

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 甲 斐 慎一郎

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 7 年 10 月 7 日から 令和 7 年 10 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 21 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 10 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 9 月 18 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

1 所 在 大分市大字上判田字ヤ子迫

地 番 4 7 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 1 9 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

共有者 H 持分 9 分の 1

共有者 I 持分 9 分の 1

共有者 J 持分 9 分の 1

2 所 在 大分市大字上判田字ヤ子迫 4 7 1 1 番地 1

家屋 番号 4 7 1 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 1 0 1 . 4 2 平方メートル

(現況)

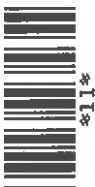
床 面 積 約 1 1 2 . 4 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 3 分の 1
共有者	C	持分 6 分の 1
共有者	D	持分 6 分の 1
共有者	H	持分 9 分の 1
共有者	I	持分 9 分の 1
共有者	J	持分 9 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 7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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

公図上、本件土地の南東側に里道が存在するが、現況は不明瞭であり、境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載の本件土地建物の共有者及び共有持分は、現況調査報告書提出後に本件記録に表れた事実等による記載である。

《 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 大分市大字上判田字ヤ子迫
地 番 4 7 1 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 1 9 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 8 分の 1
共有者 D 持分 8 分の 1
共有者 F 持分 4 分の 1
共有者 H 持分 1 2 分の 1
共有者 I 持分 1 2 分の 1
共有者 J 持分 1 2 分の 1

2 所 在 大分市大字上判田字ヤ子迫 4 7 1 1 番地 1

家屋 番号 4 7 1 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 1 0 1 . 4 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 1 2 . 4 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 2 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 8 分の 1
共有者	D	持分 8 分の 1
共有者	F	持分 4 分の 1
共有者	H	持分 1 2 分の 1
共有者	I	持分 1 2 分の 1
共有者	J	持分 1 2 分の 1

令和7年(ケ)第 2 号
令和7年 3月13日受理
令和7年 4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 大分市大字上判田字ヤ子迫

地 番 4 7 1 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 1 9 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 1 2 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

2 所 在 大分市大字上判田字ヤ子迫 4 7 1 1 番地 1

家屋 番号 4 7 1 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 1 0 1 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 1 2 分の 1

共有者 D 持分 1 2 分の 1

共有者 E 持分 1 2 分の 1

共有者 F 持分 4 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分市大字上判田4711番地1		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	電柱2本あり（1本には支柱2本あり）		
建 物	物件 2		
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が異なる。 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 約 1 1 2 . 4 2 m ²		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類 : 作業所 建築時期 : 不明 構 造 : 木造瓦葺平家建 床面積 : 約 2 5 m ²		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者 ☐ 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	売却対象工作物 太陽熱温水器 木製倉庫		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件共有者D	1 本件物件はGが所有していましたが、同人は令和6年8月24日に亡くなり私たち共有者が相続したことになっています。 2 但し私たち共有者は本件物件の詳細な点は分かりません。 3 今後私たち共有者に現況調査の調査期日通知は不要ですし、調査にあたって立会人の立会は必要ありません。
■本件物件共有者C	1 本件物件の占有関係等は総てDが述べたとおりです。 2 本件物件共有者とされているBは令和6年12月27日に亡くなっています。 3 本件物件共有者Aの所在は分かりません。 4 本件物件共有者数名は相続放棄手続を検討中です。
■本件物件近隣住民	1 本件土地東側に位置する里道は現況ではありませんし、本件土地との境界は分かりません。

(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

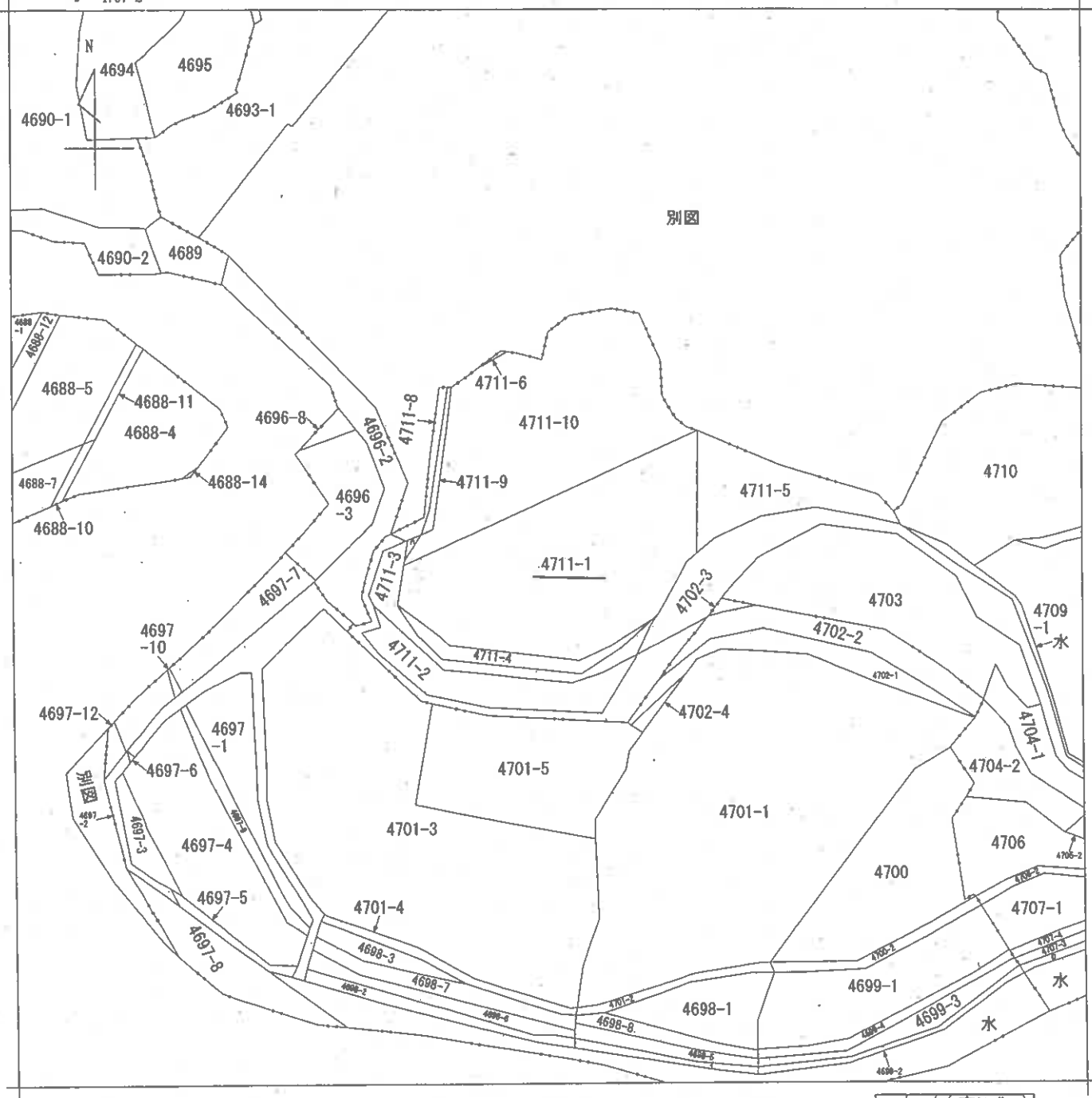
- 1 本件物件の占有関係は共有者Dらの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
但し Cの陳述ではBは令和6年12月27日に亡くなっていることが認められる。
- 2 未登記の木造瓦葺平家の作業所は未登記附属建物であると認めた
- 3 太陽熱温水器、木製倉庫は売却対象工作物であると認めた。
- 4 本件土地と隣接地の境界は概ね問題ないが、里道との境界は不明瞭である。
- 5 本件土地内には倒壊した小屋等があり廃棄された動産類が散在している。

