

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 20 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 7 年 12 月 9 日から 令和 7 年 12 月 16 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 13 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 11 月 20 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）
1～4	1,091,000 872,800	一括	218,200	32,564	7,784
1	970,000				
2	110,000				
3	10,000				
4	1,000				

物 件 目 録

1 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 1 5 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 6 5 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 1 5 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 7 . 9 7 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 1 5 3 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 1 . 2 8 平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分 2 7 3 分の 1 3

物 件 目 録

4 所 在 大分市大字皆春字長刀 153 番地 2、153 番地 1

家屋 番号 153 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.21 平方メートル
2 階 44.67 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年10月22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1～4】

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

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Dが占有している。同人の占有は差押えに後れるが、同人は売却対象外の共有持分を有するCから賃借している。

【物件番号3】

本件土地の宅地部分の一部を、E、F、G及び森林土地建物株式会社が各隣接地と一体利用して占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

占有者Dが本件建物の改装費を支出している。

【物件番号1～4】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大分市大字皆春字長刀
地 番 153番2
地 目 宅地
地 積 152.65平方メートル
共有者 A 持分3分の1

2 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 153番11
地 目 宅地
地 積 17.97平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 153番16
地 目 宅地
地 積 71.28平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分273分の13

物 件 目 録

4 所 在 大分市大字皆春字長刀 153 番地 2、153 番地 1

家屋 番号 153 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.21 平方メートル
2 階 44.67 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

令和7年(ヌ)第 10号
令和7年4月28日受理
令和7年5月21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 大分市大字皆春字長刀
地 番 1 5 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 2 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 1 5 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 7 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 大分市大字皆春字長刀
地 番 1 5 3 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 1 . 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 7 3 分の 1 3

4 所 在 大分市大字皆春字長刀 1 5 3 番地 2、1 5 3 番地 1
1
家屋 番号 1 5 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 58.21平方メートル
 2階 44.67平方メートル

共有者 A 持分3分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり						
住 居 表 示	大分市大字皆春153番地の2						
土 地	物件 1 , 2						
現 況 地 目	■宅地（物件1） ■宅地一部公衆用道路（物件2）						
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	各持分3分の1 物件2の一部は公衆用道路敷である。						
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が異なる（ ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類 : 構 造 : 床面積 : </td> <td style="padding-left: 20px; vertical-align: top;"> 建築時期 : </td> </tr> </table>				{	種 類 : 構 造 : 床面積 :	建築時期 :
{	種 類 : 構 造 : 床面積 :	建築時期 :					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ D 上記の者が本建物を居宅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	持分3分の1 売却対象工作物 アルミ製カーポート						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
[	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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大分市大字皆春１５３番地の２付 近
土 地	物件 3
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 宅地一部公衆用道路（物件 3） ☐ 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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 不特定多数 ☒ E F G，森林土地建物（株） ☐ 上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し，占有している。 ☒ 上記の者が本件土地の一部を宅地として，他の部分は公衆用道路の一部として利用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	持分 2 7 3 分の 1 3 本件土地の一部は公衆用道路敷で，その他は目的外土地 1 ～ 4 の宅地・公衆用道路と一体利用されている。
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
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

占有者及び占有権原（物件4関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■D（占有者））の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年4月24日	
最初の契約等	契約日	令和7年4月24日	
	期間	令和7年4月24日から期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■共有者C	
当事者	借主	■占有者D	
	賃料・支払時期等	本件物件固定資産税相当額4万～5万円 ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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

目的外土地の概況		
1	所 在	大分市大字皆春字長刀
	地 番	1 1 0 番 2 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 7 . 3 0 m ²
	所 有 者	☒ E
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	大分市大字皆春字長刀
	地 番	1 1 0 番 2 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 8 4 . 4 2 m ²
	所 有 者	☒ F
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	大分市大字皆春字長刀
	地 番	1 1 0 番 3
	地 目	☒ 公衆用道路 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	8 9 7 m ²
	所 有 者	☒ 森林土地建物（株）、F
	そ の 他 の 事 項	森林土地建物（株）持分20分の19 F 持分20分の1
4	所 在	大分市大字皆春字長刀
	地 番	1 1 0 番 2 0
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 3 5 . 1 1 m ²
	所 有 者	☒ G
	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件建物占有者D	1 本件建物は私が居住しています。 2 私と本件建物共有者A, B, Cは親子関係にあります。 3 アルミ製カーポートは本件建物共有者3名の物です。 A, Bはいずれも10年以上前から行方不明で連絡は取れません。 4 私はCとの間で本件建物の口頭による賃貸借契約を結び、令和7年4月24日から本件建物に居住しています。 私は本件物件に差押登記がされていることは全く知りませんでした。 5 私は賃料として本件物件固定資産税相当額4万～5万円を共有者に代わって大分市に支払っています。 6 本件建物内の家財道具等の動産類は私の物です。 7 本件建物に白蟻被害があるか分かりません。 8 私は本件建物は新築当時から玄関付近から雨漏りがあったと聴いています。但し、現在雨漏り被害があるのかどうかは分かりません。 9 本件建物の床数力所が傾いていると指摘されましたが、そのとおり間違いありません。 10 また本件建物の床数力所にはたわみがあります。 11 2階階段を上がってすぐ右側の入口ドアの開閉が悪い状態で、これは建物が若干傾いているせいだと思います。 12 私が本件建物に居住を始めた令和7年4月24日以前に、私は自費で本件建物の傷みが激しい部分の補修工事を行いました。 13 私はCとの賃貸借契約にあたり、本件建物の外部工事等の106万7800円の改装等費用を支払っていますので、その分の請求をするかもしれません（領収証写7通提出）。 14 本件物件3の土地は固定資産台帳上、公衆用道路となっています。 道路敷には水道管が埋設されるとともに、目的外土地1～4の宅地・公衆用道路の一部としてなっています。 15 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。

