

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 松 永 暢一郎

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 白杵市野津町大字野津市字白山
地 番 2038番
地 目 宅地
地 積 717.00平方メートル
- 2 所 在 白杵市野津町大字野津市字白山
地 番 2039番
地 目 宅地
地 積 439.00平方メートル
- 3 所 在 白杵市野津町大字野津市字白山 2038番地
家屋 番号 2038番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 124.35平方メートル
2階 58.66平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約10平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 31日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

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3】

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, 2】

- ・隣地（地番2035番3）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番2035番3）を通行のため利用している。

【物件番号3】

未登記附属建物の軒先部分が売却対象外の土地（地番2037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 白杵市野津町大字野津市字白山
地 番 2038番
地 目 宅地
地 積 717.00平方メートル
- 2 所 在 白杵市野津町大字野津市字白山
地 番 2039番
地 目 宅地
地 積 439.00平方メートル
- 3 所 在 白杵市野津町大字野津市字白山 2038番地
家屋 番号 2038番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 124.35平方メートル
2階 58.66平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約10平方メートル

令和7年(ケ)第 36 号
令和8年 1月 9日受理
令和8年 1月 30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 | 白杵市野津町大字野津市字白山 |
| | 地 番 | 2038番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 717.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白杵市野津町大字野津市字白山 |
| | 地 番 | 2039番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 439.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 白杵市野津町大字野津市字白山 2038番地 |
| | 家屋 番号 | 2038番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.35平方メートル 2階 58.66平方メートル |

| | | | |
|----------------|--|--|---------------|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | 白杵市野津町大字野津市2038番地 | | |
| 土地 | 物件1, 2 | | |
| 現況地目 | ■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(物件) | | |
| 形状 | □公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ | □地積測量図のとおり ■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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 | | | |
| 建物 | 物件3 | | |
| 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:物置 建築時期:昭和53年12月28日 構造:木造瓦葺平家建 床面積:約10㎡ | |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅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 | 売却対象工作物 アルミ製FRP波板葺カーポート, 電燈 | | |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない □ある | 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 | 支部 令和 年()第 号 |
| 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 1 の概況 | |
|------------------------------------|--|
| 所在地 | 白杵市野津町大字野津市字白山 |
| 地番 | 2035番3 |
| 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 | 570.70㎡ |
| 所有者 | C外1名 |
| その他の事項 | |
| ■関係人(■本件物件所有者A及び本件物件所有者A息子B)の陳述の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 昭和53年12月28日 |
| 最初の契約日 | 昭和53年12月28日 |
| 契約等期間 | 昭和53年12月28日から期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | ■C外1名 |
| 当事者借主 | ■A |
| 地代・支払時期等 | 毎年金2万4000円(毎年末日限り翌年分支払) |
| 地代前払 | ■ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで) |
| 敷金・保証金 | ■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | なし |
| 地代滞納 | ■ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円) |
| 契約解除 | ■ない <input type="checkbox"/> ある() |
| 訴訟提起等 | ■ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局() |
| その他 | |
| 執行官の意見 | ■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

| 目的外土地 2 の概況 | | |
|-------------|--------|--|
| 2 | 所 在 | 白杵市野津町大字野津市字白山 |
| | 地 番 | 2037番 |
| | 地 目 | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| | 地 積 | 386㎡ |
| | 所 有 者 | D |
| | 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 |
|----------------------|--|
| <p>■本件物件所有者Aの息子B</p> | <p>1 本件建物には所有者Aが居住しています。</p> <p>2 未登記の物置は所有者の物で、本件建物と同時期に建築しました。</p> <p>3 本件物件内にある動産類は総て所有者の物です。</p> <p>4 浄化槽は浸透式です。</p> |
| <p>■本件物件所有者A</p> | <p>1 本件建物には雨漏り箇所が数カ所あります。</p> <p>2 本件建物に白蟻被害はないと思います。</p> <p>3 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。</p> <p>4 アルミ製FRP波板葺カーポート、電燈は私の物です。</p> <p>5 公道から本件物件に至る未舗装通路として目的外土地1の一部を賃借して利用していますが、本件土地と目的外土地1の境界は不明確です。</p> <p>6 本件建物の台所は改修工事を行っていますし、1階廊下部分の一部及び洋室の床も張り替えています。但し改修時期は分かりません。</p> <p>7 台所の一部にはたわみがあります。</p> <p>8 私は本件建物2階には3年以上前から上がっていませんので、2階部分の状態は分かりません。</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

執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は所有者らの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
- 2 アルミ製FRP波板葺カーポート、電燈は売却対象工作物であると認めた。
- 3 公道から本件物件に至るには目的外土地1の一部の未舗装通路を通る必要があり、本件物件所有者は目的外土地1共有者C外1名に年2万4000円の賃料を支払っている。
- 4 未登記附属建物の軒先部分は目的外土地2に越境している可能性がある。
- 5 本件土地と隣接地との境界は目的外土地1との境界は不明確であるが、その他隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

(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9日(金) 14:00-14:10 | 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8年1月9日(金) 16:00-16:10 | 臼杵市役所 | 間取図取得 |
| 令和8年1月13日(火) 8:30-9:00 | 物件所在地 | 現地調査, 写真撮影, 居住者不在 |
| 令和8年1月13日(火) 14:35-14:45 | 執行官室 | 所有者A息子B聴取, 調査期日通知(電話) |
| 令和8年1月16日(金) 16:00-16:10 | 大分地方法務局 | 公図写(隣接地) |
| 令和8年1月20日(火) 9:20-11:30 | 物件所在地 | 現地調査, 写真撮影, 所有者A息子B聴取, 所有者A聴取 |
| 令和8年1月20日(火) 14:00-14:10 | 大分地方法務局 | 目的外土地1の地積測量図取得 |

