

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 16 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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 7 年 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 11 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部執行係
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 7 年 7 月 16 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 317, 000 1, 853, 600	一括	470, 000	0	0
1	264, 000				
2	2, 053, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 大分県杵築市大字狩宿字上
地 番 3 2 1 番 6 6
地 目 宅地
地 積 4 9 9 . 9 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 大分県杵築市大字狩宿字上 3 2 1 番地 6 6
家屋 番号 3 2 1 番 6 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 1 5 2 . 7 6 平方メートル
所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 26 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 後 藤 政 明

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

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

【物件番号 1】

- ・ 隣地（地番 3 2 1 番 4 2 及び 3 2 1 番 2 3）との境界が不明確である。
- ・ 第三者から供給を受けている上水は、所有者が変わると使用できないおそれがある。
- ・ 上水として使用している井戸は、目的外土地にあり、売却対象外である。
- ・ 使用している浄化槽は、目的外土地にあり、売却対象外である。

《 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 大分県杵築市大字狩宿字上

地 番 3 2 1 番 6 6

地 目 宅地

地 積 4 9 9 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分県杵築市大字狩宿字上 3 2 1 番地 6 6

家屋 番号 3 2 1 番 6 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 1 5 2 . 7 6 平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第2号
令和6年2月21日受理
令和6年4月3日提出
(評価人 長野 研一)

現況調査報告書

大分地方裁判所杵築支部
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 大分県杵築市大字狩宿字上
地 番 3 2 1 番 6 6
地 目 宅地
地 積 4 9 9 . 9 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分県杵築市大字狩宿字上 3 2 1 番地 6 6
家屋 番号 3 2 1 番 6 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 1 5 2 . 7 6 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大分県杵築市大字狩宿321番地66	
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	☒ 建物所有者B ☐ 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:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居(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	売却対象工作物カーポート, プロパン庫, 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲		☒ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ 建物所有者B
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■A(土地所有者) の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成21年12月12日
最初の契約等	契約日	平成21年12月12日
	期間	平成21年12月12日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成21年12月12日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 建物所有者B ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		☒ なし ☐ 毎年金 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		
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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地所有者A	1 私は、本件土地の所有者です。本件建物は空き家です。 2 本件建物内で、犬を一匹飼っていました。 3 私は、本件土地の隣接地321番23に事務所を持っています。 4 本件建物の水道は、公共の水道はなく、サンヨーフーズに利用させてもらっているものと、私所有の本件土地の隣接地321番23に存在する井戸から利用しているものを混合して利用しています。 5 サンヨーフーズに利用させてもらっている水道は、所有者が変わったときは使用できなくなると聞いています。 6 私所有の井戸は、農事用ですので、認定業者でないと使えません。井戸は、南側の農地に水を供給するために使用しています。現在の水質は良く、家庭用としても使えています。使用するためには電気料金がかかりますが、月1000円にもならない程度の金額です。また、井戸を使い始めて10年ほど経ちますので、2、3年後にポンプの入れ替えが必要になるかも知れません。ポンプの交換費用は、工賃込みで120万円くらいかかると思います。 7 本件建物の浄化槽も、私所有の本件土地の隣接地321番23にあります。なお、直近の暗渠となっている水路への排水はできず、だいたい南側まででないと排水できないようになっています。 8 本件建物で水道を利用するために、本件土地をボーリングすることになると、今の相場ですと、メートル単価2万円で280メートル掘るとして、600万円ほどかかると思います。また、水質の良い水が採取できるとは限らないと思います。

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	9 本件不動産を買われた方には、上記井戸と浄化槽を50万円で買っていただけたらと思っています。電気料金は、私が使用している間は私が支払う意向です。 10 本件土地の南西側の境界付近にコンクリート擁壁がありますが、321番23の土地側に1メートルほどはみ出して設置しており、買受人に有利になることですので、特に問題ないと思っています。 11 本件土地の南東側に存在した道路は、道路の付け替えをしています 12 本件土地の北東側の境界は、コンクリート擁壁の外側で、コンクリート敷きのやや手前までです。

(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)

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 本件建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、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、以下のとおりである。
 - (1) 北東側は、コンクリート擁壁及びコンクリート敷が存在するが、不明瞭である。
 - (2) 南東側は、石垣が存在し、明瞭である。
 - (3) 南西側は、コンクリート擁壁が存在するが、境界とは限らず、不明瞭である。
 - (4) 北西側は、石垣及びコンクリート敷が存在し、明瞭である。
- 4 カーポートは、本件建物との場所的近接性から、売却対象の工作物と認めた。
- 5 プロパン庫は、本件建物の専用設備であり、売却対象の工作物と認めた。
- 6 物置は、本件建物との場所的近接性から、売却対象の工作物と認めた。
- 7 本件建物の浄化槽及び水道の供給に利用されている井戸は、本件土地の隣接地の目的外土地321番23にあって、いずれも売却対象外工作物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

