

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 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 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	28,210,000 22,568,000		5,642,000	72,234	25,797
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市中島西二丁目 5506番地1

建物の名称 デュオヒルズ大分中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島西二丁目 5506番1の1401

建物の名称 1401号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 81.61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 大分市中島西二丁目5506番1

地 目 宅地

地 積 1818.00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 715335分の8562

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 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 大分市中島西二丁目 5506 番地 1

建物の名称 デュオヒルズ大分中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島西二丁目 5506 番 1 の 1401

建物の名称 1401 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 81.61 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 大分市中島西二丁目 5506 番 1

地 目 宅地

地 積 1818.00 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 715335 分の 8562

令和7年(ケ)第 12号
令和7年5月12日受理
令和7年5月30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 大分市中島西二丁目 5506番地1

建物の名称 デュオヒルズ大分中島

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中島西二丁目 5506番1の1401

建物の名称 1401号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 81.61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 大分市中島西二丁目5506番1

地 目 宅地

地 積 1818.00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 715335分の8562

不動産の表示	「物件目録」のとおり																			
住居表示	大分市中島西2丁目5番1-1401号 デュオヒルズ大分中島																			
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 上記の者が本建物に動産類を残置し住居（空き家）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 9850円 修繕積立金 7710円 ライフサポートサービス費 330円 インターネット利用料 908円 コミュニティ費 100円 水道基本料金 2384円 令和7年5月15日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計57万4614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	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">管 理 費</td><td style="width: 30%;">26万5950円</td><td style="width: 40%;">（令和5年3月分～令和7年5月分）</td></tr> <tr> <td>修 繕 積 立 金</td><td>20万8170円</td><td>（令和5年3月分～令和7年5月分）</td></tr> <tr> <td>ライフサポートサービス費</td><td>8910円</td><td>（令和5年3月分～令和7年5月分）</td></tr> <tr> <td>インターネット利用料</td><td>2万4516円</td><td>（令和5年3月分～令和7年5月分）</td></tr> <tr> <td>コミュニティ費</td><td>2700円</td><td>（令和5年3月分～令和7年5月分）</td></tr> <tr> <td>水道基本料金</td><td>6万4368円</td><td>（令和5年3月分～令和6年6月分）</td></tr> </table>		管 理 費	26万5950円	（令和5年3月分～令和7年5月分）	修 繕 積 立 金	20万8170円	（令和5年3月分～令和7年5月分）	ライフサポートサービス費	8910円	（令和5年3月分～令和7年5月分）	インターネット利用料	2万4516円	（令和5年3月分～令和7年5月分）	コミュニティ費	2700円	（令和5年3月分～令和7年5月分）	水道基本料金	6万4368円	（令和5年3月分～令和6年6月分）
管 理 費	26万5950円	（令和5年3月分～令和7年5月分）																		
修 繕 積 立 金	20万8170円	（令和5年3月分～令和7年5月分）																		
ライフサポートサービス費	8910円	（令和5年3月分～令和7年5月分）																		
インターネット利用料	2万4516円	（令和5年3月分～令和7年5月分）																		
コミュニティ費	2700円	（令和5年3月分～令和7年5月分）																		
水道基本料金	6万4368円	（令和5年3月分～令和6年6月分）																		
管理費等照会先	（株）フージャースリビングサービス																			
その他の事項	未払金について年14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用が加算される。（管理規約66条2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 ）																			
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

