令和　8年（ヌ）第　　1号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　5日
大分地方裁判所竹田支部
裁判所書記官　庄　一利

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　2日から 令和　8年12月　9日　午後　4時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月16日　午前11時00分 大分地方裁判所竹田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月12日　午前10時00分 大分地方裁判所竹田支部
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　5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, 2	750,000 600,000	一括	150,000	17,844	0
1	240,000				
2	510,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　豊後大野市緒方町野尻字西白寺

　地　　番　４８０番２

　地　　目　宅地

　地　　積　６１１．５９平方メートル

2　所　　在　豊後大野市緒方町野尻字西白寺　４８０番地２

　家屋　番号　４８０番２

　種　　類　居宅

　構　　造　木造瓦葺平家建

　床　面　積　７２．７２平方メートル

（現況）

　床　面　積　約１０１．７３平方メートル

（附属建物）

　符　　号　１

　種　　類　畜舎

　構　　造　木造草葺平家建

　床　面　積　３３．０５平方メートル

（現況）

　不存在

　符　　号　２

　種　　類　便所

　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　９．９１平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造鋼板葺平家建

床　面　積　　約２０平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造鋼板葺平家建

床　面　積　　約１３平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　　倉庫

構　　造　　コンクリート・ＣＢ造２階建

床　面　積　　１階　約２０平方メートル

　　２階　約２０平方メートル

(未登記附属建物)

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　約１５平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　1号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6日
大分地方裁判所竹田支部
裁判所書記官　庄　一利

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1，2】
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】
・売却対象外の土地（地番444番2）を通行のため無償で利用している。
・水路占用使用料は支払っていない。

《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。

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　豊後大野市緒方町野尻字西白寺

　　地　　番　　４８０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１１．５９平方メートル

２　所　　在　　豊後大野市緒方町野尻字西白寺　４８０番地２

　　家屋　番号　　４８０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　７２．７２平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約１０１．７３平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　畜舎

　　構　　造　　木造草葺平家建

　　床　面　積　　３３．０５平方メートル

　　(現況)

　　不存在

　　符　　号　　２

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

令和　８年（ヌ）第　　１号

物　件　目　録

床　面　積　　９．９１平方メートル

（現況）

不存在

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造鋼板葺平家建

床　面　積　　約２０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造鋼板葺平家建

床　面　積　　約１３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　コンクリート・ＣＢ造２階建

床　面　積　　１階　約２０平方メートル

２階　約２０平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　約１５平方メートル

令和８年(ヌ)第　１　号
令和８年５月１８日受理
令和８年６月23日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所竹田支部
執行官　姫　野　謙　治



（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　8年（ヌ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　豊後大野市緒方町野尻字西白寺

　　地　　番　４８０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６１１．５９平方メートル

2　所　　在　豊後大野市緒方町野尻字西白寺　４８０番地２

　　家屋　番号　４８０番２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　７２．７２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　畜舎

　　構　　造　木造草葺平家建

　　床　面　積　３３．０５平方メートル

　　符　　号　２

　　種　　類　便所

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　９．９１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊後大野市緒方町野尻４８０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	■土地所有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，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（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	土地の一部には雑草が繁茂している。
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。 □種　類： □構　造： ■床面積：約１０１．７３㎡ 附属建物符号１，２滅失
物件目録にない附属建物	未登記附属建物①木造鋼板葺平家建倉庫，約２０㎡　②木造鋼板葺平家建倉庫，約１３㎡　③コンクリート・ＣＢ造２階建倉庫，１，２階：いずれも約２０㎡ ④木造瓦葺平家建倉庫，約１５㎡　　建築時期①～④いずれも不明
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居宅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　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

目的外土地の概況

所在	豊後大野市緒方町野尻字西白寺
地番	４４４番２
地目	公衆用道路
地積	２４㎡
所有者	B
その他の事項	

■関係人（■（建物所有者A）の陳述の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　■無権原
占有開始時期		平成２５年１月２６日（本件建物取得時）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　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
現在の契約等	期間	年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　）
	借主	□建物所有者　□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		□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 □ある　［　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■豊後大野市役所職員	1　本件物件所在地には本件建物以外に複数の未登記建物があります。
■本件物件近隣住民	1　本件物件には所有者及び家族が居住しています。 2　日中は不在で，所有者らが帰宅するのは午後９時前後です。
■本件物件所有者Ａ	1　本件物件には私と家族が居住しています。 2　本件建物の換気口から大雨の際には雨が降り込むことがあります。 3　本件建物内で白蟻は見たことはありません。 4　但し本件物件は湿気が多い場所にあり，雨が降った際には数日間山からの水が敷地内を流れることがあります。 5　本件建物内では猫を１匹飼っています。 6　本件建物の一部は増築されていますが，増築時期は分かりません。 7　登記簿上にある附属建物符号１，２は滅失してありません。 8　未登記附属建物①～④がありますが，いずれも建築時期は分かりません。 9　未登記附属建物②と③２階部分は鍵がありませんので，室内を見ることはできません。ただいずれも倉庫として使用しています。 10　本件土地は宅地ですが，高低差が約２メートル程度あり高い部分には雑草が繁茂しています。 11　公道から本件建物に至るには目的外土地を通る必要がありますが，目的外土地所有者とは何ら契約はしていません。 12　水路占用使用料は支払っていません。 13　本件土地と隣接地との境界争い等はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 1　本件物件の占有関係は所有者Ａらの陳述及び現況から２，３枚目のとおり認めた。
本件土地は２メートル程度の高低差がある。

