

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 14 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

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 8 月 28 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 30 分 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 25 日 午前 9 時 50 分 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 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～45	159,920,000 127,936,000	一括	31,984,000	2,267,995	0
1	936,000				
2	3,565,000				
3	3,126,000				
4	2,686,000				
5	4,252,000				
6	4,111,000				
7	4,325,000				
8	3,932,000				
9	5,419,000				
10	9,023,000				
11	264,000				
12	2,768,000				
13	2,298,000				
14	3,675,000				
15	2,882,000				
16	7,486,000				
17	596,000				
18	815,000				
19	1,841,000				
備考					

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
20	3,050,000				
21	4,390,000				
22	2,115,000				
23	9,312,000				
24	6,929,000				
25	9,653,000				
26	7,527,000				
27	853,000				
28	332,000				
29	2,369,000				
30	335,000				
31	2,791,000				
32	5,576,000				
33	3,562,000				
34	4,358,000				
35	4,148,000				
36	3,532,000				
37	3,381,000				
38	2,972,000				
39	3,342,000				
備考					

[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 124.11 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 472.51 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 414.40 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 356.06 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 563.60 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番6
	地	目	宅地
	地	積	544.85平方メートル
7	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番7
	地	目	宅地
	地	積	573.30平方メートル
8	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番8
	地	目	宅地
	地	積	521.14平方メートル
9	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番9
	地	目	宅地
	地	積	718.30平方メートル
10	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番10
	地	目	宅地

物 件 目 録

	地 積	1195.94 平方メートル
11	所 在	日南市瀬貝三丁目
	地 番	1 番 13
	地 目	宅地
	地 積	35.00 平方メートル
12	所 在	日南市瀬貝三丁目
	地 番	1 番 15
	地 目	宅地
	地 積	366.89 平方メートル
13	所 在	日南市瀬貝三丁目
	地 番	1 番 16
	地 目	宅地
	地 積	304.57 平方メートル
14	所 在	日南市瀬貝三丁目
	地 番	1 番 17
	地 目	宅地
	地 積	487.08 平方メートル
15	所 在	日南市瀬貝三丁目
	地 番	1 番 18

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 381.98平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 992.22平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 79平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 18 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番22 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 108平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 19 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番23 |

物 件 目 録

地 目 雑種地
 地 積 244 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

20 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 1 番 24

地 目 宅地

地 積 404.30 平方メートル

21 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 1 番 25

地 目 宅地

地 積 581.87 平方メートル

22 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 1 番 26

地 目 宅地

地 積 280.28 平方メートル

23 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 1 番 27

地 目 宅地

地 積 1234.30 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|---------------|
| 24 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 918.47平方メートル |
| 25 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1279.44平方メートル |
| 26 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 997.74平方メートル |
| 27 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番31 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 113平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 28 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |

物 件 目 録

	地	番	1 番 3 2
	地	目	雑種地
	地	積	4 4 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
2 9	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 3 6
	地	目	宅地
	地	積	4 4 5. 8 5 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
3 0	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 3 9
	地	目	雑種地
	地	積	6 3 平方メートル
3 1	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 9
	地	目	雑種地
	地	積	3 7 0 平方メートル
	(現況)		

物 件 目 録

	地	目	宅地
32	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 10
	地	目	雑種地
	地	積	739 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
33	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 14
	地	目	宅地
	地	積	472.13 平方メートル
34	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 15
	地	目	宅地
	地	積	577.68 平方メートル
35	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 16
	地	目	宅地
	地	積	549.72 平方メートル

物 件 目 録

36	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番17
	地	目	宅地
	地	積	468.18平方メートル
37	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番18
	地	目	宅地
	地	積	448.15平方メートル
38	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番19
	地	目	宅地
	地	積	394.00平方メートル
39	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番20
	地	目	宅地
	地	積	442.94平方メートル
40	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番21
	地	目	宅地

物 件 目 録

地 積 301.35 平方メートル

41 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5 番 22

地 目 宅地

地 積 447.89 平方メートル

42 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5 番 23

地 目 宅地

地 積 201.00 平方メートル

43 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5 番 24

地 目 雑種地

地 積 662 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

44 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5 番 25

地 目 雑種地

地 積 203 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

45 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5 番 26

地 目 雑種地

地 積 225 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 23日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 下 川 夏 実

1 不動産の表示

【物件番号1～45】

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1～45】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～45】

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、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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 4. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7 2. 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 4. 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 6. 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 3. 6 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 544.85平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 573.30平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 521.14平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 718.30平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地	積	1195.94平方メートル
11	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番13
	地	目	宅地
	地	積	35.00平方メートル
12	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番15
	地	目	宅地
	地	積	366.89平方メートル
13	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番16
	地	目	宅地
	地	積	304.57平方メートル
14	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番17
	地	目	宅地
	地	積	487.08平方メートル
15	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1番18

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	381.98 平方メートル
16	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 19
	地	目	宅地
	地	積	992.22 平方メートル
17	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 20
	地	目	雑種地
	地	積	79 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
18	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 22
	地	目	雑種地
	地	積	108 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
19	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 23

物 件 目 録

	地	目	雑種地
	地	積	244 平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
20	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 24
	地	目	宅地
	地	積	404.30 平方メートル
21	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 25
	地	目	宅地
	地	積	581.87 平方メートル
22	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 26
	地	目	宅地
	地	積	280.28 平方メートル
23	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	1 番 27
	地	目	宅地
	地	積	1234.30 平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|----------------|
| 24 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 918.47 平方メートル |
| 25 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1279.44 平方メートル |
| 26 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 997.74 平方メートル |
| 27 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 31 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 113 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 28 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |

物 件 目 録

地 番 1 番 3 2
地 目 雑種地
地 積 44 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

29 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 1 番 3 6
地 目 宅地
地 積 445.85 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

30 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 1 番 3 9
地 目 雑種地
地 積 63 平方メートル

31 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5 番 9
地 目 雑種地
地 積 370 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

