

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 29 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 11 月 17 日から 令和 8 年 11 月 24 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 1 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 12 月 21 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 29 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	7,930,000 6,344,000	一括	1,586,000	98,950	20,022
1	3,300,000				
2	10,000				
3	4,620,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大分市敷戸南町
 地 番 1182番282
 地 目 宅地
 地 積 162.77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 大分市敷戸南町
 地 番 1182番283
 地 目 宅地
 地 積 15.63平方メートル
 共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分12分の1

- 3 所 在 大分市敷戸南町 1182番地282
 家屋 番号 1182番282
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 61.69平方メートル
 2階 51.75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



物 件 明 細 書

令和 8年 9月30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】

本件共有者ら及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号3】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大分市敷戸南町
地 番 1 1 8 2 番 2 8 2
地 目 宅地
地 積 1 6 2 . 7 7 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 大分市敷戸南町
地 番 1 1 8 2 番 2 8 3
地 目 宅地
地 積 1 5 . 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 2 分の 1
共有者 B 持分 1 2 分の 1
- 3 所 在 大分市敷戸南町 1 1 8 2 番地 2 8 2
家屋 番号 1 1 8 2 番 2 8 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 6 9 平方メートル
2 階 5 1 . 7 5 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



令和8年(ケ)第26号
令和8年7月29日受理
令和8年9月4日提出
(評価人 上治 昭人)

現況調査報告書

大分地方裁判所
執行官 松 田 裕 一

(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 大分市敷戸南町
 地 番 1182番282
 地 目 宅地
 地 積 162.77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 大分市敷戸南町
 地 番 1182番283
 地 目 宅地
 地 積 15.63平方メートル
 共有者 A 持分12分の1
 共有者 B 持分12分の1

- 3 所 在 大分市敷戸南町 1182番地282
 家屋 番号 1182番282
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 61.69平方メートル
 2階 51.75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



(土地・建物用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		大分市敷戸南町15番1-6号	
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物		物件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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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	売却対象工作物電気温水器、カーポート、スチール製物置		
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

(2枚目)

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		大分市敷戸南町15番1-6号 付近	
土地		物件2	
	現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (物件) ☐	
	形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地現況図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、売却対象外工作物を所有し、占有している ☒ 上記の者が物件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	
	その他の事項	A持分12分の1 B持分12分の1	
執行官保管の仮処分		☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物(目的外建物)		☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係		☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況については、破産管財人から聴取はできなかったが、現場の状況を総合して、2、3枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界は、コンクリートブロック塀又は側溝が存在し、明瞭である。
- 4 カーポートは、本件建物の売却対象の工作物であると認定した。
- 5 電気温水器は、本件建物の専用設備であり、売却対象の工作物であると認定した。
- 6 スチール製物置は、本件建物の売却対象の工作物であると認定した。
- 7 大分市環境部清掃業務課管理ダストBOXは、売却対象外の工作物であると認定した。
- 8 本件土地は、公図のとおり1175-290(大分市)に接道している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

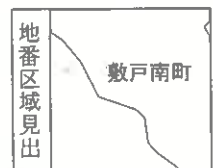
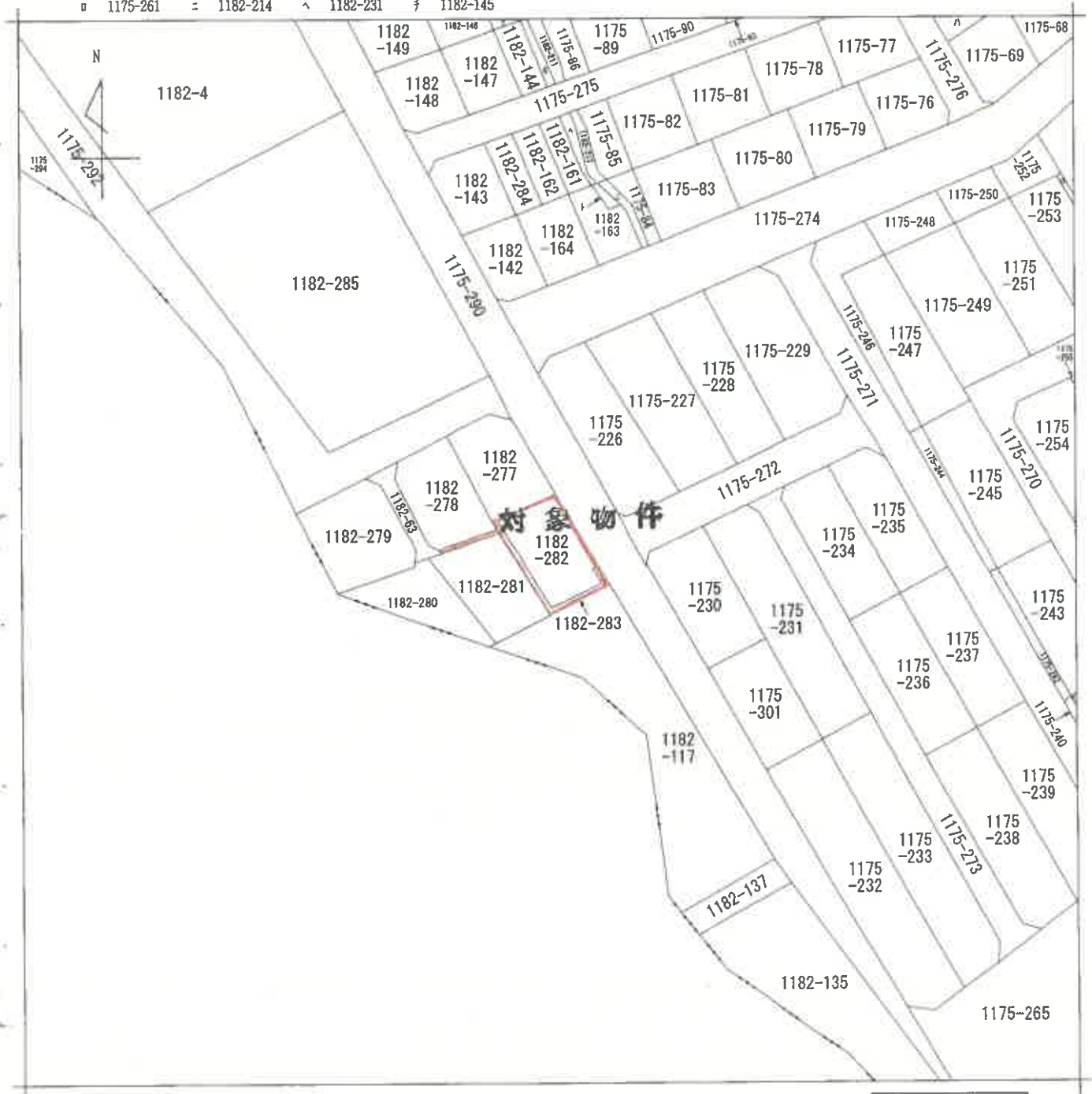
(4枚目)

(調査経過用)

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 29 日 (水) 15 : 10 - 15 : 30	大分地方法務局	公図等取得
令和 8 年 7 月 29 日 (水) 16 : 00 - 16 : 20	大分市役所	建物間取図写取得
令和 8 年 7 月 30 日 (木) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和 8 年 7 月 30 日 (木) 11 : 50 - 12 : 00	当庁	破産管財人から聴取不能 (電話)
令和 8 年 8 月 6 日 (木) 10 : 15 - 10 : 25	物件所在地	占有調査
令和 8 年 8 月 6 日 (木) 10 : 50 - 11 : 00	当庁	破産管財人から聴取不能 (電話)
令和 8 年 8 月 14 日 (金) 10 : 05 - 10 : 15	物件所在地	占有調査
令和 8 年 8 月 14 日 (金) 10 : 50 - 11 : 00	当庁	破産管財人から聴取不能 (電話)
令和 8 年 8 月 14 日 (金) 11 : 30 - 11 : 40	当庁	破産管財人に連絡書送付
令和 8 年 8 月 31 日 (月) 14 : 55 - 15 : 20	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行
(特記事項) ■ 令和 8 年 8 月 3 1 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

