令和　７年（ヌ）第　　３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<br>令和　８年１２月　９日　午後　４時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前１１時００分<br>大分地方裁判所竹田支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１２日　午前１０時００分<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 1, 142, 000<br>913, 600 | 一括 | 228, 400 | 23, 565 | 0 |
| 1 | 647, 000 | | | | |
| 2 | 495, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ヌ）第　　3号

# 物　件　目　録

1　所　　在　豊後大野市三重町内田字六反

　　地　　番　２６７２番２２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０４．７４平方メートル

2　所　　在　豊後大野市三重町内田字六反　２６７２番地２２

　　家屋　番号　２６７２番２２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　９３．００平方メートル
　　２階　３０．９２平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　3号

# 物　件　明　細　書

令和　7年11月27日
大分地方裁判所竹田支部
裁判所書記官　衞藤喜久男

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1，2】
本件債務者が占有している。

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　7年（ヌ）第　　3号

# 物　件　目　録

1　所　　在　豊後大野市三重町内田字六反

　　地　　番　２６７２番２２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０４．７４平方メートル

2　所　　在　豊後大野市三重町内田字六反　２６７２番地２２

　　家屋　番号　２６７２番２２

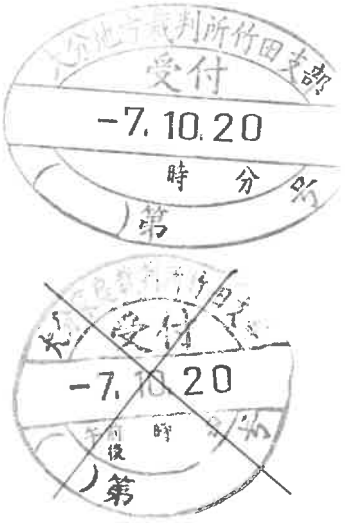
　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　　９３．００平方メートル
　　２階　　３０．９２平方メートル

令和　７年(ヌ)第　３　号
令和７年　９月１０日受理
令和７年１０月２０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　7年（ヌ）第　　3号

# 物　件　目　録

1　所　　在　豊後大野市三重町内田字六反

　　地　　番　２６７２番２２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０４．７４平方メートル

2　所　　在　豊後大野市三重町内田字六反　２６７２番地２２

　　家屋　番号　２６７２番２２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　　９３．００平方メートル
　　２階　　３０．９２平方メートル

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 豊後大野市三重町内田２６７２番地２２ |
| **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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している。<br>□「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<br>□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。<br>□公簿上の記載と次の点が異なる。<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：　　建築時期：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している。<br>□「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<br>□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　　木造スレート葺物置，ヒートポンプ給湯器，鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺車庫<br>売却対象外工作物　太陽光パネル |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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**

| 目的外土地の概況 | |
|---|---|
| 所在 | 豊後大野市三重町内田字六反 |
| 地番 | ２６７２番１ |
| 地目 | ■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□ |
| 地積 | ５５６４．３７㎡ |
| 所有者 | ■社会福祉法人紫雲会 |
| その他の事項 | |

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■本件物件所有者Ａ | 1　本件建物には私が居住しています。<br>2　本件物件内にある動産類は総て私の物です。<br>3　太陽光パネルは令和１，２年頃(株)オリエントコーポレーションからローン契約で購入した所有権留保物件です。<br>4　木造スレート葺物置，ヒートポンプ給湯器，鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺車庫は私の物です。<br>5　本件建物には雨漏り箇所があり，台所横の１階和室の畳部分には雨漏りによる凹み箇所があります。<br>これは瓦屋根の一部が割れ，暫く雨漏りが続いたためです。<br>その後屋根瓦の一部は葺き替え，雨漏りはなくなりました。<br>6　本件建物には白蟻被害はないと思いますが，はっきりしません。<br>7　本件建物内では以前犬を飼っていたので台所（ＤＫ）の床の一部は大分痛んでいます。<br>8　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所有者の陳述及び現況から２，３枚目のとおり認めた。

2　木造スレート葺物置，ヒートポンプ給湯器，鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺車庫は売却対象工作物であると認めた。

3　太陽光パネルは売却対象外工作物であると認めた。

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。
但し本件建物の雨どいの一部は目的外土地に越境している可能性がある。

5　本件物件接面道路（２６７２番２）の所有者は大野郡三重町，地目は登記簿上は宅地で現況は公衆用道路である。

**（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７年9月10日(水)<br>9：30－9：40 | 大分地方法務局竹田支局 | 公図写，地積測量図，建物図面，登記事項要約書取得， |
| 令和７年9月10日(水)<br>13：20－13：40 | 物件所在地 | 現地調査，所有者Ａ聴取 |
| 令和７年9月11日(木)<br>16：20－16：30 | 執行官室 | 所有者に期日通知(普通郵便) |
| 令和７年9月25日(木)<br>16：20－16：30 | 執行官室 | 所有者に期日変更通知(普通郵便) |
| 令和７年10月6日(月)<br>8：50－10：00 | 物件所在地 | 現地調査，写真撮影，所有者聴取 |

**（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 | 三重町内田 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 豊後大野市三重町内田字六反 | | | 地番 | 2672番22 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | | |

請求番号：2-1
(1/1)

（7枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和48年12月20日

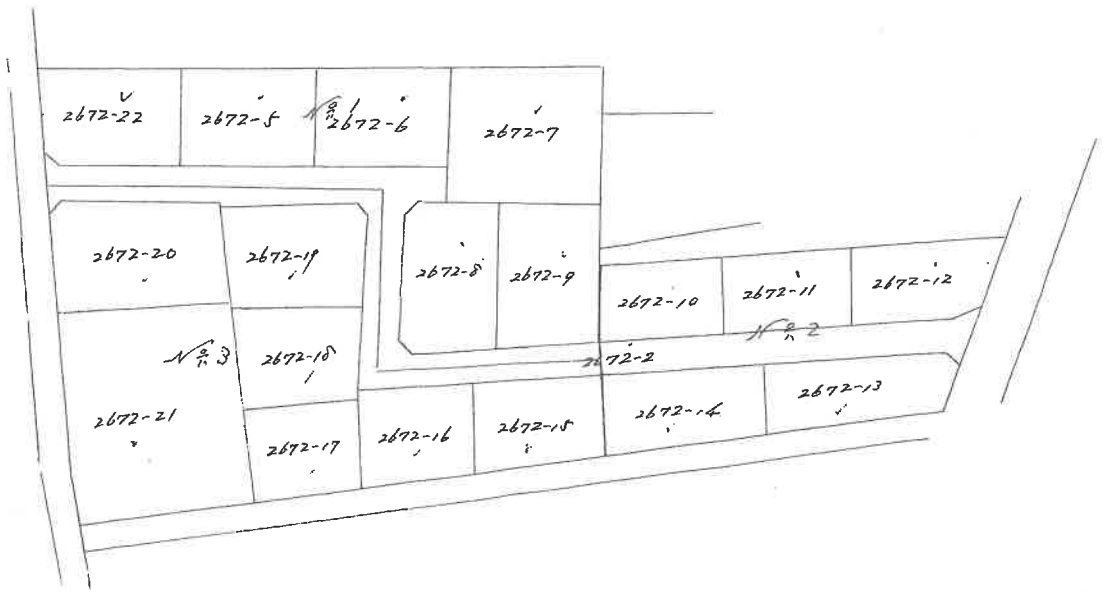
073698 前2672-2後・新

# 地積測量図

1/4

| 地番 | 2672-2 2672-5 2672-6 2672-7<br>2672-8 2672-9 2672-10 2672-11<br>2672-12 2672-13 2672-14 2672-15<br>2672-16 2672-17 2672-18 2672-19<br>2672-20 2672-21 2672-22 |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~大野郡三重町大字内田字六反~~<br>豊後大野市三重町 |

