

令和 6年(ケ)第 68号
令和 7年(ケ)第 8号

注 意 書

本件は、令和6年(ケ)第68号事件に、令和7年(ケ)第8号事件を併合し、一括して売却するものです。

併合前の物件番号と併合後の物件番号との対応関係は、別紙物件番号対照表のとおりです。

宮崎地方裁判所民事部執行係

(別紙)

| 物件番号対照表 | | | |
|----------------------|-----------------|----------------|--|
| 併合 後の 物件 番号 | 併合前の物件番号 | | |
| | 令和6年(ケ) 第68号 | 令和7年(ケ) 第8号 | |
| 1 | 1 | | |
| 2 | 2 | | |
| 3 | | 3 | |
| 4 | | 4 | |
| 5 | | 5 | |

期間入札の公告

令和 7年 7月10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 7月24日から 令和 7年 7月31日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 8月 7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 8月21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 7月10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 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番
地 目 宅地
地 積 1709.60平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地
家屋 番号 甲3736番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 113.05平方メートル

(現況)

床 面 積 約185.05平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・車庫・浴場
構 造 木造波板スレート葺平家建
床 面 積 約126平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番1
地 目 宅地
地 積 294.42平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

4 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番2
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地1、甲3736番地
家屋 番号 甲3736番1
種 類 寄宿舍
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 65.41平方メートル

所有者 株式会社櫻木漬物

物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
売却対象外未登記建物が本件土地上に存在する。
【物件番号2】
Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
【物件番号5】
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、3、4】
隣地との境界がいずれも不明確である。

《 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、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 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番
地 目 宅地
地 積 1709.60平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地
家屋 番号 甲3736番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 113.05平方メートル

(現況)

床 面 積 約185.05平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・車庫・浴場
構 造 木造波板スレート葺平家建
床 面 積 約126平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番1
地 目 宅地
地 積 294.42平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番2
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 5 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地1、甲3736番地
家屋 番号 甲3736番1
種 類 寄宿舍
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 65.41平方メートル

所有者 株式会社櫻木漬物

令和6年(ケ)第68号 (令和6年12月12日受理)
令和7年(ケ)第8号 (令和7年4月14日受理)
令和7年5月16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 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番
地 目 宅地
地 積 1709.60平方メートル
所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地
家屋番号 甲3736番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 113.05平方メートル
所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番1
地 目 宅地
地 積 294.42平方メートル
所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬
地 番 甲3736番2
地 目 公衆用道路
地 積 25平方メートル
所有者 亡A相続財産

- 5 所 在 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地1、甲3736
番地
家屋番号 甲3736番1
種 類 寄宿舎
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 65.41平方メートル
所有者 株式会社櫻木漬物

| | |
|-----------------------|---|
| 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、3、4 |
| 現況地目 | ■宅地（物件1、3） ■公衆用道路（物件4） |
| 形状 | □公図のとおり □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 | ■亡A相続財産代表者相続財産清算人B（物件1、3土地の一部を除く全部） ■その他の者（物件1、3土地の一部） 上記Bが物件1、3土地の一部を除く土地全部を法律上の権原に基づき、管理・占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり【その他の者関係】 |
| 下記以外の建物（目的外建物） | □ない ■ある（詳細は「目的外建物①の概況」、「目的外建物②の概況」のとおり） |
| その他の事項 | ・物件1土地南東側に接する道路は市道である（写真①、②、土地建物位置関係図）。 ・物件1土地北西側に氏神の祠及び塚神の石塚が存在する（写真⑳、土地建物位置関係図）。 ・物件3土地には置石（漬物用）が存在する（写真㉔）。 |
| 建物 | 物件2、5 |
| 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5） ■公簿上の記載と次の点が異なる（物件2） ■床面積：概測約185.05平方メートル【東側：概測約30平方メートル、西側：概測約42平方メートル（いずれも未登記増築）】 |
| 物件目録にない物件2建物附属建物（未登記） | □ない ■ある — 種類：物置・車庫・浴場 — 構造：木造波板スレート葺平家建 — 床面積：概測約126平方メートル |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者（物件5） ■その他の者（物件2） 上記の者が動産類を残置したまま空き家の状態で占有している（物件5） ■「占有者及び占有権原」のとおり【その他の者（物件2）関係】 |
| 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 | ・物件2建物北側に下屋が存在する（写真㉑、土地建物位置関係図）。 |
| 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)

(占有関係用 (単独))

| 占有者及び占有権原 (物件1、3土地関係) | | |
|-----------------------|---|---|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 | |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社櫻木漬物 | |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> | |
| ■C及びCの娘の陳述の要旨 | | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和55年10月29日【未登記目的外建物①及び②:(株式会社櫻木漬物)登記記録上の会社設立日】ころ <input checked="" type="checkbox"/> 平成3年10月5日 (物件5建物:登記記録、新築日) ころ | |
| 最初の契約等 | 契約日 | 昭和〇〇年〇月〇日 |
| | 期間 | 昭和〇〇年〇月〇日から <input type="checkbox"/> 平成〇〇年〇月〇日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <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 | 平成〇〇年〇月〇日から <input type="checkbox"/> 平成〇〇年〇月〇日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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) |
| | <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円 | |
| 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 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> | |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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)

(目的外建物用 (単独))

| 目的外建物①の概況 (物件 1 関係) | |
|---------------------|---|
| 所 在 | 宮崎市田野町字中渡瀬 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 貯水槽収納庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 (概 略) | 概測約 28 平方メートル |
| 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社櫻木漬物 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 55 年 10 月 29 日【法人 (株式会社櫻木漬物) 登記記録上の会社設立日】ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | |

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物②の概況 (物件 1 関係) | |
|---------------------|---|
| 所 在 | 宮崎市田野町字中渡瀬 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 動力ポンプ収納庫 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 木造波板スレート葺平家建 |
| 床面積 (概 略) | 概測約 8. 4 平方メートル |
| 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社櫻木漬物 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 5 5 年 1 0 月 2 9 日【法人 (株式会社櫻木漬物) 登記記録上の会社設立日】ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | |

(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)

(占有関係用 (単独))

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係) | |
|-----------------------------|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■亡A相続財産代表者相続財産清算人B及びCの陳述の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 |
| 占有開始時期 | 令和4年3月5日 (亡A死亡日) ころ |
| 最初の契約等 | 契約日 昭和〇〇年〇月〇日 |
| | 期間 昭和〇〇年〇月〇日から <input type="checkbox"/> 平成〇〇年〇月〇日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <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 平成〇〇年〇月〇日から <input type="checkbox"/> 平成〇〇年〇月〇日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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) |
| | <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 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 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

