

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 5月12日から 令和 8年 5月19日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 5月26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 8年 6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 8年 4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 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 別府市大字野田字名切 36番地19、36番地6  
別府市大字野田字太古田 33番地14

建物の名称 南風パーフェクトホテル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 36番19の6

建物の名称 404

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 23.69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 別府市大字野田字名切36番19

地 目 原野

地 積 1809平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 別府市大字野田字名切36番6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 別府市大字野田字太古田33番14

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 505.11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 52分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52分の1

## 物件明細書

令和 8年 2月26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】

- ・令和8年1月16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。
- ・敷地権の目的である符号2の土地につき温泉権が存在するが、売却対象ではない。

### 《 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 別府市大字野田字名切 36番地19、36番地6  
別府市大字野田字太古田 33番地14

建物の名称 南風パーフェクトホテル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 36番19の6

建物の名称 404

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 23.69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 別府市大字野田字名切36番19

地 目 原野

地 積 1809平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 別府市大字野田字名切36番6

地 目 鉱泉地

地 積 3.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 別府市大字野田字太古田33番14

地 目 宅地

## 物 件 目 録

地 積 505.11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 52分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52分の1

令和7年(又)第 22 号  
令和8年 3月 4日受理  
令和8年 3月 6日提出

## 補充現況調査報告書

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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■マンション管理組合会計担当者</p> <p>■マンション管理組合理事長</p>	<p>1 本件物件404号室入居者Aさんには令和8年2月末時点でも滞納管理費等はありません。</p> <p>2 本件物件404号室の管理費等は他の入居者の管理費等と同額です。</p> <p>1 本件物件404号室入居者Aさんの滞納管理費等の有無については会計担当者が述べたとおりで結構です。</p>

(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 本件マンション404号室入居者Aの滞納管理費等の有無については、管理組合会計担当者が提出した令和8年1月16日付け回答書のとおりであり、その後令和8年2月末日時点でも滞納管理費等はないことを確認した。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月5日(木) 14:00-14:10	執行官室	本件マンション管理組合会計担当者聴取(電話)
令和8年3月6日(金) 12:00-12:05	執行官室	本件マンション管理組合理事長聴取(電話)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年(ヌ)第 22 号  
令和7年12月18日受理  
令和8年 1月22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 別府市大字野田字名切 36番地19、36番地6  
別府市大字野田字太古田 33番地14

建物の名称 南風パーフェクトホテル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 36番19の6

建物の名称 404

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 23.69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 別府市大字野田字名切36番19

地 目 原野

地 積 1809平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 別府市大字野田字名切36番6

地 目 鉾泉地

地 積 3.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 別府市大字野田字太古田33番14

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 505.11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 52分の1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52分の1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 52分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	別府市大字野田36番地の19南風パーフェクトホテル404号室	
建 物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり（月額） 管理費 7000円 修繕積立金 7000円 温泉使用料 600円 水道基本料 970円 駐車場使用料 3000円 ロッカー使用料 200円	令和8年1月16日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 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	南風パーフェクト管理組合法人	
その他の事項	滞納管理費には年14%の遅延損害金が付される（管理規約60条2項）。	
敷地権	符号1, 2, 3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 原野（符号1） <input checked="" type="checkbox"/> 鉱泉地（符号2） <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号3）	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1～3） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■マンション管理組合理事長</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件マンション404号室には本件物件所有者Aさんが居住しています。</li> <li>2 本件水漏れ事故が発生した当時（令和3年頃）、404号室の水道メーターは通常時時の数倍の使用量を示していたと当時のマンション管理組合の関係者は述べていたそうです。</li> <li>3 現在404号室の水道メーターは通常の使用量を示していますので、最近は水道水の漏水はないようです。</li> <li>4 本件マンションの管理は入居者の自主管理で行っています。</li> <li>5 管理組合の役員は順番で入居者に回って来ます。</li> <li>6 駐車場は敷地内に現在1台分空き区画がありますが、これは希望者による抽選です。したがって買受人が必ずしも駐車場を確保できるとは限りません。</li> <li>7 温泉設備はマンション地下1階にあります。</li> <li>8 本件マンションには共同浴場はなく、各室に温泉が供給され台所、浴室で温泉を使用できます。</li> <li>9 本件マンションには入居者が希望すれば棟屋部分にロッカーがあり、年額2400円(月額200円)でロッカーを使用できます。</li> </ol>
<p>■本件物件所有者A</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件マンション404号室には私が居住しています。</li> <li>2 同404号室内にある動産類は総て私の物です。</li> </ol>

