

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 11 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所杵築支部執行係
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 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 2 8 番 1

地 目 山林

地 積 3 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 山林、一部宅地

所有者 A

4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 4 6 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 2 9 番

地 目 宅地

地 積 3 8 4 . 5 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松 2 4 2 9 番地

家屋 番号 2 4 2 9 番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 113.72 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松2429番地

家屋 番号 2429番の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.76 平方メートル
2階 57.76 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 90.26 平方メートル
2階 57.76 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 杉 安 祐 一

1 不動産の表示

【物件番号3～7】

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

な し

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～6】

本件所有者が占有している。

物件3～5の一部はBが占有している。Bの占有は使用借権と認められる。

【物件番号7】

1階事務室部分を有限会社新巧住建が占有している。同人の占有は使用借権と認められる。その余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

な し

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異

なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 2 8 番 1

地 目 山林

地 積 3 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 山林、一部宅地

所有者 A

4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 4 6 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松

地 番 2 4 2 9 番

地 目 宅地

地 積 3 8 4 . 5 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松 2 4 2 9 番地

家屋 番号 2 4 2 9 番

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 113.72 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松 2429 番地

家屋 番号 2429 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.76 平方メートル
2 階 57.76 平方メートル

(現況)

1 階 90.26 平方メートル
2 階 57.76 平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第6号

物件3～7

令和6年7月3日受理

令和6年10月2日提出

(評価人 安東正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所杵築支部

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

3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松
地 番 2 4 2 8 番 1
地 目 山林
地 積 3 8 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松
地 番 2 4 2 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 4 6 平方メートル

所有者 A

5 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松
地 番 2 4 2 9 番
地 目 宅地
地 積 3 8 4 . 5 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松 2 4 2 9 番地
家屋 番号 2 4 2 9 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 1 3 . 7 2 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A

7 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字金松2429番地
家屋 番号 2429番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.76平方メートル
2階 57.76平方メートル

所有者 B



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分県速見郡日出町大字大神2428番地1		
土 地	物件3		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林、一部宅地（物件3） ☐ ☐		
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 ☐ 土地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、下記建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地の一部を山林の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 令和 年 月 日		
建 物	物件7		
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

(3枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分県速見郡日出町大字大神2429番地		
土 地	物件4, 5		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件4, 5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林, 一部宅地 (物件3) ☐ ☐		
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 ☐ 土地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6の建物を所有し, 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7の建物を所有し, 占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
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		
建 物	物件6, 7		
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

(4枚目)

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大分県速見郡日出町大字大神2429番地
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： 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) として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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
敷 地	物件4，5
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

(5枚目)

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり										
住 居 表 示	大分県速見郡日出町大字大神2429番地										
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階約90.26㎡（2階は公簿上の記載とほぼ同一）										
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（1階事務所部分を除く）を 居宅 として占有している。 ☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物の1階事務所部分を 事務所 として占有している。 ☒ 「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①引込柱、支線、②掲示板、③外灯、④エコキュート										
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table><tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年（ ）第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>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							
敷 地	物件3～5										
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

(6枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 3～5 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3～5の一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ B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	令和5年12月25日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月25日
	期間	令和5年12月25日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 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	令和5年12月25日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 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（ 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

(7枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 7 関係）		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件7の一部
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社新巧住建(代表者B)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■B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		平成24年頃
最初の 契約等	契約日	平成24年頃
	期間	平成24年頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 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	平成24年頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 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(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

(8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
■物件 7 所有者 B	1 私は、物件 7 建物の所有者であり、本件土地及び物件 6 建物の所有者 A の夫です。 2 物件 6 の建物は、A が義父から相続していますが、義父の家財道具が残置されたまま空き家となっています。床の凹みがあったり、古くて傷んでいます。 3 物件 7 の建物は、1 階の事務所部分を有限会社新巧住建が事務所として使用し、他の部分を私が家族で居住しています。 4 物件 7 の建物は、平成 17 年頃に増築しています。 5 物件 7 の建物に、シロアリ被害や雨漏りはありません。 6 物件 7 の建物内で、猫を一匹飼っています。 7 物件 3 の土地上の引込柱、支線、掲示板、街灯は、私の所有物です。掲示板は、政党に無償で利用させています。 8 物件 3 の土地上のカーブミラーは日出町の所有物で、土地を無償で利用させています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況を考慮して、3～8枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件3の土地上の引込柱、支線、掲示板、街灯は、売却対象工作物と認める。
- 4 エコキュートは、物件7の建物の専用設備であり、売却対象工作物と認める。
- 5 物件3の土地上のカーブミラーは、売却対象外工作物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10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 7 月 3 日 (水) 10 : 10 - 10 : 15	大分地方法務局杵築支 局	公図写等取得
令和 6 年 7 月 3 日 (水) 13 : 50 - 14 : 10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 B から聴取
令和 6 年 7 月 17 日 (水) 13 : 50 - 14 : 50	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行, B から聴取

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

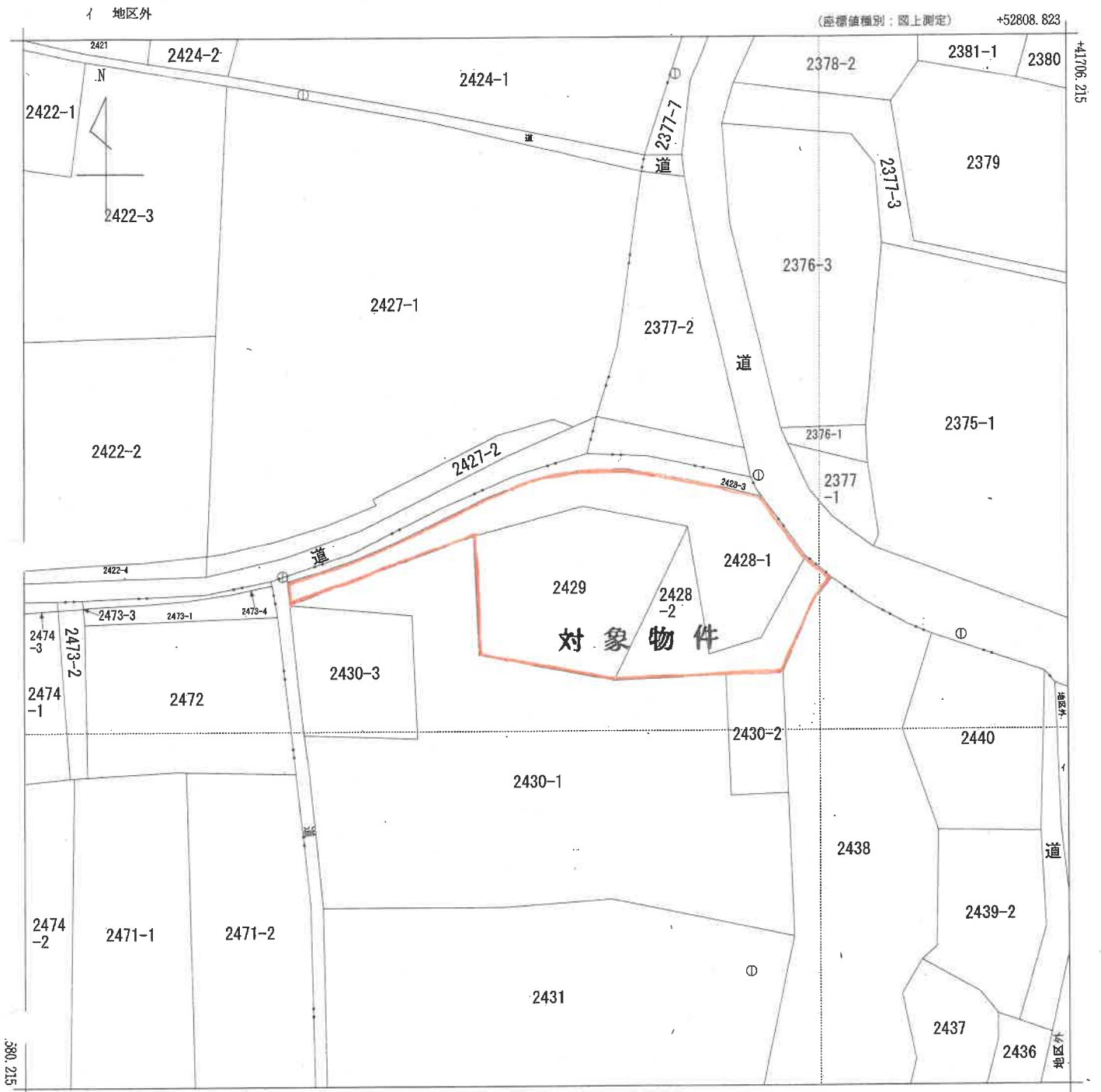
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)



