

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,340,000 2,672,000		668,000	40,898	7,841
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市永興三丁目 802番地1

建物の名称 メゾン南大分

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永興三丁目 802番1の8

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 53.05平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大分市永興三丁目802番1

地 目 宅地

地 積 945.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 160860分の5754

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

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（一棟の建物の表示）

所 在 大分市永興三丁目 802 番地 1

建物の名称 メゾン南大分

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 永興三丁目 802 番 1 の 8

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 53.05 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 大分市永興三丁目 802 番 1

地 目 宅地

地 積 945.00 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 160860 分の 5754

令和6年(ヌ)第26号
令和7年1月17日受理
令和7年3月13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 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市永興三丁目 802 番地 1

建物の名称 メゾン南大分

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 永興三丁目 802 番 1 の 8

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 53.05 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 大分市永興三丁目 802 番 1

地 目 宅地

地 積 945.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 160860 分の 5754

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大分市永興3丁目1番1-205号メゾン南大分	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり（月額） 管理費 4500円 修繕積立金 2000円 自治会費 500円 駐車場使用料 1500円 水道料 実費 ガス使用料 実費	令和7年3月3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計129万6553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 39万6500円（令和1年6月分～令和7年2月分） 修繕積立金 5万2000円（令和5年1月分～令和7年2月分） 駐車場使用料 10万3500円（令和1年6月分～令和7年2月分） 自治会費 3万4500円 上下水道料 34万6686円 ガス使用料 36万3367円	
管理費等照会先	株式会社ベツダイ	
その他の事項	滞納管理費には日歩4銭の遅延損害金が付される。（管理規約21条3項）	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号 1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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
■管理会社職員	1 同マンション入居者から聞いた話では本件建物所有者は本件建物には日頃居住しておらず、時々郵便物を取りに来たりすることがあるそうです。 2 買受人は本件建物敷地内駐車場1区画を使用することができます。 3 所有者が滞納している自治会費、上下水道料、ガス使用料については管理規約にはありませんので、弊社は買受人に請求しません。

(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

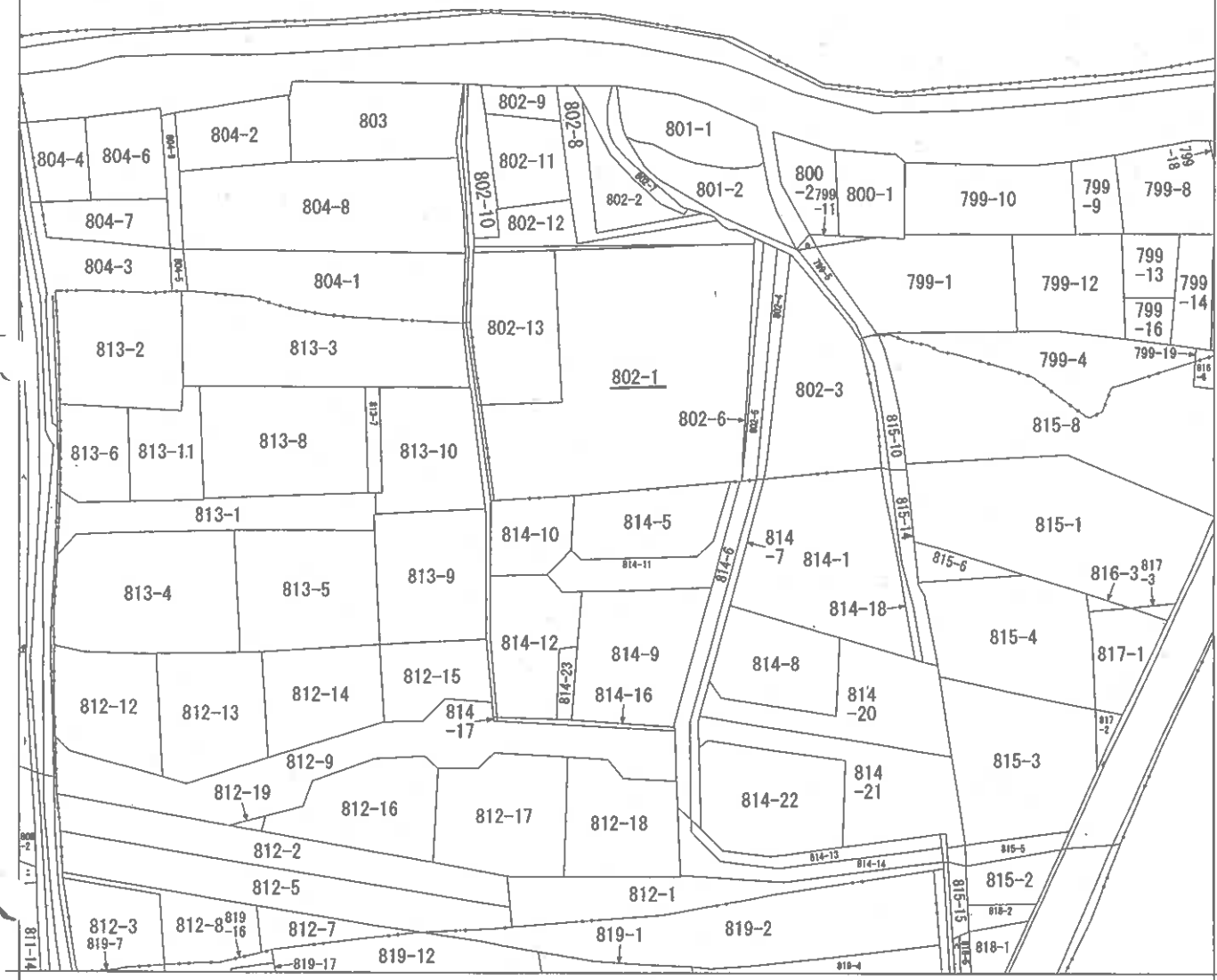
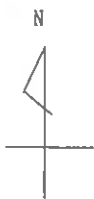
-
- 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述は得られなかったものの現況から2枚目のとおり認めた。
なお管理会社職員の陳述では所有者は本件建物には日頃居住していないとの回答であるが現況から所有者が居住していることが認められた。
 - 2 管理会社の回答では、買受人は本件マンション敷地内に駐車場1台分を確保できる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

