

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	16,394,000 13,115,200	一括	3,280,000	1,342,910	0
1	6,489,000				
2	8,477,000				
3	1,337,000				
4	91,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 5 0 1

地 目 宅地

地 積 1 6 1 4 . 9 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜 6 6 5 番地 5 0 1

家屋 番号 6 6 5 番 5 0 1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 7 1 . 1 7 平方メートル
2 階 5 8 1 . 5 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 9 . 4 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 1 4 1

地 目 宅地

地 積 7 4 6 . 3 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 4 8 9

地 目 雑種地

地 積 5 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 2 6 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 杉 安 祐 一

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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、 2】

物件番号 1、 2 の所有者が占有している。

【物件番号 3、 4】

物件番号 3、 4 の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 3、 4】

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。

【物件番号 4】

本件土地の西端にある看板は売却対象外である。

《 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 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 5 0 1

地 目 宅地

地 積 1 6 1 4 . 9 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜 6 6 5 番地 5 0 1

家屋 番号 6 6 5 番 5 0 1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 7 1 . 1 7 平方メートル
2 階 5 8 1 . 5 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 9 . 4 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 1 4 1

地 目 宅地

地 積 7 4 6 . 3 5 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜
地 番 6 6 5 番 4 8 9
地 目 雑種地
地 積 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第7号
令和6年7月24日受理
令和6年9月11日提出
(評価人 原 勝海)

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 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 5 0 1

地 目 宅地

地 積 1 6 1 4 . 9 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜 6 6 5 番地 5 0 1

家屋 番号 6 6 5 番 5 0 1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 7 1 . 1 7 平方メートル
2 階 5 8 1 . 5 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 9 . 4 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 1 4 1

地 目 宅地

地 積 7 4 6 . 3 5 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 大分県杵築市大字杵築字北浜

地 番 6 6 5 番 4 8 9

地 目 雑種地

地 積 5 2 平方メートル

共有者 A 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		大分県杵築市大字杵築665番地501	
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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 診療所(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	売却対象工作物スチール製物置2個		
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

(3枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分県杵築市大字杵築665番地501 付近		
土 地	物件3		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件3) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が通路として使用し、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	共有持分2分の1		
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		
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

(4枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分県杵築市大字杵築665番地501 付近		
土 地	物件4		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件4 ） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 売却対象外の看板を設置して使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	共有持分2分の1		
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		
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

(5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
■所有者破産管財人	1 私は、本件土地、建物の所有者の破産管財人です。 2 本件建物は、所有者が診療所を経営していましたが、空き家となっています。 3 本件建物の鍵をお貸ししますので、解錠して調査を進めてください。調査日には立会いませんし、立会人を付けていただかなくても結構です。 4 物件4の土地上に設置されている看板について、何らかの契約があることは聞いていません。看板は、売却対象外のものとしていただいて構いません。 5 本件建物のキュービクル内に、変圧器(トランス)があり、ポリ塩化ビフェニル廃棄物として保管してますので、当職が大分県知事に提出した届出書の写しを提出します。 6 ポリ塩化ビフェニル廃棄物は、近い将来に廃棄処分しなければならないのですが、破産財団において、処分する費用がなく、廃棄の見込みがありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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、3～5枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 物件各土地と隣接地との境界には、ブロック塀、フェンスもしくは側溝が存在し、明確である。
- 4 物件4の土地上に設置されている看板は、売却対象外の工作物と認める。
- 5 物件1の土地上のスチール製物置2個は、本件建物との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 6 本件建物の北側のキュービクル内に、売却対象外のポリ塩化ビフェニル廃棄物が保管されている。

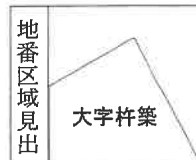
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

(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7月24日(水) 12:30-12:50	大分地方法務局杵築支部	公図写等取得
令和6年7月24日(水) 13:00-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年7月24日(水) 13:50-14:10	大分地方法務局杵築支部	公図写等取得
令和6年7月25日(木) 9:30-9:40	当庁	杵築市役所に建物間取図写の交付を申請
令和6年7月31日(水) 16:20-16:30	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和6年8月7日(水) 14:00-14:20	物件所在地	占有調査, 写真撮影
令和6年8月19日(月) 13:00-14:20	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 評価人同行
令和6年8月20日(火) 14:30-14:40	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和6年8月21日(水) 9:40-9:50	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和6年9月4日(水) 16:40-16:50	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和6年9月5日(木) 9:10-9:20	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和6年9月10日(火) 8:30-8:40	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
(特記事項) ■ 令和6年8月19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有者破産管財人から借用した鍵により解錠し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
(8枚目)

イ 665-636 ハ 665-488
ロ 665-635 ニ 665-489



請 求 部 分	所 在	杵築市大字杵築字北浜				地 番	665番141			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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：昭和55年5月21日

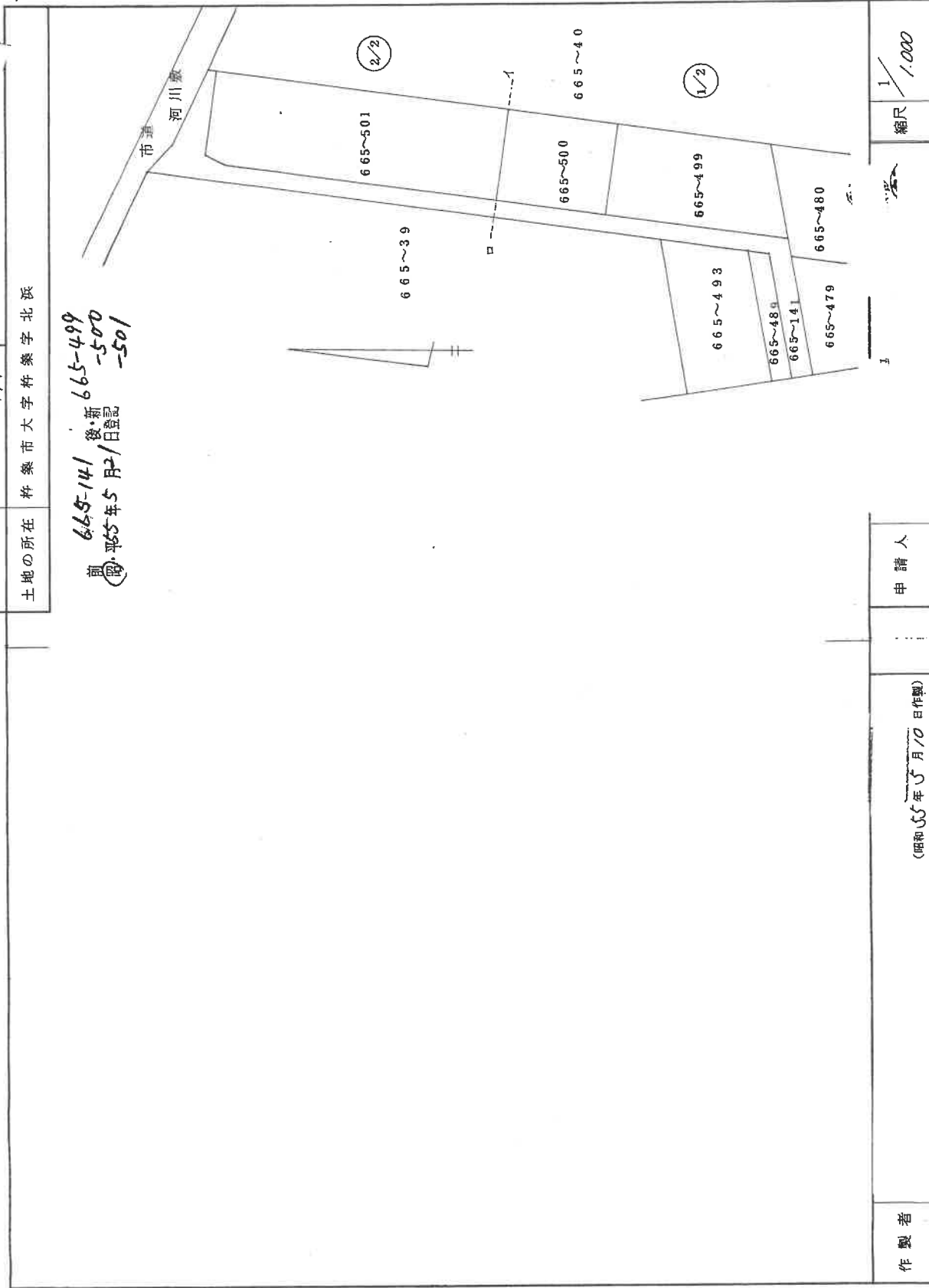
6466

土地所在図

地番 665-499:665-500
665-501 -141

土地の所在 杵築市大字杵築字北浜

前 665-141 後 665-499
新 665-500
5月21日登記 -501



作製者

(昭和55年5月10日作製)

申請人

縮尺

1/1,000

(大分県土地家屋調査士会用紙)

6467

地積測量図

地番 665~499-141
665~500-501

土地の所在 杵築市大字杵築字北浜

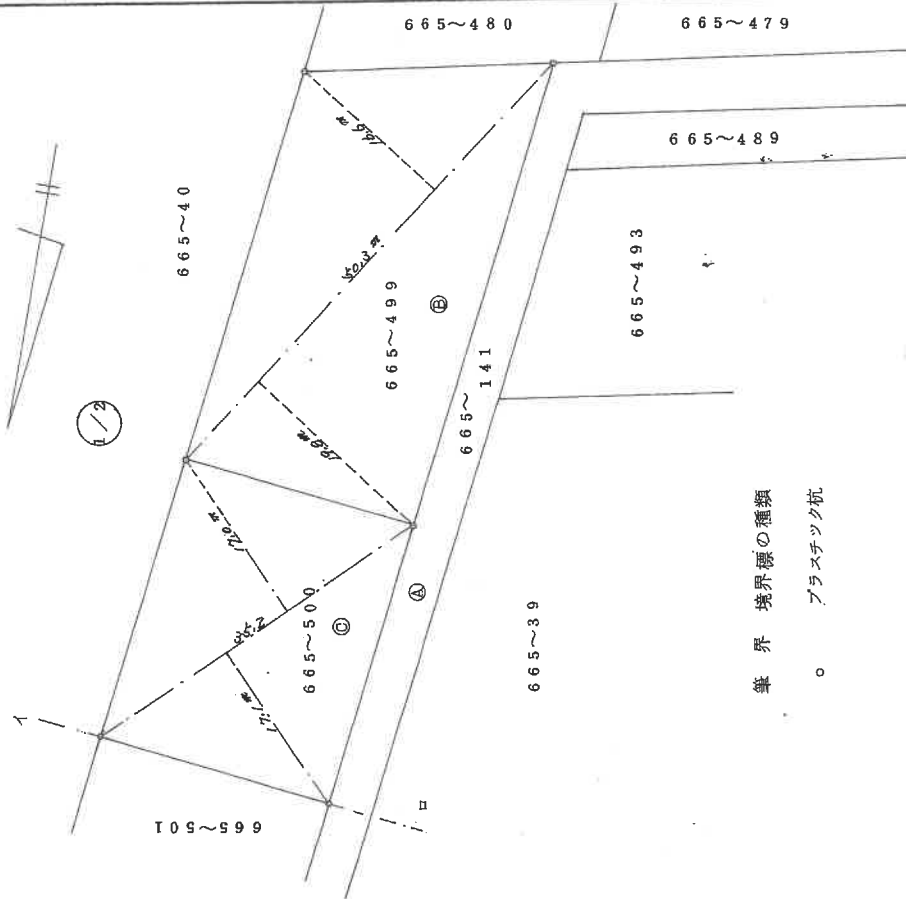


③ 求積

$$\begin{aligned} 50.3\text{m} \times 16.6\text{m} &= 834.98\text{m}^2 \\ 50.3 \times 19.8 &= 995.94\text{m}^2 \\ \text{計} &= 1830.92\text{m}^2 \\ 1/2 &= 915.46\text{m}^2 \end{aligned}$$

