

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 俊 司

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 6年 4月25日から 令和 6年 5月 2日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 9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 6年 5月23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 6年 4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 目 録

- 1 所 在 小林市東方字栗巣野  
 地 番 891番4  
 地 目 宅地  
 地 積 642.33平方メートル
- 2 所 在 小林市東方字栗巣野 891番地4  
 家屋 番号 891番4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 90.22平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 車庫  
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建  
 床 面 積 42.78平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置・浴室  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 18.94平方メートル

物 件 目 録

符 号 3  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 76.37平方メートル

(現況)

符号3物置は朽廃

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 21日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 森 田 俊 司

---

---

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

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 小林市東方字栗巣野  
地 番 891番4  
地 目 宅地  
地 積 642.33平方メートル
- 2 所 在 小林市東方字栗巣野 8.91番地4  
家屋 番号 891番4  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 90.22平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 42.78平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置・浴室  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 1.8.94平方メートル

## 物 件 目 録

符 号 3  
種 類 物置  
構 造 木造セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 76.37平方メートル

(現況)

符号3物置は朽廃



令和5年(ケ)第72号  
令和6年1月18日受理  
令和6年2月15日提出  
(評価担当 菅野道雅評価人)

## 現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 有馬進吾

(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    | 小林市東方字栗巣野        |
|   | 地 番    | 891番4            |
|   | 地 目    | 宅地               |
|   | 地 積    | 642.33平方メートル     |
| 2 | 所 在    | 小林市東方字栗巣野 891番地4 |
|   | 家屋番号   | 891番4            |
|   | 種 類    | 居宅               |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建       |
|   | 床 面 積  | 90.22平方メートル      |
|   | (付属建物) |                  |
|   | 符 号    | 1                |
|   | 種 類    | 車庫               |
|   | 構 造    | 鉄骨造スレートぶき平家建     |
|   | 床 面 積  | 42.78平方メートル      |
|   | 符 号    | 2                |
|   | 種 類    | 物置・浴室            |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建       |
|   | 床 面 積  | 18.94平方メートル      |
|   | 符 号    | 3                |
|   | 種 類    | 物置               |
|   | 構 造    | 木造セメントかわらぶき平家建   |
|   | 床 面 積  | 76.37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1														
現況地目	■宅地(物件1)														
形状	<input checked="" 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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項															
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号3) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: 附属建物符号3(物置)は、潰れて朽廃している。 <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産残地のうえ空き家(居宅)の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日										
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)

目的外土地の概況(物件 2 関係)		
所在地	小林市東方字栗巣野	
地番	891番	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	276.35 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部約18平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項		
■関係人 (■某 (建物所有者の次姉)) の陳述の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権	
占有開始時期	昭和54年ころ	
最初の契約等	契約日	平成〇〇年〇月ころ
	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
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		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない	
	<input type="checkbox"/> ある	{ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の次姉	<p>1 私は、本件土地・建物所有者の次姉です。</p> <p>2 本件建物物件2には現在、誰も居住していません。建物所有者である弟は、平成10年ころまで本件建物に居住していましたが、そのころ出てゆき、その後交流が全くありません。</p> <p>3 本件土地の東側隣接地891番とその上に建つ建物は、私と弟の長姉の所有です。同人は現在891番には居住しておらず、時々管理に訪れます。本件建物の付属建物符号1の車庫の一部が、長姉の土地891番(目的外土地)にはみ出しているとのことですが、元々891番と同番4は一体の土地で、本件所有者である弟の所有でした。平成10年に分筆後贈与されて長姉の所有になっているので、建物の敷地利用に関し、金銭のやり取りは無いと思います。</p> <p>4 本件建物の居宅部分は、昭和30年ころに亡父が建て、昭和54年ころに台所等を増築しました。現在は屋根が壊れて雨漏りがしている箇所があり、壁の一部も無いので、人が住める状態ではありません。また、付属建物符号3の物置は、今から3年くらい前に潰れ、ペシャンコになりました。白アリ被害が原因と思われます。白アリ被害は、主たる建物にも及んでいると思われます。</p> <p>(令和6年1月19日に現地で聴取した。)</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  
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から、2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物の瑕疵として、主たる建物は瓦屋根の崩落により、雨漏りによる壁や床の破損が顕著である。付属建物符号2（物置・浴室）の屋根も一部崩落している。また、付属建物符号3（物置）は、潰れて朽廃している。
- 4 本件土地と隣接地の境界について、本件地域は国土調査ずみにて、公図（法第14条地図）上では確認できる。現地は、間知ブロック、ブロック積み及び境界標（アルミプレート）にて概ね確認できる。
- 5 宮崎県土砂災害警戒区域等マップによると、本件土地は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）及び土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の範囲に該当している。

