

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 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 9 月 3 0 日から<br>令和 8 年 1 0 月 7 日まで |                                                                                                                                     |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所                               | 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>大分地方裁判所杵築支部売却場                                                                                 |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所                               | 令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>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、<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>9 月 9 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   | 大分県杵築市大字八坂字コソノ                |
|   | 地 番   | 2 9 4 3 番 2 6                 |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 3 5 8 . 4 0 平方メートル            |
| 2 | 所 在   | 大分県杵築市大字八坂字コソノ 2 9 4 3 番地 2 6 |
|   | 家屋 番号 | 2 9 4 3 番 2 6                 |
|   | 種 類   | 居宅                            |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建                   |
|   | 床 面 積 | 7 8 . 4 3 平方メートル              |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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

---

### 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

【物件番号2】

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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻権者から、買戻権の行使をしない旨の申し出がある。また、本買戻契約から10年以上経過しており、本買戻特約登記抹消登記手続を買受人が単独で行うことが可能である。

### 《 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   | 大分県杵築市大字八坂字コソノ                |
|   | 地 番   | 2 9 4 3 番 2 6                 |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 3 5 8. 4 0 平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 大分県杵築市大字八坂字コソノ 2 9 4 3 番地 2 6 |
|   | 家屋 番号 | 2 9 4 3 番 2 6                 |
|   | 種 類   | 居宅                            |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建                   |
|   | 床 面 積 | 7 8. 4 3 平方メートル               |



令和 7 年 (ケ) 第 8 号  
令和 8 年 2 月 4 日受理  
令和 8 年 2 月 24 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   | 大分県杵築市大字八坂字コソノ                |
|   | 地 番   | 2 9 4 3 番 2 6                 |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 3 5 8. 4 0 平方メートル             |
| 2 | 所 在   | 大分県杵築市大字八坂字コソノ 2 9 4 3 番地 2 6 |
|   | 家屋 番号 | 2 9 4 3 番 2 6                 |
|   | 種 類   | 居宅                            |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建                   |
|   | 床 面 積 | 7 8. 4 3 平方メートル               |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 住居表示           | 大分県杵築市大字八坂2943番地26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（亡A相続財産法人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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"/> 売却対象物件（定着物）であるカーポート約11あり<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土と隣接する各土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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <input type="checkbox"/>ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造：</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積：</div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（亡A相続財産法人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空家の状態で使用せず占有している。<br><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 checked="" type="checkbox"/> ない<br><input 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約3㎡あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <input type="checkbox"/>ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和     年（     ）第     号</div> </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 5px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和     年     月     日</div> </div> |  |  |
| 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

| 関係人の陳述等           |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                     |
| B (亡A相続財産清算人)     | 1 本件建物はAが死亡後空家の状態です。<br>2 本件土地上のスチール製物置は本件建物の従物です。        |
| 匿名希望の近隣者ら         | 1 本件建物にはかつてAが居住していました。<br>2 Aが亡くなった後は本件建物には誰も居住せず空家の状態です。 |

| 執行官の意見                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 本件各受命物件の占有関係はBの陳述及び匿名希望の近隣者らの陳述並びに現況から2枚目記載のとおり認めた。<br>2 本件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 B及び匿名希望の近隣者らの陳述 |

(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 8 年 2 月 4 日 (水)<br>14 : 15 - 14 : 25   | 杵築市役所                             | 課税台帳添付建物間取図調査                            |
| 令和 8 年 2 月 4 日 (水)<br>14 : 35 - 14 : 45   | 大分地方法局杵築支局                        | 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 8 年 2 月 4 日 (水)<br>15 : 10 - 15 : 20   | 物件所在地 (大分県杵築市大字八坂 2 9 4 3 番地 2 6) | 全戸不在<br>物件調査・写真撮影<br>匿名希望の近隣者らから事情聴取     |
| 令和 8 年 2 月 1 2 日 (木)<br>16 : 10 - 16 : 20 | 物件所在地 (大分県杵築市大字八坂 2 9 4 3 番地 2 6) | 全戸不在<br>物件調査                             |
| 令和 8 年 2 月 1 8 日 (水)<br>14 : 10 - 14 : 40 | 物件所在地 (大分県杵築市大字八坂 2 9 4 3 番地 2 6) | 全戸不在<br>物件調査・写真撮影                        |
| 令和 8 年 2 月 1 9 日 (木)<br>9 : 10 - 9 : 20   | 裁判所執行官室から相続財産<br>清算人 B へ架電        | B から占有状況等聴取                              |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                     |                                   |                                          |

(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 8 年 2 月 1 8 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

