

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 11 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部執行係
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 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8～10☆	810,000 648,000	一括	170,000	4,666	0
8	620,000				
9	40,000				
10	150,000				
	</				



物 件 目 録

☆ 8 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 3 0 番 1

地 目 畑

地 積 1 5 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 畑、一部宅地、及び墓地

所有者 A

☆ 9 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 3 0 番 2

地 目 畑

地 積 1 0 1 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 3 0 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 6 . 1 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 杉 安 祐 一

1 不動産の表示

【物件番号8～10】

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

【物件番号10】

次の売却対象外未登記建物のために法定地上権が成立する。

(売却対象外未登記建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 50.60平方メートル

2階 16.50平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

な し

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8、9】

本件所有者が占有している。

物件番号8の土地に、Dが売却対象外工作物（休憩室、作業場）を所有し占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号10】

本件所有者が次の売却対象外未登記建物を所有し占有している。

(売却対象外未登記建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 50.60平方メートル

2階 16.50平方メートル

5 その他買受への参考となる事項

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

- 8 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松
地 番 2 4 3 0 番 1
地 目 畑
地 積 1 5 9 7 平方メートル
(現況)
地 目 畑、一部宅地、及び墓地
所有者 A
- 9 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松
地 番 2 4 3 0 番 2
地 目 畑
地 積 1 0 1 平方メートル
所有者 A
- 1 0 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松
地 番 2 4 3 0 番 3
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 1 0 平方メートル
所有者 A

令和6年(ケ)第6号

物件8～10

令和6年7月3日受理

令和6年10月2日提出

(評価人 安東正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所杵築支部

執行官 松 田 裕 一

(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

- | | | | |
|-----|---|---|--------------------|
| 8 | 所 | 在 | 大分県速見郡日出町大字大神字金松 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 9 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 大分県速見郡日出町大字大神字金松 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 大分県速見郡日出町大字大神字金松 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 6 . 1 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大分県速見郡日出町大字大神2430番地1付近			
土地	物件8～10			
現況地目	☒ 畑、一部宅地、一部墓地（物件8） ☒ 畑（物件9） ☒ 宅地（物件10） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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Aが物件8の土地の一部（D占有部分を除く）を畑（休耕地）及び墓地の状態で占有している。 ☒ Dが使用借権に基づき、物件8の土地の一部に目的外工作物（休憩室・作業場）を所有し、宅地の状態で占有している。 ☒ 土地所有者Aが物件9の土地を畑（休耕地）の状態で占有している。 ☒ 土地所有者Aが物件10の土地に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	☒ 物件8の土地に売却対象外物件である墓あり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]			
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）			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 10 関係)	
所 在	大分県速見郡日出町大字大神2430番地3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 作業場
構 造	木造瓦葺2階建
床面積 (概 略)	1階50.60平方メートル 2階16.50平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の夫	1 私は、本件土地の所有者の夫です。 2 物件8, 9の土地の耕作はしておらず、ほぼ未利用地です。 物件8の土地には、ブルーベリーを約20本植えています。 3 物件10の土地上の建物は未登記であり、所有者の父が農業用倉庫として使っていました。 4 物件8の土地上の工作物は、休憩室・作業場として私が所有し使用していましたが、令和3年頃に、息子のDに譲り、Dが居住しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。 3 物件8, 9の土地は、農業委員会の回答によると、農地としての買受適格証明書が必要である。 4 物件8の土地にある墓石は、売却対象外工作物と認める。 5 物件8の土地にある休憩室、作業場は、売却対象外工作物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月3日(水) 10:15-10:20	大分地方法務局杵築支局	公図写等取得
令和6年7月3日(水) 14:15-14:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の夫から聴取
令和6年7月17日(水) 14:55-15:20	物件所在地	占有調査, 写真撮影, 評価人同行 所有者の夫から聴取

