

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 29 日から 令和 8 年 10 月 6 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 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 9 月 10 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）
1～3	10,520,000 8,416,000	一括	2,104,000	64,371	22,175
1	1,880,000				
2	370,000				
3	8,270,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 3 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 1 8 2 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 番 2 9 |
| | 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 5 4 . 3 8 平方メートル
2 階 4 2 . 0 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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。





物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 3 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 1 8 2 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 番 2 9 |
| | 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 5 4. 3 8 平方メートル
2 階 4 2. 0 7 平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 5 月 21 日受理
令和 8 年 6 月 25 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所
執行官 後 藤 吉 典

(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 | 大分市大字神崎字長尾 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 |
| | 地 番 | 1 8 2 番 3 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字神崎字長尾 1 8 2 番地 2 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 番 2 9 |
| | 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 5 4 . 3 8 平方メートル
2 階 4 2 . 0 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分市大字神崎182番地の29		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 土地所有者が物件2の土地を更地の状態で占有している。 ☐ 「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	☒ 本土地上に売却対象物件であるヒートポンプ給湯器あり ☒ 本件各土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。		
建物	物件3		
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：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で使用せず占有している。 ☐ 「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			
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
匿名希望の近隣者ら	1 本件建物は誰も居住せず空家の状態で、人の出入りはありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 本件各受命物件の占有関係は、匿名希望の近隣者らの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 物件1の土地上のヒートポンプ給湯器については、本件所有者からの所有権に関する陳述は得られなかったが、第三者の所有権を徴表するラベル等の表示がなされていないこと、所有権を主張する者による引き上げがなされず放置状態であること及び法定耐用年数の半ばを過ぎていることから本件建物の従物であると認めた。 3 物件3の建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 イ 室内写真に示すとおり生活に必要な動産類が全く存在しない。 ウ 匿名希望の近隣者らの各陳述 エ 令和8年6月2日から同月17日までの間、玄関ドアの開閉を調査するためドア最下部と建物を繋ぐ形でセロテープを貼付したが、ドアを開閉した形跡は認められなかった。	

(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5月23日(土) 15:00-15:10	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年5月26日(火) 9:00-9:10	大分地方法務局	公図及び建物図面写取得 目的外建物登記調査 隣接地登記事項要約書取得
令和8年5月26日(火) 12:00-12:10	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年5月27日(水) 10:30-10:40	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年6月2日(火) 10:40-10:50	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年6月3日(水) 10:00-10:10	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年6月16日(火) 10:35-10:45	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	全戸不在・連絡書投函 物件調査 匿名希望の近隣者らから事情聴取
令和8年6月17日(水) 13:20-13:55	物件所在地(大分市大字神崎 182番地の29)	物件調査・写真撮影
令和年月日() :-:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年6月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

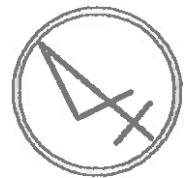
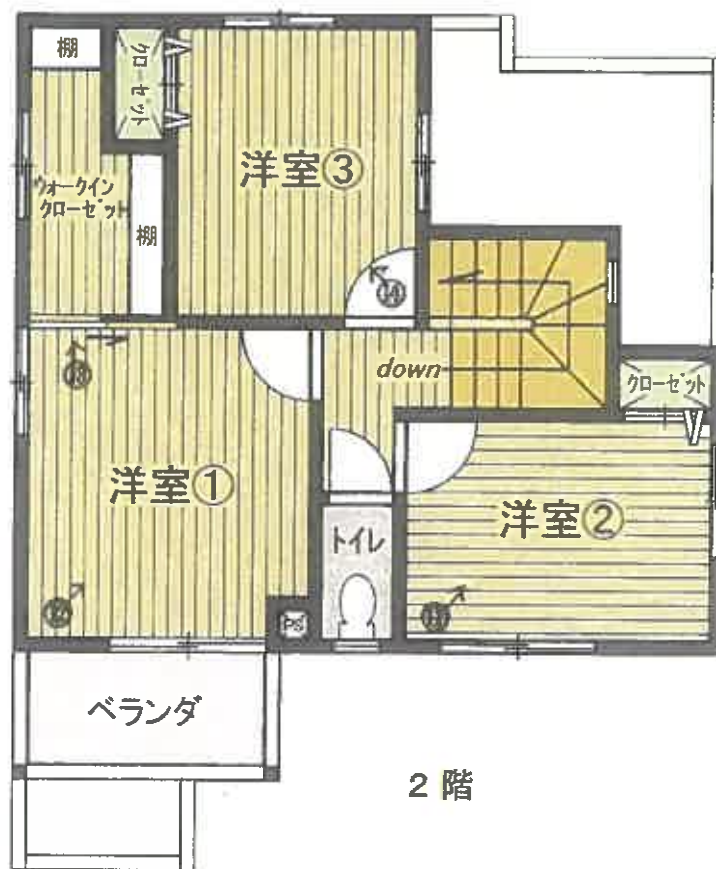
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

