

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 9 月 29 日から 令和 8 年 10 月 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 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 9 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 大分市森町西一丁目 3 番地 5

建物の名称 パレスト森町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森町西一丁目 3 番 5 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 3 . 7 8 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 大分市森町西一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 7 7 . 7 5 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 6 0 1 8 7 5 分の 6 6 6 4



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 17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】

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 大分市森町西一丁目 3 番地 5

建物の名称 パレスト森町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 森町西一丁目 3 番 5 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 3 . 7 8 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 大分市森町西一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 7 7 . 7 5 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 6 0 1 8 7 5 分の 6 6 6 4



令和 8 年 (ケ) 第 14 号
令和 8 年 5 月 25 日受理
令和 8 年 6 月 16 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 (一棟の建物の表示)

所 在 大分市森町西一丁目 3 番地 5

建物の名称 パレスト森町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 森町西一丁目 3 番 5 の 8 0 2

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 3 . 7 8 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 大分市森町西一丁目 3 番 5

地 目 宅地

地 積 3 3 7 7 . 7 5 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 6 0 1 8 7 5 分の 6 6 6 4

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	大分市森町西1丁目2番4号 パレスト森町802号室	
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	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で占有している。 ☐ 「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 5500円 修繕積立金 10000円 町内会費 500円 駐車場使用料 3500円 駐輪場使用料 100円 水道料 実費	令和8年6月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計19600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 ☒ 水道料については検針未了につき今後発生する可能性あり
滞納管理費等の額及び期間	管理費 5500円（令和8年6月分～令和8年6月分） 修繕積立金 10000円（令和8年6月分～令和8年6月分） 町内会費 500円（令和8年6月分～令和8年6月分） 駐車場使用料 3500円（令和8年6月分～令和8年6月分） 駐輪場使用料 100円（令和8年6月分～令和8年6月分） 水道料 検針未了	
管理費等照会先	株式会社ダックス	
その他の事項	☒ 管理規約第26条には管理組合が管理費等について有する債権は区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる旨の定めあり ☒ 管理規約第60条には管理費等区分所有者が納付すべき金員に対しては年14.6パーセントの割合による遅延損害金が付される旨の定めあり	
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 ☐ 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）	
その他の事項	☒ 本土地の接面道路である地番3番1の土地は大分市の市道である。	
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

(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
所有者	1 本件建物は現在空家の状態です。 2 本件建物の現況調査には立ち会えません。執行官に建物玄関ドアの鍵をお貸ししますので、現況調査を実施してください。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 本件各受命物件の占有関係は所有者の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 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 所有者の陳述	

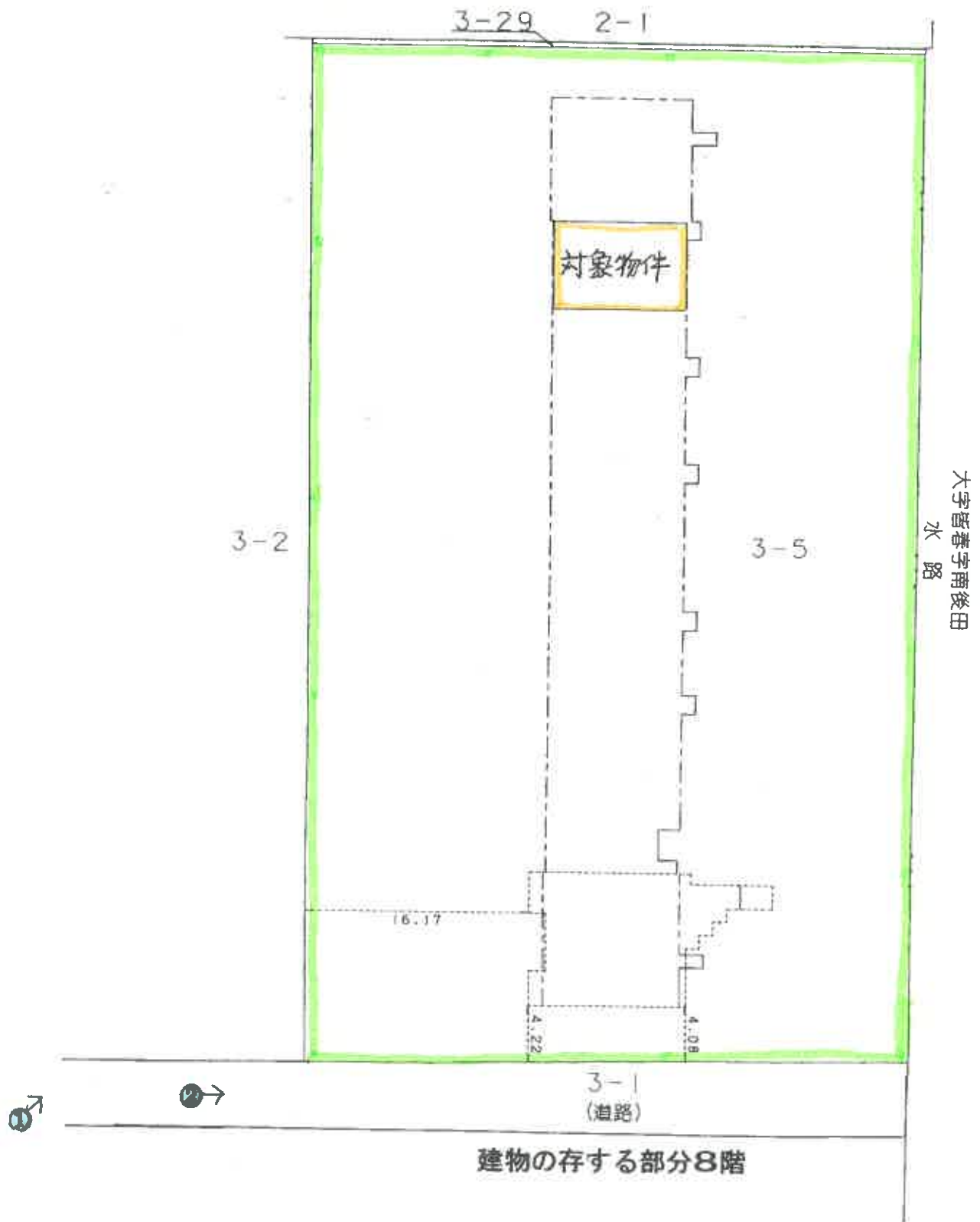
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月26日(火) 11:00-11:10	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
令和8年5月26日(火) 13:10-13:20	物件所在地(大分市森町西1丁目 2番4号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年5月26日(火) 14:20-14:30	大分市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和8年5月27日(水) 11:10-11:20	物件所在地(大分市森町西1丁目 2番4号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年5月27日(水) 18:40-18:50	所有者宅(大分市下郡中央)	所有者から占有状況等聴取
令和8年6月9日(火) 8:50-9:00	物件所在地(大分市森町西1丁目 2番4号)	全戸不在 物件調査・写真撮影
令和8年6月10日(水) 13:45-14:05	物件所在地(大分市森町西1丁目 2番4号)	全戸不在 物件調査・写真撮影
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年6月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から借り受けた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

