

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 9 月 29 日から<br>令和 8 年 10 月 6 日まで |                                                                                                                                  |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所                             | 令和 8 年 10 月 13 日 午前 10 時 00 分<br>大分地方裁判所開札場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所                             | 令和 8 年 11 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>大分地方裁判所民事部執行係                                                                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        |                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 2, 090, 000<br>1, 672, 000 | 一括       | 418, 000   | 20, 324  | 0        |
| 1    | 870, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 1, 220, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 由布市庄内町高岡字森  
地 番 1 2 8 9 番  
地 目 宅地  
地 積 8 4 0 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 由布市庄内町高岡字森 1 2 8 9 番地  
家屋 番号 1 2 8 9 番の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 9 2 . 2 2 平方メートル  
2 階 3 5 . 9 0 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 1 9 2 . 2 2 平方メートル  
2 階 約 5 2 . 9 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 3 0 . 0 0 平方メートル  
2 階 2 2 . 8 0 平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 2 4 . 0 0 平方メートル

## 物 件 目 録

(現況)

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 24.00 平方メートル  
2 階 約 24 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 0 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, 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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・隣地（地番 1 2 8 8 番、1 2 9 3 番、1 2 9 0 番）との境界が不明確である。
- ・公図上、本件土地の南側から西側にかけて里道が存在するが、現況は確認できない。
- ・本件土地に現存しない建物（家屋番号 1 2 8 9 番の 1）の登記が存在する。

【物件番号 2】

本件建物の浄化槽が売却対象外の土地（地番 1 2 8 8 番）に存在する。買受人は、浄化槽の設置について、同土地所有者との協議を要する。

## 《 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 由布市庄内町高岡字森  
地 番 1 2 8 9 番  
地 目 宅地  
地 積 8 4 0 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 由布市庄内町高岡字森 1 2 8 9 番地  
家屋 番号 1 2 8 9 番の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 9 2 . 2 2 平方メートル  
2 階 3 5 . 9 0 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 1 9 2 . 2 2 平方メートル  
2 階 約 5 2 . 9 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 3 0 . 0 0 平方メートル  
2 階 2 2 . 8 0 平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき 平家建  
床 面 積 2 4 . 0 0 平方メートル

## 物 件 目 録

(現況)

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 24.00 平方メートル  
2 階 約 24 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

令和 8 年 (ケ) 第 5 号  
令和 8 年 4 月 21 日受理  
令和 8 年 5 月 26 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    | 由布市庄内町高岡字森                                     |
|   | 地 番    | 1 2 8 9 番                                      |
|   | 地 目    | 宅地                                             |
|   | 地 積    | 8 4 0 . 3 2 平方メートル                             |
| 2 | 所 在    | 由布市庄内町高岡字森 1 2 8 9 番地                          |
|   | 家屋 番号  | 1 2 8 9 番の 2                                   |
|   | 種 類    | 居宅                                             |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき 2 階建                                   |
|   | 床 面 積  | 1 階 1 9 2 . 2 2 平方メートル<br>2 階 3 5 . 9 0 平方メートル |
|   | (附属建物) |                                                |
|   | 符 号    | 1                                              |
|   | 種 類    | 物置                                             |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき 2 階建                                   |
|   | 床 面 積  | 1 階 3 0 . 0 0 平方メートル<br>2 階 2 2 . 8 0 平方メートル   |
|   | 符 号    | 2                                              |
|   | 種 類    | 物置                                             |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき平家建                                     |
|   | 床 面 積  | 2 4 . 0 0 平方メートル                               |

(土地・建物用)

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 『物件目録』のとおり             |  |
| 住 居 表 示                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 大分県由布市庄内町高岡 1 2 8 9 番地 |  |
| 土 地                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件 1                   |  |
| 現 況 地 目                      | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件      ） <input type="checkbox"/> （物件      ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |  |
| 形 状                          | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |  |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>（目的外建物）     | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |
| そ の 他 の 事 項                  | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地の構成部部である井戸あり<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に売却対象外物件である祠あり<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する地番 1 2 8 8 番、 1 2 9 3 番及び 1 2 9 0 番の各土地との境界は不明瞭であるが、その余の隣接地との境界は概ね明瞭である。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |  |
| 建 物                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件 2                   |  |
| 種 類 , 構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br>（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 1 9 2 . 2 2 m <sup>2</sup> 2 階 約 5 2 . 9 m <sup>2</sup><br>（ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号 2）<br><input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造瓦葺 2 階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 2 4 . 0 0 m <sup>2</sup> 2 階 約 2 4 m <sup>2</sup> |                        |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物     | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある    {   種 類：物置<br>構 造：木造トタン葺平家建<br>床面積：約 5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況         | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>（目的外土地）     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |
| そ の 他 の 事 項                  | <input checked="" type="checkbox"/> 売却対象物件（従物）である太陽熱温水器あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分         | <input checked="" type="checkbox"/> ない                                    地方裁判所                   支部   令和    年（    ）第                   号<br><input type="checkbox"/> ある                                    [    保管開始日                   令和    年    月    日                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |  |
| 土地建物の位置関係                    | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈单独〉)

## 目的外建物の概況（物件1関係）

|           |                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在       | 由布市庄内町高岡字森1289番地                                                                                                                                                                  |
| 家 屋 番 号   | <input type="checkbox"/> ない（未登記） <input checked="" type="checkbox"/> 1289番の1                                                                                                      |
| 種 類       | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造       | 木造草葺平家建                                                                                                                                                                           |
| 床 面 積（概略） | 125.61㎡                                                                                                                                                                           |

