

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月28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 6月16日から 令和 8年 6月23日まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月30日 午前10時00分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月17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 5月28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 大分市大字木上字松ヶ迫  
地 番 336番1  
地 目 宅地  
地 積 361.00平方メートル
- 2 所 在 大分市大字木上字松ヶ迫 336番地1  
家屋 番号 336番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 94.25平方メートル  
2階 88.04平方メートル
- (現況)  
床 面 積 1階 約101平方メートル  
2階 88.04平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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】

本件所有者及び有限会社広瀬建設工業が占有している。有限会社広瀬建設工業の占有権原は使用借権であると認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地(地番336番7)との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部と売却対象外の土地(地番336番7)の一部からなるスロープ部分を両土地への通行のため相互に利用している。
- ・上記スロープ部分から外れた本件土地の南西端の一部は上記売却対象外の土地にある建物の敷地に供されている。

### 《 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 大分市大字木上字松ヶ迫  
地 番 336番1  
地 目 宅地  
地 積 361.00平方メートル
- 2 所 在 大分市大字木上字松ヶ迫 336番地1  
家屋 番号 336番1  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 94.25平方メートル  
2階 88.04平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約101平方メートル  
2階 88.04平方メートル

令和7年(ケ)第 34 号  
令和7年12月18日受理  
令和8年 1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   | 大分市大字木上字松ヶ迫                      |
|   | 地 番   | 336番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 361.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大分市大字木上字松ヶ迫 336番地1               |
|   | 家屋 番号 | 336番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 94.25平方メートル<br>2階 88.04平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大分市大字木上336番地の1	
<b>土地 物件1</b>		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	コンクリート電柱1本あり	
<b>建物 物件2</b>		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階：約101㎡，2階：88.04㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">{</span> 種類： 建築時期：  構造：  床面積： </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> （有）広瀬建設工業 上記の者が本建物を事務所として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 エコキュート，スチール製物置2個，ソーラーパネル	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号  保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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**

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> (有) 広瀬建設工業		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
<b>■関係人(■本件物件所有者兼(有)広瀬建設工業代表者A)の陳述の要旨</b>			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成26年3月22日		
最初の契約等	契約日	平成26年3月22日	
	期間	平成26年3月22日から期間の定めなし	
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎金	円(毎	限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払(		分 円)
	<input type="checkbox"/> 相殺(		分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他	占有者(有)広瀬建設工業代表者は本件物件所有者Aである。		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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		
所在地	大分市大字木上字松ヶ迫	
地番	336番7	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	393.43㎡	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> C	
その他の事項		
■本件物件所有者Aの陳述の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年3月22日	
最初の契約等	契約日	平成26年3月22日
	期間	平成26年3月22日から期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで           年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> C
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> A
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           [ <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (             地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 )           ]	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本件物件所有者妻 B</p>	<p>1 本件物件には所有者及び家族が居住しています。</p> <p>2 本件物件内にある動産類は総て所有者の物です。</p> <p>3 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。</p>
<p>■本件物件所有者 A</p>	<p>1 本件物件の占有関係等は B が述べたとおりです。</p> <p>2 本件建物の一部は私が経営する(有)広瀬建設工業が事務所として使用しています。</p> <p>3 エコキュート、スチール製物置 2 個、ソーラーパネルは私の物です。ソーラーパネルは本件建物新築時に設置したもので、一括購入しました。</p> <p>4 本件土地は以前は法面でしたが擁壁工事を行い現状の形状にしました。擁壁工事費用は 700 万円程度でした。</p> <p>5 本件建物は私が建築資材を準備し、建築したもので一般的な住宅メーカーに依頼して建築したものではありません。その結果、建物には室内壁に亀裂が入ったところ等があります。亀裂が入った原因は分かりません。</p> <p>6 本件建物には雨漏りによる染みになった箇所や室内のドアの開閉が悪い所が数カ所あります。</p> <p>7 本件建物内で私は犬を二頭飼っています。</p> <p>8 公道から本件物件に至るには目的外土地を通る必要があります。目的外土地所有者 C とは無償で通行できるよう合意しています。</p> <p>9 本件土地の範囲は本件土地東側に位置する舗装里道の一部までです。</p> <p>10 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。</p>

(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らの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
  - 2 エコキュート、スチール製物置2個、ソーラーパネルは売却対象工作物であると認めた。
  - 3 本件物件に至る目的外土地接面道路（336番3）の所有者は大分市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
  - 4 公道から本件物件に至るスロープ部分は本件土地と目的外土地に分筆され、スロープ部分は目的外土地と共同利用（相互に使用貸借）され、スロープ部分から外れた本件土地の南西端は目的外土地上にある建物の敷地に供されている。
  - 5 本件土地と公衆用道路、舗装里道との境界付近に問題は見られないが、隣接地（目的外土地）との境界は不明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

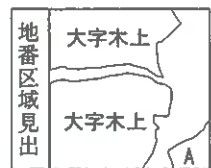
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月19日(金) 8:30-8:40	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和7年12月19日(金) 12:30-13:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者の妻聴取
令和7年12月19日(金) 14:00-14:10	大分市役所	間取図取得
令和7年12月23日(火) 17:30-17:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和8年1月13日(火) 16:30-16:40	執行官室	所有者聴取, 調査期日通知(電話)
令和8年1月21日(水) 13:40-15:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者A聴取
令和8年1月23日(金) 10:10-10:20	大分市役所	固定資産公課証明書取得(未登記部分)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

# 公 図 写



A 大字木上

請求部	所在	大分市大字木上字松ヶ迫				地番	336番1		
出力尺	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)			補事項		

登記年月日：平成24年9月19日

地積測量図

地番 336-1  
336-7

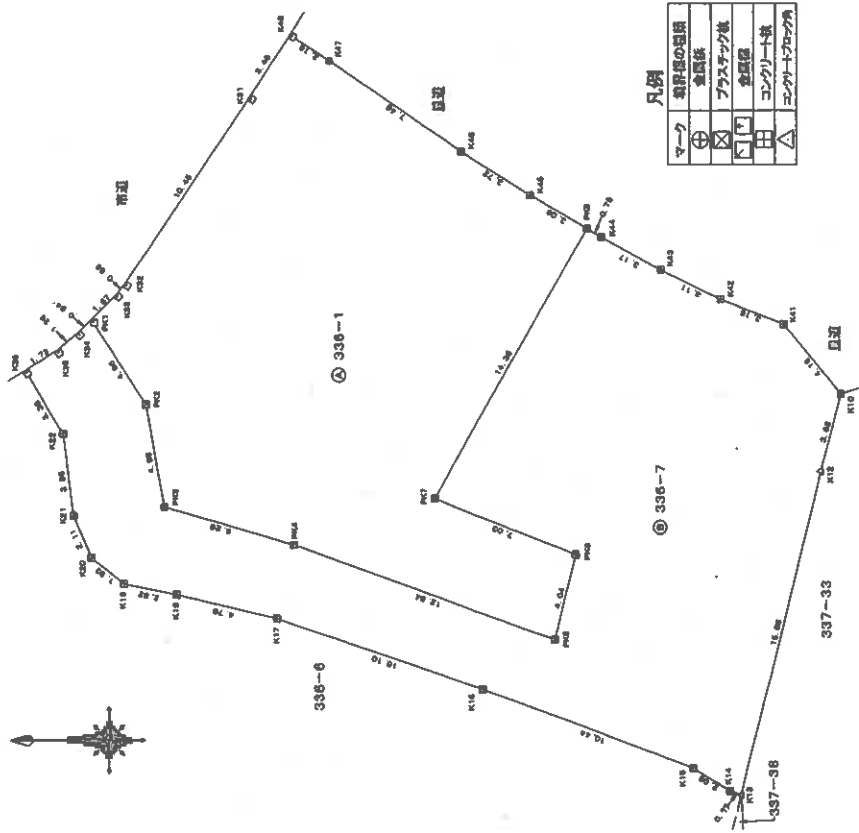
土地の所在 大分市大字木上字松ヶ迫

求積表

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
336-1	PK1	20788.638	52781.173	-0.009	-103224.54822
	PK2	20758.595	52787.262	-6.647	-179878.891512
	PK3	20755.460	52782.526	-6.544	-135883.664900
	PK4	20749.419	52780.738	-6.220	-120001.388180
	PK5	20737.373	52748.306	-8.816	-10878.470785
	PK6	20730.389	52760.225	8.839	19600.875451
	PK7	20743.804	52782.866	15.139	31402.820896
	PK8	20738.824	52788.362	14.006	29758.288512
	K45	20738.442	52788.853	3.800	74903.483300
	K46	20741.091	52788.862	6.228	125068.044688
	K47	20743.724	52773.181	5.653	115187.538872
	K48	20749.498	52774.416	-1.681	-84783.970319
	K31	20781.281	52771.310	-11.502	-23871.830312
	K32	20787.345	52782.863	-9.199	-190116.006955
	K33	20787.860	52762.351	-1.800	-32860.448400
				合計	-722.018446
				合計面積	361.002220
				地積	361.00 m <sup>2</sup>

