

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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

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 6 月 1 0 日から 令和 7 年 6 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 5 月 2 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,770,000 3,016,000	一括	754,000	23,868	5,783
1	3,040,000				
2	670,000				
3	60,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市桜ヶ丘
地 番 1068番14
地 目 宅地
地 積 167.61平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 大分市桜ヶ丘 1068番地14
家屋 番号 1068番14
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 85.72平方メートル
2階 26.91平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約102.72平方メートル
2階 26.91平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 3 所 在 大分市桜ヶ丘
地 番 1068番30
地 目 宅地
地 積 34.11平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

共有者 A 持分16分の3

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 8 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B 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】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1 0 6 8 番 2）への通行のため利用されている。

【物件番号 1， 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 大分市桜ヶ丘
地 番 1 0 6 8 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
- 2 所 在 大分市桜ヶ丘 1 0 6 8 番地 1 4
家屋 番号 1 0 6 8 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 5 . 7 2 平方メートル
2 階 2 6 . 9 1 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 0 2 . 7 2 平方メートル
2 階 2 6 . 9 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
- 3 所 在 大分市桜ヶ丘
地 番 1 0 6 8 番 3 0
地 目 宅地
地 積 3 4 . 1 1 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

共有者 A 持分16分の3

令和7年(ヌ)第 4 号
令和7年2月 5日受理
令和7年2月**25**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 大分市桜ヶ丘
地 番 1 0 6 8 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 6 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
- 2 所 在 大分市桜ヶ丘 1 0 6 8 番地 1 4
家屋 番号 1 0 6 8 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 5 . 7 2 平方メートル
2 階 2 6 . 9 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
- 3 所 在 大分市桜ヶ丘
地 番 1 0 6 8 番 3 0
地 目 宅地
地 積 3 4 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 3

目的外土地の概況		
1	所 在	大分市桜ヶ丘
	地 番	1 0 6 8 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 8 8 . 4 2 m ²
	所 有 者	☒ C
	そ の 他 の 事 項	

(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
■本件物件共有者A	1 本件建物には私と家族が居住しています。 2 本件建物は平成10年頃と平成20年頃に増築をしています。 なお玄関左側にある倉庫は昭和45年7月2日新築直後に造作したものです。 3 本件建物には雨漏り箇所があります。 4 本件建物に白蟻被害があるか否かは分かりませんが、これまでに数回白蟻を駆除しています。 5 本件土地（物件1）北東側の一部は目的外土地の所有者に無償で通路として利用させています。 6 エコキュートは本件建物共有者2名の物です。 7 本件土地（物件1，3）に現在は境界争い等はありません。 8 ただ以前は本件土地（物件1）と目的外土地間には目的外土地所有者が設置したブロック塀がありますが、本件土地（物件1）と目的外土地との境界は本来ブロック塀より南側だったのですが、裁判の結果ブロック塀の位置が境界であると確定しました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

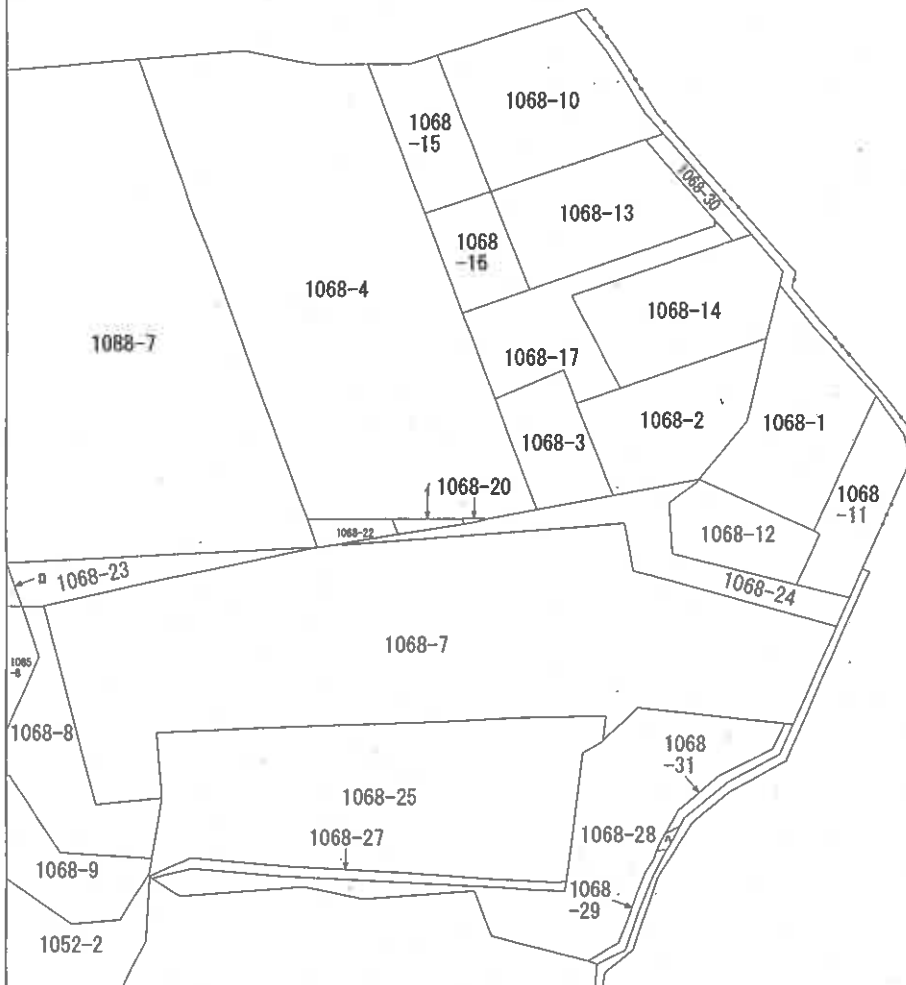
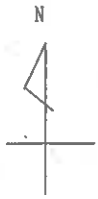
執行官の意見

