

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 8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10月27日から 令和 8年11月 4日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月10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30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10月 8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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,900,000 5,520,000	一括	1,380,000	102,192	0
1	720,000				
2	100,000				
3	6,080,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 |
| | 地 番 | 1070番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 |
| | 地 番 | 1070番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 1070番地2 |
| | 家屋 番号 | 1070番2 |
| | 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 52.00平方メートル
2階 54.00平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 9月24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1～3】

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3】

Bが占有している。同人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, 2】

隣地（ただし、地番1069番3及び1070番5の土地を除く。）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。

- 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 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 | |
| | 地 番 | 1 0 7 0 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 0 1 . 5 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 | |
| | 地 番 | 1 0 7 0 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 . 3 2 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 1 0 7 0 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 0 番 2 | |
| | 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 2 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル | |

令和8年(ケ)第 27号
令和8年7月24日受理
令和8年8月14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 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 | |
| | 地 番 | 1070番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 301.59平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 | |
| | 地 番 | 1070番6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 41.32平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 臼杵市野津町大字野津市字木原 1070番地2 | |
| | 家屋 番号 | 1070番2 | |
| | 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 | 52.00平方メートル |
| | | 2階 | 54.00平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B(占有者))の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年	
最初の契約等	契約日	令和6年	
	期間	令和6年から期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		BはAの前妻である。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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		
1	所 在	白杵市野津町大字野津市字木原
	地 番	1069番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	160.00㎡
	所 有 者	☒ C
	その他の事項	
2	所 在	白杵市野津町大字野津市字木原
	地 番	1068番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	135.00㎡
	所 有 者	☒ （株）成伸工業
	その他の事項	

（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
■本件物件所有者A	1 本件物件には私の前妻と家族が令和6年から居住しています。 2 本件物件内にある家財道具等の家具類は総て前妻の物です。 3 調査には前妻Bが立ち会いますので、詳細な点はBに聴いて下さい。 4 土地建物位置関係図に記載のある駐車場は本件土地には含まれていません。
■本件物件所有者Aの前妻B	1 本件物件の占有関係は所有者Aが述べたとおりです。 2 本件建物の不具合箇所としては浴室出入口扉の開閉が悪いことです。 3 エコキュートは所有者Aの物です。 4 太陽光パネルは新築直後に（株）オリエントコーポレーションから割賦販売で購入した所有権留保物件でローンが残っています。 5 本件土地には目的外土地1から以前は排水が流れていましたが、目的外土地1内の排水管を閉じたので排水は流れません。 6 本件土地の東側にある目的外土地2は本件土地より高い位置にあり目的外土地2上にあるビニール管から漏れた排水が本件土地に溜まり、本件土地から公衆用道路に土砂が流れることがあります。 7 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 8 本件物件の開札通知書を私に送付してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

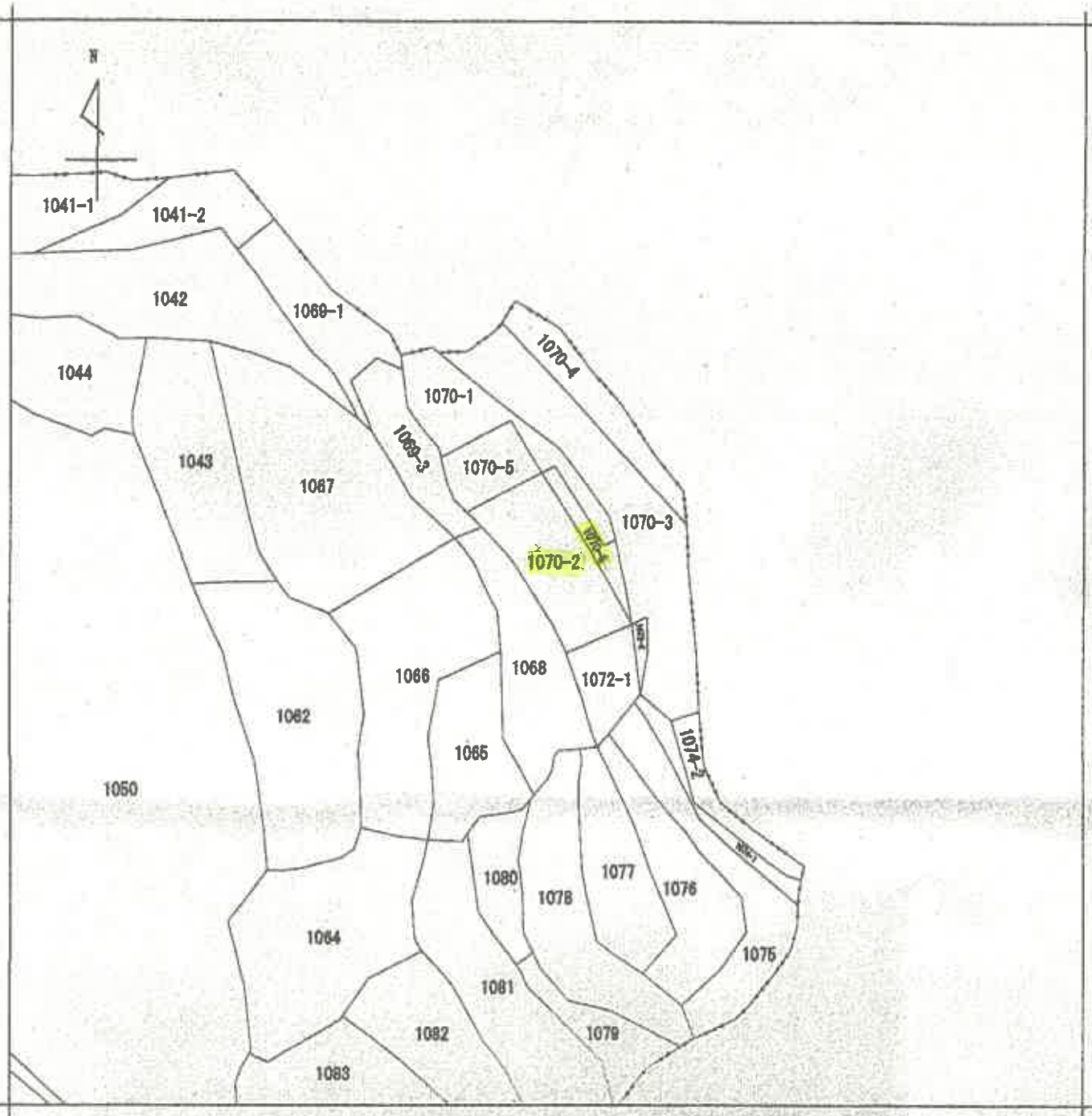
執行官の意見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有者Aらの陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた。
 - 2 エコキュートは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 太陽光パネルは売却対象外工作物であると認めた。
 - 4 本件土地と隣接地1069番3, 1070番5との間にはブロック塀があり問題は見られないが, その他隣接地との境界は不明確である。
 - 5 本件物件接面道路(1070番3, 1072番2)の所有者は大分県で, 地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

(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 8 年 7 月 24 日 (金) 11:00-11:10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 8 年 7 月 24 日 (金) 16:00-16:10	臼杵市役所	間取図取得
令和 8 年 7 月 27 日 (月) 11:00-11:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和 8 年 7 月 27 日 (月) 16:30-16:40	執行官室	所有者 A に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 8 年 8 月 3 日 (月) 11:40-11:50	執行官室	所有者 A 聴取 (電話)
令和 8 年 8 月 3 日 (月) 12:30-12:40	執行官室	所有者 A の前妻 B 聴取 (電話)
令和 8 年 8 月 4 日 (火) 9:40-9:45	執行官室	所有者 A の前妻 B に調査期日通知 (電話)
令和 8 年 8 月 7 日 (金) 15:30-16:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, B 聴取
令和 8 年 8 月 13 日 (木) 14:00-14:05	執行官室	所有者 A 聴取 (電話)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



