

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 江 田 貴 之

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月10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 6年 4月17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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,180,000 4,944,000	一括	1,236,000	75,140	14,684
1	2,970,000				
2	3,210,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 大分市城崎町二丁目  
地 番 5970番  
地 目 宅地  
地 積 535.53平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分53553分の3533

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市城崎町二丁目5970番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
床 面 積 1階 125.54平方メートル  
2階 292.44平方メートル  
3階 292.44平方メートル  
4階 292.44平方メートル  
5階 292.44平方メートル  
6階 292.67平方メートル  
7階 33.43平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城崎町二丁目 5970番の7  
建物の名称 401  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 78.57平方メートル  
所有者 亡A相続財産

## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1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, 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2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。売却基準価額の基礎とされた滞納管理費等の控除割合は、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

### 《 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 大分市城崎町二丁目  
地 番 5970番  
地 目 宅地  
地 積 535.53平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分53553分の3533

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市城崎町二丁目5970番地  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
床 面 積 1階 125.54平方メートル  
2階 292.44平方メートル  
3階 292.44平方メートル  
4階 292.44平方メートル  
5階 292.44平方メートル  
6階 292.67平方メートル  
7階 33.43平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城崎町二丁目 5970番の7  
建物の名称 401  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分 78.57平方メートル  
所有者 亡A相続財産

令和5年(ケ)第 36号  
令和5年12月21日受理  
令和6年 1月25日提出

# 現況調査報告書1

(物件1, 2)

大分地方裁判所

執行官 姫野謙治

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1 所 在 大分市城崎町二丁目

地 番 5970番

地 目 宅地

地 積 535.53平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分53553分の3533

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市城崎町二丁目5970番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積

1階	125.54平方メートル
2階	292.44平方メートル
3階	292.44平方メートル
4階	292.44平方メートル
5階	292.44平方メートル
6階	292.67平方メートル
7階	33.43平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城崎町二丁目 5970番の7

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.57平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大分市城崎町2丁目4番28号ヴィラ城崎401	
建 物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 亡A相続財産 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している。	
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり（月額） 管理費 1万5000円 修繕積立金 1万円 町内会費 300円 上水道料 実費 下水道料 実費	令和5年12月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計44万5050円 滞納の詳細は下記「滞納管理費等の額及び期間」のとおり
滞納管理費等の額及び期間	管理費 22万5000円（令和4年10月分～令和5年12月分） 修繕積立金 15万8220円（令和4年9月分～令和5年12月分） 町内会費 3900円（令和4年9月分～令和5年9月分） 上水道料 2万9596円（令和4年9月分～令和5年11月分） 下水道料 2万8334円（令和4年9月分～令和5年11月分）	
管理費等照会先	大分エージェンシー（株）	
その他の事項	支払期限10日経過後、日歩4銭の遅延損害金が付される（管理規約19条4項）。	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 亡A相続財産 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。	
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社職員	1 本件マンション入居者は敷地内駐車場1台分を無料で使用できます。 2 本件物件所有者は上水道料を令和4年9月分から令和5年11月分まで滞納しています。 3 本件物件の管理費は管理規約19条では月額1万6000円となっていますが、現在は月額1万5000円となっています。
■亡A相続財産清算人B	1 私は本件物件の調査に立ち会いません。 2 調査に際して立会人の立ち会いは不要です。
■本件マンション入居者	1 私は本件マンションに入居し、管理会社から本件物件の鍵1本を預かっています。 2 本件物件の鍵は管理会社が管理し、私は事実上管理会社から預かっているだけです。 3 調査に際し、本件物件の鍵をお貸しします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は亡A相続財産清算人Bらの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 買受人は敷地内駐車場1台分を無料で使用することができる。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月21日(木) 16:20-16:30	大分地方法務局	公函写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和5年12月26日(火) 11:00-11:10	大分市役所	間取図取得
令和5年12月26日(火) 11:30-11:45	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和5年12月27日(水) 10:30-10:40	執行官室	管理会社に照会書送信(FAX)
令和6年1月4日(木) 10:30-10:35	執行官室	管理会社職員聴取(電話)
令和6年1月9日(火) 11:30-11:35	執行官室	亡A相続財産清算人B聴取(電話)
令和6年1月9日(火) 16:00-16:15	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件物件の鍵借用
令和6年1月18日(木) 9:40-10:10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件物件の鍵返還

(特記事項)

