

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 14 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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 10 月 23 日から 令和 7 年 10 月 30 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 6 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 11 月 20 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 8 月 14 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）
2,3☆	810,000 648,000	一括	162,000	6,460	0
2	471,000				
3	339,000				

物 件 目 録

☆2 所 在 宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下

地 番 4 1 2 9 番 4

地 目 田

地 積 2 6 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 田一部共用私道

☆3 所 在 宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下

地 番 4 1 2 9 番 3

地 目 田

地 積 1 9 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 田一部共用私道

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 11 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 柿 本 聡 至

1 不動産の表示

【物件番号 2, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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 2, 3】

東側及び西側隣地との境界が不明確である。

本件土地の一部はいずれも共用私道として利用されている。

《 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、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 宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下

地 番 4 1 2 9 番 4

地 目 田

地 積 2 6 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 田一部共用私道

3 所 在 宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下

地 番 4 1 2 9 番 3

地 目 田

地 積 1 9 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 田一部共用私道

令和6年(ケ)第51号
令和6年7月24日受理
令和6年8月20日提出

その2(物件番号2, 3)

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下 |
| | 地 | 番 | 4 1 2 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 6 3 4 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下 |
| | 地 | 番 | 4 1 2 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 9 1 5 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	
土地	物件2, 3
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐ 畑（物件） ☒ 田一部共用私道（物件2, 3）
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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が公衆用道路として使用している ☒ 上記の者が田（休耕）一部共用私道として使用・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	
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0年0月0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	☒ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 目的土地物件2及び同3は、写真のとおりで間違いありません。 目的土地物件2と同3の間及び目的土地物件2の中央付近には、それぞれ高低差があります。 2 目的土地物件2及び同3の西側には、同目的土地の前所有者と西側隣接地(目的外土地4129番1及び4129番2、以下「西側隣接地」と表記)の前所有者が、互いに土地を出しあい共同で作られた私道(以下「共用私道」と表記)があります。 西側隣接地との境界は、上記共用私道の中にありますが、境界だと聞いていた鋸の一部は、近年砂利等により埋もれてしまいはっきりしません。 3 隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。
■ 大淀川左岸土地改良区担当者	1 目的土地物件2及び同3には、水利費として年間1000㎡あたり2,900円の経常賦課金が課されています。
■ C	1 私は、西側隣接地の所有者Dの母親です。 2 目的土地物件2及び同3と西側隣接地との間の共用私道の件は、ほぼAが述べたとおりです。 目的土地物件2及び同3の従前の所有者と西側隣接地の従前の所有者が親族関係にあったようです。 3 目的土地物件2及び同3と西側隣接地との境界につき、目的土地物件3と目的外土地4129番1との間に境界である鋸が一部残っています(写真②, ③)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的土地物件2及び同3は、北側の県道から南側に向けてゆるい下り傾斜となった一連の土地であり、ほぼ全体にビニールハウスの骨組が存する休耕田である。
- 2 目的土地物件2と同3の間には目測約2mの高低差が存し(写真④, ⑤, ⑧)、目的土地物件2は、中央付近に存する目測約1mの高低差により、南北に二分されている(写真⑥)。更に、目的土地物件3及び同2の西側の一部は、西側隣接地との間に作られた共用私道として利用されている(写真①～⑥, 土地位置関係図)。
なお、上記共用私道の幅員は平均約2.75mで、未補装である。
おって、上記共用私道の作られた経緯につき、関係人A及び同Bから聴収した結果はおおむね同じであった。
- 3 上記一連となった土地の周囲の境界は、南側は用悪水路(目的外土地4129番14)及び北側は接道により概ね確認できる。
東側は、用悪水路(目的外土地4129番11, 同4129番12, 同4129番13)に接しているが、草が深く十分に境界を確認することができなかった(写真⑧, ⑨)。
西側は、境界の一部が上記共用私道の中に存するものと思われるが、関係人Cが境界であると主張する鋸は、共用私道の一部に複数存するものの(写真②, ③)、現地での検尺のみでは、上記鋸が境界であるとの確証はできない。また、目的土地物件2の南西部分は、草木が深く、境界を確認することができないことから、不明確で協議を要する。
- 4 大淀川左岸土地改良区によると、目的土地物件2及び同3には、水利費として年間1000㎡あたり2,900円の経常賦課金が課されているとのことである。
- 5 宮崎市農業委員会によると、目的土地物件2及び同3につき、買受には買受適格証明書が必要とのことである。
- 6 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。