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
336-7	PK1	20758.638	52781.173	3.250	66358.833334
	K34	20759.435	52780.575	-1.405	-29187.038176
	K35	20760.406	52781.168	-1.723	-37781.796336
	K36	20781.879	52788.832	-3.818	-79258.810801
	K22	20780.156	52785.949	-6.732	-139787.370182
	K21	20788.866	52782.120	-6.784	-120073.808144
	K20	20788.867	52780.166	-3.199	-68752.572922
	K18	20787.281	52748.854	-1.721	-37254.182881
	K17	20784.890	52748.444	-1.621	-33643.879880
	K16	20780.231	52747.333	-4.454	-92421.538874
	K15	20740.899	52743.990	-7.093	-144808.371017
	K14	20730.862	52746.250	-4.828	-100047.574352
	K13	20728.235	52738.164	-1.253	-25073.331469
	K12	20728.091	52738.987	14.900	30888.843340
	K11	20723.877	52764.104	18.688	38882.398564
	K41	20728.833	52760.857	6.783	139948.016881
	K42	20728.586	52762.865	4.362	90408.894898
	K43	20732.378	52763.827	2.586	69782.532286
	K44	20735.156	52764.909	2.882	53174.188770
	PK8	20735.824	52768.362	1.940	40256.008640
	PK7	20742.804	52782.265	-12.084	-250778.058456
	PK6	20738.389	52782.263	-15.139	-314008.823856
	PK5	20737.373	52748.306	-8.859	-180003.975461
	PK4	20748.419	52768.738	0.815	10978.747085
	PK3	20756.450	52760.225	6.220	128801.388180
	PK2	20764.296	52787.262	6.544	135922.084600
				合計	179478.891512
				合計面積	363.430080
				地積	363.43 m <sup>2</sup>

合計面積 754.432300 m<sup>2</sup>



標元との点座標一覧

点名	X座標	Y座標
20E41(国土地院点)	20894.874	53148.178
2077A(国土地院点)	20883.796	52908.938

測量記録

測量年度	平成24年9月7日
測量者	II

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成24年9月12日作成)

公用

登記年月日：平成26年3月24日

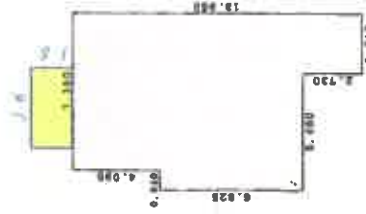
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 336番1

建物の所在 大分市大字木上字松ヶ迫336番地1

1階



床面積

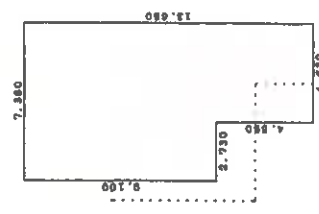
2,730 x 2,810 = 7,671.3  
6,825 x 8,270 = 56,442.8  
4,095 x 7,380 = 30,139.3  
計 64,253.4

床面積 94.35㎡

未登記増築 18 x 36 = 648㎡

1階現況床面積 1 + 2 = 100.73㎡ (計101㎡)

2階



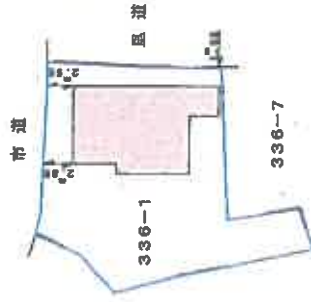
床面積

4,550 x 4,520 = 20,566.0  
9,100 x 7,380 = 67,158.0  
計 87,724.0

床面積 100.55㎡



物件2



作成者

平成26年3月22日作成

申請人

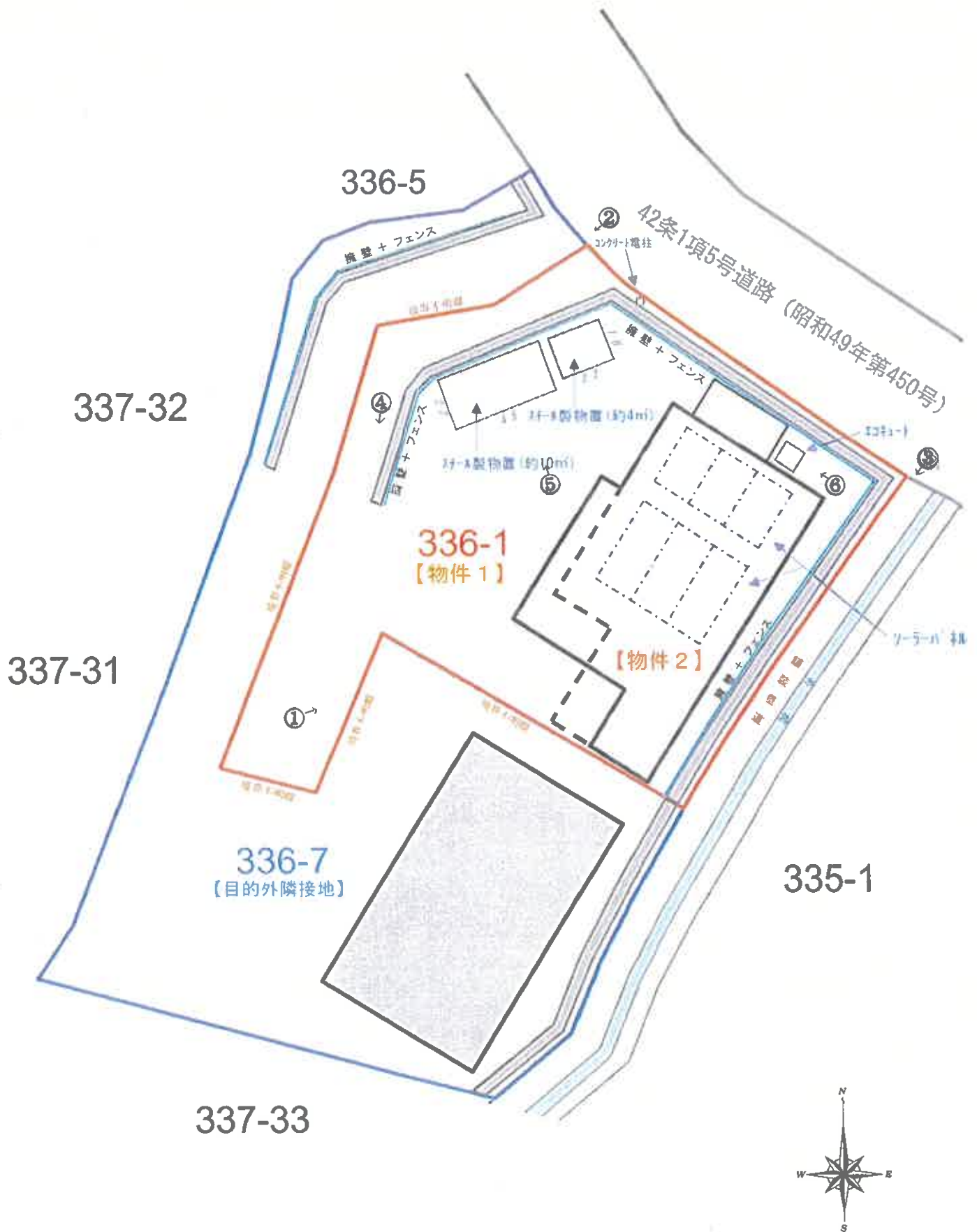
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

請求番号：9-1

(10枚目)

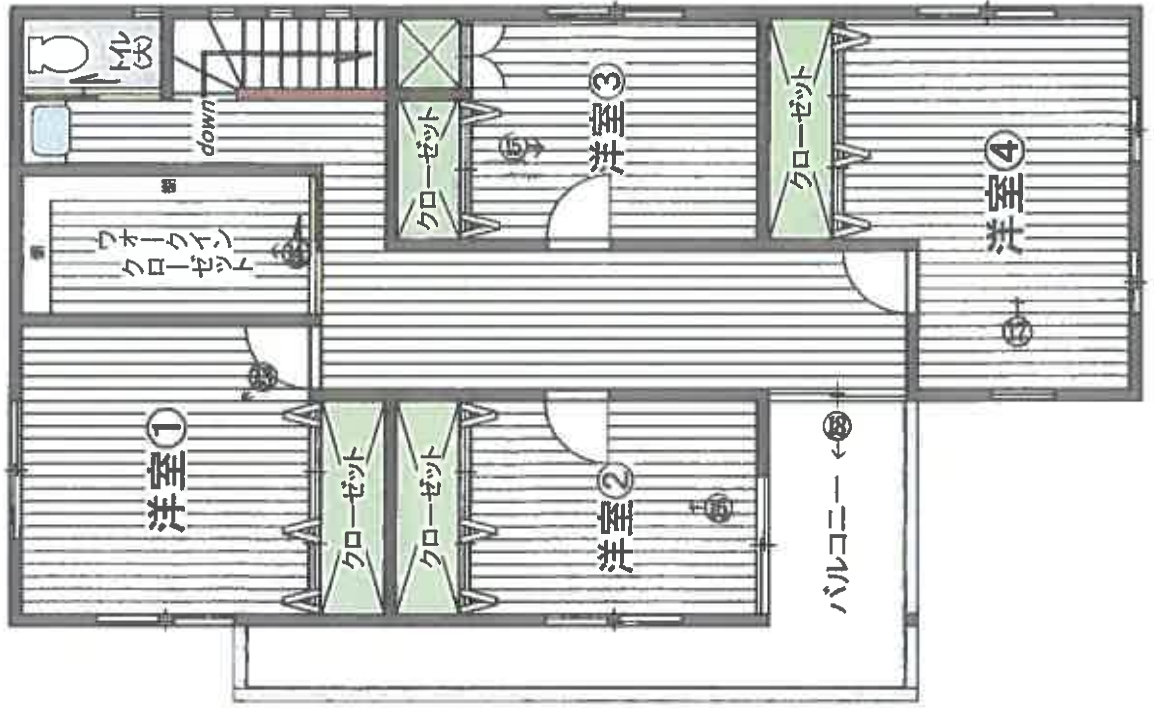
凡例 (写真撮影位置方向: O→)



