

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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 6 月 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所民事部執行係
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 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 290, 000 1, 032, 000	一括	258, 000	41, 958	0
1	750, 000				
2	540, 000				



※11※

物 件 目 録

1 所 在 大分市大字賀来字片面

地 番 1 7 2 2番

地 目 宅地

地 積 6 4 7. 9 3平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 大分市大字賀来字片面 1 7 2 2番地

家屋 番号 1 7 2 2番の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 7 4. 9 3平方メートル
2階 2 8. 5 0平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 東側で接面する里道、北側及び西側隣地（地番 1 7 8 3 番）との境界が不明瞭である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 7 2 2 番の 1）の登記が存在する。

【物件番号 2】

未登記附属建物の一部が西側隣地（地番 1 7 8 3 番）に越境している可能性がある。

《 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等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し、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

1 所 在 大分市大字賀来字片面

地 番 1 7 2 2 番

地 目 宅地

地 積 6 4 7 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 大分市大字賀来字片面 1 7 2 2 番地

家屋 番号 1 7 2 2 番の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 9 3 平方メートル
2 階 2 8 . 5 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫・車庫

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第 5 号
令和7年 3月 3日受理
令和7年 4月 1日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 姫 野 謙 治

(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 大分市大字賀来字片面

地 番 1 7 2 2 番

地 目 宅地

地 積 6 4 7 . 9 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 大分市大字賀来字片面 1 7 2 2 番地

家屋 番号 1 7 2 2 番の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 . 9 3 平方メートル

2 階 2 8 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分市大字賀来１７２２番地		
土 地	物件 １		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 １） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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	☒ 土地共有者ＡＢ ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	井戸あり（但し井戸は本件土地内にあるのか目的外土地内にあるのか不明瞭） 売却対象外工作物 墓、街路灯		
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が異なる（ ☐ 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 { 種 類：倉庫・車庫 建築時期：不明 構 造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約４０㎡ （便所が附属されているが、詳細は不明）		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者ＡＢ ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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	未登記附属建物の一部は目的外土地に越境している可能性がある。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況		
所	在	大分市大字賀来字片面
地	番	1783番
地	目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
地	積	69m ²
所	有	者 C
その他の事項		CはA Bの亡父

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況

1	所 在	大分市大字賀来字片面1723番地
	家 屋 番 号	1723番の1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	9.91m ²
	所 有 者	D
	建 築 時 期	不明
	建 築 者	不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	大分市大字賀来字片面1723番地
	家 屋 番 号	1723番の2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場
	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	床面積（概略）	1階：101.08m ² 2階：27.97m ² 附属建物符号1 種類：居宅・倉庫・車庫 構造：木造セメント瓦葺2階建，床面積1階：26.69m ² ，2階：14.44m ²
	所 有 者	D
	建 築 時 期	☒ 昭和59年8月10日新築 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件共有者A	1 本件建物は空き家になっています。 2 本件建物はCが亡くなった令和5年9月以降空き家になったままで、その後誰も居住していません。 3 本件建物が建築される以前には旧建物があり、その名残として台所の一部(かまど跡)が残存しています。 4 井戸もありますが井戸は使用していません。 5 墓は亡父Cが建立したものです。 6 街路灯は本件物件所在地の地区自治会が設置した物です。
■本件物件共有者B	1 本件建物は空き家になっています。 2 生前亡父Cは私に目的外建物1, 2のいずれかの一部が本件土地に越境していると述べていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

