

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 8年 5月12日から 令和 8年 5月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 8年 6月15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 8年 4月23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 津久見市高洲町
地 番 3824番21
地 目 宅地
地 積 489.66平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 津久見市高洲町 3824番地21
構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 290.74平方メートル
2階 124.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲町 3824番21の1
種 類 作業場
構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺1階建
床 面 積 1階部分 150.94平方メートル

所有者 有限会社津久見給食センター

3 (一棟の建物の表示)

所 在 津久見市高洲町 3824番地21
構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 290.74平方メートル
2階 124.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲町 3824番21の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺2階建

床 面 積 1階 130.45平方メートル
2階 120.24平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫・店舗・事務所

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 津久見市高洲町3824番地21 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 23.99平方メートル
2階 41.89平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者有限会社津久見給食センターが占有している。

【物件番号3】

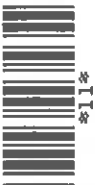
本件所有者Aが占有している。

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 津久見市高洲町
地番 3824番21
地目 宅地
地積 489.66平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所在 津久見市高洲町 3824番地21
構造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建
床面積 1階 290.74平方メートル
2階 124.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 高洲町 3824番21の1
種類 作業場
構造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺1階建
床面積 1階部分 150.94平方メートル

所有者 有限会社津久見給食センター

3 (一棟の建物の表示)

所在 津久見市高洲町 3824番地21
構造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建



物件目録

床面積 1階 290.74平方メートル
2階 124.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 高洲町 3824番21の2

種類 居宅

構造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺2階建

床面積 1階 130.45平方メートル
2階 120.24平方メートル

(現況)

種類 居宅・倉庫・店舗・事務所

構造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建

(附属建物)

符号 1

種類 倉庫

構造 津久見市高洲町3824番地21 鉄骨造スレート葺
2階建

床面積 1階 23.99平方メートル
2階 41.89平方メートル

(現況)

種類 倉庫・居宅

所有者 A



令和 7年(ケ)第 43号
令和 8年 1月20日受理
令和 8年 2月17日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 後 藤 吉 典

(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 津久見市高洲町
地 番 3824番21
地 目 宅地
地 積 489.66平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 津久見市高洲町 3824番地21
構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建
床 面 積 1階 290.74平方メートル
2階 124.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲町 3824番21の1
種 類 作業場
構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺1階建
床 面 積 1階部分 150.94平方メートル

所有者 有限会社津久見給食センター

3 (一棟の建物の表示)

所 在 津久見市高洲町 3824番地21
構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 290.74平方メートル
2階 124.37平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲町 3824番21の2

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺2階建

床 面 積 1階 130.45平方メートル
2階 120.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 津久見市高洲町3824番地21 鉄骨造スレート葺
2階建

床 面 積 1階 23.99平方メートル
2階 41.89平方メートル

所有者 A

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (物件1及び3の所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私はかつて物件3の建物に居住していましたが、現在は転居しており、前記建物は空家の状態です。2 私が所有する物件1の土地に息子が代表者を務める有限会社津久見給食センターが所有する物件2の建物が存在します。物件2の建物による物件1の土地の敷地利用については、無償使用の取り決めです。3 物件1の土地に定着するタタキ池2個は、私が所有する物です。4 物件3の建物に備え付けられているエコキュートは、私が所有する物です。
B (物件2所有会社代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 私はかつて物件2の建物で有限会社津久見給食センターを営業していましたが、既に営業を停止していますので、現在は空家の状態です。2 私の母が所有する物件1の土地に私が代表者を務める有限会社津久見給食センターが所有する物件2の建物が存在します。物件2の建物による物件1の土地の敷地利用については、無償使用の取り決めです。3 物件2の建物内のプレハブ冷凍庫は、有限会社津久見給食センターが所有する物です。

(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件各受命物件の占有関係はA及びBの各陳述並びに現況から3枚目及び4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

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1月20日(火) 11:50-12:00	大分地方法務局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和8年1月20日(火) 13:30-13:40	津久見市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和8年1月20日(火) 13:45-13:55	物件所在地(大分県津久見市 高洲町21番10号)	全戸不在 物件調査・写真撮影
令和8年1月31日(土) 14:50-15:00	物件所在地(大分県津久見市 高洲町21番10号)	物件調査・写真撮影
令和8年2月10日(火) 12:40-14:20	物件所在地(大分県津久見市 高洲町21番10号)	Bから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和8年2月17日(火) 11:40-11:50	物件所在地(大分県津久見市 高洲町21番10号)	物件調査・写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図