イ 1175-241 ハ 1175-70 ホ 1182-229 ト 1182-232 ニ 1182-228
 ロ 1175-261 ニ 1182-214 ヘ 1182-231 テ 1182-145



請求部	所在	大分市敷戸南町				地番	1182番282			
出力縮	1/600	精度区分	甲二	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		

地積測量図

地番	1182-63, 1182-277~1182-283
土地の所在	大分市 敷戸南町

引照点表

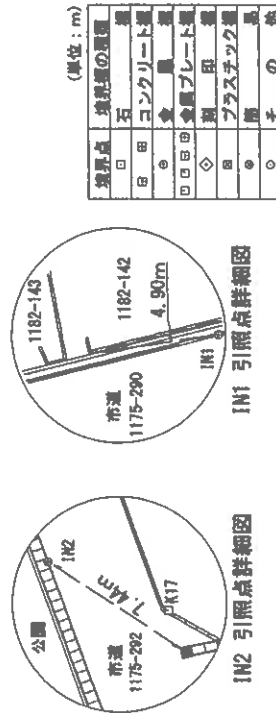
引照点	点名	X座標	Y座標	測線の種類
基準点P1	IN1	20678.743	58159.363	金属標
基準点P2	IN2	20681.818	58129.236	金属標
点名	X座標	Y座標	距離	角度
K1	20688.007	58143.323	P1 18.523 P2 15.386	300°00'29" 66°16'53"
K2	20643.126	58130.223	P1 46.018 P2 38.704	219°17'19" 178°32'18"
K3	20663.983	58114.772	P1 46.967 P2 22.954	251°41'48" 219°03'27"
K4	20684.202	58161.215	P1 14.659 P2 36.510	172°44'34" 118°50'55"

座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	測線の種類
10F88	20624.119	58146.072	街区基準点
10F89	20775.642	57996.862	街区基準点
1A382	20675.355	58328.654	街区基準点

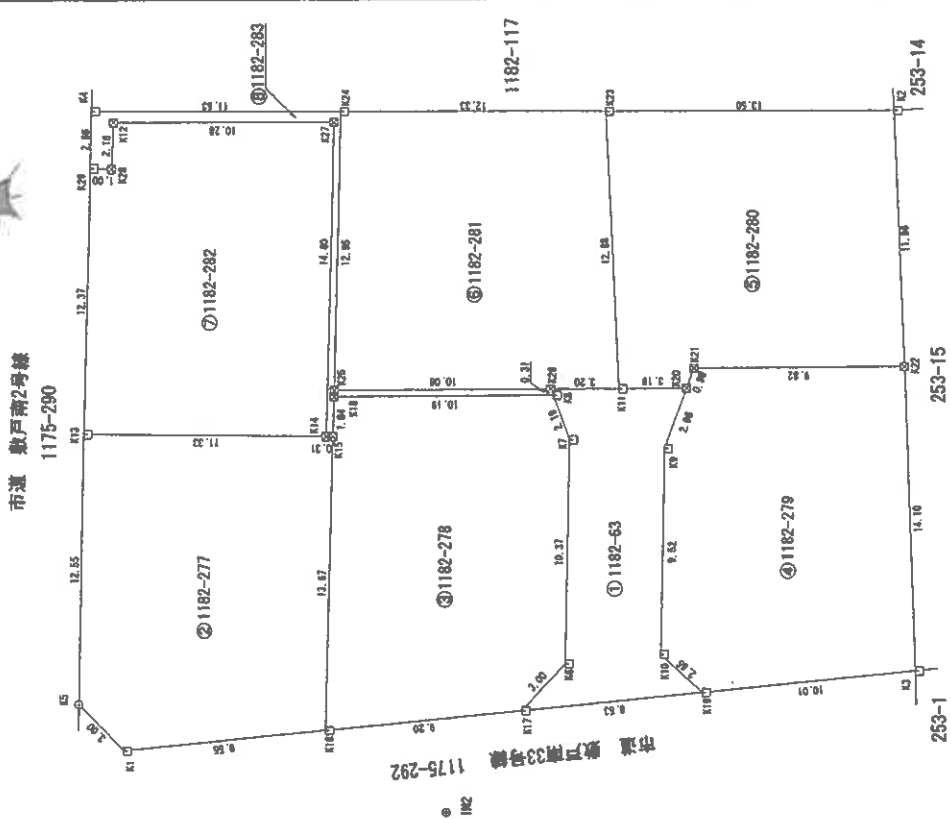
平面図作成開始の年月日及び図号	Ⅱ
測量年月日	平成23年4月30日

測量面積	1070.303670 m ²
------	----------------------------



境界点	境界線の種類	(単位：m)
田	石	田
田	コンクリート道	田
田	金属標	田
田	金属プレート道	田
田	銅印	田
田	プラスチック道	田
田	その他	田

1/2



作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(平成23年5月6日作成)

地積測圖

地番 | 1182-63,
1182-277~1182-283

土地の所在

陳克勤

地 名	番 号	① 11区-②	Y 座標 (Y m)	点間距離	測量方法	測量時期	備 考
K17	K17	20870.931	58128.906	1.53	水準プレート	測量時期	11区
K19	K19	20870.438	58122.438	2.95	水準プレート	測量時期	11区
K10	K10	20870.091	58125.097	0.52	水準プレート	測量時期	11区
K9	K9	20868.088	58120.286	2.96	水準プレート	測量時期	11区
K20	K20	20868.208	58141.061	3.19	水準プレート	測量時期	11区
K11	K11	20861.017	58133.638	3.30	水準プレート	測量時期	11区
K26	K26	20862.836	58128.273	0.33	水準プレート	測量時期	11区
K3	K3	20865.011	58135.008	2.11	水準プレート	測量時期	11区
K7	K7	20864.200	58134.122	10.37	水準プレート	測量時期	11区
K6	K6	20872.860	58128.527	2.00	水準プレート	測量時期	11区
K17	K17	20873.831	58128.848	2.00	水準プレート	測量時期	11区