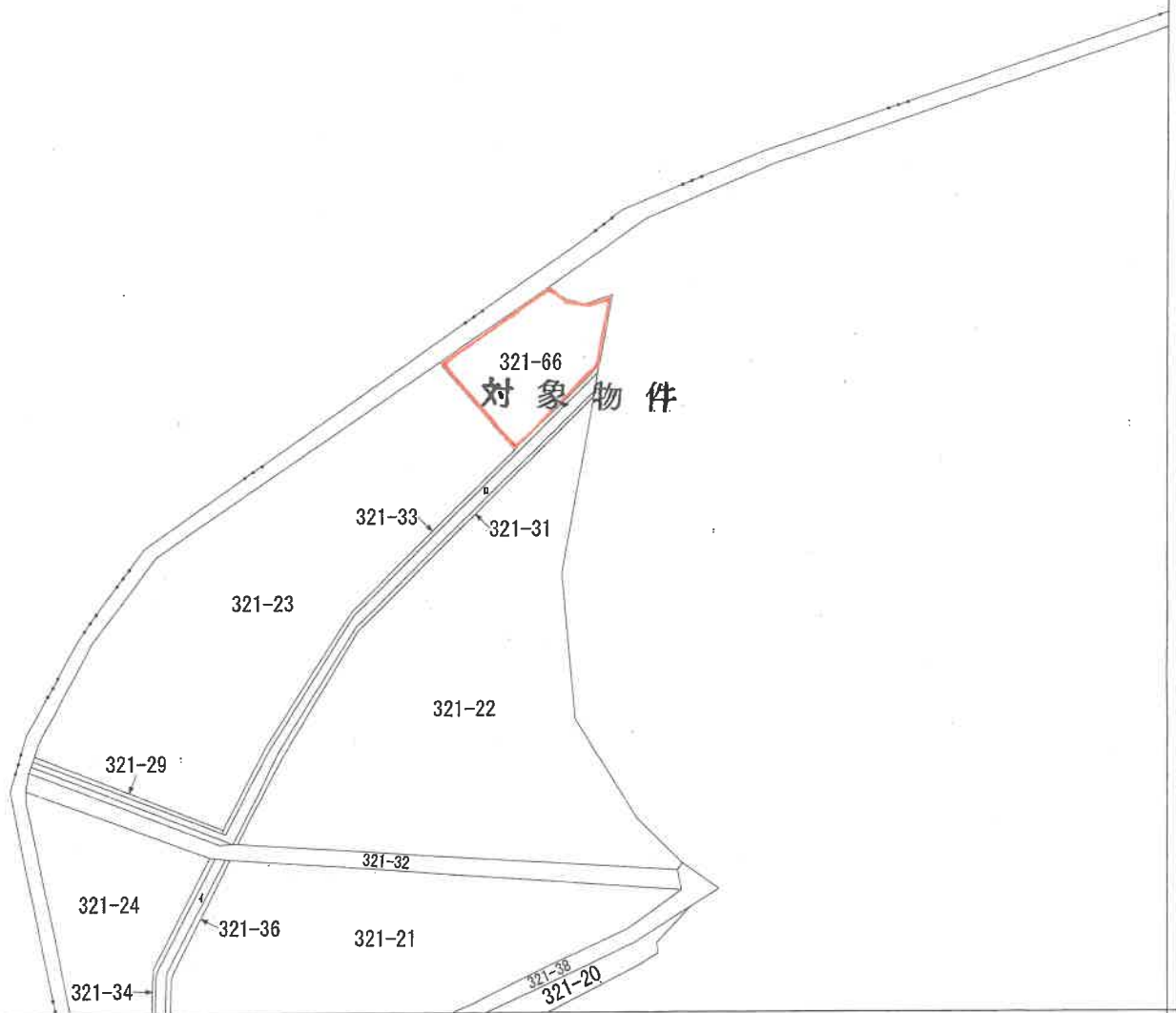
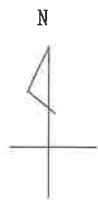
(6枚目)

(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6年2月21日(水) 13:20-13:40	大分地方法務局杵築支局	公図写等取得
令和6年2月21日(水) 14:40-15:00	杵築市役所	建物間取図写取得
令和6年2月21日(水) 15:20-15:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年2月22日(木) 14:30-14:40	当庁	所有者Aから聴取(電話)
令和6年3月6日(水) 9:00-9:10	当庁	所有者Aから聴取(電話)
令和6年3月27日(水) 9:30-10:55	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 評価人同行, 所有者Aから聴取
令和6年3月27日(水) 11:10-11:30	大分地方法務局杵築支局	公図写取得
令和6年3月28日(木) 15:00-15:10	当庁	所有者Aから聴取(電話)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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
(7枚目)

