

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 令和 7年12月23日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所開札場
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, 2	3,330,000 2,664,000	一括	666,000	64,142	0
1	2,210,000				
2	1,120,000				
					</

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
- 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 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ります。 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

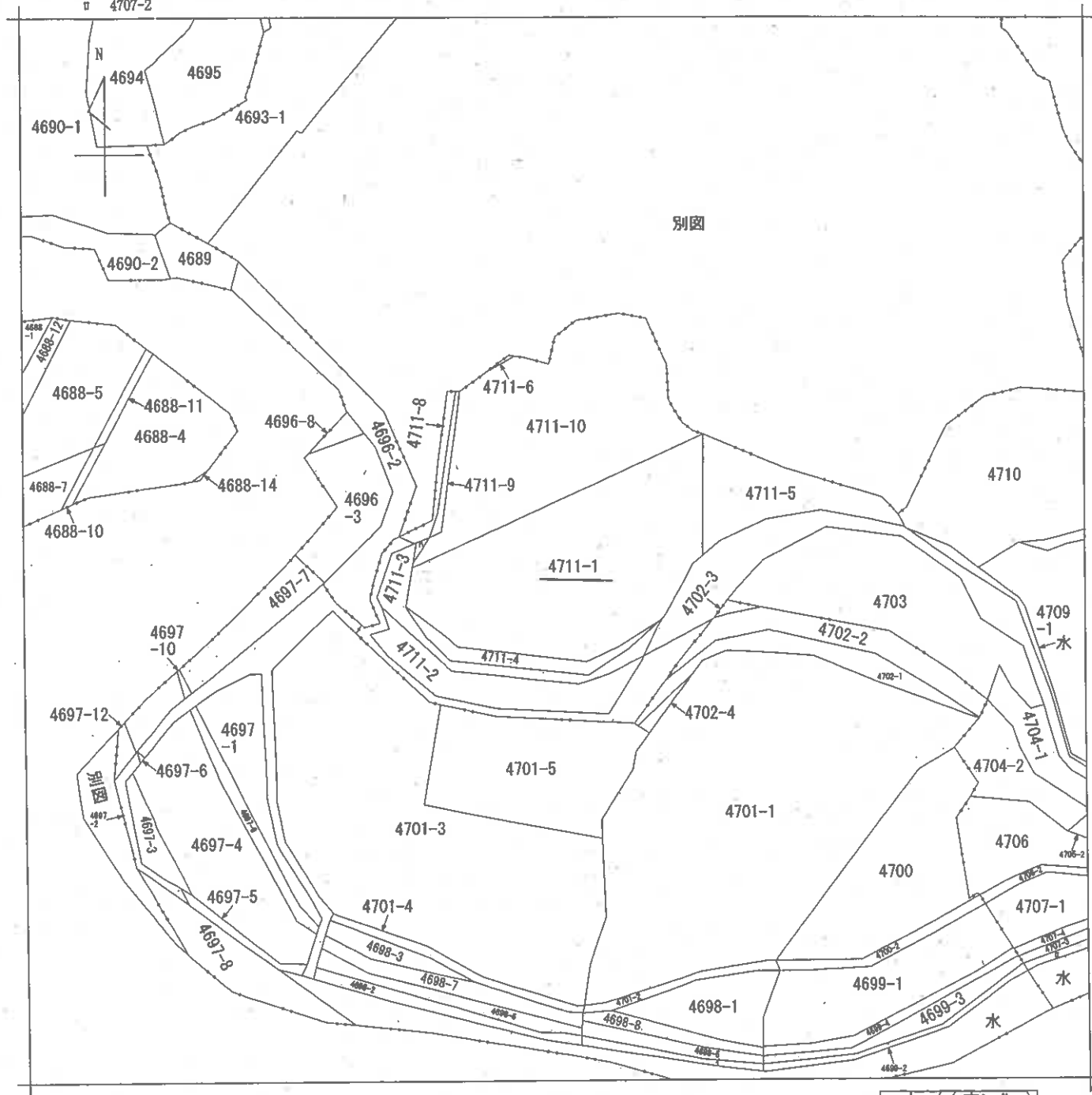
執行官の意見

-
- 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。

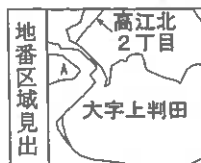
調査の経過

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



寫 圖 公



A 大字上判田

請求部	所在地	大分市大字上判田字ヤ子迫				地番	4711番1	
出力縮	1/600	精度区		座標系番号又は記号		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

地積測量図

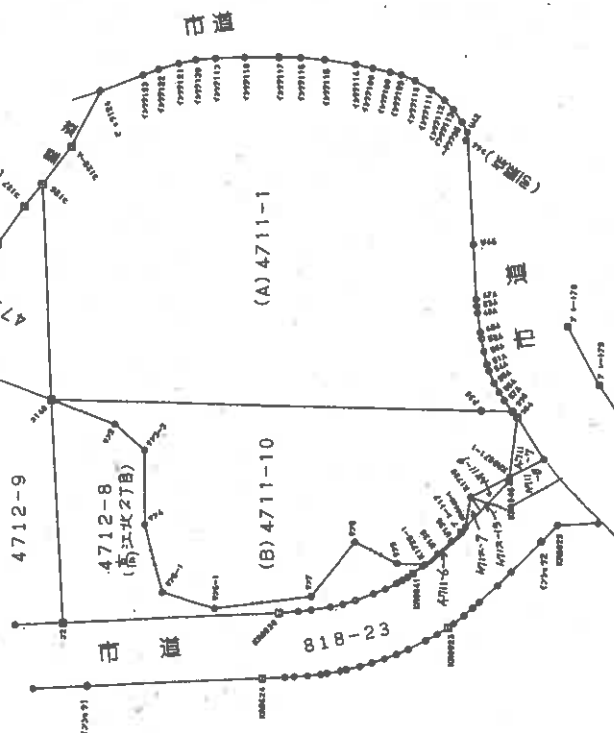
地番 (A)4711-1
(B)4711-10

土地の所在 大分市大字上利田字ヤ子畑

全図

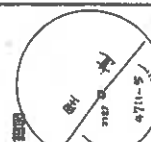
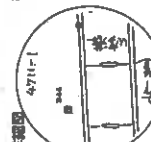
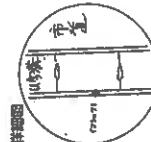


1/4



測量	測量法の種類
	プラスチックス
	コンクリート
	金
	鋼
	鋼

測量点	X	Y	距離
4711-1	18515.338	57555.130	
4711-2	18501.872	57522.773	
4711-3	18464.485	57529.683	
4711-4	18459.800	57533.866	
4711-5	18470.818	57570.922	