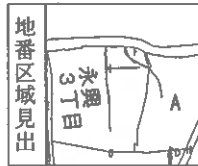
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年1月21日 (火) 9 : 00 - 9 : 10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年1月21日 (火) 15 : 00 - 15 : 20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和 7 年1月21日 (火) 15 : 40 - 15 : 50	執行官室	大分市役所に建物間取図写がないことを確認 (電話)
令和 7 年1月22日 (水) 10 : 40 - 10 : 50	執行官室	所有者会社管理人に連絡書送付
令和 7 年1月23日 (木) 10 : 20 - 10 : 30	物件所在地	占有調査, 連絡書投函
令和 7 年1月30日 (木) 13 : 20 - 13 : 30	物件所在地	占有調査, 連絡書投函
令和 7 年2月26日 (水) 10 : 40 - 10 : 50	執行官室	管理会社職員聴取 (電話)
令和 7 年2月26日 (水) 10 : 55 - 10 : 55	執行官室	所有者に架電 (不通)
令和 7 年2月26日 (水) 11 : 00 - 11 : 10	執行官室	所有者に調査期日通知書発送 (普通郵便)
令和 7 年2月26日 (水) 11 : 10 - 11 : 20	執行官室	解錠技術者に解錠依頼 (電話・FAX)
令和 7 年2月26日 (水) 11 : 15 - 11 : 20	執行官室	立会人依頼 (電話)
令和 7 年2月26日 (水) 11 : 20 - 11 : 30	執行官室	管理会社に滞納管理費等の照会書発送 (FAX)
令和 7 年3月3日 (月) 12 : 30 - 12 : 40	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 7 年3月5日 (水) 13 : 30 - 14 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影
■ 令和 7 年 3 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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

イ 799-17 ハ 818-4 ホ 806-5 ト 808-18
 0 799-7 ニ 809-1 ヘ 807-4 チ 809-22



公 図 写



A ケ田町 3
 B 丁目 中町 1 丁
 C 丁目 中町 1 丁
 D 丁目 中町 1 丁
 つづく

請 求 部 分	所 在				大分市永興三丁目				地 番	802番1			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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			

E
F
G
H
I

永興3丁目
永興3丁目
大字奥田
大字奥田

登記年月日：昭和48年10月24日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

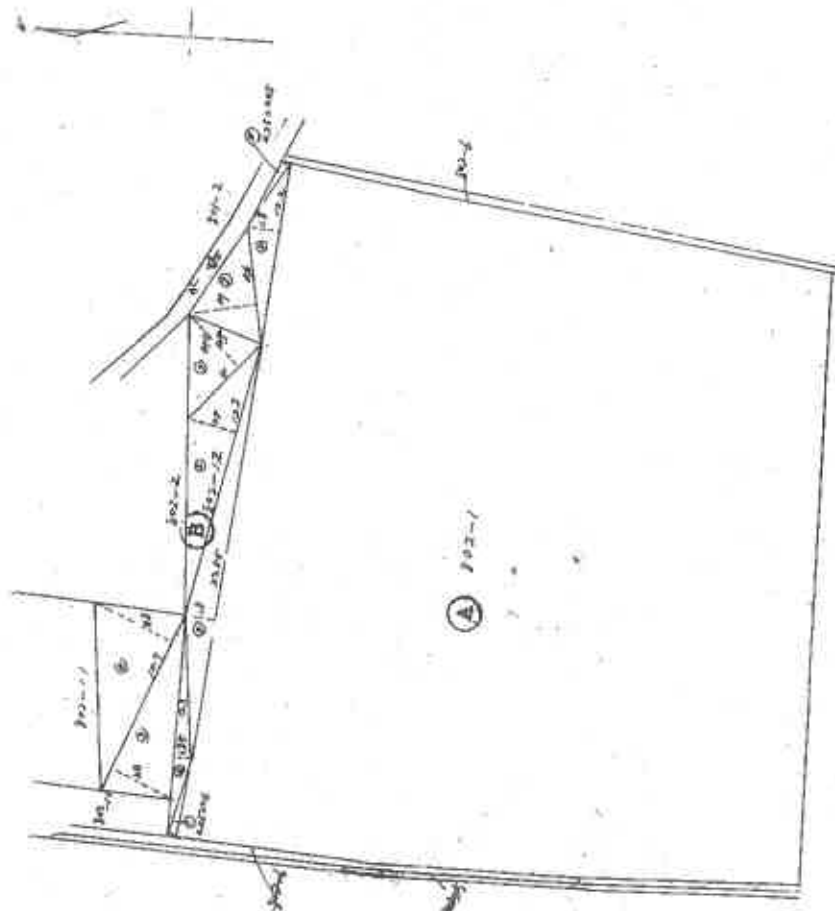
前 802-1 後 802-12 241873

548.10.24

地 積 測 量 図

地 番	(A) 802-1	(B) 802-12
土地の所在	大分市	町大字東田 字邊塚

作 製 年 月 日	昭和 48 年 10 月 24 日
作 製 者	
申 請 人	



(B) 802-12

順 号	三 角 形 積 算 表
1	4.544 4.40 1.71
2	12.82 4.12 4.88
3	10.74 4.14 4.61
4	10.70 4.14 4.61
5	12.82 4.12 4.88
6	12.82 4.12 4.88
7	12.82 4.12 4.88
8	12.82 4.12 4.88
9	12.82 4.12 4.88
10	12.82 4.12 4.88
11	12.82 4.12 4.88
12	12.82 4.12 4.88
合 計	131.27