計 算 外 法
 測量 163.22564
 測量 71.418720
 測量 71.418720

58-1 The Gm1 - 56-111

順	要 素	② 11月-77	③ 12月-77	④ 1月-78	⑤ 2月-78	⑥ 3月-78	⑦ 4月-78	⑧ 5月-78	⑨ 6月-78	⑩ 7月-78	⑪ 8月-78	⑫ 9月-78	⑬ 10月-78	⑭ 11月-78	⑮ 12月-78	⑯ 1月-79	⑰ 2月-79	⑱ 3月-79	⑲ 4月-79	⑳ 5月-79	㉑ 6月-79	㉒ 7月-79	㉓ 8月-79	㉔ 9月-79	㉕ 10月-79	㉖ 11月-79	㉗ 12月-79	㉘ 1月-80	㉙ 2月-80	㉚ 3月-80	㉛ 4月-80	㉜ 5月-80	㉝ 6月-80	㉞ 7月-80	㉟ 8月-80	㊱ 9月-80	㊲ 10月-80	㊳ 11月-80	㊴ 12月-80	㊵ 1月-81	㊶ 2月-81	㊷ 3月-81	㊸ 4月-81	㊹ 5月-81	㊺ 6月-81	㊻ 7月-81	㊼ 8月-81	㊽ 9月-81	㊾ 10月-81	㊿ 11月-81	1月-82	2月-82	3月-82	4月-82	5月-82	6月-82	7月-82	8月-82	9月-82	10月-82	11月-82	12月-82	1月-83	2月-83	3月-83	4月-83	5月-83	6月-83	7月-83	8月-83	9月-83	10月-83	11月-83	12月-83	1月-84	2月-84	3月-84	4月-84	5月-84	6月-84	7月-84	8月-84	9月-84	10月-84	11月-84	12月-84	1月-85	2月-85	3月-85	4月-85	5月-85	6月-85	7月-85	8月-85	9月-85	10月-85	11月-85	12月-85	1月-86	2月-86	3月-86	4月-86	5月-86	6月-86	7月-86	8月-86	9月-86	10月-86	11月-86	12月-86	1月-87	2月-87	3月-87	4月-87	5月-87	6月-87	7月-87	8月-87	9月-87	10月-87	11月-87	12月-87	1月-88	2月-88	3月-88	4月-88	5月-88	6月-88	7月-88	8月-88	9月-88	10月-88	11月-88	12月-88	1月-89	2月-89	3月-89	4月-89	5月-89	6月-89	7月-89	8月-89	9月-89	10月-89	11月-89	12月-89	1月-90	2月-90	3月-90	4月-90	5月-90	6月-90	7月-90	8月-90	9月-90	10月-90	11月-90	12月-90	1月-91	2月-91	3月-91	4月-91	5月-91	6月-91	7月-91	8月-91	9月-91	10月-91	11月-91	12月-91	1月-92	2月-92	3月-92	4月-92	5月-92	6月-92	7月-92	8月-92	9月-92	10月-92	11月-92	12月-92	1月-93	2月-93	3月-93	4月-93	5月-93	6月-93	7月-93	8月-93	9月-93	10月-93	11月-93	12月-93	1月-94	2月-94	3月-94	4月-94	5月-94	6月-94	7月-94	8月-94	9月-94	10月-94	11月-94	12月-94	1月-95	2月-95	3月-95	4月-95	5月-95	6月-95	7月-95	8月-95	9月-95	10月-95	11月-95	12月-95	1月-96	2月-96	3月-96	4月-96	5月-96	6月-96	7月-96	8月-96	9月-96	10月-96	11月-96	12月-96	1月-97	2月-97	3月-97	4月-97	5月-97	6月-97	7月-97	8月-97	9月-97	10月-97	11月-97	12月-97	1月-98	2月-98	3月-98	4月-98	5月-98	6月-98	7月-98	8月-98	9月-98	10月-98	11月-98	12月-98	1月-99	2月-99	3月-99	4月-99	5月-99	6月-99	7月-99	8月-99	9月-99	10月-99	11月-99	12月-99	1月-00	2月-00	3月-00	4月-00	5月-00	6月-00	7月-00	8月-00	9月-00	10月-00	11月-00	12月-00	1月-01	2月-01	3月-01	4月-01	5月-01	6月-01	7月-01	8月-01	9月-01	10月-01	11月-01	12月-01	1月-02	2月-02	3月-02	4月-02	5月-02	6月-02	7月-02	8月-02	9月-02	10月-02	11月-02	12月-02	1月-03	2月-03	3月-03	4月-03	5月-03	6月-03	7月-03	8月-03	9月-03	10月-03	11月-03	12月-03	1月-04	2月-04	3月-04	4月-04	5月-04	6月-04	7月-04	8月-04	9月-04	10月-04	11月-04	12月-04	1月-05	2月-05	3月-05	4月-05	5月-05	6月-05	7月-05	8月-05	9月-05	10月-05	11月-05	12月-05	1月-06	2月-06	3月-06	4月-06	5月-06	6月-06	7月-06	8月-06	9月-06	10月-06	11月-06	12月-06	1月-07	2月-07	3月-07	4月-07	5月-07	6月-07	7月-07	8月-07	9月-07	10月-07	11月-07	12月-07	1月-08	2月-08	3月-08	4月-08	5月-08	6月-08	7月-08	8月-08	9月-08	10月-08	11月-08	12月-08	1月-09	2月-09	3月-09	4月-09	5月-09	6月-09	7月-09	8月-09	9月-09	10月-09	11月-09	12月-09	1月-10	2月-10	3月-10	4月-10	5月-10	6月-10	7月-10	8月-10	9月-10	10月-10	11月-10	12月-10	1月-11	2月-11	3月-11	4月-11	5月-11	6月-11	7月-11	8月-11	9月-11	10月-11	11月-11	12月-11	1月-12	2月-12	3月-12	4月-12	5月-12	6月-12	7月-12	8月-12	9月-12	10月-12	11月-12	12月-12	1月-13	2月-13	3月-13	4月-13	5月-13	6月-13	7月-13	8月-13	9月-13	10月-13	11月-13	12月-13	1月-14	2月-14	3月-14	4月-14	5月-14	6月-14	7月-14	8月-14	9月-14	10月-14	11月-14	12月-14	1月-15	2月-15	3月-15	4月-15	5月-15	6月-15	7月-15	8月-15	9月-15	10月-15	11月-15	12月-15	1月-16	2月-16	3月-16	4月-16	5月-16	6月-16	7月-16	8月-16	9月-16	10月-16	11月-16	12月-16	1月-17	2月-17	3月-17	4月-17	5月-17	6月-17	7月-17	8月-17	9月-17	10月-17	11月-17	12月-17	1月-18	2月-18	3月-18	4月-18	5月-18	6月-18	7月-18	8月-18	9月-18	10月-18	11月-18	12月-18	1月-19	2月-19	3月-19	4月-19	5月-19	6月-19	7月-19	8月-19	9月-19	10月-19	11月-19	12月-19	1月-20	2月-20	3月-20	4月-20	5月-20	6月-20	7月-20	8月-20	9月-20	10月-20	11月-20	12月-20	1月-21	2月-21	3月-21	4月-21	5月-21	6月-21	7月-21	8月-21	9月-21	10月-21	11月-21	12月-21	1月-22	2月-22	3月-22	4月-22	5月-22	6月-22	7月-22	8月-22	9月-22	10月-22	11月-22	12月-22	1月-23	2月-23	3月-23	4月-23	5月-23	6月-23	7月-23	8月-23	9月-23	10月-23	11月-23	12月-23	1月-24	2月-24	3月-24	4月-24	5月-24	6月-24	7月-24	8月-24	9月-24	10月-24	11月-24	12月-24	1月-25	2月-25	3月-25	4月-25	5月-25	6月-25	7月-25	8月-25	9月-25	10月-25	11月-25	12月-25	1月-26	2月-26	3月-26	4月-26	5月-26	6月-26	7月-26	8月-26	9月-26	10月-26	11月-26	12月-26	1月-27	2月-27	3月-27	4月-27	5月-27	6月-27	7月-27	8月-27	9月-27	10月-27	11月-27	12月-27	1月-28	2月-28	3月-28	4月-28	5月-28	6月-28	7月-28	8月-28	9月-28	10月-28	11月-28	12月-28	1月-29	2月-29	3月-29	4月-29	5月-29	6月-29	7月-29	8月-29	9月-29	10月-29	11月-29	12月-29	1月-30	2月-30	3月-30	4月-30	5月-30	6月-30	7月-30	8月-30	9月-30	10月-30	11月-30	12月-30	1月-31	2月-31	3月-31	4月-31	5月-31	6月-31	7月-31	8月-31	9月-31	10月-31	11月-31	12月-31	1月-32	2月-32	3月-32	4月-32	5月-32	6月-32	7月-32	8月-32	9月-32	10月-32	11月-32	12月-32	1月-33	2月-33	3月-33	4月-33	5月-33	6月-33	7月-33	8月-33	9月-33	10月-33	11月-33	12月-33	1月-34	2月-34	3月-34	4月-34	5月-34	6月-34	7月-34	8月-34	9月-34	10月-34	11月-34	12月-34	1月-35	2月-35	3月-35	4月-35	5月-35	6月-35	7月-35	8月-35	9月-35	10月-35	11月-35	12月-35	1月-36	2月-36	3月-36	4月-36	5月-36	6月-36	7月-36	8月-36	9月-36	10月-36	11月-36	12月-36	1月-37	2月-37	3月-37	4月-37	5月-37	6月-37	7月-37	8月-37	9月-37	10月-37	11月-37	12月-37	1月-38	2月-38	3月-38	4月-38	5月-38	6月-38	7月-38	8月-38	9月-38	10月-38	11月-38	12月-38	1月-39	2月-39	3月-39	4月-39	5月-39	6月-39	7月-39	8月-39	9月-39	10月-39	11月-39	12月-39	1月-40	2月-40	3月-40	4月-40	5月-40	6月-40	7月-40	8月-40	9月-40	10月-40	11月-40	12月-40	1月-41	2月-41	3月-41	4月-41	5月-41	6月-41	7月-41	8月-41	9月-41	10月-41	11月-41	12月-41	1月-42	2月-42	3月-42	4月-42	5月-42	6月-42	7月-42	8月-42	9月-42	10月-42	11月-42	12月-42	1月-43	2月-43	3月-43	4月-43	5月-43	6月-43	7月-43	8月-43	9月-43	10月-43	11月-43	12月-43	1月-44	2月-44	3月-44	4月-44	5月-44	6月-44	7月-44	8月-44	9月-44	10月-44	11月-44	12月-44	1月-45	2月-45	3月-45	4月-45	5月-45	6月-45	7月-45	8月-45	9月-45	10月-45	11月-45	12月-45	1月-46	2月-46	3月-46	4月-46	5月-46	6月-46	7月-46	8月-46	9月-46	10月-46	11月-46	12月-46	1月-47	2月-47	3月-47	4月-47	5月-47	6月-47	7月-47	8月-47	9月-47	10月-47	11月-47	12月-47	1月-48	2月-48	3月-48	4月-48	5月-48	6月-48	7月-48	8月-48	9月-48	10月-48	11月-48	12月-48	1月-49	2月-49	3月-49	4月-49	5月-49	6月-49	7月-49	8月-49	9月-49	10月-49	11月-49	12月-49	1月-50	2月-50	3月-50	4月-50	5月-50	6月-50	7月-50	8月-50	9月-50	10月-50	11月-50	12月-50	1月-51	2月-51	3月-51	4月-51	5月-51	6月-51	7月-51	8月-51	9月-51	10月-51	11月-51	12月-51	1月-52	2月-52	3月-52	4月-52	5月-52	6月-52	7月-52	8月-52	9月-52	10月-52	11月-52	12月-52	1月-53	2月-53	3月-53	4月-53	5月-53	6月-53	7月-53	8月-53	9月-53	10月-53	11月-53	12月-53	1月-54	2月-54	3月-54	4月-54	5月-54	6月-54	7月-54	8月-54	9月-54	10月-54	11月-54	12月-54	1月-55	2月-55	3月-55	4月-55	5月-55	6月-55	7月-55	8月-55	9月-55	10月-55	11月-55	12月-55	1月-56	2月-56	3月-56	4月-56	5月-56	6月-56	7月-56	8月-56	9月-56	10月-56	11月-56	12月-56	1月-57	2月-57	3月-57	4月-57	5月-57	6月-57	7月-57	8月-57	9月-57	10月-57	11月-57	12月-57	1月-58	2月-58	3月-58	4月-58	5月-58	6月-58	7月-58	8月-58	9月-58	10月-58	11月-58	12月-58	1月-59	2月-59	3月-59	4月-59	5月-59	6月-59	7月-59	8月-59	9月-59	10月-59	11月-59	12月-59	1月-60	2月-60	3月-60	4月-60	5月-60	6月-60	7月-60	8月-60	9月-60	10月-60	11月-60	12月-60	1月-61	2月-61	3月-61	4月-61	5月-61	6月-61	7月-61	8月-61	9月-61	10月-61	11月-61	12月-61	1月-62	2月-62	3月-62	4月-62	5月-62	6月-62	7月-62	8月-62	9月-62	10月-62	11月-62	12月-62	1月-63	2月-63	3月-63	4月-63	5月-63	6月-63	7月-63	8月-63	9月-63	10月-63	11月-63	12月-63	1月-64	2月-64	3月-64	4月-64	5月-64	6月-64	7月-64	8月-64	9月-64	10月-64	11月-64	12月-64	1月-65	2月-65	3月-65	4月-65	5月-65	6月-65	7月-65	8月-65	9月-65	10月-65	11月-65	12月-65	1月-66	2月-66	3月-66	4月-66	5月-66	6月-66	7月-66	8月-66	9月-66	10月-66	11月-66	12月-66	1月-67	2月-67	3月-67	4月-67	5月-67	6月-67	7月-67	8月-67	9月-67	10月-67	11月-67	12月-67	1月-68	2月-68	3月-68	4月-68	5月-68	6月-68	7月-68	8月-68	9月-68	10月-68	11月-68	12月-68	1月-69	2月-69	3月-69	4月-69	5月-69	6月-69	7月-69	8月-69	9月-69	10月-69	11月-69	12月-69	1月-70	2月-70	3月-70	4月-70	5月-70	6月-70	7月-70	8月-70	9月-70	10月-70	11月-70	12月-70	1月-71	2月-71	3月-71	4月-71	5月-71	6月-71	7月-71	8月-71	9月-71	10月-71	11月-71	12月-71	1月-72	2月-72	3月-72	4月-72	5月-72	6月-72	7月-72	8月-72	9月-72	10月-72	11月-72	12月-72	1月-73	2月-73	3月-73	4月-73	5月-73	6月-73	7月-73	8月-73	9月-73	10月-73	11月-73	12月-73	1月-74	2月-74	3月-74	4月-74	5月-74	6月-74	7月-74	8月-74	9月-74	10月-74	11月-74	12月-74	1月-75	2月-75	3月-75	4月-75	5月-75	6月-75	7月-75	8月-75	9月-75	10月-75	11月-75	12月-75	1月-76	2月-76	3月-76	4月-76	5月-76	6月-76	7月-76	8月-76	9月-76	10月-76	11月-76	12月-76
---	-----	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------

