

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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 8月 26日から 令和 7年 9月 2日まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月 9日 午前10時00分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期 日 場 所	令和 7年 9月 29日 午前10時00分 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 8月 7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 大分市大字荏隈字杉下 720番地4

家屋 番号 720番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 47.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番720番4，所有者C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 大分市大字荏隈字杉下 720番地4

家屋 番号 720番4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 47.20平方メートル



令和7年(ケ)第 15号
令和7年 5月 9日受理
令和7年 6月 5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 大分市大字荏隈字杉下 720 番地 4

家屋 番号 720 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.76 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	大分市大字荏隈720番地4			
建 物	物件 1			
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 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：			
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積： 建築時期：			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ B 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 ☐			
そ の 他 の 事 項	売却対象工作物 軽量鉄骨製カーポート、スチール製物置			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号			
剪 取 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり			
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

占有者及び占有権原			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
(A (所有者), B (占有者)) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年頃	
最初の契約等	契約日	平成20年頃	
	期間	平成20年頃から期間の定めなし	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者A	
当事者	借主	☒ 占有者B	
賃料・支払時期等		毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外土地の概況			
所	在	大分市大字荏隈字杉下	
地	番	720番4	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	281.00㎡	
所	有	者	☒ C
その他の事項			
(☒ B (占有者)) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成20年頃	
最初の 契約等	契約日	平成20年頃	
	期間	平成20年頃から期間の定めなし	
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	貸主	☒ 所有者C	
当事者	借主	☒ 占有者B	
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
■本件建物所有者A	1 本件建物は私が所有し、Bが平成20年頃から使用借に基づき居住しています。 2 私は現在臼杵市内に居住していますので、本件建物には居住していません。 3 軽量鉄骨製カーポート、スチール製物置は私の物です。 4 私は本件建物を新築した平成元年5月2日から目的外土地を建物敷地として使用借していました。
■本件建物占有者B	1 本件建物には私が家族とともに居住しています。 2 私が使用借に基づき本件建物に居住し始めたのは、平成20年頃からだと思います。 3 本件建物内にある家財道具等は私及び家族の物です。 4 本件建物に雨漏り被害はありません。 5 本件建物が建築された平成元年5月2日以降、これまで2度床下浸水の被害を受け、それが原因かどうかは分かりませんが、玄関付近から和室入口付近まで白蟻による被害箇所があります。 6 玄関付近の床には歪みがあります。 7 その後白蟻駆除を行いましたので、現在白蟻はいないと思います。 8 浴室の扉は壊れたままになっています。 9 目的外土地は私の父Cが所有し、私は平成20年頃から目的外土地を使用借しています。
■目的外土地所有者C	1 目的外土地と隣接地との境界争い等はありません。 2 私はBとの間で平成20年頃に目的外土地の口頭による使用貸借契約を結びました。 3 現在はBに目的外土地を使用させていますが、第三者が買い受けた場合、第三者には目的外土地を貸しません。

(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らの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
 - 2 軽量鉄骨製カーポート、スチール製物置は売却対象工作物であると認める。
 - 3 目的外土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

調 査 の 経 過

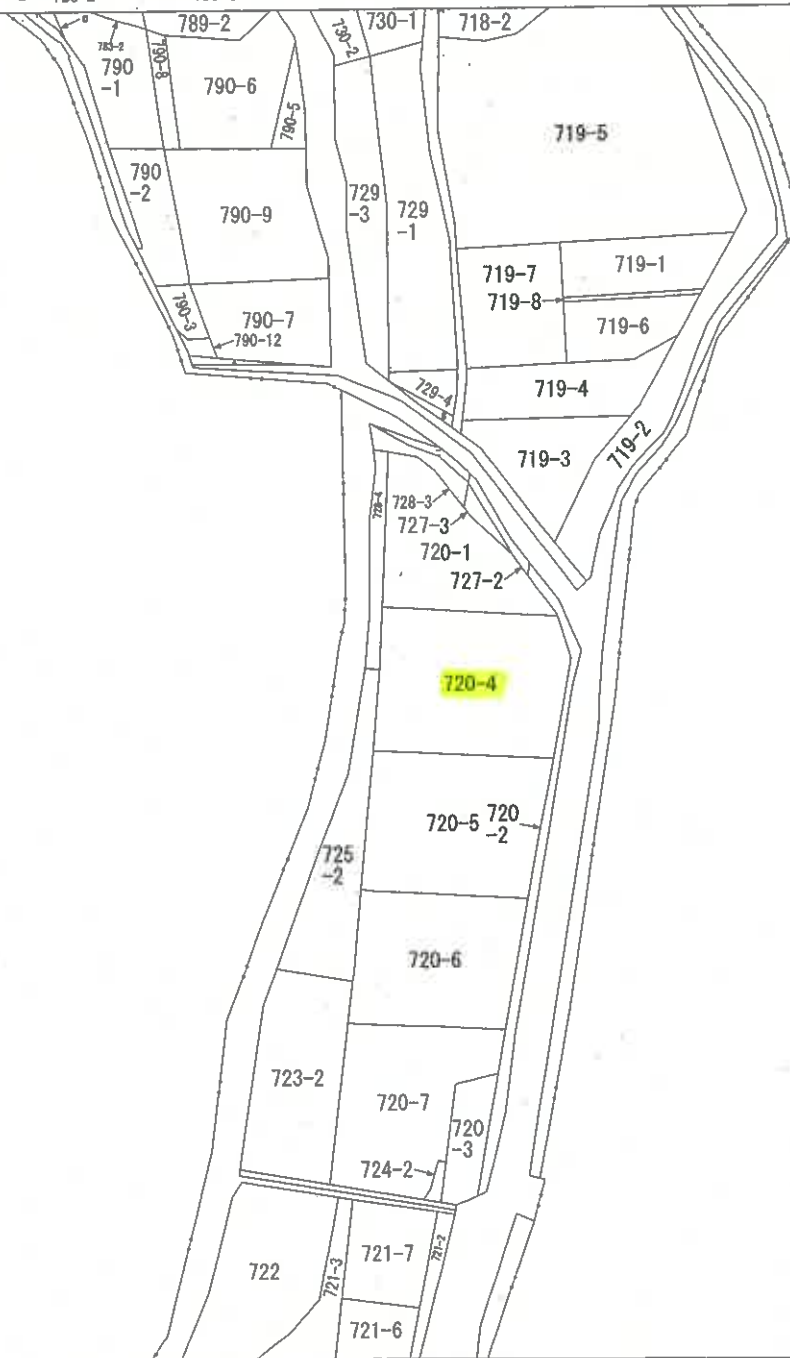
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月12日(月) 9:00-9:10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和7年5月12日(月) 15:00-15:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和7年5月13日(火) 8:00-8:10	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年5月13日(火) 13:00-13:10	大分市役所	間取図取得
令和7年5月15日(木) 13:50-14:00	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年5月27日(火) 13:00-14:15	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者聴取
令和7年5月27日(火) 16:50-17:00	執行官室	目的外土地所有者C聴取(電話)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 790-13
ロ 790-14

ハ 718-4
ニ 728-2

ホ 729-2
ヘ 790-4



公 図 写



請 求 部 分	所 在				大分市大字荏隈字杉下		地 番	720番4			
出 力 縮 小 率	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項		