	地	目	宅地
32	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番10
	地	目	雑種地
	地	積	739平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
33	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番14
	地	目	宅地
	地	積	472.13平方メートル
34	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番15
	地	目	宅地
	地	積	577.68平方メートル
35	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番16
	地	目	宅地
	地	積	549.72平方メートル

物 件 目 録

36	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番17
	地	目	宅地
	地	積	468.18平方メートル
37	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番18
	地	目	宅地
	地	積	448.15平方メートル
38	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番19
	地	目	宅地
	地	積	394.00平方メートル
39	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番20
	地	目	宅地
	地	積	442.94平方メートル
40	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5番21
	地	目	宅地

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| | 地 | 積 | 301.35平方メートル |
| 41 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番22 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 447.89平方メートル |
| 42 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番23 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.00平方メートル |
| 43 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番24 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 662平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 44 | 所 | 在 | 日南市瀬貝三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番25 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 203平方メートル |
| | (現況) | | |

物 件 目 録

地 目 宅地

45 所 在 日南市瀬貝三丁目

地 番 5番26

地 目 雑種地

地 積 225平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和7年(ケ)第26号
令和7年6月11日受理
令和7年7月16日提出

現況調査報告書

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市瀬貝三丁目
1番1
宅地
124・11平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市瀬貝三丁目
1番2
宅地
472.51平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市瀬貝三丁目
1番3
宅地
414.40平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市瀬貝三丁目
1番4
宅地
356.06平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市瀬貝三丁目
1番5
宅地
563.60平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日南市瀬貝三丁目
1番6
宅地
544.85平方メートル |

7	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 7 宅地 5 7 3 . 3 0 平方メートル
8	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 8 宅地 5 2 1 . 1 4 平方メートル
9	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 9 宅地 7 1 8 . 3 0 平方メートル
1 0	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 0 宅地 1 1 9 5 . 9 4 平方メートル
1 1	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 3 宅地 3 5 . 0 0 平方メートル
1 2	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 5 宅地 3 6 6 . 8 9 平方メートル
1 3	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 6 宅地 3 0 4 . 5 7 平方メートル

14	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番17 宅地 487.08平方メートル
15	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番18 宅地 381.98平方メートル
16	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番19 宅地 992.22平方メートル
17	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番20 雑種地 79平方メートル
18	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番22 雑種地 108平方メートル
19	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番23 雑種地 244平方メートル
20	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番24 宅地 404.30平方メートル

2 1	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 5 宅地 5 8 1 . 8 7 平方メートル
2 2	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 6 宅地 2 8 0 . 2 8 平方メートル
2 3	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 7 宅地 1 2 3 4 . 3 0 平方メートル
2 4	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 8 宅地 9 1 8 . 4 7 平方メートル
2 5	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 9 宅地 1 2 7 9 . 4 4 平方メートル
2 6	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 3 0 宅地 9 9 7 . 7 4 平方メートル
2 7	所 地 地 地	在 番 目 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 3 1 雑種地 1 1 3 平方メートル

28	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番32 雑種地 44平方メートル
29	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番36 宅地 445.85平方メートル
30	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 1番39 雑種地 63平方メートル
31	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 5番9 雑種地 370平方メートル
32	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 5番10 雑種地 739平方メートル
33	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 5番14 宅地 472.13平方メートル
34	所在地	在番目積	日南市瀬貝三丁目 5番15 宅地 577.68平方メートル

35	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番16 宅地
	地積		549.72平方メートル
36	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番17 宅地
	地積		468.18平方メートル
37	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番18 宅地
	地積		448.15平方メートル
38	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番19 宅地
	地積		394.00平方メートル
39	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番20 宅地
	地積		442.94平方メートル
40	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番21 宅地
	地積		301.35平方メートル
41	所在地	在番目	日南市瀬貝三丁目 5番22 宅地
	地積		447.89平方メートル

4 2	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 2 3
	地	目	宅地
	地	積	2 0 1 . 0 0 平方メートル

4 3	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 2 4
	地	目	雑種地
	地	積	6 6 2 平方メートル

4 4	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 2 5
	地	目	雑種地
	地	積	2 0 3 平方メートル

4 5	所	在	日南市瀬貝三丁目
	地	番	5 番 2 6
	地	目	雑種地
	地	積	2 2 5 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		
土地		物件1ないし45
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし28、同31ないし45） ☒ 雑種地（物件29、30） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形状	☒ 公図（地籍図）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 ☒ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件1ないし28、同31ないし45と物件29、30の土地をそれぞれ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	本件物件に南側で接する目的外土地（日南市瀬貝三丁目1番11公衆用道路）は宮崎県所有名義である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない	
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