④ 求積

$$\begin{aligned} 35.2\text{m} \times 17.0\text{m} &= 598.40\text{m}^2 \\ 35.2 \times 17.1 &= 601.92\text{m}^2 \\ \text{計} &= 1200.32\text{m}^2 \\ 1/2 &= 600.16\text{m}^2 \end{aligned}$$



境界 境界線の種類
。 プラスチック杭

作製者

申請人

(昭和55年5月10日作成)

縮尺 1/500

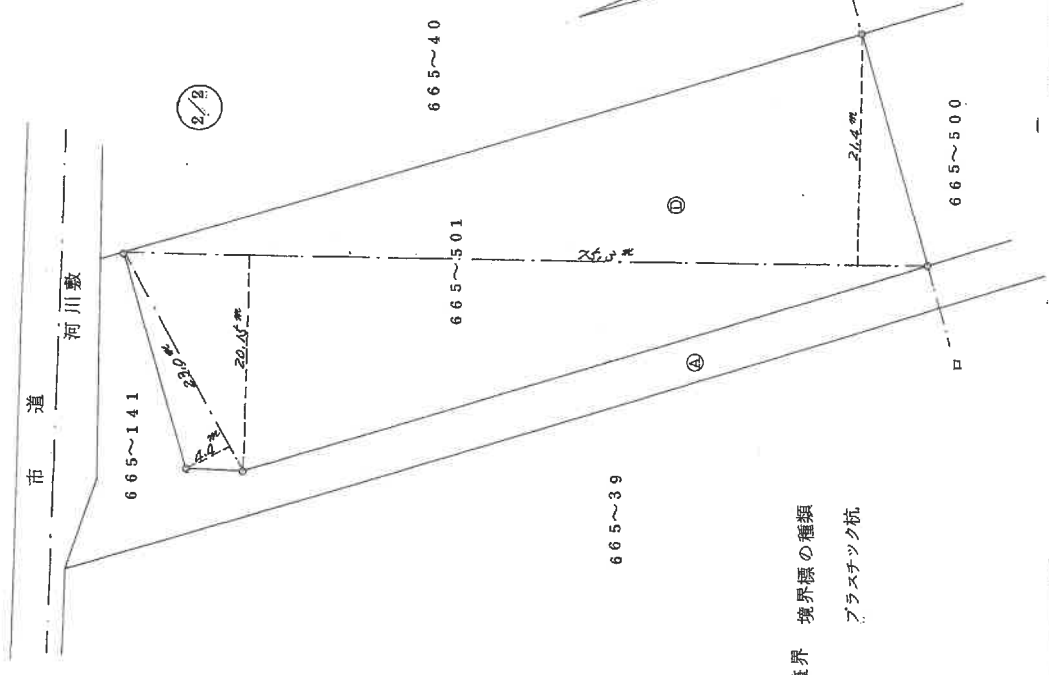
(大分県土地家屋調査士会用紙)

6468

地番
665-499-500

地積測量図

土地の所在
杵築市大字杵築字北浜



② 求積

$$\begin{aligned} 75.3m \times 21.4m &= 1611.42m^2 \\ 75.3 \times 20.15 &= 1517.295m^2 \\ 230 \times 4.4 &= 1012.0m^2 \\ \text{計} &= 3229.915m^2 \\ 1/2 &= 1614.9575m^2 \end{aligned}$$

作製者

申請人

(昭和55年5月10日作成)

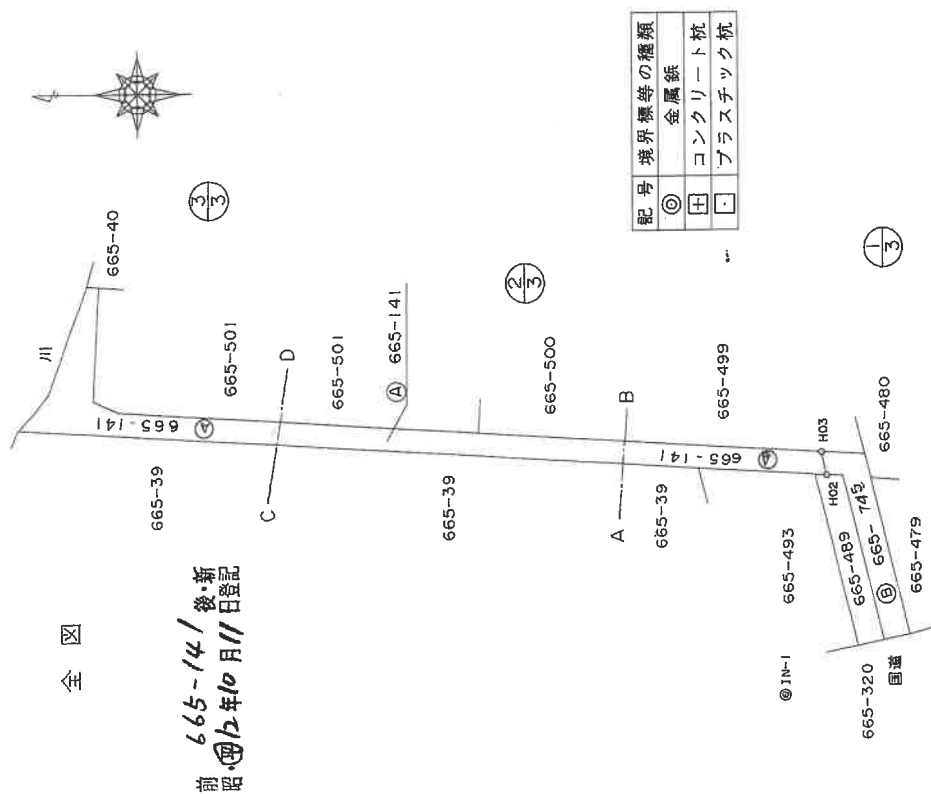
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印)

957

地積測量區

地番	㊤ 665-141 ㊦ 665-745
土地の所在	杵築市 大字



© IN-2

作者

(平成12年1月18日作製)

人請申

$$\frac{1}{100}R$$

(13枚目)

6756

地積測量図

地番 ⑥ 665-745

土地の所在 杵築市 大字 杵築 字 北浜

座標求積

地番	⑥ 665-745	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
測点						
P064		46187.149	58708.776	-10.747	-630943.215672	30.98
M001		46179.495	58678.755	-12.548	-736301.017740	4.99
K003		46174.601	58679.744	2.393	140420.627392	29.50
P015		46181.888	58708.326	8.409	493678.313334	4.54
P130		46183.010	58712.727	9.247	542916.586569	8.14
H03		46191.135	58713.260	7.232	424614.296320	4.43
H02		46190.242	58708.926	-3.986	-234013.779036	3.10
				倍面積	371.811167	
				面積	185.9055835	
				地積	185.90㎡	

地番	⑥ 665-141	公簿	932.256
		合計	185.9055835
		面積	746.3504165
		地積	746.35㎡

引照点	境界点	方向角 (N)	距離 (m)
IN-1	IN-2	166-49-11	49.725
	H02	100-56-58	40.697
	H03	98-46-32	44.815
IN-2	IN-1	346-49-11	49.725
	H02	35-07-22	49.742
	H03	38-23-53	53.052
IN-1	X= 46197.972	Y= 58668.970	
IN-2	X= 46149.557	Y= 58680.308	

*引照点は、金属板

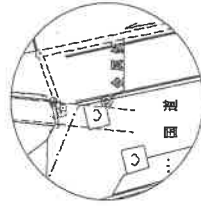
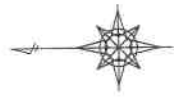
記号	境界標等の種類
◎	金属板
⊕	コンクリート杭
□	プラスチック杭

作製者

(平成12年1月18日作製)