## 附属建物の表示

| 符号 | 種類 | 構造      | 床面積                                         |
|----|----|---------|---------------------------------------------|
| 1  | 厩舎 | 木造草葺平家建 | 33.05m <sup>2</sup>                         |
| 2  | 倉庫 | 木造瓦葺2階建 | 1階23.14m <sup>2</sup> 2階23.14m <sup>2</sup> |
| 3  | 物置 | 木造草葺平家建 | 19.83m <sup>2</sup>                         |

|       |                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） <input type="checkbox"/> 不明 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                            |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ<br><input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| <p>その他の事項</p> | <p>■本建物は現存しない。</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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A (所有者)           | <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には家族と共に居住しています。</li><li>2 本件建物は不動産登記上は昭和33年建築となっていますが、現実には約150年前の明治中期頃です。</li><li>3 本件土地上にBの所有する家屋番号1289番1の建物登記が存在しますが、現実には存在せず、明治期に取り壊されて本件建物が建築されたものと思います。</li><li>4 本件土地上の未登記の物置及び本件建物の屋根に設置されている太陽熱温水器はいずれも私が所有する物です。</li><li>5 本件土地上の祠は当家に伝わる物で現在は私が所有する物です。</li></ol> |

(執行官の意見用)

| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件各受命物件の占有関係は、所有者Aの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。</li><li>2 本件建物の浄化槽が本件建物所有者が所有する地番1288番の土地に存在する。<br/>そのため、その浄化槽自体は建物の従物であるものの、浄化槽設置に伴う前記土地の使用については土地所有者との協議を要する。</li><li>3 本件土地の南側から西側に隣接して里道が存在するが、現況では確認できない。</li></ol> |

(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 4 月 2 1 日（火）<br>11：20－11：30 | 大分地方法務局                           | 公図及び建物図面写取得<br>目的外建物登記調査<br>隣接地登記事項要約書取得 |
| 令和 8 年 4 月 2 1 日（火）<br>12：40－12：50 | 物件所在地（大分県由布市庄<br>内町高岡 1 2 8 9 番地） | 全戸不在<br>物件調査                             |
| 令和 8 年 4 月 2 1 日（火）<br>13：00－13：10 | 由布市役所                             | 課税台帳添付建物間取図調査                            |
| 令和 8 年 4 月 2 2 日（水）<br>9：40－9：50   | 物件所在地（大分県由布市庄<br>内町高岡 1 2 8 9 番地） | 全戸不在・連絡書投函<br>物件調査                       |
| 令和 8 年 5 月 2 日（土）<br>14：30－14：40   | 物件所在地（大分県由布市庄<br>内町高岡 1 2 8 9 番地） | A から占有状況等聴取<br>物件調査                      |
| 令和 8 年 5 月 1 2 日（火）<br>9：50－10：00  | 物件所在地（大分県由布市庄<br>内町高岡 1 2 8 9 番地） | 物件調査・写真撮影                                |
| 令和 8 年 5 月 1 8 日（月）<br>14：40－15：30 | 物件所在地（大分県由布市庄<br>内町高岡 1 2 8 9 番地） | A から占有状況等聴取<br>物件調査・写真撮影                 |

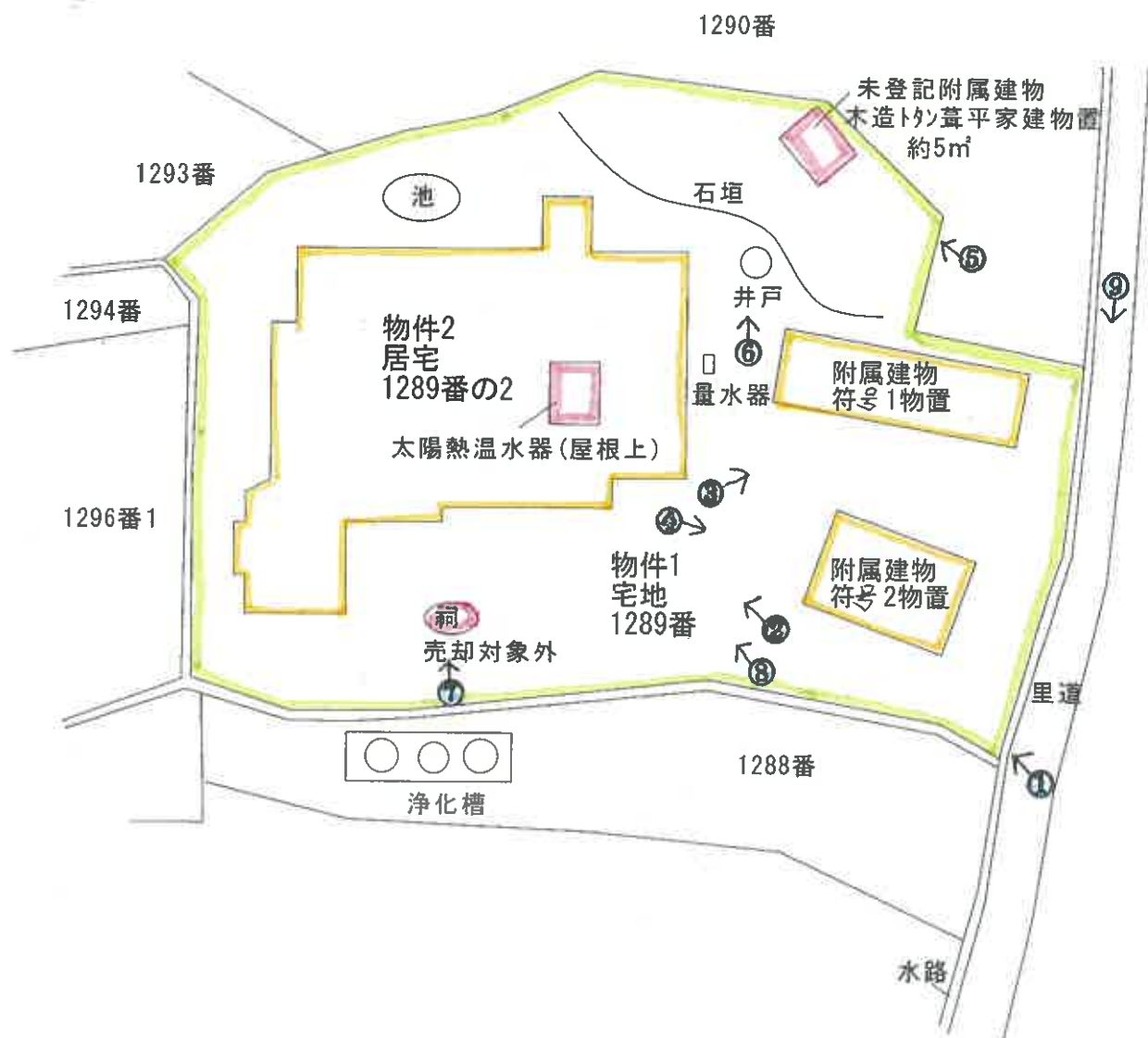
(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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

