

## 期間入札の公告

令和 8年 5月14日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐藤実玖

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 5月28日から 令和 8年 6月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 5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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東臼杵郡門川町城ヶ丘                       |
|   | 地 番   | 10番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 265.44平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東臼杵郡門川町城ヶ丘 10番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 10番6                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 89.34平方メートル<br>2階 55.95平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐藤実玖

---

---

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、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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東臼杵郡門川町城ヶ丘                       |
|   | 地 番   | 10番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 265.44平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東臼杵郡門川町城ヶ丘 10番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 10番6                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 89.34平方メートル<br>2階 55.95平方メートル |

令和8年(ケ)第2号

令和8年2月5日受理

令和8年3月3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   | 東白杵郡門川町城ヶ丘      |
|   | 地番   | 10番6            |
|   | 地目   | 宅地              |
|   | 地積   | 265.44平方メートル    |
| 2 | 所在   | 東白杵郡門川町城ヶ丘10番地6 |
|   | 家屋番号 | 10番6            |
|   | 種類   | 居宅              |
|   | 構造   | 木造スレート葺2階建      |
|   | 床面積  | 1階 89.34平方メートル  |
|   |      | 2階 55.95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
<b>土 地</b>	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20番32は、門川町所有の雑種地(現況:公衆用道路)である。
<b>建 物</b>	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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<ul style="list-style-type: none"><li>■ 門川町建設課担当官</li> <li>■ A (債務者兼所有者)</li></ul>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的土地物件1の南東側が接面している道路は町道です。</li> <li>1 目的建物物件2は、令和7年5月以降、空き家です。</li><li>2 目的建物物件2の台所に雨漏りする箇所があります(写真⑦)。雨漏りする箇所は、既存部分と増築部分の境になると思います。</li><li>3 太陽光発電装置は、増築と同時(平成19年10月ころ)に、約400万円で設置し、すでに完済しています。</li><li>4 目的建物物件2内で、ペット(犬1匹)を6年間飼っていました。</li><li>5 隣接土地所有者との間で境界紛争等はありません。</li></ol>
執行官の意見	
<ol style="list-style-type: none"><li>1 目的建物物件2は、A(債務者兼所有者)が指示する雨漏り及び内外に経年による汚損及び劣化が見られるほか、壁にクラックが入っている箇所も確認された(写真⑭)。</li><li>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。</li><li>3 目的土地物件1の庭及び目的建物物件2の周囲は、背丈以上の草に覆われており(写真⑮)、状況の確認は十分できなかった。</li><li>4 目的建物物件2に太陽光発電装置が設置してある。 設置されたパネルの枚数は確認できなかったが、「最大出力4.5kW」のパワーコンディショナ1台が建物の外壁に設置してある。</li><li>5 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、A(債務者兼所有者)が家財道具等を残置している</li></ol>	

(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
<input checked="" type="checkbox"/> R8.2.9 (月) 8:55 ~ 9:05 (10)	延岡/法務局	登記簿徴求 (底地調査を含む)
<input checked="" type="checkbox"/> R8.2.9 (月) 10:20 ~ 10:35 (15)	門川町役場	建物図面徴求, 接面道路調査
<input checked="" type="checkbox"/> R8.2.9 (月) 10:45 ~ 11:15 (30)	物件所在地	現場所確認, 写真撮影
<input checked="" type="checkbox"/> R8.2.12 (木) 11:25 ~ 11:35 (10)	電話聴取 (携帯)	Aから聴取
<input checked="" type="checkbox"/> R8.2.19 (木) 13:00 ~ 14:20 (80)	物件所在地	立入調査 (評価人同行, A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"/> ~ ( )		
<input type="checkbox"/> ~ ( )		

