

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 16 日

大分地方裁判所竹田支部

裁判所書記官 衛藤喜久男

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 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 4 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 11 時 00 分 大分地方裁判所竹田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所竹田支部
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）
1～3	1,687,000 1,349,600	一括	340,000	60,804	0
1	1,078,000				
2	595,000				
3	14,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 6 9 6 番
地 目 雑種地
地 積 1 1 3 5 平方メートル

所有者 株式会社久光

- 2 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 6 9 9 番
地 目 雑種地
地 積 8 2 9 平方メートル

所有者 株式会社久光

- 3 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 7 0 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 1 6 平方メートル

共有者 株式会社久光 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

大分地方裁判所竹田支部

裁判所書記官 衛藤喜久男

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件1, 3】

元従業員Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件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

隣地との境界が不明確である。

物件3は、通路として目的外土地(1704番8、1704番4)と一体利用されている。

《 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 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 6 9 6 番
地 目 雑種地
地 積 1 1 3 5 平方メートル

所有者 株式会社久光

- 2 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 6 9 9 番
地 目 雑種地
地 積 8 2 9 平方メートル

所有者 株式会社久光

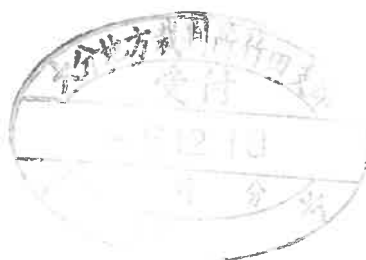
- 3 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 7 0 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 1 6 平方メートル

共有者 株式会社久光 持分 3 分の 1



令和 6 年 (ケ) 第 1 号
令和 6 年 1 1 月 2 0 日受理
令和 6 年 1 2 月 1 8 日提出

現況調査報告書



大分地方裁判所竹田支部

執行官 姫 野 謙 治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 6 9 6 番
地 目 雑種地
地 積 1 1 3 5平方メートル

所有者 株式会社久光

- 2 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 6 9 9 番
地 目 雑種地
地 積 8 2 9平方メートル

所有者 株式会社久光

- 3 所 在 豊後大野市三重町百枝字陣箱
地 番 1 7 0 4 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 1 6平方メートル

共有者 株式会社久光 持分3分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	豊後大野市三重町百枝1707番地3付近			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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 ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ D ☐ 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。 ☒ 上記の者が仮設倉庫として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	1 売却対象工作物 仮設倉庫 2 売却対象外工作物 廃棄物集積庫、仮設便所 3 引込電柱、支線あり			
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	豊後大野市三重町百枝1707番地3付近
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 本件土地所有者 ☐ 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。 ☒ 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	豊後大野市三重町百枝 1 7 0 7 番地 3 付近
土 地	物件 3
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 3） ☐ 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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ D ☐ 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。 ☒ 上記の者が公衆用道路から仮設倉庫に至る通路として占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	物件 3 は目的外土地 1， 2 と一体利用されている。
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

占有者及び占有権原（物件1，3関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■D ☐	
占有状況		■敷地（物件1） ☐ 駐車場 ☒ 通路（物件3） ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■所有会社元代表者C）の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権（物件1） ☒ 不明（物件3） ☐	
占有開始時期		令和2，3年頃	
最初の契約等	契約日	令和2，3年頃（口頭契約）	
	期間	令和2，3年頃から期間不明	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況		
1	所 在	豊後大野市三重町百枝字陣箱
	地 番	1 7 0 4 番 4
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7 7 m ²
	所 有 者	B外2名
	そ の 他 の 事 項	持分各3分の1
2	所 在	豊後大野市三重町百枝字陣箱
	地 番	1 7 0 4 番 8
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 4 3 m ²
	所 有 者	B外2名
	そ の 他 の 事 項	持分各3分の1

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件近隣住民A	1 本件土地(物件1～3)は(株)久光が所有しています。 2 本件土地(物件1)上にある仮設倉庫は所有者が20年程前に造作したものです。 3 本件土地との境界争い等はありません。 4 本件土地が入札に付された場合、私に通知書の発送をお願いします。
■豊後大野市税務課職員	1 本件土地(物件1)上の建物らしき物は公課証明の台帳には記載がありません。
■本件物件近隣住民Bの妻	1 本件物件3は目的外土地1, 2と一体利用されています。 2 買受人が本件物件を一括購入した場合、目的外土地1, 2の共有者であるBは、買受人が目的外土地1, 2を利用することに異議はありません。
■本件物件所有会社元代表者C	1 本件物件1上にある仮設倉庫は弊社が平成14年9月18日売買により取得後、間もない頃に造作したものです。 2 本件物件1は令和2, 3年頃に弊社の元従業員Dに無償で貸与し、同人が物件1上の造作物を仮設倉庫として使用しています。 3 その他詳細な点は覚えていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