| 作製年月日 | 昭和四八年拾弐月弐〇日 |
|---|---|
| 作製者 | |




| 縮尺 | 1/600 |
|---|---|

（大分県土地家屋調査士会用紙）

昭和四八年拾弐月弐〇日

（8枚目）

請求番号：2-2 (1/4)

公用

登記年月日：昭和48年12月20日

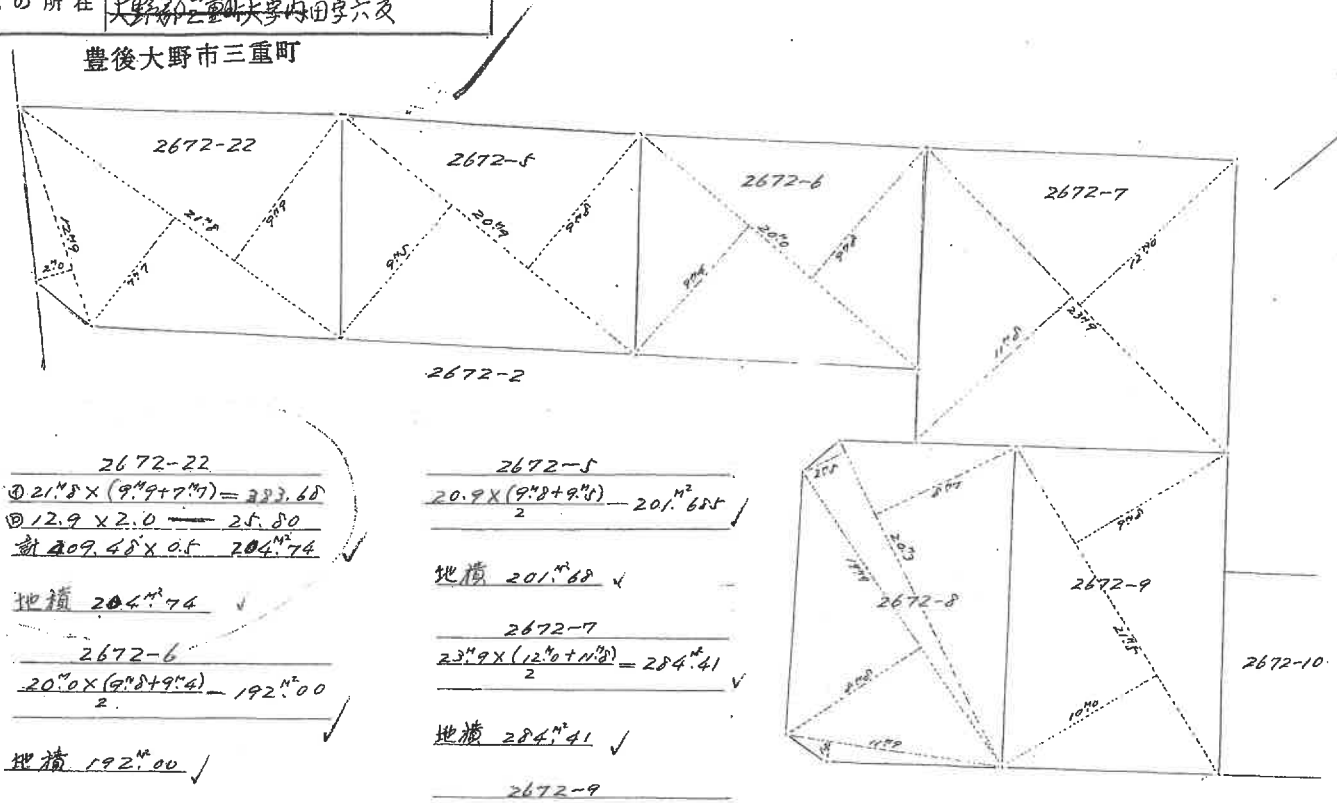
# 073699 前 後・新

## 地積測量図

| 地番 | 2672-2 | 2672-5 | 2672-6 | 2672-7 |
|---|---|---|---|---|
| | 2672-8 | 2672-9 | 2672-10 | 2672-11 |
| | 2672-12 | 2672-13 | 2672-14 | 2672-15 |
| | 2672-16 | 2672-17 | 2672-18 | 2672-19 |
| | 2672-20 | 2672-21 | 2672-22 | |

土地の所在 ~~大野郡三重町大字内田字六反~~

豊後大野市三重町




2672-22

① 21.M5 × (9.M9 + 7.M7) = 383.68

② 12.9 × 2.0 ＝ 25.80

計 409.48 × 0.5 204.M2 74

地積 204.M2 74 ✓

2672-6

20.M0 × (9.M8 + 9.M4) / 2 ＝ 192.M2 00 ✓

地積 192.M2 00 ✓

2672-8

① 20.M3 × (8.M7 + 2.M4) = 227.36

② 19.9 × 8.8 ＝ 175.12

③ 11.9 × 1.2 ＝ 14.28

計 416.76 × 0.5 208.M2 38 ✓

地積 208.M2 38 ✓

2672-5

20.9 × (9.M8 + 9.M5) / 2 ＝ 201.M2 68 ✓

地積 201.M2 68 ✓

2672-7

23.M9 × (12.M0 + 11.M8) / 2 ＝ 284.M2 41 ✓

地積 284.M2 41 ✓

2672-9

21.M5 × (9.M8 + 10.M0) / 2 ＝ 212.M2 85 ✓

地積 212.M2 85 ✓

縮尺 1/300

（大分県土地家屋調査士会用紙）

2/4

昭和四八年拾弐月拾日 作製

作製年月日

作製者

昭和四八年拾弐月弐〇日

（6枚目）

請求番号：2-2 (2/4)