# 土地建物位置関係図

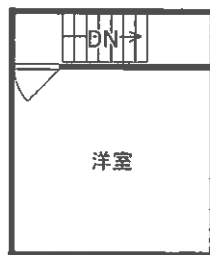
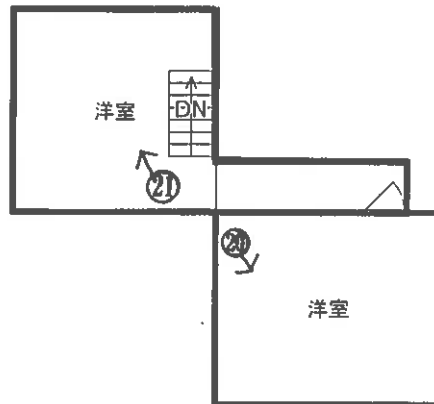
凡例（写真撮影位置方向：⑩→）



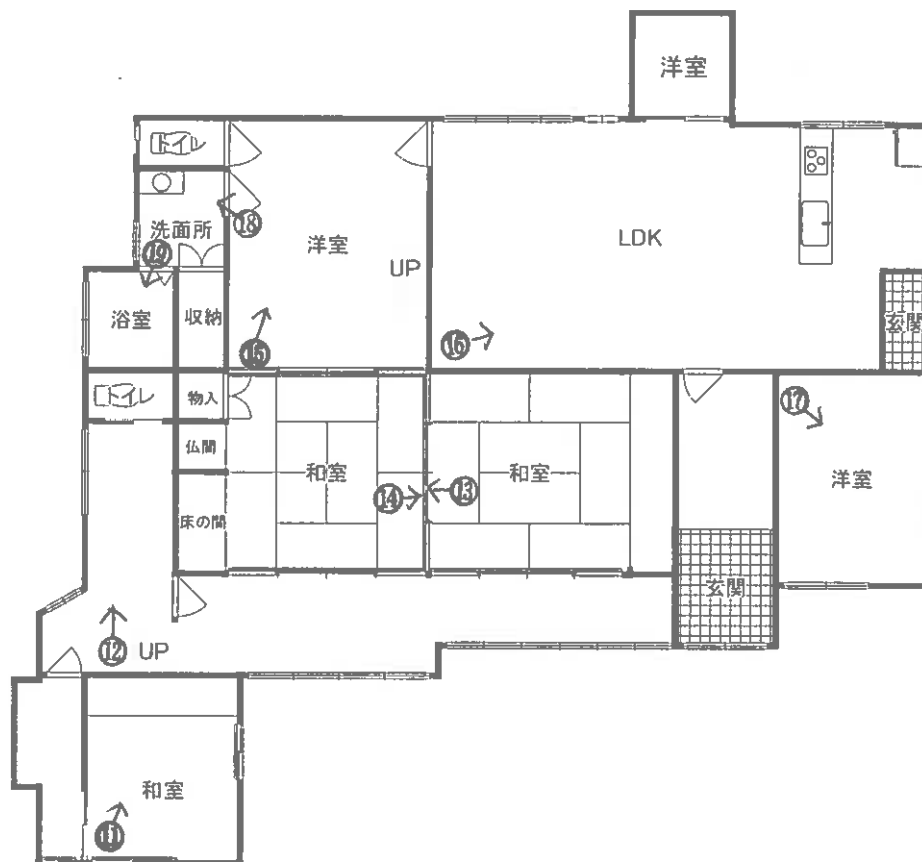
# 建物間取図（主たる建物）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

増築部分  
約17m<sup>2</sup>



2F



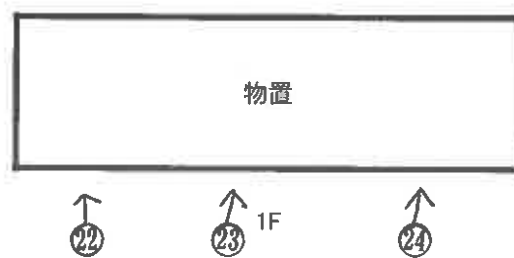
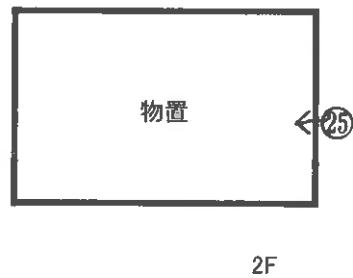
1F

# 建物間取図（符号 1 及び 2 の附属建物）

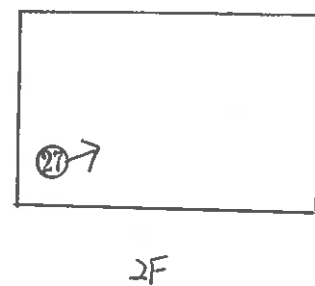
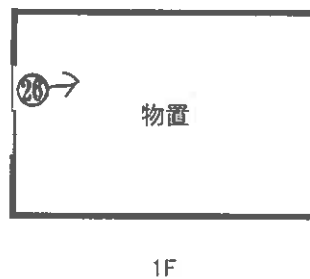
凡例（写真撮影位置方向：○→）



