

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日から 令和 7年12月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月13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11月12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 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 7

地 目 宅地

地 積 5 5 1 . 7 3 平方メートル

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分6分の1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分6分の1

共有者 被相続人亡A相続人D持分3分の1

共有者 被相続人亡A相続人E持分3分の1

4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 3 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分6分の1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分6分の1

共有者 被相続人亡A相続人D持分3分の1

共有者 被相続人亡A相続人E持分3分の1



物 件 目 録

5 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道 2 1 6 2 番地 7、
2 1 6 2 番地 1 0

家屋 番号 2 1 6 2 番 7

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 6 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 6 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 5 1 . 9 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 2 2 平方メートル

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡A相続人D持分 3 分の 1

共有者 被相続人亡A相続人E持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

1 不動産の表示

【物件番号1、4、5】

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、4、5】なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、4】共有者らが、本土地上に物件番号5を共同所有し、占有している。

【物件番号5】共有者らが、空き家の状態で共同所有し、占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】隣地（地番2164番8）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 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 7

地 目 宅地

地 積 5 5 1 . 7 3 平方メートル

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分6分の1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分6分の1

共有者 被相続人亡A相続人D持分3分の1

共有者 被相続人亡A相続人E持分3分の1

4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 3 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分6分の1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分6分の1

共有者 被相続人亡A相続人D持分3分の1

共有者 被相続人亡A相続人E持分3分の1



物 件 目 録

5 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道 2 1 6 2 番地 7、
2 1 6 2 番地 1 0

家屋 番号 2 1 6 2 番 7

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 6 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 6 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 5 1 . 9 5 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 2 2 平方メートル

共有者 被相続人亡 A 代襲相続人 B 持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡 A 代襲相続人 C 持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡 A 相続人 D 持分 3 分の 1

共有者 被相続人亡 A 相続人 E 持分 3 分の 1



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 6 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 16 日提出

現況調査報告書 (1: 物件1, 4, 5 関係)

大分地方裁判所杵築支部

執行官 後 藤 吉 典

(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 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 7

地 目 宅地

地 積 5 5 1. 7 3 平方メートル

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 代襲相続人 B 持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 代襲相続人 C 持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 相続人 D 持分 3 分の 1

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 相続人 E 持分 3 分の 1

4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 1 0

地 目 雑種地

地 積 3 1 5 平方メートル

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 代襲相続人 B 持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 代襲相続人 C 持分 6 分の 1

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 相続人 D 持分 3 分の 1

共有者 被相続人亡 $\frac{A}{1}$ 相続人 E 持分 3 分の 1

物件目録

5 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道2162番地7、
2162番地10

家屋 番号 2162番7

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 116.82平方メートル

2階 33.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 51.95平方メートル

共有者 被相続人亡A 代襲相続人 B 持分6分の

1

共有者 被相続人亡A 代襲相続人 C 持分6分の

1

共有者 被相続人亡A 相続人 D 持分3分の1

共有者 被相続人亡A 相続人 E 持分3分の1

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2162番地7		
土地	物件1・4		
現況地目	☒ 宅地（物件1・4） ☐ 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	☒ 土地持分権者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本土地上に下記建物を共同所有し、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	☒ 物件1の土地と隣接する物件4の土地との境界は不明瞭である。物件4の土地と隣接する地番2164番8の土地との境界は不明瞭である。物件1及び4の各土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。		
建物	物件5		
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。 ☒ 符号1の附属建物は一部倒壊している。		
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	☒ 建物持分権者ら ☐ その他の者 ☒ 上記の者らが本建物を空家の状態で共同所有し、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	☒ 売却対象物件（従物）である太陽熱温水器，仮設便所約1㎡，鋼製犬舎約2㎡及びスチール製物置約3㎡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		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
匿名希望の近隣者ら	1 本建物は以前は亡Aが居住していましたが、現在は空家の状態です。 2 符号1の附属建物が一部倒壊したときは、近隣に土埃が立って迷惑しました。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は、匿名希望の近隣者らの各陳述及び現況から3枚目記載のとおり認めた。 2 物件5の建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 匿名希望の近隣者らの各陳述

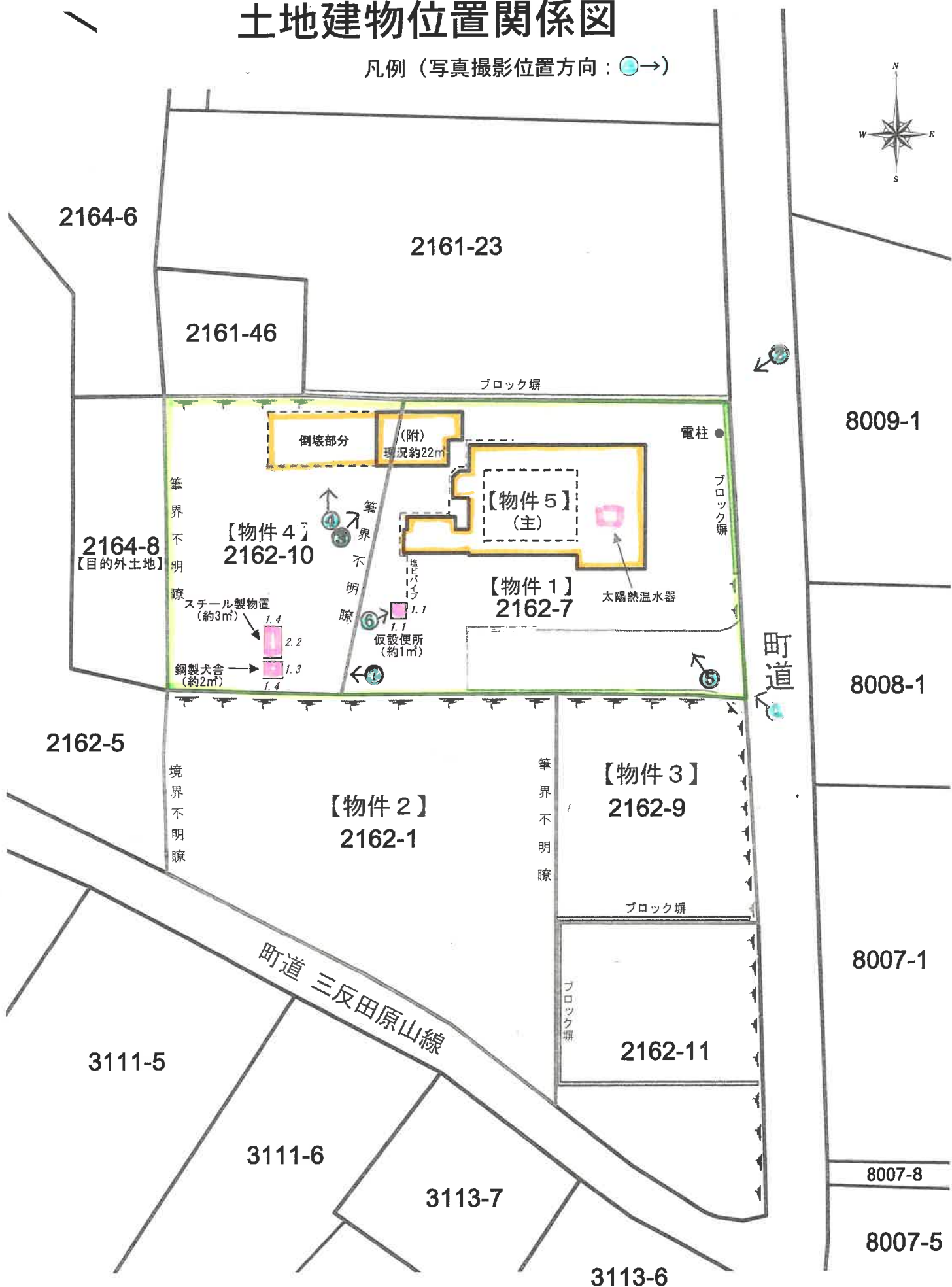
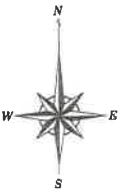
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4日(水) 15:00-15:10	大分地方法務局杵築支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和7年6月4日(水) 16:00-16:10	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字大神2162番地7)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月11日(水) 13:00-13:10	日出町役場	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年6月11日(水) 13:25-13:35	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字大神2162番地7)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月25日(水) 16:20-16:30	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字大神2162番地7)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年7月2日(水) 13:00-14:00	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字大神2162番地7)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年7月2日 目的物件は不在であったので、立会人Fを立ち会わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 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 を立ち会わせ、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

