

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 8年 1月13日から 令和 8年 1月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月27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 8年 2月16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12月25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	2,360,000 1,888,000	一括	472,000	41,049	5,469
1	1,030,000				
2	1,330,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 津久見市井無田町
地 番 804番
地 目 宅地
地 積 191.12平方メートル

2 所 在 津久見市井無田町 804番地
家屋 番号 804番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.44平方メートル
2階 48.73平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 88.44平方メートル
2階 約51.73平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（北側里道）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 津久見市井無田町
地 番 804番
地 目 宅地
地 積 191.12平方メートル
- 2 所 在 津久見市井無田町 804番地
家屋 番号 804番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.44平方メートル
2階 48.73平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 88.44平方メートル
2階 約51.73平方メートル

令和 7年(ケ)第 16号
令和7年 6月10日受理
令和7年 7月 1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 | 津久見市井無田町 |
| | 地 番 | 804番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 津久見市井無田町 804番地 |
| | 家屋 番号 | 804番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.44平方メートル
2階 48.73平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	津久見市井無田町11番27号
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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 <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	井戸あり 電柱1本あり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 88.44㎡ 2階約51.73㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 建築時期: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" 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 <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A, 占有者Bの妻) の陳述の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年10月頃
最初の契約日	令和5年10月頃 (口頭契約)
契約等期間	令和5年10月頃から期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	<input checked="" type="checkbox"/> 毎月金4万円 (電気, 水道料込み) (賃料支払時期の定めなし, 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■本件建物賃借人Bの妻</p> <p>■本件物件所有者A</p>	<p>1 本件建物は私の夫Bが賃借し家族とともに居住しています。</p> <p>1 本件建物には私の娘の夫Bが家族とともに居住しています。</p> <p>2 私は令和5年にBとの間で本件建物の賃貸借契約を結びました。賃料は電気、水道料込みの月額4万円です。賃料支払い時期は特に決めておらず、翌月分の賃料分の賃料を不定期に受け取っています。</p> <p>3 本件建物内の動産類はBの物です。</p> <p>4 本件建物の階段踊り場付近の天井には雨漏り箇所があり、大雨の際には今でも雨漏りがあります。</p> <p>5 本件建物に白蟻被害はありません。</p> <p>6 本件土地内には井戸がありますが、現在は使用していません。</p> <p>7 本件物件所在地は大雨の際には、隣接地1184番1からの雨水が本件土地に隣接する道に水があふれ、本件建物は床下付近まで水に浸かることがありましたし、雨が降る度隣接道路は水浸しになります。</p> <p>8 本件建物は令和5年に170万円程度かけて外壁を改装しました。</p> <p>9 本件土地に隣接する道は道幅が狭いため普通乗用車の乗り入れは難しく、現在は近隣駐車場を賃借しています。</p> <p>10 また軽自動車の乗り入れの際にも、軽自動車の一部が道にはみ出してしまいます。</p> <p>11 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