作製者 土

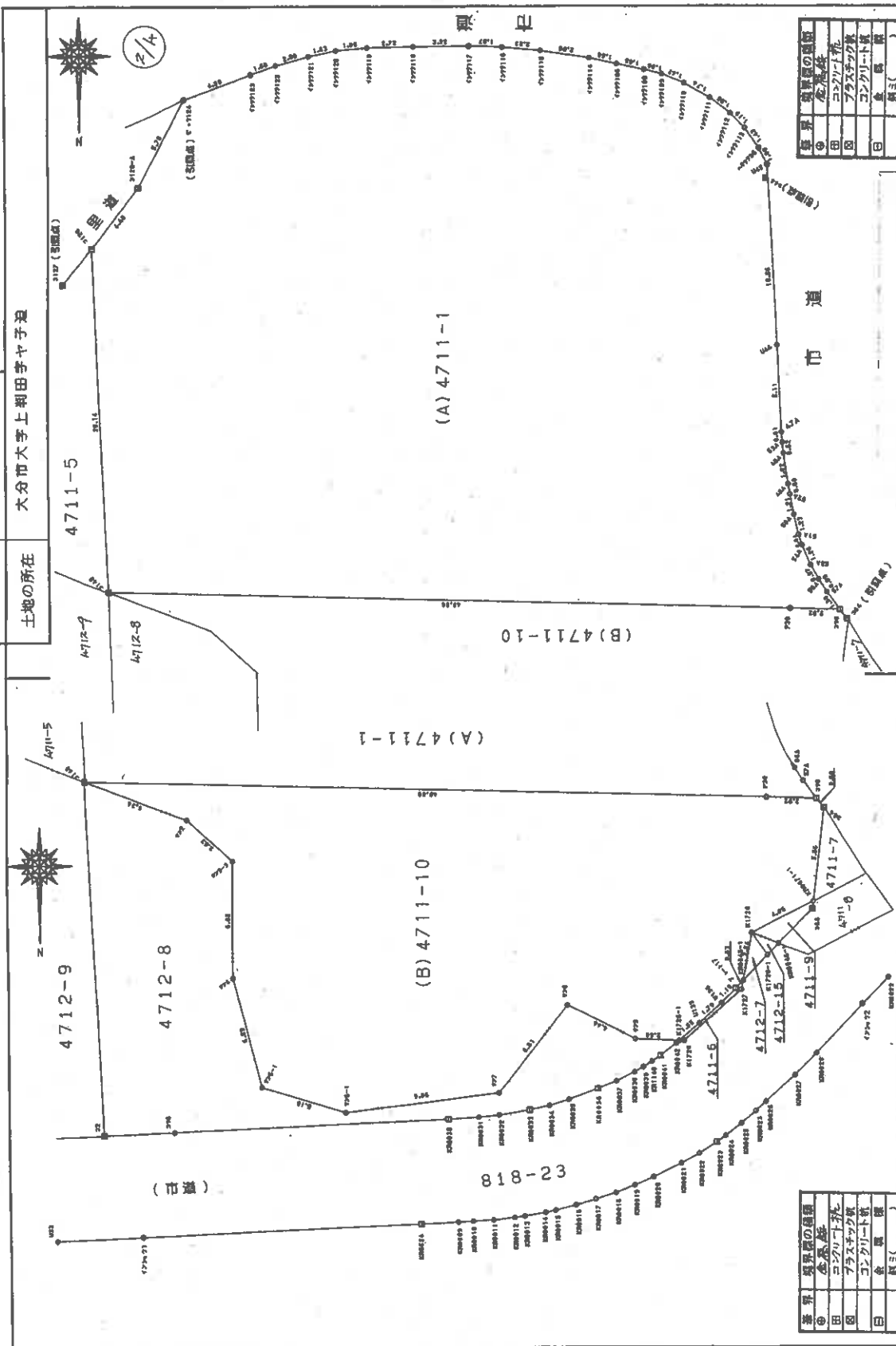
申請人

平成19年7月5日作成

縮尺 1/500

區量測積地

地番	(A)4711-1 (B)4711-10
土地の所在	大分市大字上判田



作者

平成19年7月5日(作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(A) 4711-1

大分市大字上野田字子追

(A) 4711-1	1219.02 m ²
------------	------------------------

任意應變值

[illegible][illegible]

樹
冠
之
下

製造名	X座標	Y座標	番付
244	18454.485	57529.683	エニール北
264	18490.338	57524.935	エニール北
3127	18470.618	57570.922	エニール北
27124	18459.800	57563.866	金銀

圖 號	(A) 4111-1	Y	座 標	Y ₀₁ -Y ₀₁ -1	X ₀₁ (Y ₀₁ -Y ₀₁ -1)
圖 27211-1	18457.384	57540.081	-4.457	-4.457	-42164.560400
圖 27210-1	18457.741	57538.457	-3.740	-3.740	-49003.080940
圖 27210-2	18458.077	57536.841	-2.650	-2.650	-49013.906700
圖 27210-3	18458.341	57534.807	-1.392	-1.392	-43144.019032
圖 27210-4	18458.670	57534.489	-0.332	-0.332	-32275.518842
圖 27211-1	18459.739	57532.375	-2.744	-2.744	-50653.573816
圖 27211-2	18460.634	57531.745	-2.061	-2.061	-38047.490314
圖 27211-3	18461.516	57530.414	-1.657	-1.657	-30480.728292
圖 27211-4	18461.516	57530.088	-1.325	-1.325	-24481.573324
圖 27211-5	18461.591	57529.388	-1.034	-1.034	-19442.256573
圖 27211-6	18463.691	57529.035	-0.814	-0.814	-15338.003802
圖 27211-7	18474.243	57528.774	-0.310	-0.310	-5729.339430
圖 27211-8	18479.323	57528.774	-0.117	-0.117	-2162.155437
圖 27211-9	18479.941	57528.625	-0.341	-0.341	-5301.878803
圖 27211-10	18480.583	57528.657	-0.341	-0.341	-7064.824873
圖 27211-11	18482.367	57528.384	-0.379	-0.379	-7064.824873
圖 27211-12	18482.985	57528.278	-0.334	-0.334	-6173.316590
圖 27211-13	18484.100	57528.050	-0.418	-0.418	-9574.805240
圖 27211-14	18485.319	57527.760	-0.673	-0.673	-12441.043289
圖 27211-15	18485.993	57525.577	-0.673	-0.673	-17703.312833
圖 27211-16	18487.153	57522.087	-0.813	-0.813	-17137.551048
圖 27211-17	18487.999	57516.811	-0.954	-0.954	-21110.942240
圖 27211-18	18486.757	57526.133	-1.255	-1.255	-39837.048586
圖 27211-19	18489.809	57525.364	-2.154	-2.154	-79457.657020
圖 27211-20	18489.330	57528.287	-42.934	-42.934	575672.102276
圖 27211-21	18488.644	57526.338	-40.929	-40.929	575672.102276
圖 27211-22	18486.517	57543.115	-1.810	-1.810	-34748.013770
圖 27211-23	18484.932	57564.528	-5.350	-5.350	-98787.306200
圖 27211-24	18459.800	57581.866	-6.506	-6.506	-11945.431600
圖 27211-25	18458.337	57559.932	-5.439	-5.439	-100210.311573
圖 27211-26	18457.739	57558.437	-3.414	-3.414	-63614.223272
圖 27211-27	18457.229	57554.306	-3.531	-3.531	-63737.137177
圖 27211-28	18456.927	57544.406	-4.572	-4.572	-84334.318664
圖 27211-29	18456.767	57550.052	-5.945	-5.945	-109724.986380
圖 27211-30	18456.684	57550.334	-5.945	-5.945	-109724.986380
圖 27211-31	18456.464	57545.107	-5.137	-5.137	-85919.288200
圖 27211-32	18456.726	57547.137	-4.193	-4.193	-77389.051110
圖 27211-33	18456.726	57547.137	-4.193	-4.193	-93318.283586
圖 27211-34	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-35	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-36	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-37	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-38	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-39	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-40	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-41	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285
圖 27211-42	18456.939	57544.314	-5.056	-5.056	-24360.017285

