

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

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 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 27 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 16 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所民事部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 24 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）
1～8	56,580,000 45,264,000	一括	11,316,000	1,346,486	252,912
1	4,520,000				
2	320,000				
3	2,300,000				
4	520,000				
5	11,020,000				
6	3,970,000				
7	6,950,000				
8	26,980,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4. 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3. 9 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 8 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 4. 2 4 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 大分市大字城原字尾崎 2692 番地

家屋 番号 2692 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 88.47 平方メートル
2 階 69.03 平方メートル
3 階 69.03 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約 50 平方メートル

7 所 在 大分市大字城原字尾崎 2691 番地 1、2690 番地 2、2692 番地

家屋 番号 2691 番 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 148.68 平方メートル
2 階 148.68 平方メートル
3 階 148.68 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 集塵庫・プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 7 平方メートル

物 件 目 録

8 所 在 大分市大字城原字尾崎 2688番地1

家屋 番号 2688番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート葺6階建

床 面 積	1階	254.45平方メートル
	2階	190.40平方メートル
	3階	190.40平方メートル
	4階	190.40平方メートル
	5階	190.40平方メートル
	6階	190.40平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート葺7階建

床 面 積	1階	約259.45平方メートル
	2階	190.40平方メートル
	3階	190.40平方メートル
	4階	190.40平方メートル
	5階	190.40平方メートル
	6階	190.40平方メートル
	7階	約6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月24日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

- ・ 1階部分をCが占有している。同人の占有権原は使用借権であると認められる。
- ・ 上記以外の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8】

- ・ 1A5号室をDが、1A6号室をEが、それぞれ占有している。同人らの占有権原は使用借権であると認められる。
- ・ 2A1号室をFが、2A2号室をGが、2A5号室をHが、2A9号室をIが、3A2号室をJが、3A3号室をKが、3A6号室をLが、3A8号室をMが、4A5号室をNが、4A6号室をOが、4A8号室をPが、4A9号室をQが、5A1号室をRが、5A2号室をSが、5A3号室をTが、6A6号室をUが、6A7号室をVが、6A8号室をWがそれぞれ占有している。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。
- ・ 上記以外の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1～5】

隣地（地番2693番，2674番3，2674番5，2688番2）との境界が不明確である。

《 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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2692番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 361.37平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2690番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2691番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 184.01平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2691番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 53.99平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2688番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1144.24平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 大分市大字城原字尾崎 2692 番地

家屋 番号 2692 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 88.47 平方メートル
2 階 69.03 平方メートル
3 階 69.03 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 約 50 平方メートル

7 所 在 大分市大字城原字尾崎 2691 番地 1、2690 番地 2、2692 番地

家屋 番号 2691 番 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 148.68 平方メートル
2 階 148.68 平方メートル
3 階 148.68 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 集塵庫・プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約 7 平方メートル

物 件 目 録

8 所 在 大分市大字城原字尾崎 2688番地1

家屋 番号 2688番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート葺6階建

床 面 積	1階	254.45平方メートル
	2階	190.40平方メートル
	3階	190.40平方メートル
	4階	190.40平方メートル
	5階	190.40平方メートル
	6階	190.40平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート葺7階建

床 面 積	1階	約259.45平方メートル
	2階	190.40平方メートル
	3階	190.40平方メートル
	4階	190.40平方メートル
	5階	190.40平方メートル
	6階	190.40平方メートル
	7階	約6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

令和6年(ケ)第 37 号
令和6年11月 1日受理
令和6年12月27日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

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 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 4. 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 9 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3. 9. 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大分市大字城原字尾崎 |
| | 地 | 番 | 2 6 8 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 4. 2 4 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 大分市大字城原字尾崎 2692 番地

家屋 番号 2692 番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 88.47 平方メートル
2 階 69.03 平方メートル
3 階 69.03 平方メートル

7 所 在 大分市大字城原字尾崎 2691 番地 1、2690 番地 2、2692 番地

家屋 番号 2691 番 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 148.68 平方メートル
2 階 148.68 平方メートル
3 階 148.68 平方メートル

8 所 在 大分市大字城原字尾崎 2688 番地 1

家屋 番号 2688 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート葺 6 階建

床 面 積
1 階 254.45 平方メートル
2 階 190.40 平方メートル
3 階 190.40 平方メートル
4 階 190.40 平方メートル
5 階 190.40 平方メートル
6 階 190.40 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分市大字城原2692番地		
土 地	物件1～5		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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A破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物6～8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	自動販売機1個あり，九電柱1本あり		
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 { 種 類：作業所・事務所 構 造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約50㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A破産管財人B 上記の者が本建物2，3階部分を居宅（空き家）として使用している。 ☒ C 上記の者が本建物1階部分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 プレハブ冷蔵庫1個，プレハブ式ユニットハウス1個，貯水槽1個		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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	大分市大字城原2691番地1
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：集塵庫・プロパン庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約7㎡
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A破産管財人B 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	売却対象工作物 貯水槽1個 自転車置場1個
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地	物件1～5
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
住居表示	大分市大字城原2688番地1
建 物	物件8
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異なる ☐ 種類： ☒ 構造：鉄筋コンクリート造コンクリート葺7階建 ☒ 床面積：1階約259.45㎡，2～6階各190.40㎡，7階約6㎡
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：プロパン庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：約5㎡
占有者及び占有状況	☒ 物所有者A破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き室）として使用している。 ☒ 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
その他の事項	自動販売機1個あり 売却対象工作物 プレハブ冷蔵庫1個，同コンデンシングユニット1個，スチール製物置2個，屋根付アルミ製自転車置場1個，コイン式衣類乾燥機1個
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地	物件1～5
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6関係）			
占有範囲		■1階	
占有者		□債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■Cの妻D）の陳述の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年頃	
最初の契約等	契約日	平成16年頃（口頭契約）	
	期間	平成16年頃から期間の定めなし	
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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	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

占有者及び占有権原 (物件8関係)								
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 執行官の意見
8	その他欄記載のとおり (空き室) A破産管財人B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
8	☒ 1 A 5 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5頃 自R6・5頃から 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 0円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	Dは所有者Aの娘
8	☒ 1 A 6 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8頃 自R6・8頃から 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 0円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	Eは所有者Aの孫
8	☒ 2 A 1 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・2・9 自R5・2・9 至R7・2・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有補助者F F 家賃翌月分を27日払 共益費月額4000円，水道料 月額3000円，インターネット 使用料月額2000円
8	☒ 2 A 2 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・10・17 自R5・10・17 至R7・10・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	家賃翌月分を27日払 共益費月額4000円，水道料 月額3000円，インターネット 使用料月額2000円
8	☒ 2 A 5 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3・17 自R5・3・17 至R7・3・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有補助者H H，家賃翌月 分を27日払，共益費月額400 0円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000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

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 執行官の意見
8	■ 2 A 9 ----- I	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・1・14 ----- 自R5・1・14 至R7・1・13	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 27000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者I I，家賃翌月 分を27日払，共益費月額400 0円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 3 A 2 ----- J	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・12・24 ----- 自R6・12・24 至R10・12・23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 19000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者J J，家賃毎年3 月，9月に翌半期分払，翌月分 を月末払，共益費月額3000円， 水道料月額3000円，インターネ ット使用料月額2000円
8	■ 3 A 3 ----- K	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・3・24 ----- 自R6・3・24 至R8・3・23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 28000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者K K，家賃翌月 分を27日払，共益費月額400 0円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 3 A 6 ----- L	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・12・17 ----- 自R6・12・17 至R8・12・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 27000円 ----- ■敷 □保 0円	家賃翌月分を27日払，共益費月 額4000円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 3 A 8 ----- M	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・1・13 ----- 自R5・1・13 至R7・1・12	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 19000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者M M，家賃翌月 分を27日払，共益費月額300 0円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 4 A 5 ----- N	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・2・19 ----- 自R5・2・19 至R7・2・18	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 19000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者N N，家賃翌月 分を27日払，共益費月額300 0円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000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

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 執行官の意見
8	■ 4 A 6 ○	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・4・16 ----- 自R6・4・16 至R8・4・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 28000円 ----- ■敷 □保 0円	家賃翌月分を27日払 共益費月額4000円 水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 4 A 8 P	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・3・23 ----- 自R6・3・23 至R8・3・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 27000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者P P，家賃翌月 分を27日払，共益費月額400 0円，水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 4 A 9 Q	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・2・3 ----- 自R5・2・3 至R7・2・2	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 27000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者Q Q 共益費月額4000円，水道料 月額3000円，インターネッ ト使用料月額2000円 駐車料月額1000円
8	■ 5 A 1 R	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・3・24 ----- 自R5・3・24 至R7・3・23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 27000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者R R，家賃翌月 分を27日払，共益費月額400 0円，水道料月額3000円，イ ンターネット使用料月額200 0円，駐車料月額1000円
8	■ 5 A 2 S	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・3・22 ----- 自R3・3・22 至R7・3・21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 27000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者S S，毎年3月9 月に翌半期分払，共益費月 額4000円，水道料月額3000 円，インターネット使用料 月額2000円
8	■ 5 A 3 T	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・2・4 ----- 自R5・2・4 至R7・2・3	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 19000円 ----- ■敷 □保 0円	占有補助者T T，家賃翌月分 を27日払， 共益費月額3000円，水道料月 額3000円，インターネット使 用料月額2000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

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 執行官の意見
8	■ 6 A 6 ----- U	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・1・29 ----- 自R5・1・29 至R7・1・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 19000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有補助者UU, 家賃翌月分 を27日払, 共益費月額3000 円, 水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 6 A 7 ----- V	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・12・16 ----- 自R5・12・16 至R7・12・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有補助者VV, 家賃翌月分 を27日払, 共益費月額3000円 水道料月額3000円 インターネット使用料 月額2000円
8	■ 6 A 8 ----- W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・4・13 ----- 自R6・4・13 至R8・4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	家賃翌月分を27日払 共益費月額4000円, 水道料 月額3000円, インターネッ ト使用料月額2000円
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 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

目的外土地の概況		
1	所 在	大分市大字城原字尾崎
	地 番	2 6 7 4 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 8 4 7 . 3 1 m ²
	所 有 者	学校法人文理学園
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	大分市大字城原字尾崎
	地 番	2 6 7 4 番 5
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	6 4 m ²
	所 有 者	X
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	大分市大字城原字尾崎
	地 番	2 6 8 8 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	8 6 m ²
	所 有 者	X
	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

その他の事項

- 物件 8 所有者A破産管財人B
占有範囲
1 A 1, 2, 3, 7, 8, 9
2 A 3, 6, 7, 8
3 A 1, 5, 7, 9
4 A 1, 2, 3, 7
5 A 5, 6, 7, 8, 9
6 A 1, 2, 3, 5, 9
以上 2 8 室 (空き室)

(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
■本件物件管理会社職員	1 本件物件は弊社が破産管財人から依頼され管理しています。 2 本件建物は主として学生向けの賃貸物件で賃貸借契約書の賃借人は入居者の親御さん等の保護者で、実際には学生が入居しています。 3 賃貸借期間は原則2年間で、その後は自動更新となります。 契約更新にあたっては契約者の多くの方から更新事務手数料を頂いています。 4 調査には際しては鍵を貸与します。 5 賃借人の占有開始時期、賃料等の関係は弊社が管理しています。 6 賃貸借契約の内容は賃貸借契約書記載のとおりです。
■本件物件所有者A破産管財人B	1 本件物件は私が破産管財人として管理しています。 2 管理に関しては管理会社に鍵の管理を依頼しています。 3 本件物件に関し占有関係では問題はありませんが、管理会社からは隣接する山が土砂崩れする可能性があるとの指摘を受けています。
■本件物件8の2A1占有補助者FF	1 占有関係は契約書記載のとおりです。
■本件物件8の2A2占有者G	1 占有関係は契約書記載のとおりです。 2 不具合箇所はありません。
■本件物件8の2A5占有補助者HH	1 占有関係は契約書記載のとおりです。
■本件物件8の2A9占有補助者II	1 占有関係は契約書記載のとおりです。
■本件物件8の3A2占有補助者JJ	1 占有関係は契約書記載のとおりです。 2 不具合としては火災報知機の電池が切れてチャイムが鳴らないことです。
■本件物件8の3A6占有者L	1 占有関係は契約書記載のとおりです。
■本件物件8の3A8占有補助者MM	1 占有関係は契約書記載のとおりです。 2 不具合としては浴槽の底面にひび割れがあることと、チャイムが壊れていることです。
■本件物件8の4A5占有補助者NN	1 占有関係は契約書記載のとおりです。 2 不具合としてはブレーカが直ぐに落ちてしまうこととトイレに若干の水漏れがあることです。

(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	
■本件物件8の4A8占有補助者PP	1	占有関係は契約書記載のとおりです。
■本件物件8の5A2占有補助者SS	1	占有関係は契約書記載のとおりです。
	2	不具合箇所はありません。
本件物件8の5A3占有補助者TT	1	占有関係は契約書記載のとおりです。
本件物件8の6A6占有補助者UU	1	占有関係は契約書記載のとおりです。
本件物件8の6A7占有補助者VV	1	占有関係は契約書記載のとおりです。
本件物件8の6A8占有者W	1	占有関係は契約書記載のとおりです。

(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

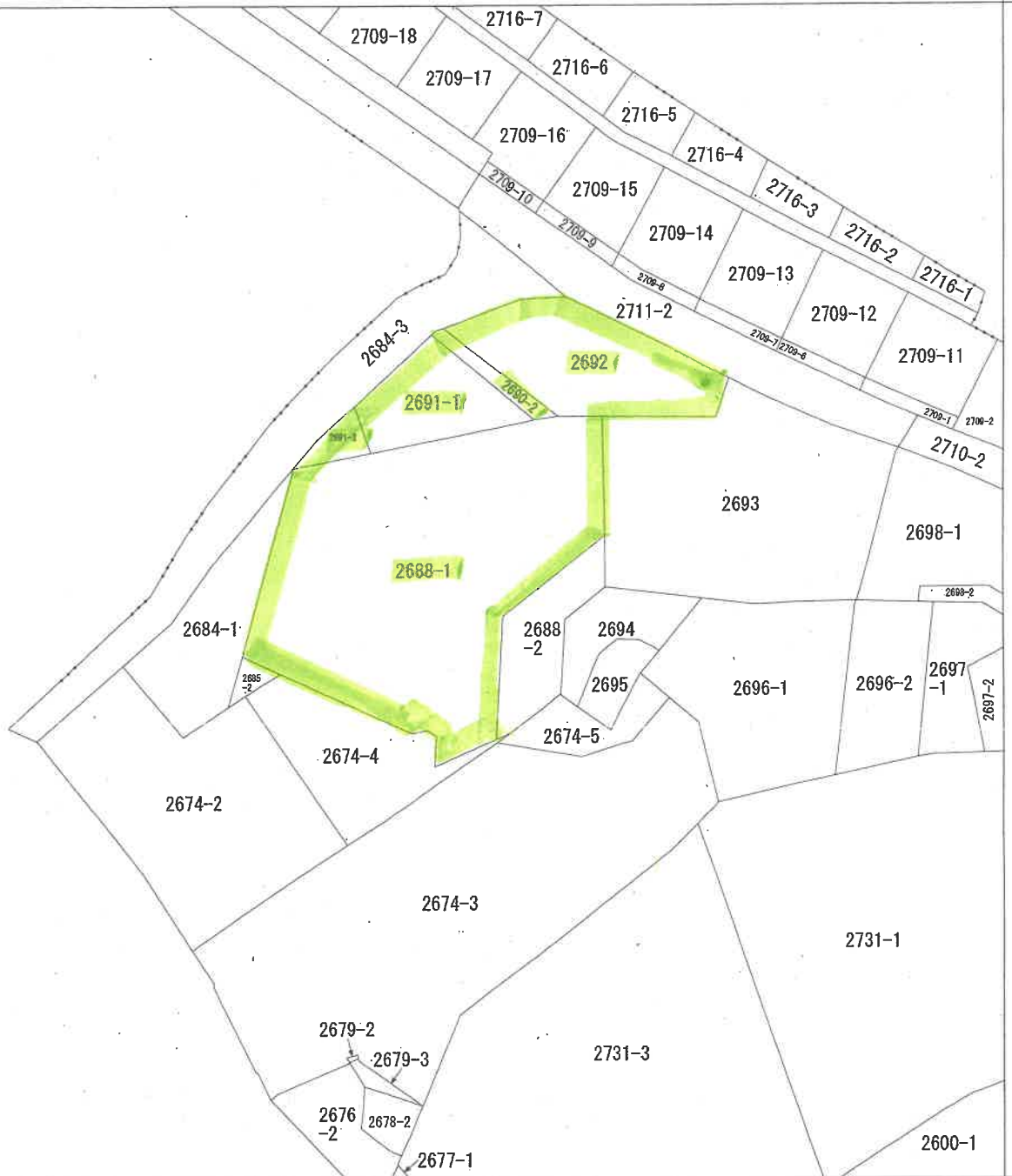
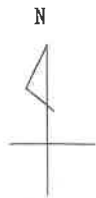
-
- 1 本件物件の占有関係は所有者A破産管財人Bらの陳述及び現況から3～11枚目のとおり認めた。
 - 2 本件建物(物件6)の関係で、プレハブ冷蔵庫1個、プレハブ式ユニットハウス1個、貯水槽1個は売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件建物(物件7)の関係で、貯水槽1個、自転車置場1個は売却対象工作物であると認めた。
 - 4 本件建物(物件8)の関係で、プレハブ冷蔵庫1個、同コンデンシングユニット1個、スチール製物置2個、屋根付アルミ製自転車置場1個、コイン式衣類乾燥機1個は売却対象工作物であると認めた。
 - 5 本件土地と隣接地との境界について
物件1の東端部(物件6の未登記附属建物の東側)の2693番との境界は不明瞭である。
物件5の東端部(物件8の未登記附属建物(プロパン庫)の周辺)の目的外土地1～3(2674番3, 2674番5, 2688番2)との境界は不明瞭である。
このため物件8の未登記附属建物(プロパン庫)が物件5内に存するか隣接地(目的外土地1～3)に越境しているか不明で、未登記附属建物(プロパン庫)の一部及び九電柱1本が目的外土地1～3に越境している可能性がある。
その他本件土地と隣接地との境界は概ね明瞭である。
なお物件相互間の筆界について、物件1～3と物件4, 5は概ね明瞭で、物件1～3相互間、物件4, 5の相互間の筆界は不明瞭である。
 - 6 本件物件接面道路(2711番2, 2684番3)の所有者は大分市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
 - 7 本件建物(物件7)の空き室1室、同(物件8)の4居室(3A3, 4A6, 4A9, 5A1)は居住者不在のため、また空き室6室は合鍵でも解錠できなかったため立入調査できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