地番区域見出
大字大神

請求部	所在	速見郡日出町大字大神字金松				地番	2428番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

203496

求積表

日本測地系の座標

②2428-3				
地番 NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
1340	41268.008	52836.102	-172458.008611	0.74
1036	41268.755	52836.032	314758.083140	8.12
1037	41271.353	52843.730	765294.686679	12.16
1036	41276.870	52854.575	818190.117140	9.79
1035	41280.792	52863.552	718450.903988	8.80
1034	41283.345	52871.978	638217.628765	6.89
1033	41283.027	52878.983	812160.890171	12.85
1032	41280.394	52881.852	548816.438280	1.45
1031	41278.071	52882.253	57254.071477	1.32
1352	41278.008	52883.039	-285437.423320	7.82
1301	41278.865	52885.338	-686155.618030	9.08
1299	41281.458	52876.417	-591233.041478	5.40
1298	41281.302	52871.018	-401480.861950	4.39
1296	41280.520	52868.892	-448984.374480	6.87
1293	41278.118	52880.142	-737103.353126	12.59
1292	41272.569	52848.335	-662424.732450	5.14
1289	41270.581	52844.092	-355917.490544	4.11
1287	41268.213	52840.211	-329741.011870	4.28
合計			187.893773	
合計面積			83.8488805	m
合計地積			83.84	m

②2428-1			
地番	合計面積	地積	地
472	83.8488805	388.0531135	地
		388.05	m

引測点	X座標	Y座標	距離	方向角	補正値
IN.3	41248.892	52936.884	78.407	78°52'10"	コンクリート杭
IN.4	41268.734	53013.042			金属板

境界点	座標点	距離	方向角
IN.3	IN.4	78.407	0°00'00"
1340		18.085	281°23'03"
1352		63.418	345°48'53"
1340	IN.3	78.407	0°00'00"
1352		78.950	14°04'48"
		22.981	42°32'13"

既知点の座標	X座標	Y座標
C' C' 243-4	41190.125	53128.621
C' C' 243-5	41154.869	53157.907

既知点	距離	方向角
C' C' 243-4	200.741	257°01'54"
C' C' 243-5	198.889	303°32'15"
C' C' 243-5	240.386	233°01'58"
IN.4	183.029	307°40'31"

平成19年12月25日登記

作製者

(平成19年12月25日作製)

申請人

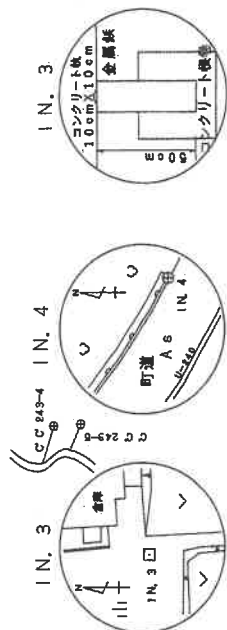
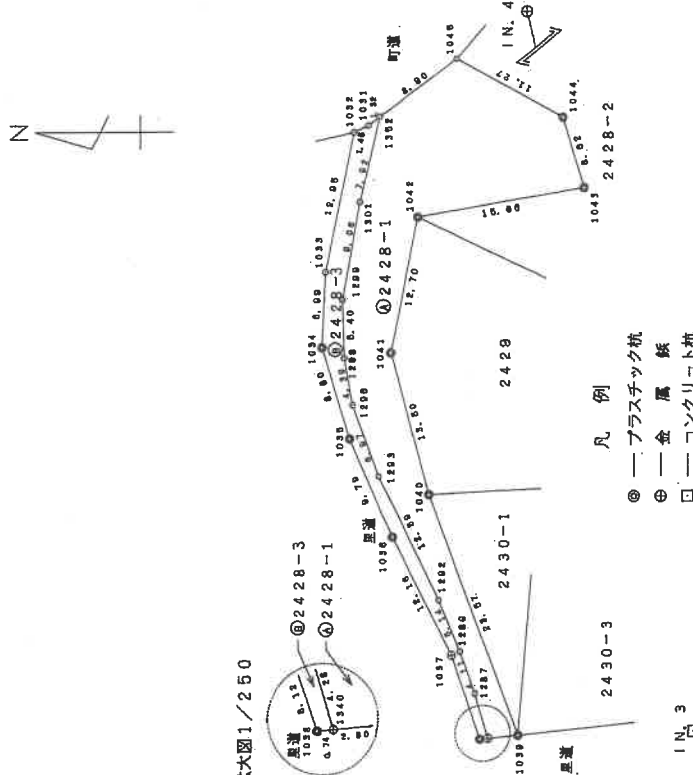
コンクリート杭(金属板) 金属板(真鍮)

縮尺 1/500

地番 2428-3 -1 地積測量図

土地の所在 遠見郡日出町大字大神宇金松

前 2428-1 後新
記 年 月 日 登記



登記年月日：平成11年9月10日

402436

各階平面図

家屋番号

2429

建物の所在

速見郡日出町大字大神字金松2429番地

建物図面

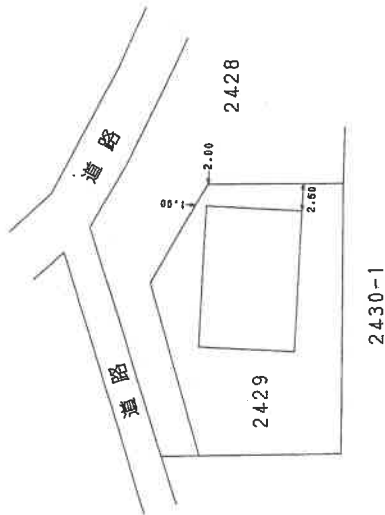
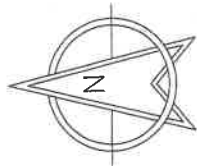
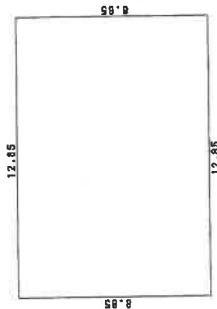
H.11.9.10

求積表

$12.85 \times 8.85 = 113.7225$

床面積

113.72 m^2



作製者

(平成11年 9月 1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)

登記年月日：平成3年9月30日

402437

各階平面図

H.3.9.30

家屋番号

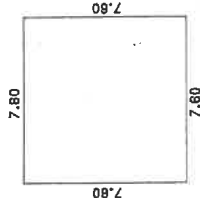
2429-2

建物図面

建物の所在

速見郡日出町大字大神字金松 2429

1 階 - 2 階 (各階同型)

