

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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 7年12月25日から 令和 8年 1月 8日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月15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 8年 1月29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12月11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, 2	1, 419, 000 1, 135, 200	一括	283, 800	56, 740	11, 393
1	918, 000				
2	501, 000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 小林市真方字松ノ元 |
| | 地 番 | 5 5 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 4 . 9 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|------------------------|
| 2 | 所 在 | 小林市真方字松ノ元 5 5 2 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 5 2 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 7 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 附属建物につき滅失 | |

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 福 山 雄 太

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1】

北東側隣地及び南東側里道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 小林市真方字松ノ元
 地 番 5 5 2 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 8 4 . 9 3 平方メートル

- 2 所 在 小林市真方字松ノ元 5 5 2 4 番地 2
 家屋 番号 5 5 2 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 4 9 . 0 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 5 4 . 7 2 平方メートル
 (現況)
 附属建物につき滅失

令和7年(ケ)第29号
令和7年5月22日受理
令和7年6月17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 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 8 4 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小林市真方字松ノ元 5 5 2 4 番地 2 |
| | 家屋番号 | 5 5 2 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 7 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	■宅地（物件1）
形状	■公図（法第14条第1項地図）のとおり □建物図面のとおり ■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 □その他の者 上記の者が物件1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	
建物	物件2
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（物件 ） ■公簿上の記載と次の点異なる（物件2） 附属建物符号1は滅失（解体済）。
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（空家）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

(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
■小林市役所 建設課 ■B(債務者兼所有者Aの母)	物件1の南東側が接する道路は里道である。 1 物件2建物には、令和7年4月くらいから誰も住んでいません。 2 隣接地との境界争いは聞いたことはありませんが、私は、どこが物件1土地と隣接地との境界かは知りません。 3 物件2建物は、見たとおり、リビングの天井が落ちて、かなりひどい雨漏りがしています。それ以外の雨漏りはないと思います。 4 物件2建物は、シロアリ被害はないと思います。 5 物件2建物内で、ペットを飼ったことはありません。 6 里道側の斜面にあるブロックは、令和6年夏ころに物件1内に土砂が流れ込んだ後に、市が造ってくれたものです。 7 物件2建物には附属建物がありましたが、取り壊しました。 8 物件1上に存する2本の電柱については、敷地料等は何も貰っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地の境界は、公図（法第14条第1項地図）上では確認できるが、現地では、南から南東の里道側は不明確、北東側も不明確で協議を要する。また南西、西、北西の川側については、コンクリートブロック擁壁やフェンスにより概ね明確である。
- 3 物件1土地の南西部には石等により造られた築山が存する。（写真②③）また、北東側及び北西側に電柱がそれぞれ1本ずつ存する。（写真②③）電柱については敷地料等は貰っていないと聴取した。
- 4 令和6年夏ころに物件1土地内に土砂が流れ込んだと聴取した。里道側については市の造ったブロックで補強されているが、北東側はむき出しのため、再度土砂が流れ込む可能性がある。（写真②⑤）
- 5 物件2建物は、築約40年経過しているので、経年により老朽化が進み、壁のクロスは所どころ剥がれ、床も劣化している。外観でも、壁や軒下、瓦が汚れている。（写真⑫⑬）
- 6 物件2建物の附属建物は、登記記録上は残っているが取り壊されている（市の家屋平面図によればR6.10.17滅失）。
- 7 物件2建物のリビングは、天井が落ち、ひどい雨漏り状態である。（写真③④）
- 8 物件2建物の北側角の部屋の壁に、殴った跡のような穴が見られた。（写真⑭⑮）
- 9 評価人の調査によれば、前面道路である里道は、建築基準法上の道路に該当せず、現状のままでは建物の建築は不可とのことである。（写真⑳㉑）
- 10 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から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

(4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5月26日(月) 10:20-10:35(15)	宮崎地方法務局小林出 調所	底地調査、隣接地登記情報徴求
令和7年5月26日(月) 10:45-11:20(35)	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 合わせ図徴求 接道調査
令和7年5月26日(月) 12:20-13:00(40)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影
令和7年6月3日(火) 9:50-10:50(60)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Bから聴取、写 真撮影

(特記事項)