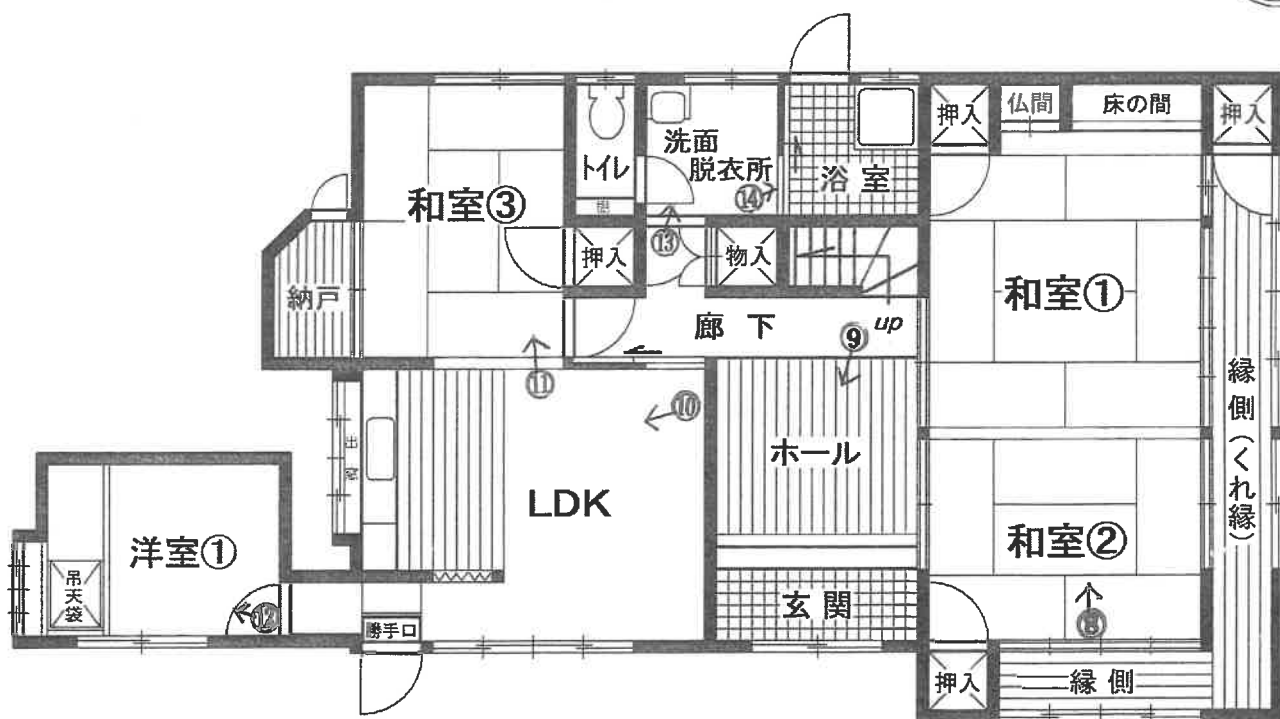
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）