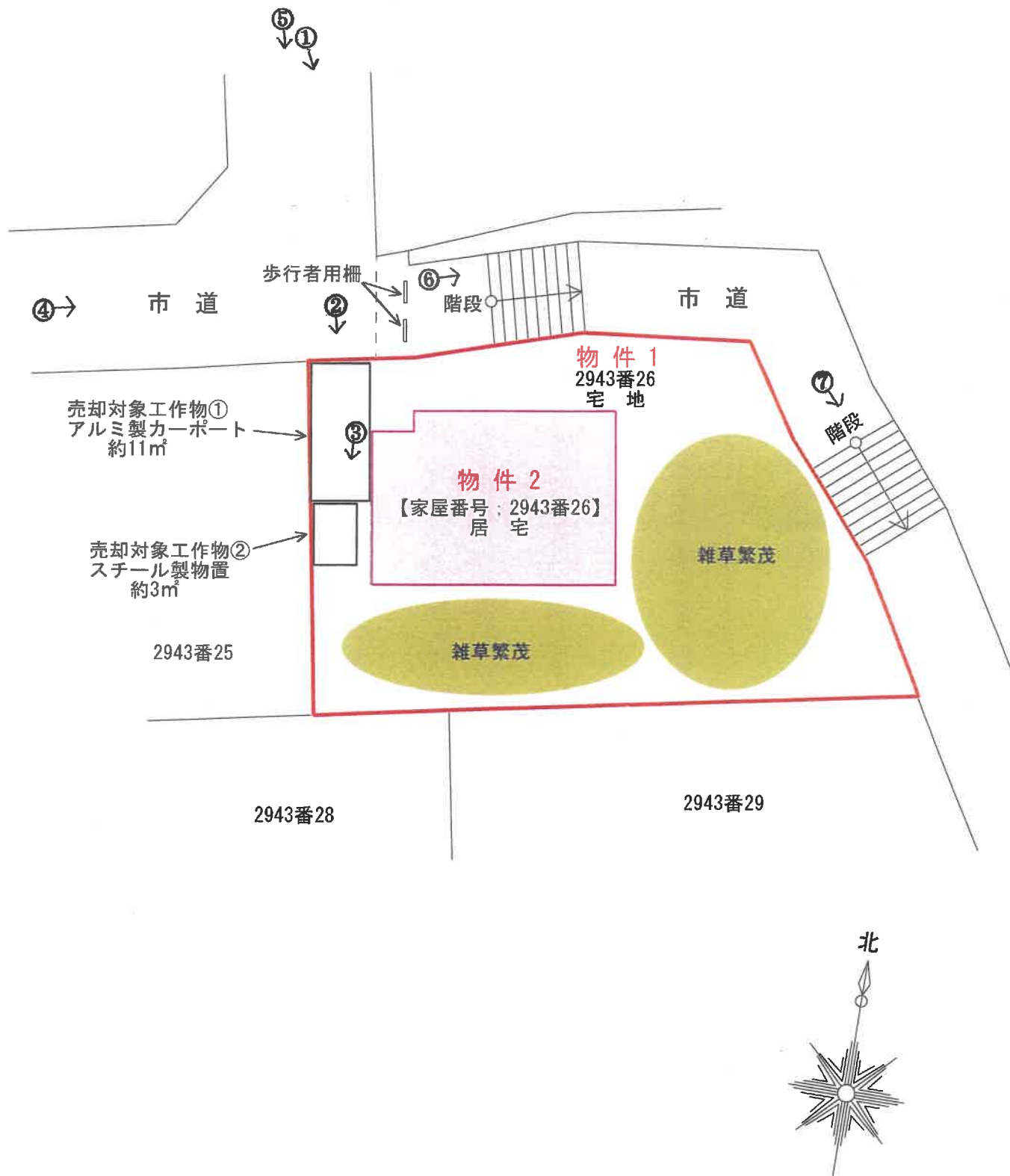
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