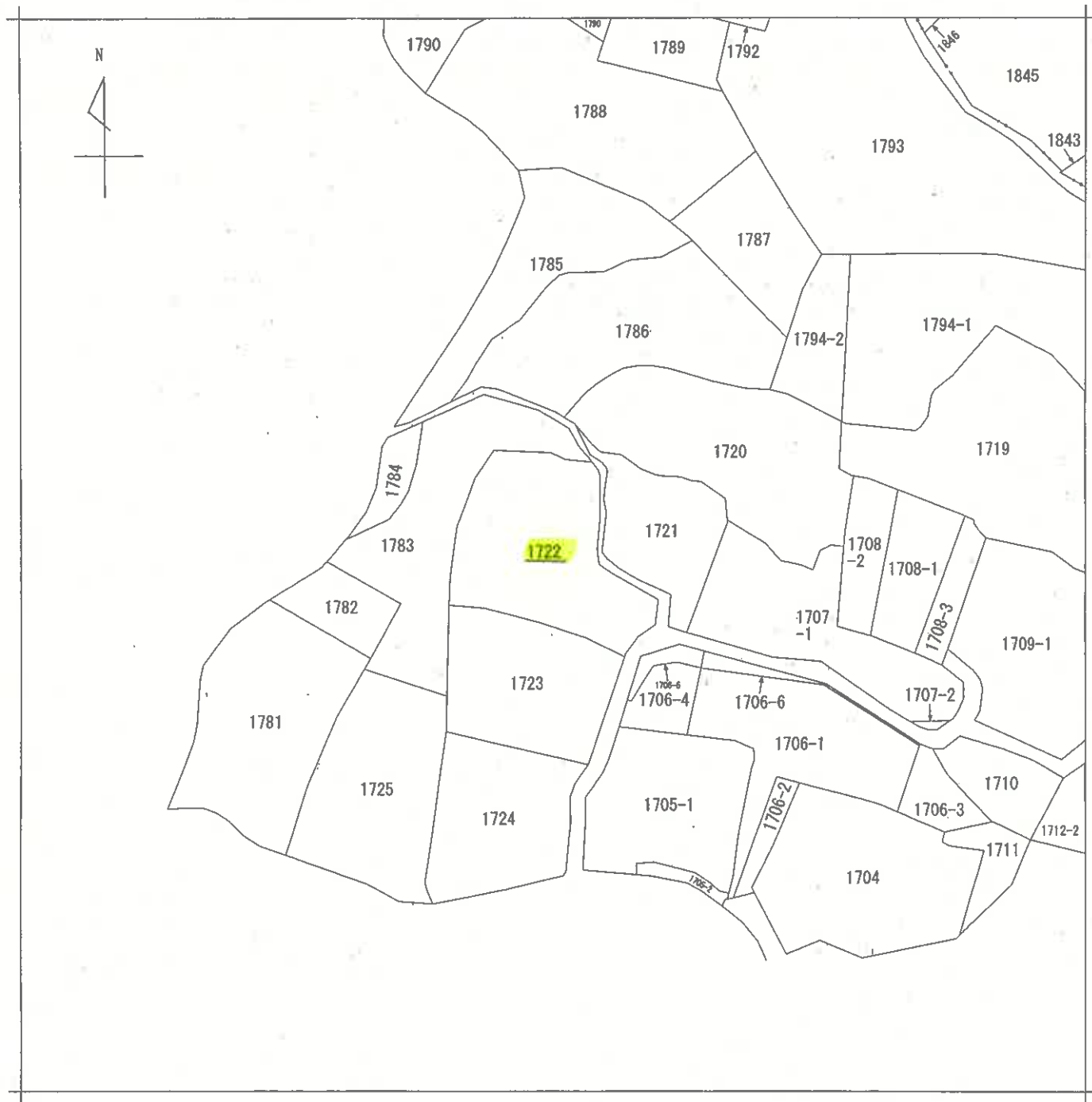
執行官の意見

-
- 1 本件物件の占有関係は共有者Aらの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
 - 2 墓、街路灯は売却対象外工作物であると認めた。
 - 3 本件土地には所在：大分市大字賀来字片面1722番地、家屋番号：1722番の1、種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：128.09㎡、附属建物 符号1、種類：居宅倉庫、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階29.75㎡、2階29.75㎡、符号2、種類：居宅物置、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階39.66㎡、2階39.66㎡、符号3、種類：浴室、構造：木造瓦葺平家建、床面積：8.26㎡、所有者：E名義の建物が登記簿上存在している。
符号3の浴室（現況：浴室跡）は登記簿上本件土地上に存在するようになっているが、現況では目的外土地に残置していると思われる。
 - 4 本件土地と隣接地1723番及び南東側で接面する市道・賀来庄の原線との境界は概ね明瞭であり目的外建物1、2の越境は認められなかった。
本件土地と東側で接面する里道、北側及び西側隣接地1783番との境界は不明瞭である。
 - 5 本件物件所在地は土石流危険溪流地区内にある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月3日 (月) 16 : 30 - 16 : 40	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年3月5日 (水) 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 7 年3月6日 (木) 8 : 00 - 8 : 10	執行官室	共有者 2 名に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年3月6日 (木) 9 : 30 - 9 : 40	大分市役所	間取図取得
令和 7 年3月10日 (月) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	共有者 A 聴取, 調査期日通知 (電話)
令和 7 年3月13日 (木) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	共有者 B 聴取, 調査期日通知 (電話)
令和 7 年3月13日 (木) 16 : 30 - 16 : 40	大分地方法務局	登記事項要約書取得
令和 7 年3月19日 (水) 13 : 15 - 14 : 45	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 共有者 A 聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



請 求 部 分	所 在	大分市大字賀来字片面				地 番	1722番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：昭和46年7月26日

