

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 8年 2月10日から 令和 8年 2月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月24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 8年 3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 8年 1月22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	17,650,000 14,120,000		3,530,000	55,932	19,975
	</				

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101

建物の名称 101号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 63.19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6634

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権であると認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

令和7年11月17日現在、管理費等の滞納なし。ただし、買受人は、代金納付時までに管理費等の滞納分があったときは、請求を受ける可能性がある。

《 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（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 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.19 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 6634

令和7年(ケ)第 30 号
令和7年11月12日受理
令和7年12月 4 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 101

建物の名称 101 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 63.19 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 6634

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1-101号 デュオヒルズ大分中島	
建	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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ B 上記の者が本建物に居宅し占有している。 ☒ 「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 7630円 修繕積立金 5970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 自転車置場使用料 200円	令和7年11月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計 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	なし	
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		
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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部	
占有者		■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B(占有者)の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年4月2日	
最初の契約等	契約日	令和3年4月2日	
	期間	令和3年4月2日から期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■本件マンション管理人	1 本件物件には所有者のお母さんらしき方が居住しています。
■本件物件入居者B	1 本件物件は私が令和3年4月2日から使用借に基づき占有しています。 2 本件物件の管理費等は私が支払っていますので、管理費等の滞納はありません。 3 本件物件所有者は私の息子ですが、全く音信不通です。 4 入札期間が決まった際には、私は通知書の送付を希望します。

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入居者Bの陳述及び現況から2, 3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1台分は確保できるとの回答である。 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11月12日 (水) 16 : 10 - 16 : 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 7 年11月13日 (木) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	現地調査, 居住者不在
令和 7 年11月13日 (木) 12 : 00 - 12 : 10	執行官室	管理会社に管理費等の照会書発送 (返送用封筒同封)
令和 7 年11月13日 (木) 12 : 10 - 12 : 20	執行官室	所有者に連絡書面発送 (普通郵便)
令和 7 年11月18日 (火) 9 : 00 - 9 : 20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 管理人聴取, 居住者不在 (連絡書面投函)
令和 7 年11月27日 (木) 9 : 20 - 9 : 35	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和 7 年11月27日 (木) 15 : 20 - 15 : 30	執行官室	居住者に調査期日通知書送付 (普通郵便)
令和 7 年12月3日 (水) 14 : 45 - 15 : 05	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者聴取

(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

地番区域見出
中島西2丁目

請 求 部 分	所 在	大分市中島西二丁目				地 番	5506番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		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 事 記 項		

登記年月日：令和1年5月23日

(7 枚目)

請求番号：30-3

地 番 A 5506番1
B 5506番2

地 積 測 量 図

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	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
5506番1	KH1	27260.749	56703.908	-27.061	-738244.348689
	CP9	27267.208	56705.032	-16.939	-481879.290312
	KH8	27264.316	56686.969	-17.452	-478916.826380
	KH7	27253.201	56688.180	3.478	94704.873476
	P2	27234.781	56690.444	49.633	1351743.858273
	P1	27241.544	56737.813	42.249	1150927.592458
	KH2	27284.246	56732.693	-35.908	-925073.360630
合 計				-8036.019707	
合 計 面 積				1818.00	m ²

地 番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
5506番2	P2	27234.781	56690.444	-47.280	-1287932.793490
	KH6	27234.139	56690.523	9.900	261447.734400
	KH5	27235.494	56700.044	18.709	509648.857246
	KH4	27236.794	56709.232	37.851	1030838.896694
	KH3	27240.862	56737.895	28.591	778671.076822
	P1	27241.544	56737.813	-47.451	-1203638.504344
	合 計			-63.739672	
合 計 面 積				31.86	m ²

総合計面積 1849.8796895 m²

起算点	宛点	距離	方向角	起算点	宛点	距離	方向角
IN.1	IN.2	0°00'00"	91°00'00"	IN.1	IN.2	0°00'00"	271°00'00"
CP9	CP9	35°27'02"	124°29'02"	CP9	CP9	35°27'12"	235°00'12"
P1	P1	35°44'32"	106°40'32"	P1	P2	209°21'59"	170°25'59"
P2	P2	76°10'54"	107°18'54"	P2	P1	307°46'22"	218°51'22"

