

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 8 月 2 0 日から 令和 7 年 8 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 1 時 0 0 分 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 7 月 1.6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



[illegible]

物 件 目 録

2 所 在 大分県速見郡日出町字中町
 地 番 2 9 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 7 7 . 4 8 平方メートル

所有者 有限会社福崎工業

3 所 在 大分県速見郡日出町字中町
 地 番 2 9 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 3 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分県速見郡日出町字中町 2 9 1 4 番地 2
 家屋 番号 2 9 1 4 番 2
 種 類 居宅 事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺 4 階建
 床 面 積
 1 階 9 0 . 0 1 平方メートル
 2 階 9 8 . 7 6 平方メートル
 3 階 7 8 . 6 4 平方メートル
 4 階 6 7 . 9 7 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 1 8 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 2 ～ 4】

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

な し

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件 2】

本件所有者（有限会社福崎工業）が占有している。

【物件 3、4】

本件所有者（A）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

2 所 在 大分県速見郡日出町字中町
地 番 2 9 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 7 . 4 8 平方メートル

所有者 有限会社福崎工業

3 所 在 大分県速見郡日出町字中町
地 番 2 9 1 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 3 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分県速見郡日出町字中町 2 9 1 4 番地 2
家屋 番号 2 9 1 4 番 2
種 類 居宅 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺 4 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 0 1 平方メートル
2 階 9 8 . 7 6 平方メートル
3 階 7 8 . 6 4 平方メートル
4 階 6 7 . 9 7 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第9号

物件2～4

令和6年10月30日受理

令和6年12月11日提出

(評価人 坂本 圭)

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

2 所 在 大分県速見郡日出町字中町

地 番 2 9 1 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 7 . 4 8 平方メートル

所有者 有限会社福崎工業

3 所 在 大分県速見郡日出町字中町

地 番 2 9 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 8 . 3 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分県速見郡日出町字中町 2 9 1 4 番地 2

家屋 番号 2 9 1 4 番 2

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺4階建

床 面 積	1階	9 0 . 0 1 平方メートル
	2階	9 8 . 7 6 平方メートル
	3階	7 8 . 6 4 平方メートル
	4階	6 7 . 9 7 平方メートル

所有者 A



(土地用)

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2914番地の2 付近		
土 地	物件2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件2の土地を更地の状態で占有している ☐ 共有の私道として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 令和 年 月 日 第 号		
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

(2枚目)

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2914番地の2	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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		
建物	物件4	
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：	
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（空き家）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

(3枚目)

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Aの夫B	1 私は、物件2の土地の所有者会社の元代表者であり、物件3の土地及び本件建物の所有者Aの夫です。 2 本件建物は、空き家となっています。 3 本件建物の北側に、弘法大師をお祀りしています。

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各物件の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2、3枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界にはコンクリートブロック塀や排水溝が存在し、境界は概ね明瞭である。
- 4 祠(弘法大師像)は、売却対象外の工作物と認める。

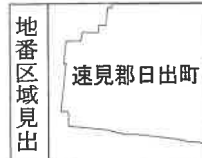
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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10月30日(水) 10:10-10:30	大分地方法務局杵築支局	公図等取得
令和6年10月30日(水) 13:20-13:30	当 庁	日出町役場に建物間取図がないことを確認(電話)
令和6年10月30日(水) 15:40-16:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年11月8日(金) 11:30-11:40	当 庁	所有者会社元代表者から聴取(電話)
令和6年11月27日(水) 14:00-15:10	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 評価人同行, 所有者会社元代表者から聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)



請 求 部 分	所 在	速見郡日出町字中町					地 番	2914番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 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 記 事 項		

登記年月日：平成4年2月18日

401251

各階平面図

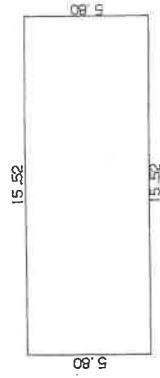
建物図面

H4-2-18

家屋番号 2914-2

建物の所在 速見郡日出町字中町2914番地2

1 階



求積表
15.52 x 5.80 = 90.0160
合計
床面積 90.0160
床面積 90.01 m ²

2 階



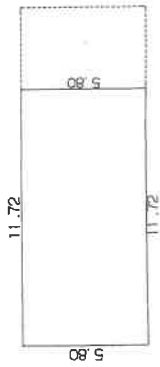
求積表
17.86 x 5.80 = 103.5880
合計
床面積 103.5880
床面積 98.76 m ²

3 階



求積表
13.56 x 5.80 = 78.6480
合計
床面積 78.6480
床面積 78.64 m ²

4 階



求積表
11.72 x 5.80 = 67.9760
合計
床面積 67.9760
床面積 67.97 m ²

作製者

作成年月日

平成4年2月10日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



町道・堀南浜線

祠

電柱 (私設)

物件 2
2914 番 1
(宅地)

物件 3
2914 番 2
(宅地)

砂利敷

②

カラー
ブロック敷

CB タイム仕上げ
(H≒0.3m)
+
AL フェンス
(H≒0.8m)

門扉

UP

③



井戸跡

2913

2915

物件 4
2914 番 2
(居宅 事務所)

門扉

Δ≒△1.5m

← CB (H≒0.4m)