- - 1 本件物件の占有関係は共有者Aの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。但し本件建物の一部は立入調査することができなかった。
 - 2 エコキュートは売却対象工作物であると認めた。但し売却対象は持分4分の3である。
 - 3 本件物件共有者Aの陳述では目的外土地の所有者に本件物件（物件1）の一部を通路として無償で使用させている。
 - 4 本件物件（物件1，3）と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
 - 5 目的外土地と本件土地（物件1）間にある目的外土地内にあるブロック塀の一部は倒壊する可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 2 月 5 日 (水) 13 : 00 - 13 : 10	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 7 年 2 月 6 日 (木) 10 : 00 - 10 : 15	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 共有者 A 聴取
令和 7 年 2 月 6 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	大分市役所	間取図取得
令和 7 年 2 月 6 日 (木) 15 : 00 - 16 : 00	執行官室	共有者 A 聴取
令和 7 年 2 月 14 日 (金) 9 : 40 - 11 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 共有者 A 聴取
令和 7 年 2 月 14 日 (金) 11 : 40 - 11 : 50	大分地方法務局	地積測量図取得 (近隣土地)

(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



請 求 部 分	所 在	大分市桜ヶ丘				地 番	1068番14			
出 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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		

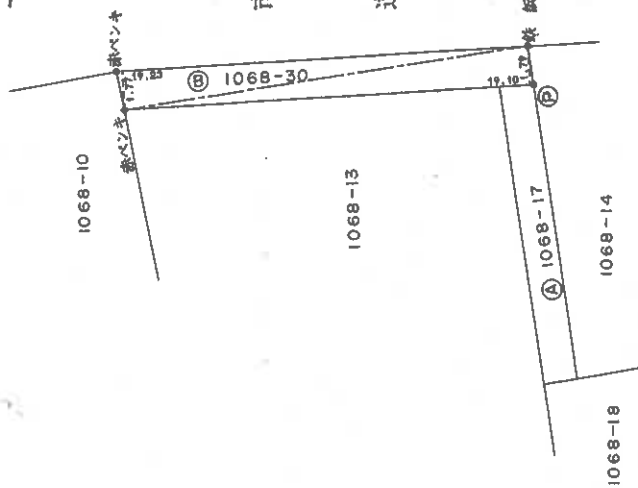
258120

前 1068-17 換新

地 番	1068番30 1068-17
土地の所在	大分市桜ヶ丘

地積測量図

昭 61 . 10 . 8



【地番：⑧ 1068-30】
底辺 高さ 倍面積
19.23 x 1.77 = 34.0371
18.10 x 1.79 = 34.1890
倍面積 68.2261
面積 34.11305
地積 34.11 m²

【地番：① 1068-17】
公簿 合計面積 34.11305
36.00 地積 1.88695
残地 1.88 m²

境界線の種類	⑧ プラスチック杭
⑨	

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

1年10月3日作製

作製者	
-----	--

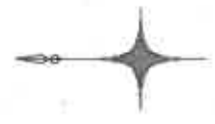
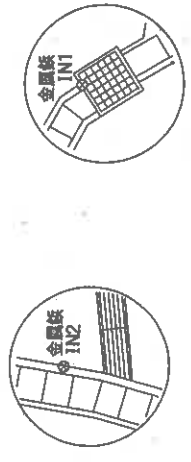
昭和61年10月8日

地積測量図

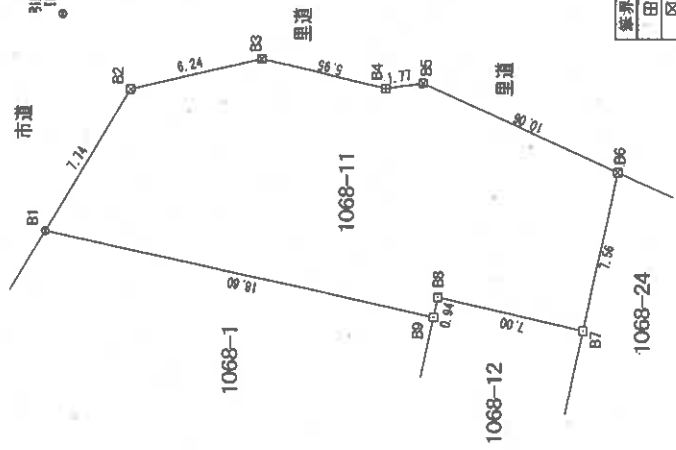
地番	1068-11
土地の所在	大分市桜ヶ丘

(世界測地系)

地番	1068-11			
測点	X座標	Y座標	Yn(On+1-Xn-1)	
B1	25349.783	56498.624	799116.537856	
B2	25345.772	56505.241	-570307.397413	
B3	25339.690	56506.644	-670846.877568	
B4	25333.900	56505.252	-428219.115836	
B5	25332.147	56505.496	-616983.510624	
B6	25322.981	56501.355	-426585.230250	
B7	25324.587	56493.974	477281.092352	
B8	25331.429	56495.518	397219.987058	
B9	25331.628	56494.595	1038901.796630	
積面積			442.717995	
面積			221.3589975	
面積			221.35㎡	



市道
引張点
IN1
引張点
IN2



参照点	X	Y	種類
IN1	25348.999	56508.780	金属板
IN2	25352.586	56499.468	金属板
基点	測点	角度	距離
IN1	IN2	0° - 0' - 0"	9.979
	B2	296° - 34' - 25"	4.789
	B6	264° - 51' - 40"	27.057
IN2	IN1	0° - 0' - 0"	9.979
	B2	28° - 39' - 40"	8.931
	B6	65° - 17' - 11"	29.665