基本基準点

点 名	座 標	X座標	Y座標
3F323	測区多角点	27361.760	56780.774
3F324	測区多角点	27292.305	56785.908
3F325	測区多角点	27393.002	56670.399
3F329	測区多角点	27340.933	56672.832

座標一覧表

点 名	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

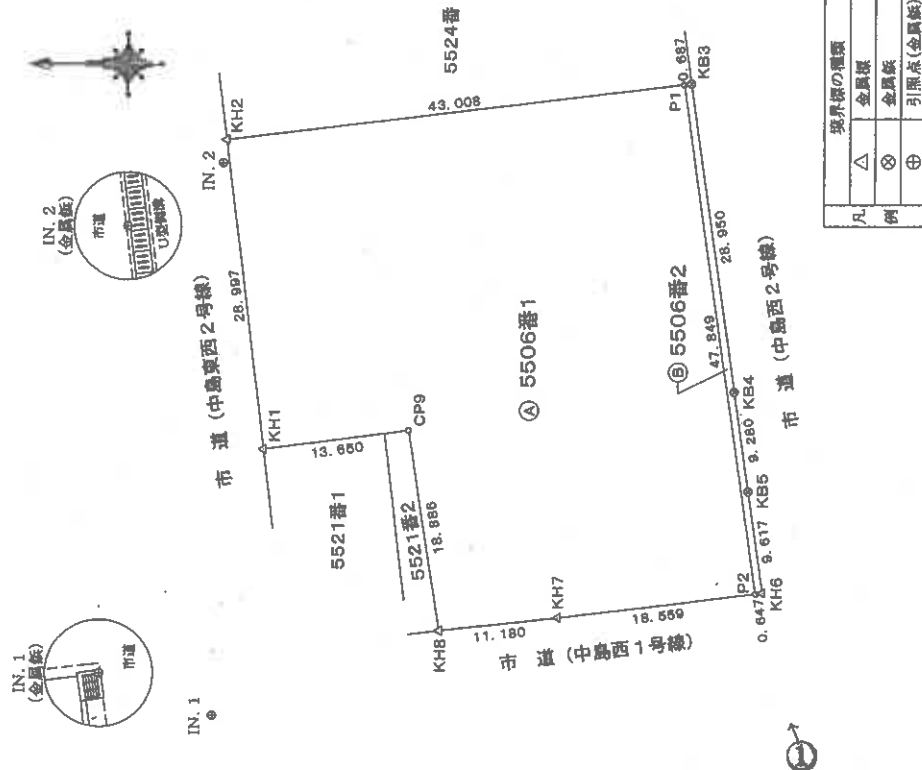
縮尺 1/22(作成)

