

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

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11月27日から 令和 7年12月 4日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 7年12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 7年11月13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）
1～3	6,236,000 4,988,800	一括	1,247,200	93,455	15,392
1	2,108,000				
2	149,000				
3	3,979,000				

物 件 目 録

1 所 在 小林市真方字松ノ元
地 番 5 5 3 6 番 5
地 目 宅地
地 積 6 3 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小林市真方字松ノ元
地 番 5 5 3 8 番 2
地 目 宅地
地 積 5 7 . 4 4 平方メートル

所有者 B

3 所 在 小林市真方字松ノ元 5 5 3 6 番地 5
家屋 番号 5 5 3 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 1 6 . 4 2 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 牛 谷 俊 輔

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2、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

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 小林市真方字松ノ元
地 番 5 5 3 6 番 5
地 目 宅地
地 積 6 3 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小林市真方字松ノ元
地 番 5 5 3 8 番 2
地 目 宅地
地 積 5 7 . 4 4 平方メートル

所有者 B

3 所 在 小林市真方字松ノ元 5 5 3 6 番地 5
家屋 番号 5 5 3 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 1 6 . 4 2 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第56号
令和7年7月31日受理
令和7年9月1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 在 小林市真方字松ノ元
 地 番 5 5 3 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 6 3 4 . 0 0 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 小林市真方字松ノ元
 地 番 5 5 3 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 7 . 4 4 平方メートル
 所有者 B

3 所 在 小林市真方字松ノ元 5 5 3 6 番地 5
 家屋番号 5 5 3 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 1 6 . 4 2 平方メートル
 所有者 B

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
現況地目	■宅地(物件1、2) □
形状	■公図(14条第1項地図)のとおり □建物図面(各階平面図)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	■土地所有者(物件2) ■その他の者(物件1) 上記の者が物件1、2上に下記建物を所有し、占有している。 ■「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1上に据置型物置が設置されている。 物件2土地上に電柱が存する。 物件2土地の一部は、道路改良のための買収の対象となっている。
建物	物件3
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 □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している。 □「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者兼建物所有者B ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者))の陳述		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期	平成22年2月13日（登記）ころ	
最初の契約等	契約日	平成22年2月13日（登記）ころ
	期間	平成22年2月13日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年金 円（毎年未限り 翌年分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		物件1について実際に売買があったか詳細は不明であるが、登記上の所有者がAであり賃料のやり取りはないため、使用貸借と認めた。
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)	陳述内容等
■A (物件1土地所有者)	1 Bは私の子です。土地については、居宅を建てる時に敷地等としてBに譲渡したはずです。 2 物件1土地はBに譲渡したので、土地の賃料はもらっていません。
■B (債務者兼物件2土地及び物件3建物所有者)	1 物件3建物には、私が一人で住んでいます。 2 物件3建物の太陽光発電システムは、家のローンを借り換えしたときに、建物のローン代金と合わせました。 3 太陽光発電の電気は、九州電力への売電はしていません。 4 物件1、2と隣接地との境界争いはありません。 5 私名義の物件2土地に電柱があることは分かっています。Aは知っているかもしれませんが、私は詳細を知りません。 6 私名義の物件2土地が道路拡張のための用地買収の対象であることは分かっています。立会をしました。 7 物件3建物は、特に不具合はありません。 8 物件3建物内で小型犬を飼っていたことはあります。4年前から1年くらいです。 9 物件3建物の玄関の鍵部分は、鍵が無くなって、私がバールで壊しました。
■小林市役所建設課担当者	物件2土地については、南端付近を道路改良のため買収予定です。すでに所有者立会をして測量も済ませています。地積にして13.06平方メートル程度買収する予定です。

(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

- 1 物件1, 2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1, 2土地の境界については、公図(法14条第1項地図)上では確認できる。
- 3 現地においては、物件2の南東端には境界標がないものの、隣接地とはブロック積や道路等にて区分されており、また、物件2南東端を除く各境界点には境界標が存し、隣接土地との境界及び物件1と物件2の筆界も概ね明確である。
- 4 物件3建物はオール電化であり、太陽光発電システムが整備されているが、Bが契約書等を見つけれず、太陽光発電システムについての所有権留保の有無を含む契約内容及び支払残額は不明である。ただし、物件3建物の住宅ローン借り換えの機会に、太陽光発電システムの代金も合算して借り換えたと聴取した。物件3建物内に設置してあるパワーコンディショナには、定格出力4.0kWと表示されているが、太陽光パネルは目視により確認できなかった。また、売電については契約が切れていると聴取した。
- 5 物件3建物につき、雨漏りやシロアリ被害はないと聴取したが、詳細は不明である。
- 6 物件3建物内では小型犬を1匹飼っていたと聴取したが、特にペット臭や犬による傷等は認められなかった。
- 7 物件3建物の玄関ドアの鍵部分が破損している。Bによると、鍵を無くしたため壊したとのことである。(写真④)
- 8 物件1土地上に、据置型の物置が存する。(写真⑩)
- 9 物件1土地上に存するカーポートは、土地の定着物である。(写真②⑦)
- 10 評価人の調査によると、物件1, 2土地に東側で接する道路(地番: 5537番2、所有名義: 建設省、地目: 公衆用道路)は建築基準法上の道路に該当せず、物件2土地が南側の市道に接面することで、物件1, 2土地は、建築基準法上のいわゆる接面義務を満たしているとのことである。
- 11 物件2土地の南端付近は、小林市による道路改良に伴い買収予定となっている。小林市担当者によると買収予定面積は13.06平方メートルとのことである(評価人の現地概測で南側の市道との境界から幅2.4m程度)。(写真⑮)
- 12 物件2上には電柱が存する。敷地料等については不明である。(写真③⑮)
- 13 本件物件の占有関係は、関係者の陳述及び現況等から2枚目3枚目記載のとおり認めた。