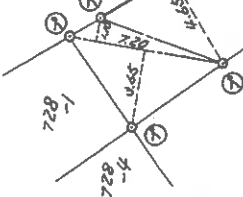
登記年月日：昭和63年4月13日

前 後 34

地積測量図

地番	723-170-4
土地の所在	八幡市大字花隈字杉下

720-4に合算 昭和62.5.1



723-1 地積

720 x 0.65	=	26.28
720 x 1.00	=	7.92
51.50 x 0.65	=	239.875
51.50 x 1.00	=	72.10
計		345.775
1/2		172.8875

地積 172.89 m²

723-1
723-2
724-1
725-2

境界	境界線等の種類
⑦	ブラスチック板
○	
○	
○	

作製者	申請人
(昭和63年3月28日作製)	

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和63年4月13日

前 723-1 後 720-4 ~ 7

地積測量図

地 番	723-3, 723-4 723-5, 723-1
-----	------------------------------

土地の所在 八戸市大森在陽子村下

723-3に 720-5に合算 73.5
723-4に 720-6に合算 61.5
723-5に 720-7に合算 63.5
723-1は 720-4に合算 56.5

723-5 地積

$$15.85 \times 4.55 = 72.175$$

$$15.85 \times 4.55 = 72.175$$

$$\frac{72.175}{2} = 36.0875$$

$$\frac{36.0875}{2} = 18.04375$$

地積 64 m²

723-4 地積

$$15.85 \times 4.60 = 72.97$$

$$15.85 \times 4.60 = 72.97$$

$$\frac{72.97}{2} = 36.485$$

$$\frac{36.485}{2} = 18.2425$$

地積 47 m²

723-3 地積

$$17.55 \times 2.60 = 45.63$$

$$17.55 \times 2.60 = 45.63$$

$$\frac{45.63}{2} = 22.815$$

$$\frac{22.815}{2} = 11.4075$$

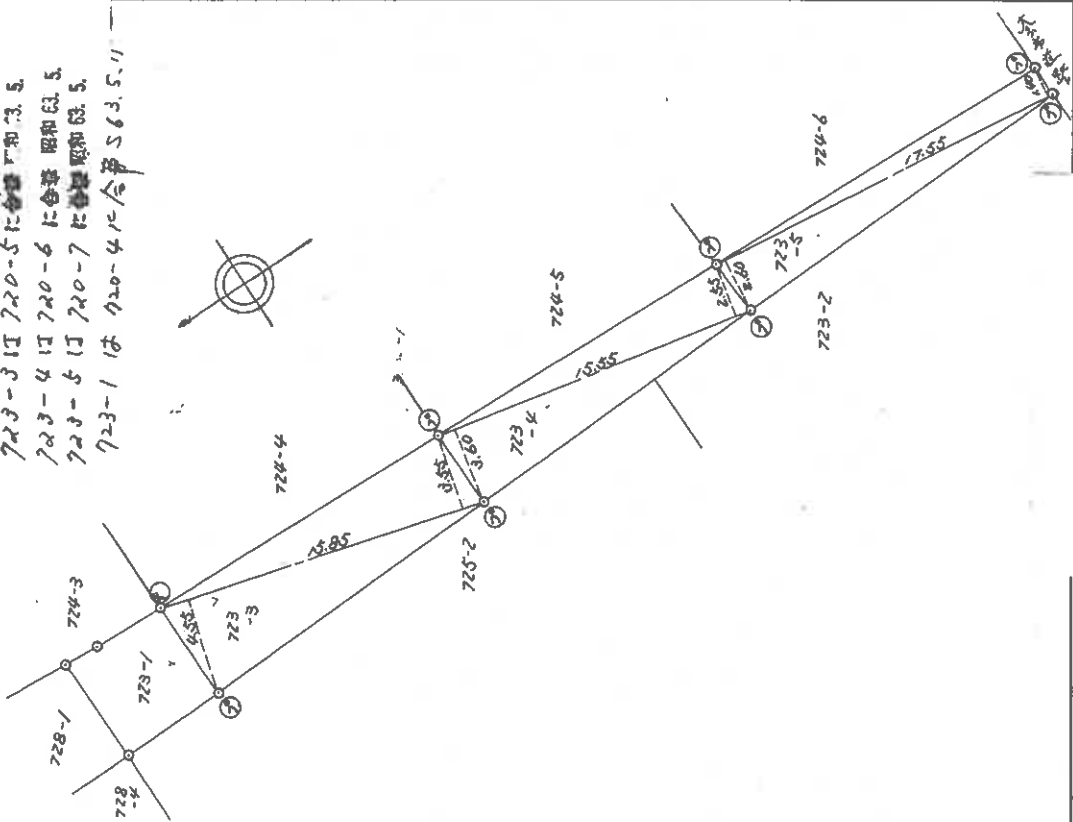
地積 35 m²

720-1 地積

$$172.8895 - 64.1925 - 47.81625 - 35.10 = 25.87975$$

26 m²

地積	境界線等の種類
○	723-5の地積
○	
○	
○	



作製者

(昭和63年 4月 11日作製)

申請人

1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和63年4月13日

前 決 定 号 728-5

地積測量図

地 番	728-5
土地の所在	大分市大字花隈字杉下

720-4に合筆 昭和63.5.15

728-5の地積

11.60	x	5.20	=	60.32
11.60	x	4.40	=	51.04
87				111.36
1/2				55.68

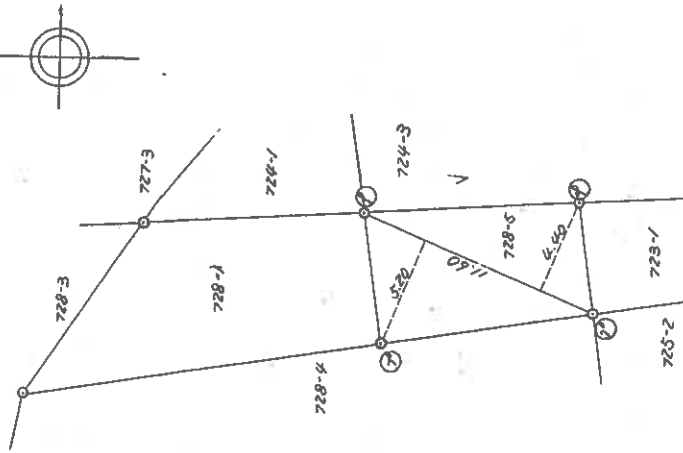
地積 55.68 ㎡

728-1の地積

145.22	-	55.68	=	89.54
--------	---	-------	---	-------

地積 89.54 ㎡

境界	境界図等の種類
⑦	アラスカ71 図5
○	
○	
○	



作製者

(昭和63年4月13日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年5月17日

088493

各階平面図

41.5.17

建物図面

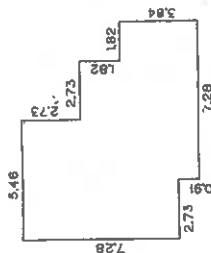
家屋番号

720-4

建物の所在

大分市大字桂隈字杉下720-4

1 階



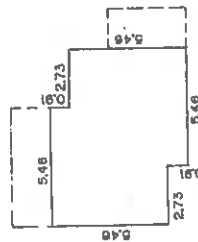
床面積

$5.46 \times 7.28 = 39.7488$
 $2.73 \times 5.46 = 14.9058$
 $1.82 \times 3.84 = 6.9888$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$

