

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 10 日から 令和 7 年 6 月 17 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 24 日 午前 10 時 00 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 14 日 午前 10 時 00 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 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 5 月 22 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,275,000 4,220,000	一括	1,055,000	75,313	14,549
1	1,800,000				
2	5,000				
3	3,470,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市大字森字荷原
地 番 3 1 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 8 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大分市大字森字荷原
地 番 3 1 6 番 9
地 目 雑種地
地 積 2 . 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 大分市大字森字荷原 3 1 6 番地 5
家屋 番号 3 1 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件共有者らがゴミ置き場として使用している。

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

- 1 所 在 大分市大字森字荷原
地 番 3 1 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 8 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大分市大字森字荷原
地 番 3 1 6 番 9
地 目 雑種地
地 積 2 . 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 大分市大字森字荷原 3 1 6 番地 5
家屋 番号 3 1 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル

所有者 A

令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 2 月 2 0 日受理
令和 7 年 3 月 **19** 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 大分市大字森字荷原
地 番 3 1 6 番 5
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 8 4 平方メートル
所有者 A

2 所 在 大分市大字森字荷原
地 番 3 1 6 番 9
地 目 雑種地
地 積 2 . 6 4 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 大分市大字森字荷原 3 1 6 番地 5
家屋 番号 3 1 6 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大分市大字森316番地の5付近			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者らがゴミ置き場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地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	共有者A持分6分の1 売却対象工作物 ダストボックス（持分6分の1）			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 令和 年 支部 令和 年 月 日 令和 年（ ）第 号			
建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件近隣住民	1 本件建物には所有者が居住していましたが、令和6年8月頃から空き家になったままです。 2 本件土地（物件2）は共有者がゴミ置場として使用しています。
■申立債権者本件担当者	1 本件建物には所有者が一人で居住していました。 2 所有者は本件建物を空き家にしたまま、県外に居住しているようですが、債権者からの各種照会には全く反応がありません。 3 弊社が所有者に住宅資金を融資した際には、本件建物は中古物件で当初から太陽光パネルは設置されていました。 4 なお弊社は太陽光パネルが設置された状態で本件物件を担保として融資しています。
■本件物件近隣住民	1 本件建物には若い男性が一人で1年程居住していましたが、令和6年から空き家になったままです。 2 所有者は本件建物を中古物件として現状のまま購入したようです。

(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所有者の陳述は得られなかったものの近隣住民らの陳述及び所有者以外の第三者の占有は認められないことから2, 3枚目のとおり認めた。
 - 2 電気温水器, 太陽光パネル, ダストボックスは売却対象工作物であると認めた。
但しダストボックスの持分は6分の1である。
 - 3 本件物件買受人は物件2上にあるダストボックスをゴミ置き場として使用することができる。
 - 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 本件物件接面道路(314番1, 314番8, 316番1, 316番地3, 316番12)の所有者は314番1はB外5名の共有で, 314番1以外はいずれも大分市で, 地目は登記簿上316番3は田で, その他の地番は公衆用道路であり, 現況地目はいずれも公衆用道路である。

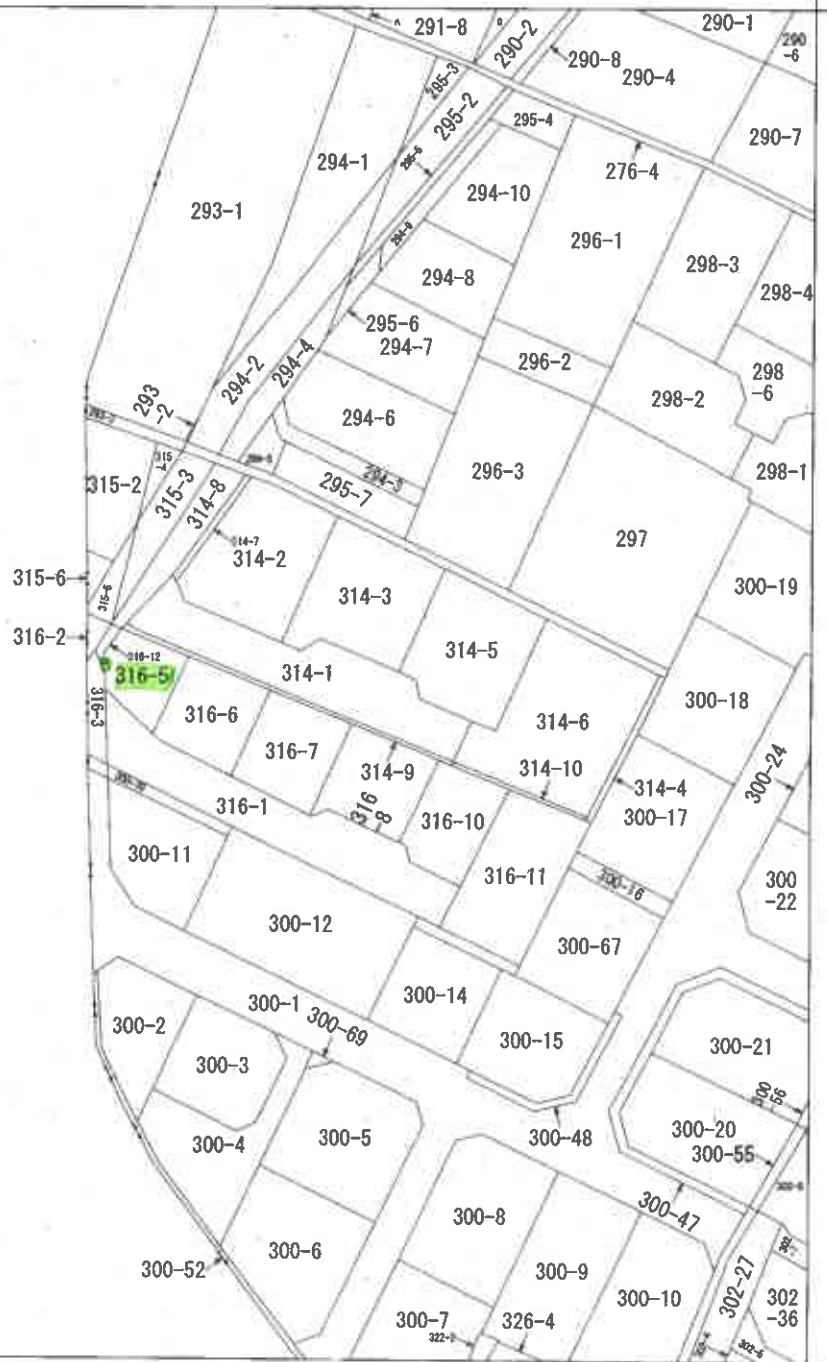
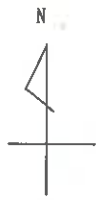
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 20 日 (木) 15 : 00 - 15 : 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 21 日 (金) 11 : 00 - 11 : 10	大分市役所	間取図取得
令和 7 年 2 月 21 日 (金) 13 : 30 - 13 : 50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取
令和 7 年 2 月 21 日 (金) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	申立債権者本件担当者聴取 (電話)
令和 7 年 2 月 25 日 (火) 8 : 00 - 8 : 10	執行官室	所有者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年 3 月 13 日 (木) 9 : 10 - 9 : 15	執行官室	申立債権者本件担当者聴取 (電話)
令和 7 年 3 月 13 日 (木) 14 : 20 - 15 : 10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取
(特記事項) ☒ 令和 7 年 3 月 13 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて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