公用

登記年月日：昭和48年12月20日

073700 ~~前~~ ~~後・新~~

# 地　積　測　量　図

3/4

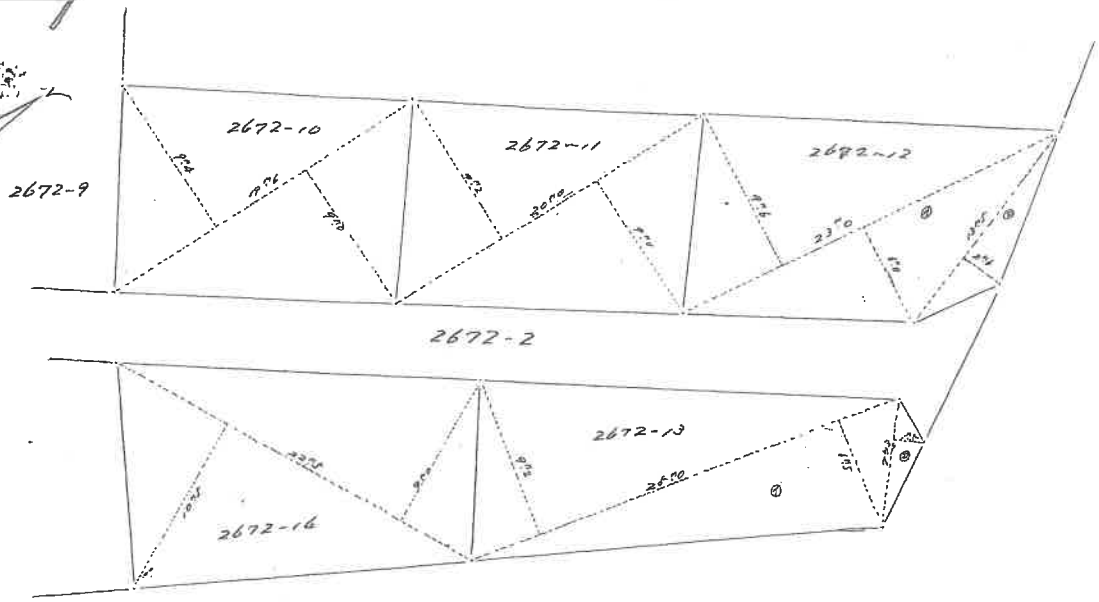
| 地番 | 2672-10　2672-11　2672-12<br>2672-13　2672-14 |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~大野郡三重町大字~~内田字六反 |

豊後大野市三重町

昭和 ~~四十~~ 八年 ~~拾弐~~ 月 ~~吉~~ 日　作製

作製年月日

作製者




2672-10

19.6m × (9.0m + 9.4m)/2 = 180.32㎡

地積 180.32㎡

2672-11

20.0m × (9.0m + 9.2m)/2 = 182.00㎡

地積 182.00㎡

2672-12

① 23.0m × (16.0m + 9.6m)/2 = 358.80

② 13.5 × 2.6 ÷ 2 = 35.10

計 393.90 × 0.5 = 196.95㎡

地積 196.95㎡

2672-14

22.5m × (9.0m + 10.5m)/2 = 219.375㎡

地積 219.37㎡

2672-13

① 25.0m × (16.6m + 9.2m)/2 = 392.50

② 7.3 × 1.5 ÷ 2 = 10.95

計 403.45 × 0.5 = 201.725㎡

地積 201.72㎡

縮尺 1/300

（大分県土地家屋調査士会用紙）

《10枚目》

請求番号：2-2　(3/4)

公用

登記年月日：昭和48年12月20日

073701 （前　　後・新）

# 地　積　測　量　図

4/4

| 地番 | 2672-15　2672-16　2672-17<br>2672-18　2672-19　2672-20<br>2672-21 |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~大野郡三重町大字~~内田字六反 |

豊後大野市三重町

| 昭和 | 作製 |
|---|---|
| ~~四八~~ 年 | 年 |
| ~~拾弐~~ 月 | 月 |
| ~~弐拾~~ 日 | 日 |
| 作製者 | |

2672-20
① 19.9×1.9 ＝ 37.81
② 25.7×(11.5+12.1)＝606.52
計 644.33×0.5＝322.165
地積 322.165

2672-21
① 33.1×(14.4+9.3) ＝ 397.57
② 22.9×7.0　160.30
③ 20.1×0.9　18.09
計 99.5.96×0.5　497.98
地積 497.98

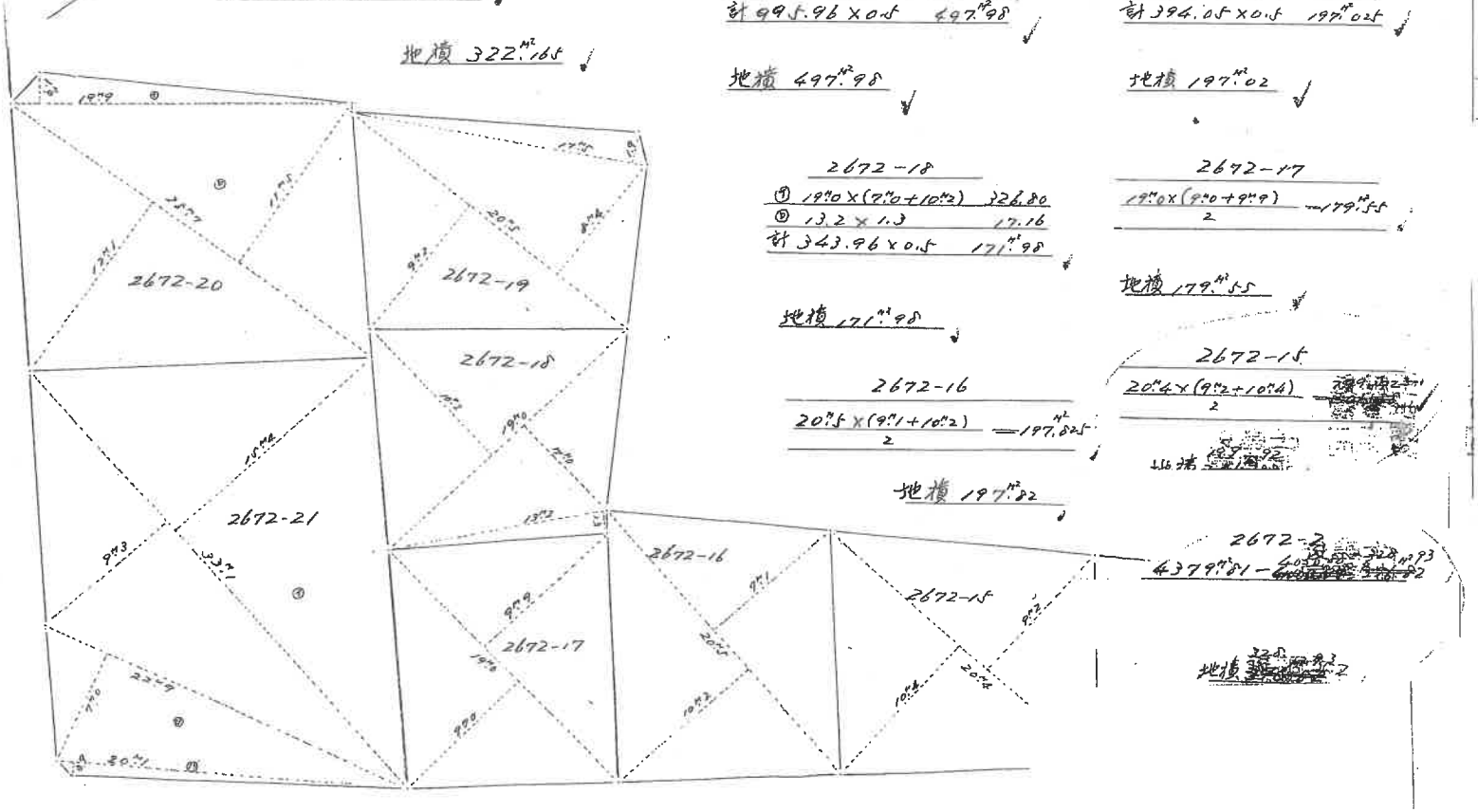
2672-19
① 17.5×1.9　33.25
② 20.5×(8.4+9.2)　360.80
計 394.05×0.5　197.02
地積 197.02