(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 年 月 日

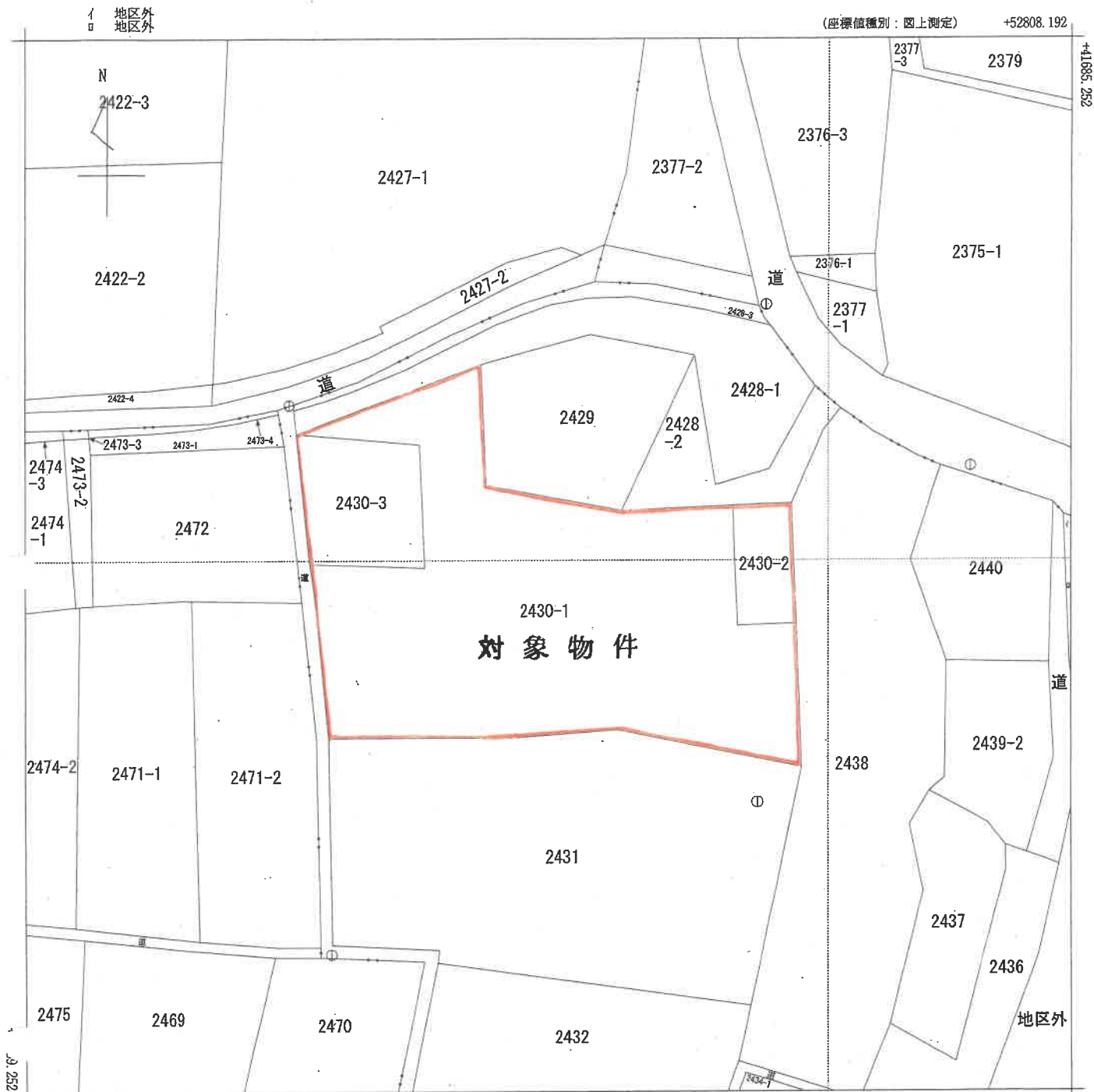
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