302-8
290-5

291-1
316-5



公 図 写

地番区域見出

大字森

請 求 部 分	所 在				大分市大字森字荷原				地 番	316番5			
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 事 記 項				

地積

③316番1・③316番5ないし③316番12

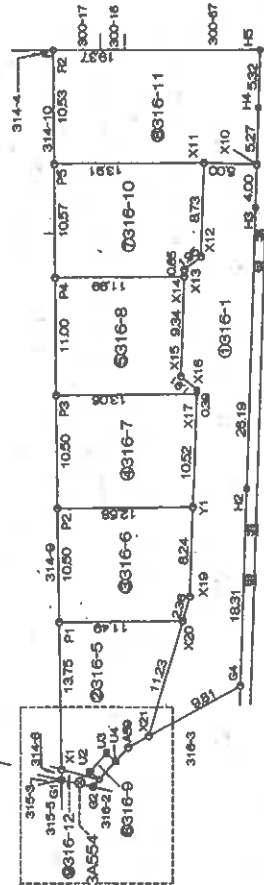
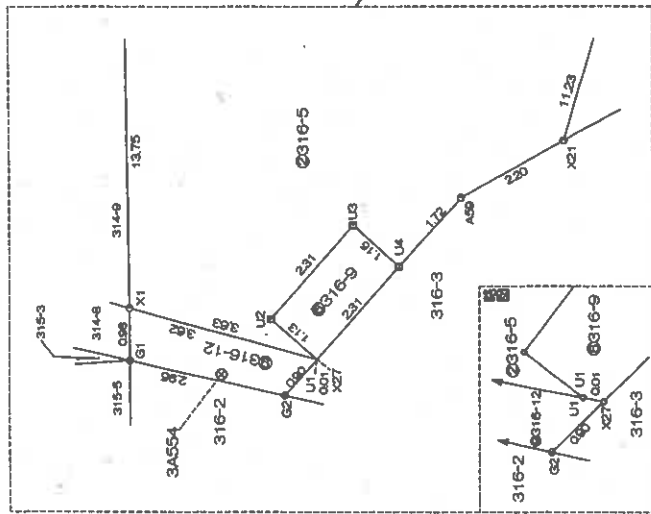
地番

土地の所在 大分市大字森字荷原

1/3

境界点	境界線の種類
①	金 属 板
②	合 成 樹 脂 瓦
③	コンクリート杭
④	堀 み

1/100



境界点	X座標	Y座標	図 号
3A546	24462.329	63578.924	金属板
3A554	24414.285	63544.339	金属板

作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量

地番 0316番1・0316番5ないし0316番12

土地の所在 大分市大字森字荷原

(2/3)

求積表（世界測地系）

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P2	24406.522	63568.688	-14.413	-351771.201586
Y1	24394.828	63564.050	4.977	121413.058956
X17	24390.530	63573.665	14.413	351540.708890
P3	24402.673	63578.463	-4.977	-121452.103521
合 計				-269.537261
面積	40.76坪			134.76㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P3	24402.673	63578.463	-15.019	-366603.745787
X17	24390.530	63573.665	-4.442	-108342.734250
X16	24390.371	63574.021	2.056	50146.602176
X15	24391.259	63575.721	10.229	249498.188311
X14	24387.439	63584.250	12.963	316134.3711757
P4	24398.581	63588.684	-5.787	-141194.588247
合 計				-261.805450
面積	39.61坪			130.95㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
U1	24412.537	63543.930	1.021	24926.200277
U2	24413.036	63544.944	2.037	49729.354332
U3	24410.961	63545.967	-0.005	-122.054805
U4	24410.456	63544.939	-2.044	-49894.972054
X27	24412.528	63543.923	-1.009	-24632.286988
合 計				5.286988
面積	0.79坪			2.64㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P4	24398.581	63588.684	-14.243	-347508.989183
X14	24387.439	63584.250	-3.841	-93672.153199
X13	24387.175	63584.843	1.120	27313.636000
X12	24385.290	63585.370	6.500	207274.965000
X11	24381.730	63593.343	13.123	319861.442790
P5	24394.652	63598.493	-4.659	-113854.883668
合 計				-285.782200
面積	43.22坪			142.89㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
X21	24406.721	63545.942	-7.667	-187126.329907
G4	24396.974	63547.024	17.794	434119.755356
H2	24389.495	63593.736	40.618	990852.507910
H3	24378.788	63597.642	27.584	671976.912432
X10	24377.170	63591.300	5.701	138974.246170
X11	24381.730	63593.343	-6.930	-144583.658900
X12	24385.290	63595.370	-8.500	-207274.965000
X13	24387.175	63584.843	-1.120	-27313.636000
X14	24387.439	63584.250	-9.122	-222462.218558
X15	24391.259	63575.721	-10.229	-249498.188311
X16	24390.371	63574.021	-2.056	-50146.602176
X17	24390.530	63573.665	-9.971	-243197.974630
Y1	24394.828	63564.050	-17.140	-418127.351920
X19	24398.197	63566.525	-9.359	-228342.725723
X20	24399.678	63564.691	-10.693	-260221.792274
合 計				-572.022131
面積	86.51坪			286.01㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P1	24410.363	63558.919	-8.560	-208952.707280
X1	24415.406	63548.131	-14.989	-365962.520534
U1	24412.537	63543.930	-1.187	-28977.681419
U2	24413.036	63544.944	2.037	49729.354332
U3	24410.961	63545.967	-0.005	-122.054805
U4	24410.456	63544.939	-0.286	-6981.390416
A59	24408.908	63545.681	1.003	24482.134724
X21	24408.721	63545.942	9.010	219904.558210
X20	24399.678	63554.691	12.977	316634.621406
合 計				-245.687782
面積	37.15坪			122.84㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P1	24410.363	63558.919	-13.997	-341671.850911
X20	24394.678	63554.691	-2.394	-58412.829132
X19	24398.197	63556.525	9.359	228342.725723
Y1	24394.828	63564.050	12.163	298714.292964
P2	24406.522	63568.688	-5.191	-125229.884382
合 計				-257.525738
面積	38.94坪			128.76㎡