大 分 県 用 紙

縮 尺 1/400

(1) 令和2年1月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

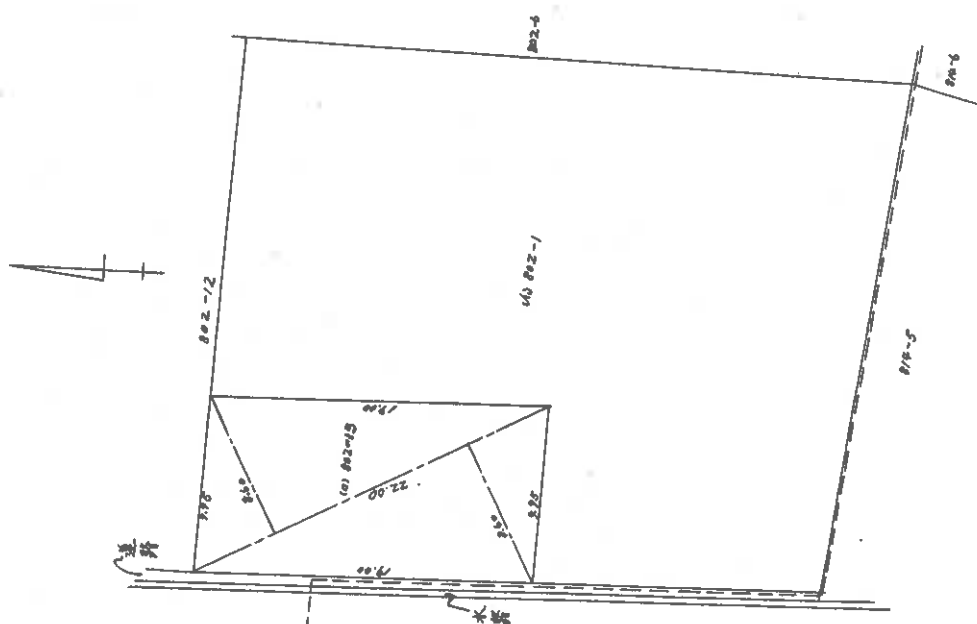
241874

區 華 展 藝 設

548. 10. 24

土地の所在	大分市大字奥田字遊塚
番地	802-13

昭和48年10月2日	製作者		申請人	
製作日	年	月	日	



101802-10 表 續 $22.00 \times (2.60 \times 0.10) \times 2 = 109.20$

縮尺	1/300
----	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 令和2年1月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(11枚目)

096369

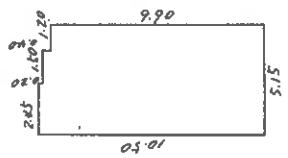
各階平面図

N 00-12-13

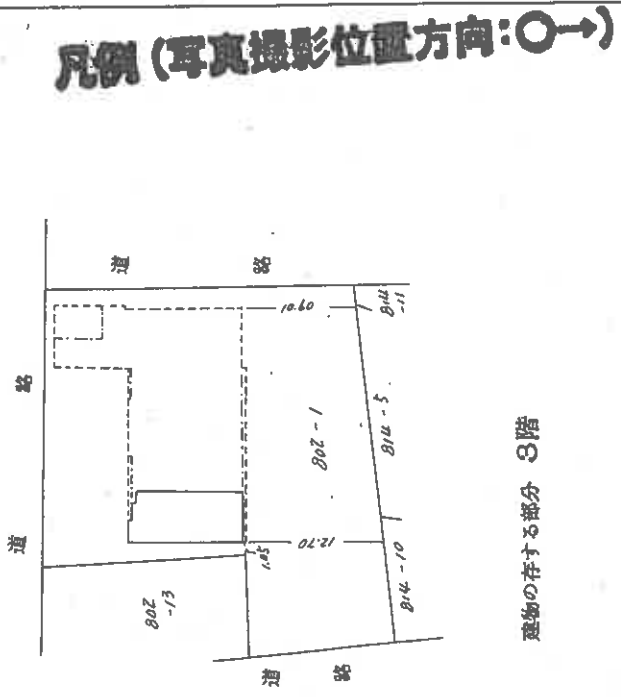
建物図面

家屋番号
大字奥田
802-1-8

建物の所在
大分市大字奥田字遊塚 802-1-1



10.500	X	2.450	=	25.7250000
10.300	X	1.500	=	15.4500000
9.900	X	1.200	=	11.8800000
コウガイ				53.0550000
コトメツキ				53.05M ²



凡例 (写真撮影位置方向: ○→)

建物の存する部分 3階

作製者

(昭和60年12月7日作製)

