

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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

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 8 月 2 0 日から 令和 8 年 8 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 8 月 5 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）
1～3	1,778,000 1,422,400	一括	370,000	43,297	13,673
1	763,000				
2	420,000				
3	595,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 宇佐市大字川部字山ノ端 |
| | 地 番 | 1 0 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 0. 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇佐市大字川部字山ノ端 1 0 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 2 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2. 7 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 6 平方メートル
2 階 約 2 2. 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 0. 1 5 平方メートル |
| | 符 号 | 4 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4. 2 9 平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建

3 所 在 宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1

家屋 番号 1025番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 101.36平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 2 月 2 0 日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 中 村 佳 史

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 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】

隣地（地番 1 0 2 4 番 1、1 0 2 4 番 2、1 0 2 5 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

本件建物は、1 階の未登記増築箇所によって物件番号 3 の建物と結ばれており、所有者の居宅として利用されている。

また、附属建物（符号 3）に隣接した工作物として木造車庫（約 2 7 平方メートル）が設置されており、本件の売却対象物件に含まれる。

《 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 宇佐市大字川部字山ノ端
- 地 番 1 0 2 5 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 7 2 0 . 6 6 平方メートル
- 2 所 在 宇佐市大字川部字山ノ端 1 0 2 5 番地 1
- 家屋番号 1 0 2 5 番 1 の 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 6 2 . 7 9 平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 約 6 6 平方メートル
2 階 約 2 2 . 5 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 3
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 3 0 . 1 5 平方メートル
- 符 号 4
- 種 類 物置
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 5 4 . 2 9 平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建

3 所 在 宇佐市大字川部字山ノ端 1 0 2 5 番地 1

家屋番号 1 0 2 5 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 1 . 3 6 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 1 1 月 1 3 日受理
令和 7 年 1 2 月 1 5 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 | 宇佐市大字川部字山ノ端 |
| | 地 番 | 1 0 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 0 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇佐市大字川部字山ノ端 1 0 2 5 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 0 2 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 7 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 0 . 1 5 平方メートル |
| | 符 号 | 4 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 4 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇佐市大字川部字山ノ端 1 0 2 5 番地 1 |
| | 家屋番号 | 1 0 2 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 1 . 3 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大分県宇佐市大字川部1025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				
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及び物件3の建物を所有し、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	☒ 目的外建物はない ☒ ある（物件3の建物）				
その他の事項	☒ 本土地の構成部分としてボーリング井戸あり ☒ 本土地と隣接する地番1024番1、1024番2及び1025番2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、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点異なる （ ☒ 主たる建物） ☒ 構造：木造セメント瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階約66㎡ 2階約22.5㎡ （ ☒ 符号4の附属建物） ☒ 構造：鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板・ビニール板葺平家建				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある				
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住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	☒ 本建物の主たる建物は渡廊下により物件3の建物へ内部移動ができる。 ☒ 売却対象物件である木造車庫約27㎡あり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	大分県宇佐市大字川部１０２５番地１					
建 物	物件３					
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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： 建築時期： ├ 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住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	☒ 本建物は渡廊下により物件２の主たる建物へ内部移動ができる。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 物件１の土地					
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
所有者	1 物件2及び3の建物は渡廊下で行き来できます。これらの建物は住居として使用しています。 2 物件2の建物の2つの附属建物はそれぞれ物置として使用しています。 3 本件土地上の木造車庫は私が所有する物です。その車庫は設置後約50年経過しています。

(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、所有者の陳述及び現況から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。

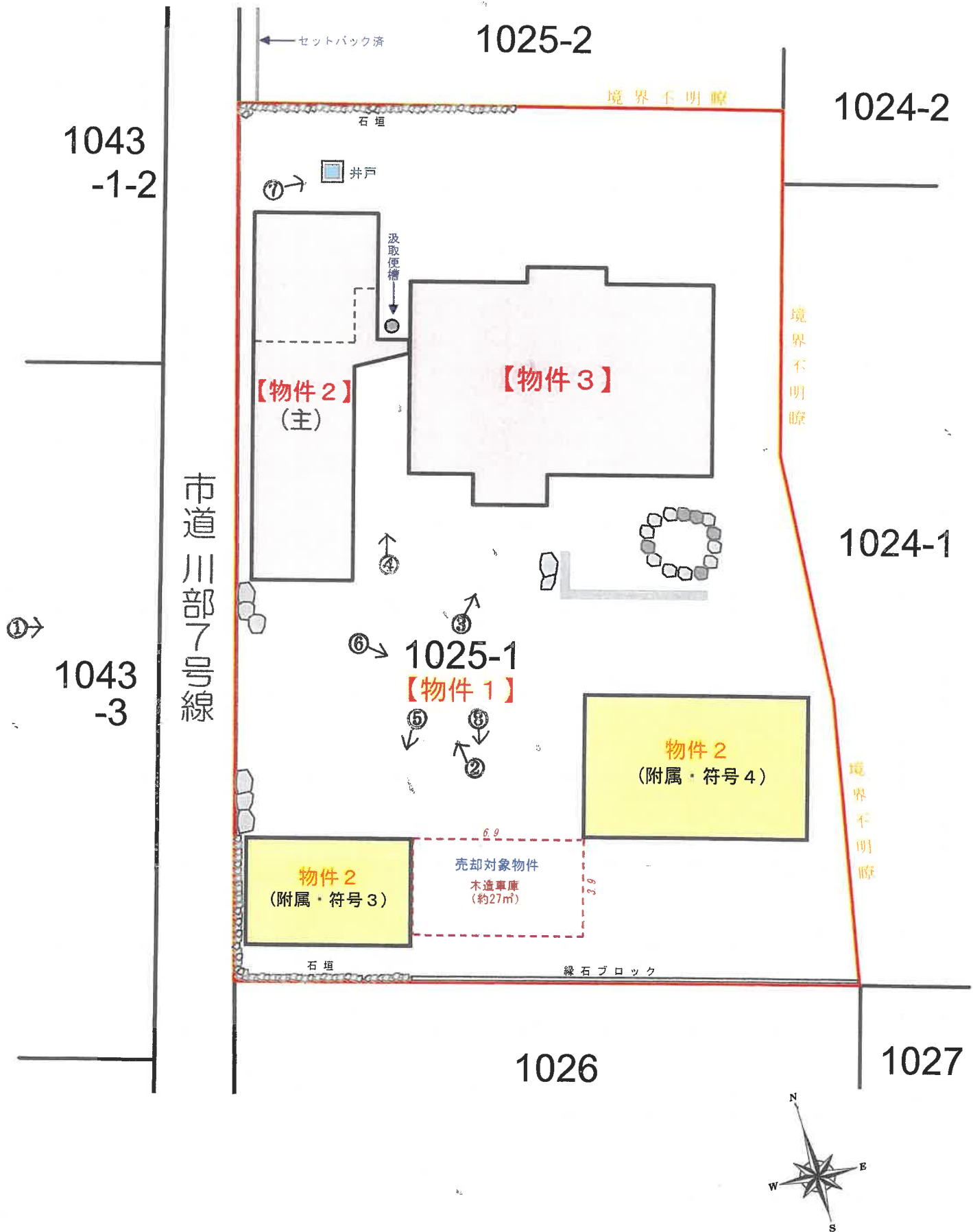
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月13日(木) 12:40-12:50	物件所在地(大分県宇佐市大字川部1025番地1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年11月13日(木) 13:00-13:10	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7年11月13日(木) 13:15-13:25	宇佐市役所	課税台帳添付建物間取図調査
令和7年11月17日(月) 12:30-12:40	物件所在地(大分県宇佐市大字川部1025番地1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年11月27日(木) 16:40-16:50	物件所在地(大分県宇佐市大字川部1025番地1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年12月1日(月) 14:20-14:30	物件所在地(大分県宇佐市大字川部1025番地1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年12月4日(木) 10:00-11:20	物件所在地(大分県宇佐市大字川部1025番地1)	所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
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 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

