令和　８年（ケ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５日
大分地方裁判所竹田支部
裁判所書記官　庄　一利

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　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１１時００分 大分地方裁判所竹田支部売却場
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　８年１１月　５日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 460, 000 10, 768, 000	一括	2, 700, 000	97, 846	11, 407
1	1, 360, 000				
2	12, 100, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　竹田市大字植木字政所

　　地　　番　　７５９番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　竹田市大字植木字政所　７５９番地２６

　　家屋　番号　　７５９番２６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７４．８８平方メートル
　　２階　６８．３０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　8日
大分地方裁判所竹田支部
裁判所書記官　庄　一利

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
【物件番号1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件共有者Aが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《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。

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　竹田市大字植木字政所

　　地　　番　　７５９番２６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３９．１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　竹田市大字植木字政所　７５９番地２６

　　家屋　番号　　７５９番２６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７４．８８平方メートル
　　２階　６８．３０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年　(ケ)第　１　号
令和８年　７月１３日受理
令和８年　７月**３０**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

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

1　所　　在　竹田市大字植木字政所

　　地　　番　７５９番２６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３９．１６平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

2　所　　在　竹田市大字植木字政所　７５９番地２６

　　家屋　番号　７５９番２６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　７４．８８平方メートル
　　２階　６８．３０平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	竹田市大字植木７５９番地２６中九州ニュータウン
土地	**物件１**
現況地目	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し，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：　建築時期： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者Ａ　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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 太陽光発電パネル，ヒートポンプ式給湯器，カーポート，蓄電池
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■本件物件共有者A	1　本件物件には私が居住しています。 2　カーポート，太陽光発電パネル，ヒートポンプ式給湯器，蓄電池は総て私らの物です。 太陽光発電パネルは建物新築時に設置したもので，住宅ローンの一部で購入しました。 3　本件建物に不具合箇所はありません。 4　本件建物には１か所穴が開いた所があります。 5　本件建物内では猫を一匹飼っています。 6　本件土地と隣接地との境界争い等はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 1　本件物件の占有関係は共有者Ａの陳述及び現況から２枚目のとおり認めた。

2　太陽光発電パネル，カーポート，ヒートポンプ式給湯器，蓄電池は売却対象工作物であると認めた。

3　本件建物内（建物間取図のＳＩＣ）は強いペット臭がある。

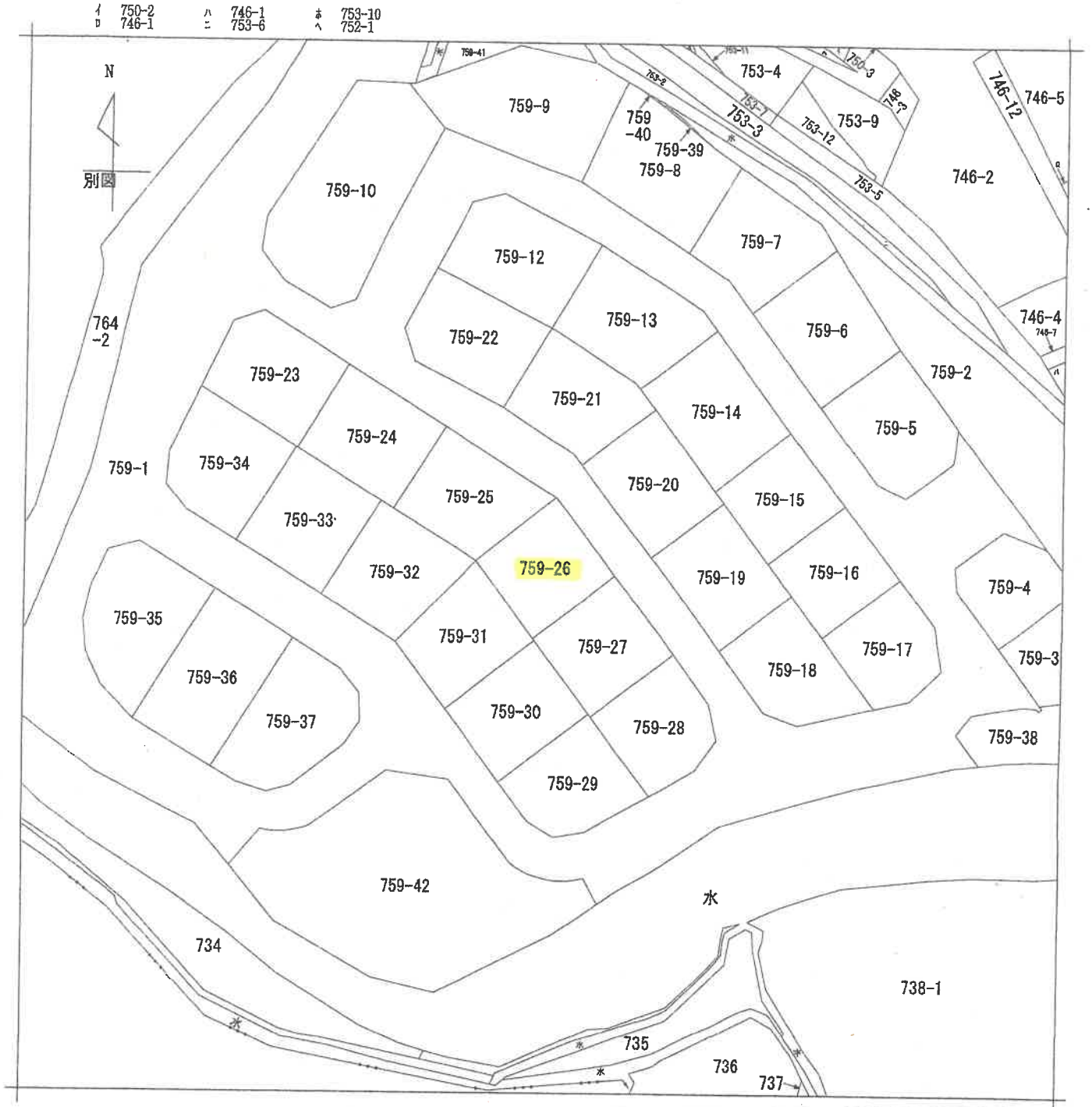
4　本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

