

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 日 午前 11 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部執行係
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 2 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 大分県杵築市大字杵築字北台
地 番 2 1 3 番
地 目 宅地
地 積 2 6 7 . 7 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 大分県杵築市大字杵築字北台 2 1 3 番地
家屋 番号 2 1 3 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 2 . 6 4 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 9 7 . 6 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9 . 9 1 平方メートル
(現況)
現存しない
(未登記附属建物)
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 1 5 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

土地持分権者らが占有している。

【物件番号 2】

A 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

【物件番号 1】

隣地（地番 2 1 3 番 1）との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 1 3 番、家屋番号 2 1 3 番の 1）の登記が存在する。

《 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 | 大分県杵築市大字杵築字北台 |
| | 地 番 | 2 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7. 7 6 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 3 分の 1 |
| 2 | 所 在 | 大分県杵築市大字杵築字北台 2 1 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 2. 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 9 7. 6 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9. 9 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 現存しない | |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約25平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和 7 年(ヌ)第 3 号
令和 7 年 9 月 1 0 日受理
令和 7 年 1 0 月 1 5 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所杵築支部

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 大分県杵築市大字杵築字北台
地 番 2 1 3 番
地 目 宅地
地 積 2 6 7 . 7 6 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 分の 1
- 2 所 在 大分県杵築市大字杵築字北台 2 1 3 番地
家屋 番号 2 1 3 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 2 . 6 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9 . 9 1 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県杵築市大字杵築213番地		
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	☒ 土地持分権者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地上に下記建物を共同所有し、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	☒ 本土地と隣接する地番213番1の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) ☒ 床面積：約97.64㎡ (☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 現存しない。		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 建築時期： 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約25㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物持分権者A ☐ 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			
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2関係）

所	在	杵築市大字杵築字北台	
地	番	2 1 3 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 2 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（亡E相続人）
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人（ ☒ A（建物持分権者兼債務者）（ ）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占 有 権 原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期		令和4年4月10日頃	
最 初 の	契 約 日	令和4年4月10日頃	
契 約 等	期 間	令和4年4月10日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の	期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☒ 土地所有者（亡E相続人） ☐ その他の者（ ）	
当 事 者	借 主	☒ 建物持分権者ら（A, B, C及びD ）	
地代・支払時期等		☒ ない	
地 代 前 払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷 金 ・ 保 証 金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特 約 等			
地 代 滞 納		☒ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）	
契 約 解 除		☒ ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等		☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	杵築市大字杵築字北台213番地
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 213番
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	33.05㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（登記名義人：亡F） ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明（大正10年4月15日以前）
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	☒ 本建物は現存しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	杵築市大字杵築字北台２１３番地
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ２１３番の１
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	３９．６６㎡
符 号	１
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	１．６５㎡
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（登記名義人：亡Ｆ） ☐ 不明
建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明（大正１０年４月１５日以前）
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	☒ 本建物は現存しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 本件土地建物が所在する地区は、文化財保護法第143条第1項の規定に基づき、杵築市が都市計画に定める伝統的建造物群保存地区保存条例に基づき、現状変更の規制その他その保存のための必要な措置を定めるものとされている地区である。
- 2 本件土地建物については上記の条例及び同条例の施行規則によって様々な規制がかけられており、詳細は杵築市文化スポーツ振興課への問い合わせ及び杵築市のホームページを参照されたい。

(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
A (債務者)	1 本件土地建物の共同所有者であるBは私の姉であり、C及びDは私の甥です。なお、Eは私の亡父でFは亡祖父です。 2 本件建物の附属建物として物置が登記されていますが、既に取り壊されており、現存しません。 3 登記はされていませんが、本件建物の附属物置が存在します。 この物置を建築したのは亡Eです。 4 本件建物には妻と2人で居住しています。 私が本件土地建物を単独使用していますが、他の持分権者との間で使用の対価の支払関係はありません。 5 本件建物の敷地の一部として地番213番1の土地がありますが、本件建物による敷地利用については、亡E相続人との間ではその使用の対価の支払関係はありません。 6 本件土地を所在地とする家屋番号213番及び213番の1の各建物登記がありますが、いずれの建物も現存しません。

(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、Aの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2