平面角座標系 の番号又は記号	II
測量年月日	令和4年12月2日

与点とした基本三角点等の成果 [世界測地系]	X	Y
基準点の名称	25481.319	54009.363
大分 (電子基準点)	26836.411	74373.089
佐賀県 (電子基準点)		

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
◎	金属板
□	金属板

作製者

申請者

(令和 5年 5月 19日作成)

縮尺	1 / 250
----	---------

登記年月日：昭和45年7月13日

108787

45.7.13

家屋番号	106B-16
建物の所在	大分市大字桜ヶ丘 106B-16

建築物図面

昭和	45	年	7	月	13	日
制作者	大分県土地家屋調査士会					



(大分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

108788

245.7.13

呻吟語

1068-14

各階平面図

建物の所在

大分市(安芸)杵ヶ丘 1068-14

作

或

年

॥

11

I	
---	--

抑

和

来51

知年

44

44

五

1

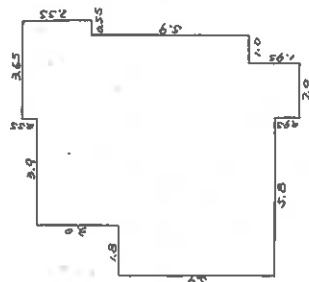
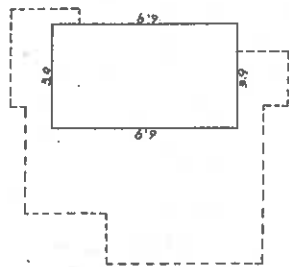
大

10

111

階
I

隨
2


$$\begin{array}{r} 20 \times 0.95 = 1.90 \\ 78 \times 1.00 = 7.80 \\ 59 \times 0.90 = 5.31 \\ 30 \times 7.00 = 21.00 \\ 2.55 \times 0.55 = 1.4025 \\ 3.1 \times 0.55 = 1.705 \end{array}$$


