

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 田 近 延 之

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11月12日から 令和 8年11月19日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月26日 午前11時00分 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年12月17日 午前10時00分 大分地方裁判所中津支部競売係
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10月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 270, 000 6, 616, 000	一括	1, 660, 000	0	0
1	3, 440, 000				
2	4, 830, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇佐市大字江須賀字三番割 |
| | 地 番 | 2 9 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 2. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇佐市大字江須賀字三番割 2 9 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 保育園 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 9. 0 9 平方メートル
2 階 3 6 8. 7 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 16 日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 田 近 延 之

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 1, 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

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 | 宇佐市大字江須賀字三番割 |
| | 地 番 | 2 9 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 2. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇佐市大字江須賀字三番割 2 9 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 保育園 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 9. 0 9 平方メートル
2 階 3 6 8. 7 4 平方メートル |

令和 8 年 (ヌ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 12 日受理
令和 8 年 4 月 9 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所中津支部

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 | 宇佐市大字江須賀字三番割 |
| | 地 番 | 2 9 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 2. 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇佐市大字江須賀字三番割 2 9 2 1 番地 1 |
| | 家屋番号 | 2 9 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 保育園 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 9. 0 9 平方メートル
2 階 3 6 8. 7 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大分県宇佐市大字江須賀2921番地1				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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	☒ 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 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： 構造： 床面積：				
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閉園した保育園として使用せず占有している。 ☐ 「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	☒ 売却対象物件（従物）である看板、掲示板、ブランコ跡、遊具15個及びスチール製物置5個あり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
匿名希望の近隣者ら	1 本件土地建物は保育園でしたが、令和7年4月に閉園し、以後空家の状態です。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 本件各受命物件の占有関係は、匿名希望の近隣者の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 看板、掲示板、ブランコ跡、遊具15個及びスチール製物置5個については、目的建物所有者からの陳述は得られなかったが、目的建物が保育園であることから建物の効用を補充する関係にあること及び場所的近接性が認められる。なお、前記遊具等の目的建物との所有者の同一性については、第三者の所有を徴表する物は存在せず、かつ、目的土地に定着する物が殆どである。 よって、看板、掲示板、ブランコ跡、遊具15個及びスチール製物置5個については目的建物の従物であると認めた。 3 本件の所有者へは自宅へ訪問しかつ連絡書を郵便送付したが応答はなかった。	

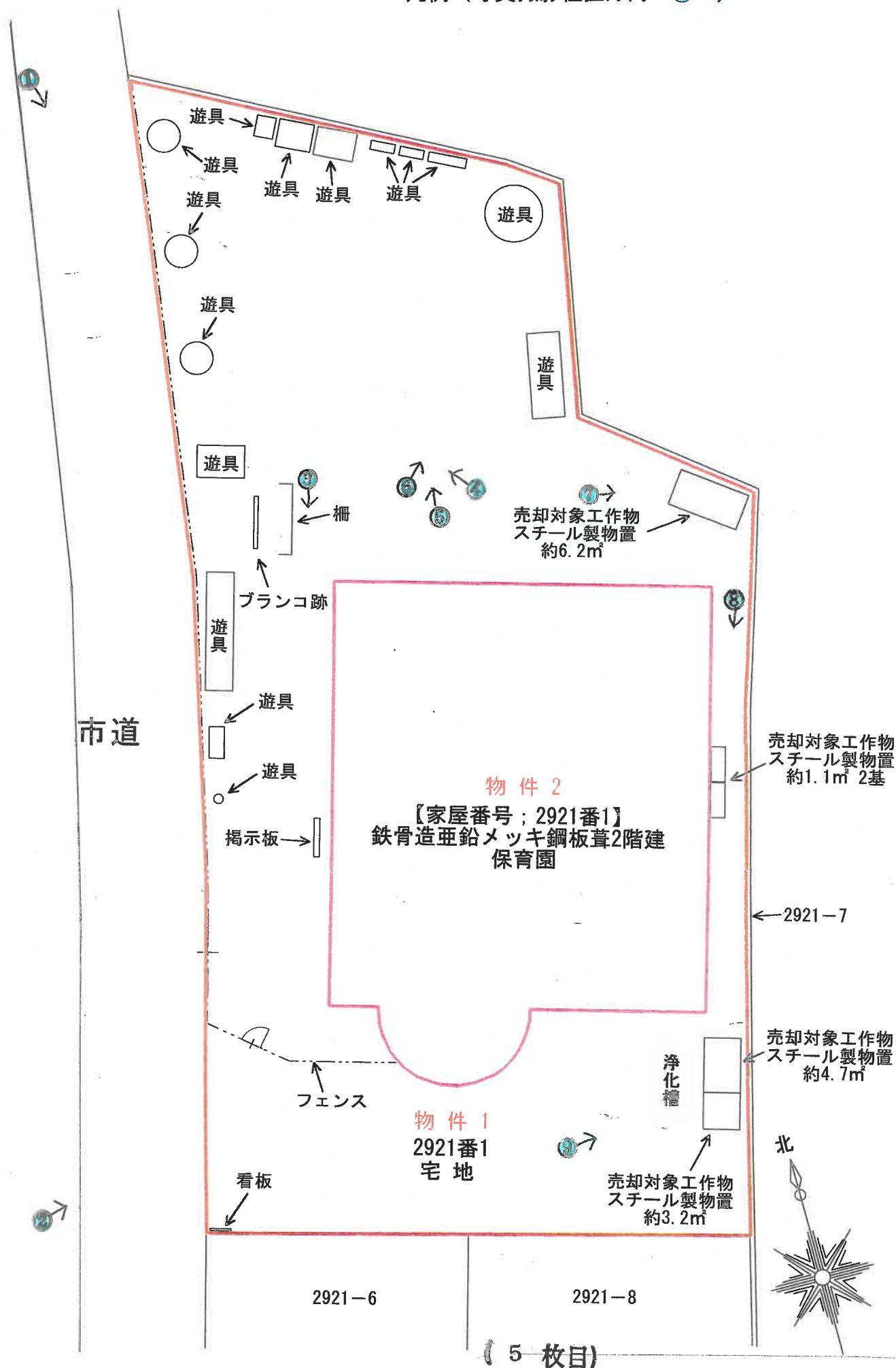
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3月12日(木) 15:10-15:20	大分地方法務局宇佐支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得
令和8年3月12日(木) 15:25-15:35	宇佐市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和8年3月12日(木) 15:45-15:55	物件所在地(大分県宇佐市大字江須賀2921番地1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和8年3月16日(月) 14:45-14:55	物件所在地(大分県宇佐市大字江須賀2921番地1)	物件調査
令和8年3月16日(月) 15:00-15:10	所有者宅(大分県宇佐市大字住江)	全戸不在・連絡書投函
令和8年3月30日(月) 13:50-14:00	物件所在地(大分県宇佐市大字江須賀2921番地1)	物件調査
令和8年4月2日(木) 15:50-16:20	物件所在地(大分県宇佐市大字江須賀2921番地1)	匿名希望の近隣者らから聴取 物件調査・写真撮影
令和8年4月6日(月) 11:00-11:10	所有者宅(大分県宇佐市大字住江)	全戸不在・連絡書投函
令和年月日() :-:		
(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8年4月2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

