

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 13 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 7 年 11 月 27 日から 令和 7 年 12 月 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 11 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 12 月 25 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 11 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 974, 000 7, 979, 200	一括	1, 994, 800	130, 476	0
1	2, 215, 000				
2	7, 759, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 延岡市川原崎町 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市川原崎町 1 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 8 平方メートル
2 階 5 1 . 4 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山・雄 太

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

なし

《 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 | 延岡市川原崎町 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市川原崎町 1 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 8 平方メートル
2 階 5 1 . 4 4 平方メートル |

令和7年（ケ）第47号

令和 7年 7月30日受理

令和 7年 8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 | 延岡市川原崎町 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 延岡市川原崎町 1 1 2 番地 2 |
| | 家屋番号 | 1 1 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 9 8 平方メートル |
| | | 2 階 5 1 . 4 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
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（地籍図）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	☒ 破産者A破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が法律の権限に基づき、管理・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		
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㎡	
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㎡ }	
占有者及び占有状況	☒ 破産者A破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が法律の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 〇年〇月〇日 }	
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
■ Bの事務員	1 Aについては、破産事件が係属中です。 2 目的物件は、いずれも破産財団の物件です。 3 目的建物物件2は、空き家です。
■ 延岡市役所土木課担当者	1 目的土地物件1の北西面が接する道路は、延岡市道です。
執行官の意見	
1 目的建物物件2は、内外に経年による汚損や劣化は見られるものの、雨漏りやシロアリの被害等の不具合は現認できなかった。 2 目的土地物件1の境界は、接道、周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。 なお、公図に記載された目的土地物件1の北西面に接する水路は現認できなかった。 おって、目的土地物件1は、南側に隣接する109番1及び東側に隣接する目的外土地113番より1メートル前後高い(写真②、⑭)。 3 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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

(3 枚目)

調 査 の 日 時	調査の場所	調 査 の 方 法
☒ R7.8.4 (月) 9:20 ~ 9:30 (10)	電話聴取	破産管財人Bの事務員から聴取
☒ R7.8.5 (火) 10:00 ~ 10:10 (10)	延岡/法務局	登記簿徴求（底地調査を含む）
☒ R7.8.5 (火) 10:30 ~ 10:35 (5)	延岡市役所	接面道路調査
☒ R7.8.5 (火) 10:50 ~ 11:20 (30)	物件所在地	現場所確認，写真撮影
☒ R7.8.12 (火) 10:45 ~ 11:20 (35)	物件所在地	立入調査（評価人同行，C立会），写真撮影
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		
☐ ~ ()		

(調査時間合計)