作者

成19年7月5日作製)

經
母

醫學

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図

(B) 4711-10

大分市大寺上利田サヤ子畑

土地の所在

4/4

測量点	X 座標	Y 座標	面積
122a71	18515.338	57565.130	全面積
122a72	18501.872	57522.779	全面積

測量点

測量点	X 座標	Y 座標	X ₀ -Y ₀ -1	X ₀ -(Y ₀ -1)
3140	18488.644	57568.338	-31.132	-63.054
910	18489.710	57528.287	-42.974	-29457.617020
328	18488.819	57558.164	-3.352	-61377.819768
364	18490.320	57544.935	0.264	4481.443232
140071-1	18495.954	57525.628	4.300	7332.172200
11728	18497.709	57523.235	4.138	7508.524424
140045-1	18500.493	57523.764	0.370	17445.41430
14-117	18500.950	57530.205	1.288	23129.23500
1136	18501.797	57531.052	2.185	40426.456445
1139	18502.589	57532.390	2.529	45754.059181
11725-1	18503.919	57531.581	3.794	70204.134266
929	18501.884	57516.184	6.571	121589.01764
928	18501.881	57510.152	7.385	147737.519785
927	18507.010	57544.169	13.010	240776.200100
926-1	18508.124	57553.182	13.933	257873.691692
925-1	18506.517	57556.102	5.580	121173.518850
924	18500.229	57552.742	1.808	29748.368232
923-3	18493.349	57539.710	2.577	43508.952273
922	18490.922	57552.419	9.525	159139.675016
			面積	1054.291304
			面積	527.1456520
			面積	527.14

測量点	X 座標	Y 座標	面積
122a71	18515.338	57565.130	11.440m
122a72	18501.872	57522.779	2.355m
922	18490.922	57552.419	2.647m
924	18500.229	57552.742	16.041m
925-1	18506.517	57556.102	11.300m
926-1	18508.124	57553.182	13.924m
927	18507.010	57544.169	20.375m
928	18501.881	57510.152	24.141m
929	18503.919	57516.184	24.824m

測量点	X 座標	Y 座標	面積
122a71	18515.338	57565.130	11.440m
122a72	18501.872	57522.779	2.355m
922	18490.922	57552.419	2.647m
924	18500.229	57552.742	16.041m
925-1	18506.517	57556.102	11.300m
926-1	18508.124	57553.182	13.924m
927	18507.010	57544.169	20.375m
928	18501.881	57510.152	24.141m
929	18503.919	57516.184	24.824m

作製者

(平成19年7月5日作製)

申請人

縮尺 1/

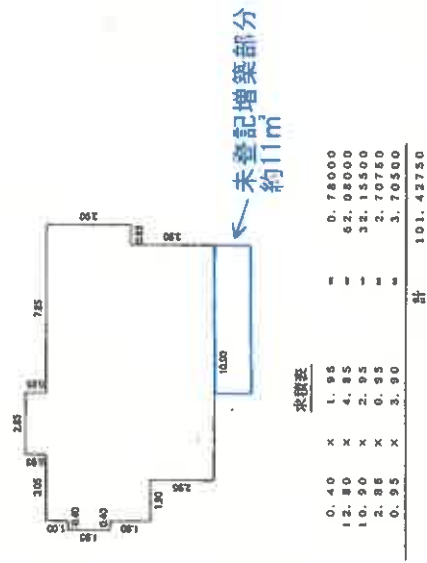
(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年6月22日

各階平面図

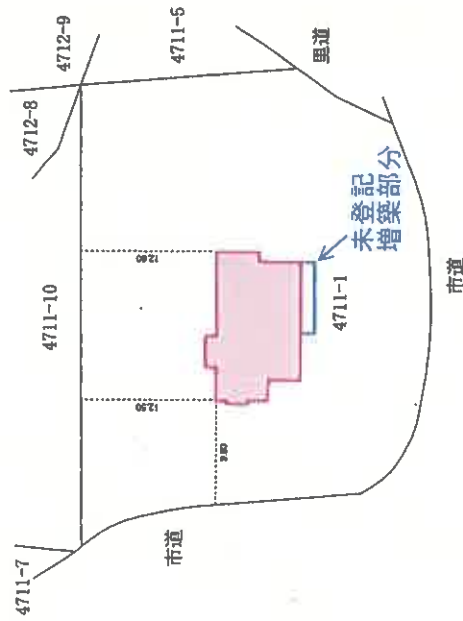
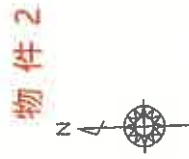
建物図面
各階平面図 (写)