建物間取図（主たる建物）

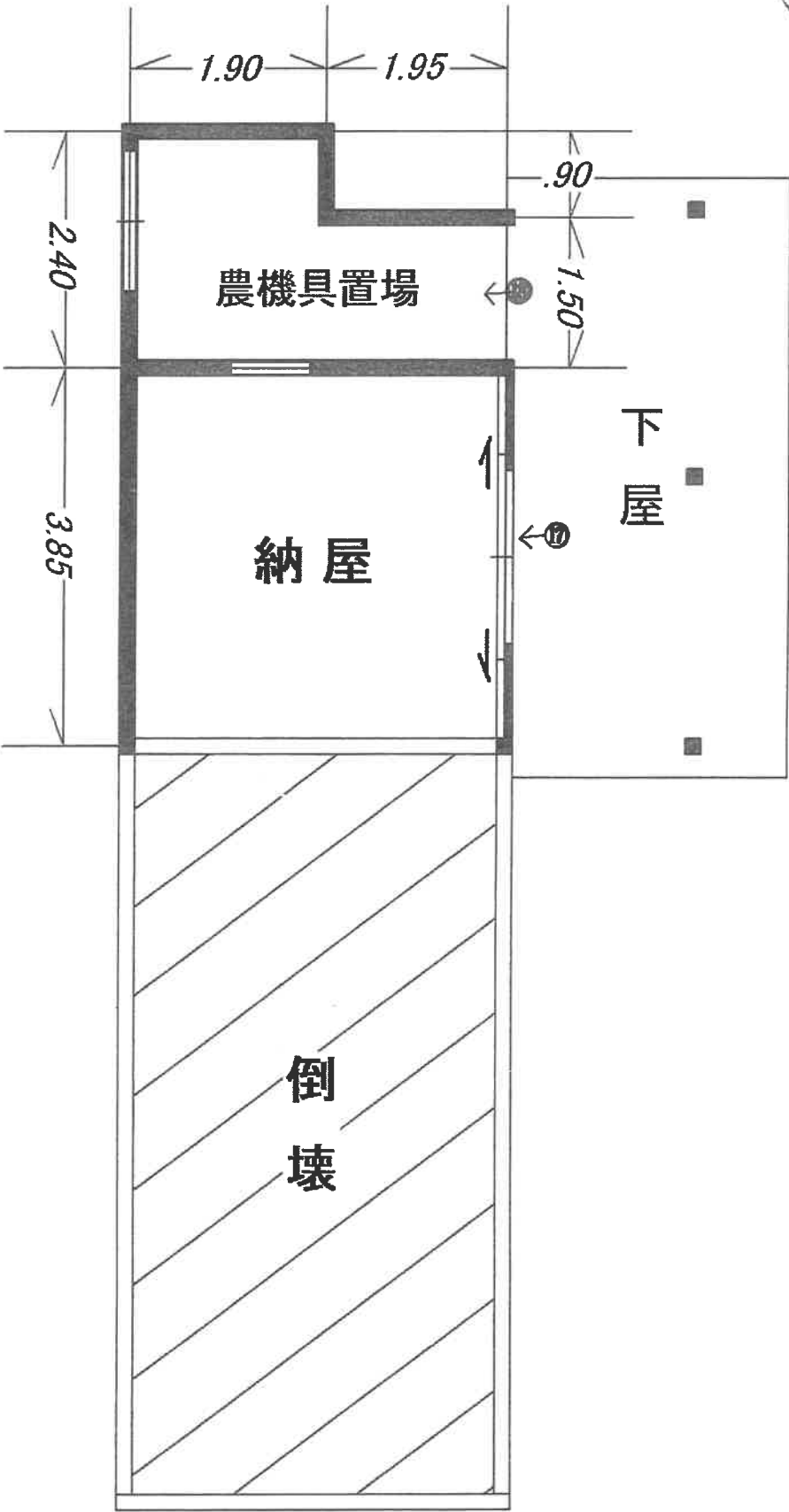
凡例（写真撮影位置方向：○→）

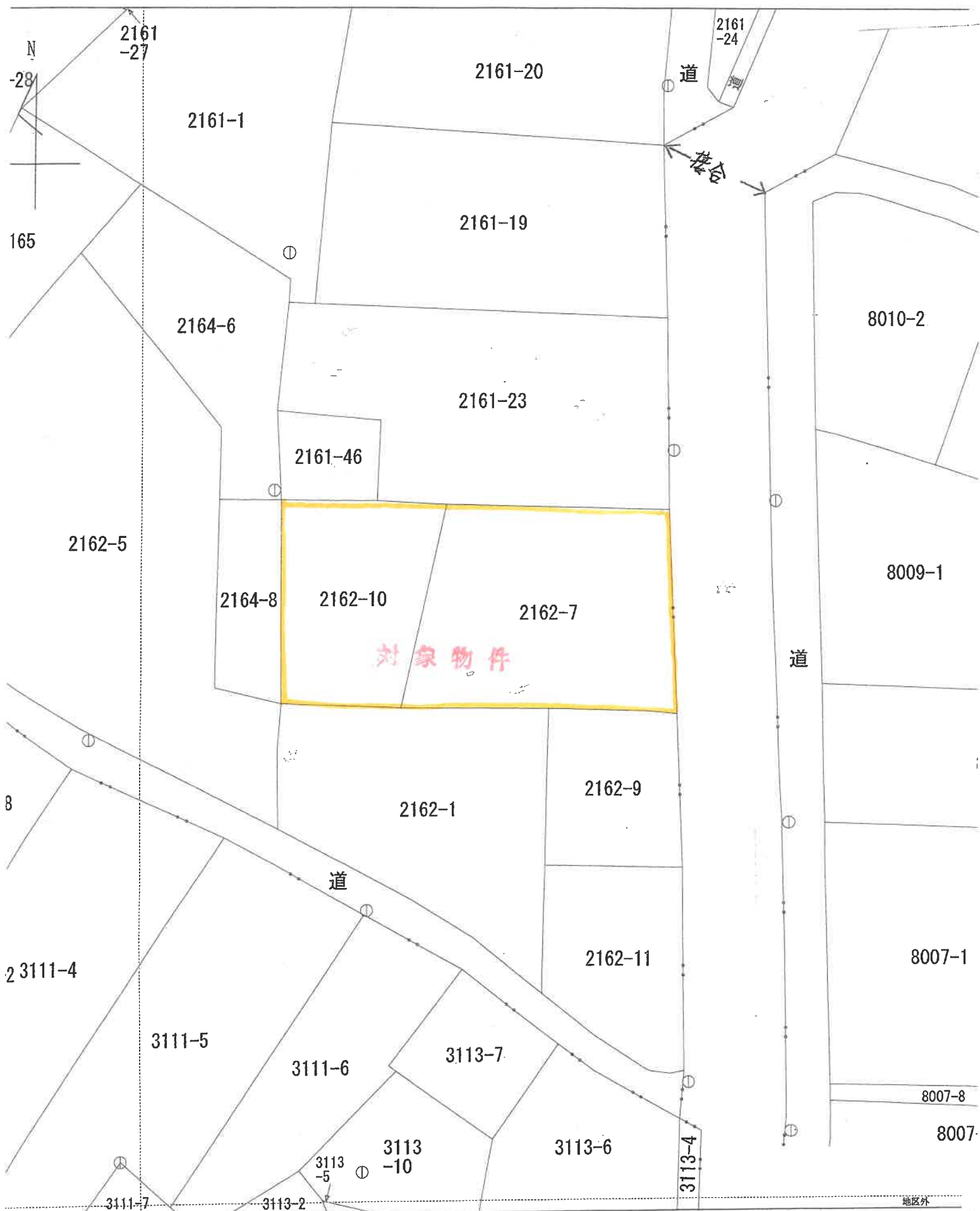


（ 7 枚目）

建物間取図（附属建物）

凡例（写真撮影位置方向：○→）





各階平面圖

2162番7

家屋番号

速見郡日出町大字大神字原道2162番地7、2162番地10

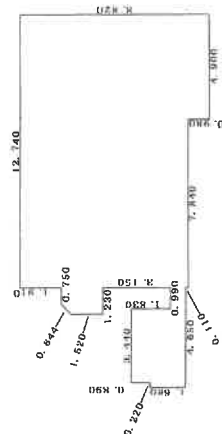
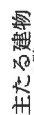
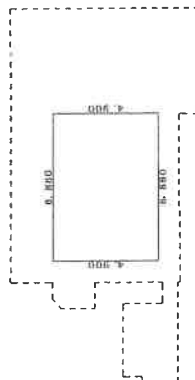


表 續

$4.900 \times$	8.820	$=$	43.218000
$7.840 \times$	7.840	$=$	61.465600
$0.990 \times$	0.720	$=$	0.712800
$0.750 \times$	1.950	$=$	1.462500
$0.950 + 1.520 \times$	$0.480 / 2$	$=$	0.832800
$3.440 \times$	2.550	$=$	8.772000
$0.220 \times$	1.660	$=$	0.365200

合計	116.828900
床面積	116.82 m ²

附2



求積表

6.860×4.900	$=$	33.614000
合計		33.614000
床面積		33.61 m ²

附属建物符号I



求積表

0.900×1.900	$=$	1.710000
3.050×3.850	$=$	50.242500
合 計		51.952500
床面積		51.95 m ²

作成者

土地家屋調査士

27年 12月 23日(作成)

申請人

2

1/500

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

(写真1) 物件1, 4及び5の土地建物全景



(写真2) 物件1, 4及び5の土地建物全景



(写真 3) 符号 1 の附属建物 (残存部分)



(写真 4) 符号 1 の附属建物 (倒壊部分)



(写真5) 太陽熱温水器



(写真6) 仮設便所



(写真7) 鋼製犬舎及びスチール製物置



(写真8) 本件建物内部（1階）



(写真 9) 本件建物内部 (1 階)



(写真 10) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (1 階)



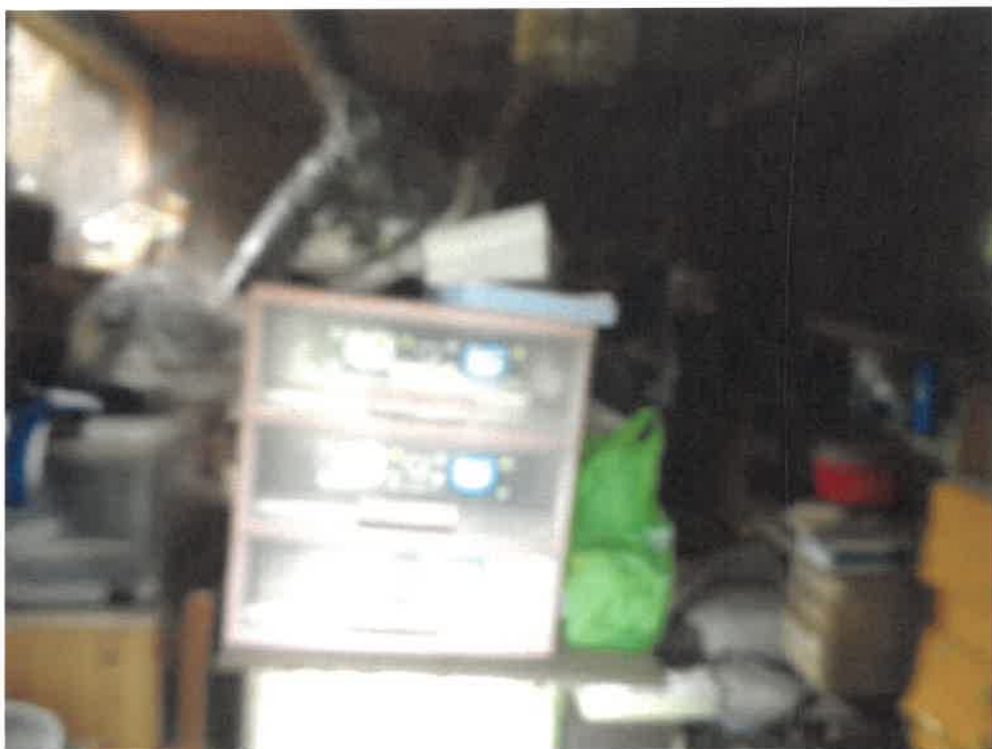
(写真 1 5) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 6) 本件建物内部 (2 階)



