

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	14,140,000 11,312,000	一括	2,828,000	116,837	24,399
1	5,700,000				
2	8,440,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大分市角子原一丁目
地 番 226番1
地 目 宅地
地 積 328.00平方メートル
- 2 所 在 大分市角子原一丁目226番地1
家屋 番号 226番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 55.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所
床 面 積 1階 約70.00平方メートル
2階 55.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月22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。
- ・本件建物1階リビングダイニング部分を株式会社ミヤモリが占有している。同人の占有権原は使用借権であると認められる。

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 | 大分市角子原一丁目 |
| | 地 番 | 226番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市角子原一丁目226番地1 |
| | 家屋 番号 | 226番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.00平方メートル
2階 55.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 床 面 積 | 1階 約70.00平方メートル
2階 55.00平方メートル |

令和5年(ケ)第44号
令和6年1月24日受理
令和6年2月21日提出

現況調査報告書

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 | 大分市角子原一丁目 |
| | 地 番 | 226番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市角子原一丁目226番地1 |
| | 家屋 番号 | 226番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.00平方メートル
2階 55.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分市角子原1丁目11番49号		
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 checked="" 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 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"/> 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	電柱1本、支線あり		
建物		物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・事務所 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階：約70.00㎡，2階：55.00㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 建築時期： 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として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> （株）ミヤモリ 上記の者が本建物の1階リビングダイニング部分を事務所として使用している。 <input checked="" 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，アルミ製カーポート，太陽光パネル 売却対象外工作物 プレハブ製物置		
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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 1階リビングダイニング部分 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> (株) ミヤモリ <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■(株)ミヤモリ代表者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成30年9月6日 (法人の現在事項全部証明書記載事項)
最初の契約等	契約日 平成30年9月6日
契約等	期間 平成30年9月6日から期間の定めなし
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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> 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	1 占有者代表者は本件物件所有者である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立債権者担当職員	<ol style="list-style-type: none"> 1 弊社は所有者と連絡は取っていません。 2 本件物件の占有関係は分かりません。
■近隣住民	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件には所有者が居住しています。 2 所有者は早朝に出勤し、帰宅時間は午後9、10時頃です。 つい最近も所有者を見かけました。 3 所有者は本件物件に居住するとともに、会社を経営しています。 4 本件土地との境界争い等はありません。
■本件物件所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私が居住しています。 2 本件建物に白蟻被害、雨漏りはありません。 3 本件建物内では居住してしばらくの間、犬を1頭飼っていました。 本件建物内には犬の引っ掻き傷が数カ所あります。 4 エコキュート、アルミ製カーポート、太陽光パネルは私の物です。 なお太陽光パネルの出力は7kWです。 同パネルの残債務はありません。 5 プレハブ製物置は親戚から無償で借りているもので、私の物ではありません。 6 私は(株)ミヤモリの代表者で、同社は本件建物を本店所在地とし、 1階リビングダイニングに帳簿等の書類を保管しています。 7 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。

(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 本件物件の占有関係は所有者らの陳述その他の状況から2, 3枚目のとおり認めた。
 - 2 エコキュート, アルミ製カーポート, 太陽光パネルは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 プレハブ製物置は売却対象外工作物であると認めた。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
 - 5 本件土地接面道路(1004番)の所有者は大分市で, 地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月24日(水) 16:30-16:40	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和6年1月24日(水) 11:00-11:10	大分市役所	間取図取得
令和6年1月24日(水) 11:30-11:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有権不在
令和6年1月26日(金) 10:00-10:10	大分地方法務局	現在事項全部証明書取得
令和6年1月26日(金) 10:45-10:50	執行官室	申立債権者職員聴取(電話)
令和6年1月26日(金) 11:00-11:10	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和6年1月31日(水) 11:20-11:30	執行官室	大分市上下水道局に照会書送付(普通郵便・返信用同封)
令和6年2月6日(火) 16:40-17:00	物件所在地	現地調査, 近隣住民聴取, 期日通知書投函
令和6年2月8日(木) 9:45-9:50	執行官室	所有者聴取(電話)
令和6年2月14日(水) 10:20-11:10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+66049.178

(座標値種別：図上測定)

公 図 写

地番区域見出
大在北
1丁目
角子原1丁目

請求部分	所在	大分市角子原一丁目			地番	226番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項

登記年月日：平成24年9月12日

地積測量図

番 226-1、
226-2
土地の所在 大分市角子原一丁目

(世界測地系・第二系)
求積量

地番	(A) 226-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO	27770	914	66117.733	-8.326	-258891.543864
K1	27771	583	66111.770	-3.761	-104171.207833
P1	27773	348	66113.982	3.652	101428.268896
P2	27786	103	66115.422	-12.081	-335683.910343
P4	27787	633	66101.801	-11.820	-328449.822060
K7	27802	688	66103.802	10.433	290065.454337
K6	27801	889	66112.334	12.740	354193.606120
K5	27801	241	66116.342	9.762	243694.473642
K4	27800	712	66121.096	1.391	8870.790392
合計					656.006187
合計面積					328.000935
合計地積					328.00
㎡					

