

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 0 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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 9 月 2 9 日から 令和 8 年 1 0 月 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 0 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 豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木

地 番 1 7 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木 1 7 7 7 番地 1

家屋 番号 1 7 7 7 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1



物件明細書

令和 8 年 7 月 13 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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】

南側市道との境界が不明確である。

《 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。

- 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 豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木

地 番 1 7 7 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木 1 7 7 7 番地 1

家屋 番号 1 7 7 7 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル

2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 分の 1



令和8年(ケ)第 6 号
令和8年4月23日受理
令和8年6月 8 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 豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木
地 番 1 7 7 7 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木 1 7 7 7 番地 1
家屋 番号 1 7 7 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	豊後大野市犬飼町田原1777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A B ☐ 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1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（ ☐ 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	☒ 建物共有者A B ☐ 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。 ☐ 「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 太陽光発電システム, ヒートポンプ給湯機, アルミ製FRP平板葺カーポート		
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

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A B	1 本件建物には私ら家族5人が居住しています。 2 太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機、アルミ製FRP平板葺カーポートは共有者2名の物です。 但しヒートポンプ給湯機はホースが破損し故障しているため使用できません。 ホース補修費用は2万円程度です。 3 太陽光発電システムは住宅ローンの一部として借り入れ設置した物で、私らの物です。太陽光発電システムは10KWです。 4 本件建物に雨漏り、白蟻被害等はありません。 5 本件建物内では犬2頭を飼っています。 6 本件物件西側の市道は本件土地より約2メートル高く、大雨の際には市道から流れ出た雨水が本件土地西側に溜まります。 7 私らから豊後大野市に西側市道にU字溝を設置するよう要望していますが、今現在設置されていません。 8 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

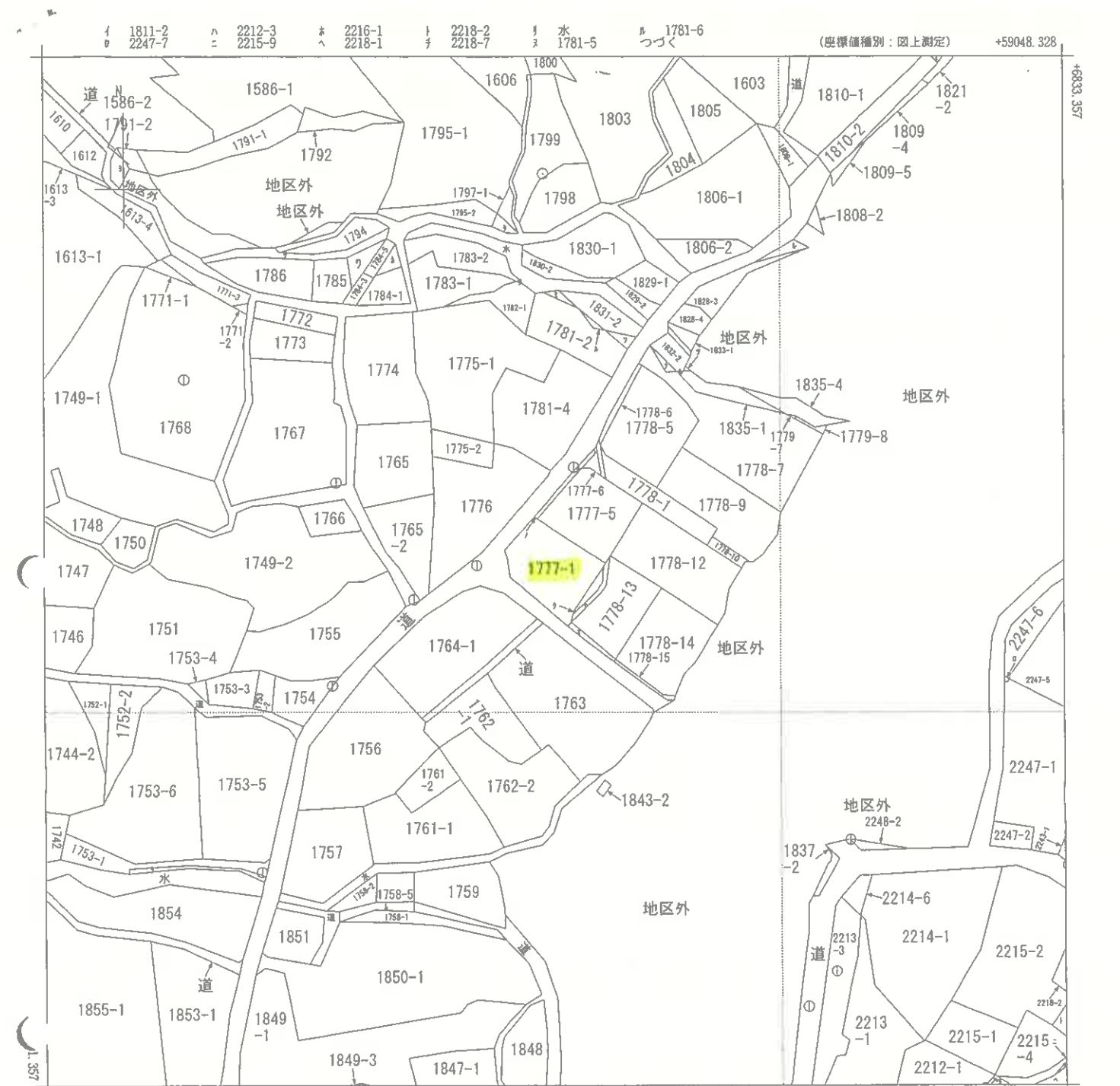
執 行 官 の 意 見

-
- 1 本件物件の占有関係は共有者A Bの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 太陽光発電システム，ヒートポンプ給湯機，アルミ製FRP平板葺カーポートは売却対象工
作物であると認めた。
 - 3 本件土地と隣接地との境界付近について，本件土地と南側市道との境界付近は不明確であ
るが，その他の境界付近に問題は見られなかった。