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者会社代表者)	1 本件土地の広い方は、26年前くらいから大和ハウスに貸していましたが、令和6年2月ころに建物を壊して更地にして返してもらいました。 2 本件土地は、もともと製材所があったところに最初に大和ハウスが建物を建てて貸すということで、大和ハウスが子会社の大和情報を使い、25年の事業用借地契約を結びました。そこで大和ハウスが建物を建てて、それを大和情報がオリックスに売って、大和情報がオリックスとリース契約をし、そこに遊技場を誘致して建物を貸したということです。そのため、建物の名義がオリックスだったと思います。目的物件の土地にスーパーがあったことはありません。 3 本件土地の汚染については分かりません。もともと製材所があったので、製材所で使っていたものや、あと、木くずとかは出ていたかもしれません。 4 本件土地の一部が官用地だったことについては分かりません。市道を挟んだ南西部の雑種地は、はっきりしませんが、市道を作るために、市と土地の交換をしたような気がします。 5 本件土地の境界については、角に境界ピンをうっているところがありますし、コスモス薬品側はレンガのような茶色のブロックが境界になっています。そのため、特に境界争いはないと思います。
■近隣の住人	1 私は35年くらい住んでいますが、本件物件上には、前はスーパーがあり、その次はパチンコ屋だったと思います。 2 近くにある川は、あふれそうになることがあります。私の自宅や本件物件まで水が来たことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1ないし28、31ないし45の土地は、一体で更地のまま宅地と認められる。
- 3 市道を挟んで離れている物件29及び30は、雑種地と認められる。
- 4 物件1ないし28、31ないし45の土地と隣接地の境界は、公図（法第14条第1項地図である地籍図）上では確認できるが、現地においては南西側はフェンス、ガードパイプ、境界プレート等により、それ以外はブロック積み、境界プレート等で概ね確認できる。隣接地との境界争いはないと聴取した。ただし、北東側の境界は、数センチ程度ブロックが越境していると思料するが、境界プレート等により判別できる。
- 5 物件29及び30の土地と隣接地の境界は、公図（法第14条第1項地図である地籍図）上では確認できるが、現地においては、コンクリート擁壁及び道路の利用状況等により概ね確認できる。
- 6 物件1ないし28、31ないし45の土地については、量水器ボックスや汚水枥以外に一部排水溝のような工作物や溝蓋用グレーチングが確認でき（写真⑳㉑㉒㉓㉔）、何らかの埋設物が存する可能性がある。また、駐車場跡か、一部アスファルト状のものが残っている箇所も見られた（写真㉕）。
- 7 物件29及び30は草や藪により地表が確認できず、何らかの埋設物が存する可能性がある。
- 8 物件1ないし28、31ないし45上には、Aから大和ハウスが建物を建てていたと聴取したが、建物の滅失登記によると、建物の所有者はオリックスであった。
- 9 本件土地の占有状況については、関係人の陳述及び上記現場の状況等から、8枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10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6月17日(火) 12:55-13:10(15)	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6月17日(火) 14:00-14:30(30)	日南市役所税務課 建設課	公課証明書徴求、接道調査
令和7年6月17日(火) 14:50-15:15(25)	物件所在地	現地・占有調査、写真撮影、
令和7年6月24日(火) 10:30-11:40(70)	物件所在地	評価人同行、立入調査、写真撮影、近 隣の住人から聴取
令和7年7月4日(金) 16:40-16:50(10)	当庁(電話)	Aから聴取

(特記事項)

□ 令和 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。

□ 令和 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。

□ 令和 年 月 日

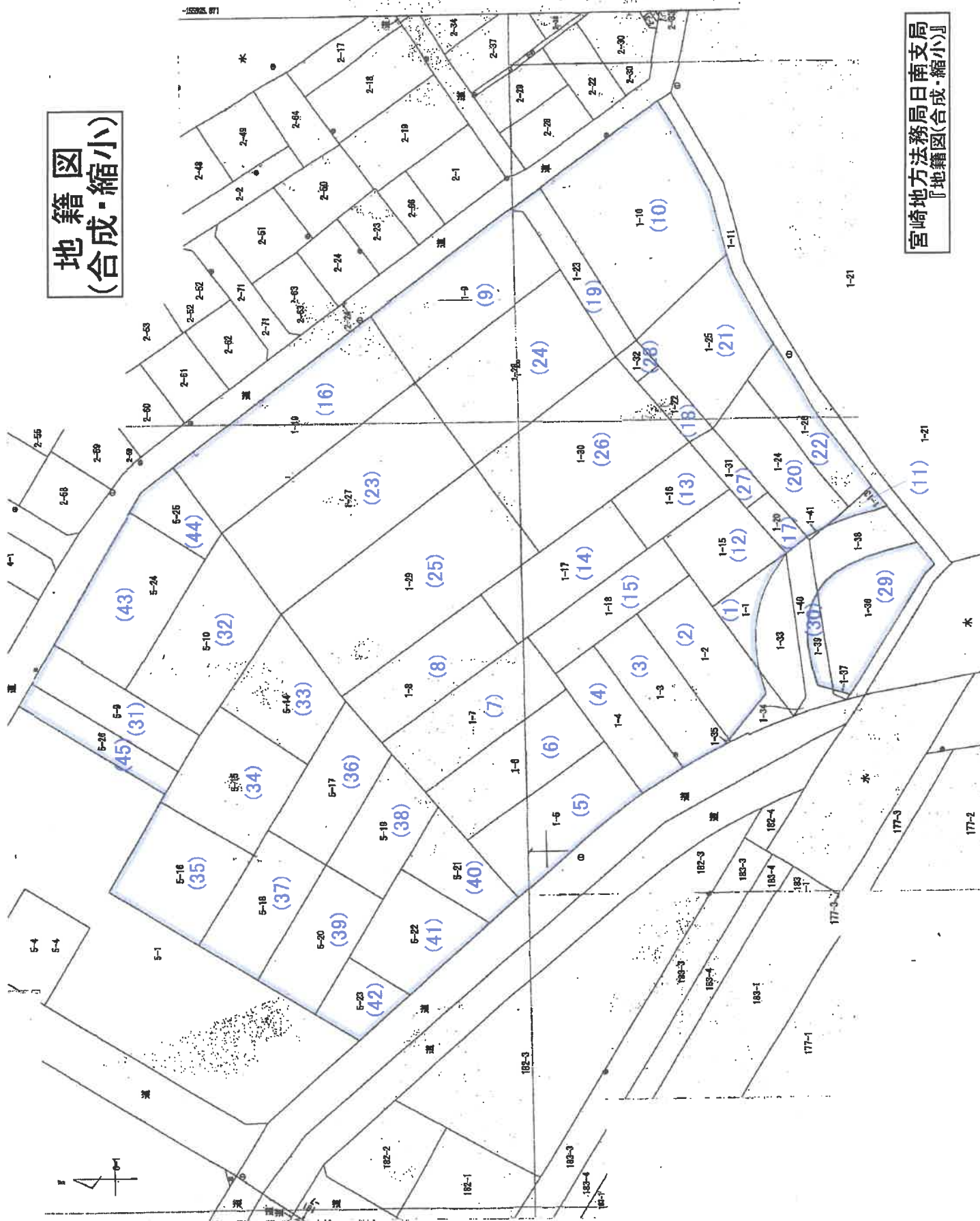
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