■ 令和 7年 6月 3日

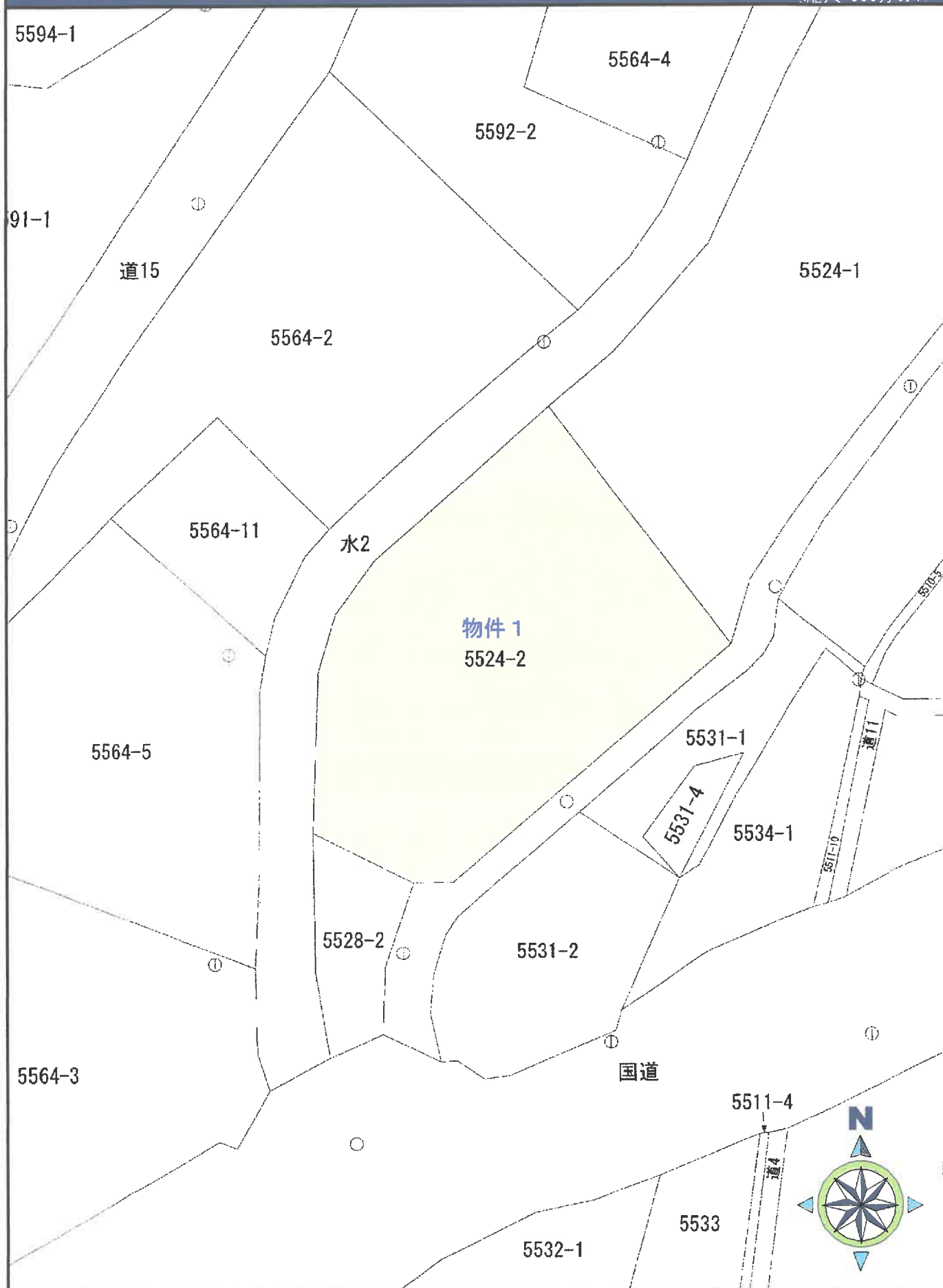
目的物件建物は、不在で施錠されていることが予想されたので解錠技術者を同行したが、B
が在宅していた。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

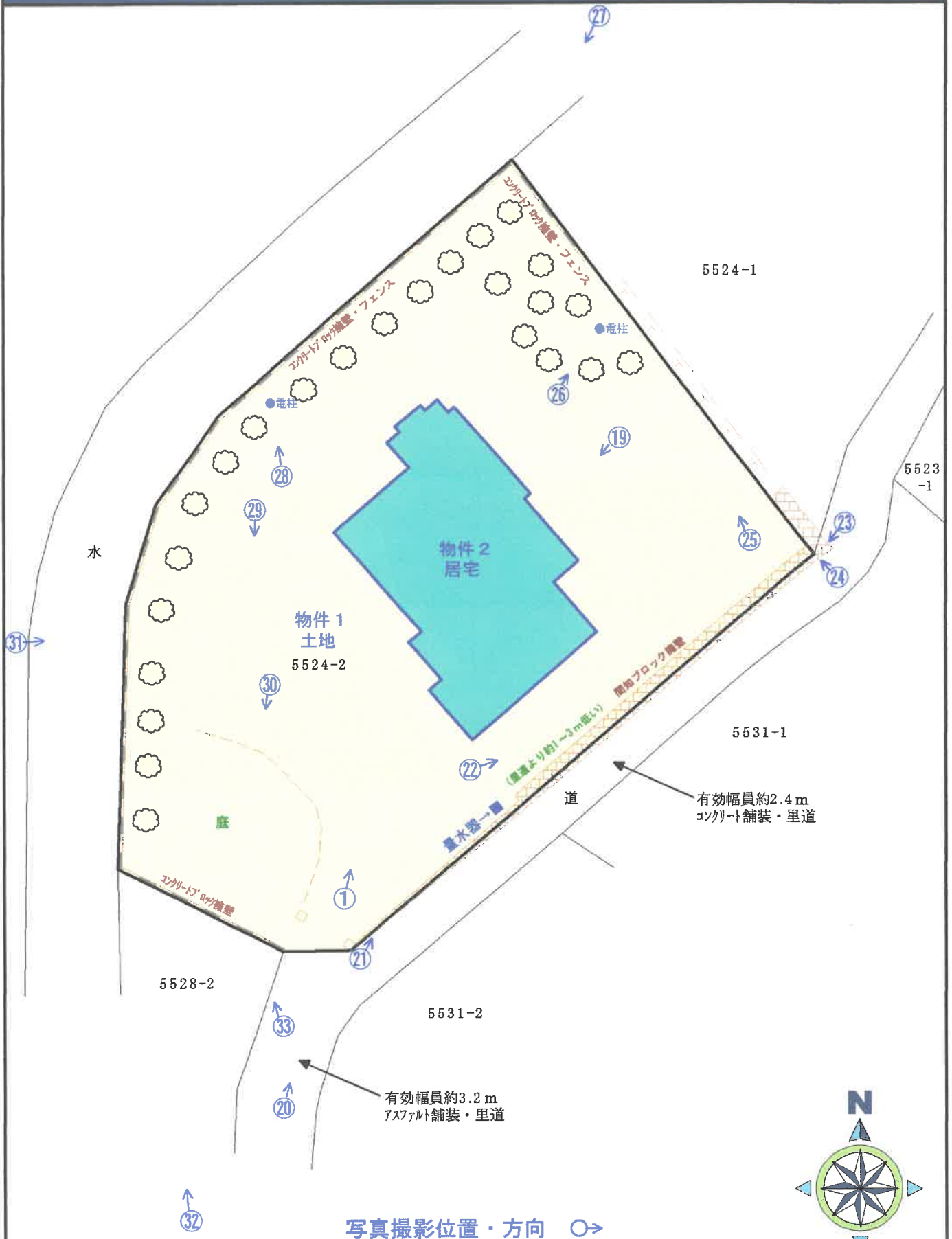
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



