

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8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 7月 23日から 令和 8年 7月 30日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 27日 午前10時00分 場 所 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 7月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件目録

1 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田
地 番 2161番1
地 目 宅地
地 積 376.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田
地 番 2162番1
地 目 宅地
地 積 581.81平方メートル

所有者 A

3 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田 2162番地1、2161番地1

家屋 番号 2162番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 91.67平方メートル
2階 41.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 75.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 教室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約49平方メートル

所有者 **A**

4 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田 2162番地1

家屋 番号 2162番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 75.16平方メートル
2階 49.22平方メートル

所有者 **B**

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件各所有者が占有している。

【物件番号2】

物件4の所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 宇佐市大字南宇佐字北田
地 番 2161番1
地 目 宅地
地 積 376.85平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田
地 番 2162番1
地 目 宅地
地 積 581.81平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田 2162番地1、2161番地1

家屋 番号 2162番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 91.67平方メートル
2階 41.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 75.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 教室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約49平方メートル

所有者 **A**

4 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田 2162番地1

家屋 番号 2162番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 75.16平方メートル

2階 49.22平方メートル

所有者 **B**

令和 7年(ケ)第 13号
令和 8年 2月 5日受理
令和 8年 4月 2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 宇佐市大字南宇佐字北田
地 番 2 1 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 8 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田
地 番 2 1 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 8 1 . 8 1 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田 2 1 6 2 番地 1、2 1 6 1 番地 1
家屋番号 2 1 6 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 1 . 6 7 平方メートル
2 階 4 1 . 1 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 7 5 . 5 2 平方メートル
所有者 A

4 所 在 宇佐市大字南宇佐字北田 2162番地1

家屋番号 2162番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 75.16平方メートル
2階 49.22平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1														
土地	物件1・2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1・2) <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														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者Aが本件各土地に下記建物を所有し占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> Bが使用借権に基づき物件2の土地に物件4の建物を所有し占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(物件4の建物:敷地利用権は使用借権)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 売却対象物件(土地の定着物)であるカーポート及び私設電柱あり <input checked="" type="checkbox"/> 本土と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土の接面道路である地番である地番2161番2及び2162番2の各土地は宇佐市の市道である。														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:教室</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約49㎡</td> </tr> </table>			{	種類:教室		構造:木造瓦葺平家建		床面積:約49㎡						
{	種類:教室														
	構造:木造瓦葺平家建														
	床面積:約49㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を家財類の保管庫として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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)であるプレハブ倉庫約12㎡あり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1
建 物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 種類： 建築時期： ├ 構造： └ 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 売却対象物件（従物）であるエコキュートあり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (物件4所有者・Aの夫)	<ol style="list-style-type: none">1 物件4の建物には私とAそれに家族が居住しています。2 Aが所有する物件3の主たる建物は、家財道具類の保管のため居住せずに倉庫代わりに使用しています。3 物件3の符号1の附属建物は、物置として使用しています。4 Aが所有する物件1の土地上の物件3の建物の未登記附属建物は、書道教室として使用しています。5 物件1の土地上のカーポートとプレハブ倉庫はAが所有する物です。6 物件2の土地上の私設電柱とエコキュートは、私が所有する物です。 なお、エコキュートは現金にて購入しています。7 Aが所有する物件2の土地に私が所有する物件4の建物が存在しますが、その建物による敷地利用については無償使用の取り決めです。

(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件各受命物件の占有関係は、Bの陳述及び現況から3枚目及び4枚目記載のとおり認めた。

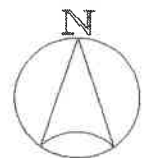
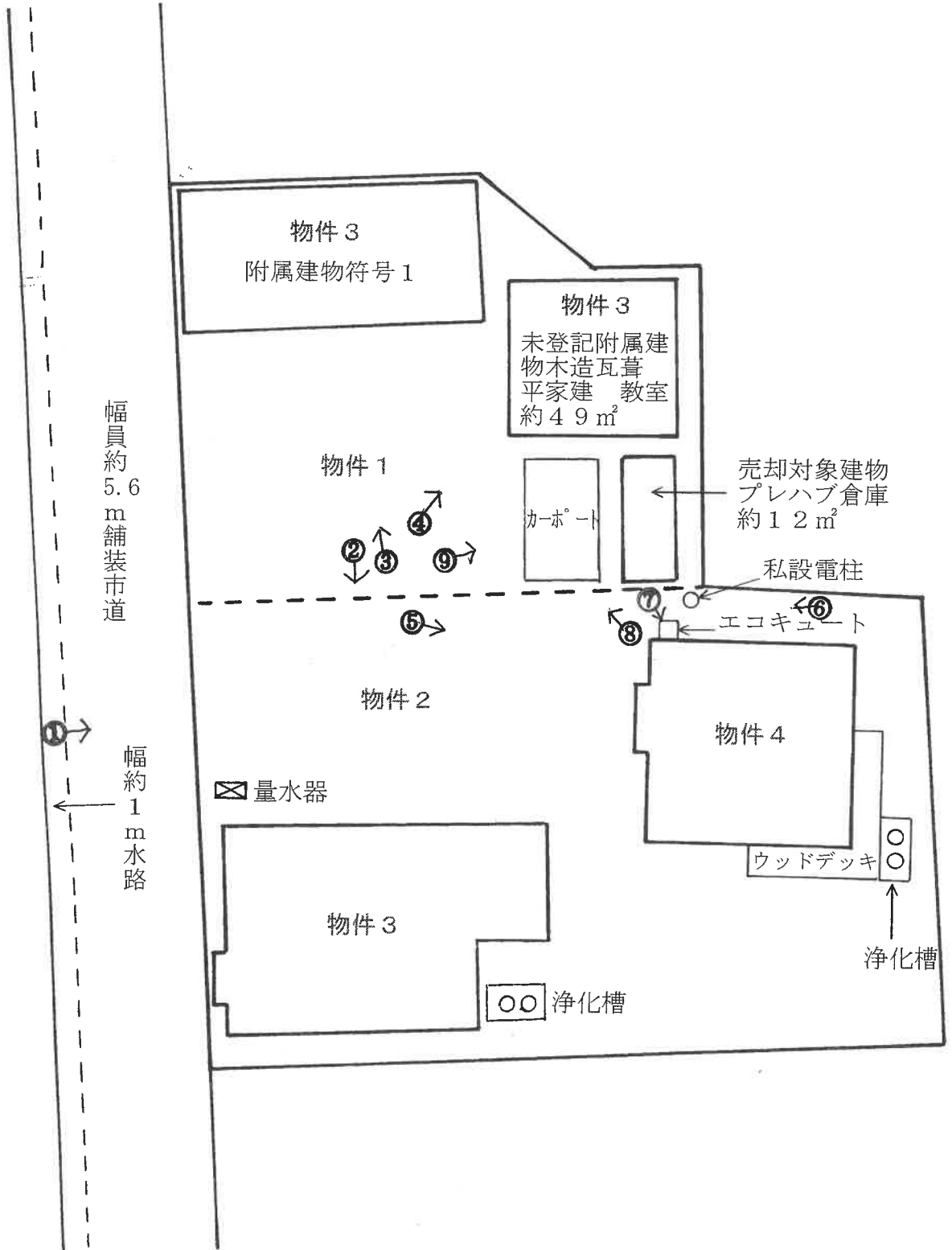
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月5日(木) 14:50-15:00	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 目的外建物登記調査
令和8年2月5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2月5日(木) 16:00-16:10	物件所在地(大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年2月9日(月) 11:30-11:40	物件所在地(大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年2月12日(木) 13:50-14:00	物件所在地(大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年2月16日(月) 11:15-11:25	物件所在地(大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和8年3月23日(月) 12:55-14:30	物件所在地(大分県宇佐市大字南宇佐2162番地の1)	Bから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

