

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16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 8年 4月30日から 令和 8年 5月 8日まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月14日 午前 9時30分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月28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 8年 4月16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

- 3 所 在 延岡市桜ヶ丘三丁目
地 番 7032番19
地 目 宅地
地 積 201.48平方メートル
- 4 所 在 延岡市桜ヶ丘三丁目 7032番地19
家屋 番号 7032番19
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 67.09平方メートル
2階 27.19平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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。

物 件 目 録

3 所 在 延岡市桜ヶ丘三丁目
地 番 7032番19
地 目 宅地
地 積 201.48平方メートル

4 所 在 延岡市桜ヶ丘三丁目 7032番地19
家屋 番号 7032番19
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 67.09平方メートル
2階 27.19平方メートル

令和7年(ケ)第72号
令和7年12月12日受理
令和8年1月13日提出

その2(物件番号3,4)

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 | 延岡市桜ヶ丘三丁目 |
| | 地番 | 7032番19 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 201.48平方メートル |
| 2 | 所在 | 延岡市桜ヶ丘三丁目 7032番地19 |
| | 家屋番号 | 7032番19 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 67.09平方メートル |
| | | 2階 27.19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3							
現況地目	■宅地（物件3） □公衆用道路（物件） □（物件）							
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 type="checkbox"/> 現況（概略）図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<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）							
その他の事項	目的外土地7032番58は、延岡市所有の宅地（現況：公衆用道路）である。							
建 物	物件4							
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：現況概測㎡							
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：現況概測㎡</td> </tr> </table>		{	種 類：		構 造：		床面積：現況概測㎡
{	種 類：							
	構 造：							
	床面積：現況概測㎡							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 平成0年0月0日</td> </tr> </table>		{	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		
{	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							
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 目的建物物件4は空き家です。 2 目的建物物件4はかなり古い建物ですが、雨漏りはありません。 3 隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。
執行官の意見	
1 目的建物物件4は、内外に経年による汚損及び劣化が見られるほか、次の不具合があった。 ① 床のほとんどにたわみや軋みを感じられた。 ② トイレの壁に補修した箇所があった(写真⑦)。 ③ 階段の横壁が浮いていた(写真⑨)。 ④ 2階北東側の洋室の天井全体にシミ跡があった(写真⑩)。 ⑤ 風呂場の外壁のコンクリート部分にクラックがあった(写真⑬)。 ⑥ 北東側外壁に破損箇所があった(写真⑭)。 2 目的土地物件3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。 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
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.17 (水) 12:00 ~ 12:10 (10)	宮崎市大王町	A (債務者兼所有者) から聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.19 (金) 12:20 ~ 12:45 (25)	物件所在地	現場確認, A (債務者兼所有者) から聴取, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.19 (金) 13:30 ~ 13:45 (15)	延岡/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.19 (金) 14:00 ~ 14:20 (20)	延岡市役所	建物図面徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.26 (金) 12:40 ~ 12:55 (15)	延岡/法務局	閉鎖登記簿徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R7.12.26 (金) 13:20 ~ 14:00 (40)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, B立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		

(調査時間合計) 125 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 _____ を立ち会わせの上, 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。