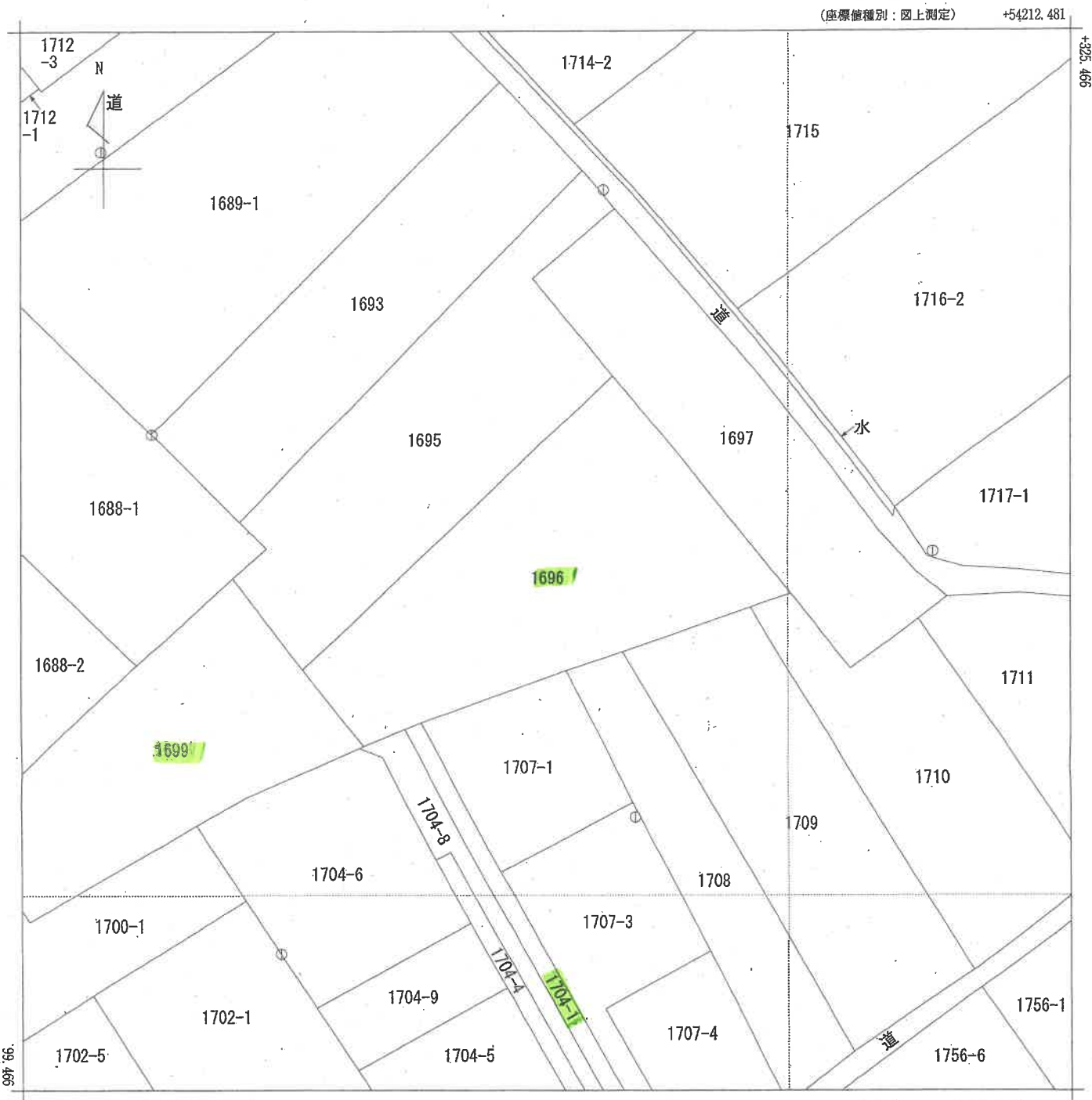
-
- 1 本件物件の占有関係は所有会社元代表者らの陳述及び現況から2～6枚目のとおり認めた。
 - 2 仮設倉庫は所有会社が造作し、本件物件1の土地に定着性があり売却対象工作物であると認めた。
 - 3 廃棄物集積庫、仮設便所は第三者所有の可能性があり、売却対象外工作物であると認めた。
 - 4 目的外土地1、2と本件物件3は一体利用されており、買受人は目的外土地1、2の共有者3名と協議を要する。
 - 5 本件物件3及び目的外土地1、2の接面道路(1707番5, 1704番10, 1704番12, 1704番11)の所有者は大分県で、地目は登記簿上は雑種地で、現況は公衆用道路である。
 - 6 本件物件1、2と隣接地との境界は不明瞭であり、本件物件3と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月20日 (水) 9 : 00－9 : 10	大分地方法務局竹田支局	公図写, 地積測量図, 登記事項要約書取得
令和 6 年11月20日 (水) 13 : 00－13 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取
令和 6 年11月20日 (水) 14 : 40－14 : 45	執行官室	豊後大野市税務課職員聴取 (電話)
令和 6 年12月4日 (水) 10 : 15－10 : 25	大分地方法務局竹田支局	登記事項要約書取得
令和 6 年12月4日 (水) 13 : 15－13 : 40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取
令和 6 年12月4日 (水) 14 : 40－14 : 45	執行官室	所有会社元代表者聴取 (電話)
令和 6 年12月11日 (水) 11 : 00－11 : 10	大分地方法務局竹田支局	所有会社の閉鎖事項全部証明書, 履歴事項全部証明書取得

