

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月19日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

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 7年 7月 8日から 令和 7年 7月 15日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 22日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月 8日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所民事部執行係
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 7年 6月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,100,000 2,480,000	一括	620,000	35,990	7,255
1	1,880,000				
2	1,220,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 津久見市上宮本町
地 番 1 4 8 番 1
地 目 宅地
地 積 4 8 5 . 4 1 平方メートル
- 2 所 在 津久見市上宮本町 1 4 8 番地 1
家屋 番号 1 4 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 5 7 . 3 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 5 8 . 8 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 1 2 平方メートル
2 階 2 2 . 8 1 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造瓦・トタン葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 0 8 . 1 2 平方メートル
2 階 2 2 . 8 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

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2】

賃借権

範 囲 附属建物符号2の未登記増築部分の一部（倉庫北側部分）

賃借人 B

期 限 期間の定めなし

賃 料 月額5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

上記3欄記載の賃貸借部分を除く本件建物を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

なし

《 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 | 津久見市上宮本町 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 5. 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津久見市上宮本町 1 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 7. 3 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 5 8. 8 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 1 2 平方メートル
2 階 2 2. 8 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦・トタン葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 0 8. 1 2 平方メートル
2 階 2 2. 8 1 平方メートル |

令和7年(ヌ)第 6 号
令和7年 3月 4日受理
令和7年 3月 **81**日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 津久見市上宮本町 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 5 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津久見市上宮本町 1 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 7 . 3 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 1 2 平方メートル
2 階 2 2 . 8 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	津久見市上宮本町10番6号		
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		
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。		
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	井戸あり		
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異なる。 ☒ 主たる建物 ☒ 床面積：約158.82㎡ ☒ 附属建物（未登記増築部分の建築時期は昭和30年頃） ☒ 種 類：既存部分 居宅 未登記増築部分 倉庫 ☒ 構 造：既存部分 木造瓦葺2階建 未登記増築部分 木造トタン葺平家建 ☒ 床面積：1階約108.12㎡, 2階約22.81㎡		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 建築時期 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 上記の者が本建物を居宅として、附属建物を空き家として使用している。 ☒ B 上記の者が附属建物の未登記増築賃貸部分に建築工具等の動産類を置いて占有している。 ☒ 「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	売却対象工作物 温水器		
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

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■本件物件所有者 A	1 本件建物には私が居住しています。 2 本件物件内（附属建物の未登記増築賃貸部分（倉庫北側部分）を除く）にある動産類は総て私の物です。 3 本件建物及び附属建物はいずれも居住用ですが、附属建物は現在空き家になっています。 4 本件建物及び附属建物はいずれも建築後数十年経ていますが、私は問題なく居住できていると思っています。床に撓んだ所が数カ所ありますが、問題ないと思っています。 5 本件建物及び附属建物に雨漏り被害、白蟻被害はありません。 6 本件建物及び附属建物はこれまで数回増改築工事を行っています。 増築部分は今から70年程前（昭和30年頃）で、その他の部分は何度も増改築を行っていますので時期は覚えていません。 7 本件建物と附属建物間には下屋で繋がっていますが、その工事は10年程前（平成27年頃）に行いました。 8 附属建物の未登記増築賃貸部分を平成27年頃からBに賃貸しています。賃料は1か月5000円で、賃貸部分にある動産類はBさんの物です。 9 温水器は私の物で、現在も使用しています。 10 本件土地内に井戸がありますが、井戸は非常用です。 11 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の陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた。
 2 温水器は売却対象工作物であると認めた。
 3 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。
 4 本件物件接面道路(4 1 2番)の所有者は津久見市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

