令和　７年（ケ）第　　１３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日から 令和　８年１２月１７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４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　９年　１月１４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１１月２５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）
1～4	6,240,000 4,992,000	一括	1,248,000	136,288	36,787
1	890,000				
2	1,620,000				
3	1,290,000				
4	2,440,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１３号

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

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。

令和　７年（ケ）第　　１３号

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

令和　7年（ケ）第　　13号

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

令和　7年（ケ）第　　13号

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

　　床　面　積　　７５．５２平方メートル

　　所有者　　A

（１枚目）

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	■宅地（物件１・２）　□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Ａが本件各土地上に下記建物を所有し占有している。 ■Ｂが使用借権に基づき物件２の土地上に物件４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	□ない ■ある（物件４の建物：敷地利用権は使用借権）
その他の事項	■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 ■本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ■本土地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	■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：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	■建物所有者　　□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。 □「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）であるプレハブ倉庫約１２㎡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

（建物用〈単独〉）

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	■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：　　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	■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	■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２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
B（物件４所有者・Ａの夫）	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の土地上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
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（　） ：　－　：		

（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。

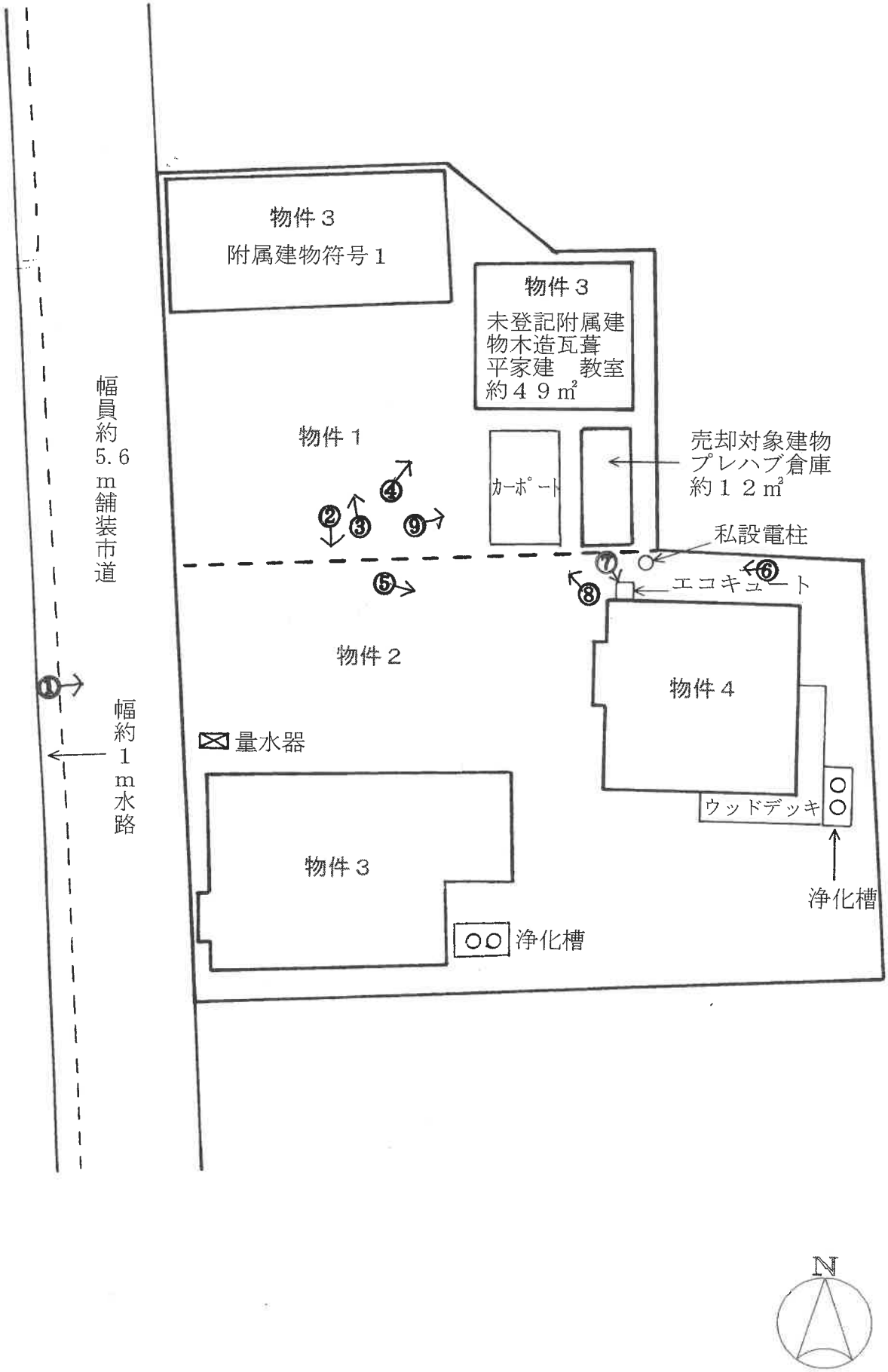
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

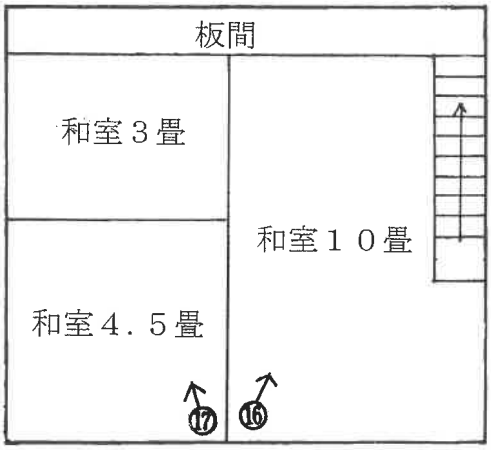
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