(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 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
R6.7.24 (水) ☒ 15:30 ~ 15:50 (20)	宮崎/法務局	登記簿徴求(底地調査を含む), 公図徴求
R6.7.25 (木) ☒ 13:20 ~ 14:00 (40)	物件所在地	現場所在確認, 写真撮影
R6.7.25 (木) ☒ 15:20 ~ 15:50 (30)	高岡町高浜	A(債務者兼所有者)から聴取
R6.7.25 (木) ☒ 16:20 ~ 16:30 (10)	高岡町高浜	大淀川左岸土地改良区担当者から聴取
R6.7.30 (火) ☒ 14:55 ~ 15:10 (15)	電話聴取(当庁)	Cから聴取
R6.7.31 (水) ☒ 15:05 ~ 15:30 (25)	物件所在地	Cから聴取(境界調査)
R6.8.2 (金) ☒ 10:30 ~ 11:05 (35)	物件所在地	立入調査(評価人同行), 写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計)

175 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 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。

☐

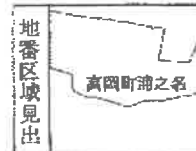
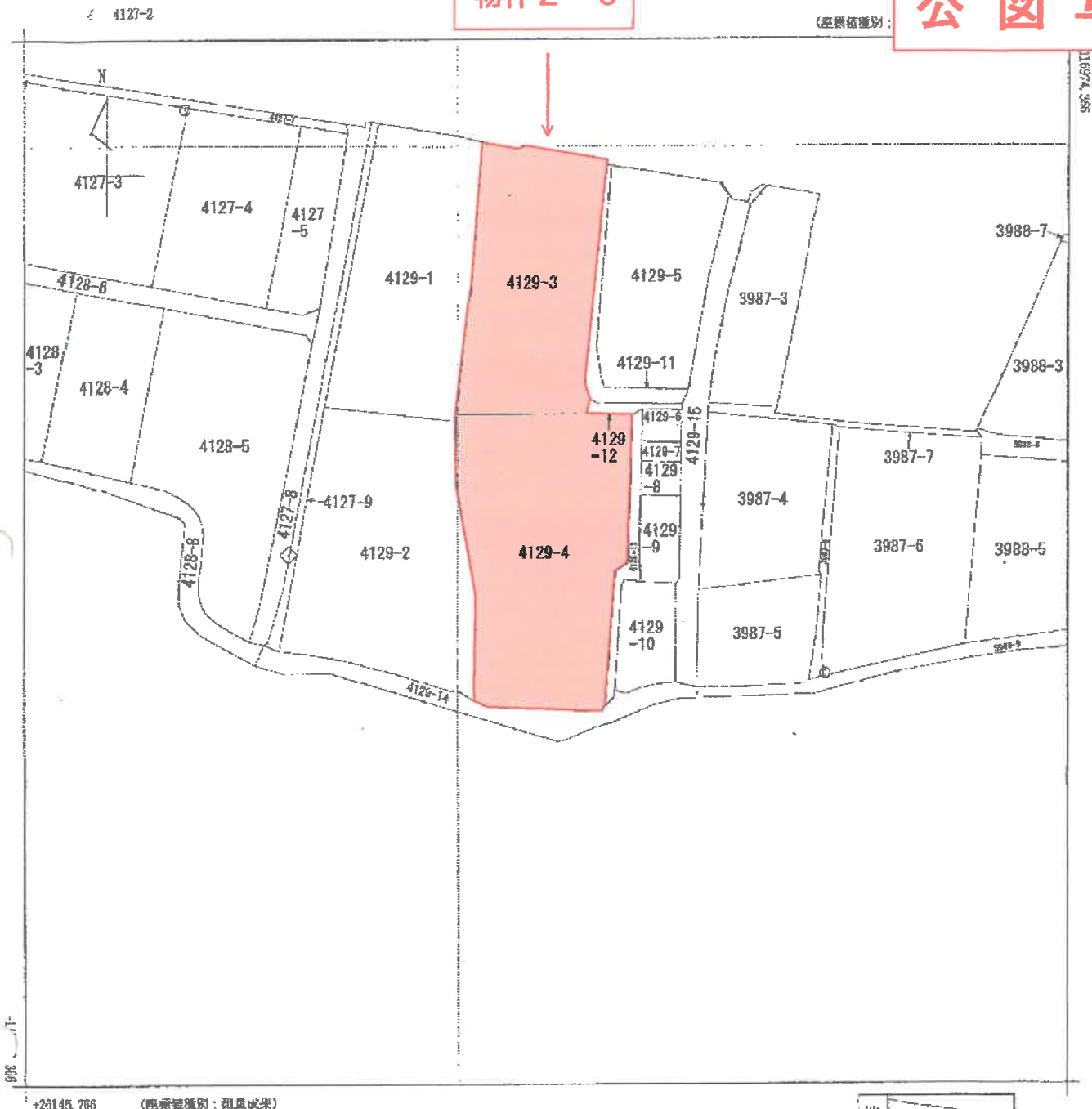
d 立会人 _____ を立ち会わせて上, 立入調査した。