2　①木造鋼板葺平家建倉庫，約２０㎡　②木造鋼板葺平家建倉庫，約１３㎡　③コンクリート・ＣＢ造２階建倉庫，約４０㎡　④木造瓦葺平家建倉庫，約１５㎡はいずれも未登記附属建物であると認めた。

3　本件建物所有者は無権原で目的外土地を進入路部分の一部として使用している。但し目的外土地は公衆用道路である。目的外土地は公課証明書を確認したところ非課税である。

4　本件物件接面道路（４４４番２）は所有者はＢで，地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

5　本件物件所有者Ａの陳述では水路占用使用料は支払っていない。

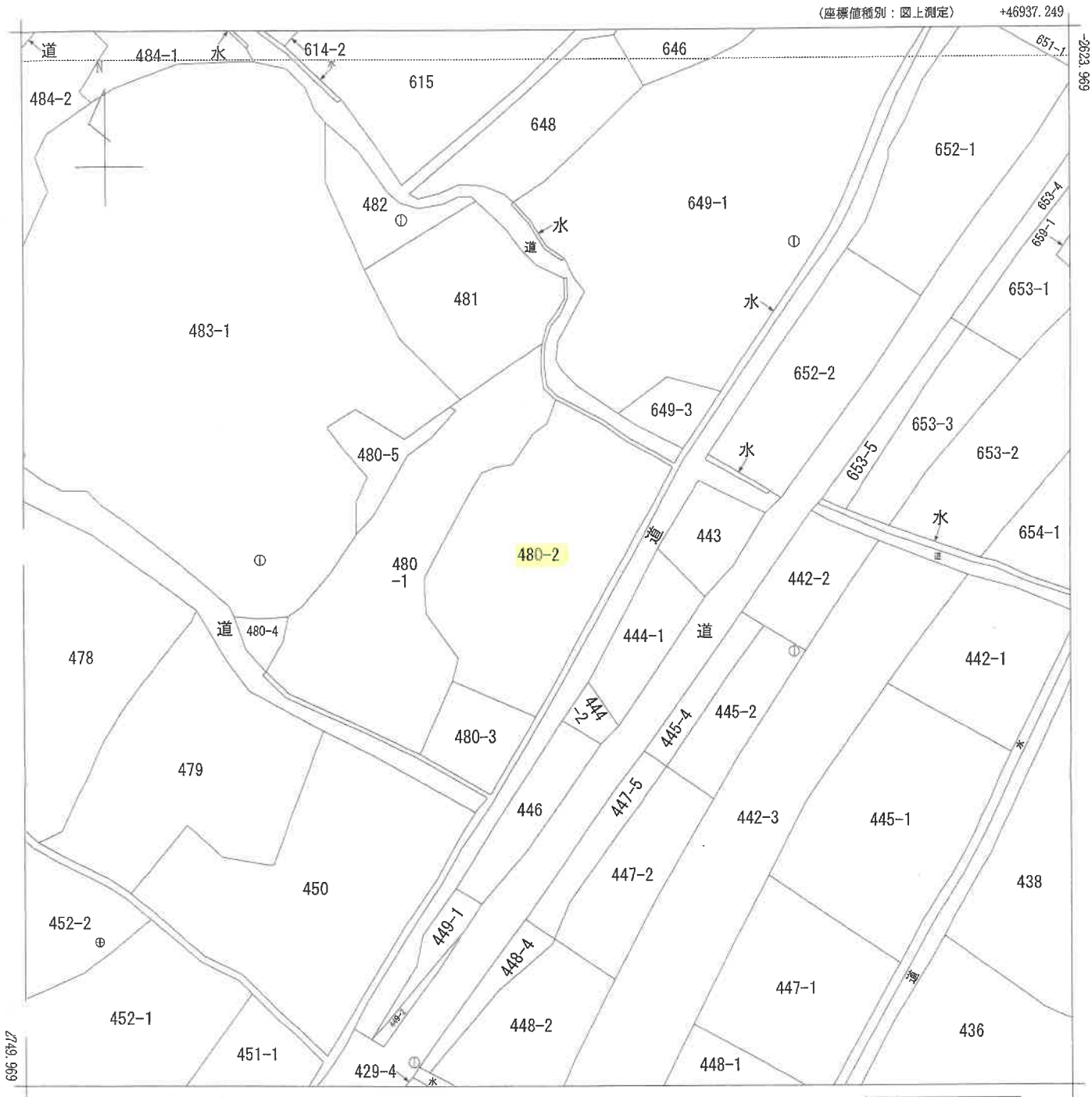
6　本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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5月18日(月) 9：00－9：10	大分地方法務局竹田支局	公図写，閉鎖登記簿謄本，登記事項要約書取得
令和８年5月18日(月) 10：00－10：25	物件所在地	現地調査，写真撮影，居住者不在
令和８年5月18日(月) 11：35－11：55	豊後大野市役所	間取図取得，税務課職員聴取
令和８年5月18日(月) 14：30－14：40	執行官室	所有者に連絡書面送付（普通郵便）
令和８年5月25日(月) 10：00－10：30	物件所在地	現地調査，写真撮影，近隣住民聴取
令和８年5月25日(月) 11：00－11：10	豊後大野市役所	航空写真図取得
令和８年5月27日(水) 7：45－7：45	執行官室	所有者に電話(不通)
令和８年5月27日(水) 7：50－7：55	執行官室	解錠依頼(電話)
令和８年5月28日(木) 9：00－9：10	執行官室	立会依頼（電話・普通郵便）
令和８年6月8日（月） 16：30－16：35	執行官室	所有者Ａ聴取（電話）
令和８年6月8日（月） 16：50－17：00	執行官室	解錠依頼取消，立会依頼取消（電話）
令和８年6月10日(水) 9：40－10：30	物件所在地	現地調査，写真撮影，所有者Ａ聴取
令和８年6月10日(水) 16：00－16：10	大分地方法務局	目的外土地全部事項証明書取得
令和８年6月17日(水) 11：40－11：50	豊後大野市役所	目的外土地の固定資産公課証明書取得