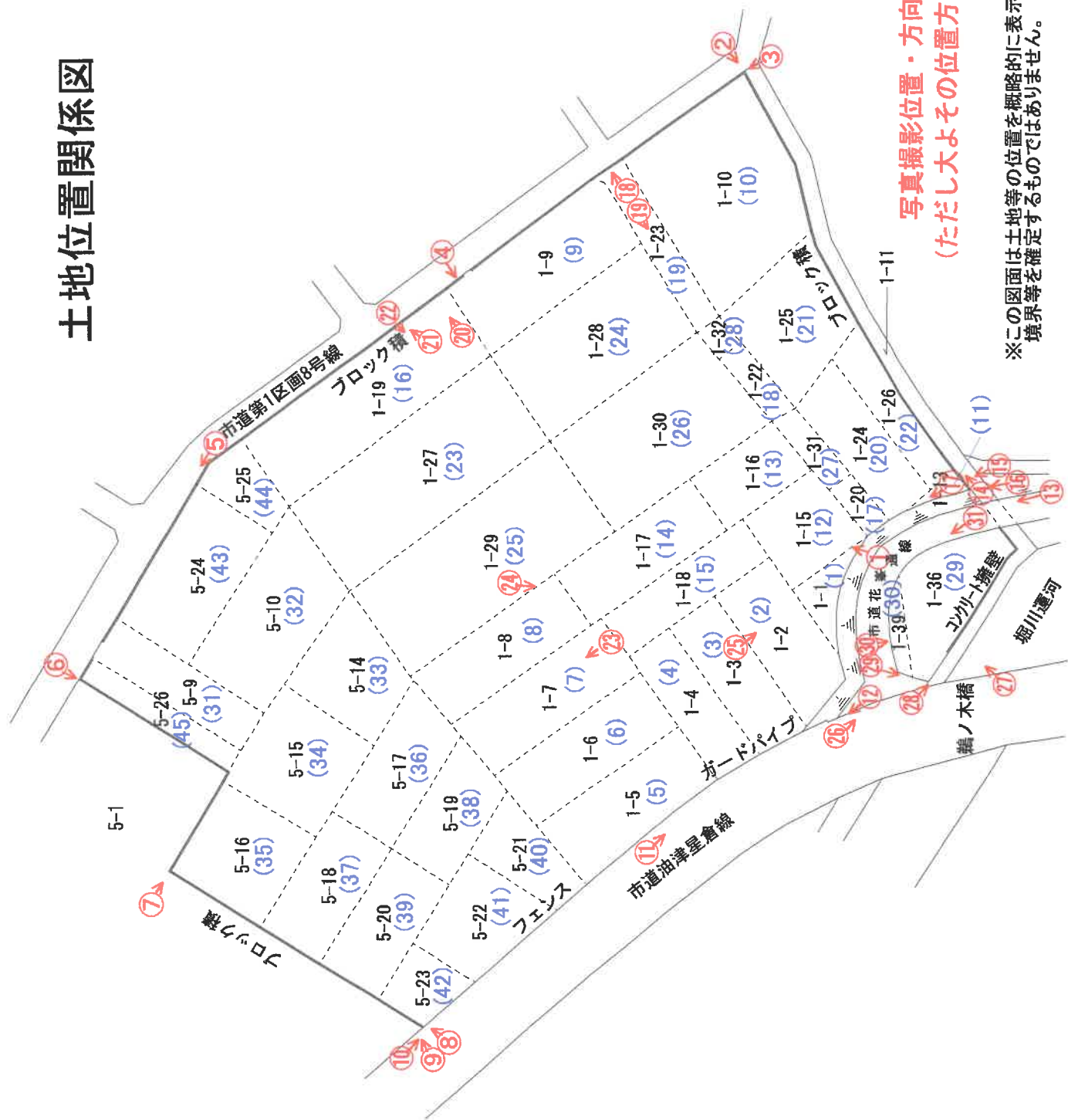
(11枚目)

地籍図
(合成・縮小)

宮崎地方法務局日南支局
『地籍図(合成・縮小)』



土地位置関係図



※この図面は土地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。



写真②

目的外土地
(1 番 1 1)



写真③

物件 1 0

市道



写真④

市道との境界
付近



写真⑤

市道との境界
付近



写真⑥

物件 4 5

目的外土地
(5 番 1)



写真⑦

目的外土地
(5 番 1)

物件 3 5



写真⑧

目的外土地
(5番1)



物件4 2

写真⑨

目的外土地
(5番1)



物件4 2

写真⑩

物件4 2付近

目的外土地付近
(5番1)



市道

写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭

物件1 1 付近



目的外土地付近
(1 番 1 1)

写真⑮



写真⑯



物件1 1 付近

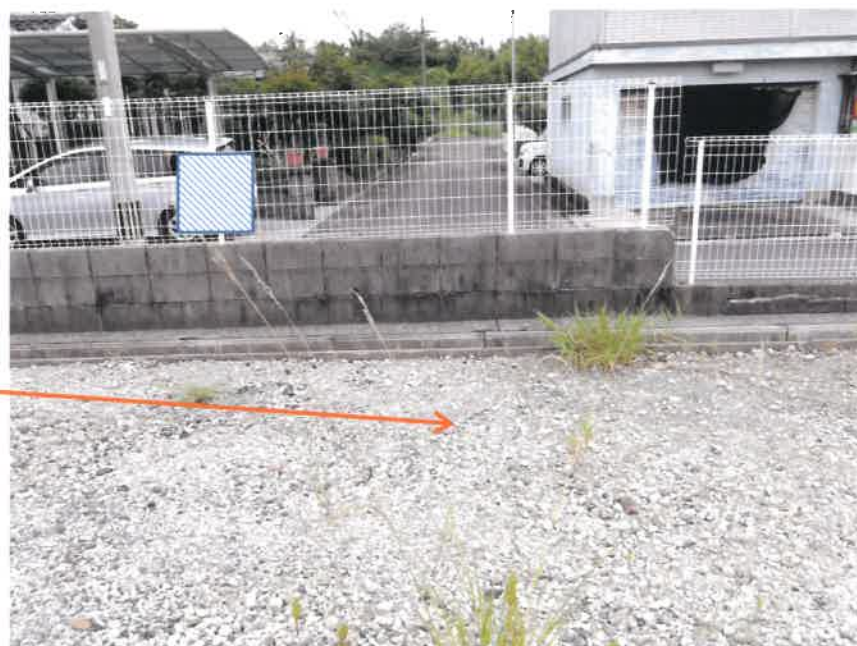
(1 9 枚目)

