

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

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 7 年 7 月 24 日から 令和 7 年 7 月 31 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 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 7 年 8 月 21 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 7 年 7 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	583,000 466,400		116,600	9,202	0
</					

物 件 目 録

3 所 在 日南市南郷町榎原字榎原式
地 番 甲298番
地 目 畑
地 積 572平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 1 3 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 福 山 雄 太

1 不動産の表示

【物件番号 3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

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、B I T（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 日南市南郷町榎原字榎原式
地 番 甲 2 9 8 番
地 目 畑
地 積 5 7 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和5年(ヌ)第36号
令和7年2月17日受理
令和7年4月3日提出

現況調査報告書
その2 (物件3)

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

3	所	在	日南市南郷町榎原字榎原式
	地	番	甲298番
	地	目	畑
	地	積	572平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	「住居表示未施行」		
土地	物件 3		
現況地目	☐ 原野 ☐ 公衆用道路 ☐ 農地 ☒ 雑種地 ☐ 山林 ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し占有している ☒ 上記の者が本土地を更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	・北西側は、市道に接し、南側及び南東側は、里道（法定外道路）に接する（土地位置関係図）。 ・北西側には電柱が存在する（土地位置関係図）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地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
■近隣者	・ 物件3土地は、以前果樹園でしたが、現在は手入れもされず竹木等が生い茂っており、時々近隣者が木の枝を伐採するなどして環境維持をはかっています。同土地の北東側の水路との間にあるフェンスは自治体が危険防止のために造ったものです。
執行官の意見	
1 物件3土地の登記地目は畑であるものの、現況は、雑木及び竹等が繁茂する雑種地であり、北東側にはフェンスが設けられている(写真③)。 2 上記土地と各隣地との境には、ブロック積(破損、傾きあり。)及び水路擁壁が存在するものの、境界杭等の境界を示すものは見当たらず、いずれも不明確であり協議を要する。 3 上記土地につき、令和5年10月14日受付の日南市農業委員会作成の「農地の転用事実に関する照会に対する回答書」によれば、本件土地は平成28年5月23日、資材置場用地として、農地法第5条の転用許可がなされていることから、本件入札に際し、買受適格証明書の要否は考慮の必要がないとのことである。 4 本件土地の占有状況については、近隣者の陳述、関係書類及び現場の状況等を考慮して、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3月5日 16:10-16:30(20)	物件所在地	■現場確認 ■写真撮影 ☐
令和7年3月12日 15:20-16:00(40)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■近隣者から聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		

(特記事項)

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

請求部	所在		R南市南郷町榎原字榎原式				地番	甲296番5			
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						備考 年月日 (原図)			備考 事項		

(5枚目)

