

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 柿原智子

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 4月10日から 令和 7年 4月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月15日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部競売係
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 3月26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, 2	9,410,000 7,528,000	一括	1,890,000	135,754	0
1	3,040,000				
2	6,370,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 豊後高田市来縄字へトイ                              |
|   | 地 番   | 3 3 7 9 番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 2 1. 0 0 平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 豊後高田市来縄字へトイ 3 3 7 9 番地                   |
|   | 家屋 番号 | 3 3 7 9 番                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 6 4. 5 9 平方メートル<br>2階 6 4. 5 9 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 柿 原 智 子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 豊後高田市来縄字へトイ                              |
|   | 地 番   | 3 3 7 9 番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 2 1. 0 0 平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 豊後高田市来縄字へトイ 3 3 7 9 番地                   |
|   | 家屋 番号 | 3 3 7 9 番                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 6 4. 5 9 平方メートル<br>2階 6 4. 5 9 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 16号  
令和 6年11月21日受理  
令和 7年 2月13日提出

# 現況調査報告書

大分地方裁判所中津支部

執行官 後 藤 吉 典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件目録

- |   |      |                                  |
|---|------|----------------------------------|
| 1 | 所在   | 豊後高田市来縄字へトイ                      |
|   | 地番   | 3379番                            |
|   | 地目   | 宅地                               |
|   | 地積   | 1321.00平方メートル                    |
| 2 | 所在   | 豊後高田市来縄字へトイ3379番地                |
|   | 家屋番号 | 3379番                            |
|   | 種類   | 居宅                               |
|   | 構造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床面積  | 1階 64.59平方メートル<br>2階 64.59平方メートル |





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1・2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■C	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■C(占有者) ■B(Aの破産管財人))の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■無権原	
占有開始時期	令和6年8月ころ	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	■なし <input type="checkbox"/> 前払( )分 円 <input type="checkbox"/> 相殺( )分 円	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(その他の事項用)

## その他の事項

■売却対象物件（従物）は下記のとおり  
記

- ア 太陽光発電システム
- イ 家庭用蓄電ユニット
- ウ ヒートポンプ式給湯器
- エ アルミ製カーポート約28㎡
- オ 鉄骨製パーゴラ約11㎡
- カ 壁泉約3㎡
- キ 屋外キッチン約3㎡
- ク 木製パーゴラ約24㎡
- ケ スチール製物置約4.7㎡

(関係人の陳述等用)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (Aの破産管財人)	<p>1 本件土地建物は、当職が破産管財人として管理しています。</p> <p>2 本件建物は、Cが単独使用しています。なお、賃料の使用の対価は受領していませんし、退去を求めても退去しません。</p> <p>3 本件建物に設置されている太陽光発電システム等は、株式会社アプラスの立替払契約を利用して設置されたものです。前記の購入にあたっては公的機関の補助金は受けていません。</p> <p>なお、当職が売却にあたり株式会社アプラスに確認したところでは、所有権は留保しているが、取り外しの費用を考慮すると所有権の主張はしない旨の回答でしたので、従物として売却対象としていました。</p>
C (占有者)	<p>1 本件建物は、現在私が単独使用しています。</p> <p>2 私が本件建物を単独使用するについて、BもしくはAに対して使用の対価の支払関係はありません。</p>

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

- 1 本件各受命物件の占有関係は、B及びCの各陳述並びに現況から2枚目記載のとおり認めた。
- 2 当職から株式会社アプラスへ太陽光発電システム等の照会を行ったところ、破産管財人Bの陳述に沿う回答であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

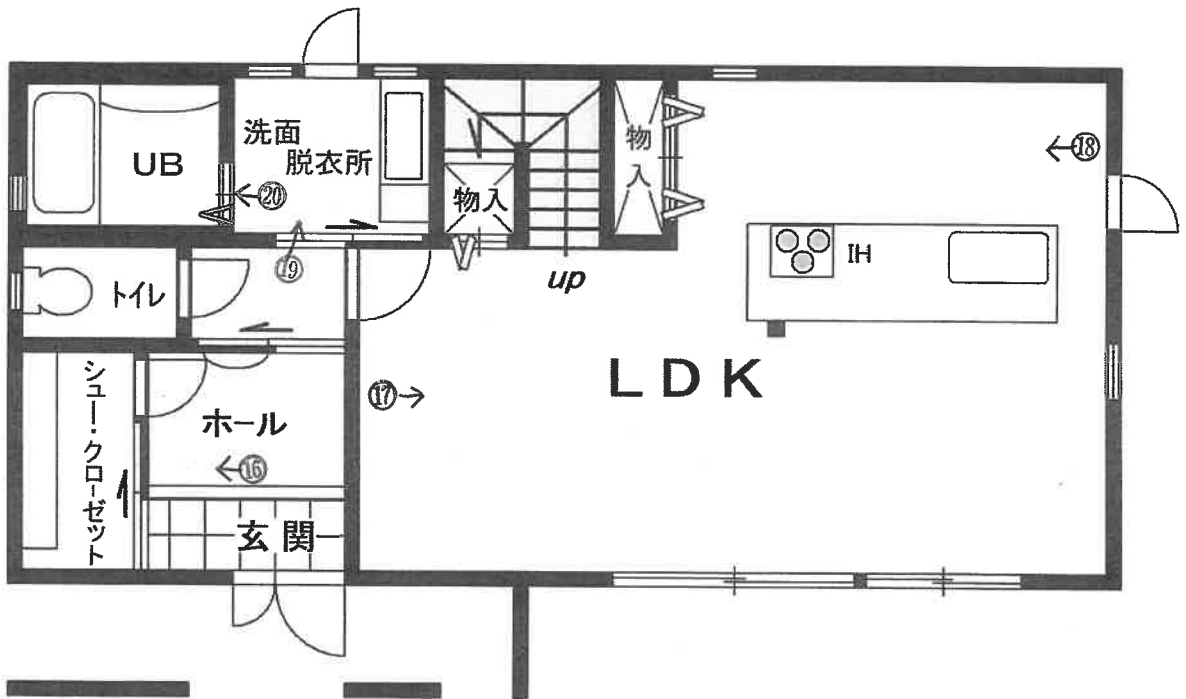
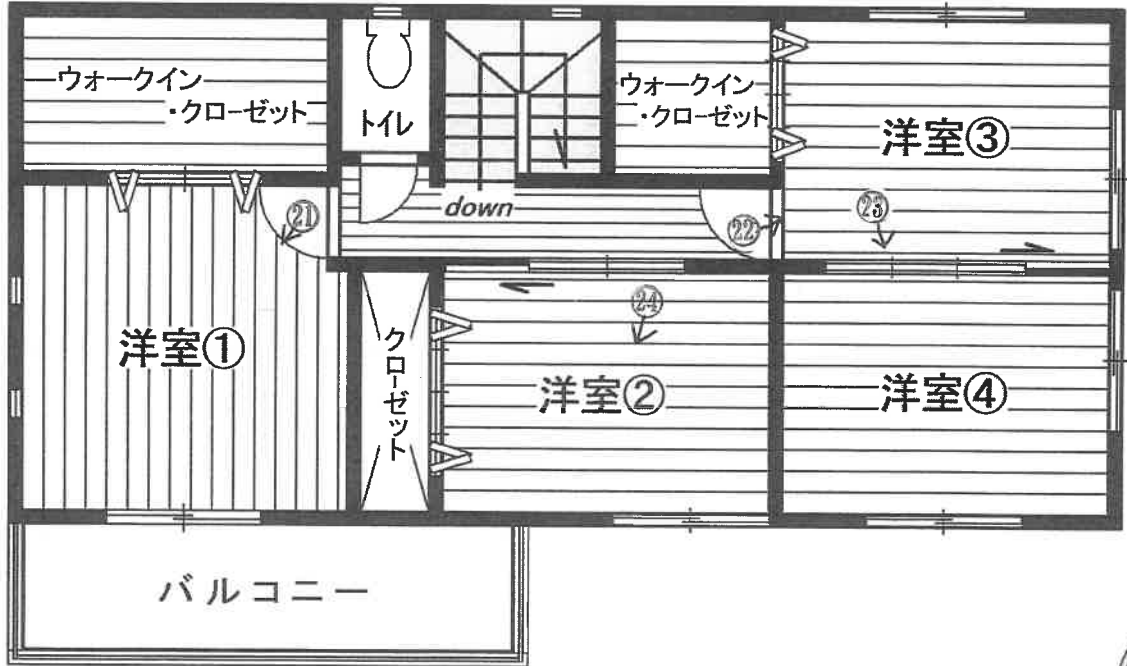
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月25日(月) 10:00-10:10	大分地方法務局宇佐支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和6年11月25日(月) 10:30-10:40	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和6年11月28日(木) 13:50-14:00	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和6年12月2日(月) 13:05-13:15	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和6年12月5日(木) 12:10-12:20	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和6年12月9日(月) 11:10-11:20	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年1月15日(水) 17:55-18:05	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和7年1月16日(木) 10:35-10:45	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	全戸不在・解錠調査期日通知書投 函 物件調査・写真撮影
令和7年1月27日(月) 9:50-10:50	物件所在地(大分県豊後高田市来 縄3379番地)	物件調査・写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち 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