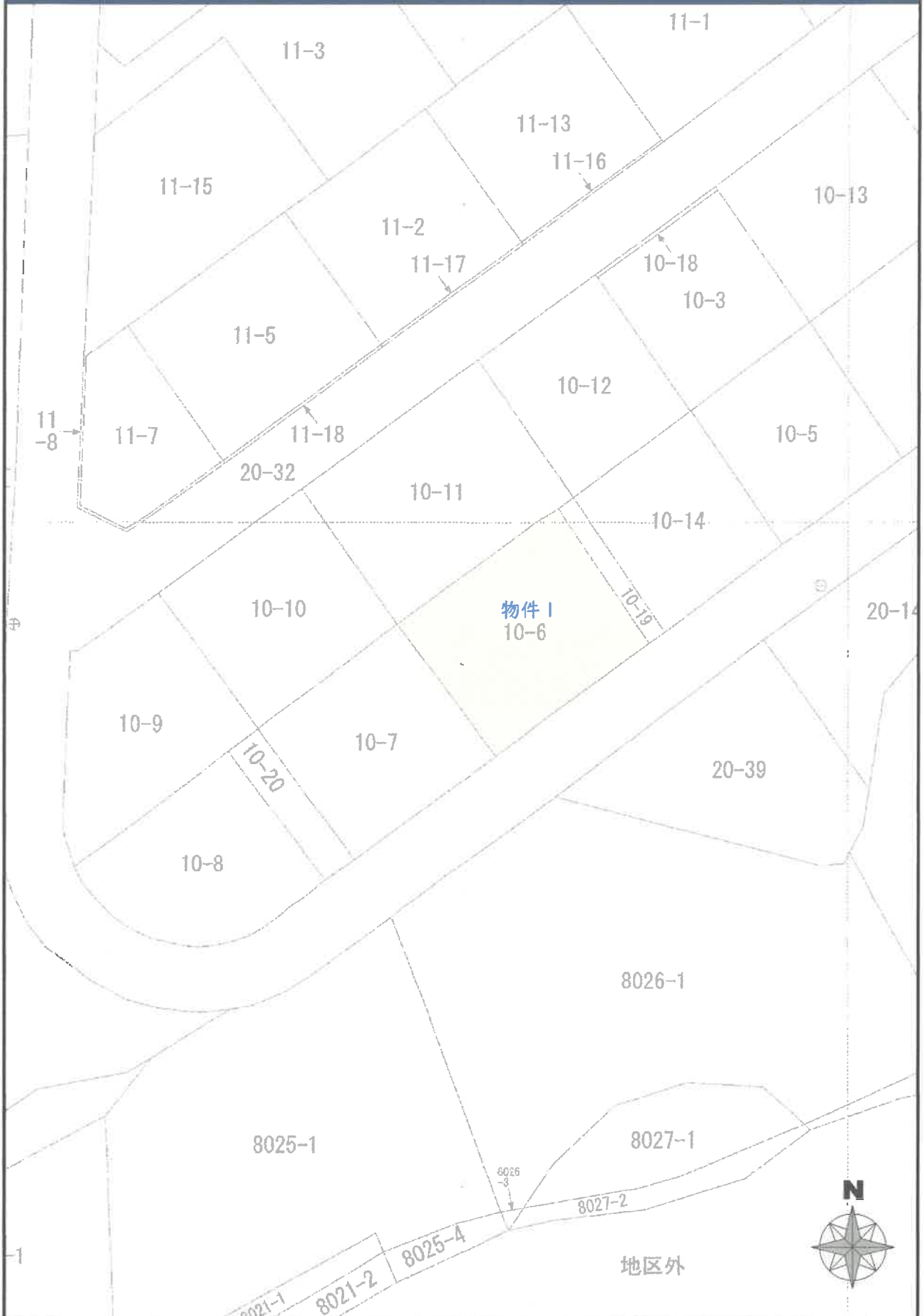
(調査時間合計) 145 分

\* 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 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 立入調査した。
- e 立会人 \_\_\_\_\_ を立ち会わせて上, 管財人 \_\_\_\_\_ に鍵を借り解錠して立入調査した。

