

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 8 月 26 日から 令和 7 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 8 月 7 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）
1～4, 6～11 , 13, 15～17	17,700,000 14,160,000	一括	3,540,000	310,914	60,164
1	880,000				
2	590,000				
3	920,000				
4	1,130,000				
6	1,660,000				
7	5,980,000				
8	380,000				
9	70,000				
10	540,000				
11	90,000				
13	1,790,000				
15	650,000				
16	1,800,000				
17	1,220,000				
備考	物件7の売却基準価額のうち工場抵当法2条適用の機械器具の価額は4,400,000円である。 物件17の売却基準価額のうち工場抵当法2条適用の機械器具の価額は0円である。				

物 件 目 録

1 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 500番2
地 目 宅地
地 積 148.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 501番1
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 501番2
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院501番地
家屋 番号 501番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 52.89平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 173.89 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 3.6 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地 2

家屋 番号 501 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 40.96 平方メートル
2 階 136.27 平方メートル
3 階 58.00 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1階 40.96 平方メートル
 2階 約 174.27 平方メートル
 3階 約 72 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地 2

家屋 番号 501 番 2 の 3

種 類 倉庫 寄宿舍

構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1階 127.31 平方メートル
 2階 115.90 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 86 平方メートル

工場抵当法 2 条の適用がある次の機械器具が存在する。

機械器具は別紙「工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項」
のとおり

所有者 A

8 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 501 番 3

地 目 宅地

地 積 63.80 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501 番 4
 地 目 宅地
 地 積 12.64 平方メートル

所有者 A

10 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 502 番
 地 目 ため池
 地 積 92 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

11 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 502 番 2
 地 目 宅地
 地 積 15.73 平方メートル

所有者 A

13 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 507 番 4
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 302.60 平方メートル

所有者 A

15 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 507 番 7

地 目 山林

地 積 109 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

16 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 510 番 2

地 目 畑

地 積 304 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

17 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 507 番地 5

家屋 番号 507 番 5

種 類 作業場 倉庫 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 9 5 . 0 4 平方メートル
 2 階 1 0 7 . 0 4 平方メートル
 3 階 1 0 7 . 0 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 7 6 平方メートル

工場抵当法 2 条の適用がある次の機械器具が存在する。

機械器具は別紙「工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項」
のとおり

所有者 株式会社仲道食品

(工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項)

種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号	設置場所
FUJISTEAMY		1	株式会社フジ	2020.10		物件7
スマシ粉定量機		1		2023.1		物件7
リ・ジョイスフリーザー		1		2023.1		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
サンrー3号型		1	株式会社品川工業所	不明		物件17

物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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1～4, 6～11, 13, 15～17】

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1～4, 6～11, 13, 15～17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 6, 7, 17】

本件各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, 2, 16】

公図上, 本件土地の間には水路が存在するが現況は不明である。

【物件番号16】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～3, 8～11, 13, 15, 16】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号501番2の1, 507番4)の登記が存在する。

《 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 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 500 番 2
 地 目 宅地
 地 積 148.76 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501 番 1
 地 目 宅地
 地 積 99.17 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501 番 2
 地 目 宅地
 地 積 155.37 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地
 家屋 番号 501 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 52.89 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 1 7 3 . 8 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 . 6 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 5 0 1 番地 2

家屋 番号 5 0 1 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 4 0 . 9 6 平方メートル
2 階 1 3 6 . 2 7 平方メートル
3 階 5 8 . 0 0 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1階 40.96平方メートル
 2階 約174.27平方メートル
 3階 約72平方メートル

所有者 A

7 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

家屋 番号 501番2の3

種 類 倉庫 寄宿舍

構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 127.31平方メートル
 2階 115.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約86平方メートル

工場抵当法2条の適用がある次の機械器具が存在する。

機械器具は別紙「工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項」
のとおり

所有者 A

8 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 501番3

地 目 宅地

地 積 63.80平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501 番 4
 地 目 宅地
 地 積 12.64 平方メートル

所有者 A

10 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 502 番
 地 目 ため池
 地 積 92 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

11 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 502 番 2
 地 目 宅地
 地 積 15.73 平方メートル

所有者 A

13 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 507 番 4
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 302.60 平方メートル

所有者 A

15 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 507 番 7

地 目 山林

地 積 109 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

16 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 510 番 2

地 目 畑

地 積 304 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

17 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 507 番地 5

家屋 番号 507 番 5

種 類 作業場 倉庫 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 95.04 平方メートル
 2階 107.04 平方メートル
 3階 107.04 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 176 平方メートル

工場抵当法 2 条の適用がある次の機械器具が存在する。

機械器具は別紙「工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項」
のとおり

所有者 株式会社仲道食品

(工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項)

種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号	設置場所
FUJISTEAMY		1	株式会社フジ	2020.10		物件7
スマシ粉定量機		1		2023.1		物件7
リ・ジョイスフリーザー		1		2023.1		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
サンrー3号型		1	株式会社品川工業所	不明		物件17

令和6年(ケ)第41号
物件1～11, 13～17
令和7年6月6日提出
(評価人 安東正二)

現況調査報告書(補充)

大分地方裁判所

執行官 松田裕一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 500番2
地 目 宅地
地 積 148.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 501番1
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 501番2
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院501番地
家屋 番号 501番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 52.89平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地 2

家屋 番号 501 番 2 の 1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 26.91 平方メートル
2 階 26.91 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地 2

家屋 番号 501 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 40.96 平方メートル
2 階 136.27 平方メートル
3 階 58.00 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地 2

(2 枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 501番2の3
 種 類 倉庫 寄宿舍
 構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 127.31平方メートル
 2階 115.90平方メートル

所有者 A

8 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501番3
 地 目 宅地
 地 積 63.80平方メートル

所有者 A

9 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501番4
 地 目 宅地
 地 積 12.64平方メートル

所有者 A

10 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 502番
 地 目 ため池
 地 積 92平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

物 件 目 録

1 1 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 5 0 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 7 3 平方メートル

所有者 A

~~1 2 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 5 0 4 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 2 4 9 平方メートル~~

~~所有者 A~~

1 3 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 5 0 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 0 2 . 6 0 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 5 0 7 番地 4、5 0 8 番地
 家屋 番号 5 0 7 番 4
 種 類 作業場 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 0 . 7 9 平方メートル

(4 枚目)

物 件 目 録

2 階 14.57 平方メートル

所有者 A

15 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 507 番 7

地 目 山林

地 積 109 平方メートル

所有者 A

16 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 510 番 2

地 目 畑

地 積 304 平方メートル

所有者 A

17 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 507 番地 5

家屋 番号 507 番 5

種 類 作業場 倉庫 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 95.04 平方メートル
2 階 107.04 平方メートル
3 階 107.04 平方メートル

所有者 株式会社仲道食品

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■事業再構築補助 金事務局担当者	1 私は、事業再構築補助金事務局の担当者です。 2 株式会社仲道食品については、1349万2666円の事業再構築補助金を交付しています。本件建物内に冷凍豆腐の製造のために、3品目が登録されています。2023年1月25日に、リ・ジョイスフリーザー1100万円、さいの目カッター235万円、凝固剤添加機490万円が設置されています。事業再構築補助金を取得して設置されたもので、それらの各機械装置については、株式会社仲道食品の物です。 3 それらの各機械装置が第三者に売却された場合、当局は、買受人に何ら法的主張はしません。 4 本件建物は、株式会社仲道食品の物です。本件建物が第三者に売却された場合、当局は、買受人に何ら法的主張はしません。

(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 スマシ粉定量機については、凝固剤添加機と同一のものであると認められる。
- 2 さいの目カッターについては、現地で見つけることができなかった。
- 3 リ・ジョイスフリーザー、凝固剤添加機、さいの目カッター及び本件建物が売却された場合、事業再構築補助金事務局は、買受人に何ら法的主張は行わないと述べている。
- 4 工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項について、別紙のとおり、修正する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(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3月21日(金) 16:00-16:10	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年4月9日(水) 13:40-13:50	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年4月11日(金) 13:30-13:40	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年4月16日(水) 16:10-16:20	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年4月30日(水) 14:40-14:50	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月1日(木) 10:40-10:50	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月1日(木) 15:30-15:40	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月7日(水) 15:20-15:30	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月12日(月) 14:10-14:20	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月13日(火) 15:30-15:40	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月19日(月) 11:30-11:40	当庁	事業再構築補助金事務局担当者から 聴取(電話)
令和7年5月21日(水) 14:30-14:40	当庁	事業再構築補助金事務局に調査等申 請を送付(普通郵便)
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

(工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項)

種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号	設置場所
FUJISTEAMY		1	株式会社フジ	2020.10		物件7
スマシ粉定量機		1		2023.1		物件7
リ・ジョイスフリーザー		1		2023.1		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
サンrー3号型		1	株式会社品川工業所	不明		物件17

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

令和6年(ケ)第41号
物件1～11, 13～17
令和6年12月9日受理
令和7年3月7日提出
(評価人 安東正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 松田裕一

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 500 番 2
 地 目 宅地
 地 積 148.76 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501 番 1
 地 目 宅地
 地 積 99.17 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 501 番 2
 地 目 宅地
 地 積 155.37 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 501 番地
 家屋 番号 501 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 52.89 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

家屋 番号 501番2の1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 26.91 平方メートル
2階 26.91 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

家屋 番号 501番2の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 40.96 平方メートル
2階 136.27 平方メートル
3階 58.00 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院50.1番地2

(2 枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 5 0 1 番 2 の 3

種 類 倉庫 寄宿舍

構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 7 . 3 1 平方メートル
2 階 1 1 5 . 9 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 5 0 1 番 3

地 目 宅地

地 積 6 3 . 8 0 平方メートル

所有者 A

9 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 5 0 1 番 4

地 目 宅地

地 積 1 2 . 6 4 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 5 0 2 番

地 目 ため池

地 積 9 2 平方メートル

所有者 A

(3 枚目)

物 件 目 録

1 1 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 5 0 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 7 3 平方メートル
 所有者 A

~~1 2 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 5 0 4 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 2 4 9 平方メートル
 所有者 A~~

1 3 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
 地 番 5 0 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 0 2 . 6 0 平方メートル
 所有者 A

1 4 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 5 0 7 番地 4、5 0 8 番地
 家屋 番号 5 0 7 番 4
 種 類 作業場 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 0 . 7 9 平方メートル
 (4 枚目)

物 件 目 録

2 階 14.57 平方メートル

所有者 A

15 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 507 番 7

地 目 山林

地 積 109 平方メートル

所有者 A

16 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院

地 番 510 番 2

地 目 畑

地 積 304 平方メートル

所有者 A

17 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院 507 番地 5

家屋 番号 507 番 5

種 類 作業場 倉庫 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 95.04 平方メートル
2 階 107.04 平方メートル
3 階 107.04 平方メートル

所有者 株式会社仲道食品

(5 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	大分市大字葛木501番地の2								
土地	物件1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16								
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)								
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐								
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件4, 6, 7建物を所有し, 占有している ☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に物件17建物を所有し, 占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり								
下記以外の建物	☐ ない ☒ ある(詳細は「土地建物位置関係図」のとおり)								
その他の事項									
建物	物件4								
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) ☒ 床面積: 約173.89㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建								
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 便所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約3.6㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 便所		構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建		床面積: 約3.6㎡
{	種類: 便所								
	構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建								
	床面積: 約3.6㎡								
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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								
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)								
その他の事項									
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年() 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
{	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

(6枚目)

(建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分市大字葛木501番地の2		
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：2階約174.27㎡ 3階約72㎡		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある	種 類： 構 造： 床面積：	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している。		
敷 地	☒ ある（詳細は「土地建物位置関係図」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	売却対象工作物エコキュート		
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
(7枚目)

(建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分市大字葛木501番地の2		
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) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類 : 平家建工場 構 造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 床面積 : 約86㎡ }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 寄宿舍(空き家) として使用している。		
敷 地	☒ ある (詳細は「土地建物位置関係図」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
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

(8枚目)

(建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大分市大字葛木501番地の2	
建 物	物件17	
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 : 平家建工場 構 造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 床面積 : 約176㎡ 下屋下物置鉄骨製約19㎡	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場(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	
敷 地	☒ ある (詳細は「土地建物位置関係図」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
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

(9枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 17 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人（ ☐ 所有者会社代表者の陳述／ ☐ 提示文書（ ））の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和57年8月25日	
最初の契約等	契約日	昭和57年8月25日
	期間	昭和57年8月25日から ☒ 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	昭和57年8月25日から ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	☒ なし ☐ 前払（〇年間分〇万円） ☐ 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 占有開始日は建物の登記により認定した。占有権限は推定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社フジ担当者	1 私は、株式会社フジの担当者です。 2 FUJISTEAMY については、九州に代理店はないため直接メーカーの方で、面倒をみています。2020年11月に納品された物で、726万円が同年12月10日に入金されています。
■事業再構築補助金事務局担当者	1 私は、事業再構築補助金事務局の担当者です。 2 本件建物内に、リ・ジョイスフリーザーが設置してあり、「事業再構築補助金事業以外での使用禁止」と書かれているとのことですが、その機械についてお答えできることはありません。
■債権者担当者	本件建物に、動産譲渡担保権設定契約書が締結されていますので、それを提出します。
■申立代理人弁護士	本件建物に関して、動産譲渡担保権設定契約書が提出されていますが、動産譲渡担保権設定契約についてはそれを放棄し、工場抵当法の適用があるということで進めていただいて構いません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各物件の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、6～10枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 物件各土地と隣接地との境界には、ブロック塀もしくは側溝が存在し、明確である。
- 4 物件1、物件2及び物件16の土地の間には、公図上水路が存在するが、現況は不明である。
- 5 物件5の建物は、滅失しているものと認められる。
- 6 物件14の建物は、滅失しているものと認められる。
- 7 貯蔵庫は、本件建物17との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 8 引込柱は、本件建物7との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 9 重油置場は、本件建物17との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 10 ボイラー置場は、本件建物17との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 11 倉庫は、本件建物17との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 12 冷蔵庫は、本件建物17との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 13 エコキュートは、本件建物6との近接性から、売却対象の工作物と認める。
- 14 工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項については、別紙のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月9日(月) 14:30-15:00	大分地方法務局	公図写等取得
令和6年12月10日(火) 9:10-9:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年12月11日(水) 8:30-8:40	当庁	大分市役所に建物間取図写がないことを確認
令和6年12月11日(水) 15:40-16:00	大分市消防局予防課	建物間取図写を申請
令和6年12月12日(木) 16:40-16:50	大分市消防局予防課	建物間取図写を受領
令和6年12月13日(金) 11:40-11:50	物件所在地	占有調査, 写真撮影
令和6年12月13日(金) 14:50-15:00	当庁	所有者に連絡書送付
令和6年12月24日(火) 9:00-9:10	大分地方法務局	物件16の閉鎖謄本請求し取得
令和6年12月24日(火) 13:50-14:10	物件所在地	占有調査, 所有者に連絡書送付
令和6年12月24日(火) 15:10-16:00	大分東警察署	異臭について相談
令和6年12月24日(火) 16:20-16:50	物件所在地	占有調査, 異臭について
(特記事項) ■ 令和7年1月17日 目的物件は不在で施錠されていたので, 解錠して建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(13枚目)

(調査経過用)

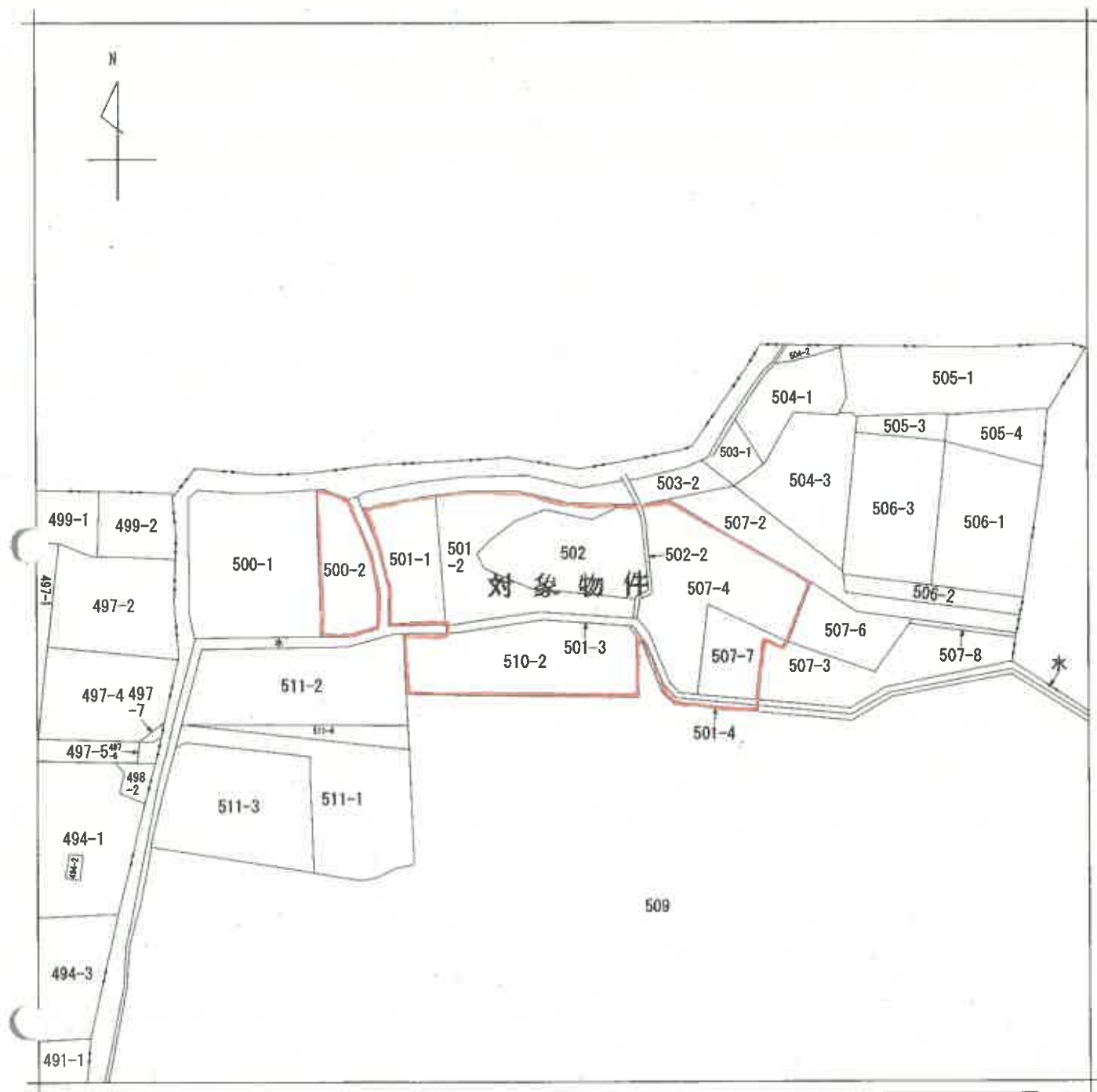
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月10日(金) 9:50-10:00	当庁	所有者に期日指定書送付
令和7年1月14日(火) 15:50-16:00	物件所在地	占有調査, 所有者に連絡書送付
令和7年1月17日(金) 13:40-16:20	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行
令和7年1月24日(金) 9:20-9:30	当庁	大分商工会議所から聴取(電話)
令和7年1月24日(金) 14:40-15:00	当庁	事業再構築補助金事務局職員から聴 取(電話)
令和7年1月24日(金) 15:00-15:10	当庁	申立人代理人弁護士から聴取(電話)
令和7年1月24日(金) 15:10-15:20	当庁	債権者担当者から聴取(電話)
令和7年1月27日(月) 10:00-10:10	当庁	株式会社フジ職員から聴取(電話)
令和7年1月27日(月) 14:20-14:30	当庁	株式会社フジ職員から聴取(電話)
令和7年3月6日(木) 9:40-9:50	当庁	申立人代理人弁護士から聴取(電話)
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(14枚目)

(工場抵当法の適用がある場合の調査・評価事項)

種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号	設置場所
FUJISTEAMY		1	株式会社フジ	2020.10		物件7
スマシ粉定量機		1		不明		物件7
リ・ジョイスクリーナー		1		不明		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
冷蔵庫		1		不明		物件7
サンrー3号型		1	株式会社品川工業所	不明		物件17

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(15枚目)



請 求 部 分	所 在	大分市大字葛木字瑞壽院				地 番	502番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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		

(13 枚目)