# 建物間取図

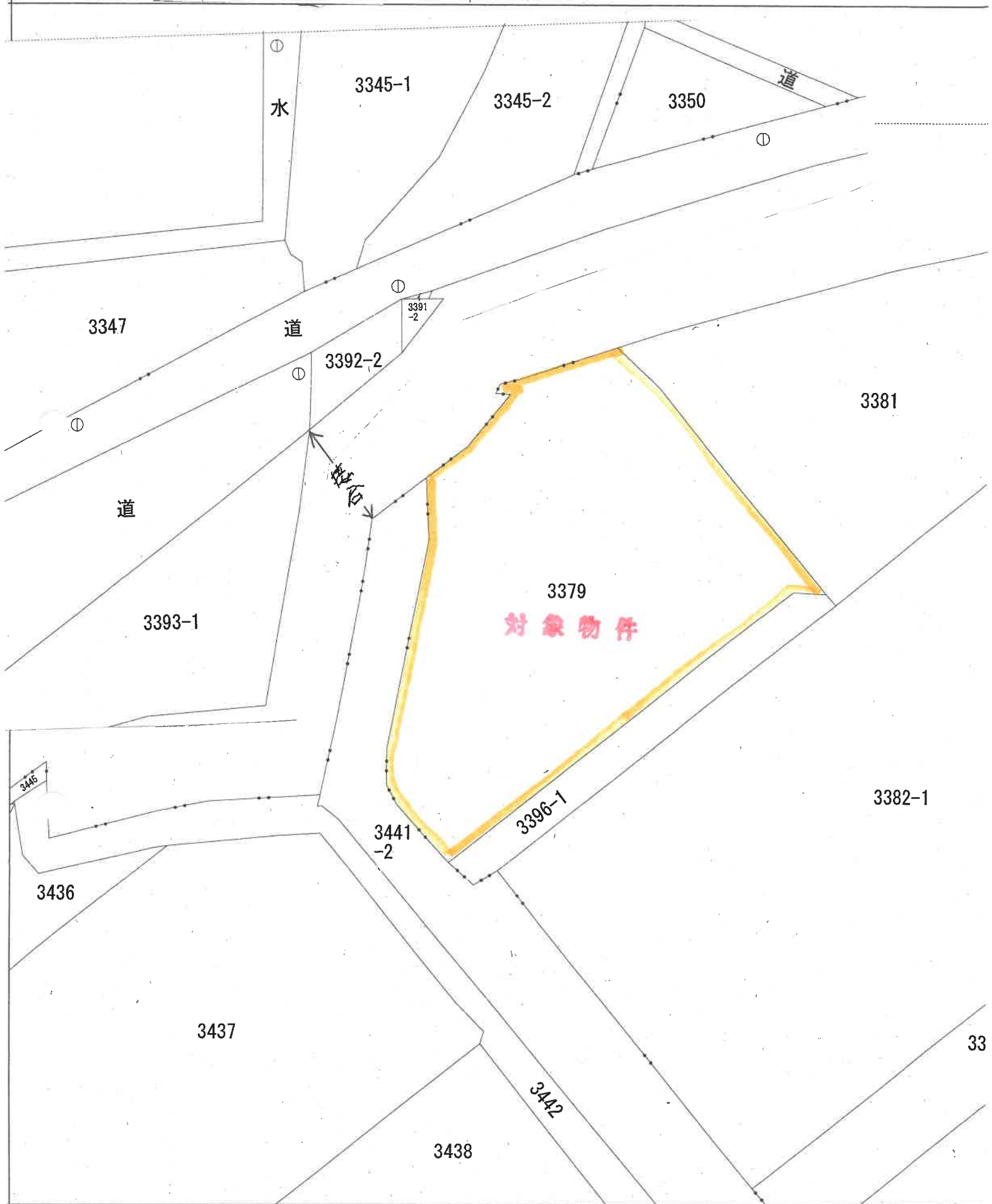
凡例（写真撮影位置方向：○→）



イ 3390-2  
ロ 3339-1

ハ 3339-2

(座標値種別)