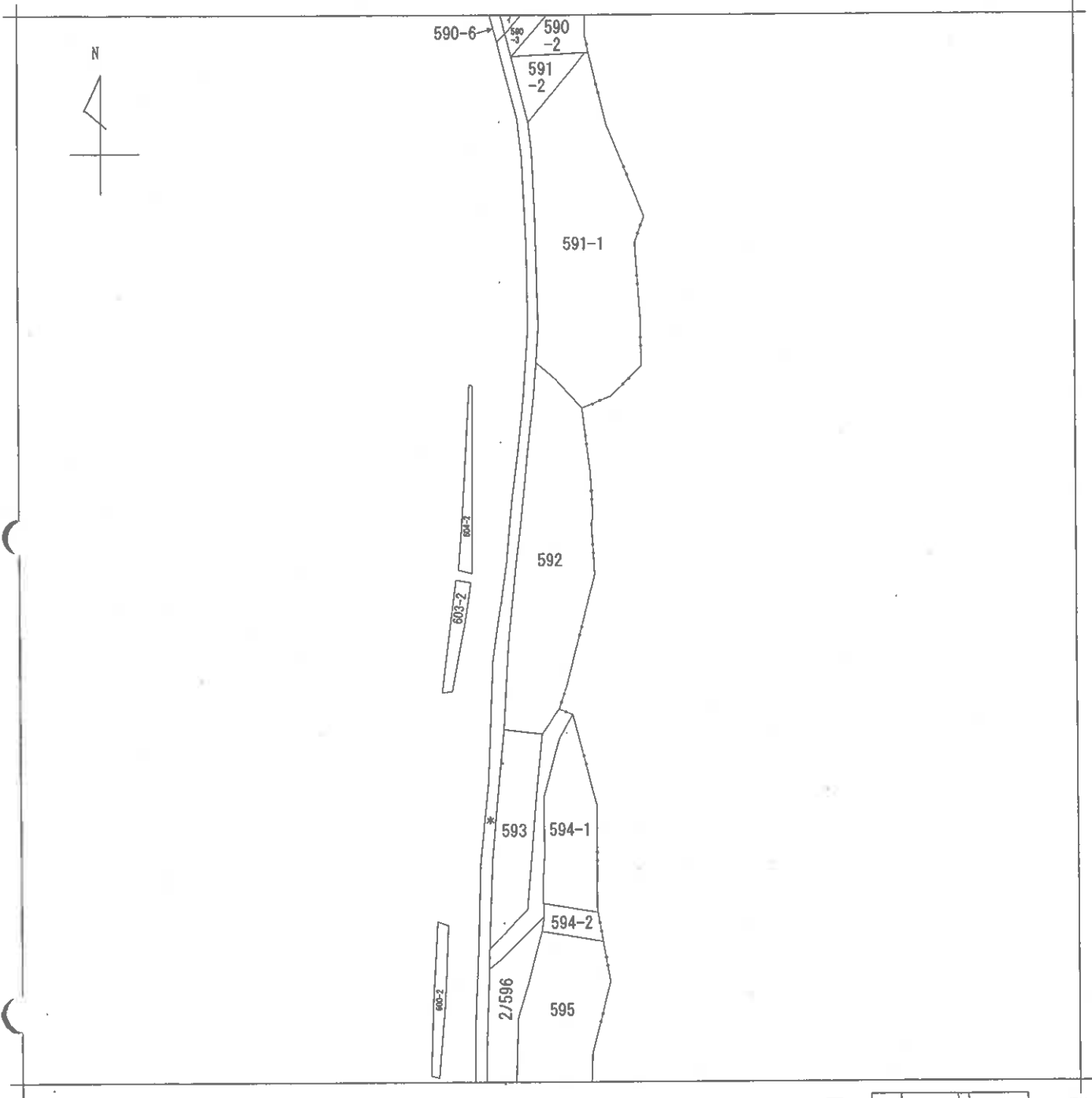
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



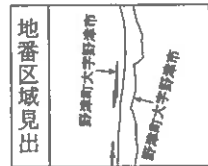
公 図 写



| | | | | | | | | | |
|-----------|------|----------------|--|-------------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 分 | 所 在 | 白杵市野津町大字野津市字白山 | | | 地 番 | 2038番 | | | |
| 出 力 尺 | 縮尺不明 | 精 度 区 分 | | 座 標 系 番 号 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 項 事 | | |



公 図 写



A 野津町大字
野津市
B 野津町大字
野津市

| | | | | | | | | | |
|-------|------|-----------------|------------|-----------|----------|----|------|-----------|--|
| 請求部 | 所在 | 白杵市野津町大字野津市字中仮屋 | | | | 地番 | 592番 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は番号は記号 | 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) | | | 補事項 | | |

