

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	日 時 令和 8年 5月14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 5月28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 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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字白坂 |
| | 地 番 | 乙140番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2928平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字白坂 乙140番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙140番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1215.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字白坂 |
| | 地 番 | 乙140番8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 726平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字田尾原 |
| | 地 番 | 乙423番3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 239平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字田尾原 |

物 件 目 録

地 番 乙423番4
地 目 原野
地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 山林

6 所 在 日南市南郷町榎原字田尾原

地 番 乙425番2
地 目 山林
地 積 432平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2月20日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 澤津橋 秀 幸

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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, 3～6】

隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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 | 日南市南郷町榎原字白坂 |
| | 地 番 | 乙140番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2928平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字白坂 乙140番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙140番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1215.81平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字白坂 |
| | 地 番 | 乙140番8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 726平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日南市南郷町榎原字田尾原 |
| | 地 番 | 乙423番3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 239平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 日南市南郷町榎原字田尾原
地 番 乙423番4
地 目 原野
地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 山林

6 所 在 日南市南郷町榎原字田尾原
地 番 乙425番2
地 目 山林
地 積 432平方メートル

令和7年(ケ)第80号
令和7年12月17日受理
令和8年2月2日提出

現況調査報告書（その1）

宮崎地方裁判所

執行官 佐藤正善

(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 | 所在地目地積 | 日南市南郷町榎原字白坂
乙140番1
雑種地
2928平方メートル |
| 2 | 所在地目地積
家屋番号
種類
構造
床面積 | 日南市南郷町榎原字白坂 乙140番地1
乙140番1
工場
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
1215.81平方メートル |
| 3 | 所在地目地積 | 日南市南郷町榎原字白坂
乙140番8
山林
726平方メートル |
| 4 | 所在地目地積 | 日南市南郷町榎原字田尾原
乙423番3
山林
239平方メートル |
| 5 | 所在地目地積 | 日南市南郷町榎原字田尾原
乙423番4
原野
106平方メートル |
| 6 | 所在地目地積 | 日南市南郷町榎原字田尾原
乙425番2
山林
432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、3、4、5、6
現況地目	■宅地(物件1) ■山林(物件3、4、5、6)
形状	■公図(法第14条第1項地図)のとおり □建物図面のとおり ■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、物件1、3、4、5、6上に下記建物を所有し、占有している。
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(物件2) □公簿上の記載と次の点異なる(物件) □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 上記の者が、工場(空家)として物件2を占有している。 □その他の者 □「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
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(当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者代表者)	<p>1 私は、本件物件の所有会社の代表者です。本件物件の土地建物は、物件2建物が工場として平成元年頃に建設されてから2社を経由して、平成14年ころから現在の会社の所有になっています。</p> <p>2 物件2建物は、玄関から入って左側が裁断室、右側が縫製室として、令和7年はじめくらいまで稼働していました。</p> <p>3 玄関から左の部屋について説明します。</p> <p>(1) 部屋の一部が区切られた部屋になっているのは、CAD室だったところですが。コンピュータ等を置いていたため埃等が入らないように物件2建物が建てられた後に作りました、時期は覚えていません。</p> <p>(2) 雨漏りは、中央くらいのビニルが下がっているところや、部屋の入口の正面の窓辺り、右の窓辺りからしていました。理由は、屋根の雨どい等に葉っぱ等がつまり、オーバーフローしたためと思われる。</p> <p>(3) 床はCAD室の前付近が一部沈みこむようです。</p> <p>(4) 動産類は譲渡したりして片づけたのですが、それでもまだ残っています。ただ、工場に固定しているような大きな物はありません。</p> <p>4 玄関から右の部屋について説明します。</p> <p>(1) こちらも雨漏りがあり、先日の雨でも雨漏りしたようです。</p> <p>(2) 床の焦げたような跡は、アイロンのあった場所だと思います。</p> <p>(3) こちらにも動産類が残っていますが、裁断室ほどではないと思います。</p> <p>(4) 小部屋のようにになっているところは、プリントの作業で使用していた洗浄室です。</p> <p>5 玄関から入ってすぐ左の部屋は事務室で、その向かい側の部屋はミーティングルーム、その奥の和室は食堂として使用していました。</p> <p>6 玄関から入って右側の縫製室の奥にある木製ベッドのある部屋は、実習生の宿泊施設として使用していました。実習生はそこから目的外土地にあるコンテナハウスに行って食事をしていました。</p>