Δ≒△1.7m

2897

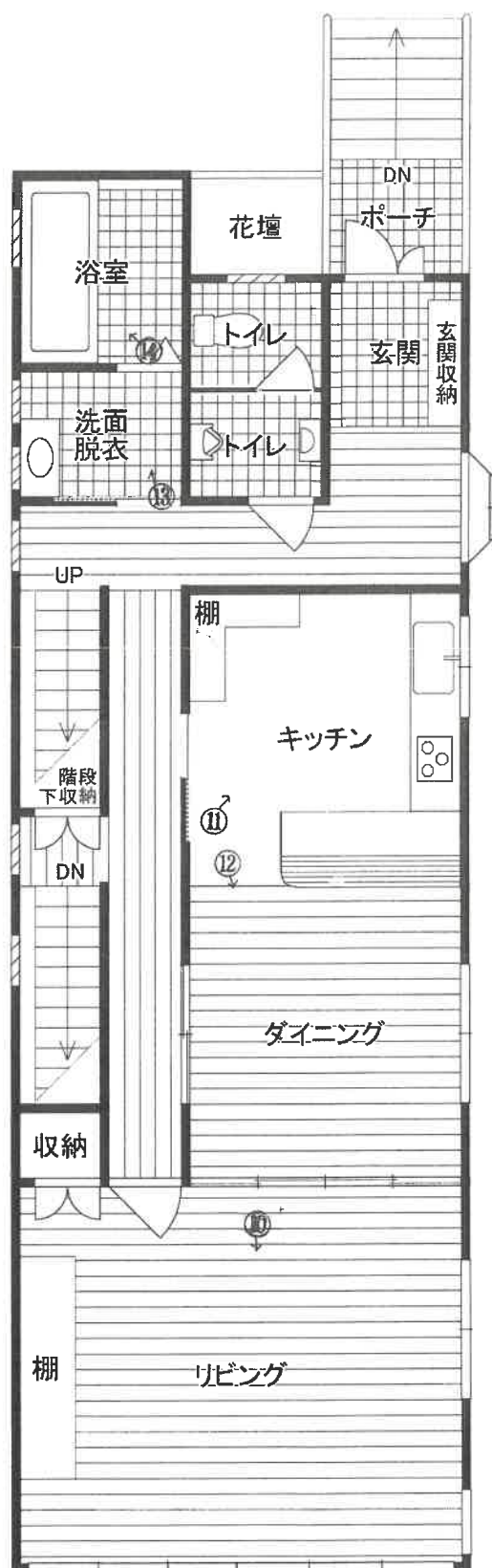
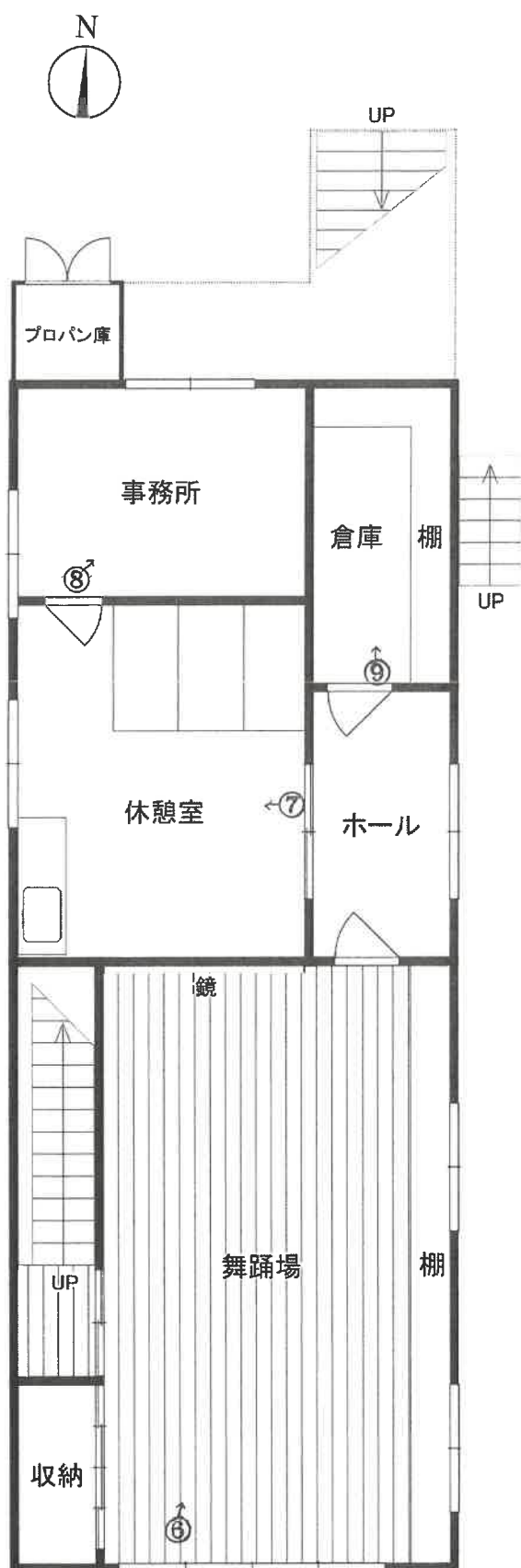
2896