(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 8 年 4 月 24 日 (金) 12 : 50 - 13 : 10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件物件共有者 B 聴取
令和 8 年 4 月 28 日 (火) 14 : 00 - 14 : 10	豊後大野市役所	間取図取得
令和 8 年 4 月 28 日 (火) 14 : 40 - 14 : 50	大分地方法務局竹田支局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 8 年 4 月 28 日 (火) 16 : 40 - 16 : 50	執行官室	共有者 A B に対し調査期日通知 (電話)
令和 8 年 5 月 13 日 (水) 16 : 40 - 16 : 50	執行官室	共有者 A B に対し調査期日変更通知 (電話)
令和 8 年 6 月 3 日 (水) 9 : 40 - 10 : 50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 共有者 A B 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



+58798.328 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kuamato2016_BL.par)による修正がされています。

公 図 写

地番区域見出
犬飼町田原
B

A 犬飼町田原
B 犬飼町田原

請 求 部 分	所 在	豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木				地 番	1777番1			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和48年3月			備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項 事		

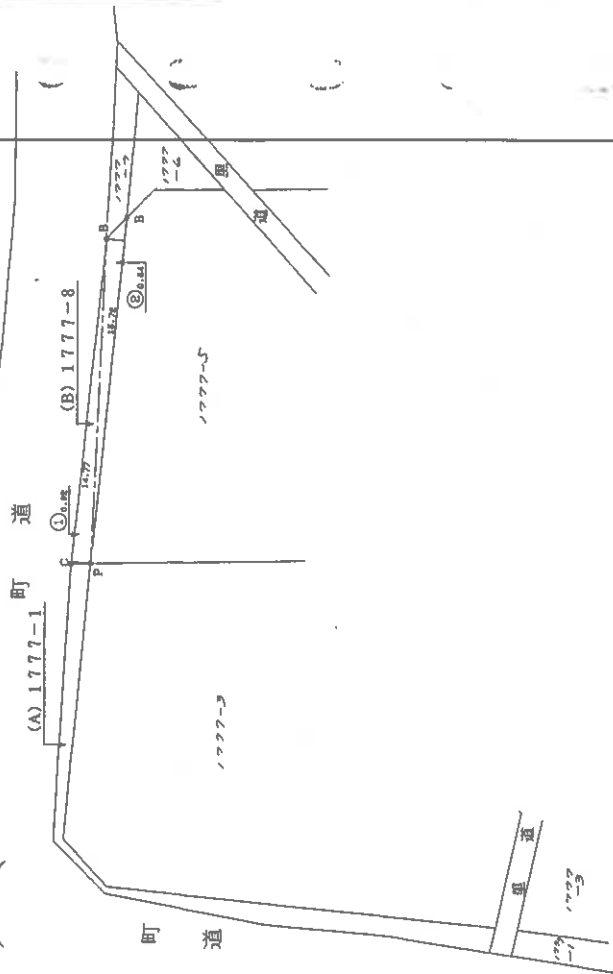
ニ
1777-1
ニ
1782-2
リ
1784-2
カ
1784-4
ヨ
1790
タ
1797-2
レ
1807
ゾ
1831-1
ヅ
1835-3
ネ
1832-1
ナ
1779-6
道
ム
1758-6
ウ
1777-7
ノ
1777-8
オ
1778-17
ク
1777-4
ヤ
1777-12

前1777-1 後・新

地積測量図

地番	(B) 1777-8
土地の所在	豊後大野市大野町 大野郡大野町大字田原字柿ノ木

092969



(B) 1777-8

NO	底辺	高さ	倍面積
1	14.77	0.92	13.5884
2	15.72	0.84	13.2048
合計			26.7932
1/2			13.3966
地積			13.39 m ²

境界線の種類

P	プラスチック杭
B	金属杭
C	コンクリートに印

1777-1

75.57385-13.3966
=62.17725 m²

作製者

(平成8年3月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年3月22日

前1777 後・新

地積測量図

地番 (B) 1777-3、1777-1
~ (F) 1777-7

土地の所在 豊後大野市犬飼町
大字大野大字田原字柿ノ木

092970

(B) 1777-3

NO	底辺	高さ	倍面積
1	18.94	3.29	62.3126
2	22.81	9.81	223.7661
3	19.35	1.50	29.0250
4	22.81	12.26	279.6506
5	14.55	1.94	28.2270
合計			622.98130
1/2			311.49065
地積			311.49 m ²

(D) 1777-5

NO	底辺	高さ	倍面積
イ	18.54	2.60	48.2040
ロ	17.43	5.66	98.6538
ハ	16.41	12.82	210.3762
ニ	14.74	3.45	50.8530
ホ	4.80	0.84	4.0320
合計			412.1190
1/2			206.0595
地積			206.05 m ²

境界線の種類

P	プラスチック杭
B	金属杭

(C) 1777-4

NO	底辺	高さ	倍面積
A	11.83	1.60	18.9280
B	6.02	0.63	3.7926
合計			22.7206
1/2			11.3603
地積			11.36 m ²

(E) 1777-6

NO	底辺	高さ	倍面積
A	6.07	2.48	15.0536
B	5.76	1.18	6.7968
合計			21.8504
1/2			10.9252
地積			10.92 m ²