[illegible][illegible][illegible]

地 区	農 業	林 業	畜 産	漁 業	其 他	計
計	11,271					11,271
大 阪	20,851					20,851
京 都	10,081					10,081
神 戸	10,081					10,081
東 京	10,081					10,081
中 京	10,081					10,081
近 畿	10,081					10,081
北 陸	10,081					10,081
東 北	10,081					10,081
山 陽	10,081					10,081
山 陰	10,081					10,081
四 国	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081
香 川	10,081					10,081
高 松	10,081					10,081
愛 媛	10,081					10,081
高 知	10,081					10,081
徳 島	10,081					10,081

種別	番号	⑦ 118-252	Y 値	色相 (°)	発色強度	明度 (%)	色度
黄	K13	20670, 839	50183, 061	11.33	50.00	100.00	100.00
黄	K14	20670, 517	50143, 003	14.40	50.00	100.00	100.00
黄	K17	20668, 297	50151, 544	10.26	50.00	100.00	100.00
黄	K12	20664, 044	54180, 050	2.16	50.00	100.00	100.00
黄	K18	20665, 897	50188, 931	1.00	50.00	100.00	100.00
黄	K22	20669, 172	50189, 772	12.37	50.00	100.00	100.00
黄	K13	20671, 439	50153, 067	11.33	50.00	100.00	100.00

