

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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 1 0 月 2 2 日から 令和 8 年 1 0 月 2 9 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 5 日 午前 9 時 3 0 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 1 月 1 9 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 1 0 月 8 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	822, 000 657, 600	一括	164, 400	18, 545	3, 428
1	426, 000				
2	396, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小林市細野字町ノ後 |
| | 地 番 | 2 1 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小林市細野字町ノ後 2 1 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 1 9 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2. 5 0 平方メートル
2 階 4 8. 5 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 佐 藤 実 玖

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】

隣地との境界が全て不明確である。

売却対象外の土地（地番 2 1 9 番 6）を通行のため利用している。

《 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 | 小林市細野字町ノ後 |
| | 地 番 | 219番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小林市細野字町ノ後 219番地5 |
| | 家屋 番号 | 219番5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.50平方メートル
2階 48.51平方メートル |

令和8年(ヌ)第12号
令和8年3月30日受理
令和8年4月24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 地 目 地 積 | 小林市細野字町ノ後
219番5
宅地
138.51平方メートル |
| 2 | 所 在 地 積 | 小林市細野字町ノ後 219番地5 |
| | 家 屋 番 号 | 219番5 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.50平方メートル
2階 48.51平方メートル |

(土地・建物用)

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
現況地目	■宅地(物件 1)
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 2) ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(物件)
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	店舗部分は使用していない。
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
■A(債務者兼所有者)	1 物件2建物には、私が30年くらい一人で住んでいます。 2 物件1と隣接地との境界争いはありません。 3 物件2建物は、1階の店舗部分の特に男性用トイレの雨漏りがひどく、また、1階の居宅部分もところどころ雨漏りしています。また、1階の居宅部分は、床がたわむ所が何か所かあります。1階の店舗部分の水道が水漏れをしているようなので、元バルブを閉めています。また、店舗部分の動産類には、リースの物もあります。 4 物件2建物の2階部分は、奥の主たる居住スペースは雨漏りはありませんが、登った手前の部屋は雨漏り跡があります。また、2階のトイレはタンク部分が壊れているようで、そこから水が漏れて、その水漏れが原因で1階の男性用トイレの天井が雨漏りのようになっているのではと思います。 5 物件2建物は、シロアリ被害はないと思います。 6 物件2建物の階段部分の凹みは、私が階段から落ちたときにできたものです。 7 物件2建物の浴室は、浴槽から水漏れがしていて、自分で修理したのですが、今でもすぐに水が抜けます。 8 物件2建物の屋根には太陽熱温水器が設置されていますが、水漏れにより使っていません。 9 物件2建物前に自動販売機が設置されていますが、息子の話では、4月中には撤去することになっているようです。 10 お店の看板は、隣の土地の方に無償で立てさせていただいています。 11 物件1土地と市道の間に別の方名義の土地があるとのことですが、それは聞いたことがあります。ただし、今まで通行するとか通行料を払えとか言われたことはありません。
■B(219番6土地の所有者)	物件1と市道の間にあると思われる目的外土地(219番6)は、父から相続して、現在は私の所有です。同目的外土地は道路の一部と思われますが、特に通行を制限したり、通行料を取ることはありません。誰でも自由に通ってかまいません。

(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、全体的に不明確である。市道との間に目的外土地（219番6）があるようであるが、道路状になっており、同目的外土地の位置や範囲は不明である。公図やAの陳述から、物件1土地からは同目的外土地を経ないと公道に出ることができないと思料する。ただし、同目的外土地所有者であるBからは、通行を妨げたり通行料を取ることは考えておらず、誰でも自由に通行してかまわないと聴取した。現時点では自由に通行できるようであるが、将来的には不確実である。
- 3 物件2建物は経年により全体的に老朽化が進んでいる。1階は店舗部分と居宅部分に分かれており、店舗部分は現在使用されていないが、冷蔵庫、食洗器等やテーブル、椅子等を含め、動産類が多数残置されている。この動産類には、リースしているものも含まれると聴取した。また、店舗部分の男性用トイレは雨漏り跡がひどく、天井が剥がれかけている状態である。Aによれば、2階のトイレの水漏れが原因ではないかとのことである。また、店舗部分は上水道の水漏れもあるようで、元バルブを閉めていると聴取した。
- 4 物件2建物の1階居宅部分は、入口付近に冷凍庫が残置されている。また、雨漏り跡が天井の所どころに認められ、床も沈み込む箇所が認められた。1階にある浴室の浴槽は、水漏れがして水がすぐに抜けてしまうと聴取した。
- 5 物件2建物の2階部分は、Aが主として生活している奥の部屋や廊下部分には雨漏り跡は認められなかった。階段を登った手前の部屋は使用していないとのことだが、こちらの部屋の天井には雨漏り跡が認められた。手前の部屋からは屋根に通じる階段が設置されているが、外部に出るドアの外はテラスや物干しはなく、屋根があるだけであった。
- 6 物件2建物の2階のトイレは洋式トイレであり、Aが主として使用しているとのことだが、目視で確認できなかったが、タンク部分が破損しており水漏れがすると聴取した。この水漏れが上記3記載の1階店舗部分の男性用トイレの天井の雨漏り跡の原因の可能性がある。
- 7 物件2建物の屋根には太陽熱温水器が設置されているが、水漏れのため使用していないと聴取した。
- 8 物件2建物の店舗で営んでいた飲食店名の看板が設置されているが、Aの陳述と現況から、物件1外の目的外土地（219番1）上に設置されていると思料する。Aによれば土地使用の許可はもらっているとのことである。また、物件2建物前の物件1土地上に自動販売機が設置されているが、令和8年4月中には撤去してもらう予定と聴取した。
- 9 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8年4月1日(水) 12:50-13:05(15)	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8年4月1日(水) 13:15-13:40(25)	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8年4月1日(水) 14:00-14:10(10)	物件所在地	現地・占有調査、外観写真撮影、Aから 聴取
令和8年4月9日(木) 13:20-14:40(80)	物件所在地	立入調査、評価人同行、Aから聴取、写 真撮影
令和8年4月9日(木) 14:50-15:00(10)	Bの事務所	事務員から聴取
令和8年4月10日(金) 9:00-9:20(20)	当庁(電話)	B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