(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

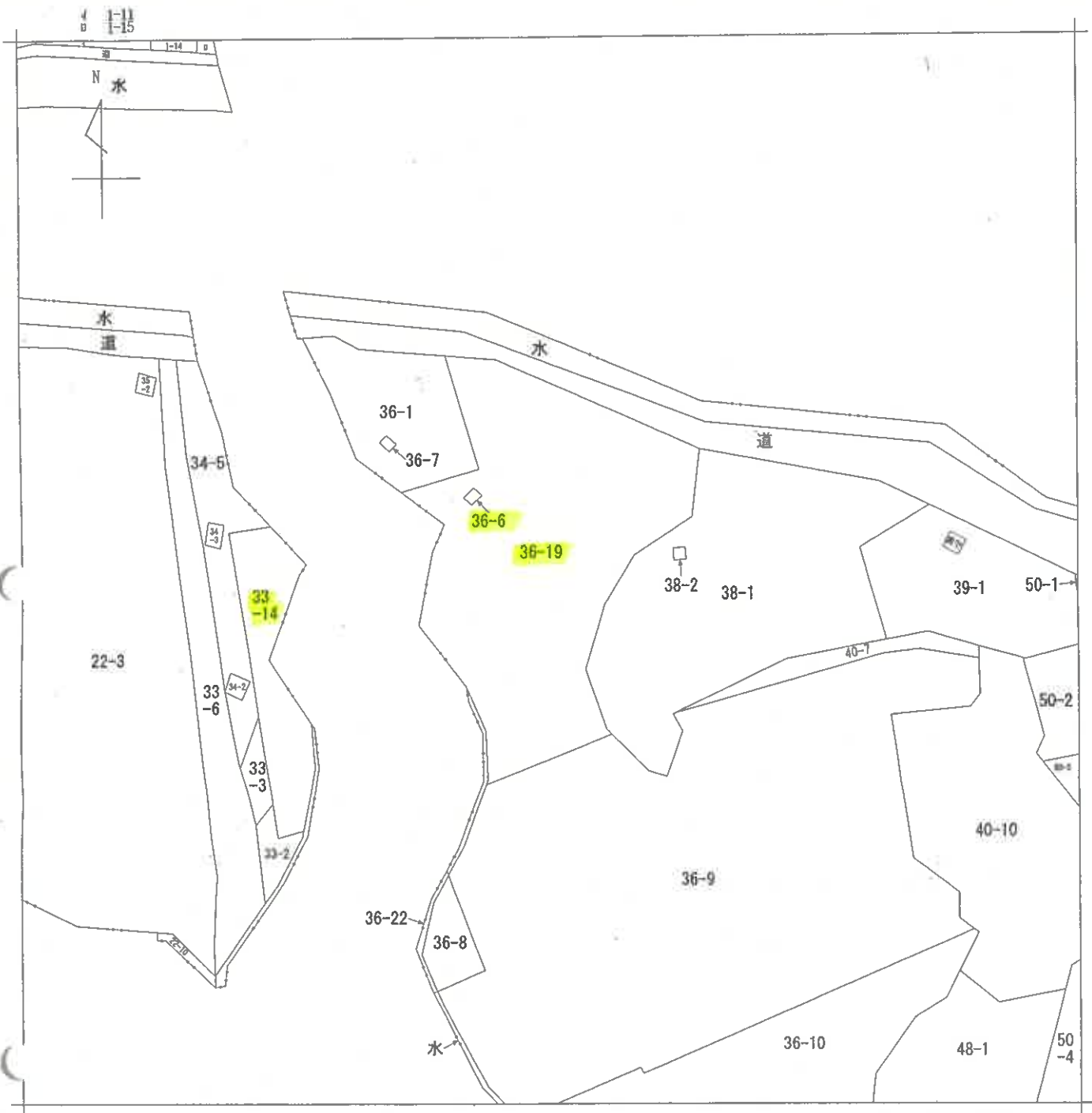
- - 1 本件物件の占有関係は所有者Aらの陳述及び現況から3枚目のとおり認めた。
  - 2 駐車場は現在1台分空き区画があるが、これは希望者による抽選で、買受人が必ずしも駐車場を確保できるとは限らない。
  - 3 本件マンションには共同浴場はなく、各室の台所、浴室に温泉が供給されている。
  - 4 温泉採取権者の名義は南風パーフェクト管理組合である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

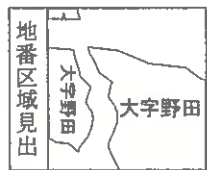
## 調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月19日(金) 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12月19日(金) 11:00-11:10	東部保健所	温泉台帳取得
令和7年12月19日(金) 11:30-11:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件物件入居者不在
令和7年12月19日(金) 11:20-12:10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 管理組合理事長聴取, 管理規約書借入, 本件物件所有者宅に連絡書面投函
令和8年1月7日(水) 15:20-15:25	執行官室	所有者に調査期日通知(留守番電話)
令和8年1月7日(水) 16:00-16:10	執行官室	所有者に調査期日通知(普通郵便)
令和8年1月7日(水) 16:10-16:20	執行官室	解錠業者に解錠依頼(電話), 立会人に立会依頼(電話)
令和8年1月15日(木) 13:15-14:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者A聴取 管理規約書返還
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年1月15日 所有者は執行を妨害したので, 立会人を立ち合わせ警察官の援助を受けて抵抗を排除し, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(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



A 大字野田

請求部	所在	別府市大字野田字名切			地番	36番19		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は番号は記号	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	