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 101.42750

$101.42\text{m}^2 + \text{約}11\text{m}^2 = 112.42\text{m}^2$



作成者

縮尺 1/250

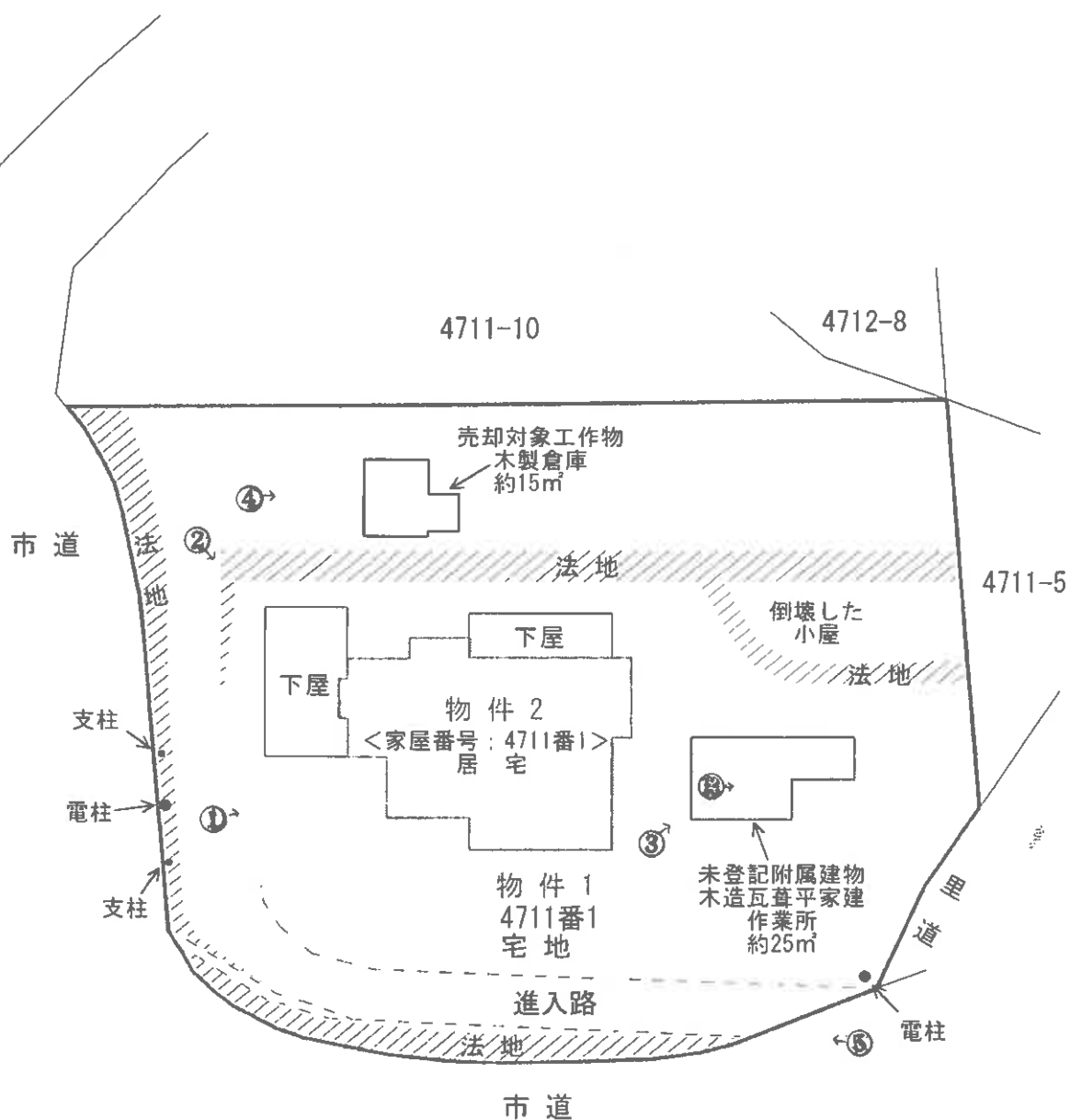
申請人

縮尺 1/500

(平成 28 年 6 月 20 日作成)

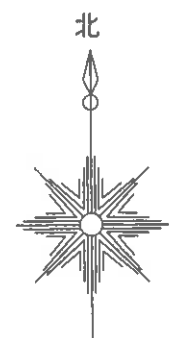
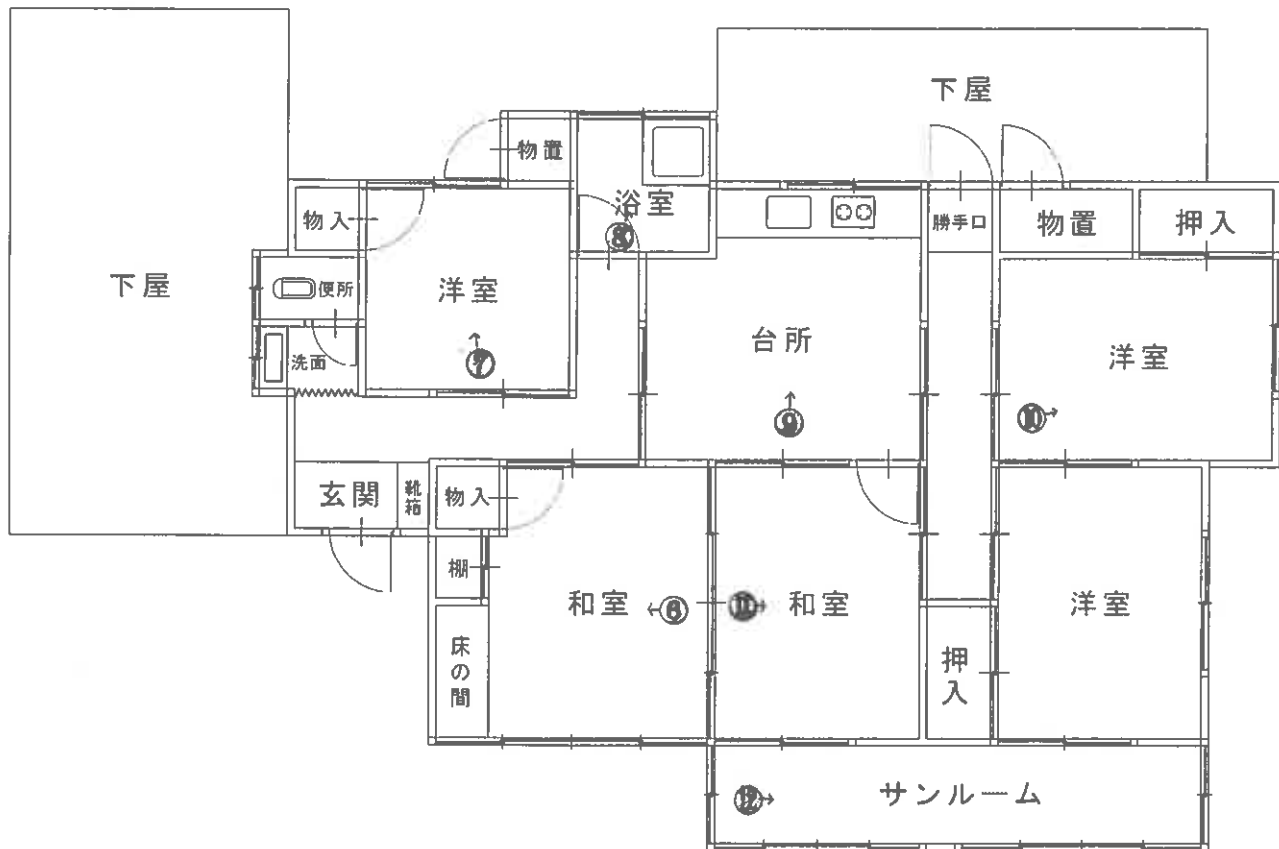
(大分県土地家屋調査士会用紙)