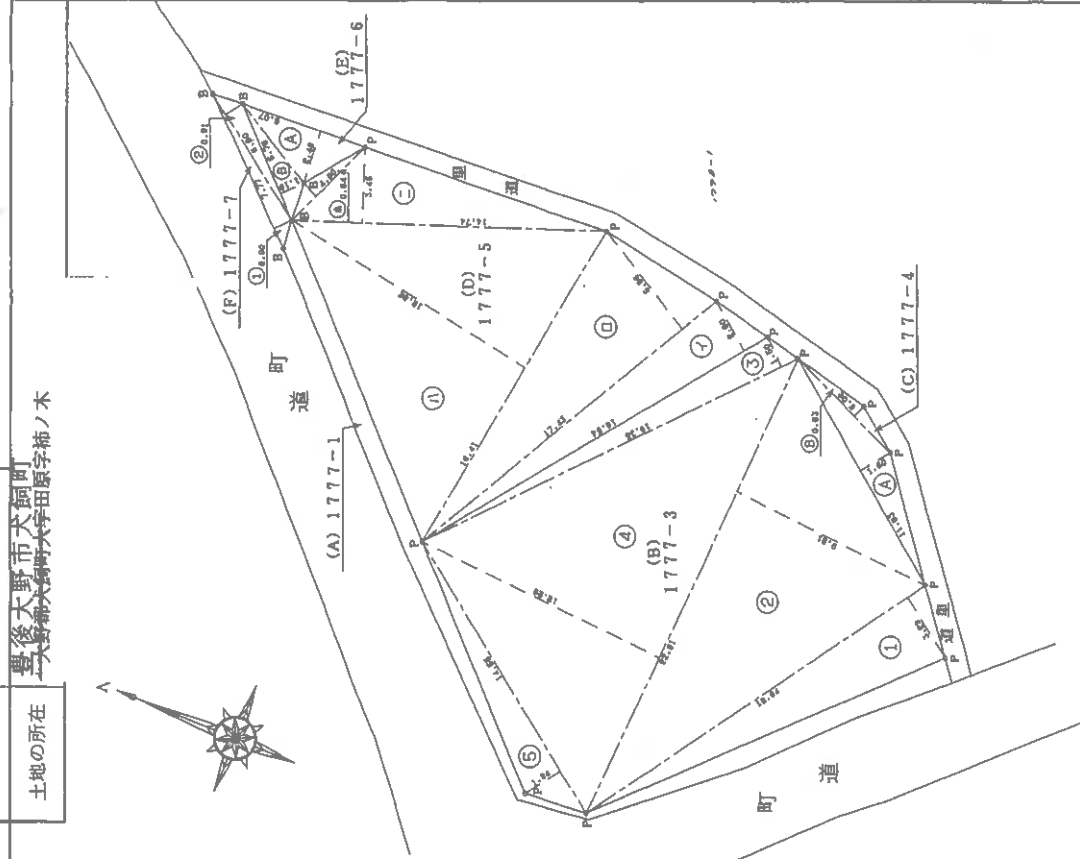
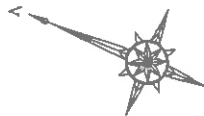
(F) 1777-7

NO	底辺	高さ	倍面積
1	7.77	0.90	6.9930
2	6.80	0.91	6.1880
合計			13.1810
1/2			6.5905
地積			6.59 m ²

1777-1

(B) ~ (F)
622.00 - (546.42615)

= 75.57385 m²



作製者

(平成8年3月15日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年1月20日

母 後 新

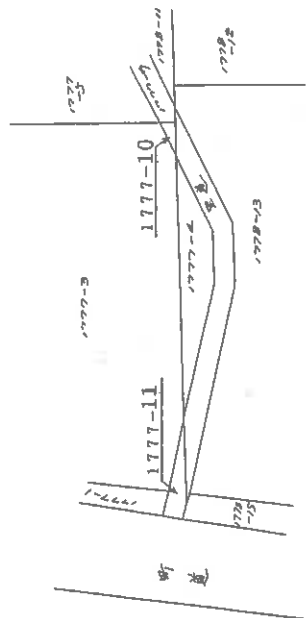
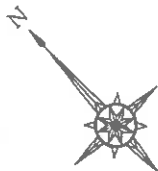
土地所在図

1/3

093913

地番	1777-10-11
土地の所在	大野郡大飼町大字田原字柿ノ木

豊後大野市大飼町



作製者

(平成9年9月10日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年1月20日

前 後・新

地積測量図 2/3

093914

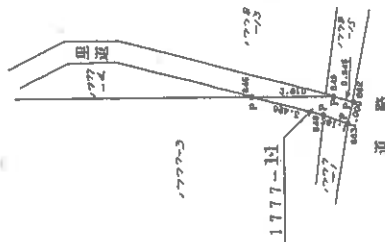
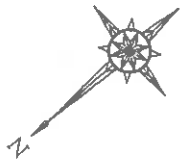
地番	1777-11
土地の所在	大野郡犬飼町大字田原字柿ノ木 豊後大野市犬飼町

座標求積表
*公式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$

地番	NO	X	Y	辺長	測線
1777-11	662	981.786	955.414		
	649	981.547	956.328	0.945	662-649
	645	981.578	960.138	3.810	649-645
	646	982.370	956.805	3.426	645-646
	663	982.749	955.682	1.185	646-663
	662	981.786	955.414	1.000	663-662
倍面積		5.170089			
面積		2.5850445 m ²		地積	
				2.58 m ²	

点名	X座標	Y座標
T-1	1000.000	1000.000
T-2	1007.921	959.605

境界線の種類	
P	プラスチック杭



作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年1月20日

前 後・新

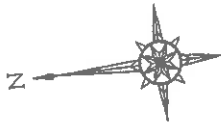
地積測量図 3/3

093915

地番 1777-10

土地の所在 大野郡大野町大字田原字柿ノ木

豊後大野市犬飼町



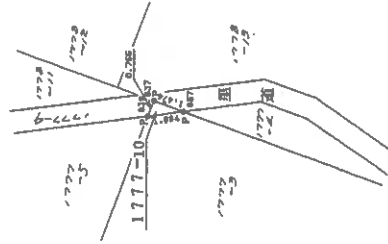
座標求積表
*公式 $A=1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