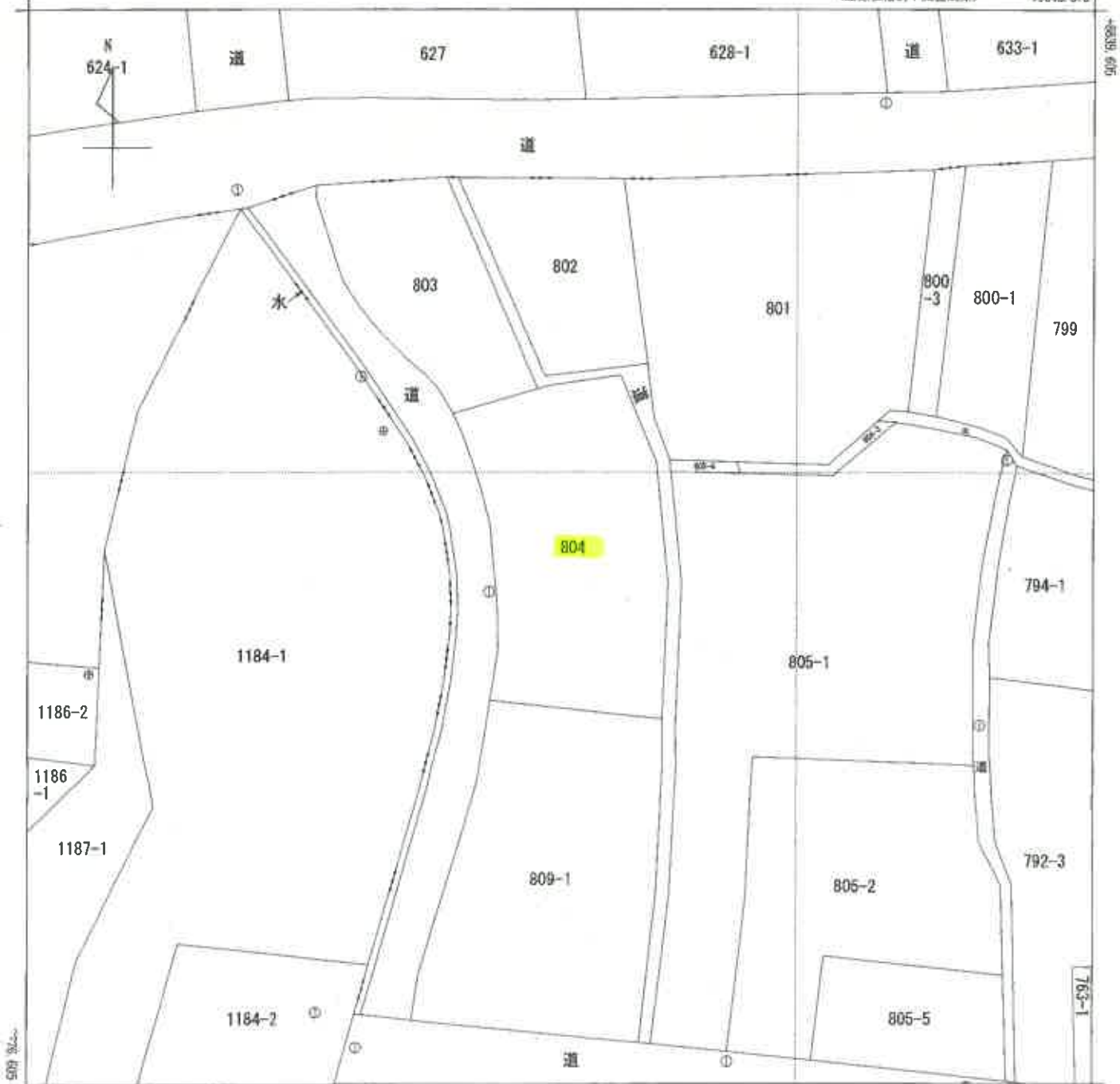
執行官の意見

-
- 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, 3枚目のとおり認めた。
 - 2 本件物件接面道路(市道)の道幅は狭いため、普通乗用車の乗り入れはできないと思われる。
 - 3 本件土地北側里道の現況は不明瞭であるが、その他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6月11日(水) 13:00-13:10	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6月11日(水) 16:30-16:40	津久見市役所	間取図取得
令和7年6月11日(水) 17:00-17:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 賃借人妻聴取
令和7年6月13日(金) 16:00-16:10	執行官室	所有者聴取, 調査期日通知(電話)
令和7年6月25日(水) 14:45-15:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取

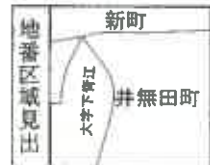
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



479579.873

(座標補正済：測量成果)

写図公



請求部分	所在	津久見市井無田町				地番	804番			
出縮力尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成29年2月			備付年月日(原図)	平成30年11月6日		補記事項			

登記年月日：平成6年9月27日

058385 各階平面図

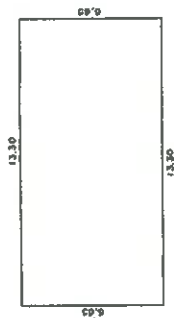
建物図面 (写)

H16.9.27

家屋番号	804
建物の所在	津久見市井無田町804番地

物件 2

1 階

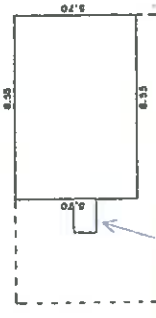


求積

$13.30 \times 6.65 = 88.4450$

床面積 88.44 m²

2 階

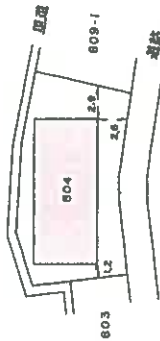
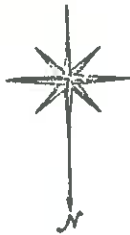


$8.55 \times 5.70 = 48.7350$

床面積 48.75 m²

$48.73m + \text{約}3m = 51.73m$

登記面積に算入していない部分 約3m



製作者

申請人

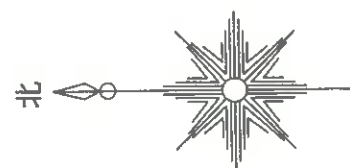
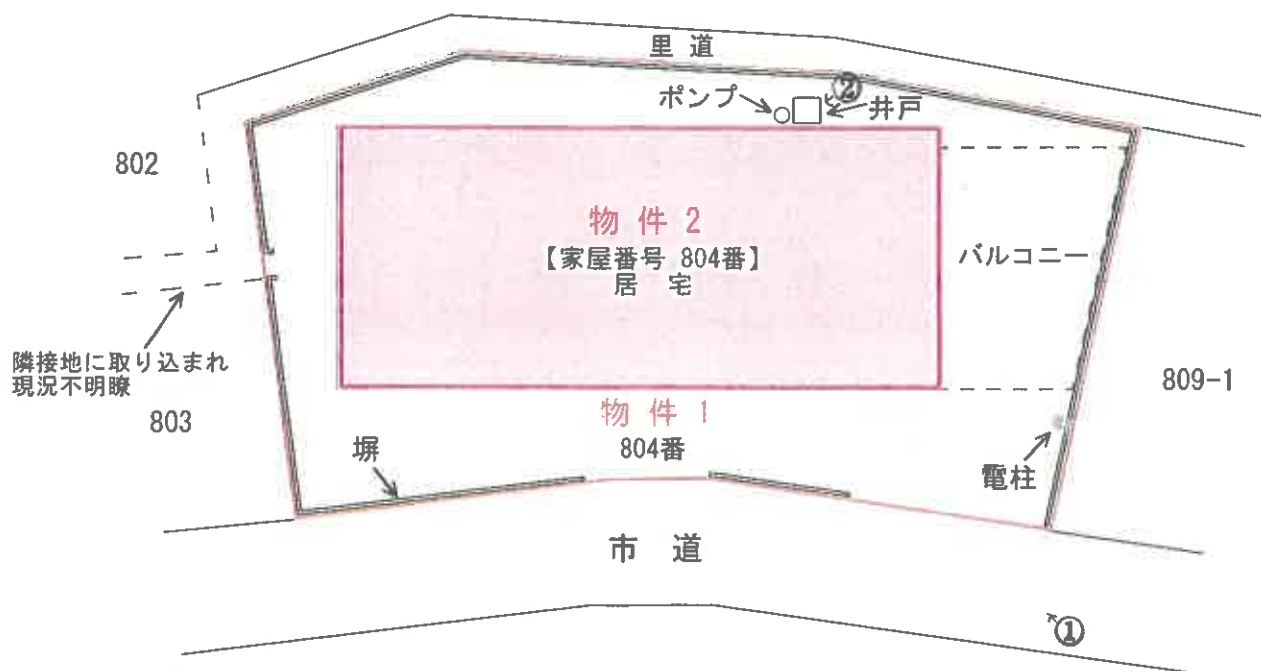
縮尺	1/250
平成6年9月26日作成	

縮尺	1/500
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用品)

