

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 宇佐市大字上田字一盃田
地 番 1790番1
地 目 公衆用道路
地 積 392平方メートル

共有者 **A** 持分808分の4

2 所 在 宇佐市大字上田字一盃田
地 番 1790番5
地 目 宅地
地 積 373.89平方メートル

所有者 **A**

3 所 在 宇佐市大字上田字一盃田 1790番地5
家屋 番号 1790番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 96.15平方メートル
2階 46.96平方メートル

所有者 **A**

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 宇佐市大字上田字一盃田
地 番 1790番1
地 目 公衆用道路
地 積 392平方メートル
共有者 **A** 持分808分の4
- 2 所 在 宇佐市大字上田字一盃田
地 番 1790番5
地 目 宅地
地 積 373.89平方メートル
所有者 **A**
- 3 所 在 宇佐市大字上田字一盃田 1790番地5
家屋 番号 1790番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 96.15平方メートル
2階 46.96平方メートル
所有者 **A**

令和 8年(ケ)第 1号
令和 8年 2月 5日受理
令和 8年 3月 16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 宇佐市大字上田字一盃田
地 番 1790番1
地 目 公衆用道路
地 積 392平方メートル
共有者 A 持分808分の4
- 2 所 在 宇佐市大字上田字一盃田
地 番 1790番5
地 目 宅地
地 積 373.89平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 宇佐市大字上田字一盃田 1790番地5
家屋番号 1790番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 96.15平方メートル
2階 46.96平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県宇佐市大字上田1790番地の5付近
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 不特定多数の者ら <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが道路として通行している。 <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"/> 本土地の接面道路でる地番1785番1の土地は宇佐市の農道である。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。
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
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者A	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には家族と共に居住しています。2 本件建物に設置されているエコキュートは、建築当時から設置されているもので、その代金は住宅ローンの中に含まれています。3 本件建物に設置されている太陽光発電システムは、建築後に私が株式会社ジャックスの立替払契約を利用して設置しています。4 本件土地に設置されている蓄電池は、妻のBが株式会社ジャックスの立替払契約を利用して設置しています。5 本件土地に設置されているスチール製物置は、妻のBが購入して設置している物です。6 物件1の土地は道路として通行しています。
株式会社ジャックス担当者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物に設置されている太陽光発電システムと本件土地に設置されている蓄電池は当社の立替払契約を利用して設置されています。2 前記各物件について、当社は所有権の主張は致しません。

(執行官の意見用)

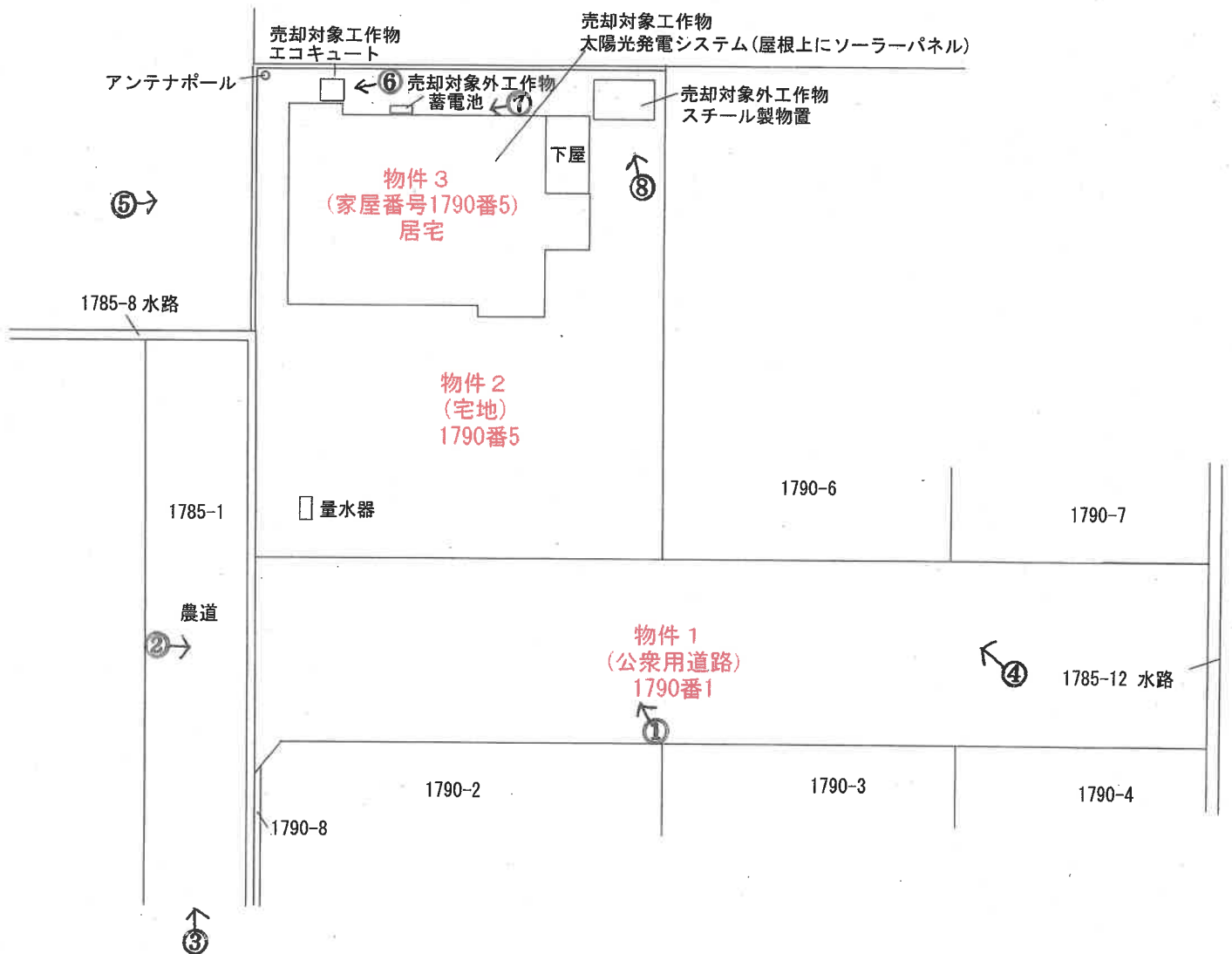
執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件各受命物件の占有関係は、所有者の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