調査の経過

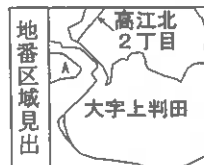
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月14日(金) 9:00-9:10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和7年3月14日(金) 9:00-9:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和7年3月14日(金) 9:00-9:10	執行官室	共有者全員に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年3月21日(金) 13:10-13:20	執行官室	共有者D聴取(電話)
令和7年3月14日(金) 16:30-16:40	執行官室	共有者C聴取(電話)
令和7年3月19日(水) 16:30-16:35	執行官室	共有者C聴取(電話)
令和7年3月27日(木) 9:40-11:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

4698-4 4711-7
4707-2



公 図 写



A 大字上判田

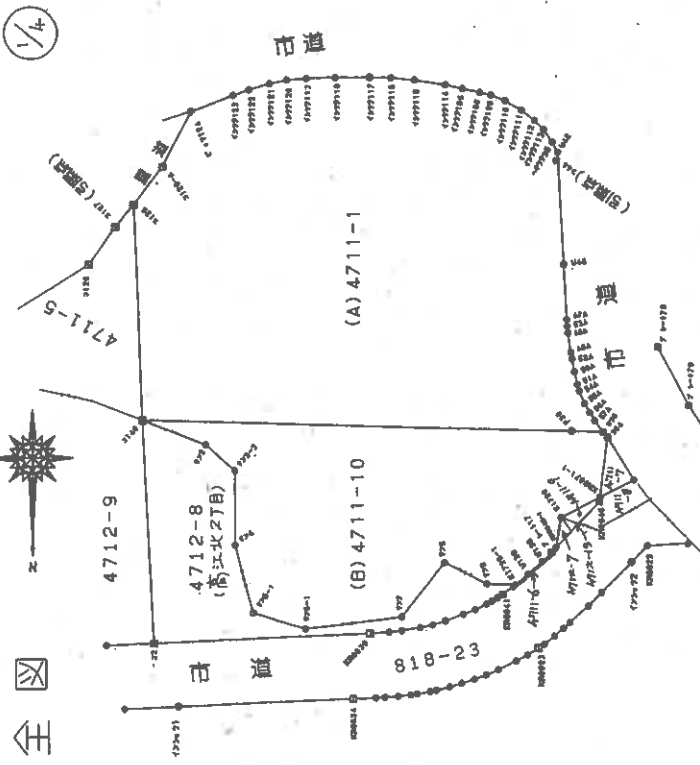
請 求 部 分	所 在	大分市大字上判田字ヤ子迫				地 番	4711番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図

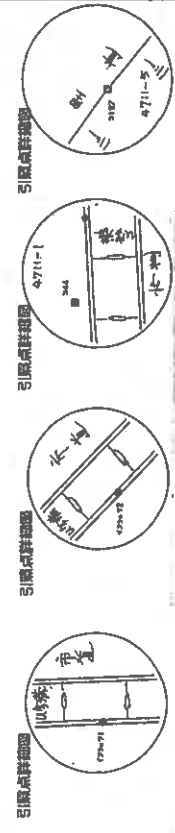
地番 (A) 4711-1
(B) 4711-10

土地の所在 大分市大字上利田まや子通



境界	境界線の種類
	プラスチック板
	コンクリート杭
	目録
	頁三

測量点名	X 座標	Y 座標	備考
124-71	18515.338	57565.130	
124-72	18501.872	57522.779	
244	18464.465	57529.683	
242124	18459.800	57563.866	
2127	18470.618	57570.922	



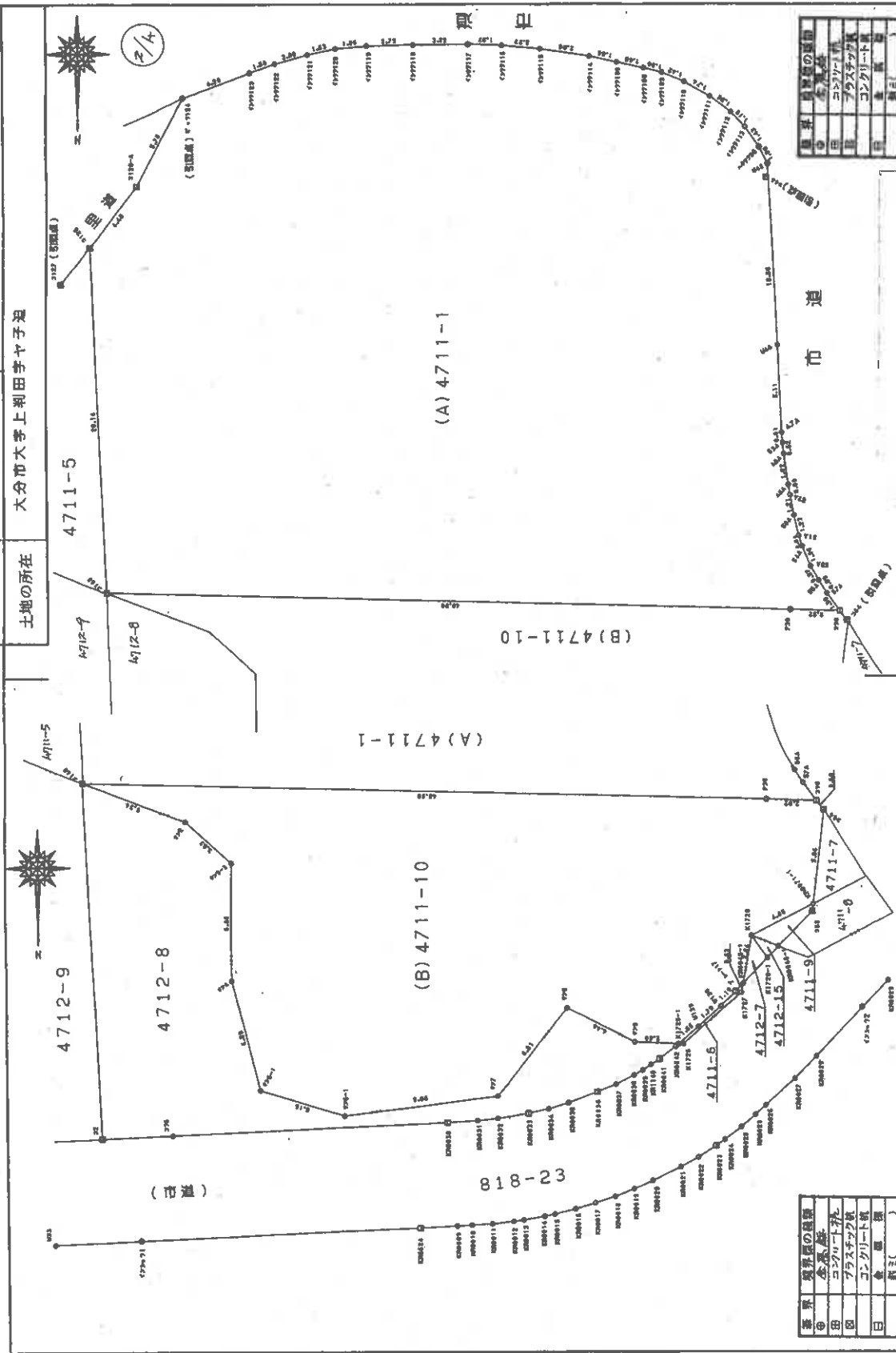
製作者	申請人	平成19年7月5日作製	縮尺 1/500

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図

地番 (A)4711-1
(B)4711-10

土地の所在 大分市大寺上利田字ヤ子通



境界の経緯	図
全長	図
コンクリート	図
プラスチック	図
コンクリート	図
日	図
図	図

境界の経緯	図
全長	図
コンクリート	図
プラスチック	図
コンクリート	図
日	図
図	図

作製者

平成19年7月5日作製

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図

(A) 4711-1

大分市大字上判田字ヤ子通

任意座標値

(A) 4711-1 1219.02²

座標名	X座標	Y座標	距離	角度
344	18454.485	57529.582	25.30m	2-13-18
364	18450.338	57524.323	24.350m	2-13-18
3127	18470.818	57520.822	27.712m	3-2-4
E7124	18459.800	57553.856	27.712m	3-2-4