(5枚目)

公図写し

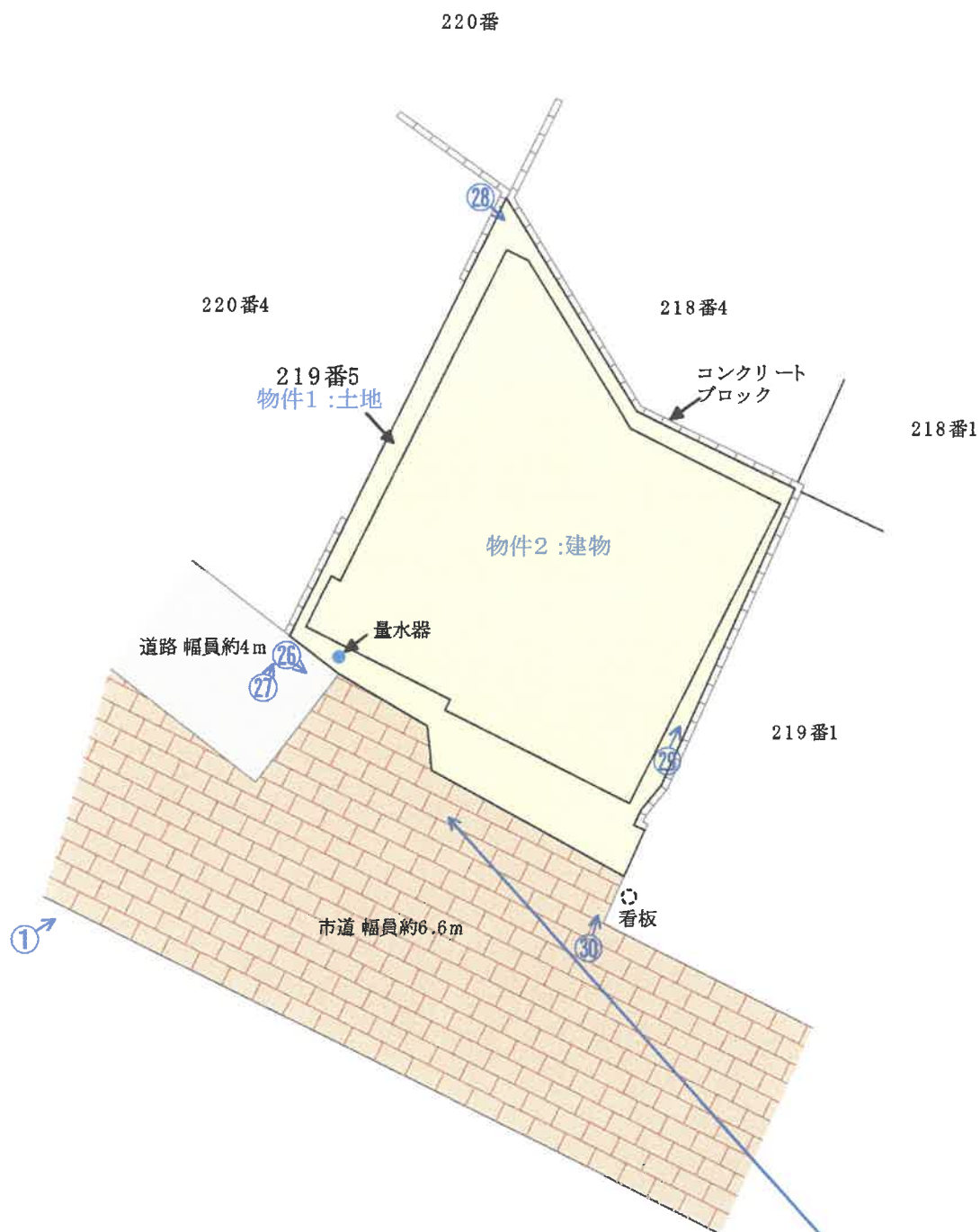
宮崎地方方法務局小林出張所

(縮尺不明)