地番	(B) 226-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO	27771	583	66111.770	-4.980	-138580.199170
K2	27771	893	66108.992	-11.535	-320376.557448
K3	27772	878	66100.234	-7.091	-195937.456526
P4	27787	633	66101.901	16.188	452038.570004
P3	27786	103	66116.422	12.081	335683.910343
P2	27773	348	66113.982	-3.652	-101428.268896
合計					400.000008
合計面積					200.0000040
合計地積					200.00
㎡					

合計面積 528.0030975 ㎡

参照点	杭種	X座標	Y座標	角度
IN1	引照点金属板	27772.415	66103.635	
IN2	引照点金属板	27761.811	66136.232	

境界点	器械点	後視点	距離	方位角
K1	IN1	IN2	34.278	0°00'00"
P1			14.177	348°03'26"
P2			8.177	347°49'10"
P3			10.388	336°48'59"
P4			18.069	292°42'45"
K7			16.316	245°28'46"
K6			30.274	251°55'03"
K5			31.502	275°46'07"
K4			33.280	283°38'26"
K2			5.382	347°32'44"
K3			3.431	169°40'58"

使用与点座標一覧

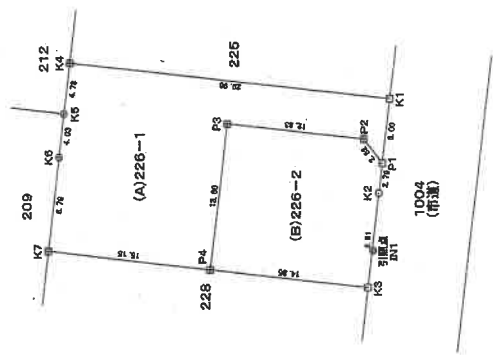
点名	杭種	X座標	Y座標
境界点	電子基準点	28836.411	74373.089
大分	電子基準点	26481.319	54009.363
百井	電子基準点	10816.989	69859.131

作成者

(平成24年9月11日測量)
(平成24年9月11日作成)

申請人

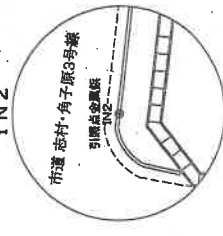
境界点	境界線の種類
□	金属プレート
田	コンクリート板
○	木



引照点詳細図
IN1



引照点詳細図
IN2



縮尺 1/500

(尺)

公用

登記年月日：平成25年1月16日

建物図面(写)
各階平面図

家屋番号 226-1
建物の所在 大分市角子原1丁目226番地1

物件 2

1階

床面積 67.00 m²
(床面積) (未登記増築部分)
67.00m² + 約3m² = 70.00m²

11.00 x 5.00	=	55.0000
7.00 x 1.00	=	7.0000
1.00 x 1.00	=	1.0000
4.00 x 1.00	=	4.0000
計		67.0000

未登記増築部分

2階

床面積 55.00 m²

11.00 x 5.00 = 55.0000

道路(1004)