90 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

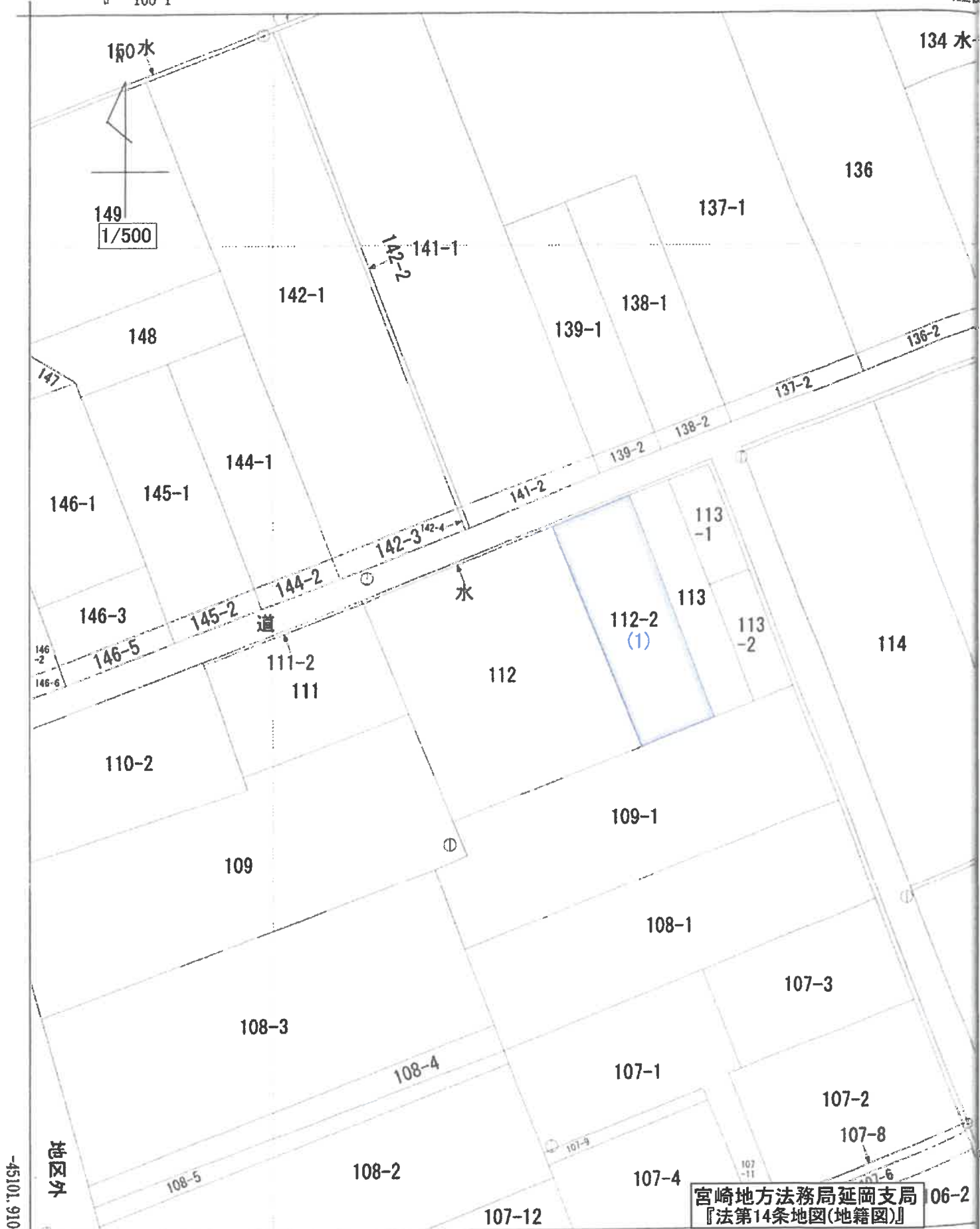
- ☐ a 立会人 _____ を立ち会わせた上，解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。
- ☐ b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので，解錠技術者を同行した。
- ☐ c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- ☐ d 立会人 _____ を立ち会わせた上，立入調査した（不在，無施錠）。
- ☒ 令和7年8月12日
e 立会人 _____ C _____ を立ち会わせた上，管財人 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

法第14条地図(地籍図)

イ 155
0 106-1

ハ 106-8

(座標)