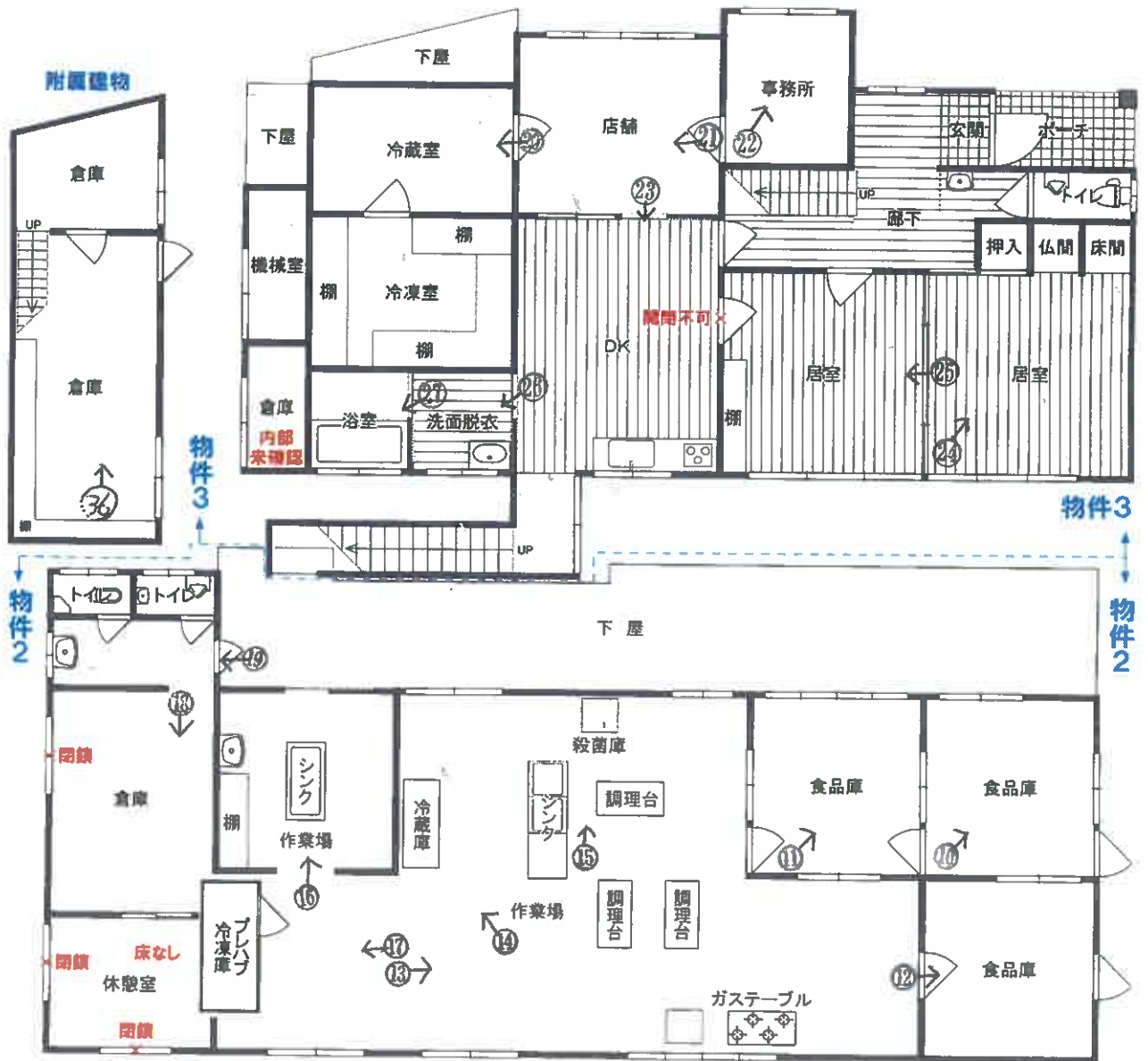
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