イ 321-35
ロ 321-30



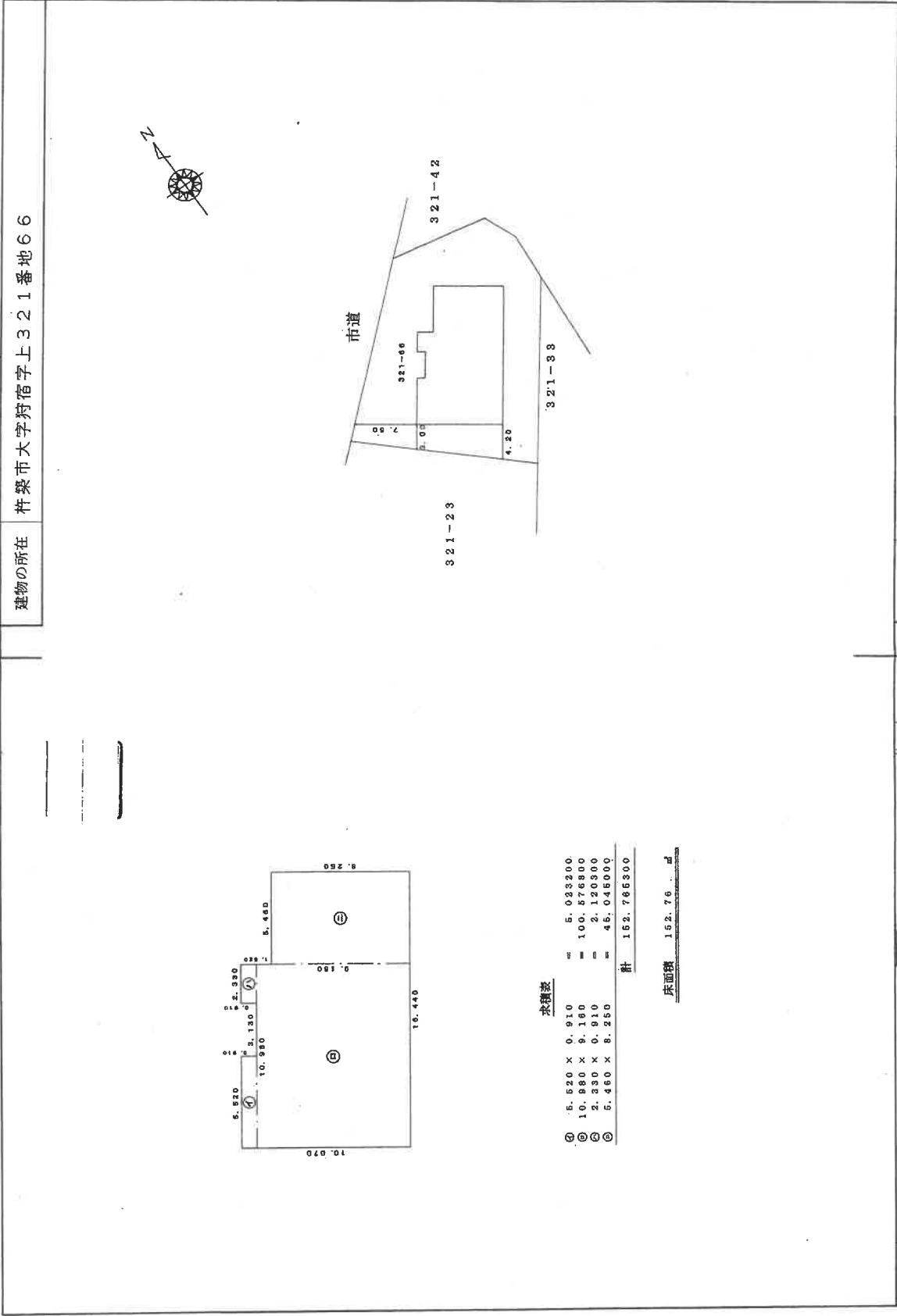
請求 部分	所在	杵築市大字狩宿字上				地番	321番66		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項	

登記年月日：平成21年12月15日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	321-66
建物の所在	杵築市大字貯宿字上321番地66

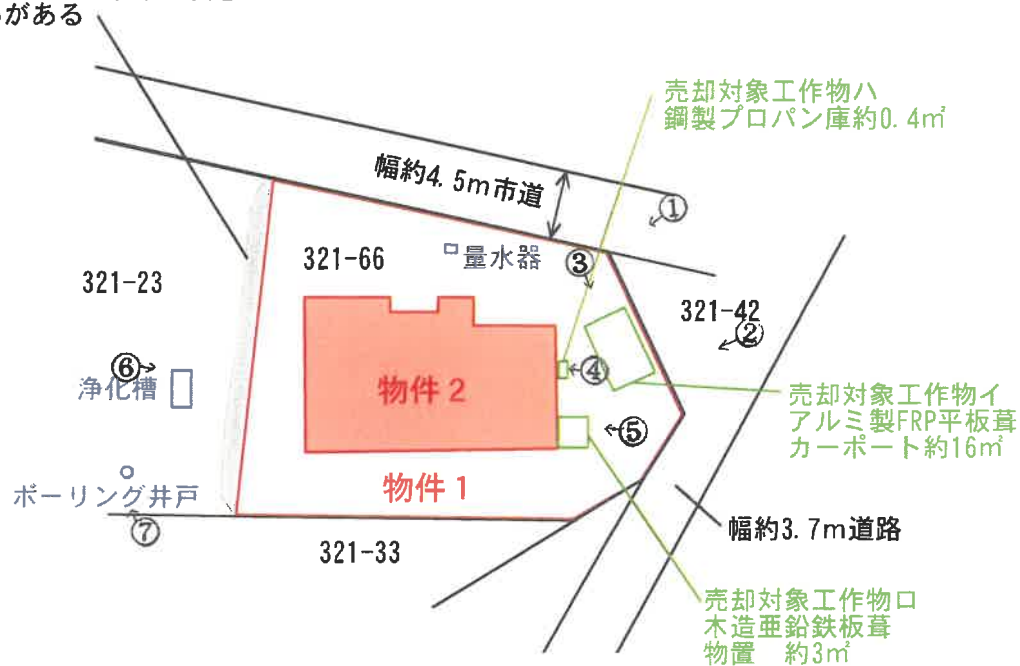


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

21 年12 月 14 日作成

(大分県土地家屋調査士会用品)