原図A3版をA4版に縮小

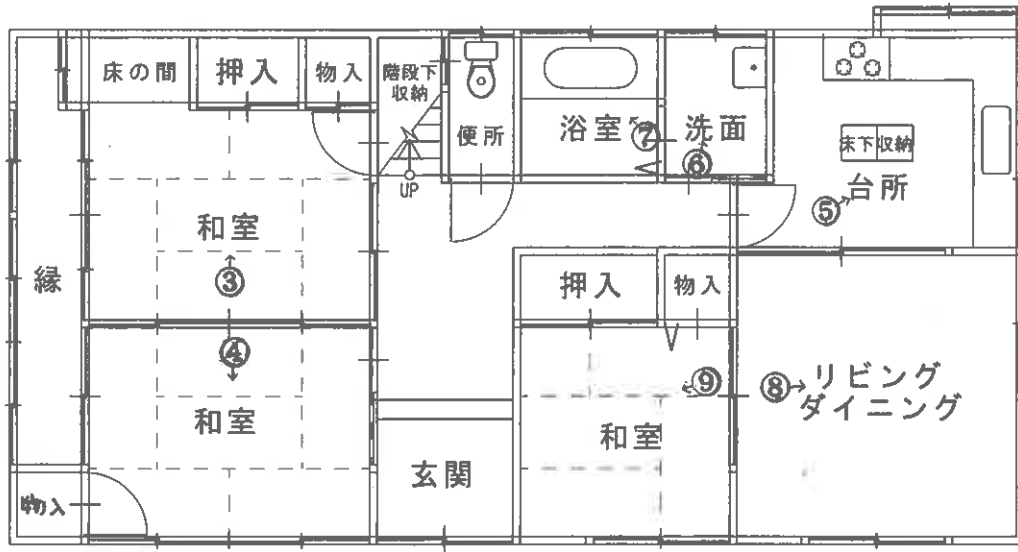
凡例（写真撮影位置方向：○→）



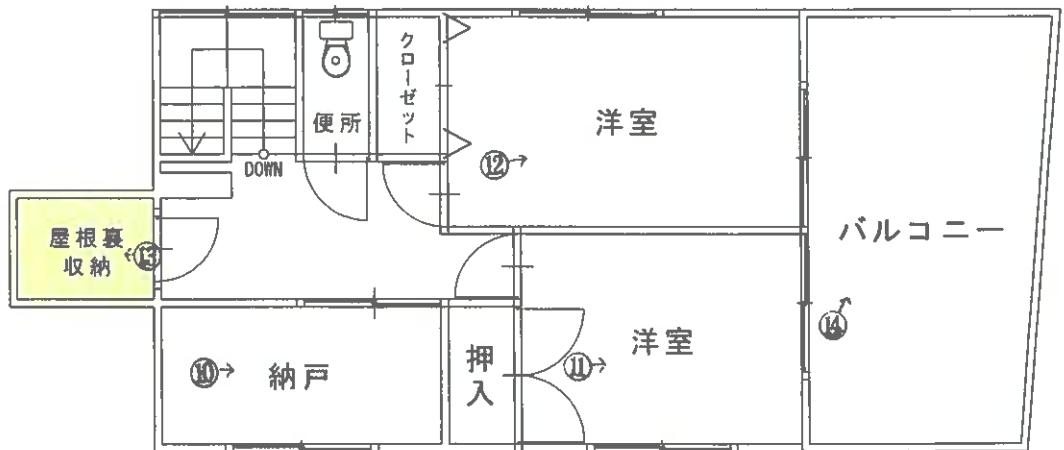
（8 枚目）

土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

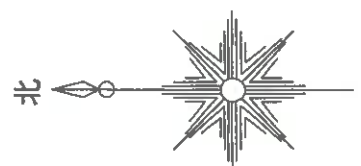


1階



2階

… 登記面積に算入していない部分
約3㎡



建物間取図

写真①本件建物



写真②井戸



写真③建物内部



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



写真⑬建物内部



写真⑭バルコニー





令和 7年 (ケ) 第 16号
令和 7年 6月25日 現地調査
令和 7年 7月18日 評 価

提出日 令和 7年 7月22日

大分地方裁判所 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3,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	1,470,000 円
物件 2	1,900,000 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。
- ④ 評価額は敷金返還額を控除後の価額である（敷金なし）。

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 地目 地積	在 津久見市井無田町 番 804番 目 宅地 積 191.12㎡	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 津久見市井無田町804番地 番 804番 類 居宅 造 木造瓦葺2階建 積 1階 88.44㎡ 2階 48.73㎡ 計 137.17㎡	1階 88.44㎡ 2階 51.73㎡ 計 140.17㎡
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	JR日豊本線「津久見」駅の北西方約1.5km（道路距離）、最寄バス停「松崎」の南西方約180m（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	県道佐伯津久見線北側背後、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	立地適正化計画；居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 周知遺跡；なし
画地条件 （規模、形状等）	地積； 191.12㎡ 間口； 約17m 地勢； 概ね平坦	形状； ほぼ長方形 奥行； 約10.5m
接面道路 の状況	<ul style="list-style-type: none"> 西側幅員約2.5～3m舗装市道（建築基準法第42条2項道路^{※1}）に概ね等高に接面。 東～北側幅員約0.8m舗装里道（建築基準法上の道路ではない）に約1.1m高く接面（北側部分については境界不明瞭＜附属資料6.土地建物位置関係図参照＞）。 	
土地の利用状況等	<p>土地所有者が所有する建物（物件2 居宅）が存する。 敷地内には現在は使用していない井戸及びポンプが存するほか、電柱1本が存する。 駐車スペースが狭いうえ進入部分附近に電柱が存し、前面市道の幅員も狭いことから、普通自動車の駐車は困難である由。 大雨時には西側の山（1184番1）から流れ込む雨水が道路に溢れ、本件土地も浸水することがある由（詳細は「現況調査報告書」参照）。</p>	
供給処理施設	<p>市営水道； あり 都市ガス配管； なし（プロパン利用） 公共下水道； あり（接続済）</p> <p>（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。</p>	