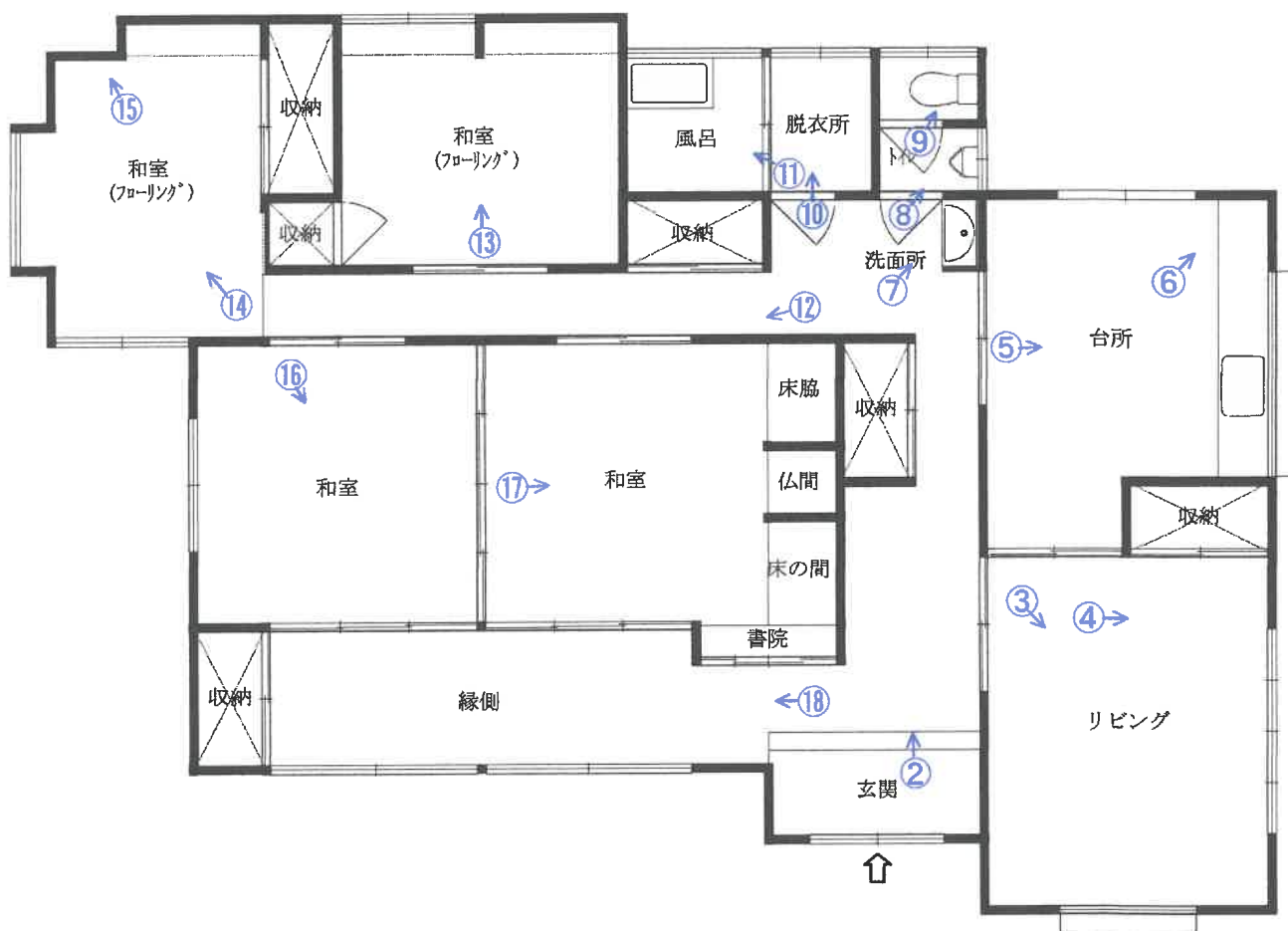
土地建物位置関係図

(縮尺 300分の1)