土地建物位置関係図

(縮尺200分の1)



写真撮影位置・方向 ➤

位置・範囲等は不明であるが、市道との間に第三者名義の目的外土地(219番6)が存在する。

※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。

間取図

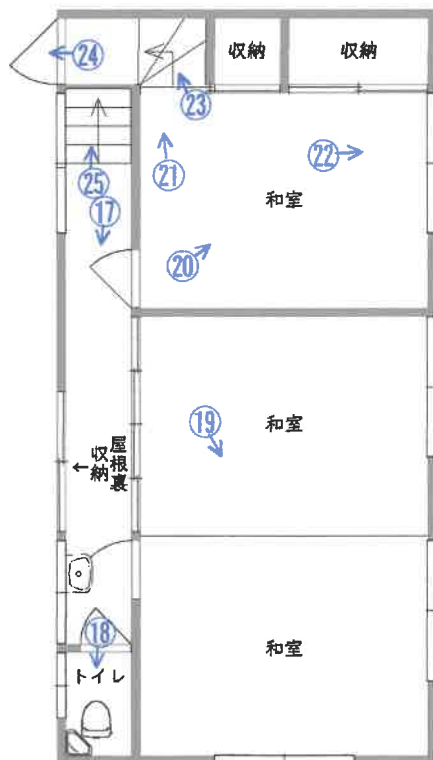
(縮尺100分の1)

1 F

物件2：建物



2 F



写真撮影位置・方向 ○➡

写真①



写真②



写真③



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

雨漏り跡



写真⑬

雨漏り跡



写真⑭



写真⑮



写真⑯



(13枚目)

写真⑰



写真⑱



写真⑲



写真⑳



写真㉑

雨漏り跡



写真㉒

雨漏り跡



写真㉓



写真㉔



写真②⑤

壁の穴



写真②⑥

物件 2

物件 1

店舗看板

目的外土地付近
(2 1 9 番 6)



写真②⑦

物件 2

目的外土地
(2 2 0 番 4)

物件 1

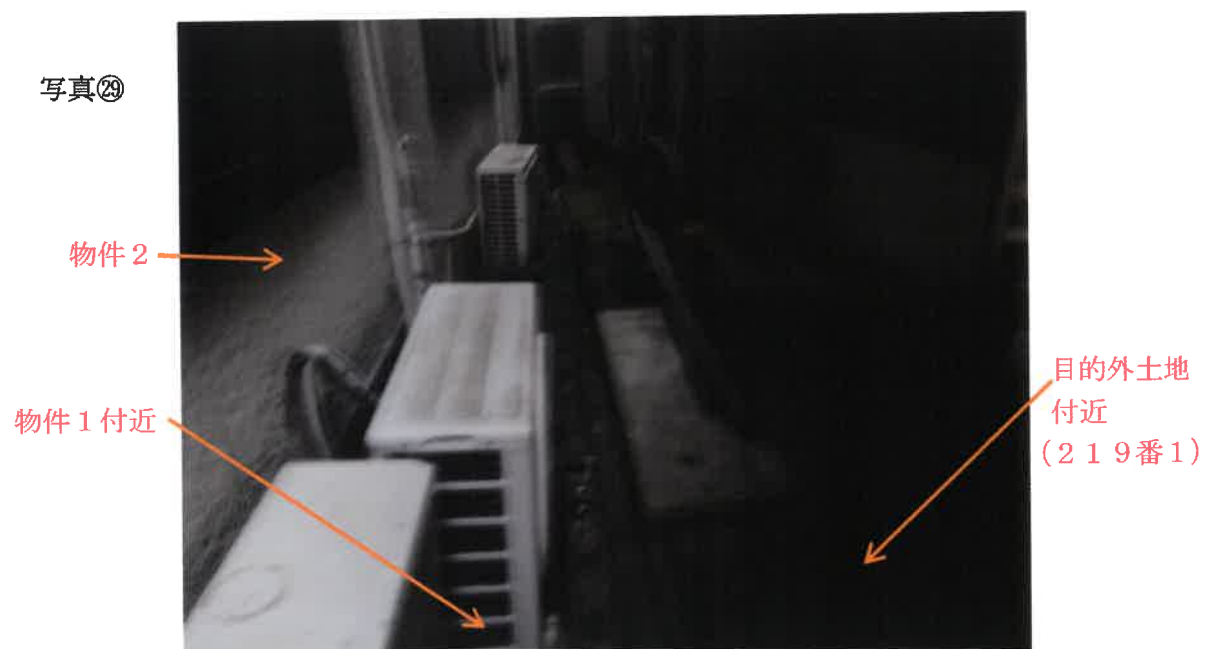


(1 6 枚 目)

