

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 23 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 11 月 11 日から 令和 7 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 25 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 12 月 15 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 10 月 23 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, 2	14,080,000 11,264,000	一括	2,816,000	137,397	24,534
1	6,300,000				
2	7,780,000				
				</	

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市横塚一丁目
 - 地 番 109 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 381.00 平方メートル

- 2 所 在 大分市横塚一丁目 109 番地
 - 家屋 番号 109 番
 - 種 類 事務所
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 57.13 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 24.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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, 2】

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, 2】

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

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 大分市横塚一丁目
 - 地 番 109番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 381.00平方メートル

- 2 所 在 大分市横塚一丁目 109番地
 - 家屋 番号 109番
 - 種 類 事務所
 - 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 57.13平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 - 床 面 積 24.02平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 7 月 15 日受理
令和 7 年 8 月 13 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 大分市横塚一丁目
 地 番 109番
 地 目 宅地
 地 積 381.00平方メートル

- 2 所 在 大分市横塚一丁目 109番地
 家屋 番号 109番
 種 類 事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 57.13平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 24.02平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分市横塚1丁目2番13号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。なお、他の者の占有を徴表する物は存在しない。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 売却対象物件（土地の定着物）であるアルミ製カーポート約15㎡、アルミ製自転車置場約6㎡、アルミ製フェンス、看板及び石像あり ☒ 本土地の接面道路である地番1002番の土地は大分市の市道である。		
建物	物件 2		
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） ☐ 種類： ☐ 構造：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： 建築時期：		
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空事務所及び車庫として使用せず占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 売却対象物件（従物）である可動式物置約1㎡及び同（附合物）であるソーラー発電パネルあり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
匿名希望の近隣者ら	1 本件建物は明生工業株式会社が事務所及び車庫として同社が使用していました。 2 本件建物の隣には前記会社の代表者の自宅もありますが、何処かに転居したようで最近は姿を見かけません。同じ頃から本件建物も人の出入りが無くなりました。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件受命物件の占有関係は、匿名希望の近隣者らの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 アルミ製カーポート約15㎡、アルミ製自転車置場約6㎡、アルミ製フェンス、看板及び石像については本件土地に定着しているため売却対象物件と認定した。 3 可動式物置については社会通念上建物の従物と認定し、ソーラー発電パネルについては建物に附合している物と認定し、それぞれ売却対象物件と認定した。 4 本件の所有会社代表者についてはその所在が不明であることから占有状況等についての聴取ができなかった。