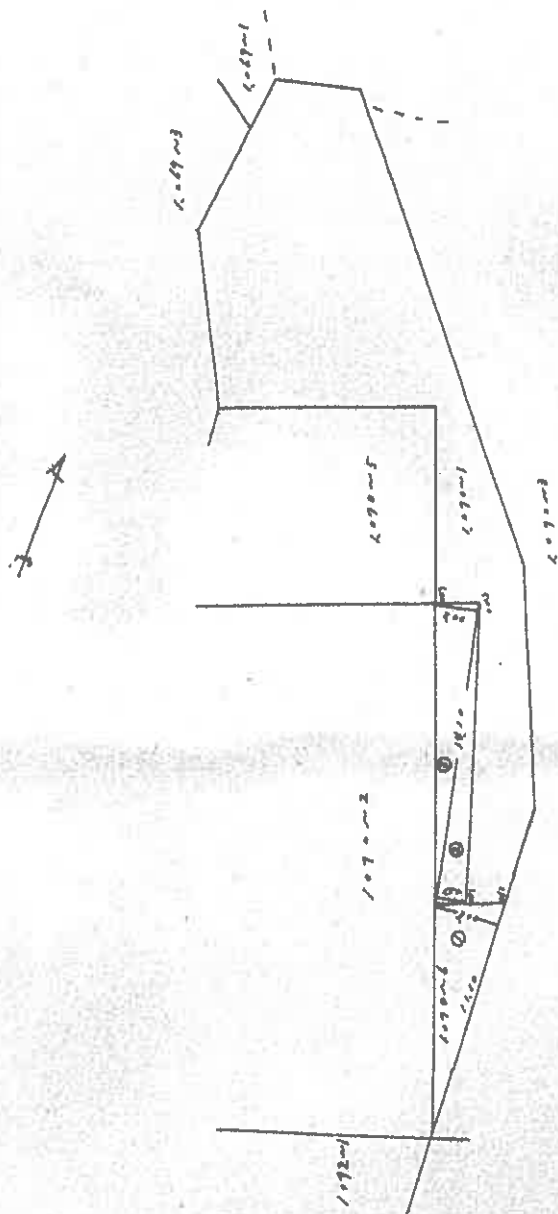
図求分	所 在	白杵市野津町大字野津市字木原				地 番	1070番2			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

地積測量區

1970-11月

100

土地の所在



1990~1997 年度

$$\begin{array}{r} \textcircled{1} 1210 \times 200 = 242000 \\ \textcircled{2} 1410 \times 150 = 211500 \\ \textcircled{3} 1610 \times 200 = 322000 \end{array}$$
[illegible]

地籍 4632

12067

340.53-4132 = 299.20

有誤作

(昭和六年一月二十七日付)

申請人

250
250

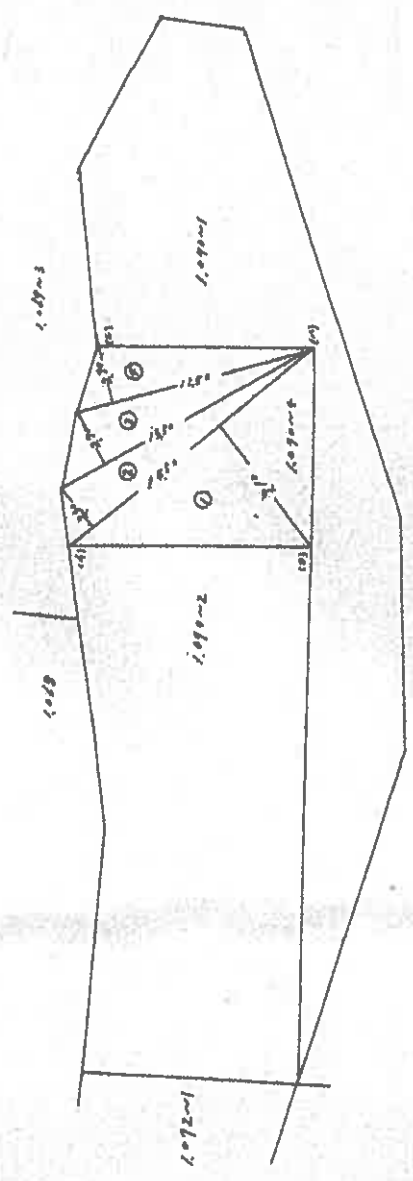
(大分県土地家屋調査士会用紙)

062462

地積測量図

10-2
1970.5.2
新
1970.11.16
日

地番
1070-5-2
土地の所在
日野市野津町
大野村野津町大字野津町本木



1070-5 求積

① 1850 x 5.10 = 10235.0
② 1850 x 2.30 = 3235.0
③ 1250 x 2.70 = 3285.0
④ 1250 x 2.80 = 3285.0
計 20380.0 x 2 = 10235.0

境界	境界線の長さ
①	3.27m
②	4
③	4
④	4

地積 10235.0

1070-2

1070-3 - 1070-4 = 3025.0

作製者

申請人

(昭和54年10月27日作成)

縮尺 1/250

(大分県土地測量士会印)