縮尺 1/250

申請人

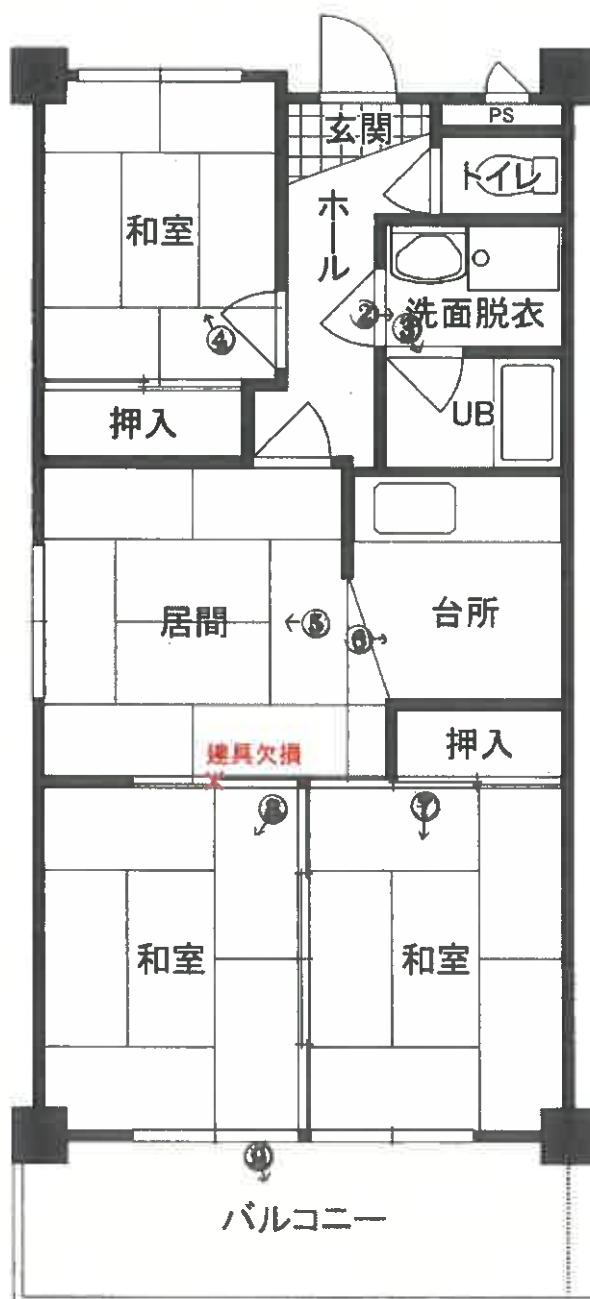
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(1) 令和2年1月14日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(18枚目)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



(14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バルコニー





令和6年(ヌ)第26号
令和7年3月5日 現地調査
令和7年3月24日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

金 3, 3 4 0, 0 0 0 円

※ 上記評価額は、買受人が承継する滞納管理費等相当額を控除補正した後の金額である。

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。

（本ページ以下余白）

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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 合 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 合 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 大分市永興三丁目 802番地1 メゾン南大分 (専有部分の建物の表示) 永興三丁目 802番1の8 205号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 53.05㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 大分市永興三丁目802番1 宅地 945.00㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 160860分の5754	
番号	特 記 事 項		
1	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「南大分」駅の東方約290m（道路距離 約300m） 最寄りバス停「城南団地入口」の東方約90m（道路距離 約110m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大分市市街地の永興地区に、マンション、店舗併用住宅等が見られる商・住混在地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 周知埋蔵文化財の指定なし 駐車場附置義務規制区域 駐輪場附置義務規制区域
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 敷 地 権 割 合	945.00㎡（公簿数量、現況も概ね符合） やや不整形 北側接道部間口：約25m、接道部からの奥行：約35m 160860分の5754
接 面 道 路	北側：幅員約16m県道・小挾間大分線に概ね等高接面 東側：幅員約2.5m道路に概ね等高接面※1 ※ 北側県道は建築基準法第42条1項1号、東側道路は建築基準法第42条2項に該当	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	本物件に係る一棟の建物である「メゾン南大分」の敷地として利用されている。 店舗併用住宅、営業所、一般住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あり なし※2（地上建物は、プロパンガス利用） なし※2（地上建物は、浄化槽利用） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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状態をいう。
特 記 事 項	※1 東側道路は、南向きに下り傾斜しているが、本物件の敷地も、それに沿って段差等があるため、当該道路と概ね等高に接面している。 ※2 ガス管及び下水道管は、北側道路の対面側に敷設されているため、通常のコストでは引き込むことが困難と判断し、ガス配管及び公共下水道とも「なし」と判定した。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン南大分	
建物用途	居宅(25戸)、事務所・店舗(3戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年12月7日新築(登記記載) 約40年 約10年
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造8階建 陸屋根 吹付タイル等
設備	エレベータ 駐車場 集会所 管理人室 その他	1台 敷地内25台 なし なし 自転車置場、ゴミ置場
建物の品等	使用資材 施工状態	やや劣る 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理形態	あり(メゾン南大分管理組合) 委託管理(管理会社:株式会社ベツダイ) 巡回管理
維持管理の状態	やや劣る	大規模修繕の履歴:回答なし 大規模修繕の予定:なし 修繕積立金合計額:8,253,460円(令和7年3月3日現在)
特記事項	※ 駐車場は、本物件用に1台確保可能。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階部分※1、南・北開口・中間部屋	
現 況 床 面 積	53.05 m ² (登記記載の内法数量, 壁芯面積: 57.54 m ²)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井 床 内 壁 便 所 浴 室 バルコニー等 そ の 他	ビニールクロス, 化粧合板 等 畳, CFシート 等※2 ビニールクロス 等 洋式・大1穴 ユニットバス バルコニー: あり (約 8 m ²) 特になし
維持管理の状態	普 通	維持管理の状態は、概ね経年程度。
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 自治会費 上下水道料 ガス使用料	月額 4,500 円 月額 2,000 円 月額 1,500 円 月額 500 円 実費 実費 ※ 管理会社の回答による。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本物件を居宅として占有している。	
特 記 事 項	※1 1階は地階状となっており、実質的には2階部分に位置する。 ※2 居間部分は、現状、カーペットの上に畳を敷いた状態である。 ※3 建具の一部が欠損している。 ※4 管理会社の回答によると、令和7年3月3日現在、1,296,553 円の管理費等の滞納がある（詳細は、次ページ参照。）。なお、滞納管理費には、日歩4銭（年14.6%）の遅延損害金が付される。	