2672-18
① 19.0×(7.0+10.2)　326.80
② 13.2×1.3　17.16
計 343.96×0.5　171.98
地積 171.98

2672-17
19.0×(9.0+9.9)/2 ＝ 179.5
地積 179.5

2672-16
20.5×(9.1+10.2)/2 ＝ 197.025
地積 197.02

2672-15
20.4×(9.2+10.4)/2
地積 [illegible]




縮尺　1/300

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（111枚目）

請求番号：2-2　　(4/4)

公用

登記年月日：昭和54年6月12日

S.54.6.12

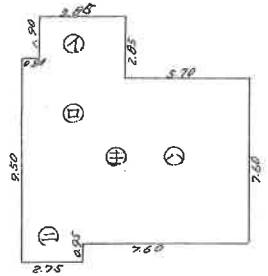
013726

# 各階平面図

| 家屋番号 | 2672−22 |
|---|---|
| 建物の所在 | ~~大野郡三重町大字~~内田字六反２６７２番地２２ |

豊後大野市三重町

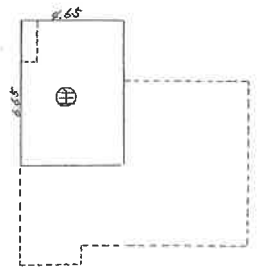
## 一　階




求積㊞一階

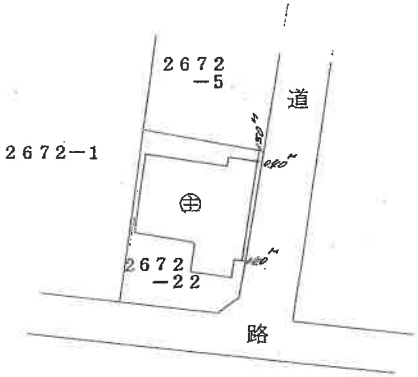
| | |
|---|---|
| ㋑ | 1.90×3.85＝7.315 |
| ㋺ | 8.55×4.65＝39.7575 |
| ㋩ | 5.70×7.60＝43.32 |
| ㋥ | 2.75×0.95＝2.6125 |
| 合計 | 93005 |
| 床面積 | 9300㎡ |

## 二　階




求積㊞二階

| | |
|---|---|
| 4.65×6.65＝30.9225 | |
| 床面積 | 30.92㎡ |




| 縮尺 | 1／250 |
|---|---|

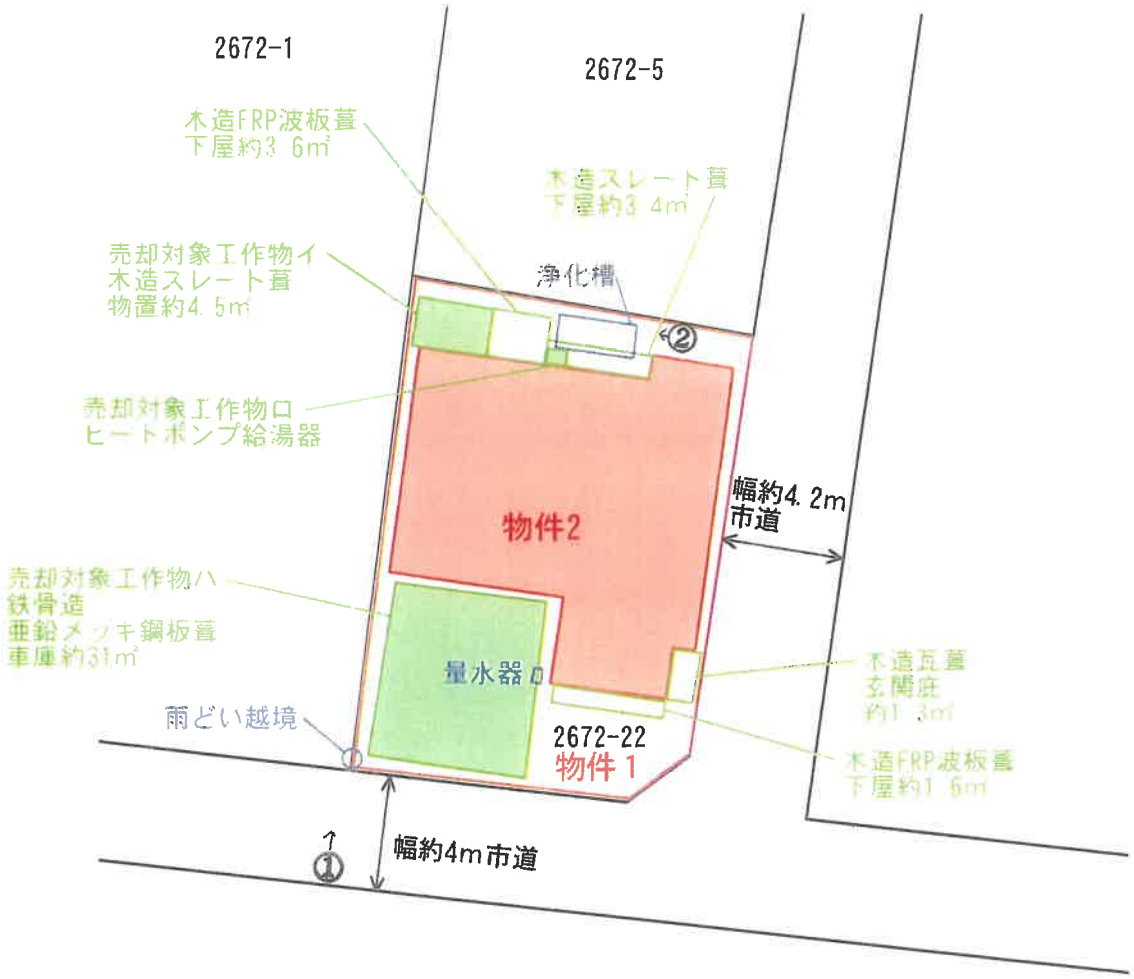
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 1／500 |
|---|---|---|