任意座標値

座標名	X座標	Y座標	距離	角度
1223114	18437.384	57540.081	4.457	-822.64.560488
1223104	18437.741	57538.457	3.240	-59803.080840
1223108	18458.078	57535.841	2.550	-4891.906700
1223109	18458.341	57535.107	2.352	-4344.011032
1223110	18458.670	57534.489	2.432	-522.5.18840
1223111	18459.739	57537.975	2.744	-8553.523816
1223112	18459.824	57537.715	2.061	-8807.410334
1223113	18461.556	57530.314	1.352	-80530.752927
1223114	18462.728	57529.088	1.326	-4441.57226
U42	18453.691	57529.358	1.053	-3442.265623
U46	18474.243	57529.035	0.814	-5018.033602
47A	18475.353	57528.774	0.310	-5718.559130
53A	18475.961	57528.725	0.117	-2162.155437
49A	18480.583	57528.657	0.341	-6301.678803
49A	18482.387	57528.384	0.379	-7004.824673
52A	18482.985	57528.276	0.334	-6173.116950
50A	18484.180	57528.050	0.518	-9574.805240
51A	18485.378	57527.750	0.473	-8743.583594
54A	18485.993	57527.577	0.673	-12441.032889
55A	18487.133	57527.017	0.554	-17693.120339
56A	18487.939	57526.614	0.954	-17631.551046
57A	18488.757	57526.133	1.230	-33110.946250
57B	18489.809	57525.364	2.154	-39827.048566
57C	18489.710	57528.287	42.974	756721.10276
5140	18488.644	57566.318	40.528	3428.015170
5126	18488.517	57565.216	1.810	-9875.386200
5128-A	18464.932	57566.528	5.350	-121943.438000
E7124	18459.800	57563.866	5.606	-100210.311573
1223113	18458.337	57559.932	5.429	-6381.4322372
1223112	18457.755	57558.437	1.414	-6171.581529
1223111	18457.259	57556.508	3.531	-6378.139112
1223110	18456.927	57554.906	3.456	-8438.115864
1223109	18456.762	57553.052	4.573	-109721.945180
1223118	18456.184	57550.334	5.945	-95919.282008
1223117	18456.664	57547.307	5.197	-7738.052118
1223116	18456.726	57545.137	4.193	-93318.283584
1223115	18456.739	57542.114	5.056	-2438.052766
1223114	18456.739	57542.114	5.056	-1219.0298930

作製者

平成19年7月5日作製

申請人

(大分県土地家屋調査士会印)

縮尺 1/

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図

(B)4711-10

大分市大字上利田サヤ子追

1/4

点番	X	Y	Z	高
220-71	18516.334	57565.130	4.48	
220-72	18501.872	57522.779	4.48	

測量図

点番	X	Y	Z	高	No. (No.1-No.1)
3140	18488.644	57568.338	-34.132		-631084.397008
P10	18489.730	57528.287	-42.974		-734527.657020
320	18489.809	57525.164	-3.352		-61977.839768
344	18490.318	57524.935	0.284		4481.449237
KR071-1	18495.654	57525.129	4.300		79532.122200
K1718	18527.703	57523.425	4.136		75506.524124
KR045-1	18500.493	57529.764	0.970		17145.484030
7 4-117	18500.950	57530.205	1.288		73825.223600
U136	18501.797	57531.052	2.185		40426.426445
U139	18502.589	57532.390	3.519		45794.059181
K1725-1	18503.989	57533.561	3.794		70204.134266
7-9	18503.884	57536.184	6.571		121589.021764
7-8	18501.681	57549.152	7.985		147737.519785
7-7	18507.010	57544.169	13.010		240776.200100
7-6-1	18508.124	57553.162	13.933		257873.691692
7-5-1	18506.617	57558.102	6.580		121773.539860
7-4	18500.229	57559.242	1.508		29748.354232
7-3-3	18493.346	57559.710	2.577		49505.55273
7-2	18490.921	57562.419	8.618		13339.673616
測量図				面積	1034.291304
				体積	577.456520
				高	527.14m

点番	X	Y	Z	高	面積	体積	高
220-71	18516.334	57565.130	4.48		44.410m		173
220-72	18501.872	57522.779	4.48		24.209m		173
320	18489.809	57525.164	-3.352		24.209m		173
344	18490.318	57524.935	0.284		24.209m		173
KR071-1	18495.654	57525.129	4.300		11.230m		173
K1718	18527.703	57523.425	4.136		24.209m		173
KR045-1	18500.493	57529.764	0.970		24.209m		173
7 4-117	18500.950	57530.205	1.288		24.209m		173
U136	18501.797	57531.052	2.185		24.209m		173
U139	18502.589	57532.390	3.519		24.209m		173
K1725-1	18503.989	57533.561	3.794		24.209m		173
7-9	18503.884	57536.184	6.571		24.209m		173
7-8	18501.681	57549.152	7.985		24.209m		173
7-7	18507.010	57544.169	13.010		24.209m		173
7-6-1	18508.124	57553.162	13.933		24.209m		173
7-5-1	18506.617	57558.102	6.580		24.209m		173
7-4	18500.229	57559.242	1.508		24.209m		173
7-3-3	18493.346	57559.710	2.577		24.209m		173
7-2	18490.921	57562.419	8.618		24.209m		173

点番	X	Y	Z	高	面積	体積	高
220-71	18516.334	57565.130	4.48		44.410m		173
220-72	18501.872	57522.779	4.48		24.209m		173
320	18489.809	57525.164	-3.352		24.209m		173
344	18490.318	57524.935	0.284		24.209m		173
KR071-1	18495.654	57525.129	4.300		11.230m		173
K1718	18527.703	57523.425	4.136		24.209m		173
KR045-1	18500.493	57529.764	0.970		24.209m		173
7 4-117	18500.950	57530.205	1.288		24.209m		173
U136	18501.797	57531.052	2.185		24.209m		173
U139	18502.589	57532.390	3.519		24.209m		173
K1725-1	18503.989	57533.561	3.794		24.209m		173
7-9	18503.884	57536.184	6.571		24.209m		173
7-8	18501.681	57549.152	7.985		24.209m		173
7-7	18507.010	57544.169	13.010		24.209m		173
7-6-1	18508.124	57553.162	13.933		24.209m		173
7-5-1	18506.617	57558.102	6.580		24.209m		173
7-4	18500.229	57559.242	1.508		24.209m		173
7-3-3	18493.346	57559.710	2.577		24.209m		173
7-2	18490.921	57562.419	8.618		24.209m		173

作製者

(平成19年7月5日作成)

申請人

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年6月22日

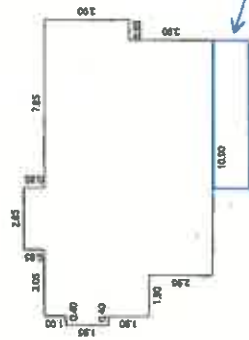
各階平面図

家屋番号 4711番1

建物図面図 (写)