作成者

平成25年 1月 12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

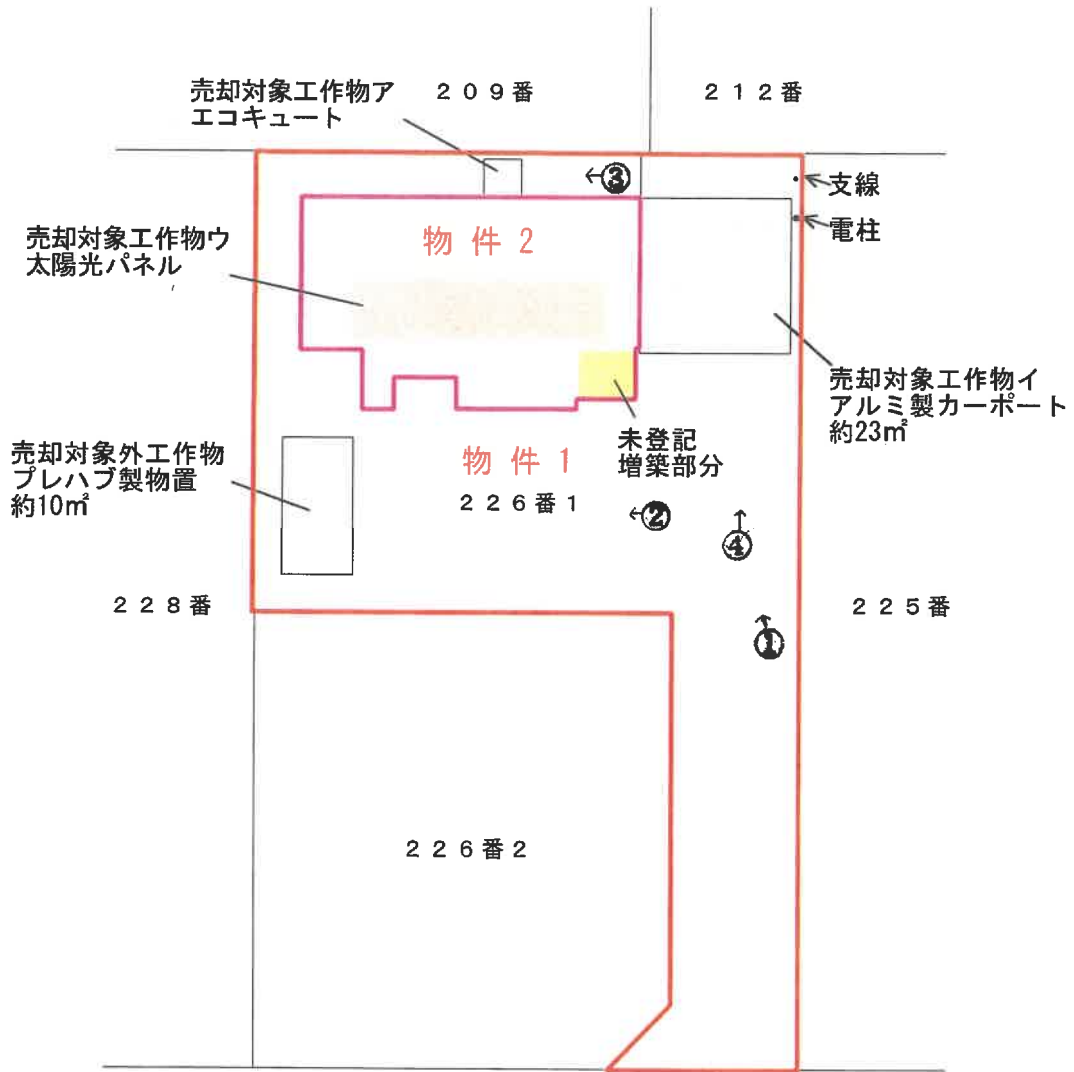
(大分県土地家屋調査士会用品)

A3版をA4版に縮小

(8 枚組)

請求番号：24-3

凡例(写真撮影位置方向:○→)

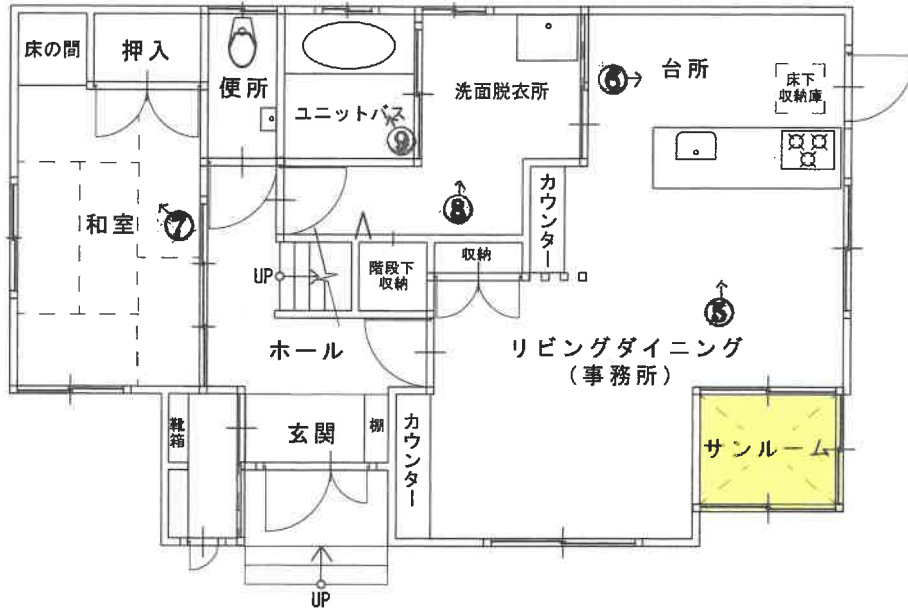


(9枚目)

