

期間入札の公告

令和 8年 4月15日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 永江敏宏

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 5月 1日から 令和 8年 5月 13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 20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 6月 9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 4月15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 大分県速見郡日出町大字豊岡字新町
地 番 1082番1
地 目 宅地
地 積 355.32平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大分県速見郡日出町大字豊岡字新町1082番地1
家屋 番号 1082番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.73平方メートル
2階 56.85平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約49平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約11.5平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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

【物件番号1, 2なし】

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件1】

その他の者Bが、使用借権に基づき、本土地上に建物を所有し、占有している。

【物件2】

その他の者Bが住居として土地所有者Aと居住し、使用している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件1】

本件土地から公道へ至るために橋が設置されているが、河川の占有使用許可はなされていない。本件土地を取得した場合は、日出町役場に占有使用許可申請を行う必要がある。

【物件2】

本件建物の敷地には、国が所有する土地があるが、土地使用の対価の支払関係は



なく、土地利用権を設定している事実はない。

《 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 大分県速見郡日出町大字豊岡字新町
地 番 1082番1
地 目 宅地
地 積 355.32平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大分県速見郡日出町大字豊岡字新町1082番地1
家屋 番号 1082番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.73平方メートル
2階 56.85平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約49平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 約11.5平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 6月18日受理
令和 7年 8月13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 大分県速見郡日出町大字豊岡字新町
地 番 1082番1
地 目 宅地
地 積 355.32平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 大分県速見郡日出町大字豊岡字新町1082番地1
家屋 番号 1082番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 142.73平方メートル
2階 56.85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	大分県速見郡日出町大字豊岡1082番地
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が使用借権に基づき本土地上に下記建物を所有し、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(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)
その他の事項	<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。 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地に定着する架橋約3㎡あり
建物	物件2
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:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「その他の事項」用紙のとおり)
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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)であるスチール製物置3個(1㎡・1㎡・1.5㎡)、木製物置1.5㎡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
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)	
所在地	速見郡日出町大字豊岡字新町
地番	1082番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	27.03平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (財務省)
その他の事項	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者の母) <input checked="" type="checkbox"/> 大分財務事務所担当職員) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	昭和42年7月15日ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(その他の事項用)

その他の事項

未登記附属建物

- 1 種類 倉庫
構造 木造スレート葺平家建
床面積 約49㎡
- 2 種類 倉庫
構造 木造スレート葺平家建
床面積 約11.5㎡

(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 (土地所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私が所有する物件1の土地に息子のBが所有する物件2の建物がありますが、敷地利用については無償使用の取り決めです。2 本件建物の敷地として国が所有する地番1082番3の土地がありますが、土地使用の対価の支払関係はありません。3 前記国有地は国から払い下げをしてもらった話がありますが、そのままになっています。4 物件2の建物には私とBが居住しています。
大分財務事務所担当職員	<ol style="list-style-type: none">1 物件2の建物の敷地の一部として国が所有する地番1082番3の土地がありますが、建物所有者との間で土地利用権を設定している事実はありません。2 競売にて本件建物を取得された方は当事務所に国有地払い下げの相談に来られてください。
日出町役場担当職員	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地から公道へ至るために橋が設置されているようですが、河川の占用使用許可はなされていません。2 競売で物件1の土地を取得された方は日出町役場にて占用使用許可申請を行ってください。

(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及び大分財務事務所担当職員の各陳述並びに現況から2枚目記載のとおり認めた。