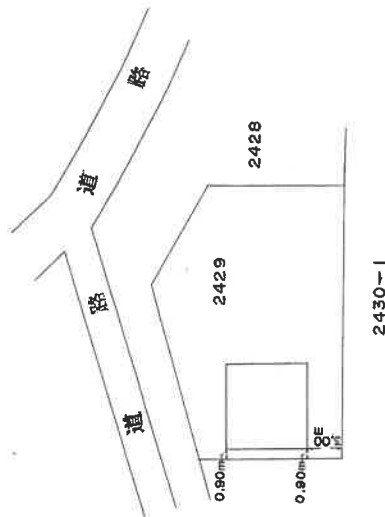


求積表

$7.60 \times 7.60 = 57.7600$

床面積

57.76 m^2



作製者

平成 3 年 9 月 20 日作製

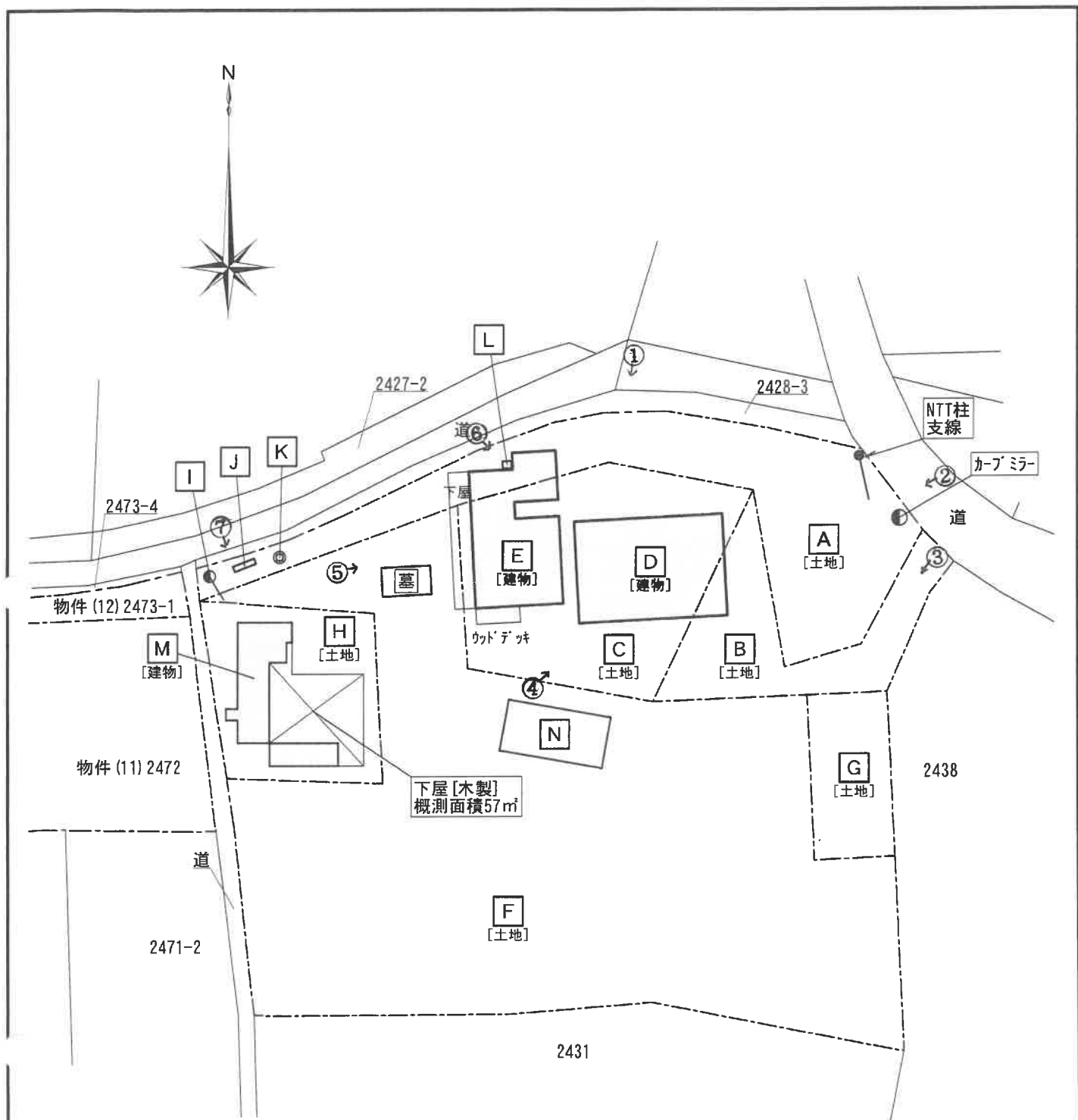
縮尺 1/250

申請人

1

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

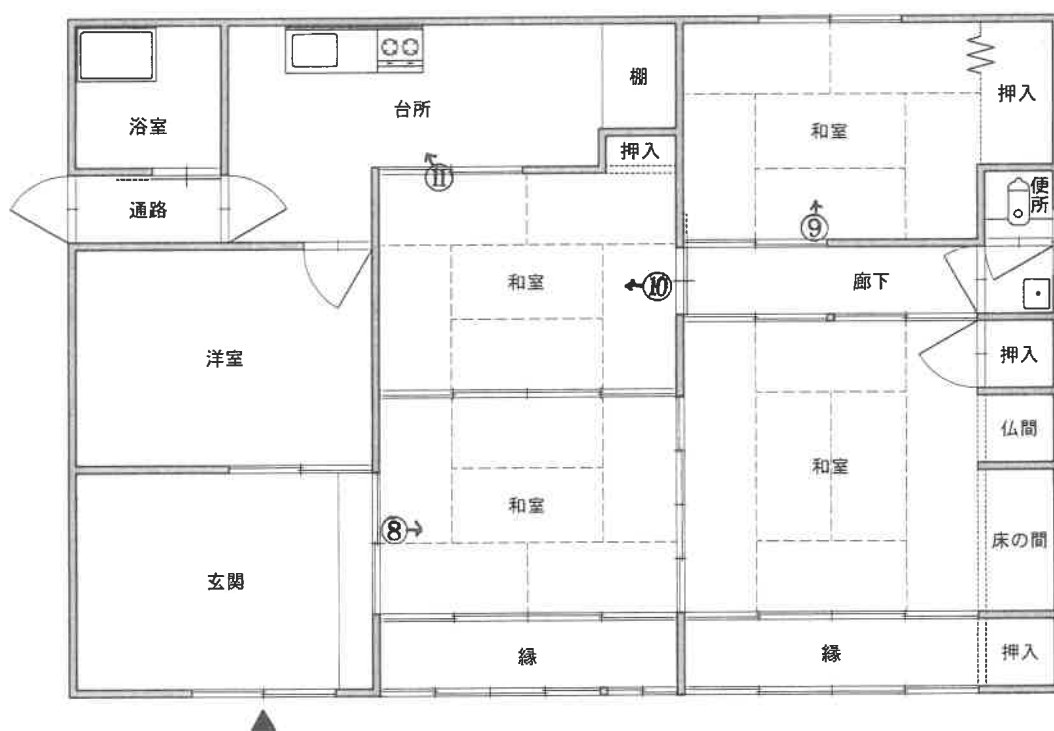


土地建物位置関係図

※○→は写真

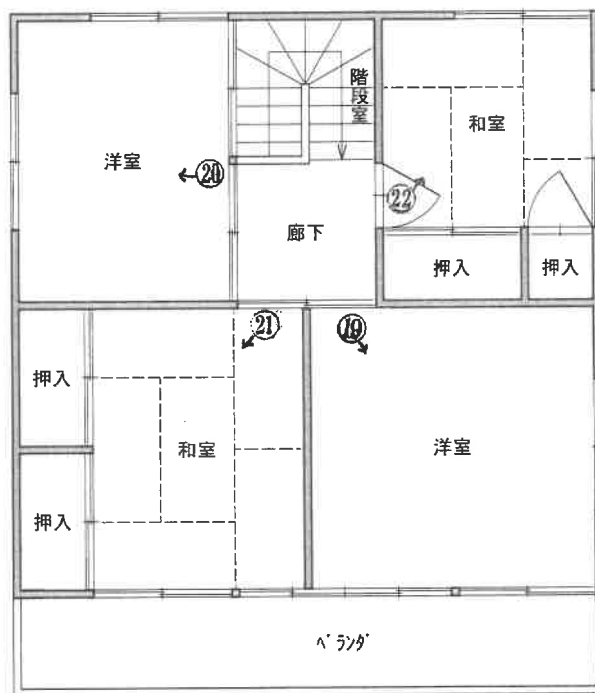