- 7 国道から物件1への入口付近で草の生えている辺りは、国道と同じ国の土地のほずです。そのため、敷地と、国道および国道に設けられパーキングエリアとの境界は、その付近になると思います。
- 8 南東で接する土地との境界は、ブロックがあるので、その前までが敷地だと思います。
- 9 北東側の隣接地との境界は、水路があるため、そこまでが敷地だと思います。
- 10 北西側は崖になっていて、その上の方まで敷地だと思いますが、崖なので登って確認したことがなく、どこが隣接地との境界かやそれぞれの土地の筆界は分かりません。
- 11 国道から物件1への入り口の国道側から見て右にあるマンホールは廃液槽があり、排水浄化施設が無いところに使用した染料を貯めていたところで、タンクが埋まっています。最近は使用していませんでした。
- 12 物件2建物から下屋で繋がっている南東側のコンテナハウスは債務者会社の物ですが、ブロックの外になるので、敷地外（目的外土地（乙140-6））に設置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 物件1、3、4、5、6の土地は、物件2建物の敷地として利用されている。ただし、物件3、4、5、6は山林であり、かつ急な崖になっている。
- 2 境界につき、国土調査済みであり、公図（法第14条地図）上では確認できる。現地は、境界については、南西側国道に2か所境界杭が確認できたが、全体的には不明確であり、協議を要する。また、物件1、3、4、5、6土地それぞれの筆界も不明確である。
- 3 物件3、4、5、6土地については、Aの陳述にもあるとおり、物件1土地からすると勾配が急な崖になっており、登攀して確認することはできなかった。また、評価人が裏側から確認できないか裏の道路から回り込んだが、目的物件付近につき接近困難であったとのことである。
- 4 物件2建物は、全体的に老朽化している。玄関から左側の広い部屋には、機械類やテーブル等の動産類が残り、何か所か雨漏り跡も認められた。また、一部、床が沈み込む箇所も認められた。区切られた部屋部分の設置時期は不明と聴取した。
- 5 物件2建物の玄関から右側の広い部屋にも、左側の部屋ほどではないが、ミシン等の動産類が残っており、また、実際に雨漏りしたばかりの痕跡が認められた。床に焦げ跡状のシミが見られ、Aの陳述によれば、アイロン台の跡とのことである。
- 6 玄関からすぐ左の事務室として使用されていた部屋には、書類やOA機器類が残置されている。
- 7 物件2建物内には、Aによればある程度搬出したとのことではあるが、各部屋にかなりの動産類が残置されており、その中には搬出はできそうだが重量がありそうな物もあり、全てを撤去や処分するにはそれなりの費用がかかると思料する。
- 8 物件2建物の南東部の下屋は、目的外土地（乙140-6）に残置されているコンテナハウスに繋がる状態であり、目的外土地（乙140-6）に越境していると思料する。
- 9 物件1土地の国道からの入口付近右側にマンホールが認められ、Aによると、廃液を貯めていたタンクが埋まっているとのことである。そのため埋設物が存する可能性があり、注意を要する。また、それ以外の埋設物については不明である。
- 10 物件3、4、5、6土地については、上記のとおり山林で崖状にもなっており、全体を目視による確認ができなかったため、何らかの残置物等については不明である。また、崖部分の崩落の可能性についても不明であるため、それぞれ注意を要する。
- 11 本件物件の占有関係は、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

(5枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月19日(金) 12:00-12:25(25)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年12月19日(金) 13:10-13:15(5)	A自宅	Aから聴取
令和7年12月19日(金) 13:50-14:05(15)	日南市税務課、建設課	建物間取図・公課証明書徴求・接道調査
令和7年12月19日(金) 14:30-14:40(10)	宮崎地方法務局日南支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年12月25日(木) 10:20-12:00(100)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、Aから聴取
特記事項		

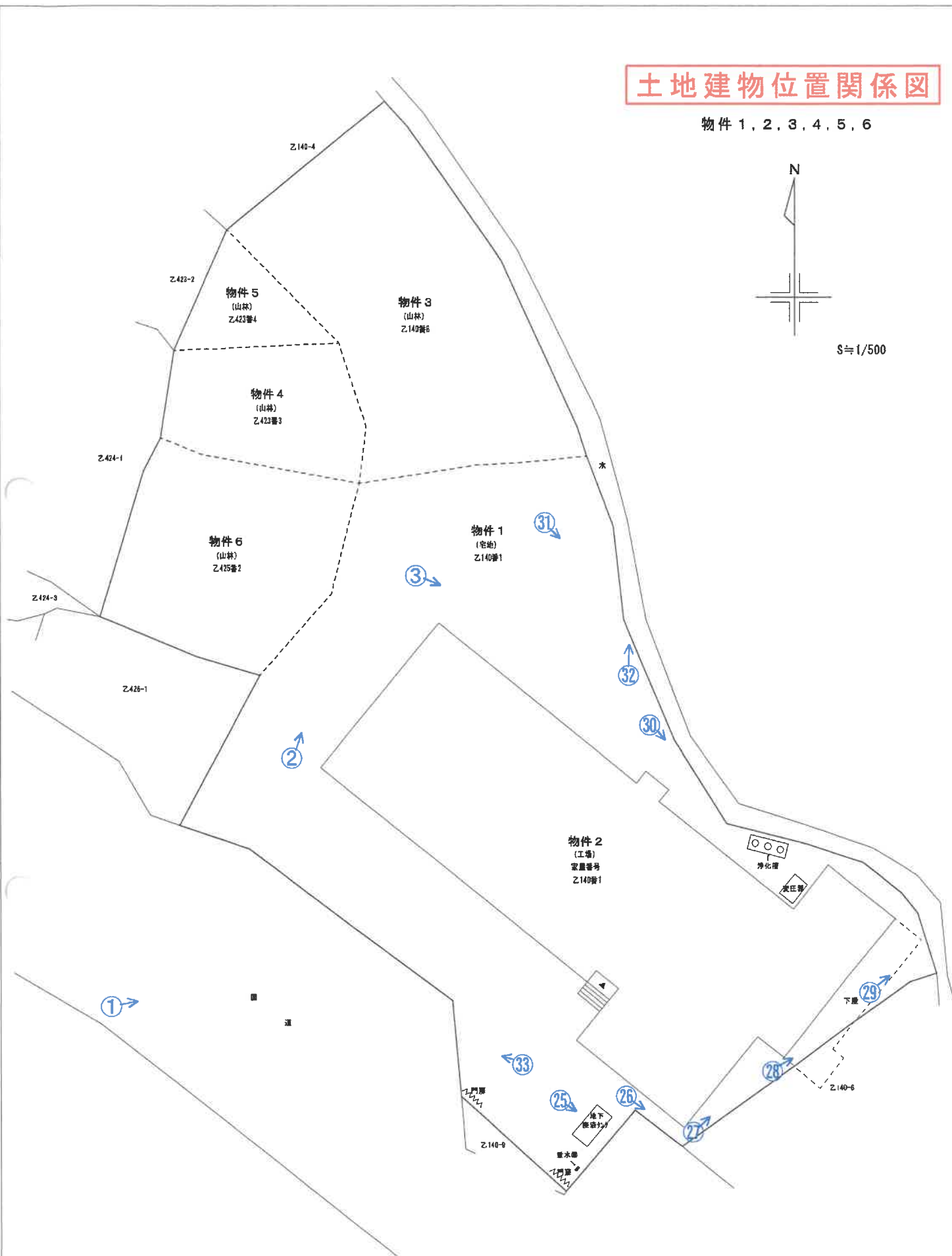
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