管理費等の滞納の状況（令和7年3月3日現在。管理会社の回答による。）

項 目	金 額	滞 納 期 間
管 理 費	396,500 円	令和元年6月分 ～ 令和7年2月分
修 繕 積 立 金	52,000 円	令和5年1月分 ～ 令和7年2月分
駐 車 場 使 用 料	103,500 円	令和元年6月分 ～ 令和7年2月分
自 治 会 費	34,500 円	
上 下 水 道 料	346,686 円	
ガ ス 使 用 料	363,367 円	
合 計	1,296,553 円	

※ 管理費、修繕積立金及び駐車場使用料のほかは、管理組合が区分所有者の特定承継人に対して行使できる債権としての回答はなかった。

（本ページ以下余白）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

同一需給圏内の類似地域等における同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、下表の要領で各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階3階（本物件が存する1棟の建物は1階が地階状となっており、実質的には2階）、専有面積55㎡程度、二方開口（南・北）、中間部屋の専有部分1㎡当たりの価格を107,000円と査定した。

[取引事例] A：大分市永興三丁目 付近

令和3年3月 104,000円/㎡ 3LDK 約53㎡ 2階部分(南向き, 中間部屋) 昭和60年築

[取引事例] B：大分市深河内二丁目 付近

令和6年1月 148,000円/㎡ 4LDK 約86㎡ 2階部分(南向き, 中間部屋) 平成4年築

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 情 補 正	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地域格差 修 正	建物品等 比 較	試算価格 (円/㎡, 千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
A	104,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{109.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	106,000
B	148,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{131}$	108,000

事 情 補 正： 事情なし

時 点 修 正： 月+0.2%と推定

標 準 化 補 正： 事例A…階層：±0%，位置：±0%，その他：±0%
(相乗値) $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

事例B…階層：±0%，位置：±0%，その他：+20%（改装済み）
(相乗値) $1.00 \times 1.00 \times 1.20 = 1.20$

地域格差修正： 事例A…同程度

事例B…住環境：▲10% 0.90

建物品等比較： 事例A…経年（取引時点における経年）：+8%，設備・品等：±0%
(相乗値) $1.08 \times 1.00 = 1.08$

事例B…経年（取引時点における経年）：+14%，設備・品等：+15%
(相乗値) $1.14 \times 1.15 = 1.31$

2 評価額の判定

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	個別格差率 (階層・位置・品等程度) ウ	市場修正率 エ
107,000	53.05	1.00	1.00

競売市場修正 オ	占有減価 カ	滞納管理費等 相当額の減価 キ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
0.70	1.00	0.84	3,340,000

ウ 個別格差率：階層：±0%（3階）、位置：±0%（南向き、中間部屋）、
維持管理の状態：±0%（普通） 〈相乗値〉 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.00$