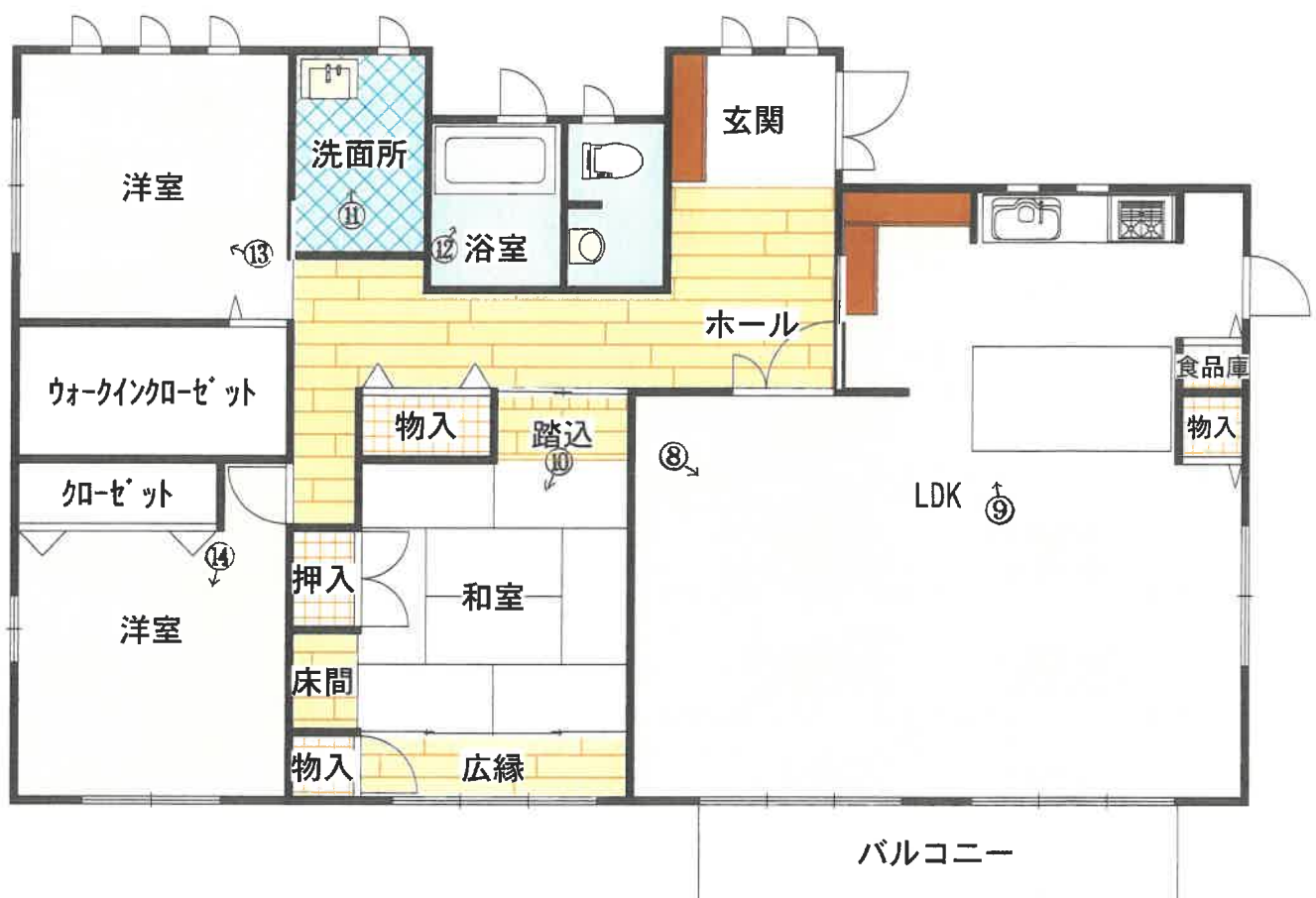
目的外土地321番23との
境界付近のコンクリート擁壁は
321番23の土地内に築造されている
疑いがある



※○→は写真

土地建物位置関係図

物件 2



※○→は写真
間取図



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 本件土地・建物の全景



(写真③) 売却対象工作物カーポート



(写真④) 売却対象工作物プロパン庫



(写真⑤) 売却対象工作物物置



(写真⑥) 売却対象外工作物浄化槽



(写真⑦) 売却対象外工作物井戸



(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

令和 6 年 (ケ) 第 2 号
令和 6 年 4 月 5 日 評 価
令和 6 年 3 月 2 7 日 現地調査

提出日 令和 6 年 4 月 8 日

大分地方裁判所杵築支部 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4,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	540,000 円
物件2	4,190,000 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 地目 地積	杵築市大字狩宿字上 321番66 宅地 499.97㎡	
2	家屋番号 種類 構造 床面積	杵築市大字狩宿字上321番地66 321番66 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 152.76㎡	
番号	特記事項		
1	(1) 本土地が利用している浄化槽及びボーリング井戸が目的外土地321番23内にある。 (2) 目的外土地321番23内のボーリング井戸は農事用であり、認定業者でなければ使用できない。		

第4 目的物件の位置・環境等

(1) 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「杵築駅」の北東方・道路距離約13.8km 最寄バス停「狩宿」の北方・道路距離約1.7km（徒歩約22分） （別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付 近 の 状 況	農地が大部分を占めるなか事業所や住宅が点在する農村地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	用途無指定
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	周知遺跡なし
画 地 条 件	規 模 ;	499.97 m ² （地積測量図具備）
	形 状 ;	略台形
	間 口 ;	約22.3m 奥 行 ; 約22.2m
	地 勢 ;	概ね平坦
接面道路の状況	北西側幅員約4.5m市道に約1.3m低く～約1.8m高く接面する。 東側幅員約3.7m未舗装道路に概ね等高～約1.8m低く接面する。	
土地の利用状況等	土地所有者の妻が所有する建物（物件2）が建っている。目的外土地321番23との境界付近のコンクリート擁壁は目的外土地321番23の土地内に築造されている疑いがあること、北東側境界が不明瞭であること以外に境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺は農家住宅等がわずかに見られるほか農地や林地が広がる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（特記事項(1)参照）
	ガ ス 配 管	なし（プロパンガス使用）
	公 共 下 水 道	なし（特記事項(2)参照）
	（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) 目的外土地321番23内にあるボーリング井戸と他所から供給される上水を併用している。目的外土地321番23内のボーリング井戸は農事用であり、認定業者でなければ使用できない。また、他所から供給される上水は所有者が変われば使用できないおそれがある。（現況調査報告書参照） (2) 本土地が利用している浄化槽は目的外土地321番23内にある。（現況調査報告書参照） (3) 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。	