作成者

申請人

縮尺

地積測

地番 0316番1・0316番5ないし0316番12

土地の所在 大分市大字森字荷原

3/3

測量 0316-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
P5	24394.652	63598.493	-14.937	-364382.916924	
X11	24381.730	63593.343	-7.193	-175377.783890	
X10	24377.170	63591.300	2.771	67549.136070	
H4	24375.010	63596.114	9.555	235340.721550	
H5	24372.812	63600.955	12.166	296519.930792	
H2	24390.748	63608.280	-2.462	-60050.021576	
合計				-401.231976	
面積				200.61㎡	

測量 0316-12					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
G1	24415.773	63545.220	-2.605	-63603.08665	
G2	24413.342	63543.526	-1.297	-31684.104574	
X27	24412.528	63543.923	2.605	63594.635440	
X1	24415.406	63545.131	1.297	31666.781582	
合計				-5.776217	
面積				2.88㎡	

総合計面積 1152.3774㎡

作成者

申請人

縮尺

各階平面図

316番5

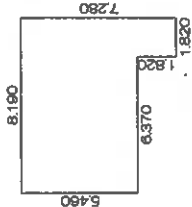
建物図面

家屋番号

建物の所在

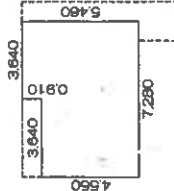
大分市大字森字荷原316番地5

1 階

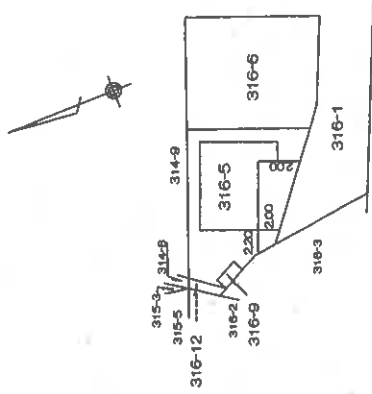


$$\begin{array}{r} 1.820 \times 1.820 = 3.31240 \\ 8.190 \times 5.460 = 44.71740 \\ \hline \text{計 } 48.02980 \\ \text{床面積 } 48.02\text{m}^2 \end{array}$$

2 階



$$\begin{array}{r} 7.280 \times 4.550 = 33.12400 \\ 3.640 \times 0.910 = 3.31240 \\ \hline \text{計 } 36.43640 \\ \text{床面積 } 36.43\text{m}^2 \end{array}$$