以上

(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6年1月19日(金) 9:30-9:40	小林市税務課	建物間取図請求
令和6年1月19日(金) 10:00-10:20	宮崎地方法務局小林出張所	底地調査, 隣接地登記簿調査, 公図(白図) 請求
令和6年1月19日(金) 10:30-11:10	物件所在地	現地確認, 占有調査(所有者の次姉聴取), 写真撮影
令和6年1月24日(水) 9:50-11:00	物件所在地	評価人同行, 立入調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月24日 目的物件は無施錠かつ不在であったので, 立会人Aを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p style="text-align: right;">以上</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)

# 公 図 写 し

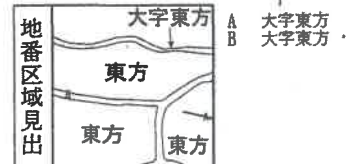
(座標値種別：測量成果)

+966.246



+941.246

(座標値種別：測量成果)



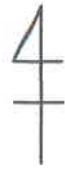
請求部分	所在	小林市東方字栗巣野				地番	891番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3をA4に縮小



# 土地建物位置関係図

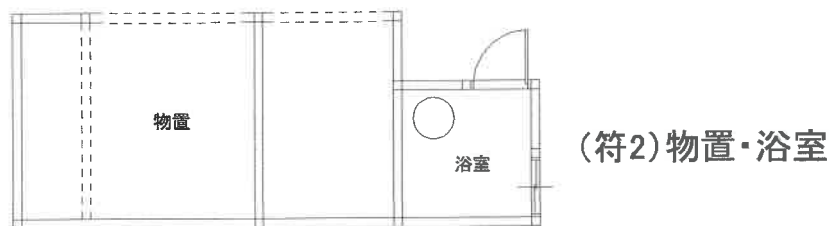
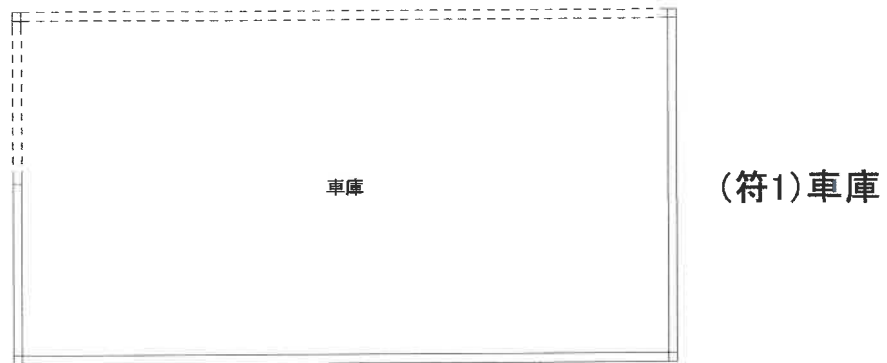
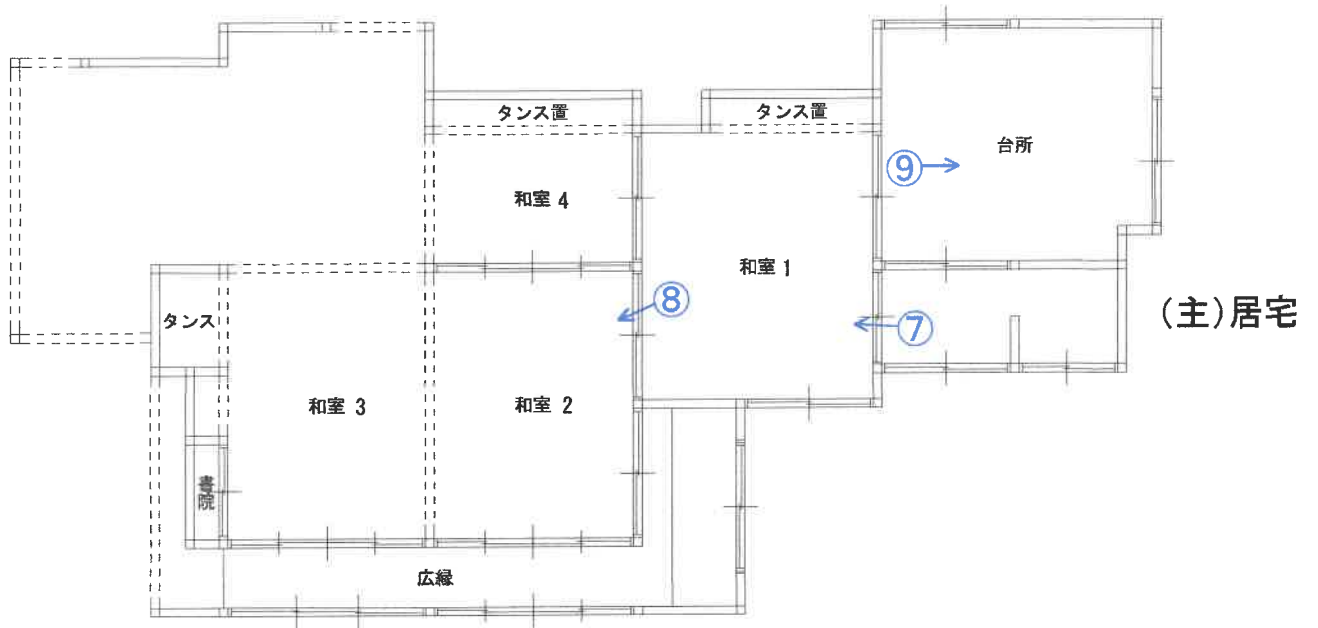
写真撮影位置方向○→



