

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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

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 8 年 2 月 10 日から 令和 8 年 2 月 17 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 24 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 3 月 16 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 8 年 1 月 22 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,390,000 1,912,000	一括	478,000	29,142	3,909
1	1,120,000				
2	50,000				
3	30,000				
4	10,000				
5	1,180,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 343 番 11
地 目 宅地
地 積 196.13 平方メートル

所有者 A

2 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 343 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 129 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 343 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 137 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2

4 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 347 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 8.61 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 白杵市大字戸室字狭間 343番地11

家屋 番号 343番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.02平方メートル
2階 53.96平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

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

1 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 9 6 . 1 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

4 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 8 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 白杵市大字戸室字狭間 343番地11

家屋 番号 343番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.02平方メートル
2階 53.96平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第22号
令和7年8月21日受理
令和7年9月30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 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 9 6 . 1 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 3 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

- 3 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 2

- 4 所 在 臼杵市大字戸室字狭間
地 番 3 4 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 8 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 白杵市大字戸室字狭間 343番地11

家屋 番号 343番11

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 66.02平方メートル
2階 53.96平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	白杵市大字戸室343番地の11				
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 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。 ☐ 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 { 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 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	売却対象工作物 太陽熱温水器，アルミ製カーポート，木製物置，スチール製物置2個				
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（ ）第 号 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	臼杵市大字戸室343番地の11付近			
土 地	物件2～4			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2～4） ☐ 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	☒ 不特定の者 ☐ その他の者 ☐ 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。 ☒ 上記の者が公衆用道路に通じる通路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	1 物件2 持分3分の1 2 物件3 持分12分の2 3 物件4 持分3分の1			
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]			
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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 本件建物所有者の妻	1 本件建物には所有者及び家族が居住しています。 2 本件建物内にある動産類は総て所有者の物です。 3 本件建物に特に不具合箇所はありません。 4 本件建物に雨漏り被害、白蟻被害はありません。 5 本件建物 1 階居間 (中央洋室) 部分の天井は塗り直したので、色むらがあります。 6 執行官から本件建物屋根に太陽熱温水器が設置されていると指摘されましたが、前所有者が設置したもので、本日まで太陽熱温水器があることに気がませんでした。 7 太陽熱温水器、アルミ製カーポート、木製物置、スチール製物置 2 個は総て所有者である夫の物です。 8 公衆用道路から本件建物に至るには、道幅が狭くしかも道が直角に曲がっているため、車はバックでしか進入できません。 9 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 10 本件建物の一室は子供が病気のため入室しないで下さい。

(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所有者の陳述は得られなかったものの所有者の妻の陳述及び現況から3, 4枚目のとおり認めた。
 - 2 太陽熱温水器, アルミ製カーポート, 木製物置, スチール製物置2個は売却対象工作物であると認めた。
 - 3 所有者妻の陳述では太陽熱温水器の存在さえ知らず, 太陽熱温水器は使用できるか否か不明である。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られない。
 - 5 本件物件接面道路(343番4, 343番5, 347番3, 351番3)の所有者は343番4はB, その他は臼杵市で, 地目は343番4, 343番5は登記簿上も現況も公衆用道路で, 347番3は登記簿上の地目は田で, 351番3は登記簿上の地目は宅地であるが, いずれも現況は公衆用道路である。
 - 6 本件建物の2階西側の洋室1室は現況調査することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

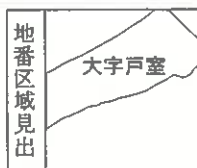
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年8月21日 (木) 13 : 10 - 13 : 20	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得,
令和 7 年8月21日 (木) 17 : 00 - 17 : 20	執行官室	所有者妻聴取 (電話)
令和 7 年8月22日 (金) 11 : 45 - 11 : 55	臼杵市役所	間取図取得
令和 7 年8月22日 (金) 12 : 15 - 12 : 35	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和 7 年8月22日 (金) 17 : 00 - 17 : 10	執行官室	所有者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年8月29日 (金) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	所有者妻に調査期日通知 (電話)
令和 7 年9月11日 (木) 15 : 00 - 15 : 05	執行官室	所有者妻から期日変更上申あり (病気罹患のため) 所有者妻に期日変更通知 (電話)
令和 7 年9月17日 (水) 16 : 00 - 16 : 05	執行官室	所有者妻から期日変更上申あり 9月22日13 : 00に変更, 所有者妻に期日変更通知 (電話)
令和 7 年9月19日 (金) 13 : 00 - 13 : 05	執行官室	所有者妻から期日変更上申あり 9月22日12 : 00に変更, 所有者妻に期日変更通知 (電話)
令和 7 年9月22日 (月) 11 : 40 - 12 : 20	物件所在地	現地調査, 所有者妻聴取, 写真撮影

(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 340-2 ハ 352-2 キ 354-9 ト 340-7
ロ 339-7 ニ 354-6 ケ 347-3 チ 352-3



公 図 写



請 求 部 分	所 在	白杵市大字戸室字狭間				地 番	343番11			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		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 事 記 項		

登記年月日：昭和56年2月4日

084680

求 積

㊦ 343-10

17.40m	×	8.60m	=	149.6400m ²
17.40m	×	4.50m	=	78.3000m ²
13.20m	×	8.40m	=	110.8800m ²
13.20m	×	1.70m	=	22.4400m ²
計				361.2600m ²
1/2				180.6300m ²

㊧ 343-11

13.00m	×	4.20m	=	54.6000m ²
14.40m	×	4.80m	=	69.1200m ²
16.50m	×	2.70m	=	44.5500m ²
20.00m	×	3.00m	=	60.0000m ²
20.00m	×	8.20m	=	164.0000m ²
計				392.2700m ²
1/2				196.1350m ²

㊨ 343-12

18.80m	×	1.80m	=	33.8400m ²
18.80m	×	6.20m	=	116.5600m ²
18.80m	×	7.10m	=	133.4800m ²
18.80m	×	5.50m	=	103.4000m ²
10.00m	×	0.40m	=	4.0000m ²
11.80m	×	4.00m	=	47.2000m ²
10.70m	×	1.60m	=	17.1200m ²
計				455.6000m ²
1/2				227.8000m ²