計測方法
JIS 5041-1
15.2 17.6000
15.2 17.6000

式: $1/(100 - Y)$ - 4r(11)

[illegible]

者成作

申請人

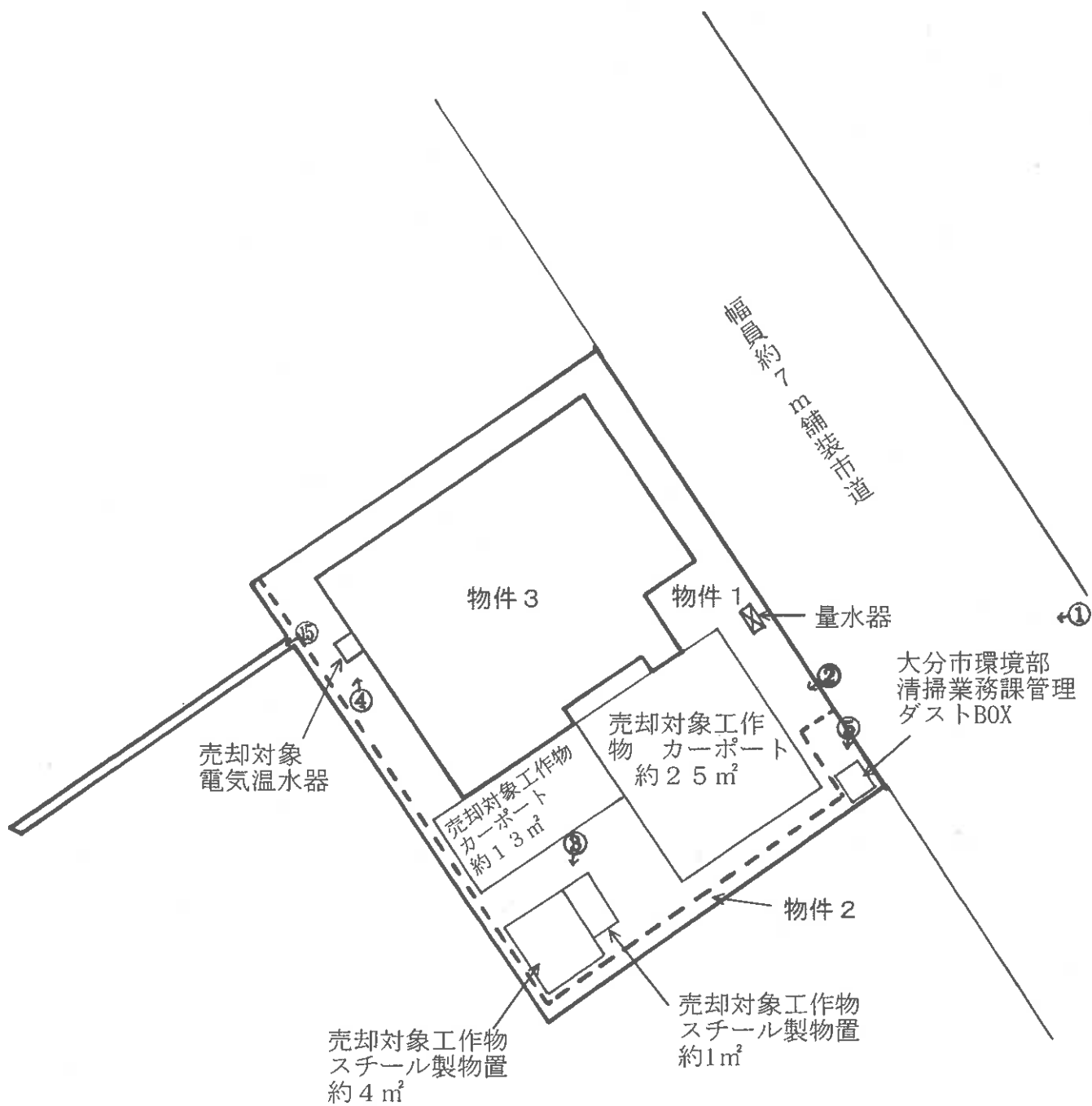
縮尺

平成23年5月8日作成

(大分県土地家屋調査士会用紙)