地番	NO	X	Y	辺長	測線
1777-10	657	981.757	972.015		
	637	981.791	973.489	1.474	657- 637
	636	982.546	973.514	0.755	637- 636
	657	981.757	972.015	1.694	636- 657
結面積		1.112020			
面積		0.5560100 m ²		地積 0.55 m ²	

点名	X座標	Y座標
1-1	1000.000	1000.000
1-2	1007.921	959.605

境界線の種類

P	プラスチック杭
---	---------



作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

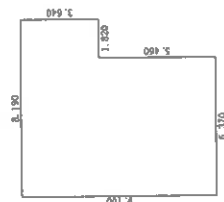
(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和2年1月8日

建築物図面
各階平面図

家屋番号	1777番1
建築物の所在	豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木1777番地1

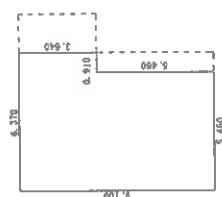
1階



求積表

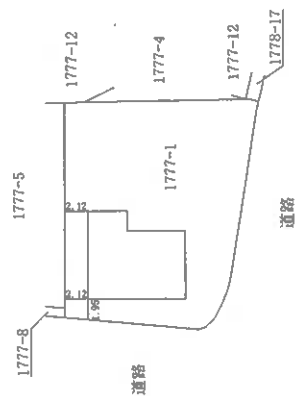
6.370×5.460	$=$	34.780200
8.190×3.640	$=$	29.811600
合計		64.591800
床面積		64.59 m ²

2階



求積表

5.460×5.460	$=$	29.811600
6.370×3.640	$=$	23.186800
合計		52.998400
床面積		52.99 m ²



作成者

(令和元年12月25日作成)

縮尺 250

申請人

縮尺 500



（注）物件2の屋根上に売却対象工作物ハ
太陽光発電システムがある

土地建物位置関係図

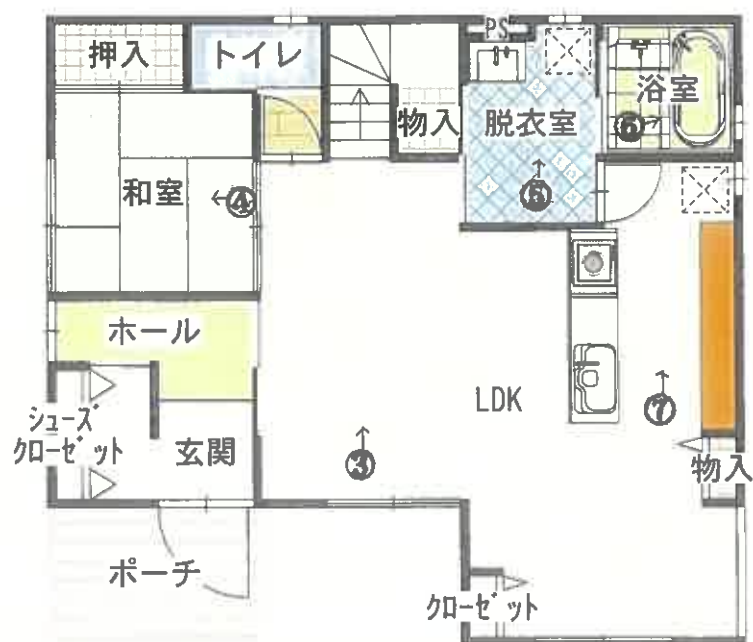
令和8年（ケ）第6号

写真撮影位置・方向

2階



1階



(15枚目)

間取図

写真①本件建物

太陽光発電システム



写真②市道 水溜まり ヒートポンプ給湯機



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



写真⑪建物内部



写真⑫バルコニー



令和 8 年 (ケ) 第 6 号
令和 8 年 6 月 8 日 評 価
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査

提出日 令和 8 年 6 月 9 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長野研一

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金12,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	660,000 円
物件2	11,590,000 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）の価格は物件2（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2の価格は物件1に係る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、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
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、原則として公共機関で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	所在地目地積	豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木 1777番1 宅地 376.79㎡	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木1777番地1 1777番1 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 64.59㎡ 2階 52.99㎡ 合計 117.58㎡	
番号	特記事項		
1・2	太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機、アルミ製FRP平板葺カーポートは売却対象工作物である。		
1	大雨の際には、高低差のある北西側市道から流れ出た雨水が当該地に溜まる被害あり（現況調査報告書参照）。		
2	断熱仕様の戸建住宅である。建物共有者申告によれば、ZEH水準を上回る断熱等性能等級6相当の仕様とされる。		