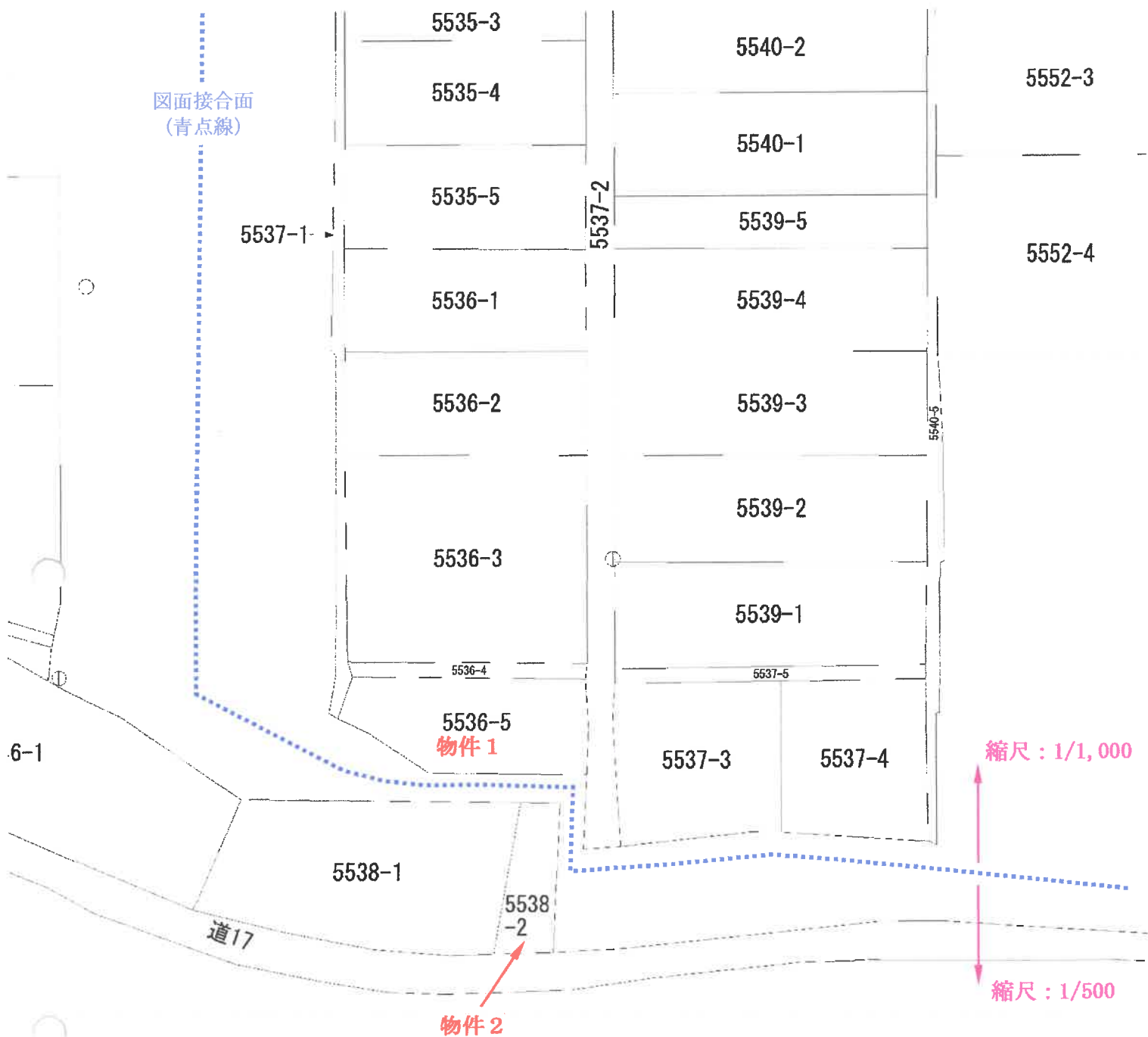
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8月1日(金) 10:15-10:25(10)	宮崎地方法務局小林出張所	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年8月1日(金) 10:40-11:10(30)	小林市役所税務課 建設課	建物間取図・公課証明書・航空写真との重ね図徴求 接道調査
令和7年8月1日(金) 12:00-12:10(10)	A宅	Aから聴取
令和7年8月1日(金) 12:15-12:40(25)	物件所在地	現地・占有確認、外観写真撮影、Bから聴取
令和7年8月13日(水) 10:20-11:10(50)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Bから聴取、写真撮影
令和7年8月13日(水) 11:25-11:35(10)	小林市役所建設課	小林市役所建設課担当者から聴取
令和7年8月28日(木) 10:10-10:15(5)	当庁(電話)	小林市役所建設課担当者から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 ☐ 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
(6枚目)

