

## 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 柳 田 志 津

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	11,930,000 9,544,000	一括	2,386,000	62,489	22,316
1	2,530,000				
2	9,400,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大分市大字志村字谷ヶ迫                      |
|   | 地 番   | 481番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 212.43平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大分市大字志村字谷ヶ迫481番地4                |
|   | 家屋 番号 | 481番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月12日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

---

---

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】

西側市道との境界はやや不明瞭である。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大分市大字志村字谷ヶ迫                      |
|   | 地 番   | 481番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 212.43平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大分市大字志村字谷ヶ迫481番地4                |
|   | 家屋 番号 | 481番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |



令和5年(ケ)第45号  
令和6年1月26日受理  
令和6年2月22日提出  
(評価人 日下部 洋一)

## 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   | 大分市大字志村字谷ヶ迫                      |
|   | 地 番   | 481番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 212.43平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大分市大字志村字谷ヶ迫481番地4                |
|   | 家屋 番号 | 481番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル<br>2階 50.51平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市大字志村481番地の4
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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<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	
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が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(2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
■所有者破産管財人	1 私は、本件物件の所有者の破産管財人です。 2 現地調査には立ち会いませんが、鍵をお貸ししますので、解錠して調査してください。なお、立会人は不要です。
■大分市土木管理部土木管理課職員	1 本件土地の西側に隣接する土地、北東に隣接する土地は、いずれも市道として管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3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、2枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界は、以下のとおりである。
  - (1) 西側市道との境界は、特に目印となる物はなく、やや不明瞭である。
  - (2) その他は、コンクリートブロックないし境界点が存在し、概ね明瞭である。
- 4 エコキュートは、本件建物の専用設備であり、売却対象工作物と認める。
- 5 本件土地の北東側の道路、529-2、533-2、536-3は個人の名義であるが、いずれも市道として管理されている。

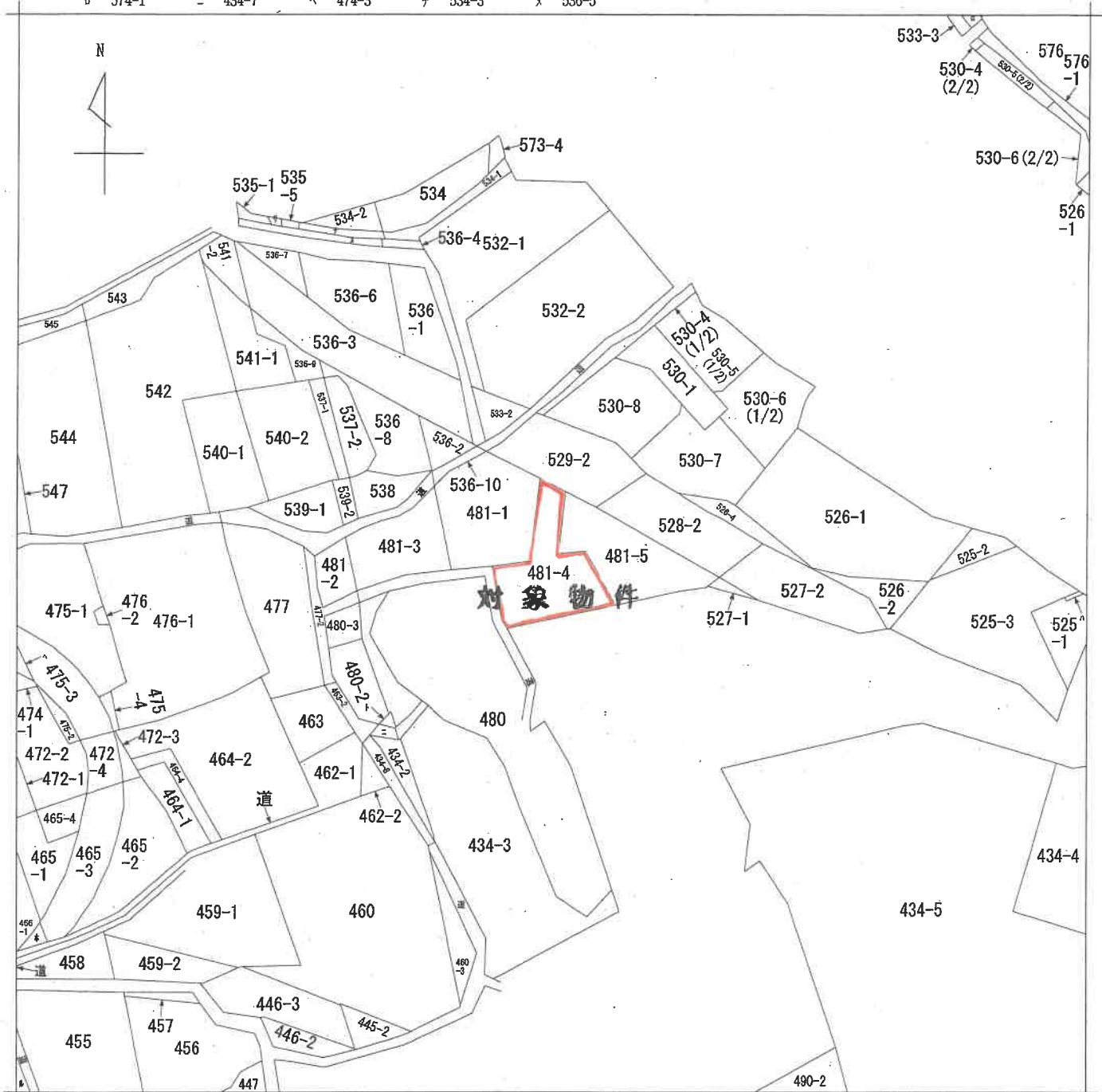
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

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1月26日(金) 13:20-13:40	大分地方法務局	公図等取得
令和6年1月29日(月) 10:20-10:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年1月29日(月) 13:50-14:10	大分市役所	建物間取図写取得
令和6年2月13日(火) 16:50-17:00	当庁	所有者破産管財人から聴取(電話)
令和6年2月19日(月) 9:40-10:30	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行
令和6年2月19日(月) 11:20-11:30	大分地方法務局	道路部分の登記事項要約書取得
令和6年2月19日(月) 15:00-15:20	大分市役所	土木管理部土木管理課職員から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有者破産管財人から借用した鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

イ 574    ハ 525-5    ホ 466-2    ト 480-1    ニ 535-6    ノ 453-2  
 ロ 574-1    ヒ 434-7    ヘ 474-3    テ 534-3    ネ 536-5



請求部分	所在 大分市大字志村字谷ヶ迫			地番	481番4			
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	

請求番号：42-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：令和2年3月4日

# 地積測量図

地番 ①481-1 ②481-4  
③481-5

土地の所在 大分市大字志村字谷ヶ迫

求積表

『世界測地系の座標値』

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Xn+1 - Xn-1)
①481-1	K38-1	26732.261	65866.384	-17.697	-472090.822917
	K36	26724.968	65875.865	-9.211	-246163.680248
	K35	26714.261	65877.173	5.299	141558.859339
	K34	26714.493	65881.164	9.306	246605.071858
	B2-1	26715.378	65886.470	12.388	331217.256444
	B6-1	26721.724	65936.562	-0.095	-4539.133780
				合計	-402.435604
				合計面積	201.2198020
				合計地積	201.21 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Xn+1 - Xn-1)
②481-4	B6-1	26721.724	65936.562	-10.519	-281143.932756
	B2-1	26715.378	65886.470	-12.398	-331217.256444
	K34	26714.493	65881.164	-4.264	-113910.593152
	K33	26703.494	65882.215	16.335	441542.272990
	B1-1	26707.210	65897.699	13.782	367544.624020
	B3	26715.853	65895.977	-5.124	-136892.030772
	B4	26717.843	65902.575	1.021	27278.917703
	B5-1	26725.552	65908.998	0.387	26378.119824
				合計	-424.879287
				合計面積	212.4396435
				合計地積	212.43 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Xn+1 - Xn-1)
③481-5	B5-1	26725.552	65908.998	19.077	509843.355504
	K31	26716.290	65811.652	10.287	274830.475230
	K32	26709.512	65807.285	-13.853	-372677.820936
	B1-1	26707.210	65897.699	-11.308	-302006.130680
	B3	26715.853	65895.977	-5.124	-136892.030772
	B4	26717.843	65892.575	1.021	27278.917703
				合計	377.766049
				合計面積	188.8302245
				合計地積	188.83 m <sup>2</sup>

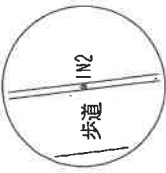
総合面積 602.5424700 m<sup>2</sup>

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
IN1	26703.953	65576.855	19.834	172° 54' 26"
IN2	26723.635	65574.406	19.834	352° 54' 26"