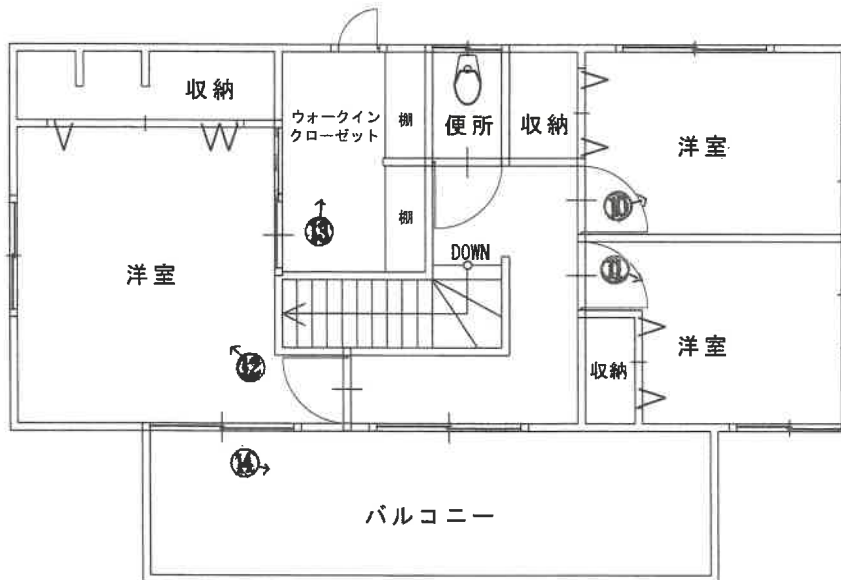
土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)

... 未登記増築部分
約3㎡



1階



2階



(10枚目)

建物間取図

写真①本件建物



写真②プレハブ製物置



写真③エコキュート



写真④アルミ製カーポート



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建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬建物内部



写真⑭バルコニー





令和 5年 (ケ) 第 44号
令和 6年 2月14日 現地調査
令和 6年 2月26日 評価

提出日 令和 6年 2月27日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金14,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	5,700,000 円
物件 2	8,440,000 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）のための土地利用権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物件内部の確認が直接できないこと、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）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。

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 地 地 地	在 番 目 積 大分市角子原一丁目 226番1 宅地 328.00m ²	
2	所 家 屋 種 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 号 種 類 造 積 大分市角子原一丁目226番地1 226番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 67.00 m ² 2階 55.00 m ² 計 122.00 m ²	居宅・事務所 1階 70.00 m ² 2階 55.00 m ² 計 125.00 m ²
番号	特記事項		
	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	JR日豊本線「大在」駅の北西方約1.5km（道路距離）、最寄バス停「須賀」の東方約220m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。		
付近の状況	中規模一般住宅を中心に共同住宅も混在する区画整理済の住宅地域		
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	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	屋外広告物第2種許可地域 立地適正化計画；居住推奨区域 景観エリア；市街地エリア 周知遺跡；「下志村」遺跡 ^{※2}	
画地条件 （規模、形状等）	地積；	328.00㎡	形状； 不整形（旗竿地；路地状部分の幅は約4m）
	間口；	約6m	奥行； 約30m（最大）
	地勢；	平坦	
接面道路 の状況	南側幅員9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。		
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件2 居宅）のほか、売却対象工作物（ア. エコキュート、イ. アルミ製カーポート 約23㎡、ウ. 太陽光パネル）、売却対象外工作物 ^{※3} （プレハブ製物置）が存する。また、敷地内には電柱1本と支線1本が存する。		
供給処理施設	市営水道； あり 都市ガス配管； なし（オール電化） 公共下水道； あり（接続済） （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、通常の費用で利用でき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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特記事項	<p>※1 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。</p> <p>※2 本件土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていることから、建物の建替等を行う際は、埋蔵文化財保護法第93条の規定により、工事着工の60日前までに指定の書面にて大分市教育委員会事務局教育部文化財課に届出を行う必要がある。なお、現在の建物を建てる際に、試掘を行った記録はない由。</p> <p>※3 売却対象外工作物（プレハブ製物置）は、土地所有者が親戚から無償で借りており、撤去することを確認している。</p> <p>※4 大分市洪水ハザードマップによると対象地は浸水想定区域の浸水深0.5m未満及び0.5～3.0m未満の区域に含まれる。</p>		

(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（登記記載）平成25年1月6日新築 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18年	
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 天井 ビニールクロス貼 床 フローリング、畳、CFシート その他 南側バルコニー、サンルーム、屋根に太陽光パネル（売却対象工作物ウ；出力7kw）	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、1階に未登記増築部分があるため、登記記録数量に略測面積を加算した数量（1階 70.00㎡、2階 55.00㎡、延125.00㎡）を採用。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅・事務所 間取り 添付建物間取図参照	
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	建物外観は概ね良好である。 室内については、目立った損傷箇所はなく保守管理の状態は概ね良好であるが、内壁の一部に以前飼育していた小型犬による引っ掻き傷が見受けられる。なお、占有者によると白蟻を目視したことはない由。
建物の利用状況	建物所有者が大部分を居住・占有しているが、一部（リビングダイニング）は建物所有者が代表を務める（株）ミヤモリが事務所として使用している。なお、（株）ミヤモリの占有権原は使用借権である。詳細は「現況調査報告書」参照。	
特記事項	※1 土地（物件1）の最先抵当権設定時（平成30年8月29日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