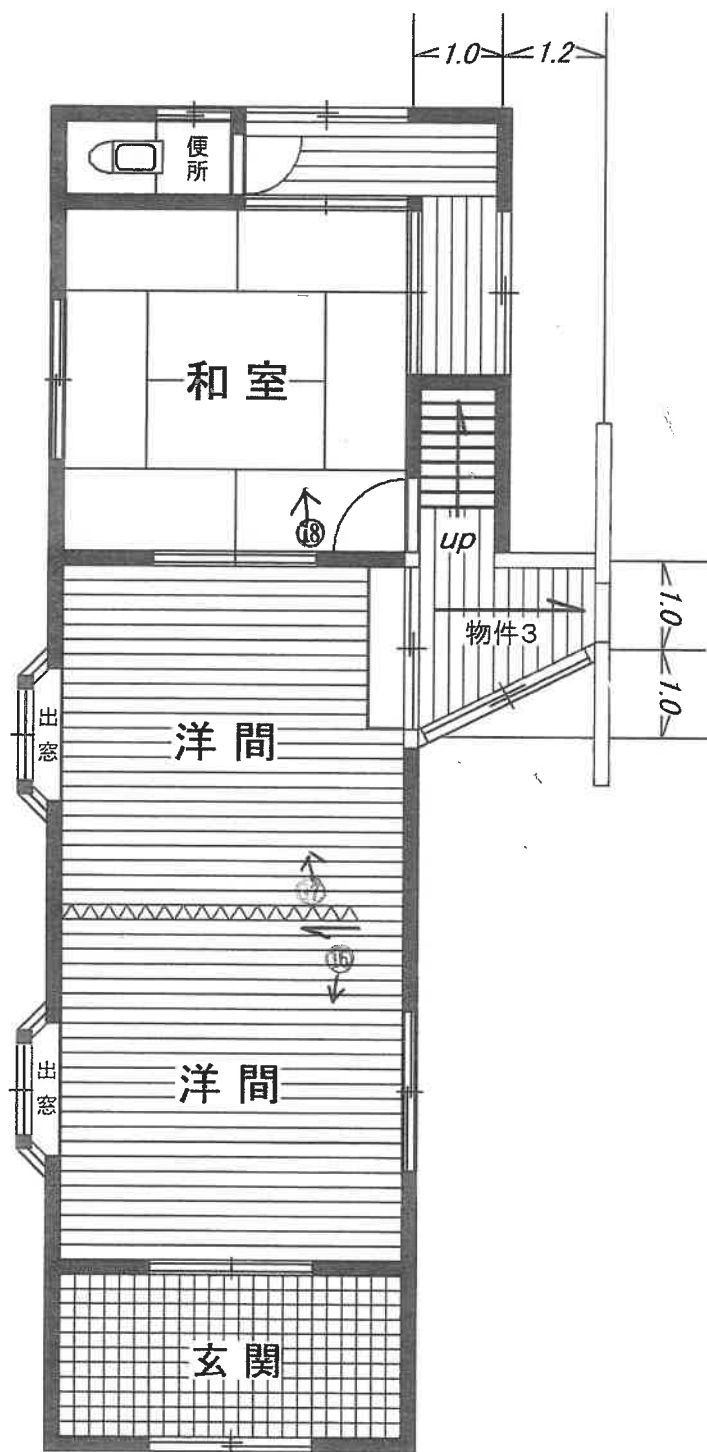
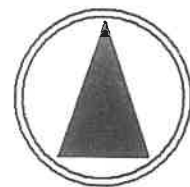
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



建物間取図（物件2の主たる建物）

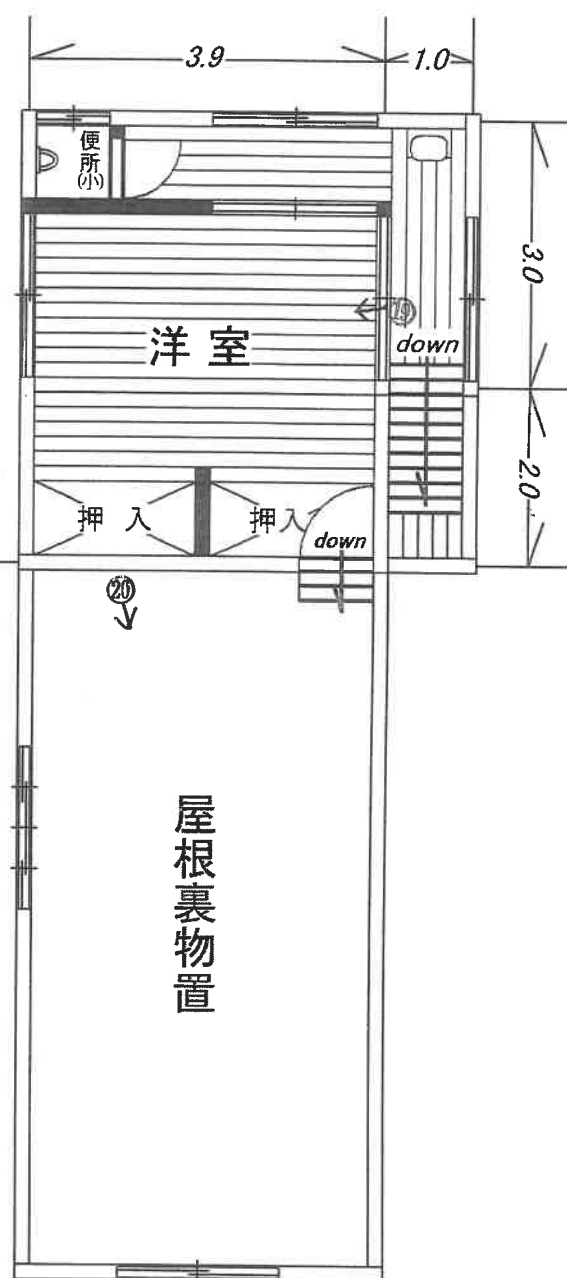
凡例（写真撮影位置方向：○→）



1 階

1階未登記増築面積

$$(1.0 + 2.0) \times 2.2 \times 1/2 = 3.3m^2$$



2 階

2階未登記増築面積

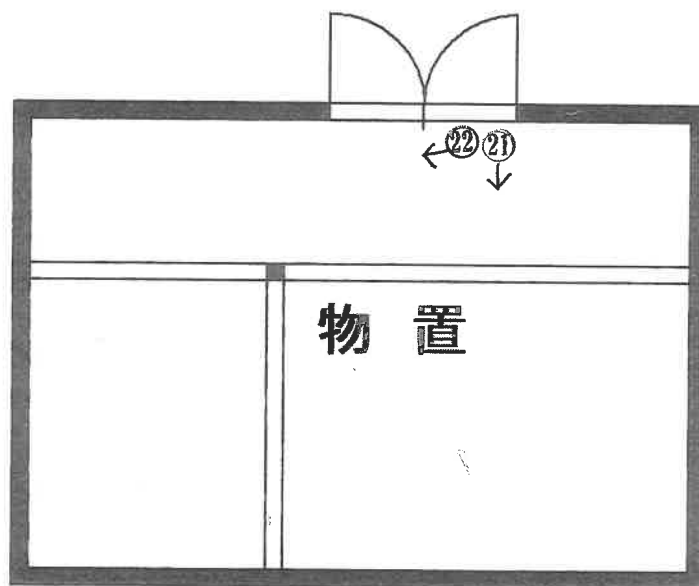
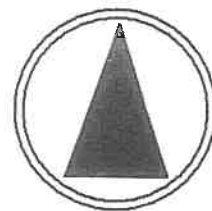
$$\textcircled{1} 5.0 \times 3.9 = 19.5m^2$$