※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

写真撮影位置方向○→



写真①

物件 1, 2 土地・建物



写真②

物件 1 土地を道路から見る



写真③

物件2 主たる建物



写真④

付属建物符号1 車庫



写真⑤

付属建物符号2 物置・浴室



写真⑥

付属建物符号3 物置



写真⑦  
和室1



写真⑧ 和室2



写真⑨  
台所



写真⑩  
主たる建物屋根と壁の崩落



BIT

令和 5年(ケ)第 72号  
令和 6年 1月24日現地調査  
令和 6年 2月22日評価  
現況調査担当 有馬 進吾 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, 0 4 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 4 7, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3 9 5, 0 0 0 円

- 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の内訳価格は物件2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2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续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 地目積	小林市東方字栗巣野 891番4 宅地 642.33㎡	ほぼ登記記載のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	小林市東方字栗巣野 891番地4 891番4 居宅 木造かわらぶき平家建 90.22㎡ 1 車庫 鉄骨造スレートぶき平家建 42.78㎡ 2 物置・浴室 木造かわらぶき平家建 18.94㎡ 3 物置 木造セメントかわらぶき平家建 76.37㎡	符号3物置は朽廃している。その他はほぼ登記記載のとおり。

## 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）

位置・交通	J R 吉都線「小林」駅の東方・直線距離約3.2 km 小林コミュニティバス「栗巣野」停留所の南東方・道路距離約310 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3.6 km (直線距離)、谷の木川に架かる茶摩川橋の東方付近に農家住宅を主として畜舎等も混在する農家集落地域である。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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：約29 m 奥行：約21.5 m 形状：ほぼ長方形 境界：ブロック積や境界標等で概ね確認できる。	
接面道路の状況	南側 幅員約3.7 m～4.5 m 舗装市道	
土地の利用状況等	物件2 (主)居宅及び(符1)車庫、(符2)物置・浴室の敷地として利用されており、土地の南西側に所在していた(符3)物置は潰れて朽廃している。また、(符1)車庫は東側の目的外土地891番に一部跨って建っており、その敷地利用面積は概測18㎡程度である。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 下水道：公共下水道なし 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：想定浸水深3.0 m～5.0 m 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、 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	小林市教育委員会文化財係からの聞き取りによると、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側隣地には高さ約3 mの間知ブロックが存する。</li> <li>・小林土木事務所建築担当からの聞き取りによると、土砂災害特別警戒区域内において居室を有する建築物 (住宅など) の建替え等を行う場合、構造規制がかかるとのこと。その詳細については同担当に確認すること。</li> </ul>	

(目的外土地 891 番)

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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口：約16.5m 奥行：約19.5m 形状：ほぼ台形	
接面道路の状況	南側 幅員約3.7m～4.0m 舗装市道	
土地の利用状況等	目的外建物居宅(家屋番号891番)の敷地として利用されているほか、西側の一部(概測18㎡)に本件目的建物(符1)車庫が跨って建っている。	
供給処理施設	上水道：土地所有者からの聞き取りによると、当該目的外土地の上水道は南側市道に敷設された本管から直接引き込まれておらず、本件物件1土地に引き込まれた給水管から分岐して利用しているとのこと。 下水道：公共下水道なし 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：想定浸水深3.0m～5.0m 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、 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当する。	