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の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,400	0.85	328.00	1.00	14,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

大 分 (県) - 45

(標準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$$47,500 \text{ 円/m}^2 \times 107.0/100 \times 100/100.0 \times 100/97 \approx 52,400 \text{ 円/m}^2$$

◇時点修正 +7.0%(月当り+1.0%、評価時点2月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員やや狭い。△3%

イ 個 別 格 差 間口狭く形状劣る (旗竿地)。△15%

ウ 地 積 登記記録数量採用 (地積測量図具備)。

エ 建付減価補正率 修正不要。

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、標準的な建築費に比準して求め、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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	200,000	125.00	0.358	8,950,000

ウ 現価率

- 経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、最終残価率10%とした定率法 (現価率0.398) と観察減価法 (維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して△10%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- 現価率 = 0.358

$$0.398 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = 0.358$$

- 売却対象工作物 (ア.エコキュート、イ.アルミ製カーポート、ウ.太陽光パネル) については再調達原価に含めることとした。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ=ウ
1	14,610,000	0.35	法定地上権	5,110,000

イ 第4(2)特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定しその割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <(1)①オ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修正率 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,610,000	-5,110,000	1.00	1.00	0.60	5,700,000
2	8,950,000	+5,110,000	1.00	1.00	0.60	8,440,000
一括価格 (合計)						14,140,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