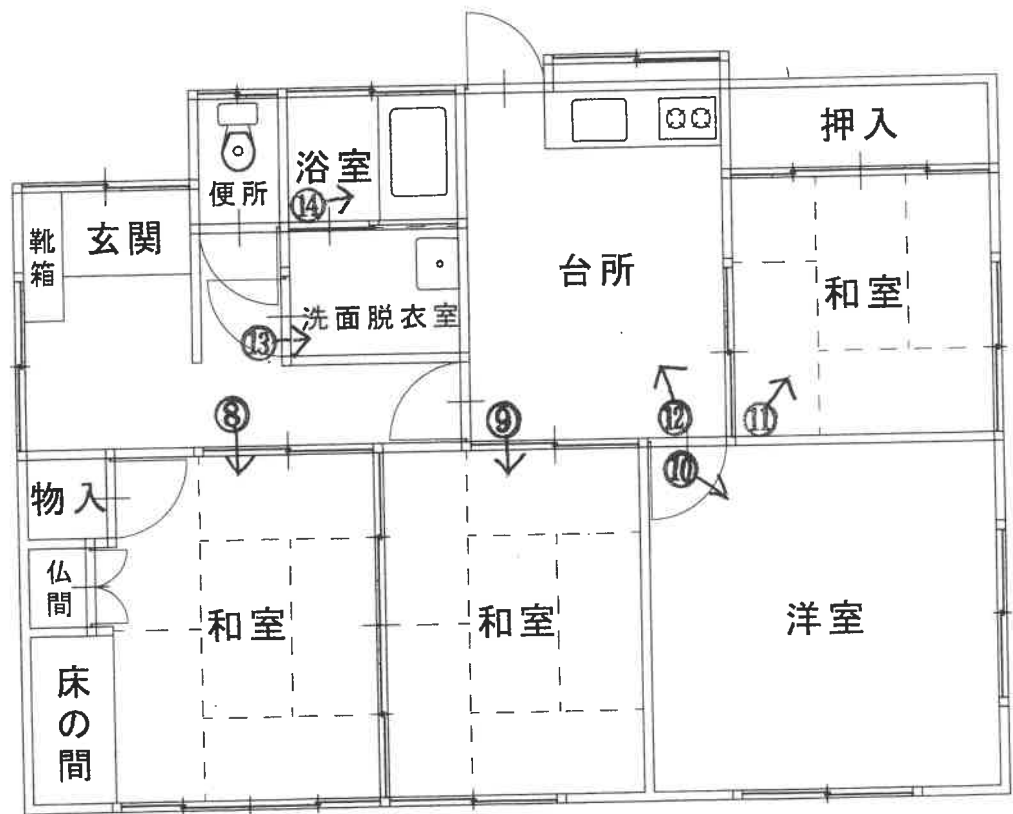
# 土地建物位置関係図

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：○→）



2250-40  
2250-44

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

( 7 枚目)

公 図 写

地番  
区域

大字ノ

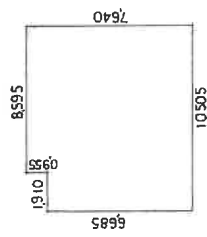
登記年月日：昭和60年9月20日

108986 各階平面図

S60, 720

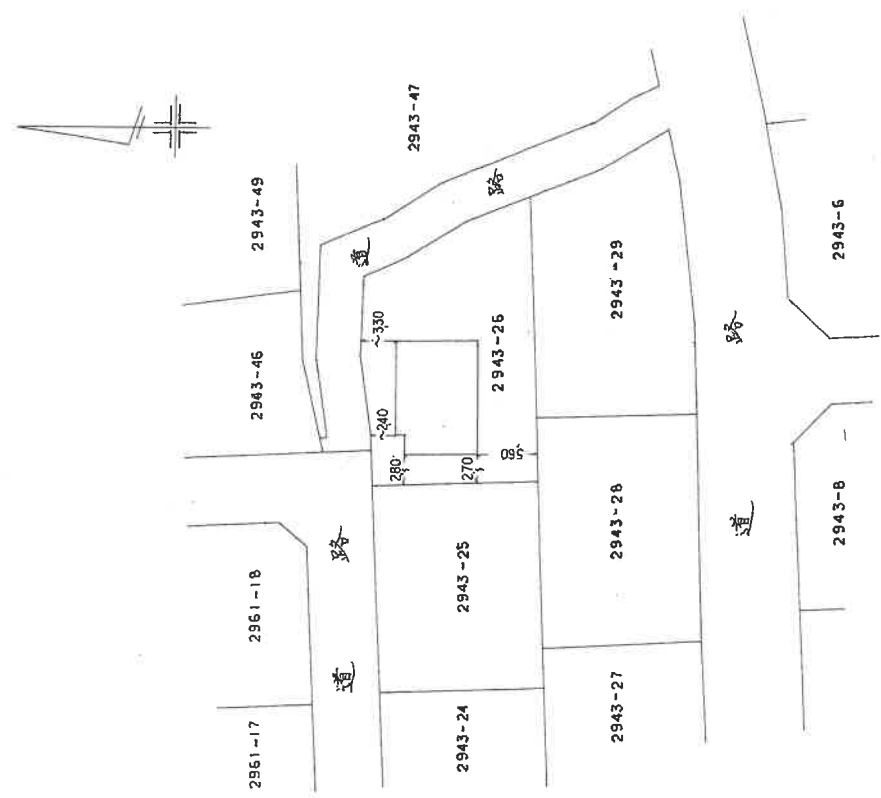
建物図面

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 2943番26             |
| 建物の所在 | 千葉県大宮八坂字コソノ2943番地26 |