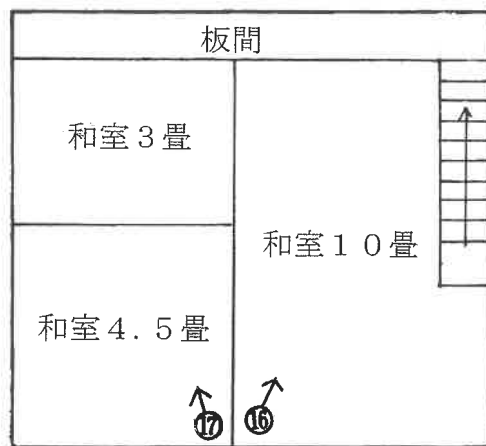
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

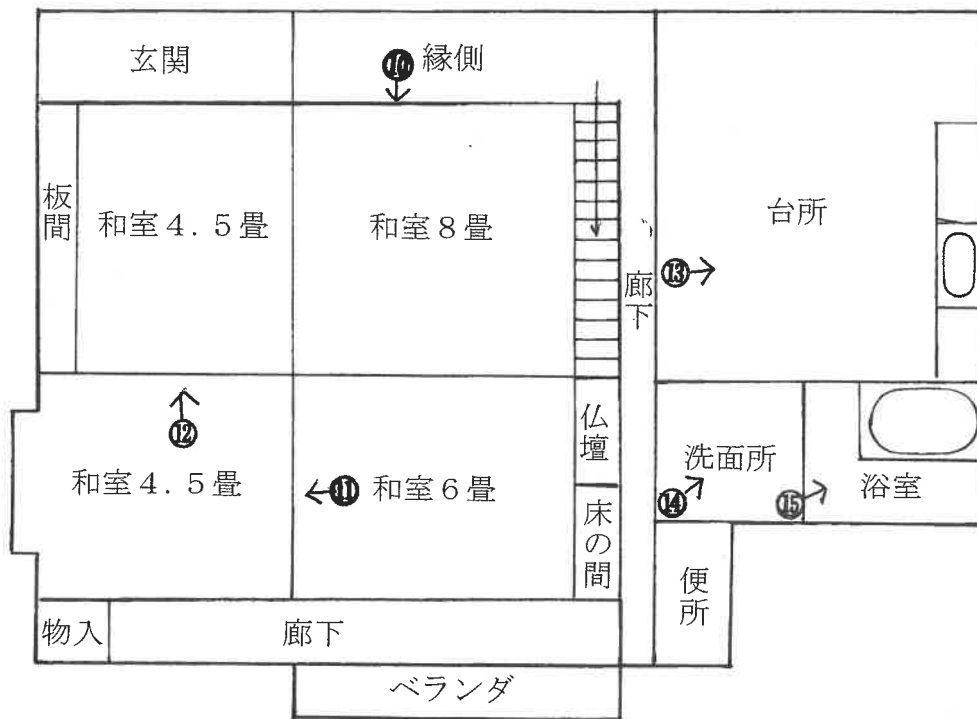


建物間取図（物件3：主たる建物）

凡例（写真撮影位置方向：○→）



2階

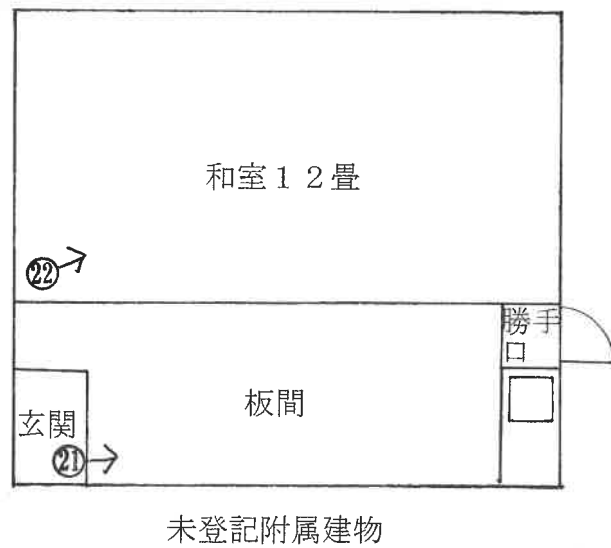
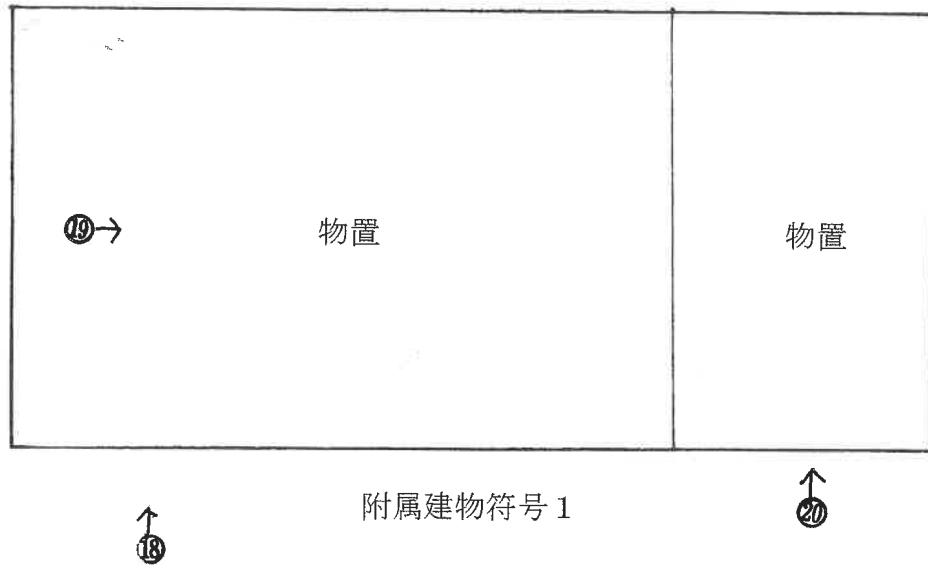