- 令和6年1月18日  
目的物件は不在で施錠されていたので, 管理会社から借用した鍵で解錠し建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写

地番区域見出  
城崎町  
2丁目

請 求 部 分	所 在	大分市城崎町二丁目		地 番	5970番	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 座 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日			備 付 年 月 日 (原 図)	補 事 記 項		
					種 類 旧土地台帳附属地図	

登記年月日：昭和54年12月20日

# 114503 各階平面図

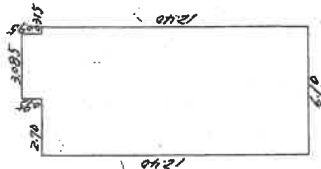
# 建物図面

254A 12.20

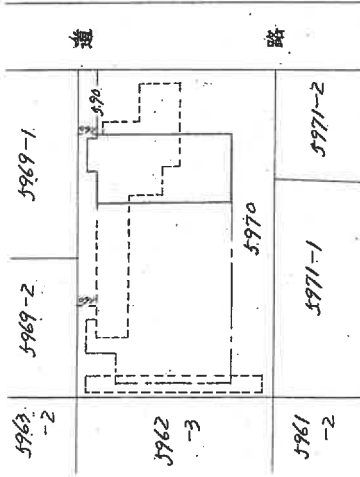
家屋番号  
城崎町2丁目  
5970-70

建物の所在  
大分市城崎町2丁目5970

建物の存する部分 4階



1240 x 670 = 7564  
 0.75 x 3085 = 2313.75  
 670 x 285773 = 191367.91  
床面積 78,577.2



縮尺 1/250

申請人

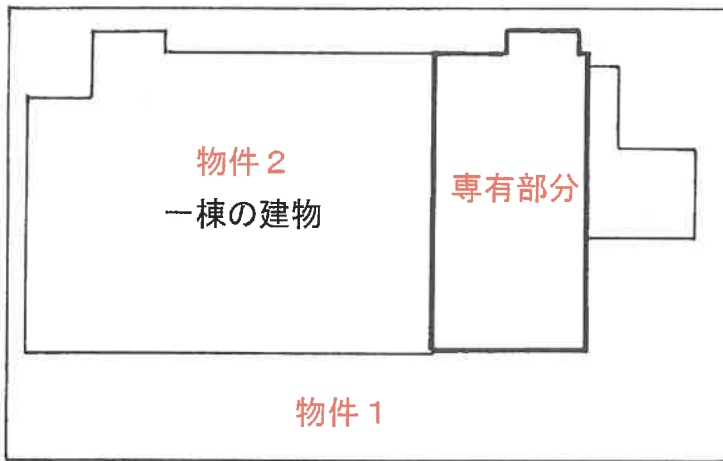
縮尺 1/500

作製者  
土地家屋

(大分県土地家屋調査士会用品)

40/

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



幅員約6.3m舗装市道



(7 枚目)

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



物件2 専有部分

( 8 枚目)

建物間取図

写真①本件マンション全景



写真②建物内部



写真③建物内部





写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨ベランダ



令和5年(ケ)第36号  
令和6年1月18日 現地調査  
令和6年2月7日 評価

大分地方裁判所 御中

# 評 価 書 ( 1 )

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 9 7 0, 0 0 0 円
物件 2	金 3, 2 1 0, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件2の敷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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 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も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖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壌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、土壌汚染の可能性は低いものと推定される。

### 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 地積 共有者分	大分市城崎町2丁目 5970番 宅地 535.53㎡ 亡A相続財産 53553分の3533	
2	所構床 面積	(一棟の建物の表示) 大分市城崎町2丁目5970番地 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 125.54㎡ 2階 292.44㎡ 3階 292.44㎡ 4階 292.44㎡ 5階 292.44㎡ 6階 292.67㎡ 7階 33.43㎡  (専有部分の建物の表示) 城崎町2丁目5970番の7 401 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 4階部分 78.57㎡ 亡A相続財産	
番号	特記事項		
1・2	改正区分所有法以前に建築されたマンションである。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	J R日豊本線「大分」駅から北東方へ道路距離約1.7 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市中心市街地の北東部に位置し、中高層のマンションや事務所、戸建住宅が混在する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場附置義務規制区域 駐輪場附置義務規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない
画地条件(規模、形状等)	規模: 535.53㎡ 形状: 長方形地 間口: 約18m、奥行: 約29.5m 敷地権の割合: 53553分の3533 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路	東側が幅員約6.3mの舗装市道(建築基準法上の道路に該当)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・亡A相続財産が本件土地上に区分建物を所有し、1棟の建物の敷地として使用している。</li> <li>・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。</li> <li>・詳細は現況調査報告書参照</li> </ul>	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: あり 下水道: あり (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、通常の利用できる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	ない	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要 (物件2)