(写真17) 符号1の附属建物内部



(写真18) 符号1の附属建物内部



令和7年（ケ）第 3 号
令和7年7月 2日 現地調査
令和7年7月15日 評 価

提出日 令和7年7月16日

大分地方裁判所 杵築支部 御中

評 価 書 （ 1 ）

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評価額

一括価格（合計）	
金3,510,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	1,250,000 円
物件4（土地）	720,000 円
物件5（建物）	1,540,000 円

- ① 一括価格は、物件1, 4, 5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・4（土地）の内訳価格は、物件5（建物）の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は当該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 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町大字大神字原道 2162番7 宅 地 551.73㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町大字大神字原道 2162番10 雑種地 315㎡	宅 地
5	(主である建物) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	速見郡日出町大字大神字原道2162番地7 , 2162番地10 2162番7 居 宅 木造 セメントかわらぶき 2階建 1階 116.82㎡ 2階 33.61㎡ 延 150.43㎡	木造 セメントかわら ・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物 置 木造 セメント瓦葺 平家建 51.95㎡	約 22㎡ [※]
番号	特 記 事 項		
5	附属建物は基礎柱の腐食又は白蟻被害で半壊しており、隣接母屋（主である建物）も床の撓みが複数箇所認められ、床下の腐食もしくは白蟻被害が拡大している可能性が高い。		

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・4】

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「大神」駅の南方1.7km(直線距離1.2km)、同「日出」駅の東方3.8km(直線距離3.4km)、国東観光バス・日出町コミュニティバス「原山」停留所の北方170mに所在。【物件位置図・附近見取図参照】	
付 近 の 状 況	大神小・中学校の東側に形成された農家住宅を中心とする原山地区。地区内を通過する県道日出真那井杵築線は歩道整備が進み、中心部とのアクセスも良好ながら新規の宅地開発は殆ど見られず、宅地需要は低迷している。	
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	非線引都市計画区域 無指定地域 70% 200% — 土砂災害警戒区域の指定なし 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 ;	866.73㎡ (2筆合計 ; 国土調査による14条地図整備) 長方形 東側 ; 約21.4m 東西 ; 約41m 平坦地※
接 面 道 路	【東 側】 幅員4.5m舗装町道(南北線 ; 建築基準法第42条1項1号道路)に等高～0.7m低く接面。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	同一共有者(相続人4名)の建物(物件5)の敷地に供されており、敷地内に売却対象となる下記工作物が設置されている。なお、物件4の西側は樹木雑草が繁茂した状態となっており確認困難な状況にある。 ① 仮設便所(約1㎡) ② スチール製物置(約3㎡) ③ 鋼製犬舎(約2㎡) 北側及び南側隣接地は段差があるため境界を判定できるが、物件4の西側隣接地(2164番8)は被相続人名義で残された筆となっており境界は不明瞭である。【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13mm) なし あり (農業集落排水)
※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、通常の費用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	※ 不審な窪地や土壌の変色等は認められず、農家集落内の土地であることから土壌汚染の可能性は極めて低いと考えられる。	

(2) 建物の概況及び利用状況【物件5】

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57年6月8日新築 ※1 昭和60年月日不詳増築
	経 過 年 数	44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	セメント瓦・一部亜鉛メッキ鋼板葺、入母屋・切妻・一部片流れ屋根
	外 壁	モルタル吹付(下部サイディング)、合板張(西側増築部分)
	床	フローリング、畳、カーペット貼(廊下)、塩ビシート(LD・洗面トイレ)、タイル貼(玄関)
	内 壁	クロス貼、砂壁、合板張(洗面トイレ・階段)、タイル貼(キッチン・トイレ腰壁)
	天 井	クロス貼、目透カシ(一部印刷)、石膏ボード(LDK・洗面トイレ)
	浴 室	ステンレス浴槽(床;モザイクタイル、腰壁;角タイル、壁・天井;モルタル吹付)
	便 所	1階;洋式大1、屋外仮設トイレ1基
	建 具	カラーアルミサッシ(ダークブラウン)
そ の 他	そ の 他	太陽熱温水器(屋根上に設置)
床 面 積 (現 況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (延床面積 150.43㎡)	
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	劣 る	基礎・モルタル外壁に大きな亀裂は見られないが、北側の軒先が若干下がつている。また、西側増築部分は外壁合板が剥落しており老朽化が顕著である。内部は1階東側のくれ縁天井に雨染みが見られるほか、和室①・②、脱衣所、LDKの床に撓みが認められることから床下の腐食または白蟻被害が考えられる【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	相続時点(令和5年6月30日)より少なくとも2年近く空家の状態にある。 【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地の最先抵当権設定時(平成28年1月29日)において土地建物は同一所有者(被相続人)であったことから本件建物の法定地上権が成立する。 ※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、建築年より石綿含有建材(セメント瓦・石膏ボード等)が使用されている可能性は高い。	

建物の概況及び利用状況【物件5】

区 分	附属建物・符号1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和35年12月10日新築※1 65年 耐用年数経過
仕 様※2	構 造 屋 根 外 壁 床 内 壁 天 井 浴 室 便 所 建 具 そ の 他	木造・独立基礎 セメント瓦葺・切妻屋根 土壁、板張り、小波鋼板 土間 アラワシ アラワシ — — 木製引戸 特になし
床 面 積（現 況）	西側部分が倒壊していることから存続部分の略測面積を採用。 （延床面積 約 22㎡ ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 物 置 間取図参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	やや劣る やや劣る やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣 る	北側隣接地(2161番23外)より一段低い土地にあるため基礎柱の腐食または白蟻被害で半壊したと推定され、存続部分も危険な状態にある。【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	存続部分は所有者(故人)の動産類が存置されている。 【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 主である建物と同様に、土地の最先抵当権設定時(平成28年1月29日)において土地建物は同一所有者(被相続人)であったことから法定地上権が成立する。 ※2 簡素な構造で吹付アスベスト等は認められないが、建築年代より石綿含有建材(セメント瓦)が使用されている可能性は高い。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1・4（土地）

物件1・4の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行うことにより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 (㎡)	共 有 持 分	建付減価 補正率	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	
1	10,500	0.92	551.73	—	0.70	3,730,000
4	10,500	0.92	315	—	0.70	2,130,000
					合計	5,860,000

ア 標準地価格

標準地価格(幅員4.5m町道に接する800㎡前後の整形宅地)は、周辺取引先例や固定資産評価額等を参考に10,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差【物件1・4】

