

## 期間入札の公告

令和 8年 7月 9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 9月24日から 令和 8年10月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 8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10月22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 7月 9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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>24774番1<br>田<br>441平方メートル |
| ☆2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>24775番1<br>田<br>430平方メートル |
| ☆3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>24776番1<br>田<br>459平方メートル |
| ☆4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>24777番3<br>田<br>462平方メートル |
| ☆5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>24777番5<br>田<br>89平方メートル  |

## 物 件 目 録

- ☆6 所 在 児湯郡川南町大字川南字湯牟田  
地 番 24778番1  
地 目 田  
地 積 483平方メートル
- ☆7 所 在 児湯郡川南町大字川南字湯牟田  
地 番 24779番1  
地 目 田  
地 積 610平方メートル
- ☆8 所 在 児湯郡川南町大字川南字湯牟田  
地 番 24780番1  
地 目 田  
地 積 455平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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1～8】

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1～8】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～8】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5, 6】

隣地(地番24773番1)との境界が不明確である。

【物件番号1～8】

隣地(地番24777番2)との境界が不明確である。

### 《 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 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 番 | 2 4 7 7 4 番 1  |
|   | 地 目 | 田              |
|   | 地 積 | 4 4 1 平方メートル   |
| 2 | 所 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 番 | 2 4 7 7 5 番 1  |
|   | 地 目 | 田              |
|   | 地 積 | 4 3 0 平方メートル   |
| 3 | 所 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 番 | 2 4 7 7 6 番 1  |
|   | 地 目 | 田              |
|   | 地 積 | 4 5 9 平方メートル   |
| 4 | 所 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 番 | 2 4 7 7 7 番 3  |
|   | 地 目 | 田              |
|   | 地 積 | 4 6 2 平方メートル   |
| 5 | 所 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 番 | 2 4 7 7 7 番 5  |
|   | 地 目 | 田              |
|   | 地 積 | 8 9 平方メートル     |

## 物 件 目 録

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 | 番 | 24778番1        |
|   | 地 | 目 | 田              |
|   | 地 | 積 | 483平方メートル      |
| 7 | 所 | 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 | 番 | 24779番1        |
|   | 地 | 目 | 田              |
|   | 地 | 積 | 610平方メートル      |
| 8 | 所 | 在 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田 |
|   | 地 | 番 | 24780番1        |
|   | 地 | 目 | 田              |
|   | 地 | 積 | 455平方メートル      |