(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

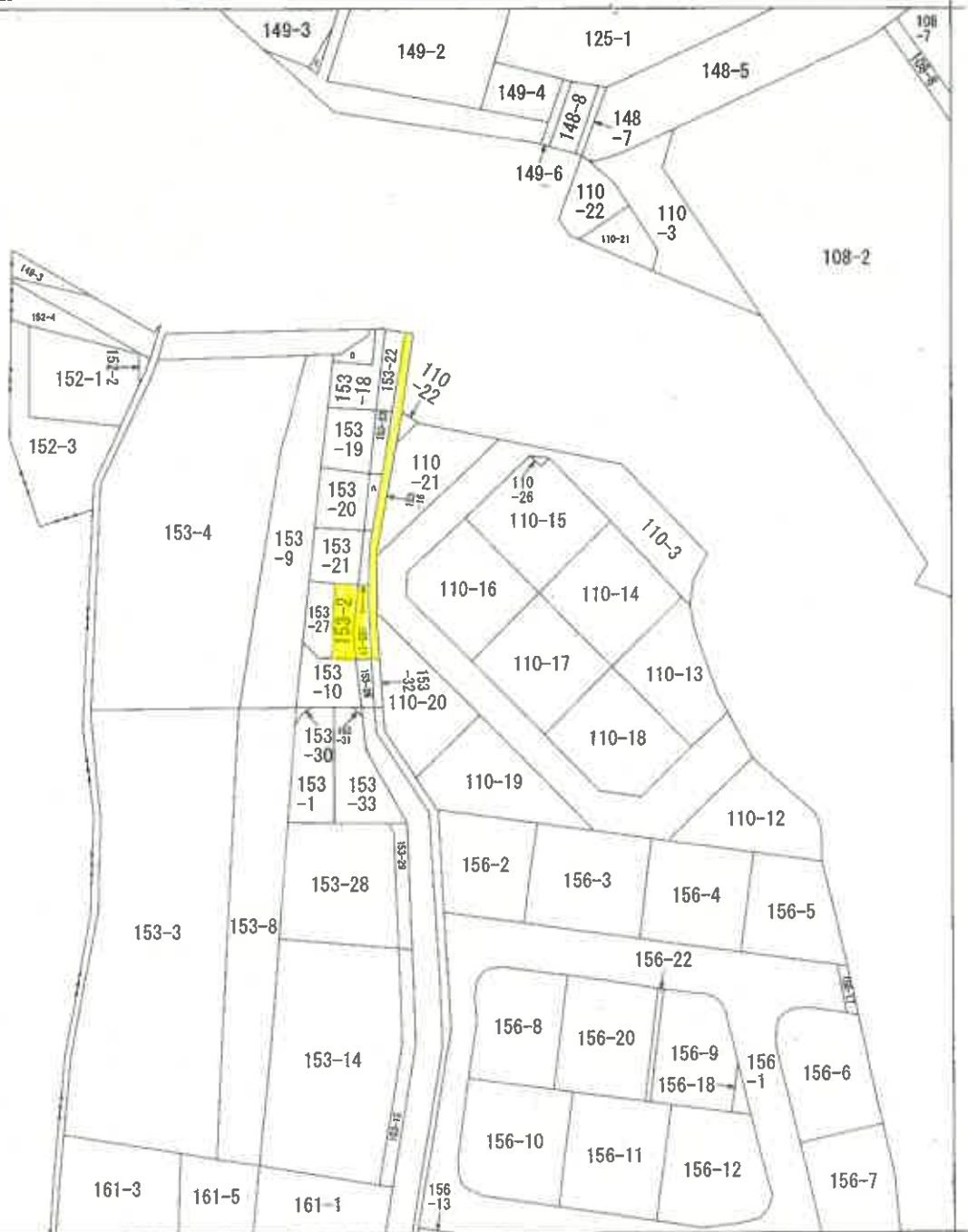
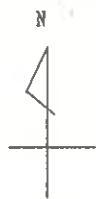
-
- 1 本件物件の占有関係は共有者Aの陳述は得られなかったものの占有者Dの陳述及び現況から3～6枚目のとおり認めた。
 - 2 アルミ製カーポートは売却対象工作物であると認めた。
但し持分は3分の1である。
 - 3 本件建物占有者Dは本件建物の外部工事等の改装費用を支払いに伴う106万7800円の有益費償還請求権を行使する可能性がある。
 - 4 本件建物占有者DはCとの間で本件建物の口頭による賃貸借契約を結んでいる旨主張し賃料として本件物件の固定資産税を支払っていると述べている。
本件物件の固定資産税は年間4,5万円であり賃料としては著しく低額であり、賃貸借契約による賃料とは認められない。
なおDの陳述では占有開始時期は令和7年4月24日であり差押登記日（令和7年4月9日）に遅れている。
 - 5 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
但し本件土地（物件3）の一部は目的外土地1～4と一体利用されている。
 - 6 本件物件接面道路（153番10, 153番26, 153番32）の所有者は大分市で、153番10, 153番26の地目は登記簿上も現況も公衆用道路で、153番32の地目は登記簿上は宅地で、現況は公衆用道路である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