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

公図写

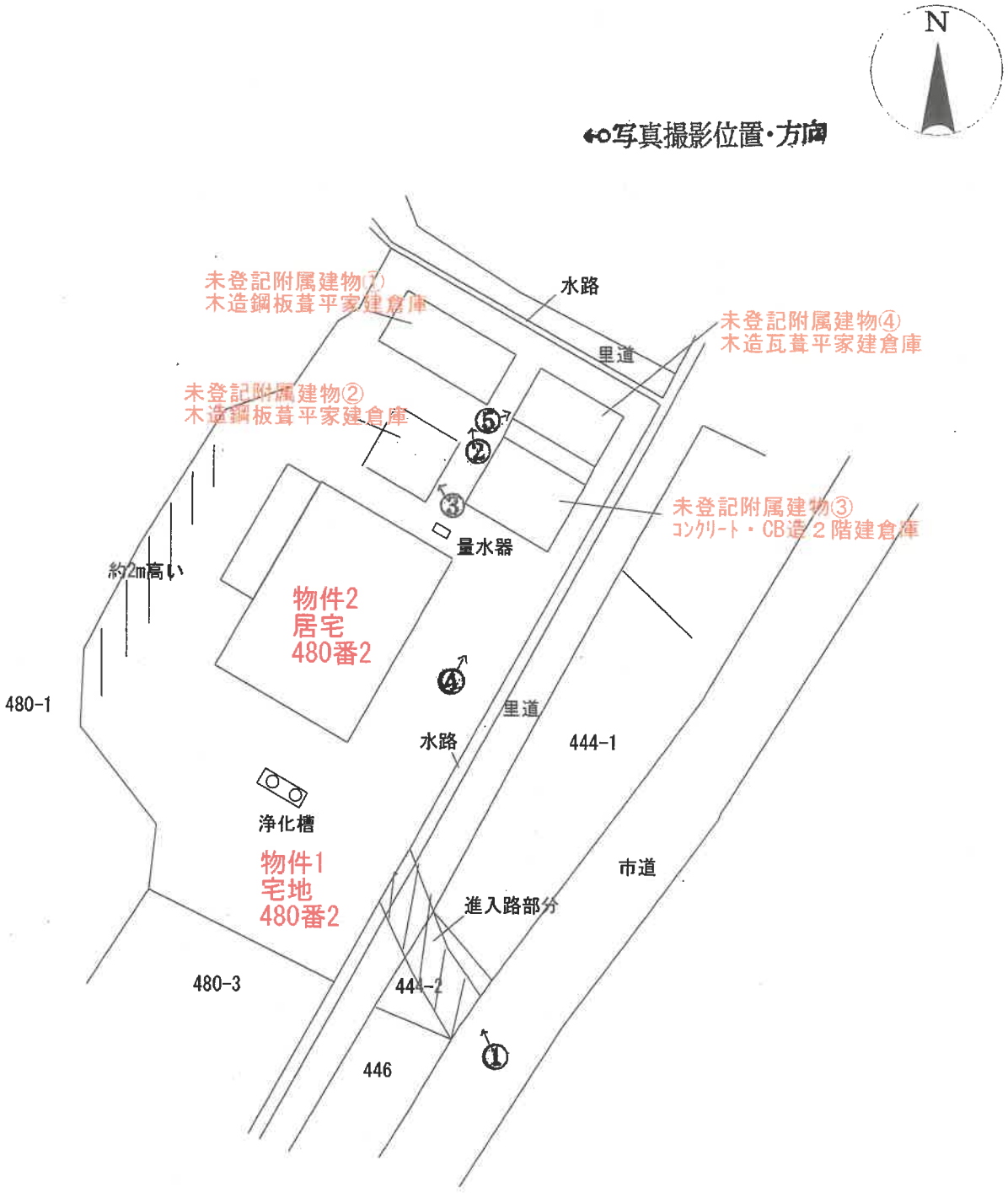
地番区域見出	緒方町野尻

請求部分	所在	豊後大野市緒方町野尻字西白寺			地番	480番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項					

請求番号：2-1
(1/1)

(７ 枚目)

公用



※本物件へは第三者が所有する444-2（登記簿：公衆用道路）を使用して出入りしている

土地建物位置関係図

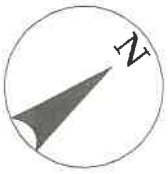
←写真撮影位置・方向



1F

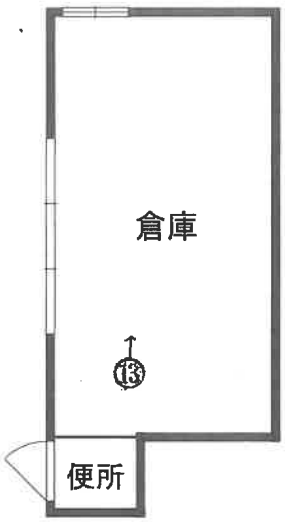
建物間取図

←○写真撮影位置・方向





未登記附属建物②



未登記附属建物①



未登記附属建物④

建物間取図

←○写真撮影位置・方向





2F



1F

未登記附属建物③

建物間取図

写真①本件建物



写真②未登記附属建物①



写真③未登記附属建物②



写真④未登記附属建物③



写真⑤未登記附属建物④



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



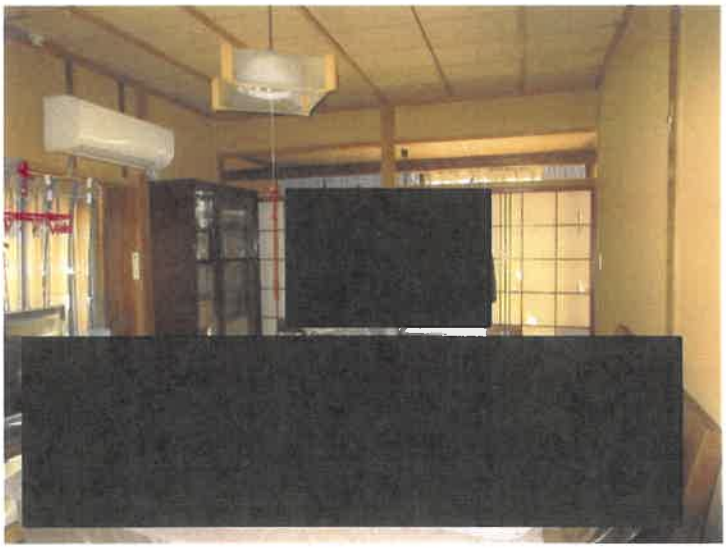
写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬未登記附属建物①内部



写真⑭未登記附属建物③１階内部



令和８年（ヌ）　第　　1号
令和８年　6月１０日　現地調査
令和８年　6月２６日　評　　価
提出日　　令和　６年　６月　２６日

大分地方裁判所竹田支部　御中

評　　価　　書



評価人　不動産鑑定士　　佐藤　裕子

第１　評価額

一　括　価　格	
金７５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２４０，０００円
物件２（建物）	金５１０，０００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の建物の内訳価格は、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 地　　番 地　　目 地　　積	豊後大野市緒方町野尻字西白寺 ４８０番２ 宅地 ６１１．５９㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	豊後大野市緒方町野尻字西白寺４８０番地２ ４８０番２ 居宅 木造瓦葺平家建 ７２．７２㎡	約１０１．７３㎡
	符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積	（附属建物） １ 畜舎 木造草葺平家建 ３３．０５㎡	現存しない
	符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積	（附属建物） ２ 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ９．９１㎡	現存しない
	特　　記　　事　　項		
2	未登記附属建物４棟あり		