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) 15:00-15:10	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) 15:40-15:50	物件所在地(大分県宇佐市大字上田1790番地の5)	物件調査
令和8年2月9日(月) 11:15-11:25	物件所在地(大分県宇佐市大字上田1790番地の5)	所有者聴取 物件調査
令和8年2月16日(月) 10:50-11:00	物件所在地(大分県宇佐市大字上田1790番地の5)	物件調査
令和8年3月4日(水) 9:55-10:05	物件所在地(大分県宇佐市大字上田1790番地の5)	物件調査・写真撮影
令和8年3月9日(月) 13:00-13:30	物件所在地(大分県宇佐市大字上田1790番地の5)	所有者聴取 物件調査・写真撮影
令和8年3月10日(火) 9:50-10:00	裁判所執行官室から株式会社 ジャックスへ架電	担当者から聴取
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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

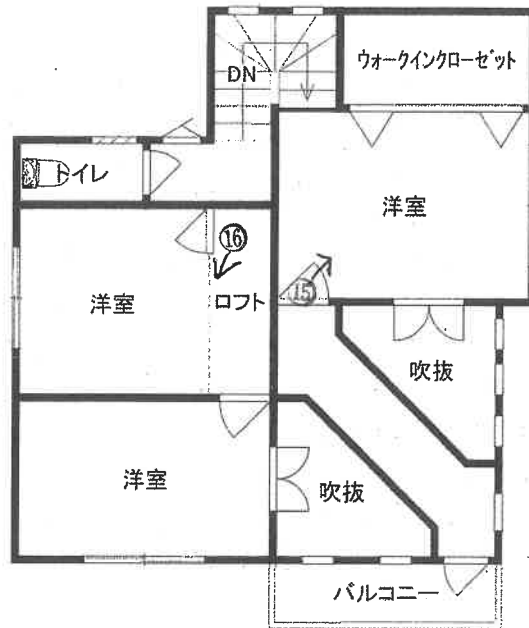
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