物件 1, 2, 3, 4, 5, 6



S=1/500

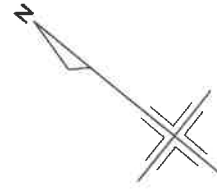


写真撮影位置・方向 ○➤

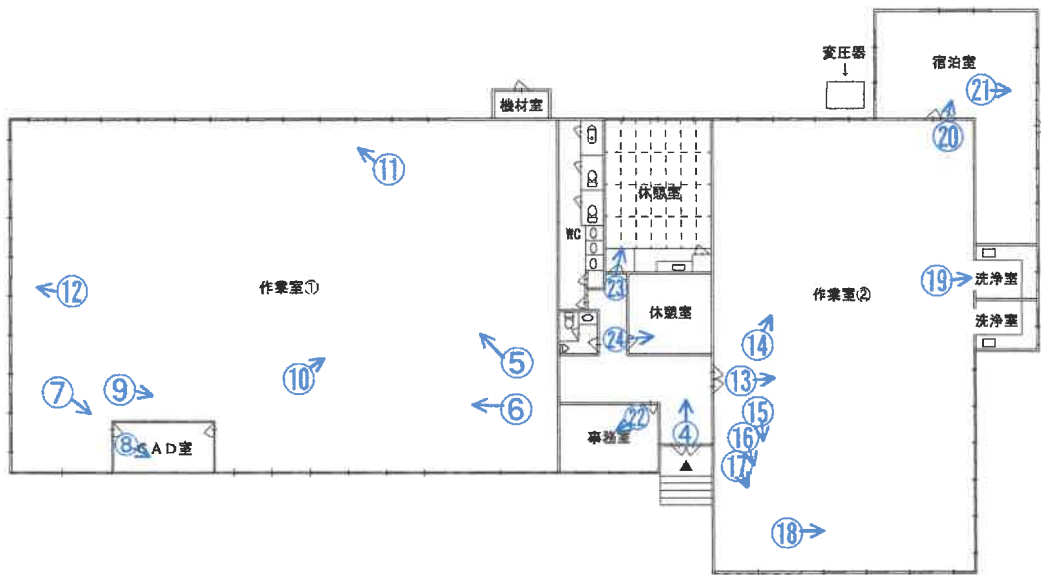
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

物件 2 (工場)



S≒1/400



写真撮影位置・方向 ○➤

写真①

物件 2



国道

写真②

物件 3, 4, 5, 6
付近



物件 2

物件 1

写真③

物件 1



物件 2

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

CAD室



写真⑧



写真⑨

床が沈む箇所
付近



写真⑩

雨漏り跡



写真⑪

雨漏り跡



写真⑫

雨漏り跡



写真⑬



写真⑭



写真⑮

雨漏り跡



(14枚目)

写真⑩

雨漏り跡



写真⑪



写真⑫

アイロン台跡



写真⑱



写真⑳



写真㉑



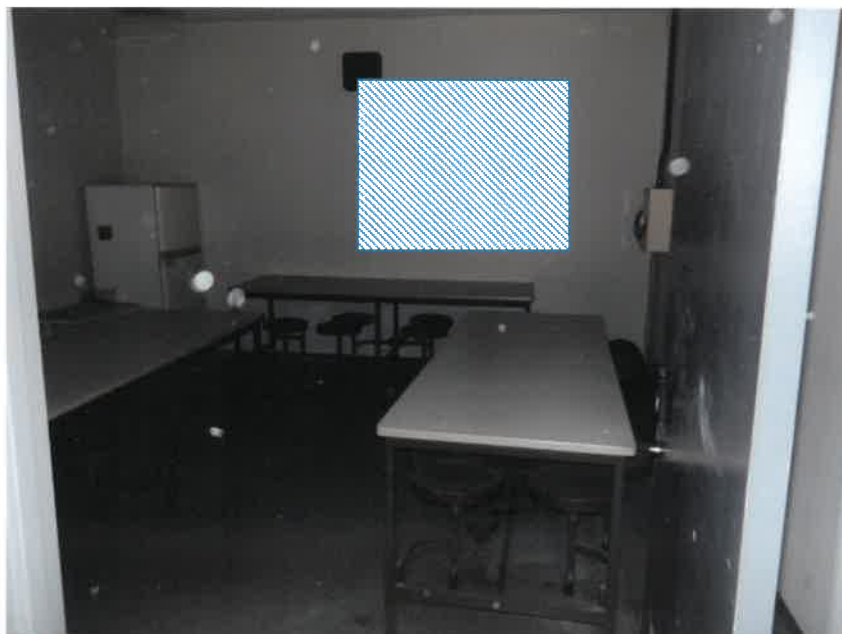
写真⑳



写真㉓



写真㉔



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



物件2

物件1

写真㉑



物件3付近

水路付近

物件1付近

写真㉒



目的外土地
(乙426-1)
付近

国道の一部付近

物件1



令和 7 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 12 月 25 日 現地調査
令和 8 年 1 月 8 日 評価
その1 (物件番号1, 2, 3, 4, 5, 6)
現地調査担当 佐藤正善執行官