特 記 事 項	(4) 公図上当該地の南東側に存する公衆用道路321番33・321番30（杵築市所有）は、土地所有者の陳述によれば付け替えをした由で、南東側隣接地は現況畑になっている。 杵築市役所建設課に照会したところ、付け替えに関する資料等はない。
---------	---

(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） 平成21年12月12日新築 経過年数 15年 経済的残存耐用年数 9年	
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 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、目透かしほか 床 フロア合板、畳ほか 設 備 電気・ガス設備、給排水衛生設備ほか その他 カラーアルミサッシ、ビルトイン型空調設備	
床面積（現況）	152.76㎡（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	
保守管理の状況	若干劣る	室内でペット（犬一匹）を飼育していたことに由来する内壁の損傷や汚損が一部みられる。それ以外は劣化の程度は概ね経年相応。
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	従物である売却対象工作物（イ；アルミ製FRP平板葺カーポート約16㎡、ロ；木造亜鉛鉄板葺物置約3㎡、ハ；鋼製プロパン庫約0.4㎡）がある。	

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	2,530	0.99	499.97	1.00	—	1,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 杵築（県）－5

$$(公示価格等) \quad (時点修正) \quad (標準化補正) \quad (地域格差) \quad (標準画地価格) \\ 1,520 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/60 \div 2,530 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 修正不要。

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 小学校に近いが店舗等から離れる。△2%

住環境劣る。△40%

都市計画区域外。+2%

$$(相乗値) 0.98 \times 0.60 \times 1.02 \div 0.60$$

イ 個 別 格 差 角地。+2%

一部路面より低い。△3%

$$(相乗値) 1.02 \times 0.97 \div 0.99$$

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の価額は建物価額に含む。

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	250,000	152.76	0.225	—	8,590,000

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数約15年、経済的残存耐用年数9年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.117）と観察減価法（劣化損傷の程度等を考慮して△5%と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.2225

$$0.237 \times (1 - \text{観察減価}0.05) = 0.225$$

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	1,250,000	0.10	使用借権	100%	130,000

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	1,250,000	-130,000	1.00	0.80	0.60	540,000
2	8,590,000	+130,000	1.00	0.80	0.60	4,190,000
一括価格(合計)						4,730,000

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、本土地が利用している浄化槽及びボーリング井戸が目的外土地321番23内にあること、目的外土地321番23内のボーリング井戸は農事用であり、認定業者でなければ使用できないこと、一部境界不明瞭で擁壁が目的外土地321番23に越境しているおそれがあ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 杵築（県）－5
所 在 ： 杵築市大田石丸字峰平547番1
価 格 ： 1,520円/㎡
位 置 ： J R日豊本線「中山香」駅 9.7km
価 格 時 点 ： 令和5年7月1日
地 積 ： 608㎡
供 給 処 理 施 設 ： 下水
接 面 街 路 ： 北西側4m市道
用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外
地 域 の 概 要 ： 農地の中に住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 基準地所在図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間 取 図
- 8 写 真
- 9 附 近 見 取 図