## 符号 1 の附属建物



## 符号 2 の附属建物





( 9 枚目)

公 函 写

地番区域

庄

登記年月日：平成30年9月6日

各階平面図

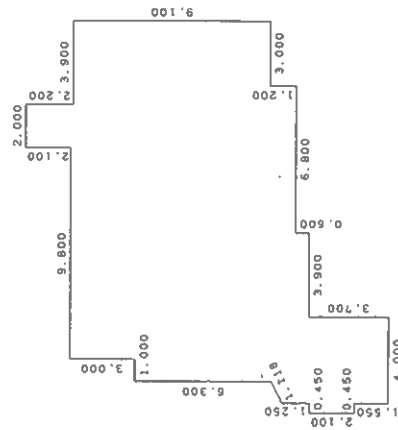
建物図面

1/2

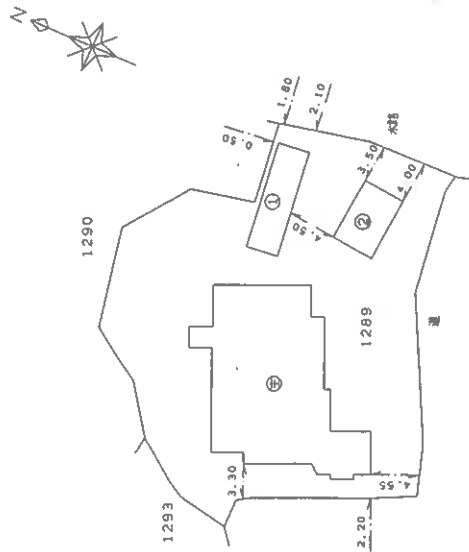
家屋番号 1289番の2

建物の所在 由布市庄内町高岡字森1289番地

主である建物1階



床面積 192.22 m²



作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

(平成30年8月28日作成)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成30年9月6日

各階平面図

建物図面

2/2

家屋番号 1289番の2

建物の所在 由布市庄内町高岡字森1289番地

附属建物(符号1)1階



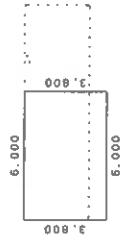
求積表

10.000 x 3.000 = 30.0000

床面積

30.00 m<sup>2</sup>

附属建物(符号1)2階



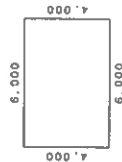
求積表

6.000 x 3.600 = 21.6000

床面積

21.60 m<sup>2</sup>

附属建物(符号2)1階



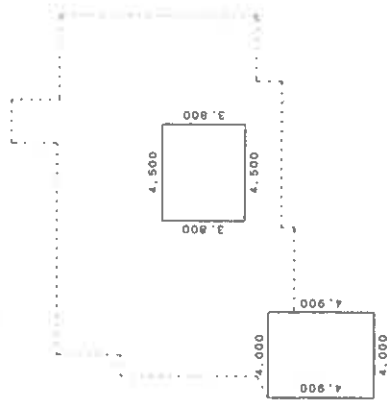
求積表

6.000 x 4.000 = 24.0000

床面積

24.00 m<sup>2</sup>

主である建物2階



求積表

4.000 x 4.700 = 18.8000  
4.800 x 3.800 = 17.1000  
計 35.9000

床面積

35.90 m<sup>2</sup>

作成者

土地家屋調査士

(平成30年8月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件主たる建物



(写真3) 符号1の附属建物



(写真4) 符号2の附属建物



(写真5) 未登記附属建物



(写真6) 本件土地の構成部分である井戸



(写真7) 本件土地上の祠



(写真8) 本件建物の従物である太陽熱温水器



(写真 9) 本件土地の接面道路



(写真 10) 本件土地の接面道路に接する公道



(写真 1 1) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 5) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 6) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 17) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 19) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 9) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 2 0) 本件主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 1) 本件主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 符号 1 の附属建物内部 (1 階)



(写真 2 3) 符号 1 の附属建物内部 (1 階)



(写真 2 4) 符号 1 の附属建物内部 (1 階)



(写真 2 5) 符号 1 の附属建物内部 (2 階)



(写真 2 6) 符号 2 の附属建物内部 (1 階)



(写真 2 7) 符号 2 の附属建物内部 (2 階)



令和8年(ケ)第5号  
令和8年5月18日 現地調査  
令和8年5月28日 評価  
提出日 令和8年5月28日

大分地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 裕子

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金2,090,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金870,000円   |
| 物件2（建物）     | 金1,220,000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の建物の内訳価格は、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<br>地目<br>地積               | 由布市庄内町高岡字森<br>1289番<br>宅地<br>840.32㎡                                        |                                    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 由布市庄内町高岡字森 1289番地<br>1289番の2<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 192.22㎡<br>2階 35.90㎡ | 2階 約52.9㎡                          |
|    | 符 号<br>種類<br>構造<br>床面積        | (附属建物)<br>1<br>物置<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 30.00㎡<br>2階 22.80㎡                   |                                    |
|    | 符 号<br>種類<br>構造<br>床面積        | (附属建物)<br>2<br>物置<br>木造かわらぶき平家建<br>24.00㎡                                   | 木造かわらぶき2階建<br>1階 24.00㎡<br>2階 約24㎡ |
|    | 特 記 事 項                       |                                                                             |                                    |
|    | 特になし                          |                                                                             |                                    |