1階

物件3

建物間取図 (物件 3 : 符号 1 の附属建物・未登記附属建物)

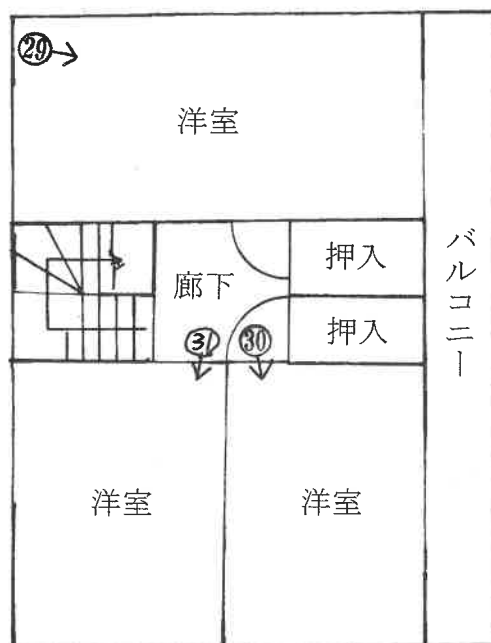
凡例 (写真撮影位置方向 : ○→)



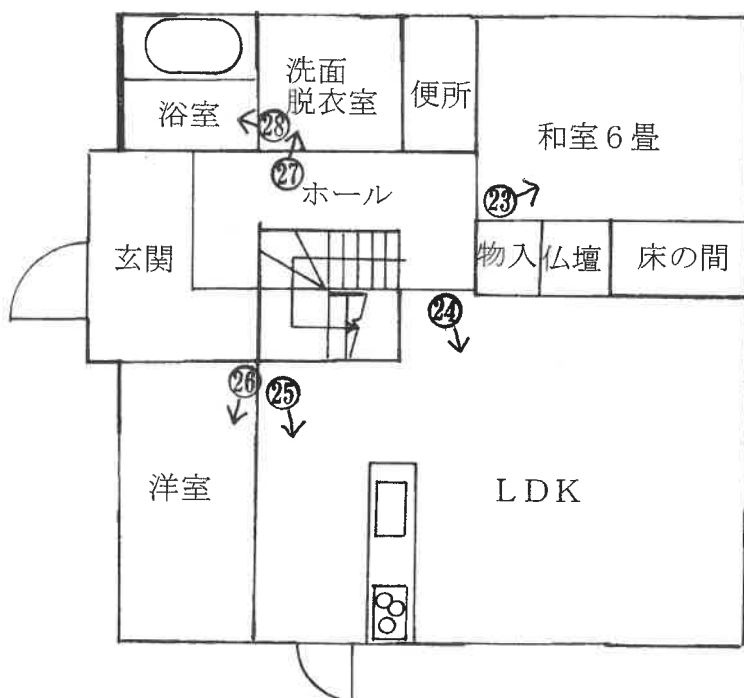
物件 3

建物間取図（物件 4）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

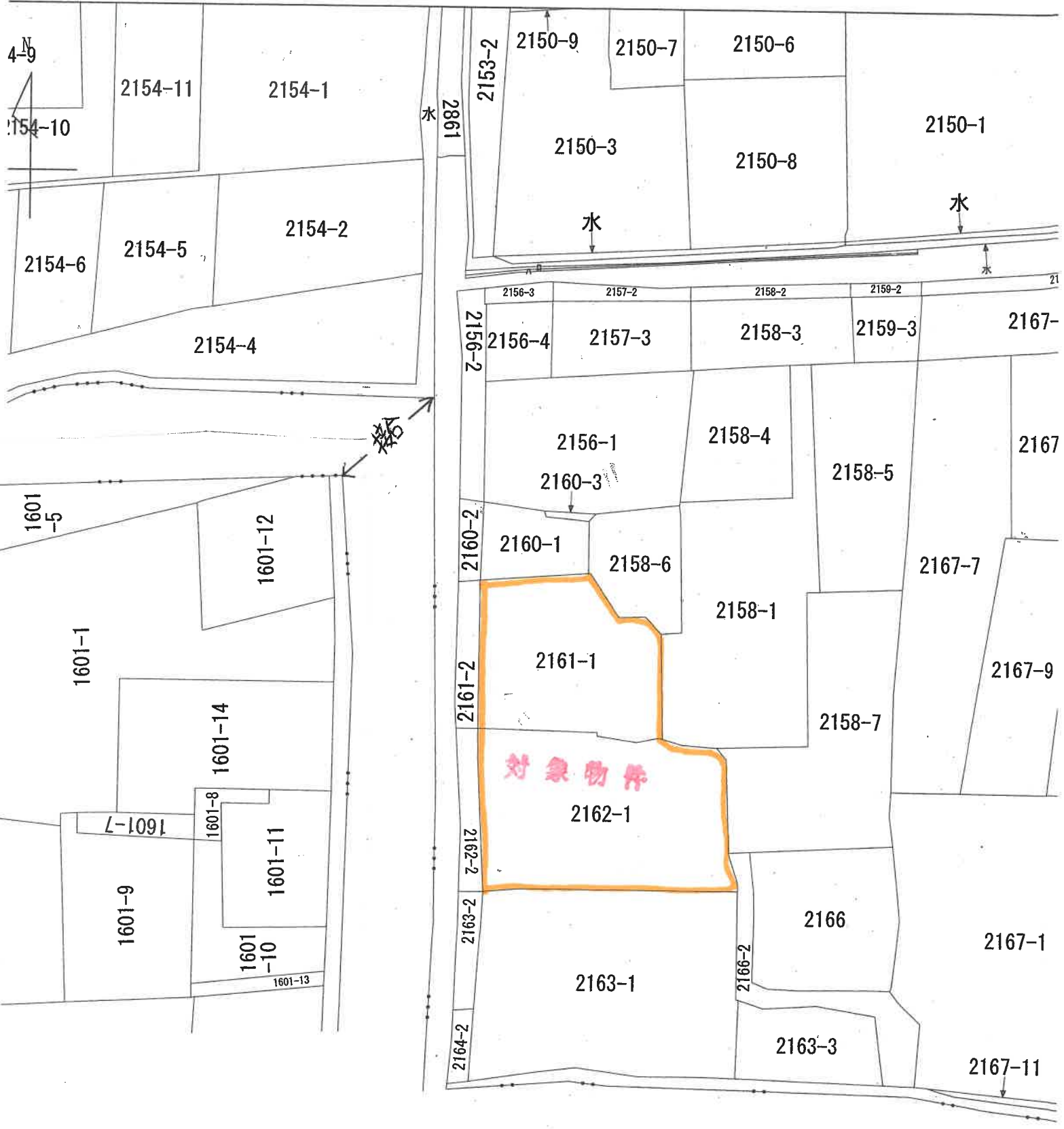


2階



1階

物件 4



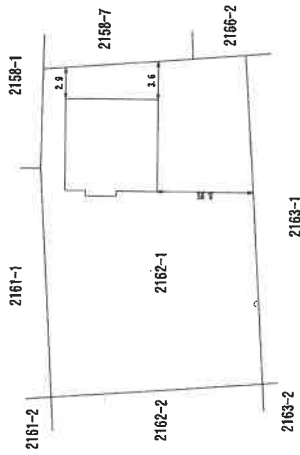
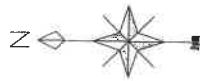
登記年月日：平成27年8月19日

各階平面図

建物平面図

家屋番号 2162-1-2

建物の所在 宇佐市大字南字佐北田2162番地1



作成者

土地家屋調査士

(平成 27年 8月 8日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 本件各土地建物全景



(写真2) 物件3の主たる建物



(写真3) 物件3の符号1の附属建物



(写真4) 物件3の建物の未登記附属建物



(写真5) 物件4の建物



(写真6) 売却対象物件（土地の定着物）である私設電柱



(写真7) 売却対象物件（物件4の建物の従物）であるエコキュート



(写真8) 売却対象物件（土地の定着物）であるカーポート



(写真9) 売却対象物件（物件4の建物の従物）であるプレハブ倉庫



(写真10) 物件3の主たる建物内部(1階)



(写真11) 物件3の主たる建物内部(1階)



(写真1 2) 物件3の主たる建物内部(1階)



(写真1 3) 物件3の主たる建物内部(1階)



(写真14) 物件3の主たる建物内部(1階)



(写真15) 物件3の主たる建物内部(1階)



(写真16) 物件3の主たる建物内部(2階)



(写真17) 物件3の主たる建物内部(2階)



(写真18) 物件3の符号1の附属建物内部



)