令和8年(ケ)第3号  
令和8年2月12日受理  
令和8年3月26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 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 4 番 1<br>田<br>4 4 1 平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 5 番 1<br>田<br>4 3 0 平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 6 番 1<br>田<br>4 5 9 平方メートル |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 7 番 3<br>田<br>4 6 2 平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 7 番 5<br>田<br>8 9 平方メートル   |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 8 番 1<br>田<br>4 8 3 平方メートル |
| 7 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 7 9 番 1<br>田<br>6 1 0 平方メートル |
| 8 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 児湯郡川南町大字川南字湯牟田<br>2 4 7 8 0 番 1<br>田<br>4 5 5 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、2、3、4、5、6、7、8													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 田(物件1、2、3、4、5、6、7、8) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 土地所有者が雑草が繁茂した状態で占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり(その他の者関係) <input type="checkbox"/>													
その他の事項	・物件8土地の北側は農道に接する(写真④)。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
{	地方裁判所		支部	平成	年( )	第	号							
	保管開始日	平成	年	月	日									
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)													
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1、2、3、4、5、6、7、8関係）		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 田（物件1、2、3、4、5、6、7、8） <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A、B)の陳述、■「農地等の現況に係る照会に対する回答書」の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権（但し、対抗力なし） <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成23年ころ	
最初の契約等	契約日	平成23年ころ（口頭）
	期間	平成 年 月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月ころまで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月ころから <input type="checkbox"/> 平成 年 月ころまで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ）
賃料・支払時期等		<input checked="" type="checkbox"/> 年35,000円（一反当たり10,000円、年一括払い）
		<input type="checkbox"/> 前払（ ）分（ ）円 <input type="checkbox"/> 相殺（ ）分（ ）円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（ <input type="checkbox"/> 敷金（ ）円 <input type="checkbox"/> 保証金（ ）円）	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)等	陳述内容等
■ B (占有者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私は、本件土地（物件1ないし8土地）を年間35,000円（一反当り10,000円）で借り、Aの長男に支払っています。本件土地では早期水稻を耕作しています。農業委員会への届け出をしているかはよく分かりません。</li> <li>・本件土地を賃借したのは、約15年以上前になります。契約書はなく口約束になります、賃貸借期間は決めずに1年ごとに更新しています。米作料の領収書がありますので探して提示します。</li> </ul>
■ A (債務者兼所有者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私は、本件土地（物件1ないし8土地）をBに貸しました。時期はよく覚えていませんが、貸したのは口約束で、当初、地代は米で納める約束でした。現在、私は施設に入所しており、地代の支払い等がどうなっているのかよく分かりません。上記土地の貸借等については、私の長男が知っていると思いますが、同人の所在等は分かりません。</li> <li>・上記各土地についての水利費等は、全て私が支払っていましたが、現在どうなっているかは分かりません。</li> <li>・上記各土地の境界の争い等があった記憶はありません。</li> </ul>
■ 川南原土地改良区担当者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1ないし8土地は、当土地改良区における受益地としての登録はありません。</li> </ul>
■ 尾鈴土地改良区担当者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1ないし8土地は、当土地改良区における受益地としての登録はありません。</li> </ul>

(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

### 【土地の形状等について】

・物件1ないし8土地は、一体となった、現在耕作されている田地である（写真①ないし⑥）。同土地の南東側は水路に隣接し、また、他の外周の目的外土地より低く位置している。

### 【土地境界等について】

・現地において、物件1ないし8土地は、接面農道、畦畔、水路及び土手等により区分されているものの、境界を表示するものは見られず不明確であり協議を要する。西側については、物件5土地の南西端の一部が西側目的外土地（24773番1）の宅地の一部として利用されており、さらに物件6土地が西側目的外土地（24773番1）の一部と一体となり田地として利用されていると見られ相互に越境している可能性があり協議を要する（土地位置関係図、写真⑤）。公図上西側に隣接する目的外土地（24777番2）は現存しない。

なお、物件相互の筆界は不明確である。

### 【占有等について】

・占有関係については、関係者の陳述、関係書類及び現場の状況等から前記2枚目及び3枚目記載のとおり認められ、現在、物件1ないし8土地を耕作しているBとAとの賃貸借は、農地法3条の許可を得ておらず、かつ、契約内容を書面で明らかにしていないことから、いわゆるヤミ小作で、正常な賃貸借契約に当たらない。よって、対抗力のない賃貸借と判断した。

### 【農地照会等について】

・川南町農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によると、物件1ないし8土地の買受申出には買受適格証明書を要するとのことである。

・評価書によると、「川南町農業委員会において、物件5土地のうち西側隣接地に取り込まれている可能性がある部分については、転用許可を受けていない（省略）」とのことである。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

