

## 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 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 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   | 串間市大字西方字脇ノ田              |
|   | 地 番   | 4 6 5 5 番 2              |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 5 3 0 . 7 7 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 串間市大字西方字脇ノ田 4 6 5 5 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 4 6 5 5 番 2              |
|   | 種 類   | 作業所                      |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積 | 2 9 9 . 2 8 平方メートル       |
|   | (現況)  |                          |
|   | 床 面 積 | 約 3 4 3 . 2 8 平方メートル     |

## 物件明細書

令和 7年11月26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

【物件番号1】

隣地との境界がいずれも不明確である。

【物件番号2】

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

### 《 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   | 串間市大字西方字脇ノ田              |
|   | 地 番   | 4 6 5 5 番 2              |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 5 3 0 . 7 7 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 串間市大字西方字脇ノ田 4 6 5 5 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 4 6 5 5 番 2              |
|   | 種 類   | 作業所                      |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積 | 2 9 9 . 2 8 平方メートル       |
|   | (現況)  |                          |
|   | 床 面 積 | 約 3 4 3 . 2 8 平方メートル     |

令和7年(ケ)第59号  
令和7年9月8日受理  
令和7年10月8日提出

## 現況調査報告書

宮崎地方裁判所  
執行官 佐藤 浩二

(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   | 串間市大字西方字脇ノ田              |
|   | 地 番   | 4 6 5 5 番 2              |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 1 5 3 0 . 7 7 平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 串間市大字西方字脇ノ田 4 6 5 5 番地 2 |
|   | 家屋番号  | 4 6 5 5 番 2              |
|   | 種 類   | 作業所                      |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建           |
|   | 床 面 積 | 2 9 9 . 2 8 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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
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、物件1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	・物件1土地の東側は市道に接する(写真①)。 ・物件1土地の南側入口に看板、東側に電柱、北西側にコンテナ、冷蔵庫等の動産が存在する(写真①、⑳、㉑、土地建物位置関係図)。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積:概測約343.28平方メートル(増築部分:概測約44平方メートル)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
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 上記の者が動産(什器・備品等)を残置したまま空き家の状態で管理、占有している <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	・本建物内に殺菌庫操作盤(写真⑫、⑬)、冷蔵庫(写真⑧)、什器備品類等の動産が存在する。増築部分には、クリーンルームダスター【エアージャワー(風力機)】(写真㉓、㉔)が存在する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない
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

(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
<p>■串間市役所都市計画課担当者</p> <p>■アマテラス法律事務所（債務者兼所有者 破産者株式会社川北製麺破産管財人 弁護士A）担当者</p>	<p>1 物件1土地の東側に隣接する道路は市道（松清霧島線）になります。</p> <p>1 本件物件は、債務者兼所有者破産者株式会社川北製麺につき令和7年9月10日付けで宮崎地方裁判所日南支部から同破産者の破産財団放棄許可を受けています。</p> <p>2 物件2建物では、上記債務者が麺類、スープ類等の製造卸販売等を行っていましたが、令和6年11月に閉鎖しました。製造等で使用していた機械類は既に処分しており、同建物内に残っている動産類は全て上記債務者の所有になります。</p> <p>3 上記建物内の北西側作業場の殺菌庫操作盤、増築部分のクリーンルームダスター【エアーシャワー（風力機）】は稼働すると聞いています。その他の冷蔵庫は使用できずに物置としていたそうです。</p> <p>4 上記建物内の通路及びトイレの天井の黒シミは、製麺等の製造時に発生した蒸気によるものと思われます。</p> <p>5 隣接地との境界につき争い等はありません。</p> <p>6 物件1土地の隣接地目的外土地（4655番1）の北西側の浄化槽の地下配管が物件1土地の北側を西側の水路まで通っているとのこと。</p> <p>7 上記目的外土地（4655番1）の前所有者は、同土地が東側市道より約1メートル高い位置にあることから、同目的外土地に至るために物件1土地の一部を通行していたそうです。</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1土地は、物件2建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。同土地は概ね平坦であるものの南側は市道に向けて緩やかに傾斜している。南側及び西側の隣接地は水路となっているものの、雑草木等に覆われており全体を確認できない(写真①、③、④、土地建物位置関係図)。また、北東側に隣接する目的外土地(4655番1)の前所有者は車で出入りするために物件1土地の東側の一部を通行していたと思われる。

なお、前記関係者の陳述及び現場の状況から、物件1土地の隣接地目的外土地(4655番1)の北西側の浄化槽の地下配管が物件1土地の北側を通り西側の水路まで埋設されていると推測される。

2 隣接地との境界につき、公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。現地においては、側溝、ブロック積(フェンス)・一部プラスチック杭等は存在するものの、境界標等境界を示すものは見られず、いずれも不明確であり協議を要する。

3(1) 物件2建物の瑕疵等つき、内外とも経年による劣化等があり、外観は、壁面の汚れ、軒下の汚れ・シミ等が確認できる。内観においては、床・壁の汚れ・キズ・ゴミ・カビ、天井の黒シミ(主に通路・トイレ部分)(写真⑤、⑬)・クロスの剥がれ等を確認した。トイレ・通路内の腐臭等が認めれる。また、増築部分(作業場)のガラスの破損を確認した(写真⑰)。

なお、シロアリ、雨漏り等の被害については不明である。

(2) 上記建物内には、前記殺菌庫操作盤等のほか債務者兼所有者破産者株式会社川北製麺の営業許可証、同会社の書類・帳簿、事務用品、パソコン等の事務機器、製粉等の袋、多数の什器備品(樹脂パレット等)・段ボール等の動産類が残置されている(写真④ないし⑱、⑲ないし㉔)。

4 本件物件の占有関係は、関係者の陳述、関係書類及び現場の状況等を総合勘案し、他に第三者が占有する徴表は窺えないことから、前記2枚目記載のとおり認めた。

5 評価書によれば、

(1) 物件1土地の西側の一部は土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、中央付近は土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されているとのことである。

(2) 宮崎県環境森林部環境管理課によると、物件1土地は水質汚濁防止法に規定する「特定施設」として届出がなされている。その「特定施設」としての使用を廃止した場合には使用廃止届出書を日南保健所に提出する必要があるが、まだ提出されていない状況のため、今後、提出が必要になる可能性があるとのことである。