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：○→）



建物間取図

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 宅地 1,219.02m ²	
2	所家屋番 種号 構類 床面積	在大分市大字上判田字ヤ子迫4711番地1 4711番1 居宅 木造セメントかわらぶき平家建 101.42m ²	112.42 m ²
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 － 60% 200% なし 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 ； 形 状 ； 間 口 ； 奥 行 ； 地 勢 ；	1,219.02㎡ 概ね整形（地積測量図参照） 約36m（南側）；有効間口約6.5m、進入路幅約2.5m 約32.5m（南北最大） 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 ； 都 市 ガ ス 配 管 ； 公 共 下 水 道 ；	あり なし（プロパン利用） 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、通常で費用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、建替え等の際には、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 円/㎡ × 100.0/100 × 100/100.0 × 100/100 ÷ 13,200 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) 1.00×1.00=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) 1.00×0.90×0.88×0.92=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 : J R 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

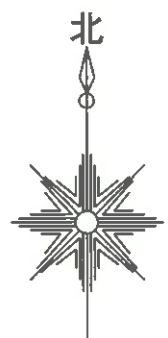
- 1 物 件 位 置 図
- 2 公 図 (写)
- 3 地 積 測 量 図 (写)
- 4 各階平面図・建物図面(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真
- 8 付 近 見 取 図

以 上



物件位置図

別図



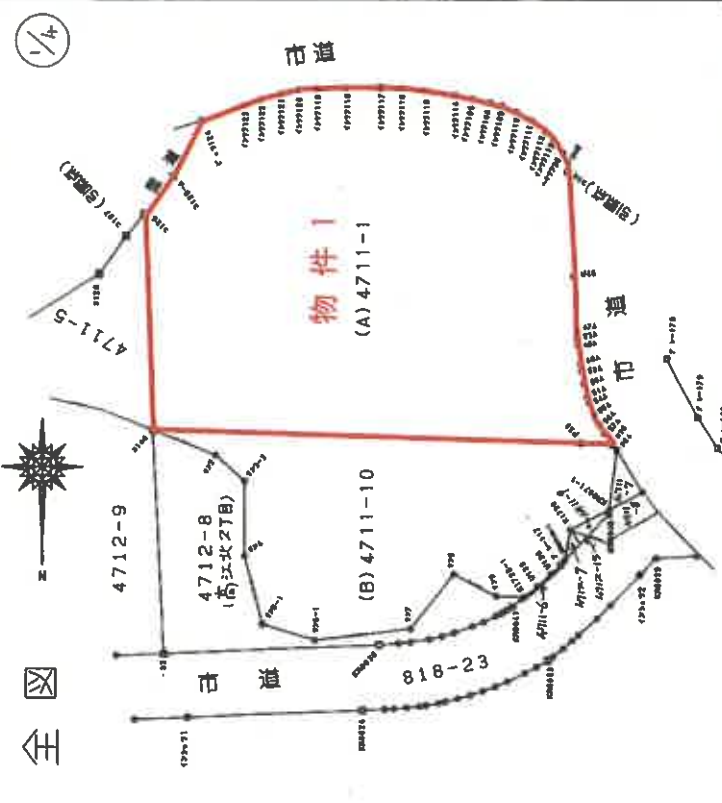
1

600

公 図 (写)

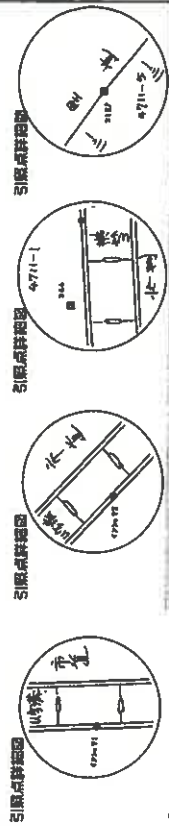
地積測量図(写)

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



番号	境界線の種類
1	ブラスチック板
2	コンクリート板
3	金 属 板
4	樹皮

測点番号	X 座標	Y 座標	備 考
1220-21	18515.338	57565.130	
1220-22	18501.672	57522.779	
244	18454.485	57523.663	
1221	18453.800	57563.866	
3127	18470.618	57570.922	



