

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 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 7 年 8 月 26 日から 令和 7 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 29 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 7 年 8 月 7 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）
1～4	8,180,000 6,544,000	一括	1,636,000	58,198	15,475
1	40,000				
2	3,740,000				
3	1,100,000				
4	3,300,000				



物 件 目 録

1 所 在 大分市上野丘東

地 番 2 6 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1. 9 9 平方メートル

共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 亡H相続財産 持分 1 2 分の 1 1

2 所 在 大分市上野丘東

地 番 2 6 3 番 8

地 目 宅地

地 積 1 6 9. 0 0 平方メートル

共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 亡H相続財産 持分 1 2 分の 1 1

3 所 在 大分市上野丘東

地 番 2 6 3 番 1 0

地 目 宅地

地 積 4 9. 8 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 亡 H 相続財産 持分 1 2 分の 1 1

4 所 在 大分市上野丘東 2 6 3 番地 8

家屋 番号 2 6 3 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 9 9 平方メートル
 2 階 4 8 . 5 8 平方メートル

共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 亡 H 相続財産 持分 1 2 分の 1 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 18 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～4】

別紙物件目録記載の本件土地建物の共有者は、現況調査報告書提出後に本件記録に表れた事実等による記載である。

《 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 大分市上野丘東
 地 番 2 6 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1. 9 9 平方メートル
 共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 亡H相続財産 持分 1 2 分の 1 1

2 所 在 大分市上野丘東
 地 番 2 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 9. 0 0 平方メートル
 共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 亡H相続財産 持分 1 2 分の 1 1

3 所 在 大分市上野丘東
 地 番 2 6 3 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 4 9. 8 3 平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 B 持分 60 分の 1
 共有者 C 持分 60 分の 1
 共有者 D 持分 60 分の 2
 共有者 E 持分 180 分の 1
 共有者 F 持分 180 分の 1
 共有者 G 持分 180 分の 1
 共有者 亡H相続財産 持分 12 分の 11

4 所 在 大分市上野丘東 263 番地 8

家屋 番号 263 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.99 平方メートル
 2 階 48.58 平方メートル

共有者 B 持分 60 分の 1
 共有者 C 持分 60 分の 1
 共有者 D 持分 60 分の 2
 共有者 E 持分 180 分の 1
 共有者 F 持分 180 分の 1
 共有者 G 持分 180 分の 1
 共有者 亡H相続財産 持分 12 分の 11



令和 6 年 (ケ) 第 44 号
令和 7 年 4 月 22 日受理
令和 7 年 5 月 27 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 後 藤 吉 典

(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 大分市上野丘東
 地 番 2 6 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1. 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1 1
 共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1

2 所 在 大分市上野丘東
 地 番 2 6 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 9. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1 1
 共有者 B 持分 6 0 分の 1
 共有者 C 持分 6 0 分の 1
 共有者 D 持分 6 0 分の 2
 共有者 E 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 8 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 8 0 分の 1

3 所 在 大分市上野丘東
 地 番 2 6 3 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 4 9. 8 3 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 12 分の 11
 共有者 B 持分 60 分の 1
 共有者 C 持分 60 分の 1
 共有者 D 持分 60 分の 2
 共有者 E 持分 180 分の 1
 共有者 F 持分 180 分の 1
 共有者 G 持分 180 分の 1

4 所 在 大分市上野丘東 263 番地 8

家屋 番号 263 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.99 平方メートル
 2 階 48.58 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 11
 共有者 B 持分 60 分の 1
 共有者 C 持分 60 分の 1
 共有者 D 持分 60 分の 2
 共有者 E 持分 180 分の 1
 共有者 F 持分 180 分の 1
 共有者 G 持分 180 分の 1

(3 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
匿名希望の近隣者	1 本件建物にはHとIが居住していましたが、両名ともあいついで亡くなりその後は空家の状態です。 2 本件土地上のスチール製物置とペット小屋はHとIが存命中からありました。