㊩ 343-2

$734.21375\text{m}^2 - (\text{㊦} + \text{㊧} + \text{㊨}) = 129.64875\text{m}^2$

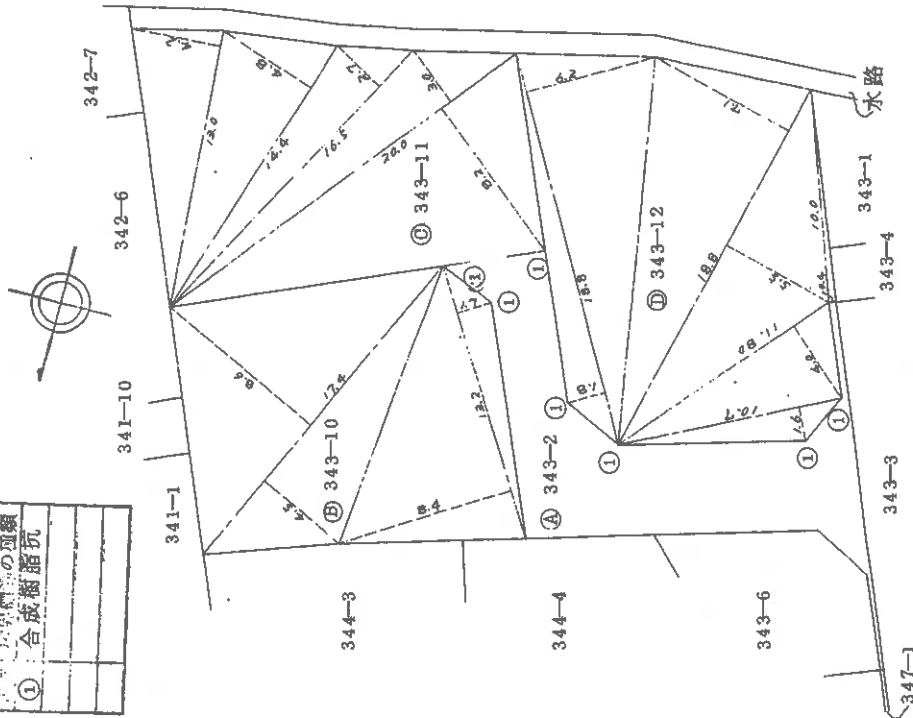
地 積 測 量 図

前 343-2 後・新
2015年2月4日登記

地 番 343-10 343-11
343-12

土地の所在 白杵市大字戸室字狭間

① 合成測量図
② 合成測量図
③ 合成測量図
④ 合成測量図
⑤ 合成測量図
⑥ 合成測量図
⑦ 合成測量図
⑧ 合成測量図
⑨ 合成測量図
⑩ 合成測量図
⑪ 合成測量図
⑫ 合成測量図
⑬ 合成測量図
⑭ 合成測量図
⑮ 合成測量図
⑯ 合成測量図
⑰ 合成測量図
⑱ 合成測量図
⑲ 合成測量図
⑳ 合成測量図
㉑ 合成測量図
㉒ 合成測量図
㉓ 合成測量図
㉔ 合成測量図
㉕ 合成測量図
㉖ 合成測量図
㉗ 合成測量図
㉘ 合成測量図
㉙ 合成測量図
㉚ 合成測量図
㉛ 合成測量図
㉜ 合成測量図
㉝ 合成測量図
㉞ 合成測量図
㉟ 合成測量図
㊰ 合成測量図
㊱ 合成測量図
㊲ 合成測量図
㊳ 合成測量図
㊴ 合成測量図
㊵ 合成測量図
㊶ 合成測量図
㊷ 合成測量図
㊸ 合成測量図
㊹ 合成測量図
㊺ 合成測量図
㊻ 合成測量図
㊼ 合成測量図
㊽ 合成測量図
㊾ 合成測量図
㊿ 合成測量図



作製者 土

申請人
(昭和56年2月3日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和42年10月31日

84677 343-3 後計 343-5
昭和42年10月31日登記

地番	34301	-3
土地の所在	臼杵市大字ヤ室字狭間	

土地測量図

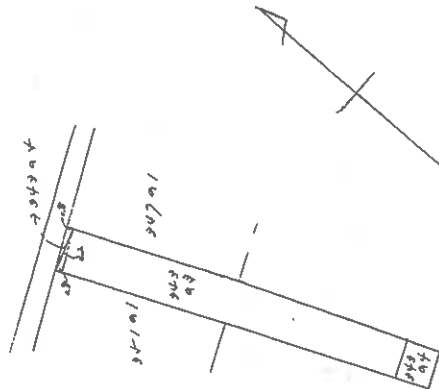
昭和42年10月29日	製作
年月日	製作者

34301

$$1. 4.2 \times 1.8 = 7.56$$

$$2. 4.2 \times 1.8 = 7.56$$

$$6.72 \times 1/2 = 3.36$$



縮尺 1/500

登記年月日：昭和56年1月27日

084687

前 347-1 後・新
昭和56年1月27日登記

地積測量図

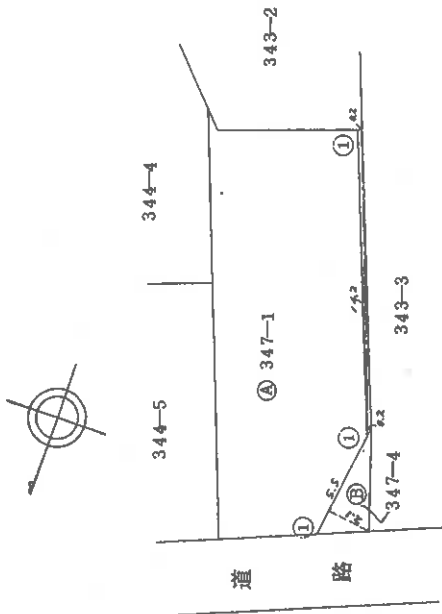
地 番 347-4 -/
土地の所在 臼杵市大字戸室字狭間

境界	境界標の種別
①	合成樹脂杭

求 積
③ 347-4

5.50m × 2.10m = 11.5500m²
14.20m × 0.20m = 2.8400m²
14.20m × 0.20m = 2.8400m²
計 17.2300m²
1/2 8.6150m² /

