

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 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 8 年 3 月 1 0 日から 令和 8 年 3 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 4 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 2 月 1 9 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	10,000 8,000		2,000	15,356	2,915



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大分市長浜町一丁目 1436番地3

建物の名称 リビングハイツ長浜A

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 長浜町一丁目 1436番3の49

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.36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 大分市長浜町一丁目1436番3

地 目 宅地

地 積 546.54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 130666分の1536



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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】

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】

- ・売却対象外の土地(地番1436番4)を通行のため利用している。
- ・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 大分市長浜町一丁目 1436番地3

建物の名称 リビングハイツ長浜A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長浜町一丁目 1436番3の49

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.36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 大分市長浜町一丁目1436番3

地 目 宅地

地 積 546.54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 130666分の1536



令和7年 (ケ)第 25号
令和7年10月10日受理
令和7年11月13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 大分市長浜町一丁目 1436番地3

建物の名称 リビングハイツ長浜A

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長浜町一丁目 1436番3の49

建物の名称 411

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 15.36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 大分市長浜町一丁目1436番3

地 目 宅地

地 積 546.54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 130666分の1536



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大分市長浜町1丁目2番5号 リビングハイツ長浜A411	
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 上記の者が本建物を居宅(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 4200円 修繕積立金 3100円 水道料 実費 その他違約金 1, 2, 3あり 詳細はその他の事項のとおり	令和7年10月24日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計133万4500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	管 理 費 80万6400円（平成21年1月分～令和7年4月分） 修 繕 積 立 金 52万8100円（平成21年1月分～令和7年4月分）	
管理費等照会先	株式会社西日本総合メンテナンス	
その他の事項	滞納管理費等には年14.6%の遅延損害金が付され、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して請求することができる。（管理規約60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 ） ☐ （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

目的外土地の概況		
1	所 在	大分市長浜町1丁目
	地 番	1436番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	41.98㎡
	所 有 者	☒ 株式会社エアーマネジメント
	その他の事項	
2	所 在	大分市長浜町1丁目
	地 番	1436番4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	40.24㎡
	所 有 者	☒ B外
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 違約金1 金23万3038円
但し、リビングハイツ長浜Aマンション管理規約第60条2項に基づく違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用
- 違約金2 金69万円
但し、リビングハイツ長浜Aマンション管理規約第60条2項に基づく違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用
- 違約金3 金69万2826円
但し、リビングハイツ長浜Aマンション管理規約第60条2項に基づく違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用

(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
■本件物件所有者A	1 本件物件は私が所有し、現在は空き家となっています。 2 本件物件について私は令和7年6月1日に賃借人(株)鹿勝壯建との間で賃貸借契約締結しています。 3 賃貸借契約の内容としては、賃貸借期間は令和7年6月1日から令和10年6月1日までの3年間、家賃は月額3万円(共益費込み)で毎月月末払い、敷金なし、自動更新の約定となっていますが、現実には賃借人は占有しておらず、占有開始は令和8年の予定です。
■管理会社職員	1 本件マンションでは入居者用駐車場は確保されていません。 2 公衆用道路から本件マンションに至るには目的外土地2を通る必要があります。 3 本件マンション居住者の一部入居者は目的外土地2の共有者らで目的外土地2を通路として使用しています。
■目的外土地1賃借人	1 私は株式会社エアーマネジメントから目的外土地1を駐車場として賃借しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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枚目のとおり認める。
 - 2 公衆用道路から本件マンションに至るには目的外土地2を通路として通る必要がある。
 - 3 管理組合は違約金1, 23万3038円, 違約金2, 69万円, 違約金3, 69万2826円を買受人に請求する旨回答書で主張している。

(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10月10日(金) 16:30-16:40	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 地積測量図, 登記事項要約書取得
令和7年10月16日(木) 12:20-12:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和7年10月16日(木) 17:30-17:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年10月20日(月) 9:30-9:40	執行官室	管理会社に管理費等照会(FAX)
令和7年10月24日(金) 15:00-15:20	執行官室	所有者聴取
令和7年10月27日(月) 10:20-10:30	執行官室	所有者に調査期日通知(電話)
令和7年10月27日(月) 16:00-16:10	執行官室	管理会社職員聴取(電話)
令和7年10月28日(火) 9:40-10:00	物件所在地	現地調査, 目的外土地1賃借人聴取, 占有者に期日通知書投函
令和7年11月6日(木) 13:15-13:35	執行官室	所有者聴取, 建物質貸借契約書借用
令和7年11月10日(月) 16:20-16:30	大分地方法務局	現在事項全部証明書取得
令和7年11月11日(火) 14:30-14:40	執行官室	所有者に建物質貸借契約書還付(普通郵便)