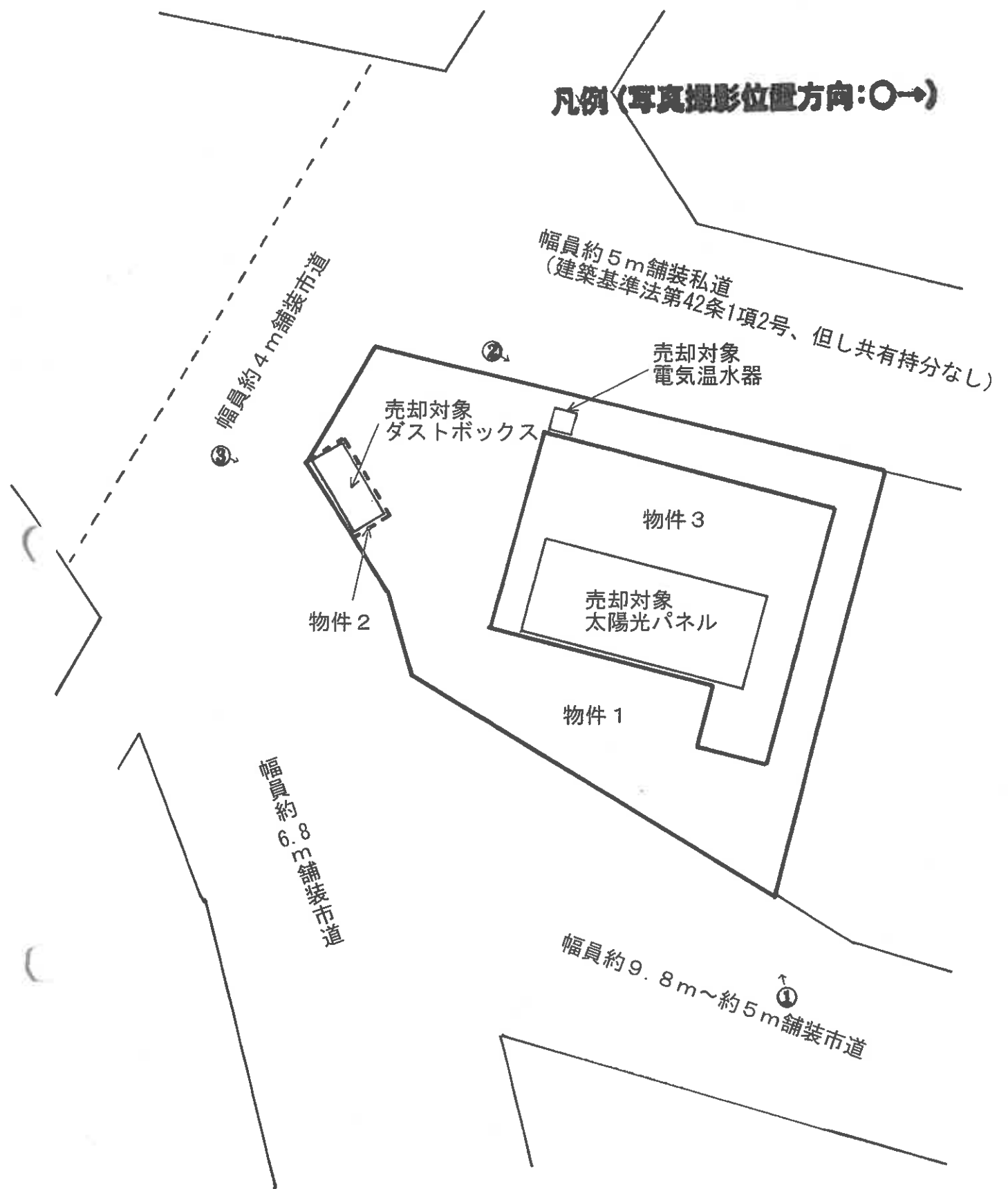
作成者

縮尺 1/250

申請人

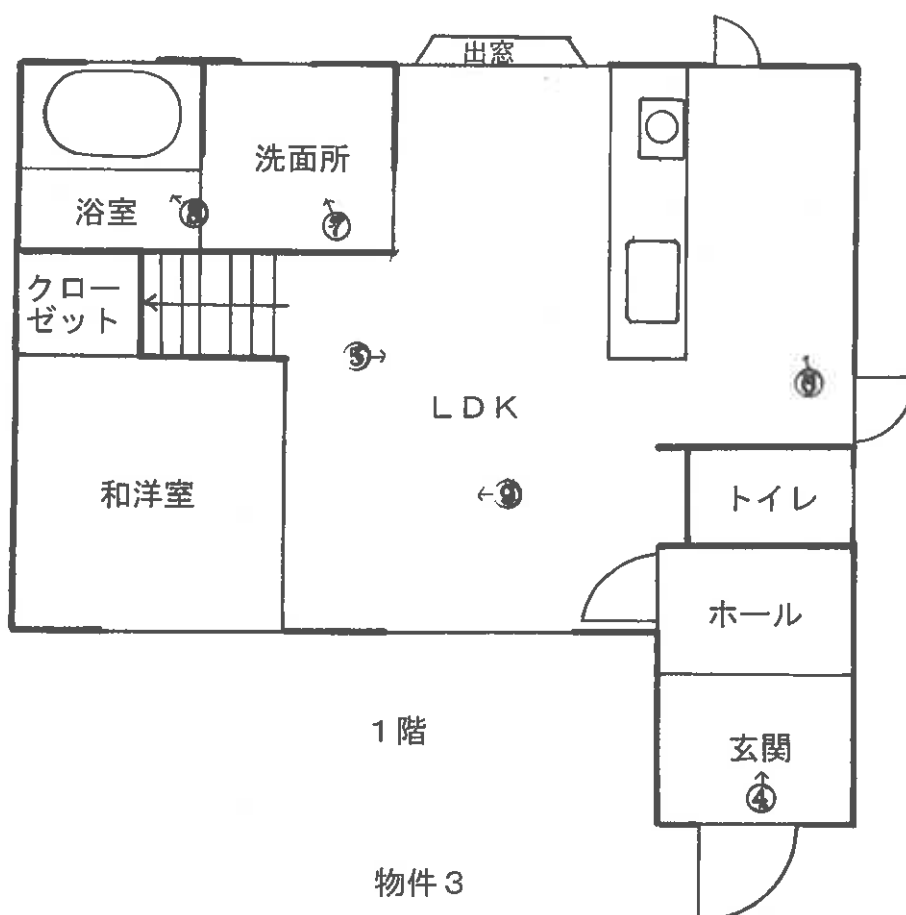
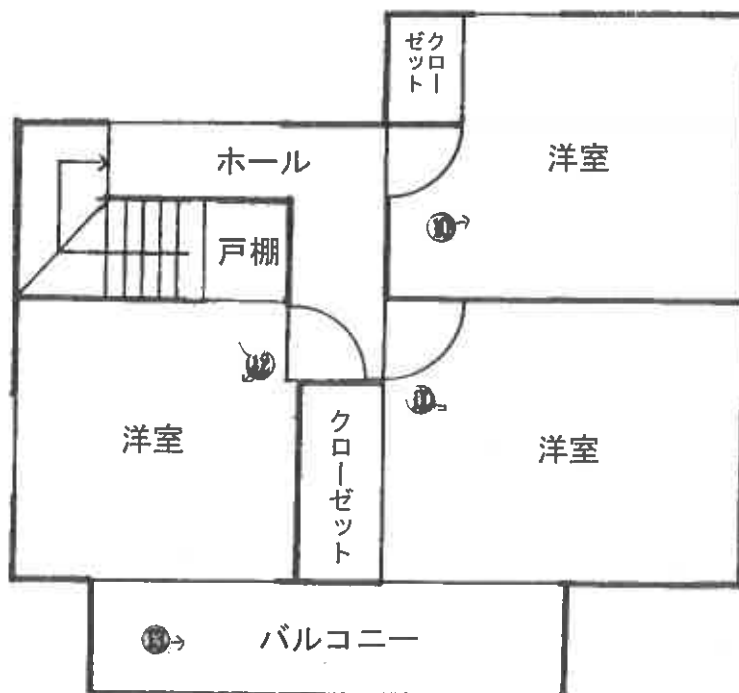
縮尺 1/500