図面接合面
(青点線)



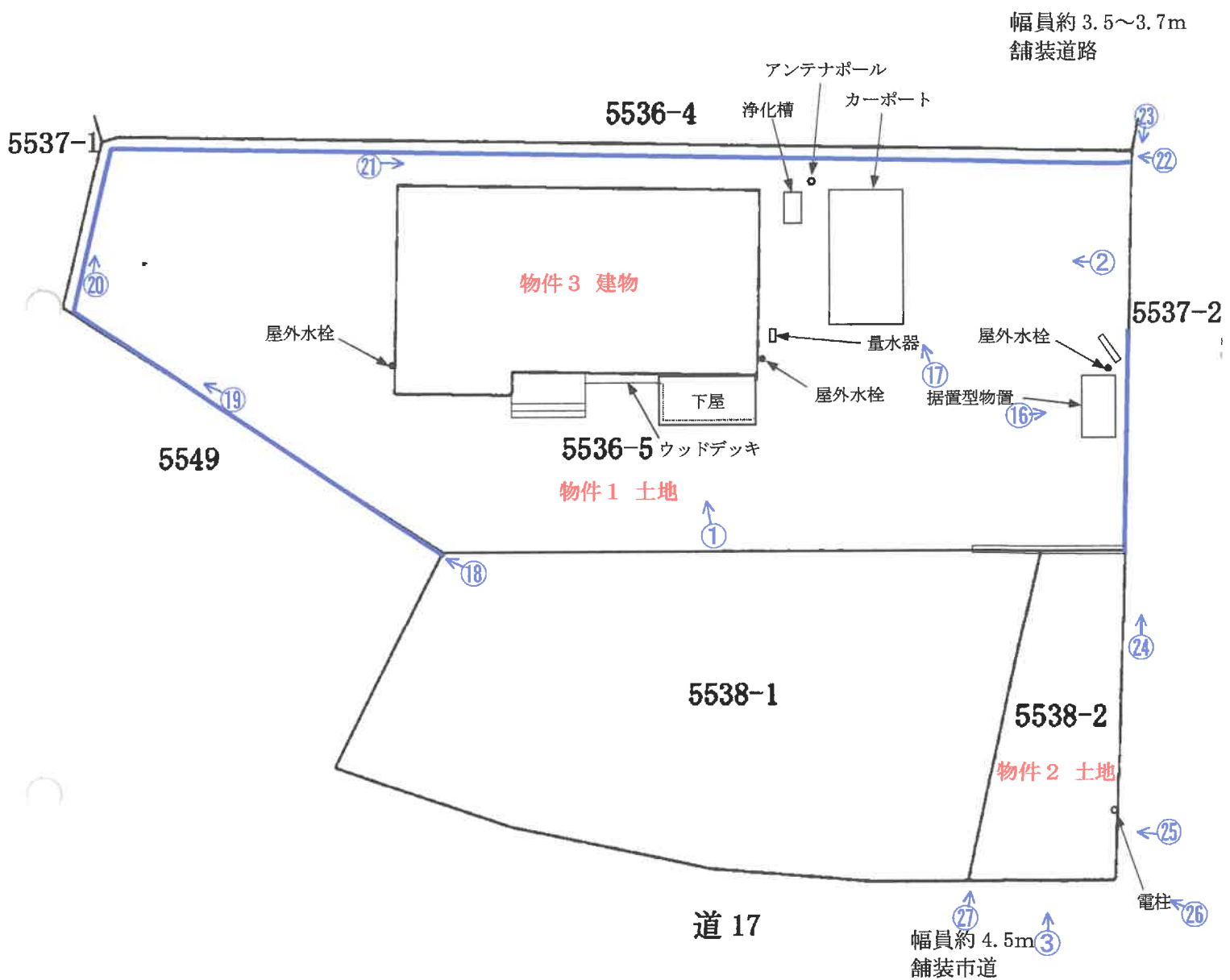
※本図は縮尺の異なる法第14条地図を
接合したものである。

法第14条地図写

官崎地方法務局 小林出張所

凡例

…ブロック・フェンス等



写真撮影位置・方向 ○→

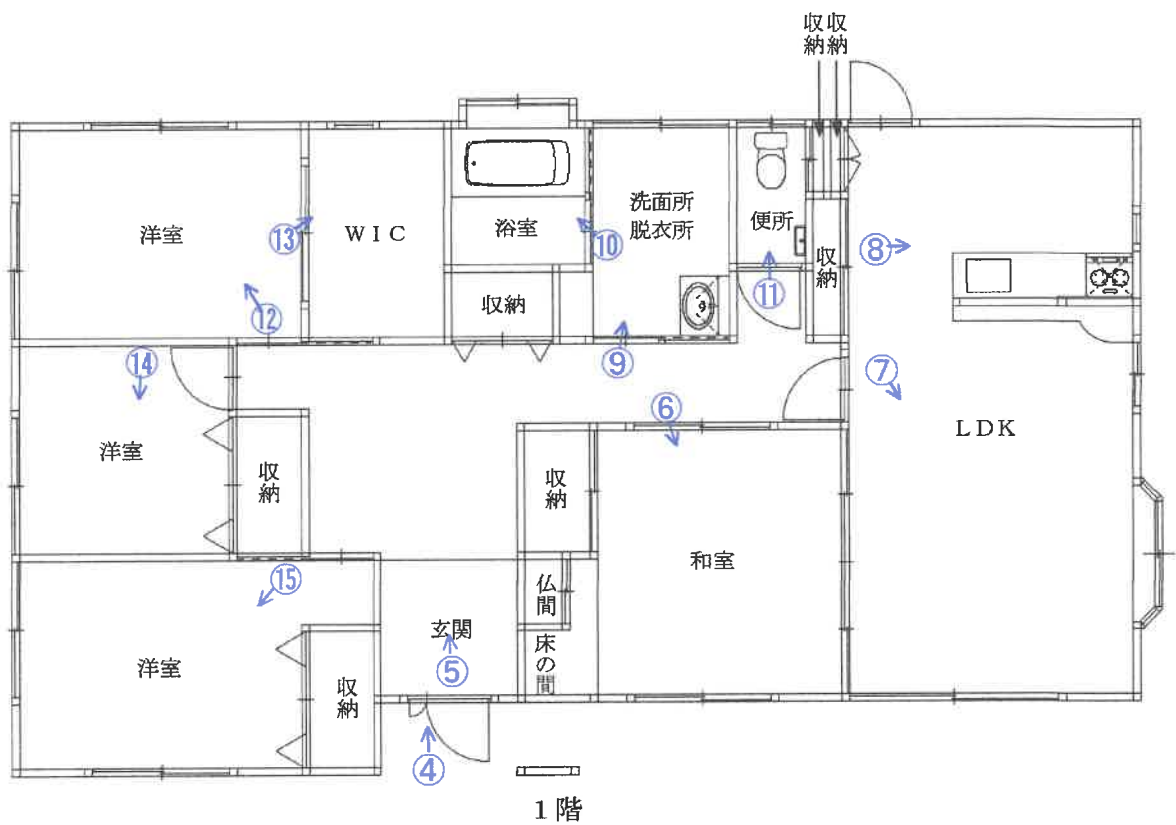


縮尺: 1/250

土地建物位置関係図

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

(8枚目)



写真撮影位置・方向 ○➤



縮尺：1/100

間取図

写真①

物件 3

物件 1



写真②

物件 3

カーポート

物件 1



アンテナポール

写真③

物件 2

物件 1 付近

電柱



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑩

据置型物置



写真⑪

物件3

カーポート

物件1



写真⑫

目的外土地付近
(5538番1)

物件1



写真⑱

目的外土地
(5549番)



物件1

写真⑳



物件1

写真㉑

目的外土地付近
(5536番4)



物件3

物件1

(16枚目)

写真②

物件 3

物件 1



写真③

道路
(5 5 3 7 番 2)

物件 1



写真④

物件 2

道路
(5 5 3 7 番 2)



写真㉔



写真㉕



写真㉖



令和 7 年（ケ）第 56 号
令和 7 年 8 月 13 日現地調査
令和 7 年 8 月 28 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
黒 木 勇 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,236,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,108,000 円
物件2（土地）	金 149,000 円
物件3（建物）	金 3,979,000 円

【付記事項】

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	小林市真方字松ノ元 5 5 3 6 番 5 宅地 6 3 4 . 0 0 m ²	登記記載のとおり
2	所在地 地目 地積	小林市真方字松ノ元 5 5 3 8 番 2 宅地 5 7 . 4 4 m ²	登記記載のとおり
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小林市真方字松ノ元 5 5 3 6 番地 5 5 5 3 6 番 5 居宅 木造かわらぶき平家建 1 1 6 . 4 2 m ²	登記記載のとおり
番号	特記事項		
	なし		