写真⑰



物件1 1 付近

写真⑱



物件1 9 付近

写真⑲



(20枚目)

写真⑳



写真㉑



写真㉒



(21枚目)

写真②③



写真②④



写真②⑤

アスファルト状の
残り



写真②⑥

物件 2 9 及び 3 0

市道



写真②⑦

物件 2 9 及び 3 0

擁壁



写真②⑧

物件 2 9 及び 3 0



(2 3 枚 目)

写真㉙

物件 2 9 及び 3 0



市道

写真㉚

物件 2 9 及び 3 0



市道

写真㉛

物件 2 9 及び 3 0



市道



BIT

令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 6 月 24 日現地調査
令和 7 年 7 月 16 日評価
現況調査担当 佐藤 正善 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 159,920,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 936,000円
物件2 (土地)	金 3,565,000円
物件3 (土地)	金 3,126,000円
物件4 (土地)	金 2,686,000円
物件5 (土地)	金 4,252,000円
物件6 (土地)	金 4,111,000円
物件7 (土地)	金 4,325,000円
物件8 (土地)	金 3,932,000円
物件9 (土地)	金 5,419,000円
物件10 (土地)	金 9,023,000円
物件11 (土地)	金 264,000円
物件12 (土地)	金 2,768,000円
物件13 (土地)	金 2,298,000円
物件14 (土地)	金 3,675,000円
物件15 (土地)	金 2,882,000円
物件16 (土地)	金 7,486,000円
物件17 (土地)	金 596,000円

内 訳 価 格	
物件 1 8 (土地)	金 8 1 5, 0 0 0 円
物件 1 9 (土地)	金 1, 8 4 1, 0 0 0 円
物件 2 0 (土地)	金 3, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 2 1 (土地)	金 4, 3 9 0, 0 0 0 円
物件 2 2 (土地)	金 2, 1 1 5, 0 0 0 円
物件 2 3 (土地)	金 9, 3 1 2, 0 0 0 円
物件 2 4 (土地)	金 6, 9 2 9, 0 0 0 円
物件 2 5 (土地)	金 9, 6 5 3, 0 0 0 円
物件 2 6 (土地)	金 7, 5 2 7, 0 0 0 円
物件 2 7 (土地)	金 8 5 3, 0 0 0 円
物件 2 8 (土地)	金 3 3 2, 0 0 0 円
物件 2 9 (土地)	金 2, 3 6 9, 0 0 0 円
物件 3 0 (土地)	金 3 3 5, 0 0 0 円
物件 3 1 (土地)	金 2, 7 9 1, 0 0 0 円
物件 3 2 (土地)	金 5, 5 7 6, 0 0 0 円
物件 3 3 (土地)	金 3, 5 6 2, 0 0 0 円
物件 3 4 (土地)	金 4, 3 5 8, 0 0 0 円
物件 3 5 (土地)	金 4, 1 4 8, 0 0 0 円
物件 3 6 (土地)	金 3, 5 3 2, 0 0 0 円

内 訳 価 格	
物件 3 7 (土地)	金 3, 3 8 1, 0 0 0 円
物件 3 8 (土地)	金 2, 9 7 2, 0 0 0 円
物件 3 9 (土地)	金 3, 3 4 2, 0 0 0 円
物件 4 0 (土地)	金 2, 2 7 3, 0 0 0 円
物件 4 1 (土地)	金 3, 3 7 9, 0 0 0 円
物件 4 2 (土地)	金 1, 5 1 7, 0 0 0 円
物件 4 3 (土地)	金 4, 9 9 5, 0 0 0 円
物件 4 4 (土地)	金 1, 5 3 1, 0 0 0 円
物件 4 5 (土地)	金 1, 6 9 8, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 4 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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き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 5 8 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 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番1 宅地 124.11m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番2 宅地 472.51m ²	ほぼ登記記載のとおり
3	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番3 宅地 414.40m ²	ほぼ登記記載のとおり
4	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番4 宅地 356.06m ²	ほぼ登記記載のとおり
5	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番5 宅地 563.60m ²	ほぼ登記記載のとおり
6	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番6 宅地 544.85m ²	ほぼ登記記載のとおり
7	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番7 宅地 573.30m ²	ほぼ登記記載のとおり
8	所在地 在番 目積	日南市瀬貝三丁目 1番8 宅地 521.14m ²	ほぼ登記記載のとおり

番号	所 在 等	登 記	現 況
9	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 9 宅地 7 1 8 . 3 0 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 0	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 0 宅地 1 1 9 5 . 9 4 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 1	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 3 宅地 3 5 . 0 0 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 2	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 5 宅地 3 6 6 . 8 9 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 3	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 6 宅地 3 0 4 . 5 7 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 4	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 7 宅地 4 8 7 . 0 8 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 5	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 8 宅地 3 8 1 . 9 8 m ²	ほぼ登記記載のとおり
1 6	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1 番 1 9 宅地 9 9 2 . 2 2 m ²	ほぼ登記記載のとおり

番号	所 在 等	登 記	現 況
1 7	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 0 雑種地 7 9 m ²	地 目：宅地
1 8	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 2 雑種地 1 0 8 m ²	地 目：宅地
1 9	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 3 雑種地 2 4 4 m ²	地 目：宅地
2 0	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 4 宅地 4 0 4 . 3 0 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2 1	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 5 宅地 5 8 1 . 8 7 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2 2	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 6 宅地 2 8 0 . 2 8 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 7 宅地 1 2 3 4 . 3 0 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2 4	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 1 番 2 8 宅地 9 1 8 . 4 7 m ²	ほぼ登記記載のとおり