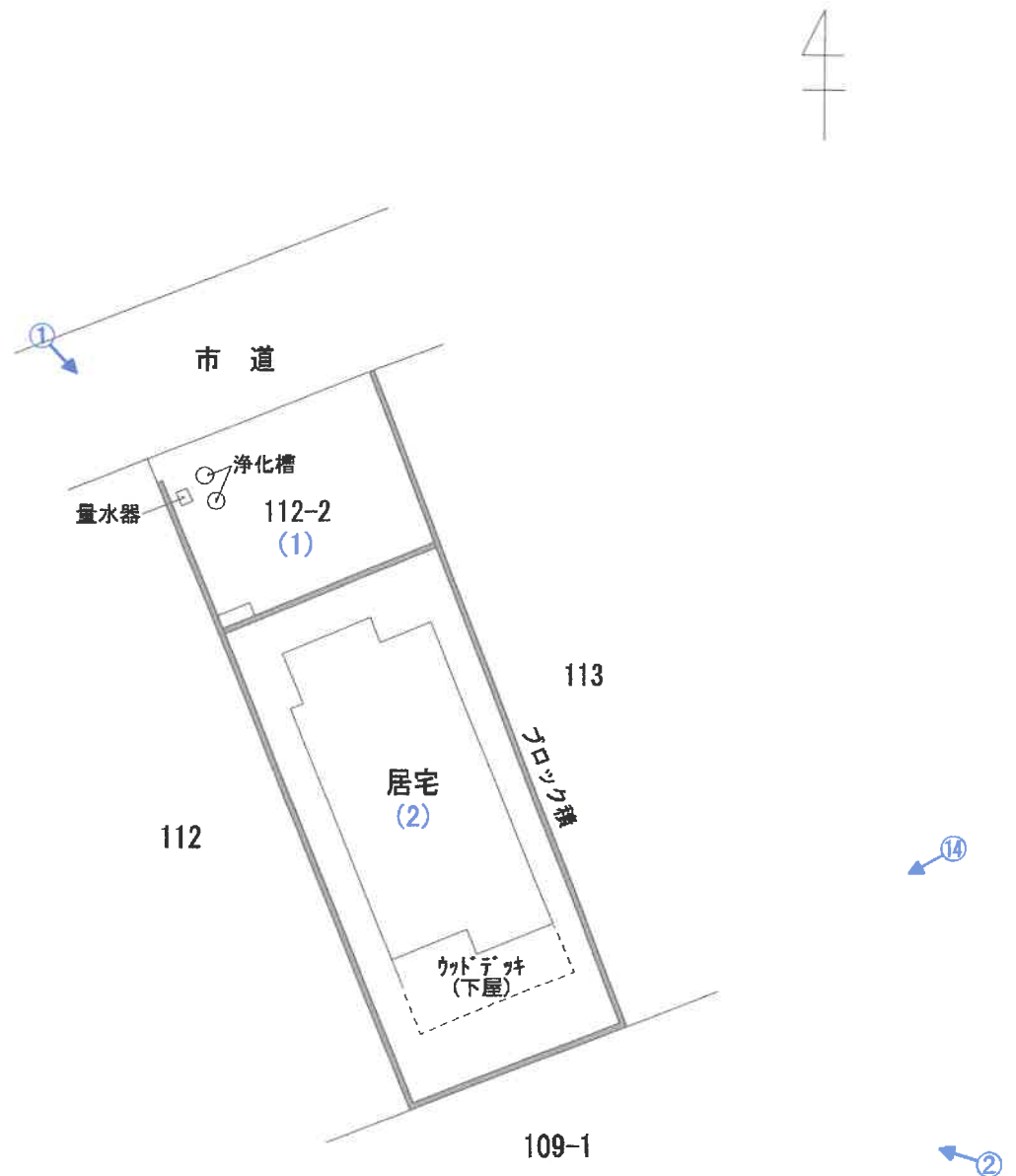


+63849.878

(座標値種別: 測量成果)