(写真19) 物件3の符号1の附属建物内部



(22 枚目)

(写真20) 物件3の符号1の附属建物内部



(写真21) 物件3の未登記附属建物内部



(写真 2 2) 物件 3 の未登記附属建物内部



(写真 2 3) 物件 4 の建物内部 (1 階)



(写真 2 4) 物件 4 の建物内部 (1 階)



(写真 2 5) 物件 4 の建物内部 (1 階)



(写真26) 物件4の建物内部(1階)



(写真27) 物件4の建物内部(1階)



(写真28) 物件4の建物内部(1階)



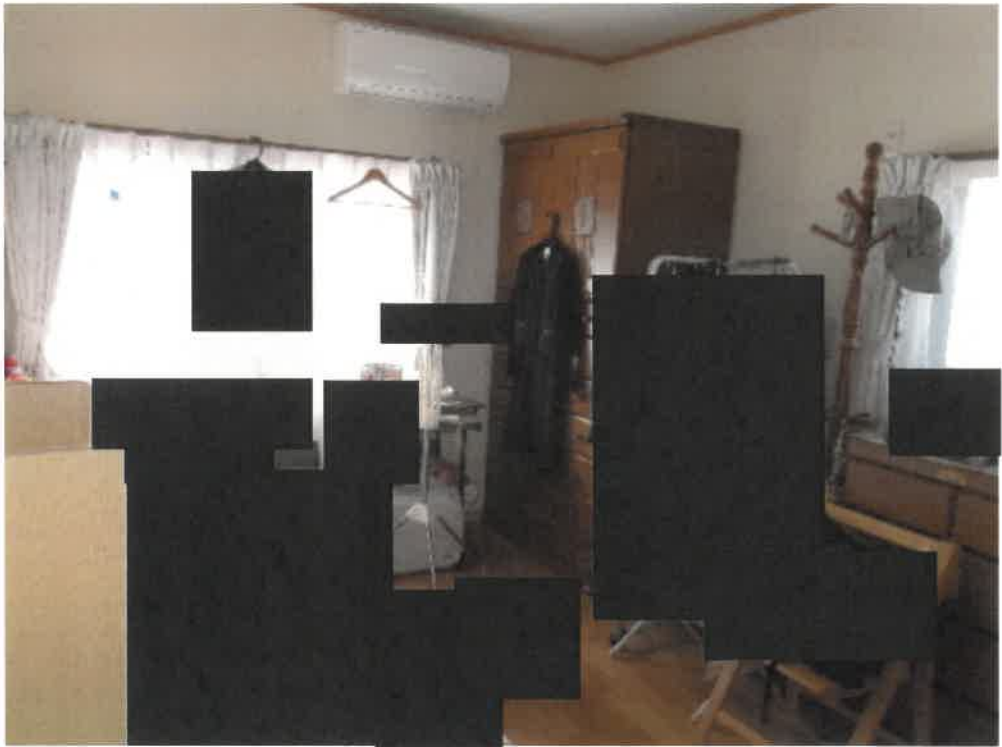
(写真29) 物件4の建物内部(2階)



(写真30) 物件4の建物内部(2階)



(写真31) 物件4の建物内部(2階)



令和7年(ケ)第13号
令和8年3月23日 現地調査
令和8年4月17日 評価

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

上 治 昭 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1,270,000 円
物件 2	金 2,310,000 円
物件 3	金 1,840,000 円
物件 4	金 3,480,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の土地の内訳価格は物件3・4の土地利用権価格を控除した価格であり、物件3・4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、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ていない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。
- 5 目的物件の土壤汚染の可能性について、閉鎖登記簿の閲覧及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壤汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

