令和　８年（ケ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１日
大分地方裁判所杵築支部執行係
裁判所書記官　永　江　敏　宏

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１２月　２日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１１時００分 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１２日　午前１０時００分 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　８年１１月１１日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	7,680,000 6,144,000	一括	1,540,000	188,869	0
1	1,950,000				
2	950,000				
3	140,000				
4	70,000				
5	1,970,000				
6	900,000				
7	1,700,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７４５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９９．８０平方メートル

２　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７４５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．４２平方メートル

３　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７５６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．１６平方メートル

４　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７５６番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．４９平方メートル

５　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎４７４５番地５

　　家屋　番号　　４７４５番５の１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１１５．３８平方メートル
２階　１１５．３８平方メートル

６　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地５　建物番号ハーバーライト・Ｅ

家屋　番号　　４７４５番５の２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　５９．９６平方メートル
２階　５９．９６平方メートル

７　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地６、４７５６番地７、４７５６番地８

家屋　番号　　４７４５番６

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１１６．１０平方メートル
２階　１１６．１０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　８日
大分地方裁判所杵築支部執行係
裁判所書記官　永　江　敏　宏

１　不動産の表示

【物件番号１～７】

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５～７】

別紙一覧記載のとおり

【物件番号１～４】

なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号５】

１０６号室につきＢが、２０８号室につきＤが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

【物件番号６】

２１１号室につきＨが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

【物件番号７】

１０１号室につきＩが、２００号室につきＬが、２０３号室につきＭが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

【物件番号１～７】

上記占有部分を除く部分を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２～４】

隣地（県道・成仏杵築線）との境界がやや不明確である。

《　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。

（別紙一覧）

物件番号	占有権限	範囲	賃借人	期限	賃料(円)	賃料前払	敷金(円)	保証金	特約等	予備欄
5	賃借権	105号室	A	令和9年2月17日	15,000	無	0	無	現況調査報告書6～8頁「占有者及び占有権限」の該当賃借人の「特約等」欄記載のとおり	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
5	賃借権	207号室	C	令和10年3月31日	15,000	無	0	無	同上	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
6	賃借権	110号室	E	令和9年5月31日	15,000	無	0	無	同上	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
6	賃借権	111号室	F	令和10年3月5日	15,000	無	0	無	同上	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
6	賃借権	210号室	G	令和8年10月31日	18,360	無	117,000（※）	無	同上	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
7	賃借権	102号室	J	令和9年7月14日	32,000	無	114,000（※）	無	同上	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
7	賃借権	103号室	K	令和9年1月11日	15,000	無	0	無	同上	左記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

※ 売却基準価額は、物件番号6の 210号室及び物件番号7 の102号室の敷金返還義務を考慮して定められている。

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７４５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９９．８０平方メートル

２　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７４５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．４２平方メートル

３　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７５６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．１６平方メートル

４　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７５６番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．４９平方メートル

５　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎４７４５番地５

　　家屋　番号　　４７４５番５の１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１１５．３８平方メートル
２階　１１５．３８平方メートル

６　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地５　建物番号ハーバーライト・Ｅ

家屋　番号　　４７４５番５の２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　５９．９６平方メートル
２階　５９．９６平方メートル

７　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地６、４７５６番地７、４７５６番地８

家屋　番号　　４７４５番６

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１１６．１０平方メートル
２階　１１６．１０平方メートル

令和８年(ケ)第１号
令和８年５月２７日受理
令和８年８月１９日提出
(評価人　坂本　圭)

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

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７４５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９９．８０平方メートル

２　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７４５番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．４２平方メートル

３　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７５６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．１６平方メートル

４　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎

　　地　　番　　４７５６番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．４９平方メートル

５　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎４７４５番地５

　　家屋　番号　　４７４５番５の１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

（１枚目）

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１１５．３８平方メートル
２階　１１５．３８平方メートル

６　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地５　建物番号ハーバーライト・Ｅ

家屋　番号　　４７４５番５の２

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　５９．９６平方メートル
２階　５９．９６平方メートル

７　所　　在　　大分県杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地６、４７５６番地７、４７５６番地８

家屋　番号　　４７４５番６

種　　類　　共同住宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１１６．１０平方メートル
２階　１１６．１０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		杵築市大字大内４７４５番５　ハーバーライトD
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５
	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　共同住宅　として占有し，その外の部分を建物所有者が占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
	上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
	その他の事項	
執行官保管の仮処分		■ない □ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　　平成　　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）

（建物用〈単独〉）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	杵築市大字大内４７４５番５　ハーバーライトＥ
建物	物件６
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
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　共同住宅　として占有し，その外の部分を建物所有者が占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
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
敷地	物件１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・建物用）

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		杵築市大字大内４７４５番６　ハーバーライトＣ
土地		物件２～４
	現況地目	■宅地（物件２～４）□公衆用道路（　　）□　　（　　）
	形状	□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７
	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：
	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　共同住宅　として占有し，その外の部分を建物所有者が占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
	上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
	その他の事項	売却対象工作物ゴミ置場（木造物置），ゴミ置場（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

占有者及び占有権原								
物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃　料 敷金等	特　約　等 その他の陳述等 等 執行官の意見
5	□全部 ■105 号室 A	■居 □事 □店 □倉 □他	平 29・2・18 自令 7・2・18 至令 9・2・17	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円
5	□全部 ■106 号室 B	■居 □事 □店 □倉 □他	令元・7・1 自令 7・7・1 至令 9・6・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円
5	□全部 ■107 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
5	□全部 ■108 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
5	□全部 ■205 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況

占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利

貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者

更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新

賃料　月：毎月　年：毎年

敷金等　敷：敷金　保：保証金

(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）

（占有関係用〈多占〉）

占有者及び占有権原								
物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃　料 敷金等	特　約　等 その他の陳述等 等 執行官の意見
5	□全部 ■206 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
5	□全部 ■207 号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	平 28・4・1 自令 8・4・1 至令 10・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円
5	□全部 ■208 号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・10・3 自令 7・10・3 至令 9・10・2	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 12,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費 3,000 円，水道代 2,200 円，その他 1,820 円
6	□全部 ■110 号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	平 27・6・1 自令 7・6・1 至令 9・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円
6	□全部 ■111 号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	平 28・3・6 自令 8・3・6 至令 10・3・5	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況

占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利

貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者

更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新

賃料　月：毎月　年：毎年

敷金等　敷：敷金　保：保証金

(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）

（占有関係用〈多占〉）

占有者及び占有権原								
物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃　料 敷金等	特　約　等 その他の陳述等 等 執行官の意見
6	□全部 ■210 号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	平 12・11・1 自令 6・11・1 至令 8・10・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 18, 360 円 ■敷　□保 117, 000 円	月額 共益費込み，水道代，駐車場無料
6	□全部 ■211 号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・3・25 自令 7・3・25 至令 9・3・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 12, 000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費 3, 000 円，水道代 2, 200 円，その他 1, 820 円
7	□全部 ■100 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
7	□全部 ■101 号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	令 7・11・20 自令 7・11・20 至令 9・11・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月　□年 12, 000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費 3, 000 円，水道代 2, 200 円，その他 500 円
7	□全部 ■102 号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	平 17・7・15 自令 7・7・15 至令 9・7・14	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 32, 000 円 ■敷　□保 114, 000 円	区費，水道料，CATV 料込み，駐車場無料

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況

占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利

貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者

更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新

賃料　月：毎月　年：毎年

敷金等　敷：敷金　保：保証金

(注)　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新 種別	賃　料 敷金等	特　約　等 その他の陳述等 等 執行官の意見
7	□全部 ■103 号室 K	■居 □事 □店 □倉 □他	平 31・1・12 自令 7・1・12 至令 9・1・11	□所 ■賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 ■他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円
7	□全部 ■200 号室 L	■居 □事 □店 □倉 □他	令 3・6・1 自令 7・6・1 至令 9・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円
7	□全部 ■201 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
7	□全部 ■202 号室 空き家	■居 □事 □店 □倉 □他		■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	
7	□全部 ■203 号室 M	■居 □事 □店 □倉 □他	令元・6・1 自令 7・6・1 至令 9・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 15,000 円 ■敷　□保 0 円	月額 共益費込み，水道代 2,000 円，駐車場無料，区費 500 円，ケーブル TV 料 860 円

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況　居：居宅　事：事務所　店：店舗　倉：倉庫　他：その他の状況

占有権原　所：所有権　賃：賃借権　使：使用借権　転：転借権　他：その他の権利

貸主　所：所有者　務：債務者　借：賃借人　他：その他の者

更新種別　合：合意更新　自：自動更新　法：法定更新

賃料　月：毎月　年：毎年

敷金等　敷：敷金　保：保証金

(注)　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（9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
■有限会社エトウホーム職員	1　私は，有限会社エトウホームの職員です。 2　契約した分が数件あります。
■桜ハウス	1　私は，桜ハウスの職員です。 2　契約した分が数件ありますが，現在は，株式会社エムズ・ウエストの管理になっていると思います。
■所有者破産管財人	1　私は，本件物件の所有者の破産管財人です。 2　本件物件は，株式会社エムズ・ウエストに管理を委託しています。賃貸借契約書の写しを持っていると思います。 3　本件物件は，２０戸中１３戸を賃貸しています。
■株式会社エムズ・ウエスト職員	1　私は，本件物件を管理している会社の職員です。 2　本件物件の契約書の写しを送付します。 3　本件物件の鍵はお貸ししますので，鍵のない部屋については，立会人なしで解錠のうえ調査していただいて構いません。 4　飲料の自販機は，サントリーの物で，特に賃料の支払いなどはありませんが，売却対象外としてください。 5　飲料の自販機の近くにある電柱は，売却対象とすべきかは分かりません。
■A（105 号室占有者）	1　私は，ここ（105 号室）を賃借しているＡです。 2　ここには，私が平成２９年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■B（106 号室占有者）	1　私は，ここ（106 号室）を賃借しているＢです。 2　ここには，私が令和元年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■C（207 号室占有者）	1　私は，ここ（207 号室）を賃借しているＣです。 2　ここには，私が平成２８年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書では平成３０年からとなっていますが，それより前から居住しています。それ以外の項目は契約書のとおりです。
■D（208 号室占有者）	1　私は，ここ（208 号室）を賃借しているＤです。 2　ここには，私が令和７年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■E（110 号室占有者）	1　私は，ここ（110 号室）を賃借しているＥです。 2　ここには，私が平成２７年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■F（111 号室占有者）	1　私は，ここ（111 号室）を賃借しているＦです。 2　ここには，私が平成２８年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■G（210 号室占有者）	1　私は，ここ（210 号室）を賃借しているＧです。 2　ここには，私が平成１２年頃から居住しています。 3　契約内容は，賃料が全部込みで１万８３６０円です。
■H（211 号室占有者）	1　私は，ここ（211 号室）を賃借しているＨです。 2　ここには，私が令和７年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。

(注)　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■Ｉ（101号室占有者）	1　私は，ここ（101号室）を賃借しているＩです。 2　ここには，私が令和７年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。 4　内覧は，散らかっているので後日にお願いします。
■Ｊ（102号室占有者）	1　私は，ここ（102号室）を賃借しているＪです。 2　ここには，私が平成１７年頃から居住しています。 3　契約内容は，賃料が全部込みで３万２０００円になっています。
■Ｋ（103号室占有者）	1　私は，ここ（103号室）を賃借しているＫです。 2　ここには，私が平成３１年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■Ｌ（200号室占有者）	1　私は，ここ（200号室）を賃借しているＬです。 2　ここには，私が令和３年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。
■Ｍ（203号室占有者）	1　私は，ここ（203号室）を賃借しているＭです。 2　ここには，私が令和元年頃から居住しています。 3　契約内容は契約書のとおりです。

(注)　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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　本件建物の壁には，「ハーバーライト」と表示されており，本件建物は，２階建て２０室の共同住宅として使用されている。

3　本件建物の占有者については，賃貸借契約書の存在，関係人の陳述及び現場の状況を総合して，３～９枚目記載のとおりであると認定した。

4　本件土地と隣接地との境界は，物件２，物件３及び物件４と県道・成仏杵築線と境界（ゴミ置場周辺）はやや不明瞭であるが，その他は概ね明瞭である。

5　ゴミ置場（木造物置），ゴミ置場（スチール製物置）は，いずれも本件建物の専用の付帯設備であることから，売却対象工作物であると認定した。

6　飲料自動販売機は，売却対象外の工作物であると認定した。

7　飲料自動販売機の横の電柱は，売却対象外の工作物であると認定した。

8　ＬＰガスのバルク貯槽は，売却対象外の工作物であると認定した。

9　物件１及び物件２は，４７４４－１（杵築市）に接する。

１０　ゴミ置場（木造物置），ゴミ置場（スチール製物置）の一部，及びCB塀の一部が県道側に越境している可能性がある。

（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５月27日(水) 12：10－12：30	大分地方法務局杵築支局	公図写等取得
令和８年５月27日(水) 11：50－12：00	物件所在地	物件確認，占有調査
令和８年６月３日(水) 8：30－8：40	杵築市役所	建物間取図がないことを確認(電話)
令和８年６月３日(水) 12：00－12：10	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和８年６月３日(水) 14：30－14：40	当庁	有限会社エトウホームから聴取(電話)
令和８年６月８日(月) 15：30－15：40	当庁	桜ハウスから聴取(電話)
令和８年６月８日(月) 16：00－16：10	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和８年６月８日(月) 16：10－16：20	当庁	株式会社エムズ・ウエスト職員から聴取(電話)
令和８年６月10日(水) 11：00－11：30	物件所在地	占有調査，写真撮影
令和８年６月11日(木) 9：20－9：30	当庁	株式会社エムズ・ウエスト職員から聴取(電話)
令和８年６月17日(水) 11：30－11：40	物件所在地	占有調査，写真撮影
令和８年６月24日(水) 12：45－14：40	物件所在地	占有調査，200号室，107号室，108号室，205号室，206号室，208号室立入調査，207号室，101号室占有者事情聴取，写真撮影，評価人同行，102号室等８か所に連絡書投函
令和８年６月25日(木) 12：50－13：00	当庁	102号室占有者から聴取(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

（調査経過用）

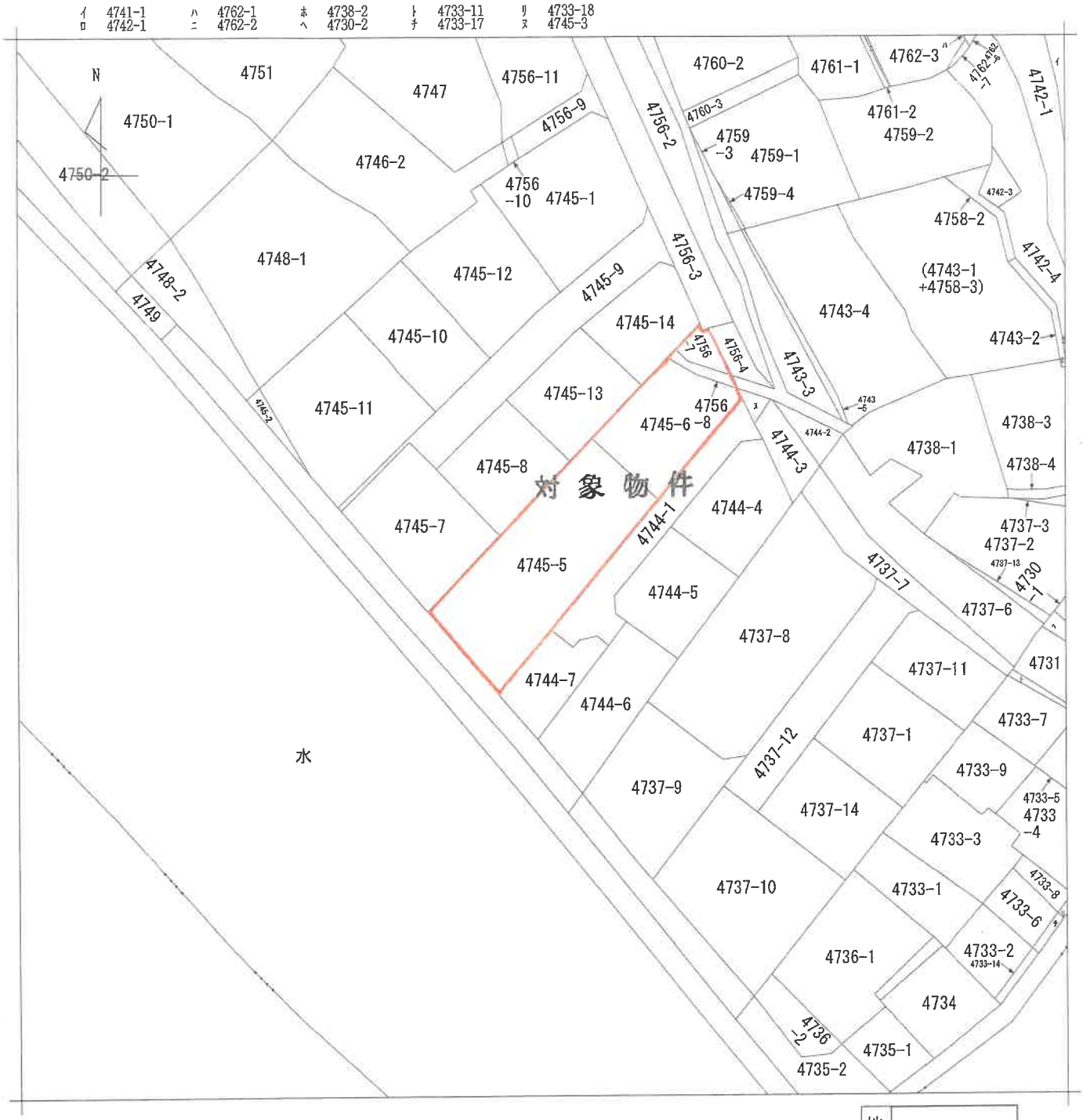
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年６月25日(木) 14：10－14：20	当庁	210号室占有者から聴取(電話)
令和８年６月26日(金) 8：40－8：50	当庁	207号室占有者から聴取(電話)
令和８年６月26日(金) 13：20－13：30	当庁	111号室占有者から聴取(電話)
令和８年７月１日(水) 10：00－10：40	物件所在地	占有調査，203号室，105号室立入調査，101号室連絡書投函，写真撮影，評価人同行
令和８年７月12日(日) 9：30－10：35	物件所在地	占有調査，207号室，102号室，106号室111号室，210号室立入調査，写真撮影，評価人同行
令和８年７月15日(水) 11：00－11：20	物件所在地	占有調査，101号室，103号室，211号室に連絡書投函
令和８年７月23日(木) 15：20－15：30	当庁	103号室占有者から聴取(電話)
令和８年７月31日(金) 9：50－10：25	物件所在地	占有調査，103号室，202号室，100号室立入調査，写真撮影，評価人同行
令和８年８月10日(月) 16：00－16：10	当庁	株式会社エムズ・ウエスト職員から聴取(電話)
令和８年８月12日(水) 9：50－10：00	物件所在地	占有調査，写真撮影