土地建物位置関係図

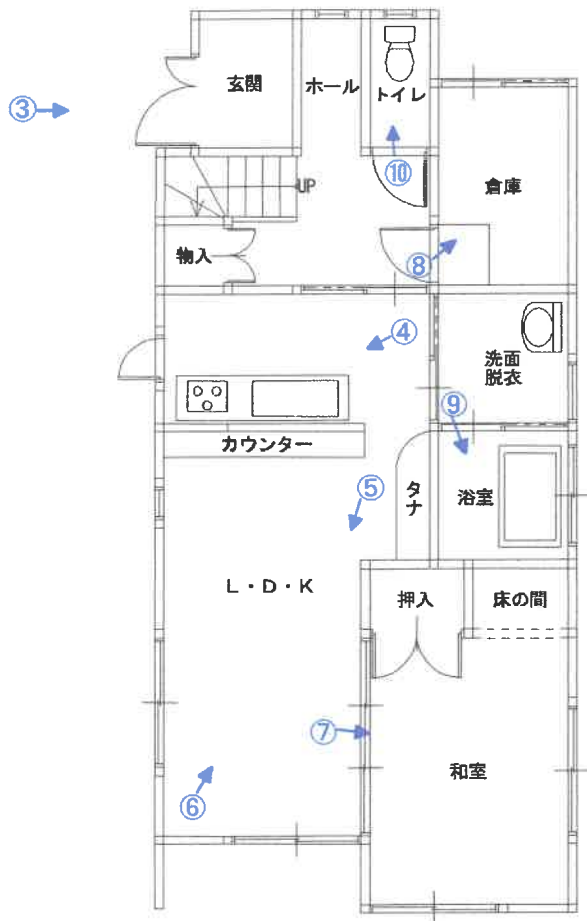
写真撮影位置・方向○→



※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○→



1階



2階

写真①

目的建物物件 2



写真②

目的建物物件 2



目的外土地 1 0 9 - 1

写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

※ 写真⑪～⑬
2階部分



写真⑫



写真⑬



目的建物物件 2

写真⑭



目的の外土地 1 1 3

(12 枚目)



BIT

令和 7 年（ケ）第 47 号
令和 7 年 8 月 12 日現地調査
令和 7 年 8 月 28 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
中 武 誠

第1 評価額

一括価格	
金 9,974,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,215,000円
物件2（建物）	金 7,759,000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 地目積	延岡市川原崎町 112番2 宅地 205.05㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	延岡市川原崎町 112番地2 112番2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 64.98㎡ 2階 51.44㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1,2	特になし		
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 豊 本 線 「 延 岡 」 駅 の 北 東 方 ・ 直 線 距 離 約 8 4 0 m 宮 崎 交 通 「 延 岡 駅 」 バ ス 停 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 1 k m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	近隣は延岡市役所の北東方約1. 8 k m（直線距離）、国道10号の東側に戸建住宅や共同住宅のほか工場等が建ち並ぶ街路条件のやや劣る地域である。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 防 火 規 制 そ の 他	市街化区域 準工業地域 60% 200% — 延岡市景観計画区域 立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件	間 口：約8. 5 m 奥 行：約24. 5 m 形 状：長方形 境 界：ブロック積や付近の利用状況等で概ね確認できる。 高低差：南側や東側の隣地より1 m前後高い。	
接面道路の状況	北西側 幅員約5. 1 m 舗装市道川原崎18号線	
土地の利用状況等	物件2居宅の敷地として利用されている。 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：あり 下 水 道：公共下水道なし 都市ガス：宮崎ガス延岡支店によると、接面道路に本管はあるが、接続していない。	
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：想定浸水深3. 0 m～5. 0 m 洪水ハザード：想定浸水深5. 0 m～10. 0 m 高潮ハザード：想定浸水深3. 0 m～5. 0 m 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	延岡市教育委員会文化財・市史編さん課からの聞き取りによると、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	居宅
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成23年6月17日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロス、合板ほか 天 井：ビニールクロス、張天井ほか 床 ：フローリング、タタミほか 設 備：電気、給排水、浄化槽
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
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：普通 使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	概ね経年相応
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。

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	27,700	1.00	205.05	1.00	5,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 延岡（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 27,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正なし

◇地域格差：補正なし

イ 個別格差：標準的1.00

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	200,000	116.42	0.47	10,943,000

ウ 現価率：経過年数14年、経済的残存耐用年数11年、残価率5%の定額法（現価率0.47）と観察減価法（概ね経年相応）を併用して、0.47と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数11年 / 経済的耐用年数25年)} ÷ 0.47

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	5,680,000	物件2の 法定地上権	0.35	1.00	1,988,000

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35%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	5,680,000	－) 1,988,000		1.00	0.60	2,215,000
2	10,943,000	＋) 1,988,000	1.00	1.00	0.60	7,759,000
一括価格 (合計)						9,974,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価調査価格 延岡（県）－3

所 在：延岡市川原崎町192番2

価 格：27,700円/㎡

位 置：JR延岡駅1.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：333㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北4m市道

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：農地も残る一般住宅を中心とする住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 3,391,527円

物件2 6,108,182円

第7 附属資料

- | | | |
|---------|-----------------|----------|
| 1. 位置図 | 2. 法第14条地図（地籍図） | 3. 地積測量図 |
| 4. 建物図面 | 5. 土地建物位置関係図 | 6. 間取図 |
| | | 7. 写真 |