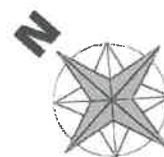


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

物件 2 建物



写真撮影位置・方向 ○➡



写真①

物件2

物件1



写真②



写真③

リビング
天井の破損



写真④

リビング
天井の破損



写真⑤



写真⑥

台所天井の汚れ



写真⑦



写真⑧



写真⑨



(1 1 枚目)

写真⑩



写真⑪



写真⑫

廊下のクロス剥がれ



(1 2 枚目)

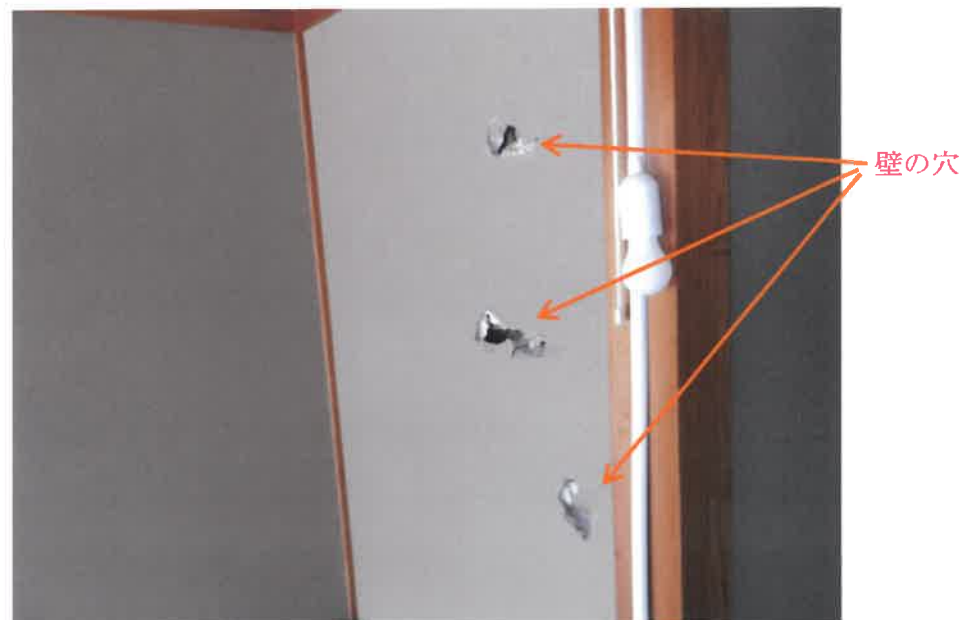
写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



写真⑰



写真⑱



(14枚目)

写真⑱

瓦の汚れ



壁の汚れ

写真⑳

物件 2

物件 1



里道

写真㉑

物件 1

里道



写真②

里道

物件 2



ブロック積

物件 1

写真③

ブロック積

里道



物件 2

物件 1

写真④

物件 2

物件 1

ブロック積



5 5 2 4 番
1 の土地
付近

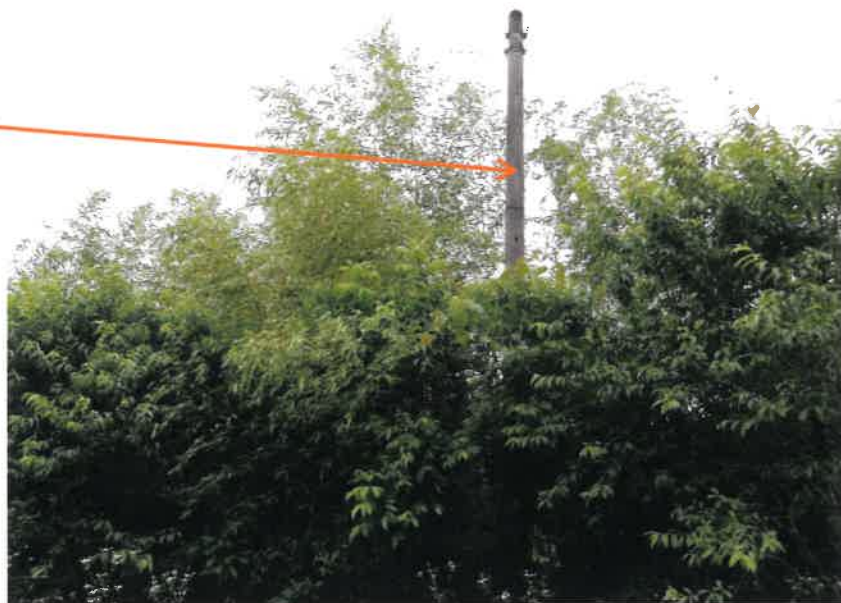
写真②⑤

物件1



写真②⑥

電柱



写真②⑦

5 5 2 4 番 1 土地

物件1



写真⑳

電柱



写真㉑

築山

物件1



写真㉒

築山

物件1



写真③①

物件1付近



写真③②

物件1

物件2



写真③③

物件1

物件2

里道



副本

令和7年(ケ)第29号

令和7年 6月 3日 現地調査
令和7年 6月 5日 評価
現地調査担当執行官 佐藤正善

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水賢一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2,896,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,874,000 円
物件 2	金 1,022,000 円