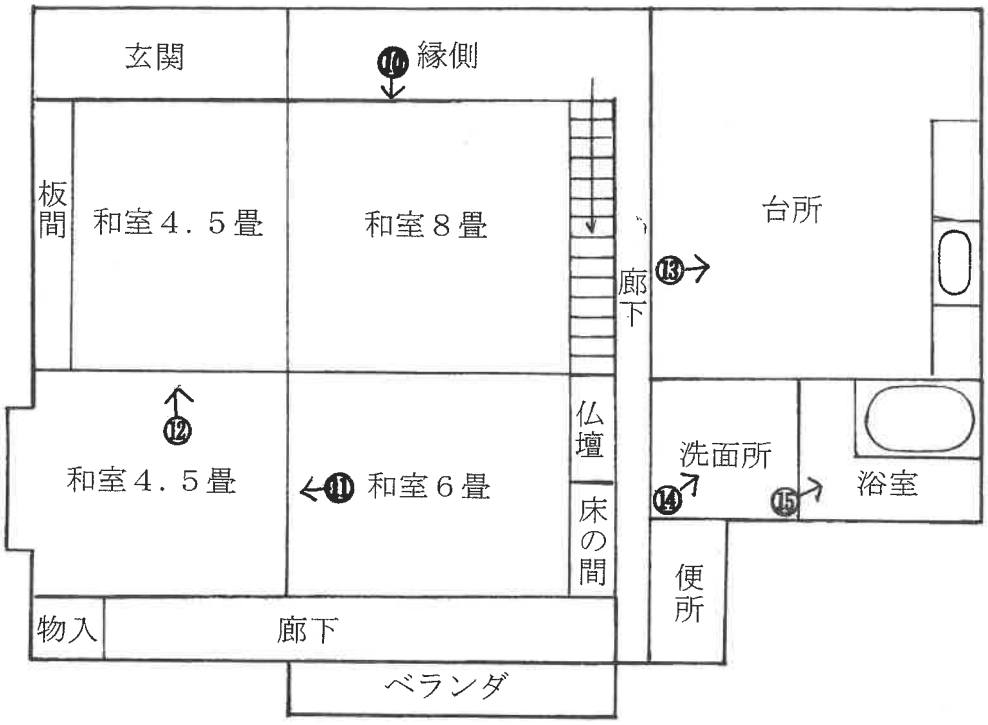


建物間取図（物件３：主たる建物）

凡例（写真撮影位置方向：○→）



２階

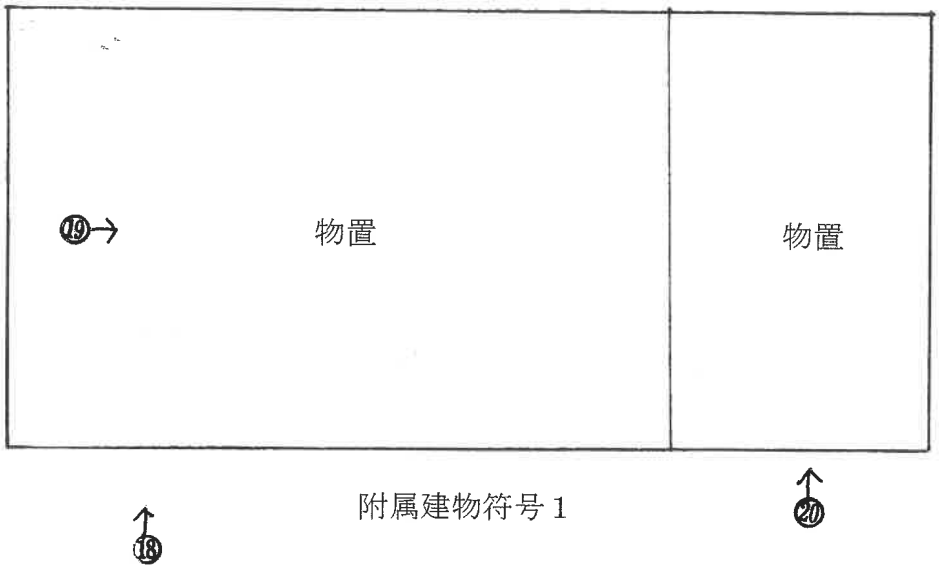


１階

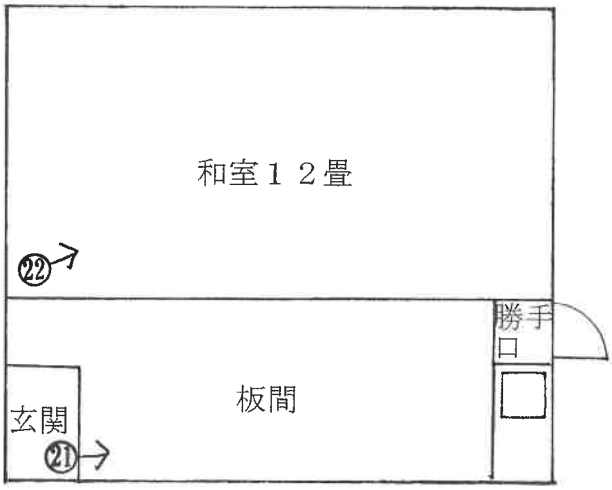
物件３

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：○→）



附属建物符号１

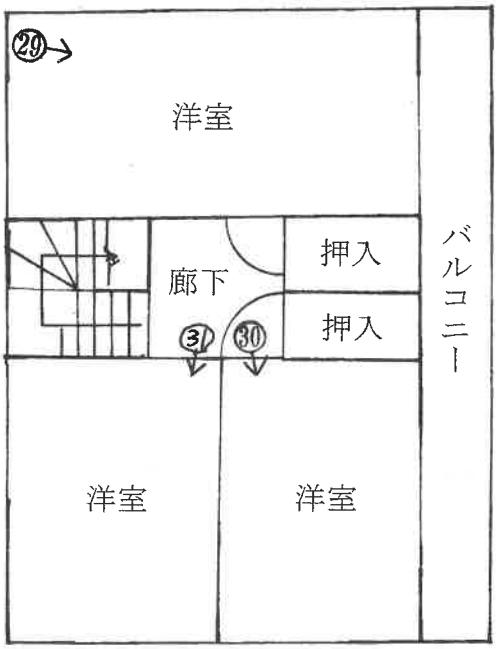


未登記附属建物

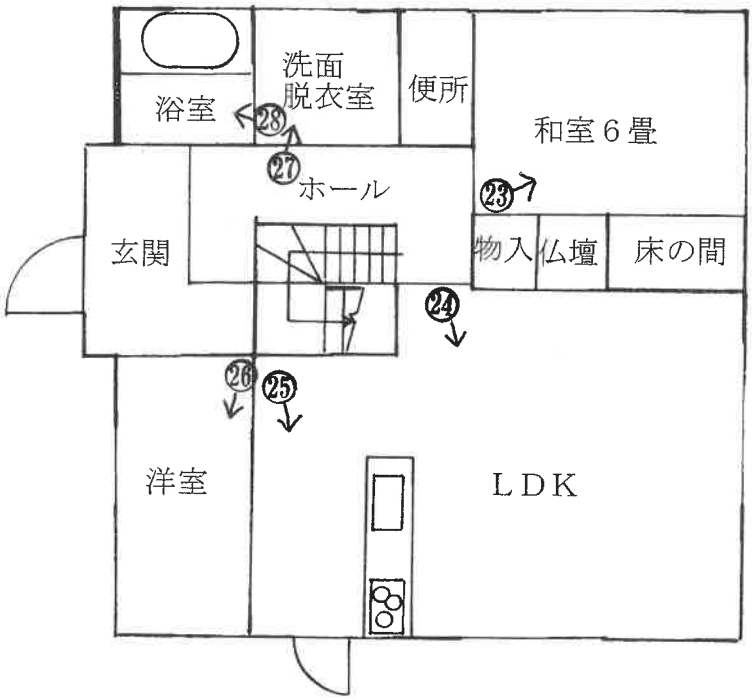
物件３

建物間取図（物件４）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

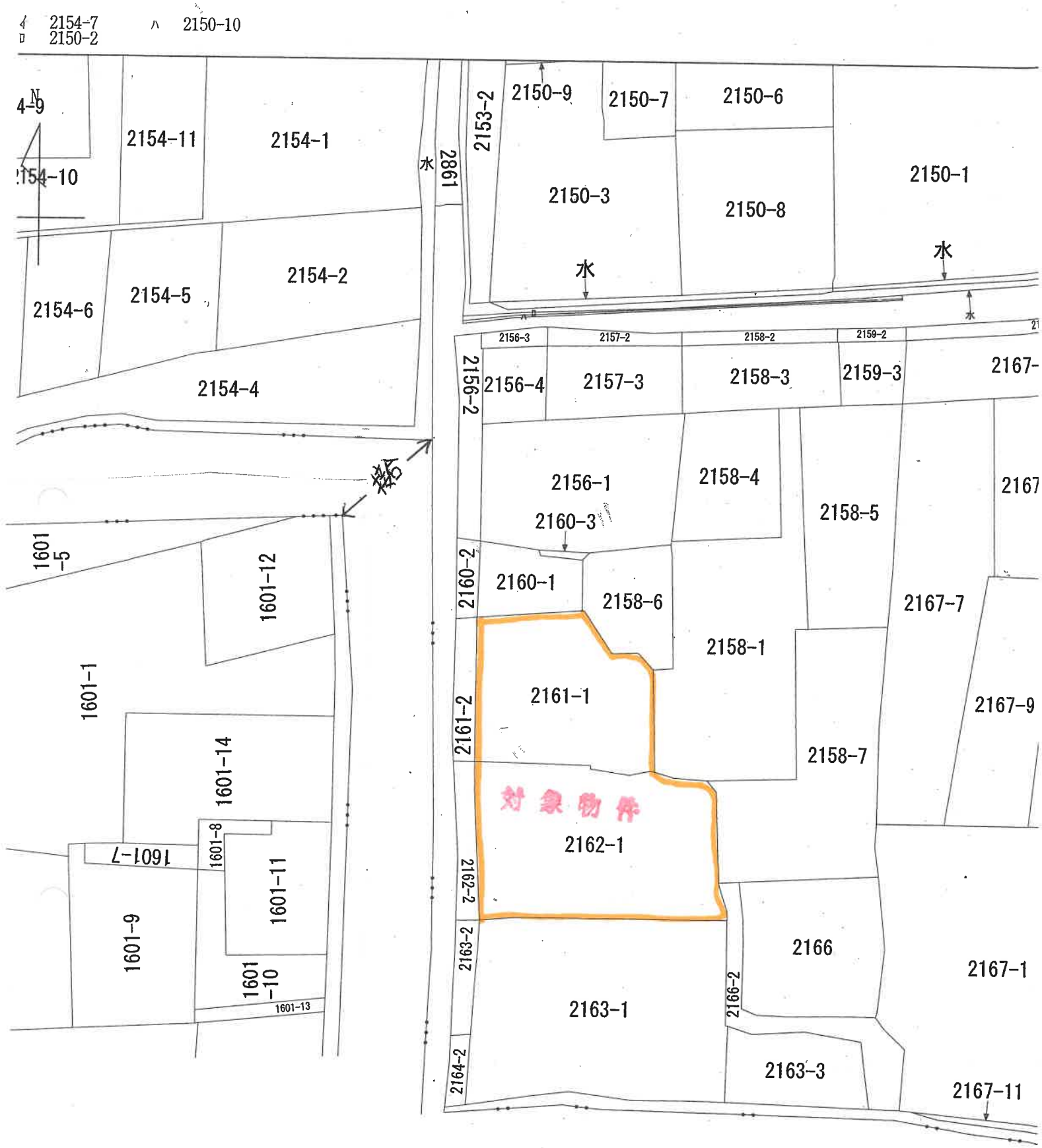


２階



１階

物件４



(11枚目)

公図写

地番区域

大字

公用

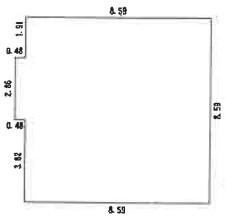
登記年月日：平成27年8月19日

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

建物図面
各階平面図

1階

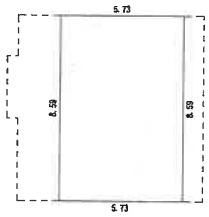


求積表

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

床面積　75.16 ㎡

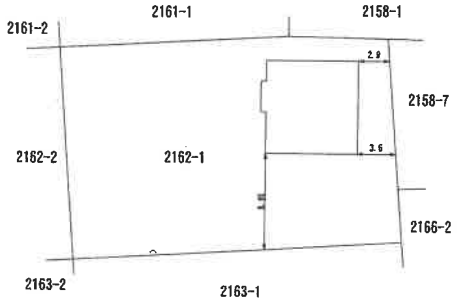
2階



求積表

5.73	×	8.59	＝	49.2207

床面積　49.22 ㎡



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

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（12枚目）

（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１２）　物件３の主たる建物内部（１階）



（写真１３）　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２２）　物件３の未登記附属建物内部



（写真２３）　物件４の建物内部（１階）



（写真２４）　物件４の建物内部（１階）



（写真２５）　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　目的物件の土壌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壌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、土壌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 地番 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 地番 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	ＪＲ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	非線引き都市計画区域
	用途地域 建蔽率 容積率	[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％
	用途地域 建蔽率 容積率	[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％
	防火規制 その他の規制	－ 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
画地条件（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	・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の土地上に物件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	

供給処理施設	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 （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。
特記事項	・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円／㎡ × 99／100 × 100／100 × 100／70＝ 14,400 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 × 0.80 × 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 × 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。

現価率 ＝ 0.10 ×（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。

現価率 ＝ 0.10 ×（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。

現価率 ＝ 0.10 ×（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。

現価率 ＝ 0.35 ×（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。

（物件３）　物件３建築面積 91.67㎡ ÷（物件３建築面積 91.67㎡ ＋ 物件４建築面積 75.16㎡）＝ 0.55

（物件４）　物件４建築面積 75.16㎡ ÷（物件３建築面積 91.67㎡ ＋ 物件４建築面積 75.16㎡）＝ 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）（アエイ）×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