☐

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。

物件 2・3

公 図 写



請 求 分	所 在	宮崎市高岡町浦之宮ノ下				地 番	4129番4			
出 力 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日	令和4年7月			備 付 年月日 (原図)	令和4年11月11日			補 記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

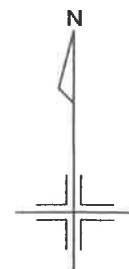
令和6年6月13日
宮崎地方務局

請求番号：34-3
(1/1)

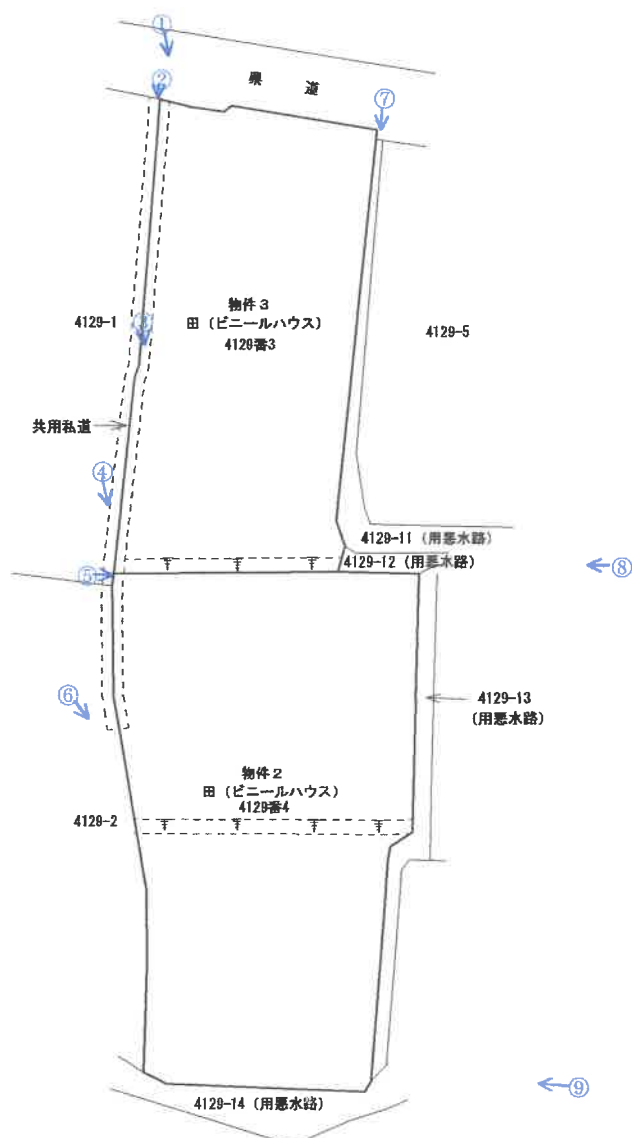
登記官

土地位置関係図

物件 2, 3



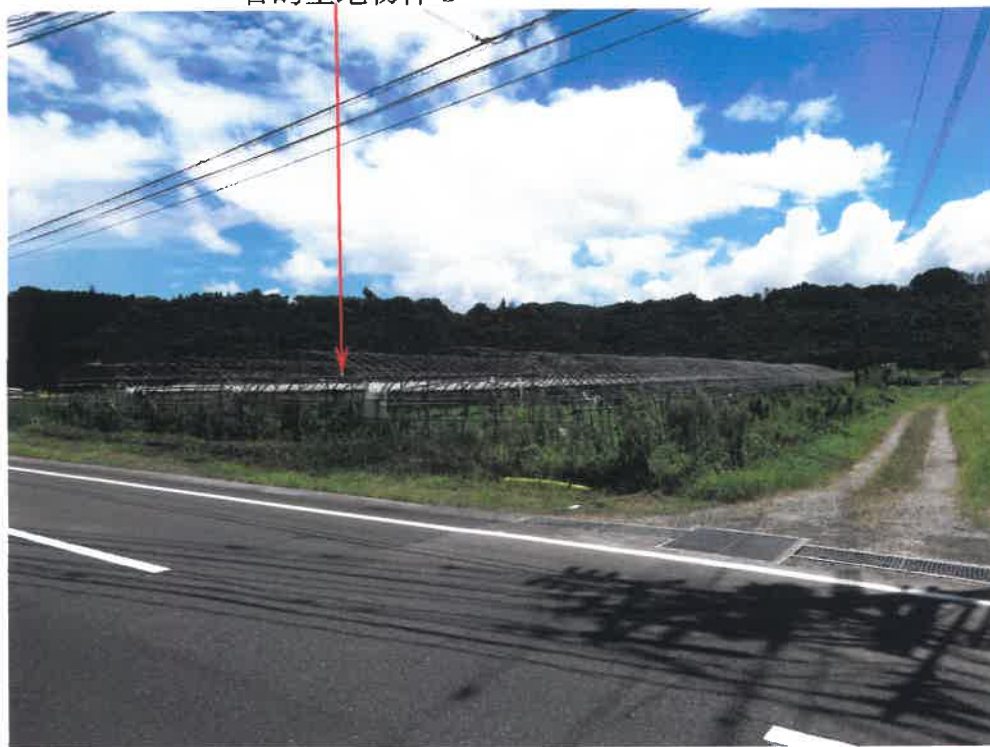
S=1/1000



* 土地位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