(6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 |
| <p>■ C及びCの長女</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・私（C）は、本物件の所有者であった亡Aの妻です。Aが亡くなり、その後、物件2建物に一人で居住しています。 ・物件2建物は昭和60年ころに東側土間部分を増築等し居室にしたほか、平成元年ころに西側に子供部屋等を増築等しています。西側和室の仏壇には、近隣の寺から預かって先祖代々受け継ぎ十三仏と呼ばれている仏像が祀ってあります。以前猫と小型犬数匹を室内で飼っていました。 ・物件1土地の南西側の未登記附属建物は亡Aが昭和60年ころに建てたものです。 ・物件1土地南東側の目的外建物①は南側の川からくみ上げた水を溜める貯水槽、同②は給排水の動力機械（ポンプ）が置かれています。現在、本件物件から北側の目的外土地にある株式会社櫻木漬物所有建物を賃借している有限会社田中漬物が使用するのための水が送られています。上記目的外建物①及び②は株式会社櫻木漬物の設立時ころに建てられたものと思います。同建物の物件1土地の利用につき地代等のお金のやり取りはありません。 ・物件2建物の北側の下屋には汚水タンクが3基あり、2基は埋め戻してありますが、1基には上記有限会社田中漬物等からの汚水が流れてきて溜まっています。 ・物件1土地には井戸が2つありましたが埋めています。 ・物件1土地東側のブロック積部分は約1メートル目的外土地（甲3737番7）に入り込んでいるかも知れません。 ・物件5建物は、株式会社櫻木漬物の従業員のために建てられた寄宿舎です。同建物に約10年間休業員が居住していましたが、その後今まで約25年空き家になっています。同建物内にある動産は、全部上記会社のものですが、売却された場合は撤去する予定です。 ・上記建物の、物件1、3土地の利用につき上記会社代表者が同土地の所有者でもあるため地代等のお金のやり取りはありません。 ・上記建物の不具合としては、トイレと風呂が使用できません。同建物内にはネズミの糞が落ちています。雨漏りやシロアリの被害についてはないと思います。令和6年夏の台風で上記建物東側にある電柱が屋根に倒れ掛かっています。 ・上記建物の北東端には、目的外土地（3737番3）上の目的外建物からの電話回線と思われる配線が繋がっています。 ・物件4土地は、過去は物件1土地への進入路でしたが、現在目的外土地（3733番2）への通路として利用されています。 ・隣接地との境界についての争いはありません |
| <p>■ 亡A相続財産代表者相続財産清算人B</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・私は、物件2建物を管理していますが、現在、無権原で亡Aの妻Cが同建物に居住しています。 |
| <p>■ 有限会社田中漬物代表者</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・私の会社は、本件物件の北側にある目的外株式会社櫻木漬物の建物を賃借して、高菜漬け製造のために物件1土地に立ち入って前記目的外建物①及び②を稼働して給水しているほか、さらに工場から出た排水を物件2建物の北側汚水槽に流しています。それらの使用料は上記建物賃借料に含まれています。上記目的外建物①及び②は株式会社櫻木漬物が建てたものと思われます。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

(土地の概況及び利用状況について)

・物件1土地及び物件3土地は、一体となり物件2建物、物件2建物未登記附属建物、物件5建物及び未登記目的外建物①、②の敷地として使用されている(土地建物位置関係図)。物件1土地(敷地部分)は、南東側市道より約1メートル高く、北西側私道【物件4土地、目的外土地(甲3733番4、公簿地目:公衆用道路)】より約1メートル高く接面する。また、物件1土地の北側には段差があり、物件2建物の敷地と物件5建物の敷地とは、約1.7メートルの高低差がある(写真⑳)。

・物件4土地は、隣接する目的外土地(甲3733番4、甲3737番9、甲3732番3:いずれも公衆用道路)と一体・連結した特定の関係者が利用する私道である(写真㉔、㉕、㉖、㉗)。

(境界について)

・境界につき、国土調査ずみであり公図(法第14条第1項地図)上では確認できる。現地においては、周囲にブロック積等は存在するものの、境界杭等は見当たらずいずれも不明確であり協議を要する。また物件相互間の筆界については、一部に石積、間知ブロック擁壁等が存在するものの、いずれも不明確であり協議を要する。

・物件3土地につき、隣接地目的外土地(3737番3)上の目的外建物の南西側角部分が越境している可能性がある。

(建物等について)

・物件2建物は、経年相当の劣化が認められる。外観はシミ、汚れ、雨樋部分及び下屋の損傷を確認した(写真③、⑦)。内観は、天井の歪み(写真⑦)、壁のひび割れ、キズ、複数の雨漏り跡(写真⑨)、畳・台所床の撓み、台所壁の穴等を確認した。特に縁側西側の収納部分の天井板は雨漏りによる著しい損傷等を確認した(写真⑩ないし⑫)。また、西側部分は、壁の亀裂、建具の動作不良を複数確認した。仏間には、十三仏と称する仏像が存在する(写真⑧)。シロアリの被害については不明である。

・物件2未登記附属建物内にはトレーニングマシン、サウナ等が存在し(写真㉑)、同サウナの扉部分にシロアリの被害を確認した(写真㉒)。また車庫の天井部分の破損を確認した。

・物件2建物の北側下屋部分に存在する汚水槽からは強い腐臭が認められる。

・物件2未登記附属建物の下屋部分に井戸が存在するものの、現在は使用できない(写真㉓、土地建物位置関係図)。また物件2建物の南東側付近にも井戸があったとのことであるが確認はできなかった。

・未登記目的外建物①、②につき、関係人の陳述及び現況等から、いずれも北側目的外土地に存在する目的外建物(工場3棟)の関連設備の収納庫であり、同目的外建物の附属建物と思料される(写真㉔、㉕)。上記目的外建物①、②の物件1土地に対する占有権原は(黙示)の使用借権と思料される。

・公課証明書によると、物件1土地には所有者名義(登記簿記載)の未登記家屋が3棟記録されているが、いずれも現存する未登記建物と一致せず、特定は困難である。

・物件5建物の瑕疵等つき、経年相当の劣化が認められる。外観は、塗装の剥がれ、シミ及び汚れ等が見られるほか、東側の屋根に倒壊した電柱が倒れ掛かっているのを確認した(写真㉖、㉗)。内観においては、壁・床のキズ・汚れ、襖の破れ及び風呂の壁の剥がれ等を確認した。雨漏りやシロアリの被害については不明である。各部屋には、事務机、椅子、家具、家電製品、食器等の動産が残置されている(写真㉘ないし㉙)。

(占有について)

・本件物件の占有関係は、関係者の陳述、現況等及び第三者の占有を窺わせる徴表もないことから2枚目ないし6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
(8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12月18日 10:00-10:10(10) | 宮崎地方法務局 | ■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □ |
| 令和6年12月18日 14:00-14:10(10) | 宮崎市役所 | ■公課証明書・建物間取図面請求 ■航空写真(重ね図)請求 □ |
| 令和6年12月19日 11:50-12:40(50) | 物件所在地 | ■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■Cから聴取 |
| 令和6年12月19日 14:30-14:35(5) | 電話聴取 | ■亡A相続財産代表者相続財産清算人Bから聴取 |
| 令和6年12月26日 10:00-13:30(210) | 物件所在地 | ■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■C及びCの長女から聴取 |
| 令和7年1月14日 12:10-12:40(30) | 物件所在地 | ■Cから聴取 |
| 令和7年1月17日 14:50-15:00(10) | 宮崎市役所 | ■公課証明書取得 |
| 令和7年1月17日 15:15-15:20(5) | 電話聴取 | ■亡A相続財産代表者相続財産清算人Bから聴取 |
| 令和7年1月20日 15:30-15:40(10) | 宮崎地方法務局 | ■隣接建物登記簿取得 |
| 令和7年1月20日 14:35-14:40(5) | 電話聴取 | ■亡A相続財産代表者相続財産清算人Bから聴取 |
| 令和7年4月17日 11:00-11:10(10) | 宮崎地方法務局 | ■底地調査 ■公図(白地)・隣接地登記簿取得 □ |
| 令和7年4月17日 11:30-11:40(10) | 宮崎市役所 | ■公課証明書・建物間取図面請求 ■航空写真(重ね図)請求 □ |
| 令和7年4月17日 13:50-14:30(40) | 物件所在地 | ■現地・占有調査 ■外観写真撮影 ■Cから聴取 |
| 令和7年4月23日 10:00-11:00(60) | 物件所在地 | ■評価人同行 ■立入調査 ■写真撮影 ■C及びCの長女から聴取 |
| (特記事項) | | |
| □ 令和 年 月 日 目的物件の占有者は不在であったため、立会人 を立ち合わせ建物内に立ち入った。 | | |
| □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |

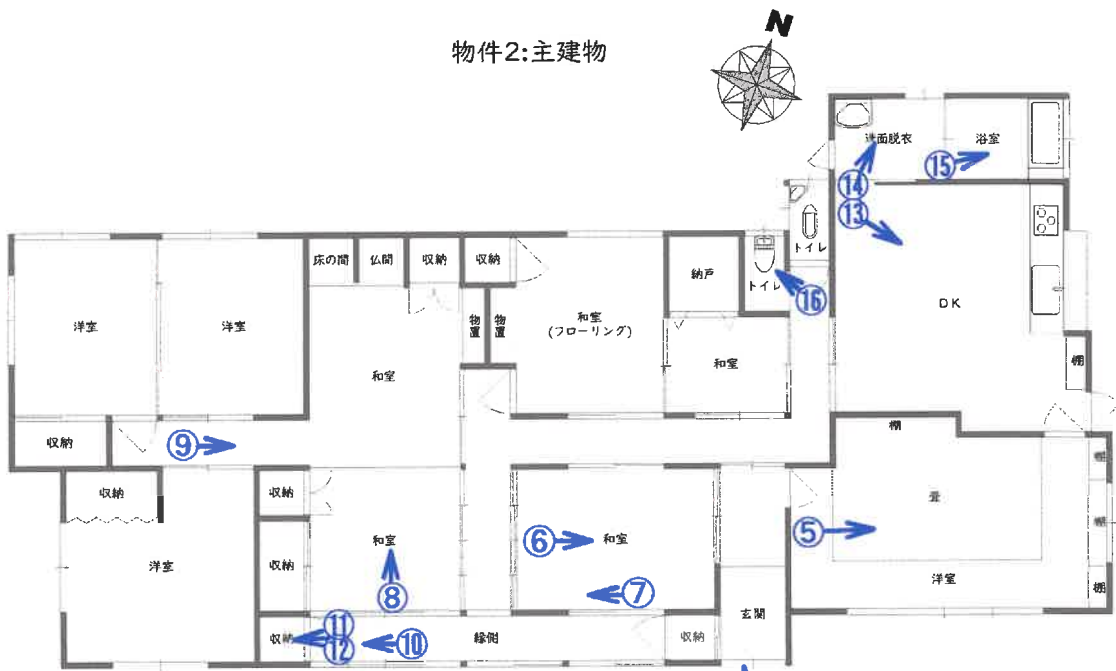
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

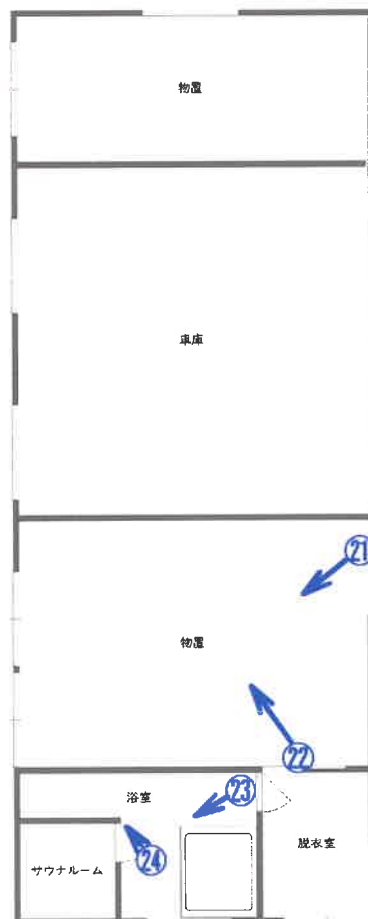


間取図

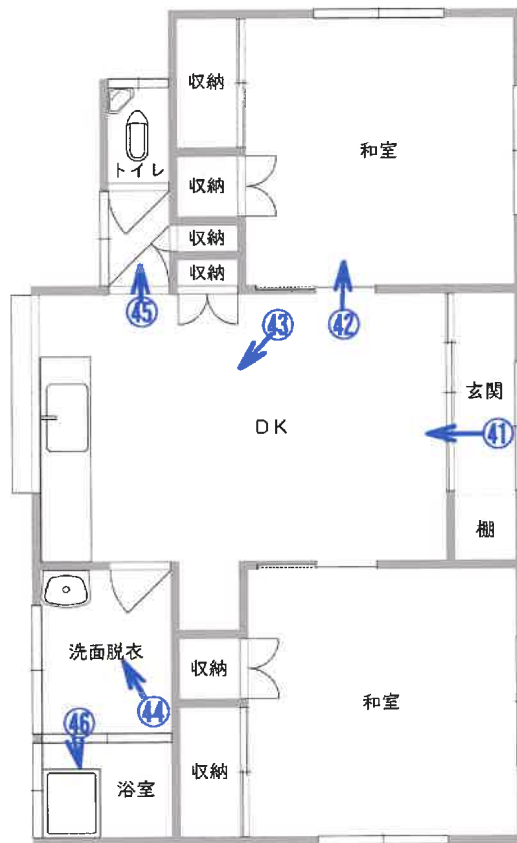
(縮尺 150分の1)



物件2:未登記附属建物



物件5:建物



写真撮影位置・方向○→

写真①

外観（南東側）



写真②

外観（南東側）

市道



写真③

物件2建物（南側）



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

天井歪みの状況（和室）



写真⑧



十三仏像

写真⑨

雨漏り跡の状況



(16枚目)

写真⑩



写真⑪



縁側西側収納の状況（写真⑩ないし写真⑫）

写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯



(18枚目)

写真⑰

物件 2 建物東側壁面の状況



写真⑱



写真⑲

汚水槽



写真⑳

未登記附属建物
(物件2建物)



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



シロアリ被害の状況

写真㉒



井戸の跡

写真②⑥

未登記目的外建物①



写真②⑦

未登記目的外建物②



写真②⑧



石塚

祠

(22枚目)

写真②

物件1 土地北側の
状況



写真③

物件1 土地北側筆界
付近の状況



写真④

物件1 土地南側境界
付近の状況



未登記目的外建物① 未登記目的外建物②

写真⑳

物件1 土地南東側境界
付近の状況



写真㉑

未登記目的外建物①



写真㉒



(24枚目)

写真③⑤
倒壊した電柱

物件 5 建物
(北西側)



写真③⑥
物件 5 建物
(北西側)

物件 4 土地



写真③⑦
物件 5 建物
(南側)
祠



写真⑳

物件 3 土地



物件 4 土地

写真㉑

物件 4 土地



間知ブロック

写真㉒

物件 3 土地
(北方側)



写真④



写真⑤



写真⑥



写真④④



写真④⑤



写真④⑥



写真④⑦

物件3土地

(北西側)

置石



電柱

写真④⑧

電柱倒壊の状況

(物件5建物)