建 物 因 而 各 階 平 面 因

1070 華二

建築物の所在
日付 年 月 日 場所 大平野 浅草 東京 区 1070 番地の2

各階平面圖

12



30

$$11.00 = 5.00 = 42.00$$
$$4.00 \times 1.00 = 4.0000$$

合 計 12,000

1975 52.00

●



200

2.00 x 1.00 = 2.00

自 計 54,000

REVENUE 54.00 m³



1070-1

1000

0770-8

1997

R-020511

1007-2

0372-7

中

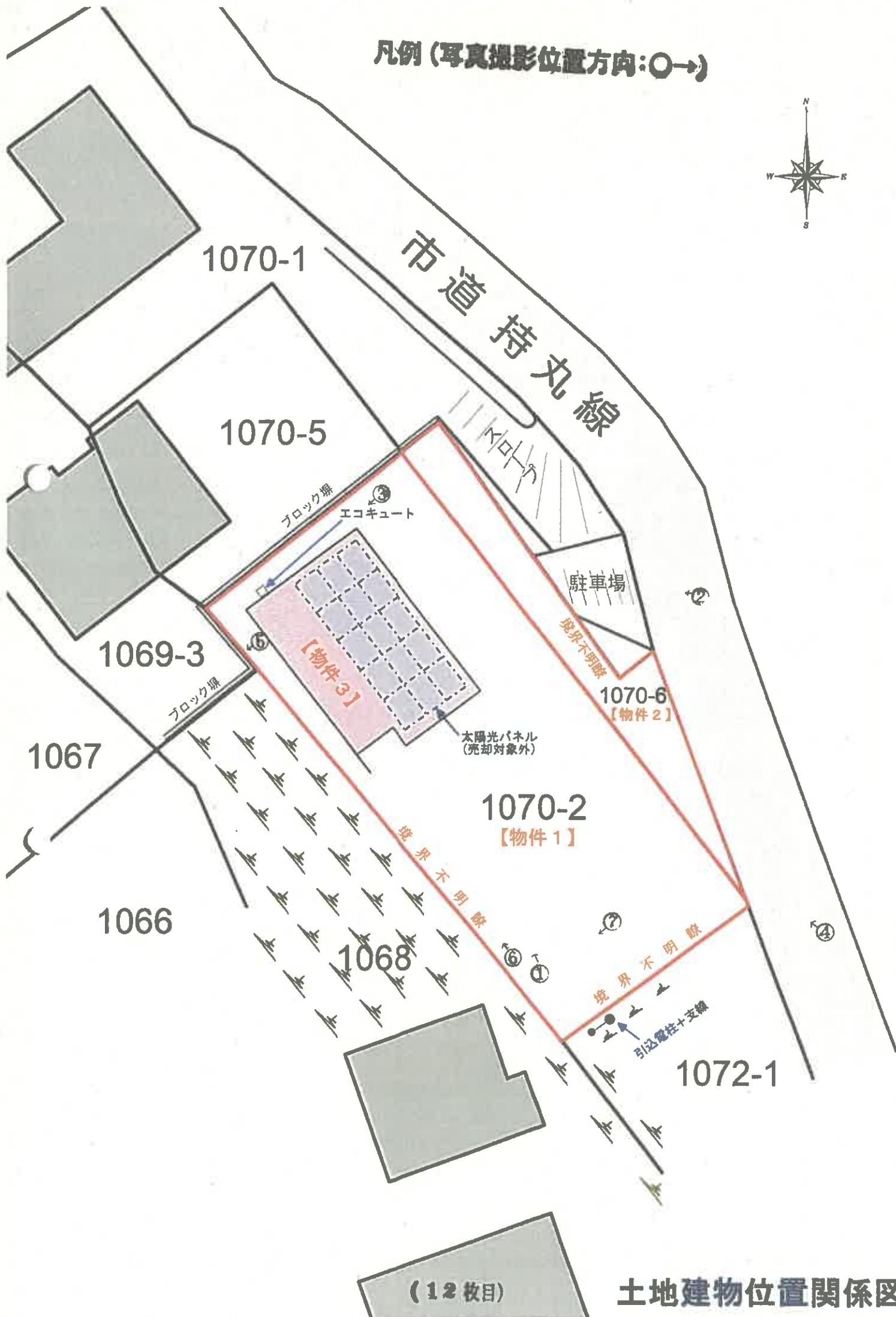
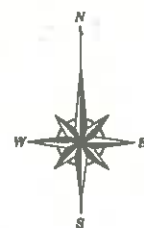
1/250

申請人

1/500

(大分県土地家屋調査士会刊)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

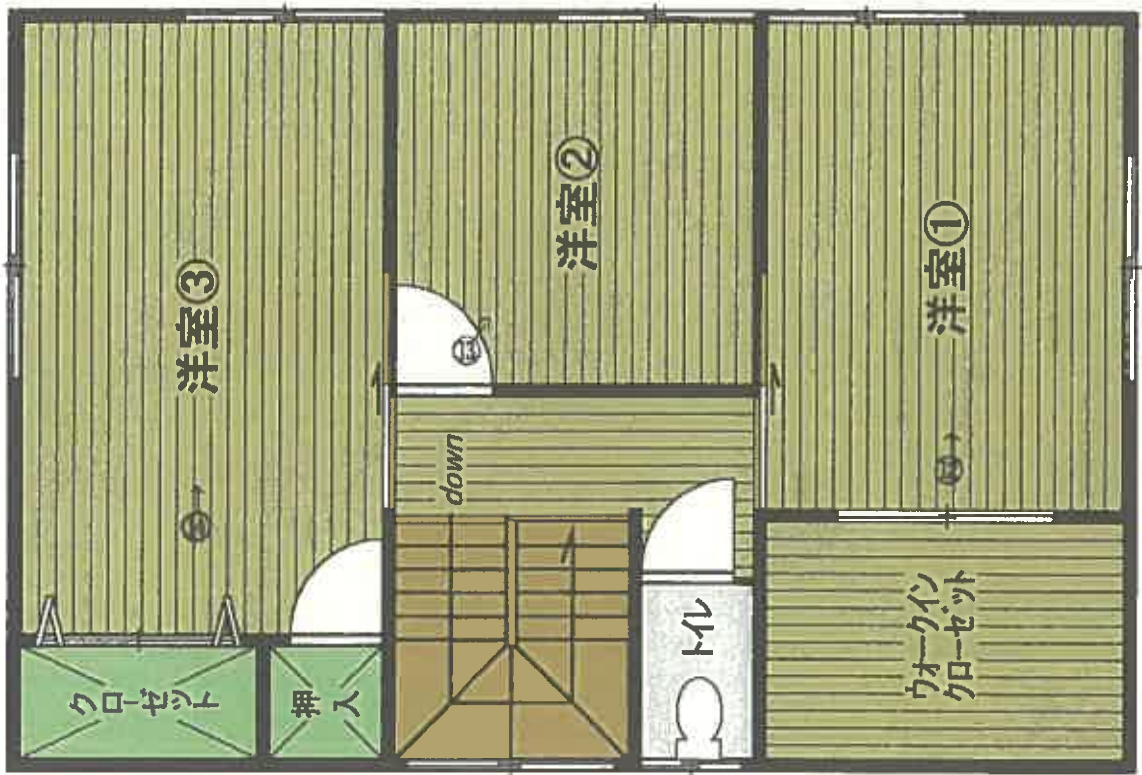


(12 枚目)

土地建物位置関係図

建物間取図

2 階



1 階



凡例 (写真撮影位置方向:○→)

写真①本件建物



写真②本件建物



写真③エコキュート



写真④本件土地



写真⑤目的外土地 1 の排水管



写真⑥目的外土地 2



写真⑦ビニール管

目的外土地 2



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8年（ケ）第 27 号
令和8年8月 7日 現地調査
令和8年8月14日 評 価

提出日 令和8年8月17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6,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	720,000 円
物件2 (土地)	100,000 円
物件3 (建物)	6,080,000 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・2（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	臼杵市野津町大字野津市字木原 1070番2 宅 地 301.59㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	臼杵市野津町大字野津市字木原 1070番6 宅 地 41.32㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	臼杵市野津町大字野津市字木原1070番地2 1070番2 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.00㎡ 2階 54.00㎡ 延 106.00㎡	
番号	特 記 事 項		
3	本件土地建物所有者の前妻が離婚後（令和6年以降）も居住しているが、賃料等の授受はなく利用権原は使用貸借である。また、屋根上に設置されている太陽光パネルはローン会社の所有権留保物件（売却対象外）につき、買受人は継続利用に際し別途協議が必要である。【現況調査報告書参照】		

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・2】

位 置 ・ 交 通	J R 豊肥本線「犬飼」駅の南東8.3km（直線距離6.7km）、大分バス（臼津交通・大野竹田バス）「野津南」停留所の南東400mに所在。 【物件位置図・附近見取図参照】	
付 近 の 状 況	大野川水系野津川の支流王子川の南背後、野津中心部に隣接する丘陵に東西を挟まれた北下がり谷筋斜面に民家が点在する地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 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 ;	342.91㎡（地積測量図参照）※ ¹ 長方形 北東側；有効間口9.5m（地積測量図）；11.1m 南北；約25m、東西；約11m 平 坦※ ²
接 面 道 路	【北東側】 幅員4.5m舗装市道（持丸線）に等高～0.6m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、建物の北側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（370ℓ）	
	北西側隣接地（1070番5、1069番3）と南西側隣接地（1068番）は住宅の敷地に供されており、北西側隣接地との境界はブロック塀により明瞭ながら南西側隣接地との境界は縁石・塀等の界標がなく不明瞭である。※ ³ 北東側隣接地（1070番1）と南東側隣接地（1072番1）の境界についても界標がなく不明である。【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13mm） なし（オール電化） あり（負担金納付済）
※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	※1 昭和40・50年代の三斜求積による地積測量図で精度は低いものの、公簿面積と現況地積に大きな相違はないと判定した。 ※2 昭和40年代末に北側隣接地（現1070番1）より分筆された土地で、分筆直前に公簿地目「田」から「宅地」に地目変更されている。現地調査で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。 ※3 南西側隣接地（1068番）は本件土地より一段高く、雨水を本件土地の南側に放流するように排水管が敷設されている。【写真参照】	