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は匿名希望の近隣者の陳述及び現況から3枚目記載のとおり認めた。 2 物件4の建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 匿名希望の近隣者の陳述 3 本件土地上のスチール製物置とペット小屋については、匿名希望の近隣者の陳述から生前のHとIが本件建物の従物として使用していたことが同われ本件建物との所有者の同一性が認められる。 よって、以後の相続によって現在の持分権者らが共同所有する物であると認定した。 また、その所在位置は近接しており、効用の補充性も認められる。 以上の事実及び認定により、スチール製物置及びペット小屋については、本件建物の従物であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 4 月 2 3 日 (水) 13:30-13:40	大分地方法務局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和 7 年 4 月 2 3 日 (水) 13:50-14:00	大分市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和 7 年 4 月 2 3 日 (水) 14:25-14:35	物件所在地 (大分市上野丘東 6 番 3 号)	物件調査・写真撮影
令和 7 年 5 月 2 0 日 (火) 9:20-9:50	物件所在地 (大分市上野丘東 6 番 3 号)	物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7 年 5 月 2 0 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 J を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

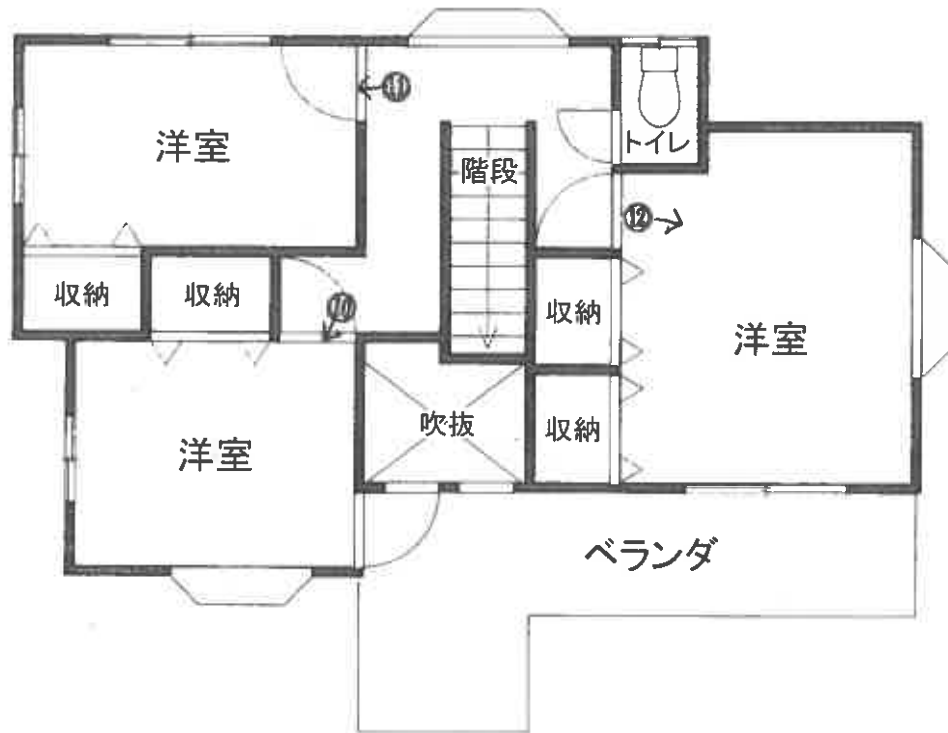
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：②→）