副本

令和6年(ケ)第68号
令和7年(ケ)第8号

令和6年12月26日 及び
令和7年 4月23日 現地調査
令和7年 5月 8日 評 価
現地調査担当執行官 佐藤浩二

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

古清水史子

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|----------------|---------------|
| 金 10,607,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 | 金 6,156,000 円 |
| 物件2 | 金 2,822,000 円 |
| 物件3 | 金 1,334,000 円 |
| 物件4 | 金 16,000 円 |
| 物件5 | 金 279,000 円 |

【付記事項】

- ① 一括価格は、物件1～5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・3の土地の内訳価格は物件2・5建物及び目的外建物①・②のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2・5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 番 地 目 地 積 | 宮崎市田野町字中渡瀬 甲3736番 宅地 1709.60㎡ | 登記簿記載のとおり |
| 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地 甲3736番 居宅 木造瓦葺平家建 113.05㎡ | (未登記増築あり) 概測約185.05㎡ |
| 3 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 宮崎市田野町字中渡瀬 甲3736番1 宅地 294.42㎡ | 登記簿記載のとおり |
| 4 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 宮崎市田野町字中渡瀬 甲3736番2 公衆用道路 25㎡ | 登記簿記載のとおり |
| 5 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 宮崎市田野町字中渡瀬甲3736番地1、 甲3736番地 甲3736番1 寄宿舍 木造瓦葺平家建 65.41㎡ | 登記簿記載のとおり |

| 物件番号 | 特記事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|----------|--------------------|-----------|--------|------|------------|----------|--------------|-----------|--------|------|----|----|-----|------|-----------|--------|--------------------|----------|--------|-----------|----------|--------------|-----------|--------|
| 物件1・3 土地 | <p>①物件1土地の南西側に物件2未登記附属建物が存する。概要については以下のとおり。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>家屋番号</th> <th>種類</th> <th>構造</th> <th>床面積</th> <th>築年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件2未登記附属建物</td> <td>物置・車庫・浴場</td> <td>木造波板スレート葺平家建</td> <td>(概測)約126㎡</td> <td>昭和60年頃</td> </tr> </tbody> </table> <p>②物件1土地の南東側に未登記目的外建物が存する。概要については以下のとおり。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>家屋番号</th> <th>種類</th> <th>構造</th> <th>床面積</th> <th>築年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未登記目的外建物①</td> <td>貯水槽収納庫</td> <td>コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺平家建</td> <td>(概測)約28㎡</td> <td>昭和55年頃</td> </tr> <tr> <td>未登記目的外建物②</td> <td>動力ポンプ収納庫</td> <td>木造波板スレート葺平家建</td> <td>(概測)約8.4㎡</td> <td>昭和55年頃</td> </tr> </tbody> </table> <p>③物件2主建物の北側下屋部分には、目的外建物である近隣の工場から流れてくる汚水槽が3基あり(口答説明によると2基は埋め戻しているとのこと)、工場稼働時には強い腐臭が認められる。</p> <p>④物件1土地の北側に段差があり、物件2建物の敷地部分を基準に約+1.7mの高低差を有し、法面には擁壁が施工されている。段上の土地へは物件1と物件3に跨ってスロープが設けられているほか、擁壁の一部に階段も設けられている。なお、擁壁は物件1・3の筆界とは合致しない。(土地建物位置関係図参照)</p> <p>⑤宮崎市上下水道局給排水設備課での調査によると、物件3の西側私道には上水道の本管がなく、南側で接面する市道の本管より物件1を經由して配管され、物件5建物に引き込まれているものと思われるが、上下水道局にも詳細な図面はなく、詳細は不明である。また、物件5建物には専用の量水器はなく、物件1に設置された量水器を共同使用している。</p> <p>⑥宮崎市上下水道局給排水設備課での調査によると、物件1・3土地は下水道の汚水枡が整備されているが、物件2・5建物は下水道に接続されていない。</p> | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 床面積 | 築年月日 | 物件2未登記附属建物 | 物置・車庫・浴場 | 木造波板スレート葺平家建 | (概測)約126㎡ | 昭和60年頃 | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 床面積 | 築年月日 | 未登記目的外建物① | 貯水槽収納庫 | コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 | (概測)約28㎡ | 昭和55年頃 | 未登記目的外建物② | 動力ポンプ収納庫 | 木造波板スレート葺平家建 | (概測)約8.4㎡ | 昭和55年頃 |
| | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 床面積 | 築年月日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 物件2未登記附属建物 | 物置・車庫・浴場 | 木造波板スレート葺平家建 | (概測)約126㎡ | 昭和60年頃 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 家屋番号 | 種類 | 構造 | 床面積 | 築年月日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 未登記目的外建物① | 貯水槽収納庫 | コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 | (概測)約28㎡ | 昭和55年頃 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 未登記目的外建物② | 動力ポンプ収納庫 | 木造波板スレート葺平家建 | (概測)約8.4㎡ | 昭和55年頃 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件2 主建物 | ①仏間には今は無きお寺から預かった仏像(十三佛)が、先祖代々受け継ぎ祀られている。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件2 未登記 附属建物 | ①サウナの扉部分にシロアリ被害と思われる損傷が認められる。サウナの稼働状況については未確認である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件4 土地 | <p>①物件4の公簿地目は公衆用道路であり、現況は他人が所有する目的外土地(甲3732-3、甲3733-4、甲3737-9)及びこれらに接する里道と一体利用の状況にあり、県道鰐塚山田野停車場線に接続する私道として、特定の関係者のみが通行している。</p> <p>②当該私道は幅員約2~2.7m舗装となっており、物件4はこの私道の一部を構成している。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件5 主建物 | <p>①公簿の種類は寄宿舎であるが、2DKの戸建住宅としても使用可能な間取りとなっている。</p> <p>②令和6年7~8月の地震と台風により、物件1土地に設置された私設の引込柱が傾き、物件5建物の倒れ掛かっている状態にある。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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・3 | | | |
|-------------------|---|-------------|-------------|-----------|
| 位置・交通 | J R日豊本線 田野駅 | 1.4 km | (道路距離) | |
| | 宮崎交通 田野病院前バス停 | 1.3 km | (道路距離) | |
| 付近の状況 | <p>近隣地域は、田野総合支所の南西方約1.3 km (直線距離) 付近に位置し、県道鰐塚山田野停車場線の南側背後で河川「井倉川」左岸(北側)所在する。</p> <p>当該地域の北側では区画整理事業が完了し、住環境の良好な住宅地域が形成されているが、近隣地域内は画地の規模や形状にばらつきがあり、一般住宅、農家住宅を主に事業所・工業等が混在するほか、未だ農地も残存する旧来からの住宅地域である。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。</p> | | | |
| 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 | 第1種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | | |
| | 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 | 2,004.02㎡ | (2筆計: 登記地積) | |
| | 間口 | 約 30m | | |
| | 奥行 | 約 65m | | |
| | 形状 | 概ね台形地 | | |
| | その他 | 特になし | | |
| 接面道路 | <p>南東側: 幅員約5m~6m舗装市道(井倉築地原線)に約1m高く接面する。 (建築基準法第42条1項1号道路である。)</p> <p>北西側: 幅員約2~2.7m舗装私道に約0~1.5m高く接面する。 (建築基準法の道路に該当しない。)</p> | | | |
| 土地の利用状況 | 物件1・3は物件2主建物及び未登記附属建物、物件5建物並びに未登記目的外建物①・②の敷地として利用されている。 | | | |
| 隣地の状況等 | (北側)工場、(南側)道路を介して空地、(西側)住宅・農地、 (東側)住宅・山林 | | | |
| 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 | ※特記事項⑦を参照 |
| | 下水道 | あり | なし | ※特記事項⑧を参照 |
| | 都市ガス | なし | なし | |