5　本件物件接面道路（７５９番１）の所有者は竹田市で，地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調　査　の　経　過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和８年7月13日(月) 11：00－11：10	大分地方法務局竹田市局	公図写，地積測量図，建物図面，登記事項要約書取得
令和８年7月13日(月) 11：20－11：30	竹田市役所	間取図取得
令和８年7月13日(月) 11：40－12：00	物件所在地	現地調査，写真撮影
令和８年7月13日(月) 16：10－16：20	執行官室	共有者Ａ聴取（電話）
令和８年7月13日(月) 16：30－16：35	執行官室	共有者Ａに調査期日通知（電話）
令和８年7月27日(月) 9：20－9：50	物件所在地	現地調査，写真撮影，共有者Ａ聴取

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



公図写

地番区域見出	大字植木

請求部分	所在	竹田市大字植木字政所		地番	759番26		
出力縮尺	1/600	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	明治20年			備付年月日(原図)		補記事項	

請求番号：3-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：令和1年10月25日

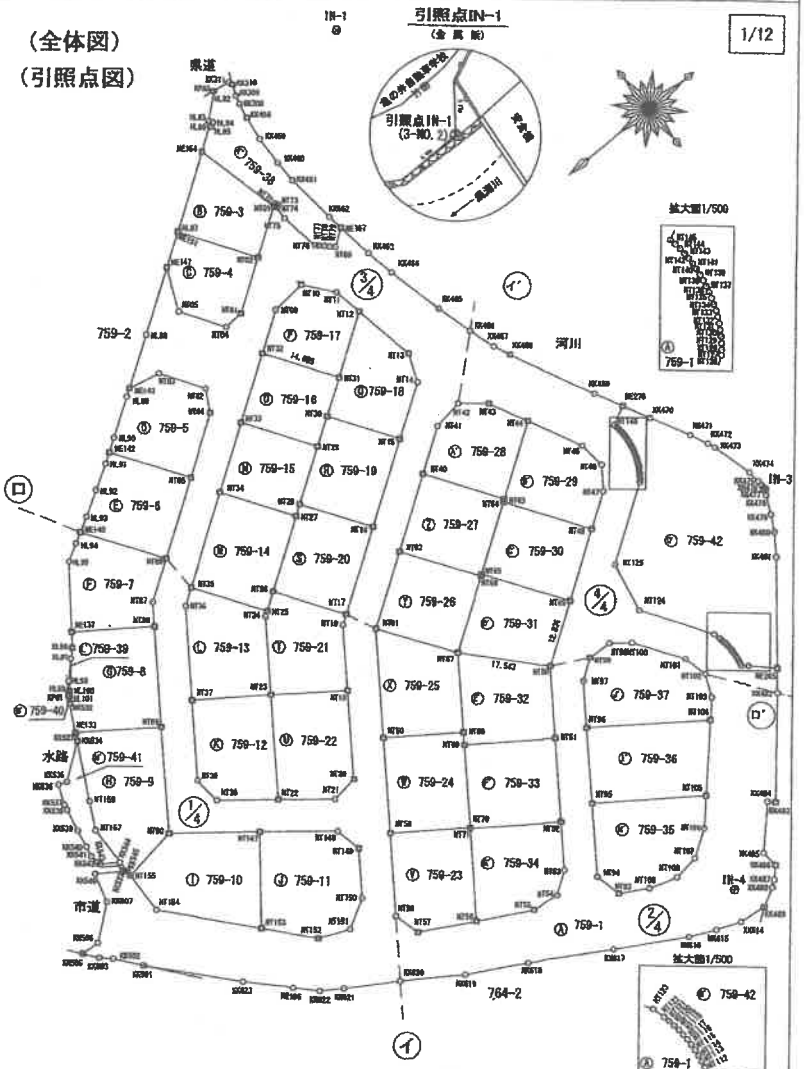
次頁に図面に関する変更内容を示す。

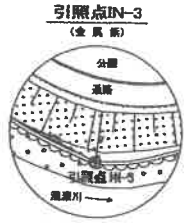
地番	759-1 759-3ないし759-42
土地の所在	竹田市大字植木字政所

