

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

7 所 在 日南市南郷町榎原字亀川
地 番 甲495番9
地 目 雑種地
地 積 751平方メートル

(現況)

地 目 山林

8 所 在 日南市南郷町榎原字亀川
地 番 甲503番1
地 目 雑種地
地 積 4560平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 日南市南郷町榎原字亀川 甲503番地1
家屋 番号 甲503番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 918.00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7～9】

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7～9】

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7, 8】

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

- 7 所 在 日南市南郷町榎原字亀川
地 番 甲495番9
地 目 雑種地
地 積 751平方メートル
(現況)
地 目 山林
- 8 所 在 日南市南郷町榎原字亀川
地 番 甲503番1
地 目 雑種地
地 積 4560平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 日南市南郷町榎原字亀川 甲503番地1
家屋 番号 甲503番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 918.00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2）

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

- | | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------|--|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市南郷町榎原字亀川
甲495番9
雑種地
751平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市南郷町榎原字亀川
甲503番1
雑種地
4560平方メートル |
| 9 | 所
家屋番号
種 類
構 造
床 面 積 | 在
番 号
類
造
積 | 日南市南郷町榎原字亀原 甲503番地1
甲503番1
工場
鉄骨造陸屋根平家建
918.00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7、8
現況地目	■宅地(物件8) ■山林(物件7)
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7、8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9
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9) □公簿上の記載と次の点が異なる(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9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。物件9建物は工場として昭和60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。物件9建物は、白坂の工場ができたこともあり、平成16年頃から使用していません。</p> <p>2 物件9建物の玄関のガラスが割れているのは、鳥がぶつかったためです。応急処置で塞いだのですが、外れたようです。</p> <p>3 物件9建物の玄関付近も他の部屋と同じで雨漏りがしています。</p> <p>4 物件9建物の玄関から右の部屋について説明します。</p> <p>(1) 全体的に天井がはずれており、雨漏りがあります。</p> <p>(2) こちらには、事務室として使用されていた部屋があり、その他に警備員室やロッカー室等があり、南側の広い部屋は休憩室でした。</p> <p>5 物件9建物の玄関から左の部屋について説明します。</p> <p>(1) こちらの部屋は縫製室だったため、いまだにミシンを主とした動産類が残っています。</p> <p>(2) 屋根にある三角の明り取りが原因だと思うのですが、雨漏りがひどく、今では床も脆くなって抜けている部分もあるため、立ち入ると危険です。</p> <p>6 敷地あたりに電柱がありますが、電柱については分かりません。</p> <p>7 工場の敷地と隣接地の境界は、はっきりとは分かりませんが、東側は、溝があるところが境界と思います。西側は石垣があり、そこが境界だと思います。北側も溝が境界だと思います。</p>

(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)

執行官の意見

- 1 物件7、8土地は、物件9建物の敷地として利用されている。
- 2 境界につき、国土調査済みであり、公図（法第14条第1項地図）上では確認できる。現地は、境界については、物件8土地の西側市道との間に1か所杭が存するが、藪や草のため、物件7土地を含み全体的に隣接地との境界は不明確である。物件7と物件8の筆界も不明確である。そのため、協議を要する。
- 3 物件9建物は築年数も古く、放置されていたため老朽化や雨漏りのために天井が抜け落ちている箇所が多数認められ、全体的に損傷が著しいと思料する。
- 4 物件9建物の東側の部屋（作業室）は、雨漏りのためか床が抜け落ちた部分が多くあり、立入ができなかった。この部屋には、ミシン等の残置物が多数認められた。
- 5 物件9建物の玄関ドアはガラスが割れ、風雨が入り込む状態であった。Aからは鳥がぶつかり割れたため応急処置で塞いでいたが、外れたようだと聴取した。
- 6 物件9建物の土台下（床下）の支柱の間部分には、動産類が残置されている。所有者は不明である。
- 7 物件7土地の南東部分と思料される場所は一部更地状になっており、養蜂箱のような物が数個置かれていた。箱の所有者は不明である。
- 8 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

(4枚目)

(調査経過用)