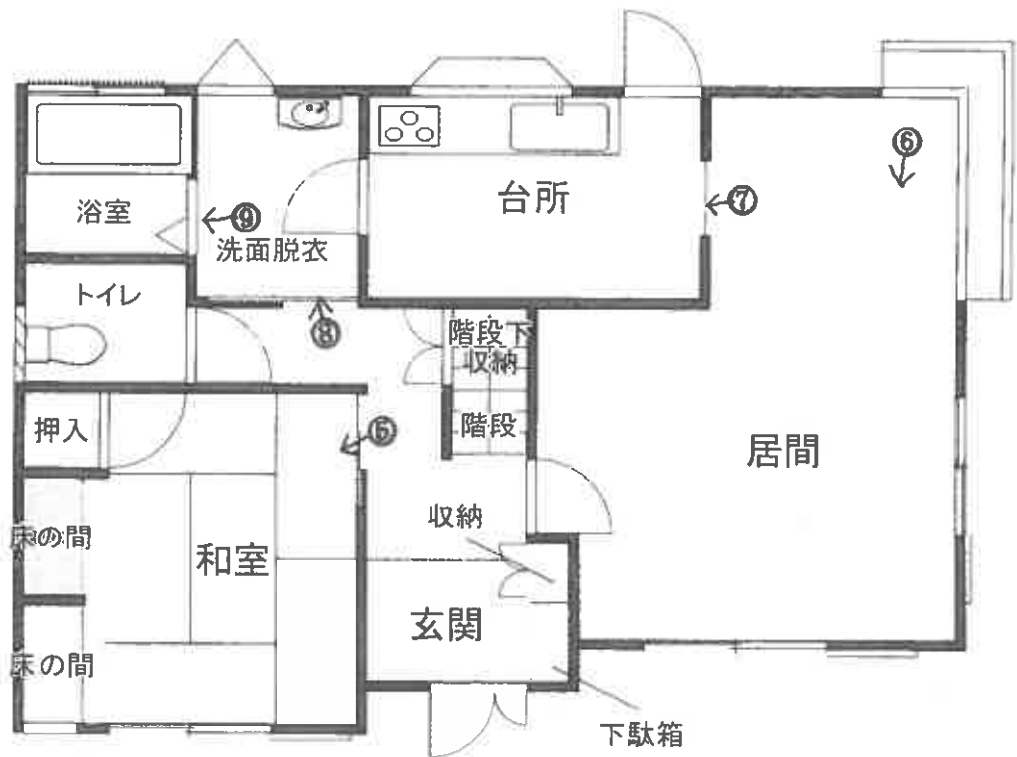


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

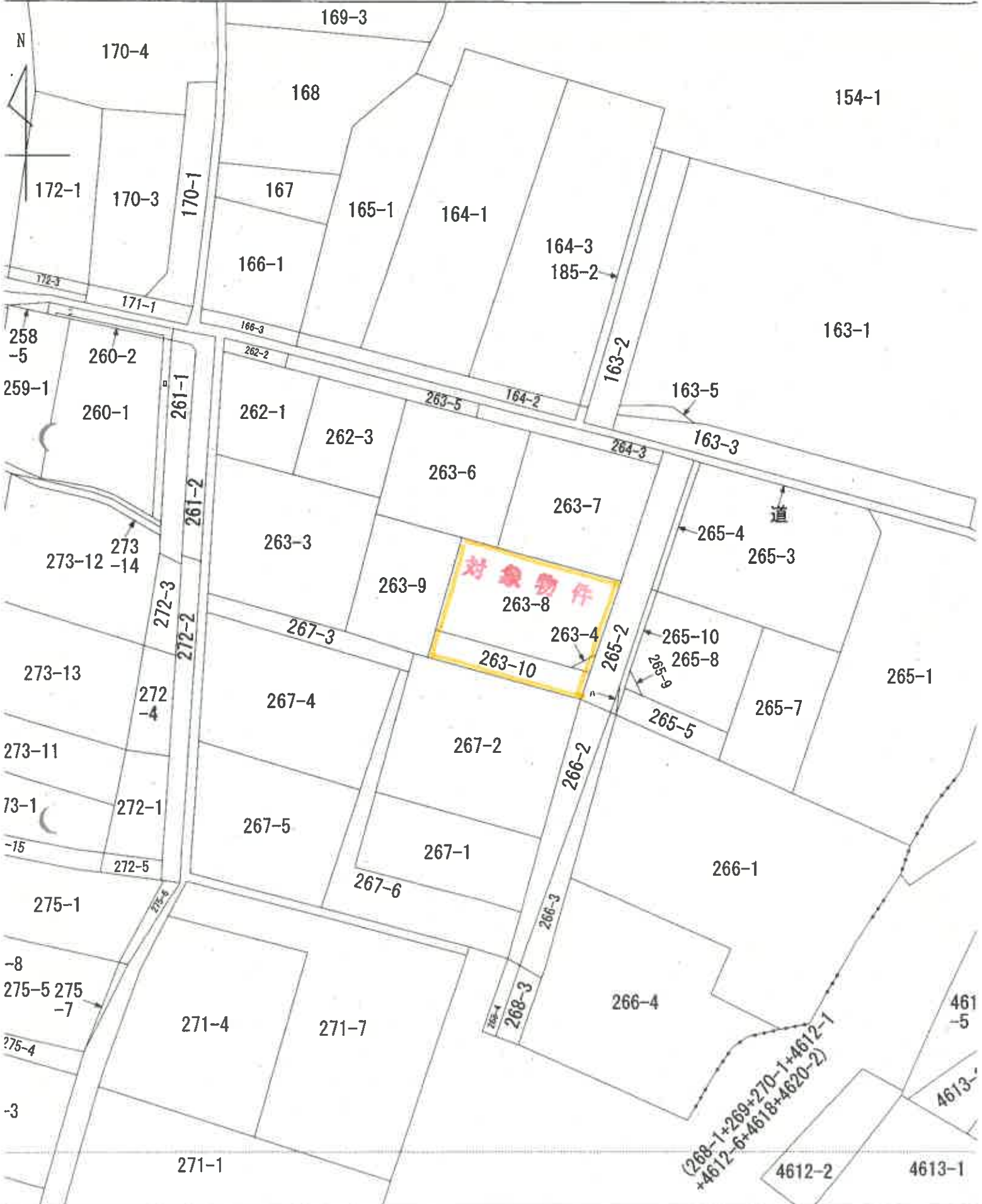


2階



1階





登記年月日：令和3年3月29日

地積測量図

地番	263-8
土地の所在	大分市上野丘東

RI-143

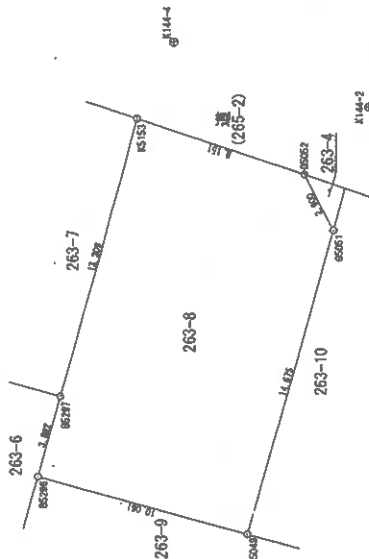
測量年月日	II系
令和2年9月30日	

測量の基準	既知点の名称及び座標値
測点	X座標 Y座標
RI-143	24712.653 57306.295
RI-144	24697.072 57357.796
RI-164	24644.880 57338.653

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K144-2	24673.869	57350.477
K144-4	24682.941	57353.511

地番	263-8				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	
B5296	24689.131	57333.347	158701.734068	3.482	
B5297	24688.111	57337.093	409675.761490	13.309	
K5153	24684.622	57349.937	253834.491050	8.151	
G5052	24676.886	57347.368	-126543.071408	2.900	
G5051	24675.521	57344.809	-412155.227263	14.675	
G5049	24679.434	57330.665	-282875.672508	10.061	
		合計	338.015429		
		合計面積	169.0077145		
		地積	169.00	m ²	



測量	境界線
G	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属プレート杭
B	金属板
G	計算点

作業機関	計画機関	縮尺	250
(法14条地図作成作業)			
(令和3年1月28日作成)			

登記年月日：令和3年3月29日

(10 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 263-4

土地の所在 大分市上野丘東

座 標 系		Ⅱ系
測量年月日	令和2年9月30日	

測量の基準		既知点の名称及び座標値			
測点	座標	点 名	X座標	Y座標	備 考
測量4等基準点	所	R1-144	24697.072	57357.796	真価
測量4等基準点	所	R1-164	24544.850	57348.653	真価
測量4等基準点	所	R1-513	24693.188	57395.295	真価

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K144-2	24673.869	57350.477
K144-4	24682.941	57353.511

地番 263-4				
NO	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
65052	24676.886	57347.368	47577.036208	2.000
65050	24674.988	57346.737	-63143.294292	2.000
65051	24675.521	57344.809	15570.253751	2.900
合 計			3.995667	
合 計 面 積			1.9978335	m ²
			1.99	m

記号	境界線種別
G	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属プレート杭
B	金属板
G	計算点

作業機関

(令和3年1月28日作成)

計画機関

R-144

(法14条地図作成作業)