以 上



法第14条地図(地籍図)

イ 155
ロ 106-1

ハ 106-8



宮崎地方法務局延岡支局 06-
『法第14条地図(地籍図)』

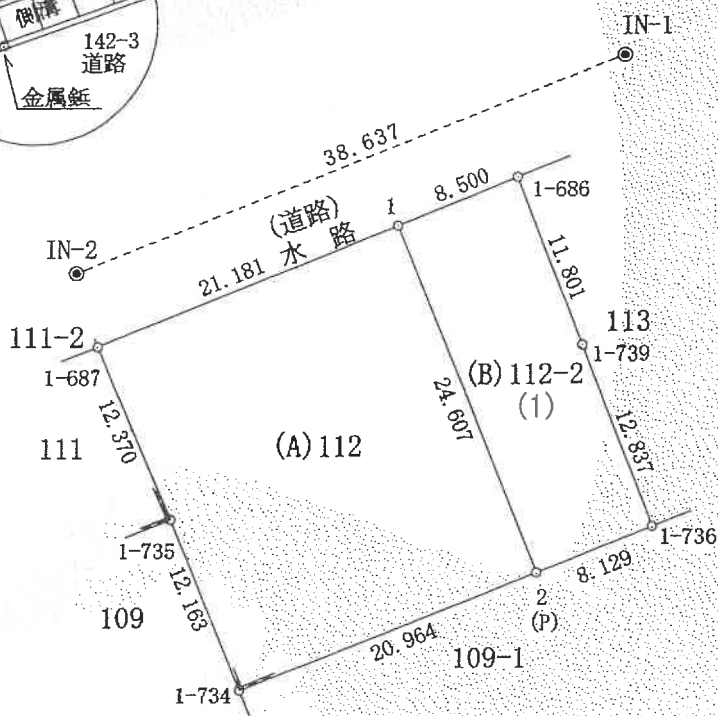
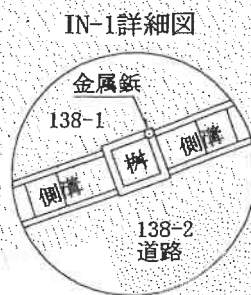
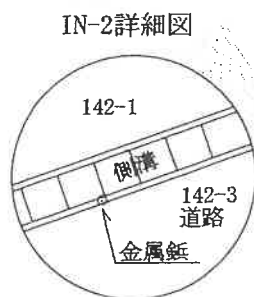
+63849.878

(座標値種別：測量成果)

地番	112 112-2
----	--------------

地積測量図

土地の所在 延岡市川原崎町



筆界標略号 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 1/500

宮崎地方法務局延岡支局
『地積測量図』

登記年月日：平成23年4月25日

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。

座標求積表

地番	(A)112			
測点	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})$	距離
1-687	-45036.977	63884.360	669654.811013	12.370
1-735	-45048.384	63889.144	-421112.293632	12.163
1-734	-45059.658	63893.708	-1083414.416952	20.964
2	-45051.911	63913.188	-464259.942855	24.607
1	-45029.079	63904.013	1298098.289412	21.181
		倍面積	-1033.553014	
		面積	516.7765	
		地積	516.77 m ²	156.32坪

地番	(B)112-2			
測点	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})$	距離
1	-45029.079	63904.013	-57997.453752	24.607
2	-45051.911	63913.188	-753673.419119	8.129
1-736	-45048.907	63920.742	-133930.400511	12.837
1-739	-45036.915	63916.161	398216.402430	11.801
1-686	-45025.910	63911.900	546974.754680	8.500
		倍面積	-410.116272	
		面積	205.0581	
		地積	205.05 m ²	62.03坪

引照点計算書

照準点	視準点	距離	夾角
IN-1	IN-2	38.637	0° 00' 00"
	1-686	10.665	332° 40' 06"
	1-739	19.249	299° 50' 06"
	1-736	31.100	288° 15' 40"
	2	34.524	301° 10' 49"
	1	18.638	344° 39' 34"
IN-2	IN-1	38.637	0° 00' 00"
	1-687	5.044	95° 53' 17"
	1-735	17.387	90° 55' 41"
	1-734	29.548	90° 23' 24"