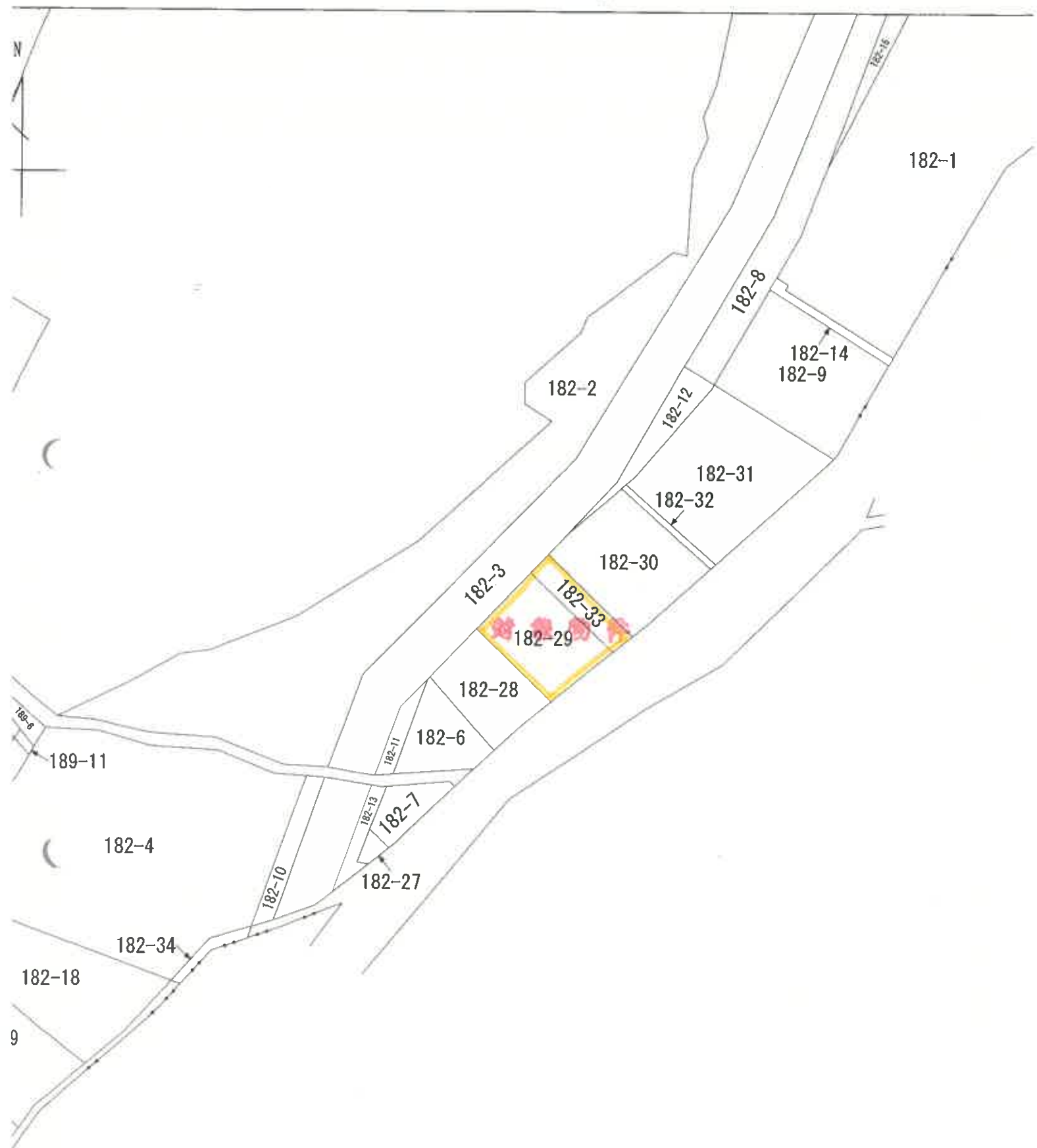


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



(6 枚目)



登記年月日：令和4年3月23日

地積測量図 1/2

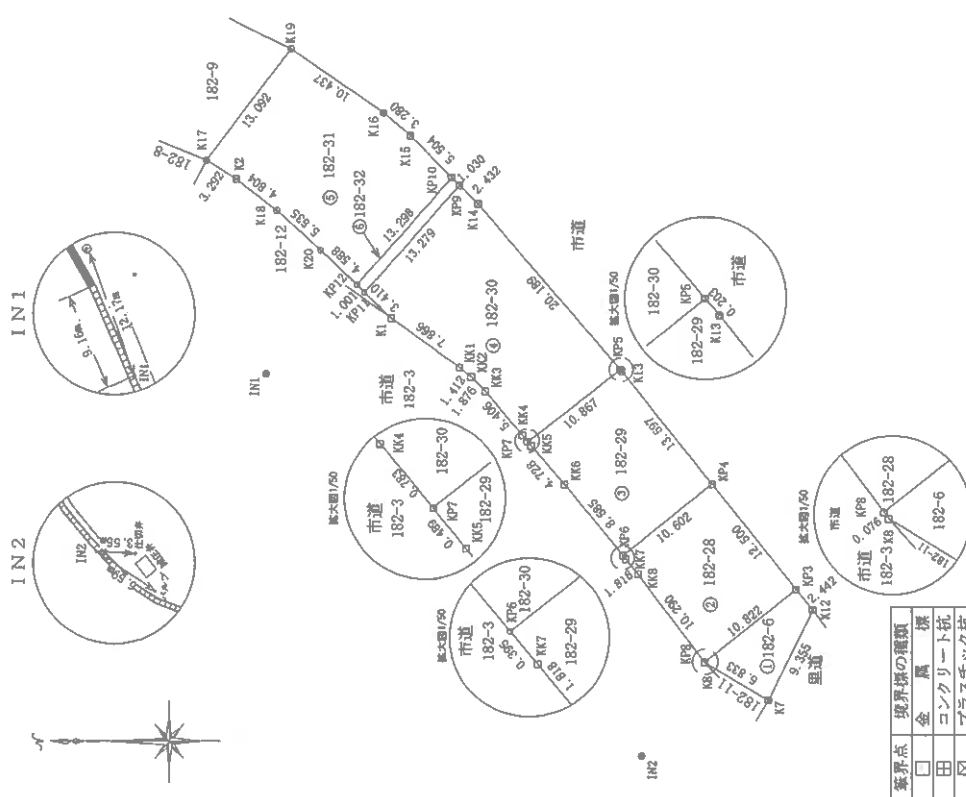
地番	182-6、182-28～182-32
土地の所在	大分市大字神崎字長尾

(世界測地系：II系の座標値)

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
① 182-6	K12	27384.790	53224.625	10.326	28258.608
	KP3	27386.252	53226.535	-4.834	-13228.842
	KP8	27374.716	53219.791	-6.804	-18025.757
	K8	27374.670	53219.731	-3.582	-9805.067
	K7	27368.815	53216.209	4.894	13394.980
	合計			-90.915	9151.82
	面積			45.457	5910

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
② 182-28	KP3	27380.252	53226.535	16.521	45211.749
	KP4	27374.041	53236.312	3.170	8677.670
	KP6	27382.383	53229.705	-6.911	-16923.903
	KK7	27382.081	53229.401	-1.723	-4717.385
	KK8	27380.944	53227.982	-9.610	-26313.871
	KP8	27374.716	53219.791	-1.447	-3561.214
	合計			-267.155	5556

地番	③ 182-29				
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
	KP4	27374.041	53236.312	17.241	47195.840881
	K13	27382.514	53246.946	10.788	29540.256132
	KP5	27382.646	53247.100	-6.618	-18121.351328
	KP7	27391.145	53240.328	-7.149	-19581.235505
	KK6	27390.833	53239.951	-4.008	-10978.245664
	KK8	27387.805	53236.320	-10.240	-28061.5450030
	KP6	27382.333	53229.705	-0.008	-219.088664
					-296.212278
				合計	148.1061390
				面積	145.10



境界点	境界線の種類
☐	金属標
☐	コンクリート杭
☐	プラスチック杭
☐	金属板
☐	その他

作成者	土地家屋調査士	申請人	代表取締役	縮尺	1/500
(令和4年3月7日測量)					
(令和4年3月7日作成)					

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和4年3月23日

地積測量図

(2/2)

地番 182-6、182-28～182-32

土地の所在 大分市大字神崎字長尾

(世界測地系：J系の座標値)