1-2 対象土地の概況及び利用状況等

| 目的物件 | 物件1・3 | | |
|--------------------|---|------|-------------------------------|
| 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 | 宮崎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。 現地においては、物件1土地の東側及び西側の一部にはコンクリートブ ロックが存するものの、境界を示すものであるかは不明であり、その他周 囲に境界鋳等もなく不明確のため協議を要する。また、物件1・3土地の 筆界も不明確である。 | | |
| 特 記 事 項 | <p>①物件1土地の南東側に貯水槽収納庫(未登記目的外建物①)及び動力ポン プ収納庫(未登記目的外建物②)が存する。いずれも北側目的外土地上に存 する目的外建物(工場3棟)の関連設備の収納庫であり、当該目的外建物 (工場)の附属建物と推測される。目的外建物(工場)の一部については、現 在賃貸借に供されており、借借人が物件1土地に立ち入って未登記目的外 建物①②の設備を利用している。</p> <p>②北側隣接の目的外土地(甲3737-3)上の目的外建物(工場)の南西端が、物 件3土地に越境している可能性がある。</p> <p>③物件2主建物の北側下屋部分には上記目的外建物(工場)から流れてくる 汚水槽が3基あり(口答説明によると2基は埋め戻しているとのこと)、工 場稼働時には強い腐臭が認められる。</p> <p>④物件2未登記附属建物の下屋部分に井戸が存するが、現在は使用不可と なっている。また、物件2主建物の南東角付近にも以前に井戸があったと のことだが、調査時に確認はできなかった。</p> <p>⑤物件1土地の北側に段差があり、物件2建物の敷地部分を基準に約+1.7 mの高低差を有し、法面には擁壁が施工されている。段上の土地へは物件 1と物件3に跨ってスロープが設けられているほか、擁壁の一部分に階段 も設けられている。なお、擁壁は物件1・3の筆界とは合致しない。(土 地建物位置関係図参照)</p> <p>⑥物件1土地の北西端に祠(氏神様・塚神様)が祀られている。</p> <p>⑦宮崎市上下水道局給排水設備課での調査によると、物件1・3土地の北 西側私道には上水道の本管がなく、物件5建物への引き込みは、南側で接 面する市道の本管より物件1を経由して配管されているものと思われる が、上下水道局にも詳細な図面はなく、詳細は不明である。また、物件5 建物には専用の量水器はなく、物件1に設置された量水器を共同使用して いる。</p> <p>⑧宮崎市上下水道局下水道整備課及び給排水設備課での調査によると、物 件1・3土地は下水道の汚水枡が整備され、受益者負担金も支払い済みで あり、利用可能な状態にあるものの、物件2・5建物は下水道に接続され ていない。</p> | | |

1-3 対象土地の概況及び利用状況等

| 目的物件 | 物件 4 | | | |
|-------------------|---|-----------|----------|----|
| 位置・交通 | J R 日豊本線 田野駅 | 1.4 km | (道路距離) | |
| | 宮崎交通 田野病院前バス停 | 1.3 km | (道路距離) | |
| 付近の状況 | <p>近隣地域は、田野総合支所の南西方約1.3 km (直線距離) 付近に位置し、県道鰐塚山田野停車場線の南側背後で河川「井倉川」左岸(北側)所在する。</p> <p>当該地域の北側では区画整理事業が完了し、住環境の良好な住宅地域が形成されているが、近隣地域内は画地の規模や形状にばらつきがあり、一般住宅、農家住宅を主に事業所・工業等が混在するほか、未だ農地も残存する旧来からの住宅地域である。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。</p> | | | |
| 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 | 第1種住居地域 | | |
| | 建ぺい率 | 60% | | |
| | 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 | 25㎡ | (登記地積) | |
| | 間口 | 約 1.4m | (幅) | |
| | 奥行 | 約 19m | (延長) | |
| | 形状 | 帯状地 | | |
| | その他 | 特になし | | |
| 接面道路 | --- | | | |
| 土地の利用状況 | <p>物件4の公簿地目は公衆用道路であり、現況は有効幅員約2~2.7m舗装私道の一部となっており(建築基準法の道路に該当しない)、同私道は里道を介して県道鰐塚山田野停車場線に接続する。</p> | | | |
| 隣地の状況等 | --- | | | |
| 供給処理施設 | | 前面道路の敷設 | 対象物件への接続 | 備考 |
| | 上水道 | — | — | |
| | 下水道 | — | — | |
| | 都市ガス | — | — | |

1-4 対象土地の概況及び利用状況等

| 目的物件 | 物件4 | | |
|--------------------|---|------|-------------------------------|
| 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 | 宮崎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。 現地においては、物件4土地の東側の一部にはコンクリートブロックが 存するものの、物件1・3土地との筆界を示すものであるかは不明であ り、その他周辺隣接地との境界についても境界鉾等はなく、不明確のため 協議を要する。 | | |
| 特 記 事 項 | <p>①物件4の公簿地目は公衆用道路であり、現況は他人が所有する目的外土 地(甲3732-3、甲3733-4、甲3737-9)及びこれらに接する里道と一体利用の 状況にあり、県道鰐塚山田野停車場線に接続する私道として、特定の関係 者のみが通行している。</p> <p>②当該私道は幅員約2~2.7m舗装となっており、物件4はこの私道の一部 を構成している。</p> <p>③宮崎市建築行政課での調査によると、当該私道は建築基準法上の道路に は該当しない。</p> <p>④当該私道に宮崎市の下水道管が埋設されており、物件3土地に引き込ま れている。ただし物件5建物は下水道に接続していない。</p> | | |

2-1 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42年10月15日（新築）（登記記載） |
| | 増改築等の有無 | 昭和60年頃に東側を増改築、平成元年頃に西側を増築しているが、いずれも未登記である。 |
| | 経過年数 | 約58年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数を超過 |
| 仕様 | 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 外壁 | サイディング等 |
| | 内壁 | ビニールクロス、京壁、プリントベニヤ等 |
| | 天井 | ビニールクロス、板張り、石膏ボード等 |
| | 床 | フローリング、畳等 |
| | 設備 | 電気設備、給排水設備 |
| | その他 | 特になし |
| 現況床面積 | 約185.05㎡（登記数量113.05㎡ + 未登記増築概測約72㎡） ※東側に概測約30㎡、西側に概測約42㎡の未登記増築が認められる。 | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 9DK（附属資料：間取図を参照） |
| 品等 | 総合 | やや劣る |
| | 使用資材 | 普通 |
| | 施工 | やや劣る |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり | |
| 特記事項 | <p>①築後約58年が経過した老朽化の認められる建物であり、外観上はシミ・汚れが多く見受けられ、台所の東側外壁には小動物が進入できる程度の穴も確認された。内部においては、クロス等のシミ・汚れのほか、増築部分との境を中心に複数箇所で見られ、特に縁側の西側にある収納の天井には著しい損傷が見られる。また、台所、仏間のある和室等では床にタワミが見られた。更に平成元年頃に増築した西側部分については、壁の亀裂、建具の開閉障害が複数見られ、西側増築部分全体的に歪みが生じていると思われる。</p> <p>②仏間には今は無きお寺から預かった仏像（十三佛）が、先祖代々受け継ぎ祀られている。</p> <p>③過去に猫数匹と小型犬2匹を室内で飼育していた。</p> | |