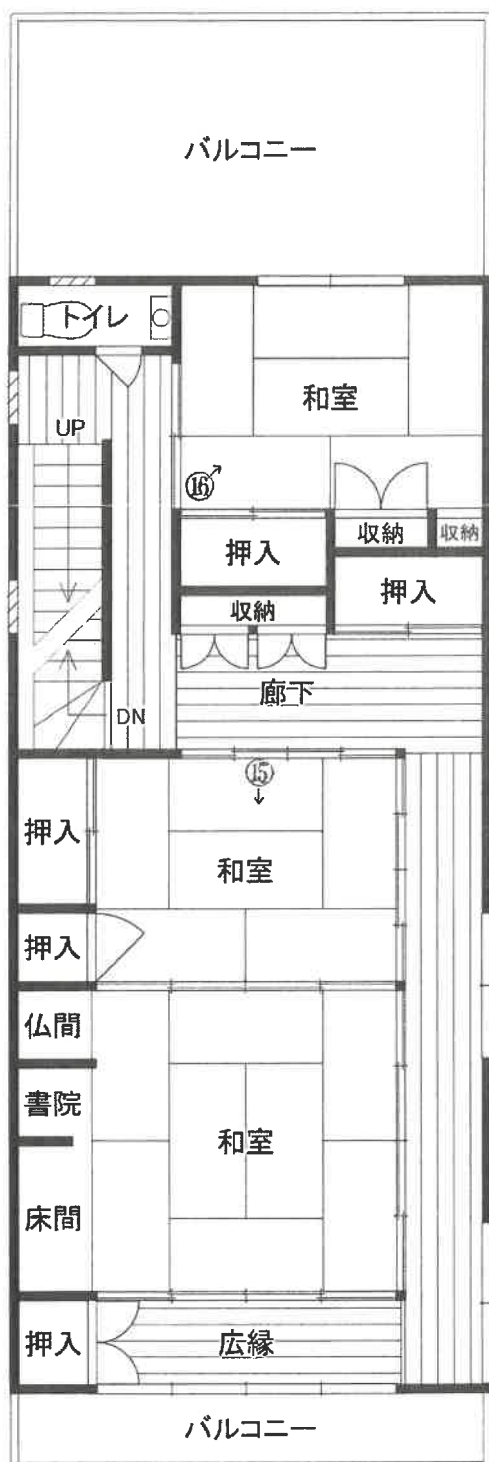
2893

2892

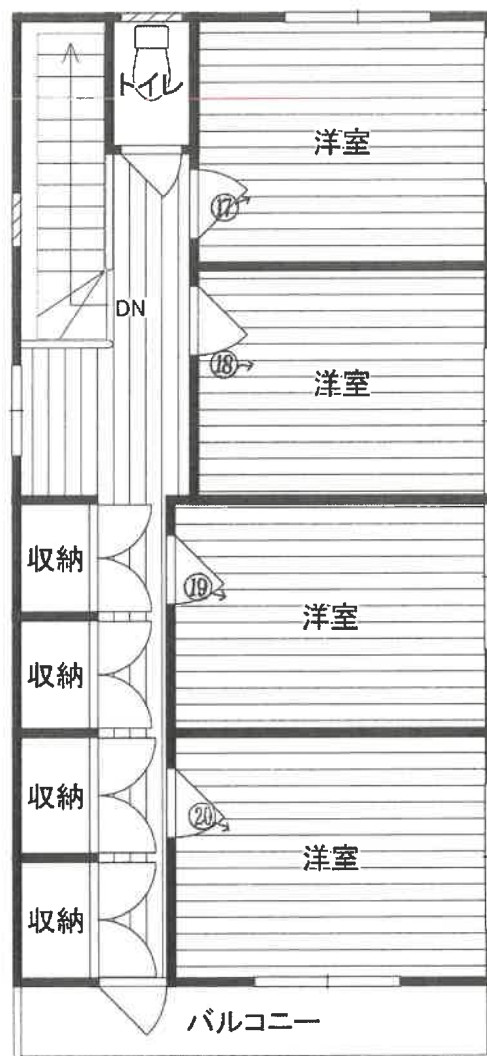
(9 枚目)

※○→は写真
土地建物位置関係図





3F



4F



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 本件土地・建物の外景



(写真③) 本件土地の外景



(写真④) 本件土地内の井戸跡



(写真⑤) 売却対象外工作物弘法大師像



(写真⑥) 本件建物の内部(1階)



(写真⑦) 本件建物の内部(1階)



(写真⑧) 本件建物の内部(1階)



(写真⑨) 本件建物の内部(1階)



(写真⑩) 本件建物の内部(2階)



(写真⑪) 本件建物の内部(2階)



(写真⑫) 本件建物の内部(2階)



(写真⑬) 本件建物の内部(2階)



(写真⑭) 本件建物の内部(2階)



(写真⑮) 本件建物の内部(3階)



(写真⑯) 本件建物の内部(3階)



(写真⑰) 本件建物の内部(4階)



(写真⑱) 本件建物の内部(4階)



(写真⑱) 本件建物の内部(4階)



(写真⑳) 本件建物の内部(4階)



令和6年(ケ)第9号
令和6年11月27日 現地調査
令和6年12月10日 評価

大分地方裁判所 杵築支部 御中

評 価 書 (2)

(物件2, 物件3, 物件4)

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

【物件2、物件3・物件4個別】

評 価 額（物件2）	
金5,920,000円	

一 括 価 格（物件3，物件4）	
金6,670,000円	
内 訳 価 格	
物件3	金2,570,000円
物件4	金4,100,000円

- ① 一括価格は、物件3及び物件4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3の土地の内訳価格は、物件4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4の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

【物件2・物件3・物件4一括】

一 括 価 格（物件2，物件3，物件4）	
金12,550,000円	
内 訳 価 格	
物件2	金5,500,000円
物件3	金2,810,000円
物件4	金4,240,000円

- ① 一括価格は、物件2，物件3及び物件4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3の土地の内訳価格は、物件4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4の価格は、当該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。

