

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 8 年 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 8 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 10 月 22 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 8 年 9 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 847, 000 7, 077, 600	一括	1, 769, 400	150, 550	0
1	3, 225, 000				
2	5, 622, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 宮崎市阿波岐原町松下 |
| | 地 番 | 2 9 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 2. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市阿波岐原町松下 2 9 4 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 4 0 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9. 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

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。

【物件番号1, 2】

農業生産法人株式会社C○C○R○ファームが、一部を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 | 宮崎市阿波岐原町松下 |
| | 地 番 | 2940番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 502.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮崎市阿波岐原町松下 2940番地1 |
| | 家屋 番号 | 2940番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 119.24平方メートル |

令和8年(ケ)第17号
令和8年5月22日受理
令和8年6月30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 | 宮崎市河波岐原町松下 |
| | 地 | 番 | 2940番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 502.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宮崎市河波岐原町松下 2940番地1 |
| | 家屋番号 | | 2940番1 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 119.24平方メートル |

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 □公衆用道路 □
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	■土地所有者 ■その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者と共に占有している ■「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
その他の事項	・本土地にビニールハウス及びプレハブ物置（写真⑮、⑯）及び井戸が存在する（写真㉑）。 ・本土地の南側は市道阿波岐原前浜1号線に、北側は市道阿波岐原前浜26号線に接する。
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 □公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □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 建物所有者が、本建物部分に動産を残置した空き家の状態で、その他の者と共に占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり（「その他の者」関係）
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	・本建物内には芋焼き機・冷凍冷蔵庫等の動産が存在する。
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：その他の者関係）		
占有範囲	■一部（物件2建物、ビニールハウス及びプレハブ物置敷地部分）	
占有者	■農業生産法人株式会社C○C○R○ファーム □	
占有状況	■倉庫・物置	
■関係人等（■A、Bの陳述及び不動産放棄許可証明写し）の要旨		
占有権原	□賃借権 ■無権原 □共有	
占有開始時期	令和8年4月ころ	
最初の契約等	契約日	平成〇〇年〇月〇日
	期間	平成〇〇年〇月〇日から □平成〇〇年〇月〇日まで 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	平成〇〇年〇月〇日から □平成〇〇年〇月〇日まで 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（毎年末限り 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		
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

(2枚目ー2)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件２：その他の者関係）		
占有範囲	■全部	
占有者	■農業生産法人株式会社C○C○R○ファーム □	
占有状況	■倉庫 □	
■関係人等(■A、Bの陳述及び不動産放棄許可証明写し)の要旨		
占有権原	□賃借権 ■無権原 □共有	
占有開始時期	令和８年４月ころ	
最初の契約等	契約日	平成〇〇年〇月〇日
	期間	平成〇〇年〇月〇日から □平成〇〇年〇月〇日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	平成〇〇年〇月〇日から □平成〇〇年〇月〇日まで 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（毎年末限り 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		
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

(関係人の陳述等)

関係人の陳述等	
陳述者(当事者との関係)	陳述内容等
■債務者株式会社ベジフル宮崎破産管財人A	・ 物件1 土地及び物件2 建物は、宮崎地方裁判所から令和8年4月7日付けで債務者破産者株式会社ベジフル宮崎にかかる破産財団からの放棄許可を受けており、所有権等が上記債務者に戻っています。また、上記建物内の機械類を含む全ての動産は、宮崎県西都市にある農業生産法人株式会社C○C○R○ファームに売却しています。おって、不動産放棄許可証明写しを提出します。 なお、上記動産は本件物件内に置かれたままですが、上記売却以降、債務者破産者株式会社ベジフル宮崎と農業生産法人株式会社C○C○R○ファームとの間で本件物件を利用することについての契約やお金のやり取りはありませんでした。
■B（債務者兼所有者株式会社ベジフル宮崎代表者）	・ 債務者株式会社ベジフル宮崎は、本件物件で焼き芋の加工・販売等を行っていましたが、令和6年8月に営業を辞め、その後別の会社の本件物件を賃貸しました。しかし、同会社も令和7年4月頃に営業を辞め、それから1年以上空き家の状態です。現在、物件2 建物の作業室等内には、芋焼き機、冷凍冷蔵庫、瞬間冷凍庫等及び店舗内には営業関係書類や事務机等の動産が置かれています。 ・ 物件2 建物内の上記動産、ビニールハウス（同ハウス内の動産を含む。）及びプレハブ物置（同物置内の動産を含む。）は、宮崎県西都市にある農業生産法人株式会社C○C○R○ファームに売却されています。同会社と債務者株式会社ベジフル宮崎との間で上記動産を本件物件内に置くことについては何らの契約もなくお金のやり取りもありません。 ・ 物件2 建物は、建築確認申請による完了検査が下りていません。その理由としては、過去に上記建物を建てた同時期に物件1 土地の北側に10トントラック用の大型コンテナを置いていた関係で、それが建築物とみなされたために上記検査に合格しませんでした。 なお、上記コンテナは令和6年8月末ころに撤去しました。 ・ 物件2 建物の不具合等は、特にありません。 ・ 物件1 土地は、都市計画法により敷地利用を制限されたため、超過する面積につき、同土地の北西側の一部をブロックで囲み、そこを「花壇」として制限内に収めています。 ・ 本件土地と隣接地との境界につき、争い等はありません。
■宮崎市役所開発審査課担当者	・ 本件物件は市街化調整区域内に所在しますので、同物件における開発行為・用途変更には行政庁の許可を要します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