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 4,564,000 円	
内 訳 価 格	
1	金 2,184,000 円
2	金 2,362,000 円
3	金 9,000 円
4	金 3,000 円
5	金 1,000 円
6	金 5,000 円

【付記事項】

- ① : 一括価格とは、物件1～6の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行う事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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市南郷町榎原字白坂 乙140番1 雑種地 2928.00㎡	宅地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	日南市南郷町榎原字白坂乙140番地1 乙140番1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 1215.81㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市南郷町榎原字白坂 乙140番8 山林 726.00㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市南郷町榎原字田尾原 乙423番3 山林 239.00㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市南郷町榎原字田尾原 乙423番4 原野 106.00㎡	山林
6	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市南郷町榎原字田尾原 乙425番2 山林 432.00㎡	

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	特 記 事 項
<p>1</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3・4</p> <p>5・6</p> <p>土地</p> <p>土地</p>	<p>本件と隣接地との境界は、全般的に不明瞭であり、協議を要する。</p> <p>債務者兼所有者の代表者によると、敷地南側に地下埋設の廃液タンクが存在するとのことである。</p> <p>債務者兼所有者の代表者によると、令和7年の初旬までは縫製工場として使用されていたとのことであるが、それ以降は稼働してないとのことである。したがって、再度の使用に当たっては保守点検を要する。</p> <p>本件は物件1に隣接するが、物件1側からのアプローチは切り立った崖地であり、進入は不可能であった。物件1及び周辺からの目視、及び航空写真から判断すると雑木林である。なお、債務者兼所有者の代表者によると、管理をしたことがなく、本件の状況については不知であるとのことである。</p> <p>物件1・3・4・5・6夫々の筆界は杭等は確認できず、また雑草、雑木が繁茂しているため不明確である。</p> <p>なお、当該地域は法第14条第1項地図が備えつけられており、境界の復元は可能であると思料する。</p>
住 居 表 示	『住居表示未実施』

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件1）

物 件	1		
位 置 ・ 交 通	J R日南線『榎原』駅の東方・道路距離約1.9km 最寄バス停『下講』の西方・約0.8km(徒歩約10分) (別添『位置図』参照)		
付 近 の 状 況	日南市南郷町外延部に位置する農地・山林の中に事業所等が点在する地域である。高齢化・人口減少が進む地域であり、発展的要因はほとんどない。		
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 : -		
	防 火 規 制 : -		
	そ の 他 の 規 制 : -		
画 地 条 件	間 口 : 約60.0m (国道に接する部分は約14m)		
	奥 行 : 約40.0m (中間的奥行)		
	形 状 : やや不整形		
	地 勢 : 概ね平坦		
	地 盤 : 普通		
接面道路の状況	南西側で幅員約12.0m国道に等高から約2.5m低く接する中間画地。		
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている(土地建物位置関係図参照)。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり		
	ガ ス 配 管 : なし		
	下 水 道 : なし		
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8年1月6日時点)	
	洪水ハザード : 洪水浸水想定 区域(0~0.5m)		
	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8年1月6日時点)
	そ の 他 : 特になし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	日南市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。		
土壌汚染の有無 及びその状態	1990年代の国土地理院地図、航空写真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	南西側国道に2カ所境界杭が確認できたが、それ以外は確認できず、全般的に不明瞭であり協議を要する。 北西側隣地(乙426番1・物件6)、北側隣地(物件3)との境界は不明瞭である。 北東側隣地は水路、南東側隣地(乙140番6)との境界はブロックにより仕切られている。		

第4. 目的物件の位置・環境等

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) : 平成元年12月22日 経過年数 : 36年 経済的残存 耐用年数 : 2年
仕 様	構 造 : 鉄骨造
	屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁 : サイディング
	内 壁 : ビニールクロス等
	天 井 : 吸音板等
	床 : フローリング・タイルシート・畳等
	設 備 : 給排水設備・冷暖房設備等
そ の 他 : ー	
床面積（現況）	現 況 : 1215.81㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 工場
	間 取 り : ー
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保守管理の状態	本件の保守管理状況は壁の穴が複数あるほか、床の傷、壁の汚れが目立ち全般的に不良である。作業室①②に複数個所の雨漏りが発生している。なお、作業所①の北東側の窓側の雨漏りは、雨樋が詰まり越水したものであり、現在は雨漏りは発生していないとのことである。また、作業所①の床の一部に軋みが確認できた。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	債務者兼所有者の代表者によると、ある程度物件内にある動産を搬出したが、置き場所がないため現在室内にあるものは搬出できないでいるとのことである。したがってこれらは残置物となる可能性がある。 建物南東側に下屋が設置されており、これが目的外土地(乙140番6)に越境している。

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等 (物件3・4・5・6)