※ 1階(作業所)のみ物件2。2階(居宅)は件3

建物間取図

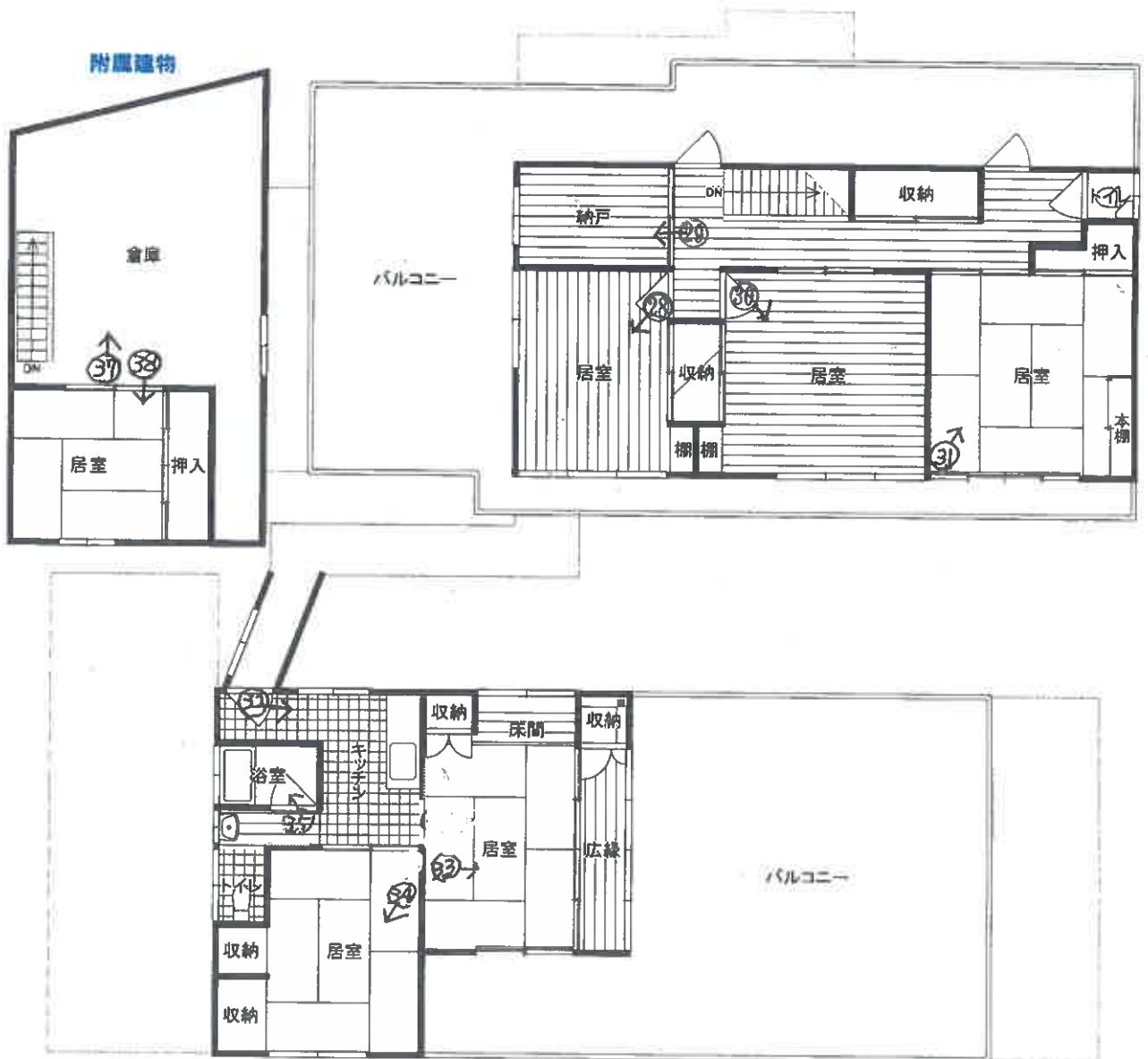
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



1階(物件2及び物件3)

建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



2階(物件3)

(9 枚目)



3824-24

道

3824-19

3824-20

3824-21

対象物件

道

24-18

-16

3824-15

3824-14

3824-13

3824-49

3824-54

道

3824-6

(写真1) 本件各土地建物全景



(写真2) 物件2の建物（建物の1階部分のみ）



(写真3) 物件3の建物



(写真4) 物件3の建物 (建物の2階部分のみ)