（二二号様式）

請求番号：3-1

令和７年（ヌ）第３号

凡例（写真撮影位置方向:○→）





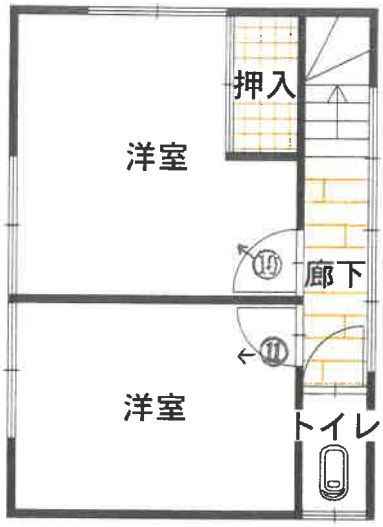


土地建物位置関係図

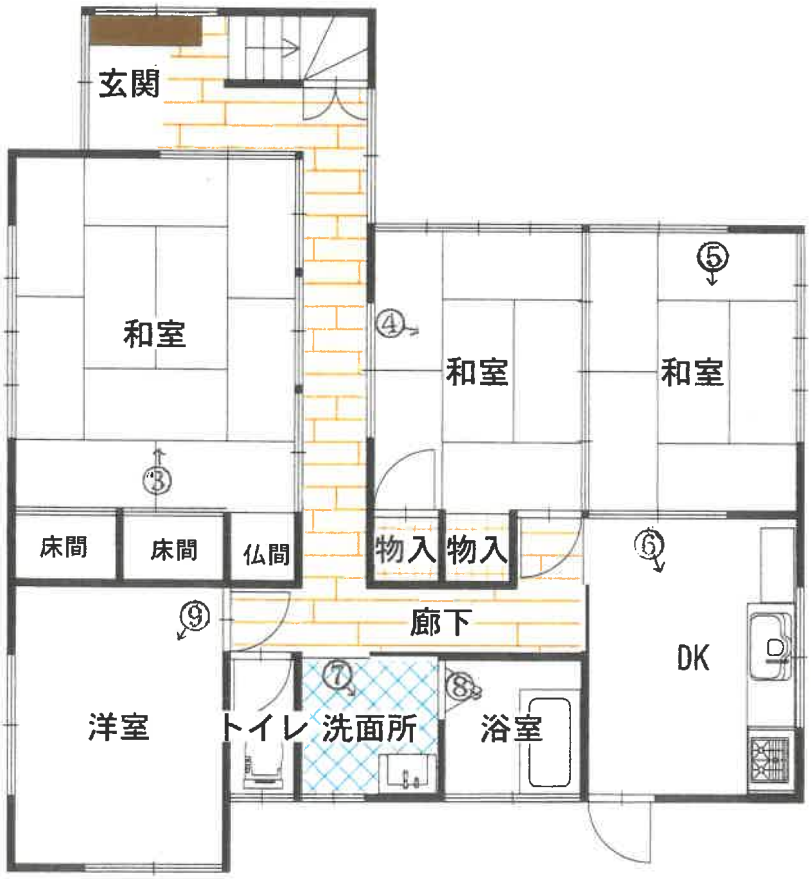
# 令和７年（ヌ）第３号

凡例（写真撮影位置方向：◎→）

2階




1階



写真①太陽光パネル　　本件建物



写真②ヒートポンプ給湯器



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建物内部



写真⑪建物内部



令和　７年　（ヌ）　第　　３　号
令和　７年１０月１０日 評　　価
令和　７年１０月　６日 現地調査

提出日　令和　７年１０月１５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

長野研一

## 第１　評価額

| 一　括　価　格（合　計） | |
|---|---|
| 金2,330,000 円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１ | 1,320,000 円 |
| 物件２ | 1,010,000 円 |

①　一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

②　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件1（土地）の価格は物件2（建物）のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

## 第２　評価の条件

１．　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるためには法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２．　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３．　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４．　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

## 第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|---|---|---|---|
| 1 | 所在 | 豊後大野市三重町内田字六反 | |
| | 地番 | 2672番22 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 204.74㎡ | |
| 2 | 所在 | 豊後大野市三重町内田字六反2672番地22 | |
| | 家屋番号 | 2672番22 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床面積 | １階　93.00㎡ | |
| | | ２階　30.92㎡ | |
| | | 合計　123.92㎡ | |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1 | 車庫（売却対象工作物ハ）の雨どいの一部が目的外土地2672番1に越境している可能性がある。 |
| 2 | １階の和室の雨漏り被害が床の劣化にまで及んでいる。全体に老朽化が目立ち、リフォームによる市場性の回復は困難である。 |

## 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「三重町」の南東方・道路距離約1.2km<br>最寄バス停「内田」の南西方・道路距離約160m（徒歩約2分）<br>（別添「物件位置図」「附近見取図」参照） | |
| 付近の状況 | 県道三重弥生線南側背後の戸建住宅地域。 | |
| 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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br><br>その他の規制 | 非線引都市計画区域<br>第二種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br><br>周知遺跡；なし、居住誘導区域（立地適正化計画） |
| 画地条件 | 規模；　204.74 ㎡（登記簿記載）<br>形状；　正方形<br>間口；　約10m　　奥行；　約18m<br>地勢；　概ね平坦 | |
| 接面道路の状況 | 南側幅員約4m市道〔建築基準法第42条1項1号〕に等高に、東側幅員約4.2m市道〔建築基準法第42条1項1号〕に約0.2m高く接面する角地。 | |
| 土地の利用状況等 | 同一所有者の建物（物件２）が建っているほか、売却対象工作物〔イ；木造スレート葺物置約4.5㎡、ロ；ヒートポンプ給湯器、ハ；鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺車庫約31㎡〕がある。車庫の雨どいの一部が目的外土地2672番1に越境している可能性がある点を除けば、境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺は戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域である。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり |
| | ガス配管 | なし　　（プロパンガス使用） |
| | 公共下水道 | なし　　（浄化槽利用） |
| | （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込済みである状態をいう。「引込可」とは前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。 | |
| 特記事項 | 土壌汚染の有無については不明である。但し現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。 | |

（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） 昭和49年10月9日新築、昭和54年5月30日変更増築<br>経過年数　　52年<br>経済的残存耐用年数　　0年 | |
| 仕　　様 | 構　造　木造<br>屋　根　瓦葺（一部セメント瓦葺）<br>外　壁　モルタルリシン吹付<br>内　壁　プリント合板、じゅらく塗りほか<br>天　井　ビニールクロス、化粧ボードほか<br>床　フロア合板、畳ほか<br>設　備　電気設備、ガス設備、給排水衛生設備ほか<br>その他　カラーアルミサッシ | |
| 床面積（現況） | 123.92㎡（公簿面積採用）。 | |
| 現況用途等 | 現況用途　居宅<br>間取り　添付間取図参照 | |
| 品　　等 | 総　合　　劣る<br>使用資材　　劣る<br>施　工　　やや劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣　る | １階の和室の雨漏り被害が床の劣化にまで及んでいる。全体に老朽化が目立ち、リフォームによる市場性の回復は困難である。 |
| 建物の利用状況 | 建物所有者が居宅として使用している。 | |
| 特記事項 | 売却対象外工作物である太陽光パネルがある（現況調査報告書参照）。 | |