地番	④	182-30	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
			KP5	27382.646	53247.100	22.085	604745.730910
			K14	27396.803	53262.413	17.028	466523.129287
			KP9	27397.526	53264.129	-8.179	-224084.365154
			KP11	27406.382	53254.234	-12.201	-336029.649702
			K1	27403.927	53251.868	-6.930	-189909.214110
			KK1	27397.521	53247.904	-5.441	-149069.911761
			KK2	27398.415	53246.427	-2.217	-60737.852055
			KK3	27395.102	53245.087	-5.496	-150863.486692
			KK4	27391.644	53240.931	-4.789	-130356.833796
			KP7	27391.148	53240.328	6.169	168975.973505
					合計		-506.467488
					合計面積		253.2337340
					合計地積		253.23

地番	5	182-31							
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)					
KP10	27398.256	53264.856	13.812	378424.711872					
K15	27402.156	53268.740	6.017	164978.772652					
K16	27404.648	53270.873	8.117	222443.527616					
K19	27413.199	53276.857	-4.419	-121136.926381					
K17	27421.147	53266.454	-12.132	-332673.355404					
K2	27418.346	53264.725	-4.659	-127742.074014					
K18	27414.539	53261.795	-6.613	-181292.346407					
K20	27410.407	53258.112	-6.867	-188227.264869					
KP12	27407.103	53254.928	6.744	164833.502632					
				合計	-493.452103				
				合計面積	246.7260515				
				合計地積	246.72				

地番	⑥	182-32							
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)					
KP9	27397.526	53264.129	10.622	291016.521172					
KP10	27398.256	53264.856	-9.201	-252091.353456					
KP12	27407.103	53254.328	-10.622	-291118.245060					
KP11	27406.382	53254.234	9.201	262166.120782					
			合計	-26.959568					
			合計面積	13.479784					
			合計地積	13.47					

総合計面積 840.5810775 m²

点名	座標	X座標	Y座標
2A941	基点	27249.370	53047.868
20A65	調整基点	27234.920	52885.267
20A63	調整基点	27425.222	53258.135

点名	座標	X座標	Y座標
IN1	角点 (7ル7角)	27415.490	53240.709
IN2	角点 (7ル7角)	27380.601	53210.987

作成者

土地家屋調査士

(令和4年3月7日測量)
(令和4年3月7日作成)

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会利用紙)

登記年月日：令和4年11月28日

地積測量図

地番 182-30、182-33
土地の所在 大分市大字神崎字長尾

(世界測地系：II系の座標値)

地番	① 182-30					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)		
KS1	27384.602	53249.377	19.777	541585.273754		
K14	27395.803	53252.413	14.752	404142.865536		
KP9	27397.626	53254.129	-8.179	-224084.365154		
KP13	27406.382	53254.234	-12.261	-336029.649702		
K1	27403.927	53251.888	-6.930	-189909.214110		
KK1	27397.821	53247.304	-5.441	-149069.911741		
KK2	27396.415	53246.427	-2.217	-60737.852055		
KK3	27395.102	53245.587	-3.791	-103854.831682		
KS2	27393.063	53242.636	4.290	117816.240270		
合計				-441.424584		
合計面積				220.712920		m ²

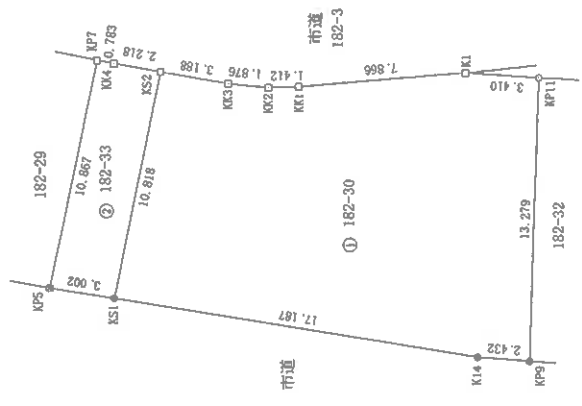
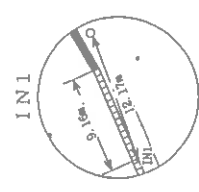
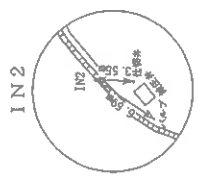
地番	② 182-33					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)		
KP5	27382.646	53247.100	9.048	247785.563654		
KS1	27384.602	53249.377	-4.464	-122244.803328		
KS2	27393.063	53242.636	-8.446	-231361.810098		
KK4	27391.644	53240.831	-2.308	-63219.914352		
KP7	27391.146	53240.328	6.169	168978.973505		
合計				-65.050619		
合計面積				32.523095		m ²

総合計面積 253.2376015 m²

点名	種類	緯度	経度	X座標	Y座標
2A041	界点	27245.310	53047.888		
20A63	界点	27234.920	52985.207		
20A63	界点	27426.222	53258.135		

点名	種類	緯度	経度	X座標	Y座標
IN1	境界点	27415.496	53246.709		
IN2	境界点	27380.601	53210.987		

引張点	後視	照準	傾角	距離
IN1	IN2	KP13	0°00'00"	49.937
		KP9	274°47'02"	11.819
		KS1	270°13'10"	25.028
		KS2	269°23'26"	31.009
		KP7	324°37'11"	82.800
		KP5	329°00'47"	25.173
		KP6	313°58'50"	32.852



境界点	境界線の種類
□	金属標
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
中	金属板
○	その他

作成者 土地家屋調査士	申請人 代表取締役	縮尺 1/250
----------------	--------------	-------------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：令和5年2月17日

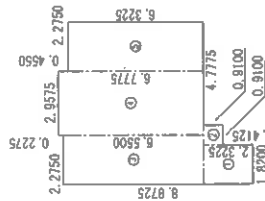
各階平面図 建物図面

182番29

京屋番号

建物の所在
大分市大字神崎字長尾182番地29

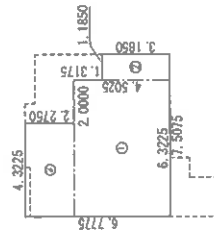
1階



求積表

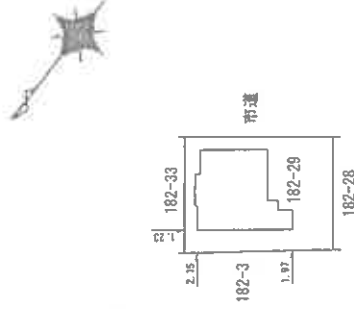
①	1.8200 × 2.3225	=	4.22695000
②	0.9100 × 0.9100	=	0.82810000
③	2.2750 × 6.5500	=	14.90125000
④	2.9575 × 6.7775	=	20.04445625
⑤	2.2750 × 6.3225	=	14.38368750
合計			54.3844375