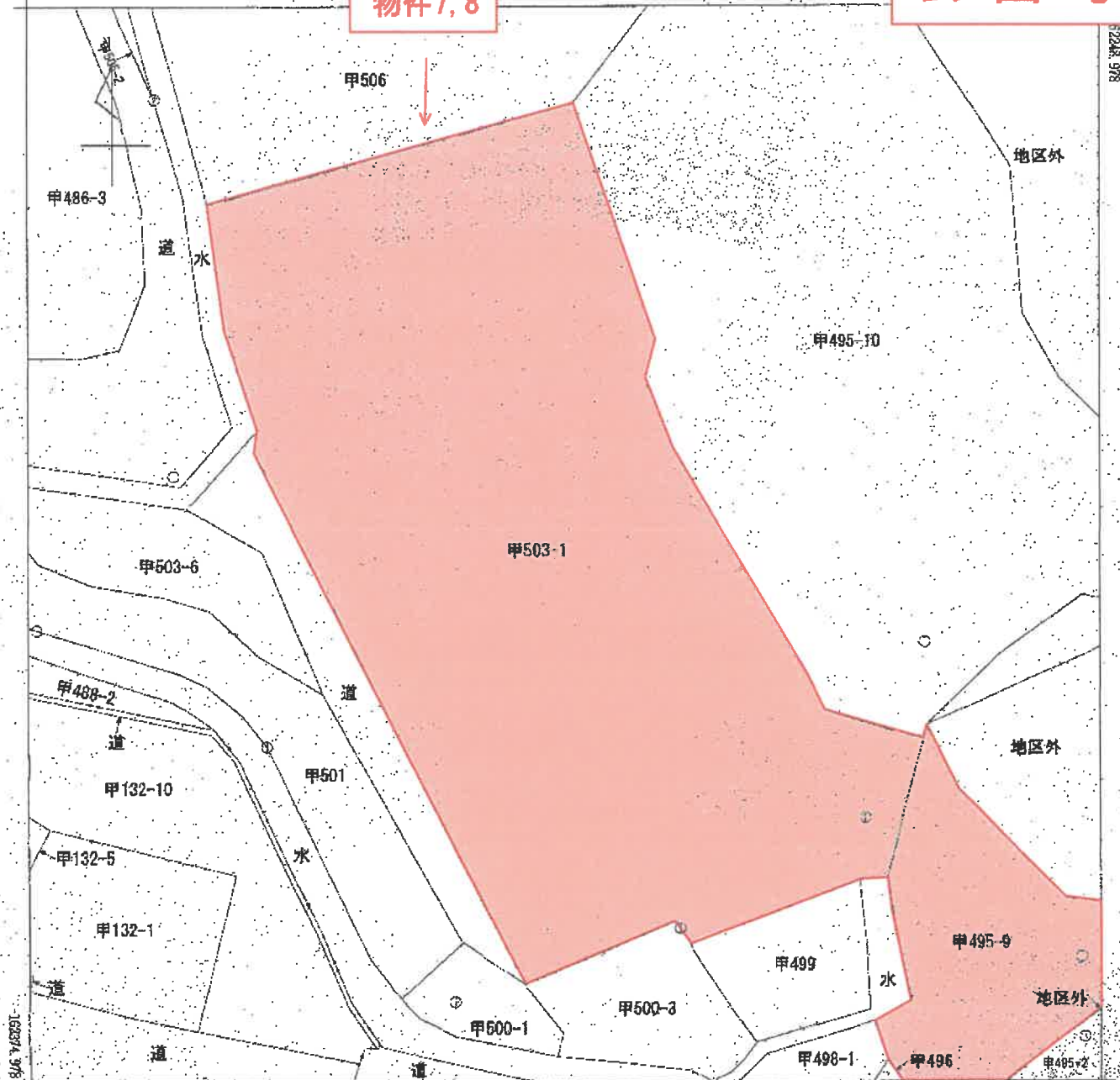
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月19日(金) 12:30-12:45(15)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、
令和7年12月19日(金) 13:15-13:20(5)	A自宅	Aから聴取
令和7年12月19日(金) 14:05-14:20(15)	日南市税務課、建設課	建物間取図・公課証明書徴求・接道調査
令和7年12月19日(金) 14:40-14:50(10)	宮崎地方法務局日南支局	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年12月25日(木) 12:10-13:10(60)	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、Aから聴取
特記事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

公 図 写

物件7, 8

〔登録簿〕



2244.486 (座標換算：国上測定)
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(hyogonada2024_PL.par)による修正がされています。



部 分	所 在	日南市南郷町板原字亀川				地 番	甲503番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号 記号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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。
 (宮崎地方務局日南支局管轄)
 令和7年11月17日
 宮崎地方務局