写真①

目的土地物件 3



写真②

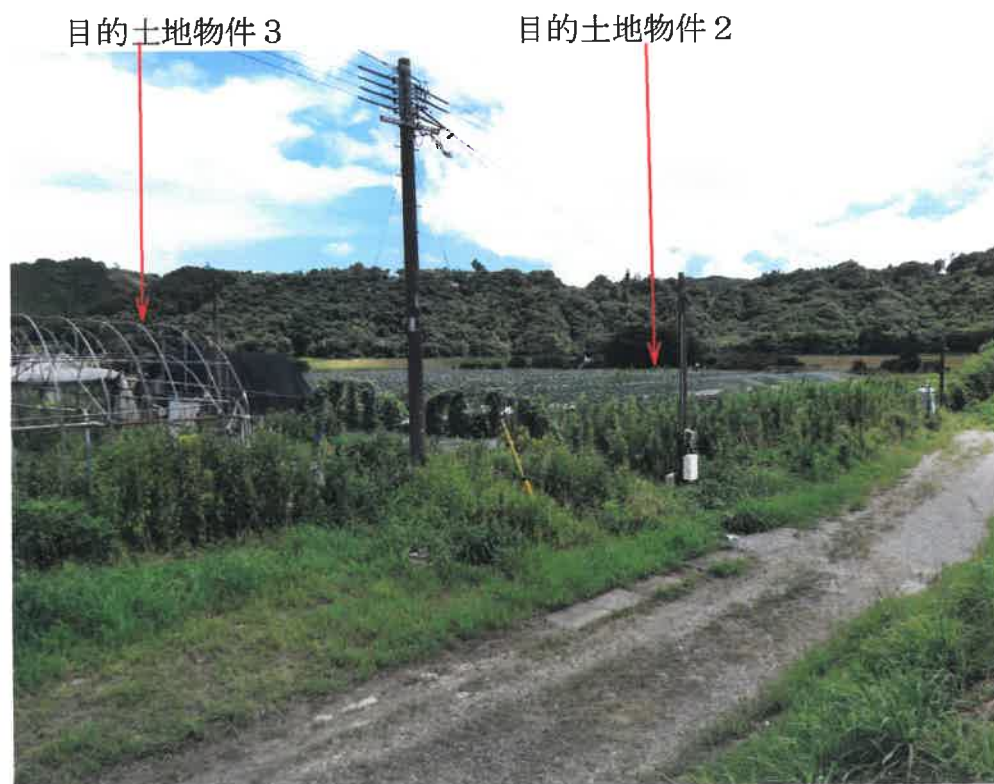
鉋



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

目的土地物件 2





令和 6 年 (ケ) 第 51 号
令和 6 年 8 月 6 日 現地調査
令和 6 年 8 月 9 日 評 価
その 2 (物件番号 2, 3)

現地調査担当 長友執行官

宮崎地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭 印

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 1,652,000 円	
内 訳 価 格	
2	金 961,000 円
3	金 691,000 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、調査日以後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

