

期 間 入 札 の 公 告

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

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 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 27 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 6 月 16 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 4 月 24 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）
9, 10	20,910,000 16,728,000	一括	4,182,000	532,653	102,390
9	10,160,000				
10	10,750,000				

物 件 目 録

9	所 在	大分市大字皆春字無田ノ上
	地 番	1 1 1 4 番 4
	地 目	宅地
	地 積	8 2 3. 7 3 平方メートル
10	所 在	大分市大字皆春字無田ノ上 1 1 1 4 番地 4
	家屋 番号	1 1 1 4 番 4
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 2 3 0. 3 0 平方メートル 2 階 2 2 6. 8 0 平方メートル 3 階 2 2 6. 8 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3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9, 10】

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9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

- ・本件建物のうち102号室をBが占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。
- ・本件建物のうち103号室をCが、201号室をDが、202号室をEが、203号室をFが、301号室をGが、302号室をHが、305号室をIが、それぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・本件建物のうち上記以外の部分を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

9	所 在	大分市大字皆春字無田ノ上
	地 番	1 1 1 4 番 4
	地 目	宅地
	地 積	8 2 3. 7 3 平方メートル
10	所 在	大分市大字皆春字無田ノ上 1 1 1 4 番地 4
	家屋 番号	1 1 1 4 番 4
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 2 3 0. 3 0 平方メートル 2 階 2 2 6. 8 0 平方メートル 3 階 2 2 6. 8 0 平方メートル

令和6年(ケ)第 31 号
令和6年10月16日受理
令和6年12月**10**日提出

現況調査報告書2

(物件9, 10)

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

9	所 在	大分市大字皆春字無田ノ上
	地 番	1 1 1 4 番 4
	地 目	宅地
	地 積	8 2 3. 7 3 平方メートル
10	所 在	大分市大字皆春字無田ノ上 1 1 1 4 番地 4
	家屋 番号	1 1 1 4 番 4
	種 類	共同住宅
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 2 3 0. 3 0 平方メートル 2 階 2 2 6. 8 0 平方メートル 3 階 2 2 6. 8 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分市大字皆春1114番地4		
土地	物件9		
現況地目	☒ 宅地（物件9） ☐ 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。 ☐ 「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	売却対象工作物 ゴミ置場		
建物	物件10		
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： ☐ 床面積：		
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（101, 105, 205, 303号室） 上記の者が本建物を住居（空き室）として使用している。 ☒ 入居者（102, 103, 201, 202, 203, 301, 302, 305号室） 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☒ 「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	売却対象工作物 自転車置場 受水槽 売却対象外工作物 プロパン庫（イワタニ九州（株）大分支店所有）		
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		
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
10	■101, 105, 205, 303 号室（空き室） ----- A	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
10	■102号室 ----- B	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・10・1 ----- 自 R6・10・1 至 R8・9・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 4万円 ----- ■敷 □保 0円	家賃翌月分を30日払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会未加入
10	■103号室 ----- C	■居 □事 □店 □倉 □他	H22・7・23 ----- 自R6・7・23 至R8・7・22	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 5万円 ----- ■敷 □保 5万円	家賃翌月分を月末払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会費月額700円
10	■201号室 ----- D	■居 □事 □店 □倉 □他	H23・6・28 ----- 自R5・6・28 至R8・6・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 5万円 ----- ■敷 □保 5万円	家賃翌月分を月末払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代1台目無料，2台目 月額3000円 町内会費月額700円
10	■202号室 ----- E	■居 □事 □店 □倉 □他	H22・12・29 ----- 自R4・12・29 至R6・12・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 5万円 ----- ■敷 □保 0円	家賃翌月分を月末払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会費月額700円
10	■203号室 ----- F	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・4・1 ----- 自R5・4・1 至R7・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 5万円 ----- ■敷 □保 0円	家賃翌月分を月末払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会費月額700円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原			敷金等	
10	■301号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・3・18 ----- 自R6・3・18 至R8・3・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 5万円	家賃翌月分を27日払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会費月額700円
10	■302号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・8・27 ----- 自R5・8・27 至R7・8・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	家賃翌月分を月末払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会費月額700円
10	■305号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22・9・25 ----- 自R6・9・25 至R8・9・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5万円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 5万円	家賃翌月分を月末払い 共益費無料 水道料実費 駐車場代無料 町内会費月額700円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■本件物件管理会社職員	1 本件物件は所有者からの委託により弊社が管理しています。 2 本件物件を所有者が所有していることは間違いありません。 3 本件建物中8室に賃借人が入居しています。 4 本件土地上にあるプロパン庫を除く動産類は総て所有者の物です。 5 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 6 最近、弊社は本件物件所有者と連絡が取れていません。
■本件物件近隣住民	1 この数年、本件物件所有者とは会っていません。 2 本件物件は以前は管理されていましたが、最近では本件土地に繁茂した雑草が隣接地まで越境しています。
■本件建物102号室入居者Bの妻	1 102号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 102号室に特に不具合箇所はありません。 3 ただし台所床部分は若干の傾斜があるように思えます。 4 所有者の亡母が以前は雑草の草刈り等の管理をしていましたが、最近では全く管理されていません。
■本件建物103号室入居者C	1 103号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 所有者は本件建物全般のメンテナンスを全くしていません。
■本件建物201号室入居者Dの妻	1 201号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 201号室の不具合箇所としては、台所周りの水漏れとトイレの鍵が壊れていることです。 3 以前は室内に雨漏り箇所がありましたが、現在はありません。
■本件建物202号室入居者E	1 202号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 202号室の不具合として台所の排水の臭いがすること、玄関外側にガス排気口があり、そこからの排気の影響で玄関チャイムが4、5か月毎に頻繁に壊れます。（現況調査の際、チャイムは壊れていた。） 3 共用部分の不具合としては受水槽下に水が溜まり、夏場は蚊が発生しています。
■本件建物203号室入居者F	1 203号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 203号室に不具合箇所はありません。 3 本件建物共用部分については階段の電燈が壊れたままになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件建物301号室入居者G	1 301号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 敷金は5万円です。 3 301号室に特に不具合箇所はありません。
■本件建物302号室入居者H	1 302号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 302号室の不具合としては給湯器のお湯が出難いことです。
■本件建物305号室入居者I	1 305号室の賃貸借の内容は「占有者及び占有権原」記載のとおりです。 2 305号室の不具合としてはトイレの鍵が壊れていることです。
■本件物件所有者	1 私は本件物件に担保が付されていることを本日（11月15日）初めて知りました。 2 本件物件の占有関係等について特に述べることはありません。