(特記事項)

■ 令和８年６月２４日（107号室，108号室，201号室，205号室，206号室）
目的物件は不在で施錠されていたので，管理会社から鍵を借用して建物内に立ち入った。

■ 令和８年７月３１日（100号室，202号室）
目的物件は不在で施錠されていたので，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



地番区域見出	大字大内

請求部分	所在	杵築市大字大内字塩屋崎		地番	4745番5		
出力縮尺	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			

請求番号：7-1
(1/1)

（15枚目）

公用

公用

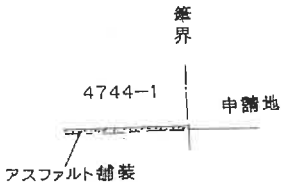
登記年月日：平成11年10月6日

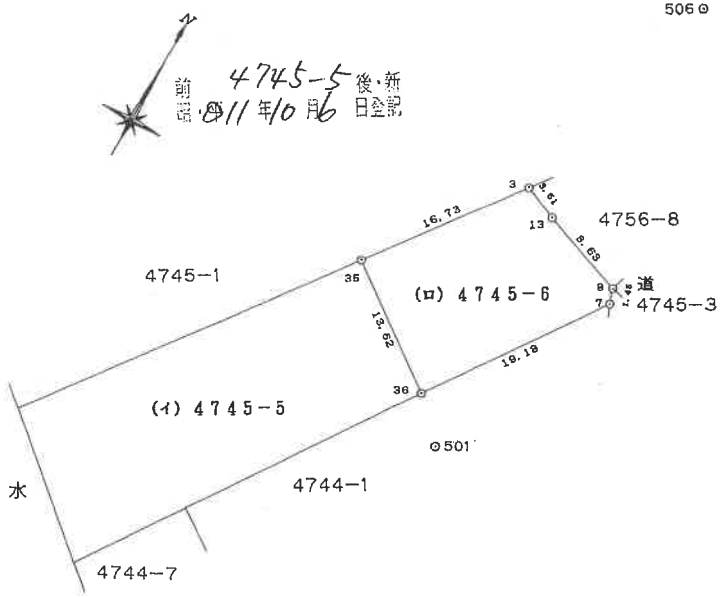
2068

-5

地積測量図

地番	(ロ) 4745－6
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎





単位：m

座標求積表

地番	(ロ) 4745－6			
点名	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
7	プラスチック杭	509.113	488.199	17.160	8377.494840
8		510.487	487.740	4.393	2142.641820
13		513.506	479.650	4.419	2119.573350
3		514.906	476.427	-12.001	-5717.600427
35	金属鋲	501.505	466.404	-21.579	-10064.531916
36	金属鋲	493.327	477.297	7.608	3631.275576
				倍面積	488.853243 ㎡
				面積	244.4266215 ㎡
				地積	244.42 ㎡

残地求積表

(イ) 4745－5	公簿	744.232236
	総計	244.4266215
	残地	499.8056145
	地積	499.80 ㎡

501	X	537.306	Y	482.357	
506	X	489.639	Y	480.826	
器械点	測点	夾角	距離	備考	
501	506	0-00-00	47.692	コンクリート杭	
プラスチック杭	7	346-27-12	28.792	プラスチック杭	
コンクリート杭	36	4-43-25	44.269	金属鋲	

506	X	489.639	Y	480.826	
501	X	537.306	Y	482.357	
器械点	測点	夾角	距離	備考	
506	501	0-00-00	47.692	プラスチック杭	コンクリート杭
コンクリート杭	7	18-53-50	20.823	プラスチック杭	
	36	314-25-21	5.104	金属鋲	

作製者	年9月30日作製)	申請人	縮尺	1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(16枚目)

請求番号：8-1

公用

登記年月日：平成10年3月23日

2067

地積測量図

地番	4745番5-1
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎

4745-1 後・新 4745-5
平10年3月23日登記

求積表

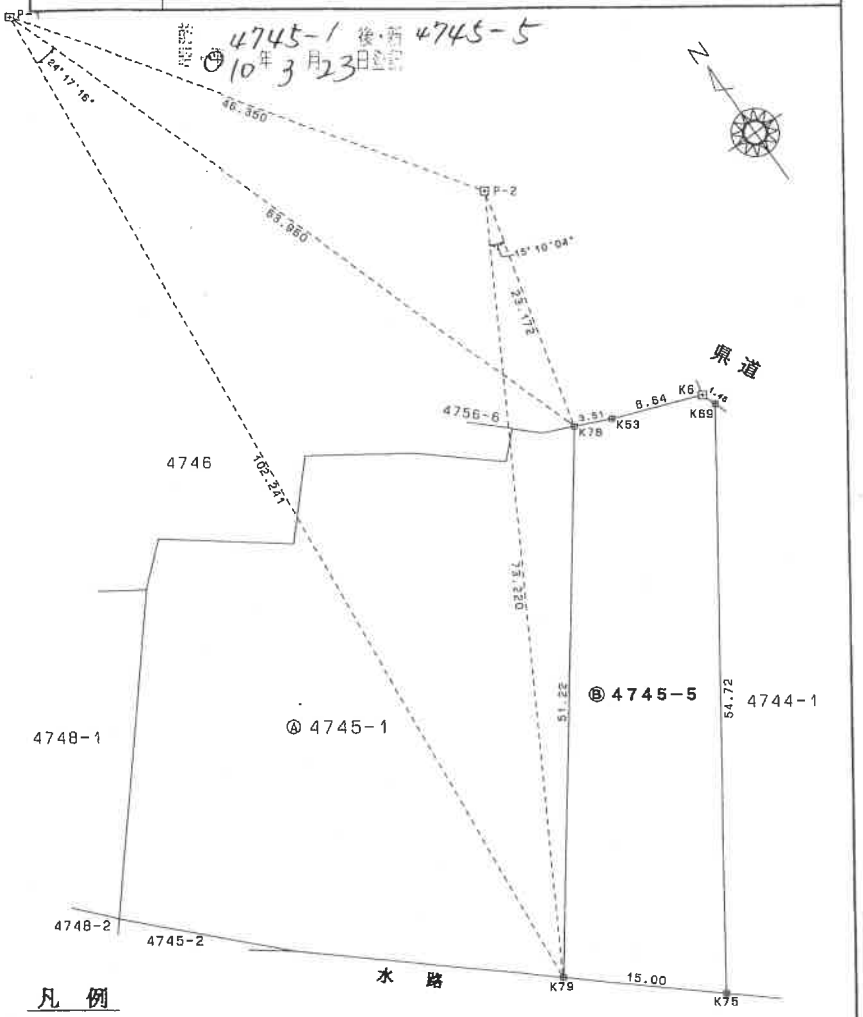
地番	Ⓑ 4745-5				
NO.	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn・(Yn+1 − Yn-1)	距離
K78	514.906	476.427	33.898	17454.283588	51.22
K53	513.506	479.650	11.313	5809.293378	3.51
K6	510.487	487.740	8.549	4364.153363	8.64
K69	509.113	488.199	-30.640	-15599.222320	1.45
K75	464.084	457.100	-42.447	-19698.973548	54.72
K79	473.893	445.752	19.327	9158.930011	15.00
			合計	1498.464472	
			面積	744.2322360	
			地積	744 ㎡	
			坪数	225.13	

地番	Ⓐ 4745-1	
公簿	合計面積	残地
2221.3704555	744.2322360	1477.1382195
	地積	1477 ㎡
	坪数	446.83

引照点表

引照点	境界点	距離
P-1	K78	63.960
P-1	K79	102.241
P-2	K78	23.172
P-2	K79	73.220

引照点	X座標	Y座標	備考
P-1	575.595	456.236	コンクリート杭（大分県）
P-2	537.306	482.357	コンクリート杭（大分県）



凡例

⊞：プラスチック杭
⊞：コンクリート杭

作製者

（平成10年 3月 20日作製）

申請人

縮尺 1／500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（17枚目）

請求番号：8-5

公用

登記年月日：平成17年11月8日

2061

平成17年11月8日 登記 (1/2)

地積測量図 1/2

地番	4745−1, 4745−7, 4745−8, 4745−9
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎

(1/2)

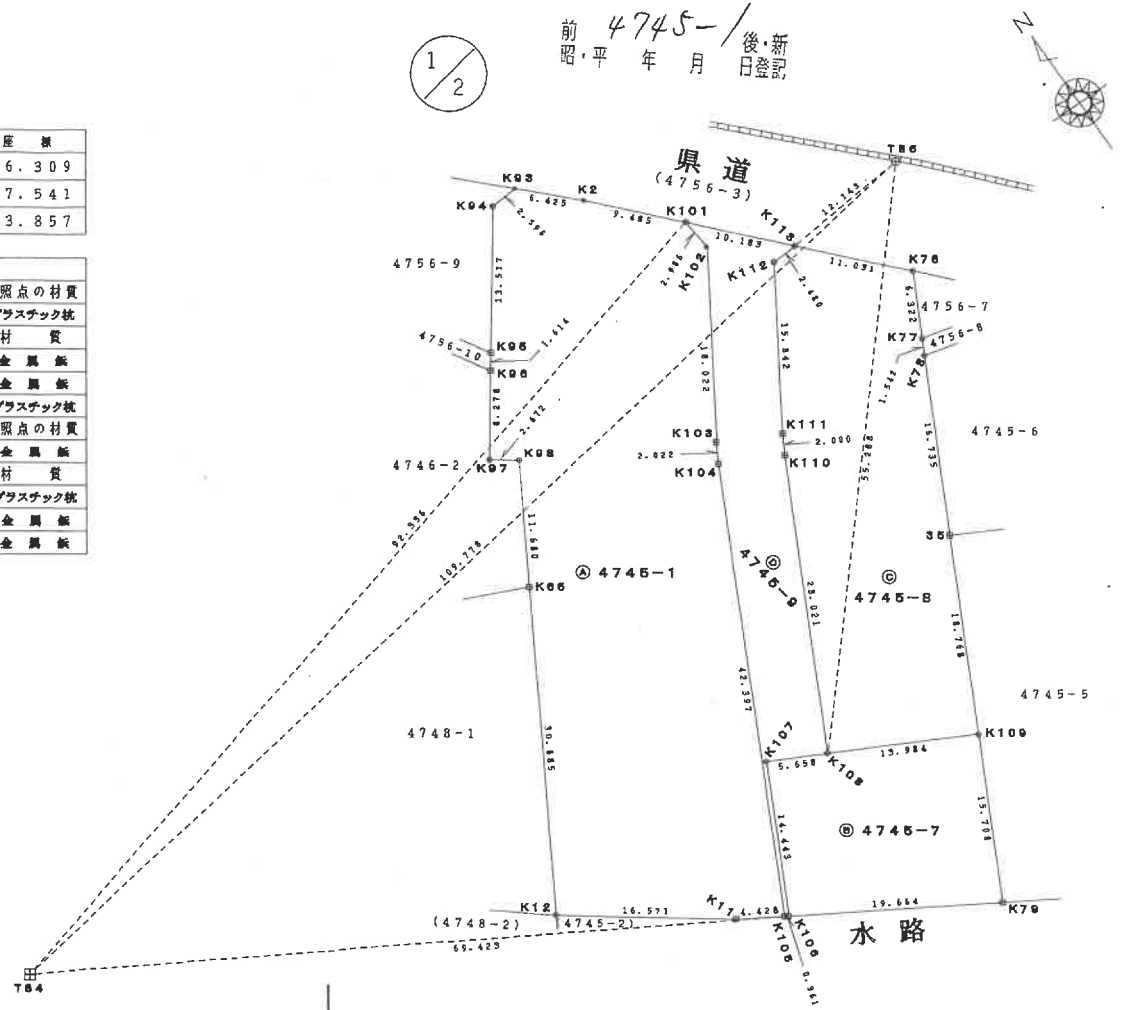
前 4745−1 後・新
昭・平 年 月 日登記

電子基準点座標一覧表

符号	名称	X座標	Y座標
ア	(電) 安岐	51398.200	64266.309
イ	(電) 日出	38952.174	54767.541
ウ	(電) 豊後高田	57159.968	48413.857

引照点・境界点表

引照点名	X座標	Y座標	引照点の材質
T84	47221.130	57829.583	プラスチック杭
境界点名	夾角	距離(m)	材質
T86	0−00−00	109.778	金属鋲
K101	354°21'20"	92.336	金属鋲
K105	38°54'59"	69.423	プラスチック杭
引照点名	X座標	Y座標	引照点の材質
T86	47237.303	57938.163	金属鋲
境界点名	夾角	距離(m)	材質
T84	0−00−00	109.778	プラスチック杭
K113	3°14'47"	12.143	金属鋲
K108	320°12'07"	55.288	金属鋲



凡例

⊞ ： プラスチック杭
⊕ ： 金属鋲
● ： キザミ

作製者	成 17年 11月 7 日作製)	申請人	縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(18 枚目)

請求番号：8-2 (1/2)

公用

登記年月日：平成17年11月8日

2062
平成17年11月8日 登記(2/2)

地番	4745−1, 4745−7, 4745−8, 4745−9
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎

地積測量図 2/2

2/2

求積表

地番	Ⓒ 4745−8			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
K113	47236.197	57926.070	472125.789015	11.031
K76	47228.124	57933.587	218477.301624	6.322
K77	47222.502	57930.696	−169812.117192	1.542
K78	47221.131	57929.991	−394721.434029	16.735
35	47206.249	57922.337	−766535.071262	18.768
K109	47189.559	57913.753	−989801.000025	13.984
K108	47196.042	57901.362	17934.495960	28.021
K110	47220.984	57914.133	649382.971968	2.000
K111	47222.727	57915.114	446679.774693	15.842
K112	47236.109	57923.592	517518.810204	2.480
		合計	1249.520956	
		合計 面積	624.7604780	
		地積	624.76 ㎡	
		坪数	188.99 坪	