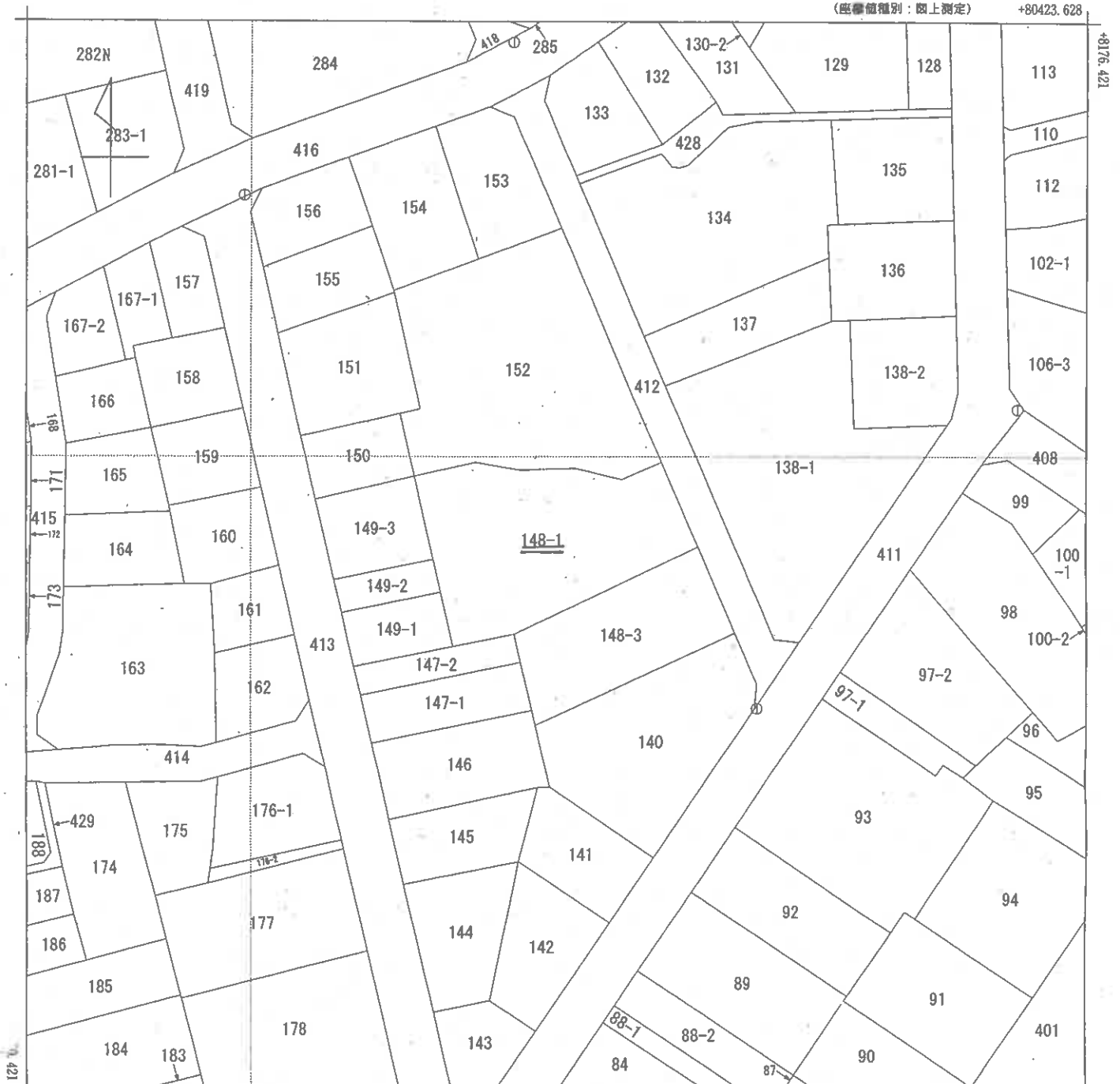
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月4日(火) 8:30-8:40	津久見市役所	問取図取得
令和7年3月4日(火) 9:00-9:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和7年3月4日(火) 10:30-10:40	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和7年3月6日(木) 17:00-17:10	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年3月17日(月) 13:30-14:45	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取
令和7年3月21日(金) 12:50-13:00	大分地方法務局佐伯支局	閉鎖登記簿謄本取得

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+80423.628



+80298.628

(座標値種別：図上測定)

公 図 写

地番区域見出

上宮本町

請 求 分	所 在	津久見市上宮本町				地 番	148番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成18年10月18日

平成18年10月18日登記

034945

第148-1-1
地籍図
148-1-3

地積測量図

土地の所在 津久見市上宮本町

座標求積表

北緯 35° 41' 30" 東経 130° 43' 15"

「世界測地系」

地積点	(A) 148-1				面積
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
V26	8115.051	80377.522	-903041.459670	28.48	
V27	8103.041	80351.696	-890859.253552	4.60	
24S37	8103.964	80356.200	902801.907000	23.98	
V26-2	8114.276	80377.854	891149.267298	0.84	
合計				50.461076	
面積				25.2305380	
延面積				25.23	m ²
地積点	(B) 148-3				面積
	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
V26-2	8114.276	80377.854	-8761.186086	23.98	
24S37	8103.964	80356.200	-1101683.502000	3.49	
2S14-1	8100.566	80356.977	-728194.925574	5.81	
24S23	8094.902	80358.267	-598186.939548	1.83	
24S22	8093.122	80358.672	210379.003286	10.51	
24S24	8097.520	80368.219	880112.366269	15.46	
24S5	8104.073	80382.224	1346884.545344	11.10	
合計				549.361701	
面積				274.6808505	
延面積				274.68	m ²

引算点表

KK14-9	X座標	8130.586
(換算点)	Y座標	80415.621
KK14-10	X座標	8095.216
(換算点)	Y座標	80384.806
引算点間距離	距離	45.91
境界点		
V26	298-46-20	21.13
V27	242-14-00	34.02
24S37	245-56-30	29.91
V26-2	298-53-50	20.29
2S14-1	239-49-10	28.34
24S23	228-15-30	28.54
24S22	224-21-20	26.22
24S24	236-50-40	16.75
24S5	302-41-00	9.23

本測量の基礎とした図解多角点の座標

「世界測地系」

測点名	X座標	Y座標
KK14-9	8130.586	80415.621
KK14-10	8095.216	80384.806
KK14-11	8033.064	80349.515