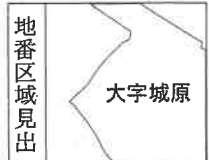
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6 年11月 1 日 (金) 11:30-11:40	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 6 年11月 1 日 (金) 13:00-13:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 6 年11月 1 日 (金) 16:00-16:10	執行官室	管理会社職員聴取 (電話)
令和 6 年11月 1 日 (金) 11:30-11:40	執行官室	本件物件所有者破産管財人聴取 (電話)
令和 6 年11月6日 (水) 8:30-8:40	大分市役所	間取図取得
令和 6 年11月12日 (火) 9:00-9:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 6 年11月18日 (月) 9:00-9:20	管理会社所在地 (大分 市政所)	管理会社職員聴取, 本件建物空室合鍵借用依頼
令和 6 年11月18日 (月) 16:45-17:00	物件所在地	現地調査, 入居者18名に連絡書面投函 (返信用封筒同封)
令和 6 年11月22日 (金) 14:20-14:25	管理会社所在地 (大分 市政所)	本件建物 (空室) 鍵借用
令和 6 年11月22日 (金) 14:30-17:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 6 年11月29日 (金) 9:00-10:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者聴取, 回答書未回答者に対し再度回答書投函
令和 6 年12月10日 (火) 17:15-17:20	執行官室	入居者聴取 (電話)
令和 6 年12月12日 (木) 9:40-10:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者聴取
令和 6 年12月17日 (火) 9:00-9:10	大分地方法務局	登記事項要約書取得

■ 令和 6 年 1 1 月 2 2 日 (1 A 1, 8, 9, 2 A 3, 6, 8, 3 A 1, 5, 7, 9, 4 A 1, 2, 5, 7, 5 A 5~9, 6 A 1, 3, 5, 9)
 本件建物 (物件 8) (空室) は施錠されていたので, 管理会社から借用した鍵で解錠し建物内に立ち入った。



公 図 写



請 求 部 分	所 在 大分市大字城原字尾崎					地 番	2688番1			
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 事 記 項	

登記年月日：昭和62年1月9日

128830

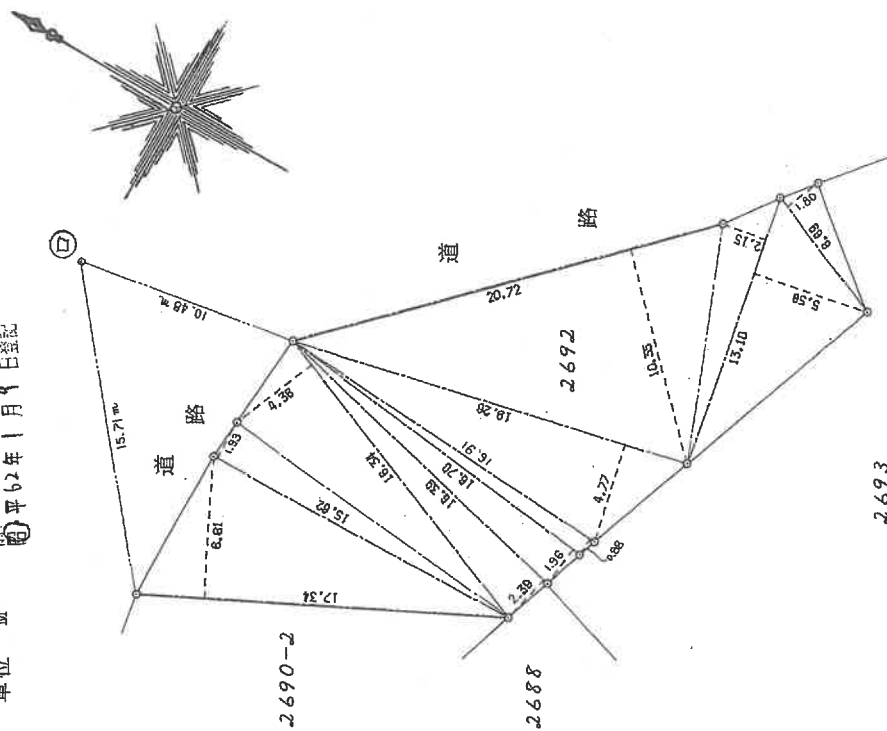
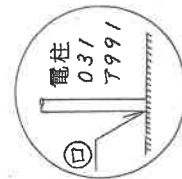
地番 2692

地積測量図

土地の所在 大分市大字城原字尾崎

単位 M 前 昭和62年1月9日登記
後 第

2692
6.69 X 1.80 = 12.0420
13.10 X 5.58 = 73.0980
13.10 X 2.15 = 28.1650
20.72 X 10.35 = 214.4520
19.26 X 4.77 = 91.8702
16.91 X 0.88 = 14.8808
16.70 X 1.96 = 32.7320
16.39 X 2.39 = 39.1721
16.34 X 4.38 = 71.5692
15.62 X 1.93 = 30.1466
17.34 X 6.61 = 114.6174
1/2 722.7453
361.37265 M²



作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和61年12月24日作製

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和62年1月9日

128828

地積測量図

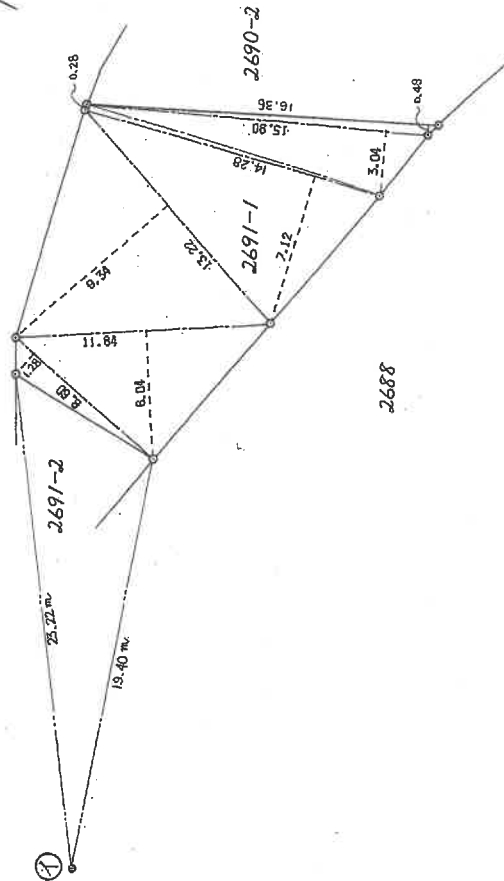
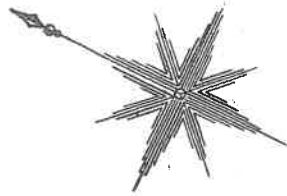
地番 2691-1

土地の所在 大分市大字城原字尾崎

単位 M 前 昭和62年1月9日

2691 - 1	
16.36 X 0.49 =	8.0164
15.90 X 3.04 =	48.3360
14.28 X 0.28 =	3.9984
14.28 X 7.12 =	101.6736
13.22 X 9.34 =	123.4748
11.84 X 6.04 =	71.5136
8.60 X 1.28 =	11.0080
	368.0208
1/2	184.0104 M ²

道路



作製者

(昭和61年12月24日作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成6年5月11日

128829

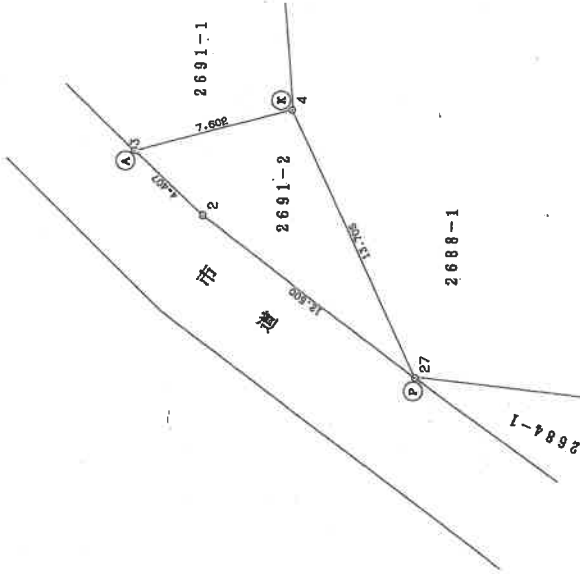
地積測量図

地番	2691-2
土地の所在	大分市大字城原字尾崎

前
密
後・新
5年5月11日登記

座標求積表

地番	NO	名称	X	Y	Y差	相乗差
2691-2	27		52.781	42.717	4.876	257.360156
	4		58.624	55.114	10.523	616.900352
	3		65.991	53.240	-4.876	-321.772116
	2		62.765	50.238	-10.523	-660.478095
		合計				107.987703
		二除				53.9938515
		地積				53.99



- (A) 鉄筋杭
- (P) 合成樹脂杭
- (K) 刻ミ (赤ペンキ印)

申請人	6年4月15日作製
-----	-----------

作製者

縮尺	1/250
----	-------

128826

地番 2688-1

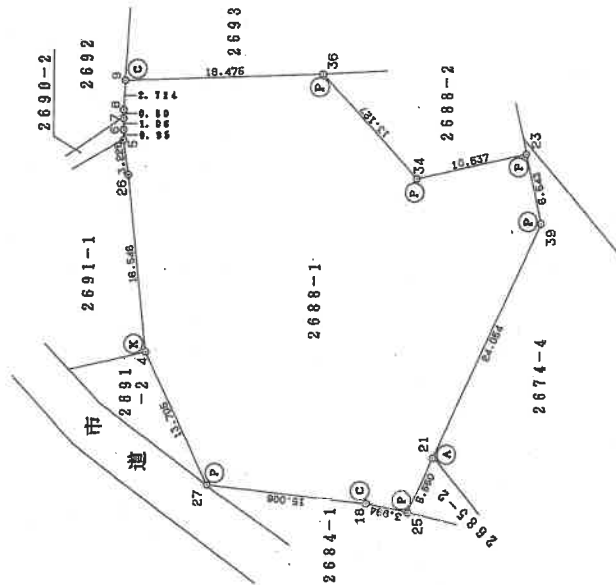
地積測量図

土地の所在 大分市大字城原字尾崎

前 昭 和 6 年 6 月 14 日 登記
後 新

座標求積表

地番	NO	名称	X	Y	Y'差	相乗差
2688-1	27		52.781	42.717	-14.194	-749.173514
	18		37.883	40.920	-2.656	-100.617248
	25		33.982	40.061	4.184	142.180688
	21		31.665	45.104	26.909	852.073485
	39		21.642	66.970	28.249	611.364858
	23		23.078	73.353	4.161	96.027558
	34		33.378	71.131	7.498	250.268244
	36		42.201	80.851	9.164	386.729964
	9		60.668	80.295	-3.277	-198.809036
	8		60.806	77.574	-3.523	-214.219538
	7		60.802	75.772	-1.862	-113.213324
	6		60.803	75.712	-2.010	-122.214030
	5		60.806	74.782	-4.141	-251.797846
	26		60.340	71.571	-19.648	-1185.560320
	4		58.624	55.114	-28.854	-1691.536896
		合計				2288.496755
		二除				1144.2483775 m ²
		地積				1144.24 m ²



- Ⓐ——鉄筋杭
- Ⓟ——合成樹脂杭
- Ⓒ——コンクリート杭
- Ⓚ——刻ミ (赤ペンキ印)

測点 No. 26・5～8——刻ミ (赤ペンキ印)

作製者

(平成 6 年 4 月 15日作製)

申請人

縮尺 1/500

519071

各階平面図

162-2-4

家屋番号

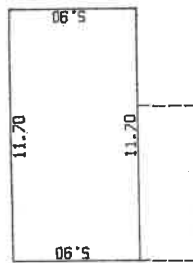
2692

建物図面

大分市大字城原字尾崎2692番地

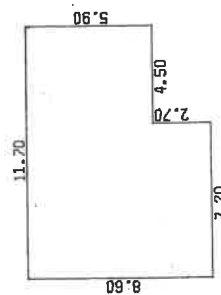
単位 M

2階・3階共通

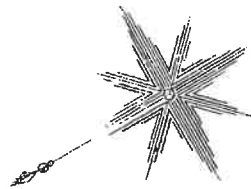


5.90 X 11.70 = 69.0300
2階・3階 合計 69.03 M²

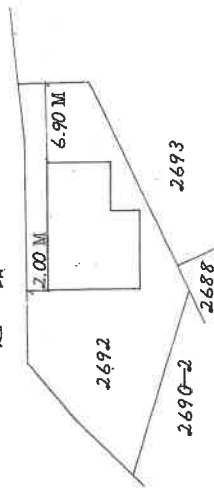
/ 階



8.60 X 7.20 = 61.9200
5.90 X 4.50 = 26.5500
88.4700
1階 合計 88.47 M²



道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

62年2月12日作製

大分県建築士会印紙

登記年月日：昭和62年3月4日

519070

各階平面図

家屋番号

2691-2

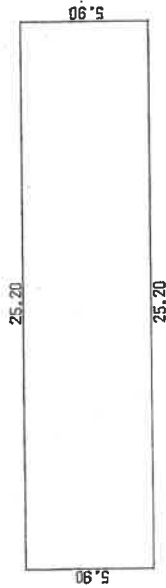
建物図面

建物の所在

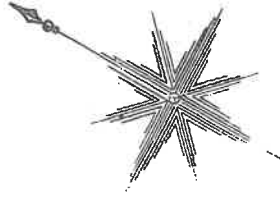
大分市大字城原字尾崎2691番地2・2690番地2・2692番地

単位 M

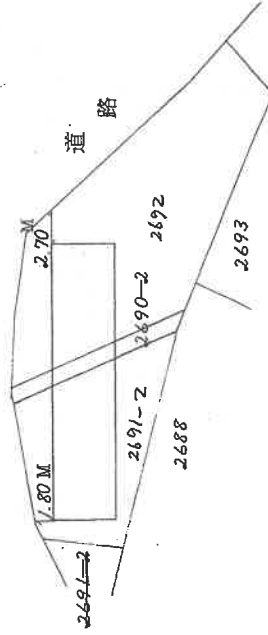
1階・2階・3階共通



5.90 X 25.20 = 148.6800.
1階・2階・3階共通 148.68 M²



道路



作製者

年 2 月 12 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

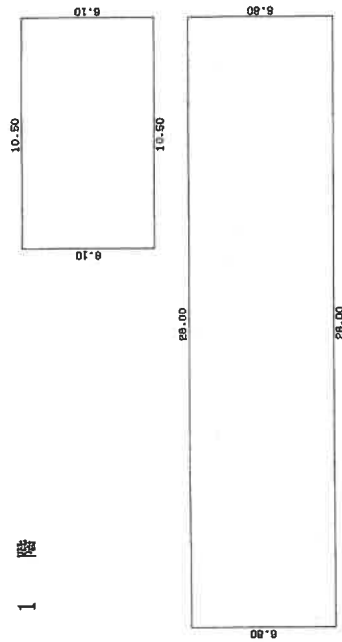
(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成7年4月3日

519069

各階平面図

1 階



求積表

$6.80 \times 28.00 = 190.4000$
 $6.10 \times 10.50 = 64.0500$
合計 254.4500
床面積 254.45 m²

2・3・4・5・6・階同型



求積表

$6.80 \times 28.00 = 190.4000$
合計 190.4000
床面積 190.40 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