縮尺 1/

申請人

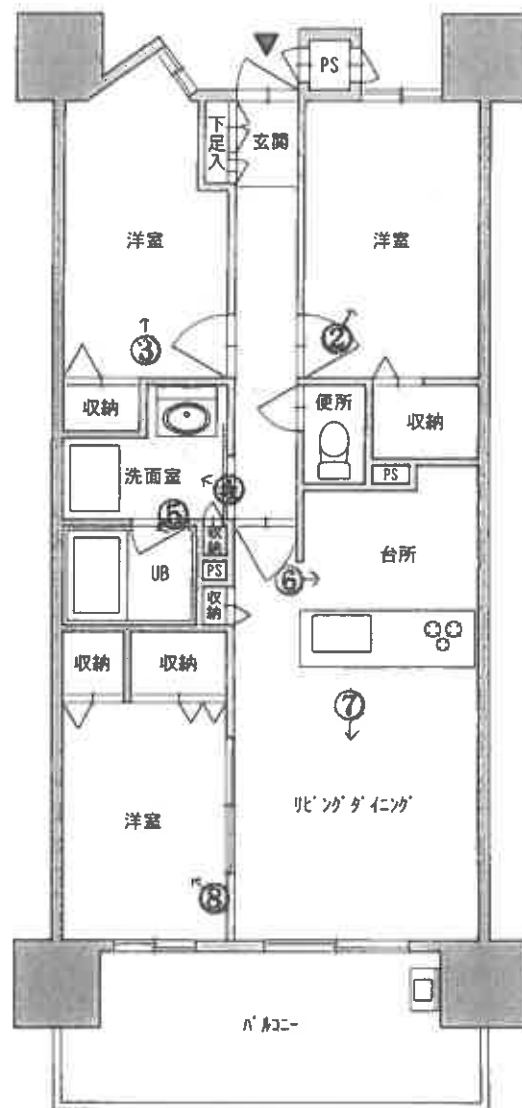
縮尺 1/500

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



凡例	境界線の種類
△	金属板
⊗	金属板
⊕	引張点(金属板)

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



物件 (1) 間取図

(8 枚目)

写真①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



令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 11 月 14 日 受 理
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査
令和 7 年 12 月 12 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 12 月 16 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 17,650,000 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101 101号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 63.19㎡	
	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6634	
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 m ² 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	※ 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。 (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 なし	
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、通常で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	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101
構 造	鉄筋コンクリート造 階層: 15 階建 1 階部分
位 置	主要開口部方位 : 南向き 南西角部屋 1 階部分 (101 号室)
現 況 床 面 積	63.19 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	3LDK (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 : 7,630 円/月 修繕積立金 : 5,970 円/月 駐 車 料 : なし 水 道 料 : 2,384 円/月 そ の 他 : 1,538 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、駐輪場使用料) 滞 納 額 : なし (2025年11月17日 現在) その他滞納額 : なし (遅延損害金)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現所有者の家族(実母)が使用借権を権原として、自己の住居として居住して占有している。
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(2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、448,000 円/㎡と査定した。

「取引事例」A：

令和 7 年 8 月 460,580 円/㎡

所在地：大分市新町

階層・位置：14階建、4階部分 南東中間部屋

専有面積：74 ㎡ (3LDK)

建築時期：令和2年頃 新築

「取引事例」B：

令和 7 年 6 月 437,847 円/㎡

所在地：大分市舞鶴町1丁目

階層・位置：15階建、9階部分 南中間部屋

専有面積：68 ㎡ (3LDK)

建築時期：平成11年頃 新築

(比 準 表) 基準階の標準価格(比準価格)： 448,000 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 力	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	460,580	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	443,000
B	437,847	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.0}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{115}$	$\frac{100}{78}$	451,000

◇ 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：103 % (相乗積) 事例 B：105 % (相乗積)

・ 階 層：	103 %	・ 階 層：	105 %
・ 位 置：	100 %	・ 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：100 % (相乗積) 事例 B：115 % (相乗積)

・ 接 近 条 件：	100 %	・ 接 近 条 件：	100 %
・ 環 境 条 件：	100 %	・ 環 境 条 件：	115 %
・ その他条件：	100 %	・ その他条件：	100 %

◇ 建 物 品 等 比 較：事例 A：99 % (相乗積) 事例 B：78 % (相乗積)

・ 建 物 品 等：	100 %	・ 建 物 品 等：	100 %
・ 経 過 年 数：	99 %	・ 経 過 年 数：	78 %
・ 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)							
448,000	63.19	$\frac{90}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{70}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	17,650,000