番号	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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 吉都線「小林」駅の北東方・道路距離約 2.8 km 小林市コミュニティバス「新堂山」停留所の南方・道路距離 約 260 m (附属資料「位置図」参照)			
付 近 の 状 況	農地が多く残るなか、戸建住宅等が見られる地域			
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	非線引き都市計画区域		
	用 途 地 域	用途地域の指定はない		
	建 ぺ い 率	70%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	－		
	その他の規制	－		
画 地 条 件	地 積	691.44㎡		
	間口・奥行	約30m・最大約40m		
	形 状	不整形		
	境 界 等	国土調査済み、かつ、物件2については地積測量図も備わり、同図上では確認できる。 現地にて、物件2の南東端には境界標がないものの、外周隣接地とはブロック積、道路等で区分されているほか、上記点を除く各境界点には境界標が存することから、外周隣接地との境界、物件相互間の筆界は概ね明確である。		
	そ の 他	全体として地勢は概ね平坦であるが、物件2は物件1より約1.2m低い。		
接面道路の状況	東側で幅員約3.5～3.7m舗装道路に概ね等高～約1.2m高く、南側で幅員約4.5m舗装市道に概ね等高～約2.5m高く、それぞれ接面する角地			
土地の利用状況等	物件3建物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		前面道路の敷設	目的物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	下 水 道	なし	なし	
	都 市 ガ ス	なし	なし	
災 害 等 の 危 険 性	津 波 ハ ザ ード	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	なし		
	高 潮 ハ ザ ード	なし		
	土砂災害警戒区域等	なし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）	
	そ の 他	なし		
埋蔵文化財の有無及びその状態	小林市教育委員会への聴取による限り、周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡番号：4006、遺跡名：新田場遺跡群）に該当する、調査未了で埋蔵文化財の有無等詳細は不明である。			
土壌汚染の有無及びその状態	過年度の住宅地図・登記簿による地歴調査及び目視可能な範囲での調査による限り、土壌汚染の可能性を疑わせる端緒は確認できなかった。			