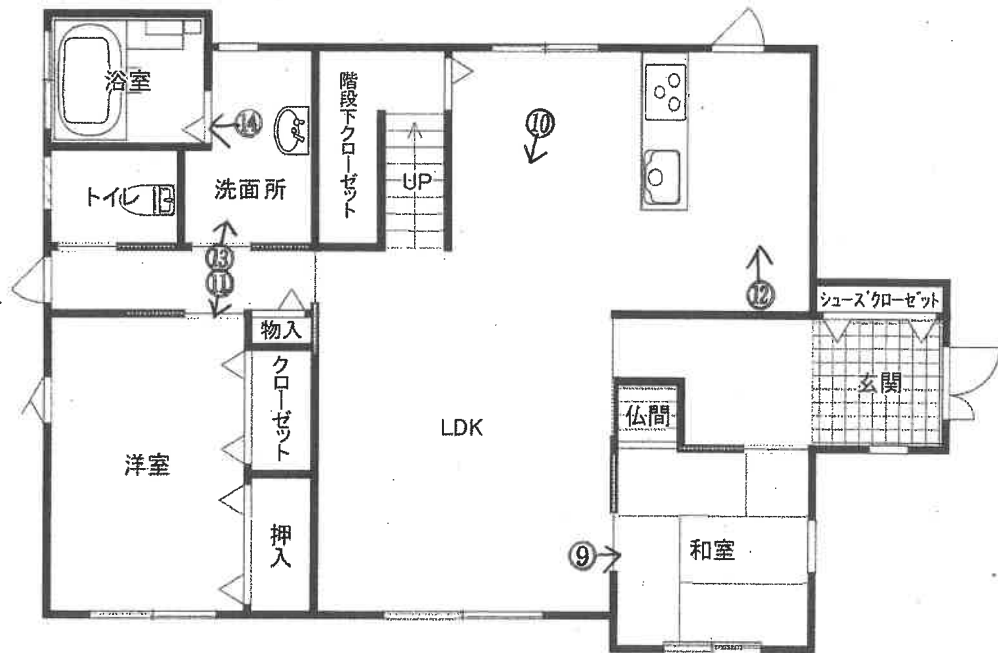


建物間取図

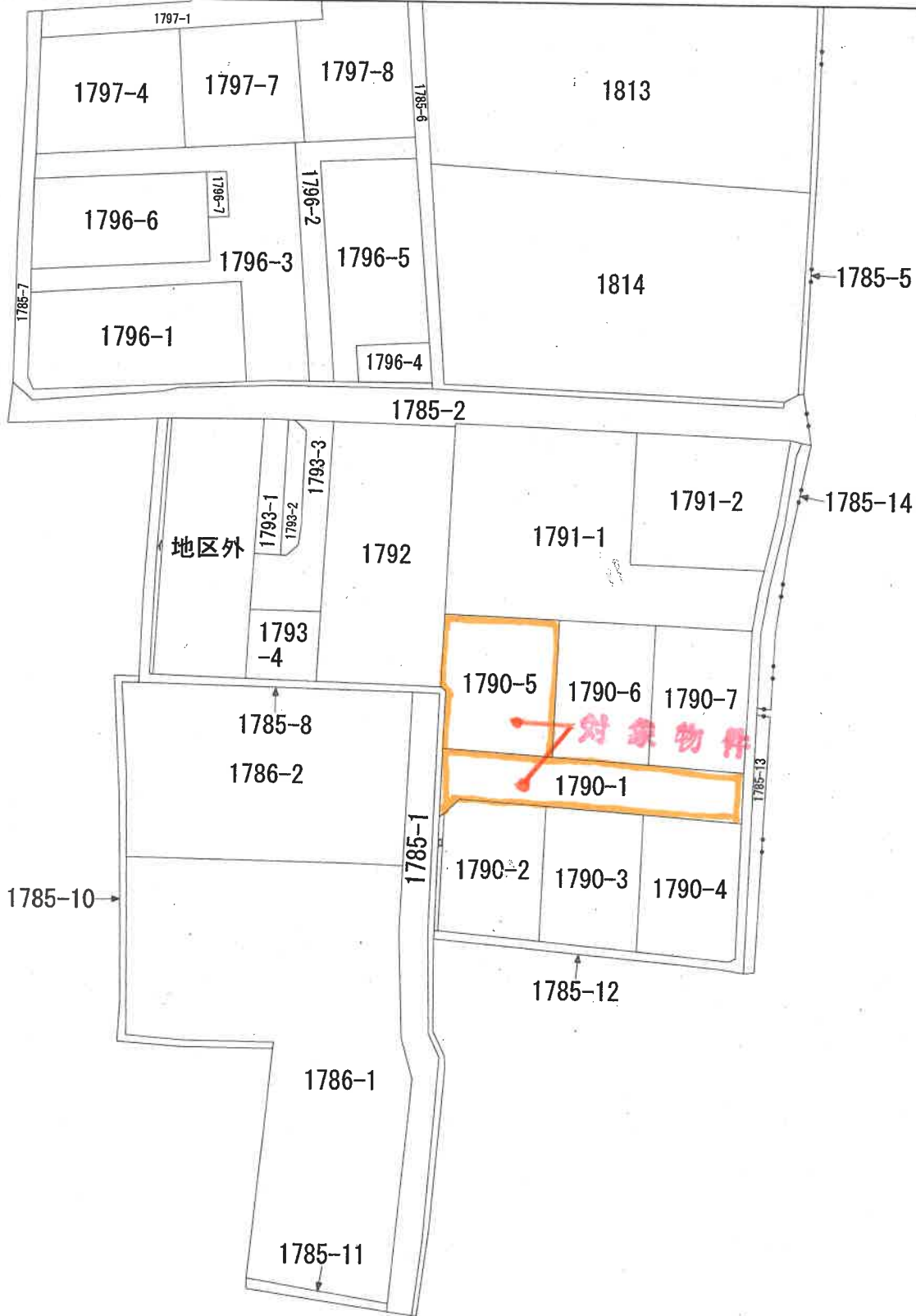
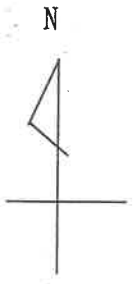
凡例（写真撮影位置方向：○→）



2F



1F



公用

登記年月日：平成20年10月17日

平成20年10月17日登記

104452

地積測量図

地番 1790-1~1790-8

土地の所在 宇佐市大字上田字一畝田

任意座標

地番	座標	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
T20	④1790-1	110.350	105.890	15.397	15.397	15.397	1699.058950
T24		101.109	120.377	27.940	27.940	27.940	2894.988460
T23		92.890	133.530	26.018	26.018	26.018	2418.819020
T18		84.851	146.395	25.778	25.778	25.778	2192.278648
T19		77.894	142.378	-17.269	-17.269	-17.269	-1344.747852
T25		68.103	126.131	-24.585	-24.585	-24.585	-2217.928185
T26		64.483	118.213	-25.209	-25.209	-25.209	-2107.157869
T6		101.998	108.622	-12.479	-12.479	-12.479	-1587.369604
T5		101.341	100.364	-2.477	-2.477	-2.477	-327.268857
T17		101.151	100.364	-2.477	-2.477	-2.477	-327.268857
P22		109.304	104.350	5.385	5.385	5.385	586.240112
			毎面	面積			354.881550
			毎面	積			352.3407785
			毎面	積			352.3407785

地番	座標	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
T5	④1790-2	101.341	105.890	12.357	12.357	12.357	1283.281171
T6		101.998	103.822	14.749	14.749	14.749	1374.668102
T27		94.483	118.213	14.260	14.260	14.260	1343.378600
T28		75.920	104.352	-24.358	-24.358	-24.358	-1852.236160
T16		84.969	91.315	-33.918	-33.918	-33.918	-332.803542
			毎面	面積			605.827547
			毎面	積			342.9137785
			毎面	積			342.9137785