【土地の形状等】

・ 物件 1 土地の全部は、物件 2 建物の敷地となっており、同土地は、南北に伸びた長方形のほぼ平坦な画地であり、B 陳述に沿う、北西側の一部は、ブロック積で囲まれている（土地建物位置関係図、写真㉔）。

【境界】

・ 境界については、境界標、側溝、市道との利用状況及びブロック積み等で区分され概ね確認できる。

【建物等】

・ 物件 2 建物につき、経年相応の状態が認められる。同建物内は、機械による焼き芋の製造等による床・壁の黒ずみ・汚れ・油臭等を確認した。上記建物の雨漏り及びシロアリの被害については、目視では確認できず不明である。

・ 物件 2 建物は、関係資料によれば、建築基準法令による完了検査証が交付されていないことが確認される。

・ 前記 B 陳述による大型コンテナは、本件敷地内には存在しない。

・ 評価書によると、「宮崎市建築行政課によると、今後、買受人が（物件 2 建物の）増改築等をする際にはまず建築士等の専門家に現況が建築基準法令に適合しているかの調査を依頼し、適合性を確認することが必要になる」とのことである。

【占有等】

・ 本件物件の占有関係は、関係者の陳述、関係資料及び現場の状況等から、2 枚目記載のとおり認めた。

なお、前記本件物件に存在する動産の同物件に対する目的外農業生産法人株式会社 C o C o R o ファームによる占有権原は、関係人の陳述及び関係資料等から無権原であると考えられる。

【隣接道路】

・ 隣接道路につき、登記記録を調査し、物件 1 土地の北側に接する目的外土地（2 9 4 0 番 2）の地目は「畑」、所有者は「宮崎市」であることを確認した。

(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5月29日 13:00—13:20(20)	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8年5月29日 14:45—15:00(15)	宮崎市役所	■建物間取図・公課証明書・航空写真(重ね図)請求 □
令和8年5月29日 15:30—16:00(30)	物件所在地	■現場所確認・占有調査 ■外観写真撮影 ■不在通知書投函 □
令和8年5月29日 17:00—17:20(20)	電話聴取	■Aから聴取
令和8年6月1日 11:15—11:40(25)	電話聴取	■Bから聴取
令和8年6月9日 10:00—11:10(70)	物件所在地	■評価人同行 ■立入調査・写真撮影等 ■B立会(同人から聴取) □
令和8年6月16日 13:30—13:50(20)	宮崎市役所	■開発審査課担当者から聴取

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人を立ち合わせ技術者に解錠させて執行した。
- ☐ 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)

イ	道	ハ	水	ホ	2932-2	ト	2934-4	リ	2957-2	ル	2981-2	サ	2940-2
ロ	水	ニ	2930-2	ヘ	2934-2	チ	2949-3	ヌ	2963-1	ツ	つづく		