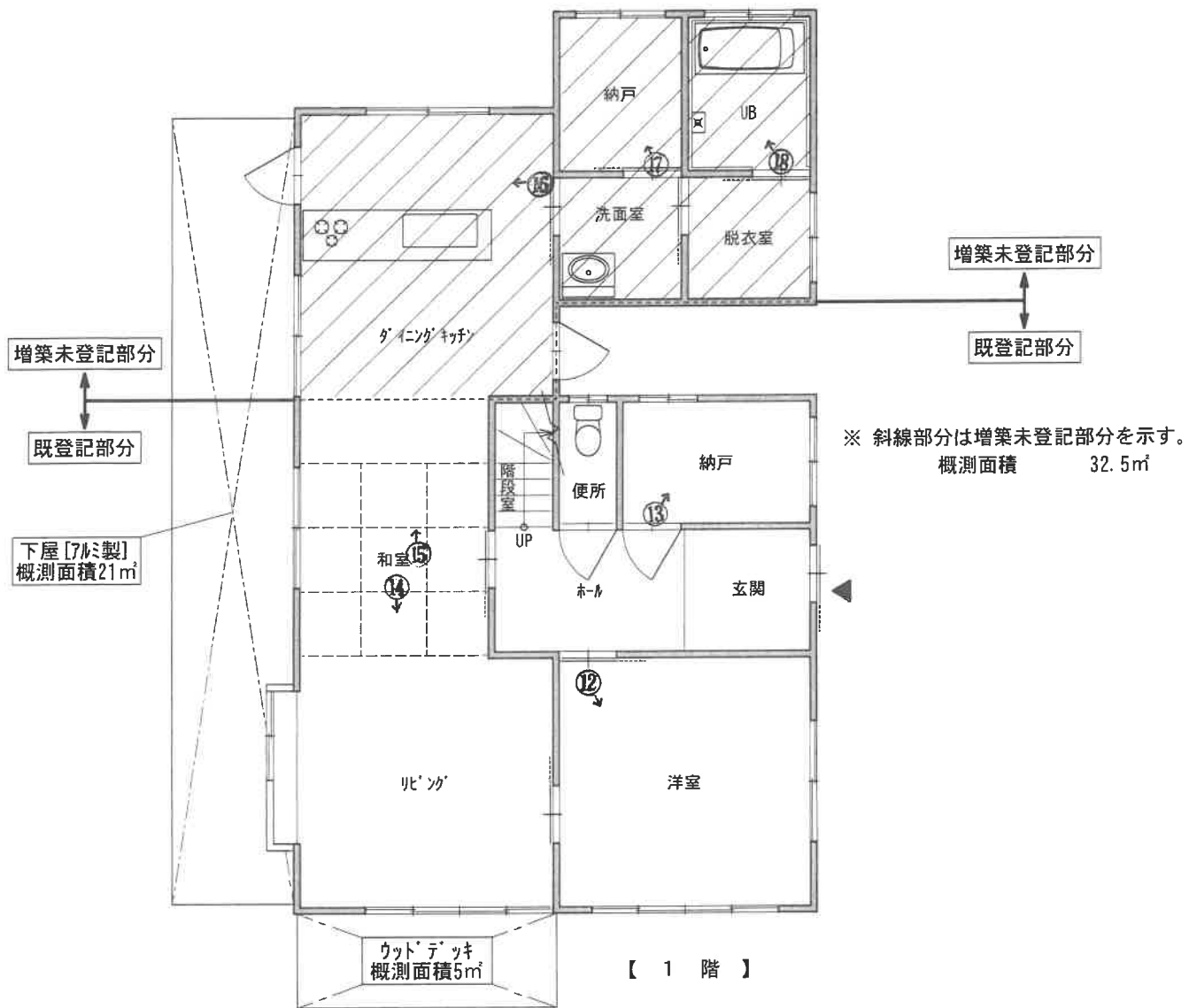
物件一覧表

A	物件(3)土地	2428番1
B	物件(4)土地	2428番2
C	物件(5)土地	2429番
D	物件(6)建物	居宅
E	物件(7)建物	居宅
F	物件(8)土地	2430番1
G	物件(9)土地	2430番2
H	物件(10)土地	2430番3
I	売却対象工作物①	[引込柱、支線]
J	売却対象工作物②	[掲示板]
K	売却対象工作物③	[外灯]
L	売却対象工作物④	[イルミネーション]
M	未登記目的外建物	農業用倉庫 概測面積 1階:50.60㎡ 2階:16.50㎡
N	目的外工作物	[休憩室、作業場]



物件 (6) 間取図

※○→は写真



※○→は写真

物件 (7) 間取図

【 2 階 】

(18 枚目)