床面積

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| 1910 × 6685 | = | 12,76835 |
| 8595 × 7640 | = | 65,66580 |
| 合計          |   | 78,43415 |



作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

昭和60年9月20日作製

申請人

縮尺

1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 売却対象物件（本件土地に定着）であるカーポート



(写真3) 売却対象物件(従物)であるスチール製物置



(写真4) 本件土地の接面道路



(写真5) 本件土地の接面道路



(写真6) 本件土地の接面道路



(写真7) 本件土地の接面道路



(写真8) 本件建物内部



(写真 9) 本件建物内部



(写真 10) 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) 本件建物内部



(写真 1 4) 本件建物内部





令和 7年 (ケ) 第 8 号  
令和 8年 2月 18日 現地調査  
令和 8年 3月 3日 評価

提出日 令和 8年 3月 5日

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 木内純子

## 第1 評価額

| 一 括 価 格 (合 計) |             |
|---------------|-------------|
| 金2,770,000 円  |             |
| 内 訳 価 格       |             |
| 物件 1          | 1,640,000 円 |
| 物件 2          | 1,130,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）のため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は物件内部の確認が直接できないこと、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  | 所在地<br>地目<br>地積                   | 在 杵築市大字八坂字コソノ<br>番 2943番26<br>目 宅地<br>積 358.40㎡                          |     |
| 2  | 所<br>家 屋 番<br>種 号<br>構 類<br>床 面 積 | 在 杵築市大字八坂字コソノ 2943番地26<br>号 2943番26<br>類 居宅<br>造 木造セメント瓦葺平家建<br>積 78.43㎡ |     |
| 番号 | 特記事項                              |                                                                          |     |
|    | 特になし。                             |                                                                          |     |

## 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「杵築」駅の北東方約1.8km（道路距離）、最寄バス停「八坂」の西北西方約650m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。                                                                                                                                                |                                                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                | 高台に形成された平尾台団地の住宅地域。                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |
| 主な公法上の規制等<br>(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<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                                                                                                                                                                   | 非線引都市計画区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>立地適正化計画；居住誘導区域<br>杵築市景観計画区域（まちのゾーン）<br>宅地造成等工事規制区域<br>周知遺跡；なし |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                      | 地 積 ；<br>間 口 ；<br>奥 行 ；<br>地 勢 ；                                                                                                                                                                                             | 358.40㎡ 形 状 ； ほぼ台形<br>約3m（北西端市道と接面する部分）<br>北側全体の間口は約15mだが、高低差が大きい<br>約15m<br>概ね平坦                               |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北西端幅員約5.5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。</li> <li>・ 北～北東側幅員3.5m舗装市道（建築基準法上の道路ではない）に等高～約6m高く接面。上記市道は2箇所階段があり、歩行者用柵も設置されている歩行者専用道である。</li> </ul>                                        |                                                                                                                 |
| 土地の利用状況等                                 | 土地所有者が所有する建物（物件2 居宅）のほか、売却対象工作物（①アルミ製カーポート及び②スチール製物置）が存する。<br>敷地内は雑草が繁茂している。                                                                                                                                                 |                                                                                                                 |
| 供 給 処 理 施 設                              | 市 営 水 道 ； あり（閉栓中）<br>都市ガス配管； なし（プロパン利用）<br>公 共 下 水 道 ； なし（団地内の集中浄化槽）<br>（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にあることをいう。「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 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。<br>なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。                                                              |                                                                                                                 |
|                                          | ※2 杵築市防災マップによる各種指定はない。                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                 |
|                                          | ※3 買戻特約(原因;昭和60年1月26日特約)が存するものの、期間(昭和60年1月26日から5年間)が経過していること、また契約の日から10年が経過していることから、不動産登記法第69条の2の規定による抹消(買受人の単独申請)が可能である。                                                                                                    |                                                                                                                 |

