

## 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 所 在 大分市横塚一丁目  
地 番 110番  
地 目 宅地  
地 積 419.27平方メートル
- 2 所 在 大分市横塚一丁目 110番地  
家屋 番号 110番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 115.10平方メートル  
2階 45.90平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月27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, 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

【物件番号1】

隣接する地番109番の土地に設置されているアルミ製カーポートについては、その周りに設置されているフェンスの出入口が本件土地側に設置されているため、現状では本件土地からの進入しかできない状況である。したがって、地番109番の土地所有者による本件土地の通行を認めるのか、あるいは地番109番の土地側に新たな出入口を設置するのかについて地番109番の土地所有者との協議を要する。

【物件番号1, 2】

不自然死があった旨の情報がある。

《 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 所 在 大分市横塚一丁目  
地 番 110番  
地 目 宅地  
地 積 419.27平方メートル
- 2 所 在 大分市横塚一丁目 110番地  
家屋 番号 110番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 115.10平方メートル  
2階 45.90平方メートル

令和 7年(ケ)第 26号  
令和 8年 3月11日受理  
令和 8年 3月12日提出

## 現況調査報告書 (補充)

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

(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 本件土地上のアルミ製カーポートでは、令和6年ころに所有者の特殊関係人(女性)が首吊り自殺を遂げています。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件建物の従物であるアルミ製カーポートでは所有者の特殊関係人(女性)が不自然死を遂げている事実が判明しましたので報告致します。

(調査経過用)

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11日(水) 18:45-19:00	物件所在地(大分市横塚1丁目2番18号)付近	匿名希望の近隣者らから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

令和 7年(ケ)第 26号  
令和 7年10月16日受理  
令和 7年11月18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   | 110番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 419.27平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 大分市横塚一丁目 110番地                    |
|   | 家屋 番号 | 110番                              |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 115.10平方メートル<br>2階 45.90平方メートル |



(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
B (所有者の妻・元居住者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地建物の所有者であるAは私の夫です。</li><li>2 私はかつてAと共に本件建物に居住していましたが、現在本件建物は空家の状態です。</li><li>3 本件土地上のアルミ製カーポート、可動式物置、プロパンガス庫、瞬間湯沸器及び充電スタンドは本件建物の附属物で、Aが所有する物です。</li><li>4 私は本件建物の鍵を所持していませんので、多分Aが所持していると思います。しかし、Aの所在は分かりません。</li></ol>

(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件各受命物件の占有関係は、Bの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。</li><li>2 本件建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 生活に必要な動産類が存在しない。 エ Bの陳述</li><li>3 隣接する地番109番の土地に設置されているアルミ製カーポートについては、その周りに設置されているフェンスの出入口が本件土地側に設置されているため、現状では本件土地からの進入しかできない状況である。したがって、地番109番の土地所有者による本件土地の通行を認めるのか、あるいは地番109番側に新たな出入口を設置するのかについて地番109番の土地所有者との協議を要する。</li></ol>