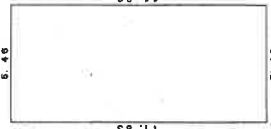
登記年月日：平成28年8月9日

建物図面  
~~各階平面図~~

家屋番号	3379番
建物の所在	豊後高田市来縄字ヘトイ3379番地

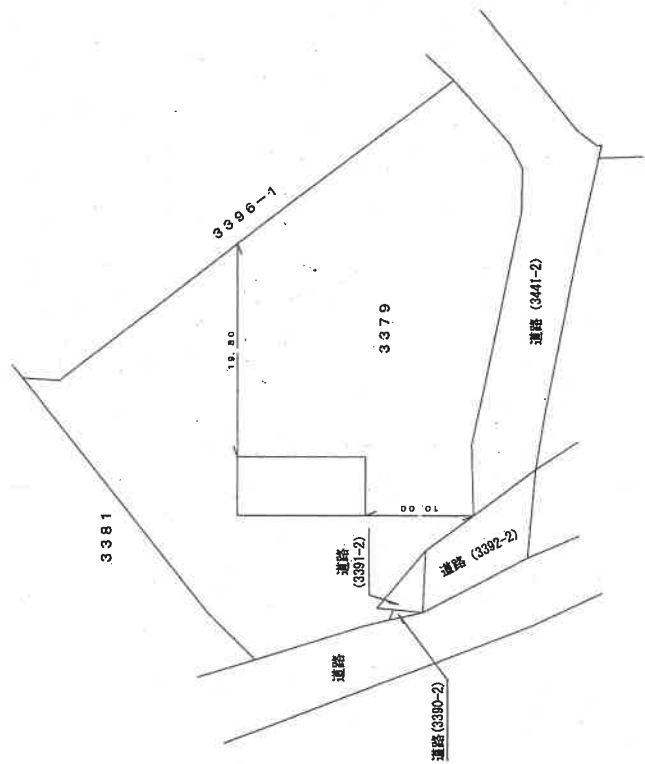
各階平面図

1階2階 (各階同型)



求積表

5.46 × 11.83 = 64.5918  
床面積 64.59 m<sup>2</sup>



(単位:m)

作成者

土地家屋調査士

申請人

(平成28年8月5日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)



(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件土地建物全景



(写真3) 本件建物



(写真4) 本件土地の接面道路(市道)



(写真5) 本件土地の接面道路(市道)



(写真6) 本件建物の屋根に設置された太陽光発電システム(パネル)



(写真7) 本件建物に設置された家庭用蓄電ユニット



(写真8) ヒートポンプ式給湯器





(写真9) ウッドデッキ



(写真10) カーポート



(写真11) スチール製物置



(写真12) 鉄骨製パーゴラ



(写真13) 壁泉



(写真14) 屋外キッチン





(写真15) 木製パーゴラ



(写真16) 本件建物内部(1階)





(写真17) 本件建物内部(1階)



(写真18) 本件建物内部(1階)



(写真19) 本件建物内部(1階)



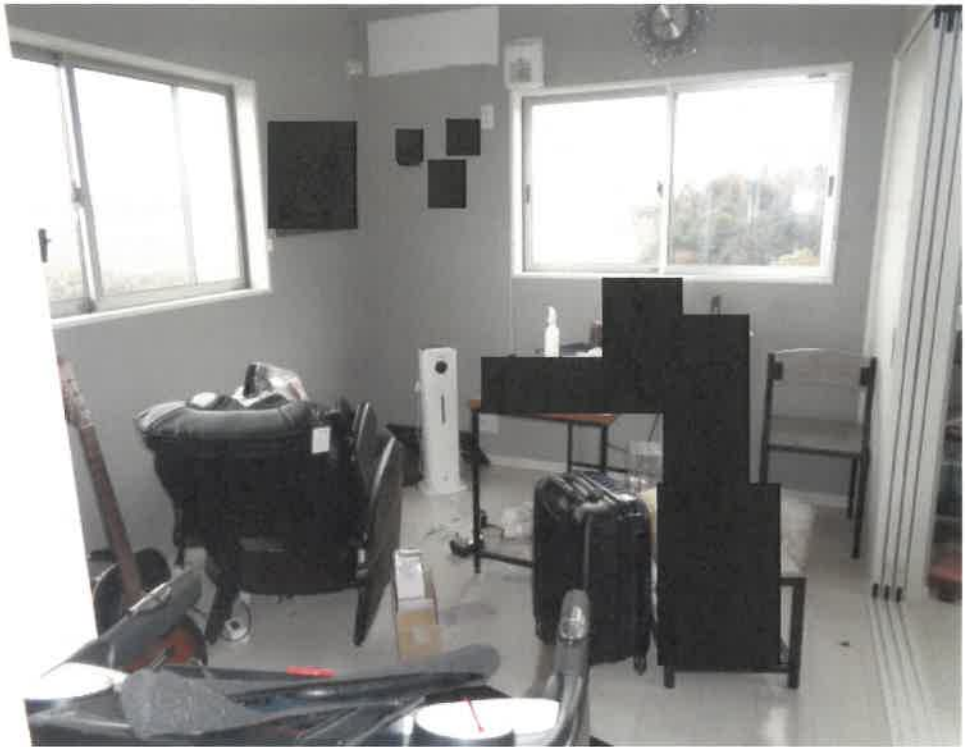
(写真20) 本件建物内部(1階)



(写真 2 1) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 3) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 4) 本件建物内部 (2 階)



令和6年（ケ） 第16号  
令和7年 2月13日 現地調査  
令和7年 2月25日 評価

提出日 令和7年 2月26日

大分地方裁判所中津支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

## 第1 評価額

一括価格 (合計)	
金9,410,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	3,040,000 円
物件2 (建物)	6,370,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1（土地）の内訳価格は、物件2（建物）の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは事前に物件に立ち入ることが出来ないこと、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）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	豊後高田市来縄字ヘトイ 3379番 宅地 1,321.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	豊後高田市来縄字ヘトイ3379番地 3379番 居宅 木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 64.59㎡ 2階 64.59㎡ 延 129.18㎡	
番号	特記事項		
2	令和6年8月頃より無権原の第三者が占有している。【現況調査報告書参照】		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### (1) 対象土地の概況及び利用状況等【物件1】

位置・交通	JR日豊本線「宇佐」駅の北東5.5km(直線距離4.2km)、大交北部バス「高田本町」停留所の南東1.8kmに所在。【物件位置図参照】	
付近の状況	県道豊後高田安岐線の南背後、農地が広がるなか民家が散在する来縄東部。周辺に商業施設は乏しいが、上記県道から国道10号(宇佐)方面に向かう国道213号にショートカットできるため通過車両は比較的多い。	
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	非線引都市計画区域 無指定地域 70% 200% — 土砂災害警戒区域外 周知遺跡(来縄割掛遺跡) <sup>※1</sup>
画地条件 (規模、形状等)	規模; 形状; 間口; 奥行; 地勢;	1,321.00㎡(土地改良事業に伴う法第14地図整備) <sup>※2</sup> 台形状 西側;約7m(道路と等高な出入口) 東西;約29~48m、南北;約33m 平坦(盛土造成地) <sup>※2</sup>
接面道路	【北西側】 幅員8.7m舗装市道(宇佐払田線;建築基準法第42条1項1号道路)に0.8m~1.4m高く接道。 【西側】 幅員4.7m舗装市道(来縄上南山付線;建築基準法第42条1項1号道路)に0.8m高く~1.1m低く接道。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	同一所有者の建物(物件2)の敷地に供されており、敷地内には以下の工作物(建物付合物は次頁参照)が存する。【土地建物位置関係図参照】 アルミ製カーポート(約28㎡)、スチール製物置(約4.7㎡) 鉄骨製パーゴラ(約11㎡)、コンクリート製壁泉(約3㎡) 木製パーゴラ(約24㎡)、屋外キッチン(約3㎡) 接面道路を除く周囲は圃場整備事業の行われた水田(3381番,3382番1)となっており、擁壁及びブロック塀により境界は明瞭である。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり(メーター径13mm;閉栓中) なし(オール電化) なし(浄化槽処理)
※ 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。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特記事項	※1 建替等により区画形質を変更する場合、文化財保護法第93条の届出(60日前)が必要である。 ※2 平成12年に土地改良事業の換地処分が行われ、平成14年に公簿地目「田」から「雑種地」、平成28年に「宅地」に地目変更されている。現地調査で周囲の農地も含め土壌の変色や不審な窪地等、土壌汚染を疑わせる端緒は特に認められなかった。	