④ 347-1
125m² - 8.6150m² = 116.3850m² /



作製者 {
土地

昭和56年1月24日作成

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

050425 各階平面図

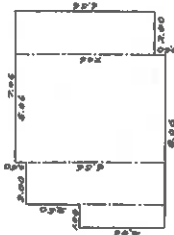
559.10.30

面
物
建

343-11

建物の所在 白杵市大字戸室字狭間343番地11

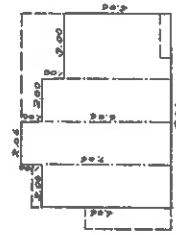
附
I



總 序

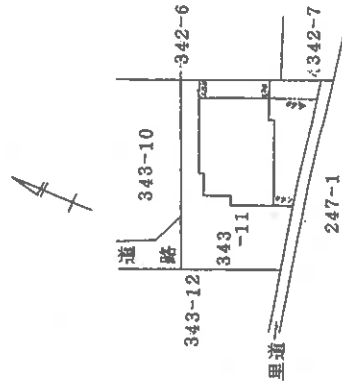
$4.06 \times 1.00 = 4.0600$	
$6.56 \times 2.00 = 13.1200$	
$7.06 \times 5.06 = 35.7236$	
$6.56 \times 2.00 = 13.1200$	
計	66.0236
床面積	66.02 m ²

附 2



求積

$5.06 \times 2.00 = 12.1200$	
$7.06 \times 2.06 = 14.5436$	
$6.06 \times 2.00 = 12.1200$	
$5.06 \times 2.00 = 15.1800$	
計	53.9636
床面積	53.96 m ²



作者

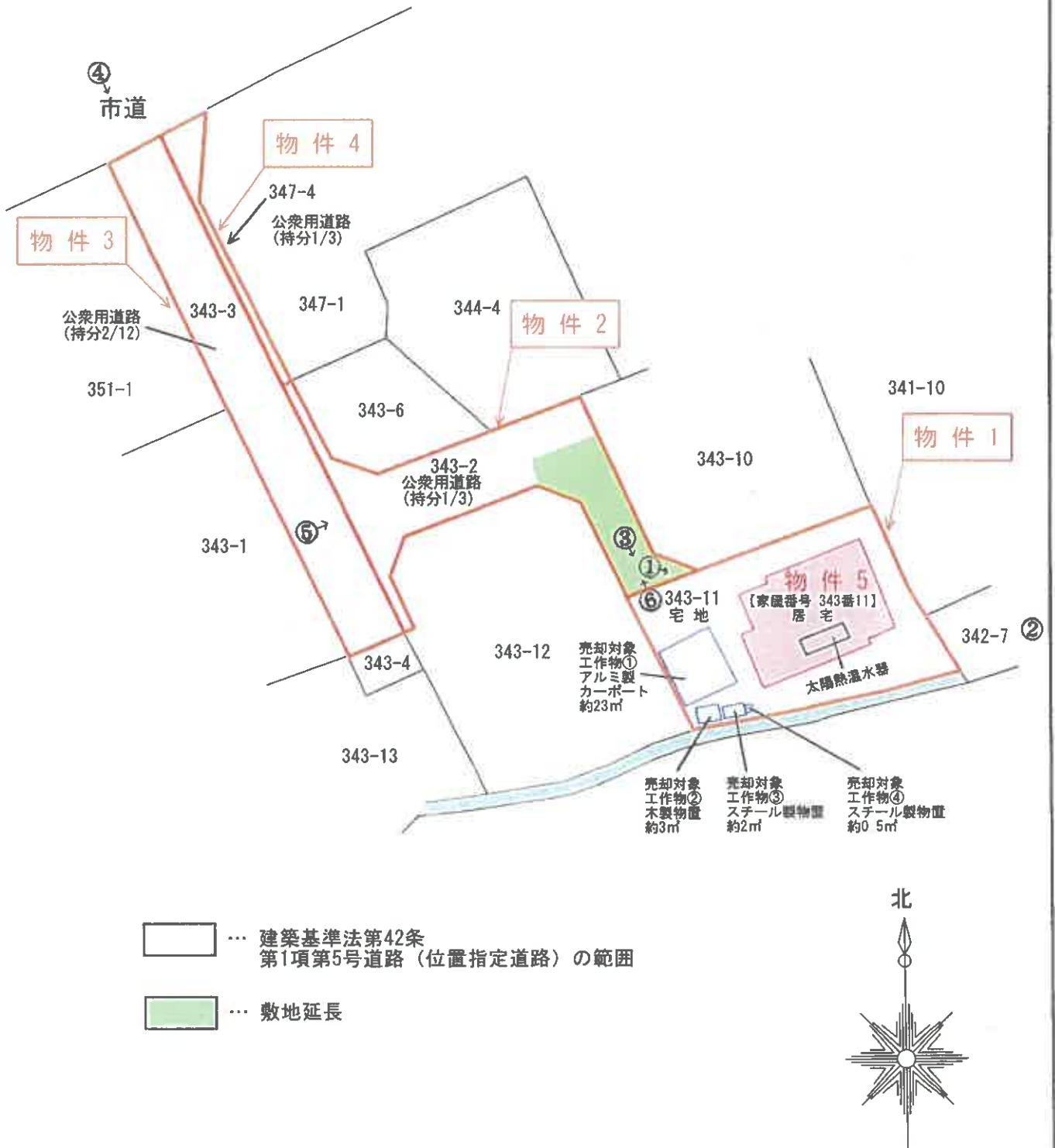
昭和59年10月30日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