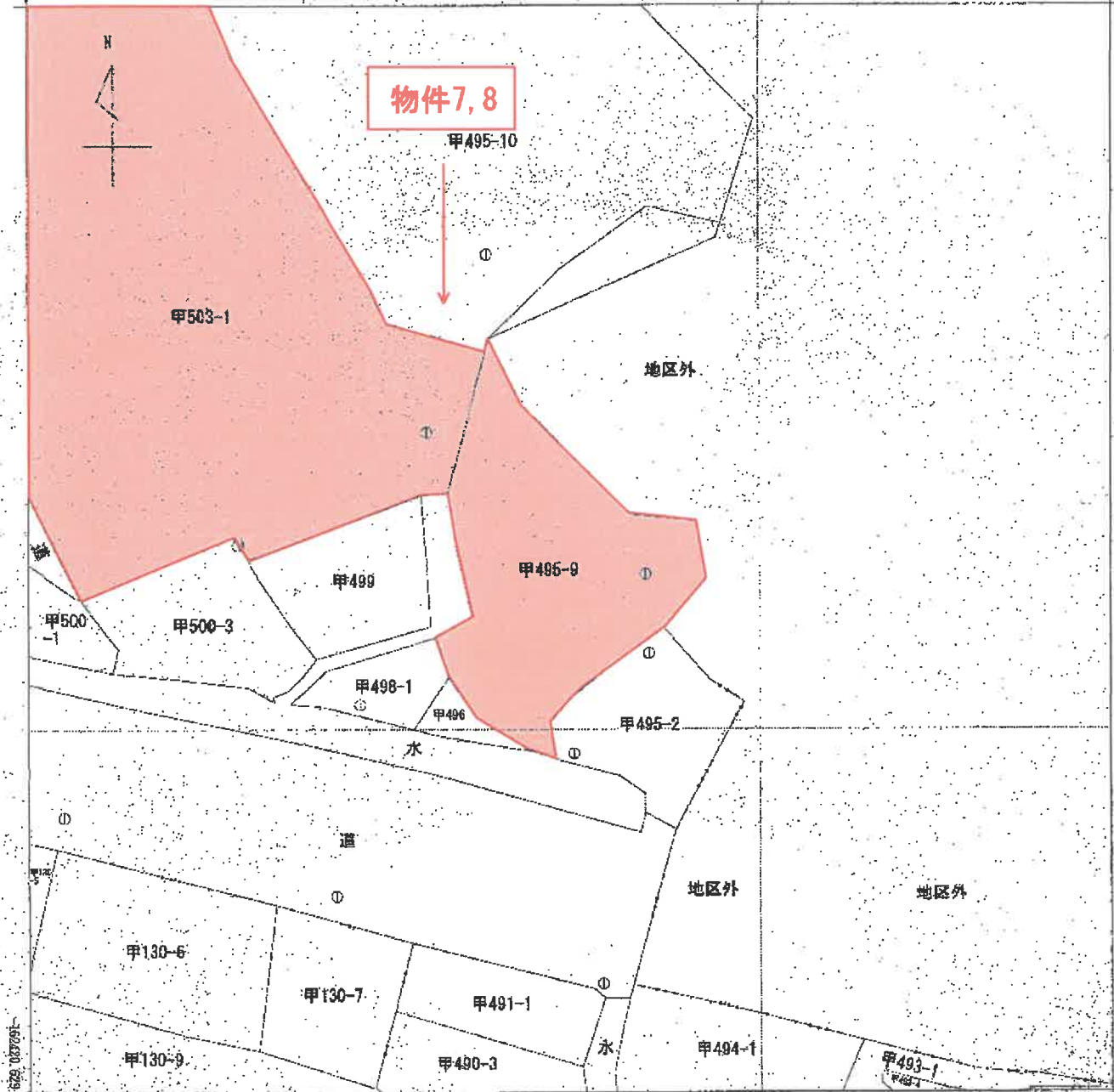
請求番号：10-7
 (1/1)

登記官



(A3版をA4版に縮小)

(6枚目)



+29421.187 (座標値別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (topoguard2024_IL.par) による修正がされています。



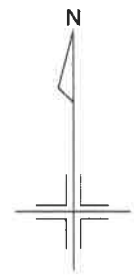
大分県
 大分市
 南郷町
 観音寺
 南郷町
 観音寺

請求部分	所在		宮南市南郷町観音寺亀川		地番	甲495番9	
出力縮尺	1/500	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)
作成年月日				備付年月日(原簿)			補記事項