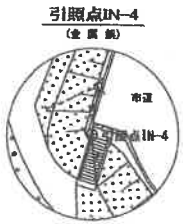
地積測量図

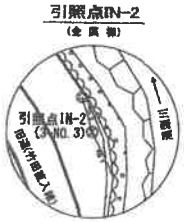
（全体図）
（引照点図）

1/12









（令和 元 年 10 月 10 日作成）	縮尺	1／

申請人	縮尺	1／1000

（1/13）

請求番号：3-2

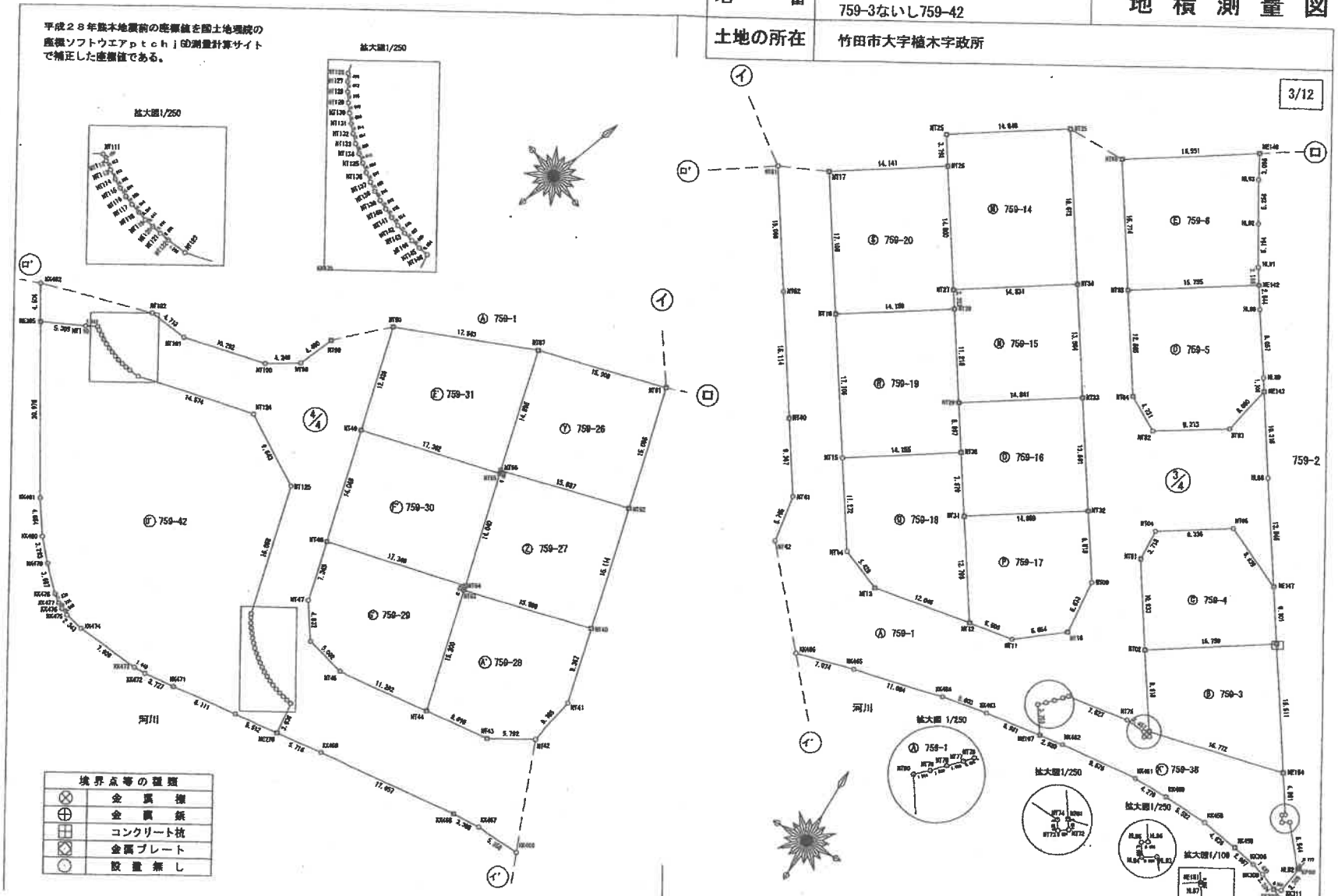
A

公用

登記年月日：令和1年10月25日

地積測量図

地番	759-1 759-3ないし759-42
土地の所在	竹田市大字植木字政所



令和 元 年 10 月 10 日作成)

申請人

（８枚目）

請求番号：3-2

公用

登記年月日：令和1年10月25日

地番	759-1 759-3ないし759-42	地積測量図
土地の所在	竹田市大字植木字政所	

9/12

世界測地系の座標値

地番	Ⓨ 759-26			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT67	-2007.879	36429.457	4.766	-9569.551314
NT61	-1998.857	36442.559	21.478	-42931.450646
NT62	-2011.416	36450.935	-4.766	9586.408656
NT66	-2020.343	36437.793	-21.478	43392.926954
			合計	478.333650
			合計面積	239.1668250
			地積	239 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓩ 759-27			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT66	-2020.343	36437.793	12.930	-26123.034990
NT62	-2011.416	36450.935	21.527	-43299.752232
NT40	-2023.991	36459.320	-4.823	9761.708593
NT63	-2032.823	36446.112	-13.526	27496.963898
NT64	-2032.344	36445.794	-8.107	16476.212806
NT65	-2020.663	36438.005	-8.001	16167.324663
			合計	478.422740
			合計面積	239.2113700
			地積	239 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓐ 759-28			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT63	-2032.823	36446.112	4.788	-9733.156524
NT40	-2023.991	36459.320	18.387	-37215.122517
NT41	-2031.796	36464.499	6.104	-12402.082784
NT42	-2037.486	36465.424	-2.783	5670.323538
NT43	-2041.935	36461.716	-10.892	22240.756020
NT44	-2045.478	36454.532	-15.604	31917.638712
			合計	478.356445
			合計面積	239.1782225
			地積	239 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓑ 759-29			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT44	-2045.478	36454.532	1.695	-3467.085210
NT63	-2032.823	36446.112	-8.738	17762.907374
NT64	-2032.344	36445.794	-14.743	29962.847592
NT48	-2041.967	36431.369	-10.365	21144.568286
NT47	-2048.081	36435.439	8.070	-16528.013670
NT46	-2050.967	36439.439	8.978	-18413.581726
NT45	-2050.476	36444.417	15.093	-30947.834268
			合計	-486.291623
			合計面積	243.1458115
			地積	243 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓒ 759-30			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT64	-2032.344	36445.794	6.636	-13486.634784
NT65	-2020.663	36438.005	-22.237	44933.483131
NT49	-2030.290	36423.557	-6.636	13473.004440
NT48	-2041.967	36431.369	22.237	-45407.220179
			合計	-487.367392
			合計面積	243.6836960
			地積	243 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓓ 759-31			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT65	-2020.663	36438.005	14.236	-28766.158468
NT66	-2020.343	36437.793	-8.548	17269.891964
NT67	-2007.879	36429.457	-21.371	42910.382109
NT50	-2019.620	36416.422	-5.900	11915.759000
NT49	-2030.290	36423.557	21.583	-43819.749070
			合計	-489.875465
			合計面積	244.9377325
			地積	244 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓔ 759-32			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT67	-2007.879	36429.457	0.727	-1459.728033
NT68	-1999.145	36417.149	-14.201	28390.858145
NT69	-1997.803	36415.256	-11.822	23618.027066
NT51	-2011.784	36405.327	1.166	-2345.740144
NT50	-2019.620	36416.422	24.130	-48733.430600
			合計	-531.013566
			合計面積	265.5067830
			地積	265 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓕ 759-33			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT69	-1997.803	36415.256	-2.630	5254.221890
NT70	-1988.881	36402.697	-12.693	25244.966533
NT71	-1988.786	36402.563	-10.053	19993.255658
NT52	-2002.743	36392.644	2.764	-5535.581652
NT51	-2011.784	36405.327	22.612	-45490.459808
			合計	-533.687379
			合計面積	266.8436895
			地積	266 ㎡