マンション名	ヴィラ城崎
建物の用途	総戸数 15 戸
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日：昭和 54 年 10 月 26 日 経過年数：45 年 経済的残存耐用年数：5 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 延 1,621.40 m <sup>2</sup>
仕様	屋根：モルタル 外壁：タイルほか
設備等	エレベーター：あり (1 基) 駐車場：15 台 (1 階) オートロック：ない その他：駐輪場等
建物の品等	使用資材：普通 施 工：普通
管理の形態等	管理組合：あり                      管理方法：委託管理 管理人：いない                      管理人室：あり 大規模修繕： 〔 修繕積立金 令和 5 年 12 月末現在                      〕 〔 合計 25,668,461 円                      〕
管理の状況	普通
特記事項	駐車場については 1 台分確保出来る。

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建
位置	南向きの東角部屋
床面積	公簿と同じ
間取り	4LDK：洋室1室、和室3室、LDK、浴室、便所、ベランダ等
仕様	天井：クロス、敷目張りほか 床：フローリング・畳ほか 内壁：クロスほか 設備：衛生ほか
保守管理の状態	築後約45年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化が見られるほか、フローリングに沈みがあるほか、若干クロスが剥がれており、保守管理の状態はやや劣る。
管理費等	<p>管理費：月額 15,000円          修繕積立金：月額 10,000円          駐車場使用料：月額 無料          町内会費：月額 300円          上水道料：実費          下水道料：実費</p> <p>令和5年12月28日現在滞納額          滞納額：445,050円          (内訳)          管理費：225,000円(令和4年10月分～令和5年12月分)          修繕積立金：158,220円(令和4年9月分～令和5年12月分)          町内会費：3,900円(令和4年9月分～令和5年9月分)          上水道料：29,596円(令和4年9月分～令和5年11月分)          下水道料：28,334円(令和4年9月分～令和5年11月分)          なお、滞納管理費等については、支払期限10日経過後、日歩4銭の遅延損害金が付される。(管理規約第19条3))          (詳細については現況調査報告書参照)</p>
専有部分の利用状況等	亡A相続財産が本件建物を住居(空き家)として使用している。 (詳細については現況調査報告書参照)
特記事項	ない



## 第5 評価額算出の過程（取引事例比較法）

### I 試算価格の査定

改正区分所有法（昭和59年1月1日施行）により、敷地利用権が共有の関係にある「区分所有建物及びその敷地」については、建築時期が改正の前後を問わず、原則として分離処分が禁止されているため取引事例比較法により一体評価を行うとともに、競売評価においては敷地利用権である土地の共有持分と建物の所有権とが別個の物件となっているため、原価法を適用して個別評価を行ない、試算価格を調整のうえ評価額を決定する。

#### A. 取引事例比較法

##### （1）標準戸の比準価格

同種中古マンションの成約事例及び売出価格を分析し下表の要領で各種補正及び価格形成要因の比較を行うことにより、基準階（4階部分中間部屋を想定）の専有部分1㎡当たりの価格を119,000円と査定した。

[取引事例] a：大分市城崎3丁目  
R4年7月 183,100円 平成4年築（3階部分）3LDK・約69㎡

[取引事例] b：大分市長浜町1丁目  
R5年5月 83,000円 昭和55年築（6階部分）3LDK・約68㎡

##### （比準表）

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情補正 イ	時点修正 ウ	標準化補正 エ	地域格差修正 オ	建物品等比較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
a	183,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{139}$	121,800
b	83,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{65}$	$\frac{100}{105}$	115,800

イ 事情補正：ない

ウ 時点修正：周辺地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

エ 標準化補正：階層、位置、形状・規模等を考慮した。

a・・・位置 南向き東角部屋 +5%、階層 -2%、形状・規模 ±0%、間取り ±0%  
 $1.05 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

b・・・位置 南向き西角部屋 +2%、階層 +3%、形状・規模 ±0%、間取り ±0%  
 $1.02 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00 = 1.05$