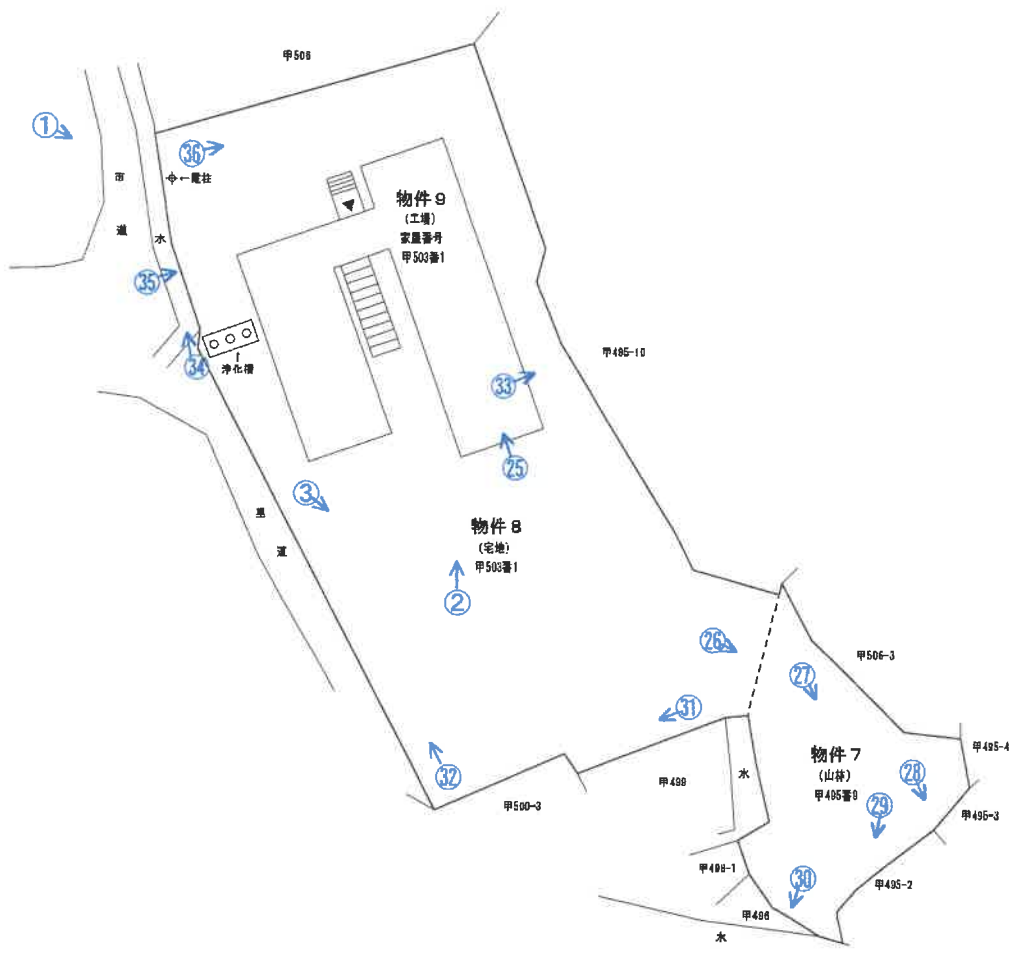
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (宮崎地方法務局日南支局管轄)
 令和7年11月17日
 宮崎地方法務局

土地建物位置関係図

物件 7, 8, 9



S ≒ 1/1000

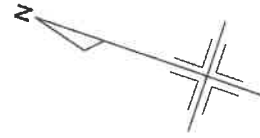


写真撮影位置・方向 ○➡

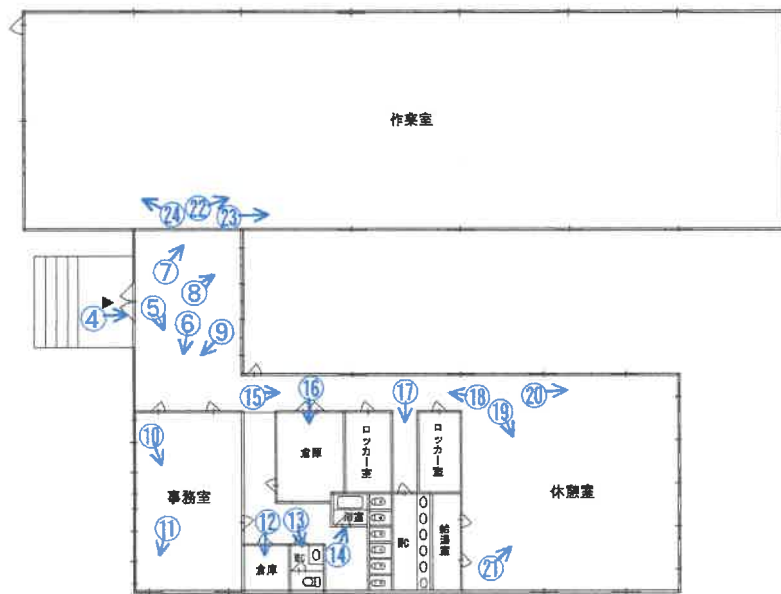
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

物件 9 (工場)



S=1/400



写真撮影位置・方向 ○➔

写真①

物件9

物件8



写真②

物件9

物件8



写真③

物件7付近

物件8



写真④



写真⑤



写真⑥



(11枚目)

写真⑦



写真⑧



写真⑨



(1 2 枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



(14枚目)

写真⑯



写真⑰



写真⑱



(15枚目)

写真⑱



写真⑳



写真㉑



写真⑳



写真㉑



写真㉒



(17枚目)