(2) 建物の概況及び利用状況【物件2】

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成28年8月2日新築 <sup>※1</sup> 9 年 20 年程度
仕 様 <sup>※2</sup>	構 造 屋 根 外 壁 床 内 壁 天 井 浴 室 便 所 建 具 そ の 他	木 造(ベタ基礎と推定) 亜鉛メッキ(ガルバリウム)鋼板・片流れ屋根 <sup>※3</sup> サイディング 合板フローリング(白),ビニール床タイル(玄関),CFシート(洗面所・トイレ) クロス貼,石張調 <sup>パ</sup> ネル(LDK西壁) クロス貼 ユニットバス 1階;洋式大1、2階;洋式大1 カラーアルミサッシ(シャボングレー) アイランドキッチン 太陽光発電システム(屋根上太陽 <sup>パ</sup> ネル・蓄電 <sup>ユニット</sup> ) ヒートポンプ式給湯器、ウッドデッキ(約36.5 <sup>m</sup> ²)
床面積(現況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (床面積 129.18 <sup>m</sup> ²)	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 居 宅 間取図参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	普 通 普 通 普 通
保守管理の状態	やや劣る	サイディング外壁のコーキングが劣化しており早期補修が必要。内部は雨漏りや床の撓み等は認められなかったが、キッチン背後の壁にクロスが貼られておらず、下地ボードが露出しているほか、2階階段付近はペットによるひっかき傷が目立つ状態にある。【間取図・写真参照】
建物の利用状況	令和6年8月頃より無権原の第三者によって占有されている。所有者及び占有者の立会いは無く詳細不明ながら2階各室は生活雑貨や衣類等が散乱しており、洋室③は若干異臭も感じられた。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	<p>※1 土地の最先抵当権設定時点(平成28年8月22日)において建物は未完成ながら、竣工直後に同一所有者名義で保存登記され、共同担保として最先順位の抵当権が設定されているため法定地上権成立と判定した。</p> <p>※2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められず、築年からも石綿含有建材(セメント瓦・吸音板)が使用されている可能性はないと判定した。</p> <p>※3 南側庭園からの見栄えを優先させたため北向傾斜の屋根にソーラーパネルを設置している。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### (1) 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行うことで建付地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格 (円; 万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	9,000	0.82	1,321.00	1.00	—	9,750,000

#### ア 標準地価格

標準地価格(幅員9m市道に面する500㎡前後の整形中間画地)は、来縄地区内に設定された地価公示価格を規準することで以下のとおり査定した。

#### 地価公示【豊後高田 - 3】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価公示価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} & \\ 9,130 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/101 & = & 9,000 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇ 時点修正 ±0.0% (横這いと判定)

◇ 標準化補正 補正不要 ±0%

◇ 地域格差

[街路条件] 幅員、連続性劣る	△6%	}	(相乗値) 0.94×1.02×1.05≒1.01
[接近条件] 中心部・店舗との接近性	+2%		
[環境条件] 既成住宅地域(下水道有)	+5%		
[行政条件] 2中専(60・200)	±0%		

イ 個別格差

画地規模 △20%	}	(相乗値) 0.80×1.02≒0.82
角地 +2%		

ウ 地積 公簿面積採用(14条地区整備)

エ 建付減価補正率 建物は中古住宅としての市場価値が十分残されていることから建付減価は不要と判定。

② 物件 2 (建物)

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、標準的な建築費より比準して求め、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うことにより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	共 有 持 分	建物価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
	ア	イ				
2	主である建物	180,000	129.18	0.391	—	9,090,000
	売却対象物件 (建物の従物を含む)		屋根上ソーラーパネル			200,000 ※1
			蓄電ユニット(ESS-U4M1)			300,000 ※1
			ヒートポンプ式給湯器(2016年製)			10,000 ※2
			ウッドデッキ(約36.5㎡)			100,000 ※3
			アルミ製カーポート(約28㎡)			50,000 ※4
			スチール製物置(約4.7㎡)			10,000 ※4
			鉄骨製パーゴラ(約11㎡)			30,000 ※5
			木製パーゴラ(約24㎡)			50,000 ※6
			コンクリート製壁泉(約3㎡)			10,000 ※7
屋外キッチン(約3㎡)			10,000 ※7			
合計						9,860,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数9年、経済的残存耐用年数20年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.489)と観察減価法(維持管理状態・機能的要因 △20%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.489 \times (1 - \text{観察減価}0.20) = \text{【現価率】} 0.391$$

- ※1 北向屋根に設置された非効率な太陽光発電・蓄電システムである点を考慮して査定。
- ※2 一般的な保証期間を過ぎた機器である点を勘案して査定。
- ※3 紫外線による褪色、束柱の劣化状況を勘案して査定。
- ※4 使用年数(特に損傷なし)を考慮して査定。
- ※5 メーカー既製品ではなく庭園内の工作物と不釣合である点を考慮。
- ※6 使用年数(特に損傷なし)を考慮して査定。
- ※7 メンテナンスの難しい趣味嗜好性の強い設備につき備忘価格を計上。

(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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
		該当建物	イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権・割合		
1	9,750,000	物件2	100%	法定地上権	0.35	3,410,000

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)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	<(1)①カ、(1)②オ> ア	<(2)①エ> イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,750,000	-3,410,000	—	0.80	0.60	3,040,000
2	9,860,000	+3,410,000	1.00	0.80	0.60	6,370,000
一括価格（合計）						9,410,000