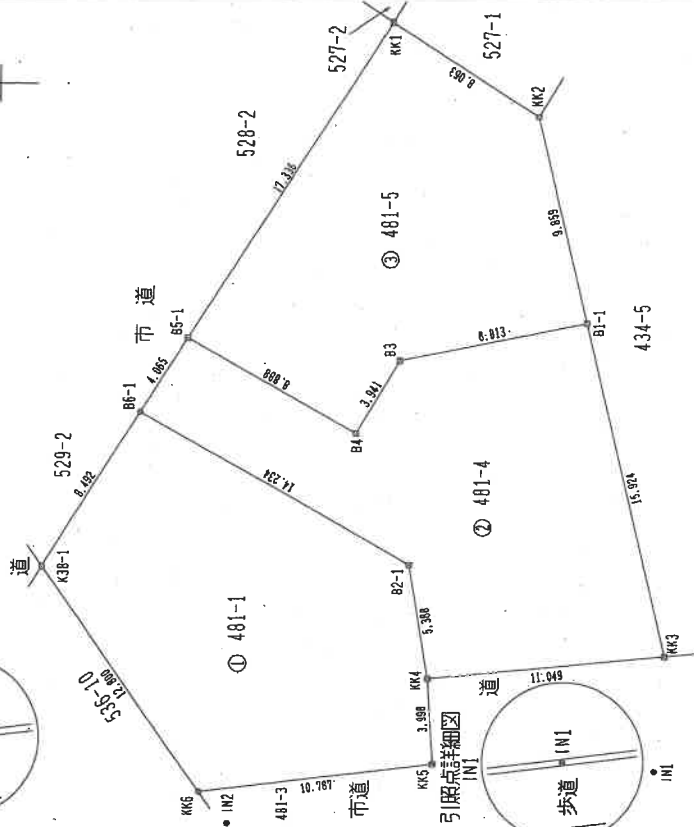
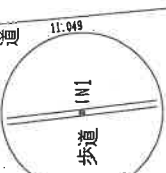
引照点・境界点表

境界点	座標点	測角	方向角	距離
IN1	IN2	0° 00' 00"	352° 54' 26"	19.834
	KK3	101° 59' 14"	94° 53' 40"	5.380
	KK4	29° 19' 43"	22° 14' 09"	11.387
IN2	IN1	0° 00' 00"	172° 54' 26"	19.834
	KK6	234° 40' 36"	47° 35' 02"	1.976
	KK5	350° 38' 50"	163° 33' 16"	9.774

引照点詳細図  
IN2



引照点詳細図  
IN1



凡例  
凡点とした三角点等の名称、符号及び地積値

名称	点名	Y座標
電子基準点	大分	25481.319
電子基準点	佐賀関	26836.411
電子基準点	Y座標	54009.363
電子基準点	Y座標	74873.089

境界線の種類	面積
金	紙
田	プラスチック板
田	コンクリート杭
田	金属プレート
田	刻

平面直角座標系の 測号又は記号	II
測量年月日	令和2年2月13日

作成者

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印紙)

(令和2年2月25日作成)

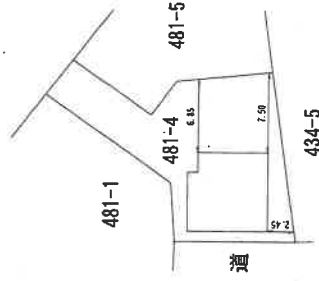
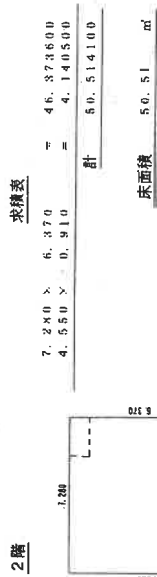
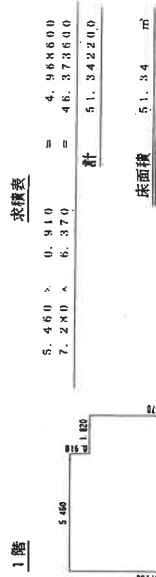
登記年月日：令和3年4月28日

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
481番4

建物の所在  
大分市大字志村字谷ヶ迫481番地4



作成者

(令和3年4月27日作成)

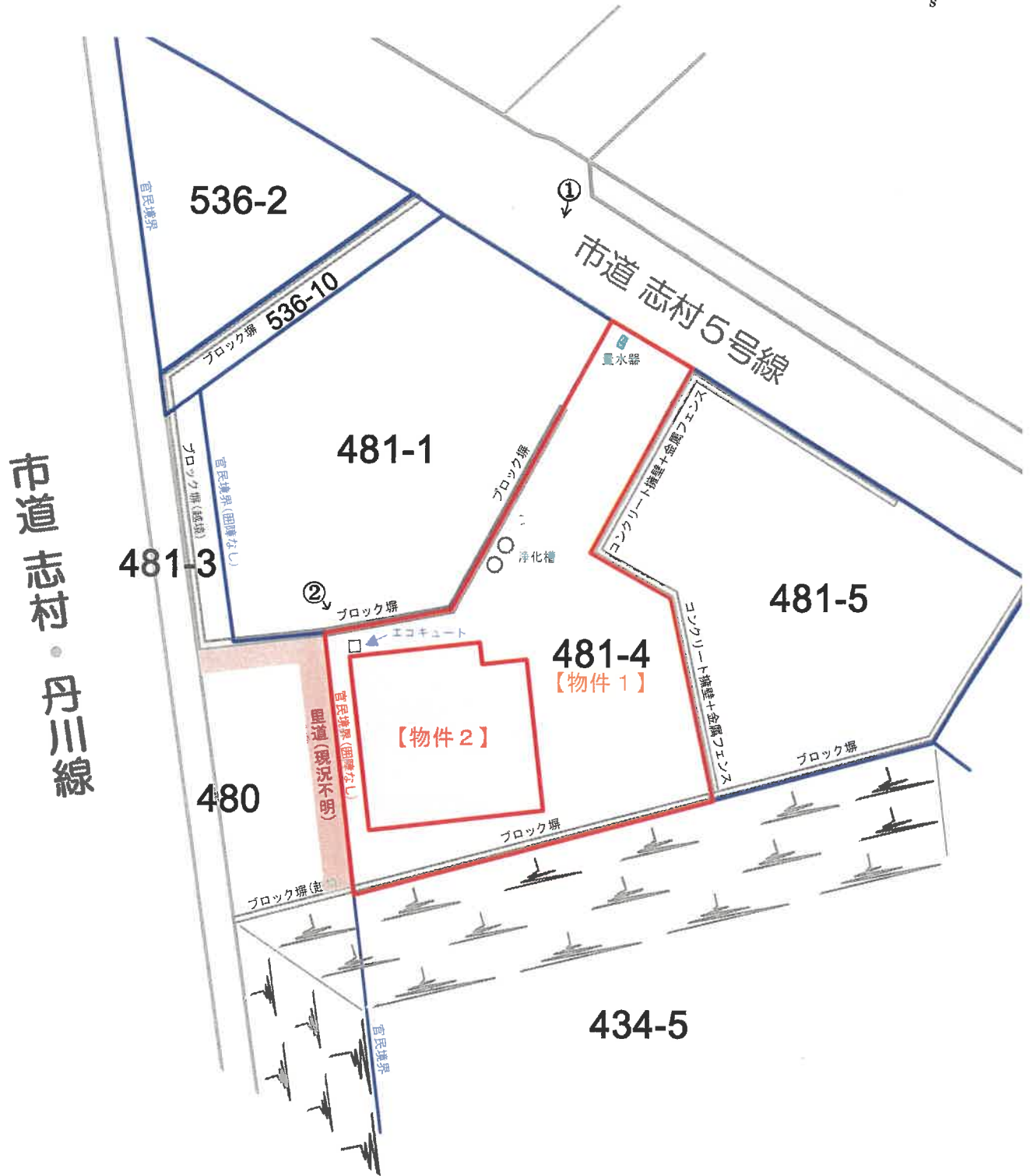
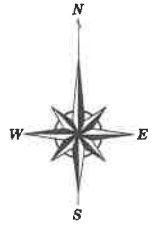
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