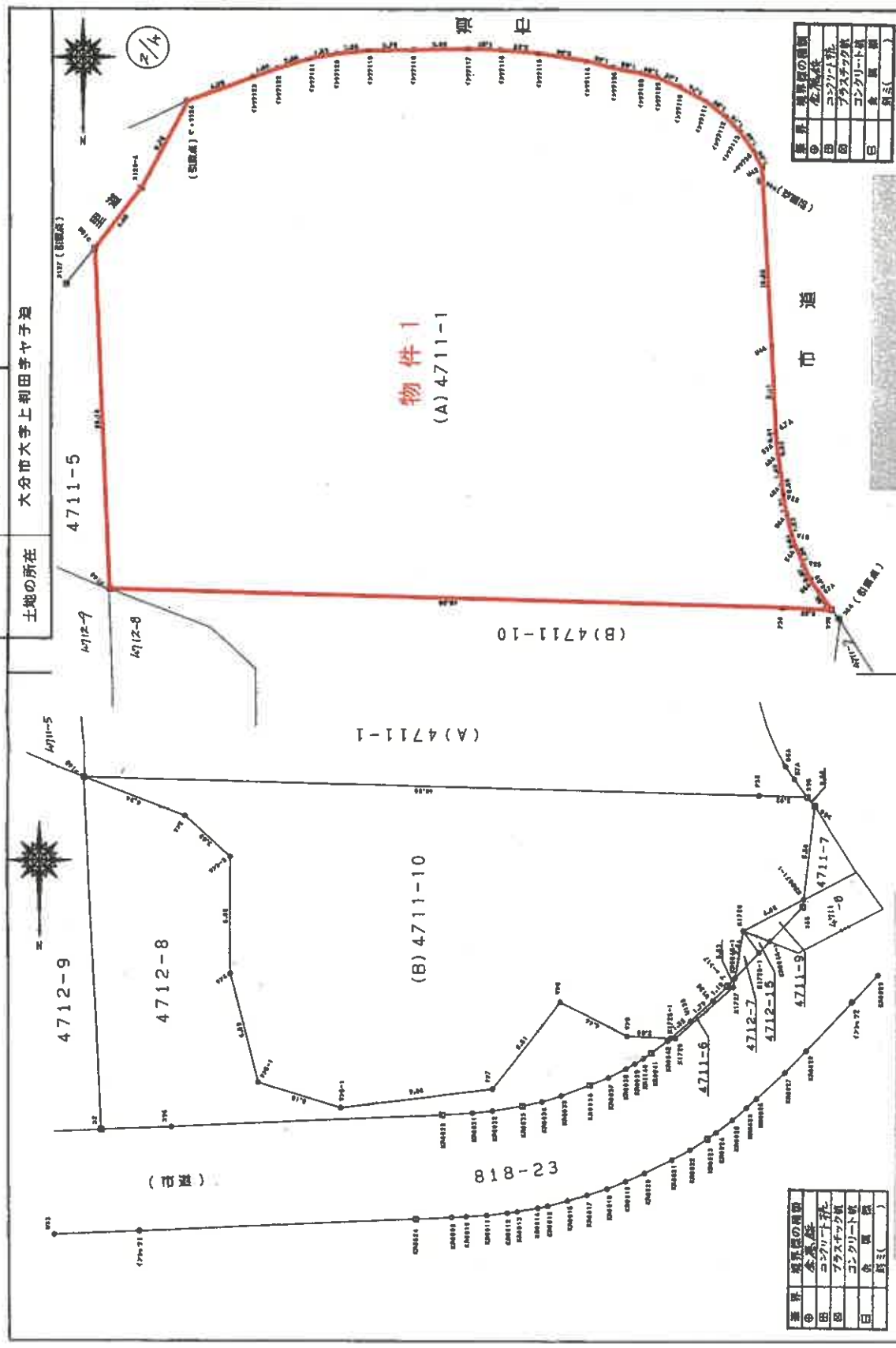
製作者	土
申請人	
(平成19年7月5日作製)	
縮尺	1 / 500

登記年月日：平成19年7月13日

地積測量図(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廻



作製者

成19年7月5日作製

申請人

縮尺 1/250

境界	地番の範囲
④	全地積
田	コンクリート敷
園	コンクリート敷
目	コンクリート敷
	金庫敷
	別荘()

境界	地番の範囲
④	全地積
田	コンクリート敷
園	コンクリート敷
目	コンクリート敷
	金庫敷
	別荘()

(大分県土地家屋調査士会印紙)

任慈应感值

建 号 数	建 数
(A) 4711-1	1219.02

編號	姓名	年齡	學歷	職業	籍貫
244	1848.4.25	36	中學	農	廣東
245	1840.7.30	35	中學	農	廣東
246	1840.1.5	35	中學	農	廣東
247	1840.1.5	35	中學	農	廣東
248	1842.1.19	34	中學	農	廣東
249	1842.1.19	34	中學	農	廣東
250	1842.1.19	34	中學	農	廣東
251	1842.1.19	34	中學	農	廣東
252	1842.1.19	34	中學	農	廣東
253	1842.1.19	34	中學	農	廣東
254	1842.1.19	34	中學	農	廣東
255	1842.1.19	34	中學	農	廣東
256	1842.1.19	34	中學	農	廣東
257	1842.1.19	34	中學	農	廣東
258	1842.1.19	34	中學	農	廣東
259	1842.1.19	34	中學	農	廣東
260	1842.1.19	34	中學	農	廣東
261	1842.1.19	34	中學	農	廣東
262	1842.1.19	34	中學	農	廣東
263	1842.1.19	34	中學	農	廣東
264	1842.1.19	34	中學	農	廣東
265	1842.1.19	34	中學	農	廣東
266	1842.1.19	34	中學	農	廣東
267	1842.1.19	34	中學	農	廣東
268	1842.1.19	34	中學	農	廣東
269	1842.1.19	34	中學	農	廣東
270	1842.1.19	34	中學	農	廣東
271	1842.1.19	34	中學	農	廣東
272	1842.1.19	34	中學	農	廣東
273	1842.1.19	34	中學	農	廣東
274	1842.1.19	34	中學	農	廣東
275	1842.1.19	34	中學	農	廣東
276	1842.1.19	34	中學	農	廣東
277	1842.1.19	34	中學	農	廣東
278	1842.1.19	34	中學	農	廣東
279	1842.1.19	34	中學	農	廣東
280	1842.1.19	34	中學	農	廣東
281	1842.1.19	34	中學	農	廣東
282	1842.1.19	34	中學	農	廣東
283	1842.1.19	34	中學	農	廣東
284	1842.1.19	34	中學	農	廣東
285	1842.1.19	34	中學	農	廣東
286	1842.1.19	34	中學	農	廣東
287	1842.1.19	34	中學	農	廣東
288	1842.1.19	34	中學	農	廣東
289	1842.1.19	34	中學	農	廣東
290	1842.1.19	34	中學	農	廣東
291	1842.1.19	34	中學	農	廣東
292	1842.1.19	34	中學	農	廣東
293	1842.1.19	34	中學	農	廣東
294	1842.1.19	34	中學	農	廣東
295	1842.1.19	34	中學	農	廣東
296	1842.1.19	34	中學	農	廣東
297	1842.1.19	34	中學	農	廣東
298	1842.1.19	34	中學	農	廣東
299	1842.1.19	34	中學	農	廣東
300	1842.1.19	34	中學	農	廣東

[illegible]

測定名	X 座 標	Y 座 標	備 考
244	18454.485	57529.683	2017-1 流
264	18490.338	57524.935	2017-1 流
3127	18490.618	57570.922	2017-1 流
7124	18459.800	57583.866	2017-1 流