申請人

1/500



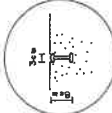
◎IN-1



IN-2



金属板

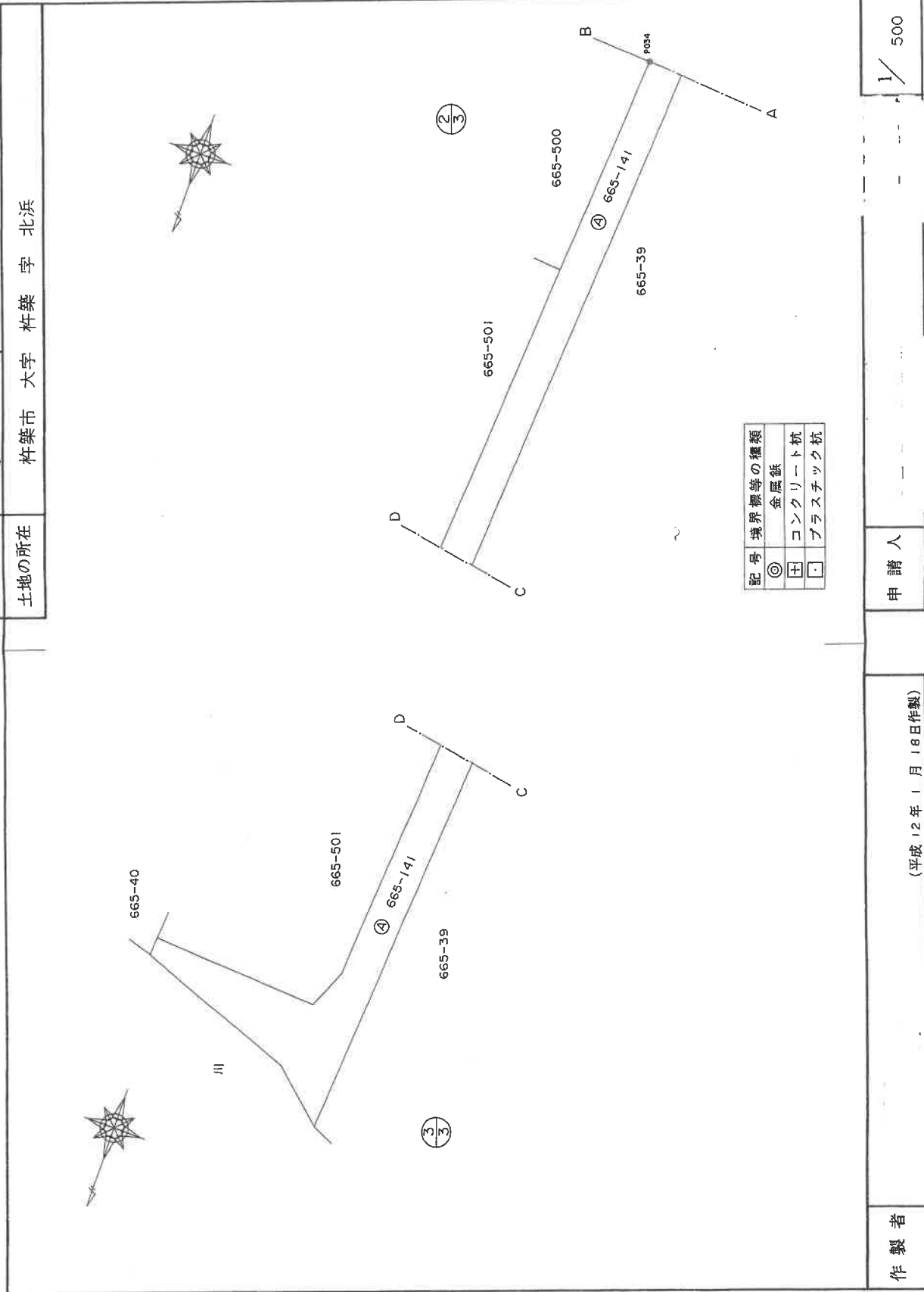


◎IN-2

6757

地積測量図

地番	③ 665-745 -141
土地の所在	杵築市 大字 杵築 字 北浜



(15枚目)

6754

⑨ 665-744

地 番 地 積 測 量 図

土地の所在 杵築市 大字 杵築 字 北浜

座 標 求 積 表

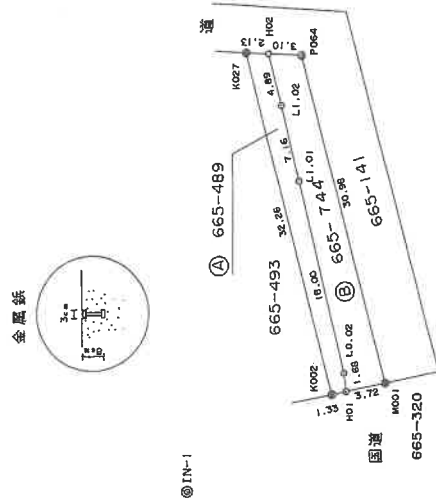
地 番	測 点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺 長
⑧ 665-744	M001	46179.495	58678.755	4.009	235243.128795	30.98
	P064	46187.149	58708.776	10.747	630943.215672	3.10
	H02	46190.342	58708.926	1.902	111664.377252	4.89
	L1.02	46189.051	58704.188	-2.822	-165663.218536	7.16
⑨ 665-744	L1.01	46187.420	58697.221	-5.734	-336559.365214	18.00
	L0.02	46183.317	58679.695	-4.280	-251149.094600	1.68
	H01	46183.140	58678.023	-3.822	-224267.403906	3.72
				倍面積	201.139453	
				面積	100.5697315	
				地 積	100㎡	

地 番	公 積	合 計
⑧ 665-489	152.8725	100.5697315
	面積	52.3027685
	地 積	52㎡

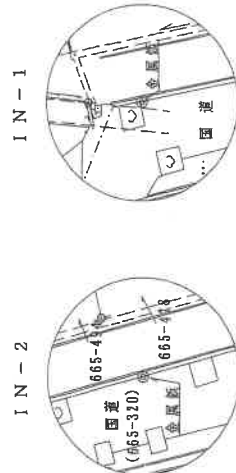
引 照 点	境 界 点	方 向 角 (N)	距 離 (m)
IN-1	IN-2	166-49-11	49.725
	H01	148-36-05	17.377
IN-2	H02	100-56-58	40.697
	IN-1	346-49-11	49.725
IN-1	H01	356-06-27	33.661
	H02	35-07-22	49.742
IN-1	X= 46197.972	Y= 58668.970	
IN-2	X= 46149.557	Y= 58680.308	

*引照点は、金属板

記 号	境界標等の種類
◎	金属板
+	コンクリート杭
□	プラスチック杭



前 665-489 後・新
昭 和 年 10 月 11 日 登 記



作 製 者

(平成 12 年 1 月 18 日 作 製)

申 請 人

1 / 500

圖面階各

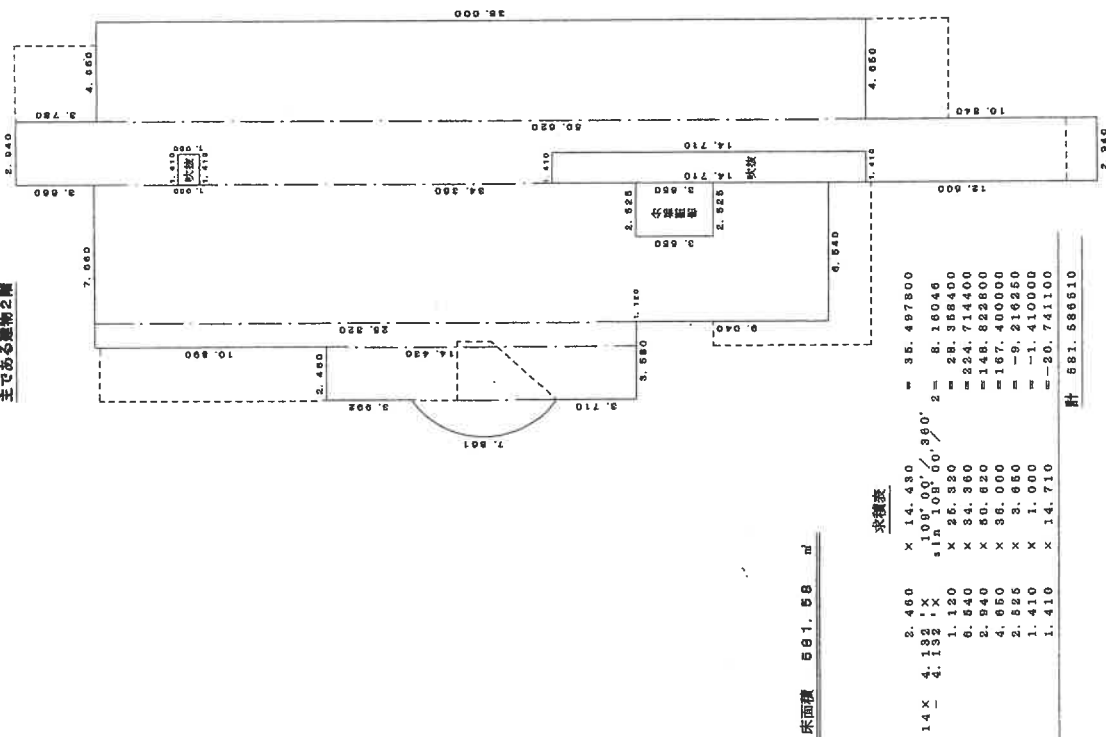
建 各 階 平 面 圖 面 圖

665番501

号番屋家

杆架市大字杆架字北浜665番地501.

主である建物2階

床面積 501.58 m²

求積表

2.14 X	2.480	X 14.430	= 35.497500
4.132 X	100.000	X 100.000	= 28.868400
1.120	6.540	X 34.360	= 224.714400
2.940	6.820	X 50.820	= 148.822800
4.650	36.000	X 36.000	= 137.400000
2.525	3.850	X 3.850	= 6.214950
1.410	1.410	X 1.000	= -1.410000
	1.410	X 14.710	= -20.741100
			831.886610

計 587. 586510

作成者

(平成25年2月25日作成)