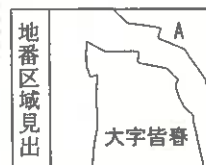
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年4月28日 (月) 13 : 00 - 13 : 10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年4月28日 (月) 16 : 20 - 17 : 00	物件所在地	現地調査, 居住者聴取
令和 7 年5月1日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	大分市役所	間取図取得
令和 7 年5月13日 (火) 13 : 30 - 14 : 50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者聴取 領収証 7 枚借用
令和 7 年5月19日 (月) 11 : 00 - 11 : 10	大分地方法務局	登記事項要約書取得
令和 7 年5月19日 (月) 15 : 00 - 15 : 15	物件所在地	現地調査, 居住者聴取, 領収証 7 枚返還

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 151-5 ハ 153-24
ロ 153-17 ニ 153-25



公 図 写



A 大字皆春

請 求 部	所 在	大分市大字皆春字長刀				地 番	153番2			
出 力 縮	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：昭和57年7月12日

310087

1/500

地積測量図

地番 153-27-2

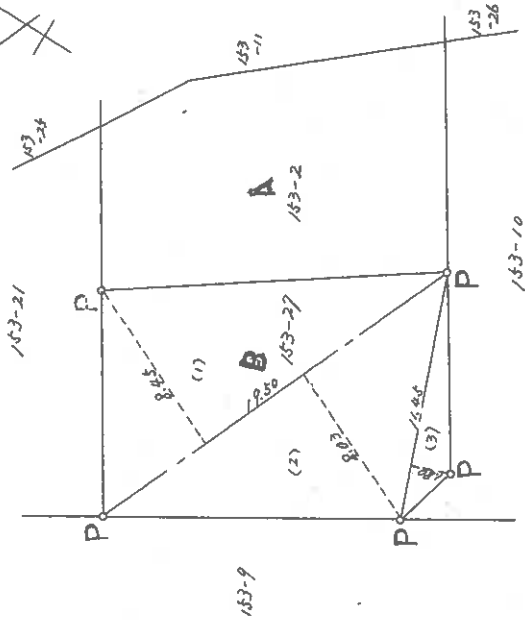
土地の所在 大分県大分市皆春字長刀

153-2

323.4375
- 170.7842

残面積 152.6533 m²

前 153-2
昭和57年7月12日登記
後・新



筆界	境界線変更の種類
○	プラス
○	マイナス
○	その他

求積法

番号	底辺	高さ	面積
1	18.60	2.45	45.675
2	12.50	2.03	25.375
3	16.45	1.80	29.61
合計			100.661
1/2			50.3305

作製者

(昭和57年7月6日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和59年5月30日

705040

各階平面図

859.5.30

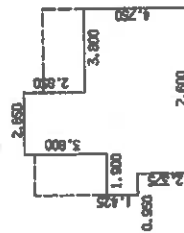
建物図面

家屋番号
153-2

建物の所在
大分市大字皆春字長刀153番地2. / 53番地 / /

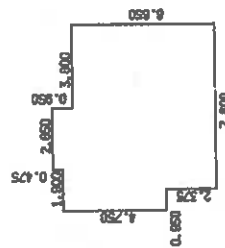
単位 M

2階平面図

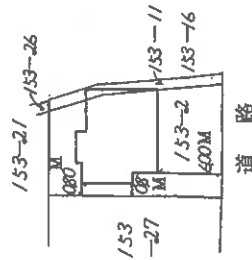


1.425	X	0.950	=	1.353750
3.800	X	0.950	=	3.610000
7.600	X	2.850	=	21.660000
4.750	X	3.800	=	18.050000
				44.673750
2階 功 効 率				44.67 M ²

1階平面図



4.750	X	0.950	=	4.512500
7.125	X	0.950	=	6.768750
7.600	X	2.850	=	21.660000
6.650	X	3.800	=	25.270000
				58.211250
1階 功 効 率				58.21 M ²