物 件	3・4・5・6 (山林)	
位 置 ・ 交 通	JR日南線『榎原』駅の東方・道路距離約1.9km 最寄バス停『下講』の西方・約0.8km(徒歩約10分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	日南市南郷町外延部に位置する農地・山林の中に事業所等が点在する地域である。高齢化・人口減少が進む地域であり、発展的要因はほとんどない。	
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：－	
	防 火 規 制：なし	
	その他の規制：なし	
画 地 条 件	間 口：－	(無道路地な山林)
	奥 行：－	(無道路地な山林)
	形 状：不整形	
	地 勢：崖地。物件1から目視で15m～20m程度高いと思料するが、詳細については別途測量を要する。	
	地 盤：不明	
接面道路の状況	物件1を介して幅員12mの国道に接続する。	
土地の利用状況等	物件3・4・5・6は管理がされていない雑木林である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし	
	ガ ス 配 管：なし	
	下 水 道：なし	
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8年1月6日時点)
	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：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和8年1月6日時点)
	そ の 他：特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	日南市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	1990年代の国土地理院地図、航空写真等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
	隣接地との境界は、山林であるため不明瞭であり、隣地所有者等との協議を要する。 物件3・4・5・6は進入不能であり、また山林として一団地であるため夫々の筆界は不明瞭である。	

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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積(㎡)	建付減価	その他補正	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,000	0.900	2928.00	0.80	—	6,324,000
3	30.4	1.000	726.00	1.00	—	22,000
4	30.4	1.000	239.00	1.00	—	7,000
5	30.4	1.000	106.00	1.00	—	3,000
6	30.4	1.000	432.00	1.00	—	13,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1 間口狭小 0.90 相乗積 0.900

(イ) 個別格差：物件3～6 標準的画地 1.00 相乗積 1.000

(ウ) 地 積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：なし

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。

物件 番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現 価 率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	100,000	1,215.81	0.037	4,498,000
計				4,498,000

ウ 現 価 率：（経済的残存耐用年数／経済的全残存耐用年数）×（1－観察減価率）

物件2 （ 2年 ÷ 38年 ） × （ 1 － 0.30 ） ≒ 0.037

観察減価率 複数の雨漏り、壁、床の損傷等を考慮した。

2. 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地（宅地部分）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	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	4,498,000	0.25	法定地上権	1.00	1,125,000
				合計	1,125,000

イ : 物件2の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%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 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,324,000	- 1,125,000	1.00	0.70	0.60	2,184,000
2	4,498,000	+ 1,125,000	1.00	0.70	0.60	2,362,000
3	22,000	- 0	1.00	0.70	0.60	9,000
4	7,000	- 0	1.00	0.70	0.60	3,000
5	3,000	- 0	1.00	0.70	0.60	1,000
6	13,000	- 0	1.00	0.70	0.60	5,000
計	10,867,000		一 括 価 格 (合計)			4,564,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 地下埋設物(廃液タンク)の存在、市街地外延部の工場、及び山林であることの市場性の減退を考慮した。

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を考慮した。

第6. 参考価格資料

(1) -① 宅地部分 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号	: 串間(県) 9-1
所 在	: 宮崎県串間市大字南方字丑ノ新2535番31
価 格	: 5,300円/㎡
位 置	: 串間 2300m
価 格 時 点	: 令和7年7月1日
地 積	: 1587.00㎡
供給処理施設	: 水道
接 面 道 路	: 北東 7m 市道
用 途 指 定 等	: 工業専用地域 (建蔽率: 60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 周辺に農地も見られる中小工業地域

(1) -② 山林部分 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号	: 宮崎(林) 20-7
所 在	: 宮崎県日南市大字酒谷字中山甲3243番
価 格	: 22.5円/㎡
位 置	: 飫肥 17km
価 格 時 点	: 令和7年7月1日
地 積	: 19700㎡
搬出方法、距離	: 公道隣接 0m
搬出地点の道路状況	: 市道 3.5m
用 途 指 定 等	: 都市計画区域外 地森計
地 域 の 概 要	: 標高約200m、約20度の西向傾斜地で杉の人工林地域

(2) 固定資産評価額 (令和7年度固定資産公課証明書による)

物件1	: 8,699,088 円
物件2	: 21,099,519 円
物件3	: 12,929 円
物件4	: 4,870 円
物件5	: 2,633 円
物件6	: 8,802 円

第6. 参考価格資料

(3) - ① 宅地標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
公示地 串間 (県) 9-1	(円/㎡) 5,300	$\times \frac{(99.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(176.0)}$	(円/㎡) ≐ 3,000

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 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.30 街路 0.90 環境 1.50 ≐ 1.76

(3) - ② 山林標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
基準地 宮崎 (林) -7	(円/㎡) 22.5	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(74.0)}$	(円/㎡) ≐ 30.4