$$\textcircled{2} 1.0 \times 3.0 = 3.0m^2$$

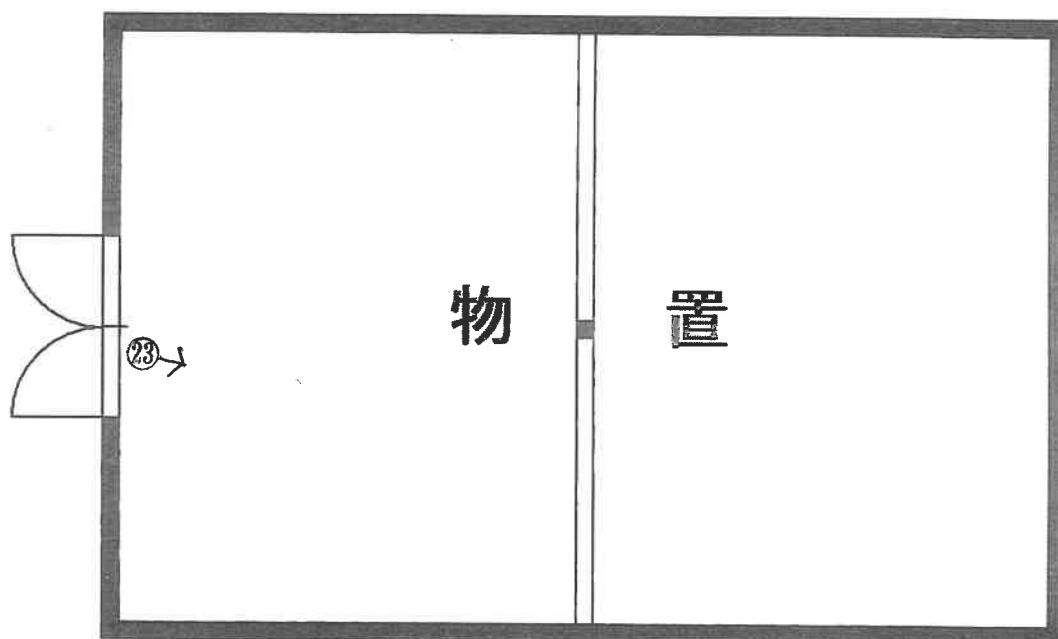
$$\underline{22.5m^2}$$

建物間取図（物件 2 の附属建物）

凡例（写真撮影位置方向：○→）



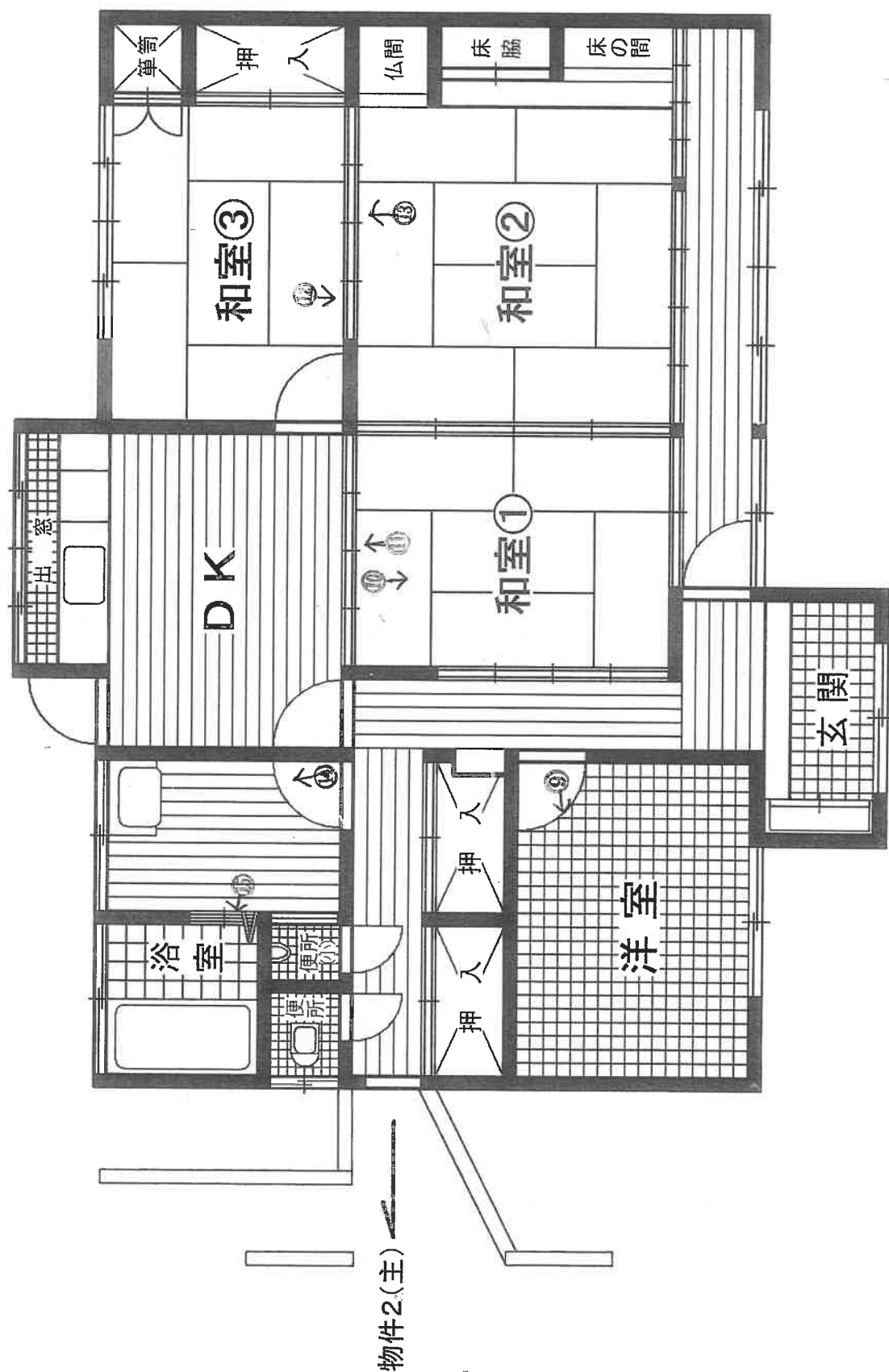
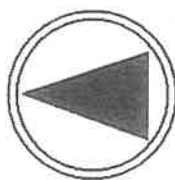
符号3



符号4

建物間取図（物件3）

凡例（写真撮影位置方向：○→）





登記年月日：昭和49年9月13日

154665 S49.9.13

家屋番号

1025-1-1

建物の所在

宇佐市大字川部字山ノ端 1025-1

建築物図面

昭和49年9月9日	製作年月日
土地家屋調査士	製作者
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：昭和49年9月13日

154666 549.9.13

各 階 平 面 図

家屋番号 1026-1-1	建築物の所在 宇佐市大字川部字山ノ端1026番地1	主たる建物	附属建物
3.90 14.82 9.82 5.00 4) 11.6 5.96 5.96 9.11 4 6.70 4.50 4.50 6.70 3		主たる建物 3.90 × 14.82 = 57.7980 4) 1.00 × 5.00 = 5.0000 = 62.7980 62.79m² 附属建物 6.70 × 4.50 = 30.1500 30.15m²	
昭和49年9月9日 製作者 土地家屋調査士 申請人		昭和49年9月9日 製作者 土地家屋調査士 申請人	

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和49年9月13日

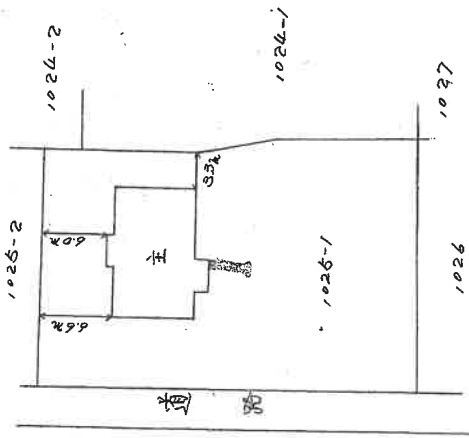
154667

549.9.13

建築物図面

家屋番号	1025番1-2
建物の所在	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1

昭和49年9月9日	製作
昭和49年9月9日	製作者
	土地家屋調査士
	申請人



(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和49年9月13日

154668 549.9.13

家屋番号	1025-1-2
建物の所在	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1

各階平面図

(14 枚目)

昭和49年9月11日	製作年月日	土地家屋調査士	製作者
申請人			

床面積

(a) $0.61 \times 3.00 = 1.8300$
 (b) $7.65 \times 12.48 = 95.4720$
 (c) $1.42 \times 2.86 = 4.0612$
 $= 101.3632$
101.36 m^2

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

(写真1) 本件各土地建物全景



(写真2) 物件2の主たる建物



(写真3) 物件3の建物



(写真4) 物件2の主たる建物と物件3の建物間に設置された渡廊下



(写真5) 物件2の建物の符号3の附属建物



(写真6) 物件2の建物の符号4の附属建物



(写真7) 物件1の土地に掘削されたボーリング井戸



(写真 8) 売却対象物件である木造車庫



(写真 9) 物件 3 の建物内部



(写真 1 0) 物件 3 の建物内部



(写真 1 1) 物件 3 の建物内部



(写真 1 2) 物件 3 の建物内部



(写真 1 3) 物件 3 の建物内部



(写真 1 4) 物件 3 の建物内部



(写真 1 5) 物件 3 の建物内部



(写真 1 6) 物件 2 の主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 7) 物件 2 の主たる建物内部 (1 階)



(写真18) 物件2の主たる建物内部(1階)



(写真19) 物件2の主たる建物内部(2階)



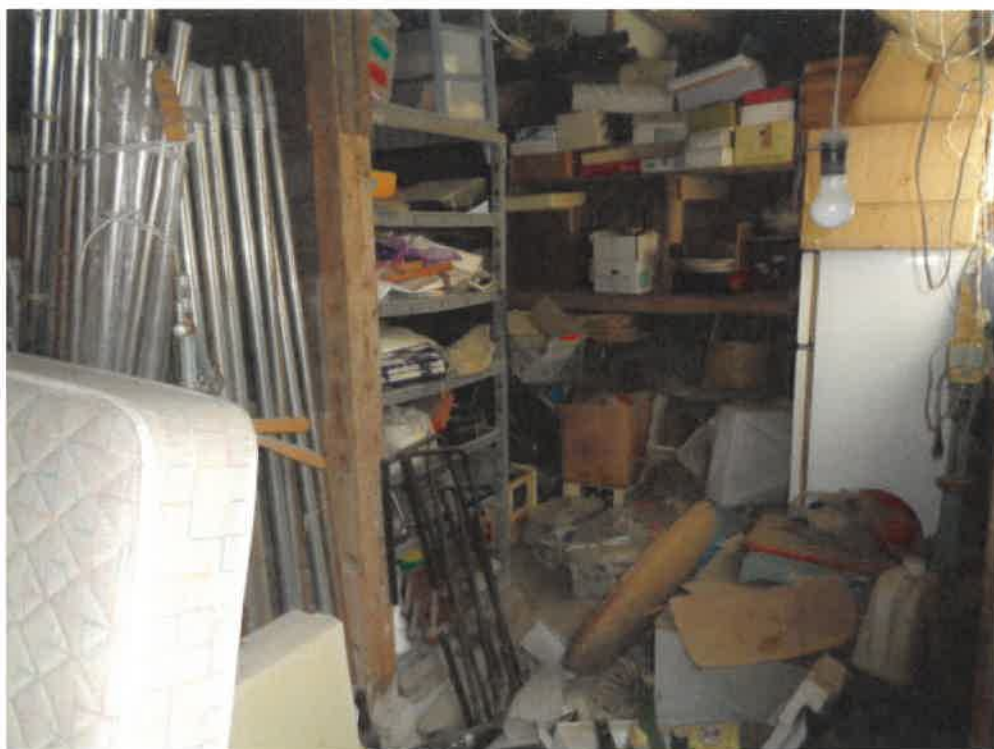
(写真 2 0) 物件 2 の主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 1) 物件 2 の符号 3 の附属建物内部