地番	座標	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
T26	④1790-3	94.483	115.713	24.219	24.219	24.219	2231.118267
T25		86.103	126.131	22.289	22.289	22.289	1977.089767
T27		67.170	118.002	-24.229	-24.229	-24.229	-1627.808390
T28		75.920	104.352	-22.288	-22.288	-22.288	-1574.780880
			毎面	面積			605.827547
			毎面	積			342.810120
			毎面	積			342.810120

地番	座標	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
T25	④1790-4	86.103	129.131	24.278	24.278	24.278	2090.238728
T18		77.893	142.278	14.943	14.943	14.943	1813.346068
P18		58.953	131.574	-11.910	-11.910	-11.910	-702.207680
P19		58.931	130.368	-13.072	-13.072	-13.072	-770.346032
T27		67.170	118.002	-11.257	-11.257	-11.257	-837.089280
			毎面	面積			605.827547
			毎面	積			327.8727575
			毎面	積			327.8727575

地番	座標	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
T20	④1790-5	110.350	110.350	-9.924	-9.924	-9.924	-1095.113400
P10		118.688	110.453	4.516	4.516	4.516	555.965008
P9		118.886	110.106	5.488	5.488	5.488	646.502068
P11		128.616	115.891	6.082	6.082	6.082	779.670192
P12		128.46	116.168	15.303	15.303	15.303	1465.836888
T21		119.683	131.194	14.209	14.209	14.209	1503.692612
T24		101.109	120.377	-25.604	-25.604	-25.604	-2589.781836
			毎面	面積			474.803228
			毎面	積			343.8901685
			毎面	積			343.8901685

前
1790
後・新
20年10月17日登記
1790-8

作成者 土地家屋調査士

(平成20年10月14日作成)

申請人 代表取締役

縮尺 1/500

(9枚目)

(写真1) 物件2及び3の土地建物全景



(写真2) 物件1の土地



(写真3) 物件1及び2の接面道路



(写真4) 売却対象物件である太陽光発電システム



(写真5) 売却対象物件である太陽光発電システム



(写真6) 売却対象物件であるエコキュート



(写真7) 売却対象外物件である蓄電池



(写真8) 売却対象物件外であるスチール製物置



(写真9) 本件建物内部 (1階)



(写真10) 本件建物内部 (1階)



(写真11) 本件建物内部(1階)



(写真12) 本件建物内部(1階)



(写真13) 本件建物内部(1階)



(写真14) 本件建物内部(1階)



(写真15) 本件建物内部(2階)



(写真16) 本件建物内部(2階)



令和8年(ケ)第 1号
令和8年 3月 9日 現地調査
令和8年 3月 29日 評価
提出日 令和 8年 3月 31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 佐藤 裕子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,651,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000円
物件2 (土地)	金 1,530,000円
物件3 (建物)	金 5,120,000円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積 共 有 者	宇佐市大字上田字一盃田 1790番1 公衆用道路 392㎡ A 持分808分の4	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	宇佐市大字上田字一盃田 1790番5 宅地 373.89㎡ A	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	宇佐市大字上田字一盃田 1790番地5 1790番5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 96.15㎡ 2階 46.96㎡ A	
		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・公衆用道路)

位置・交通	JR日豊本線「柳ヶ浦」駅の南方約5.1km (道路距離)	
付近の状況	本物件の存する地域は、戸建住宅が建ち並ぶなか農地も見られる上田地区の住宅地域である。市役所、小学校等への接近性が良好であるため生活の利便性は優るが、外部からの転入者はやや少ないため、地価は弱含みで推移している。	
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制〕	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定地域 70% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地：東上田遺跡
面地条件 〔規模、形状等〕	規形 間奥 接道 地	模 状 口 行 間 係 勢 392㎡ (登記記載数量) 带状地 約8m 約48m 中間画地 平坦
接面道路	本物件は幅員約8mの舗装私道であり、西側が幅員約4.5mの舗装農道に接続している。当該農道は建築基準法第43条但書の適用がある。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	土地所有者 (持分808分の4) 及び近隣住民が公衆用道路として使用している。 隣接地は戸建住宅・空地であり、境界は明瞭である。道路との境界も明瞭。
特記事項	※1 本物件は持分808分の4を所有する私道敷きである。建築基準法上の道路に該当せず、隣接地等の敷地延長部分となっている。	

(物件 2・宅地)