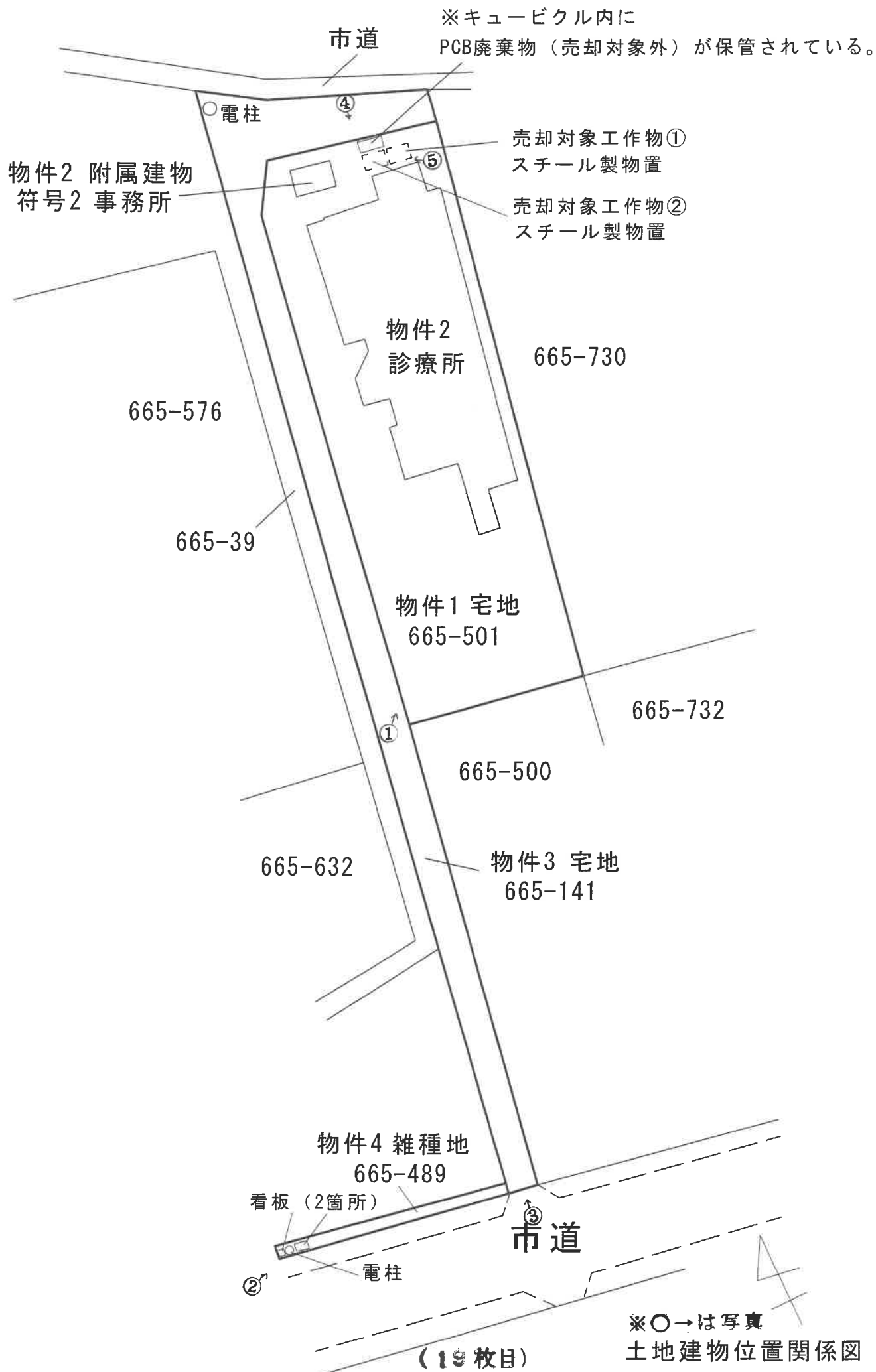
縮尺 1/250

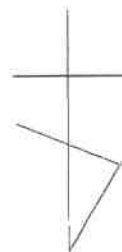
人請申

縮尺 250

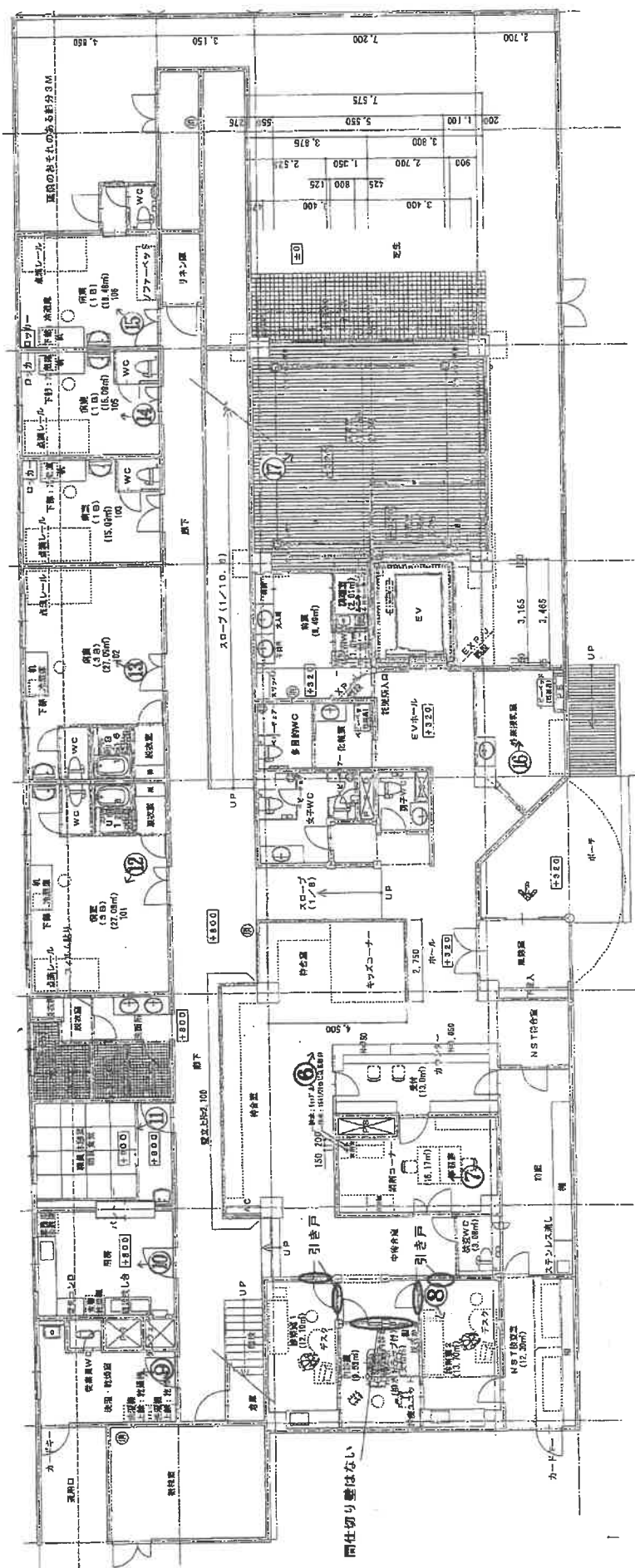
(大分県土地家屋調査士会用紙)

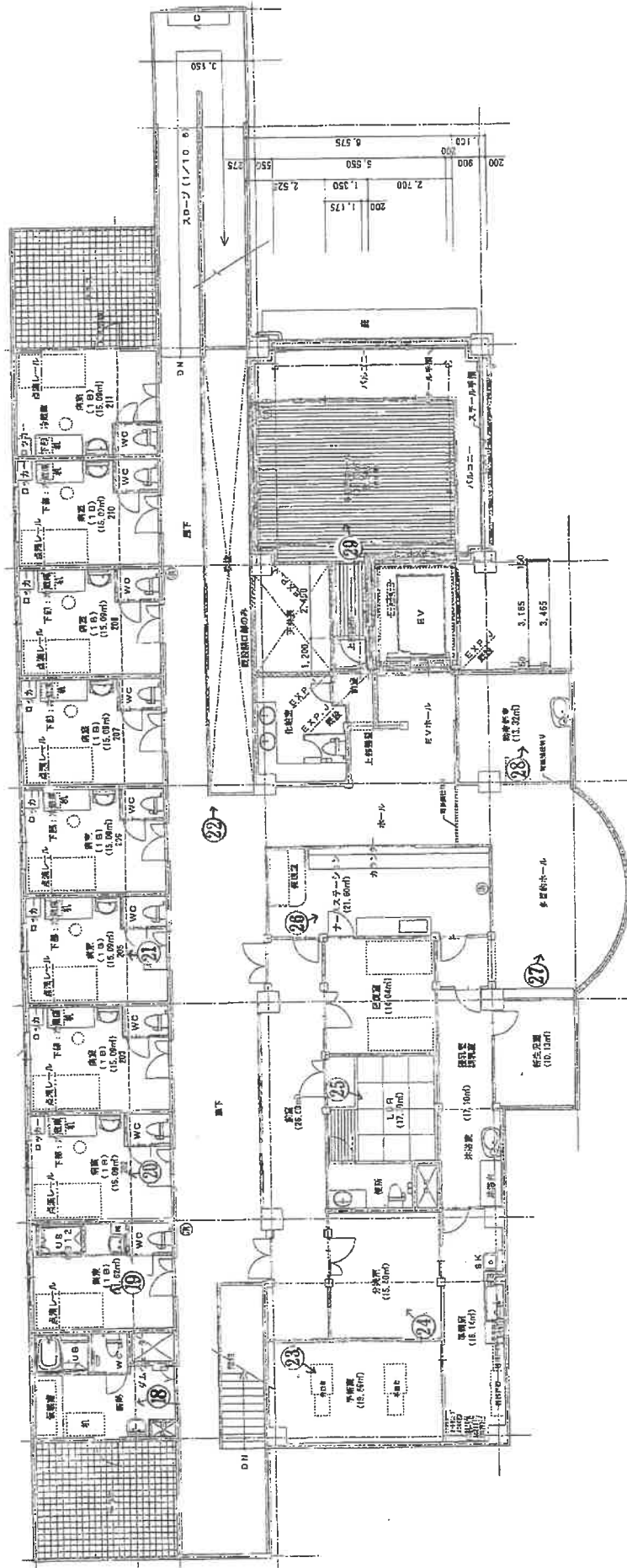
(13 枚目)

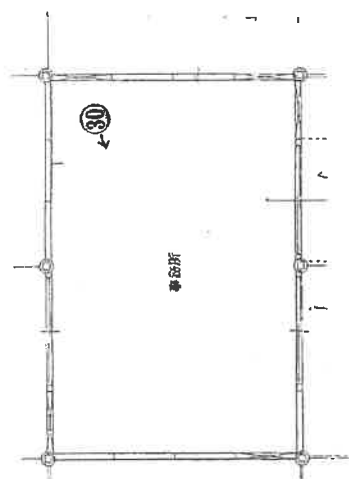




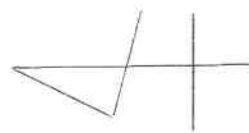
1階







附属建物 符号2



※○→は写真 建物間取図



(写真①) 本件土地(物件1, 3)・建物の外景



(写真②) 本件土地(物件4)の外景



(写真③) 本件土地(物件3, 4)の外景



(写真④) 本件建物のキュービクル等(売却対象外PCB保管場所)



(写真⑤) 売却対象工作物スチール製物置2個



(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) 本件建物の内部



(写真⑯) 本件建物の内部



(写真⑰) 本件建物の内部



(写真⑱) 本件建物の内部



(写真⑱) 本件建物の内部



(写真⑳) 本件建物の内部



(写真⑳) 本件建物の内部



(写真㉑) 本件建物の内部



(写真②③) 本件建物の内部



(写真②④) 本件建物の内部



(写真②⑤) 本件建物の内部



(写真②⑥) 本件建物の内部



(写真②⑦) 本件建物の内部



(写真②⑧) 本件建物の内部



(写真②⑨) 本件建物の内部



(写真③⑩) 本件建物(附属建物 符号2)の内部

令和6年(ケ)第7号
令和6年8月19日現地調査
令和6年9月9日評価

提出日 令和6年9月11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

原 勝 海

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金23,420,000円	
	内 訳 価 格
物件1(土地)	金 9,270,000円
物件2(建物)	金 12,110,000円
物件3(土地)	金 1,910,000円
物件4(土地)	金 130,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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(建物)の価格は当該敷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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地目地積	杵築市大字杵築字北浜 665番501 宅地 1,614.95㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	杵築市大字杵築字北浜665番地501 665番501 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 671.17㎡ 2階 581.58㎡ 延 1,252.75㎡	
	(附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 19.49㎡	
3	所在地目地積	杵築市大字杵築字北浜 665番141 宅地 746.35㎡	
4	所在地目地積	杵築市大字杵築字北浜 665番489 雑種地 52㎡	
番号	特 記 事 項		
	物件1内にポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物が保管されている。 (大分県東部保健所衛生課にて確認。)		