(前頁より続く)

特 記 事 項	・宮崎県小林土木事務所への聴取による限り、東側で接面する道路は建築基準法上の道路には該当せず、南側で接面する舗装市道（建築基準法上の道路に該当）に接面することで、建築基準法上のいわゆる接道義務を満たしているとのことである。なお、詳細は同事務所へ再確認すること。 ・物件２の現況は、未整地な荒地状となっており、道路面と高低差が生じているものの、土留め等の設置もなされていない。 ・物件２の南東寄りに電柱（ＮＴＴ所有）が存する。 ・小林市役所建設課への聴取による限り、物件２の南端付近（現地概測で南側の市道との境界から幅２．４ｍ程度）は、道路改良に伴い買収予定とのことである。なお、詳細は同課へ再確認すること。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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22年2月13日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造 木造
	屋 根 瓦葺
	外 壁 サイディング
	内 壁 クロス貼ほか
	天 井 クロス貼ほか
	床 畳、フローリングほか
	設 備 電気設備、給排水・衛生設備、太陽光発電設備
床面積（現況）	116.42㎡ 登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4LDK+WIC
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の物理的な損傷・摩滅等が見られるほか、玄関扉の破損、居室の一部には内壁・クロスの傷等が見られるため、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有状況は「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・対象建物には太陽光発電設備（定格出力：4kw、パネル自体はその一端が目視確認出来るものの、枚数等は不明）が存する。なお、所有者への聴取による限り、売電契約自体は切れているとのことである。 ・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。 ・その他の事項は「現況調査報告書」記載のとおり。

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）

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	8,000	0.77	634.00	1.00	3,905,000
2	8,000	0.77	57.44	1.00	354,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺地域に規範性のある公示地等がないため、周辺の取引水準、その他の地価資料等を参考に標準画地価格を8,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：角地+1%、未整地部分を含む不整形地-5%、地積過大-20%

相乗積0.77

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価（太陽光発電設備、カーポート等を含む）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
3	170,000	116.42	0.31	6,135,000

ウ 現価率

- ・残価率5%の定額法と観察減価法（建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲20%と査定）を併用して、0.31と査定した。
- ・現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数9年 ÷ (経過年数16年 + 経済的残存耐用年数9年)}] × (1 - 観察減価率0.2) ≒ 0.31

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	3,905,000	0.10	使用借権	391,000
2	354,000	0.30	法定地上権	106,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1は使用借権、物件2は法定地上権と判定し、その割合を物件1は10%、物件2は30%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	3,905,000	-391,000		1.00	0.60	2,108,000
2	354,000	-106,000		1.00	0.60	149,000
3	6,135,000	+497,000	1.00	1.00	0.60	3,979,000
一括価格(合計)						6,236,000

ウ 占有減価修正：占有状況より必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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