(写真5) 物件3の建物の符号1の附属建物



(写真6) 本件土地の接面道路



(写真7) 本件土地の接面道路



(写真8) エコキュート



(写真9) 本件土地に定着するタタキ池2点



(写真10) 物件2の建物内部(食品庫)



(写真1 1) 物件2の建物内部(食品庫)



(写真1 2) 物件2の建物内部



(写真1 3) 物件2の建物内部



(写真1 4) 物件2の建物内部



(写真15) 物件2の建物内部



(写真16) 物件2の建物内部



(写真17) 物件2の建物内部のプレハブ冷凍庫



(写真18) 物件2の建物内部



(写真19) 物件2の建物内部



(写真20) 物件3の建物内部(1階)



(写真 2 1) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 2 2) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 2 3) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 2 4) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真25) 物件3の建物内部(1階)



(写真26) 物件3の建物内部(1階)



(写真27) 物件3の建物内部(1階)



(写真28) 物件3の建物(2階)



(写真29) 物件3の建物(2階)



(写真30) 物件3の建物(2階)



(写真31) 物件3の建物(2階)



(写真32) 物件3の建物(2階:物件2の2階部分)



(写真33) 物件3の建物(2階:物件2の2階部分)



(写真34) 物件3の建物(2階:物件2の2階部分)



(写真35) 物件3の建物(2階:物件2の2階部分)



(写真36) 物件3の建物の符号1の附属建物内部(1階部分)



(写真37) 物件3の建物の符号1の附属建物内部(2階部分)



(写真38) 物件3の建物の符号1の附属建物内部(2階部分)





令和7年(ケ)第 43号
令和8年 2月 10日 現地調査
令和8年 2月 22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 4,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,550,000 円
物件 2	金 280,000 円
物件 3	金 1,010,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、物件 2 及び物件 3 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 及び物件 3 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 及び物件 3 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	津久見市高洲町 3824番21 宅地 489.66㎡	
2	所 在 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 津久見市高洲町 3824番地21 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・ スレート葺2階建 1階 290.74㎡ 2階 124.37㎡ (専有部分の表示) 高洲町 3824番21の1 作業場 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・ス レート葺1階建 1階部分 150.94㎡	
3	所 在 構 造 床 面 積	(一棟の建物の表示) 津久見市高洲町 3824番地21 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・ スレート葺2階建 1階 290.74㎡ 2階 124.37㎡	

番号	所在等	登記	現況
	家屋番号 種 類 構 造 床面積 符号 種 類 構 造 床面積	(専有部分の表示) 高洲町 3824番21の2 居宅 木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦 葺2階建 1階 130.45㎡ 2階 120.24㎡ (附属建物) 1 倉庫 津久見市高洲町3824番地21 鉄骨造スレート葺2階建 1階 23.99㎡ 2階 41.89㎡	居宅・倉庫・店舗・事務所 木・鉄筋コンクリート造陸屋 根・瓦・スレート葺2階建 倉庫・居宅
番号	特記事項		
3	専有部分の建物の登記記載の種類は、「居宅」であるが、現地調査の結果、現況の種類を「居宅・倉庫・店舗・事務所」と認めた。また、登記記載の構造は、「木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺2階建」であるが、現地調査の結果、現況の構造を「木・鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦・スレート葺2階建」と認めた。 附属建物の登記記載の種類は、「倉庫」であるが、現地調査の結果、現況の種類を「倉庫・居宅」と認めた。		

(本ページ以下余白)