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 豊肥本線犬飼駅の南西方・道路距離約2.6km 最寄バス停「津留」の西方・道路距離約850m（徒歩約11分）（別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅と一般戸建住宅が混在する集落地域	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	周知遺跡なし
画 地 条 件	規 模 ； 376.79 m ² （法14条地図整備済み） 形 状 ； ほぼ長方形 間 口 ； 約23m 奥 行 ； 約16m 地 勢 ； 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約3.5m市道に約0.3m高く～約1.5m低く、北西側幅員約4.6m市道に約1.5m～約2m低く接面する角地。	
土地の利用状況等	土地と共有持分の異なる建物（物件2）が建っているほか、売却対象工作物（イ；アルミ製FRP平板葺カーポート約15m ² 、ロ；ヒートポンプ給湯機）及び電柱がある。本件土地と南西側市道との境界付近は不明確であるが、その他の境界付近に特に問題となる箇所はなかった。周辺には住宅が建ち並ぶ。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし（オール電化）
	公 共 下 水 道	なし（浄化槽利用）
	（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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。	
特 記 事 項	（1）大雨の際には、高低差のある北西側市道から流れ出た雨水が当該地に溜まる被害がある（現況調査報告書参照）。 （2）土壌汚染の有無については不明である。但し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) 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） 令和1年12月21日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 17年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 ビニールクロスほか 床 フロア合板、畳ほか 設 備 電気設備、給排水衛生設備ほか その他 カラーアルミサッシ、太陽光発電設備、断熱工法	
床面積（現況）	117.58㎡（公簿面積採用、法務局備付の建物図面と概ね一致）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
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	室内で犬2頭を飼育しているが、劣化の程度は概ね経年相応と判断。
建物の利用状況	建物共有者らが住居として使用している。	
特 記 事 項	（1）屋根上に売却対象工作物（ハ；太陽光発電パネル10KW）がある。 （2）建物共有者申告によれば、ZEH水準を上回る断熱等性能等級6相当の仕様とされる。 （3）ヒートポンプ給湯機はホースが破損しているため使用できない状態である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 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	4,300	0.99	376.79	1.00	10/10	1,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 豊後大野（県）－14

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

$$3,950 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 4,300 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 修正不要。

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幹線道路に近い。＋2%

住環境劣る。△10%

$$(\text{相乗値}) 1.02 \times 0.90 \div 0.92$$

イ 個 別 格 差 角地。＋2%

北西側市道からの雨水被害。△3%

$$(\text{相乗値}) 1.02 \times 0.97 \div 0.99$$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

なお、売却対象工作物については、建物価額に含む。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	320,000	117.58	0.511	—	19,230,000

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数約7年、経済的残存耐用年数17年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.511）と観察減価法（劣化損傷の程度等を考慮して修正不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.511

$$0.511 \times (1 - \text{観察減価}0.00) = 0.511$$

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等価格を加算し、さらに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	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	1,600,000	0.30	法定地上権	100%	480,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <1①カ、1②オ> ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) <2①エ>イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,600,000	-480,000	1.00	0.98	0.60	660,000
2	19,230,000	+480,000	1.00	0.98	0.60	11,590,000
一括価格(合計)						12,250,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、一部境界が不明確であること、ヒートポンプ給湯機のホースが破損していること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 豊後大野（県）－14
所 在 ： 豊後大野市犬飼町田原字桑津留1216番6
価 格 ： 3,950円/㎡
位 置 ： J R 豊肥本線「犬飼」駅2.4km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 404㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道
接 面 街 路 ： 北側4.5m市道
用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外
地 域 の 概 要 ： 農家住宅、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 地 図 写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図
- 7 附近見取図

以 上

GS Maps



物件位置図

This is a cadastral map showing land parcels and their boundaries. The parcels are identified by numbers such as 1586-1, 1792, 1771-1, 1768, 1749-1, 1748, 1750, 1747, 1746, 1751, 1753-4, 1753-3, 1754, 1755, 1764-1, 1763, 1762, 1761-1, 1759, 1758-5, 1758-1, 1757, 1756, 1755, 1754, 1753-5, 1753-6, 1744-2, 1742, 1741, 1740, 1854, 1855-1, 1853-1, 1849-1, 1848, 1850-1, 1851, 1765, 1776, 1775-2, 1774, 1773, 1772, 1786, 1785, 1784-1, 1783-1, 1783-2, 1794, 1791-1, 1792, 1795-1, 1797-1, 1795-2, 1799, 1800, 1803, 1804, 1805, 1806-1, 1806-2, 1829-1, 1828-3, 1828-4, 1830-1, 1830-2, 1831-2, 1832-2, 1833-1, 1835-1, 1778-1, 1778-2, 1778-3, 1778-4, 1778-5, 1778-6, 1778-7, 1778-9, 1778-10, 1778-12, 1778-13, 1778-14, 1778-15, 1843-2, 1761-2, 1762-2, 1763, 1764-1, 1765-2, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771-2, 1771-3, 1772, 1773, 1774, 1775-1, 1776, 1777-1, 1777-2, 1777-3, 1777-4, 1777-5, 1777-6, 1778-1, 1778-2, 1778-3, 1778-4, 1778-5, 1778-6, 1778-7, 1778-8, 1778-9, 1778-10, 1778-11, 1778-12, 1778-13, 1778-14, 1778-15, 1779-1, 1780-1, 1781-1, 1781-2, 1782-1, 1783-1, 1783-2, 1784-1, 1784-2, 1784-3, 1784-4, 1784-5, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791-1, 1791-2, 1792, 1793, 1794, 1795-1, 1795-2, 1796, 1797-1, 1797-2, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806-1, 1806-2, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828-3, 1828-4, 1829-1, 1829-2, 1830-1, 1830-2, 1831-2, 1832-2, 1833-1, 1834, 1835-1, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843-2, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849-1, 1850-1, 1851, 1852, 1853-1, 1854, 1855-1.

The map also shows various features:

- Roads (道):** Indicated by lines with arrows pointing in the direction of travel.
- Water (水):** Represented by wavy lines.
- Areas Outside (地区外):** Labeled in several locations, indicating areas not included in the main plot.
- Parcel 1777-1:** Highlighted in red and labeled "物件1".
- Compass Rose:** Located in the bottom right corner, indicating North (北).
- Scale:** 1/1000, located in the bottom right corner.

