

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 15 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 5 月 29 日から 令和 7 年 6 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 26 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 5 月 15 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	960,000 768,000	一括	192,000	21,073	3,464
1	417,000				
2	71,000				
3	4,000				
4	468,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 2 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 3 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 6 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2
共有者 B 持分 1 8 分の 1
- 4 所 在 小林市細野字湾津 4 6 4 2 番地 6、4 6 4 2 番地 1 1
家屋 番号 4 6 4 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 76.71 平方メートル

(現況)

床 面 積 81.71 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

隣地（地番4642番9）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 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 2 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 2 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 3 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 6 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2
共有者 B 持分 1 8 分の 1
- 4 所 在 小林市細野字湾津 4 6 4 2 番地 6、4 6 4 2 番地 1 1
家屋 番号 4 6 4 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 76.71平方メートル

(現況)

床 面 積 約81.71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

令和6年(ケ)第58号
令和6年10月1日受理
令和6年11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 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 2 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

- 2 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 3 2 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

- 3 所 在 小林市細野字湾津
地 番 4 6 4 6 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 2
共有者 B 持分 1 8 分の 1

- 4 所 在 小林市細野字湾津 4 6 4 2 番地 6、4 6 4 2 番地 1 1
家屋番号 4 6 4 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 7 6 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示				
土地	物件1、2、3			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者A・B ☐ その他の者 ・上記の者が、本土地に下記建物を共有して占有している（物件1、2） ・上記の者が、他の共有者らと共に共有私道として利用している（物件3） ☐ 「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）	☒ 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	・物件3土地の南東側は市道に接する（写真⑤）。 ・従物等としてカーポートが存在する（写真①）。			
建物	物件4			
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 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：概測約81.71平方メートル（増築部分概測約5.0平方メートル）			
物件目録にない附属建物（未登記）	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測約2平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類：物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測約2平方メートル
{	種類：物置 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測約2平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A・B ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で管理・占有している ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■小林市役所建設課担当者	1 物件3土地の南東側に接する道路は市道(金鳥居2号線)になります。
■B(債務者兼所有者)	1 物件4建物には、私と娘の2人が居住していましたが、令和5年3月に殆どの動産を出して転居しました。同建物の鍵は私の元夫Aと私がそれぞれ持っています。 2 上記建物にはシロアリがいますが、駆除はしていません。台風でカーポートの屋根が飛んで無くなっています。 3 本件土地との境界につき、争い等はありません。
■A(債務者兼所有者)	1 前記未登記附属建物(物置)は、私が平成11年頃に建て、また、物件4建物南側のサンルームは平成21年頃に増築しています。 2 私は、Bと物件4建物で同居していましたが、平成26年頃に同建物から出てからは戻っていません。
執行官の意見	
1 (1) 物件1土地及び物件2土地は一体となり、物件4建物の敷地として利用されている(土地建物位置関係図)。敷地部分には上記未登記附属建物及び庭石が存在し、雑草等が繁茂している(写真①、②)。物件4建物の敷地部分と駐車場の土地部分との高低差が約0.5メートルある。 (2) 物件3土地は、舗装されており北東側には溝が存在する(写真③)。同土地は私道であり、登記記録を調査し、A・Bのほか4642番5、4646番7及び4646番8等の共有(C持分6分の1、D持分6分の1、E持分6分の1、F持分6分の1、G持分18分の3)であることを確認した(写真⑤、⑥)。 2 隣接地との境界につき、境界杭、ブロック積及び道路との利用状況により概ね確認できるものの、物件3土地と北西側目的外土地(4642番9)との境界は不明確であり協議を要する。また、物件1土地と物件2土地との筆界は不明確であり協議を要する。 3 物件4建物につき、経年に伴う著しい劣化等が認められる。外観は、外壁・コンクリート基礎部分のヒビ割れ及び雨樋の破損等が認められ、内観は、玄関上がり框の損傷、床の軋み・沈み込み・キズ、玄関廻り縁の破損、天井部分の雨漏り跡(西側和室)、壁クロス部分の複数のひび割れ・カビ(臭)・汚れ等(写真⑦、⑧、⑭、⑯)を確認した。中央和室のサッシ部分に多数のシロアリの死骸が存在し(写真⑬)、畳・柱・床・押し入れにシロアリによる思われる被害を確認した(写真⑪、⑫)。また、上記未登記附属建物及びカーポート屋根の破損を確認した(写真①、⑨)。 4 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等を総合して2枚目記載のとおり認めた。 5 接道関係につき、登記記録を調査し、目的外土地(4647番3)の地目が「公衆用道路」(所有者:小林市)であることを確認した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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6年10月9日 14:05—14:15(10)	宮崎地方法務局小林出張所	■底地調査、公図(白地)・隣接地登記簿取得 ☐
令和6年10月9日 14:30—14:50(20)	小林市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真等取得 ■接道調査 ☐
令和6年10月9日 15:05—15:45(40)	物件所在地	■現地・占有調査、外観写真撮影 ☐
令和6年10月9日 15:45—16:05(20)	B宅	■Bから聴取 ☐
令和6年10月16日 10:00—11:20(80)	物件所在地	■評価人・立会人H同行 ■立入調査 ■写真撮影 ☐
令和6年10月16日 12:00—12:30(30)	A店舗	■Aから聴取 ☐