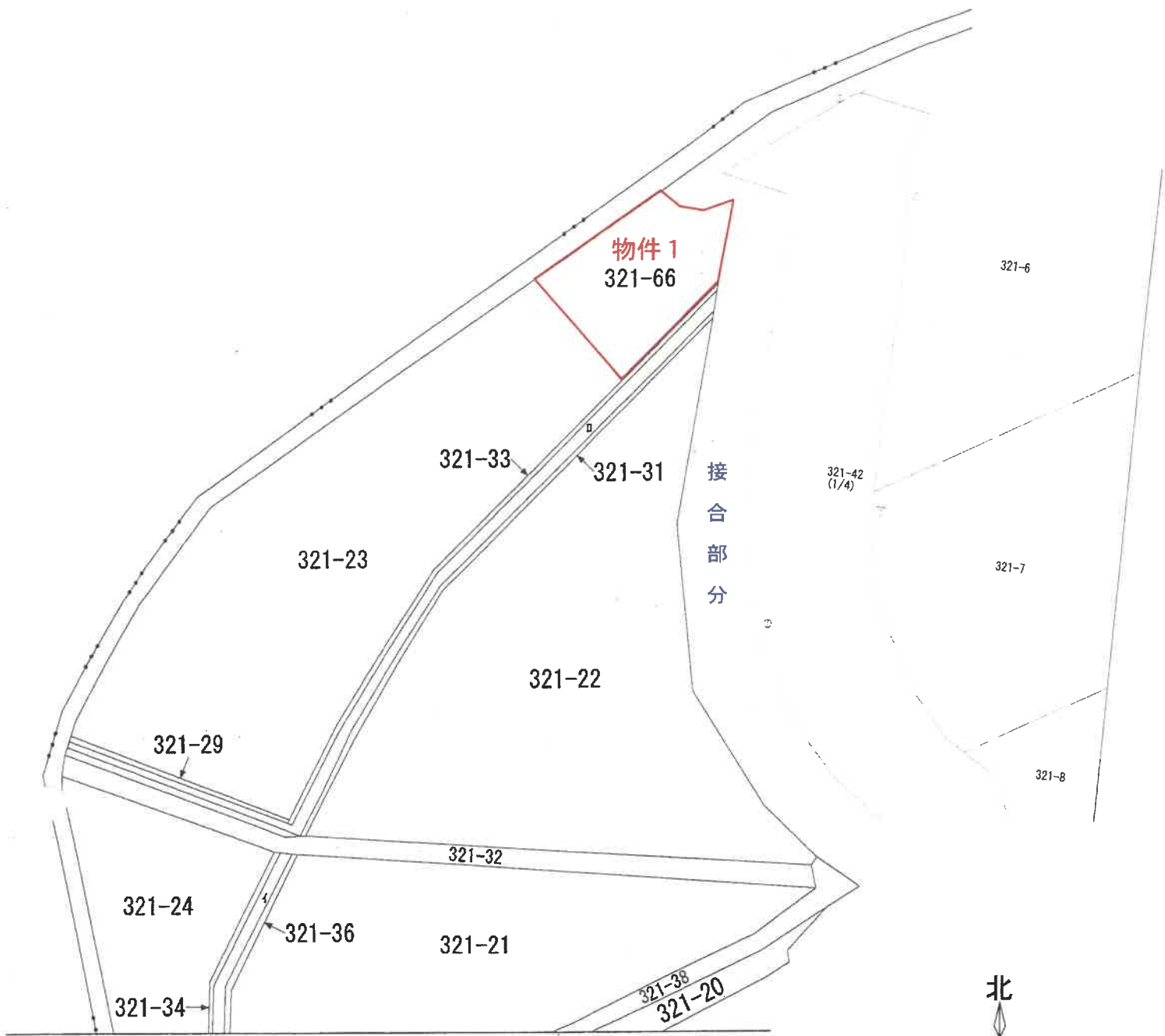
以 上



物件位置図



基準地所在図



1/1000
公図写

4205

平成20年7月17日登記

地積測量図

地番 321-23, 321-66

土地の所在 杵築市大字狩宿字上

求積表

(世界測地系)

地番	① 321-23	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n+1-X n-1	X n+1-Y n-1	Y n+1-X n-1
NO							
K11	48063.334		63712.716	35.659	171390.427106		
PA	48050.835		63750.156	36.824	1813576.482864		
Z20	48057.336		63752.540	18.077	772617.790872		
Z23	48084.265		63766.233	42.291	2033531.051115		
P223	48121.598		63794.831	12.247	589345.210706		
P224	48136.733		63778.480	-41.321	-1889057.044293		
P10	48115.545		63753.510	-37.543	-1806401.905935		
P17	48105.130		63740.937	-16.079	-869692.645270		
P18	48100.029		63735.431	-10.705	-514910.810445		
P15	48084.437		63730.232	-10.140	-487677.591180		
K5	48086.633		63725.291	-9.195	-442174.980435		
K6	48082.413		63721.037	-8.408	-404180.768078		
K7	48074.680		63716.885	-6.540	-314408.407200		
K8	48068.689		63714.497	-4.169	-200398.364441		
				合計	-5541.840214		
				合計面積	2970.9201070		m ²

物件 1

地番	② 321-66	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n+1-X n-1	X n+1-Y n-1	Y n+1-X n-1
NO							
P223	48121.598		63794.831	29.816	1439605.725768		
X1	48136.306		63808.396	14.016	674720.512886		
22	48144.766		63808.847	-1.211	-58303.311826		
K10	48148.605		63807.185	-13.309	-640809.783945		
25	48151.208		63795.538	-28.705	-1382180.425840		
P224	48136.733		63778.480	-0.707	-34032.670231		
				合計	-998.952778		
				合計面積	496.9763880		m ²

引張点・境界点	X座標	Y座標	距離	方位角
引張点1	48055.906	63704.881		
引張点2	48156.343	63768.587		
境界点1	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点2	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点3	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点4	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点5	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点6	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点7	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点8	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点9	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点10	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点11	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点12	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点13	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点14	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点15	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点16	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点17	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点18	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点19	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点20	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点21	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点22	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点23	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点24	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点25	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点26	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点27	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点28	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点29	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点30	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点31	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点32	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点33	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点34	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点35	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点36	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点37	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点38	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点39	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点40	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点41	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点42	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点43	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点44	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点45	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点46	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点47	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点48	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点49	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点50	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点51	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点52	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点53	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点54	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点55	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点56	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点57	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点58	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点59	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点60	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点61	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点62	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点63	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点64	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点65	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点66	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点67	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点68	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点69	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点70	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点71	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点72	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点73	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点74	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点75	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点76	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点77	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点78	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点79	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点80	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点81	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点82	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点83	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点84	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点85	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点86	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点87	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点88	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点89	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点90	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点91	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点92	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点93	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点94	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点95	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点96	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点97	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点98	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点99	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点100	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点101	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点102	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点103	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点104	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点105	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点106	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点107	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点108	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点109	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点110	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点111	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点112	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点113	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点114	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点115	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点116	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点117	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点118	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点119	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点120	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点121	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点122	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点123	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点124	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点125	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点126	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点127	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点128	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点129	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点130	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点131	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点132	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点133	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点134	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点135	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点136	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点137	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点138	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点139	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点140	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点141	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点142	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点143	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点144	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点145	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点146	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点147	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点148	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点149	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点150	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点151	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点152	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点153	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点154	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点155	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点156	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点157	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点158	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点159	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点160	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点161	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点162	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点163	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点164	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点165	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点166	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"
境界点167	48156.343	63769.587	距離133.095	方位角 38° 18' 52"
境界点168	48055.906	63704.881	距離133.095	方位角 219° 18' 52"