(写真①) 本件土地(物件3, 5)・建物の外景



(写真②) 本件土地(物件3)の外景



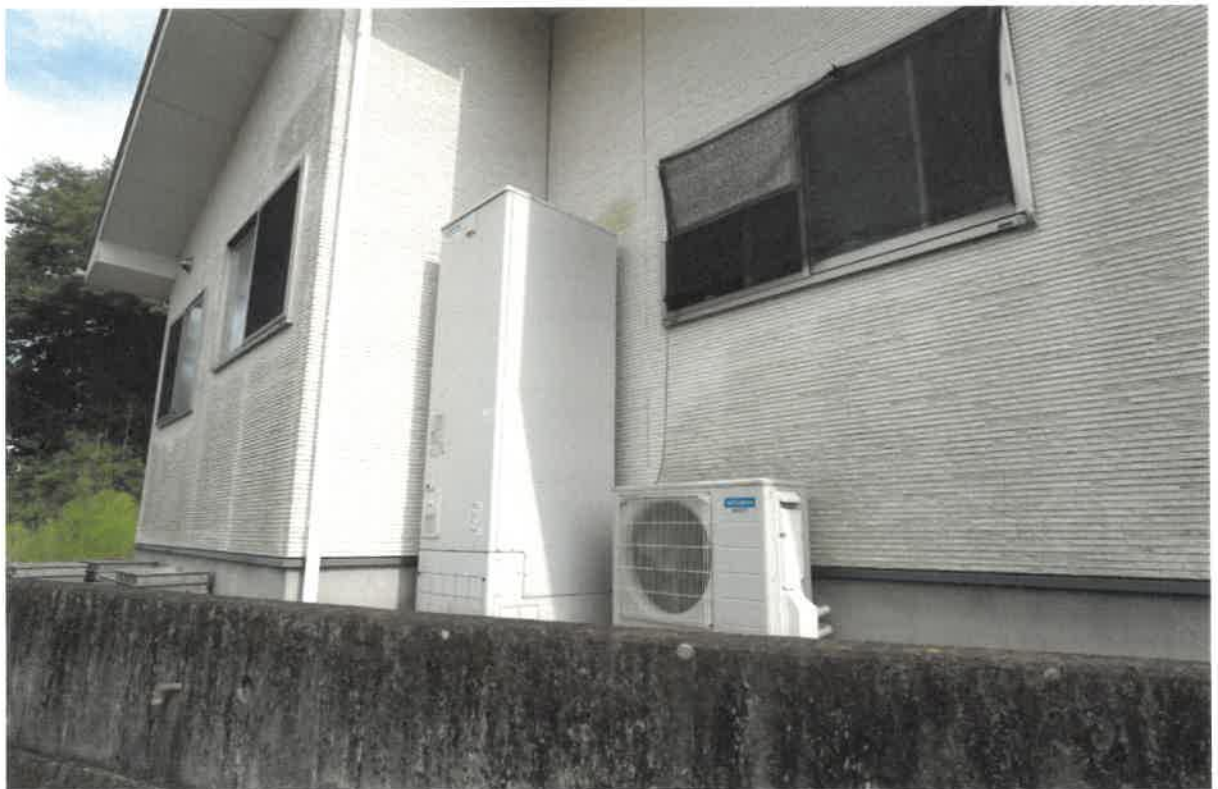
(写真③) 本件土地(物件4)の外景



(写真④) 本件建物(物件6)の外景



(写真⑤) 本件建物(物件7)の外景



(写真⑥) 売却対象工作物エコキュート



(写真⑦) 売却対象工作物引込柱, 掲示板



(写真⑧) 本件建物(物件6)の内部



(写真⑨) 本件建物(物件6)の内部



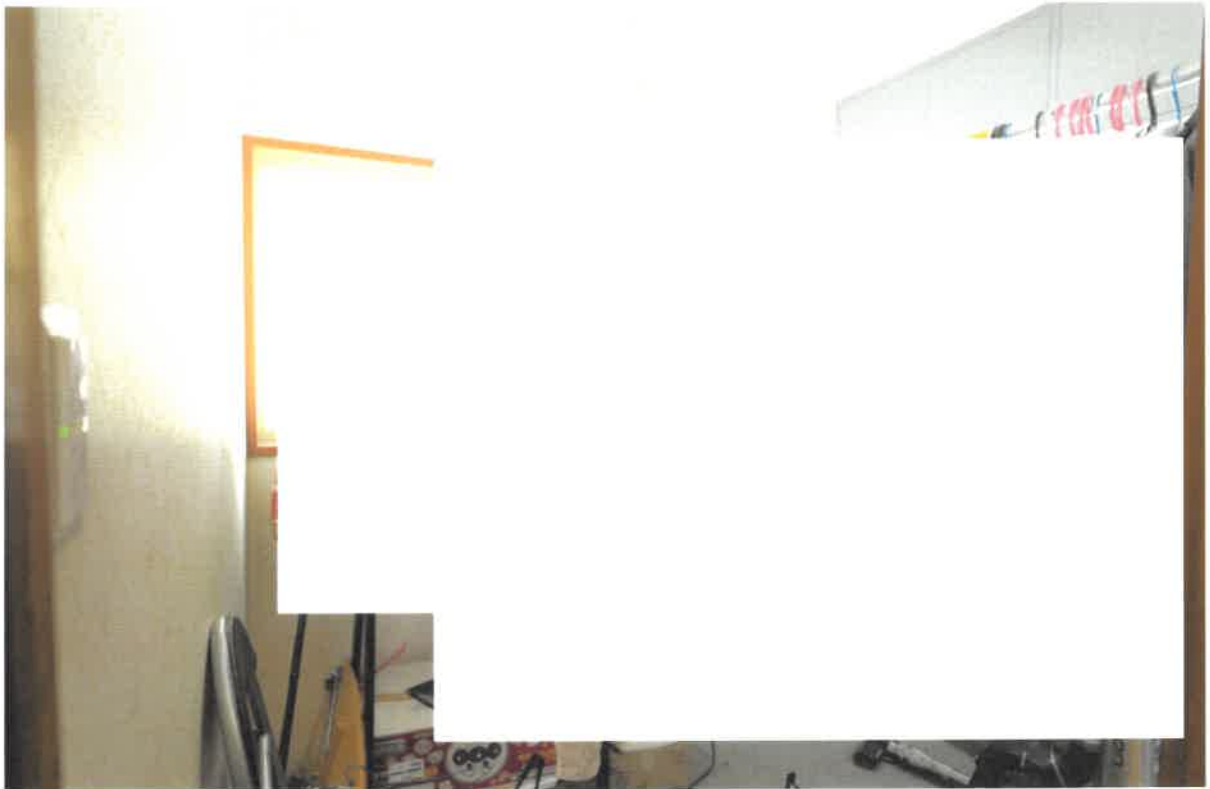
(写真⑩) 本件建物(物件6)の内部



(写真⑪) 本件建物(物件6)の内部



(写真⑫) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑬) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑭) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑮) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑯) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑪) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑫) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑱) 本件建物(物件7)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件7)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件7)の内部



(写真㉒) 本件建物(物件7)の内部

令和 6 年 (ケ) 第 6 号 -(3)

令和 6 年 7 月 8 日 受 理

令和 6 年 7 月 17 日 現地調査

令和 6 年 9 月 24 日 評 価

提 出 日 令和 6 年 10 月 1 日

大分地方裁判所 御中
杵築支部

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 3,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件3	金 860,000 円
物件4	金 400,000 円
物件5	金 850,000 円
物件6	金 570,000 円
物件7	金 1,060,000 円

- ① 一括価格は、物件3～物件7の各不動産について、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3～物件5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。

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。

第 3 目的物件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
3	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町大字大神字金松 2428番1 山林 388 m ²	現況地目 山林、一部宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町大字大神字金松 2428番2 宅地 179.46 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町大字大神字金松 2429番 宅地 384.52 m ²	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	速見郡日出町大字大神字金松 2429番地 2429番 居宅 木造 セメント瓦葺 平家建 1F : 113.72 m ²	
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	速見郡日出町大字大神字金松 2429番地 2429番の2 居宅 木造 セメント瓦葺 2階建 1F : 57.76 m ² 2F : 57.76 m ² 延 : 115.52 m ²	現況床面積 1F : 90.26 m ² 2F : 57.76 m ² 延 : 148.02 m ²
物件番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

※ 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 : 3～5)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大神」駅から南西方へ約1.9km(道路距離)、大分交通「水家」停留所からは南西方へ約0.9km(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、速見郡日出町中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は農家住宅が点在するほか、現況農地(畑)が多く所在し、周辺には現況原野・山林・雑種地等の空閑地も多く残在する旧来からの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(非線引都市計画区域) 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 70 % 指定容積率 200 % 無指定 日出町環境保全条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 951.98 m ² ※ 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。 間口 : 約 60.0 m 奥行 : 約 25.0 m 地勢 : 概ね平坦地(一部傾斜地) 形状 : 不整形地 (後掲「法第14条地図写」「地積測量図写」を参照)	
接 面 道 路	北側から北東側にかけて幅員約5.0m程度の舗装町道「大峯中村線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高～約3m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6)、及び使用借権を権原として土地所有者の家族が所有する建物(物件7)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地(物件3)の画地内には売却対象工作物4箇(引込柱及び支線1箇、掲示板1箇、外灯1箇、エコキュート1箇)が所在しており、物件3の北東端部には売却対象外工作物であるNTT柱及び支線が1箇、カーブミラーが1箇現存している。 なお、西側及び南側隣接画地は現況宅地及び現況農地(畑)として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しないが、本件評価対象建物(物件7)の下屋部分が西側隣接画地(地番:2430番1)上に一部越境して所在している状況である。 (「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、通常のコスト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	特記すべき事項はない。	