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。

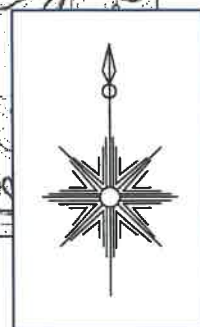
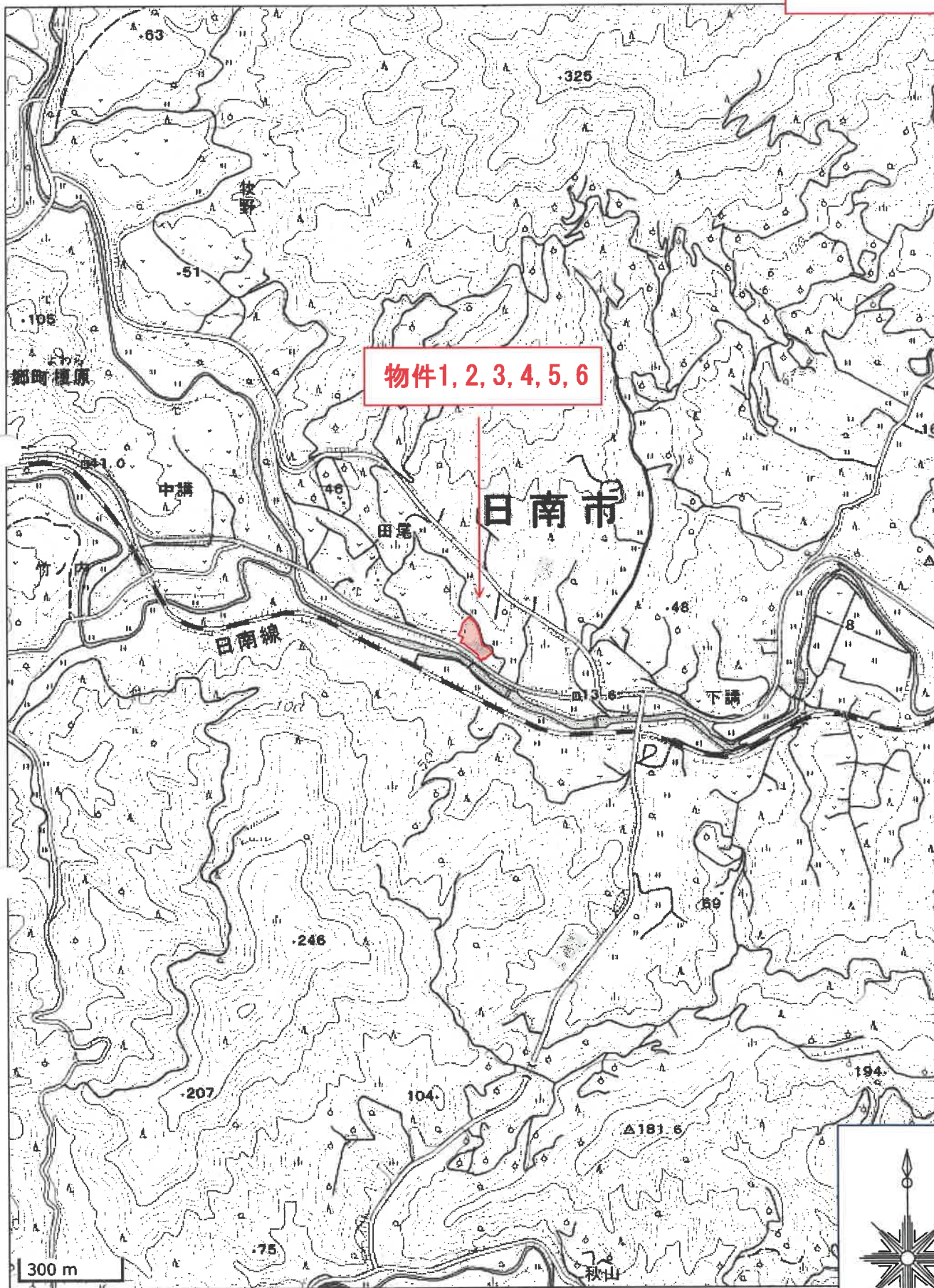
標 準 化 補 正 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 0.95 街路 0.87 自然 0.90 = 0.74

第7. 附属資料の表示

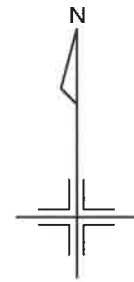
1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上