（本ページ以下余白）

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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町字中町 2 9 1 4 番 1 宅地 2 7 7.4 8 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町字中町 2 9 1 4 番 2 宅地 2 1 8.3 8 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	速見郡日出町字中町 2 9 1 4 番地 2 2 9 1 4 番 2 居宅 事務所 鉄骨造スレート葺4階建 1階 9 0.0 1 m ² 2階 9 8.7 6 m ² 3階 7 8.6 4 m ² 4階 6 7.9 7 m ²	
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2及び物件3）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「陽谷」駅の南東方約400m（道路距離 約550m） 最寄りバス停「日出役場前」の南東方約230m（道路距離 約300m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、日出町中心部に位置する。当該地域は、一般住宅のほか一部に店舗併用住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域であり、各画地の配置はやや雑然としているものの、生活利便性は良好である。 日出町の住宅地の地価動向を見ると、近隣市町からの転入者が多いといった人口動態などを背景に、上昇幅は小さいながら地価上昇が継続している。経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向は、今後とも継続すると予想される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし 周知埋蔵文化財の指定あり（日出城下町遺跡） 都市計画道路（都市計画決定のみ） 土砂災害警戒区域等の指定なし
画 地 条 件 〔規模，形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	物件2 277.48㎡（現況も概ね符合） 物件3 218.38㎡（現況も概ね符合） 合 計 495.86㎡ 概ね長方形 約16m（物件2：約9m，物件3：約7m） 約31m（物件2，物件3とも概ね同じ） 中間画地
接 面 道 路	北側：幅員約7mの町道・堀南浜線に概ね等高接面 ※ 建築基準法第42条第1項第1号道路	
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	・物件2は、土地所有者が更地の状態で占有している。物件3は、土地所有者と同一人が所有する物件4の建物の敷地として利用されている。なお、物件2と物件3の土地所有者は異なる。 （「土地建物位置関係図」参照） ・一般住宅、店舗併用住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り あ り な し（地上建物はプロパンガス利用） ※「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 物件2の土地内に、井戸跡1か所が存する。また、物件2の土地内に、祠（弘法大使像）1宇（売却対象外）及び私設の電柱1本が存する。 ※2 隣接地との境界及び物件2・物件3相互の筆界は概ね明瞭である。 ※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。	

特 記 事 項 (つ づ き)	※4 物件 3 及び物件 4 の所有権の異動及び根抵当権設定等の経緯は下記のとおりであり、物件 3 の土地につき、物件 4 の建物のための法定地上権が成立すると認定した。	
	平成 3 年 1 月 17 日	物件 3 の土地を売買により現所有者が取得。
	平成 3 年 11 月 29 日	物件 3 の土地に最先順位の根抵当権を設定。
	平成 4 年 1 月 22 日	物件 4 の建物を現所有者（物件 3 の土地所有者と同一人）が新築。
	平成 4 年 2 月 20 日	物件 4 の建物に最先順位の根抵当権を設定し、物件 3 の土地とともに共同担保に付す。

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

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 4 年 1 月 22 日新築（登記記載） 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 約 7 年	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス、塗り壁、化粧合板等 天 井 ビニールクロス、化粧合板等 床 フローリング、畳、CFシート等 設 備 電気、水道、ガス、衛生設備（浴室、トイレ等）など	
床面積（現況）	1 階 90.01 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合） 2 階 98.76 m ² （ ” ） 3 階 78.64 m ² （ ” ） 4 階 67.97 m ² （ ” ） 延床 335.38 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 4 階建 現 況 用 途 居 宅 ・ 事 務 所 間 取 り 添付の「建物間取図(1)(2)」のとおり	
品 等	総 合 普通程度 使用資材 普通程度 意 匠 普通程度 施 工 普通程度	
維持管理の状態	普 通	天井に雨漏りのようなシミが見られた。ただし、所有者親族によると雨漏りはないとのことであった。維持管理の状態は概ね経年程度である。
建物の利用状況	建物所有者が本物件を居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	※1 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地調査を行った結果、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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2及び物件3（宅地）

物件2及び物件3（宅地）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2，物件3個別】

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
2	39,500	0.900	277.48	—	9,860,000
3		0.765	218.38	1.00	6,600,000

【物件2・物件3一体】

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
2	39,500	0.837	277.48	1.00	9,170,000
3			218.38		7,220,000

ア 標準価格

地価公示 日出－1からの規比準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R6.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 36,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/93.2 & \div & 39,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地 域 格 差：相乗積：93.2/100

街路条件：100/100（±0%） 行政的条件：98/100（▲2%）

交通接近条件：98/100（▲2%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：97/100（▲3%）

イ 個別格差

【物件2】

間口・奥行の関係：▲10%（0.90）

個別格差：0.900

【物件 3】

間口・奥行の関係：▲10% (0.90)，内部に段差：▲15% (0.85) 個別格差：0.765

【物件 2・物件 3 一体】

内部に段差：▲7% (0.93)，規模：▲10% (0.90) 個別格差：0.837

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件 3 の土地上の物件 4 の建物は、周辺環境と適合し、敷地と適応しており、敷地は概ね最有効使用の状態にあると認められることから、建付減価は要しないと判定した。

建付減価修正率：0% (1.00)

（本ページ以下余白）

② 物件 4

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
4	180,000	335.38	0.075	1.00	4,530,000

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

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

ウ 現価率

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 10%とした定率法による現価率 (0.150) 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規模など当該地域における一般住宅との比較における経済的減価を考慮し、観察減価率を▲50%と判定した。

$$\text{現価率} : 0.150 \times (1 - 0.50) \div 0.075$$

エ 市場性修正率

物件 4 の建物は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる一般住宅（一部、事務所）の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

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。

【物件 2，物件 3・物件 4 個別】

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
3	6,600,000	0.35	法定地上権	2,310,000

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
2	9,860,000	—	1.00	0.60	—	5,920,000