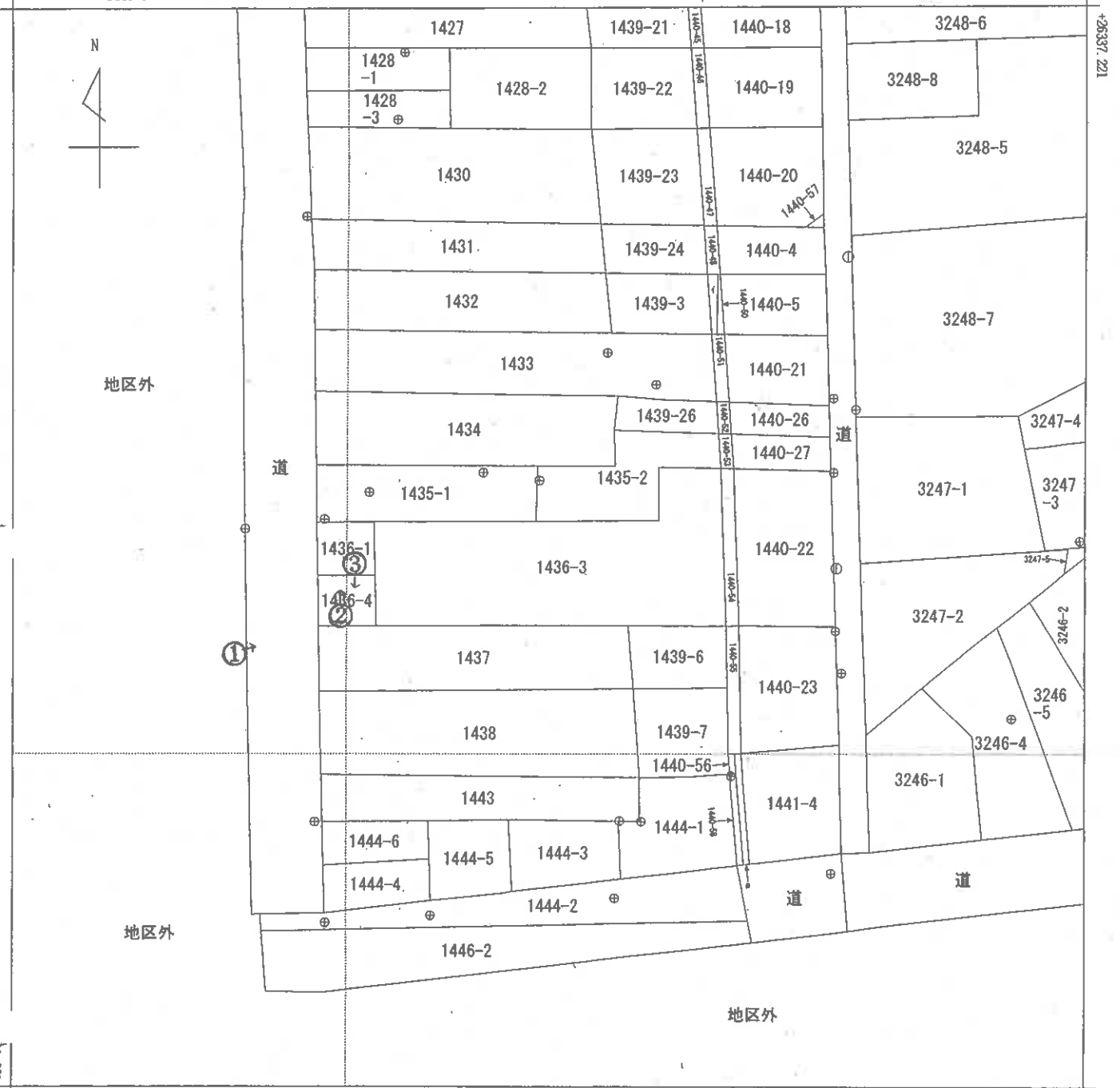
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

1 1440-49
2 1440-6

(座標値種別:測量成果)

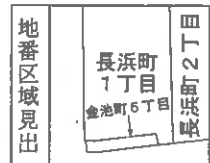
+57486.246



+57361.246

(座標値種別:測量成果)