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日豊本線「津久見」駅の北東方約370m（道路距離 約450m） 最寄りバス停「高洲町」の北東方約100m（道路距離 約130m） （添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件の存する地域は、津久見市の中心市街地の一角である高洲町に位置する。当該地域は、津久見港の臨海部に、店舗や事務所等が見られる商業地域であるが、店舗の連たん性や繁華性は低い。 津久見市の商業地の地価動向を見ると、人口減や基幹産業のセメント産業の衰退等を背景に地価は下落しており、今後とも下落傾向が継続すると予想される。	
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制〕	都市計画区分 用途地域 建築蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
画地条件 〔規模、形状等〕	規形状間奥接 模状口行 489.66㎡（公簿数量、現況も概ね符合） 概ね台形状 約24m（東側接道部） 約22m（上記間口からの奥行） 角地	
接面道路	東側：幅員約8mの市道・北高洲区画線1号に概ね等高接面 北側：幅員約6mの市道・北高洲区画線2号に概ね等高接面 ※ 建築基準法第42条第1項第1号に該当。	
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	・ 有限会社津久見給食センターが所有する物件2の区分所有建物（作業場）並びに土地所有者が所有する物件3の区分所有建物（居宅・倉庫・店舗・事務所）及び同附属建物（倉庫・居宅）の敷地として利用されている。 ・ 店舗併用住宅、事務所等
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり 引込可※1（地上建物は浄化槽利用） 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。「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、通常のコストで利用できる状態にあることをいう。「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 公共樹が設置されており、受益者負担金も賦課済である。 ※2 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。 ※3 単独所有地である物件1の土地の上に、当該土地所有者とは異なる者が所有する区分所有建物（物件2）及び土地所有者が所有する区分所有建物（物件3）が存しており、物理的にも、物件2の2階部分に物件3の一部が存していることから、法定地上権は成立しないと判定した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2・専有部分）

区 分	専有部分	
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45年月日不詳新築（登記記載） 約56年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木・鉄筋コンクリート造 陸屋根・スレート葺 モルタル・吹付タイル仕上げ等 コンクリート等 石膏ボード、コンクリート等 コンクリート等 電気、ガス、水道、トイレなど
床面積（現況）	150.94㎡（公簿数量，現況も概ね符合）	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	1階建 作業場 添付の「建物間取図(1)」のとおり
品 等	総 合 使用資材 施 工	劣る 劣る やや劣る
維持管理の状態	相当に劣る	長年にわたり調理作業に使用されており、汚損が目立つなど、維持管理の状態は経年に比べ相当に劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本物件を空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>※1 売却対象の工作物であるプレハブ冷凍庫（約2.5㎡）が存する。</p> <p>※2 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。</p>	

（本ページ以下余白）

3 建物の概況及び利用状況（物件3・専有部分）

区 分	専有部分	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和46年月日不詳新築（登記記載） 昭和50年月日不詳増築（登記記載）
	経過年数	約55年（新築時点からの経過年数）
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根・瓦・スレート葺
	外 壁	モルタル・吹付タイル仕上げ、サイディングボード等
	内 壁	塗り壁、無垢材、コンクリート等
	天 井	合板材、石膏ボード、ビニールクロス等
	床	フローリング、畳、コンクリート等
	設 備	電気、ガス、水道、衛生設備（風呂、トイレ等）など
床面積（現況）	1階 130.45㎡（公簿数量、現況も概ね符合）	
	2階 120.24㎡（公簿数量、現況も概ね符合）	
	合計 250.69㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅・倉庫・店舗・事務所
	間 取 り	添付の「建物間取図(1)(2)」のとおり
品 等	総 合 使用資材	普通
	施 工	普通
維持管理の状態	やや劣る	1階の居宅部分は、改装されており、維持管理の状態は概ね良好であるが、その他の部分の維持管理の状態は経年に比べ劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本物件を空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>※1 売却対象の工作物である自然冷媒ヒートポンプ給湯器（いわゆる「エコキュート」）が存在する。</p> <p>※2 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。</p>	

（本ページ以下余白）

4 建物の概況及び利用状況（物件3・附属建物）

区 分	附属建物・符号1	
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46年月日不詳新築（登記記載） 約55年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 スレート葺 スレート等 合板材、仕上材なし等 石膏ボード、仕上材なし等 コンクリート、木板、畳等 電気設備
床面積（現況）	1階 23.99㎡（公簿数量，現況も概ね符合） 2階 41.89㎡（公簿数量，現況も概ね符合） 合計 65.88㎡	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 倉庫・居宅 添付の「建物間取図(1)(2)」のとおり
品 等	総 合 使用資材 施 工	劣る 劣る 劣る
維持管理の状態	劣 る	維持管理の状態は経年に比べ劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本物件を空家の状態で占有している。	
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。	

（本ページ以下余白）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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	32,600	1.03	489.66	0.50	8,220,000