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 所有者	宇佐市大字南宇佐字北田 2161番1 宅地 376.85㎡ A	
2	所在地 地目 地積 所有者	宇佐市大字南宇佐字北田 2162番1 宅地 581.81㎡ A	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 所有者	宇佐市大字南宇佐字北田2162番地1、 2161番地1 2162番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 91.67㎡ 2階 41.17㎡ (附属建物) 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 75.52㎡ A	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	宇佐市大字南宇佐字北田2162番地1 2162番1の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 75.16㎡ 2階 49.22㎡ B	
番号	特記事項		
3	未登記附属建物がある。 種類：教室 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約49㎡		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R日豊本線「宇佐」駅から西方へ道路距離約4.2km	
付近の状況	宇佐市街地東方郊外に位置する幹線国道背後の住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 [国道との道路境界線から30mまでの範囲] 近隣商業地域 80% 200% [国道との道路境界線から30mを超える範囲] 第1種住居地域 60% 200% — 周知の埋蔵文化財包蔵地（宇佐町遺跡）に該当している。 宅地造成等工事規制区域
面地条件（規模、形状等）	間口約37m・奥行約31m・規模958.66㎡の不整形地の中間画地。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	西側が幅員約5.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者Aが物件3を所有し占有している。 ・物件4の所有者Bが使用借権に基づき物件2の土地に物件4を所有し占有している。 ・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照 	

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり ガス配管：なし（物件3は個別プロパン、物件4はオール電化） 下水道：なし</p> <p>（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、通常のコストで利用できる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・境界については、コンクリートブロックや金網フェンスにより概ね明確である。 ・〈法定地上権成否の判断〉 根抵当権設定時に、土地(物件1・2)所有者と建物(物件3)所有者が同一であるため法定地上権は成立。 ・〈物件4の敷地の使用借権の状況〉 占有開始時期：平成27年8月18日（物件4新築時） 契約日：平成27年8月18日 期 間：平成27年8月18日から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B ・物件1の南東部に売却対象物件（土地の定着物）であるカーポート、物件2の北部に売却対象物件（土地の定着物）である私設電柱がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和36年9月1日以前 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：板張り、リシン吹付け 内壁：板張り、クロス 天井：板張り、クロス 床：畳、フローリング 設備：給排水設備
床面積（現況）	1階 91.67㎡ 2階 41.17㎡ 延132.84㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	築後65年以上経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、間取りの古式化が見られる。保守管理の状態は普通。
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を家具類の保管庫として使用している。
特記事項	物件1の東側に売却対象工作物（従物）プレハブ倉庫（約12㎡）がある。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：セメント瓦 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：板張り 床：モルタル
床面積(現況)	75.52㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：物置 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	築後年数は不詳であるが、経年による摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、一部壁がなく吹きさらしの状態にあるため保守管理の状態は劣る。
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を物置として使用している。
特記事項	ない

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：合板張り 天井：石膏ボード 床：畳、板張
床面積(現況)	約49㎡ メジャーによる概測の結果
現況用途等	現況用途：教室 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	築後年数は不詳であるが、経年による摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、教室仕様の建物で間取りが劣る。保守管理の状態は普通。
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を書道教室として使用している。
特記事項	ない

(物件4)

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）：平成27年8月18日 経過年数：11年 経済的残存耐用年数：13年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：サイディングボード 内壁：クロス 天井：クロス 床：畳、フローリング 設備：給排水設備、オール電化設備
床面積(現況)	1階 75.16㎡ 2階 49.22㎡ 延124.38㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	築後11年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られる。保守管理の状態は普通。
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を居宅として使用している。
特記事項	北西側に売却対象工作物（従物）エコキュートがある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
1	14,400	0.86	376.85	1.00	1.00	4,667,000
2	14,400	0.86	581.81	1.00	1.00	7,205,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇佐（県）-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,200 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/70 = 14,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：0.70

街路条件 -3%、交通・接近条件 -20%、環境条件 -10%

街路条件 交通・接近条件 環境条件

$0.97 \times 0.80 \times 0.90 = 0.70$

イ 個別格差：0.86

画地条件 規模 -10%、不整形地-5%

$0.90 \times 0.95 = 0.86$

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

② 物件 3・4 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
3	160,000	132.84	0.05	1.00	1,063,000
附属建物 符号 1	80,000	75.52	0.01	1.00	60,000
未登記 附属建物	100,000	49	0.05	1.00	245,000
物件 3 合計					1,368,000
4	200,000	124.38	0.32	1.00	7,960,000

ウ 物件 3

現価率：0.05

経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（間取りの古式化により市場性が劣る程度を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1 - 0.50) = 0.05$$

物件 3・附属建物符号 1

現価率：0.01

経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（一部壁がなく吹きさらしの状態にある等、保守管理の状態が劣る程度を-90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1 - 0.90) = 0.01$$

物件 3・未登記附属建物

現価率：0.05

経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（教室仕様の間取りにより市場性が劣る程度を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1 - 0.50) = 0.05$$

物件 4

現価率：0.32

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 13 年、残価率 10%とした定率法（現価率 0.35）と観察減価法（-10%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.35 \times (1 - 0.10) = 0.32$$

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	4,667,000	0.35	法定地上権	1,633,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件番号	土地利用権等の及ぶ物件	建付地価格 (円) ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
2	物件3	7,205,000	0.55	0.35 法定地上権	1,387,000
	物件4		0.45	0.10 使用借権	324,000
合 計					1,711,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

物件2における物件3及び物件4の占める割合をそれぞれの建築面積比で算出した。

$$\text{(物件3)} \quad \frac{\text{物件3建築面積}}{\text{物件3建築面積} + \text{物件4建築面積}} = 0.55$$

$$\text{(物件4)} \quad \frac{\text{物件4建築面積}}{\text{物件3建築面積} + \text{物件4建築面積}} = 0.45$$

ウ 土地利用権等割合

物件3部分

土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件4部分

土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり使用借権と判定し、その割合を10%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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2①ウ, 2②エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	4,667,000	-1,633,000		0.70	0.60	1,270,000
2	7,205,000	-1,711,000		0.70	0.60	2,310,000
3	1,368,000	+3,020,000	1.00	0.70	0.60	1,840,000
4	7,960,000	+324,000	1.00	0.70	0.60	3,480,000
一括価格 (合計)						8,900,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件3：物件1土地利用権等価格 物件2土地利用権等価格
1,633,000円 + 1,387,000円 = 3,020,000円

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：0.70

2筆一体の土地に敷地利用権の異なる建物が築年の古い建物も含めて複数所在すること等、売買市場への影響の程度を考量のうえ市場性修正として0.70を乗じた。

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (宇佐(県) - 4)