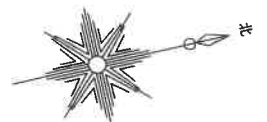
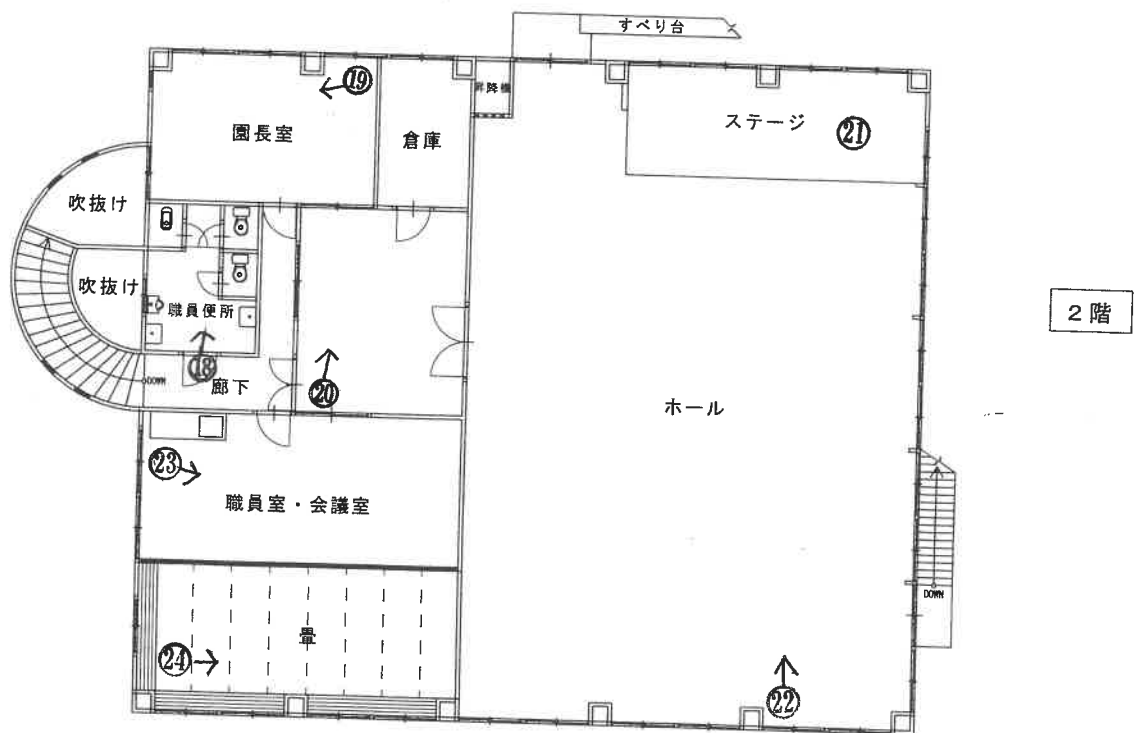
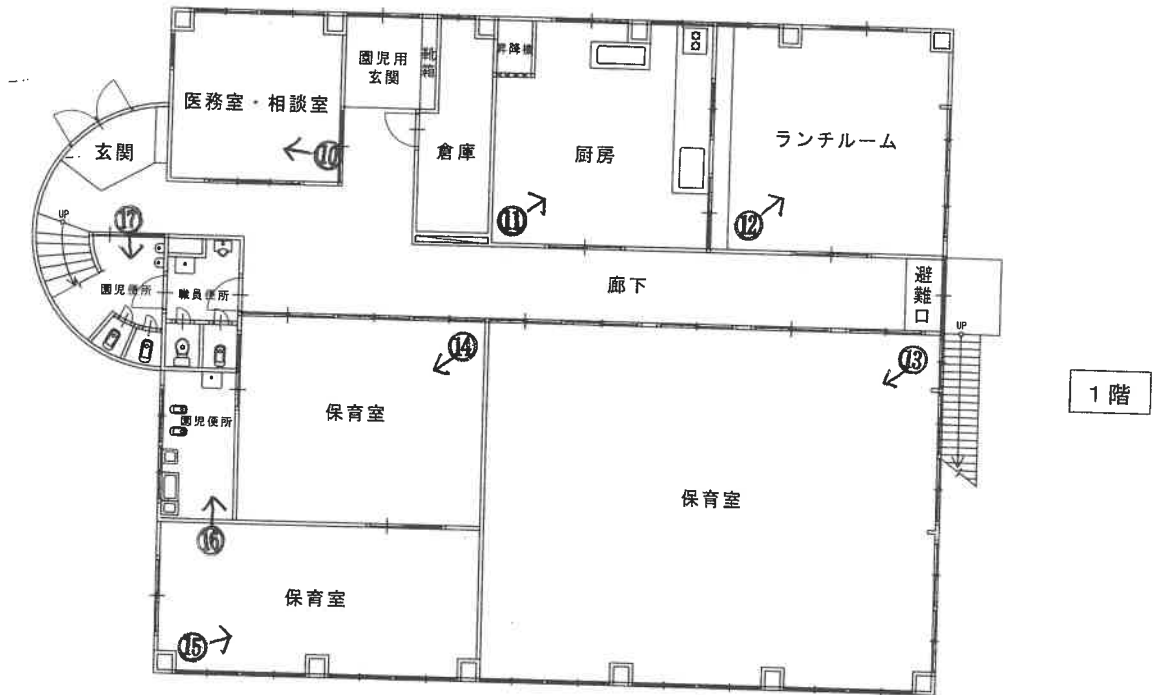
土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: )