2階



求積表

①	6.3225 × 4.5025	=	28.46705625
②	1.1850 × 3.1850	=	3.77422500
③	4.3225 × 2.2750	=	9.83368750
合計			42.07496875



単位 (m)

作製者

(令和 5 年 2 月 16 日作製)

縮尺 250

申請人

縮尺

500

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件各土地の接面道路



(写真3) 物件2の土地



(写真4) 本件建物に備え付けられているヒートポンプ給湯器



(写真5) 本件建物内部（1階）



(写真6) 本件建物内部 (1階)



(写真7) 本件建物内部 (1階)



(写真8) 本件建物内部 (1階)



(写真9) 本件建物内部 (1階)



(写真 1 0) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (2 階)



令和8年（ケ）第8号
令和8年6月17日 現地調査
令和8年6月23日 評価

提出日 令和8年6月24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10,520,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	1,880,000 円
物件2（土地）	370,000 円
物件2（建物）	8,270,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3（建物）の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 番 地 目 地 積	大分市大字神崎字長尾 182番29 宅 地 148.10㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字神崎字長尾 182番33 雑種地 32㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字神崎字長尾182番地29 182番29 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 54.38㎡ 2階 42.07㎡ 延 96.45㎡	
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし。		

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「西大分」駅の西方1.8km（直線距離1.1km）、大分交通「かんたん」停留所の南西1.4km、やはたコミュニティバス「一の坂」停留所の西方1.0kmに所在。【物件位置図・附近見取図参照】	
付 近 の 状 況	大分市街地の北西端に位置する丘陵地に形成された神崎～上白木地区にかけての住宅地域。急勾配・急カーブが連続するエリアながら眺望を重視する需要者も多く、飲食店等も介在する地区となっている。	
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種低層住居専用地域 50% 100% — 高さ制限10m、外壁後退1.0m 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域外、周知遺跡指定なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	148.10㎡（地積測量図あり） 長方形 南東側;約13.6m 約10.7m 平 坦※（北西側15%は擁壁）
接 面 道 路	【南東側】 【北西側】	幅員4.0m舗装市道（柞原・旧参道線；建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接道。 幅員15.4m舗装市道（上白木1号線；建築基準法第42条1項1号道路）に2.8～4.2m高く接道。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	同一所有者の建物の敷地に供されており、敷地東端部に下記工作物が設置されている。【土地建物位置関係図・写真参照】 売却対象物件；ヒートポンプ給湯器(3700) 北東側(182番33)は同一所有者の未利用地で本件土地より一段低い整地未了の筆であるがブロック塀等は設けられておらず危険な状態にある。南西側(182番28)は戸建住宅の敷地に供されており、ブロック塀により境界は明瞭である。【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） なし（浄化槽処理）
※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、通常で利用できる状態であることをいう。「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	※ 令和4年に宅地に変更される前の地目は「畑」で、市道に挟まれた細長い土地を戸建用地としてミニ開発したもので、現地調査でも土壌汚染を疑わせるような端緒は特に認められず、地盤沈降による基礎等の亀裂も見られなかった。	

対象土地の概況及び利用状況等【物件2】

位 置 ・ 交 通	物件 1 と同じ														
付 近 の 状 況															
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 50% 100% — 高さ制限10m、外壁後退1.0m 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域外、周知遺跡指定なし													
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	32㎡ (地積測量図あり) 長方形 南東側;約3.0m 約10.8m 概ね平坦 (北西端は法地)													
接 面 道 路	【南東側】 幅員4.0m舗装市道(柞原・旧参道線;建築基準法第42条 1項1号道路)に等高に接道。 【北西側】 幅員15.4m舗装市道(上白木1号線;建築基準法第42条 1項1号道路)に4.3m高く接道。														
土地の利用状況 及び隣地の状況等	盛土整地されておらず雑草が繁茂した状態にある。【写真参照】 南西側(182番29;物件1)は本件土地より一段高い同一所有者の宅地で ブロック塀等は設けられていない。北東側(182番30)は戸建住宅の敷地 に供されておりブロック塀により境界は明瞭である。【写真参照】														
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可 なし なし													
※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、通常の利用で利用できる 状態であることをいう。「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	※ 物件 1 ・ 2 ととも同一開発区域の土地から分筆されているが、物件 1 は 建売業者を経由して取得している一方、物件 2 は開発業者から直接購入 している。建物(物件 3)の完成後に本件土地の購入を勧められたものと 考えられるが、端切地となった経緯は不明である。 <table><tr><td></td><td>分筆年月日</td><td>購入日</td><td>前所有者(売主)</td></tr><tr><td>物件 1</td><td>令和 4 年 3 月 23 日</td><td>令和 5 年 2 月 27 日</td><td>建売業者</td></tr><tr><td>物件 2</td><td>令和 4 年 11 月 28 日</td><td>令和 5 年 1 月 10 日</td><td>開発業者</td></tr></table>				分筆年月日	購入日	前所有者(売主)	物件 1	令和 4 年 3 月 23 日	令和 5 年 2 月 27 日	建売業者	物件 2	令和 4 年 11 月 28 日	令和 5 年 1 月 10 日	開発業者
	分筆年月日	購入日	前所有者(売主)												
物件 1	令和 4 年 3 月 23 日	令和 5 年 2 月 27 日	建売業者												
物件 2	令和 4 年 11 月 28 日	令和 5 年 1 月 10 日	開発業者												

(2) 建物の概況及び利用状況【物件3】

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	令和4年12月14日新築※1
	経 過 年 数	4 年
	経済的残存耐用年数	26 年程度
仕 様※2	構 造	木造布基礎
	屋 根	合金メッキ鋼板葺(片流れ屋根)
	外 壁	窯業系サイディング
	床	集成フローリング, CFシート(トイレ/脱衣所), タイル貼(玄関)
	内 壁	クロス貼, 防炎パネル(キッチン)
	天 井	クロス貼
	浴 室	ユニットバス
	便 所	1 階; 洋式大1 (タンクレス)、2 階; 洋式大1
	建 具	アルミサッシ(シャボンゴールド)
	そ の 他	システムキッチン(IH)
床 面 積 (現 況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用した。 (床面積 96.45㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	2 階建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	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	築4年と新しく基礎・外壁に亀裂もなく外観良好であるがデザイン・コスト優先の軒無住宅のため外壁劣化が早い点に留意が必要である。不具合箇所の聴取はできなかったものの内部は雨漏りや床の撓みは見られず、現状のまま利用できる状態にある。【写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	空家の状態で所有者が施錠管理している。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地の最先抵当権設定時(令和5年2月27日)、土地建物は同一所有者であったことから、物件1に対する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等は認められず、建築年からも石綿含有建材が使用されている可能性は低い。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2の更地価格を以下のとおり算出し、物件1については建付減価の検討を行うことで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＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	33,600	0.97	148.10	1.00	—	4,830,000
2	33,600	0.58	32	—	—	620,000
					合計	5,450,000