2-2 対象建物の概況及び利用状況等

| | | |
|--------------------|---|------------------------|
| 目的物件 | 物件2 | |
| 区分 | 未登記附属建物 | |
| 建築時期等 経済的残存耐用年数 | 建築年月日 | 昭和60年頃 (新築) |
| | 増改築等の有無 | 特になし |
| | 経過年数 | 約40年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数を超過 |
| 仕様 | 構造 | 木造波板スレート葺平家建 |
| | 外壁 | スレート等 |
| | 内壁 | 合板、タイル等 |
| | 天井 | 合板等 |
| | 床 | コンクリート打ち放し、フロアシート、タイル等 |
| | 設備 | 電気設備、給排水設備 |
| | その他 | 特になし |
| 現況床面積 | 約126.00㎡ (概測数量) | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 物置・車庫・浴場(サウナルームあり) |
| 品等 | 総合 | やや劣る |
| | 使用資材 | やや劣る |
| | 施工 | やや劣る |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり | |
| 特記事項 | <p>①建築後約40年経過の建物である。外観上は全体的にシミ・汚れ、塗装の劣化が認められる。内部においてもシミ・汚れが見受けられるほか、つる性植物が室内に侵入している。</p> <p>②南側に設置されているサウナの扉部分にシロアリ被害と思われる損傷が認められる。サウナの稼働状況については未確認である。</p> | |

2-3 対象建物の概況及び利用状況等

| 目的物件 | 物件5 | |
|--------------------|---|-----------------------|
| 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 | 平成3年10月5日 (新築) (登記記載) |
| | 増改築等の有無 | 特になし |
| | 経過年数 | 約34年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数を超過 |
| 仕様 | 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 外壁 | サイディング等 |
| | 内壁 | ビニールクロス、京壁等 |
| | 天井 | ビニールクロス、プリントベニヤ等 |
| | 床 | ビニールカーペット、畳等 |
| | 設備 | 電気設備、給排水設備 |
| | その他 | 特になし |
| 現況床面積 | 約65.41㎡ (登記簿記載のとおり) | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 寄宿舎 |
| | 間取り | 2DK (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 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | 現況調査報告書のとおり | |
| 特記事項 | <p>①築後約34年が経過した経年相当の老朽化が認められる建物であり、外観上はシミ、汚れ、塗装の劣化等が目立つものの、物理的な損傷は見受けられなかった。内部においては、クロスや襖等にシミ・汚れ、畳の擦れ等が見受けられるほか、トイレ、お風呂については長期間使用しておらず、使用可能か不明である。</p> <p>②雨漏り、シロアリについては目視では確認されなかったが、詳細については不明である。</p> <p>③建築当初より、所有会社の従業員寮(定員2名)として利用されていたが、25年程前より空家の状態にある。現在は会社の所有物が残置されているほか、建物周辺にも操業時に使用していたコンテナや漬物用の重石等が残置されている。</p> <p>④公簿の種類は寄宿舎であるが、2DKの戸建住宅としても使用可能な間取りとなっている。</p> <p>⑤令和6年7～8月の地震と台風により、物件1土地に設置された私設の引込柱が傾き、物件5建物に倒れ掛かっている状態にある。</p> | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4（土地）

物件1・3・4の更地価格を算出し、これに必要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/㎡) | 個別格差 | 地積 (㎡) | 建付減価 補正率 | 土地価格(円) |
|----------|-----------------|------|-----------|-------------|-------------|
| | ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ ÷ オ |
| 1 | 14,800 | 0.81 | 1,709.60 | 1.00 | 20,495,000 |
| 3 | 14,800 | 0.81 | 294.42 | 1.00 | 3,530,000 |
| 4 | 14,800 | 0.10 | 25.00 | --- | 37,000 |
| 計 | | | | | 24,062,000 |

(内訳)

| | | | | | | |
|------------------|---------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| ア | 規準とする 公示地等 | 宮崎-40 (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) | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
| | | 15,200 円/㎡ | $\times \frac{(100)}{100}$ | $\times \frac{100}{(100)}$ | $\times \frac{100}{(103)}$ | ÷ 14,800 円/㎡ |
| | <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 |
| <地域格差> | 街路条件 | 交通接近条件 | 環境条件 | 行政的條件 | その他条件 | (格差率) 1.03 |
| | 0.98 | × 1.02 | × 1.03 | × 1.00 | × 1.00 | |
| 個別格差の内訳 (相乗積) | 物件1・3 | 規模 -10%、画地内に段差を有する -10% | | | (格差率) 0.81 | |
| | 物件4 | 道路敷き -90% | | | (格差率) 0.10 | |
| 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・5（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 主建物 | 140,000 | 185.05 | 0.05 | 0.70 | 907,000 |
| 2 未登記 附属建物 | 50,000 | 126.00 | 0.03 | 0.70 | 132,000 |
| 5 主建物 | 125,000 | 65.41 | 0.05 | 0.70 | 286,000 |
| 計 | | | | | 1,325,000 |

(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 主建物 | 5 % | 経済的耐用年数 を超過 | 58年 | 0.05 | △30% |
| 2 未登記 附属建物 | 3 % | 経済的耐用年数 を超過 | 40年 | 0.03 | △30% |
| 5 主建物 | 5 % | 経済的耐用年数 を超過 | 34年 | 0.05 | △30% |

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・3の土地には、物件2・5の建物及び目的外建物が存するため、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 | 20,495,000 | 0.30 | (物件2) 法定地上権 | 0.924 | 1579.60㎡ | 5,681,000 |
| | | 0.10 | (物件5) 使用借権 | 0.012 | 20.00㎡ | 25,000 |
| | | 0.10 | (目的外建物①・②) 使用借権 | 0.064 | 110.00㎡ | 131,000 |
| 3 | 3,530,000 | 0.10 | (物件5) 使用借権 | 1.000 | 294.42㎡ | 353,000 |
| (合 計) | | | | | | 6,190,000 |

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 | 20,495,000 | － 5,837,000 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 6,156,000 |
| 2 | 1,039,000 | ＋ 5,681,000 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 2,822,000 |
| 3 | 3,530,000 | － 353,000 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 1,334,000 |
| 4 | 37,000 | --- | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 16,000 |
| 5 | 286,000 | ＋ 378,000 | 1/1 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 279,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | | 10,607,000 |

| | | |
|---|---------|---|
| 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未登記目的外建物及び近隣工場の汚水槽が存すること、②祠や仏像が存すること、③物件5建物に引込柱が倒れ掛かってい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

| | |
|--------|------------------------------------|
| 公示地番号 | 宮崎-40 |
| 所在 | 宮崎市田野町字中渡瀬甲3758番10外 |
| 価格 | 15,200 円/㎡ |
| 位置 | J R 日豊本線「田野」駅へ約1kmに位置する。 |
| 価格時点 | 令和7年1月1日 |
| 地積 | 296 ㎡ |
| 供給処理施設 | 水道・下水 |
| 接面街路 | 南東 4m 市道 |
| 用途指定等 | 非線引都市計画区域 第一種住居地域 建ぺい率60%, 容積率200% |
| 地域の概要 | 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域 |