所 在 : 宇佐市大字南宇佐字北田2134番1

価 格 : 10,200円/㎡

位 置 : JR日豊本線「宇佐」駅の約3.9kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 423㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北側幅員4m市道

用途指定等 : 非線引き都市計画区域、第1種住居地域

建蔽率60%、容積率200%

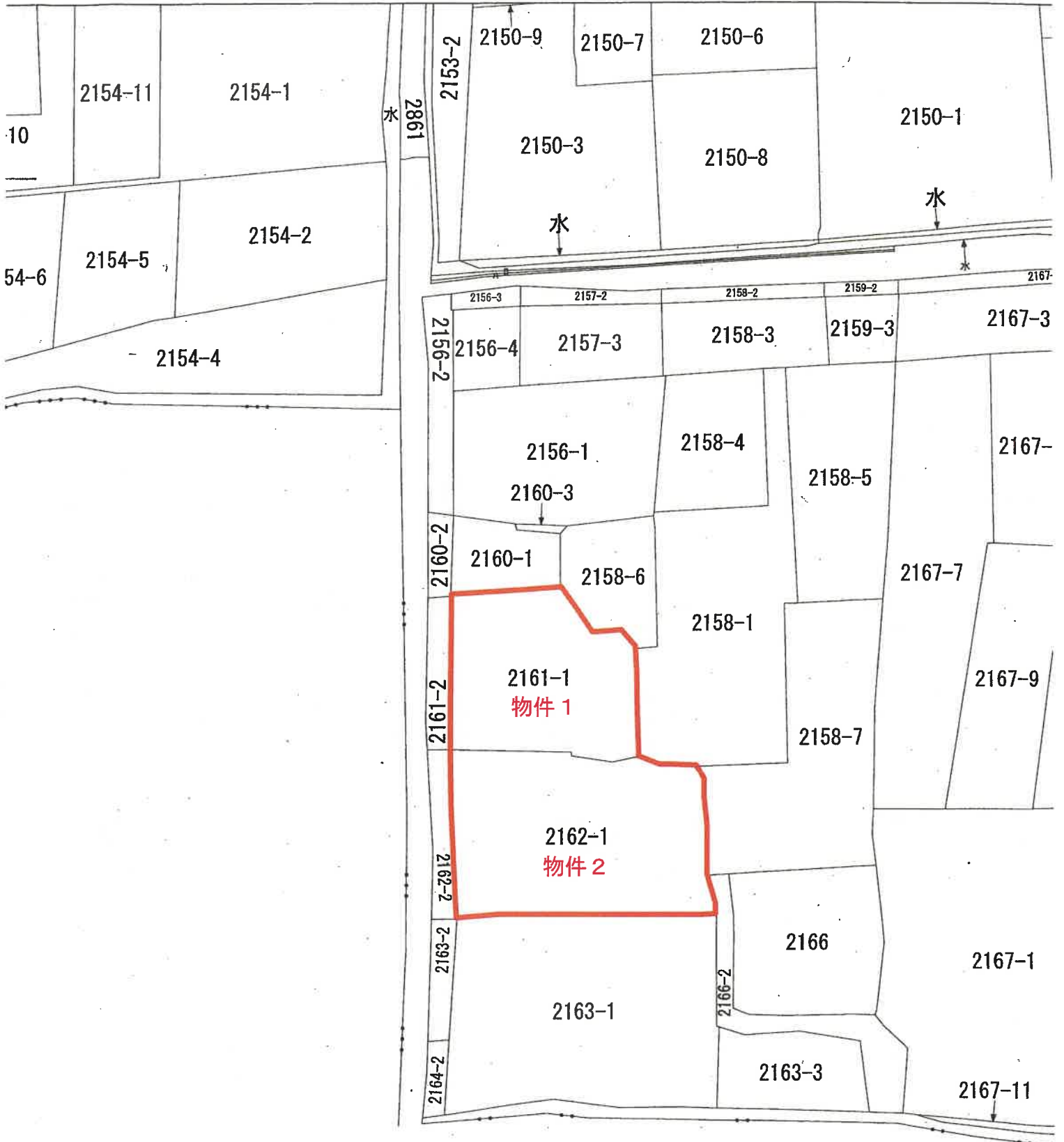
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ国道背後の既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 国土地理院標準地図

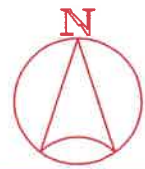
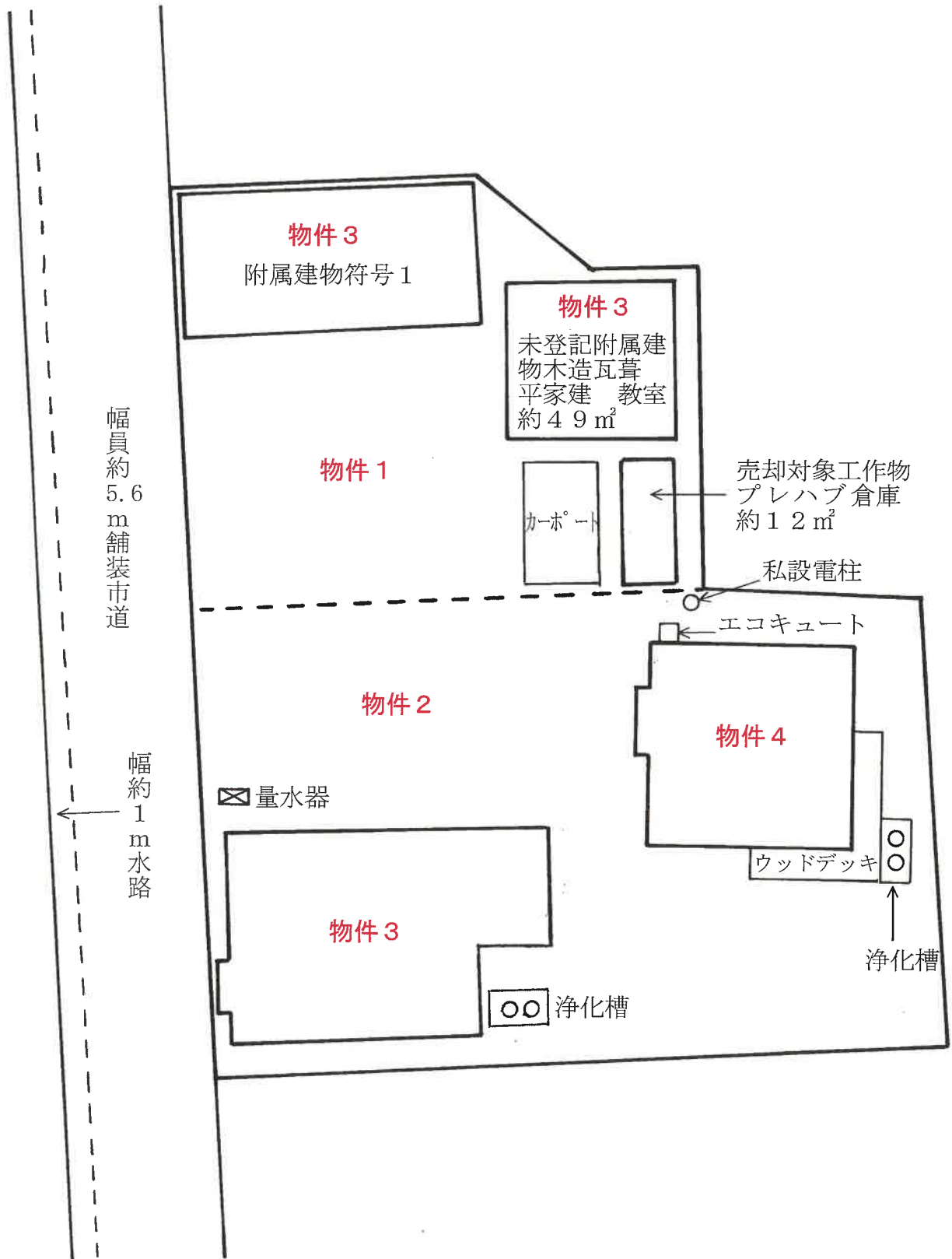
以 上