オ 地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

a・・・住環境 +5%

b・・・住環境 -35%

カ 建物品等比較：品等、経年、保守管理状況等を考慮した。

a・・・品等 +15%  
 経年 +10%  
 保守管理 +10%  
 $1.15 \times 1.10 \times 1.10 = 1.39$

b・・・品等 ±0%  
 経年 ±0%  
 保守管理 +5%  
 $1.00 \times 1.00 \times 1.05 = 1.05$

(2) 対象戸の比準価格

基準階・中間部屋の比準価格に対象マンションの階層別及び位置別の効用比を乗じることにより、対象戸の比準価格を以下のとおり求めた。

標準戸の比準価格 (円/㎡) ア	階層別 効用比 イ	位置別 効用比 ウ	専有面積 (㎡) エ	対象戸の比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
119,000	1.00	1.05	78.57	9,817,000

イ 階層別効用比：1.00 4階部分 ±0%  
 ウ 位置別効用比：1.05 南向き東角部屋 +5%  
 エ 専有面積：公簿（内法）面積を採用

B. 原価法

敷地権登記のない分離型マンションにつき、敷地価格（共有持分）と建物価格（専有部分）を別々に査定することにより、以下のとおり 6,941,000 円と査定した。

① マンション敷地価格（共有持分）の査定

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×=カ (千円未満四捨五入)
1	118,000	1.00	535.53	1.00	3533/ 53553	4,169,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大分(県)5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $149,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/128 = 118,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：1.28

街路条件 +2%、環境条件 +25%

街路条件 環境条件

$1.02 \times 1.25 = 1.28$

- イ 個別格差：ない
- ウ 地積：公簿数量採用
- エ 建付減価補正率：ない

② 建物（区分所有建物）価格の査定

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した現価率を乗じることにより、建物の価格を以下のとおり求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	面積 (㎡) イ	階層別 効用比 ウ	位置別 効用比 エ	現価率 オ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
2	280,000	78.57	1.00	1.05	0.12	2,772,000

イ 面積：区分所有建物であることから公簿（内壁）面積を採用。

ウ 階層別効用比：1.00 4階部分 ±0%

エ 位置別効用比：1.05 南向き東角部屋 +5%

オ 現価率：0.12

経過年数45年、経済的残存耐用年数5年、残価率10%とした定率法（現価率0.13）と観察減価法（床の沈みやクロスの剥がれ等を考慮のうえ -10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.13 \times (1 - 0.10) = 0.12$$

C. 試算価格の調整

比 準 価 格	9,817,000 円
積 算 価 格	6,941,000 円

比準価格は不動産の市場流通性に着目した価格である。対象物件と規模・品等が類似した中古マンションの取引事例を採用することにより、価格比準は適切に行い得たことから、実勢に反映した価格が求められている。

積算価格は敷地権登記のないマンションにつき土地・建物の内訳価格を算出する必要性から適用したものの、既に45年以上が経過しており原価との関連性は稀薄なことから総額面からみた信頼性が劣る点は否めない。

以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、積算価格を参考に留めて、対象不動産の評価額（競売市場修正前）を9,817,000円と査定した。

## II 評価額の決定

### (1) 基礎となる価格

前記積算価格で求めた土地・建物の価格構成割合で以下のとおり按分した。

調整後価格	9,817,000	価格構成割合 (土地)	60.1%	物件1	5,900,000
		価格構成割合 (建物)	39.9%	物件2	3,917,000

### (2) 敷地利用権等価格

上記土地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等 割合		敷地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権	
1	5,900,000	100%	場所的 利益 20%	1,180,000

ウ 敷地利用権：土地共有持分と建物区分所有権から構成される分離型マンションにつき法定地上権は不成立。

### (3) 敷地利用権等価格の控除・加算

基礎となる価格に、土地については、敷地利用権等価格を控除、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算(円) イ	基礎となる価格(円) (敷地利用権等価格の減加算後) ア±イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	5,900,000	-1,180,000	4,720,000
2	3,917,000	+1,180,000	5,097,000

(4) 評価額の判定 (内訳価格及び一括価格)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (敷地利用権等価格 の減加算後) ((3)ウ) ア	占有 減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	4,720,000		1.00	0.70	0.90	2,970,000
2	5,097,000	1.00	1.00	0.70		3,210,000
一括価格 (合計)						6,180,000

イ 占有減価修正：減価不要(区分所有者の占有下)

ウ 市場性修正：ない

エ 競売市場修正：0.70

評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場性修正として0.70を乗じた。

オ 滞納管理費等：0.90

代金納付に至る間の管理費・修繕積立金等の滞納相当額を考慮。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大分(県)5-2)