縮尺

1

250



R1-144



登記年月日：令和3年3月29日

地積測量図

地番	263-10
土地の所在	大分市上野丘東

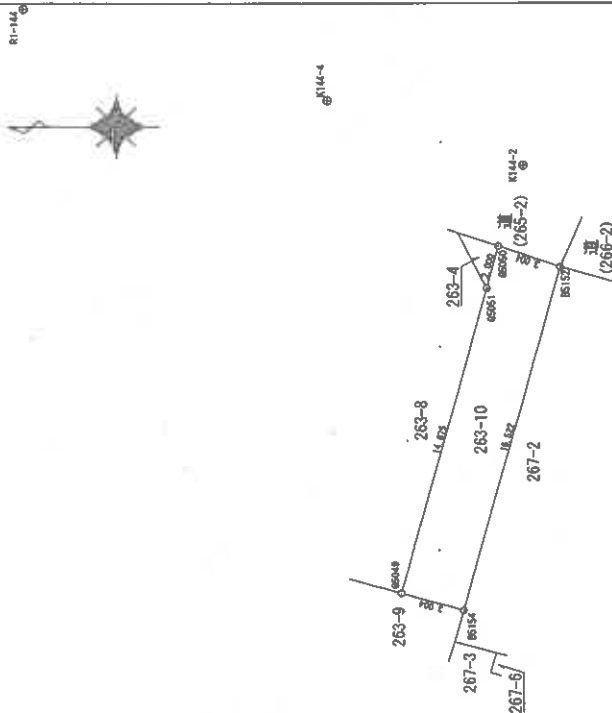
座標系	Ⅱ系
測量年月日	令和2年9月30日

測量の系	座標系	点名	X座標	Y座標	距離
測量の系	Ⅱ系	R1-143	24712.523	57346.293	真値
測量の系	Ⅱ系	R1-144	24697.072	57357.796	真値
測量の系	Ⅱ系	R1-164	24544.050	57338.653	真値

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K144-2	24673.869	57350.477
K144-4	24682.941	57353.511

地番	263-10				
NO	Xn	Yn	$Xn \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離	
65049	24679.434	57330.565	368834.141130	14.675	
65051	24675.521	57344.809	396584.973512	2.000	
65050	24674.988	57346.137	24206.163228	3.004	
65152	24672.137	57345.790	-416292.967601	16.522	
85154	24676.538	57329.864	-373232.637250	3.004	
		合計	99.673019		
		合計面積	49.8365095		
		合計地積	49.83		m



測点記号	境界線種別
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属プレート埋
B	金属板
G	計算点

作業樹図	作業樹図 (令和3年1月28日作成)	計画機図	縮尺 1/250
------	--------------------	------	----------

登記年月日：平成6年1月26日

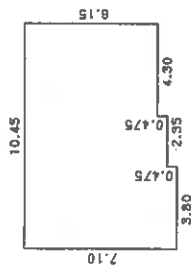
086267 各階平面図

建物図面

H6.1.26

家屋番号	263-8
建物の所在	大分市上野丘東263番地8

1 階

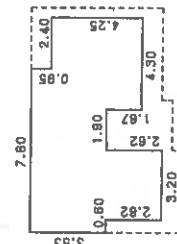


求積表

6.15 x 10.45	=	64.2675
0.475 x 6.15	=	2.92125
0.475 x 3.80	=	1.80500

合計	68.99375
床面積	68.99㎡

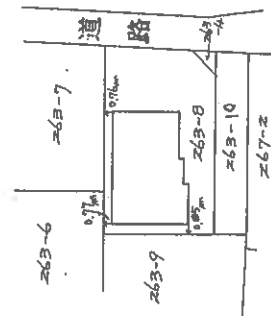
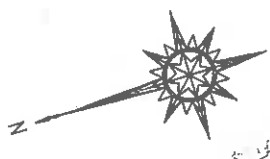
2 階



求積表

0.95 x 7.80	=	7.2200
2.58 x 10.00	=	25.8000
1.67 x 4.30	=	7.1810
2.62 x 3.20	=	8.3840

合計	48.5850
床面積	48.58㎡



作製者
土地家屋調査士

平成5年12月22日作成
縮尺 1/250

申請人
持分7/3

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(写真1) 本件各土地建物全景



(写真2) 本件各土地の接面道路



(写真 3) 物件 3 の土地上のペット小屋



(写真 4) 物件 3 の土地上のスチール製物置



(写真5) 本件建物内部 (1階)



(写真6) 本件建物内部 (1階)



(写真7) 本件建物内部 (1階)



(写真8) 本件建物内部 (1階)



(写真 9) 本件建物内部 (1 階)



(写真 10) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 1) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (2 階)



令和 6 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 5 月 20 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 日 評 価

提出日 令和 7 年 5 月 27 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 勝 海

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金8,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金40,000円
物件2(土地)	金3,740,000円
物件3(土地)	金1,100,000円
物件4(建物)	金3,300,000円

1 一括価格は、物件1～4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・2・3(土地)の内訳価格は物件4(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4(建物)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、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、原則として公共機関で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	大分市上野丘東 263番4 宅地 1.99㎡	
2	所在地目積	大分市上野丘東 263番8 宅地 169.00㎡	
3	所在地目積	大分市上野丘東 263番10 宅地 49.83㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市上野丘東263番地8 263番8 居宅 木造スレート葺2階建 1階 68.99㎡ 2階 48.58㎡ 延 117.57㎡	
番号	特 記 事 項		
	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・2・3)