建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）





(7 枚目)

公 図 写

地番区域

大字江

105602

地番	2921-1・2921-4 2921-5・2921-6 2921-7
----	--

地積測量

土地の所在

引照点A1 (集水榭)

前 2921-1

昭和12年12月19日 日記 2921-7

99



2921-1 . 2921-7

450
2923

0.41

19.20

39.62

20.42 71

20 4.44

26.48

2

(C) 2921-5

26.86

67

20.30

[illegible]

721	境界標の種類
	全戸鉦

22	い、知！毎時、の、国、中、上
22	い、知！毎時、の、国、中、上

28	ジャパネットの店出点
----	------------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

作者

土地家屋調査士

月 15 日作製)

尺
蠟

500/

請求番号：10-2

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(8 枚目)

登記年月日：平成12年12月19日

105603

地積測量図

2/3

地番 2921-1-2921-4
2921-5, 2921-6

土地の所在 宇佐市大字江須賀字三番割

地番	②2921-7	測点名	X	Y	距離	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
61	208.780	150.108	303.1068040	17.69m			
47	198.510	164.517	3374.868510	3.44m			
49	196.244	167.109	514.944256	0.08m			
31	196.172	167.141	45.511904	0.51m			
80	195.703	167.341	-609.223439	11.00m			
81	185.211	164.028	559.337220	9.17m			
59	178.586	170.361	694.163782	5.62m			
57	173.521	167.915	-610.967441	2.66m			
77	171.088	166.840	-734.309696	7.97m			
75	163.799	163.623	-1743.148958	19.96m			
73	145.269	156.198	-3219.451578	39.62m			
71	108.496	141.461	-2345.792016	19.45m			
32	90.309	134.577	-701.610621	0.92m			
19	90.576	133.692	-15.579072	0.84m			
26	91.012	134.405	529.143768	14.41m			
86	104.490	139.506	697.366260	4.44m			
20	108.645	141.079	996.166005	20.42m			
88	127.599	148.675	1880.681661	19.20m			
21	145.424	155.818	2118.536832	19.96m			
22	163.953	163.243	1745.507591	7.98m			
23	171.255	166.465	736.910265	2.67m			
24	173.699	167.546	591.097897	5.34m			
25	178.509	169.868	-710.822838	9.12m			
27	185.103	163.564	-543.277305	11.19m			
28	195.773	166.933	583.990859	0.58m			
29	196.212	166.547	-219.953652	1.01m			
40	196.911	165.812	-295.169589	1.01m			
39	197.569	165.048	-306.429519	1.00m			
38	198.190	164.261	-2982.561310	17.51m			
60	208.356	149.999	-2948.862468	0.44m			
		積面積	112.125075				
		面積	56.0625375				

地番	②2921-1	測点名	X	Y	距離	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
公	2745.00	155.239	123.325	21.91m			
合計面積	1652.6471900	131.827	5050.549455	26.00m			
積面積	1092.3528100	155.818	2450.103552	19.20m			
地	1092.35	148.575	-4146.074307	26.48m			

地番	②2921-4	測点名	X	Y	距離	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
26	91.012	134.405	-529.143768	0.84m			
19	90.576	133.692	-2253.440304	25.24m			
18	97.859	109.526	-2333.252137	1.63m			
17	99.457	109.849	75.487863	1.96m			
16	101.373	110.285	98.635929	2.01m			
15	103.315	110.822	115.816115	2.01m			
14	105.240	111.406	127.235160	2.00m			
13	107.144	112.031	135.215728	2.00m			
12	109.035	112.668	139.019625	1.98m			
11	110.908	113.306	124.438776	1.42m			
85	112.240	113.790	2940.688000	26.85m			
96	104.490	139.506	2154.051350	14.41m			
		積面積	794.752337				
		面積	397.3811685				

地番	②2921-5	測点名	X	Y	距離	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
85	112.240	113.790	-2863.242400	0.60m			
10	112.808	113.996	102.768088	1.99m			
9	114.672	114.701	166.503744	2.00m			
8	116.526	115.448	1004.920224	20.30m			
87	135.239	123.325	4493.586253	26.48m			
88	127.599	148.675	2265.392646	20.42m			
20	108.645	141.079	-996.166005	4.44m			
86	104.490	139.506	-2851.427610	26.86m			
		積面積	1322.334940				
		面積	661.1674700				

地番	②2921-6	測点名	X	Y	距離	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)	距離
87	135.239	123.325	-2278.506672	21.91m			
7	155.435	131.827	5050.549455	26.00m			
21	145.424	155.818	2450.103552	19.20m			
88	127.599	148.575	-4146.074307	26.48m			
		積面積	1076.072028				
		面積	538.0360140				