1
600

公 図 写

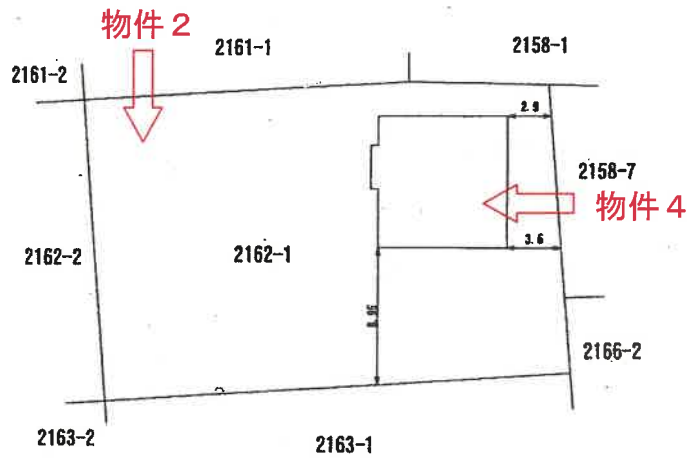
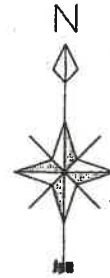


土地建物位置関係図

建物図面 各階平面図

家屋番号 2162-1-2

建物の所在 宇佐市大字南宇佐字北田2162番地1



申請人

縮尺 1/500

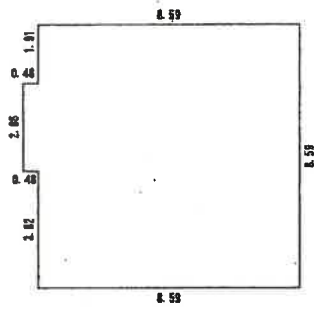
(大分県土地家屋調査士会用紙)