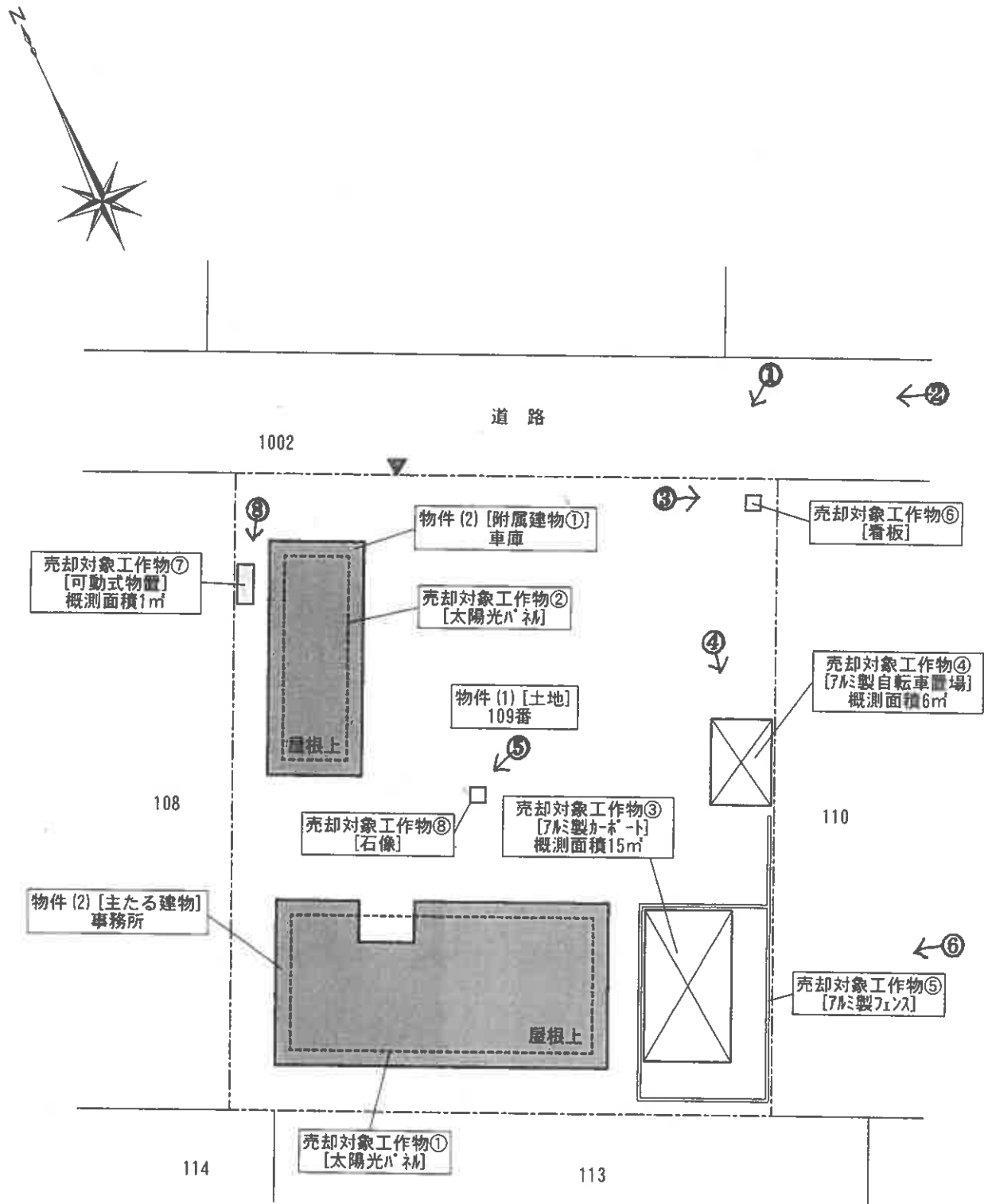
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月15日(火) 11:50-12:00	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7月15日(火) 14:10-14:20	物件所在地(大分市横塚1丁目2番13号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年7月15日(火) 15:00-15:10	大分市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年7月19日(土) 13:00-13:10	物件所在地(大分市横塚1丁目2番13号)	物件調査・写真撮影
令和7年7月30日(水) 9:10-10:00	物件所在地(大分市横塚1丁目2番13号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
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7月30日 目的物件は住居ではなく、不在で施錠されていたので、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

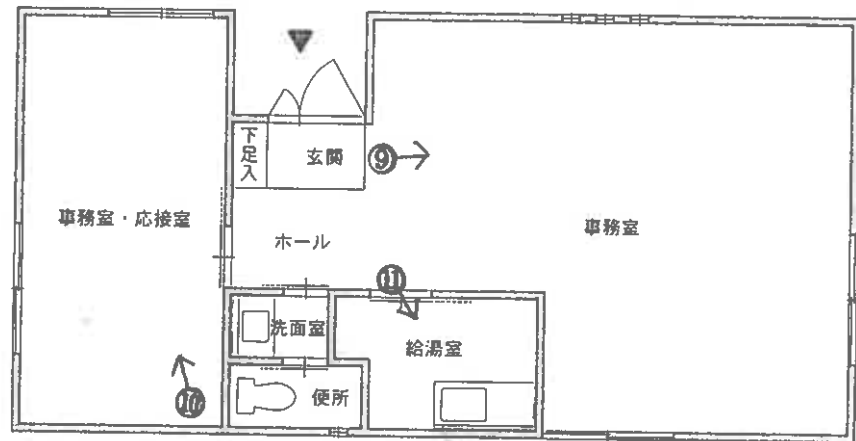
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