(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

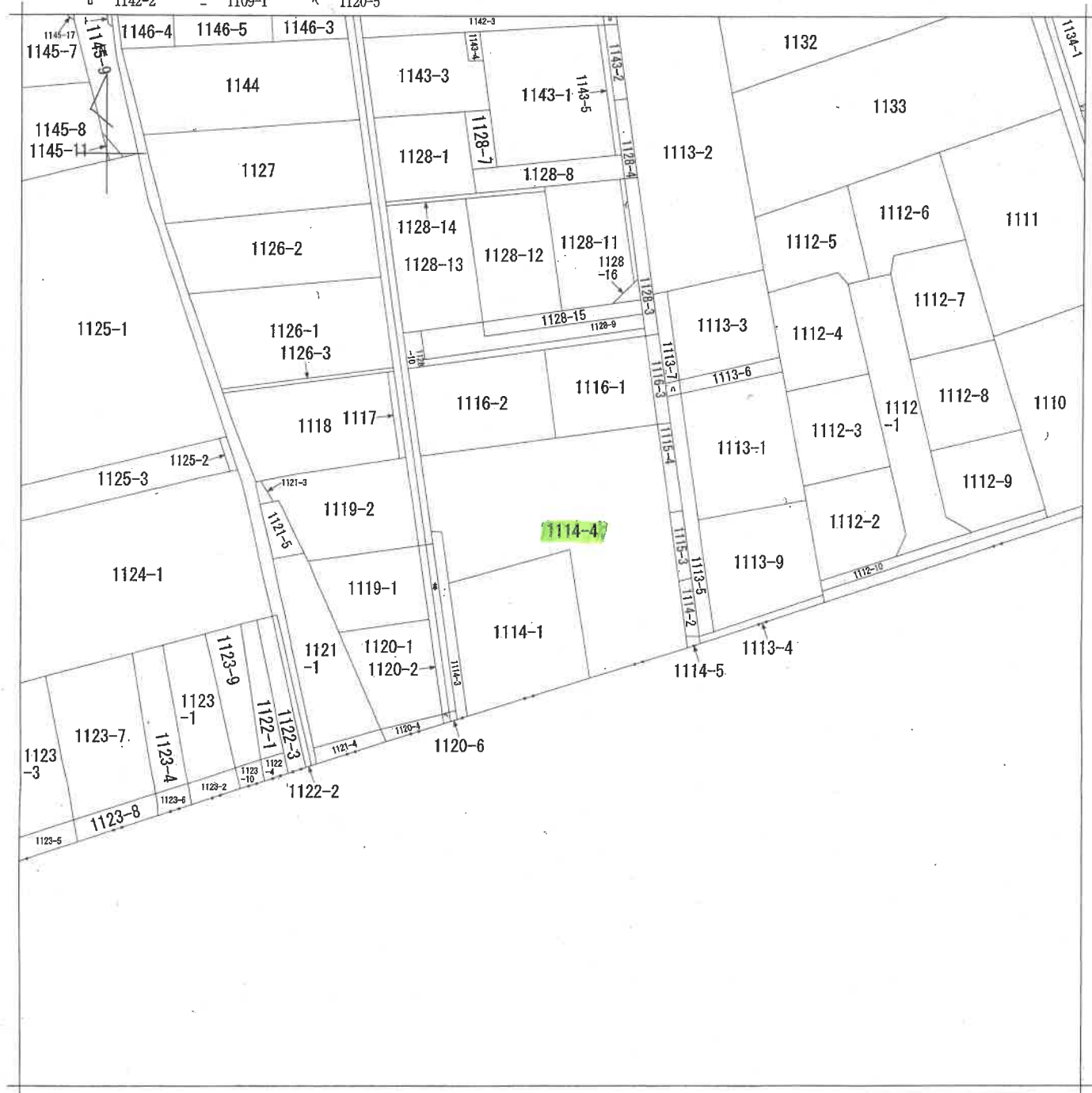
-
- 1 本件物件の占有関係は所有者らの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
 - 2 ゴミ置場、自転車置場、受水槽は売却対象工作物であると認めた。
 - 3 ガス保管庫は売却対象外工作物であると認めた。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

(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 6 年10月16日 (水) 13 : 10－13 : 20	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 6 年10月17日 (木) 13 : 00－13 : 10	大分市役所	間取図取得
令和 6 年10月17日 (木) 13 : 30－13 : 45	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 6 年10月17日 (木) 16 : 25－16 : 35	執行官室	所有者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 6 年10月17日 (木) 17 : 00－17 : 00	執行官室	所有者架電 (不通)
令和 6 年10月29日 (火) 16 : 10－16 : 20	執行官室	管理会社職員聴取 (電話)
令和 6 年10月29日 (火) 16 : 30－16 : 40	執行官室	管理会社に対し賃貸借契約書交付の依頼書面送付 (普通郵便)
令和 6 年10月30日 (水) 16 : 10－16 : 20	執行官室	所有者に期日通知書送付 (普通郵便)
令和 6 年11月1日 (金) 16 : 30－17 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者 8 名に連絡書面投函 (返信用封筒同封)
令和 6 年11月12日 (火) 12 : 30－12 : 30	管理会社事務所 (大分市森町)	管理会社から鍵借用 (即日返還)
令和 6 年11月12日 (火) 13 : 00－14 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者聴取, 近隣住民聴取
令和 6 年11月15日 (金) 9 : 20－9 : 30	所有者宅 (別府市北中)	所有者聴取
令和 6 年11月15日 (金) 16 : 00－16 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者聴取
令和 6 年11月21日 (木) 9 : 45－10 : 40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者聴取
(特記事項) ■ 令和 6 年 1 1 月 1 2 日 (101号室, 105号室, 205号室, 303号室) 目的物件は空き室で施錠されていたので, 管理会社から借用した鍵で解錠し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 1128-2 ハ 1113-8 ホ 1120-3 ト 1145-21
 ロ 1142-2 ニ 1109-1 ヘ 1120-5



公 図 写

地番区域見出	大字皆春
--------	------

請求部	所在	大分市大字皆春字無田ノ上				地番	1114番4			
出力縮	1/600	精度区	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)					補記事項

登記年月日：昭和44年9月24日

311282

地番	1114-1 1114-3、-4
土地の所在	大分市大字皆春字無田1上

前 1114-1 後 1114-3
昭和44年9月24日登記



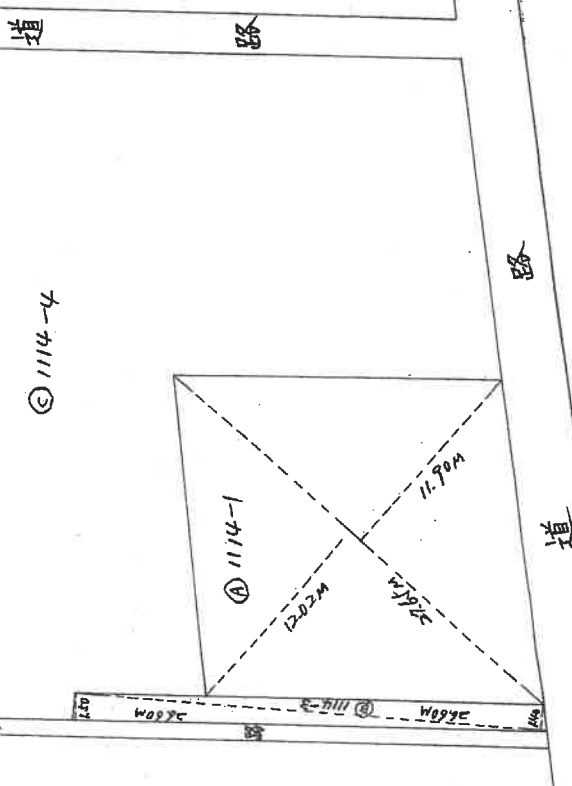
求積

① 1114-1

$$\frac{27.65 \times (12.02 + 11.90)}{2} = \frac{661.388}{2} = 330.694$$

② 1114-3

$$\frac{26.60 \times 1.40}{2} = \frac{37.24}{2} = 18.62$$
$$\frac{26.60 \times 1.40}{2} = \frac{37.90}{2} = 18.95$$



製作年 月 日 者
昭和四十四年九月拾貳日 作

昭和四十四年九月拾貳日

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

706398

各階平面図

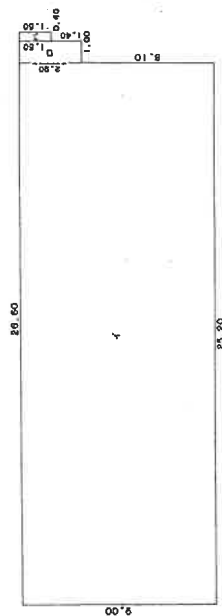
46. 10.26.

面
图
物
建

1114-4

大分市大字皆春字無田ノ上1114番地4

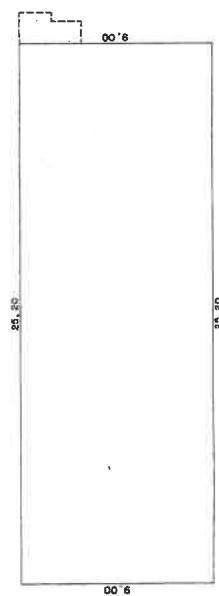
1階



求積表

イ	9.00	X	25.20	=	226.8000
ロ	2.90	X	1.00	=	2.9000
ハ	1.50	X	0.40	=	0.6000
合 計					230.3000
床 面 積					230.30 m ²

2階～3階
(各階同型)



求積表

9.00	X	25.20	=	226.8000
				226.8000
床面積				226.80 m ²

作製者

(平成8年0月21日作製)