計 63.7637

63.76 m²

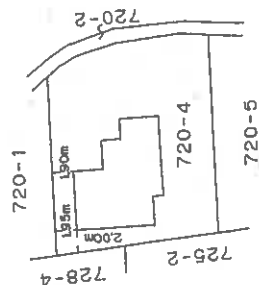
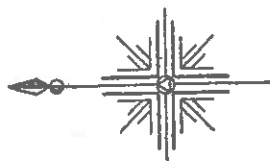
2 階



$5.46 \times 5.46 = 29.8116$
 $2.73 \times 5.46 = 14.9058$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$

計 47.2017

47.20 m²



作製者

平成1年5月15日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)

720-2

728-4

720-1

ブロック塀

石油給油機
底
1.8m

売却対象物件1
軽量鉄骨製カーポート
(約11m)

対象建物
【物件1】

ウッドデッキ
(約6m)

底
1.45
3.0
3.0
2.0

売却対象物件2
スチール製物置
(約2m)

720-4

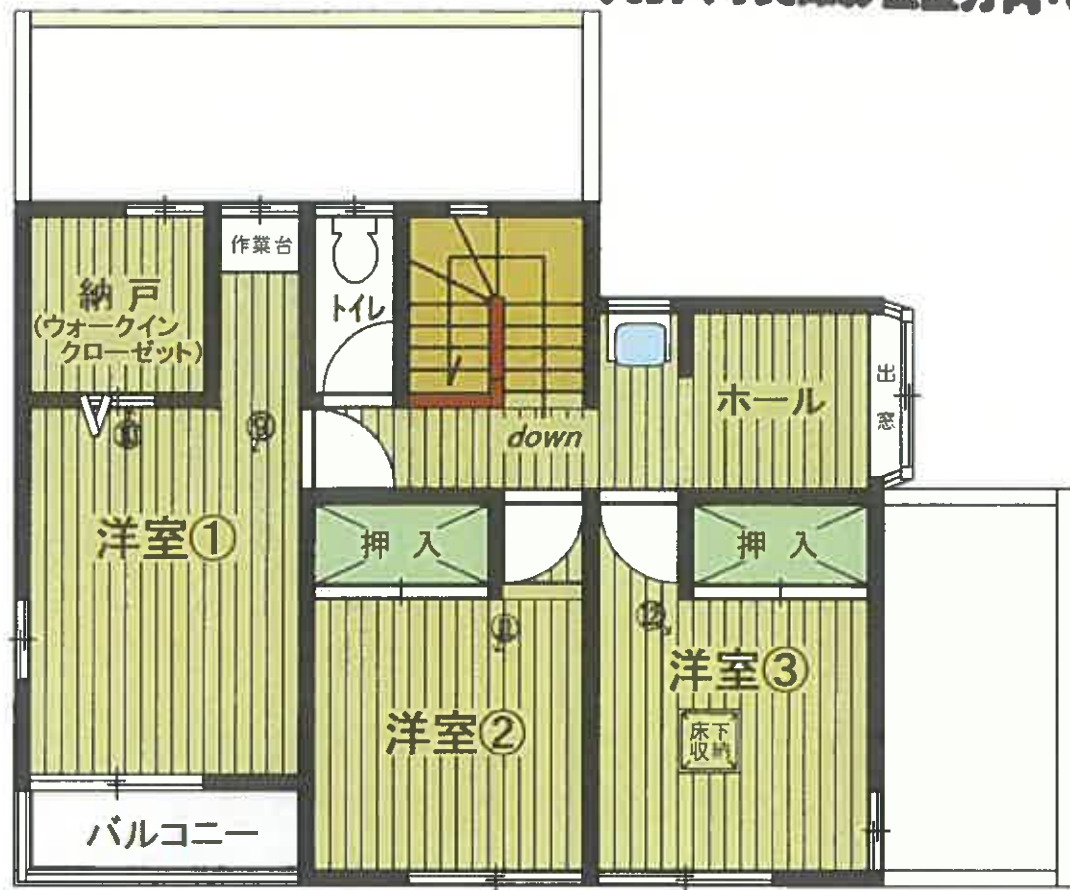
ブロック塀+フェンス

720-5

市道竹の上・大石線

(12枚目)

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



2 階



1 階

(13 枚目)

建物間取図

写真①本件建物

軽量鉄骨製カーポート



写真②スチール製物置



写真③建物内部

白蟻被害の跡



写真④建物内部



写真⑤建物内部



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



令和7年（ケ）第 15 号
令和7年5月27日 現地調査
令和7年6月 5日 評 価

提出日 令和7年 6月 6日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	1,190,000 円

物件1（建物）の価格は、売却対象外の敷地（目的外土地）に対する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事前に物件に立ち入ることが出来ないこと、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、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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則とし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 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市大字荏隈字杉下720番地4 720番4 居宅 軽量鉄骨造 スレート葺 2階建 1階 63.76㎡ 2階 47.20㎡ 延 110.96㎡	
番号	特記事項		
1	尼ヶ瀬川の氾濫（平成5年9月台風13号及び平成9年9月台風19号）による洪水被害（床下浸水）を受けており、基礎換気口から浸水した影響で玄関框や和室床板に白蟻被害が見られる。防蟻処理以降は白蟻の発生は見られないとの陳述ながら、脱衣場の床等にも撓みが認められ被害が広範囲に及んでいる可能性がある点に留意。		

第4 目的物件の位置・環境等

(1) 目的外土地の概況及び利用状況等【大字荏隈字杉下720番4】

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「南大分」駅の南西850m(直線距離550m), 大分バス「こども・女性センター前」停留所の南方350mに所在。	
付 近 の 状 況	大分川支流・尼ヶ瀬川東側の平坦低地に形成された大石町4～5丁目の住宅地域。洪水被害を度々受けた地域ながら平成14年に排水ポンプ場と遊水池が整備されており、昨今は南大分地区の住宅地価格高騰を受けミニ開発による住宅の建て込みが進んでいる。	
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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域外、 ^{※1} 周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	281.00㎡(地積測量図あり) ^{※2} 台形状 (集成測量図参照) 東側;約15m 東西;約19m 平 坦 ^{※3}
接 面 道 路	【東 側】幅員5.3～9.0m舗装市道(竹の上・大石線;建築基準法42条1項1号道路)に等高～0.3m高く接道。 【西 側】幅員4.5m未舗装路(河川管理道;建築基準法の道路外)に等高に接道。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	土地所有者の親族名義の建物(物件1)の敷地に供されており、土地利用権原は親族間の使用貸借である。【現況調査報告書参照】 北側及び南側隣接地(720番1・720番5)は住宅の敷地に供されており、ブロック塀により境界は明瞭である。【土地建物位置関係図参照】	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(メーター径20mm) なし(大分ガス本管まで30m) なし(浄化槽処理)
※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」とは前面道路に当該施設の本管(以下、「施設管」という)が通っており、通常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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特 記 事 項	※1 大分川の浸水想定区域(5～10m未満)に加えて、尼ヶ瀬川の浸水想定区域(0.5～3m未満)と河岸浸食時の家屋倒壊等氾濫想定区域にも指定されている。排水機場と遊水池の整備以降の洪水被害はないものの、令和6年8月の台風10号では氾濫危険水位を超えており留意が必要。 ※2 合筆前の筆について三斜求積による地積測量図が作成されている。建築確認申請における敷地面積は282.25㎡となっており、公簿と現況は概ね合致すると判定した【建築計画概要書参照】 ※3 平成元年に「宅地」に地目変更する前の地目は「田」であり、現地調査において土壌汚染を疑わせる端緒は認められなかった。大分川に注ぐ尼ヶ瀬川流域の低地につき軟弱地盤と推定され、カーポート周辺の舗床に大きな亀裂が認められる。【写真参照】	