令和7年12月26日

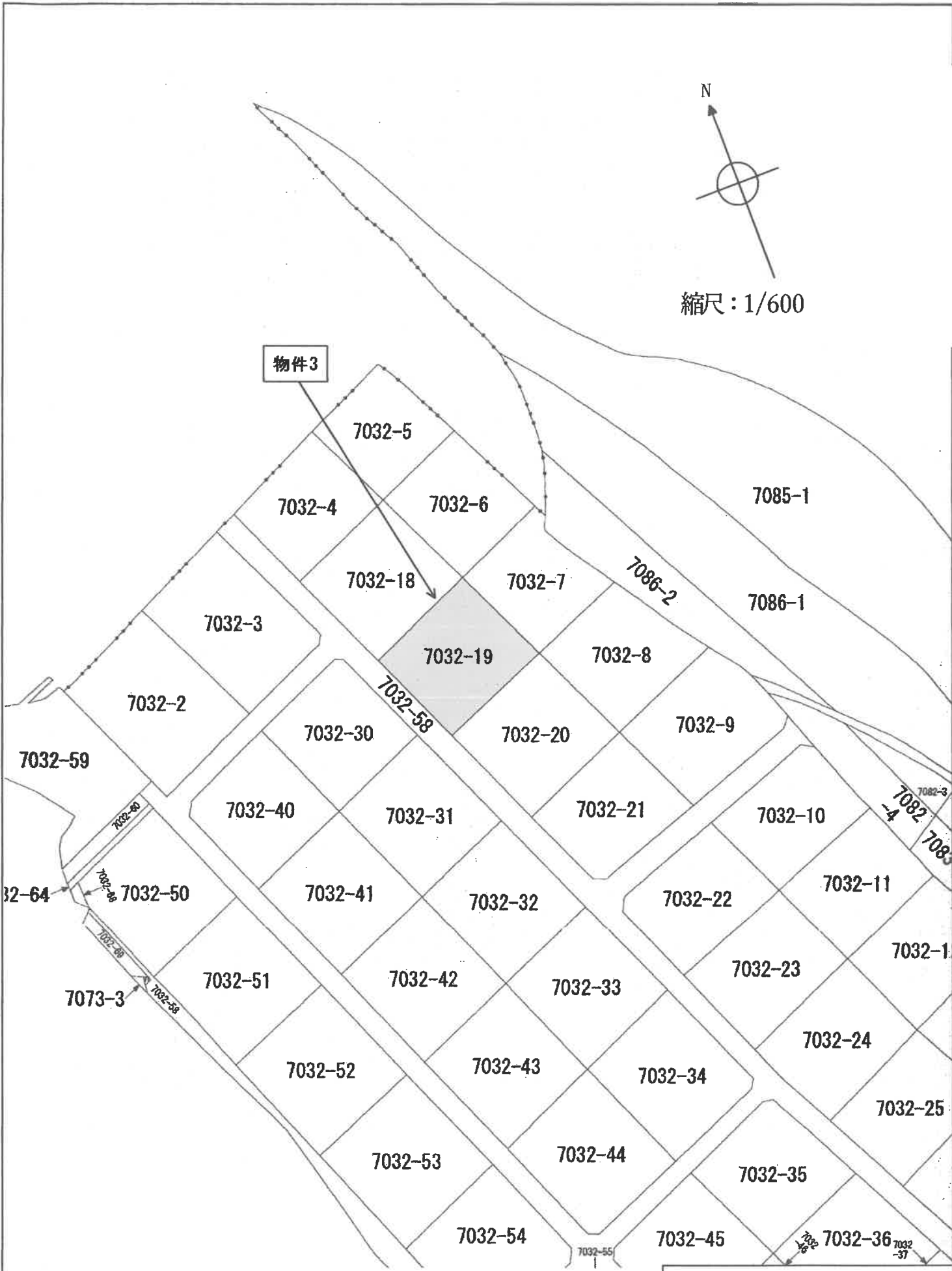
d 立会人 _____ B _____ を立ち会わせの上, 立入調査した (不在, 所有者から鍵借用)。

e 立会人 _____ を立ち会わせの上, _____ 管財人 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。