人語

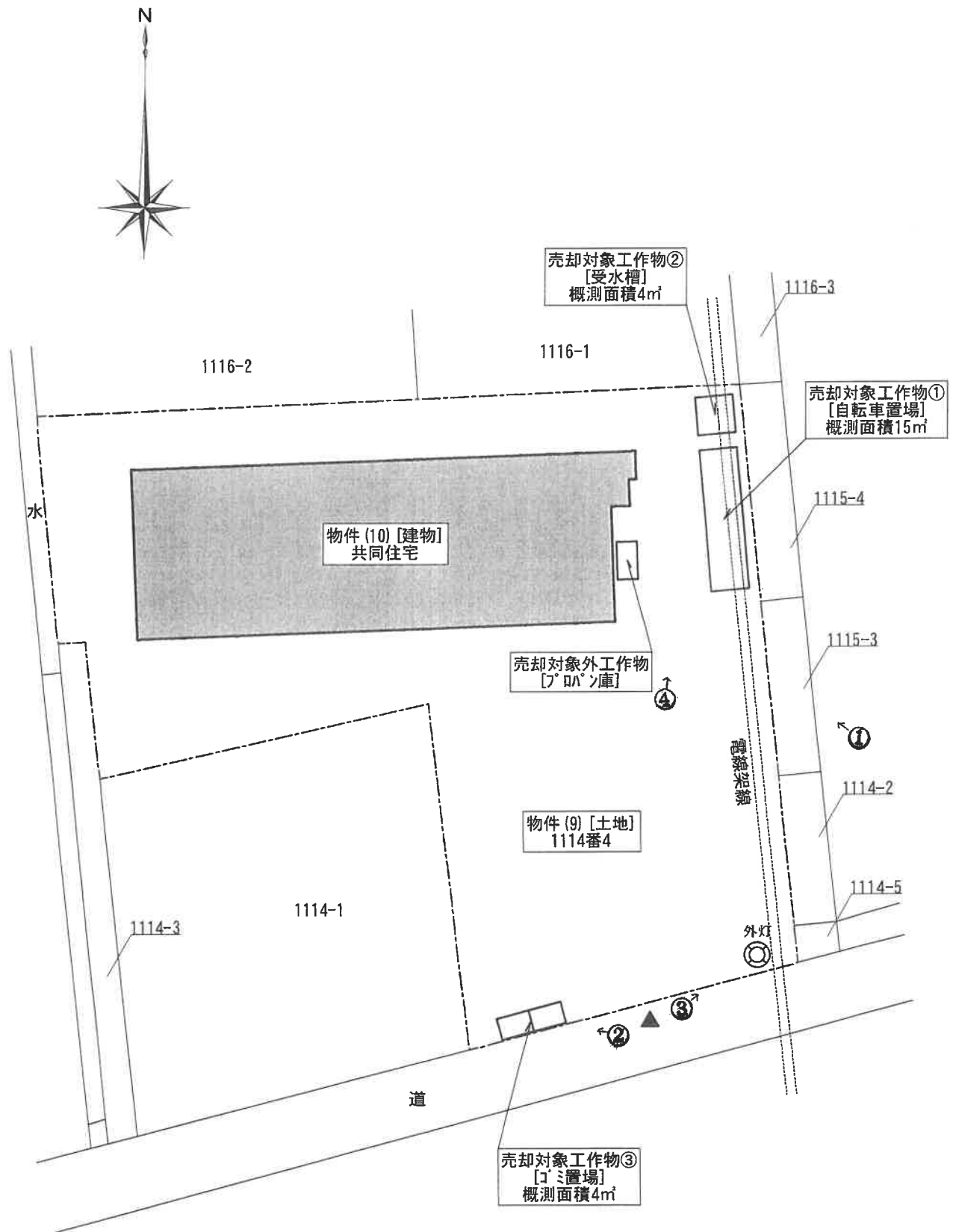
縮尺 1/250

(大分県土地区画調整公社)