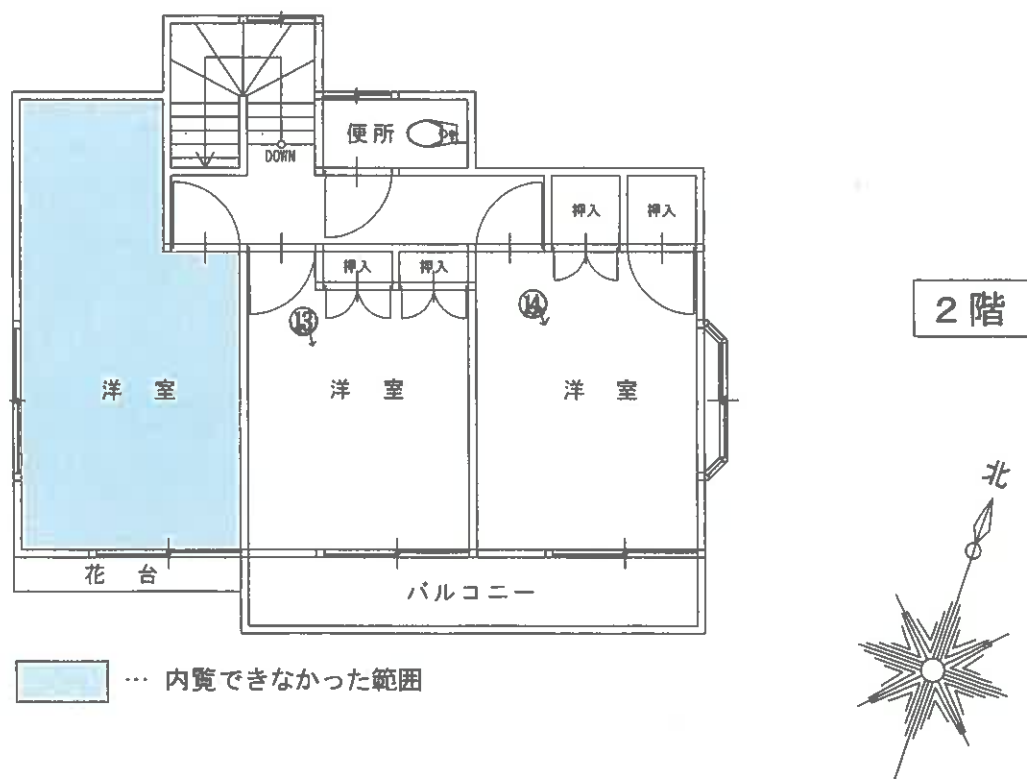
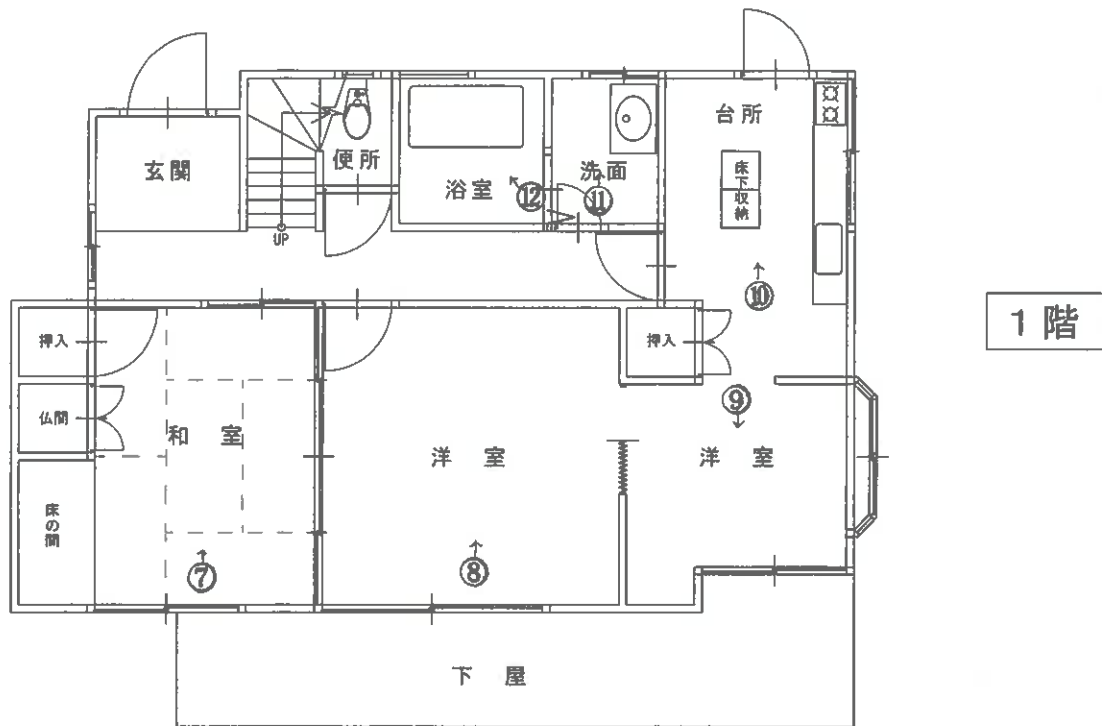
(大分県土地家屋調査士会用紙)

凡例（写真撮影位置方向：○→）



（14枚目） 土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



建物間取図

（15枚目）

写真①本件建物



写真②太陽熱温水器 本件建物



写真③アルミ製カーポート等



写真④公衆用道路（位置指定道路）



写真⑤公衆用道路（位置指定道路）



写真⑥物件2敷地延長部分



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建物内部



写真⑭建物内部





令和 7年 (ケ) 第 22号
令和 7年 9月22日 現地調査
令和 7年 9月26日 評 価

提出日 令和 7年 9月30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3,410,000 円	
内訳価格	
物件1	1,600,000 円
物件2	70,000 円
物件3	40,000 円
物件4	10,000 円
物件5	1,690,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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（土地）の内訳価格は物件5（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 所有	在 番 目 積 者 白杵市大字戸室字狭間 343番11 宅地 196.13㎡ A	
2	所在地 共有	在 番 目 積 者 白杵市大字戸室字狭間 343番2 公衆用道路 129㎡ A（持分3分の1）	
3	所在地 共有	在 番 目 積 者 白杵市大字戸室字狭間 343番3 公衆用道路 137㎡ A（持分12分の2）	
4	所在地 共有	在 番 目 積 者 白杵市大字戸室字狭間 347番4 公衆用道路 8.61㎡ A（持分3分の1）	
5	所 家 種 構 床 面 積 所 有 者	在 番 号 類 造 積 者 白杵市大字戸室字狭間343番地11 343番11 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 66.02 ㎡ 2階 53.96 ㎡ 計 119.98 ㎡ A	
番号	特記事項		
2・4	持分3分の1のみの競売。		
3	持分12分の2のみの競売。		

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日豊本線「上臼杵」駅の北北西方約1.7km（道路距離）、最寄バス停「江無田」の南方約500m（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	J R日豊本線西側背後、一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	臼杵市景観計画区域（まちなみ景観地域） 立地適正化計画（居住誘導区域） 周知遺跡なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 ;	196.13㎡
	間 口 ;	約4.7m（物件2に接する部分；有効間口は約3.8m）
	奥 行 ;	約13m（東側）
	地 勢 ;	概ね平坦だが一部が南に向かってやや上り傾斜になっている
接 面 道 路 の 状 況	・ 北側幅員約2.8～4m舗装私道（物件2；一部、建築基準法第42条第1項第5号道路）に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件5 居宅）及び売却対象工作物（①アルミ製カーポート、②木製物置、③④スチール製物置）が存する。 また敷地内に動産が存する。	
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ; あり 都 市 ガ ス 配 管 ; なし 公 共 下 水 道 ; あり（接続済） (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	* 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。	
	* 臼杵市防災マップによると、洪水浸水想定区域0.5m未満（一部）・津波浸水想定区域1m以上～3m未満・高潮浸水想定区域0.3m未満（一部）の区域に含まれる。	