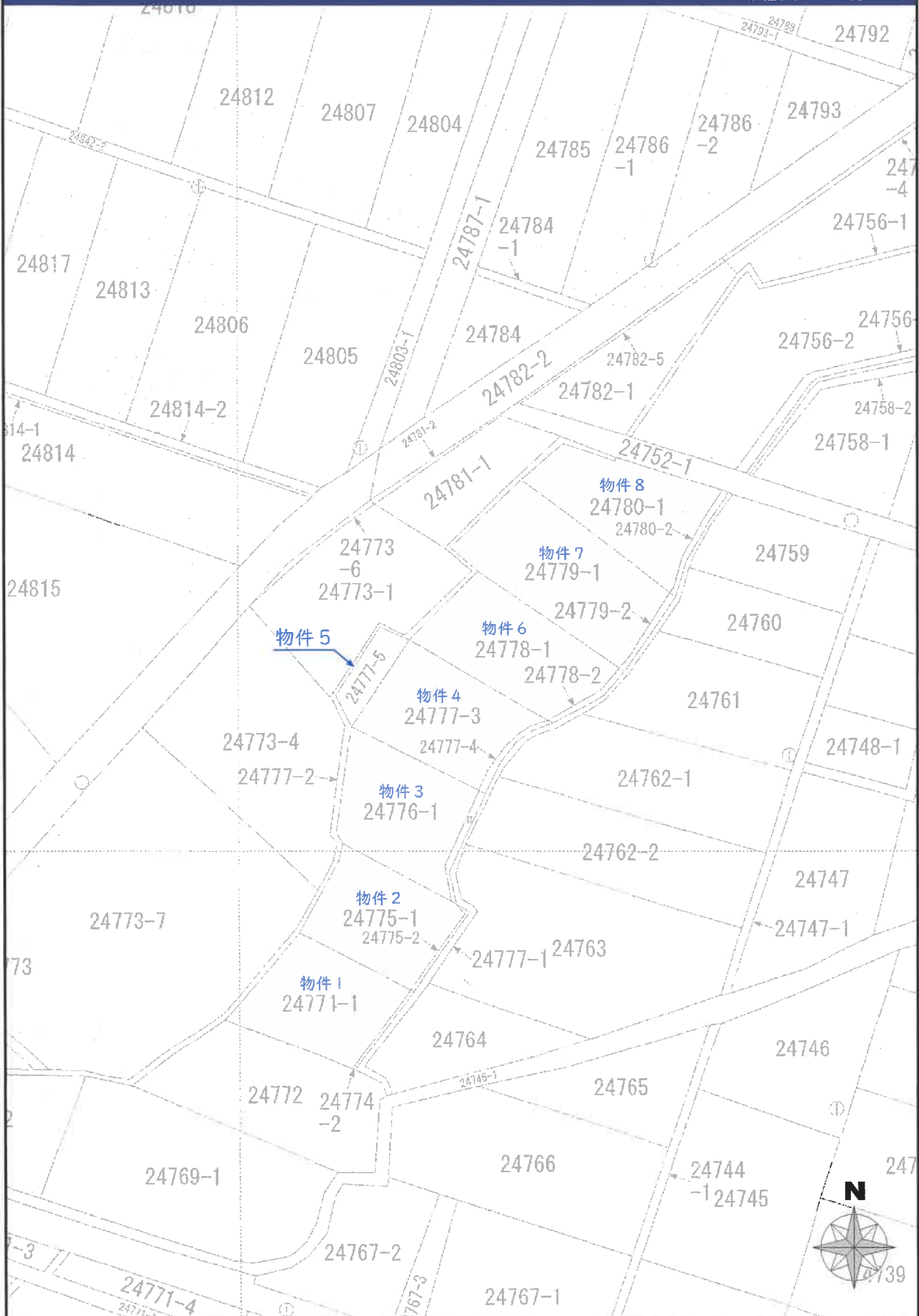
（5枚目）

(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8年2月18日 11:00-11:10(10)	宮崎地方法務局高鍋出張所	■隣接地登記簿取得 ■底地調査 ■公図(白図)取得
令和8年2月18日 12:20-12:40(20)	川南町役場	■地番編集図取得 ■公課証明書取得 ■接道調査
令和8年2月18日 13:00-13:20(20)	川南土地改良区	■水利費等調査
令和8年2月18日 14:00-14:30(30)	物件所在地	■物件確認 ■占有調査・B及び 近隣者から聴取 ■写真撮影
令和8年2月19日 9:00-9:10(10)	執行官室	■水利費等調査(尾鈴土地改良区担 当者から電話聴取)
令和8年2月20日 15:00-16:30(90)	救護施設「清風園」	■Aから聴取
令和8年3月6日 10:00-11:50(110)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影等 ■B及び近隣者か ら聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(6枚目)