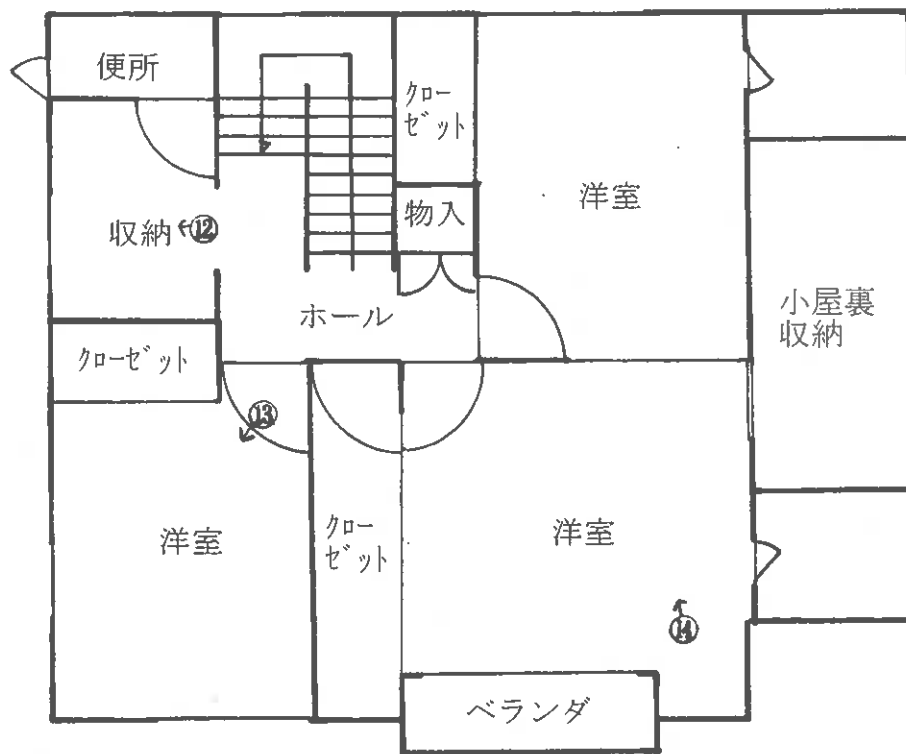
面
圖
物
建

$$\frac{1}{500}$$

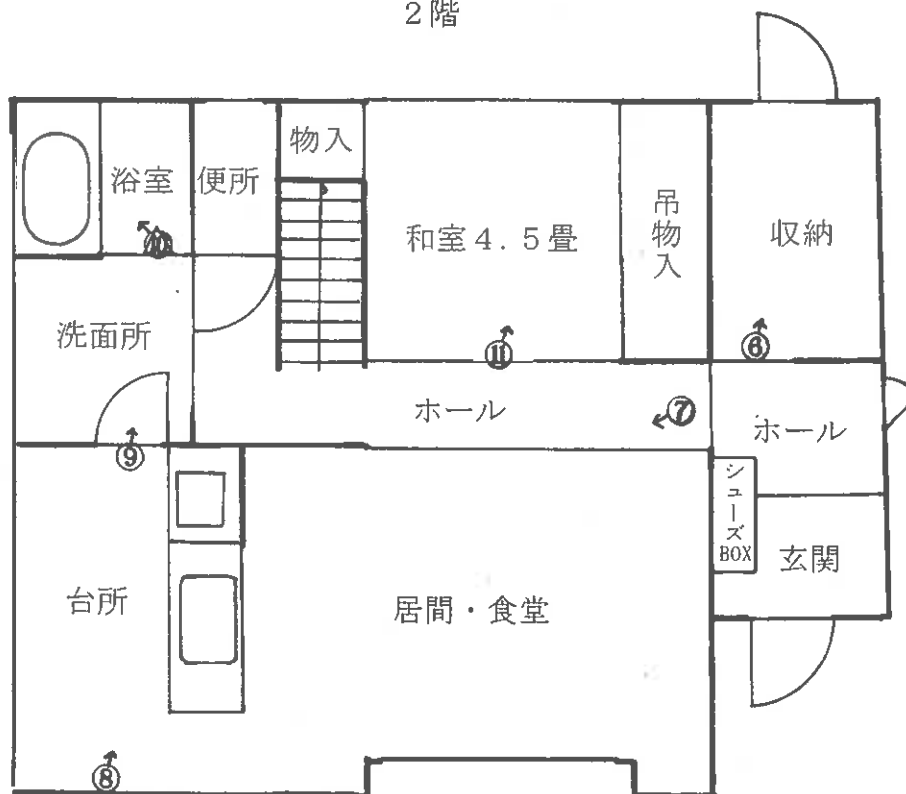


(10枚目)

土地建物位置関係図



2階



1階

物件 3



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 売却対象工作物カーポートの外景



(写真③) 売却対象工作物スチール製物置の外景



(写真④) 売却対象工作物電気温水器の外景



(写真⑤) 売却対象外工作物大分市環境部清掃業務課管理ダストBOX



(写真⑥) 本件建物の内部



(写真⑦) 本件建物の内部



(写真⑧) 本件建物の内部



(写真⑨) 本件建物の内部



(写真⑩) 本件建物の内部



(写真⑪) 本件建物の内部



(写真⑫) 本件建物の内部



(写真⑬) 本件建物の内部



(写真⑭) 本件建物の内部



(写真⑮) 本件土地(物件2)の外景

令和8年（ケ）第26号
令和8年8月31日 現地調査
令和8年9月16日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3	金 4, 6 2 0, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件3の土地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続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も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖登記簿の閲覧及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壌汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壌汚染の可能性は低いものと推定される。

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 地目 地積 共有者	大分市敷戸南町 1182番282 宅地 162.77m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2	所在地 地目 地積 共有者	大分市敷戸南町 1182番283 宅地 15.63m ² A 持分12分の1 B 持分12分の1	
3	所 家屋 種 構 床面積 共有者	大分市敷戸南町1182番地282 1182番282 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.69m ² 2階 51.75m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	
番号	特記事項		
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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「敷戸」駅から南東方へ道路距離約 1.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市街地南方郊外に位置する高台の住宅団地で戸建住宅が建ち並ぶほか、市営住宅も見られる。	
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 建蔽率 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% — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模、形状等)	物件1は間口約12m・奥行約11.5m・規模162.77㎡で長方形の中間画地。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	北東側が幅員約7m舗装市道に等高に接面する。	
土地の利用状況等	・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：引込可(オール電化) 下水道：あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込済みである状態をいう。「引込可」とは前面道路等に当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコスト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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	・境界は、コンクリートブロック及び側溝により明確である。 ・〈法定地上権成立の根拠〉 抵当権設定時に、土地所有者と建物所有者が同一であるため法定地上権は成立。	

(物件 2)

位置・交通	J R 豊肥本線「敷戸」駅から南東方へ道路距離約 1.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市街地南方郊外に位置する高台の住宅団地で戸建住宅が建ち並ぶほか、市営住宅も見られる。	
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 建蔽率 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 % — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模、形状等)	物件 2 は物件 1 の北東側の一部、南東側、南西側を取り囲む幅約 0.5 m 及び 1 m で規模 15.63 m ² の帯状地(共有者持分 12 分の 2)。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	北東側が幅員約 7 m 舗装市道に等高に接面する。	
土地の利用状況等	・配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：引込可 ガス配管：引込可 下水道：引込可 (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込済みである状態をいう。「引込可」とは前面道路等に当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	・境界は、コンクリートブロック及び側溝により明確である。 ・本件土地に大分市環境部清掃業務課が管理するダストBOXが設置されている。なお、大分市西部清掃事務所によれば、本件土地の使用について、賃貸借契約はなく無償で使用しているとのこと。	

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（登記記載）：平成23年10月27日 経過年数：15年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：サイディング 内壁：クロス 天井：クロス 床：フローリング、カーペット、畳 設備：給排水設備、オール電化設備
床面積（現況）	1階 61.69㎡ 2階 51.75㎡ 延113.44㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	築後15年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、一部内壁に破損や汚れが見られる等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用 状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	・南西側に売却対象工作物 電気温水器、南東側に売却対象工作物 カーポート2個、南側に売却対象工作物 スチール製物置2個がある。 ・詳細は現況調査報告書参照

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）

目的土地の建付地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	持分 エ	建付減価 オ	市場性 修 正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ ＝キ (千円未満四捨五入)
1	57,100	0.91	162.77		1.00	1.00	8,458,000
2	57,100	0.10	15.63		1.00	1.00	15,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大分-64

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,100 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/94 = 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：0.94

街路条件 -1%、交通・接近条件-5%

$0.99 \times 0.95 = 0.94$

イ 個別格差

（物件1）個別格差：0.91

環境条件：0.90 ゴミ置き場隣接 -10%

画地条件：1.01 方位 +1%

環境条件 画地条件 個別格差

$0.90 \times 1.01 = 0.91$

（物件2）個別格差：0.10

画地条件 共有の带状地 -90%

ウ 地積：公簿数量採用

オ 建付減価：：ない

カ 市場性修正：ない

② 物件3（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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面 積 (㎡)	現価率	市場性 修 正	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	
3	220,000	113.44	0.19	1.00	4,742,000

ウ 現価率：0.19

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 9 年、残価率 10%とした定率法（現価率 0.24）と観察減価法（一部内壁に破損や汚れが見られること等、保守管理の状態が劣る程度を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.24 \times (1 - 0.20) = 0.19$$

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、単独では市場価値がないものと判断し、0 円と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格(物件1)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格(円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	8,458,000	0.35	法定地上権	2,960,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①キ, 1②オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算(円) (2①ウ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	8,458,000	-2,960,000		1.00	0.60	3,300,000
2	15,000	—		1.00	0.60	10,000
3	4,742,000	+2,960,000	1.00	1.00	0.60	4,620,000
一括価格(合計)						7,930,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：ない

(物件2)

大分市所有のダストBOXが設置されているが、収去のための費用の安価等から減価はないと判断した。

エ 市場性修正：ない

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格（大分ー64）

所 在：大分市星和台2丁目639番34

価 格：52,100円/㎡

位 置：JR豊肥本線「敷戸」駅の約1.2kmに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員5m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