(写真 2 2) 物件 2 の符号 3 の附属建物内部



(写真 2 3) 物件 2 の符号 4 の附属建物内部



令和7年 (ケ) 第 9 号
令和7年12月 4日 現地調査
令和7年12月19日 評 価

提出日 令和7年12月22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

日下部 洋一

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金2,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	1,090,000 円
物件2 (建物)	600,000 円
物件3 (建物)	850,000 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1（土地）の内訳価格は、物件2・3（建物）の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2・3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事前に物件に立ち入ることが出来ないこと、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、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公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	宇佐市大字川部字山ノ端 1025番1 宅 地 720.66㎡	
2	(主である建物) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1 1025番1の1 居 宅 木造瓦葺平家建 62.79㎡	木造セメント瓦葺 2階建 1階 約 66㎡ ※ 2階 22.5㎡ 延 約 88.5㎡
	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 物 置 木造瓦葺平家建 30.15㎡	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 物 置 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 54.29㎡	鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板 ・ビニール板葺 平家建
3	(主である建物) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1 1025番1の2 居 宅 木造瓦葺平家建 101.36㎡	
番号	特 記 事 項		
2・3	物件2(主である建物)は1階の未登記増築箇所(渡廊下)によって物件3と結ばれており本件所有者の居宅として利用されている。【土地建物位置関係図・写真参照】		

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 南 方 2. 6 km (直 線 距 離 2. 2 km) , 大 交 北 部 バ ス 「 川 部 」 停 留 所 の 北 東 250 m に 所 在 。 【 物 件 位 置 図 参 照 】	
付 近 の 状 況	駅 館 側 の 左 岸 、 県 道 宇 佐 本 耶 馬 溪 線 の 旧 道 沿 い に 形 成 さ れ た 農 家 住 宅 を 中 心 と す る 川 部 地 区 。 官 公 街 (法 鏡 寺 地 区) に 近 い が 、 隘 路 が 不 規 則 に 連 続 す る た め 外 部 か ら の 転 入 は 乏 し く 空 き 家 や 空 地 が 増 え て い る 。	
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 第 1 種 住 居 地 域 60% 200% — 土 砂 災 害 警 戒 区 域 外 ※ 1 周 知 遺 跡 の 指 定 外 ※ 2
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	720. 66 m ² ※ 3 (セ ッ ト バ ッ ク 未 了) 台 形 状 西 側 ; 約 35. 7 m 東 西 ; 約 22 ～ 25. 4 m 平 坦 地 ※ 4
接 面 道 路	【 西 側 】 幅 員 2. 3 ～ 2. 6 m 舗 装 市 道 (川 部 7 号 線 ; 建 築 基 準 法 第 42 条 2 項 道 路) に 等 高 に 接 道	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	同 一 所 有 者 の 建 物 (物 件 2 ・ 3) の 敷 地 に 供 さ れ て お り 、 敷 地 内 に 井 戸 が 存 す る ほ か 、 物 件 2 の 附 属 建 物 (物 置 2 棟) の 間 に 木 造 の 車 庫 (約 27 m ² ; 売 却 対 象 物 件) が 存 す る 。 【 土 地 建 物 位 置 関 係 図 参 照 】 北 側 隣 接 地 (1025 番 2) は 空 地 、 南 側 隣 接 地 (1026 番) は 農 家 住 宅 の 敷 地 、 東 側 背 後 (1024 番 1) は 空 き 家 と な っ て お り 、 北 側 の 一 部 と 東 側 は 隣 地 と の 境 界 が 不 明 瞭 と な っ て い る 。 【 土 地 建 物 位 置 関 係 図 参 照 】	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引 込 可 (井 戸 使 用) ※ 5 な し (個 別 プ ロ パ ン) 接 続 可 (汚 水 枳 に 未 接 続 ; 汲 取 り)
※ 供 給 処 理 施 設 に お け る 「 有 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 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 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 込 む こ と が 不 可 能 な 場 合 を い う 。		
特 記 事 項	※ 1 駅 館 川 氾 濫 時 の 浸 水 想 定 区 域 (0. 5 m ～ 3 m 未 満) に 指 定 さ れ て い る 点 に 留 意 。 ※ 2 周 知 遺 跡 (宇 佐 地 区 条 理 跡) に 極 め て 近 い こ と か ら 留 意 が 必 要 。 ※ 3 東 側 背 後 を 除 い た 三 方 を 巻 尺 で 計 測 し た 結 果 、 公 簿 面 積 は 概 ね 確 保 さ れ て い る と 判 定 。 ※ 4 集 落 内 に 存 し 、 現 地 調 査 で も 不 審 な 窪 地 ・ 土 壌 の 変 色 等 、 土 壌 汚 染 を 疑 わ せ る 端 緒 は 特 に 認 め ら れ な か っ た 。 ※ 5 前 面 市 道 に 水 道 管 が 敷 設 さ れ て い な い が 、 宇 佐 市 の 負 担 で 延 長 工 事 (1 軒 30 m 未 だ) は で き る 由 。	

(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	昭和40年月日不詳新築(公課証明書に記載) ^{※1} 昭和49年4月20日;主たる建物に変更
	経 過 年 数	約61年
	経済的残存耐用年数	耐用年数経過
仕 様 ^{※2}	構 造	木 造(ベタ基礎・布基礎)
	屋 根	セメント瓦葺、切妻屋根・片流れ
	外 壁	モルタル吹付・タイル貼(正面玄関), カラー鋼板で被覆
	床	フローリング, 畳, タイル貼(玄関), モルタル打(便所)
	内 壁	クロス貼, 繊維壁, タイル貼(洗面)
	天 井	クロス貼, 板張り, 石膏ボード(1階増築;渡廊下)
	浴 室	—
	便 所	1階;和式大1, 2階;小1
	建 具	カラーアルミサッシ(ブラウン), シルバーサッシ
	そ の 他	屋根裏物置
床 面 積 (現 況)	未登記増築が認められたことから略測面積を採用。 (床面積 約 88.5㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現況用途	居 宅
	間 取 り	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	劣 る	屋根瓦は退色し、外壁も正面玄関を除きカラー鋼板で被覆されており全体的に老朽化している。納屋を居宅に改装したもので、1階洋間はリフォームされており比較的良好ながら急階段で上がる2階増築部分は天井雨染みが多くみられる。 【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	1階増築部分(渡廊下)で物件3と結ばれており、土地建物所有者が居住している。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地(物件1)の最先抵当権設定時点(平成30年9月20日)において土地建物は同一所有者であったことから本件建物の法定地上権が成立。 ※2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められないが、建築年から石綿含有建材(セメント瓦・石膏ボード)が使用されている可能性は高い。	

建物の概況及び利用状況【物件２】

区 分	附属建物・符号 3	
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	昭和 4 6 年 月 日 不詳新築(公課証明書に記載)※ ¹ 約 5 5 年 耐用年数経過
仕 様 ※ ²	構 造 屋 根 外 壁 床 内 壁 天 井 浴 室 便 所 建 具 そ の 他	木 造(布基礎) 瓦葺、切妻屋根 小波鋼板で被覆 モルタル打 アラワシ アラワシ — — 木製引戸(カラー鋼板で被覆) 特になし
床 面 積 (現 況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (床面積 30.15㎡)	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 物 置 間取図参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	劣 る 劣 る 普 通
保 守 管 理 の 状 態	劣 る	古材を利用して建築した簡素な構造の物置で、内外観とも老朽化している。【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	土地建物所有者が物置として利用している。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※ 1 土地(物件 1)の最先抵当権設定時点(平成30年9月20日)において土地建物は同一所有者であったことから本件建物の法定地上権が成立。 ※ 2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められないが、建屋内の動産を含め石綿含有建材が存置されている可能性は排除できない。	

建物の概況及び利用状況【物件2】

区 分	附属建物・符号4	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和44年月日不詳新築(公課証明書に記載) ^{※1}
	経 過 年 数	約57年
	経済的残存耐用年数	耐用年数経過
仕 様 ^{※2}	構 造	鉄骨・木造(コンクリートブロック基礎)
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板(トタン)・ビニール板葺、切妻屋根
	外 壁	小波鋼板で被覆
	床	モルタル打
	内 壁	アラワシ
	天 井	アラワシ
	浴 室	—
	便 所	—
	建 具	木製開き戸(カラー鋼板で被覆)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (床面積 54.29㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物 置
	間 取 り	間取図参照
品 等	総 合	劣 る
	使用資材	劣 る
	施 工	劣 る
保 守 管 理 の 状 態	劣 る	古材を利用して建築した簡素な構造の物置で、内外観とも老朽化している。【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	土地建物所有者が物置として利用している。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地(物件1)の最先抵当権設定時点(令和5年11月29日)において土地建物は同一所有者であったことから本件建物の法定地上権が成立。 ※2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められないが、建屋内の動産を含め石綿含有建材が存置されている可能性は排除できない。	