(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1年8月17日新築 ※1
	経 過 年 数	7 年
	経済的残存耐用年数	23 年程度
仕 様 ※2	構 造	木造
	屋 根	ガルバニウム鋼板葺(切妻屋根)
	外 壁	窯業系サイディング
	床	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、2階; 洋式大1
	建 具	アルミサッシ窓・扉(シャイングレイ)
	そ の 他	エコキュート, 太陽光発電パネル(売却対象外)
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 106.00㎡)	
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	やや劣る	基礎・外壁に亀裂はないが北及び東側の外壁は汚損がやや目立つ。内部は雨漏りや床の撓みは見られず、浴室扉の開閉が悪い程度となっている。【写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	土地建物所有者の前妻が離婚後も家族とともに居住している。 【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1年8月29日)において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極めて低い。	

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、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	6,300	1.00	301.59	1.00	—	1,900,000
2	6,300	1.00	41.32	1.00	—	260,000
					合計	2,160,000

ア 標準地価格

標準地価格（幅員4.5m市道に面する300㎡前後の整形中間画地）は、国道10号西背後の住宅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【臼杵(県) - 4】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 8,300 \text{ 円/㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/100 & \times 100/130 & = & 6,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 $\Delta 0.7\%$ ($\Delta 0.05\%$ /月) と判定

◇ 標準化補正 補正不要 $\pm 0\%$

◇ 地 域 格 差 [街路条件] 幅員・連続性 $+5\%$

[接近条件] 店舗・学校等との接近性 $+3\%$

[環境条件] 住環境(平坦地) $+20\%$

【相乗値】 $1.05 \times 1.03 \times 1.20 \approx 1.30$

イ 個 別 格 差 補正不要 $\pm 0\%$

ウ 地 積 公簿面積採用

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	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
3	主である建物	190,000	106.00	0.526	—	10,590,000
	売却対象物件		ヒートポンプ給湯器(2019年製)			10,000 ※
						10,600,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.584)と観察減価法(維持管理状態 $\Delta 10\%$)を併用することにより下記のとおり査定した。

【現価率】

$$0.584 \times (1 - \text{観察減価} 0.10) = 0.526$$

※ 一般的な耐用年数(6～10年)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	1,900,000	物件 3	100%	法定地上権	0.30	570,000
2	260,000		100%	法定地上権	0.30	80,000
				敷地利用権価格合計		650,000

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	1,900,000	-570,000	—	0.90	0.60	720,000
2	260,000	-80,000	—	0.90	0.60	100,000
3	10,600,000	+650,000	1.00	0.90	0.60	6,080,000
一括価格（合計）						6,900,000

ウ 占有減価修正：【物件3】減価不要…使用貸借

エ 市場性修正：隣接地との境界不明瞭（隣地より雨水放流）
太陽光パネル継続使用（買取り）に協議必要 } $\Delta 10\%$

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

地価調査価格 臼杵(県) - 4

所 在 : 臼杵市野津町大字野津市字中仮屋870番2

価 格 : 8,300円/㎡

位 置 : JR豊肥本線「犬飼」駅 8.8km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日(令和8年地価調査は未発表)

地 積 : 257㎡

接 面 街 路 : 西 8m市道

供給処理施設 : 水道、下水

用途指定等 : 都市計画区域外

地域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

地価調査価格 臼杵(県) 5 - 2

所 在 : 臼杵市野津町大字野津市字北町174番1の1外

価 格 : 19,800円/㎡

位 置 : JR豊肥本線「犬飼」駅 7.9km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日(令和8年地価調査は未発表)