位置・交通	物件 1 と同じ	
付近の状況		
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定地域 70% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地：東上田遺跡
画地条件 〔規模、形状等〕	規形 間奥 接道 関係 地勢	373.89 m ² (登記記載数量) ほぼ長方形 約 17.4m 約 21.5m 角地 ほぼ平坦
接面道路	【南西側】幅員約 8.0m の舗装私道 (建築基準法上の道路でない) に等高に接面 【北西側】幅員約 4.5m の舗装農道 (建築基準法第 43 条但書の適用あり) に幅 1m の水路を介して等高に接面	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	土地所有者が所有する建物 (物件 3 の居宅) が存する。(添付の「土地建物位置関係図」参照) 隣接地は戸建住宅、農地であり、擁壁により境界は概ね明瞭である。道路との境界も明瞭。
供給処理施設	上水道 ガス配管 公共下水道	あり なし あり ※「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 本物件の北西端にアンテナ柱が 1 本あり。(添付の「土地建物位置関係図」参照) ※2 土壌汚染の可能性については、現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年7月17日新築（登記記載） 約16年 約14年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 畳、フローリング等 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など オール電化
床 面 積	延べ面積 143.11 m ² （登記面積、現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 居宅 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	普通 普通 普通
維持管理の状況	やや劣る	建物内で犬1匹、猫1匹を飼育しているため、1、2階の内壁や床に多くの爪痕や傷が見られる。
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 売却対象工作物（エコキュート1・太陽光発電システム1式）あり</p> <p>※2 売却対象外工作物（蓄電池1・スチール製物置1）あり</p> <p>※3 本物件内で犬1匹、猫1匹が飼育されている</p> <p>※4 本建物の建築確認は北西方農道を接道として許可を得ている。</p> <p>※5 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>※6 物件2（土地）の最先抵当権設定時（平成21年8月17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2（土地）に物件3（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1・2）

物件1（公衆用道路）の更地価格及び物件2（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 修正率 エ	持分 オ	建付地価格 (㊦) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	11,700	0.10	392	—	4/808	2,000
2		1.00	373.89	1.00	—	4,370,000

㊦：（円，万円未満四捨五入。物件1は千円未満四捨五入。）

ア 標準価格

地価公示 宇佐-2からの規準

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示調査 (R8.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 11,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.8/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/101 & \div & 11,700 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率を判定

$$\text{年率変動率 } \Delta 0.8\% \times (3/12) = \Delta 0.2\%$$

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地域格差：（相乗値：0.99×1.02≒1.01）

街路条件：99/100（幅員 Δ3%）（道路の種類 +2%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：100/100（±0%）

行政的条件：102/100（1住居 +2%）

イ 個別格差

（物件1）公衆用道路（持分を有する共有私道） Δ90%

（物件2）角地 ±0%

ウ 地積：物件1、物件2ともに登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件2）上の建物（物件3）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との適応の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることから、建付減価修正は不要と判定した。

建付減価修正率：0%（1.00）

② 建物（物件3）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エキオ
3	200,000	143.11	0.278	—	7,960,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記面積を採用

ウ 現価率

経過年数16年、経済的残存耐用年数14年、残価率10%とした定率法による現価率(0.293)と、観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③有効需要等の経済的減価等を考慮し、△5%と判定した。

$$0.293 \times (1 - 0.05) = \underline{0.278}$$

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 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
		イ	ウ	
2	4,370,000	0.35	法定地上権成立	1,530,000

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、非線引都市計画区域、一般住宅地域の物件である点を勘案し、35%とした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	評価額
						(㊦) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	2,000	—	0.90	0.60	—	1,000
2	4,370,000	▲1,530,000			—	1,530,000
3	7,960,000	+1,530,000			1.00	5,120,000
一括価格 (合計)						6,651,000

㊦：(円；万円未満四捨五入。物件1は千円未満四捨五入。)

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△10%と査定した。

- ・本建物内に犬1頭、猫1頭が飼育されている点
- ・売却対象外工作物が存する点

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 宇佐-2

所 在：宇佐市大字川部字上ノ土井 814 番 2 外

価 格：11,800 円/㎡

位 置：JR日豊本線「柳ヶ浦」駅の南西方 3 km（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：661 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：北 4m 市道に接面、東側道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（60、200）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域