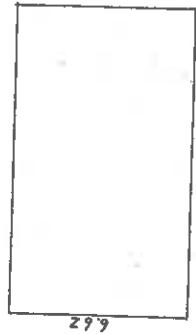
S 46.7.26 097053

建築物平面図

家屋番号	17222-2
建物の所在	大分市大字賀来字片面1722

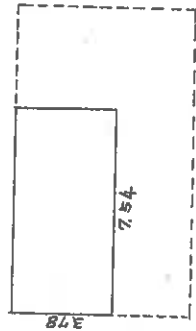
1 階

2 階



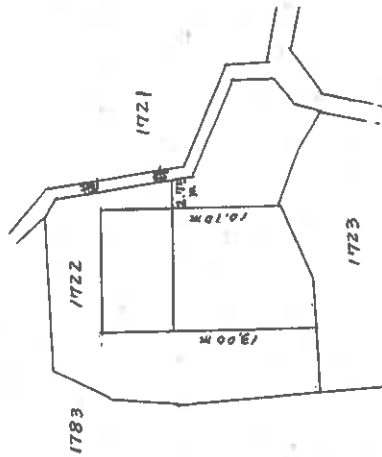
$$11.32 \times 6.62 = 74.9384$$

床面積 74.9384



$$7.54 \times 3.78 = 28.5012$$

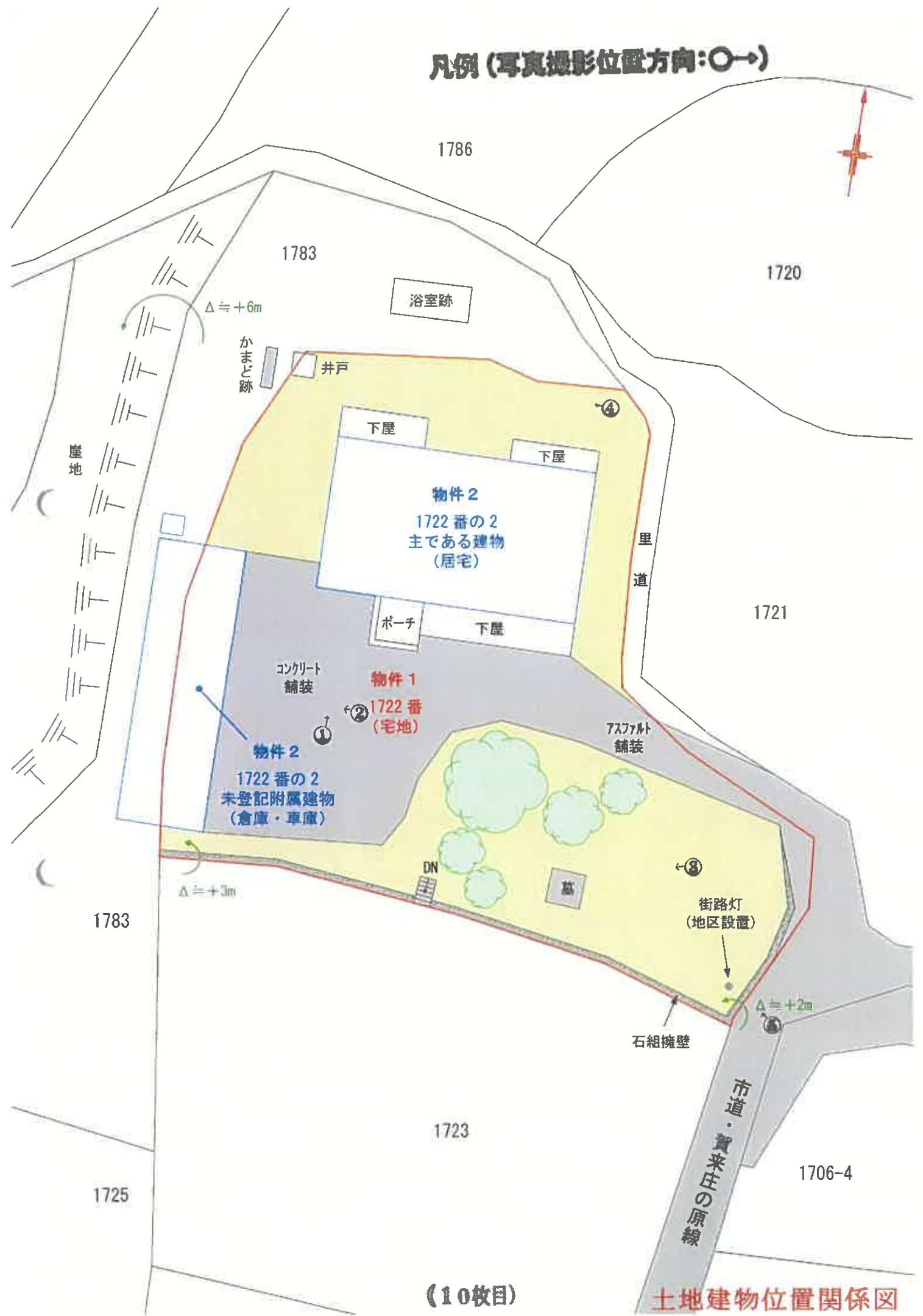
床面積 28.5012



製作者
昭和46年7月26日
製作者

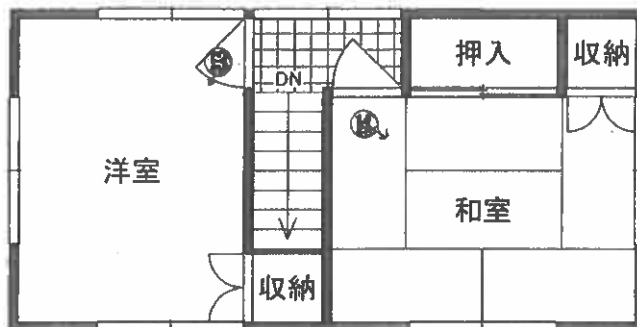
縮尺 1/200 1/500

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

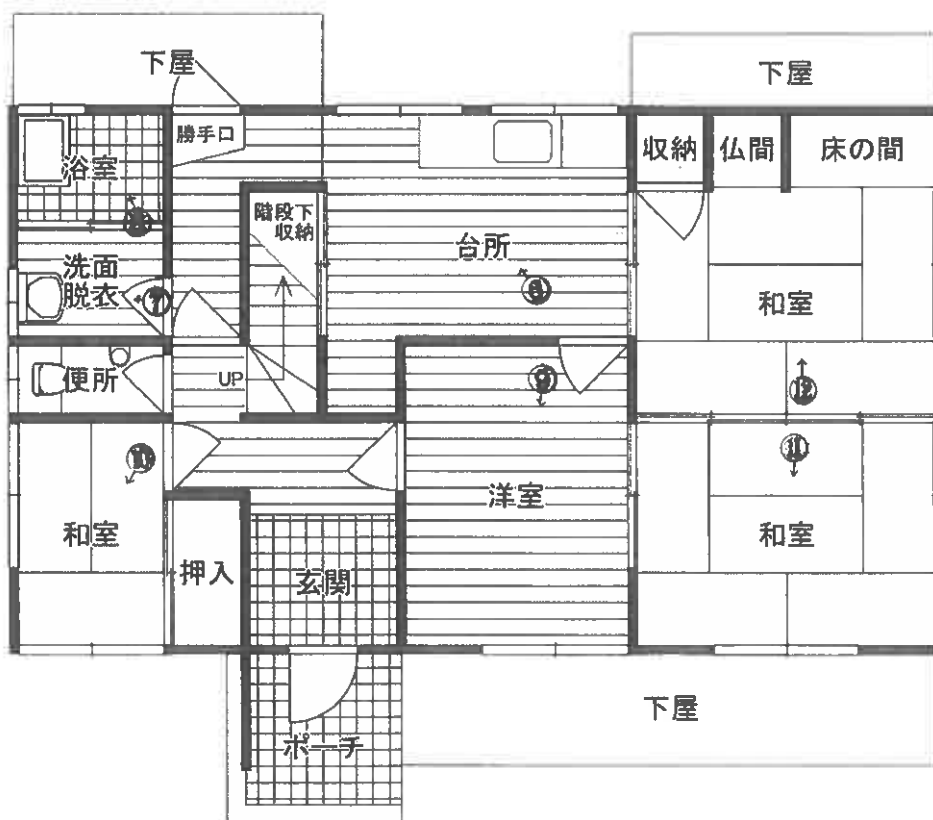


凡例 (写真撮影位置方向:○→)