農家住宅地として規模・形状とも標準的 ±0%

町道との高低差 △3%

西端部は樹木繁茂(林野化) △5%

[相乗値] $1.00 \times 0.97 \times 0.95 = 0.92$

ウ 地 積 公簿面積採用（国土調査実施）

オ 建付減価補正率 建物(物件5)は母屋・附属建物とも管理状態が悪く老朽化していることから取壊費用相当額を勘案し30%の建付減価を行った。

② 物件 5（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	市場性 修正率	建物価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア					イ
5	主である建物	160,000	150.43	0.060	—	1,440,000
	売却対象物件(工作物)		太陽熱温水器			0 ※
			仮設トイレ(約1㎡)			0 ※
			スチール製物置(約3㎡)			0 ※
			鋼製犬舎(約2㎡)			0 ※
	附属建物・符号 1	45,000	22	0.000	—	0
						1,440,000

ウ 現 価 率

(主である建物)

- ・ 経過年数44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 △40%)を併用することにより下記のとおり査定した。

【現価率】

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.060$$

※ 工作物はいずれも老朽化しており経済価値が認められないため零査定とした。

(附属建物・符号1)

- ・ 経過年数65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(倒壊寸前の状態 △100%)を併用することにより下記のとおり査定した。

【現価率】

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}1.00) = 0.000$$

(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
1	3,730,000	物件 5	100%	法定地上権	0.30	1,120,000
4	2,130,000		100%			640,000
				敷地利用権価格合計		1,760,000

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)①カ、(1)②オ> ア	<(2)①エ> イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,730,000	-1,120,000	—	0.80	0.60	1,250,000
4	2,130,000	-640,000	—	0.80	0.60	720,000
5	1,440,000	+1,760,000	1.00	0.80	0.60	1,540,000
一括価格（合計）						3,510,000

ウ 占有減価修正：【物件 5】減価不要；空家状態

エ 市場性修正： 農家集落内物件
半壊建物あり
立会人不在で詳細聴取不能 } △20%

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

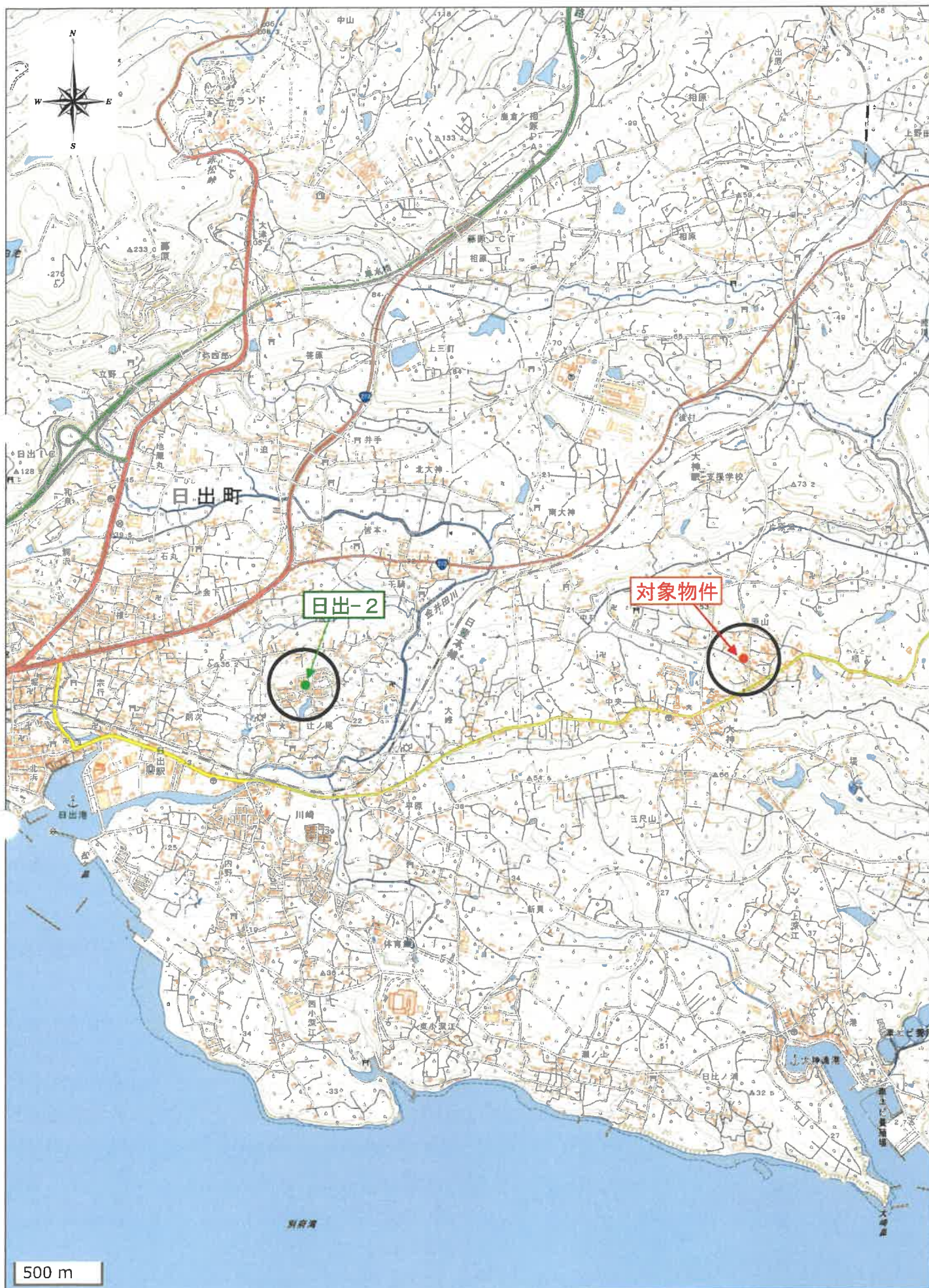
近隣周辺に「宅地」に係る地価公示・調査地点はないものの、日出駅周辺(川崎地区)に設定された地価公示・標準地の概要は以下のとおり。