特になし。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

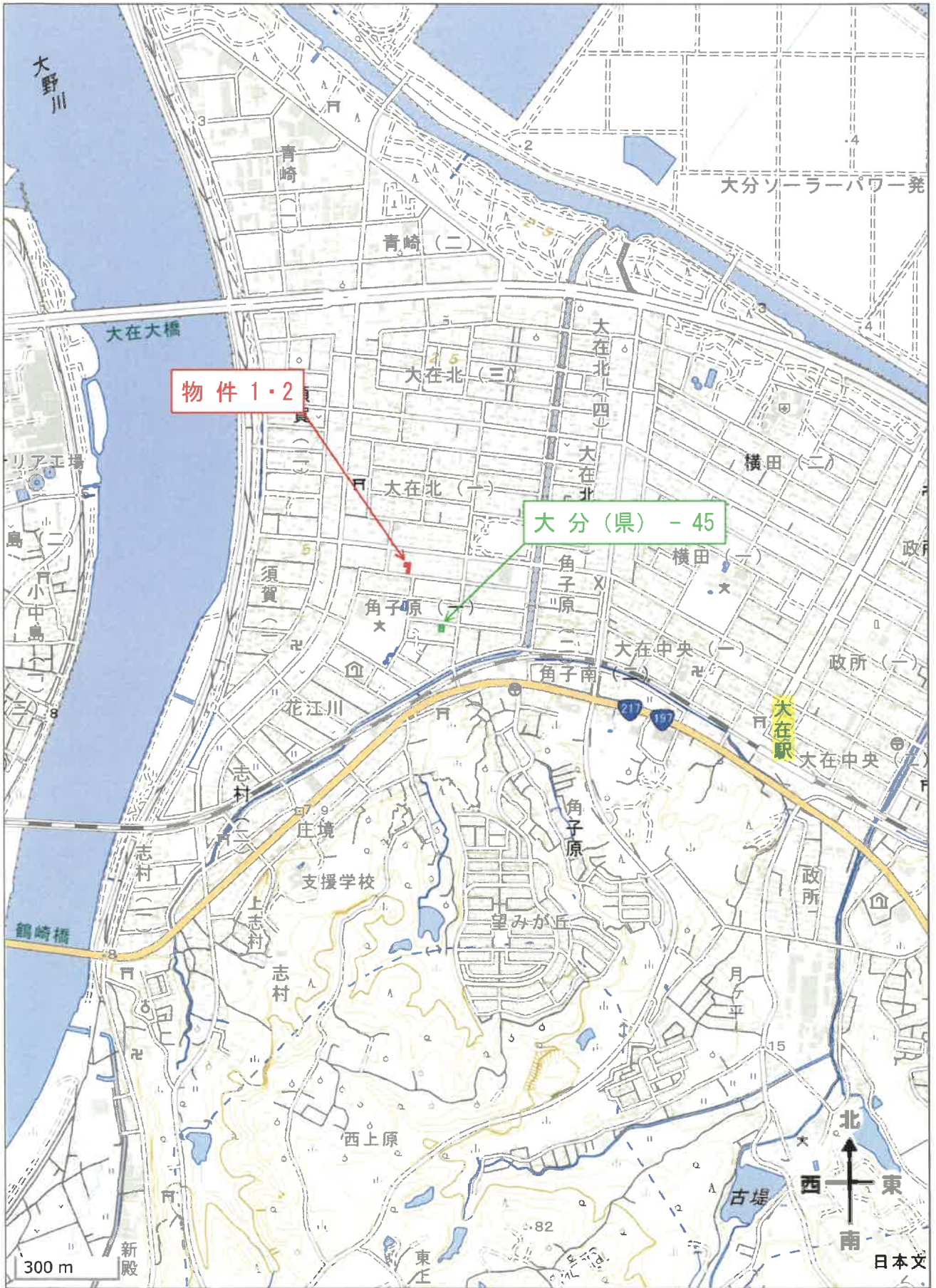
第6 参考価格資料

地価調査価格 大分(県) - 45
所在 : 大分市角子原1丁目171番2「角子原1-8-14」
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㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接面街路 : 北側 6m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率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 地図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 各階平面図・建物図面(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 写真
- 8 付近見取図

以上



物件位置図



物件 1
宅地
328.00㎡
226-1



1
500

地 図 (写)

登記年月日：平成24年9月12日

地積測量図(写)

地番 226-1、226-2
土地の所在 大分市角子原一丁目

(世界測地系・算点系)
宗積表

地番	(A) 226-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO						
K1	27770.914	66117.733	-9.326	-268991.543964		
P1	27771.583	66111.770	-3.751	-104171.207833		
P2	27773.348	66113.982	3.652	101428.266896		
P3	27786.103	66115.422	-12.081	-335553.910343		
P4	27787.633	66101.901	-11.820	-328449.922060		
K7	27802.688	66103.602	10.493	290065.454337		
K6	27801.688	66112.334	12.740	354183.508120		
K5	27801.241	66116.342	8.762	243594.473642		
K4	27800.712	66121.096	1.391	36570.780382		
			合計	666.006187		
			合計面積	328.00	㎡	

地番	(B) 226-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
NO						
P1	27771.583	66111.770	-4.990	-138560.199170		
K2	27771.893	66108.992	-11.536	-320376.557648		
K3	27772.875	66100.234	-7.091	-196937.488625		
P4	27787.633	66101.901	15.188	422038.570004		
P3	27786.103	66115.422	12.081	335583.910343		
P2	27773.348	66113.982	-3.652	-101428.266896		
			合計	400.000008		
			合計面積	200.000004	㎡	

総合計面積 528.0030975 ㎡

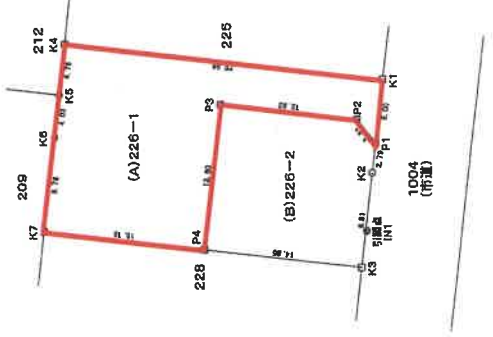
引照点	種	X座標	Y座標
IN1	引照点金風旗	27772.415	66103.635
IN2	引照点金風旗	27781.811	66136.232

境界点	種	X座標	Y座標	方位	距離
IN1	引照点	34.278	0°00'00"		0°00'00"
K1		14.177	348°03'26"		348°03'26"
P1		8.177	347°49'10"		347°49'10"
P2		10.388	336°49'39"		336°49'39"
P3		18.063	292°42'45"		292°42'45"
P4		15.316	245°28'46"		245°28'46"
K7		30.274	251°55'03"		251°55'03"
K6		30.558	258°31'49"		258°31'49"
K5		31.502	276°46'07"		276°46'07"
K4		33.250	283°39'26"		283°39'26"
K2		5.582	347°32'44"		347°32'44"
K3		3.431	169°40'58"		169°40'58"

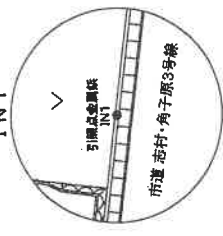
使用与点座標一覧

点名	種	X座標	Y座標
宗積		26896.411	74373.089
電子宗積点		25491.319	54009.363
電子境界点		10816.989	68859.131