物件2 主である建物



2F



1F



写真①本件建物



写真②未登記附属建物



写真③墓



写真④井戸

浴室跡



写真⑤街路灯



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬建物内部



写真⑭建物内部





令和7年(ケ)第5号
令和7年3月19日 現地調査
令和7年4月10日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 750,000 円
物件 2	金 540,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 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 の土地の内訳価格は、物件 2 の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事前に物件に立ち入ることができないこと、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考慮しない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字賀来字片面 1 7 2 2 番 宅地 6 4 7.9 3㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字賀来字片面 1 7 2 2 番地 1 7 2 2 番の2 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 7 4.9 3㎡ 2階 2 8.5 0㎡ (附属建物) — — — —	未登記 倉庫 車庫 木造セメント瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約4 0㎡
番号	特 記 事 項		
2	現地調査の結果、上記のとおり未登記の附属建物が存することを確認した。なお、床面積は、現地での概測による。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「賀来」駅の北東方約850m（道路距離 約1.1km） 最寄りバス停「桑原下」の北方約650m（道路距離 約900m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本物件は、大分市の市街地外縁部に位置する賀来地区に存する。賀来地区のうち、県道・大分挾間線の両背後（北はJR久大本線まで、南は大分川までの範囲）は、土地区画整理事業により整備された地域であり、区画整然とした住宅地域等が形成されている。しかし、本物件は、JR久大本線の北側に位置しており、こうした地域からは外れている。 本物件の存する地域は、市街化調整区域内の傾斜地に農家住宅等が見られる古くからの住宅地域である。地域内の街路は狭隘で傾斜がきつく、系統連続性も劣っている。また、土砂災害警戒区域にも指定されているなど、災害発生の危険性も高い。 大分市の住宅地の地価動向を見ると、住宅地としての選好性が中程度以上の住宅地域にあっては、需要は底堅く、コロナ禍前後を通じて地価は上昇傾向が継続しているが、本物件のような選好性の劣る住宅地は、横ばいから微減傾向で推移している。今後とも、経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向が継続すると思料される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域※1 — 60% 200% なし 土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜）の指定あり 周知埋蔵文化財の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	647.93㎡（現況も概ね符合） 不整形 東端部の南北長：約10m、中央部の南北長：約24m 南端部の東西長：約26m、北端部の東西長：約14m 中間画地※2 崖地近接※3
接 面 道 路	南東側：幅員約3mの市道・賀来庄の原線に概ね等高～2m高く接面 ※ 建築基準法第42条第2項に該当	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	・土地共有者らが共有する物件2の建物（居宅及び倉庫・車庫）の敷地として利用されている※4。 ・農家住宅、山林等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り な し※5 な し（地上建物はプロパンガス利用） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特 記 事 項	※1 物件1の土地は市街化調整区域に存することから、大分市開発建築指導課で建物の再築等について聴聞したところ、「現況建物は適法に建築されており、同種・同規模程度の建物の再築は原則として可能であるが、詳細については、事前に同課で確認のこと。」とのことであった。	

特 記 事 項 (つ づ き)	※2 物件1の土地は、南東側で前記の市道・賀来庄の原線に接面するほか、東側で幅員1～2m程度の里道にも接面している。しかし、当該里道は、建築基準法上の道路ではないこと、一部雑草が繁茂しており徒歩での通行もやや困難なことなどから、複数道路に接面していることによる効用増は認められないため、本件評価では、接面道路との関係を中間画地とした。 ※3 崖地に近接しており、建築等の制限を受ける可能性がある。 ※4 土地の共有者と建物の共有者は同一人であり、各共有者の土地の共有持分と建物の共有持分も同一である。 ※5 地上建物は、し尿は汲取り、雑排水は簡易浄化槽（雑排水沈殿槽）を利用。 ※6 物件1の土地の北西端に井戸が存する。ただし、当該井戸が物件1の内部に存するか、北西側隣接地（1783番）内に存するかは不明瞭である。 ※7 以下の売却対象外の工作物が存する。 墓：1基、街路灯：1本 ※8 南側隣接地1723番及び南東側で接面する市道・賀来庄の原線との境界は概ね明瞭。東側で接面する里道、北側及び西側隣接地1783番との境界は不明瞭。 ※9 土壌汚染の可能性については、現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 ※10 最先順位の根抵当権設定当時（平成10年1月28日設定）、物件1の土地と物件2の建物は同一人が所有しており、物件1の土地につき物件2の建物のための法定地上権が成立すると判定した。
----------------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2・主である建物）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 4 6 年 5 月 3 0 日 新 築（登記記載） 約 5 4 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード・吹付タイル仕上等 クロス、塗り壁調クロス、化粧合板等 化粧合板、石膏ボード等 フローリング、畳、化粧合板等 電気、ガス、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など
床 面 積（現 況）	1 階 2 階 延床	74.93 m ² （現況も概ね符合） 28.50 m ² （ ） 103.43 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2 階 建 居 宅 添付の「建物間取図(1)」のとおり

品等	総合使用資材 意匠 施工	やや劣る やや劣る 劣る 普通
維持管理の状態	相当に劣る	空家の状態であり、建具や内外の仕上材に汚損が見られるなど、維持管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	本物件の共有者らが居宅（空家）として使用している。	
特記事項	※ アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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機関の分析調査を要する。	

3 建物の概況及び利用状況（物件2・未登記附属建物）

区分	附属建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳 不明 約0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 土壁、亜鉛メッキ鋼板等 土壁等（一部、内壁仕上材なし） 合板等（一部、天井仕上材なし） コンクリート、土間等 電気、便所
床面積（現況）	約40㎡（現地での概測による）	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 倉庫・車庫 添付の「建物間取図(2)」のとおり
品等	総合使用資材 意匠 施工	劣る 劣る 劣る
維持管理の状態	極端に劣る	老朽化が著しく、維持管理の状態は極端に劣る。
建物の利用状況	本物件の共有者らが倉庫・車庫（動産等を残地）として使用している。	
特記事項	※1 本附属建物の一部が、西側隣接地1783番に越境している可能性がある。 ※2 屋根裏の一部を倉庫として利用しているようであるが、立ち入ることができなかったため詳細は不明である。また、便所が附属しているが、入口が閉鎖されており詳細は不明である。 ※3 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い、完全には否定できない。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 物件1（宅地）

物件1（宅地）の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 修正率 エ	建付地価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	14,000	0.708	647.93	0.60	3,850,000

ア 標準価格

大分県地価調査 大分(県)－23 からの規比準

$$\text{公示価格等 (R6.7.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格} \\ 14,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/103.4 \approx \underline{14,000 \text{ 円/㎡}}$$

◇ 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を判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地 域 格 差：相乗積：103.4/100

街路条件：107/100（+7%） 行政的條件：100/100（±0%）

交通接近条件：92/100（▲8%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：105/100（+5%）

イ 個別格差

規模過大：▲10%（0.90）， 形状：▲5%（0.95）， 接道部間口：▲8%（0.92），

崖地近接：▲10%（0.90） 個別格差：0.708

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件1の土地上の物件2の建物は、経済的耐用年数を概ね満了していることから、建物取壊費等を考慮し、建付減価修正率を▲40%と判定した。