特 記 事 項	<p>* 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。 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。</p>
	<p>※1 建物(物件2)の建築計画概要書の配置図では、セットバックを行い幅員4mを確保する記載がされているが、現状では幅員4mは確保されておらず、セットバックを行っていない(附属資料4.建築計画概要書参照)。建物(物件2)の建築確認の完了検査は未了である。 現状ではセットバックを要するが、セットバック範囲については津久見市立会・協議のうえ、市道の中心線から2mとなる由(大分県臼杵土木事務所建築住宅課調査)。</p>
	<p>※2 津久見市ハザードマップによると、洪水による浸水想定0m～0.5mの区域、0.5m～1.0mの区域、津波による浸水想定0m～0.3mの区域、1.0m～3.0mの区域に含まれる。また、土砂災害警戒区域に含まれる(附属資料5.土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域図<抜粋>参照)。</p>

(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） 平成6年9月21日新築 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 4年	
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング、漆喰 内壁 ビニールクロス貼、プリント合板、ジュラク 天井 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード、杉目透かし天井、飾り天井 床 フローリング、畳、CFシート その他 南側バルコニー	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、2階に登記に算入していない屋根裏収納部分があるため、登記記録数量に略測面積を加算した数量（1階 88.44㎡、2階 51.73㎡、延 140.17㎡）を採用。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 添付建物間取図参照	
品等	総合 普通 使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	普通	外壁の補修等を行っているため経年に比べると維持管理状況は良好であるが、天井の雨漏りや雨染み、建具の損傷等が存する。 令和5年に台風の被害を受け、外壁の張替えを行った由。 建物所有者によると白蟻を目視したことはなく、白蟻被害も見当たらない由。
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人（B）が家族とともに居住・占有している。賃貸借の内容は以下のとおり。 賃料 … 40,000円/月額（電気代、水道料込み） 敷金 … なし 占有開始時期 … 令和5年10月頃から期間の定めなし（賃貸借契約の内容及び詳細は「現況調査報告書」参照）。 ・最先抵当権設定登記（平成6年10月17日設定日）以降の賃貸借で、買受人に対抗できない。 	
特記事項	土地（物件1）の最先抵当権設定時（平成6年10月17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。 ※ 最先抵当権設定時の所有者名が土地登記（物件1）と建物登記（物件2）で一字差異がある（旧字体と新字体）が、住所も同一であることから、同一所有者であると判断。	

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 番号	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,500	0.93	191.12	1.00	4,710,000

ア 標準面地価格 (公示価格等からの規準)

津久見 - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{(標準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準面地価格)} & \\ 33,200 \text{ 円/㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/100.0 & \times 100/125 & \div & 26,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 $\Delta 0.3\%$ (月当り $\Delta 0.05\%$ 、評価時点7月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員広い。+8%
中心市街地への接近性優る。+5%
居住環境優る。+10%
(相乗値) $1.08 \times 1.05 \times 1.10 = 1.25$

イ 個別格差 二方路 (幅員0.8m里道)。±0%
セットバックを要する点。△4%
土砂災害警戒区域に含まれる点。△3%
(相乗値) $1.00 \times 0.96 \times 0.97 = 0.93$

ウ 地 積 登記記録数量採用。

エ 建付減価補正率 補正不要と判断。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	180,000	140.17	0.091	2,300,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数31年、経済的残存耐用年数4年、最終残価率10%とした定率法 (現価率0.130) 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△30%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = 0.091

$$0.130 \times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.091$$

(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

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	4,710,000	0.35	法定地上権	1,650,000

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その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) <(1)①オ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修正率 オ	その他 控除減価 カ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,710,000	-1,650,000	1.00	0.80	0.60	—	1,470,000
2	2,300,000	+1,650,000	1.00	0.80	0.60	—	1,900,000
一括価格 (合計)							3,370,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△20%と査定した。

- ・ 駐車スペースが狭く、普通車の駐車が困難である点。
- ・ 西側隣接地からの雨水で道路や敷地内への浸水が存する点。

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。

カ その他控除減価

敷金減価：買受人が引き受けるべき敷金はなし。

第6 参考価格資料

地価公示価格 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」 140m
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 160㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 南東側 5m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火
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