3月30日作製

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

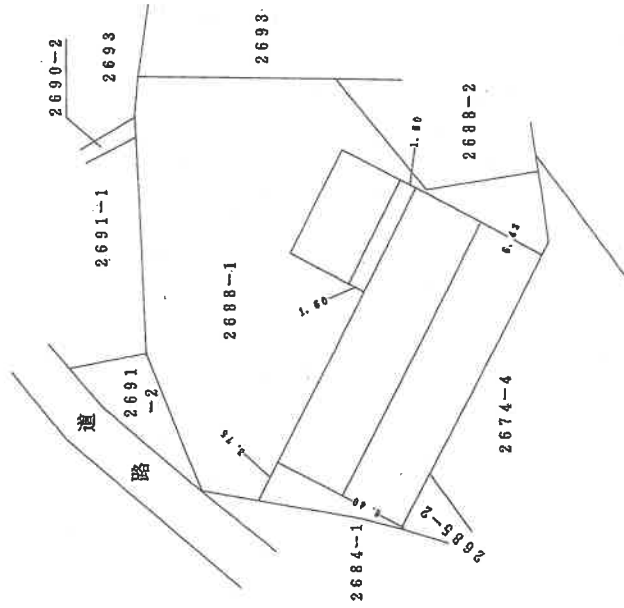
建物図面

家屋番号

2688-1

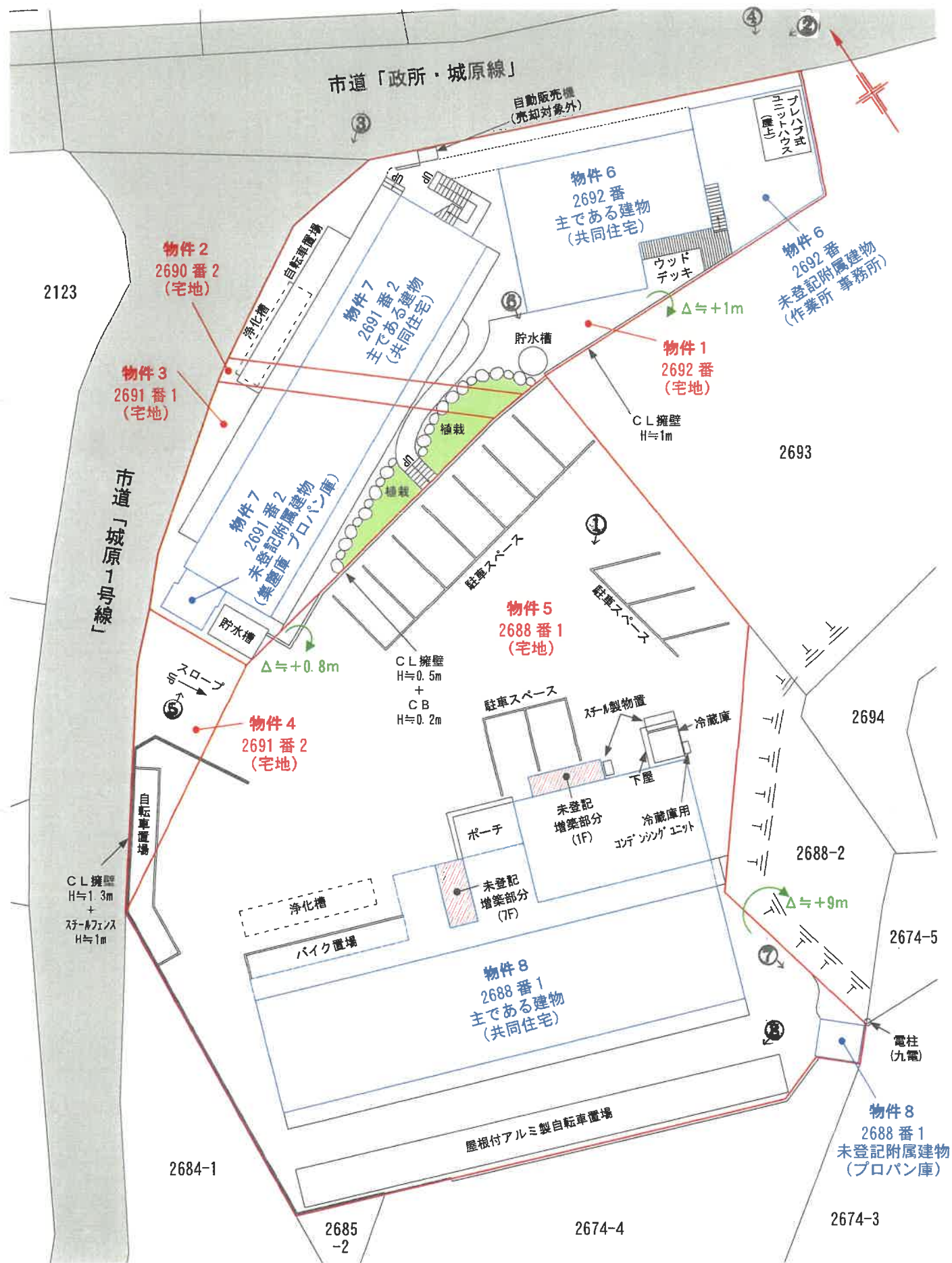
建物の所在

大分市大字城原字尾崎2688番地1



平成七年四月参日

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

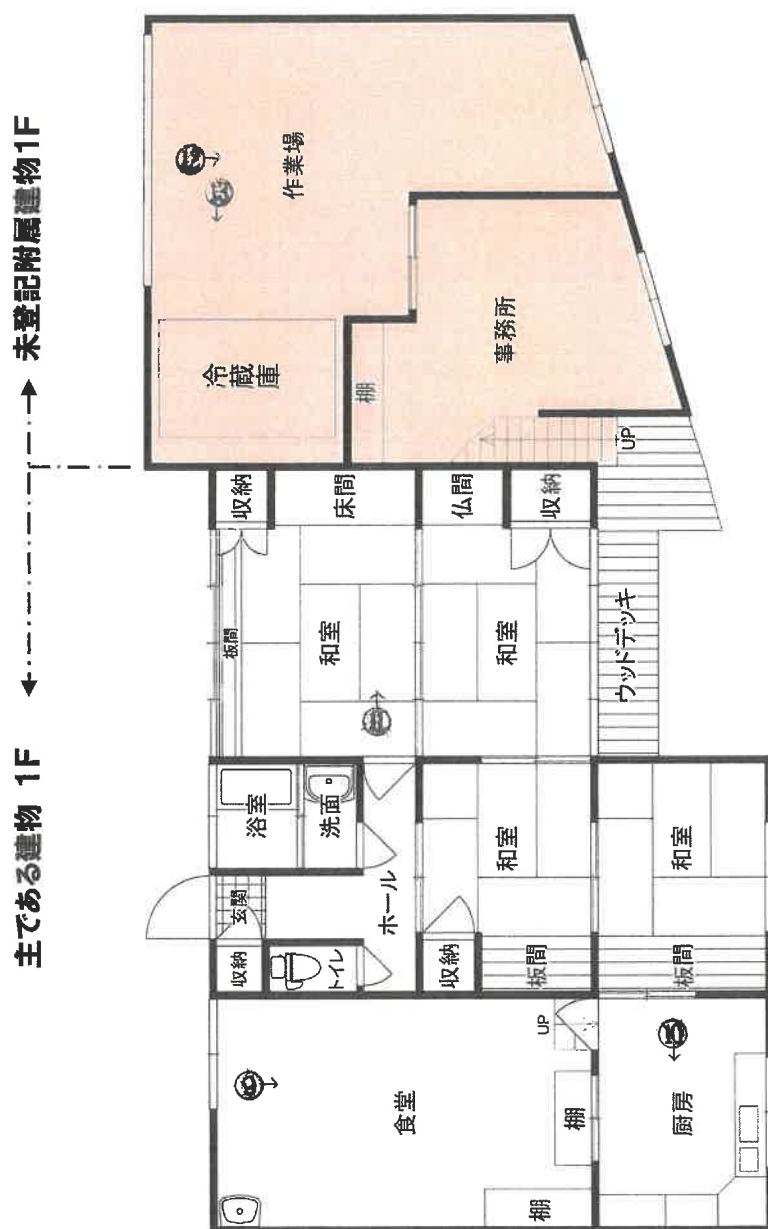


(24枚目)

土地建物位置関係図

物件 6 主である建物 1 F，未登記附属建物 1 F

凡例（写真撮影位置方向：○→）

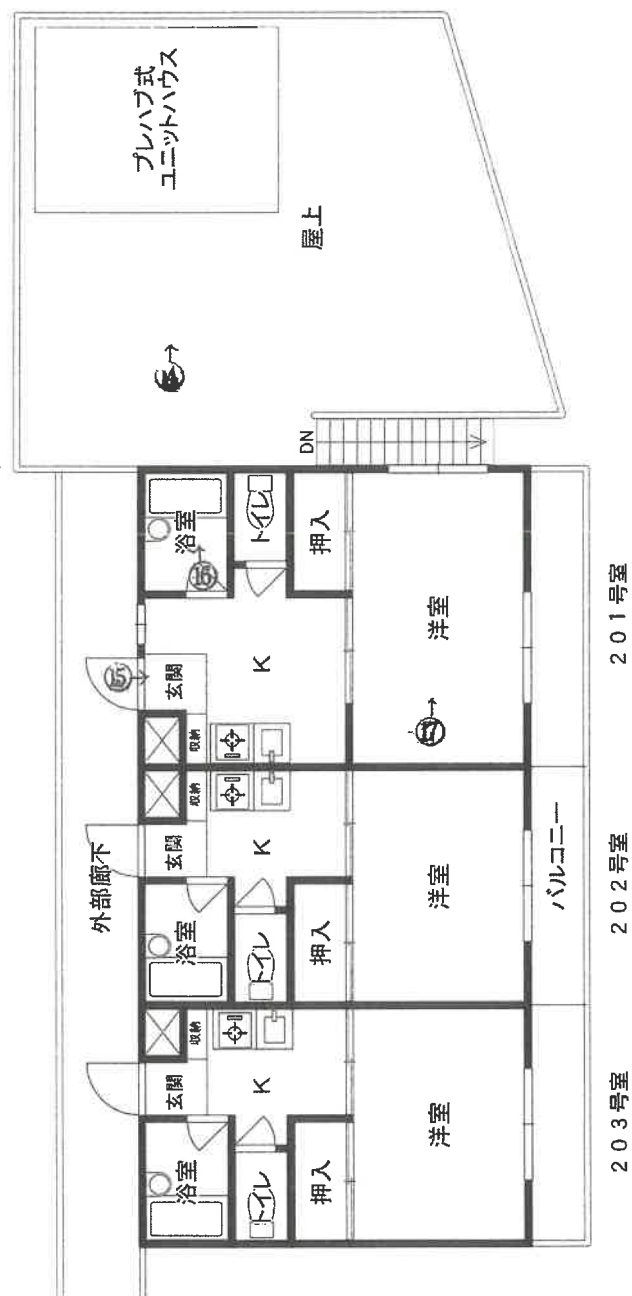


物件 6 主である建物 2 F, 未登記附属建物屋上

凡例 (写真撮影位置方向: O→)

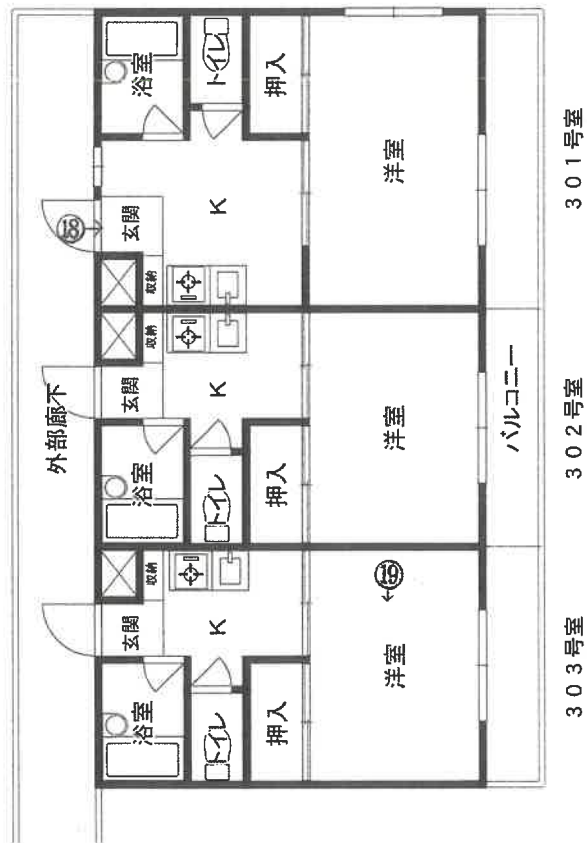


主である建物 2F ← → 未登記附属建物屋上



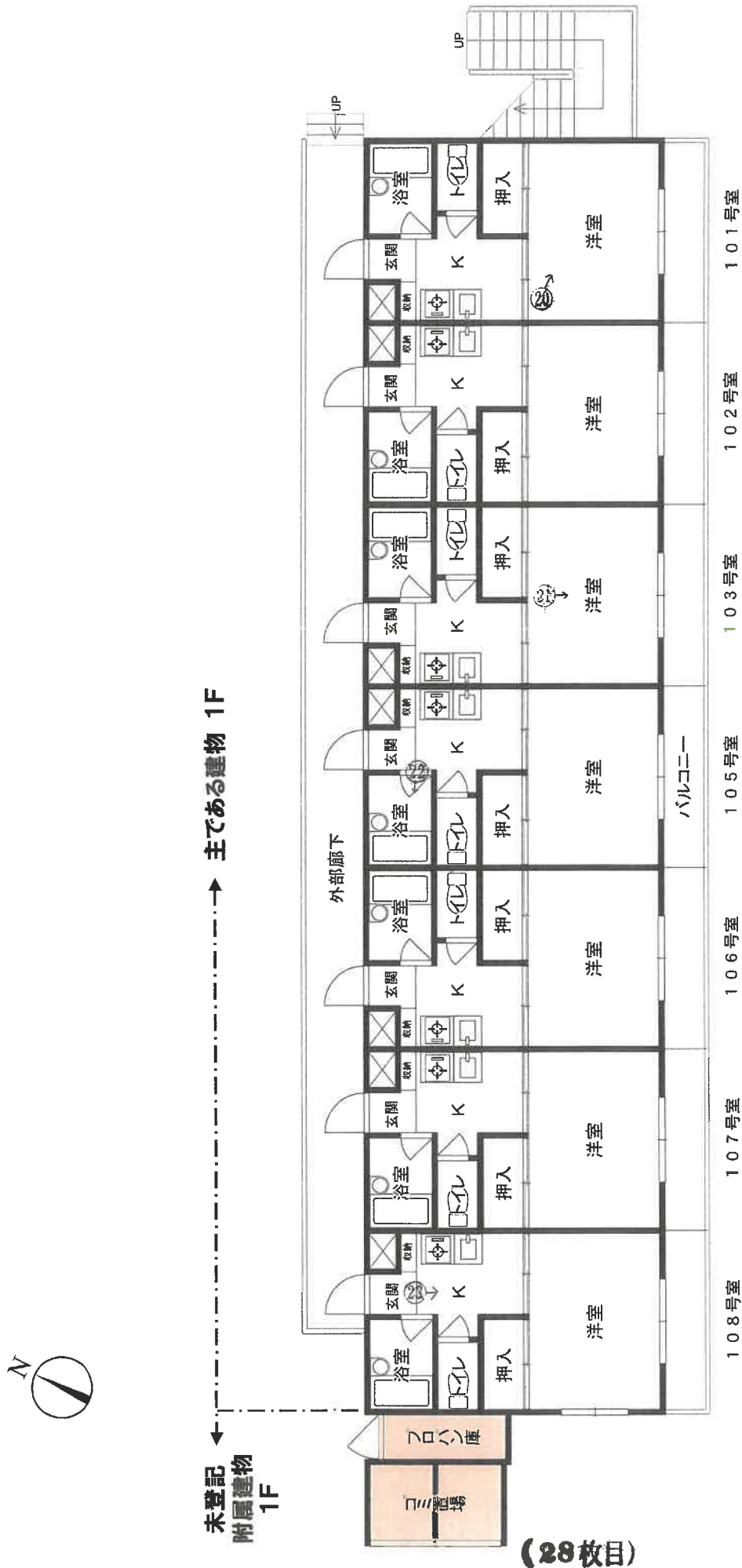
凡例 (写真撮影位置方向:○→)

主である建物 3F



凡例 (写真撮影位置方向:○→)

物件7 主である建物1F, 未登記附属建物1F



(28枚目)

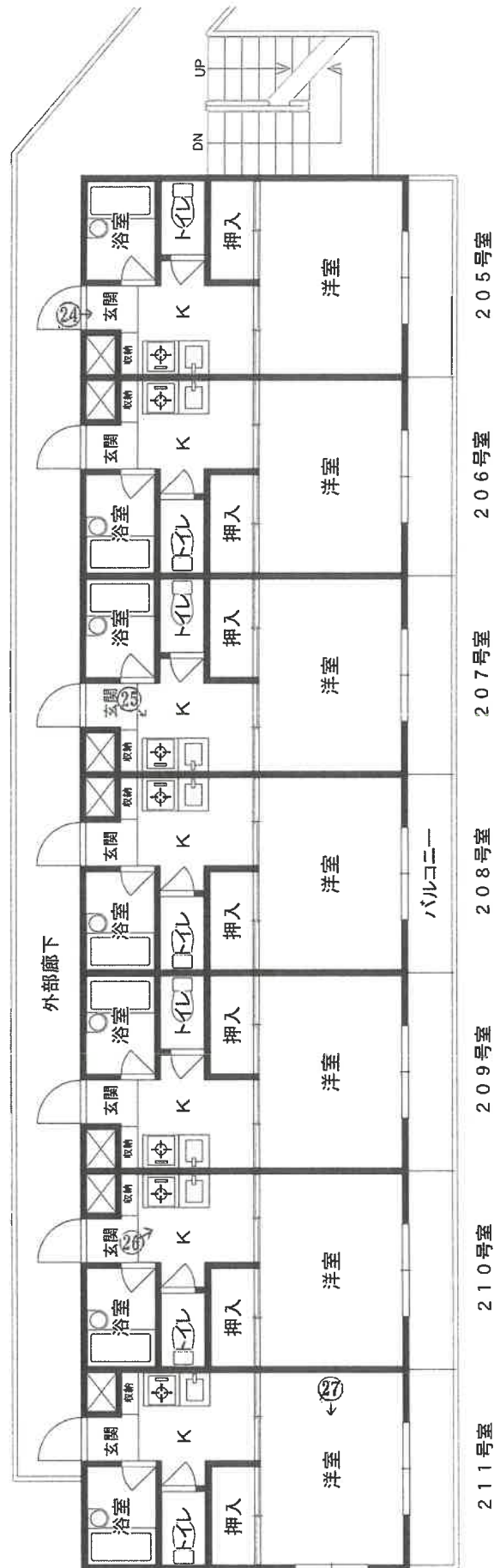
建物間取図 (4)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