作製者

(平成18年10月17日作製)

申請人

地図番号 津 K31-4

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

平成13年3月1日 登記

110723

各階平面圖

H19.3.1

家 庭 座 番 号

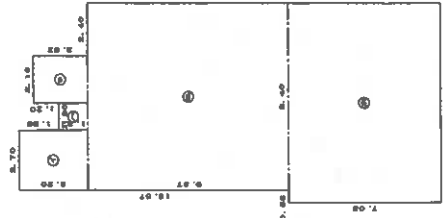
148-1

建物のあるところ

津久見市上宮本町148番地1

面函
圖面
物平
階
建各

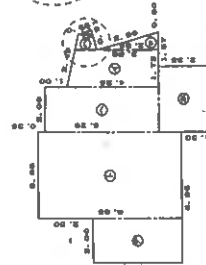
(主) 1 陪



崇
經
考

①	3.20	×	2.70	=	8.6400
②	2.52	×	2.10	=	5.2920
③	2.32	×	1.20	=	2.7840
④	9.37	×	8.40	=	78.7080
⑤	7.05	×	9.95	=	63.0975
				合 計	157.3215
				庫 值	157.32 元

(附2) 工 務



林 輝 生

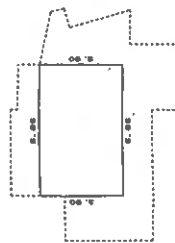
25)	$\times 1.72$	$\times 1/2$	=	6.9915
0.80	$\times 2.85$	$\times 1/2$	=	1.1400
03)	$\times 0.71$	$\times 1/2$	=	0.60705
0.68	$\times 0.16$	$\times 1/2$	=	0.0544
2.35	$\times 2.95$		=	6.9325
5.25	$\times 2.00$		=	10.5000
3.35	$\times 3.35$		=	25.6025
4.15	$\times 2.00$		=	8.3000

合計	60.12825
床面積	60.12 m ²

利
益
关

3.90 x 5.85 =	22.8150
	22.8150
求面積	22.81 m

(附2) 2 隋



作者

250

平成〇〇年〇月〇日(作成)