写真⑳

土台下の
残置動産類



写真㉑

物件7付近



写真㉒



写真⑳



写真㉑



養蜂箱のよ
うな物

物件 7 付近

写真㉒



目的外土地付近

物件 7 付近

写真③①



物件 8

写真③②



物件 8

写真③③



目的外土地
(甲495-10)
付近

物件 9

物件 8

(20枚目)

写真③④

市道



物件 8

写真③⑤

物件 8



物件 9

写真③⑥



物件 9

物件 8



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2 (物件番号7, 8, 9)
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 2,274,000 円	
内訳価格	
7	金 6,000 円
8	金 1,442,000 円
9	金 826,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件7・8・9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。
- ① : 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。
- ② : 物件8の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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。
- ③ :

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
7	所在地目地積	日南市南郷町榎原字亀川 甲495番9 雑種地 751.00㎡	山林
8	所在地目地積	日南市南郷町榎原字亀川 甲503番1 雑種地 4560.00㎡	宅地
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日南市南郷町榎原字亀川甲503番地1 甲503番1 工場 鉄骨造陸屋根平家建 1階 918.00㎡	
番号	特記事項		
7・8	本件の筆界は、境界杭等は確認できず不明瞭である。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。		
9	雨漏り等による損傷が著しく、再度の使用に当たっては相当の保守点検を要する。		
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7)

物 件	7 (山林)	
位 置 ・ 交 通	JR日南線『榎原』駅の北東方・道路距離約250m 最寄バス停『上講』の東方・約60m(徒歩約1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、一般住宅、農家住宅等が混在する農家集落地域である。集落周囲には農地、山林に囲まれた状況にあり、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：南東に向かって下る傾斜地	
	地 盤：軟弱	
接面道路の状況	物件8を介して幅員6mの市道に接続する。	
土地の利用状況等	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	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。	

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8）

物 件	8（宅地）	
位 置 ・ 交 通	J R日南線『榎原』駅の北東方・道路距離約250m 最寄バス停『上講』の東方・約60m(徒歩約1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、一般住宅、農家住宅等が混在する農家集落地域である。集落周囲には農地、山林に囲まれた状況にあり、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30.0m（市道に接面する部分）	
	奥 行：約45.0m	
	形 状：概ね長方形	
	地 勢：南に下る傾斜を有する。北側の平坦部分と、南側の平坦部分に分かれる。当該高低差は目視で約5mと思料するが詳細については別途測量を要する。	
	地 盤：普通	
接面道路の状況	西側で幅員約6.0m市道に接する中間画地	
土地の利用状況等	物件9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：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。	
特 記 事 項	隣接地との境界は、西側市道との間に一か所杭を発見できたが、ほかに発見できず全般的に不明瞭であり協議を要する。 日南市水道課には配水管の図面が存在し、量水器の位置は物件9の西側付近を示している。これを基に現地で、スコップ等で草木を払って搜索したが、量水器は発見できなかった。	

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9）

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）：昭和61年2月10日新築 経過年数：40年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：鉄骨造
	屋 根：陸屋根防水仕上げ
	外 壁：コンクリートボード
	内 壁：ビニールクロス等
	天 井：ビニールクロス等
	床：カーペット・ビニールシート等
	設 備：給排水設備等
そ の 他：	
床面積（現況）	現 況：918.00㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場
	間 取 り：—
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極めて劣悪である。債務者兼所有者の代表者によると、本件は平成16年ごろまで使用されてきたが、それ以降は放置されているとのことである。詳細状況は特記事項参照の事。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	20年以上放置されていることから、いたるところで雨漏りが発生しており、天井が抜け落ちている。特に建物北東側の作業室では、雨漏りによって床が腐食して部分的に抜け落ちており、進入できない状態にある。また、玄関のガラス扉は割れており、誰でも進入することが可能な状態になっている。 また、室内には縫製機械やスチールロッカーのほか、縫製用の糸、布などが放置されている。債務者兼所有者の代表者によると、使用できないものであるからそのままにしてあるとのことである。 なお、建物土台下には動産類が残置されているが所有者は不明である。

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/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
7	27.8	1.000	751.00	1.00	—	21,000
8	2,900	0.810	4560.00	0.50	—	5,356,000

(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7 標準的画地 1.00 相乗積 1.000
物件8 間口狭小 0.90 高低差 0.90 相乗積 0.810

(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/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
9	200,000	918.00	0.012	2,203,000
計				2,203,000

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 （ 1年 ÷ 41年 ） × （ 1 － 0.50 ） ≒ 0.012

観察減価率 雨漏りによる屋根の抜け落ち、床の抜け落ち等、建物の全般的にわたる損傷を考慮した。

第5. 評価額算出の過程

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	
9	2,203,000	0.25	法定地上権	1.00	551,000
				合計	551,000