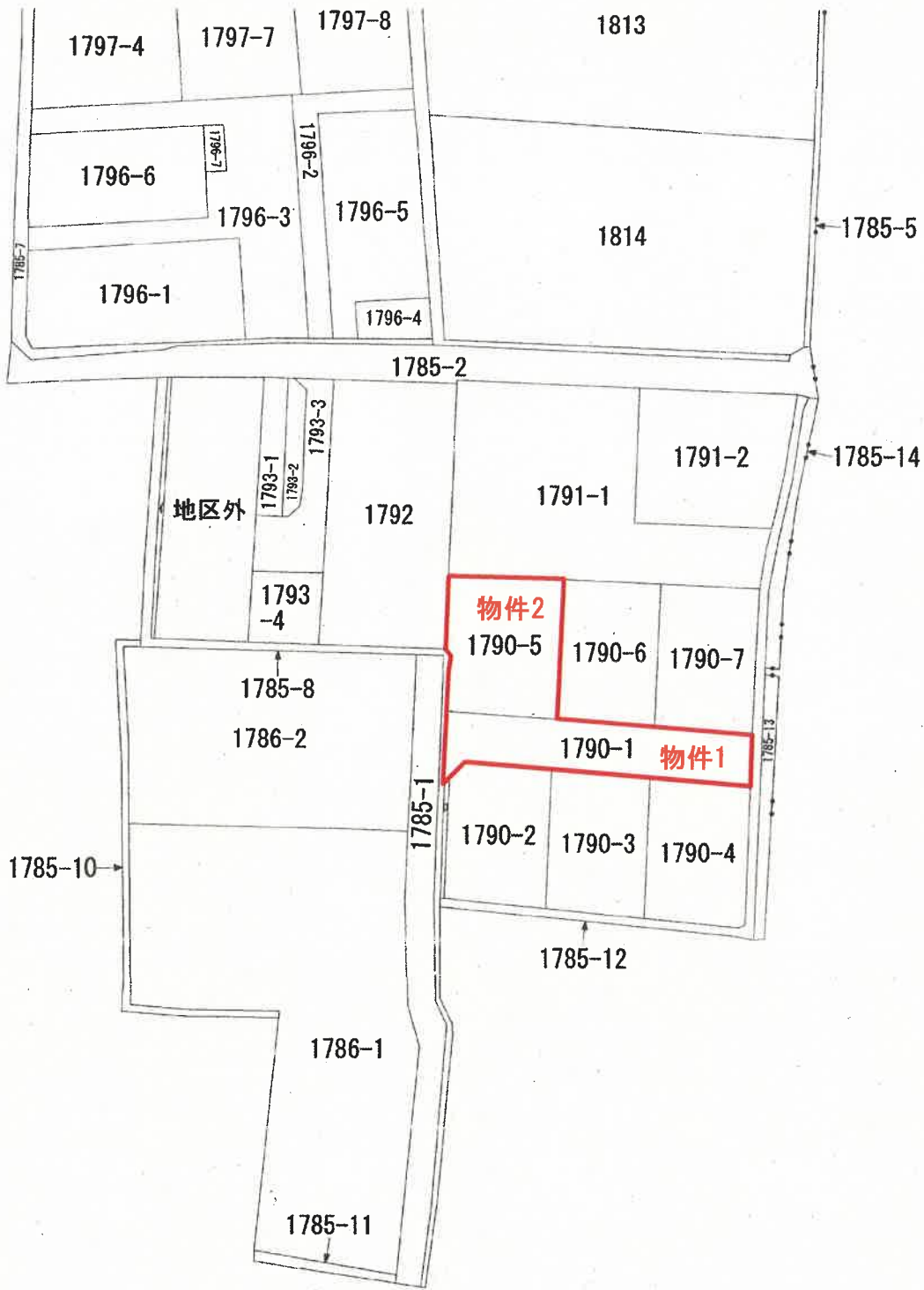
第7 附属資料の表示

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

以 上



物件位置図



この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

大

在	宇佐市大字上田字一盃田	地番	1790番5	公図写 S=1:1000
精度	座標系			

公用

登記年月日：平成20年10月17日

平成20年10月17日登記

104452

地積測量図

地番 1790-1~1790-8

土地の所在 宇佐市大字上田字一益田

任意座標

座標	X	Y	Vn-1	Vn-1	Xn	Yn	面積
①1790-1	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
②	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
③	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
④	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑤	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑥	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑦	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑧	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑨	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑩	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑪	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑫	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑬	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑭	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑮	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑯	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑰	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑱	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑲	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
⑳	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉑	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉒	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉓	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉔	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉕	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉖	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉗	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉘	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉙	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉚	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉛	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉜	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉝	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉞	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㉟	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊱	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊲	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊳	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊴	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊵	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊶	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊷	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊸	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊹	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊺	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊻	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊼	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊽	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊾	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00
㊿	10,750	10,950	0.000	0.000	10,750	10,950	0.00

作成者

申請人

縮尺 1/500

請求番号：7-2 (1/2)

原図を70%縮小

104453

地積測量図

地番 1790-1~1790-8

土地の所在 宇佐市大字上田字一畝田

2/2

測点名	座標	距離	点間距離
測点 11-1	引張点全線		82.700m
11-2	〃	68.28-45	48.826m
11-3	〃	37.28-18	30.433m
11-4	金線	17.26-15	34.799m
11-5	〃	35.12-05	44.446m
11-6	〃	95.47-51	66.888m
11-7	〃	93.19-57	36.734m
11-8	〃	43.42-20	39.254m
11-9	〃	24.46-04	27.735m
11-10	〃	33.10-58	22.446m
11-11	〃	33.19-31	20.935m
11-12	〃	37.65-02	19.766m
11-13	〃	0.00-32	1.984m
11-14	〃	15.35-37	7.095m
11-15	金線	79.71-47	32.850m
11-16	〃	74.28-33	27.916m
11-17	〃	79.88-13	44.300m
11-18	〃	58.48-13	61.461m
11-19	〃	33.41-31	66.318m
11-20	〃	31.41-52	88.765m
11-21	〃	20.18-42	70.840m
11-22	〃	19.40-14	81.248m
11-23	〃	15.43-53	58.769m
11-24	〃	5.46-58	64.374m
11-25	〃	37.00-33	61.404m
11-26	〃	34.64-20	61.397m
11-27	〃	34.63-33	40.077m
11-28	〃	37.11-51	40.083m

測点名	座標	距離	点間距離
測点 10-2	引張点全線		82.700m
10-3	〃	308.02-13	27.920m
10-4	〃	6.00-16	27.920m
10-5	〃	31.30-46	27.118m
10-6	〃	32.33-23	30.411m
10-7	〃	335.17-70	27.620m
10-8	〃	338.37-73	27.318m
10-9	〃	311.54-02	26.431m
10-10	〃	337.00-18	29.868m
10-11	〃	4.11-03	30.455m
10-12	〃	6.36-27	32.939m
10-13	〃	7.11-39	33.641m
10-14	〃	333.53-45	31.320m
10-15	〃	334.22-36	51.233m
10-16	〃	341.00-00	51.189m
10-17	〃	324.53-50	35.566m
10-18	〃	312.43-35	63.623m
10-19	〃	332.00-26	63.544m
10-20	〃	277.00-32	38.813m
10-21	〃	266.13-13	36.933m
10-22	〃	230.53-56	36.506m
10-23	〃	233.32-40	35.350m
10-24	〃	333.53-71	42.006m
10-25	〃	333.53-71	54.340m
10-26	〃	333.53-71	31.727m
10-27	〃	77.11-13	31.066m
10-28	〃	33.23-18	35.546m
10-29	〃	33.00-11	62.265m