公 図 写



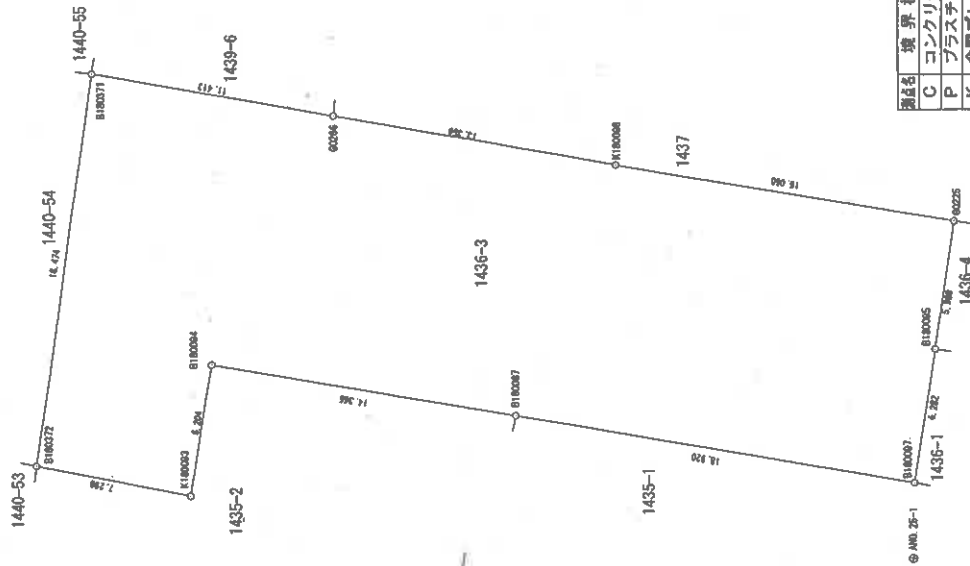
請求部	所在	大分市長浜町一丁目				地番	1436番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成31年3月4日			備付年月日(原図)	平成31年3月4日			補記事項		

登記年月日：平成31年3月4日

地積測量図

地番 1436-3

土地の所在 大分市長浜町一丁目



測点名	境界線種
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

縮尺 1/250

測量年月日	II系
平成30年11月15日	

測量の基準	既知点の名称及び座標値	備考
地籍既知点	点名	
世界4級基準点	座標値	
世界4級基準点	座標値	
世界4級基準点	座標値	
世界4級基準点	座標値	
世界4級基準点	座標値	
世界4級基準点	座標値	

補助基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標
A40.25-1	26280.661	57402.613
A29014-2	26291.516	57456.861
A29014-2-2	26293.185	57436.058
A29015-1	26259.317	57457.906

地番	1436-3	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
NO					
B18097		26277.197	57403.191	-493249.264887	6.282
B180095		26270.916	57403.340	7644.836556	5.989
G0225		26264.928	57403.482	425281.714176	16.050
K180098		26265.020	57419.532	772349.178120	13.356
G0266		26264.962	57432.888	650556.843778	11.413
B180371		26264.907	57444.301	283214.492181	18.474
B180372		26283.371	57443.671	-208348.281917	7.298
K180093		26283.534	57436.374	-189110.027130	6.204
B180094		26277.330	57436.476	-374793.557790	14.365
B18087		26277.273	57422.111	-874639.031805	18.920
			合計	-1093.098718	
			合計面積	546.5493590	m ²
			地積	546.54	

作業機関

計面機関

(平成31年1月10日作成)