作製者

土地家屋調査士

12月15日(作製)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成12年12月19日

105604

地積測量図

2821-1-2821-4
2821-5-2821-6
2821-7

宇佐市大字江須賀字三番割

土地の所在

測点名	X座標	Y座標	夾角	点間距離	標高
測点A1	147.373	116.183			金属鉾
A2	89.711	97.257		60.69m	金属鉾
測点B7	135.239	123.325	311-20-53	14.08m	
B8	127.599	148.675	283-09-10	38.04m	
B6	104.490	139.506	313-17-18	48.82m	
B5	112.240	113.790	345-43-32	35.21m	
B0	208.356	149.999	190-50-17	59.73m	
B1	208.780	150.108	190-44-53	70.16m	
B7	198.510	164.517	205-12-53	70.36m	
B1	196.172	167.141	208-04-08	70.56m	
B0	195.703	167.341	208-27-26	70.38m	
B8	198.190	164.261	205-14-33	69.96m	
B9	197.569	165.048	206-03-33	70.05m	
B0	196.911	165.812	206-52-54	70.12m	
B9	196.212	166.547	207-42-35	70.16m	
B2	90.309	134.577	323-57-46	59.96m	

測点名	X座標	Y座標	夾角	点間距離	標高
測点A2	89.711	97.257			金属鉾
A1	147.373	116.183		60.69m	金属鉾
測点B7	135.239	123.325	11-37-23	52.45m	
B8	127.599	148.675	35-26-38	63.87m	
B6	104.490	139.506	52-32-56	44.76m	
B5	112.240	113.790	18-06-08	27.94m	
B0	208.356	149.999	5-47-45	129.84m	
B1	208.780	150.108	5-45-50	130.27m	
B7	198.510	164.517	13-33-13	127.91m	
B1	196.172	167.141	15-06-40	127.35m	
B0	195.703	167.341	15-18-09	127.07m	
B8	198.190	164.261	13-31-53	127.50m	
B9	197.569	165.048	13-58-45	127.39m	
B0	196.911	165.812	14-25-41	127.25m	
B9	196.212	166.547	14-52-38	127.05m	
B2	90.309	134.577	70-54-39	37.32m	

作製者

土地家屋調査士

年12月15日(作製)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成21年6月24日

152347

各階平面図

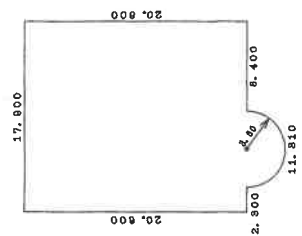
平成21年6月24日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 2021-1

建物の所在 宇佐市大字江須賀字三番割2921番地1

1階

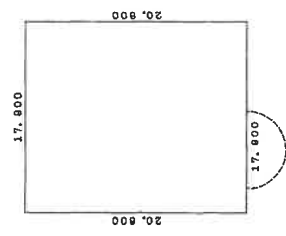


求積表

$$\begin{aligned} & \pi \times \frac{4.20^2}{4} \times \frac{180^\circ}{360^\circ} \\ & \times \sin \frac{180^\circ}{2} \times \frac{600}{1000} \div 2 = 20.35752 \\ & 17.800 \times 20.800 \\ & \text{計 } 388.09752 \end{aligned}$$

床面積 388.09 m²

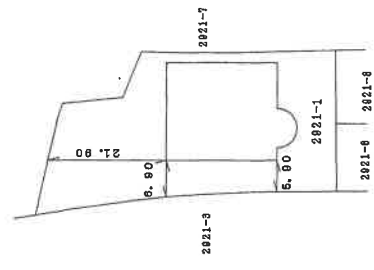
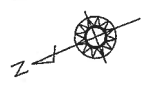
2階



求積表

$$17.800 \times 20.800 = 368.7400$$

床面積 368.74 m²



作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/500

21年 6月 23日作成

申請人

縮尺

1/1000

(写真1) 本件土地建物



(写真2) 本件土地建物



(写真3) 園庭の遊具



(写真4) 園庭の遊具



(写真5) 園庭の遊具



(写真6) 園庭の遊具



(写真7) 売却対象物件であるスチール製物置



(写真8) 売却対象物件であるスチール製物置



(写真 9) 売却対象物件であるスチール製物置



(写真 10) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (1 階)



(写真15) 本件建物内部(1階)



(写真16) 本件建物内部(1階)



(写真17) 本件建物内部(1階)



(写真18) 本件建物内部(2階)



(写真19) 本件建物内部(2階)



(写真20) 本件建物内部(2階)



(写真 2 1) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 3) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 4) 本件建物内部 (2 階)





令和 8年 (又) 第 2号
令和 8年 4月 2日 現地調査
令和 8年 4月 10日 評価

提出日 令和 8年 4月 13日

大分地方裁判所 中津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金8,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	3,440,000 円
物件 2	4,830,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該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、引渡しを受けるために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考慮していない。
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 地目 地積	宇佐市大字江須賀字三番割 2921番1 宅地 1,092.35㎡	
2	所 家 屋 種 類 構 造 床 面 積	宇佐市大字江須賀字三番割2921番地1 2921番1 保育園 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 389.09㎡ 2階 368.74㎡ 計 757.83㎡	
番号	特記事項		
	特になし。		

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	J R日豊本線「柳ヶ浦」駅の北方約500m（道路距離）、最寄バス停「柳ヶ浦」の北方約400m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。
付 近 の 状 況	地域内幹線市道沿いに一般住宅が建ち並ぶほか農地も残る混在住宅地域。
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画；居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 周知遺跡なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 ; 間 口 ; 地 勢 ; 1, 092. 35㎡ 形 状 ; やや不整形 約56m 奥 行 ; 約26m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員9～12m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面。
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件2 保育園）のほか、売却対象工作物（看板、掲示板、ブランコ跡、遊具15基、スチール製物置5基）が存する。
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ; 都市ガス配管 ; 公 共 下 水 道 ; あり なし（プロパン利用） なし（浄化槽利用） （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込済みである状態をいう。「引込可」とは前面道路等に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	※1 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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。 ※2 宇佐市ハザードマップによると以下の区域に含まれる。 洪水浸水想定区域 … 0.5m～3mの区域、3m～5mの区域 家屋倒壊の恐れのある区域（氾濫流） 津波浸水想定区域 … 0.3m未満 高潮浸水想定区域 … 3.0m以上～5.0m未満