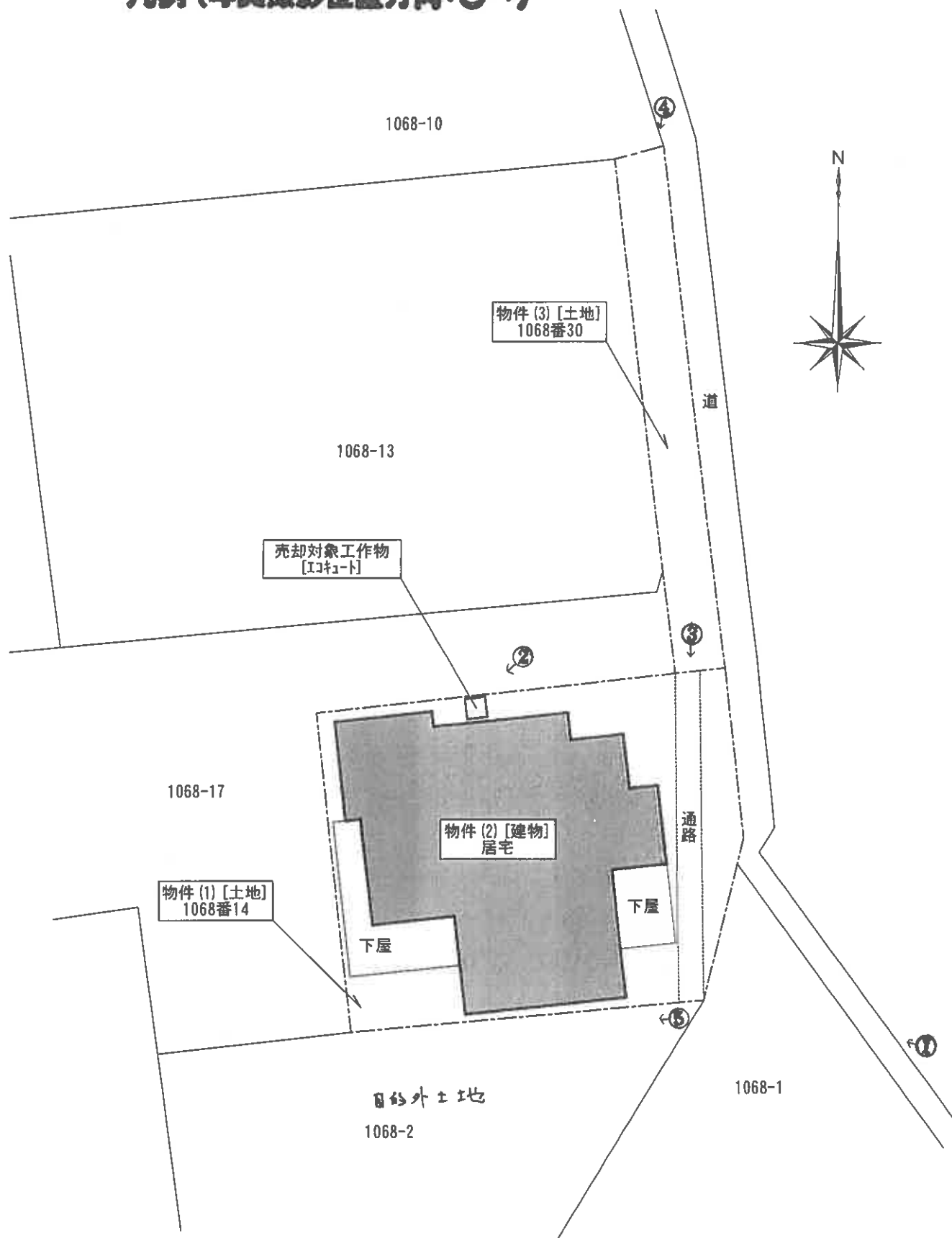
6.9	x	29 = 26.91
		26.91
		床面積 26.91 m²

編

$$\frac{1}{200}$$

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

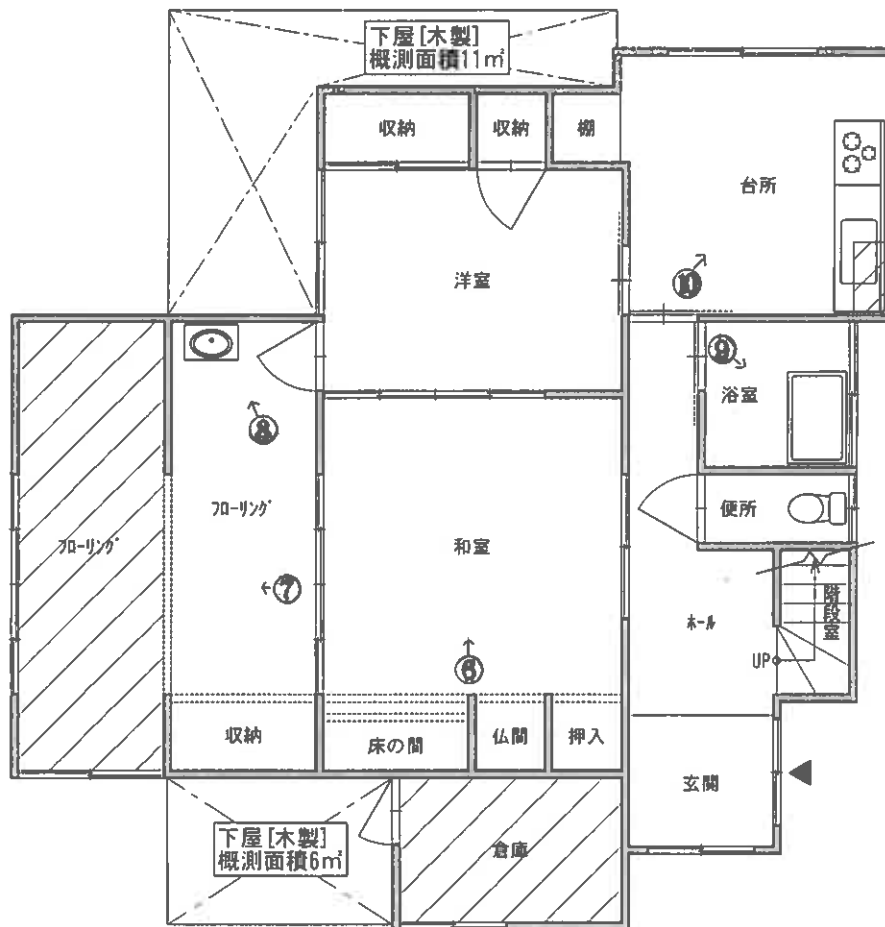
凡例 (写真撮影位置方向:○→)



土地建物位置關係図

(13枚目)

凡例（写真撮影位置方向：○→）



※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。
概測面積 17m²

【 1 階 】



【 2 階 】

物件(2)間取図

（14枚目）

写真①本件建物



写真②エコキュート



写真③本件土地（物件1）



写真④本件土地（物件3）



写真⑤目的外土地及びブロック塀



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



令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 2 月 7 日 受 理
令和 7 年 2 月 14 日 現地調査
令和 7 年 3 月 10 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 3 月 13 日

大 分 地 方 裁 判 所 御 中

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 3,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,040,000 円
物件2	金 670,000 円
物件3	金 60,000 円

- ① 一括価格は、物件1～物件3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1の土地の内訳価格は、物件2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
1	所在地番 地目 地積 共有持分	大分市桜ヶ丘 1068番14 宅地 167.61 m ² 持分 4分の3	
2	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積 共有持分	大分市桜ヶ丘 1068番地14 1068番14 居宅 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1F : 85.72 m ² 2F : 26.91 m ² 延 : 112.63 m ² 持分 4分の3	現況構造 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 ・瓦葺 2階建 現況床面積 1F : 102.72 m ² 2F : 26.91 m ² 延 : 129.63 m ²
3	所在地番 地目 地積 共有持分	大分市桜ヶ丘 1068番30 宅地 34.11 m ² 持分 16分の3	現況地目 公衆用道路
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 : 1)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大分」駅から南方へ約0.8km(道路距離)、大分バス「楊志館高校前」停留所からは南東方へ約0.2km(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、大分市中心商業地域の南方近郊に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、中低層共同住宅等も混在し、駐車場等の空閑地も残在する中心市街地近郊の閑静な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(市街化区域) 第1種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 準防火地域 宅地造成工事規制区域 大分市景観条例 大分市環境保全条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 167.61 m ² 間口 : 約 2.0 m 奥行 : 約 17.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね整形地	※ 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。 (後掲「公図写」を参照)
接 面 道 路	北側の一部が幅員約3.2m程度の舗装道路(建築基準法第42条2項の道路)に概ね等高に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(共有者)が所有(共有)する建物(物件2)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地(物件1)の東端部は、南側に隣接する無道路地である目的外土地(地番:1068番2)の画地内への進入通路敷として利用されている。 なお、南側及び西側並びに北側隣接画地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されており、本件評価対象地(物件1)上に越境物等は現存しない。 (「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 : 引込可	(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	本件評価対象地(物件1)の北東側には舗装市道「桜ヶ丘上野丘線」が位置しているが、現状では当該市道に接面するか否かは不明であるほか、当該市道との高低差が約3m程度であるため、現実的には当該市道からの画地内への進入は困難な状況である。 また南側に隣接する目的外土地(地番:1068番2)の所有者が本件評価対象地(物件1)との境界付近に設置したコンクリートブロック塀は、老朽化により一部倒壊の危険性を有する状況である。	