(特記事項)

■ 令和6年10月16日
目的物件の占有者等は不在であったため、立会人Hを立ち会わせて立入調査をした。

☐ 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
(4枚目)

公図写し

イ 4656-6 ハ 4652-5 ホ 4652-6 ニ 4641-3 リ 4640-3 4637-8
 4653-2 4652-13 4642-11 ナ 4641-2 4637-9 つづく



A 大字細野
 B 大字細野
 C 大字細野
 D 細野
 E 細野
 F 細野
 G 細野
 H 細野

請求部	所 在	小林市細野字津津				地 番	4642番6		
出力縮尺	縮尺不明	精 度 分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図



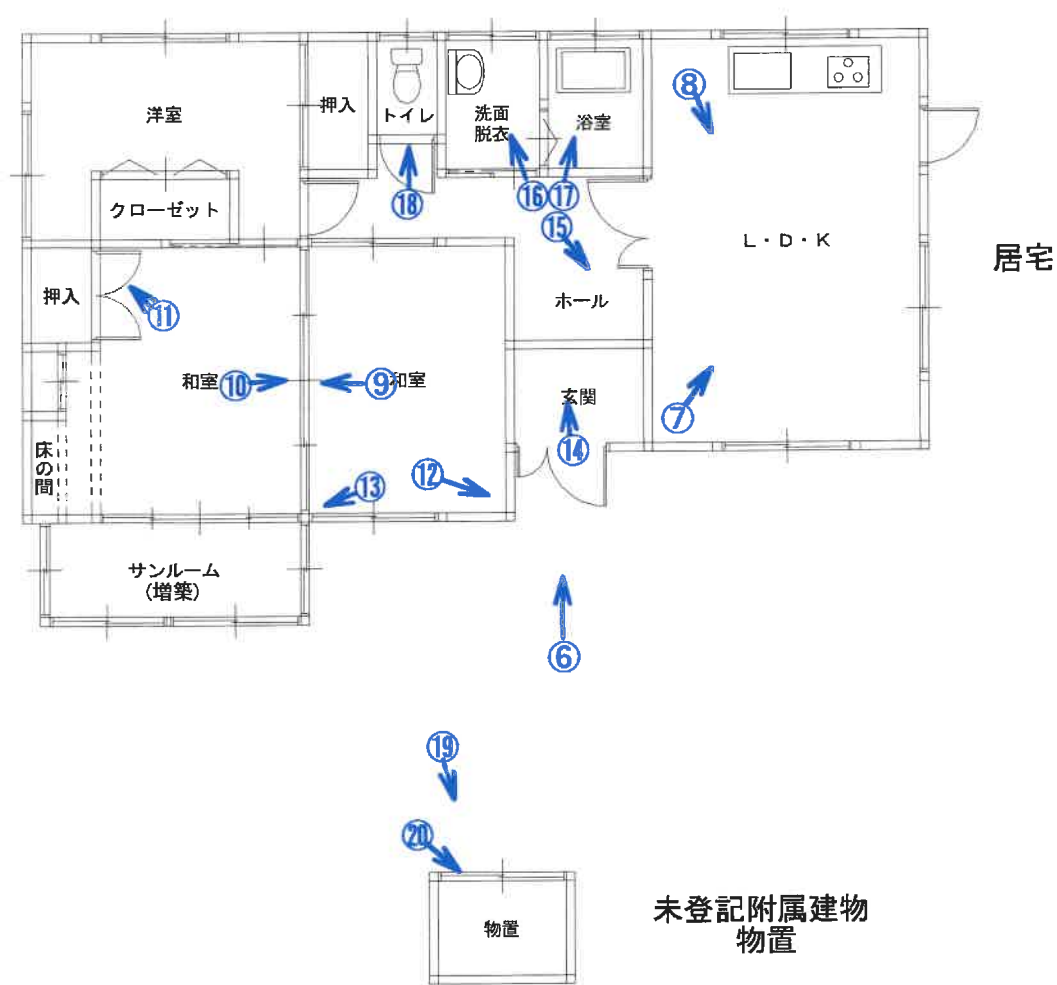
※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

写真撮影位置・方向 ○→

間取図



物件4



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観（東側）



写真②

物件4建物（東側）



写真③

外観（南西側）



写真④

外観（北西側）



写真⑤

物件3土地（南東側）



市道

写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪

畳の被害状況（西側和室）



写真⑫

畳・柱の被害状況（中央和室）



（1 1 枚目）

写真⑬

シロアリ (中央和室)