縮尺 1/500

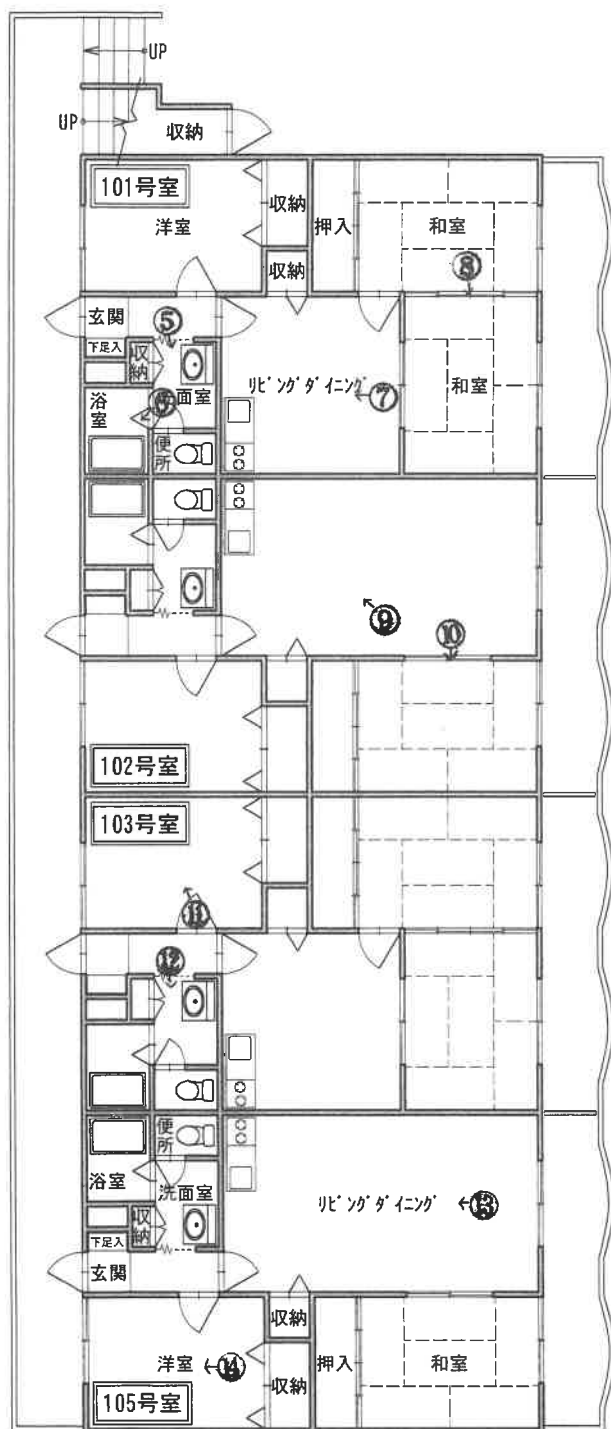
平成六年四月六日

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

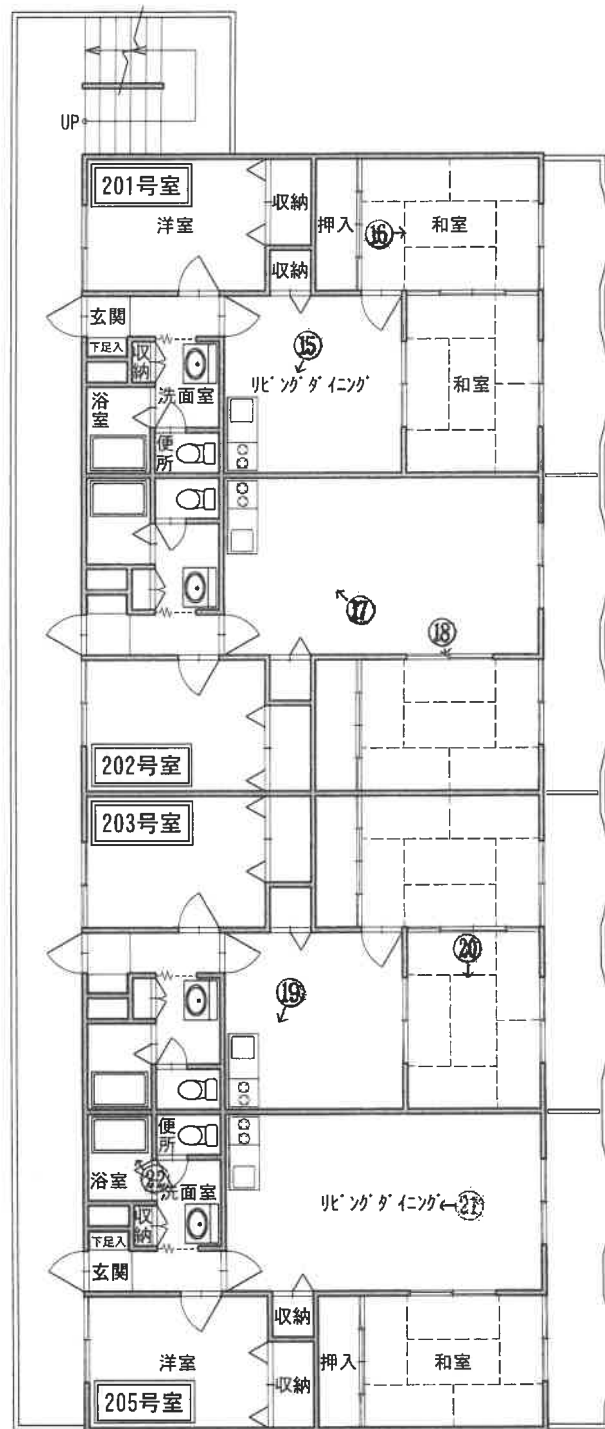


土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



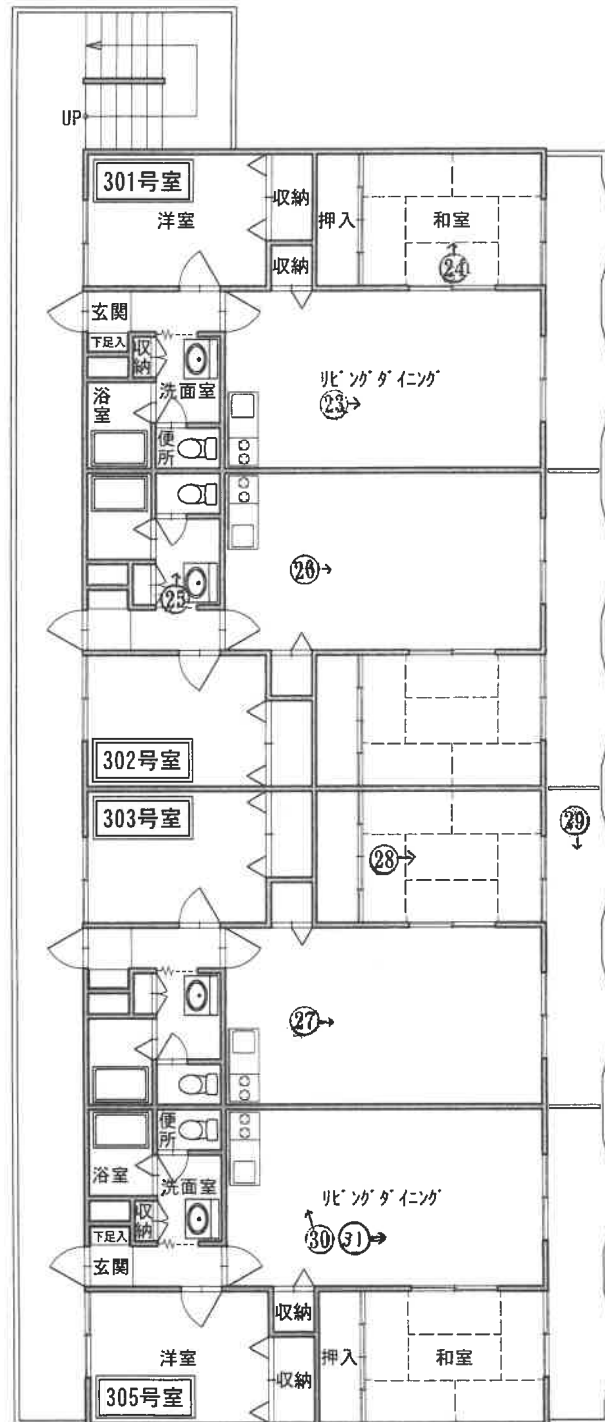
【 1 階 】



【 2 階 】

物件(10)間取図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



【 3 階 】

物件(10)間取図

(14枚目)

写真①本件建物



写真②ゴミ置場



写真③外灯



写真④プロパン庫

受水槽

自転車置場



写真⑤101号室



写真⑥101号室



写真⑦ 101号室



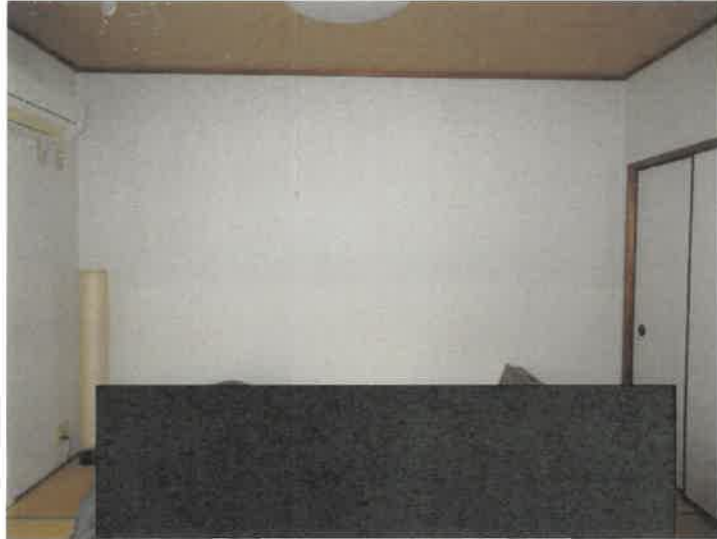
写真⑧ 101号室



写真⑨ 102号室



写真⑩ 102号室



写真⑪ 103号室



写真⑫ 103号室



写真⑬ 105号室



写真⑭ 105号室



写真⑮ 201号室



写真⑯ 201号室



写真⑰ 202号室



写真⑱ 202号室



写真⑱ 203号室



写真⑳ 203号室



写真㉑ 205号室



写真㉒ 205号室



写真㉓ 301号室



写真㉔ 301号室



写真㊼ 302号室



写真㊽ 302号室



写真㊿ 303号室



写真㉔ 303号室



写真㉕ 303号室



写真㉖ 305号室



写真㊦ 305号室



令和 6 年 (ケ) 第 31 号 -(2)
令和 6 年 10 月 18 日 受 理
令和 6 年 11 月 12 日 現地調査
令和 6 年 11 月 15 日 現地調査
令和 6 年 11 月 21 日 現地調査
令和 6 年 12 月 9 日 評 価

提 出 日 令和 6 年 12 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

一 括 価 格	
金 20,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件9	金 10,160,000 円
物件10	金 10,750,000 円

- ① 一括価格は、物件9及び物件10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9の土地の内訳価格は、物件10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10の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- ④ 上記価格は、返還義務を有する敷金等の一時金を控除後の価格である。

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 評 価 の 方 針

本件評価対象不動産は、下記のとおり「貸家及びその敷地」であり、当該建物の経済的残存耐用年数は相当の期間を有しているほか、当該建物は不動産の最有効使用の観点からも敷地と適応し、環境とも概ね適合しているものと思料される建物である。

また本件不動産に係る賃貸借契約に基づく現行賃料水準、及びテナントの質・入居状況等を総合的に勘案した結果、本件評価対象不動産は収益不動産としての適格性が高いものと判断される。

従って本件競売事件にかかる鑑定評価にあたっては、原価法に基づく積算価格に加え、収益還元法（総収益還元法）に基づく収益価格を試算し、これらの試算価格を調整して得た価格をもとに、競売市場を前提とした当該評価対象不動産の評価額を算出するものとする。

第 4 目的物件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
9	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字皆春字無田ノ上 1114番4 宅地 823.73 m ²	
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字皆春字無田ノ上 1114番地4 1114番4 共同住宅 鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建 1F : 230.30 m ² 2F : 226.80 m ² <u>3F : 226.80 m²</u> 延 : 683.90 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 5 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 : 9)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「鶴崎」駅から南方へ約1.7km(道路距離)、大分バス「門田」停留所からは南東方へ約0.8km(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南東方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅、低層共同住宅等が建ち並ぶほか、現況農地、駐車場等の空閑地も点在する既成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1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 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 823.73 m ² 間口 : 約 18.0 m 奥行 : 約 34.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : やや不整形地 (後掲「公図写」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	南側が幅員約5.6m程度の舗装市道「皆春国宗線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に、東側が幅員約3.8mの舗装道路(建築基準法第42条2項の道路)にそれぞれ概ね等高に接面する角地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が単独で所有する建物(物件10)の敷地として利用されているほか、物件9の画地内には、売却対象工作物3箇(自転車置場、受水槽、ゴミ置場各1箇)、及び売却対象外工作物1箇(プロパン庫)が現存し、当該画地の南東端部に外灯1箇が所在している。 なお、南側及び北側隣接画地はいずれも戸建住宅の敷地として、北側隣接画地は現況農地(畑)として利用されており、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(LPG利用) 下 水 道 : なし(合併浄化槽利用)	(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9)の東端部の上空に九州電力の電線が架線している状況であるが、当該不動産の有効利用にあたっては、特に支障にならないものと判断した。	