地番区域見出

阿波岐原町

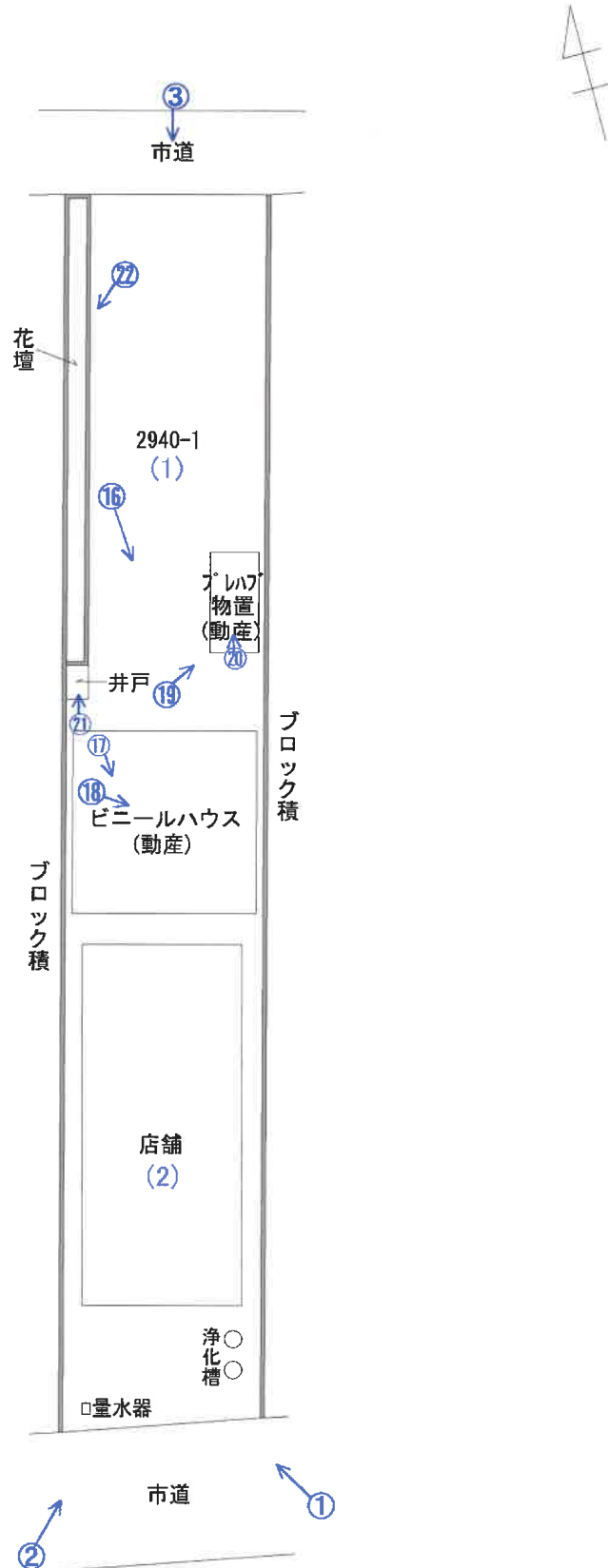
A 阿波岐原町

請 求 部	所 在	宮崎市阿波岐原町松下				地 番	2940番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和45年3月31日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

A 3 版を A 4 版に縮小

(6枚目)

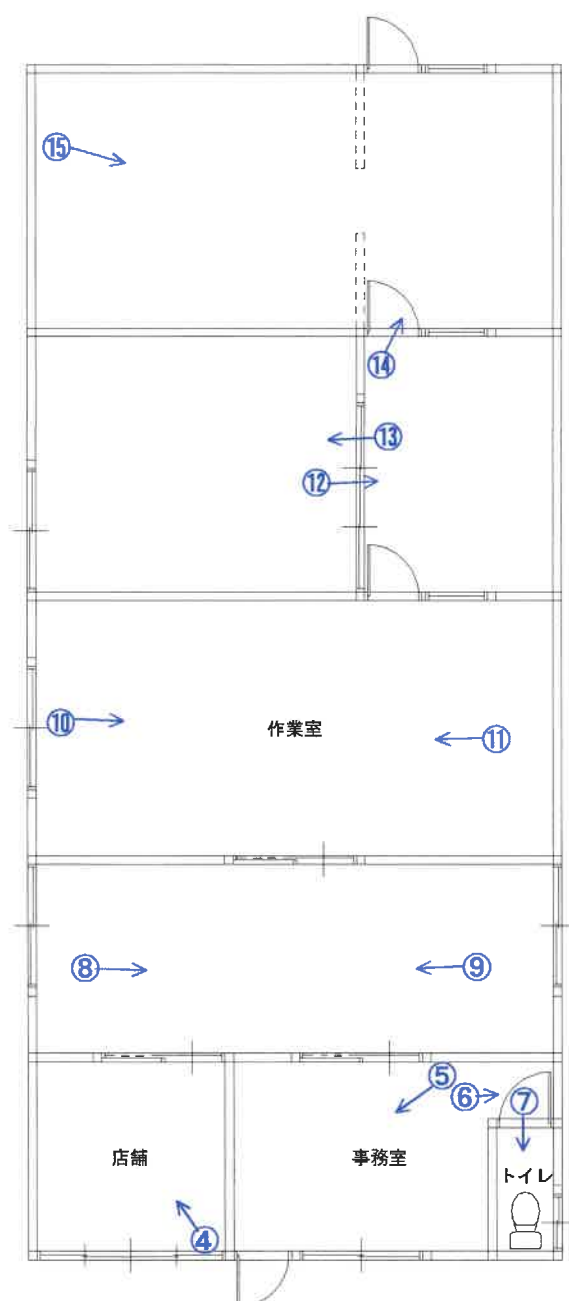
土地建物位置関係図



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2建物



南側

写真②

物件2建物



南西側

(9枚目)