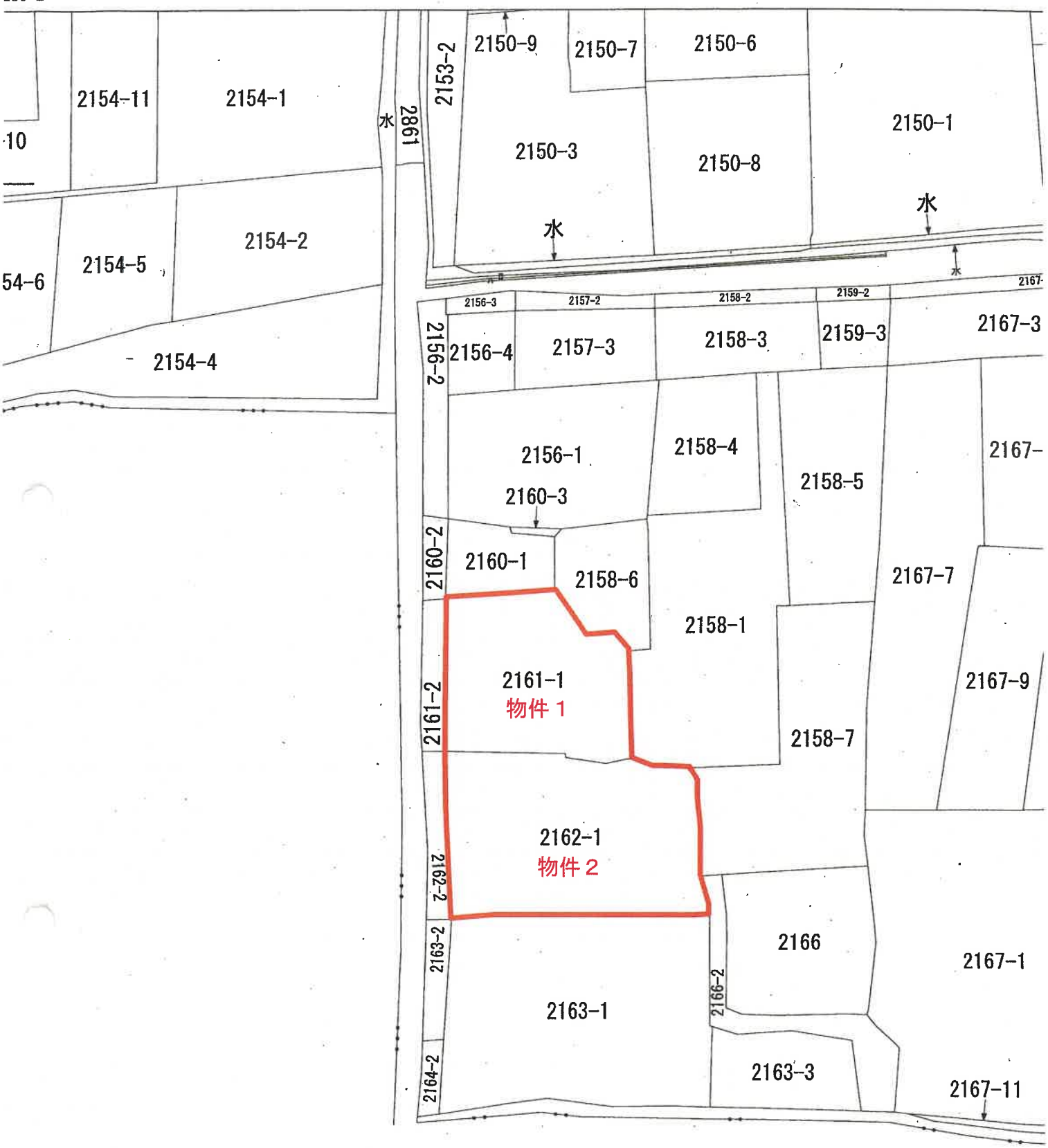
１　所在位置略図
２　公図写
３　土地建物位置関係図
４　建物図面写
５　各階平面図写
６　建物間取図
７　国土地理院標準地図