(物件2・3・4)

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「上臼杵」駅の北北西方約1.7km（道路距離）、最寄バス停「江無田」の南方約500m（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	J R 日豊本線西側背後、一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	臼杵市景観計画区域（まちなみ景観地域） 立地適正化計画（居住誘導区域） 周知遺跡なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 ；	274.61㎡
	形 状 ；	帯状地（幅；約2.8～4m）
	間 口 ；	北側市道との接面部分；約6.5m
	地 勢 ；	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約4.6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	共有の私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）として利用されている。343番2（物件2）のうち343番11（物件1）に接している一部を敷地延長とみなしており、当該部分は位置指定道路に指定されていない由（詳細は大分県臼杵土木事務所に確認のこと）。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	—
	ガ ス 配 管	—
	公 共 下 水 道	—
特 記 事 項	* 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。 * 臼杵市防災マップによると、洪水浸水想定区域0.5m～3m未満・津波浸水想定区域1m以上～3m未満・高潮浸水想定区域0.3m未満、0.3m以上～1m未満の区域に含まれる。	

(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（登記記載） 昭和59年10月21日新築 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 0年	
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼、ジュラク 天井 ビニールクロス貼、目透かし天井 床 フローリング、畳、CFシート、絨毯 その他 南側バルコニー、屋根に売却対象工作物（太陽熱温水器）あり	
床面積（現況）	目的物件記載のとおり。延119.98㎡	
現況用途等	階層 2階建 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	普通	建物外観は概ね良好であるが、一部外壁の汚損が見受けられる。 室内については、購入後すぐに一部クロスの張り替えを行っているが、一部クロスのヤニ汚れや建具及び床の汚損等が見受けられた。また、占有者からの聞き取りによると、白蟻を目視したことはないとのことであるが、和室の畳に一部たわむ箇所が認められたことから、白蟻発生の可能性は否定できない。
建物の利用状況	建物所有者が居住・占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特記事項	・土地（物件1）の最先抵当権設定時（令和4年10月31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。 ・昭和59年7月31日国土建356号にて建築確認を受けており、昭和59年11月5日国土建101号にて完了検査を受けている。 ・2階の西側洋室の1室については内覧できなかった。 ・占有者によると太陽熱温水器の存在を知らず、使用できるか否か不明である由。	

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	持分 割合 オ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	27,300	0.79	196.13	0.90	1 / 1	3,810,000
2	27,300	0.10	129	1.00	1 / 3	120,000
3	27,300	0.10	137	1.00	2 / 12	60,000
4	27,300	0.10	8.61	1.00	1 / 3	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

白 杵 - 3

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

$32,100 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/117 \approx 27,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 $\Delta 0.4\%$ (月当り $\Delta 0.05\%$ 、評価時点9月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 市中心部への接近性やや優る。+2%

居住環境優る。+15%

(相乗値) $1.02 \times 1.15 = 1.17$

イ 個別格差 <物件1>

幅員及び系統・連続性劣る（幅員約2.8～4m行止り私道）。 $\Delta 10\%$

物件2（私道）との間口狭い。 $\Delta 12\%$

(相乗値) $0.90 \times 0.88 = 0.79$

<物件2～4>

共有の道路としての利用。 $\Delta 90\%$

ウ 地 積 登記面積採用（一部地積測量図具備）。

エ 建付減価補正率 <物件1>

耐用年数を経過した老朽建物（物件5）が建っている点を考慮。

<物件2～4>

修正不要。

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
5	200,000	119.98	0.070	1,680,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数41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（維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して△30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ 0.070

$$0.100 \quad \times \quad (1 - \text{観察減価}0.30) \quad = \quad 0.070$$

売却対象工作物（太陽熱温水器、アルミ製カーポート、木製物置、スチール製物置2個）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	3,810,000	0.30	法定地上権	1,140,000

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(物件5)が存する点を勘案の上、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カ、(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	3,810,000	-1,140,000	1.00	1.00	0.60	1,600,000
2	120,000	—	1.00	1.00	0.60	70,000
3	60,000	—	1.00	1.00	0.60	40,000
4	10,000	—	1.00	1.00	0.60	10,000
5	1,680,000	+1,140,000	1.00	1.00	0.60	1,690,000
一括価格(合計)						3,410,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

修正不要と判断。

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 臼 杵 - 3

所 在 : 臼杵市大字市浜字茶屋側624番14

価 格 : 32,100円/㎡

位 置 : J R 日 豊 本 線 「 上 臼 杵 駅 」 1.6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 186㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東側 5m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