建付減価修正率：▲40%（0.60）

② 物件 2

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 ウ	市 場 性 修 正 率 エ	建物の価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	主である建物	140,000	103.43	0.030	1.00	430,000
	附属建物	80,000	約 40	0.010	1.00	30,000
	合 計					460,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

主である建物は、登記記載数量（現況も概ね符合）を、また附属建物は、現地での概測数量を採用した。

ウ 現価率

主である建物は、経過年数 54 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率 (0.100) と観察減価法を併用して、また附属建物は、経過年数は不明であるが、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率 (0.100) と観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。

なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③規模など当該地域における一般住宅及び倉庫等との比較における経済的減価を考慮し、主である建物は▲70%、附属建物は▲90%と判定した。

主である建物 現価率： $0.100 \times (1 - 0.70) \rightleftharpoons 0.030$

附属建物 現価率： $0.100 \times (1 - 0.90) \rightleftharpoons 0.010$

エ 市場性修正率

物件 2 の建物は、一般の不動産市場において通常の取引の対象となる住宅建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

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て、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	3,850,000	0.35	法定地上権	1,350,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	占 有 減 価 率 オ	評 価 額 (円、万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	3,850,000	▲1,350,000	0.50	0.60	—	750,000
2	460,000	+1,350,000			1.00	540,000
一括価格（合計）						1,290,000

ウ 市場性修正率

本物件については、下記のような市場性の減退に係る減価要因が認められる。本件評価では、これらの要因等に基づく市場性修正率を▲50%（0.50）と判定した。

- ・ 市街化調整区域内の傾斜地に位置する古くからの農家集落であり、地縁的選好性が強く作用し、需要層が極めて希薄であること。
- ・ 敷地内に売却対象外の墓が存すること。
- ・ 附属建物の一部が隣接地に越境している可能性があること。

エ 競売市場修正率

第2項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

オ 占有減価率

本物件の共有者が居宅等（空家）として使用しており、減価不要（占有減価率：1.00）と判定した。

第6 参考価格資料

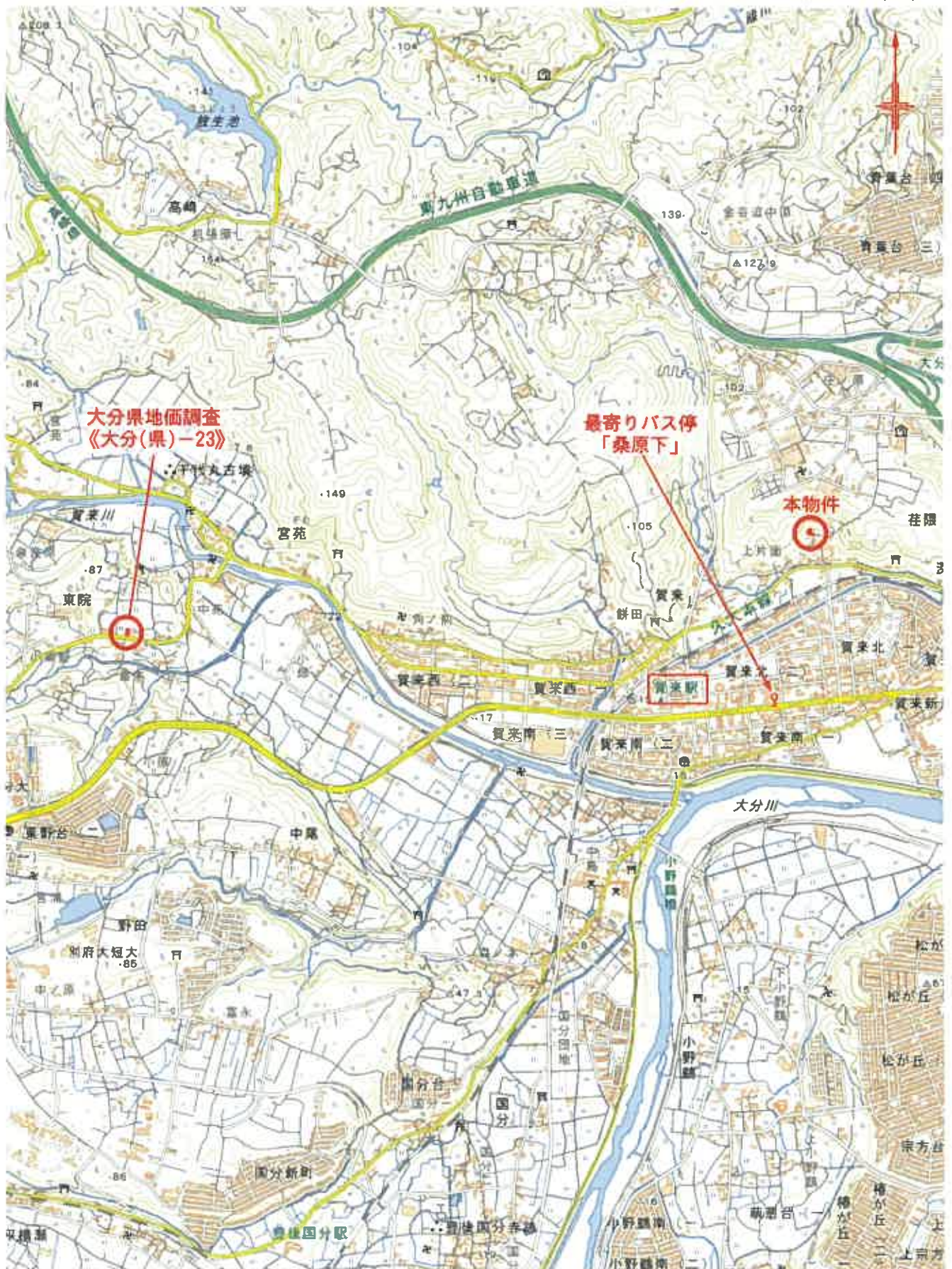
大分県地価調査 大分(県)－23

所 在：大分市大字東院字都原7 1 1 番1
価 格：14,500 円/㎡
位 置：J R久大本線「賀来」駅の西方2,400m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：576 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし
接 面 街 路：南8.4m県道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