エ 市場修正率：地域における標準的な物件であり、市場性修正を要しない。

オ 競売市場性修正：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0.70（▲30%）と査定した。

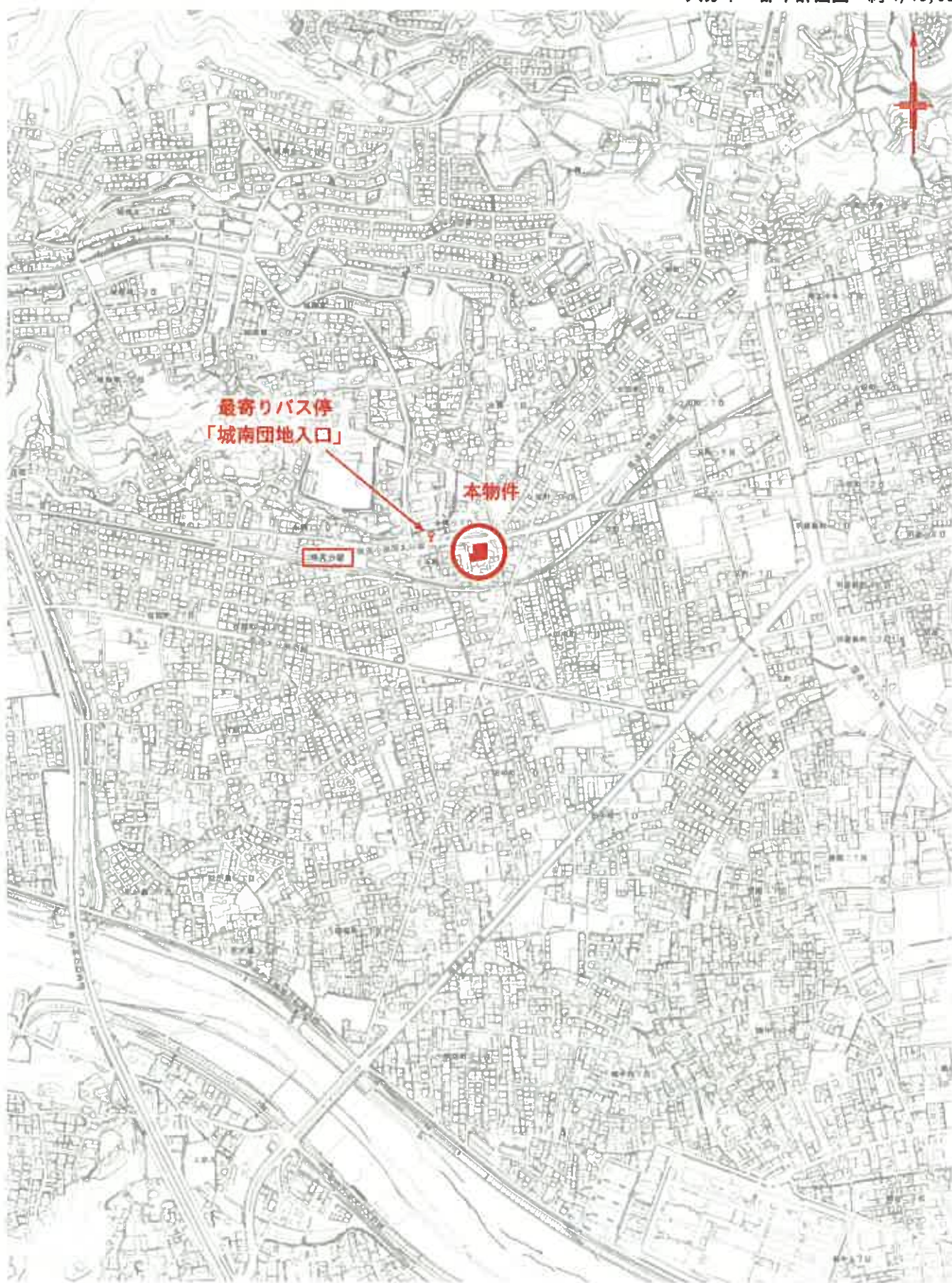
カ 占有減価：建物所有者が居宅として使用しており、占有減価は不要である。

キ 滞納管理費等：買受人が承継する滞納管理費等相当額を考慮して減価率を判定した。
相当額の減価

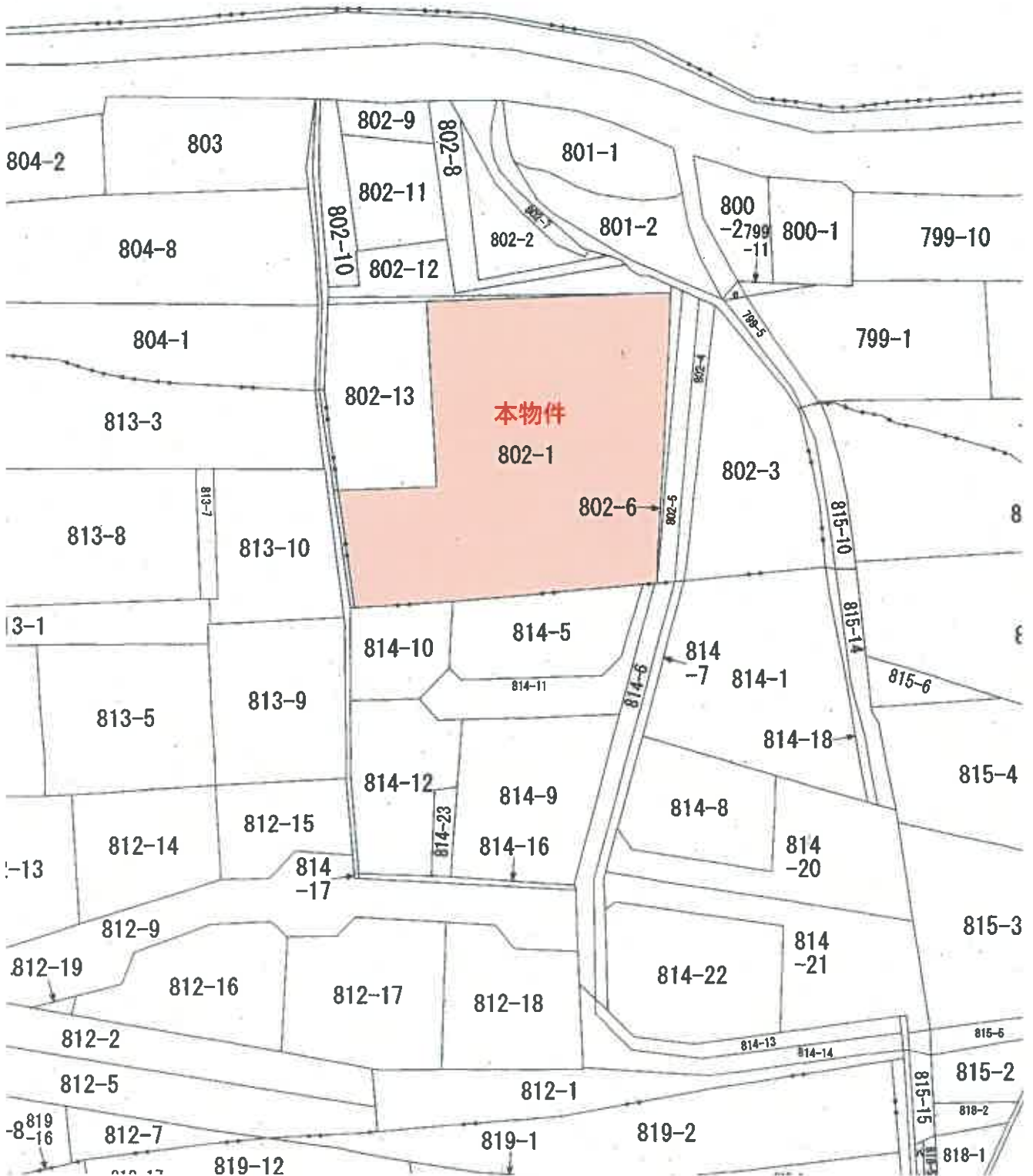
第6 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写 (1) (2)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 付近見取図