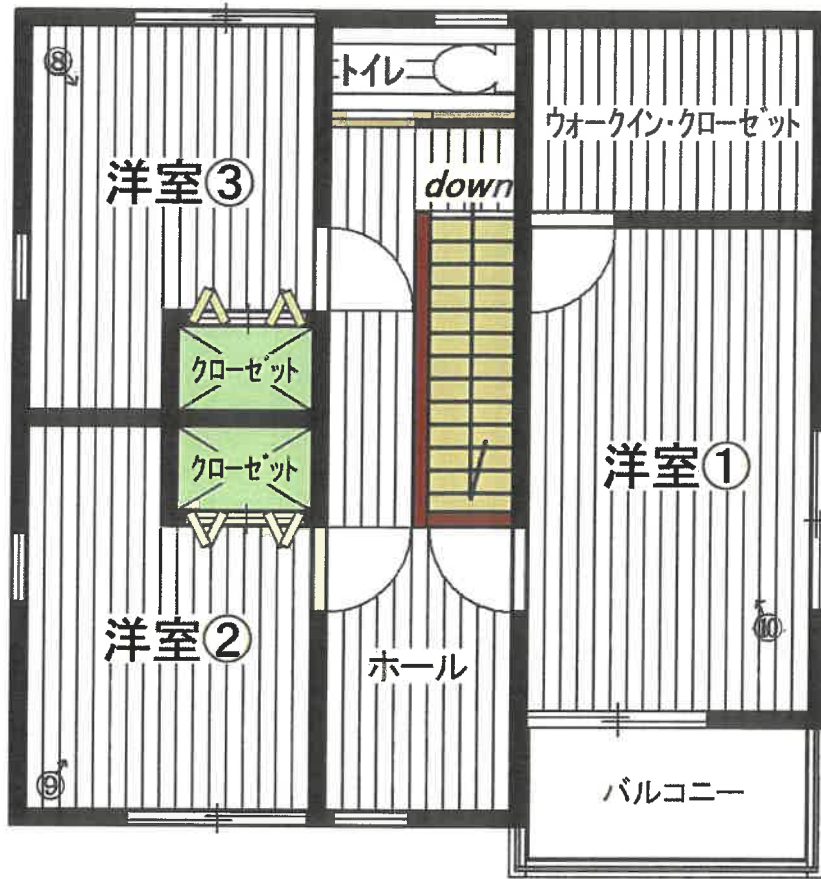
(大分県土地家屋調査士会用品)



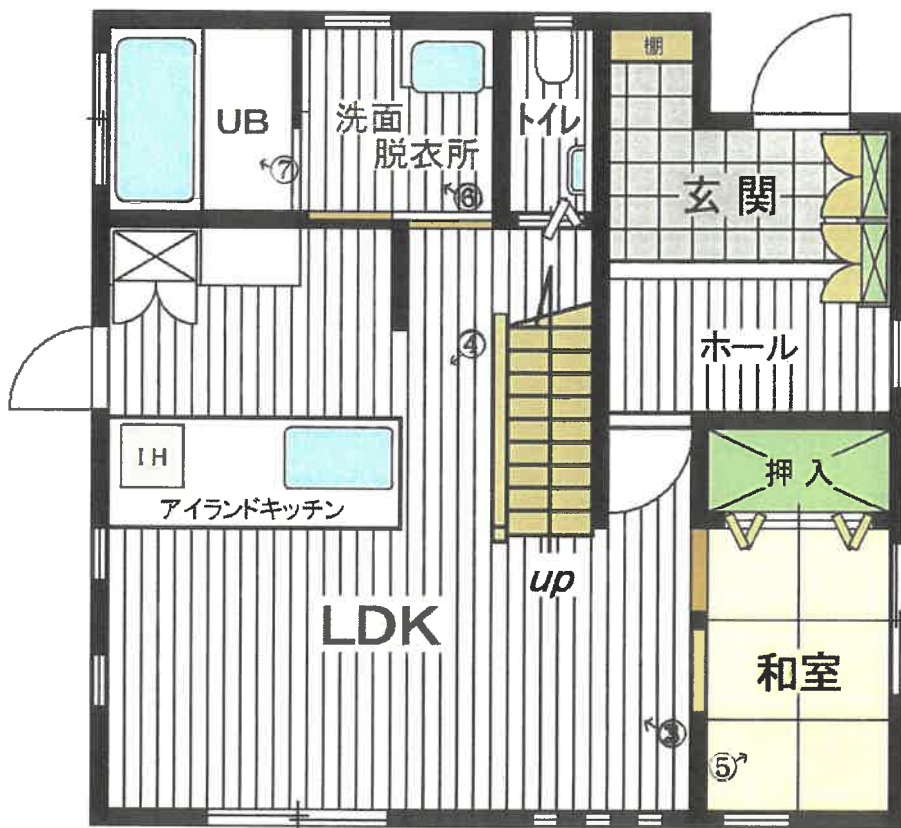
( 9 枚目 )

※○→は写真  
土地建物位置関係図





2階



1階

※○→は写真

(10枚目)

# 建物間取図



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 売却対象工作物エコキュート



(写真③) 本件建物の内部



(写真④) 本件建物の内部



(写真⑤) 本件建物の内部



(写真⑥) 本件建物の内部



(写真⑦) 本件建物の内部



(写真⑧) 本件建物の内部



(写真⑨) 本件建物の内部



(写真⑩) 本件建物の内部

令和5年 (ケ) 第45号  
令和6年 2月19日 現地調査  
令和6年 2月28日 評価

提出日 令和6年 2月29日

大分地方裁判所 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11,930,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	2,530,000 円
物件2 (建物)	9,400,000 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	所在地目積	大分市大字志村字谷ヶ迫 481番4 宅地 212.43㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市大字志村字谷ヶ迫481番地4 481番4 居宅 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 51.34㎡ 2階 50.51㎡ <u>延 101.85㎡</u>	
番号	特記事項		
1・2	特になし。		

## 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	J R日豊本線「鶴崎」駅の東方1.8km, 同「大在」駅の南西方2.1km, 大分バス「志村」停留所の東方230mに所在。【物件位置図参照】	
付近の状況	大分市中心部の東方約9km(直線距離)、大野川右岸の国道197号周辺に形成された上志村地区の混在住宅地域。国道197号志村交差点は朝夕に渋滞し易い区間となっているが、鶴崎橋の架替えを含む拡幅改良事業が進められており渋滞解消が期待されている。	
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域・周知遺跡の指定なし
画地条件 (規模、形状等)	規模; 形状; 間口; 奥行; 地勢;	212.43㎡ 袋地(進入路を除いた範囲は長方形) 北東側;約4.1m 南北;最大約27m 概ね平坦※1
接面道路	【北東側】 【西側】	幅員4.0m舗装市道(志村5号線;建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接道。 幅員12m舗装市道(志村丹川線;建築基準法第42条1項1号道路)の道路官民境界※2に接する。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	同一法人の販売用建物(物件2)の敷地に供されており、建物北西角にエコキュート(売却対象物件)が設置されている。 【土地建物位置関係図・写真参照】 西側市道との官民境界を除く外周にブロック塀やコンクリート擁壁等が設置されており民々境界は明瞭である。なお、南側隣接地(434番5)は本件土地より5~6m高い造成地となっているため日照条件はやや劣る。	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり(メーター径20mm) なし(オール電化) なし(浄化槽処理)※3
※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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特記事項	※1 建売用地として分筆される前は中古車販売店(プレハブ事務所)の敷地に供されていた土地で修理工場(ピット等)はなく、現地調査においても土壌汚染を疑わせる端緒は特に認められなかった。 ※2 道路供用範囲(歩車道)の外側に残された未利用残地で、480番の筆(公簿地目;墓地)の一部と認められる。【公図写・実測平面図参照】 ※3 近隣周辺で下水道本管の敷設が漸次進んでいるが本件土地が接道する志村5号線の整備時期は不明である。【大分市下水道整備課】	

(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	令和2年7月8日新築 <sup>※1</sup>
	経 過 年 数	4 年
	経済的残存耐用年数	25 年程度
仕 様 <sup>※2</sup>	構 造	木 造(鉄筋コンクリート布基礎)
	屋 根	合金メッキ(ガルバリウム)鋼板葺・差掛屋根
	外 壁	窯業系サイディング
	床	合板フローリング, 琉球畳, 擬石タイル貼(玄関)
	内 壁	クロス貼, 防炎パネル(キッチンIH周辺)
	天 井	クロス貼
	浴 室	ユニットバス
	便 所	1 階; 洋式大1 (タンクレス)、2 階; 洋式大1
	建 具	カラーアルミサッシ(シャイングレー)
	そ の 他	アイランドキッチン(IH)、エコキュート
床面積(現況)	建物図面と現況が一致したことから公簿床面積を採用した。 (延床面積 101.85㎡)	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居 宅
	間 取 り	間取図参照
品 等	総 合	普 通
	使用資材	普 通
	施 工	普 通
保守管理の状態	普 通	基礎の亀裂や外壁汚損は特に認められず外観良好である。 内部は比較的安価な内装材を多用しているものの、雨漏りや床の撓み等はなく即入居可能な状態にある。 <b>【間取図・写真参照】</b>
建物の利用状況	未販売の建売住宅(未使用住戸)で、破産管財人が施錠管理している。 <b>【現況調査報告書参照】</b>	
特記事項	<p>※1 土地の最先抵当権設定時(令和1年11月1日)において更地であったが、新築後に同一法人の名義で保存登記が行われ最先順位の共同担保として徴求されていることから本件建物の法定地上権成立と判定。</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ず、建築年から石綿含有建材が使用されている可能性もないと判定。</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って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 (㎡)	共 有 持 分	建付減価 補正率	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	36,700	0.83	212.43	—	1.00	6,470,000