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
7	21,000		1.00	0.50	0.60	6,000
8	5,356,000	- 551,000	1.00	0.50	0.60	1,442,000
9	2,203,000	+ 551,000	1.00	0.50	0.60	826,000
計	7,580,000				一括価格(合計)	2,274,000

ウ 占有減価修正 : 特になし

エ 市場性修正 : 市街地外延部の工場であること、建物の損傷が著しい事、残置物の存在等を考慮した。

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7	: 17,030 円
物件8	: 11,887,920 円
物件9	: 11,237,729 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	$\times \frac{(99.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(184.0)}$	(円/㎡) ≒ 2,900

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 1.01 環境 1.40 ≒ 1.84

(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	$\times \frac{(100.0)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(81.0)}$	(円/㎡) ≒ 27.8

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。

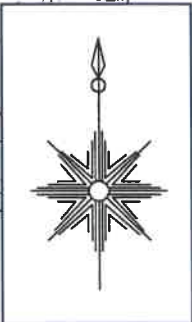
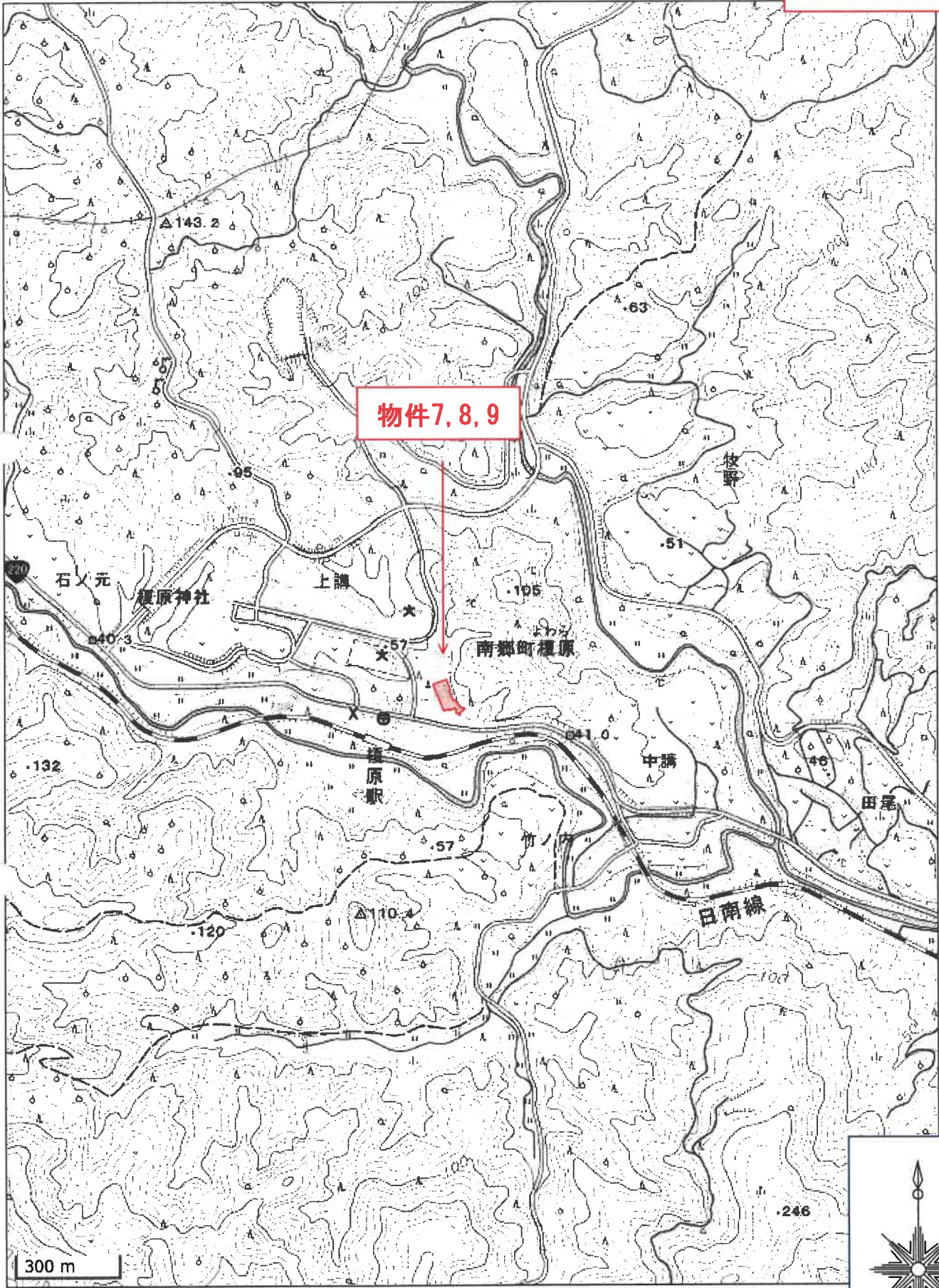
標 準 化 補 正 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 0.95 街路 1.07 自然 0.80 = 0.81