登記年月日：平成20年4月28日

112724

平成20年 4月28日 登記

地番 501-3

土地の所在 大分市大字葛木字瑞露院

昭・皇 20年 4月 28日 登記
後・新

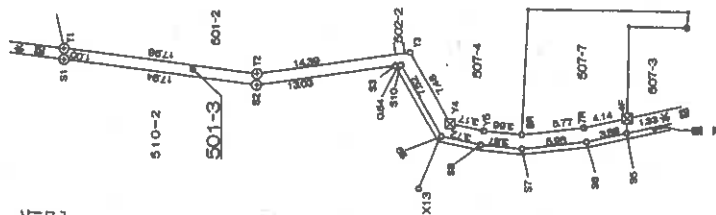
求積数 (世界測地系)

NO	Xn	Yn	Vn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
Y1	24964.002	62728.048	-17.778	-443760.09652
S1	24962.995	62728.006	17.657	440771.802715
S2	24960.033	62746.706	30.673	765599.082209
S3	24961.306	62758.679	13.514	337327.089284
S10	24961.359	62759.219	4.113	102666.089567
S9	24964.740	62762.792	7.186	179324.761640
S8	24963.838	62768.405	7.450	185906.093100
S7	24963.306	62770.242	9.808	244742.026248
S6	24953.703	62776.213	9.804	244646.104212
S5	24954.358	62780.046	3.909	97546.585422
4F	24956.689	62780.122	-4.010	-100072.312890
7R	24954.995	62778.036	-9.849	-245706.880770
8R	24954.616	62770.276	-9.291	-231853.337256
Y5	24955.086	62766.745	-6.613	-165027.983718
Y4	24955.862	62763.663	-6.638	-165607.011958
Y3	24962.451	62760.107	-17.881	-446303.580331
Y2	24961.035	62745.782	-32.059	-800225.821065
合計				-127.810141
面積 19.20 坪				63.80 ㎡

測定点	X座標	Y座標	面積
C1	24962.404	62773.273	面積
T4	24977.240	62819.461	面積

測量に使用した基準点 (世界測地系)

測定点	測点番号	X座標	Y座標
基準点	電子基準点	24936.411	74373.089
合計	電子基準点	25481.319	54009.363
VRS方式によるRTK-GPS測量		10916.989	69869.131



境界点	境界線の種類
④	金 属 板
⑤	金 属 杭
⑥	合成樹脂杭
⑦	コンクリート杭
⑧	刻 み

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年3月4日作成

登記年月日：平成20年4月28日

平成20年4月28日登記

112725

地番 501-4 地積測量図・土地所在図

土地の所在 大分市大字葛木字瑞壽院

新・昭和20年4月28日産記

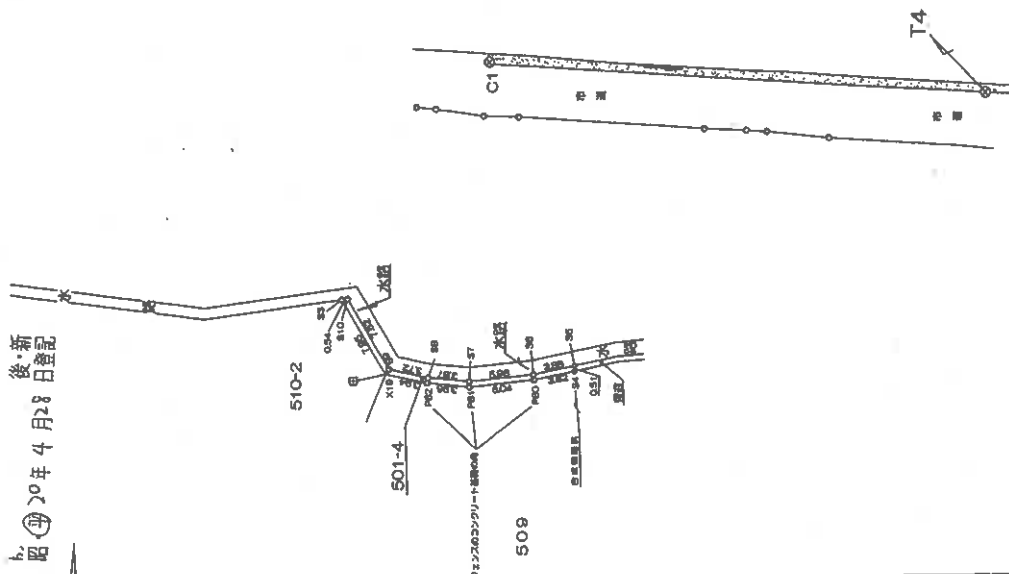
求積表（世界測地系）

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1})
S10	24961.359	62759.219	-4.113	-102666.069567	
S3	24961.306	62758.679	3.238	60824.708828	
X19	24964.309	62762.457	7.605	18977.519945	
P82	24963.353	62766.284	7.754	19348.299162	
P81	24962.808	62770.211	9.963	248604.826104	
P80	24963.205	62776.247	9.808	244691.128230	
S4	24963.846	62780.017	3.799	94799.680954	
S5	24964.358	62780.046	-3.804	-94926.377832	
S6	24963.703	62776.213	-9.804	-244646.104212	
S7	24963.306	62770.242	-9.808	-244742.028248	
S8	24963.838	62766.406	-7.450	-169906.093100	
S9	24964.740	62762.792	-7.188	-179324.761040	
合計				-25.288376	
面積	3.822			12.644	

測点	X座標	Y座標	備
C1	24962.404	62773.273	境界点
T4	24977.599	62819.461	境界点

測点	X座標	Y座標	V座標
電子基準点	24963.411	62773.089	74373.089
電子基準点	25481.319	64009.363	64009.363
電子基準点	10916.989	69859.131	69859.131

境界点の種類	境界点の種類
① 金 属 釘	② 金 属 釘
③ 合成樹脂杭	④ コンクリート杭
⑤ 銅 柱	⑥ 銅 柱



作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年3月4日作成

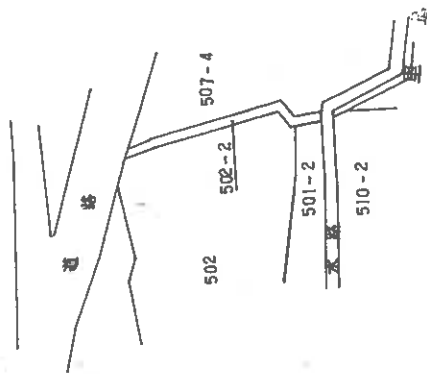
登記年月日：平成5年8月18日

112736

土地所在図

地番	502-2
土地の所在	大分市大字葛木字瑞寿院

新・後
登記
日
月
年
5
8
平
5
昭
和



作製者	(昭和5年8月17日作製)		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5年8月18日

112727

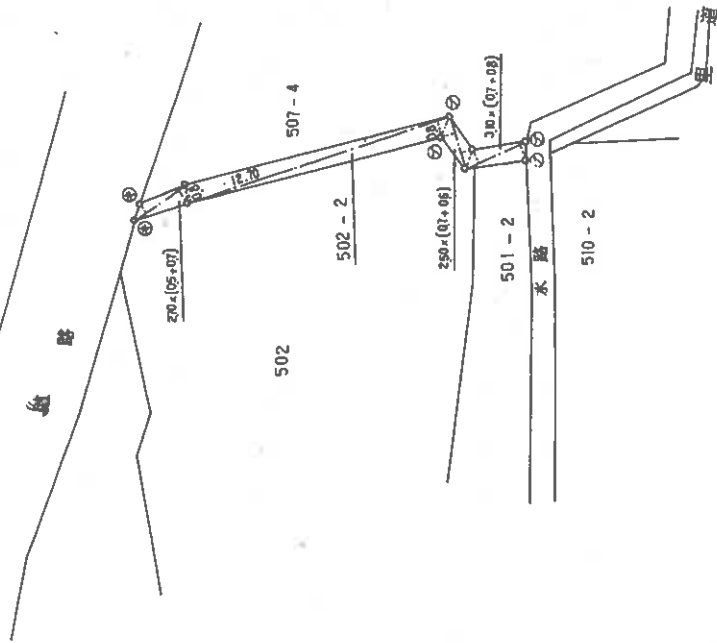
地積測量図

地番	502-2
土地の所在	大分市大字葛木字瑞寿院

前
昭
和
5
年
8
月
18
日
登
記
後・新



地番 ① 502-2			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	2.70	0.500	1.35000
ロ	2.70	0.700	1.89000
ハ	12.70	0.800	10.16000
ニ	12.70	0.800	10.16000
ホ	2.50	0.700	1.75000
ヘ	2.50	0.600	1.50000
ト	3.10	0.700	2.17000
チ	3.10	0.800	2.48000
積面積			31.46000
総面積			15.730000
地積			15.73 m ²



凡 例
① 測量
② プラス・ノック

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(平成5年8月17日作成)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和53年12月23日

112730

地積測量図

504-2-2 1-1
504-1-2

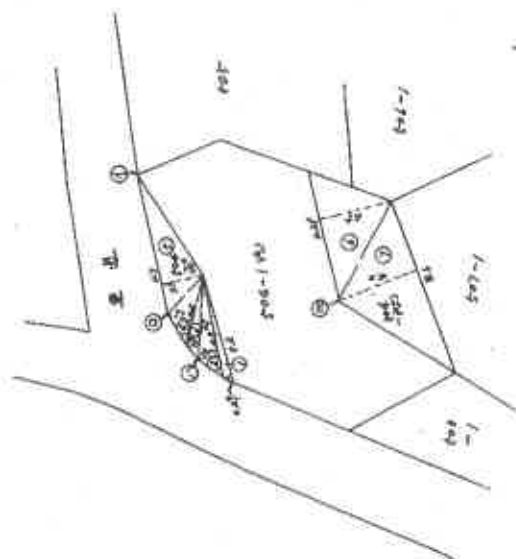
地番

土地の所在
大分市大字葛木字瑞壽院

土地の所在

出 504
図 53年12月23日登記
新・第 504-2, -3

測量地の種類	
1. 石炭地層地	石炭地層地
2. 石炭地層地	石炭地層地
3. 石炭地層地	石炭地層地
4. 石炭地層地	石炭地層地



504-2 (B)	
番号	面積
1	5.2
2	5.7
3	5.7
4	5.7
5	5.7
6	5.7
7	5.7
8	5.7
9	5.7
10	5.7
11	5.7
12	5.7
13	5.7
14	5.7
15	5.7
16	5.7
17	5.7
18	5.7
19	5.7
20	5.7
21	5.7
22	5.7
23	5.7
24	5.7
25	5.7
26	5.7
27	5.7
28	5.7
29	5.7
30	5.7
31	5.7
32	5.7
33	5.7
34	5.7
35	5.7
36	5.7
37	5.7
38	5.7
39	5.7
40	5.7
41	5.7
42	5.7
43	5.7
44	5.7
45	5.7
46	5.7
47	5.7
48	5.7
49	5.7
50	5.7
51	5.7
52	5.7
53	5.7
54	5.7
55	5.7
56	5.7
57	5.7
58	5.7
59	5.7
60	5.7
61	5.7
62	5.7
63	5.7
64	5.7
65	5.7
66	5.7
67	5.7
68	5.7
69	5.7
70	5.7
71	5.7
72	5.7
73	5.7
74	5.7
75	5.7
76	5.7
77	5.7
78	5.7
79	5.7
80	5.7
81	5.7
82	5.7
83	5.7
84	5.7
85	5.7
86	5.7
87	5.7
88	5.7
89	5.7
90	5.7
91	5.7
92	5.7
93	5.7
94	5.7
95	5.7
96	5.7
97	5.7
98	5.7
99	5.7
100	5.7

作製者

(昭和53年11月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印)

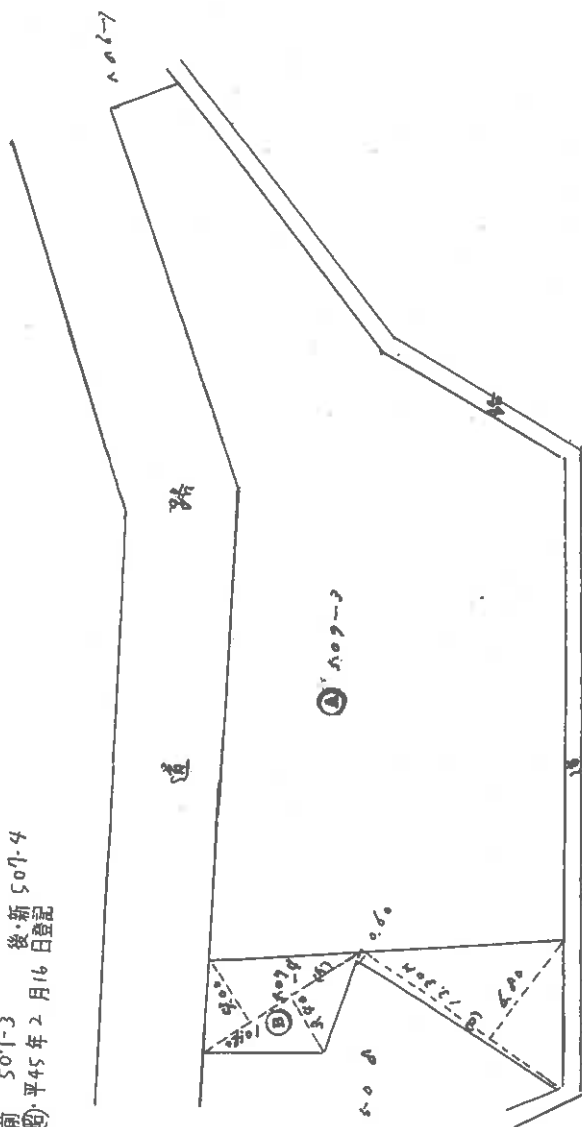
112738

區 量 測 積 地

4. 4. 3

大正六年十月一日

前 507-3 後・新記 507-4
(附) 平45年2月16日登記



求積 (B) $607-4$

(17) $0.40 \times (200 + 240) = 160$

(18) $2.00 \times (0.60 + 0.80) = 2.40$

合計 $\frac{192.60}{2}$

$$\begin{array}{r} 2 \\ 6 \\ 3 \\ \hline 13 \end{array}$$

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

陽曆五年貳月拾六日

作 製 年 月 日

昭和四年 八月 八 日

作者

人請申

登記年月日：平成18年8月22日

112736

平成18年8月22日登記
地番 507-3 507-7 507-8

1/2 地積測量図

土地の所在 大分市大字葛木字瑞壽院

1/2 別図 501-3 後・新 18年8月22日登記

求積表〔世界測地系〕

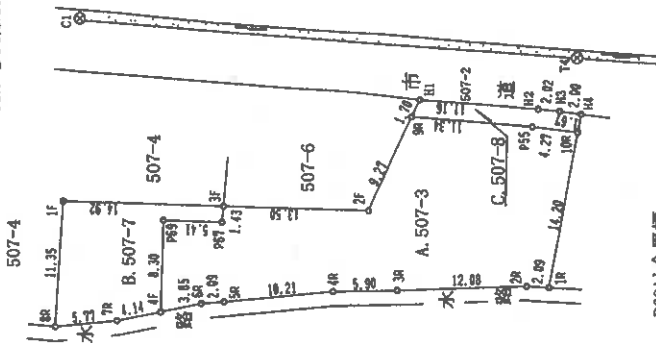
地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A. 507-3	9R	24972.625	62803.823	-16.455	-386951.919376
	2F	24964.339	62799.654	-17.648	-440670.654672
	3F	24968.093	62786.175	-13.655	-340898.344915
	P67	24963.672	62786.999	-5.583	-139372.180776
	P69	24963.976	62780.592	-6.877	-148713.286952
	4F	24956.689	62780.122	3.326	83002.621614
	6R	24956.335	62783.918	6.889	146967.856815
	5R	24956.438	62780.011	12.286	300569.840830
	4R	24957.105	62796.203	16.099	401754.433395
	3R	24957.041	62802.110	17.996	449126.909836
	2R	24957.113	62814.199	14.176	352841.948114
	1R	24956.944	62816.288	6.141	128303.649104
P55	10R	24970.621	62819.340	-1.179	-29440.597959
	P55	24971.447	62815.109	-15.517	-387481.943099
	合計				-811.668040
坪数122.76坪		合計面積	405.834㎡		

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
B. 507-7	1F	24955.927	62771.274	-15.899	-396933.273373
	8R	24954.616	62770.276	4.782	118833.861392
	7R	24954.995	62776.036	9.846	245706.860770
	4F	24955.689	62780.122	4.565	118698.119084
	P69	24963.976	62780.592	5.877	146713.286952
	P67	24963.672	62786.999	5.583	139372.180776
	3F	24968.093	62786.175	-14.725	-367610.994425
	合計				-219.918824
坪数31.25坪		合計面積	109.956㎡		

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C. 507-8	H1	24974.143	62804.603	-11.885	-296817.689556
	9R	24972.625	62803.823	10.506	262352.398250
	P65	24971.447	62815.109	15.517	387491.943099
	10R	24970.621	62819.340	4.581	114641.039211
	H4	24972.456	62819.700	-1.623	-40630.295088
	H3	24972.770	62817.717	-3.992	-99691.297840
	H2	24973.028	62815.708	-13.114	-327496.269192
	合計				-50.192115
坪数7.55坪		合計面積	25.09㎡		

507-3 A + B + C = 540.8894

CIからT4は46.44m



P69は金属標
H2, H3, H4は金属板

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成18年8月28日作製)

112737

1/2 地積測量図

地番 507-3
507-7 ● 507-8

土地の所在 大分市大字葛木字瑞壽院

2/2

測点	X座標	Y座標	距離
C1	24982.404	62773.273	全長 鉄
T4	24977.599	62819.461	全長 鉄

測量に使用した基準点 (世界測地系)			
点名	座標	X座標	Y座標
大分市白	電子基準点	-8021.809	81962.760
大分	電子基準点	25481.319	54009.363
大分三崎	電子基準点	41750.837	-136397.712
VRS方式によるRTK—GPS測量			

作製者

(平成18年8月18日作製)

申請人

紙R 1/

登記年月日：昭和57年9月2日

509984

各階平面図

57-9-2

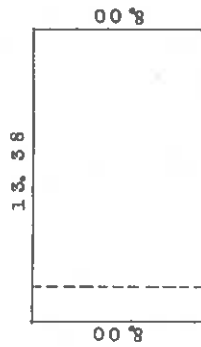
507-5

建物図面

家屋番号

大分市大字葛木字瑞寿院 507-5

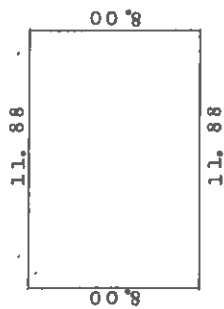
建物の所在



13.38 X 8.00 = 107.04

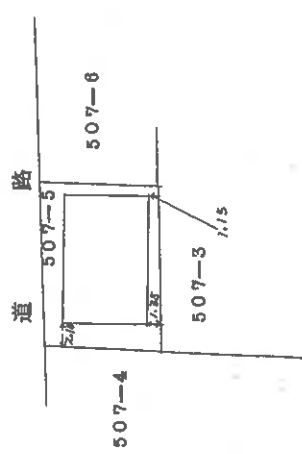
2階 床面積 107.04 m²

3階 床面積 107.04 m²



11.88 X 8.00 = 95.04

1階 床面積 95.04 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

昭和57年9月28日

縮尺 1/500

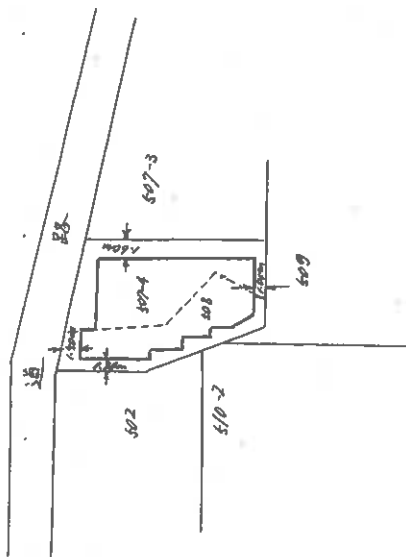
登記年月日：昭和46年5月20日

509982 546.5.20

建 築 階 平 面 図

家 屋 番 号	507第4
建 物 の 所 在	大分市大字葛木字瑞壽院. 507第4 508第2

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四十六年五月九日	



申 請 人

(大分県土地家屋調査士会)