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 1114番4)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 平成6年9月21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 31 年 残存耐用年数 : 約 4 年
仕 様	構造 : 鉄筋コンクリート造 基礎 : 独立フーチング基礎 屋根 : 陸屋根等 外壁 : タイル張等 内壁 : ビニールクロス張等 天井 : ビニールクロス、吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : 畳、フローリング、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 683.90 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 : 3 階建 現況用途 : 共同住宅 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	やや劣る (維持管理の状態 : やや劣る)
建物の利用状況	101号室、105号室、205号室、303号室については、現所有者が空室の状態で管理して占有しているほかは、各室とも賃借権を権原として、賃借人が自己の住居として居住(占有)している。 なお当該建物の賃貸借契約内容等の詳細については別紙「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

第 6 評価額算出の過程

A 原価法に基づく積算価格

1 基礎となる価格

① 物件 9 (土地)

物件9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建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
9	39,600	0.87	823.73	1.00	1.00	28,379,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大分ー48

$$\begin{array}{ccccc} & \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} \\ & & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} \\ & & & & \text{標準画地価格} \\ 38,800 \text{ 円/㎡} & \times \frac{104.2}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{102} & \div 39,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 102 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 102 % ・ 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 : 87 % (相乗積)

- ・ 角地である 3 % ・ セットバックを要す -1 %
- ・ やや不整形地である -5 %
- ・ 規模が大きい -10 %

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 10 (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、本件評価対象建物の積算価格を判定した。

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	建物の積算価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
10	175,000	683.90	0.08	1.00	9,575,000

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:31年、経済的残存耐用年数:4年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.13)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-40%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.130 \times (1 - 0.40) \div & & 0.08 \end{array}$$

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

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 原価法に基づく積算価格の判定

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、下記のとおり本件評価対象不動産の積算価格を求めた。

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10に係る敷地利用権等の価格)				
9	28,379,000	0.35	法定地上権	1.00	9,933,000
合計	28,379,000				9,933,000

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、本件土地の最先順位抵当権設定当時において当該画地内に土地所有者が所有する評価対象建物(物件10)が現存することから、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法定地上権であるものと判断した。

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 原価法に基づく積算価格の査定

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	積算価格 (内訳価格) (円) ア±イ	積算価格の 構成割合 (%)
9	28,379,000	▲ 9,933,000	18,446,000	48.6
10	9,575,000	9,933,000	19,508,000	51.4
積 算 価 格 合 計			37,954,000	100.0

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。

B. 収益還元法に基づく収益価格

本件評価対象不動産の収益価格は、当該不動産から得られる総収益(月額実際支払賃料に基づく年額総収益)を還元利回り(粗利回り:償却率及び経費率を含む還元利回り)で直接還元して試算した。

総収益 (現行年額実際支払賃料) (円)	家賃等 補正率	還元利回り (粗利回り) (%)	その他 補正率	収益還元法に基づく 収益価格 (円) (千円未満四捨五入) オ(≡ア×イ÷ウ×エ)
ア	イ	ウ	エ	
4,716,000	0.950	20.0 %	1.00	22,401,000

ア 総収益

・評価対象不動産に係る現行賃貸借契約に基づく実際支払賃料をもとに、上記のとおり年額総収益を査定した。なお現行実際支払賃料の内訳等については、別紙「現況調査報告書」を参照。

イ 家賃等補正率

評価対象不動産に係る現行賃料水準、及び現在の空室率、並びに将来における賃料改定、長期的な空室率等を総合的に勘案のうえ、下記のとおり査定した。

$$\text{家賃等補正率} = \text{家賃補正率} \times \text{空室補正率}$$

家賃補正率： 近隣地域及び周辺地域の賃料相場を勘案のうえ、
上記のとおり査定した。

空室補正率： $\frac{(1-b)}{(1-a)}$
 $\doteq 1.000$

b：長期的な空室率（33.3%）
a：現行實際空室率（33.3%）

ウ 還元利回り

評価対象不動産が所在する近隣地域、及び同一需給圏内の類似地域等に所在する収益用不動産に係る標準的な利回り等を参考として、当該物件が固有に有する収益用不動産としての個別リスク(不確実性)等を総合的に勘案して、下記のとおり本件評価対象不動産の還元利回り(粗利回り:償却率・経費率を含む)を査定した。

- | | | | | |
|---------------------|---|------|---|----------------|
| a. 基本利回り | : | 13.0 | % | (大分市内所在共同住宅) |
| b. 建物敷地に関する補正 | : | 1.0 | % | (~50千円/㎡未満) |
| c. 建物経過年数による補正 | : | 3.0 | % | (経過年数約31年) |
| d. 建物に関するその他補正 | : | 3.0 | % | (維持管理の程度等) |
| e. その他補正 | : | 0.0 | % | |
| f. 採用還元利回り(a+b+c+d) | : | 20.0 | % | |

工 その他補正率

本件においてはその他補正を要する個別的な要因は存しないものと判断した。

C 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上のとおり本件評価対象不動産の原価法に基づく積算価格、及び収益還元法に基づく収益価格が試算されたが、本件評価対象不動産が収益用不動産である実情を考量した結果、当該不動産に係る賃料水準は周辺地域の賃料水準と比較して、やや高めの水準であるが、当該建物の利用用途、及び収益性も概ね安定的であることから収益価格についても一定の相対的規範性を認めることが妥当であるものと判断し、前記2試算価格のうちコスト面からアプローチした積算価格を重視しつつも、本件評価対象不動産の収益性を反映した資産価値を表示する収益価格を参酌して、下記のとおり本件評価対象不動産の調整後試算価格を査定した。

	試算価格 (円)	調整率 (%)	調整後試算価格 (円) (千円未満四捨五入) $ア \times イ + ア \times イ$
	ア	イ	
(物件 9・10)			
積算価格	37,954,000	80.0	34,843,000
収益価格	22,401,000	20.0	

2. 評価額の判定

前記で求めた調整後試算価格をもとに、下記のとおり積算価格の構成割合に基づく各物件ごとの価格按分を行い、市場性修正率及び競売市場修正率を乗じて、さらに当該不動産の現実の占有状況等による補正を行ったうえで、当該物件の買受人の引受けとなる賃貸借契約に係る一時金を控除して、競売市場を前提とした本件評価対象不動産の評価額（内訳価格）を以下のとおり算出した。

物件 番号	試算価格 調整後の価格 (円)	積算価格の 構成割合 (%)	市場性 修正率	競売市場 修正率	占有 減価率	その他 控除減価	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
9	34,843,000	48.6	1.00	0.60	1.00	0	10,160,000
10		51.4	1.00	0.60	1.00	0	10,750,000
一 括 価 格 (合 計)							20,910,000

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、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

評価対象建物は賃貸用の収益物件であるため、占有減価等は不要であるものと判断した。

カ その他控除減価

評価対象建物の賃貸借契約にあたり授受された一時金（保証金）のうち、買受人の引受けとなる賃貸借契約にかかる一時金はないため、その他控除減価については、上記のとおり査定した。