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件 1・2 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。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の建物価格は当該敷地利用権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 地 地 番 目 地 積	小林市真方字松ノ元 5524番2 宅地 1084.93㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	小林市真方字松ノ元5524番地2 5524番2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 149.05㎡ (附属建物) 1 物置 木造スレートぶき平家建 54.72㎡	登記簿記載のとおり 滅 失
物件 番号	特 記 事 項		
1	①前面道路である里道は、建築基準法上の道路に該当せず、原則として建物の建築は不可であるため、再建築等にあたっては関係機関との協議を要する。 ②上水道については、北東方の市道に敷設されたバルブから里道に沿って約130mの引き込みがなされた私人所有の給水管であり、目的外土地（5531番2）と共同で使用している。当該給水管は所有者の責任において管理及び処置することが誓約されている。 ③画地の北東側に隣接する目的外土地（5524番1）から、土砂が一部流出しているものと思われる。		
2	附属建物符号1は、令和6年10月頃に滅失している。		
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		
位 置 ・ 交 通	J R 吉都線 小林駅	2.6 k m	(道路距離)
	小林市コミュニティバス 新堂山バス停	240 m	(道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、小林市役所の北東方約2.1 k m (直線距離) 付近に位置し、国道265号の北側背後に所在する。この地域は、戸建住宅を主に農地等が介在するやや郊外の住宅地域であり、地域に特段の変動要因は認められず、現状維持で推移するものと予測する。		
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	無指定	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	その他の規制	特になし	
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	1,084.93㎡	(登記地積)
	間 口	約 38m	(進入口の間口は約4m)
	奥 行	約 28m	
	形 状	概ね台形地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路	南東側で有効幅員約2.4m～3.2mアスファルト舗装 (一部コンクリート舗装) 里道に約0～3m低く接面する。(建築基準法上の道路に該当しない。)		
土地の利用状況	物件 1 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。		
隣地の状況等	(北東側)山林、(北西側)水路を介して住宅・農地、(南西側)原野、(南東側)道路を介して住宅・山林		

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 1			
供給処理施設		前面道路(里道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	なし	あり	※特記事項①参照
	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	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	指定なし		
埋蔵文化財の有無 及びその状態	小林市教育部社会教育課での聴取によると、対象地は周知の埋蔵文化財 包蔵地区域内には所在していないものの、「新田場遺跡群」に近接する。			
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	国土調査済であり、公図（法第14条地図）上では確認できる。 現地において画地の南西側及び北西側は、コンクリートブロック積擁壁・フェンス 等があり概ね確認できる。北東側の境界は、一部にコンクリートブロック積擁壁等 が存するものの、北東側の目的外土地から、土砂が一部流出しており、境 界がやや不明確なため協議を要する。南東側の里道は、令和6年夏頃に一 部崩壊したため、間知ブロック擁壁で修復されているものの、境界が不明 確であるため協議を要する。			
特 記 事 項	①前面道路である里道は、建築基準法上の道路に該当せず、原則として建 物の建築は不可であるため、再建築等にあたっては関係機関との協議を要 する。 ②上水道については、北東方の市道に敷設されたバルブから里道に沿って 約130mの引き込みがなされた私人所有の給水管であり、目的外土地 （5531番2）と共同で使用している。当該給水管は所有者の責任において 管理及び処置することが誓約されている。 ③画地の北東側に隣接する目的外土地（5524番1）から、土砂が一部流出 しているものと思われる。 ④画地内には、電柱が2本存する。 ⑤画地の北東側及び南東側は、崖に接しており、崖条例の規制を受ける可 能性があるため、関係機関との協議を要する。			

2 対象建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件 2	
区 分	主たる建物	
建 築 時 期 等 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和61年12月30日（新築）（登記記載）
	増改築等の有無	特になし
	経 過 年 数	約 38 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	外 壁	サイディング、石タイル等
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁等
	天 井	ビニールクロス貼、プリントベニア、石膏ボード等
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	特になし
現 況 床 面 積	149.05㎡（登記記載のとおり）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（附属資料：間取図を参照）
品 等	総 合	普通
	使 用 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特 記 事 項	①築後約38年経過の建物である。外観上はシミ、汚れが認められるものの、物理的損傷は見受けられなかった。内部においては、特に南東側のリビングにおいて雨漏りにより天井が崩落しており、補修等がなされないまま放置されている。その他の部屋においては、雨漏り箇所は見受けられなかった。北西端の和室（フローリング）で壁に穴があいているほか、複数箇所でクロスの剥がれ、全体的にシミ、汚れが認められる。シロアリ被害については、詳細不明である。 ②建物登記にある附属建物符号1は、主建物の北東側に存していたものの、令和6年10月頃に滅失している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
1	8,900	0.66	1,084.93	1.00	6,373,000