2 対象土地の概況及び利用状況等 (物件 : 3)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大分」駅から南方へ約0.8km(道路距離)、大分バス「楊志館高校前」停留所からは南東方へ約0.2km(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、大分市中心商業地域の南方近郊に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、中低層共同住宅等も混在し、駐車場等の空閑地も残在する中心市街地近郊の閑静な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(市街化区域) 第1種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 準防火地域 宅地造成工事規制区域 大分市景観条例 大分市環境保全条例 居住推奨区域
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 34.11 m ² 間口 : 約 1.8 m 奥行 : 約 19.0 m 地勢 : 緩傾斜地 形状 : 带状地	※ 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。 (後掲「公図写」「地積測量図写」を参照)
接 面 道 路	東側が幅員約4m程度の舗装市道「桜ヶ丘上野丘線」(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高～約3m程度低くに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	物件3は共有の舗装私道(建築基準法第42条2項の道路)敷として利用されており、現況は共有者や共有者が所有する各画地内への出入を行う不特定少数の者の通行の用に供されている状況である。 なお、北側及び西側並びに北側隣接画地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されており、本件評価対象地(物件3)上に越境物等は現存しない。 (「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 : 引込可(未利用) ガス配管 : なし(未利用) 下 水 道 : 引込可(未利用)	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込みみである状態をいう。「引込可能」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。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず、供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項 等	特記すべき事項はない。	

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 1068番14)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和45年7月2日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 平成10年頃 増築 (所有者より聴聞) : 平成20年頃 増築 (所有者より聴聞) 経過年数 : 約 55 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 : 瓦葺、垂鉛メッキ鋼板葺等 外壁 : ボンタイル吹付、タイル張等 内壁 : ビニールクロス張、繊維壁、ベニヤ板張等 天井 : 吸音石膏ボード、化粧合板、ベニヤ板張等 床 : 畳、フローリング等 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 : 129.63 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は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	現所有者が家族(共有者)とともに、自己の住居として居住して占有している。
特 記 事 項	評価対象建物(物件2)の室内には一部雨漏り箇所が現存する状況である。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

物件1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	
1	90,800	0.77	167.61	0.80	1.00	9,375,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価公示 大分ー11

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 95,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{107.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{113} \div & & & & 90,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 113 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 103 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 95 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 115 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 77 % (相乗積)

- ・ 接面道路の状況が劣る -10 % ・ 画地内に通路敷を含む -5 %
- ・ 間口狭小である -5 % ・ ブロック塀倒壊の危険性 -5 %

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 3 (土地)

物件3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	90,800	0.20	34.11	1.00	1.00	619,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価公示 大分ー11

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 95,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{107.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{113} \div & & & & 90,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 113 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 103 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 95 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 115 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 20 % (相乗積)

- ・ 共有私道敷である -80 %

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総合的に勘案のうえ、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。

③ 物件 2 (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	
2	180,000	129.63	0.04	1.00	933,000

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:55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:-60%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.60) \div & & 0.04 \end{array}$$

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

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) ア	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合 ウ	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	(物件2に係る敷地利用権等の価格)				
1	9,375,000	0.10	場所的利益	1.00	938,000
合計					938,000

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、競売開始決定時点において、本件評価対象不動産は共有で所有されており、本件競売事件は当該共有者の一人の共有持分のみの売却であることから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を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	共有 持分 カ	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	9,375,000	▲ 938,000	0.80	0.60	1.00	3 / 4	3,040,000
2	933,000	938,000	0.80	0.60	1.00	3 / 4	670,000
3	619,000	0	0.80	0.60	1.00	3 / 16	60,000
一 括 価 格 (合 計)							3,770,000

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

本件競売事件は評価対象不動産の共有持分のみの売却である点を総合的に勘案のうえ、本件評価における市場性修正率を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