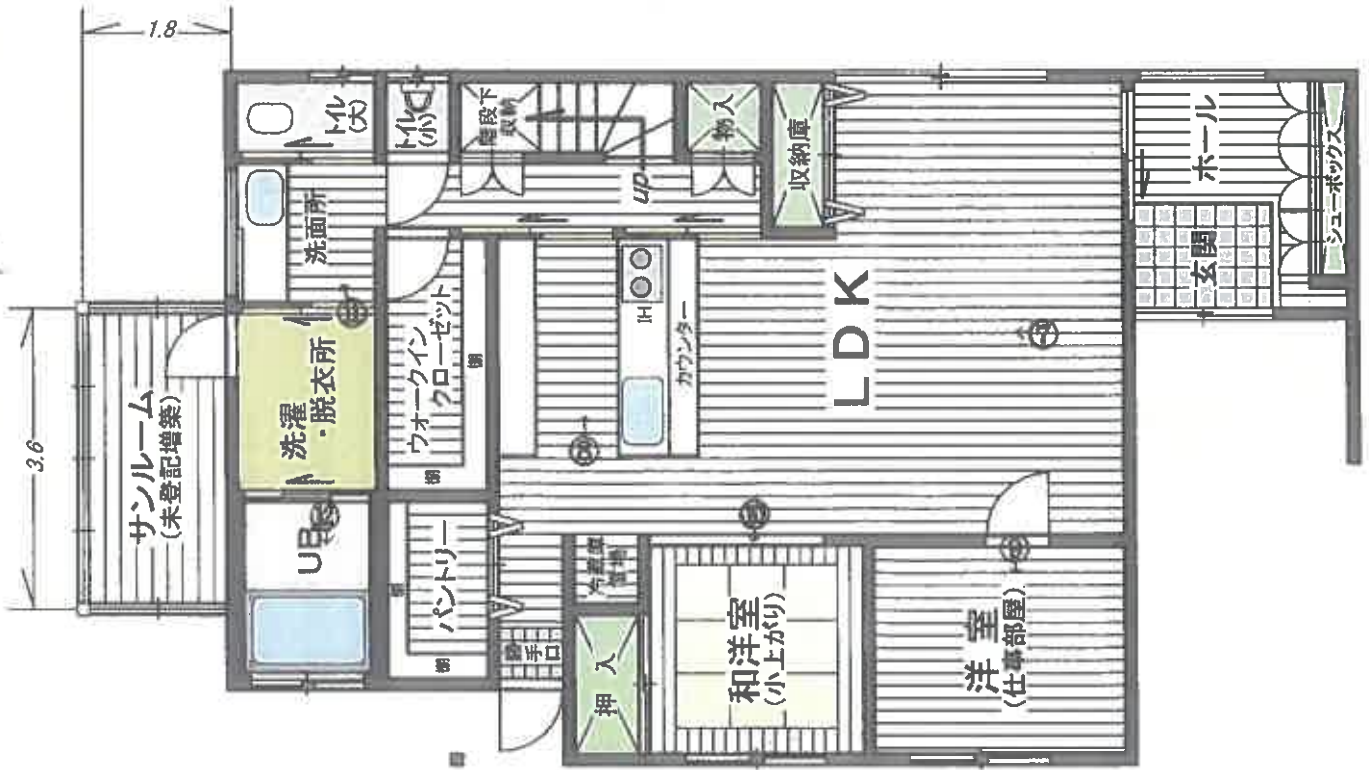
凡例 (写真撮影位置方向:○→)

建物間取図

2階



1階



(12枚目)

写真①本件建物



写真②公道から本件建物に至る通路



写真③舗装里道及び本件土地



写真④本件土地

目的外土地



写真⑤スチール製物置 2 個



写真⑥エコキュート

未登記増築部分



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



写真⑮建物内部



写真⑯建物内部



写真⑰建物内部



写真⑱バルコニー



令和7年（ケ）第34号  
令和8年1月21日 現地調査  
令和8年1月26日 評価

提出日 令和8年1月27日

大分地方裁判所 御中

# 評 価 書

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14,260,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	5,210,000円
物件2（建物）	9,050,000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）及び目的外建物の土地利用権等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	所在地目積	大分市大字木上字松ヶ迫 336番1 宅地 361.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市大字木上字松ヶ迫336番地1 336番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 94.25㎡ 2階 88.04㎡ 延 182.29㎡	1階 約 101㎡ 2階 88.04㎡ 延 約 189.04㎡
番号	特記事項		
1・2	隣接地(336番7)と跨る格好で築造された共用スロープにより出入り可能な物件となっている。【土地建物位置関係図参照】		

## 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	JR久大本線「豊後国分」駅の南東2.9km(直線距離1.7km)、大分バス「木の上」停留所の北西200mに所在。【物件位置図参照】	
付近の状況	国道442号旧道の西背後、丘陵東向斜面にミニ開発による戸建住宅が見られる木上北部(上芹地区)の住宅地域。最寄駅との接近性は劣るが、わさだ副都心に近接した近郊住宅地域で中古物件の需要は堅調である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域外、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 ;	361.00㎡ (地積測量図参照) 一部不整形(有効宅地部分は概ね整形) 北東側;約16.2m(スロープの右半分を所有) 南北;約16.5~17.5m(有効宅地部分) 平坦造成地(有効宅地部分) ※1 ※2
接面道路	【北東側】幅員6.2m舗装道路(位置指定 昭和49年第450号;建築基準法42条1項5号道路)に等高~4m高く接道。 【南東側】幅員1.5m舗装里道(建築基準法の道路外)に4m高く接道。 ※3	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	同一所有者の建物(物件2)の敷地に供されているほか、スロープ部分は隣接地(336番7)と共同利用(相互に使用貸借)している。 スロープ出入口の脇にコンクリート電柱1本が設置されている。 北東側及び南東側道路との境界は明瞭であるが、隣接地(336番7)との境界は不明瞭である【土地建物位置関係図・写真参照】	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり (メーター径20mm) なし (オール電化) あり
特記事項	<p>※1 造成途上で当初計画より短いスロープに変更(隣接地336番7は地目変更前の平成24年に分筆済)されたと推測され、スロープから外れた本件土地の南西端は実質的に隣接地建物の敷地に供されている。 【土地建物位置関係図・建築計画概要書参照】</p> <p>※2 従前地目「畑」で傾斜地を盛土造成し、平成26年に「宅地」に地目変更した画地で土壌汚染の可能性は低い。敷地は全て舗装されており地盤沈降箇所は認められないが、北側擁壁に亀裂が見られ、建物内壁に破断箇所が多く見られることから軟弱地盤の可能性が高い。</p> <p>※3 昭和55年に「公衆用道路」に地目変更(共有私道)、平成3年に大分市に寄付されている【公図写参照】</p>	

(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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成26年3月22日新築※1 12年 20年程度
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 ガルバリウム鋼板葺・片流れ屋根と推定(目視困難) 窯業系サイディング フロア合板, 畳, CFシート(脱衣所・トイレ), タイル貼(玄関・勝手口) クロス貼, 防炎パネル(台所) クロス貼 ユニットバス 1階;洋式大1・小1、2階;洋式大1 カラーアルミサッシ(シャイングレイ) システムキッチン, 天井埋込型エアコン, 吊型換気扇(LDK) 屋根上ソーラーパネル(売却対象物件①) ヒートポンプ式給湯器(売却対象物件②) スチール製物置2個(売却対象物件③・④)
床面積(現況)	1階北側に未登記増築箇所(サンルーム;課税対象)が存することから、 公簿面積に増築部分の略測面積を加算した。 (床面積;約189.04㎡)	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 居 宅 間取図参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	普 通 普 通 やや劣る
保守管理の状態	やや劣る	基礎・外壁に大きな亀裂はないが、軒のないデザイン優先の住宅で築年の割にサイディング外壁の汚損が目立つ。内部は床の撓みは認められないが、1・2階の各室で壁クロスの破断や振れが見られる。また、2階のバルコニーは排水不良を起こし易く1階洋室天井に雨染みが見られる。【写真参照】
建物の利用状況	土地建物所有者が家族とともに居住しているが、1階洋室は同人が代表を務める法人の事務所(本店所在地は市外に登記)として利用されている。なお、家賃等の授受はなく使用貸借である由【現況調査報告書参照】	
特記事項	※1 土地(物件1)の最先抵当権設定時(平成30年11月26日)、土地・建物は同一所有者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ず、建築年から石綿含有建材(石膏ボード等)が使用されている可能性は低いと判定した。	

## 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の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行って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 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格 (円; 万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	45,700	0.87	361.00	1.00	—	14,350,000