写真③

北 側



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

冷凍庫



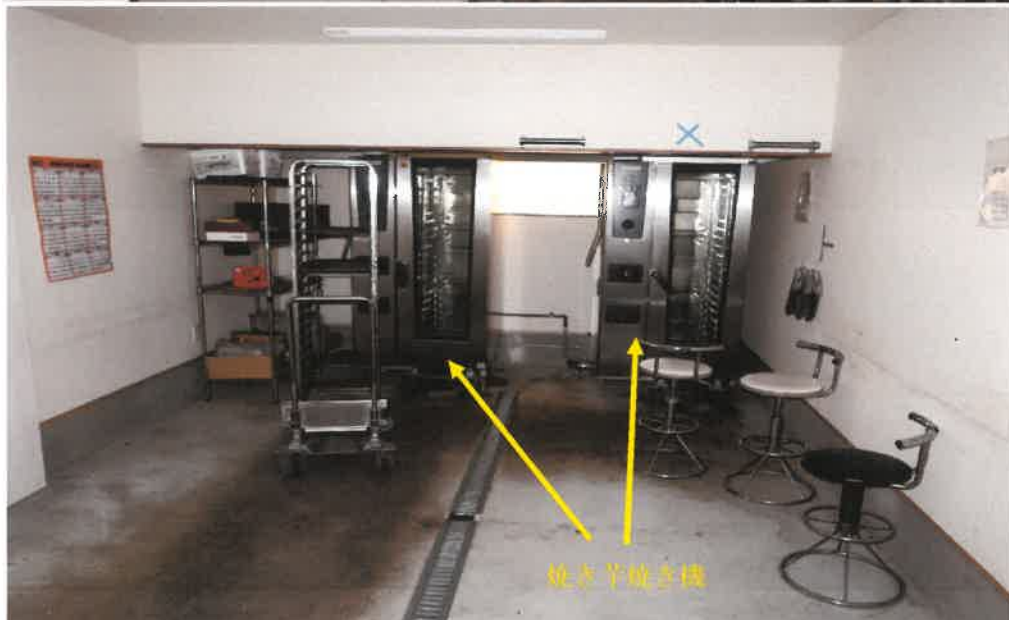
写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

ビニールハウス



写真⑰



写真⑱



写真⑲

プレハブ物置



物件1 土地

写真⑳



写真㉑



写真㉒



件1土地北西側の状況



BIT

令和 8 年（ケ）第 17 号
令和 8 年 6 月 9 日現地調査
令和 8 年 6 月 29 日評 価
現況調査担当 佐藤 浩二 執行官

宮崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中 武 誠

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 8 4 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 2 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 6 2 2, 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 6 1 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 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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	宮崎市阿波岐原町松下 2940番1 宅地 502.78㎡	特記事項欄参照のこと
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宮崎市阿波岐原町松下 294 0番地1 2940番1 店舗 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 119.24㎡	ほぼ登記記載のとおり
特記事項			
1	※地積について 巻尺等を用いて計測すると、本土地の地積は若干大きくなる可能性があるものの、評価にあたっては登記記載数量を採用した。		
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）

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 宮 崎 神 宮 」 駅 の 東 方 ・ 直 線 距 離 約 2 . 9 k m 宮崎交通「北猿野」バス停の東方・道路距離約380m			
付 近 の 状 況	近隣は宮崎市役所の北東方約5.3km（直線距離）、主要地方道宮崎島之内線（通称山崎街道）の東側に広がる農地のなかに農家住宅や店舗等が点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	市街化調整区域 — 70% 200% — （立地適正化計画）居住誘導区域外、津波災害警戒区域		
画 地 条 件	間 口：約9.5m（南側） 奥 行：約55m 形 状：ほぼ長方形 境 界：ブロック積や付近の利用状況で概ね確認できる。			
接面道路の状況	南側 幅員約5.2m 舗装市道阿波岐原前浜1号線 北側 幅員約5.5m 舗装市道阿波岐原前浜26号線			
土地の利用状況等	物件2店舗の敷地として利用されているほか、ビニールハウスやプレハブ物置（ともに動産）がある。敷地の北西側約22.8㎡はブロック積で区分されて花壇になっている。その詳細については「現況調査報告書」のとおり。			
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	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	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・高潮・洪水ハザード：想定浸水深0.5m～3.0m 宮崎県土砂災害警戒区域等マップ（評価時点）によると、 土砂災害警戒区域等：特になし			
埋蔵文化財の有無 及びその状態	宮崎市教育委員会文化財課によると、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には該当しない。			
土壌汚染の有無 及びその状態	宮崎市環境指導課からの聞き取りによると、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染指定区域には該当しない。また、水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出もない。			
特 記 事 項	※宮崎市開発審査課での調査によると、物件2建物は「宮崎市市街化調整区域内の立地に関する審査基準」の都市計画法第34条第1号（その2）に基づいて適法に建てられた『市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等』とのこと。建替え等に際しては前記の要件のほか、同法第34条第12号の条例第4条第9号関係（既存集落内の自己用住宅）の要件に該当すれば住宅も建築できる可能性がある。また同課によると、敷地の北西側（ブロック積で区分されて花壇になっている部分約22.8㎡）は都市計画法上、店舗の敷地としては利用できず花壇等として利用していくことになるとのこと。その他詳細については入札する前に同課に確認すること。			