ウ 占有減価修正：【物件2】無権原占有 …減価不要

エ 市場性修正：占有者あり（管財人の退去要求に抵抗）…△20%

オ 競売市場修正：第2「評価の条件」記載の競売市場における修正率として60%を採用

## 第6 参考価格資料

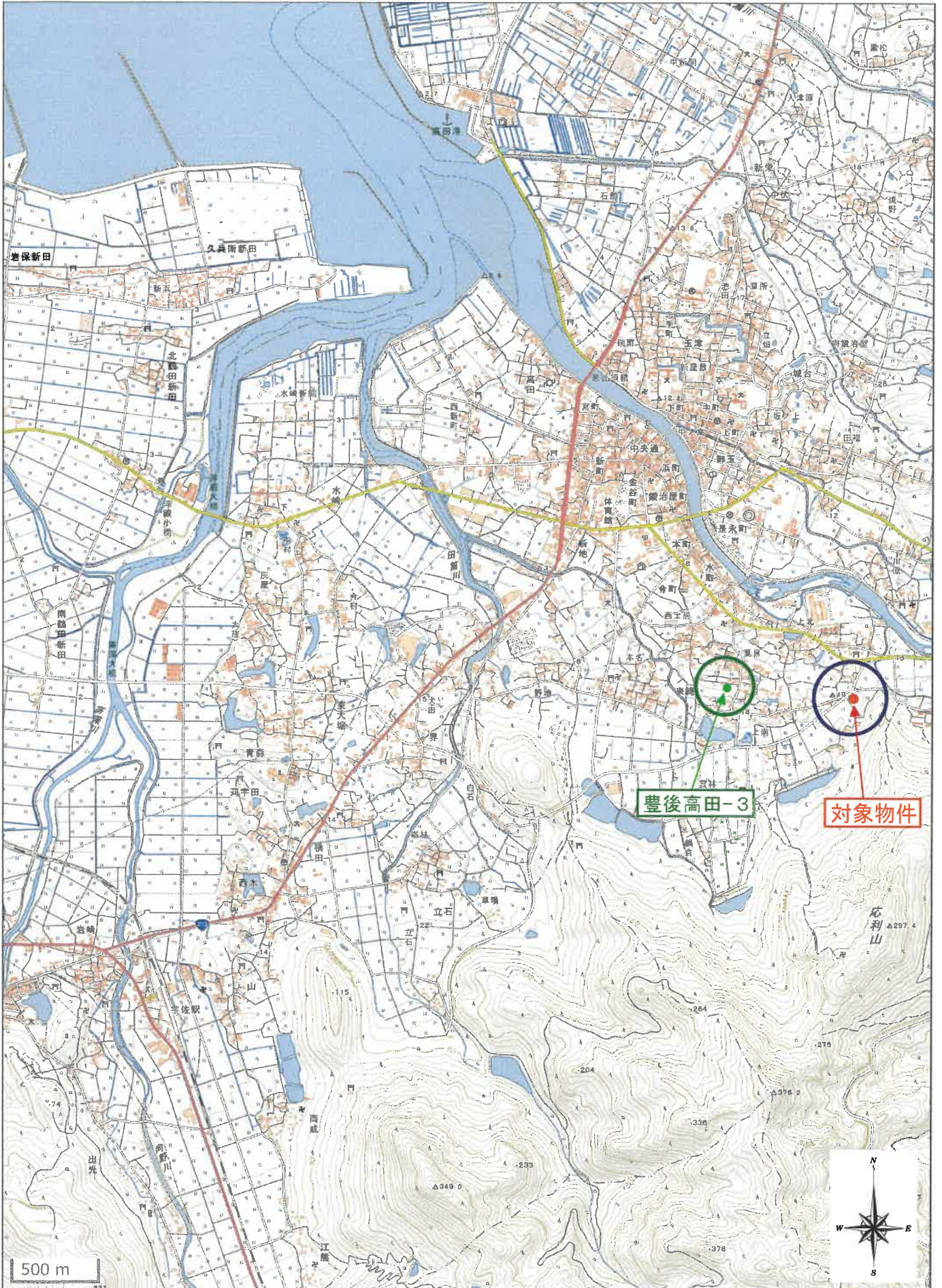
地価公示価格：豊後高田 - 3  
所在：豊後高田市来縄字北ノ迫2421番1  
価格：9,130円/m<sup>2</sup>  
位置：JR日豊本線「宇佐」駅 5.2km  
価格時点：令和6年1月1日（令和7年公示は未発表）  
地積：528m<sup>2</sup>  
接面街路：北4m市道  
供給処理施設：水道、下水  
用途指定等：(都)第2種中高層住居専用地域（60%, 200%）  
地域の概要：一般住宅の中に農地、空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 14条地図写（物件1）
- 5 建物図面（物件2）
- 6 建物間取図（物件2）
- 7 建築計画概要書（物件1・2）
- 8 参考写真