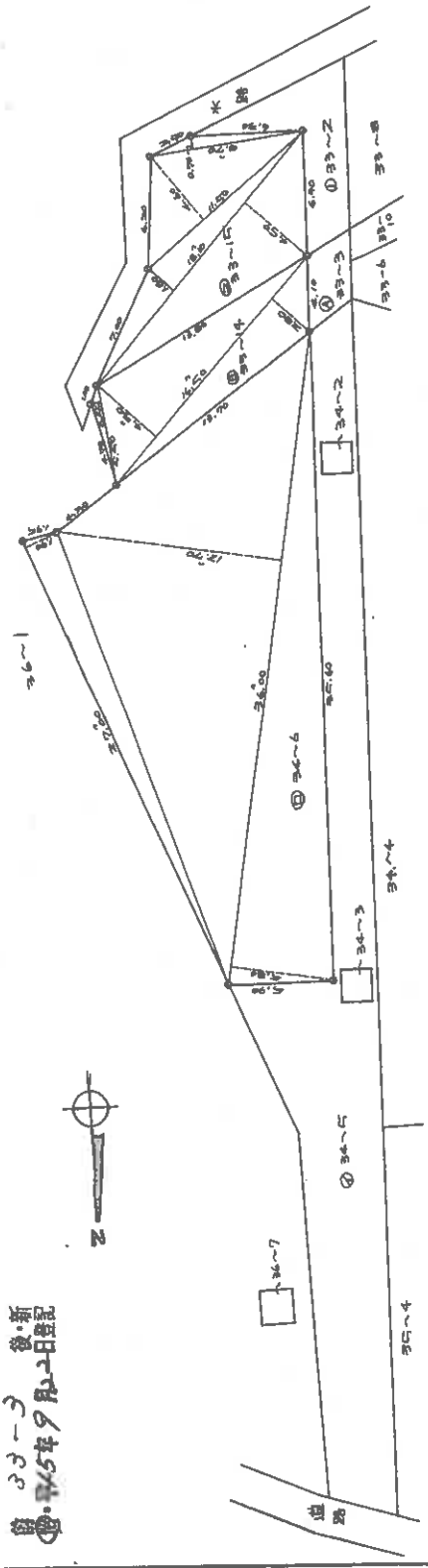
登記年月日：昭和45年9月22日

029754

地積測量図

地番 33-14, 33-15, 34-6  
 土地の所在 別荘布文宮野田字不在田  
 33-3 新設  
 昭45年9月22日登記

作製年月日 昭和四五年九月廿八日  
 作製者



④ 地積求積表 34-6

2,700 x 1.90	=	5,130.00
36.00 x (5.80 + 12.70)	=	656,100.00
合計	=	717,230.00
2除	=	358,615.00
地積	=	358,615

358.615 (34-6) = 358.615

⑤ 地積求積表 33-14

16,500 x (2.90 + 4.30)	=	117,150.00
5.50 x 0.50	=	2,750.00
合計	=	119,900.00
2除	=	59,950.00
地積	=	59,950

59.950 (33-14) = 59.950

⑥ 地積求積表 33-15

18,100 x (4.50 + 1.80)	=	114,030.00
11.70 x 4.60	=	52,900.00
8,700 x 0.70	=	6,090.00
合計	=	173,020.00
2除	=	86,510.00
地積	=	86,510

86.510 (33-15) = 86.510

縮尺 1/2500

(大分県土地家屋調査士会用品)



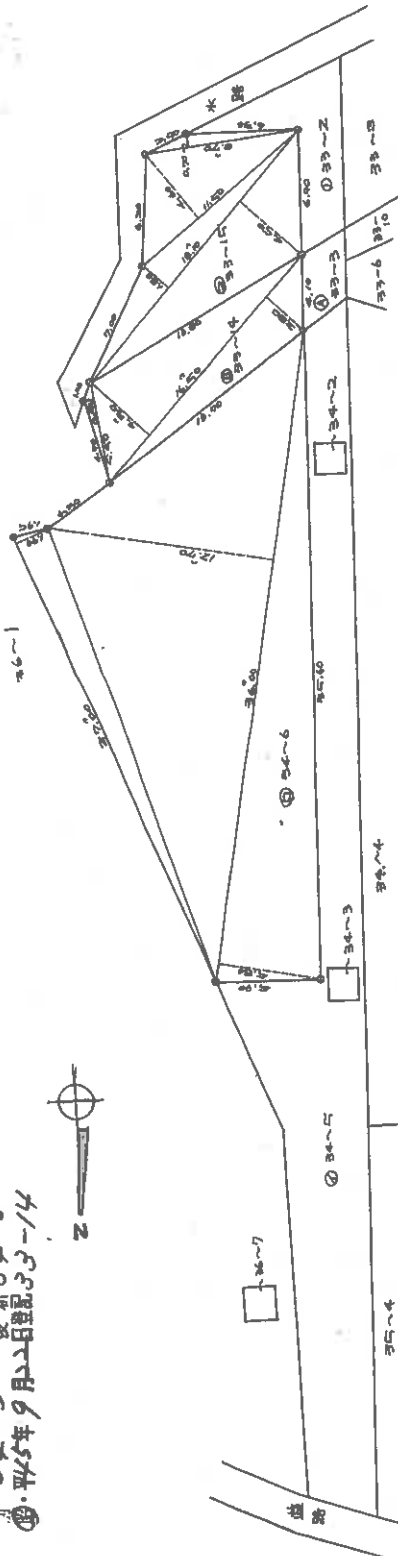
登記年月日：昭和45年9月22日

029757

地番	34-14-34-15 34-5
土地の所在	別府市大字野田字不立田 34-5 後・新34-5 34-5年9月22日登記34-14

地積測量図

原本は33-14にあり



作製者  
昭和四十五年九月廿八日

⑤ 地積求積表 34-6

2700 x 190	=	513,000
56.00 x (5180 + 1270)	=	466,000
合計	=	717,300
2除	=	358,650
地積	=	358,65