6 隣接地目的外土地(4655番1)の登記簿によると、地目「宅地」、所有者「B」であることを確認した。

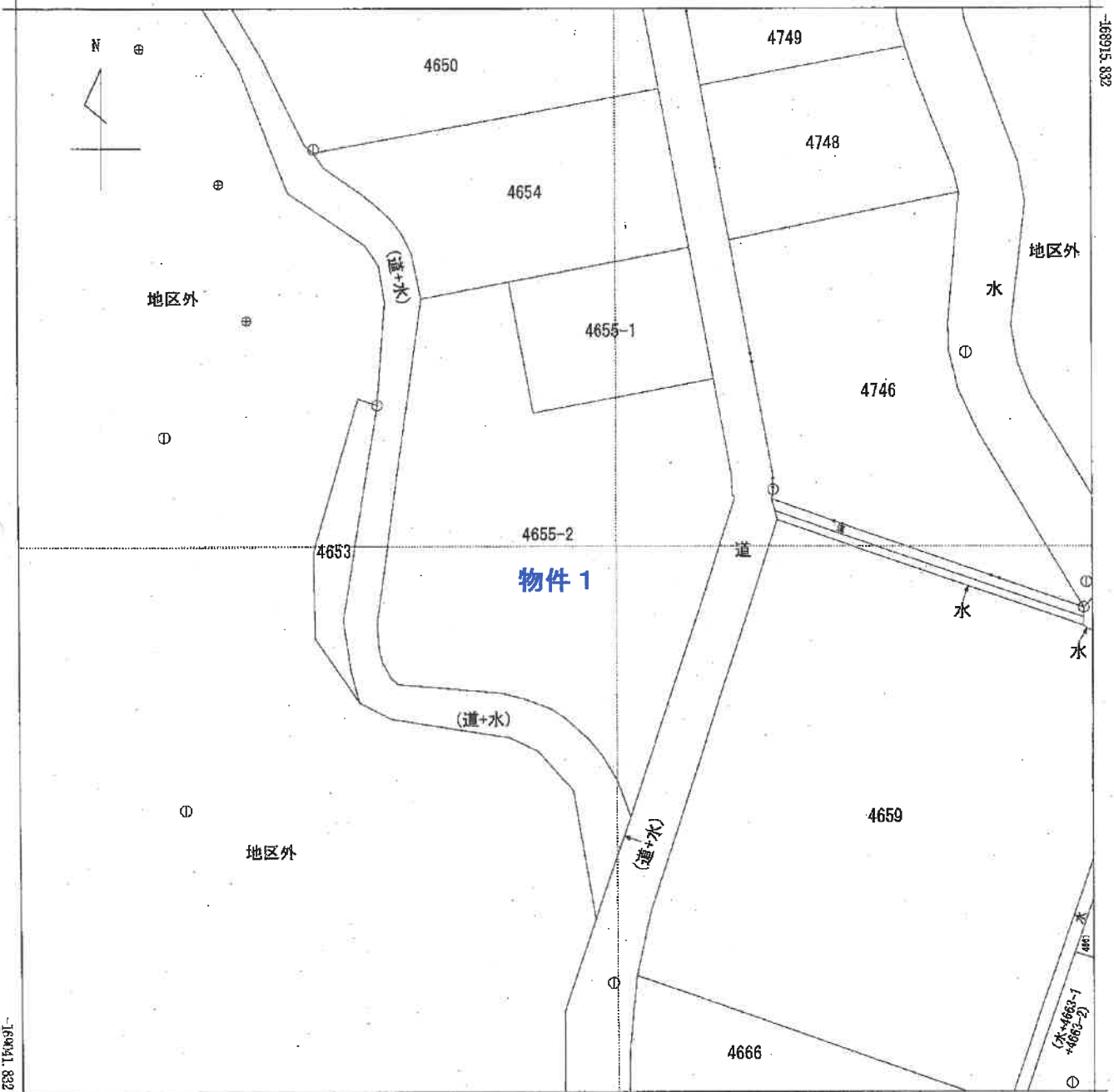
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月10日 12:30-12:45(15)	宮崎地方法務局日南支局	■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □
令和7年9月10日 14:20-14:50(30)	串間市役所	■建物間取図・公課証明書取得 □
令和7年9月10日 15:10-15:45(35)	物件所在地	■現地・占有調査 ■外観写真撮影 □
令和7年9月10日 15:45-15:50(05)	電話聴取	■アマテラス法律事務所(破産者株式会社川北製麺破産管財人弁護士A)担当者から聴取
令和7年9月19日 10:30-12:30(120)	物件所在地	■評価人同行 ■現地・立入調査 ■写真撮影等 ■アマテラス法律事務所(破産者株式会社川北製麺破産管財人弁護士A)担当者立会のもと同人から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠(不在)されていたため、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて立入調査した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
(5枚目)

# 公図（法第14条第1項地図）写し

(座標値種別：図上測定)

+21835.822



+21710.822

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	串間市大字西方字脇ノ田				地番	4655番2			
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		