#### ア 標準地価格

標準地価格(幅員4.0m市道に面する200㎡前後の整形中間画地)は、大在区画整理地区に設定された地価調査・基準地価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価調査【大分(県) - 45】

$$\begin{array}{cccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 47,500 \text{ 円/㎡} \times & 103.5/100 \times & 100/100 \times & 100/134 = & & 36,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 +3.5% (+0.5%/月と判定)

◇ 標準化補正 北側道路 ±0%

◇ 地域格差 (街路条件) 幅員・配置状態 +6%  
(接近条件) 店舗・学校との距離 +5% } 【相乗値】 1.06×1.05×1.20  
(環境条件) 区画整理地区 +20% } ≒1.34

イ 個別格差 陽当たり劣る △10% } 【相乗値】 0.90×0.90×1.02≒0.83  
袋地(間口狭小・不整形) △10% }  
二方路(市道残地に接面) +2% }

ウ 地 積 公簿面積採用(地積測量図あり)

オ 建付減価補正率 建物(物件2)は近隣環境と概ね適合しており、中古(新古)物件としての市場価値を十分残していることから建付減価は不要と判定した。

#### 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って、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	建物価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア					イ
2	主である建物	180,000	101.85	0.728	—	13,350,000
	売却対象物件					エコキュート (2020年製造・460ℓ)
						13,400,000

#### ウ 現 価 率

- ・ 経過年数4年、経済的残存耐用年数25年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.728)と観察減価法(未使用住戸につき減価不要)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.728 \times (1 - \text{観察減価}0.00) = \text{【現価率】} 0.728$$

※1 製造から約4年経過しているが未使用物件である点を考慮。

(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	6,470,000	物件2	100%	法定地上権	0.35	2,260,000

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	6,470,000	-2,260,000	—	1.00	0.60	2,530,000
2	13,400,000	+2,260,000	1.00	1.00	0.60	9,400,000
					一括価格（合計）	11,930,000

ウ 占有減価修正：【物件2】減価不要…破産管財人の管理下

エ 市場性修正：修正不要と判定

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

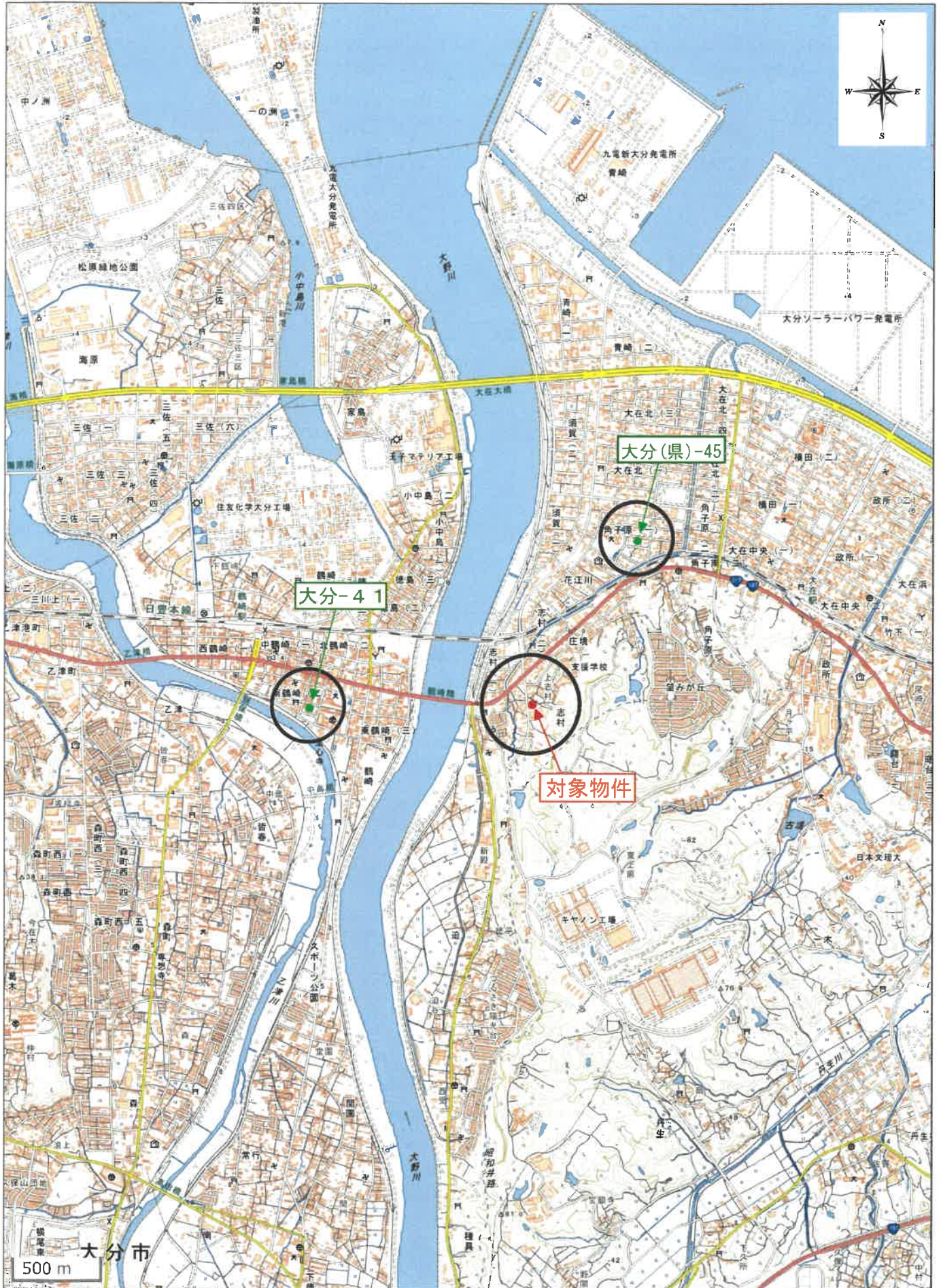
地価公示価格 大分 - 4 1  
所 在 : 大分市南鶴崎 2 丁目136番「南鶴崎 2 - 8 - 6」  
価 格 : 39,000円/㎡  
位 置 : JR日豊本線 鶴崎駅 750m  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日(令和6年公示価格は未発表)  
地 積 : 239㎡  
接 面 街 路 : 北6m市道  
供給処理施設 : 水道, 下水  
用途指定等 : 第1種住居地域 (60%, 200%), 準防火  
地域の概要 : 共同住宅、医院等も見られる住宅地域

地価調査価格 大分(県) - 4 5  
所 在 : 大分市角子原 1 丁目171番2「角子原 1 - 8 - 1 4」  
価 格 : 47,500円/㎡  
位 置 : JR日豊本線 大在駅 1.2km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 270㎡  
接 面 街 路 : 北6m市道  
供給処理施設 : 水道, 下水  
用途指定等 : 第1種住居地域 (60%, 200%)  
地域の概要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

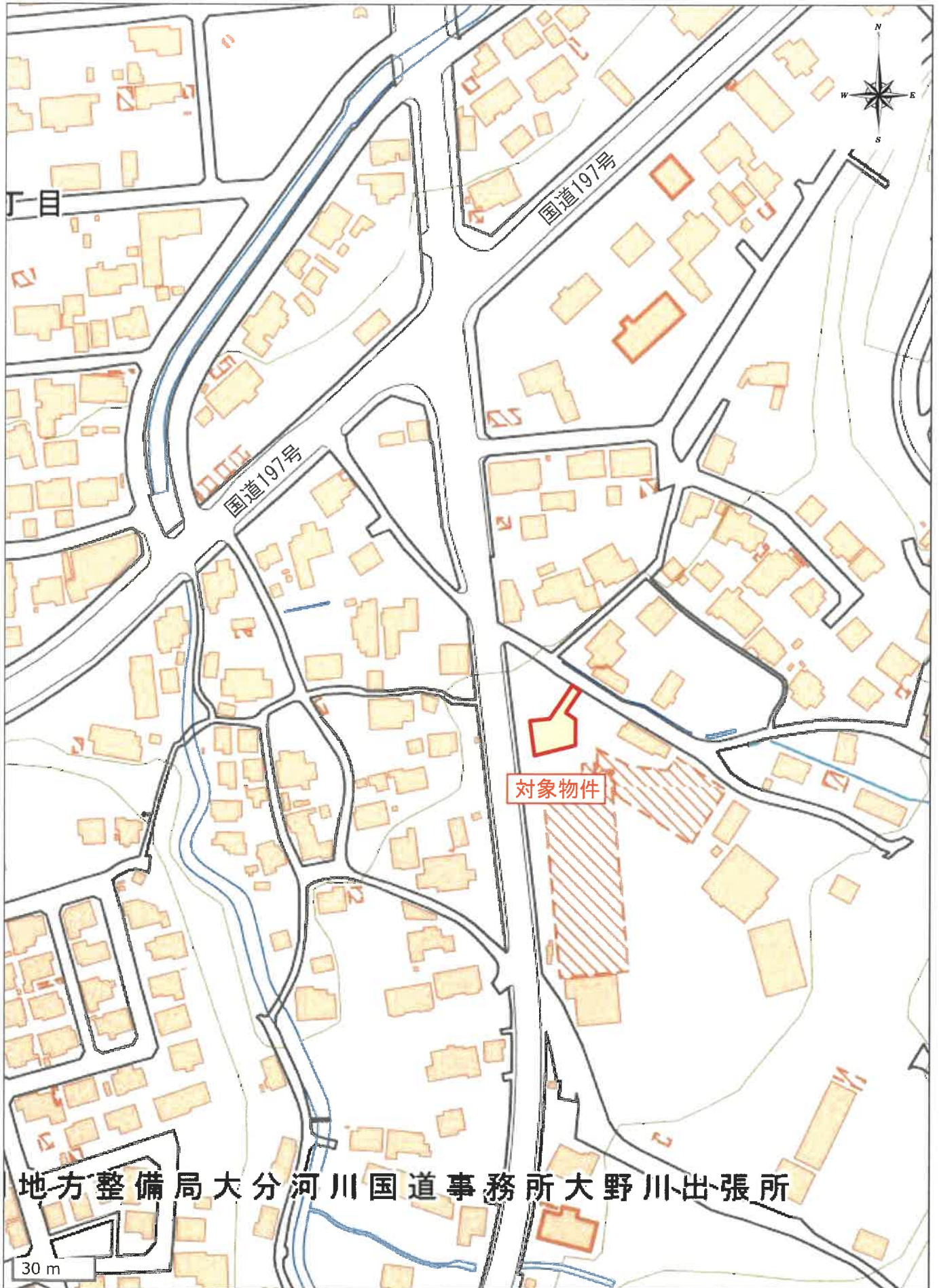
## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公 図 写 (物件1)
- 5 地積測量図 (物件1)
- 6 実測平面図 (物件1)
- 7 建物図面 (物件2)
- 8 建物間取図 (物件2)
- 9 建築計画概要書 (物件1・2)
- 10 参考写真