2 固定資産税評価額

| 年度 | 令和6年度 | 備考 |
|-------------|--------------|---------|
| 物件1 土地 | 11,595,842 円 | |
| 物件2 主建物 | 1,300,386 円 | |
| 物件2 未登記附属建物 | 不明 | |
| 物件3 土地 | 2,295,003 円 | |
| 物件4 土地 | 0円 | (公衆用道路) |
| 物件5 建物 | 772,895 円 | |

※ 宮崎市公課証明書によると、物件1 土地には所有者名義(登記簿記載)の未登記家屋が3棟あるものの、構造、種類、床面積、建築時期等を照合すると、いずれも現存する未登記建物と合致せず、特定は困難である。

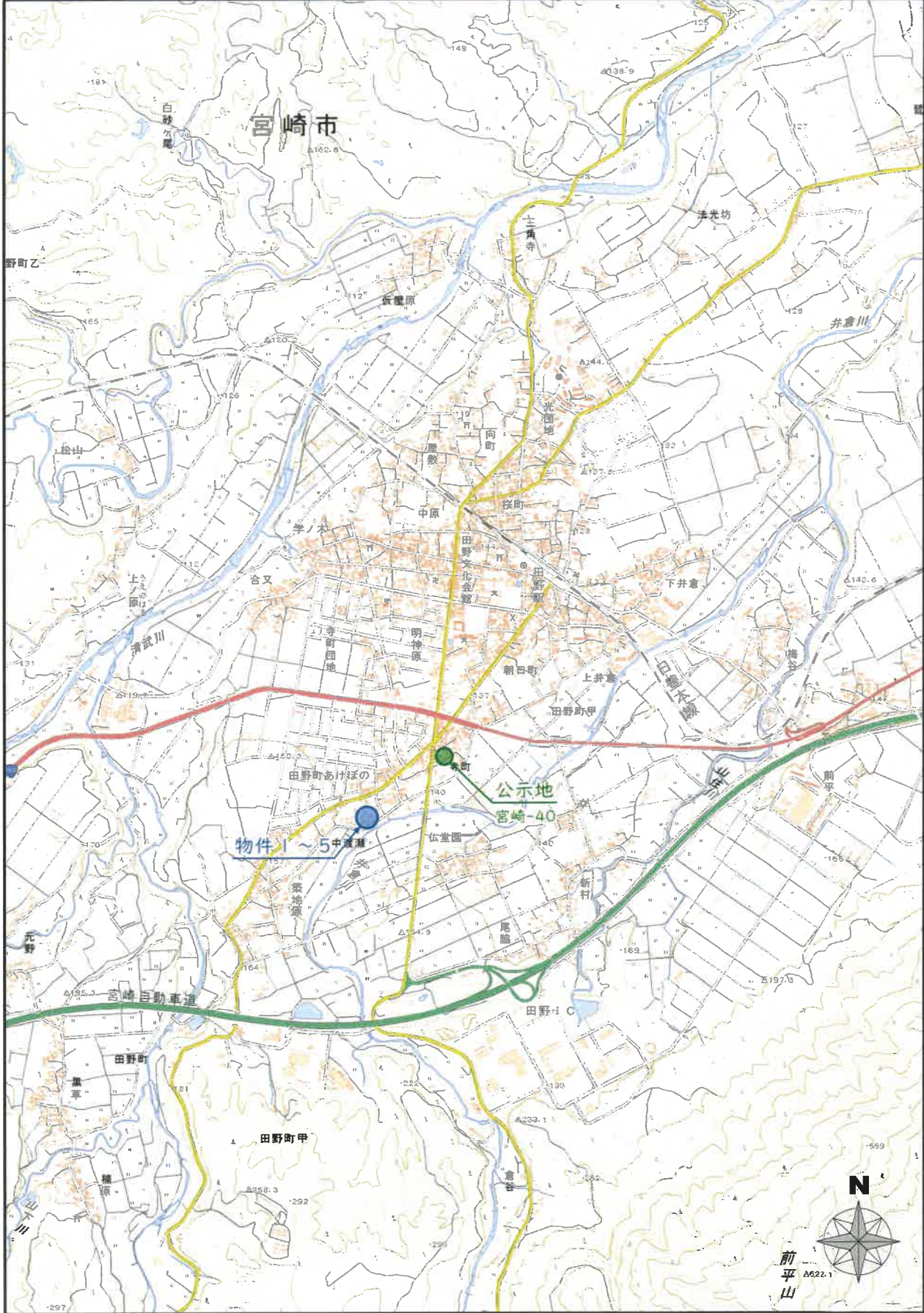
第7 附属資料の表示

| | |
|-----------|----|
| 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 | 2葉 |
| 現況写真 | 2葉 |

以上

位置図

国土地理院地図
(縮尺 25,000分の1)



公図写し (法第14条地図)

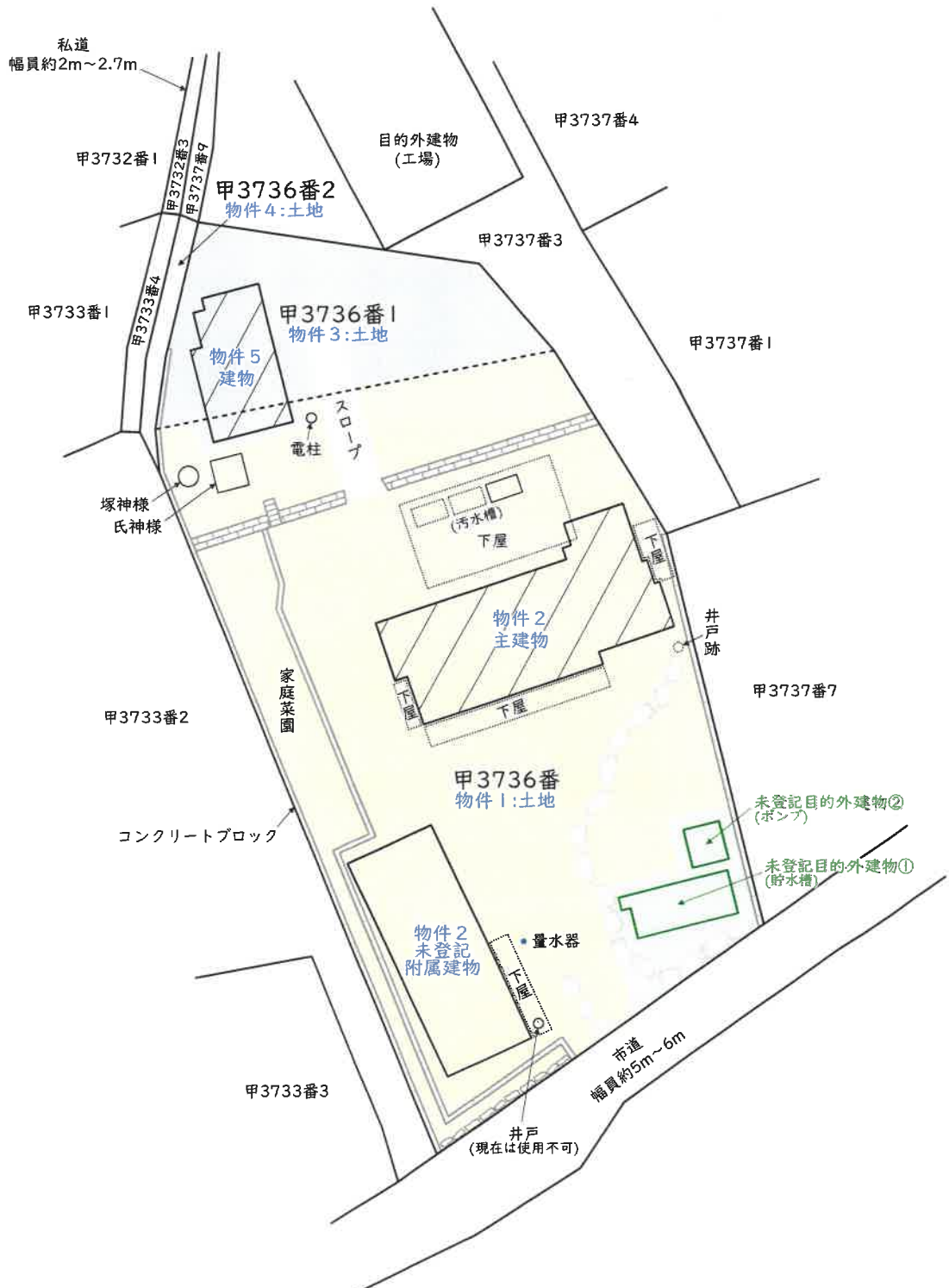
宮崎地方法務局本局
(縮尺 500分の1)