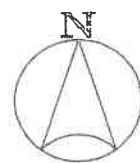
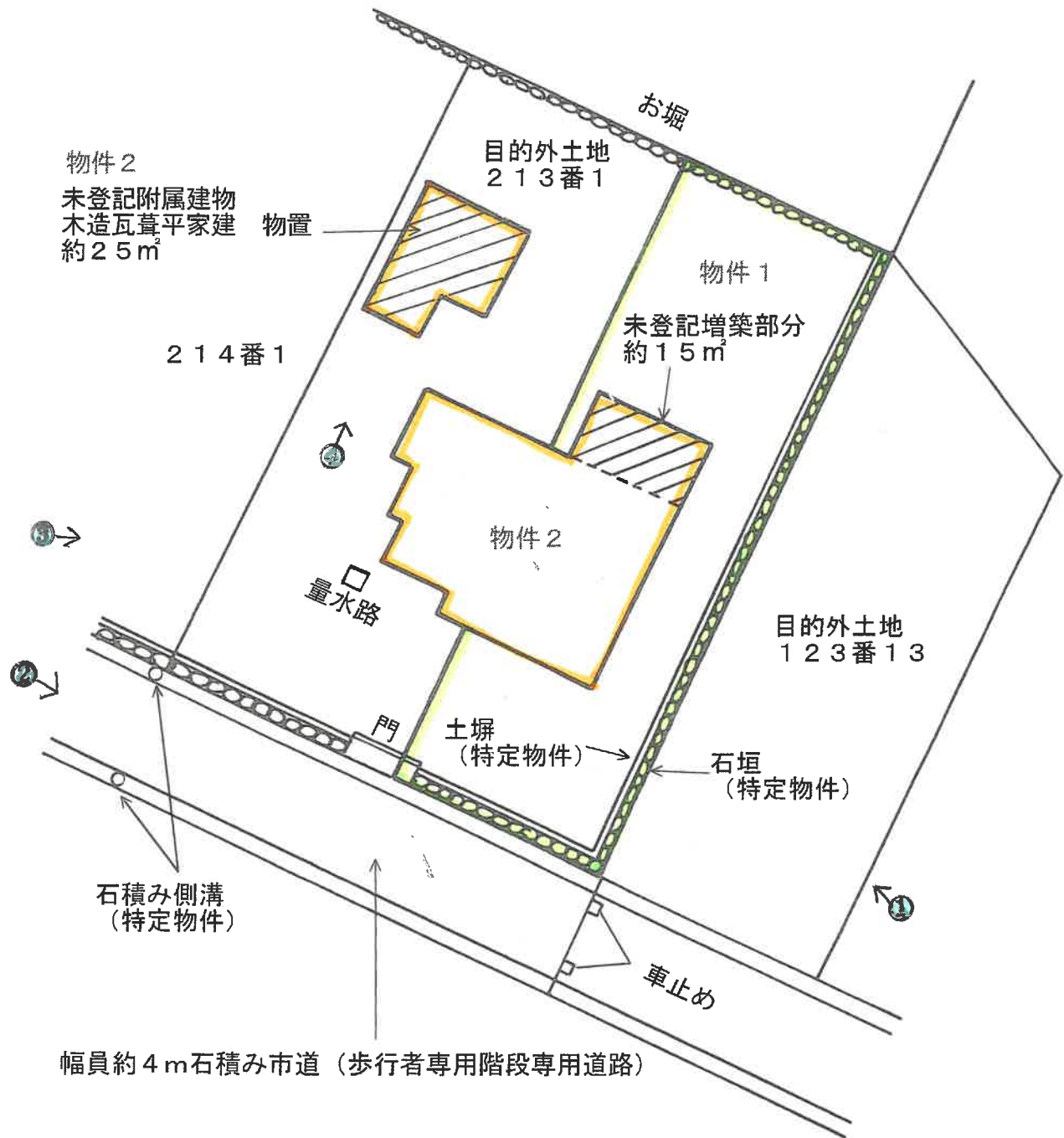
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月10日(水) 13:00-13:10	大分地方方法務局杵築支局	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9月10日(水) 14:30-14:40	杵築市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年9月10日(水) 15:10-15:20	物件所在地(大分県杵築市大字杵築213番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年9月17日(水) 11:20-11:30	物件所在地(大分県杵築市大字杵築213番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年9月24日(水) 14:20-14:30	物件所在地(大分県杵築市大字杵築213番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年10月1日(水) 14:20-14:30	物件所在地(大分県杵築市大字杵築213番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年10月8日(水) 13:00-13:40	物件所在地(大分県杵築市大字杵築213番地)	Aから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和7年10月8日(水) 16:00-16:20	杵築市役所文化スポーツ振興課	伝統的建造物群保存地区について 調査
(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