358.65 (34-6) 1/2  
358.65 = 34.95

④ 地積求積表 33-14

16.50 x (280 + 430)	=	117,150
5.50 x 0.50	=	2,750
合計	=	119,900
2除	=	59,950
地積	=	59,95

59.95 (33-14) 1/2  
70.20 = 19.25

③ 地積求積表 33-15

18.10 x (450 + 180)	=	114,030
11.50 x 4.60	=	52,900
0.70 x 0.70	=	4,070
合計	=	170,900
2除	=	85,450
地積	=	85,45

119.2 (33-15) 1/2  
86.51 = 22.89

縮尺 1/200

(大分県土地家屋調査士会 用紙)



登記年月日：昭和46年6月16日

06.79.07

2529.111

家屋番号

研附 36-19-6

建物の所在

調府南大字野田字名切 36-19-36-6  
宇太古田 33-14

各階平面図

5.300

建各階平面図

面図

面図

面図

面図

建築物

面図

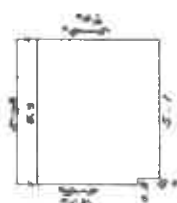
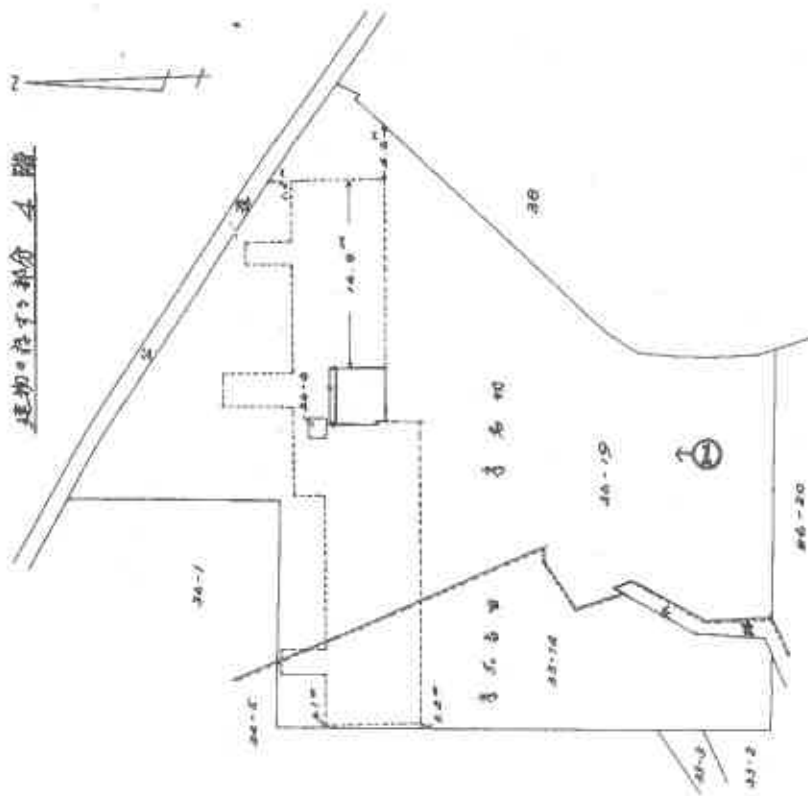
5.700

建築物の存在の補正の記録

昭和 46 年 5 月 27 日 作製者

作製年月日

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



5.3 × 5.1 = 27.03

5.3 × 5.1 = 27.03

計 27.03

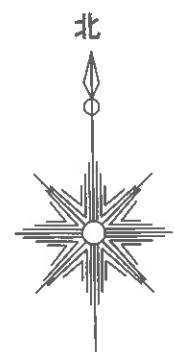
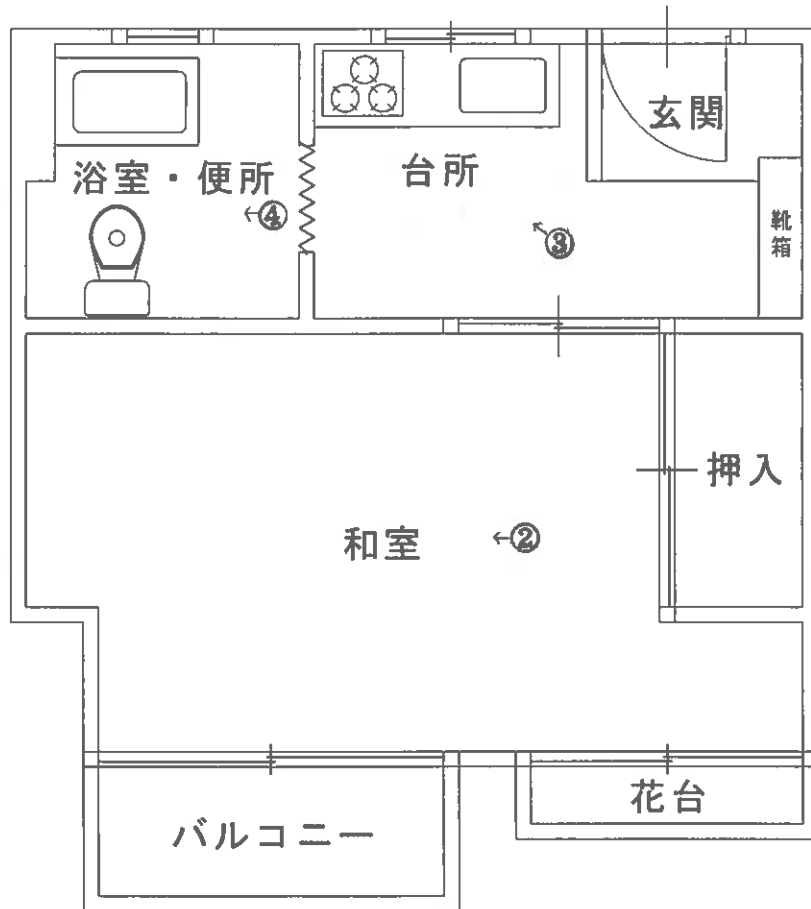