#### ア 標準地価格

標準地価格(幅員6m道路に面する250㎡前後の整形中間画地)は、上芹地区の既成住宅地に設定された地価公示価格を規準することで以下のとおり査定した。

#### 地価公示【大分・55】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} & \\ 48,400 \text{ 円/㎡} & \times 106.6/100 & \times 100/100 & \times 100/113 & = & 45,700 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇ 時点修正 +6.6% (+0.55%/月)

◇ 標準化補正 補正不要 ±0%

◇ 地域格差 [街路条件] 幅員やや劣る △2% } 【相乗値】 0.98×1.15 ≒ 1.13  
[環境条件] 平坦住宅地 +15%

イ 個別格差 日照・通風、眺望に優れる +10% }  
地盤やや軟弱(擁壁に亀裂) △5% } 【相乗値】  
画地規模(有効宅地320㎡弱) △10% } 1.10×0.95×0.90×0.96×0.96  
非宅地部分(擁壁外側;約13㎡) △4% } =0.87  
スロープ(30㎡前後)を含む △4%

ウ 地積 公簿面積採用(地積測量図あり)

エ 建付減価補正率 建物は築12年と比較的新しく、中古住宅としての市場価値を十分残した状態にあることから建付減価は不要と判定した。

② 物件 2 (建物)

当該建物の再調達原価（附属設備を含む）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	共 有 持 分	建物価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
	ア					
2	主である建物	185,000	約 189.04	0.338	—	11,820,000
	売却対象物件①		ソーラーパネル			300,000 ※1
	売却対象物件②		ヒートポンプ式給湯器(2014年製)			0 ※2
	売却対象物件③		スチール製物置(約10㎡)			50,000 ※3
	売却対象物件④		スチール製物置(約4㎡)			20,000 ※4
						12,190,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数12年、経済的残存耐用年数20年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.422)と観察減価法(施工不良・管理状態 △20%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.422 \times (1 - \text{観察減価}0.20) = \text{【現価率】} 0.338$$

※1 経年に伴う発電効率の低下・故障リスク等を勘案して査定した。

※2 標準的な保証期間を超過した機器である点を勘案して零査定とした。

※3・4 損傷個所や錆汚損が特にない点を考慮して査定。

(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) ア	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×イ×ウ＝エ
		該当建物	イ 及び範囲	ウ 敷地利用権・割合		
1	14,350,000	物件2	91%	法定地上権	0.35	4,570,000
		目的外建物 (336番7)	※ 9%	場所的利益	0.10	130,000
敷地利用権価格合計						4,700,000

※ 実質的に南側隣接地の建物敷地に供されている範囲を約31㎡(全体の9%)と判定。共用スロープについては双方の提供面積が正確に把握できないことに加え、相互に使用貸借していることから利用権価格を相殺するものとして計上しなかった。

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	14,350,000	-4,700,000	—	0.90	0.60	5,210,000
2	12,190,000	+4,570,000	1.00	0.90	0.60	9,050,000
一括価格 (合計)						14,260,000

ウ 占有減価修正：【物件2】減価不要…建物所有者が居住（事務室の占有権原は使用貸借）

エ 市場性修正：隣接地(336番7)との境界不明瞭 … △10%

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

地価公示価格 大分 - 55  
所在 : 大分市大字木上字石田117番2外  
価格 : 48,400円/㎡  
位置 : JR久大本線「豊後国分」駅 3.1km  
価格時点 : 令和7年1月1日 (令和8年公示は未発表)  
地積 : 206㎡  
接面街路 : 北東 4.5m市道  
供給処理施設 : 水道, 下水  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (60%, 200%)  
地域の概要 : 中小規模の住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

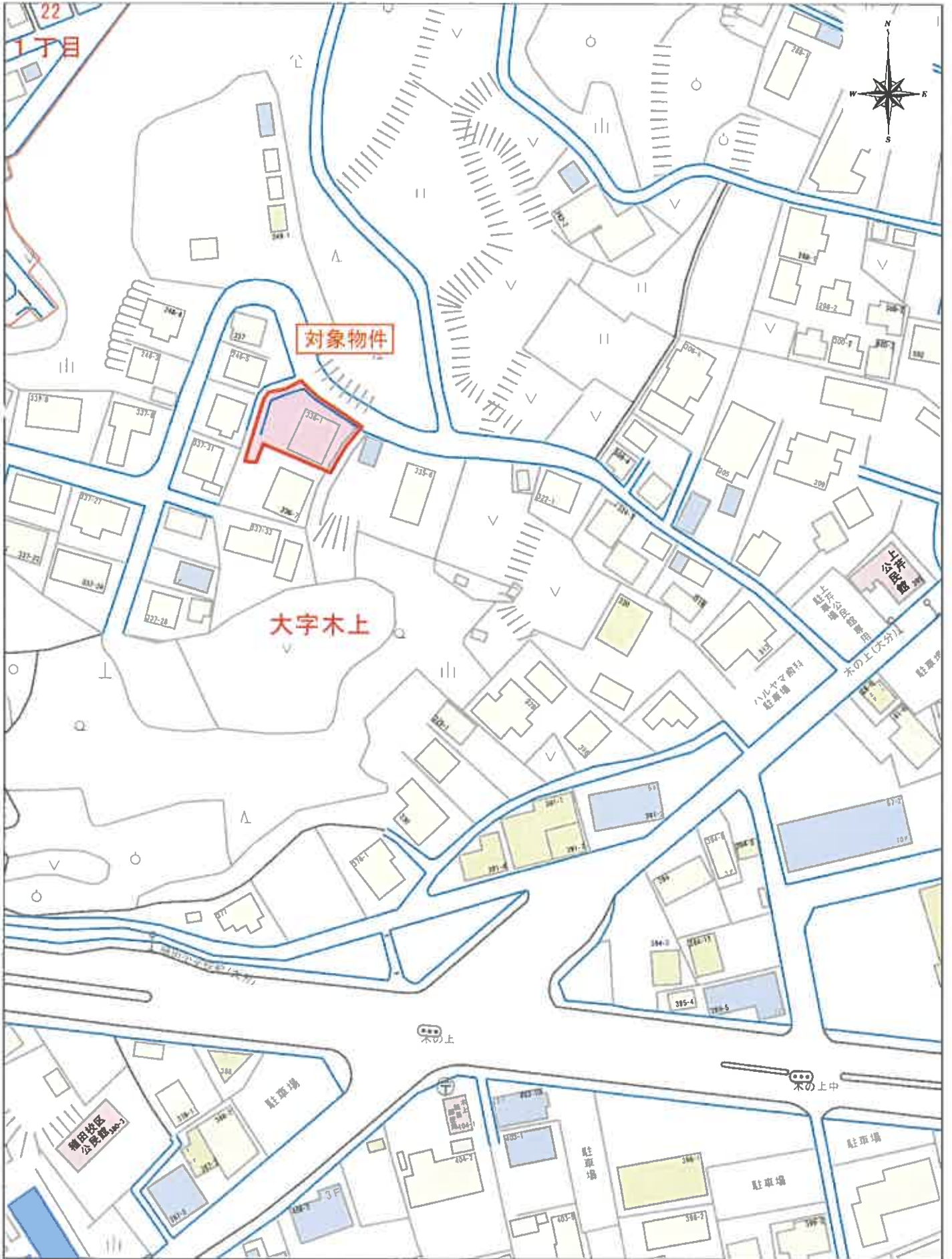
## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図 (物件1・2、目的外隣接地)
- 4 公 図 写 (物件1、目的外隣接地)
- 5 地積測量図 (物件1、目的外隣接地)
- 6 建物図面 (物件2)
- 7 建物間取図 (物件2)
- 8 建築計画概要書 (物件1・2、目的外隣接地)
- 9 参考写真