番号	所在等	登記	現況
2	所在 地番 地目 地積	宮崎市高岡町浦之名宮ノ下 4129番4 田 2634㎡	田（一部共用私道）
3	所在 地番 地目 地積	宮崎市高岡町浦之名宮ノ下 4129番3 田 1915㎡	田（一部共用私道）
番号	特記事項		
2・3	宮崎市農業委員会からの回答によると、本件の買受人は買受適格証明書が必要であるとのことである。		
2・3	本件西側にある未舗装道路について、執行官の西側隣接地所有者への聞取りによると、当該道路は本件と西側隣地4129番1、4129番2から土地の一部を概ね半分ずつ持ち出して造った私道とのことである。なお、当該私道の平均的幅員は概ね2.75mであり、面積は約242㎡である。道路として供出した部分については供述の通り半分とすれば約121㎡である。なお、当該計測はあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。		
2・3	本件と隣接地との境界は部分的に不明瞭であり、協議を要する。ただし法第14条第1項地図が備え付けられていることから、境界の復元は可能であると思料する。		
2・3	大淀川左岸土地改良区への聞取りによると、本件には経常賦課金が1000㎡あたり年間2,900円課されているとのことである。		

(1) 物件土地の概況及び利用状況等 (物件 2・3)

物 件	2・3	
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線『宮崎駅』の北西方・道路距離約16.7km 最寄バス停『川原田口』の西方・道路距離約130m(徒歩 約2分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	宮崎市高岡町郊外に位置する区画整然とした農地地域である。当該地域は殆どが田地であるほか、休耕地もみられる。また、周囲には農業用施設、農家住宅等が散在している地域現況にある。	
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：都市計画区域外	
	用 途 地 域：－	
	建 蔽 率：－	
	容 積 率：－	
	農 地 法 等 規 制：農振農用地区域内青地	
自 然 的 条 件	日 照：普通	
	土 壌 の 良 否：普通	
	災 害 の 可 能 性：普通	
	地 勢：概ね平坦。但し、物件2・3の間には約2mの段差(法面約57㎡)がある。また物件2の南北の概ね中央付近に高差約1mの段差(法面約71㎡)がある。また、これらの段差は南に向かって下っている。なお、法面面積はあくまで概測であり、詳細については別途測量を要する。	
	そ の 他：特になし	
画 地 条 件	形 状：概ね長方形	
	間 口：約30m	
	奥 行：約135m	
接面道路の状況	北側で幅員約9.0m舗装県道に等高から約0.5m低く接し、西側で幅員約2.75mの私道に約0.5mから1.0m低く接する角地。	
土地の利用状況等	本件は、田(ビニールハウス)として以前使用されていた休耕地である。	
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ザードマップ (令和6年7月29日時点)
	洪水ハザード：洪水浸水想定地域(5.0～10.0m)	
	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 (令和6年7月29日時点)
	そ の 他：地形分類(氾濫平野・旧河道)	国土交通省重ねるハザードマップ (令和6年7月29日時点)
埋蔵文化財の有無及びその状態	宮崎市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地、浦之名山下遺跡に指定されている。	
土壌汚染の有無及びその状態	1970年代の航空写真、登記簿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	北側県道との境界は境界杭等が確認でき概ね明瞭である。東側隣地4129番11・4129番12・4129番13、西側隣地4129番1・4129番2との境界は不明瞭である。南側水路(4129番14)との境界は水路と仕切られており概ね明瞭である。したがって、東側及び西側隣地所有者とは協議を要する。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の価格を次の通り求めた。

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	800	0.95	2,634.00	—	2,002,000
3	800	0.94	1,915.00	—	1,440,000

ア 標準画地価格：農地については、公示地等がないため地元精通者意見、財団法人日本不動産研究所の資料等及び地域における取引水準等を参酌して査定した。

イ 個別格差物件2：私道供出：0.97 高低差：0.98 相乗積：0.95

イ 個別格差物件3：私道供出：0.98 高低差：0.96 相乗積：0.94

ウ 地 積：登記簿面積

エ その他補正：特になし

2. 評価額の決定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価率 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の減価 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	2,002,000	1.00	0.80	0.60	1.00	961,000
3	1,440,000	1.00	0.80	0.60	1.00	691,000
計	3,442,000	価格(合計)				1,652,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：本物件は宮崎市農業委員会からの回答によると、農用地区域の指定があり、買受人は農業適格者としての要件を満たす等の制約を受けることから市場性修正を施すものである。