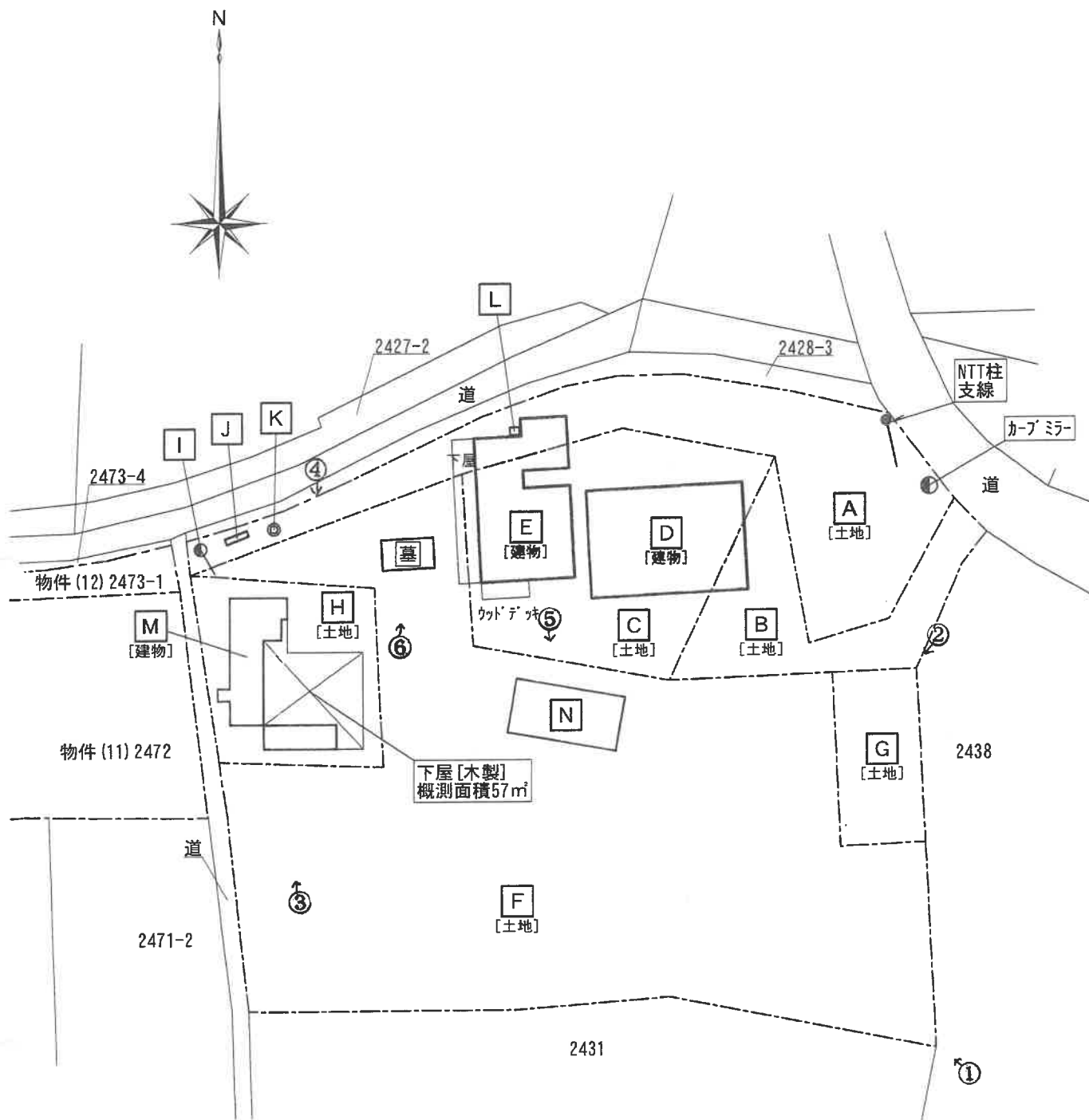
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



地番区域見出
大字大神

請求部	所在	速見郡日出町大字大神字金松				地番	2430番1			
出力縮尺	1/500	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					備付年月日(原図)			補記事項		



土地建物位置関係図

※○→は写真

物件一覧表

[A]	物件(3)土地	2428番1
[B]	物件(4)土地	2428番2
[C]	物件(5)土地	2429番
[D]	物件(6)建物	居宅
[E]	物件(7)建物	居宅
[F]	物件(8)土地	2430番1
[G]	物件(9)土地	2430番2
[H]	物件(10)土地	2430番3
[I]	売却対象工作物①	[引込柱、支線]
[J]	売却対象工作物②	[掲示板]
[K]	売却対象工作物③	[外灯]
[L]	売却対象工作物④	[ポスト]
[M]	未登記目的外建物	農業用倉庫 概測面積 1階:50.60㎡ 2階:16.50㎡
[N]	目的外工作物	[休憩室、作業場]