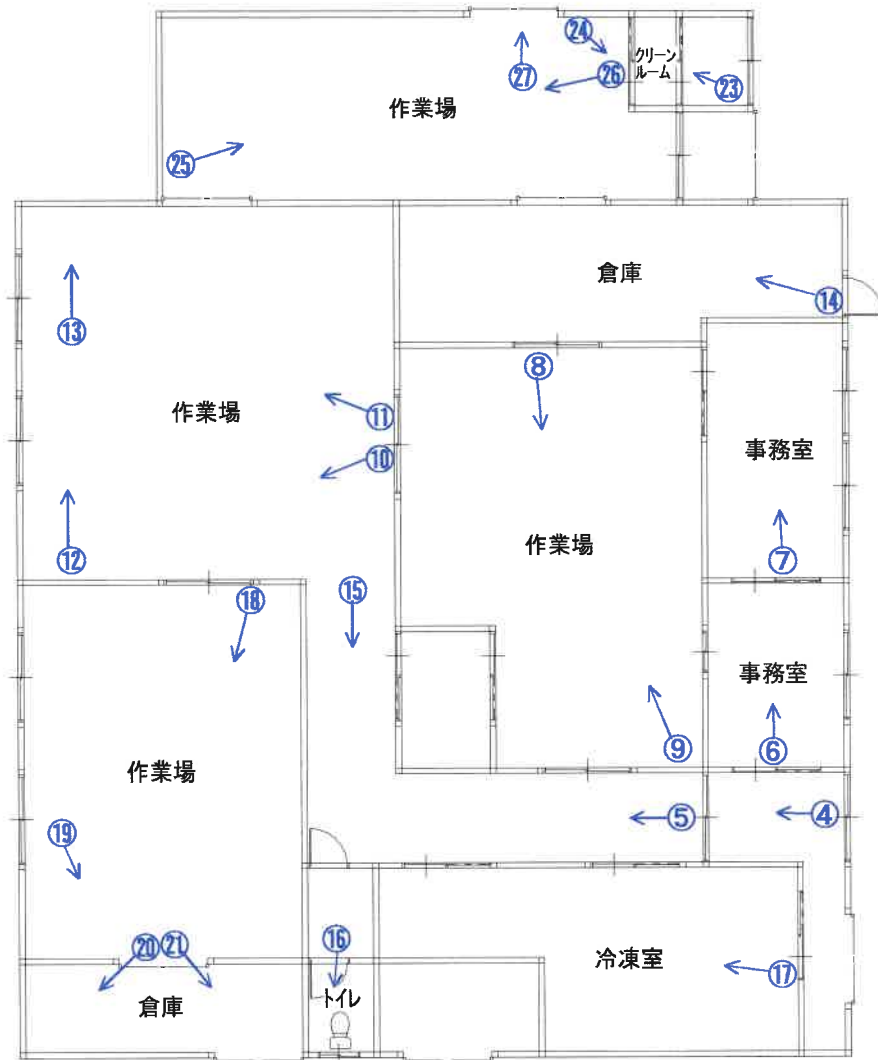
A3版をA4版に縮小

# 土地建物位置関係図



※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○→

写真①

看板

物件2建物

目的外建物(4655番1)



物件1土地

市道

写真②

物件2建物(南東側)



写真③

物件2建物（北東側）



物件1土地

写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



冷蔵庫

写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



殺菌庫操作盤

写真⑭



(13枚目)

写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



写真㉑



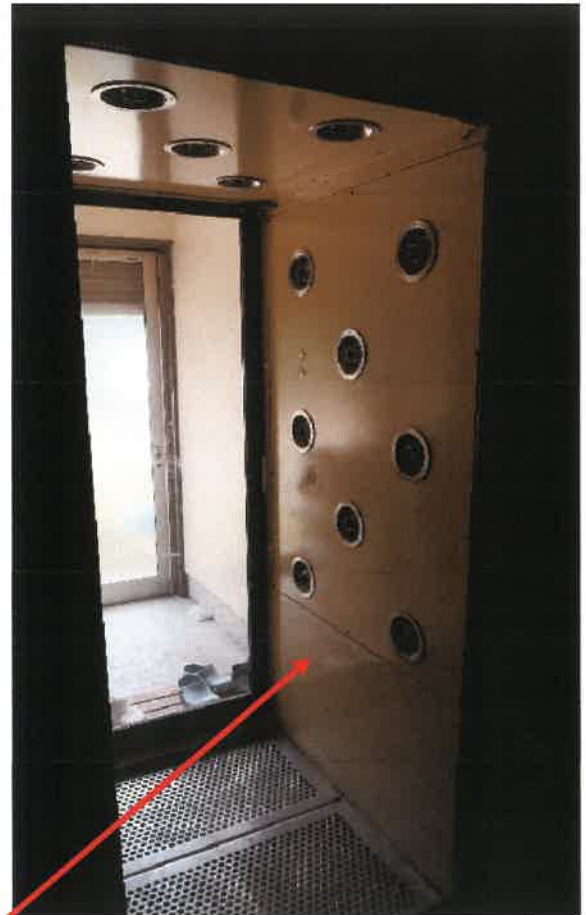
写真②

物件 2 建物附属建物



写真③

写真④



クリーンルームダスター

(16枚目)

写真⑳



写真㉑



写真㉒

ガラスの  
破損状況



写真⑳



写真㉑

コンテナ  
内部状況



写真㉒



写真③①



写真③②



写真③③



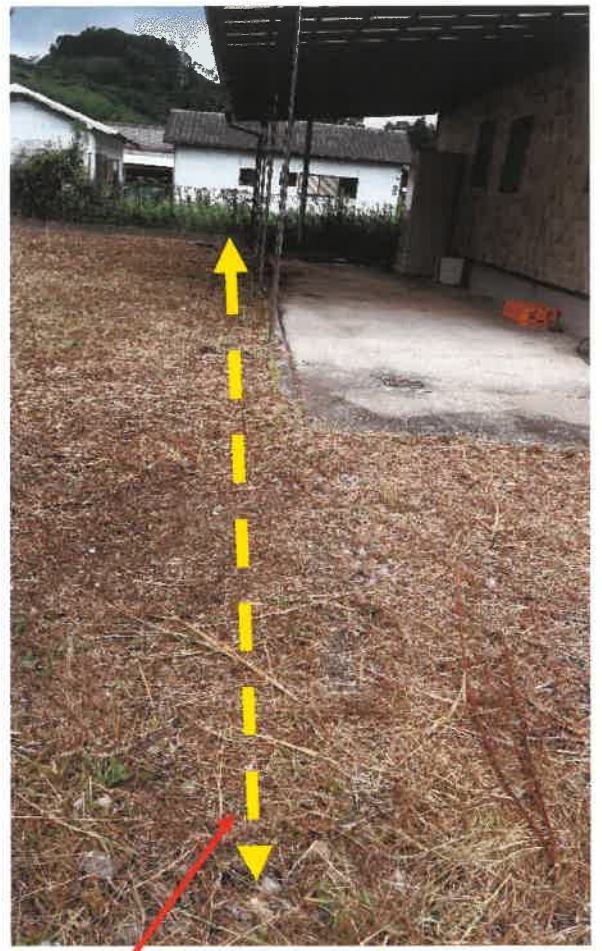
写真③④



写真⑳



写真㉑



物件1土地と目的外土地(4655番1)との境界と推測される仮想線

写真㉒



物件2建物

物件1土地

(20枚目)

BIT

令和 7年(ケ)第 59号  
令和 7年 9月19日現地調査  
令和 7年10月 8日評 価  
現況調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
菅 野 道 雅