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
3	6,600,000	▲2,310,000	1.00	0.60	—	2,570,000
4	4,530,000	+2,310,000			1.00	4,100,000
一括価格（合計）						6,670,000

ウ 市場性修正率

本物件については、これまでの評価過程において、適切に補修性されており、土地・建物一体として市場性の減退を考慮すべき特段の要因は認められないため、市場性修正率を±0%（1.00）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

物件4の建物は、建物所有者が居宅（空家）として使用しており、減価不要（占有減価率：1.00）と判定した。

【物件 2・物件 3・物件 4 一括】

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
3	7, 220, 000	0. 35	法定地上権	2, 530, 000

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
2	9, 170, 000	—	1. 00	0. 60	—	5, 500, 000
3	7, 220, 000	▲2, 530, 000			—	2, 810, 000
4	4, 530, 000	+2, 530, 000			1. 00	4, 240, 000
一括価格（合計）						12, 550, 000

ウ 市場性修正率

本物件については、これまでの評価過程において、適切に補修性されており、土地・建物一体として市場性の減退を考慮すべき特段の要因は認められないため、市場性修正率を±0% (1. 00) 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

物件4の建物は、建物所有者が居宅（空家）として使用しており、減価不要（占有減価率：1. 00）と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示 日出－1

所 在：速見郡日出町字三ノ丸2 6 6 9 番7

価 格：36,500 円/㎡

位 置：J R 日豊本線「暘谷」駅の南東方 800m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：北 7.5m 町道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

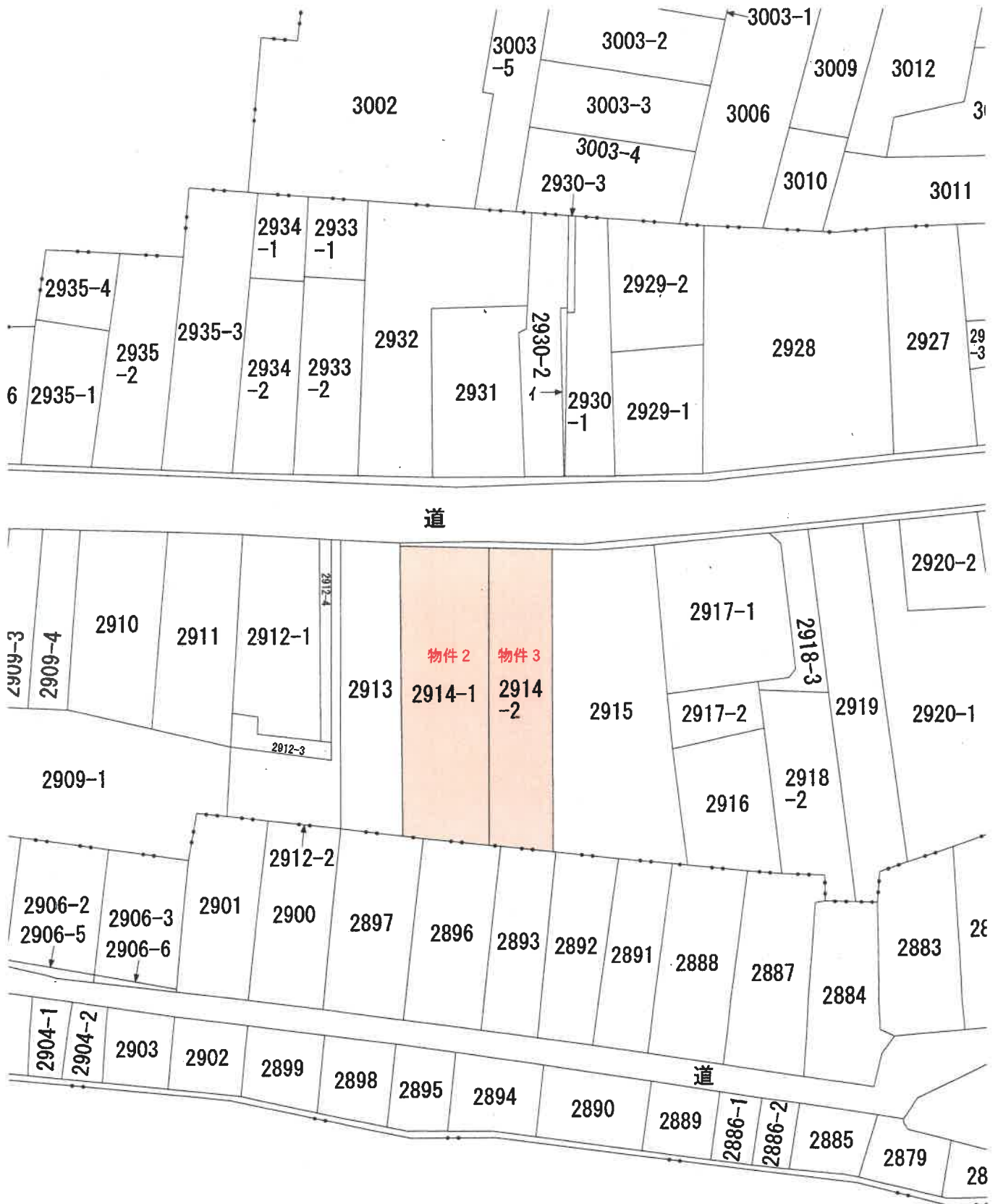
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