申請人

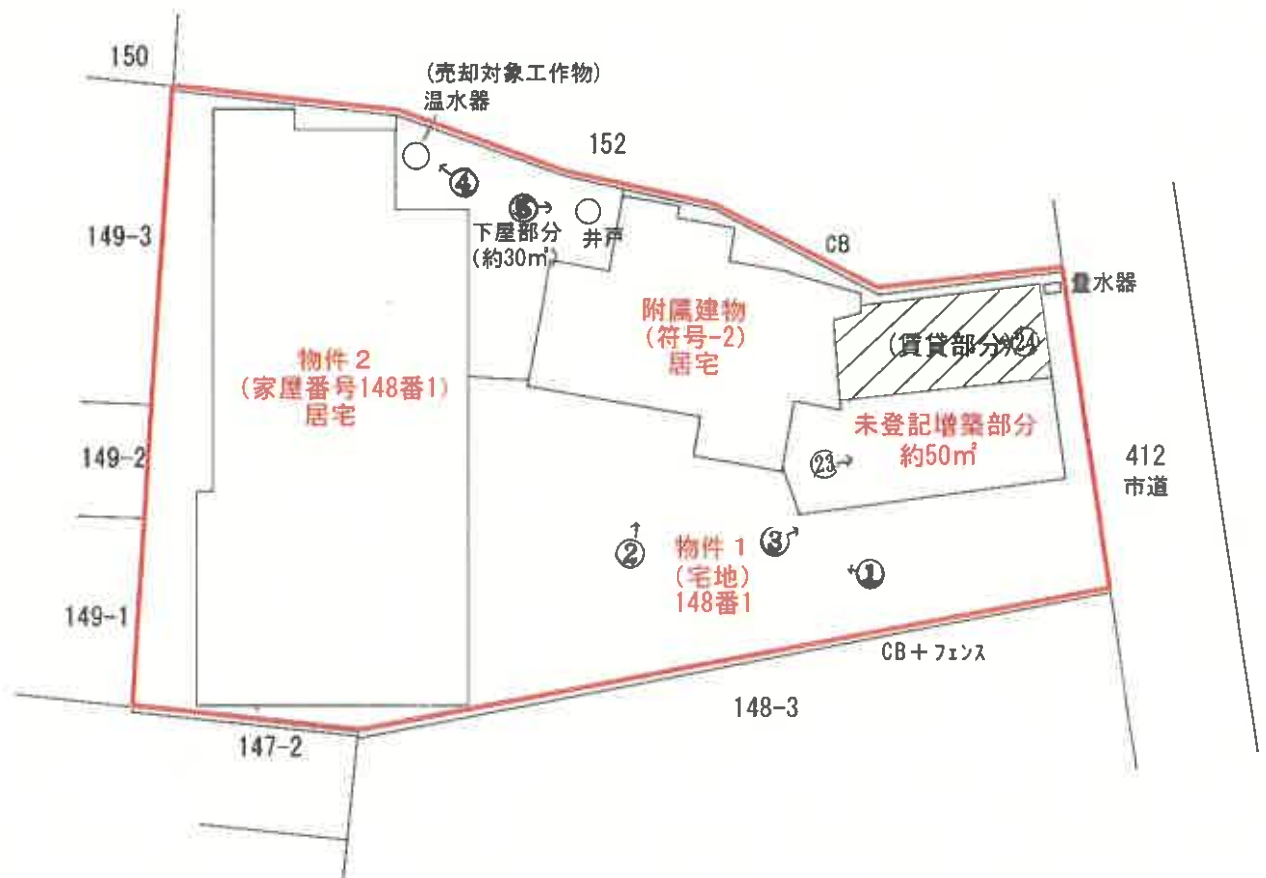
民報

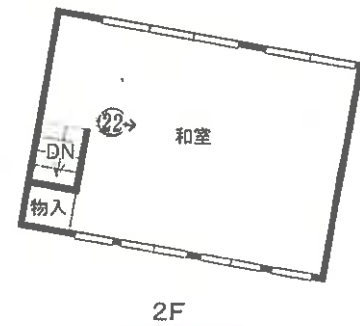
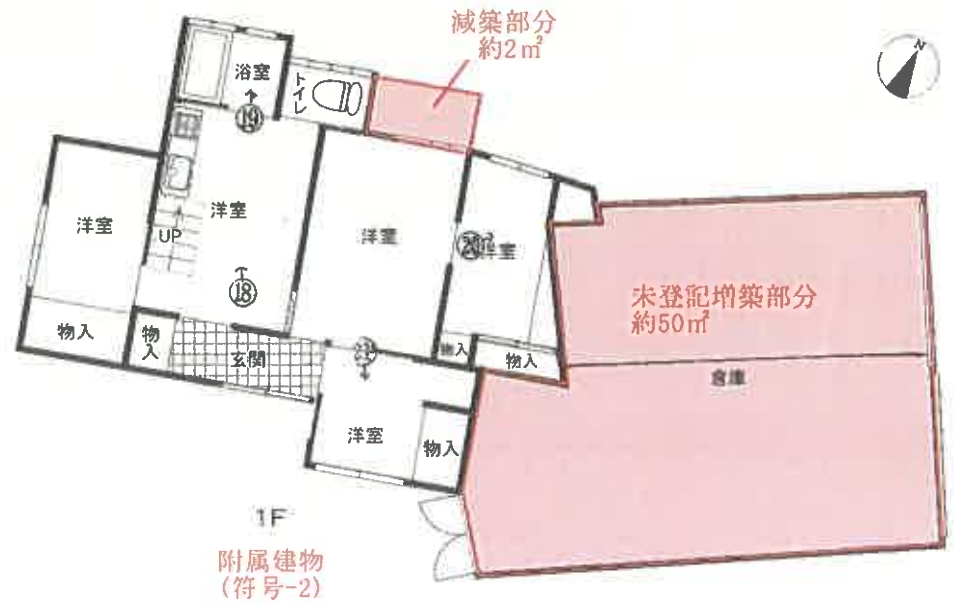
005

(大分県土地家屋調査士会用紙)



凡例 (写真撮影位置方向:○→)





物件2 約158.82㎡

附属建物 (符号-2)	1階	約108.12㎡
	2階	約22.81㎡
		約130.93㎡

写真①本件建物



写真②附属建物



写真③附属建物未登記増築部分



写真④温水器



写真⑤井戸



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建物内部



写真⑭建物内部



写真⑮建物内部



写真⑯建物内部



写真⑰建物内部



写真⑱附属建物内



写真⑱附属建物内



写真⑳附属建物内



写真㉑附属建物内



写真②②附属建物内



写真②③未登記附属建物内



写真②④未登記附属建物内（賃貸部分）



令和7年(ヌ)第6号
令和7年3月17日現地調査
令和7年4月8日評価
提出日 令和7年4月9日

大分地方裁判所 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 3, 1 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (附属建物)	金 4 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、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 の建物及び附属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 の建物及び附属建物の内訳価格は、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	津久見市上宮本町 148番1 宅地 485.41㎡	
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	津久見市上宮本町148番地1 148番1 居宅 木造瓦葺平家建 157.32㎡ 2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 60.12㎡ 2階 22.81㎡	約158.82㎡ 居宅・倉庫 木造瓦・トタン葺2階建 1階 約108.12㎡ 2階 22.81㎡
	特 記 事 項		
2	・現地調査の結果、上記のとおり物件2の1階部分に約1.5㎡、附属建物の1階部分に約48㎡の未登記増減築部分が存する。		