写真⑳



写真㉑



写真㉒



(17枚目)

正本

令和8年(又)第12号

令和8年 4月 9日 現地調査
令和8年 4月 20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 1,174,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 609,000 円
物件 2	金 565,000 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

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 番 地 目 地 積	小林市細野字町ノ後 219番5 宅地 138.51㎡	登記簿記載のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	小林市細野字町ノ後219番地5 219番5 居宅・店舗 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 112.50㎡、2階48.51㎡	登記簿記載のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1	南側で幅員約6.6m舗装市道（榎原・五日町線）に、目的外土地（地番：219番6、第三者所有）を介して等高に接面している。市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当するが、目的外土地の道路敷部分は建築基準法上の道路に該当しない。また、当該目的外土地は現況道路の一部であるが位置、範囲等は不明であることに加えて、現在の所有者は他人の通行に際して異論はないものの、将来においては不確実性が伴うため、建物の再建築等においては役所等での協議を要する。		
2	登記記載の面積に基づく使用建ぺい率は81.2%であるが、増築時の建築確認概要書（昭和55年11月19日）によると、検査済証は受けているものの、完了検査は受けていないため、適法建築物であるか不明である。		
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	320 m (道路距離)
	宮崎交通バス 本町 バス停	200 m (道路距離)
付 近 の 状 況	近隣地域は、小林市役所の南東方約500m（直線距離）付近に位置し、国道221号線沿いに形成された小林市中心商業地域の背後に所在する。この地域は、店舗のほかに駐車場や戸建住宅等も見られる混在住宅地域である。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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	西側の一部は、近隣商業地域の指定を受けるが敷地の過半を超える商業地域の建物用途制限を受ける。
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規 模	138.51㎡ (登記地積)
	間 口	約 13m
	奥 行	約 12m
	形 状	概ね台形地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路	南側で幅員約6.6m舗装市道（榎原・五日町線）に、目的外土地（地番：219番6、第三者所有）を介して等高に接面する。当該目的外土地は現況道路の一部となっている。（市道は建築基準法第42条第1項1号に該当するが、目的外土地の道路敷部分は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	(南側)道路を介して店舗、(東側)店舗、(北側)住宅、(西側)駐車場	

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(市道)の敷設	対象物件への接続	備 考
	上 水 道	あり	あり	
	下 水 道	あり	あり	特記事項②参照
	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	指定なし		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	小林市教育委員会での聴取によると、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。			
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	国土調査等の地積調査は行われていない地域である。 現地においては、物件 1 土地の北側・東側・西側はコンクリートブロックや側溝等で概ね区分されているものの、境界杭等は確認できず、正確な境界は判然としない。また、物件 1 土地と南側市道との間に介在する目的外土地（219番6）は現況道路の一部であるが、位置、範囲等は不明である。よって、物件 1 土地の外周の境界は、いずれも不明確であるため協議を要する。			
特 記 事 項	①南側で幅員約6.6m舗装市道（榎原・五日町線）に、目的外土地（地番：219番6、第三者所有）を介して等高に接面している。市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当するが、目的外土地の道路敷部分は建築基準法上の道路に該当しない。また、当該目的外土地は現況道路の一部であるが位置、範囲等は不明であることに加えて、現在の所有者は他人の通行に際して異論はないものの、将来においては不確実性が伴うため、建物の再建築等においては役所等での協議を要する。 ②下水道は引き込みされているが、建物の再建築等においては再度負担金が必要となるため市役所上下水道課での確認を要する。			