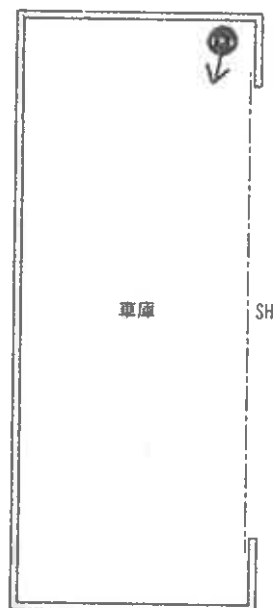
(5 枚目)

建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

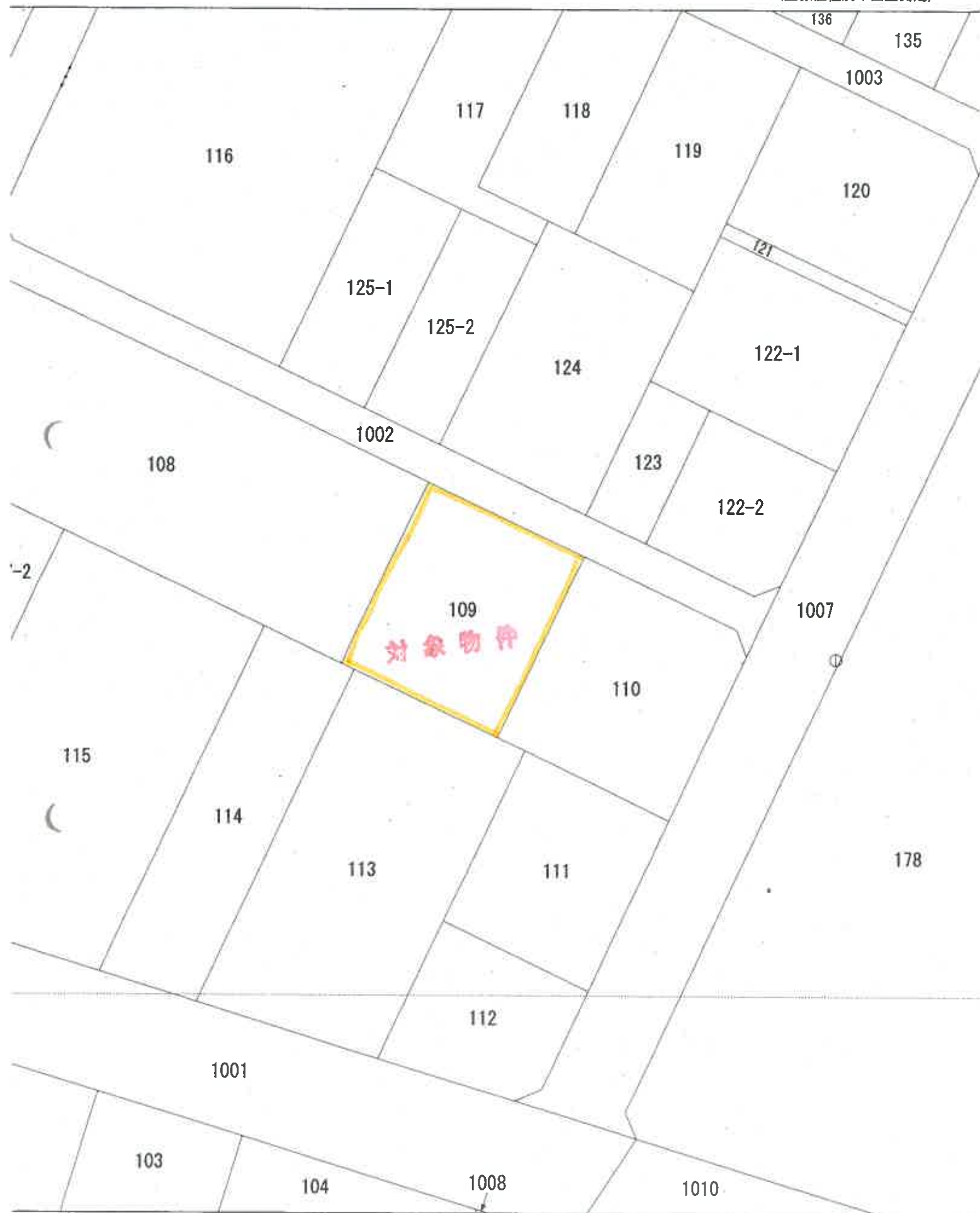


【 主たる建物 】



【 附属建物（符号1） 】

(座標値種別：図上測定)