写真⑭

玄関上がり框の被害状況



廻り縁の破損状況

写真⑮



写真⑯



写真 ⑰



写真⑱



写真⑲

未登記附属建物（物置）



（13枚目）

写真㉔



写真㉕

未登記附属建物



物件1、2土地（南側）の状況

庭石

写真㉖

溝

物件4建物

物件3土地（北西側）



（14枚目）



BIT

令和 6 年（ケ）第 58 号
令和 6 年 10 月 16 日現地調査
令和 6 年 11 月 6 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 1, 3 7 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 9 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0 1, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 6 6 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ないし 4 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。
- 3 物件 1, 2 の内訳価格は物件 4 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 4 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 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 地目 地積	小林市細野字湾津 4 6 4 2 番 6 宅地 1 8 9 . 0 8 m ²	ほぼ登記記載のとおり
2	所在地 地目 地積	小林市細野字湾津 4 6 4 2 番 1 1 宅地 3 2 . 0 4 m ²	ほぼ登記記載のとおり
3	所在地 地目 地積	小林市細野字湾津 4 6 4 6 番 6 公衆用道路 1 3 4 m ² (持分 1 8 分の 3)	ほぼ登記記載のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	小林市細野字湾津 4 6 4 2 番地 6、 4 6 4 2 番地 1 1 4 6 4 2 番 6 居宅 木造セメント瓦葺平家建 7 6 . 7 1 m ²	床面積：約 8 1 . 7 1 m ² その他：特記事項欄参照 のこと
特記事項			
4	物件 2 土地の南西角に下記の未登記附属建物が存する。 物置：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測 2 m ² 平成 1 1 年頃建築		

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・2一体）

位 置 ・ 交 通	J R 吉 都 線 「 小 林 」 駅 の 南 方 ・ 直 線 距 離 約 1 . 9 k m 宮 崎 交 通 「 千 谷 公 園 入 口 」 バ ス 停 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 1 3 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣は小林市役所の南東方約2.6km(直線距離)、県道西麓小林線の東側に一般住宅や農家住宅が混在し、農地も残る住宅地域である。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 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	間 口 : 約 1 4 m 奥 行 : 約 1 5 m 形 状 : ほぼ正方形 境 界 : 一体利用のため物件1と2の境界不明確。一体の外周はブロック積や付近の利用状況等で概ね確認できる。 高低差 : 建物の敷地部分は駐車場部分より約0.5m高い。西側の目的外土地4640番7は本土土地より約1m高い。	
接面道路の状況	北東側 幅員約4.5m 舗装私道(物件3及び目的外土地4642番9) [小林市管財課からの聞き取りによると、物件3土地は建築基準法上の位置指定道路に指定されている]	
土地の利用状況等	物件1・2が一体となって物件4居宅及び未登記附属建物物置の敷地として利用されている。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 : あり(小林市上下水道局によると、北東側の私道に本管が敷設されている) 下 水 道 : 公共下水道なし(小林市上下水道局によると、北東側の私道に農業集落排水の本管が敷設されているが、未接続) 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 : 特になし 洪水ハザード : 特になし 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 : 特になし	
埋蔵文化財の有無及びその状態	小林市社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない。	
土壌汚染の有無及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確認できない。	
特 記 事 項	※下水道について 小林市上下水道局によると、本土土地は農業集落排水の処理区域内にあるが、まだ接続していない。今後、接続する際には分担金35,000円の支払いが必要とのこと。その詳細については同局に確認すること。	

(物件3)

位 置 ・ 交 通	3 頁に同じ	
付 近 の 状 況	3 頁に同じ	
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 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	形 状：带状 境 界：北西側目的外土地4642番9境界不明確、その他はブロック積 や利用状況等で概ね確認できる。	
接面道路の状況	南東側 幅員約5.8m 舗装市道金鳥居2号線	
土地の利用状況等	舗装された共有持分私道。 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	—	
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：特になし 洪水ハザード：特になし 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：特になし	
埋蔵文化財の有無 及びその状態	小林市社会教育課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれてい ない。	
土壌汚染の有無 及びその状態	登記記録や過去の住宅地図等による調査の結果、土壌汚染の端緒は確 認できない。	
特 記 事 項	小林市管財課によると、本土地は建築基準法上の位置指定道路に認定されて おり、その詳細は下記のとおり。 ・指定年月日：平成3年2月21日 ・指定番号：第（小林）2－17号 ・幅員：4.5m	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	居宅
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5年4月18日新築 平成21年頃にサンルームを増築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロス、ジュラクほか 天 井：ビニールクロス、張天井ほか 床：フローリング、タタミほか 設 備：電気、給排水、浄化槽
床面積(現況)	概測81.71㎡
現況用途等	現況用途：居宅 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
保守管理の状況	相当劣る 外壁やコンクリート基礎にひび割れが見られる。 玄関の上がり框や廊下のフローリング、和室のタタミ部分など室内の至るところでシロアリによる被害と思われる床の軋みや沈み込みが見られる。
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。

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・2一体、3）

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	持 分 割 合 オ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,500	1.00	189.08	0.95	1.00	1,527,000
2	8,500	1.00	32.04	0.95	1.00	259,000
3	8,500	0.05	134	1.00	持分 18 分の 3	9,000