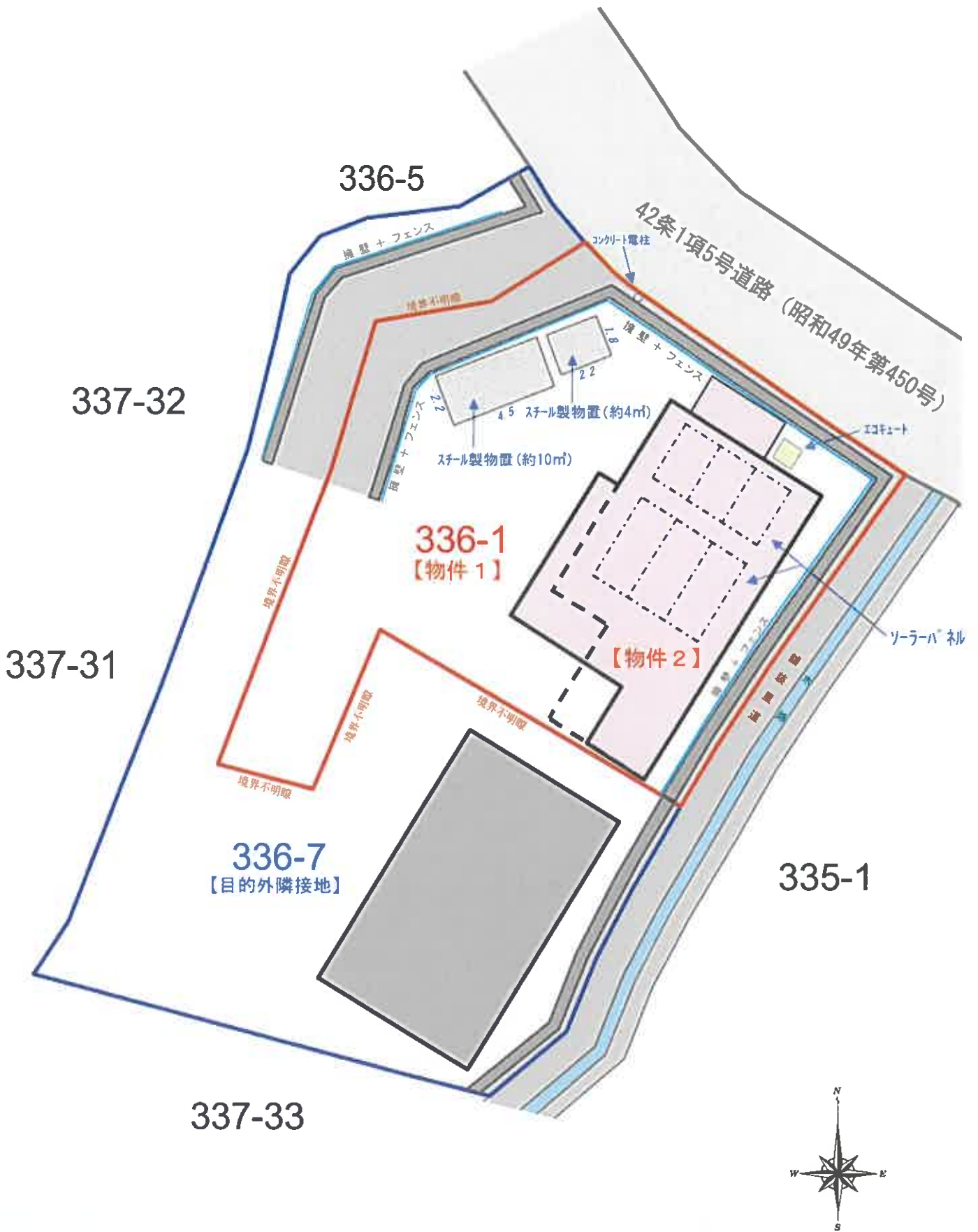
以 上



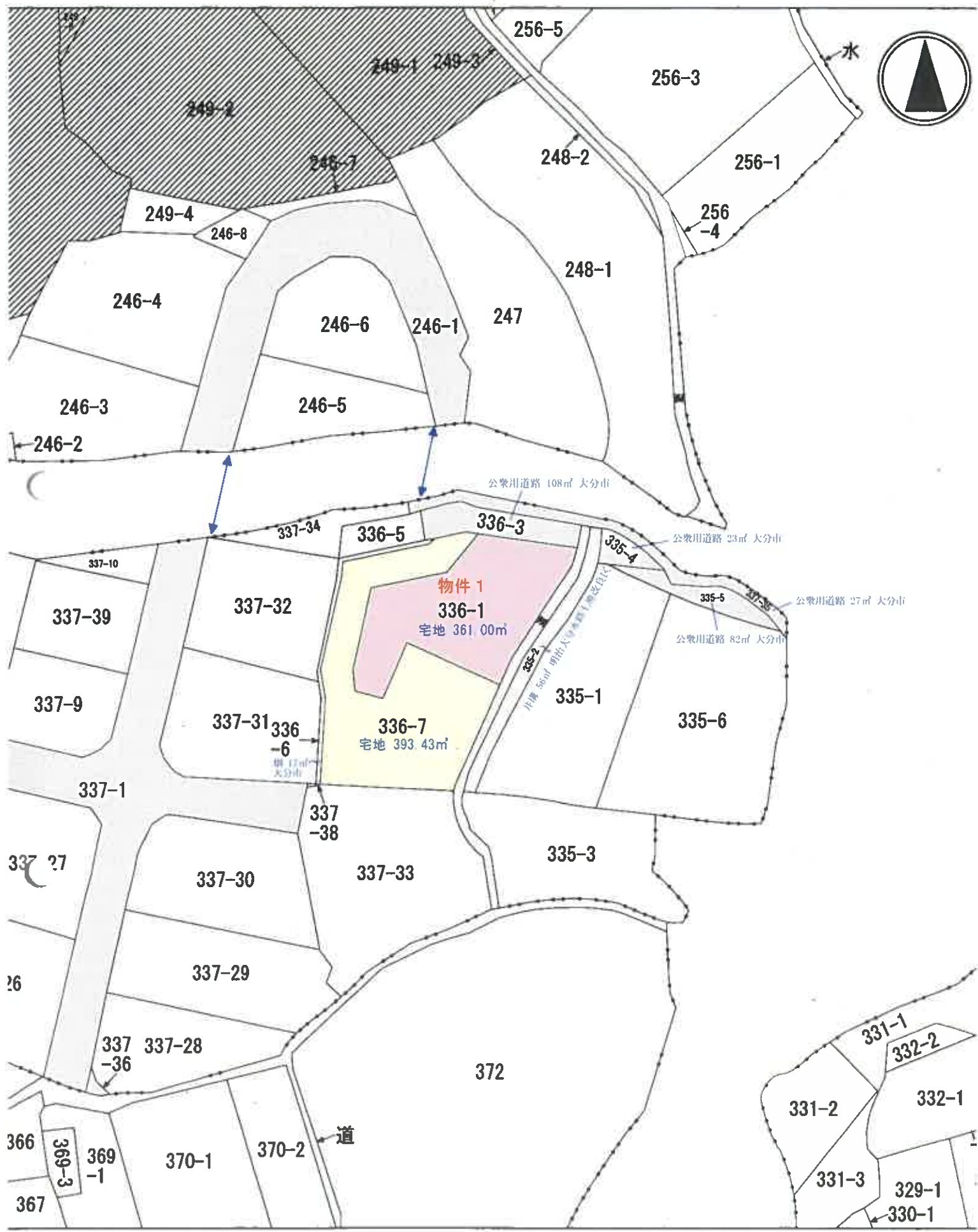
物件位置図



附近見取図



土地建物位置関係図



公 図 写

1  
600

登記年月日：平成24年9月19日

地積測量図

地番 336-1  
336-7

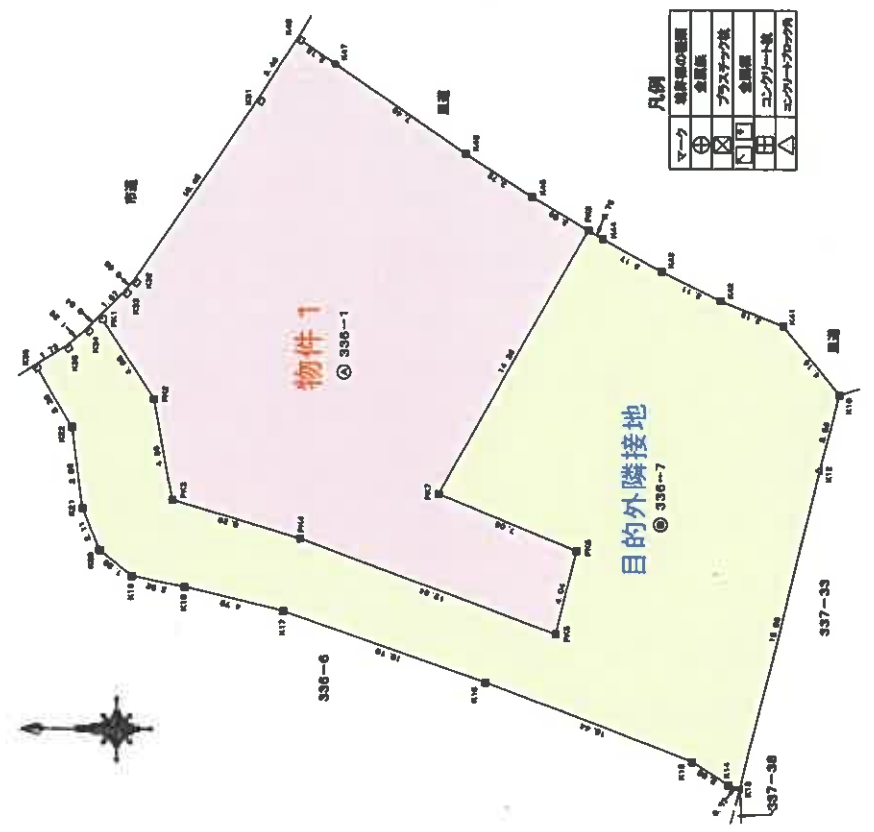
土地の所在 大分市大字木上字松ヶ道

求積表

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
336-1	PK1	20793.830	52761.170	-0.008	-10029.84822
	PK2	20794.508	52767.202	-0.647	-1794.7818112
	PK3	20795.482	52762.028	-4.544	-12823.86220
	PK4	20796.418	52760.728	-4.225	-12381.38118
	PK5	20797.378	52746.308	-3.318	-1078.747005
	PK6	20798.388	52763.228	6.900	13800.879461
	PK7	20742.804	52763.868	16.138	31425.822006
	PK8	20776.824	52763.382	14.098	2821.582812
	PK9	20752.862	52768.862	5.480	7463.45320
	PK10	20741.881	52768.862	0.228	12536.04488
	PK11	20747.794	52773.191	4.429	1137.338972
	PK12	20749.488	52774.418	-1.081	-948.9407819
	PK13	20781.381	52771.810	-11.882	-23871.899312
	PK14	20797.548	52762.863	-9.189	-10011.800886
	PK15	20797.898	52762.353	-1.690	-3890.66240
				合計	-2227.8448
				合計面積	281.002250
				合計地積	281.00 m <sup>2</sup>