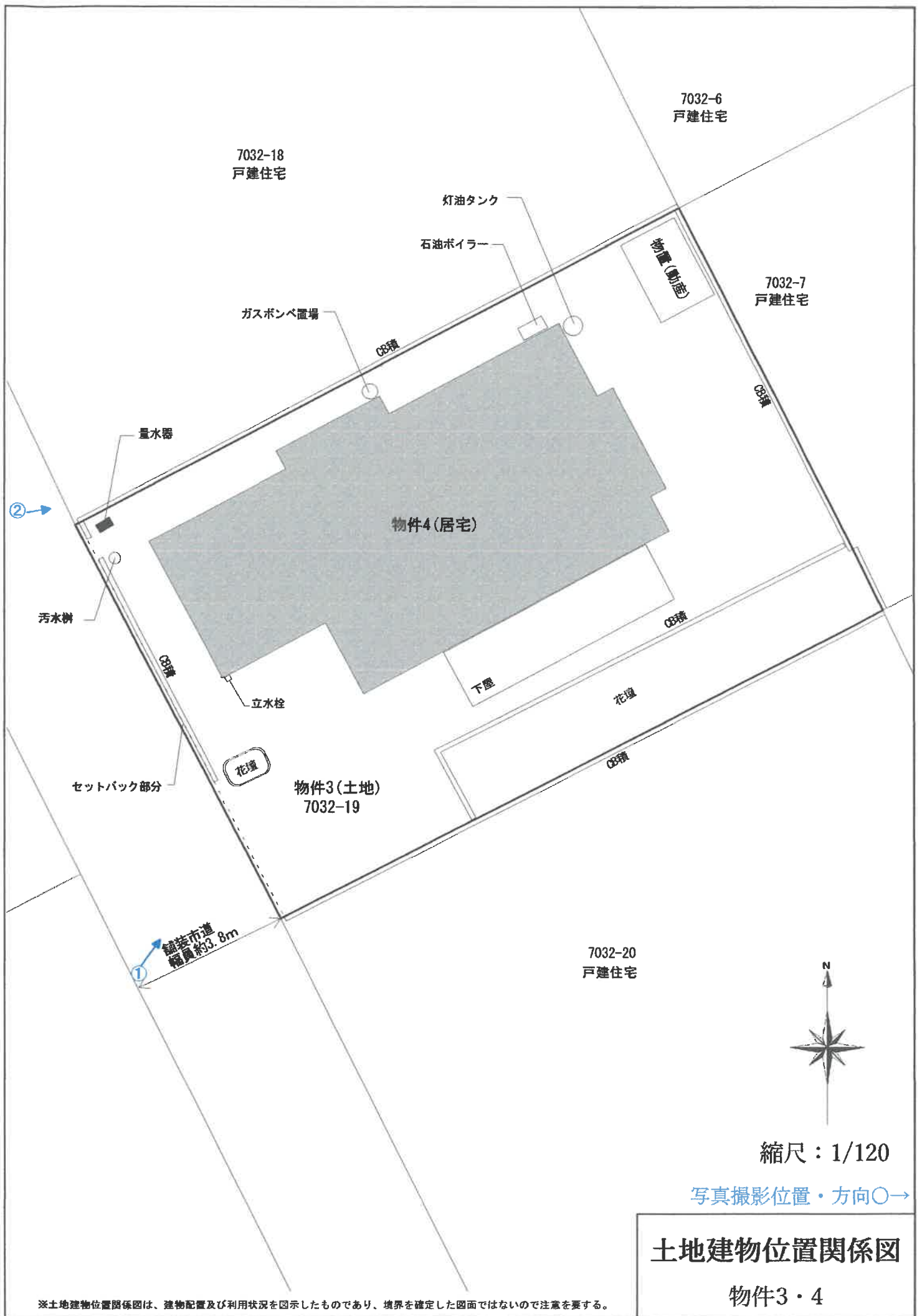
縮尺：1/600

物件3



公図写

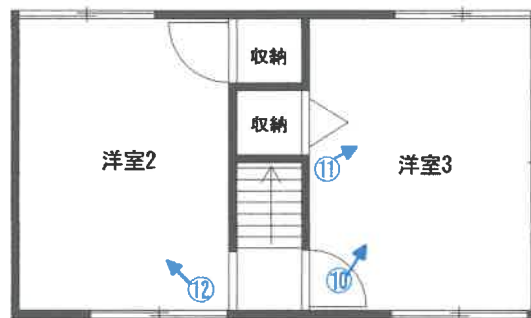
宮崎地方法務局 延岡支局



※土地建物位置関係図は、建物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。



1階間取図



2階間取図

写真撮影位置・方向○→

間取図

物件4(居宅)

目的建物物件 4

写真①



目的建物物件 4

写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

※ トイレの内壁の補修箇所の状況



補修箇所

写真⑧



写真⑨

※ 階段の横壁の浮いた状況



写真⑩

※ 写真⑩～⑫
2階部分



写真⑪

※ 天井のシミ跡の状況

シミ跡



写真⑫



写真⑬

※ 風呂場の外壁のクラックの状況



写真⑭

※ 北東側外壁の破損箇所の状況

破損箇所



副本

令和7年(ケ)第72号その②

令和7年12月26日現地調査

令和8年1月15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

(物件3・4)

評価人 不動産鑑定士

傳田 和之

第1 評価額

一括価格	
金 2,373,000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 1,618,000円
物件4 (建物)	金 755,000円

- 1 一括価格は、物件3・4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、配当等の割付と超過売却（民事執行法第73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は物件3の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