(2) 建物の概況及び利用状況
(物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和61年11月30日新築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 5年	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、腰板張り 天 井 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード 床 フローリング、畳、長尺シート その他 すべり台、ダムウエーター	
床面積（現況）	目的物件記載のとおり。延757.83㎡	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 保育園 間 取 り 添付建物間取図参照	
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通	
保守管理の状態	普 通	天井の弛み・浮き・隙間、建具の損傷等が見受けられるほか、外壁の損傷箇所が見受けられる程度である。室内は保育園を営んでいた当時のままと思われる動産類が多く残されている。
建物の利用状況	令和7年4月まで保育園として利用されていたが、それ以後は建物所有者が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	・ 土地（物件1）の最先抵当権設定時（令和1年8月5日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。 ・ 当初は縫製工場として建築され、平成14年に保育園として改築された模様である。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,400	0.86	1,092.35	1.00	12,590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

宇 佐 - 3

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

11,400 円/㎡ × 100.0/100 × 100/100.0 × 100/85 ÷ 13,400 円/㎡

◇時点修正 横這い(評価時点4月) < 百円未満四捨五入 >

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 街路条件同程度。±0%

利便性劣る。△15%

行政的条件。±0%

(相乗値) 1.00×0.85×1.00=0.85

イ 個 別 格 差 やや不整形。△5%

規模大。△10%

(相乗値) 0.95×0.90=0.86

ウ 地 積 登記記録数量採用 (地積測量図具備)。

エ 建付減価補正率 修正不要。

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	180,000	757.83	0.052	7,090,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数40年、経済的残存耐用年数5年、最終残価率10%とした定率法 (現価率0.129) と観察減価法 (維持管理の状況並びに保育園という特殊な用途の建物である点及び市場換金性等を考慮して△60%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = 0.052

$$0.129 \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.052$$

- ・ 売却対象工作物 (看板、掲示板、ブランコ跡、遊具15基、スチール製物置5基) については、単独では市場換金性が認められないことから零査定とした。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	12,590,000	0.35	法定地上権	4,410,000

イ 第4(2) 特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <(1)①オ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修正率 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,590,000	-4,410,000	1.00	0.70	0.60	3,440,000
2	7,090,000	+4,410,000	1.00	0.70	0.60	4,830,000
一括価格 (合計)						8,270,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△30%と査定した。

- ・ 保育園という特殊な用途で、用途転換を考慮しても需要が極めて限定される点。
- ・ 残置動産が多く残されている点。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 宇 佐 ー 3
所 在 : 宇佐市大字金屋字辻掛209番2外
価 格 : 11,400円/㎡
位 置 : J R 日 豊 本 線 「 豊 前 長 洲 駅 」 940m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 258㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 12m 市道
用 途 指 定 等 : 第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 (建 蔽 率 60%、 容 積 率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物 件 位 置 図
- 2 公 図 (写)
- 3 地 積 測 量 図 (写)
- 4 各階平面図・建物図面(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真
- 8 付 近 見 取 図