凡例(写真撮影位置方向:○→)



(12枚目)

土地建物位置関係図



写真①本件建物

太陽光パネル



写真②電気温水器



写真③ダストボックス



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バルコニー



令和7年（ケ）第4号
令和7年3月13日 現地調査
令和7年4月 1日 評 価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

第1 評価額

一括価格	
金5,275,000円	
内訳価格	
物件1	金1,800,000円
物件2	金5,000円
物件3	金3,470,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3の土地利用権価格を控除した価格であり、物件3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、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 地目 地積 所有者	大分市大字森字荷原 316番5 宅地 122.84㎡ A	
2	所在地 地目 地積 共有者	大分市大字森字荷原 316番9 雑種地 2.64㎡ A 持分6分の1	
3	所 家屋番号 種 類 構造 床面積 所有者	大分市大字森字荷原316番地5 316番5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 48.02㎡ 2階 36.43㎡ A	
番号	特記事項		
2	売却対象工作物 ダストボックス（共有者持分6分の1）がある。		

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「鶴崎」駅から南方へ道路距離約3.2km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市街地南東方郊外に位置する県道鶴崎大南線東方背後の小規模分譲住宅地域。	
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 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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% — 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)	物件1は間口約11.2m・奥行約8m～約11.5m・規模122.84㎡でほぼ台形の四方路地である。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	南側が幅員約9.8m～約5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、南西側が幅員約6.8mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、北西側が約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に、北側が約5mの舗装私道(建築基準法第42条1項2号に該当、但し共有持分なし)にそれぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等	・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(オール電化) 下水道：なし(個別浄化槽) (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	・境界は、コンクリートブロック及びフェンス、側溝により概ね明確である。	

	・〈法定地上権成立の根拠〉 抵当権設定時に、土地所有者と建物所有者が同一であるため法定地上権は成立。 ・大分市洪水ハザードマップによる浸水想定区域 3.0 m～5.0 m未満、5.0 m～10.0 m未満、家屋倒壊（国河川）
--	---

土地の概況及び利用状況等（物件 2）

位置・交通	J R 日豊本線「鶴崎」駅から南方へ道路距離約 3.2 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市街地南東方郊外に位置する県道鶴崎大南線東方背後の小規模分譲住宅地域。	
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 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 第 1 種中高層住居専用地域 60 % 200 % — 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）	物件 2 は、間口約 2.3 m・奥行約 1.1 m・規模 2.64 m ² 、共有者持分 6 分の 1 の雑種地である。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	南西側が幅員約 6.8 m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	・土地共有者らがゴミ置き場として使用し、占有している。 ・工作物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 （詳細は現況調査報告書参照）	
供給処理施設	上水道：引込可 ガス配管：なし 下水道：なし （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	・境界は、境界杭、コンクリートブロックにより概ね明確である。 ・土地上に売却対象工作物ダストボックス（共有者持分6分の1）がある。 ・大分市洪水ハザードマップによる浸水想定区域3.0m～5.0m未満、5.0m～10.0m未満、家屋倒壊（国河川）
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2月14日 経過年数：13年 経済的残存耐用年数：11年						
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：サイディング 内壁：クロス 天井：クロス 床：フローリング 設備：給排水設備、オール電化設備						
床面積（現況）	<table> <tr> <td>1階</td> <td>48.02㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>36.43㎡</td> </tr> <tr> <td>延</td> <td>84.45㎡</td> </tr> </table> メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	1階	48.02㎡	2階	36.43㎡	延	84.45㎡
1階	48.02㎡						
2階	36.43㎡						
延	84.45㎡						
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照						
品等	普通						
保守管理の 状態	築後13年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、半年程前から空き家の状態であるため保守管理の状態はやや劣る。						
建物の利用 状況	建物所有者が居宅（空家）として使用している。						
特記事項	・北西側に売却対象工作物 電気温水器、屋根の南側部分に売却対象工作物 太陽光パネルがある。 ・詳細は現況調査報告書参照						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 オ	市場性 修 正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ =キ (千円未満四捨五入)
1	40,300	0.93	122.84		1.00	1.00	4,604,000
2	40,300	0.50	2.64	1/6	1.00	1.00	9,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大分（県）－38

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$37,200 \text{ 円/㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/95 = 40,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：0.95

街路条件 －5%（幅員 －3%、道路の種類 －2%）

イ 個別格差

（物件1）個別格差：0.93

環境条件：0.90 ゴミ置き場隣接 －10%

画地条件：1.03 四方路地 ＋3%、規模 ＋5%、ほぼ台形地 －5%

$1.03 \times 1.05 \times 0.95 = 1.03$

環境条件 画地条件 個別格差

$0.90 \times 1.03 = 0.93$

（物件2）個別格差：0.50

画地条件 規模 －50%

ウ 地積：公簿数量採用

オ 建付減価：ない

カ 市場性修正：ない

② 物件3（建物）

目的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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面 積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修 正 エ	建物の価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ (千円未満四捨五入)
3	190,000	84.45	0.26	1.00	4,172,000

ウ 現価率：0.26

経過年数13年、経済的残存耐用年数11年、残価率10%とした定率法（現価率0.29）と観察減価法（半年程前から空き家の状態であること等、保守管理の状態がやや劣る程度を－10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.29 \times (1 - 0.10) = 0.26$$

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物（ダストボックス）については、単独では市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

また、売却対象工作物（電気温水器・太陽光パネル）については、建物の価格に含まれる。

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1)