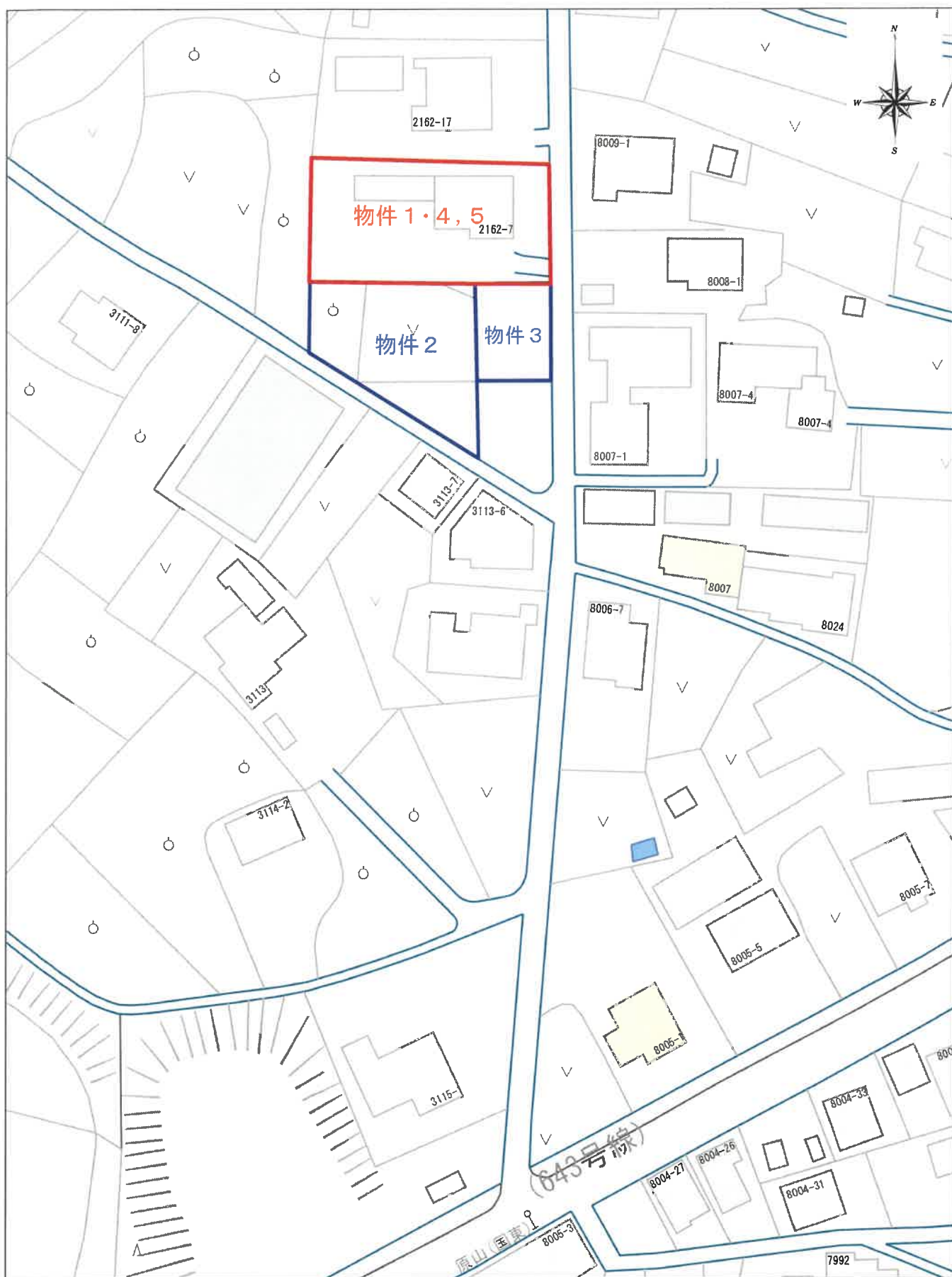
地 価 公 示 価 格	日出 - 2
所	在 : 速見郡日出町大字川崎字中尾1164番12
価	格 : 19,700円/㎡
位	置 : JR日豊本線「日出」駅1.4km
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地	積 : 169㎡
接 面 街 路	: 東5m町道
供 給 処 理 施 設	: 水道
用 途 指 定 等	: 都無指定地域 (70%, 200%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

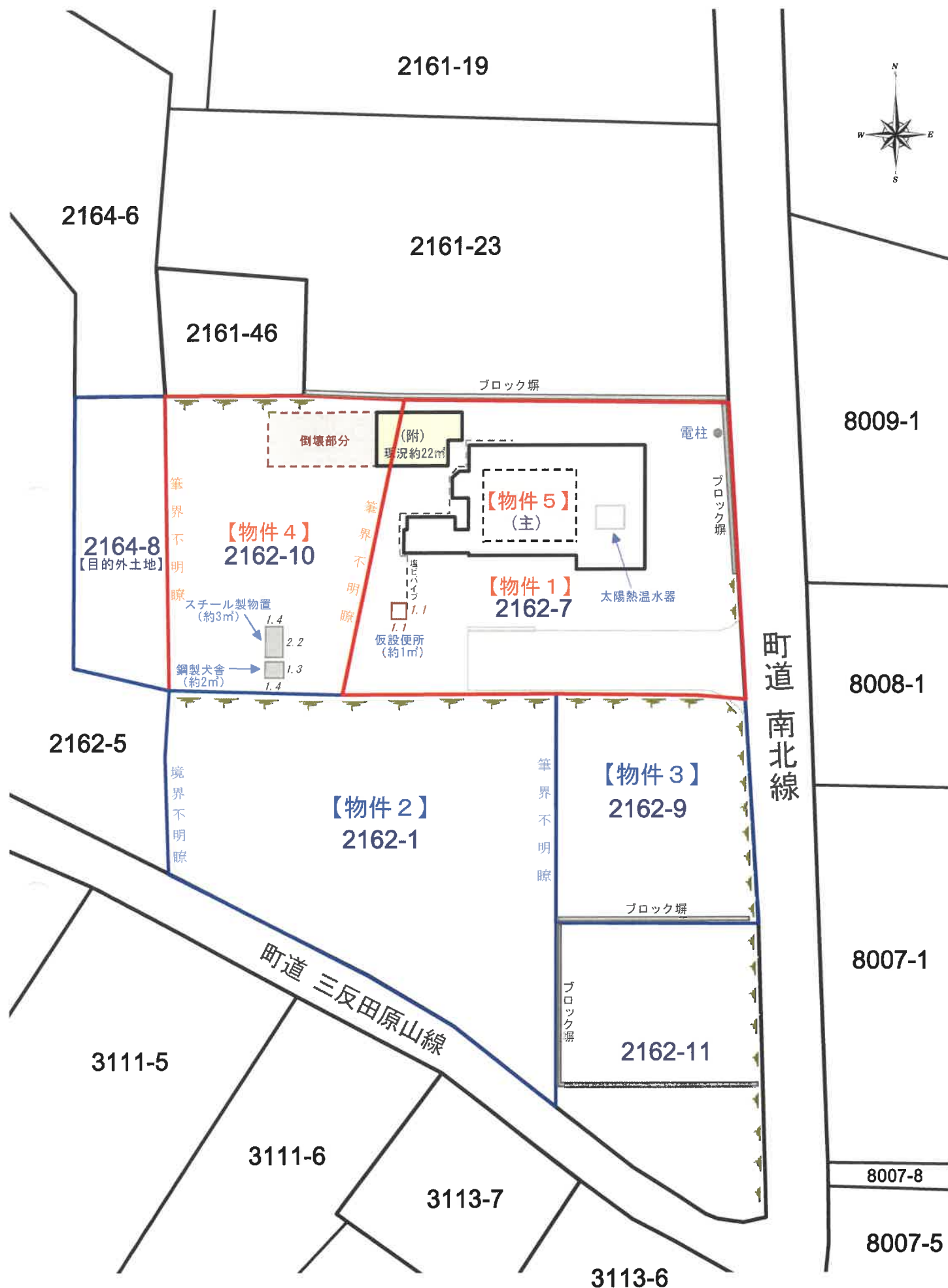
- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 14条地図写 (物件1・4)
- 5 建物図面写 (物件5)
- 6 建物間取図 (物件5 ; 主である建物)
- 7 建物間取図 (物件5 ; 附属建物・符号1)
- 8 参考写真