作 製 者

縮尺
1/250
月 28 日 作 製

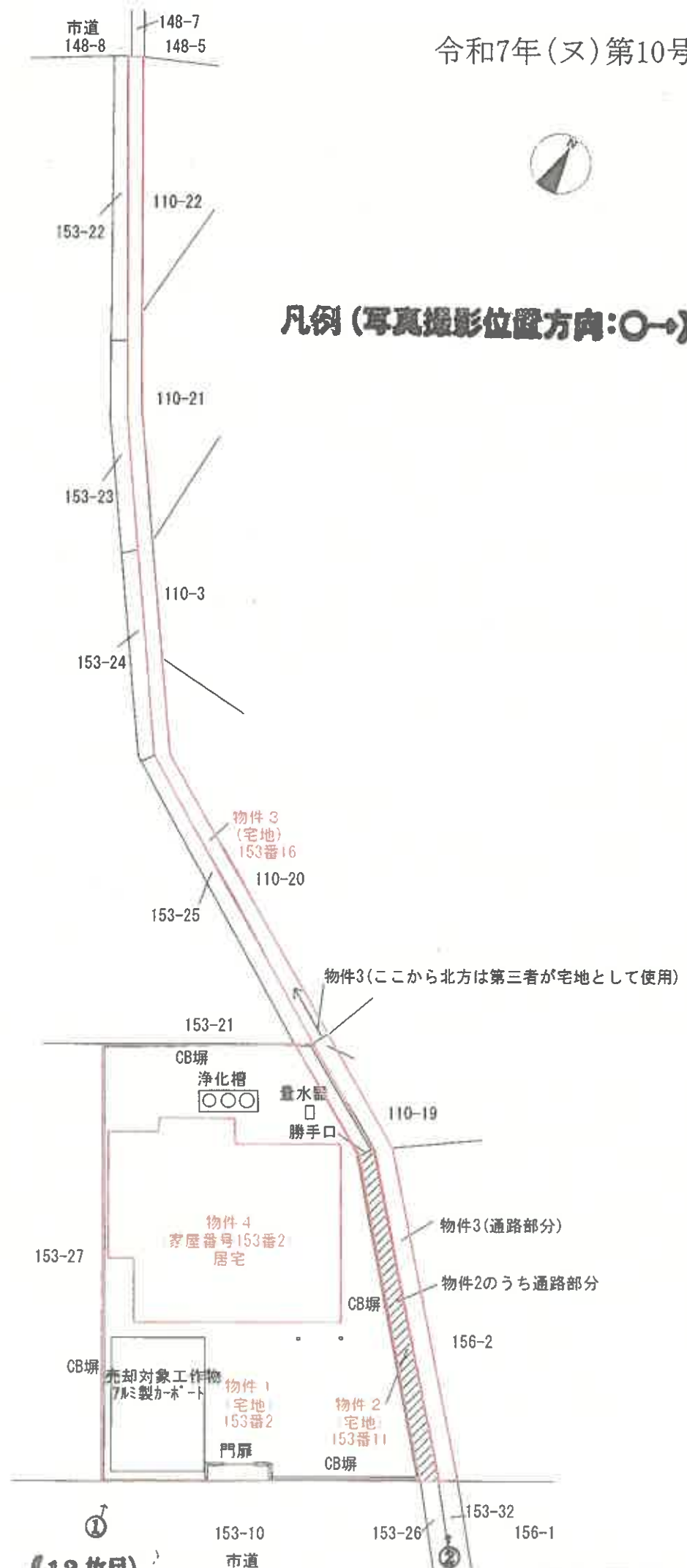
申 請 人

縮尺
1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)



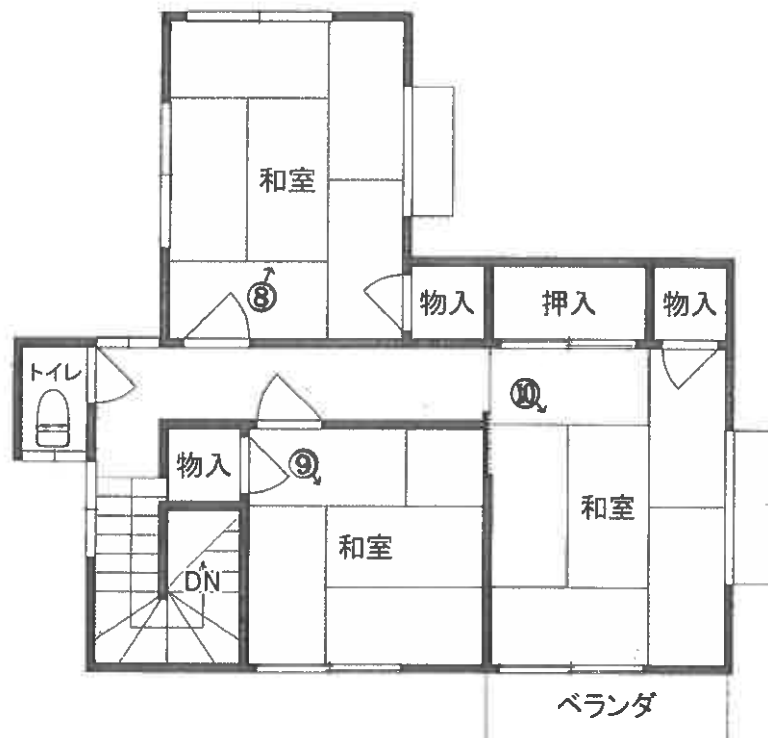
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



(13枚目)

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



2F



1F

写真①本件建物



写真② 本件土地（物件3）



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



令和7年(ヌ)第10号
令和7年5月13日現地調査
令和7年5月30日評価
提出日 令和7年6月2日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 裕子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 0 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～4 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 1・2 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 の建物の内訳価格は、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。

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	大分市大字皆春字長刀 153番2 宅地 152.65㎡ 共有者 A 持分3分の1	
2	所在地 地目 地積	大分市大字皆春字長刀 153番11 宅地 17.97㎡ 共有者 A 持分3分の1	宅地、一部公衆用道路敷
3	所在地 地目 地積	大分市大字皆春字長刀 153番16 宅地 71.28㎡ 共有者 A 持分273分の13	宅地、一部公衆用道路敷
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市大字皆春字長刀153番地2、 153番地11 153番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 58.21㎡ 2階 44.67㎡ 共有者 A 持分3分の1	
	特 記 事 項		
	特になし		

(本ページ以下余白)