(標値種別：図上測定)

(7 枚目) 公 図 写

地番区域
大在浜
2丁目
横塚1丁目

登記年月日：令和6年4月18日

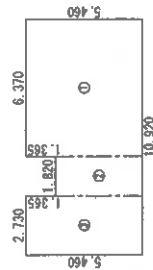
各階平面図

家屋番号 109番

建物図面

建物の所在 大分市横塚一丁目109番地

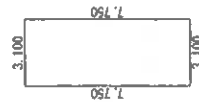
主である建物



求積表

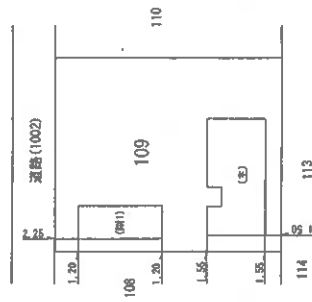
①	6.370 × 5.460	=	34.780200
②	1.820 × 4.095	=	7.452900
③	2.730 × 5.460	=	14.905800
合計			57.138900
床面積			57.13 m ²

附属建物符号1



求積表

3.100 × 7.750	=	24.025000
合計		24.025000
床面積		24.02 m ²



作成者

土地家屋調査士

(令和6年4月16日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件土地の接面道路



(写真3) 売却対象物件（土地の定着物）である看板



(写真4) 売却対象物件(土地の定着物)である自転車置場



(写真5) 売却対象物件(土地の定着物)である石像



(写真6) 売却対象物件（土地の定着物）であるアルミ製フェンス及びカーポート



(写真7) 売却対象物件（建物の附合物）



(写真 8) 売却対象物件 (建物の従物) であるスチール製物置



(写真 9) 本件建物内部



(写真 1 0) 本件建物内部



(写真 1 1) 本件建物内部



(写真 1 2) 本件建物の附属建物内部



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 7 月 17 日 受 理
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 月 19 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 8 月 21 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 14,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 6,300,000 円
物件2	金 7,780,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2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	大分市横塚一丁目 109番 宅地 381.00 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市横塚一丁目 109番地 109番 事務所 木造 合金メッキ鋼板ぶき 平家建 1F : 57.13 m ²	
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	109番 附属建物 符号1 車庫 軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 平家建 1F : 24.02 m ²	
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「大在」駅から南東方へ約2km(道路距離)、大分バス「横塚中央」停留所からは南西方へ約0.4km(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東方郊外部に位置し、地域内は街区・街路が整然と整備されたなかに、戸建住宅が多く建ち並ぶほか、中低層共同住宅等も点在し、現況農地・雑種地等の空閑地も残在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) 第2種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 無指定 宅地造成等工事規制区域 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 : 381.00 m ² 間口 : 約 18.0 m 奥行 : 約 21.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「法第14条地図写」を参照)	※ 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。
接 面 道 路	北東側が幅員約4.0m程度の舗装市道「横塚一丁目9号線」(建築基準法第42条1項1号の道路)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	土地所有者が所有する建物(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)の南東部に売却対象工作物2箇(アルミ製カーポート・アルミ製フェンス)、東部に売却対象工作物1箇(アルミ製自転車置場)、北東部に売却対象工作物1箇(看板)、北西部に売却対象工作物1箇(可動式物置)、中心部に売却対象工作物1箇(石像)が所在している。 なお、南東側隣接画地は戸建住宅の敷地として、北西側隣接画地は建設重機の屋外保管敷地として利用されているほか、南西側隣接画地は空地(雑種地)であり、本件評価対象地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(未利用) 下 水 道 : なし(合併浄化槽)	(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	本件評価対象不動産(物件1)の画地内に現存する上記売却対象工作物のうち、アルミ製カーポートについては、現在南東側に隣接する目的外土地(地番:110番)からのみ利用が可能な状態であり、買受人が当該工作物を利用する場合、フェンス等の一部撤去・改造工事が必要になるものと推定される。	