1/1000
地図写

登記年月日：平成8年3月22日

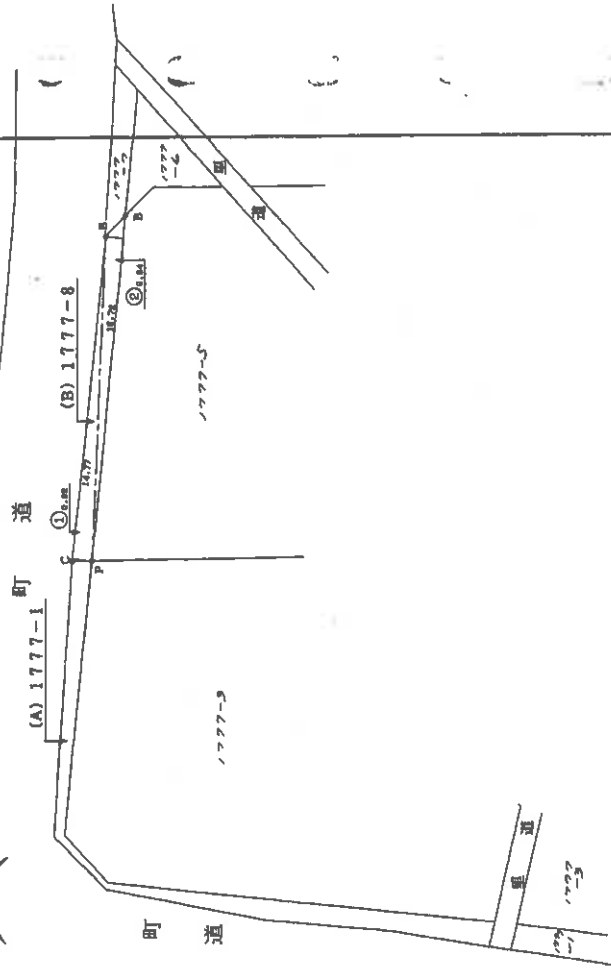
前1777-1 後・新

地積測量図

地番 (B) 1777-6

土地の所在 豊後大野市大野町
大野町大字田原字柿ノ木

092969



合筆

1777-1 62.17725
1777-3 311.49
1777-10 0.55
1777-11 2.58

376.79725

(B) 1777-8

NO	底辺	高さ	倍面積
1	14.77	0.92	13.5884
2	15.72	0.84	13.2048
合計			26.7932
1/2			13.3966
地積			13.39 m ²

境界線の種類

P	プラスチック板
B	金属板
C	コンクリートに印

1777-1

75.57385-13.3966
=62.17725 m²

作製者

(平成8年3月18日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年3月22日

092970

前1777 後・新

地積測量図

地番 (B) 1777-3、1777-4
~ (F) 1777-7

土地の所在 豊後大野市大野町
大野町大字田原字棉ノ木

(B) 1777-3			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	18.94	3.29	62.3126
2	22.81	9.81	223.7661
3	19.35	1.50	29.0250
4	22.81	12.26	279.8506
5	14.55	1.94	28.2270
合計			622.98130
1/2			311.49065
地積			311.49 m ²

(D) 1777-5			
NO	底辺	高さ	倍面積
イ	18.54	2.60	48.2040
ロ	17.43	5.66	98.6538
ハ	16.41	12.82	210.3762
ニ	14.74	3.45	50.8530
ホ	4.80	0.84	4.0320
合計			412.1190
1/2			206.0595
地積			206.05 m ²

(C) 1777-4			
NO	底辺	高さ	倍面積
A	11.83	1.60	18.9280
B	6.02	0.63	3.7926
合計			22.7206
1/2			11.3603
地積			11.36 m ²

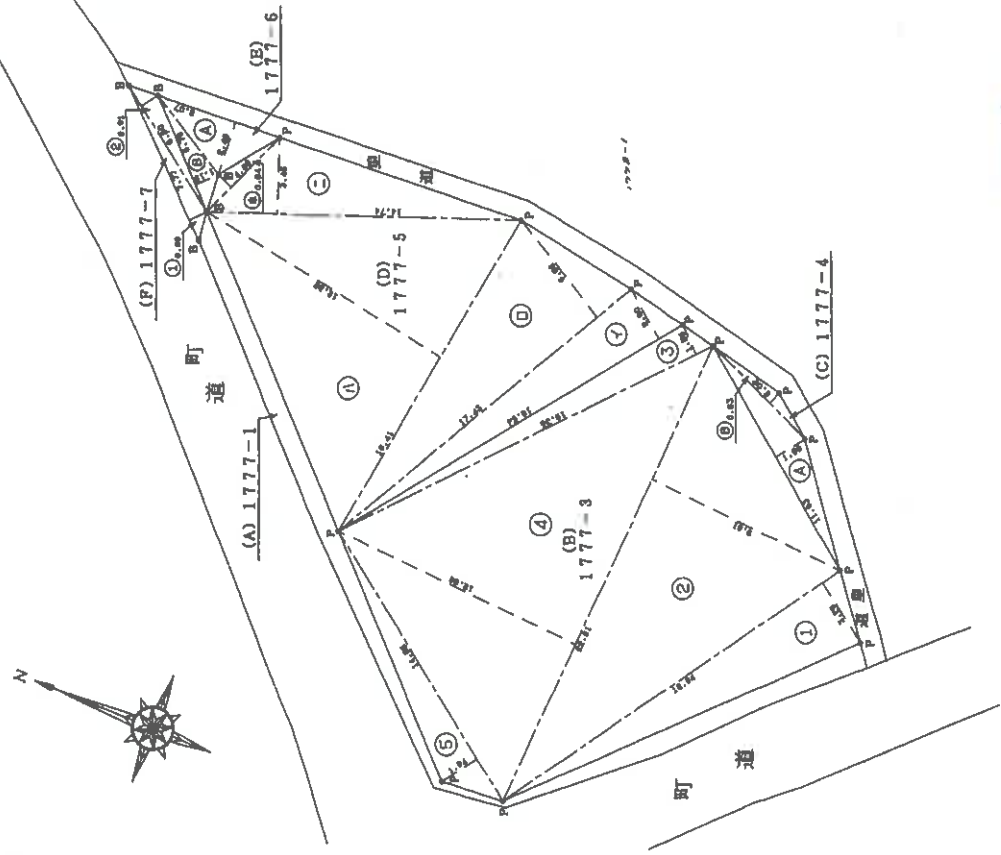
(E) 1777-6			
NO	底辺	高さ	倍面積
A	6.07	2.48	15.0536
B	5.76	1.18	6.7968
合計			21.8504
1/2			10.9252
地積			10.92 m ²