(写真①) 本件土地(物件8, 9)の外景



(写真②) 本件土地(物件8, 9)の外景



(写真③) 本件土地(物件8, 10)の外景



(写真④) 本件土地(物件8, 10), 目的外建物の外景



(写真⑤) 売却対象外工作物休憩室・作業場



(写真⑥) 売却対象外工作物墓石

令和 6 年 (ケ) 第 6 号 -(4)
令和 6 年 7 月 8 日 受 理
令和 6 年 7 月 17 日 現地調査
令和 6 年 9 月 24 日 評 価

提 出 日 令和 6 年 10 月 1 日

大分地方裁判所 御中
杵築支部

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 810,000 円	
内 訳 価 格	
物件8	金 620,000 円
物件9	金 40,000 円
物件10	金 150,000 円

- ① 一括価格は、物件8～物件10の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件10の土地の内訳価格は、物件10の画地内に現存する目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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。
従って、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等（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）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壤汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第 3 目 的 物 件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
8	所 地 地 地 在 番 目 積	速見郡日出町大字大神字金松 2430番1 畑 1,597 m ²	現況地目 畑、一部宅地、 及び墓地
9	所 地 地 地 在 番 目 積	速見郡日出町大字大神字金松 2430番2 畑 101 m ²	
10	所 地 地 地 在 番 目 積	速見郡日出町大字大神字金松 2430番3 宅地 216.10 m ²	
物件番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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 : 8・9)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大神」駅から南西方へ約1.9km(道路距離)、大分交通「水家」停留所からは南西方へ約0.9km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、速見郡日出町中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は農家集落地域周辺に、現況農地(畑)、休耕畑等が多く所在するほか、周辺には農家住宅のほか、現況原野・山林・雑種地等も多く残在する旧来からの農地(畑)地域を形成している。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域(非線引都市計画区域) 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 70 % 指定容積率 200 % 農業振興地域内で農用地の指定がある 日出町環境保全条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 1,698 m ² 間口 : 約 20.7 m 奥行 : 約 57.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 不整形地	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。 (後掲「法第14条地図写」を参照)
自 然 的 条 件	地 勢 : 普通 日 照 : 普通 水 量 : 普通	土 壌 の 肥 沃 度 : 普通 耕 作 の 難 易 : 普通
接 面 道 路	西側が幅員約1.5m程度の未舗装里道(建築基準法上の道路に該当しない)に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	評価対象地(物件8及び物件9)の現況は農地(畑)であり、現所有者が大部分を耕作せずに休耕畑の状態に管理して占有している。 なお物件8の概ね中央部付近に土地所有者の家族が所有する売却対象外工作物1箇(休憩室・作業場)が現存するほか、当該物件8の北西部に現況墓地が介在している。 また北側隣接画地は戸建住宅の敷地として、南側及び東側隣接画地はいずれも現況農地(畑)として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (詳細については別紙「現況調査報告書」を参照) 目的外建物 ない	
特 記 事 項 等	本件評価対象地(物件8及び物件9)の現況は農地(畑)であり、当該物件の買受けにあたっては、日出町農業委員会による農地の買受適格証明書が必要である。	

2 対象土地の概況及び利用状況等 (物件 : 10)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大神」駅から南西方へ約1.9km(道路距離)、大分交通「水家」停留所からは南西方へ約0.9km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、速見郡日出町中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は農家住宅が点在するほか、現況農地(畑)が多く所在し、周辺には現況原野・山林・雑種地等の空閑地も多く残在する旧来からの住宅地域を形成している。	
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(非線引都市計画区域) 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 70 % 指定容積率 200 % 無指定 日出町環境保全条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 216.10 m ² ※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。 間口 : 約 15.7 m 奥行 : 約 14.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「法第14条地図写」を参照)	
接 面 道 路	西側が幅員約1.5m程度の未舗装里道(建築基準法上の道路に該当しない)に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が所有する建物(目的外建物)の敷地として利用されている。 なお、北側及び東側並びに南側隣接画地はいずれも現況農地(畑)として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照) 目的外建物 1棟 (木造 瓦葺 2階建 倉庫) 概測床面積 1F:50.60m ² 、2F:16.50m ² 建築時期不明	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし(引込可) ガス配管 : なし(未利用) 下 水 道 : なし(未利用)	(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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	本件評価対象地(物件10)は上記のとおり建築基準法上の道路に接面しておらず、当該画地内に建物の再建築は困難な状況である。	