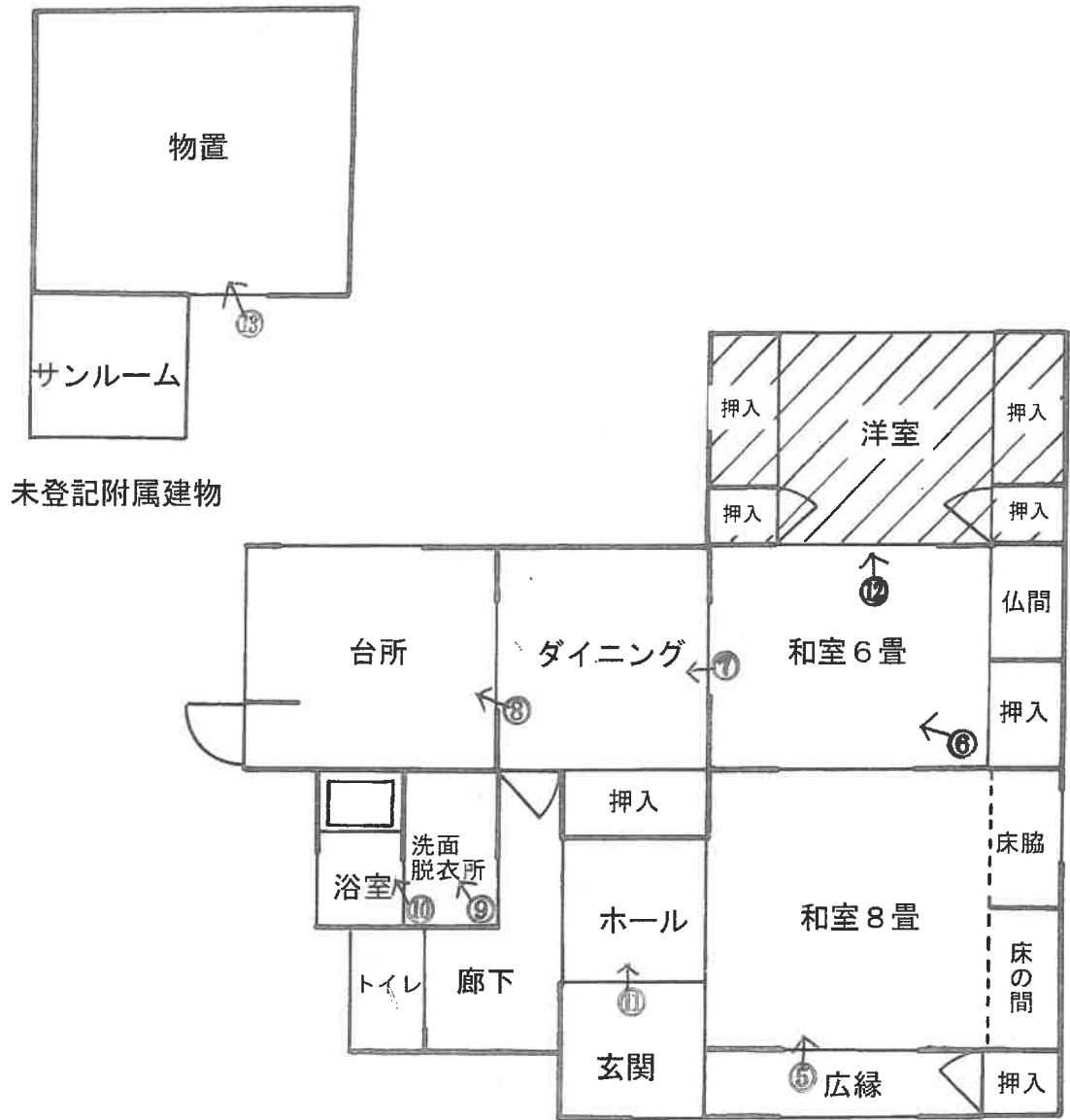
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）