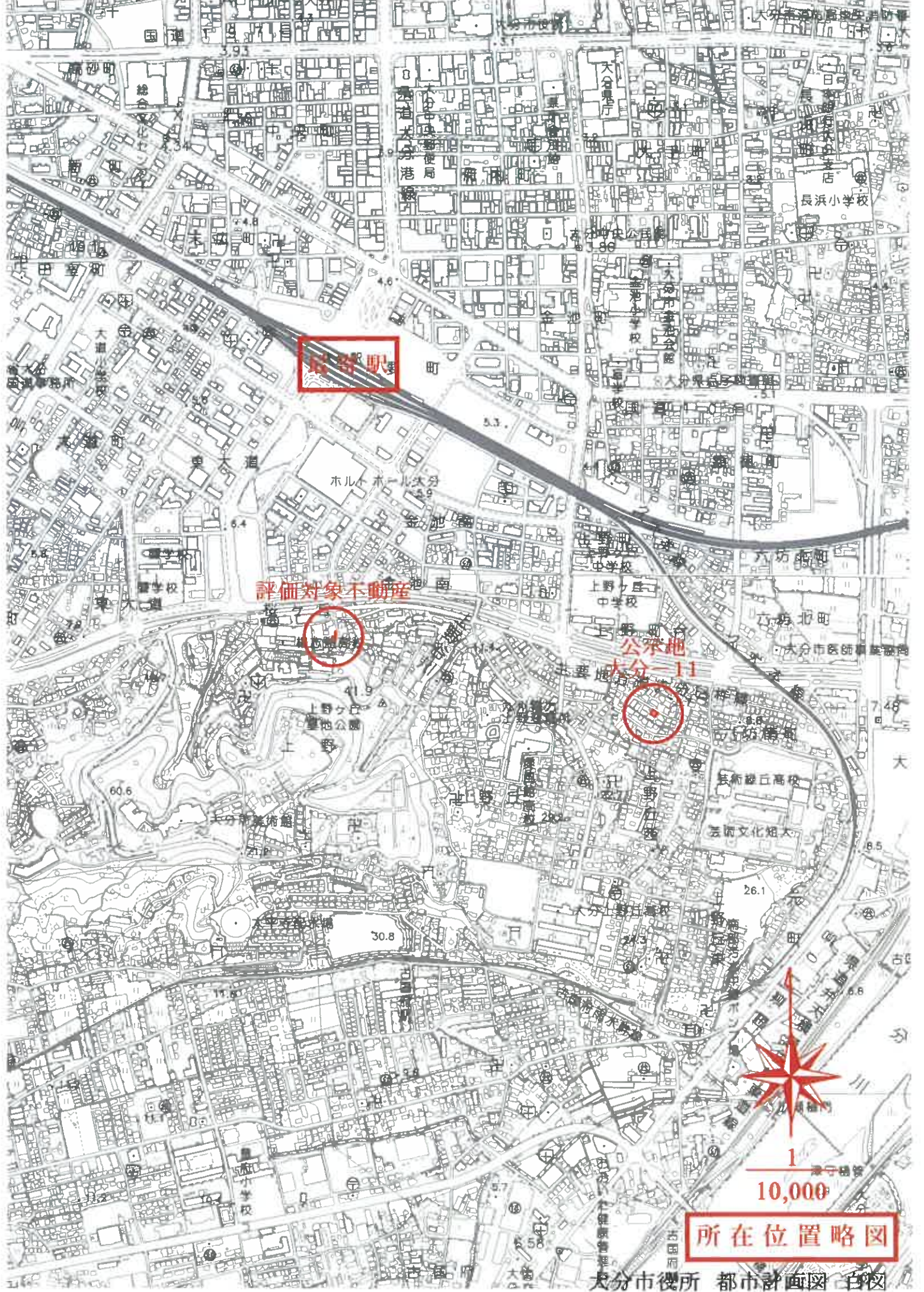
1 地価公示 標準地 (大分ー11)

所 在 : 大分市上野町27番11
価 格 : 95,500 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「大分」駅の南東方約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水、都市ガス
接 面 道 路 : 北東側 5m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

(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. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図
7. 近隣案内図