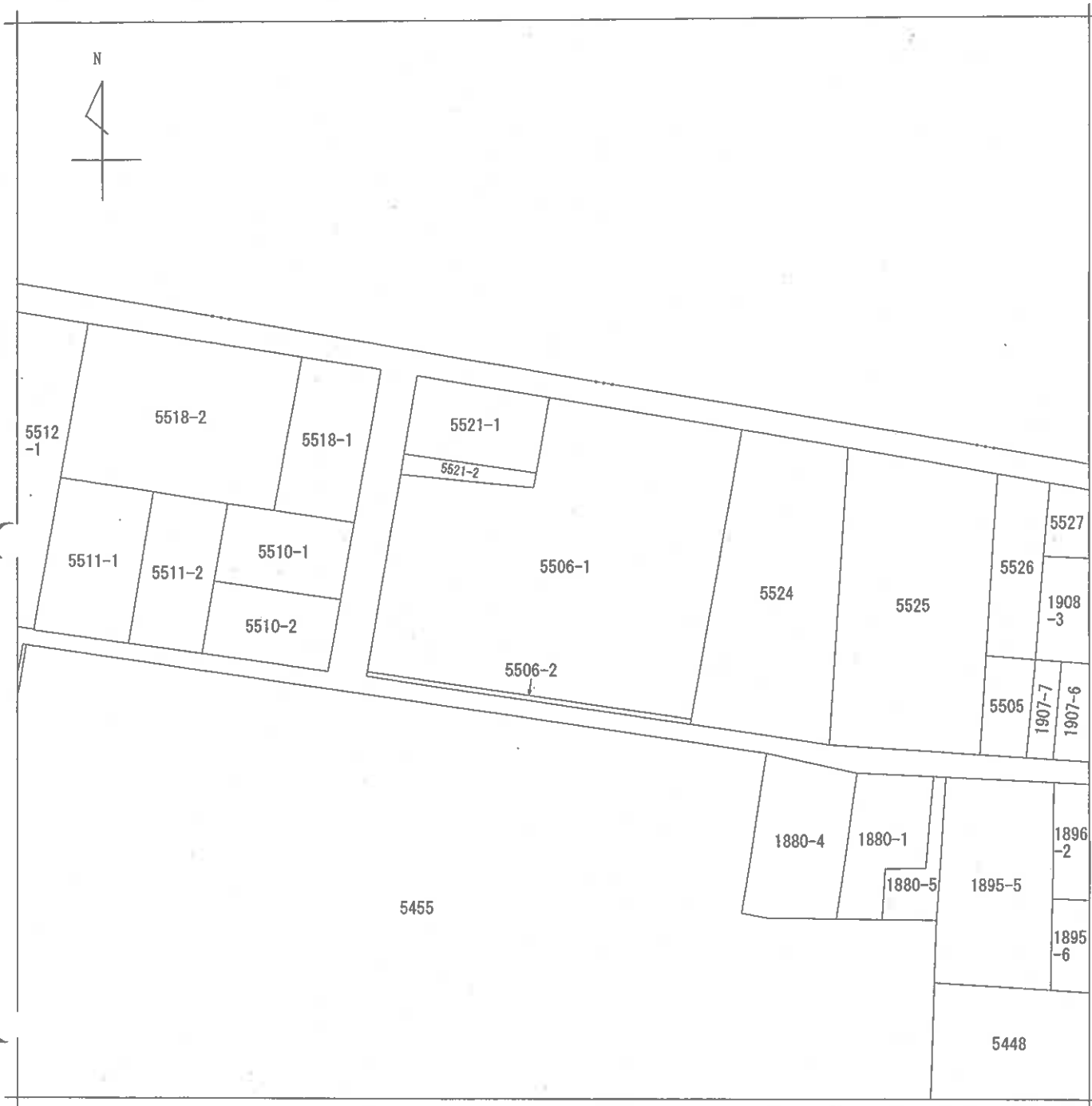
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社職員	1 本件物件は現在所有者が空き室として使用しています。 2 買受人が本件マンション敷地内に駐車場を確保できるか否かについて駐車場は空いていますが必ずしも確保できるとは限りません。ただし現在は機械式駐車場に空きがあります。 3 令和7年5月15日現在での遅延損害金は9万2595円です。 4 当マンション管理組合対応のため弊社は本件事件が終了した場合、終了した旨の通知書を弊社に送付して頂くようお願いします。

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管理会社職員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枚目のとおり認めた。 2 駐車場については管理会社によると機械式駐車場に空きがあるとの回答である。 3 本件マンション敷地接面道路（5506番2）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。

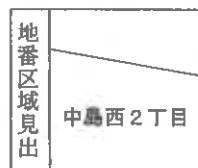
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月12日 (月) 8 : 10 - 8 : 25	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和 7 年5月12日 (月) 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5月12日 (月) 9 : 00 - 9 : 10	執行官室	所有者に連絡書面発送 (普通郵便)
令和 7 年5月12日 (月) 9 : 20 - 9 : 30	執行官室	管理会社に照会書送付 (普通郵便)
令和 7 年5月15日 (木) 14 : 45 - 14 : 55	執行官室	管理会社職員聴取 (電話)
令和 7 年5月16日 (金) 13 : 30 - 13 : 40	執行官室	立会人依頼 (電話), 解錠業者依頼 (電話)
令和 7 年5月28日 (水) 9 : 15 - 10 : 40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
(特記事項) ■ 令和 7 年 5 月 2 8 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



公 図 写



請 求 分	所 在	大分市中島西二丁目				地 番	5506番1			
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 事 記 項		

登記年月日：令和1年5月23日

(6 枚目)

地積測量図

地番 A 5506番1
B 5506番2

土地の所在 大分市中島西二丁目

求積表

(世界測地系の座標値)

地番 ① 5506番1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
KH1	27280.749	56703.908	-27.061	-735244.348589
CP9	27267.208	56706.632	-16.939	-461879.236312
KH6	27264.315	56686.969	-17.452	-475816.828380
KH7	27253.201	56688.180	3.475	94704.873475
P2	27234.781	56690.444	49.633	1351743.855379
P1	27241.544	56737.813	42.249	1150927.992458
KH2	27284.246	56732.693	-33.905	-925078.360630
合 計				-3636.019707
合 計 面 積				1818.00 ㎡

地番 ② 5506番2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
P2	27234.781	56690.444	-47.290	-1287832.783490
KH6	27234.139	56690.523	9.600	261447.734400
KH5	27238.484	56700.044	18.709	508548.857246
KH4	27236.794	56709.232	37.861	1030939.889694
KH3	27240.862	56737.885	28.581	778671.076822
P1	27241.544	56737.813	-47.451	-1292636.504344
合 計				-63.739872
合 計 面 積				31.86 ㎡

総合計面積 1849.8796895 ㎡

路線点	経緯点	測角	方向角	距離	距離点	測角	方向角	距離
IN.1	IN.2	0°00'00"	91°02'00"	51.514	IN.1	0°00'00"	271°02'00"	51.514
CP9	CP9	33°27'02"	124°29'02"	32.289	CP9	324°07'12"	235°06'12"	30.549
P1	P1	55°44'32"	126°40'32"	73.384	P1	259°21'59"	170°23'59"	43.816
P2	P2	76°16'54"	167°18'54"	51.985	P2	307°48'22"	218°51'22"	63.910