## 第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①物件１（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格 (円／㎡) ア | 個別格差 イ | 地　積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 持分割合 オ | 建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 14,900 | 1.03 | 204.74 | 0.85 | － | 2,670,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　豊後大野（県）－２

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

17,100 円／㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/115 ≒ 14,900 円／㎡

◇時点修正　修正不要。

◇標準化補正　修正不要。

◇地域格差　住環境優る。＋15％

イ　個別格差　角地。＋３％

ウ　地積　公簿面積採用。

エ　建付減価　上記のとおり査定。

② 物件２（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお売却対象工作物の価格は建物価格に含む。

| 物件番号 | 再調達原価（円／㎡）ア | 現況延床面積（㎡）イ | 現価率 ウ | 持分割合 エ | 建物価格（円）（万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ≒オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 180,000 | 123.92 | 0.060 | － | 1,340,000 |

ウ　現価率

＜主である建物＞

・ 経過年数約52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（劣化の程度や市場換金性等を考慮して△40％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝0.060

0.100　×　（１－観察減価0.40）＝　0.060

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

| 物件番号 | 建付地価格(円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 及ぶ範囲 ウ | 敷地利用権価格(円)(万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,670,000 | 0.15 | 法定地上権 | 100% | 400,000 |

（注）物件２について法定地上権が成立する。土地利用権等割合の査定に当たっては、物件２の建物が耐用年数を満了している点を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格(円) ＜1①カ、1②オ＞ ア | 敷地利用権価格の控除及び加算(円) ＜2①エ＞イ | 占有減価修正 ウ | 市場性修正 エ | 競売市場修正 オ | 評価額(円)(万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,670,000 | -400,000 | 1.00 | 0.97 | 0.60 | 1,320,000 |
| 2 | 1,340,000 | +400,000 | 1.00 | 0.97 | 0.60 | 1,010,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 2,330,000 |

ウ　占有減価修正：修正不要と判断。

エ　市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、車庫（売却対象工作物ハ）の雨どいの一部が目的外土地2672番1に越境している可能性がある点、売却対象外工作物である太陽光パネルが存する点等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ　競売市場修正：前記「第２評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第６　参考価格資料

| | | |
|---|---|---|
| 地価調査価格 | | 豊後大野（県）－２ |
| 所在 | ： | 豊後大野市三重町赤嶺字西方下2844番13外 |
| 価格 | ： | 17,100円/㎡ |
| 位置 | ： | ＪＲ豊肥本線「三重町」駅670m |
| 価格時点 | ： | 令和7年7月１日 |
| 地積 | ： | 353㎡ |
| 供給処理施設 | ： | 水道 |
| 接面街路 | ： | 東側4m市道 |
| 用途指定等 | ： | （都）第２種中高層住居専用地域（60，200） |
| 地域の概要 | ： | 中規模の一般住宅が多い住宅地域 |

## 第７　附属資料の表示

１　物件位置図

２　公　図　写

３　地積測量図

４　建物図面

５　土地建物位置関係図

６　間　取　図

７　写　　真

８　附近見取図

以　上

地理院地図
GSI Maps




物件位置図


1 2671-8
2616-8
N
2669-1
2668
-1
2669-3
2669-2
2670-3
2670-1
2671
-3
2671
-7
2671-2
2671-1
2671
-4
2671-5
2671-6
2616
-2
2615
2616-3
2614
2613-3
2613-4
2613
-1
2611-1
2611-2
2672-1
2686-1
2672-1
2672
-11
2672
-10
2672-7
2672-9
2672-8
2672-6
2672-5
2672-2
2672-19
2672-18
2672-22
物件 1
2672-20
2608
-20
2608-17
2608-14
2608-1
2608-5
2608-2
2605-2
2608-18
2608-15
2608-6
2608-3
2608-21
2605-3
2608-19
2608-16
2608-8
2608
-7
2608
-11
2608
-10
北
1/600
公図写

公用

登記年月日：昭和48年12月20日

# 073698 前 2672-2 後・新

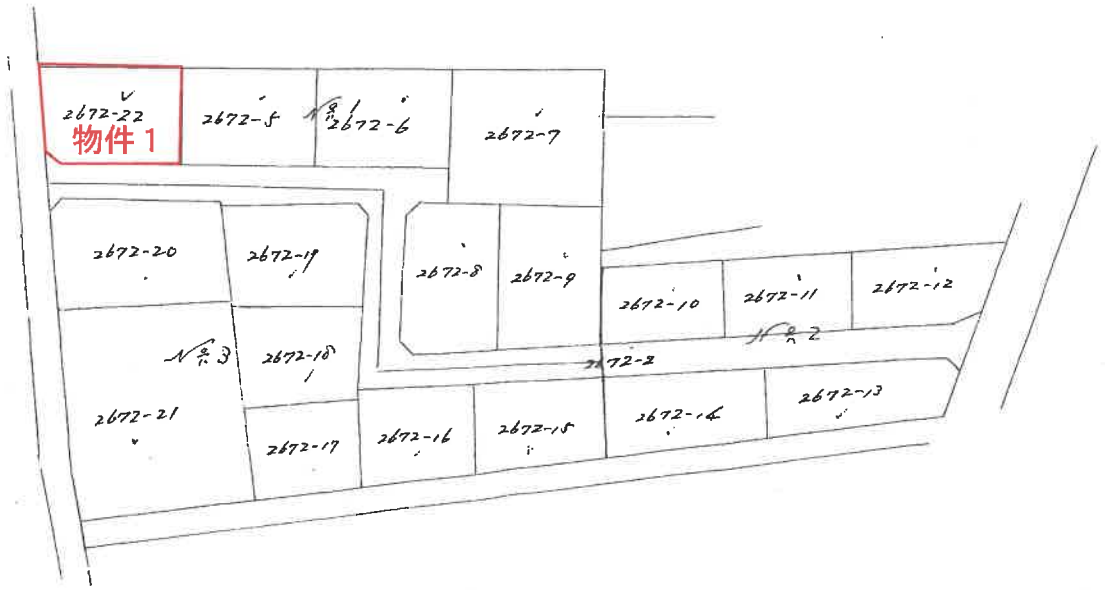
# 地積測量図

1/4

| 地番 | 2672-2 2672-5 2672-6 2672-7 2672-8 2672-9 2672-10 2672-11 2672-12 2672-13 2672-14 2672-15 2672-16 2672-17 2672-18 2672-19 2672-20 2672-21 2672-22 |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~大野郡三重町大字内田字六反~~ |