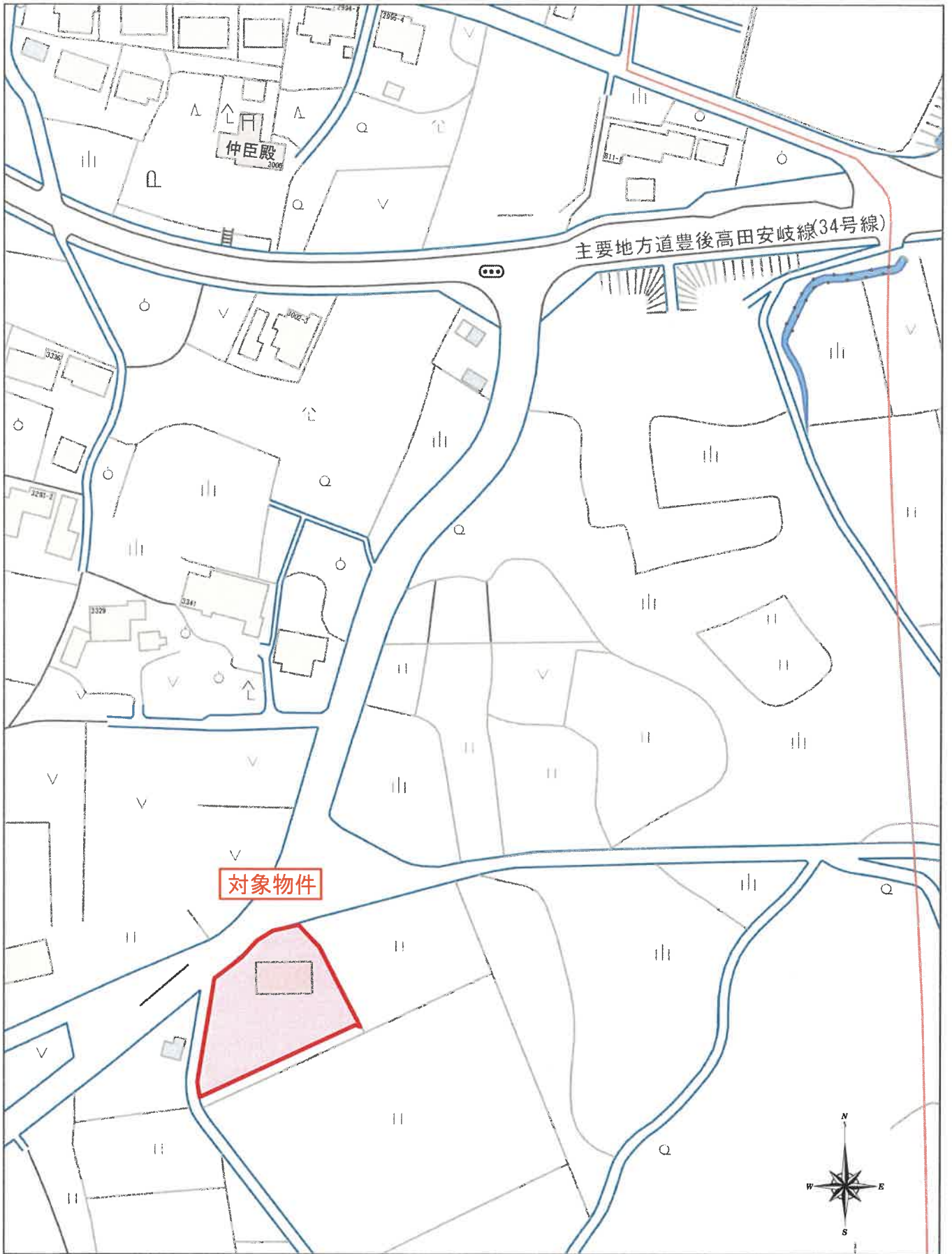
以上





物件位置図





附近見取図



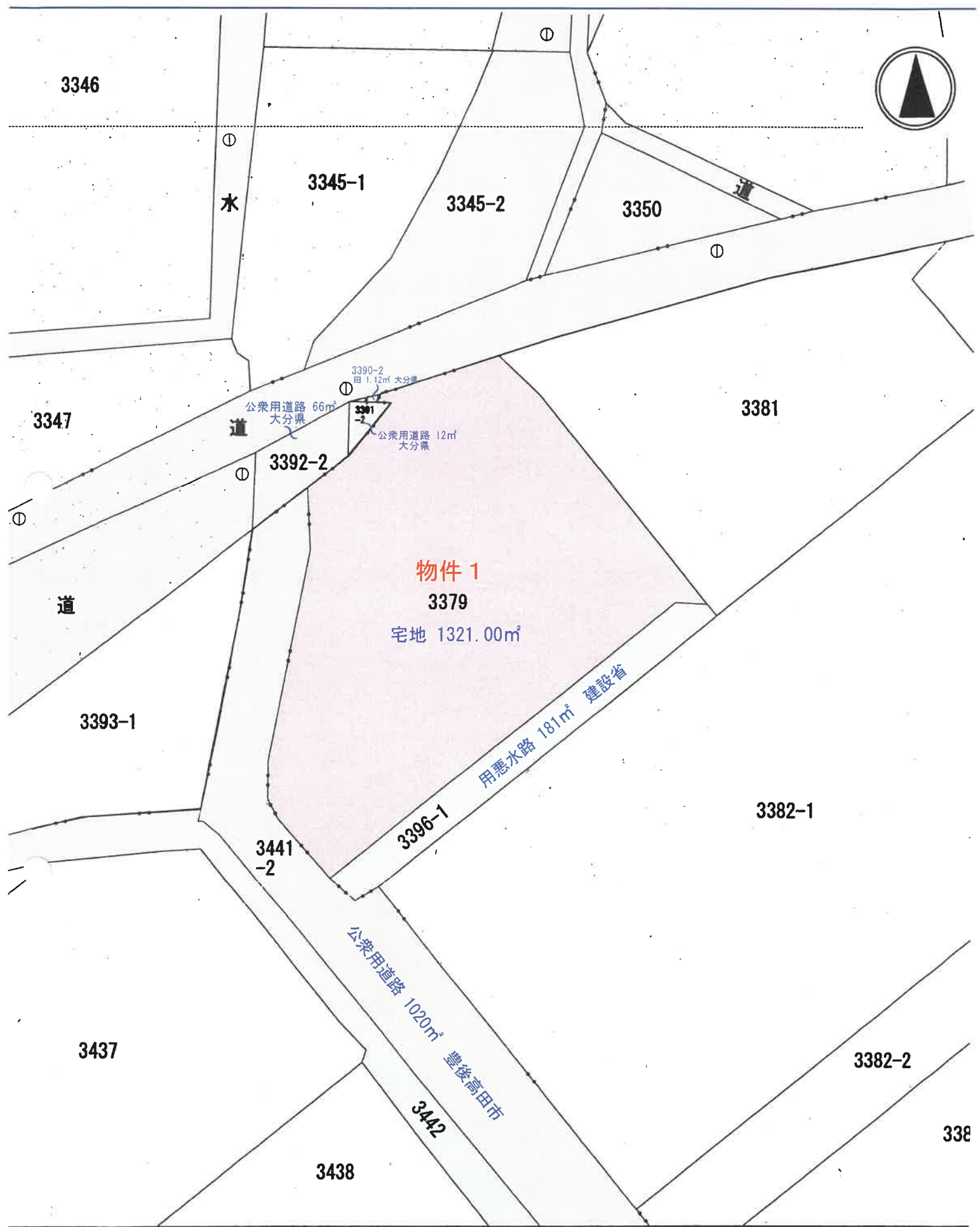
3393-1

3379  
【物件1】

3381

3382-1





(座標値種別：図上測定)

1 4 条地図写

1  
500

登記年月日：平成28年8月9日

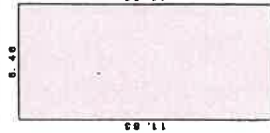
建物図面  
各階平面図

家屋番号 3379番

建物の所在 豊後高田市来繩字ヘトイ33379番地

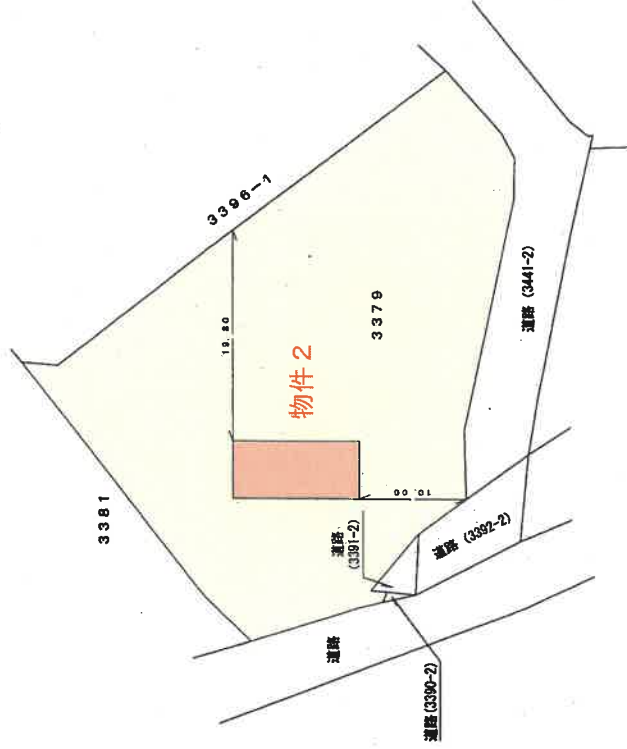
各階平面図

1階2階 (各階同型)