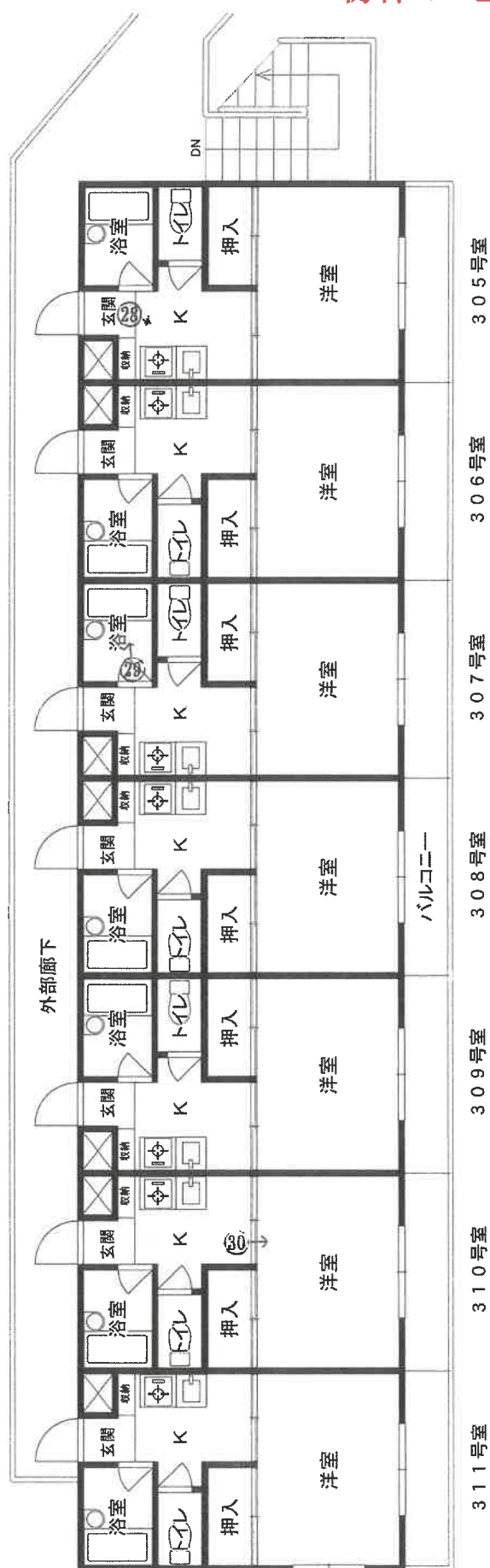
物件 7 主である建物 2 F



主である建物 2F



物件 7 主である建物 3 F



建物間取図 (6)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

物件 8 主である建物 1 F, 未登記附属建物 1 F



主である建物 1F

(31枚目)

建物間取図 (7)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

物件 8 主である建物 2 F



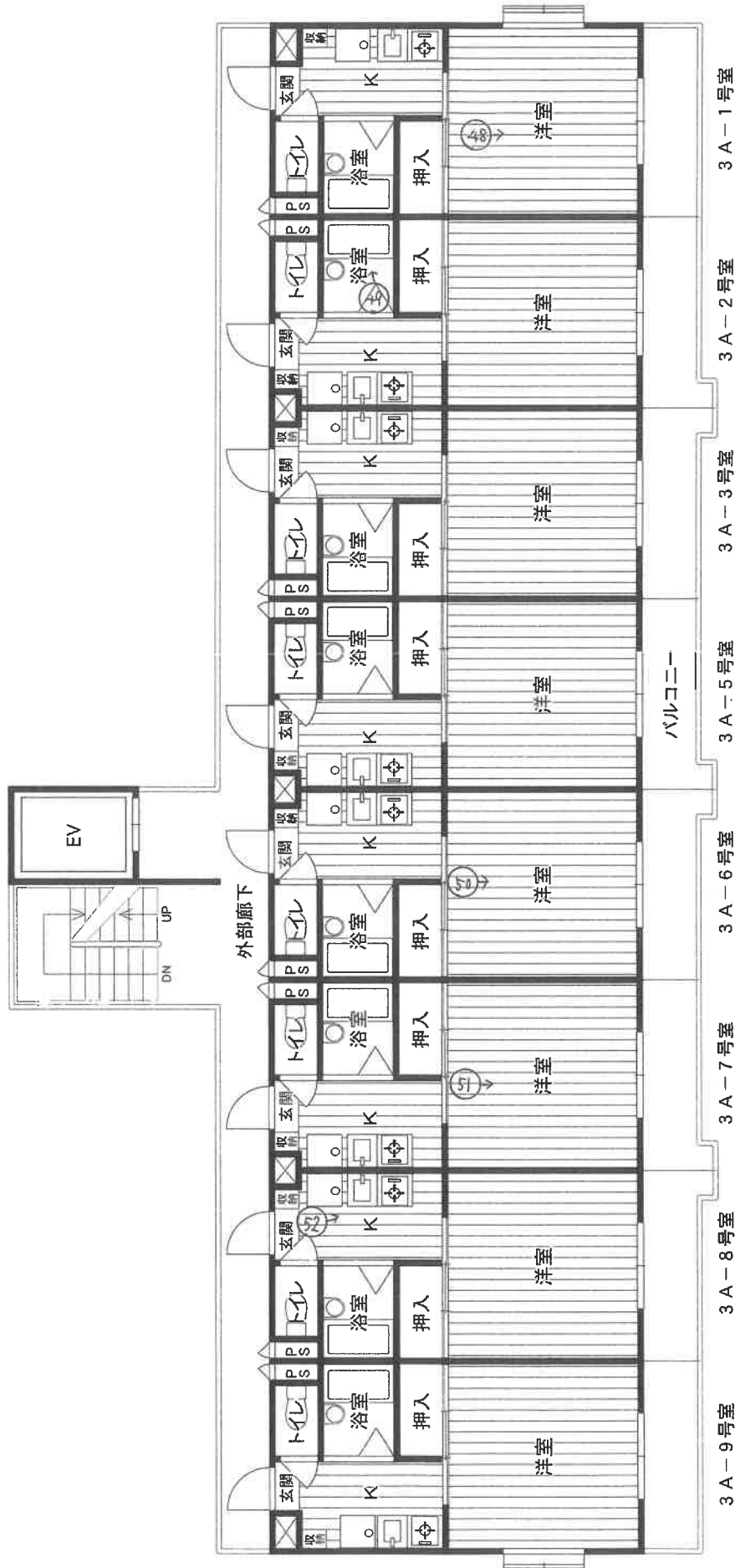
主である建物 2F

(32枚目)

建物間取図 (8)

凡例(写真撮影位置方向:○→)

物件8 主である建物3F



主である建物 3F

(33枚目)

建物間取図(9)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

物件 8 主である建物 4 F



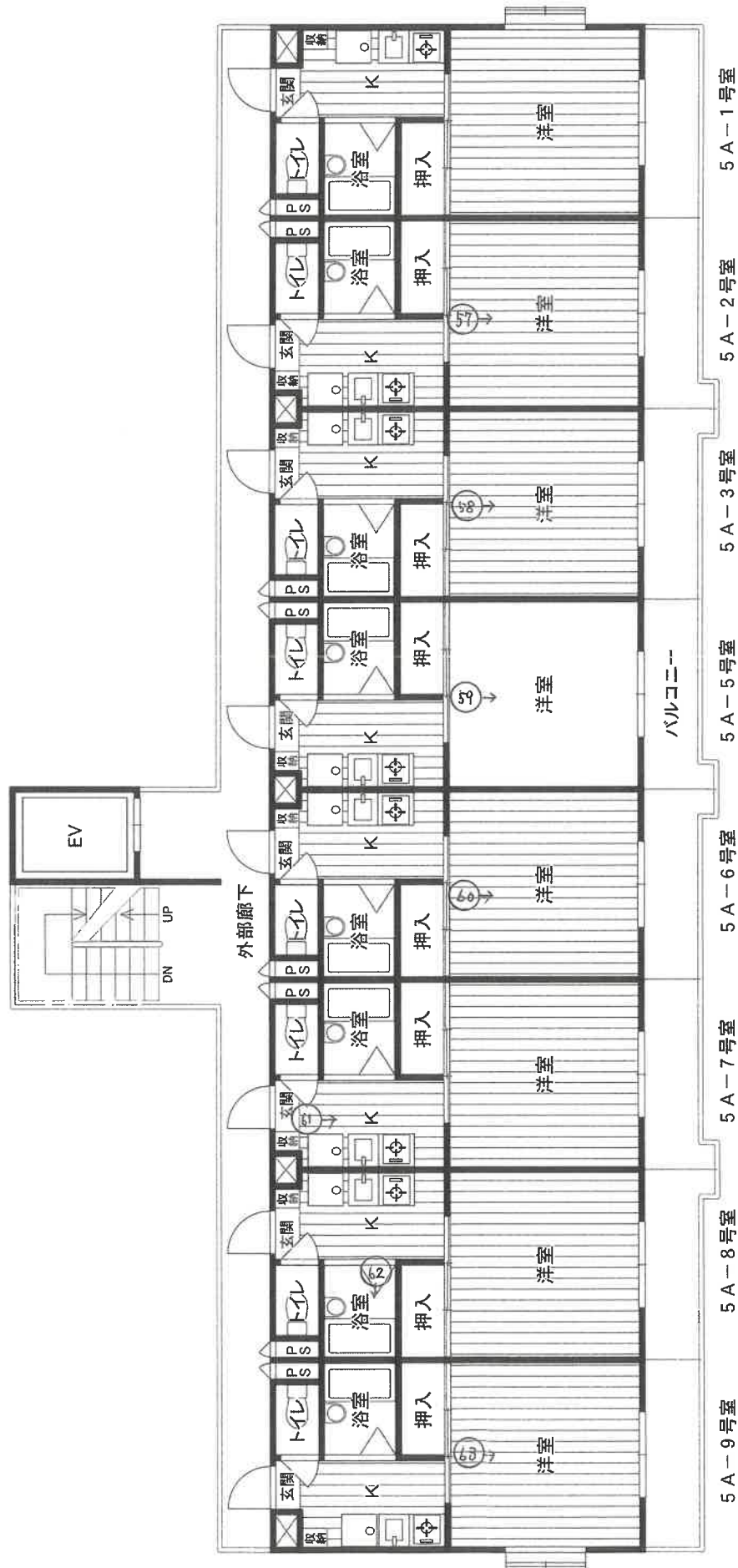
主である建物 4F

(34 枚目)

建物間取図 (10)

凡例(写真撮影位置方向:○→)

物件8 主である建物5F



主である建物 5F

(35枚目)

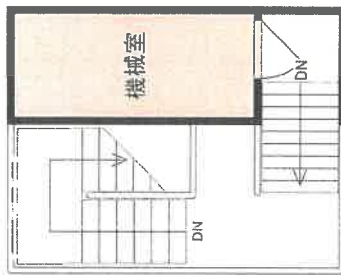
建物間取図(11)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

物件 8 主である建物 6 F, 7 F

主である建物 7F

未登記増築部分

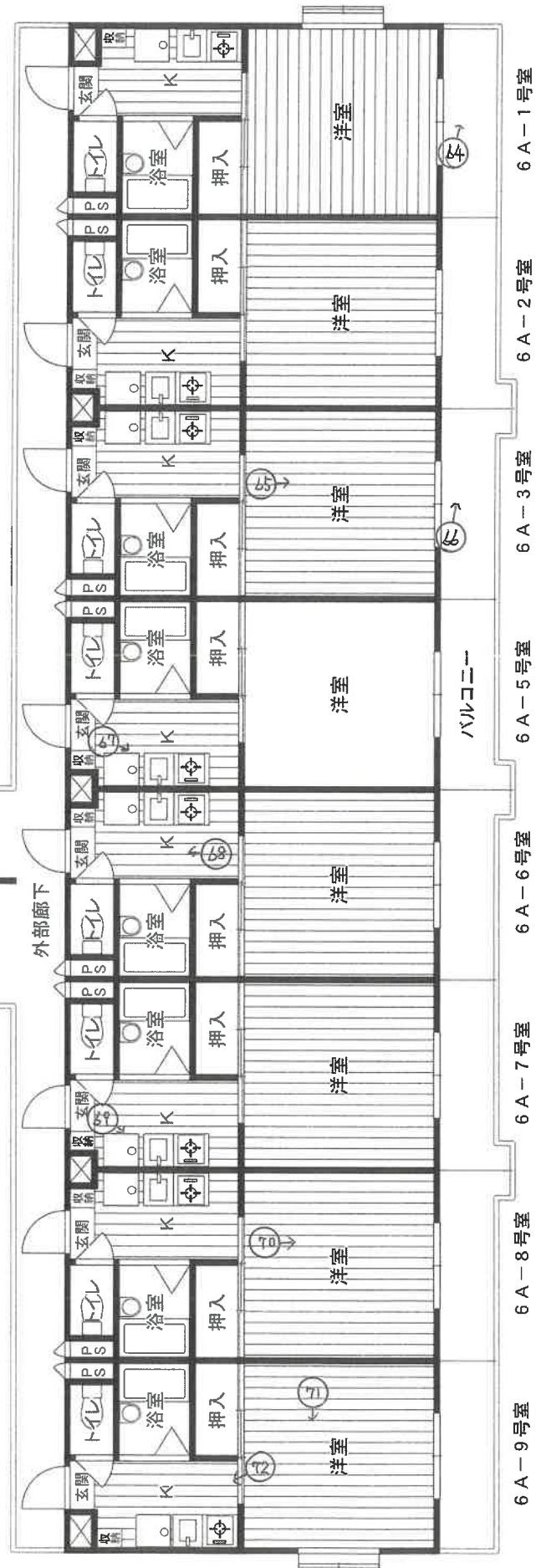


EV

UP

DN

外部廊下



主である建物 6F

(36枚目)

建物間取図 (12)

写真①本件建物（物件 8）



写真②本件建物（物件 6）



写真③本件建物（物件 7） 自転車置場



写真④本件建物（物件6）附属建物等



写真⑤本件建物（物件7）等



写真⑥貯水槽



写真⑦九電柱

プロパン庫



写真⑧屋根付アルミ製自転車置場



写真⑨建物内部（物件6）



写真⑩建物内部（物件6）



写真⑪建物内部（物件6）



写真⑫物件6 附属建物内



写真⑬物件 6 附属建物内 プレハブ冷蔵庫



写真⑭ プレハブ式ユニットハウス



写真⑮本件建物（物件 6）201号室



写真⑩本件建物（物件6）201号室



写真⑪本件建物（物件6）201号室



写真⑫本件建物（物件6）301号室



写真⑱本件建物（物件6）303号室



写真㉔本件建物（物件7）101号室



写真㉕本件建物（物件7）103号室



写真②本件建物（物件7）105号室



写真③本件建物（物件7）108号室



写真④本件建物（物件7）205号室



写真②⑤本件建物（物件7）207号室



写真②⑥本件建物（物件7）210号室



写真②⑦本件建物（物件7）210号室



写真㉘本件建物（物件7）305号室



写真㉙本件建物（物件7）307号室



写真㉚本件建物（物件7）310号室



写真㉑本件建物（物件 8）



写真㉒本件建物（物件 8）



写真㉓本件建物（物件 8） 1 A 1



写真③④本件建物（物件8）1 A 1



写真③⑤本件建物（物件8）1 A 1



写真③⑥本件建物（物件8）1 A 5



写真本③⑦件建物（物件 8） 1 A 6



写真③⑧本件建物（物件 8） 1 A 7



写真③⑨本件建物（物件 8） 1 A 8



写真④⑩本件建物（物件8）1 A 8



写真④⑪本件建物（物件8）1 A 9



写真④⑫本件建物（物件8）2 A 1



写真④③本件建物（物件8）2A2



写真④④本件建物（物件8）2A3



写真④⑤本件建物（物件8）2A5



写真④⑥本件建物（物件8）2A6



写真④⑦本件建物（物件8）2A9



写真④⑧本件建物（物件8）3A1



写真④⑨本件建物（物件8）3A2



写真⑤⑩本件建物（物件8）3A6



写真⑤⑪本件建物（物件8）3A7



写真⑤②本件建物（物件8）3A8



写真⑤③本件建物（物件8）4A1



写真⑤④本件建物（物件8）4A2



写真⑤⑤ 本件建物（物件8） 4 A 5



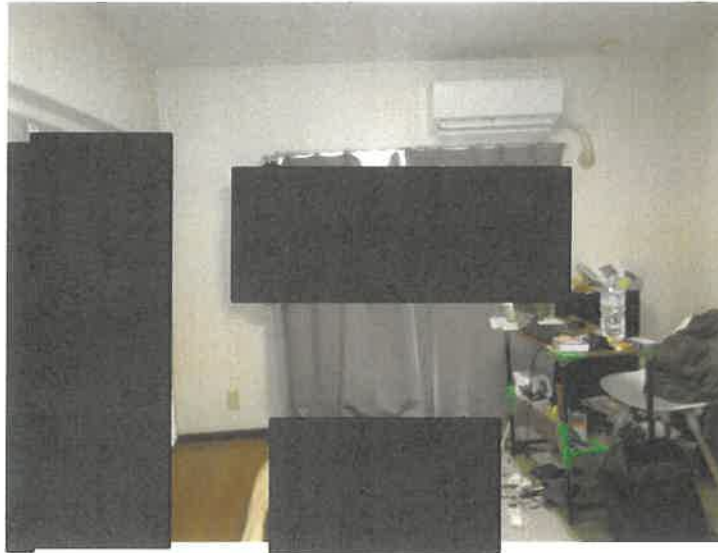
写真⑤⑥ 本件建物（物件8） 4 A 7



写真⑤⑦ 本件建物（物件8） 5 A 2



写真⑤⑧ 本件建物（物件 8） 5 A 3



写真⑤⑨ 本件建物（物件 8） 5 A 5



写真⑥⑩ 本件建物（物件 8） 5 A 6



写真⑥1 本件建物（物件8）5A7



写真⑥2 本件建物（物件8）5A8



写真⑥3 本件建物（物件8）5A9



写真⑥4 本件建物（物件8）6A1



写真⑥5 本件建物（物件8）6A3 鳩の糞



写真⑥6 本件建物（物件8）6A3



写真⑥7 本件建物（物件8） 6 A 5



写真⑥8 本件建物（物件8） 6 A 6



写真⑥9 本件建物（物件8） 6 A 7



写真⑦⑩本件建物（物件8）6 A 8



写真⑦⑪本件建物（物件8）6 A 9



写真⑦⑫本件建物（物件8）写真6 A 9





令和6年(ケ)第37号
令和6年12月12日 現地調査
令和6年12月23日 評価
令和7年3月3日 意見

大分地方裁判所 御中

意見書

評価人 不動産鑑定士

坂本 圭

既提出の評価書においては、物件1ないし物件8について、一団の土地及び建物として、それらを2つの群に分けて評価したが、本意見書は、これら全部について一括売却を行うことを前提とした場合の一括価格及びその内訳としての各物件の価格を求めるものである。