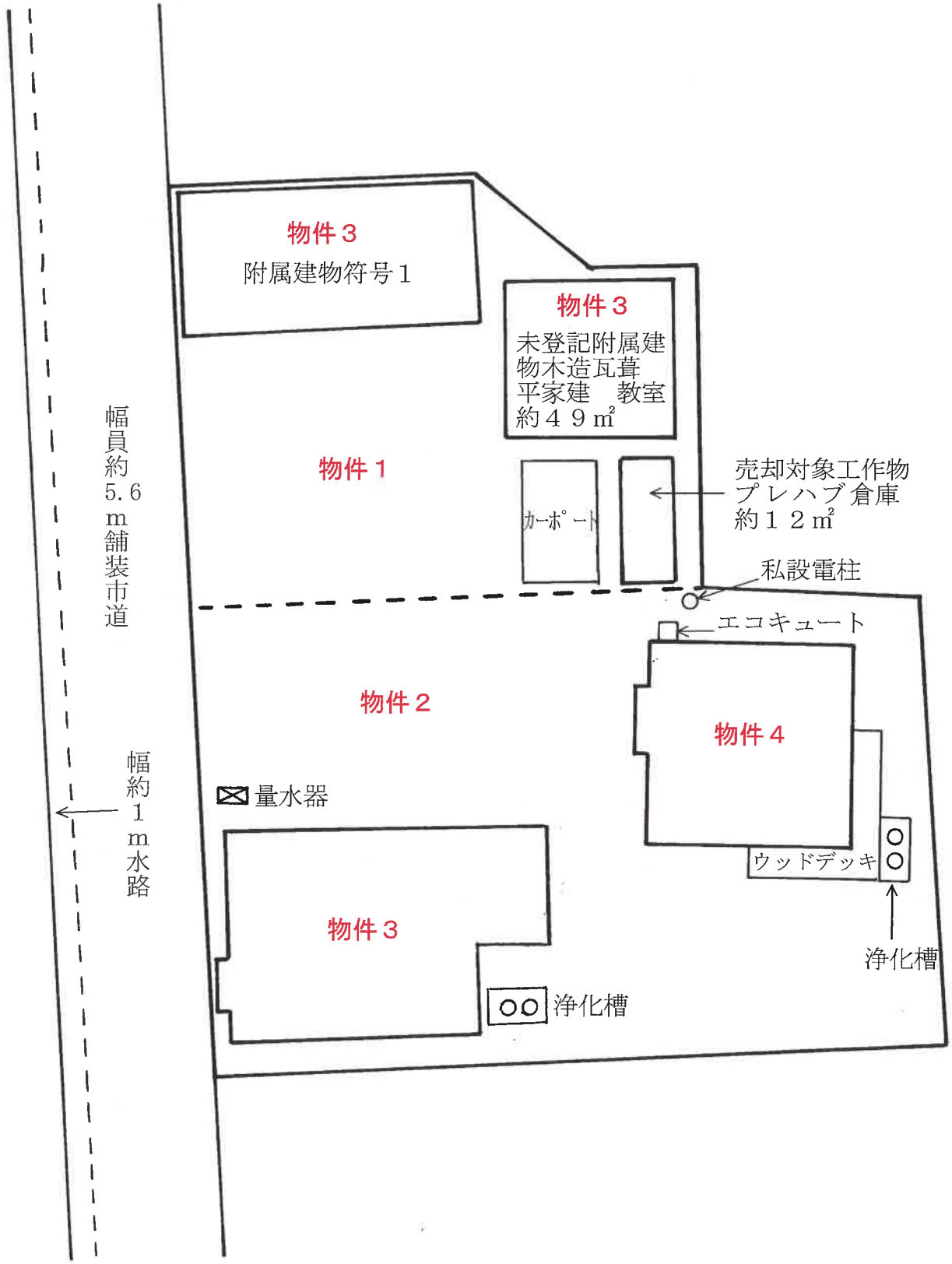
以　上

地理院地図
GSI Maps



所在位置略図

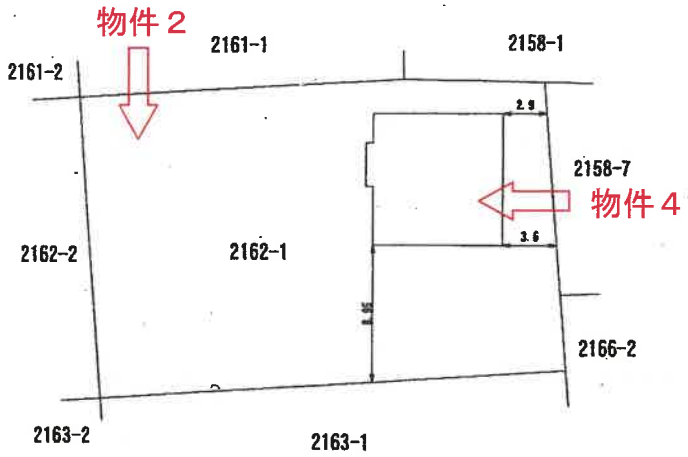

154-7
150-2
2150-10
2154-11
2154-1
10
2154-5
2154-2
54-6
2154-4
水
2861
2153-2
2150-9
2150-7
2150-6
2150-3
2150-8
2150-1
水
水
水
2156-3
2157-2
2158-2
2159-2
2167-
2156-2
2156-4
2157-3
2158-3
2159-3
2167-3
2156-1
2158-4
2158-5
2167-
2160-3
2160-2
2160-1
2158-6
2167-7
2158-1
2161-1
物件１
2161-2
2158-7
2167-9
2162-1
物件２
2162-2
2166
2167-1
2163-2
2163-1
2166-2
2164-2
2163-3
2167-11
N
1
600
公　図　写


物件３
附属建物符号１
物件３
未登記附属建
物木造瓦葺
平家建　教室
約４９㎡
物件１
カーポート
売却対象工作物
プレハブ倉庫
約１２㎡
私設電柱
エコキュート
物件２
物件４
幅員約5.6m舗装市道
幅約1m水路
量水器
ウッドデッキ
浄化槽
物件３
浄化槽
N

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	[redacted]	縮尺	1／500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