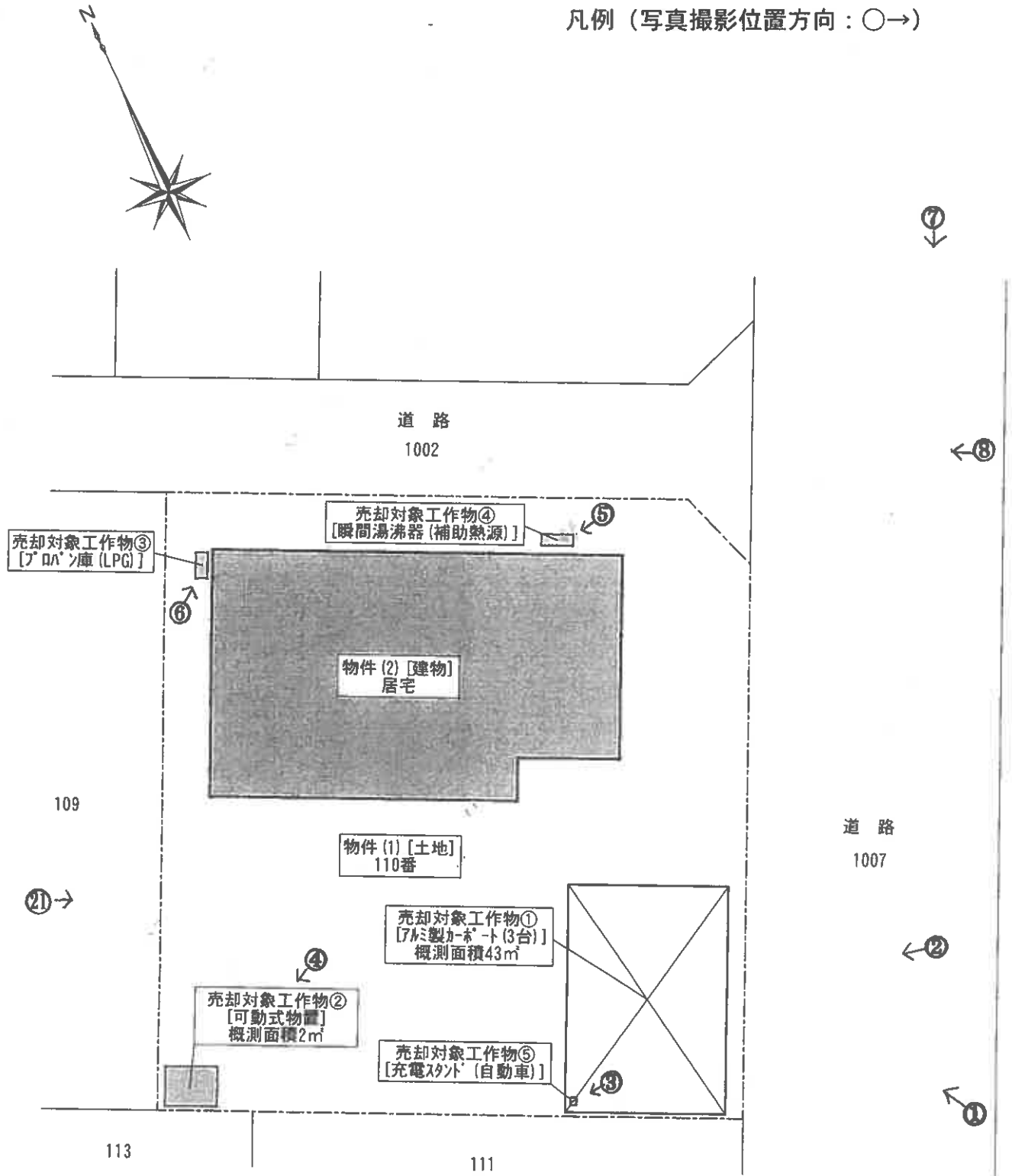
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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18日(土) 8:30-8:40	物件所在地(大分市横塚1丁目2番18号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和7年10月18日(土) 9:10-9:20	債務者B宅(大分市三佐)	Bから占有状況等聴取
令和7年10月21日(火) 8:50-9:00	物件所在地(大分市横塚1丁目2番18号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和7年10月21日(火) 9:50-10:00	大分市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年10月21日(火) 10:10-10:20	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11月12日(水) 15:50-16:40	物件所在地(大分市横塚1丁目2番18号)	物件調査・写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

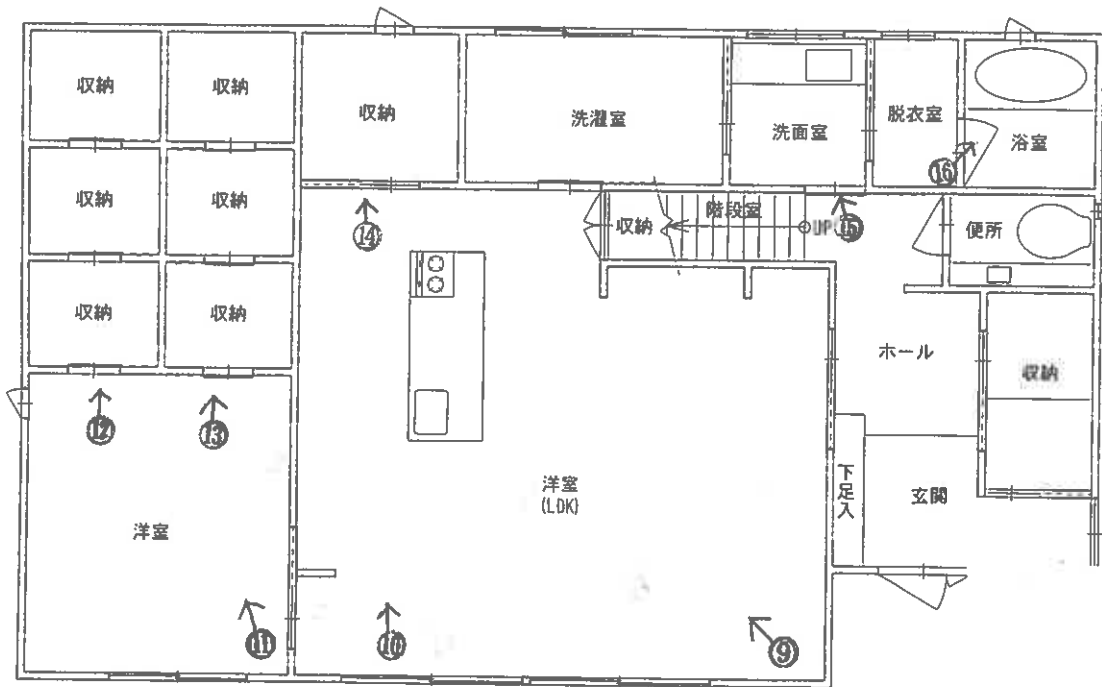
# 土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