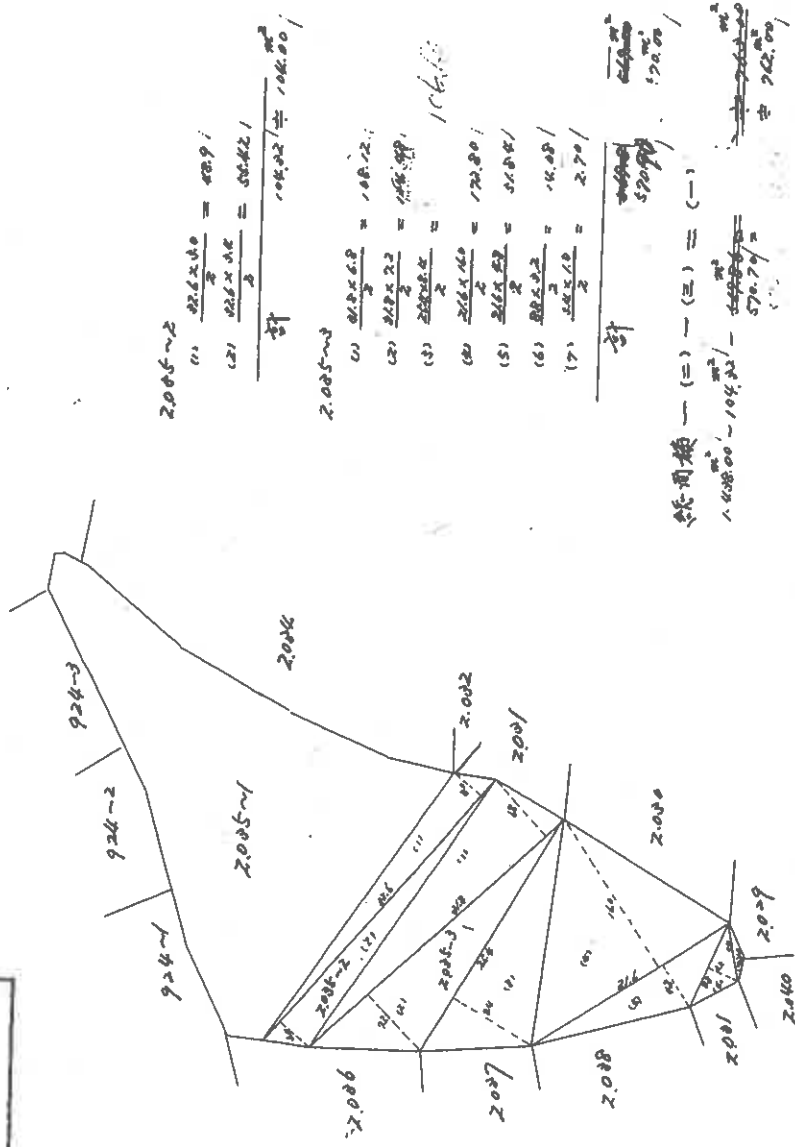
登記年月日：昭和45年6月29日

062615 第 2035 号
 新 後
 昭和45年6月29日登記

地 番 2035-1 / 2005-2, 2005-3,
 土地の所在 大分県野津町白山

地 積 測 量 図

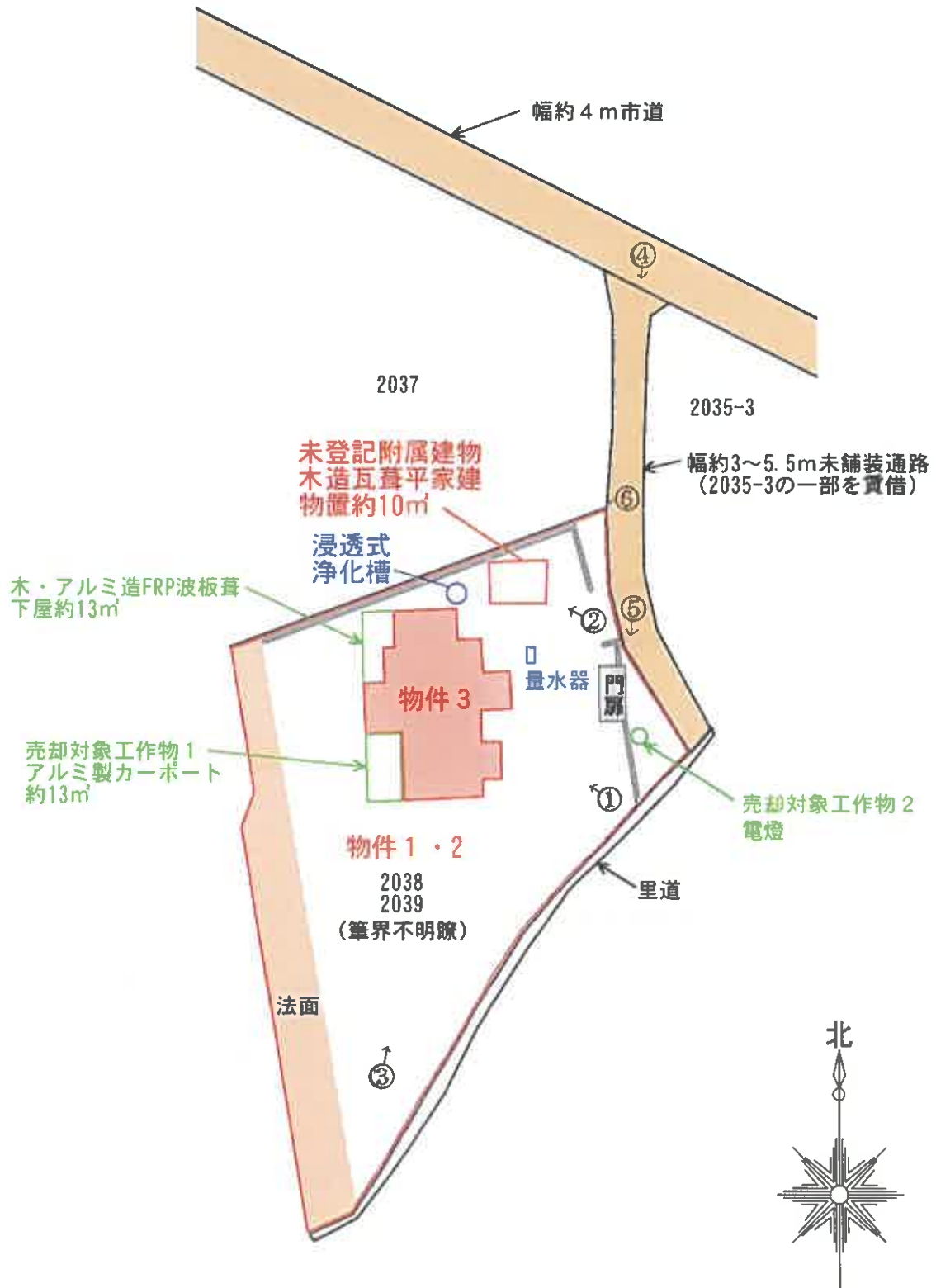
作 製 年 月 日
 昭和45年5月1日
 作 製 者



縮 尺 1/500

大分県大野郡野津町役場

凡例（写真撮影位置方向：○→）

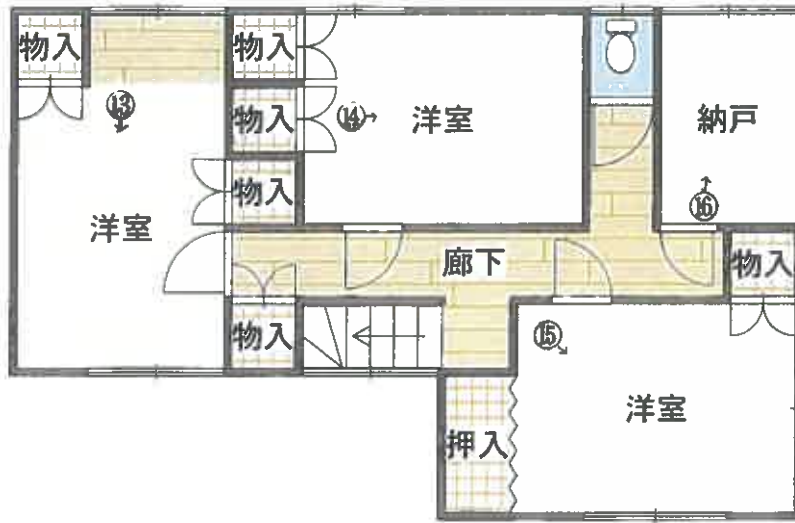


土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)

令和7年 (ケ) 第36号

2階



1階



間取図

(13枚目)

写真①本件建物



写真②未登記附属建物



写真③アルミ製FRP波板葺カーポート



写真④公道から本件建物に至る土地（目的外土地
1）



写真⑤電燈



写真⑥未登記附属建物の越境部分



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



写真⑮建物内部



写真⑩建物内部



令和 7年 (ケ) 第 36号
令和 8年 1月27日 評 価
令和 8年 1月19日 現地調査

提出日 令和 8年 1月29日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長野 研一

第1 評価額

| 一 括 価 格 (合 計) | |
|---------------|-------------|
| 金3,790,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 | 910,000 円 |
| 物件 2 | 550,000 円 |
| 物件 3 | 2,330,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1～3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・2（土地）の価格は物件3（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3の価格は物件1・2に係る土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は物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるためには法定の手続き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、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|-----|---|---|-------------------------------|
| 1 | 所在地 地目 地積 | 在 白杵市野津町大字野津市字白山 番 2038番 目 宅地 積 717.00㎡ | |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 在 白杵市野津町大字野津市字白山 番 2039番 目 宅地 積 439.00㎡ | |