# 土地位置関係図

(縮尺1,000分の1)



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。

写真①



南 側

写真②



南 西 側

写真③



南 側

水路

写真④



北 側

(10枚目)

写真⑤



物件5、6土地付近の状況

写真⑥



水路

北東側

(11枚目)

副本

令和8年(ケ)第3号①

令和8年 3月 6日 現地調査  
令和8年 3月12日 評 価  
現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 518,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	金	67,000 円
物件 2	金	65,000 円
物件 3	金	69,000 円
物件 4	金	70,000 円
物件 5	金	13,000 円
物件 6	金	73,000 円
物件 7	金	92,000 円
物件 8	金	69,000 円

### 【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1～8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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の割付と超過売却（民事執行法第73条）の判定を行うことの参考として、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

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

物件 番号	所 在 等	登 記 簿	現 況
1	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24774番1 田 441 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
2	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24775番1 田 430 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
3	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24776番1 田 459 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
4	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24777番3 田 462 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
5	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24777番5 田 89 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
6	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24778番1 田 483 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
7	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24779番1 田 610 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
8	所 在 番 地 目 地 積	児湯郡川南町大字川南字湯牟田 24780番1 田 455 m <sup>2</sup>	登記簿のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1～8	<p>①当該土地は公簿地目が田（農地）であり、「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によれば、入札に際しては買受適格証明書の取得が必要である。</p> <p>②西側の境界については、物件5の南西端の一部が西側隣接地(24773番1)に取り込まれ、宅地の一部として利用されていることに加えて、物件6が境界を超えて西側隣接地(24773番1)の一部を田地として耕作しており、現況利用と公図上の形状が合致せず、相互に越境している可能性があるため協議を要する。また、公図上西側に存する用悪水路(24777番2)についても現存せず詳細不明である。</p> <p>③川南町農業委員会において、物件5のうち西側隣接地に取り込まれている可能性がある部分については、転用許可を受けていないことを確認した。</p>		
住 居 表 示	「住居表示未実施」		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1-1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1～8	
位置・交通	川南町役場	約 3.6 km(道路距離)
	三和交通 農業大学校前バス停	約 1.2 km(道路距離)
付近の状況	<p>近隣地域は川南町役場の南西方約2.8km(直線距離)に位置する農地地域であり、農家住宅や農業用施設等も点在している。この地域の農地は、中規模の概ね整形な田畑が整然と配置されているが、一部にやや不整形な農地も介在する。大部分が農用地区域の指定を受ける地域であることから宅地化等の影響は弱く、現況どおり農地地域として安定的に推移していくものと思われる。</p>	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別 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	---
	建ぺい率	--- %
	容積率	--- %
	農地法上の規制	農業振興地域 農用地区域内(青地)
	その他の規制	特になし
面地条件	規模	3,429 m <sup>2</sup> (8筆計：公簿)
	形状	やや不整形
	その他	特になし
自然的条件	地勢	平坦地
	日照	普通
	水量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接面道路	北側：有効幅員約2.3m未舗装農道に約0.3m低く接面する。	
土地の利用状況等	<p>物件1～8は一体利用され、賃借人が田地として耕作している。当該賃借権は農業委員会の許可を受けていない。賃貸借契約の主な内容は以下のとおりである。</p> <p>賃料：年35,000円(1反当り10,000円)                      契約期間：平成23頃より期間の定めなし                      更新：1年毎の合意更新</p>	
維持管理費等	<p>土地改良区における受益地としての登録はない。                      水利組合への加入状況、支払状況、金額等については、詳細不明である。</p>	