建物図面写

各階平面図

物件 4

1階

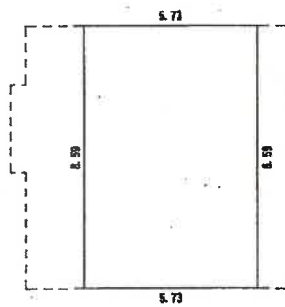


求積表

0.48 ×	2.86	=	1.3728
8.59 ×	8.59	=	73.7881
計			75.1609

床面積 75.16 m²

2階



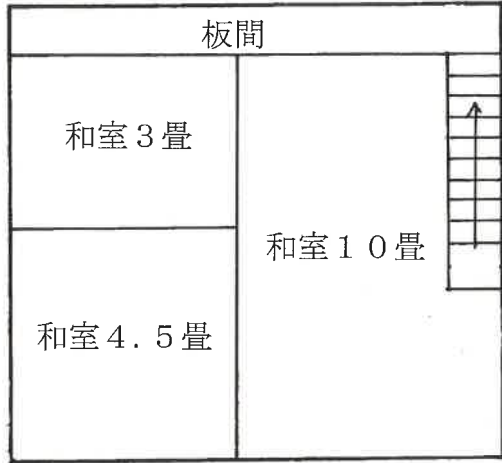
求積表

5.73 ×	8.59	=	49.2207
--------	------	---	---------

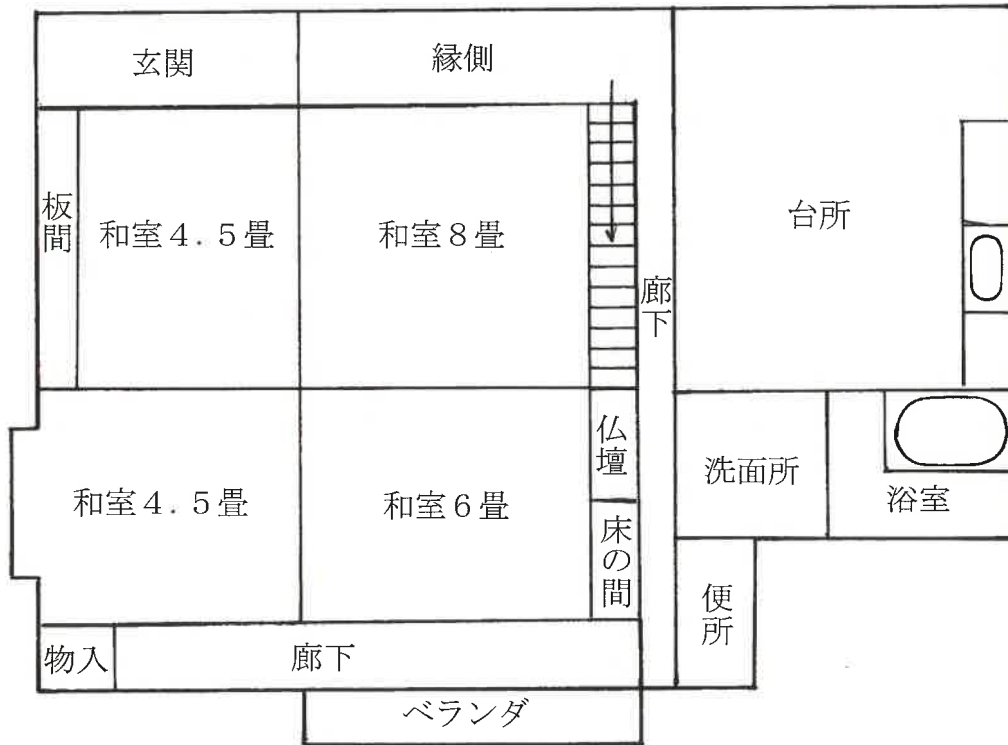
床面積 49.22 m²

作成者

縮尺 1/250

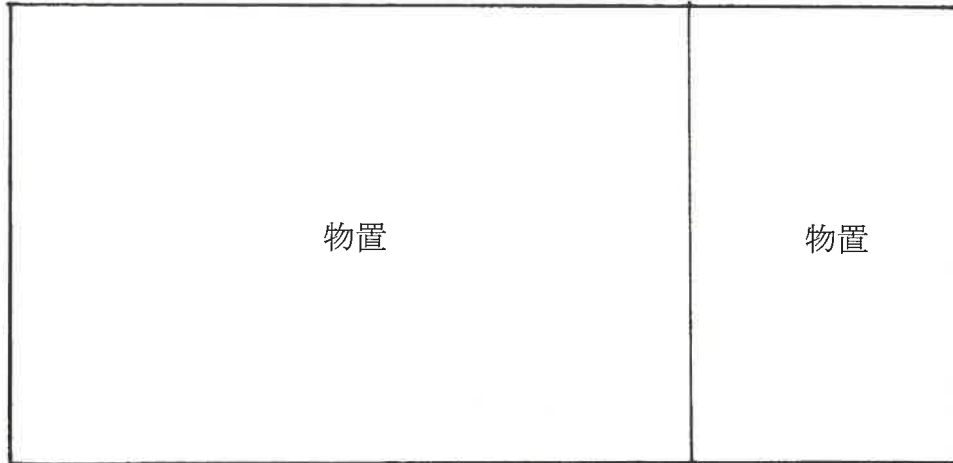


2階

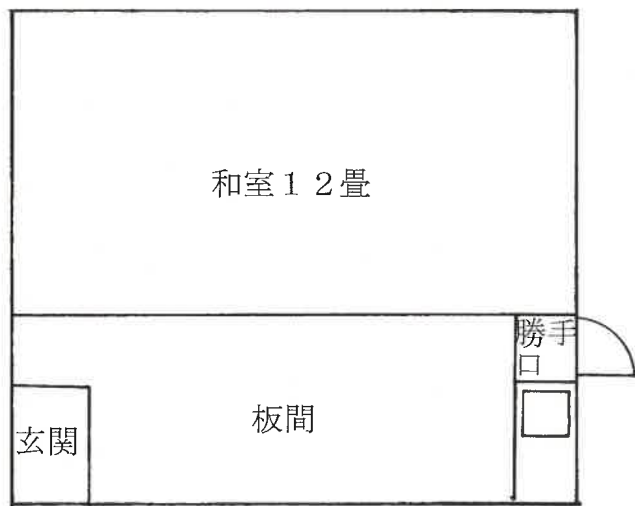


1階

物件 3

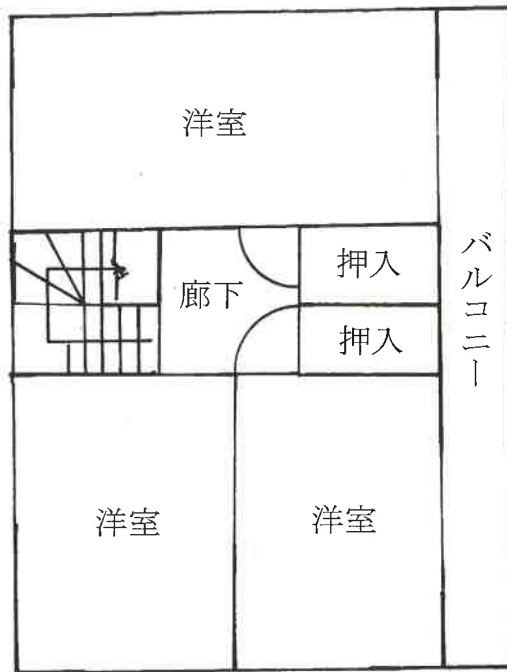


附属建物符号 1

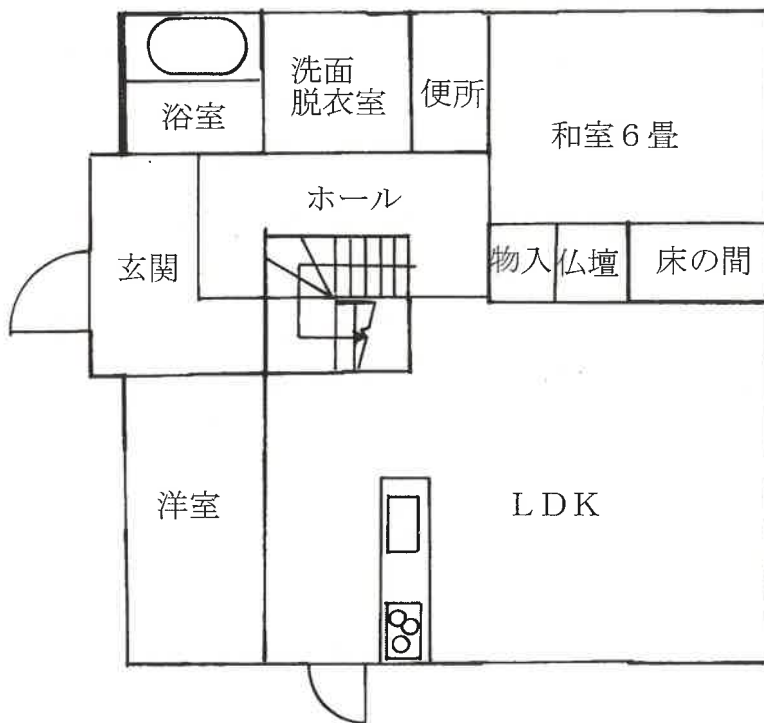


未登記附属建物

物件 3



2階



1階

物件4