土地建物位置関係図

(縮尺 500分の1)

| 敷地利用権の及ぶ範囲 | | |
|------------|------------|---------------|
| 物件1 土地 | 物件2建物 | 概測約 1,579.60㎡ |
| | 物件5建物 | 概測約 20.00㎡ |
| | 未登記目的外建物①② | 概測約 110.00㎡ |
| 物件3 土地 | 物件5建物 | 294.42㎡ |

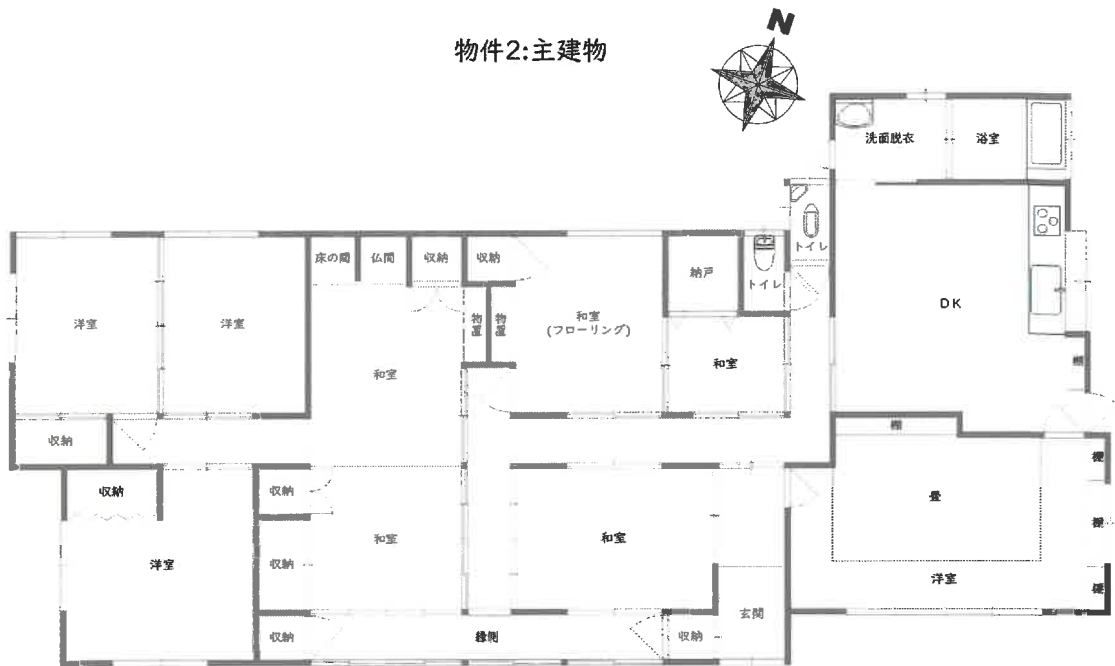


※土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

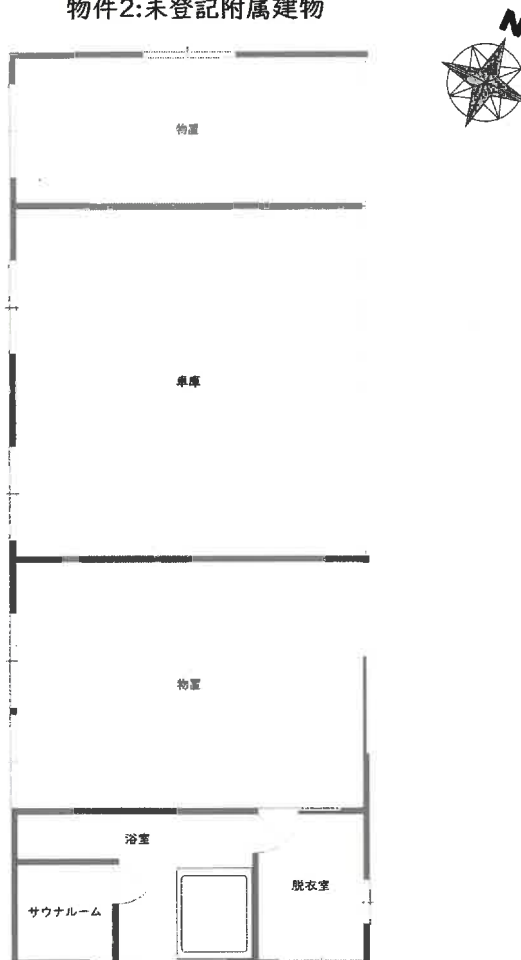
間取図

(縮尺 1/50分の1)

物件2:主建物



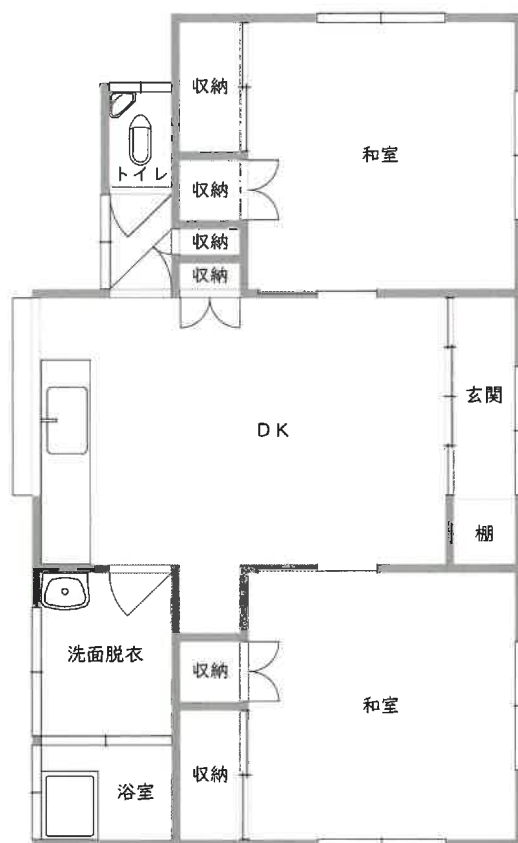
物件2:未登記附属建物



間取図

(縮尺 100分の1)

物件5:建物



現況写真

写真 1

(南東方より)



写真 2

(南方より)



写真 3

(北西方より)



現況写真

写真 4

(東方より)



写真 5

(北東方より)



写真 6

(北西方より)