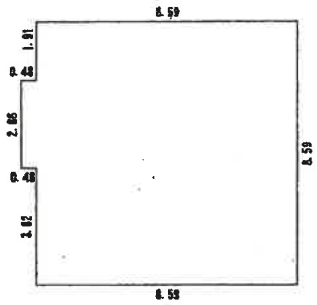
建物図面写

登記年月日：平成27年8月19日

各階平面図

物件４

１階

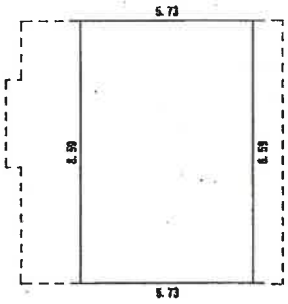


求積表

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

床面積　75.16 ㎡

２階



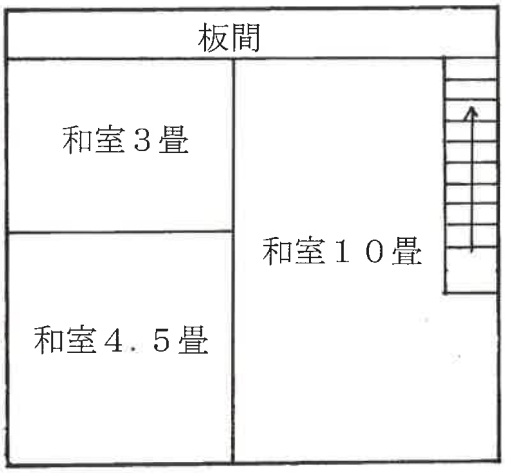
求積表

5.73 ×	8.59	＝	49.2207

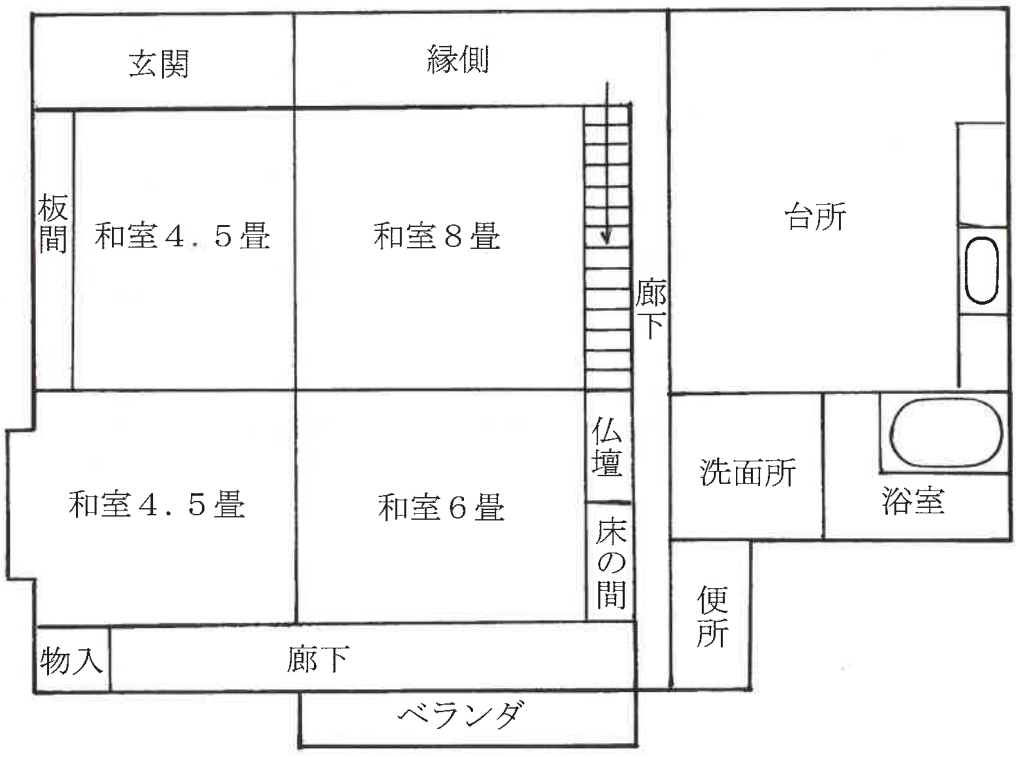
床面積　49.22 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