埋蔵文化財の有無及びその状態	小林市教育委員会文化財係からの聞き取りによると、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	3頁に同じ	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物 居宅
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載)：昭和30年新築、昭和54年増築 経過年数：約69年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 装：板張 内 装：セシイ壁、プリント合板ほか 天 井：竿縁天井、ボードほか 床 : タタミ、フローリングほか 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
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：劣る 使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	相当劣る 老朽化顕著 北西角付近は瓦屋根や外壁が崩落し、雨漏りによる壁や床の破損が顕著である。東側の台所付近も天井板や床板が破損している。 室内には動産が多数残されている。
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。

区 分	附属建物符号1 車庫
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載): 昭和54年新築 経過年数: 約45年 経済的残存耐用年数: -
仕 様	構 造: 鉄骨造平家建 屋 根: 小波スレート 外 装: 小波スレート 内 装: なし 天 井: なし 床 : コンクリート、土間
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途: 車庫 間 取 り: 後添「間取図」参照のこと。
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 概ね経年相応
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。

区 分	附属建物符号2 物置・浴室
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載)：昭和34年新築 経過年数：約65年 経済的残存耐用年数：－
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 装：下見板張 内 装：板張 天 井：板張 床 : 土間ほか
床面積(現況)	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：物置・浴室 間 取 り：後添「間取図」参照のこと。
品 等	総 合：劣る 使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	相当劣る 老朽化顕著 物置部分は屋根が一部崩落している。
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、目的外土地891番）

物件1及び目的外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	6,000	1.00	642.33	0.80	3,083,000
目的外 土地891	6,000	1.00	276.35	1.00	1,658,000

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…標準的  
目的外土地891番…標準的

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。

#### (2) 建物価格（物件2）

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。

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
2	(主) 170,000	90.22	0.02	307,000
	(符1) 50,000	42.78	0.02	43,000
	(符2) 80,000	18.94	0.02	30,000
	(符3) 評価不能			計 380,000

ウ 現価率：経過年数及び保存状態等より残価率2%相当と判定した。



## 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)	土地利用権等割合		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円)
	ア	イ			ア×イ×ウ
1	3,083,000	物件2の 法定地上権	0.30	1.000	925,000
目的外 土地891	1,658,000	物件2の 使用借権	0.10	0.065 (約18㎡)	11,000

イ 土地利用権等割合：物件1…抵当権設定当時の土地・建物の所有権の状況等より、敷地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