（本ページ以下余白）

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	ＪＲ豊肥本線「豊後清川」駅の西方約 2.2km（道路距離）	
付近の状況	本物件の存する地域は、豊後大野市緒方町の東方、清川町に近い野尻地区の農家集落地域である。緒方町の中心部から 3 km程離れ集落規模は小さく、緒方川沿いに農地、北側背後には山林が迫っている。外部からの転入者は殆ど無く、地域の変容に乏しい状況が続いており、地価は低位で推移している。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 － － － なし 埋蔵文化財包蔵地：なし
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 間口 奥行 接道関係 地勢	611.59 ㎡ ほぼ整形 約 34.5m 約 17.7m 中間画地 東向き緩傾斜地 敷地内はほぼ平坦だが、北西の山側が一部約 2m 高く段差あり
接面道路	【南東側】幅約 2m 未舗装里道に幅約 0.5m の水路を介してほぼ等高に接面 ※幅員約 6m 舗装市道に第三者の土地（444 番 2）及び里道、水路を介して出入りしている。（444 番 2 の土地は無権原で使用） ※北東側に公図上、里道と水路が存するが、現況は水路のみ存する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	土地所有者が所有する建物（物件 2 の居宅及び附属建物）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は同一所有者の畑、山林であるが、境界は不明瞭である。その他の境界は概ね明瞭。
供給処理施設	上水道 ガス配管 公共下水道	あり なし なし（浄化槽使用） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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状態をいう。
特記事項	※1 市道から本物件内に至るには目的外の第三者の土地（444 番 2）を通る必要があるが、無権限で使用している。 ※2 雨が降ると山からの水が敷地内を流れることがある由。 ※3 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。	

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　　不詳　（閉鎖登記簿に昭和６年９月の記載はあるが詳細は不明。増築部分の建築時期も不明） 経済的残存耐用年数　　いずれも０年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造 瓦葺 吹付タイル、モルタル ビニールクロス、聚楽、合板等 ビニールクロス、目透かし、ジプトーン等 畳、縁甲板等 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など 特になし
床　面　積	約 101.73 ㎡ （現況は課税面積 88.73 ㎡＋1 階未登記増築部分の面積約 13 ㎡）	
現況用途等	階　　層 現況用途 間 取 り	平家建 居宅 添付の「建物間取図」参照
品　　等	総　　合 使用資材 施　　工	普通 普通 普通
維持管理の状態	やや劣る	建物の外部及び内部全体に経年による老朽化が見られる。外壁にクラックが複数箇所、劣化による変色が多数見られる。室内は雨漏りによる天井の雨染み、床の撓みなどが複数箇所見られる。室内で猫１匹を飼育している。
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅として使用している。	
特記事項	※1 登記簿上の附属建物符号１、２は現存しない。 ※2 物件２以外に下記の未登記附属建物が存する。いずれも建築時期は不明。（下記のうち②及び③の 2 階部分は鍵がなく実地調査できなかった） ①木造鋼板葺平家建倉庫　面積約 20 ㎡ ②木造鋼板葺平家建倉庫　面積約 13 ㎡ ③コンクリート・ＣＢ造２階建倉庫　延べ床面積約 40 ㎡ ④木造瓦葺平家建倉庫　面積約 15 ㎡　（土地建物位置関係図参照） ※3 本物件内で猫１匹が飼育されている。 ※4 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場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。 ※5 物件１（土地）の仮差押え当時（令和６年４月 15 日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件１（土地）に物件２（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　土地（物件１）

物件１（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価修正率 エ	建付地価格（円，万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ≒オ
1	2,620	0.86	611.59	0.60	830,000

ア　標準価格

地価調査　豊後大野(県)－5からの規準

公示調査（R7.7.1）　時点修正　標準化補正　地域格差　標準価格

4,250円/㎡　×　99.4/100　×　100/100.0　×　100/161　≒　2,620円/㎡

◇ 時点修正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を△0.6%と判定

月率変動率　△0.05%　×　11ヵ月　≒　△0.6%

◇ 標準化補正：　100/100（標準的）

◇ 地域格差：　（相乗値：1.15×1.40≒1.61）

街路条件：　100/100（±0%）

交通接近条件：　115/100（駅、公共施設、店舗に近い　＋15%）

環境条件：　140/100（周囲に住宅が多く居住環境優る　＋40%）

行政的条件：　100/100（±0%）

イ　個別格差　（相乗値：0.90×0.95≒0.86）

・無権限の進入路より出入り　△10%　・山からの出水あり　△5%

ウ　地積：登記記載数量

エ　建付減価修正率

土地上の建物は、未登記附属建物を含め老朽化が激しく、周辺環境との適合性や敷地との適応の状態が劣ると判断されるため、建付減価修正を下記のとおり判定した。

建付減価修正率：△40%（0.60）

② 建物（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。

物件番号	再調達原価（円/㎡） ア	延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	市場性修正率 エ	建物の価格（円，万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ≒オ
2	170,000	101.73 ㎡	0.05	—	860,000
附属①	60,000	20 ㎡	0.02	—	20,000
附属②	60,000	13 ㎡	0.03	—	20,000
附属③	70,000	40 ㎡	0.02	—	50,000
附属④	60,000	15 ㎡	0.01	—	10,000
計					960,000