建蔽率50%、容積率100%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

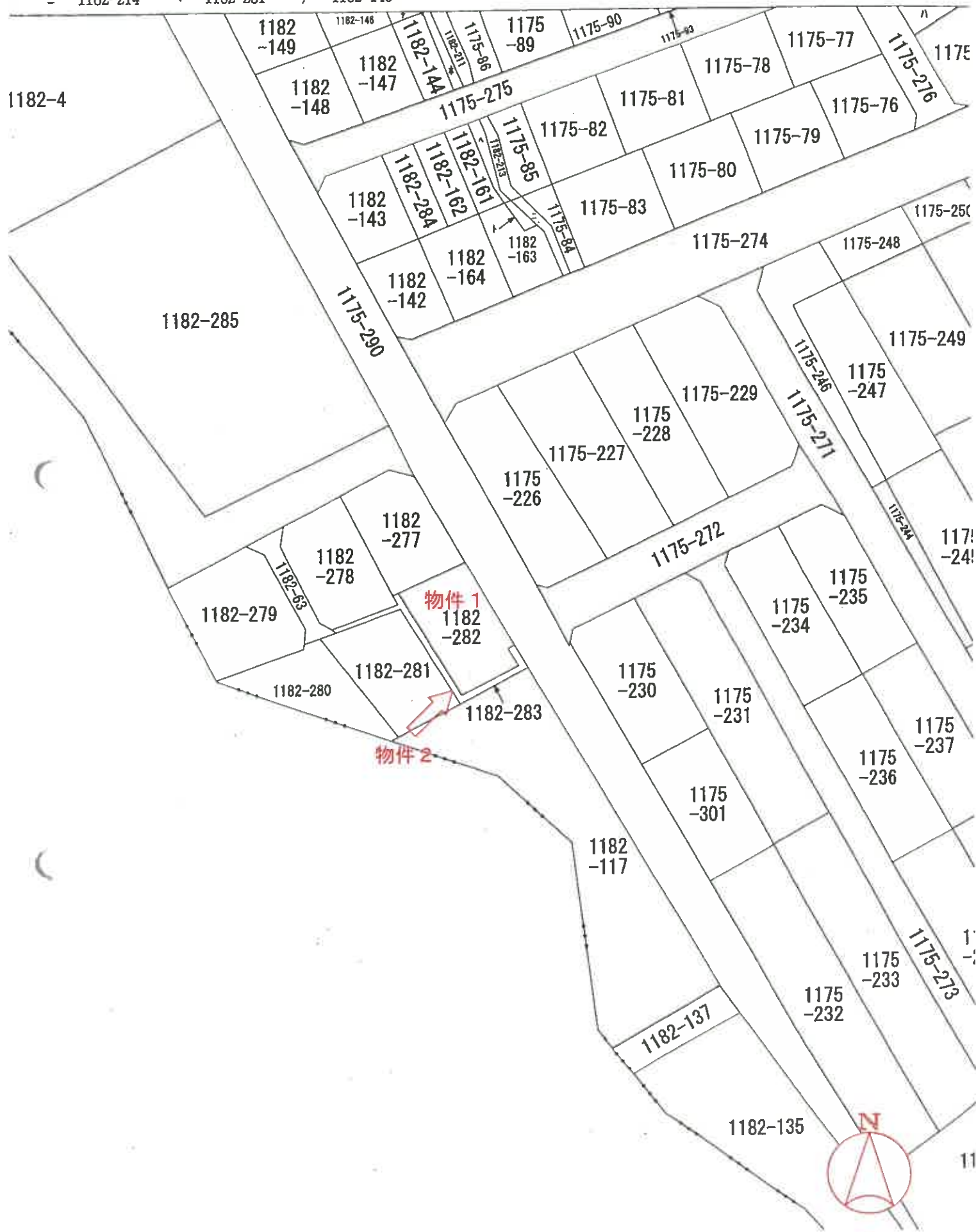
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図
- 8 国土地理院標準地図

以 上



ハ 1175-70 ホ 1182-229 ト 1182-232 リ 1182-228
ニ 1182-214 ヘ 1182-231 チ 1182-145



1
600

公 図 写

地積測量図

地番	1182-63, 1182-277~1182-283
土地の所在	大分市 瀬戸南町

引張点表

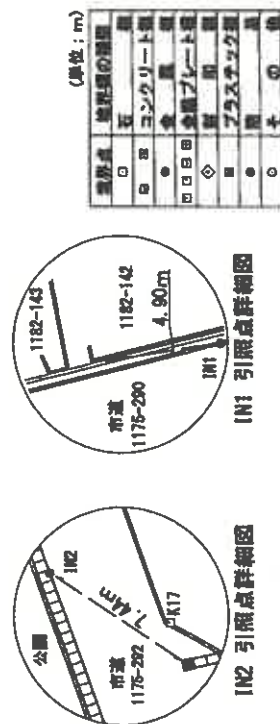
引張点	点名	X座標	Y座標	距離の概算
基準点P1	IN1	20678.743	58150.383	全周長
基準点P2	IN2	20681.818	58129.238	全周長
点名	X座標	Y座標	距離	角度
K1	20688.007	58143.323	P1	18.523 300°00'20"
			P2	15.388 66°18'53"
K2	20643.126	58130.223	P1	46.018 218°17'18"
			P2	38.704 178°32'18"
K3	20663.993	58114.772	P1	48.967 251°41'48"
			P2	22.954 219°03'27"
K4	20664.202	58161.215	P1	14.659 172°44'34"
			P2	38.510 118°50'56"

座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	距離の概算
10788	20624.119	58145.072	南区基準点
10790	20775.842	57988.862	南区基準点
1A382	20675.355	58328.654	南区基準点

平面図の縮尺(1/2500)	Ⅱ
測量年月日	平成22年4月30日

換算面積 1078.300070 m²



作成者

申請人

縮尺

1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

1182-43,
1182-277~1182-283

大分市 飯戸南町

土地の所在

世界測地系

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

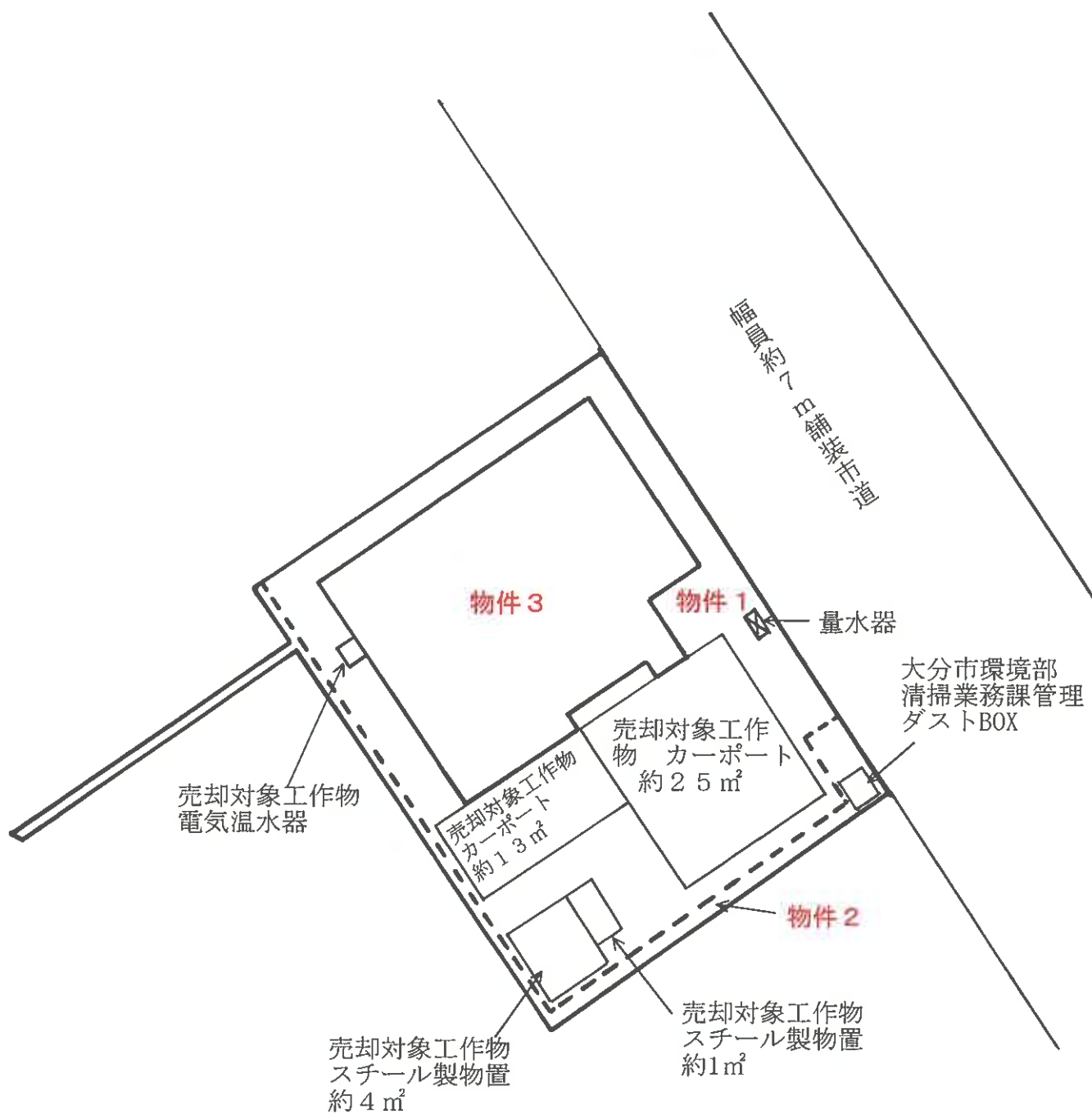
地番	① 1182-43	② 1182-277	③ 1182-283
地積	14.82	14.82	14.82
面積	14.82	14.82	14.82
容積率	14.82	14.82	14.82
高さ	14.82	14.82	14.82
用途	14.82	14.82	14.82
備考	14.82	14.82	14.82