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49年7月22日新築※1
	経 過 年 数	52年
	経済的残存耐用年数	耐用年数経過
仕 様※2	構 造	木 造(布基礎)
	屋 根	瓦葺、切妻屋根・千鳥破風屋根(玄関)
	外 壁	モルタル下地漆喰塗装
	床	縁甲板、畳、寄木フロア、タイル貼(玄関・便所)
	内 壁	砂壁、繊維壁、モルタルEP塗装、タイル貼(キッチン・便所腰壁)
	天 井	板張、化粧合板目透カシ、有孔ボード(キッチン)、モルタルEP塗装
	浴 室	ポリ浴槽(床;タイル貼、壁;タイル・防水シート貼、天井;バスリブ)
	便 所	和式大1,小1
	建 具	カラーアルミサッシ(ブラウン)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (床面積 101.36㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	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	やや劣る	外観は経年に比し概ね良好で屋根瓦の艶は失われておらず基礎・塗壁等に大きな亀裂は認められない。内部も雨漏りや床の撓みは特に見られないが、壁・天井は経年相応に老朽化している。【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	土地建物所有者が居住しており、建屋西側(便所前)で渡廊下により物件2(主である建物)と結ばれている。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地(物件1)の最先抵当権設定時点(平成30年9月20日)において土地建物は同一所有者であったことから本件建物の法定地上権が成立。 ※2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められないが、建築年から石綿含有建材(有孔ボード等)が使用されている可能性は高い。	

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の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行うことで 建付地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	共 有 持 分	建付地価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	11,600	0.84	720.66	0.50	—	3,510,000

ア 標準地価格

標準地価格(幅員4m市道に面する650㎡前後の整形中間画地)は、川部地区に設定された地価公示価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価公示【宇佐 - 2】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 11,900 \text{ 円/㎡} & \times 99.2/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & = & 11,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 $\Delta 0.8\%$ ($\Delta 0.07\%/月$)

◇ 標準化補正 側道 + 2%

◇ 地 域 格 差 同一近隣 $\pm 0\%$

イ 個 別 格 差	幅員・連続性 $\Delta 8\%$	} (相乗値) $0.92 \times 0.96 \times 0.95 = 0.84$
	セットバック未了 $\Delta 4\%$	
	水道・下水道未接続 $\Delta 5\%$	

ウ 地 積 公簿面積採用 (地積測量図あり)

エ 建付減価補正率 建物(物件2・3)は老朽化しており中古住宅としての市場価値は乏しいことから、取壊費用相当額を勘案し50%の建付減価を行った。

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、標準的な建築費より比準して求め、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／㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	共 有 持 分	建物価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア					イ
2	主である建物	165,000	約 88.5	0.030	—	440,000
	附属・符号 3	80,000	30.15	0.020	—	50,000
	附属・符号 4	35,000	54.29	0.010	—	20,000
	売却対象物件		木造車庫(約27㎡)			0 ※
						510,000

ウ 現 価 率

(主である建物)

- ・ 経過年数約61年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.100)と観察減価法(維持管理状態 △70%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.70) = \text{【現価率】} 0.030$$

(附属建物・符号 3)

- ・ 経過年数約55年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.100)と観察減価法(維持管理状態 △80%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.80) = \text{【現価率】} 0.020$$

(附属建物・符号 4)

- ・ 経過年数約57年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.100)と観察減価法(維持管理状態 △90%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.90) = \text{【現価率】} 0.010$$

※ 簡素な構造で市場価値は乏しいことから零査定とした。

③ 物件 3（建物）

物件 番号	再調達原価 (円／㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	共 有 持 分	建物価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア					イ
3	主である建物	210,000	101.36	0.060	—	1,280,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数52年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.100)と観察減価法(維持管理状態 △40%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.40) = \text{【現価率】} 0.060$$

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
		該当建物	イ 及ぶ範囲 ※	ウ 敷地利用権・割合		
1	3, 510, 000	物件 2	59. 7%	法定地上権	0. 35	730, 000
		物件 3	40. 3%	法定地上権	0. 35	500, 000
				敷地利用権等価格合計		1, 230, 000

※ 建築面積比(約150.44㎡：101.36㎡)で配分した

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	<(1)①カ、(1)②③オ> ア	<(2)①エ> イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,510,000	-1,230,000	—	0.80	0.60	1,090,000
2	510,000	+730,000	1.00	0.80	0.60	600,000
3	1,280,000	+500,000	1.00	0.80	0.60	850,000
一括価格（合計）						2,540,000

ウ 占有減価修正：【物件2】減価不要…所有者が居住占有

エ 市場性修正：宅地需要の乏しい集落内物件(老朽家屋あり)
境界一部不明瞭

} △20%

オ 競売市場修正：第2「評価の条件」記載の競売市場における修正率として60%を採用

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 宇佐 - 2

所 在 : 宇佐市大字川部字上ノ土井814番2外

価 格 : 11,900円/㎡

位 置 : J R 日豊本線「柳ヶ浦」駅 3km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 661㎡

接 面 街 路 : 北4m市道, 東側道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

用 途 指 定 等 : (都) 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 附 近 見 取 図

3 土地建物位置関係図 (物件1～3)

4 公 図 写 (物件1)

5 建 物 図 面 (物件2)

6 建 物 図 面 (物件3)

7 建 物 間 取 図 (物件2;主である建物)

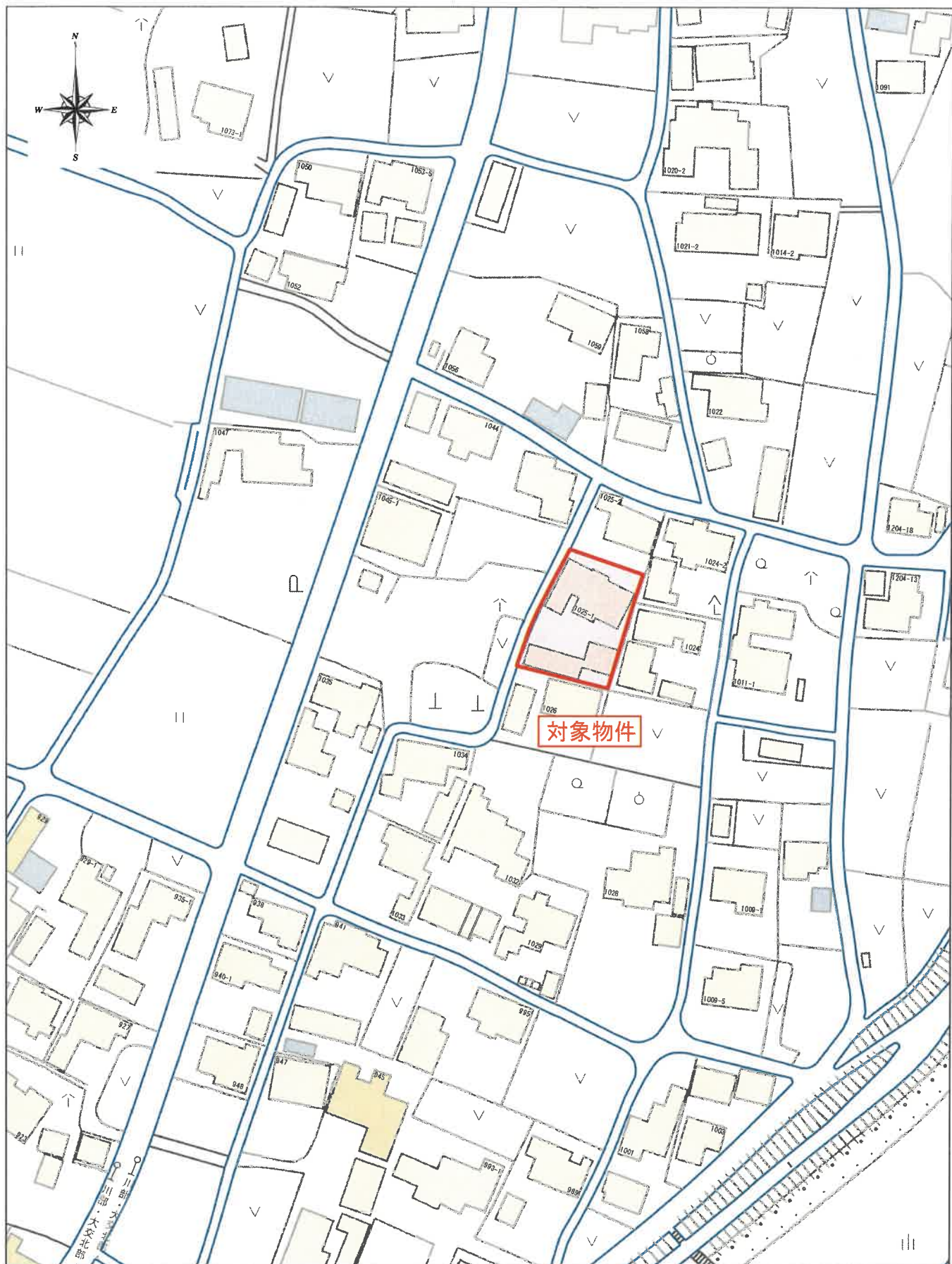
8 建 物 間 取 図 (物件2;附属建物)