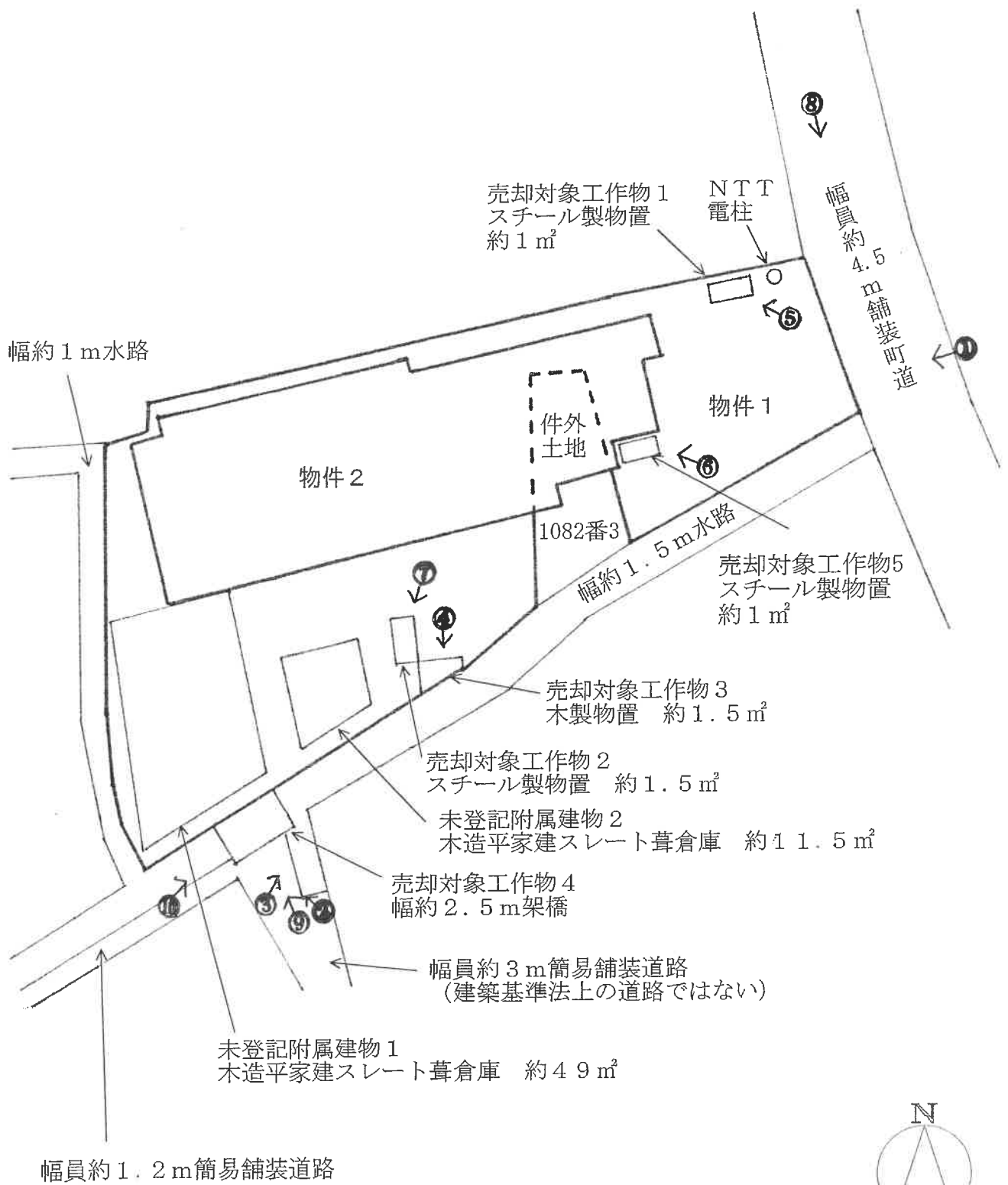
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月18日(水) 11:50-12:00	大分地方法務局杵築支局	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6月18日(水) 13:20-13:30	日出町役場	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年6月18日(水) 13:50-14:00	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字豊岡1082番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月25日(水) 17:00-17:10	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字豊岡1082番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年7月2日(水) 11:40-11:50	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字豊岡1082番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年7月9日(水) 9:45-9:55	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字豊岡1082番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年7月16日(水) 9:30-9:40	大分財務事務所	目的外土地について調査
令和7年7月16日(水) 11:30-11:40	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字豊岡1082番地)	Aから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和7年7月30日(水) 12:35-13:30	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字豊岡1082番地)	Aから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和7年8月5日(火) 9:40-9:50	日出町役場	河川占用使用について調査
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