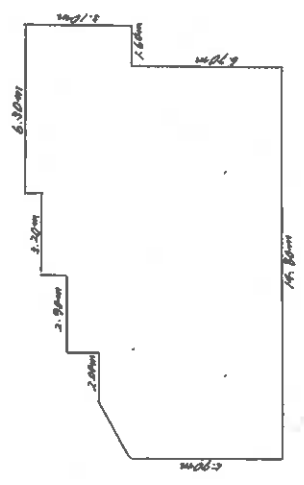
縮 尺	1/500
-----	-------

502983 546.520

家屋番号 607番4 各階平面図

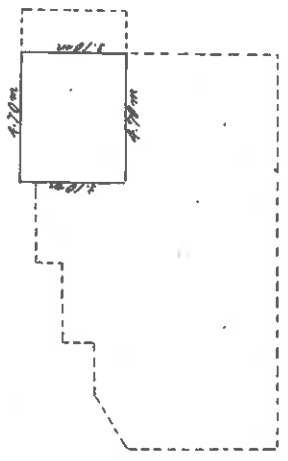
建物の所在 大分市大字島木字瑞寿院の南西角4608番地。

1階平面図



求積表	
3.10 x 1.60	= 4.9600
9.80 x 4.70	= 46.0600
9.20 x 3.20	= 29.4400
8.20 x 2.00	= 16.4000
8.95 x 2.00	= 17.9000
8.70 x 2.00	= 17.4000
2.00 x 1.26 ÷ 2	= 1.2600
合計	130.7900
床面積	130.79㎡

2階平面図



求積表	
3.10 x 4.70	= 14.5700
床面積	14.57㎡

作製年月日	昭和四十六年五月九日
作製者	

申請人

縮尺 1/200 (大分県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和52年7月12日

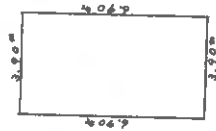
509977 52.7.12

家屋番号	501番2の1
建物の所在	大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

各階平面図

作製年	月	日	作製者
昭和五十二年	六月	式八日	

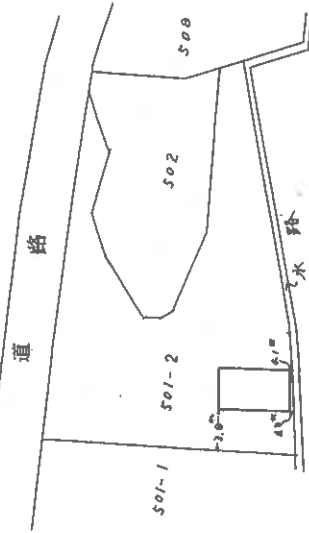
1 階 ● 2 階間型



3.90 × 6.90 = 26.91.00
床面積 26.91 M ²

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)



申請人

登記年月日：昭和52年7月12日

509978

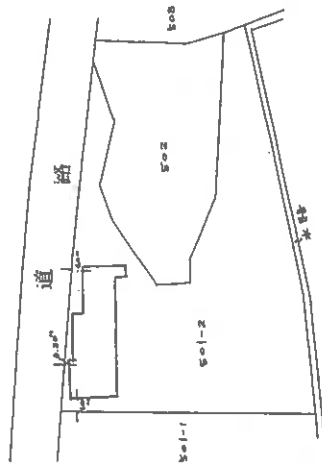
522.12

家屋番号	501番2の2
建物の所在	大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

建築物図面

製作	年	月	日
昭和52年	6月	5日	
製作者			

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：昭和52年7月12日

509979 052212

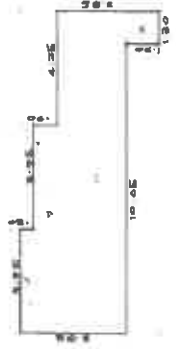
各階平面図

家屋番号	501番2の2
建物の所在	大分市大字葛木字瑞禪院501番地2

作製年 月 日
昭和五十二年六月癸〇日
作製者

申請人

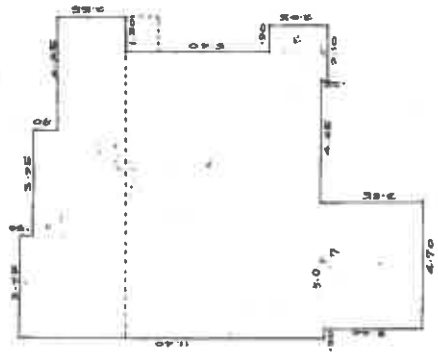
1階



1階床積

3.75 x 0.50 = 1.8750
7.70 x 0.90 = 6.9300
11.95 x 2.55 = 30.4725
1.30 x 1.30 = 1.6900
合計 40.9675
床面積 40.96 m ²

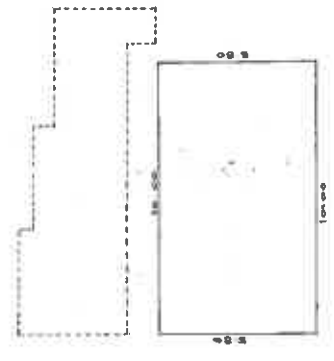
2階



2階床積

3.75 x 0.50 = 1.8750
7.70 x 0.90 = 6.9300
11.95 x 2.55 = 30.4725
10.65 x 7.20 = 76.6800
1.80 x 0.90 = 1.6200
2.10 x 0.25 = 0.5250
6.80 x 0.25 = 1.7000
4.70 x 3.60 = 16.9200
合計 136.2725
床面積 136.27 m ²

3階



3階床積

10.00 x 5.80 = 58.0000
合計 58.0000
床面積 58.00 m ²

縮尺 1/200

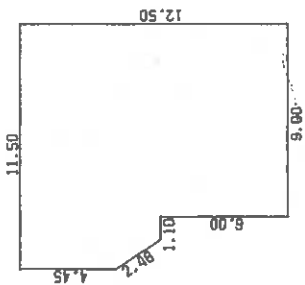
(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和59年8月21日

509980

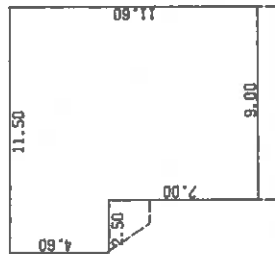
各階平面図

1 階



(6.50 + 4.45) X 1.40 X 1/2 = 7.6650
6.50 X 1.10 = 7.1500
12.50 X 9.00 = 112.5000
127.3150
コカメタキ 127.31 M²

2 階



4.60 X 2.50 = 11.5000
11.60 X 9.00 = 104.4000
115.9000
コカメタキ 115.90 M²

559824

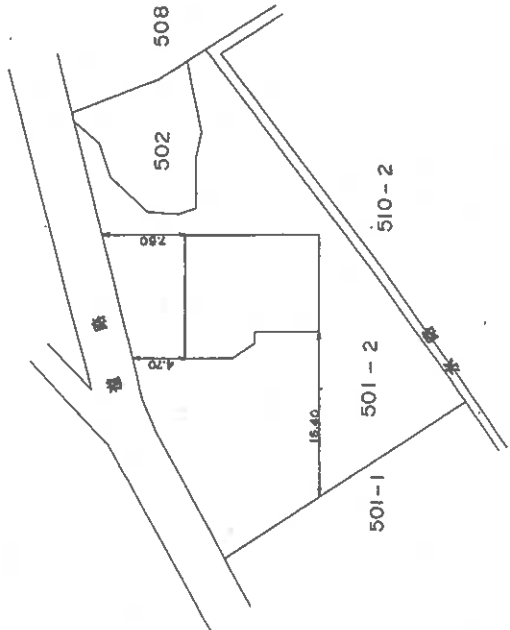
501-2-3

建物図面

家屋番号

建物の所在

大分市大字葛木字瑞寿院 501番地 2



作製者

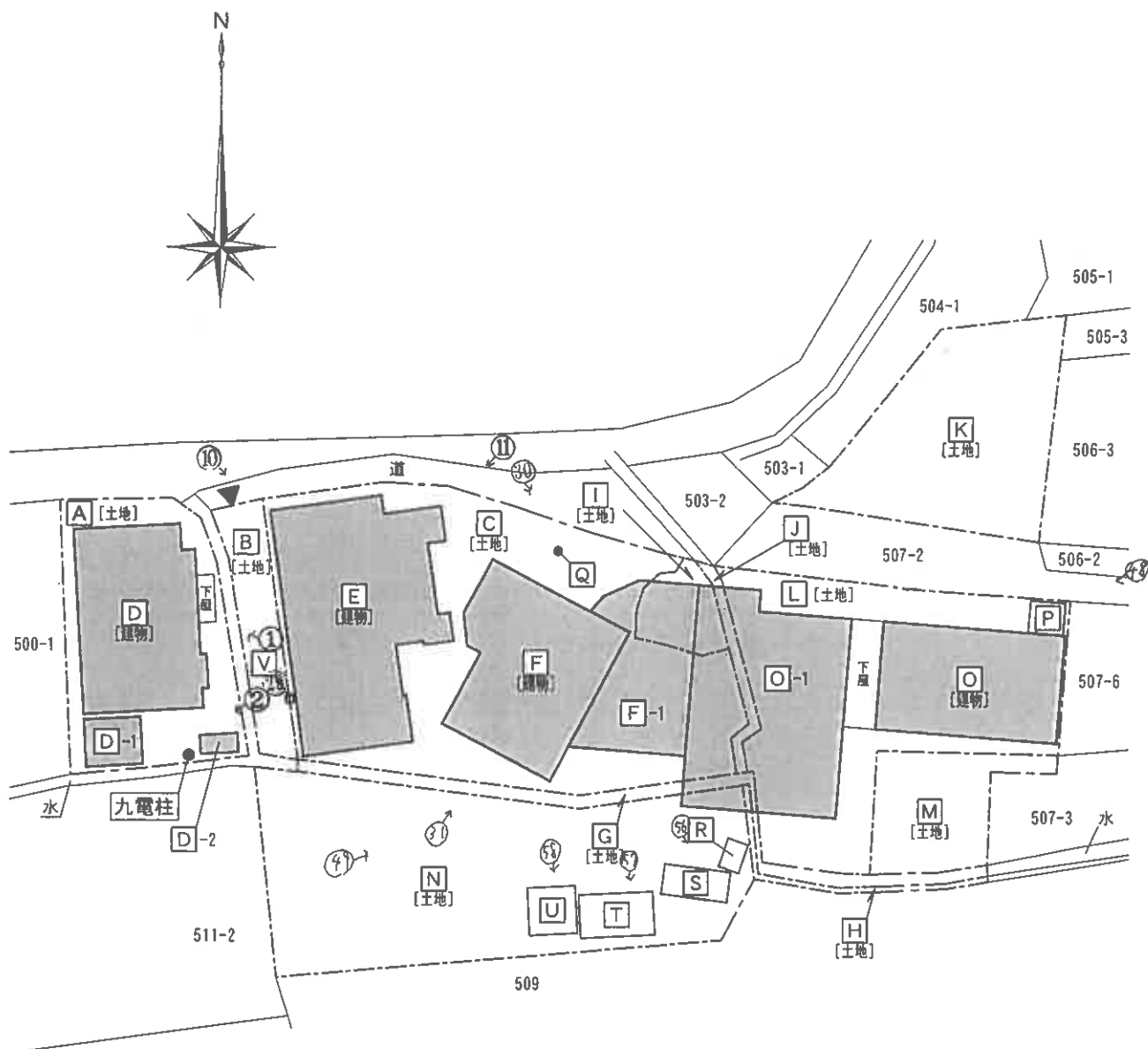
昭和59年 8月 20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)



土地建物位置関係図

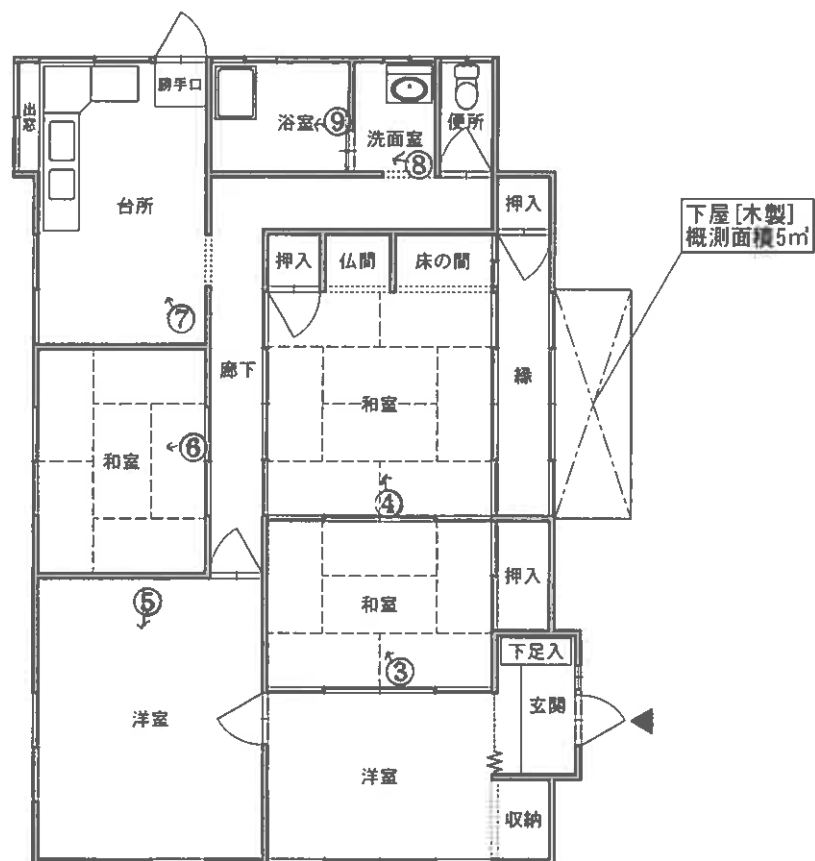
※○→は写真

物件一覧表

A	物件(1) 土地	500番2
B	物件(2) 土地	501番1
C	物件(3) 土地	501番2
D	物件(4) 建物[主たる建物]	居宅
D-1	物件(4) 建物[附属建物符号1]	物置
D-2	物件(4) 建物[未登記附属建物]	便所
E	物件(6) 建物	居宅
F	物件(7) 建物	倉庫・寄宿舎
F-1	物件(7) 建物[未登記附属建物]	工場
G	物件(8) 土地	501番3
H	物件(9) 土地	501番4
I	物件(10) 土地	502番
J	物件(11) 土地	502番2

K	物件(12) 土地	504番3
L	物件(13) 土地	507番4
M	物件(15) 土地	507番7
N	物件(16) 土地	510番2
O	物件(17) 建物	作業場・倉庫・車庫
O-1	物件(17) 建物[未登記附属建物]	工場・倉庫
P	売却対象工作物① [貯蔵庫]	概測面積6㎡
Q	売却対象工作物② [引込柱]	
R	売却対象工作物③ [重油置場]	概測面積4㎡
S	売却対象工作物④ [木・イロ置場]	概測面積11㎡
T	売却対象工作物⑤ [倉庫]	概測面積18㎡
U	売却対象工作物⑥ [冷蔵庫]	概測面積13㎡
V	売却対象工作物⑦ [コンクリート]	