求積表

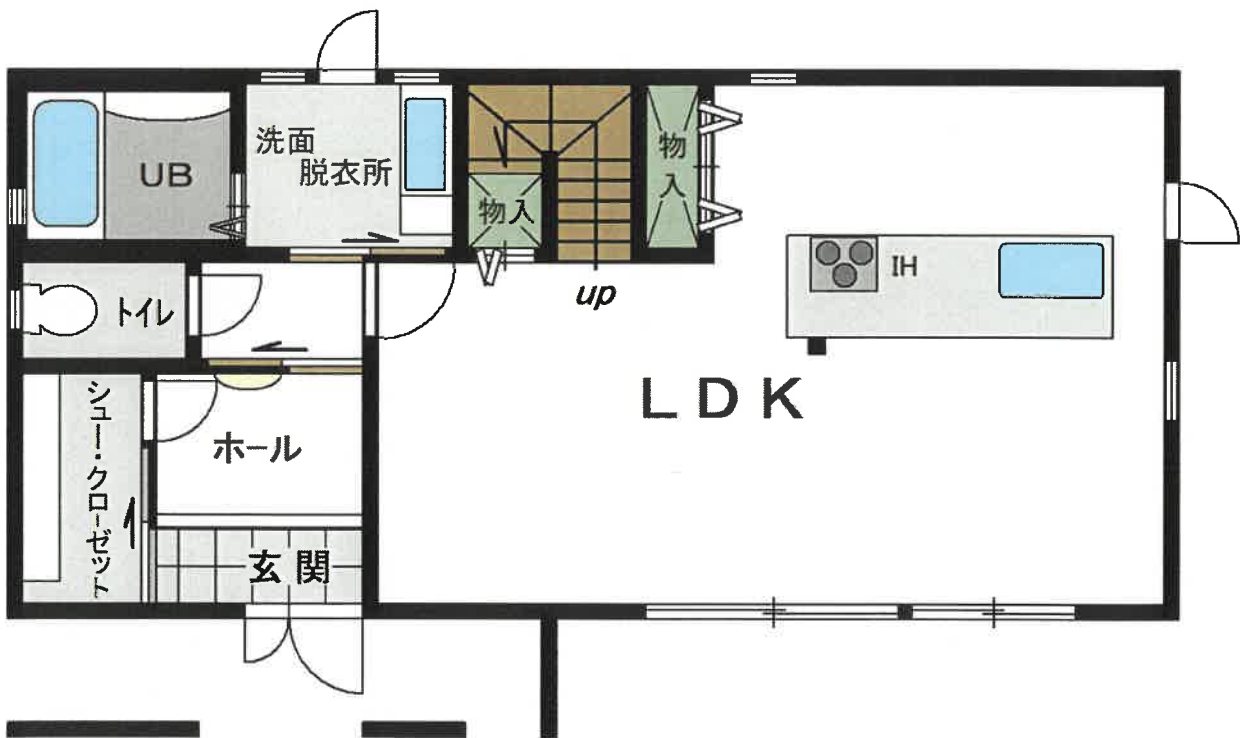
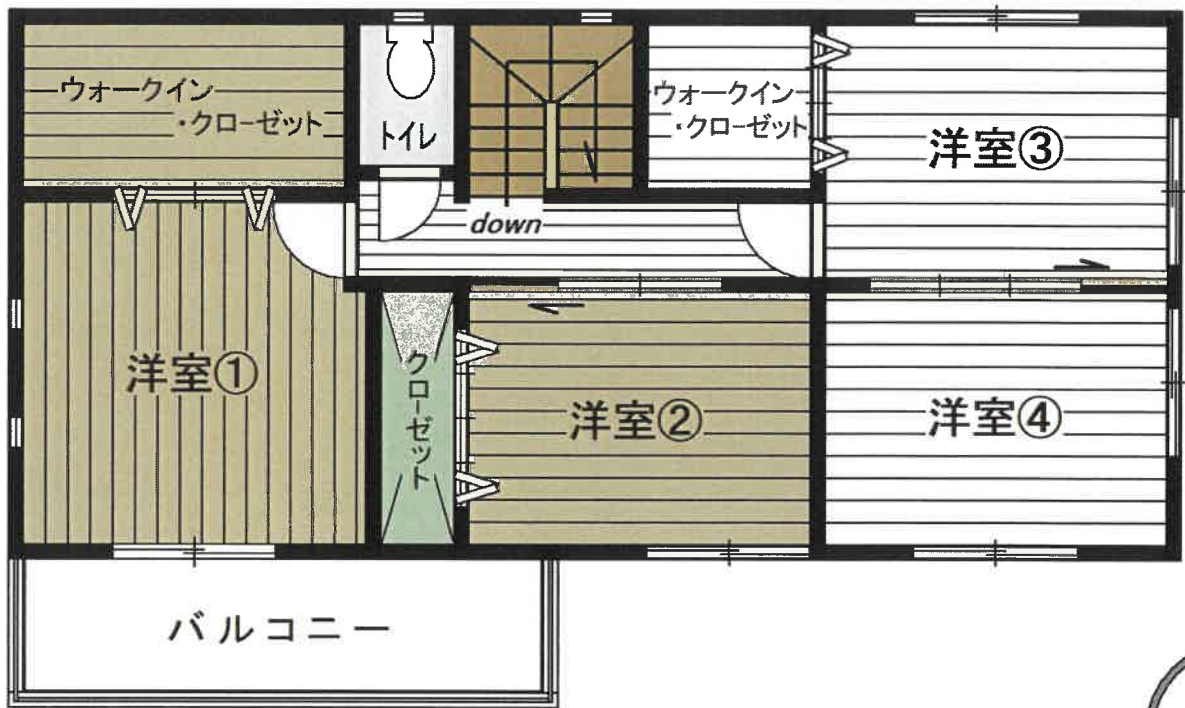
6.46 x 11.83 = 64.5818  
床面積 64.58 m<sup>2</sup>



(単位：m)

作成者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
(平成28年8月5日作成)			

(大分県土地家屋調査士会用紙)



建物間取図

建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】豊後高田市来縄3379 【物件1】

【2. 住居表示】

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】

都市計画区域内 ( 市街化区域 市街化調整区域 区域区分非設定 )  
準都市計画区域内 都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】

【6. 道路】

【イ. 幅員】 4.750 m  
 【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 22.060 m

【7. 敷地面積】 公簿地積 1,321.00㎡

【イ. 敷地面積】 (1) ( 1,332.12 ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 (2) ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ロ. 用途地域等】 ( 指定なし ) ( ) ( ) ( )  
 【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】  
 ( 200.00 % ) ( % ) ( % ) ( % )  
 【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】  
 ( 70.00 % ) ( % ) ( % ) ( % )  
 【ホ. 敷地面積の合計】 (1) ( 1,332.12 ㎡ )  
 (2) ( ㎡ )  
 【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 200.00 %  
 【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 80.00 % 角地加算10%  
 【チ. 備考】角地