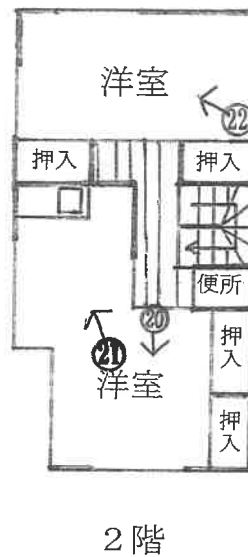
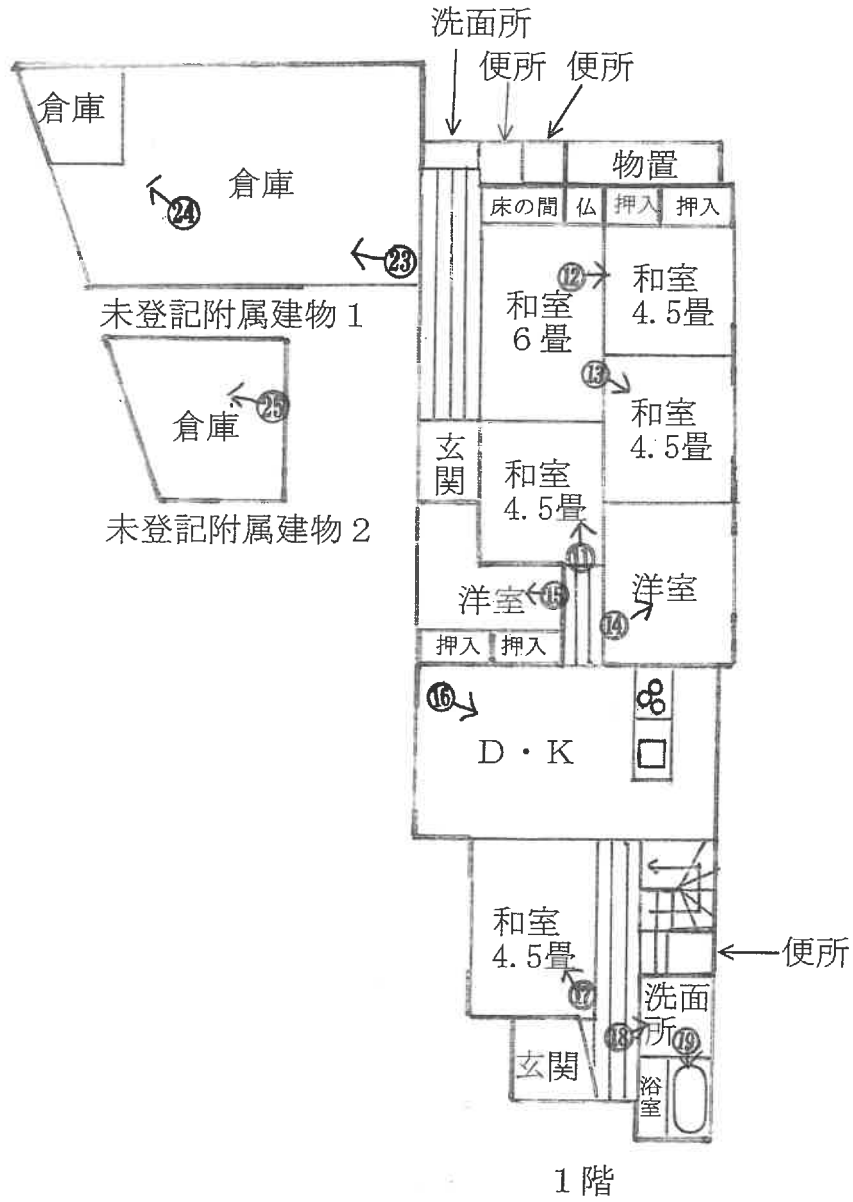
土地位置関係図

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：○→）





(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 未登記附属建物



(写真3) 未登記附属建物



(写真4) 木製物置



(写真5) スチール製物置



(写真6) スチール製物置



(1 2 枚目)

(写真7) スチール製物置



(写真8) 本件土地の接面道路



(写真9) 架橋



(写真10) 架橋



(写真1 1) 本件建物内部 (1階)