2 建物の概況及び利用状況（物件２）

区 分	—
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和２年７月１５日新築 経過年数：約６年 経済的残存耐用年数：約１９年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 装：サイディング 内 装：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：土間コンクリート 設 備：電気、給排水、浄化槽
床面積（現況）	ほぼ登記記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：後添「間取図」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	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。 ※宮崎市建築行政課での調査によると、建築確認は受けているものの、検査済証は交付されていない。債務者兼所有者代表者の陳述によると「現況調査報告書」記載のとおり、完了検査時に１０トントラック用の大型コンテナが敷地内にあり、それが建築基準法上の建築物に該当するとみなされたことが要因とのこと。なお、現地調査時点において敷地内にそのような大型コンテナは確認されなかった。 同課によると、今後、買受人が増改築等をする際にはまず建築士等の専門家に現況が建築基準法令に適合しているかの調査を依頼し、適合性を確認することが必要になるとのこと。

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	26,200	0.86	502.78	0.95	10,762,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宮崎－57

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 26,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等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：補正なし

◇地域格差：環境+20%

イ 個別格差：二方路1.01、間口と奥行の関係0.90、利用状況0.95 相乗積0.86

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	160,000	119.24	0.54	10,302,000

ウ 現価率：経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、残価率5%の定額法（現価率0.77）と観察減価法（付近の環境と不適合▲30%）を併用して、下記のとおり0.54と査定した。

{残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数19年 / 経済的耐用年数25年)} ÷ 0.77
 耐用年数に基づく方法 0.77 × 観察減価法 0.70 ÷ 0.54

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	10,762,000	物件2の 法定地上権	0.30	0.955	3,083,000

イ 土地利用権等割合：敷土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。

ウ 及ぶ範囲：敷地の北西側にある花壇部分約22.8㎡を除いて下記のとおり判定した。

$$(502.78\text{㎡} - 22.8\text{㎡}) / 502.78\text{㎡} = 0.955$$

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	10,762,000	－) 3,083,000		0.70	0.60	3,225,000
2	10,302,000	+) 3,083,000	1.00	0.70	0.60	5,622,000
一括価格 (合計)						8,847,000

ウ 占有減価修正：補正なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内の店舗とその敷地であること、検査済証が交付されていない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

1 標準画地価格の査定

地価公示価格 宮崎－57

所 在：宮崎市阿波岐原町前浜4276番676

価 格：31,700円/㎡

位 置：JR宮崎神宮駅4.2km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：434㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西4.5m市道

用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率70%・容積率200%)