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） ア×イ＝ウ (千円未満四捨五入)
1	4,604,000	0.35	法定地上権	1,611,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり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) (1①キ, 1②オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	4,604,000	-1,611,000		1.00	0.60	1,800,000
2	9,000	—		1.00	0.60	5,000 (千円未満四捨五入)
3	4,172,000	+1,611,000	1.00	1.00	0.60	3,470,000
一括価格 (合計)						5,275,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大分(県)－38)

所 在：大分市大字森字簾471番11外

価 格：37,200円/㎡

位 置：JR日豊本線「鶴崎」駅の約2.5kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：212㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員4m私道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域

建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域

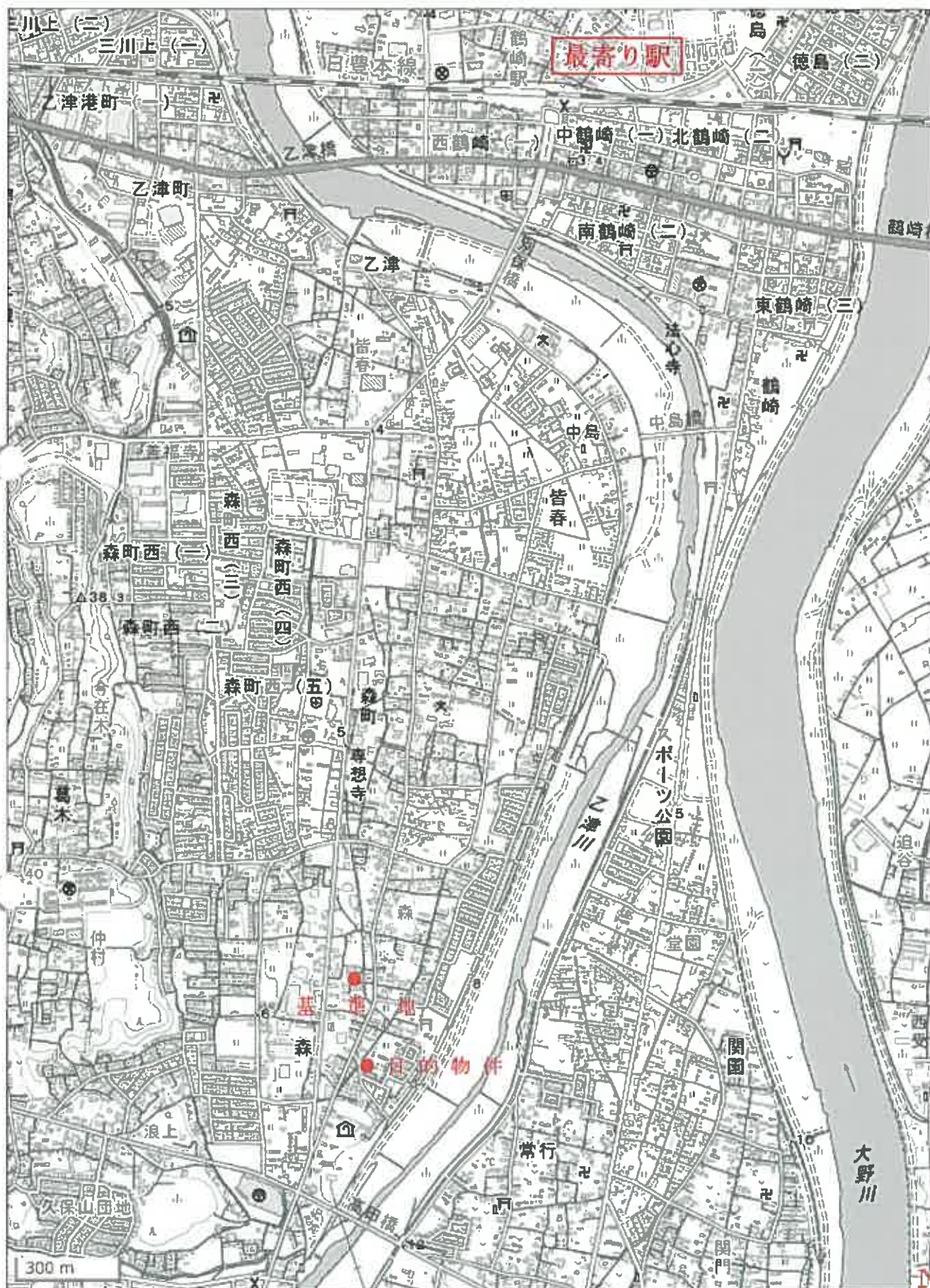
第7 附属資料の表示

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

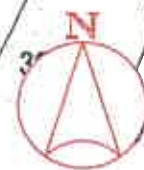
以 上

地理院地図

GSI Maps



所在位置略図



公 函 写

地積測量

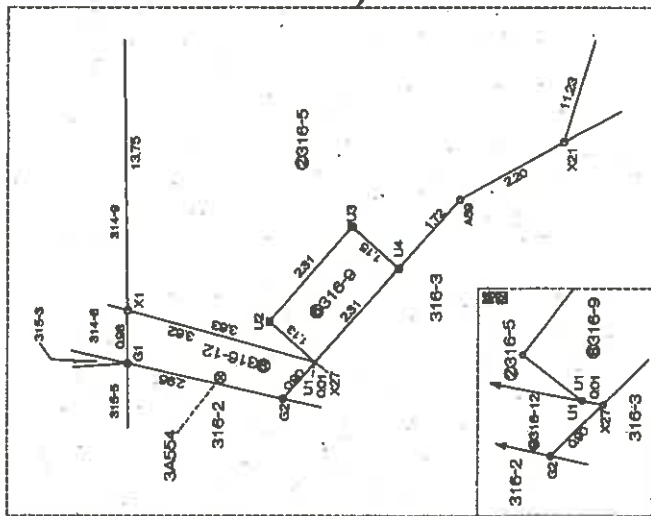
地番 ①316番1・②316番5ないし③316番12

土地の所在 大分市大字森字荷原

1/3

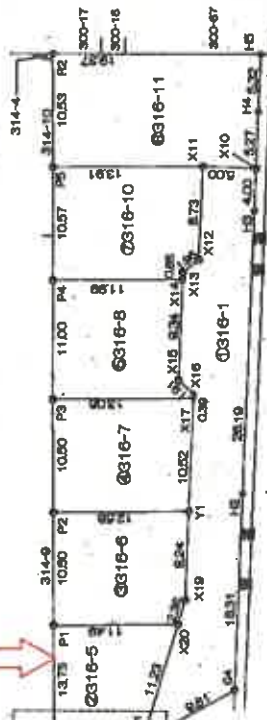
境界点	境界線の種類	図記号
○	金 属 杭	○
△	金 属 釘	△
□	コンクリート杭	□
◎	測 点	◎