27.03 m<sup>2</sup>  
表面積 27.93

(大分県土地家屋調査士会用紙)

第 尺 / 1

凡例（写真撮影位置方向：○→）



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





令和 7年 (又) 第 22号  
令和 8年 1月15日 現地調査  
令和 8年 1月28日 評 価

提出日 令和 8年 1月29日

大分地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 **木内純子**

## 第1 評価額

740,000 円

## 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。  
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）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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

所在等	登記	現況
	(一棟の建物の表示)	
所在	別府市大字野田字名切36番地19、36番地6 別府市大字野田字太古田33番地14	
建物の名称	南風パーフェクトホテル	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
	(専有部分の建物の表示)	
家屋番号	大字野田36番19の6	
建物の名称	404	
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 23.69㎡	
	(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	別府市大字野田字名切36番19	
地目	原野	
地積	1,809㎡	
土地の符号	2	
所在及び地番	別府市大字野田字名切36番6	
地目	鉾泉地	
地積	3.30㎡	
土地の符号	3	
所在及び地番	別府市大字野田字太古田33番14	
地目	宅地	
地積	505.11㎡	
	(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	52分の1	
土地の符号	2	
敷地権の種類	所有権	
敷地権の割合	52分の1	
土地の符号	3	
敷地権の種類	所有権	
敷地権の割合	52分の1	

## 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	J R日豊本線「亀川」駅の西南西方約800m（道路距離）、最寄バス停「内竈入口」の南東方約100m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付近の状況	病院や学校施設のほか、共同住宅や一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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 < 県道南端から40m以内の範囲 >
	用途地域	第1種住居地域
	建築蔽率	60%
	容積率	200%
防火規制 その他の規制	用途地域	< 県道南端から40m以遠の範囲 > 第1種中高層住居専用地域
	建築蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	< 共通 > なし
画地条件 (規模、形状等)	規模	2,317.41㎡
	形状	不整形
	間口	約45.3m
	奥行	約71.5m（最大）
敷地権割合	52分の1	
接面道路	北東側幅員約2.8m舗装道路（建築基準法第42条2項道路）に概ね等高に接面。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	「南風パーフェクトホテル」の敷地。 目的外建物 なし。 駐輪場、受水槽、温水槽あり。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	公共下水道	なし（浄化槽利用）
	温泉	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、通常のコストで利用でき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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。</li> <li>・ ハザードマップによる各種指定はない。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	南風パーフェクトホテル	
建物用途	居宅（総戸数51戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和46年5月30日新築
	経済的全耐用年数	約 60 年
	経過年数	約 55 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
仕様	基本構造	
	基礎	鉄筋コンクリート
	屋根	陸屋根
	外壁	吹付タイル
設備	エレベーター	7人乗1基
	駐車場	敷地内あり（27台）
	集会所	ロビー室あり
	管理人室	あり
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	南風パーフェクト管理組合法人
	管理方式	自主管理
	管理会社	なし
	管理形態	管理人なし
管理の状況	やや劣る	
特記事項	大規模修繕履歴及び予定は不明。修繕積立金の累計額は78,599,141円（令和7年3月31日時点）。	

(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 中間部屋（北・南開口）
現 況 床 面 積	23.69㎡
間 取 り	1 K（添付建物間取図参照）
仕 様	天 井 ビニールクロス、目透かし天井 床 フローリング、畳 内 壁 ジュラク、ビニールクロス そ の 他 南側バルコニー
維持管理の状態	やや劣る 内壁の剥がれ、床や建具の損傷、浴室・便所のタイルの剥がれや補修跡等が見受けられる。
管 理 費 等	管理費（月額） 7,000 円 修繕積立金（月額） 7,000 円 水道基本料（月額） 970 円 温泉使用料（月額） 600 円 駐車場使用料（月額） 3,000 円（1台） ロッカー使用料（月額） 200 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者Aが居住・占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理費等の滞納はない（令和8年1月16日現在）。</li> <li>・ マンションに共同浴場はなく、各戸の台所・浴室に温泉が供給されている。</li> <li>・ 対象物件（404号室）は現在駐車場の利用はしていない。 現在1台分の空き区画があるが、希望者による抽選となるため、買受人が駐車場を確保できるとは限らない。</li> <li>・ マンションの塔屋にロッカールームがあり、希望者は年額2,400円で利用できる由。</li> <li>・ 対象物件（404号室）からの漏水が原因と思われる、階下の部屋（304号室）への水漏れ事故が発生した由（令和3年頃）。 所有者Aが立ち入りや調査を拒んでいるため原因の特定には至っていないが、現在漏水は止まっていると推定される由。  （以上、詳細は「現況調査報告書」参照）</li> <li>・ 当該マンションでは他の部屋でも上階から階下の部屋への水漏れが起こっており、いずれも起因となる部屋の所有者が浴室・便所の改修を行うことにより水漏れが解消されている由。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 試算価格の査定