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 6)

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 2429番)
建 築 時 期 及 び 残存耐用年数等	建 築 年 月 日 : 年月日不詳 新築 (登記簿上) 増 築 時 期 : 昭和44年月日不詳 増築 (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 : セメント瓦葺等 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 : ベニヤ板張、漆喰壁等 天 井 : 板張等 床 : 畳、板張等 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 : 113.72 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 : 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	本件建物(物件6)は現所有者が建物内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	評価対象建物(物件6)の新築時期は不明であるが、登記簿上の増築時 期から判断して、新築後相当期間を経過しているものと推定されるほか、床 面や天井面、内壁等の一部は損傷したまま放置された状態であり、維持管 理の程度も劣る状況である。

3 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 7)

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 2429番の2)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 平成3年9月6日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 平成17年頃 増築 (所有者より聴聞) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 33 年 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 : セメント瓦葺等 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : ビニールクロス張、タイル張等 天 井 : ビニールクロス等 床 : 長尺塩ビシート、畳、フローリング、モザイクタイル張等 建 具 : 木製、アルミ製等 設 備 : 風呂、便所、エコキュート設備等 そ の 他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 148.02 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物(物件7)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。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 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	やや劣る (維持管理の状態 : やや劣る)
建物の利用状況	本件建物(物件7)は現所有者が家族とともに自己の住居として居住(占有)しているが、1階部分の一部は、使用借権を権原として現所有者が代表を勤める法人が事務所として使用している。なお、1階部分の一部の使用
特 記 事 項	評価対象建物(物件7)の室内では、調査時点現在、猫が1匹飼育されている状況である。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 3～5 (土地)

物件3～5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	
3	10,100	0.75	388	0.70	1.00	2,057,000
4	10,100	0.75	179.46	0.70	1.00	952,000
5	10,100	0.75	384.52	0.70	1.00	2,039,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価公示 日出-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 19,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{195} \div & & & & 10,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 195 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 130 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 150 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 75 % (相乗積)

- ・ 前面道路との高低差 -5 %
- ・ 一部傾斜地を含む -15 %
- ・ 不整形地である -7 %

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 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	150,000	113.72	0.01	1.00	171,000

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:-90%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.90) \div & & 0.01 \end{array}$$

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

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。

③ 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	165,000	148.02	0.07	1.00	1,710,000

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:33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:-35%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{定率法現価率} \quad \text{観察減価率} \quad \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.35) \div 0.07 \end{array}$$

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

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。

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6に係る敷地利用権等の価格)				
3	2,057,000	0.35	法定地上権	0.50	360,000
4	952,000	0.35	法定地上権	0.50	167,000
5	2,039,000	0.35	法定地上権	0.50	357,000
合計					884,000
	(物件7に係る敷地利用権等の価格)				
3	2,057,000	0.10	使用借権	0.50	103,000
4	952,000	0.10	使用借権	0.50	48,000
5	2,039,000	0.10	使用借権	0.50	102,000
合計					253,000

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(物件3～物件5)の最先順位抵当権設定当時において、土地所有者が所有する物件6の建物が現存するほか、物件7の建物所有者と土地所有者が異なるため、本件における各建物(物件6及び物件7)の敷地利用権の種類をそれぞれ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) 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
3	2,057,000	▲ 463,000	0.90	0.60	1.00	860,000
4	952,000	▲ 215,000	0.90	0.60	1.00	400,000
5	2,039,000	▲ 459,000	0.90	0.60	1.00	850,000
6	171,000	884,000	0.90	0.60	1.00	570,000
7	1,710,000	253,000	0.90	0.60	1.00	1,060,000
一 括 価 格 (合 計)						3,740,000

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、本件評価対象建物(物件7)の下屋が西側隣接画地に一部越境して所在している現状(▲10%)等を考量して、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

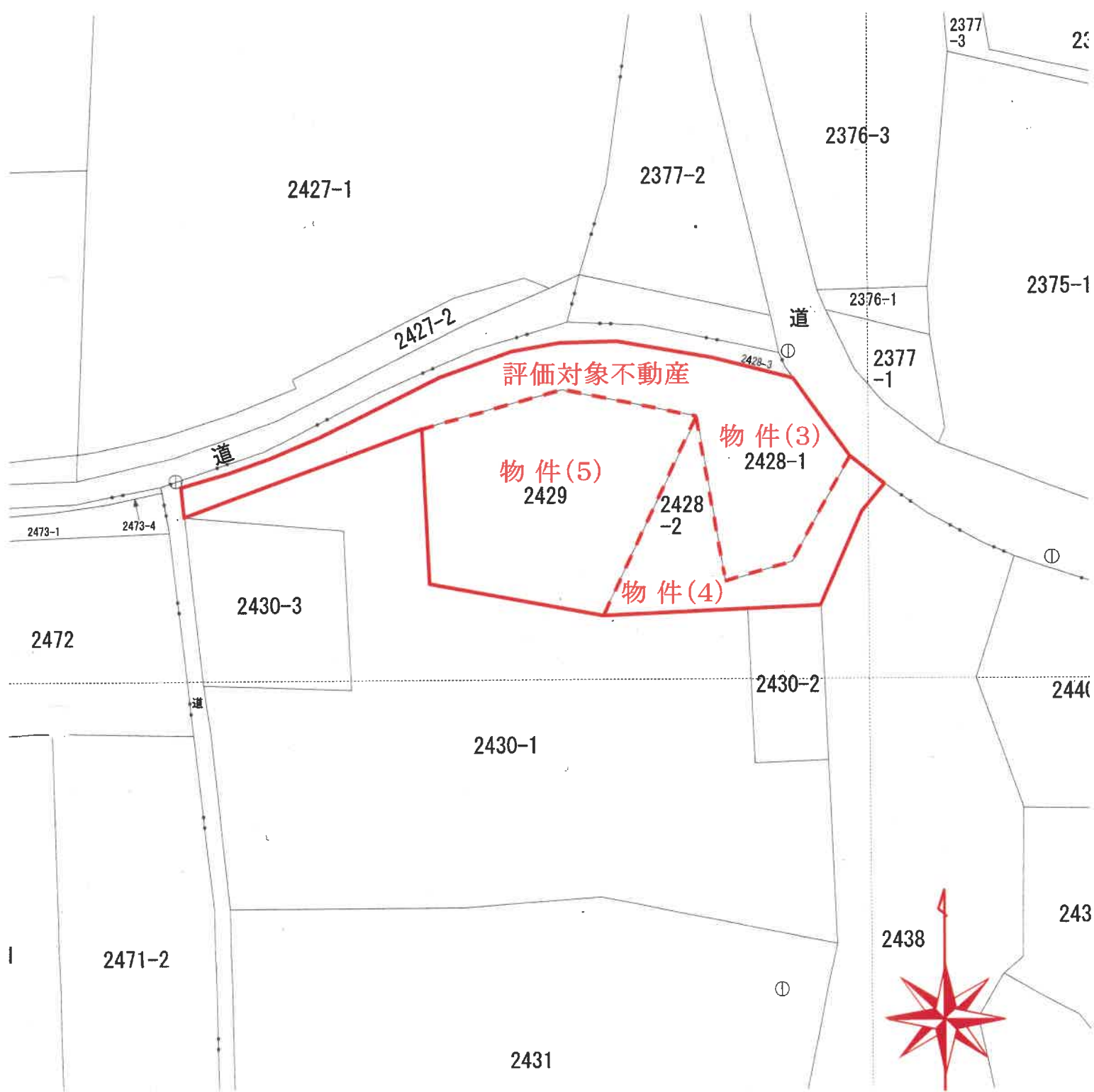
1 地価公示 標準地 (日出-2)