以 上



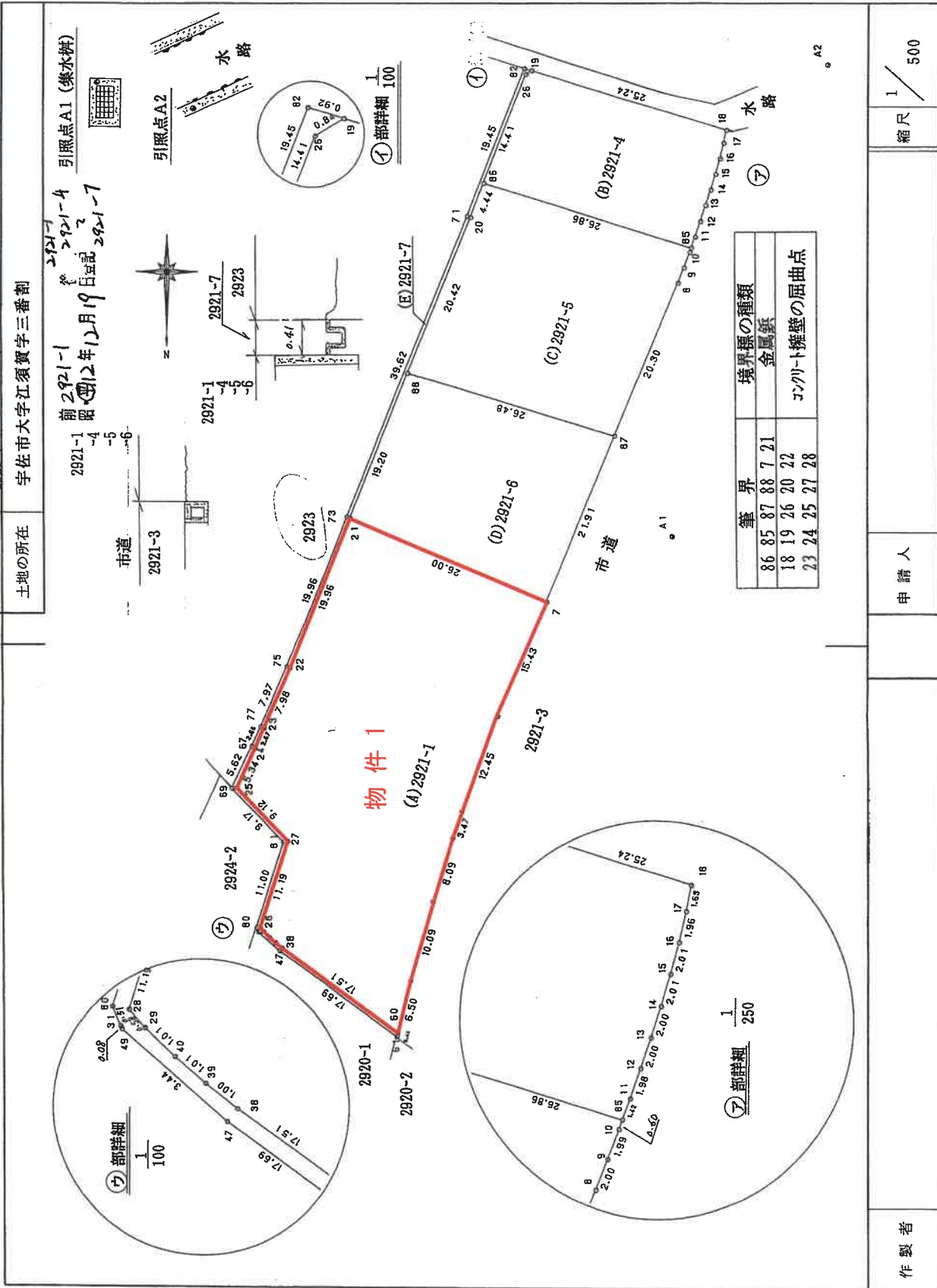
物件位置図



105602

地番	2921-1・2921-4 2921-5・2921-6 2921-7
土地の所在	宇佐市大字江須賀字三番割

地積測量図 写(3)



105603

地番 2821-1-2821-4
2821-5-2821-6
2821-7

地積測量図写(2/3)

土地の所在 宇佐市大字江須賀字三番割

地番	②2921-7		X	座標	Y	座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
測点名								
61			208.780	150.108	164.517	303.1068040	17.69	
47			198.510	164.517	3374.668510	3.44		
49			196.244	167.109	514.944256	0.08		
31			196.172	167.141	45.511904	0.51		
80			195.703	167.341	-609.223439	11.00		
81			185.211	164.028	559.337220	9.17		
89			178.586	170.361	694.163782	5.62		
87			173.521	167.915	-610.967441	2.66		
77			171.088	166.840	-734.309696	7.97		
75			163.799	163.623	-1743.148958	19.95		
73			145.269	156.198	-3219.451578	39.62		
71			108.496	141.461	-2345.792016	19.45		
32			90.309	134.577	-701.610621	0.92		
19			90.576	133.692	-15.579072	0.84		
26			91.012	134.405	529.143768	14.41		
36			104.490	139.506	597.366260	4.44		
20			108.645	141.079	996.166005	20.42		
88			127.599	148.675	1880.681661	19.20		
21			145.424	155.818	2118.536832	19.96		
22			163.953	163.243	1745.607591	7.98		
23			171.255	166.465	736.910265	2.67		
24			173.699	167.546	591.097697	5.34		
25			178.509	169.868	-710.822838	9.12		
27			185.103	163.564	-543.277305	11.19		
28			195.773	166.933	583.990859	0.58		
29			196.212	166.547	-219.953652	1.01		
40			196.911	165.812	-295.163589	1.01		
39			197.569	165.048	-306.429519	1.00		
38			198.190	164.261	-2982.561310	17.51		
60			208.356	149.999	-2948.862468	0.44		
				留面積	112.125075			
				面積	56.0625375			
				地積	56.06			

物件1

地番	②2921-1
合計面積	2745.00
面積	1652.6471900
面積	1092.3528100
面積	1092.35

地番	②2921-4	測点名	X	座標	Y	座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
26		91.012	134.405	-529.143768	0.84			0.84
19		90.576	133.692	-2253.440304	25.24			25.24
18		97.859	109.526	-2333.252137	1.63			1.63
17		99.457	109.849	75.487863	1.96			1.96
16		101.373	110.285	98.535929	2.01			2.01
15		103.315	110.822	115.816115	2.01			2.01
14		105.240	111.406	127.235160	2.00			2.00
13		107.144	112.031	135.215728	2.00			2.00
12		109.035	112.668	139.019625	1.98			1.98
11		110.908	113.306	124.438776	1.42			1.42
85		112.240	113.790	2940.688000	26.86			26.86
86		104.490	139.506	2134.061350	14.41			14.41
					計面積		794.262337	
					面積		397.3811685	
					地積		397.38	

地番	測点名	②2921-5			$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離
85		112.240	113.790	-2863.242400	0.60	
10		112.808	113.996	102.768088	1.99	
9		114.672	114.701	166.503744	2.00	
8		116.526	115.448	1004.920224	20.30	
87		135.239	123.325	4493.586253	26.48	
88		127.599	148.675	2255.392645	20.42	
20		108.645	141.079	-996.166005	4.44	
86		104.490	139.506	-2851.427610	26.86	
		計面積		1322.334940		
		面積		661.1674700		
		地積		661.16	a ³	

地番	②2921-6							
測点名	X	座標	Y	座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距離		
87	135.239		123.325		-2278.508672	21.91m		
7	155.435		131.827		5050.549455	26.00m		
21	145.424		155.818		2450.103552	19.20m		
88	127.599		148.675		-4146.074307	26.48m		
計面積					1076.072028			
面積					538.0360140			
地積					538.03			

縮尺 1/

申請人

作製者

105604

地 番 2021-1, 2021-4
2021-5, 2021-6

地 積 測 量 図 写

3/3

土地の所在 宇佐市大字江須賀字三番割

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	夾 角	点 間 距 離	備 考
引 取 点 A1	147.373	116.183			金属板
A2	89.711	97.257		60.69m	金属板
境界点 87	135.239	123.325	311-20-53	14.08m	
88	127.599	148.675	283-09-10	38.04m	
86	104.490	139.506	313-17-18	48.82m	
85	112.240	113.790	345-43-32	35.21m	
50	208.356	149.999	190-50-17	59.73m	
51	208.780	150.108	190-44-53	70.16m	
47	198.510	164.517	205-12-53	70.36m	
31	196.172	167.141	208-04-08	70.56m	
80	195.703	167.341	208-27-26	70.38m	
38	198.190	164.261	205-14-33	69.96m	
39	197.569	165.048	206-03-33	70.05m	
40	196.911	165.812	206-52-54	70.12m	
29	196.212	166.547	207-42-35	70.15m	
82	90.309	134.577	323-57-46	59.96m	