引照点座標

点名	X座標	Y座標
IN-1	-45017.862	63918.898
IN-2	-45032.123	63882.989

使用基準点座標(国調多角点)

点名	X座標	Y座標
A16P1621-4	-45118.872	63960.949
A16P1632-4	-45093.272	64034.949

世界測地系

平面直角座標系	2系
測量年月日	平成23年4月12日

(平成 23 年 4 月 12 日作製)

作製者

宮崎地方法務局延岡支局
『地積測量図』

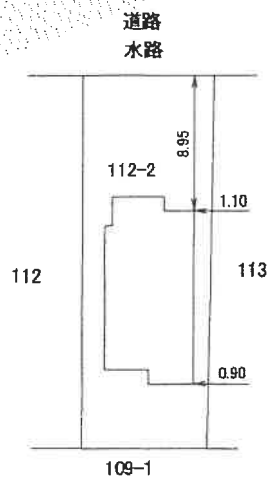
家屋番号

112番2

建物図面

建物の所在

延岡市川原崎112番地2



申請人

縮尺 1/500

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局延岡支局
『建物図面』

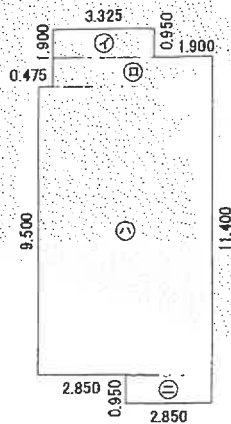
登記年月日：平成23年6月20日

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。
令和7年5月21日 宮崎地方法務局延岡支局

登記官

各階平面図

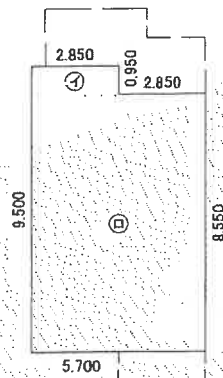
1階



①	3.325 ×	0.950	=	3.1588
②	5.225 ×	0.950	=	4.9638
③	5.700 ×	9.500	=	54.1500
④	2.850 ×	0.950	=	2.7075
計				64.9801

床面積 64.98 m²

2階



①	2.850 ×	0.950	=	2.7075
②	5.700 ×	8.550	=	48.7350
計				51.4425

床面積 51.44 m²

(平成23年6月18日作成)