※物件(5) 建物「倉庫」及び物件(14) 建物「作業場・居宅」は滅失しており、評価対象地上に現存しない。



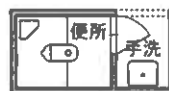
物件(4)間取図

※増築部分不明
概測面積121㎡

※○→は写真

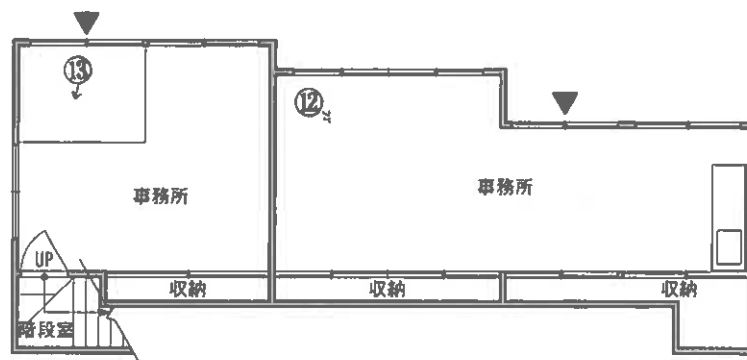


物件(4)附属建物[符号①]間取図

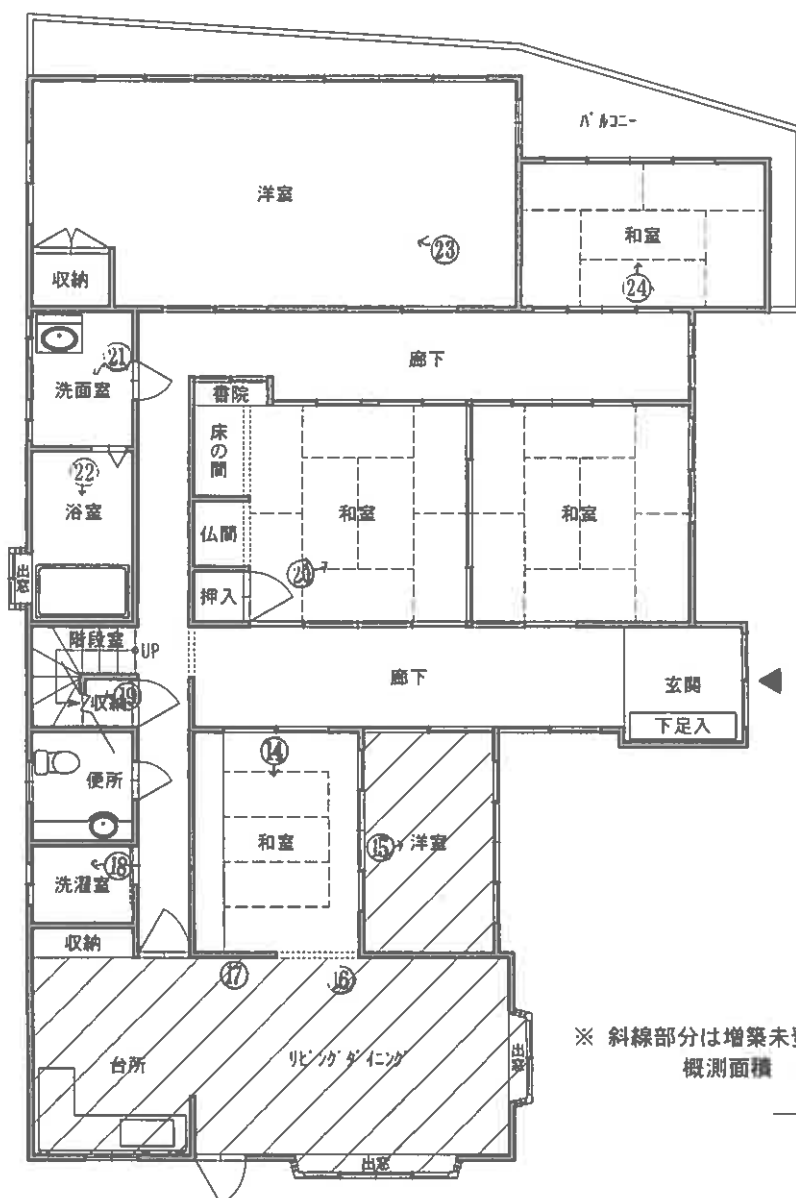


物件(4)未登記附属建物間取図

・C B造平家建
・概測面積3.6㎡



【 1 階 】

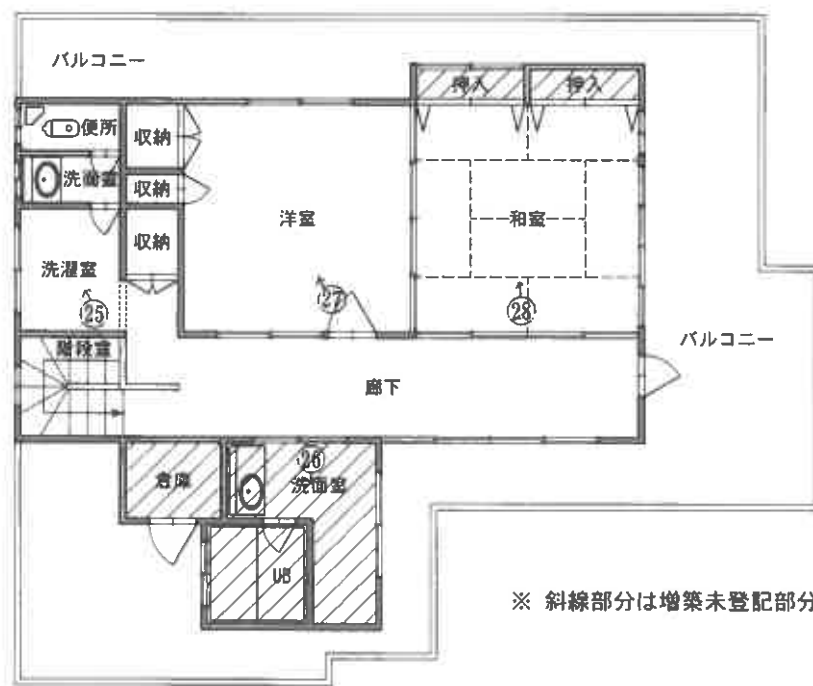


※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。

概測面積	2 階	38㎡
	3 階	14㎡ (別図参照)
	合計	52㎡

【 2 階 】

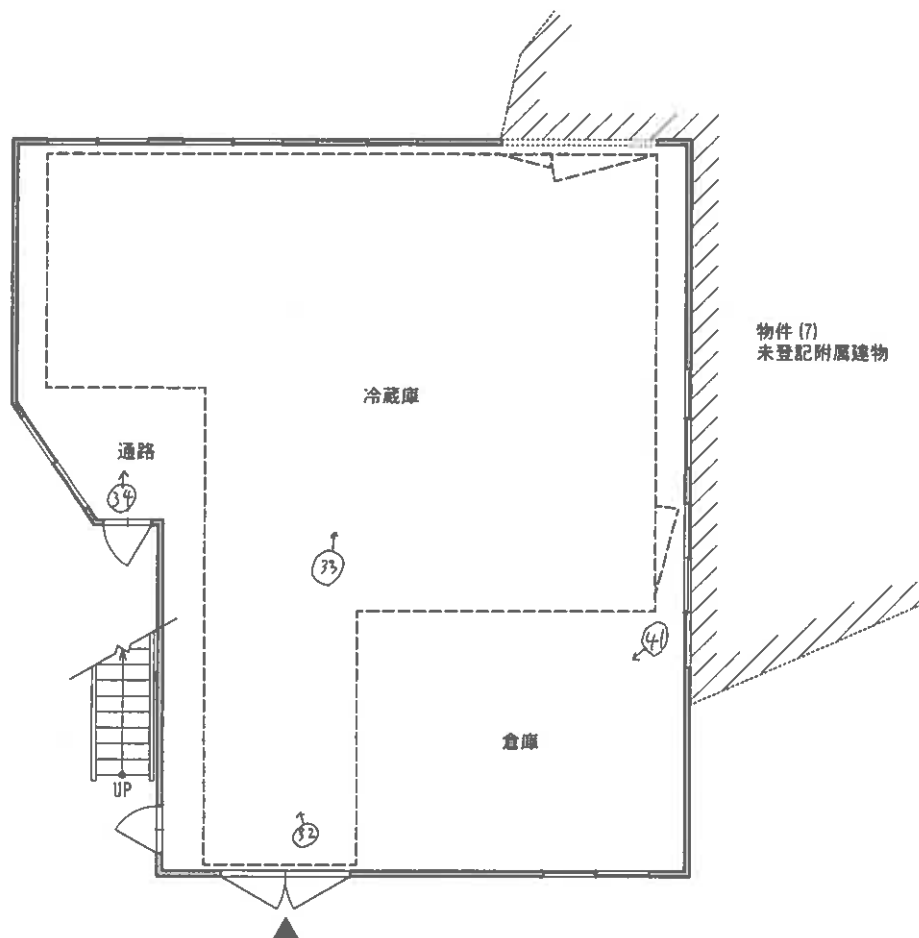
物件 (6) 間取図 ※○→は写真



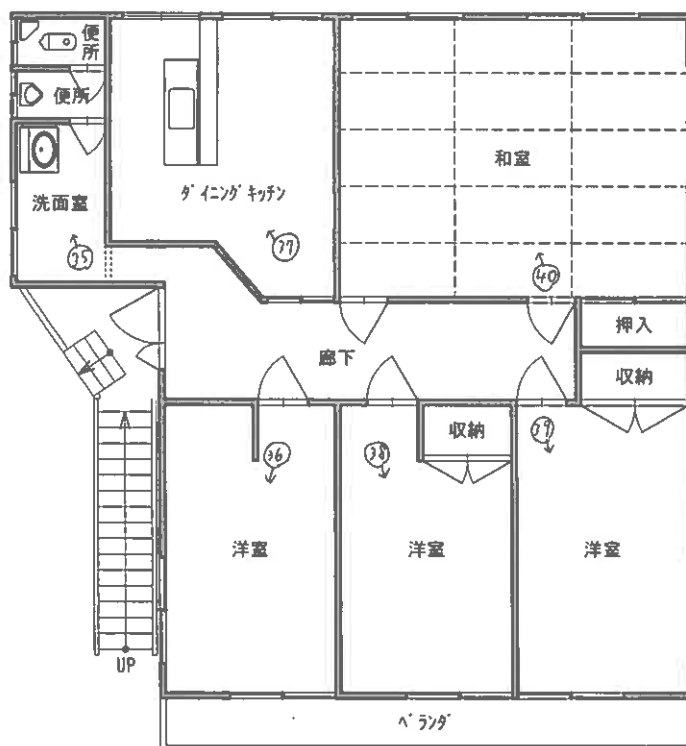
【 3 階 】

物件 (6) 間取図

※○→は写真



【 1 階 】

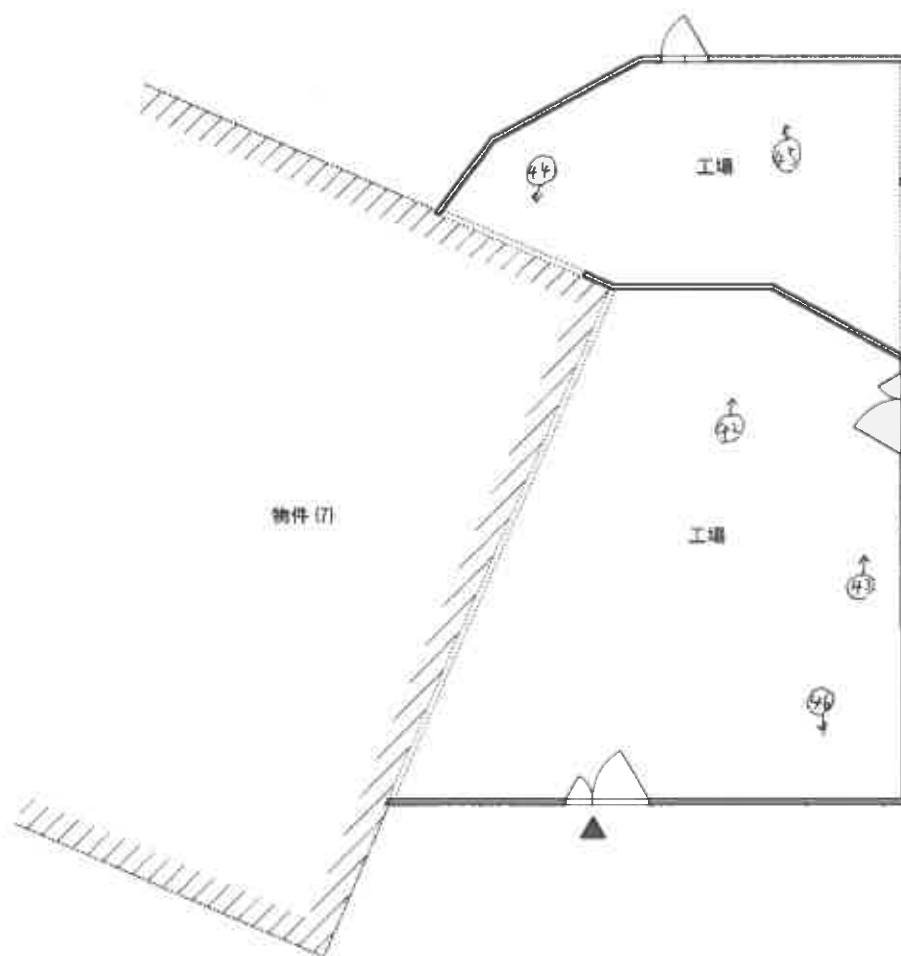


【 2 階 】

物件(7)間取図

※○→は写真

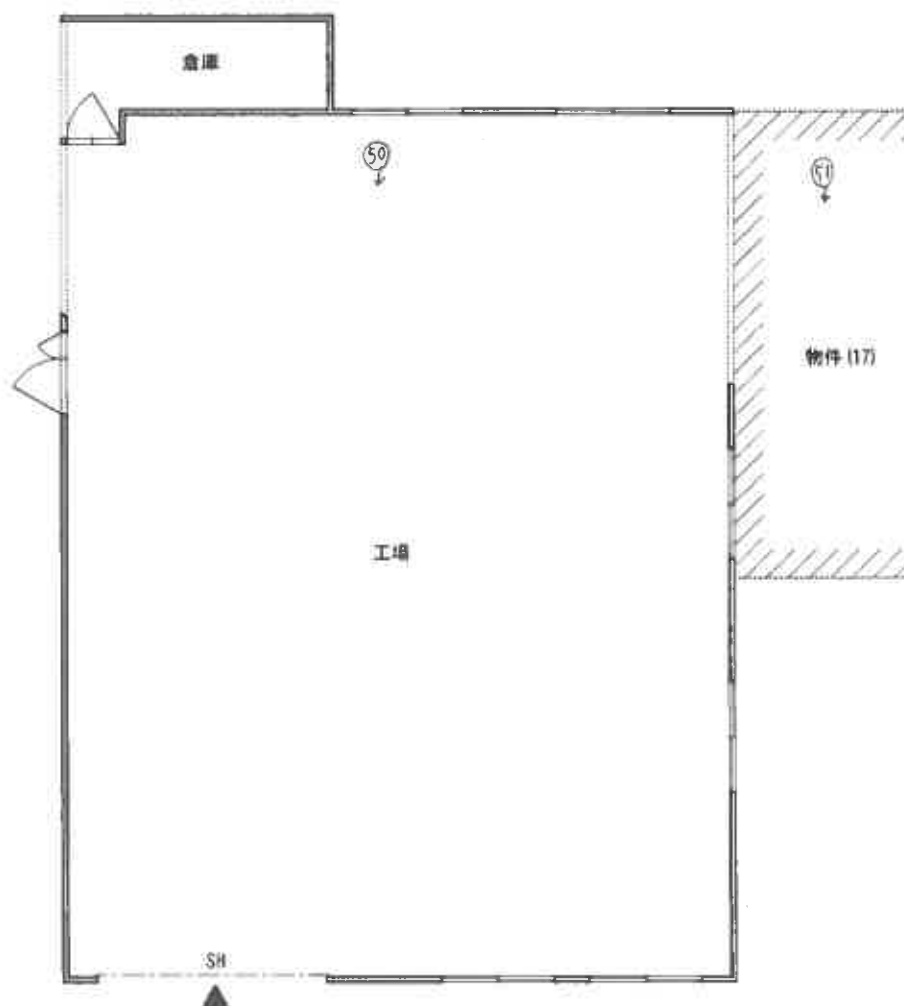
(36 枚目)



物件(7)未登記附属建物間取図

- ・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- ・概測面積86㎡

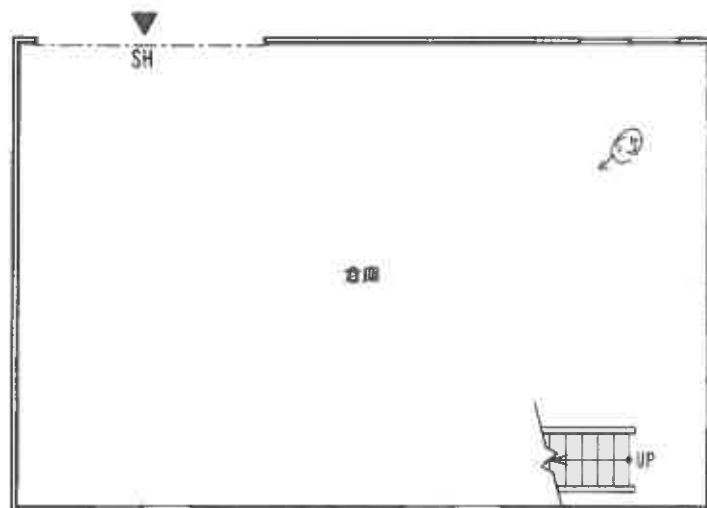
※○→は写真



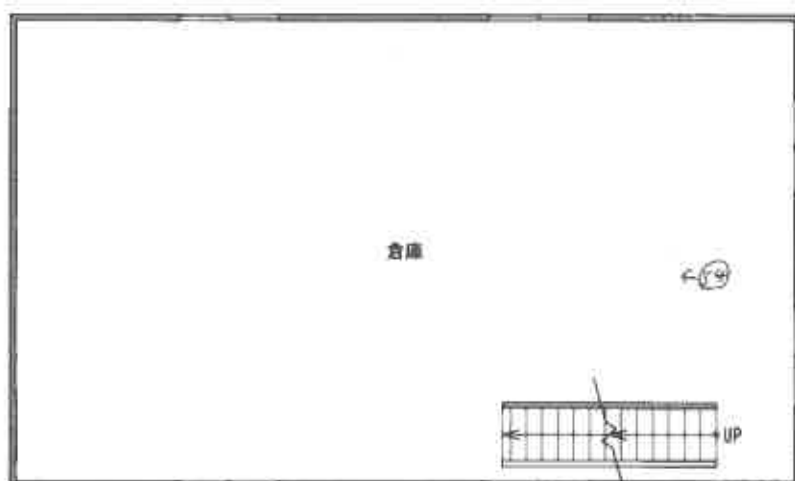
物件(17) 未登記附属建物間取図

- ・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- ・概測面積176㎡

※○→は写真

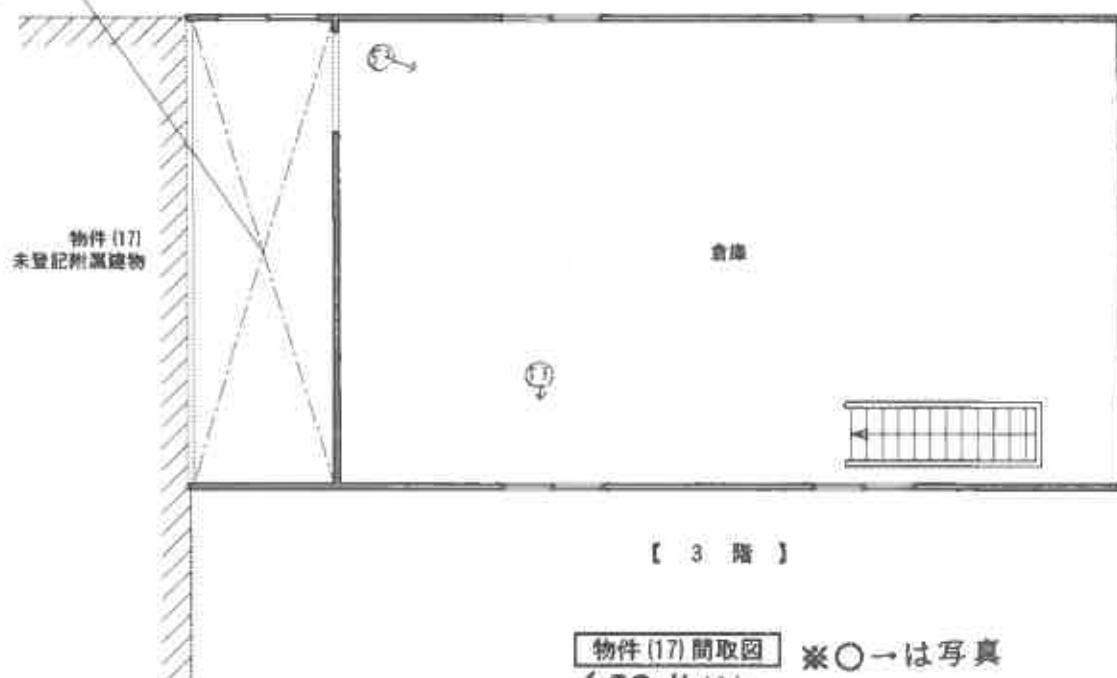


【 1 階 】



【 2 階 】

下屋下物置〔鉄骨製〕
概測面積19㎡



【 3 階 】

物件(17)間取図 ※○→は写真
(39枚目)



(写真①) 本件土地1・建物4の外景



(写真②) 建物4未登記附属建物・附属建物の外景



(写真③) 本件建物4の内部



(写真④) 本件建物4の内部



(写真⑤) 本件建物4の内部



(写真⑥) 本件建物4の内部



(写真⑦) 本件建物4の内部



(写真⑧) 本件建物4の内部



(写真⑨) 本件建物4の内部



(写真⑩) 本件土地2, 3, 本件建物6の外観



(写真⑪) 本件土地3, 本件建物6の外観



(写真⑫) 本件建物6の内部



(写真⑬) 本件建物6の内部



(写真⑭) 本件建物6の内部



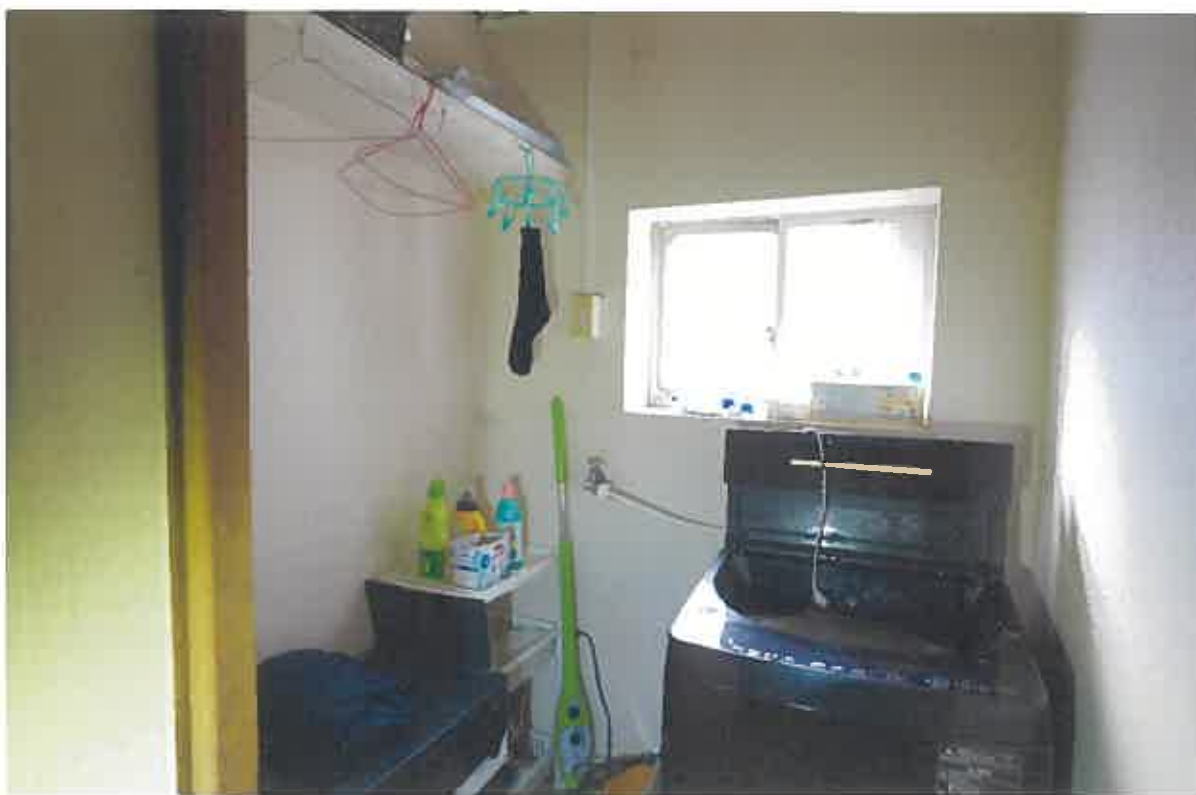
(写真⑮) 本件建物6の内部



(写真⑯) 本件建物6の内部



(写真⑪) 本件建物6の内部



(写真⑫) 本件建物6の内部



(写真⑱) 本件建物6の内部



(写真⑳) 本件建物6の内部



(写真㉑) 本件建物6の内部



(写真㉒) 本件建物6の内部



(写真②③) 本件建物6の内部



(写真②④) 本件建物6の内部



(写真㉔) 本件建物6の内部



(写真㉕) 本件建物6の内部



(写真②⑦) 本件建物6の内部



(写真②⑧) 本件建物6の内部



(写真29) 本件建物6の売却対象工作物エコキュート



(写真30) 本件建物7の外観



(写真③①) 本件建物7の外観



(写真③②) 本件建物7の内部



(写真③③) 本件建物7の内部



(写真③④) 本件建物7の内部



(写真③⑤) 本件建物7の内部



(写真③⑥) 本件建物7の内部



(写真③⑦) 本件建物7の内部



(写真③⑧) 本件建物7の内部



(写真39) 本件建物7の内部



(写真40) 本件建物7の内部



(写真41) 本件建物7の内部



(写真42) 本件建物7未登記附属建物内のFUJISTEAMY



(写真43) 本件建物7未登記附属建物内のスマシ粉定量機



(写真44) 本件建物7未登記附属建物内の冷蔵庫



(写真45) 本件建物7未登記附属建物内の冷蔵庫



(写真46) 本件建物7のリ・ジョイスクリーナー



(写真48) 本件建物17の外観



(写真49) 本件土地16の外観



(写真50) 本件建物17未登記附属建物の内部



(写真51) 本件建物17未登記附属建物の内部



(写真52) 本件建物17の内部



(写真53) 本件建物17に存在するサンr-3号型



(写真54) 本件建物17の内部



(写真55) 本件建物17の内部



(写真56) 売却対象工作物重油置場及びボイラー置場



(写真57) 売却対象工作物倉庫



(写真58) 売却対象工作物冷蔵庫

令和7年6月24日

補 充 意 見 書

大分地方裁判所 御中

評 価 人 安 東 正 二
不動産鑑定士

貴庁令和6年(ケ)第41号、不動産競売事件の評価について、令和7年6月10日付けで意見を求められましたので、下記のとおり陳述致します。

記

(意見を求める事項)