| 3 | 所 家屋番号 種 類 構 造 床面積 | 在 白杵市野津町大字野津市字白山2038番地 番 2038番 類 居宅 造 木造瓦葺2階建 積 1階 124.35㎡ 2階 58.66㎡ 合計 183.01㎡ | 未登記附属建物 物置・木造瓦葺平家建 約10㎡ |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1・2 | (1) 目的外土地2035番3との境界、物件1・2の筆界は不明確である。 (2) 当該地は公道に接しておらず、目的外土地2035番3の所有者に毎年24,000円を支払って同地内に開設された通路を通行している。 | | |
| 3 | 未登記附属建物の軒先部分が目的外土地2037番に越境している疑いがある。 | | |

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・2)

| | | |
|--|--|-------------------------|
| 位置・交通 | 白杵市役所野津庁舎の南西方・道路距離約1km 最寄バス停「板屋」の南東方・道路距離約100m (徒歩約2分) (別添「物件位置図」「附近見取図」参照) | |
| 付近の状況 | 国道背後に住宅等が散在するほか農地も残る集落地域 | |
| 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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | — |
| | 建ぺい率 | — |
| | 容積率 | — |
| | 防火規制 | — |
| | その他の規制 | 周知遺跡なし |
| 画地条件 | 規模 ; 1,156.00 m ² (公簿) 形状 ; 不整形 (略台形) 間口 ; 約20m 奥行 ; 約30m 地勢 ; 概ね平坦 | |
| 接面道路の状況 | 目的外土地2035番3土地内に開設された東側幅員約3~5.5m未舗装通路に等高に接面、北方約20m先で幅約4m市道に接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | 土地と所有者を同じくする建物 (物件3・主である建物及び未登記附属建物 ; 木造瓦葺平家建物置約10m ²) が建っているほか、売却対象工作物〔1 ; アルミ製FRP波板葺カーポート約13m ² 、2 ; 電燈〕がある。目的外土地2035番3との境界は不明確である点を除けば境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺には戸建住宅、農地、未利用地等がある。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | なし [プロパンガス・灯油使用] |
| | 公共下水道 | なし [地下浸透式浄化槽設置・特記(2)参照] |
| | (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込みみである状態をいう。「引込可」とは前面道路に当該施設の本管 (以下、施設管という) 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 | <p>(1) 目的外土地2035番3の所有者に毎年24,000円を支払って同地内に開設された通路を通行している〔現況調査報告書参照〕。</p> <p>(2) 白杵市上下水道管理課・上下水道工務課によれば、当該地域一帯は公共下水整備地区であり、北方の市道に本管が埋設されている。当該物件が本管と接続していない理由は技術的理由によるものかは詳細不明。接続の可否等詳細は上記担当課と協議を要する。</p> <p>(3) 土壌汚染の有無については不明である。但し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、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。</p> | |