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,505,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,257,000円
物件2 (建物)	金 9,248,000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 地積	串間市大字西方字脇ノ田 4655番2 宅地 1530.77㎡	特記事項欄参照のこと
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	串間市大字西方字脇ノ田 4655番地2 4655番2 作業所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 299.28㎡	床面積：概測343.28㎡
特記事項			
1	※地積について 本土地の西側一帯は雑草や雑木等で覆われ境界が不明確であることから、正確に測ることができなかったが、法務局備付の法第14条地図（地籍図）があり、現地の状況と概ね符合するため、評価に際しては登記記載数量を採用した。		
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日南線「串間」駅の北方・直線距離約1.4km 串間市コミュニティバス「串間中前」バス停の北方・道路距離約500m	
付近の状況	近隣は串間市役所の北方約1.3km（直線距離）、串間市立串間中学校の北東側を通る市道沿いに一般住宅や農家住宅のほか事業所等も見られる地域である。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 その他	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% 居住誘導区域外（立地適正化計画）
画地条件	間口：約52m、奥行：約40m 形状：やや不整形 境界：一部にブロック積やプラスチック杭等があるものの、全体的に不明確で要協議。 高低差：東側の市道より約1m高い。	
接面道路の状況	東側 幅員4m 舗装市道松清霧島線	
土地の利用状況等	本土地のほぼ中央付近に物件2作業所が所在しており、その北西方に冷蔵庫やコンテナ（ともに動産）がある。また、関係者からの陳述によると、隣接する目的外土地4655番1に建っている目的外建物居宅の浄化槽の地下配管が本土地の北側を通過して西側の水路まで埋設されている可能性が高い。西側にはがけ条例の適用があるがけ地が存する可能性がある。その他土地の利用状況については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道：あり（本土地には量水器が2つ設置されており、そのうちの1つは北側隣地に建っている目的外建物居宅に接続していると思われる） 下水道：公共下水道なし 都市ガス：なし	
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・洪水ハザード・高潮ハザード：特になし 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：西側の一部は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、中央付近は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	串間市遺跡分布図（1990年作製）によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。	
土壌汚染の有無及びその状態	宮崎県環境森林部環境管理課によると、本件不動産は水質汚濁防止法に規定する「特定施設」として届出がなされている。その「特定施設」としての使用を廃止した場合には使用廃止届出書を日南保健所に提出する必要があるが、まだ提出されていない状況のため、今後、提出が必要になる可能性がある。それらの詳細については同課に確認すること。	
特記事項	隣接する北側の目的外土地4655番1は全体的に東側市道より約1m高くなっていることから当該土地の前所有者は車で出入りするために本土地の一部を通行していたと思われる。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	—
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26年4月30日新築、増築あり 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ほか 外 装：サイディング 内 装：合板、ビニールクロスほか 天 井：ボードほか 床：土間コンクリート、長尺塩化ビニールシートほか 設 備：電気、給排水、浄化槽 債務者が使用していた動産類が残置されている。
床面積(現況)	概測343.28㎡
現況用途等	現況用途：作業所 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 通路やトイレの天井には黒シミがあるほか、ビニールクロスの一部が剥がれている。 増築部分の窓ガラスが一部破損している。
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。 ※串間土木事務所で調査したところ、新築時の建築確認及び完了検査の記録を確認することはできたが、増築部分に関しては建築された時期が不明であることから、それらの有無を確認することはできなかった。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (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	5,000	0.78	1530.77	1.00	5,970,000

ア 標準画地価格：適切な公示地等がないため、世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記の価格を適切として求めた。

イ 個別格差：地積0.95、形状0.95、土砂災害の危険性等0.86 相乗積0.78

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	120,000	概測 343.28	0.52	21,421,000

ウ 現価率：経過年数11年、経済的残存耐用年数14年、残価率5%の定額法(現価率0.58)と観察減価法(一部破損等あり▲10%)を併用して、0.52と査定した。

{残価率5% + (1-0.05) × (経済的残存耐用年数14年 / 経済的耐用年数25年)} ÷ 0.58

耐用年数に基づく方法 0.58 × 観察減価法(1.00 - 0.10) ÷ 0.52

## 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	5,970,000	物件2の 敷地占有利益	0.10	1.00	597,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	5,970,000	－) 597,000		0.70	0.60	2,257,000
2	21,421,000	+) 597,000	1.00	0.70	0.60	9,248,000
一括価格 (合計)						11,505,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：やや規模のある作業所とその敷地であること、本土地の北側には目的外建物の浄化槽の地下配管が敷設されている可能性があること、水質汚濁防止法における特定施設として届出がなされていること等から需要者が限定されると判断した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1 5,357,695円