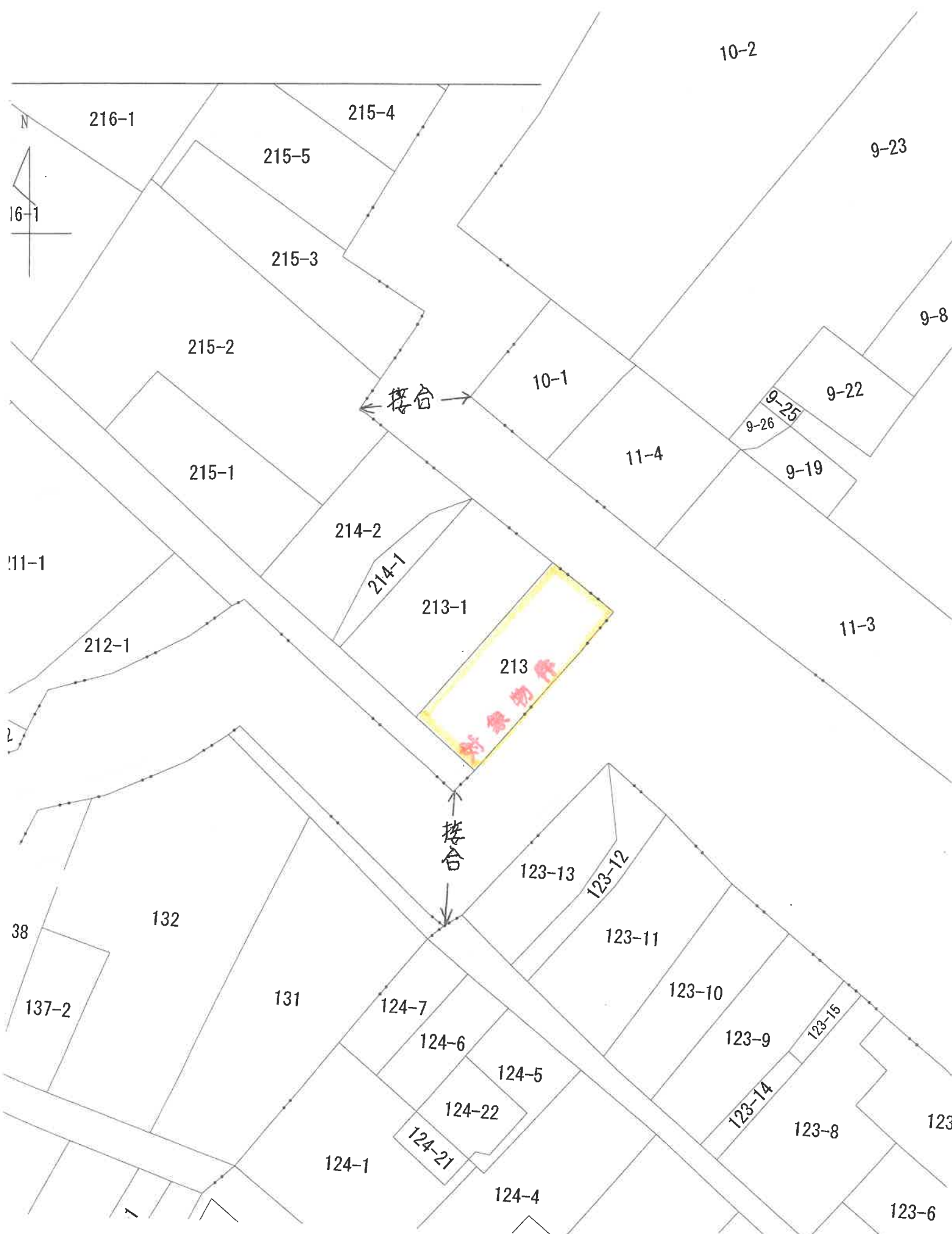
建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



未登記附属建物

物件 2



(10 枚目)