(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（登記記載） 昭和60年5月10日新築<br>経過年数 41年<br>経済的残存耐用年数 0年                                               |                                                                            |
| 仕 様             | 構 造 木造<br>屋 根 セメント瓦葺<br>外 壁 モルタルリシン吹付<br>内 壁 プリント合板、ジュラク<br>天 井 化粧石膏ボード、目透かし天井<br>床 フローリング、畳、CFシート |                                                                            |
| 床面積（現況）         | 目的物件記載のとおり。延78.43㎡                                                                                 |                                                                            |
| 現況用途等           | 階 層 平家建<br>現況用途 居 宅<br>間 取 り 添付建物間取図参照                                                             |                                                                            |
| 品 等             | 総 合 普 通<br>使用資材 普 通<br>施 工 普 通                                                                     |                                                                            |
| 保守管理の状態         | 劣 る                                                                                                | 外壁の亀裂等が見られる。<br>室内については、天井の雨染み、建具の損傷が見受けられるほか、床沈みが著しいことから白蟻被害の可能性等も否定できない。 |
| 建物の利用状況         | 亡建物所有者相続財産法人が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。<br>室内は亡所有者が居住していた状態のまま、家財道具や生活用品等が残置されている。              |                                                                            |
| 特 記 事 項         | 土地（物件1）の最先抵当権設定時（平成22年3月18日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。                                |                                                                            |

## 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の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)万円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------------------------|
| 1        | 15,700               | 0.91          | 358.40          | 0.80             | 4,100,000                         |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

杵 築 - 3

$$\begin{array}{ccccccc} & (\text{標準地価格}) & (\text{時点修正}) & (\text{標準化補正}) & (\text{地域格差}) & (\text{標準画地価格}) & \\ & 12,200 \text{ 円/㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/100.0 & \times 100/77 & \div & 15,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正  $\Delta 0.7\%$  (月当り  $\Delta 0.05\%$ 、評価時点3月) < 百円未満四捨五入 >

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 街路条件同程度。  $\pm 0\%$   
居住環境劣る。  $\Delta 25\%$   
行政的条件 (用途無指定)。  $+2\%$   
(相乗値)  $1.00 \times 0.75 \times 1.02 = 0.77$

イ 個別格差 角地 (空間価値)。  $+1\%$   
有効間口狭い。  $\Delta 10\%$   
(相乗値)  $1.01 \times 0.90 = 0.91$

ウ 地 積 登記記録数量採用。

エ 建付減価補正率 耐用年数を経過した建物 (物件2) が建っている点を考慮。  $\Delta 20\%$

#### 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/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格<br>(円)万円未満四捨五入<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------|
| 2        | 160,000             | 78.43              | 0.060      | 750,000                        |

ウ 現価率

- 経過年数41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 (維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して  $\Delta 40\%$  と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- 現価率 = 0.060

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

売却対象工作物 (スチール製物置及びアルミ製カーポート) は市場換金性が認められないため零査定とした。

(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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権価格<br>(円)<br>万円未満四捨五入<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
| 1        | 4,100,000         | 0.30          | 法定地上権 | 1,230,000                           |

イ 第4(2) 特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、耐用年数を経過した建物が建っている点を考慮し、その割合を30%と査定した。

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><(1)①オ、(1)②エ><br>ア | 土地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><(2)①ウ>イ | 占有<br>減価<br>率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売市場性<br>修正率<br>オ | 評価額<br>(円)<br>万円未満四捨五入<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1         | 4,100,000                            | -1,230,000                            | 1.00               | 0.95            | 0.60              | 1,640,000                             |
| 2         | 750,000                              | +1,230,000                            | 1.00               | 0.95            | 0.60              | 1,130,000                             |
| 一括価格 (合計) |                                      |                                       |                    |                 |                   | 2,770,000                             |

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

土地(物件1)に買戻特約の登記が残っており、抹消するためには買受人が申請を行う必要がある点を考慮し、市場性修正率を△5%と査定した。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

## 第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格      杵 築   ー   3  
所                      在    :   杵築市大字八坂字友清2747番4  
価                      格    :   12,200円/㎡  
位                      置    :   J R 日豊本線「杵築」1.2km  
価   格   時   点    :   令和7年1月1日  
地                      積    :   257㎡  
供 給 処 理 施 設    :   水道  
接   面   街   路    :   南東側   4.5m 市道  
用 途 指 定 等    :   用途無指定地域（建蔽率70%、容積率200%）  
地 域 の 概 要    :   一般住宅等の他に農地も残る住宅地域