ア 標準地価格

標準地価格（幅員4m市道に面する150㎡前後の整形中間画地）は、近隣東方の丘陵団地に設定された地価調査価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価調査【大分（県） - 1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 37,300 \text{ 円/㎡} & \times 103.7/100 & \times 100/101 & \times 100/114 & = & 33,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 +3.7% (+4.0%/年) と判定

◇ 標準化補正 方位 +1%

◇ 地 域 格 差 [接近条件] 最寄駅・商業施設等との接近性 +4%

[環境条件] 居住環境(中規模団地) +10%

【相乗値】 $1.04 \times 1.10 \div 1.14$

イ 個 別 格 差 【物件1】

二方路(広幅員背面道) +5%
擁壁を含む △8%

【相乗値】 $1.05 \times 0.92 \div 0.97$

【物件2】

二方路(広幅員背面道) +5%
擁壁を含む △8%
雑種地(整地未了) △40%

【相乗値】 $1.05 \times 0.92 \times 0.60 \div 0.58$

ウ 地 積 公簿面積採用(地積測量図あり)

エ 建付減価補正率 建物は中古住宅としての市場価値を十分残しており、更地の状態よりも市場性は高いことから建付減価は不要と判定した。

② 物件 3（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
3	主である建物	170,000	96.45	0.736	—	12,070,000
	売却対象物件		ヒートポンプ給湯器(2021年製)			30,000※
					合計	12,100,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.736)と観察減価法（減価不要と判定）を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.736 \times (1 - \text{観察減価}0.00) = \begin{matrix} \text{【現価率】} \\ 0.736 \end{matrix}$$

※ 一般的な残存耐用年数を考慮して査定。

(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)	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	該当建物	イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権・割合		ア×イ×ウ＝エ
1	4,830,000	物件3	100%	法定地上権	0.35	1,690,000
2	620,000	—	—	—	0.00	0
敷地利用権価格合計						1,690,000

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	4,830,000	-1,690,000	—	1.00	0.60	1,880,000
2	620,000	0	—	1.00	0.60	370,000
3	12,100,000	+1,690,000	1.00	1.00	0.60	8,270,000
一括価格（合計）						10,520,000

ウ 占有減価修正：【物件3】減価不要…空き家状態（建物所有者が施設管理）

エ 市場性修正：修正不要と判定（物件2は整地により宅地としての価値が向上）

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 調 査 価 格 大分(県) - 1
所 在 : 大分市大字神崎字蟹喰11番39
価 格 : 37,300円/㎡
位 置 : JR日豊本線「西大分」駅 900m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 160㎡
接 面 街 路 : 西4m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (50%, 100%)
地 域 の 概 要 : 海に面した高台に一般住宅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1～3)
- 4 公 図 写 (物件1・2)
- 5 地 積 測 量 図 (物件1)
- 6 地 積 測 量 図 (物件2)
- 7 建 物 図 面 (物件3)
- 8 建 物 間 取 図 (物件3)
- 9 道路官民境界平面図
- 10 建築計画概要書 (物件1・3)
- 11 参 考 写 真