以 上

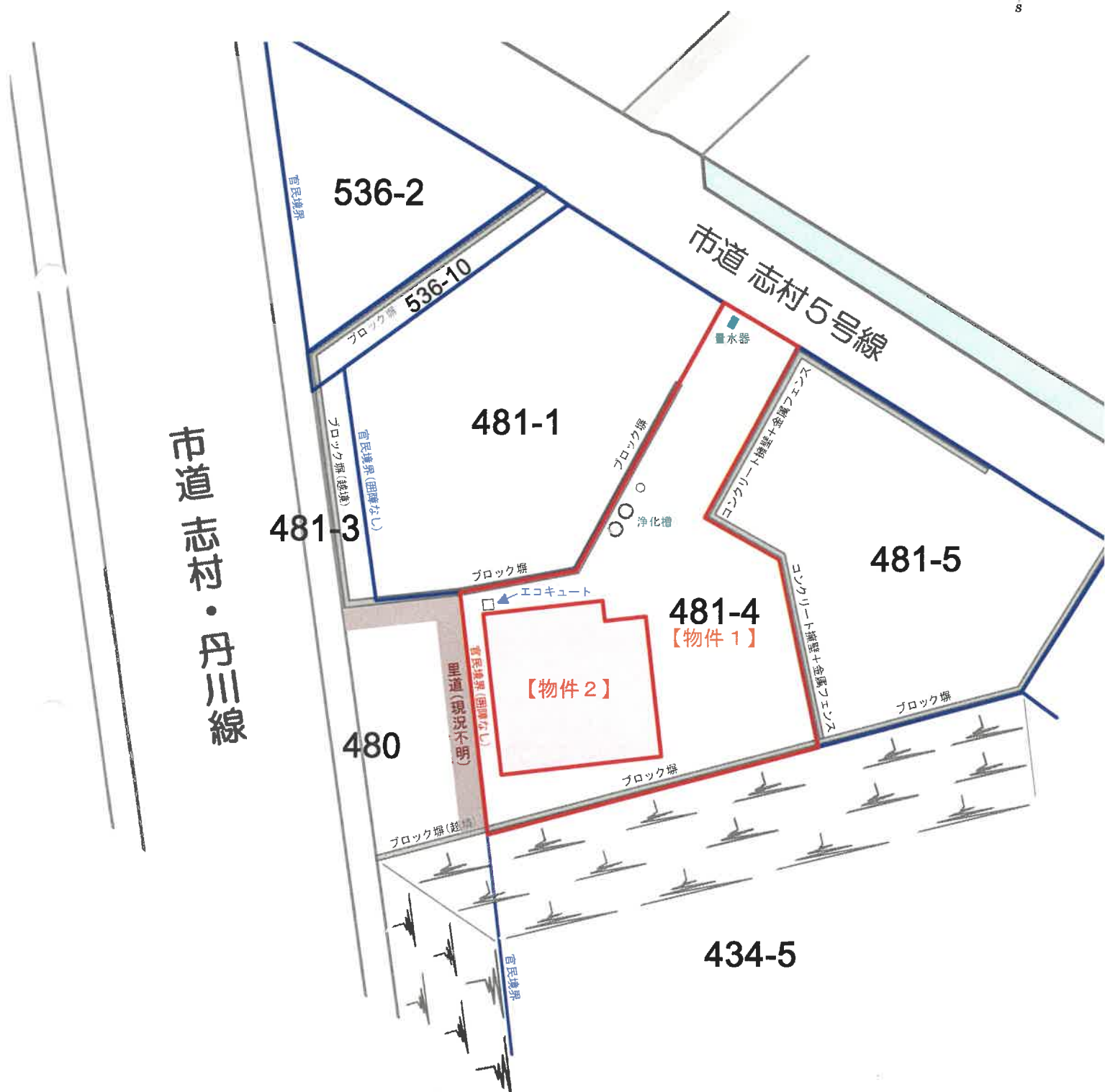


物件位置図



地方整備局大分河川国道事務所大野川出張所





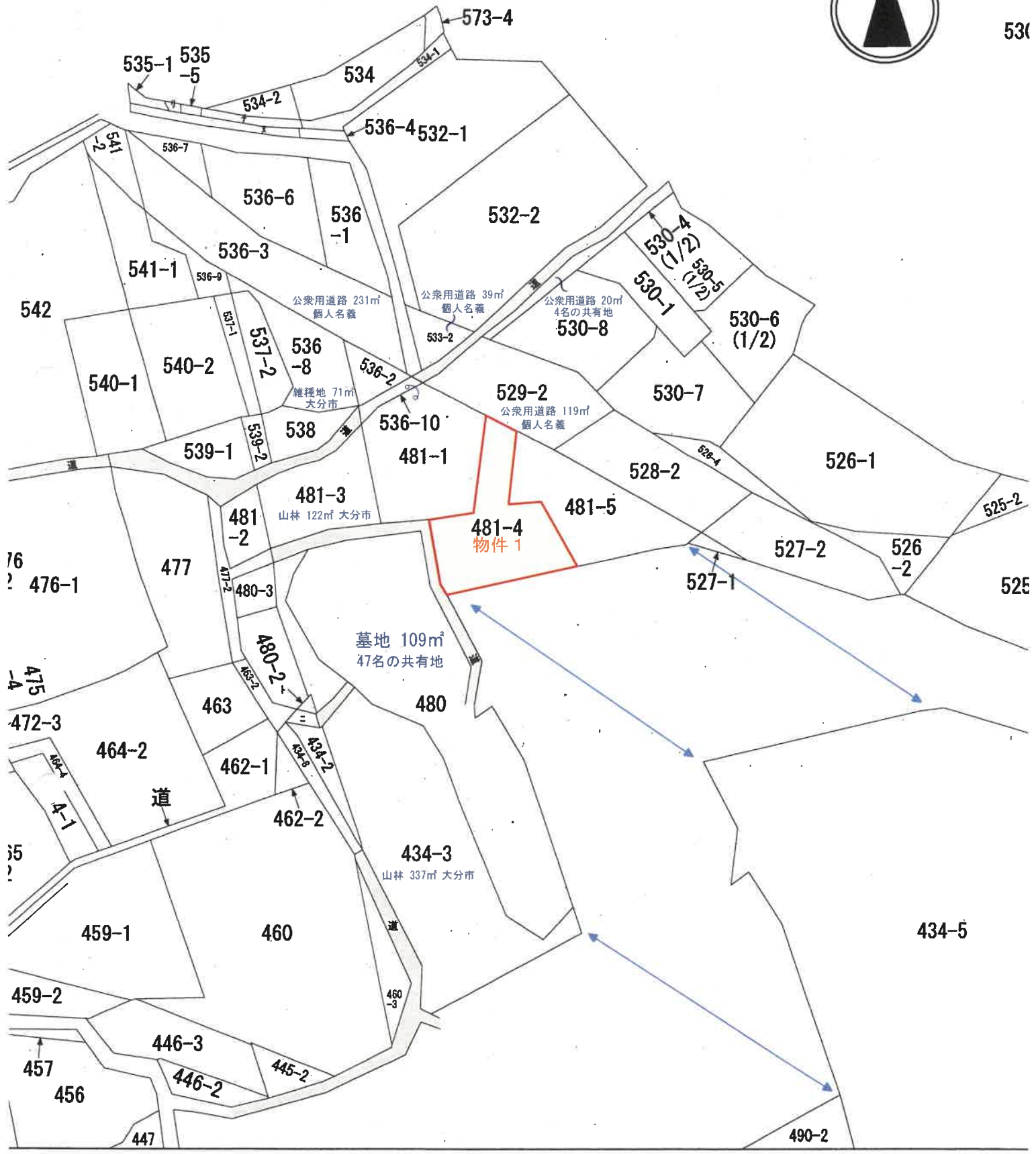
土地建物位置関係図

533-3

530-4  
(2/2)