番号	所 在 等	登 記	現 況
25	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1番29 宅地 1279.44m ²	ほぼ登記記載のとおり
26	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1番30 宅地 997.74m ²	ほぼ登記記載のとおり
27	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1番31 雑種地 113m ²	地 目：宅地
28	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1番32 雑種地 44m ²	地 目：宅地
29	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1番36 宅地 445.85m ²	地 目：雑種地
30	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 1番39 雑種地 63m ²	ほぼ登記記載のとおり
31	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 5番9 雑種地 370m ²	地 目：宅地
32	所在地 在番 地目 地積	日南市瀬貝三丁目 5番10 雑種地 739m ²	地 目：宅地

番号	所 在 等	登 記	現 況
3 3	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 1 4 宅地 4 7 2 . 1 3 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3 4	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 1 5 宅地 5 7 7 . 6 8 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3 5	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 1 6 宅地 5 4 9 . 7 2 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3 6	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 1 7 宅地 4 6 8 . 1 8 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3 7	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 1 8 宅地 4 4 8 . 1 5 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3 8	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 1 9 宅地 3 9 4 . 0 0 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3 9	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 0 宅地 4 4 2 . 9 4 m ²	ほぼ登記記載のとおり
4 0	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 1 宅地 3 0 1 . 3 5 m ²	ほぼ登記記載のとおり

番号	所 在 等	登 記	現 況
4 1	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 2 宅地 4 4 7 . 8 9 m ²	ほぼ登記記載のとおり
4 2	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 3 宅地 2 0 1 . 0 0 m ²	ほぼ登記記載のとおり
4 3	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 4 雑種地 6 6 2 m ²	地 目：宅地
4 4	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 5 雑種地 2 0 3 m ²	地 目：宅地
4 5	所 在 地 番 地 目 地 積	日南市瀬貝三丁目 5 番 2 6 雑種地 2 2 5 m ²	地 目：宅地
特 記 事 項			
1～45	※地積について 本件土地は物件 1 ないし 2 8、3 1 ないし 4 5 が一体となったパチンコ 店舗の跡地と物件 2 9 及び 3 0 が一体となった雑種地で面積が非常に大き いため、全体を正確に計測することが困難であるが、法務局に地籍図が備え 付けられており、それと現地の状況が概ね符合することから、評価に際して は登記地積を採用した。		
住 居 表 示		住居表示実施地区であるが、更地であるため住居表示なし	

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ないし28、31ないし45一体）

位 置 ・ 交 通	J R日南線「油津」駅の北東方・直線距離約930m 宮崎交通「山形屋前」バス停の北東方・道路距離約690m	
付 近 の 状 況	近隣は日南市役所の南東方、広渡川の河口付近を通る市道油津星倉線沿いに家電量販店等の大規模な店舗が連たんする商業地域である。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 大部分が準工業地域だが、東側の一部は商業地域 準工業地域60%、商業地域80% 準工業地域200%、商業地域400% 港町油津景観計画区域（大部分は区域Ⅰ、東側の一部は 重点区域） 大部分が特別用途地区（大規模集客施設制限）
画 地 条 件	間 口：約107m（南西側） 奥 行：約120m 形 状：ほぼ台形 境 界：ブロック積や境界プレート等でおおむね確認できる。 高低差：南側市道より約3m低い。	
接面道路の状況	南西側 幅員約15m 舗装市道油津星倉線 南側 幅員約5.5m 舗装市道花峯通線 北東側 幅員約6m～8m 舗装市道第1区画8号線	
土地の利用状況等	物件1ないし28、31ないし45が一体となった宅地で、遊技場とその駐車場の敷地として利用されていたが、現在は取り壊されて空地となっている。その他の詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：日南市水道課によると、南西側の市道には350mm、南側の市道及び北東側の市道には75mmの管が敷設されている。なお、本土地内の北東寄りに量水器ボックスがある。 下 水 道：日南市下水道課によると、北東側の市道及び南西側の市道の一部に本管が敷設されている。 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：想定浸水深0.5m～3.0m 洪水ハザード：想定浸水深0.5m～3.0m 高潮ハザード：想定浸水深3.0m～5.0m 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：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	日南市教育委員会生涯学習課文化財係によると、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	所有者からの聞き取りや建物の閉鎖事項証明書、その他の公的資料等によると、本件土地はこれまで遊技場や製材所等の敷地として利用されてきたと推測されるほか、現地調査の際に地表付近でコンクリートやアスファルト片のようなものも確認されたことから、地下に何らかの埋設物が存する可能性があるものの、その詳細は不明である。なお、環境省が公表している土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定状況一覧のなかに本件土地は記載されていない。また宮崎県環境森林部環境管理課によると、3,000㎡以上の土地の形質を変更する際には土壌汚染対策法に基づき知事への届出が必要になるとのこと。その詳細については同課に確認すること。	

(物件 29・30 一体)

位 置 ・ 交 通	10 頁記載のとおり	
付 近 の 状 況	10 頁記載のとおり	
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 西側は準工業地域、東側は商業地域 準工業地域 60%、商業地域 80% 準工業地域 200%、商業地域 400% 港町油津景観計画区域 (大部分は区域 I、東側の一部は 重点区域) 西側は特別用途地区 (大規模集客施設制限)
画 地 条 件	間 口：約 40 m (北東側) 奥 行：約 18 m 形 状：不整形 境 界：コンクリート擁壁や付近の状況等でおおむね確認できる。 高低差：南西側の通路より約 2 m 高い。	
接面道路の状況	北東側 幅員約 5.5 m 舗装市道花峯通線 (南西側の堀川沿いには幅約 3 m の舗装通路がある)	
土地の利用状況等	物件 29 と 30 が一体となった雑種地で全体に雑草が生い茂っているため、 内部に立ち入って詳細な調査をすることができなかった。その詳細について は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：日南市水道課によると、北東側の市道に 75 mm の管が敷設され ている。 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：想定浸水深 0.5 m ～ 3.0 m 洪水ハザード：想定浸水深 0.5 m ～ 3.0 m 高潮ハザード：想定浸水深 3.0 m ～ 5.0 m 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：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	日南市教育委員会生涯学習課文化財係によると、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	本土地全体に雑草が生い茂っており、地表付近を詳細に確認すること が出来なかったため、地盤や地下の状況等についてその詳細は不明で ある。なお、環境省が公表している土壌汚染対策法に基づく要措置区 域・形質変更時要届出区域の指定状況一覧のなかに本件土地は記載さ れていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