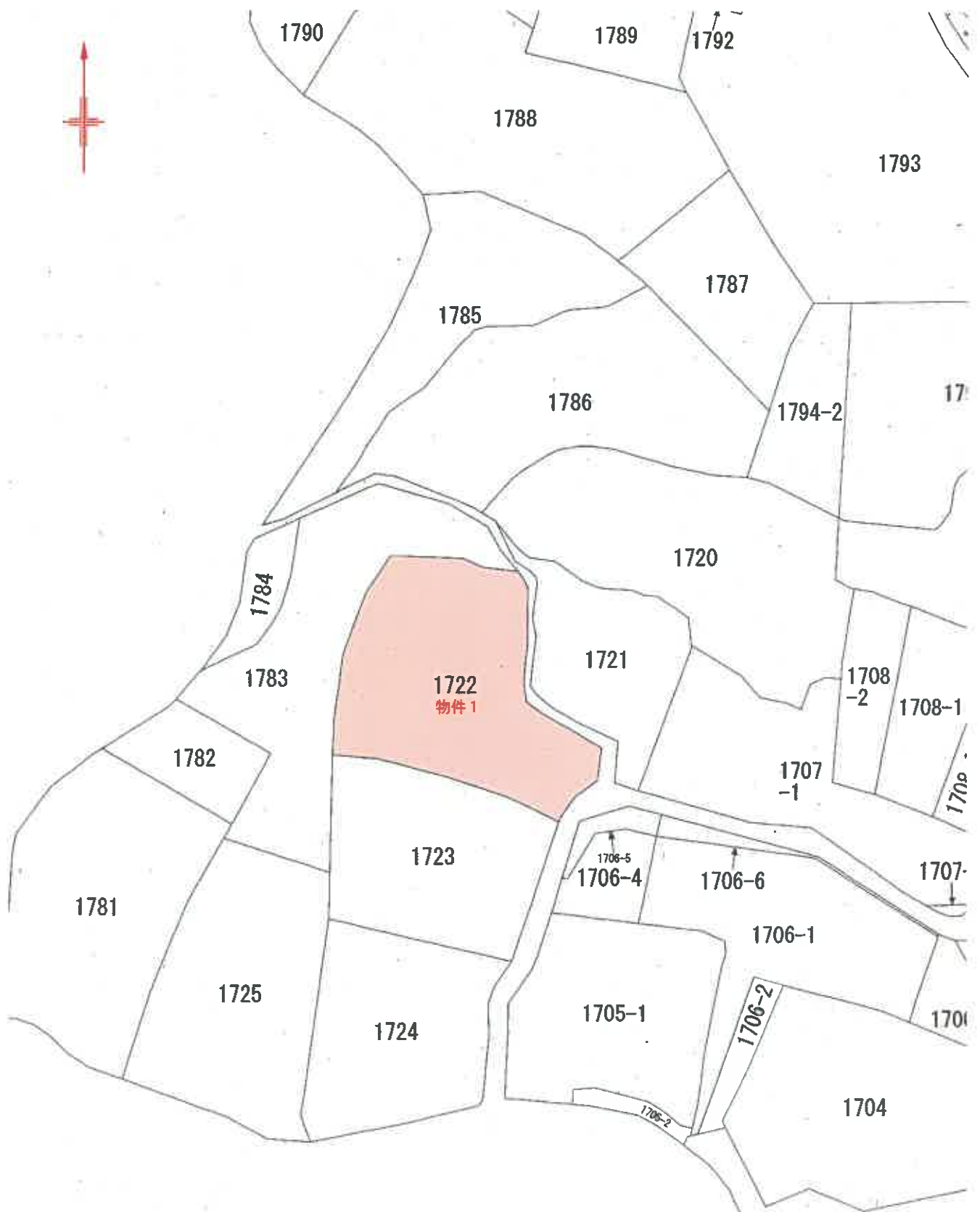
第7 附属資料の表示

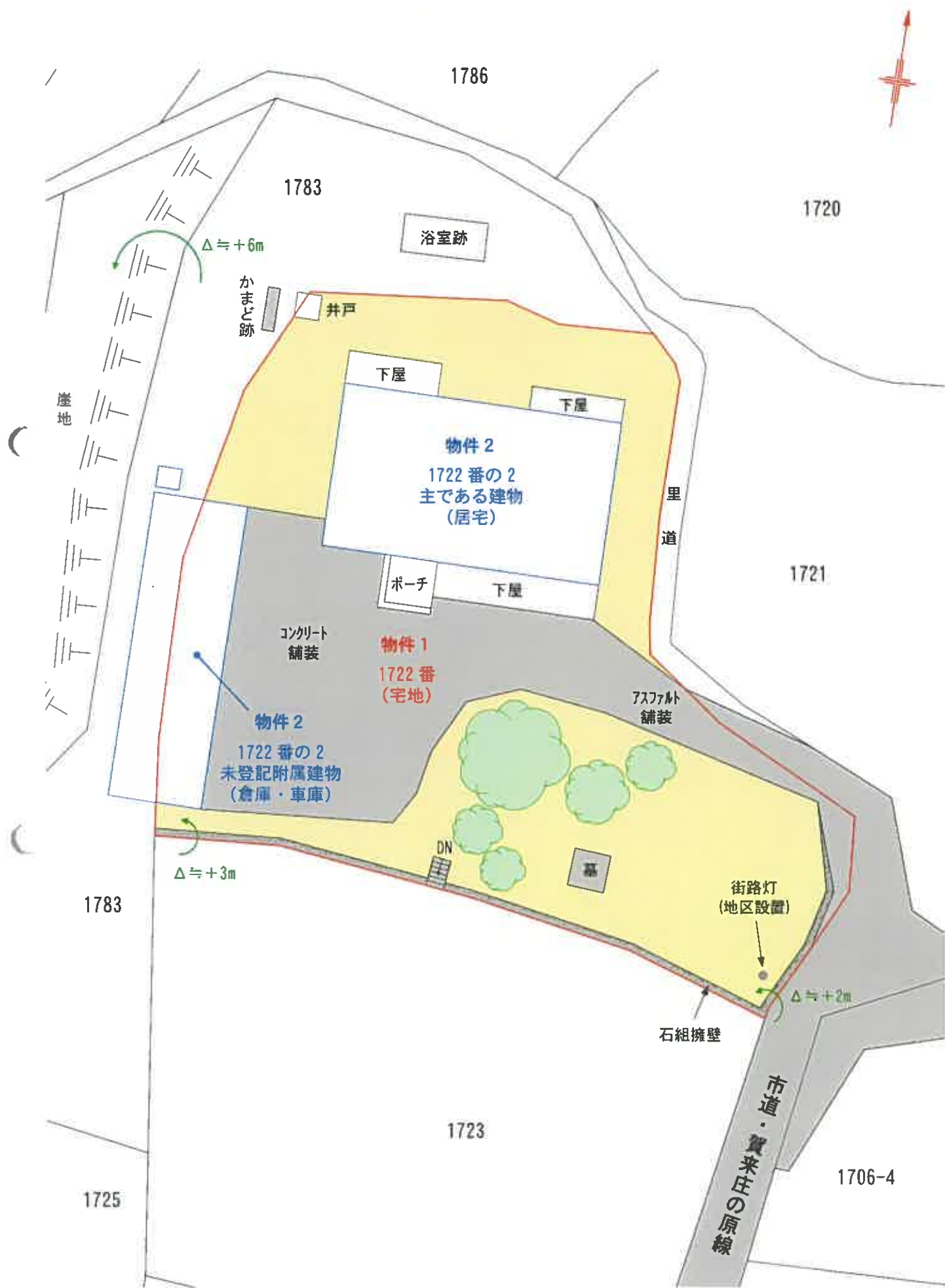
- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図(1)(2)
- 6 現況写真
- 7 付近見取図