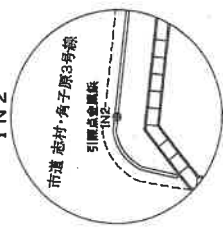
物件1



引照点詳細図 IN1



引照点詳細図 IN2



境界点	境界線の種類
□	金属プレート
田	コンクリート板
○	別
△	未

作成者 _____

申請人 _____

縮尺 1/500

(平成24年9月11日測量)
(平成24年9月11日作成)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成25年1月16日

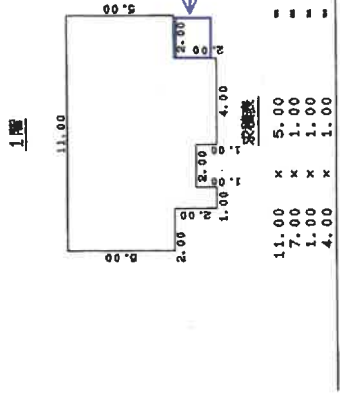
建物図面(写)
~~各階平面図~~

各階平面図

家屋番号 226-1

建物の所在 大分市角子原1丁目226番地1

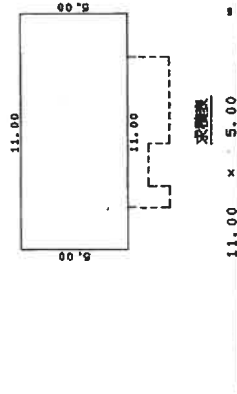
物件 2



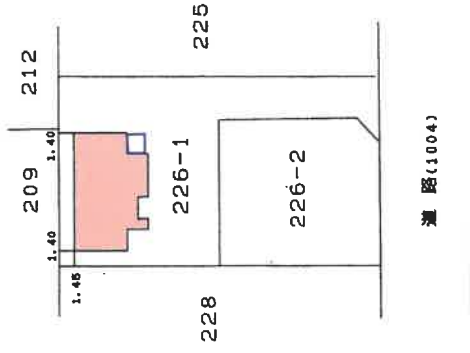
床面積 67.00 m²

(床面積) (未登記増築部分)
67.00m² + 約3m² = 70.00m²

2階



床面積 55.00 m²



作成者

(平成25年 1月 12日作成)

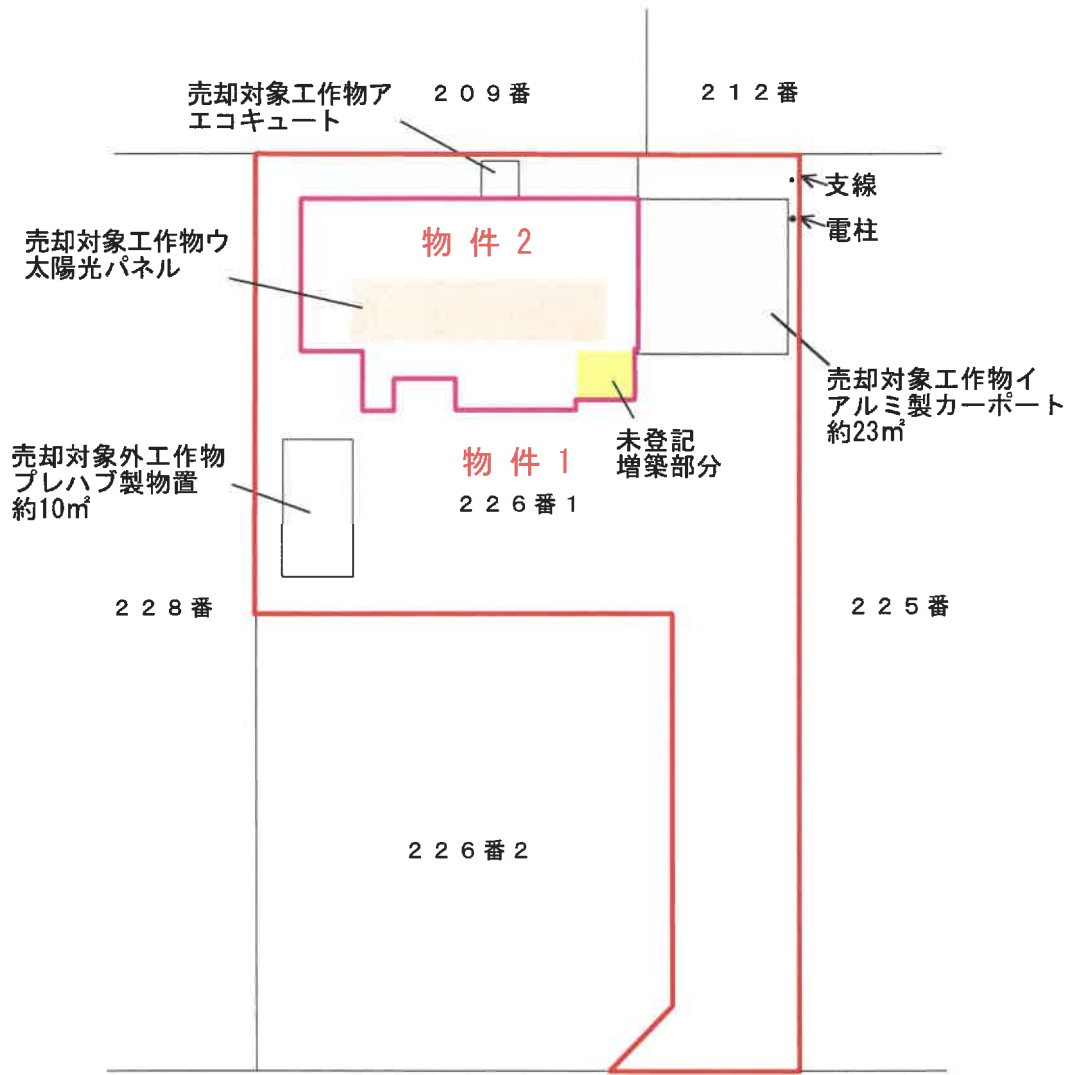
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