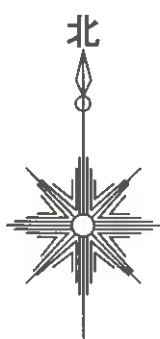
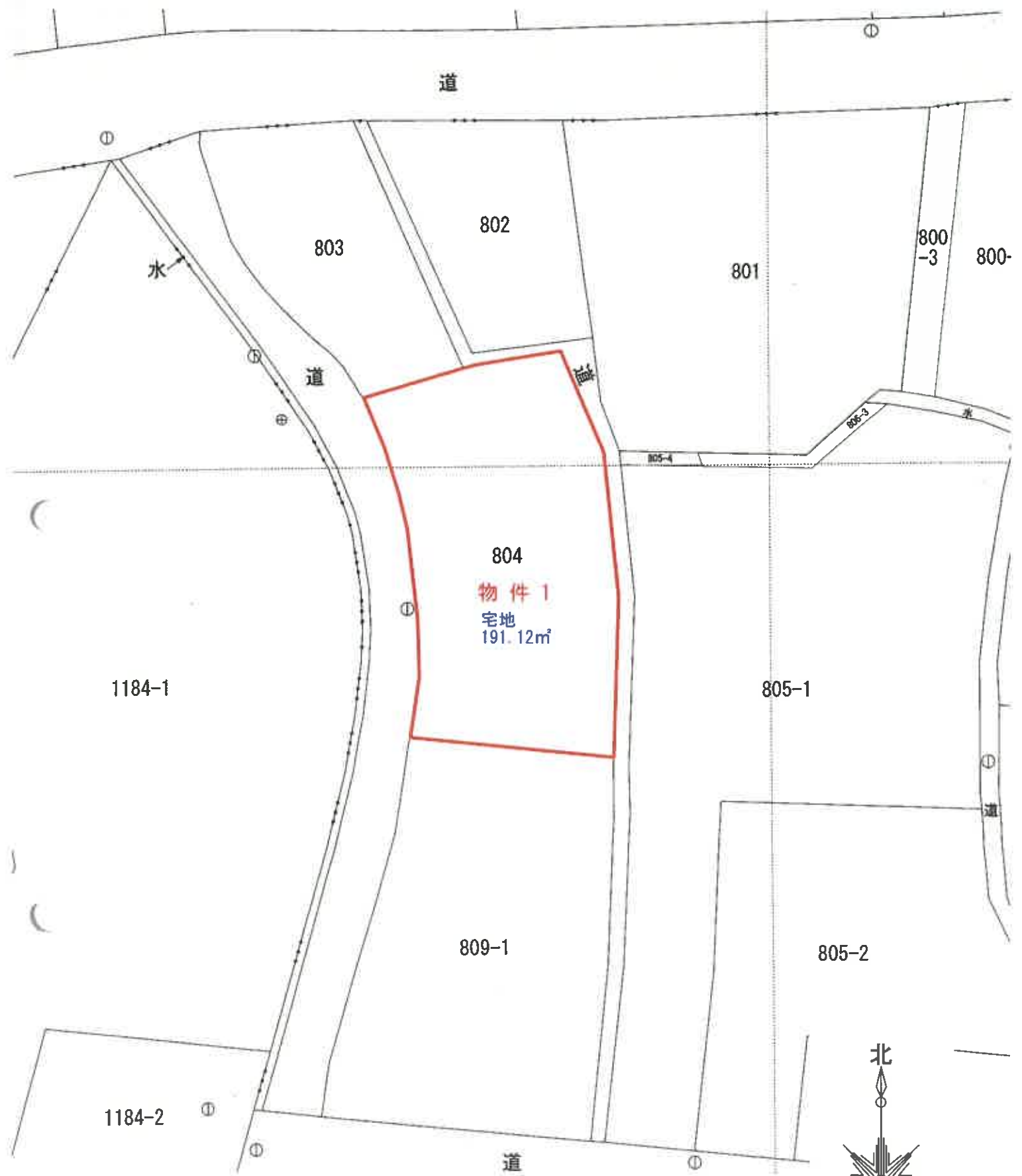
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図(写)
- 3 各階平面図・建物図面(写)
- 4 建築計画概要書
- 5 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域区域図<抜粋>
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 写真
- 9 付近見取図

以上



物件位置図



1

250

地圖 (写)

登記年月日：平成6年9月27日

058385 各階平面図

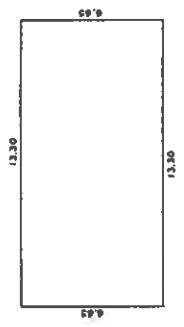
建物図面 (写)

H16.9.27

家屋番号	804
建物の所在	津久見市井無田町804番地

物件2

1 階

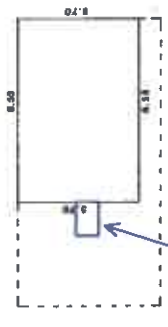


求積

$$13.30 \times 6.65 = 88.4450$$

床面積 88.44 m²

2 階

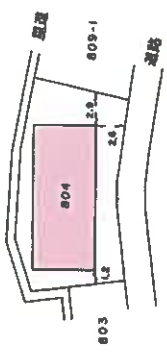
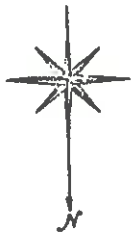


$$8.55 \times 5.70 = 48.7350$$

床面積 48.73 m²

$$88.44 + 48.73 = 137.17 \text{ m}^2$$

登記面積に算入していない部分 約3m²



作製者

平成6年9月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

原図A3版をA4版に縮小



第一号の二様式（第一条、第十一条の七関係）（A4）

建築計画概要書

（第一面）

【1. 建築主】

【イ. 氏名のフリガナ】
【ロ. 氏名】
【ハ. 郵便番号】
【ニ. 住所】
【ホ. 電話番号】

【2. 敷地の位置】

【イ. 地名地番】 津山市丹波町 804
【ロ. 都市計画区域の内外の別】 ④・外（市街化区域・市街化調整区域・その他）
【ハ. 用途地域】 住居
【ニ. 防火地域】 防火 準防火 指定なし 法22条（内・外）
【※ホ. その他の区域、地域、地区、街区】

【3. 主要用途】

【4. 工事種別】 新築・増築・改築・移転・用途変更・大規模の修繕・大規模の模様替

【5. 申請に係る建築物】

【イ. 高さ】 地上 8.9 m 地下 m
【ロ. 階数】 地上 2 階 地下 階
【ハ. 構造】 木造 一部 造

【6. 敷地面積】

174.79 m²

【7. 建築面積】

(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
(88.44 m ²)	(0 m ²)	(88.44 m ²)

【8. 延べ面積】

(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
(137.17 m ²)	(0 m ²)	(137.17 m ²)

【住宅の部分】 () () ()

【9. 設計者】

【イ. 建築士事務所名】
【ロ. 郵便番号】
【ハ. 所在地】
【ニ. 電話番号】
【ホ. 氏名】

【10. 工事施工者】

【イ. 営業所名】 未定
【ロ. 郵便番号】
【ハ. 所在地】
【ニ. 電話番号】 ()
【ホ. 氏名】

【11. 代理者】

【イ. 建築士事務所名】
【ロ. 郵便番号】
【ハ. 所在地】
【ニ. 電話番号】 ()
【ホ. 氏名】

(第二面)