登記年月日：昭和54年11月16日

175330 各階平面図

S5A11.16

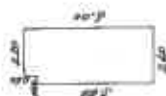
最長町1丁目

家屋番号 1430-3-49

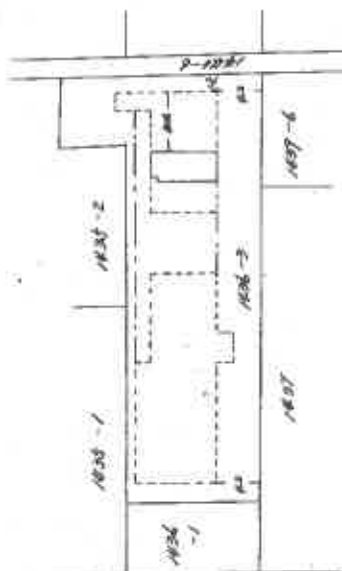
建物図面

建物の所在 大分市長浜町1丁目1430-3

建物の存在部分 4階



5.40	×	2.60	=	14.04
5.40	×	2.60	=	1.32
計				15.36
床面積				15.36㎡



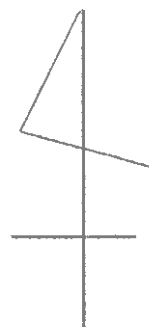
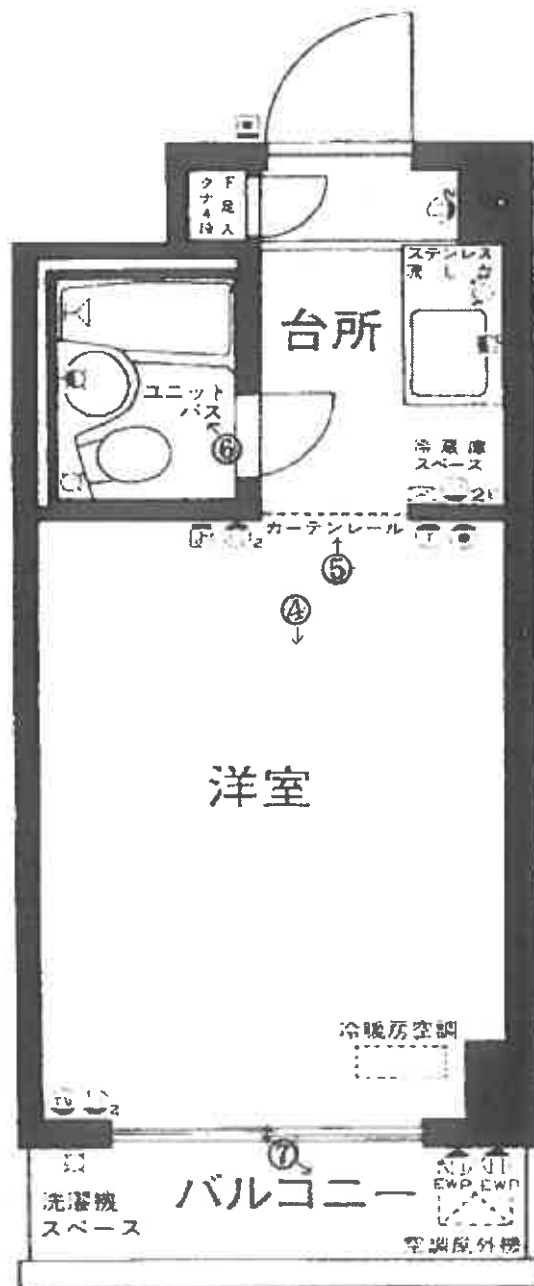
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



(11枚目)

建物間取図

写真①本件マンション全景



写真②目的外土地 1 (駐車場)



写真③目的外土地 2 (通路)



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦バルコニー



令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 11 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 11 日 評 価

提出日 令和 7 年 11 月 12 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

番 号	評 価 額
物 件 1	金10,000円

注記 上記評価額は、滞納管理費等相当額を考慮した価格である。

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瑕疵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原則として考慮していない。

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。

以下,余白

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	大分市長浜町1丁目 1436番地3	
	建 物 の 名 称	リビングハイツ長浜A	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	長浜町1丁目 1436番3の49	
	建 物 の 名 称	411	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
	床 面 積	4階部分 15.36㎡	
	(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	大分市長浜町1丁目1436番地3	
	地 目	宅地	
	地 積	546.54㎡	
	(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	130666分の1536	
番号	特 記 事 項		
	マンション敷地(土地の符号1)単独では無道路地であり,現状本件マンションの一部所有者等が共有する目的外土地(地番1436番4)を通行し,市道から出入りしている。なお,当該目的外土地についての通行権等の有無については不明である。		

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」駅の北東方約1.0km(道路距離)に所在。 (別添「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	大分市中心市街地の東部近郊に位置し、分譲マンション、店舗付共同住宅・店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ地域。	
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	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制 その他の規制	準防火地域 ・駐車場・駐輪場附置義務規制区域 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(府内町・城下町、中世大友府内町跡)に指定されている。(下記※1参照)
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	546.54㎡(土地の符号1)
	形 状	やや不整形
	間 口 (南 北)	約12.2m
	奥 行 (東 西)	約41m
	敷地権の割合	130666分の1536
接 面 道 路 の 状 況	西側;目的外土地である地番1436番4を介して幅員約8.3m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面。(下記※2参照)	
土地の利用状況等	分譲マンション「リビングハイツ長浜A」の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス 配 管	あり
供 給 処 理 施 設	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、通常の利用で利用できる状態にあることをいう。	
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文化財課への届出が必要となる。 ※2 マンション敷地(土地の符号1)単独では接道義務を満たしていないため、再建築にあたっては目的外土地である地番1436番1又は地番1436番4を取り込む必要がある。 ※ 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

(1)一棟の建物の概要

マンション名	リビングハイツ長浜A
建物の用途	住居(総戸数;63戸)
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和54年8月18日新築 経過年数: 約46年 経済的残存耐用年数: 0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建(延床面積;1,942.64㎡)
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: タイル
設備等	エレベーター: 1基(9人乗) 駐車場: なし 集会所: なし 管理人室: あり その他: エントランスのオートロックなし
建物の品等	使用資材: 普通 施工状態: 普通
管理の形態等	管理組合: あり 管理方式: 委託方式 管理会社: 株式会社西日本総合メンテナンス 管理形態: 非常勤
管理の状況	普通
特記事項	・修繕積立金の合計額;令和7年9月30日現在;3,659,606円。(管理会社より 聴聞) ・大規模修繕工事の経緯については不明。