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

建物２：増築が認められたため略測面積採用

附属①～④：未登記につき略測面積採用

ウ 現価率

物件２、附属①～④はいずれも築年数が古いため、全て経済的残存耐用年数を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。観察減価については、物理的、機能的、経済的減価要因を総合的に勘案し査定した。

（物件２）0.100×（1-0.50）＝ 0.05

（附属①）0.100×（1-0.80）＝ 0.02

（附属②）0.100×（1-0.70）＝ 0.03

（附属③）0.100×（1-0.80）＝ 0.02

（附属④）0.100×（1-0.90）＝ 0.01

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価格等を控除し、建物については土地利用権価格等を加算して、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

物件番号	建付地価格等（円） ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格（円，万円未満四捨五入） ア×イ≒ウ
1	830,000	0.30	法定地上権	250,000

イ　敷地利用権を法定地上権と判定し、町村部の住宅地域の物件である点を勘案し30%とした。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権価格の控除及び加算（円） イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	占有減価率 オ	評価額（円，万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ≒カ
1	830,000	▲250,000	0.70	0.60	—	240,000
2	960,000	＋250,000			1.00	510,000
附属① 附属② 附属③ 附属④						
一括価格（合計）						750,000

ウ　市場性修正率

以下の点を総合的に勘案して市場性修正率を△30%と査定した。

・農家集落内の山際に存し需要が少ない点

・無権限の第三者の土地に進入路が存する点

・老朽が進んだ家屋及び未登記附属建物４棟が存する点

・本建物内で猫１匹を飼育している点

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

減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第６　参考価格資料

地価調査　豊後大野（県）－５

所　　在：豊後大野市清川町砂田字小佃 769 番 23

価　　格：4,250 円/㎡

位　　置：ＪＲ豊肥本線「豊後清川」駅の南西方 1.1 ㎞（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：762 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：西 5m 市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅、公営住宅が建ち並ぶ住宅地域