(2) 建物の概況及び利用状況【物件1】

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	平成1年5月2日新築 ※1
	経 過 年 数	37年
	経済的残存耐用年数	耐用年数経過
仕 様 ※2	構 造	木造布基礎
	屋 根	スレート(コロニアル)葺・切妻屋根
	外 壁	ALC板(モルタル吹付)
	床	合板フローリング, 畳, CFシート(脱衣所・トイレ), 角タイル貼(玄関)
	内 壁	クロス貼, 化粧合板張(洋室②・③), 角タイル貼(台所)
	天 井	クロス貼(和室; 全目透かしプリント)
	浴 室	人造大理石浴槽(床; シート, 壁; 100角タイル, 天井; パスリフ)
	便 所	1階; 洋式大1, 2階; 洋式大1
	建 具	カラーアルミサッシ(ホワイト)
	そ の 他	ウッドデッキ(約6㎡)
床 面 積 (現 況)	法務局備付の建物図面と現況が一致したことから公簿面積採用。 (床面積 110.96㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	間取図参照
品 等	総 合	普 通
	使用資材	普 通
	施 工	普 通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	屋根の褪色、外壁の汚損が認められる。内部も洪水被害を受けたことで白蟻被害の痕跡や床板・畳に撓む箇所がある。また、軟弱地盤に起因すると考えれる壁の亀裂が1・2階で見られるほか、浴室扉の破損や収納扉の脱落も直さないまま利用されている。【写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者の親族が居住占有している。家賃等の授受はなく占有権原は使用貸借である。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 建物敷地(目的外土地)の最先抵当権設定時(平成11年9月1日)における敷地利用権原についても親族間の使用貸借である。 ※2 健康被害が懸念される吹付アスベストは認められないが、建築年から石綿含有建材(下地石膏ボード・スレート瓦等)が使用されている可能性は高いと判定。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外土地（本件建物の敷地）の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行い建付地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	共 有 持 分	建付地価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
目的外 土地	62,300	0.99	281.00	0.90	—	15,600,000

ア 標準地価格

標準地価格は、同一近隣（大石町4丁目）に設定された地価公示価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価公示【大分 - 77】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 61,900 \text{ 円/㎡} & \times 100.6/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = & 62,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 +0.6% (+0.12%/月)

◇ 標準化補正 補正不要 ±0%

◇ 地 域 格 差 同一近隣 ±0%

イ 個 別 格 差 幅員・連続性 +3%

二方路 +2%

都市ガス未整備 △1%

尼ヶ瀬川河畔(家屋倒壊等氾濫想定区域) △5%

【相乗値】 $1.03 \times 1.02 \times 0.99 \times 0.95 \div 0.99$

ウ 地 積 公簿面積採用

エ 建付減価補正率 過去2回洪水被害に遭い、白蟻被害も認められる築40年近い建物につき取壊費用相当額を勘案し10%の建付減価を行った。

② 物件1（建物）

当該建物の再調達原価（附属設備を含む）^{※1}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、標準的な建築費より比準して求め、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／㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	共 有 持 分	建物価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア					イ
1	主である建物	165,000	110.96	0.070	—	1,280,000
	売却対象物件①		軽量鉄骨製カーポート(約11㎡)			0 ※2
	売却対象物件②		スチール製物置(約2㎡)			0 ※3
						1,280,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数37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(維持管理状態 △30%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価} 0.30) = \text{【現価率】} 0.070$$

※1 ウッドデッキ、石油給湯器等については老朽化しており審査定とした。

※2 建物(物件1)の経済的残存耐用年数を勘案し審査定とした。

※3 全体的に錆付いており審査定とした。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア	該当建物	イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権・割合		ア×イ×ウ＝エ
目的外 土地	15,600,000	物件 1	100%	場所的利益	0.10	1,560,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	<(1)②オ> ア	<(2)①エ> イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,280,000	+1,560,000	1.00	0.70	0.60	1,190,000

ウ 占有減価修正：【物件 1】減価不要…親族が居住（使用貸借）

エ 市場性修正：建物のみの個別売却（買受人は敷地所有者との協議必要）…△30%

オ 競売市場修正：第 2 「評価の条件」記載の競売市場における修正率として60%を採用

第6 参考価格資料

地価公示価格 大分 - 77
所 在 : 大分市大字荏隈字町口446番7
価 格 : 61,900円/㎡
位 置 : JR久大本線「南大分」駅 700m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 230㎡
接 面 街 路 : 西4m私道
供 給 処 理 施 設 : 水道, ガス
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 (60%, 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

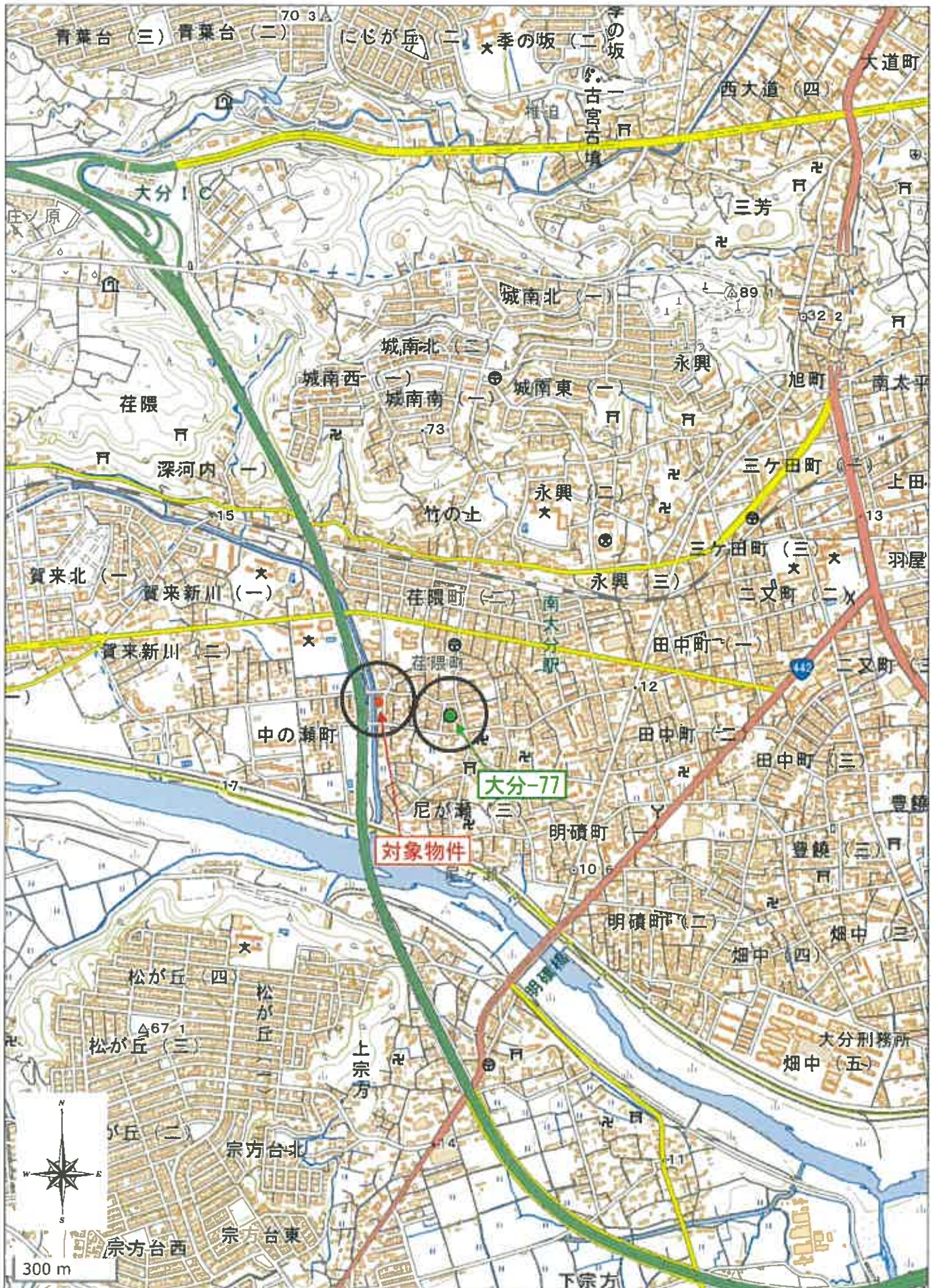
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公 図 写 (目的外土地)
- 5 集成測量図 (目的外土地)
- 6 地積測量図 (合筆前の4筆)
- 7 建物図面 (物件1)
- 8 建物間取図 (物件1)
- 9 建築計画概要書 (目的外土地・物件1)
- 10 参考写真