物件番号	所在等	登記	現況
3	所在地 地目 地積	延岡市桜ヶ丘三丁目 7032番19 宅地 201.48m ²	登記簿のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	延岡市桜ヶ丘三丁目 7032番地19 7032番19 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 67.09m ² 2階 27.19m ²	登記簿のとおり
物件番号	特記事項		
3	特になし		
4	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

目 的 物 件	物件3			
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「延岡」駅から北方 約3.7km (道路距離) 宮崎交通バス「商業高校前」停留所から北西方 約180m (道路距離) (別添「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	近隣地域は延岡市役所の北方約3.9km(直線距離)に位置し、戸建住宅が建ち並ぶなかに公営住宅や高等学校も見られる住宅地域である。特段の地域要因の変化はないため、しばらくは同様に推移するものと思料する。			
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% なし(法第22条指定区域) 立地適正化計画(居住誘導区域内) 延岡市景観計画区域 宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件	規 模 間 口 ・ 奥 行 形 状 そ の 他	201.48㎡ 間口約13m、奥行約14.5m 長方形 平坦		
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約3.8mの舗装市道(桜ヶ丘16号線)に等高に接面。 (建築基準法第42条2項道路、セットバック部分も合わせると幅員は約4.0m)			
土地の利用状況等	物件4の敷地等として利用されている。 (附属資料「土地建物位置関係図」参照)			
供 給 処 理 施 設		前面道路の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	ガ ス 配 管	なし	なし	
	下 水 道	あり	あり	
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 (評価時点)
	洪水ハザード	特になし		
	高潮ハザード	特になし		
	土砂災害警戒区域等	指定なし		宮崎県土砂災害警戒区域等 マップ(評価時点)
	そ の 他	指定なし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	延岡市教育委員会での聞き取りによると、目的物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内には所在しない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図等による地歴調査及び聞き取り等の結果において、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境 界 等	現地において市道との境界は利用状況から、隣接地との境界はコンクリートブロック積等から概ね確認できる。			
特 記 事 項	①物件4のほか、コンクリートブロック積、物置(動産)等がある。 ②前面道路は建築基準法第42条2項道路であり、現況は約0.1mセットバックして利用されている。			

2 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件4	
区分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和34年12月26日 (新築) (閉鎖登記記載)
	増改築等の有無	昭和45年頃 増築
	経過年数	約66年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は終了している。
仕 様	構造	木造2階建
	屋根	瓦、亜鉛メッキ鋼板
	外壁	亜鉛メッキ鋼板(トタン)、塗り壁
	内壁	プリント合板等
	天井	吸音板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設備その他	給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、空調設備等 石油ボイラー
現況床面積	94.28㎡ (登記簿記載のとおり)	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 附属資料「間取図」を参照
品 等	総合仕様 資材 施工	劣る 劣る やや劣る
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
ア ス ベ ス ト	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。	
特 記 事 項	<p>①物件4は築後約66年(増築後約56年)経過している。外観・内観共に経年相応の劣化等が認められたほか、以下の損傷等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床のほとんどで、軋みやたわみが認められた。 ・洋室3の天井に雨漏りによると考えられるシミが多く認められた。 ・便所の壁のタイル及び階段の壁の合板に浮きが認められた。 ・浴室の外壁部分で、やや大きなクラックが認められた。 ・和室2の北東側の外壁部分に、へこみが認められた。 ・母屋材の木口で、腐食が認められた。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	23,900	1.00	201.48	100/100	1.00	4,815,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	延岡一1 (公示地) ※公示地等の概要は第6参考価格資料を参照				
	標 準 画 地 価 格 の 査 定	公示地(公示価格) 円/㎡	時点 修正	標準化 補 正	地域 格 差	標準画地価格 円/㎡
		26,000	$\times \frac{(101)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(110)}$	$\div 23,900$
	時 点 修 正 率	公示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	- (格差率) 1.00				
地 域 格 差	街路 条件	交通接 近条件	環境 条件	行政的 条件	その 他の 条件	(格差率) 1.10
	1.02	$\times 1.00$	$\times 1.08$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	
イ	個別格差の内訳	方位+1%、セットバック-1%				(格差率) 1.00
ウ	地 積	登記簿記載のとおり				
エ	持 分	登記簿記載のとおり				
オ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度を考慮して査定。				(格差率) 1.00