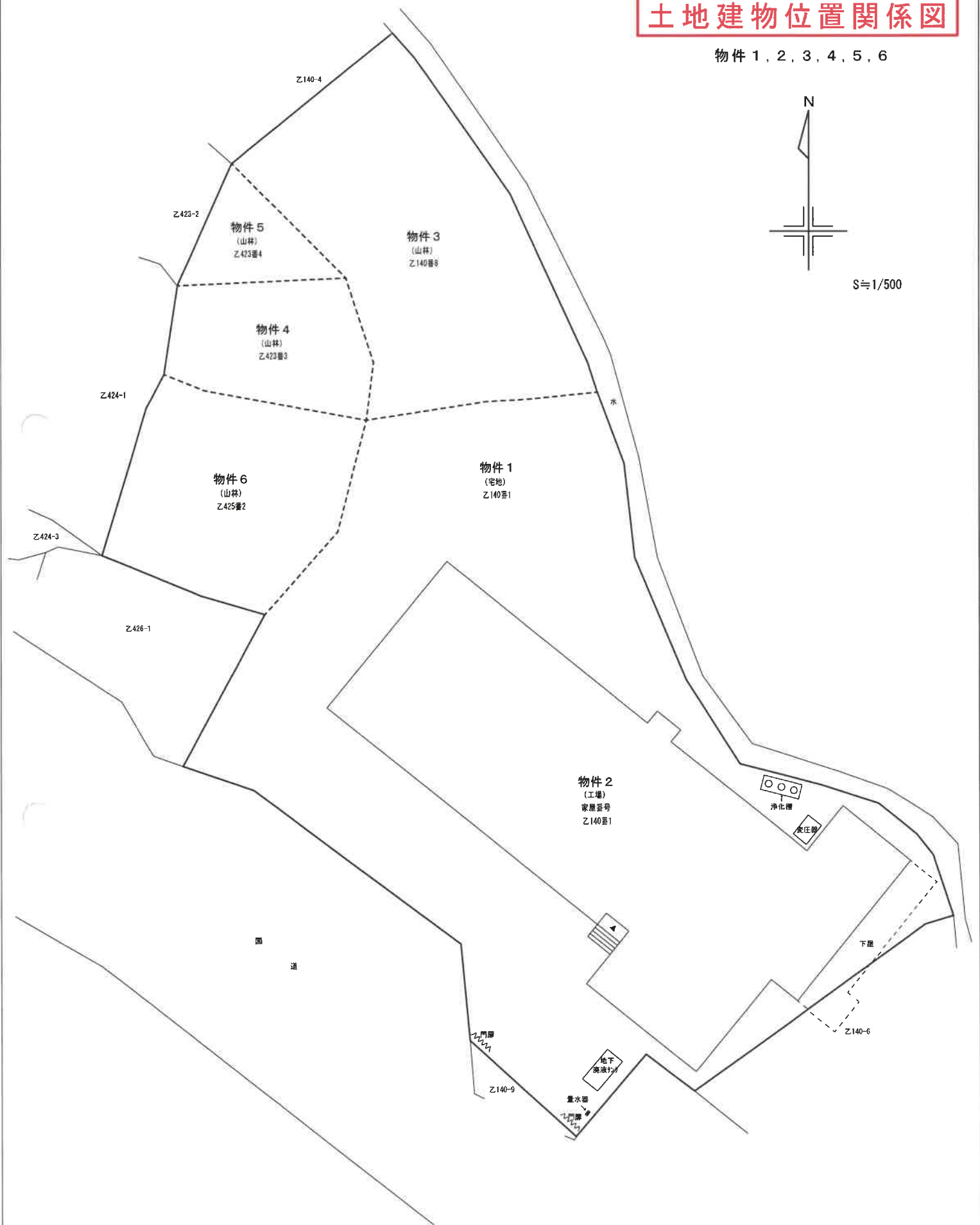


土地建物位置関係図

物件 1, 2, 3, 4, 5, 6



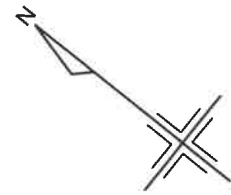
S≒1/500



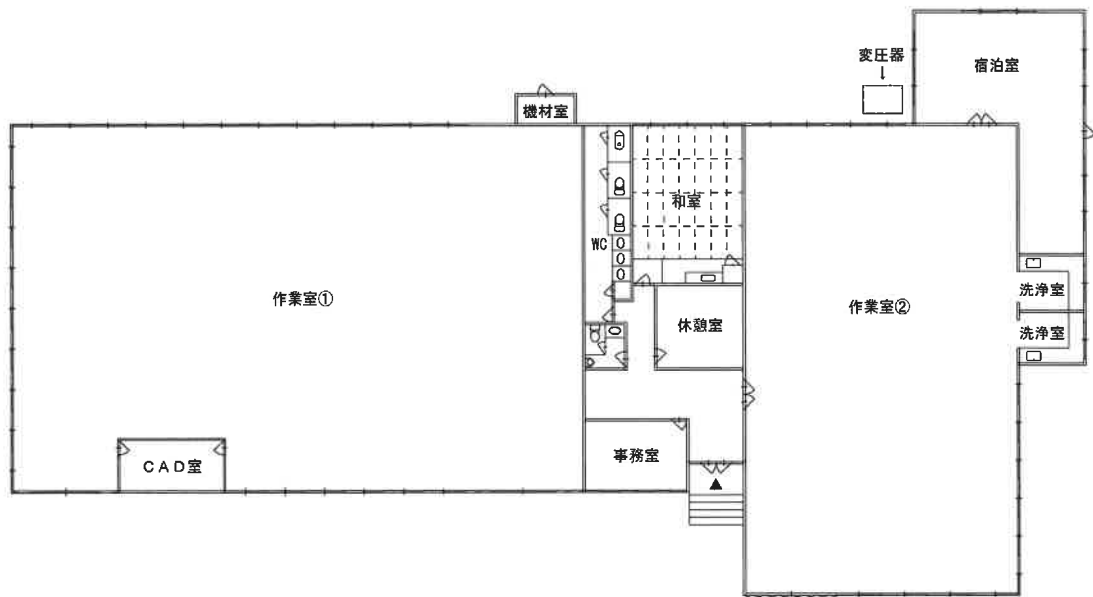
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