以 上

地理院地図

GSI Maps



物件位置図

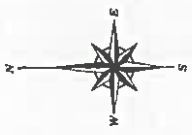
地理院地図

GSI Maps



附近見取図

市道 竹の上・大石線



720-1

ブロック塀



底

売却対象物件①
軽量鉄骨製カーポート
(約11㎡)

2.3

4.8



対象建物
【物件1】

ウッドデッキ
(約6㎡)

1.45

3.0
3.0

底

720-4

売却対象物件②
スチール製物置
(約2㎡)

1.8

1.2

ブロック塀+フェンス

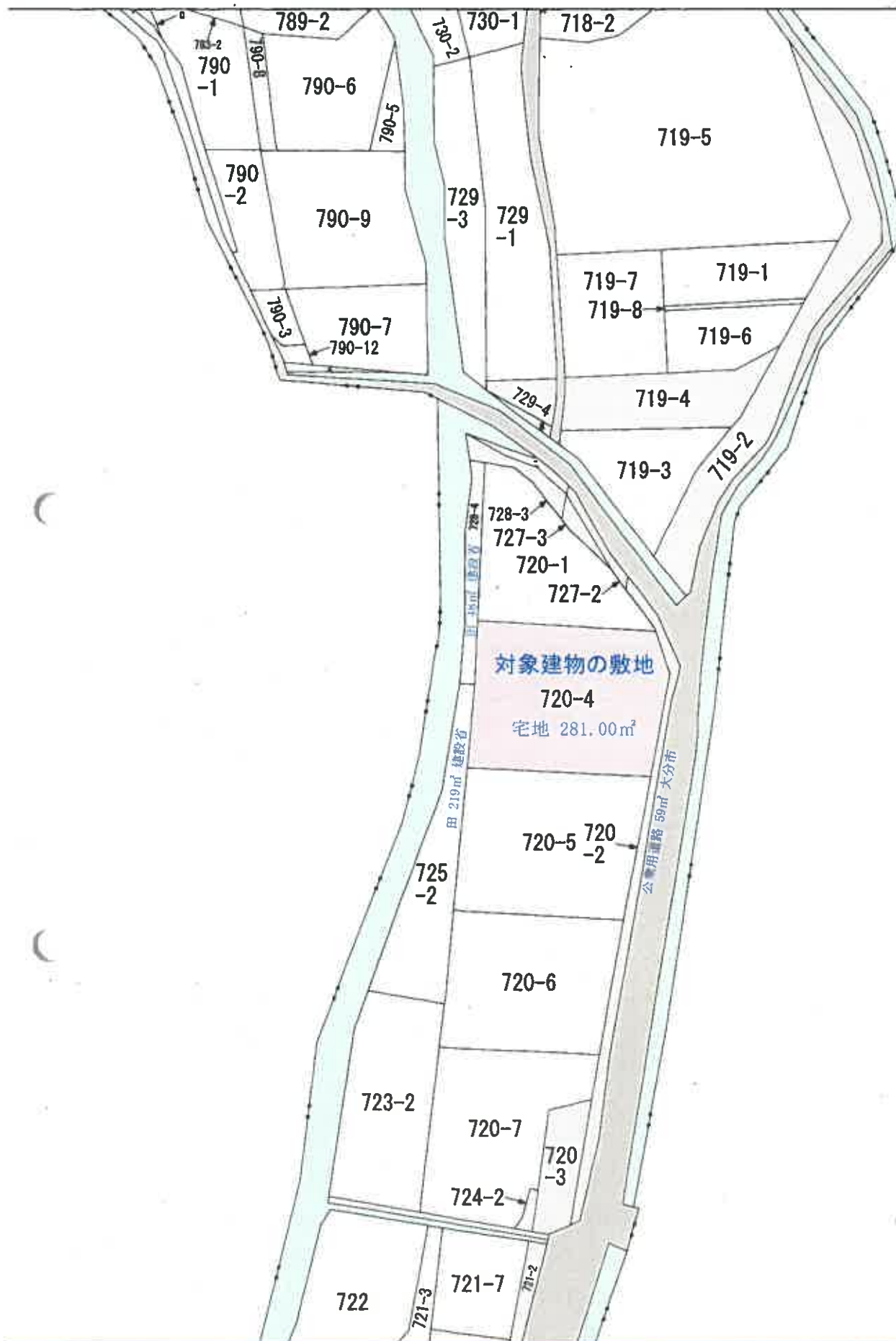
720-5

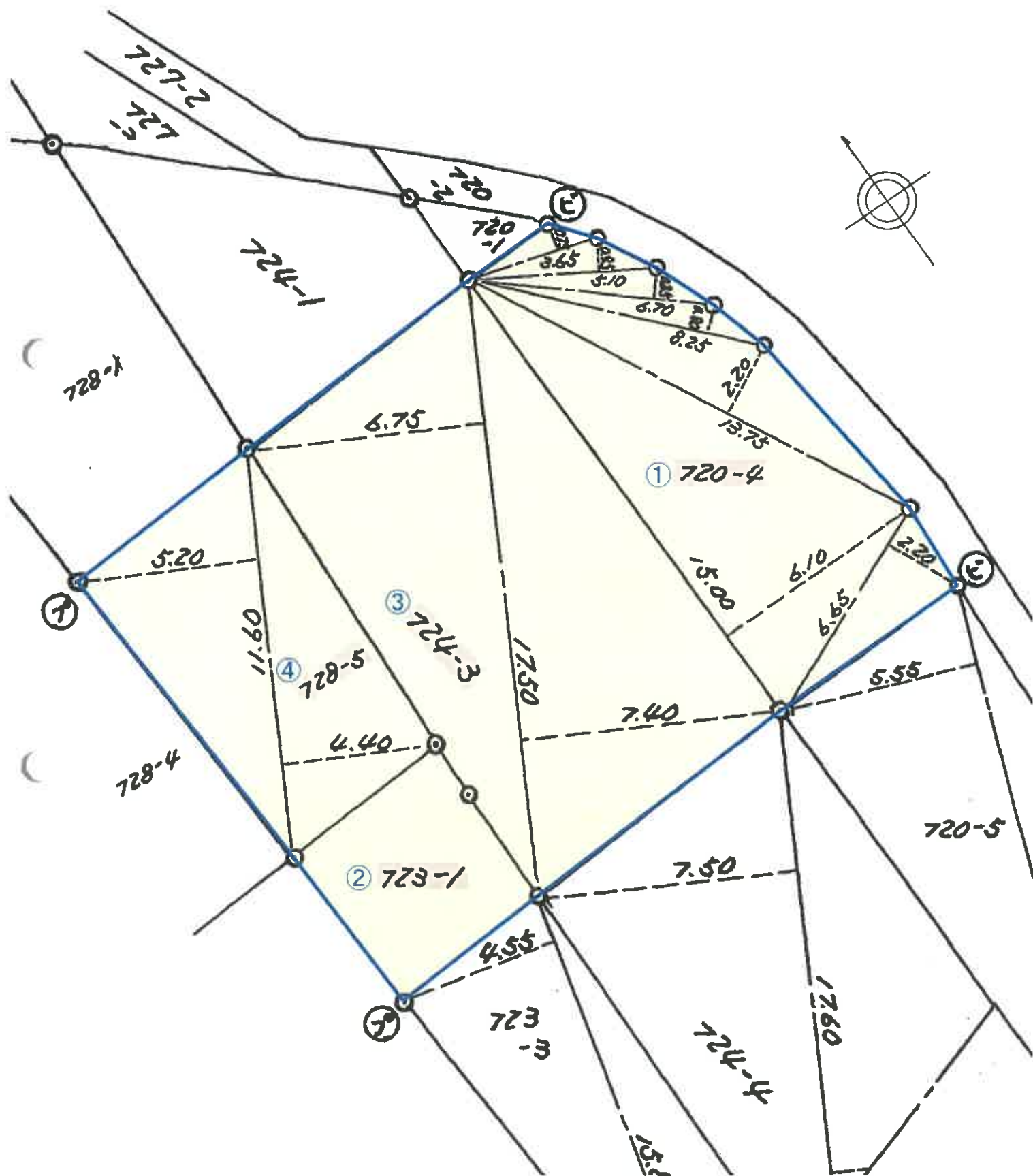
728-4

720-2

ブロック塀

ブロック塀





集成測量図

235304

S63. 4. 11
地積測量図

前 1720-1 (登記)

地 番 720-4, 720-5, 720-1
720-6, 720-7

土地の所在 大分県大分市大字原町下

720-4 地積
 $9.65 \times 0.75 = 7.2375$
 $5.10 \times 0.95 = 4.845$
 $6.70 \times 0.85 = 5.695$