(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久大本線「庄内」駅の東方約1.3km（道路距離）                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                                | 本物件の存する地域は、戸建住宅が散見されるなか農地、山林も多く見られる高岡地区の集落地域である。外部からの転入者は少なく地域の変容に乏しい状況が続いており、地価は低位で推移している。                                                            |                                                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>〔道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考 慮 し な い<br>一 般 的 な 規 制〕 | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                   | 都市計画区域外<br>—<br>—<br>—<br>なし<br>埋蔵文化財包蔵地：なし                                                                                                          |
| 画 地 条 件<br>〔規模、形状等〕                                                      | 規 形<br>間 口<br>奥 行<br>奥 係<br>接 地 勢<br>道 関                                                                                                               | 840.32㎡（登記記載数量）<br>やや不整形<br>約17m<br>約30m<br>中間画地<br>南向き緩傾斜地<br>敷地内はほぼ平坦だが、北側の一部に段差あり                                                                 |
| 接 面 道 路                                                                  | 【東側】幅員約3mのコンクリート舗装道路（傾斜急）にほぼ等高に接面<br>※公図上、本物件の南側と西側に里道があるが、現況の確定は困難                                                                                    |                                                                                                                                                      |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及 び 隣 地 の 状 況 等                                         | 土 地 の 利 用 状 況<br><br>隣 地 の 状 況                                                                                                                         | 土地所有者が所有する建物（物件2の居宅及び附属建物）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照）<br><br>隣接地は戸建住宅、山林であり、隣接地1288番、1293番、1290番との境界は不明瞭であるが、その他の境界は概ね明瞭。                                |
| 供 給 処 理 施 設                                                              | 上 水 道<br><br>ガ ス 配 管<br>公 共 下 水 道                                                                                                                      | あ り（市水道を使用しており本物件内の井戸は使用していない）<br>な し<br>な し（浄化槽使用・同一所有者の隣地1288番にあり）<br>※「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 本物件内に井戸あり（使用していない）。<br>※2 本物件上に売却対象外の祠あり<br>※3 所有者より多雨時期には北側の山からの水が敷地内に流れる由。<br>※4 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。 |                                                                                                                                                      |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                              | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 昭和 33 年 12 月 日不詳新築（登記記載）<br>昭和 50 年 12 月 日不詳増築（登記記載）                                                                                                       |
|                                  | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 当初建築より約 67 年以上                                                                                                                                             |
|                                  | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0 年                                                                                                                                                        |
| 仕 様                              | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 木造                                                                                                                                                         |
|                                  | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 瓦葺                                                                                                                                                         |
|                                  | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 吹付タイル、モルタル                                                                                                                                                 |
|                                  | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ビニールクロス、塗り壁等                                                                                                                                               |
|                                  | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ビニールクロス、目透かし、ジプトーン等                                                                                                                                        |
|                                  | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 畳、フローリング、縁甲板等                                                                                                                                              |
|                                  | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など                                                                                                                                      |
|                                  | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 特になし                                                                                                                                                       |
| 床 面 積                            | 1 階 192.22 m <sup>2</sup> 2 階約 52.9 m <sup>2</sup> 延べ面積 約 245.12 m <sup>2</sup><br>(2 階部分に増築が認められるため略測面積採用)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 階建                                                                                                                                                       |
|                                  | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 居 宅                                                                                                                                                        |
|                                  | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 添付の「建物間取図」参照                                                                                                                                               |
| 品 等                              | 総 合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 普通                                                                                                                                                         |
|                                  | 使用資材                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 普通                                                                                                                                                         |
|                                  | 施 工                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 普通                                                                                                                                                         |
| 維 持 管 理 の 状 態                    | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 建物の外部及び内部全体に経年による劣化が生じている。特に外壁の劣化、内部の天井の痛み、床沈み等が至る所に見られる。リビングはリフォームを行った経緯があり状態は良好であるが、柱にはキクイムシと思われる多くの穴が見られる。建物内で犬 1 匹を飼育しており傷や汚れがある。長らく使用していない茶室は老朽化が激しい。 |
| 建 物 の 利 用 状 況                    | 所有者とその家族が居宅として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項                          | <p>※1 物件 1 内の北側の一段高い所に、未登記附属建物（木造トタン葺平家建物置約 5 m<sup>2</sup>・築年不詳）あり。</p> <p>※2 本物件の屋根上に売却対象工作物（太陽熱温水器）あり。</p> <p>※3 本物件内で犬 1 匹が飼育されている。</p> <p>※4 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機関の分析調査を要する。</p> <p>※5 物件 1（土地）の最先抵当権設定時（平成 30 年 9 月 28 日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件 1（土地）に物件 2（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。</p> <p>※6 家屋番号 1289 番の 1（居宅、木造草葺平家建 125.61 m<sup>2</sup>ほか附属建物）については現存しない。</p> |                                                                                                                                                            |

## (物件2・附属建物)

|                                  |                                          |                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| 区 分                              | 符号1.                                     |                                     |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数               | 昭和39年12月日不詳新築（登記記載）<br>約61年以上<br>0年 |
| 仕 様                              | 構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：鋼板波板、一部コンクリートブロック         |                                     |
| 床 面 積                            | 1階30.00㎡ 2階22.80㎡ 延べ面積52.80㎡（登記簿面積）      |                                     |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層<br>現 況 用 途<br>間 取 り                  | 2階建<br>物置<br>添付の「建物間取図」参照           |
| 品 等                              | 総 合<br>使用資材<br>施 工                       | やや劣る<br>やや劣る<br>やや劣る                |
| 維持管理の状況                          | やや劣る                                     |                                     |
| 特 記 事 項                          | ※ 天井や壁に内装のない概ね躯体のみの物置であり、1階部分は車庫に利用している。 |                                     |

|                                  |                                                     |                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 区 分                              | 符号2                                                 |                                     |
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                          | 昭和33年12月日不詳新築（登記記載）<br>約67年以上<br>0年 |
| 仕 様                              | 構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：鋼板波板、塗り壁                             |                                     |
| 床 面 積                            | 1階24.00㎡ 2階約24㎡ 延べ面積約48㎡<br>（2階部分に増築が認められるため略測面積採用） |                                     |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層<br>現 況 用 途<br>間 取 り                             | 2階建<br>物置<br>添付の「建物間取図」参照           |
| 品 等                              | 総 合<br>使用資材<br>施 工                                  | やや劣る<br>やや劣る<br>やや劣る                |
| 維持管理の状況                          | やや劣る                                                |                                     |
| 特 記 事 項                          | ※ 天井や壁に内装のない躯体のみの物置である。                             |                                     |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地（物件1）

