

## 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<br>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<br>場 所 大分地方裁判所杵築支部売却場  |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 8年 6月 9日 午前 10時 00分<br>場 所 大分地方裁判所杵築支部執行係   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。 |  |



\*16\*



## 物 件 目 録

1 所 在 大分県杵築市山香町大字広瀬字立石

地 番 1 3 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 9 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分96分の36

共有者 B 持分96分の27

共有者 C 持分96分の15

共有者 D 持分96分の6

共有者 E 持分96分の3

共有者 F 持分96分の2

共有者 G 持分96分の2

共有者 H 持分96分の2

共有者 I 持分96分の3

2 所 在 大分県杵築市山香町大字広瀬字立石 1 3 5 8 番地 1

家屋 番号 1 3 5 8 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床 面 積 1 1 0 . 7 4 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨・木造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建

床 面 積 1階 約30平方メートル  
2階 110.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1



## 物 件 目 録

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 種 類   | 店 舗                                |
| 構 造   | 鉄骨・木造スレートぶき2階建                     |
| 床 面 積 | 1階 124.32平方メートル<br>2階 124.32平方メートル |
| 共有者   | A 持分96分の36                         |
| 共有者   | B 持分96分の27                         |
| 共有者   | C 持分96分の15                         |
| 共有者   | D 持分96分の6                          |
| 共有者   | E 持分96分の3                          |
| 共有者   | F 持分96分の2                          |
| 共有者   | G 持分96分の2                          |
| 共有者   | H 持分96分の2                          |
| 共有者   | I 持分96分の3                          |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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】

共有者らが占有している。

【物件番号2】

共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1358番7）との境界が不明確である。

### 《 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 大分県杵築市山香町大字広瀬字立石

地 番 1 3 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 9 . 9 0 平方メートル

共有者 A 持分96分の36

共有者 B 持分96分の27

共有者 C 持分96分の15

共有者 D 持分96分の6

共有者 E 持分96分の3

共有者 F 持分96分の2

共有者 G 持分96分の2

共有者 H 持分96分の2

共有者 I 持分96分の3

2 所 在 大分県杵築市山香町大字広瀬字立石1358番地1

家屋 番号 1 3 5 8 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床 面 積 1 1 0 . 7 4 平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨・木造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 約30平方メートル  
2階 110.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1



## 物 件 目 録

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 種 類   | 店 舗                                |
| 構 造   | 鉄骨・木造スレートぶき2階建                     |
| 床 面 積 | 1階 124.32平方メートル<br>2階 124.32平方メートル |
| 共有者 A | 持分96分の36                           |
| 共有者 B | 持分96分の27                           |
| 共有者 C | 持分96分の15                           |
| 共有者 D | 持分96分の6                            |
| 共有者 E | 持分96分の3                            |
| 共有者 F | 持分96分の2                            |
| 共有者 G | 持分96分の2                            |
| 共有者 H | 持分96分の2                            |
| 共有者 I | 持分96分の3                            |



令和 7年(ケ)第 6号  
令和 7年10月 8日受理  
令和 7年11月12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 大分県杵築市山香町大字広瀬字立石

地 番 1 3 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 9 . 9 0 平方メートル

|     |   |          |
|-----|---|----------|
| 共有者 | A | 持分96分の36 |
| 共有者 | B | 持分96分の27 |
| 共有者 | C | 持分96分の15 |
| 共有者 | D | 持分96分の6  |
| 共有者 | E | 持分96分の3  |
| 共有者 | F | 持分96分の2  |
| 共有者 | G | 持分96分の2  |
| 共有者 | H | 持分96分の2  |
| 共有者 | I | 持分96分の3  |

2 所 在 大分県杵築市山香町大字広瀬字立石1358番地1

家屋 番号 1 3 5 8 番 1

種 類 居宅

構 造 鉄骨・木造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床 面 積 1 1 0 . 7 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨・木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 1 2 4 . 3 2 平方メートル  
2階 1 2 4 . 3 2 平方メートル

|     |   |          |
|-----|---|----------|
| 共有者 | A | 持分96分の36 |
| 共有者 | B | 持分96分の27 |
| 共有者 | C | 持分96分の15 |
| 共有者 | D | 持分96分の6  |
| 共有者 | E | 持分96分の3  |
| 共有者 | F | 持分96分の2  |
| 共有者 | G | 持分96分の2  |
| 共有者 | H | 持分96分の2  |
| 共有者 | I | 持分96分の3  |



(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                       |
| J (申立代理人)         | 1 本件各不動産は、本件各当事者及び第3者による直接的占有があるとの情報はありません。 |

(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、Jの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。<br>2 物件3の建物は下記の事実により空家であると認めた。<br>記<br>ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。<br>イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。<br>ウ Jの陳述<br>エ 本件各受命物件については、第三者の占有を徴表する物は存在しない。 |

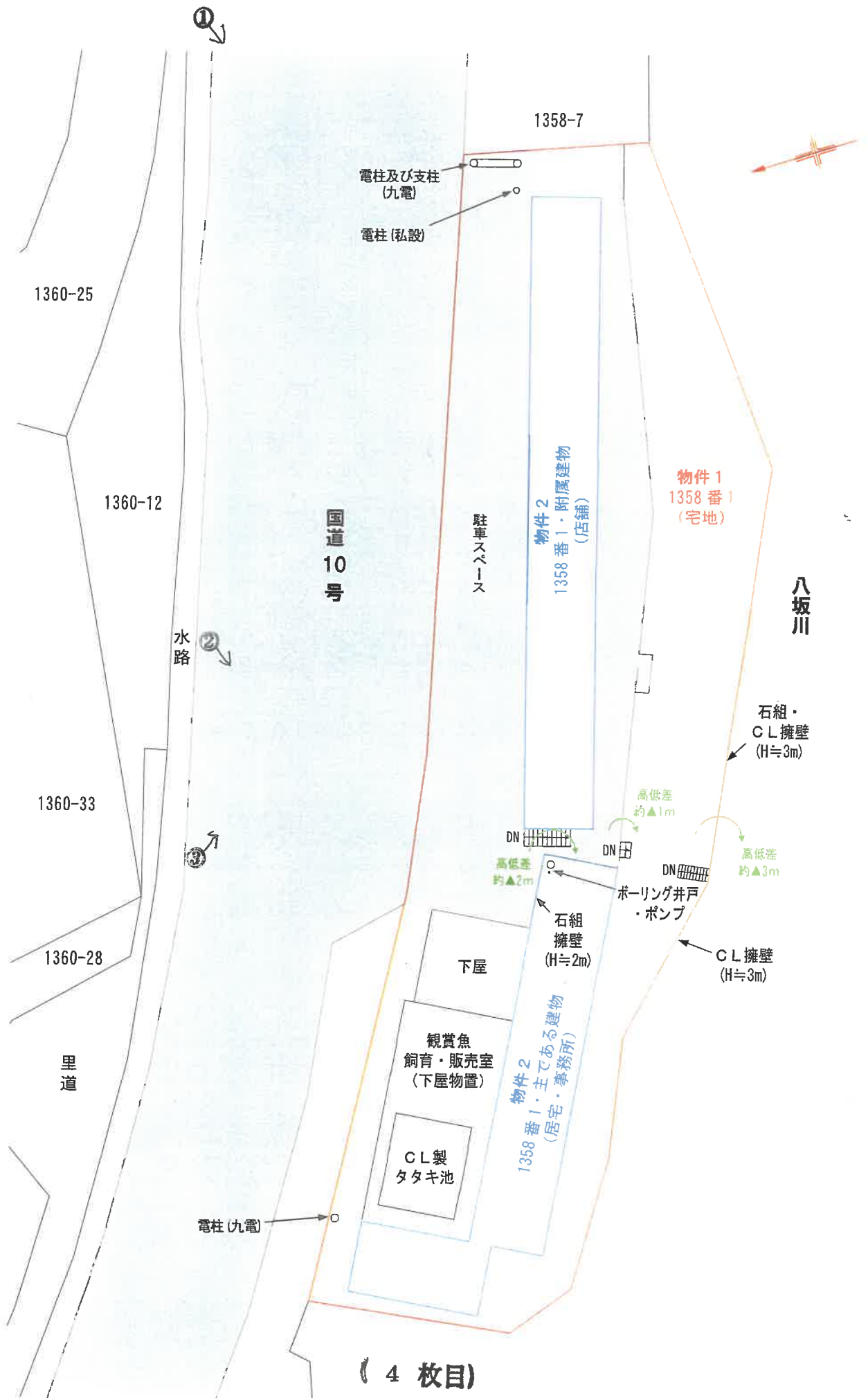
(調査経過用)

| 調査の経過   |                                 |  |
|---|---------------------------------|--|
| 調査の日時   | 調査の場所等                          | 調査の方法等                                   |
| 令和7年10月8日(水)<br>12:00-12:10   | 大分地方法務局杵築支局                     | 公図及び建物図面写取得<br>隣接地登記事項要約書取得<br>目的外建物登記調査 |
| 令和7年10月8日(水)<br>15:00-15:10   | 杵築市役所                           | 課税台帳添付建物間取図写取得                           |
| 令和7年10月8日(水)<br>15:35-15:45   | 物件所在地(大分県杵築市山香町<br>大字広瀬1358番地1) | 全戸不在・連絡書投函<br>物件調査                       |
| 令和7年10月15日(水)<br>12:30-12:40  | 物件所在地(大分県杵築市山香町<br>大字広瀬1358番地1) | 物件調査・写真撮影                                |
| 令和7年11月5日(水)<br>14:50-16:15   | 物件所在地(大分県杵築市山香町<br>大字広瀬1358番地1) | 物件調査・写真撮影                                |
| (特記事項)<br>■ 令和7年11月5日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 |                                 |  |