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1～8		
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 (評価時点)
	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(評価時点)
	その他	特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	川南町教育委員会での聴取によると、対象物件1～8は周知の埋蔵文化財包蔵 地区域内には所在していない。		
土壌汚染の有無 及びその状態	住宅地図・登記簿による地歴調査及び聞き取り等の結果においては、汚染リ スクの端緒は確認できない。		
境 界 等	<p>国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。                      現地においては、北側、東側、南側は接面農道や畦畔、水路、土手等により                      概ね区分されているものの、正確な境界については不明瞭である。西側の境                      界については、物件5の南西端の一部が西側隣接地(24773番1)に取り込ま                      れ、宅地の一部として利用されていることに加えて、物件6が境界を超えて                      西側隣接地(24773番1)の一部を田地として耕作しており、現況利用と公図上                      の形状が合致せず、相互に越境している可能性があるため協議を要する。ま                      た、公図上西側に存する用悪水路(24777番2)についても現存せず詳細不明で                      ある。</p>		
特 記 事 項	<p>①当該土地は公簿地目が田（農地）であり、「農地等の現況に係る照会に対                      する回答書」によれば、入札に際しては買受適格証明書の取得が必要であ                      る。                      ③川南町農業委員会において、物件5のうち西側隣接地に取り込まれている                      可能性がある部分については、転用許可を受けていないことを確認した。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～8（田地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	土地価格(円) ア×イ×ウ
	ア	イ	ウ	
1	400	0.90	441	159,000
2	400	0.90	430	155,000
3	400	0.90	459	165,000
4	400	0.90	462	166,000
5	400	0.90	89	32,000
6	400	0.90	483	174,000
7	400	0.90	610	220,000
8	400	0.90	455	164,000
計			3,429	1,235,000

ア	標準画地価格 (田地)の査定	田地については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前記のとおり価格を適切として求めた。		
イ	個別格差の内訳	やや不整形 △10%	(格差率)	0.90
ウ	地積	登記記載のとおり		

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円)	持分	占有 減価率	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	159,000	1/1	---	0.70	0.60	67,000
2	155,000	1/1	---	0.70	0.60	65,000
3	165,000	1/1	---	0.70	0.60	69,000
4	166,000	1/1	---	0.70	0.60	70,000
5	32,000	1/1	---	0.70	0.60	13,000
6	174,000	1/1	---	0.70	0.60	73,000
7	220,000	1/1	---	0.70	0.60	92,000
8	164,000	1/1	---	0.70	0.60	69,000
計						518,000

イ	持分	登記記載のとおり
ウ	占有減価率	物件1～8の土地は賃貸借契約が締結されているものの、農業委員会の許可を受けていないため、占有減価は特に考慮しない。
エ	市場性修正率	①対象物件は、農用地区域の指定を受けることから農地としての利用に限定されること、②農地物件であり、買受人は買受適格証明書の取得が必要であること、③西側隣接地との間で相互に越境している可能性があること等から、需要者は限定される。
オ	競売市場修正率	競売市場の特殊性をもとに物件の種別、規模及び売却先例等を勘案して認定

## 第6 参考価格資料

### 1 規準とした公示地等の概要

規準とすべき公示地等はない

### 2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度
物件 1	40,876 円
物件 2	39,856 円
物件 3	42,544 円
物件 4	42,822 円
物件 5	8,249 円
物件 6	44,769 円
物件 7	56,540 円
物件 8	42,173 円