地 積 : 442㎡

接 面 街 路 : 南東 7m県道

供給処理施設 : 水道、下水

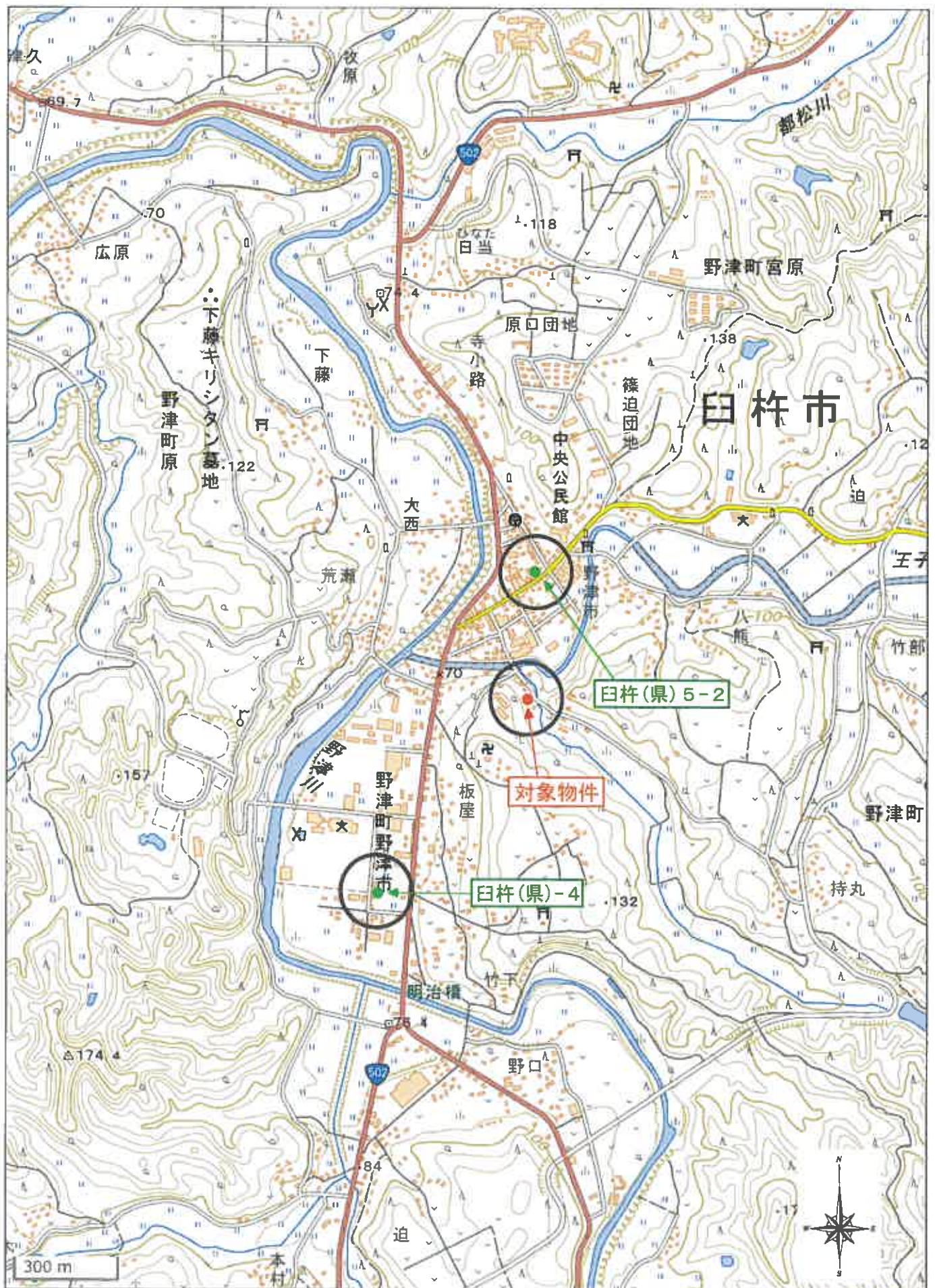
用途指定等 : 都市計画区域外

地域 の 概 要 : 古くからの小売店舗のほかに銀行等も見られる商業地域

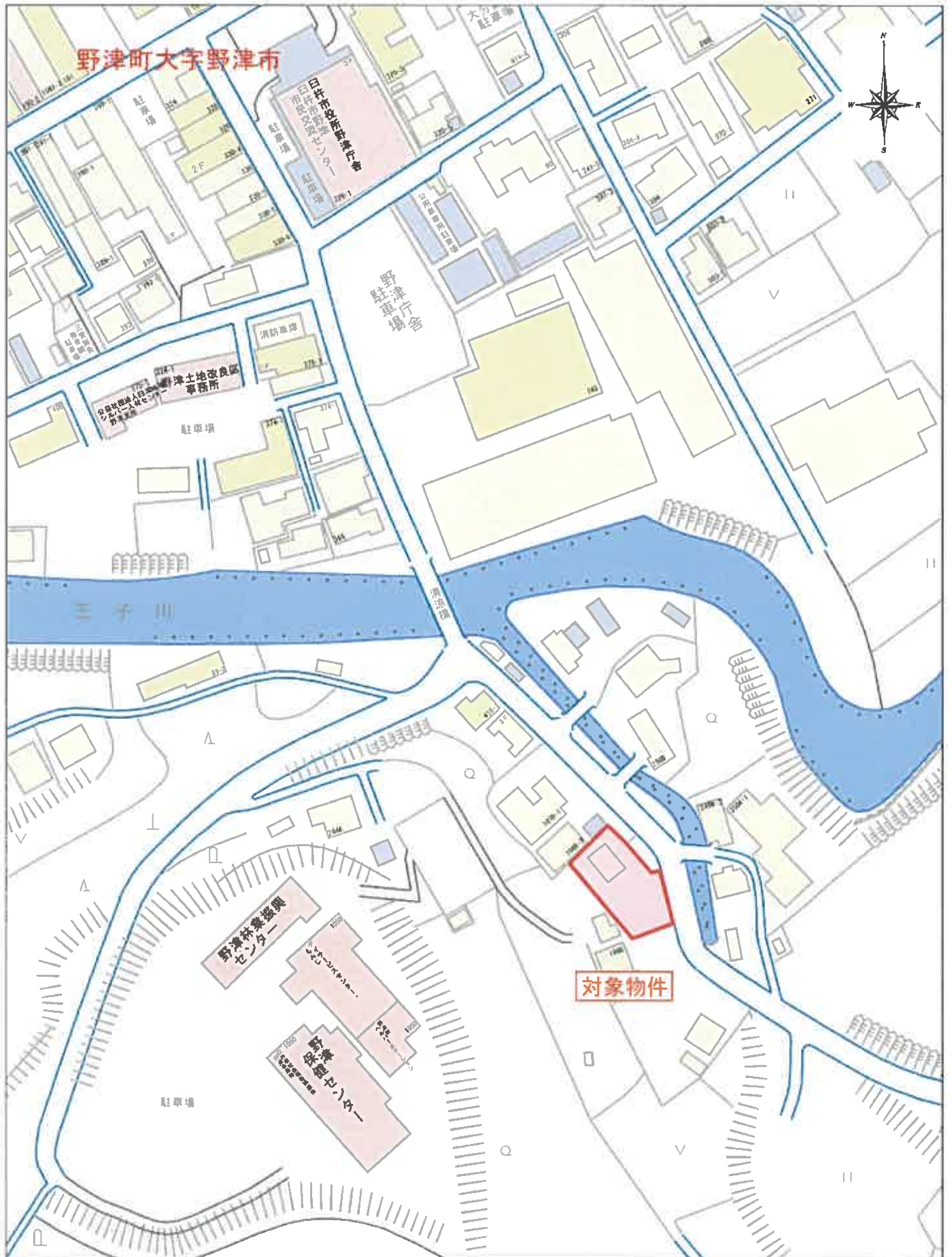
第7 附属資料の表示

- 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 参 考 写 真

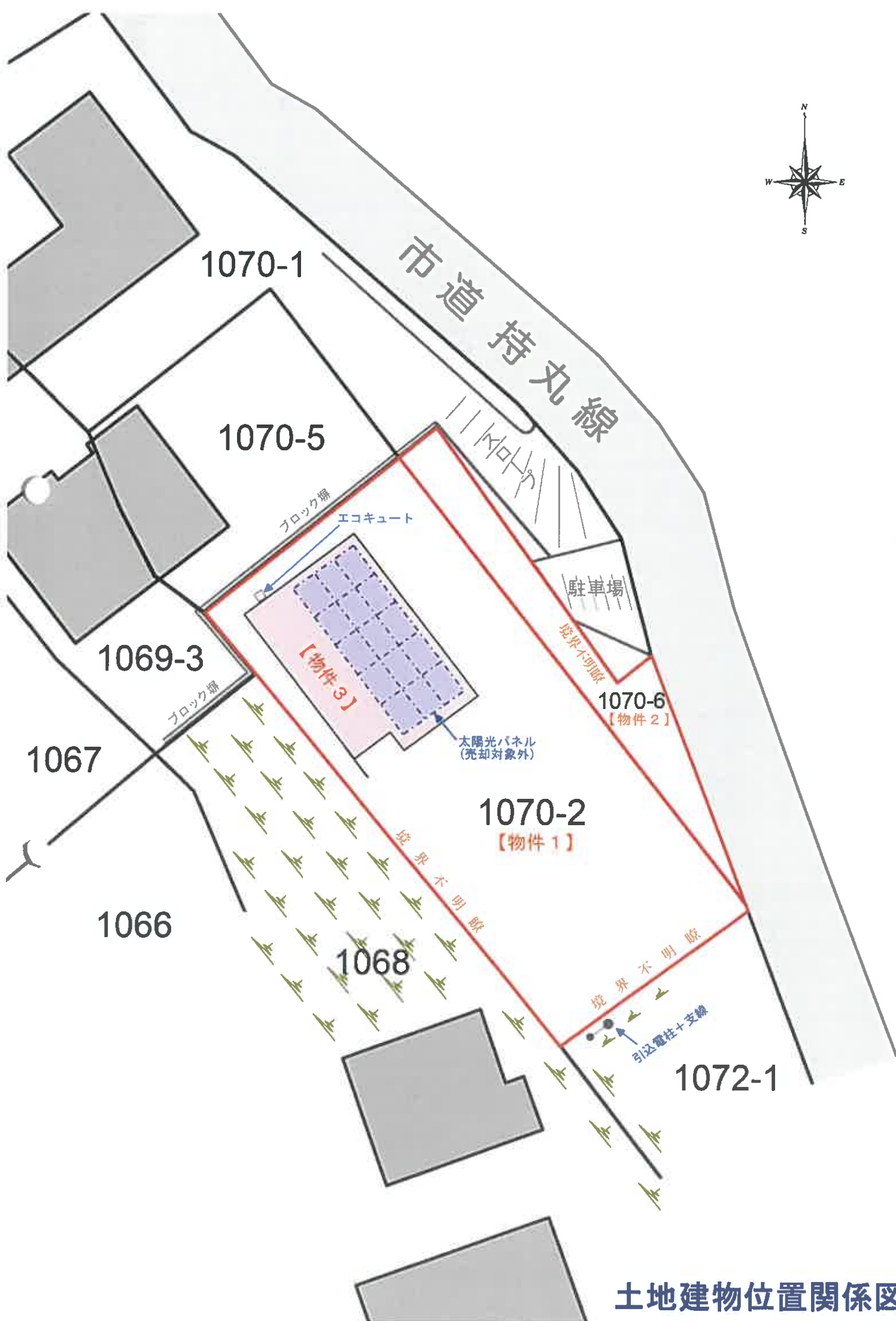
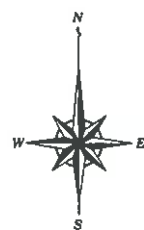
以 上