地番	NO	X	Y	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
336-7	PK1	20789.828	52761.173	3.293	6353.82524
	PK2	20790.425	52760.875	-1.405	-91.8702175
	PK3	20790.408	52760.168	-1.725	-3770.178335
	PK4	20791.879	52760.832	-3.119	-7896.610971
	PK5	20790.186	52763.848	-4.728	-13878.270182
	PK6	20790.994	52762.130	-8.784	-18073.009144
	PK7	20790.887	52760.168	-3.168	-6723.77832
	PK8	20793.251	52748.864	-1.721	-3729.41031
	PK9	20794.880	52748.044	-1.821	-3843.879829
	PK10	20790.251	52747.333	-4.484	-9247.538774
	PK11	20740.888	52743.890	-7.830	-14868.871817
	PK12	20740.882	52743.890	-4.838	-10004.874332
	PK13	20742.225	52733.164	-1.393	-2873.781488
	PK14	20728.881	52738.897	14.840	30488.625640
	PK15	20724.888	52754.104	18.888	38882.368884
	PK16	20723.877	52757.865	4.382	13948.076881
	PK17	20728.898	52760.867	3.895	9040.899685
	PK18	20729.378	52763.432	5.832	1371.418879
	PK19	20728.186	52764.898	1.940	6797.53228
	PK20	20728.186	52763.302	-12.084	-25078.02548
	PK21	20742.804	52762.865	-1.178	-3142.822888
	PK22	20798.388	52763.228	0.815	15000.879481
	PK23	20742.819	52748.208	6.220	12881.589180
	PK24	20762.430	52762.528	6.644	13882.66480
	PK25	20788.288	52767.282	8.847	17947.0312
				合計	-788.880728
				合計面積	283.430980
				合計地積	283.43 m <sup>2</sup>

都合面積 764.888910 m<sup>2</sup>



原点の与点座標一覧

点名	X座標	Y座標
336-1(原点座標)	20794.874	52148.178
337-1A(原点座標)	20882.794	52308.838

測量年度	平成24年9月7日
測量者	II

申請人

平成24年9月12日作図

作成者

縮尺 1/250

(原図の70%に縮小)

登記年月日：平成26年3月24日

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 336番1

建物の所在 大分市大字木上字松ヶ迫336番地1

1階



本積算

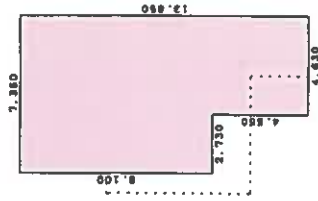
$2.730 \times 3.310 = 9.0713$   
 $6.828 \times 8.370 = 57.1428$   
 $4.098 \times 7.380 = 30.2392$   
 計 94.2633

床面積 94.26㎡

未登記増築  $1.8 \times 3.6 = 6.48\text{㎡}$

1階現況床面積 ① + ② = 100.73㎡ (約101㎡)

2階



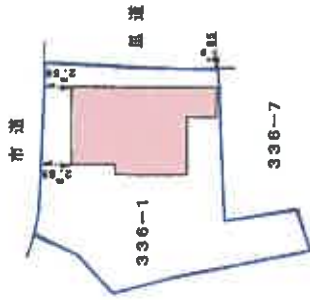
本積算

$4.550 \times 4.930 = 22.5535$   
 $9.100 \times 7.380 = 67.1580$   
 計 89.7115

床面積 89.71㎡



物件2



作成者

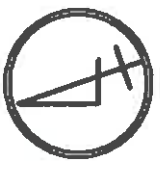
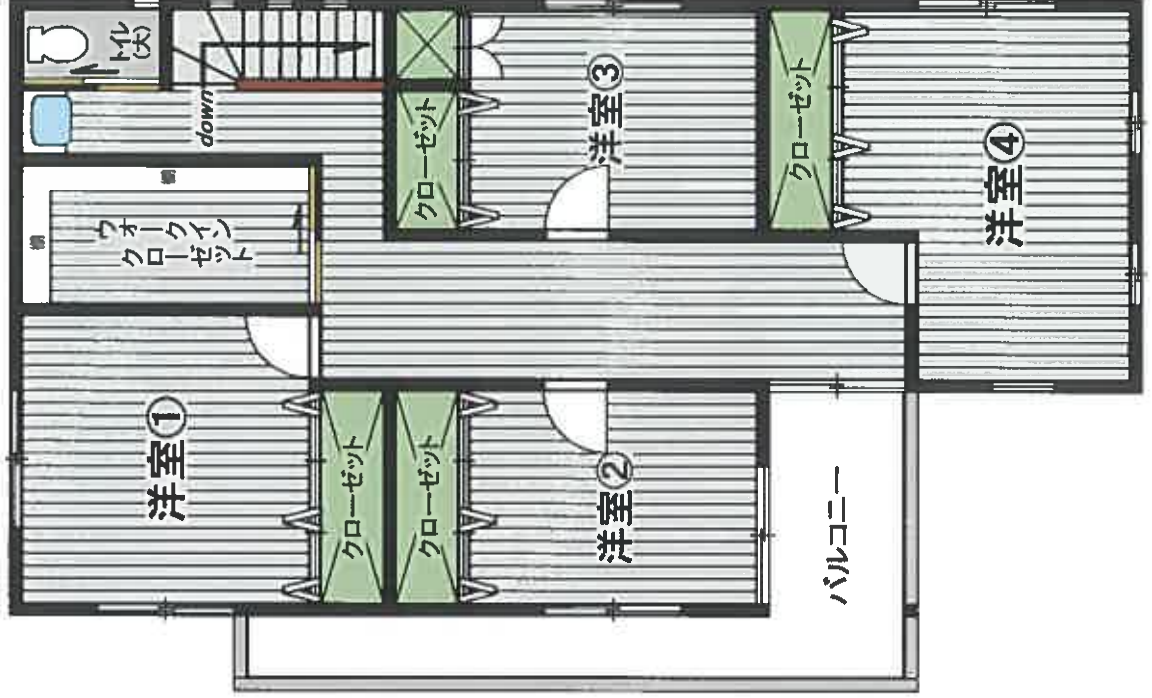
平成26年3月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会所属) (原図の70%に縮小)



建築計画概要書 (第二面)

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】	大分市大字木上字松ヶ迫336番地1【物件1】		
【2. 住居表示】			
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内 ( <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定 ) <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【4. 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし		
【5. その他の区域、地域、地区または街区】	宅地造成工事規制区域		
【6. 道路】			
【イ. 幅員】			5.95m
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】			16.23m
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1) ( 361.00㎡ ) ( ) ( ) ( ) ( )		
	(2) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )		
【ロ. 用途地域等】	( 第一種中高層住居専用地域 ) ( ) ( ) ( ) ( )		
【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】	( 200% ) ( ) ( ) ( ) ( )		
【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建ぺい率】	( 60% ) ( ) ( ) ( ) ( )		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )		361.00㎡
	(2) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )		
【ヘ. 敷地に建築可能な述べ面積を敷地面積で除した数値】			200.00%
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】			60.00%
【チ. 備考】			
【8. 主要用途】	( 区分 08010 )	一戸建ての住宅【物件2】	
【9. 工事種別】	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替		
【10. 建築面積】	( 申請部分 ) ( 申請以外の部分 ) ( 合計 )		
【イ. 建築面積】	( 100.46㎡ ) ( ) ( ) ( )		100.46㎡
【ロ. 建ぺい率】			27.82%
【11. 延べ面積】	( 申請部分 ) ( 申請以外の部分 ) ( 合計 )		
【イ. 建築物全体】	( 182.29㎡ ) ( ) ( ) ( )		182.29㎡
【ロ. 地階の住宅の部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【ニ. 自動車車庫等の部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【ホ. 備蓄倉庫の部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【ヘ. 蓄電池の設置部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【ト. 自家発電設備の設置部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【チ. 貯水槽の設置部分】	( ) ( ) ( ) ( )		
【リ. 住宅の部分】	( 182.29㎡ ) ( ) ( ) ( )		182.29㎡
【ヌ. 延べ面積】			182.29㎡
【ル. 容積率】			50.49%
【12. 建築物の数】			
【イ. 申請に係る建築物の数】			1
【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】			0

【13. 建築物の高さ等】 (申請に係る建築物) (他の建築物)  
【イ. 最高の高さ】 (7.200m) ( )  
【ロ. 階数】 地上 (2) ( )  
                  地下 ( ) ( )  
【ハ. 構造】 木 造 一部 造  
【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】  有  無  
【ホ. 適用があるときは、特例の区分】  
 道路高さ制限不適用  隣地高さ制限不適用  北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】

宅造許可番号 大分市指令 第3594号 H24.11.29

【15. 工事着手予定年月日】 平成 25 年 12 月 12 日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 26 年 3 月 31 日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)  
(第1回) 平成 25 年 12 月 27 日 (屋根の小規模工事及び構造耐力上主要な軸組工事)  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )