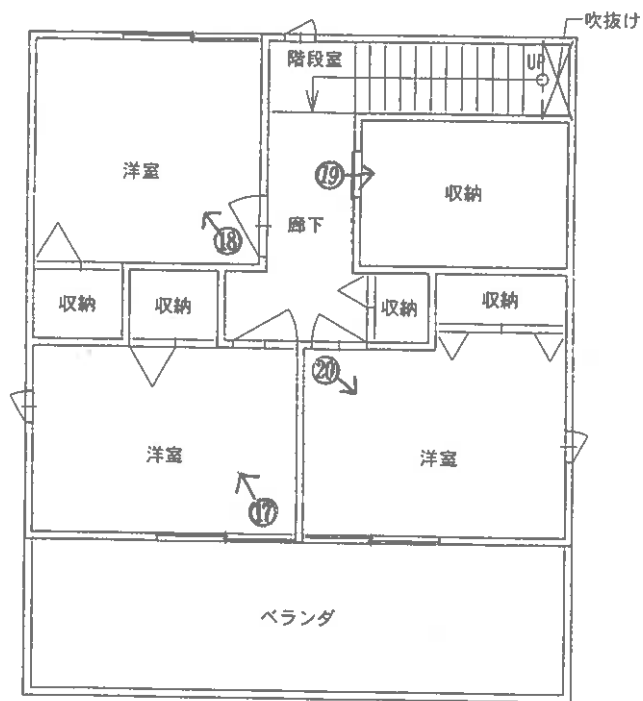


# 建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

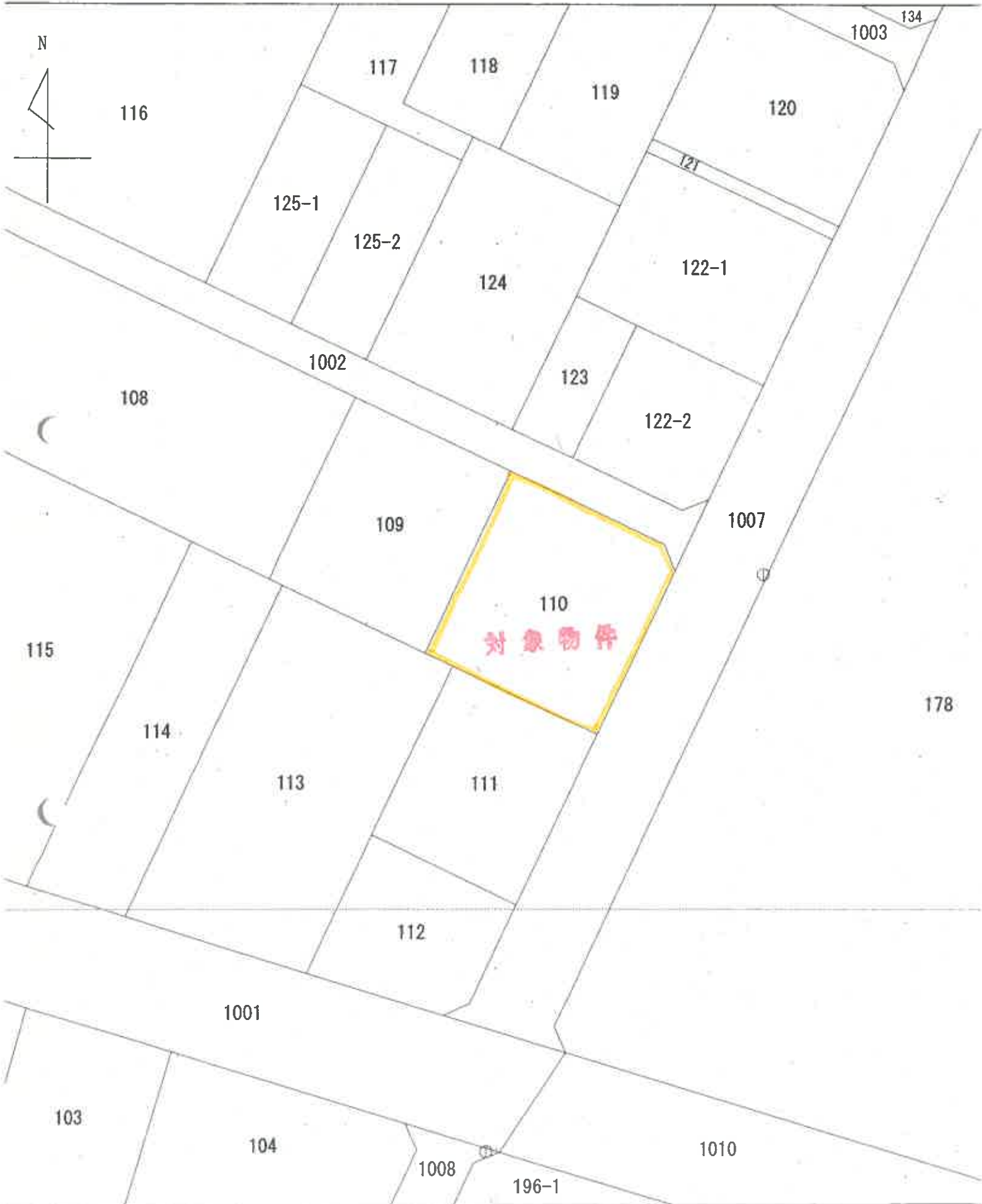


【 1 階 】



【 2 階 】

( 6 枚目 )



登記年月日：令和2年11月10日

建物図面

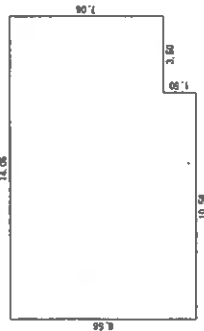
110番

大分市横塚一丁目110番地

各階平面図

1階

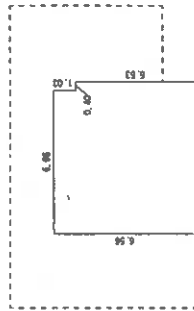
10.56 X 8.56	=	90.39360
3.50 X 7.06	=	24.71000
計		115.10360



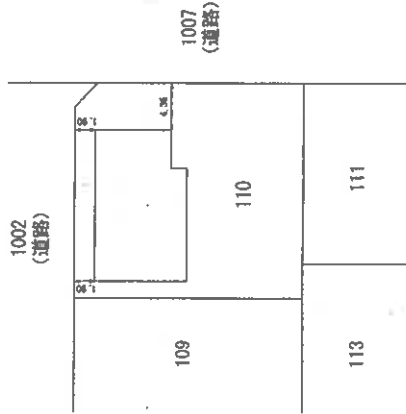
床面積 115.10 m<sup>2</sup>

2階

6.66 X 6.56	=	43.68960
0.40 X 5.53	=	2.21200
計		45.90160



床面積 45.90 m<sup>2</sup>



作成者

土地家屋調査士

(令和2年11月9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) 売却対象物件(従物)であるカーポート



(写真3) 売却対象物件(従物)である充電スタンド



(写真4) 売却対象物件(従物)であるスチール製物置



(写真5) 売却対象物件(従物)であるエネファーム



(写真6) 売却対象物件(従物)であるプロパンガス庫



(写真7) 本件土地の接面道路(地番1007番)



(写真8) 本件土地の接面道路(地番1002番)



(写真9) 本件建物内部 (1階)



(写真10) 本件建物内部 (1階)



(写真1 1) 本件建物内部 (1階)



(写真1 2) 本件建物内部 (1階)



(写真13) 本件建物内部(1階)



(写真14) 本件建物内部(1階)



( 15 枚目)

(写真15) 本件建物内部 (1階)