地域の概要：海岸沿いの区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度公課証明書による）

物件1 6,925,794円

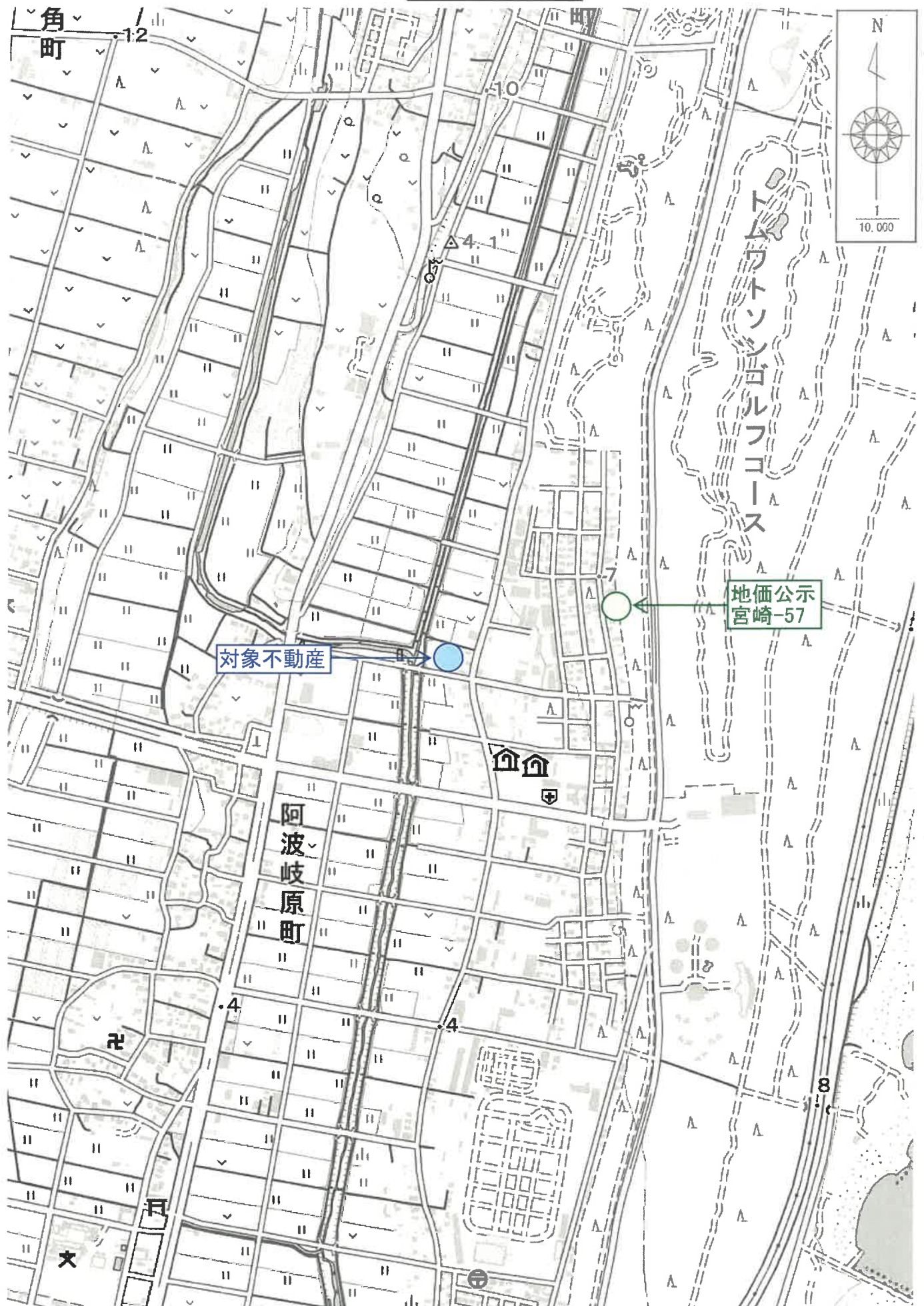
物件2 5,905,611円

第7 附属資料

1. 位置図
2. 公図
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



公 図

イ 道
ロ 水

ハ 水
ニ 2930-2

ホ 2932-2
ヘ 2934-2

ト 2934-4
チ 2949-3

リ 2957-2
ヌ 2963-1

ル 2981-2
ハ 2981-2



サ: 2940-2

前 2940 後

新

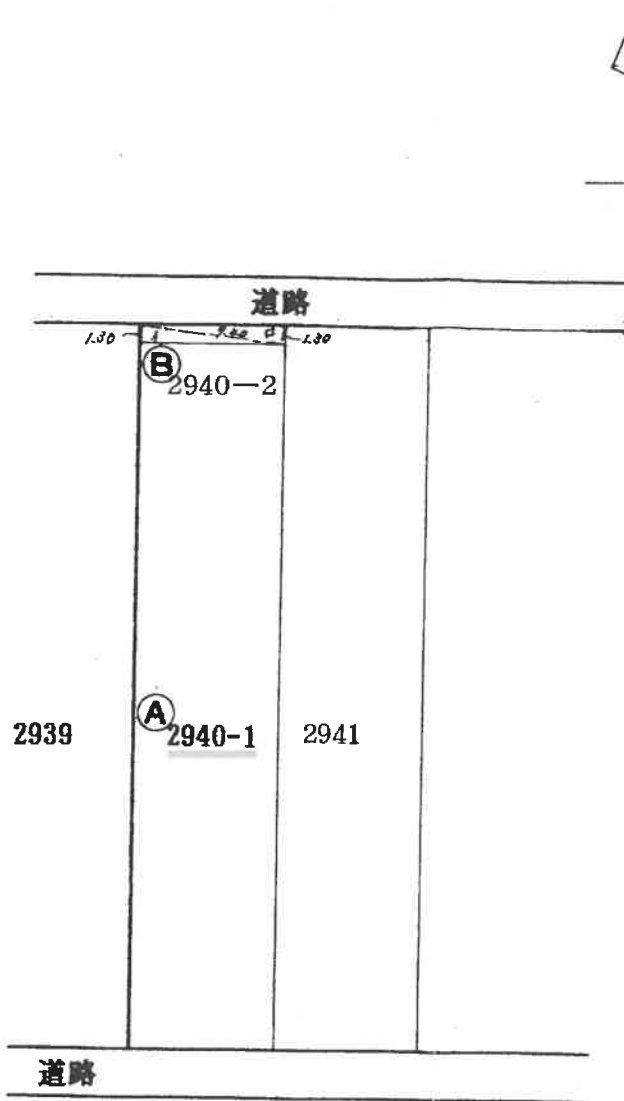
地 番

2940-2

地 積 測 量 図

土地の所在

宮崎市 阿波岐原町松下



申請人

縮尺

1/500

宮崎地方法務局
『地積測量図』

登記年月日：昭和62年7月3日

平 昭和62年 7 月 3 日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月17日
宮崎地方法務局

算出基礎

③ 2940-2

イ $9.40 \times 1.30 = 12.22$