物件2 8,896,592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

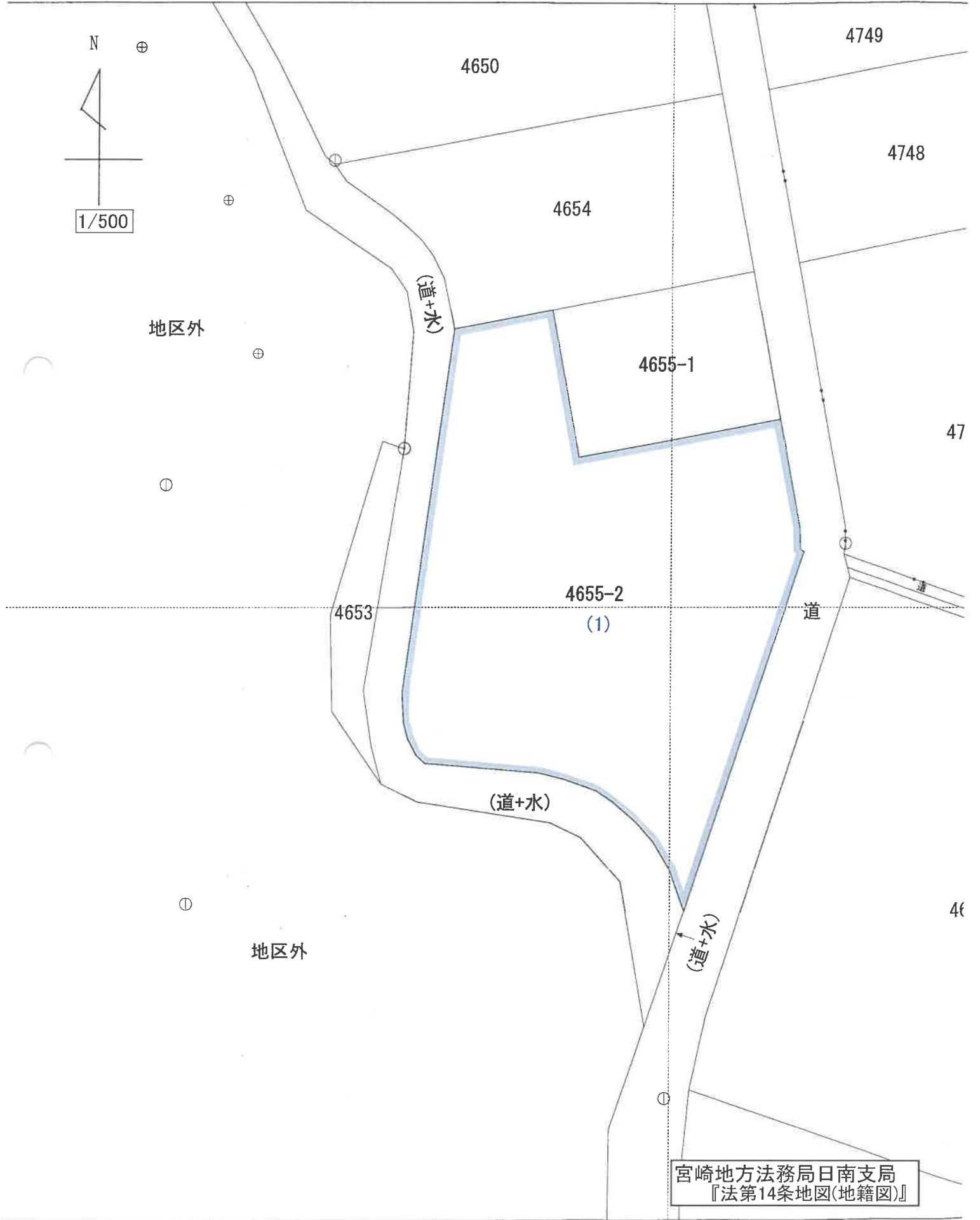
以上

# 位置図



# 法第14条地図(地籍図)

(座標値)

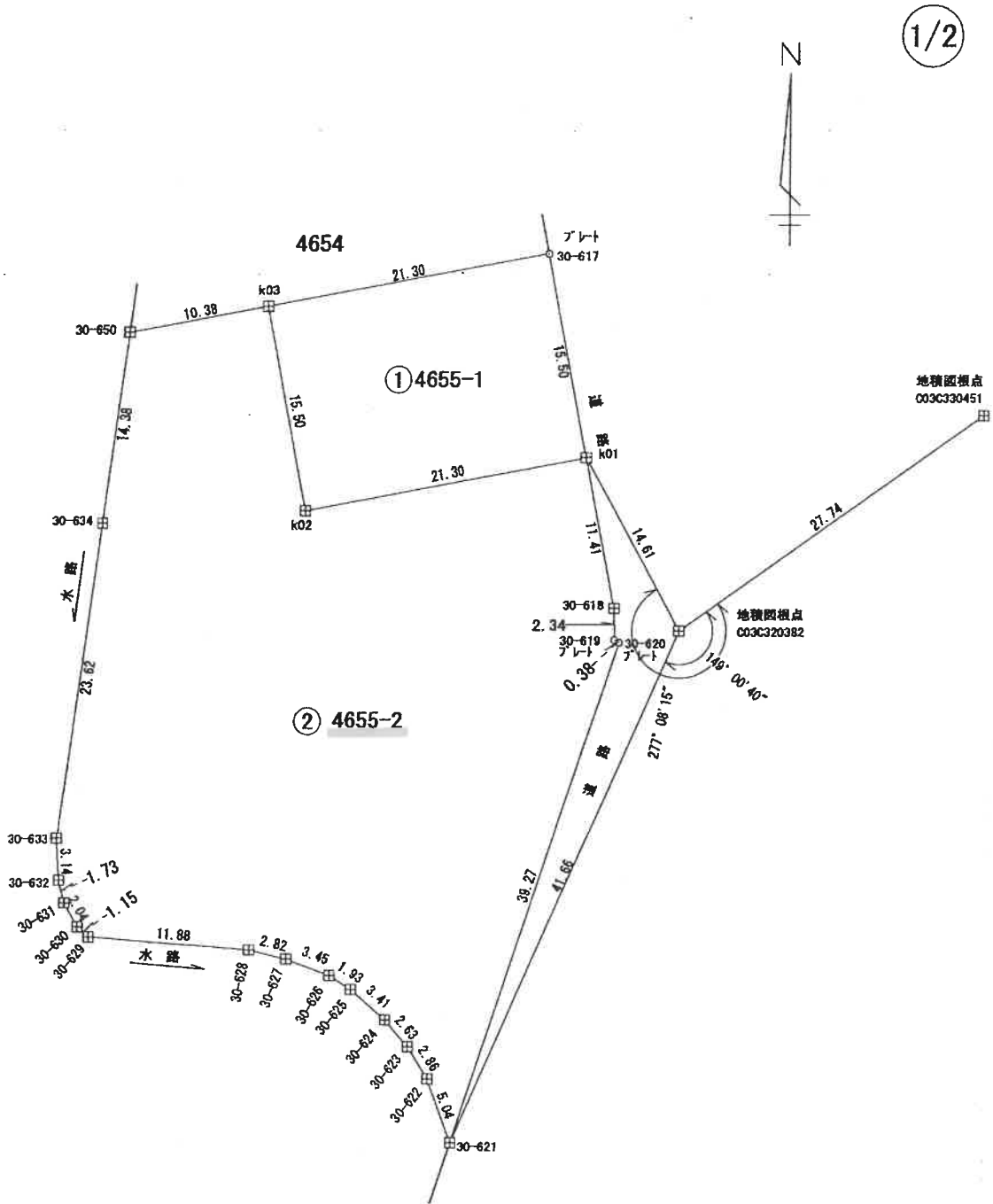


宮崎地方法務局日南支局  
『法第14条地図(地籍図)』

地番	4655-1, 4655-2
----	----------------

地積測量図

土地の所在	串間市大字西方字脇ノ田
-------	-------------



申請人	
-----	--

S=1/50

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。

求積表

地番 NO.	① 4655-1		DMD	倍面積	距離
	X	Y			
30-617	-169315.274	22008.565	2.816	-42.921472	21.30
k01	-169330.516	22011.381	-15.294	60.701886	15.50
k02	-169334.485	21990.455	-39.037	-595.001954	21.30
k03	-169319.243	21987.638	-20.927	-83.059263	15.50
合計				-660.280803	
合計面積				330.1404015	
合計地積				330	m <sup>2</sup>