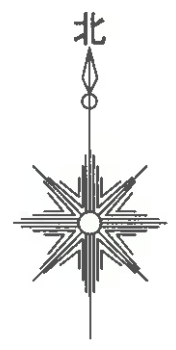
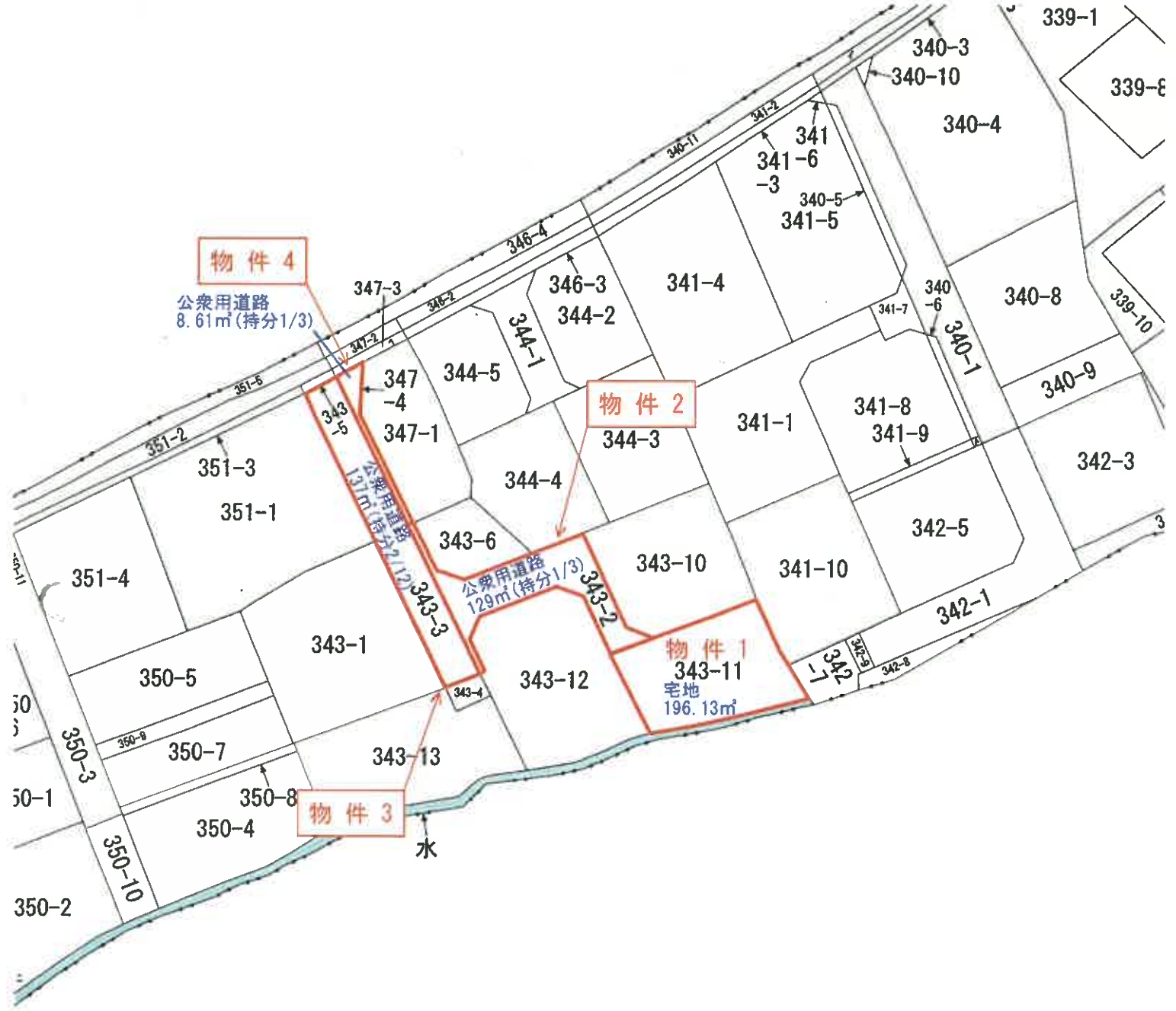
第7 附属資料の表示

- 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



縮尺不明

公 図 (写)

登記年月日：昭和56年2月4日

084680

地積測量図(写)

前 343-2 後・新
地 番 343-10 343-11
343-12

土地の所在 臼杵市大字戸室字狭間

求 積

③ 343-10				
17.40m	×	8.60m	=	149.6400m ²
17.40m	×	4.50m	=	78.3000m ²
13.20m	×	8.40m	=	110.8800m ²
13.20m	×	1.70m	=	22.4400m ²
			計	361.2600m ²
			1/2	180.6300m ²

物件 1

④ 343-11				
13.00m	×	4.20m	=	54.6000m ²
14.40m	×	4.80m	=	69.1200m ²
16.50m	×	2.70m	=	44.5500m ²
20.00m	×	3.00m	=	60.0000m ²
20.00m	×	8.20m	=	164.0000m ²
			計	392.2700m ²
			1/2	196.1350m ²

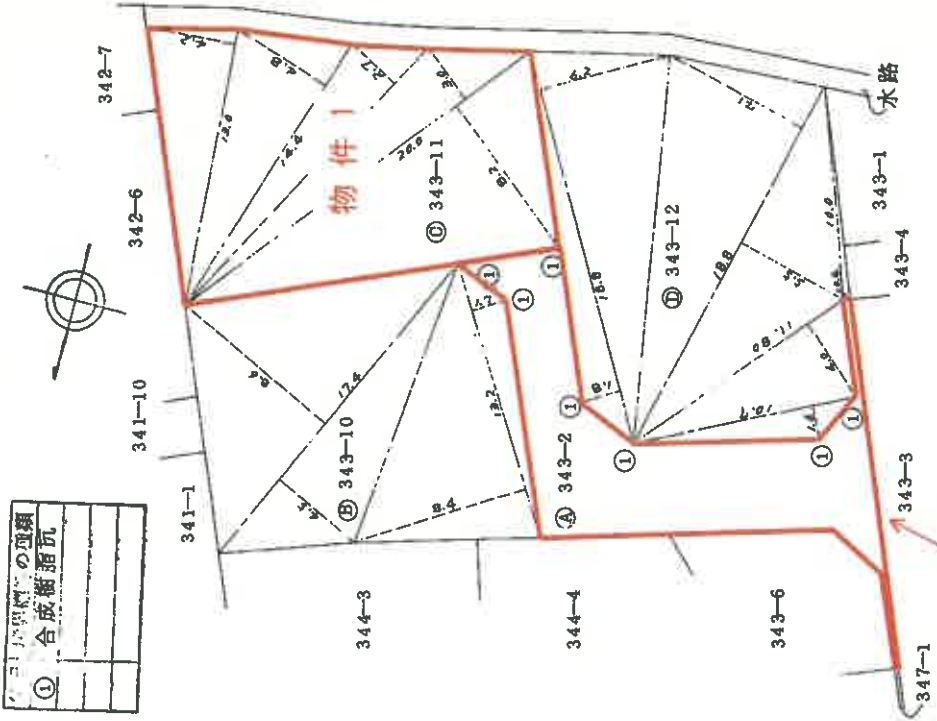
⑤ 343-12

18.80m	×	1.80m	=	33.8400m ²
18.80m	×	6.20m	=	116.5600m ²
18.80m	×	7.10m	=	133.4800m ²
18.80m	×	5.50m	=	103.4000m ²
10.00m	×	0.40m	=	4.0000m ²
11.80m	×	4.00m	=	47.2000m ²
10.70m	×	1.60m	=	17.1200m ²
			計	455.6000m ²
			1/2	227.8000m ²

物件 2

④ 343-2

$$734.21375\text{m}^2 - (\text{㉓} + \text{㉔} + \text{㉕}) = 125.64875\text{m}^2$$



物件 2

作 製 者 土

申請人
(昭和56年2月3日作製)