(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日豊本線「津久見」駅の南西方約0.8km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件は津久見市上宮本町地区の住宅地域に存する。県道佐伯津久見線の南西方に位置し、中心部や駅、市役所、小学校への接近性は概ね良好である。しかしながら外部からの転入は見られず住宅地需要は非常に少ない状況にある。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住誘導区域 埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 間 模 奥 状 接 口 地 行 道 係 関 勢	485.41 m ² （登記記載数量） やや不整形 約11m 約31m 中間画地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【北東側】幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面	
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の居宅及び倉庫）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は戸建住宅、駐車場でありコンクリートブロック塀が存するため境界は概ね明瞭である。道路との境界も概ね明瞭。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し（ＬＰガス） あ り ※「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 本土地内に非常用の井戸あり。 ※2 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 昭和 10 年頃（固定資産税公課証明書より） 昭和 41 年月日不詳増築 ※過去に複数回増改築を行っているが時期は不明。 経過年数 約 90 年 経済的残存耐用年数 約 0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 吹付タイル 内 壁 ビニールクロス、聚楽等 天 井 ビニールクロス、目透し等 床 畳、縁甲板 設 備 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など そ の 他 特になし	
床 面 積（現 況）	158.82 m ² （増築部分が存するため略測面積採用。）	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 添付の「建物間取図」参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
維持管理の 状態	やや劣る	建物内部の床の撓みが随所に見られるほか、天井の雨染み、屋根の棟の歪みも生じている。内部、外部の全体に経年による老朽化が見られる。建物全体に複数の増改築部分が見られる。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	※1 売却対象工作物（温水器）あり。（添付の「土地建物位置関係図」参照） ※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。 ※3 物件1（土地）の差押登記時（令和7年2月17日登記）、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。	

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	
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和 30 年頃（詳細は不明） 昭和 41 年月日不詳増築 ※過去に複数回増改築を行っているが時期は不明。 経過年数 約 70 年 経済的残存耐用年数 約 0 年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・トタン葺
	外 壁	塗り壁、鋼板
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、あらわし等
	床	畳、化粧板
	設 備	電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階 約 108.12 m ² （未登記増築及び減築部分が存する。） 2 階 約 22.81 m ² 計 約 130.93 m ² （略測面積）	
現 況 用 途 等	階 層	2 階建
	現 況 用 途	居宅、倉庫
	間 取 り	添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合	普通
	使用資材	普通
	施 工	普通
維持管理の状況	やや劣る	建物内部の床の撓みが随所に見られるほか、内部、外部の全体に経年による老朽化が見られる。建物全体に複数の増改築部分が見られる。
建物の利用状況	建物所有者が空き家として使用している。	
特 記 事 項	※1 未登記増築部分（木造トタン葺平家建倉庫、約 50 m ² 、建築時期は昭和 30 年頃）、減築部分約 2 m ² が存する。 ※2 本建物の未登記増築部分北側の一部に、建築工具等の動産類を置いて賃借している占有者が存する。（土地建物位置関係図参照） ※3 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。 ※4 物件 1（土地）の差押登記時（令和 7 年 2 月 17 日登記）、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（附属建物）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	32,200	0.77	485.41	0.80	9,630,000

ア 標準価格

地価公示 津久見ー1からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格 (R7.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 33,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.85/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/103 & \div & 32,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率を△0.15%と判定

$$\text{月率変動率 } \triangle 0.05\% \times 3 \text{ ヲ月} = \triangle 0.15\%$$

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地域格差：（相乗積：103/100）

街路条件：102/100（幅員 +2%）

交通接近条件：101/100（駅からの距離 +1%）

環境条件：100/100（±0%）

行政的条件：100/100（±0%）

イ 個別格差（相乗値：0.95×0.85×0.95÷0.77）

奥行長大 △5% 規模大 △15% 形状 △5%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1）上の建物（物件2）は築年のかなり古い老朽家屋であり規模も大きいため市場性が低い。よって将来の取壊費用を考慮した建付減価修正を要すると判断し、下記のとおり建付減価修正率を判定した。

建付減価修正率：△20%（0.80）

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	現況延床 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	180,000	約 158.82	0.020	—	570,000
附属	180,000	約 130.93	0.020	—	470,000

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

物件2 … 略測面積を採用

附属（符号-2）… 略測面積を採用

ウ 現価率

経過年数70年以上、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有効需要等の経済的減価等を考慮し、▲80%と判定した。

$$0.100 \times (1 - 0.80) = \underline{0.020}$$

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 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	9,630,000	0.35	法定地上権成立 (物件2)	60%	2,020,000
		0.35	法定地上権成立 (附属)	40%	1,350,000
				計	3,370,000

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、住宅地、都市計画区域内の物件である点を勘案し、35%とした。

イ 敷地利用権の及ぶ範囲については、各建物の配置、建築面積等を総合的に勘案し査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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 率 減 価 率 オ	評 価 額 (円、万円未満四捨入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,630,000	▲3,370,000	0.50	0.60	—	1,880,000
2	570,000	+2,020,000			1.00	780,000
附属	470,000	+1,350,000			0.80	440,000
一括価格（合計）						3,100,000

ウ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率を、規模の大きい老朽建物が2棟が存する点、附属建物の一部を賃貸に供している点等を総合的に勘案し▲50% (0.50) 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

建物の住居部分は、土地所有者が住居として占有しているものであり減価不要であるが、附属建物の倉庫の一部に占有者が存するため、占有減価率を△20% (0.80) と判断した。