土地価格（物件1ないし28、31ないし45一体）

目的土地の土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	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	25,300	0.71	124.11	1.00	2,229,000
2	25,300	0.71	472.51	1.00	8,488,000
3	25,300	0.71	414.40	1.00	7,444,000
4	25,300	0.71	356.06	1.00	6,396,000
5	25,300	0.71	563.60	1.00	10,124,000
6	25,300	0.71	544.85	1.00	9,787,000
7	25,300	0.71	573.30	1.00	10,298,000
8	25,300	0.71	521.14	1.00	9,361,000
9	25,300	0.71	718.30	1.00	12,903,000
10	25,300	0.71	1195.94	1.00	21,483,000
11	25,300	0.71	35.00	1.00	629,000
12	25,300	0.71	366.89	1.00	6,590,000
13	25,300	0.71	304.57	1.00	5,471,000
14	25,300	0.71	487.08	1.00	8,749,000
15	25,300	0.71	381.98	1.00	6,862,000
16	25,300	0.71	992.22	1.00	17,823,000
17	25,300	0.71	79	1.00	1,419,000
18	25,300	0.71	108	1.00	1,940,000
19	25,300	0.71	244	1.00	4,383,000
20	25,300	0.71	404.30	1.00	7,262,000
21	25,300	0.71	581.87	1.00	10,452,000
22	25,300	0.71	280.28	1.00	5,035,000
23	25,300	0.71	1234.30	1.00	22,172,000
24	25,300	0.71	918.47	1.00	16,498,000
25	25,300	0.71	1279.44	1.00	22,983,000
26	25,300	0.71	997.74	1.00	17,922,000
27	25,300	0.71	113	1.00	2,030,000
28	25,300	0.71	44	1.00	790,000
31	25,300	0.71	370	1.00	6,646,000
32	25,300	0.71	739	1.00	13,275,000
33	25,300	0.71	472.13	1.00	8,481,000
34	25,300	0.71	577.68	1.00	10,377,000
35	25,300	0.71	549.72	1.00	9,875,000
36	25,300	0.71	468.18	1.00	8,410,000
37	25,300	0.71	448.15	1.00	8,050,000
38	25,300	0.71	394.00	1.00	7,077,000
39	25,300	0.71	442.94	1.00	7,957,000
40	25,300	0.71	301.35	1.00	5,413,000
41	25,300	0.71	447.89	1.00	8,045,000
42	25,300	0.71	201.00	1.00	3,611,000
43	25,300	0.71	662	1.00	11,892,000
44	25,300	0.71	203	1.00	3,646,000
45	25,300	0.71	225	1.00	4,042,000

(物件29・30一体)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
29	25,300	0.50	445.85	1.00	5,640,000
30	25,300	0.50	63	1.00	797,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日南（県）5－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

27,800円/㎡×97.5/100×100/102×100/105≒25,300円/㎡

◇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：角地+2%

◇地域格差：環境+5%

イ 個別格差：物件1ないし28,31ないし45一体…地積0.70、二方路1.02 相乗積0.71

物件29・30一体…街路条件0.80、形状0.70、地勢0.90 相乗積0.50

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

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	2,229,000	－		0.70	0.60	936,000
2	8,488,000	－		0.70	0.60	3,565,000
3	7,444,000	－		0.70	0.60	3,126,000
4	6,396,000	－		0.70	0.60	2,686,000
5	10,124,000	－		0.70	0.60	4,252,000
6	9,787,000	－		0.70	0.60	4,111,000
7	10,298,000	－		0.70	0.60	4,325,000
8	9,361,000	－		0.70	0.60	3,932,000
9	12,903,000	－		0.70	0.60	5,419,000
10	21,483,000	－		0.70	0.60	9,023,000
11	629,000	－		0.70	0.60	264,000
12	6,590,000	－		0.70	0.60	2,768,000

評価額

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 3	5,471,000	－		0.70	0.60	2,298,000
1 4	8,749,000	－		0.70	0.60	3,675,000
1 5	6,862,000	－		0.70	0.60	2,882,000
1 6	17,823,000	－		0.70	0.60	7,486,000
1 7	1,419,000	－		0.70	0.60	596,000
1 8	1,940,000	－		0.70	0.60	815,000
1 9	4,383,000	－		0.70	0.60	1,841,000
2 0	7,262,000	－		0.70	0.60	3,050,000
2 1	10,452,000	－		0.70	0.60	4,390,000
2 2	5,035,000	－		0.70	0.60	2,115,000
2 3	22,172,000	－		0.70	0.60	9,312,000
2 4	16,498,000	－		0.70	0.60	6,929,000
2 5	22,983,000	－		0.70	0.60	9,653,000
2 6	17,922,000	－		0.70	0.60	7,527,000
2 7	2,030,000	－		0.70	0.60	853,000
2 8	790,000	－		0.70	0.60	332,000
2 9	5,640,000	－		0.70	0.60	2,369,000
3 0	797,000	－		0.70	0.60	335,000
3 1	6,646,000	－		0.70	0.60	2,791,000
3 2	13,275,000	－		0.70	0.60	5,576,000
3 3	8,481,000	－		0.70	0.60	3,562,000
3 4	10,377,000	－		0.70	0.60	4,358,000
3 5	9,875,000	－		0.70	0.60	4,148,000
3 6	8,410,000	－		0.70	0.60	3,532,000
3 7	8,050,000	－		0.70	0.60	3,381,000
3 8	7,077,000	－		0.70	0.60	2,972,000

評価額

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ		
3 9	7,957,000	－		0.70	0.60	3,342,000
4 0	5,413,000	－		0.70	0.60	2,273,000
4 1	8,045,000	－		0.70	0.60	3,379,000
4 2	3,611,000	－		0.70	0.60	1,517,000
4 3	11,892,000	－		0.70	0.60	4,995,000
4 4	3,646,000	－		0.70	0.60	1,531,000
4 5	4,042,000	－		0.70	0.60	1,698,000
一括価格（合計）						159,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地の規模が非常に大きく総額が嵩むため需要者が相当限定されること、地盤や地下の状況が不明であること、水害リスクが高いこと等を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 標準画地価格の査定