(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	90	100	100	100	100	90

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。

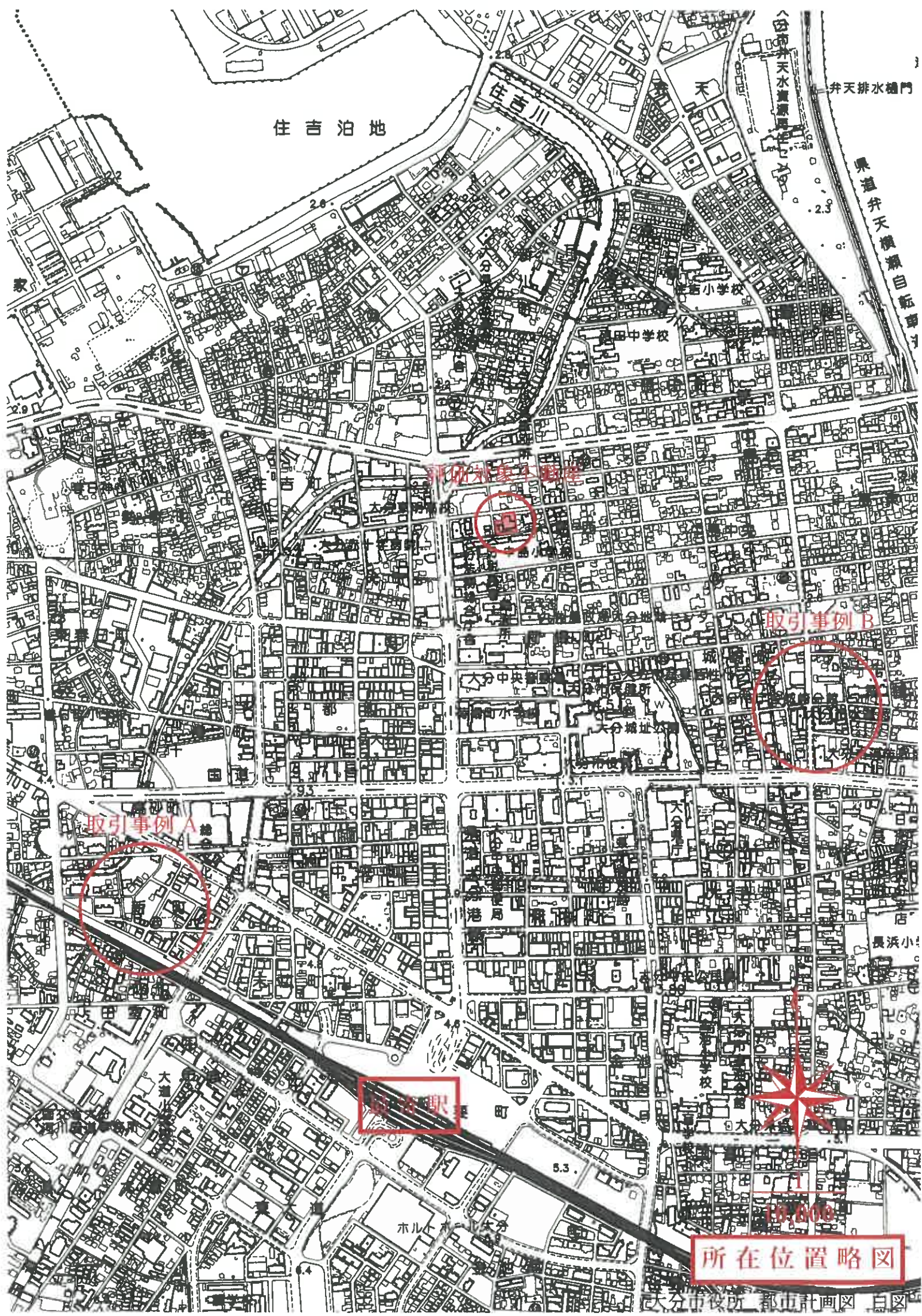
オ 本件評価対象不動産に係る競売特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係、並びに占有状況等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり査定した。