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

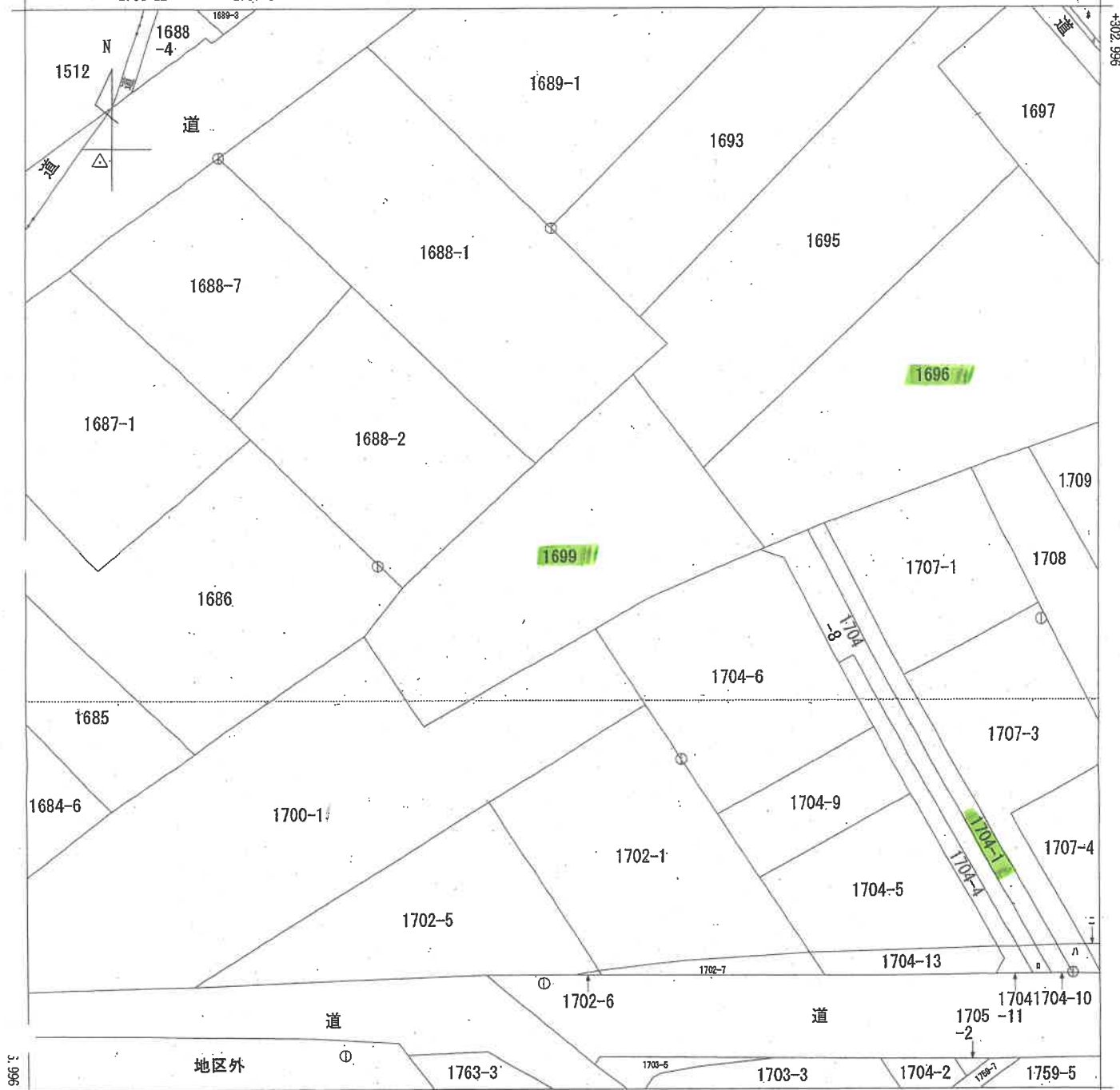


+54087.481 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

公 図 写

地番区域見出	三重町百枝
--------	-------

請求部	所在	豊後大野市三重町百枝字陣箱				地番	1696番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成5年3月				備付年月日(原図)			補記事項		



+54042.206 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kunamoto2016_BL.par)による修正がされています。

公 図 写

地番区域見出

三重町西泉
三重町百枝

請求部	所在	豊後大野市三重町百枝字陣箱				地番	1699番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成5年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成16年5月18日

公用

080337

平成16年5月18日登記
地番 ⑥ 1704-1
土地の所在 豊後大野市三重町

地積測量図

座標求積表 (世界測地系による座標)

地番	⑥ 1704-1	X座標	Y座標	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
測点					
932		190.439	54161.557	-798.510727	3.672
9461		193.641	54159.760	114.835472	2.389
3462		193.678	54162.149	812.091854	3.687
931		190.453	54163.953	-112.754096	2.396
合計				16.462503	
合計面積				7.7312516	
地				7.73	

※面積計算式：倍率法

倍率法： $X_n = \frac{1}{2}[(X_n + (Y_{n+1} - Y_n \cdot 1))]$
倍率： $(Y_{n+1} - Y_n \cdot 1) = \text{その前後の境界点のY座標の差}$

残地求積表

地番	⑥ 1704-1	公積	地積
合計		124.0541210	m ²
残地		7.7312516	
地		116.3228695	
地		116.32	m ²

既知点座標

既知点の名称	X座標	Y座標	距離
三等三角点 新立	286.124	54050.631	コンクリート杭
三等三角点 新立	-1096.459	53159.343	コンクリート杭

参照点表

参照点	X座標	Y座標	抗型
IN.4	200.723	54155.059	金属板
IN.5	157.933	54092.247	金属板

境界点表

境界点	視線点	測角	方向角	距離
IN.4	IN.5	0° 00' 00"	243° 50' 20"	97.054
3462	9462	9° 04' 06"	252° 54' 28"	13.369
3461	IN.4	10° 31' 21"	254° 21' 41"	16.372
IN.5	IN.4	0° 00' 00"	63° 50' 20"	97.054
3462	3461	357° 03' 11"	60° 53' 31"	73.432
3461	3461	358° 05' 47"	59° 59' 07"	71.336

残地座標一覧及び点間距離

測点	X座標	Y座標	距離
3462	193.678	54162.149	21.243
930	212.203	54161.753	11.963
928	222.633	54145.933	3.204
928	225.493	54144.443	20.090
882	243.253	54135.053	2.109
883	242.441	54133.107	26.268
927	224.523	54142.580	15.202
926	211.203	54149.906	20.138
3461	193.641	54159.760	