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「大分」駅の南東方約2.0km(道路距離)。		
付 近 の 状 況	大分市中心市街地から南部近郊の丘陵地に位置し、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ旧来からの住宅地域。		
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種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成工事規制区域,周知の埋蔵文化財包蔵地(竜王遺跡)及び(上野遺跡群)に指定されている。(下記※1参照)	
	地 積	220.82㎡	
形 状	ほぼ整形		
間 口	約13.2m		
奥 行	約16.7m		
地 勢	概ね平坦		
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約4.0m舗装道路(準市道)「建築基準法第43条2項」に概ね等高に接面。		
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件4(建物)の敷地として利用されているほか,売却対象工作物であるスチール製物置とペット小屋「小屋内に遺骨箱が残置」が存する。 (添付の「土地建物位置関係図」参照) ・隣接地は戸建住宅地として利用されており境界は明瞭である。 ・庭には雑草や雑木が繁茂している。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	都市ガス配管	なし	
	公共下水道	あり	
	(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	※1 土地の区画形質を変更する工事(掘削等)をする場合は,事前に大分市教育委員会教育部文化財課への届出が必要となる。 ※ 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。		

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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4年11月30日新築 経過年数:33年 経済的残存耐用年数:0年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ボンタイル 内 壁 : ビニールクロス,タイル等 天 井 : ビニールクロス,化粧合板等 床 : フローリング,畳,塩ビシート等 設 備 : 電気,キッチン,浴室,トイレ等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (床面積;117.57㎡)
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途:居 宅 間 取 り : 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材:普通 施 工 : 普通
保守管理の現状	劣 る : ・長期間空家であり,水回り設備を中心として劣化が著しい。 ・家財道具が放置されているほか,粗大ゴミ,家庭ごみが残置されている。
建物の利用状況	建物所有者らが空家の状態で使用せず占有している。 (「現況調査報告書」参照)
特 記 事 項	※ 建築時期・構造・種類等から判断して、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお,詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3(土地)

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価の検討を行って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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	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	
1	76,500	0.97	1.99	0.85	130,000
2	76,500	0.97	169.00	0.85	10,660,000
3	76,500	0.97	49.83	0.85	3,140,000
一括価格(合計)					13,930,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

大分(県)ー16

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

$$82,400\text{円/㎡} \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/110 = 76,500\text{円/㎡}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件
 $1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 = 1.10$

イ 個別格差 : 行き止まり道路に接面 ー3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 経済的耐用年数を経過した建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、△15%の建付減価を行った。

(2) 物件4(建物)

当該建物(従物を含む)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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
	ア	イ	ウ	
4	150,000	117.57	0.07	1,230,000

ウ 現価率

経過年数33年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.10)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 0.07 \\ 0.10 &\times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.07 \end{aligned}$$

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)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	130,000	0.35	法定地上権	50,000
2	10,660,000	0.35	法定地上権	3,730,000
3	3,140,000	0.35	法定地上権	1,100,000
計				4,880,000

イ 最先順位の抵当権が設定された当時(平成30年6月7日設定)、物件1・2・3(土地)及び物件4(建物)は、いずれも同一人が所有しているため、物件1・2・3(土地)につき、法定地上権が成立する。よって敷地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を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)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占 有 市 場 性 減 価 率	競売市場性 修 正 率	競売市場性 修 正 率	評価額 (円;万円未満四捨五入)
	〈1(1)オ、1(2)エ〉ア	〈2(1)ウ〉イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	130,000	-50,000	-	0.90	0.60	40,000
2	10,660,000	-3,730,000	-	0.90	0.60	3,740,000
3	3,140,000	-1,100,000	-	0.90	0.60	1,100,000
4	1,230,000	+4,880,000	1.00	0.90	0.60	3,300,000
一括価格(合計)						8,180,000

ウ 占有減価率
減価不要。

エ 市場性修正率
粗大ゴミ・家庭ゴミ、遺骨箱が残置されている点を考慮し、修正率を90%と査定した。

オ 競売市場性修正率
前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

以下,余白

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格	:	大分(県)-16
所 在	:	大分市上野丘西305番8
価 格	:	82,400円/㎡
位 置	:	JR日豊本線「大分」駅2km
価 格 時 点	:	令和6年7月1日
地 積	:	204㎡
供 給 処 理 施 設	:	水道,下水
接 面 街 路	:	西側4m市道
用 途 指 定 等	:	第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%),準防火地域
地 域 の 概 要	:	一般住宅,アパートが建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 14条地図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 建物間取図
- 7 付近見取図