以 上



物件位置図



548.10.24

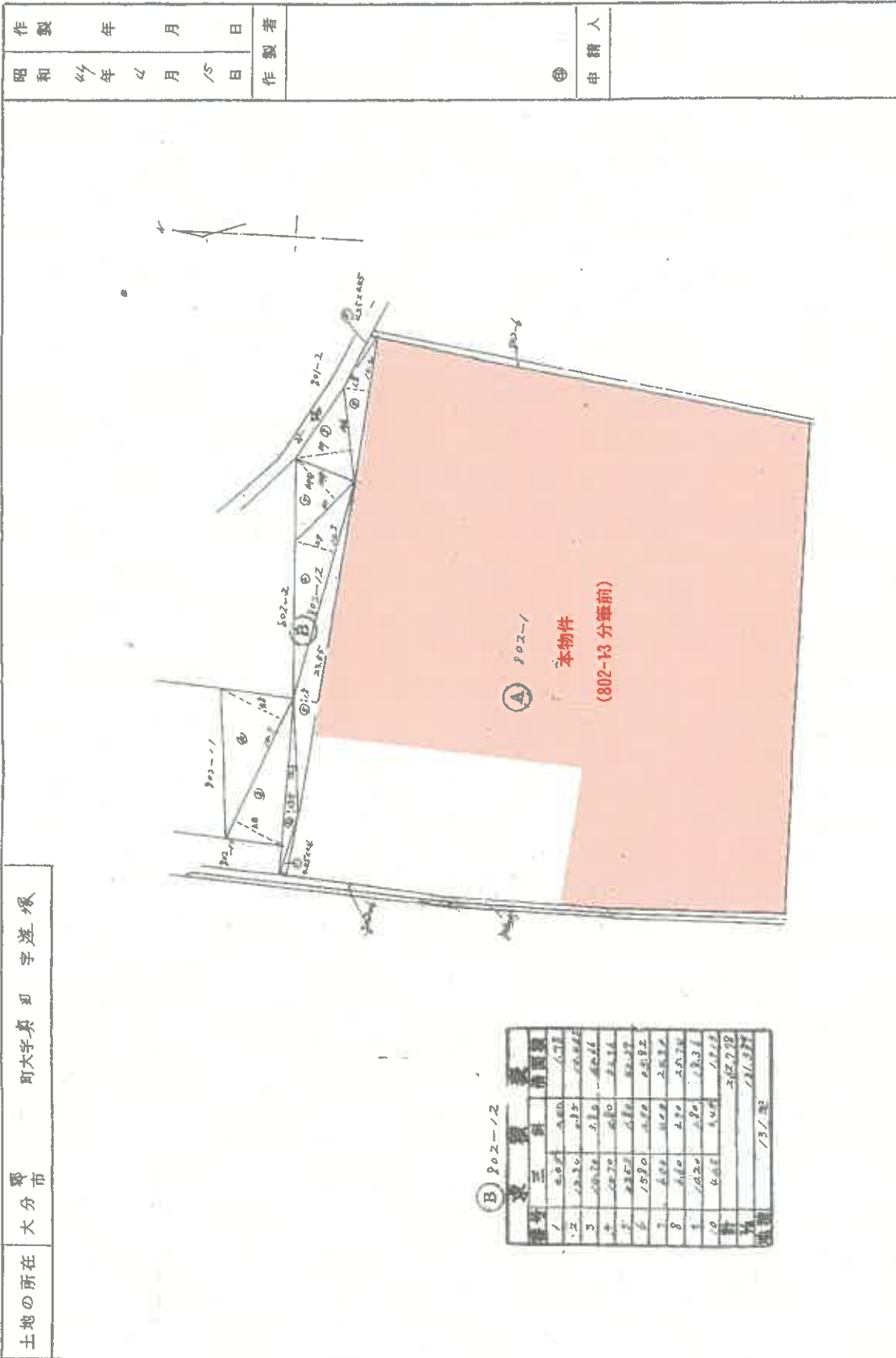
241873

802-12

前 802-1 後 802-12

地 積 測 量 図

地 番	町大字 丁目 字 地 号
土地の所在	大 分 市



⑤ B 802-12

順	面積	合 計
1	40.00	40.00
2	12.30	52.30
3	2.10	54.40
4	12.70	67.10
5	15.80	82.90
6	11.00	93.90
7	12.20	106.10
8	6.40	112.50
9	1.30	113.80
合 計	113.80	113.80