1元年10月10日作成)

縮尺 1／

申請人

縮尺 1／

(目次 9)

請求番号：3-2

公用

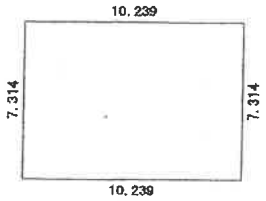
登記年月日：令和4年9月26日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	759番26
建物の所在	竹田市大字植木字政所759番地26

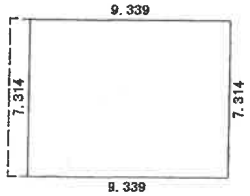
1階



求積表

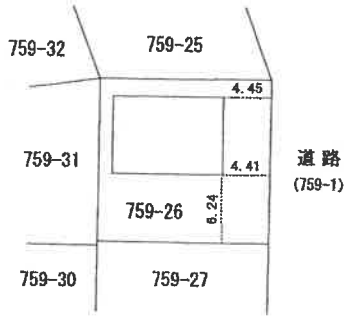
10.239 × 7.314 =	74.888046
床面積	74.88㎡

2階



求積表

9.339 × 7.314 =	68.305446
床面積	68.30㎡



作成者	令和4年9月23日作成	縮尺 1/250	申請人

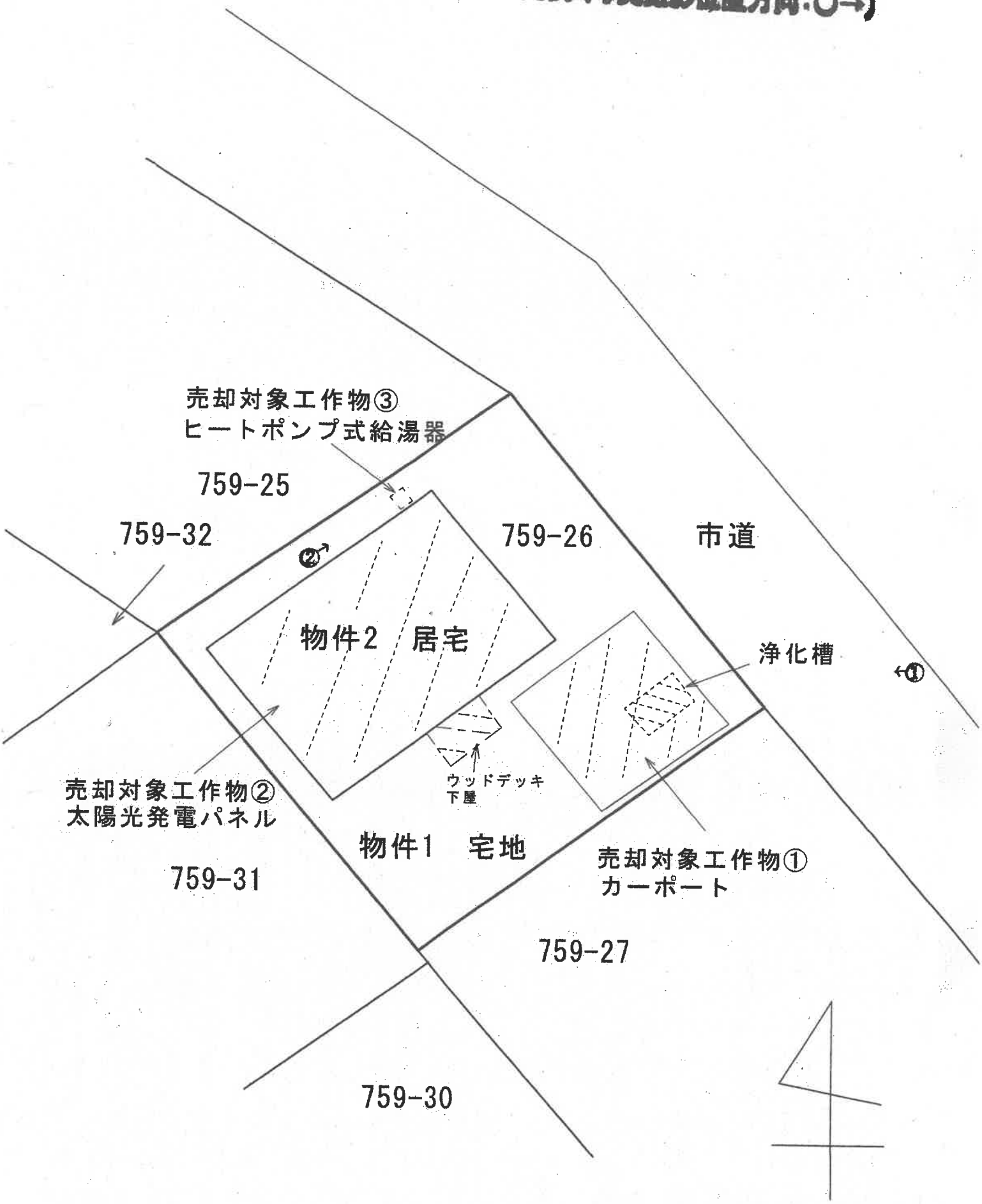
縮尺 1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（10枚目）