第 5 評価額算出の過程

① 物件 8・9 (土地)

物件8・9の標準価格水準を算出し、下記のとおり本件評価対象地の評価額を査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差 修正	占有減価 修正率	地積 (㎡)	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
8	766	0.85	1.00	1,597	1.00	0.60	620,000
9	766	0.85	1.00	101	1.00	0.60	40,000
			合計	1,698			660,000

ア 標準画地価格 (取引事例価格からの比準)

取引事例 取引事例一2

$$\begin{array}{ccccc} \text{取引事例価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,418 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{185} \div & & & & 766 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率：取引事例価格の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正率：100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件： 100 % ・ 自然的条件： 100 %
- ・ 接 近 条 件： 100 % ・ 行政的条件： 100 %
- ・ 環 境 条 件： 100 % ・ 画 地 条 件： 100 %

◇ 地 域 格 差：185 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件： 95 % ・ 自然的条件： 100 %
- ・ 接 近 条 件： 130 % ・ 行政的条件： 100 %
- ・ 環 境 条 件： 100 % ・ 宅地化の影響： 150 %

イ 個 別 格 差：85 % (相乗積)

- ・ 接面道路の状況が劣る -5 % ・ 一部宅地部分を含む 10 %
- ・ 不整形地である -10 % ・ 画地内に墓地が介在 -10 %

ウ 占有減価修正率：

評価対象不動産の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

エ 地 積：上記のとおり登記簿数量を採用した。

オ 市場性修正率：

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり査定した。

カ 競売市場修正率：

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

② 物件 10 (土地)

(1) 基礎となる価格

物件10の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
10	10,100	0.45	216.10	0.50	1.00	491,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価公示 日出-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 19,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{195} \div & & & & 10,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 195 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 130 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 150 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 45 % (相乗積)

- ・ 前面道路の幅員・系統・連続性が劣る ・ 建物の再建築が困難である -50 %

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

(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の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

① 敷地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合 ウ	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	(目的外建物に係る敷地利用権等の価格)				
10	491,000	0.35	法定地上権	1.00	172,000
合計					172,000

ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の最先順位抵当権設定時に土地所有者が所有する建物(目的外建物)が現存することから、本件においては当該目的外建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

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 減価率 オ	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
10	491,000	▲ 172,000	0.80	0.60	1.00	150,000
一 括 価 格 (合 計)						150,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ、本件は物件10の敷地上に目的外建物が1棟現存する当該敷地部分のみの売却であることによる市場性の減退の程度(▲20%)等を考量して、上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

1 取引事例 事例地 (取引事例-2)

所 在 : 速見郡日出町大字川崎字万願寺
価 格 : 1,418 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅の東方約1.1km
価 格 時 点 : 令和3年4月27日
地 積 : 705 ㎡
供給処理施設 : なし
道路の状況 : 西側約1.8m 簡易舗装農道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内、用途地域無指定(70/200)
地域の概要 : 農家集落周辺に農地(畑)が多く所在する農地地域