(2)専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分 411号室 中間部屋(主要開口部;南向)
現 況 床 面 積	15.36㎡(登記面積)
間 取 り	1K(建物間取図参照。)
仕 様	天 井 : 吹付バーミキュライト(ひる石)(下記※1参照) 内 壁 : ビニールクロス 床 : フローリング等 浴 室 : ユニットバス(トイレ一体型) 便 所 : 洋式大1 バルコニー : あり
保守管理の状態	普 通 : 築年相応に老朽化しているが,特段の不具合等は見られない。
管 理 費 等	管 理 費 4,200円 (月額) 修 繕 積 立 金 3,100円 (〃) 駐車場等使用料 駐車場はない 水 道 料 実費
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅(空き家)として占有している。
特 記 事 項 1	※1 天井仕上げに吹付バーミキュライト(ひる石)が用いられている。1980年ごろまでに製造されたバーミキュライトはアスベストを不純物として含んでいたとされる。アスベストを含有していたとしてもそのままでは固まっているため飛散しないといわれているが、経年劣化や地震等の災害時に飛散するおそれがある。
特 記 事 項 2	※ 令和7年10月24日現在,管理費等の滞納額が1,334,500円,遅延損害金が1,607,811円ある。また違約金があり,買受人に請求する旨を管理組合が主張している。('現況調査報告書'参照。)

第5評価額算出の過程

本件においては、比準価格及び収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 比準価格の試算

① 基準階の価格(比準価格)

中古マンション(敷地権付マンション)につき、同種マンションの成約事例及び売出価格等を収集分析し、下表の要領で各種補正及び価格形成要因の比較を行うことにより、基準階(4階部分の中間戸15㎡を想定)の専有部分1㎡当たりの価格を、95,000円と査定。

[取引事例] A : 大分市長浜町1丁目

R7.9月 110,700円/㎡ 1K 約15㎡ 7階部分(地上8階) 昭和54年8月建築

[取引事例] B : 大分市大手町

R7.5月 90,600円/㎡ 1K 約22㎡ 3階部分(地上8階) 昭和53年9月建築

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡; 万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
A	110,700	100/100	100.0/100	100/106	100/100	100/100	100,000
B	90,600	100/100	100.0/100	100/98	100/100	100/98	90,000

イ 事情補正 : 事例A・・・補正不要

事例B・・・補正不要

ウ 時点修正 : 年率±0.0%と判定(大分市近郊部単身用マンション)

エ 標準化補正 : 事例A・・・階層+6%

事例B・・・階層-2%

オ 地域格差修正 : 事例A・・・格差なし(同一マンション)

事例B・・・格差なし

カ 建物品等比較 : 事例A・・・格差なし

事例B・・・築年-2%

② 比準価格

基準階の比準価格 (円/㎡)	専有面積(㎡)	個別格差率 (階層・位置・品等程度)	比準価格 (円; 万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
95,000	15.36	0.80	1,170,000

ウ 個別格差率 : 天井仕上げに吹付バーミキュライト(ひる石)が使用されている。 -20%

2 収益価格の試算

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	還元利回り (粗利回り) ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円;万円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
360,000	0.80	28%	1.00	1,030,000

ア 総収益： 実際支払賃料に基づいて算定。

月額賃料(円)	共益費(円)	小計(円)	敷金(円)
30,000	0	30,000	0

賃料収入(円)	360,000	(月額賃料×12ヶ月)
敷金運用益	0	
総収益(円)	360,000	

イ 家賃等補正: $\text{家賃等補正} = \text{家賃補正率} \times \text{空室補正率}$
 (0.80 = 1.00 × 0.80)

※家賃補正率 = 1.00 (周辺アパート・賃貸マンションの募集条件を基に設定)

※空室補正率= $\frac{(1-b)}{(1-a)}$

b：長期的な空室率・・・20％程度と想定
a：現在の空室率・・・1.00％

ウ 還元利回り： 基本利回り・・・13.0%（大分市内の共同住宅）
建物に関する補正利率・・・+10.0%（築46年経過）
その他補正利率・・・+5.0%（天井仕上げに吹付バーミキュライト（ひる石）が使用されている。）

エ その他補正： 補正不要と判定。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

比準価格は同一中古マンション内の取引事例を採用しており、各種補正及び要因比較も適切に行われている。対象物件との類似性が高く、かつ取引時点の新しい事例を採用しえたことから、規範性は高いと判断される。

収益価格は実際支払賃料に基づく純収益に各種補正を行い還元利回りで還元して求めたもので、将来の空室状況の予測など不確定要素があるが、本件のような収益物件に関しては、買受人にとって参考とされる価格である。

本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌するとともに大分市内の単身者用マンション市場の動向を参酌の上、対象物件の調整後の価格を、1,100,000円と査定。