公図写し

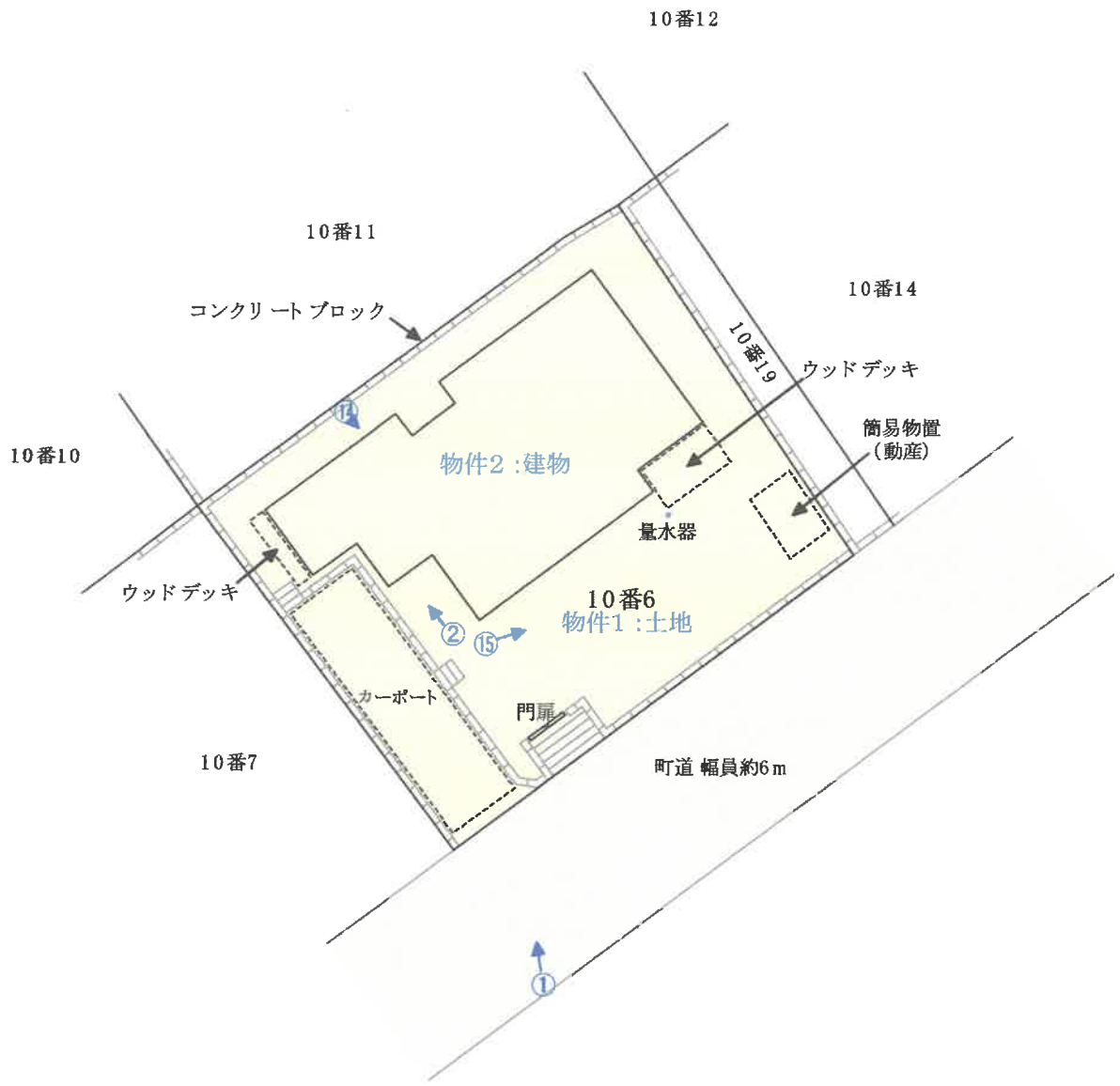
宮崎地方法務局延岡支局  
(縮尺 500分の1)



# 土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)

写真撮影位置・方向○→



※土地建物位置関係図は、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。

# 間取図

(縮尺 100分の1)