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1,3,4)

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「杵築」駅の北東方約5.8km(道路距離)に所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	杵築市中心市街地で「高山川」河口部の沿岸付近に所在し、戸建住宅、低層アパートのほか、更地、雑種地も残る幹線市道背後の住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% - 周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	【物件1(宅地),物件3(宅地)】 2,361.30㎡(物件1と物件3の合計) 不整形(物件1単独では整形) 約4.1m 約145m 概ね平坦
	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	【物件4(雑種地)】 52㎡ 帯状地 約1.8m 約31.5m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	【物件1(宅地),物件3(宅地)】 南側;幅員約16.7m市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面。 北側;幅員約2.3m市道(建築基準法未判定の道路)に接面。(法地が介在し、 出入りは困難。) 【物件4(雑種地)】 南側;幅員約16.7m市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	【物件1(宅地)】 ・物件2(建物)の敷地として利用されているほか、売却対象工作物(スチール製物置2個)が存する。 ・ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物については、後記参照。 ・東側及び南側隣接地は戸建住宅、駐車場、西側隣接地は低層アパートとして利用されており、ブロック塀、フェンス等により境界は明瞭である。 【物件3(宅地)】 ・共有(持分2分の1)の通路(敷地延長)として利用されている。 ・北西端に電柱が存する。 【物件4(雑種地)】 ・西端に看板(売却対象外)、及び電柱が存する。	

供給処理施設	上水道 都市ガス配管 公共下水道	あり なし あり(下記※1)
特記事項	(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、通常の費用で利用できる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。 ※1 現状は東側隣接地を介して市道から接続している。物件3の南側で接面する市道からの接続も可能であるが、宅地部分までの距離があるため相応な費用を要する。 ※ 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。 ※ 杵築市防災マップ上、津波・洪水浸水想定区域に指定されている。	

以下,余白

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	診療所(主たる建物)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和56年10月15日新築,平成24年1月27日増築 経過年数: 43年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル仕上げ等 内 壁 : モルタル仕上げ等 天 井 : モルタル仕上げ,石膏ボード等 床 : フロアタイル,フローリング,塩ビシート,畳等 設 備 : キュービクル(変電設備)等 ※下記参照 そ の 他 : なし
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。 (延床面積;1,252.75㎡)
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途: 診療所 間 取 り : 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材: 普通 施 工 : 普通
保守管理の現状	・什器備品等が放置されている。 やや劣る: ・大きな損傷等は見られないが,現在空き家につき管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が診療所(空き家)として使用している。
特 記 事 項	【ポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物について】 「物件1である地番;665番501上のキュービクル内に債務者兼所有者の破産管財人名義で,ポリ塩化ビフェニル廃棄物等の保管状況の届出書が大分県東部保健所衛生課に提出されている。物件1が売却された後も,PCB廃棄物の保管及び処分義務は買受人に移行せず,現在の保管事業者(売主)が保管及び処分する必要がある。(買受人は保管及び処分の義務を引き継がない。)」 以上,大分県循環社会推進課にて確認。 ※建築時期・構造・種類等から判断して,アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い,成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお,詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成11年3月31日新築 経 過 年 数 : 約26年 経済的残存耐用年数: 4年程度
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 繊維強化セメント板 内 壁 : 合板 天 井 : 合板 床 : フローリング等
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。 (床面積;19.49㎡)
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途: 事務所 間 取 り : 添付の「建物間取図」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 : 特筆すべき点はないが,現在空き家につき管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	事務所(空き家)として使用している。
特記事項	なし

以下,余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1)物件1,3,4(土地)

物件1,3,4の更地価格を算出し、これに建付減価の検討を行って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	建付減価 補正率 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	28,400	0.72	1,614.95	0.80	1/1	26,420,000
3	28,400	0.30	746.35	-	1/2	3,180,000
4	28,400	0.30	52	-	1/2	220,000
一括価格(合計)						29,820,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

杵築5-1

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

$$37,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/130 = 28,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.05 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.03 = 1.30$$

イ 個 別 格 差

【物件1】

幹線市道
の背後地 規模が
大きい

$$(1-0.15) \times (1-0.15) = 0.72$$

【物件3】

共有の通路(敷地延長)

$$1-0.70 = 0.30$$

【物件4】

帯状地

$$1-0.70 = 0.30$$

ウ 地 積

登記数量による。

エ 建 付 減 価
補 正 率

物件2(主たる建物)は経済的耐用年数を経過した建物につき、取壊しに要する費用を考慮し、△20%の建付減価を行った。

(2) 物件2(建物)

当該建物(従物を含む)の再調達原価を、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、標準的な建築費に比準して求め、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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2主	180,000	1,252.75	0.070	15,780,000
2 附属2	100,000	19.49	0.095	190,000
			計	15,970,000

ウ 現価率

【物件2;主たる建物】

経過年数43年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.100)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{現価率} & = & 0.070 \\ 0.100 & \times & (1-\text{観察減価}0.30) = 0.070 \end{array}$$

【物件2;附属建物 符号2】

経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.136)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{現価率} & = & 0.095 \\ 0.136 & \times & (1-\text{観察減価}0.30) = 0.095 \end{array}$$

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) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	26,420,000	0.35	法定地上権	9,250,000

イ 最先順位の抵当権が設定された当時(平成21年10月26日設定)、物件1(土地)及び物件2(建物)は、いずれも同一人(現所有者)が所有しているため、物件1(土地)につき、法定地上権が成立する。よって敷地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を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) 〈1(1)カ、1(2)エ〉ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 〈2(1)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;万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	26,420,000	-9,250,000	—	0.90	0.60	9,270,000
2	15,970,000	+9,250,000	1.00	0.80	0.60	12,110,000
3	3,180,000	—	—	1.00	0.60	1,910,000
4	220,000	—	—	1.00	0.60	130,000
一括価格(合計)						23,420,000

ウ 占有減価修正
減価不要。

エ 市場性修正
特殊用途物件(診療所),及びポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物の保管事業場である点等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正
前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

以下,余白

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 杵築5-1
所 在 : 杵築市大字杵築字北浜665番281
価 格 : 37,700円/㎡
位 置 : JR日豊本線「杵築」駅 5.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 266㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道,下水
接 面 街 路 : 北16m県道,背面道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%,容積率300%)
地 域 の 概 要 : 大規模店舗、中小小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地所在図・地積測量図(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 建物間取図
- 7 付近見取図

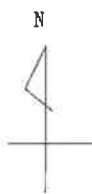
以 上



イ 665-636
 II 665-635

ハ 665-483
 ニ 665-482

物件4



物件4

物件3

物件1

地番
区域見出
大字杵築

請求部	所在	杵築市大字杵築字北浜				地番	665番141			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 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		

原図をA4に縮小
 公図（写）

登記年月日：昭和55年5月21日

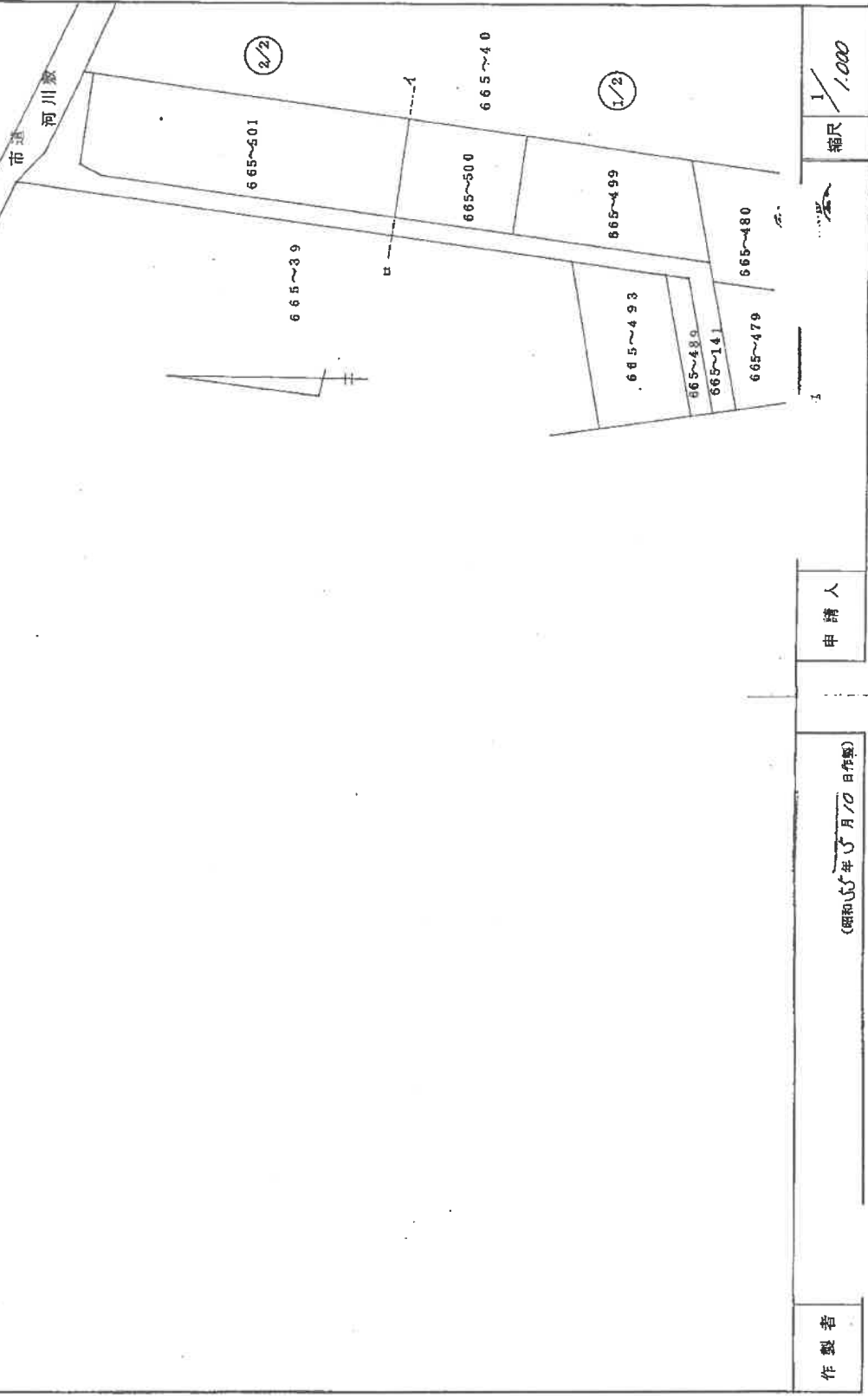
6466

地番
665-499:665-500
665-501 -14/

土地の所在
杵築市大字杵築字北浜

土地所在図

前
665-141 後・新
665-499
-500
-501
昭和55年5月21日登記



作製者

申請人

(昭和55年5月10日作製)