1 標準画地価格の査定

周辺地域に規範性のある公示地等がないため、周辺の取引水準、その他の地価資料等を参考に標準画地価格を8,000円/㎡と査定した。

2 固定資産税価格（令和7年度 公課証明による）

物件1 3,285,388円

物件2 297,654円

物件3 5,653,829円

第7 附属資料

1 位置図

2 法第14条地図写

3 建物図面・各階平面図写（縮小）

4 土地建物位置関係図

5 間取図

6 現況写真

以上



物件1~3

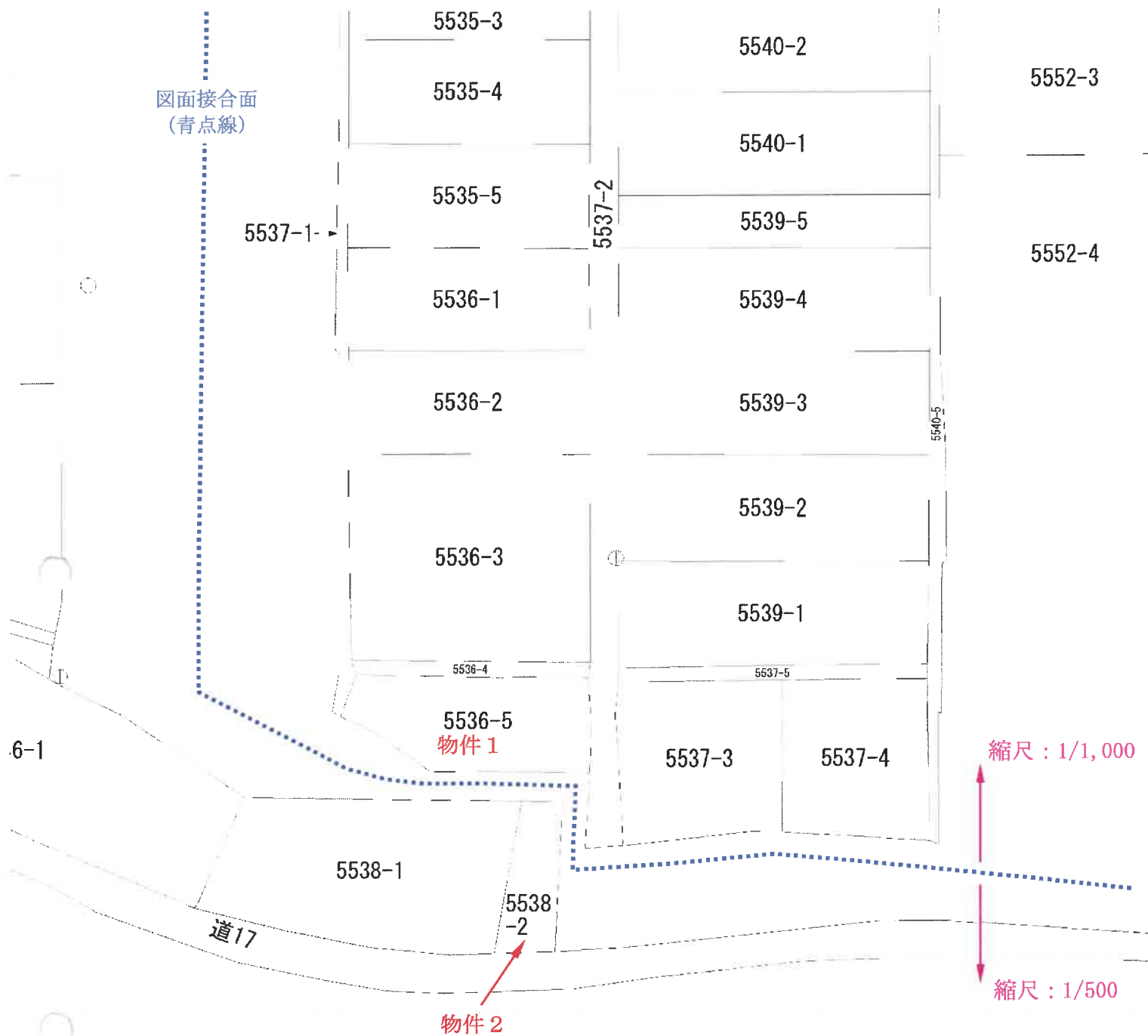


縮尺: 1/10,000

位置図

小林市役所白図

図面接合面
(青点線)



※本図は縮尺の異なる法第14条地図を
接合したものである。

法第14条地図写

宮崎地方法務局 小林出張所

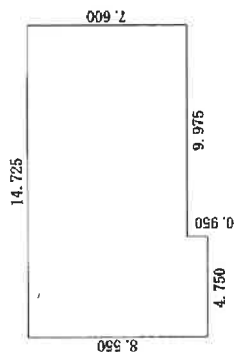
各階平面図

建物図面

5536番5

京屋番号

建物の所在
小林市大字真方字松ノ元5536番地5



求積表

9.975×7.600	$=75.810000$
4.750×8.550	$=40.612500$
合 計	116.422500
床面積	116.42 m ²



(平成 22 年 2 月 16 日作製)

作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 小林出張所

(原図をA4に縮小)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(1) 平成22年6月10日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