写真撮影位置・方向○→

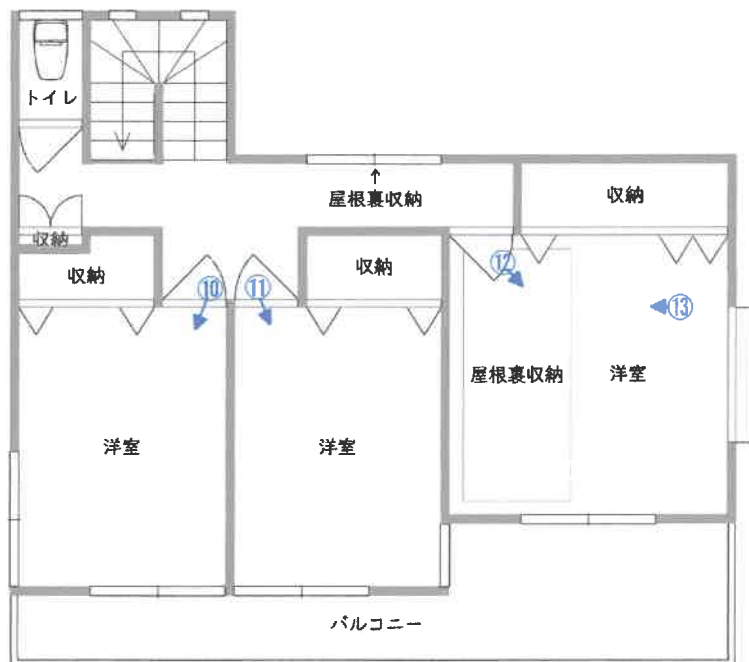
物件2：建物



1 F



2 F



目的建物物件 2

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



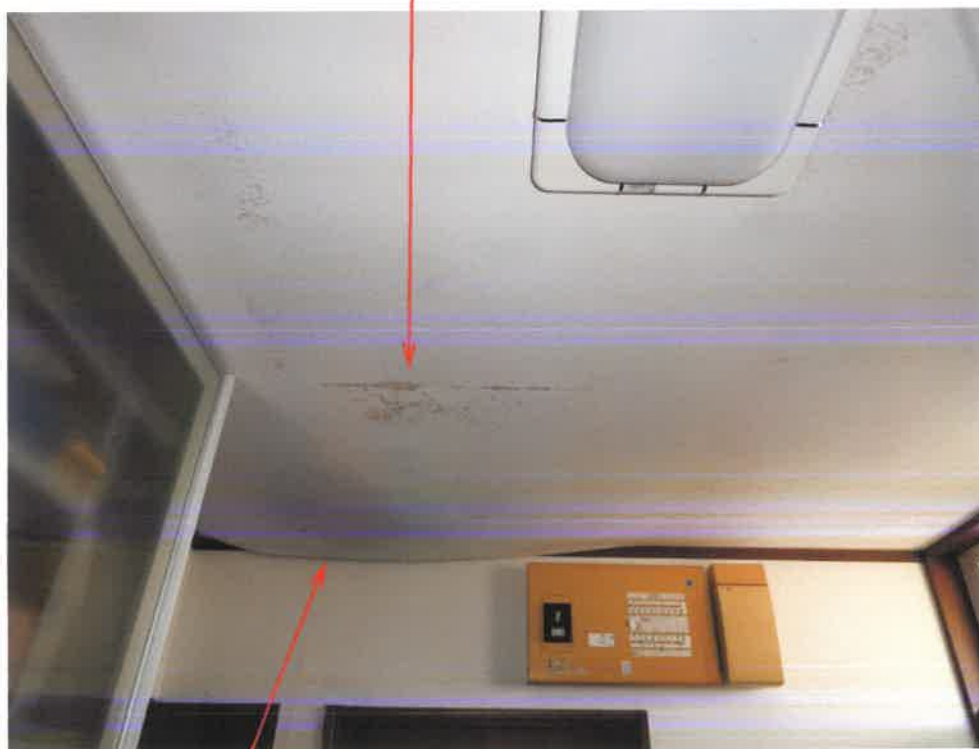
写真⑥



雨漏りによるシミ跡

写真⑦

※ 雨漏りする天井の状況



垂れた天井部分

写真⑧



写真⑨



写真⑩

※ 写真⑩～⑬  
2階部分



写真⑩



写真⑪



写真⑫

※ 屋根裏への出入口の状況



写真⑭



クラック

目的建物物件 2

写真⑮

※ 庭の状況



副本

令和8年(ケ)第2号

令和8年 2月 19日 現地調査

令和8年 2月 27日 評 価

現地調査担当執行官 長友善彦

宮崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

## 第1 評価額

一括価格	
金 3,710,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,267,000 円
物件2	金 1,443,000 円

### 【付記事項】

- 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合計価格である。
- 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1の土地の内訳価格は物件2建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の建物価格は当該敷地利用権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

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

物件番号	所在等	登記簿	現況
1	所在地目地積	東臼杵郡門川町城ヶ丘 10番6 宅地 265.44㎡	登記簿記載のとおり
2	所在家屋番号種類構造床面積	東臼杵郡門川町城ヶ丘10番地6 10番6 居宅 木造スレート葺2階建 1階 89.34㎡、2階 55.95㎡	登記簿記載のとおり
物件番号	特記事項		
1	特になし		
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

### 1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1	
位置・交通	JR日豊本線 門川 駅	1.4 km (道路距離)
	宮崎交通 平城北入口 バス停	680 m (道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は、門川町役場の北方約500m（直線距離）付近に位置する。この地域は、丘陵地に形成された既成の住宅団地であり、中規模の低層戸建住宅が区画整然と配置されている。地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。</p>	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
面地条件 (規模, 形状等)	規模	265.44㎡ (登記地積)
	間口	約 17.5m
	奥行	約 15m
	形状	長方形地
	その他	特になし
接面道路	<p>南東側で幅員約6m舗装町道(城ヶ丘2号線)に約0.5m高く接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路)</p>	
土地の利用状況	<p>物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。</p>	
隣地の状況等	<p>(南東側)道路を介して住宅、(南西側)住宅、(北東側)住宅、(北西側)住宅</p>	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件 1			
		前面道路(町道)の敷設	対象物件への接続	備考
供給処理施設	上水道	あり	あり	
	下水道	なし	なし	
	都市ガス	あり	引込可	※簡易ガス(特記事項①参照)
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	土砂災害警戒区域に近接しており、僅かに掛かっている可能性がある。		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	門川町教育委員会での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地区域内には所在していない。			
土壌汚染の有無及びその状態	住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リスクの端緒は確認できない。			
境界等	<p>国土調査等の地積調査は行われていないものの、昭和56年に土地区画整理法による換地処分を受けている地域である。</p> <p>現地においては、物件1土地の外周はコンクリートブロックにより区分されており境界は概ね確認できる。道路との境界は側溝により確認できる。</p>			
特記事項	①物件1土地は、簡易ガスの接続は可能であるものの、物件2建物はオール電化住宅であり、現在は使用していない。			