以 上



物件位置図

市道 上白木1号線

電柱

182-30

182-33
【物件2】

【物件3】

182-29
【物件1】

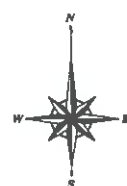
浄化槽

ヒートポンプ給湯器

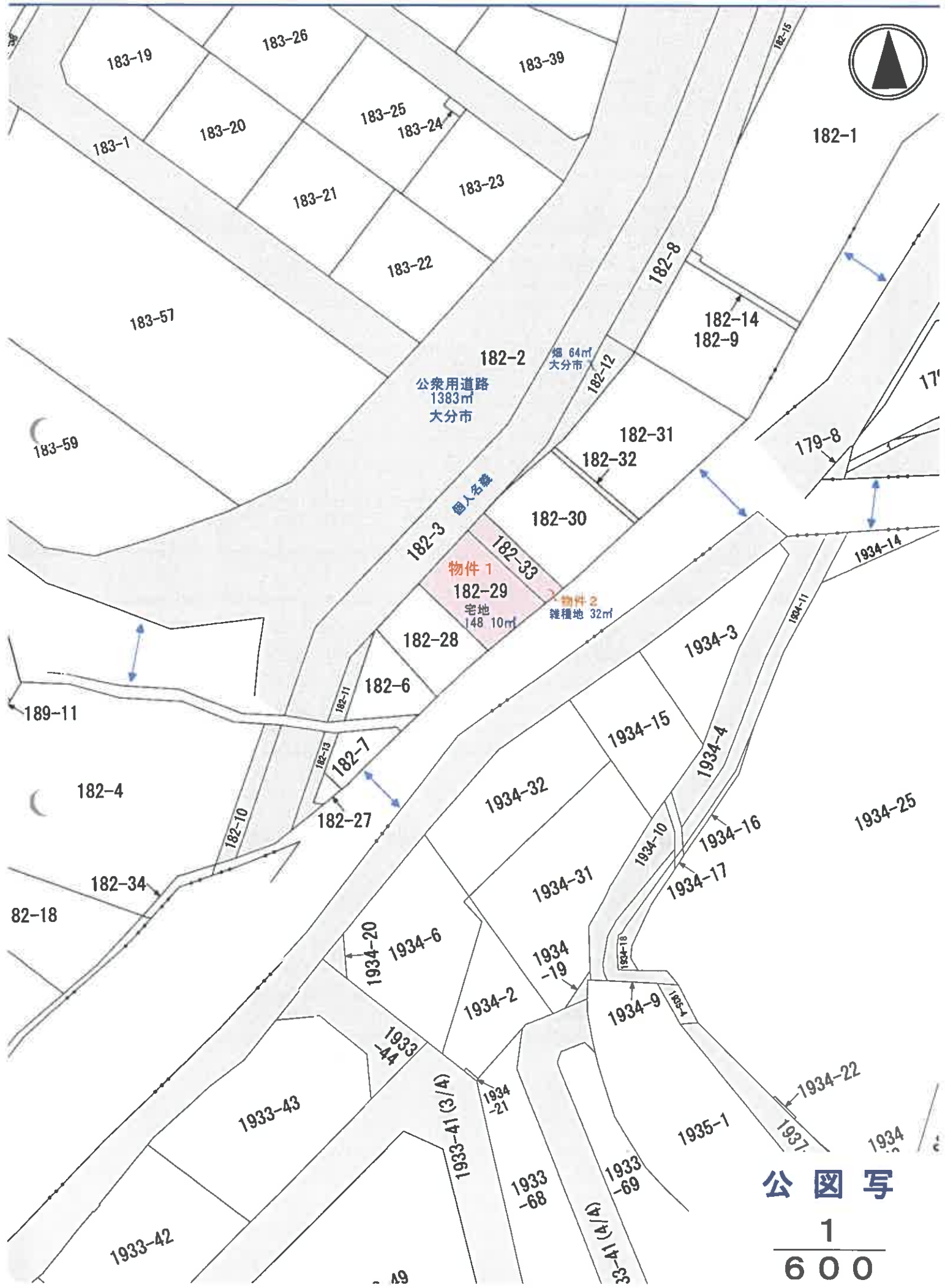
182-28

量水器

市道 柞原・旧参道線



土地建物位置関係図



600

地積測量図 1/2

地番	182-6、182-28～182-32
土地の所在	大分市大字神崎字長尾

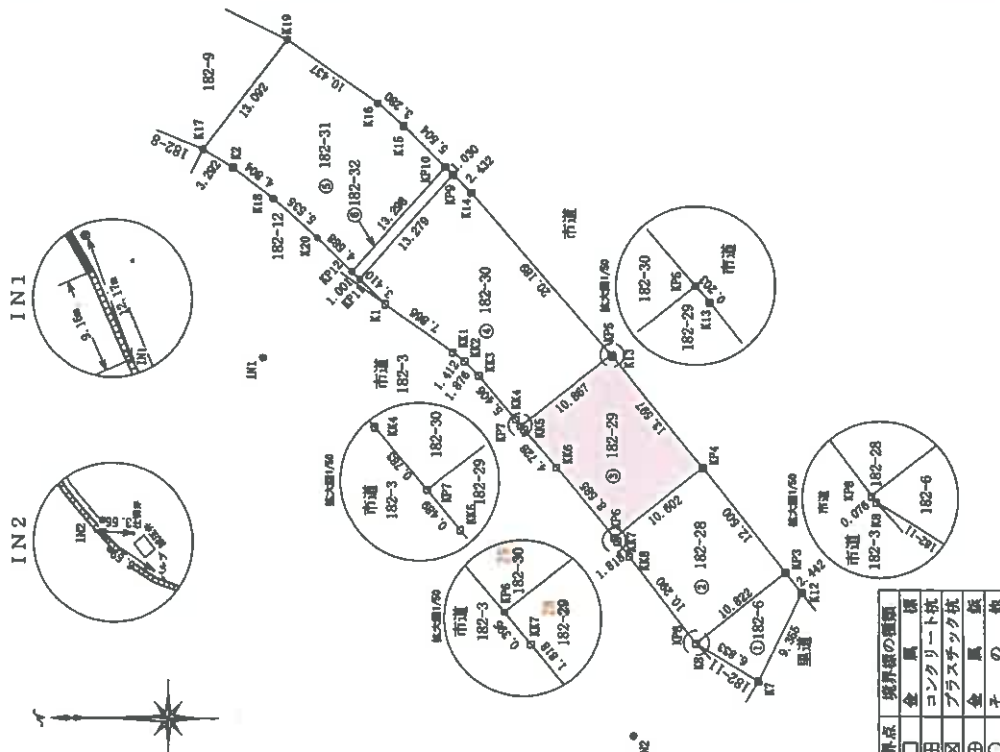
(世界測地系：II系の座標値)

地番	① 182-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K12	27364.730	53224.625	10.320	282868.201860	
KP3	27366.252	53236.535	-4.834	-132288.462168	
KP6	27374.726	53219.781	-6.804	-180257.567664	
K6	27374.870	53219.731	-3.582	-98056.087840	
K7	27368.818	53216.209	4.844	13342.080610	
合計				-90.918182	
正誤差				48.4376810	
正誤差				48.48	m

地番	② 182-28				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
KP3	27366.252	53236.535	16.521	453117.849292	
KP4	27374.041	53236.312	3.170	86775.709970	
KP6	27382.323	53236.703	-8.911	-189239.303343	
KK7	27382.081	53239.401	-1.723	-47179.325563	
KK8	27380.944	53227.982	-9.610	-263130.871840	
KP6	27374.716	53219.791	-1.447	-39911.214052	
合計				-267.155556	
正誤差				133.6777780	
正誤差				133.57	m

【物件1】

地番	③ 182-29				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
KP4	27374.041	53236.312	17.241	471955.840881	
K13	27382.514	53246.846	10.788	295402.561032	
KP6	27382.848	53247.100	-9.618	-181218.351228	
KP7	27391.145	53240.328	-7.148	-195819.296808	
KK8	27390.833	53239.921	-4.008	-109782.456664	
KK6	27387.805	53236.320	10.246	280615.450030	
KP6	27382.323	53229.705	-0.003	-219.056664	
合計				-296.212278	
正誤差				148.1061390	
正誤差				148.10	m



境界線の種類	
金 属 標	
コンクリート杭	
プラスチック杭	
金 属 板	
その他	

作成者	申請人	縮尺 1/500
(令和4年3月7日測量) (令和4年3月7日作成)		

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

登記年月日：令和4年11月28日

地積測量図

地番	182-30、182-33
土地の所在	大分市大字神崎字長尾

IN2

(世界測地系：II系の座標値)

地番	① 182-30	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
KS1		27384.602	53248.377	19.777	541588.273764
K14		27396.803	53262.413	14.752	4047142.865856
KP8		27397.526	53264.129	-8.179	-224084.365154
KP11		27406.382	53254.234	12.261	-336039.949702
K1		27403.927	53251.889	-6.930	-189809.214110
KK1		27397.621	53247.304	-5.441	-149089.911761
KK2		27396.415	53246.427	-2.217	-60737.853055
KK3		27396.102	53246.087	-3.791	-103884.831882
KS2		27398.063	53242.636	4.280	117516.240270
合計					-441.424384
合計面積					220.712320 m ²

【物件2】

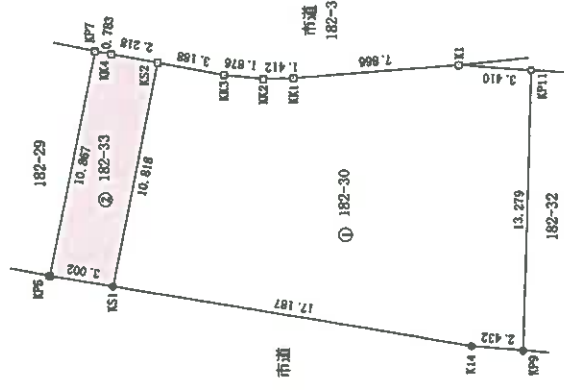
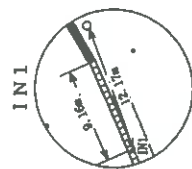
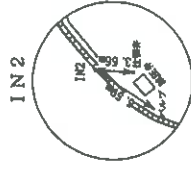
地番	② 182-33	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
NO					
KP5		27382.646	53247.100	9.049	247785.583654
KS1		27384.802	53249.377	-4.494	-122244.863328
KS2		27393.043	53242.636	-8.440	-231351.810098
KK4		27391.944	53240.931	-2.308	-63219.914352
KP7		27391.148	53240.328	9.169	168975.973606
合計					-66.050619
合計面積					32.52 m ²