建物の所在 大分市大字上判田字ヤ子追 4711番地1

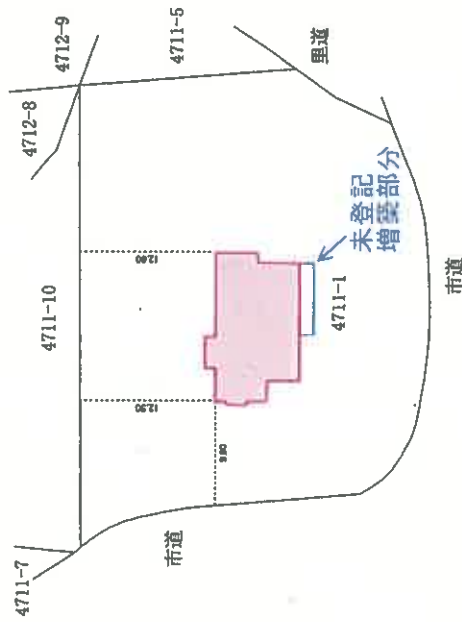
物件 2



求積法

0.40	x	1.95	=	0.78000
1.80	x	4.85	=	8.73000
10.90	x	2.95	=	32.15500
2.86	x	0.95	=	2.71700
0.95	x	3.90	=	3.70500
計				101.42750

床面積 181.43 ㎡
 $101.42\text{m}^2 + \text{約}11\text{m}^2 = 112.42\text{m}^2$



作成者

(平成 28 年 6 月 20 日作成)

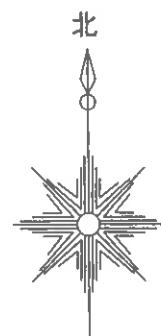
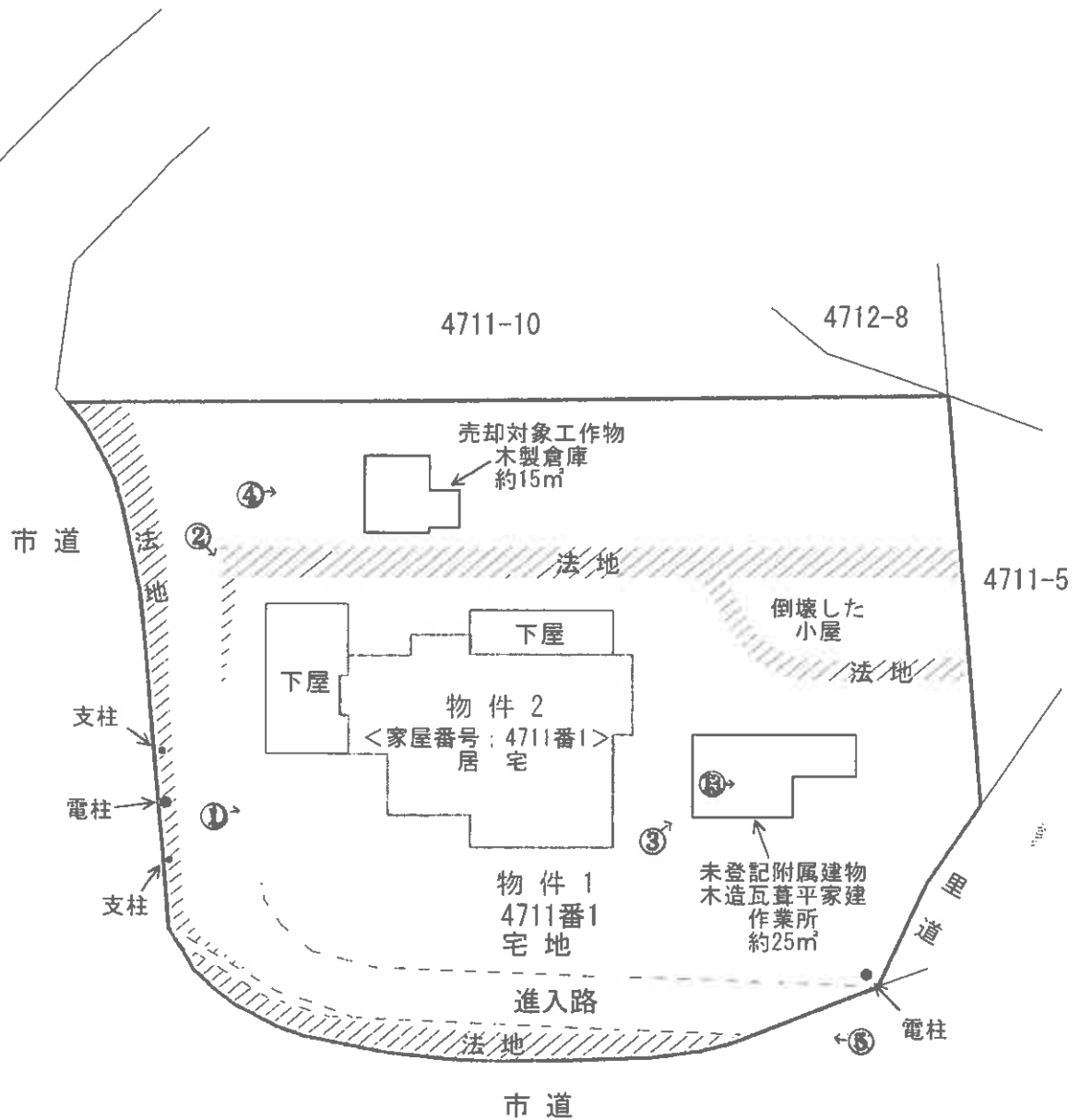
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

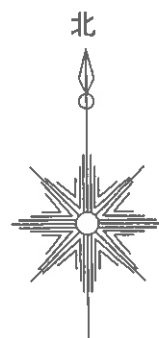
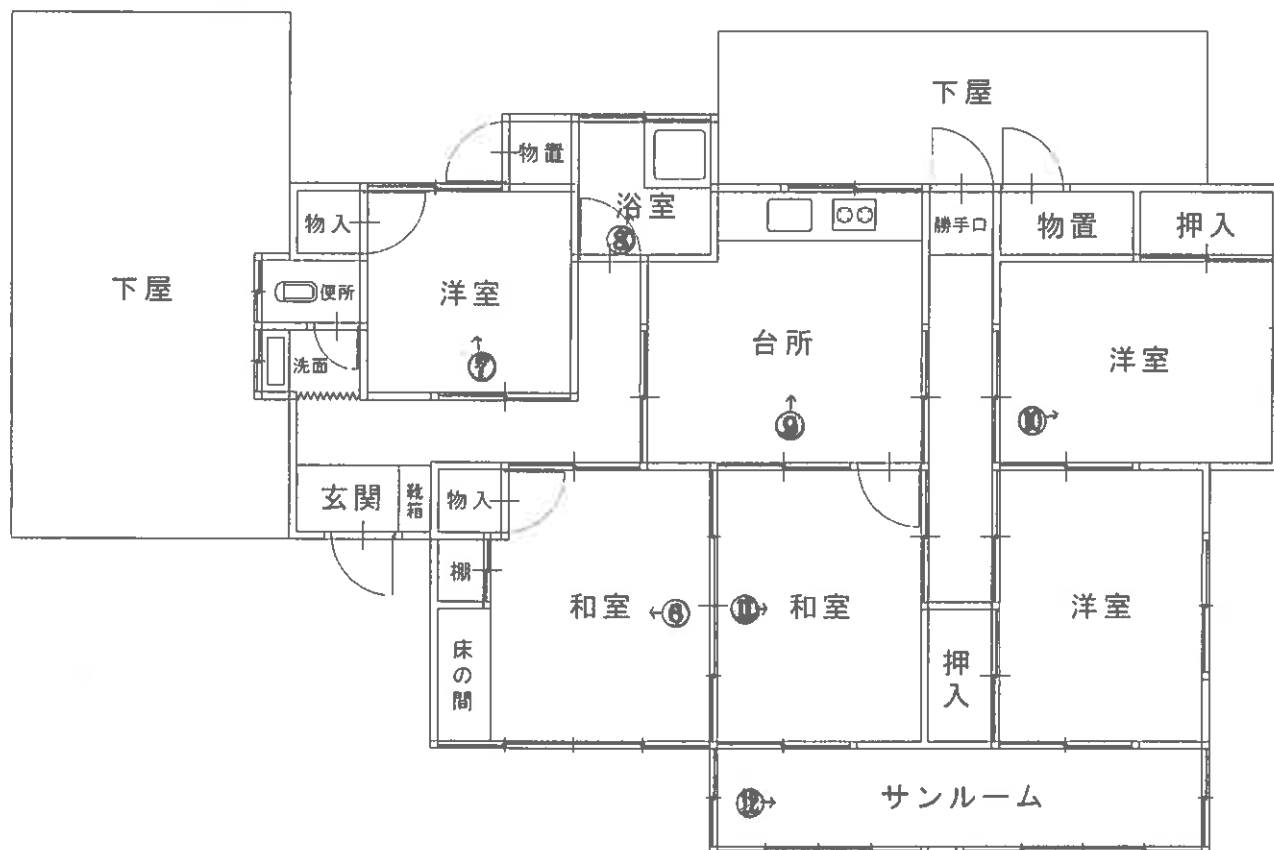
(大分県土地家屋調査士会印紙)

