方法務局

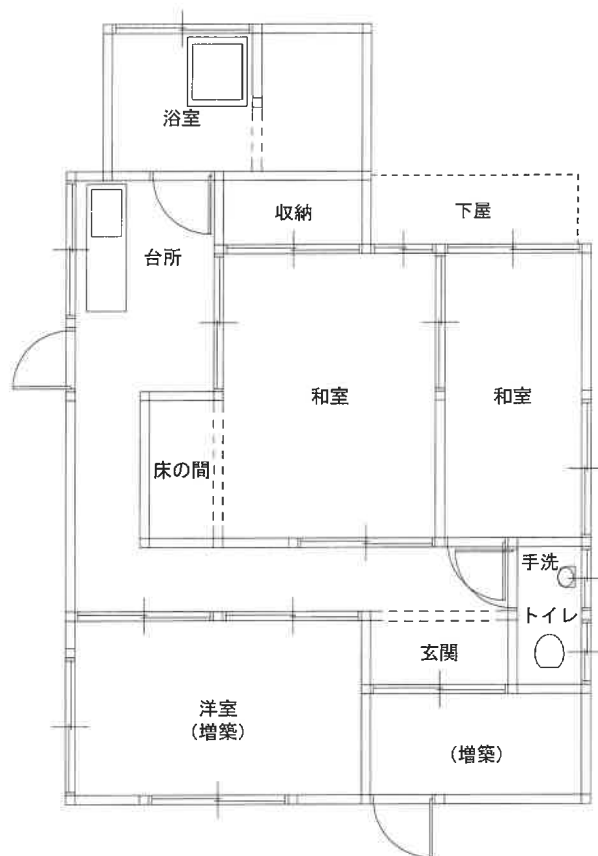
登記官

土地建物位置関係図



※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



物件2



【北方より】

物件1

物件2



【南西方より】

物件1