9 建 物 間 取 図 (物件3)

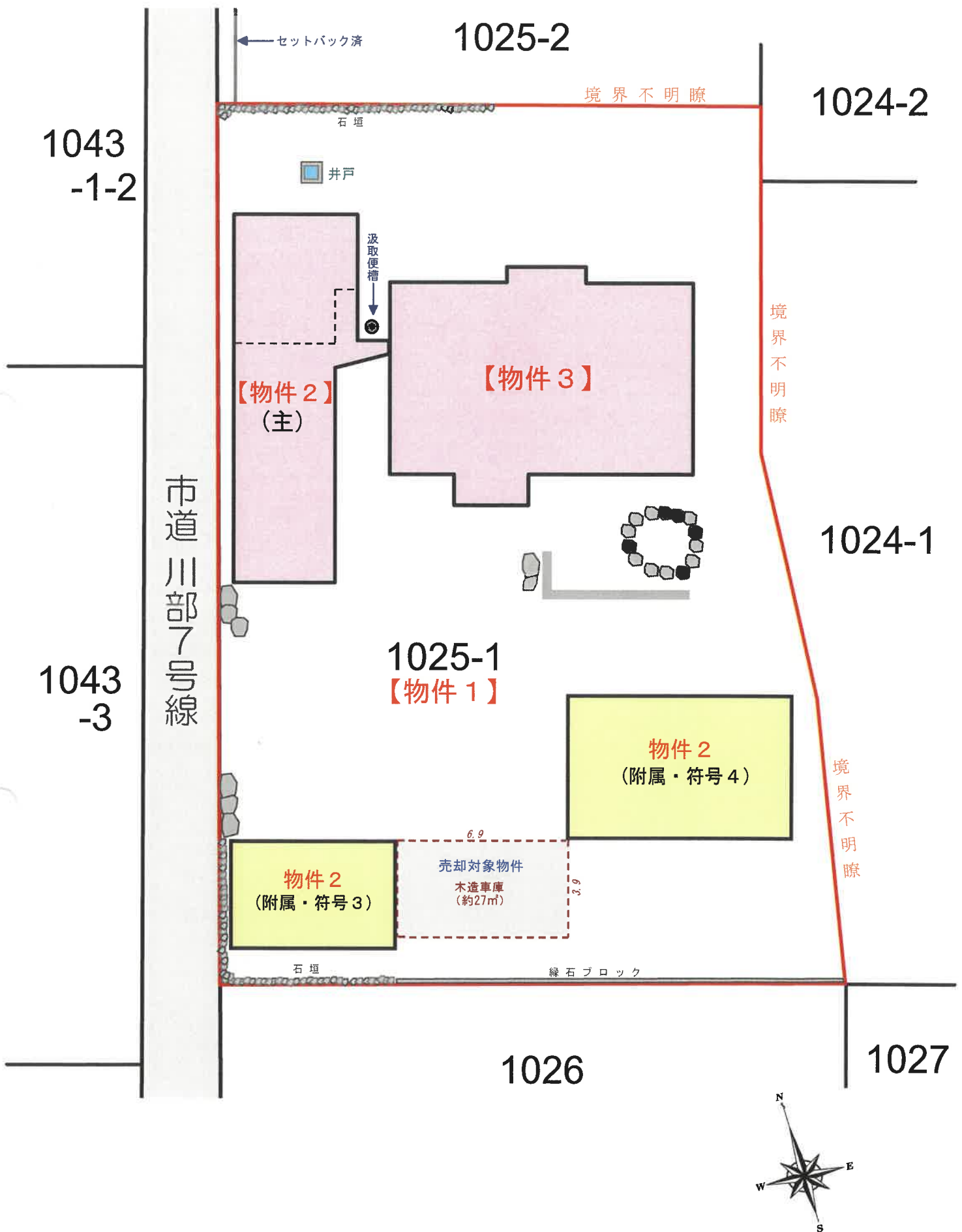
10 参 考 写 真

以 上

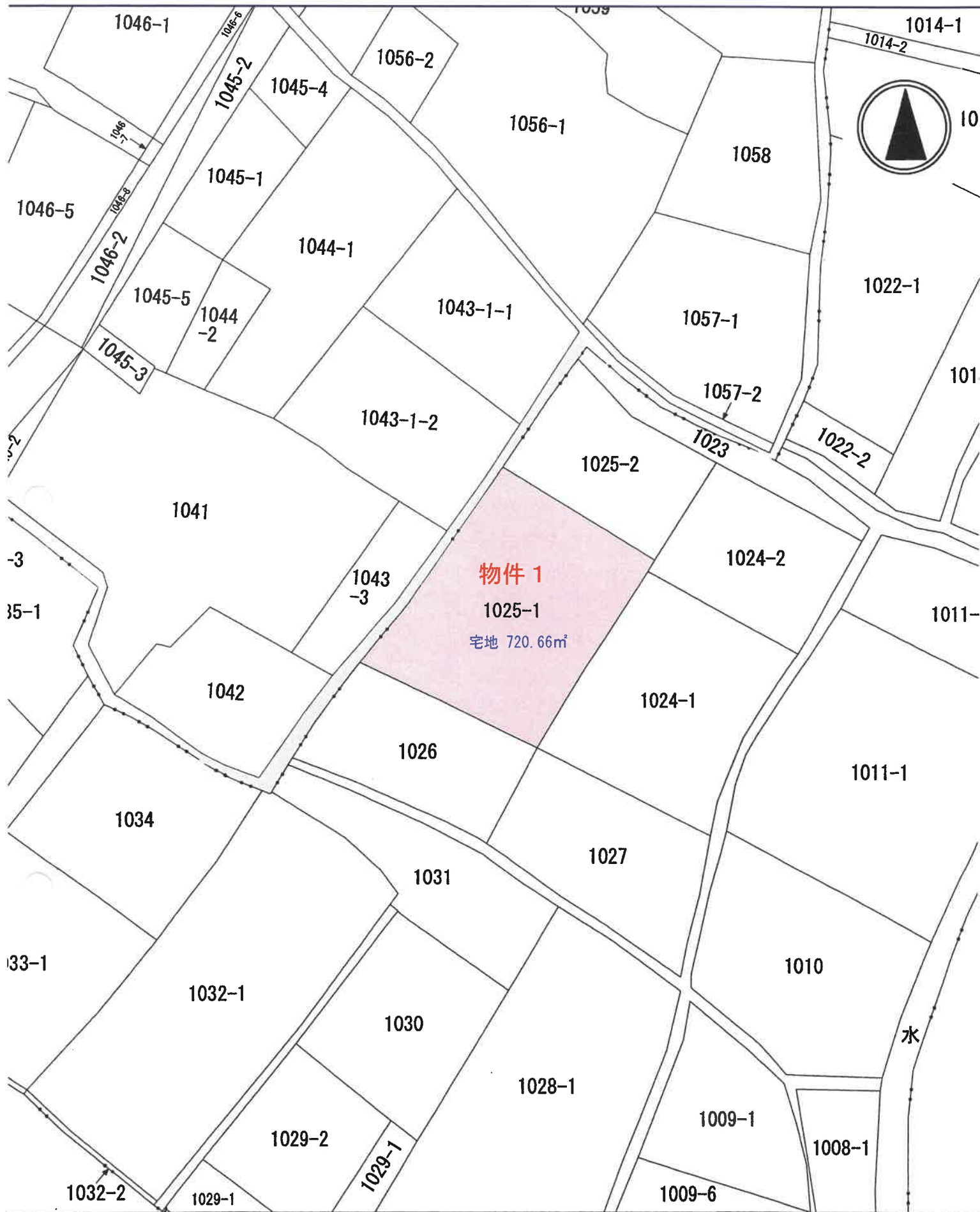




附近見取図



土地建物位置関係図



公 図 写

1
600

登記年月日：昭和49年9月13日

154665S49.9.13

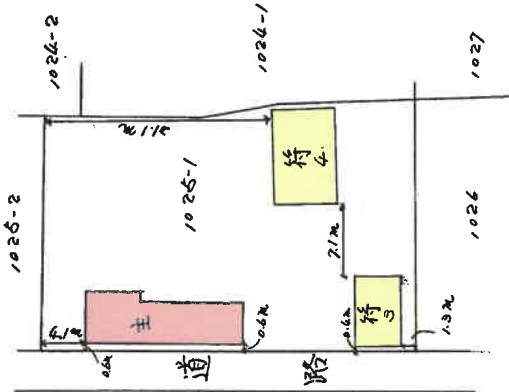
建物図面

家屋番号 1025-1-1

建物の所在 宇佐市大字川部字山ノ端 1025-1

昭和49年9月9日	製作	年	月	日
土地家屋調査士				
申請人				

【物件2】



縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(原図の70%に縮小)

(1/2)