(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

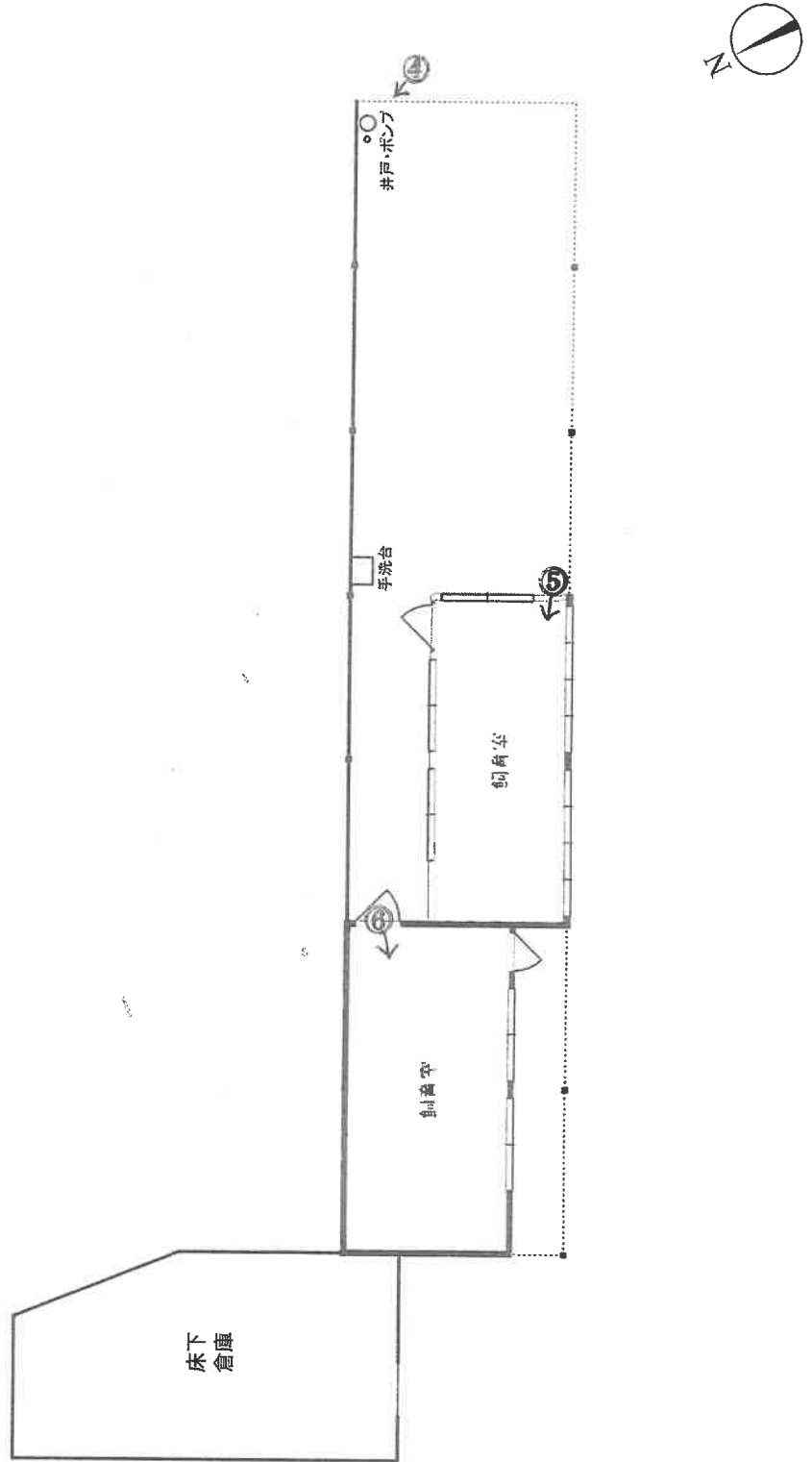
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