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：物件1・2一体…標準的1.00

物件3…共有持分私道(建築基準法上の位置指定道路)0.05

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。

オ 持分割合：登記記載による

(2) 建物価格（物件4）

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。なお、未登記附属建物の物置については建物の規模や品等、経過年数などから市場経済価値はないと判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持 分 割 合 エ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	居宅 200,000	概測 81.71	0.03	1.00	490,000

ウ 現価率：居宅…経過年数より残価率5%と判定し、観察減価法（維持管理不良▲40%）を併用して、0.03と査定した。

耐用年数に基づく方法 0.05 × 観察減価法 0.60 = 0.03

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	1,527,000	物件4の 法定地上権	0.35	1.00	534,000
2	259,000	物件4の 法定地上権	0.35	1.00	91,000

イ 土地利用権等割合：敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	1,527,000	－) 534,000		1.00	0.60	596,000
2	259,000	－) 91,000		1.00	0.60	101,000
3	9,000	－		1.00	0.60	5,000
4	490,000	+) 625,000	1.00	1.00	0.60	669,000
一括価格(合計)						1,371,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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6年度公課証明書による）

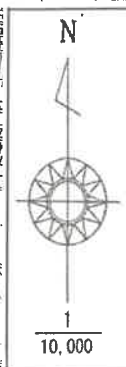
物件1	1, 064, 331円
物件2	180, 353円
物件3	0円
物件4	1, 278, 008円