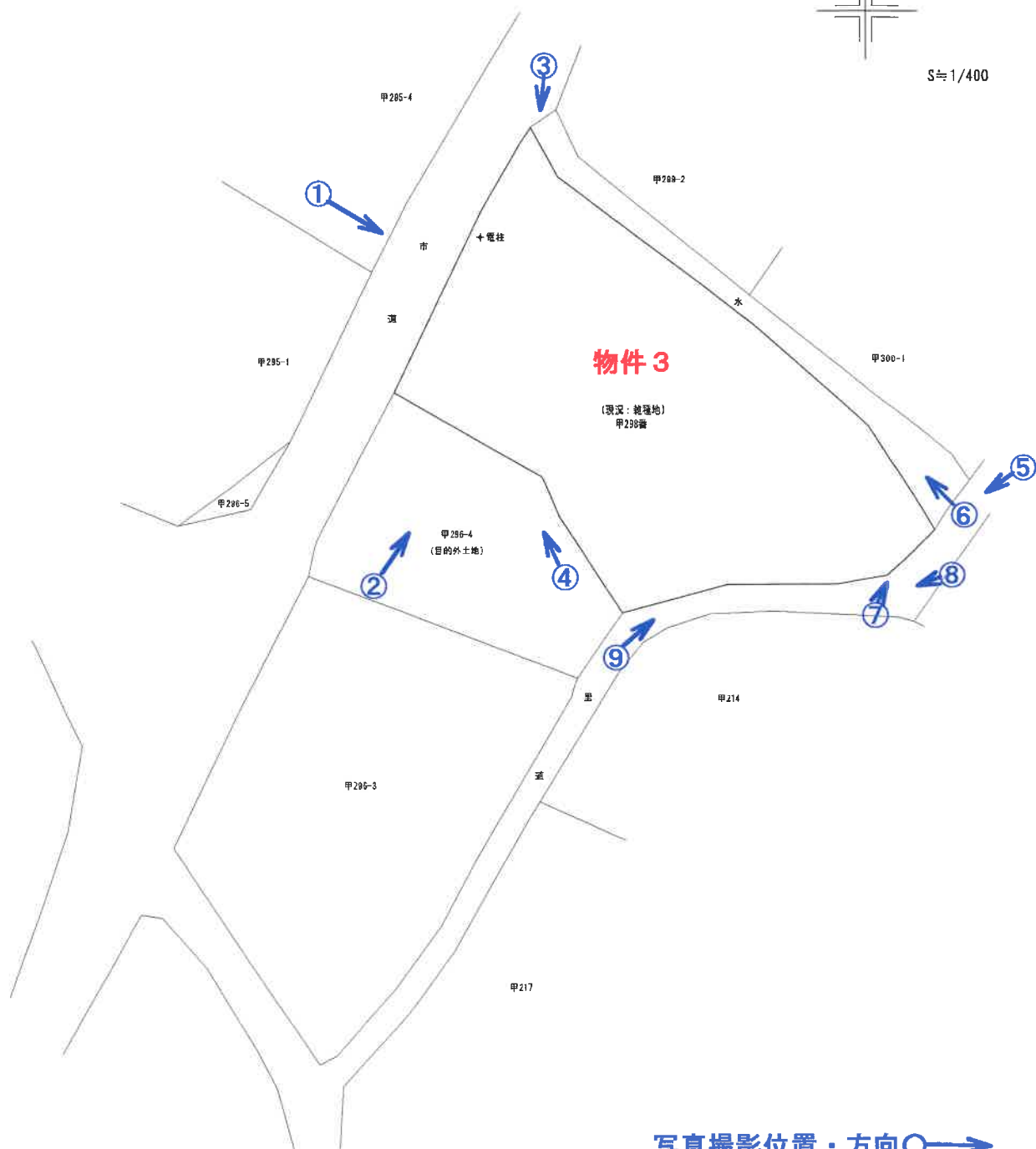
土地位置関係図

令和5年(又)第36号 その2

物件3(畑)



S=1/400



* 土地位置関係図は、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。

写真①

本件土地（北西側）



写真②

同土地（南西側）



写真③

フェンス

同土地（北側）



写真④

本件土地（南西側）



写真⑤

同土地（東側）



写真⑥

同土地（北東側）



水路

（8枚目）

写真⑦

本件土地（南東側）



写真⑧

同土地（南側）



写真⑨

同土地（南側）





令和 5 年 (又) 第 36 号

令和 7 年 3 月 12 日 現地調査

令和 7 年 3 月 25 日 評 価

その 2 (物件番号 3)

現地調査担当 佐藤浩二 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 583,000 円	
内訳価格	
3	金 583,000 円

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
3	所在 地番 地目 地積	日南市南郷町榎原字榎原貳 甲298番 畑 572㎡	雑種地
番号	特記事項		
3	日南市農業委員会からの回答によると、平成28年5月23日に資材置場用地として農地法第5条申請の許可がなされている。		
住居表示		『住居表示未実施』	