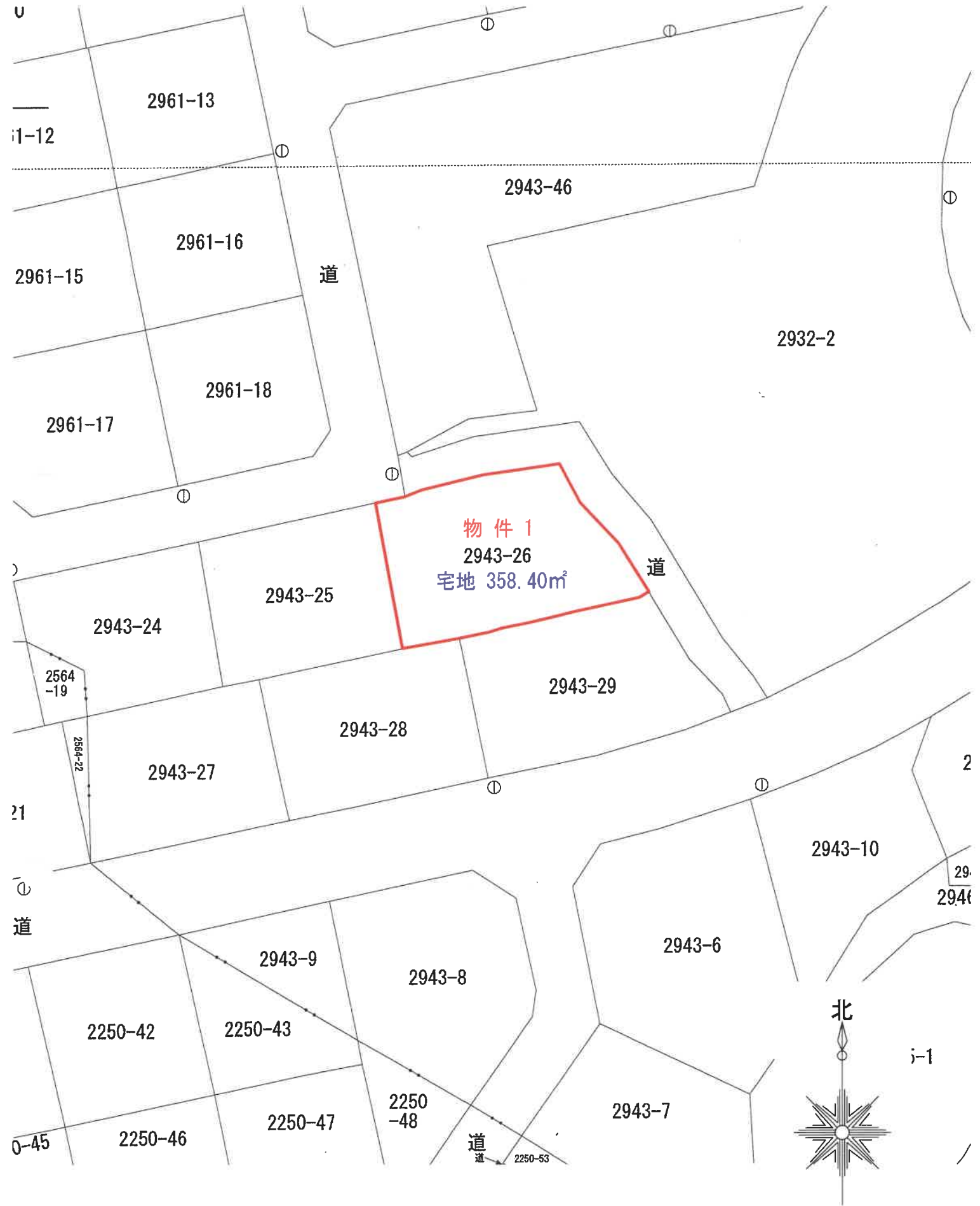
## 第7 附属資料の表示

- 1 物 件 位 置 図
- 2 地   図   （ 写 ）
- 3 各階平面図・建物図面(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建 物 間 取 図
- 6 写                      真
- 7 付 近 見 取 図

以   上



物件位置図



1  
500  
地図(写)

登記年月日：昭和60年9月20日

108986 各階平面図

建物図面(写)