所 在 : 速見郡日出町大字川崎字中尾1164番12
価 格 : 19,600 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅の北東方約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 169 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 東側 5m 舗装町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定はない(70/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

(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. 不動産登記法第14条地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図
6. 近隣案内図



1
500

登記年月日：平成11年9月10日

402436

各階平面図

建物図面

H.11.9.10

家屋番号

2429

建物の所在

遠見郡日出町大字大神字金松2429番地

求積率

$12.85 \times 8.85 = 113.7225$

床面積

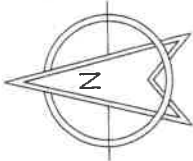
113.72 m^2

12.85

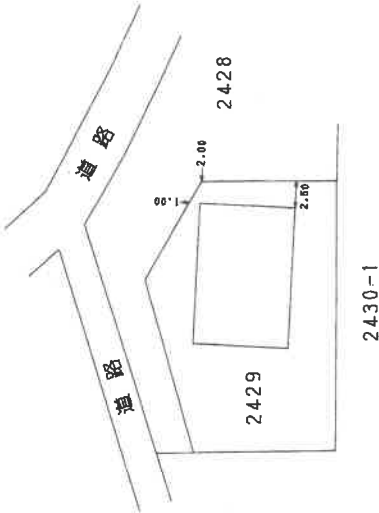
8.85

12.85

8.85



評価対象不動産
物件(6)



物件(6)

建物図面写

各階平面図写

作製者

縮尺 1/250

申請人

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成3年9月30日

402437

各階平面図

建物図面

H.3.9.30

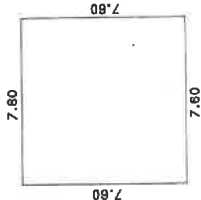
2429-2

家屋番号

速見郡日出町大字大神字金松 2 4 2 9

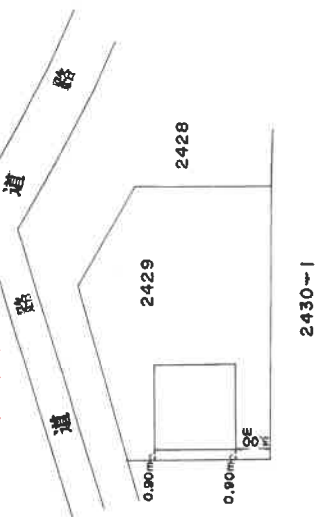
建物の所在

1 階 - 2 階 (各階同型)



求積率
7.80 x 7.80 = 57.7600
床面積
57.76 ㎡

評価対象不動産
物件(7)



物件(7)

建物図面写

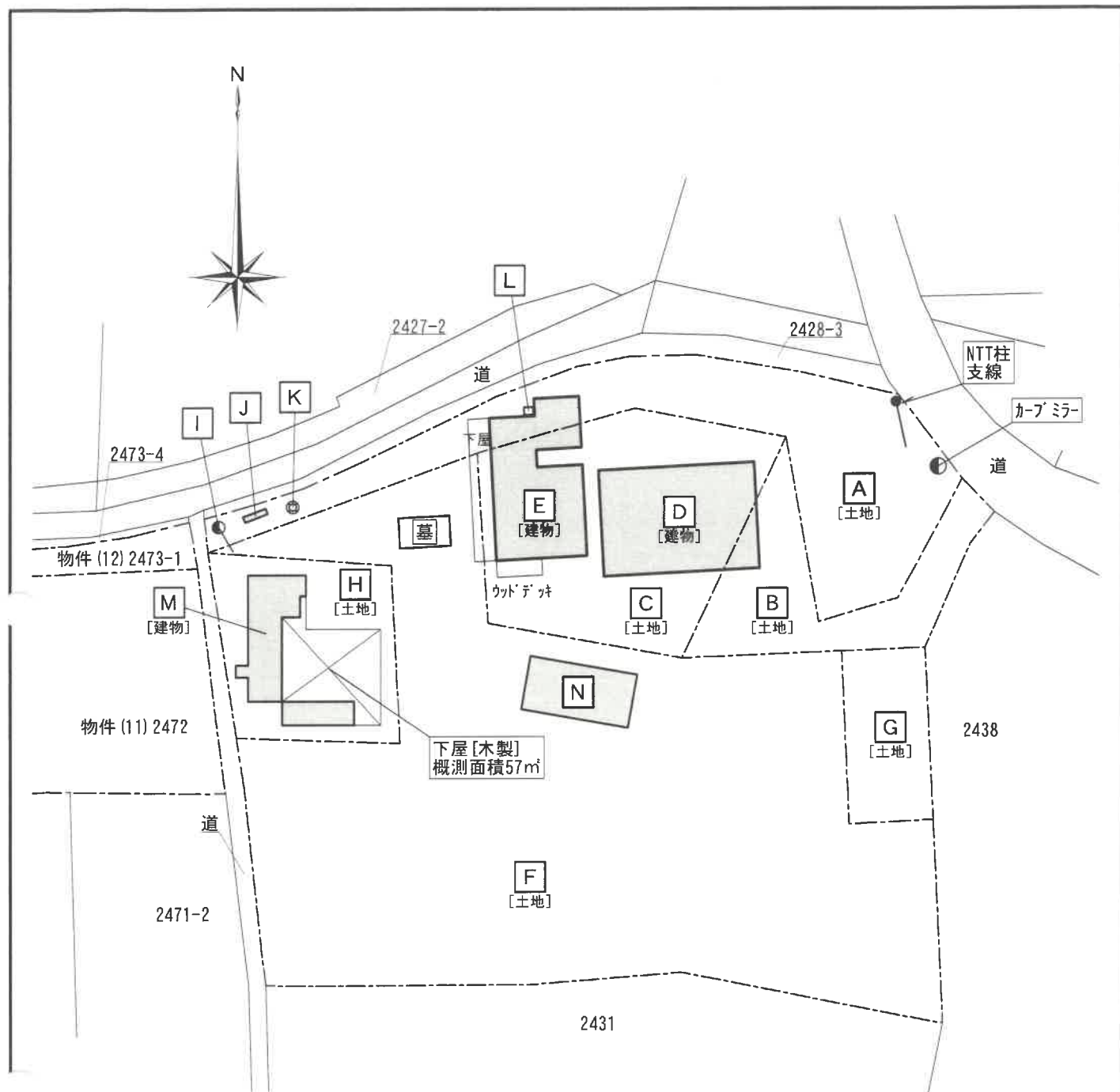
各階平面図写

作製者

縮尺 1/250

申請人

(大分県土地家屋調査士会用紙)