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2)

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 109番)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 令和2年11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 残存耐用年数 : 約 19 年
仕 様	構造 : 木造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁 : サイディングボード等 内壁 : ビニールクロス張等 天井 : 吸音石膏ボード等 床 : タイルカーペット張、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 便所、ソーラーシステム、空調設備等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 57.13 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。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 事務所 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	普通 (維持管理の状態 : 普通)
建物の利用状況	現所有者が自己の空事務所として管理して占有している。
特 記 事 項	評価対象建物(物件2、家屋番号:109番)の屋根上には、売却対象工作物である太陽光発電パネルが設置されている。

3 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2 附属建物 符号1)

区 分	附属建物 (家屋番号 : 109番 附属建物 符号1)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 令和3年10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 4 年 残存耐用年数 : 約 20 年
仕 様	構造 : 軽量鉄骨造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁 : 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 : 石膏ボード張等 天井 : 構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建具 : スチール製等 設備 : ソーラーシステム等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 24.02 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。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 車庫 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	普通 (維持管理の状態 : 普通)
建物の利用状況	現所有者が自己の空車庫として管理して占有している。
特 記 事 項	評価対象建物(物件2の附属建物符号1)の屋根上には、売却対象工作物 である太陽光発電パネルが設置されている。

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/㎡) ア	個別格差 修正 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	44,600	1.00	381.00	1.00	1.00	16,993,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価調査 大分(県)ー11

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 43,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{108.8}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \div & & & & 44,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 105 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 105 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 100 % (相乗積)

格差修正を必要とする

個別的要因はない

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。

② 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	175,000	57.13	0.59	1.00	5,899,000

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

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:5年、経済的残存耐用年数:19年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.619)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-5%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{定率法現価率} \quad \text{観察減価率} \quad \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.619 \times (1 - 0.05) \div 0.59 \end{array}$$

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

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。

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附1	115,000	24.02	0.65	1.00	1,795,000

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

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:4年、経済的残存耐用年数:20年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.681)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-5%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.681 \times (1 - 0.05) \div & & 0.65 \end{array}$$

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

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	16,993,000	0.35	法定地上権	1.00	5,948,000
合計					5,948,000

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、土地の最先順位抵当権設定時に土地所有者が所有する建物(物件2)が建築中であったことが推定されることから、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	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア×イ)×ウ×エ×オ
1	16,993,000	▲ 5,948,000	0.95	0.60	1.00	6,300,000
2	7,694,000	5,948,000	0.95	0.60	1.00	7,780,000
一 括 価 格 (合 計)						14,080,000

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

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、本件評価対象不動産(物件1)の画地内に現存する売却対象工作物(アルミ製カーポート)を利用するにあたり、フェンス等の一部撤去・改造工事を要するものと推定される現状等を考量して、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 地価調査 基準地 (大分(県)ー11)

所 在 : 大分市横塚2丁目 360番
価 格 : 43,000 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「坂ノ市」駅の北西約1.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 281 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 北東側 6.0m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第2種中高層住居専用地域(60, 200)
地 域 の 概 要 : 区画整理事業完了後の一般住宅地域