第7 附属資料

1. 位置図	2. 公図	3. 地積測量図（縮小）	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

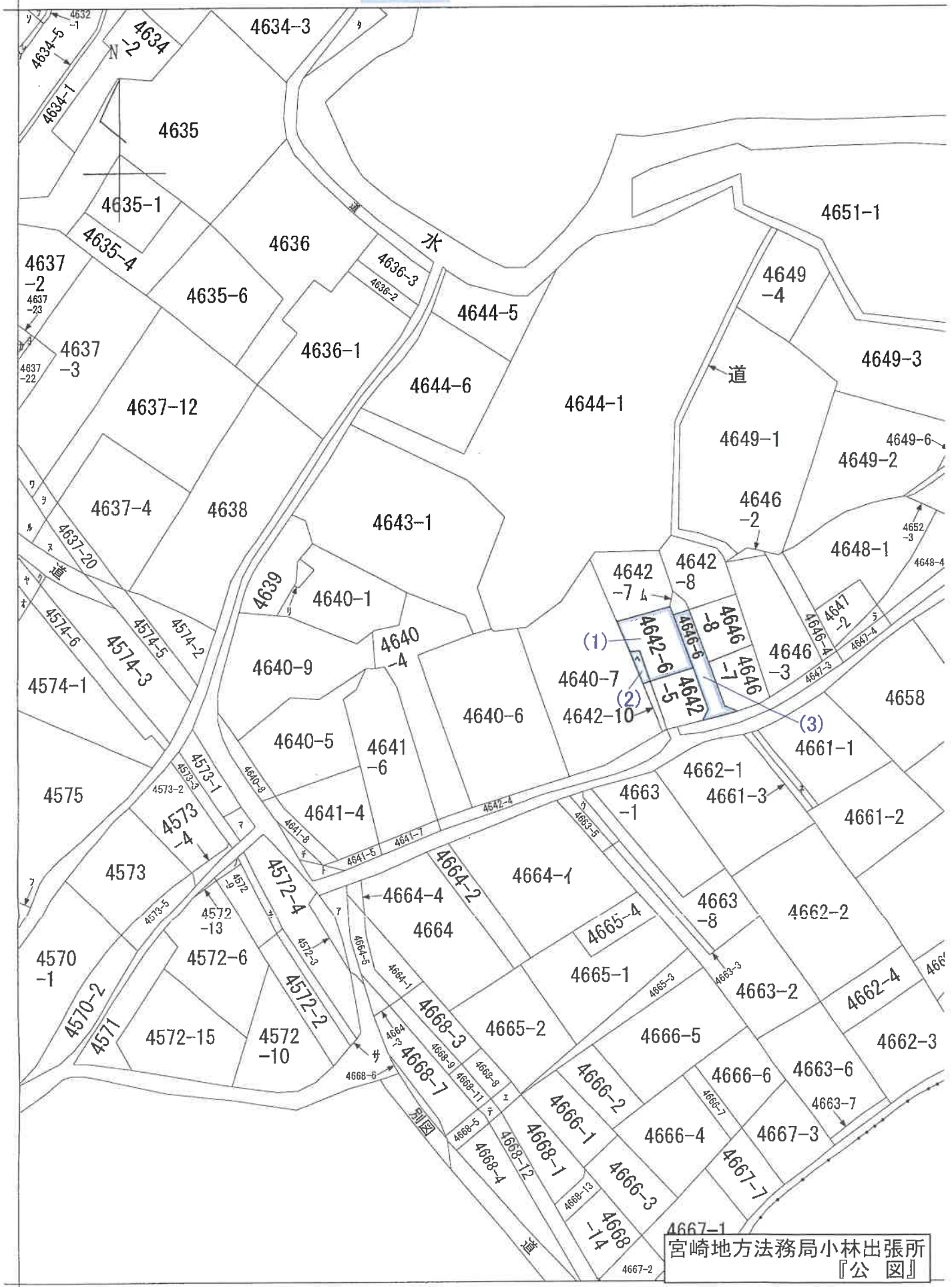


対象不動産

小林市役所
『白地図』

公 図

イ 4656-6 ハ 4652-5 ホ 4652-6 ト 4641-3 リ 4640-3 ル 4637-8
ロ 4653-2 ニ 4652-13 ヘ 4642-11 チ 4641-2 ヌ 4637-9 4637-8
つづく



登記年月日：平成24年4月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宮崎地方方法務局小林出張所管轄)
令和6年8月6日 福岡法務局

登記官

新 4642-5-7

昭和2年8月9日登記

地番 4642-5ないし
4642-9

地積測量

土地の所在 小林市大字細野字湾津

107534

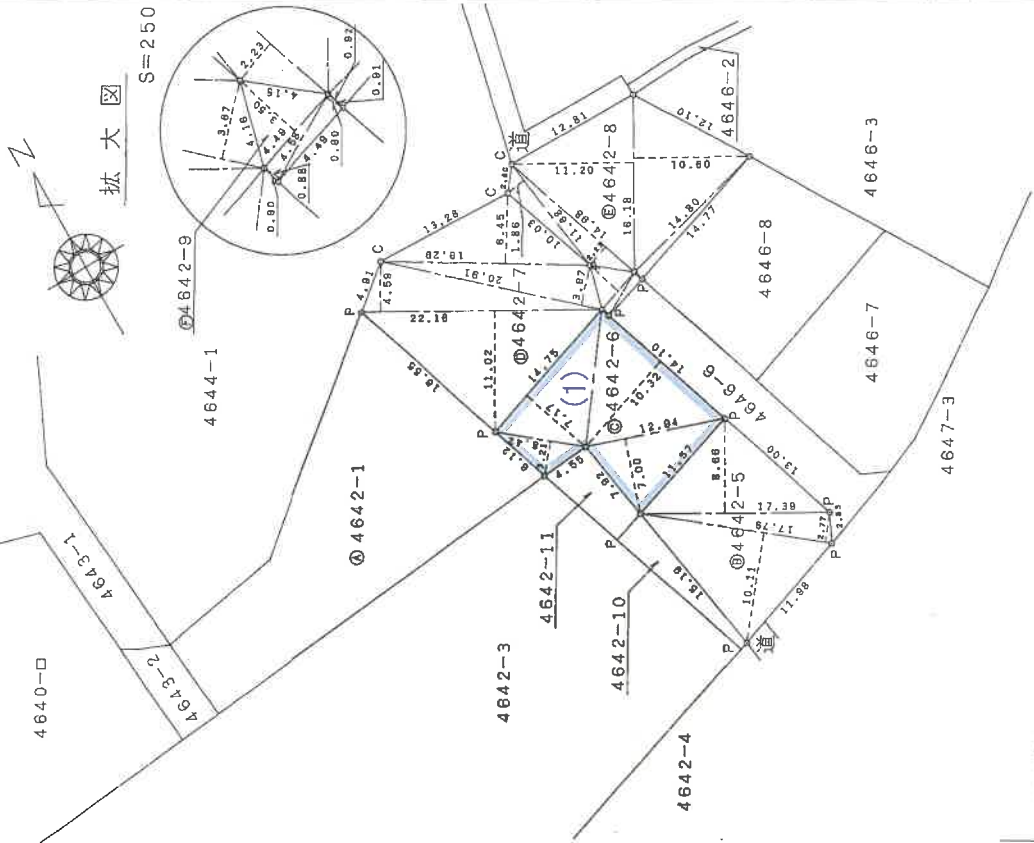
求積表

地番 ④ 4642-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
	17.39	8.66	150.8974
	17.79	2.77	49.2783
	17.79	10.11	179.8569
	合計		379.7326
	面積		189.86830
	地積		189.86 m ²
	坪数		57.43 坪

地番 ⑤ 4642-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
	8.42	3.21	27.0282
	14.75	7.17	105.7575
	15.00	10.32	154.8000
	12.84	7.00	90.5800
	合計		378.1657
	面積		189.08285
	地積		189.08 m ²
	坪数		57.19 坪

地番 ⑥ 4642-7			
符号	底辺	高さ	倍面積
	22.16	11.02	244.2032
	22.16	4.59	101.7144
	20.91	3.87	76.7397
	19.29	6.45	124.4205
	合計		547.0778
	面積		273.53890
	地積		273.53 m ²
	坪数		82.74 坪

地番 ⑦ 4642-8			
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.68	1.86	21.7248
	14.88	2.23	33.4054
	16.18	11.20	181.2180
	16.18	10.80	171.5080
	14.80	0.92	13.6160
	合計		421.4702
	面積		210.73510
	地積		210.73 m ²
	坪数		63.74 坪