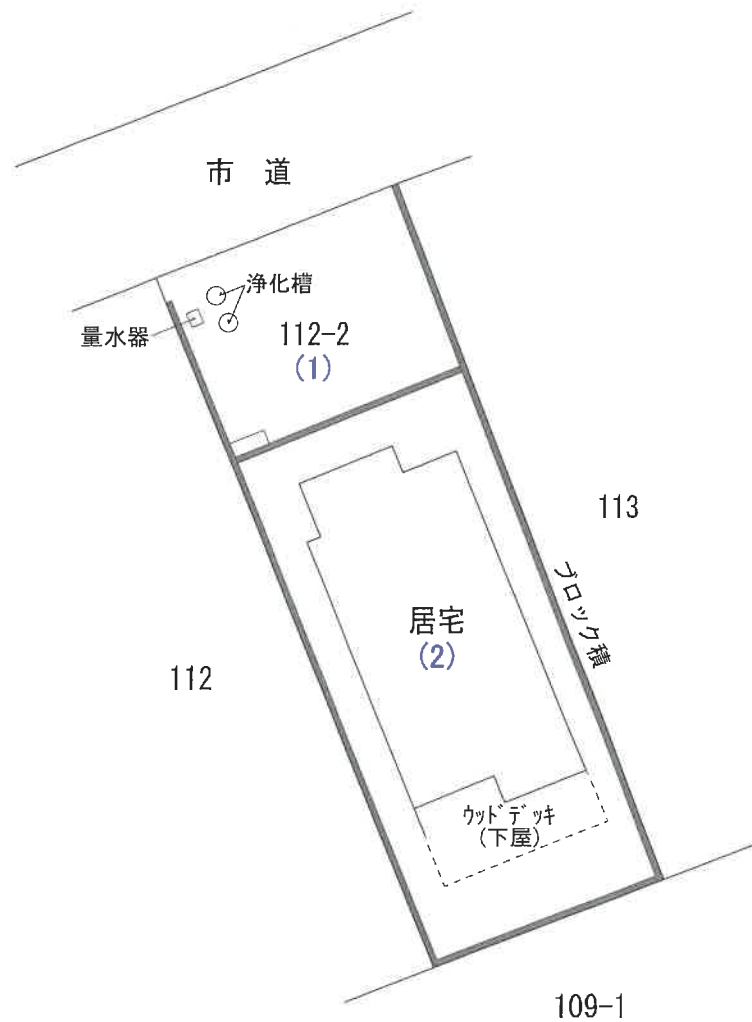
作成者

縮尺 1/250

宮崎地方法務局延岡支局
『建物図面』

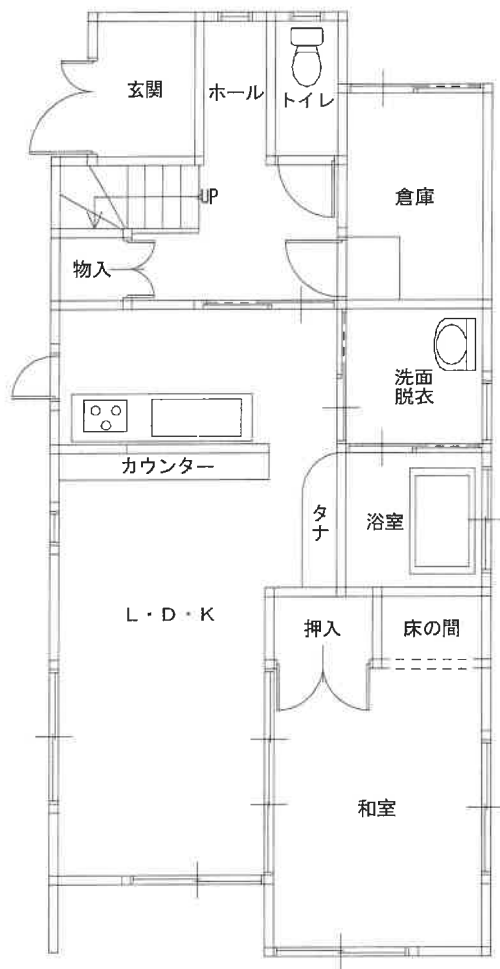
土地建物位置関係図

4

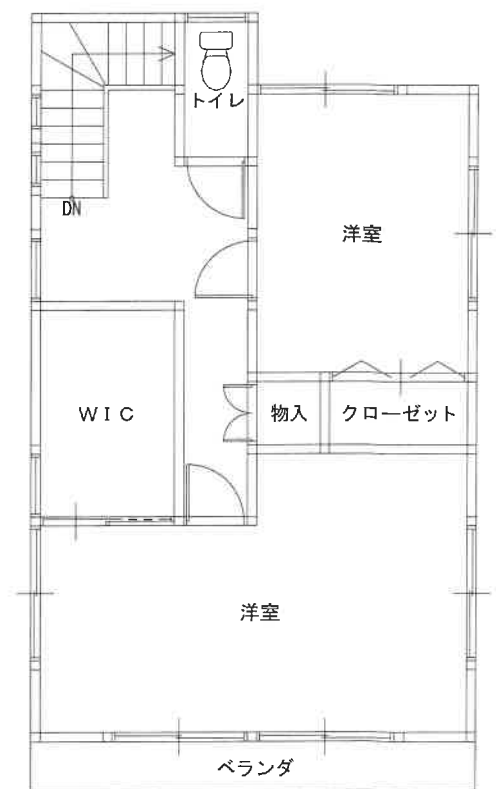


※この図面は土地、建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間 取 図



1階



2階

物件2



物件1

【北西方より】

物件2



【東方より】