目的外土地891番…抵当権設定当時の土地・建物の所有権の状況等より、敷地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,083,000	－) 925,000		0.50	0.60	647,000
2	380,000	+) 936,000	1.00	0.50	0.60	395,000
一括価格(合計)						1,042,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：相当老朽化した建物で屋根や壁の一部が崩落していること、附属建物の一部が目的外土地に跨っていること、敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されていること等から需要者が相当限定されると判断した。

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

固定資産税評価額（令和5年度公課証明書による）

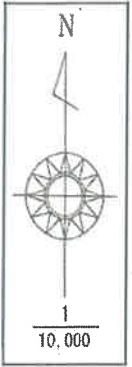
物件1		2, 788, 354円
物件2(主)	15.56m <sup>2</sup> …	90, 531円
	71.64m <sup>2</sup> …	804, 785円
(符1)	42.32m <sup>2</sup> …	135, 339円
(符2)	9.93m <sup>2</sup> …	11, 174円
	9.93m <sup>2</sup> …	10, 979円
(符3)	66.93m <sup>2</sup> …	156, 190円
	10.31m <sup>2</sup> …	10, 587円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 地籍図
3. 地積測量図
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



# 地籍図

(座標値)

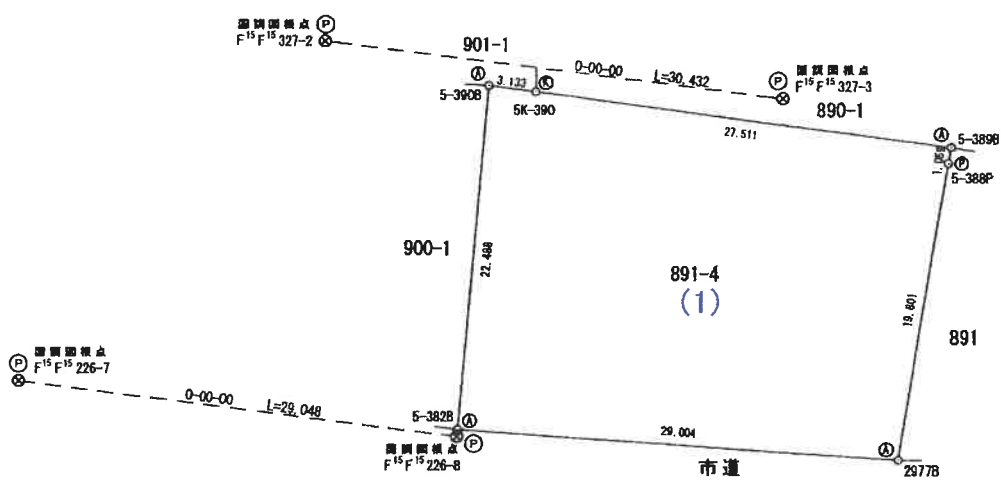


宮崎地方法務局小林出張所  
『地籍図』

# 土地積所測量図

地番 891-4

土地の所在 小林市東方字栗巢野



地図番号  
F<sup>15</sup>43-4

Ⓐ・・・国調アルミプレート    Ⓟ・・・プラスチック杭    Ⓚ・・・国調プラスチック杭

申請人		縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	--	----	-----------------

宮崎地方法務局小林出張所  
『地積測量図』

<世界測地系>

座標求積表

地番 891-4					
点名	境界線の種類	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	辺長
5-389B	国産アルミプレート	-112150.274	919.899	-3038599.523756	27.511
5-388P	プラスチック杭	-112151.317	919.717	377949.938290	1.059
2977B	国産アルミプレート	-112170.657	916.529	3603482.356125	19.601
5-382B	国産アルミプレート	-112168.686	887.592	3029900.546232	29.004
5-390B	国産アルミプレート	-112146.281	889.517	-564207.939711	22.488
5K-390	国産プラスチック杭	-112146.689	892.623	-3407240.705198	3.133
合計		1284.671982			
面積		642.3359910			
地積		642.33 m <sup>2</sup>			

使用機種 : MiraiPC; BlueTrend XA Sys. . .  
 公式 :  $1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