令和7年6月6日提出の現況調査報告書(補充)に記載された調査結果等を踏まえ、令和7年3月17日提出の本件評価書について考慮した本件評価対象物件の一括価格及び内訳価格としての評価額について

(評価人意見)

令和7年6月6日提出の現況調査報告書(補充)に記載された調査結果等を踏まえ、令和7年3月17日提出の本件評価書について考慮した本件評価対象物件の一括価格及び内訳価格としての評価額について検討した結果、本件評価対象不動産(物件1～物件11、物件13～物件17)、及び物件17の機械器具の評価額(内訳価格)には変更がないものの、一括価格及び物件7の機械器具の評価額(内訳価格)は、別紙のとおりであるものと判断しました。

以 上

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 17,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 880,000 円
物件2	金 590,000 円
物件3	金 920,000 円
物件4	金 1,130,000 円
物件5	金 0 円
物件6	金 1,660,000 円
物件7	金 1,580,000 円
物件8	金 380,000 円
物件9	金 70,000 円
物件10	金 540,000 円
物件11	金 90,000 円
物件13	金 1,790,000 円

内 訳 価 格	
物件14	金 0 円
物件15	金 650,000 円
物件16	金 1,800,000 円
物件17	金 1,220,000 円
物件7の 機械器具	金 4,400,000 円
物件17の 機械器具	金 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件11、物件13～物件17を一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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3、物件8～物件11、物件13、物件15、物件16の土地の内訳価格は、物件4、物件6、物件7、物件17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4、物件6、物件7、物件17の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

10. 評価対象機械器具の概況

本件評価対象不動産の画地内に備え付けられた、工場抵当法が適用されると認められる機械・器具、及びその他工場の用に供する物の概要は以下のとおりである。

機械器具番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	耐用年数	経過年数	配置場所
(物件7に備付けの機械器具)								
7-①	FUJISTEAMY	スチール製	1	株式会社 フジ	2020年10月	10年	5年	物件7
7-②	スマン粉定量機 (凝固剤転嫁機)		1			10年	3年	物件7
7-③	冷蔵庫		1			10年	不明	物件7
7-④	冷蔵庫		1			10年	不明	物件7
7-⑤	リ・ジョイスフリーザー		1			10年	3年	物件7
7-⑥	さいの目カッター		1			評価対象建物(物件7)内に現存しない		
(物件17に備付けの機械器具)								
17-①	サンr-3号型	ステンレス製	1	株式会社品川工業所		10年	不明	物件17

(注) 本件評価対象不動産の画地内に備え付けられた機械・器具等の現況について

本件評価対象不動産の画地内には、以前は多くの機械・器具が備え付けられてたものと推定される状況であるが、現地調査時点現在において画地内又は建物内に現存する機械・器具等の主なものは上記のとおり(詳細は別紙「現況調査報告書」を参照)である。

なお建物内の状況等から判断すると、資産価値を有する機械・器具類は既に取り外されて、持ち出されたものと推定される。

また物件17の所有者が物件3及び物件5の倉庫内に所有するすべての動産類については、平成28年2月15日付けで債権者との間に動産譲渡担保権設定契約が締結され、当該契約は法務局に登記済みである。

⑩ 評価対象機械器具の価格

評価対象機械器具の再調達原価を、現在の機械器具価格等の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで、下記のとおり査定し、これに耐用年数に基づく方法（本件では定率法を採用）、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、評価対象機械器具の価格を判定した。

機械器具番号	種類	構造	個数	再調達原価	現価率	機械器具の価格
(物件7に備付けの機械器具)						
7-①	FUJISTEAMY	スチール製	1	7,260,000	0.20	1,452,000
7-②	スミシ粉定量機 (凝固剤転嫁機)		1	4,900,000	0.37	1,813,000
7-③	冷蔵庫		1	5,000,000	0.00	0
7-④	冷蔵庫		1	5,000,000	0.00	0
7-⑤	リ・ジョイスフリーザー		1	11,000,000	0.37	4,070,000
7-⑥	さいの目カッター		1	2,350,000	0.00	現存しない
					小計	7,335,000
(物件17に備付けの機械器具)						
17-①	サンr-3号型	ステンレス製	1	2,000,000	0.00	0
					小計	0
機械器具 価格合計						7,335,000

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	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,988,000	▲ 522,000	1.00	0.60	1.00	880,000
2	1,325,000	▲ 348,000	1.00	0.60	1.00	590,000
3	2,076,000	▲ 545,000	1.00	0.60	1.00	920,000
4	663,000	1,219,000	1.00	0.60	1.00	1,130,000
5	0	—	1.00	0.60	1.00	0
6	1,551,000	1,219,000	1.00	0.60	1.00	1,660,000
7	1,108,000	1,524,000	1.00	0.60	1.00	1,580,000
8	853,000	▲ 225,000	1.00	0.60	1.00	380,000
9	169,000	▲ 45,000	1.00	0.60	1.00	70,000
10	1,229,000	▲ 323,000	1.00	0.60	1.00	540,000
11	210,000	▲ 55,000	1.00	0.60	1.00	90,000
13	4,044,000	▲ 1,062,000	1.00	0.60	1.00	1,790,000
14	0	—	1.00	0.60	1.00	0
15	1,457,000	▲ 382,000	1.00	0.60	1.00	650,000
16	4,062,000	▲ 1,065,000	1.00	0.60	1.00	1,800,000
17	1,430,000	610,000	1.00	0.60	1.00	1,220,000
7 機械 器具	7,335,000	0	1.00	0.60	1.00	4,400,000
17 機械 器具	0	0	1.00	0.60	1.00	0
一 括 価 格 (合 計)						17,700,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

令和 6 年 (ケ) 第 41 号 -(1)
令和 6 年 12 月 11 日 受 理
令和 7 年 1 月 17 日 現地調査
令和 7 年 3 月 12 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 3 月 17 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 880,000 円
物件2	金 590,000 円
物件3	金 920,000 円
物件4	金 1,130,000 円
物件5	金 0 円
物件6	金 1,660,000 円
物件7	金 1,580,000 円
物件8	金 380,000 円
物件9	金 70,000 円
物件10	金 540,000 円
物件11	金 90,000 円
物件13	金 1,790,000 円

内 訳 価 格	
物件14	金 0 円
物件15	金 650,000 円
物件16	金 1,800,000 円
物件17	金 1,220,000 円
物件7の 機械器具	金 1,090,000 円
物件17の 機械器具	金 0 円

- ① 一括価格は、物件1～物件11、物件13～物件17を一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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3、物件8～物件11、物件13、物件15、物件16の土地の内訳価格は、物件4、物件6、物件7、物件17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4、物件6、物件7、物件17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。
従って、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等(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)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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壤汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。
5. 本件評価対象不動産は、周知の埋蔵文化財包蔵地「葛木遺跡」の指定を受けているが、当該物件に係る文化財の試掘調査等は未了であり、現実の文化財の有無は不明である。但し当該物件の隣接周辺画地の利用状況等から判断して、当該包蔵地の指定は地域の価格水準に織込み済みであるものとして評価を行う。

第 3 目 的 物 件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字葛木字瑞壽院 500番2 宅地 148.76 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番1 宅地 99.17 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番2 宅地 155.37 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番地 (主である建物) 501番 居宅 木造 瓦葺 平家建 1F : 52.89 m ² (附属建物) 1 物置 木造 瓦葺 平家建 1F : 16.52 m ²	(現況床面積) 1F : 173.89 m ² (現況構造) コンクリートブロック造 陸屋根 平家建
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番地2 501番2の1 倉庫 木造 瓦葺 2階建 1F : 26.91 m ² 2F : 26.91 m ² 延 : 53.82 m ²	※評価対象地上に 現存しない
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番地2 501番2の2 居宅 鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建 1F : 40.96 m ² 2F : 136.27 m ² 3F : 58.00 m ² 延 : 235.23 m ²	(現況床面積) 1F : 40.96 m ² 2F : 174.27 m ² 3F : 72.00 m ² 延 : 287.23 m ²

物件番号	所在等	登記簿上	現況等
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番地2 501番2の3 倉庫・寄宿舎 鉄骨・木造 瓦葺 2階建 1F : 127.31 m ² 2F : 115.90 m ² 延 : 243.21 m ²	
8	所在地 地目 地積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番3 宅地 63.80 m ²	
9	所在地 地目 地積	大分市大字葛木字瑞壽院 501番4 宅地 12.64 m ²	
10	所在地 地目 地積	大分市大字葛木字瑞壽院 502番 ため池 92 m ²	(現況地目) 宅地
11	所在地 地目 地積	大分市大字葛木字瑞壽院 502番2 宅地 15.73 m ²	
13	所在地 地目 地積	大分市大字葛木字瑞壽院 507番4 宅地 302.60 m ²	
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市大字葛木字瑞壽院 507番地4、508番地 507番4 作業場・居宅 鉄骨造 スレート葺 2階建 1F : 130.79 m ² 2F : 14.57 m ² 延 : 145.36 m ²	※評価対象地上に 現存しない

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
15	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字葛木字瑞壽院 507番7 山林 109 m ²	(現況地目) 宅 地
16	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字葛木字瑞壽院 510番2 畑 304 m ²	(現況地目) 宅 地
17	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字葛木字瑞壽院 507番地5 507番5 作業場・倉庫・車庫 鉄骨造 スレート葺 3階建 1F : 95.04 m ² 2F : 107.04 m ² 3F : 107.04 m ² 延 : 309.12 m ²	
物件番号	特 記 事 項		
	本件評価対象地の画地内には下記の未登記附属建物が3棟現存している。 (物件4 未登記附属建物) 種 類 便所 構 造 コンクリートブロック造 陸屋根 平家建 床面積 1F : 約3.6m²(概測数量) (物件7 未登記附属建物) 種 類 工場 構 造 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積 1F : 約86m²(概測数量) (物件17 未登記附属建物) 種 類 工場 構 造 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積 1F : 約176m²(概測数量)		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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 : 1～3、8～11、13、15、16)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「鶴崎」駅から南西方へ約2.9km(道路距離)、大分バス「殉教公園前」停留所からは北東方へ約1km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、大分市中心商業地域の南東方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、周辺には現況農地・雑種地等の空地も多く残在する旧来からの既成住宅地域を形成している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域(市街化区域) 第1種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 無指定 宅地造成工事規制区域 大分市景観条例 大分市環境保全条例 周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 1,303.07 m ² 間口 : 約 82.0 m 奥行 : 約 30.0 m 地勢 : 雑段状地 形状 : やや不整形地 (後掲「公図写」「地積測量図写」を参照)	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。
接 面 道 路	北側が幅員約4m～5.5m程度の舗装市道「猪野・森町線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高から約4m程度高く接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が所有する建物(物件4、物件6、物件7)及び土地所有者が役員を勤める法人が所有する建物(物件17)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地内には売却対象工作物7箇(貯蔵庫、引込柱、重油置場、ボイラー置場、倉庫、冷蔵庫、エコキュート各1箇)、及び九電柱が1箇が所在している。 なお、西側及び東側隣接画地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されているほか、南側隣接画地は県立高校の敷地であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし(LPG利用) 下 水 道 : なし(合併浄化槽)	(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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	調査時点現在において、本件評価対象不動産の画地内には、登記簿上存在する物件5(家屋番号:501番2の1)、及び物件14(家屋番号:507番4)の建物は現存しない。 また本件評価対象不動産のうち、物件1及び物件2並びに物件16の筆界付近には公図上水路敷きが介在するが、当該水路敷の形態は無く、現況は評価対象不動産と一体利用されている状況である。	

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 501番)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 建築時期不詳 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 不明 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 木造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : 瓦葺等 外壁 : 人造石洗い出し、タイル張等 内壁 : ビニールクロス張、繊維壁、リシン吹付、ベニヤ板張等 天井 : ビニールクロス、吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : 畳、フローリング、カーペット張、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 173.89 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は1階に増築未登記部分が認められるため、当該建物の現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。なお建物図面が無いため、増築部分の位置は不明である。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空家の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

3 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 4 附属建物 符号1)

区 分	附属建物 (家屋番号 : 501番 附属建物 符号1)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 建築時期不詳 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 不明 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : コンクリートブロック造 基礎 : コンクリートベタ基礎 屋根 : 陸屋根等 外壁 : コンクリートブロック等 内壁 : 構造材現し等 天井 : 構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建具 : アルミ製等 設備 : 特別なものはない その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 16.52 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記 登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記 簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 物置 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空倉庫の状態管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

4 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 4 未登記附属建物)

区 分	附属建物 (未登記建物 : 物件4 未登記附属建物)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 建築時期不詳 新築 (現地調査により判断) 増築時期 : 増築はない (現地調査により判断) 改築時期 : 改築はない (現地調査により判断) 経過年数 : 不明 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : コンクリートブロック造 基礎 : コンクリートベタ基礎 屋根 : 陸屋根等 外壁 : ボンタイル吹付等 内壁 : ボンタイル吹付等 天井 : ボンタイル吹付等 床 : 土間コンクリート等 建具 : アルミ製等 設備 : 便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 3.60 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は未登記附属建物であるため、当該建物の 現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 便所 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が未利用の便所の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 501番2の2)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和41年6月1日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 昭和52年4月1日 増築 (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 59 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 鉄筋コンクリート造 基礎 : 独立基礎 屋根 : 陸屋根等 外壁 : ボンタイル吹付等 内壁 : ビニールクロス張、ジュラク壁等 天井 : 吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : 畳、フローリング、カーペット張、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 287.23 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は2階及び3階に増築未登記部分が認められるため、当該建物の現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 3 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空家の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 501番2の3)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和59年8月13日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 41 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 鉄骨・木造 基礎 : 独立基礎・コンクリート布基礎 屋根 : 瓦葺等 外壁 : リシン吹付、波板スレート張等 内壁 : ビニールクロス張、ジュラク壁等 天井 : 吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : フローリング、長尺塩ビシート、カーペット張等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 243.21 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記 登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記 簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 倉庫、寄宿舍 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空家の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

7 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 7 未登記附属建物)

区 分	附属建物 (未登記建物 : 物件7 未登記附属建物)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 建築時期不詳 新築 (現地調査により判断) 増築時期 : 増築はない (現地調査により判断) 改築時期 : 改築はない (現地調査により判断) 経過年数 : 不明 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 鉄骨造 基礎 : 独立基礎 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁 : サイディングボード、波板スレート張等 内壁 : 構造材現し等 天井 : 構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建具 : アルミ製、スチール製等 設備 : 特別なものはない その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 86.00 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は未登記附属建物であるため、当該建物の 現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 工場 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空工場の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 507番5)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和57年8月25日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 43 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 鉄骨造 基礎 : 独立基礎 屋根 : スレート葺等 外壁 : 波板スレート張等 内壁 : 構造材現し等 天井 : 構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建具 : アルミ製、スチール製等 設備 : 特別なものはない その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 309.12 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 3 階建 現況用途 : 作業場、倉庫、車庫 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空工場の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

区 分	附属建物 (未登記建物 : 物件17 未登記附属建物)
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数 等	建 築 年 月 日 : 建築時期不詳 新築 (現地調査により判断) 増 築 時 期 : 増築はない (現地調査により判断) 改 築 時 期 : 改築はない (現地調査により判断) 経 過 年 数 : 不明 残 存 耐 用 年 数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構 造 : 鉄骨造 基 礎 : 独立基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺等 外 壁 : 波板スレート張等 内 壁 : 構造材現し等 天 井 : 構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建 具 : アルミ製、スチール製等 設 備 : 特別なものはない そ の 他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 176.00 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は未登記附属建物であるため、当該建物の 現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 工場 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が建物内部に一部動産を残置した空工場の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

10. 評価対象機械器具の概況

本件評価対象不動産の画地内に備え付けられた、工場抵当法が適用されると認められる機械・器具、及びその他工場の用に供する物の概要は以下のとおりである。

機械器具番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	耐用年数	経過年数	配置場所
(物件7に備付けの機械器具)								
7-①	FUJISTEAMY	スチール製	1	株式会社 フジ	2020年10月	15年	5年	物件7
7-②	スマシ粉定量機		1			15年	不明	物件7
7-③	冷蔵庫		1			15年	不明	物件7
7-④	冷蔵庫		1			15年	不明	物件7
(物件17に備付けの機械器具)								
17-①	サンr-3号型	ステンレス製	1	株式会社品川工業所		15年	不明	物件17

(注) 本件評価対象不動産の画地内に備え付けられた機械・器具等の現況について

本件評価対象不動産の画地内には、以前は多くの機械・器具が備え付けられてたものと推定される状況であるが、現地調査時点現在において画地内又は建物内に現存する機械・器具等の主なものは上記のとおり(詳細は別紙「現況調査報告書」を参照)である。

なお建物内の状況等から判断すると、資産価値を有する機械・器具類は既に取り外されて、持ち出されたものと推定される。

また物件17の所有者が物件3及び物件5の倉庫内に所有するすべての動産類については、平成28年2月15日付けで債権者との間に動産譲渡担保権設定契約が締結され、当該契約は法務局に登記済みである。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～3、8～11、13、15、16 (土地)

物件1～3、8～11、13、15、16の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	38,400	0.58	148.76	0.60	1.00	1,988,000
2	38,400	0.58	99.17	0.60	1.00	1,325,000
3	38,400	0.58	155.37	0.60	1.00	2,076,000
8	38,400	0.58	63.80	0.60	1.00	853,000
9	38,400	0.58	12.64	0.60	1.00	169,000
10	38,400	0.58	92	0.60	1.00	1,229,000
11	38,400	0.58	15.73	0.60	1.00	210,000
13	38,400	0.58	302.60	0.60	1.00	4,044,000
15	38,400	0.58	109	0.60	1.00	1,457,000
16	38,400	0.58	304	0.60	1.00	4,062,000
合計			1,303.07			17,413,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価調査 大分(県)－37

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 35,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{95} \div & & & & 38,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 95 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 95 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 58 % (相乗積)

- ・ 前面道路との高低差 -10 % ・ 規模が大きい -20 %
- ・ 画地内に段差を有する -15 % ・ やや不整形地である -5 %

ウ 地 積：上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率：

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 市場性修正率：

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

② 物件 4 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
4	180,000	173.89	0.02	1.00	626,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-80%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.80) \div & & 0.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} & & R : \text{残価率} \\ (\text{定率法現価率}) = & R^{(n/N)} & n : \text{経過年数} \\ & & N : \text{通算耐用年数} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

③ 物件 4 附属建物 符号1 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
4附1	60,000	16.52	0.02	1.00	20,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-80%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.80) \div & & 0.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} & & R : \text{残価率} \\ (\text{定率法現価率}) = & R^{(n/N)} & n : \text{経過年数} \\ & & N : \text{通算耐用年数} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

④ 物件 4 未登記附属建物 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
4未附	240,000	3.60	0.02	1.00	17,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-80%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.80) \div & & 0.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R: \text{残価率} \\ n: \text{経過年数} \\ N: \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

⑤ 物件 6 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
6	180,000	287.23	0.03	1.00	1,551,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:59年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} & = & R^{(n/N)} \\ R : & \text{残価率} & \\ n : & \text{経過年数} & \\ N : & \text{通算耐用年数} & \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

⑥ 物件 7 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
7	120,000	243.21	0.03	1.00	876,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:41年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R : \text{残価率} \\ n : \text{経過年数} \\ N : \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

⑦ 物件 7 未登記附属建物 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
7未附	90,000	86.00	0.03	1.00	232,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} & = & R^{(n/N)} \\ R: & \text{残価率} & \\ n: & \text{経過年数} & \\ N: & \text{通算耐用年数} & \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