ロ $9.40 \times 1.30 = 12.22$

計 24.44

$\frac{1}{2}$ 12.22

地積 12m²

④ 2940-1

$515 - 12.22 = 502.78$

地積 502m²

作製者

(昭和62年 4月 27日 作製)

652335

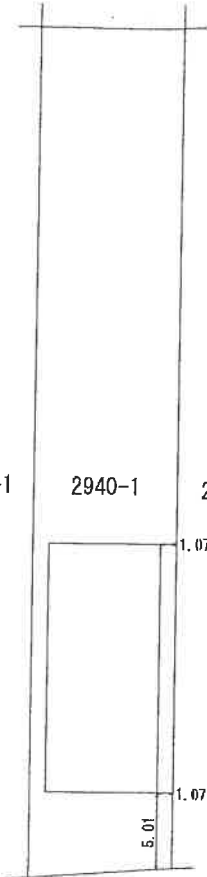
家屋番号	2940番1
------	--------

建 物 図 面

建物の所在	宮崎市阿波岐原町松下2940番地1
-------	-------------------

2939-2 (市道) 2940-2 (市道) 2941-2 (市道)

2939-1 2940-1 2941-1



(単位/m)

申請人

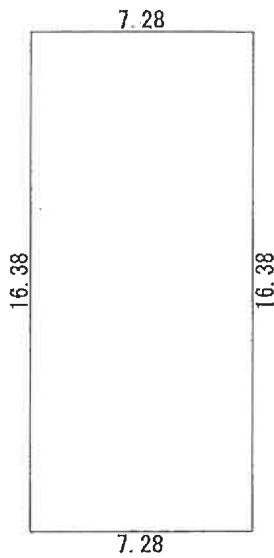
縮尺	1 500
----	----------

宮崎地方法務局
『建物図面』

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

5/21/21

各 階 平 面 図



求 積 表			
7.28 ×	16.38	=	119.2464
合 計			119.2464
床面積			119.24 m ²

(令和 2 年 6 月 15 日作成)