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における同類型の区分所有建物の取引事例及び売希望価格を収集分析し、下表の要領で各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階(4階)南向中間部屋の専有部分1㎡当たりの価格を、52,000円とした。

[取引事例] A : 別府市大字鉄輪

R7.6月 121,900円/㎡ 1K 31㎡ 5階部分 昭和57年築

[取引事例] B : 別府市上田の湯町

R7.7月 70,300円/㎡ 2DK 51㎡ 5階部分 昭和50年築

(比準表)

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/㎡) キ(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
A	121,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{131}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{150}$	52,000
B	70,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{130}$	$\frac{100}{104}$	52,000

イ 事情補正 : 修正不要。

ウ 時点修正 : 横這いと推定。

エ 標準化補正 : 事例A … 南向中間部屋。±0%、階層。+1%  
フルリノベーション済。+30%  
(相乗値)  $1.00 \times 1.01 \times 1.30 = 1.31$

事例B … 東向中間部屋。△1%、階層。+1%  
(相乗値)  $0.99 \times 1.01 = 1.00$

オ 地域格差修正 : 事例A … 居住環境・中心部への接近性優る。+20%

事例B … 居住環境・利便性・中心部への接近性優る。+30%

カ 建物品等比較 : 事例A … 品等。+35%(フロント・ゲストルーム・フィットネス施設等完備)  
(品等・経年) 経年。+11%

(相乗値)  $1.35 \times 1.11 = 1.50$

事例B … 品等。±0%、経年。+4%

(相乗値)  $1.00 \times 1.04 = 1.04$

### 2. 評価額の決定

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	個別格差率 (階層・位置・品等程度) ウ	市場性修正率 エ
52,000	23.69	0.95	0.90

競売市場修正 オ	占有減価 カ	その他の控除減価 キ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
0.70	1.00	1.00	740,000円

ウ 個別格差率 : 中間部屋。±0%、階層。±0%

維持管理状況やや劣る。△5%

(相乗値)  $1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0.95$

エ 市場性修正率 : 階下への今後の水漏れのリスク。△10%

オ 競売市場性修正率 : 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。

カ 占有減価 : 減価不要。

キ その他の控除減価 : 滞納管理費等なし。(現況調査報告書参照)

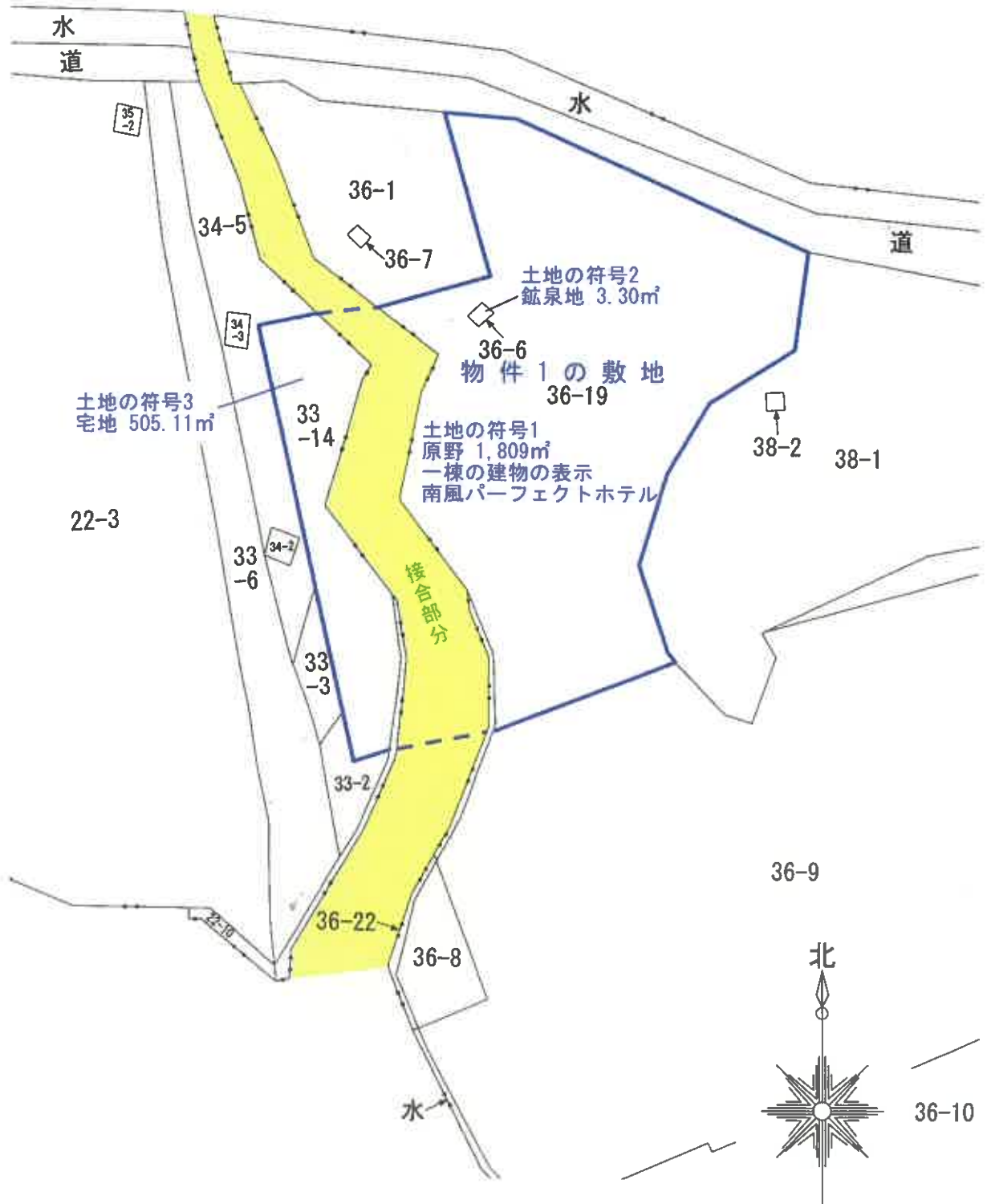
## 第6 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図（写）
- 3 地積測量図（写）
- 4 建物図面（写）
- 5 建物間取図
- 6 写真
- 7 付近見取図