豊後大野市三重町

| 昭和四八年弐月弐〇日 | 作製 年 月 日 |
|---|---|
| 作製者 | |




70%縮小

昭和四八年弐月弐〇日

| 縮尺 | 1/600 |
|---|---|

（大分県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：昭和48年12月20日

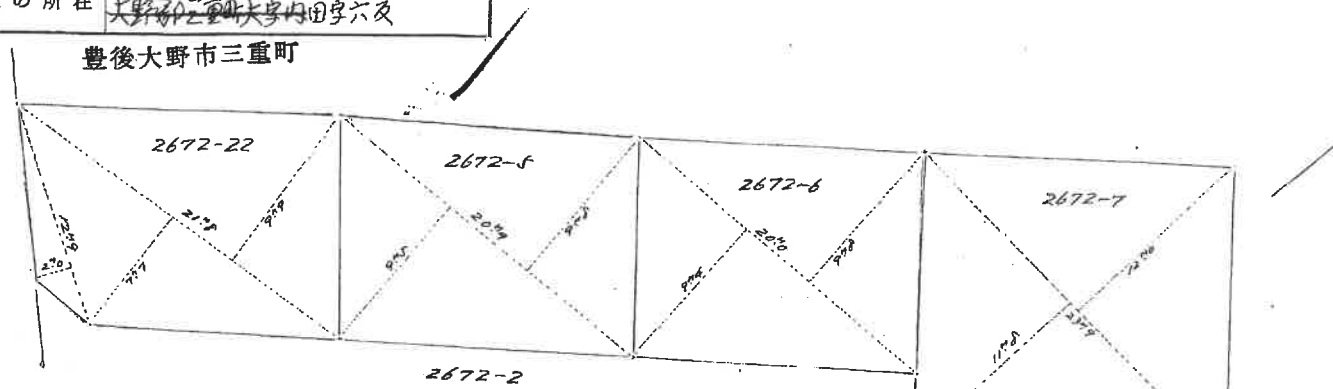
# 073699 前 後・新

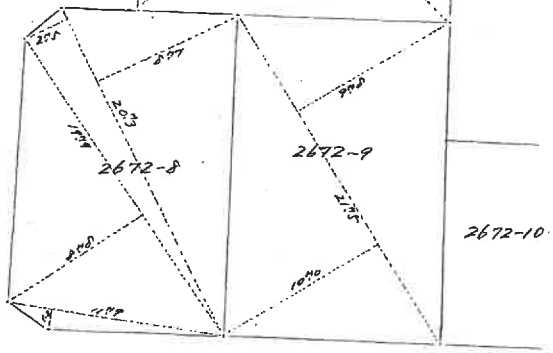
# 地積測量図

| 地番 | 2672-2 | 2672-5 | 2672-6 | 2672-7 |
|---|---|---|---|---|
| | 2672-8 | 2672-9 | 2672-10 | 2672-11 |
| | 2672-12 | 2672-13 | 2672-14 | 2672-15 |
| | 2672-16 | 2672-17 | 2672-18 | 2672-19 |
| | 2672-20 | 2672-21 | 2672-22 | |

土地の所在 ~~大野郡三重町大字内田字六反~~

豊後大野市三重町




物件1

2672-22
① 21.8×(9.9+7.7)＝323.68
② 12.9×2.0＝25.80
計 209.48×0.5 204.74

地積 204.74

2672-6
20.0×(9.8+9.4)/2 ＝192.00

地積 192.00

2672-8
① 20.3×(8.7+2.4)＝227.36
② 19.9×8.8＝175.12
③ 11.9×1.2＝14.28
計 416.76×0.5 208.38

地積 208.38

2672-5
20.9×(9.8+9.5)/2 ＝201.68

地積 201.68

2672-7
23.9×(12.0+11.8)/2 ＝284.41

地積 284.41

2672-9
21.5×(9.8+10.0)/2 ＝212.85

地積 212.85

縮尺 1/300

(大分県土地家屋調査士会用紙)

2/4

昭和四拾八年拾弐月吉日 作製

作製年月日

作製者

昭和四八年拾弐月弐〇日

70%縮小

請求番号：2-2

公用

登記年月日：昭和54年6月12日

013726

S.54.6.12

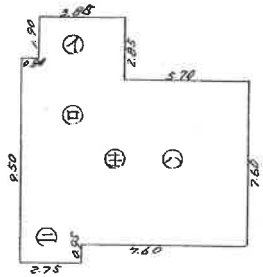
| 家屋番号 | 2672−22 |
|---|---|
| 建物の所在 | ~~大野郡三重町大字~~内田字六反２６７２番地２２ |

# 各階平面図

豊後大野市三重町

物件２

## 一　階

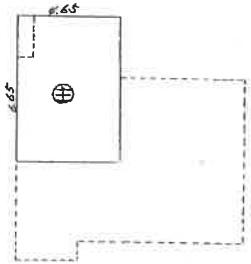



求積㊞ 一階

| | |
|---|---|
| ㋑ | 1.90 × 3.85 = 7.315 |
| ㋺ | 8.55 × 4.65 = 39.7575 |
| ㋩ | 5.70 × 7.60 = 43.32 |
| ㋥ | 2.75 × 0.95 = 2.6125 |
| 合計 | 93.005 |