(2) 建物価格

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ		持分 カ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×カ
			エ 耐用年数法	オ 観察減価		
4	136,000	94.28	0.01		100/100	128,000
			0.02	0.60		

ア	再 調 達 原 価	対象建物の現況の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用。
イ	現 況 床 面 積	登記数量による。
ウ	現 価 率	耐用年数法の現価率 × 観察減価
エ	耐 用 年 数 法	現価率 = 残価率 + (1-残価率) × ($\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存年数}}$)
オ	観 察 減 価	物理的・機能的・経済的減価要因を考慮し▲40%と査定。
カ	持 分	登記簿記載のとおり

(エ 耐用年数法の内訳)

物件番号	残 価 率	経済的残存耐用年数	経過年数	現 価 率
4	2%	経済的耐用年数は終了している。	66年	0.02

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		利用権	率	割合	面積	
3	4,815,000	物件4の建物 法定地上権	0.30	1.00	(201.48㎡)	1,445,000

ウ	効力の及ぶ範囲	土地建物の配置等から概測して上記のとおり判定した。
---	---------	---------------------------

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格の 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
3	4,815,000	－ 1,445,000	1.00	0.80	0.60	1,618,000
4	128,000	＋ 1,445,000	1.00	0.80	0.60	755,000
一 括 価 格 (合 計)						2,373,000

ウ	占有減価修正	修正の必要なし
エ	市場性修正	不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、以下の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。 ①物件4の老朽化や機能的陳腐化が著しいこと。
オ	競売市場性修正	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 規準とした公示地等の概要

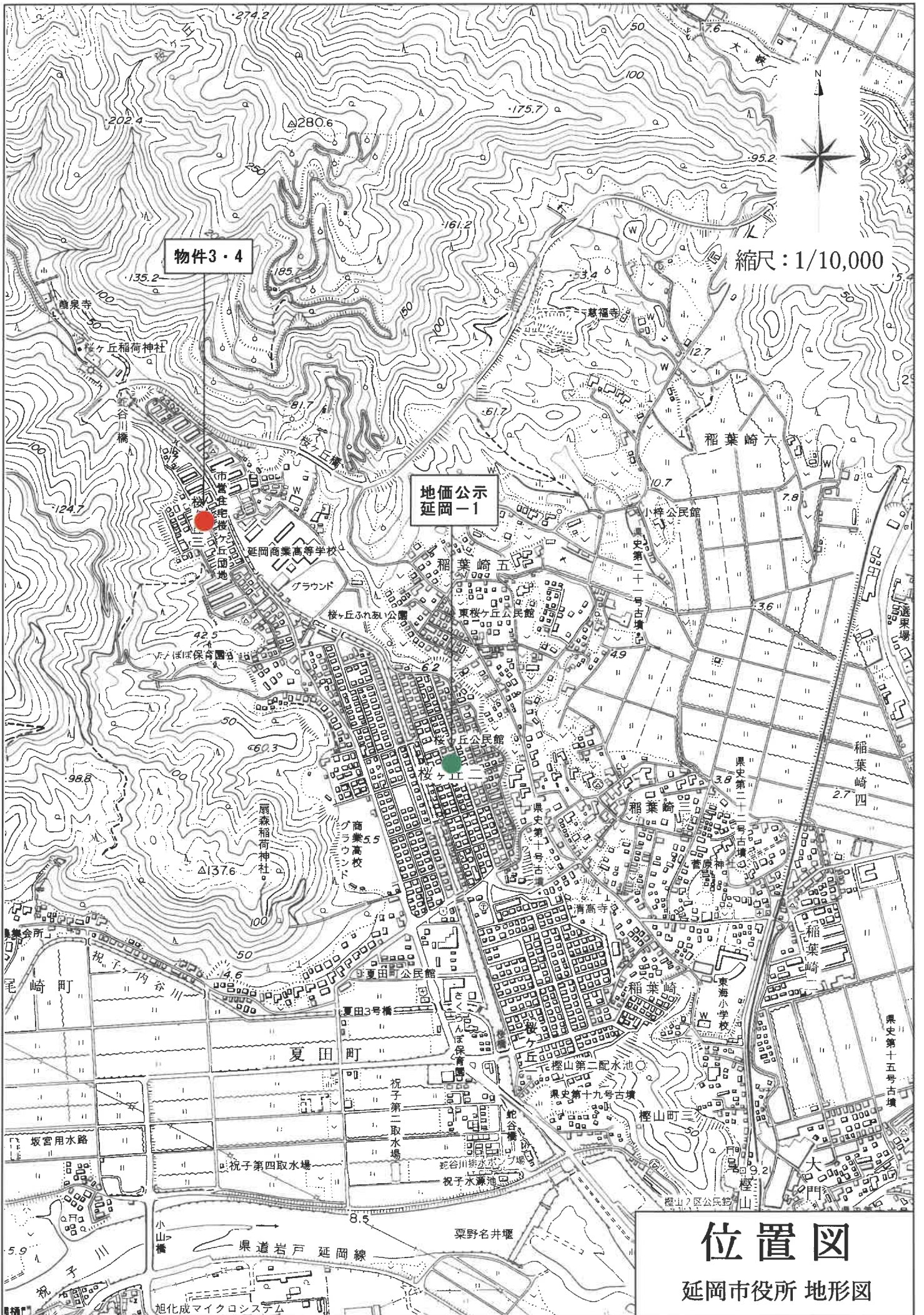
公示地番号	延岡-1
所在	延岡市桜ヶ丘2丁目634番77
価格	26,000円/㎡
位置	JR日豊本線「延岡」駅 3,000m
価格時点	令和7年1月1日
地積	182㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接面街路	北東6.0m 市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域、50%、100%
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