凡例（写真撮影位置方向：○→）



… 未登記増築部分
約11m²

凡例（写真撮影位置方向：○→）



写真①本件建物



写真②太陽熱温水器



写真③未登記附属建物



写真④木製倉庫



写真⑤本件建物に至る進入路



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未登記附属建物内





令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 日 評 価

提出日 令和 7 年 4 月 3 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4,760,000 円	
内訳価格	
物件1	3,160,000 円
物件2	1,600,000 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。

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	在大分市大字上判田字ヤ子迫 4711番1 目宅地 積1,219.02㎡	
2	所家屋番 種号 構類 床造 面積	在大分市大字上判田字ヤ子迫4711番地1 4711番1 類居宅 造木造セメントかわらぶき平家建 積101.42㎡	112.42 ㎡
番号	特記事項		
2	未登記附属建物あり。		

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	J R 豊肥本線「大分大学前」駅の南西方約1.3km（道路距離）、最寄バス停「高江北2丁目」の南西方約300m（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	高江団地高江北と高江中央に挟まれた、都市計画上「市街化調整区域」に指定された在来住宅地域。
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 市街化調整区域 用 途 地 域 — 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし そ の 他 の 規 制 宅地造成工事規制区域 屋外広告物第2種許可地域 景観エリア；谷戸エリア 周知遺跡なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 ； 1,219.02㎡ 形 状 ； 概ね整形（地積測量図参照） 間 口 ； 約36m（南側）；有効間口約6.5m、進入路幅約2.5m 奥 行 ； 約32.5m（南北最大） 地 勢 ； 概ね平坦（但し、接面市道とは最大約3.5mの高低差があり、スロープによって進入している。また、敷地内に約2m及び約1.5mの段差がある。）
接 面 道 路 の 状 況	・ 南～西側幅員3.5～4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高～約3.5m高く接面。 ※ 公図上、南東側に里道が存するが、現況不明瞭で境界も不明瞭である。
土地の利用状況等	土地共有者が共有する建物（物件2 居宅）、未登記附属建物、売却対象工作物（木製倉庫 約15㎡）が存する。 敷地内は樹木や雑草が繁茂しており、倒壊した小屋が存するほか電化製品や廃棄物等の動産が至る所に投棄されている。
供 給 処 理 施 設	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 ； なし（汲み取り） （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、通常のコスト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。
特 記 事 項	※1 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。 ※2 ハザードマップによる浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の範囲には指定されていない。

(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） 昭和46年2月20日新築 昭和53年月日不詳増築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 0年	
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦葺 外壁 モルタルリシン吹付、タイル、板貼り 内壁 プリント合板、石膏ボード、繊維壁、ジュラク 天井 化粧石膏ボード、石膏ボード、目透かし天井、竿縁天井 床 フローリング、畳 その他 売却対象工作物（太陽熱温水器）あり	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、未登記増築部分が存することから、登記記録数量に略測面積を加算した数量（112.42㎡）を採用。	
現況用途等	階層 平家建 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	相当に劣る	外壁の亀裂や腐食等が見受けられる。室内については、天井の雨染みや腐食、損壊、建具の損傷、内壁の損傷、床沈み等が見受けられ、長期間空家であることによる損傷が著しい。また、白蟻被害の可能性も考えられる。
建物の利用状況	建物共有者が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。動産が残置されている。	
特記事項	- 土地（物件1）の最先抵当権設定時（平成29年1月12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。 - 市街化調整区域に存するため、利用や増改築、建替え等の際しては、一定の制限を受ける。 - 昭和45年12月21日第S4505780号開建（建築）証第20号にて建築基準法第6条第4項の規定による確認済である。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 あらわし 天 井 板貼り 床 土間コンクリート	
床面積（現況）	略測面積（約25㎡）を採用。	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 作業所 間 取 り 簡易な造りであるため省略	
品 等	総 合 やや劣る 使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る	
保守管理の状態	劣 る	長期間利用していないことから天井の損壊等損傷が著しい。
建物の利用状況	建物共有者が空家の状態で占有している。動産が大量に残置されている。	

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	標準画地価格 (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	13,200	0.73	1,219.02	0.80	9,400,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

大 分 - 65

(標準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$13,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100 \approx 13,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 横這い(評価時点4月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 街路条件同程度。±0%
居住環境同程度。±0%
(相乗値) $1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個 別 格 差 準角地 (高低差大きい)。±0%
規模大。△10%
市道との高低差大きく、有効間口の狭いスロープによる進入。△12%
敷地内段差あり。△8%
(相乗値) $1.00 \times 0.90 \times 0.88 \times 0.92 = 0.73$

ウ 地 積 登記記録数量採用 (地積測量図具備)。

エ 建付減価補正率 耐用年数を経過した老朽建物 (物件2:主である建物、未登記附属建物) が建っている点を考慮。

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	主	150,000	112.42	0.030	510,000
	未登記 附属	備忘価格			10,000
				計	520,000

<主である建物>

ウ 現価率

- ・ 経過年数55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（維持管理の状況が劣る点並びに市場換金性等を考慮して△70%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 減価率 = 0.030

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.70) = 0.030$$

<未登記附属建物>

簡易な造りの老朽建物であり、単独では市場換金性が乏しいことから備忘価格を計上。

- ・ 売却対象工作物（太陽熱温水器、木製倉庫）については市場換金性が認められないことから零査定とした。

(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	9,400,000	0.30	法定地上権	2,820,000

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、耐用年数を経過した建物が建っている点を考慮し、その割合を30%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	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,400,000	-2,820,000	1.00	0.80	0.60	3,160,000
2	520,000	+2,820,000	1.00	0.80	0.60	1,600,000
一括価格 (合計)						4,760,000

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。

- ・一部境界が不明瞭である点。
- ・室内・室外に残置動産や廃棄物が大量に存する点。
- ・倒壊した小屋等が存する点。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 大分 - 65
所 在 : 大分市大字下戸次字広瀬384番1
価 格 : 13,200円/㎡
位 置 : JR豊肥本線「中判田駅」1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 466㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