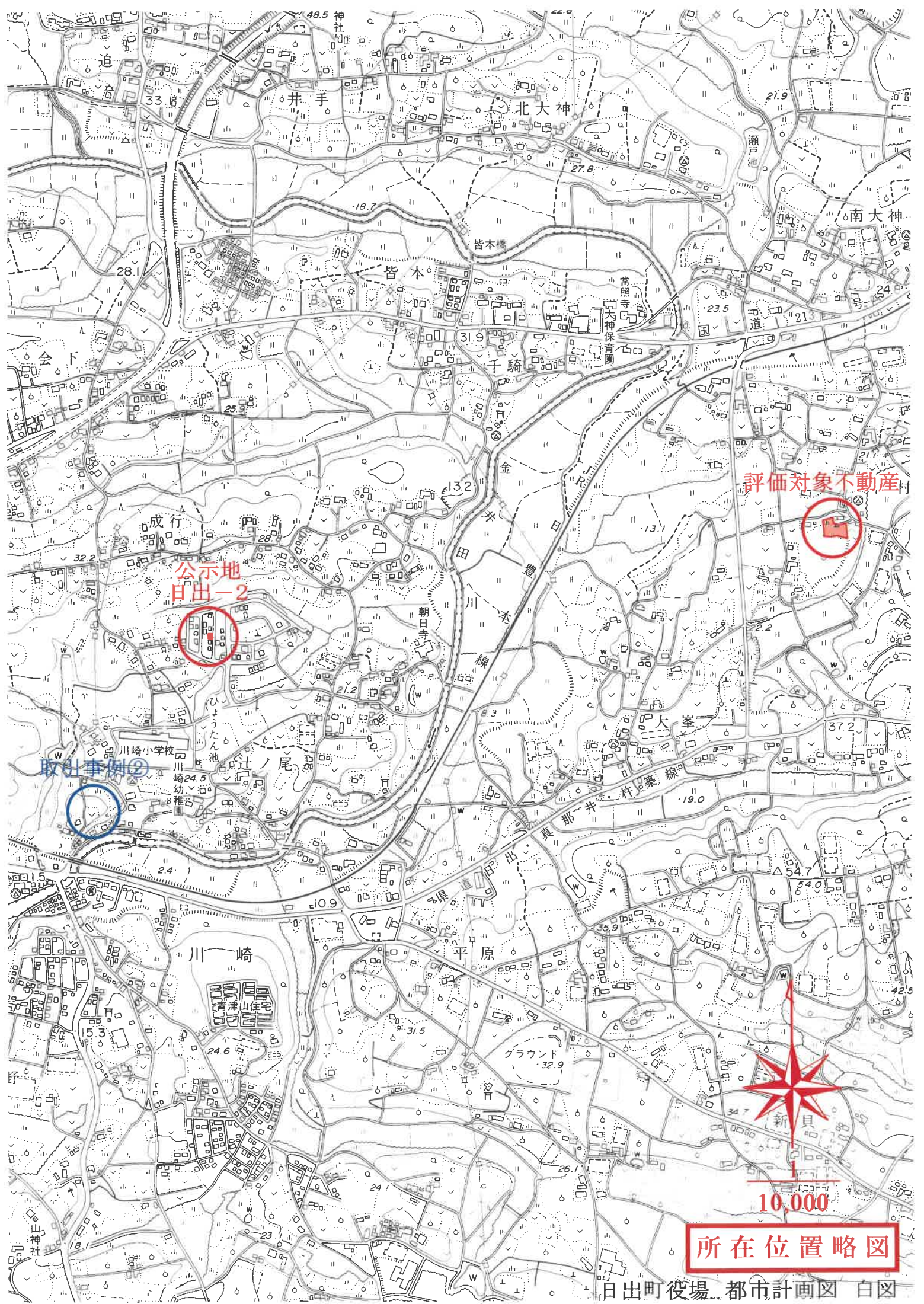
2 地価公示 標準地 (日出-2)

所 在 : 速見郡日出町大字川崎字中尾1164番12
価 格 : 19,600 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅の北東方約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 169 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接面道路 : 東側 5m 舗装町道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定はない(70/200)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