作 製 年 月 日	昭和 44 年 4 月 15 日
作 製 者	⑤ 申請入

縮 尺	1/800
大 分 県 用 紙	

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

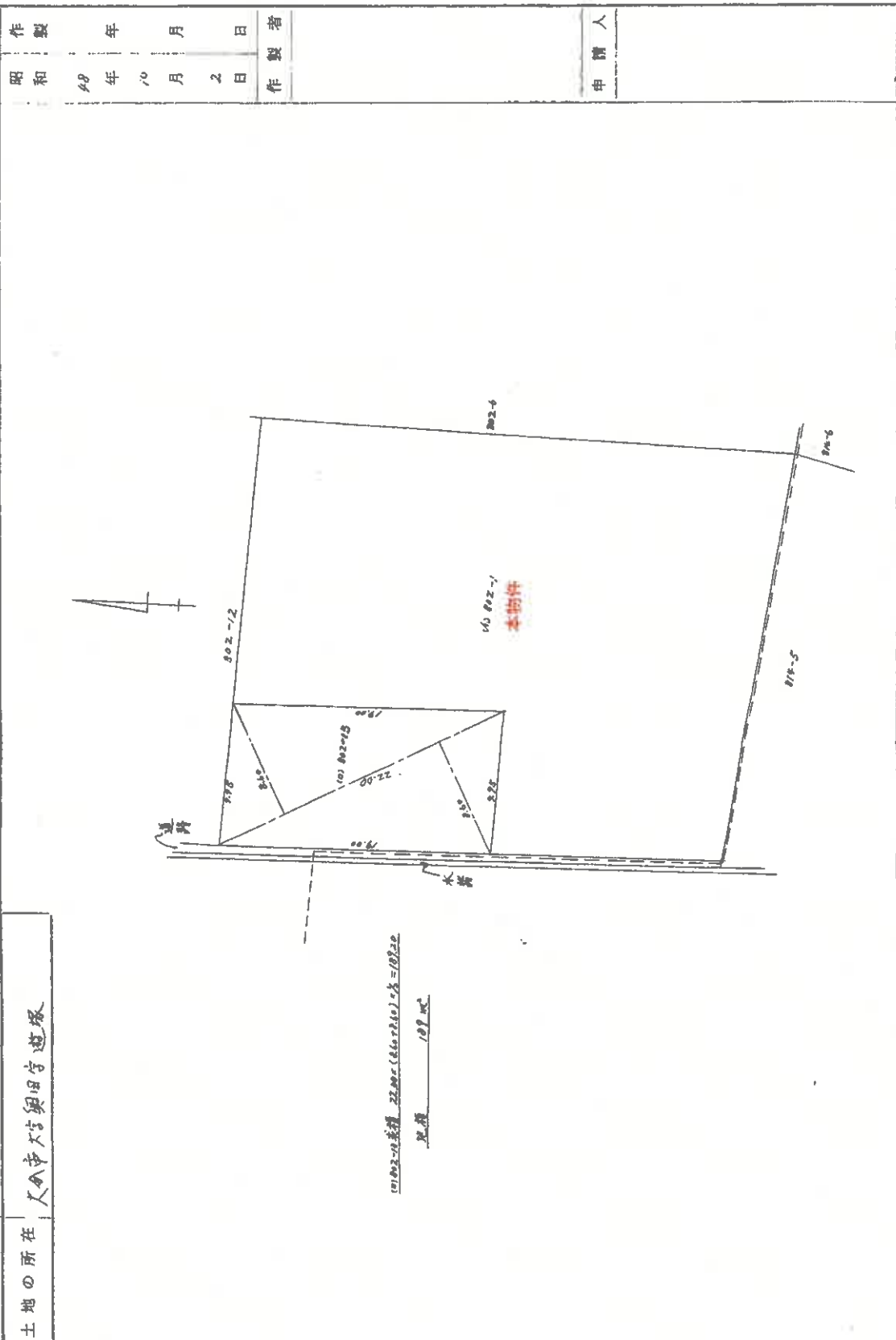
前 802-1 (後・新)

241874

地 積 測 量 図

昭和 48 年 10 月 24 日

地 番	802-13 -1-
土地の所在	大分県大分市大字奥田字遊塚



$$\frac{(802-1/2) \times 22.00}{2} = 88.00 \text{ m}^2$$

$$\frac{(802-1/2) \times 22.00}{2} = 88.00 \text{ m}^2$$

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1/300
-----	-------

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

096369

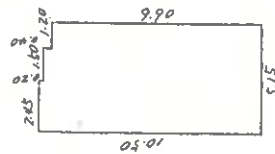
各階平面図

N60-12-13

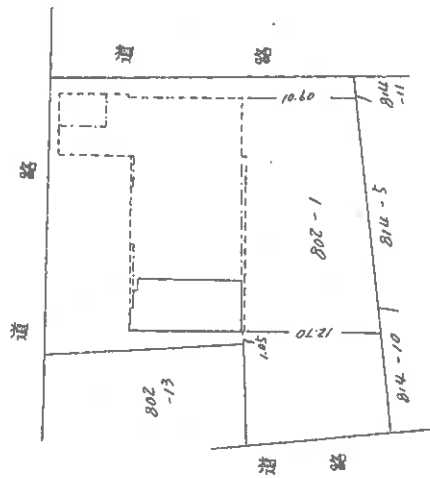
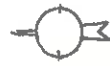
建物図面

家屋番号
大字奥田
802-1-8

建物の所在
大分市大字奥田字遊塚802-1



10.500	X	2.450	=	25.7250000
10.300	X	1.500	=	15.4500000
9.900	X	1.200	=	11.8800000
コウガイ				53.0550000
27.2727				53.05M ²



建物の存する部分 3階

作製者 土地家屋調査士	縮尺 1/250 (昭和60年12月7日作製)	申請人	縮尺 1/500
----------------	-------------------------------	-----	-------------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