# 建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

物件2・主である建物（現況1階・高床下部分）



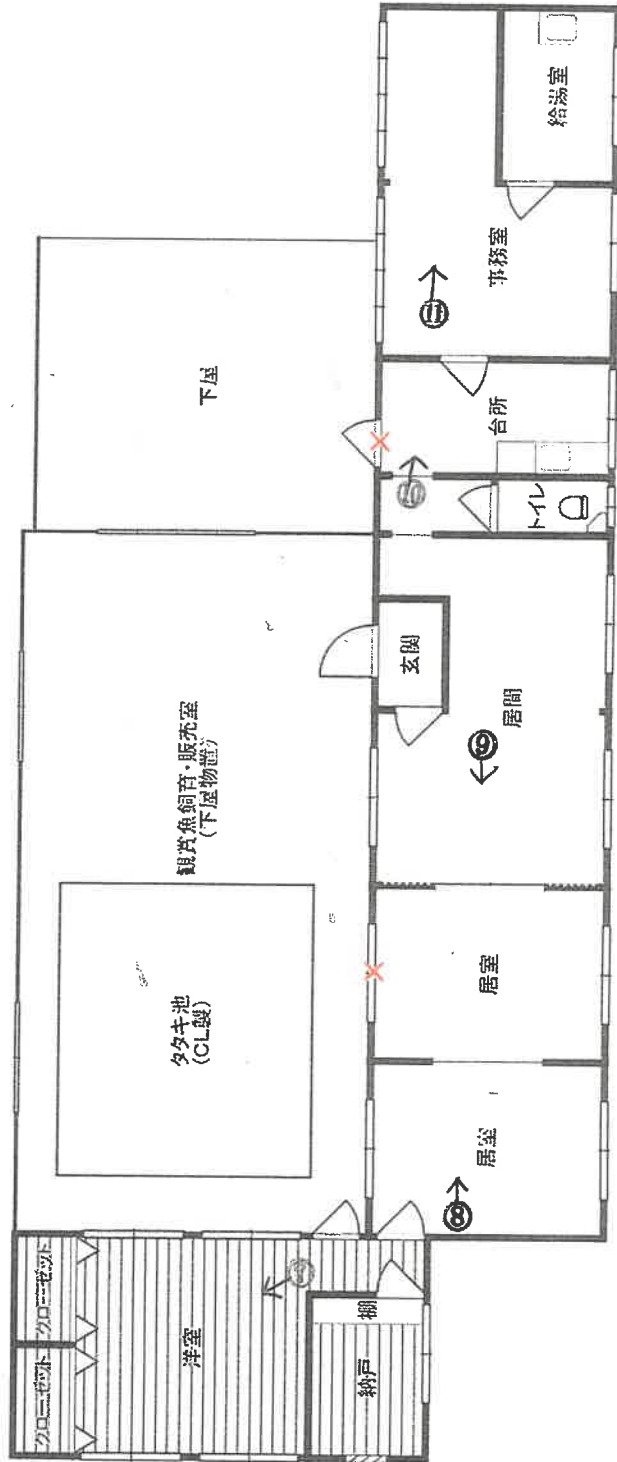
□ 未登記増築部分

（ 5 枚目）

# 建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

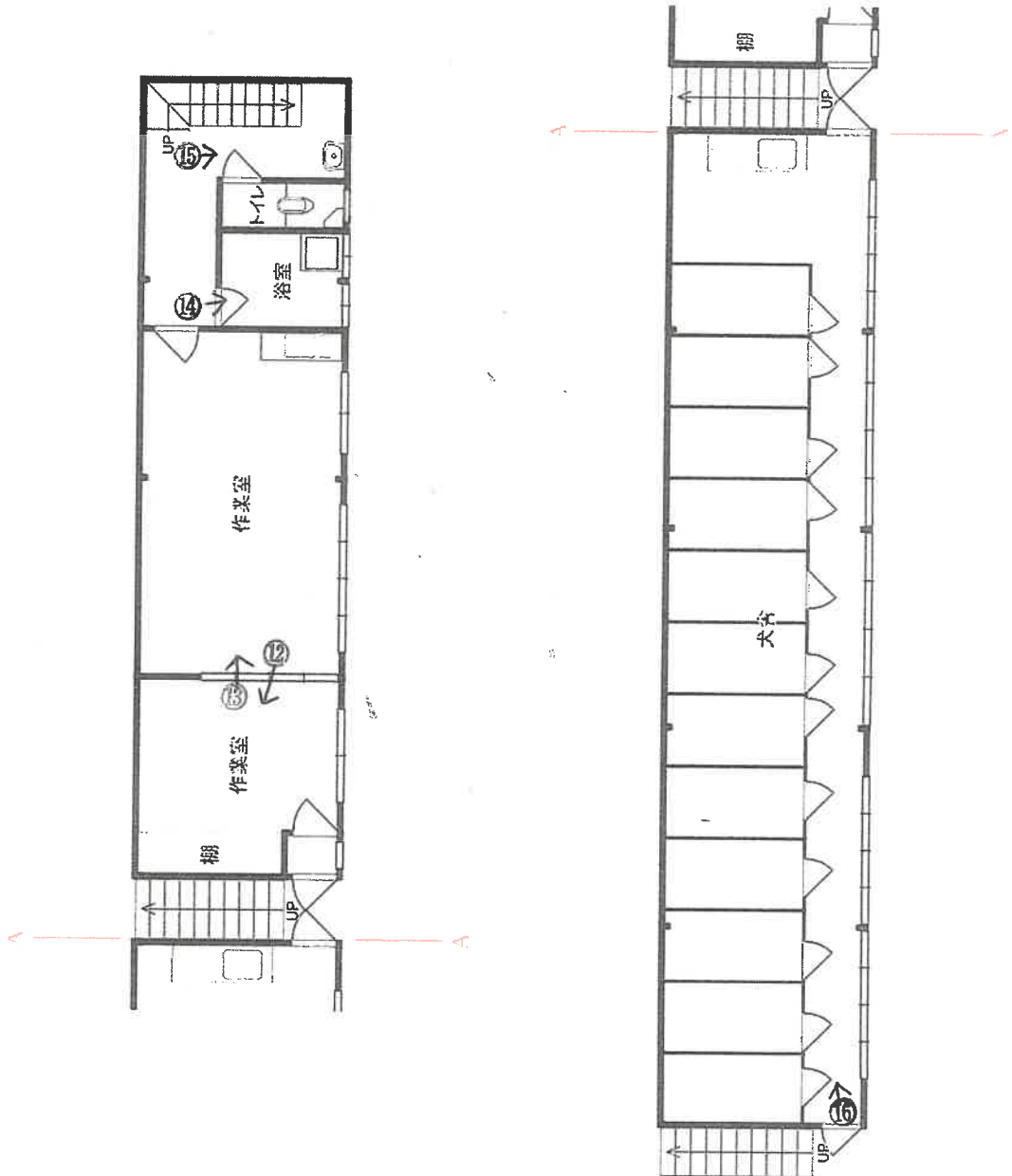
物件2・主である建物（現況2階）



# 建物間取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)

物件2・附属建物(1階)

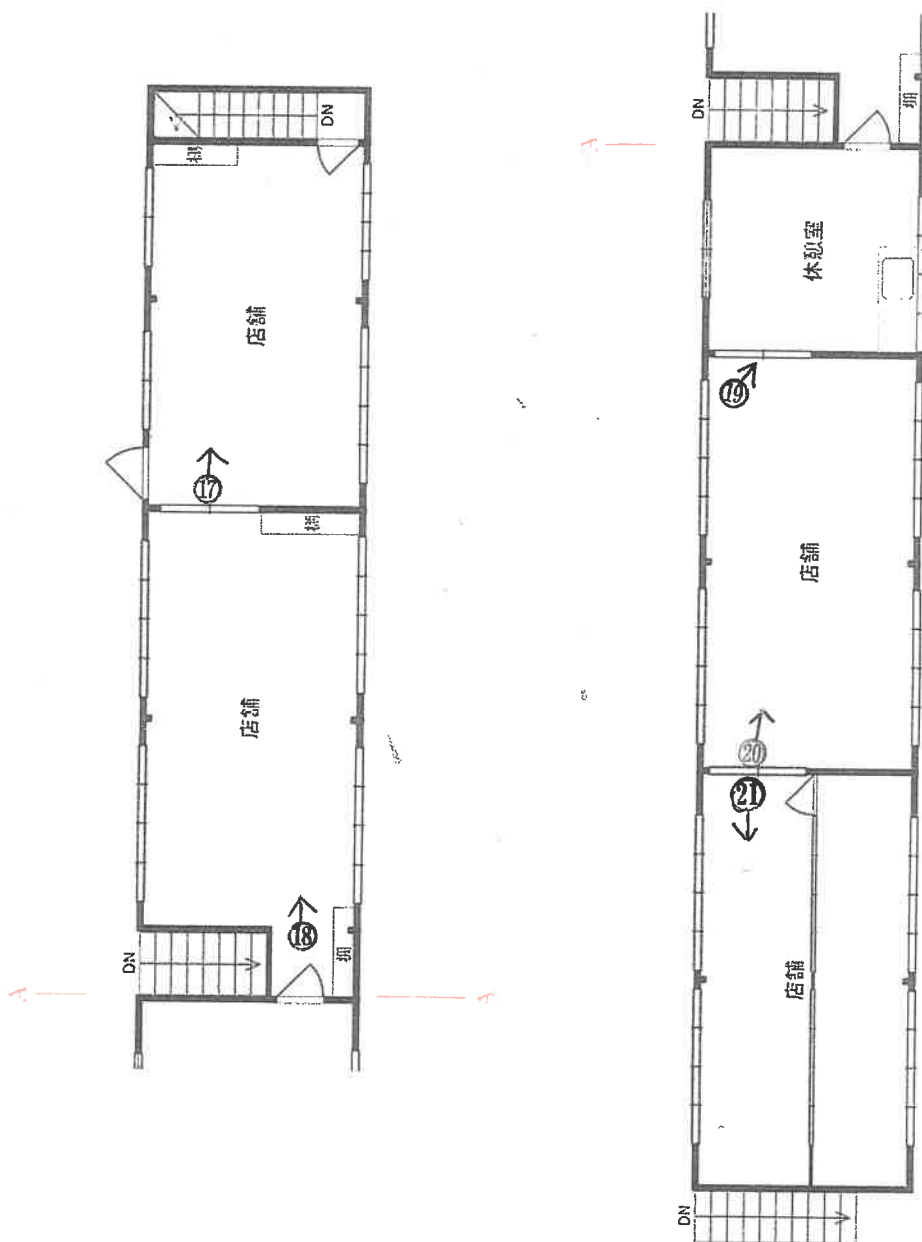


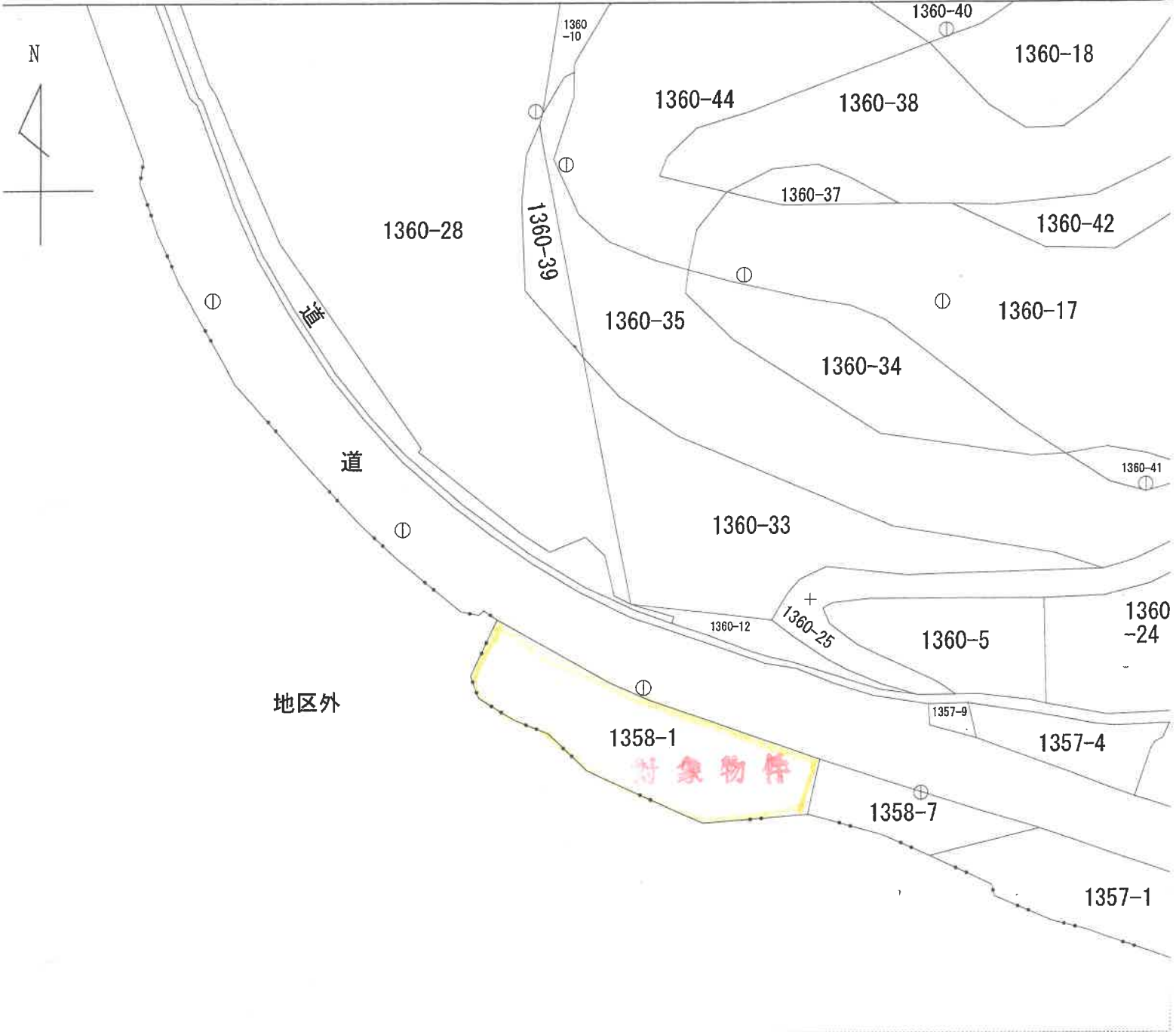
(7 枚目)