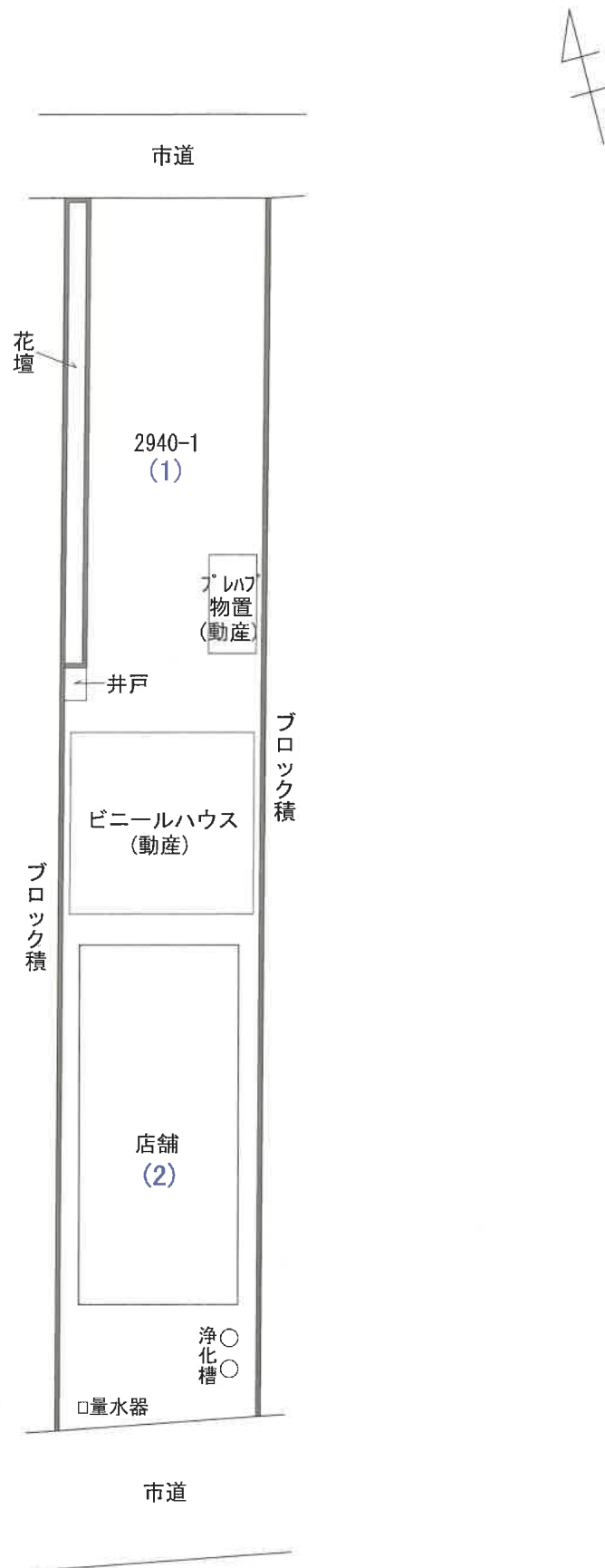
作 成 者

縮尺

1
250

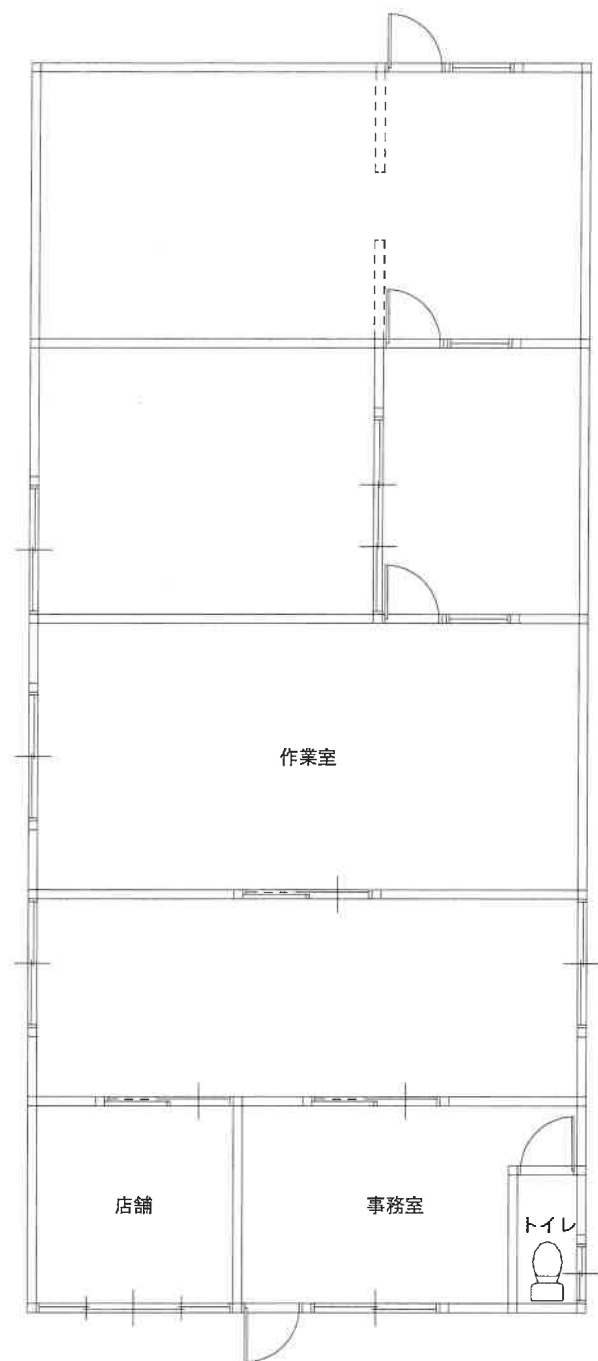
宮崎地方法務局
『建物図面』

土地建物位置関係図



※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



【南西方より】

物件1

ビニールハウス(動産)



プレハブ物置
(動産)

【北東方より】

物件1