地番	Ⓓ 4745−9			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
K101	47243.650	57919.131	315351.363750	10.183
K113	47236.197	57926.070	210720.674817	2.480
K112	47236.109	57923.592	−517518.810204	15.842
K111	47222.727	57915.114	−446679.774693	2.000
K110	47220.984	57914.133	−649382.971968	28.021
K108	47196.042	57901.362	−840419.919894	5.658
K107	47198.621	57896.326	−548400.777399	14.443
K106	47185.766	57889.743	−325204.299272	0.361
K105	47185.953	57889.434	897712.755825	42.397
K104	47223.685	57908.768	958876.923925	2.022
K103	47225.459	57909.739	501864.952793	18.022
K102	47240.676	57919.395	443684.428992	2.986
		合計	604.546672	
		合計 面積	302.2733360	
		地積	302.27 ㎡	
		坪数	91.43 坪	

総合計面積	2528.3286135 ㎡

地番	面積
Ⓐ 4745−1	1305.0357955 ㎡
Ⓑ 4745−7	296.2590040 ㎡
Ⓒ 4745−8	624.7604780 ㎡
Ⓓ 4745−9	302.2733360 ㎡

求積表 〔世界測地系〕

2/2

地番	Ⓐ 4745−1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
K93	47255.118	57908.108	337874.093700	6.425
K2	47250.592	57912.668	520843.275616	9.485
K101	47243.650	57919.131	317808.033550	2.986
K102	47240.676	57919.395	−443684.428992	18.022
K103	47225.459	57909.739	−501864.952793	2.022
K104	47223.685	57908.768	−958876.923925	42.397
K105	47185.953	57889.434	−1091080.791219	4.428
K11	47188.245	57885.645	−810174.978405	16.571
K12	47198.022	57872.265	108366.658512	30.685
K65	47224.401	57887.941	1022124.935244	11.680
K98	47234.441	57893.909	179727.048005	2.672
K97	47236.009	57891.746	127867.876363	8.278
K96	47242.703	57896.616	274999.774163	1.614
K95	47244.007	57897.567	420566.150314	13.517
K94	47254.938	57905.518	498114.301458	2.596
		合計	2610.071591	
		合計 面積	1305.0357955	
		地積	1305.03 ㎡	
		坪数	394.77 坪	

地番	Ⓑ 4745−7			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 − Yn−1)	距離
K106	47185.766	57889.743	−483323.801138	14.443
K107	47198.621	57896.326	548400.777399	5.658
K108	47196.042	57901.362	822485.423934	13.984
K109	47189.559	57913.753	245716.033713	15.708
K79	47175.590	57906.569	−1132685.915900	19.664
		合計	592.518008	
		合計 面積	296.2590040	
		地積	296.25 ㎡	
		坪数	89.61 坪	

作製者	..... 平成17年11月7日作製	申請人	縮尺 1/

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（19枚目）

公用

登記年月日：平成23年8月12日

地番	4745−8，4745−13，4745−14
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎

地積測量図

求積表　〔任意座標系〕

地番	① 4745−8			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
CK7	47209.200	57908.099	906369.430800	14.012
CK8	47202.795	57920.561	266884.602930	14.884
K109	47189.559	57913.753	−905992.343241	13.984
K108	47196.042	57901.362	−266846.421468	14.782
		合計	415.269021	
	合計面積	地積	207.6345105	
		坪数	207.63 ㎡	
			62.80 坪	

地番	② 4745−13			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
K111	47222.727	57915.114	639490.169034	13.964
CK9	47216.627	57927.675	341045.696821	11.670
35	47206.249	57922.337	−335825.255386	3.884
CK8	47202.795	57920.561	−672073.395210	14.012
CK7	47209.200	57908.099	−303460.737600	13.239
K110	47220.984	57914.133	331255.202760	2.000
		合計	431.680419	
	合計面積	地積	215.8402095	
		坪数	215.84 ㎡	
			65.29 坪	

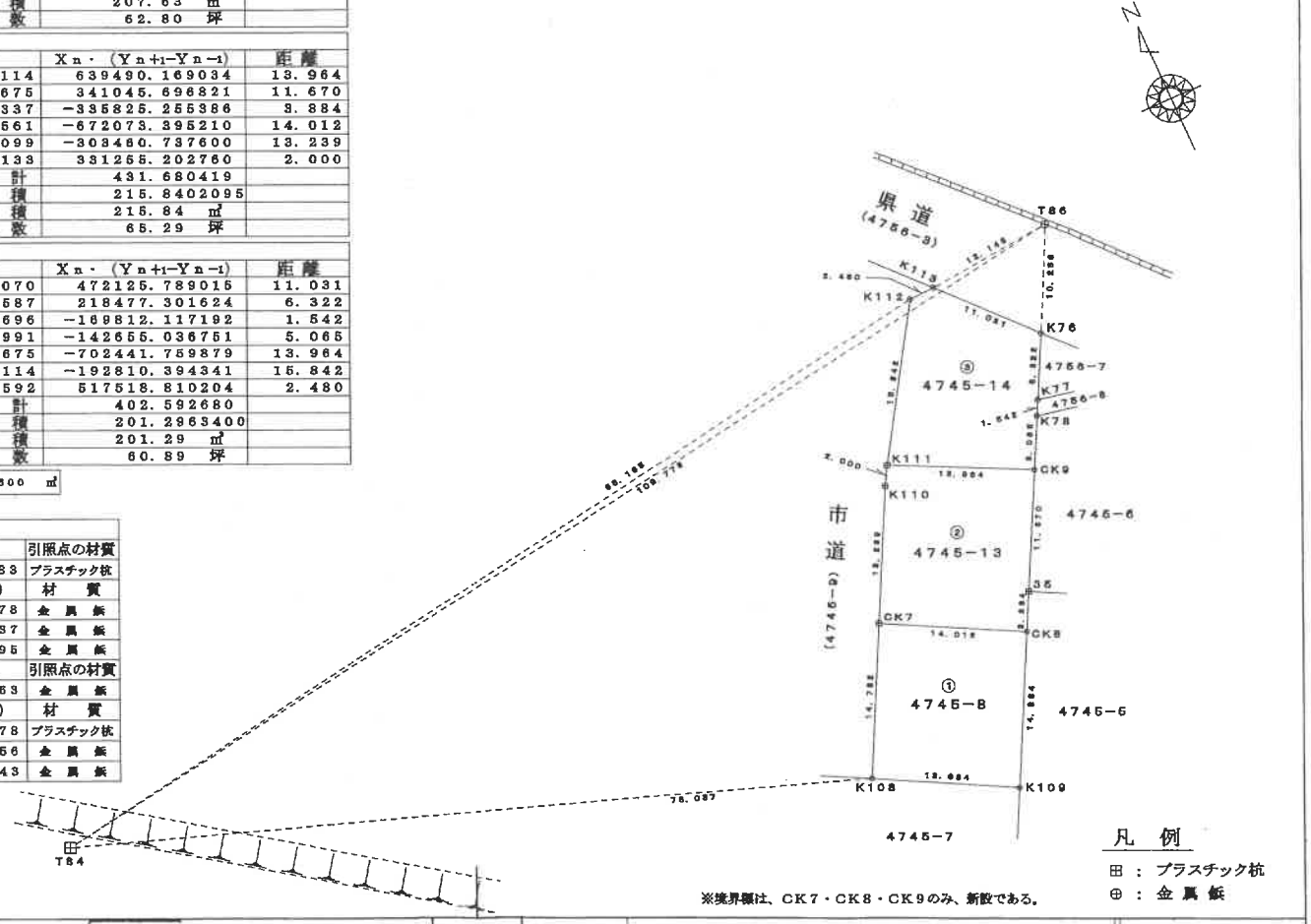
地番	③ 4745−14			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
K113	47236.197	57926.070	472125.789015	11.031
K76	47228.124	57933.587	218477.301624	6.322
K77	47222.502	57930.696	−169812.117192	1.542
K78	47221.131	57929.991	−142655.036751	5.065
CK9	47216.627	57927.675	−702441.759879	13.964
K111	47222.727	57915.114	−192810.394341	15.842
K112	47236.109	57923.592	517518.810204	2.480
		合計	402.592680	
	合計面積	地積	201.2963400	
		坪数	201.29 ㎡	
			60.89 坪	

総合計面積	624.7710600 ㎡

引照点・境界点表

引照点名	X座標	Y座標	引照点の材質
T84	47221.130	57829.583	プラスチック杭
境界点名	夾角	距離(m)	材質
T86	0−00−00	109.778	金属鋲
K108	27°44′14″	76.037	金属鋲
K112	359°25′08″	95.195	金属鋲
引照点名	X座標	Y座標	引照点の材質
T86	47237.303	57938.163	金属鋲
境界点名	夾角	距離(m)	材質
T84	0−00−00	109.778	プラスチック杭
K76	304°58′10″	10.256	金属鋲
K113	3°14′47″	12.143	金属鋲

測量年月日	平成23年8月11日



※境界標は、CK7・CK8・CK9のみ、新設である。

作成者	（平成23年 8 月11日作成）	申請人	縮尺 1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（20 枚目）

請求番号：8-3

公用

登記年月日：平成12年9月5日

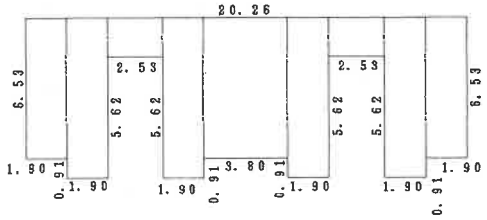
H12.9.5

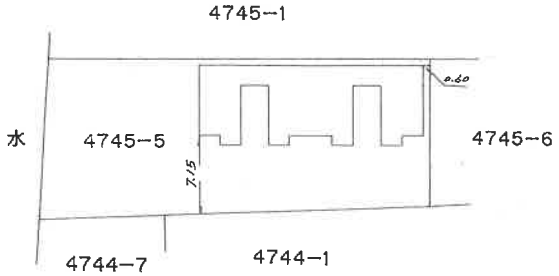
101149 各階平面図

家屋番号	4745番5の1
建物の所在	杵築市大字大内字塩屋崎4745番地5

建物図面

1階，2階（各階同形階）





求積表

6.53	x	1.90=	12.4070
7.44	x	1.90=	14.1360
1.82	x	2.53=	4.6046
7.44	x	1.90=	14.1360
6.53	x	3.80=	24.8140
7.44	x	1.90=	14.1360
1.82	x	2.53=	4.6046
7.44	x	1.90=	14.1360
6.53	x	1.90=	12.4070
		合計	115.3812
		床面積	115.38㎡

単位：m

作製者	12年9月2日作製）	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（21枚目）

請求番号：8-4

公用

登記年月日：平成12年11月7日

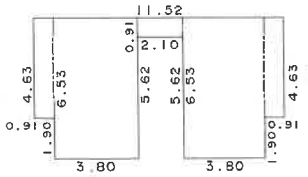
H12. 11. 7.

101150 各階平面図

家屋番号	4745-5-2
建物の所在	杵築市大字大内字塩屋崎4745番地5　建物番号ハーバーライト・E

建物図面

1階

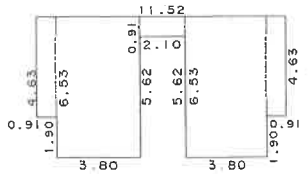


求積表

0.91	× 4.63	=	4.2133
3.80	× 6.53	=	24.8140
2.10	× 0.91	=	1.9110
3.80	× 6.53	=	24.8140
0.91	× 4.63	=	4.2133
	計		59.9656

床面積　59.96 ㎡

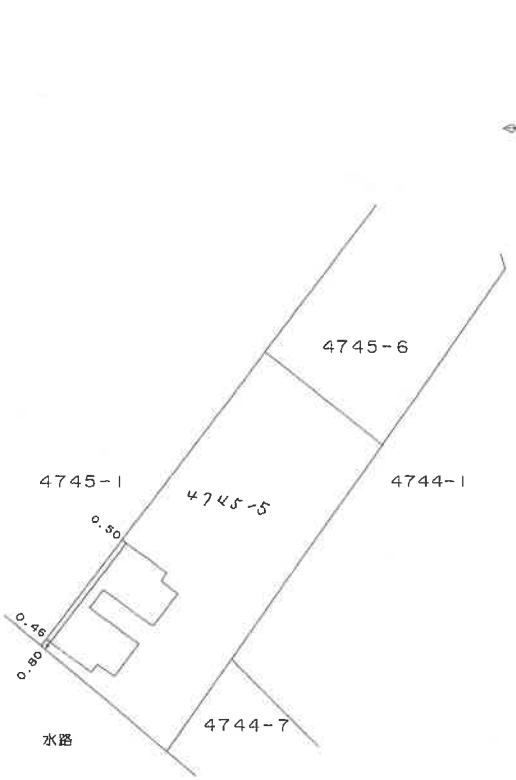
2階



求積表

0.91	× 4.63	=	4.2133
3.80	× 6.53	=	24.8140
2.10	× 0.91	=	1.9110
3.80	× 6.53	=	24.8140
0.91	× 4.63	=	4.2133
	計		59.9656

床面積　59.96 ㎡



作製者	平成12年11月3日作製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（22枚目）

請求番号：8-6

公用

登記年月日：平成11年11月7日

H11. 11. 7.

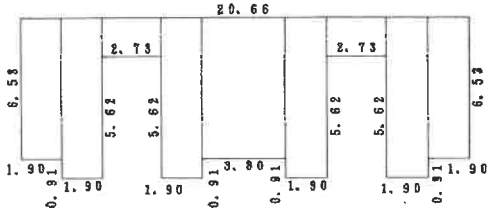
101151 各階平面図

建物図面

家屋番号	4745番6
建物の所在	杵築市大字大内字塩屋崎4745番地6．4756番地7．4756番地8

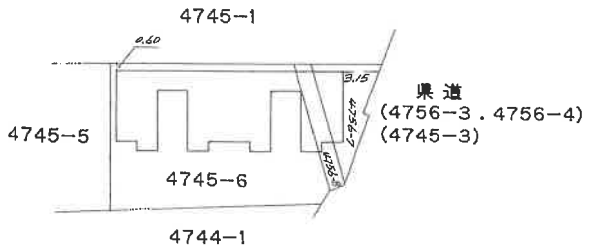


1階，2階（各階同形階）



求積表

6.53	×	1.90	= 12.4070
7.44	×	1.90	= 14.1360
1.82	×	2.73	= 4.9686
7.44	×	1.90	= 14.1360
6.53	×	3.80	= 24.8140
7.44	×	1.90	= 14.1360
1.82	×	2.73	= 4.9686
7.44	×	1.90	= 14.1360
6.53	×	1.90	= 12.4070
		合計	116.1092
		床面積	116.10㎡