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5 6 , 5 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4 , 5 2 0 , 0 0 0 円
物件 2	金 3 2 0 , 0 0 0 円
物件 3	金 2 , 3 0 0 , 0 0 0 円
物件 4	金 5 2 0 , 0 0 0 円
物件 5	金 1 1 , 0 2 0 , 0 0 0 円
物件 6	金 3 , 9 7 0 , 0 0 0 円
物件 7	金 6 , 9 5 0 , 0 0 0 円
物件 8	金 2 6 , 9 8 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1，物件2，物件3，物件4，物件5，物件6，物件7及び物件8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，物件2及び物件3の土地の内訳価格は、物件6及び物件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6及び物件7の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

また、物件4及び物件5の土地の内訳価格は、物件8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8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。

（本ページ以下余白）

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	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 2 番 宅地 3 6 1 . 3 7 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 0 番 2 宅地 2 6 . 0 0 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 1 番 1 宅地 1 8 4 . 0 1 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 1 番 2 宅地 5 3 . 9 9 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 8 8 番 1 宅地 1 , 1 4 4 . 2 4 m ²	

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字城原字尾崎 2 6 9 2 番地 2 6 9 2 番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 8 8 . 4 7 m ² 2 階 6 9 . 0 3 m ² 3 階 6 9 . 0 3 m ² (附属建物)	未登記 作業所 事務所 鉄骨造陸屋根平家建 約 5 0 m ²
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字城原字尾崎 2 6 9 1 番地 1 , 2 6 9 0 番地 2 , 2 6 9 2 番地 2 6 9 1 番 2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 1 4 8 . 6 8 m ² 2 階 1 4 8 . 6 8 m ² 3 階 1 4 8 . 6 8 m ² (附属建物)	未登記 集塵庫 プロパン庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約 7 m ²

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字城原字尾崎 2 6 8 8 番地 1 2 6 8 8 番 1 共同住宅 鉄筋コンクリート造コンクリート葺 6 階建 1 階 2 5 4 . 4 5 m ² 2 階 1 9 0 . 4 0 m ² 3 階 1 9 0 . 4 0 m ² 4 階 1 9 0 . 4 0 m ² 5 階 1 9 0 . 4 0 m ² 6 階 1 9 0 . 4 0 m ² (附属建物)	同 7 階建 1 階 約 2 5 9 . 4 5 m ² 7 階 約 6 m ² 未登記 プロパン庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約 5 m ²
番号	特 記 事 項		
6 ゝ 8	現地調査の結果、物件 6，物件 7 及び物件 8 の建物につき、上記のとおり、未登記附属建物が存することを確認した。なお、床面積は、現地での概測による。		
8	現地調査の結果、物件 8 の建物につき、1 階に未登記増築部分（約 5 m ² ）が存することを確認した。また、塔屋（7 階、約 6 m ² ）が存することを確認した。		

(本ページ以下余白)

第4 評価額算出の過程

1 既提出の評価書における評価結果

既提出の評価書においては、物件1ないし物件8について、一団の土地及び建物として、それらを2つの群に分けて評価した。その結果は、以下のとおりである。

【物件1，物件2，物件3，物件6，物件7（以下、「第1群」という。）】

一括価格（物件1，物件2，物件3，物件6，物件7）	
金18,060,000円	
内訳価格	
物件1	金4,520,000円
物件2	金320,000円
物件3	金2,300,000円
物件6	金3,970,000円
物件7	金6,950,000円

【物件4，物件5，物件8（以下、「第2群」という。）】

一括価格（物件4，物件5，物件8）	
金38,520,000円	
内訳価格	
物件4	金520,000円
物件5	金11,020,000円
物件8	金26,980,000円

2 物件1ないし物件8について一括売却を行うことを前提とした場合の評価額

第1群及び第2群の2つの群からなる不動産は、隣接しているものの、相互の境界には明確な段差があり、現況は、それぞれが独立した貸家及びその敷地として利用されている。

これらを一体とした場合、駐車場が付属していない第1群の借家人に対して、第2群内の駐車場を利用させることができるなど、多少の効用増は認められるものの、その程度は小さい。

逆に、これらを一体とした場合、総額が嵩むことによる市場性の減退は認められるが、その程度は小さいと判断できる。

以上より、これらを一体とした場合の評価額は、2つの群として評価した評価結果を単純に合計するのが妥当と判断し、一括価格及びその内訳としての各物件の評価額を以下のとおり求めた。

一 括 価 格	
金 5 6 , 5 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4 , 5 2 0 , 0 0 0 円
物件 2	金 3 2 0 , 0 0 0 円
物件 3	金 2 , 3 0 0 , 0 0 0 円
物件 4	金 5 2 0 , 0 0 0 円
物件 5	金 1 1 , 0 2 0 , 0 0 0 円
物件 6	金 3 , 9 7 0 , 0 0 0 円
物件 7	金 6 , 9 5 0 , 0 0 0 円
物件 8	金 2 6 , 9 8 0 , 0 0 0 円

以上



令和6年(ケ)第 37号
令和6年12月12日 現地調査
令和6年12月23日 評価

大分地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

坂本圭

第1 評価額

【物件1, 物件2, 物件3, 物件6, 物件7】

一括価格（物件1, 物件2, 物件3, 物件6, 物件7）	
金18,060,000円	
内訳価格	
物件1	金4,520,000円
物件2	金320,000円
物件3	金2,300,000円
物件6	金3,970,000円
物件7	金6,950,000円

- ① 一括価格は、物件1, 物件2, 物件3, 物件6及び物件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, 物件2及び物件3の土地の内訳価格は、物件6及び物件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6及び物件7の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

【物件4, 物件5, 物件8】

一括価格（物件4, 物件5, 物件8）	
金38,520,000円	
内訳価格	
物件4	金520,000円
物件5	金11,020,000円
物件8	金26,980,000円

- ① 一括価格は、物件4, 物件5及び物件8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4及び物件5の土地の内訳価格は、物件8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8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。

（本ページ以下余白）

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	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 2 番 宅地 3 6 1 . 3 7 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 0 番 2 宅地 2 6 . 0 0 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 1 番 1 宅地 1 8 4 . 0 1 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 9 1 番 2 宅地 5 3 . 9 9 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字城原字尾崎 2 6 8 8 番 1 宅地 1 , 1 4 4 . 2 4 m ²	

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字城原字尾崎 2 6 9 2 番地 2 6 9 2 番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 8 8 . 4 7 m ² 2 階 6 9 . 0 3 m ² 3 階 6 9 . 0 3 m ² (附属建物)	未登記 作業所 事務所 鉄骨造陸屋根平家建 約 5 0 m ²
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字城原字尾崎 2 6 9 1 番地 1 , 2 6 9 0 番地 2 , 2 6 9 2 番地 2 6 9 1 番 2 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1 階 1 4 8 . 6 8 m ² 2 階 1 4 8 . 6 8 m ² 3 階 1 4 8 . 6 8 m ² (附属建物)	未登記 集塵庫 プロパン庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約 7 m ²

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 大分市大字城原字尾崎 2 6 8 8 番地 1 2 6 8 8 番 1 共同住宅 鉄筋コンクリート造コンクリート葺 6 階建 1 階 2 5 4 . 4 5 m² 2 階 1 9 0 . 4 0 m² 3 階 1 9 0 . 4 0 m² 4 階 1 9 0 . 4 0 m² 5 階 1 9 0 . 4 0 m² 6 階 1 9 0 . 4 0 m² (附属建物)	同 7 階建 1 階 約 2 5 9 . 4 5 m² 7 階 約 6 m² 未登記 プロパン庫 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約 5 m²
番号	特 記 事 項		
6 、 8	現地調査の結果、物件 6，物件 7 及び物件 8 の建物につき、上記のとおり、未登記附属建物が存することを確認した。なお、床面積は、現地での概測による。		
8	現地調査の結果、物件 8 の建物につき、1 階に未登記増築部分（約 5 m²）が存することを確認した。また、塔屋（7 階、約 6 m²）が存することを確認した。		

(本ページ以下余白)

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、物件2及び物件3）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「大在」駅の東方約470m（道路距離 約550m） 最寄りバス停「尾崎」の北方約170m（道路距離 約230m） 日本文理大学の北方約1.2km（道路距離 約1.5km） （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、大分市東部の大在地区に位置する。大在地区のうち、日豊本線の北側のエリアは、土地区画整理事業による区画整然とした住宅地域等が形成されているが、南側のエリアについては、街路や街区の配置が劣る既成の地域となっている。本物件の存する地域は、日豊本線の南側に位置する既成の住宅地域であり、一般住宅や共同住宅等が雑然と建ち並んでおり、住環境はやや劣るものの、生活利便性は概ね良好である。 大分市の住宅地の地価動向を見ると、旺盛な住宅需要を背景に地価上昇が継続している。特に、大在地区については、値ごろ感もあいまって、地価上昇の力強さが増している。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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定あり※1 ・周知埋蔵文化財の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	物件1 361.37 m ² 物件2 26.00 m ² 物件3 184.01 m ² 合 計 571.38 m ² （現況も概ね符合） 不整形 約26m（北側接道部の間口） 約7.5～28m（上記間口からの奥行） 角地
接 面 道 路	北側：幅員約5.5mの市道「政所・城原線」に概ね等高接面 西側：幅員約4.5mの市道「城原1号線」に概ね等高接面 ※ 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 隣 地 の 状 況	・土地所有者が所有する物件6及び物件7（共同住宅）の建物の敷地として利用されている。 （「土地建物位置関係図」参照） ・一般住宅、共同住宅、事業所併用住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り 引込可（地上建物は浄化槽利用） 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。「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、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	※1 物件1の土地の東端部に土砂災害警戒区域と同特別警戒区域との境界が位置しており、物件1の東端部の一部が同特別警戒区域に指定されている可能性がある。	

特記事項 (つづき)	※2 最先順位の根抵当権設定当時(平成6年6月30日設定)、物件1、物件2及び物件3の土地と、物件6及び物件7の建物とは同一人が所有しており、物件1、物件2及び物件3の土地につき、物件6及び物件7のための法定地上権が成立すると認定した。 ※3 物件1内に売却対象外の飲料の自動販売機が1台存する。 ※4 物件1の東端部(物件6の未登記附属建物の東側)と隣接地(2693番)との境界は不明瞭。その他の隣接地との境界は概ね明瞭。なお、物件1、物件2及び物件3相互の筆界は不明瞭。 ※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 対象土地の概況及び利用状況等(物件4及び物件5)

位置・交通	J R日豊本線「大在」駅の東方約470m(道路距離 約580m) 最寄りバス停「尾崎」の北方約160m(道路距離 約200m) 日本文理大学の北方約1.2km(道路距離 約1.5km) (添付の「物件位置図」参照)	
付近の状況	前記、物件1、物件2及び物件3に同じ。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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	市街化区域 第一種住居地域※¹ 60% 200% なし ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)の指定あり※² ・大分県建築基準法施行条例(がけ条例)による制限※² ・周知埋蔵文化財の指定なし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係	物件4 53.99 m² 物件5 1,144.24 m² 合計 1,198.23 m² (現況も概ね符合) 不整形 約18m(西側接道部の間口) 約45m(上記間口からの奥行) 中間画地
接面道路	西側：幅員約4.5mの市道「城原1号線」に概ね等高～約1m高く接面 ※ 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 隣地の状況	・土地所有者が所有する物件8(共同住宅)の建物の敷地として利用されている。 (「土地建物位置関係図」参照) ・一般住宅、共同住宅、事業所併用住宅等
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり 引込可(地上建物は浄化槽利用)※³ 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。「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、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	※1 物件5の南西端の一部は準住居地域（物件5の南西方に位置する国道197号の道路端から40mまで）。 ※2 物件5の東側は、高低差約9mの崖地に接している。当該崖地の周辺は、土砂災害特別警戒区域に、さらにその周辺は土砂災害警戒区域に指定されている。また、大分県建築基準法施行条例（がけ条例）による制限を受ける可能性が高い。 ※3 下水道は、北方約30mに位置する市道「政所・城原線」に敷設されている。 ※4 物件5の南東端部に九州電力の電柱が1本存するが、周辺は境界が不明瞭であり、当該電柱が物件5の土地に存するか、隣接地に存するかは不明である。 ※5 根抵当権設定等の経緯は下記のとおりであり、物件4及び物件5の土地につき、物件8の建物のための法定地上権が成立すると認定した。 平成6年6月30日 物件4及び物件5の土地を売買により前所有者が取得。 平成6年6月30日 物件4及び物件5の土地に最先順位の根抵当権を設定。 平成7年3月28日 物件8の建物を前所有者（物件4及び物件5の土地の前所有者と同一人）が新築。 平成7年4月20日 物件8の建物に最先順位の根抵当権を設定し、物件4及び物件5の土地とともに共同担保に付す。 ※6 物件5の東端部（物件8の未登記附属建物の周辺）は、隣接地（2674番3, 2674番5, 2688番2）との境界が不明瞭。その他の隣接地との境界は概ね明瞭。なお、物件4及び物件5相互の筆界は不明瞭。 ※7 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。
----------------	---

（本ページ以下余白）

3 建物の概況及び利用状況（物件6・主である建物）

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	昭和 62 年 2 月 26 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 38 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 12 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル・吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス，コンクリート・塗装仕上げ等
	天 井	ビニールクロス，コンクリート・塗装仕上げ，合板等
	床	C F シート，畳等
	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	88.47 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合）
	2 階	69.03 m ² （ ” ）
	3 階	69.03 m ² （ ” ）
	延床	226.53 m ²
現 況 用 途 等	階 層	3 階建
	現 況 用 途	共同住宅（1 階：管理人室等，2・3 階：貸室）
	間 取 り	添付の「建物間取図(1)(2)(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
維持管理の状況	やや劣る	1 階の管理人室等については、汚損が著しく維持管理の状況は劣る。2 階及び 3 階の貸室については、概ね経年程度。
建物の利用状況	建物所有者及び破産管財人が 2 階及び 3 階を居宅（空家）として使用している。また、建物所有者の親族（C）が使用借により 1 階を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	※1 売却対象の貯水槽 1 個が存する。 ※2 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。	

（本ページ以下余白）

4 建物の概況及び利用状況（物件6・附属建物）

区 分	附属建物（符号：－，未登記）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	不 明
	経 過 年 数	不 明
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル・吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス，内壁用ボード等
	天 井	仕上材なし
	床	コンクリート
	設 備	電気など
床 面 積（現 況）	約 50 m ² （現地での概測による）	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	作業所 事務所
	間 取 り	添付の「建物間取図(1)(2)」のとおり
品 等	総 合	やや劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	普通程度
維持管理の 状 態	劣 る	未使用の状態で放置されており、維持管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者及び破産管財人が作業所・事務所（空家）として使用している。	
特 記 事 項	※1 売却対象のプレハブ冷蔵庫 1 個（1 階内部，約 4 m ² ）及びプレハブ式ユニットハウス 1 個（屋上，約 10 m ² ）が存する。 ※2 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。	

（本ページ以下余白）

5 建物の概況及び利用状況（物件7・主である建物）

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	昭和 62 年 2 月 26 日新築（登記記載）
	経過年数	約 38 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタル・吹付タイル等
	内 壁	ビニールクロス,コンクリート・塗装仕上げ,内壁用ボード等
	天 井	ビニールクロス等
	床	C F 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	148.68 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合）
	2 階	148.68 m ² （ ” ）
	3 階	148.68 m ² （ ” ）
	延床	446.04 m ²
現 況 用 途 等	階 層	3 階建
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	添付の「建物間取図(4)(5)(6)」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	普 通 程 度	維持管理の状態は、概ね経年程度。
建物の利用状況	建物所有者及び破産管財人が居宅（空家）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	※1 売却対象の貯水槽 1 個及び自転車置場 1 個が存する。 ※2 106 号室は、内覧できなかった。 ※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。	

（本ページ以下余白）

6 建物の概況及び利用状況（物件7・附属建物）

区 分	附属建物（符号：－，未登記）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	不 明
	経 過 年 数	不 明
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 0 年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	仕上材なし
	内 壁	仕上材なし
	天 井	仕上材なし
	床	コンクリート
	設 備	特になし
床 面 積（現 況）	約 7 m ² （現地での概測による）	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	集塵庫 プロパン庫
	間 取 り	添付の「建物間取図(4)」のとおり
品 等	総 合	劣る
	使 用 資 材	劣る
	施 工	普通程度
維持管理の状況	劣 る	維持管理の状況は劣る。
建物の利用状況	建物所有者及び破産管財人が集塵庫・プロパン庫として使用している。	
特 記 事 項	※1 プロパン庫部分は、施錠されており内覧できなかった。 ※2 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。	