530



公 図 写

1  
600

登記年月日：令和2年3月4日

# 地積測量図

地番 ①481-1, ②481-4, ③481-5  
土地の所在 大分市大字志村字谷ヶ辻

引照点詳細図 IN2  
歩道

【世界測地系の座標値】

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Yn · (Xn+1-Xn-1)
481-1	K38-1	26732.261	65586.384	-17.697	-47300.822917		
	K39	26724.968	65575.865	-9.211	-246163.660248		
	K35	26714.261	65577.173	5.299	141558.669039		
	K34	26714.493	65581.164	9.306	248605.071853		
	B2-1	26715.378	65586.479	12.398	331217.256444		
	B6-1	26727.724	65593.562	-0.095	-2539.133780		
	合計				-402.439604		
	合計面積				201.2198020		
	合計地積				201.21 m <sup>2</sup>		

### 【物件1】

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Yn · (Xn+1-Xn-1)
481-4	B6-1	26727.724	65593.562	-10.519	-281148.928756		
	B2-1	26715.378	65586.479	-12.398	-331217.256444		
	K34	26714.493	65581.164	-4.264	-113910.598152		
	K33	26703.494	65582.215	16.535	441542.272990		
	B1-1	26707.210	65597.699	13.782	367544.624020		
	B3	26715.833	65595.977	-5.124	-136892.030772		
	B4	26717.843	65592.575	1.021	27278.917703		
	B5-1	26725.552	65596.998	0.967	28378.119624		
	合計				-424.879287		
	合計面積				212.4396405		
	合計地積				212.43 m <sup>2</sup>		

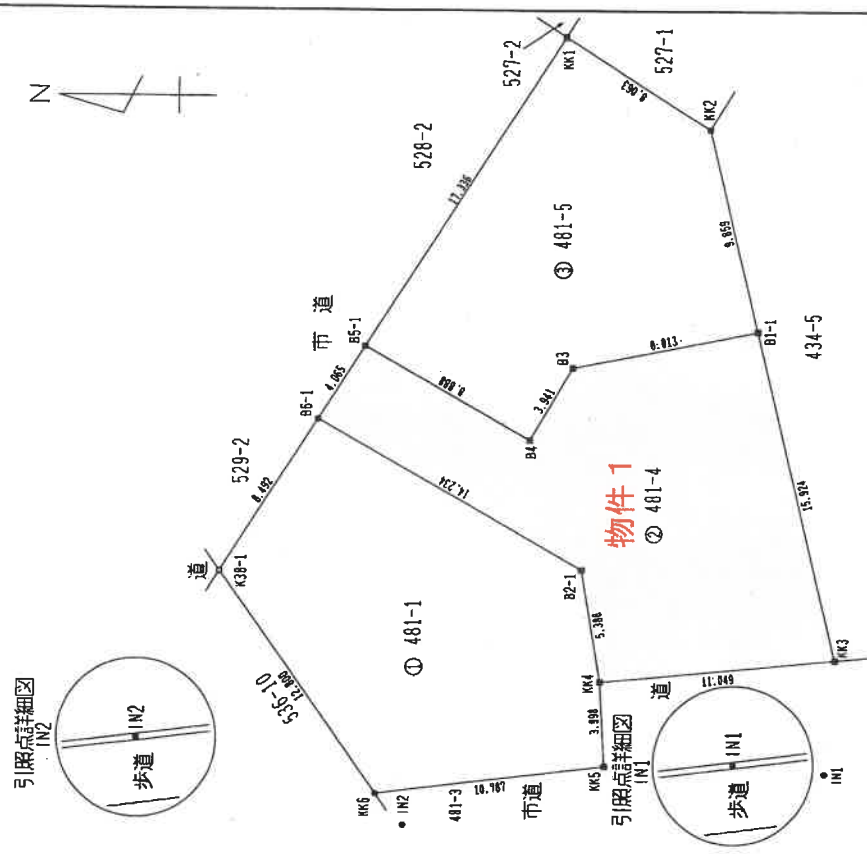
地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	Yn · (Xn+1-Xn-1)
481-5	B5-1	26725.552	65596.998	19.077	509843.355504		
	K31	26716.290	65611.052	10.287	274830.475250		
	K32	26709.512	65607.285	-13.953	-372677.820936		
	B1-1	26707.210	65597.699	-11.308	-302005.130660		
	B3	26715.833	65595.977	-5.124	-136892.030772		
	B4	26717.843	65592.575	1.021	27278.917703		
	合計				377.766049		
	合計面積				168.8830245		
	合計地積				168.88 m <sup>2</sup>		

総合面積 602.5424700 m<sup>2</sup>

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
IN1	26703.953	65570.855	19.834	172° 54' 26"
IN2	26723.635	65574.406	19.834	352° 54' 26"

引照点・境界点

境界点	測角	方向角	距離
IN1	0° 00' 00"	352° 54' 26"	19.834
K33	101° 59' 14"	94° 53' 40"	5.380
K34	29° 19' 43"	27° 14' 09"	11.387
IN1	0° 00' 00"	172° 54' 26"	19.834
K35	234° 40' 36"	47° 35' 02"	1.976
K36	350° 38' 50"	163° 33' 16"	9.774



凡例

境界点	境界線の種類
⊙	金属
⊗	金
⊠	プラスチック板
⊡	コンクリート杭
⊞	金属プレート
⊕	木

凡例

名称	点名	凡例	Y座標
電子基準点	大分	25481.319	54009.363
電子基準点	佐賀西	26836.411	74373.089

平面図免状取得系の番号又は記号 II

測量年月日 令和2年2月13日

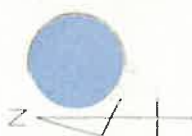
作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(令和2年2月25日作成)

(大分県土地家屋調査士会用品) (原図の70%に縮小)



座標リスト(多角点)

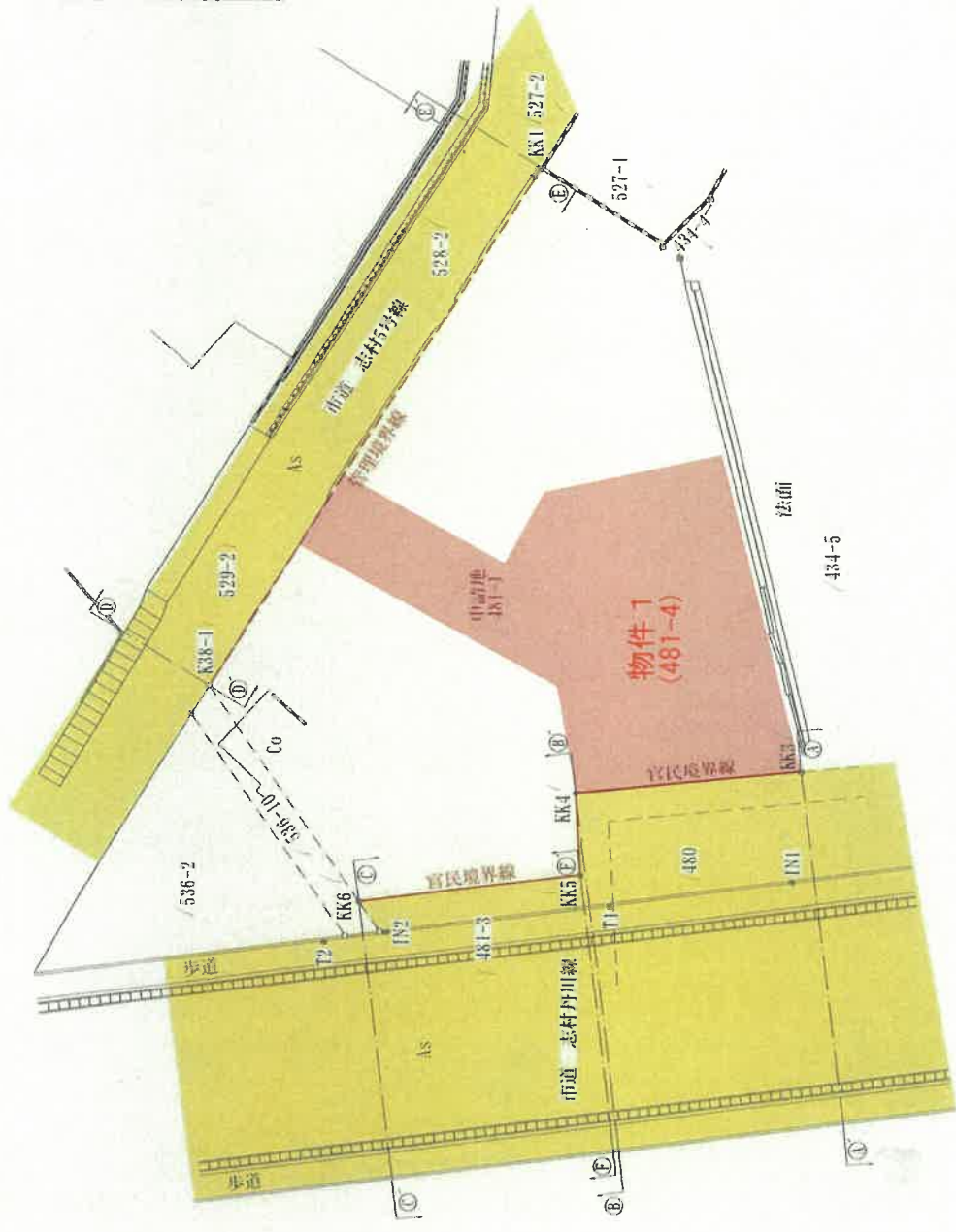
点名	X座標	Y座標	備考
T1	26712.849	65575.672	全図係
T2	26726.679	65573.915	全図係