(1) 物件土地の概況及び利用状況等（物件3）

物 件	3	
位 置 ・ 交 通	J R日南線『榎原』駅の北西方・道路距離約0.7km 最寄バス停『榎原神社』の北西方・約0.3km(徒歩約4分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	日南市南郷町郊外に位置する農地、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、山林に囲まれた地域現況にある。	
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：都市計画区域外	
	用 途 地 域：-	
	建 蔽 率：-	
	容 積 率：-	
	農 地 法 等 規 制：農用地区域外白地	
	そ の 他 の 規 制：なし	
自 然 的 条 件	日 照：普通	
	土 壌 の 良 否：普通	
	災 害 の 可 能 性：普通	
	地 勢：概ね平坦	
	そ の 他：特になし	
画 地 条 件	形 状：不整形	
	間 口：約20m	
	奥 行：約34m	
接面道路の状況	北西側で幅員約4.5m舗装市道に等高に接し、南東側で、幅員約2.0m里道に約1.0m高くに接する二方路。	
土地の利用状況等	本件は、畑として利用されていた休耕地であり、雑木、竹等が繁茂している。	
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7年2月20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7年2月20日時点)
	そ の 他：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和7年2月20日時点)
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（榎原二遺跡）に一部入っている可能性がある。	
土壌汚染の有無及びその状態	1994年代の航空写真、登記簿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	北西側市道及び南東側里道、北東側水路との境界は境界杭等が確認できず不明瞭である。南西側隣地（甲296番4）との境界はブロック塀（傾き破損している）にて仕切られているが境界杭等が確認できず不明瞭である。したがって、隣接地所有者等との協議を要する。 また、本件北西側には電柱が設置されている。 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。	

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	その他補正 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	3,700	0.51	572.00	—	1,079,000

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：現況：0.50 二方路：1.02

相乗積：0.51

(現況が雑種地化している宅地見込地：要整地・要造成)

ウ 地 積：登記簿面積

エ その他補正：特になし

2. 評価額の決定

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有 減価率 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他 の減価 オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	1,079,000	1.00	0.90	0.60	1.00	583,000
計	1,079,000	価 格 (合計)				583,000

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：中山間の物件であることを考慮した。

エ 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。

オ その他の減価：特になし

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号：日南(県)-8	
所 在	：日南市南郷町中村字空也ヶ迫乙3861番4
価 格	：11,000円/㎡
位 置	：南郷 1.7km
価 格 時 点	：令和6年7月1日
地 積	：293.00㎡
供給処理施設	：水道
接 面 道 路	：南西7m市道
用 途 指 定 等	：第一種住居地域 (建蔽率：60%、容積率200%) 土砂災害警戒区域
地 域 の 概 要	：一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域

(2) 固定資産評価額 (令和6年度固定資産公課証明書による)

物件3	： 805,662 円
-----	-------------

(3) 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	(円/㎡)				(円/㎡)
日南(県)-8	11,000	$\times \frac{(97.6)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(293.0)}$	$\div 3,700$