(平成24年4月7日作製)

作製者

境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属線 M...刻ミ

申請人

縮尺 1/500

(宮崎県工務部測量士会員用紙)

地図整理番号：M62160

(1/2)

宮崎地方方法務局小林出張所
『地積測量図(縮小)』

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。
(宮崎地方法務局小林出張所管轄)
令和6年8月6日 福岡法務局 登記官

前 4642-3 後 新 10、-11

地 積 測 量

地 番 4642-10, -11

土地の所在 小林市大字細野字灣津

107535

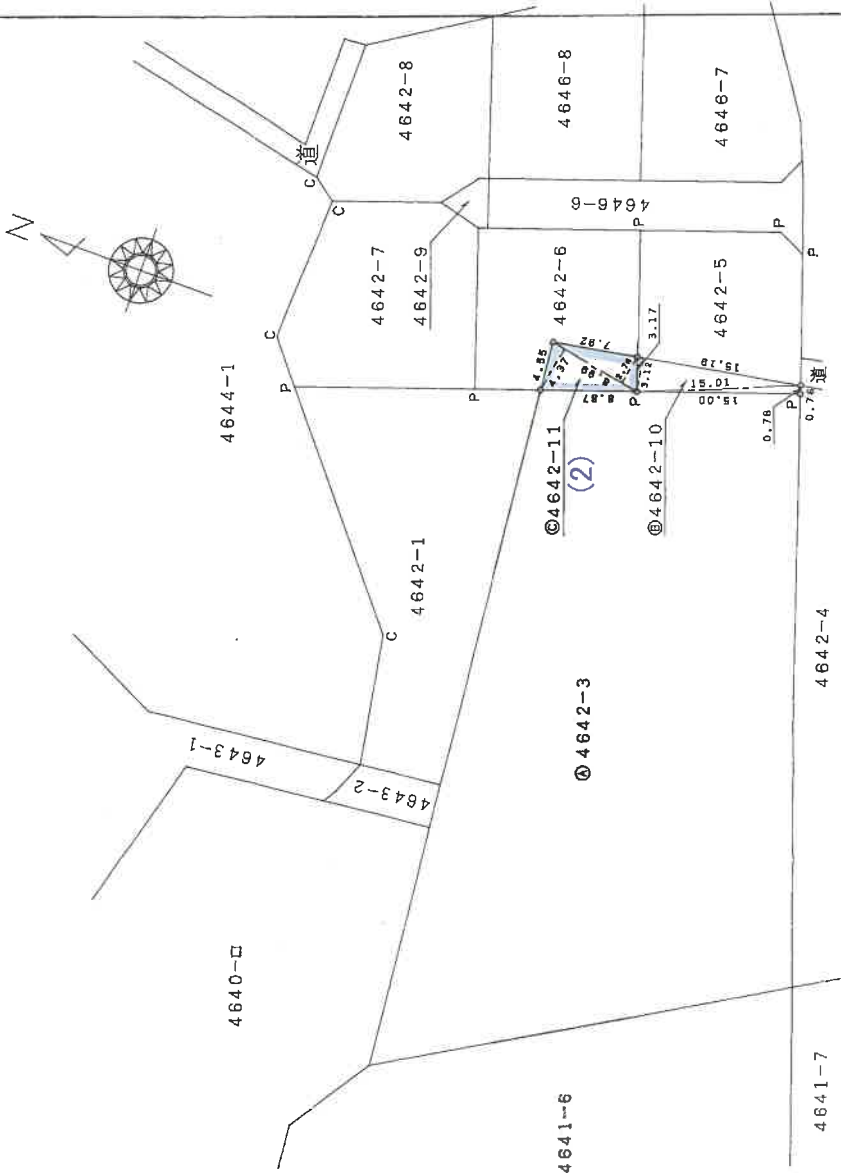
昭和22年4月9日

求 積 表

地番	④ 4642-10			
符号	底辺	高さ	倍面積	
	15.19	3.12	47.3928	
	15.01	0.76	11.4076	
	合計		58.8004	
	面積		29.40020	
	地積		29 m ²	
	坪数		8.89 坪	

地番	⑤ 4642-11	底辺	高さ	倍面積
符号		8.89	4.37	39.2893
		8.89	2.76	24.8124
		合計		64.0987
		面積		32.04935
		地積		32 m ²
		坪数		8.89 坪

地番	④ 4642-3	
公簿	合計面積	殘地
1685	61.44958	1633.55045
	地積	1633 m ²
	坪數	484.14 坪



(平成 2 年 4 月 9 日)

作 製 者

申 請 人

境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属線 M...測ミ ()

縮尺 1/500

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局小林出張所
『地積測量図(縮小)』

これは図面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 小林出張所管理)
令和6年8月6日 福岡法務局