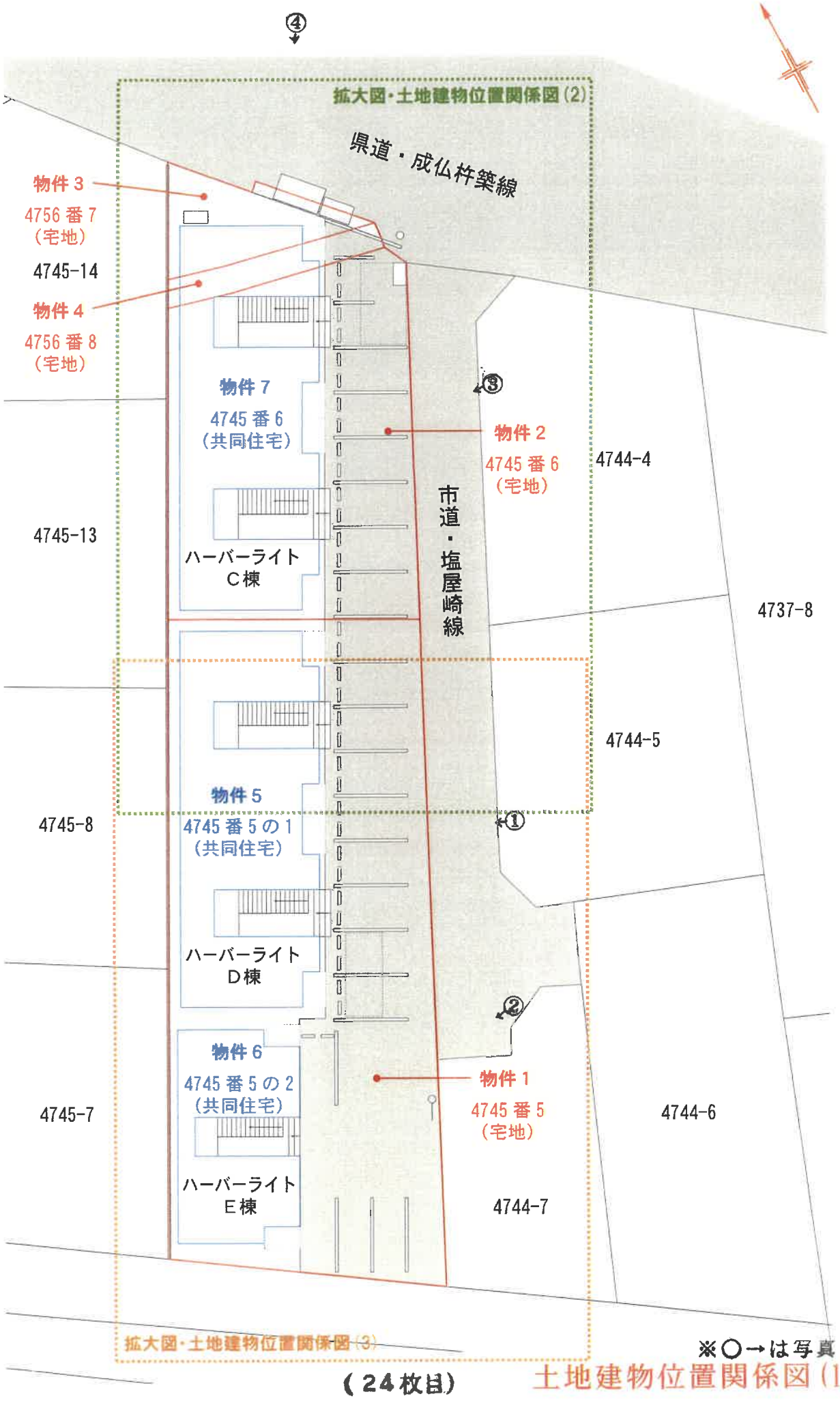
単位：m

作製者		平11月4日作製)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（23枚目）

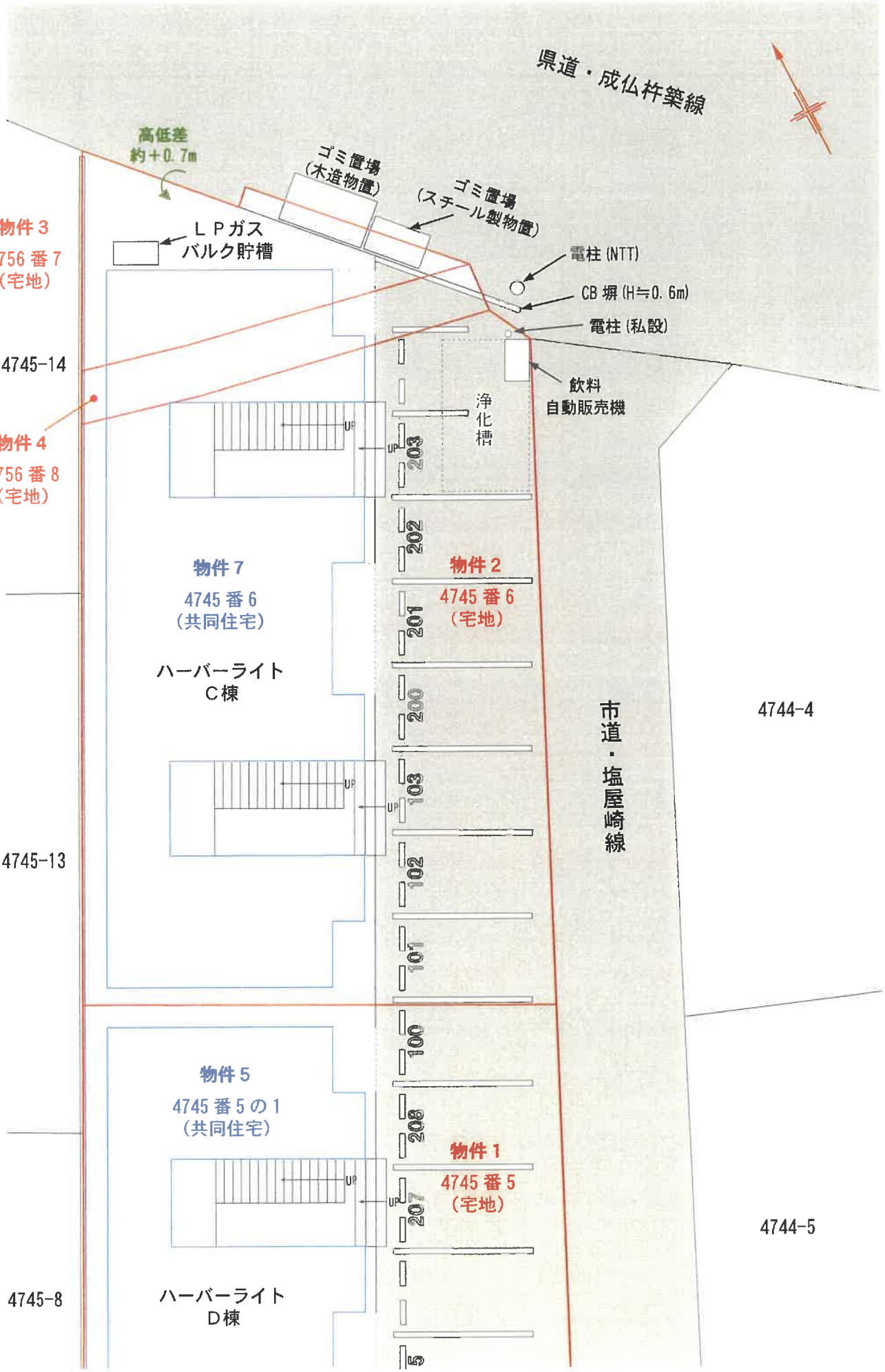
請求番号：8-7



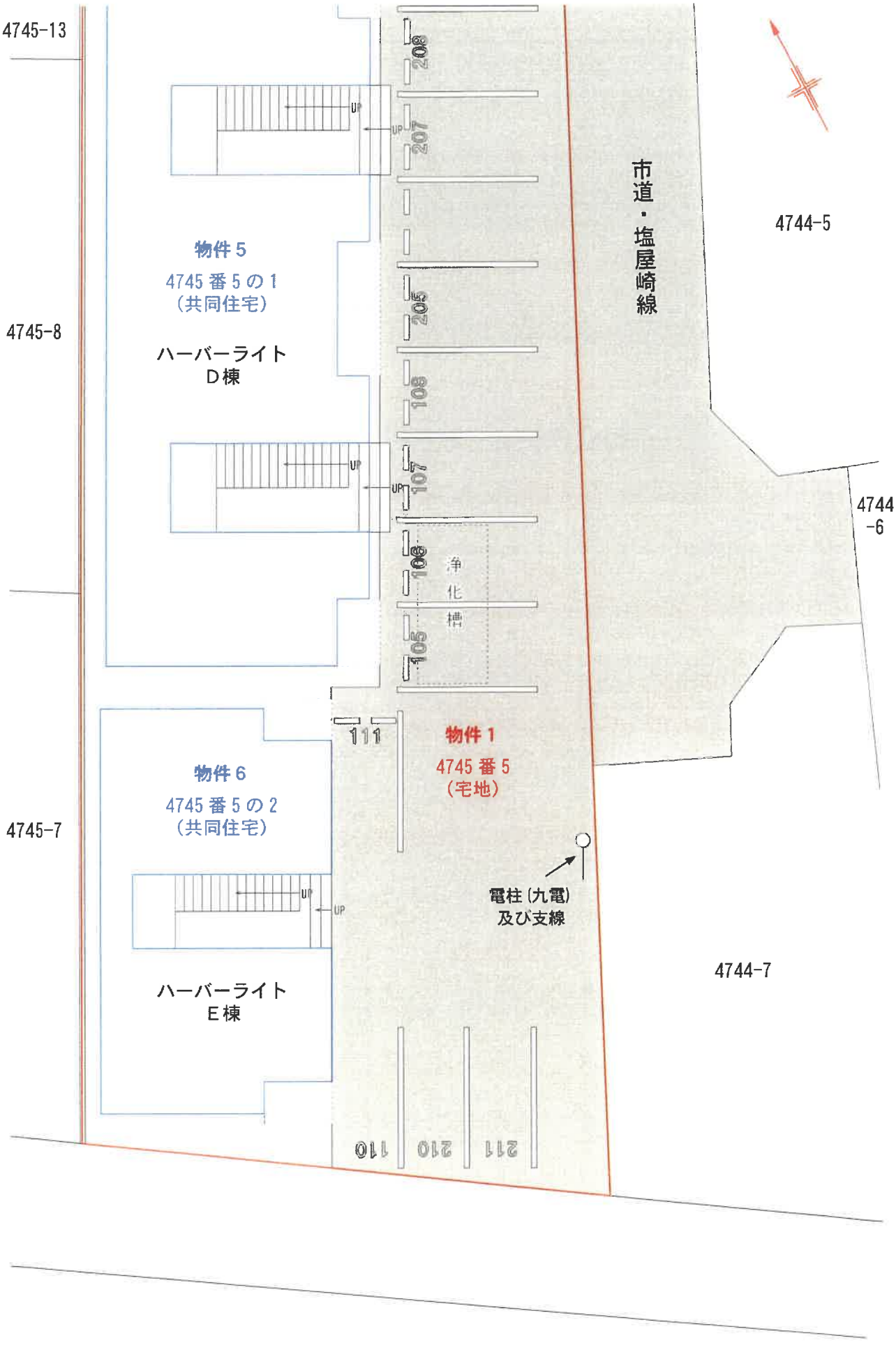
※○→は写真

(24枚目)

土地建物位置関係図(1)

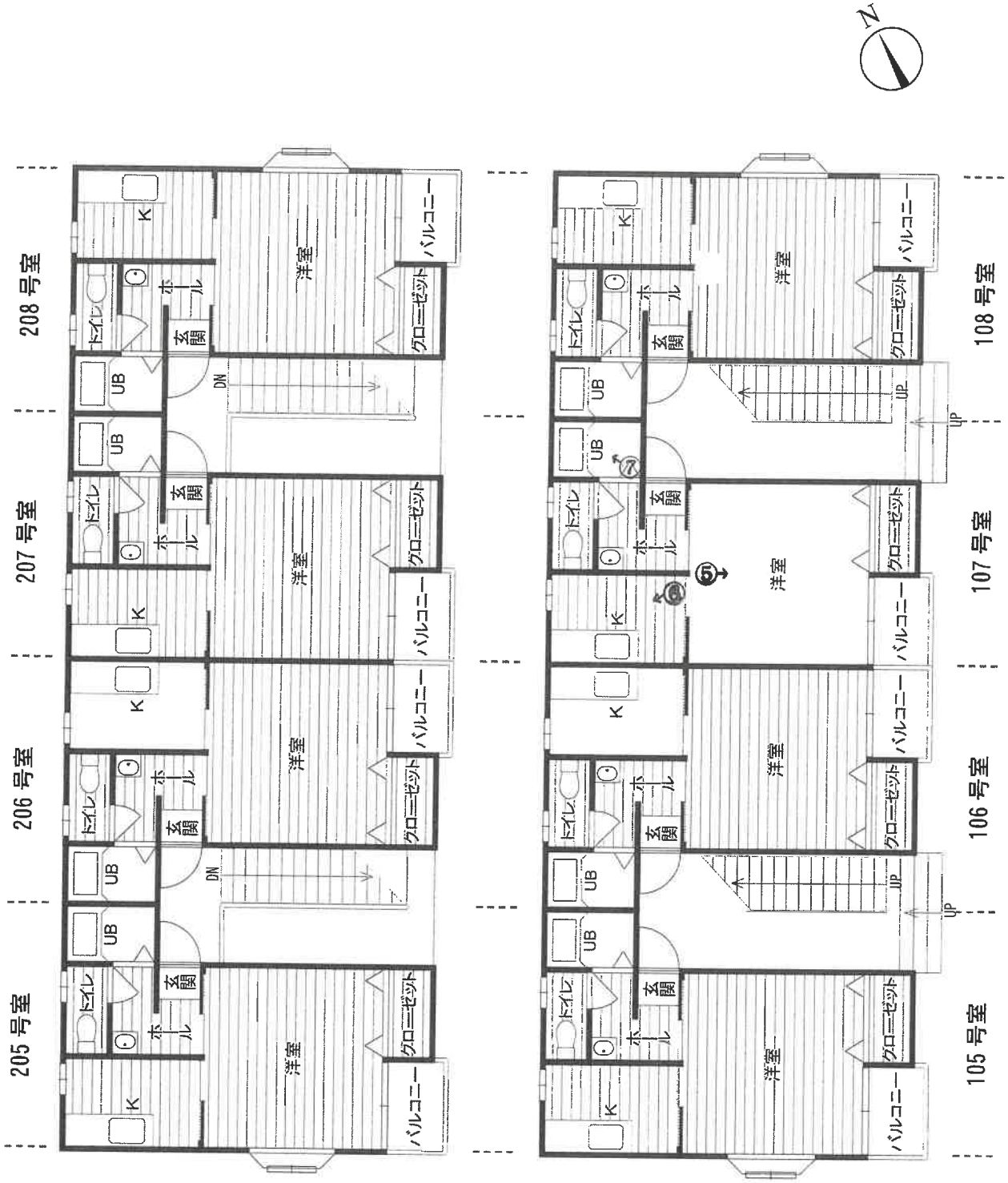

県道・成仏杵築線
高低差
約＋0.7m
ゴミ置場
(木造物置)
ゴミ置場
(スチール製物置)
物件３
4756番7
(宅地)
ＬＰガス
バルク貯槽
電柱(NTT)
CB塀(H≒0.6m)
電柱(私設)
4745-14
飲料
自動販売機
浄化槽
物件４
4756番8
(宅地)
UP
203
202
物件７
4745番6
(共同住宅)
物件２
4745番6
(宅地)
201
ハーバーライト
C棟
200
市道・塩屋崎線
4744-4
103
4745-13
102
101
100
物件５
4745番5の1
(共同住宅)
208
物件１
4745番5
(宅地)
207
4744-5
4745-8
ハーバーライト
D棟
5

土地建物位置関係図(2)


4745-13
4745-8
4745-7
4744-5
4744-6
4744-7
市道・塩屋崎線
物件5
4745番5の1
(共同住宅)
ハーバーライト
D棟
物件6
4745番5の2
(共同住宅)
ハーバーライト
E棟
物件1
4745番5
(宅地)
浄化槽
電柱(九電)
及び支線
UP
208
207
205
108
107
106
105
111
110
210
211

土地建物位置関係図(3)

物件５　4745番５の１　ハーバーライトＤ棟



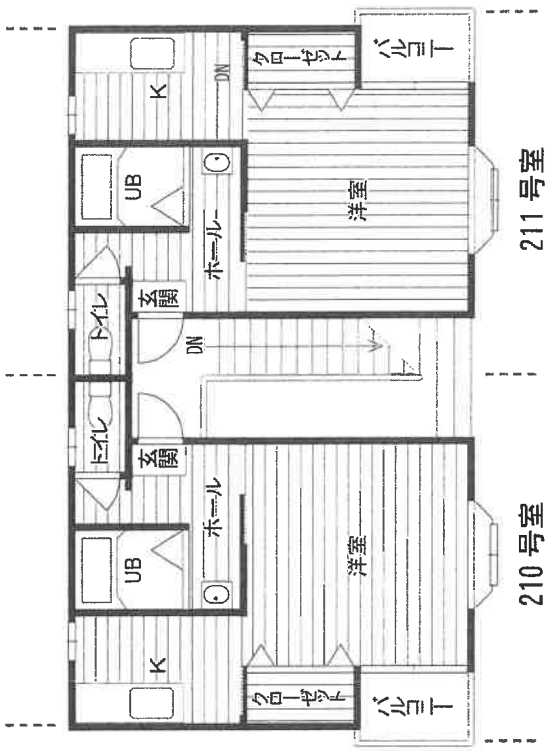
２階　　１階

（27枚目）

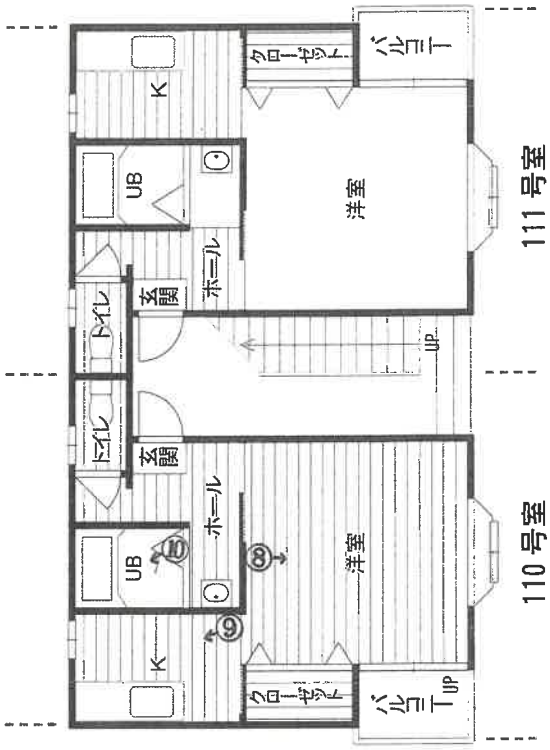
※○→は写真

建物間取図(1)