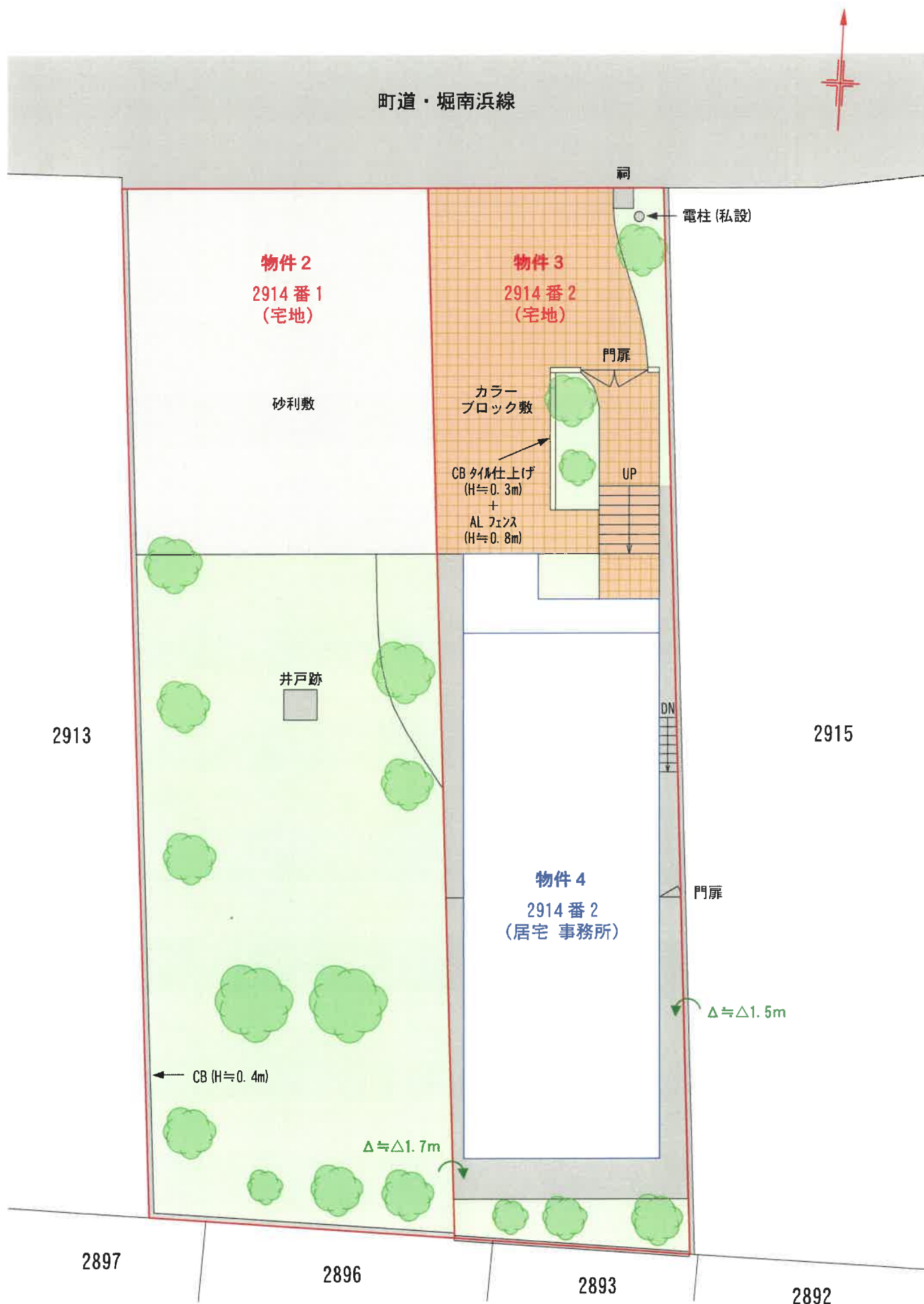
第7 附属資料の表示

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



物件位置図





土地建物位置関係図

401251

各階平面図

建物図面

H4-2-18

家屋番号 2914-2

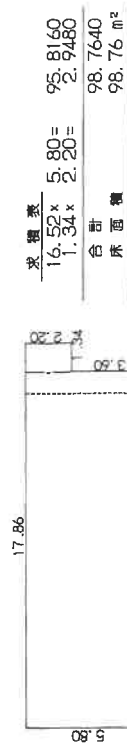
建物の所在 速見郡日出町字中町2914番地2

物件4

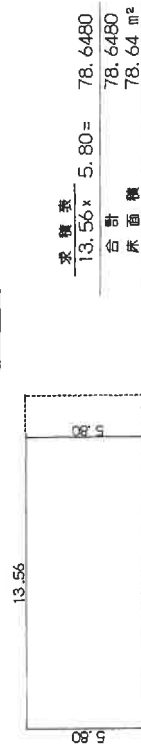
1階



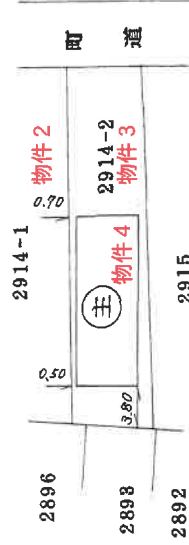
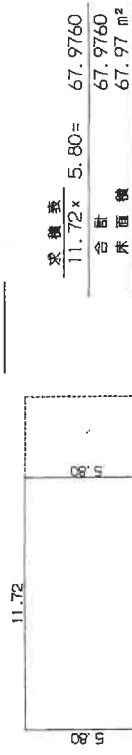
2階