年 度	1971-1-1	1972-1-1	1973-1-1	1974-1-1	1975-1-1	1976-1-1	1977-1-1	1978-1-1	1979-1-1	1980-1-1	1981-1-1	1982-1-1	1983-1-1	1984-1-1	1985-1-1	1986-1-1	1987-1-1	1988-1-1	1989-1-1	1990-1-1	1991-1-1	1992-1-1	1993-1-1	1994-1-1	1995-1-1	1996-1-1	1997-1-1	1998-1-1	1999-1-1	2000-1-1	2001-1-1	2002-1-1	2003-1-1	2004-1-1	2005-1-1	2006-1-1	2007-1-1	2008-1-1	2009-1-1	2010-1-1	2011-1-1	2012-1-1	2013-1-1	2014-1-1	2015-1-1	2016-1-1	2017-1-1	2018-1-1	2019-1-1	2020-1-1	2021-1-1	2022-1-1	2023-1-1	2024-1-1	2025-1-1	2026-1-1	2027-1-1	2028-1-1	2029-1-1	2030-1-1	2031-1-1	2032-1-1	2033-1-1	2034-1-1	2035-1-1	2036-1-1	2037-1-1	2038-1-1	2039-1-1	2040-1-1	2041-1-1	2042-1-1	2043-1-1	2044-1-1	2045-1-1	2046-1-1	2047-1-1	2048-1-1	2049-1-1	2050-1-1	2051-1-1	2052-1-1	2053-1-1	2054-1-1	2055-1-1	2056-1-1	2057-1-1	2058-1-1	2059-1-1	2060-1-1	2061-1-1	2062-1-1	2063-1-1	2064-1-1	2065-1-1	2066-1-1	2067-1-1	2068-1-1	2069-1-1	2070-1-1	2071-1-1	2072-1-1	2073-1-1	2074-1-1	2075-1-1	2076-1-1	2077-1-1	2078-1-1	2079-1-1	2080-1-1	2081-1-1	2082-1-1	2083-1-1	2084-1-1	2085-1-1	2086-1-1	2087-1-1	2088-1-1	2089-1-1	2090-1-1	2091-1-1	2092-1-1	2093-1-1	2094-1-1	2095-1-1	2096-1-1	2097-1-1	2098-1-1	2099-1-1	2100-1-1	2101-1-1	2102-1-1	2103-1-1	2104-1-1	2105-1-1	2106-1-1	2107-1-1	2108-1-1	2109-1-1	2110-1-1	2111-1-1	2112-1-1	2113-1-1	2114-1-1	2115-1-1	2116-1-1	2117-1-1	2118-1-1	2119-1-1	2120-1-1	2121-1-1	2122-1-1	2123-1-1	2124-1-1	2125-1-1	2126-1-1	2127-1-1	2128-1-1	2129-1-1	2130-1-1	2131-1-1	2132-1-1	2133-1-1	2134-1-1	2135-1-1	2136-1-1	2137-1-1	2138-1-1	2139-1-1	2140-1-1	2141-1-1	2142-1-1	2143-1-1	2144-1-1	2145-1-1	2146-1-1	2147-1-1	2148-1-1	2149-1-1	2150-1-1	2151-1-1	2152-1-1	2153-1-1	2154-1-1	2155-1-1	2156-1-1	2157-1-1	2158-1-1	2159-1-1	2160-1-1	2161-1-1	2162-1-1	2163-1-1	2164-1-1	2165-1-1	2166-1-1	2167-1-1	2168-1-1	2169-1-1	2170-1-1	2171-1-1	2172-1-1	2173-1-1	2174-1-1	2175-1-1	2176-1-1	2177-1-1	2178-1-1	2179-1-1	2180-1-1	2181-1-1	2182-1-1	2183-1-1	2184-1-1	2185-1-1	2186-1-1	2187-1-1	2188-1-1	2189-1-1	2190-1-1	2191-1-1	2192-1-1	2193-1-1	2194-1-1	2195-1-1	2196-1-1	2197-1-1	2198-1-1	2199-1-1	2200-1-1	2201-1-1	2202-1-1	2203-1-1	2204-1-1	2205-1-1	2206-1-1	2207-1-1	2208-1-1	2209-1-1	2210-1-1	2211-1-1	2212-1-1	2213-1-1	2214-1-1	2215-1-1	2216-1-1	2217-1-1	2218-1-1	2219-1-1	2220-1-1	2221-1-1	2222-1-1	2223-1-1	2224-1-1	2225-1-1	2226-1-1	2227-1-1	2228-1-1	2229-1-1	2230-1-1	2231-1-1	2232-1-1	2233-1-1	2234-1-1	2235-1-1	2236-1-1	2237-1-1	2238-1-1	2239-1-1	2240-1-1	2241-1-1	2242-1-1	2243-1-1	2244-1-1	2245-1-1	2246-1-1	2247-1-1	2248-1-1	2249-1-1	2250-1-1	2251-1-1	2252-1-1	2253-1-1	2254-1-1	2255-1-1	2256-1-1	2257-1-1	2258-1-1	2259-1-1	2260-1-1	2261-1-1	2262-1-1	2263-1-1	2264-1-1	2265-1-1	2266-1-1	2267-1-1	2268-1-1	2269-1-1	2270-1-1	2271-1-1	2272-1-1	2273-1-1	2274-1-1	2275-1-1	2276-1-1	2277-1-1	2278-1-1	2279-1-1	2280-1-1	2281-1-1	2282-1-1	2283-1-1	2284-
-----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-------

仁法成仁

著
製
作

昭和十九年七月五日(作製)

人隨申

22

(大分県土地家屋調査士会用紙)

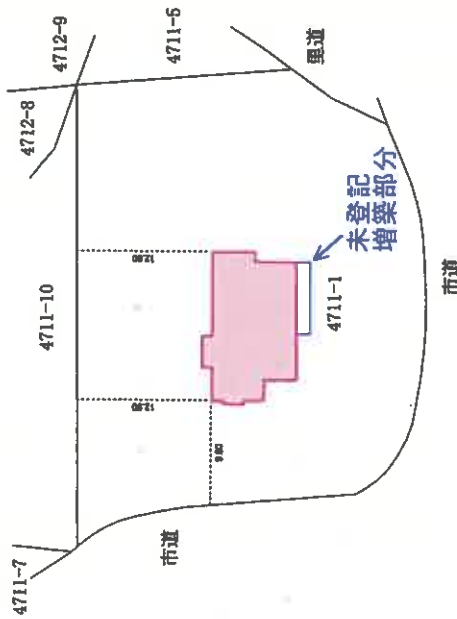
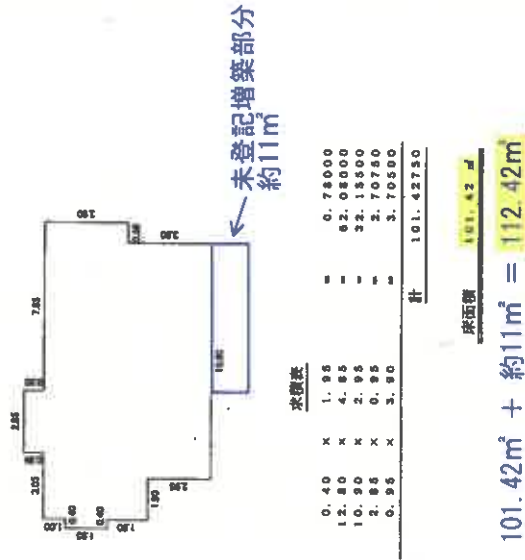
各階平面図