物件６　4745番5の2　ハーバーライトＥ棟



２階



１階

※○→は写真

建物間取図(2)

物件７　4745 番 6　ハーバーライトＣ棟



（29 枚目）

※○→は写真

建物間取図 (3)



（写真①） 本件土地（物件１）・建物（物件５）の外景



（写真②） 本件土地（物件１）・建物（物件６）の外景



(写真③)　本件土地(物件2～4)・建物(物件7)の外景



(写真④)　売却対象工作物ゴミ置場(スチール製物置)，ゴミ置場(木造物置)の外景



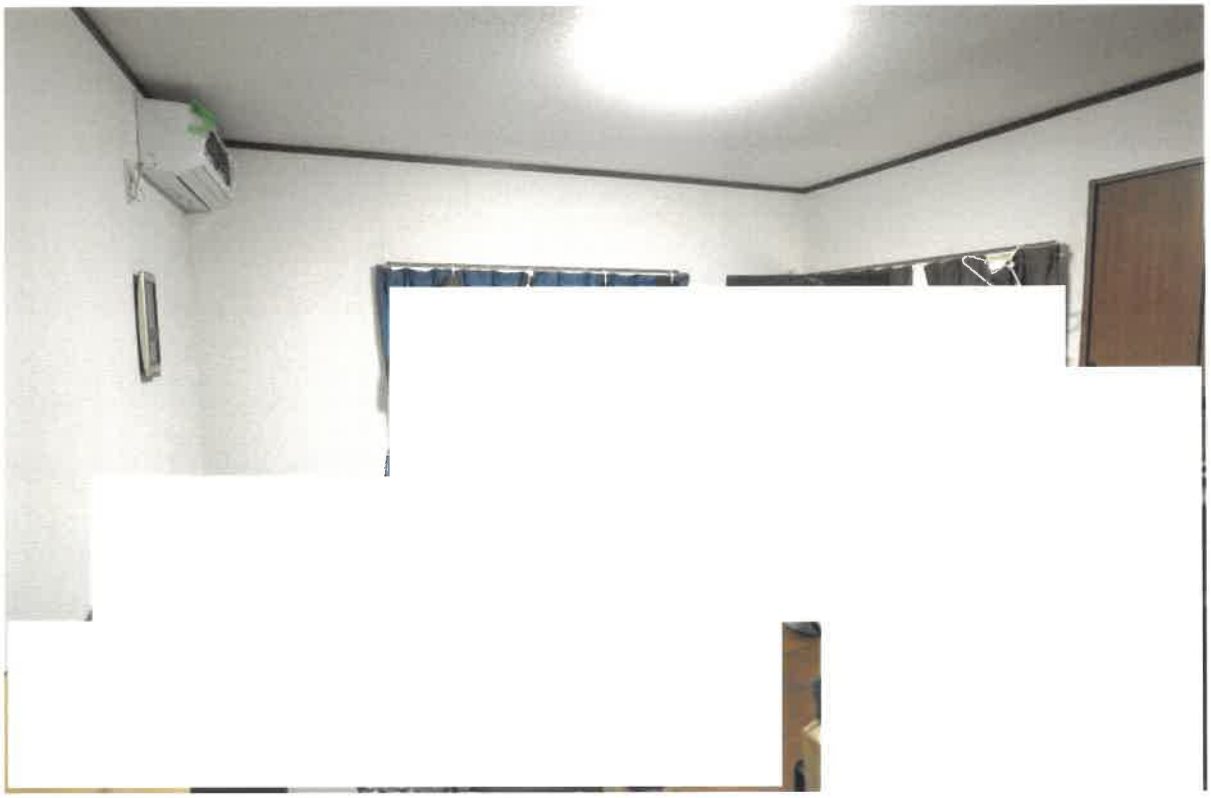
(写真⑤)　本件建物(物件5　107号室)の内部



(写真⑥)　本件建物(物件5　107号室)の内部



(写真⑦) 本件建物(物件5　107号室)の内部



(写真⑧) 本件建物(物件6　110号室)の内部



(写真⑨) 本件建物(物件6　110号室)の内部



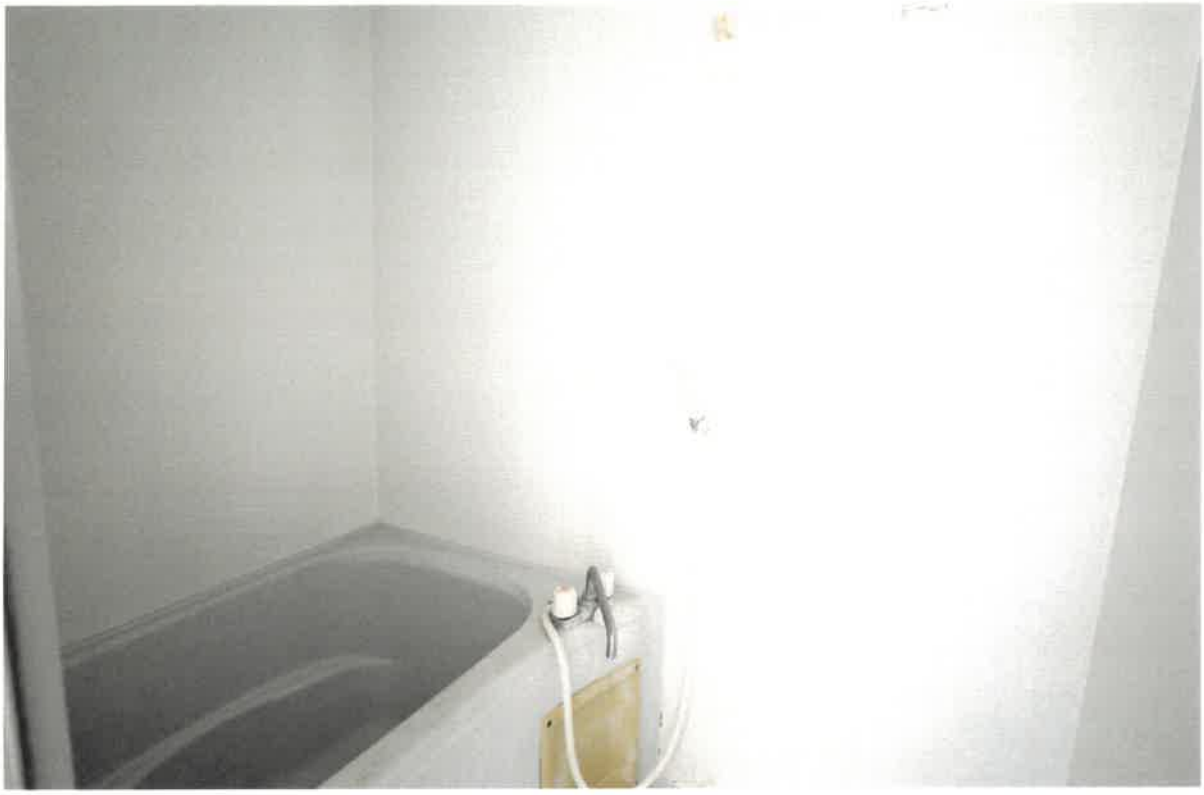
(写真⑩) 本件建物(物件6　110号室)の内部



(写真⑪) 本件建物(物件7　202号室)の内部



(写真⑫) 本件建物(物件7　202号室)の内部



(写真⑬) 本件建物(物件7　202号室)の内部

写

令和８年（ケ）　第　　1号
令和８年　7月３１日外現地調査
令和８年　8月２１日　評　　価

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

坂　本　　圭

第１　評価額

一　括　価　格	
金７，６８０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１	金１，９５０，０００円
物件２	金９５０，０００円
物件３	金１４０，０００円
物件４	金７０，０００円
物件５	金１，９７０，０００円
物件６	金９００，０００円
物件７	金１，７００，０００円

①　一括価格は、物件１ないし物件７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の内訳価格は、物件５及び物件６の建物のための敷地利用権価格を控除した価格、物件５及び物件６の内訳価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。また、物件２，物件３及び物件４の内訳価格は物件７の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７の内訳価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

④　物件６及び物件７の評価額は、買受人が引き継ぐべき敷金返還債務を控除後の価額である。

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ない。

３　現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、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。

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	杵築市大字大内字塩屋崎 ４７４５番５ 宅地 ４９９.８０㎡	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	杵築市大字大内字塩屋崎 ４７４５番６ 宅地 ２４４.４２㎡	
3	所　在 地　番 地　目 地　積	杵築市大字大内字塩屋崎 ４７５６番７ 宅地 ３６.１６㎡	
4	所　在 地　番 地　目 地　積	杵築市大字大内字塩屋崎 ４７５６番８ 宅地 １７.４９㎡	

番号	所在等	登　　記	現　　況
5	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地５ ４７４５番５の１ 共同住宅 木造スレート葺２階建 １階　１１５.３８㎡ ２階　１１５.３８㎡	
6	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地５ 建物番号ハーバーライト・Ｅ ４７４５番５の２ 共同住宅 木造スレート葺２階建 １階　５９.９６㎡ ２階　５９.９６㎡	
7	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	杵築市大字大内字塩屋崎　４７４５番地６， ４７５６番地７，４７５６番地８ ４７４５番６ 共同住宅 木造スレート葺２階建 １階　１１６.１０㎡ ２階　１１６.１０㎡	

番号	特　記　事　項
	特になし。

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件１～物件４）

位置・交通	ＪＲ日豊本線「杵築」駅の東方約 4.7km（道路距離 約 5.7km） 最寄りバス停「永代橋」の北西方約 100m（道路距離 約 140m） 添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件の存する地域は、杵築市大内地区のうち、中心市街地の近郊の高山川の左岸に位置する。当該地域は、一般住宅やアパートが見られる住宅地域となっている。 杵築市の住宅地の地価動向を見ると、下落幅は小幅ながら地価下落が継続している。経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向は、今後とも継続すると予想される。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70％ 200％ なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域の指定あり※1
画地条件［規模，形状等］	規模	物件１　499.80㎡（登記記載数量） 物件２　244.42㎡（〃） 物件３　36.16㎡（〃） 物件４　17.49㎡（〃） 合計　797.87㎡（現況も概ね符合）
	形状	概ね台形
	間口	約 14m
	奥行	約 58m
	接道関係	角地
接面道路	北東側：幅員約 8.5～10mの県道・成仏杵築線に概ね等高接面 南東側：幅員約 5mの市道・塩屋崎線に概ね等高接面 ※　いずれも建築基準法第 42 条第１項第１号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況	・土地所有者が所有する物件５，物件６及び物件７の建物（共同住宅）の敷地として利用されている。 （「土地建物位置関係図(1)～(3)」参照）
	隣地の状況	・アパート，一般住宅，河川等
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり なし なし（地上建物はプロパンガス利用）
	※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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　本物件の北東端付近の一部が僅かに土砂災害警戒区域（イエロー）に指定されている。 ※2　最先順位の根抵当権設定当時（平成 31 年３月 25 日設定）、物件１ないし物件４の土地と物件５ないし物件７の建物とは同一人が所有しており、物件１の土地につき、物件５及び物件６の建物ための法定地上権が、また物件２ないし物件４の土地につき、物件７のための法定地上権が成立すると認定した。 ※3　物件２ないし物件４と県道・成仏杵築線との境界はやや不明瞭である。その他隣接地との境界は概ね明瞭。 ※4　ゴミ置場の一部及びコンクリートブロック塀の一部が、上記県道に越境している可能性がある。 ※5　土壌汚染の可能性については、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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。	

2　建物の概況及び利用状況（物件５）

区　　分	主である建物（ハーバーライトＤ棟）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　平成 12 年 9 月 1 日新築（登記記載） 経過年数　　約 26 年 経済的残存耐用年数　　約　4 年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 スレート葺 サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング，ＣＦシート等 電気，水道，ガス，衛生設備（浴室,トイレ等）など
床面積（現況）	1 階　　115.38㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 2 階　　115.38㎡（　　〃　　） 延床　　230.76㎡	
現況用途等	階　　層 現況用途 間 取 り	２階建 共同住宅（各階 4 室，計 8 室） 添付の「建物間取図(1)」のとおり
品　　等	総　　合 使用資材 施　　工	やや劣る やや劣る 普通程度
維持管理の状態	やや劣る	維持管理の状態は、経年に比べやや劣る。
建物の利用状況	1 階 4 室（105～108 号室），2 階 4 室（205～208 号室）のうち、 ・ 105 号室，106 号室，207 号室及び 208 号室の各室を各賃借人が居宅として使用している。 ・ 107 号室，108 号室，205 号室及び 206 号室の各室を破産管財人が居宅（空室）として管理している。 ※　詳細は、現況調査報告書参照	
特　記　事　項	※　アスベストの使用可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

3　建物の概況及び利用状況（物件６）

区　　分	主である建物（ハーバーライトＥ棟）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　平成 12 年 10 月 25 日新築（登記記載） 経過年数　　約 26 年 経済的残存耐用年数　　約　4 年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 スレート葺 サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング，ＣＦシート等 電気，水道，ガス，衛生設備（浴室,トイレ等）など
床面積（現況）	1 階　　59.96㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 2 階　　59.96㎡（　　〃　　） 延床　　119.92㎡	
現況用途等	階　　層 現況用途 間 取 り	２階建 共同住宅（各階 2 室，計 4 室） 添付の「建物間取図(2)」のとおり
品　　等	総　　合 使用資材 施　　工	やや劣る やや劣る 普通程度
維持管理の状態	やや劣る	維持管理の状態は、経年に比べやや劣る。
建物の利用状況	1 階 2 室（110 号室，111 号室），2 階 2 室（210 号室，211 号室）の各室を各賃借人が居宅として使用している。 ※　詳細は、現況調査報告書参照	
特記事項	※　アスベストの使用可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

4　建物の概況及び利用状況（物件７）

区　　分	主である建物（ハーバーライトＣ棟）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　平成 11 年 11 月 30 日新築（登記記載） 経過年数　約 27 年 経済的残存耐用年数　約　3 年	
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディングボード等
	内　　壁	ビニールクロス等
	天　　井	ビニールクロス等
	床	フローリング，ＣＦシート等
	設　　備	電気，水道，ガス，衛生設備（浴室,トイレ等）など
床面積（現況）	1 階　116.10㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 2 階　116.10㎡（　〃　） 延床　232.20㎡	
現況用途等	階　　層	２階建
	現況用途	共同住宅（各階 4 室，計 8 室）
	間 取 り	添付の「建物間取図(3)」のとおり
品　　等	総　　合	やや劣る
	使用資材	やや劣る
	施　　工	普通程度
維持管理の状態	やや劣る	維持管理の状態は、経年に比べやや劣る。
建物の利用状況	1 階 4 室（100～103 号室），2 階 4 室（200～203 号室）のうち、 ・ 101 号室，102 号室，103 号室，200 号室及び 203 号室の各室を各賃借人が居宅として使用している。 ・ 100 号室，201 号室及び 202 号室の各室を破産管財人が居宅（空室）として管理している。 ※　詳細は、現況調査報告書参照	
特　記　事　項	※1 101 号室については、賃借人との調整がつかなかったため、内覧できなかった。 ※2 以下の売却対象工作物が存する。 ・ゴミ置場（木造物置）：　1 個（約 3 ㎡） ・ゴミ置場（スチール製物置）：　1 個（約 2 ㎡） 以下の売却対象外工作物が存する。 ・ＬＰガスバルク貯槽：　1 個 ・飲料自動販売機：　1 個 ・私設電柱（飲料自動販売機横）：　1 本 ※3 アスベストの使用可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

5　賃料等の概要

（円）

物件	室	月額賃料	共益費	駐車場	補正月額賃料 (共益費･駐車場込)	水道	ケーブル ＴＶ	区費	敷金	占有開始
5	105	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	H29. 2. 18
	106	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	R1. 7. 1
	107									
	108									
	205									
	206									
	207	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	H28. 4. 1
	208	12,000	3,000	込	15,000	2,200	1,320	500	0	R7. 10. 3
6	110	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	H27. 6. 1
	111	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	H28. 3. 6
	210	18,360	込	込	15,000※	込	込	込	117,000	H12. 11. 1
	211	12,000	3,000	込	15,000	2,200	1,320	500	0	R7. 3. 25
7	100									
	101	12,000	3,000	込	15,000	2,200	－	500	0	R7. 11. 20
	102	32,000	込	込	28,640※	込	込	込	114,000	H17. 7. 15
	103	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	H31. 1. 12
	200	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	R3. 6. 1
	201									
	202									
	203	15,000	込	込	15,000	2,000	860	500	0	R1. 6. 1
合計		206,360			208,640				231,000	