(F) 1777-7			
NO	底辺	高さ	倍面積
1	7.77	0.90	6.9930
2	6.80	0.91	6.1880
合計			13.1810
1/2			6.5905
地積			6.59 m ²

境界線の種類	
P	プラスチック板
B	金属板

1777-1

$$\begin{aligned} & (B) \sim (F) \\ & 622.00 - (546.42615) \\ & \hline & = 75.57385 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



70%縮小

作製者

(平成8年3月15日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年1月20日

新
後

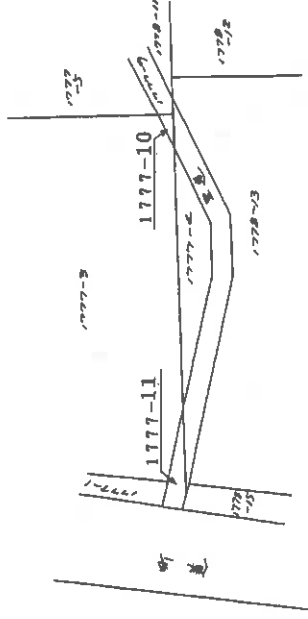
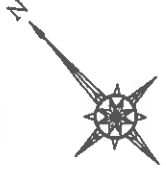
土地所在図

1/3

093913

地番	1777-10 1777-11
土地の所在	大野郡大野町大字田原字柿ノ木

豊後大野市犬飼町



70%縮小

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(平成9年9月10日作製)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年1月20日

前 後・新

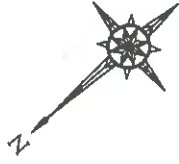
2/3

地積測量図

地番	1777-11
土地の所在	大野郡大野町大字田原字柿ノ木

093914

豊後大野市犬飼町

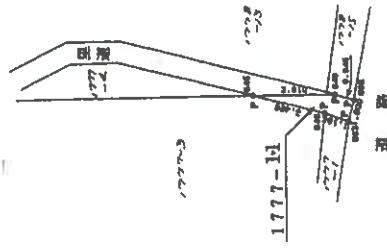


座標求積表
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

地番	NO	X	Y	辺長	面積
1777-11	662	981.786	955.414		
	649	981.547	956.328	0.945	662- 649
	645	981.578	960.138	3.810	649- 645
	646	982.370	956.805	3.426	645- 646
	663	982.749	955.682	1.185	646- 663
	662	981.786	955.414	1.000	663- 662
倍面積		5.170089			
面積		2.5850445		㎡ 地積	
				2.58	

点名		X座標		Y座標	
測量点	測量点	T-1	1000.000	1000.000	
		T-2	1007.921	959.605	

境界線の種類	
P	プラスチック杭



作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(平成7年7月10日作製)

(大分県土地家屋調査士会印)

70%縮小

登記年月日：平成10年1月20日

前 後・新

地積測量図

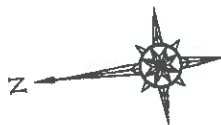
3/3

093915

地番 1777-10

土地の所在 大野郡大野町大字田原字柿ノ木

豊後大野市大洞町



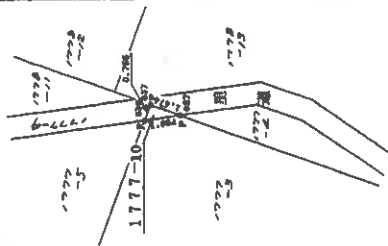
座標求積表
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

地番 NO	X	Y	辺長	測線
1777-10 657	981.757	972.015		
637	981.791	973.489	1.474	657- 637
636	982.546	973.514	0.755	637- 636
657	981.757	972.015	1.694	636- 657
総面積		1.112020		
面積		0.5560100 m ²	地積	0.55 m ²

点名	X座標	Y座標
T-1	1000.000	1000.000
T-2	1007.921	959.605

境界線の種類

P	プラスチック杭
---	---------



作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用品)

70%縮小

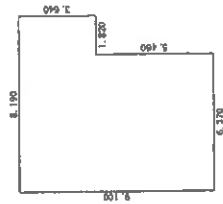
登記年月日：令和2年1月8日

建物図面
各階平面図

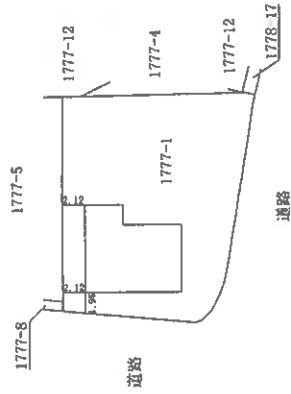
家賃番号	1777番1
建物の所在	豊後大野市犬飼町田原字柿ノ木1777番地1

物件 2

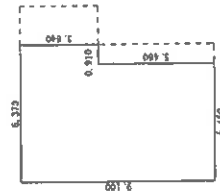
1階



求積表			
6.370×5.460	$=$	34.780200	
8.190×3.640	$=$	29.811600	
合計		64.591800	
床面積		64.59	m ²