座標リスト(引張点)

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	26703.953	65576.855	全図係
IN2	26723.635	65574.406	全図係

座標リスト(官民境界点)

点名	X座標	Y座標	備考
KK1	26716.290	65611.652	プラスチック板
KK3	26703.494	65582.215	プラスチック板
KK4	26714.493	65581.154	全図係
KK5	26714.361	65577.173	全図係
KK6	26724.968	65575.865	全図係
KK8-1	26722.261	65588.284	



令和2年2月20日付土管第5287号  
 立会年月日 令和1年12月17日  
 官民境界立日 令和2年2月20日

断面方向

着色凡例

市道	黄色
官民境界線	赤線
管理境界線	黒線

凡例

境界点	境界線の種類
⊗	金属板
⊗	プラスチック板
⊗	コンクリート板
⊗	金属フレート
⊗	その他

図面名	実測平面図	図
所在	大分市大字志村字谷ヶ迫	
縮尺	1/250	令和2年1月8日 測量
作製者	上地家屋調査士	
備考	世界測地系の座標値 令和2年1月8日 作製	

(原図の70%に縮小)

登記年月日：令和3年4月28日

建物図面

各階平面図

家屋番号 481番4

建物の所在 大分市大字志村字谷ヶ迫481番地4

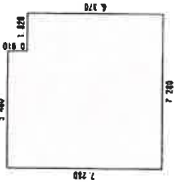


**1階**

求積表

5.480 × 0.910	=	4.986600
7.280 × 8.370	=	46.373600
計		51.342200

床面積 51.34 m<sup>2</sup>

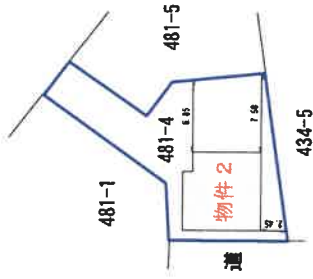
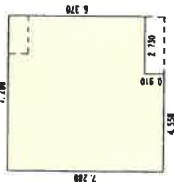


**2階**

求積表

7.280 × 6.370	=	46.373600
4.550 × 0.910	=	4.140500
計		50.514100

床面積 50.51 m<sup>2</sup>



作成者

土地家屋調査士

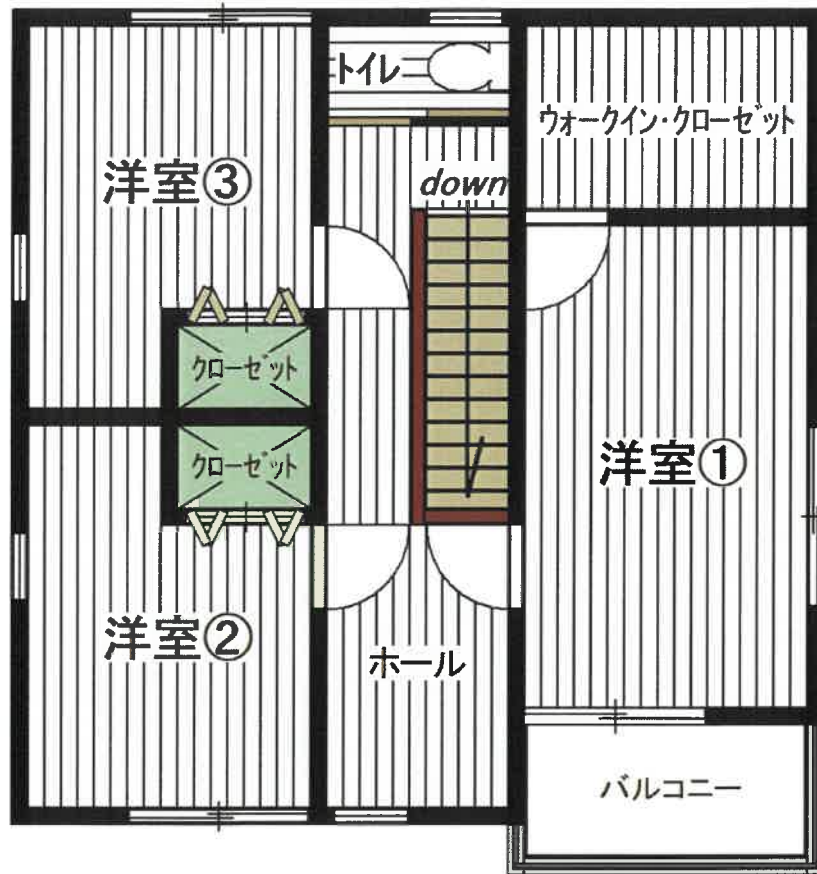
(令和3年4月27日作成)

縮尺 1/250

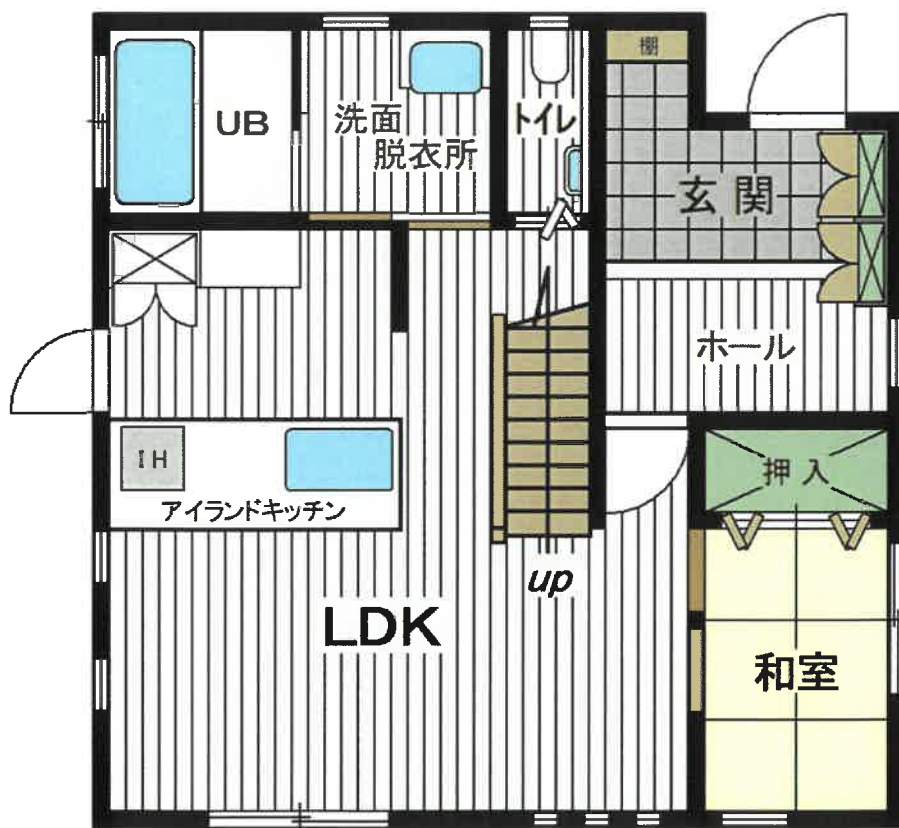
申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)