第7. 附属資料の表示

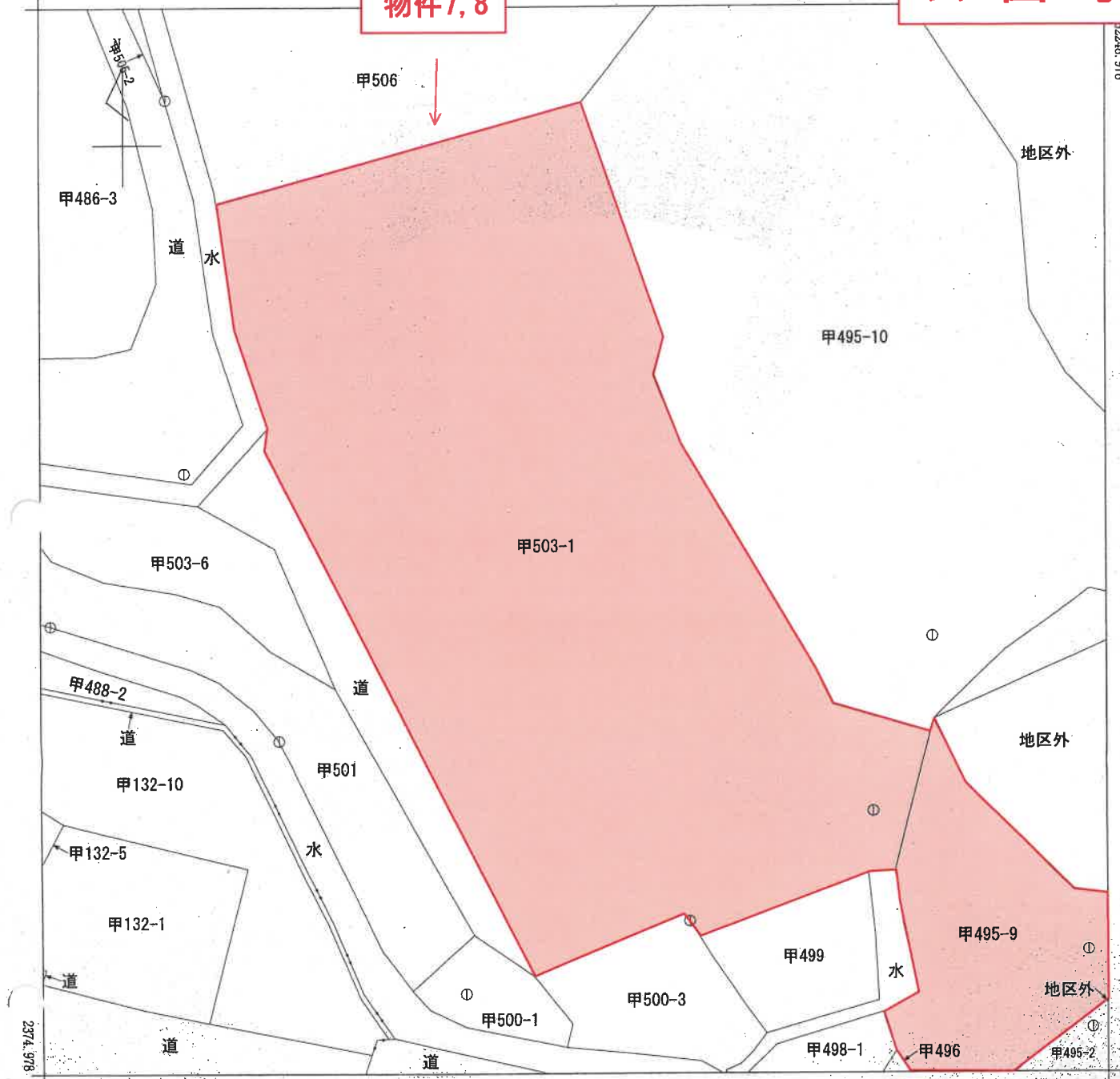
1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上



公 図 写

物件7,8



+29244.488 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。



A 大字榎原
 B 大字榎原
 C 南郷町榎原
 D 南郷町榎原
 E 南郷町榎原
 F 南郷町榎原
 G 南郷町榎原

請求部	所在	日南市南郷町榎原字亀川			地番	甲503番1			
出力縮	1/500	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				備付年月日(原図)			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。