基本基準点

点名	種別	X座標	Y座標
SP223	街区多角点	27361.760	56790.774
SP224	街区多角点	27292.366	56795.966
SP225	街区多角点	27393.002	56670.399
SP229	街区多角点	27340.933	56672.332

座標一覧表

座 号	X座標	Y座標	備 考
IN.1	27285.478	56679.033	引張点(金属板)
IN.2	27284.549	56730.539	引張点(金属板)

平面直角座標系の番号又は記号

II

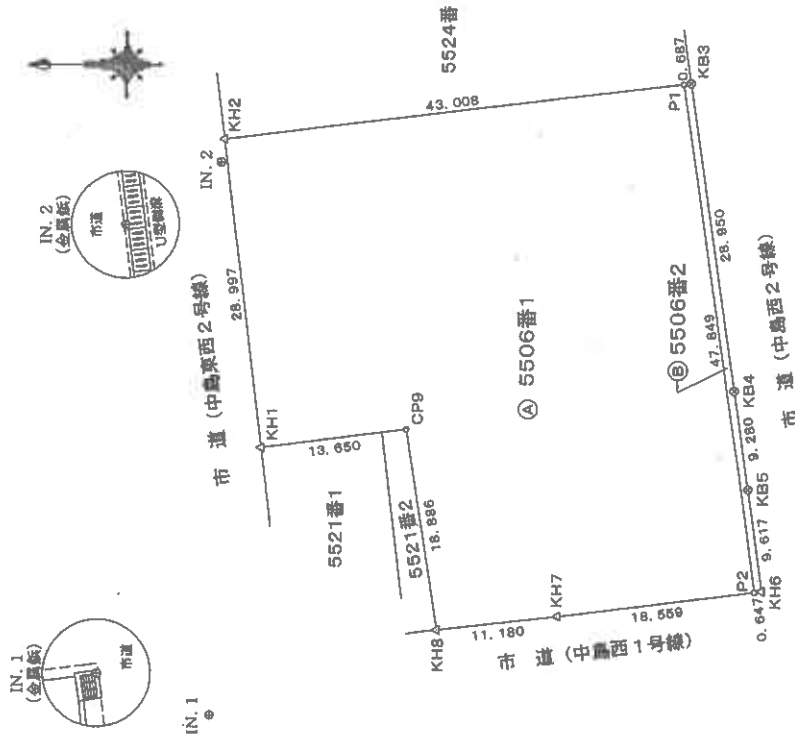
測量年月日 令和元年5月22日

作成者

縮尺 1/2日作成)

申請人

縮尺 1/500



境界線の種類	
凡	金属板
例	金属板
⊕	引張点(金属板)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