以 上

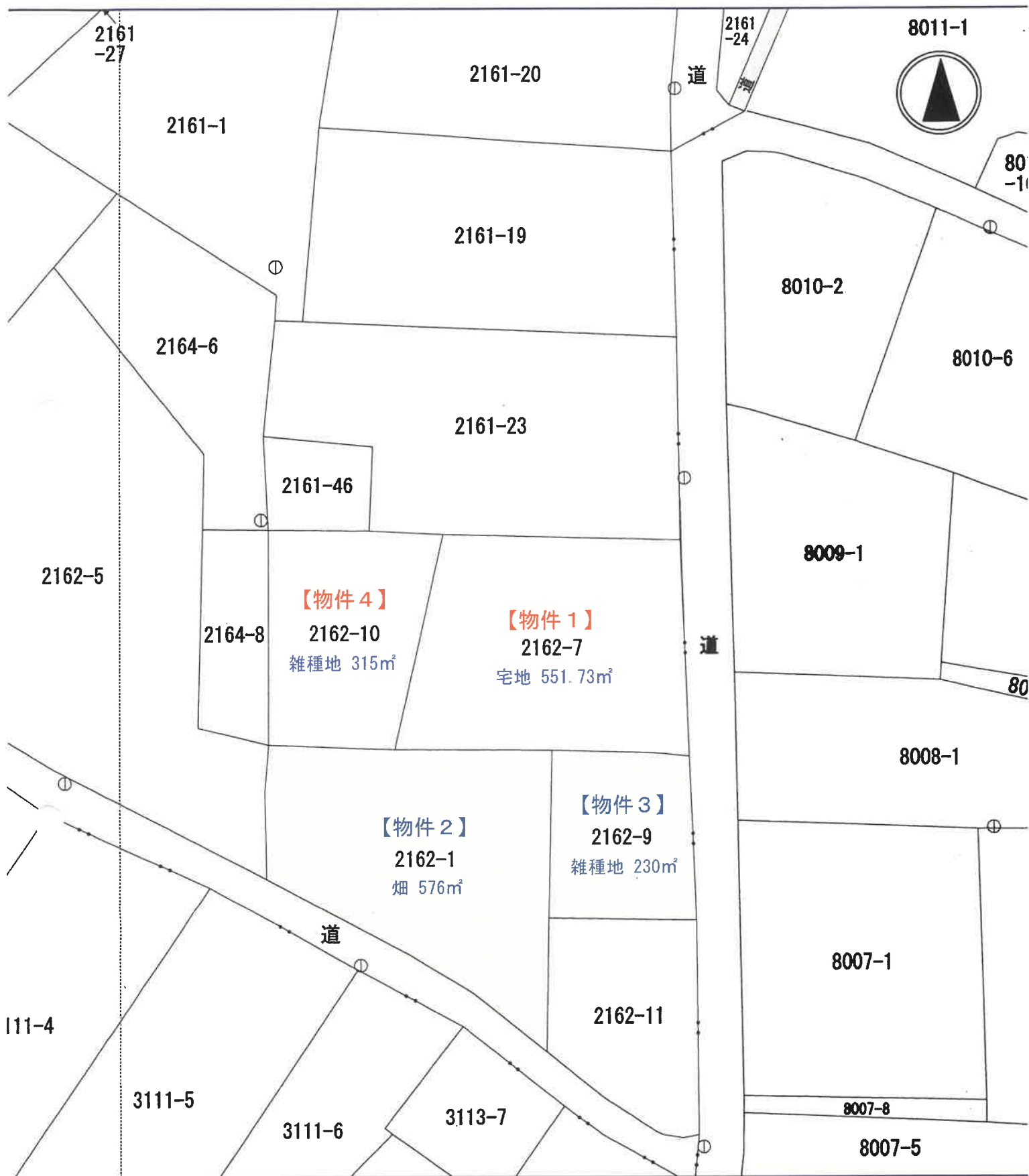




附近見取図



土地建物位置関係図



1 4 条地図写

1
500

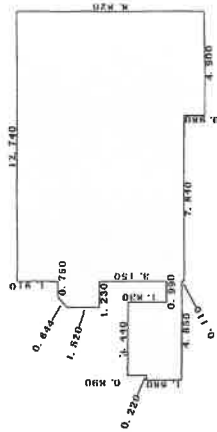
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2162番7

建物の所在 速見郡日出町大字大神字原道2162番地7、2162番地10

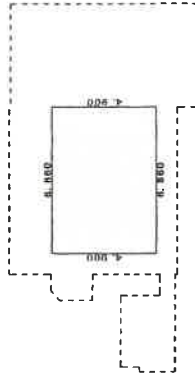
主たる建物
1階



求積表

4.900 × 8.820	=	43.218000
7.840 × 7.840	=	61.465600
0.990 × 0.720	=	0.712800
0.750 × 1.950	=	1.462500
(1.950 + 1.520) × 0.480 / 2	=	0.832800
3.440 × 2.550	=	8.772000
0.220 × 1.660	=	0.365200
合計床面積		116.828900

2階



求積表

6.860 × 4.900	=	33.614000
合計床面積		33.614000

附属建物符号1



求積表

0.900 × 1.900	=	1.710000
13.050 × 3.850	=	50.242500
合計床面積		51.952500

約22㎡

作成者

土地家屋調査士

27年 12月 23日作成

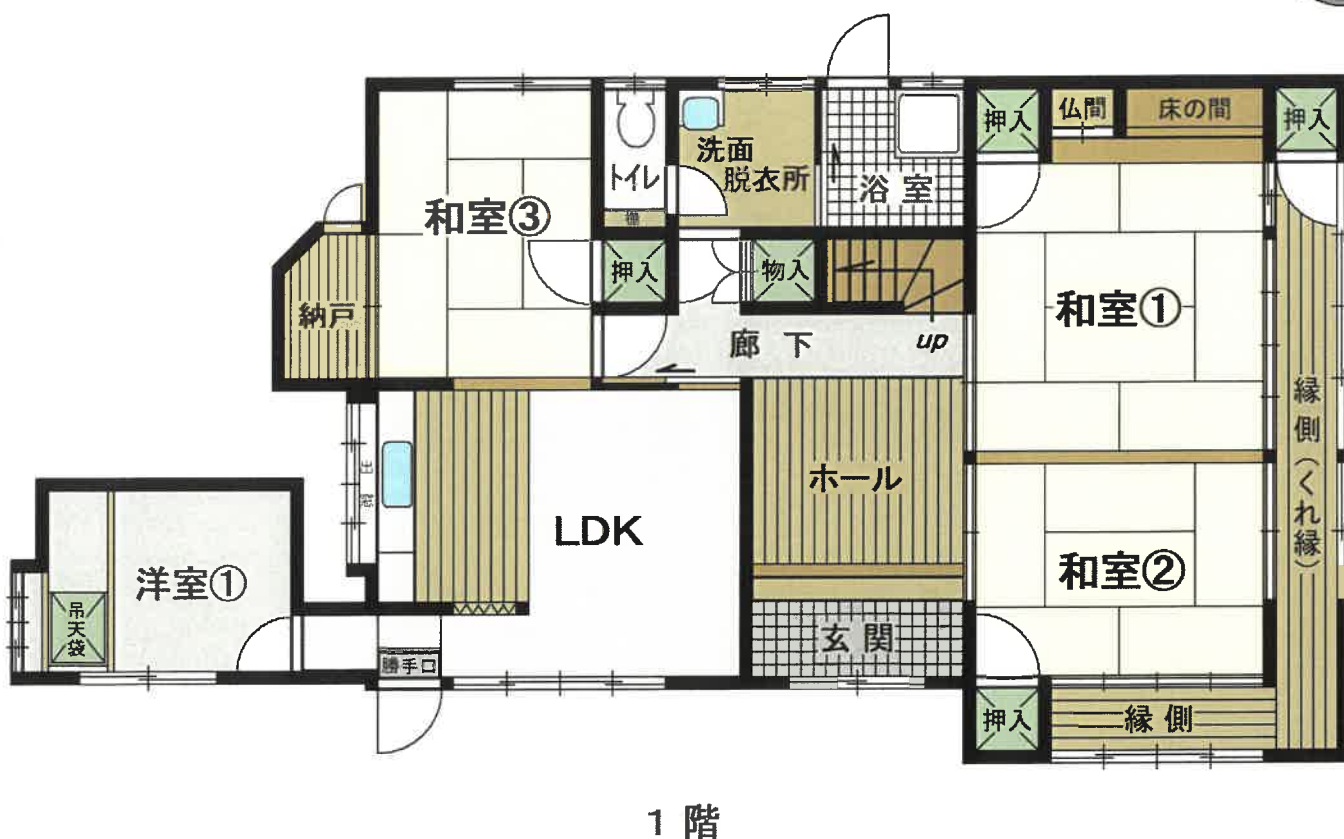
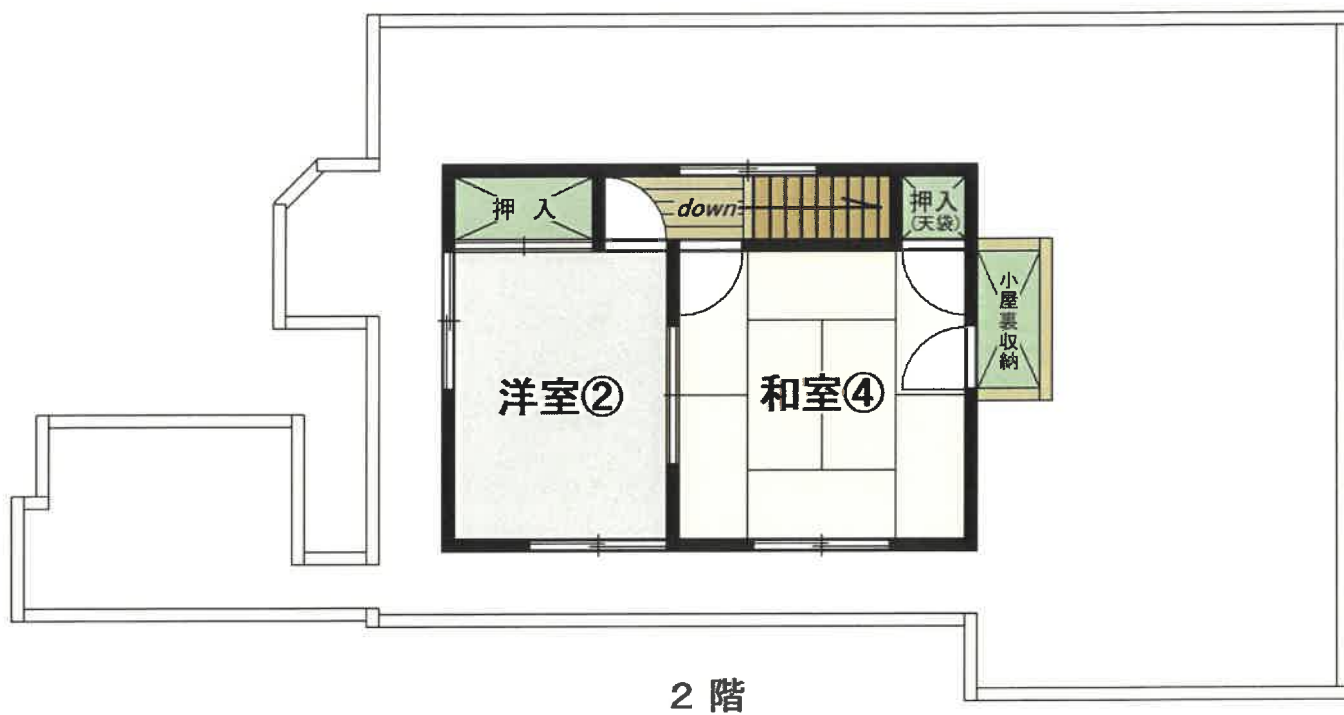
縮尺 1/250