第７　附属資料の表示

１　物件位置図

２　地図写

３　土地建物位置関係図

４　建物間取図

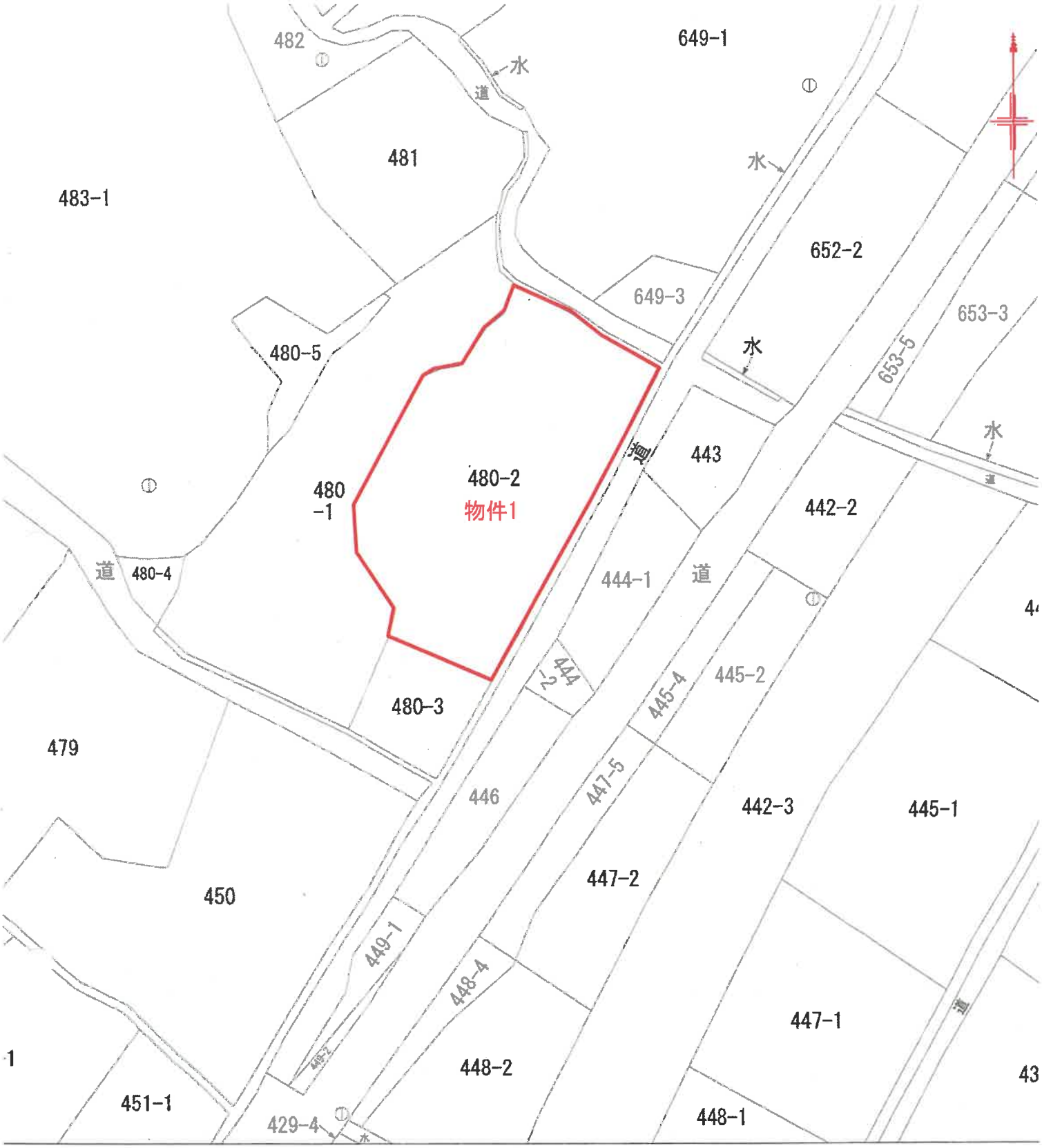
５　現況写真

６　付近見取図

以上

国土地理院　標準地図