(宮崎地方法務局日南支局管轄)

令和7年11月17日

宮崎地方法務局

請求番号：10-7

登記官

(1/1)

(A3版をA4版に縮小)

物件7,8

甲495-10

甲503-1

地区外

甲499

甲495-9

甲500-1

甲500-3

甲498-1

甲496

甲495-2

水

道

地区外

地区外

甲130-6

甲130-7

甲491-1

甲130-9

甲490-3

水

甲494-1

甲493-1

甲493-4

+29296.187

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(hyuganada2024_BL.par)による修正がされています。



A 大字覆原
B 大字覆原
C 南郷町覆原
D 南郷町覆原

請求部	所在	日南市南郷町覆原字亀川			地番	甲495番9			
出力縮尺	1/500	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				備付年月日(原図)			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。

(宮崎地方法務局日南支局管轄)

令和7年11月17日

宮崎地方法務局

請求番号：10-6

登記官

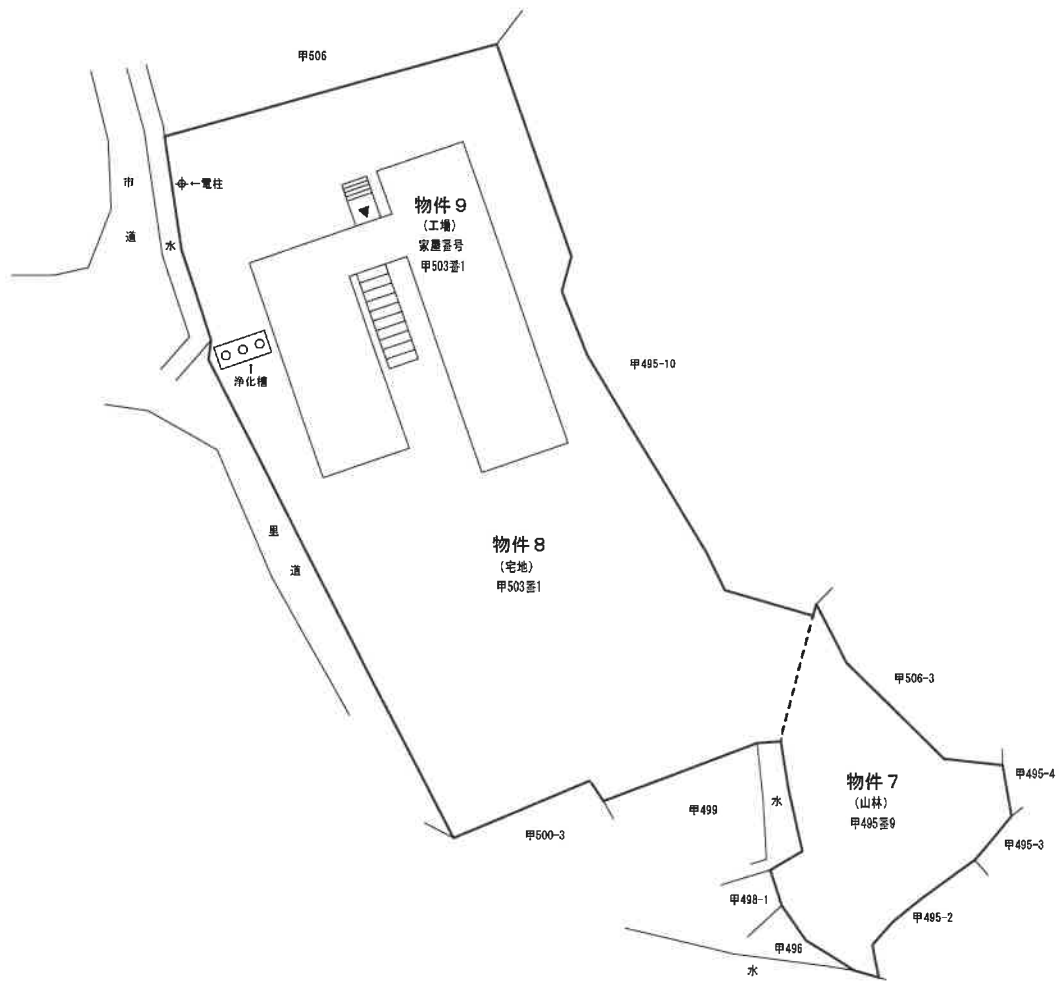
(1/1)

土地建物位置関係図

物件 7, 8, 9



S=1/1000



* 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。

物件8
(宅地)

物件9
(工場)



北西方よりのぞむ

物件8
(宅地)

物件9
(工場)



北東方よりのぞむ

物件8
(宅地)

物件9
(工場)



南東方よりのぞむ



北西方より物件7(山林)をのぞむ