 $8.25 \times 0.80 = 6.60$
 $13.75 \times 2.20 = 30.25$
 $15.00 \times 6.10 = 91.50$
 $6.65 \times 2.20 = 14.63$
 $\frac{1}{2}$ 156.2575
 $\frac{1}{2}$ 78.12875

地積 78 m^2 ... ①

S63. 5. 11

723-1, 724-3, 728-5を合算

① + ② + ③ + ④ = 281 m^2

720-5 地積
 $14.50 \times 5.55 = 80.375$
 $14.50 \times 4.65 = 67.425$
 $\frac{1}{2}$ 147.80

地積 82 m^2
 720-6 地積
 $15.85 \times 4.75 = 75.2625$
 $15.85 \times 3.80 = 60.22$
 $4.25 \times 0.35 = 1.4875$
 $\frac{1}{2}$ 137.86

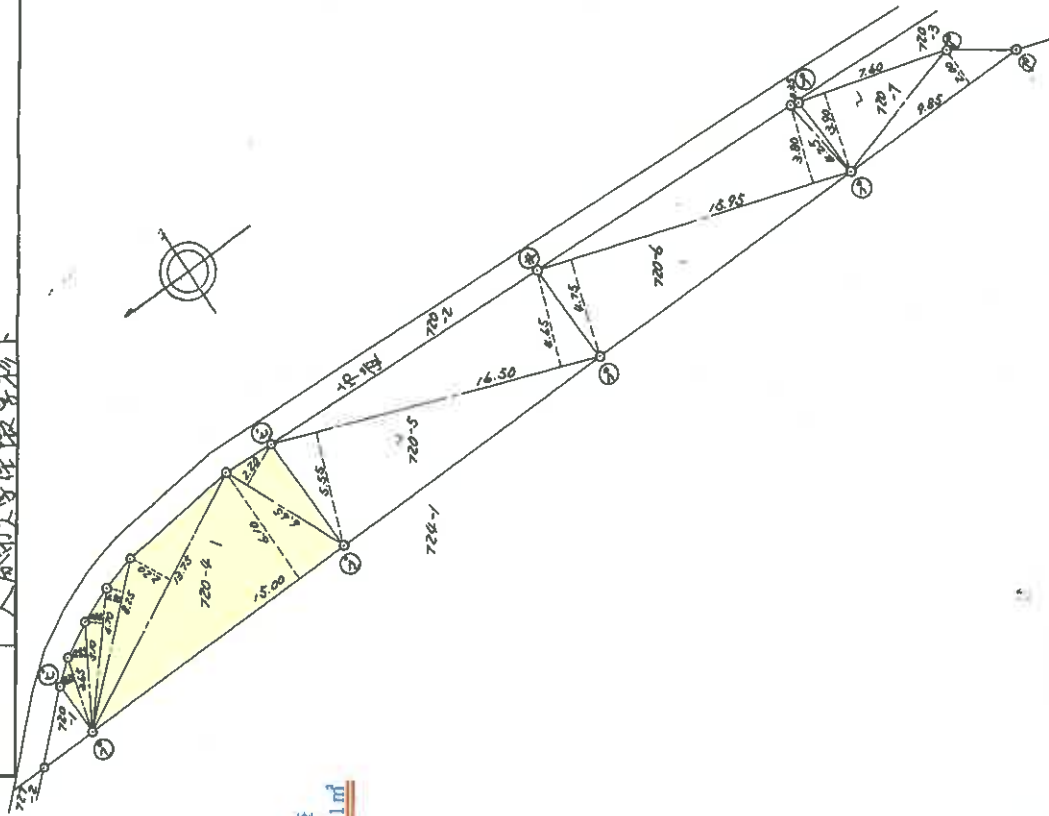
地積 68 m^2

720-7 地積
 $7.60 \times 3.90 = 29.64$
 $9.85 \times 2.00 = 19.70$
 $\frac{1}{2}$ 49.34