測点名	X	Y	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測点 1790-6								
124	101.105	120.377	-2.336					-236.190824
121	119.868	31.194	20.096					204.848128
115	14.238	140.473	13.439					135.244482
122	11.896	144.633	-6.943					-776.280056
123	92.830	135.530	-24.255					-2353.138840
				面積	面積	面積	面積	面積
								674.483088
								337.2485440
								337.24

測点名	X	Y	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測点 1790-7								
123	92.830	33.200	33.200					33.200000
122	11.896	24.102	24.102					24.102000
121	101.105	1.000	1.000					1.000000
120	101.105	1.000	1.000					1.000000
119	101.105	1.000	1.000					1.000000
118	98.771	1.000	1.000					1.000000
117	92.833	1.000	1.000					1.000000
116	84.951	1.000	1.000					1.000000
				面積	面積	面積	面積	面積
								674.483088
								337.2485440
								337.24

測点名	X	Y	面積	面積	面積	面積	面積	面積
測点 1790-8								
116	101.341	100.864	-8.890					-900.821490
115	84.959	91.315	-10.880					-856.487820
P20	86.258	90.884	8.890					757.825640
117	101.167	100.206	10.080					1019.832500
				面積	面積	面積	面積	面積
								20.173350
								10.655550
								10.05

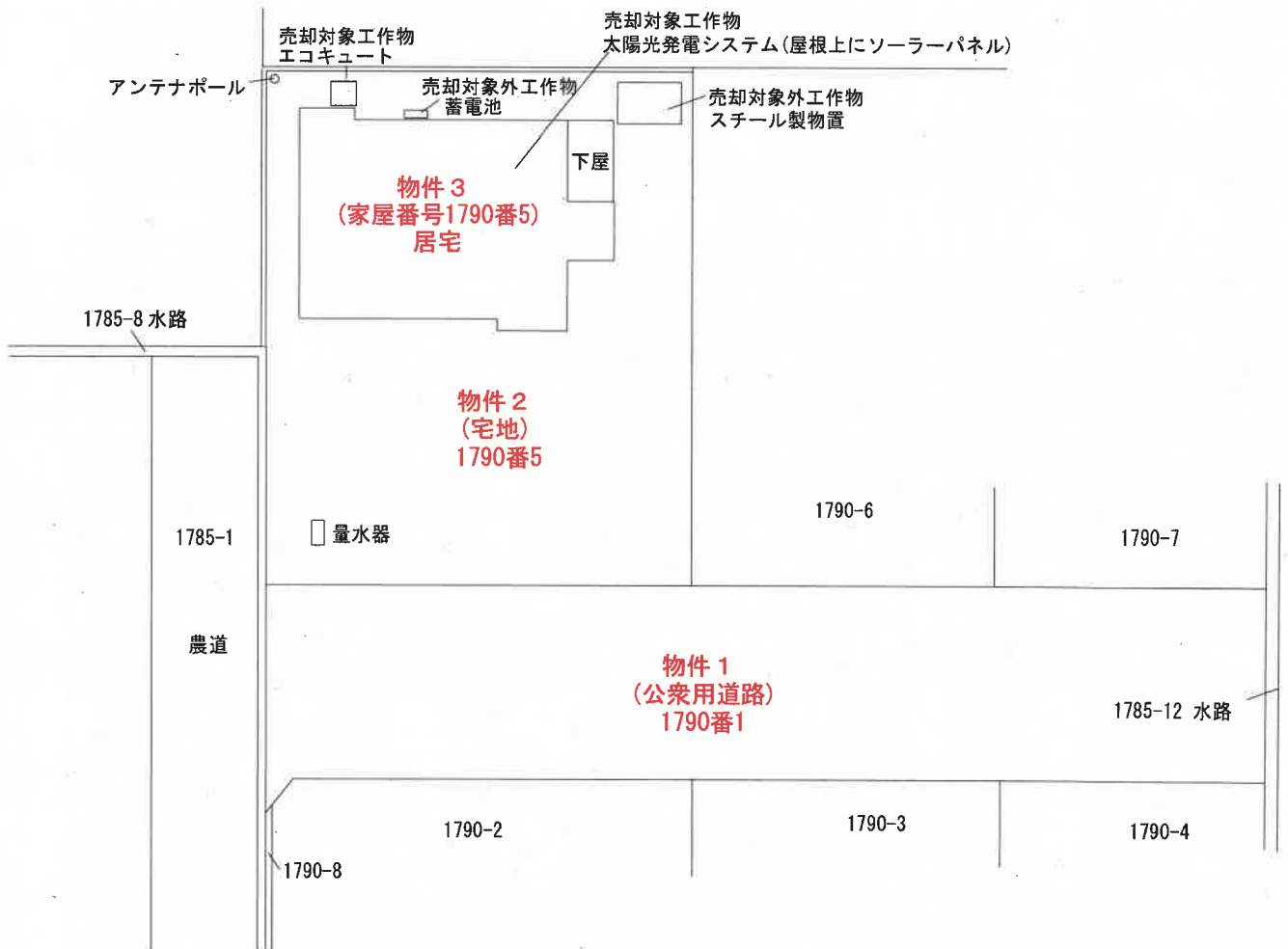
測点名	X	Y	面積	面積
11-1	84.959	91.315	69.330	
11-2	22.222	126.273	126.273	
11-3	62.255	132.430	132.430	