所 在：大分市城崎町2丁目5900番

価 格：149,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR日豊本線「大分」駅の約1.4kmに位置する

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：482m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員8m市道

用途指定等：商業地域、準防火地域

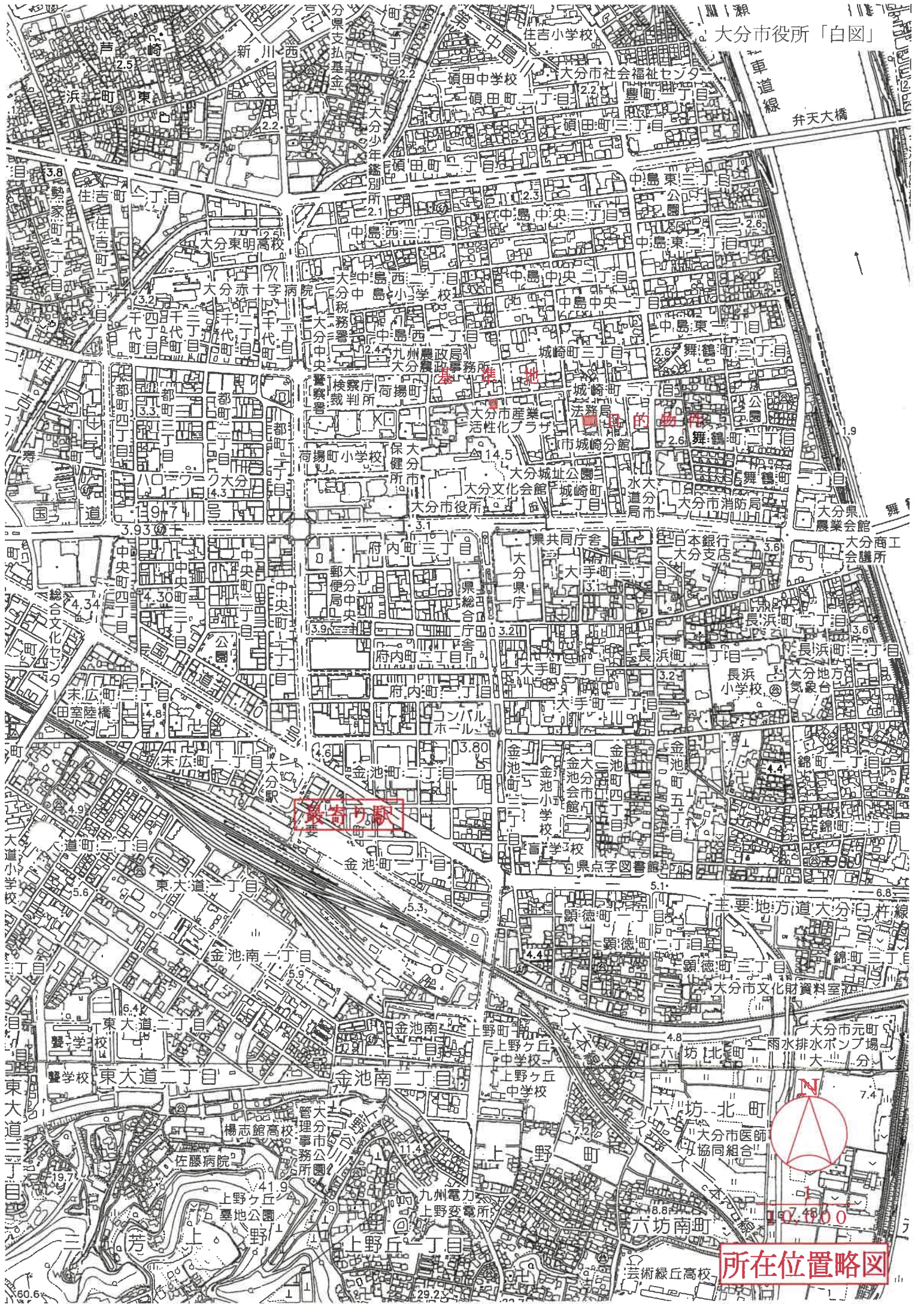
指定建蔽率80%、指定容積率400%

地域の概要：中層の事務所ビル、マンション等が多い商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 国土地理院標準地図