以 上

GS Maps





請求部	所在	大分市上野丘東				地番	263番8			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月29日				備付年月日(原図)	令和3年3月29日		補記事項		

登記年月日：令和3年3月29日

地積測量図

地番	263-4
土地の所在	大分市上野丘東

測量系	Ⅱ系
測量年月日	令和2年9月30日

測量の基準	既知点の名称	X座標	Y座標	距離
測量所 既知点	R1-144	24697.072	57357.795	真価
世界4級基準点	R1-164	24644.850	57338.653	真価
世界4級基準点	R1-513	24693.188	57355.295	真価

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K144-2	24673.869	57350.477
K144-4	24682.941	57353.511

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
65052	24676.886	57347.368	47577.036208	2.000
65050	24674.988	57346.737	-63143.294292	2.000
65061	24675.521	57344.809	15570.723751	2.900
	合計		3.995667	
	合計面積		1.9978335	m
	増減		1.99	m

図章	境界標機
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属プレート標
B	金属板
G	計算点

作業機関	計画機関	縮尺
(令和3年1月28日作成)	(法14条地図作成作業)	1/250

原図をA4に縮小
地積測量図(写)

登記年月日：令和3年3月29日

地積測量図

地番	263-8	＜
土地の所在	大分市上野丘東	

RI-143

測量系	II系
測量年月日	令和2年9月30日

測量の境界				境界点の名称及び座標値			
測量地	境界点	測量地	境界点	点名	X座標	Y座標	備考
測量地	境界点	測量地	境界点	RI-143	24712.672	57306.295	真値
測量地	境界点	測量地	境界点	RI-144	24697.072	57057.796	真値
測量地	境界点	測量地	境界点	RI-164	24644.850	57338.653	真値

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K144-2	24673.869	57350.477
K144-4	24682.941	57353.511

地番	263-8	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
NO					
B5296		24689.131	57333.347	158701.734068	3.882
B5297		24688.111	57337.093	409576.761400	13.309
K5153		24684.622	57349.937	253834.491050	8.151
G5052		24676.886	57347.368	-126543.071408	2.900
G5051		24675.321	57344.809	-412155.227263	14.675
G5049		24679.434	57330.665	-282871.671906	10.061
合計				338.01529	
合計面積				169.0077145	m
合計地積				169.00	m



項目	境界種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属プレート杭
B	金属板
G	計算点

作業機関	計画機関	縮尺	250
(令和3年1月28日作成)		(法14条地図作成作業)	

原図をA4に縮小
地積測量図(写)

登記年月日：令和3年3月29日

地積測量図

地番	263-10
土地の所在	大分市上野丘東

測量系	Ⅱ系
測量年月日	令和2年9月30日

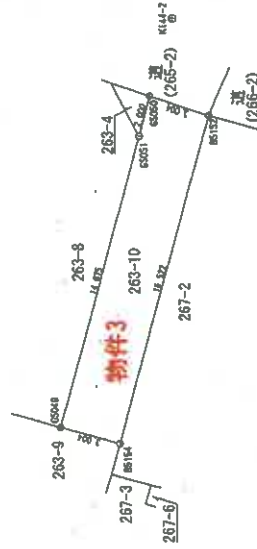
測量の名称	既知点の名称及び座標値	備考
測量開始点	点名	
測量終了点	X座標	Y座標
境界点	24712.521	57350.206
境界点	24697.072	57357.794
境界点	24654.850	57338.694

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
K144-2	24673.869	57350.477
K144-4	24682.941	57353.511

地番	263-10	Xn	Yn	$Xn - (Yn+1 - Yn-1)$	距離
NO					
G5049		24679.434	57330.665	368834.141130	14.675
G5051		24675.521	57344.809	396584.975512	2.000
G5050		24674.988	57346.737	24204.163228	3.004
B5152		24672.137	57345.790	-41092.967401	16.522
B5154		24676.530	57329.864	-373232.637250	3.004
合計				99.673019	
合計面積				49.835505	m ²

測量	境界線
G	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属プレート杭
B	金属板
G	計算点



作業機関	計画機関	縮尺	250
(法14条地図作成作業)			

(令和3年1月28日作成)

原図をA4に縮小
地積測量図(写)