# 建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

物件2・附属建物(2階)





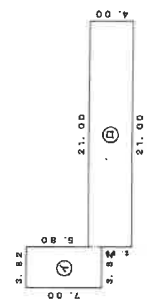
登記年月日：令和7年7月1日

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 1358-1  
建物の所在 杵築市山香町大字匠瀬字立石1358番地1

各階平面図

主である建物

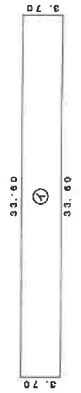


求積表

|   |              |   |          |
|---|--------------|---|----------|
| ① | 3.82 x 7.00  | = | 26.7400  |
| ② | 21.00 x 4.00 | = | 84.0000  |
| 計 |              |   | 110.7400 |

床面積 110.74 m<sup>2</sup>

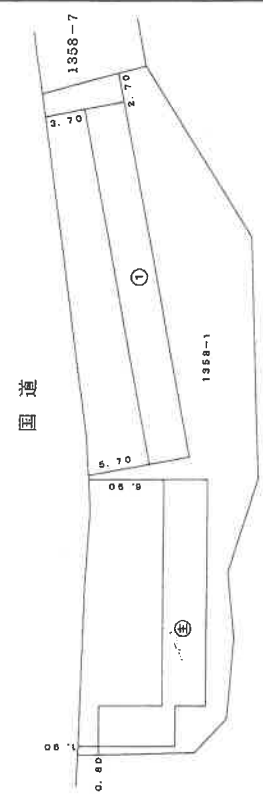
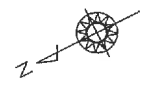
附属建物(符号1) 1階2階(各階同型)



求積表

|   |              |   |          |
|---|--------------|---|----------|
| ① | 33.50 x 3.70 | = | 124.3200 |
|---|--------------|---|----------|

1階2階 床面積 124.32 m<sup>2</sup>



八坂川

作成者

土地家屋調査士

平成29年6月6日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 主たる建物



(写真3) 符号1の附属建物



(写真4) ボーリング井戸 (主たる建物2階の下)



(写真5) 主たる建物内部 (1階: 未登記増築部分)



(写真6) 主たる建物内部 (1階: 未登記増築部分)



(写真7) 主たる建物内部 (2階)



(写真8) 主たる建物内部 (2階：天井が抜けている)



(写真9) 主たる建物内部 (2階: 天井が抜けている)



(写真10) 主たる建物内部 (2階)



(写真1 1) 主たる建物内部 (2階)



(写真1 2) 附属建物内部 (1階)



(写真13) 附属建物内部(1階)



(写真14) 附属建物内部(1階)



(写真15) 附属建物内部(1階)



(写真16) 符号1の附属建物内部(1階)



(写真17) 符号1の附属建物内部(2階)



(写真18) 符号1の附属建物内部(2階)



(写真19) 符号1の附属建物内部(2階)



(写真20) 符号1の附属建物内部(2階)



(写真21) 符号1の附属建物内部(2階)





令和7年(ケ)第 6号  
令和7年11月5日 現地調査  
令和7年11月16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

坂 本 圭

## 第1 評価額

|               |             |
|---------------|-------------|
| 一 括 価 格       |             |
| 金 1,090,000 円 |             |
| 内 訳 価 格       |             |
| 物件 1          | 金 190,000 円 |
| 物件 2          | 金 900,000 円 |

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 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 2 の価格は、当該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<br>地 番<br>地 目<br>地 積   | 杵築市山香町大字広瀬字立石<br>1 3 5 8 番 1<br>宅地<br>9 1 9 . 9 0 m <sup>2</sup>   |  |
| 2  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積<br><br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積   | (主である建物)<br>杵築市山香町大字広瀬字立石<br>1 3 5 8 番 地 1<br><br>1 3 5 8 番 1<br>居宅<br>鉄骨・木造ビニール板・<br>亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建<br>1 1 0 . 7 4 m <sup>2</sup><br><br>(附属建物)<br>1<br>店舗<br>鉄骨・木造スレートぶき2階建<br>1階 1 2 4 . 3 2 m <sup>2</sup><br>2階 1 2 4 . 3 2 m <sup>2</sup> | 居宅 事務所<br>鉄骨・木造ビニール板・<br>亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 約30m <sup>2</sup><br>2階 1 1 0 . 7 4 m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特 記 事 項  |  |  |
| 2  | <p>物件2の主である建物の登記記載の種類は、「居宅」であるが、現地調査の結果、事務室が存していたため、現況の種類を「居宅 事務所」と認めた。</p> <p>物件2の主である建物の登記記載の構造は、「高床式平家建」であるが、現地調査の結果、高床の床下部分に未登記の増築を認めたため、現況の構造を「2階建」と認めた。また、現況の床面積のうち、1階が高床の床下部分であり、2階が登記記載の1階（平家）部分である。なお、現況の1階の床面積は、現地での概測による。</p> |  |  |

## 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「杵築」駅の北西方約3.3km（道路距離 約3.9km）<br>最寄りバス停「大川司(コミュニティバス)」の南東方約1.1km（道路距離 約1.3km）<br>（添付の「物件位置図(1)(2)」参照）  |  |
| 付近の状況                                   | 本物件の存する地域は、大分県杵築市、旧山香町の郊外部に位置する。本地域は、旧山香町の交通主軸である国道10号の沿線に位置する商業地域であるが、丘陵地と河川に挟まれており、十分な規模を有する平坦地の確保が難しいことなどから、店舗の連たん性は極めて低い。<br>杵築市旧山香町の商業地の地価は、人口減などを背景に、継続的な下落傾向にあり、今後とも、経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向が継続すると思料される。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>〔道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制〕 | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制  | 都市計画区域外<br>－<br>－％<br>－％<br>なし<br>周知埋蔵文化財の指定なし<br>土砂災害警戒区域の指定あり※1  |
| 画地条件<br>〔規模、形状等〕                        | 規形状<br>間口<br>奥行<br>接道関係<br>その他  | 919.90㎡（登記記載数量。現況も概ね符合）<br>概ね長形状<br>約60m<br>約15m<br>中間画地<br>内部に段差あり（約2m及び約1m）。                                     |
| 接面道路                                    | 北側：幅員約9m（本物件の前面は約12m）の国道10号に概ね等高接面  |  |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                         | 土地の利用状況<br>隣地の状況  | ・土地共有者らが共有する物件2の建物（主である建物：居宅・事務所、附属建物：店舗）の敷地として利用されている。<br>・店舗、河川等   |
| 供給処理施設                                  | 上水道<br>下水道<br>ガス配管  | なし（地上建物は井戸水利用）<br>なし（地上建物の排水処理状況は不明）<br>なし（地上建物はプロパンガス利用）<br>※「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 画地の西側が土砂災害警戒区域に指定（大分県告示第190号、種類：急傾斜地の崩壊、危険箇所番号：Ⅱ-1-1229）されている。<br>※2 国道10号との境界は概ね明瞭。その他の境界は不明瞭。<br>※3 物件1内に、<br>・ボーリング井戸及びポンプ：一式<br>・観賞魚飼育・販売用のコンクリート製タタキ池：約25㎡<br>・電柱（私設）：1本<br>・電柱及び同支柱（九州電力）：一式（東端部）<br>・電柱（九州電力）：1本（西端部）<br>がある。ただし、東端部及び西端部の九州電力の電柱は、境界が不明瞭なため、物件1内にあるか否かは不明である。また、八坂川との境界部の擁壁（ないし護岸）が物件1内にあるか否かも不明である。 |  |

|               |   |
|---------------|---|
| 特記事項<br>(つづき) | <p>※4 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。</p> <p>※5 物件1の土地に係る差押当時（令和7年9月10日競売開始決定）、物件1の土地及び物件2の建物は、同一の共有者らが共有（各共有者の土地・建物の持分は同じ）しており、物件1の土地につき、物件2の建物のための法定地上権が成立すると認定した。</p> |
|---------------|---|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2・主である建物）

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| 区 分                 | 主である建物   |  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日  | 昭和61年月日不詳新築（登記記載）<br>平成10年月日不詳増築（登記記載）             |
|                     | 経過年数   | 約40年（新築からの経過年数）                                    |
|                     | 経済的残存耐用年数  | 約0年  |
| 仕 様                 | 構 造  | 鉄骨・木造  |
|                     | 屋 根  | ビニール板、亜鉛メッキ鋼板、鋼板葺                                  |
|                     | 外 壁  | サイディングボード等   |
|                     | 内 壁  | 合板、ビニールクロス、合金メッキ鋼板等                                |
|                     | 天 井  | 石膏ボード、ビニールクロス等                                     |
|                     | 床  | 樹脂タイル、フローリング、コンクリート等                               |
|                     | 設 備  | 電気、水道、ガス、衛生設備（トイレ等）など                              |
| 床面積（現況）             | 1階   | 約30 m <sup>2</sup> （未登記増築。概測数量）                    |
|                     | 2階   | 110.74 m <sup>2</sup> （登記記載数量。現況も概ね符合）             |
|                     | 延床   | 約140.74 m <sup>2</sup>                             |
| 現況用途等               | 階 層  | 2階建  |
|                     | 現況用途   | 居宅・事務所   |
|                     | 間 取 り  | 添付の「建物間取図(1)(2)」のとおり                               |
| 品 等                 | 総 合  | 劣 る  |
|                     | 使用資材   | 劣 る  |
|                     | 施 工  | やや劣る   |
| 維持管理の状態             | 極端に劣る  | 西端の洋室及び納戸の部分を除き、屋根が大きく破損しているため、風雨等により室内が著しく汚損している。 |
| 建物の利用状況             | 建物共有者らが本物件を空家の状態で占有している。   |  |
| 特記事項                | <p>※1 本物件に、観賞魚飼育・販売室（約70 m<sup>2</sup>、下屋物置に相当）及び床下倉庫（約25 m<sup>2</sup>）が附属している（いずれも工作物と判定し、床面積には加算していない）。</p> <p>※2 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地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。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> |  |