以 上



所在位置略図

N 5933-2

5933-1

5934

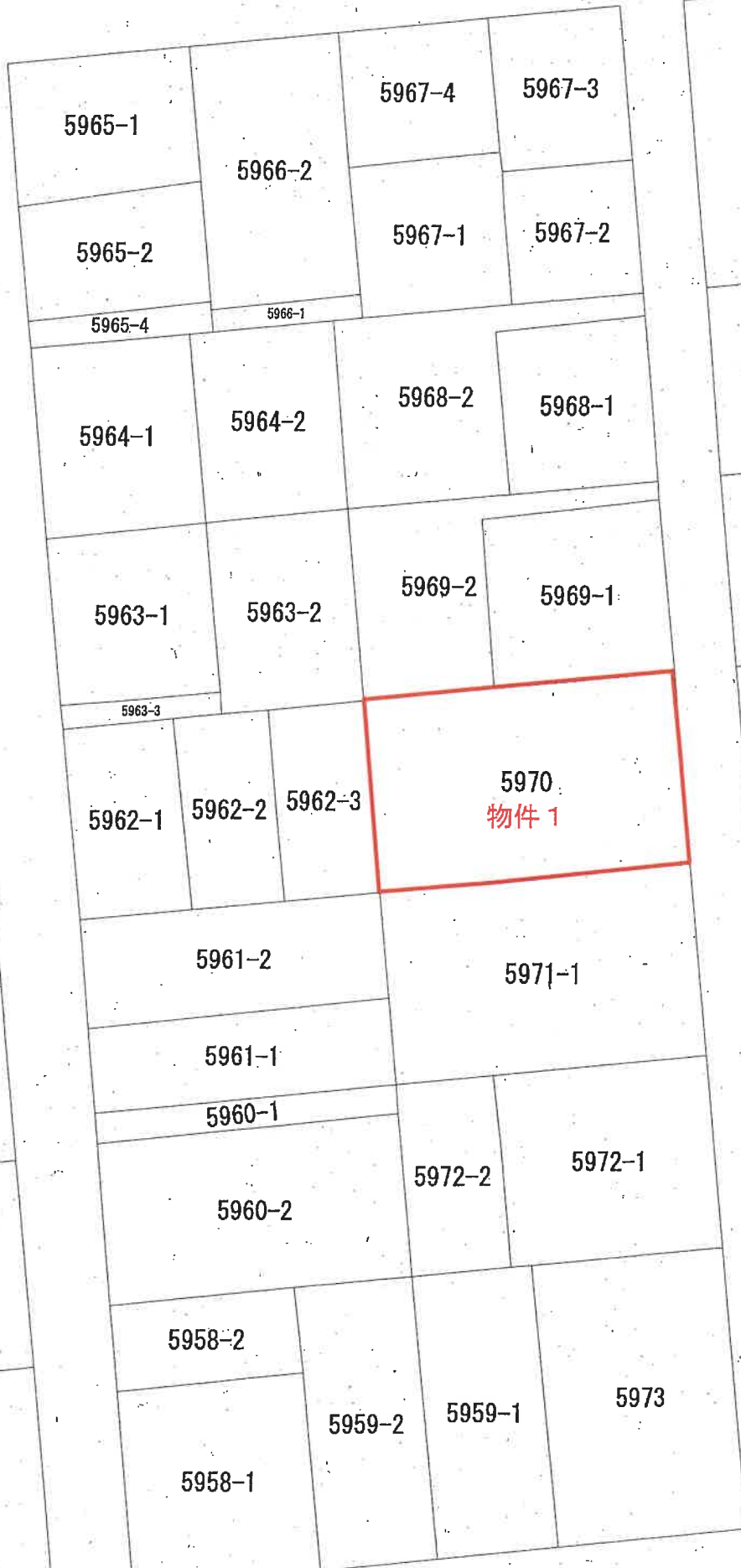
5935

5936

5937

5938 5938-1  
-2

5939



6000

5999

5998

5997-1

5997-4

5996-3

5996-2

5996-1

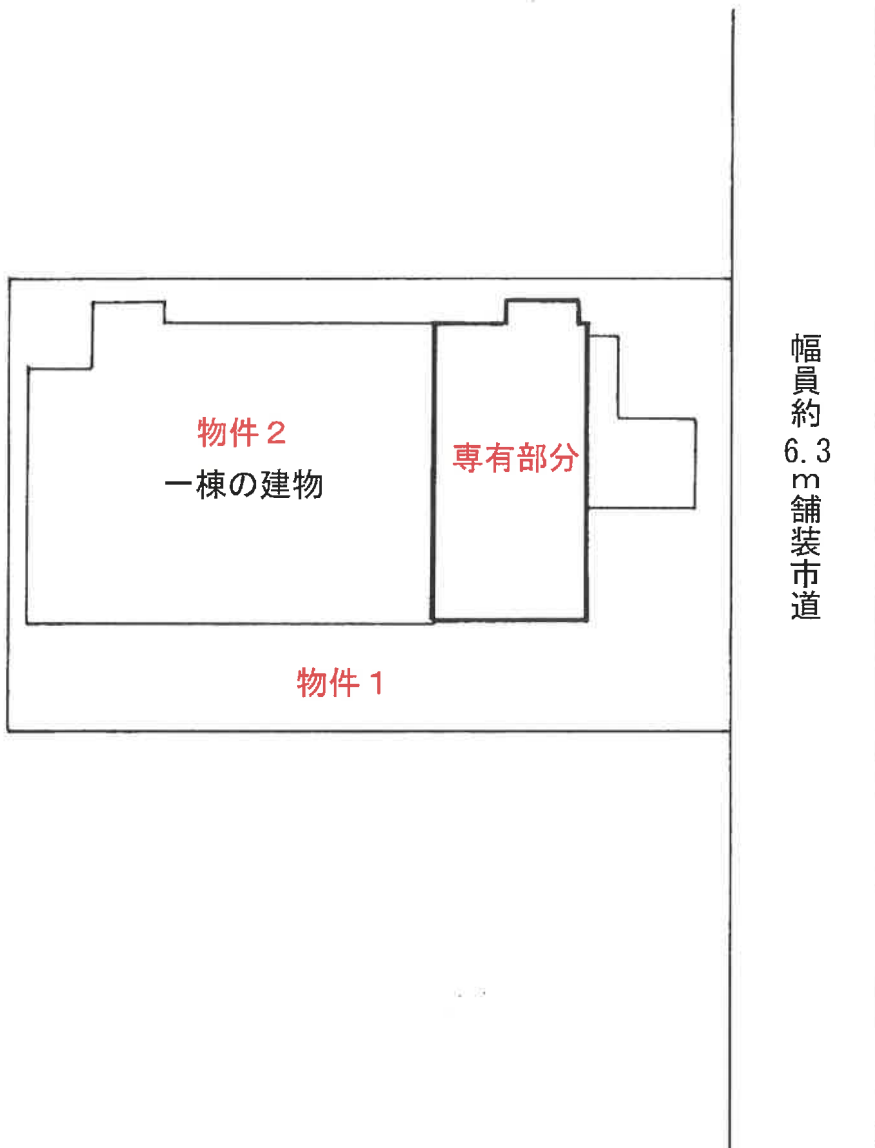
5995-1