3階



4階



作製者

平成 4年 2月 10日

作成

地籍

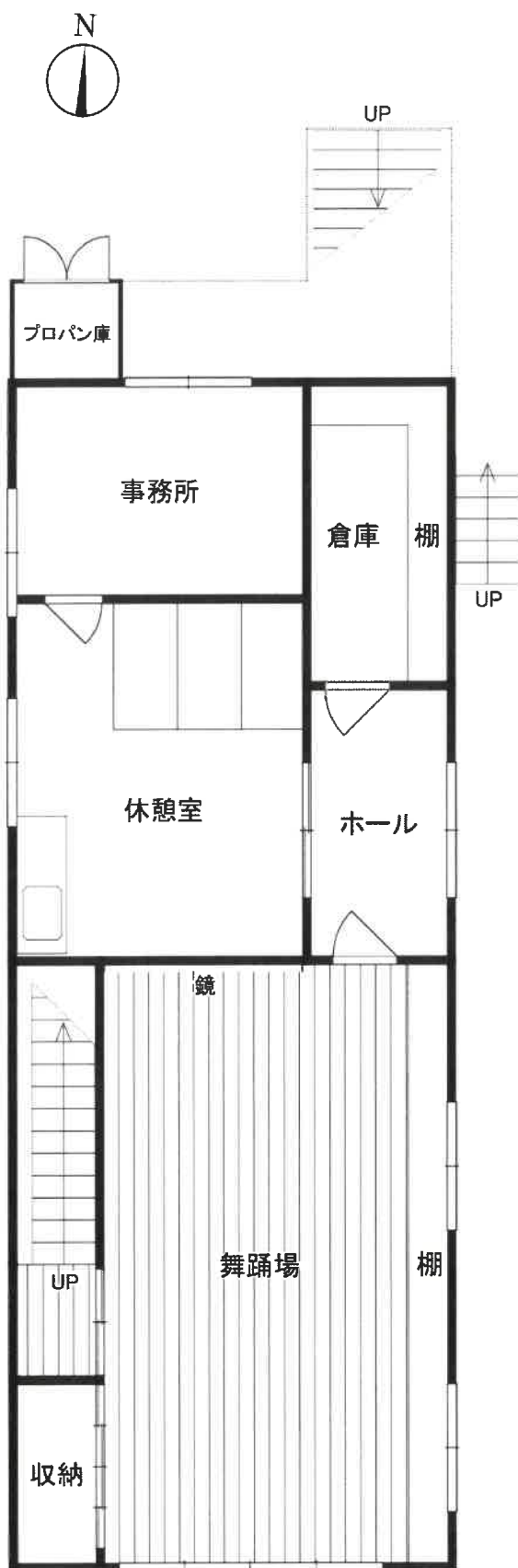
縮尺 1/250

申請人

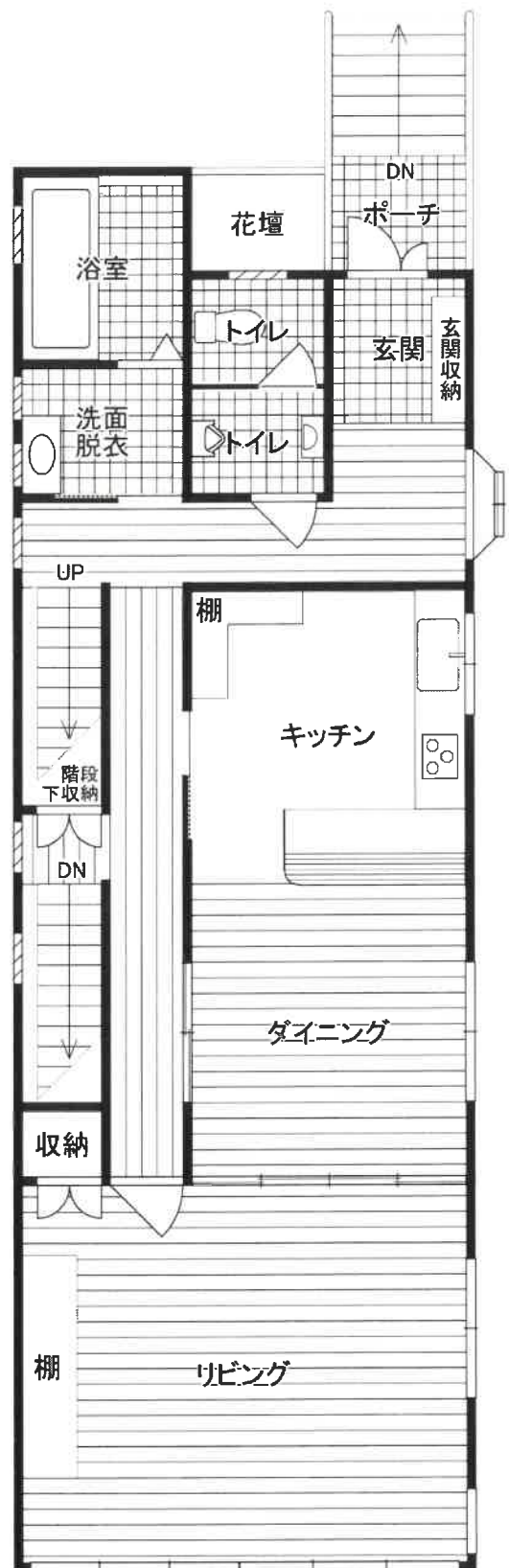
縮尺 1/500

縮尺

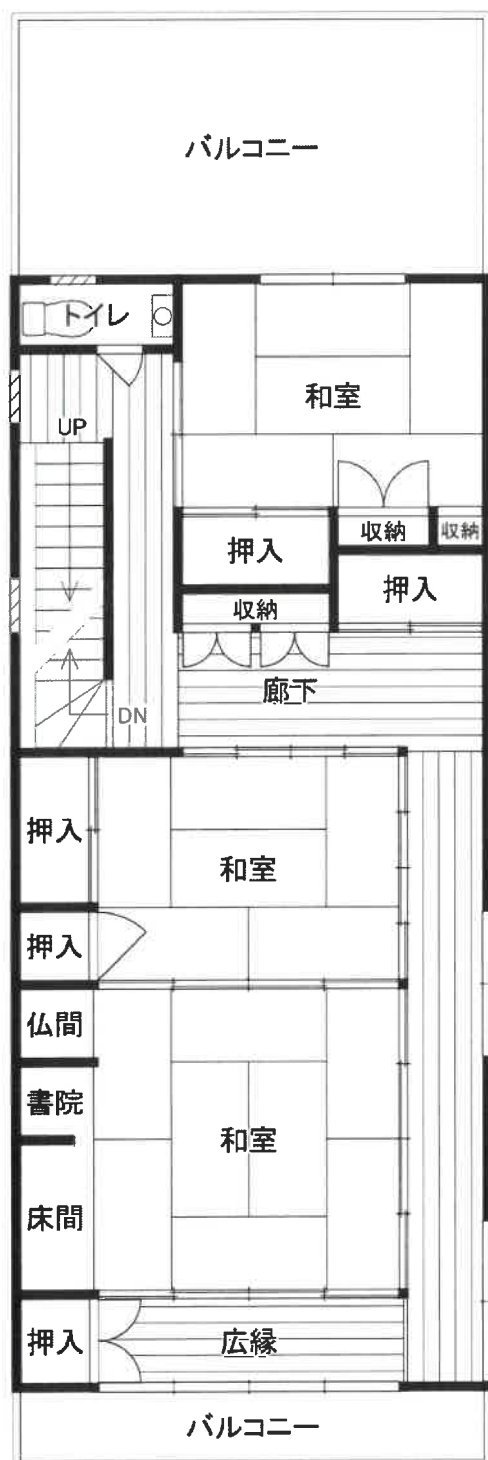
※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。