（座標値種別：図上測定）

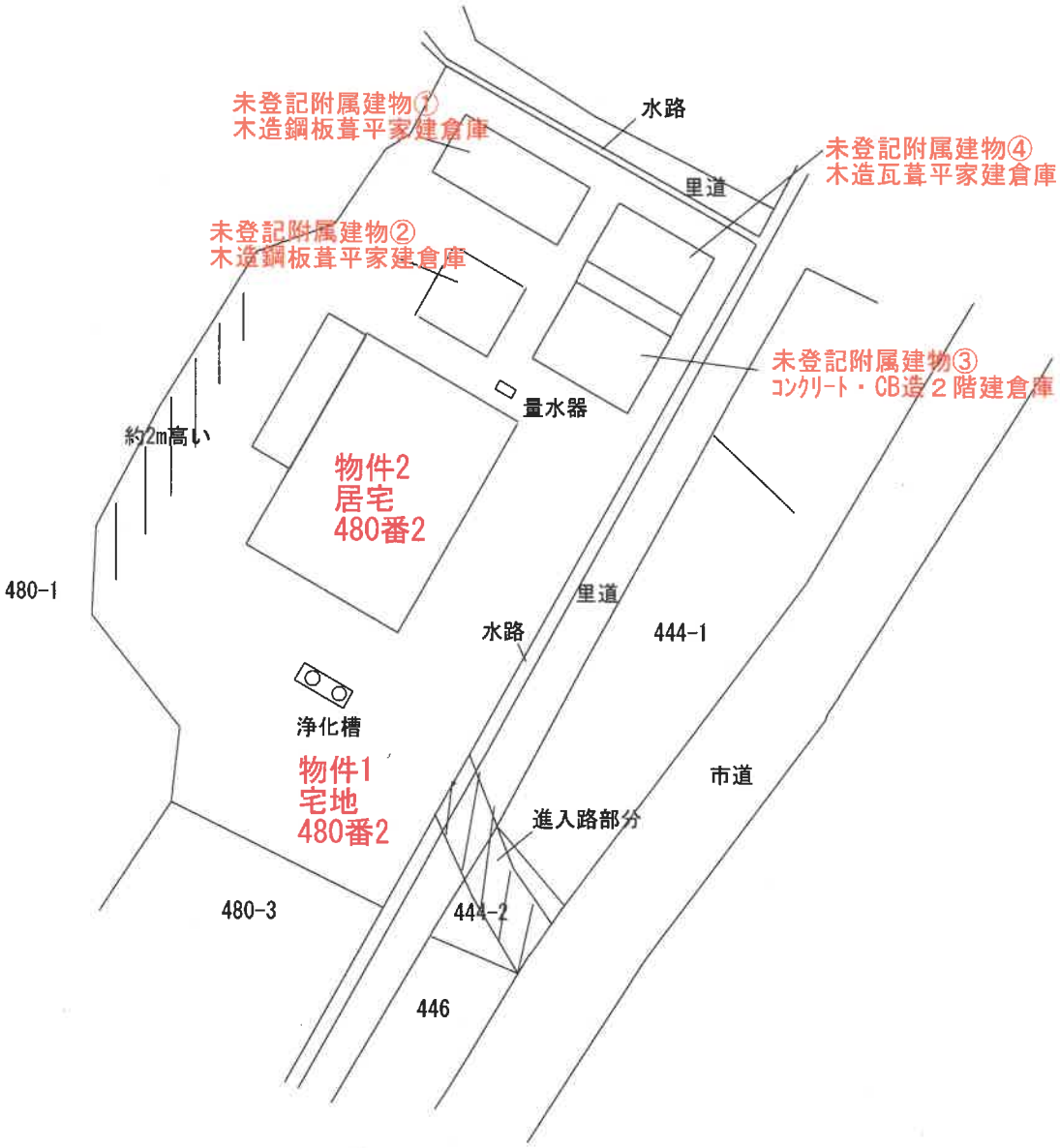
里院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	緒方町野