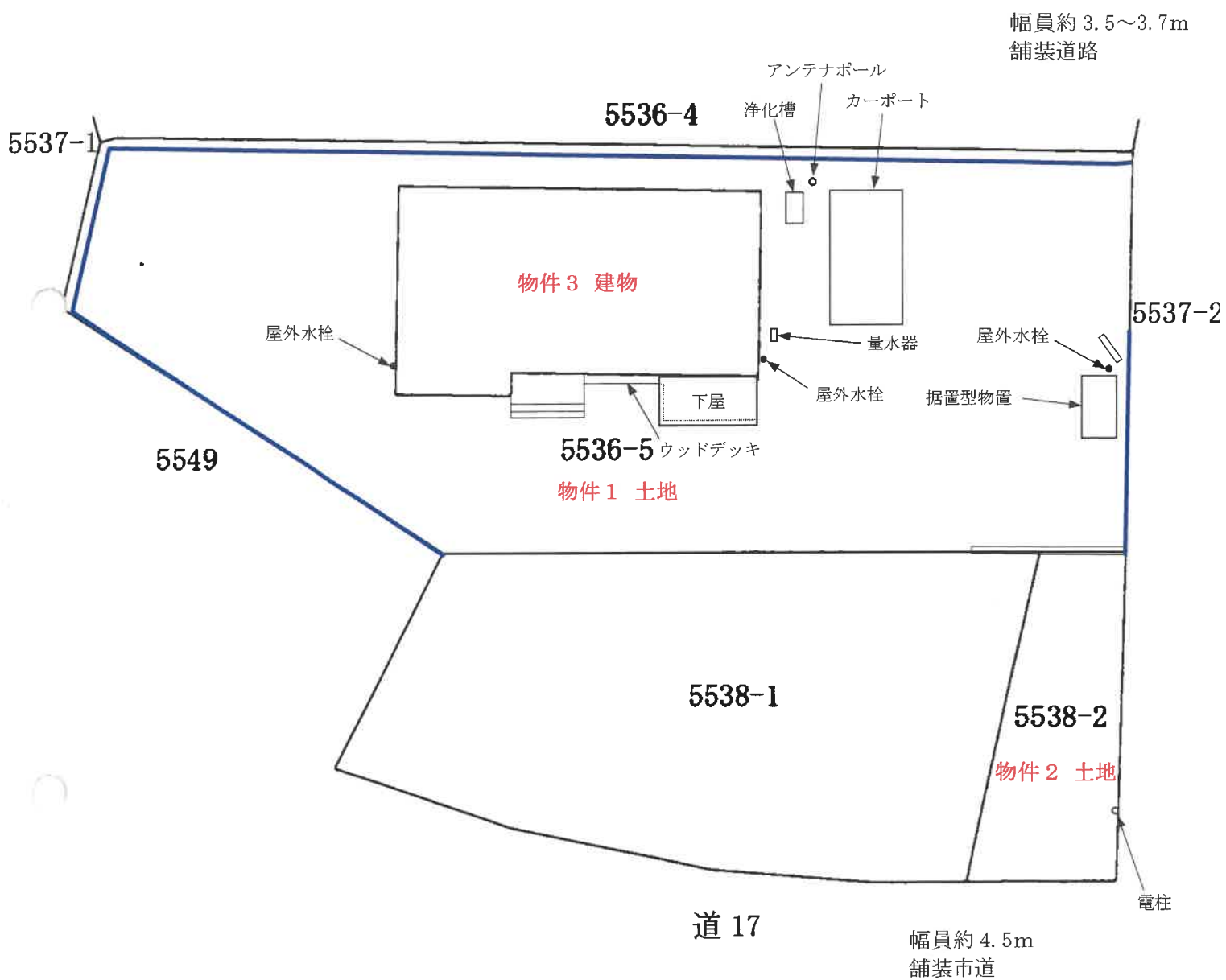
建物図面・各階平面図写

宮崎地方法務局 小林出張所

(原図をA 4に縮小)