3 建物の概況及び利用状況（物件2・附属建物）

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| 区 分                 | 附属建物 符号1   |   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数   | 昭和61年月日不詳新築（登記記載）<br>約40年<br>約0年  |
| 仕 様                 | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備  | 鉄骨・木造<br>スレート葺<br>亜鉛メッキ鋼板等<br>合板、ビニールクロス、仕上材なし等<br>合板、石膏ボード、仕上材なし等<br>樹脂シート、コンクリート等<br>電気、水道、ガス、衛生設備（風呂、トイレ等）など |
| 床面積（現況）             | 1階<br>2階<br>延床   | 124.32㎡（登記記載数量。現況も概ね符合）<br>124.32㎡（登記記載数量。現況も概ね符合）<br>248.64㎡   |
| 現況用途等               | 階 層<br>現況用途<br>間 取 り   | 2階建<br>店舗<br>添付の「建物間取図(3)(4)」のとおり   |
| 品 等                 | 総 合<br>使用資材<br>施 工   | 劣 る<br>劣 る<br>やや劣る  |
| 維持管理の状態             | 劣 る  | 閉鎖店舗として放置されており、維持管理の状態は、経年に比べ劣る。  |
| 建物の利用状況             | 建物共有者らが本物件を空家の状態で占有している。   |   |
| 特 記 事 項             | ※1 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地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性がある。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。 |   |

（本ページ以下余白）

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（宅地）

物件1（宅地）の更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>修正率<br>エ | 建付地価格<br>(円, 万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ≒オ |
|----------|----------------------------------|---------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| 1        | 5,370                            | 0.720         | 919.90                       | 0.20             | 710,000                             |

#### ア 標準価格

大分県地価調査 杵築(県)5-2 からの規比準

$$\text{公示価格等 (R7.7.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格}$$

$$13,400 \text{ 円/m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/247.2 \approx \underline{5,370 \text{ 円/m}^2}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地域格差：相乗積：247.2/100

街路条件：97/100（▲3%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：140/100（+40%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：182/100（+82%）

#### イ 個別格差

内部に段差：▲10%（0.90）， 災害等の危険性の程度：▲20%（0.80）

個別格差：0.720

#### ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

#### エ 建付減価修正率

本件土地上の物件2の建物は、経済的耐用年数を概ね満了している。このため、当該建物の取壊費相当額等を考慮し、建付減価修正率を▲80%（0.20）と判定した。

② 物件 2

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<br>番号 |            | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床<br>面積 (m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 建物の価格<br>(円, 万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------------|-------------------------------------|
| 2        | 主である<br>建物 | 160,000                           | 約 140.74                          | 0.020    | 1.00            | 450,000                             |
|          | 附属建物       | 145,000                           | 248.64                            | 0.040    |                 | 1,440,000                           |
|          | 合計         |                                   |                                   |          |                 | 1,890,000                           |

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

登記記載数量（未登記増築部分以外の登記記載数量は、現況と概ね符合）に未登記増築部分の概測数量を加算した現況延床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率 (0.100) 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規模など当該地域における店舗等との比較における経済的減価を考慮し、主である建物については▲80%、附属建物については▲60%と判定した。

$$\text{主である建物 現価率} : 0.100 \times (1 - 0.80) \cong \underline{0.020}$$

$$\text{附属建物 現価率} : 0.100 \times (1 - 0.60) \cong \underline{0.040}$$

エ 市場性修正率

物件 2 の建物は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる店舗併用住宅の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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<br>番号 | 建付地価格等<br>(円)<br>ア | 敷地利用権割合 |       | 敷地利用権価格<br>(円, 万円未満四捨五入)<br>ア×イ≒ウ |
|----------|--------------------|---------|-------|-----------------------------------|
|          |                    | イ       |       |                                   |
| 1        | 710,000            | 0.35    | 法定地上権 | 250,000                           |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市場性<br>修正率<br>ウ | 競売市場<br>修正率<br>エ | 占有<br>減価率<br>オ | 評価額                            |
|-----------|---------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------------------------|
|           |                     |                                |                 |                  |                | (円, 万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ≒カ |
| 1         | 710,000             | ▲250,000                       | 0.70            | 0.60             | —              | 190,000                        |
| 2         | 1,890,000           | +250,000                       |                 |                  | 1.00           | 900,000                        |
| 一括価格 (合計) |                     |                                |                 |                  |                | 1,090,000                      |

#### ウ 市場性修正率

本物件については、店舗等の需要が極めて希薄な地域に存しており、市場性が大きく劣る。本件評価では、これら市場性の減退に係る市場性修正率を▲30% (0.70) と判定した。

#### 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

本物件については、建物共有者らが空家の状態で占有しており、減価不要 (占有減価率：1.00) と判定した。

## 第6 参考価格資料

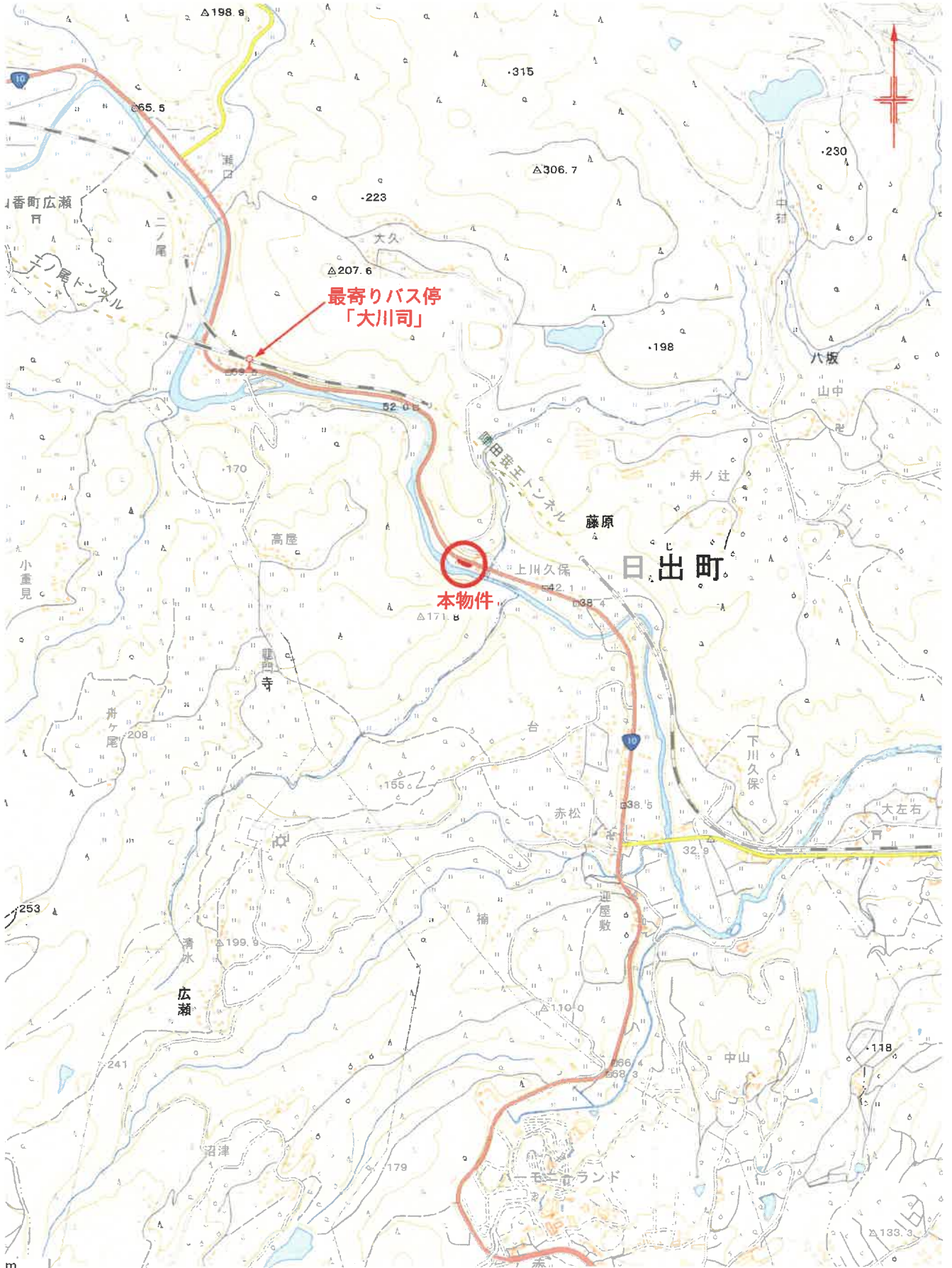
大分県地価調査 杵築(県) 5-2

所 在：杵築市山香町大字野原字宮ノ原 1 7 7 8 番  
価 格：13,400 円/m<sup>2</sup>  
位 置：J R 日豊本線「中山香」駅の南西方 90m (道路距離) に位置  
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日  
地 積：93 m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし  
接 面 街 路：南西 7.0m 市道に接面  
用 途 指 定 等：都市計画区域外 (建蔽率-%，容積率-%)  
地 域 の 概 要：店舗兼住宅、住宅等が混在する駅前の商業地域