## 第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
土地位置関係図	1葉
現況写真	1葉

以 上

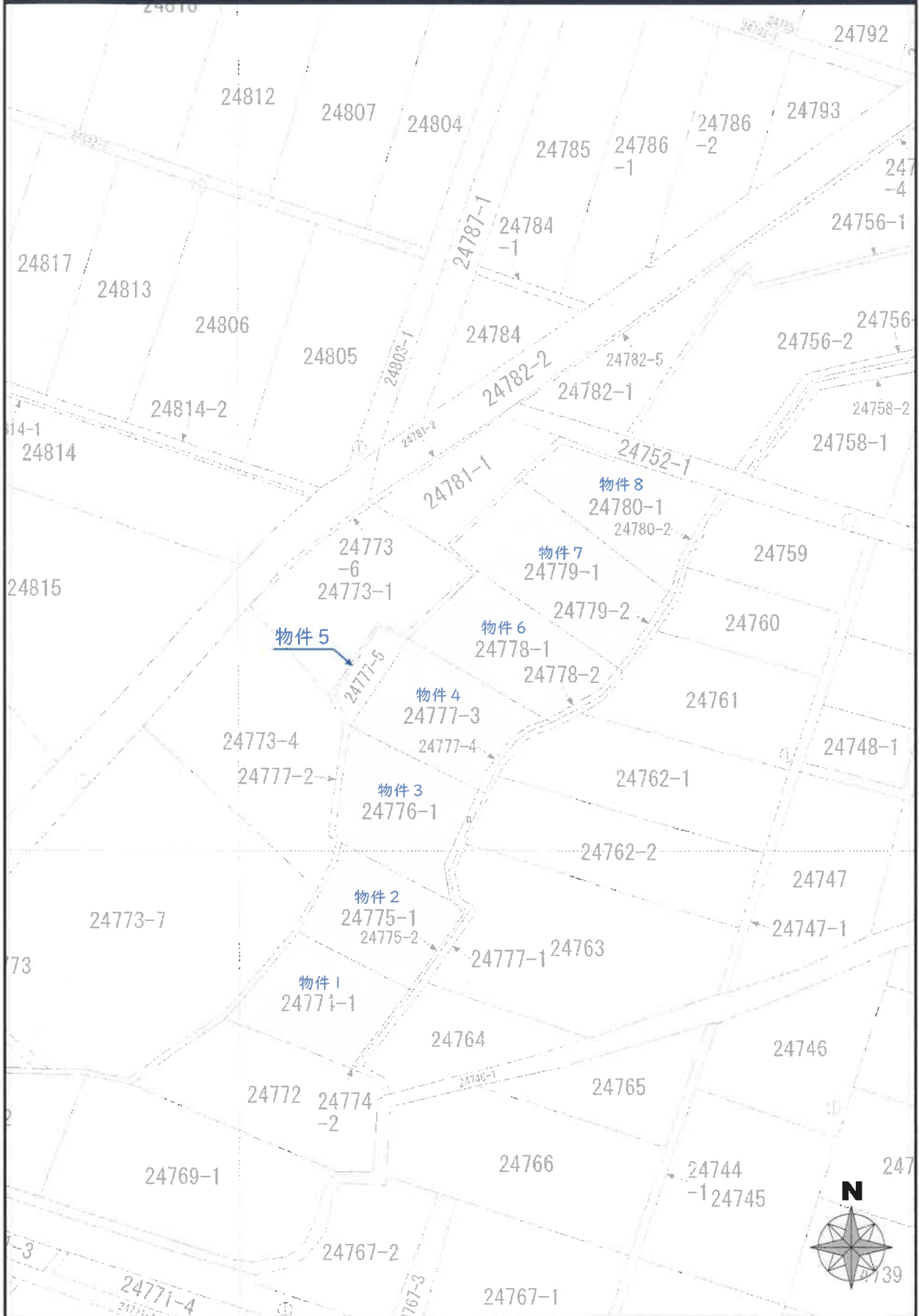
# 位置図

国土地理院地図  
(縮尺 25,000分の1)



公図写し (法第14条地図)

宮崎地方法務局高鍋出張所  
(縮尺 1,000分の1)



# 土地位置関係図

(縮尺1,000分の1)



※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。



# 現況写真

写真 1

(北方より)



写真 2

(北東方より)