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迫 4711番地1

物件 2



作成者

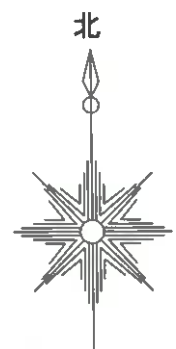
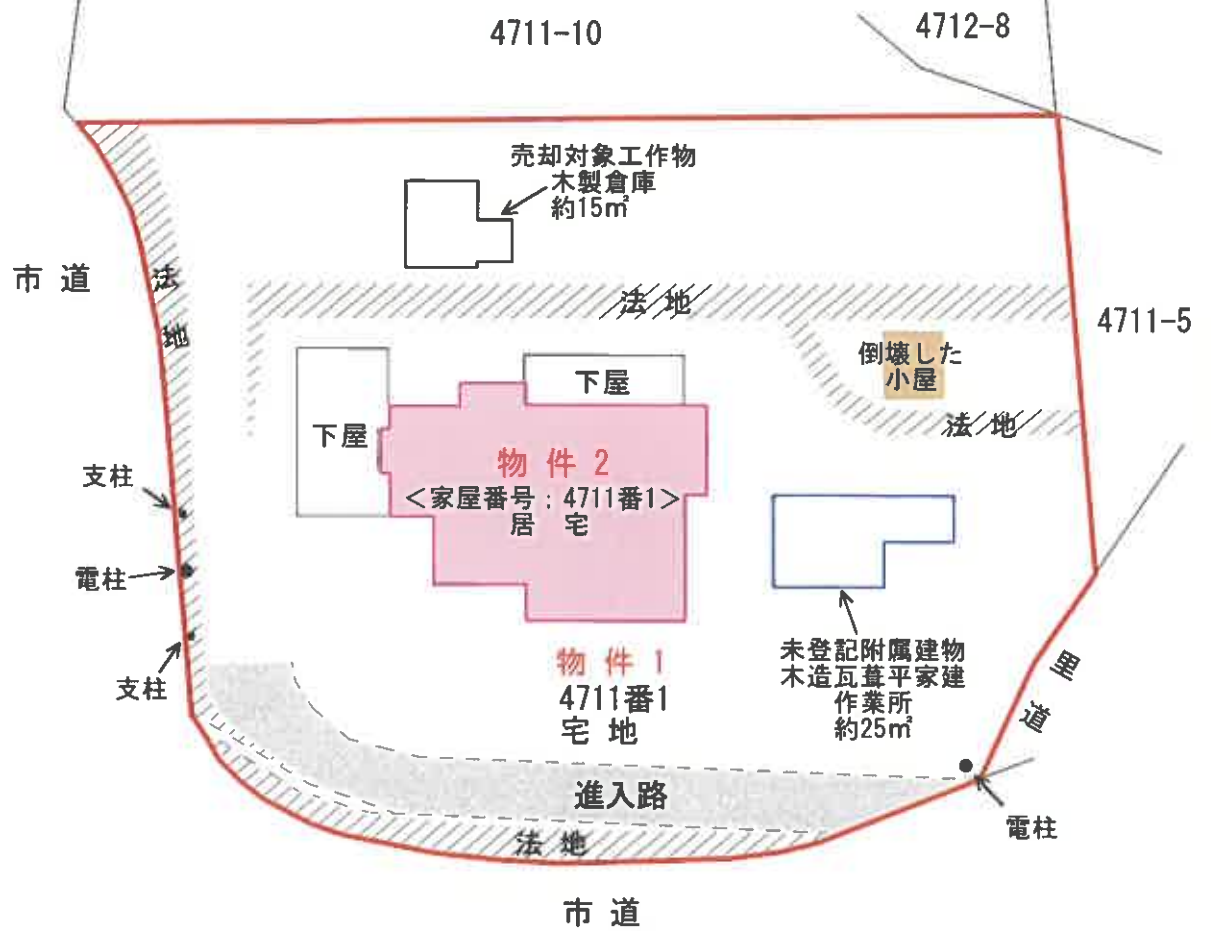
(平成 28 年 6 月 20 日作成)

縮尺 1/250

申請人

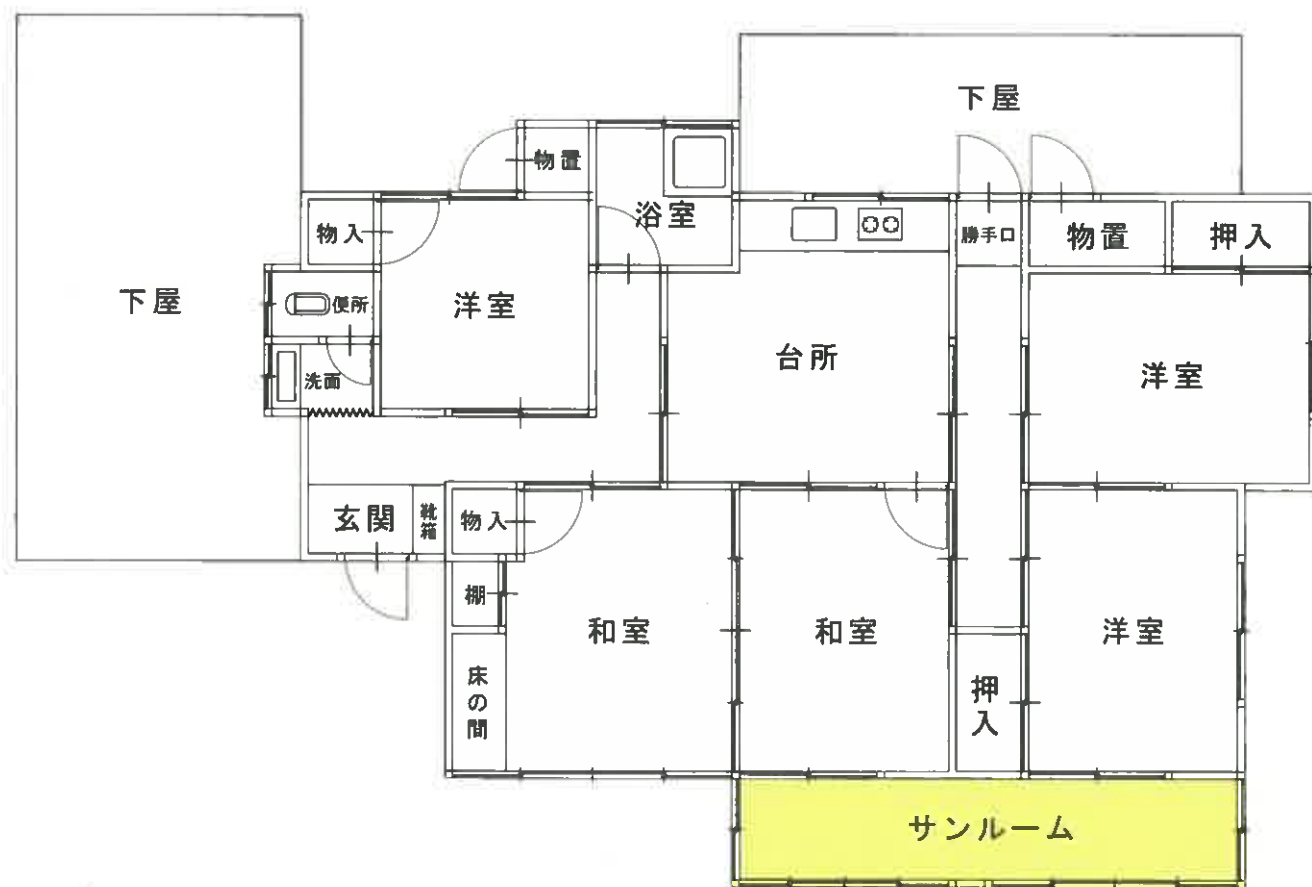
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)



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)