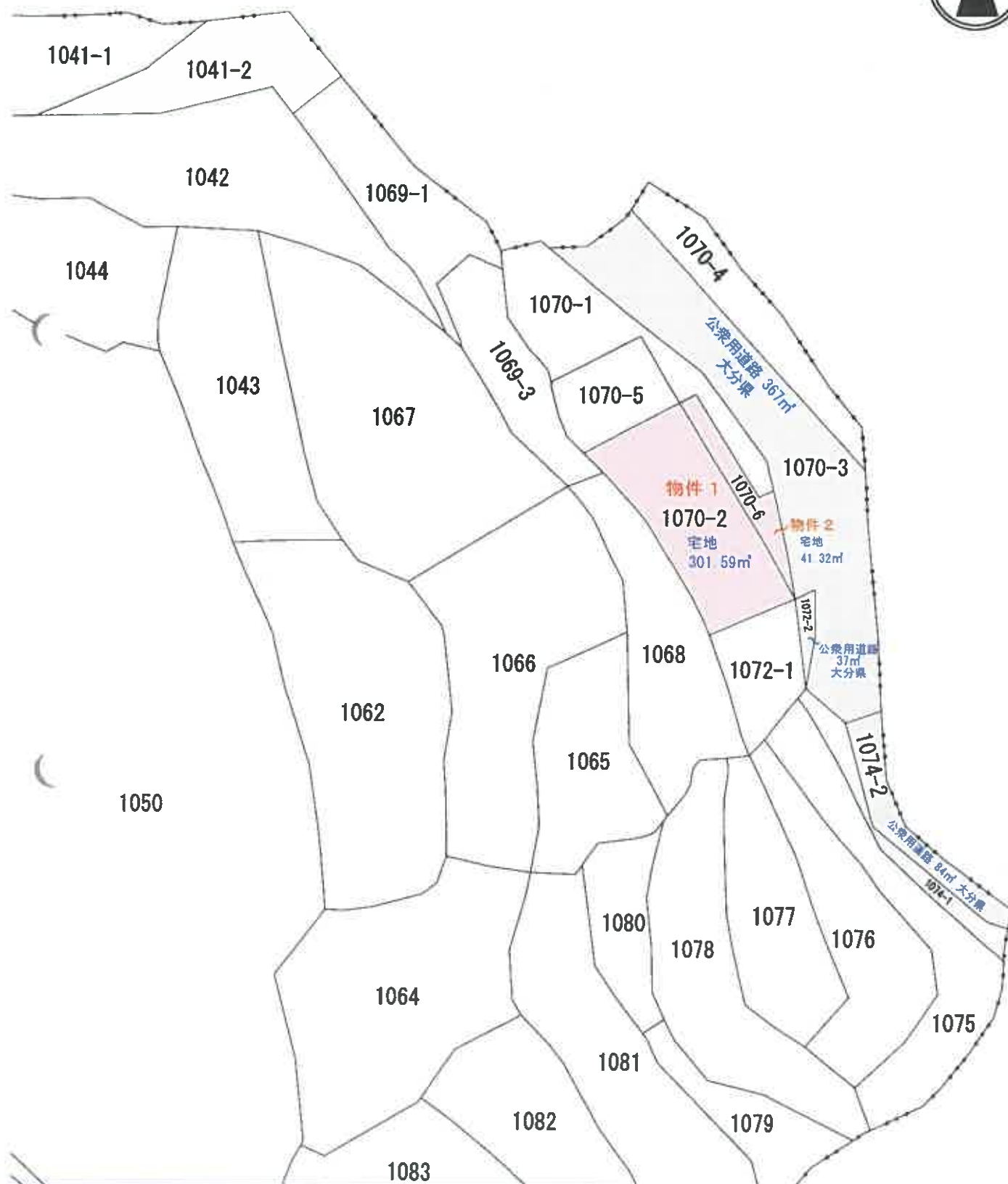
物件位置図



附近見取図



土地建物位置関係図



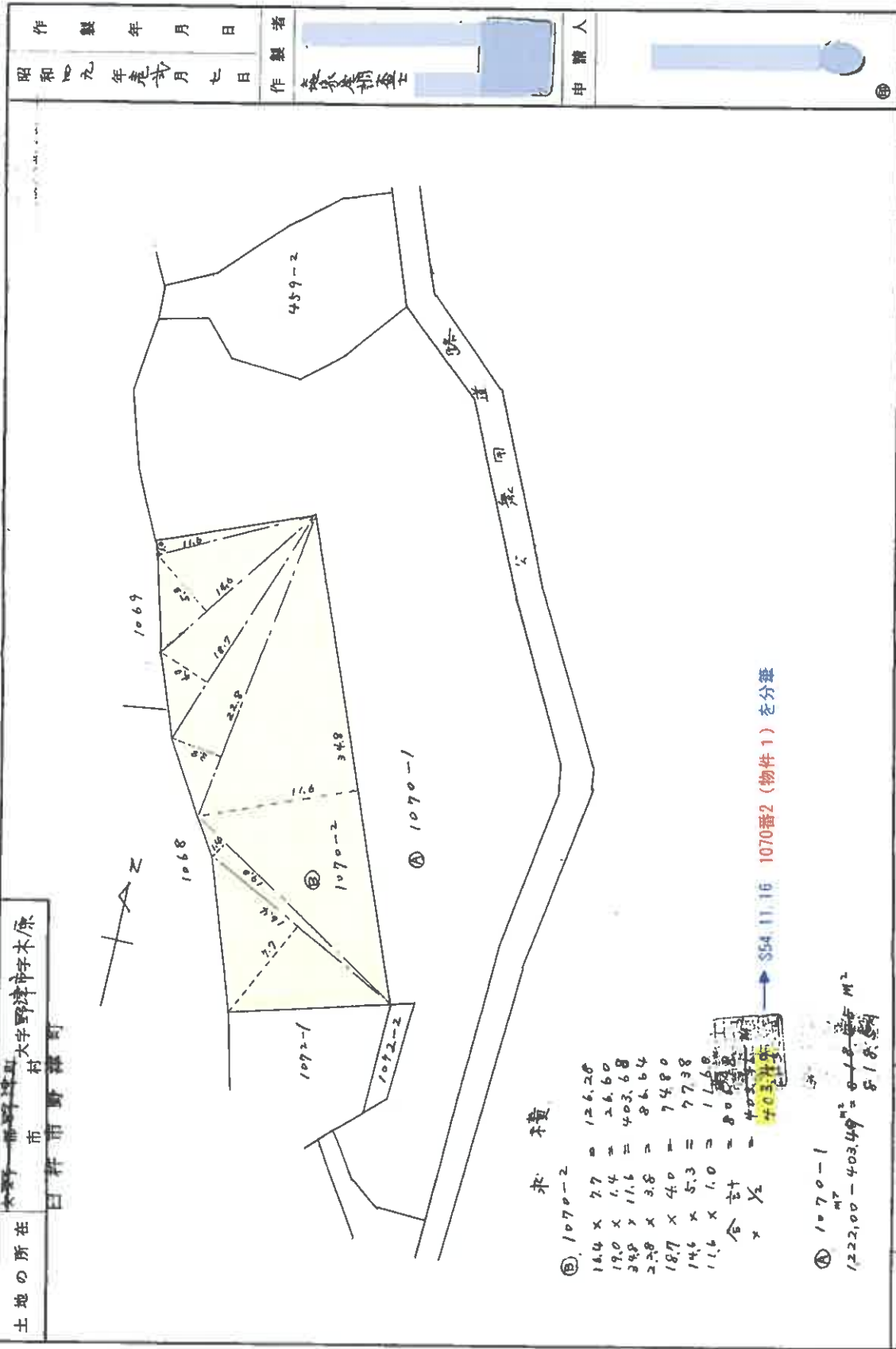
公 図 写

縮尺不明

067196 第 1070 巻 2 新 1070 巻 2 後 1070 巻 2 新

地 積 測 量 図

地 番	1070 巻 2 新 1070 巻 2 後 1070 巻 2 新
土地の所在	大分県 大分市 大字 野津市 木原 村



求 積

⑤ 1070-2

$$\begin{aligned} 14.4 \times 7.7 &= 126.28 \\ 19.0 \times 1.4 &= 26.60 \\ 34.8 \times 11.6 &= 403.68 \\ 2.8 \times 3.8 &= 10.64 \\ 18.7 \times 4.0 &= 74.80 \\ 14.6 \times 5.3 &= 77.38 \\ 11.6 \times 1.0 &= 11.60 \\ \hline \text{合 計} &= 635.38 \\ \times \frac{1}{2} &= 317.69 \end{aligned}$$

→ 354.11.16 1070番2 (物件1) を分筆

④ 1070-1

$$1222.00 - 403.49 = 818.51 \text{ M}^2$$

縮 尺 1/300

(原図の70%に縮小)

大分県公共測量登記委員会

昭和四十九年十二月九日

作 製 年 月 日
昭和四十九年十二月七日

作 製 者
東京測量士

申 請 人

登記年月日：昭和54年11月16日

062462

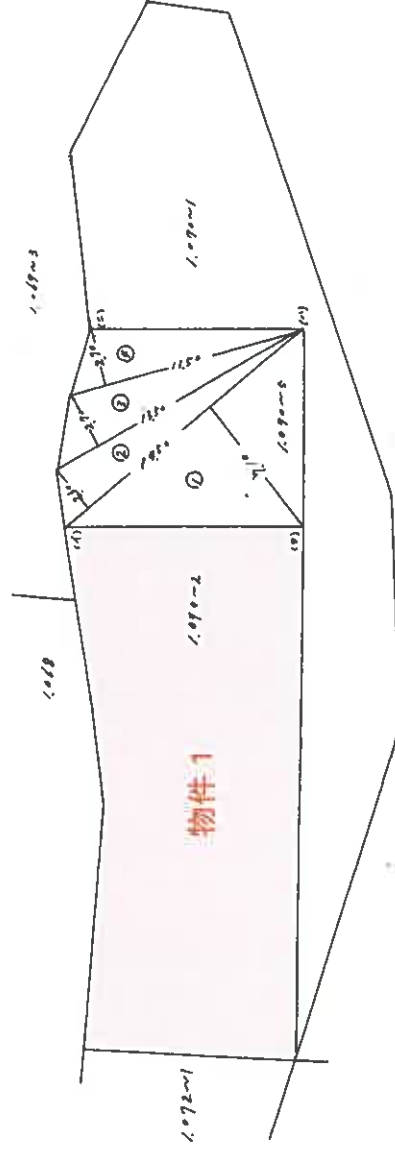
地積測量図

新・第1070-2
平成5年11月16日登記

地番
1:70005-2

所在地
日付市野津町大字野津市本保