(2) 建物の概況及び利用状況 (物件3)

| | | |
|-----------------|---|--|
| 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 (登記記載) 昭和53年12月28日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 0年 | |
| 仕 様 | 構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 縦板張り 内 壁 ビニールクロス、じゅらく塗ほか 天 井 化粧石膏ボード、ビニールクロスほか 床 畳、縁甲板、CFシートほか 設 備 空調設備、電気ガス設備、給排水衛生設備ほか その他 カラーアルミサッシ、石油給湯器 | |
| 床面積 (現況) | 183.01㎡ (法務局備付の建物図面と概ね一致したので公簿面積採用)。 | |
| 現況用途等 | 現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照 | |
| 品 等 | 総 合 優 る 使用資材 優 る 施 工 普 通 | |
| 保守管理の状態 | 若干劣る | 劣化の程度は概ね経年相応である。雨漏り跡や破損部位が見られるものの、甚大な損傷は見当たらない。意匠に凝った邸宅であるが、今日的には内部の設計や仕様が陳腐化している。 |
| 建物の利用状況 | 所有者が居宅として占有している。 | |
| 特記事項 | ない。 | |

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| 区 分 | 未登記附属建物 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（口頭聴取） 昭和53年12月28日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 0年 | |
| 仕 様 | 構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 縦板張り その他 アルミサッシ | |
| 床面積（現況） | 約10㎡（略測面積採用）。 | |
| 現況用途等 | 現況用途 物置 間取り（窓越しに内覧） | |
| 品 等 | 総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通 | |
| 保守管理の状態 | 普 通 | 劣化の程度は概ね経年相応である。 |
| 建物の利用状況 | 所有者が物置として占有している。 | |
| 特 記 事 項 | ない。 | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地 積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 持分 割合 オ | 建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ |
|----------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------|---------------|---------------------------------------|
| 1 | 5,300 | 0.65 | 717.00 | 1.00 | 1/1 | 2,470,000 |
| 2 | 5,300 | 0.65 | 439.00 | 1.00 | 1/1 | 1,510,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 白杵（県）－4

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$$8,300 \text{ 円/m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/156 \approx 5,300 \text{ 円/m}^2$$

◇時点修正 △0.4% (月当り△0.05%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員。+4%

住環境優る。+50%

イ 個 別 格 差 道路との接面状況劣る。△15%

形状劣る・法面を含む。△15%

規模大。△10%

$$\text{(相乗値)} 0.85 \times 0.85 \times 0.90 \approx 0.65$$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

② 物件3（建物）

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、建物の価格を求めた。なお売却対象工作物の価格は建物価格に含む。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現 価 率 ウ | 持分 割合 エ | 建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ≒オ |
|-----------|---------------------|--------------------|------------|---------------|------------------------------------|
| 3 | 300,000 | 183.01 | 0.090 | 1/1 | 4,940,000 |
| 附 | 120,000 | 10.00 | 0.090 | 1/1 | 110,000 |
| 建物（物件3）合計 | | | | | 5,050,000 |

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数約48年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.100）と観察減価法（劣化損傷の程度等を考慮して△10%と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.090

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = 0.090$$

<未登記附属建物>

- ・ 経過年数約48年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.100）と観察減価法（劣化損傷の程度等を考慮して△10%と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.090

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = 0.090$$

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 敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 及ぶ範囲 ウ | 敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|-------------|-------------------|---------------|-------|-----------|-------------------------------------|
| 1 | 2,470,000 | 0.25 | 法定地上権 | 50% | 310,000 |
| 2 | 1,510,000 | 0.25 | 法定地上権 | 50% | 190,000 |
| 敷地利用権価格(合計) | | | | | 500,000 |

(注) 物件3に係る土地利用権は物件1・2全体(筆界不明確)の約50%に及ぶと判定。土地利用権等割合の査定に当たっては、建物が耐用年数を満了している点を勘案。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格 (円) <1①カ、1②オ> ア | 敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) <2①エ>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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---|
| 1 | 2,470,000 | -310,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 910,000 |
| 2 | 1,510,000 | -190,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 550,000 |
| 3 | 5,050,000 | +500,000 | 1.00 | 0.70 | 0.60 | 2,330,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 3,790,000 |

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、周辺環境と適合しない高額物件であること(△20%)、境界・筆界が不明確であること(△5%)、公共下水道本管に未接続であること(△2%)、生活道路から当該地に至る通路を賃借していること(△3%)等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