エ 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を考慮した。

オ その他の減価：特になし

第6．参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

農地にかかる規準(基準)とすべき公示地等はない。

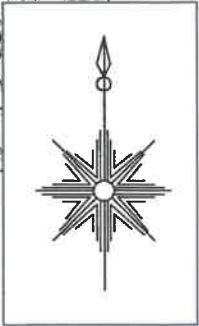
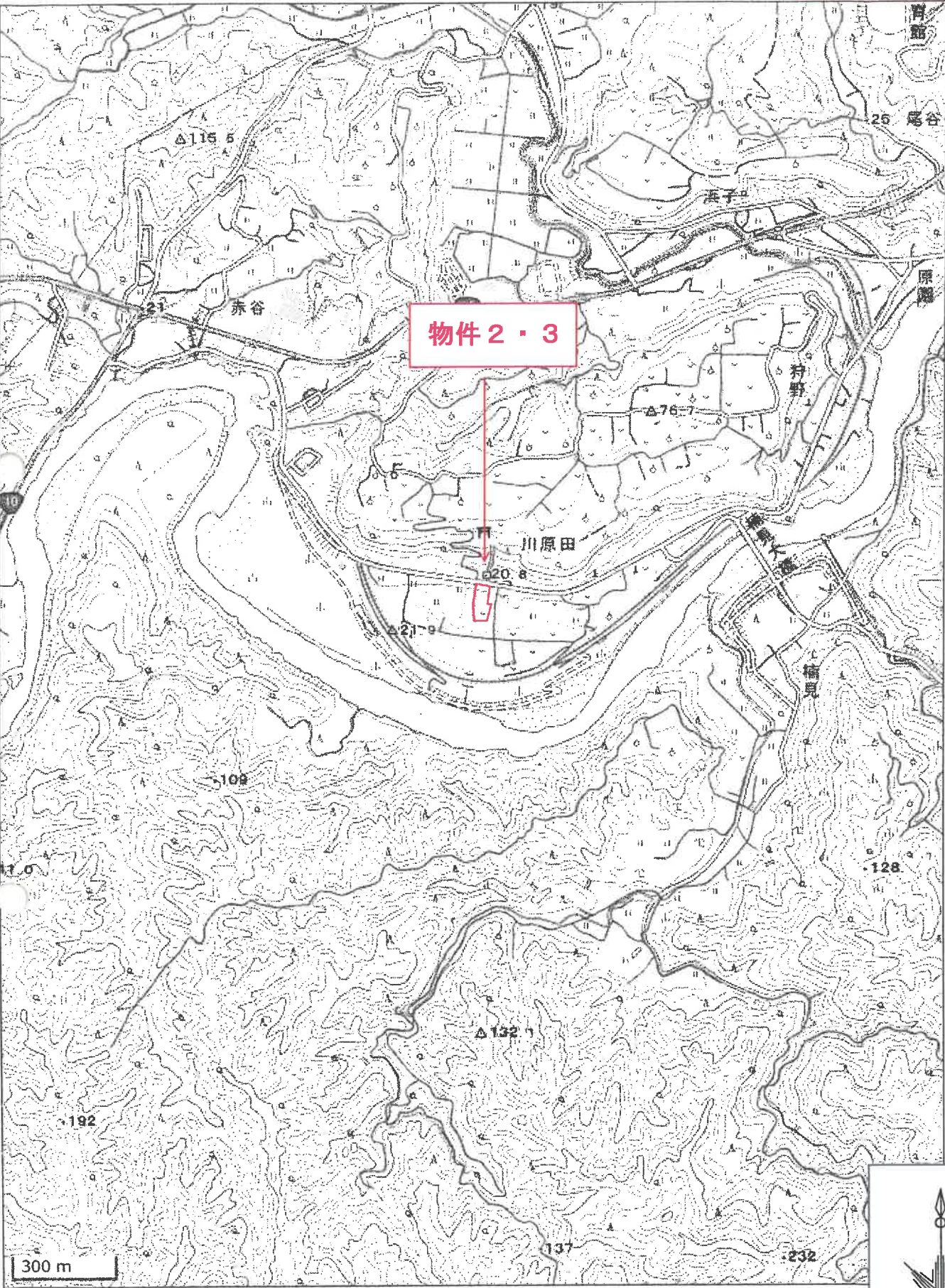
(2) 固定資産評価額(令和6年度土地・家屋(補充)課税台帳登録証明書(公課証明による))