土地の所在



1.070~5 求積

$$\begin{aligned} ① & 1.450 \times 2.10 = 3.0450 \\ ② & 1.450 \times 2.30 = 3.3350 \\ ③ & 1.450 \times 2.90 = 4.2050 \\ ④ & 1.450 \times 2.90 = 4.2050 \\ \hline \text{計} & 15.7900 \div 2 = 7.8950 \end{aligned}$$

境界・境界線等の確認	
①	コンクリート塀
②	〃
③	〃
④	〃

地積 101.70㎡

1090~2

$$4.2050 - 101.70 = 306.57 \text{ ㎡}$$

S49.12 9 実測

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(昭和54年11月27日作成)

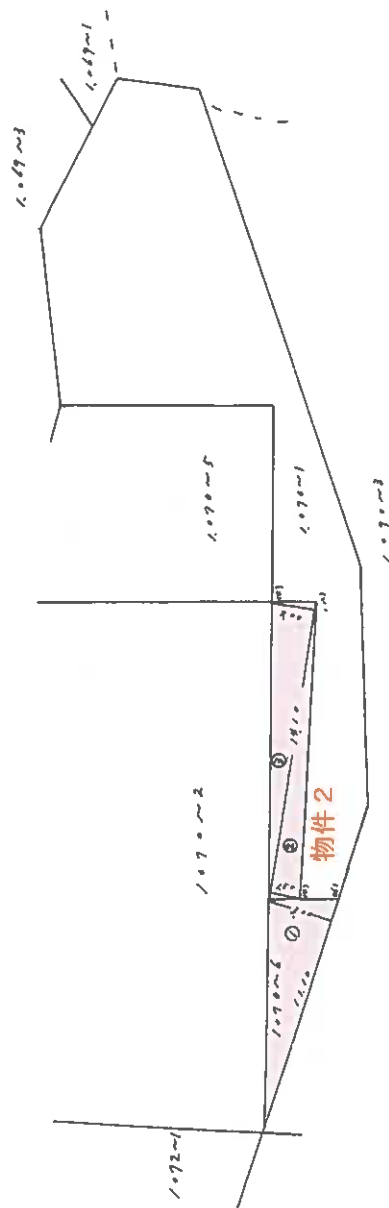
(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

登記年月日：昭和54年11月17日

062463

地積測量図

地番	1070-1-35
土地の所在	白井市野田大字野田市本町



1070-1 成積

①	1610.200 = 333.00
②	1410.200 = 211.50
③	1410.200 = 282.00
計	8260.42 = 4132.5

境界	境界線の種類
①	コンクリート柱
②	10
③	10
④	10

地積 4132.5

1070-1

340.53 - 4132 = 2992.00

作製者

土地家屋調査士

(昭和54年10月27日作成)

申請人

縮尺 1/250

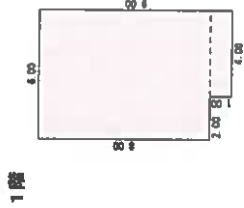
(大分県土地家屋調査士会印) (原図の70%に縮小)