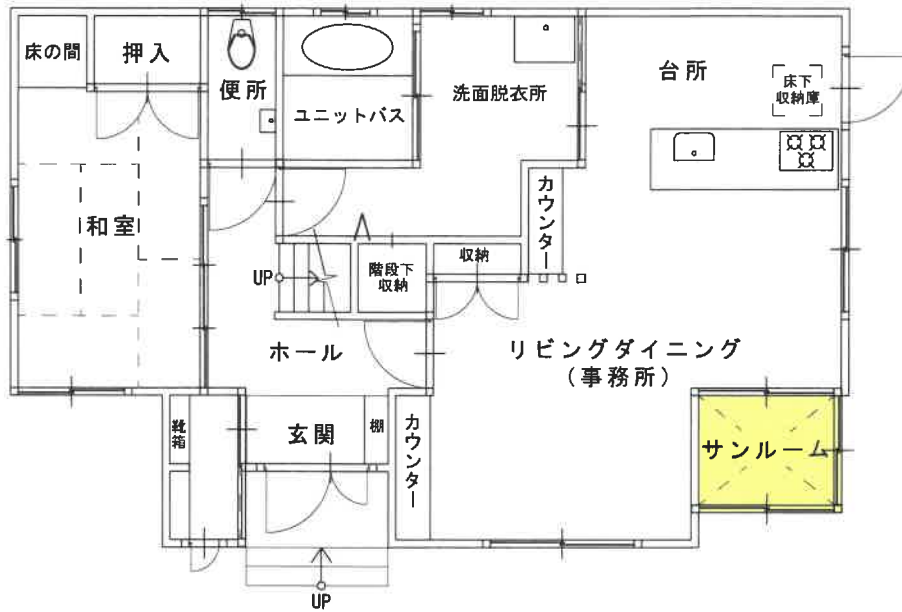
A3版をA4版に縮小



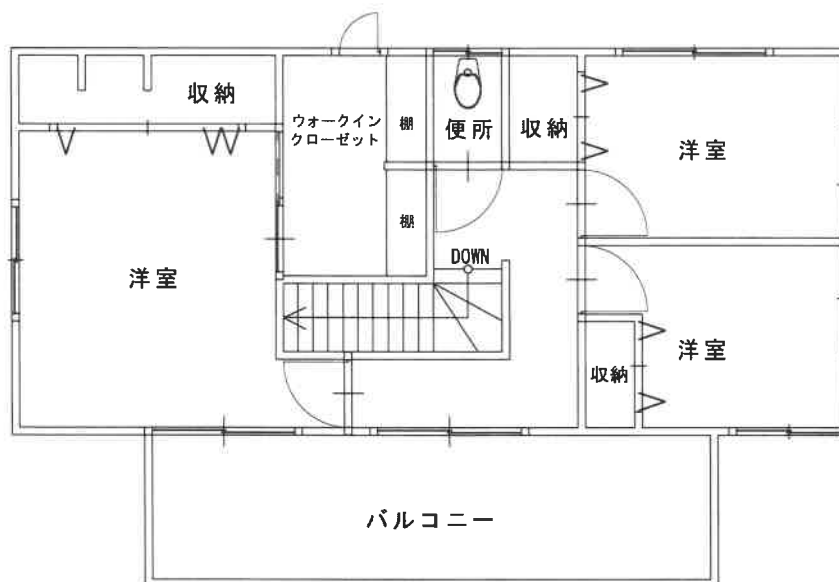
土地建物位置関係図

< 物件 2 >

... 未登記増築部分
約3m²



1階



2階





物件 2

損傷の状況

内壁の損傷