比準価格	1,170,000
収益価格	1,030,000
調整後の価格	1,100,000

(2) 評価額の決定

調整後の価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	占有に伴う 減価	滞納管理費 等の減価	評 価 額 (円;万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1,100,000	0.70	0.70	1.00	0.01	10,000

イ 市場性修正率：・マンション敷地(土地の符号1)単独では接道義務を満たしていない。
・市道との間に介在する目的外土地(地番1436番4)の通行権が不明瞭である。
・管理組合が請求を主張する違約金がある。
以上を考慮のうえ査定。

ウ 競売市場修正率：前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を70%と査定した。

エ 占有に伴う減価：減価不要。

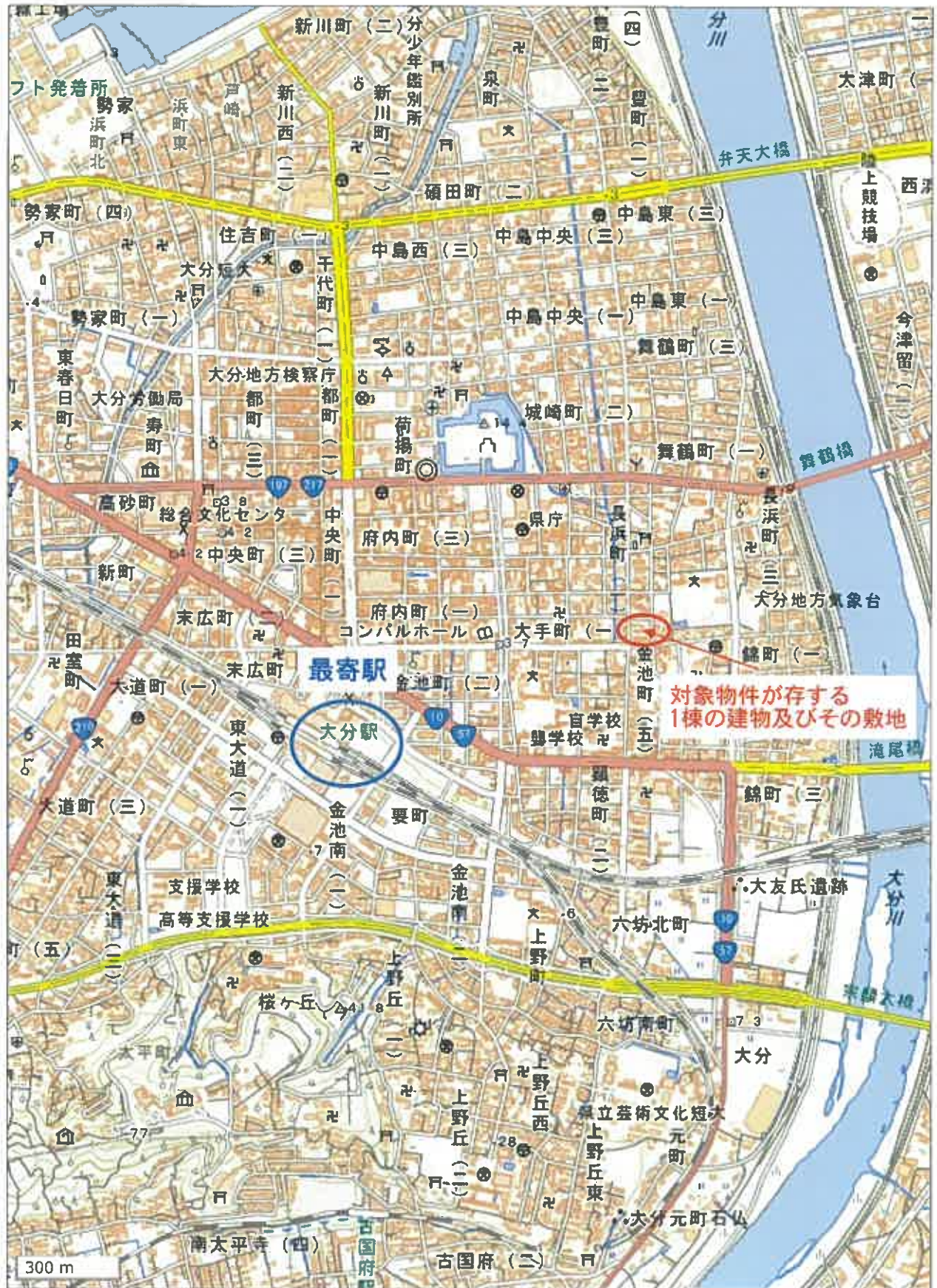
オ 滞納管理費等減価：滞納管理費等相当額及び平均的な代金納付までに要する6か月の管理費等を考慮のうえ査定するが、滞納管理費等相当額が物件価額を上回ることから、控除割合としては△99%にとどめることとした。