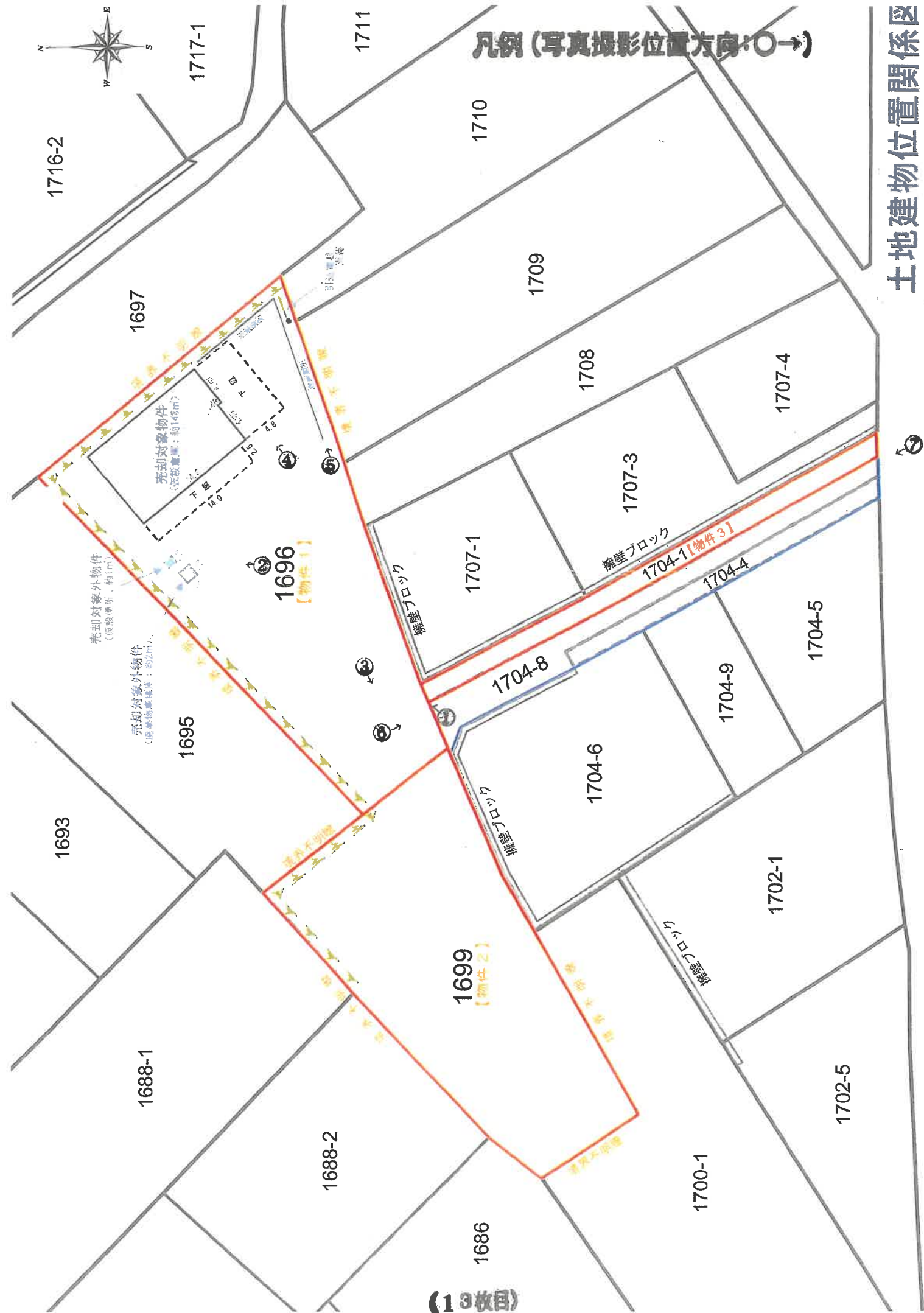
作製者

15年 3月 30日(作製)

申請人

縮尺

1/500



写真①本件土地（物件1） 売却対象工作物



写真②売却対象外工作物



写真③本件土地（物件2）



写真④売却対象工作物



写真⑤売却対象工作物

電柱



写真⑥本件土地（物件3）



写真⑦

本件土地（物件3）



令和6年 (ケ) 第 1 号
令和6年12月 4日 現地調査
令和6年12月24日 評 価

提出日 令和6年12月25日

大分地方裁判所 竹田支部 御 中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評価額

一括価格 (合計)	
金2,410,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	1,540,000 円
物件2 (土地)	850,000 円
物件3 (土地)	20,000 円

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、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	豊後大野市三重町百枝字陣箱 1696番 雑種地 [※] 1,135㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	豊後大野市三重町百枝字陣箱 1699番 雑種地 829㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	豊後大野市三重町百枝字陣箱 1704番1 雑種地 116㎡（共有持分3分の1）	
1	仮設の倉庫(未登記建物としての課税はなし)が設置されているほか、土地所有法人の関連会社によって水道も引込まれていることから「宅地」として課税されている。【現況調査報告書・写真参照】		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	JR豊肥本線「三重町」駅の北方2.6km(直線距離1.9km),大野竹田バス「百枝入口」停留所の西方300m、添付物件位置図図示の箇所に所在。		
付 近 の 状 況	大野川蛇行部右岸の平坦段丘(標高100m強)に形成された百枝地区。耕地が広がるなか農家・在来の一般住宅を中心に、県道3路線(三重新殿線、百枝浅瀬野津線、百枝大野線)が交差する要衝でもあるため事業所も介在する状況となっている。		
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	非線引都市計画区域	
	用途地域	無指定地域	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	防火規制	—	
	その他の規制	土砂災害警戒区域の指定なし 周知遺跡(陣箱遺跡) ^{※1}	
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件全体	規 模	2,080㎡(国土調査実施)
		形 状	袋地(旗竿状画地)
		地 勢	平坦地 ^{※2}
	1	規 模	1,135㎡(全体の54.5%)
		形 状	台 形(物件3を介して接道)
		現 況	雑種地
	2	規 模	829㎡(全体の39.9%)
		形 状	台 形(単独では無道路)
		現 況	雑種地
	3	規 模	116㎡(全体の5.6%)
		形 状	带状地(幅2.1m×延長51.5m) ^{※3}
		現 況	進入路の一部
接 面 道 路	【南 側】 幅員12.5m県道百枝浅瀬野津線(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接道。 ^{※3}		
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	1	土地所有法人が20年以上前に鉄骨組の仮設倉庫(売却対象物件)を設置しており、令和2・3年頃より元従業員に無償で貸与している由。なお下記物件は土地所有法人の所有物であることが確認できなかったため売却対象外とした。【現況調査報告書参照】 売却対象外物件① 仮設便所(約1㎡) 売却対象外物件② 廃棄物集積庫(約2㎡)	
	2	未利用地(西端部は雑草繁茂により境界不明瞭)。	
	3	隣接する目的外土地(1704番8及び1704番4)とともに幅6.1mの ^{※3} 未舗装進入路に供されている。	

供 給 処 理 施 設	水 道	有 ^{※4} (メーター径13mm)
	ガ ス 配 管	な し
	下 水 道	な し
※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、通常で費用で利用できる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特 記 事 項	※1 土地の区画形質を変更する場合、文化財保護法第93条の届出(60日前)が必要である。 ※2 現地調査において不審な窪地・土壌の変色等、深刻な土壌汚染を疑わせる端緒は特に認められなかった。 ※3 物件1・2は敷地延長(物件3)により建築確認を受けることは可能ながら大型車等の通行は困難につき、目的外土地(1704番8, 1704番4)を利用せざるを得ない。当該目的外土地の共有持分1/3を本件土地所有法人の関連法人が有しており、買受人が関連法人を含む共有者全員から同意を受けられる保証はない。 ※4 私設の引込管(上記同様に本件土地所有法人の関連法人が整備した管路)につき、買受人が使用承諾を得られない場合には本管から別途引込む必要(延長160m)がある。【水道管平面図参照】	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

物件1～3の更地価格を以下のとおり算出した。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	縄伸び 縄縮み	共 有 持 分	更地価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,280	0.45	1,135	—	—	3,210,000 ※
2	6,280	0.34	829	—	—	1,770,000
3	6,280	0.20	116	—	1/3	50,000
					合計	5,030,000