第 7 参考価格資料

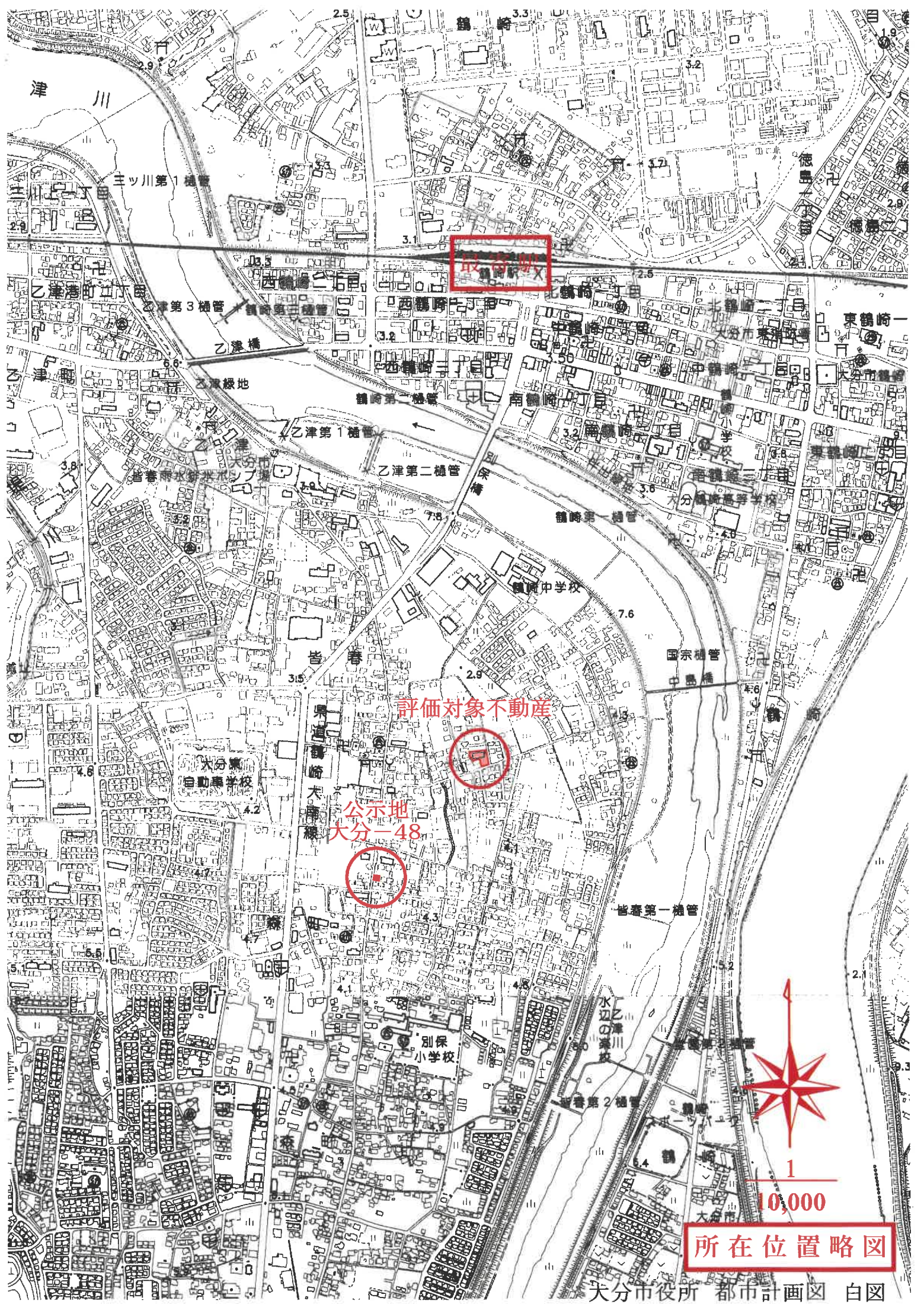
1 地価公示 標準地 (大分-48)

所 在 : 大分市大字皆春字新田765番1
価 格 : 38,800 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「鶴崎」駅の南方約1.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 188 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 西側 4.4m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既成住宅地域

(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 8 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

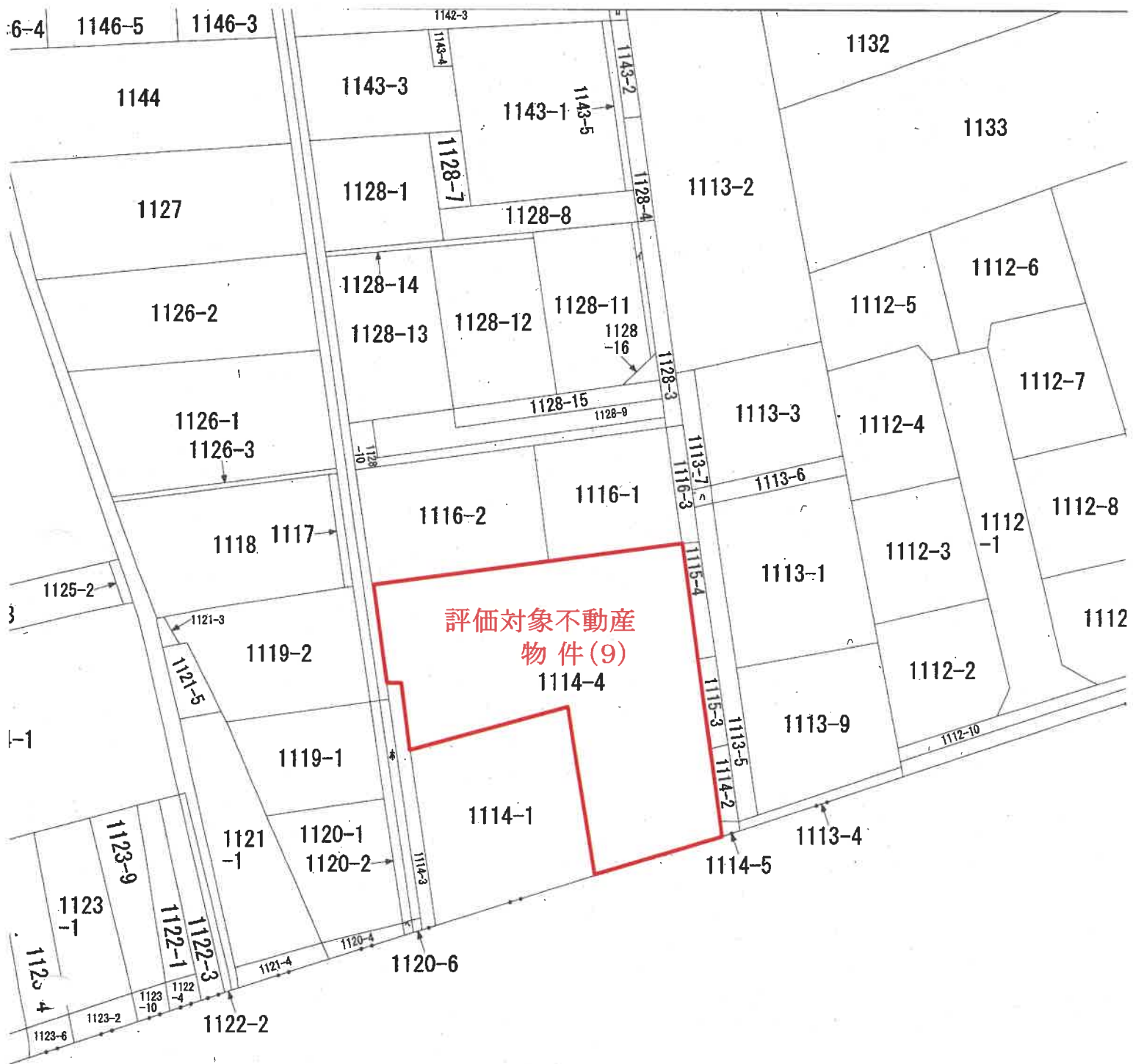
評価対象不動産

公示地
大分-48



1
10,000

所在位置略図



1
600

公 図 写

登記年月日：平成6年10月26日

706396

H16.10.26

各階平面図

建物図面

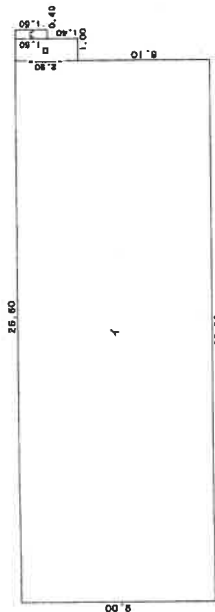
家屋番号

1114-4

建物の所在

大分市大字警署字無田ノ上1114番地4

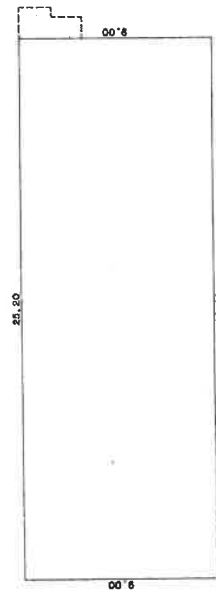
1 階



求積表

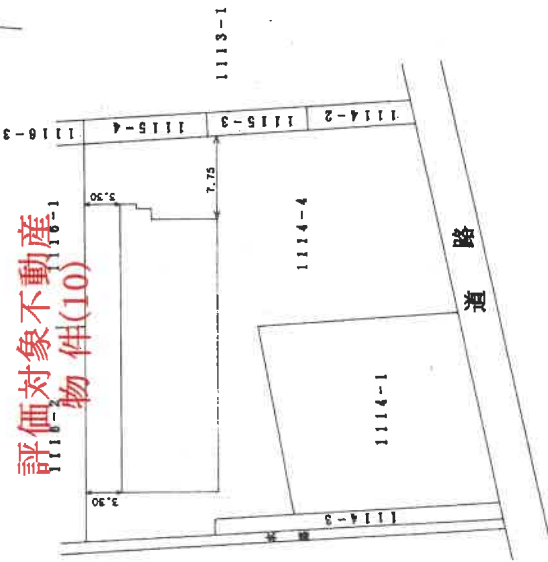
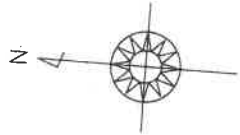
イ	9.00 X 25.20	= 226.8000
ロ	2.90 X 1.00	= 2.9000
ハ	1.50 X 0.40	= 0.6000
合計	230.3000	
床面積	230.30 m ²	