土地建物位置関係図

登記年月日：平成6年1月26日

086267

各階平面図

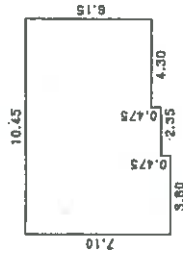
建物図面

H6.1.26

家屋番号 263-8

建物の所在 大分市上野丘東263番地8

階

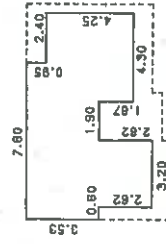


求積表

$6.15 \times 10.45 = 64.2675$
 $0.475 \times 6.15 = 2.92125$
 $0.475 \times 3.80 = 1.80500$

合計 68.99375
床面積 68.99㎡

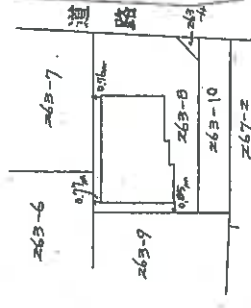
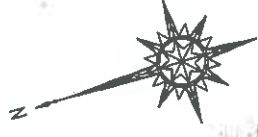
2階



求積表

$0.95 \times 7.60 = 7.2200$
 $2.58 \times 10.00 = 25.8000$
 $1.67 \times 4.30 = 7.1810$
 $2.62 \times 3.20 = 8.3840$

合計 48.5850
床面積 48.58㎡



作製者

土地家屋調査士

申請人

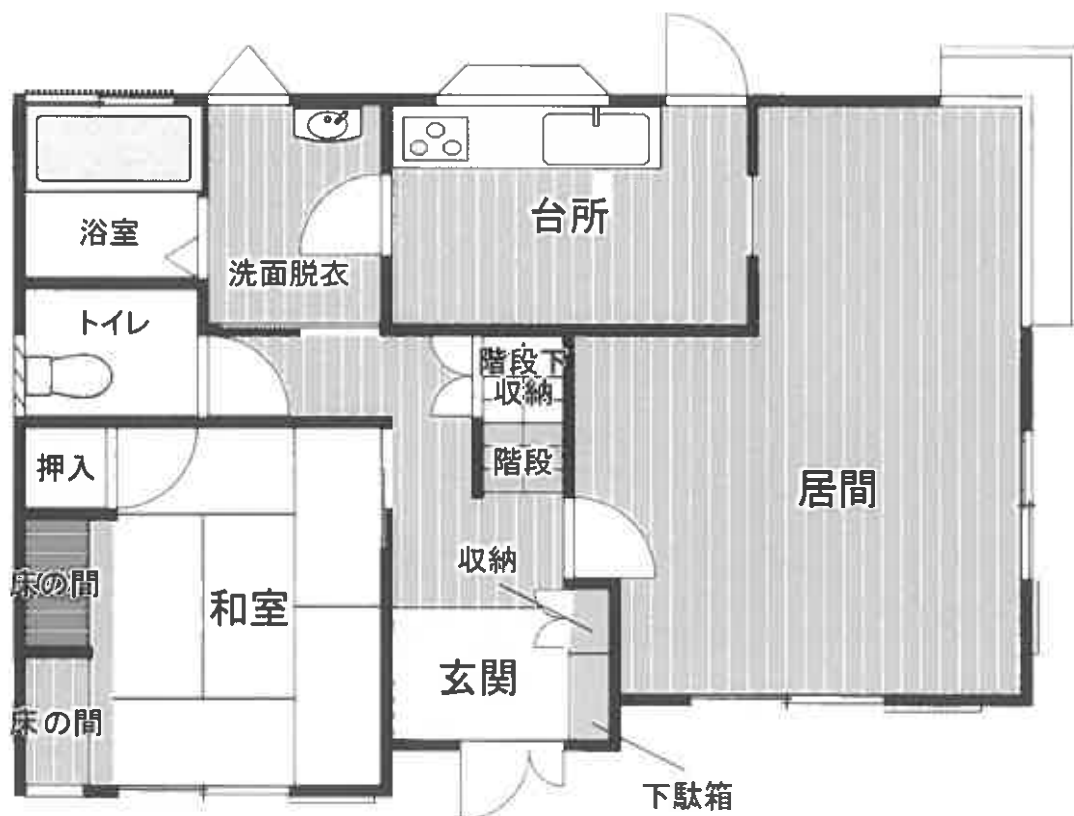
縮尺 1/500

平成5年12月22日作成

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印紙)

原図をA4に縮小



建物間取図