(写真1 2) 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 (1階)



(写真16) 本件建物内部 (1階)



(写真17) 本件建物内部(1階)



(写真18) 本件建物内部(1階)



(写真19) 本件建物内部(1階)



(写真20) 本件建物内部(2階)



(写真 2 1) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 3) 未登記附属建物内部



(写真 2 4) 未登記附属建物内部



(写真25) 未登記附属建物内部



令和7年(ケ)第4号
令和7年7月30日 現地調査
令和7年8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 3,160,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,070,000円
物件 2	金 1,090,000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	速見郡日出町大字豊岡字新町 1082番1 宅地 355.32㎡ A	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	速見郡日出町大字豊岡字新町1082番地1 1082番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 142.73㎡ 2階 56.85㎡ B	
番号	特記事項		
1 2	中央部分に目的外土地が介在する。 未登記附属建物が2棟がある。		

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	JR日豊本線「豊後豊岡」駅から南西方へ道路距離約600m (別添位置図参照)	
付近の状況	豊岡地区の中心部で戸建住宅が建ち並ぶほかアパートも見られる住宅地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 宅地造成等工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	間口約7m・奥行約30m・規模355.32㎡で、凹型不整形の中間画地である。 なお、対象地の中央部分に下記目的外土地が介在する。 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。	
接面道路の状況	東側が幅員約4.5m舗装町道（建築基準法第42条1項1号に該当）等高に接面する。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物所有者が使用借権に基づき占有している。 ・本件建物所有者が下記目的外土地を無権限で占有している。 ・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（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>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〈使用借権の状況〉 占有開始時期、契約日、期間については特段の取り決めはない 貸主：土地所有者A 借主：その他の者B（Aの子） ・ 〈目的外土地の概要〉 所 在 速見郡日出町大字豊岡字新町 地 番 1082番3 地 目 宅地 地 積 27.03㎡ 所 有 者 財務省 占有権原：無権限 占有開始時期：昭和42年7月15日頃 買受人は、上記目的外土地（国有地）の払い下げ等に関する協議を要する。 （詳細は現況調査報告書 関係人の供述等参照） ・ 南西側で幅約1.5m水路と幅員約3m簡易舗装道路との間に架かる売却対象工作物4幅約2.5mの架橋がある。 上記水路の占用使用許可ない。買受人は占用使用許可申請を要する。 （詳細は現況調査報告書 関係人の供述等参照） ・ 境界については、コンクリートブロック塀により明確である。 ・ 防災ハザードマップ 津波浸水想定区域 1.0m以上2.0m未満 ・ 中小河川ハザードマップ 洪水浸水想定区域 0.5m以上3.0m未満
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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42年7月15日 変更、増築年月日：平成13年4月14日 経過年数：59年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：リシン 内壁：しっくい、クロス 天井：敷目張り、クロス 床：フローリング、畳 設備：給排水設備
床面積（現況）	1階 142.73㎡ 2階 56.85㎡ 延 199.58㎡ 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59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、設備の旧式化、間取りの不良等、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	北東側に売却対象工作物1スチール製物置約1㎡、南側に売却対象工作物2スチール製物置約1.5㎡及び売却対象工作物3木製物置約1.5㎡、南東側に売却対象工作物5スチール製物置約1㎡がある。

区 分	未登記附属建物 1
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：スレート 外壁：亜鉛鉄板 床：モルタル
床面積(現況)	約49㎡ メジャーによる概測
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	劣る
保守管理の状態	築年は不明であるが簡易な倉庫であり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特記事項	特になし

区 分	未登記附属建物 2
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：スレート 外壁：亜鉛鉄板 床：モルタル
床面積(現況)	約 1 1. 5 m ² メジャーによる概測
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	劣る
保守管理の状態	築年は不明であるが簡易な倉庫であり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫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	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	18,500	0.73	355.32	1.00	1.00	4,799,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日出（県）-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/102 \times 100/135 = 18,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：1.35