凡例

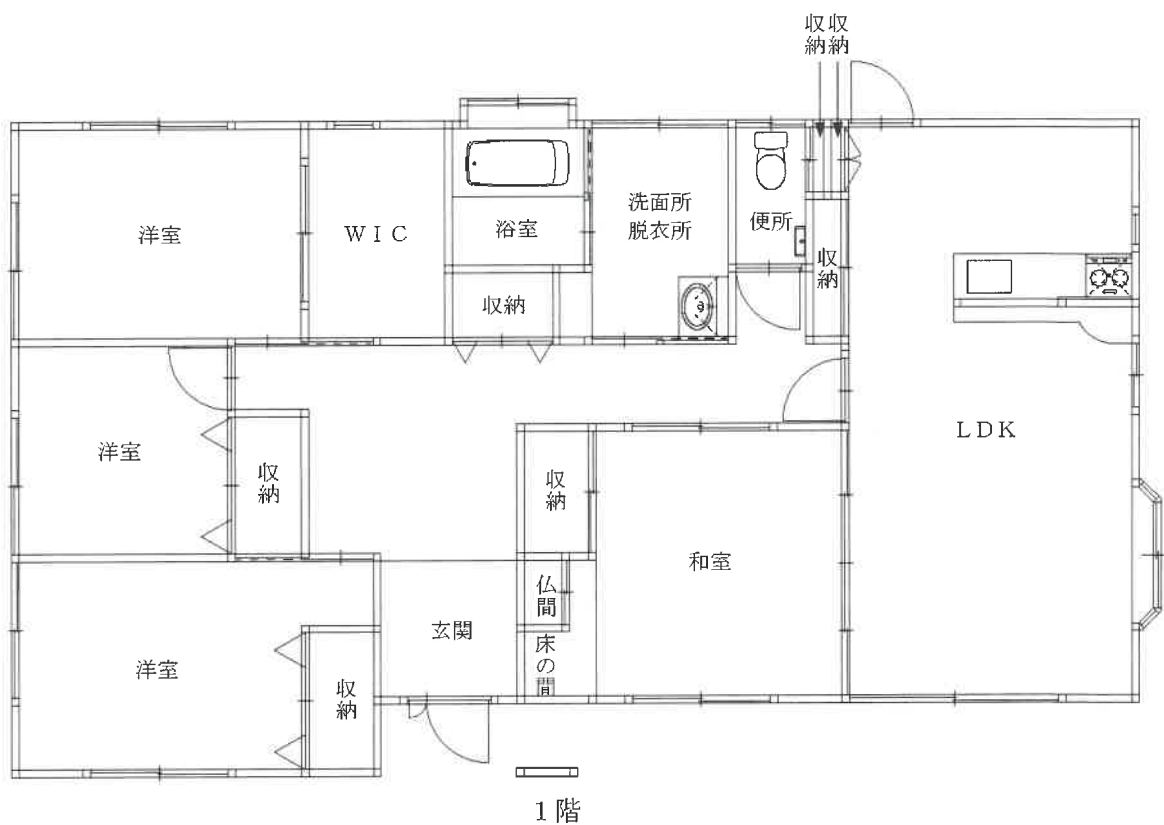
…ブロック・フェンス等



縮尺：1/250

土地建物位置関係図

※本図は、土地・建物等の位置を概略的に示したものであり、境界等を確定するものではない。

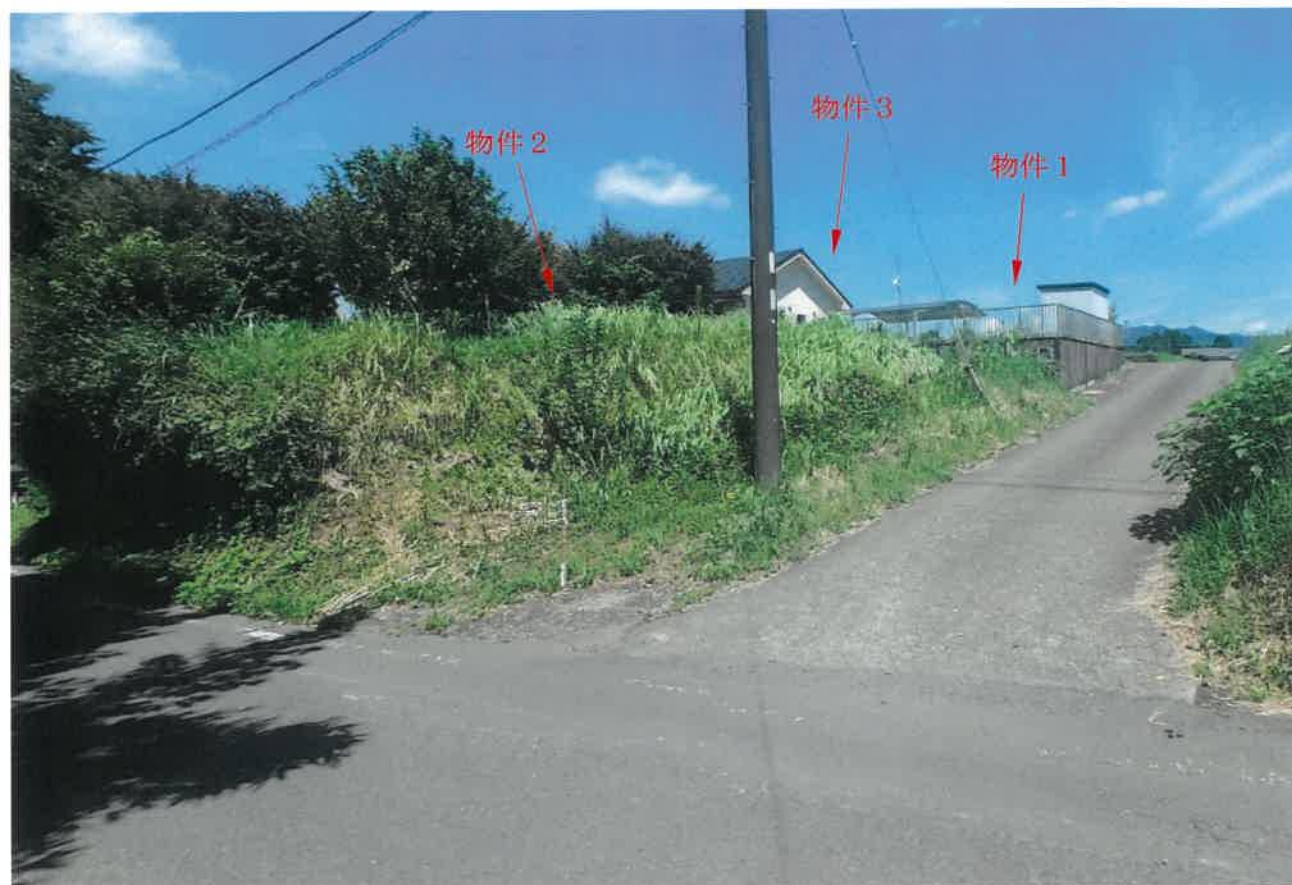


縮尺 : 1/100

間 取 図



北東方より撮影



南東方より撮影