⑧ 物件 17 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
17	120,000	309.12	0.03	1.00	1,113,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:43年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{定率法現価率} \quad \text{観察減価率} \quad \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{(定率法現価率)} = R^{(n/N)} \\ R: \text{残価率} \\ n: \text{経過年数} \\ N: \text{通算耐用年数} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

⑨ 物件 17 未登記附属建物 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
17未附	90,000	176.00	0.02	1.00	317,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数：不明年、経済的残存耐用年数：0年、残価率：10%とした定率法(現価率：0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正：-80%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.80) \div & & 0.02 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} & = & R^{(n/N)} \\ R : & \text{残価率} & \\ n : & \text{経過年数} & \\ N : & \text{通算耐用年数} & \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

⑩ 評価対象機械器具の価格

評価対象機械器具の再調達原価を、現在の機械器具価格等の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで、下記のとおり査定し、これに耐用年数に基づく方法（本件では定率法を採用）、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、評価対象機械器具の価格を判定した。

機械器具番号	種類	構造	個数	再調達原価	現価率	機械器具の価格
(物件7に備付けの機械器具)						
7-①	FUJISTEAMY	スチール製	1	7,260,000	0.25	1,815,000
7-②	スマシ粉定量機		1	2,000,000	0.00	0
7-③	冷蔵庫		1	5,000,000	0.00	0
7-④	冷蔵庫		1	5,000,000	0.00	0
					小計	1,815,000
(物件17に備付けの機械器具)						
17-①	サンr-3号型	ステンレス製	1	2,000,000	0.00	0
					小計	0
機械器具 価格合計						1,815,000

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等の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

① 敷地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等の割合		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ		ウ	
	(物件4に係る敷地利用権等の価格)				
1	1,988,000	0.35	法定地上権	0.20	139,000
2	1,325,000	0.35	法定地上権	0.20	93,000
3	2,076,000	0.35	法定地上権	0.20	145,000
8	853,000	0.35	法定地上権	0.20	60,000
9	169,000	0.35	法定地上権	0.20	12,000
10	1,229,000	0.35	法定地上権	0.20	86,000
11	210,000	0.35	法定地上権	0.20	15,000
13	4,044,000	0.35	法定地上権	0.20	283,000
15	1,457,000	0.35	法定地上権	0.20	102,000
16	4,062,000	0.35	法定地上権	0.20	284,000
合計					1,219,000
	(物件6に係る敷地利用権等の価格)				
1	1,988,000	0.35	法定地上権	0.20	139,000
2	1,325,000	0.35	法定地上権	0.20	93,000
3	2,076,000	0.35	法定地上権	0.20	145,000
8	853,000	0.35	法定地上権	0.20	60,000
9	169,000	0.35	法定地上権	0.20	12,000
10	1,229,000	0.35	法定地上権	0.20	86,000
11	210,000	0.35	法定地上権	0.20	15,000
13	4,044,000	0.35	法定地上権	0.20	283,000
15	1,457,000	0.35	法定地上権	0.20	102,000
16	4,062,000	0.35	法定地上権	0.20	284,000
合計					1,219,000

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等の割合		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ		ウ	
	(物件7に係る敷地利用権等の価格)				
1	1,988,000	0.35	法定地上権	0.25	174,000
2	1,325,000	0.35	法定地上権	0.25	116,000
3	2,076,000	0.35	法定地上権	0.25	182,000
8	853,000	0.35	法定地上権	0.25	75,000
9	169,000	0.35	法定地上権	0.25	15,000
10	1,229,000	0.35	法定地上権	0.25	108,000
11	210,000	0.35	法定地上権	0.25	18,000
13	4,044,000	0.35	法定地上権	0.25	354,000
15	1,457,000	0.35	法定地上権	0.25	127,000
16	4,062,000	0.35	法定地上権	0.25	355,000
合計					1,524,000
	(物件17に係る敷地利用権等の価格)				
1	1,988,000	0.10	使用借権	0.35	70,000
2	1,325,000	0.10	使用借権	0.35	46,000
3	2,076,000	0.10	使用借権	0.35	73,000
8	853,000	0.10	使用借権	0.35	30,000
9	169,000	0.10	使用借権	0.35	6,000
10	1,229,000	0.10	使用借権	0.35	43,000
11	210,000	0.10	使用借権	0.35	7,000
13	4,044,000	0.10	使用借権	0.35	142,000
15	1,457,000	0.10	使用借権	0.35	51,000
16	4,062,000	0.10	使用借権	0.35	142,000
合計					610,000

ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の最先順位抵当権設定時に土地所有者が所有する建物(物件4、物件6、物件7)が現存するほか、土地所有者と異なる者が所有する建物(物件17)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	占有 減価率	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,988,000	▲ 522,000	1.00	0.60	1.00	880,000
2	1,325,000	▲ 348,000	1.00	0.60	1.00	590,000
3	2,076,000	▲ 545,000	1.00	0.60	1.00	920,000
4	663,000	1,219,000	1.00	0.60	1.00	1,130,000
5	0	—	1.00	0.60	1.00	0
6	1,551,000	1,219,000	1.00	0.60	1.00	1,660,000
7	1,108,000	1,524,000	1.00	0.60	1.00	1,580,000
8	853,000	▲ 225,000	1.00	0.60	1.00	380,000
9	169,000	▲ 45,000	1.00	0.60	1.00	70,000
10	1,229,000	▲ 323,000	1.00	0.60	1.00	540,000
11	210,000	▲ 55,000	1.00	0.60	1.00	90,000
13	4,044,000	▲ 1,062,000	1.00	0.60	1.00	1,790,000
14	0	—	1.00	0.60	1.00	0
15	1,457,000	▲ 382,000	1.00	0.60	1.00	650,000
16	4,062,000	▲ 1,065,000	1.00	0.60	1.00	1,800,000
17	1,430,000	610,000	1.00	0.60	1.00	1,220,000
7 機械 器具	1,815,000	0	1.00	0.60	1.00	1,090,000
17 機械 器具	0	0	1.00	0.60	1.00	0
一 括 価 格 (合 計)						14,390,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

1 地価調査 基準地 (大分(県)－37)

所 在 : 大分市大字猪野字東ノ平223番6
価 格 : 35,300 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「鶴崎」駅の南西方約3.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 220 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 北西側 4.5m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅やアパート等が建ち並ぶ中に農地等も介在する住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

第 7 附属資料の表示

- 1 . 所在位置略図
- 2 . 公図写
- 3 . 地積測量図写
- 4 . 建物図面・各階平面図写
- 5 . 土地建物位置関係図
- 6 . 建物間取図
- 7 . 近隣案内図



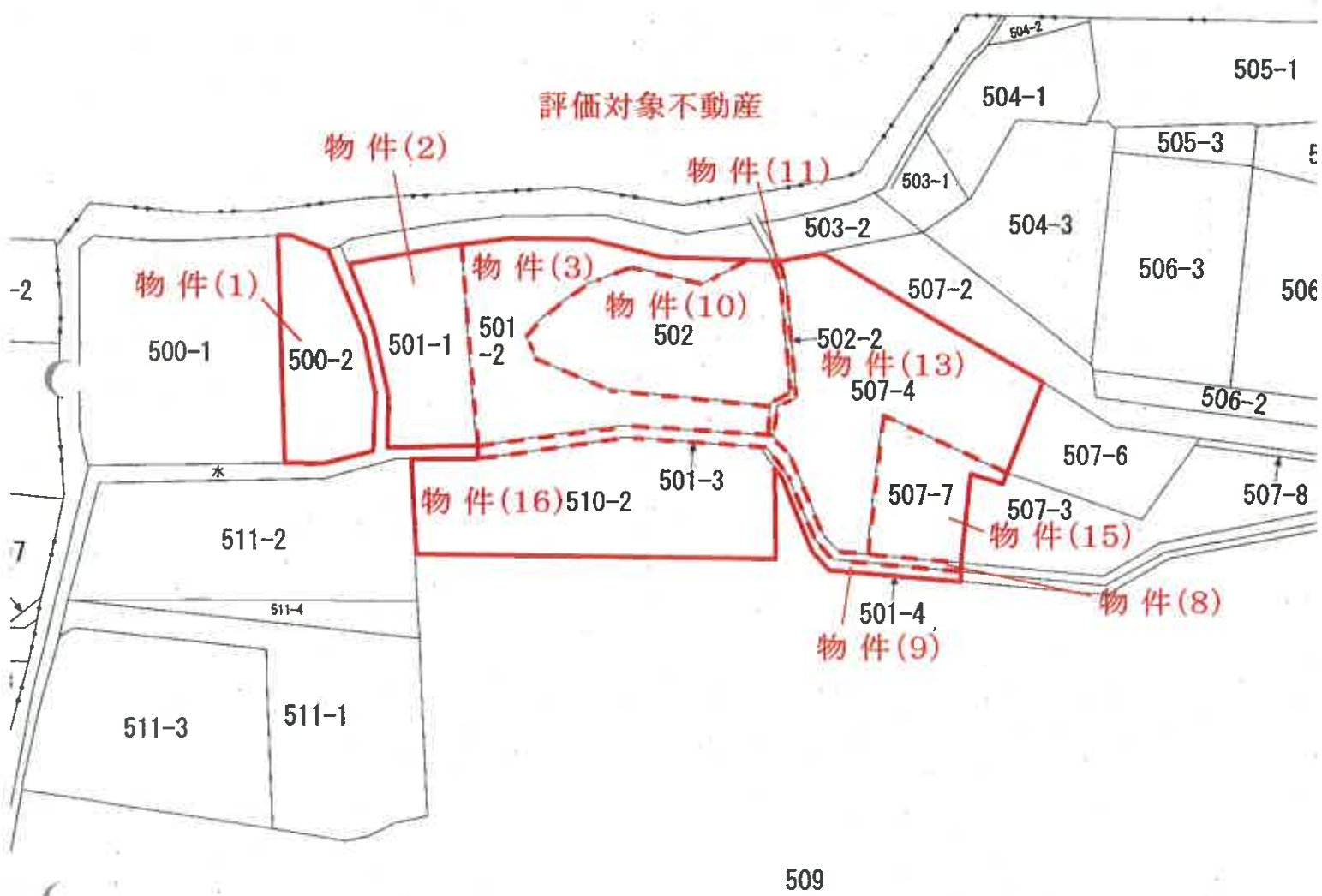
基準地
大分(県)-37

評価対象不動産



10,000

所在位置略図



1
600

公 図 写

登記年月日：平成20年4月28日

112724

平成20年4月28日登記

地番 501-3

土地の所在 大分市大字葛木字瑞瑞院

物件(8)

求積表(世界測地系)

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -Y _{n+1}	X _{n+1} -Y _{n-1}
V1	24964.002	62728.048	-17.776	-443760.09652	
S1	24962.995	62728.006	17.657	440771.602715	
S2	24960.033	62745.705	30.673	765599.092209	
S3	24961.306	62758.679	13.514	337327.089284	
S10	24961.369	62759.219	4.113	102666.069567	
S8	24954.740	62762.792	7.186	179324.761640	
S8	24953.838	62766.405	7.450	185906.093100	
S7	24953.308	62770.242	9.808	244742.025248	
S6	24953.703	62776.213	9.804	244646.104212	
S5	24954.358	62780.046	3.909	97546.585422	
4F	24955.689	62780.122	-4.010	-100072.312890	
7R	24954.985	62776.036	-9.846	-245706.890770	
8R	24954.616	62770.276	-8.291	-231853.337266	
Y5	24955.086	62766.745	-6.613	-166027.983718	
Y4	24955.862	62763.663	-6.638	-166657.011866	
Y3	24962.451	62760.107	-17.881	-445353.586331	
Y2	24961.035	62745.782	-32.059	-800225.821065	
合計				-127.610141	
算量	19.29坪	合計面積		63.80坪	

測点	X座標	Y座標	備注
C1	24962.404	62773.273	境界点
T4	24977.560	62819.401	境界点

点名	座標	面積	Y座標
電子座標	2	26836.411	74373.089
電子座標	2	26481.319	54009.363
電子座標	2	10916.989	69859.131
合計			

VR5方式によるRTK-GPS測量

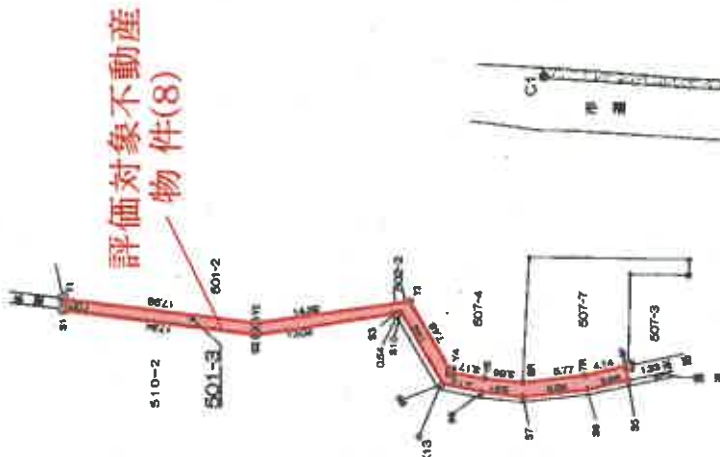
境界点	境界線の種類
①	金属釘
②	金属板
③	各成樹皮杭
④	コンクリート杭
⑤	埋み

作成者

申請人

平成20年3月4日作成

縮尺 500
物件(8)



地積測量図写

平成20年4月28日 登記

112725

地籍測量圖·土地所在圖

501-4

土地の所在

物件(9)

求積表〔世界測地系〕

昭平 20 年 4 月 28 日 登記 後・新記

求積表〔世界測地系〕

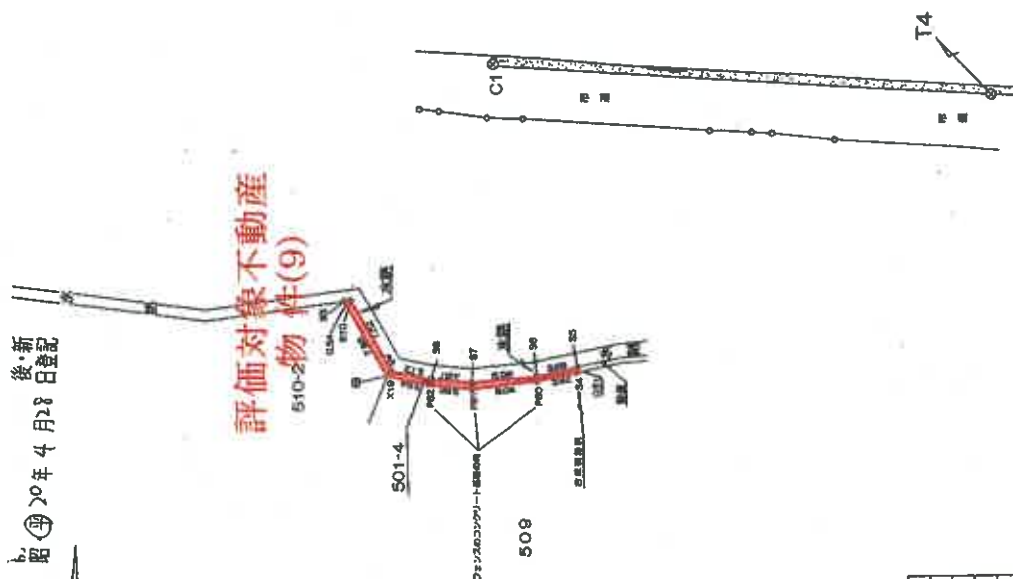
站	NO	501-4	Y_{n-1}	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
	S10	24961.369	62759.219		-4.113	-102666.069667
	S3	24961.306	62758.679		3.238	80924.708828
	X19	24954.309	62762.457		7.605	189777.619945
	P82	24953.353	62766.284		7.754	193488.299162
	P81	24962.808	62770.211		9.963	248004.836104
	P80	24953.208	62776.247		9.068	244881.128230
	S4	24953.946	62780.017		3.799	94789.860984
	S6	24954.358	62780.046		-3.804	-94926.377832
	S0	24953.703	62776.213		-9.804	-244946.104212
	S7	24953.306	62776.242		-9.808	-244742.025248
	S6	24953.838	62786.405		7.450	-185006.093100
	S9	24954.740	62762.792		-7.166	-179324.781640
					合計	-26.286376
					合計	12.644
京	3.52				合計	12.644

引例点	X座標	Y座標	座標
C1	24082404	62773273	金鳳鎮
T4	24077565	62819461	金鳳鎮

質量に使用した炭素点(世界炭素系)			
品名	種類	X線分析	Y線分析
炭素点	超純度炭素点	28336.411	74373.089
炭素点	超純度炭素点	25481.319	54009.363
炭素点	超純度炭素点	10919.999	69859.131

Y線分析装置: 日本電子工業株式会社 RYK-GP 型

境界点	境界線の種類
+	金 属 鋸
◎	金 属 標
⊗	合成樹脂杭
+	コンクリート杭
⊙	鋼 柱



作成者

申請人

縮尺 1/500

成20年3月4日作成

地積測量圖寫

登記年月日：平成5年8月18日

112727

地積測量図

地番 502-2

土地の所在 大分市大字葛木宇瑞寺院

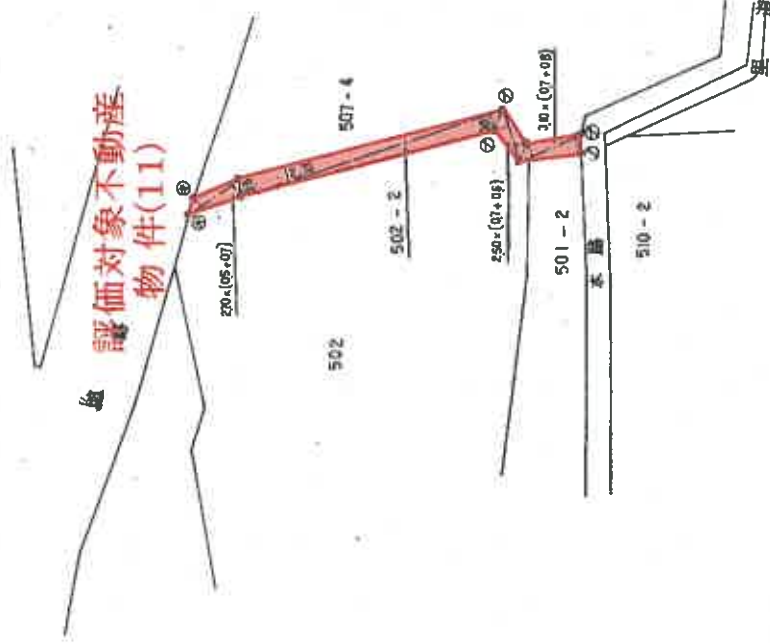
前
昭 5 年 8 月 18 日登記
後・新

物件(11)

測量 符号	幅員	長さ	積算 面積
イ	2.70	0.500	1.35000
ロ	2.70	0.700	1.89000
ハ	12.70	0.800	10.16000
ニ	12.70	0.800	10.16000
ホ	2.50	0.700	1.75000
ヘ	2.50	0.600	1.50000
ト	3.10	0.700	2.17000
チ	3.10	0.800	2.48000
積算			31.46000
総			15.730000



評価対象不動産
物件(11)



凡 例
① 地 区
② プラス・マウス

作製者

(平成 5 年 8 月 17 日作製)

申請人

物件(11) 1/1

(大分県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

登記年月日：平成18年8月22日

112736 1/2 地積測量図

平成18年8月22日登記
507-3
507-7
507-8

土地の所在 大分市大字葛木字瑞壽院

507-3 後・新
昭 18年8月22日登記

求積表 (世界測地系)

地番	A. 507-3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
9R	24972.625	62503.823	-16.458	-325951.919376	
2F	24964.339	62799.654	-17.648	-440670.654572	
3F	24965.093	62756.175	-18.053	-340898.344916	
P67	24963.672	62755.999	-6.583	-159372.180776	
P69	24963.976	62750.592	-6.877	-149713.286952	
4F	24955.689	62730.122	3.326	83002.921614	
6R	24956.335	62753.918	6.859	146967.866916	
5R	24956.438	62756.011	12.256	306689.640830	
4R	24957.105	62756.203	16.099	401784.433398	
3R	24957.041	62802.110	17.998	449126.909938	
2R	24957.113	62814.199	14.178	352341.948114	
1R	24956.944	62816.288	6.141	153303.649104	
10R	24970.821	62819.340	-1.179	-29460.597959	
P55	24971.447	62816.109	-15.517	-387481.943099	
			合計	-811.889040	
面積	122.76 坪		合計面積	406.8340	

物件(15)