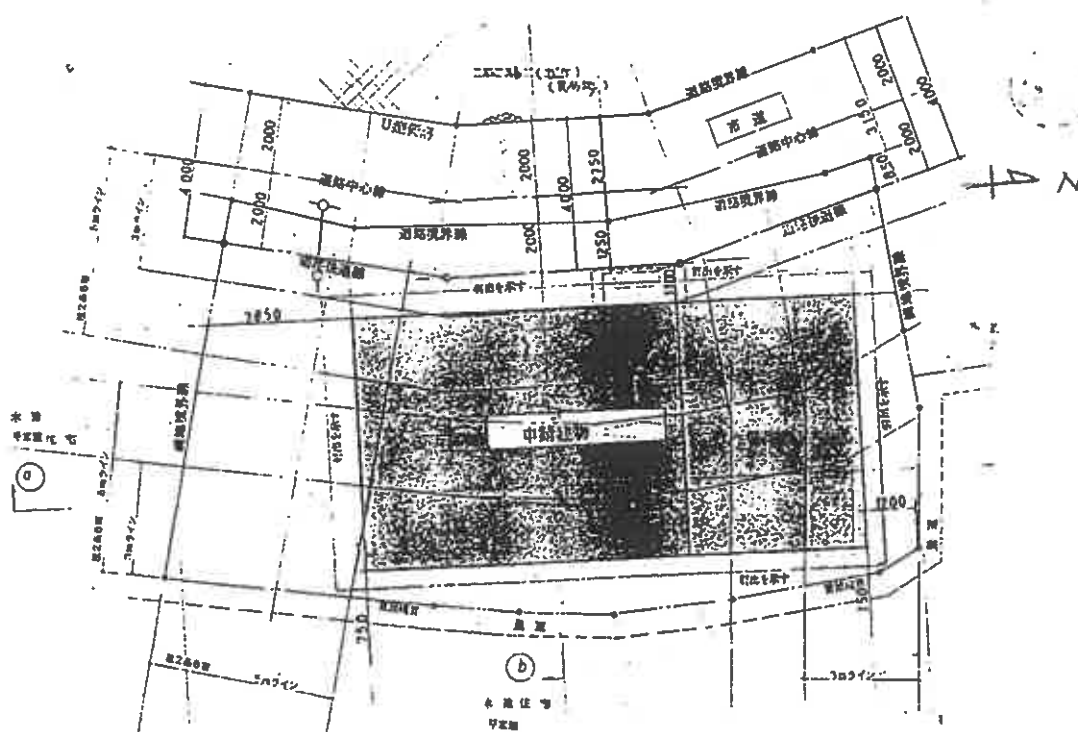
付近見取図

S = 1 : 5000



配置図

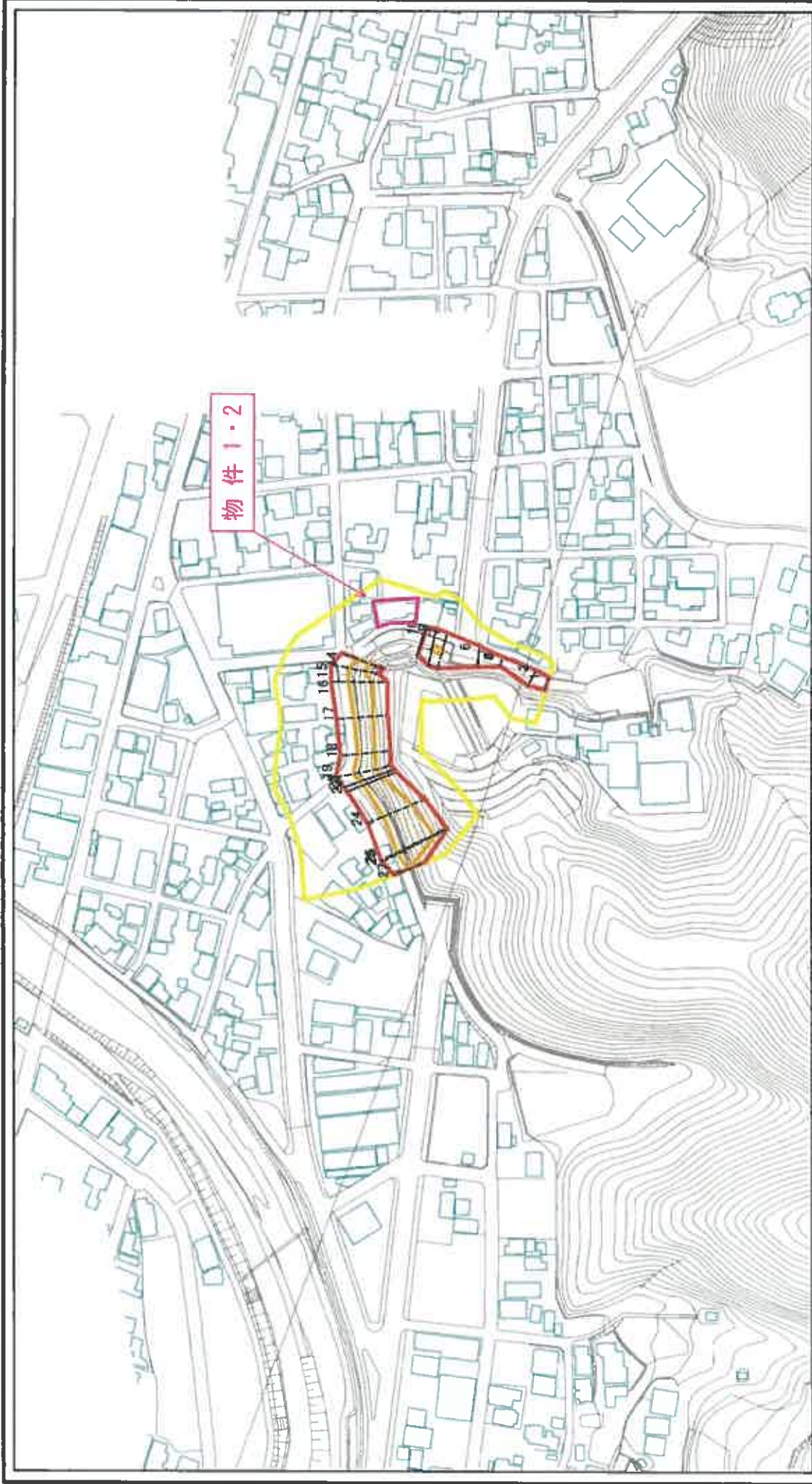
S = 1 : 200



(注意)