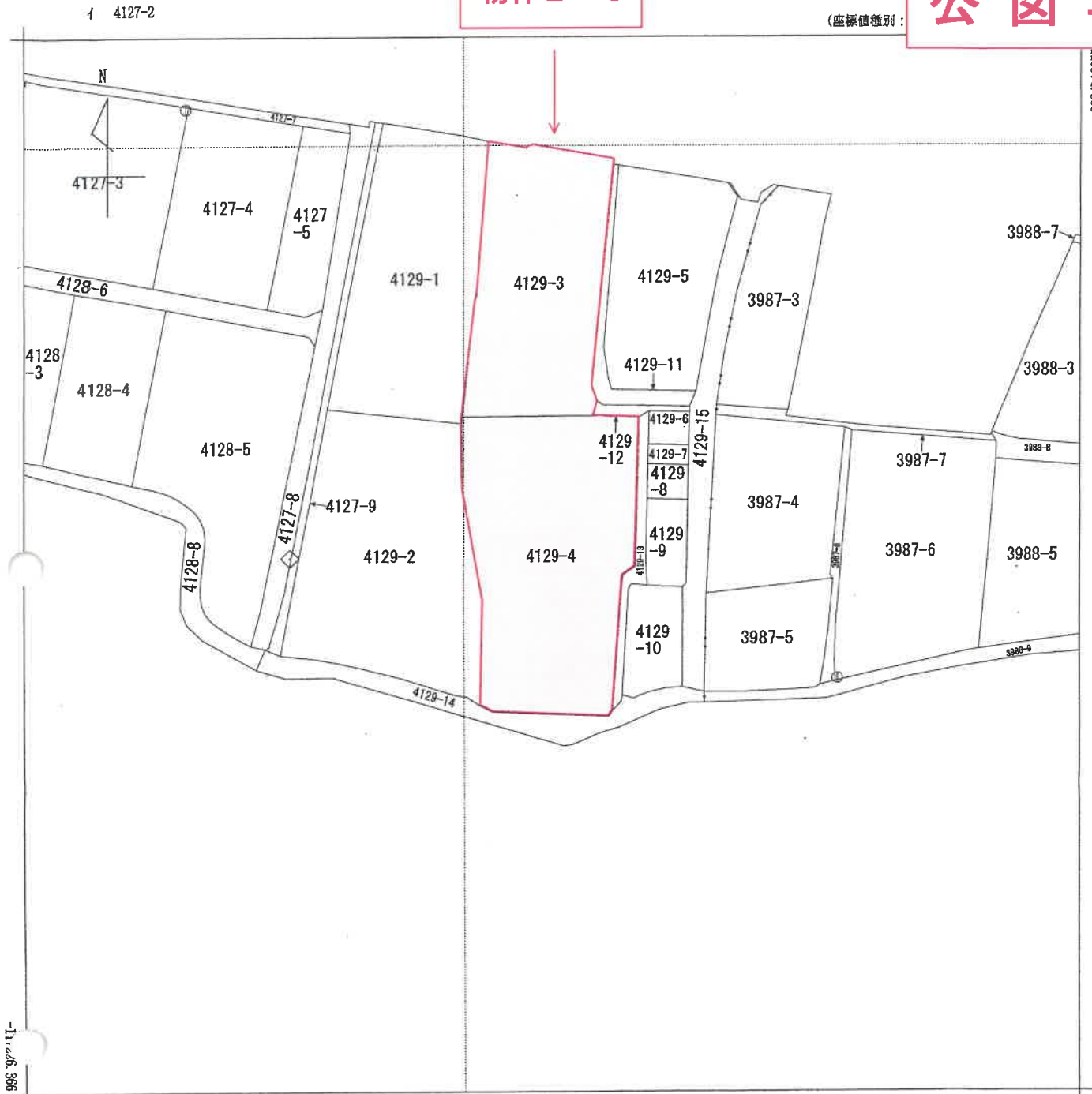
物件2	:	268,141 円
物件3	:	193,415 円

第7．附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地位置関係図
4. 現況写真

以 上





+26145.766 (座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在	宮崎市高岡町浦之名字宮ノ下					地 番	4129番4		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和4年7月				備 付 年 月 日 (原図)	令和4年11月11日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月13日
宮崎地方方法務局

請求番号：34-3
(1/1)