（本ページ以下余白）

7 建物の概況及び利用状況（物件8・主である建物）

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	平成7年3月28日新築（登記記載）		
	経過年数	約30年		
	経済的残存耐用年数	約20年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造		
	屋 根	コンクリート葺		
	外 壁	モルタル・吹付タイル等		
	内 壁	ビニールクロス、磁器質タイル等		
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード等		
	床	フローリング、C Fシート、カーペット、コンクリート等		
	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）		登記記載	未登記増築等	現 況
	1階	254.45 m ²	約5 m ²	約259.45 m ²
	2階	190.40 m ²	—	190.40 m ²
	3階	190.40 m ²	—	190.40 m ²
	4階	190.40 m ²	—	190.40 m ²
	5階	190.40 m ²	—	190.40 m ²
	6階	190.40 m ²	—	190.40 m ²
	塔屋	— m ²	約6 m ²	約6 m ²
	延床	1,206.45 m ²	約11 m ²	約1,217.45 m ²
現 況 用 途 等	階 層	7階建（7階は塔屋）		
	現況用途	共同住宅		
	間 取 り	添付の「建物間取図(7)～(12)」のとおり		
品 等	総 合	やや劣る		
	使用資材	やや劣る		
	施 工	やや劣る		
維持管理の状態	やや劣る	1階の食堂及び厨房部分の維持管理の状態はやや劣る。 ハトの侵入による床の汚損が見られる貸室などが数室あるが、多くの貸室部分の維持管理の状態は概ね経年程度。		
建物の利用状況	貸室部分のうち2室を建物所有者の親族（D及びE）が使用借により居宅として使用、18室を賃貸借により賃借人（FないしW）が居宅として使用、その他の部分を建物所有者及び破産管財人が居宅・食堂・厨房（空家）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	※1 以下の売却対象工作物が存する。 プレハブ冷蔵庫1個（外部、約3 m ² ）・同コンデンシングユニット1個、スチール製物置2個（外部、約1.4 m ² ・約0.4 m ² ）、屋根付アルミ製自転車置場1個（外部、約60 m ² ）、コイン式衣類乾燥機1個（1階内部） また、売却対象外の飲料自動販売機1個（1階内部）が存する。			
	※2 1A-2号室、1A-3号室、3A-3号室、3A-5号室、4A-6号室、4A-9号室、5A-1号室は、内覧できなかった。			
	※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。			

8 建物の概況及び利用状況（物件 8・附属建物）

区 分	附属建物（符号：－，未登記）	
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	仕上材なし
	内 壁	仕上材なし
	天 井	仕上材なし
	床	不明
	設 備	特になし
床面積（現況）	約 5 ㎡（現地での概測による）	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現況用途	プロパン庫
	間 取 り	添付の「建物間取図 (7)」のとおり
品 等	総 合	劣る
	使用資材	劣る
	施 工	普通程度
維持管理の状況	劣 る	維持管理の状況は劣る。
建物の利用状況	建物所有者及び破産管財人がプロパン庫として使用している。	
特 記 事 項	※1 物件 5 の土地のうち、本附属建物が存する部分は、隣接地（2674 番 3, 2674 番 5, 2688 番 2）との境界が不明瞭であるため、本附属建物がそれらの隣接地に越境している可能性がある。 ※2 施錠されており内覧できなかった。 ※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。	

（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2及び物件3（宅地）

物件1，物件2及び物件3（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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	33,700	0.927	361.37	—	11,290,000
2			26.00		810,000
3			184.01		5,750,000

ア 標準価格

大分県地価調査 大分(県)-44 からの規比準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R6.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 34,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 102.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/102.9 & \asymp & 33,700 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：102.9/100

街路条件：100/100（±0%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：98/100（▲2%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：105/100（+5%）

イ 個別格差

角地：+3%（1.03）， 形状：▲10%（0.90） 個別格差（相乗積）：0.927

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，物件2及び物件3の土地上の建物（物件6及び物件7）は、敷地と適応し、また周辺環境と適合しており、物件1，物件2及び物件3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 4 及び物件 5（宅地）

物件 4 及び物件 5（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
4	33, 100	0. 731	53. 99	—	1, 310, 000
5			1, 144. 24		27, 690, 000

ア 標準価格

大分県地価調査 大分(県)-44 からの規比準

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等 (R6. 7. 1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 34, 000 \text{ 円/㎡} & \times & 102. 0/100 & \times & 100/100. 0 & \times & 100/104. 9 & \div & 33, 100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：104. 9/100

街路条件：100/100（±0%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：98/100（▲2%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：107/100（+7%）

イ 個別格差

形状：▲5%（0. 95）， 間口・奥行の関係：▲5%（0. 95）， 崖地近接：▲10%（0. 90），
規模：▲10%（0. 90） 個別格差（相乗積）：0. 731

ウ 地積

登記記載数量を採用した。

エ 建付減価修正率

物件 4 及び物件 5 の土地上の建物（物件 8）は、敷地と適応し、また周辺環境と適合しており、物件 4 及び物件 5 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。

（本ページ以下余白）

③ 物件 6，物件 7 及び物件 8

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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) 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	
6	主である建物	185,000	226.53	0.096	0.90	3,620,000	3,940,000
	附属建物	140,000	約 50	0.050		320,000	
7	主である建物	180,000	446.04	0.104		7,510,000	7,540,000
	附属建物	90,000	約 7	0.050		30,000	
8	主である建物	190,000	約 1,217.45	0.163	0.90	33,930,000	33,950,000
	附属建物	70,000	約 5	0.050		20,000	

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

物件 6 の主である建物及び物件 7 の主である建物については、登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。物件 8 の主である建物については、登記記載数量を基礎に未登記増築部分等（数量は現地での概測による）を加算した現況延床面積を採用した。物件 6，物件 7 及び物件 8 の各附属建物については、現地での概測による現況延床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数、経済的残存耐用年数及び残価率より査定した定率法による現価率と、観察減価法を併用して下表のとおり査定した。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判定した。

		経 過 年 数	経 済 的 残存耐用年数	残 価 率	定率法による 現 価 率	観 察 減 価	現 価 率
6	主である建物	38	12	10%	0.174	▲45%	0.096
	附属建物	不明	0	10%	0.100	▲50%	0.050
7	主である建物	38	12	10%	0.174	▲40%	0.104
	附属建物	不明	0	10%	0.100	▲50%	0.050
8	主である建物	30	20	10%	0.251	▲35%	0.163
	附属建物	不明	0	10%	0.100	▲50%	0.050

エ 市場性修正率

物件 6 及び物件 7 の建物、並びに物件 8 の建物は、学生向けの「食事付下宿」として建築された物件であり、現下の賃貸市場においては市場性が劣る。本件評価では、当該市場性の減退による市場性修正を▲10% (0.90) と判定した。

2 収益価格の試算

① 物件 1, 物件 2, 物件 3, 物件 6 及び物件 7

物件 1, 物件 2 及び物件 3 の土地並びに物件 6 及び物件 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・2・3 6・7	8,760,000	0.800	23.0%	1.00	30,470,000

ア 年間家賃収入

年間家賃収入は、調査時点において想定される賃貸中の家賃収入（共益費・水道料・インターネット使用料を含む）を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{月額家賃収入単価} & & \text{賃貸可能面積} & & & & \text{年間家賃収入} \\ 1,250 \text{ 円/月} \cdot \text{m}^2 & \times & 584.10 \text{ m}^2 & \times & 12 \text{ か月} & \div & \underline{8,760,000 \text{ 円}} \end{array}$$

※ 賃貸可能面積は、物件 6 の主である建物の 2 階及び 3 階、並びに物件 7 の主である建物の全部とした。

イ 家賃等補正

本物件の中長期的な空室率を 20% と判断し、家賃等補正率を 0.800 と査定した。

ウ 粗利回り

大分市における共同住宅に係る標準的な粗利回りを 12% と判定し、これに、立地地域に基づく補正 (+4.0%)、建物の経過年数及び維持管理の状態に基づく補正 (+7.0%)、契約内容に基づく補正 (±0.0%) を加え、本物件の粗利回りを 23.0% と判定した。

エ その他補正

特になし（補正率：1.00）

② 物件 4，物件 5 及び物件 8

物件 4 及び物件 5 の土地並びに物件 8 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
4・5 8	17,820,000	0.800	22.0%	1.00	64,800,000

ア 年間家賃収入

年間家賃収入は、調査時点において想定される賃貸中の家賃収入（共益費・水道料・インターネット使用料を含む）を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{月額家賃収入単価} & & \text{賃貸可能面積} & & & & \text{年間家賃収入} \\ 1,300 \text{ 円/月} \cdot \text{m}^2 & \times & 1,142.40 \text{ m}^2 & \times & 12 \text{ か月} & \div & 17,820,000 \text{ 円} \end{array}$$

※ 賃貸可能面積は、物件 8 の主である建物の 1 階の貸室部分（190.40 m²）及び 2～6 階の全部とした。

イ 家賃等補正

本物件の中長期的な空室率を 20%と判断し、家賃等補正率を 0.800 と査定した。

ウ 粗利回り

大分市における共同住宅に係る標準的な粗利回りを 12%と判定し、これに、立地地域に基づく補正（+5.0%）、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）

（本ページ以下余白）

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、共同住宅という本物件の特性を考慮して、収益価格をやや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。

① 物件1，物件2，物件3，物件6及び物件7

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	11, 290, 000	29, 330, 000	30, 100, 000
	2	810, 000		
	3	5, 750, 000		
	6	3, 940, 000		
	7	7. 540, 000		
収益価格	1・2・3・6・7	30, 470, 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	30,100,000	0.3849	11,590,000
2		0.0276	830,000
3		0.1960	5,900,000
6		0.1343	4,040,000
7		0.2571	7,740,000
合 計			30,100,000

② 物件4，物件5及び物件8

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	4	1,310,000	62,950,000	64,200,000
	5	27,690,000		
	8	33,950,000		
収益価格	4・5・8	64,800,000		

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
4	64,200,000	0.0208	1,340,000
5		0.4399	28,240,000
8		0.5393	34,620,000
合 計			64,200,000

第6 評価額の決定

前記により求めた基礎となる価格価格に、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	建付地価格等 (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	11,590,000	0.35	法定地上権成立	4,060,000	6,420,000
2	830,000			290,000	
3	5,900,000			2,070,000	
4	1,340,000			470,000	10,350,000
5	28,240,000			9,880,000	

物件 番号	敷地利用権価格 (円) ウ	敷地利用割合 エ	敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ウ×エ≒オ
6	6,420,000	0.4	2,570,000
7		0.6	3,850,000

エ 敷地利用割合

敷地利用割合は、物件6及び物件7の建物の延床面積を基礎に判定した。

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	11, 590, 000	▲4, 060, 000	1. 00	0. 60	—	—	4, 520, 000
2	830, 000	▲290, 000					320, 000
3	5, 900, 000	▲2, 070, 000					2, 300, 000
6	4, 040, 000	+2, 570, 000			1. 00	—	3, 970, 000
7	7, 740, 000	+3, 850, 000					6, 950, 000
一括価格（合計）							18, 060, 000
4	1, 340, 000	▲470, 000	1. 00	0. 60	—	—	520, 000
5	28, 240, 000	▲9, 880, 000					11, 020, 000
8	34, 620, 000	+10, 350, 000			1. 00	1. 00	26, 980, 000
一括価格（合計）							38, 520, 000

ウ 市場性修正率

本物件は、これまでの評価過程で考慮した補修性に加え、土地・建物一体として修正すべき市場性に係る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

物件6は、主である建物の1階部分を建物所有者の親族が使用借により居宅として使用しており、その他の部分を建物所有者及び破産管財人が居宅等（空家）として使用している。また、物件7は、その全部を建物所有者及び破産管財人が居宅等（空家）として使用している。

物件8は、貸室部分のうち2室を建物所有者の親族が使用借により居宅として使用し、18室を賃貸借により賃借人が居宅として使用し、その他の部分を建物所有者及び破産管財人が居宅等（空家）として使用している。

上記の占有状況については、いずれも減価を要しないと判定した（占有減価率：1.00）。

カ その他控除減価

物件8につき、賃借人が拋出している敷金のうち、競落人が引き継ぐべき返還債務はない（その他控除減価：1.00）。

第7 参考価格資料

大分県地価調査基準地 大分（県）－44

所 在：大分市大字政所字村田2223番17

価 格：34,000 円/㎡

位 置：JR日豊本線「大在」駅の南方600m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：405 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし

接 面 街 路：東6.0m市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

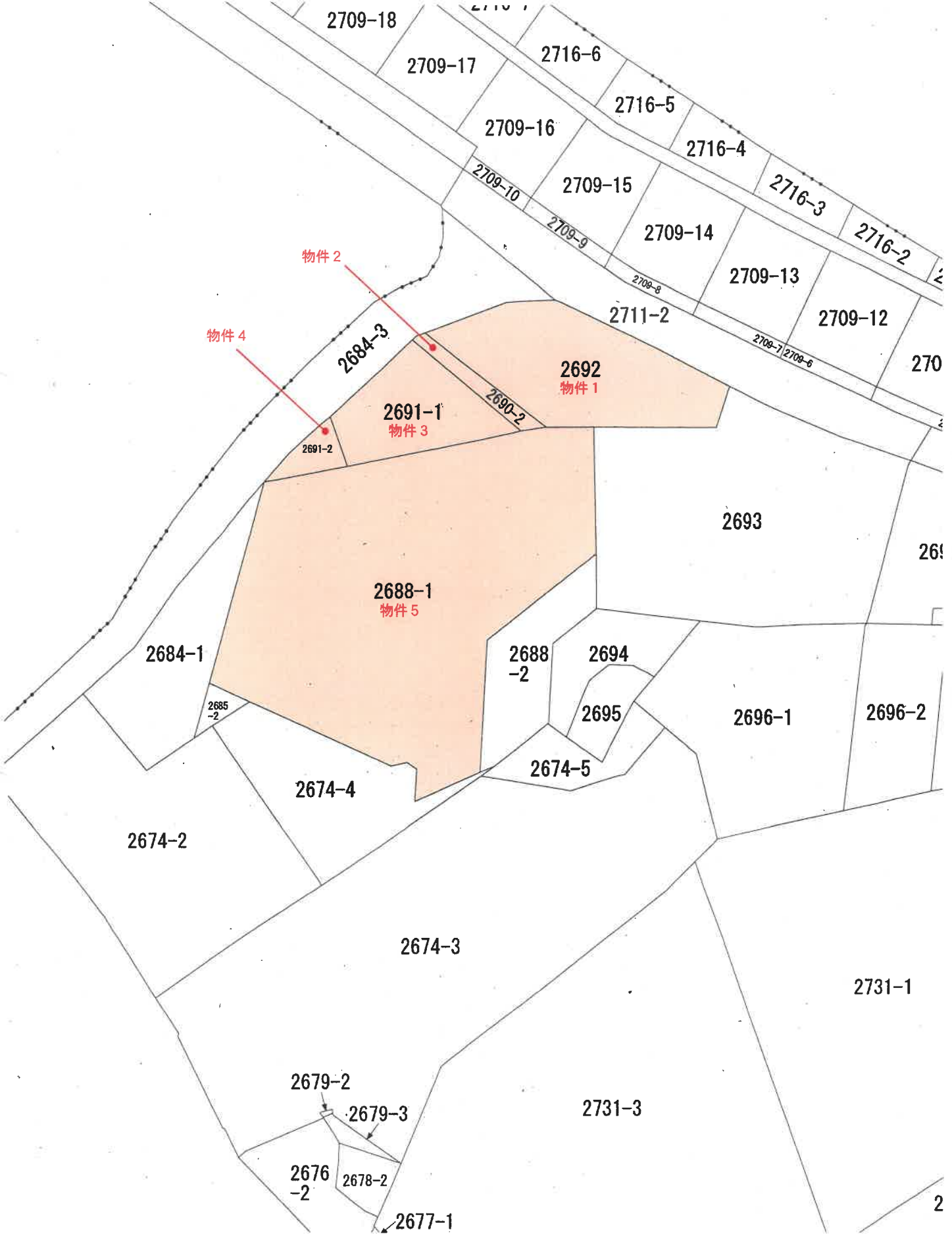
第 8 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (1) ～ (4)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写 (1) ～ (3)
- 6 建物間取図 (1) ～ (12)
- 7 現況写真
- 8 付近見取図

以上



物件位置図



128830

地積測量図

地番 2692

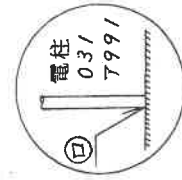
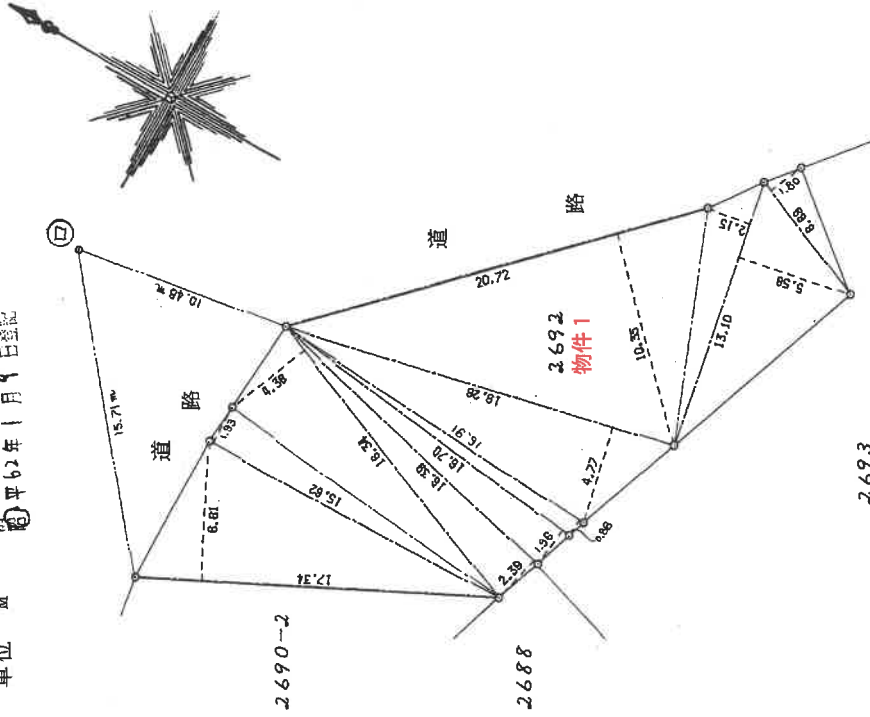
土地の所在 大分市大字城原字尾崎