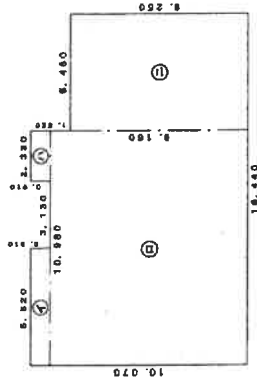
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 321-66

建物の所在 杵築市大字狩宿字上321番地66

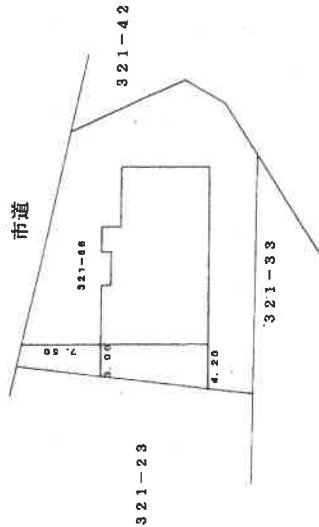
物件 2



求積表

①	5.520 x 0.910	=	5.023200
②	10.980 x 9.160	=	100.576800
③	2.330 x 0.910	=	2.120300
④	5.460 x 8.250	=	45.045000
計			152.765300

床面積 152.76 ㎡



70%縮小

作成者

11 年12 月 14 日作成

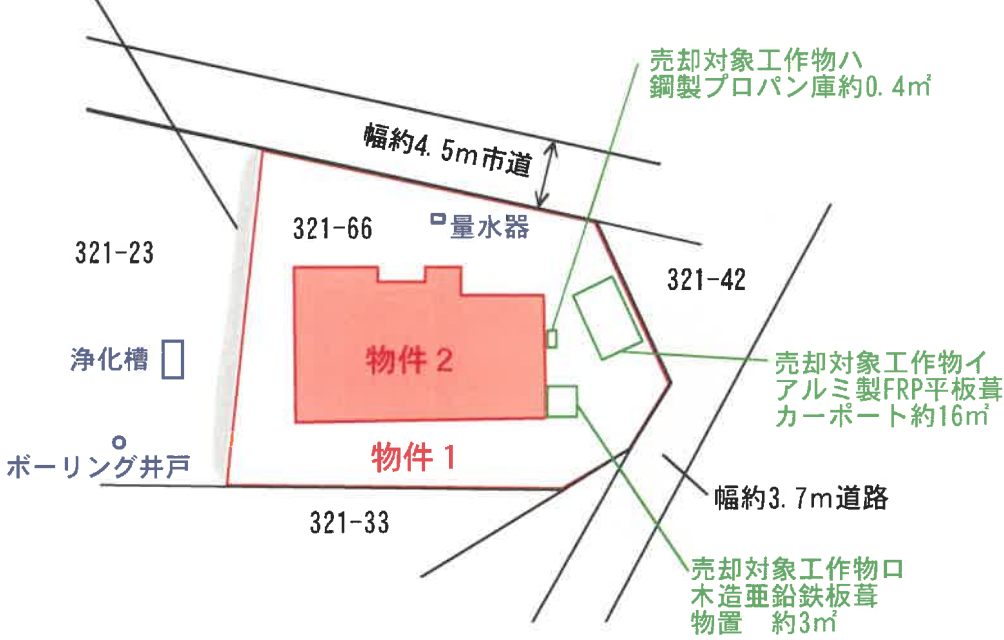
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