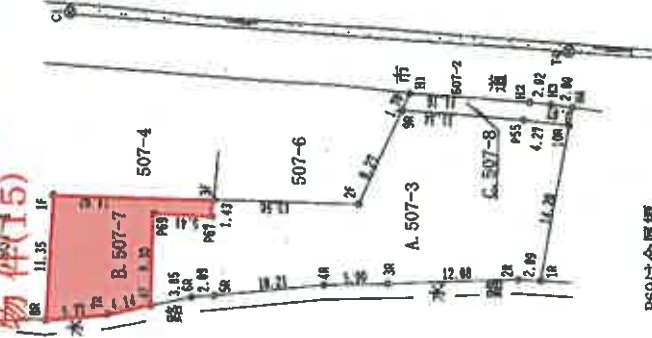
地番	B. 507-7				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
1F	24965.927	62771.274	-15.899	-396933.273373	
8R	24964.616	62770.276	4.763	118833.881992	
7R	24964.995	62776.036	9.846	245706.880770	
4F	24956.658	62750.122	4.558	113698.119084	
P69	24963.976	62750.592	5.877	146713.286952	
P67	24963.672	62755.999	5.653	139372.180776	
3F	24965.093	62756.175	-14.726	-367610.994425	
			合計	-219.918024	
面積	33.25 坪		合計面積	109.95 坪	

地番	C. 507-8				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
H1	24974.143	62804.603	-11.896	-296817.829535	
9R	24972.625	62803.823	10.808	262362.398250	
P55	24971.447	62816.109	15.517	387481.948114	
10R	24970.821	62819.340	4.591	114641.089211	
H4	24972.456	62819.700	-1.623	-40630.296098	
H3	24972.770	62817.717	-3.992	-99691.297840	
H2	24973.028	62815.708	-13.114	-327496.289192	
			合計	-50.192115	
面積	7.53 坪		合計面積	25.0960	

507-3 A + B + C = 540.8894

評価対象不動産
物件(15)

C1からT4は46.44m



P69は金属板
H2, H3, H4は金属板

作製者

(平成18年8月18日作成)

申請人

1/500
物件(15)

地積測量図写

登記年月日：昭和52年7月12日

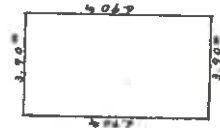
509977

52.2.12

家屋番号	501番2の1
建物の所在	大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

各階平面図

1階・2階同型



3.90 x 4.90 = 26.91.00
床面積 26.91.00

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

物件(5)

建物図面写

各階平面図写

作製年	月	日	作製者
昭和52年	6月	8日	

申請人



登記年月日：昭和52年7月12日

509978

5522.12

家屋番号	501番2の2
建物の所在	大分市大字葛木字湯養院501番地2

建築物図面



評価対象不動産
物件(6)

昭和52年	6月	20日
製作	製	者

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用品)

物件(6)

建築物図面写

509979

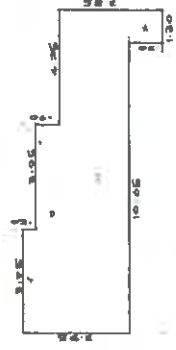
052.7.12

各階平面図

家屋番号	501番2の2
建物の所在	大分市大字葛木字瑞壽院501番地2

製作年	月	日	製作者
昭和五十二年	六月	癸〇日	

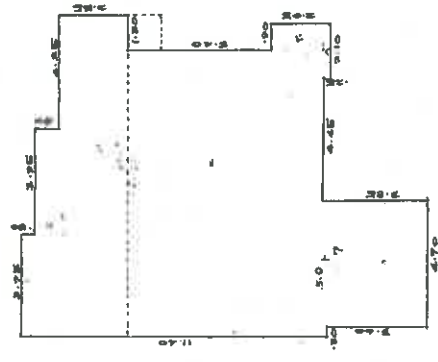
1階



1階求積

3.75 × 0.50 =	1.8750
7.70 × 0.90 =	6.9300
11.95 × 2.55 =	30.4725
1.30 × 1.30 =	1.6900
合計	40.9675
床面積	40.96 m ²

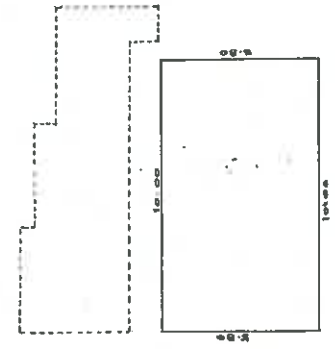
2階



2階求積

3.75 × 0.50 =	1.8750
7.70 × 0.90 =	6.9300
11.95 × 2.55 =	30.4725
10.65 × 7.20 =	76.6800
1.80 × 0.90 =	1.6200
2.10 × 0.25 =	0.5250
8.80 × 0.25 =	2.2000
4.70 × 3.60 =	16.9200
合計	136.2275
床面積	136.22 m ²

3階



3階求積

10.00 × 8.80 =	88.0000
合計	58.0000
床面積	58.00 m ²

総尺	1/200
----	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

物件(6)

各階平面図写

登記年月日：昭和59年8月21日

509980

各階平面図

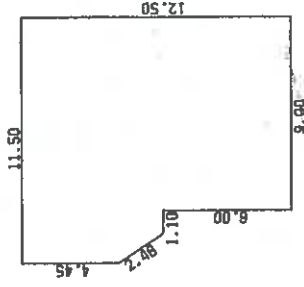
建物図面

15598.21

家屋番号 501-2-3

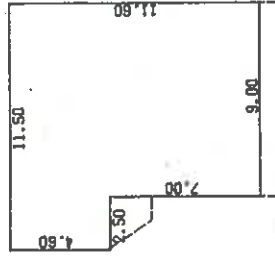
建物の所在 大分市大字葛木字瑞寿院 501番地 2

1 階



$$\begin{aligned} (6.50 + 4.45) \times 1.40 \times 1/2 &= 7.6650 \\ 6.50 \times 1.10 &= 7.1500 \\ 12.50 \times 9.00 &= 112.5000 \\ &127.3150 \\ \hline \text{平方メートル} &127.31 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

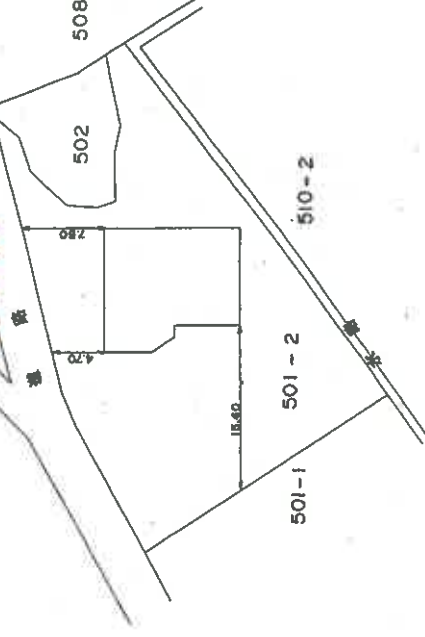
2 階



$$\begin{aligned} 4.60 \times 2.50 &= 11.5000 \\ 11.60 \times 9.00 &= 104.4000 \\ &115.9000 \\ \hline \text{平方メートル} &115.90 \text{ M}^2 \end{aligned}$$



評価対象不動産
物件(7)



物件(7)

作製者

縮尺 1/250

申請人

59年 8月 20日作製

(大分県土地家屋調査士会印)

建物図面写

各階平面図写

509982 546.5.20

家屋番号

507番4

建物の所在

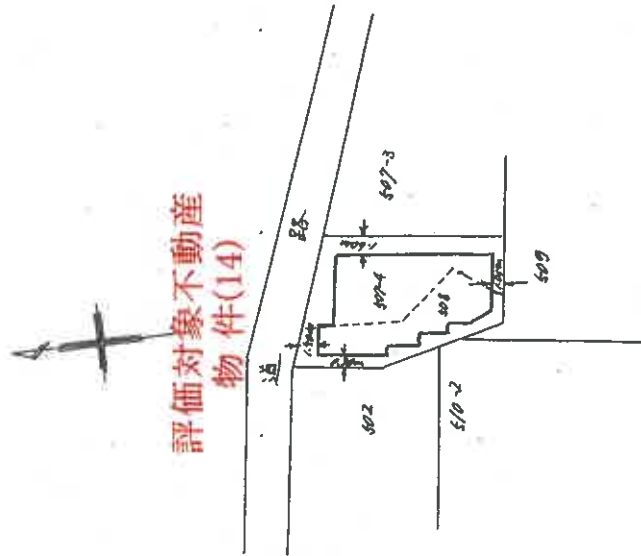
大分市大字葛木字瑞壽院, 507番4, 508番地

建 築 階 平 面 図

作 製 年 月 日
昭和四十六年五月九日

作 製 者

申請人



評価対象不動産
物件(14)

縮 尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会)

物件(14)

建物図面写

登記年月日：昭和46年5月20日

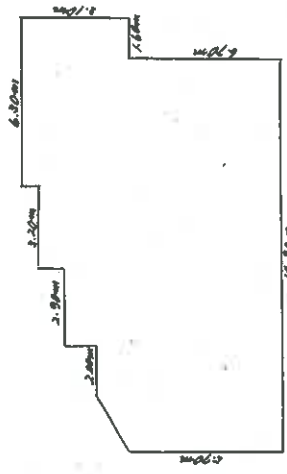
509983 546.520

各階平面図

家屋番号 607番4

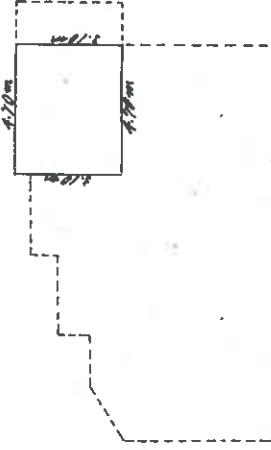
建物の所在 大分市大字島木字瑞寿院607番4
608番地。

1階平面図



求積表	
3.10 x 1.60	= 4.9600
9.80 x 4.70	= 46.0600
9.20 x 3.20	= 29.4400
8.20 x 2.00	= 16.4000
6.96 x 2.00	= 13.9200
6.70 x 2.00	= 13.4000
2.00 x 1.26 ÷ 2	= 1.2600
合計	130.7900
床面積	130.79㎡

2階平面図



求積表	
3.10 x 4.70	= 14.5700
床面積	14.57㎡

作製年	月	日	作製者
昭和四十六年	五	九	

申請人

(大分県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

物件(14)

各階平面図写

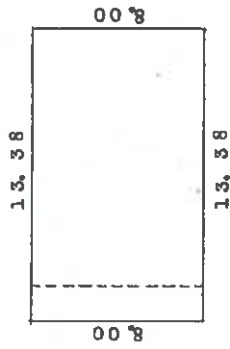
509984

各階平面図

家屋番号 507-5

建物図面

建物の所在 大分市大字葛木字彌壽院 507-5

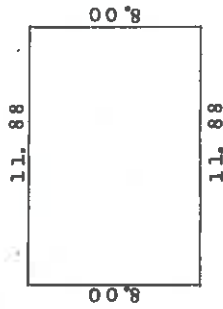


13.38 X 8.00 = 107.04

2階 床面積 107.04 m²

3階 床面積 107.04 m²

2階, 3階同型同寸

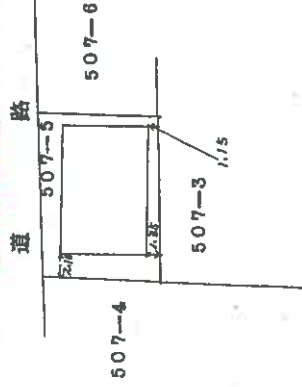


11.88 X 8.00 = 95.04

1階 床面積 95.04 m²

1 階

評価対象不動産
物件(17)



物件(17)

作製者

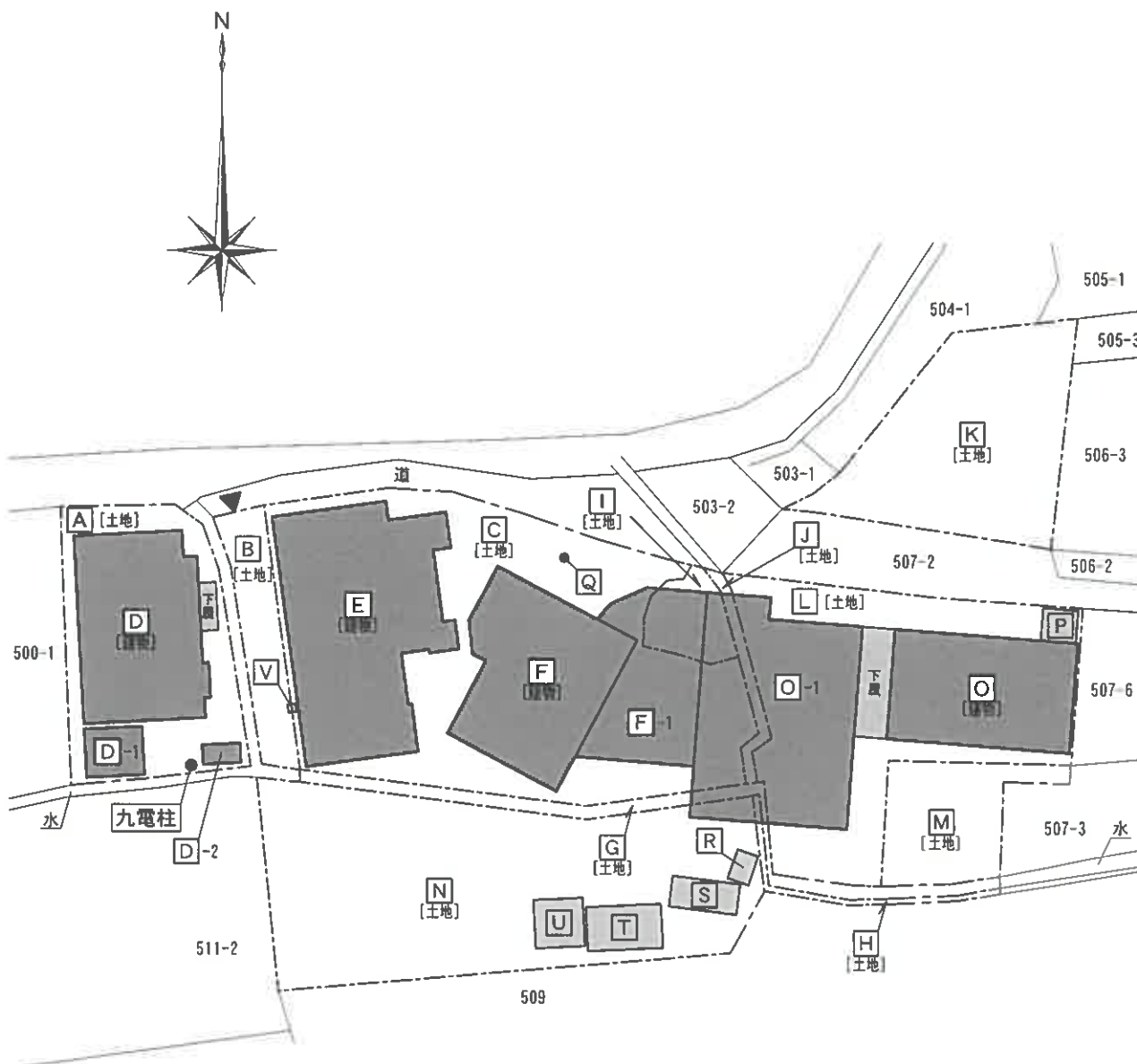
F 8 月 2 8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

建物図面写

各階平面図写



土地建物位置関係図

物件一覧表

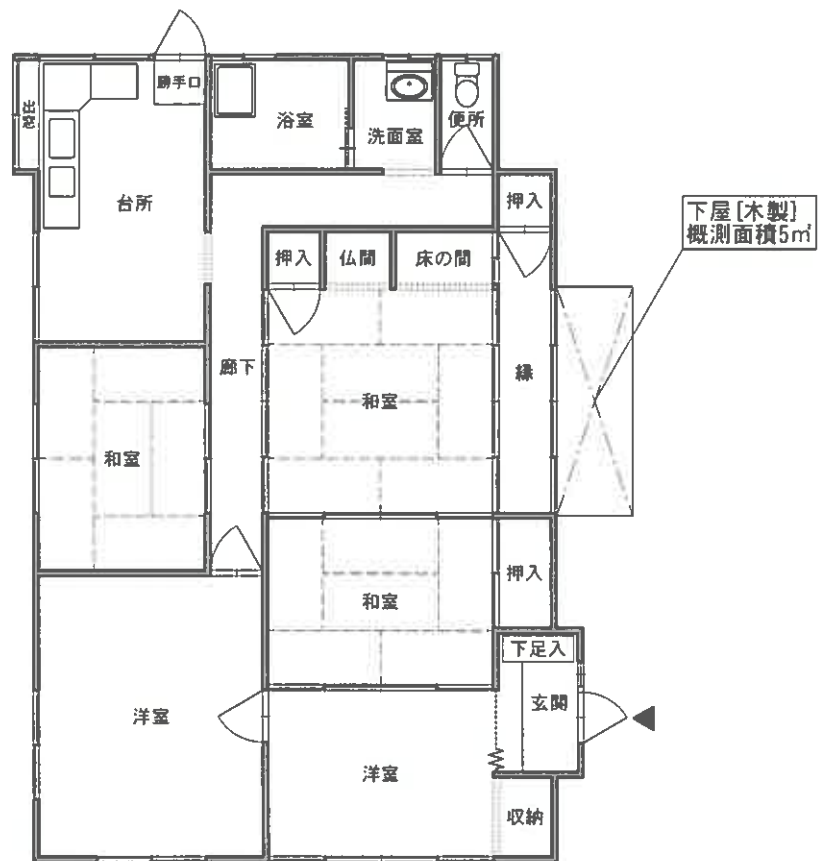
A	物件 (1) 土地	500番2
B	物件 (2) 土地	501番1
C	物件 (3) 土地	501番2
D	物件 (4) 建物[主たる建物]	居宅
D-1	物件 (4) 建物[附属建物符号1]	物置
D-2	物件 (4) 建物[未登記附属建物]	便所
E	物件 (6) 建物	居宅
F	物件 (7) 建物	倉庫・寄宿舎
F-1	物件 (7) 建物[未登記附属建物]	工場
G	物件 (8) 土地	501番3
H	物件 (9) 土地	501番4
I	物件 (10) 土地	502番
J	物件 (11) 土地	502番2

K	物件 (12) 土地	504番3
L	物件 (13) 土地	507番4
M	物件 (15) 土地	507番7
N	物件 (16) 土地	510番2
O	物件 (17) 建物	作業場・倉庫・車庫
O-1	物件 (17) 建物[未登記附属建物]	工場・倉庫
P	売却対象工作物①	[貯蔵庫] 概測面積6㎡
Q	売却対象工作物②	[引込柱]
R	売却対象工作物③	[重油置場] 概測面積4㎡
S	売却対象工作物④	[木'イ-置場] 概測面積11㎡
T	売却対象工作物⑤	[倉庫] 概測面積18㎡
U	売却対象工作物⑥	[冷蔵庫] 概測面積13㎡
V	売却対象工作物⑦	[エアコン]

※物件 (5) 建物「倉庫」及び物件 (14) 建物「作業場・居宅」は滅失しており、評価対象地上に現存しない。

土地建物位置関係図

(評価人作成)