1/100



物件 1

物件 2

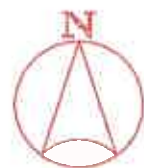
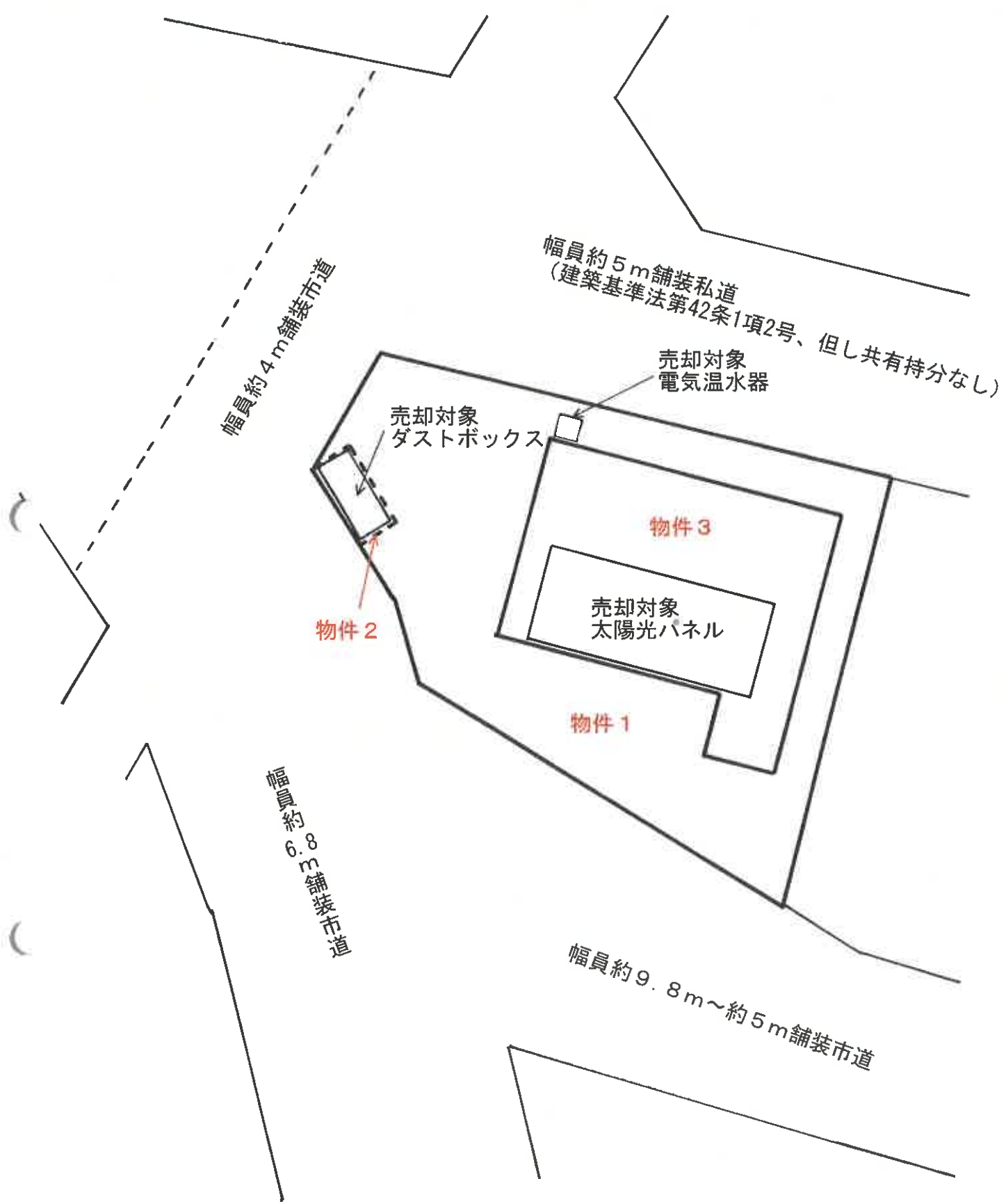