請求番号：3-3

凡例（写真撮影位置方向：○→）

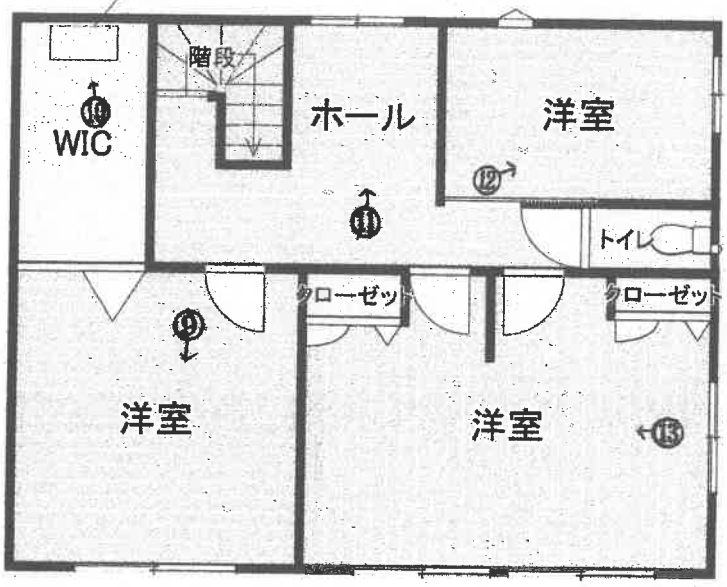


土地建物位置関係図

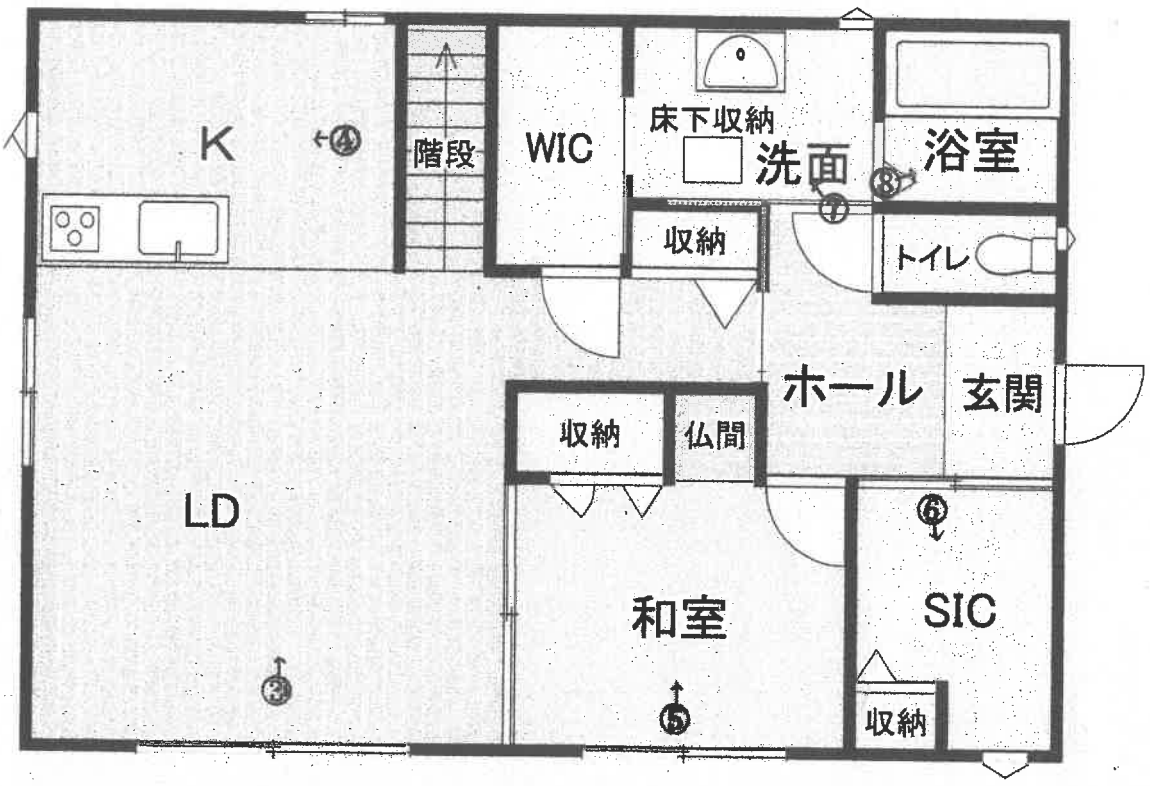
（11 枚目）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

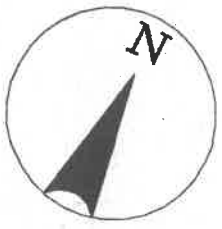
売却対象工作物④
蓄電池



2階



1階



（12 枚目）

建物間取図

写真①カーポート　本件建物　太陽光発電パネル



写真②ヒートポンプ式給湯器



写真③建物内部



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩蓄電池



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬建物内部



令和８年（ケ）第１号
令和８年７月27日現地調査
令和８年７月28日評　　価

提出日　令和８年７月29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

原　勝海

第１評 価 額

一 括 価 格 （合 計）	
金13,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,360,000円
物件2（建物）	金12,100,000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 地番 地目 地積	竹田市大字植木字政所 759番26 宅地 239.16㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	竹田市大字植木字政所759番地26 759番26 居宅 軽量鉄骨製ステンレス鋼板ぶき2階建 1階　74.88㎡ 2階　68.30㎡ 延　143.18㎡	
番号	特記事項		
	なし		