## 第7 附属資料の表示

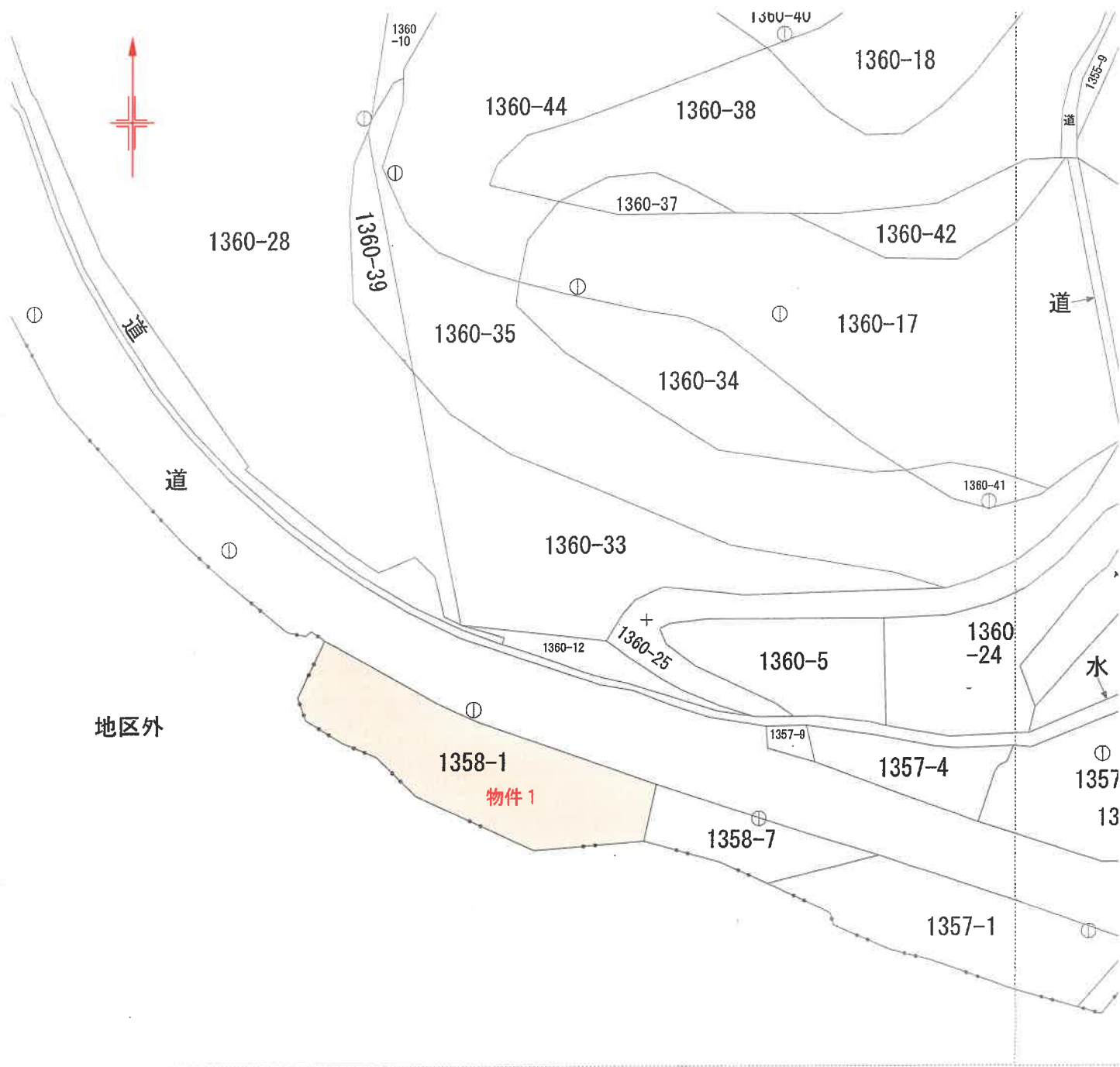
- 1 物件位置図(1)(2)
- 2 地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図(1)～(4)
- 7 現況写真
- 8 付近見取図

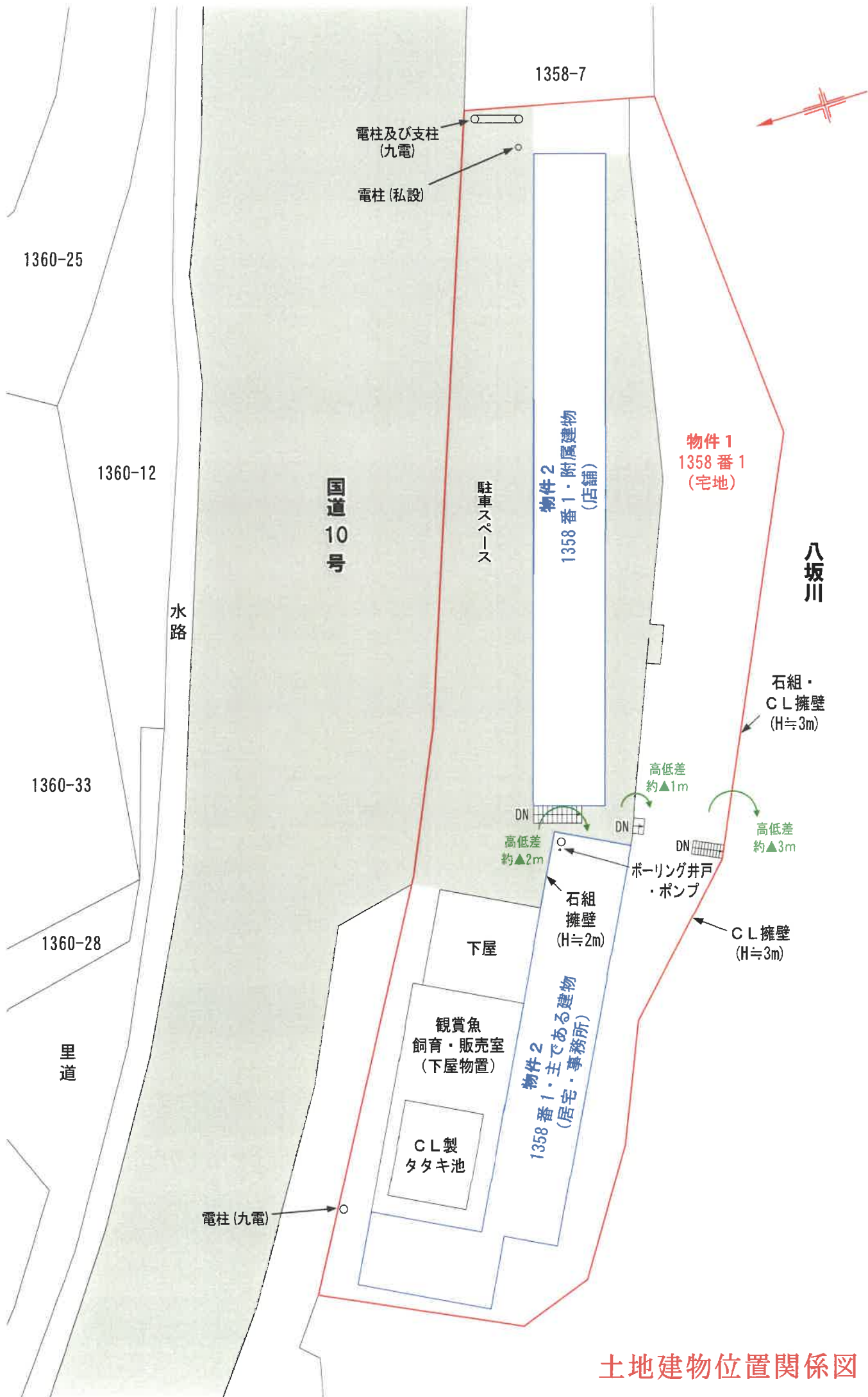
以上



物件位置図(1)







土地建物位置関係図

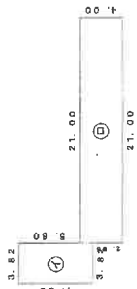
建物図面  
各階平面図

家屋番号  
1358-1

建物の所在  
杵築市山香町大字広瀬字立石1358番地1

物件2

主である建物



求積表

|   |              |   |          |
|---|--------------|---|----------|
| ① | 3.82 x 7.00  | = | 26.7400  |
| ② | 21.00 x 4.00 | = | 84.0000  |
| 計 |              |   | 110.7400 |

床面積 110.74 m<sup>2</sup>

附属建物(符号1) 1階2階(各階同型)