登記年月日：昭和49年9月13日

154666 549.9.13

各階平面図

家屋番号	1025-1-1
建物の所在	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1

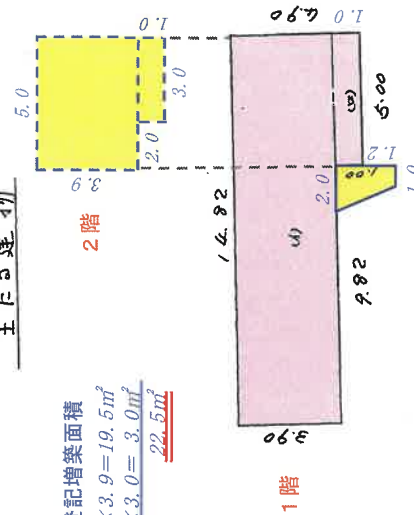
昭和49年9月9日	製作	土地家屋調査士	申請人
-----------	----	---------	-----

昭和四十九年九月参日

附属建物

主たる建物

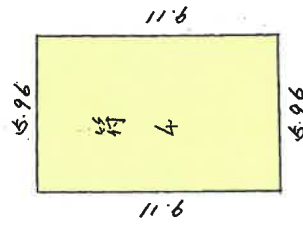
2階未登記増築面積
 $5.0 \times 3.9 = 19.5m^2$
 $1.0 \times 3.0 = 3.0m^2$
 $22.5m^2$



① $3.90 \times 14.82 = 57.7980$
② $1.00 \times 5.00 = 5.0000$
= 62.7980

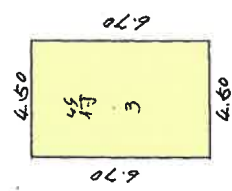
1階未登記増築面積
 $(2.0 + 1.0) \times 2.2 \times 1/2 = 3.30m^2$...②

1階現況床面積 ① + ② = 66.09 (約66m²)



$9.11 \times 5.96 = 54.2956$

$54.29m^2$



$6.70 \times 4.50 = 30.1500$

$30.15m^2$

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200
----	-------

(原図の70%に縮小)

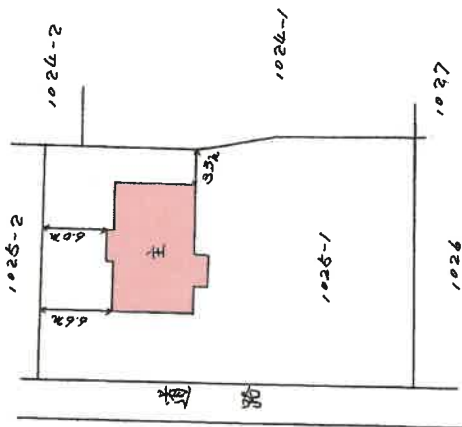
154667 549.9.13

建物図面

家屋番号	1025番1-2
建物の所在	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1

製作 昭和49年9月9日	製作者 土地調査士	申請人
-----------------	--------------	-----

【物件3】



(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
(原図の70%に縮小)	

登記年月日：昭和49年9月13日

154668 549.9.13

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	1025-1-2
建 物 の 所 在	宇佐市大字川部字山ノ端1025番地1

作 製 年 月 日	昭和 49 年 9 月 11 日	作 製 者	土地家屋調査士
申 請 人		土地家屋調査士	

床 面 積

$4) 2.61 \times 3.00 = 1.8300$
 $5) 7.65 \times 12.48 = 95.4720$
 $6) 1.42 \times 2.86 = 4.0612$
 $= 101.3632$

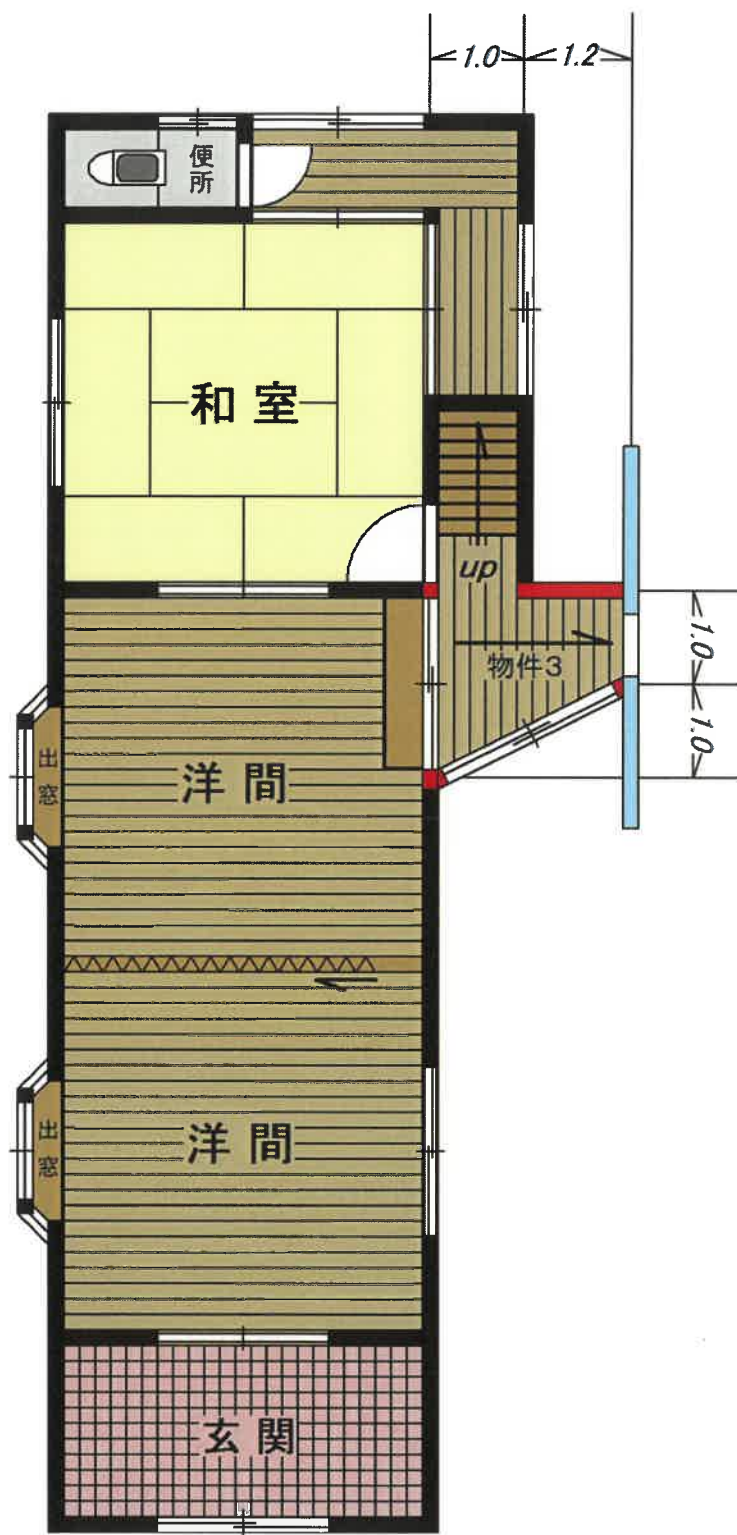
101.367m²

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1/200
-----	-------

(原図の70%に縮小)