作成者

申請人

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用紙)



土地建物位置関係図

家屋番号 1182-282

建 物 図 面

建物の所在 大分市敷戸南町1182番地281



縮尺 1/250

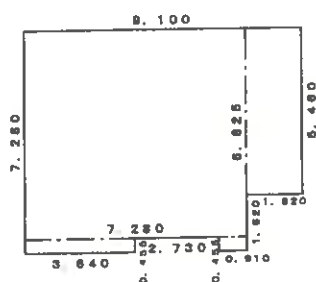
申請人 [Redacted Name]

縮尺 1/500

各階平面図

物件 2

1階



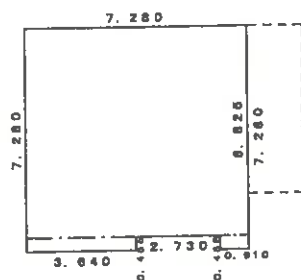
求積表

7.280	×	6.825	=	49.6860000
3.640	×	0.455	=	1.6562000
0.910	×	0.455	=	0.4140500
1.820	×	5.460	=	9.9372000

計 61.6934500

床面積 61.69 m²

2階



求積表

7.280	×	6.825	=	49.6860000
0.910	×	0.455	=	0.4140500
3.640	×	0.455	=	1.6562000

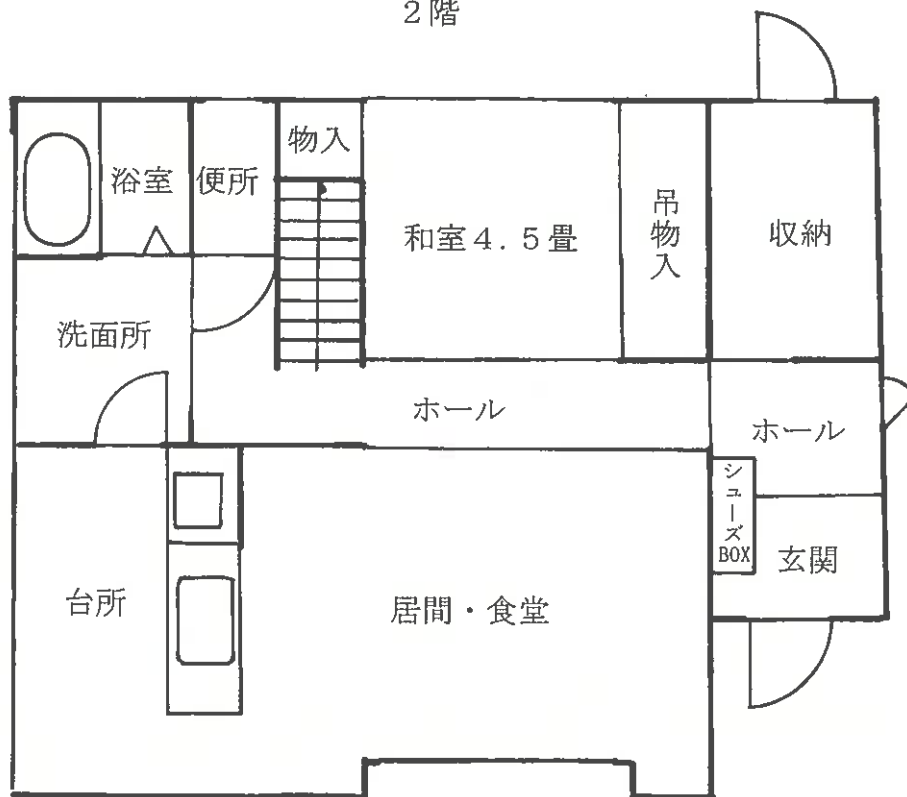
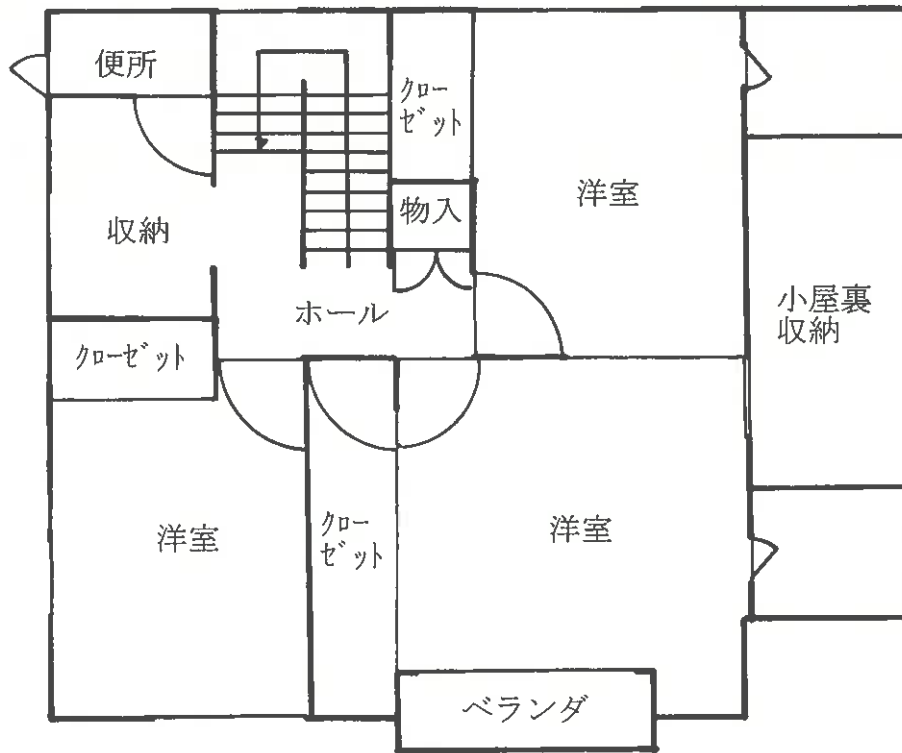
計 51.7562500

床面積 51.75 m²

作成者

縮尺

1 / 250



物件3