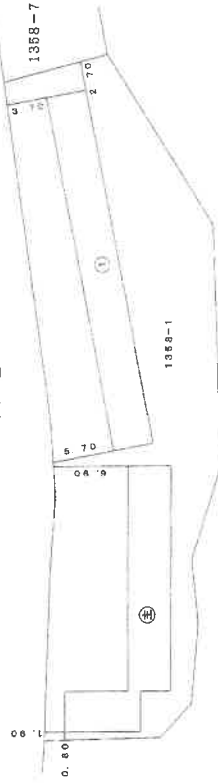
求積表

|   |              |   |          |
|---|--------------|---|----------|
| ① | 33.60 x 3.70 | = | 124.3200 |
|---|--------------|---|----------|

1階2階 床面積 124.32 m<sup>2</sup>



国道



八坂川

作成者

土地家屋調査士

9年6月6日(作成)

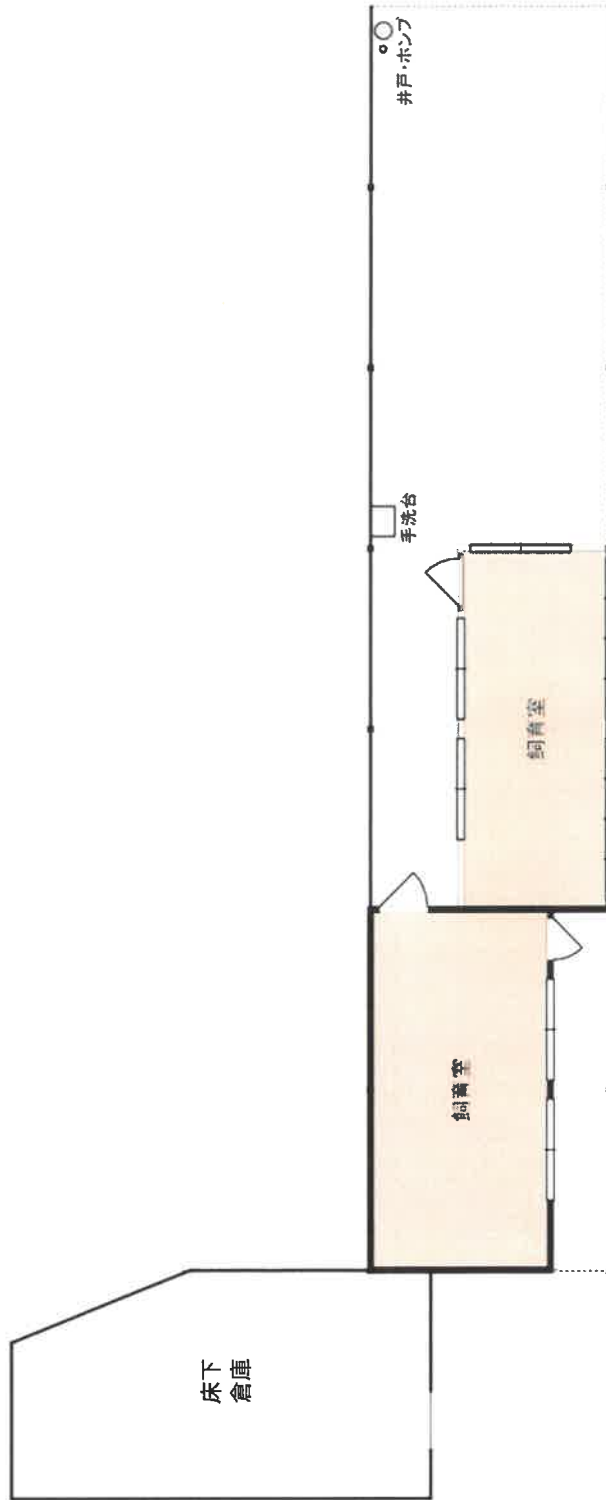
申請人

縮尺 1/500

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

(大分県土地家屋調査士会用紙)

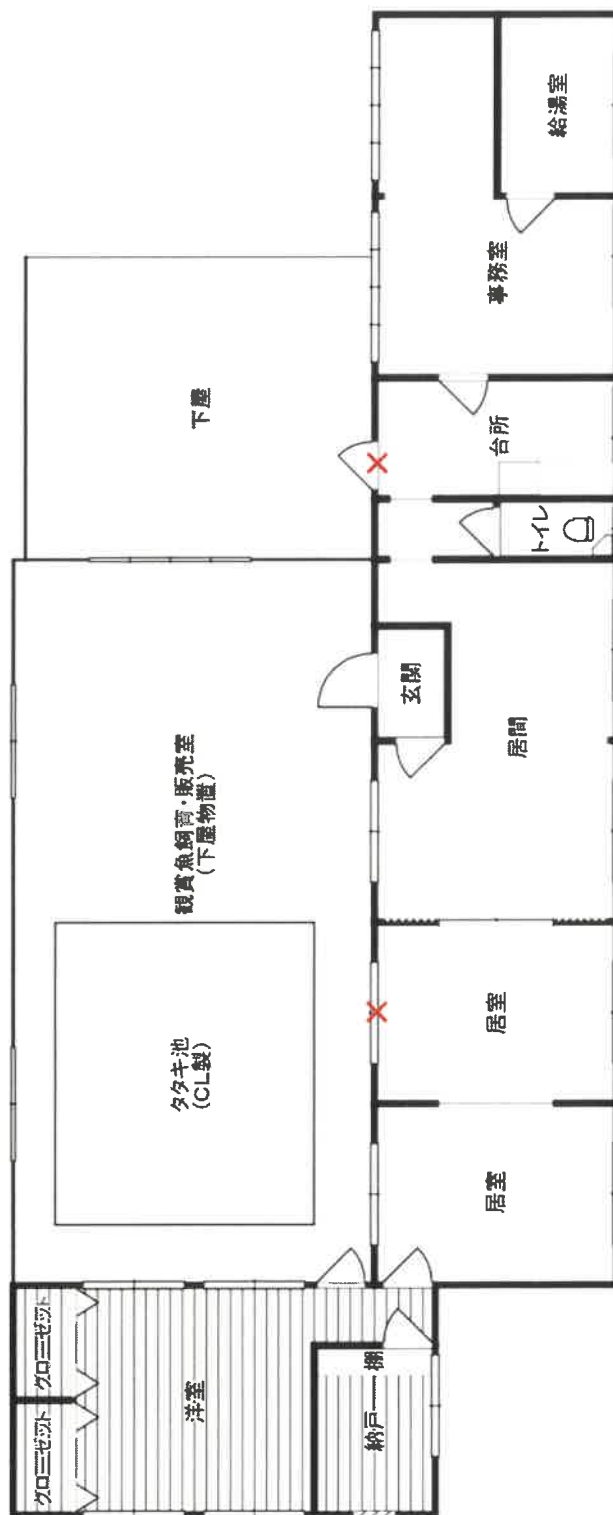
物件2・主である建物(現況1階・高床下部分)



□ 未登記増築部分

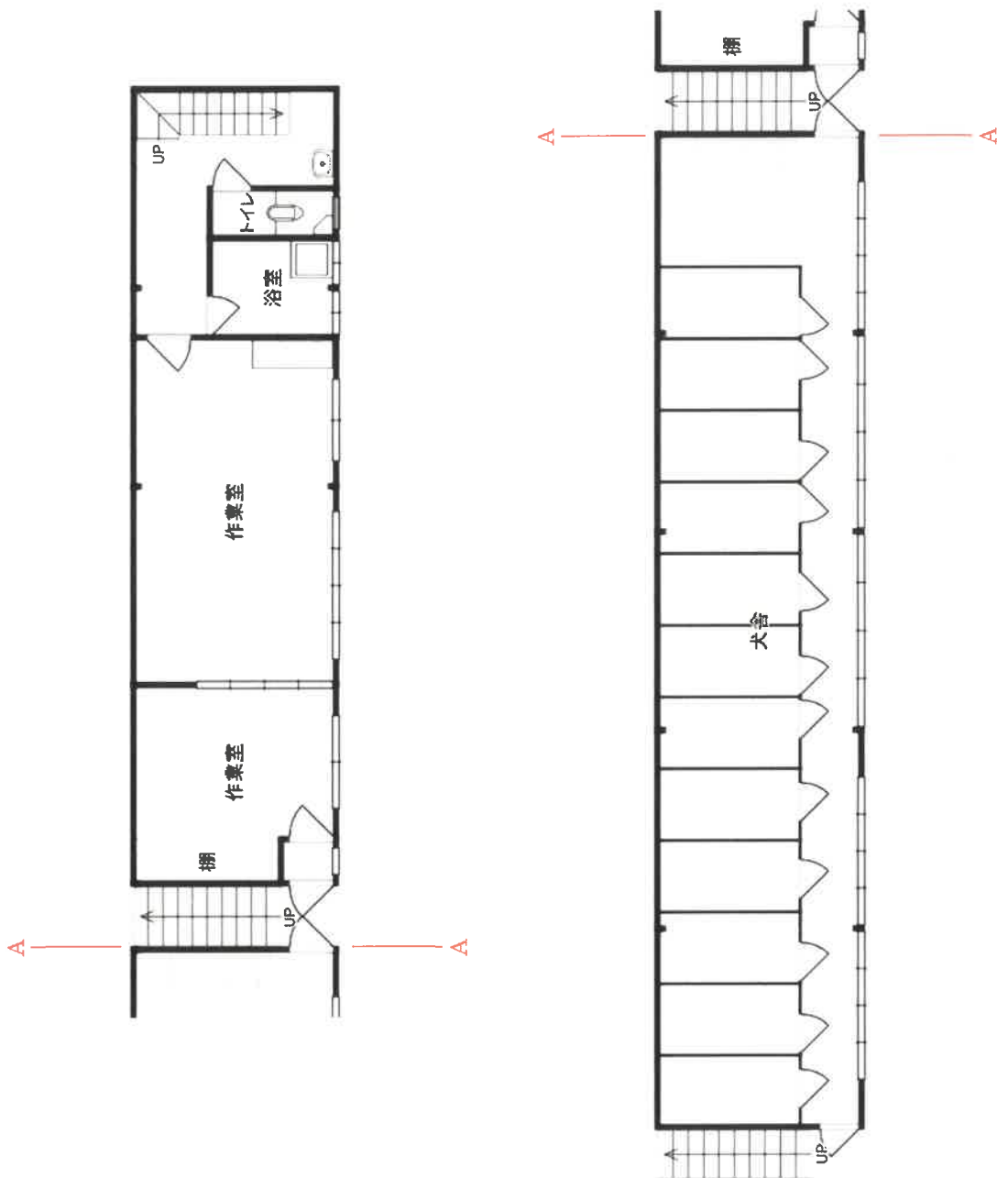
建物間取図(1)