ア 標準地価格（幅員12.5m舗装県道に面する300㎡前後の宅地）

標準地価格は地域特性の近似した地価調査・基準地（宅地価格）を規準することで以下のとおり査定した。

地価調査【豊後大野（県） - 12】

$$\begin{array}{cccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準地価格)} & \\ 15,100 \text{ 円/㎡} & \times 100.3/100 & \times 100/100 & \times 100/241 & = & 6,280 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 +0.3%（+0.06%/月と判定）

◇ 標準化補正 補正不要 ±0%

◇ 地域格差 [街路条件] 幅員、系統・連続性 △9%

[接近条件] 中心部との接近性 +6%

[環境条件] 住宅地需要（大原地区）+150%

[行政条件] 無指定地域（70/200）±0%

【相乗値】 $0.91 \times 1.06 \times 2.50 = 2.41$

イ 個別格差【物件1】

県道背後地 △30%

平坦雑種地（仮設倉庫設置・水道整備） △20%

間口狭小（物件3のみでの車両進入困難） △20%

（相乗値） $0.70 \times 0.80 \times 0.80 = 0.45$

※ 売却対象物件（仮設倉庫；約143㎡）については設置から20年超が経過していることから零査定とする一方、鉄骨等の廃材品価値を考慮して建付減価は不要と判定。

【物件2】

県道背後地 △30%

平坦雑種地（未利用地・水道未整備） △30%

単独では無道路地 △30%

（相乗値） $0.70 \times 0.70 \times 0.70 = 0.34$

【物件3】

共有私道（共同利用） △80%

ウ 地 積 公簿面積採用（国土調査実施）

(2) 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	ア<(1)カ>	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	3,210,000	1.00	0.80	0.60	1,540,000
2	1,770,000	1.00	0.80	0.60	※ 850,000
3	50,000	1.00	0.80	0.60	20,000
				合計	2,410,000

イ 占有減価修正：減価不要(土地所有法人の元従業員による使用貸借)

ウ 市場性修正：目的外土地(隣接私道)及び水道の継続利用に協議を要する。…△20%

エ 競売市場修正：前記第2「評価条件」記載の競売市場における修正率として60%を採用

第6 参考価格資料

地価調査価格 豊後大野(県)-12

所 在：豊後大野市三重町百枝字大原3258番25

価 格：15,100円/㎡

位 置：JR豊肥本線「三重町」駅 1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：329㎡

接 面 街 路：西4m市道

供給処理施設：水道

用途指定等：(都)無指定(70%, 200%)

地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 附近見取図

3 土地建物位置関係図

4 14条地図写

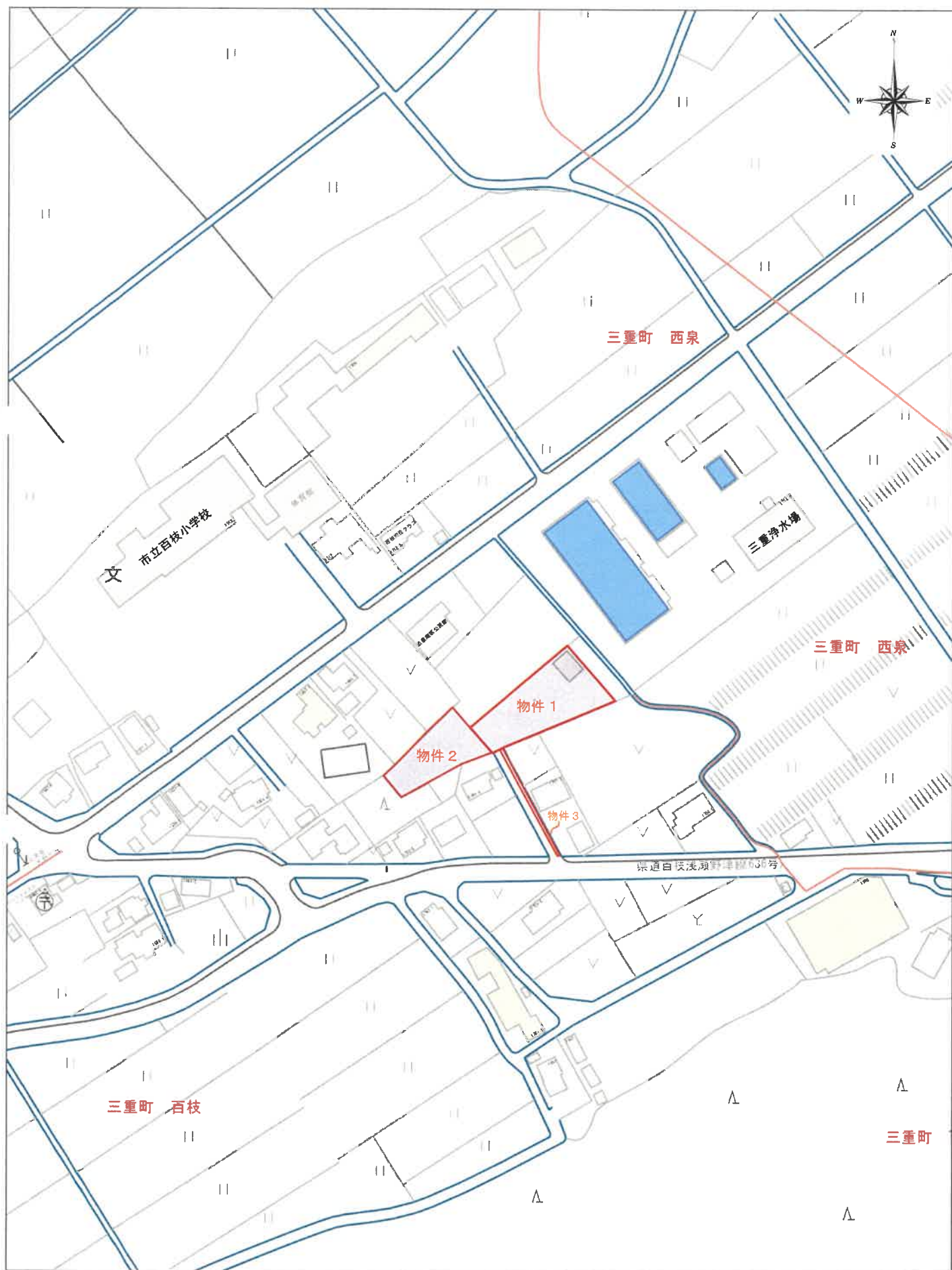
5 地積測量図(物件3)