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	明治15年 (新築) (固定資産公課証明書記載)
	増改築等の有無	昭和10年 変更、増築 (固定資産公課証明書記載) 昭和49年5月30日 増築 (登記簿記載) 昭和55年 変更、増築 (固定資産公課証明書記載) 昭和60年5月20日 一部取毀、変更、増築 (登記簿記載)
	経 過 年 数	昭和55年の併用住宅への変更・増築後、約46年経過している。
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を超過している。
仕 様	構 造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	外 壁	サイディング、モルタル吹付、亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	京壁、プリントベニア、板張、クロス等
	天 井	プリントベニア、クロス、ボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備
	そ の 他	太陽熱温水器 (故障しており使用不可)
現 況 床 面 積	1 階 112.50㎡、2 階48.51㎡、延161.01㎡ (登記記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・店舗
	間 取 り	附属資料：間取図を参照
品 等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	劣る
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固定資産公課証明書によると、明治15年に農家住宅として新築後、昭和55年に併用住宅に用途変更・増築し、昭和60年の一部取壊・変更・増築を経て現在の建物となっている。 ②併用住宅へと用途変更された昭和55年より約46年経過した老朽化の著しい建物である。外観上はシミ・汚れ等が多く、鋼板の錆等も認められる。内部においては、シミ・汚れ・キズが目立ち、天井の至ることに雨漏りによるシミ・剥がれ等が認められた。また1階の居宅部分の床はたわんでおり著しい劣化が進行している状態にある。浴室の浴槽は破損しており水漏れしている。2階のトイレのタンクが破損しており1階の男子トイレに水漏れしているとのことである。シロアリ被害等については確認できず詳細不明である。 ③店舗部分は現在使用されていない。また店舗内で水道の水漏れがあるようで、元バルブが閉められている。 ④東側の目的外土地 (219番1) の南西端に物件2建物の店舗の看板が設置されている。(目的外土地の所有者の許可は受けている。) ⑤登記記載の面積に基づく使用建ぺい率は81.2%であるが、増築時の建築確認概要書 (昭和55年11月19日) によると、検査済証は受けているものの、完了検査は受けていないため、適法建築物であるか不明である。	

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、これに必要なに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	持分 エ	建付減価 補正率 オ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
1	19,900	0.90	138.51	100/100	0.90	2,233,000

(内訳)

ア	規 準 と す る 公 示 地 等	小林（県）5-1 （基準地） ※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	基準地(標準価格)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
		26,000 円/㎡	$\times \frac{(98)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(128)}$ ÷	19,900 円/㎡
	<時点修正>	基準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	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件
		1.07	× 1.00	× 1.20	× 1.00	× 1.00 (格差率) 1.28
	個別格差の内訳 (相乗積)	道路事情 -10% (格差率) 0.90				
	地 積	登記記載のとおり				
	建付減価補正率	老朽化の著しい建物が存することを考慮して査定。 (格差率) 0.90				

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	161.01	0.05	0.50	564,000

(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 を超過している。	用途変更後 約46年経過	0.05	△50%

ウ 耐用年数(定額法)

(B)経済的残存耐用年数

昭和55年の増築後約46年経過した老朽化の著しい建物であり、耐用年数を超過していると判断した。

(D)現価率＝1－(1－(A)残価率)×{(C)経過年数÷((B)経済的残存耐用年数＋(C)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の建物が存するため、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	2,233,000	0.35	(物件2) 法定地上権	1.00	138.51㎡	782,000

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	2,233,000	－ 782,000	1/1	1.00	0.70	0.60	609,000
2	564,000	＋ 782,000	1/1	1.00	0.70	0.60	565,000
一 括 価 格 (合 計)							1,174,000

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市道(榎原・五日町線)に、目的外土地(地番:219番6、第三者所有)を介して接面しており、建物等の再建築が不可となる可能性が認められること、②物件2建物は、老朽化の著しい建物であり、継続して利用するためには相当の補修費がかかること、③建ぺい率が超過している可能性がある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

基準地番号	小林（県）5-1
所在	小林市細野字杉ノ場159番6
価格	26,000 円／㎡
位置	J R 吉都線「小林」駅へ約400mに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	178 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接面街路	北西 15m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域 商業地域 建ぺい率80%、容積率400%、準防火地域
地域の概要	各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額