※　月額賃料から、標準的な水道代(2,000円)、ケーブルTV(860円)及び区費(500円)の計3,360円を控除して算出

（本ページ以下余白）

第５　評価額算出の過程

１　積算価格の試算

①　物件１～物件４（宅地）

物件１～物件４（宅地）の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価修正率 エ	建付地価格（円，万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ≒オ
1	18,100	0.918	499.80	—	8,300,000
2			244.42		4,060,000
3			36.16		600,000
4			17.49		290,000

ア　標準価格

大分県地価調査　杵築(県)-2 からの規比準

公示価格等（R7.7.1）		時点修正		標準化補正		地域格差		標準価格
17,900 円/㎡	×	98.7/100	×	100/100.0	×	100/97.8	≒	18,100 円/㎡

◇ 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判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0％）

◇ 地域格差：相乗積：97.8/100

街路条件：　96/100（▲4％）　　行政的条件：　98/100（▲2％）

交通接近条件：100/100（±0％）　　その他条件：100/100（±0％）

環境条件：104/100（＋4％）

イ　個別格差

角地：＋2％（1.02），　規模：▲10％（0.90）　　個別格差：0.918

ウ　地積

登記記載数量を採用した。

エ　建付減価修正率

物件１ないし物件４の土地上の建物（物件５ないし物件７）は、敷地と適応し、また周辺環境と適合しており、物件１ないし物件４の土地は、概ね最有効使用の状態にあると認められることから、建付減価補正は不要と判断した。

② 物件５～７（建物）

当該建物の再調達原価を、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	市場性修正率 エ	建物の価格（円，万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ≒オ
5	160,000	230.76	0.095	—	3,510,000
6		119.92	0.095		1,820,000
7		232.20	0.088		3,270,000

ア　再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ　現況延床面積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

ウ　現価率

物件５及び物件６は、経過年数 26 年，経済的残存耐用年数 4 年，残価率 10％とした定率法による現価率（0.136）、物件７は、経過年数 27 年，経済的残存耐用年数 3 年，残価率 10％とした定率法による現価率（0.126）、と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③規模など当該地域における共同住宅等との比較における経済的減価を考慮し、▲30％と判定した。

物件５及び物件６　現価率：0.136×（1-0.30）≒ 0.095

物件７　現価率：0.126×（1-0.30）≒ 0.088

エ　市場性修正率

物件５ないし物件７の建物は、一般の不動産市場において通常の取引の対象となる共同住宅（アパート）であり、市場性修正を要しないと判断した。

2　収益価格の試算

物件１ないし物件４の土地及び物件５ないし物件７の建物について、年間賃料収入を還元利回り（粗利回り）で還元して収益価格を試算する。

物件 番号	年間 家賃収入 ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円，万円未満四捨五入） （ア×イ÷ウ）×エ≒オ
1～7	2,503,680	0.97	22.0%	1.00	11,040,000

ア　年間家賃収入

年間家賃収入は、調査時点において賃貸中の家賃収入（共益費込，駐車場込とした補正賃料）とした。

（補正月額賃料）　　（年間賃料収入）
208,640円/月　×　12月　＝　2,503,680円

イ　家賃等補正

本物件の中長期的な賃料水準を１室あたり月額14,500円、空室率を30％と判断し、現在の家賃収入に対する補正率を下記のとおり0.97と査定した。

$$\frac{\text{（中長期的な賃料水準）}\ 14,500}{\text{（現在の賃料水準）}\ 16,049} \times \frac{1 - \text{（中長期的な空室率）}\ 0.30}{1 - \text{（現在の空室率）}\ 0.35} \fallingdotseq \text{（家賃等補正率）}\ 0.97$$

現在の賃料水準：　（補正月額賃料）208,640円/月　÷　（稼働室数）13室　≒　（現在の賃料水準）16,049円

現在の空室率　：　（空室数）7　／　（賃貸可能室数）20　≒　（現在の空室率）0.35

ウ　粗利回り

杵築市における共同住宅に係る標準的な粗利回りを15％と判定し、これに、立地地域に基づく補正（＋2.0％）、建物の経過年数及び維持管理の状態に基づく補正（＋5.0％）、契約内容に基づく補正（±0.0％）を加え、本物件の粗利回りを22.0％と判定した。

エ　その他補正

特になし（補正率：1.00）

3　基礎となる価格の査定

試算価格の調整に際しては、収益価格にはいくつかの想定要素を含むものの、賃貸用不動産という本物件の特性を考慮して、収益価格を重視し積算価格を比較考量して、基礎となる価格を以下のとおり査定した。

試算価格の種類	物件番号	試算価格（円）		調整後の価格（円）
積算価格	1	8,300,000	21,850,000	13,200,000
	2	4,060,000		
	3	600,000		
	4	290,000		
	5	3,510,000		
	6	1,820,000		
	7	3,270,000		
収益価格	1～7	11,040,000		

物件番号	基礎となる価格（円） ア	積算価格構成比 イ	内訳価格（円，万円未満四捨五入） ア×イ≒ウ
1	13,200,000	0.37986	5,010,000
2		0.18581	2,450,000
3		0.02746	360,000
4		0.01327	180,000
5		0.16064	2,120,000
6		0.08330	1,100,000
7		0.14966	1,980,000
合　計		1.00000	13,200,000

（本ページ以下余白）

第６　評価額の決定

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て、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

①　敷地利用権価格

物件番号	調整後土地価格（円） ア	敷地利用割合 イ		敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格（円，万円未満四捨五入） ア×イ×ウ≒エ	
1	5,010,000	物件５	0.66	0.35	法定地上権成立	1,160,000	1,760,000
		物件６	0.34			600,000	
2	2,450,000	物件７	1.00			860,000	1,050,000
3	360,000					130,000	
4	180,000					60,000	

イ　敷地利用割合

物件１の敷地利用割合は、物件５及び物件６の床面積及び配置等を考慮し判定した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権価格の控除及び加算（円） イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	占有減価率 オ	その他控除減価 カ	**評価額**（円，万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ−カ
1	5,010,000	▲1,760,000	1.00	0.60	−	−	1,950,000
2	2,450,000	▲860,000			−	−	950,000
3	360,000	▲130,000			−	−	140,000
4	180,000	▲60,000			−	−	70,000
5	2,120,000	＋1,160,000			1.00	−	1,970,000
6	1,100,000	＋600,000			1.00	▲117,000	900,000
7	1,980,000	＋1,050,000			1.00	▲114,000	1,700,000
一括価格（合計）							7,680,000

ウ　市場性修正率

本物件については、これまでの評価過程で考慮した補修正に加え、土地・建物一体として市場性修正すべき特段の要因は認められない（市場性修正率：1.00）。

エ　競売市場修正率

第２項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した（競売市場修正率：0.60）。

オ　占有減価率

現在賃貸中の貸室のうち、物件５の 105 号室及び 207 号室、物件６の 110 号室，111 号室及び 210 号室、並びに物件７の 102 号室及び 103 号室に係る建物賃借権は、最先順位の根抵当権の設定前に占有開始されおり、買受人の引受けとなる賃借権である。しかし、本物件は、収益不動産であることから、買受人の引受けとなる賃借権を含む物件であっても、減価は不要と判定した（占有減価率：1.00）。

カ　その他控除減価

現賃借人が拠出している敷金のうち、買受人が引き継ぐ返還債務（物件６・210 号室の敷金：117,000 円，物件７・102 号室の敷金：114,000 円）を控除した。

第７　参考価格資料

大分県地価調査基準地　杵築(県)－2

所　　在：杵築市大字大内字立岩４５８８番１３
価　　格：17,900 円/㎡
位　　置：ＪＲ日豊本線「杵築」駅の東方 5,600m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：257 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：西 5.0m市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域，用途指定なし（建蔽率 70％，容積率 200％）
地域の概要：一般住宅のほかに空地等が見られる中心部近郊の住宅地域

第８　附属資料の表示

1　物件位置図
2　公図写
3　地積測量図写(1) (2)
4　土地建物位置関係図(1)～(3)
5　建物図面・各階平面図写(1)～(3)
6　建物間取図(1)～(3)
7　現況写真
8　付近見取図

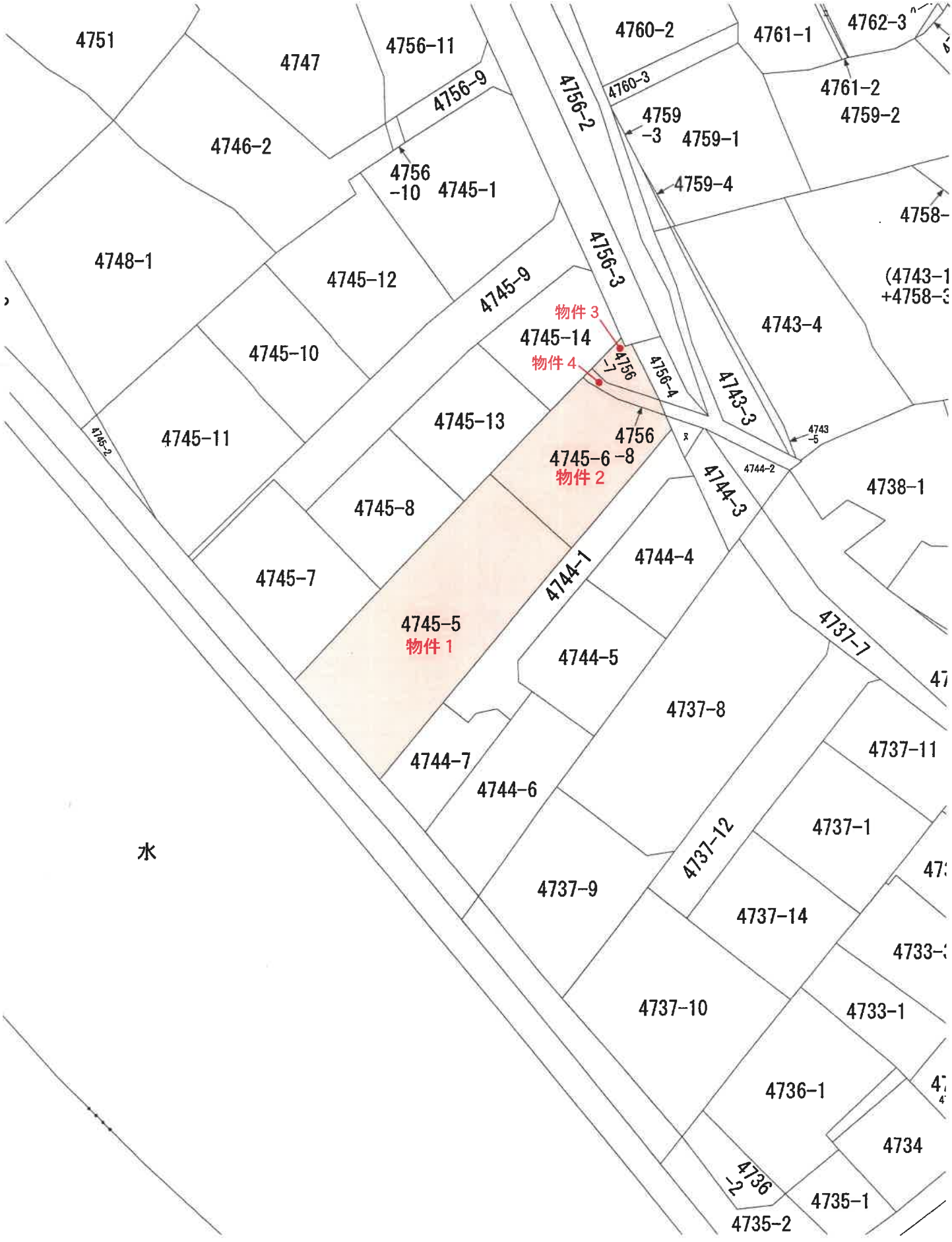
以上

国土地理院 標準地図　縮尺：約 1/20,000



物件位置図

大分地方法務局　公図（地図に準ずる図面）　縮尺不明



公図写

2067

地積測量図

地番	4745番5-1
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎

旧地番 4745-1 後・新地番 4745-5
平成 10年 3月 23日登記

求積表

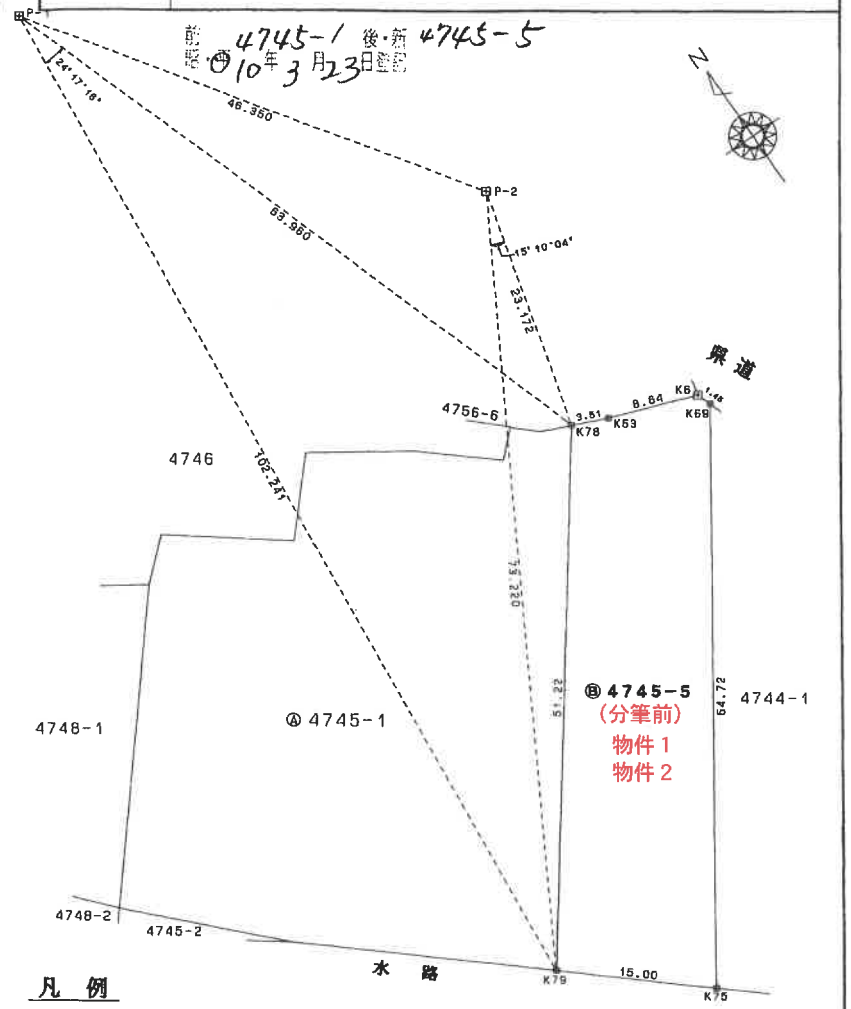
地番	ⓑ 4745-5				
NO.	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn ・ (Yn+1 − Yn-1)	距離
K78	514.806	476.427	33.898	17454.283588	51.22
K53	513.506	479.650	11.313	5809.293378	3.51
K6	510.487	487.740	8.548	4364.153363	8.64
K69	509.113	488.199	-30.640	-15599.222320	1.45
K75	464.084	457.100	-42.447	-19698.973548	54.72
K79	473.893	445.752	19.327	9158.930011	15.00
			合計	1488.464472	
			面積	744.2322360	
			地積	744 ㎡	
			坪数	225.13	

地番	Ⓐ 4745-1	
公簿	合計面積	残地
2221.3704555	744.2322360	1477.1382195
	地積	1477 ㎡
	坪数	446.83

引照点表

引照点	境界点	距離
P-1	K78	63.960
P-1	K79	102.241
P-2	K78	23.172
P-2	K79	73.220

引照点	X座標	Y座標	備考
P-1	575.595	456.236	コンクリート杭（大分県）
P-2	537.306	482.357	コンクリート杭（大分県）



凡例
田：プラスチック杭
⊞：コンクリート杭

作製者	土地家屋調査士 （平成 10年 3月 20日作製）	申請人		縮尺	1／500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