総合計面積	253.2378015 m ²
-------	----------------------------

点名	経度	緯度	X座標	Y座標
2A041			27349.370	53047.888
2A061			27234.920	52985.267
2A063			27428.222	53258.135

点名	経度	緯度	X座標	Y座標
IN1			27418.498	53246.709
IN2			27390.601	53210.987

引張点	方位角	距離
IN1	0°00'00"	49.937
KP11	274°47'02"	11.311
KP8	270°12'10"	28.028
KS1	208°22'38"	31.009
KS2	326°37'11"	22.800
KP7	339°00'47"	29.173
KP5	313°38'10"	32.812



境界点	境界線の種類
□	金属標
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊕	金属釘
○	その他の

作成者

(令和4年11月9日測量)
(令和4年11月9日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

登記年月日：令和5年2月17日

各階平面図 建物図面

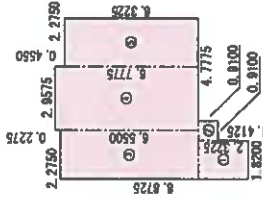
182番29

家屋番号

建物の所在

大分市大字神崎字長尾182番地29

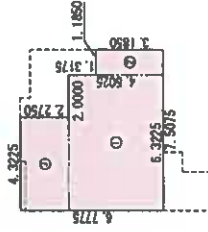
1階



求積表

①	1.8200×2.3225	=	4.22695000
②	0.9100×0.9100	=	0.82810000
③	2.2750×6.5500	=	14.90125000
④	2.9575×6.7775	=	20.0445625
⑤	2.2750×6.3225	=	14.38368750
合計			54.3844375
床面積			54.38 m ²

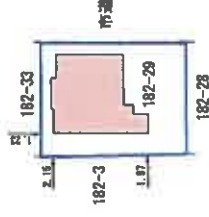
2階



求積表

①	6.3225×4.5025	=	28.46705625
②	1.1850×3.1850	=	3.77422500
③	4.3225×2.2750	=	9.83368750
合計			42.07496875
床面積			42.07 m ²

【物件3】



単位 (m)

作製者

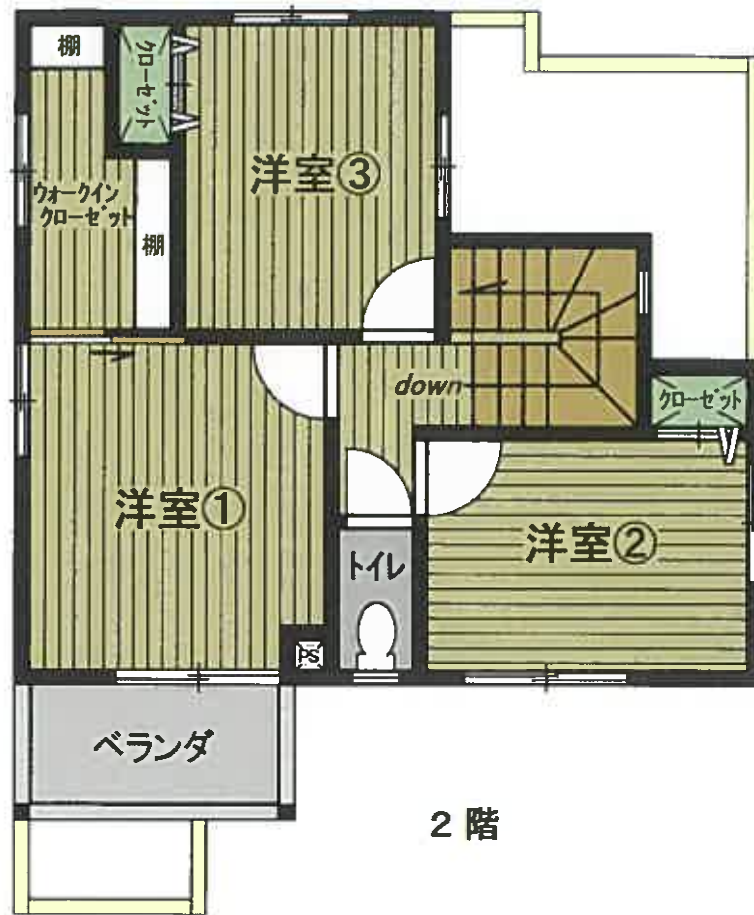
(令和 5 年 2 月 16 日作成)