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

弁天排水樋門

県道弁天橋瀬自転車道

西小学校

大田中学校

評価対象不動産

取引事例 B

取引事例 A

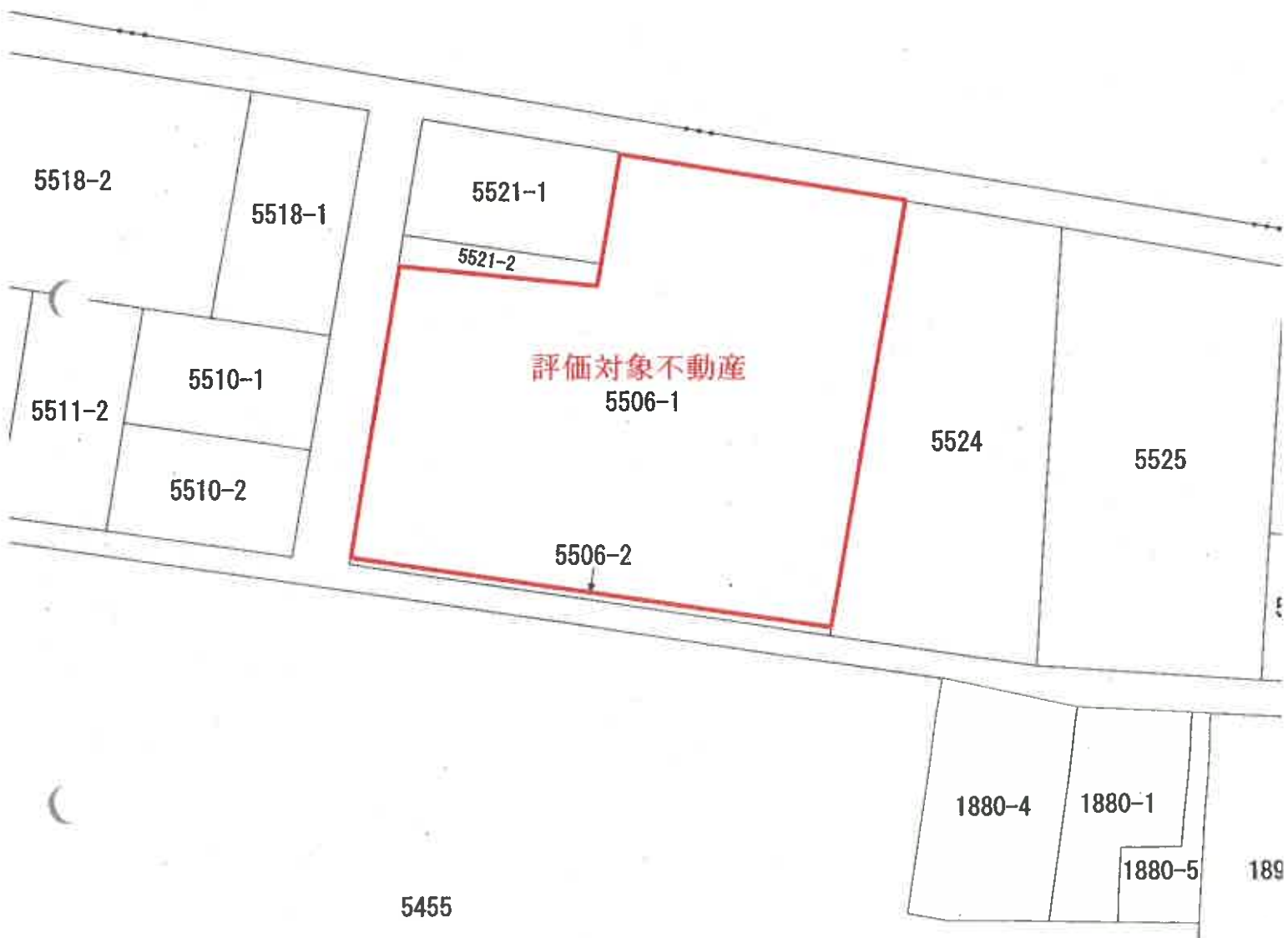
大分中央郵便局

大分城址公園

大分駅

ホルン

所在位置略図



1
600

公 図 写

登記年月日：令和元年5月23日

地番 A 5506番1
B 5506番2

地積測量図

土地の所在 大分市中島西二丁目

物件(1)

求積表

(計算結果を記載)

地番 5506番1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
KH1	27280.749	56703.908	-27.061	-738244.346889	
CP9	27287.208	56705.632	-16.939	-461879.286312	
KH8	27284.316	56686.989	-17.462	-473816.825380	
KH7	27283.201	56688.180	3.475	94704.873476	
P2	27234.781	56890.444	49.533	1351743.855373	
P1	27241.544	56737.813	42.249	1159927.924456	
KH2	27284.246	56732.693	-33.905	-925072.360630	
合計				-3636.019707	
合計面積				1819.008535	
合計地積				1818.00	㎡