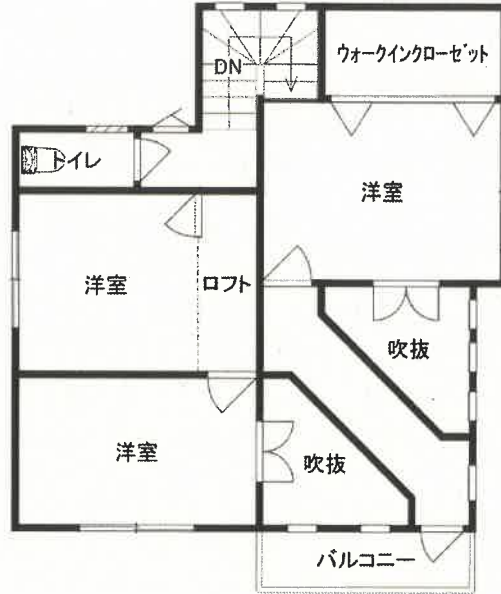
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H) = 2479.63508
 地積 2479.63m²

作成者

申請人

縮尺 1/





2F



1F

現況写真



物件3
内壁の傷



物件3
内壁の傷



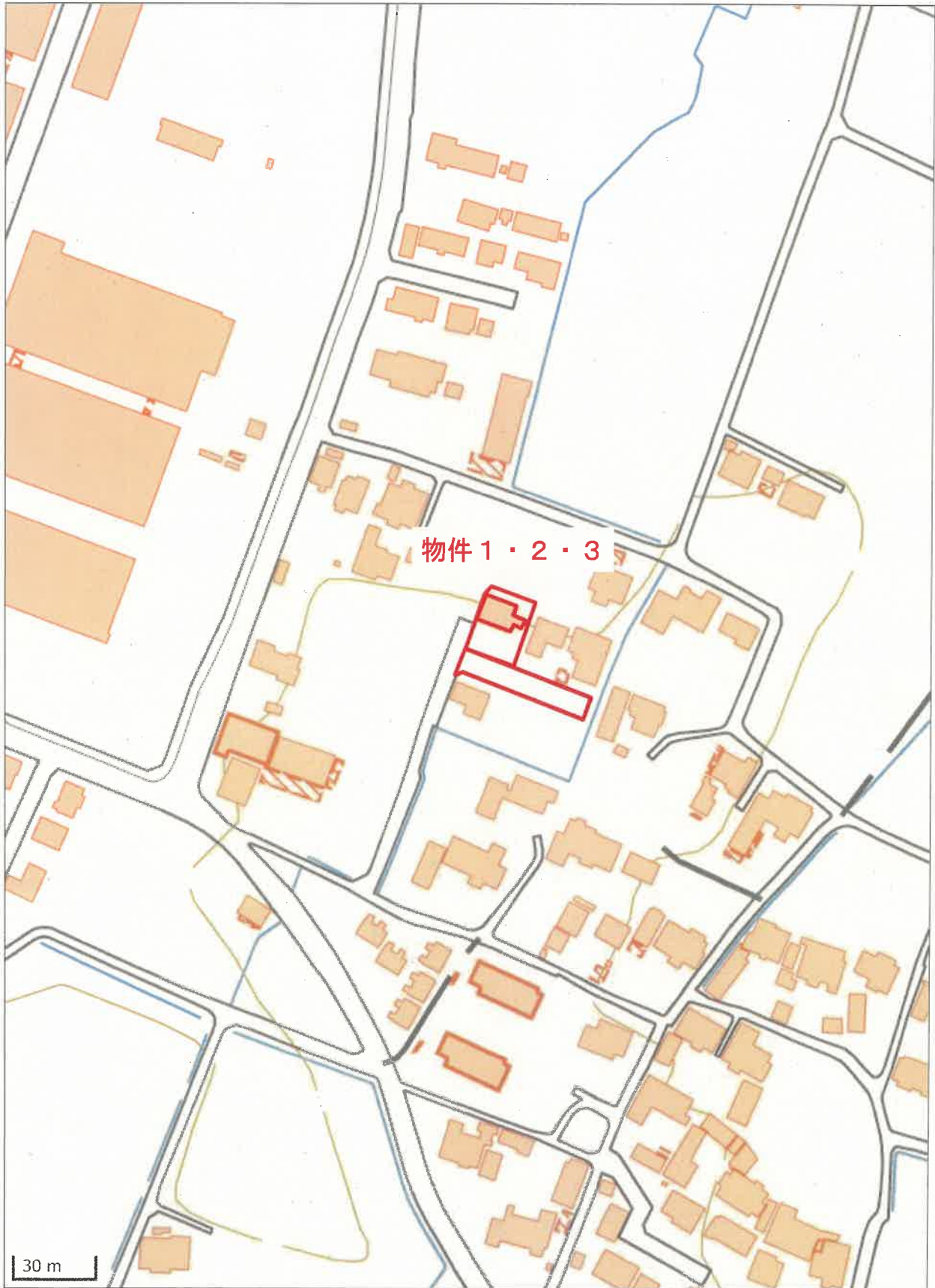
物件3
内壁の傷



物件 3
内壁の傷



物件 3
床の傷



付近見取図