中島西二丁目5506番1の1401

家屋番号

大分市中島西二丁目5506番地1

建築物の所在

建築物平面図

各階平面図

1.235 X 1.065 = 1.315275

1.730 X 1.385 = 2.423750

1.830 X 1.280 = 2.366000

0.985 X 5.720 = 5.634200

8.950 X 11.520 = 103.089600

0.435 X 3.050 = 1.326750

計 81.611875

床面積 81.61 m²

1.235

1.230

1.170

1.860

1.280

1.038

8.720

0.386

2.760

0.435

3.060

6.285

11.520

2.300

0.515

0.88

1.235

1.230

1.170

1.860

1.280

1.038

8.720

0.386

2.760

0.435

3.060

6.285

11.520

2.300

0.515

0.88

5521-1

5521-2

5506-1

5506-2

5524

道路

道路

道路

道路

建築物の存する部分 14階

5521-1

5521-2

5506-1

5506-2

5524

道路

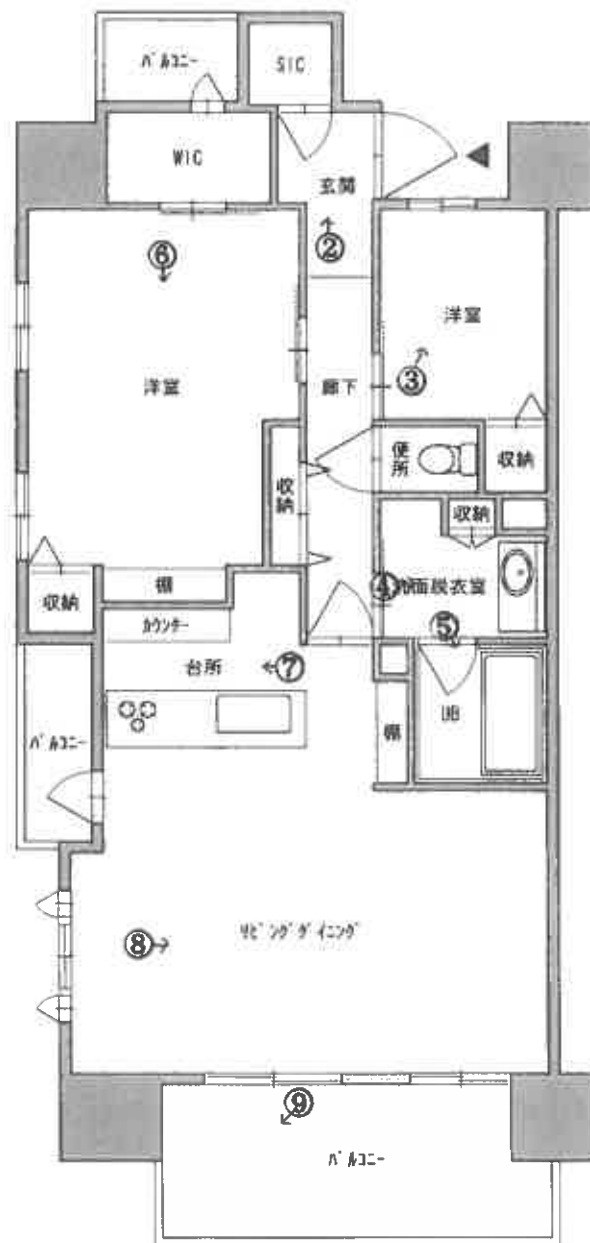
道路

道路

道路

建築物の存する部分 14階

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



物件(1)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 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 5 月 14 日 受 理
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 6 月 11 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

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 28,210,000 円

- ① 上記価格は、現所有者の滞納管理費等相当額を考慮後の価額である。

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。
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。

第 3 目 的 物 件

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称	(一棟の建物の表示) 大分市中島西2丁目 5506番地1 デュオヒルズ大分中島	
	家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 中島西2丁目 5506番1の1401 1401号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 14階部分 81.61㎡	
	土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 大分市中島西2丁目 5506番1 宅地 1,818.00 ㎡	
	土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(敷地権の表示) 1 所有権 715335分の8562	
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 敷地の概況、及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「大分」駅から北方へ約1.5km(道路距離)、大分交通「日赤病院入口」停留所からは東方へ約0.2km(道路距離)に位置している。	
付 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、大分市中心市街地の北方近郊に位置しており、地域内は中高層共同住宅が多く建ち並ぶほか、戸建住宅、低層事務所等が混在し、駐車場等の空閑地も残在する大分市中心商業地に近接する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) 商業地域 指定建ぺい率 80 % 指定容積率 400 % 準防火地域 大分市景観条例 大分市環境保全条例 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 (形状・規模等)	地積 : 1,818.00 m² ※ 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。 間口 : 約 29.0 m 奥行 : 約 43.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね整形地 (後掲「公図写」「地積測量図写」を参照)	