図記号	X座標	Y座標	図 説
3A546	24462.329	63579.924	金 属 釘
3A554	24414.285	63544.359	金 属 釘

作成者

申請人

縮尺 1/500

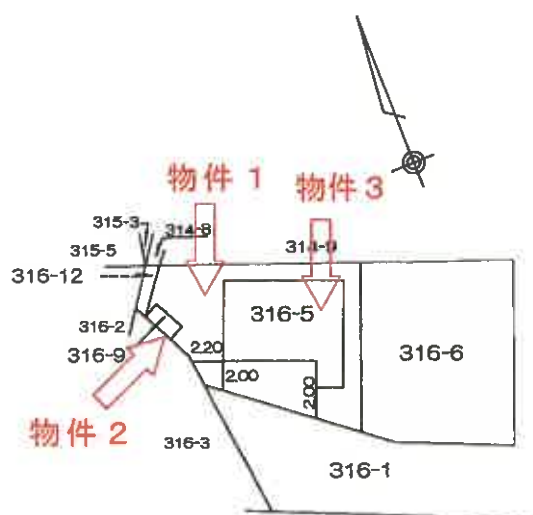


土地建物位置関係図

家屋番号	316番5
------	-------

建物図面

建物の所在	大分市大字森字荷原316番地5
-------	-----------------

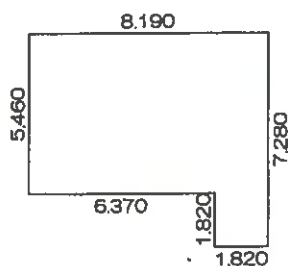


申請人	[Redacted Name]	縮尺	1/500
-----	-----------------	----	-------

各階平面図

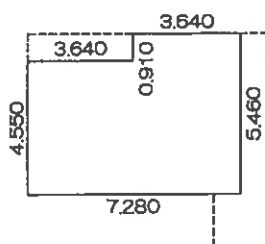
物件 3

1 階



$$\begin{array}{rcl}
 1.820 & \times & 1.820 \\
 8.190 & \times & 5.460 \\
 \hline
 & & = 3.31240 \\
 & & = 44.71740 \\
 \hline
 \text{計} & & 48.02980 \\
 \text{床面積} & & 48.02\text{㎡}
 \end{array}$$

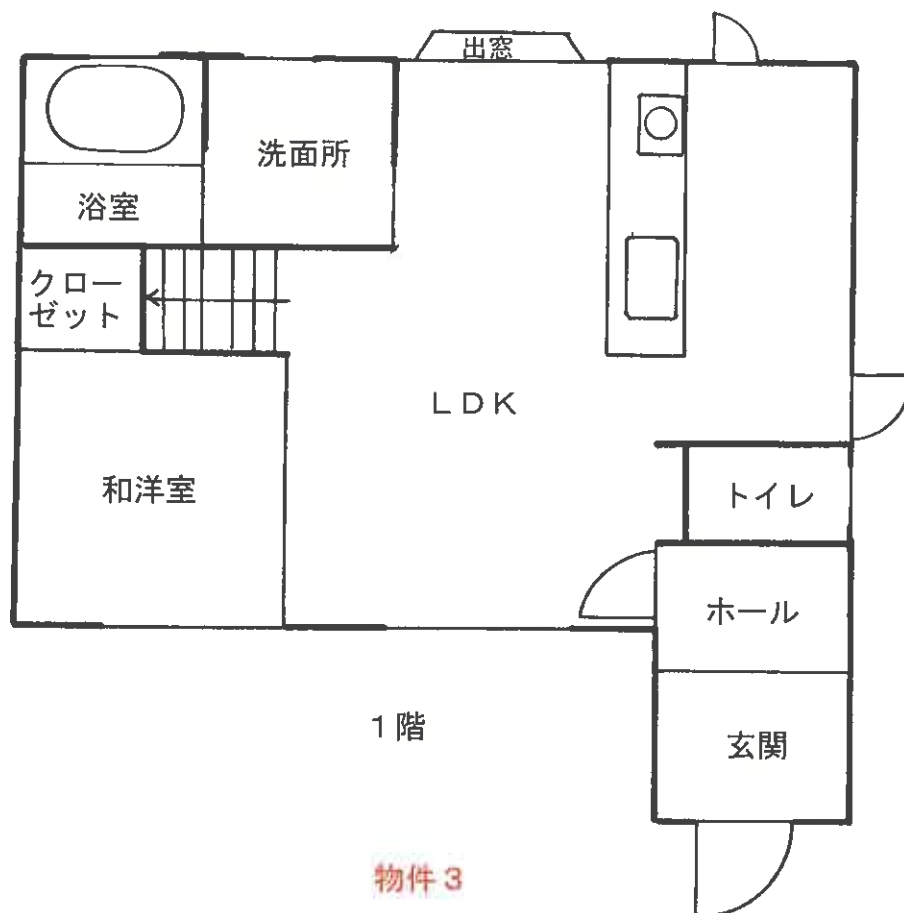
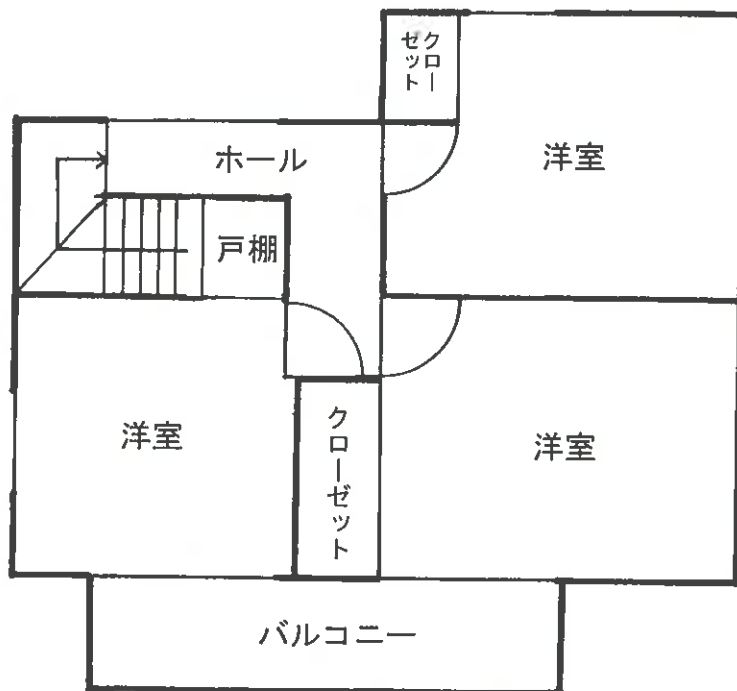
2 階



$$\begin{array}{rcl}
 7.280 & \times & 4.550 \\
 3.640 & \times & 0.910 \\
 \hline
 & & = 33.12400 \\
 & & = 3.31240 \\
 \hline
 \text{計} & & 36.43640 \\
 \text{床面積} & & 36.43\text{㎡}
 \end{array}$$

作成者

縮尺 1/250



物件 3