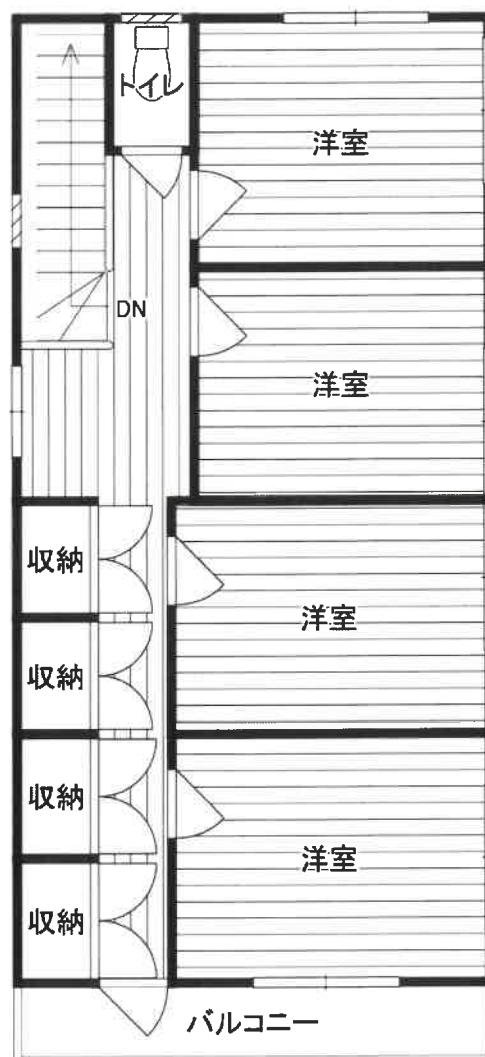
1F



2F



3F



4F



No. 1

物件 4 ・ 天井

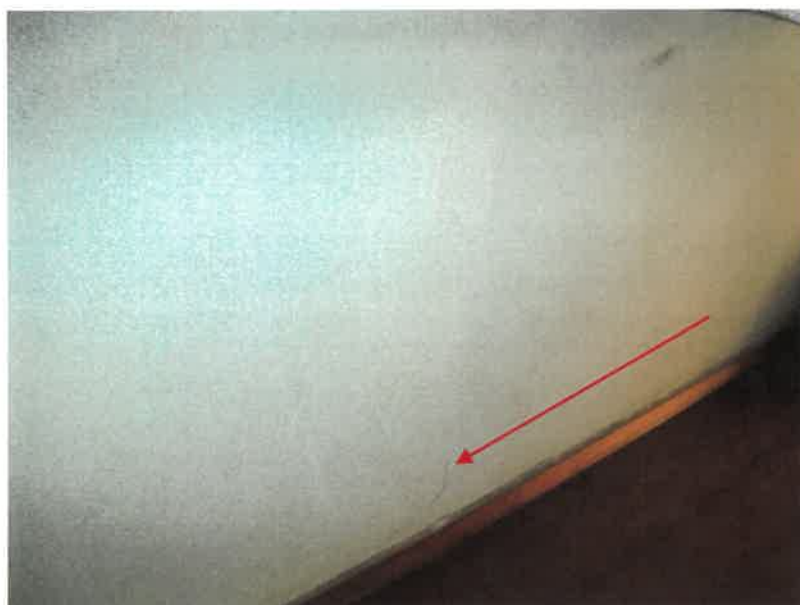
- ・ 雨漏りのようなシミが見られたが、所有者親族によると雨漏りはないとのことであった。



No. 2

物件 4 ・ 内壁

- ・ 内壁の仕上材に破損が見られる。



No. 3

物件 4 ・ 内壁

- ・ 内壁にクラックが見られる。