6 水道管平面図

7 参考写真

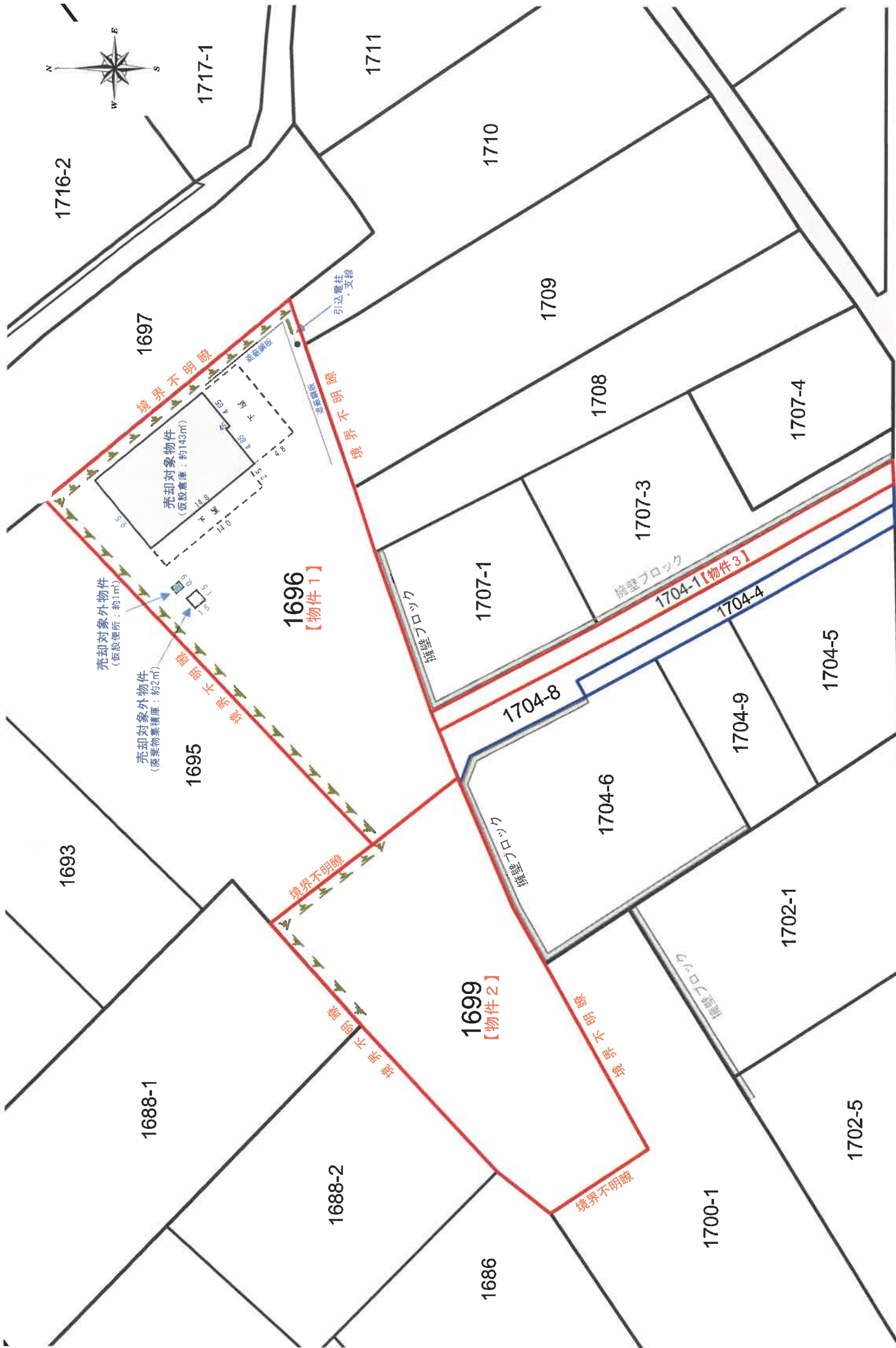
以 上

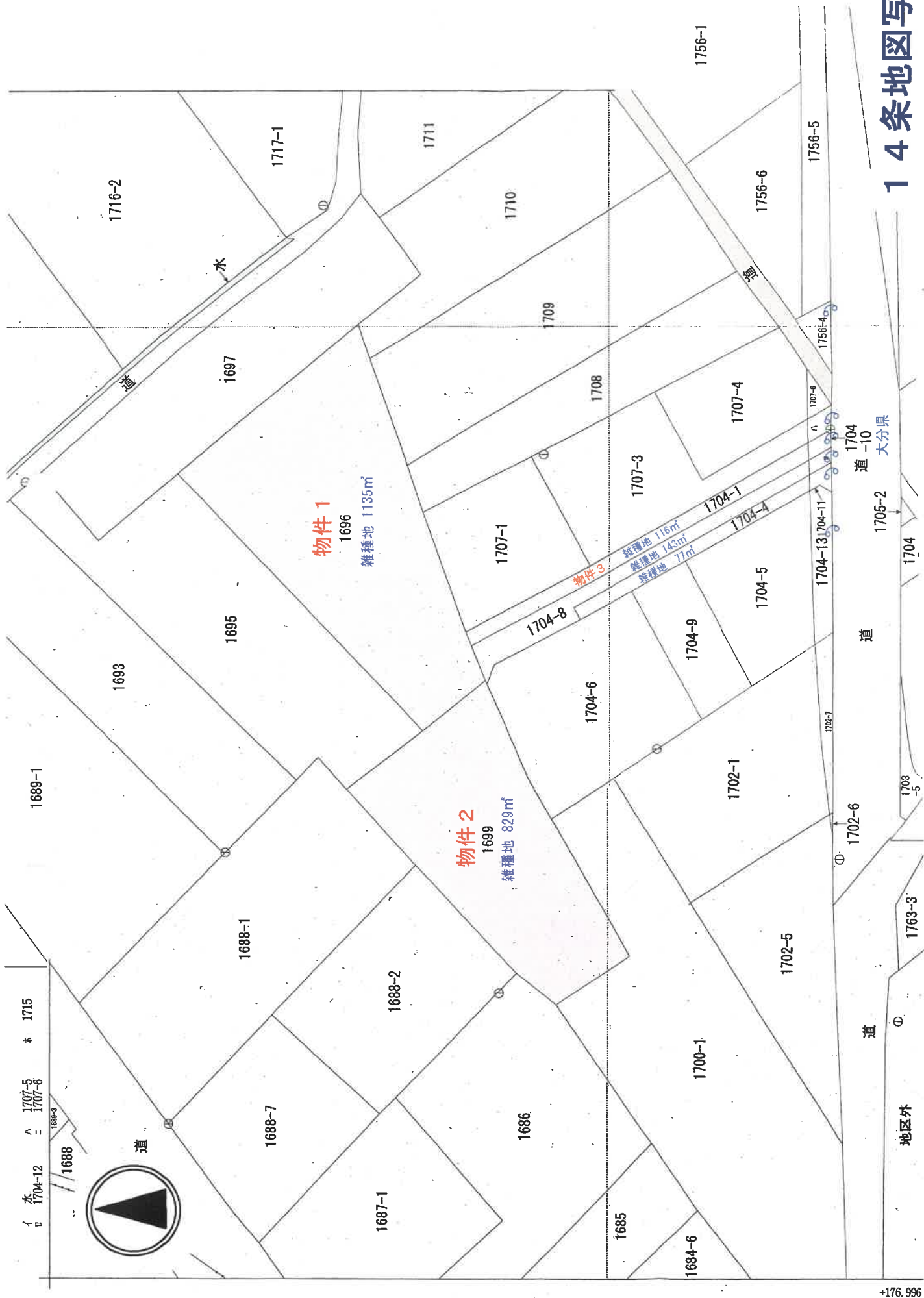




附近見取図

土地建物位置関係図





14条地図

080337

座標求積表 (世界測地系による座標)

地番	④ 1704-1			
測点	X座標	Y座標	$X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
932	190.439	54161.557	-798.510727	3.672
3461	193.641	54159.760	114.635472	2.389
3462	193.678	54182.149	812.091854	3.687
931	190.463	54183.953	-112.754098	2.396
		合計	16.462503	
		合計面積	7.7312516	
		畝	7.73	

※面積計算式：倍率距離
併面積 = $\sum [X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})]$
※に、 $(Y_{n+1} - Y_{n-1})$ = その前後の境界点のY座標の差

残地求積表【物件3】

地番	④ 1704-1		
公積	124.0541210	㎡	
地積	7.7312515		
残地	116.3228695		
延	116.32	㎡	

既知点座標

既知点名称	X座標	Y座標	備 考
四等三角点 府立	285.124	54050.631	コンタリート坂
三等三角点 福岡	-1096.459	63159.343	コンタリート坂

引照点表

引照点	X座標	Y座標	枚 数
IN. 4	200.723	54185.059	金属板