以上



物件位置図





土地建物位置関係図

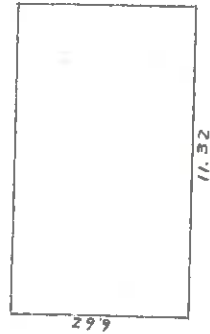
S 46.7.26. 097053

建物各階平面図

家屋番号	1722-2
建物の所在	大分市大字賀来字片面1722

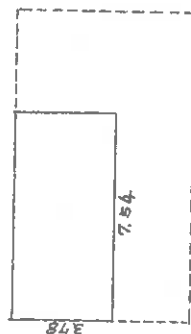
作製年	昭和46年
作製月	7月
作製日	26日
作製者	

1 階

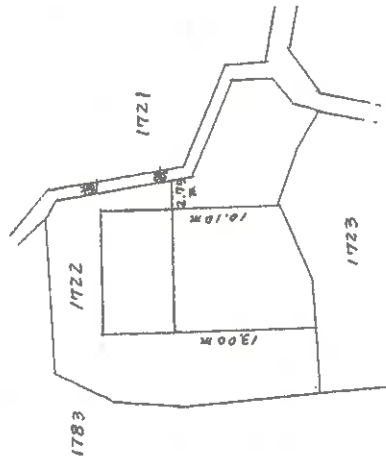


11.32 X 6.62 = 74.9384
床面積 74.9384²

2 階



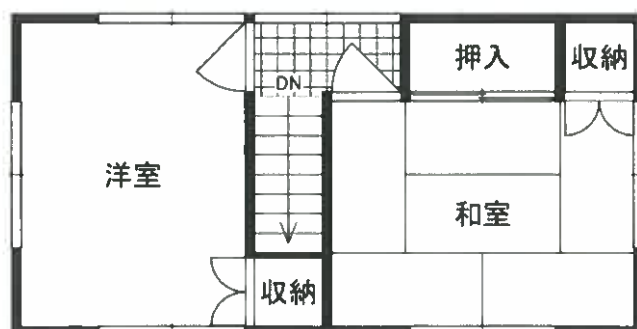
7.54 X 3.78 = 28.5012
床面積 28.5012²



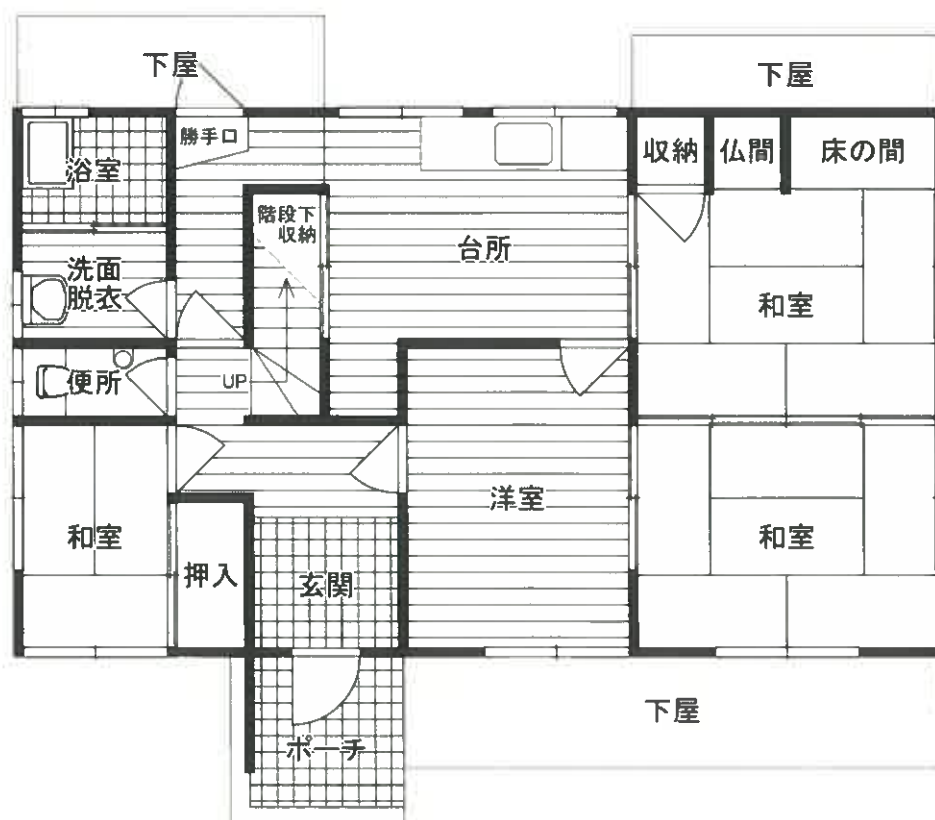
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