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会)

原図A3版をA4版に縮小

昭和五十六年貳月四日

登記年月日：昭和42年10月31日

84677 343-3 後11 343-5

地番	343-3
土地の所在	日南市大字ノ里字狭間

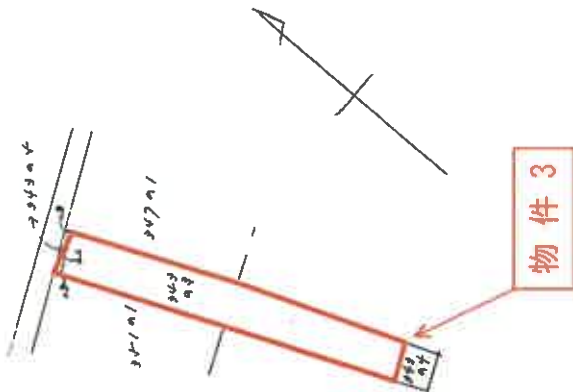
土地測量図(写)

作製年	昭和42年
月	10月
日	23日
製者	作製者

$$\frac{343.04}{1.42 \times 1.48 = 2.08}$$

$$\frac{343.04}{1.42 \times 1.48 = 2.08}$$

$$\frac{343.04}{1.42 \times 1.48 = 2.08}$$



縮尺 1/1000

原図A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和56年1月27日

084687

第 347-1 巻 新
昭和56年1月27日登記

地積測量図 (写)

地 番	347-4	-1
土地の所在	臼杵市大字戸室字狭間	

境界	境界線の種類
①	合成樹脂杭

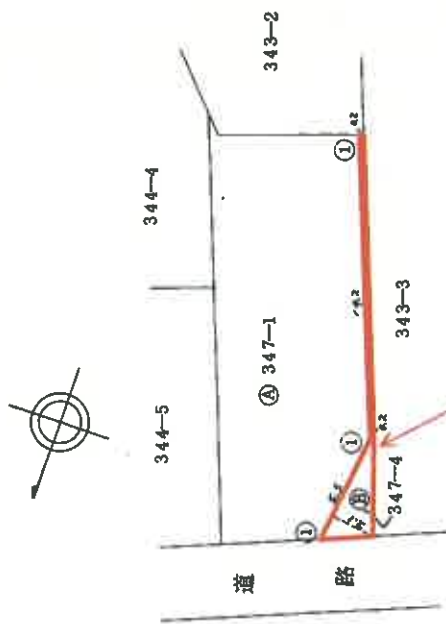
求 積
物件 4 ⑤ 347-4

5.50m × 2.10m' = 11.5500m²
14.20m - = 2.8400m²
14.20m × 0.20m - = 2.8400m²
計 17.2300m²

1/2 8.6150m² /

④ 347-1

125m² - 8.6150m² = 116.3850m² /



作製者	土地
-----	----

昭和56年1月24日作成

申請人

縮尺	1/250
----	-------

（この図は土地家屋調査士会用紙）

原図A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和59年10月30日

050425 各階平面図

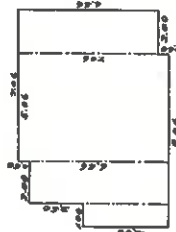
S59.10.30

建設物図面 (写)

家屋番号	343-11
建物の所在	白井市大字戸室字狭間343番地11

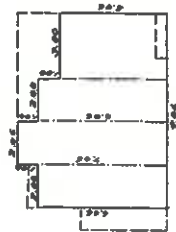
物件 5

1 階

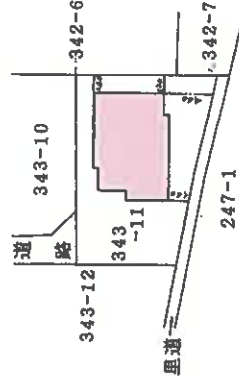


求 積
$4.06 \times 1.00 = 4.0600$
$4.36 \times 2.00 = 8.7200$
$2.06 \times 5.06 = 10.4236$
$6.56 \times 2.00 = 13.1200$
計 66.0236
床面積 66.02 m²

2 階



求 積
$4.06 \times 2.00 = 8.1200$
$7.06 \times 2.06 = 14.5436$
$6.06 \times 2.00 = 12.1200$
$5.06 \times 2.00 = 10.1200$
計 57.9436
床面積 57.94 m²



作製者

昭和59年10月30日作製

申請人

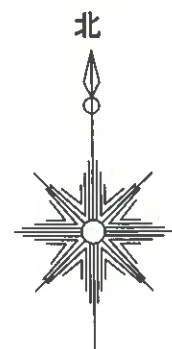
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印)