環境条件 +35%

イ 個別格差：0.73

画地条件 不整形地 -15%、奥行長大 -5%、水路隣接 -10%
 $0.85 \times 0.95 \times 0.90 = 0.73$

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

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	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)
2	160,000	199.58	0.05	1.00	1,597,000
未登記附属建物1	60,000	49	0.05	1.00	147,000
未登記附属建物2	60,000	11.5	0.05	1.00	35,000
合 計					1,779,000

物件2

ウ 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（設備の旧式化、間取りの不良等、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。

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

エ 市場性修正：ない

未登記附属建物1

ウ 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（-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

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

エ 市場性修正：ない

未登記附属建物2

ウ 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（-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

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

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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
			イ	
1	4,799,000	0.10	使用借権	480,000
目的外土地	175,000	0.10	場所的利益	18,000
一括価格 (合計)				498,000

(物件1)

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使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(目的外土地)

ア 建付地価格：175,000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	18,500	0.35	27.03	1.00	1.00	175,000

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：0.35

無道路地 -50%、規模 -30%

$0.50 \times 0.70 = 0.35$

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 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり無権限と判定し、場所的利益としてその割合を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) 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	4,799,000	-480,000	/	0.80	0.60	2,070,000
2	1,779,000	+498,000	1.00	0.80	0.60	1,090,000
一括価格(合計)						3,160,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：0.80

財務省所有の目的外土地に無権限で物件2が建っており、当該国有地の払い下げ等に関する協議を要すること、水路上の架橋について占有使用許可申請を要すること、複数の未登記附属建物(倉庫)が所在すること等、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0.80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（日出（県）－2）

所 在：速見郡日出町大字豊岡字新田914番46

価 格：25,000円/㎡

位 置：JR日豊本線「豊後豊岡」駅の約200mに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側幅員4m町道、南西側道

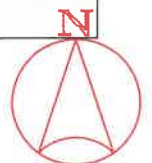
用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域
建蔽率60%、容積率200%

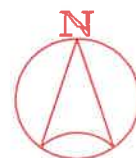
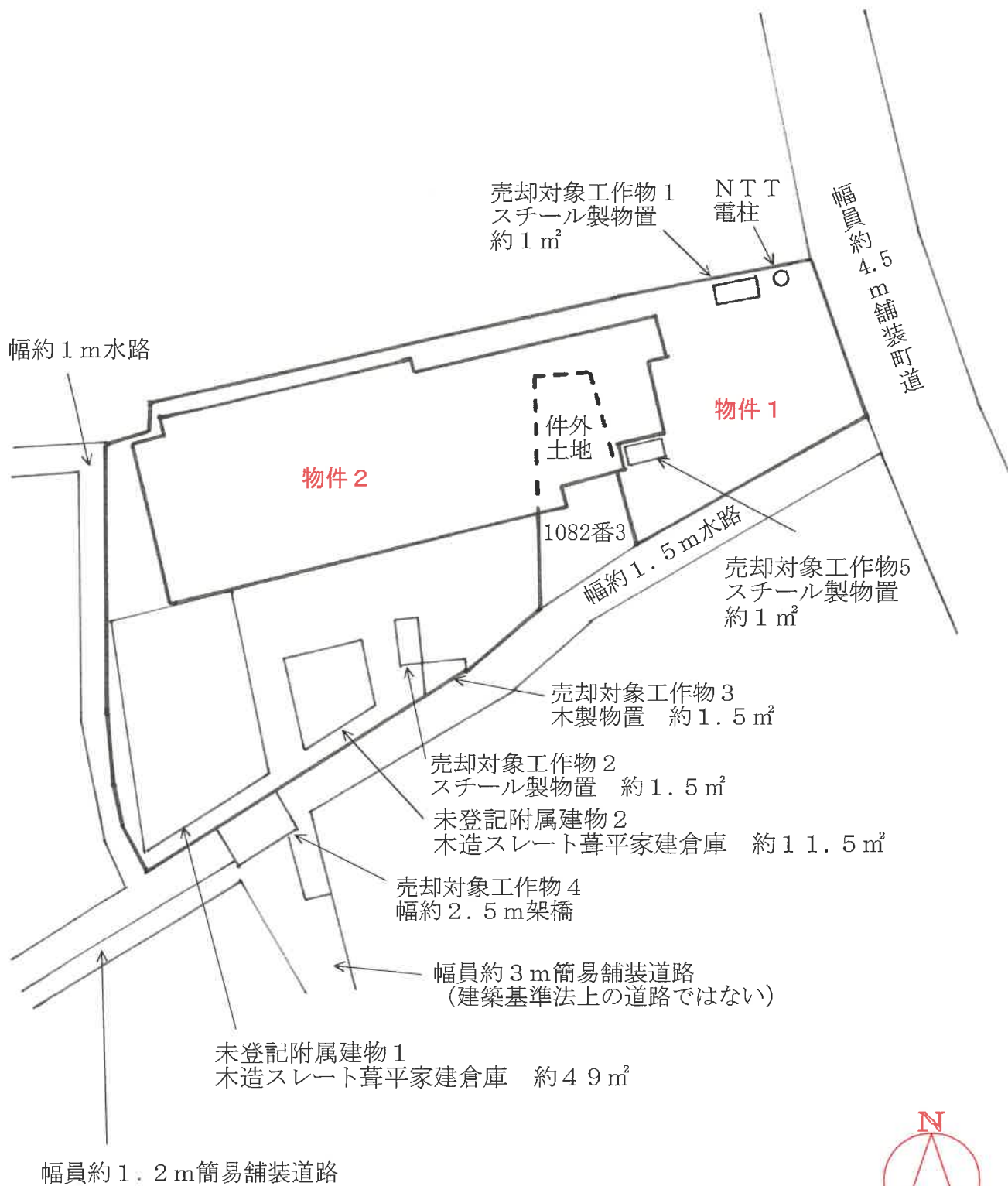
地域の概要：一般住宅の中に空地等がみられる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）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