年度	令和7年度	備考
物件1 土地	2,346,913 円	
物件2 建物	933,681 円	

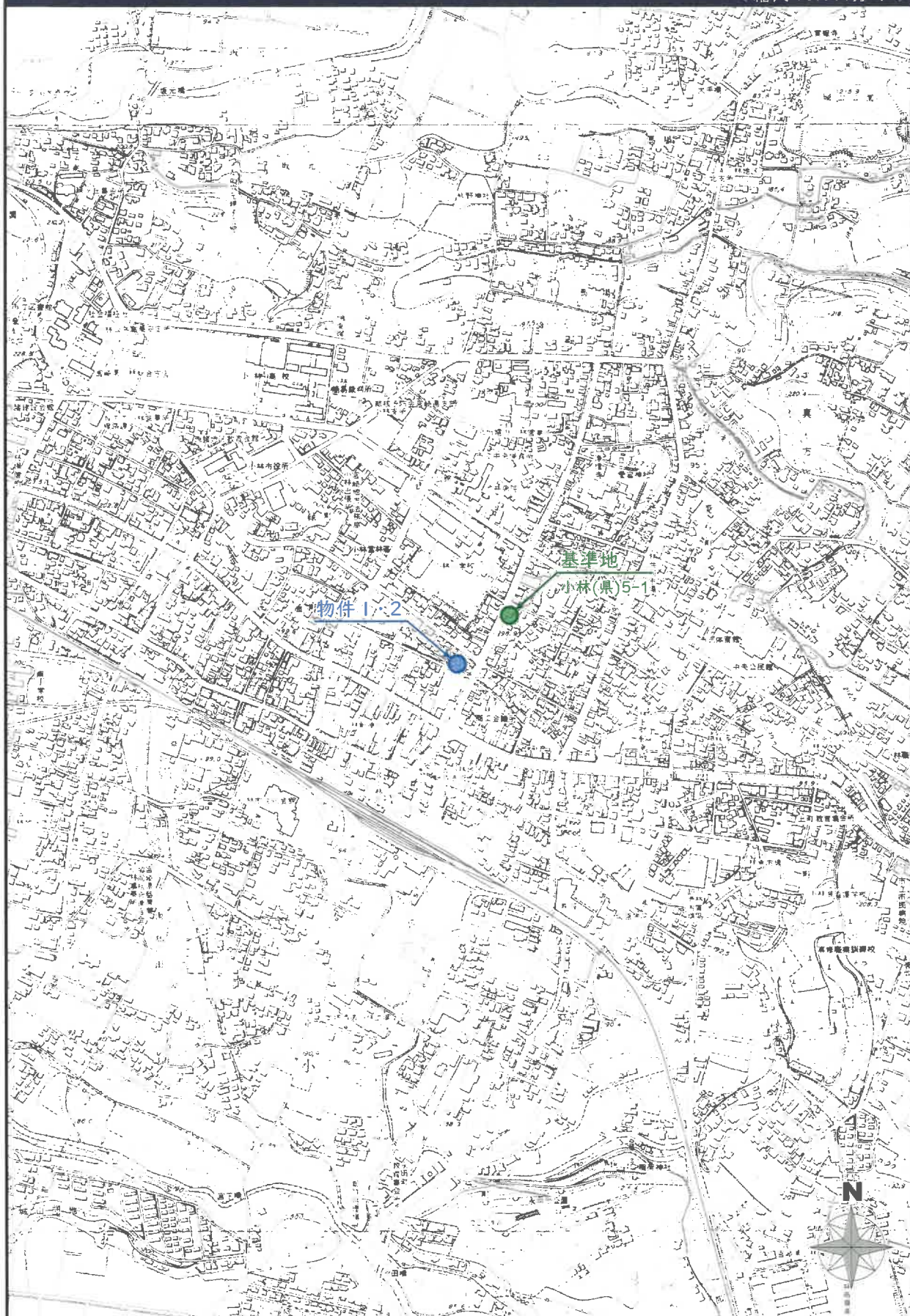
第7 附属資料の表示

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

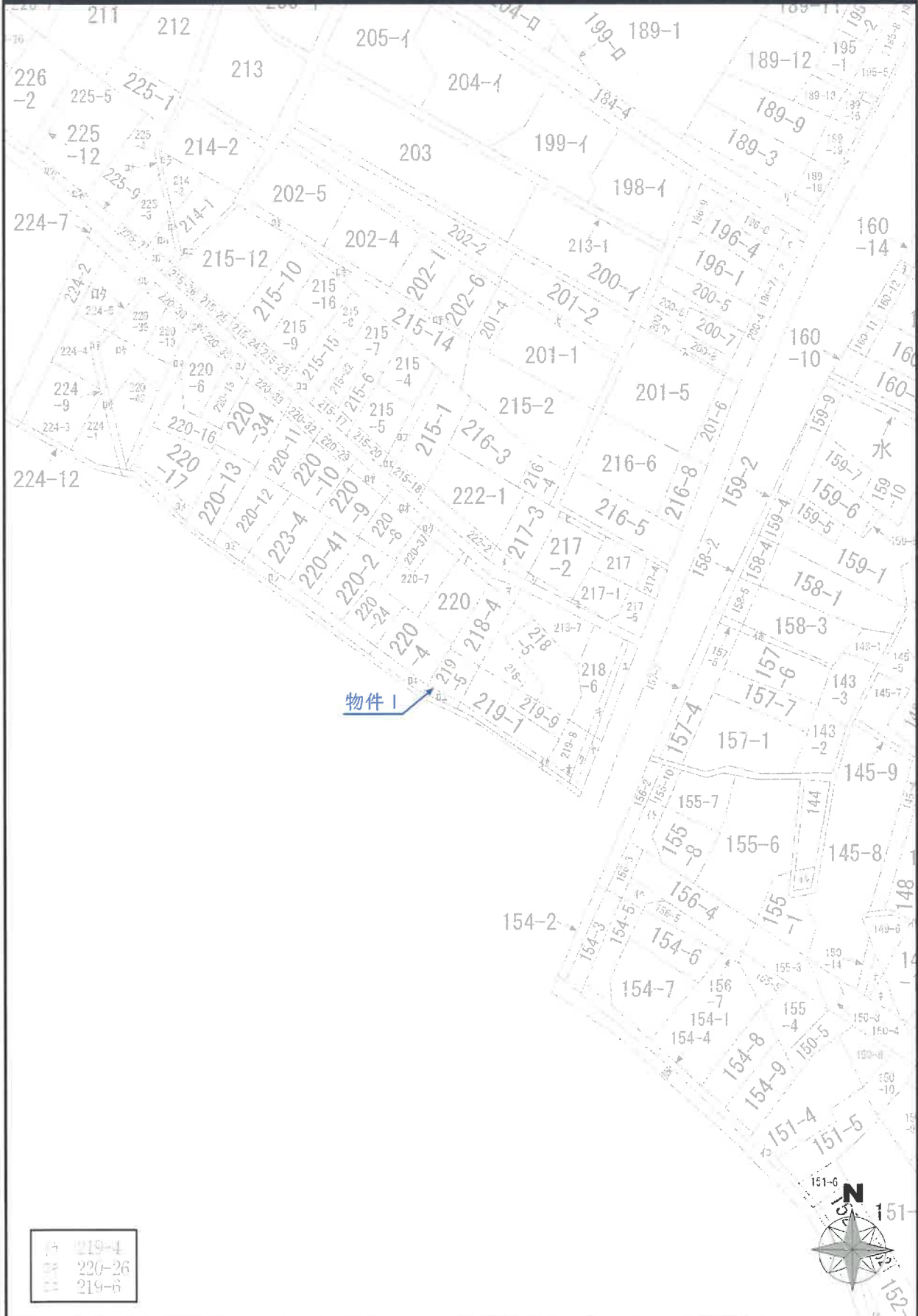
位置図

小林市役所白図
(縮尺 10,000分の1)