以上



## 物件位置図



縮尺不明  
公 図 (写)



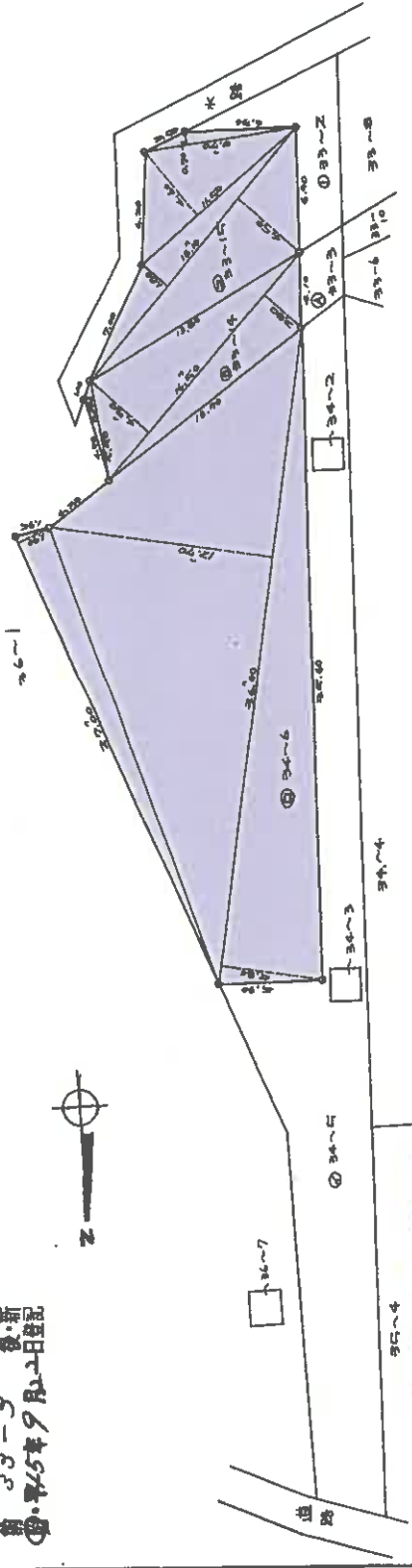
登記年月日：昭和45年9月22日

029754

地積測量図 (写)

地番	33-14, 33-15, 34-6
土地の所在	別府市大字野田字大古田

新  
 第33-15号  
 1975年9月22日登記



物件1の敷地

② 地積求積表 33-14

2700 x 1.90	=	51.3000
36.00 x (51.80 + 52.70)	=	446.0000
合計	=	717.3000
2除	=	358.6500
地積	=	358.65

33-14 (33-15・34-6を合筆)

$$358.65 + 59.95 + 86.51 = 505.11$$

④ 地積求積表 33-14

16.50 x (2.80 + 4.30)	=	117.1500
5.50 x 0.50	=	2.7500
合計	=	119.9000
2除	=	59.9500
地積	=	59.95

$$358.65 + 59.95 + 86.51 = 505.11$$

③ 地積求積表 33-15

18.10 x (4.50 + 1.80)	=	114.0700
11.50 x 4.60	=	52.9000
8.70 x 0.70	=	6.0900
合計	=	173.0600
2除	=	86.5300
地積	=	86.51

$$119.95 - (59.95) = 59.95$$

$$86.51 - (86.51) = 0$$

作製年月日	昭和四五年九月廿八日
作製者	

縮尺	1/2000
----	--------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和46年6月16日

067907

5-9-11-1

各階平面図 S. 300

野田 36-19-6

野田大字野田字名切 36-19-36-6  
字太古田 33-14

各階平面図 S. 300

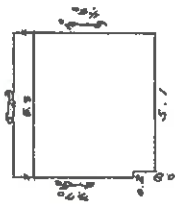
各階平面図 (写)