1. 各面共通関係
数字は算用数字を、単位はメートル法を用いてください。
2. 第一面関係
 - ① ※印のある欄は記入しないでください。
 - ② 地区計画の区域内の建築物のうち、建築基準法第68条の3に規定する特例により同法第52条第1項に規定する制限を超えて建築されるものについては、8欄の「住宅の部分」に当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計を記入してください。
3. 第二面関係
 - ① 付近見取図には、方位、道路及び目標となる地物を明示してください。
 - ② 配置図には、縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を明示してください。

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)



0 25 50 100 m

様式一2(急)
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
区域図(その1)

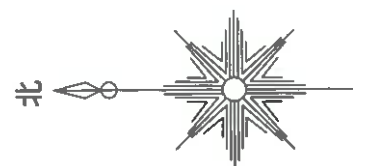
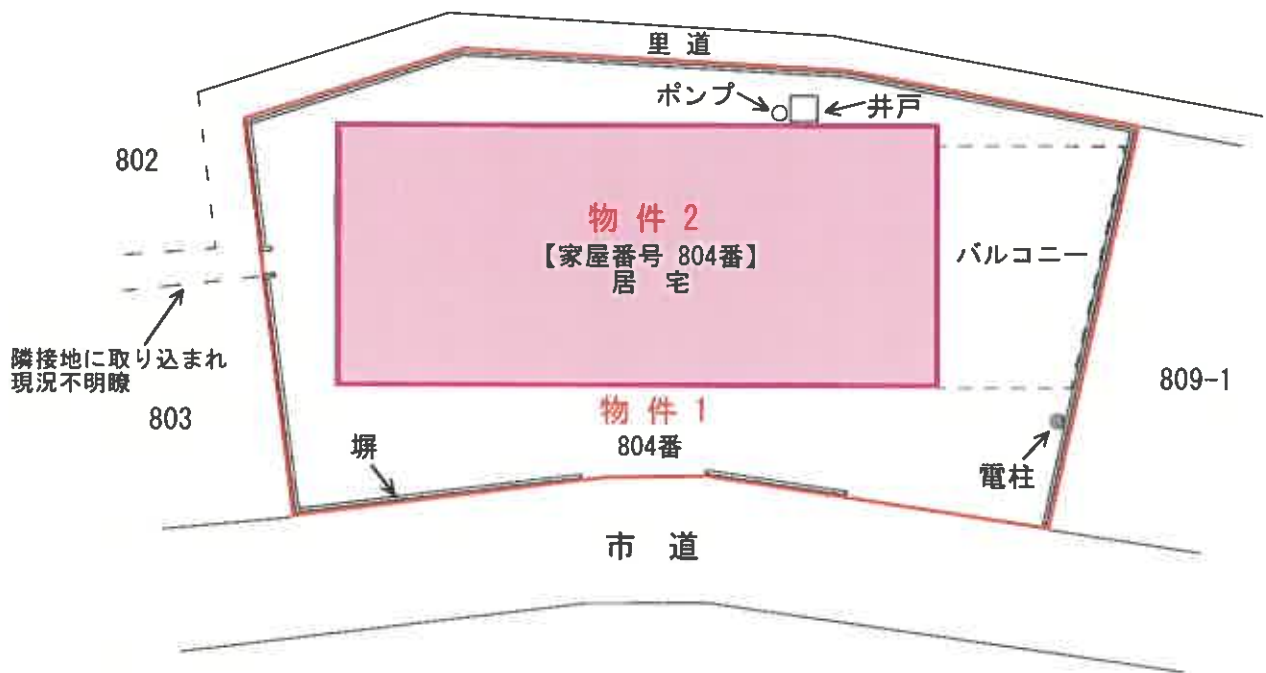
土砂災害防止法施行令第2条の基礎に該当する区域	黄色
土砂災害防止法施行令第3条の基礎に該当する区域	赤色
土石等の移動高さ1m以下の場合、土石等の移動による力が100kN/mを超える区域	オレンジ色
土石等の種類の高さが3mを超える区域	斜線
それ以外の区域	白色

土

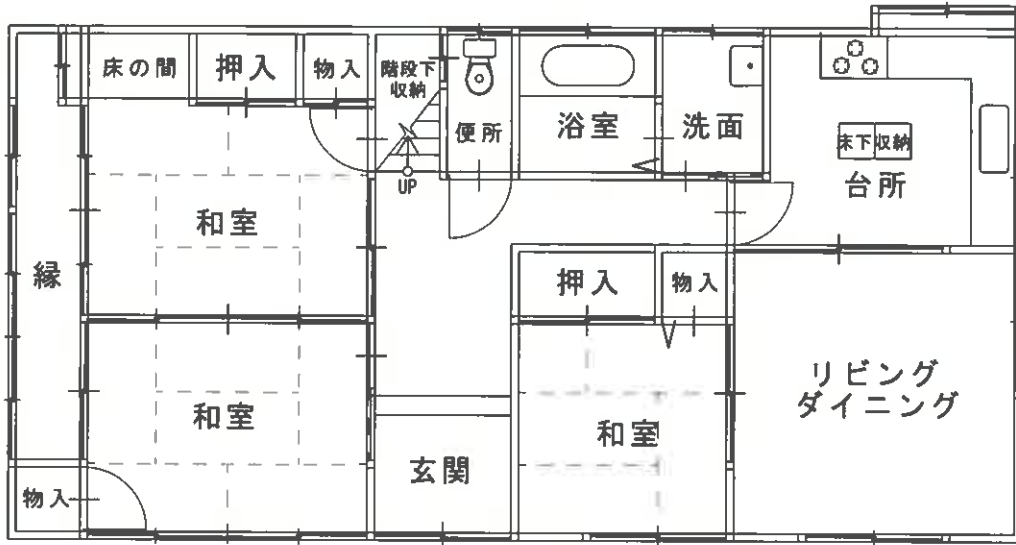
自然現象の種類	告示番号	告示年月日
急傾斜地の崩壊	大分県告示第363号	平成30年5月29日