物件2 主である建物

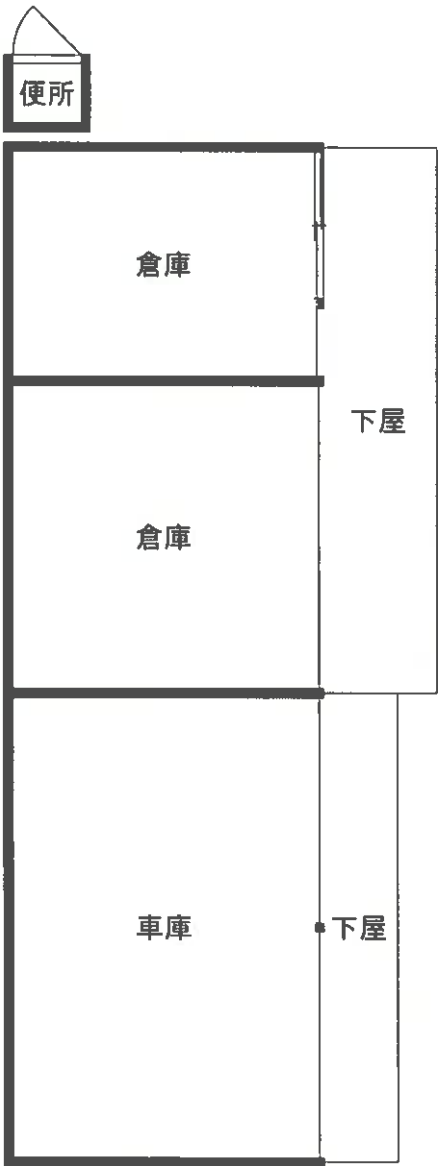


2F



1F

物件2 未登記附属建物





No. 1

物件2・主である建物
内部

- ・建具や内部仕上材等の汚損が著しい。



No. 2

物件2・主である建物
内部

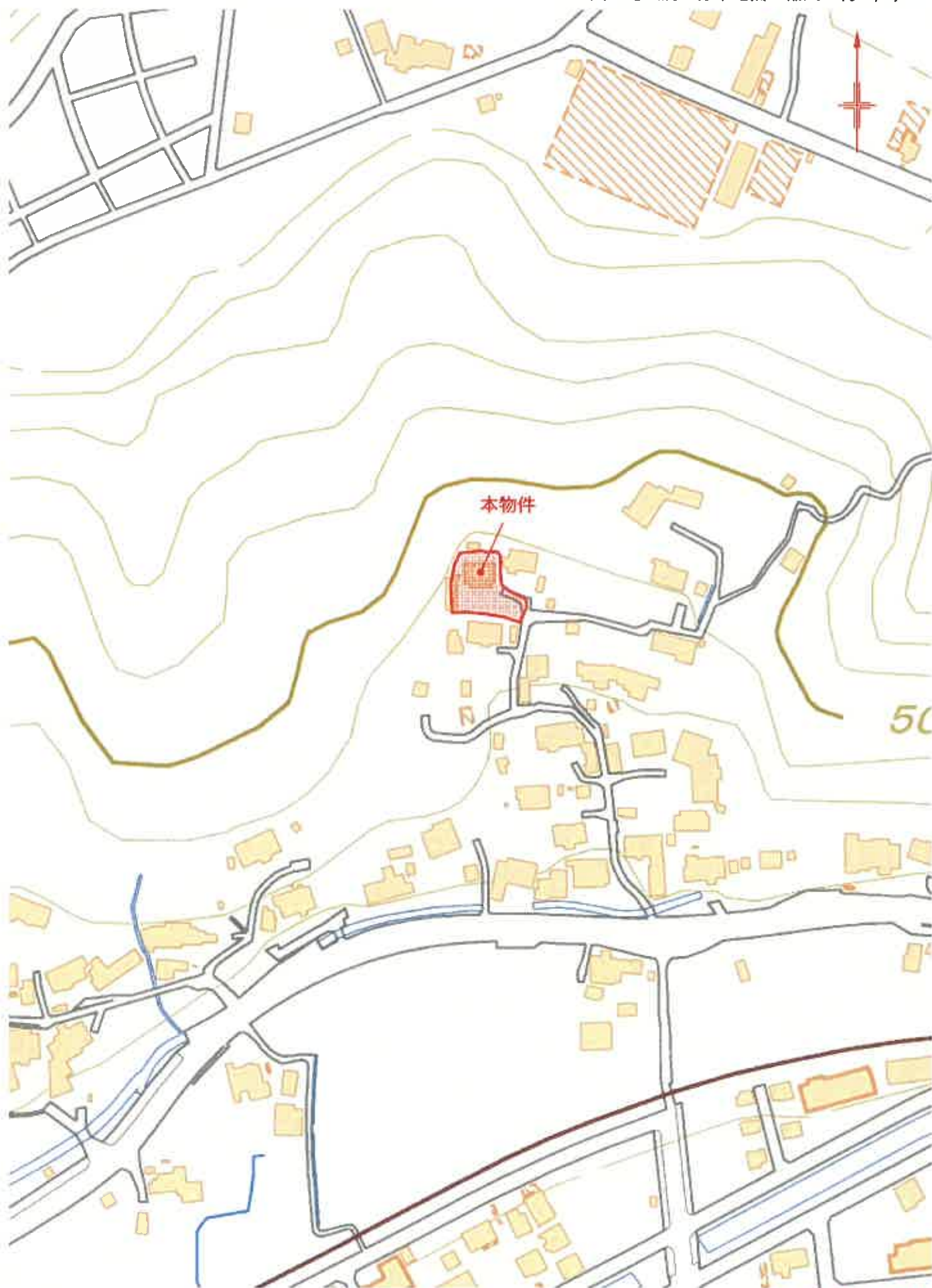
- ・天井の仕上材が剥がれている。



No. 3

物件2・附属建物
外部

- ・老朽化が著しい。



付近見取図