地価調査価格 日南（県）5－4

所 在：日南市上平野町2丁目13番15

価 格：27,800円/㎡

位 置：JR日南駅1.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：850㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南西20m国道、南東側道

用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%・容積率200%)、準防火地域

地域の概要：国道沿いに中小工場、営業所等が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和7年度公課証明書による）

物件1…1,182,916円	物件2…4,503,587円	物件3…3,949,729円
物件4…3,393,678円	物件5…5,371,783円	物件6…5,193,073円
物件7…5,464,236円	物件8…4,967,089円	物件9…6,846,260円
物件10…11,398,743円	物件11…333,592円	物件12…3,496,901円
物件13…2,902,917円	物件14…4,642,456円	物件15…3,640,727円
物件16…9,457,046円	物件17…752,964円	物件18…1,029,369円
物件19…2,325,612円	物件20…3,853,463円	物件21…5,545,918円
物件22…2,671,404円	物件23…11,764,359円	物件24…8,754,120円
物件25…12,194,598円	物件26…9,509,658円	物件27…1,077,025円
物件28…419,372円	物件29…3,405,580円	物件30…481,219円
物件31…3,526,544円	物件32…7,043,556円	物件33…4,499,965円
物件34…5,505,983円	物件35…5,239,490円	物件36…4,462,316円
物件37…4,271,407円	物件38…3,755,292円	物件39…4,221,749円
物件40…2,872,226円	物件41…4,268,929円	物件42…1,915,771円
物件43…6,309,654円	物件44…1,934,833円	物件45…2,144,520円

第7 附属資料

1. 位置図 2. 地籍図（合成・縮小） 3. 土地位置関係図 4. 写真

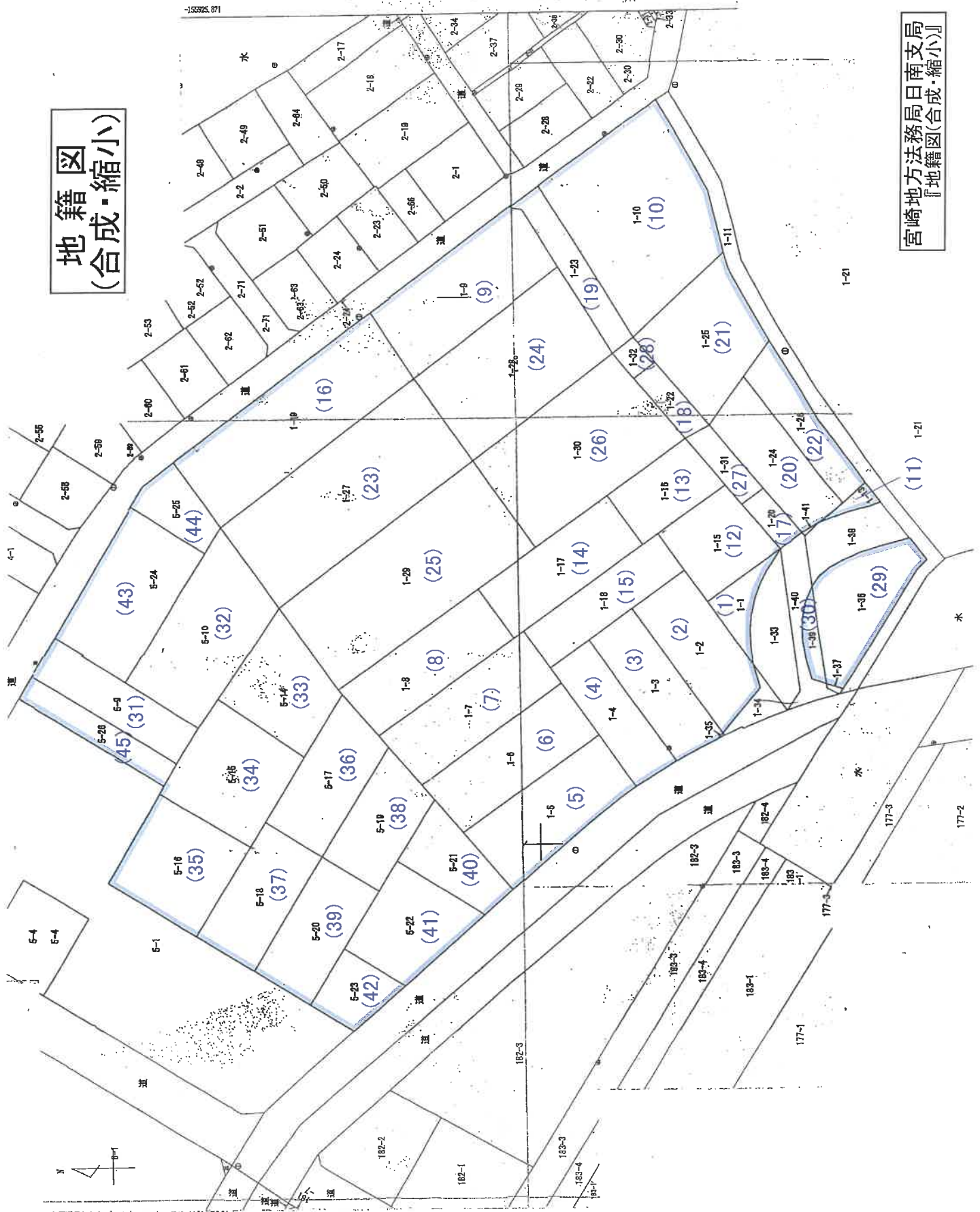
以 上

位置図



地籍図
(合成・縮小)

宮崎地方法務局日南支局
『地籍図(合成・縮小)』



土地位置関係図



※この図面は土地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。

(物件1ないし28, 31ないし45一体)



【南方より西側を望む】



【南方より中央を望む】



【南方より東側を望む】



【北東方より】

物件29, 30



【南西方より】

物件29, 30