第6附属資料

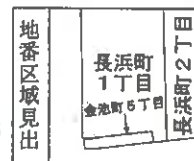
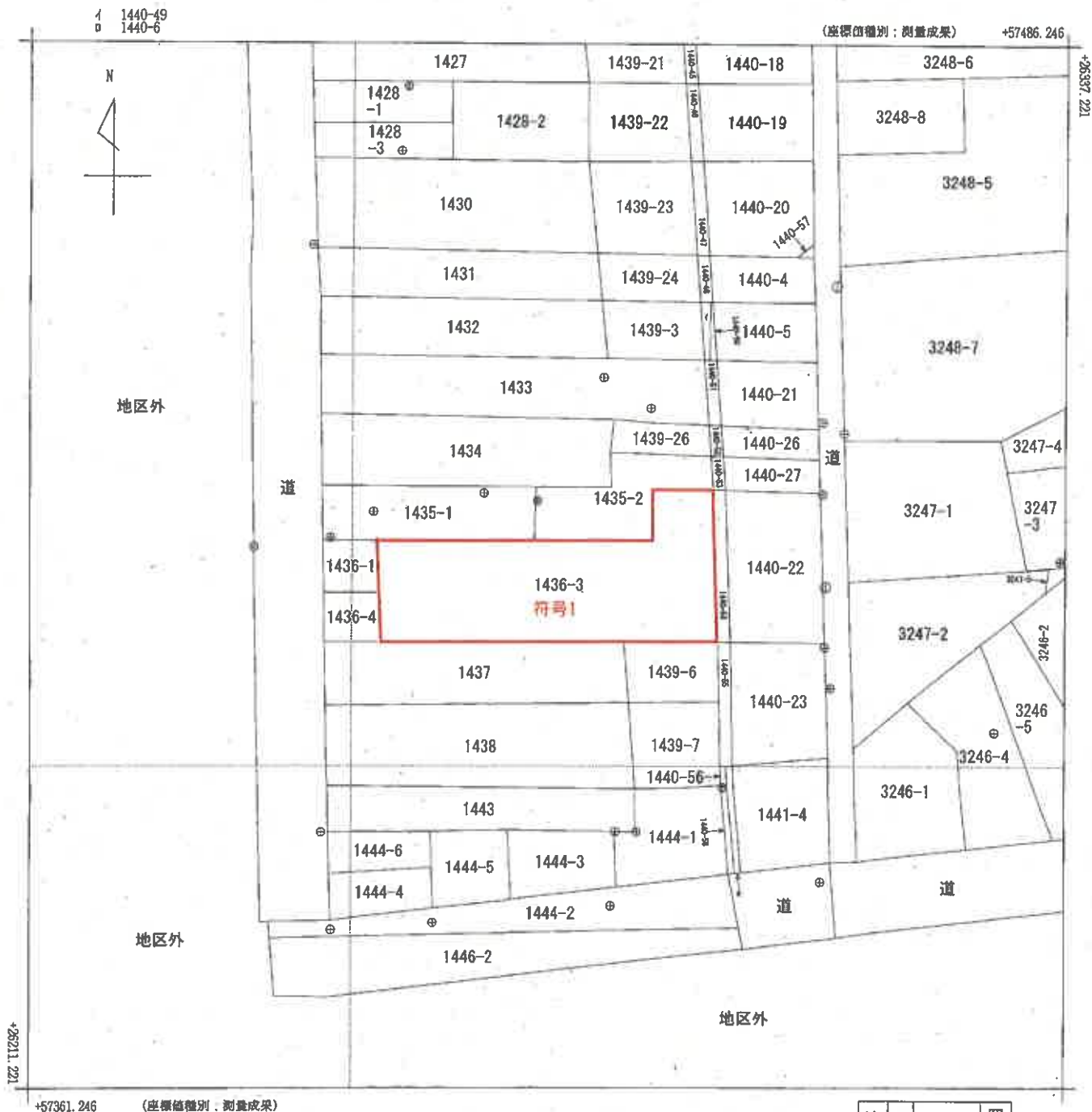
- 1 物件位置図
- 2 14条地図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 建物間取図
- 6 付近見取図

地理院地図

GS Maps



物件位置図



請求部	所在	大分市長浜町一丁目				地番	1436番3		
出力縮尺	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)		
作成年月日	平成31年3月4日				備付年月日(原図)	平成31年3月4日		補記事項	

登記年月日：平成31年3月4日

地積測量図

地番	1436-3
土地の所在	大分市豊浜町一丁目

座標系	Ⅱ系
測量年月日	平成30年11月15日

測量の基準		既知点の名称及び座標値	
現地	既知点	点名	座標値
境界4級基準点	無	N0.25	X座標 26276.389 Y座標 57388.173 距離 5.282
世界4級基準点	無	N0.23	X座標 26339.974 Y座標 57387.295 距離 5.989
世界4級基準点	無	29015	X座標 26271.705 Y座標 57457.278 距離 16.050
世界4級基準点	無	29014	X座標 26276.441 Y座標 57454.513 距離 13.356