IN. 5	187.932	54097.947	金属板

境界点表

境界点	測点	測 角	方向角	距離
IN. 4	IN. 5	0° 00' 00"	243° 50' 20"	97.054
	3462	9° 04' 05"	251° 54' 25"	33.959
	3461	10° 31' 21"	254° 21' 41"	26.272
IN. 5	IN. 4	0° 00' 00"	63° 50' 20"	97.054
	3462	357° 03' 11"	60° 53' 31"	73.482
	3461	358° 08' 47"	59° 55' 07"	71.316

残地座標一覧及び点間距離

測点	X座標	Y座標	距離
3462	193.678	54162.149	21.243
930	218.203	54151.753	11.969
929	222.883	54145.953	3.204
928	226.493	54144.443	20.090
882	243.853	54135.063	2.109
883	242.441	54133.107	20.268
927	224.523	54142.590	15.202
926	211.303	54149.906	20.138
3461	193.641	54159.750	

作製者

15年 3月 30日(作製)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

新 1704-1

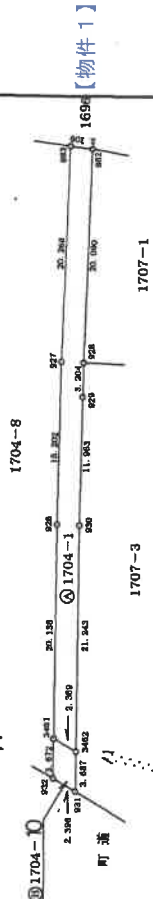
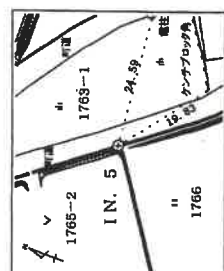
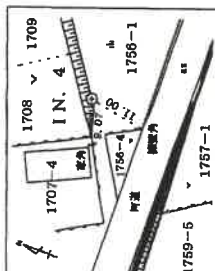
平成16年5月18日登記