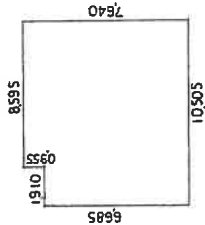
560.920

2943番地26

家屋番号

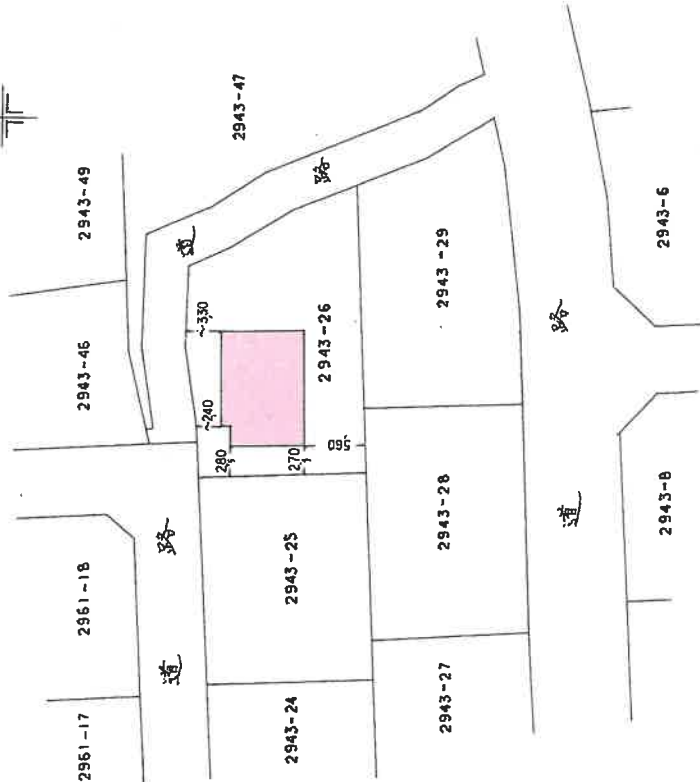
建物の所在 杉蔭市大字八坂字コンノ 2943番地26

物件 2



床面積

|               |          |
|---------------|----------|
| 1910 × 6685 = | 12,76835 |
| 8595 × 7640 = | 65,66580 |
|               | 78,43415 |