箇所番号	箇所名	所在地
I-1-2749	2期①(A)	津久見市大字下青江

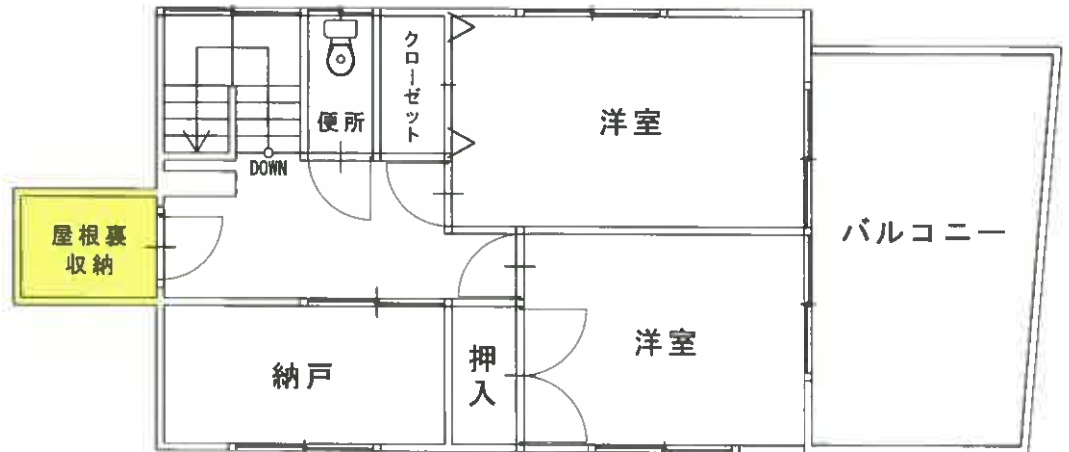
図中の数字は横断測線番号を示す



土地建物位置関係図

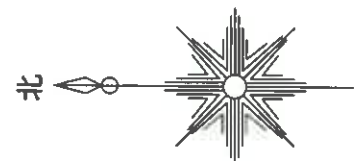


1階



2階

… 登記面積に算入していない部分
約3㎡





物件 2

汚損の状況

1階 階段

天井の雨染み



物件 2

汚損の状況

1階 廊下

床の染み

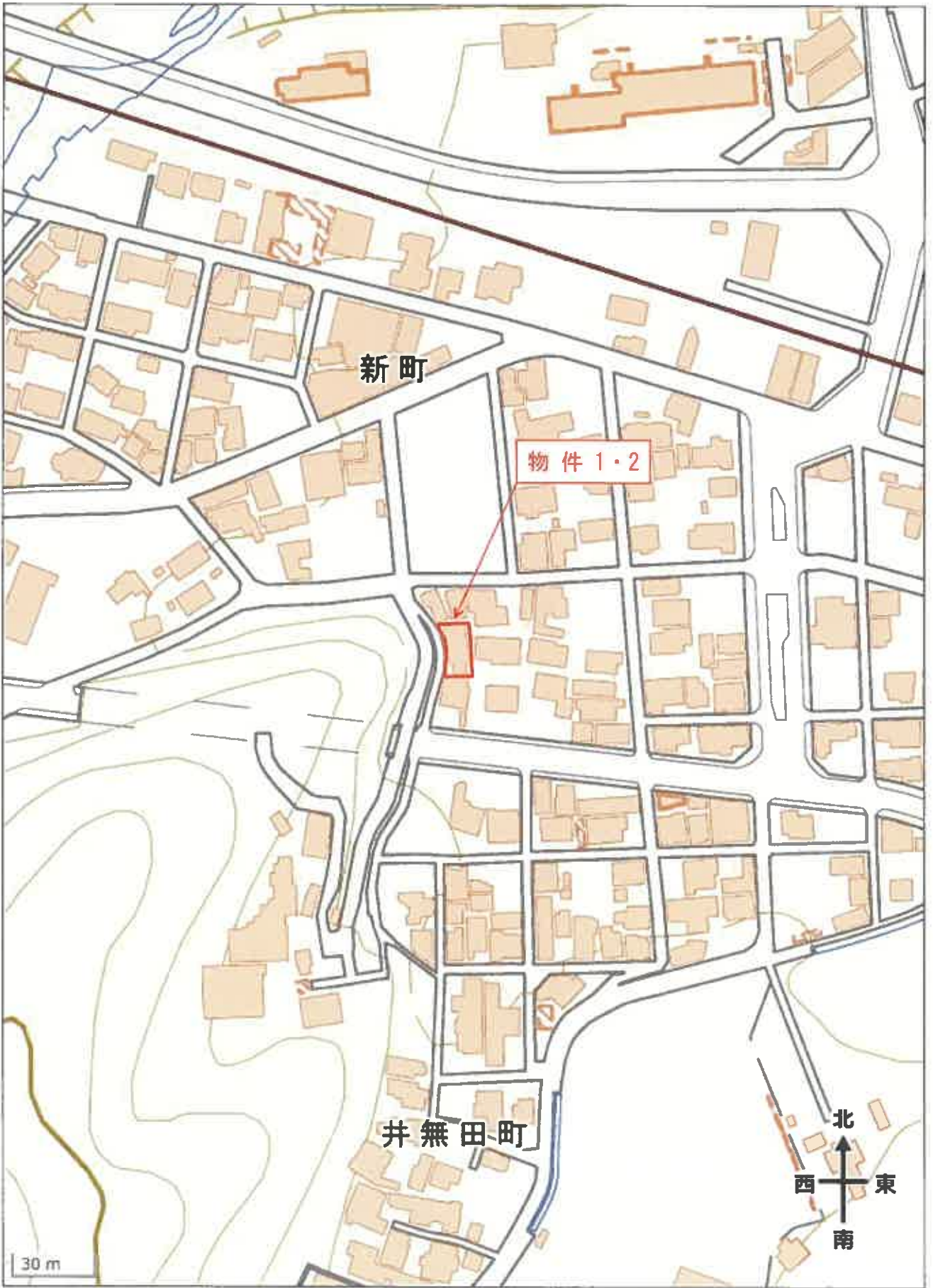


物件 2

汚損の状況

1階 和室

障子の破れ



付近見取図