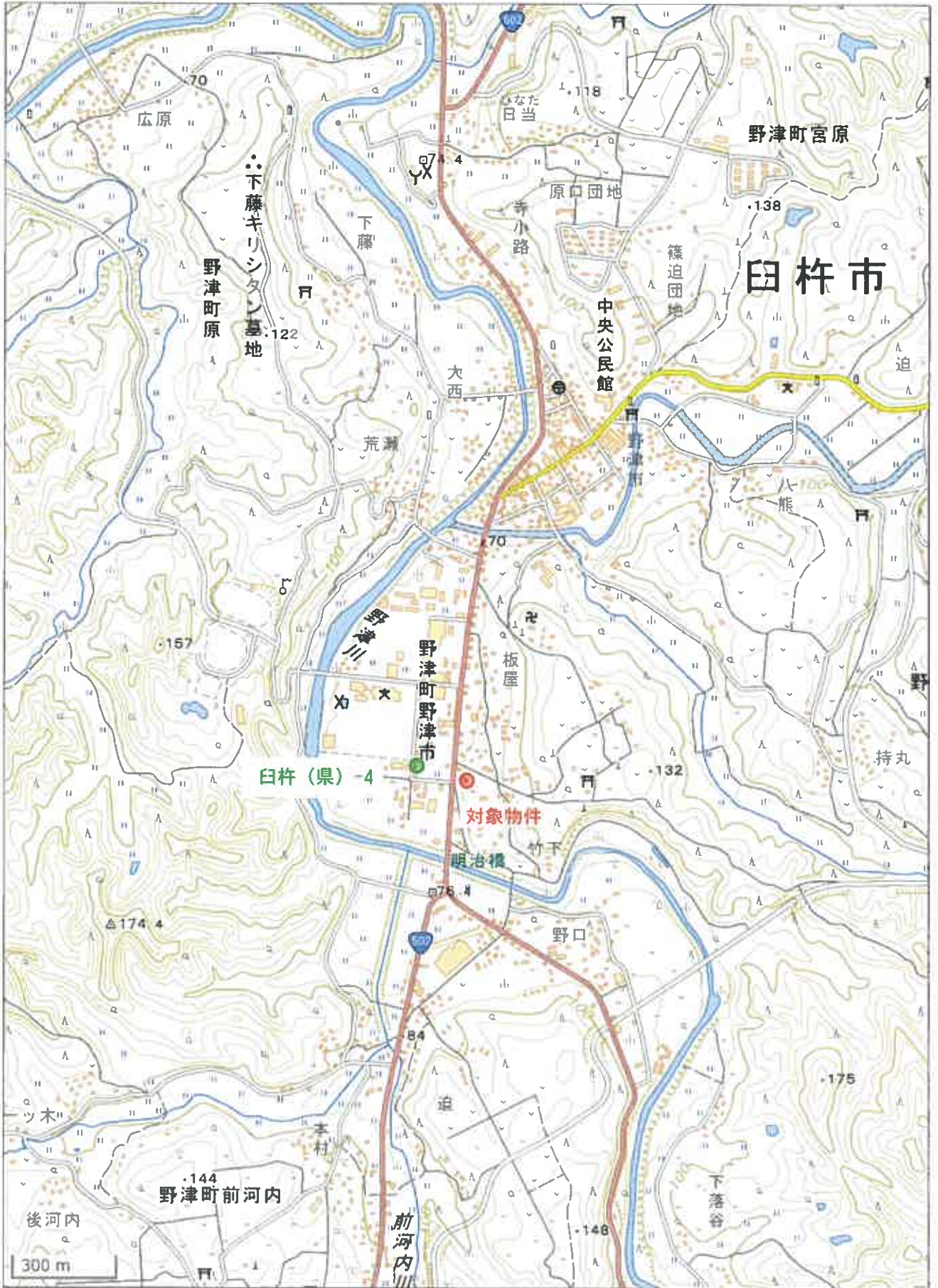
第6 参考価格資料

地価調査価格 白杵(県) - 4
所 在 : 白杵市野津町大字野津市字中仮屋870番2
価 格 : 8,300円/m²
位 置 : JR豊肥本線「犬飼」駅8.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 257m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 西8m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

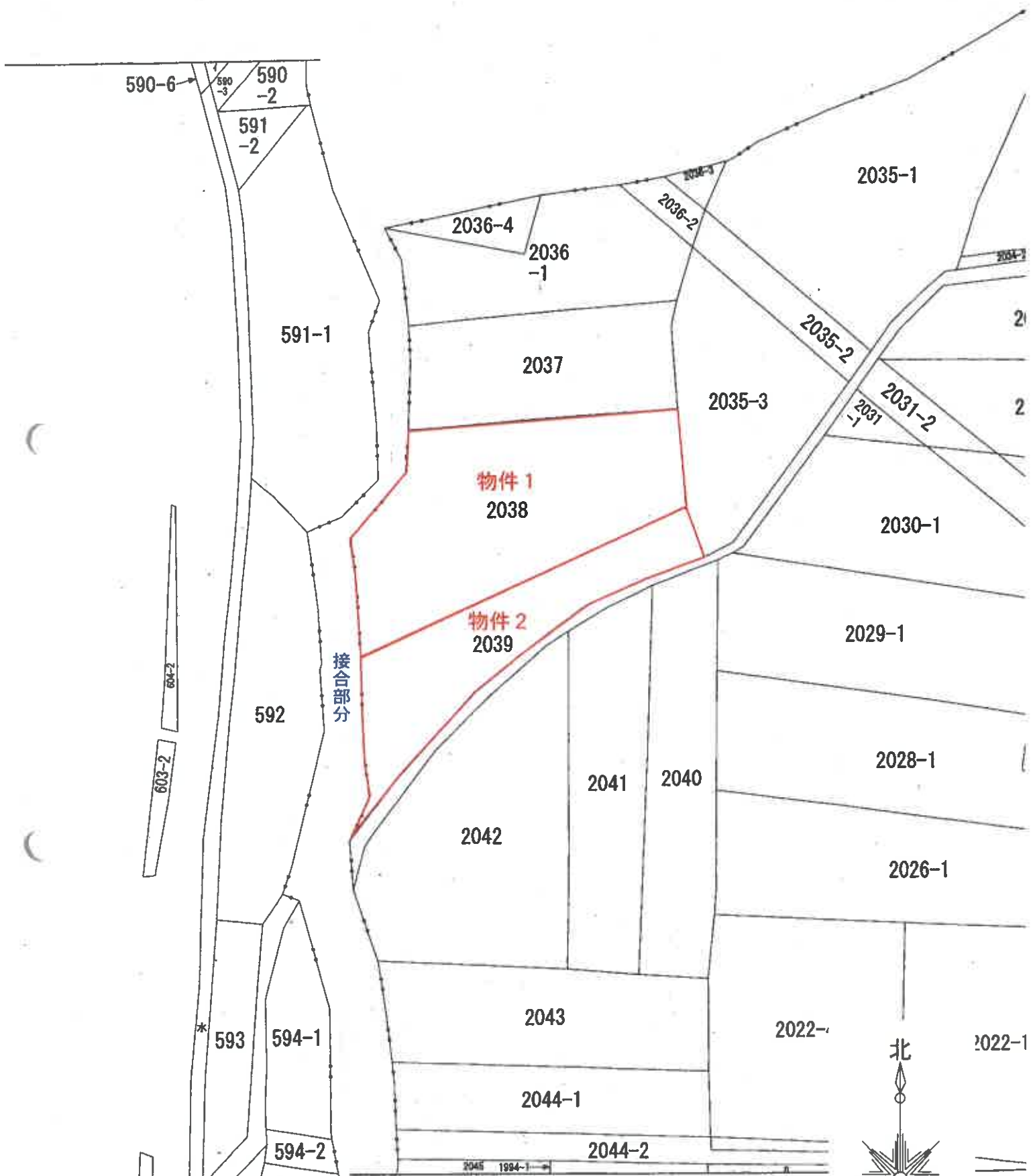
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 建 物 図 面
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間 取 図
- 6 写 真
- 7 附近見取図