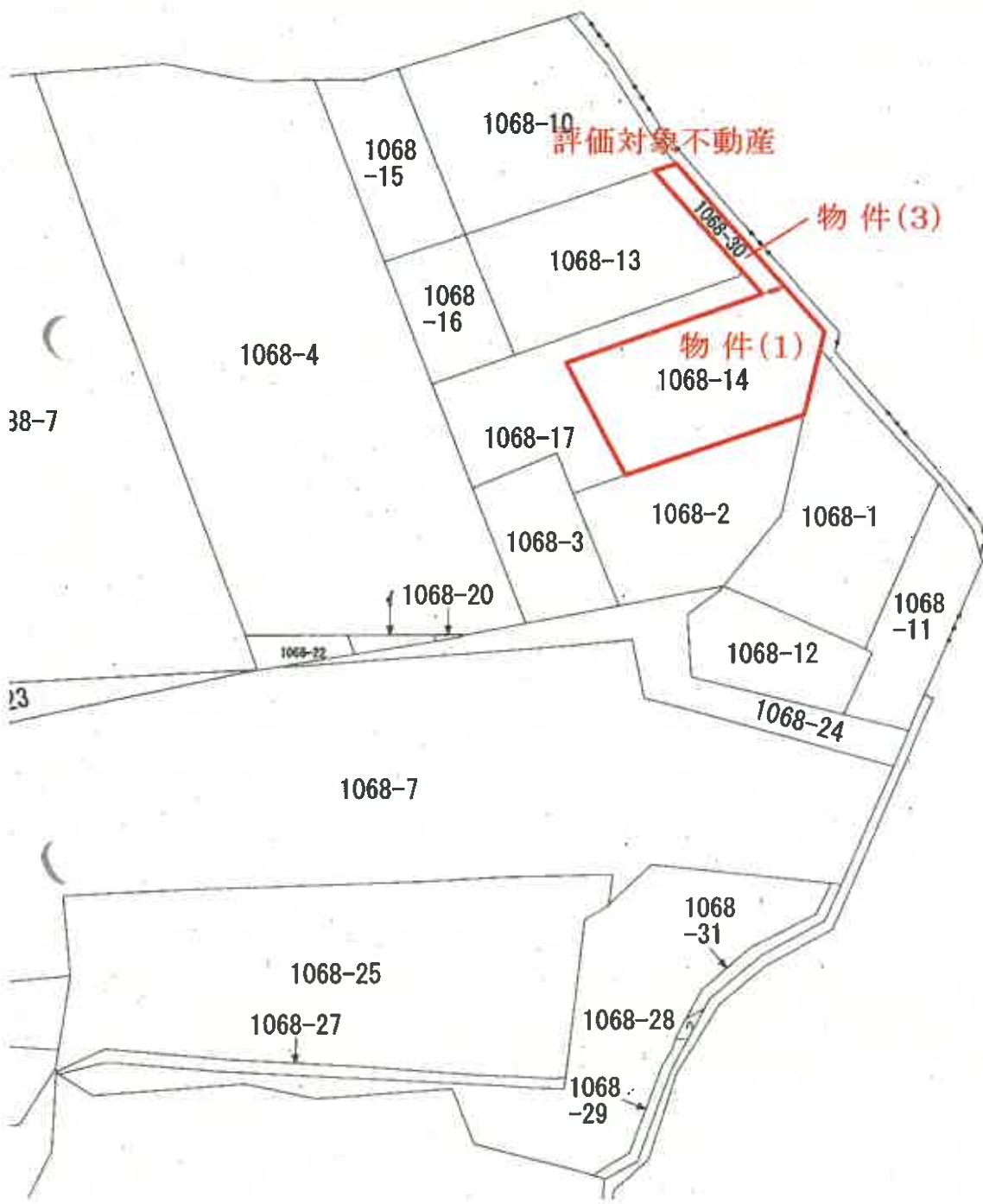
長崎駅

評価対象不動産

公用地
大分-11

所在位置略図

大分市役所 都市計画図 白図



公 図 写

登記年月日：昭和61年10月8日

258120

地積測量図

前 (1068-17) 新

地番	1068番30
土地の所在	大分市桜ヶ丘

昭 61 . 10 . 8



評価対象不動産
1068-物件(3)

物件(3)

【地番：⑧ 1068-30】	倍面積	
底辺	高さ	倍面積
19.23 x 1.77		34.0371
19.10 x 1.79		34.1890
倍面積		68.2261
倍面積		34.11305
面積		34.11 m ²

【地番：④ 1068-17】	残地
公簿	1.88695
36.00	1.88 m ²
合計面積	
34.11305	
面積	

市道

⑧ 1068-30

1068-13

④ 1068-17

1068-14

1068-18

境界線の種類	
⑤ プラスチック杭	

作製者

1年10月3日(作製)

申請人

物件(3) 250

地積測量図写

昭和61年10月8日

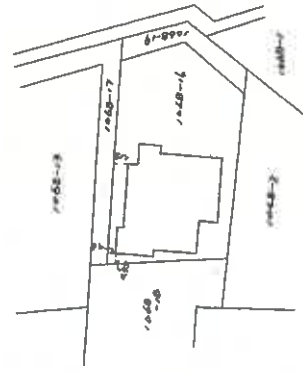
登記年月日：昭和45年7月13日

108787 45.7.13

家屋番号	1068-14
建物の所在	大分市大字桜ヶ丘 1068-14

建築物図面

製作年月日	昭和45年7月	電
製作者	新井清	



(大分県土地家屋調査士会 用紙)

物件(2)

縮尺	1/500
----	-------

建築物図面写

登記年月日：昭和45年7月13日

108788

545.7.13

各階平面図

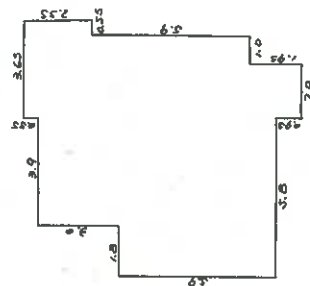
家屋番号	1068-14
建物の所在	大分市大字科ノ丘 1068-14

式登録

昭和45年5月6日

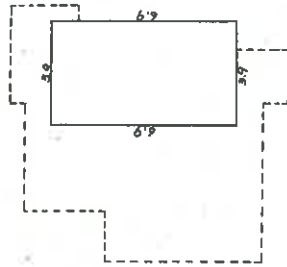
作製者

1階



20 x 0.93 = 1.90
7.8 x 1.0 = 7.80
3.9 x 0.93 = 3.62
3.0 x 2.0 = 6.00
2.33 x 0.93 = 2.17
3.1 x 0.93 = 2.88
床面積 25.27 m²

2階



6.9 x 3.9 = 26.91
31 x 26.91 = 834.61
床面積 834.61 m²

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

物件(2)

各階平面図写

1068-10

物件(3) [土地]
1068番30

1068-13

売却対象工作物
[コキョト]