2 固定資産税評価額 [固定資産公課証明書]

年 度	令和7年度
物件3 (土地)	3,344,568円
物件4 (建物)	480,632円

第7 附属資料の表示

位置図	1 葉
公図写	1 葉
土地建物位置関係図	1 葉
間取図	1 葉
現況写真	1 葉



物件3・4

縮尺：1/10,000

地価公示
延岡-1

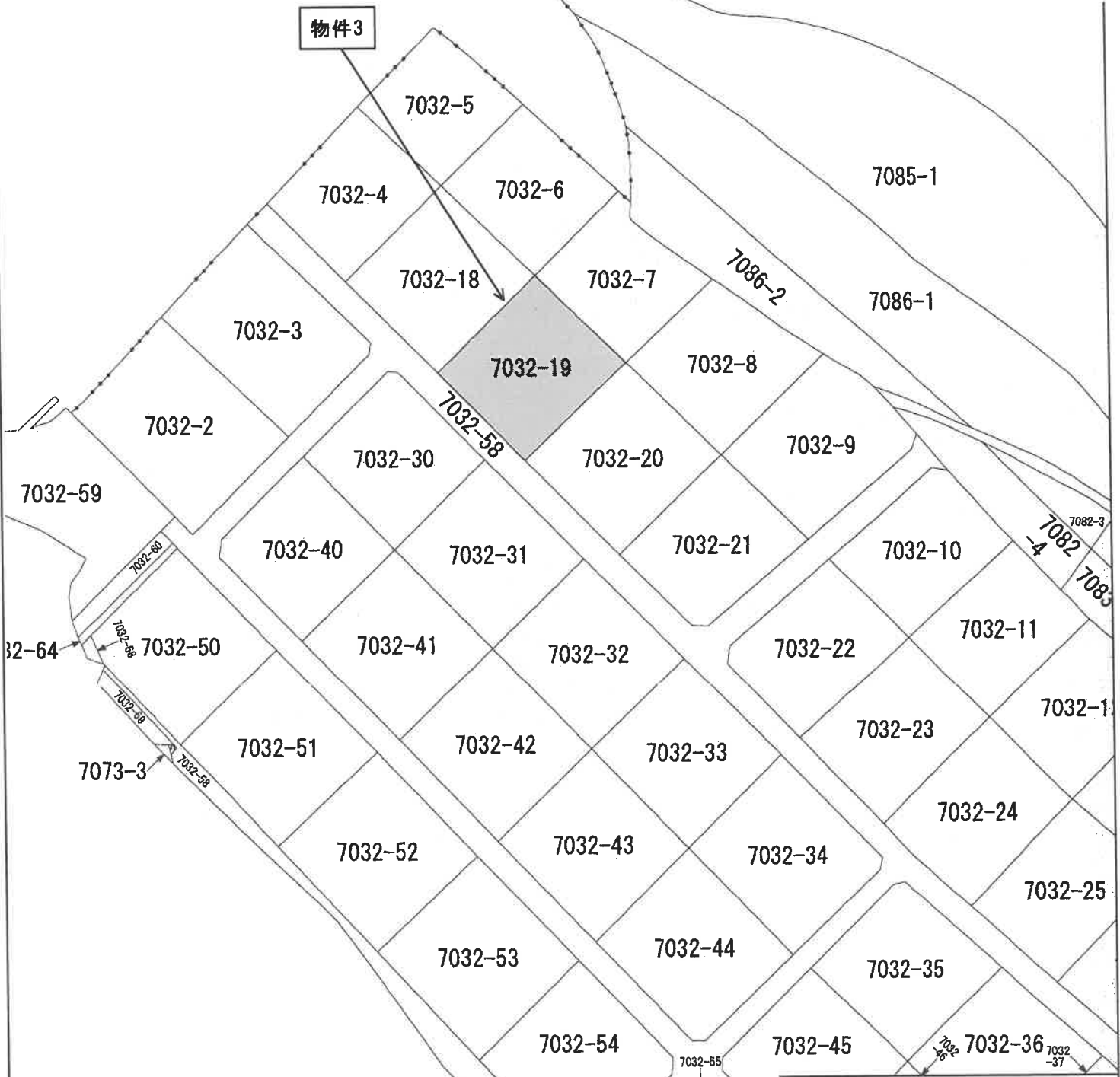
位置図

延岡市役所 地形図



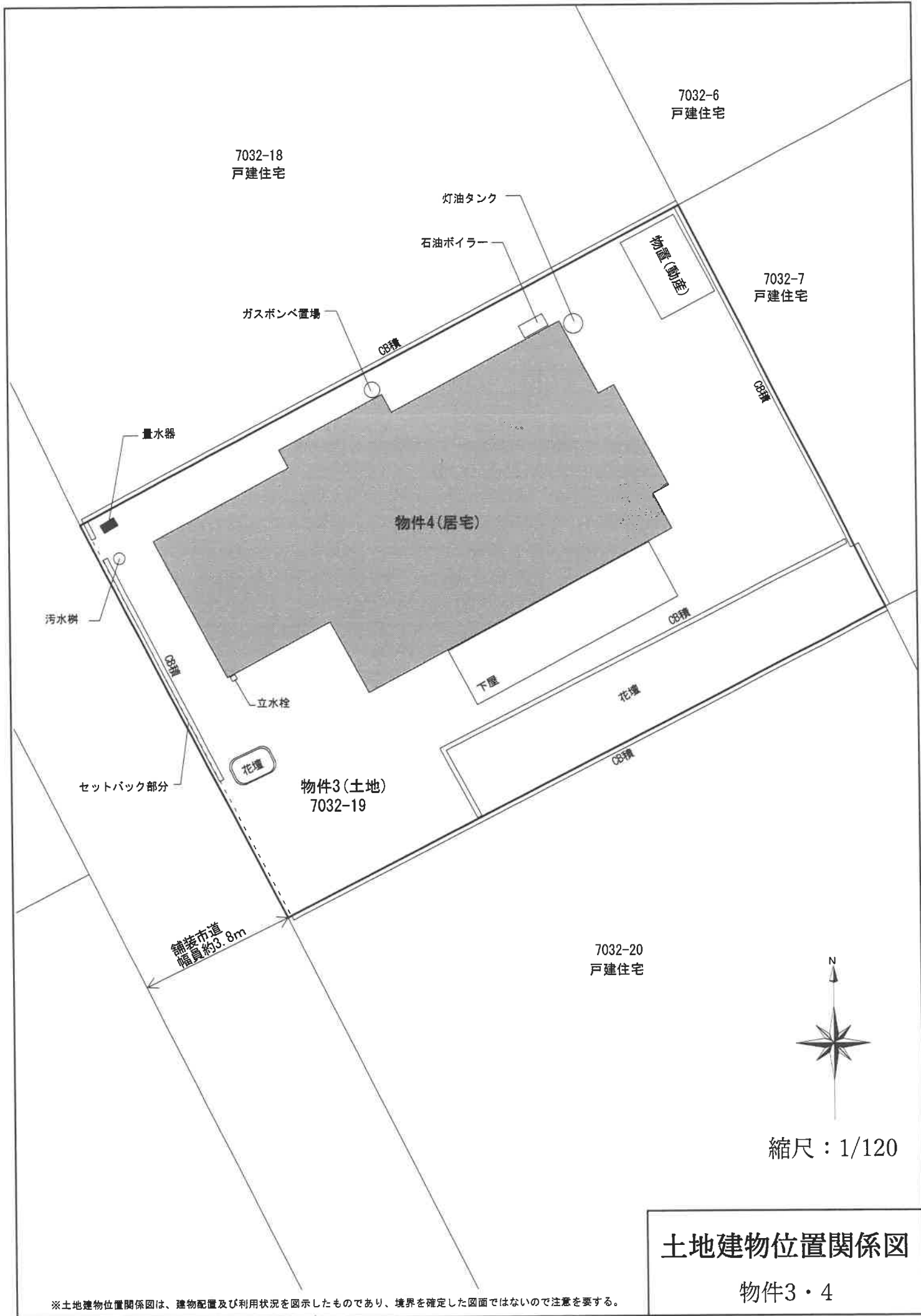
縮尺：1/600

物件3



公図写

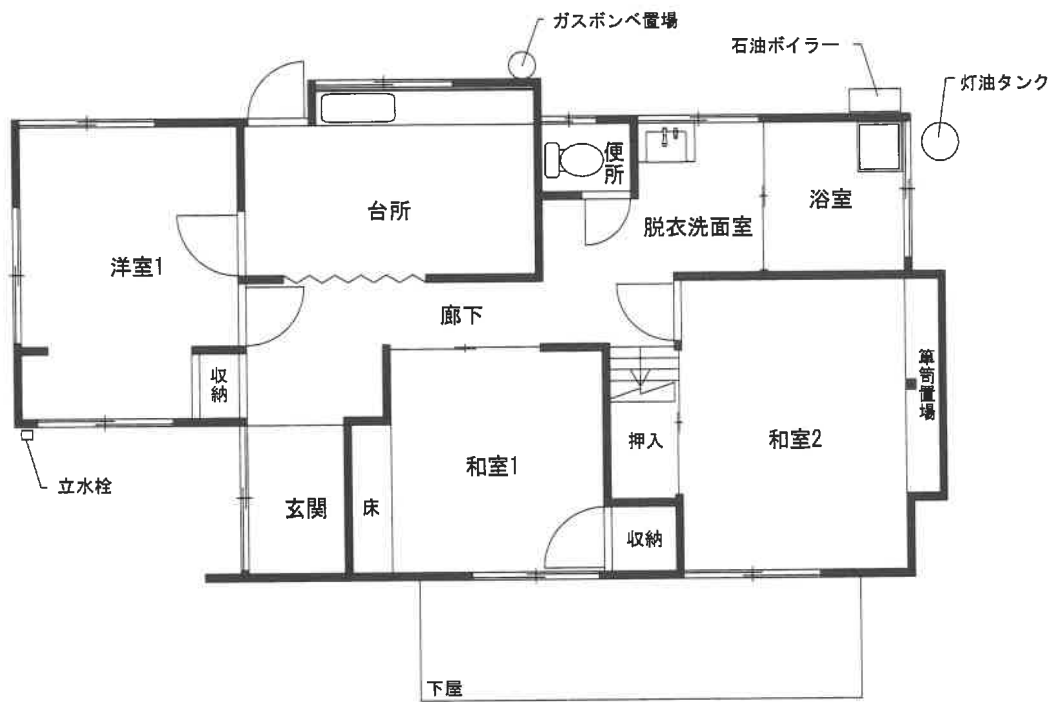
宮崎地方法務局 延岡支局



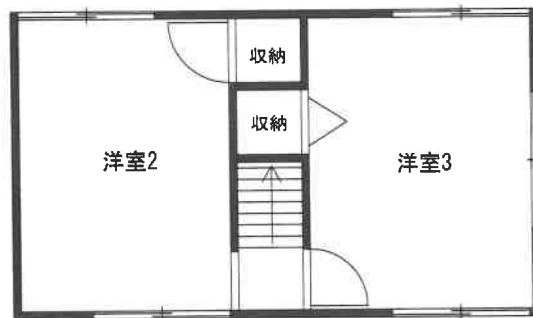
※土地建物位置関係図は、建物配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

土地建物位置関係図

物件3・4



1階間取図



2階間取図

間取図

物件4(居宅)

現況写真 南西方から撮影



現況写真 西方から撮影