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約8m程度の舗装市道「中島東西2号線」に、西側が幅員約5.5m程度の舗装市道「中島西1号線」(いずれも建築基準法第42条1項1号の道路)にそれぞれ概ね等高に接面するほか、南側が幅員約3.5m程度の舗装市道「中島西2号線」(建築基準法第42条2項の道路)に概ね等高に接面する三方路地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	評価対象不動産が存する区分所有建物の敷地として利用されている。 なお、北西側隣接画地は現況青空駐車場の敷地として利用されているほか、東側隣接画地は現況事務所(マンション販売事務所)の敷地として利用されており、当該画地内に越境物等は現存しない。 (別紙「現況調査報告書」参照) 目的外建物 あり	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 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	特記すべき事項はない。	

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	デュオヒルズ大分中島
建物の用途	共同住宅 (総戸数 : 99 戸)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 令和3年2月26日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 5 年 経済的残存耐用年数 : 約 35 年
構造	構造 : 鉄筋コンクリート造 階層 : 15 階建 基礎 : 杭基礎 延床面積 : 7,495.60 m ²
仕様	屋根 : 陸屋根等 外壁 : ボンタイル吹付、タイル張、石張等 その他 : 特別なものはない
設備等	エレベーター : 乗用 9人 600kg 1基、乗用 13人 850kg 1基 駐車場 : 屋外平面駐車場 13台 機械式駐車場 75台 駐輪場 : 有り 集会所等 : なし その他 : オートロック、宅配ボックス等
建物の品等	総合 : 普通 使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : 有り (名称) デュオヒルズ大分中島管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社フージャースリビングサービス 管理形態 : 管理人室有り 昼間常駐
管理の状況	普通
特記事項	特記すべき事項はない。

(2) 専有部分の概要 (物件 1)

家 屋 番 号	中島西2丁目 5506番1の1401
構 造	鉄筋コンクリート造 階層: 15 階建 14 階部分
位 置	主要開口部方位 : 南向き 南西角部屋 14 階部分 (1401 号室)
現 況 床 面 積	81.61 m ² 登記簿数量 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記簿数量を採用する。
間 取 り	2LDK (後掲「建物間取図」を参照) バルコニー: 有り (1 ヶ所)
仕 様	内 壁 : ビニールクロス張等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 建 具 : 木製、アルミ製等 設 備 : 風呂、便所、ガス湯沸器等 そ の 他 : 特別なものはない
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 9,850 円/月 修繕積立金 : 7,710 円/月 駐 車 料 : なし 水 道 料 : 2,384 円/月 そ の 他 : 1,338 円/月 (ライフサポートサービス費、インターネット利用料、コミュニティ費 滞 納 額 : 574,614 円 (2025年5月15日 現在) その他滞納額 : 92,595 円 (遅延損害金)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現所有者が自己の住居として居住していたが、現在は動産を残置した空家の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

第 5 評価額算出の過程

1. 基準階の標準価格(比準価格)の査定

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する本件評価対象不動産と同類型の区分所有建物の取引事例、及び売り出し価格等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階(14階)中間専有部分の1㎡当たりの価格を、下記A・Bの取引事例等から求められた価格を関連付けて、485,000 円/㎡と査定した。