地番	地積
891-4	642.33 m <sup>2</sup>

引照点表

器械点 F <sup>15</sup> F <sup>15</sup> 327-3	X=	-112147.085	Y=	908.945
後視点 F <sup>15</sup> F <sup>15</sup> 327-2	X=	-112143.407	Y=	878.736
夾角 0-00-00		距離		30.432
視準点 5-389B	夾角	189° 17' 24"	距離	11.409
視準点 5-388P	夾角	194° 30' 24"	距離	11.573
視準点 5K-390	夾角	354° 26' 53"	距離	16.327
視準点 5-390B	夾角	355° 25' 41"	距離	19.445
器械点 F <sup>15</sup> F <sup>15</sup> 226-8	X=	-112169.138	Y=	887.545
後視点 F <sup>15</sup> F <sup>15</sup> 226-7	X=	-112165.571	Y=	858.717
夾角 0-00-00		距離		29.048
視準点 5-382B	夾角	88° 52' 58"	距離	0.454
視準点 2977B	夾角	175° 56' 47"	距離	29.024

測量年月日	平成29年 12月21日
測地系	世界測地系
座標系	II系

作成者	(平成30年 1月 17日作成)	縮尺	1/
-----	------------------	----	----

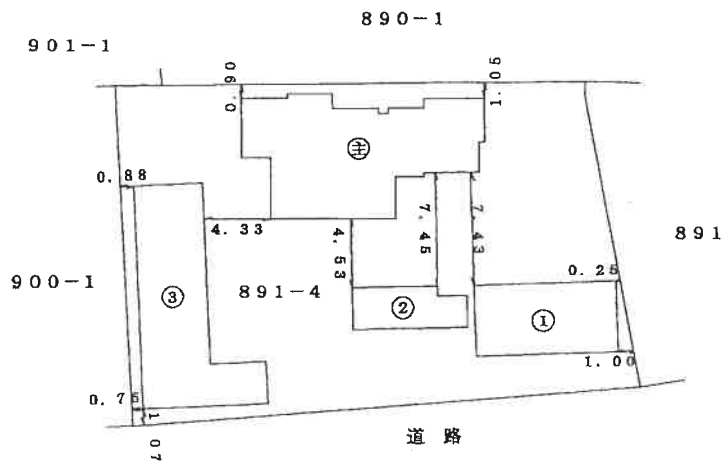
家屋番号 891番4

# 建 物 図 面

建物の所在 小林市大字東方字栗巣野891番地4

1/2

509003



申請人

縮尺 1/500

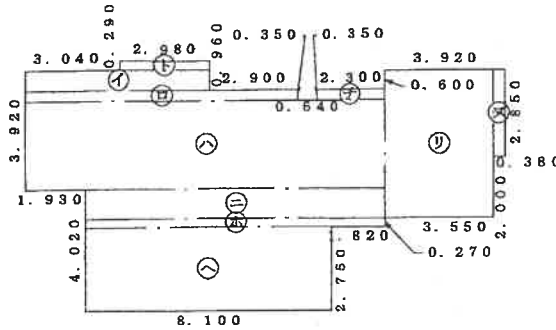
(宮崎県土地家屋調査士会会員用紙)

平成18年 5月9日 登記

宮崎地方法務局小林出張所  
『建物図面』

Ⓟ 昭 18 年 5 月 9 日 登記  
各 階 平 面 図

主たる建物

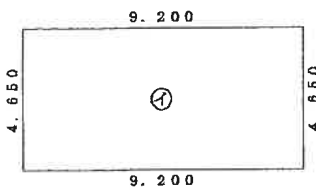


求積表

Ⓛ	6.020	X	0.670	=	4.033400
Ⓜ	8.920	X	0.350	=	3.122000
Ⓨ	11.860	X	2.900	=	34.394000
Ⓩ	9.930	X	1.000	=	9.930000
ⓐ	9.920	X	0.270	=	2.678400
ⓑ	8.100	X	2.750	=	22.275000
ⓒ	2.980	X	0.290	=	0.864200
ⓓ	2.300	X	0.350	=	0.805000
ⓔ	3.540	X	4.850	=	17.169000
ⓕ	0.380	X	2.850	=	1.083000
計					96.354000