(内訳)

ア	標準とする 公 示 地 等	小林-3 (公示地) ※公示地等の概要は第6 参考価格資料を参照				
	標準画地価格 の査定	公示地(公示価格) 円/㎡	時点修正 (100)	標準化補正 100	地域格差 100	標準画地価格 円/㎡
		14,700	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(165)}$	8,900
	<時点修正>	公示地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>	必要なし				(格差率) 1.00
イ	<地域格差>	街路条件 1.05	交通接近条件 $\times 1.05$	環境条件 $\times 1.50$	行政的条件 $\times 1.00$	その他条件 $\times 1.00$ (格差率) 1.65
	個別格差の内訳 (相乗積)	画地(規模大)△10% 画地(間口狭小)△5% 画地(建築基準法の道路に接面していない)△20% その他(土砂流出の危険性)△3% (格差率) 0.66				
ウ	地 積	登記記載のとおり				
エ	建付減価補正率	最有効使用との乖離の程度を考慮して査定。				(格差率) 1.00

② 物件 2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率		建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷ オ
			耐用年数法 ウ	観察減価 エ	
2	140,000	149.05	0.05	0.50	522,000

(内訳)

物件	ウ 耐用年数法（定額法）				エ
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 現価率	観察減価
2	5 %	経済的耐用年数 を超過	38年	0.05	△50%

ウ 耐用年数(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - \{1 - (A) \text{残価率}\} \times \{(C) \text{経過年数} \div ((B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数})\}$$

エ 観察減価

物理的・機能的・経済的減価要因を考慮した。

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敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して以下のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件1の土地には、物件2建物が存するため、土地利用権及びその効力の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		効力の及ぶ範囲 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		率	利用権			
1	6,373,000	0.30	(物件2) 法定地上権	1.00	1084.93㎡	1,912,000

ウ 効力の及ぶ範囲：土地建物の配置等から上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア(1①オ+1②オ)	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ(2①エ)	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	6,373,000	－ 1,912,000	1/1	1.00	0.70	0.60	1,874,000
2	522,000	＋ 1,912,000	1/1	1.00	0.70	0.60	1,022,000
一 括 価 格 (合 計)							2,896,000

ウ	持 分	登記記載のとおり
エ	占有減価修正	修正の必要なし
オ	市場性修正率	①対象建物2は、雨漏りによりリビングの天井が崩落しており、補修等がなされないまま放置されていることから、居宅として利用するためには相応の補修費が掛ること、②北東側に隣接する目的外土地から土砂が流出している状態にあり、今後も流出の可能性が認められること、③建築基準法上の道路に接していないこと等から、需要者は相当に限定される。
カ	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

公 示 地 番 号	小林－3
所 在	小林市水流迫字小林原1061番5
価 格	14,700 円／㎡
位 置	J R 吉都線「小林」駅へ約2.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	208 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南西 5.3m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 建ぺい率60%，容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額