第6 参考価格資料

地価公示 津久見－1

所 在：津久見市宮本町 889 番「宮本町 15-3」

価 格：33,200 円/㎡

位 置：JR 日豊本線「津久見」駅の南西方 140m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：160 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：南東 5m 市道に接面

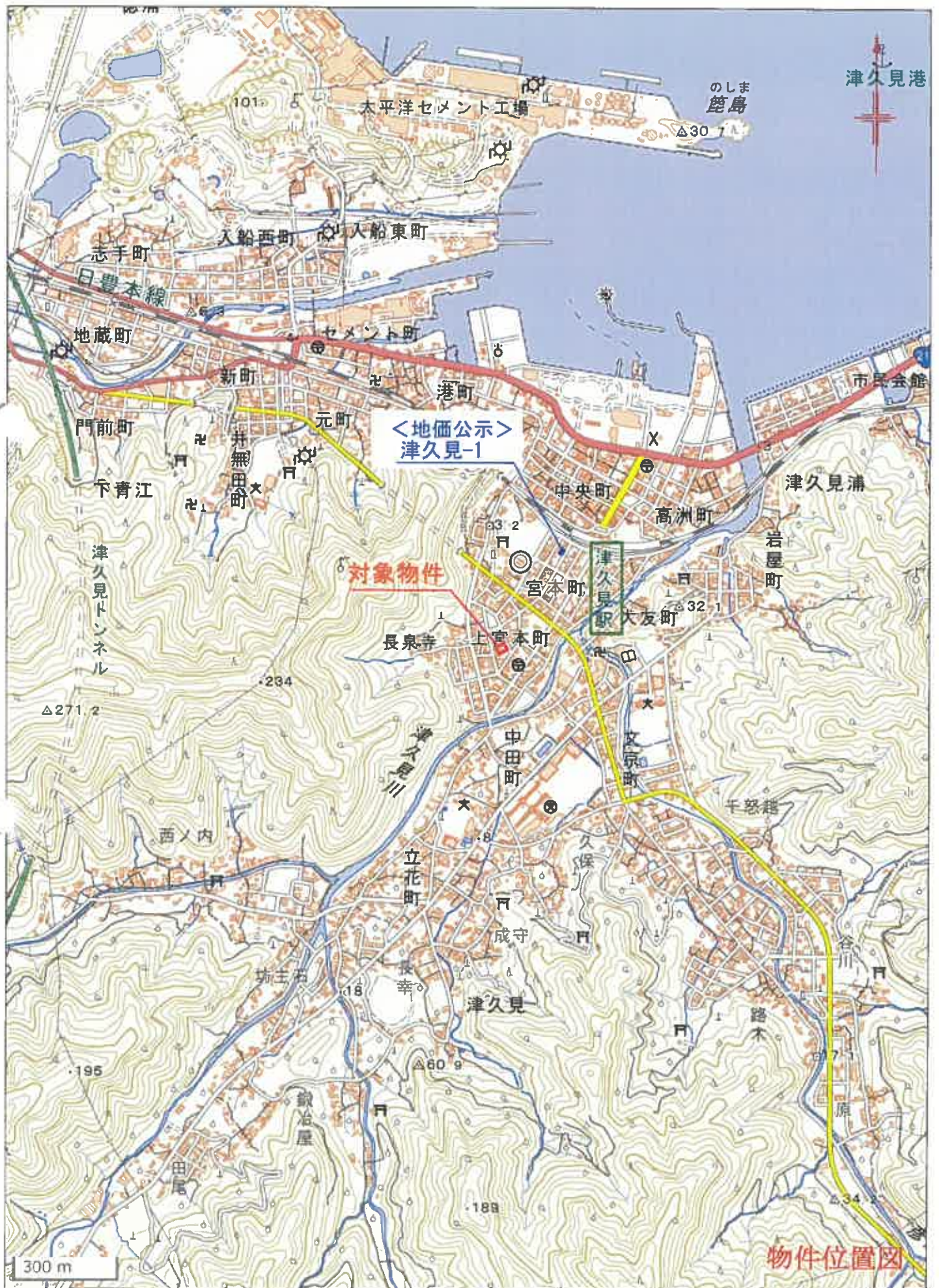
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地が見られる中心部の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上





28 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出

在	津久見市上宮本町	地番	148番1	地図写
				S=1:500

登記年月日：平成18年10月18日

平成18年10月18日登記

034945

地積測量図

前148-1/建・新
148-1-3
148-1-3
建久見市上宮本町

地番

土地の所在

座標求算表

「世界測地系」

+

地番	(A) 148-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
V26	8115.051	80377.522	-903041.459670	28.48	
V27	8103.041	80351.896	-890859.253552	4.60	
24S37	8103.964	80356.200	902801.907000	23.98	
V26-2	8114.276	80377.854	891148.267298	0.84	
各面積			50.461076		
地積			25.2305380		
地積			25.23	m ²	
地番	(B) 148-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
V26-2	8114.276	80377.854	-8761.186086	23.98	
24S37	8103.964	80356.200	-1101683.502000	3.49	
2S14-1	8100.566	80356.977	-728194.925574	5.81	
24S23	8094.902	80358.267	-598186.939548	1.83	
24S22	8093.122	80358.672	210379.003296	10.51	
24S24	8097.520	80368.219	880112.366269	15.46	
24S5	8104.073	80382.224	1346884.545344	11.10	
各面積			549.361701		
地積			274.680505		
地積			274.68	m ²	