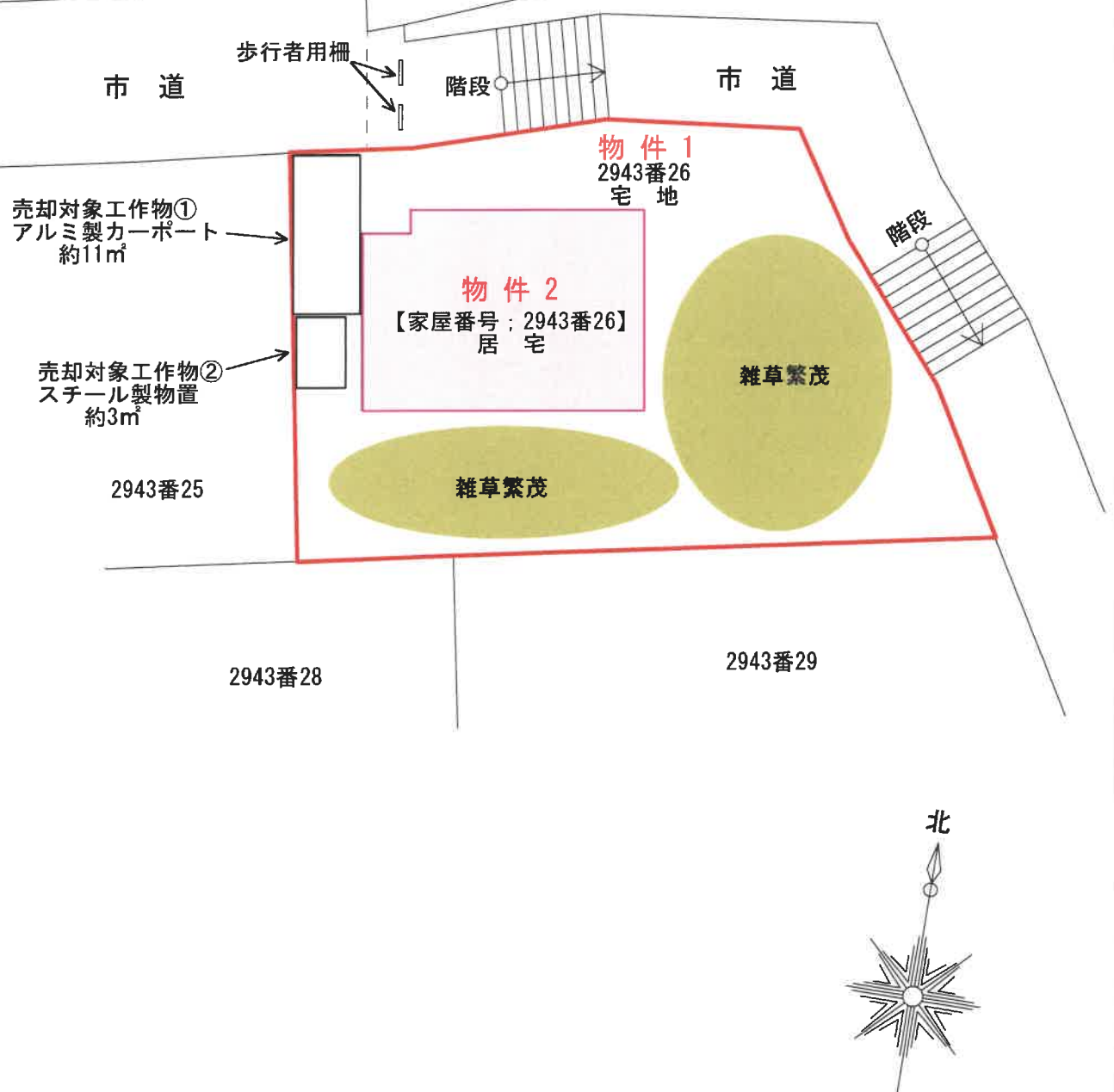
作製者

縮尺 1/250

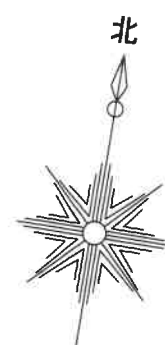
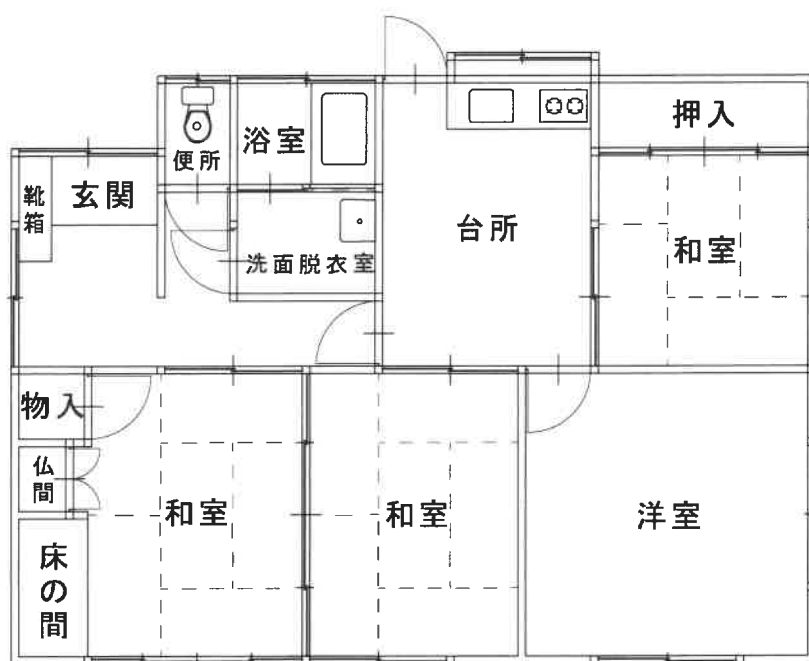
申請人

縮尺 1/500

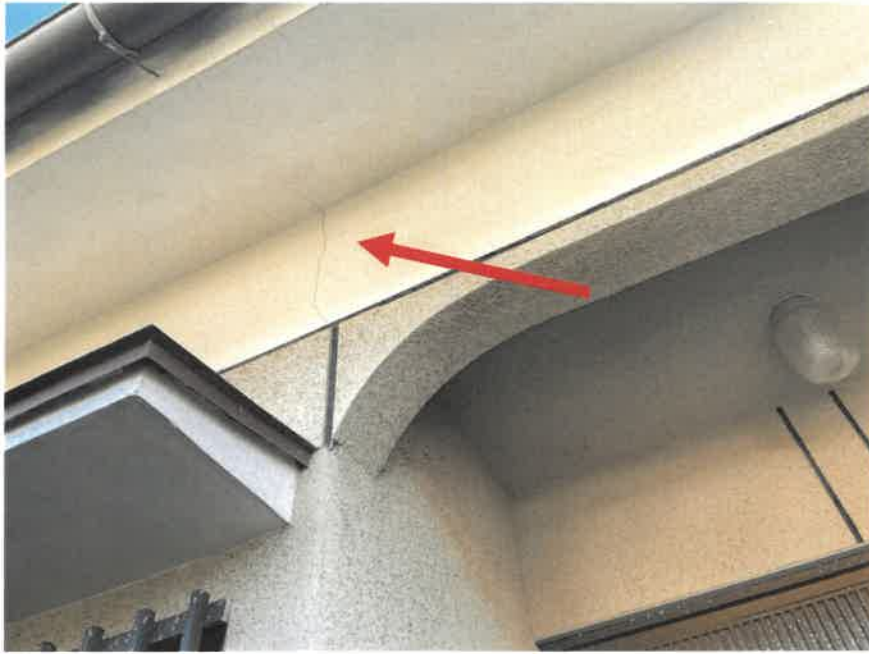
(大分県土地家屋調査士会用紙)



土地建物位置関係図



建 物 間 取 図



---

物件 2

---

外壁の亀裂

---



---

物件 2

---

天井の雨染み

---



---

物件 2

---

建具の損傷

---