床面積　９３００㎡

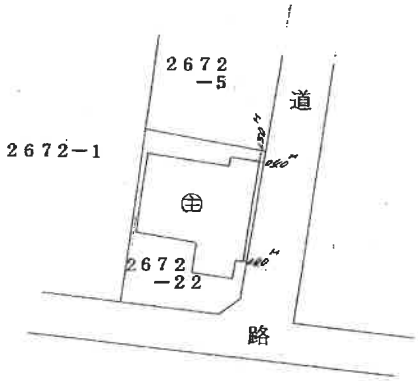
## 二　階




求積㊞ 二階

4.65 × 6.65 = 30.9225

床面積　３０．９２㎡




70%縮小

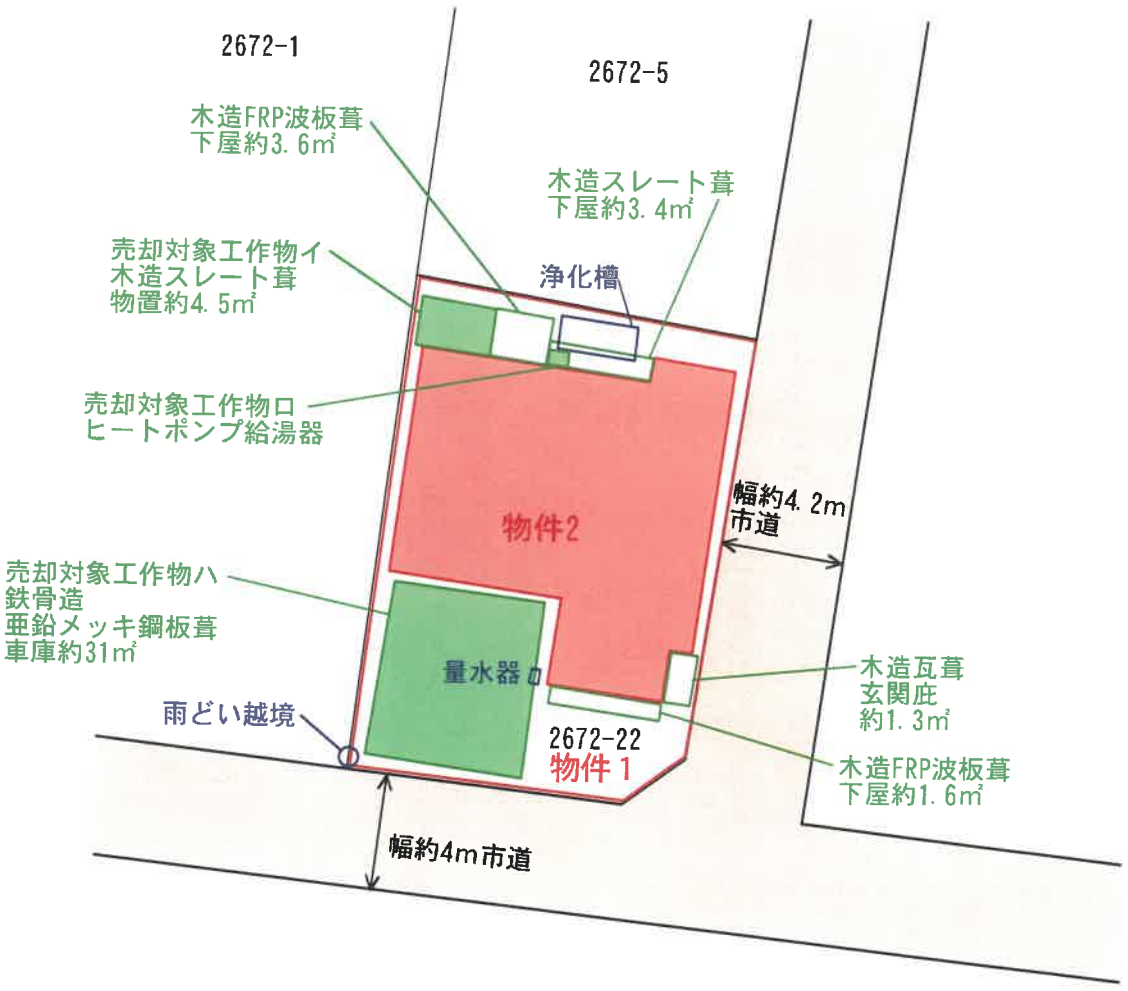
| 縮尺 | 1／２５０ |
|---|---|

| 作製者 | | 申請人 |
|---|---|---|

| 縮尺 | 1／５００ |
|---|---|

請求番号：3-1

令和７年（ヌ）第３号



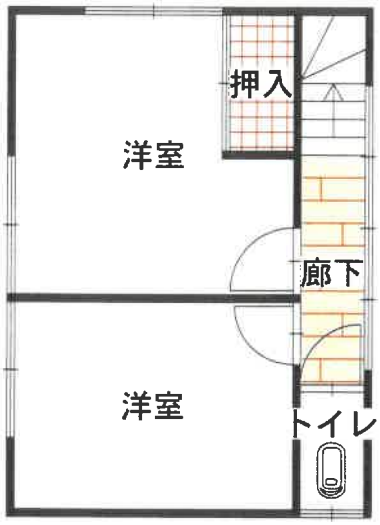




# 土地建物位置関係図

令和７年（ヌ）第３号

２階




１階

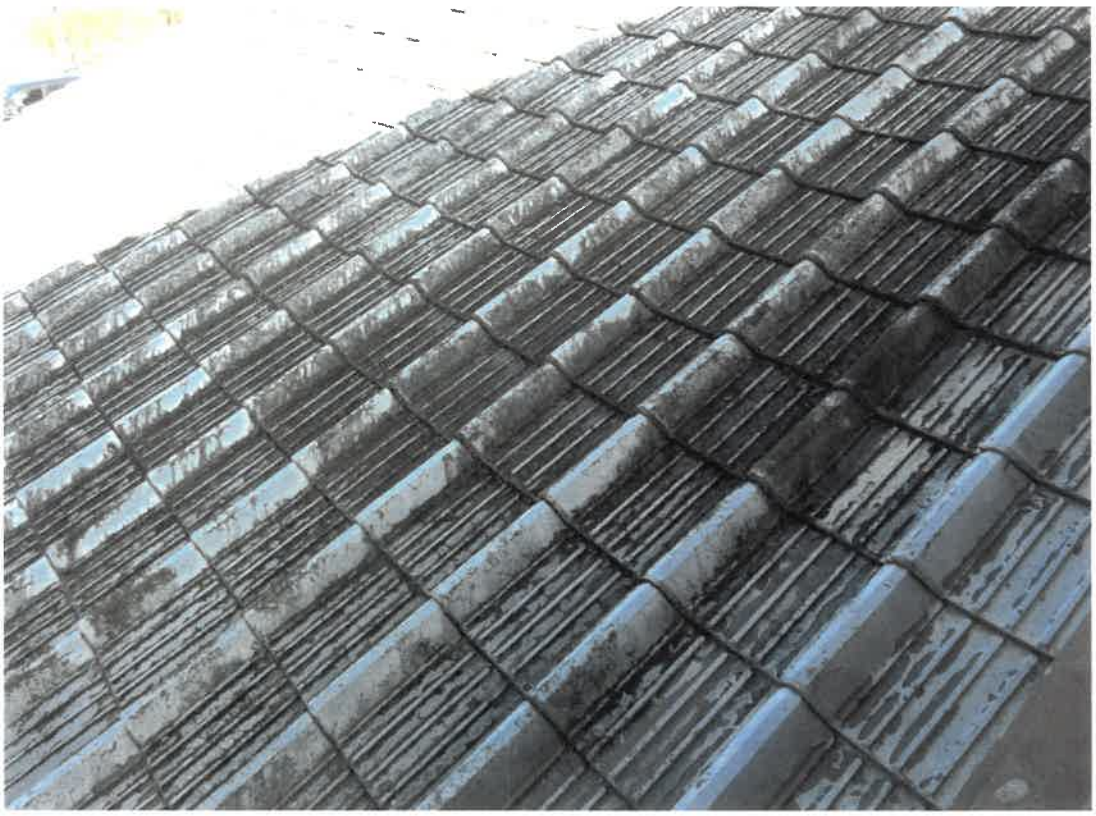


# 写　　真

物件２（主である建物）　外壁のクラック補修跡



物件２（主である建物）　屋根瓦の劣化の状態



# 写　　真

物件２（主である建物）内部　１階和室天井の雨漏りによる劣化箇所



物件２（主である建物）内部　１階洋室天井の雨染み



地理院地図
GSI Maps




附近見取図