以 上



物件位置図



縮尺不明
公図写

登記年月日：昭和54年9月7日

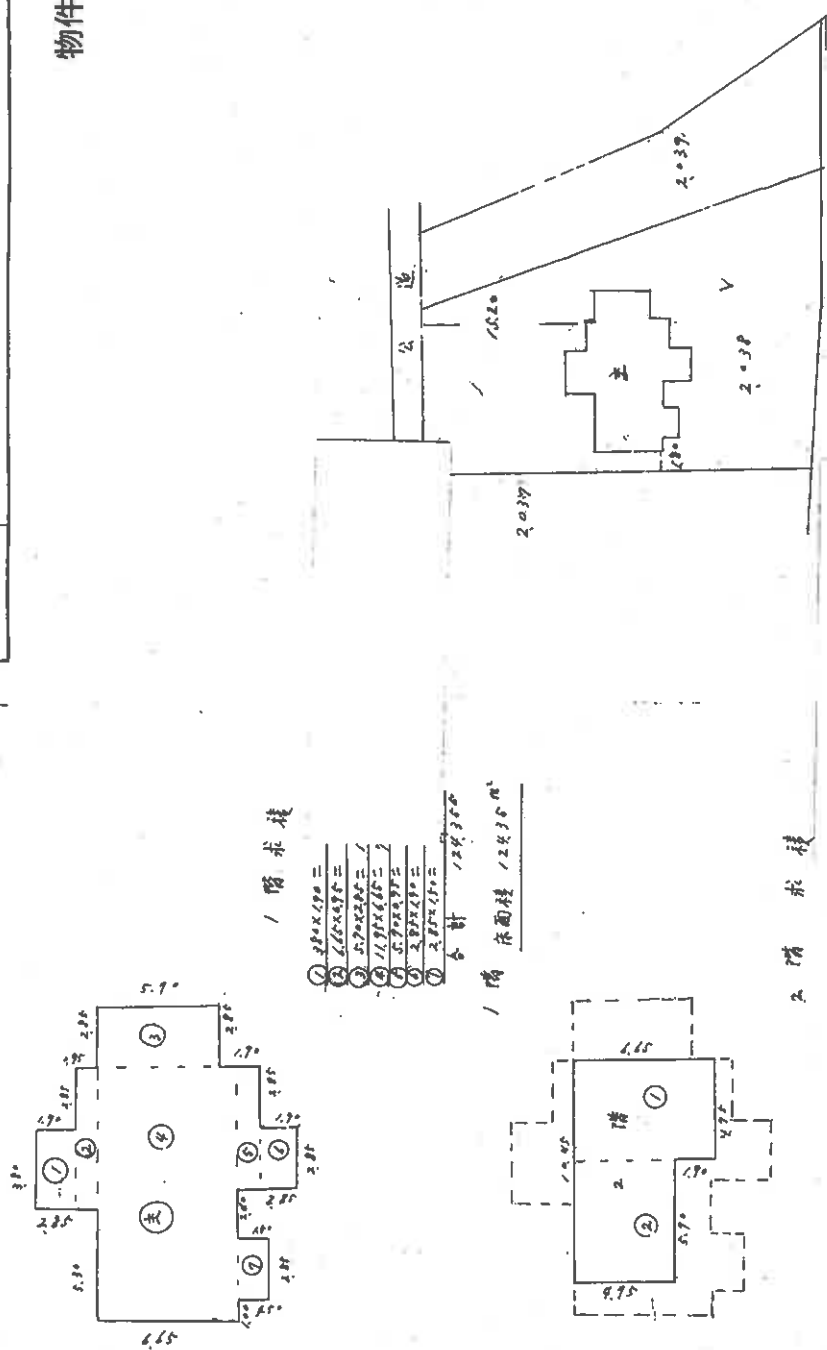
071586 各階平面図

554.9.7

建物図面

| | |
|-------|------------------------------|
| 家屋番号 | 203P |
| 建物の所在 | 白井市野邊町 白井市野邊町大字野邊山2-2-28地 |

物件3



1階 床面積

| | |
|----|---------------|
| ① | 2.80 x 1.90 = |
| ② | 2.65 x 2.85 = |
| ③ | 5.70 x 2.85 = |
| ④ | 1.95 x 1.65 = |
| ⑤ | 5.70 x 2.85 = |
| ⑥ | 2.80 x 1.70 = |
| ⑦ | 2.80 x 1.70 = |
| 合計 | 124.38㎡ |