2階～3階
(各階同型)



求積表

イ	9.00 X 25.20	= 226.8000
床面積	226.80 m ²	



評価対象不動産
物件(10)

道路

平成六年十月二十六日

物件(10)

建物図面写

各階平面図写

申請人

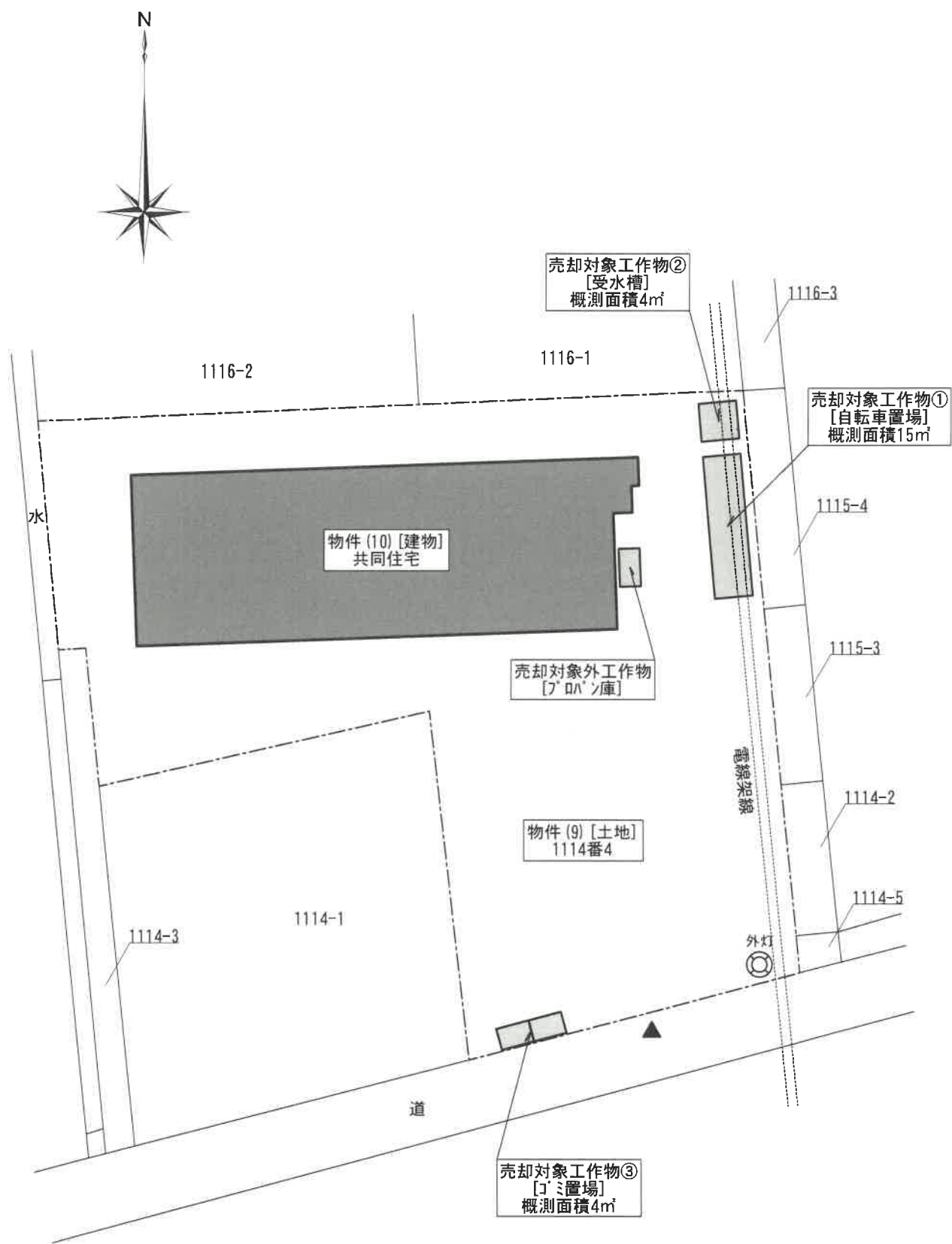
縮尺 1/250

16年0月21日作製

作製者

土地

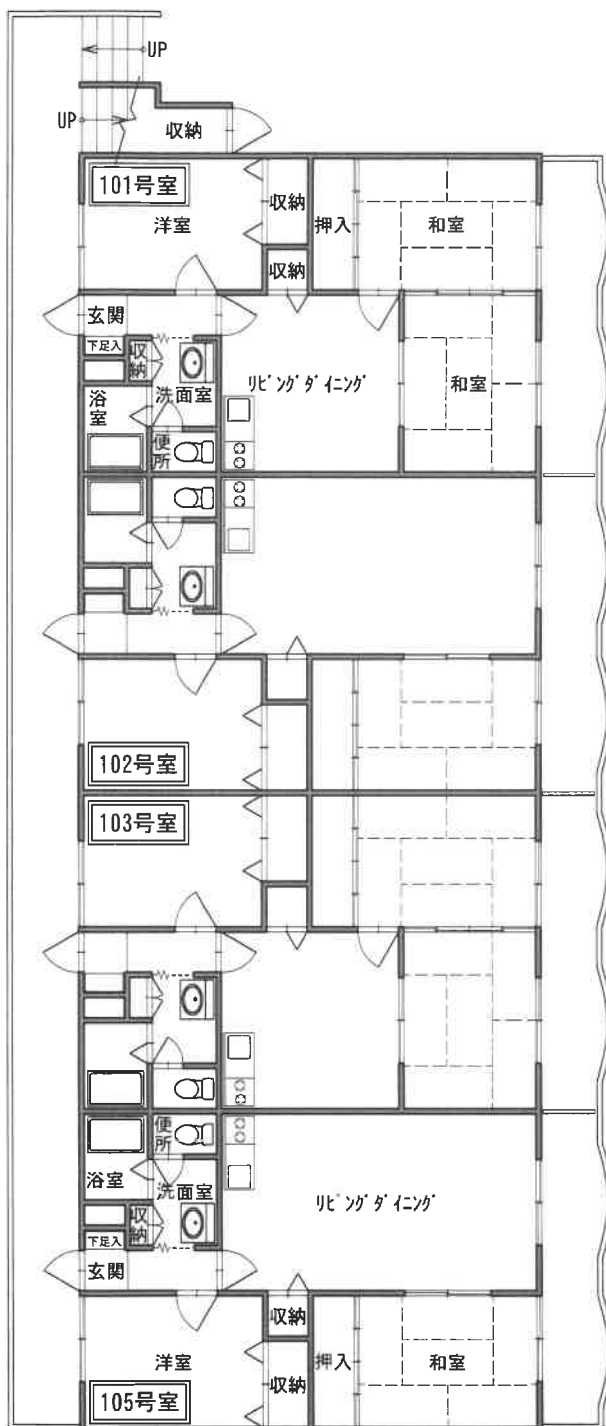
(大分県土地家屋調査士会用紙)