測 点 名	X 座 標	Y 座 標	夾 角	点 間 距 離	備 考
引 取 点 A2	89.711	97.257			金属板
A1	147.373	116.183		60.69m	金属板
境界点 87	135.239	123.325	11-37-23	52.46m	
88	127.599	148.675	35-26-38	63.87m	
86	104.490	139.506	52-32-56	44.76m	
85	112.240	113.790	18-06-08	27.94m	
60	208.356	149.999	5-47-45	129.84m	
61	208.780	150.108	5-45-50	130.27m	
47	198.510	164.517	13-33-13	127.91m	
31	196.172	167.141	15-06-40	127.35m	
80	195.703	167.341	15-18-09	127.07m	
38	198.190	164.261	13-31-53	127.50m	
39	197.569	165.048	13-58-45	127.39m	
40	196.911	165.812	14-25-41	127.25m	
29	196.212	166.547	14-52-38	127.06m	
82	90.309	134.577	70-54-39	37.32m	

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/

登記年月日：平成21年6月24日

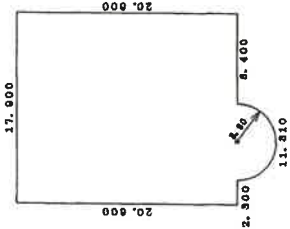
152347 各階平面図

平成 21年 6月 24日 登記

家屋番号 2921-1

建物の所在 宇佐市大字江須賀字三番割 2921番地 1

1階

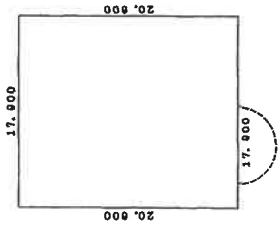


求積表

$$\begin{aligned} & \times \pi \times \frac{3.600^2}{360^\circ} \\ & \times \sin \frac{180^\circ}{360^\circ} \div 2 = 20.35752 \\ & 17.900 \times 20.600 \\ & \hline & \text{計 } 386.09752 \end{aligned}$$