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・2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ日豊本線「鶴崎」駅の南西方約1.7km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、国道197号南側背後に位置する皆春の住宅地域である。戸建住宅を中心に中層の共同住宅も散見される閑静な住宅街であり、居住環境は概ね良好である。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 大規模集客施設制限地区 屋外広告物第1種許可地域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 間 模 奥 状 接 口 地 行 道 係 関 勢	170.62㎡（登記記載数量） ほぼ長方形 約12m 約16m 角地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【南東側】幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面 ※北東側に幅員約1～2mの歩行者専用の公衆用道路（物件2及び物件3の一部・建築基準法上の道路でない）が存する。	
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	土地所有者が所有する建物（物件4の住宅）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は戸建住宅でありコンクリートブロック塀が存し境界は概ね明瞭である。道路との境界も概ね明瞭。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し な し ※「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1・2ともに持分3分の1である。 ※2 物件2の一部は公園との間にある歩行者専用の公衆用道路敷である（添付の「土地建物位置関係図」参照） ※3 土壤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、土壤汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。	

(物件3)

位 置 ・ 交 通	物件1・2と概ね同じ	
付 近 の 状 況		
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 大規模集客施設制限地区 屋外広告物第1種許可地域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模，形状等〕	規 形 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 係 地 関 勢	71.28 m ² (登記記載数量) 带状地 約1m 約55m 三方路地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【北西側】幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面 【南東側】幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面 【北東側】幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条1項2号道路）に等高に接面	
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	本物件の一部は歩行者専用の公衆用道路敷で、他の部分は近隣の宅地と一体利用されている (添付の「土地建物位置関係図」参照) 隣接地は戸建住宅や道路敷であり、他の宅地や公衆用道路と一体利用されているため、境界は不明瞭である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し な し ※「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 本物件は持分273分の13である。 ※2 本物件には市水道の配水管が埋設されており、一部は公衆用道路敷、他の部分は目的外土地の宅地と一体利用されている (添付の「土地建物位置関係図」参照) ※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。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 59 年 5 月 26 日新築（登記記載） 約 41 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺 吹付タイル ビニールクロス、聚楽等 ビニールクロス、目透し等 畳、フローリング 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など 特になし
床面積（現況）	延べ面積 102.88 m ² （登記面積、現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2 階建 居宅 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	普通 普通 普通
維持管理の状況	やや劣る	床の挠みや床の傾きが随所に見られるほか、雨漏りによる天井の雨染みが複数か所見られる。内部、外部の全体に経年による老朽化が見られる。
建物の利用状況	所有者の親族である占有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	※1 本物件は持分3分の1である。 ※2 売却対象工作物（アルミ製カーポート・持分3分の1）あり。 （添付の「土地建物位置関係図」参照） ※3 本物件の占有者の占有開始時期は令和7年4月24日であり、差押登記時（令和7年4月9日）に遅れている。 ※4 本占有者が入居前後に提出した建物の改修等の工事費用が1,067,800円あり、費用償還請求の可能性がある。 ※5 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場調査を行った結果、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。 ※6 本件は土地・建物の共有持分の売却となり、他の共有者との関係は共有状態変更がないため、法定地上権は成立しないと判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1・2・3）

物件1・2・3（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	46,300	0.95	152.65	1.00	1/3	2,240,000
2			17.97	1.00	1/3	260,000
3		0.10	71.28	1.00	13/273	20,000

ア 標準価格

地価調査 大分（県）—17からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示調査 (R6. 7. 1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 44,500 \text{ 円/㎡} & \times & 105.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/101 & \div & \underline{46,300 \text{ 円/㎡}} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を+5.0%と判定
月率変動率 +0.5% × 10 ヲ月 = +5.0%

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地 域 格 差：（相乗積：100/101）

街路条件：100/100（±0%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：100/100（供給処理施設 +1%）

行政的条件：100/100（用途地域 ±0%）

イ 個別格差

（物件1・2）角地 ±0% 一部道路敷 △5% … 0.95

（物件3）帯状の道路敷及び目的外の宅地で市場価値は相当に低い △90% … 0.10

ウ 地積 登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1・2）上の建物（物件4）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との適合の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることから、建付減価修正は不要と判定した。

建付減価修正率：0%（1.00）

② 建物（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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市 場 性 修 正 率 エ	共有 持分 オ	建物の価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
4	180,000	102.88	0.060	—	1/3	370,000

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

登記面積を採用

ウ 現価率

経過年数 41 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率（0.100）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有効需要等の経済的減価等を考慮し、▲40%と判定した。

$$0.100 \times (1 - 0.40) = \underline{0.060}$$

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価格等を控除し、建物については土地利用権価格等を加算して、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	土地利用権割合 イ		土地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	2,240,000	0.10	場所的利益	220,000
2	260,000	0.10	場所的利益	30,000
計				250,000

イ 土地利用権割合 … 本件では法定地上権は成立しないため、場所的利益として10%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) ア	土地利用権価格 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	その他 減価率 カ	評 価 額 (円, ※) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ×キ
1	2,240,000	▲220,000	0.80	0.60	—	—	970,000
2	260,000	▲30,000			—	—	110,000
3	20,000	—			—	—	10,000
4	370,000	+250,000			1.00	0.00	1,000
一括価格 (合計)							1,091,000

(※万円未満四捨五入、但し物件3については千円未満四捨五入、物件4については千円〈下記参照〉とした)

ウ 市場性修正率

土地建物ともに持分のみの物件であり市場性が劣るため、本物件に係る市場性修正率を、▲20% (0.80) 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