地番 5506番2					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P2	27284.781	56890.444	-47.280	-1287832.793490	
KH9	27234.139	56690.523	9.500	261447.734400	
KH5	27235.494	56700.044	18.709	509548.857240	
KH4	27230.794	56709.232	37.851	1030939.889694	
KH3	27240.862	56737.895	28.581	778571.076822	
P1	27241.544	56737.813	-47.451	-1292639.504344	
合計				-83.739672	
合計面積				31.8698360	
合計地積				31.86	㎡

合計面積 1849.8796895 ㎡

観測点	振動点	観角	方向角	距離	観測点	振動点	測角	方向角	距離
IN.1	IN.2	0°00'00"	91°02'00"	51.514	IN.1	IN.2	0°00'00"	271°02'00"	51.514
CP9	CP9	33°27'02"	124°28'02"	32.299	CP9	CP9	324°07'12"	235°06'12"	30.349
P1	P1	35°44'32"	126°46'32"	73.384	P1	P1	236°21'59"	170°23'59"	43.016
P2	P2	78°16'54"	187°18'54"	51.985	P2	P2	307°40'22"	218°51'22"	63.910

基本基準点

点名	種別	X座標	Y座標
3F323	街区多角点	27361.760	56790.774
3F324	街区多角点	27292.363	56795.966
3F328	街区多角点	27393.002	56670.390
3F329	街区多角点	27340.933	56672.332

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN.1	27285.478	56679.033	引張点(金属板)
IN.2	27284.549	56730.639	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 1/22(作成)

申請人

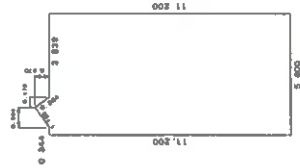
物件(1) 500

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101

建物の所在 大分市中島西二丁目5506番地1



求積表

1.153	x	0.824	/	2	=	0.475036
8,800	x	11,200	=			82.720000
計						63.195036

床面積 63.19 m²

評価対象不動産
物件(1)



建物の存する部分 1階

物件(1)

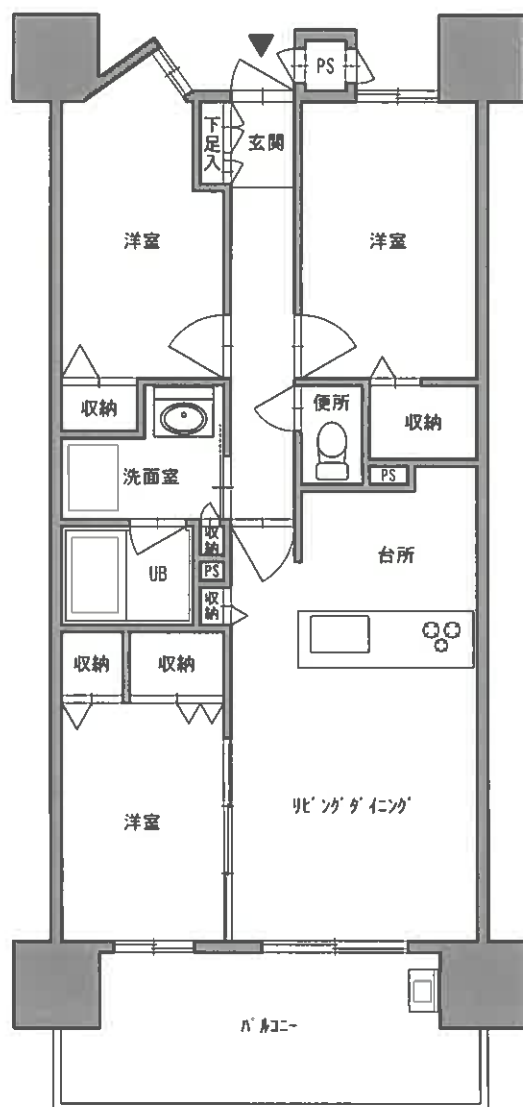
建物図面写

各階平面図写

作成者

縮尺 1/250
(6日作成)