【18. その他の必要な事項】

【19. 備考】  
・2階間取りの変更に伴う床面積の増加  
・最高高さの変更

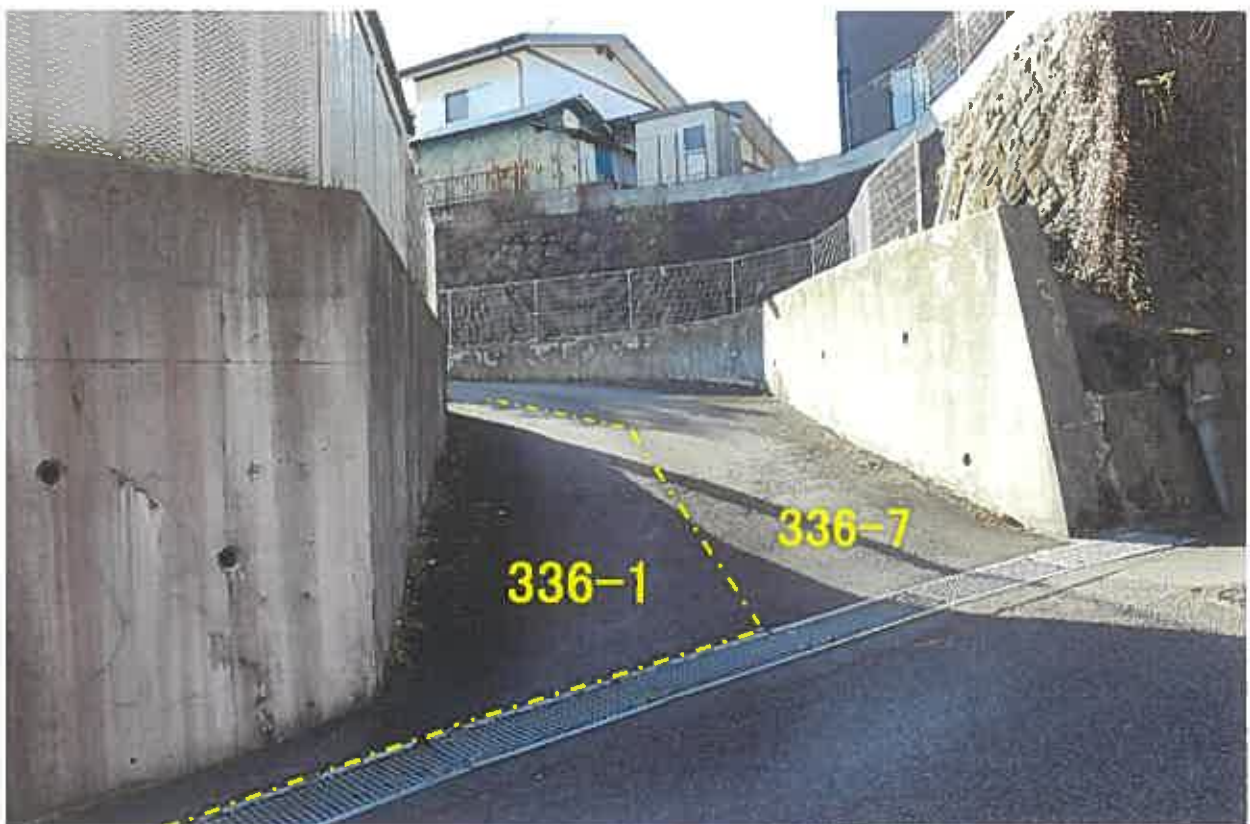


# 写真

対象物件；北西より

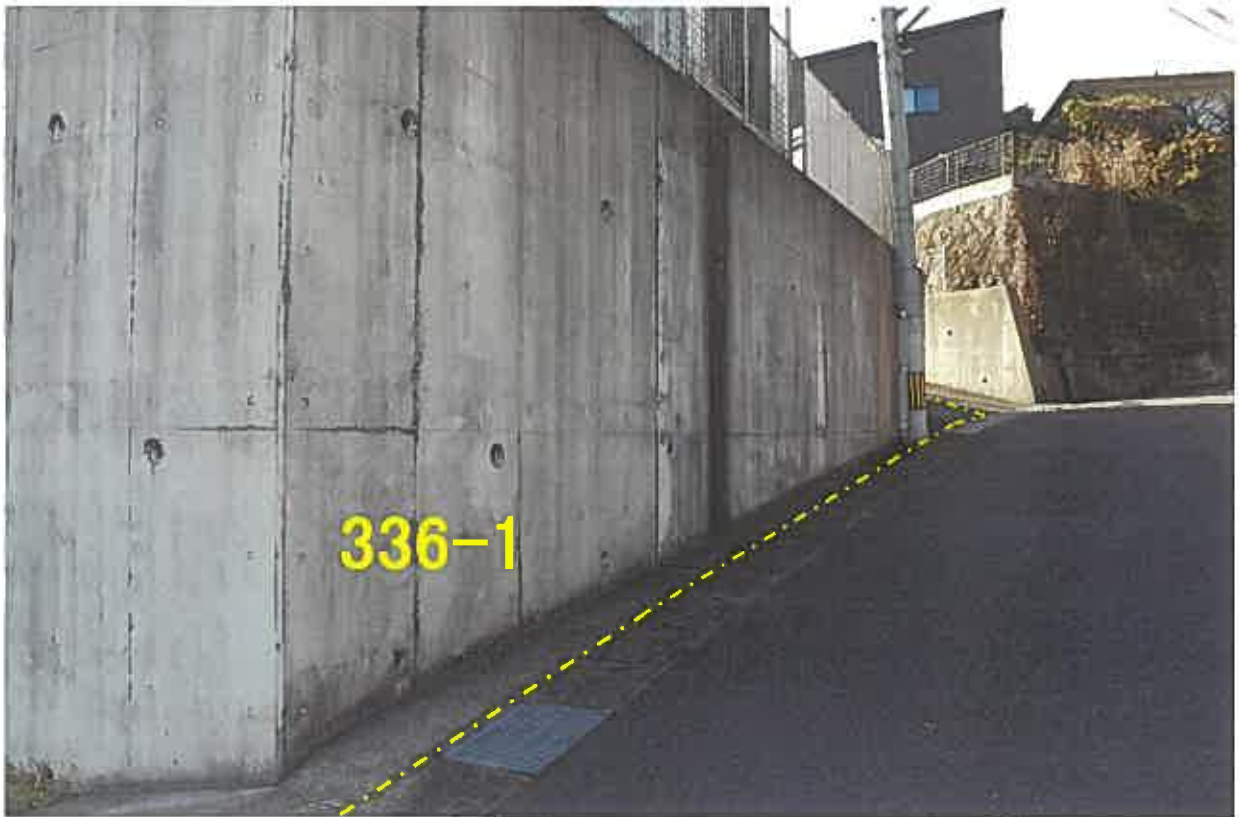


共用スロープの状況

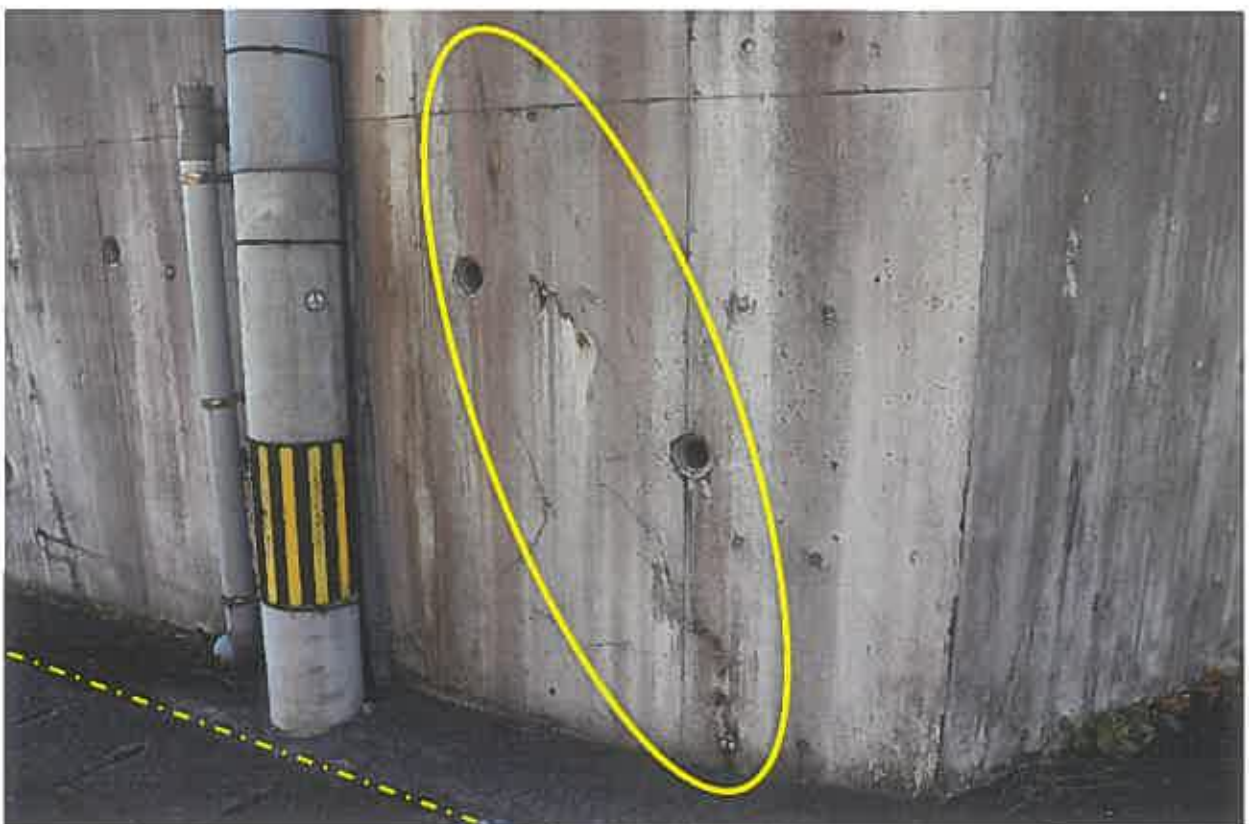


# 写真

北東側擁壁の状況

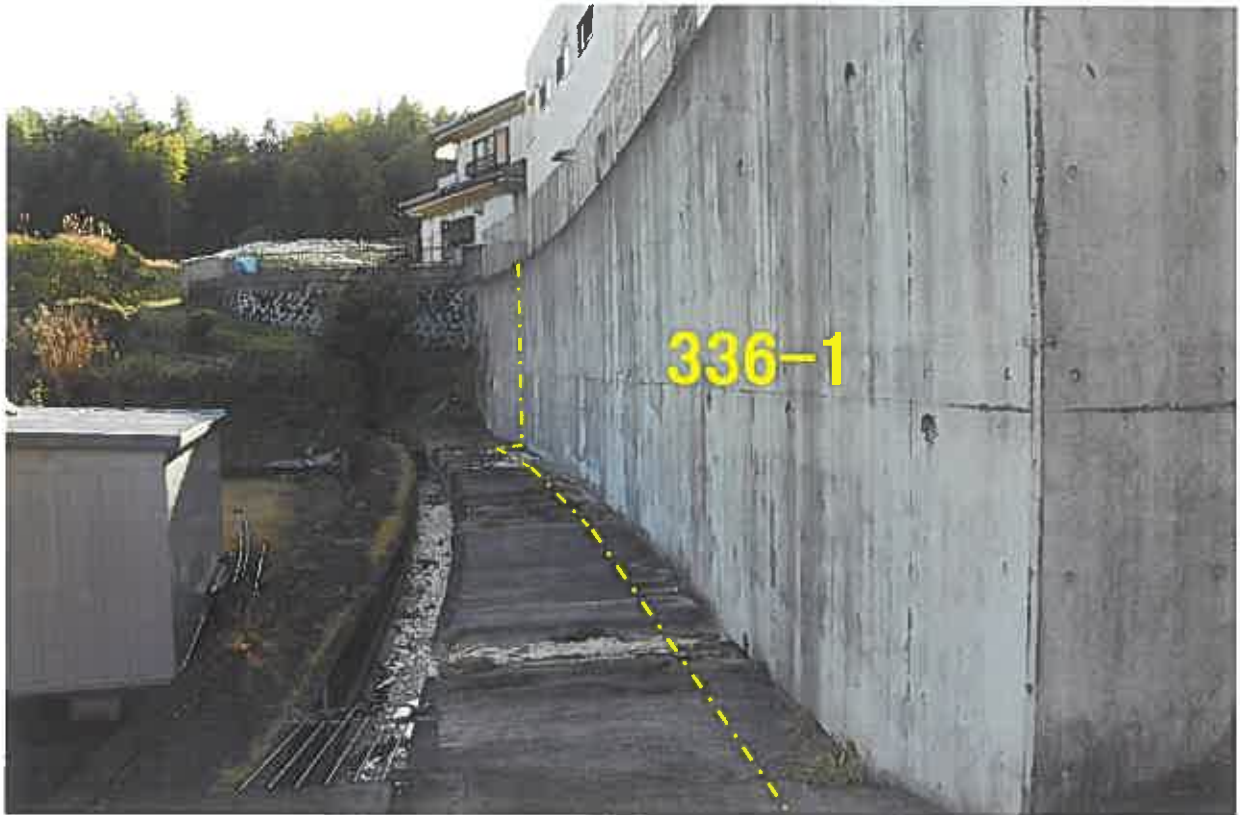


北東側擁壁の亀裂・汚損状態



# 写 真

南東側擁壁の状況