以下,余白

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豊肥本線「豊後竹田」駅の北方約1.6km,大野竹田バス「学校跡」停留所の南西方約130m(いずれも道路距離。)に所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付近の状況	竹田市郊外部に開発された新興の中規模分譲住宅地域。 (通称;中九州ニュータウン。)	
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	用途地域の指定はない
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他の規制	周知遺跡の指定なし
画地条件(規模、形状等)	地積	239.16㎡
	形状	概ね整形
	間口	約15.1m
	奥行	約15.9m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	北東側;幅員約6m舗装市道(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(カーポート,太陽光発電パネル,ヒートポンプ式給湯器)が存する。 (添付の「土地建物位置関係図」参照。) ・隣接地は戸建住宅地として利用されており,境界は明瞭である。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス配管	なし(オール電化)
	公共下水道	なし
	(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。	
特記事項	※ 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。	

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)：令和4年9月23日新築 経　過　年　数　：4年 経済的残存耐用年数：26年程度
仕　　様	構　　造　：　軽量鉄骨造 屋　　根　：　ステンレス鋼板ぶき 外　　壁　：　サイディングボード 内　　壁　：　ビニールクロス等 天　　井　：　ビニールクロス 床　　：　フローリング,畳等 設　　備　：　電気,キッチン,浴室,トイレ等 そ　の　他　：　2階WICに,売却対象工作物(蓄電池)が存する。 (添付の「建物間取図」参照。)
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;143.18㎡)
現況用途等	階　　層　：2階建 現況用途：居　宅 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	普　　通　概ね経年相応な状態にあるが,以下の点が確認される。 ・1階リビングの内壁部分に破損(穴開き)箇所がある。 ・室内に猫を1匹飼っており,1階SICは強いペット臭がある。
建物の利用状況	建物共有者が居宅として使用している。 (「現況調査報告書」参照)
特記事項	※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と思われる。なお,詳細については,専門調査機関の分析調査を要する。

第５ 評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

(1)物件1(土地)

物件1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	建付地価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	14,500	1.00	239.16	1.00	3,470,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

竹田－3

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

24,000円/㎡　×　100.0/100×　100/100　×　100/165　＝　14,500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

1.00　×　1.05　×　1.60　×　0.98　＝　1.65

イ　個別格差　なし。±0%

ウ　地積　登記数量による。

エ　建付減価補正率　建物(物件2)は敷地と適応し,周辺環境とも適合しているため,建付減価補正は不要と判定。

(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	200,000	143.18	0.662	18,960,000

ウ　現価率

経過年数4年,経済的残存耐用年数26年,最終残価率10%とした定率法(現価率0.736)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△10%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

現価率　＝ 0.662

0.736　×　(1−観察減価0.10)　＝　0.662

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	3,470,000	0.35	法定地上権	1,210,000

イ 最先順位の根抵当権が設定された当時(令和4年10月7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)オ、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	3,470,000	-1,210,000	—	1.00	0.60	1,360,000
2	18,960,000	+1,210,000	1.00	1.00	0.60	12,100,000
一括価格(合計)						13,460,000

ウ 占有減価修正

減価不要。

エ 市場性修正

修正不要。

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。

第６ 参考価格資料

地価公示価格	：	竹田－３
所在	：	竹田市大字会々字七里1861番78
価格	：	24,000円/㎡
位置	：	JR豊肥本線「豊後竹田」駅 1.2km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	243㎡
供給処理施設	：	水道,ガス,下水
接面街路	：	南西6m市道
用途指定等	：	第2種低層住居専用地域（建ぺい率50％,容積率100％）
地域の概要	：	一般住宅が多い区画整然とした新興住宅地域

第７ 附属資料

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

以 上

地理院地図
GSI Maps



物件位置図



地番区域見出	大字植木

請求部分	所在	竹田市大字植木字政所				地番	759番26		
出力縮尺	1/600	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	明治20年			備付年月日(原図)				補記事項	

原図をA4に縮小
公図（写）

請求番号：3-1
(1/1)