## 2 対象建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件 2	
区分	主たる建物	
建築時期等 経済的残存耐用年数	建築年月日	平成6年4月13日 (新築) (登記記載)
	増改築等の有無	平成19年10月25日
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕様	構造	木造スレート葺2階建
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス、プリントベニア等
	床	フローリング、畳等
	設備	電気設備、給排水設備
	その他	太陽光発電等
現況床面積	1階 89.34㎡ 2階 55.95㎡ 延145.29㎡ (登記記載のとおり)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(附属資料：間取図を参照)
品等	総合	普通
	使用資材	普通
	施工	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	<p>①築後約32年経過した建物である。外観上は経年相応のシミ・汚れ・劣化等が見られるほか、サイディングの継ぎ目にひびが認められた。物件2建物の外周は庭をも含めて草に覆われており物理的な損傷等が十分確認できていない箇所もある。建物内部においても経年相応のシミ・汚れ・破損が目立つ。増築をした台所に雨漏りする箇所があり、天井にたわみが認められた。シロアリ被害等については確認できず詳細は不明である。</p> <p>②太陽光発電システムが設置されており、パワーコンディショナ(最大出力4.5kW)は確認できたが、パネルの有無及び枚数については、現認できなかった。なお、設置費用については完済しているとのことである。</p> <p>③室内で6年ほどペット(犬1匹)を飼育していた。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

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 ≒ カ
1	22,600	1.00	265.44	100/100	1.00	5,999,000

#### (内訳)

	規準とする 公示地等	門川(県)-1 (基準地) ※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	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		22,400 円/㎡	$\frac{(101)}{100}$	$\frac{100}{(100)}$	$\frac{100}{(100)}$	22,600 円/㎡
		≒				
ア	<時点修正>	基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>	必要なし				(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	その他条件
		1.00	× 1.00	× 1.00	× 1.00	× 1.00
		(格差率) 1.00				
イ	個別格差の内訳 (相乗積)	なし				(格差率) 1.00
ウ	地積	登記記載のとおり				
エ	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 物件 2 (建物)

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2	150,000	145.29	0.05	0.80	872,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法 (定額法)				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2	5 %	経済的耐用年数 を超過	32年	0.05	△20%

ア 再調達原価

再調達原価は、太陽光発電システム等の経済価値も考慮して査定。

ウ 耐用年数(定額法)

(D)現価率 =  $1 - (1 - (A)残価率) \times \{(C)経過年数 \div ((B)経済的残存耐用年数 + (C)経過年数)\}$

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

## 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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2の建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		率	利用権			
1	5,999,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	265.44㎡	1,800,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から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(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	5,999,000	－ 1,800,000	1/1	1.00	0.90	0.60	2,267,000
2	872,000	＋ 1,800,000	1/1	1.00	0.90	0.60	1,443,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							3,710,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	物件1土地が雑草に覆われ、物件2建物に雨漏りが認められるなど、管理の程度が劣ることを考慮して査定。
カ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定

## 第6 参考価格資料

### 1 規準とした公示地等の概要

基準地番号	門川(県)-1
所在	東臼杵郡門川町平城東15番2
価格	22,400 円/㎡
位置	JR日豊本線「門川」駅へ約1.1kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	245 ㎡
供給処理施設	水道・ガス
接面街路	東6m町道
用途指定等	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	中規模の低層戸建住宅が区画整然と配置された普通住宅地域