物件 1

単位 M

前 平 62 年 1 月 9 日登記
後 通 記

2692	6.69	X	1.80	=	12.0420
	13.10	X	5.58	=	73.0980
	13.10	X	2.15	=	28.1650
	20.72	X	10.35	=	214.4520
	19.26	X	4.77	=	91.8702
	16.91	X	0.88	=	14.8808
	16.70	X	1.96	=	32.7320
	16.39	X	2.39	=	39.1721
	16.34	X	4.38	=	71.5692
	15.62	X	1.93	=	30.1466
	17.34	X	6.61	=	114.6174
					722.7453
	1/2				361.37265 M ²



製 者

昭和 61 年 12 月 24 日作製

申 請 人

縮 尺 1 / 250

(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

128828

2691-1

地番

土地の所在
大分市大字城原字尾崎

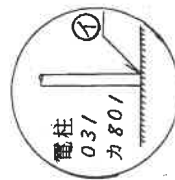
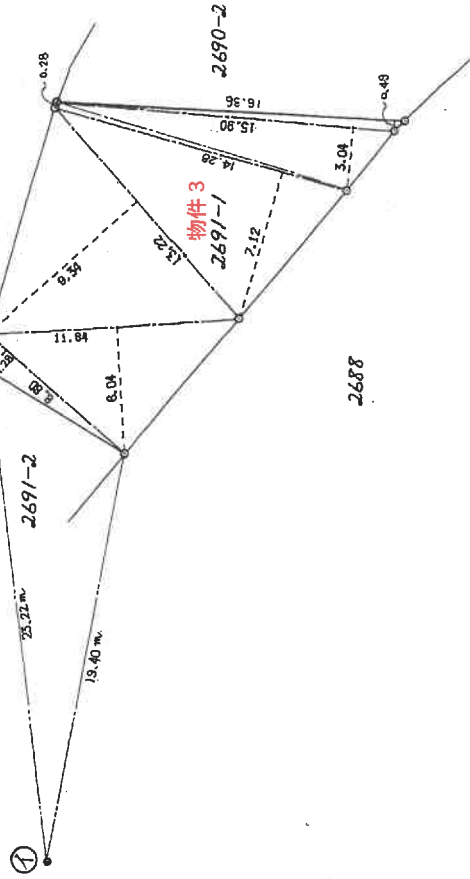
物件 3

平成 22 年 1 月 9 日

単位 M

道路

2691-1	
16.36 X 0.49 =	8.0164
15.90 X 3.04 =	48.3360
14.28 X 0.28 =	3.9984
14.28 X 7.12 =	101.6736
13.22 X 9.34 =	123.4748
11.84 X 6.04 =	71.5136
8.60 X 1.28 =	11.0080
	368.0208
1/2	184.0104 M ²



作製者

昭和 61 年 12 月 24 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印)

※ 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

地番 2691-2

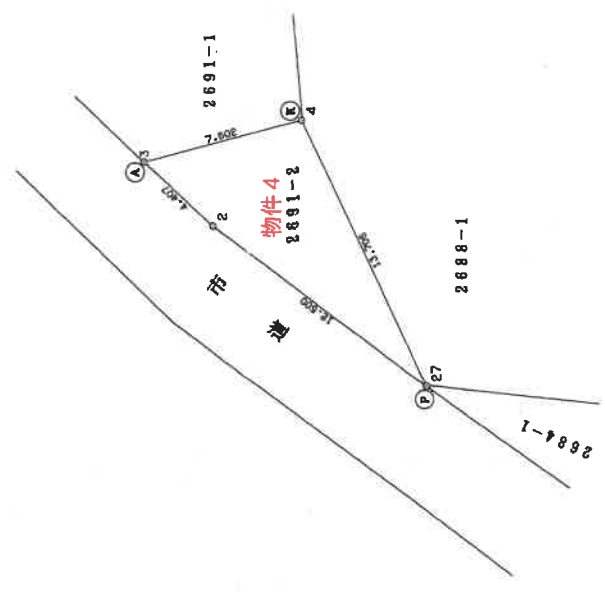
土地の所在 大分市大字城原字尾崎

物件 4

前 6 年 5 月 11 日登記
後 新

座標求積表

地番	NO	名称	X	Y	Y 差	相 乗 差
2691-2	27		52.781	42.717	4.876	257.360156
	4		58.624	55.114	10.523	616.900352
	3		65.991	53.240	-4.876	-321.772116
	2		62.765	50.238	-10.523	-660.476085
合 計						107.987703
二 除						53.9938515 m'
地 積						53.99 m'



鉄筋杭
合成樹脂杭
刻ミ (赤ペンキ印)

申請人

6 年 4 月 1 日 (製作)

作製者

※ 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。

128826

地積測量図

物件 5

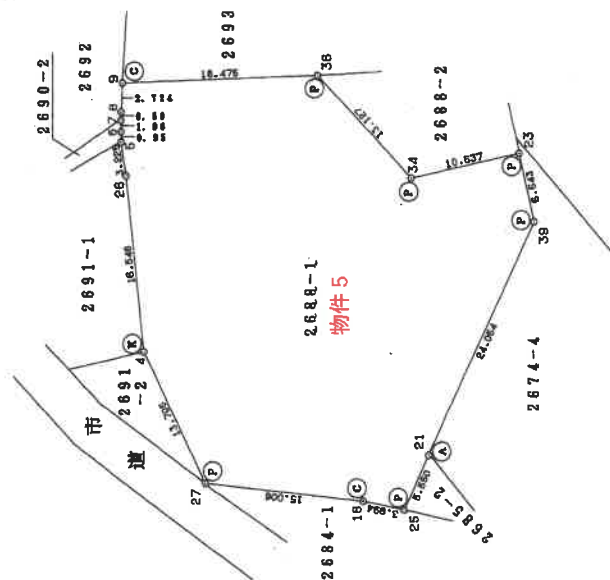
地番 2688-1

土地の所在 大分市大字城原字尾崎

前
昭和 6 年 6 月 14 日登記
後・簿

座標求積表

地番	NO	名称	X	Y	Y 差	相乗算
2688-1	27		52.781	42.717	-14.194	-749.173514
	18		37.883	40.920	-2.866	-100.617248
	25		33.982	40.061	4.194	142.180688
	21		31.665	45.104	26.909	852.073485
	39		21.642	66.970	28.249	611.364858
	23		23.078	73.353	4.161	96.027558
	34		33.378	71.131	7.498	250.268244
	36		42.201	80.851	9.164	386.729964
	9		60.668	80.295	-3.277	-198.809036
	8		60.806	77.574	-3.523	-214.219538
	7		60.802	76.772	-1.862	-113.213324
	6		60.803	75.712	-2.010	-122.214030
	5		60.806	74.762	-4.141	-251.797646
	26		60.340	71.571	-19.648	-1185.560320
	4		58.624	55.114	-28.854	-1691.536898
		合計				2288.496755
		二 除				1144.2483775 m ²
		地 積				1144.24 m ²



A — 鉄 筋 杭

P — 合成樹脂杭

C — コンクリート杭

K — 刻ミ (赤ペンキ印)

測点 No. 26・5～8 — 刻ミ (赤ペンキ印)

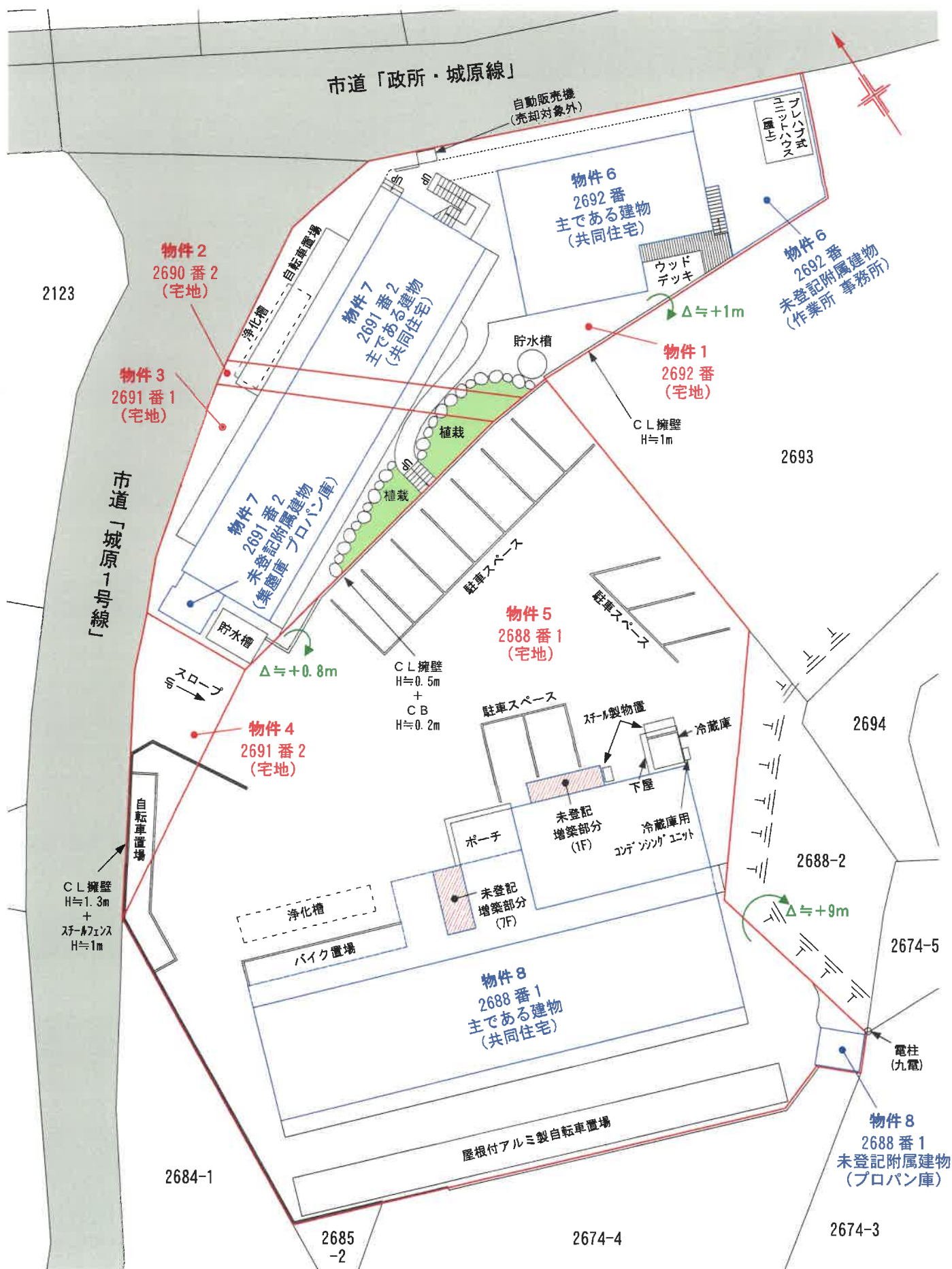
申請人

縮尺 1/500

作製者

(平成 6 年 4 月 15日作製)

※ 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。



土地建物位置関係図

519071

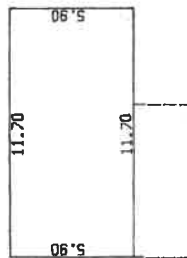
各階平面図

建物図面

物件 6

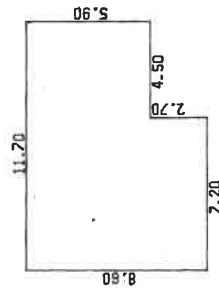
2階・3階共通

単位 M

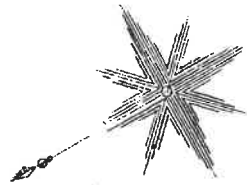


$$5.90 \times 11.70 = 69.0300$$
$$2階 \cdot 3階 \text{ 共通 } 69.03 \text{ M}^2$$

/ 階



$$8.60 \times 7.20 = 61.9200$$
$$5.90 \times 4.50 = 26.5500$$
$$/ 階 \text{ 共通 } 88.47 \text{ M}^2$$



道路



作製者

2年2月12日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

※ 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。

1/500 縮尺 1/250 縮尺 1/500 縮尺

519070

各階平面図

建物図面

家屋番号

2691-2

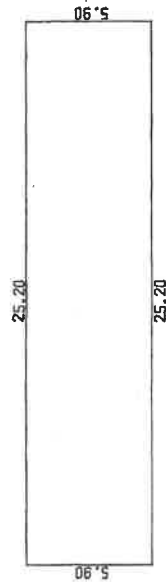
建物の所在

大分市大字城原字尾崎2691番地2・2690番地2・2692番地

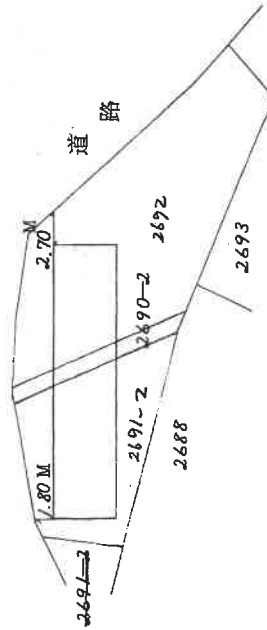
物件7

単位 M

/ 階・2階・3階共通

5.90 X 25.20 = 148.6800
/ 階・2階・3階共通 148.68 M²

道路



作製者

年 2 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。

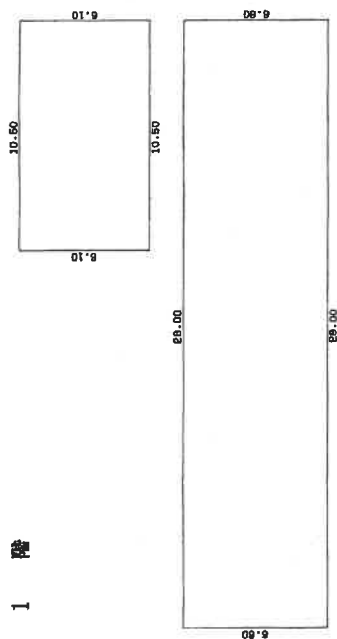
519069

各階平面図

建物図面

物件 8

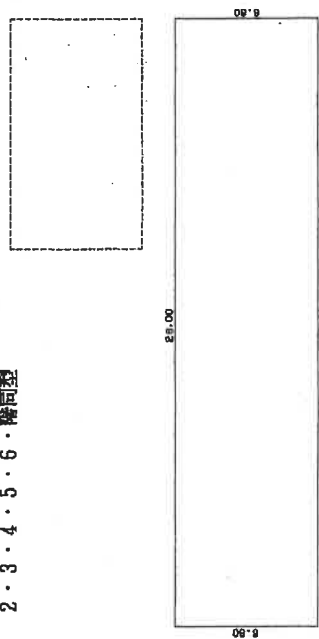
1 階



求積表

$6.80 \times 28.00 = 190.4000$
 $6.10 \times 10.50 = 64.0500$
 合計 254.4500
 床面積 254.45 m²

2・3・4・5・6・階同型



求積表

$6.80 \times 28.00 = 190.4000$
 合計 190.4000
 床面積 190.40 m²

作製者

3月30日(作製)

縮尺

250

申請人

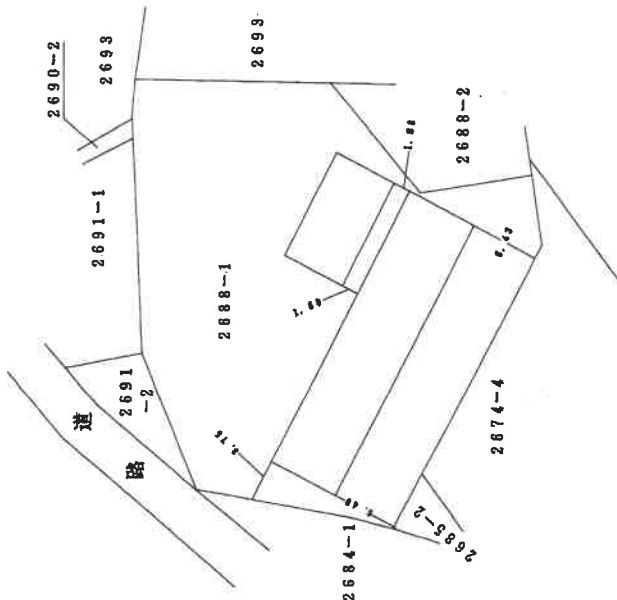
縮尺

500

F19043

2688-1

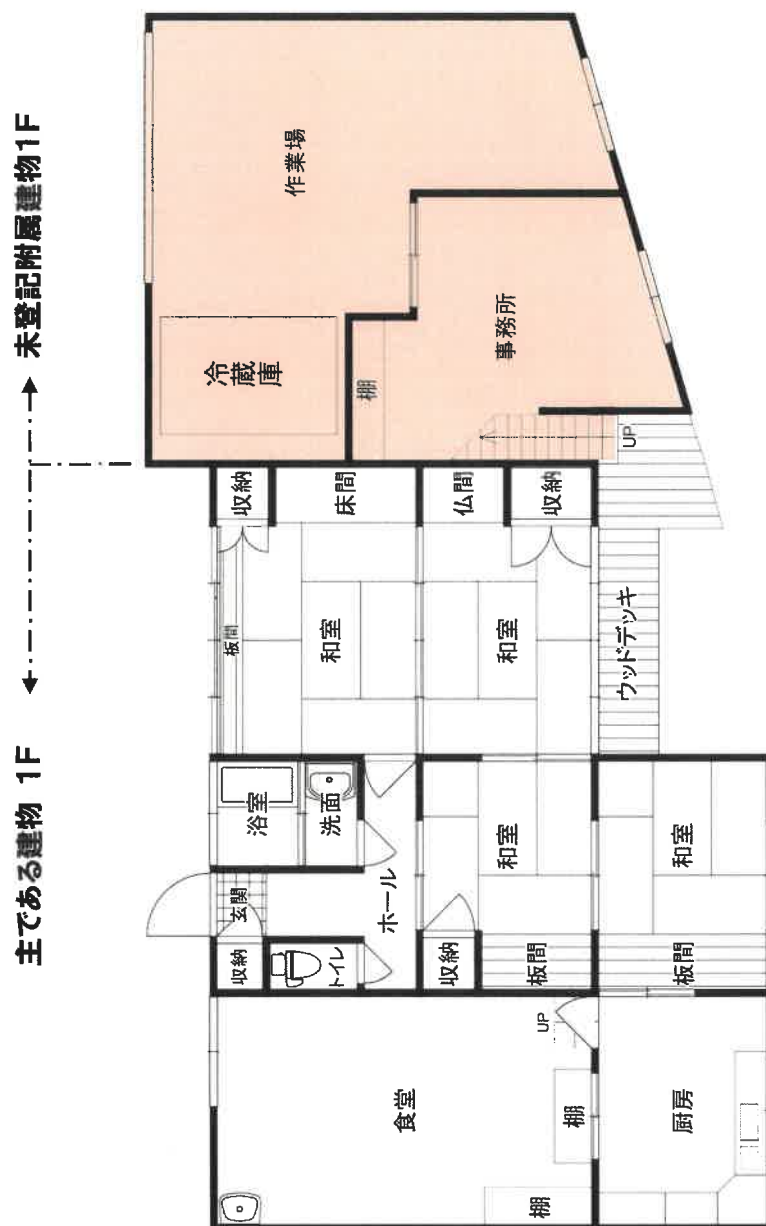
大分市大字城原字尾崎2688番地1



平成七年四月参日

(大分県土地家屋調査士会用紙)