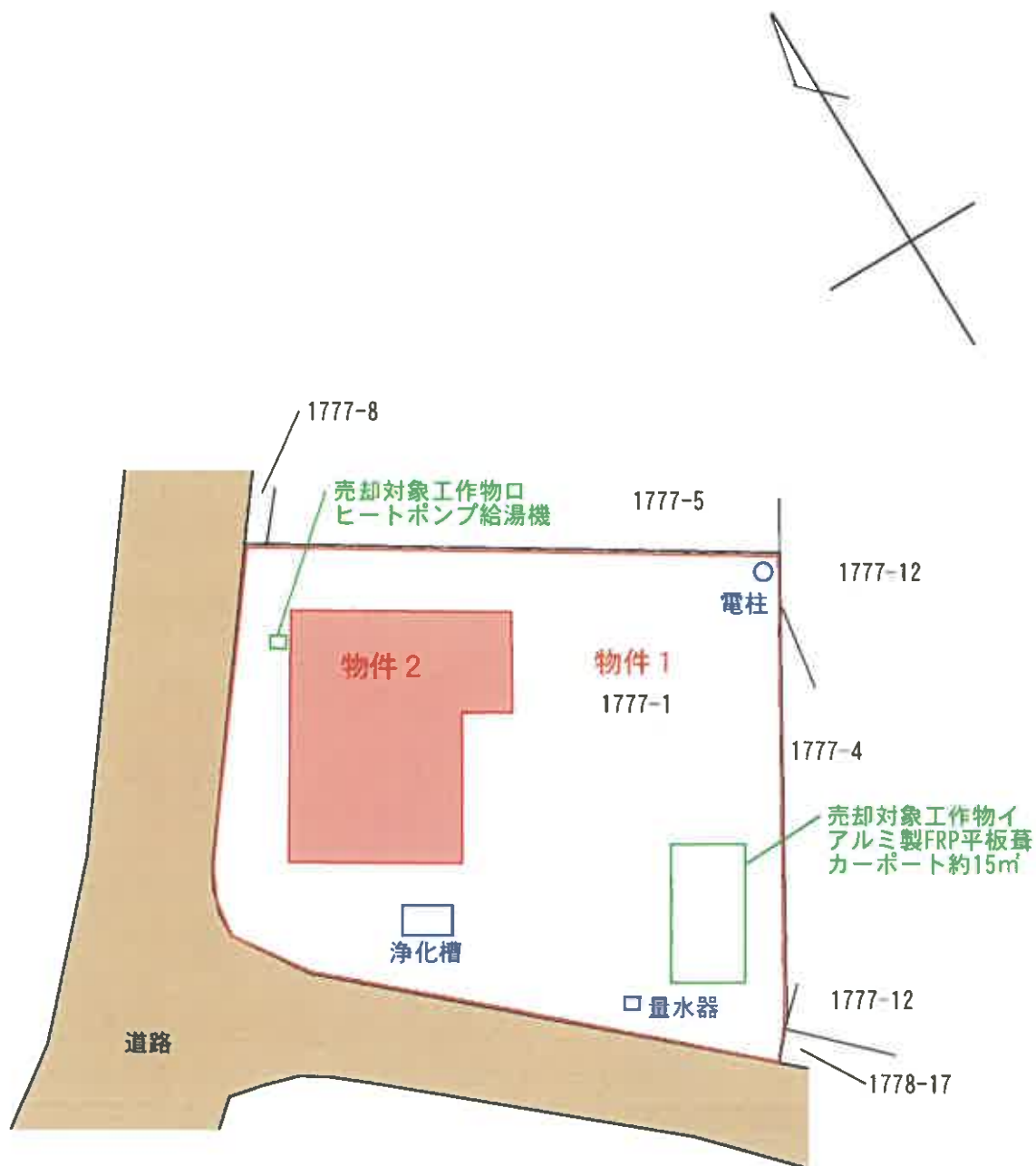
2階



求積表			
5.460×5.460	$=$	29.811600	
6.370×3.640	$=$	23.186800	
合計		52.998400	
床面積		52.99	m ²

70%縮小

作成者	(令和元年12月25日作成)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----------------	----	-------	-----	----	-------



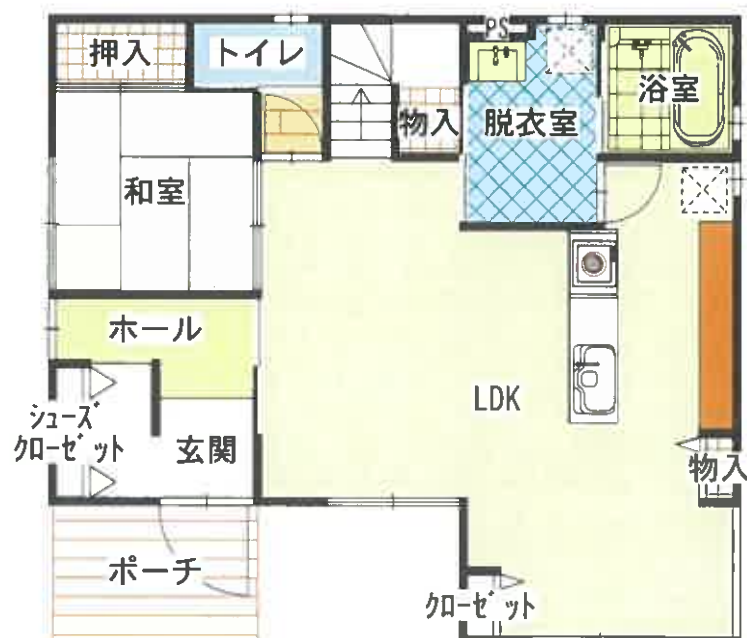
(注) 物件 2 の屋根上に売却対象工作物ハ
太陽光発電システムがある

令和8年（ケ）第6号

2 階



1 階



間取図