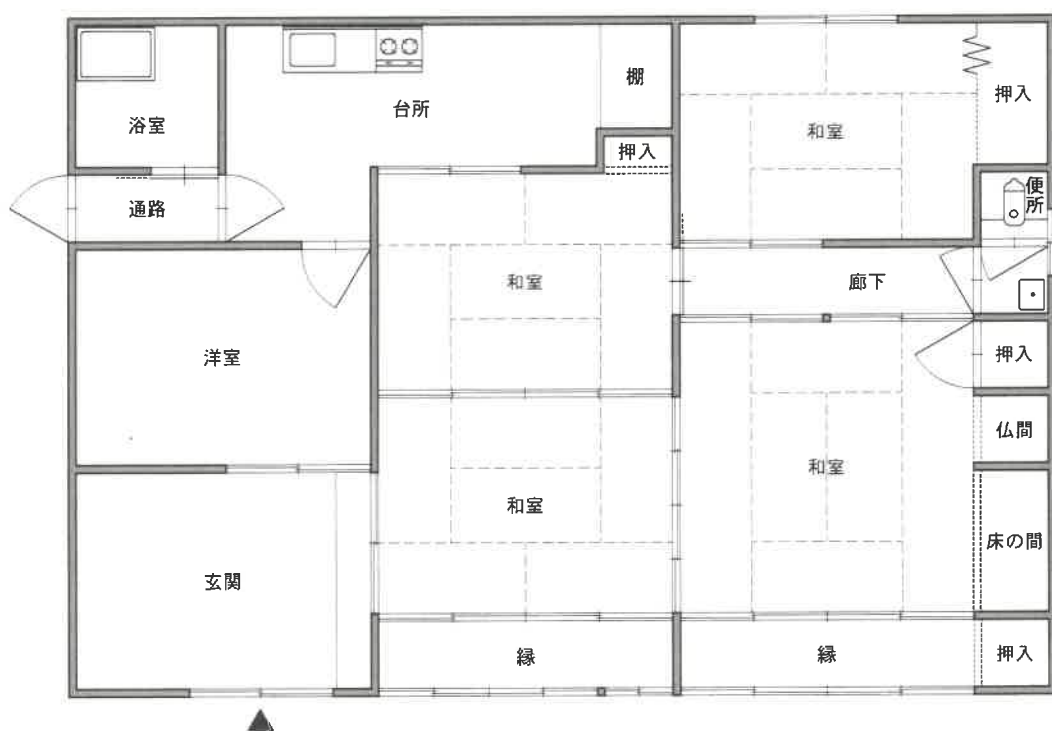
土地建物位置関係図

物件一覧表

[A]	物件(3)土地	2428番1
[B]	物件(4)土地	2428番2
[C]	物件(5)土地	2429番
[D]	物件(6)建物	居宅
[E]	物件(7)建物	居宅
[F]	物件(8)土地	2430番1
[G]	物件(9)土地	2430番2
[H]	物件(10)土地	2430番3
[I]	売却対象工作物①	[引込柱、支線]
[J]	売却対象工作物②	[掲示板]
[K]	売却対象工作物③	[外灯]
[L]	売却対象工作物④	[IJKI-ト]
[M]	未登記目的外建物	農業用倉庫 概測面積 1階:50.60㎡ 2階:16.50㎡
[N]	目的外工作物	[休憩室、作業場]

土地建物位置関係図

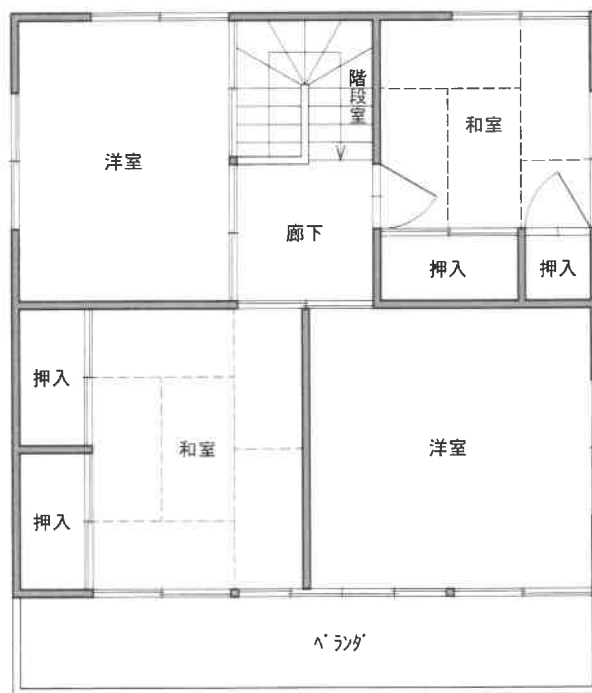
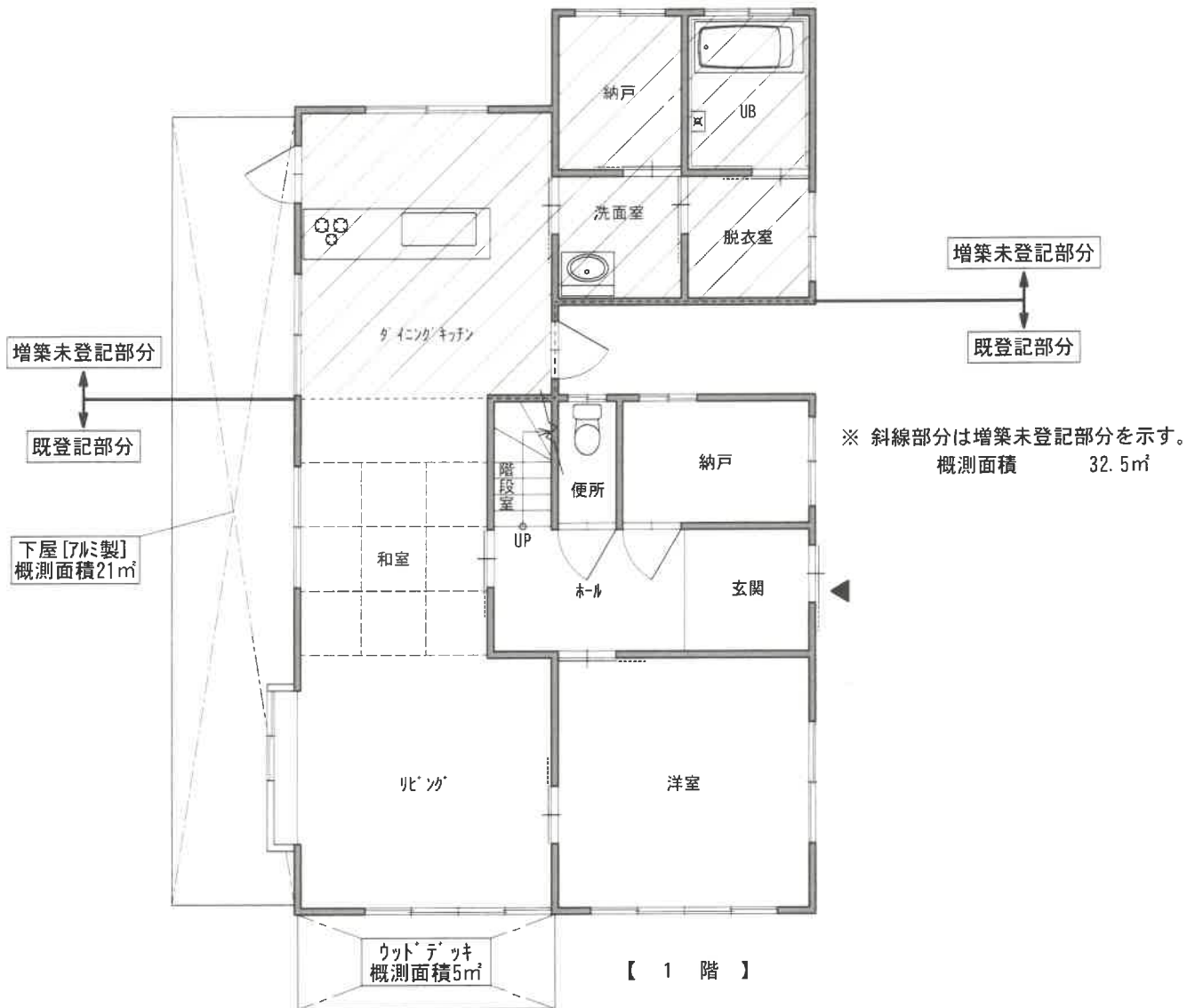
(評価人作成)



物件 (6) 間取図

建 物 間 取 図

(評価人作成)



【 2 階 】

物件 (7) 間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図