(大分県土地家屋調査士会印紙)

原図をA4に縮小

土地所在図(写)

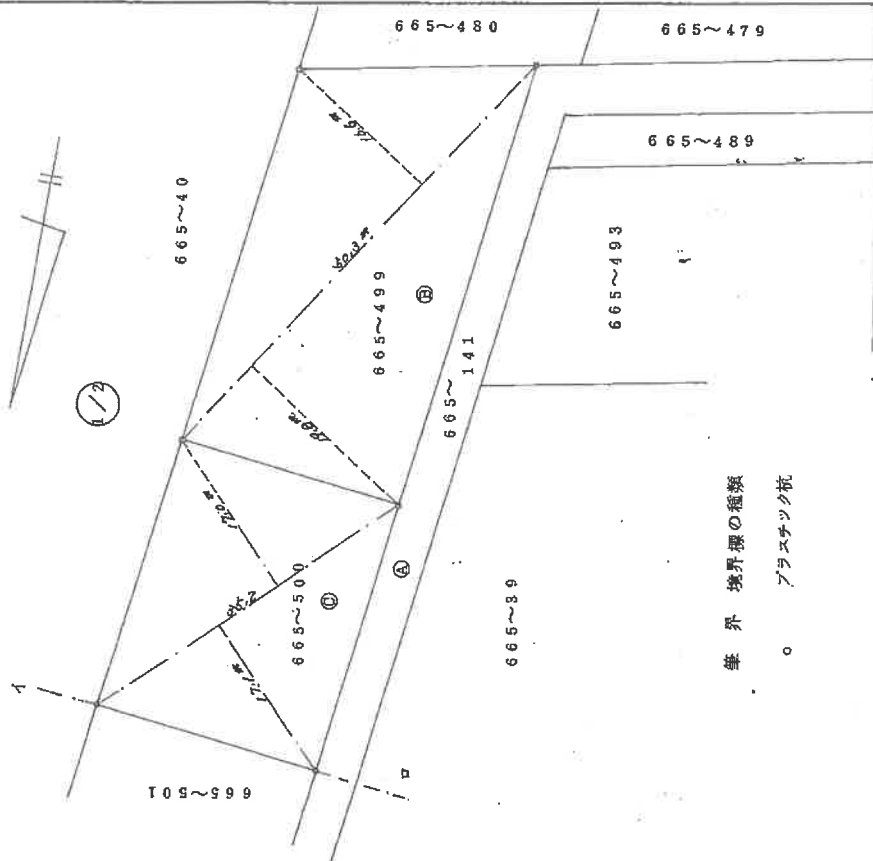
登記年月日：昭和55年5月21日

6467

地積測量図

地番 665~499-141
665~500-5a1

土地の所在 杵築市大字杵築字北浜



② 求積

$$\begin{aligned} 50.3\text{m} \times 16.6\text{m} &= 834.998\text{m}^2 \\ 50.3 \times 19.8 &= 995.94\text{m}^2 \\ \text{計} &= 1830.938\text{m}^2 \\ 1/2 &= 915.469\text{m}^2 \end{aligned}$$

③ 求積

$$\begin{aligned} 35.2\text{m} \times 17.0\text{m} &= 598.40\text{m}^2 \\ 35.2 \times 17.1 &= 601.92\text{m}^2 \\ \text{計} &= 1200.32\text{m}^2 \\ 1/2 &= 600.16\text{m}^2 \end{aligned}$$

筆界境界線の種類
○ プラスチック杭

作製者

申請人

(昭和55年5月10日作成)

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図をA4に縮小

地積測量図(写)

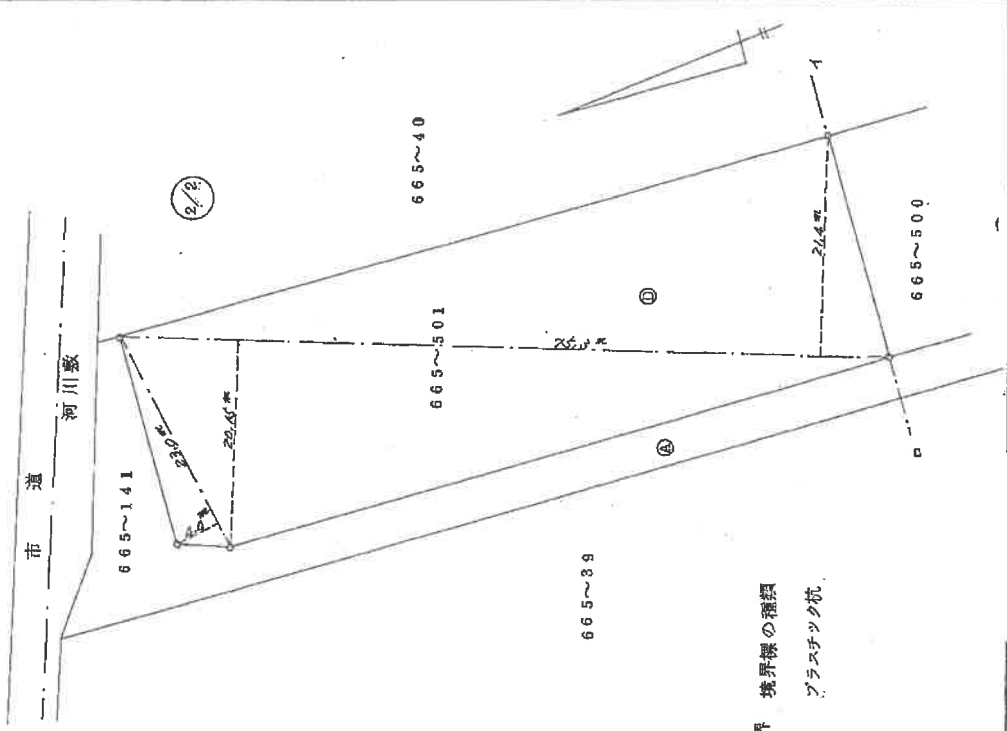
登記年月日：昭和55年5月21日

6468

地番
665-499-500

地積測量図

土地の所在
杵築市大字杵築字北浜



①	求積
753m	$\times 21.4m = 16114.2m^2$
753	$\times 20.15 = 15172.95$
230	$\times 4.4 = 1012.0$
計	$= 32299.15m^2$
1/2	$= 16149.575m^2$

物件1

境界 境界線の種類
○ プラスチック杭

作製者

申請人

(昭和55年5月70日作製)

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図をA4に縮小
地積測量図 (写)

登記年月日：平成12年10月11日

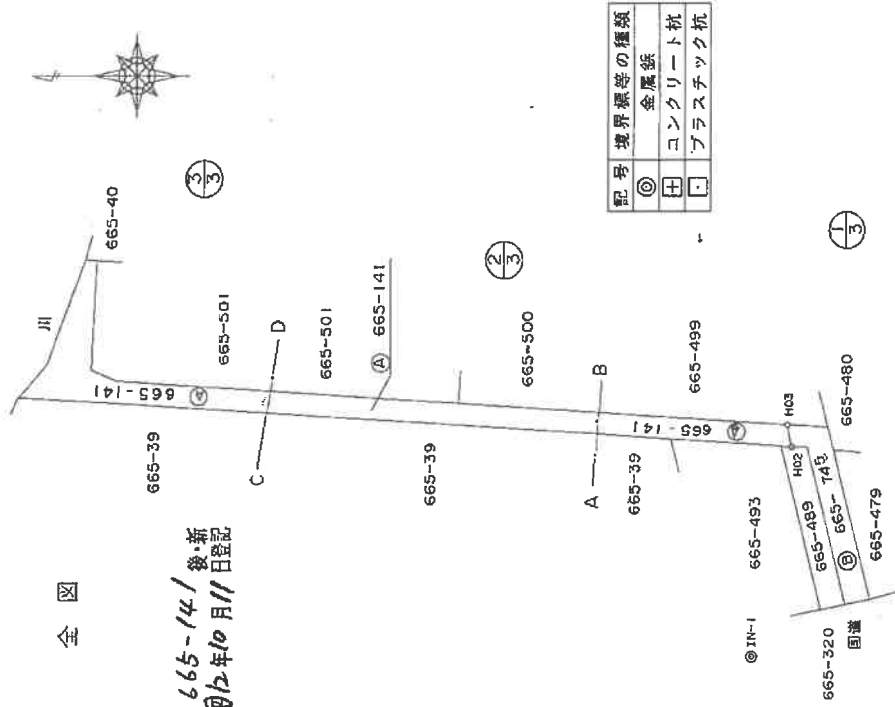
6755

地積測量図

地番	④ 665-141 ⑤ 665-745
土地の所在	杵築市 大字 杵築 字 北浜

全図

前
昭和
665-141
12年10月11日登記
後・新



記号	境界線等の種類
④	金属張
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭

作製者

申請人

(平成12年1月18日作製)

1/1000

原図をA4に縮小
地積測量図 (写)

登記年月日：平成12年10月11日

6756

地積測量図

地番 ③ 665-745

土地の所在 杵築市 大字 杵築 字 北浜

座標求積表

地番	座標	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
測点	③ 665-745					
P064		46187.149	58708.776	-10.747	-630943.215672	30.98
M001		46179.495	58678.755	-12.548	-736301.017740	4.99
M003		46174.801	58679.744	2.393	140420.527392	29.50
P015		46181.888	58708.926	8.409	493678.313334	4.54
P130		46183.010	58712.727	9.247	542916.585569	8.14
H02		46191.135	58713.260	7.232	424614.296320	4.43
H02		46190.242	58708.926	-3.986	-234013.779036	3.10
			倍面積		371.811167	
			面積		185.9055835	
			地積		185.90㎡	