物件(4) 間取図

※増築部分不明
概測面積121㎡



物件(4) 附属建物[符号①] 間取図

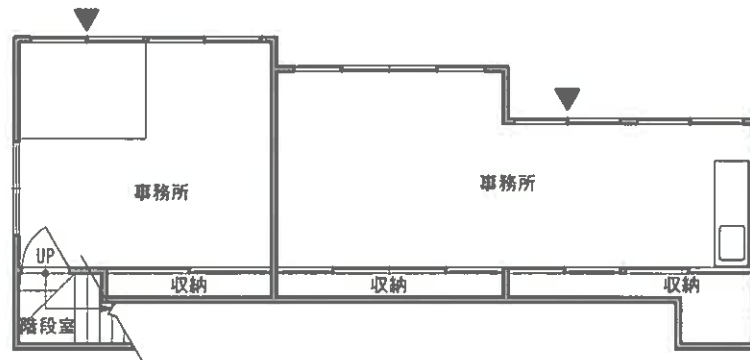


物件(4) 未登記附属建物間取図

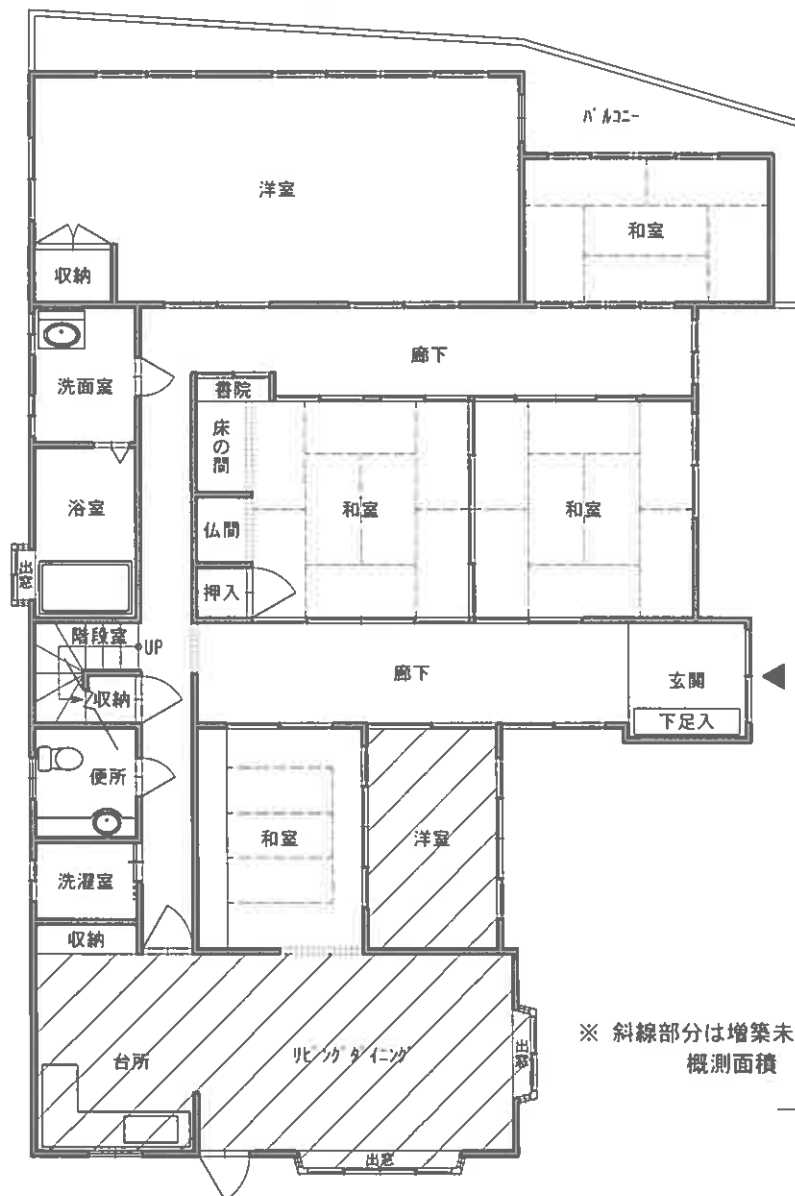
・C B造平家建
・概測面積3.6㎡

建物間取図

(評価人作成)



【 1 階 】



※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。

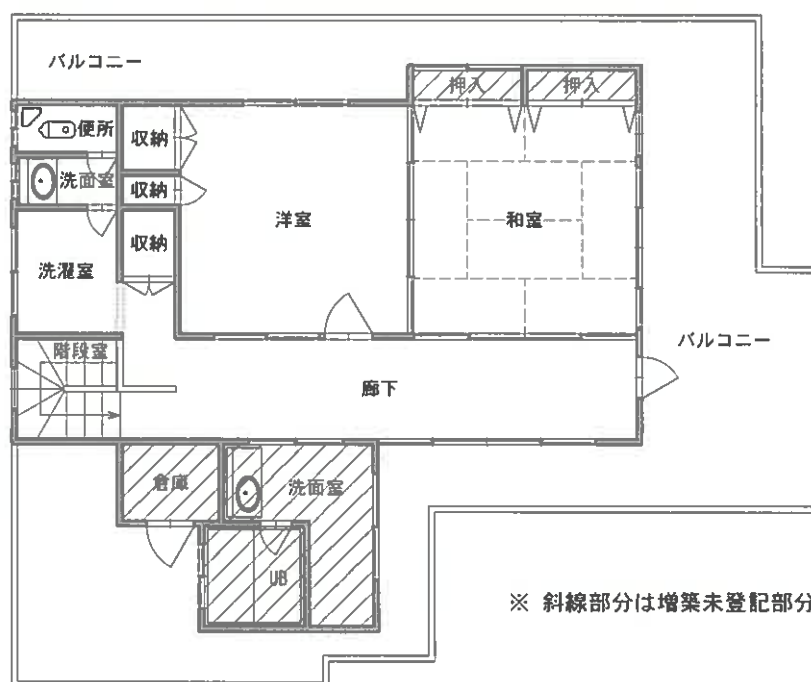
概測面積	2 階	38㎡
	3 階	14㎡ (別図参照)
	合計	52㎡

【 2 階 】

物件 (6) 間取図

建物間取図

(評価人作成)

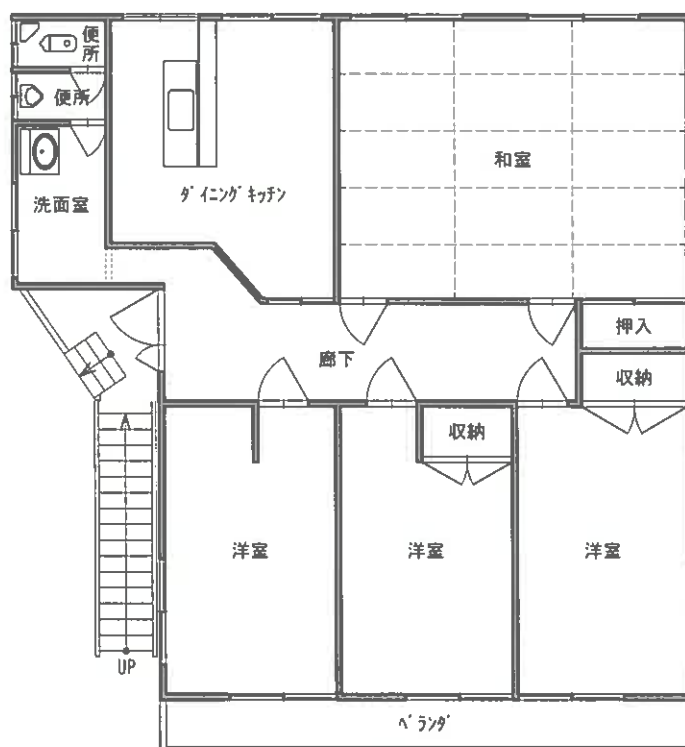
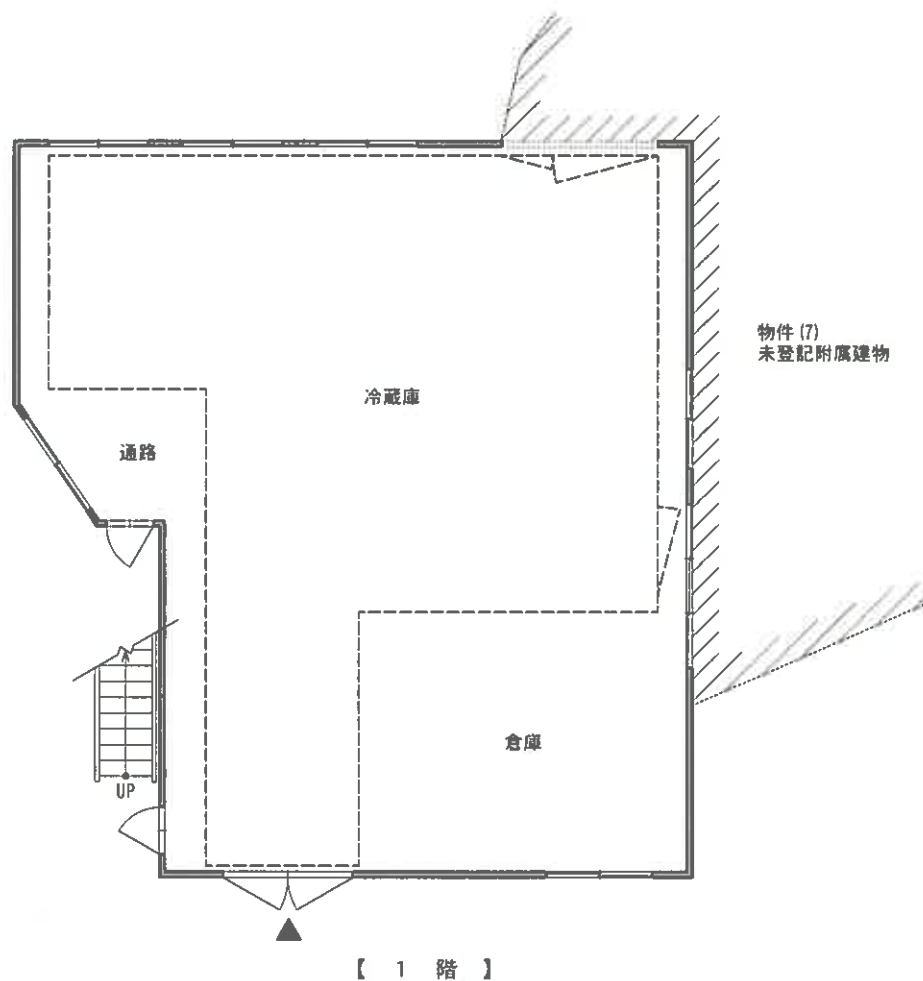


【 3 階 】

物件 (6) 間取図

建 物 間 取 図

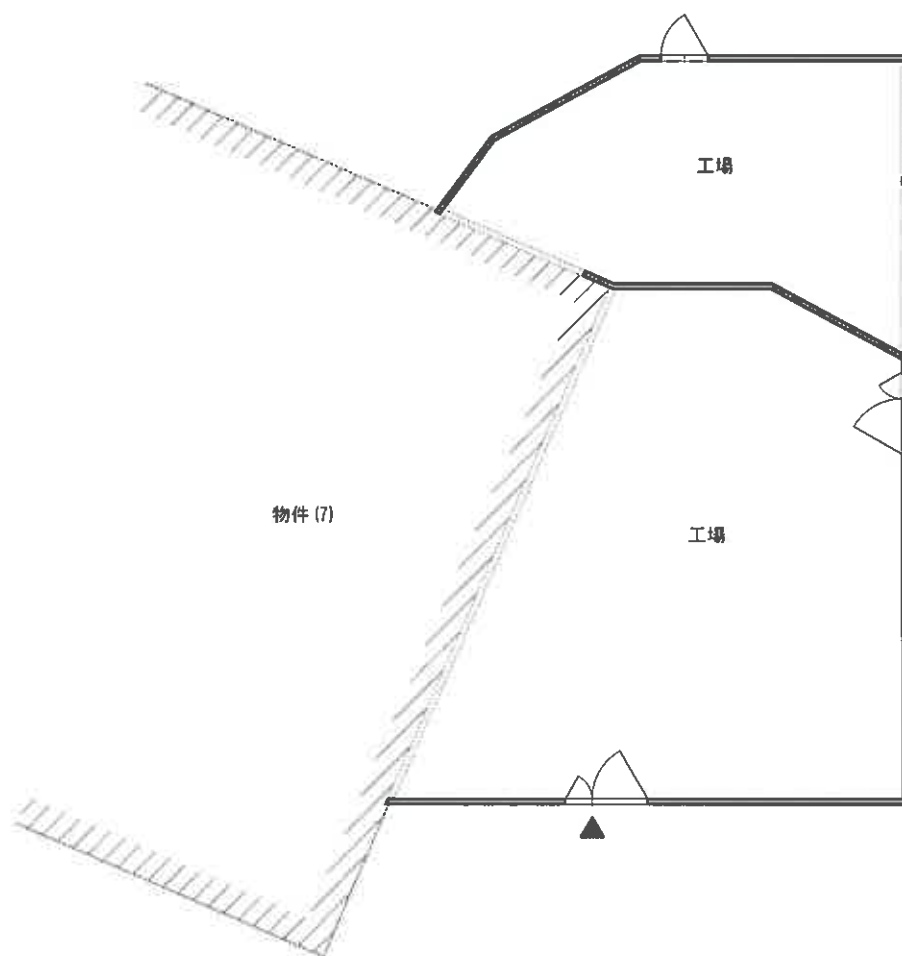
(評価人作成)



物件(7)間取図

建物間取図

(評価人作成)

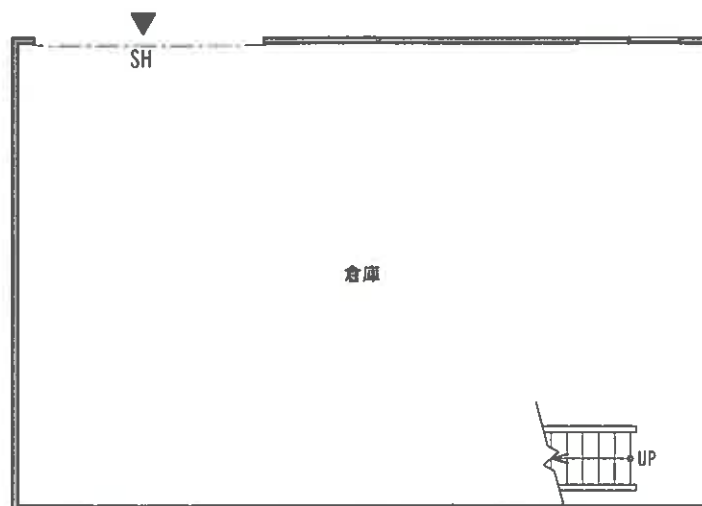


物件(7) 未登記附属建物間取図

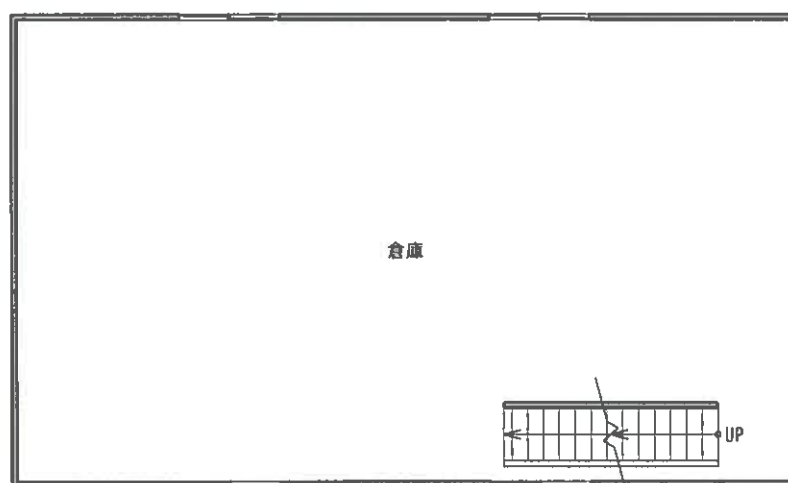
- ・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- ・概測面積86㎡

建物間取図

(評価人作成)

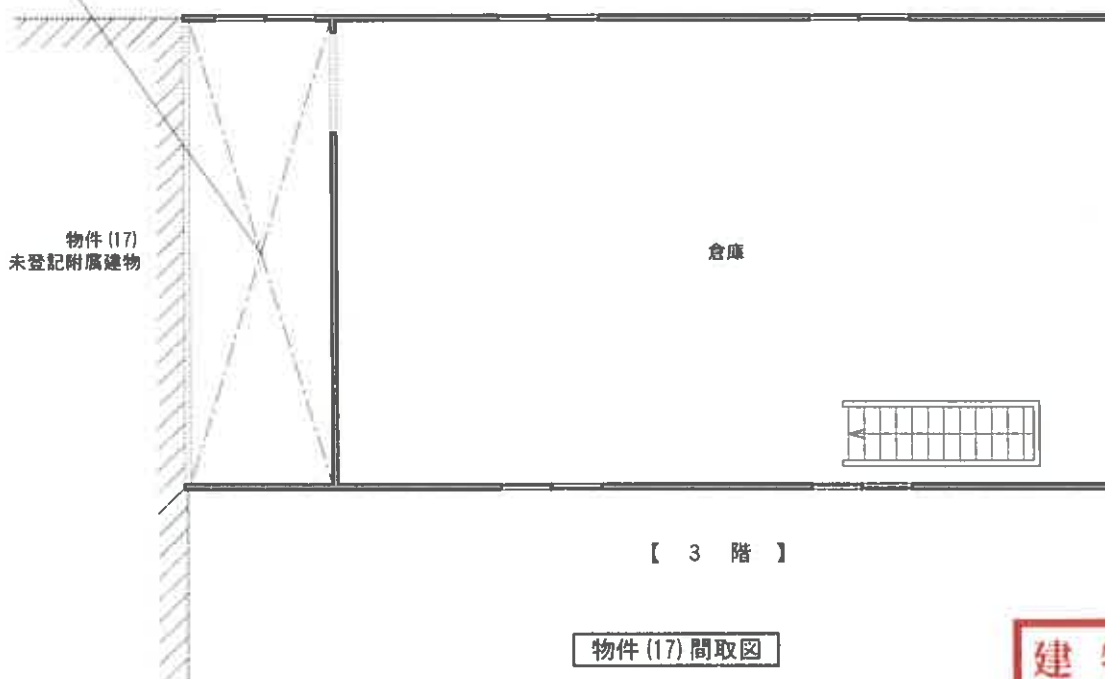


【 1 階 】



【 2 階 】

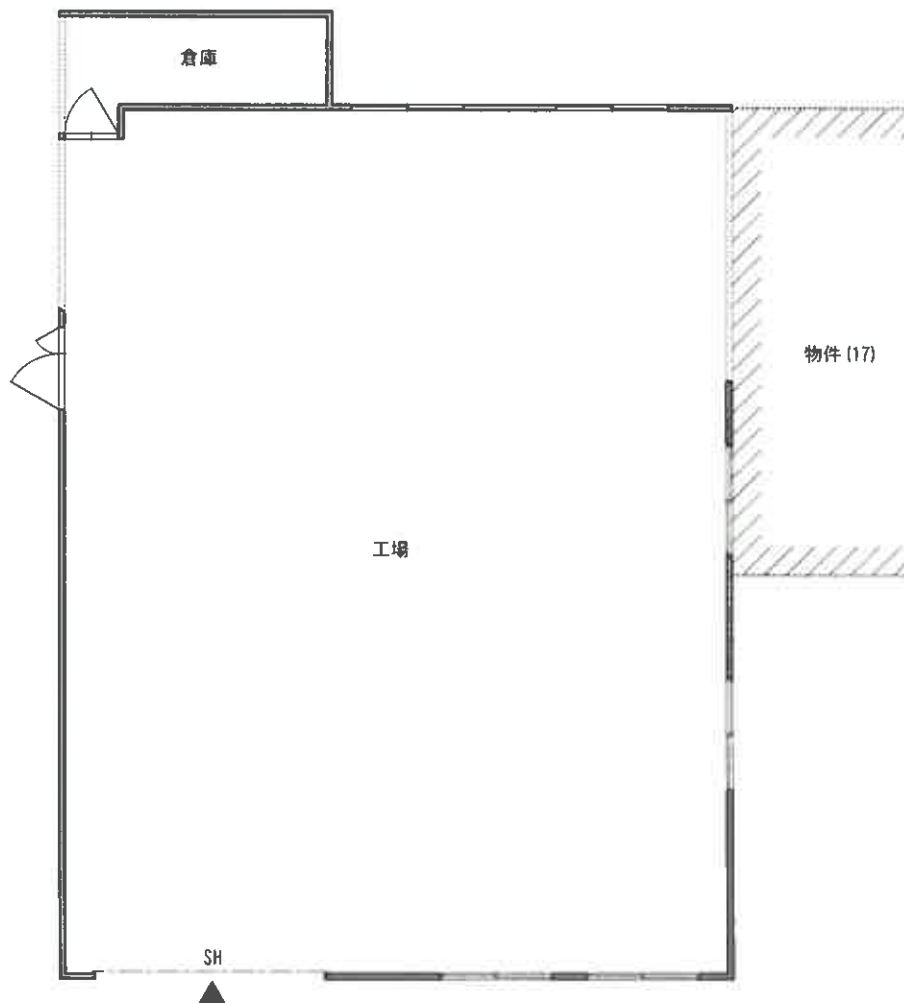
下屋下物置〔鉄骨製〕
概測面積19㎡



【 3 階 】

建物間取図

(評価人作成)



物件(17) 未登記附属建物間取図

- ・鉄骨造垂鉛葺鋼板葺平家建
- ・概測面積176㎡

建物間取図

(評価人作成)

大字葛木

評価対象不動産

県立鶴崎工業高等学校

近隣案内図

国土地理院 標準地図