公用

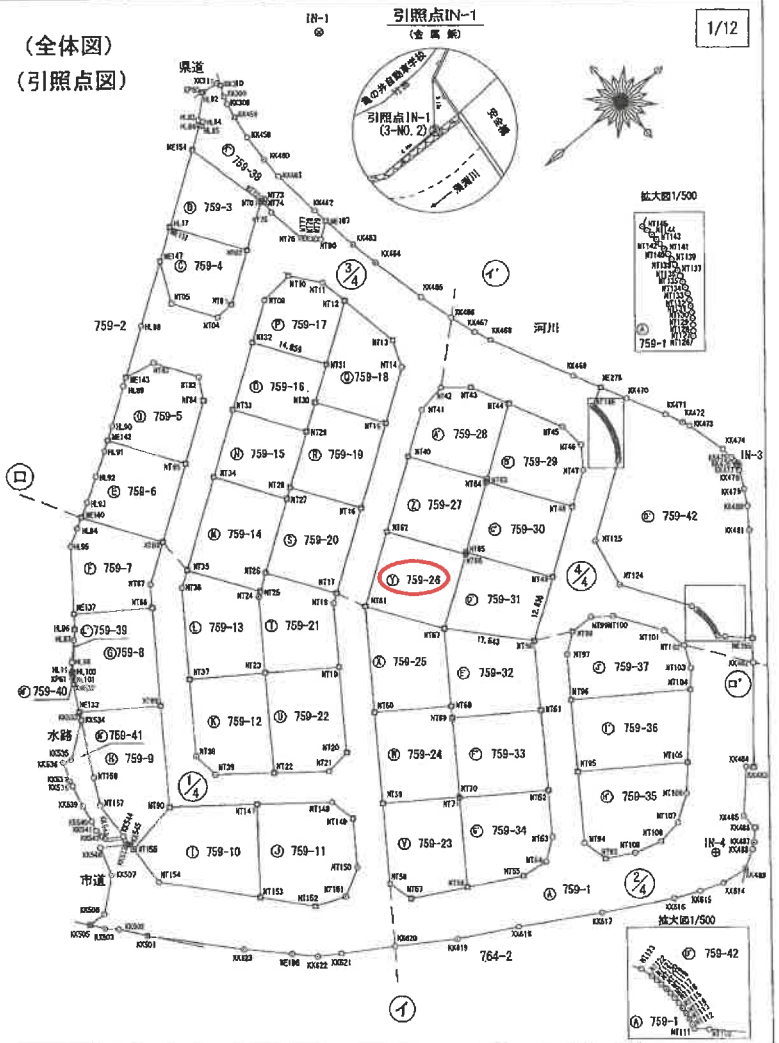
登記年月日：令和1年10月25日

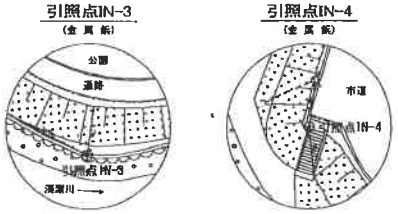
次頁に図面に関する変更内容を示す。

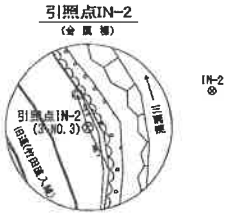
地積測量図

地番	759-1 759-3ないし759-42
土地の所在	竹田市大字植木字政所

（全体図）
（引照点図）







作成者	（令和 元 年 10 月 10 日作成）	縮尺	1／

申請人		縮尺	1／1000

請求番号：3-2

(1/13)

A

原図をA4に縮小

地積測量図（写）

公用

登記年月日：令和1年10月25日

地積測量図

地番	759-1 759-3ないし759-42
土地の所在	竹田市大字植木字政所

平成２８年熊本地震前の座標値を国土地理院の座標ソフトウエアｐｔｃｈｊGD測量計算サイトで補正した座標値である。

拡大図1/250

拡大図1/250

3/12

Ⓐ 759-1
Ⓑ 759-3
Ⓒ 759-4
Ⓓ 759-5
Ⓔ 759-6
Ⓕ 759-30
Ⓖ 759-42
Ⓗ 759-14
Ⓘ 759-15
Ⓙ 759-16
Ⓚ 759-18
Ⓛ 759-17
Ⓜ 759-20
Ⓝ 759-19
Ⓞ 759-31
Ⓟ 759-26
Ⓠ 759-27
Ⓡ 759-28
Ⓢ 759-29
759-2

4/4
3/4

河川

拡大図 1/250

拡大図1/250

拡大図1/250

拡大図1/100

県道

境界点等の種類	
⊗	金属標
⊕	金属鋲
⊞	コンクリート杭
⊠	金属プレート
○	設置無し

作成者	（令和 元 年１０月１０日作成）	縮尺	1/500

申請人		縮尺	1/500

請求番号：3-2

(4/13)

原図をA4に縮小

地積測量図（写）

公用

登記年月日：令和1年10月25日

地番	759-1 759-3ないし759-42	地積測量図
土地の所在	竹田市大字植木字政所	

9/12

世界測地系の座標値

地番	Ⓨ 759-26			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT67	-2007.879	36429.457	4.766	-9569.551314
NT61	-1998.857	36442.559	21.478	-42931.450646
NT62	-2011.416	36450.935	-4.766	9586.408656
NT66	-2020.343	36437.793	-21.478	43392.926954
			合計	478.333650
			合計面積	239.1668250
			地積	239 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓩ 759-27			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT66	-2020.343	36437.793	12.930	-26123.034990
NT62	-2011.416	36450.935	21.527	-43299.752232
NT40	-2023.991	36459.320	-4.823	9761.708593
NT63	-2032.823	36446.112	-13.526	27495.963898
NT64	-2032.344	36445.794	-8.107	16476.212808
NT65	-2020.663	36438.005	-8.001	16167.324563
			合計	478.422740
			合計面積	239.2113700
			地積	239 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓚ 759-28			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT63	-2032.823	36446.112	4.788	-9733.156524
NT40	-2023.991	36459.320	18.387	-37215.122517
NT41	-2031.796	36464.499	6.104	-12402.082784
NT42	-2037.486	36465.424	-2.783	5670.323538
NT43	-2041.935	36461.716	-10.892	22240.756020
NT44	-2045.478	36454.532	-15.604	31917.638712
			合計	478.356445
			合計面積	239.1782225
			地積	239 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓕ 759-29			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT44	-2045.478	36454.532	1.695	-3467.085210
NT63	-2032.823	36446.112	-8.738	17762.807374
NT64	-2032.344	36445.794	-14.743	29962.847592
NT48	-2041.967	36431.369	-10.355	21144.568285
NT47	-2048.061	36435.439	8.070	-16528.013670
NT46	-2050.967	36439.439	8.978	-18413.581726
NT45	-2050.476	36444.417	15.093	-30947.834268
			合計	-486.291623
			合計面積	243.1458115
			地積	243 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓕ 759-30			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT64	-2032.344	36445.794	6.636	-13486.634784
NT65	-2020.663	36438.005	-22.237	44933.483131
NT49	-2030.290	36423.557	-6.636	13473.004440
NT48	-2041.967	36431.369	22.237	-45407.220179
			合計	-487.367392
			合計面積	243.6836960
			地積	243 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓥ 759-31			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT65	-2020.663	36438.005	14.236	-28766.158468
NT66	-2020.343	36437.793	-8.548	17269.891964
NT67	-2007.879	36429.457	-21.371	42910.382109
NT50	-2019.620	36416.422	-5.900	11915.758000
NT49	-2030.290	36423.557	21.583	-43819.749070
			合計	-489.875465
			合計面積	244.9377325
			地積	244 ㎡

世界測地系の座標値

地番	Ⓔ 759-32			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT67	-2007.879	36429.457	0.727	-1459.728033
NT68	-1999.145	36417.149	-14.201	28389.858145
NT69	-1997.803	36415.256	-11.822	23618.027066
NT51	-2011.784	36405.327	1.166	-2345.740144
NT50	-2019.620	36416.422	24.130	-48733.430600
			合計	-531.013566
			合計面積	265.5067830
			地積	265 ㎡