ア 標準価格

地価公示 津久見5-2からの規比準

$$\text{公示価格等 (R7.1.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格}$$

$$44,400 \text{ 円/m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/135.0 \cong \underline{32,600 \text{ 円/m}^2}$$

◇ 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：135.0/100

街路条件：108/100（+8%） 行政的條件：100/100（±0%）

交通接近条件：100/100（±0%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：125/100（+25%）

イ 個別格差

角地：+3%（1.03）

個別格差：1.03

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及び物件3の建物は、経済的耐用年数を概ね満了していると認められる。このため、当該建物の取壊費用相当額などを考慮し、建付減価修正率を以下のとおり判定した。

建付減価修正率：0.50（▲50%）

② 物件2及び物件3

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/m ²) ア	現況延床面積(m ²) 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	150,000	150.94	0.020	0.60	270,000
3	専有部分	180,000	250.69	0.040	1,440,000
	附属建物	80,000	65.88	0.030	160,000
	計				1,600,000

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

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

ウ 現価率

経過年数は、物件2の専有部分56年、物件3の専有部分55年、同附属建物55年、経済的残存耐用年数はいずれも0年とし、残価率を10%とした定率法による現価率（いずれも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事業所や住宅との比較における経済的減価を考慮し、物件2の専有部分▲80%、物件3の専有部分▲60%、物件3の附属建物▲70%と判定した。

$$\text{現価率 物件2・専有部分} : 0.100 \times (1-0.80) \cong \underline{0.020}$$

$$\text{物件3・専有部分} : 0.100 \times (1-0.60) \cong \underline{0.040}$$

$$\text{物件3・附属建物} : 0.100 \times (1-0.70) \cong \underline{0.030}$$

エ 市場性修正率

物件2の専有部分は調理作業用の作業場、また物件3の専有部分の一部は冷蔵室や冷凍室があるなど、殊な用途の建物であり、一般の不動産市場において市場性が劣ることから、市場性修正率を物件2の専有部分は▲40%（0.60）、物件3の専有部分は▲20%（0.80）と判定した。なお、物件3の附属建物は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		物件番号	効用積数比率 ウ (下表)	敷地利用権価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	8,220,000	0.10	場所的利益	2	0.37486	310,000
				3	0.62514	510,000
				計	1.00000	820,000

物件番号	階層	効用比 オ	床面積 カ	効用積数 オ×カ=キ	効用積数比率 キ/Σキ=ウ
2	1	100	150.94	15,094.00	0.37486
3	1	100	154.44	15,444.00	0.38355
	2	60	162.13	9,727.80	0.24159
	計			25,171.80	0.62514
合計				40,265.80	1.00000

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 率 オ	評価額 (円、万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ
1	8,220,000	▲820,000	0.80	0.60	—	3,550,000
2	270,000	+310,000			—	280,000
3	1,600,000	+510,000			1.00	1,010,000
一括価格 (合計)						4,840,000

ウ 市場性修正率

本物件は、経済的耐用年数を概ね満了した築古の鉄筋コンクリート造等の建物及びその敷地である。繁華性の低い商業地域内の物件であり、需要層が希薄であることから、市場性が劣る。本件評価では、市場性の減退に基づく市場性修正率を▲20% (0.80) と判定した。

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

本件建物は、いずれも各建物所有者が空家として占有しており、減価不要 (1.00) と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示 津久見 5-2

所 在：津久見市中央町760番53内
価 格：44,400円/m²
位 置：JR日豊本線「津久見」駅の北方360m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：2,199 m²
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：南17.5m国道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
地 域 の 概 要：スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