登記官

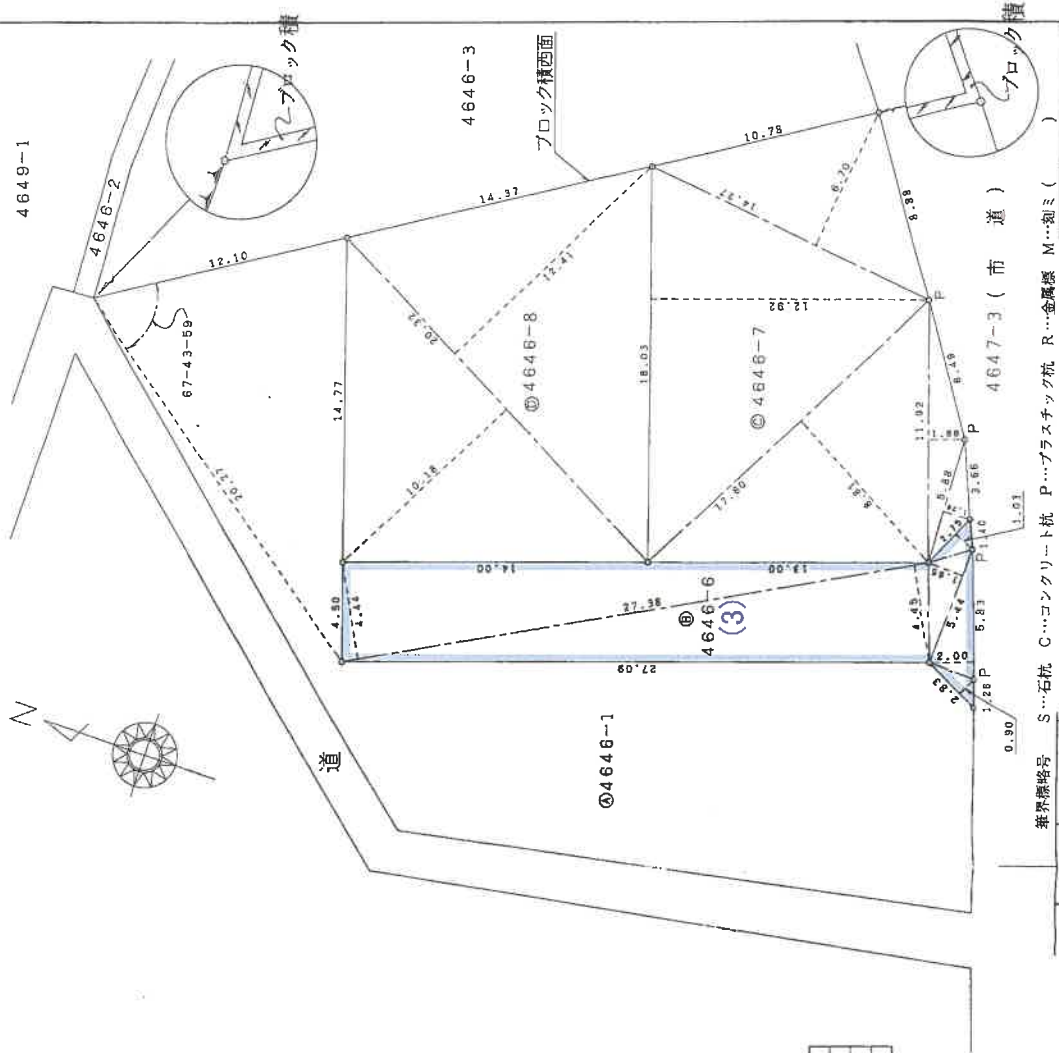
新 4646-1 後 新 -6, -7, -8, 4646-4

地 番 4646-6, -7, -8

地 積 測 量 図

土地の所在 小林市大字細野字海津 107537

昭和16年6月14日



求積表

地番	④ 4646-6	高さ	倍面積
符号	底辺	27.38	4.44
		27.38	121.5872
		27.38	4.45
		5.44	121.8410
		2.75	1.65
		5.83	8.9760
		2.83	2.8325
		2.00	2.00
		0.90	11.6800
		2.83	2.5470
		合計	269.4237
		面積	134.71185
		地積	134 m ²

地番	⑤ 4646-7	高さ	倍面積
符号	底辺	5.88	1.26
		11.92	7.4088
		17.80	1.66
		18.03	19.7872
		14.27	8.81
		6.70	155.0560
		合計	232.9478
		面積	95.6090
		地積	510.8086
		合計	255.40430
		面積	255 m ²

地番	⑥ 4646-8	高さ	倍面積
符号	底辺	20.32	10.18
		20.32	206.8576
		12.41	252.1712
		合計	459.0288
		面積	229.51440
		地積	228 m ²

地番	④ 4646-1	倍面積	地積
公簿	1088	619.63055	488.36945
		地積	488 m ²

平成 昭和 元年 月 日

作製者

申請人

境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属線 M...測ミ ()