目的外土地321番23との
境界付近のコンクリート擁壁は
321番23の土地内に築造されている
疑いがある



土地建物位置関係図

物件2



間取図

写真

物件2（主である建物） 内壁の損傷



物件2（主である建物） 内壁の損傷

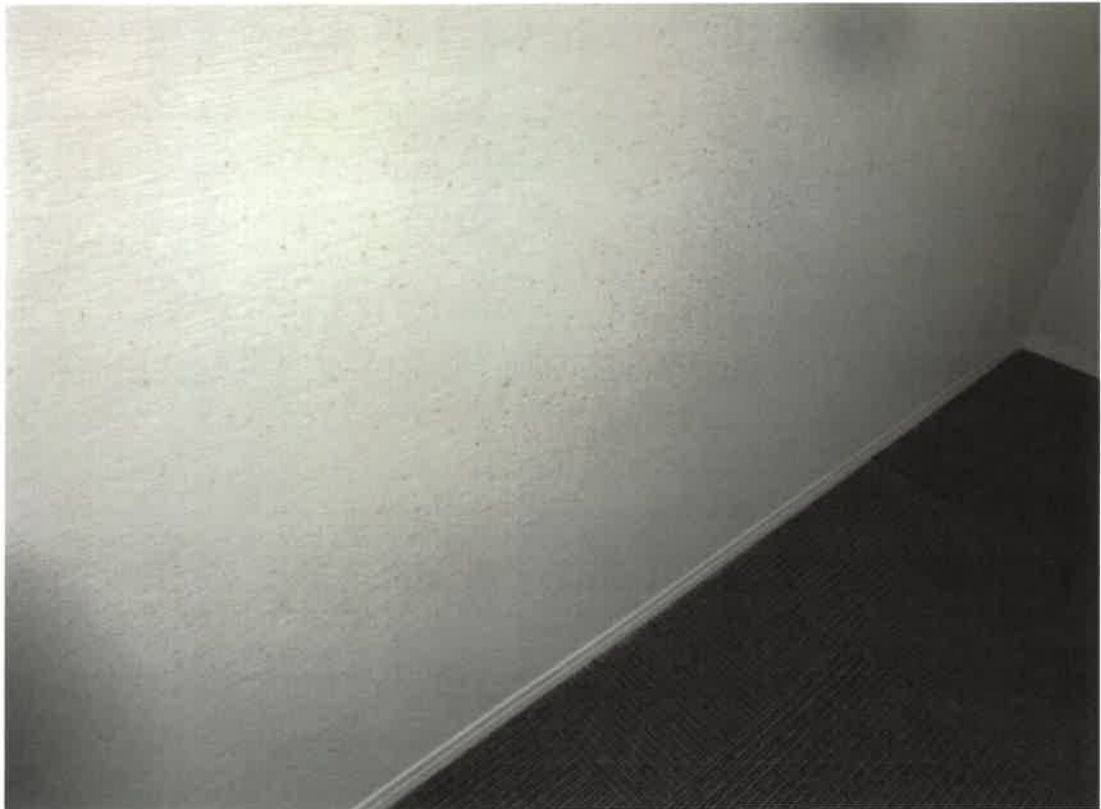


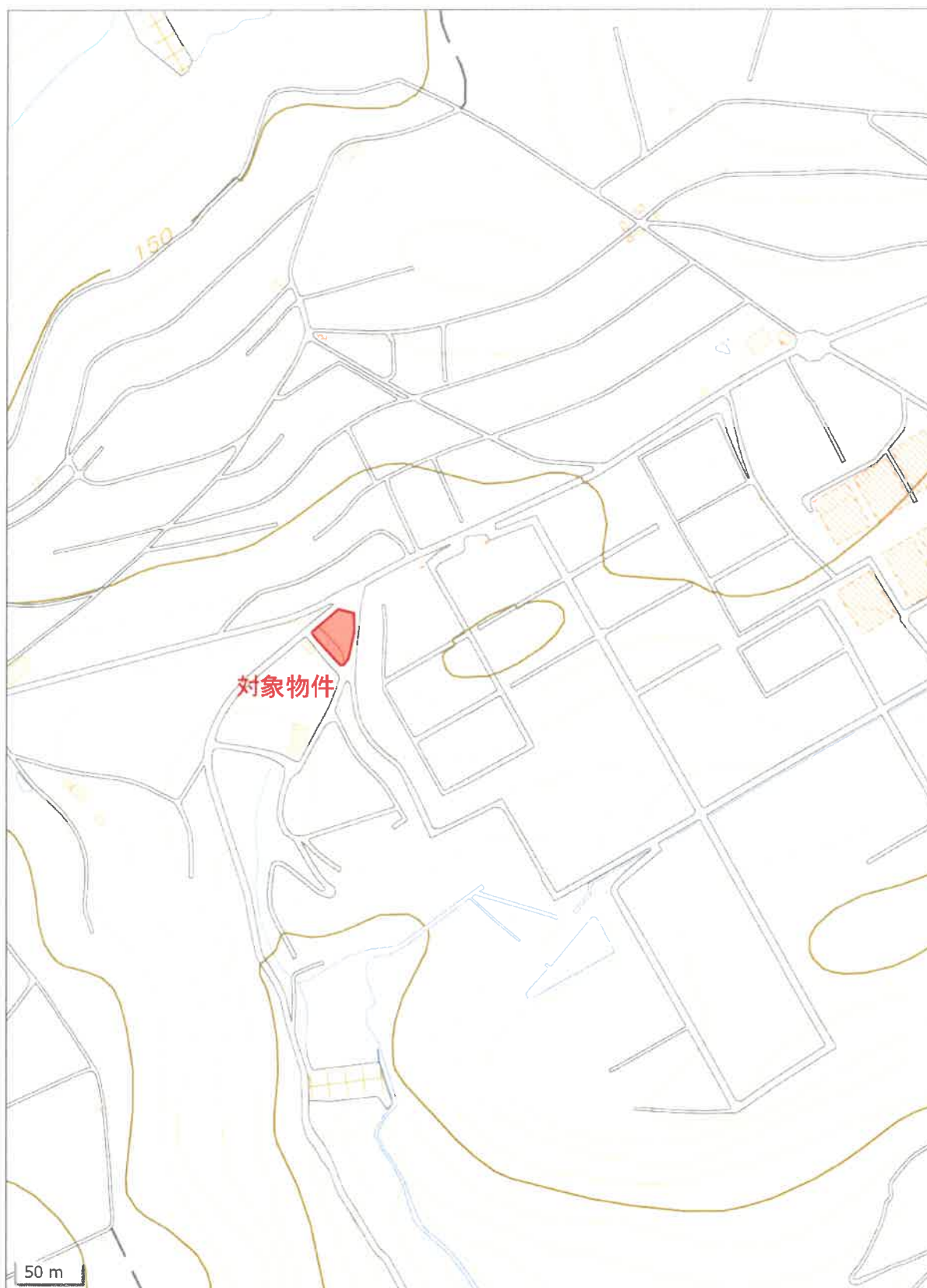
写真

物件2（主である建物） 内壁の損傷



物件2（主である建物） 内壁の汚損





附近見取図