床面積 386.09 m²

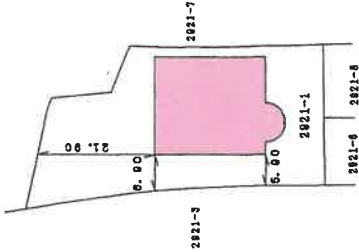
2階



求積表

$$17.900 \times 20.600 = 368.7400$$

床面積 368.74 m²



物件 2

作成者

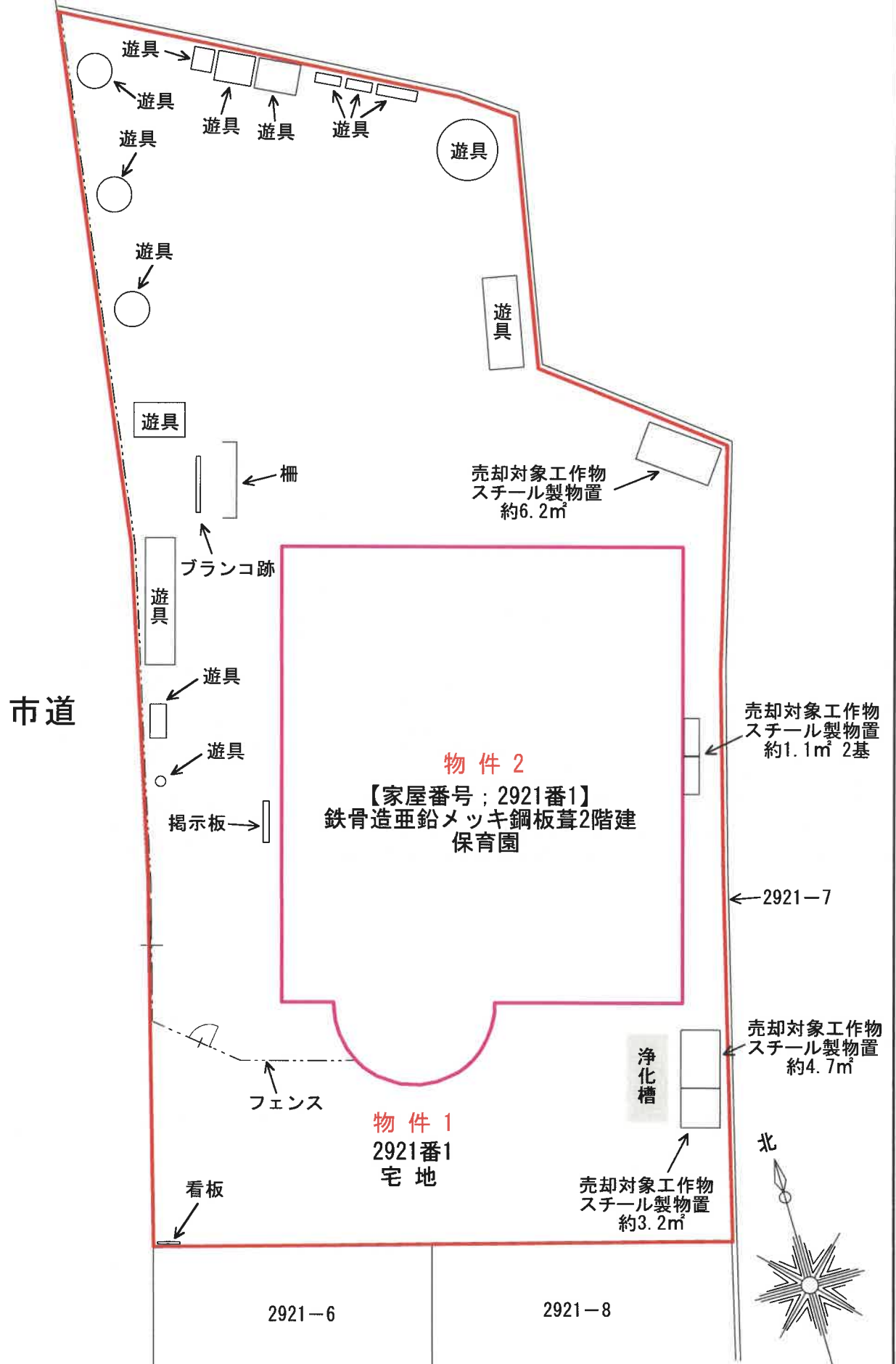
1/500

申請人

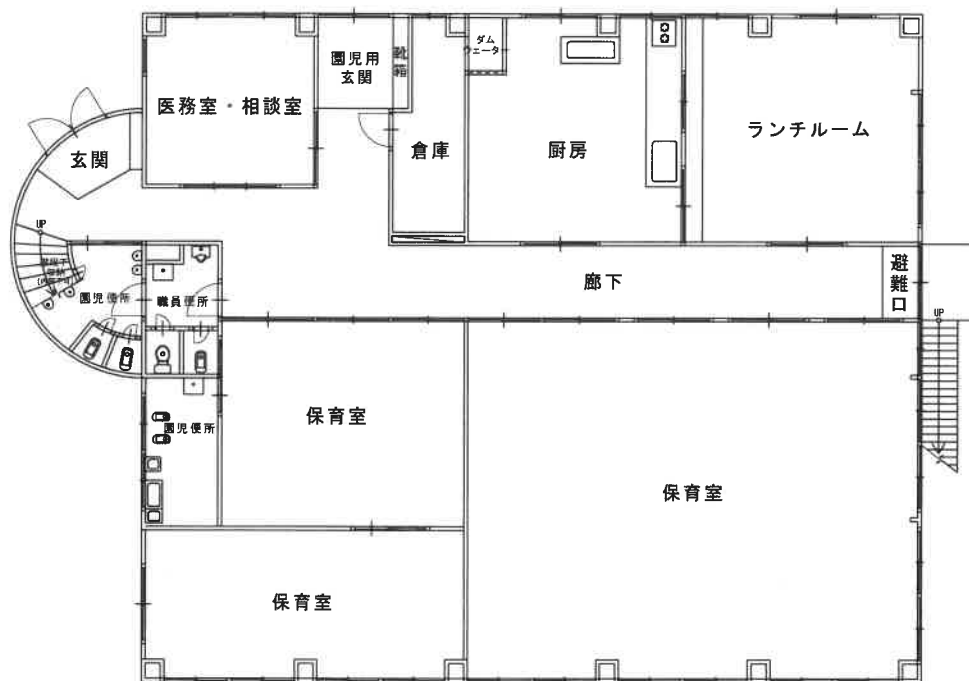
縮尺

1/1000

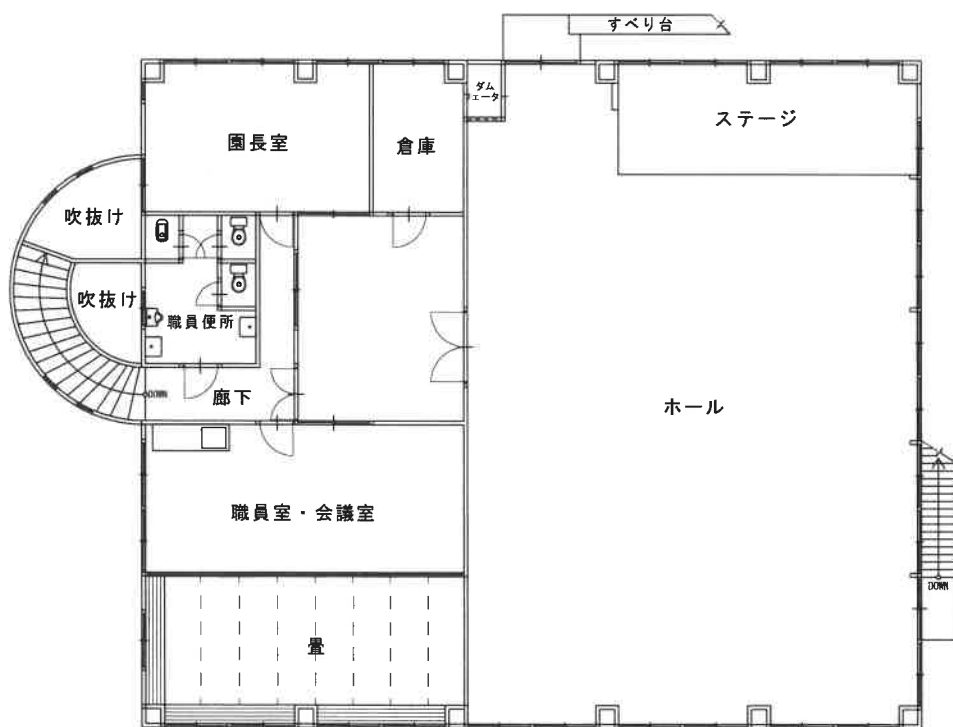
(大分県土地家屋調査士会用紙)



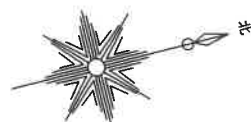
土地建物位置関係図



1 階



2 階



建物間取図



物件 2
内壁の剥がれ、天井の隙間



物件 2
天井の弛み、隙間



物件 2
建具の損傷