建物占有者の占有開始時期は差押登記日に遅れており、減価不要 (占有減価率: 1.00)

と判断した。

カ その他減価率

占有者が改装費を支出しているため、改装費総額 1,067,800 円のうち持分 3 分の 1 相当分を下記のとおり試算したが、市場性修正後の建物の価格 300,000 円より大きいため、その他減価率を 0.00 とし、評価額を 1,000 円とした。

$$1,067,800 \text{ 円} \times 1/3 \approx 355,933 \text{ 円}$$

第 6 参考価格資料

地価調査 大分（県）—17

所 在：大分市乙津港町 2 丁目 3 番 13

価 格：44,500 円/㎡

位 置：J R 日豊本線「鶴崎」駅の西方 1.3 km（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：330 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：北 6m 市道に接面

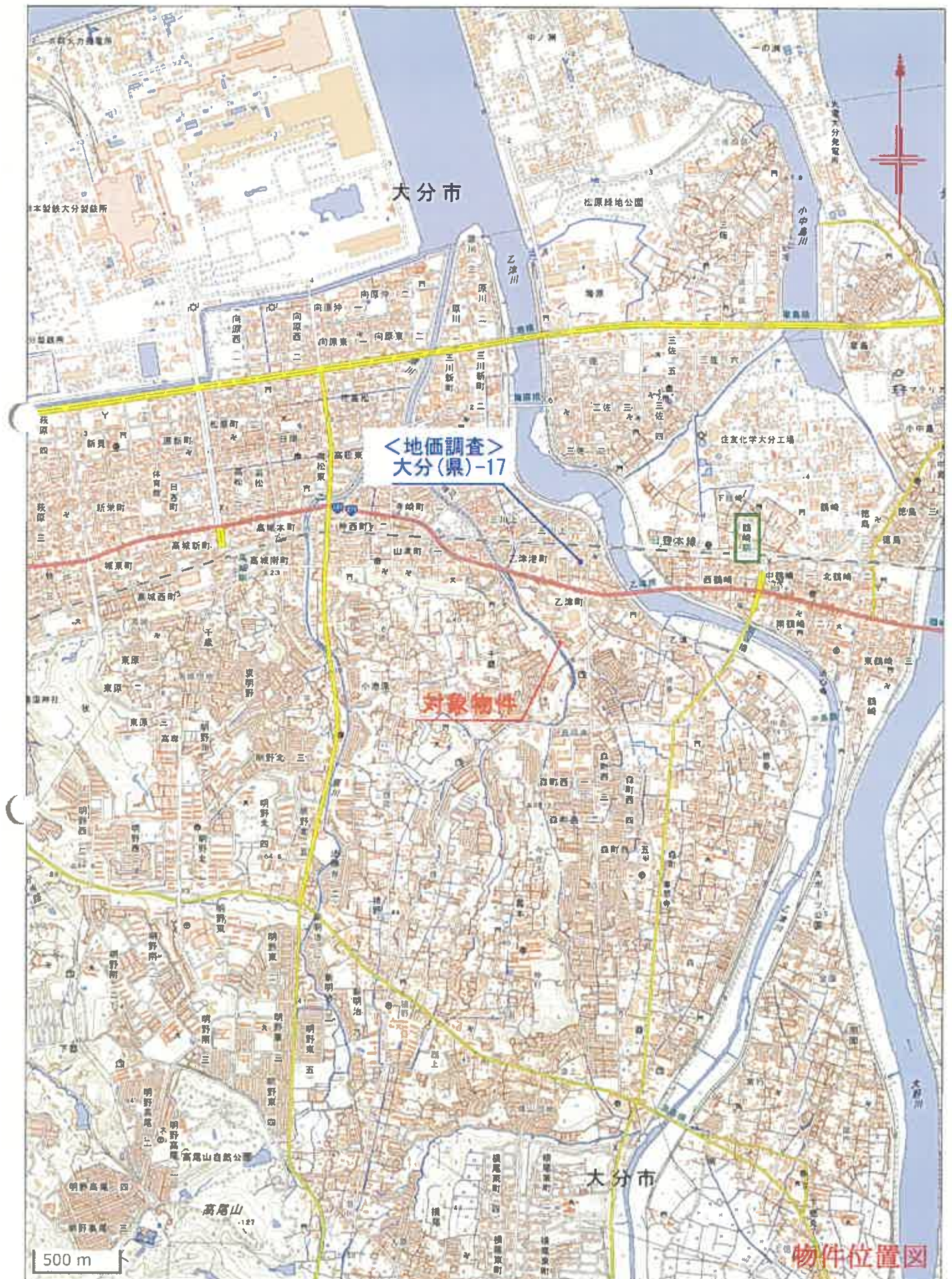
用 途 指 定 等：第 1 種住居地域

地 域 の 概 要：住宅が建ち並ぶ周辺に中小工場等の多い住宅地域

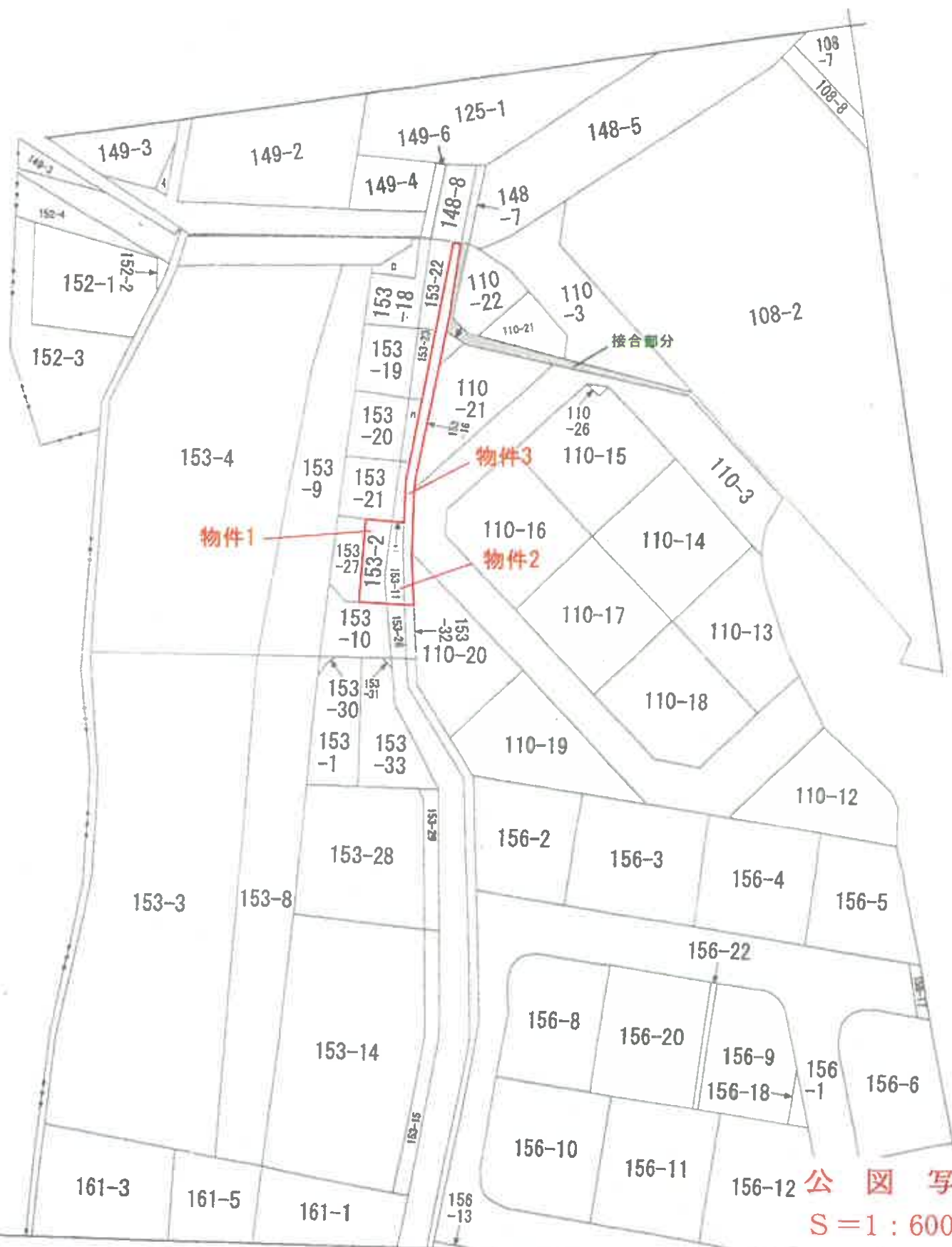