公 図 写



(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件土地の接面道路（勘定場の坂）



(写真3) 本件建物



(写真 4) 未登記附属建物



(写真 5) 本件建物内部



(写真 6) 本件建物内部



(写真 7) 本件建物内部



(写真 8) 本件建物内部



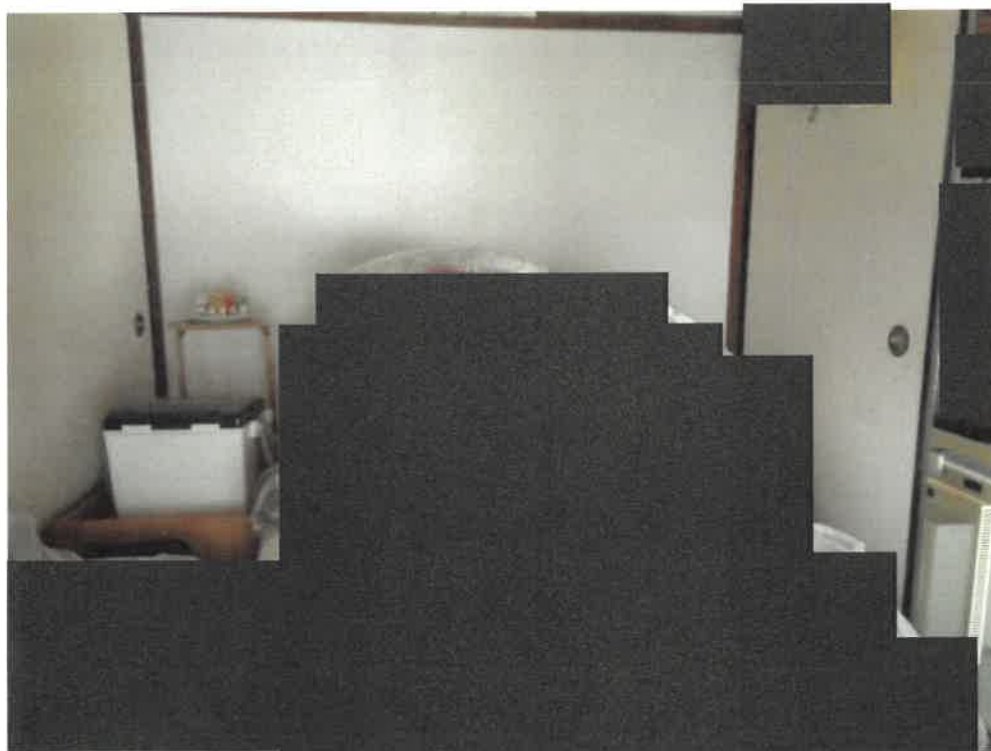
(写真 9) 本件建物内部



(写真 1 0) 本件建物内部



(写真 1 1) 本件建物内部



(写真 1 2) 本件建物内部



(写真 1 3) 未登記附属建物



令和7年(ヌ)第3号
令和7年10月8日 現地調査
令和7年11月26日 評価

大分地方裁判所
杵築支部 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 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 2 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、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 5 8 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 地番 地目 地積 共有者	杵築市大字杵築字北台 213番 宅地 267.76㎡ A 持分3分の1	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 共有者	杵築市大字杵築字北台213番地 213番の2 居宅 木造瓦葺平家建 82.64㎡ 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.91㎡ A 持分3分の1	約97.64㎡ 現存しない
番号	特記事項		
1 2	・伝統的建造物群保存地区に所在する。 ・北東側に未登記増築（約15㎡）がある ・北西方に未登記附属建物（約25㎡）が1棟ある。 ・物件2の西側部分及び未登記附属建物が目的外土地（213番1）に所在する。		

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）

位置・交通	J R日豊本線「杵築」駅から北東方へ道路距離約5.1 km	
付近の状況	杵築城城下町の伝統的建造物群保存地区に位置し、歴史的な建物が建ち並ぶ住宅地域。	
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	非線引き都市計画区域 商業地域 80 % 300 % — ・宅地造成等工事規制区域 ・周知の埋蔵文化財包蔵地 (杵築城下町遺跡) ・伝統的建造物群保存地区 ・杵築市城下町地区地区計画
画地条件（規模、形状等）	間口約9.5 m・奥行約27.5 m・規模267.76 m ² (持分3分の1)で長方形の中間画地である。 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。 なお北東に、お堀が隣接している。	
接面道路の状況	南西側が幅員約4 mの石積み市道(歩行者専用階段道路・建築基準法42条1項1号)に等高～約2 m高く接面する。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ・なお、Aは本件土地を単独で使用しているが、他の持分権者との間で対価の支払い関係はない。 ・また、西側に隣接する目的外土地(213番1)上に物件2の西側部分及び未登記附属建物が跨がって建っている。 ・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（量水器は目的外土地内にある） ガス配管：なし（個別プロパン） 下水道：あり （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	・〈法定地上権成立の根拠〉 差押登記時に、土地及び建物が共有であるため法定地上権は不成立。 ・境界については、下記目的外土地 2 1 3 番 1 とは不明瞭であるが、その他は石垣及び土塀により概ね明確である。 ・本件が所在する地区は、文化財保護法第 1 4 3 条 1 項の規定に基づき、杵築市が都市計画に定める伝統的建造物群保存地区保存条例に基づき、現状変更の規制その他その保存のための必要な措置を定めるものとされている地区である。 ・伝統的建造物群保存地区で保存対象となっている物件を「特定物件」といい、その原状を変更する場合は、事前に相談が必要。 ・本件土地内の東側の石垣及び土塀及び南側に隣接する石積み側溝は、「特定物件」として保存の対象となっているので、壊したり崩すことは困難である。 ・本件土地上の建物は「特定物件」ではないが、現状変更する場合は、事前相談が必要。 ・本件土地の所有者が変わった場合でも、引き続き現状を維持しなければならず、外観の変更は基本的には出来ない。 ・〈目的外土地の概要〉 所 在 杵築市大字杵築字北台 地 番 2 1 3 番 1 地 目 畑（現況：宅地） 地 積 2 2 8 m² 所 有 者 亡Eの相続人 なお、令和 7 年 1 1 月 1 1 日付「農地等の現況に係る照会に対する調査結果」によれば、農地法に基づく転用許可を受ける必要があるが受けていない。また、現況地目は非農地であり買受人は買受適格証明書を要しない。 ・〈土地の利用状況等〉 本件建物持分権者らが物件 2 の西側の一部及び未登記附属建物を使用借権に基づき占有している。 ・〈使用借権の状況〉 占有開始時期：令和 4 年 4 月 1 0 日頃 契約日：令和 4 年 4 月 1 0 日頃 期 間：令和 4 年 4 月 1 0 日頃から期間の定めなし 貸 主：土地所有者（亡E相続人） 借 主：建物持分権者ら（A、B、C、D） ・以上、詳細については現況調査報告書を参照
-------------	---