物件1（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>修正率<br>エ | 建付地価格<br>(円, 万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|--------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| 1        | 7,190              | 0.78          | 840.32         | 0.80             | 3,770,000                           |

#### ア 標準価格

地価調査 由布(県)ー7からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示調査 (R7.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 10,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/139 & \div & 7,190 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を横遣いと判定

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地域格差：（相乗値：1.10×1.05×1.20÷1.39）

街路条件：110/100（幅員広く連続性優る +10%）

交通接近条件：105/100（市役所、店舗に近い +5%）

環境条件：120/100（周囲の状況等優る +20%）

行政的条件：100/100（±0%）

イ 個別格差（相乗値：0.97×0.85×0.95÷0.78）

・やや不整形で敷地内に段差あり△3% ・規模大△15% ・山からの出水あり△5%

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地上の建物は、主たる建物、附属建物ともに規模が大きく老朽化も進んでおり、周辺環境との適合性や敷地との適応の状態がやや劣ると判断されるため、建付減価修正を下記のとおり判定した。

建付減価修正率：△20% (0.80)

## ② 建物（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。

なお、未登記附属建物（木造トタン葺平家建物置約 5 ㎡）については市場価値が認められないと判断した。

| 物件<br>番号  | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市 場 性<br>修 正 率<br>エ | 建物の価格<br>(円, 万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|-----------|---------------------|------------------|----------|---------------------|-------------------------------------|
| 2         | 180,000             | 245.12           | 0.05     | —                   | 2,210,000                           |
| 附属<br>符 1 | 70,000              | 52.80            | 0.05     | —                   | 180,000                             |
| 附属<br>符 2 | 70,000              | 48               | 0.05     | —                   | 170,000                             |

### 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

主たる建物：増築が認められたため略測面積採用

符号 1：登記面積を採用

符号 2：増築が認められたため略測面積採用

### ウ 現価率

主たる建物、附属建物(符号 1、符号 2)いずれも築 60 年以上が経過するため、それぞれ経済的残存耐用年数を 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。観察減価については、機能的、経済的減価要因を総合的に勘案し査定した。

$$(\text{主たる建物}) \quad 0.100 \times (1-0.50) = \underline{0.05}$$

$$(\text{符号 1}) \quad 0.100 \times (1-0.50) = \underline{0.05}$$

$$(\text{符号 2}) \quad 0.100 \times (1-0.50) = \underline{0.05}$$

## 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価格等を控除し、建物については土地利用権価格等を加算して、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<br>番号 | 建付地価格等<br>(円)<br>ア | 敷地利用権割合<br>イ |                  | 敷地利用権<br>の及ぶ範囲<br>ウ | 敷地利用権価格<br>(円, 万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|--------------------|--------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1        | 3, 770, 000        | 0. 30        | 法定地上権<br>(物件 2)  | 70%                 | 790, 000                            |
|          |                    | 0. 30        | 法定地上権<br>(附・符 1) | 15%                 | 170, 000                            |
|          |                    | 0. 30        | 法定地上権<br>(附・符 2) | 15%                 | 170, 000                            |
|          |                    |              |                  | 計                   | 1, 130, 000                         |

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、町村部の住宅地域の物件である点を勘案し30%とした。

ロ 敷地利用権の及ぶ範囲については、各物件の配置、建築面積等を総合的に勘案し査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br><br>(円)<br>ア | 敷地利用権価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市 場 性<br>修 正 率<br>ウ | 競売市場<br>修 正 率<br>エ | 占 有<br>減 価 率<br>オ | 評 価 額<br><br>(円, 万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ |           |
|-----------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------|
| 1         | 3,770,000               | ▲1,130,000                     | 0.55                | 0.60               | —                 | 870,000                                     |           |
| 2         | 2,210,000               | +790,000                       |                     |                    | 1.00              | 990,000                                     | 1,220,000 |
| 附属<br>符 1 | 180,000                 | +170,000                       |                     |                    | 1.00              | 120,000                                     |           |
| 附属<br>符 2 | 170,000                 | +170,000                       |                     |                    | 1.00              | 110,000                                     |           |
| 一括価格 (合計) |                         |                                |                     |                    |                   | 2,090,000                                   |           |

### ウ 市場性修正率

以下の点を総合的に勘案して市場性修正率を△45%と査定した。

- ・農家集落内の山際に存し需要が少ない点
- ・老朽家屋や附属建物が存する点
- ・一部境界不明瞭な点
- ・本建物内で犬1頭を飼育している点
- ・祠、使用していない井戸が存する点
- ・隣地に浄化槽が存する点

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

減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

## 第6 参考価格資料

地価公示 由布（県）－7

所 在：由布市庄内町柿原字一本木 162 番 1

価 格：10,000 円/㎡

位 置：JR久大本線「天神山」駅の南西方 1.3 km（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：278 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし

接 面 街 路：北 4m 市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅や事業所も見られる国道背後の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

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

以上



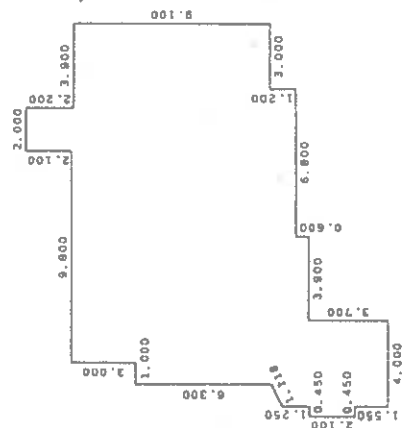


(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
庄内町

|            |    |                   |    |    |                    |
|------------|----|-------------------|----|----|--------------------|
| 由布市庄内町高岡字森 |    |                   |    | 地番 | 1289番              |
| 精度<br>区分   | 乙一 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | II | 分類 | 地図(法第14条第1項)       |
|            |    |                   |    |    | 地図写<br>種類 S=1:1000 |