補助基点座標リスト

点名	X座標	Y座標
AN0.25-1	26280.561	57402.613
A29014-2	26291.516	57456.861
A29014-2-2	26293.185	57436.058
A29015-1	26259.317	57457.906

地番 1436-3		Xn	Yn	An = (Yn-1 - Yn-1)	距離
N0					
B180097		26277.197	57403.191	-493249.264887	6.282
B180095		26270.316	57403.340	7644.836556	5.989
G0225		26264.928	57403.482	425281.714176	16.050
K180098		26265.020	57411.532	772349.178120	13.356
G0266		26264.962	57432.888	650556.843778	11.413
B180371		26264.907	57444.301	283214.492181	18.474
B180372		26283.371	57443.671	-200340.261317	7.298
K180093		26283.534	57436.374	-189110.027130	6.204
B180094		26277.330	57436.476	-374793.557790	14.365
B18087		26277.273	57422.111	-874639.031805	18.920
合計面積		546.5493590		546.54	m ²

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

作業機関	計画機関	縮尺 1/250
(平成31年1月10日作成)		

登記年月日：昭和54年11月16日

175330

各階平面図

S54-11.16

長浜町1丁目
1436-3-49

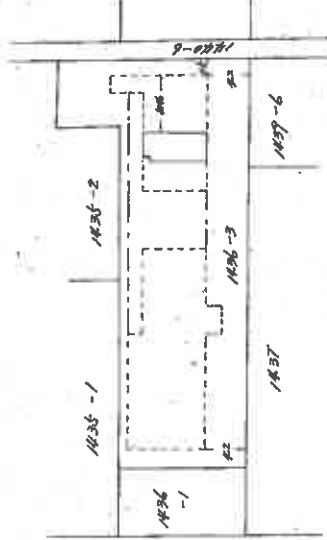
建物図面

建物の所在
大分市長浜町1丁目1436-3

建物の存する部分4階



5.60 x 2.60 = 14.56
0.60 x 2.20 = 1.32
計 15.88㎡
床面積 15.88㎡



作製者

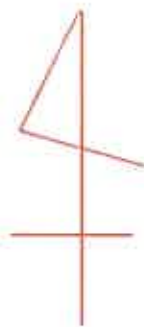
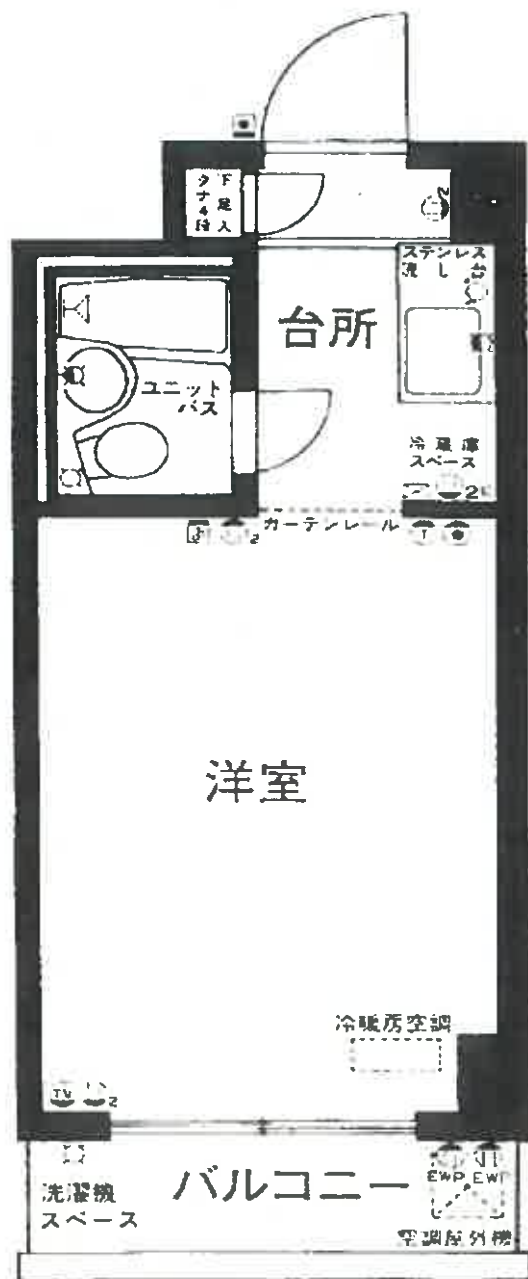
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

原図をA4に縮小

建物図面・各階平面図(写)



建物間取図