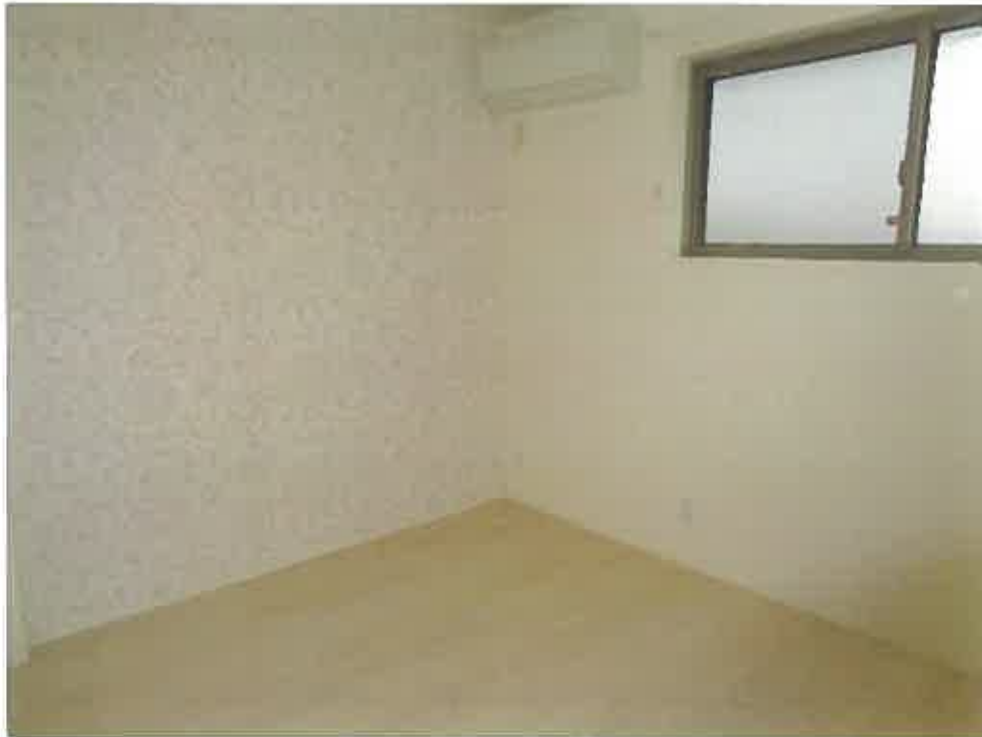
(写真16) 本件建物内部 (1階)



(写真17) 本件建物内部(2階)



(写真18) 本件建物内部(2階)



(写真19) 本件建物内部(2階)



(写真20) 本件建物内部(2階)



(写真 2 1) 隣接地上に存在するアルミ製フェンス及びカーポートの出入口



令和8年3月26日

## 補 充 意 見 書

大分地方裁判所 御中

評 価 人  
安 東 正 二  
不動産鑑定士

貴庁令和7年(ケ)第26号、不動産競売事件の評価について、令和8年3月18日付けで下記事項について意見を求められましたので、以下のとおりご報告致します。

### 記

#### (意見を求める事項)

令和8年3月12日提出の現況調査報告書(補充)に記載された事項による令和7年11月19日提出の本件評価書の評価額の変更の有無について

#### (補充意見の内容)

本件評価書提出時点(令和7年11月19日)においては、令和8年3月12日提出の現況調査報告書(補充)に記載された事項(「本件評価対象建物の従物であるアルミ製カーポートにおいて、所有者の特殊関係人(女性)が不自然死(自殺)した事実」)が判明しておらず、令和7年11月19日提出の本件評価書の評価額は当該事実を考慮せずに算定されているため、当該不自然死が発生した事実を前提として本件評価対象不動産の評価額を再検討した結果、当該物件の市場性修正率についての変更が必要であるものと判断したため、令和8年3月12日提出の現況調査報告書(補充)に記載された事項に基づく本件評価対象不動産の評価額を再試算すると以下のとおりであるものと判断しました。

以 上

## 第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 16,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 6,150,000 円
物件2	金 10,700,000 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。

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	20,221,000	▲ 7,077,000	0.78	0.60	1.00	6,150,000
2	15,786,000	7,077,000	0.78	0.60	1.00	10,700,000
一括価格(合計)						16,850,000

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)の北西側に隣接する目的外土地上に現存するアルミ製カーポートの利用について、当該隣接目的外土地所有者との協議が必要になるものと推定される現状(▲2%)に加え、本件評価対象不動産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)において、現所有者の特殊関係人の不自然死事件が発生した事実及び当該事実に基づく心理的ステイグマ等(▲20%)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。