「取引事例」A：				「取引事例」B：			
令和 7 年 3 月 341,021 円/㎡				令和 7 年 6 月 507,409 円/㎡			
所在地：大分市中島西2丁目				所在地：大分市中島西2丁目			
階層・位置：12階建、8階部分 南西角部屋				階層・位置：15階建、15階部分 中間部屋			
専有面積：82 ㎡ (4LDK)				専有面積：67 ㎡ (3LDK)			
建築時期：平成20年頃 新築				建築時期：令和3年頃 新築			

(比 準 表) 基準階の標準価格(比準価格)： 485,000 円/㎡

事例 番号	事例価格 (円/㎡) ア	事 情 補 正 イ	時 点 修 正 ウ	標準化 補 正 エ	地域格差 修 正 オ	建物品等 比 較 カ	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	341,021	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{92}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{87}$	473,000
B	507,409	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	497,000

◇ 事 情 補 正：取引形態の種別、及び取引に介在している特殊事情等の有無を考慮して上記のとおり査定した。

◇ 時 点 修 正：近隣地域及び周辺地域に所在する区分所有建物の取引価格の推移・動向を総合的に勘案のうえ、採用した取引事例等に係る時点修正率を上記のとおり査定した。

◇ 標 準 化 補 正：事例 A：92 % (相乗積) 事例 B：102 % (相乗積)

・ 階 層：88 %	・ 階 層：102 %
・ 位 置：105 %	・ 位 置：100 %
・ 形 状：100 %	・ 形 状：100 %
・ 規 模：100 %	・ 規 模：100 %
・ 棟内品等：100 %	・ 棟内品等：100 %

◇ 地 域 格 差 修 正：事例 A：90 % (相乗積) 事例 B：100 % (相乗積)

・ 接 近 条 件：100 %	・ 接 近 条 件：100 %
・ 環 境 条 件：90 %	・ 環 境 条 件：100 %
・ その他条件：100 %	・ その他条件：100 %

◇ 建 物 品 等 比 較：事例 A：87 % (相乗積) 事例 B：100 % (相乗積)

・ 建 物 品 等：100 %	・ 建 物 品 等：100 %
・ 経 過 年 数：87 %	・ 経 過 年 数：100 %
・ 管 理 状 況：100 %	・ 管 理 状 況：100 %

2. 評価額の決定

標準階の 比準価格 (円/㎡) ア	専有 面積 (㎡) イ	個別格差 修正率 (注) ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正 オ	占有減価 カ	その他 控除減価 キ	評価額 (円) (千円未満切捨)
(物件 1)							
485,000	81.61	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{70}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{97}{100}$	28,210,000

(注)個別格差修正率の内訳

物件番号	階層 (%) a	位置 (%) b	形状 (%) c	規模 (%) d	品等 (%) e	個別格差修正率 (%) $a \times b \times c \times d \times e$
物件 1	100	105	100	100	100	105

ウ 評価対象不動産の階層、位置、形状、規模、品等の程度等を総合的に勘案のうえ、個別格差修正率を上記のとおり査定した。

エ 本件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取引市況の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

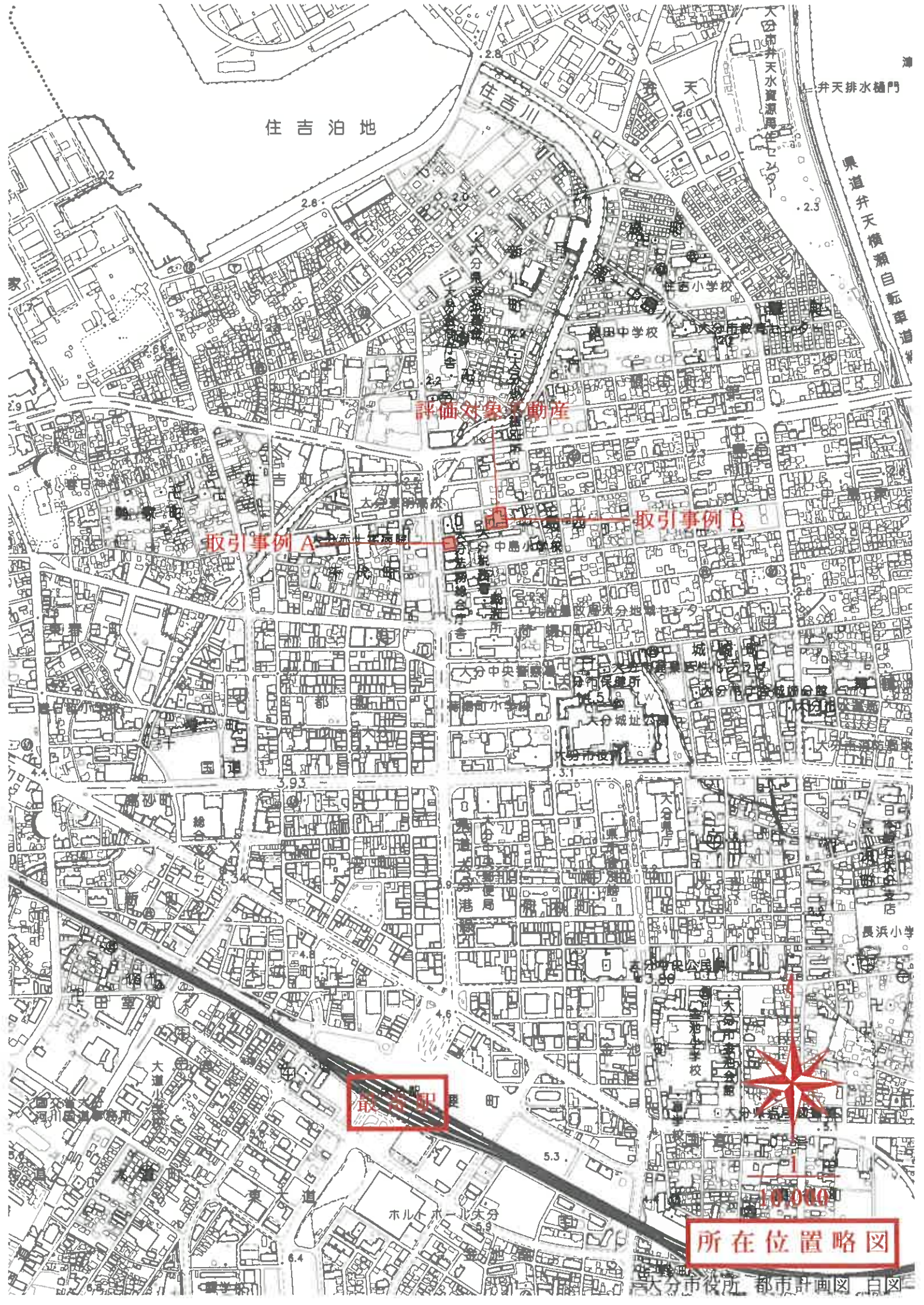
オ 本件評価対象不動産に係る競売特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係、並びに占有状況等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり査定した。