物件 6 主である建物 1 F，未登記附属建物 1 F



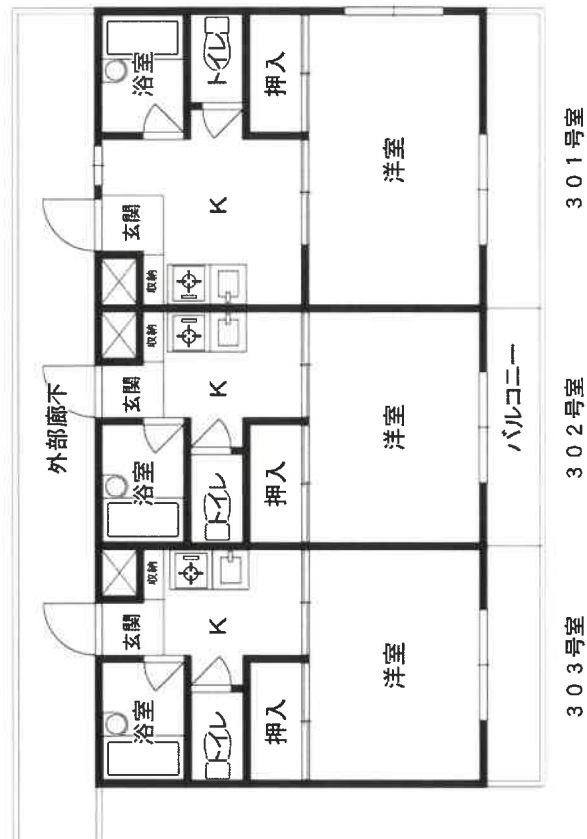
物件 6 主である建物 2 F，未登記附属建物屋上



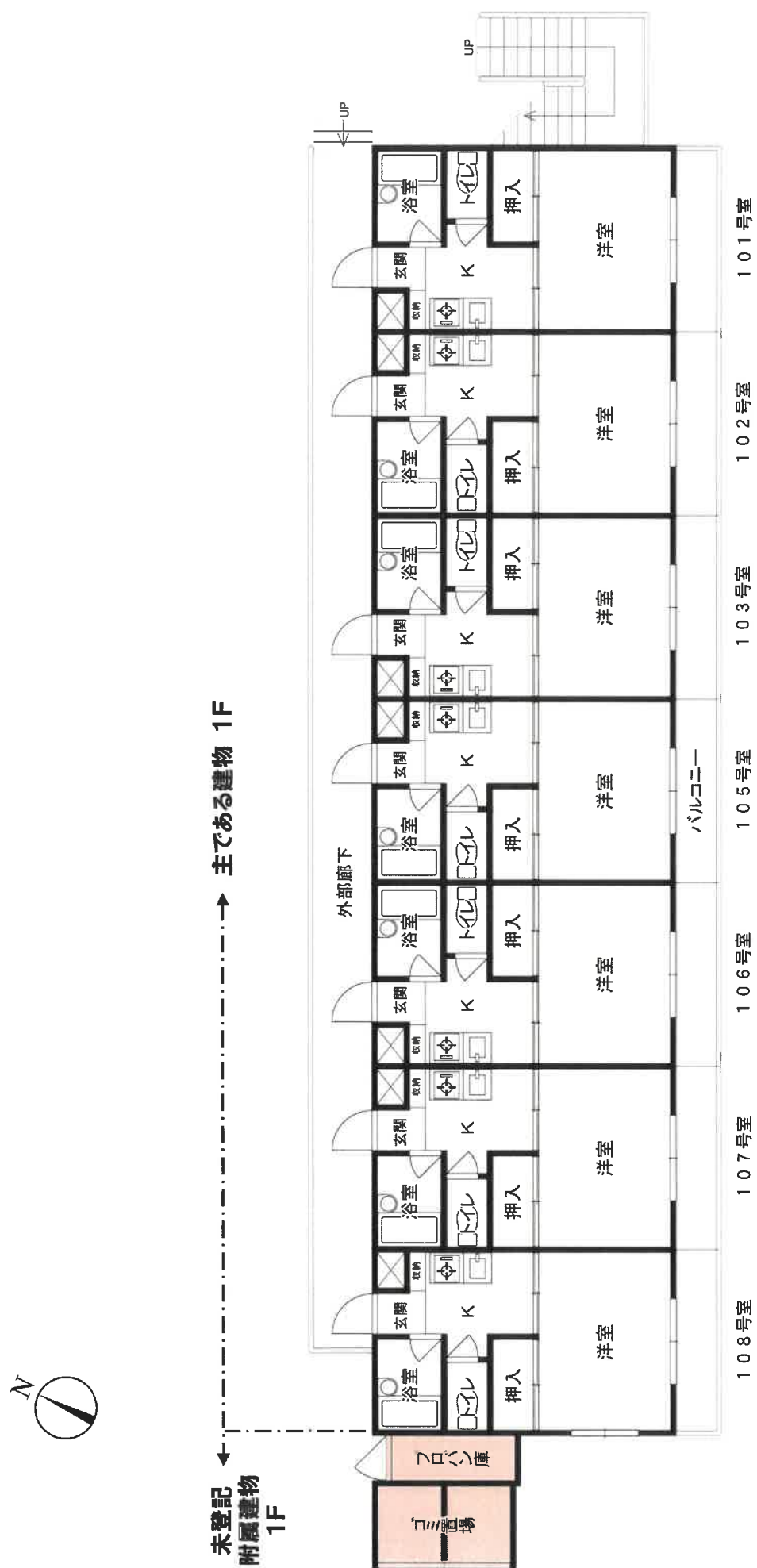
建物間取図 (2)



主である建物 3F



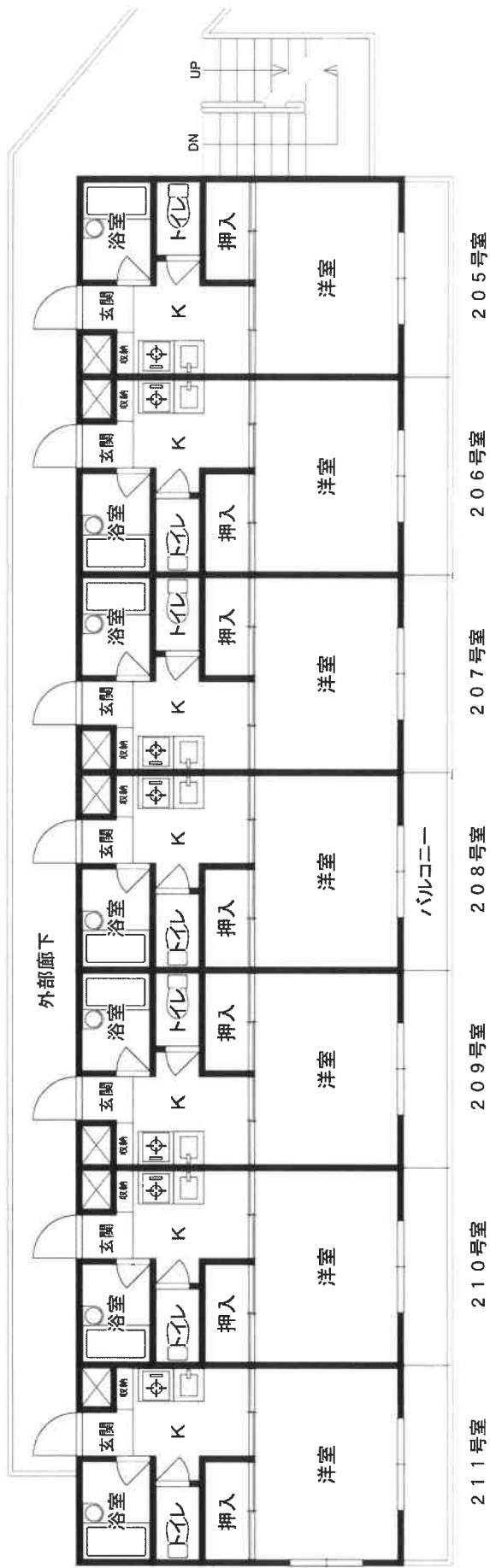
物件 7 主である建物 1 F，未登記附属建物 1 F



建物間取図 (4)

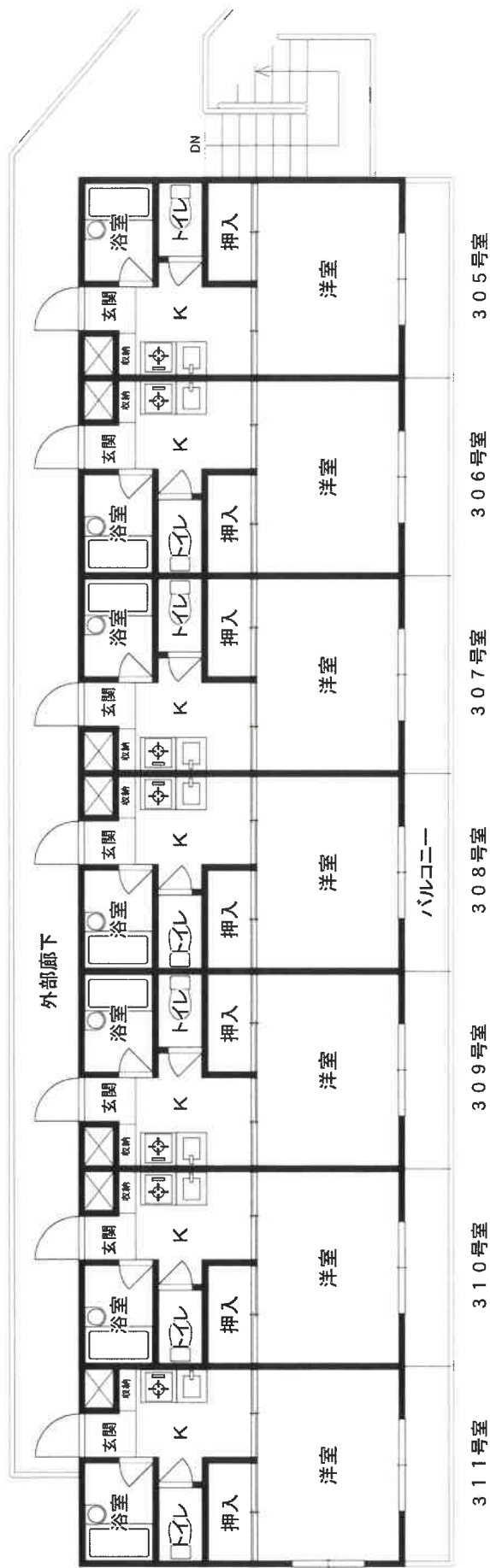


主である建物 2F





主である建物 3F



物件 8 主である建物 1 F，未登記附属建物 1 F



建物間取図 (7)



主である建物 2F



主である建物 3F

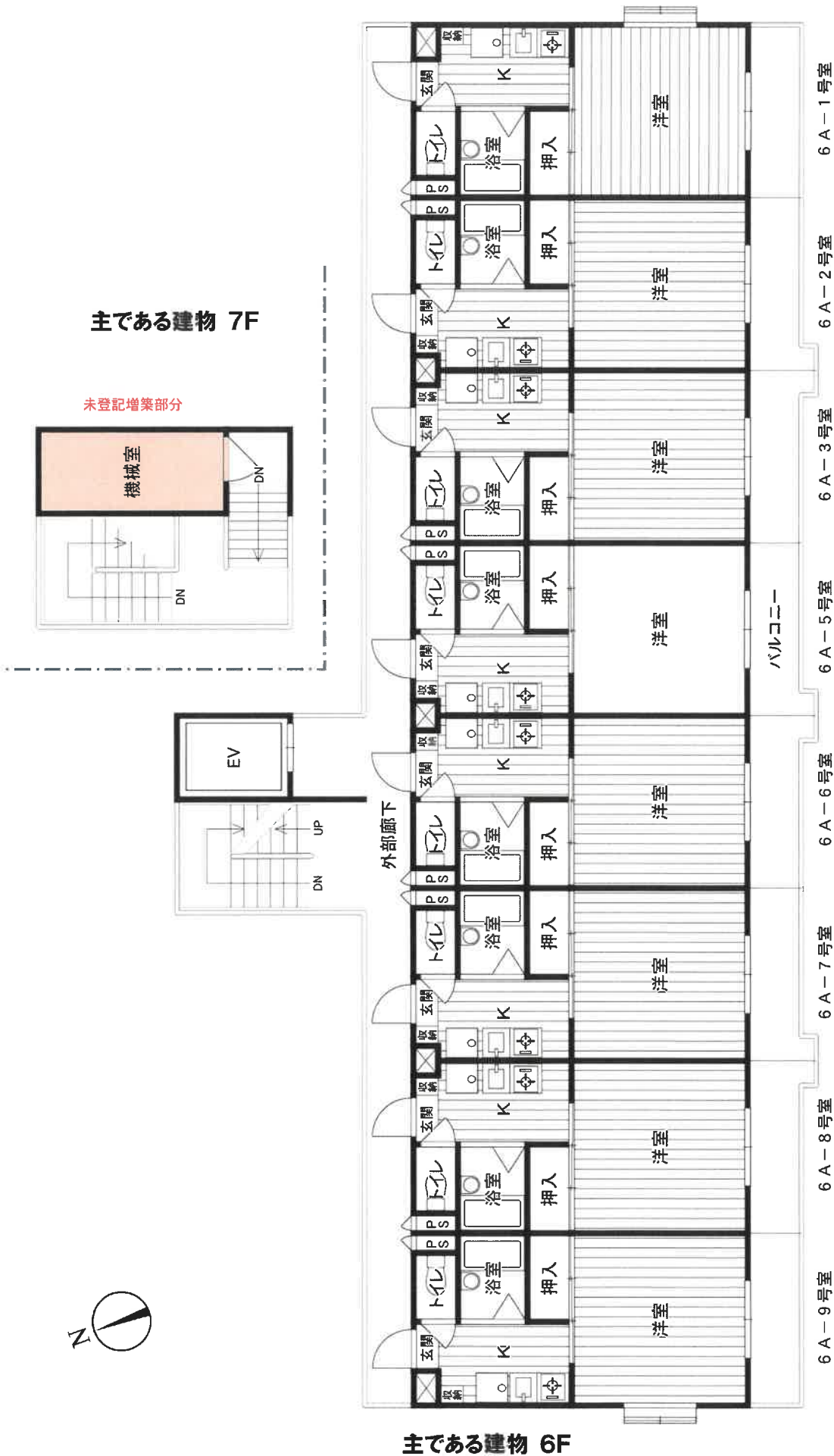


主である建物 4F



主である建物 5F

物件 8 主である建物 6 F, 7 F



建物間取図 (12)



No. 1

物件 4 ・ 擁壁

- ・ 擁壁にクラックが見られる。



No. 2

物件 6 ・ 内部 ・ 1 階

- ・ 維持管理の状態が劣る。



No. 3

物件 6 ・ 内部 ・ 1 階

- ・ 建具に損傷が見られる。



No. 4

物件 6 ・ 内部 ・ 1 階

- ・ 天井の仕上材に破損が見られる。



No. 5

物件 6 ・ 工作物

- ・ 附属建物の屋上に設置されているプレハブ式ユニットハウス。
- ・ 著しく破損している。



No. 6

物件 8 ・ 階段

- ・ コンクリートが剥落しており、内部の鉄筋が露出している。



No. 7

物件 8 ・ 内部 ・ 3 階

・ ガラスが破損している。



No. 8

物件 8 ・ 外部 ・ 5 階

・ パイプシャフト部の扉
が破損している。



No. 9

物件 8 ・ 内部 ・ 6 階

・ ハトが侵入し、床にフ
ンが堆積している。