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・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日：昭和２５年頃 増築年月日：昭和５０年頃 経過年数：約７５年 経済的残存耐用年数：０年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：モルタル、板張り 内壁：しっくい、クロス 天井：板張り、クロス 床：フローリング、畳 設備：給排水設備
床面積（現況）	約９７．６４㎡（増築約１５㎡含む） メジャーによる概測
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	築後約７５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ほか、設備の更新や内壁の張替が行われているが、天井板は撓み、外壁は補修なされておらず、剥がれやクラックが見られる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を住居として使用している。
特記事項	・ Aは本件建物を単独使用しているが、他の持分権者との間で対価の支払い関係はない。 ・ 物件２附属建物符号１は、現存しない。 ・ 登記簿上、本件土地を所在地とする目的外建物 家屋番号「２１３番」、「２１３番の１」及び附属建物符号１は、現存しない。

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：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：モルタル塗り 床：モルタル
床面積(現況)	約25㎡ メジャーによる概測
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	築年は不明であるが簡易な物置であり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用している。
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	持分 エ	建付減価 オ	市場性 修 正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ =キ (千円未満四捨五入)
1	21,500	0.97	267.76	1/3	1.00	1.00	1,861,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 杵築（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/124 = 21,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：1.24

街路条件 +10%、環境条件 +13%（地勢 +3%、住環境 +10%）

$1.10 \times 1.13 = 1.24$

イ 個別格差：0.97

環境条件 お堀に隣接 -3%

ウ 地積：公簿数量採用

オ 建付減価：ない

カ 市場性修正：ない

なお、石垣及び土塀については、単独で市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

② 物件2（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	持分 ウ	現価率 エ	市場性 修 正 オ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ (千円未満四捨五入)
2	160,000	97.64	1/3	0.05	1.00	260,000
未登記 附属建物	60,000	25	1/3	0.05	1.00	25,000
合 計						285,000

物件 2

エ 現価率：0.05

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（天井に撓み、外壁に剥がれやクラックが見られる等、保守管理の状態が劣る程度を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

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

オ 市場性修正：ない

未登記附属建物

エ 現価率：0.05

経過年数は不明であるが、現況より残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（簡易な物置であること等、保守管理の状態が劣る程度を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

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

オ 市場性修正：ない

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 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)
1	1,861,000		0.10	場所的利益	186,000
目的外土地	4,755,000	1/3	0.10	使用借権	159,000
				合 計	345,000

(物件1)

ウ 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が成立しない場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(目的外土地)

ア 建付地価格：4,755,000円

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)
目的外土地	21,500	0.97	228	1.00	1.00	4,755,000

ア 標準画地価格：第5 評価額算出の過程 1基礎となる価格 ①物件1 (土地) 参照

イ 個別格差：0.97

環境条件 お堀に隣接 -3%

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

目的外土地における土地利用権等の及ぶ範囲を土地及び建物の共有持分と同様の3分の1とした。

ウ 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キ, 1②カ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2①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	1,861,000	-186,000		0.50	0.60	500,000
2	285,000	+345,000	1.00	0.50	0.60	190,000
一括価格 (合計)						690,000