世界測地系の座標値

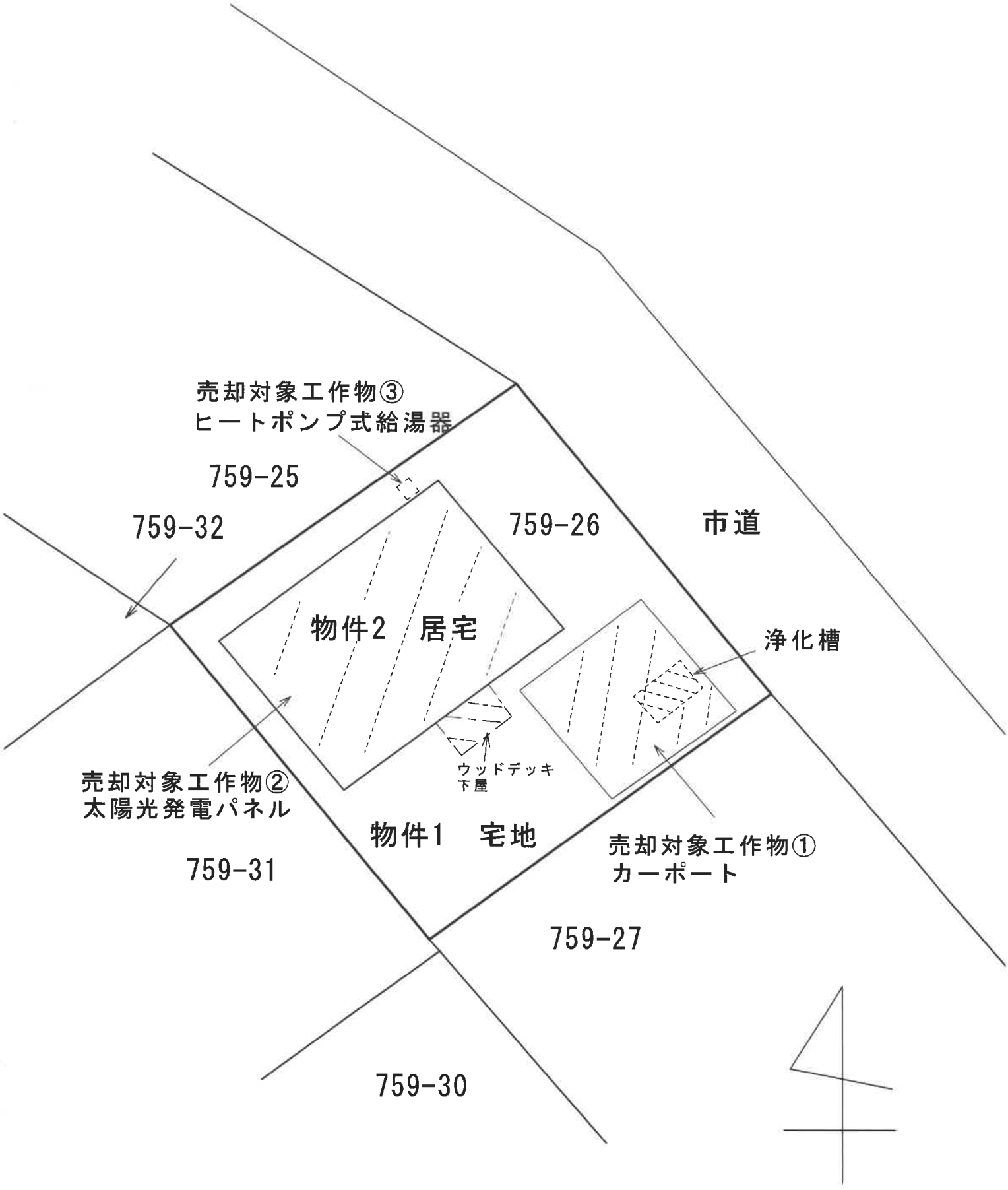
地番	Ⓕ 759-33			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NT69	-1997.803	36415.256	-2.630	5254.221890
NT70	-1988.881	36402.697	-12.693	25244.866533
NT71	-1988.786	36402.563	-10.053	19993.265658
NT52	-2002.743	36392.644	2.764	-5535.581652
NT51	-2011.784	36405.327	22.612	-45490.459808
			合計	-533.687379
			合計面積	266.8436895
			地積	266 ㎡

作成者	（令和 元 年10月10日作成）	縮尺 1／	申請人	縮尺 1／

請求番号：3-2　(10/13)

原図をA4に縮小

地積測量図（写）


売却対象工作物③
ヒートポンプ式給湯器
759-25
759-32
759-26
市道
物件2　居宅
浄化槽
ウッドデッキ
下屋
売却対象工作物②
太陽光発電パネル
物件1　宅地
売却対象工作物①
カーポート
759-31
759-27
759-30

土地建物位置関係図

公用

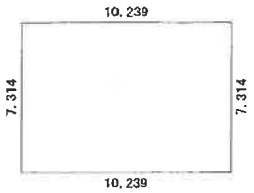
登記年月日：令和4年9月26日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	７５９番２６
建物の所在	竹田市大字植木字政所７５９番地２６

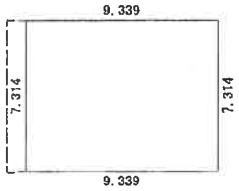
1階



求積表

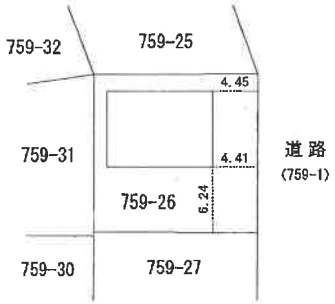
10.239 × 7.314 =	74.888046
床面積	74.88㎡

2階



求積表

9.339 × 7.314 =	68.305446
床面積	68.30㎡



作成者	令和4年9月23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）

請求番号：3-3

原図をA4に縮小

建物図面・各階平面図（写）

売却対象工作物④
蓄電池



2階



1階



建物間取図

地理院地図
GSI Maps



付近見取図