縮尺 1/250

(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

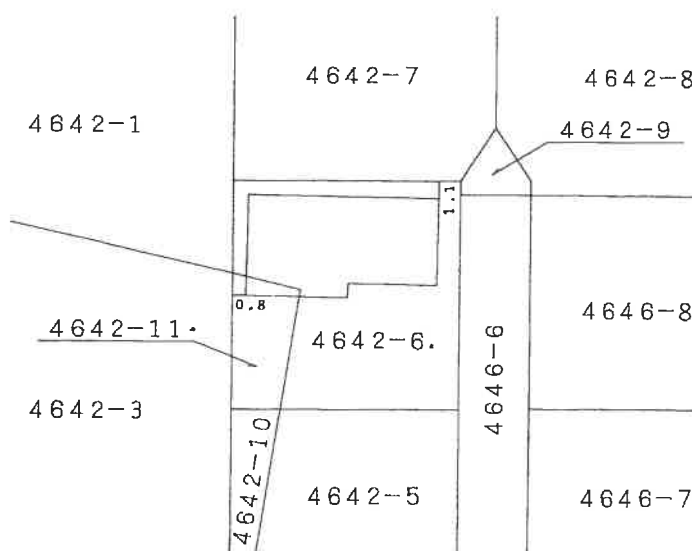
宮崎地方法務局 小林出張所
『地積測量図(縮小)』

家屋番号 4642番6

建 物 図 面

建物の所在 小林市大字細野字湾津4642番地6・4642番地11

504376



申請人

縮尺 1/500

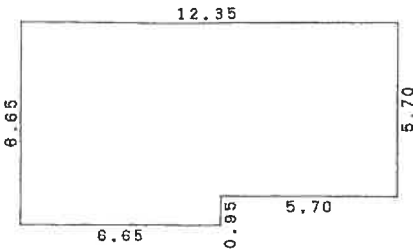
(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

宮崎地方法務局小林出張所
『建物図面』

登記年月日：平成5年5月7日

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。
(宮崎地方法務局小林出張所管轄)
令和6年8月6日 福岡法務局

④ 昭 5 年 5 月 7 日 登 記
各 階 平 面 図



求積表

6.65	x	6.65	=	44.2225
5.70	x	5.70	=	32.4900
計				76.7125

床面積 76.71m²

(平成 5 年 5 月 7 日 作製)

作 製 者

縮尺 1/250

宮崎地方法務局小林出張所
『建物図面』

土地建物位置関係図

4
7

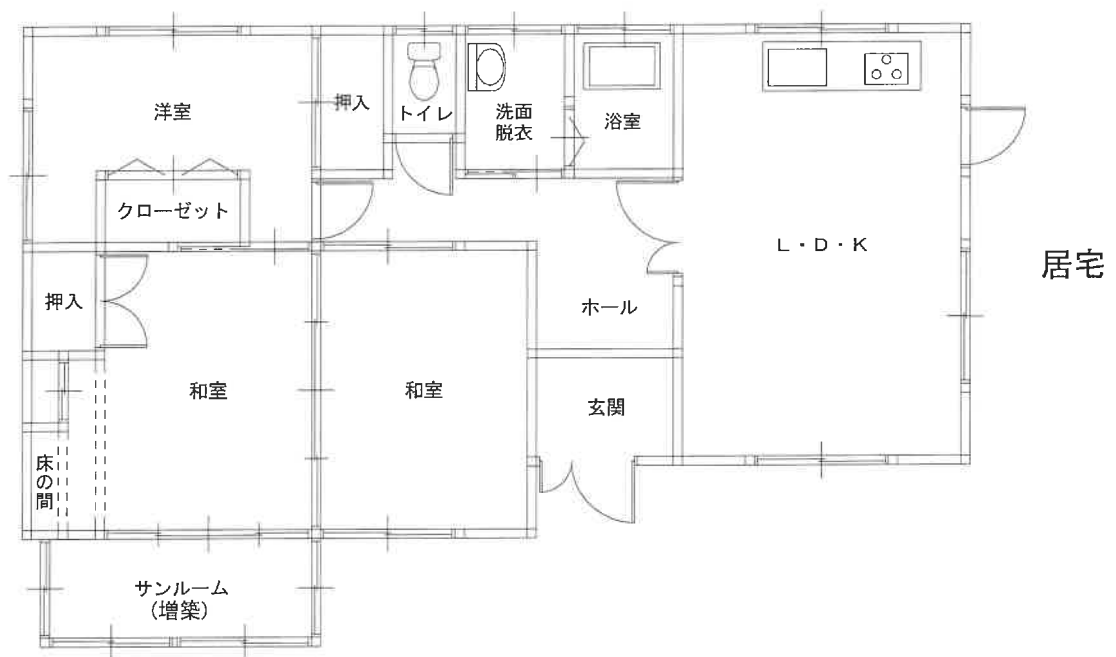


※この図面は土地・建物等の位置を概略的に表示したものであり、境界等を確定するものではありません。

間取図



物件4



未登記附属建物
物置

物件1, 2一体



物件4居宅
(南東方より)

物件3



未登記附属
物置

(西方より)

物件3



(南東方より)