地番 NO.	② 4655-2		DMD	倍面積	距離
	X	Y			
k01	-169330.516	22011.381	2.073	-23.256987	21.30
30-618	-169341.735	22013.454	4.199	-9.834058	11.41
30-619	-169344.077	22013.507	4.590	-0.826200	2.34
30-620	-169344.257	22013.845	-7.402	275.946560	0.38
30-621	-169381.537	22001.515	-21.442	-101.592196	39.27
30-622	-169376.799	21999.805	-24.651	-59.951232	5.04
30-623	-169374.367	21998.306	-27.863	-55.726000	2.86
30-624	-169372.367	21996.593	-32.127	-72.864036	2.63
30-625	-169370.099	21994.042	-36.299	-38.077651	3.41
30-626	-169369.050	21992.421	-41.157	-49.470714	1.93
30-627	-169367.848	21989.184	-47.124	-32.374188	3.45
30-628	-169367.161	21986.454	-61.696	-61.140736	2.82
30-629	-169366.170	21974.612	-74.402	-56.173510	11.88
30-630	-169365.415	21973.748	-76.247	-136.710871	1.15
30-631	-169363.622	21972.767	-77.647	-130.214019	2.04
30-632	-169361.945	21972.348	-78.237	-245.351232	1.73
30-633	-169358.809	21972.177	-75.074	-1755.755638	3.14
30-634	-169335.422	21975.511	-69.808	-994.414960	23.62
30-650	-169321.177	21977.443	-57.681	-111.555054	14.38
k03	-169319.243	21987.638	-44.669	680.844898	10.38
k02	-169334.485	21990.455	-20.926	-83.055294	15.50
合計				-3061.553118	
合計面積				1530.7765590	
合計地積				1530	m <sup>2</sup>

総合計面積	1860.9169605 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------------

引照点・境界点表		
座標	器械点 C03C320382	後視点 C03C330451
X	-169343.397	-169327.373
Y	22018.274	22040.914
方向角	54° 42' 36"	距離 27.74
境界点	観測角	距離
30-621	149° 00' 40"	41.66
器械点		後視点
X座標	-169343.397	-169327.373
Y座標	22018.274	22040.914
方向角	54° 42' 36"	距離 27.74
境界点	観測角	距離
k01	277° 08' 15"	14.61