カ 評価対象建物の現実の占有状況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。

キ 本件評価対象不動産に係る管理費、及び修繕積立金等の滞納管理費等相当額を総合的に勘案して、上記のとおり査定した。

第 6 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. 建物間取図
6. 近隣案内図



住吉泊地

住吉川

天

井天排水樋門

県道井天横瀬自転車道

評価対象不動産

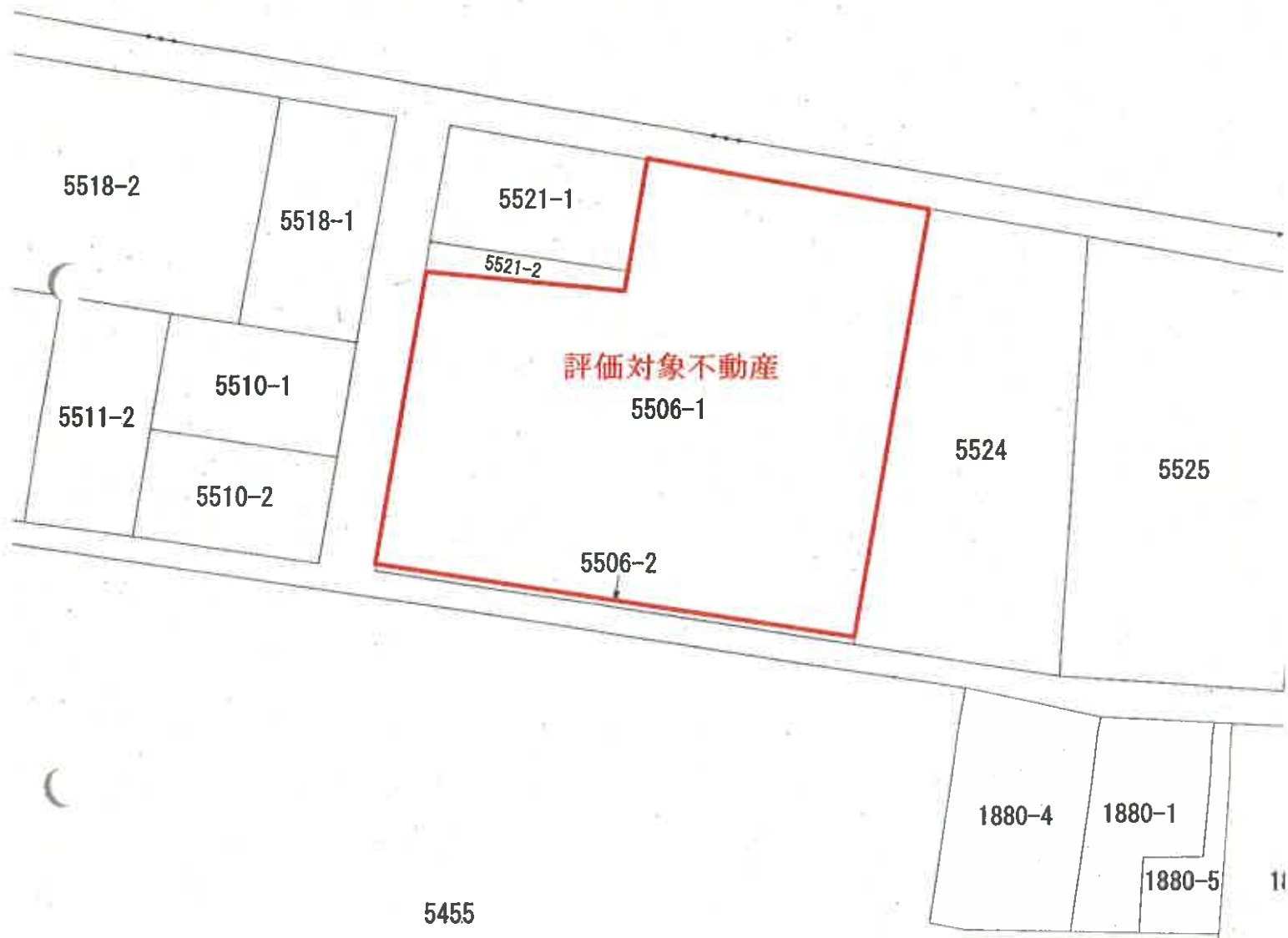
取引事例 A

取引事例 B

最寄駅

10,000
所在位置略図

大分市役所 都市計画図 白図



1
600

公 図 写

登記年月日：令和1年5月23日

地積測量図

地番 A 5506番1
B 5506番2

土地の所在 大分市中島西二丁目

物件(1)

求積表

(地積測量図の添付資料)

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
KH1	27280.749	58703.908	-27.061	-738244.348689
CP9	27287.208	58703.632	-16.939	-461879.238312
KH6	27284.315	58886.969	-17.452	-476816.825360
KH7	27253.201	58888.180	3.473	94704.873475
P2	27234.781	58890.444	49.633	1331745.885373
P1	27241.544	58737.813	42.249	1160927.992456
KH2	27284.246	58732.693	-33.905	-928072.360630
合計				-3636.019707
合計面積				1818.00 ㎡

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
P2	27234.781	58890.444	-47.280	-1287932.793490
KH6	27234.139	58890.523	9.600	261447.734400
KH5	27236.484	58700.044	18.709	508548.887246
KH4	27236.794	58709.232	37.861	1030939.889894
KH3	27240.882	58737.895	28.581	776671.076822
P1	27241.544	58737.813	-47.461	-1292638.504344
合計				-63.739872
合計面積				31.86 ㎡

地積合計面積 1849.8796895 ㎡

観測点	観測角	方位角	距離	観測点	距離	方位角	距離
IN.1	IN.2	0°00'00"	91.514	IN.1	0°00'00"	51.514	
CP9	55°27'02"	124°20'02"	32.269	CP9	59°07'12"	235°09'12"	30.349
P1	35°44'32"	120°45'32"	73.384	P1	259°21'50"	170°23'50"	43.616
P2	70°16'54"	187°18'54"	51.966	P2	307°49'22"	213°51'22"	63.910

基本基準点

点・名	緯度	経度	Y座標
37323	緯度多角点	27391.760	56790.774
37324	緯度多角点	27292.365	56785.966
37328	緯度多角点	27393.002	56070.399
37329	緯度多角点	27340.933	56672.332

座標一覧表

点・名	X座標	Y座標	備考
IN.1	27285.478	58679.033	引張点(金属板)
IN.2	27284.549	58730.839	引張点(金属板)

平面直角座標系の番号又は記号

II

測量年月日 令和元年5月22日

作成者

縮尺 1/

2日作成)

申請人

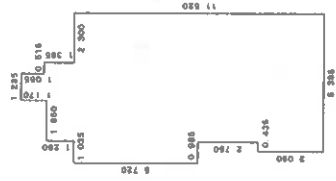
物件(1) 100

地積測量図写

建物図面図
各階平面図

家屋番号
中島西二丁目5506番1の1401

建物の所在
大分市中島西二丁目5506番地1



求積表

1. 235 X 1. 065	=	1. 315275
1. 750 X 1. 385	=	2. 423750
1. 850 X 1. 280	=	2. 368000
0. 985 X 5. 720	=	5. 634200
5. 950 X 11. 520	=	68. 544000
0. 435 X 3. 020	=	1. 326750
計		81. 611975

床面積 81. 61 m²

評価対象不動産
物件(1)

物件(1)