各階平面図写



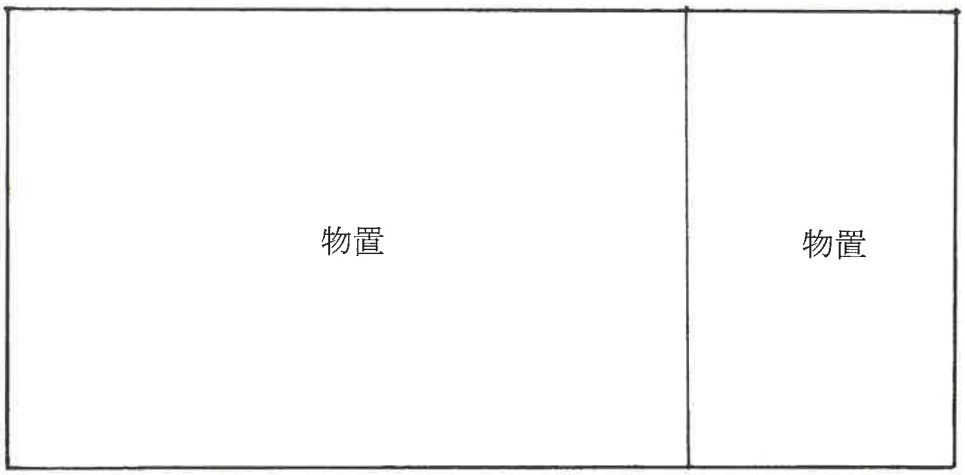
２階



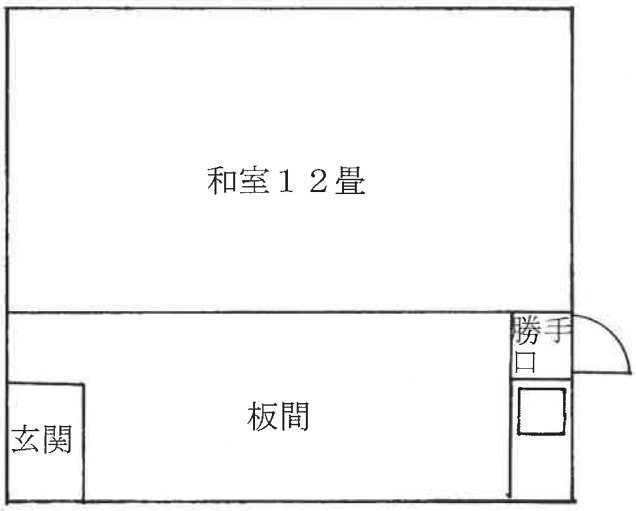
１階

物件３

建物間取図



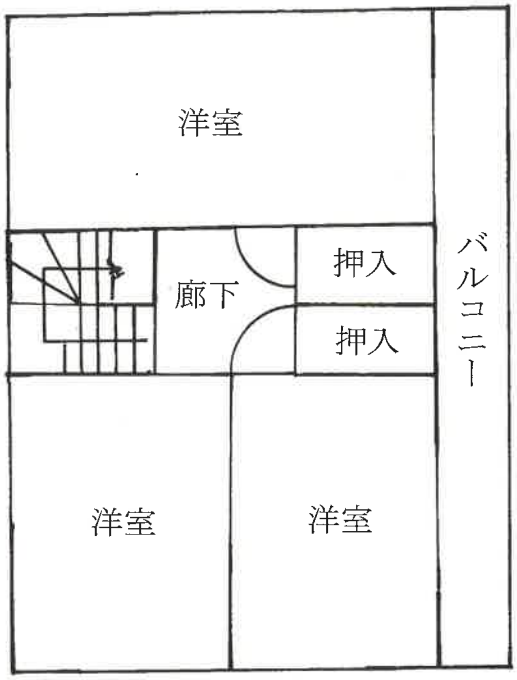
附属建物符号１