日本測地系	
座標系	II系
測量年月日	平成25年12月7日

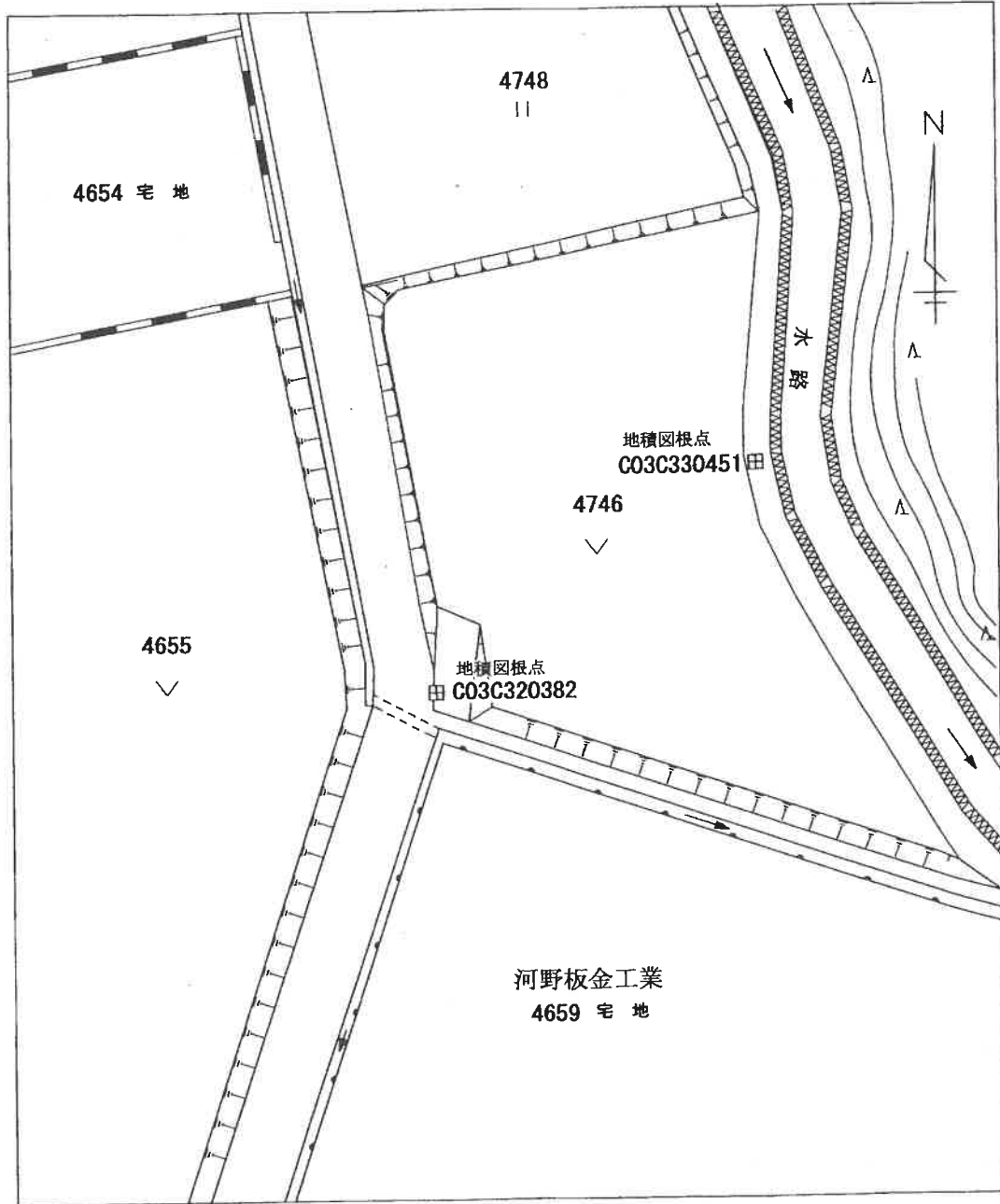
作成者

地番	4655-1, 4655-2
----	----------------

土地の所在	串間市大字西方字脇ノ田
-------	-------------

2/2

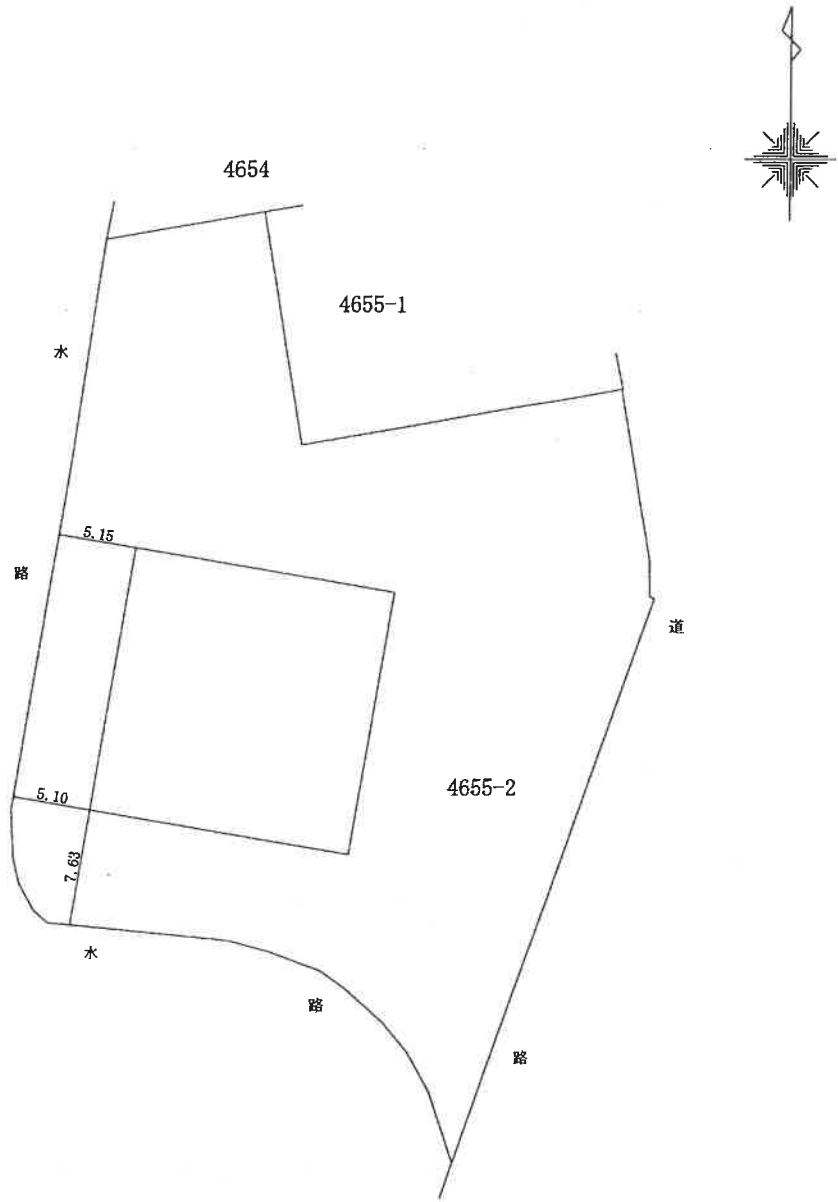
引照点位置図 S=1/500



申請人	
-----	--

S=1/500

家屋番号	4655番2	建物図面
建物の所在	串間市大字西方字脇ノ田4655番地2	



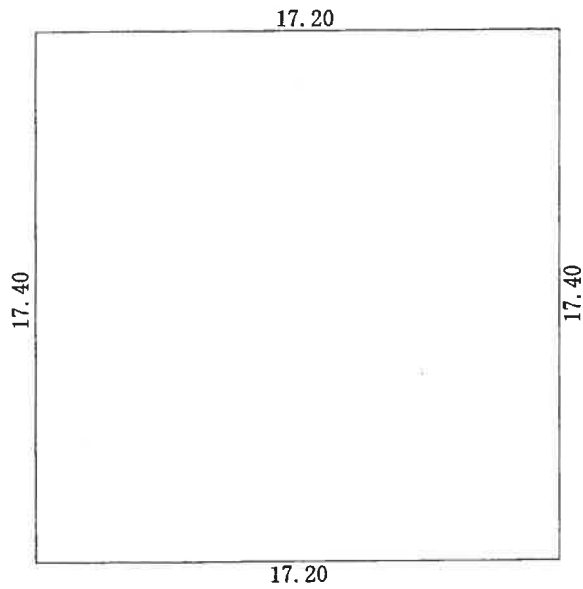
申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局日南支局  
『建物図面』

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

# 各階平面図



求 積 表		
17.20 ×	17.40	= 299.2800
合 計		299.2800
床面積		299.28 m <sup>2</sup>

(平成26年5月7日作成)