申請人

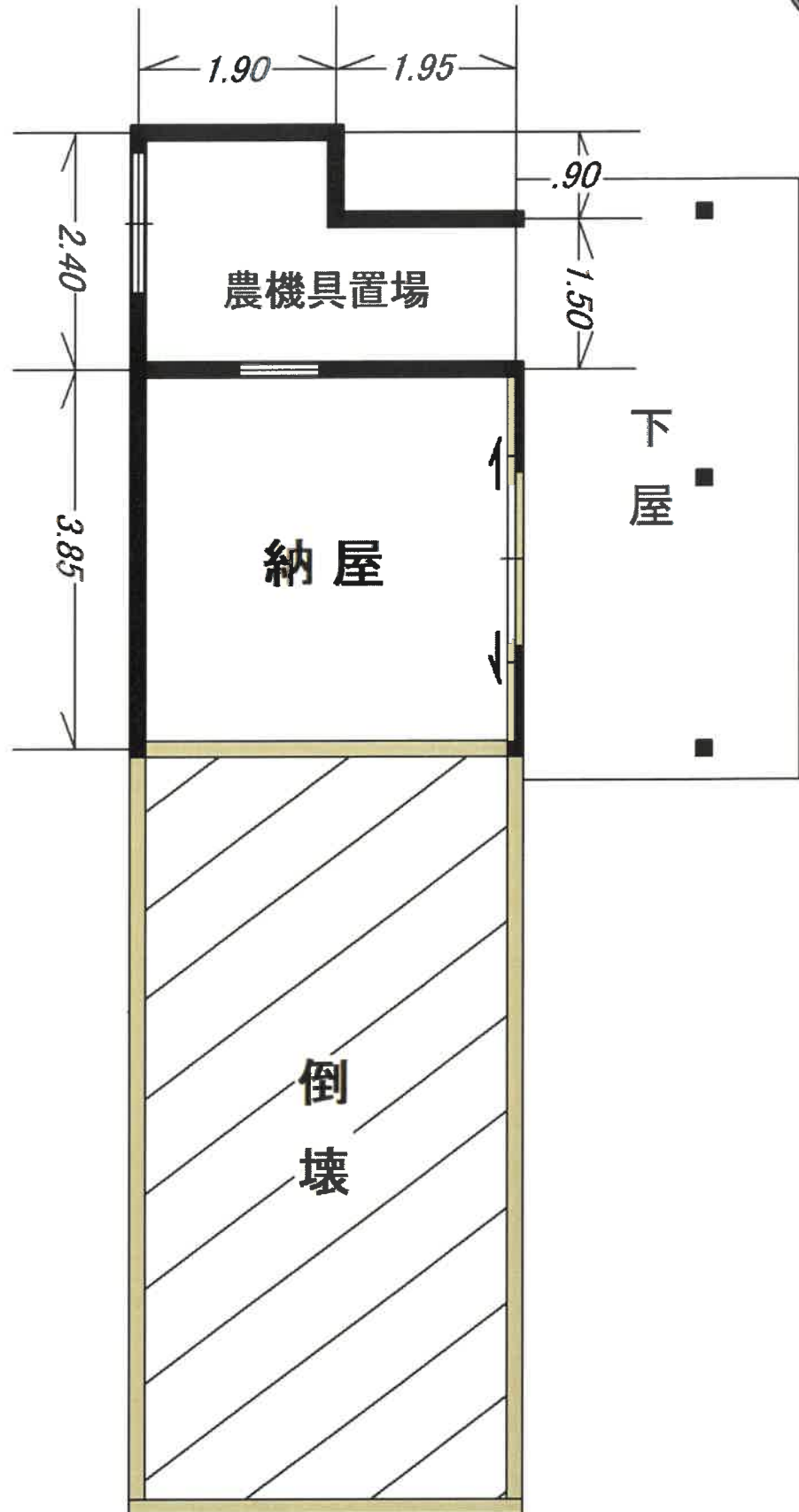
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(原図の70%に縮小)



建物間取図
(主である建物)



建物間取図
(附属建物/符号1)

写真

物件1・4、5；南東方より



物件1・3、5；北東方より



1 階；玄関



1 階；和室①・②



1階；東側くれ縁



1階；勝手口附近



写 真

物件5；主である建物（西側部分）



【物件5・内部】

1階；洋室①



写真

物件5；附属建物（存続部分）



西側倒壊部分



写真

売却対象工作物（仮設便所）



売却対象工作物（犬舎・物置）