建物図面写

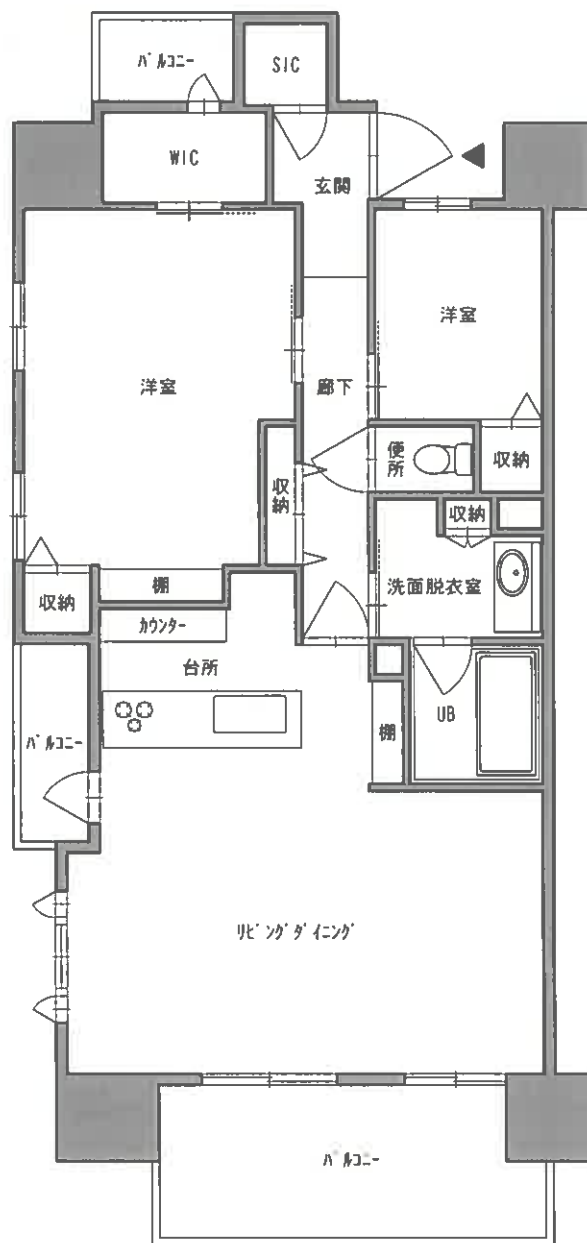
各階平面図写

作成者

申請人

縮尺 1/250

25日作成

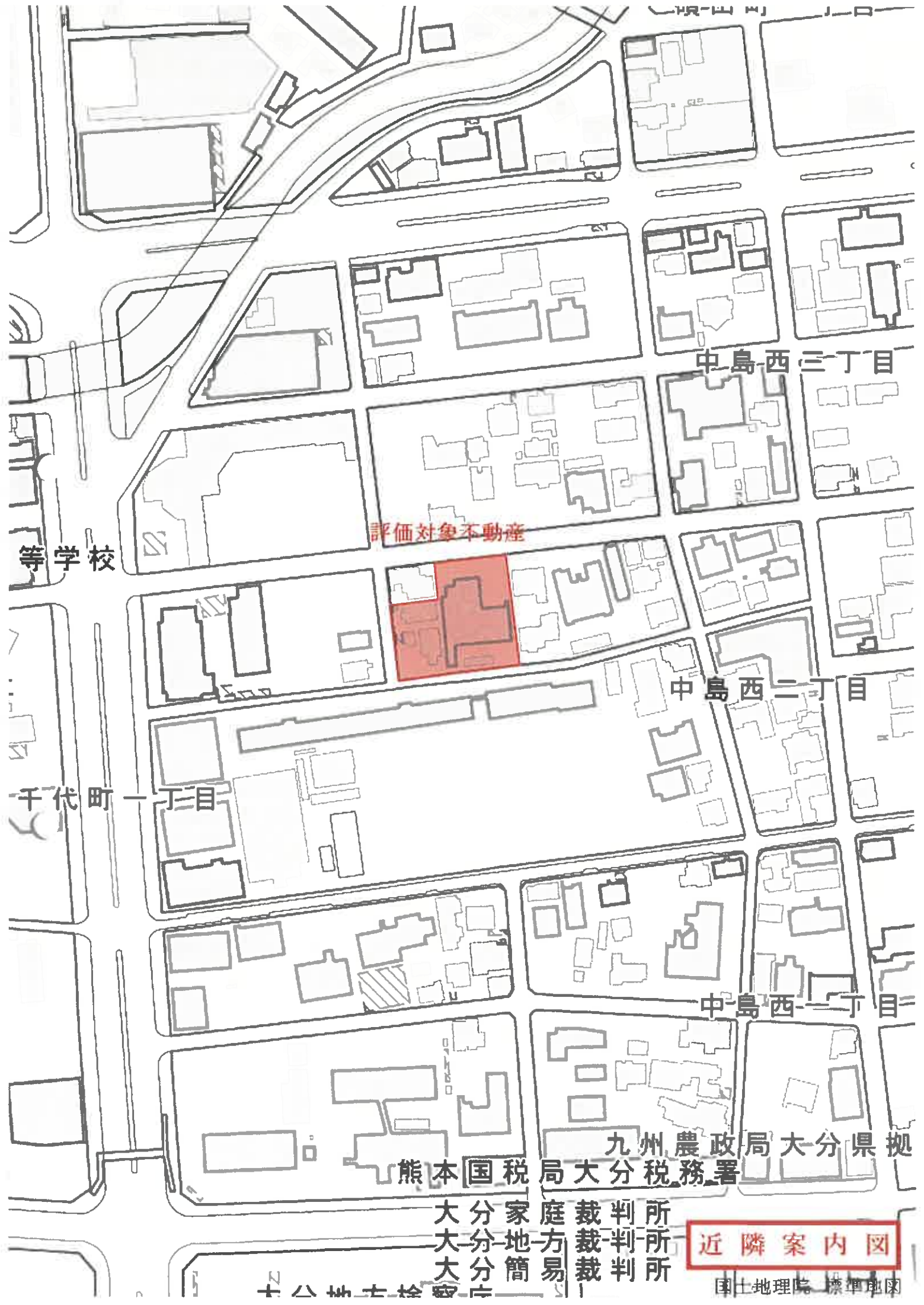


物件(1)間取図



建物間取図

(評価人作成)



等学校

中島西三丁目

評価対象不動産

中島西二丁目

千代町一丁目

中島西一丁目

熊本国税局大分税務署

大分家庭裁判所
大分地方簡易裁判所
大分簡易裁判所

近隣案内図

大分県庁

国土地理院 標準地図