建物平面図

建物平面図 S. 300

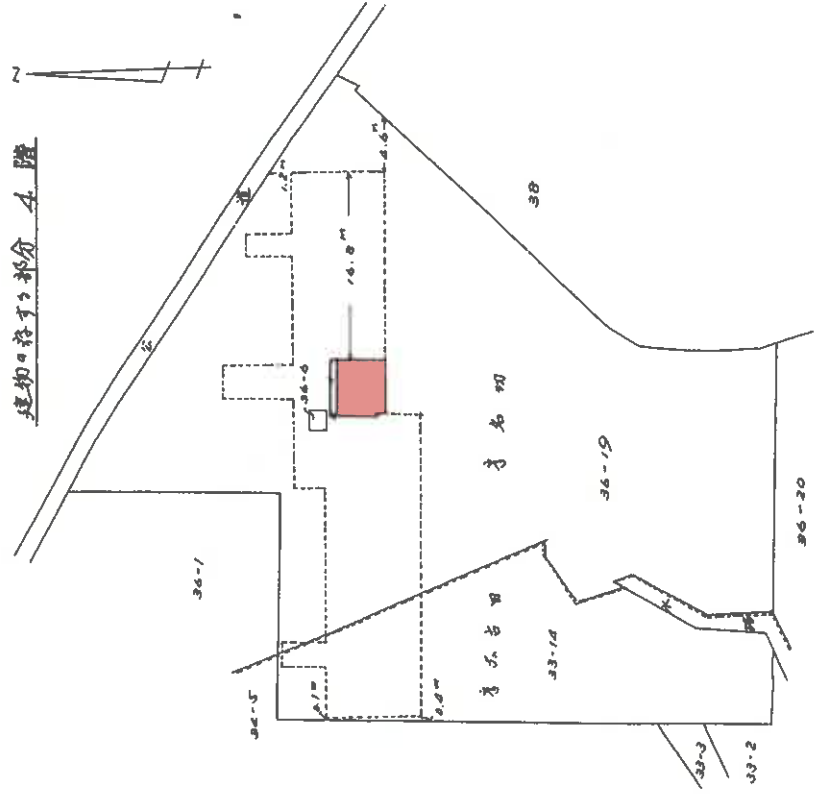
製作年月日  
昭和46年5月31日  
製作者

建築物の一部分 4階



$5.1 \times 5.3 = 27.03$   
 $5.1 \times 0.8 = 4.08$   
 $0.2 \times 0.3 = 0.06$   
 ~~$5.1 \times 5.3 = 27.03$~~   
 ~~$0.2 \times 0.3 = 0.06$~~   
 計 27.93

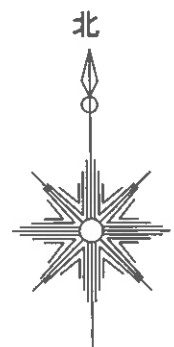
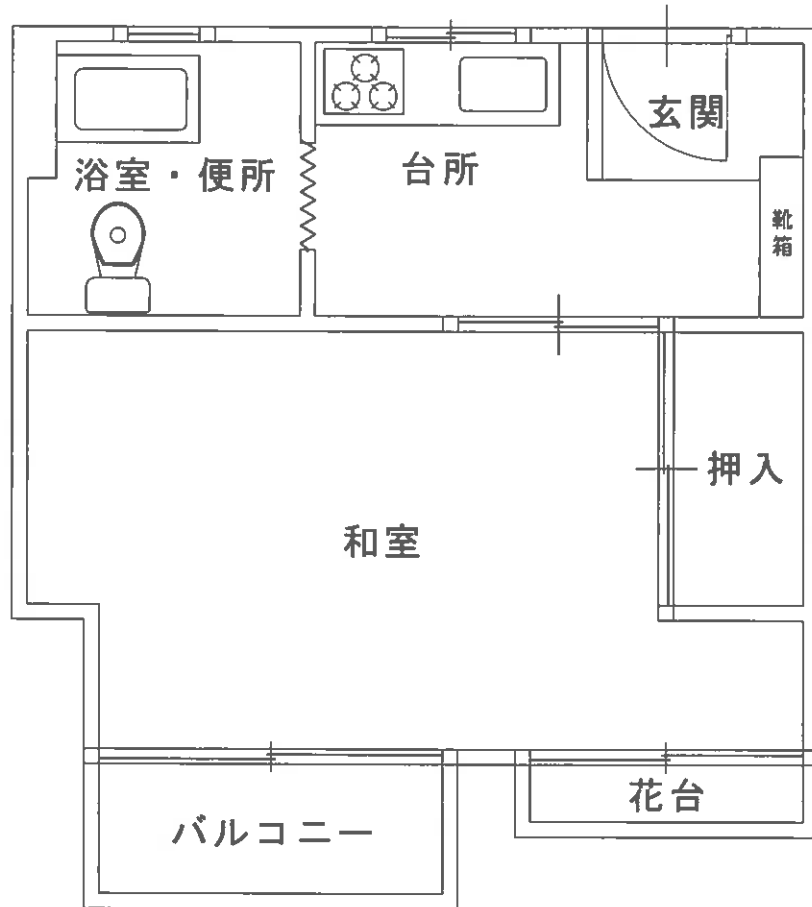
27.69㎡  
床面積 27.93



縮尺 1/100

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小



建物間取図



汚損の状況

和室

建具の損傷



汚損の状況

台所

内壁の剥がれ



汚損の状況

浴室・便所

タイルの剥がれ・補修箇所