5994



1  
600

公 図 写



土地建物位置関係図



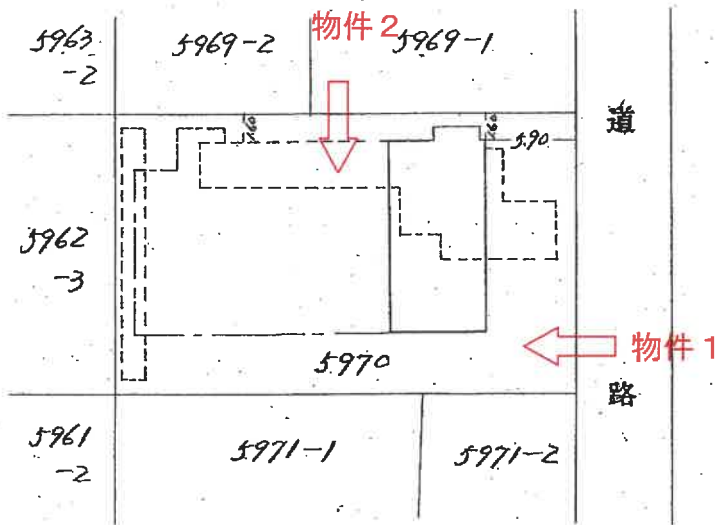
254. 12. 20

家屋番号 城崎町2丁目 5970-76

# 建物図面

建物の所在 大分市城崎町2丁目5970

建物の存する部分 4階



申請人

縮尺 1/500

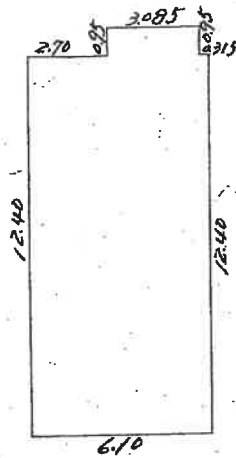
(大分県土地家屋調査士会用紙)