引張点表

引張点	X座標	Y座標	距離
KK14-9	8130.586	80415.621	
(換算点)	80415.621	8095.216	
KK14-10	80384.806	80384.806	
(換算点)	46.91		
境界点	角度	距離	
V26	298-46-20	21.13	
V27	242-14-00	34.02	
24S37	245-56-30	29.91	
V26-2	298-53-50	20.29	
2S14-1	239-49-10	28.34	
24S23	228-15-30	26.54	
24S22	224-21-20	26.22	
24S24	236-50-40	16.75	
24S5	302-41-00	9.23	

本測量の基礎とした図根多角点の座標

「世界測地系」

測点名	X座標	Y座標
KK14-9	8130.586	80415.621
KK14-10	8095.216	80384.806
KK14-11	8033.064	80349.515

作製者

(平成18年10月17日作製)

申請人

地図番号 津 K31-4

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

H19.3.1

110723

各階平面図

平成19年3月1日 登記

面圖
圖面
物平
階
建各

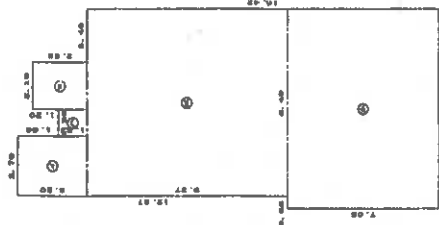
9
0
4
1

家屋番号

津久見市上宮本町148番地1

建物の所在

階上(主)

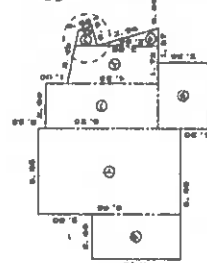


✱
✱
✱

- ① $3.20 \times 2.70 = 8.6400$
- ② $2.52 \times 2.10 = 5.2920$
- ③ $1.32 \times 1.20 = 1.5840$
- ④ $9.37 \times 8.40 = 78.7080$
- ⑤ $7.08 \times 8.95 = 63.3660$

合計	157,3215
床面積	157,32 m

(附2) 1 階



製
藥
水

①	$(3.23 + 4.25) \times 1.72 \times 1/2 =$	6.9328
②	$0.80 \times 2.85 \times 1/2 =$	1.1400
③	$(0.68 + 1.03) \times 0.71 \times 1/2 =$	0.50705
④	$0.68 \times 0.16 \times 1/2 =$	0.0544
⑤	$2.38 \times 2.95 =$	6.9326
⑥	$5.25 \times 2.00 =$	10.5000
⑦	$6.46 \times 3.86 =$	24.9328
⑧	$4.15 \times 2.00 =$	8.3000