令和 7年（ケ）第 26号  
令和 7年10月20日受理  
令和 7年11月12日現地調査  
令和 7年11月17日評価

提出日 令和 7年11月19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      21,170,000    円	
内 訳 価 格	
物件1	金            7,730,000    円
物件2	金            13,440,000    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壌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壌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、土壌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 地目 地積	大分市横塚一丁目 110番 宅地 419.27 m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市横塚一丁目 110番地 110番 居宅 軽量鉄骨造 かわらぶき 2階建 1F : 115.10 m <sup>2</sup> 2F : 45.90 m <sup>2</sup> 延 : 161.00 m <sup>2</sup>	
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・雑種地等の空闲地も残存する土地区画整理事業が施行された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 : 419.27 m <sup>2</sup> 間口 : 約 19.0 m 奥行 : 約 20.0 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	南東側が幅員約9.0m程度の片側歩道付舗装市道「横塚一丁目1号線」に概ね等高に接面するほか、北東側が幅員約4.0m程度の舗装市道「横塚一丁目9号線」(いずれも建築基準法第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)の画地内には売却対象工作物5箇(アルミ製カーポート・可動式物置・プロパン庫・瞬間湯沸器補助熱源、自動車用充電スタンド:各1箇)が所在している。 なお、南西側隣接画地は戸建住宅の敷地として、北西側隣接画地は事務所・倉庫(現在は空家)の敷地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)	(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	本件評価対象地(物件1)の北西側に隣接する目的外土地(地番:109番)の画地内に設置されたアルミ製カーポートへの出入りについては、現在本件評価対象地(物件1)からのみ可能な状態であり、買受人が本件物件を取得した場合、北西側に隣接する目的外土地所有者との協議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 : 110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6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 6年 残存耐用年数 : 約 18年
仕 様	構造 : 軽量鉄骨造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : 瓦葺等 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 : ビニールクロス、化粧合板等 床 : フローリング、Pタイル張、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所、電気温水器等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 ( 現 況 )	現況延床面積 : 161.00 m <sup>2</sup> ( 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 : 2階建 現況用途 : 居宅 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	普通 ( 維持管理の状態 : 普通 )
建物の利用状況	現所有者が建物内に一部動産を残置した空家の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。



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	185,000	161.00	0.53	1.00	15,786,000

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:6年、経済的残存耐用年数:18年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.562)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。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.562 \times (1 - 0.05) \approx & & 0.53 \end{array}$$

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

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	20,221,000	0.35	法定地上権	1.00	7,077,000
合計					7,077,000

#### 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	20,221,000	▲ 7,077,000	0.98	0.60	1.00	7,730,000
2	15,786,000	7,077,000	0.98	0.60	1.00	13,440,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						21,170,000

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)の北西側に隣接する目的外土地上に現存するアルミ製カーポートの利用について、当該隣接目的外土地所有者との協議が必要になるものと推定される現状等(▲2%)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

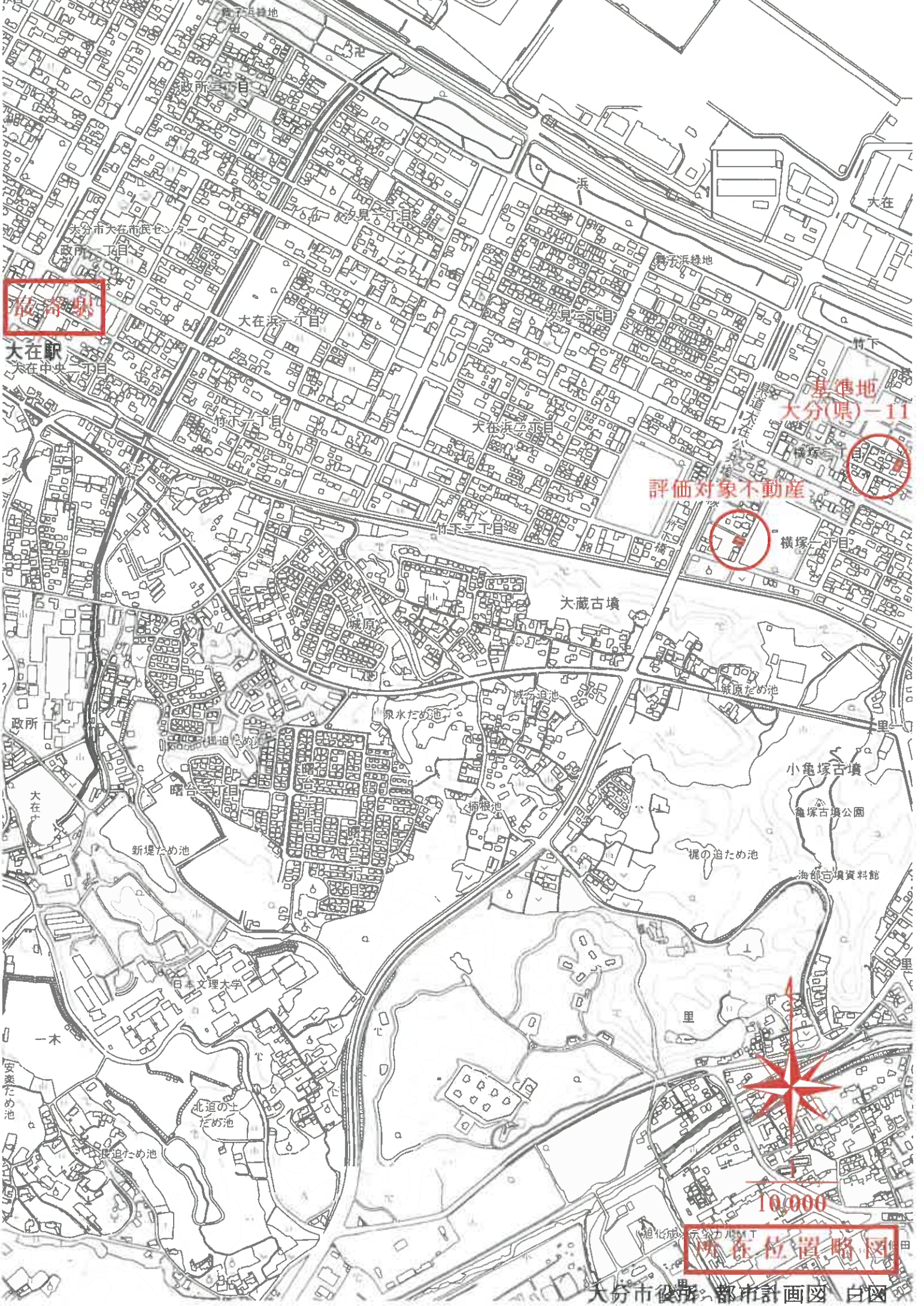
### 1 地価調査 基準地 ( 大分(県)-11 )