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。

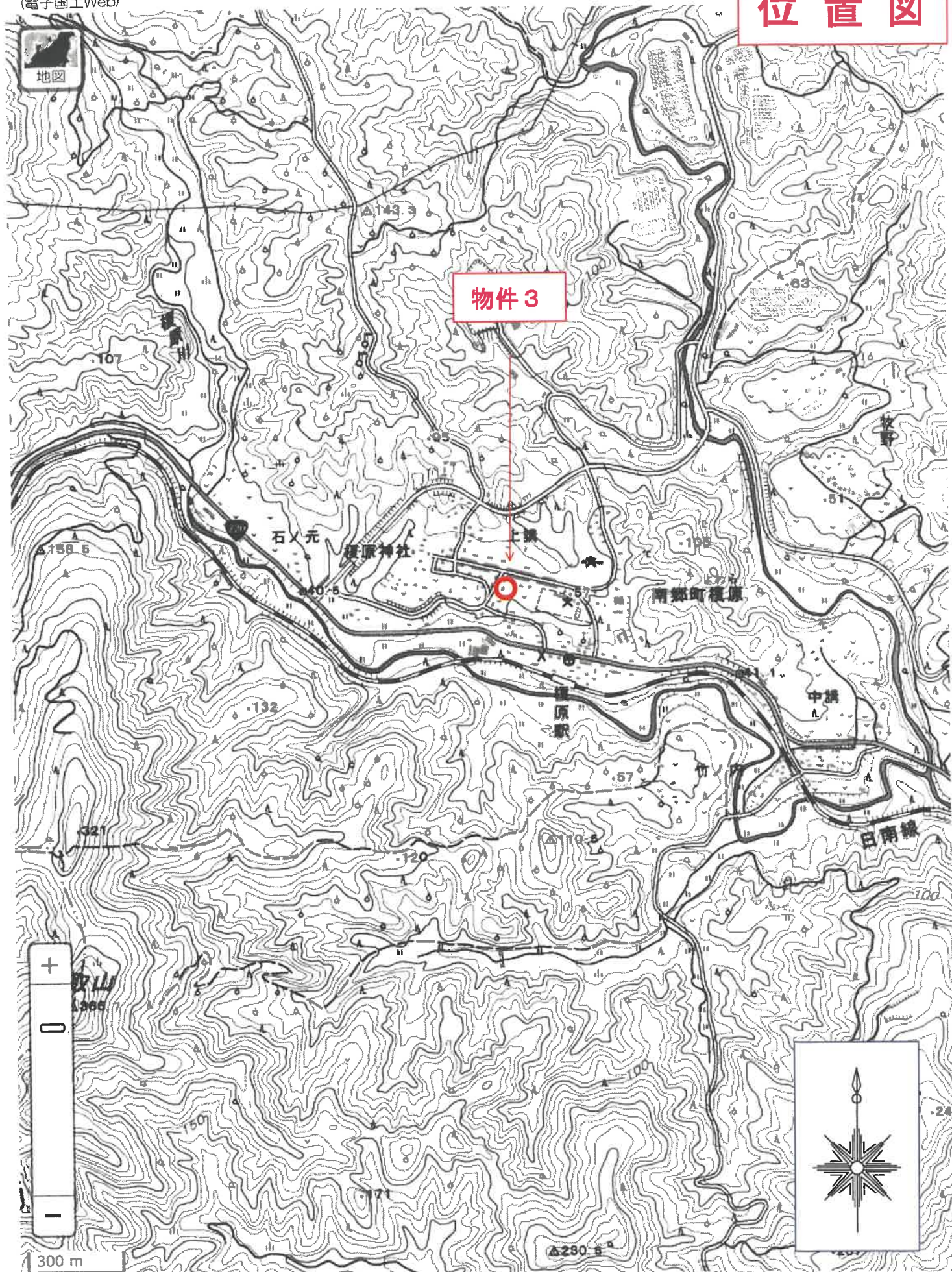
標 準 化 補 正：標準的画地：1.00

地 域 格 差：交通接近 1.45 街路 1.01 環境 2.00 $\div 2.93$

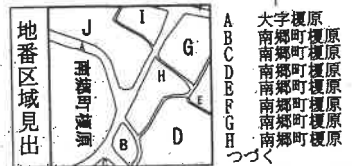
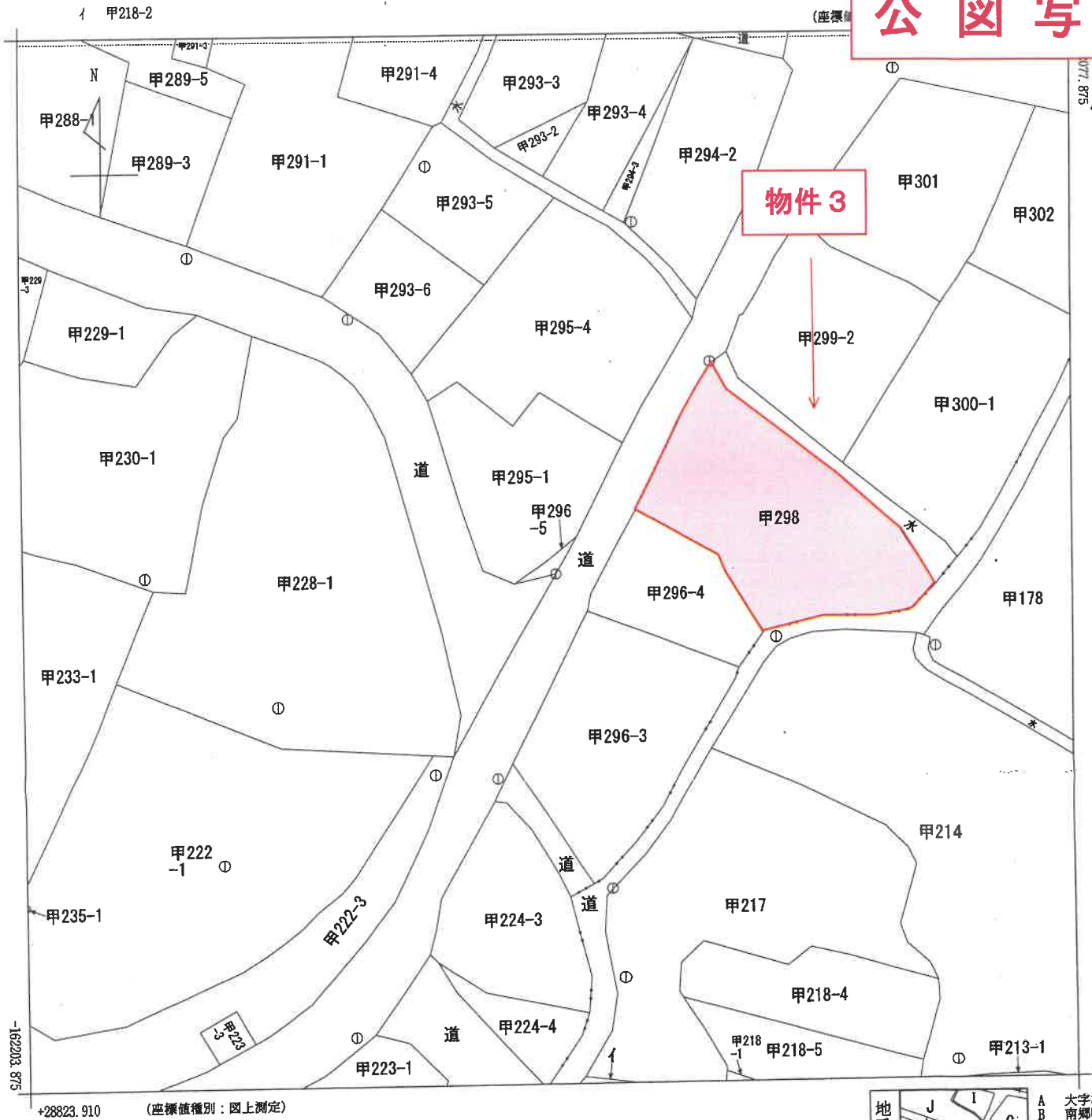
第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地位置関係図
4. 現況写真

以 上



公 図 写



請求部	所在	日南市南郷町榎原字榎原式				地番	甲296番5			
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5年9月14日
福岡法務局

請求番号: 2-1
(1/2)

登記官

(A 3 版を A4 版に縮小)