合 計	60. 12825
床面積	60. 12 m ²

游踪記

3.00 x 5.85 = 22.5150

煤面覆	22. 81 50
	22. 81 42

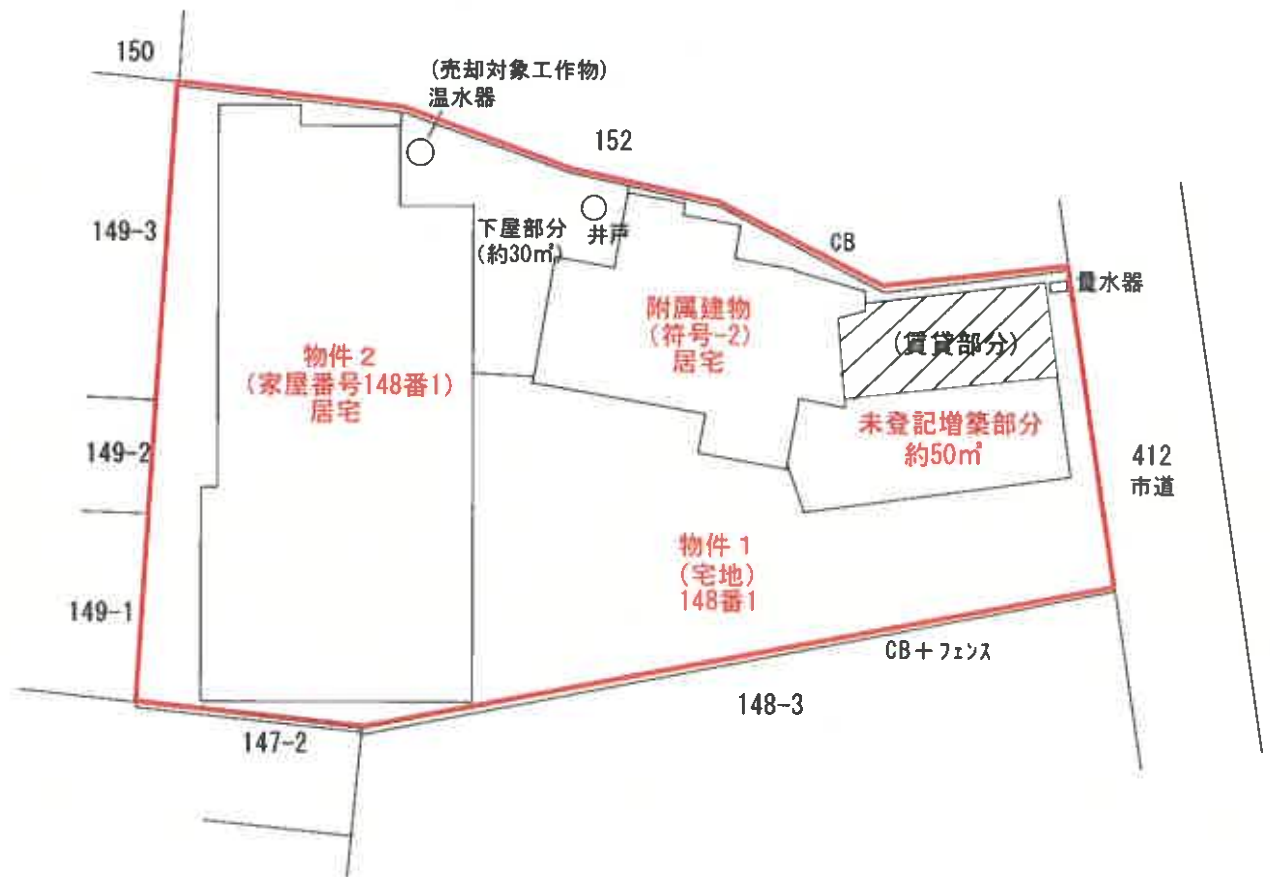
作成表

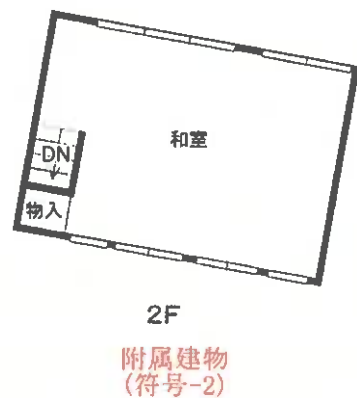
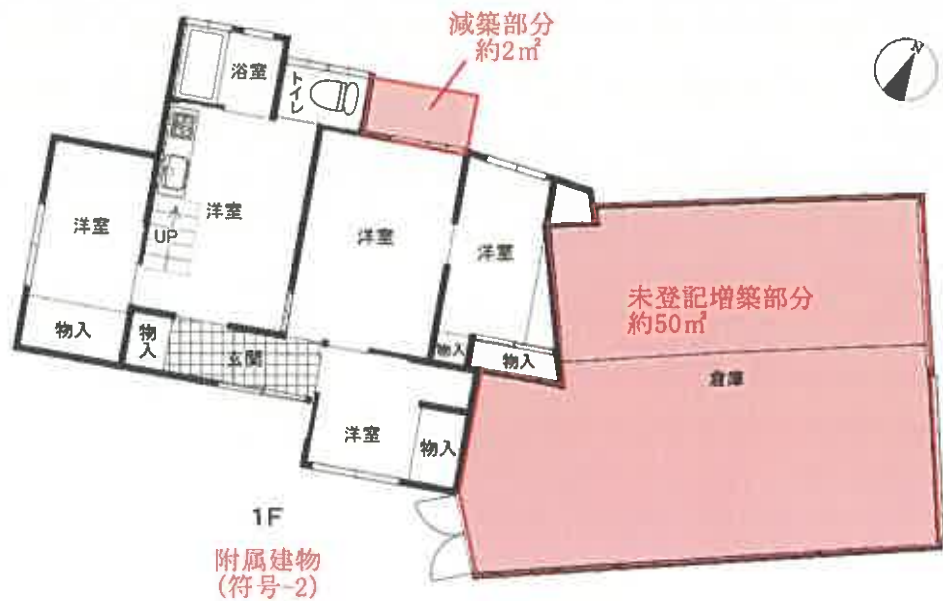
（平成 〇 年 〇 月 〇 日作成）

中 醫 人

500
尺

(大分県土地家屋調査士会用紙)





物件2 約158.82㎡

附属建物 (符号-2)	1階	約108.12㎡
	2階	約22.81㎡
		約130.93㎡

現況写真



物件 2
軒の歪み



物件 2
外壁のクラック



物件 2
和室



物件 2
天井の破損



物件 2
内壁のクラック



物件 2
床の破損



物件 2（附属建物）
未登記増築部分



物件 2（附属建物）
軒裏の損壊



物件 2（附属建物）
軒裏の損壊



物件 2（附属建物）
屋根部分



物件 2（附属建物）
天井部分