第 7 附属資料の表示

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

以 上



△ 153-24
= 153-25

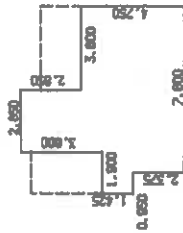


705040

各階平面図

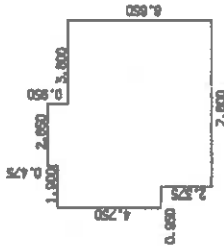
単位 M

2 階平面図

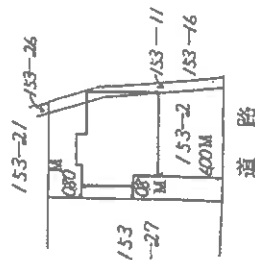
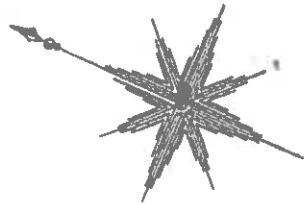


1.425	X	0.950	=	1.353750
3.800	X	0.950	=	3.610000
7.600	X	2.850	=	21.660000
4.750	X	3.800	=	18.050000
2 階 合計				44.673750
				44.67 M ²

1 階平面図



4.750	X	0.950	=	4.512500
7.125	X	0.950	=	6.768750
7.600	X	2.850	=	21.660000
6.650	X	3.800	=	25.270000
1 階 合計				58.211250
				58.21 M ²