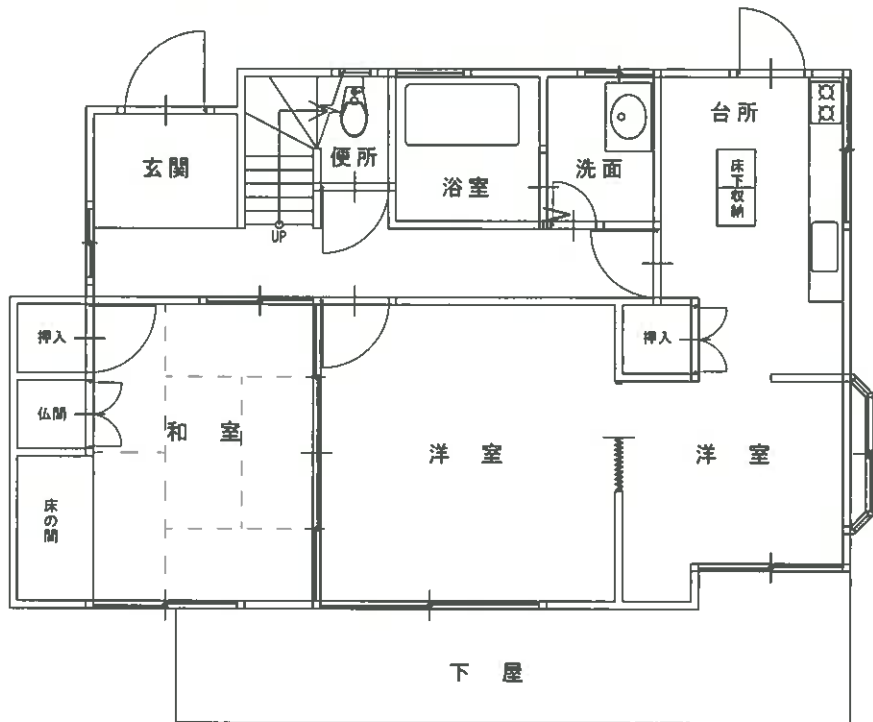
原図A3版をA4版に縮小



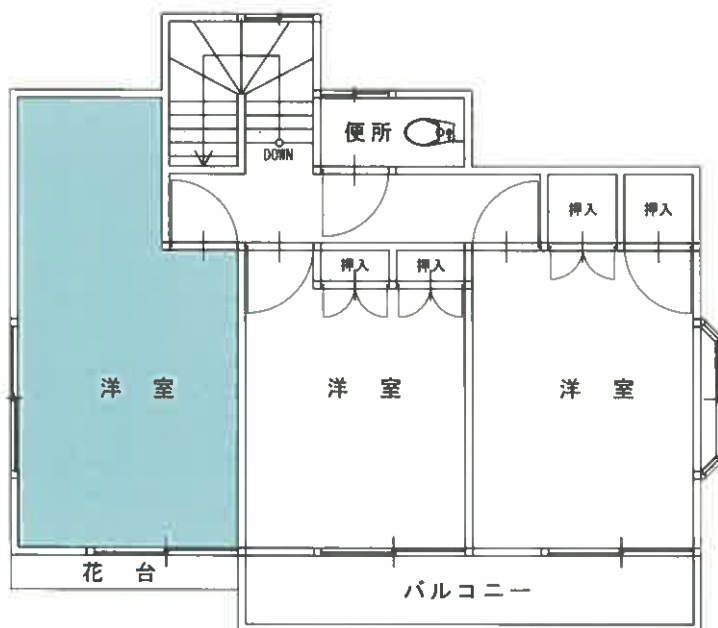
- … 建築基準法第42条
第1項第5号道路（位置指定道路）の範囲
- … 敷地延長



土地建物位置関係図

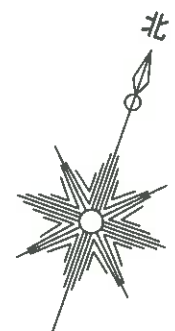


1階



2階

… 内覧できなかった範囲





物件 5

汚損の状況

建具の汚損



物件 5

汚損の状況

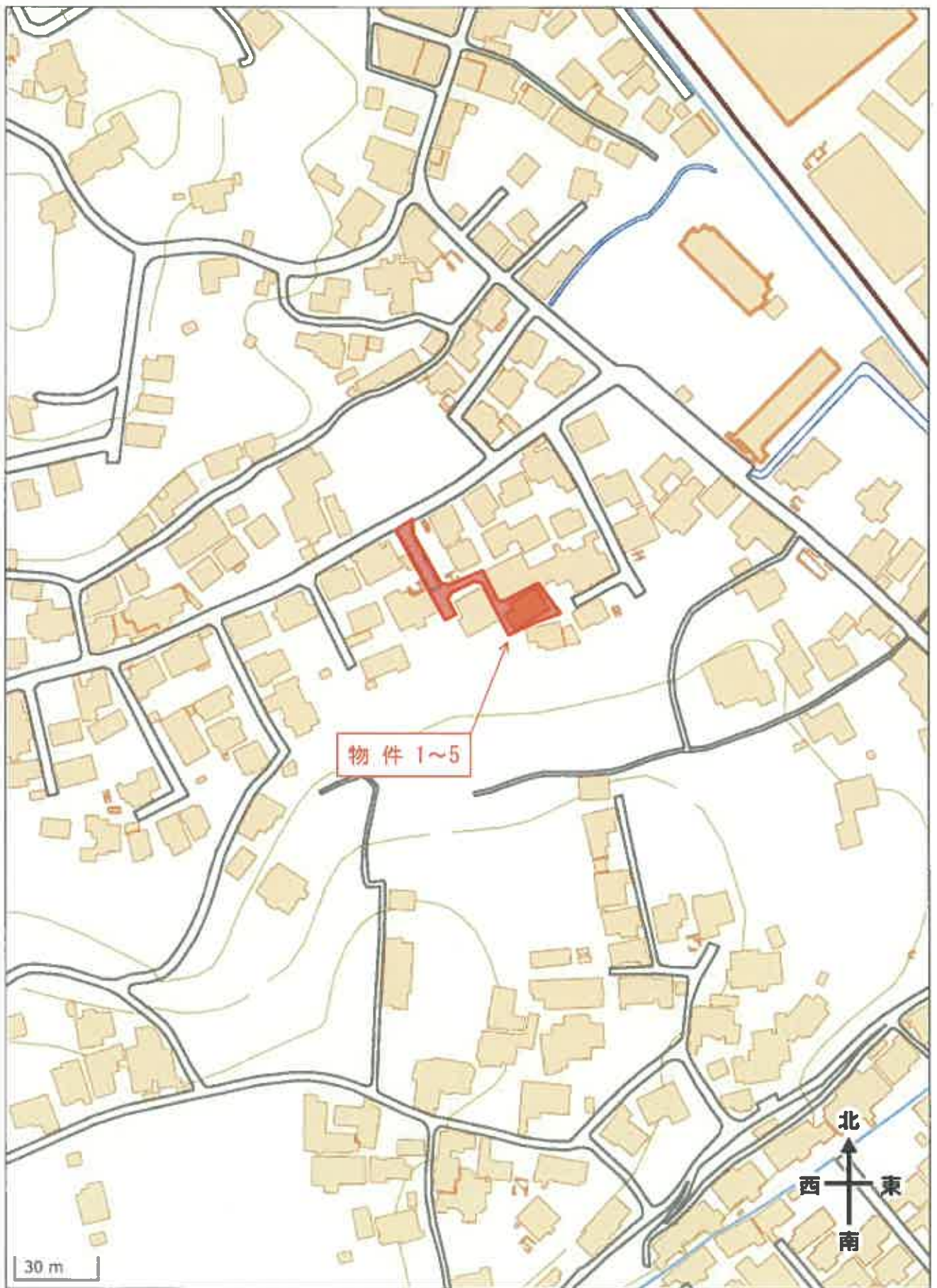
床の損傷



物件 5

汚損の状況

外壁の汚損



付近見取図