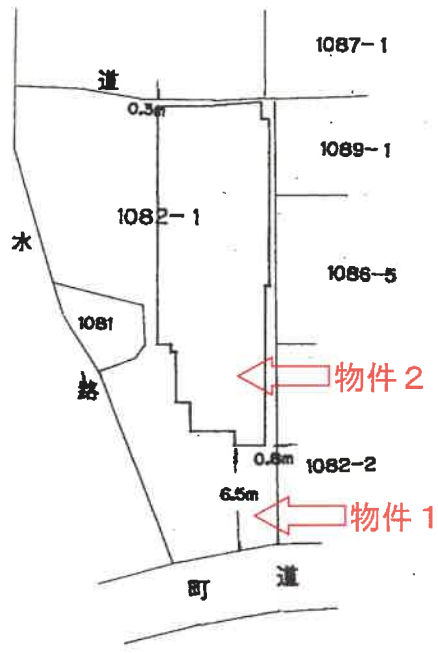
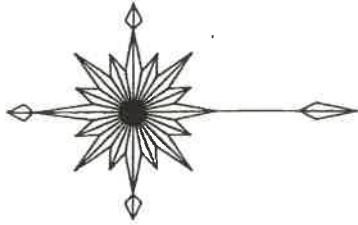
土地建物位置関係図

家屋番号 1082-1

建物図面

建物の所在 速見郡日出町大字豊岡字新町1082番地1.

平成13年4月23日登記 (1/1)



申請人

縮尺 1/500

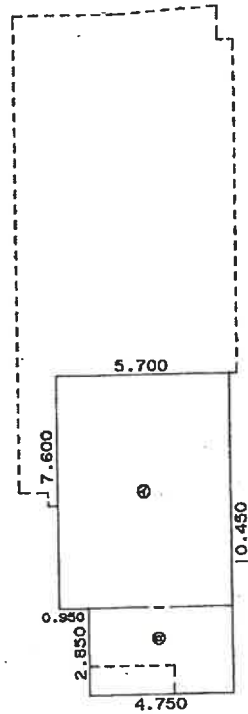
(大分県土地家屋調査士会用紙)