床面積 96.35 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号1)

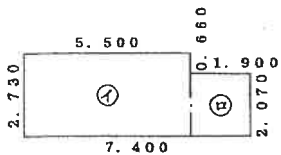


求積表

Ⓣ 9.200 X 4.650 = 42.780000

床面積 42.78 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号2)



求積表

Ⓥ 5.500 X 2.730 = 15.015000  
Ⓦ 1.900 X 2.070 = 3.933000

計 18.948000

床面積 18.94 m<sup>2</sup>

(平成 18年

作製者

縮尺

1 /

250

宮崎地方法務局小林出張所  
『建物図面』



家屋番号 891番4

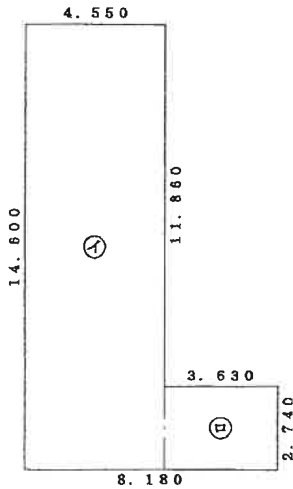
建 物 図 面

建物の所在 小林市大字東方字栗巣野891番地4

2/2

509004

附属建物 (符号3)



求積表

Ⓐ	4.550	×	14.600	=	66.430000
Ⓑ	3.630	×	2.740	=	9.946200
計					76.376200

床面積 76.37 m<sup>2</sup>

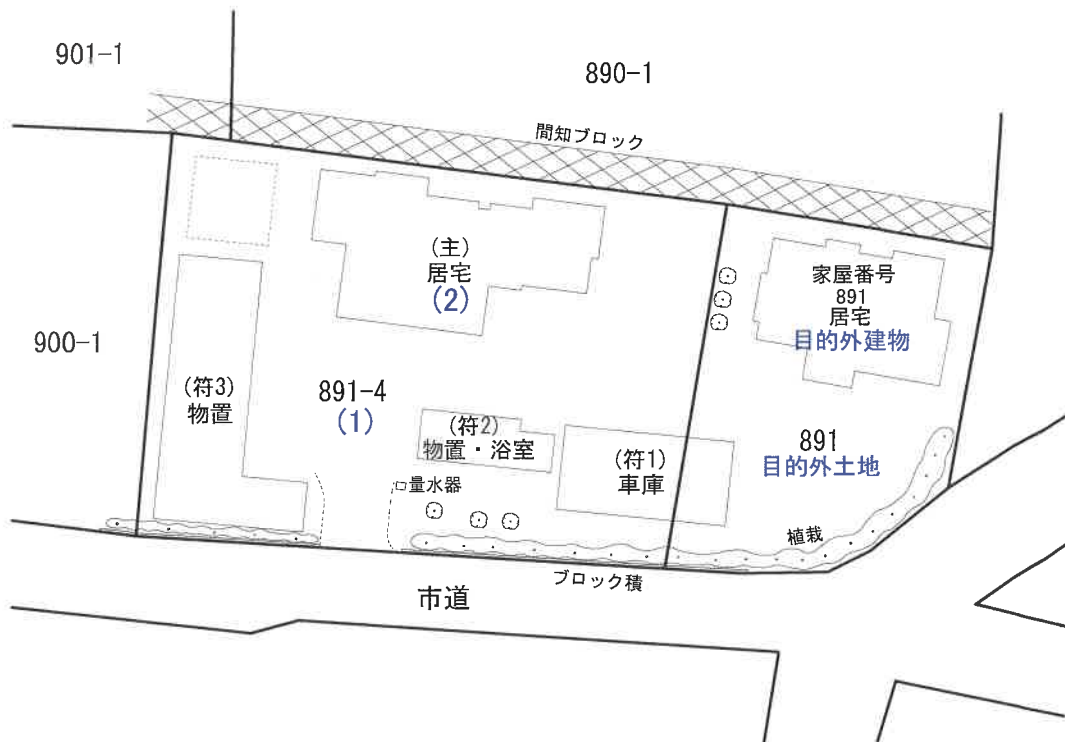
申請人 \_\_\_\_\_ 縮尺 1/250

(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  
『建物図面』

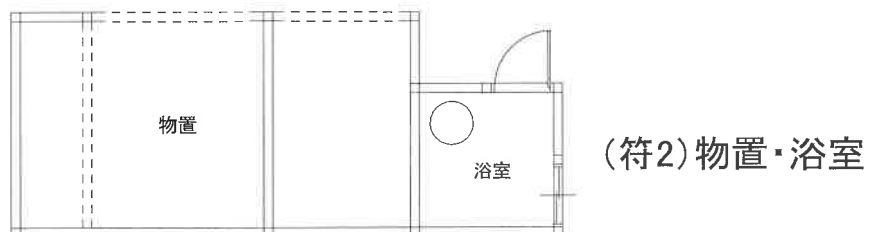
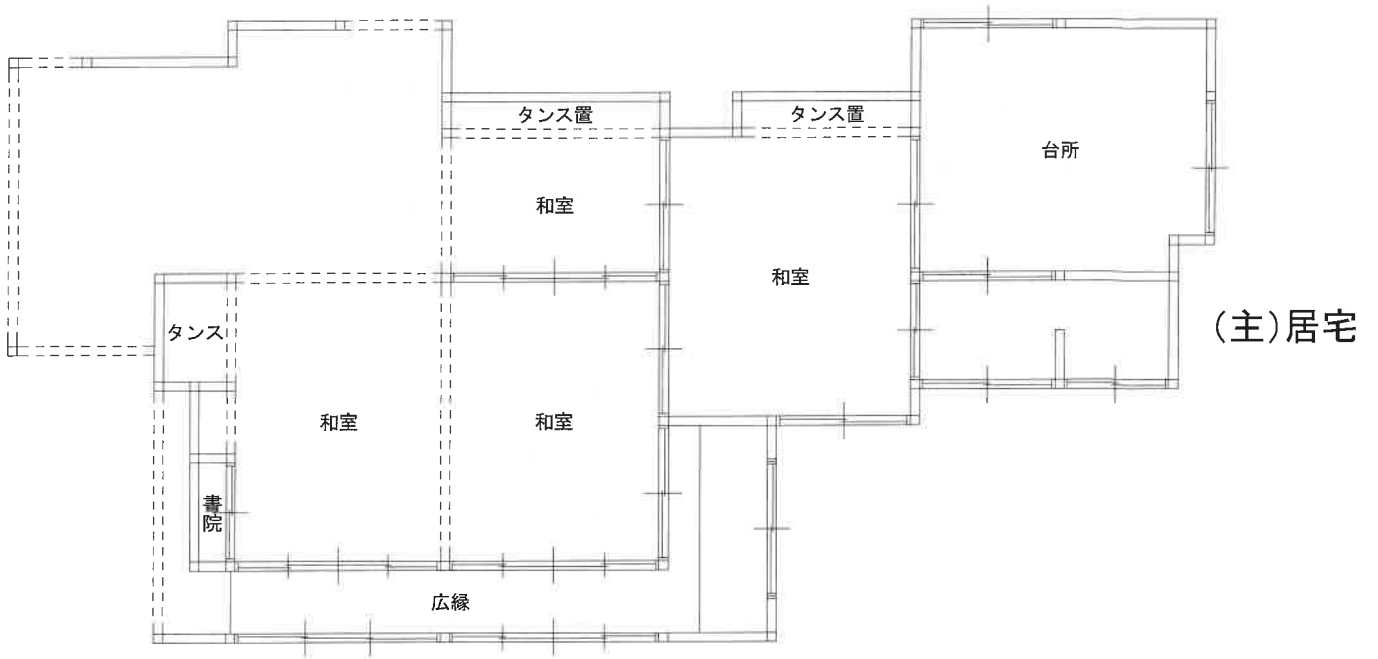
# 土地建物位置関係図

4



※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2(主)居宅



物件2(符1)車庫



物件2(符2) 物置・浴室



物件2(符3) 物置