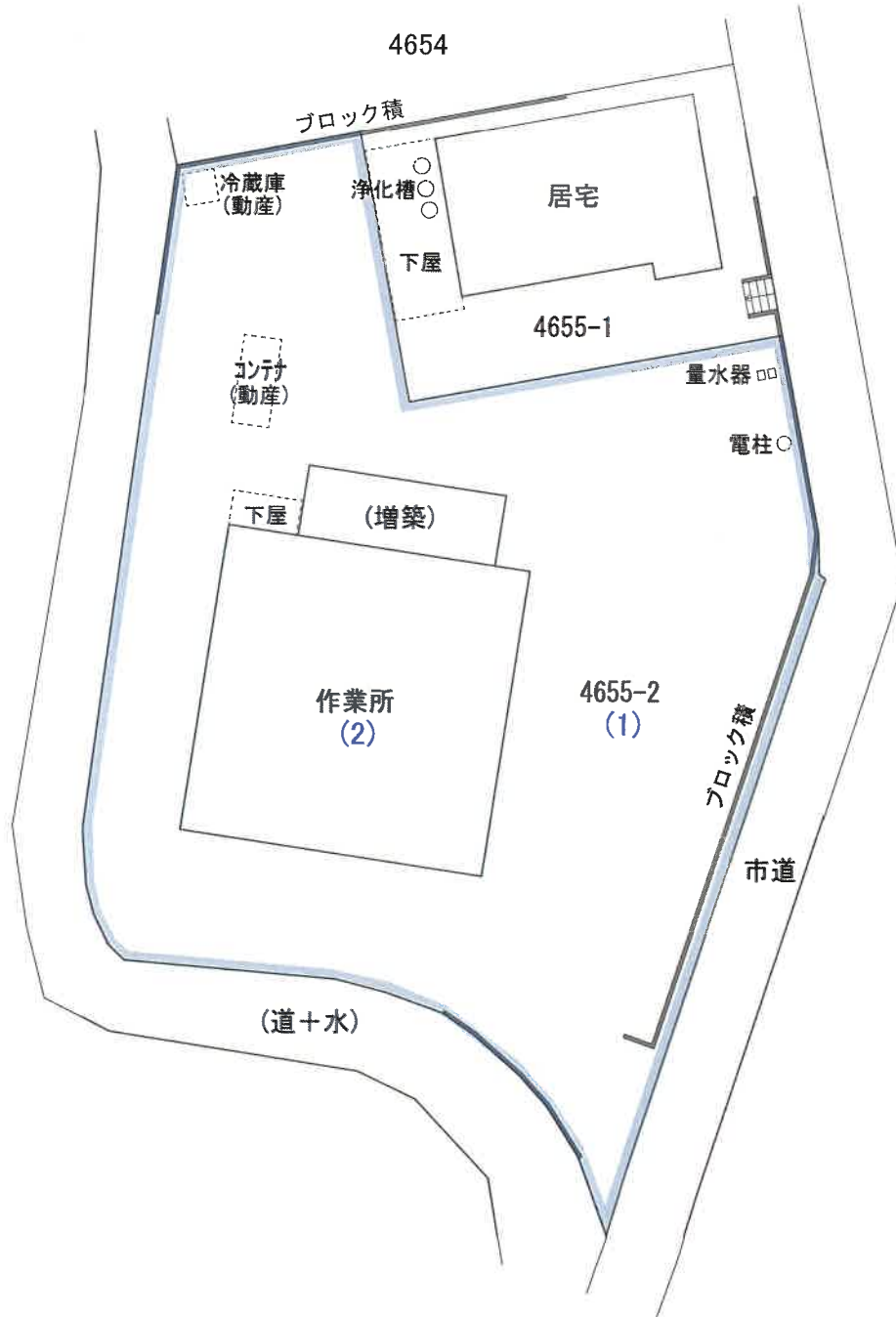
作成者

縮尺

1 / 250

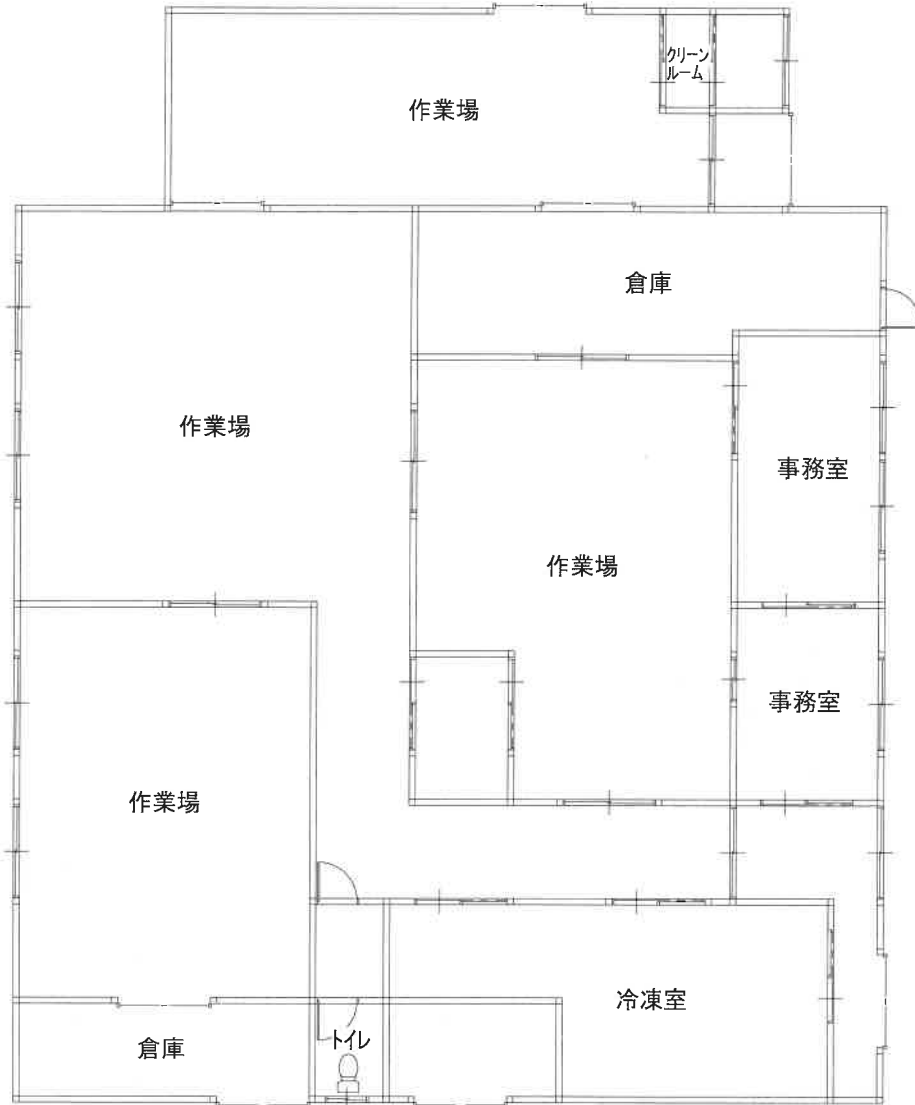
宮崎地方法務局日南支局  
『建物図面』

# 土地建物位置関係図



※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



物件2



物件1

【南東方より】

物件2



物件1

【北東方より】