登記官

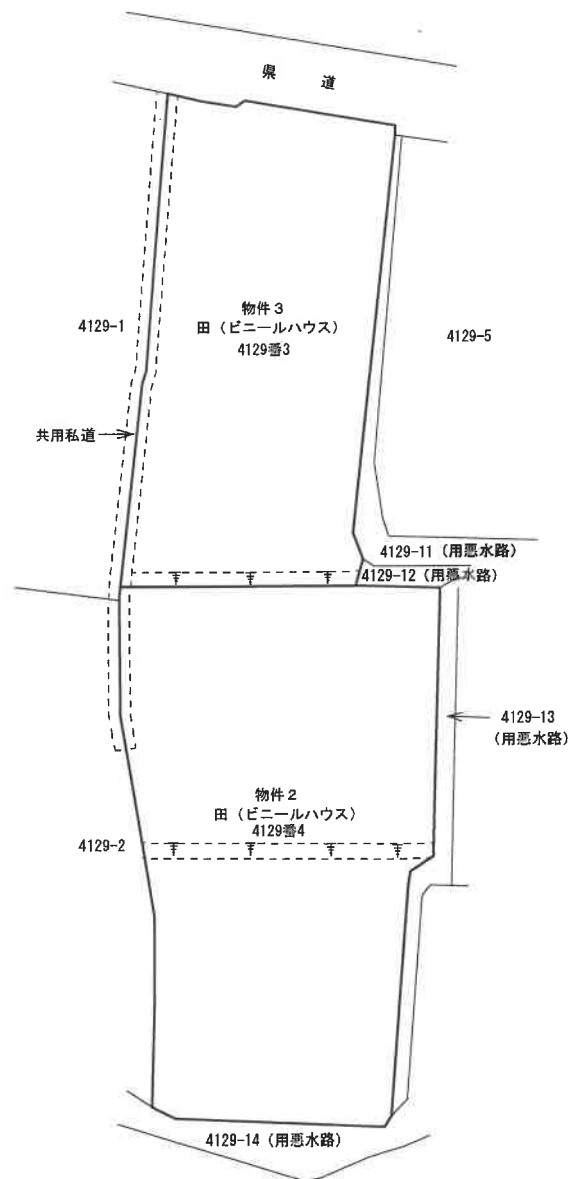
(A3版をA4版に縮小)

土地位置関係図

物件 2, 3



S≒1/1000



* 土地位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

物件2
田(ビニールハウス)



北東方よりのぞむ

物件2
田(ビニールハウス)



南東方よりのぞむ

物件3
田(ビニールハウス)

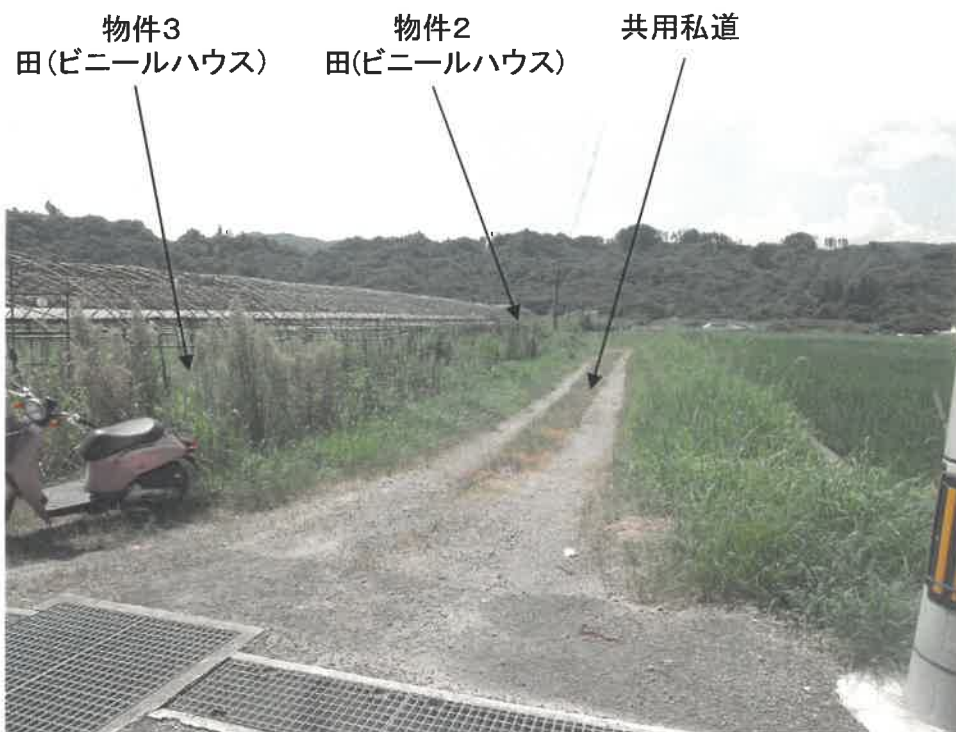


北東方よりのぞむ

物件3
田(ビニールハウス)



北西方よりのぞむ



北西方よりのぞむ



南方よりのぞむ