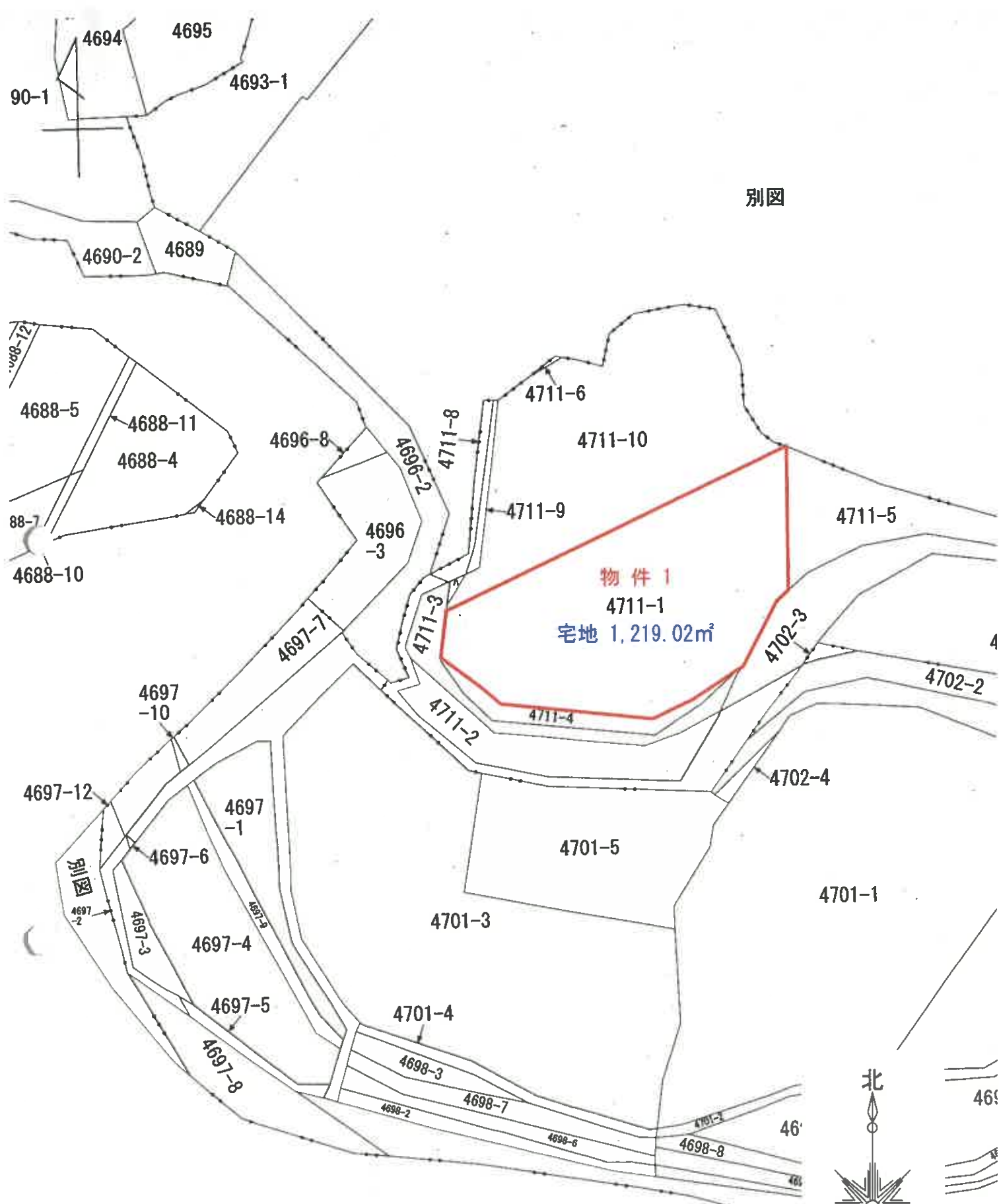
- 1 物件位置図
- 2 公 図 (写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 各階平面図・建物図面(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真
- 8 付 近 見 取 図

以 上



物件位置図

別図



1

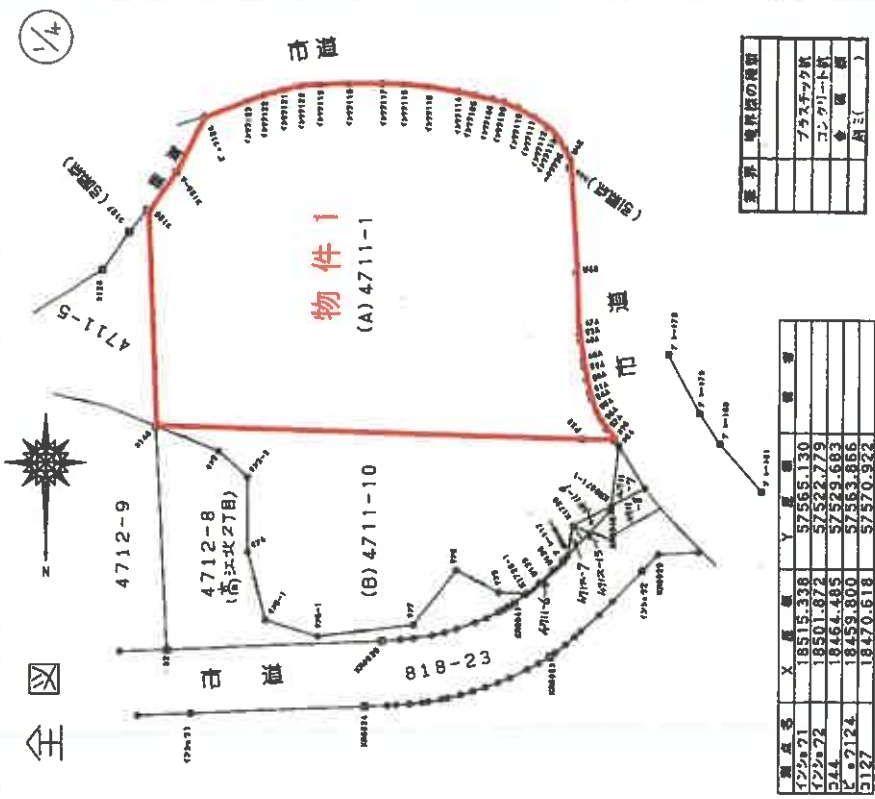
600

公 図 (写)

地積測量図(写)

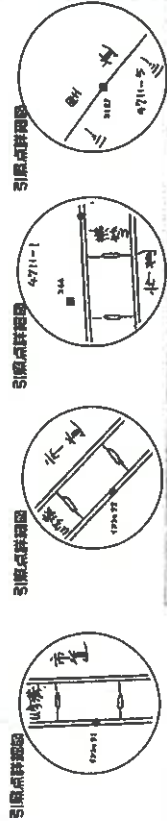
地番 (A)4711-1
(B)4711-10

土地の所在 大分市大字上判田字ヤ子迫



境界 地積換算の面積	
境界	換算面積
プラスチック杭	
コンクリート杭	
金 網	
周 圍	

測点番号	X 座標	Y 座標	備 考
4711-1	18515.338	57555.130	
4711-2	18501.872	57522.729	
4711-3	18498.465	57522.729	
4711-4	18498.465	57555.130	
4711-5	18498.465	57555.130	
4711-6	18498.465	57555.130	
4711-7	18498.465	57555.130	
4711-8	18498.465	57555.130	
4711-9	18498.465	57555.130	
4711-10	18498.465	57555.130	