建物図面写

406547

各階平面図

2階

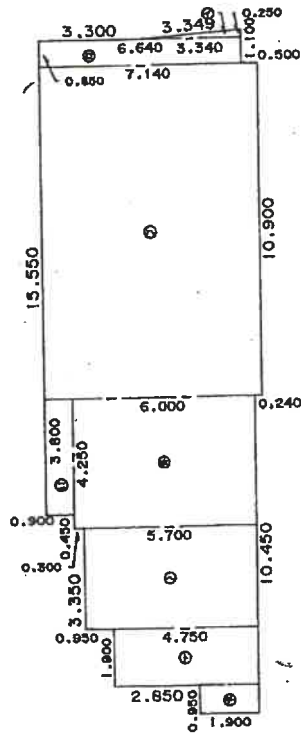


求積表

㊦	5.700 × 7.600 =	43.320000
㊧	4.750 × 2.850 =	13.537500
	計	56.857500

床面積 56.85 m²

1階



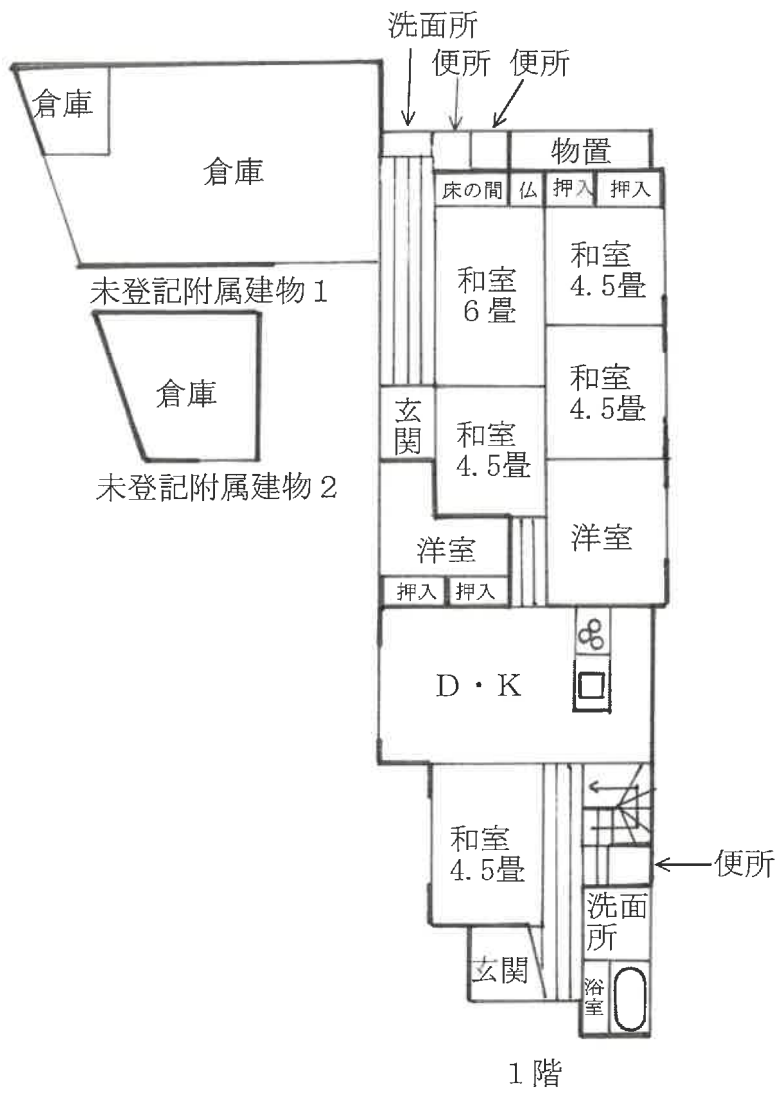
求積表

㊦	3.340 × 0.250 / 2 =	0.41750
㊧	6.640 × 0.850 =	5.644000
㊨	7.140 × 10.900 =	77.826000
㊩	0.900 × 3.800 =	3.420000
㊪	6.000 × 4.250 =	25.500000
㊫	5.700 × 3.350 =	19.095000
㊬	4.750 × 1.900 =	9.025000
㊭	1.900 × 0.950 =	1.805000
	計	142.732500

床面積 142.73 m²

作製者

縮尺 1/250



物件 2