地番	④ 665-141	公積	932.256
		合計	185.9055835
		面積	746.3504165
		地積	746.35㎡

物件3

引照点	境界点	方向角(N)	距離(m)
IN-1	IN-2	155-49-11	49.725
	H02	100-56-58	40.697
	H03	98-46-32	44.815
IN-2	IN-1	346-49-11	49.725
	H02	35-07-22	49.742
	H03	38-23-53	53.052
IN-1	X= 46137.372	Y= 58668.970	
IN-2	X= 46149.557	Y= 58680.308	

*引照点は、金属板

記号	境界線等の種類
③	金属板
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭

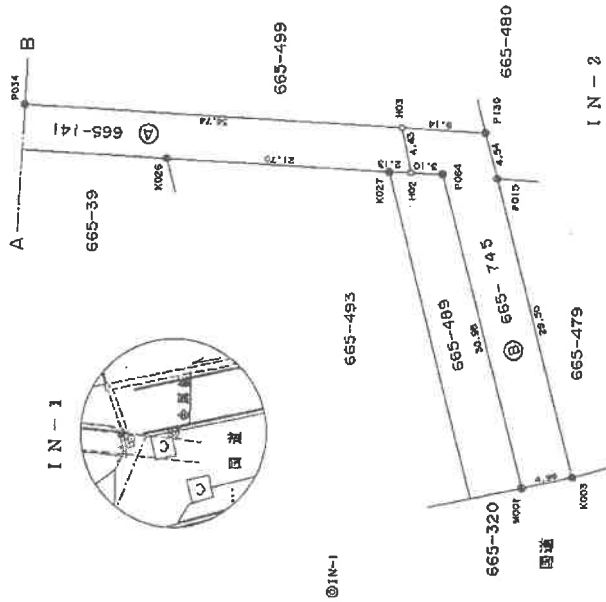
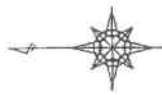
作製者

(平成12年1月18日作製)

申請人

500

2-3

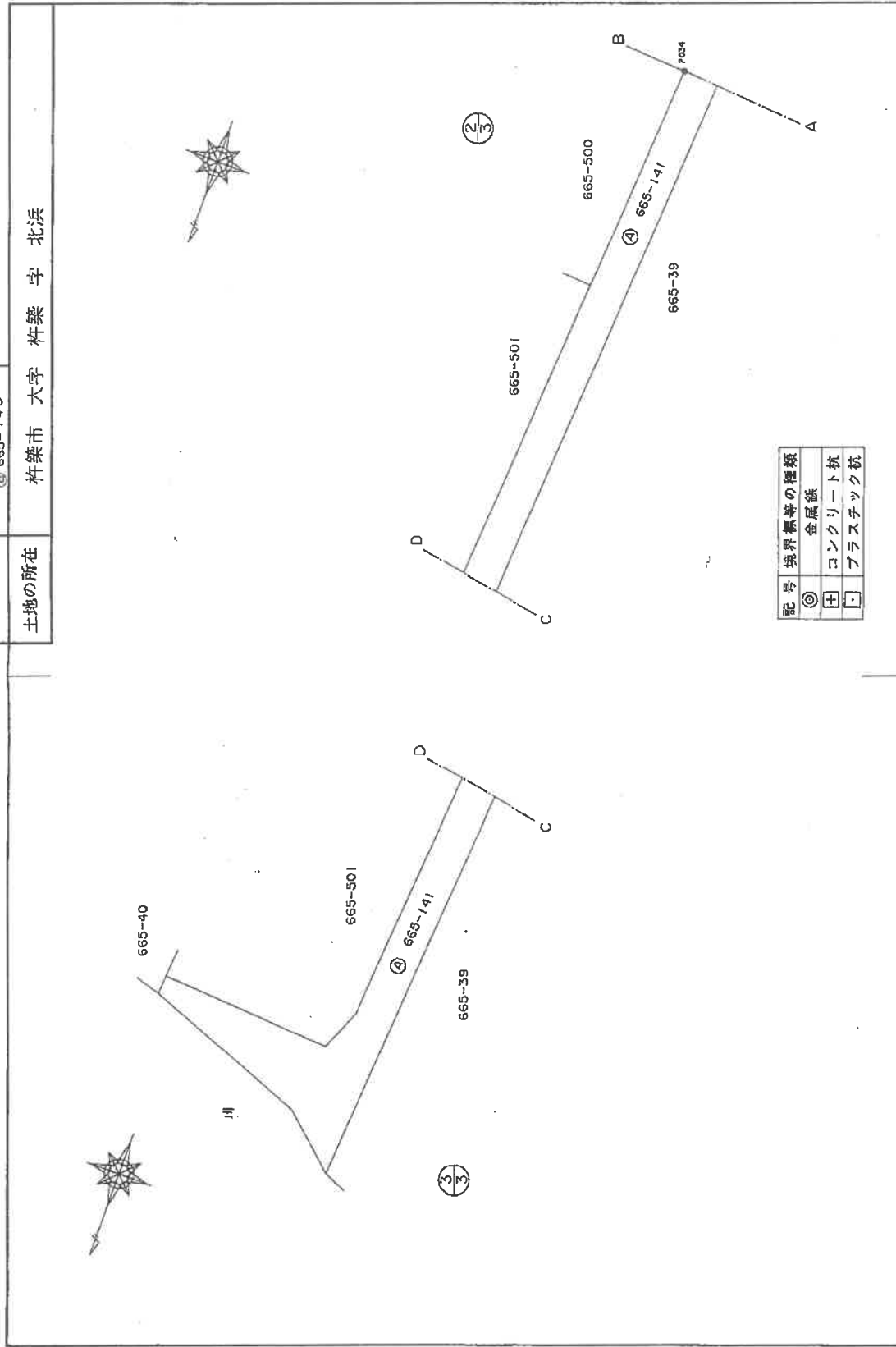


登記年月日：平成12年10月11日

6757

地積測量図

地番	⑥ 665-745 -141
土地の所在	杵築市 大字 杵築 字 北浜



記号	境界標等の種類
◎	金属板
+	コンクリート杭
□	プラスチック杭

作製者	申請人
(平成12年1月18日作製)	

原図をA4に縮小
地積測量図 (写)

登記年月日：平成12年10月11日

6754

座標求積表

地番	⑤ 555-744	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
M001		46179.495	58678.755	4.009	235243.128795	30.98
P064		46187.149	58708.776	10.747	630943.215672	3.10
H02		46190.242	58708.926	1.902	111664.377252	4.89
L1.02		46189.051	58704.188	-2.822	-165663.218526	7.16
L1.01		46187.420	58697.221	-5.734	-336669.865214	18.00
L0.02		46183.317	58679.695	-4.280	-251149.094600	1.68
H01		46183.140	58678.023	-3.822	-224267.403906	3.72
				併面積	201.139463	
				面積	100.5697315	
				地積	100㎡	

地番	④ 665-489	公簿	152.8725
		合計	100.5697315
		面積	52.3027685
		地積	52㎡

物件4

引照点	境界点	方向角(N)	距離(m)
IN-1	IN-2	166-49-11	49.725
	H01	148-36-05	17.377
	H02	100-56-58	40.697
IN-2	IN-1	346-49-11	49.725
	H01	356-06-27	33.661
	H02	35-07-22	49.742
IN-1	X=46197.972	Y=58668.970	
IN-2	X=46149.557	Y=58680.308	

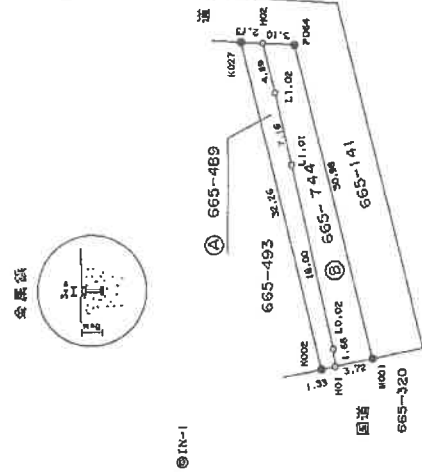
*引照点は、金属板

記号	境界標等の種類
⊙	金属板
+	コンクリート杭
□	プラスチック杭

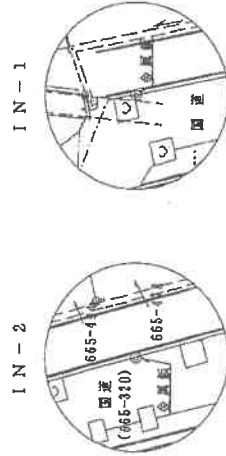
地積測量図

⑤ 665-744

土地の所在 杵築市 大字 杵築 字 北浜



前 665-489 後・新
留 平成12年10月11日登記



1/500

申請人 (平成12年1月18日作製)

作製者

原図をA4に縮小
地積測量図(写)