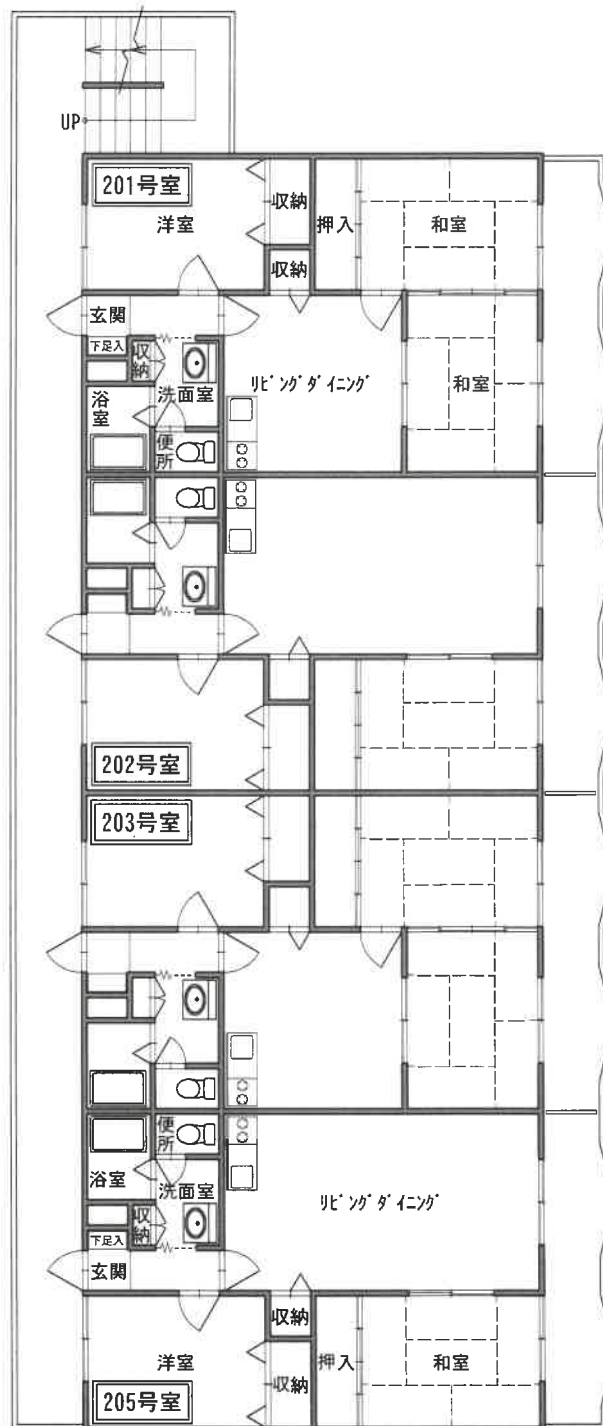
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



【 1 階 】

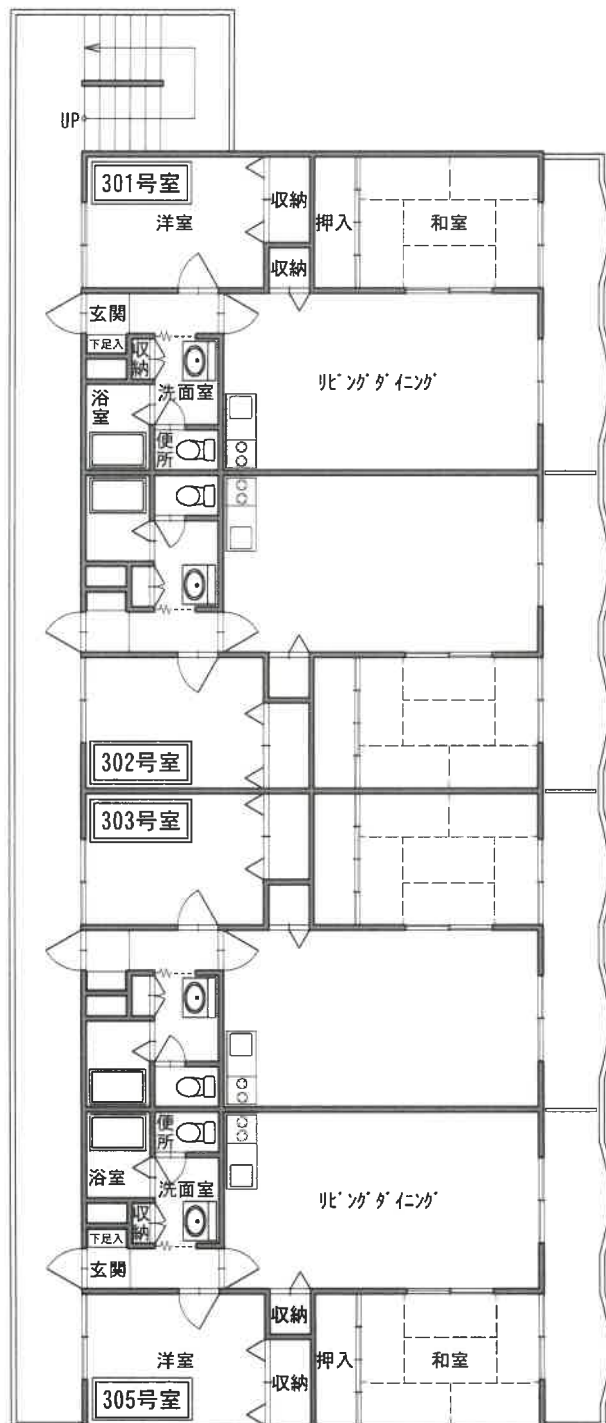


【 2 階 】

物件 (10) 間取図

建物間取図

(評価人作成)

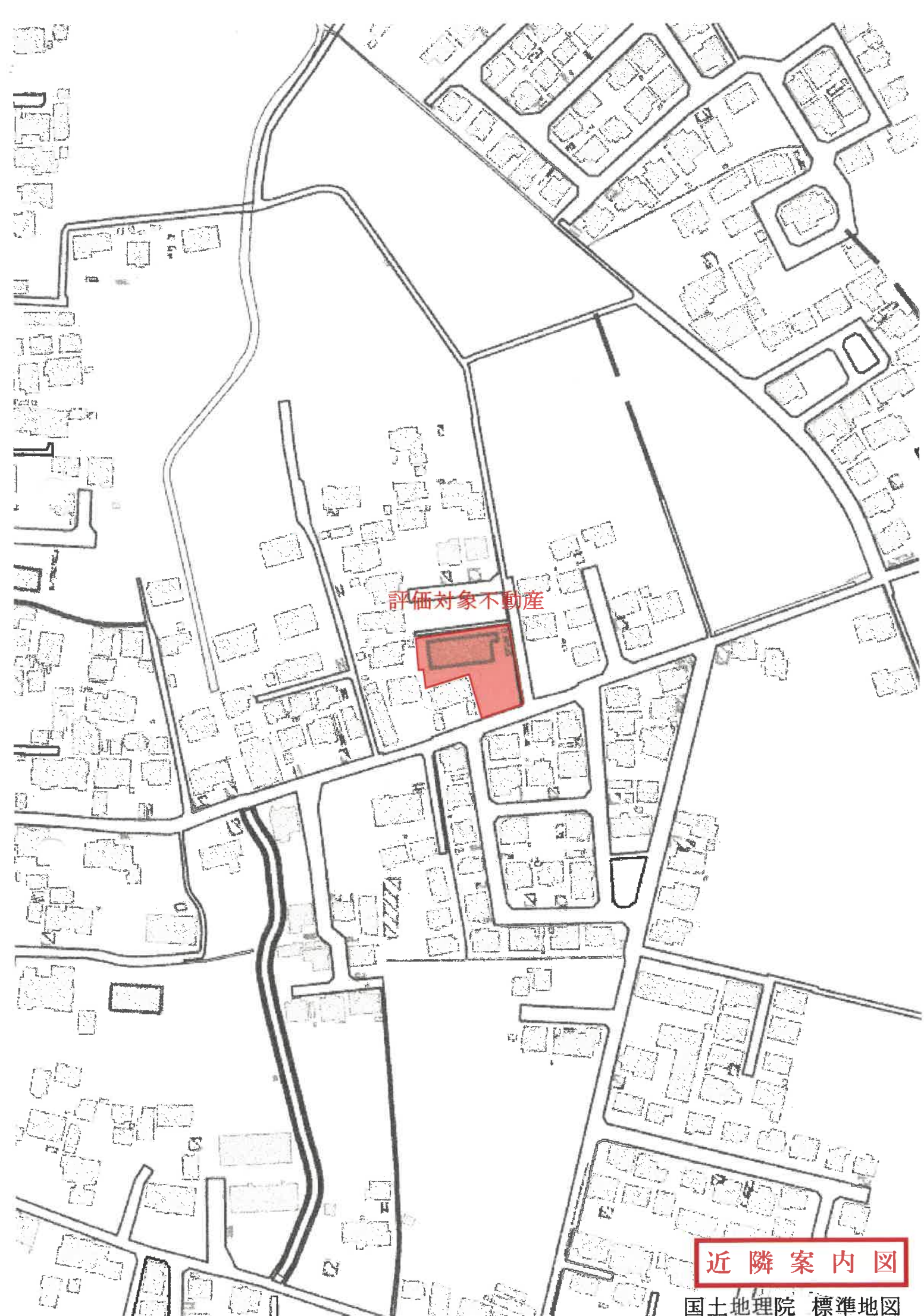


【 3 階 】

物件 (10) 間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図