### 2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1土地	3,609,984 円	
物件2建物	2,563,745 円	

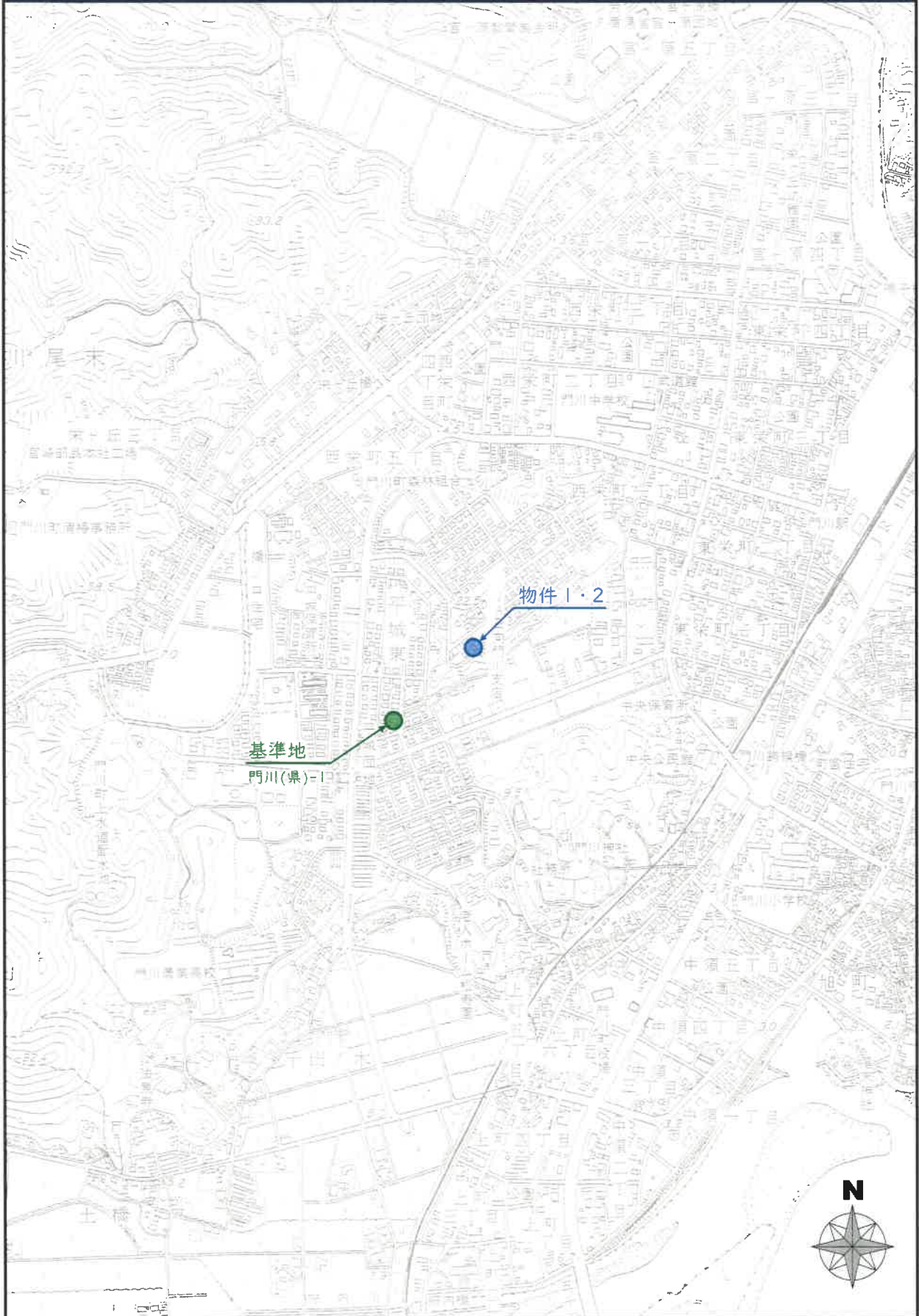
## 第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
地積測量図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以上

# 位置図

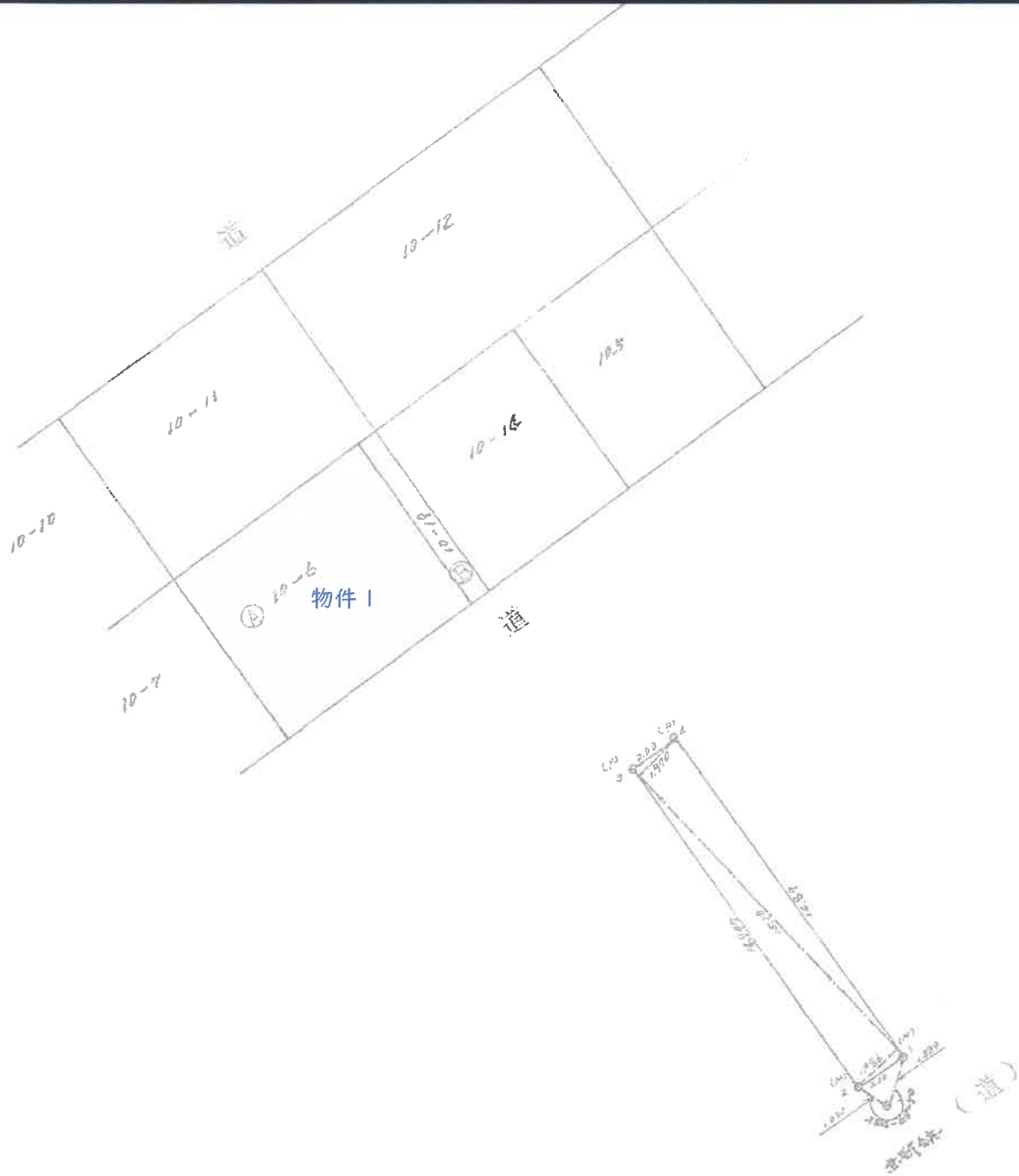
門川町役場白図  
(縮尺 10,000分の1)