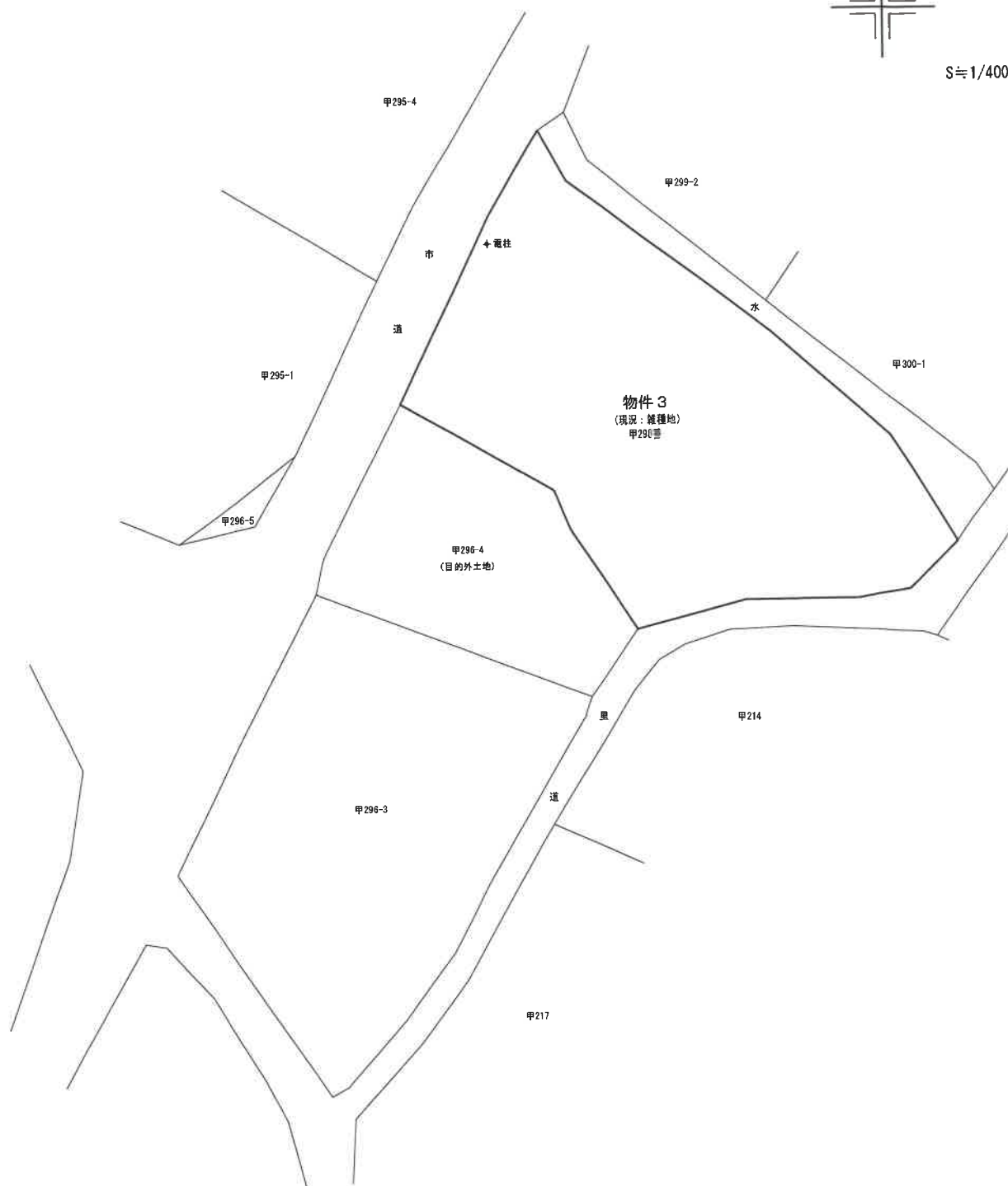
土地位置関係図

令和5年(又)第36号 その2

物件3(畑)



S≒1/400



* 土地位置関係図は、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3
(現況:雑種地)



南西方よりのぞむ

物件3
(現況:雑種地)



北西方よりのぞむ