所 在 : 大分市横塚2丁目 360番  
価 格 : 46,500 円/㎡  
位 置 : JR日豊本線「坂ノ市」駅の北西約1.6km  
価 格 時 点 : 令和7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. 不動産登記法第14条地図写
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



大蔵駅

大蔵駅  
大蔵中央

基礎地  
大分(県)一11

評価対象不動産

横塚

大蔵古墳

小亀塚古墳

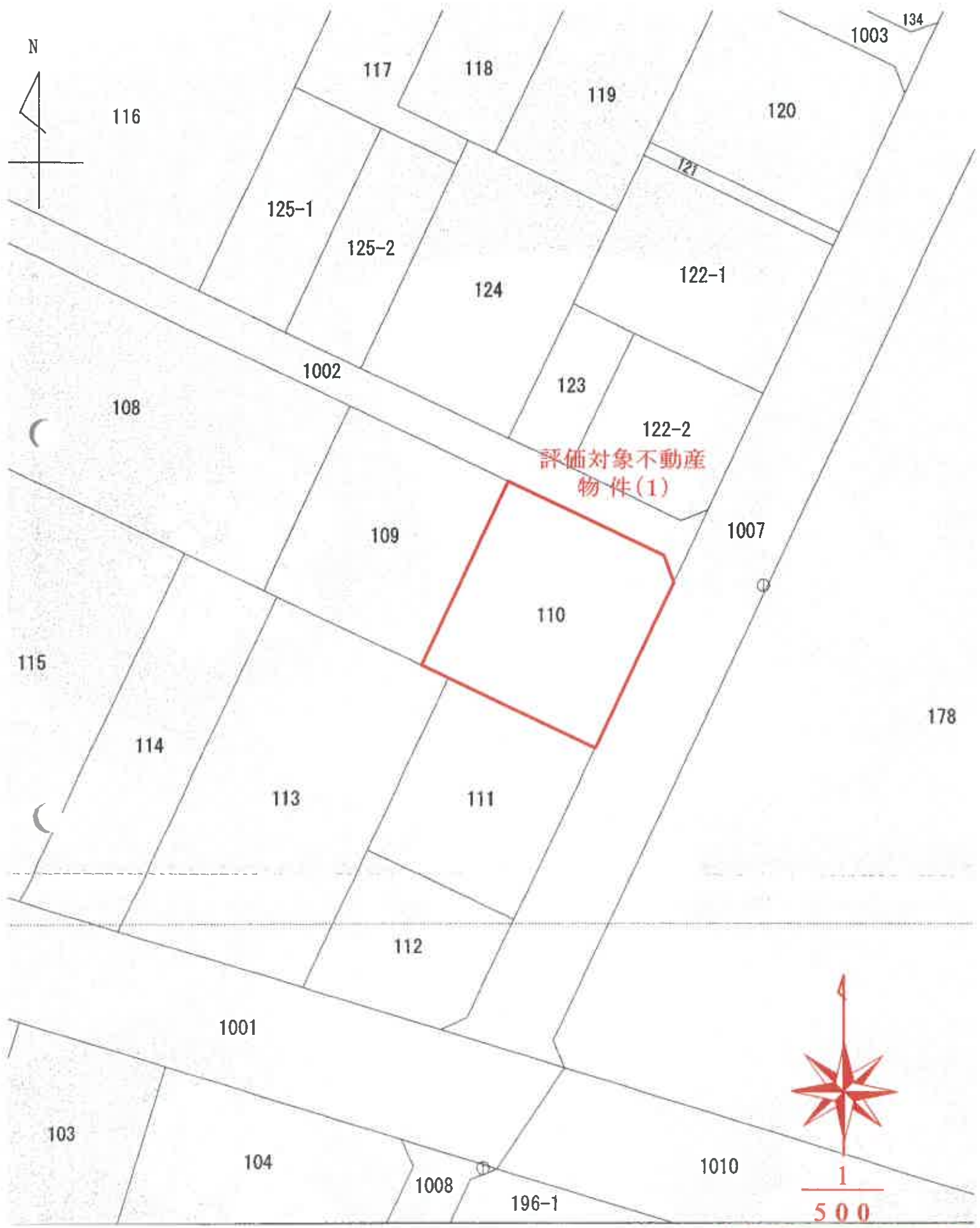
亀塚古墳公園

海部古墳資料館

10,000

所在位置略図

大分市役所 都市計画図 白図



第14条地図写

登記年月日：令和2年11月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(大分地方方法務局管轄)

令和7年8月14日

東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M09280

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 110番

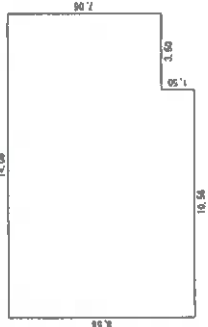
建築物の所在 大分市横塚一丁目110番地

各階平面図

1階

求積数	10.56 x 8.56	=	90.39360
	3.50 x 7.06	=	24.71000