ウ 占有減価修正：1.00

買受人の引受けとならない建物利用権である使用借権であり、占有減価はないと判断した。

エ 市場性修正：0.50

伝統的建造物群保存地区に存するため、本件土地上の建物を無条件に変更することが出来ないこと、本件土地上の「特定物件」である石垣及び土塀は保存等の措置が必要なこと、目的外土地との境界が不明瞭であること、対象不動産は共有持分であり、当然には売却対象外持分権者に対して明け渡し請求は出来ないこと等、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0.50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（杵築(県)－1）

所 在：杵築市大字杵築字上町327番1外

価 格：26,900円／m²

位 置：JR日豊本線「杵築」駅の約4.5kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：230m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側幅員5m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、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：中規模一般住宅が多い中にアパート等が見られる閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写（合成）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 国土地理院標準地図

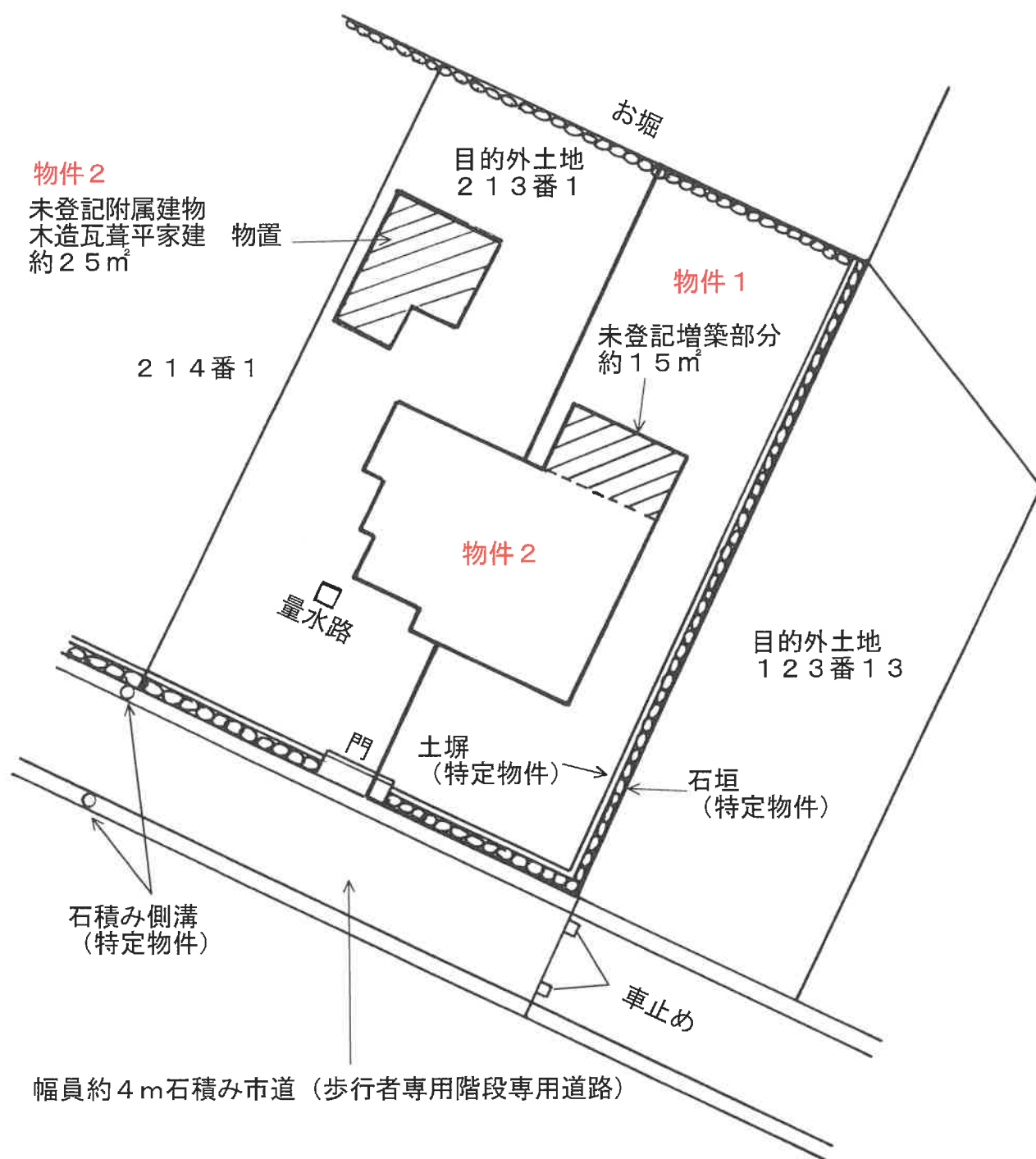
以 上

地理院地図

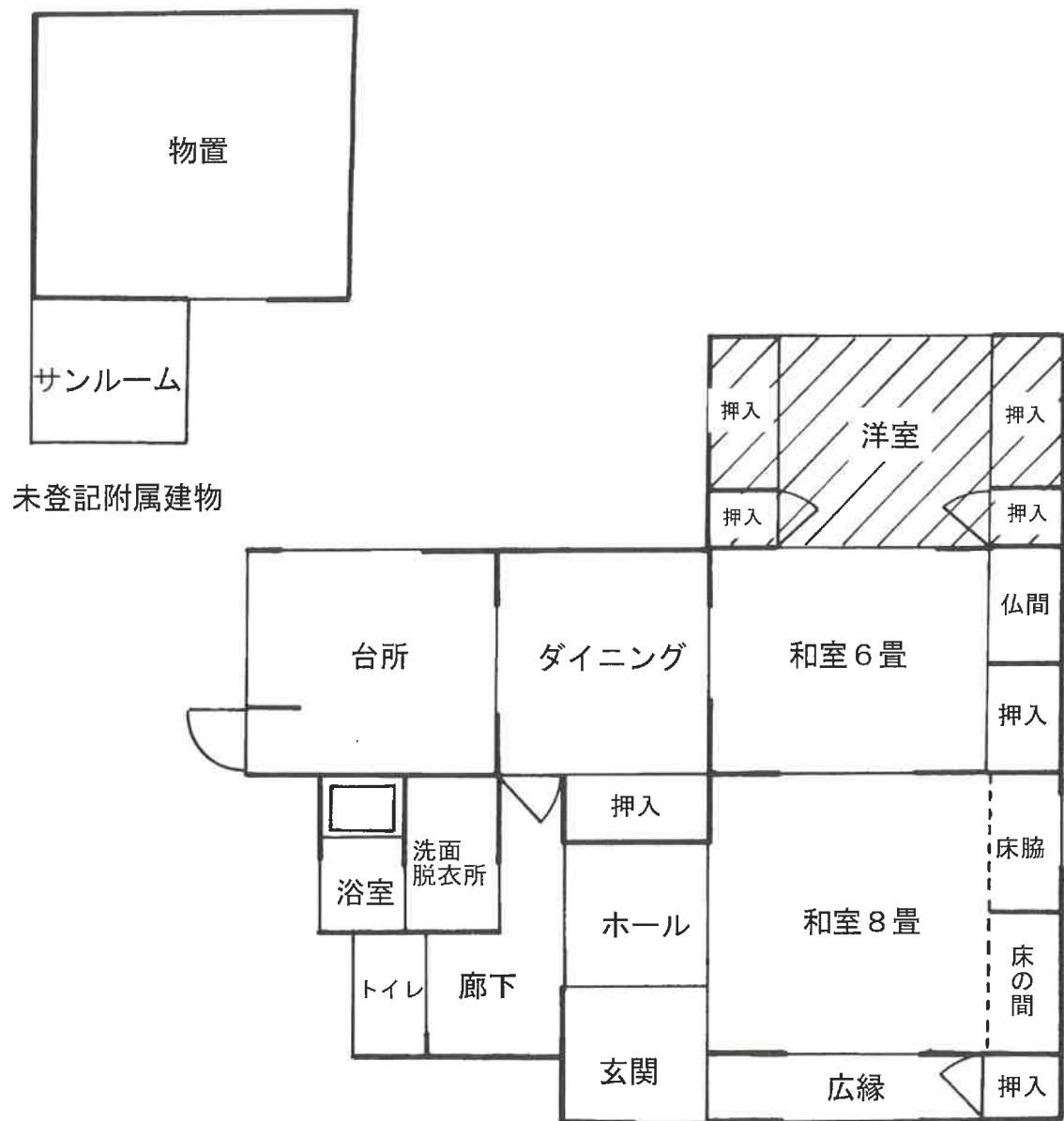
GSI Maps



所在位置略図



土地建物位置関係図



物件 2