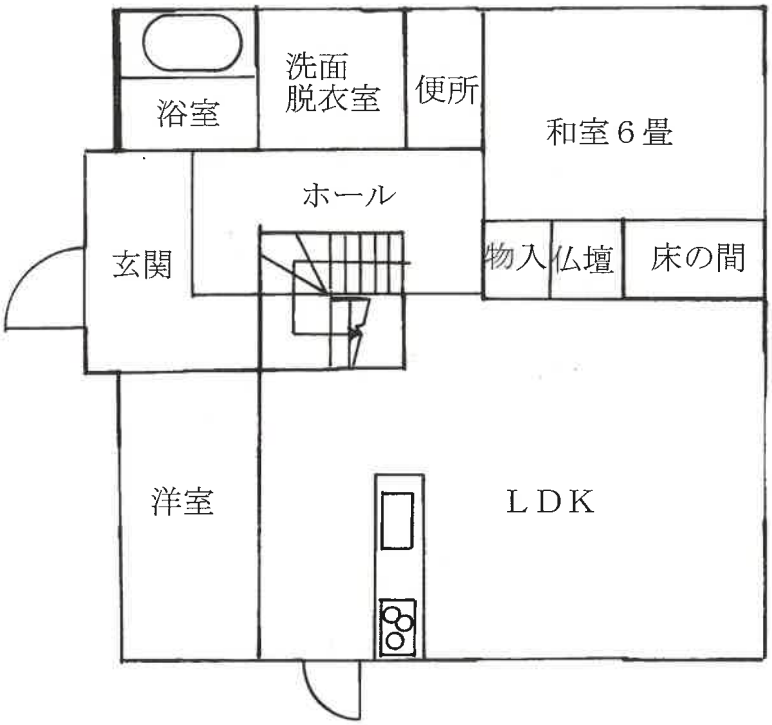
未登記附属建物

物件３

建物間取図



２階

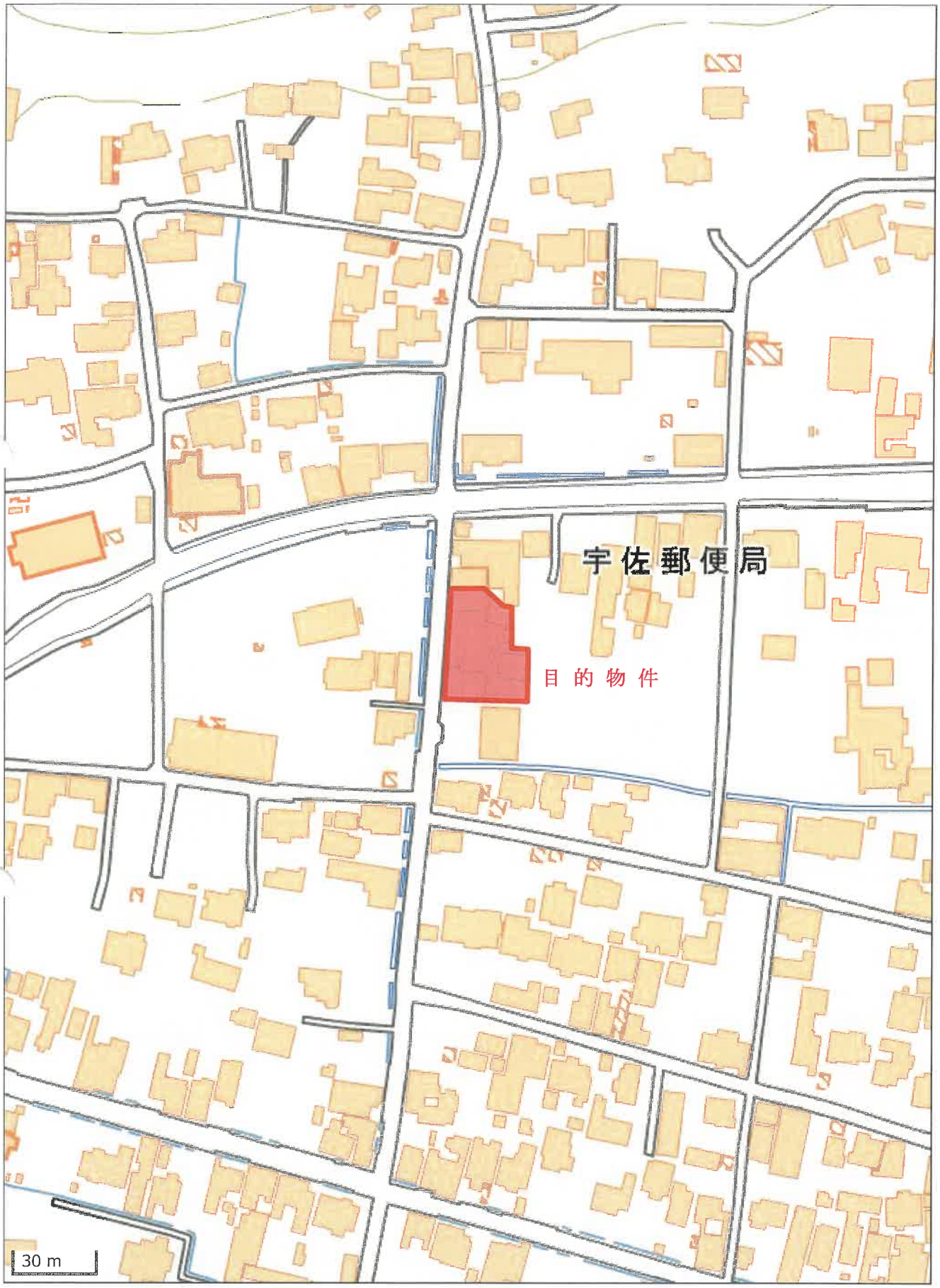


１階

物件４

建物間取図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院標準地図