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

最寄駅

大在駅
大在中央

基準地
大分(県)-11

評価対象不動産

大蔵古墳

小亀塚古墳

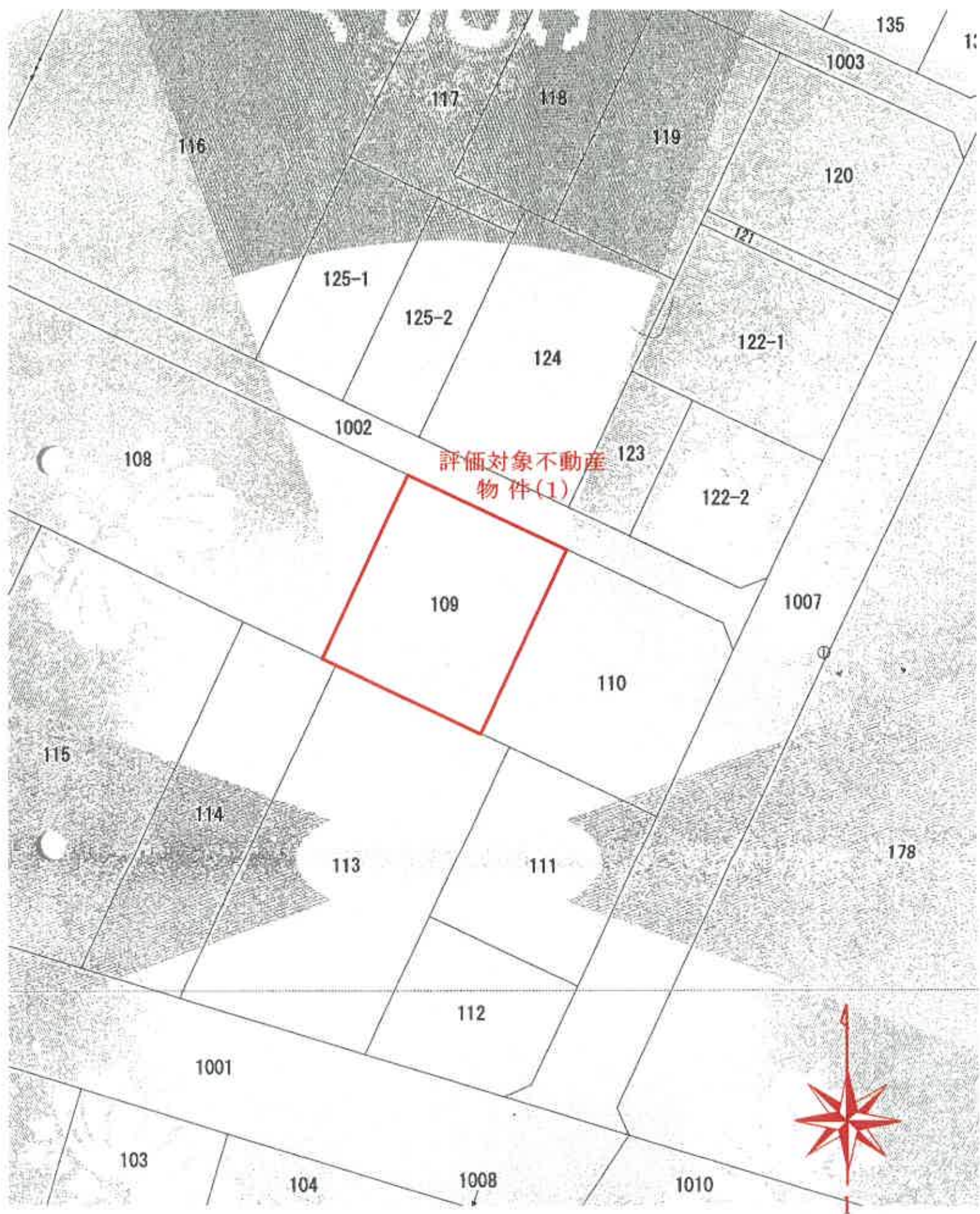
亀塚古墳公園

海部古墳資料館



10,000

所在地略図



評価対象不動産
物件(1)



500

公 図 写

面
因
物
造

中國圖書

所在地 大分市操路一丁目109番地

疫 癘 求

①	$6.370 \times$	5.460	$=$	34.780200
②	$1.820 \times$	4.095	$=$	7.452900
③	$2.730 \times$	5.460	$=$	14.905800

合 計	57.138900
床面積	57.13

附錄四 粵東 1

A rectangle with a horizontal length of 7.750 and a vertical width of 3.100. The dimensions are labeled on the top and left sides.