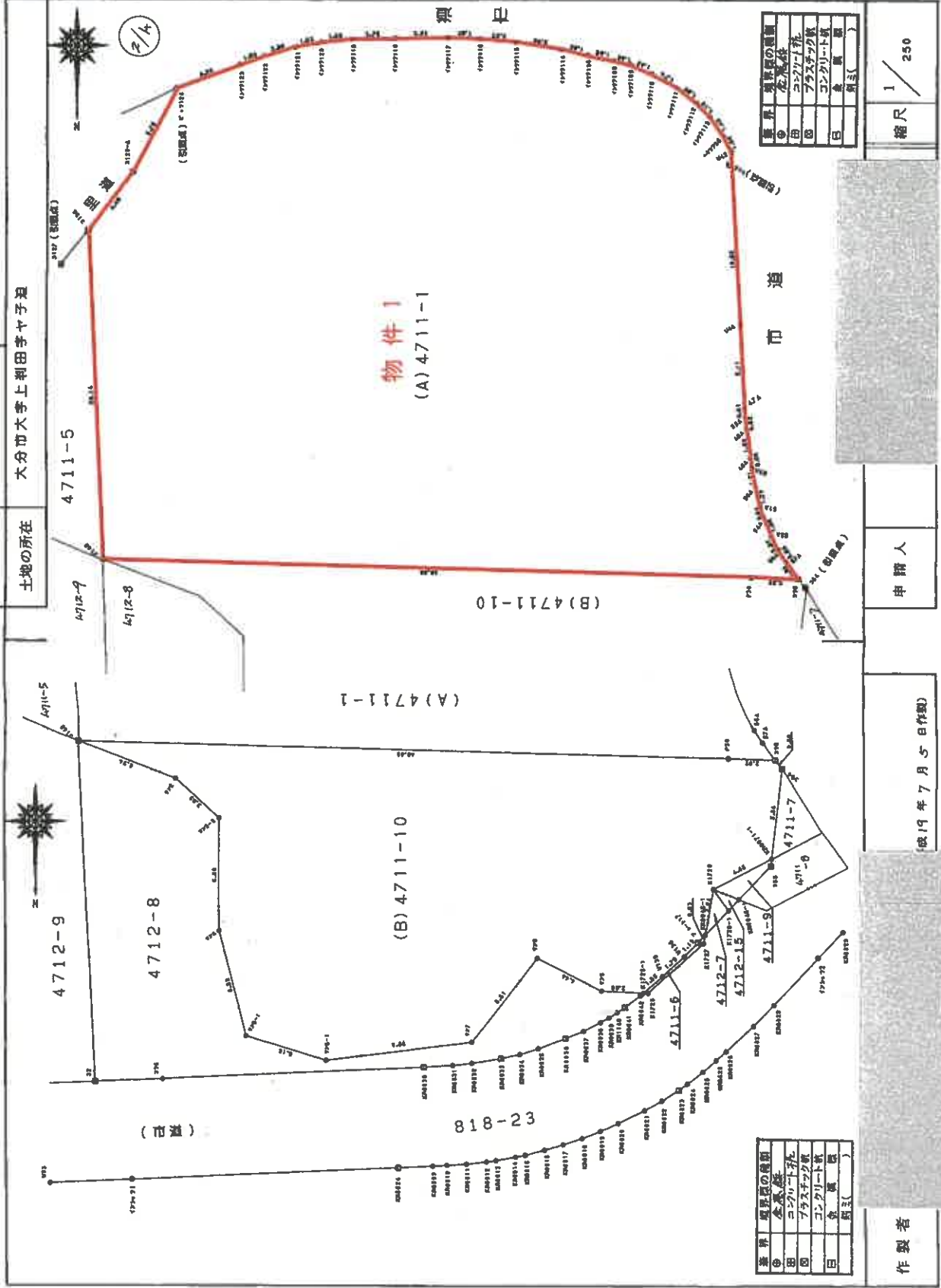


製作者	申請人	縮尺 1/500
(平成19年7月5日作成)		

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図(写)

地番	(A)4711-1 (B)4711-10
土地の所在	大分市大字上利田字ヤ子迫



地積測量図(写)

地番 (A) 4711-1

土地の所在 大分市大字上判田字ヤ子道

任意座標値

(A) 4711-1 1219.02 m

測量点	X	Y	方位角	距離	方位角	距離
244	18454.485	57529.683	357.11	1.00	357.11	1.00
264	18450.338	57524.335	357.11	1.00	357.11	1.00
3127	18470.618	57570.322	357.11	1.00	357.11	1.00
2124	18459.800	57563.866	357.11	1.00	357.11	1.00

測量点	X	Y	方位角	距離	方位角	距離
244	18454.485	57529.683	357.11	1.00	357.11	1.00
264	18450.338	57524.335	357.11	1.00	357.11	1.00
3127	18470.618	57570.322	357.11	1.00	357.11	1.00
2124	18459.800	57563.866	357.11	1.00	357.11	1.00

任意座標値 物件 1

測量点	X	Y	方位角	距離	方位角	距離
244	18454.485	57529.683	357.11	1.00	357.11	1.00
264	18450.338	57524.335	357.11	1.00	357.11	1.00
3127	18470.618	57570.322	357.11	1.00	357.11	1.00
2124	18459.800	57563.866	357.11	1.00	357.11	1.00

測量点	X	Y	方位角	距離	方位角	距離
244	18454.485	57529.683	357.11	1.00	357.11	1.00
264	18450.338	57524.335	357.11	1.00	357.11	1.00
3127	18470.618	57570.322	357.11	1.00	357.11	1.00
2124	18459.800	57563.866	357.11	1.00	357.11	1.00

作製者

平成19年7月5日(作製)

申請人

縮尺 1/

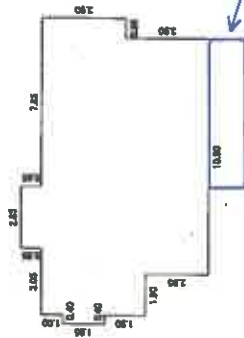
(大分県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

建物図面各階平面図(写)

家屋番号 4711番1

建物の所在 大分市大字上判田字ヤ子追 4711番地1



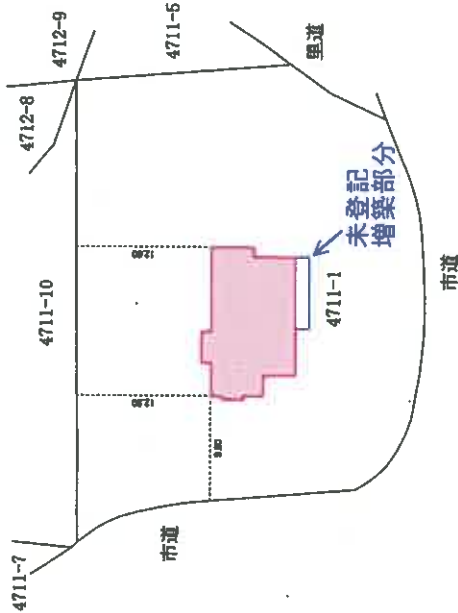
床面積

0.40	x	1.95	=	0.78000
12.60	x	4.85	=	62.08000
10.90	x	2.95	=	32.15500
2.85	x	0.95	=	2.70750
0.95	x	3.90	=	3.70500
計				101.42750