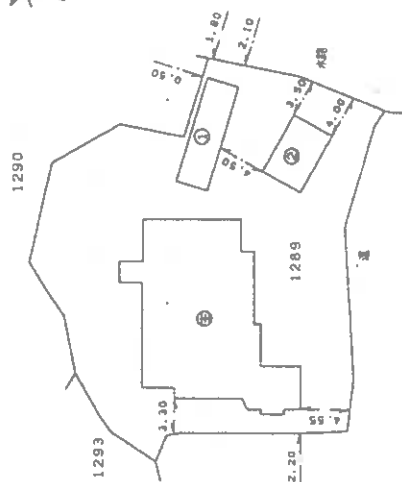
|       |           |
|-------|-----------|
| 家屋番号  | 1289番の2   |
| 建物の所在 | 由布市庄内町高岡字 |



來信收

|                 |          |            |
|-----------------|----------|------------|
| ( 5.400+4.900 ) | x 2.100  | = 0.94500  |
| 1.000           | x 1.000  | = 1.00000  |
| 2.000           | x 11.700 | = 23.40000 |
| 3.000           | x 14.700 | = 44.10000 |
| 3.500           | x 11.000 | = 38.50000 |
| 5.500           | x 10.400 | = 57.20000 |
| 2.000           | x 2.100  | = 4.20000  |
| 0.900           | x 10.300 | = 9.27000  |
| 3.000           | x 9.100  | = 27.30000 |
|                 |          | <hr/>      |
|                 |          | 132.22500  |

192.22 m

[illegible]