地積 24 m^2

720-1 地積
 $260-78.12875-84.15-68.93-24.67 = 4.12125$

地積 4.12 m^2



作製者 土地家屋調査士	(昭和63年 4月 4日 作製)	申請人	縮尺 1/2500
----------------	------------------	-----	--------------

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

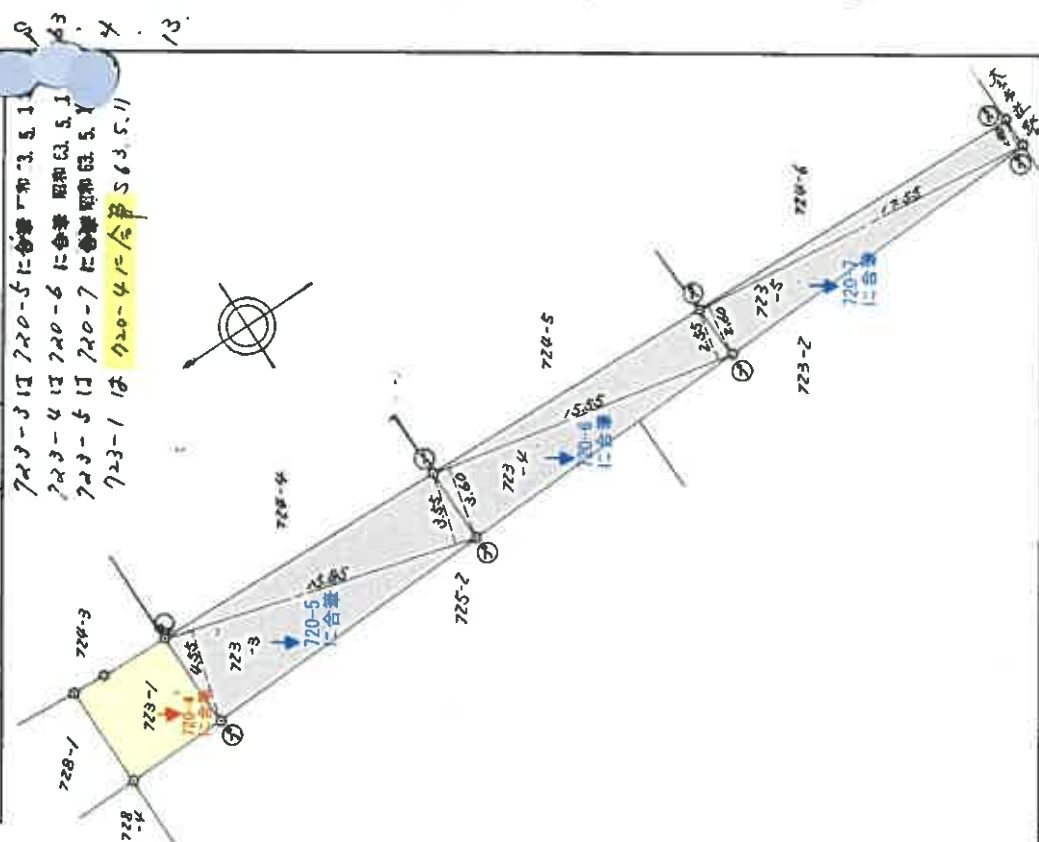
前 723-1 後期 720-4~7

地積測量図

地	番	723-3	723-4
		723-5	723-1

又余印文寄在陽字科下

723-3 17 720-5 に合算 和 3.5.1
723-4 17 720-6 に合算 和 3.5.1
723-5 17 720-7 に合算 和 3.5.1
723-1 18 720-4 に合算 3.5.1



地積 64 m²

永續 47 丁

35 27

728-7 花梅
172 8.75 - 44.1925 - 47.81625 - 45.10 = 29.77875
563 実測

種類	塩素酸塩の塩類
品名	ポタシウム酸塩
性状	白色結晶性粉末
用途	染料の媒染剤、紙の漂白剤、洗剤、化粧品、医薬品、食品添加剤、工業用薬品、農薬、肥料、電池、ガラス、セラミックス、化粧品、医薬品、食品添加剤、工業用薬品、農薬、肥料、電池、ガラス、セラミックス
製造法	天然物からの抽出、化学合成
貯蔵法	乾燥、密封、避光
注意	刺激性、アレルギー、環境汚染

作者

(昭和63年4月11日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

地積測量図

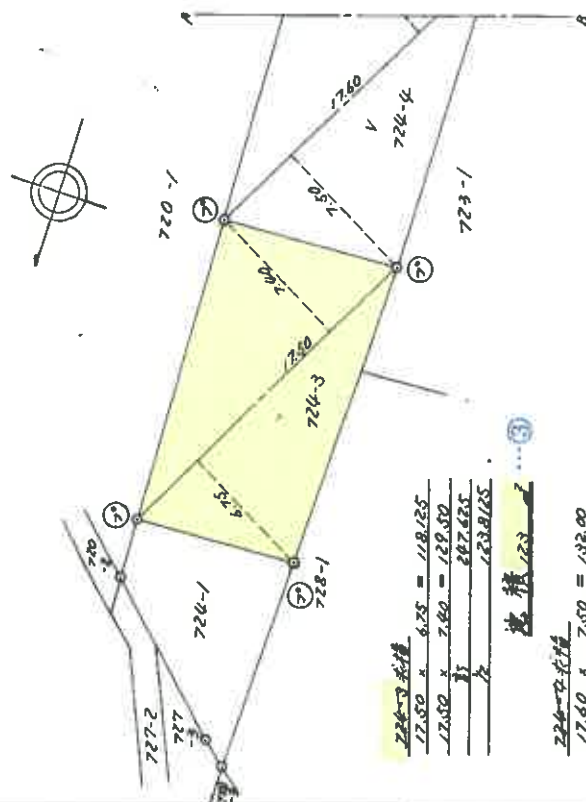
724-1 720-4 ~ 7. 720-1

地番	724-1 720-5
724-3 724-4 724-8	

土地の所在

入会印文部省限形下

724-4は720-5に合筆昭和51
724-5は720-6に合筆昭和51
724-6は720-7に合筆昭和51
724-3は720-4に合筆昭和51
724-1は720-1 " "



224-3 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

224-3 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

224-5 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

224-5 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

224-5 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

境界	境界線の種類
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線
○	境界線

224-5 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

224-5 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

224-5 求積
724-1 7.50 = 118.125
724-2 7.50 = 128.50
724-3 7.50 = 128.50
724-4 7.50 = 128.50
724-5 7.50 = 128.50
724-6 7.50 = 128.50
724-7 7.50 = 128.50
724-8 7.50 = 128.50