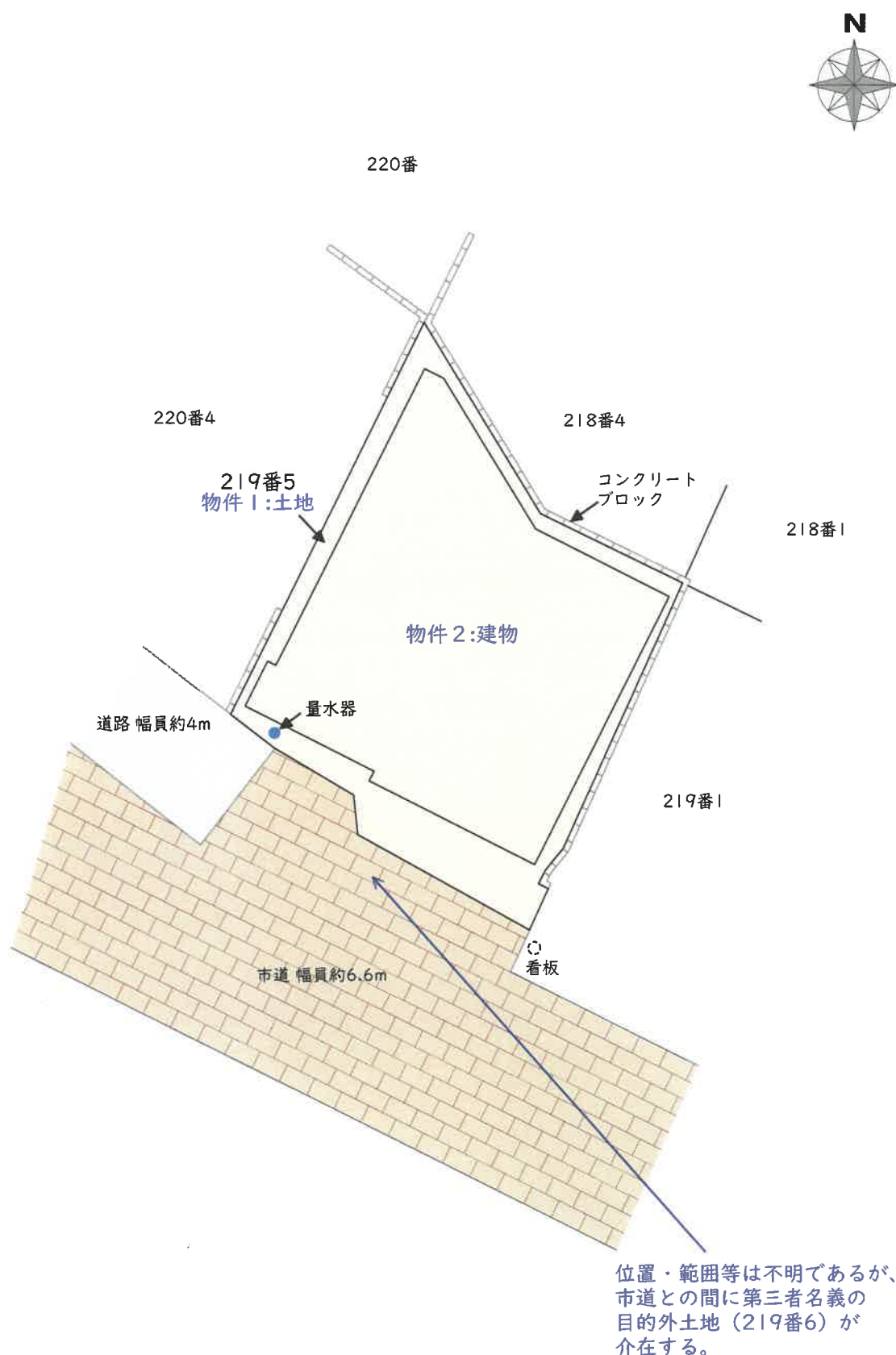
公図写し

宮崎地方法務局小林出張所
(縮尺不明)



土地建物位置関係図

(縮尺200分の1)



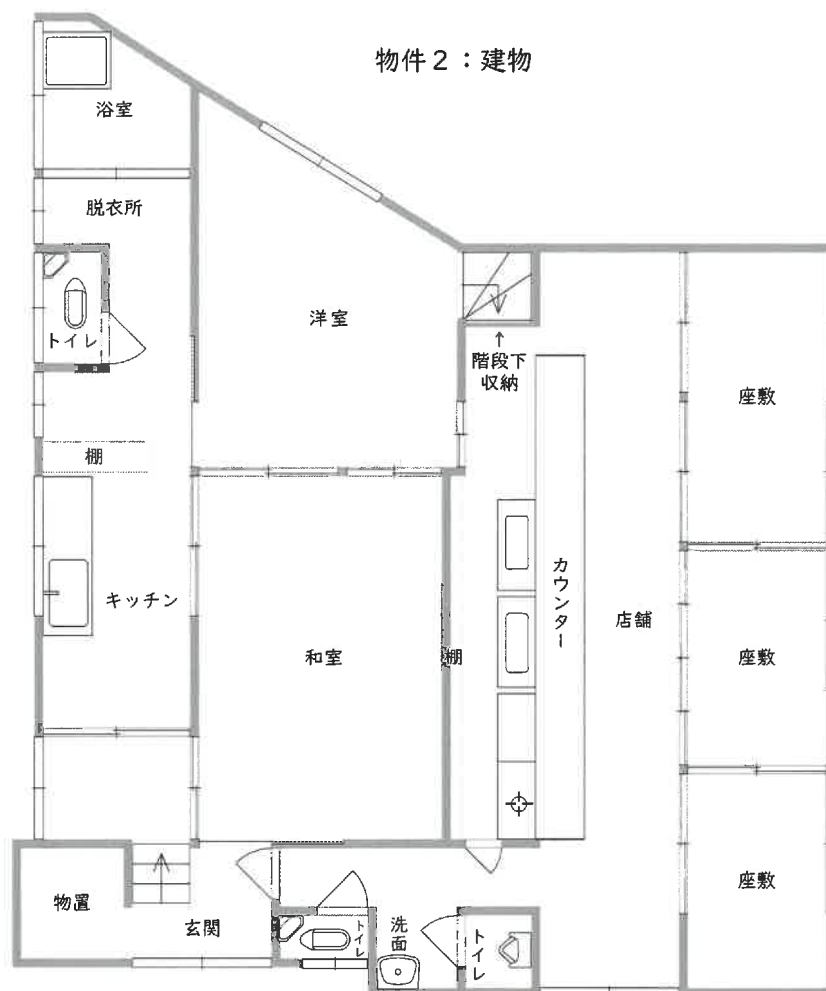
※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

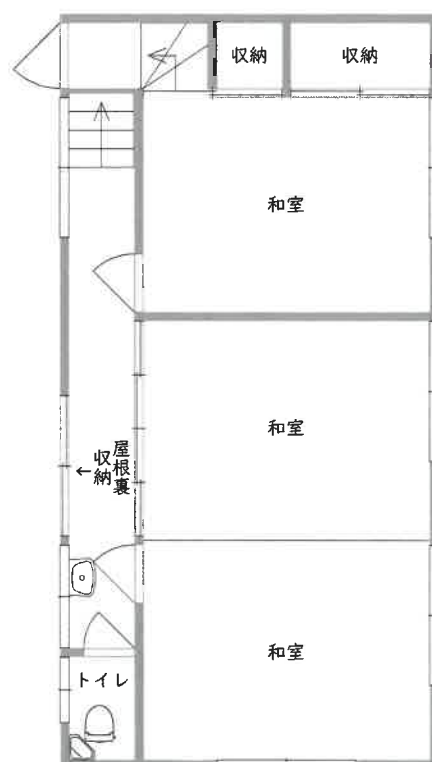
(縮尺 100分の1)

1 F

物件 2 : 建物



2 F



現況写真

写真 1

(南方より)



写真 2

(南西方より)