（本ページ以下余白）

第7 附属資料の表示

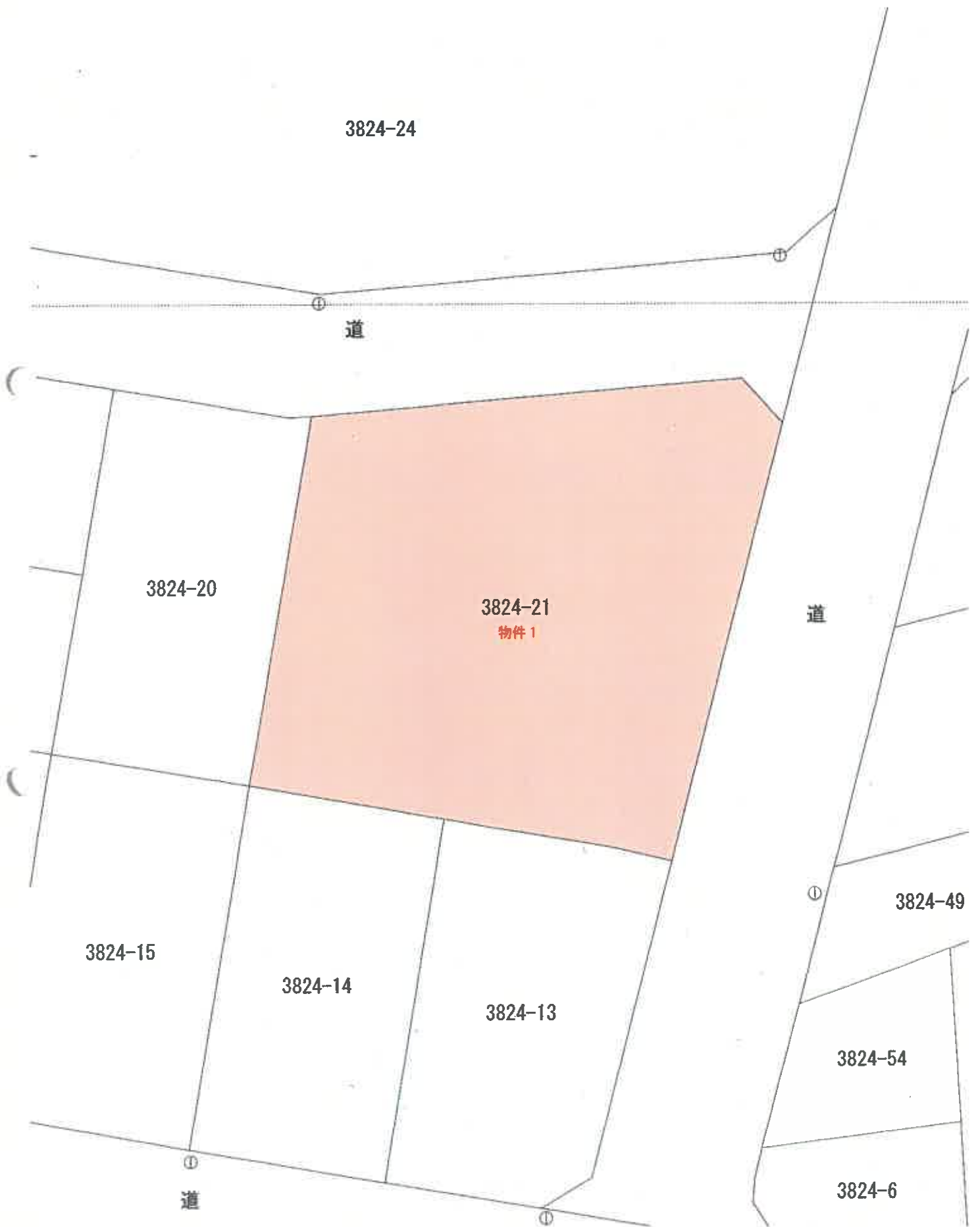
- 1 物件位置図
- 2 地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写(1)～(3)
- 5 建物間取図(1)(2)
- 6 現況写真
- 7 付近見取図

以上

津久見港



物件位置図





3824-24

市道・北高洲区画線 2号

CB塀 (H≒0.8m)

CL製
タタキ池

CL製
タタキ池

植栽

門柱

物件 1
3824 番 21
(宅地)

植栽

ポーチ

CL舗装

門柱

CB塀 (H≒1.2m)

物件 3

高洲町 3824 番 21 の 2
(居宅・倉庫・店舗・事務所)

物件 3
附属建物
符号 1
(倉庫・居宅)

CL舗装

エコキュート

浄化槽

植栽

3824
-20

下屋

CL舗装

物件 2

高洲町 3824 番 21 の 1
(作業場)