縮尺 250

申請人

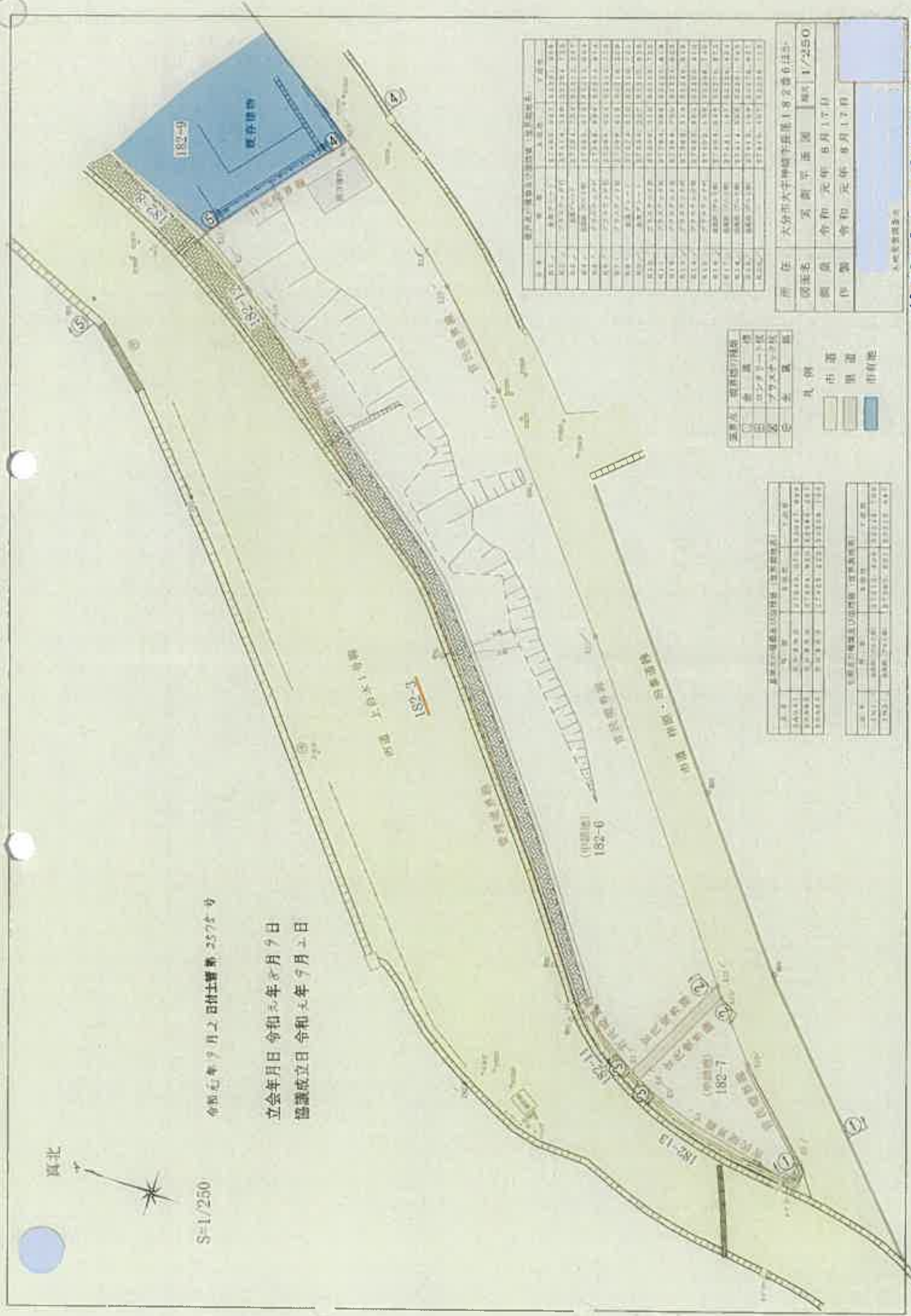
縮尺 500

(原図の70%に縮小)



建物間取図

道路官民境界平面図



令和元年9月2日付土籍簿 25/25号
 立会年月日 令和元年8月9日
 協議成立日 令和元年9月2日

S=1/250

境界点・境界線及び境界線（境界線番号）

境界点	境界線	境界線番号	境界線長さ
182-4	境界線	1	1.234
182-5	境界線	2	1.234
182-6	境界線	3	1.234
182-7	境界線	4	1.234
182-12	境界線	5	1.234

境界点・境界線及び境界線（境界線番号）

境界点	境界線	境界線番号	境界線長さ
182-4	境界線	1	1.234
182-5	境界線	2	1.234
182-6	境界線	3	1.234
182-7	境界線	4	1.234
182-12	境界線	5	1.234

境界点・境界線及び境界線（境界線番号）

境界点	境界線	境界線番号	境界線長さ
182-4	境界線	1	1.234
182-5	境界線	2	1.234
182-6	境界線	3	1.234
182-7	境界線	4	1.234
182-12	境界線	5	1.234

境界点・境界線及び境界線（境界線番号）

境界点	境界線	境界線番号	境界線長さ
182-4	境界線	1	1.234
182-5	境界線	2	1.234
182-6	境界線	3	1.234
182-7	境界線	4	1.234
182-12	境界線	5	1.234

所在地 大分市大字神崎字長尾182番6号

図面名	図面番号	図面スケール
図面名	令和元年8月17日	1/250
作製	令和元年8月17日	

大分市地籍課

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】 大分県大分市大字神崎字長尾182番29【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】

■ 都市計画区域内 (■ 市街化区域 □ 市街化調整区域 □ 区域区分非設定)

□ 準都市計画区域 □ 都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 □ 防火地域 □ 準防火地域 ■ 指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】 下水道処理区域外、宅地造成等規制区域内

【6. 道路】

【イ. 幅員】

4.000 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】

13.800 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (148.10 m²) (m²) (m²) (m²)

(2) (m²) (m²) (m²) (m²)

【ロ. 用途地域等】 (第1種低層住) () () ()

【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】

(100.00 %) (%) (%) (%)

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

(50.00 %) (%) (%) (%)

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) (148.10 m²)

(2) (m²)

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】

100.00 %

【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】 角地等

【8. 主要用途】(区分 08010) 一戸建ての住宅【物件3】

【9. 工事種別】

■ 新築 □ 増築 □ 改築 □ 移転 □ 用途変更 □ 大規模の修繕 □ 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】 (57.72 m²) (m²) (57.72 m²)

【ロ. 建蔽率】 38.97 %

【11. 延べ面積】 (申請部分) () (合計)

【イ. 建築物全体】 (96.97 m²) (m²) (96.97 m²)

【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】

(m²) (m²) (m²)

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】

(m²) (m²) (m²)

【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】

(m²) (m²) (m²)

【ホ. 自動車車庫等の部分】 (m²) (m²) (m²)

【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 (m²) (m²) (m²)

【ト. 蓄電池の設置部分】 (m²) (m²) (m²)

【チ. 自家発電設備の設置部分】

(m²) (m²) (m²)

【リ. 貯水槽の設置部分】 (m²) (m²) (m²)

【ス. 宅配ボックスの設置部分】 (m²) (m²) (m²)

【ル. 住宅の部分】 (96.97 m²) (m²) (96.97 m²)

【7. 老人ホーム等の部分】

(m²) (m²) (m²)

【リ. 延べ面積】

96.97 m²

【カ. 容積率】

65.48 %

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】

1

【ロ. 同一般地内の他の建築物の数】

-

【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】

(7.644 m) (m)

【ロ. 階数】

地上 (2 階) (階)

地下 (- 階) (- 階)

【ハ. 構造】

木造 一部

【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】

開発行為、建築及び宅地造成に関する証明書の交付申請書 令和4年6月7日 (開建第119号)

【15. 工事着手予定年月日】

令和 4 年 6 月 20 日

【16. 工事完了予定年月日】

令和 4 年 10 月 10 日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】

(特定工程)

(第 回) 年 月 日 ()

(第 回) 年 月 日 ()

(第 回) 年 月 日 ()

【18. 建築基準法第12条第1項の規定による調査の要否】

□ 要

■ 否

【19. 建築基準法第12条第3項の規定による検査を要する防火設備の有無】

□ 有

■ 無

【20. その他必要な事項】

写真

対象物件；南西より



対象物件；北東より



写真

対象物件；西方より



物件2



キッチン設備 (1階：LDK)



ベランダ出入口 (2階：洋室①)



南側ベランダからの眺望



北側洋室③からの眺望