2 階



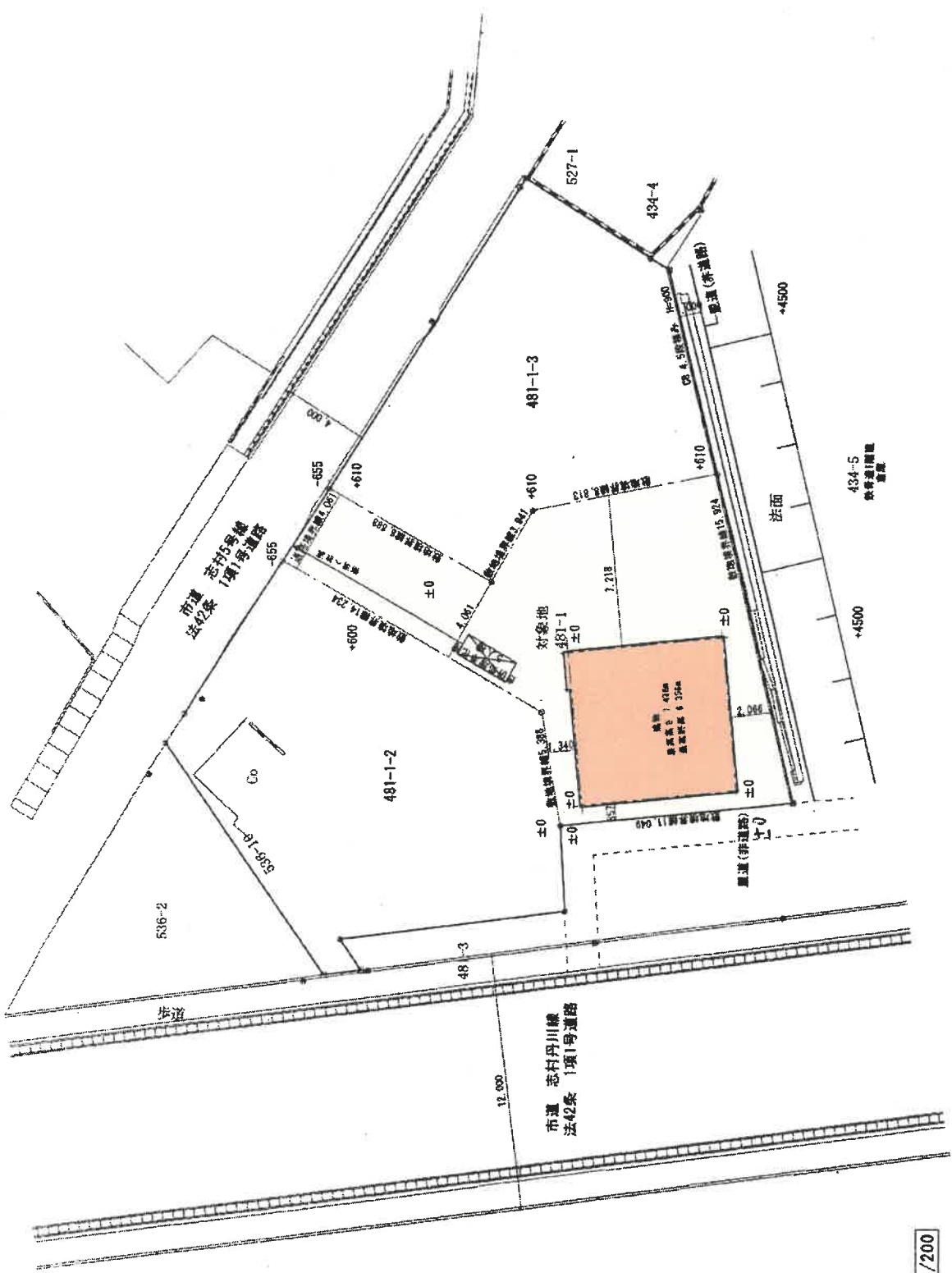
1 階

# 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】		大分県大分市大字志村字谷ヶ迫481-1(分筆前の地番)	
【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】			
<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内                 ( <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定 ) <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外			
【4. 防火地域】		<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし	
【5. その他の区域、地域、地区又は街区】		屋外広告物第1種許可地域	
【6. 道路】			
【イ. 幅員】		4.000 m	
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】		4.061 m	
【7. 敷地面積】		※物件1の地積	
【イ. 敷地面積】 (1)		( 212.43 m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
(2)		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ロ. 用途地域等】		( 第2種住居地 ) ( ) ( ) ( )	
【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】		( 160.00 % ) ( % ) ( % ) ( % )	
【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】		( 60.00 % ) ( % ) ( % ) ( % )	
【ホ. 敷地面積の合計】 (1)		( 212.43 m <sup>2</sup> )	
(2)		( m <sup>2</sup> )	
【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】		160.00 %	
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】		60.00 %	
【チ. 備考】			
【8. 主要用途】 (区分		08010 ) 一戸建ての住宅	
【9. 工事種別】		<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 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】		( 52.99 m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( 52.99 m <sup>2</sup> )	
【ロ. 建蔽率】		24.94 %	
【11. 延べ面積】		( 申請部分 ) ( ) ( 合計 )	
【イ. 建築物全体】		( 101.85 m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( 101.85 m <sup>2</sup> ) ※物件2の延床面積	
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ホ. 自動車車庫等の部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ヘ. 備蓄倉庫の部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ト. 蓄電池の設置部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【チ. 自家発電設備の設置部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【イ. 貯水槽の設置部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【ス. 宅配ボックスの設置部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【セ. 住宅の部分】		( 101.85 m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( 101.85 m <sup>2</sup> )	
【ゾ. 老人ホーム等の部分】		( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> ) ( m <sup>2</sup> )	
【7. 延べ面積】		101.85 m <sup>2</sup>	
【9. 容積率】		47.95 %	



配置図 S=1/200



# 写真

対象物件；北東側（市道志村5号線）より

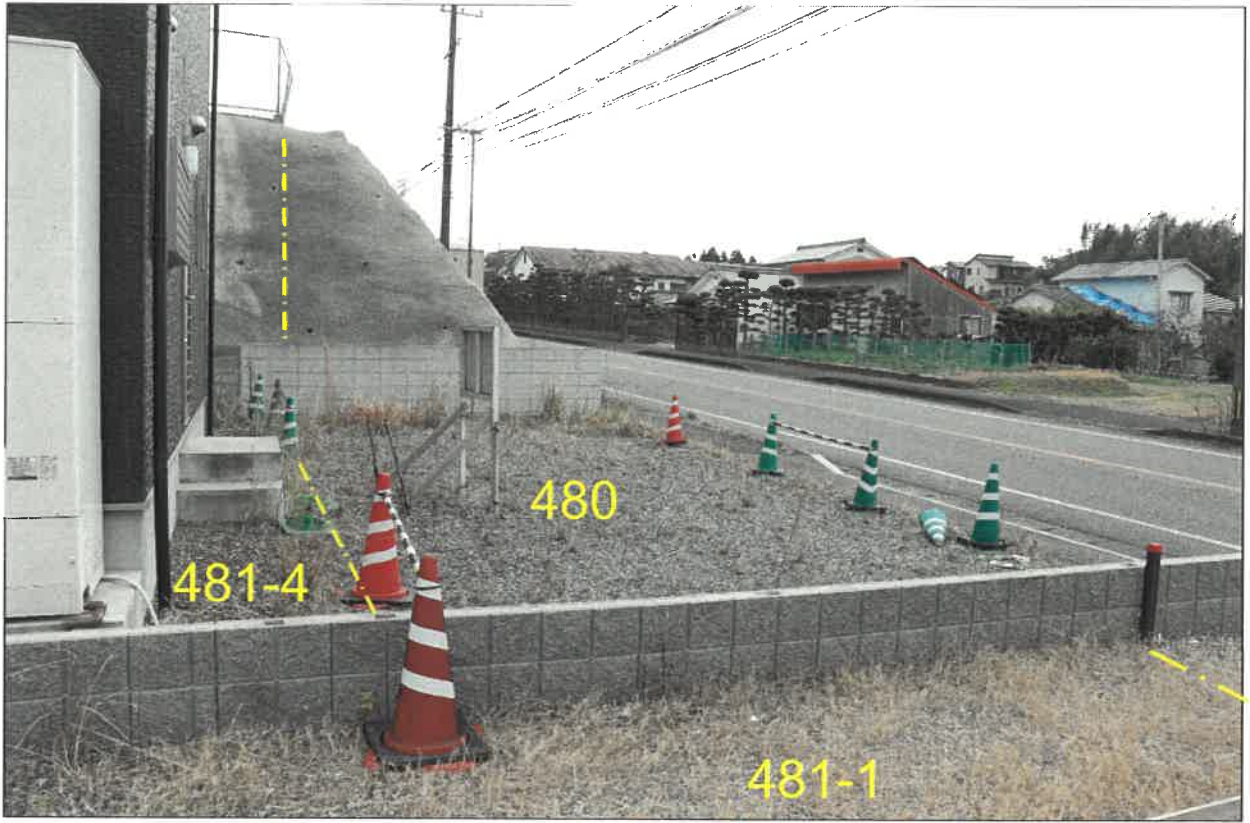


対象物件；西側（市道志村・丹川線）より



# 写真

西側隣接地（480番）との官民境界



南側隣接地（434番5）との境界



1階；LDK



2階；洋室①