※ 原図を約 70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

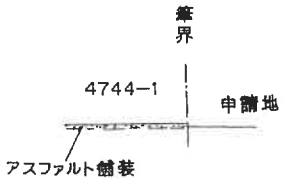
地積測量図写（1）

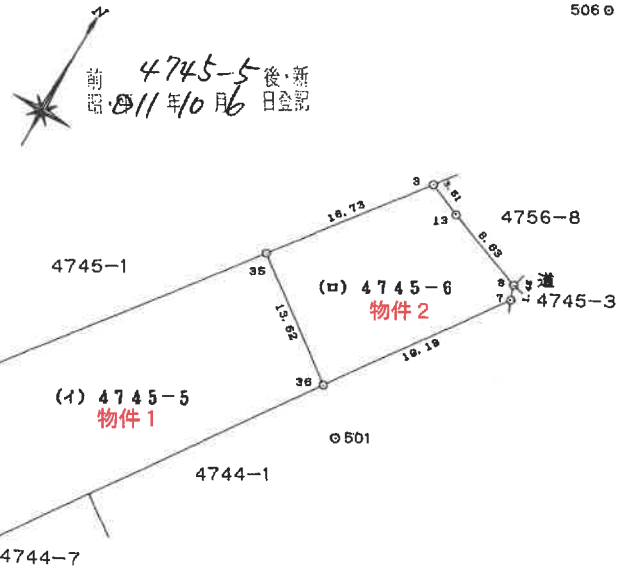
2068

-5

地積測量図

地番	(ロ) 4745－6
土地の所在	杵築市大字大内字塩屋崎





単位：m

座標求積表

物件2

地番	(ロ) 4745－6				
点名	種別	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
7	プラスチック杭	509.113	488.199	17.160	8377.494840
8		510.487	487.740	4.393	2142.641820
13		513.506	479.650	4.419	2119.573350
3		514.906	476.427	-12.001	-5717.600427
35	金属鋲	501.505	466.404	-21.579	-10064.531916
36	金属鋲	493.327	477.297	7.608	3631.275576
				倍面積	488.853243 ㎡
				面積	244.4266215 ㎡
				地積	244.42 ㎡

残地求積表

物件1

(イ) 4745－5	公簿	744.232236
	総計	244.4266215
	残地	499.8056145
	地積	499.80 ㎡

501	X	537.306	Y	482.357	
506	X	488.639	Y	480.826	
器械点	測点	夾角	距離	備考	
501	506	0-00-00	47.692	コンクリート杭	
プラスチック杭 コンクリート標石	7	346-27-12	28.792	プラスチック杭	
	36	4-43-25	44.269	金属鋲	

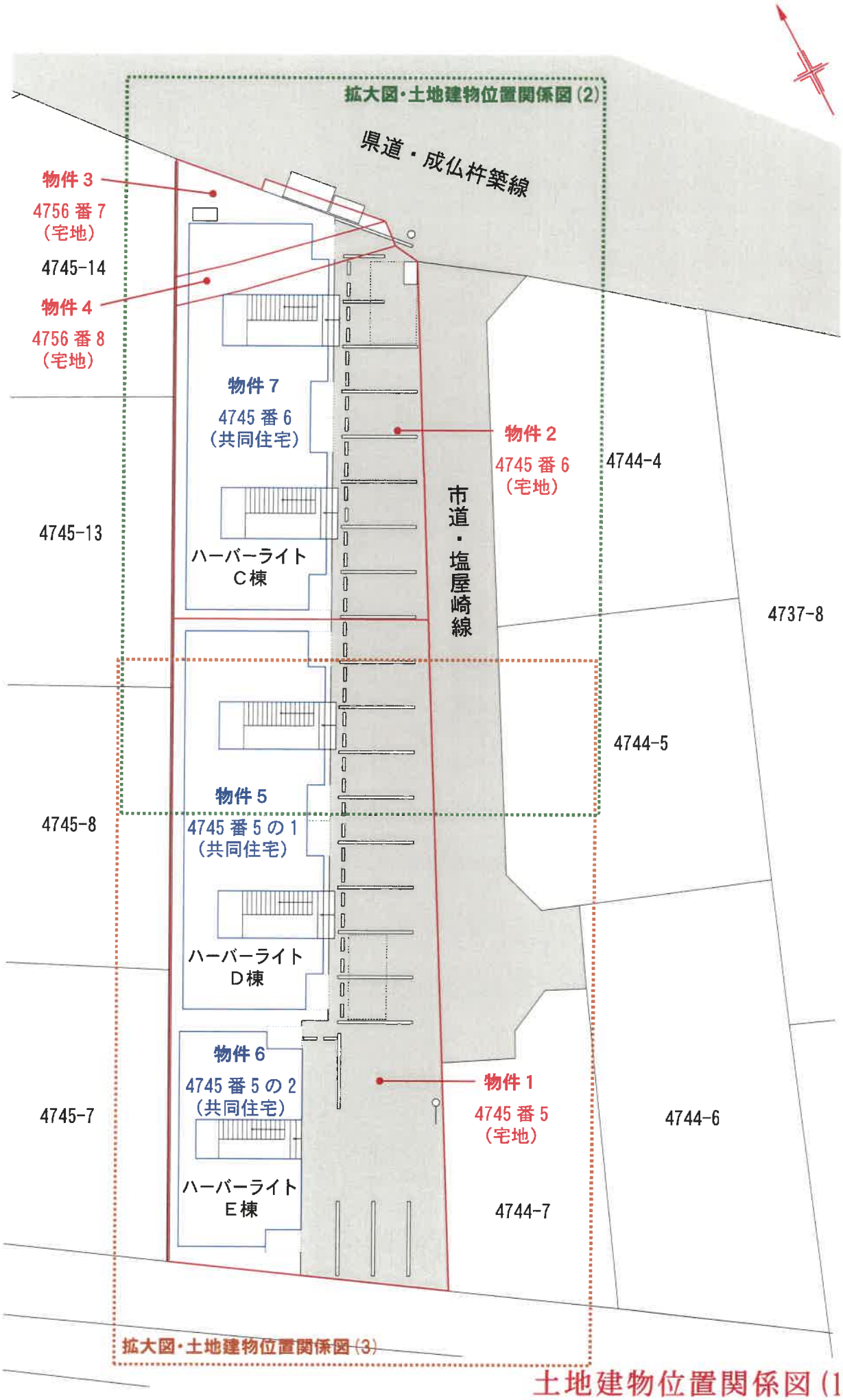
506	X	489.639	Y	480.826	
501	X	537.306	Y	482.357	
器械点	測点	夾角	距離	備考	
506	501	0-00-00	47.692	プラスチック杭 コンクリート標石	
コンクリート杭	7	18-53-50	20.823	プラスチック杭	
	36	314-25-21	5.104	金属鋲	

作製者	土地家屋調査士	平成11年9月30日作製	申請人		縮尺	1/500

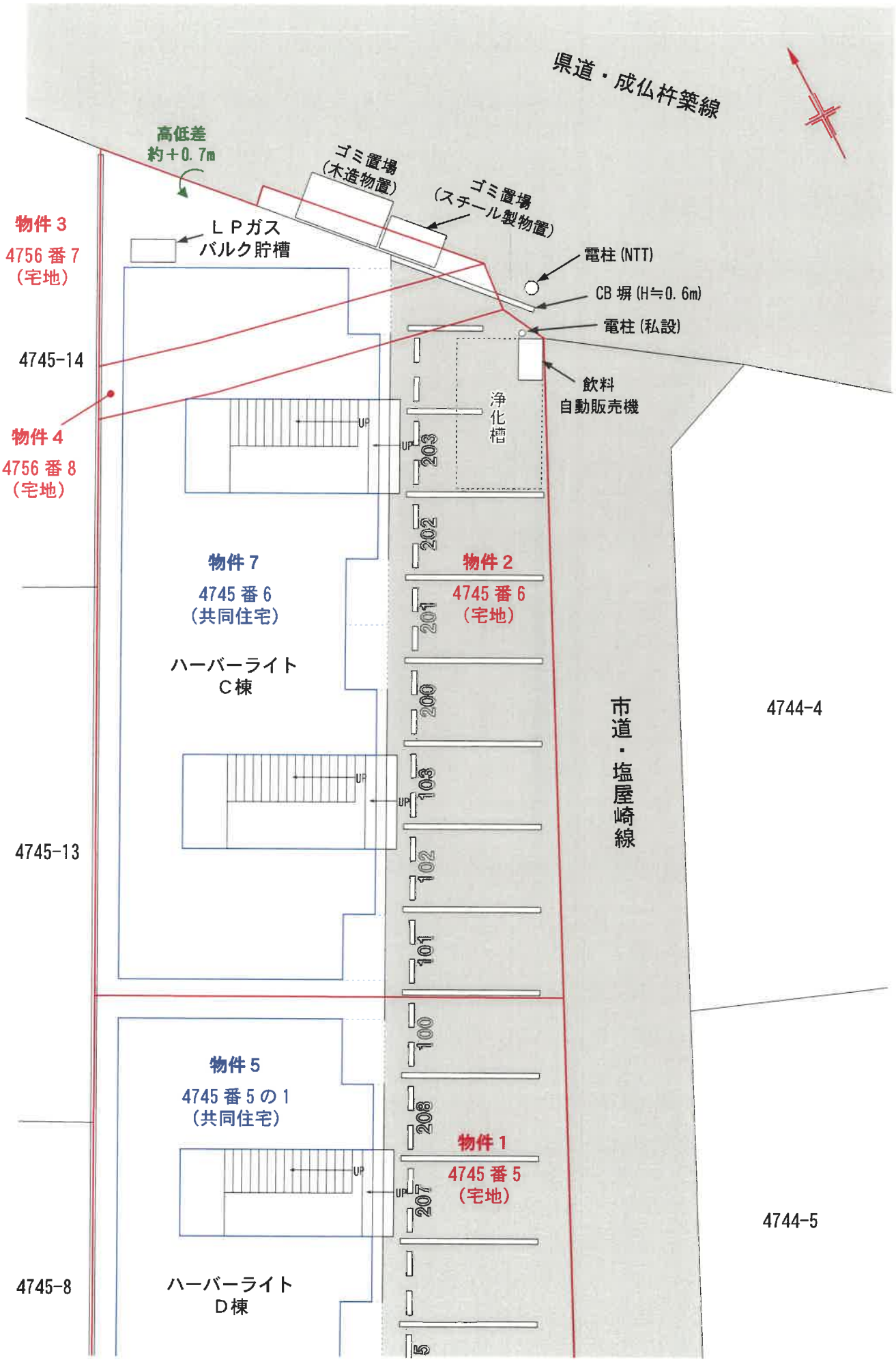
（大分県土地家屋調査士会用紙）

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

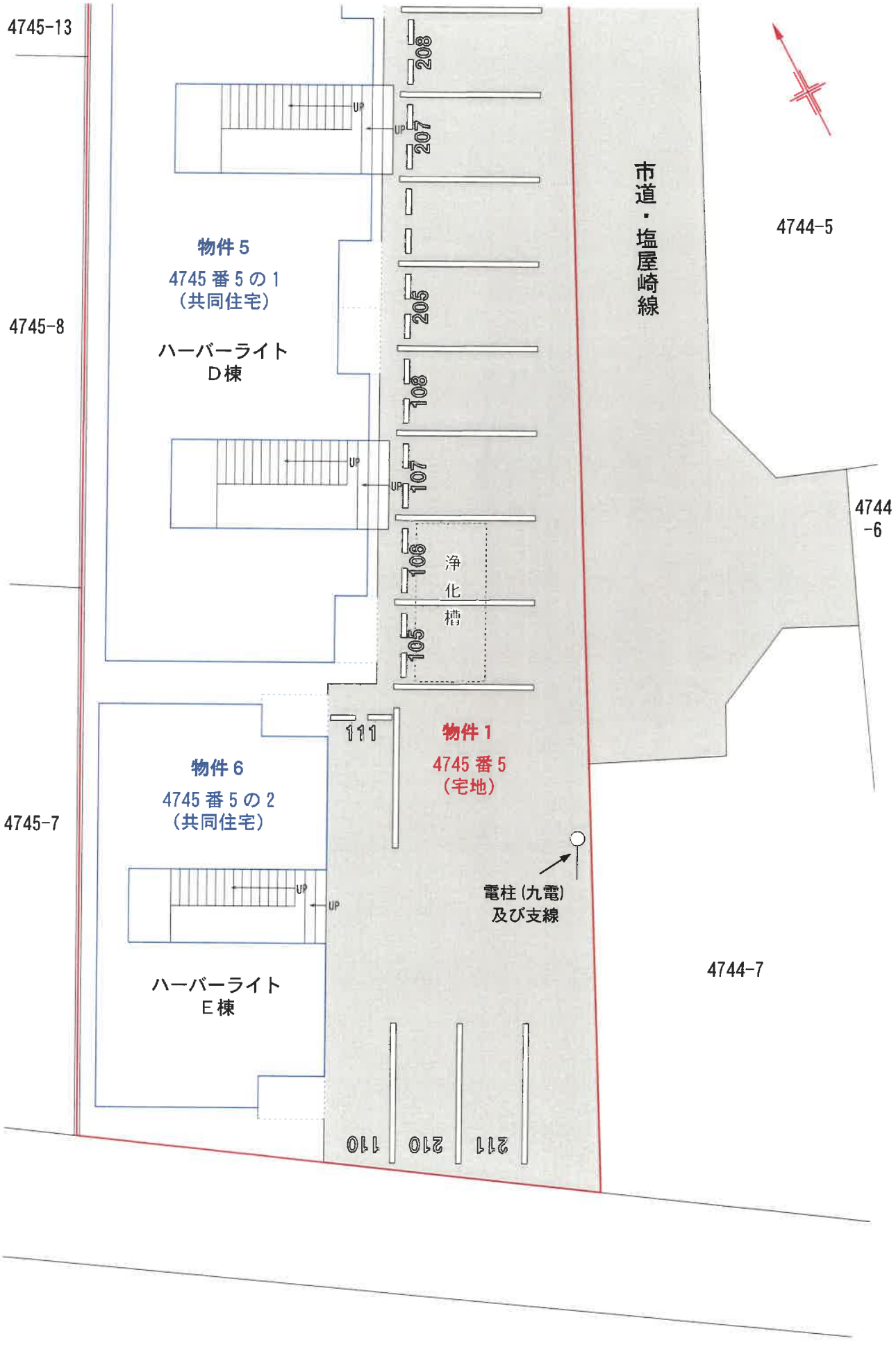
地積測量図写(2)


拡大図・土地建物位置関係図 (2)
県道・成仏杵築線
物件 3
4756 番 7
(宅地)
4745-14
物件 4
4756 番 8
(宅地)
物件 7
4745 番 6
(共同住宅)
ハーバーライト
C棟
物件 2
4745 番 6
(宅地)
4744-4
4745-13
市道・塩屋崎線
4737-8
4744-5
物件 5
4745 番 5 の 1
(共同住宅)
4745-8
ハーバーライト
D棟
物件 6
4745 番 5 の 2
(共同住宅)
物件 1
4745 番 5
(宅地)
4745-7
4744-6
ハーバーライト
E棟
4744-7
拡大図・土地建物位置関係図 (3)

土地建物位置関係図 (1)


県道・成仏杵築線
高低差
約＋0.7m
ゴミ置場
(木造物置)
ゴミ置場
(スチール製物置)
物件 3
4756 番 7
(宅地)
ＬＰガス
バルク貯槽
電柱 (NTT)
CB 塀 (H≒0.6m)
電柱 (私設)
4745-14
物件 4
4756 番 8
(宅地)
浄化槽
飲料
自動販売機
UP
203
202
物件 7
4745 番 6
(共同住宅)
物件 2
4745 番 6
(宅地)
201
ハーバーライト
C棟
200
市道・塩屋崎線
4744-4
103
4745-13
102
101
100
物件 5
4745 番 5 の 1
(共同住宅)
208
物件 1
4745 番 5
(宅地)
207
4744-5
4745-8
ハーバーライト
D棟
5

土地建物位置関係図 (2)


4745-13
4745-8
4745-7
4744-5
4744-6
4744-7
市道・塩屋崎線
物件5
4745番5の1
(共同住宅)
ハーバーライト
D棟
物件6
4745番5の2
(共同住宅)
ハーバーライト
E棟
物件1
4745番5
(宅地)
浄化槽
電柱(九電)
及び支線
208
207
205
108
107
106
105
111
110
210
211
UP

土地建物位置関係図(3)

H12. 9. 5.