製作者

縮尺 1/250
月 28 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

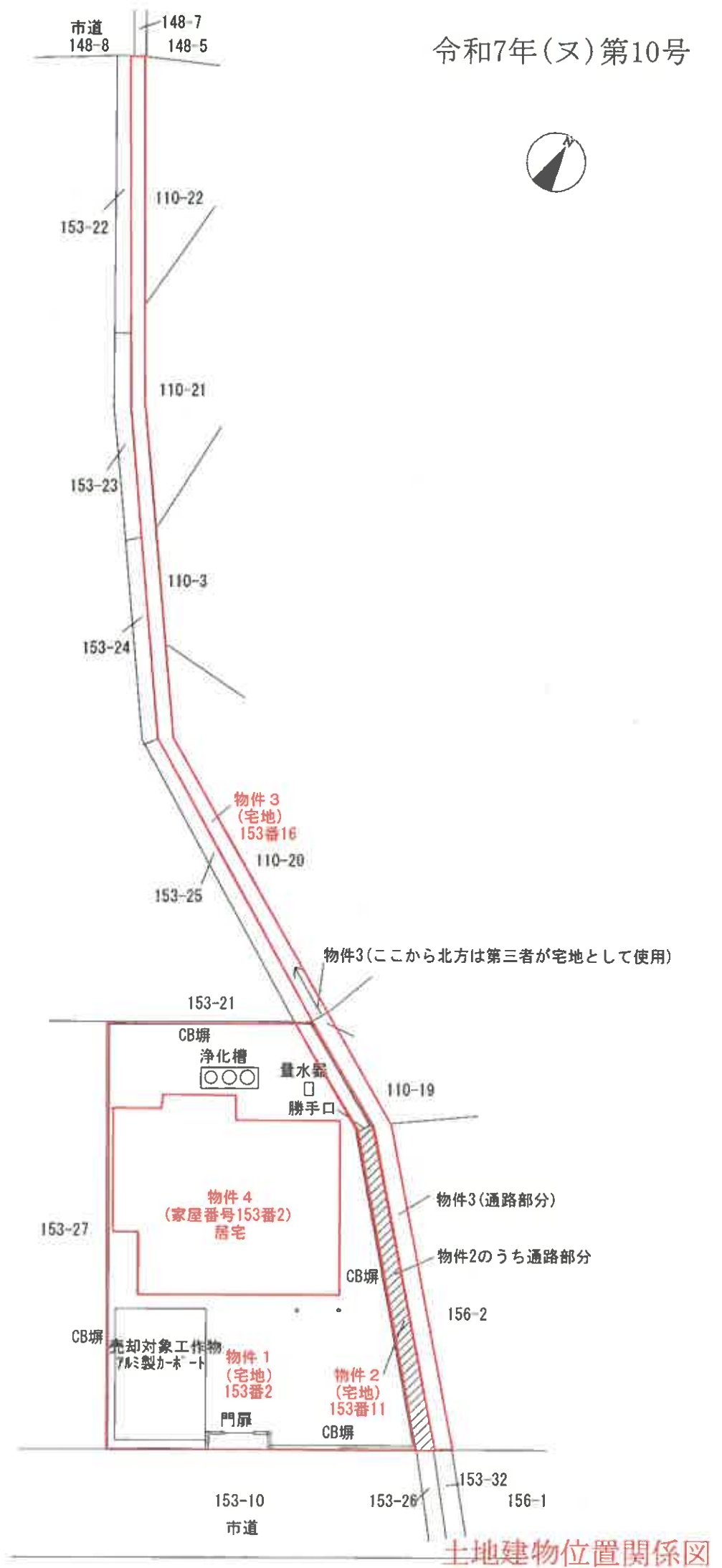
建物図面

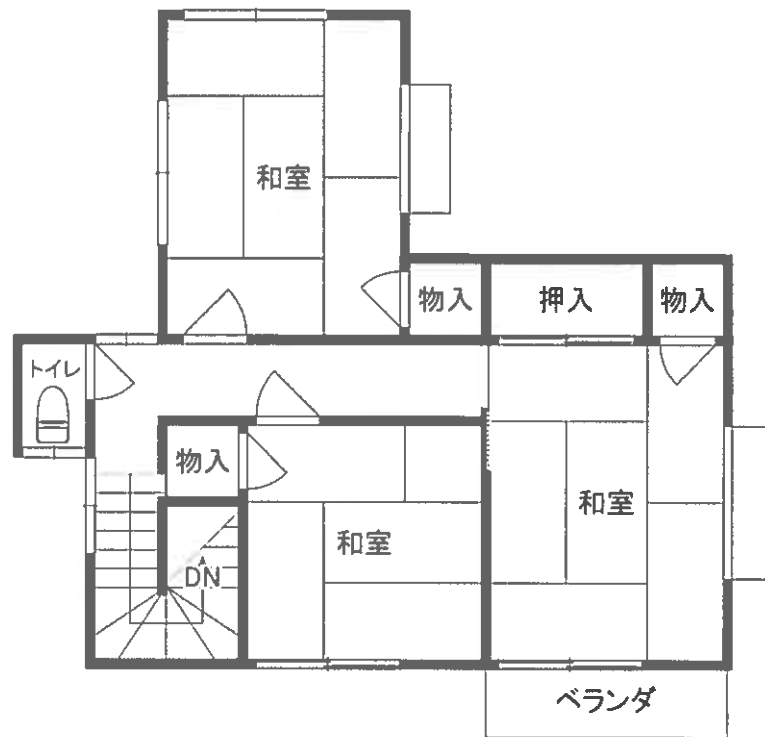
図面番号 153-2

家屋番号

建物の所在 大分市大字皆巻字長刀 / 53 番地 2. / 53 番地 / /

(大分県土地家屋調査士会用紙)





2F



1F

現況写真



物件 4
内壁の破損



物件 4
内壁の破損



物件 4
内壁の雨染み



物件 4
内壁の雨染み



物件 4
天井の雨染み



物件 4
天井の雨染み



物件 4

床、内壁の傷み