2階 床面積 124.38㎡

2階 床面積

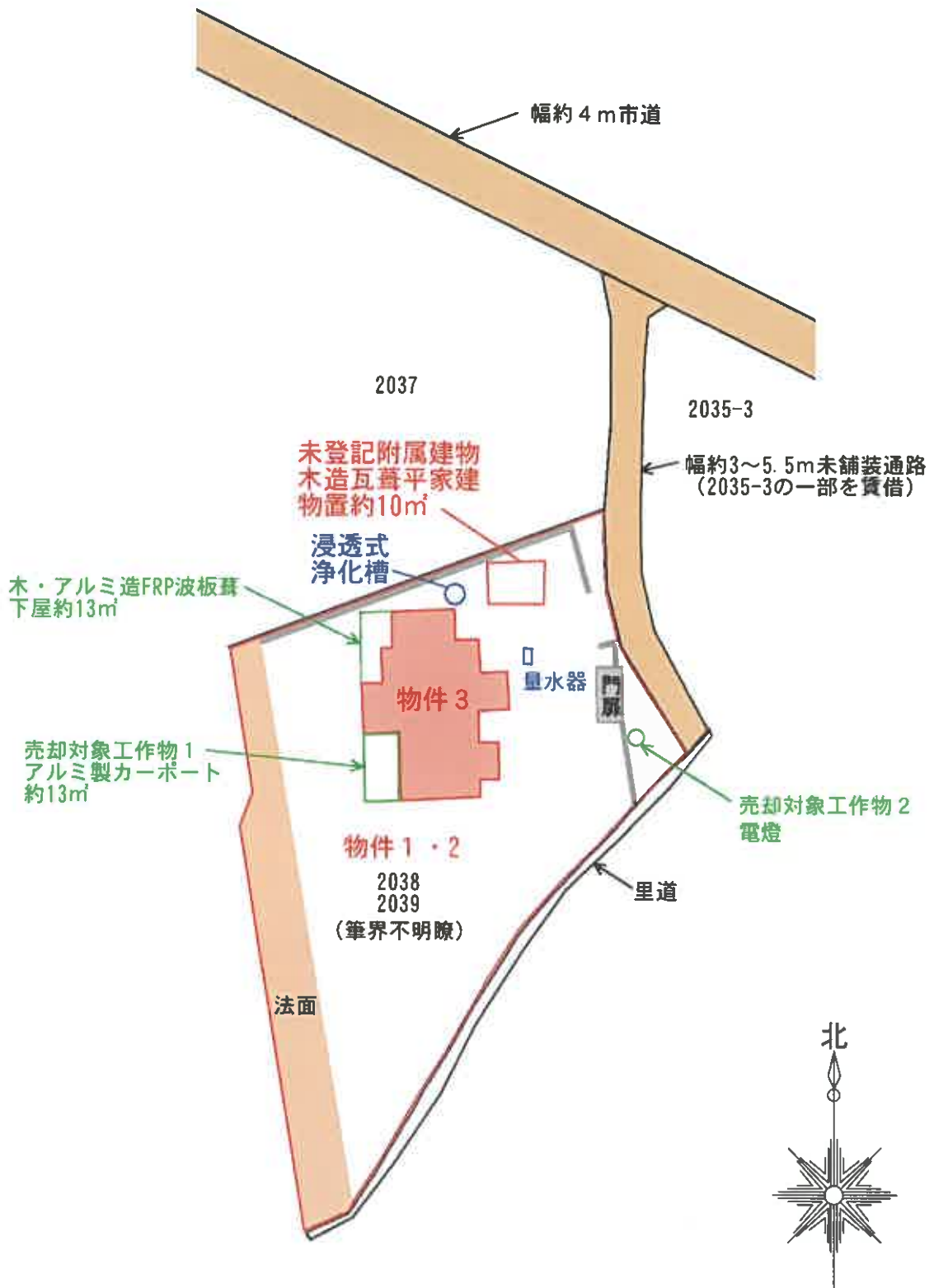
| | |
|----|------------------|
| ① | 4.65 x 4.75 = 22 |
| ② | 5.70 x 4.75 = 27 |
| 合計 | 58 |

2階 床面積 58.66㎡

70%縮小

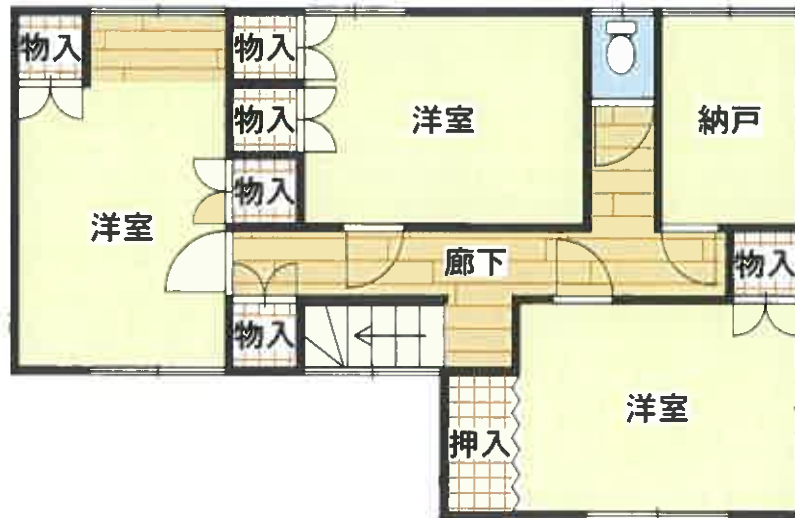
| | |
|-----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | |
| 縮尺 | 1/500 |

54年8月6日作製



土地建物位置関係図

2階



1階



間取図

写 真

物件3（建物） 外壁の汚損劣化とクラック



物件3（建物）内部 1階 広縁天井の損傷



写 真

物件3（建物）内部 2階 洋室天井の雨漏り跡



物件3（建物）内部 2階 洋室内壁のクロス剥離





附近見取図