豊後大野市緒方町野尻字西白寺	地　番	480番2

精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地　図　写

S＝1：500



※本物件へは第三者が所有する444-2（登記簿：公衆用道路）を使用して出入りしている

土地建物位置関係図



1F

建物間取図





1F

未登記附属建物②



1F

未登記附属建物①



1F

未登記附属建物④

建物間取図





2F



1F

未登記附属建物③

建物間取図

現 況 写 真



物件２



物件２
（外壁の劣化）



物件 2
リビングの床の
劣化



物件 2
和室の天井の
雨染み



物件 2
リビングの天井の
痛み



未登記附属建物①



未登記附属建物②

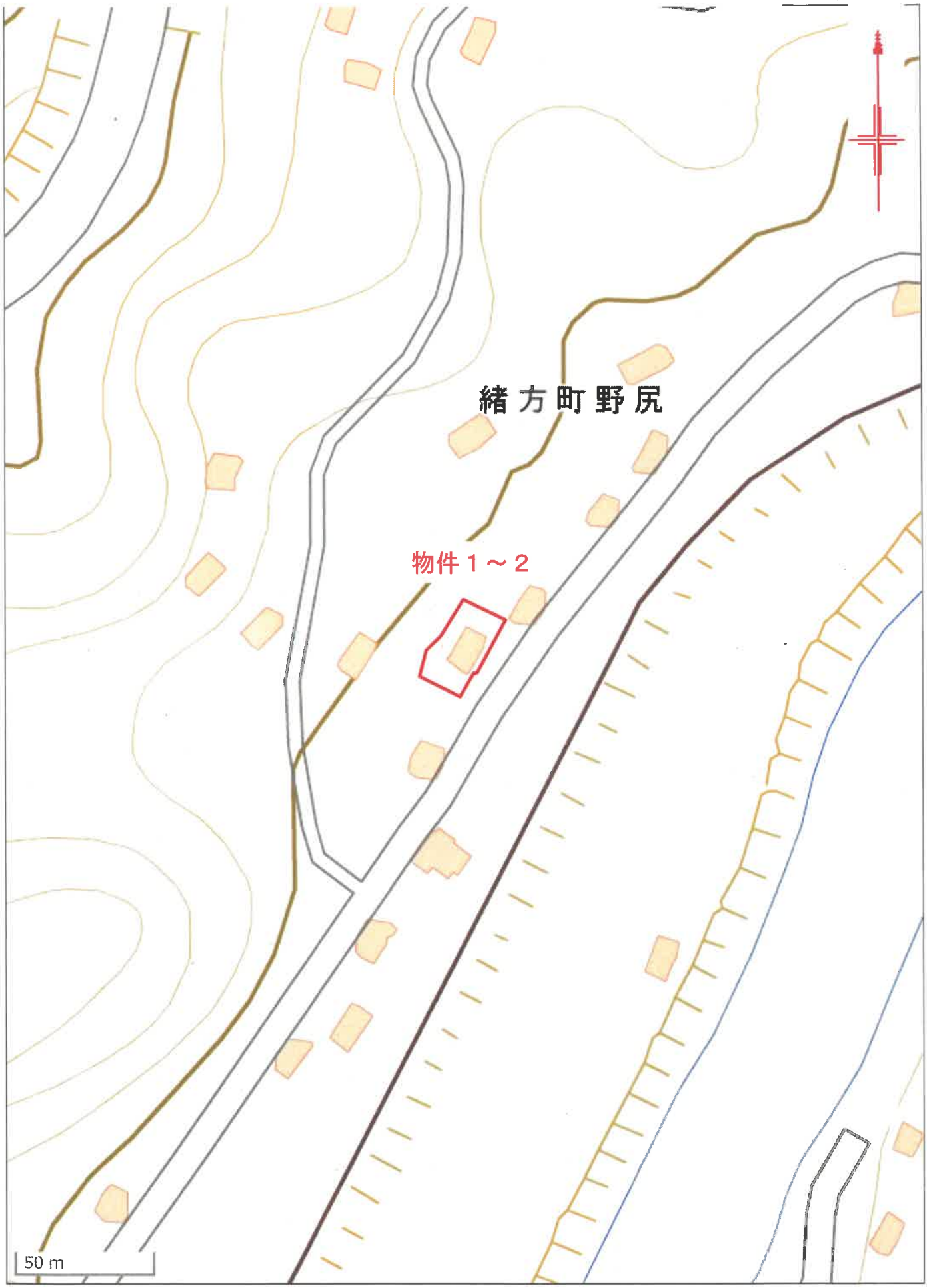


未登記附属建物③



未登記附属建物④

国土地理院　標準地図　縮尺：約1/2,000



付近見取図