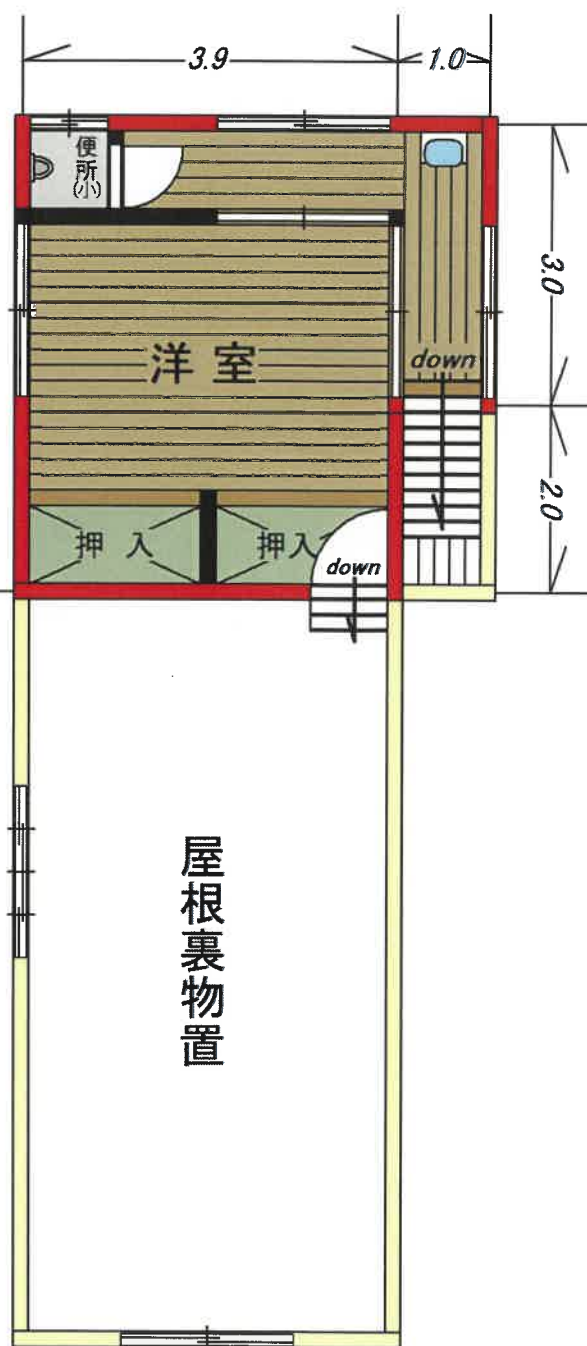
昭和四十九年九月十三日



1 階

1階未登記増築面積

$$(1.0 + 2.0) \times 2.2 \times 1/2 = 3.3\text{m}^2$$



2 階

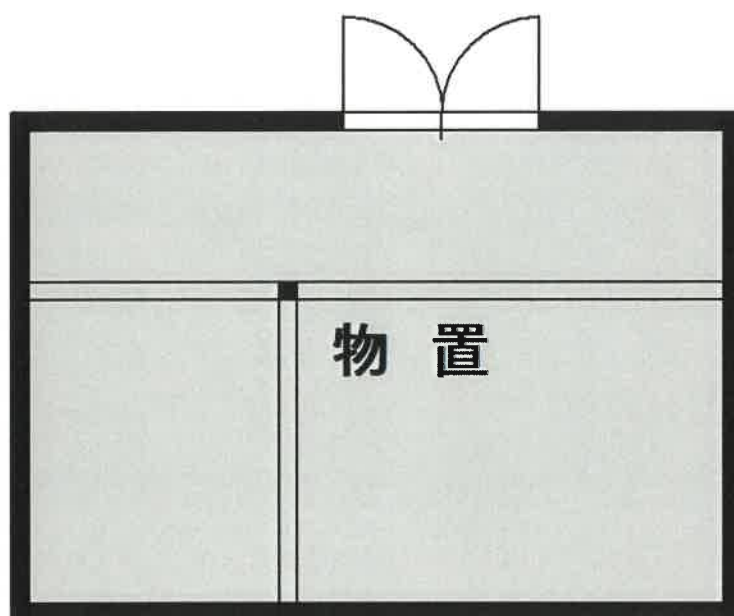
2階未登記増築面積

$$\textcircled{1} 5.0 \times 3.9 = 19.5\text{m}^2$$

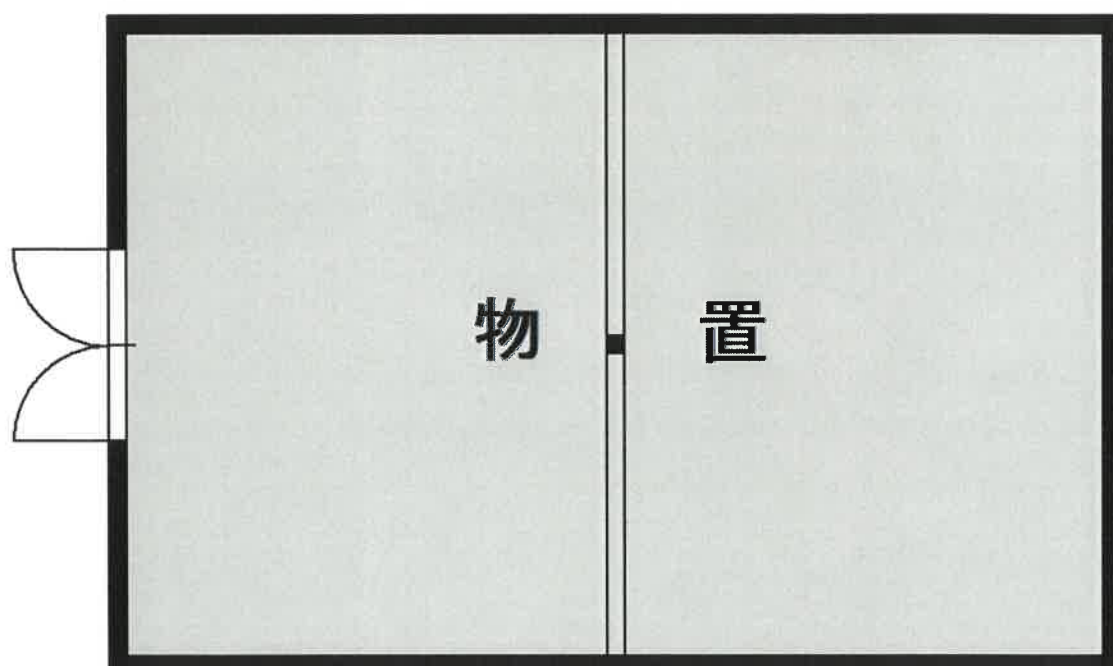
$$\textcircled{2} 1.0 \times 3.0 = 3.0\text{m}^2$$

$$\underline{\underline{22.5\text{m}^2}}$$

建物間取図
【物件2・主建物】



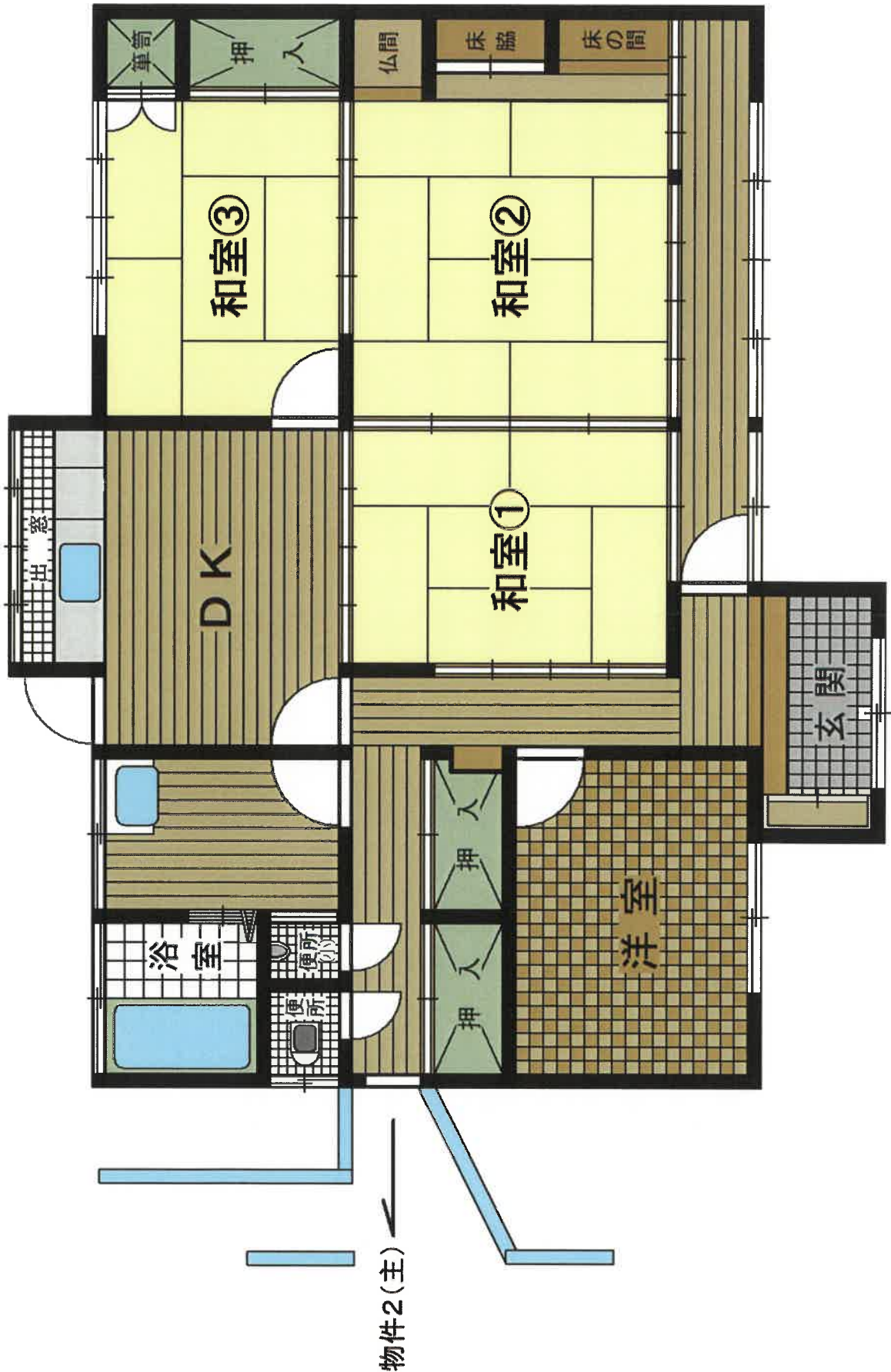
符号3



符号4

建物間取図
【物件2・附属】

建物間取図
【物件3】



写 真

対象物件全景；北方より



対象物件全景；南方より



写 真

敷地北側の状況



敷地南側の状況



写真

物件2（主である建物）



2階未登記増築部分



写真

物件3との結合部分（未登記増築）



結合部分の天井雨染み



写真

物件3



写真

井戸（物件２・主である建物の北側）



汲取り便槽（物件２・主である建物と物件３との結合部北側）



写真

物件2（附属建物・符号3）



木造車庫（売却対象物件）



写真

物件2（附属建物・符号4）