床面積 101.42 ㎡
 $101.42\text{㎡} + \text{約}11\text{㎡} = 112.42\text{㎡}$

未登記増築部分
約11㎡

未登記
増築部分



作成者

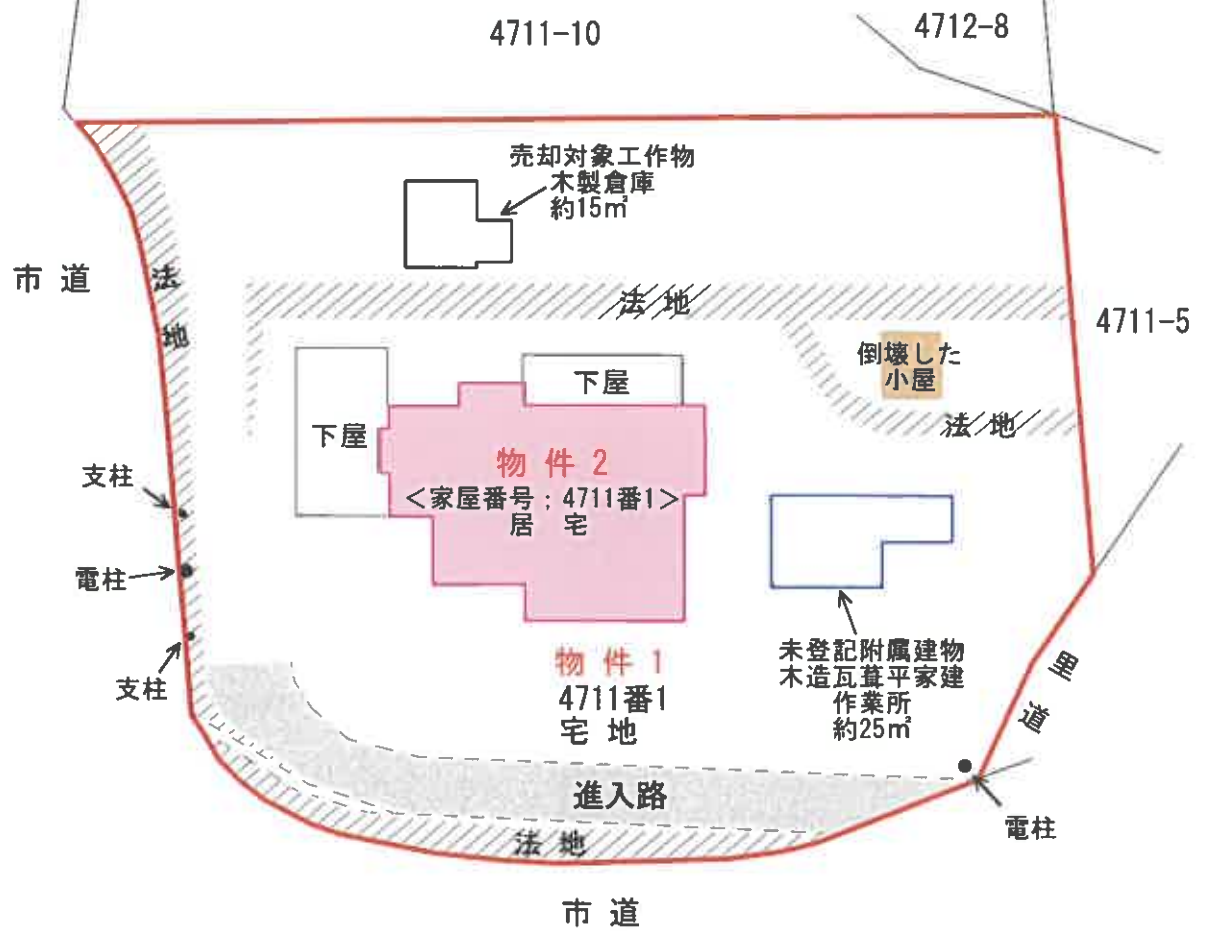
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

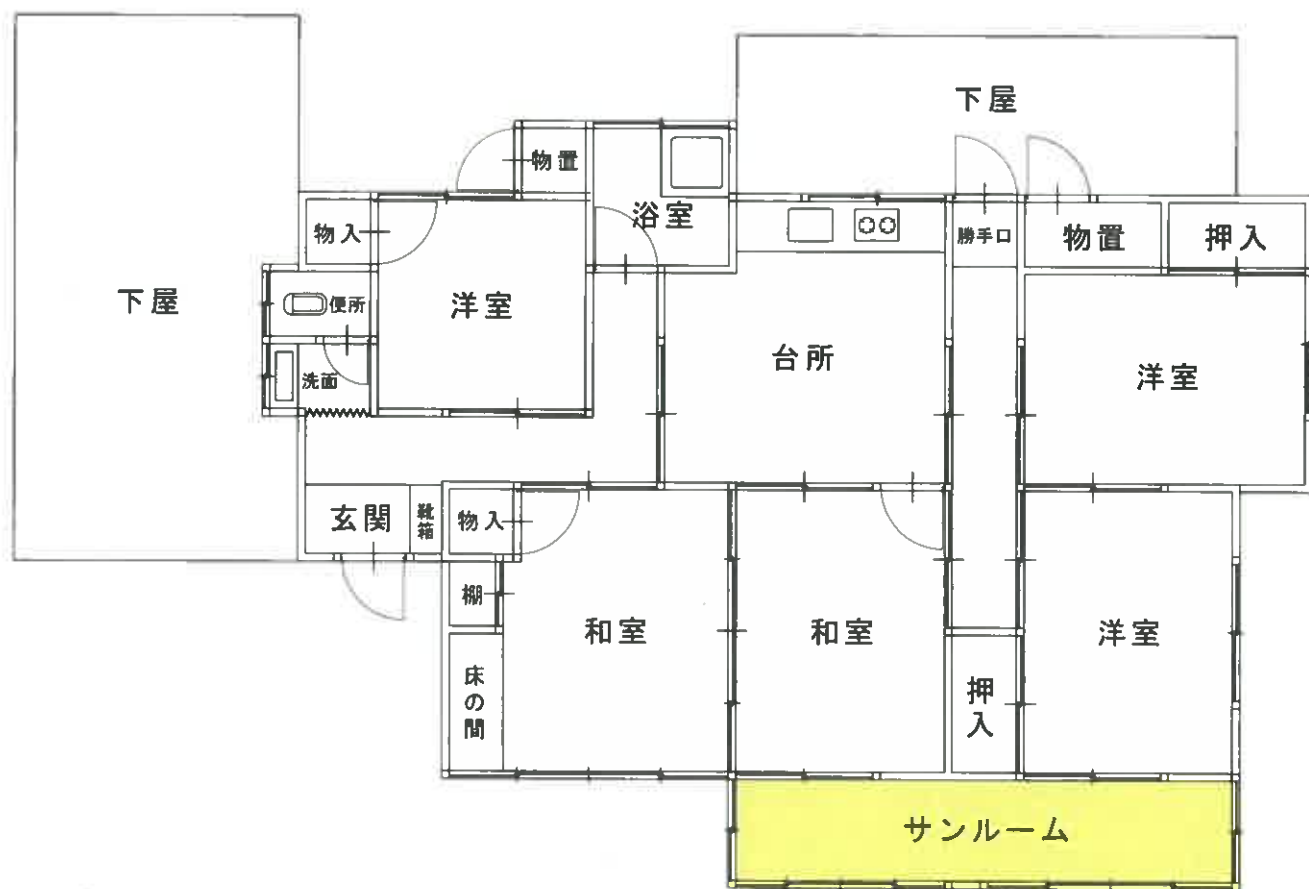
(平成 28 年 6 月 20 日作成)

(大分県土地家屋調査士会用紙)



土地建物位置関係図

… 未登記増築部分
約11m²



建 物 間 取 図



物件 2

汚損の状況

廊 下

天井の雨染み



物件 2

汚損の状況

サンルーム

天井の損壊



物件 2

汚損の状況

浴 室

床の損傷

(白蟻被害の可能性)