卷一

3.100 × 7.750	=	24.025000
合計		24.025000
仕入簿		24.02

物件(2)

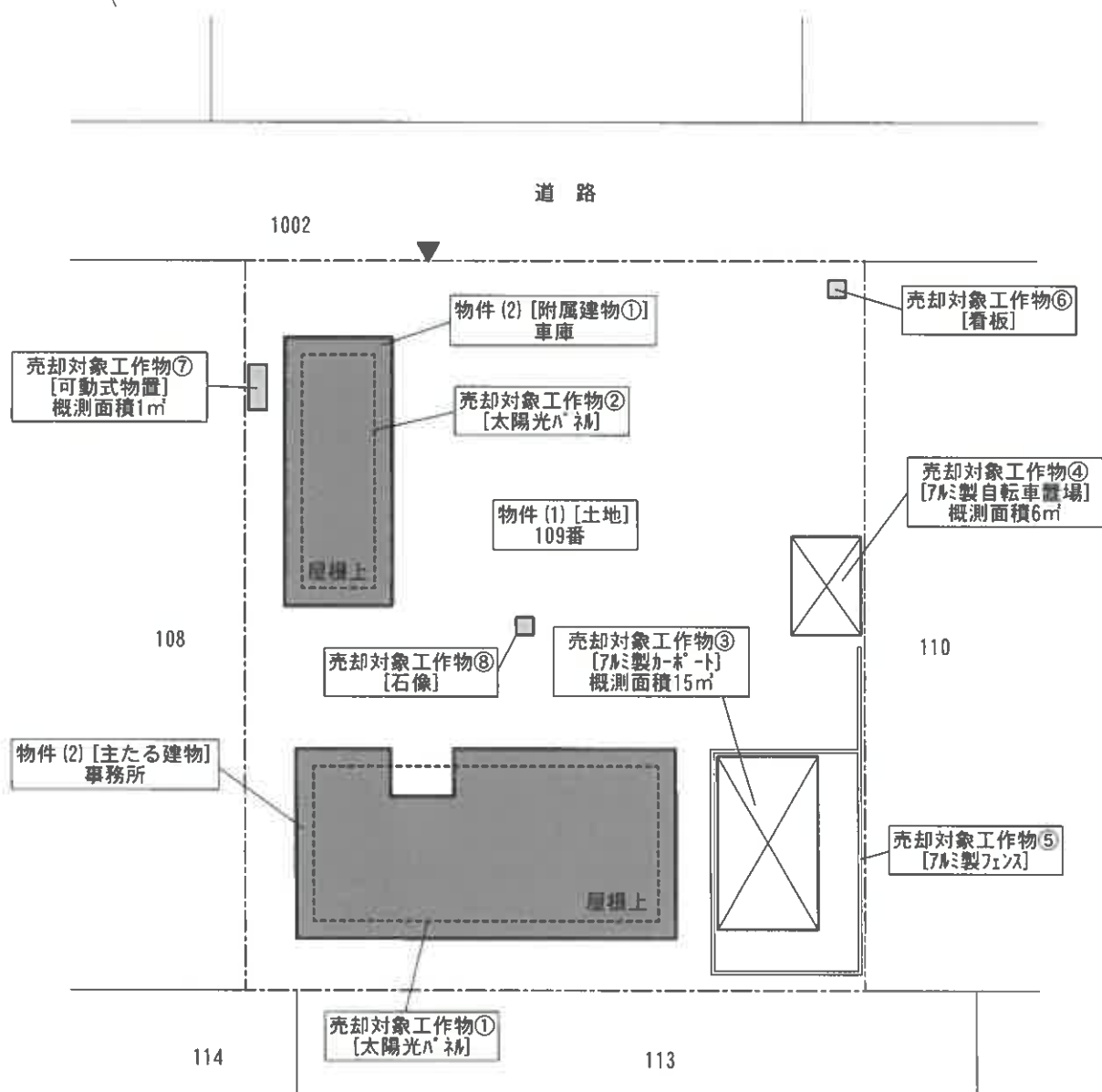
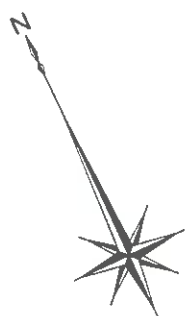
建筑物面写

各階平面図写

申請人

龍泉 350

普成作



土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



【 主たる建物 】



【 附属建物（符号1） 】

物件(2)間取図

建物間取図

(評価人作成)



市立大在東小学校

評価対象不動産

横

大字竹下

近隣案内図

国土地理院 標準地図