※ 1階 (作業所) のみ物件 2。2階 (居宅) は件 3

市道・北高洲区画線 1号

3824
-15

3824-14

3824-13

土地建物位置関係図

562.2-24 558800

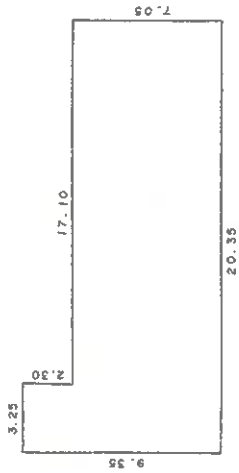
059225 各階平面図

3824~21~1 建物図面

家屋番号 3824~21~1

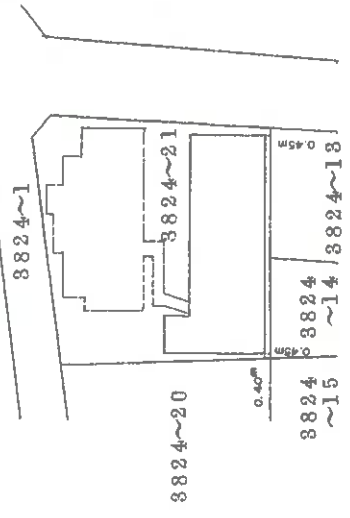
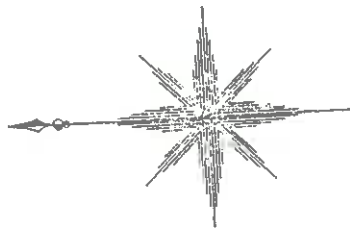
建物の所在 津久見市大字津久見浦字高洲3824番地21
高洲町

物件2



床面積

$20.35 \times 7.05 = 143.4675$
 $3.25 \times 2.30 = 7.4750$
 計 150.9425
150.94 m²



作製者 土地家屋調査士	申請人 有限会社津久見給食センター	縮尺 1/500
(昭和62年2月24日作成)	縮尺 1/250	

※ 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。

(大分県土地家屋調査士会所属)

059226

各階平面図

建物図面

S 62.2.2.26

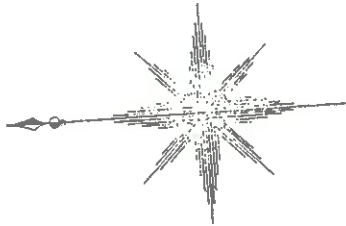
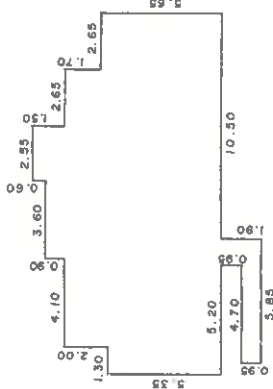
家屋番号 3824~21~2

高州町 津久見市大字津久見浦字高洲 8824番地 21

建物の所在

物件 3

1 階

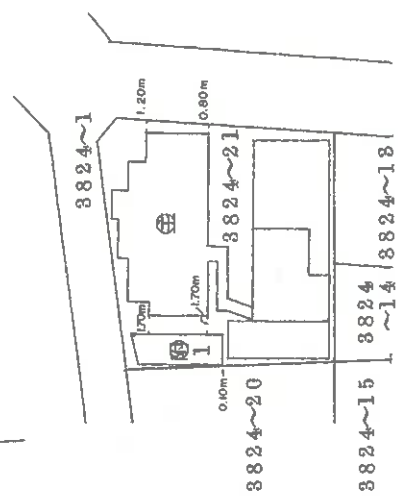


床面積

- 2.65 × 5.65 = 14.9725
- 2.65 × 7.85 = 19.4775
- 2.55 × 8.85 = 22.5675
- 3.60 × 8.25 = 29.7000
- 4.10 × 7.85 = 30.1850
- 1.30 × 5.85 = 6.9550
- 1.15 × 0.95 = 1.0925
- 5.85 × 0.95 = 5.5575

計 130.4575

130.45 ㎡



製作者 土地家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(昭和62年 2月24日作成)			

(大分県土地家屋調査士会用品)

※ 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。





No. 1

物件 2 ・ 内壁及び天井

- ・ 調理作業等による汚損が見られる。



No. 2

物件 2 ・ 天井

- ・ 調理作業等による汚損が見られる。



No. 3

物件 2 ・ 床

- ・ 休憩室の床が撤去されている。



本物件
臼杵津久見警察署津久見幹部交番
高洲町

津久見郵便局