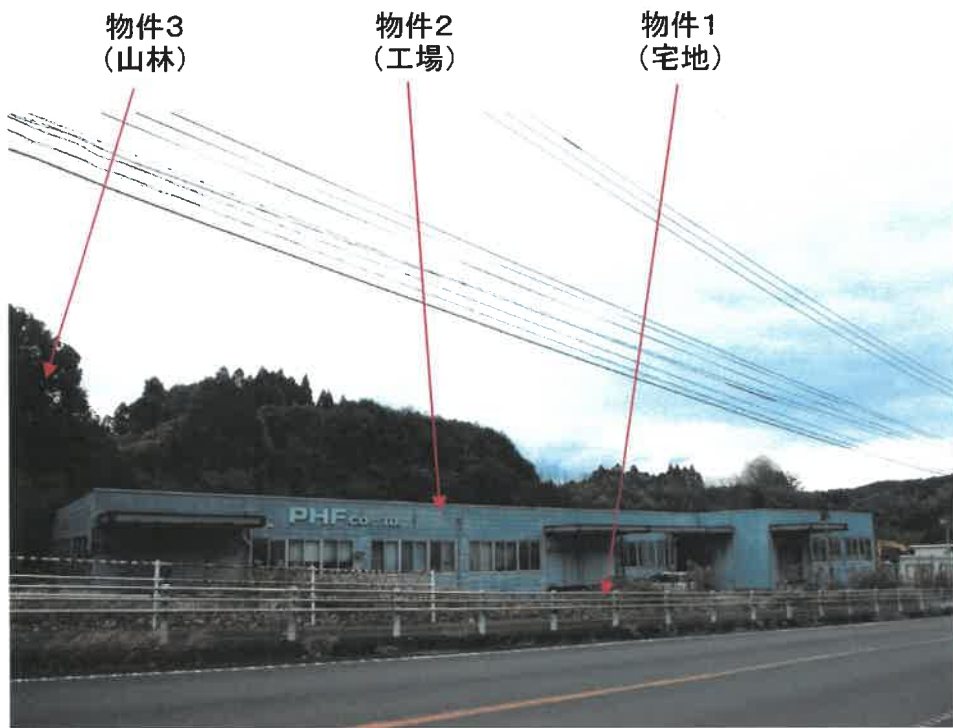
間取図

物件2 (工場)

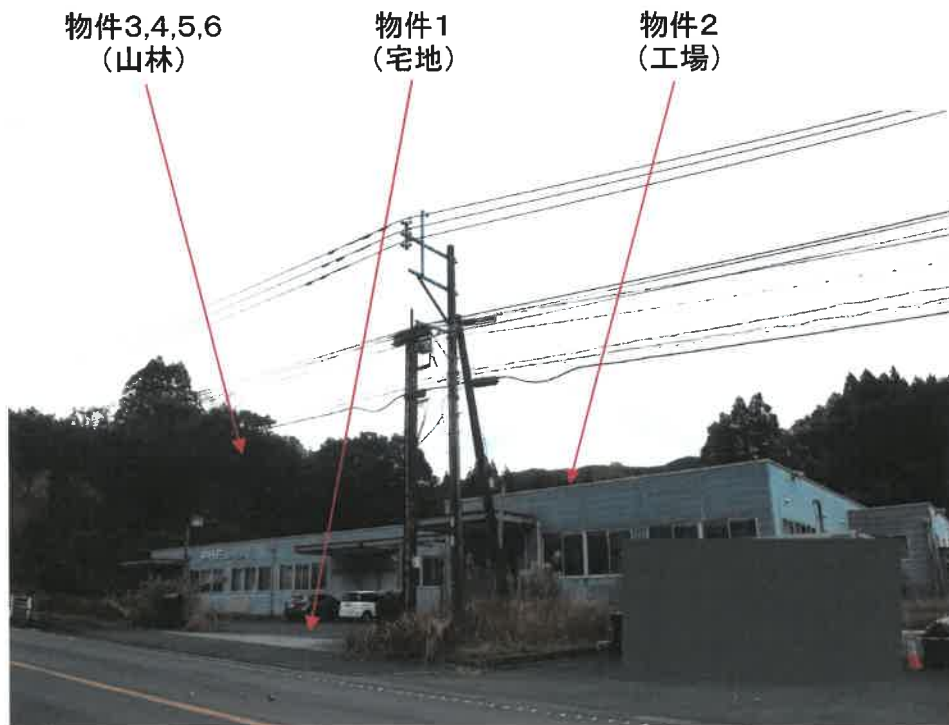


S=1/400





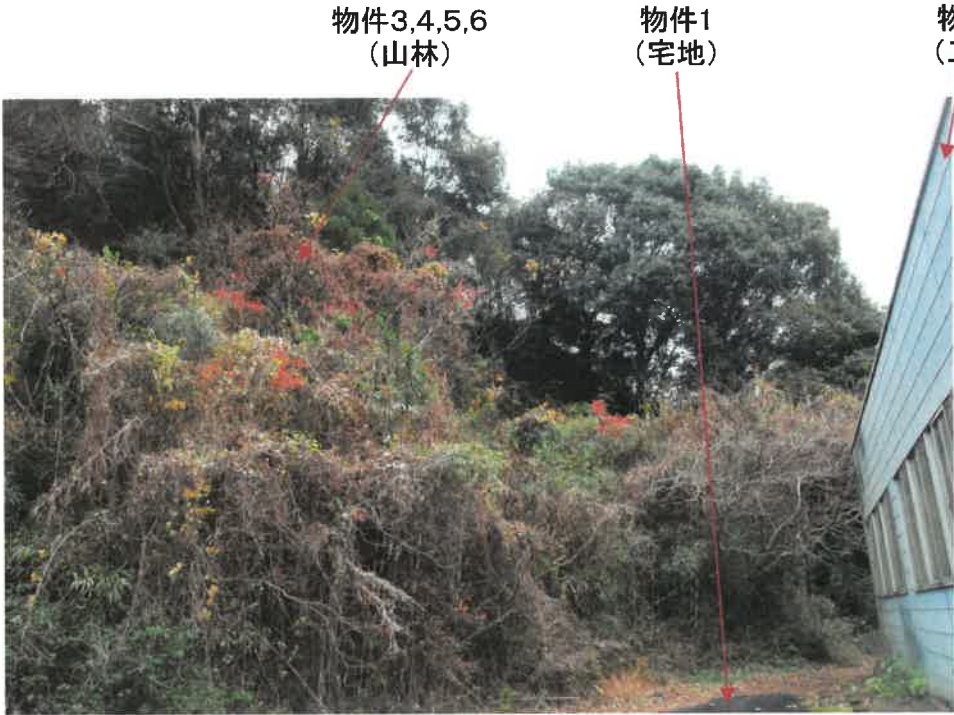
南西方よりのぞむ



南東方よりのぞむ



南東方よりのぞむ



南方よりのぞむ