計			115.10360

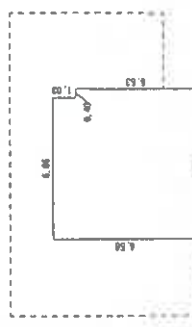
床面積 115.10 m<sup>2</sup>



2階

求積数	6.66 x 6.66	=	44.35560
	0.40 x 5.53	=	2.21200
計			46.56760

床面積 46.57 m<sup>2</sup>



評価対象不動産  
物件(2)



物件(2)

建築物図面写

各階平面図写

申請人

1/250

作成者

(大分県土地家屋調査士会用紙)



道路  
1002

売却対象工作物③  
[7' 0A' ン庫 (LPG)]

売却対象工作物④  
[瞬間湯沸器 (補助熱源)]

物件 (2) [建物]  
居宅

109

物件 (1) [土地]  
110番

道路  
1007

売却対象工作物①  
[7A製カ-ホ-ト (3台)]  
概測面積43m<sup>2</sup>

売却対象工作物②  
[可動式物置]  
概測面積2m<sup>2</sup>

売却対象工作物⑤  
[充電スタンド (自動車)]

113

111

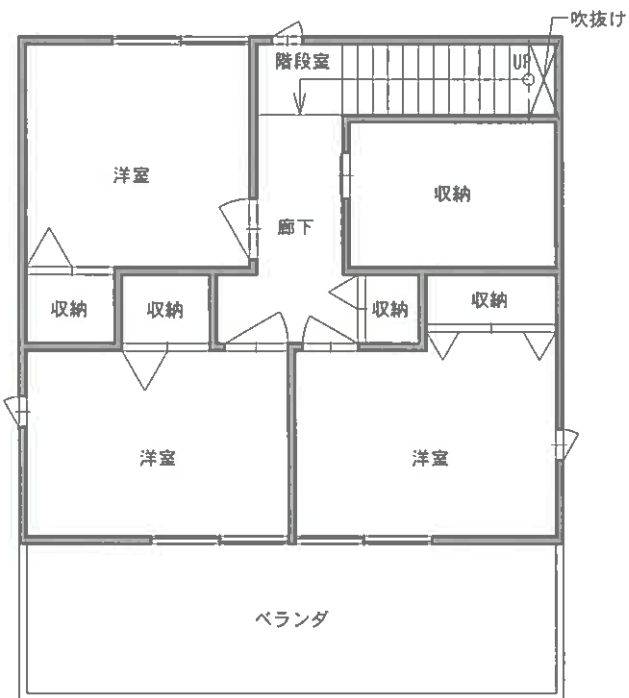
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



【 1 階 】



【 2 階 】

物件(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

大字竹下

横

近隣案内図

国土地理院 標準地図