物件2・主である建物(現況2階)



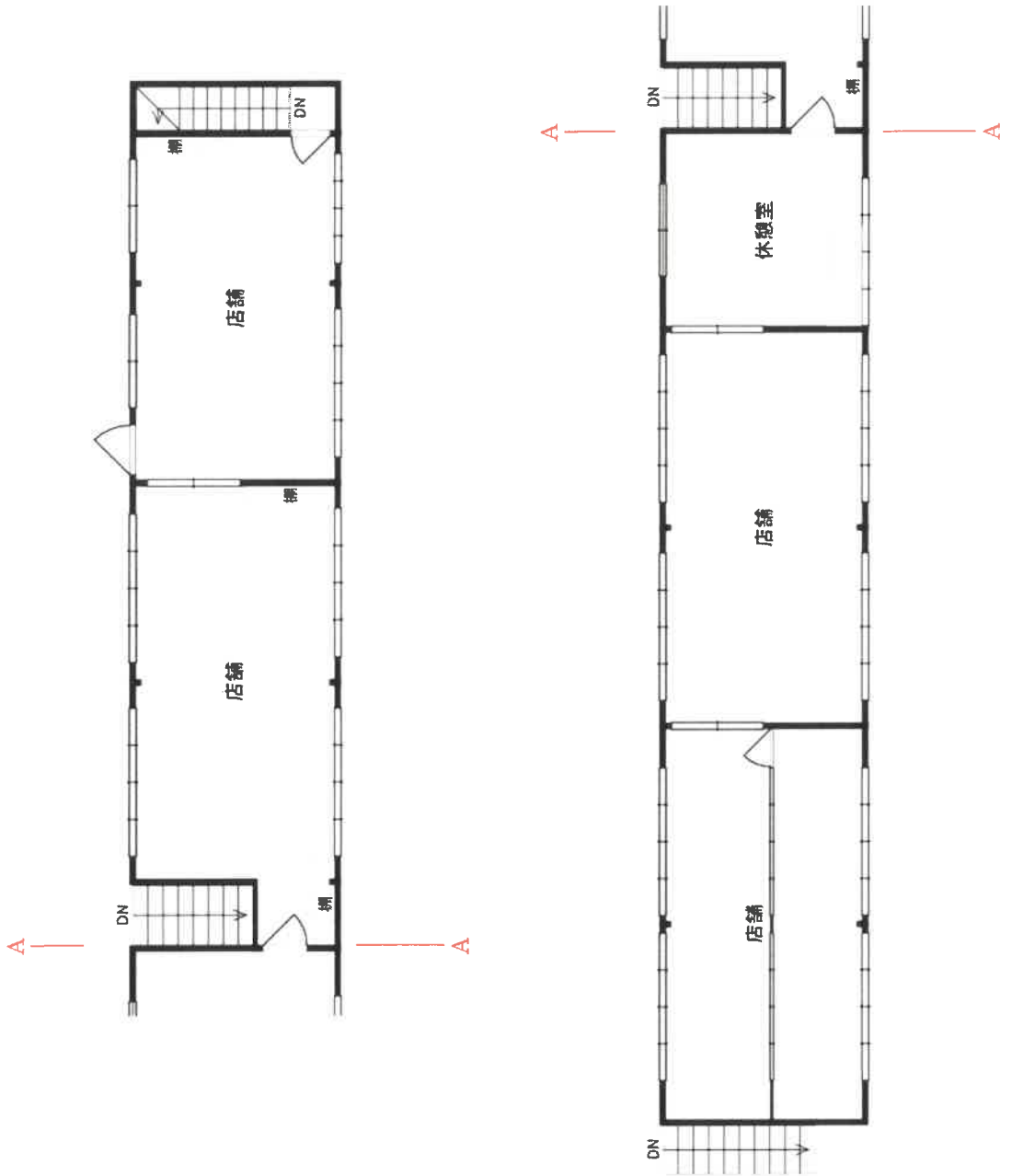
建物間取図(2)

物件2・附属建物(1階)



建物間取図(3)

物件2・附属建物(2階)



建物間取図(4)



No. 1

物件2・主である建物

1階内部

- ・屋根が破損しており、雨水が浸水するため、1階の天井が汚損している。

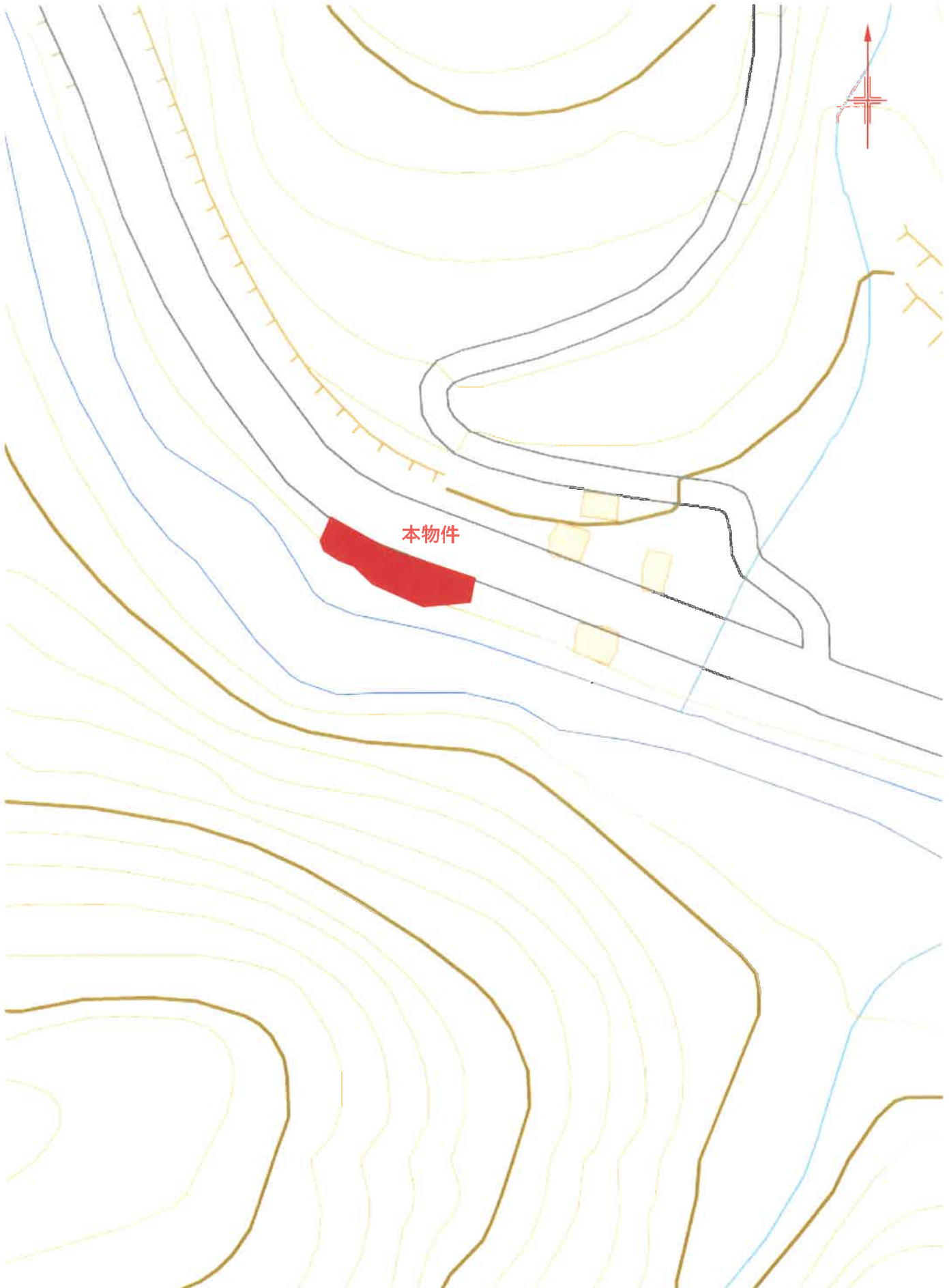


No. 2

物件2・主である建物

2階内部

- ・屋根が破損しており、雨水が浸水するため、2階の内部が激しく汚損している。



付近見取図