# 地積測量図

宮崎地方法務局延岡支局  
(縮尺 500分の1)



縮尺250分の1

求積

㉓ 10-19

$$15.10 \times 1.986 = 29.9886$$

$$15.19 \times 1.970 = 29.9273$$

$$59.9159 \div 2 = 29.95795$$

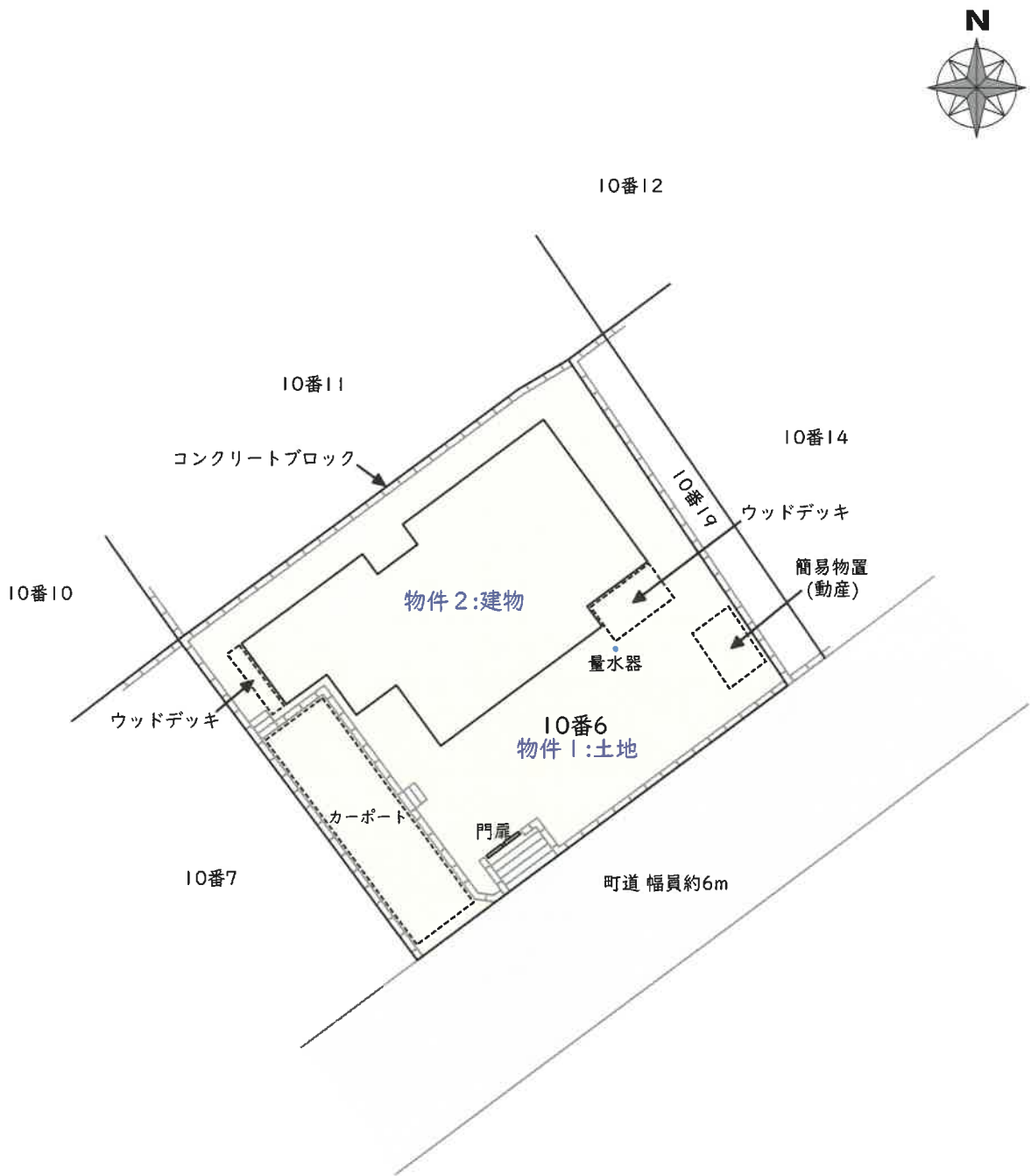
㉔ 10-6

$$29.95795 - 29.9273 = 29.93065$$



# 土地建物位置関係図

(縮尺250分の1)