年 度	令和7年度	備 考
物件1 土地	5,433,329 円	
物件2 建物	2,408,775 円	

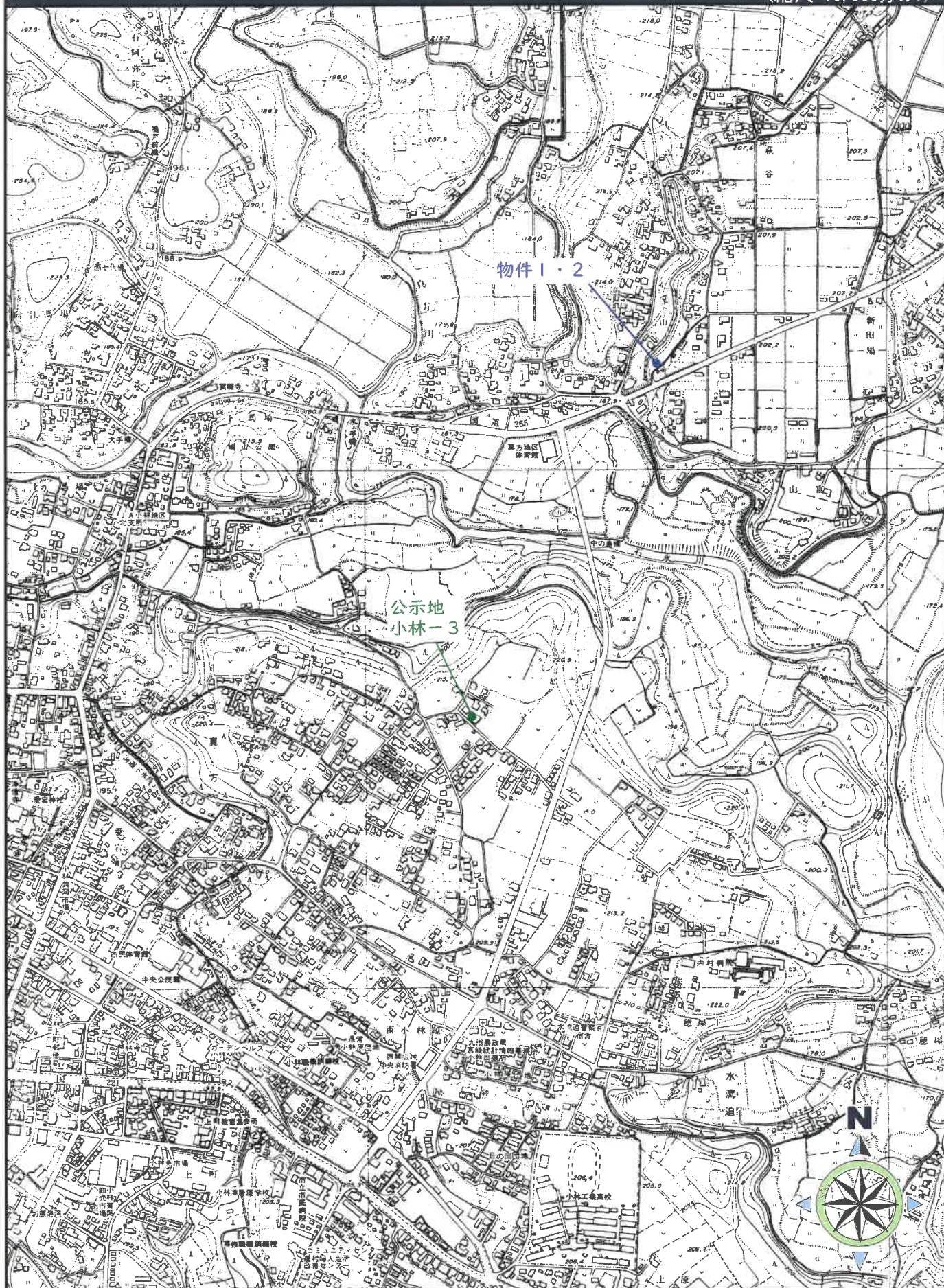
第7 附属資料の表示

位置図	1葉
公図写し	1葉
土地建物位置関係図	1葉
間取図	1葉
現況写真	1葉

以 上

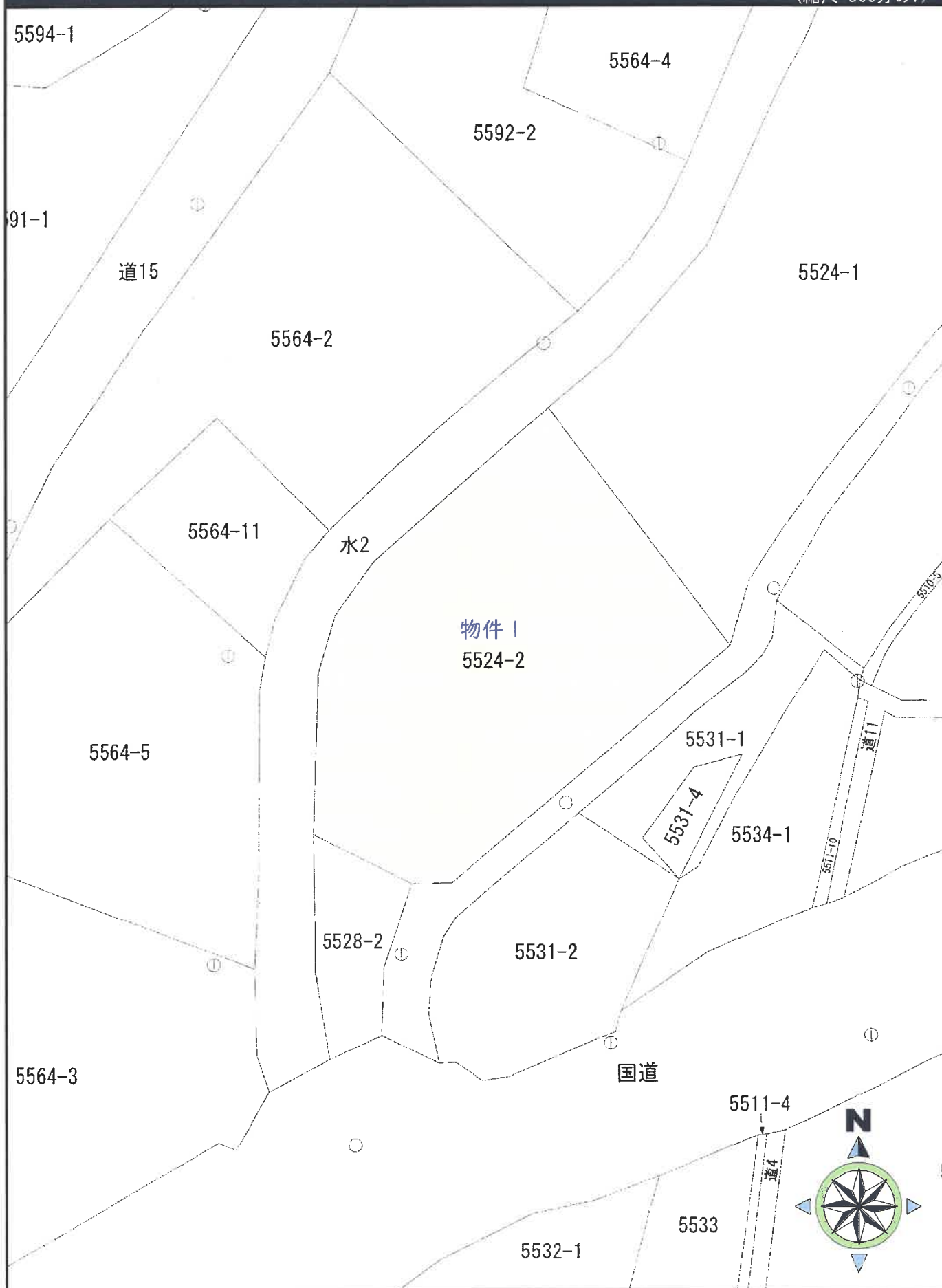
位置図

小林市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



公図写し（法第14条地図）