40/

建物図面写

登記年月日：昭和54年12月20日

# 114503 各階平面図

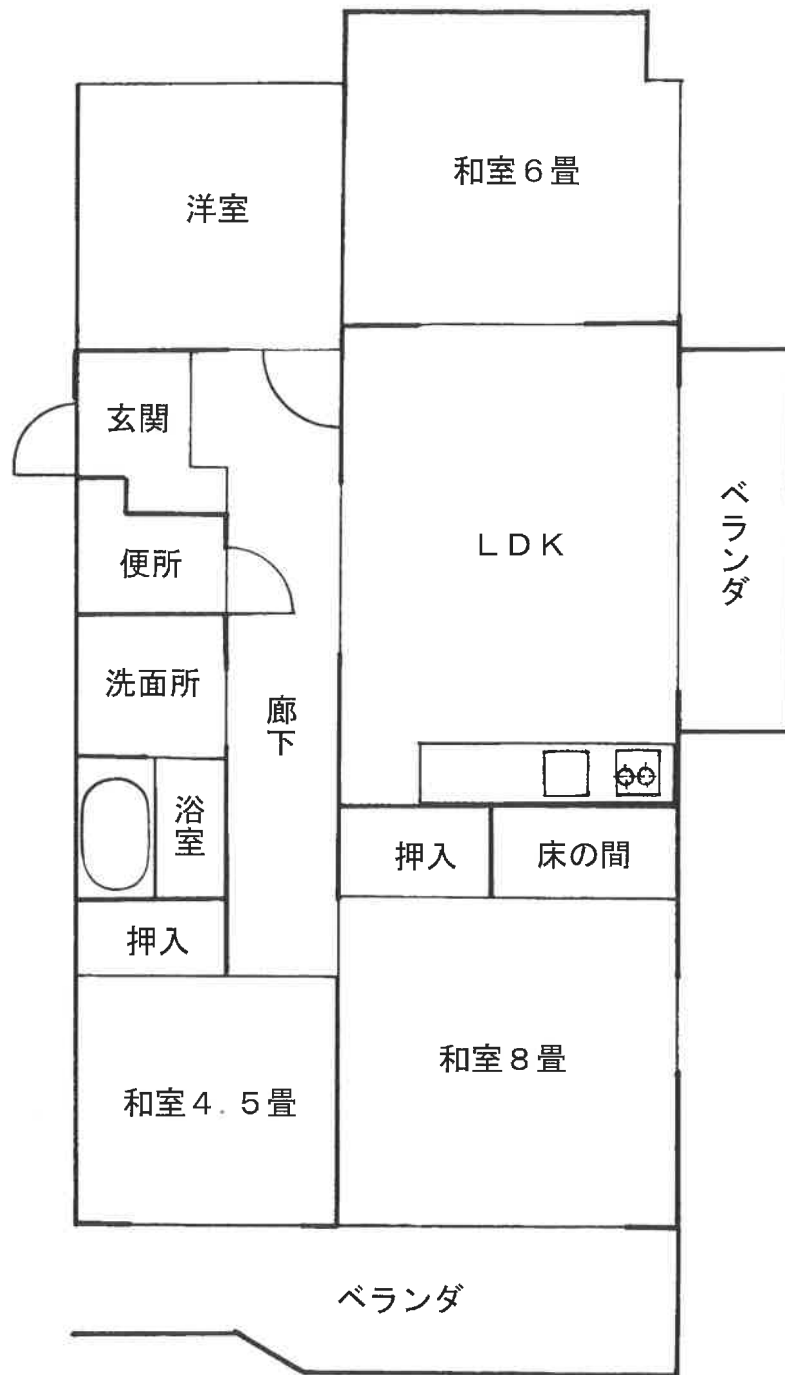


専有部分  
物件 2

$$\begin{array}{r} 12.40 \times 6.10 = 75.64 \\ 0.95 \times 3.085 = 2.93075 \\ \hline \text{計} \quad 78.57075 \\ \hline \text{床面積 } 78.57^{\text{m}^2} \end{array}$$

作製者	土地家屋	縮尺	1/250
-----	------	----	-------

各階平面図写



物件 2 専有部分