1068-17

物件(1) [土地]
1068番14

物件(2) [建物]
居宅

道

通路

下屋

下屋

目的外土地
1068番2

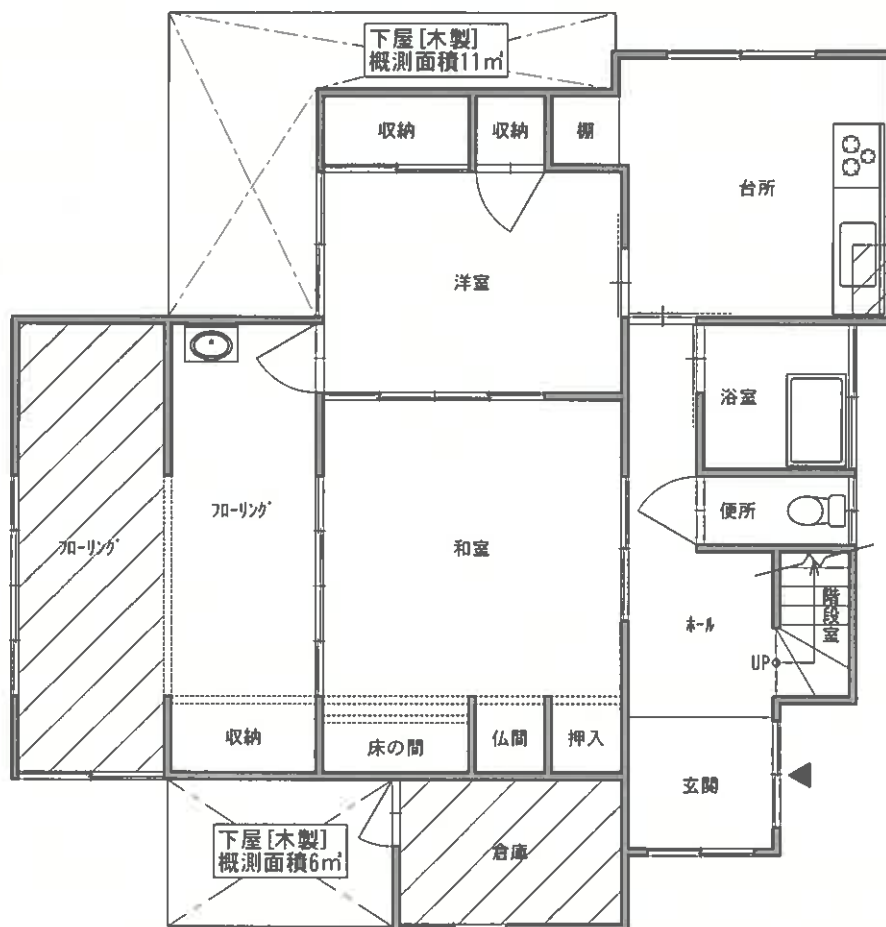
1068-1



土地建物位置関係図

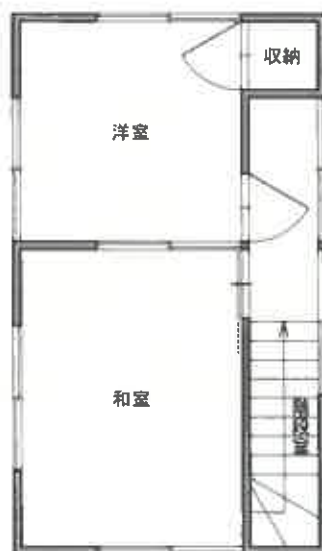
土地建物位置関係図

(評価人作成)



※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。
概測面積 17m²

【 1 階 】

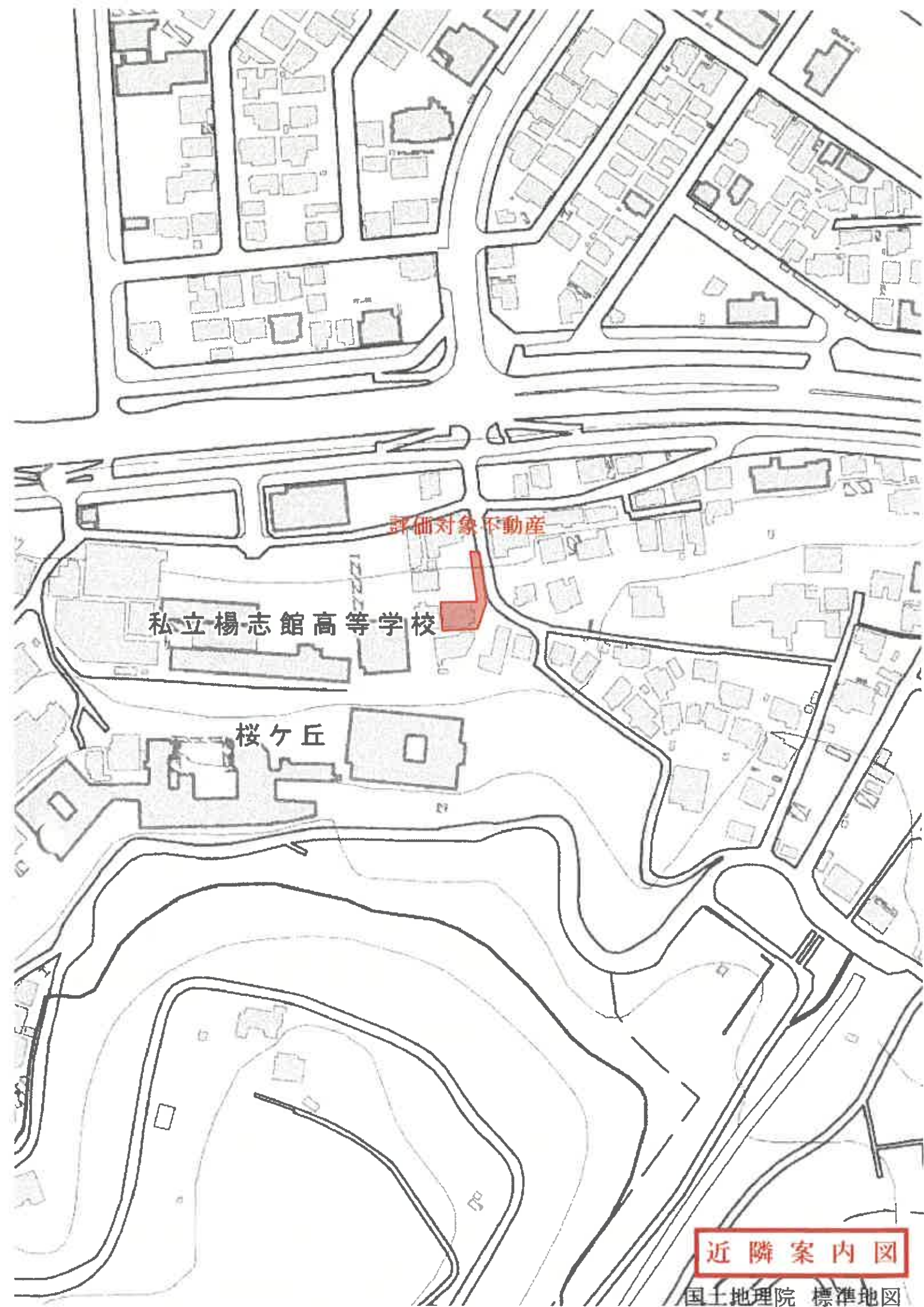


【 2 階 】

物件(2)間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

私立楊志館高等学校

桜ヶ丘

近隣案内図

国土地理院 標準地図