申請人

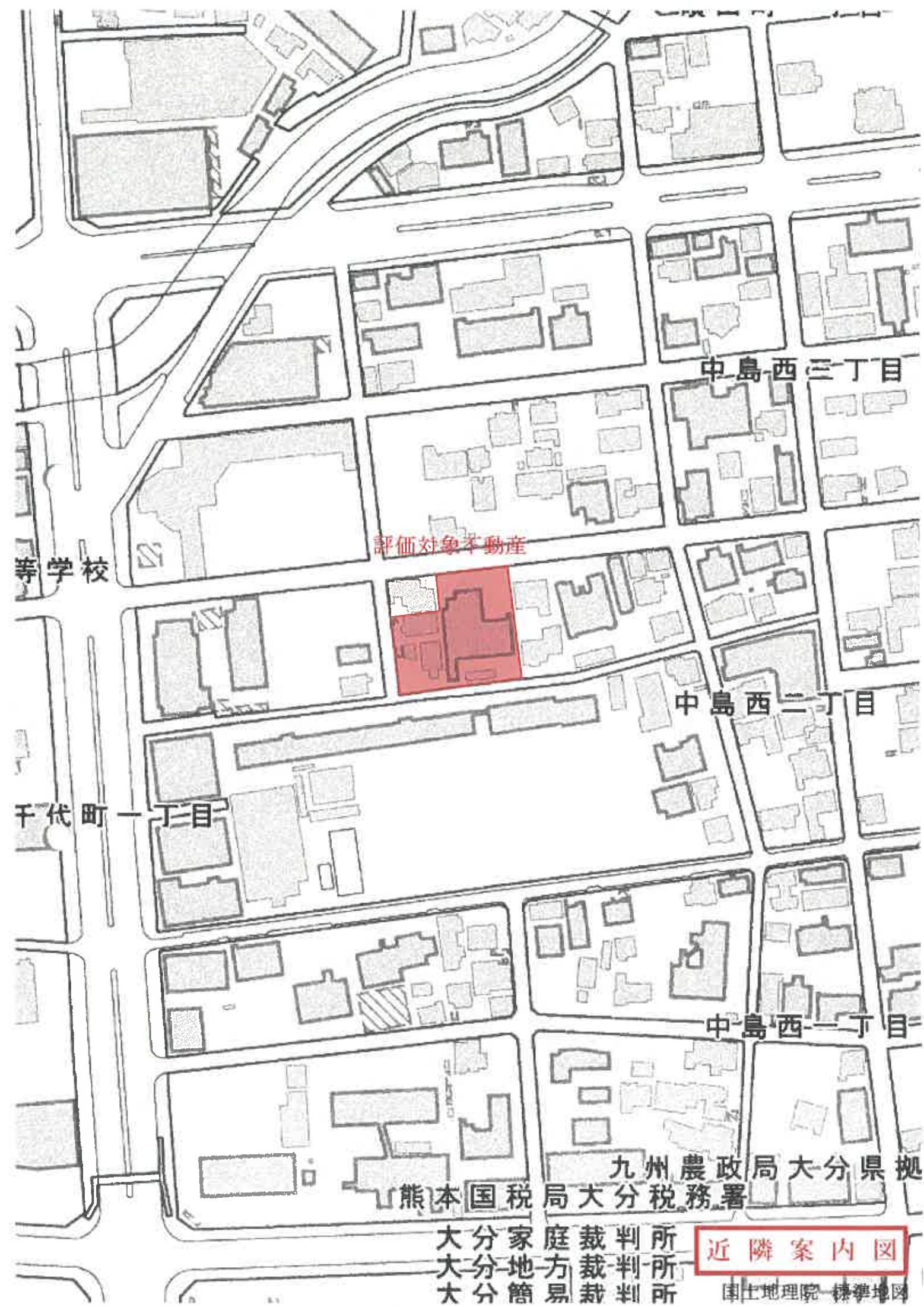


物件(1)間取図



建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

中島西三丁目

等学校

中島西二丁目

干代町一丁目

中島西一丁目

熊本国税局大分税務署

九州農政局大分県拠

大分家庭裁判所
大分地方裁判所
大分簡易裁判所

近隣案内図

国土地理院 標準地図