※土地建物位置関係図は、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。

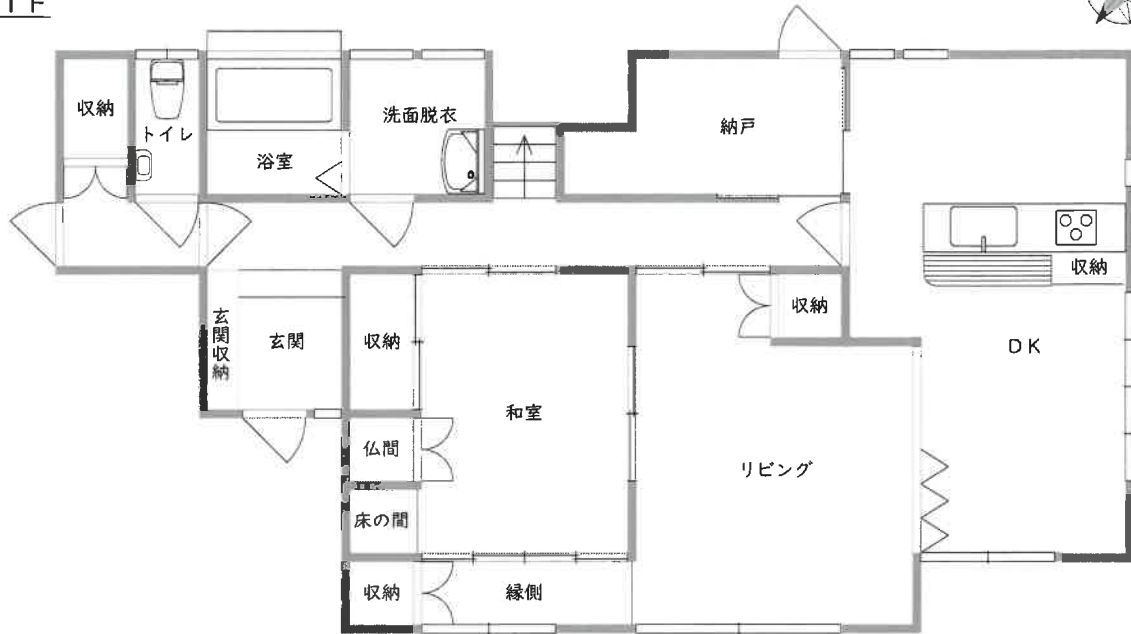
# 間取図

(縮尺 100分の1)

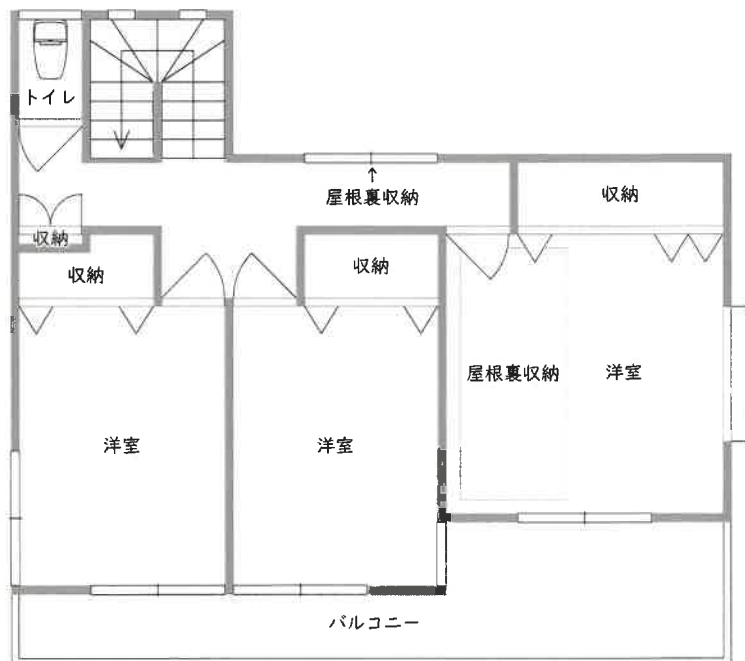
物件 2 : 建物



1 F



2 F



# 現況写真

写真 1

(南方より)



写真 2

(東方より)