【8. 主要用途】 (区分 08010 ) 一戸建ての住宅 【物件2】

【9. 工事種別】 新築 増築 改築 移転 用途変更 大規模の修繕 大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分 ) (申請以外の部分 ) (合計 )  
 【イ. 建築面積】 ( 70.80 ㎡ ) ( ㎡ ) ( 70.80 ㎡ )  
 【ロ. 建蔽率】 5.32 %

【11. 延べ面積】 (申請部分 ) (申請以外の部分 ) (合計 )  
 【イ. 建築物全体】 ( 129.18 ㎡ ) ( ㎡ ) ( 129.18 ㎡ )  
 【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】  
 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ハ. エレベーターの昇降路の部分】 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】  
 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ホ. 自動車車庫等の部分】 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ト. 蓄電池の設置部分】 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【チ. 自家発電設備の設置部分】 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【リ. 貯水槽の設置部分】 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ヌ. 住宅の部分】 ( 129.18 ㎡ ) ( ㎡ ) ( 129.18 ㎡ )  
 【ル. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】  
 ( ㎡ ) ( ㎡ ) ( ㎡ )  
 【ヲ. 延べ面積】 129.18 ㎡  
 【ワ. 容積率】 9.70 %

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】  
 【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

【13. 建築物の高さ等】 (申請に係る建築物)(他の建築物 )  
【イ. 最高の高さ】 ( 7.950 m)( m)  
【ロ. 階数】 地上( 2 階)( 階)  
地下( 階)( 階)  
【ハ. 構造】 木造 ,  
一部

【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 有 無

【ホ. 適用があるときは、特例の区分】

道路高さ制限不適用 隣地高さ制限不適用 北側高さ制限不適用

---

【14. 許可・認定等】

---

【15. 工事着手予定年月日】 平成28年05月09日

---

【16. 工事完了予定年月日】 平成28年08月09日

---

【17. 特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)  
(第 回) 平成28年05月30日 ( 屋根の小屋組工事及び構造耐力上主要な軸組工事 )  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )  
(第 回) 平成 年 月 日 ( )

---

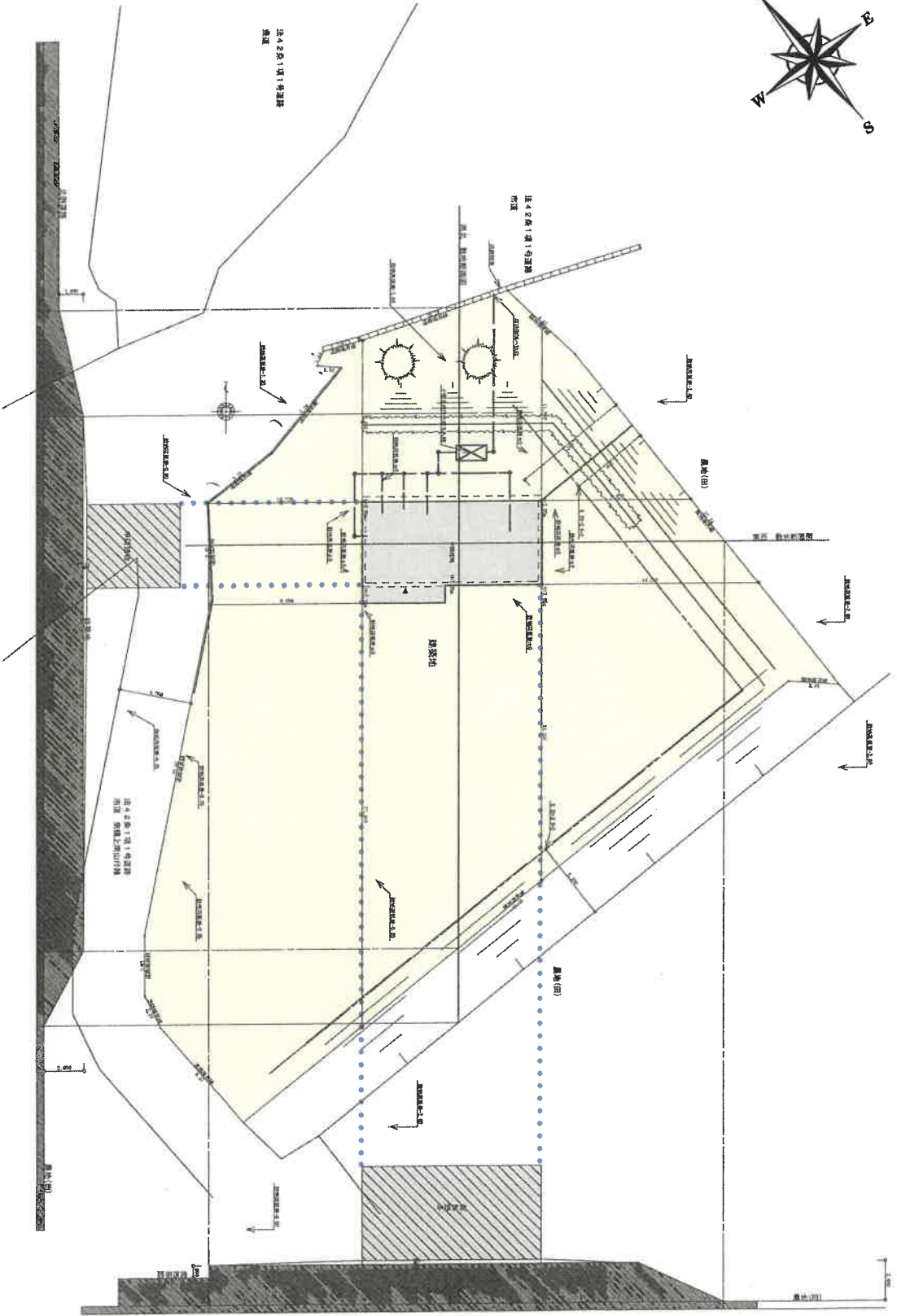
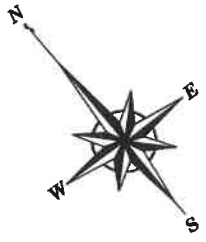
【18. その他必要な事項】

---

【19. 備考】

---





配置图 S:1/400

# 写真

対象物件；北方より



対象物件；南方より



# 写 真

物件2；南西より



物件2；北西より





# 写 真

サイディング外壁のコーキング劣化



アイランドキッチン廻り



# 写 真

壁クロスの損傷（2階・階段附近）



壁クロスの損傷（2階・階段附近）





# 写真

ヒートポンプ式給湯器ユニット



家庭用蓄電ユニット



# 写真

ウッドデッキ



カーポート・スチール製物置、引込電柱





# 写真

庭園設備（鉄骨製パーゴラ）



庭園設備（壁泉）



# 写真

庭園設備（木製パーゴラ）



庭園設備（屋外キッチン）