第 7 附属資料の表示

1. 所在位置略図
2. 不動産登記法第14条地図写
3. 土地建物位置関係図
4. 近隣案内図



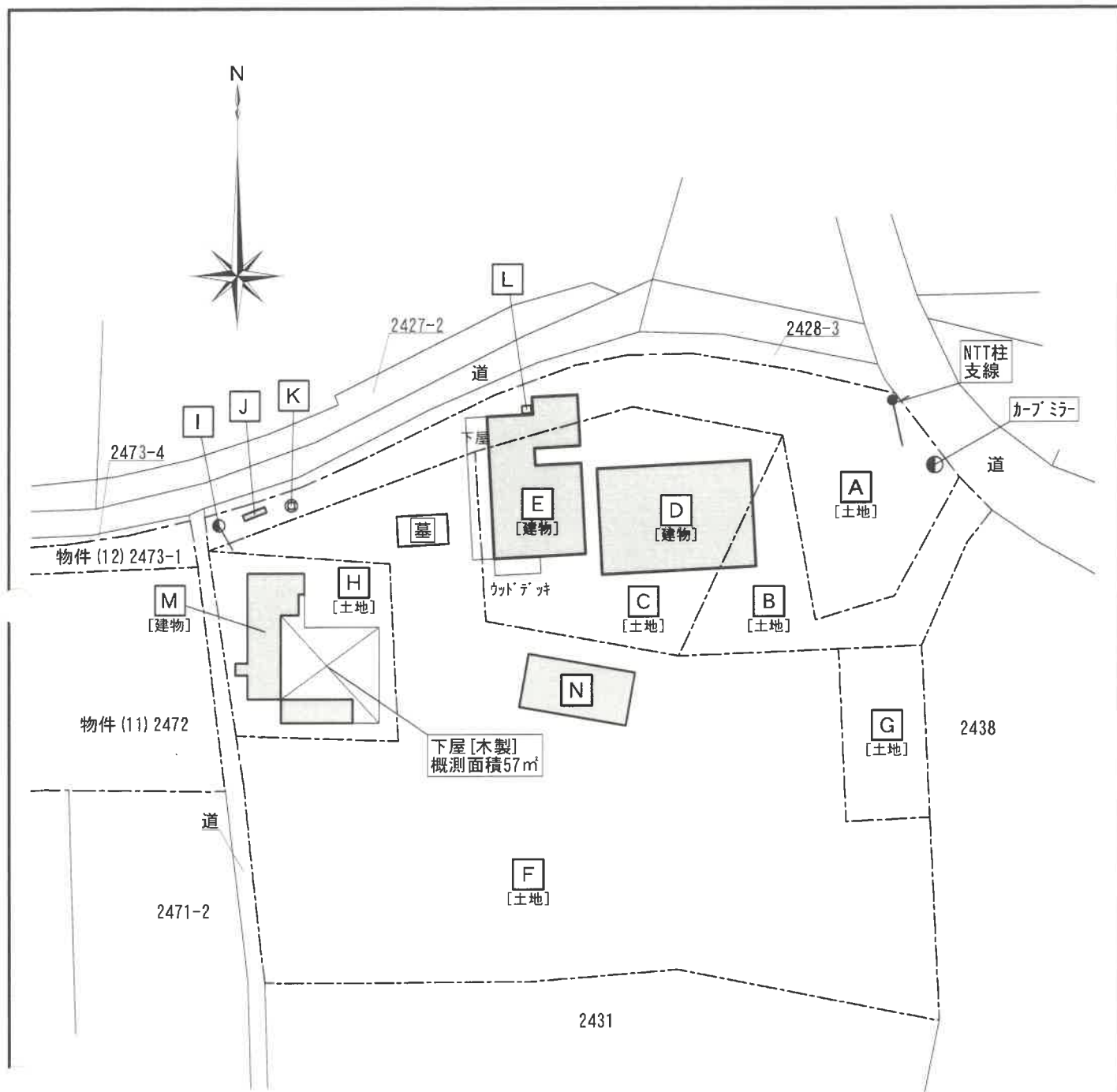
評価対象不動産

公示地
目出-2

取引事例②

所在位置略図

目出町役場 都市計画図 白図



土地建物位置関係図

物件一覧表

[A]	物件(3)土地	2428番1
[B]	物件(4)土地	2428番2
[C]	物件(5)土地	2429番
[D]	物件(6)建物	居宅
[E]	物件(7)建物	居宅
[F]	物件(8)土地	2430番1
[G]	物件(9)土地	2430番2
[H]	物件(10)土地	2430番3
[I]	売却対象工作物① [引込柱、支線]	
[J]	売却対象工作物② [掲示板]	
[K]	売却対象工作物③ [外灯]	
[L]	売却対象工作物④ [ポスト]	
[M]	未登記目的外建物	農業用倉庫 概測面積 1階:50.60㎡ 2階:16.50㎡
[N]	目的外工作物	[休憩室、作業場]

土地建物位置関係図

(評価人作成)



評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図