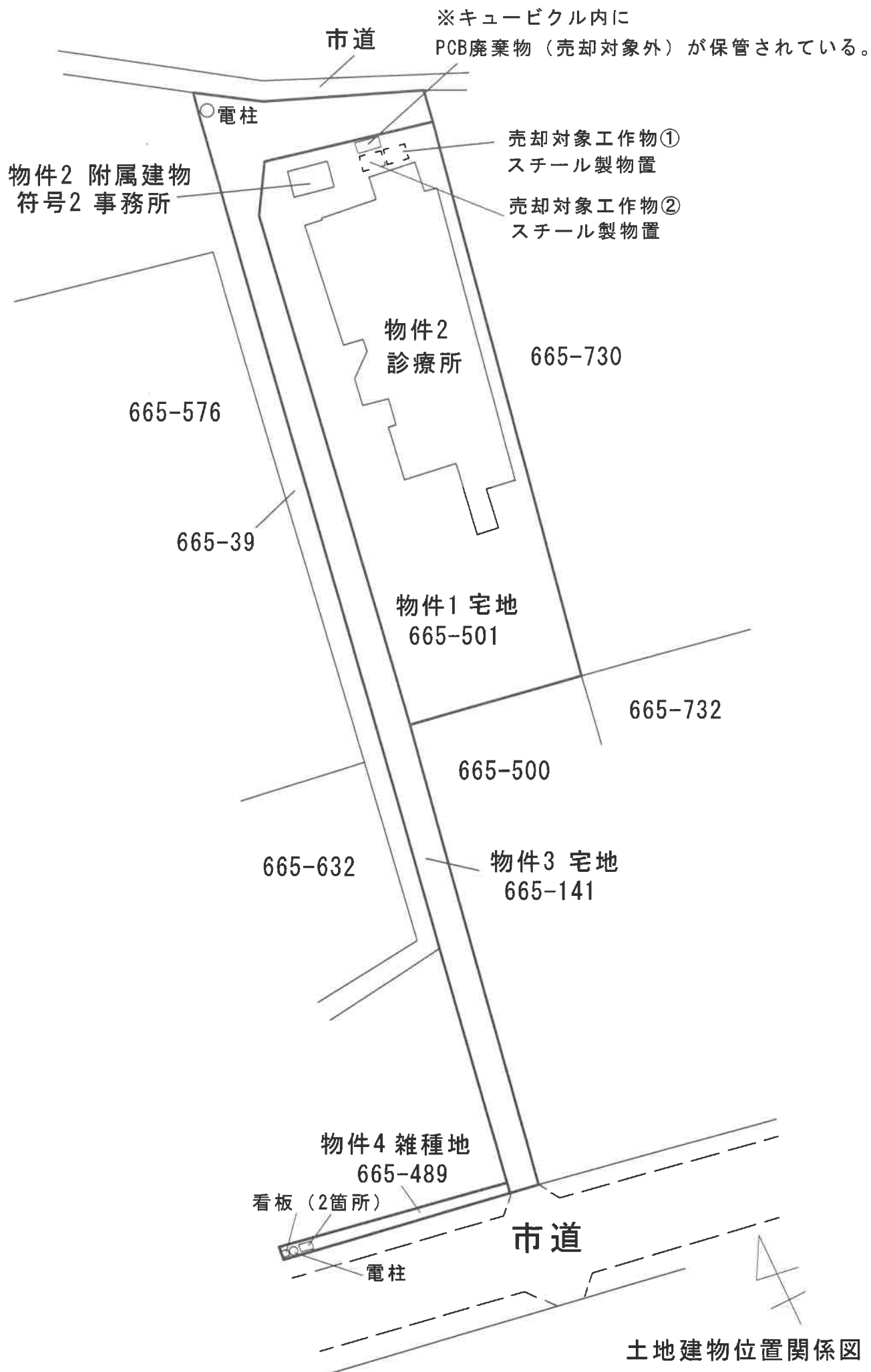


圖 面 平 階 各

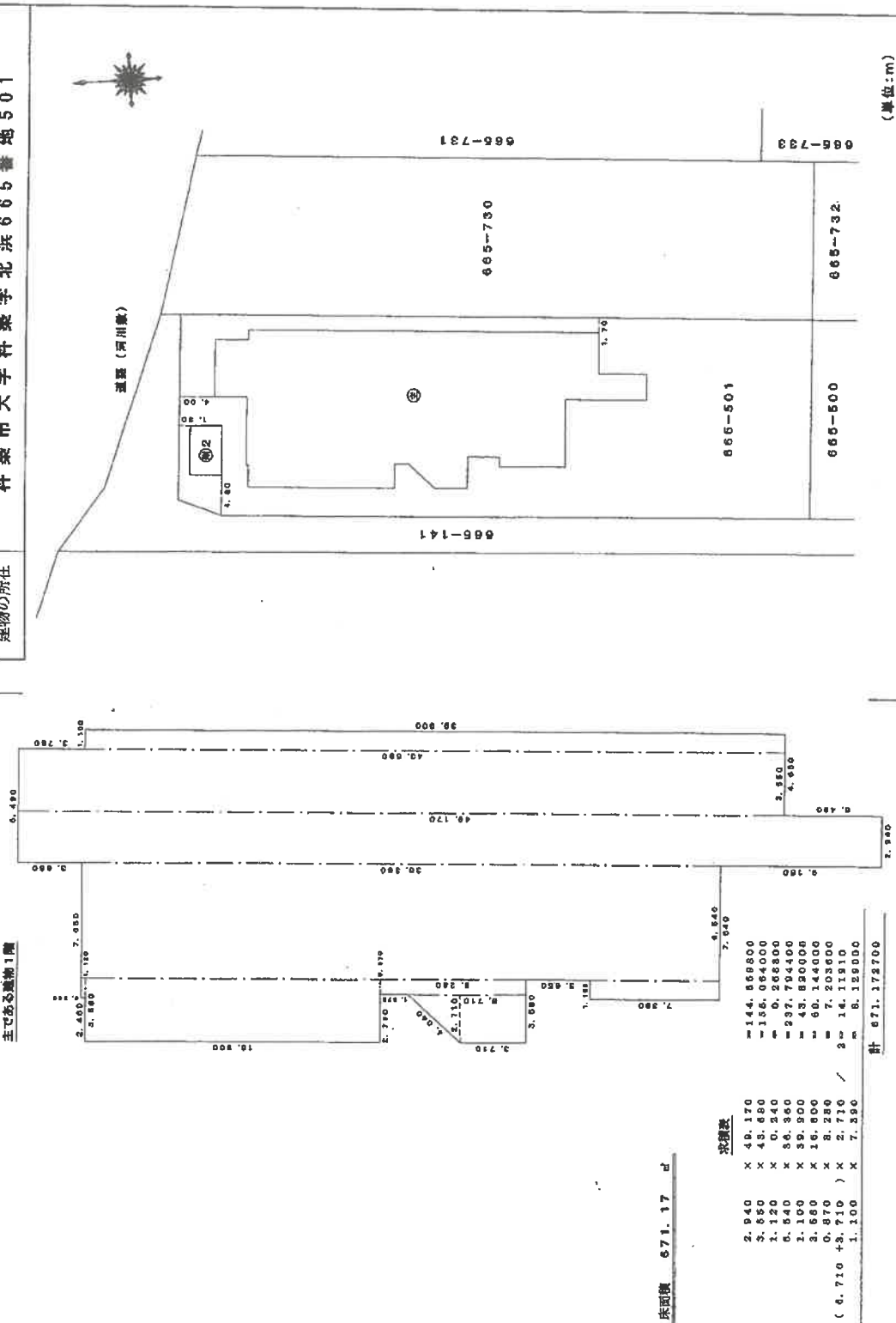
建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

665-501

亦相照錄

井架市大埠井北溪665路501

主である建物1階



作者

(平成25年2月25日作成)

1/250

人譜中

縮尺 $\frac{1}{500}$

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図をA4に縮小

建築物図面・各階平面図(写)

登記年月日：平成25年2月26日

2-2

各階平面図

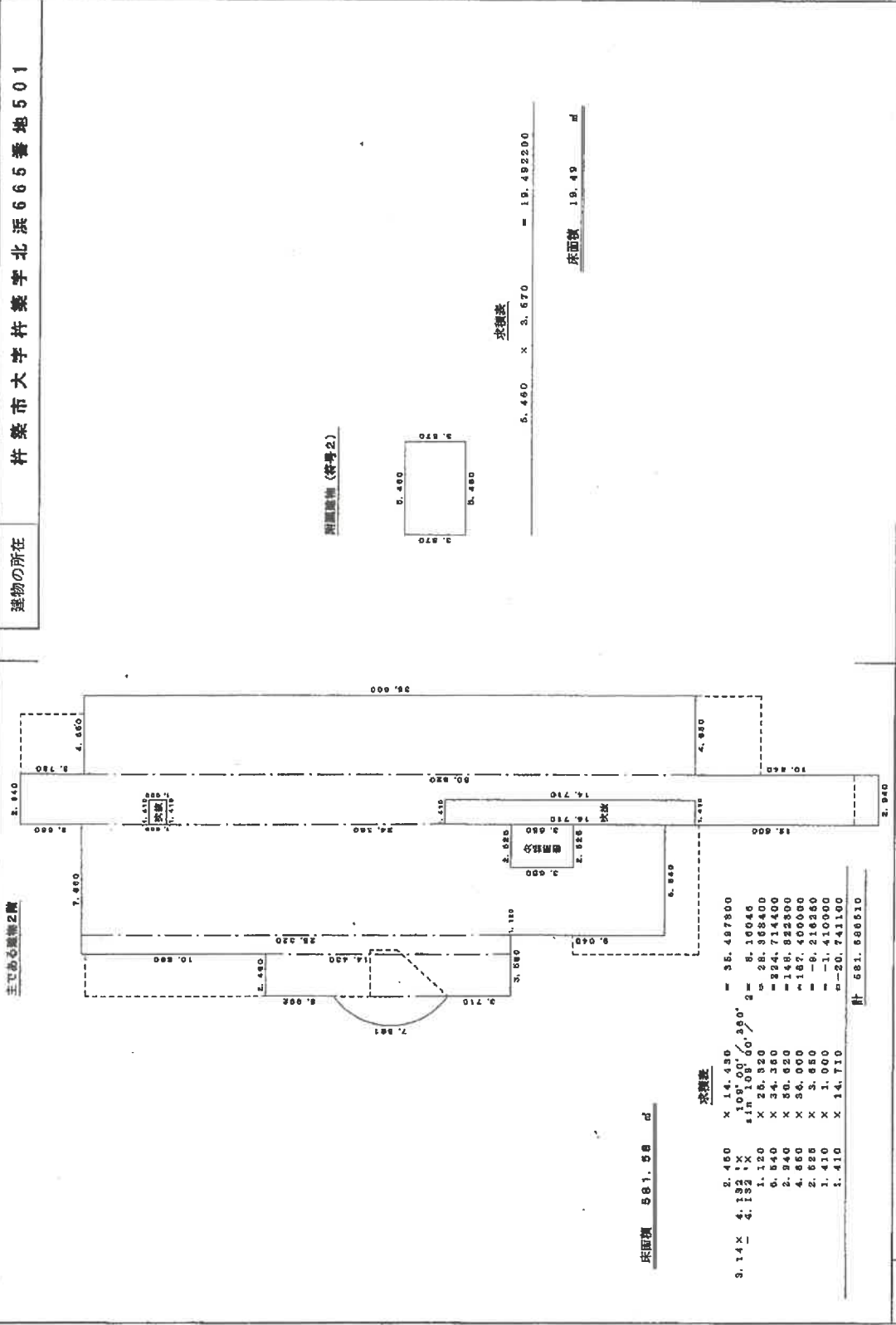
家屋番号 665番501

建物図面
各階平面図

建物の所在

千葉県大字杵築字北浜665番地501

主である階は2階



作成者

縮尺 1/250
(平成25年2月25日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用品)

原図をA4に縮小

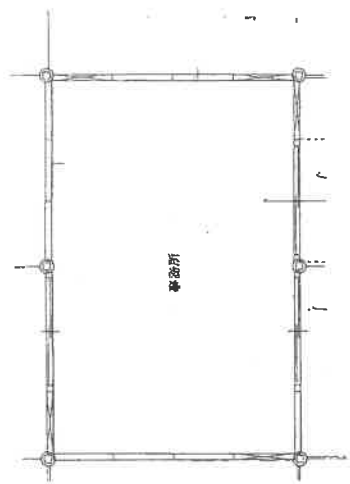
各階平面図 (写)



間仕切り壁はない



建物間取図



附属建物 符号2



建物間取図