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成30年9月6日

各階平面図

建物図面

2/2

家屋番号 1289番の2

建物の所在 由布市庄内町高岡字森1289番地

附属建物(符号1)1階

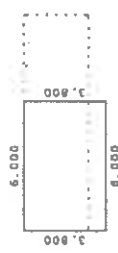


求積表

10,000 x 3,000 = 30,000

床面積 30.00 ㎡

附属建物(符号1)2階

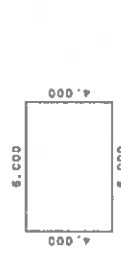


求積表

6,000 x 3,000 = 18,000

床面積 18.00 ㎡

附属建物(符号2)1階

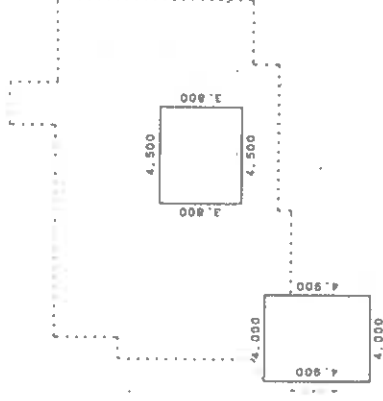


求積表

8,000 x 4,000 = 32,000

床面積 32.00 ㎡

主である建物2階



求積表

4,000 x 4,700 = 18,800

4,500 x 3,800 = 17,100

計 35,900

床面積 35.90 ㎡

作成者

縮尺 1/250

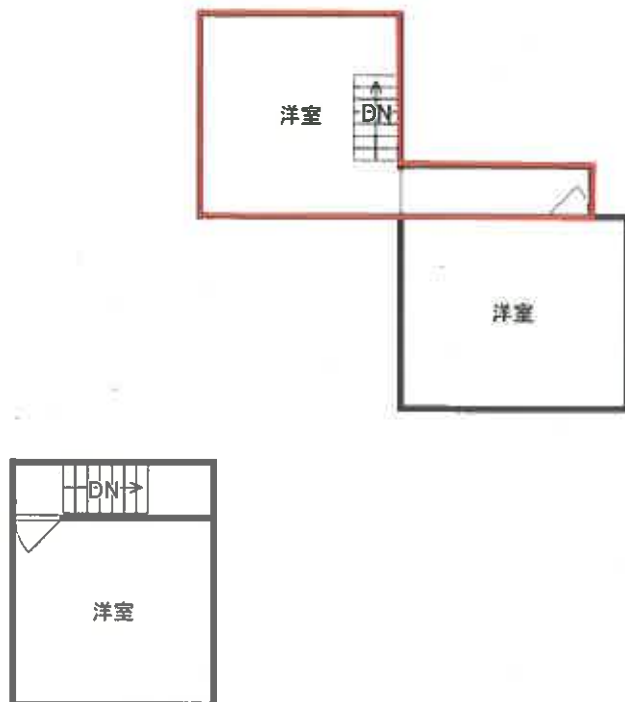
申請人

縮尺 1/250

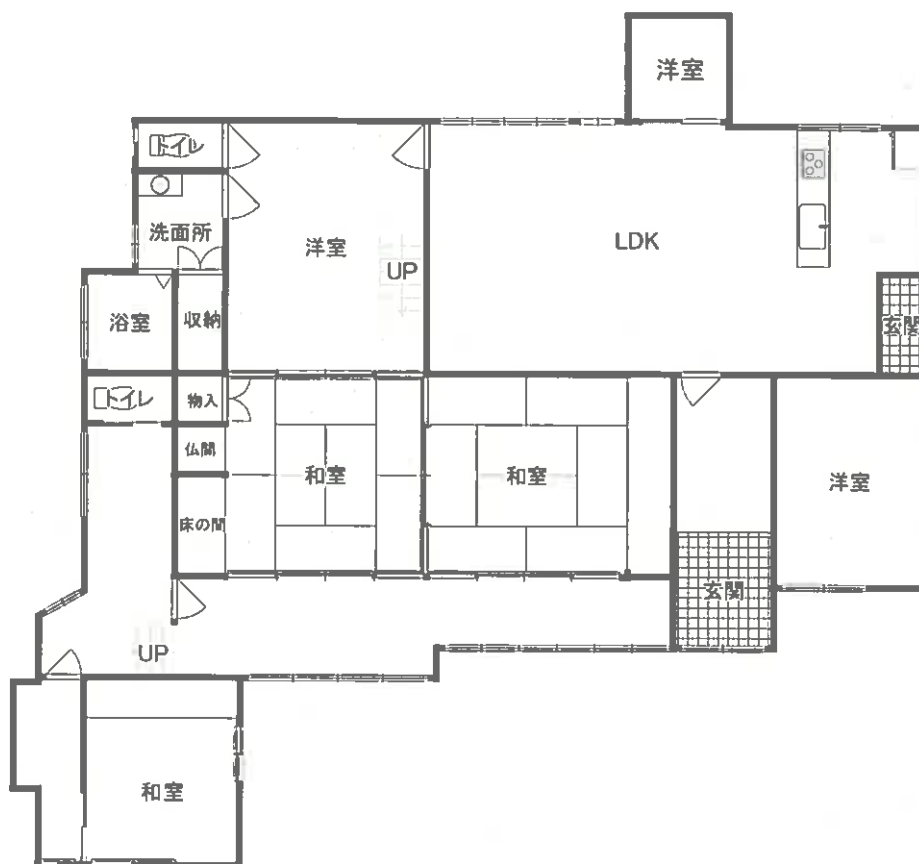
(大分県土地家屋調査士会用紙)



増築部分  
約17㎡



2F



1F



符号1の附属建物



2F



1F

符号2の附属建物



1F



2F

増築部分  
約24㎡



物件2



物件2

柱の劣化  
(虫による穴が多数)



物件2

柱の劣化・汚損



物件2

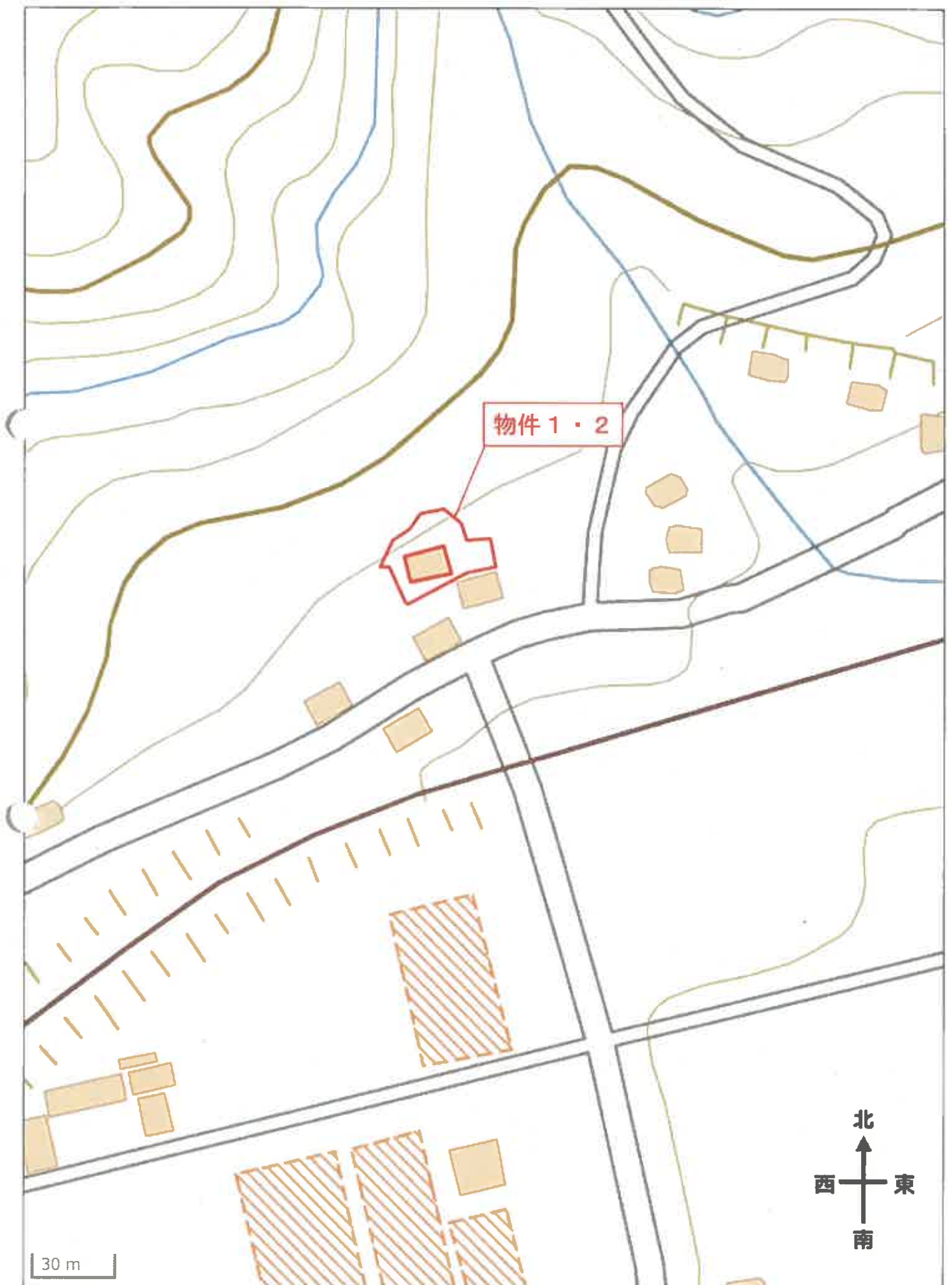
内壁のクラック



物件2  
内壁のクラック



物件2  
天井の劣化



付近見取図