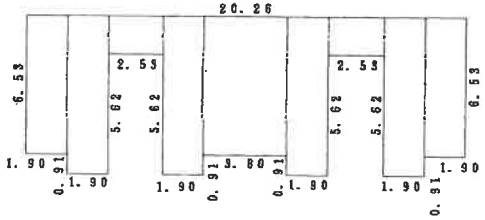
10149 各階平面図

家屋番号	4745番5の1
建物の所在	杵築市大字大内字塩屋崎4745番地5

建物図面

物件5

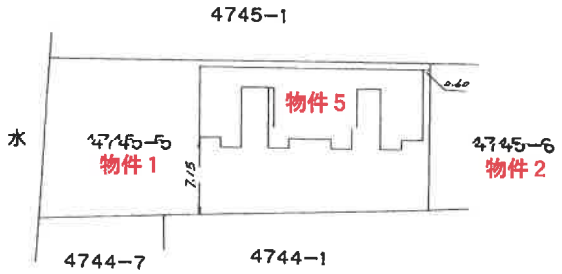
1階，2階（各階同形階）



求積表

6.53	x	1.90=	12.4070
7.44	x	1.90=	14.1360
1.82	x	2.53=	4.6046
7.44	x	1.90=	14.1360
6.53	x	3.80=	24.8140
7.44	x	1.90=	14.1360
1.82	x	2.53=	4.6046
7.44	x	1.90=	14.1360
6.53	x	1.90=	12.4070
合計			115.3812
床面積			115.38㎡





単位：m

作製者	土地家屋調査士	(平成12年9月2日作製)	縮尺 1/250
申請人			縮尺 1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

建物図面・各階平面図写(1)

101150 各階平面図

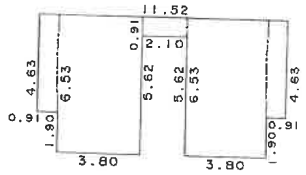
H12. 11. 7.

家屋番号	4745-5-2
建物の所在	杵築市大字大内字塩屋崎4745番地5　建物番号ハーバーライト・E

建物図面

物件6

1階

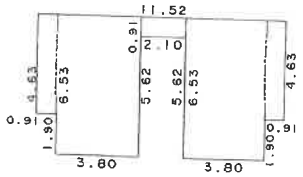


求積表

0.91	× 4.63	=	4.2133
3.80	× 6.53	=	24.8140
2.10	× 0.91	=	1.9110
3.80	× 6.53	=	24.8140
0.91	× 4.63	=	4.2133
	計		59.9656

床面積　59.96㎡

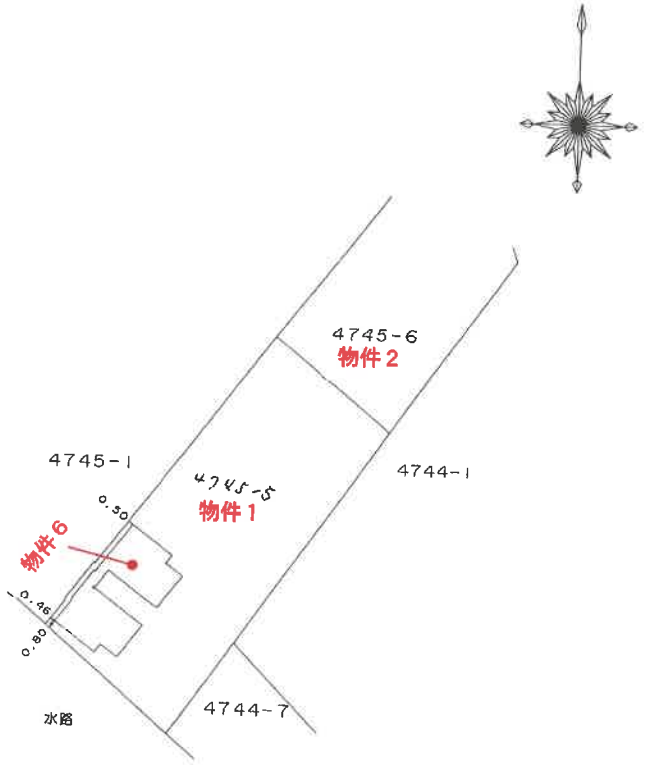
2階



求積表

0.91	× 4.63	=	4.2133
3.80	× 6.53	=	24.8140
2.10	× 0.91	=	1.9110
3.80	× 6.53	=	24.8140
0.91	× 4.63	=	4.2133
	計		59.9656

床面積　59.96㎡



作製者	土地家屋調査士　（平成12年11月3日作製）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

※　原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

建物図面・各階平面図等（2）

H11. 11. 1.

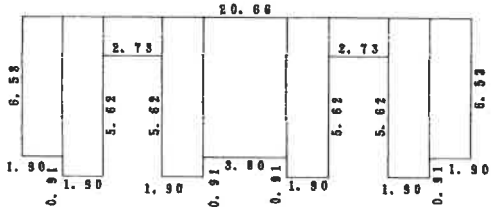
101151 各階平面図

家屋番号	4745番6
建物の所在	杵築市大字大内字塩屋崎4745番地6．4756番地7．4756番地8

建物図面

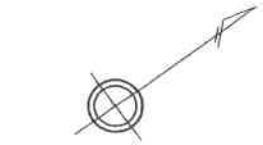
物件7

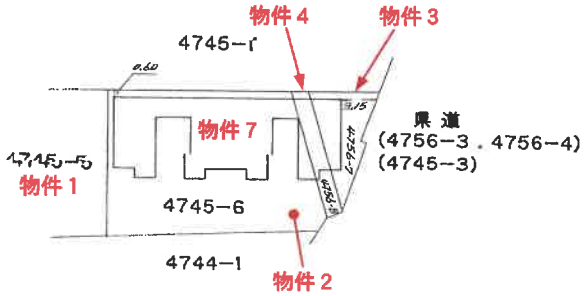
1階，2階（各階同形階）



求積表

6.53	×	1.90=	12.4070
7.44	×	1.90=	14.1360
1.82	×	2.73=	4.9686
7.44	×	1.90=	14.1360
6.53	×	3.80=	24.8140
7.44	×	1.90=	14.1360
1.82	×	2.73=	4.9686
7.44	×	1.90=	14.1360
6.53	×	1.90=	12.4070
		合計	116.1092
		床面積	116.10㎡





単位：m

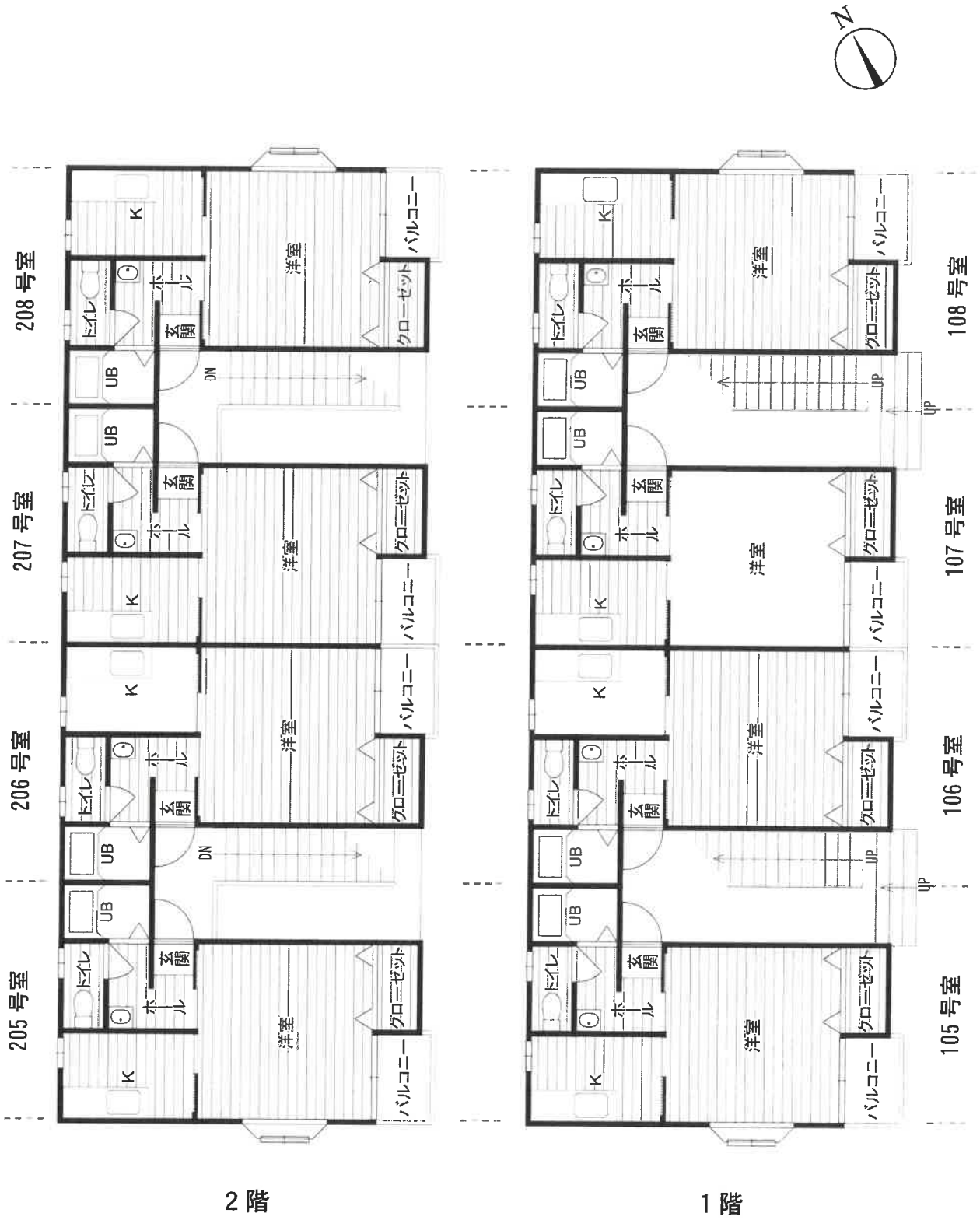
作製者	土地家屋調査士	（平成11年11月4日作製）	縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

※ 原図を約70％に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

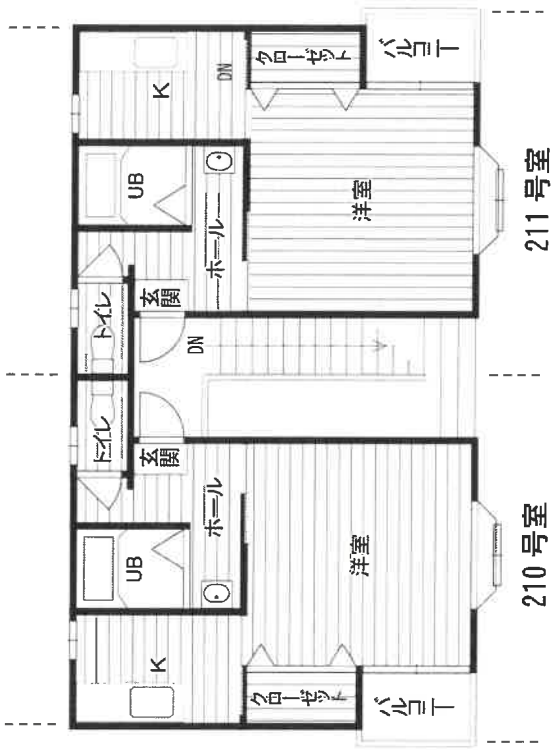
建物図面・各階平面図写(3)

物件５　4745番５の１　ハーバーライトＤ棟

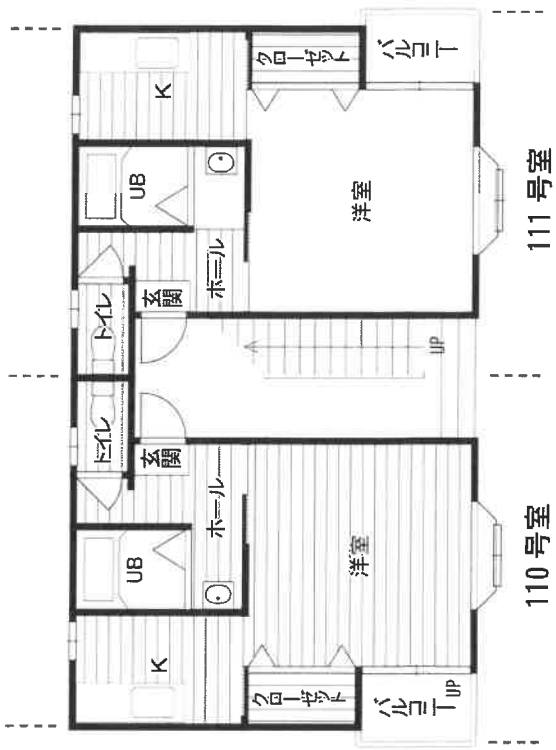


建物間取図 (1)

物件６　4745番５の２　ハーバーライトＥ棟



２階



１階

建物間取図(2)

物件７　4745 番 6　ハーバーライトＣ棟



建物間取図 (3)



No. 1
物件５・108 号室

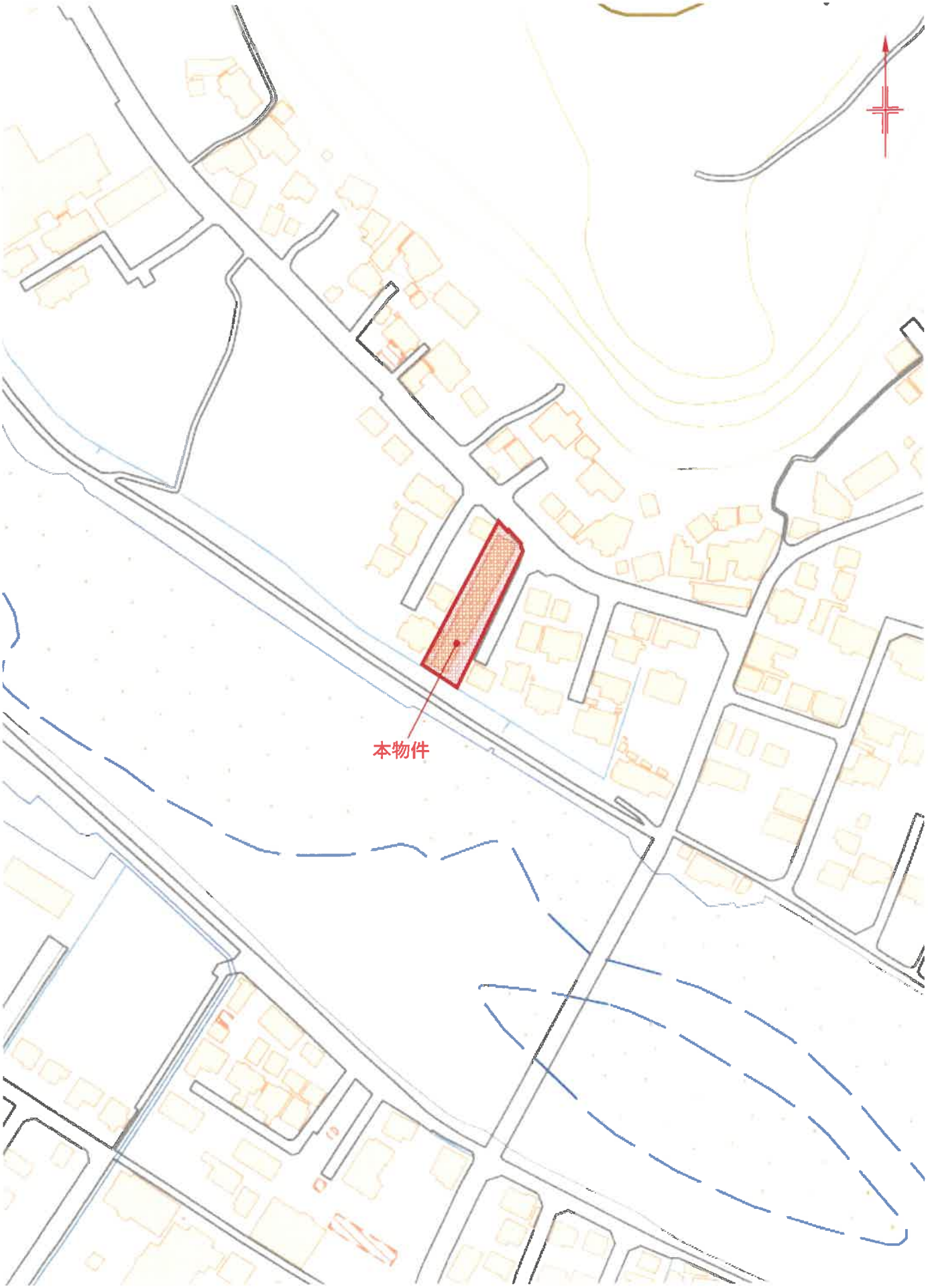
・ 床に傷が見られる。



No. 2
物件７・203 号室

・ 建具が破損している。

国土地理院　標準地図　縮尺：約 1/2,000



付近見取図