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺 500分の1)



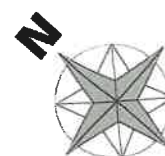
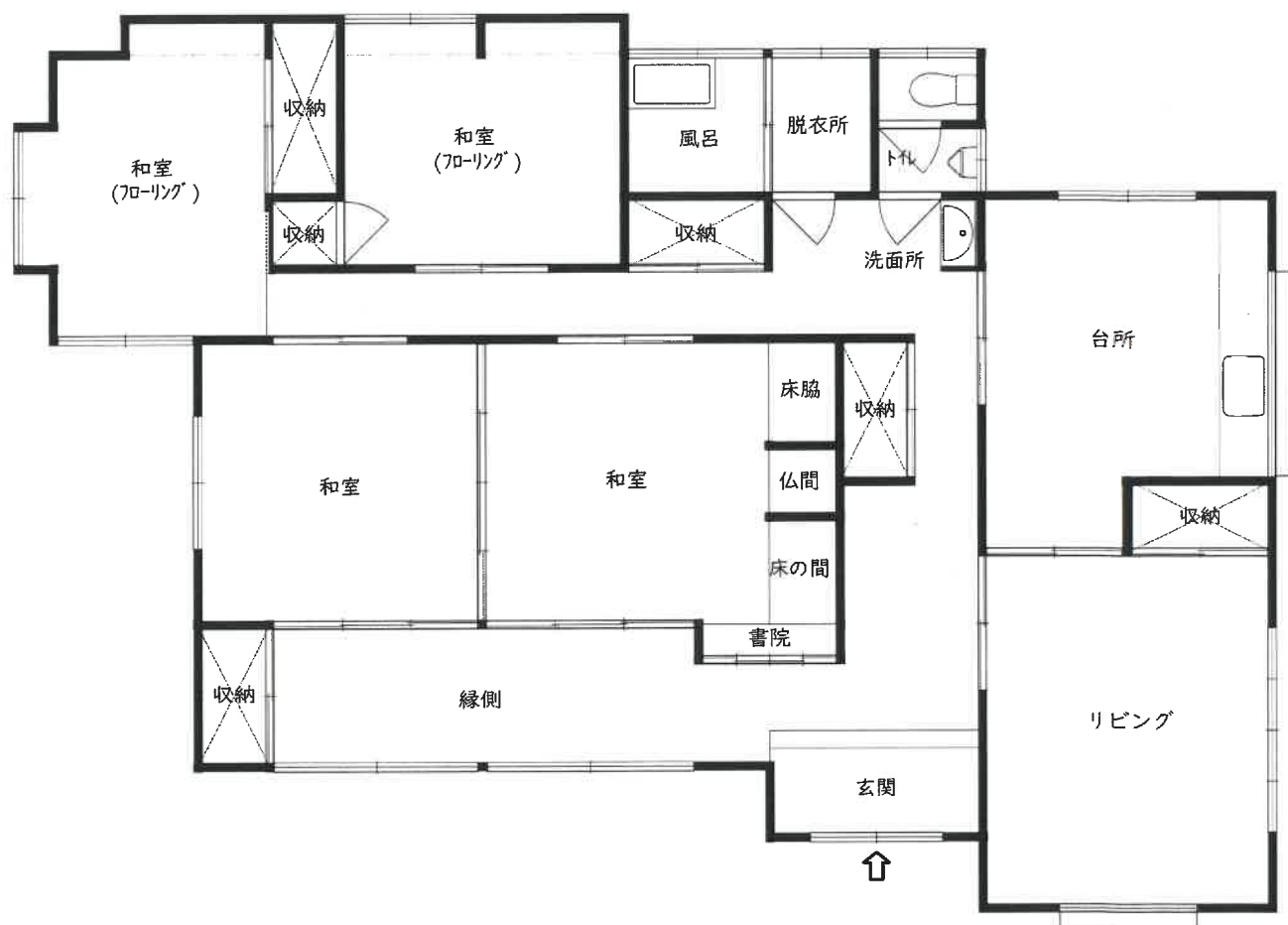
土地建物位置関係図

(縮尺 300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。

物件 2 建物



現況写真

写真1

(物件1・2：南方より)



写真2

(物件1・2：北東方より)