登記年月日：令和1年8月21日

各階平面図

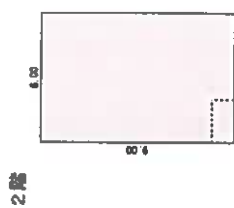
建物図面
各階平面図

家屋番号	1070番2
建物の所在	臼杵市野津町大字野津市字本原1070番地の2



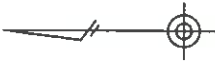
求積

$8.00 \times 6.00 = 48.0000$	
$4.00 \times 1.00 = 4.0000$	
合計	52.0000
床面積	52.00 m ²

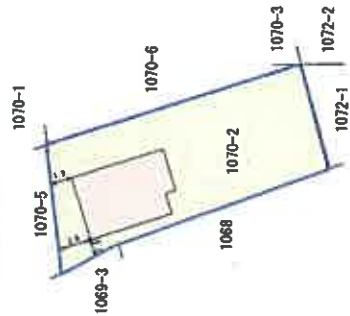


求積

$9.00 \times 6.00 = 54.0000$	
合計	54.0000
床面積	54.00 m ²



物件3



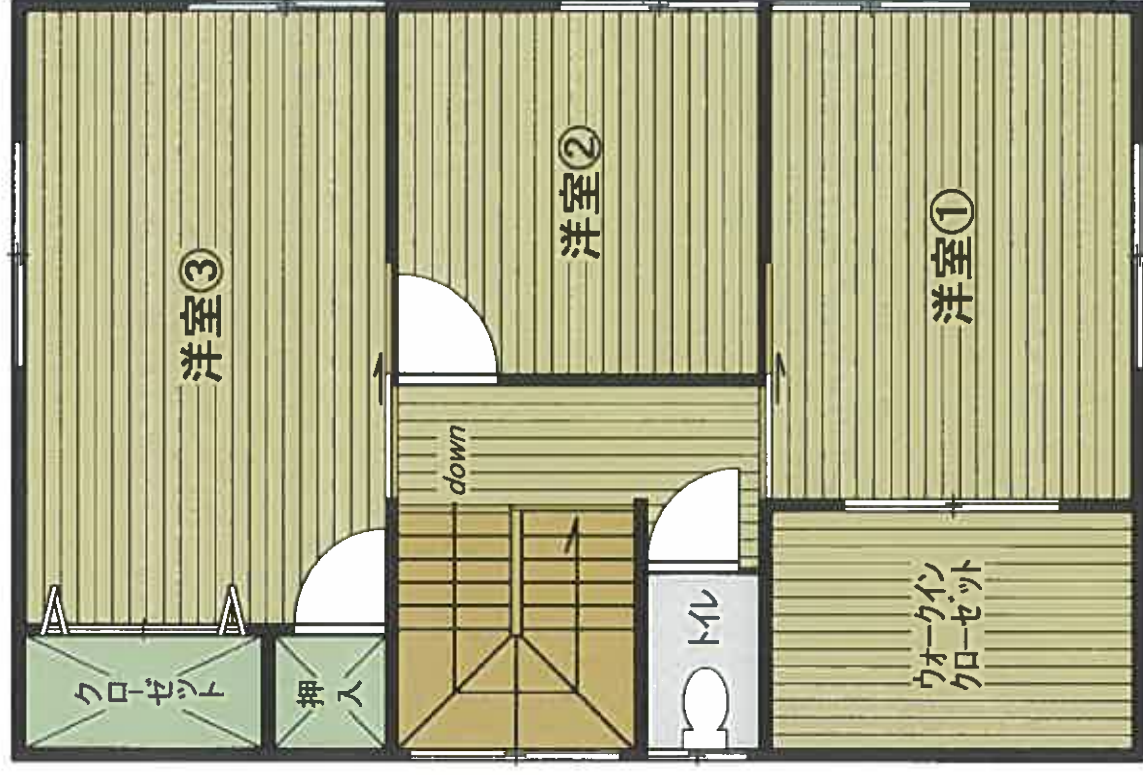
作成者	土地家屋調査士	令和 平成	元 年 月 日 (作成)	縮尺 1/250
-----	---------	----------	--------------	-------------

申請人		縮尺 1/500
-----	--	-------------

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)



1 階



2 階

写真

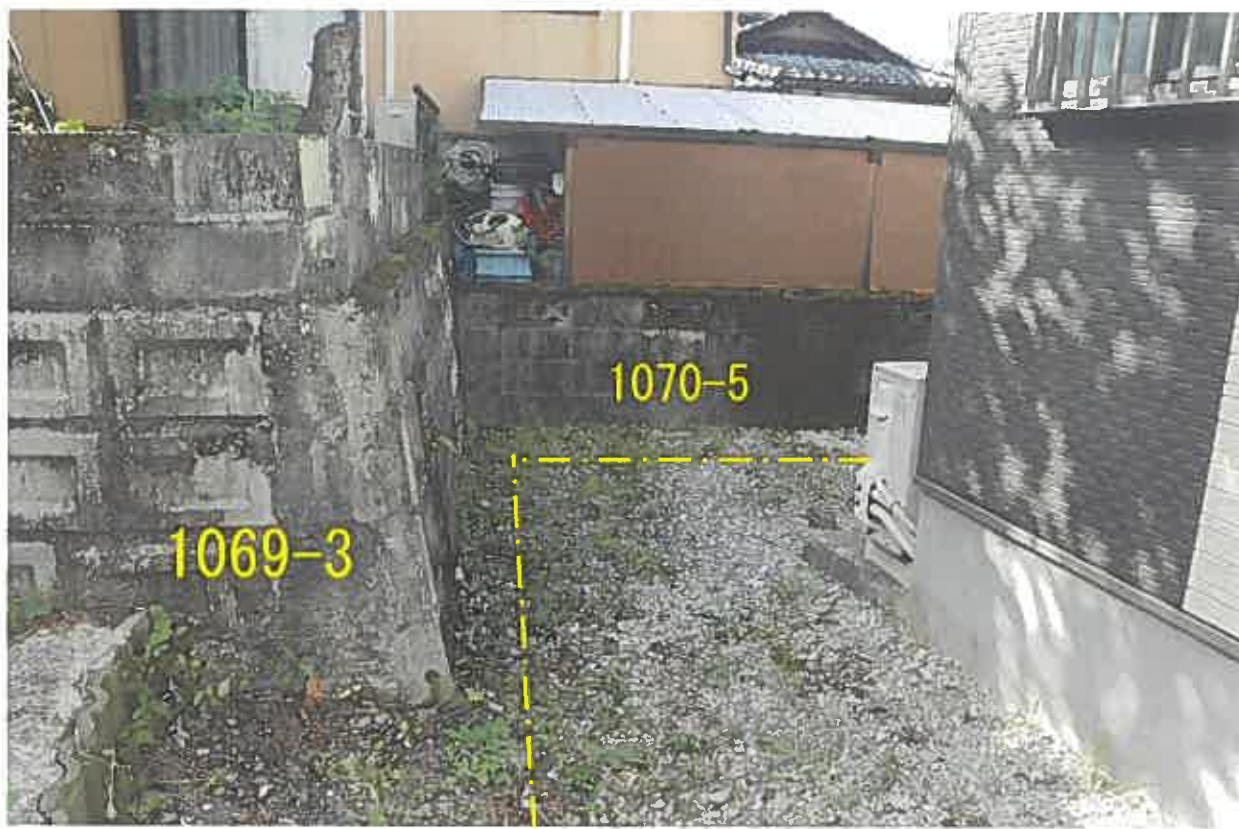
対象物件；南東より



南・西側隣接地との境界



北側隣接地との境界



西側隣接地との境界



写真

物件3；東方より



物件3；南方より



写真

物件3；北東より



北側外壁の汚損