地番 ④ 1704-1

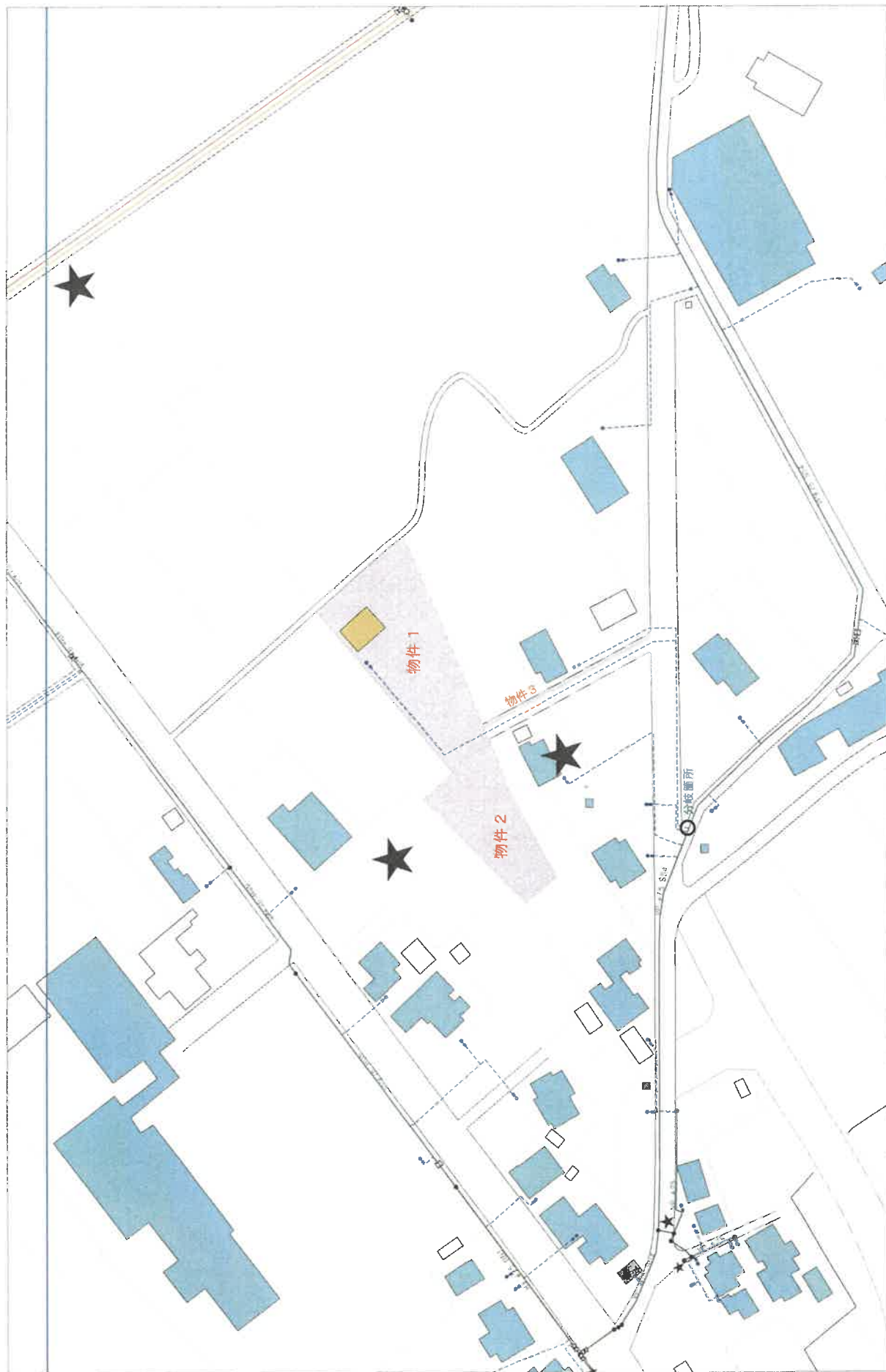
土地の所在 大野郡三重町大字百枝字陣箱

豊後大野市三重町

IN. 5



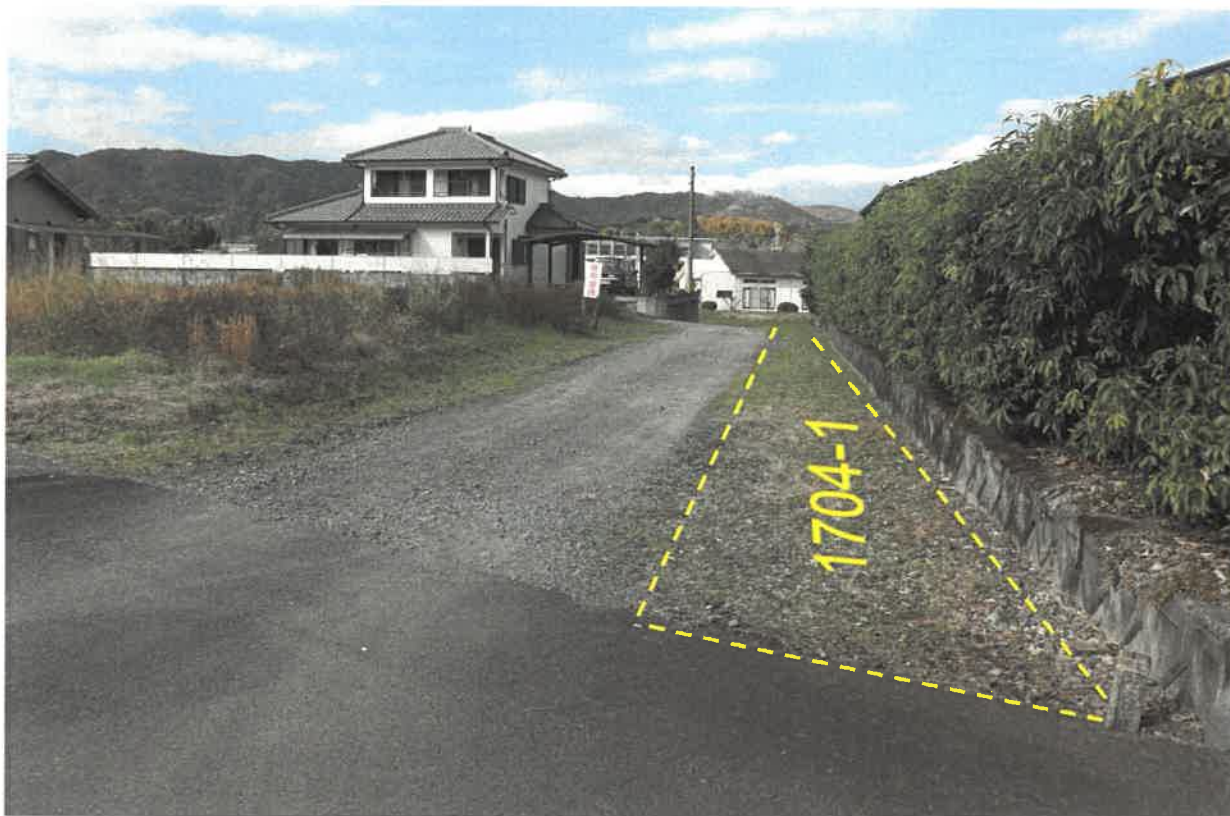
水道管平面図





写真

物件3；南方より



物件3；北方より



写 真

物件1；西方より



物件2；東方より



写 真

売却対象物件（仮設倉庫）



売却対象外物件（仮設便所・廃棄物集積庫）