作製者

土地家屋調査士

昭和63年 4月 5日作製

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

測 728-5 / 第 1 次

地積測量図

地 番 728-5

土地の所在 大分県大分市大分駅前

728-5-1 合算 昭和 3. 5. 11

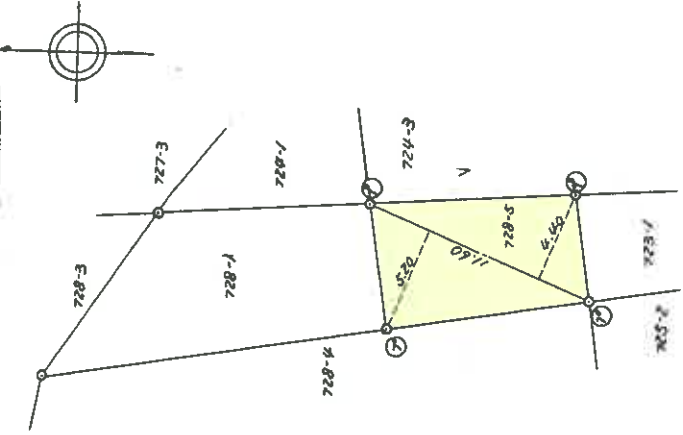
$$\begin{array}{r} 728-5 \text{ 地積} \\ 11.60 \times 5.20 = 60.32 \\ 11.60 \times 4.40 = 51.04 \\ \hline 87 \\ \times 111.36 \\ \hline 55.68 \end{array}$$

地積 55.68 ㎡

$$\begin{array}{r} 728-1 \text{ 地積} \\ 14.522 - 55.68 = 89.54 \end{array}$$

地積 89.54 ㎡

境界	境界線の種類
○	アスファルト 地盤
○	
○	
○	



作製者

土地家屋調査士

(昭和 63 年 4 月 13 日作成)

申請人

1 / 250

(大分県土地家屋調査士会印紙)(原図の70%に縮小)

登記年月日：平成15年5月17日

088493

各階平面図

H1.5.19

720-4

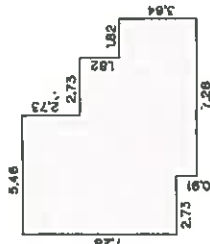
建物図面

家屋番号

建物の所在

大分市大字荏隈字杉下720-4

1 階



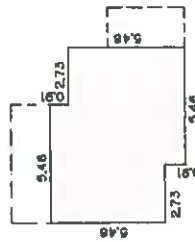
床面積

5.46 X 7.28 = 39.7488
2.73 X 5.46 = 14.9058
1.82 X 3.64 = 6.6248
2.73 X 0.91 = 2.4843

計 63.7637

63.76 m²

2 階

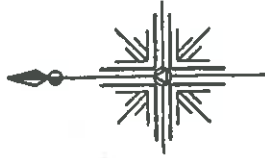
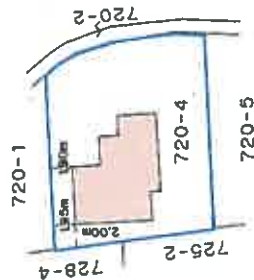


5.46 X 5.46 = 29.8116
2.73 X 5.46 = 14.9058
2.73 X 0.91 = 2.4843

計 47.2017

47.20 m²

対象建物
【物件1】



作製者

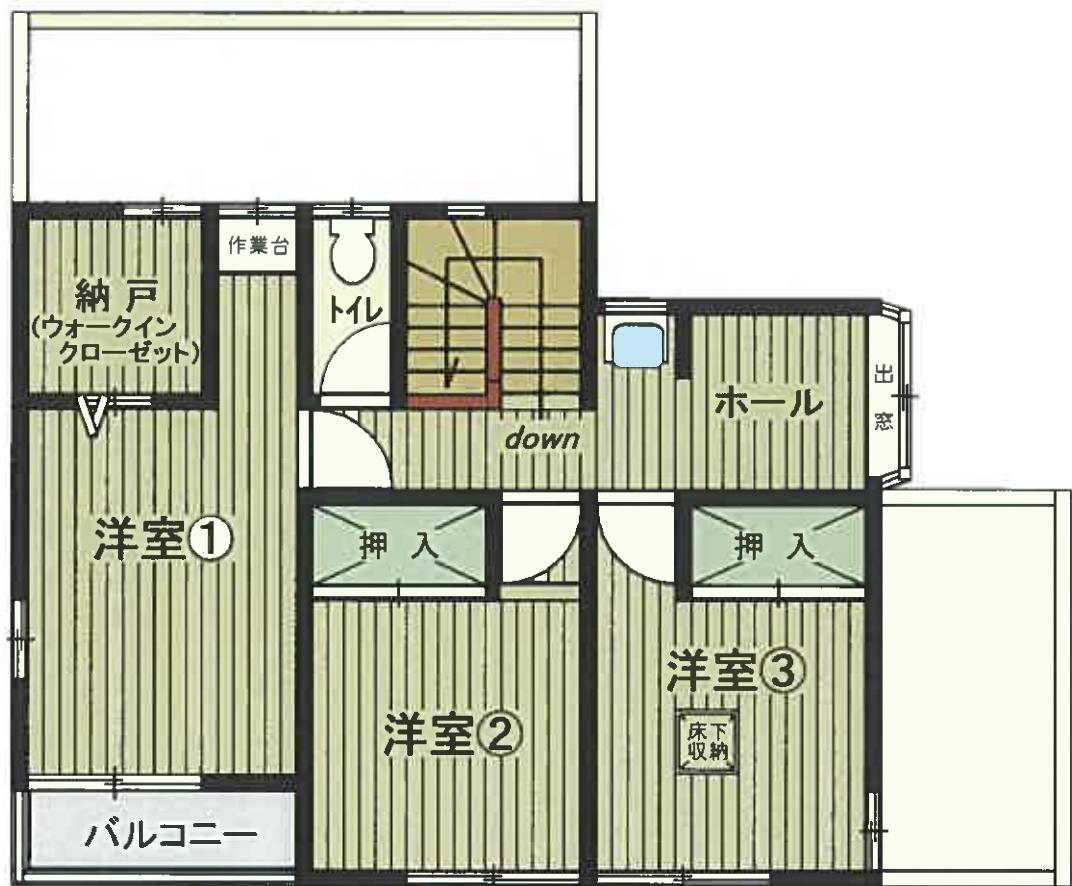
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成15年5月15日作製
(申請元)

(原図の70%に縮小)



2 階



1 階

建物間取図

元 3.20

第一号の二様式

建築計画概要書

建築主	氏名			
	住所			電話 番
敷地の位置	地名地番	大分市大字花隈 字松下 720-4		
	用途地域	第2種住専	その他の区域、地域、地区、街区	
	防火地域	防火、準防火(指定なし)		宅造法 都計法通知
主要用途		専用住宅	工事種別	新築
申請にかかる物	高さ	地上 8.1 M	地下 M	
	階数	地上 2 階	地下 階	
	構造	軽量鉄骨	造 一部	造
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		282.25 m ²		282.25 m ²
建築面積		67.07 m ²		67.07 m ²
延べ面積		110.96 m ²		110.96 m ²
設計者	事務所			
	所在地			電話 番
	氏名			
施工者	事務所			
	所在地			電話 番
	氏名			
代理者	事務所			
	所在地			電話 番
	氏名			



写真

対象物件：北東より



対象物件：西背後より



写真

近隣環境（尼ヶ瀬川河畔）



近隣環境（河川管理道の状況）



写真

敷地内の舗床亀裂箇所（カーポート周辺）



外壁の汚損・目地補修状況



白蟻被害箇所（玄関上がり框）



白蟻被害箇所（玄関框・ホール）



壁の亀裂（1階・和室）



白蟻被害箇所（1階・和室）



浴室扉の破損・床の腐食（1階・脱衣所）



壁の亀裂（2階・洋室①）