南東側擁壁下の里道・水路



# 写真

物件2；西側正面より



敷地内工作物（売却対象物件）



天井クロスの汚損（1階；LDK）



壁クロスの破断（1階；LDK）



壁クロスの破断（1階：洋室）



フローリング合板の損傷（1階：洋室）



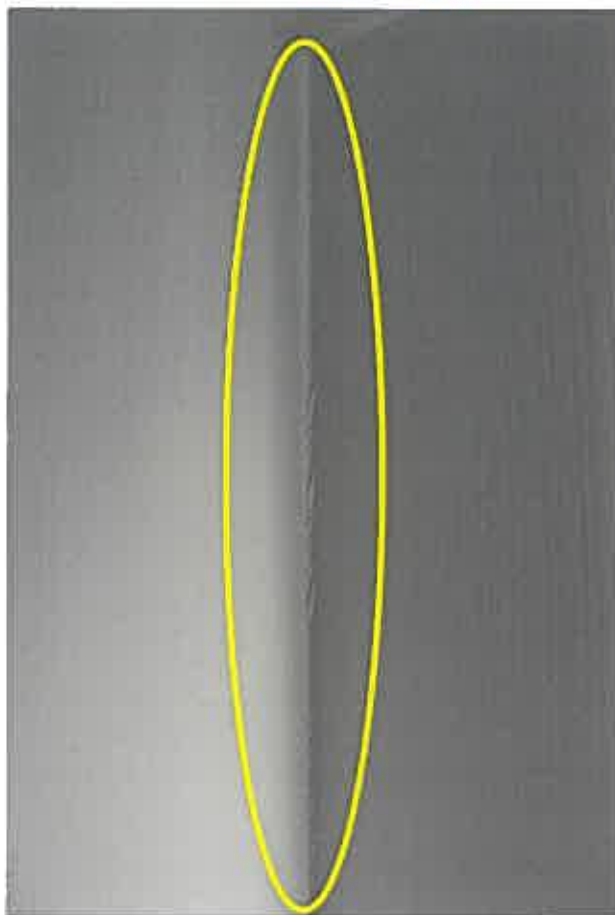
手摺天端の損傷（2階：廊下）



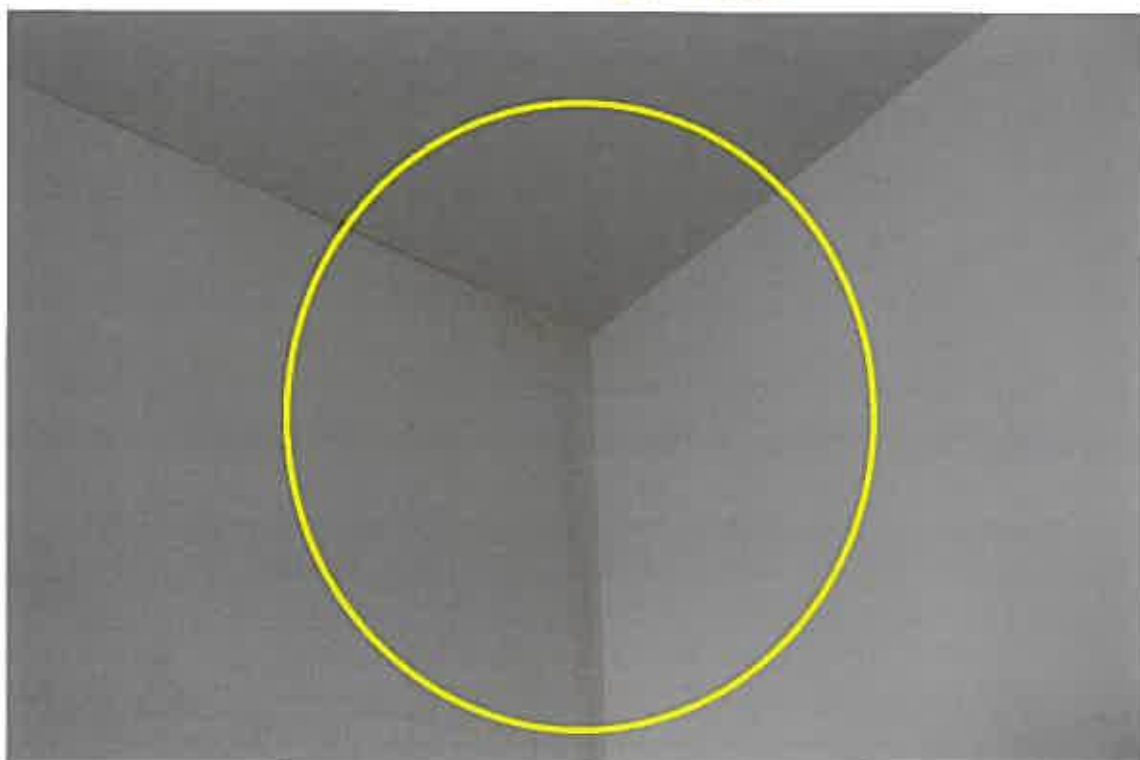
扉の開閉不良（2階：洋室①）



壁クロスの振れ (2階：洋室②)



壁クロスの汚損 (2階：洋室③)



壁クロスの亀裂・汚損（2階；洋室④）



バルコニーの排水不良