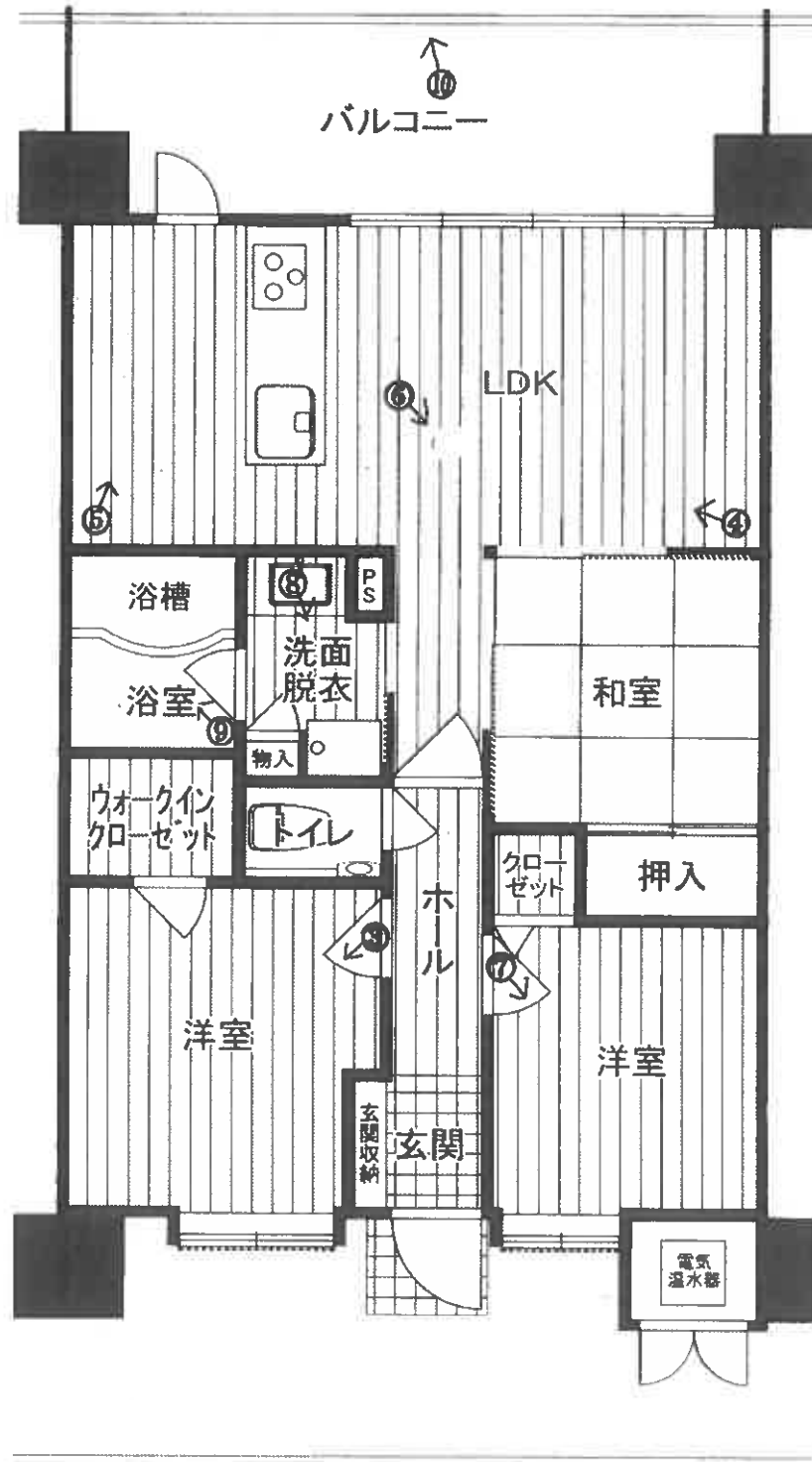
土地建物位置関係図

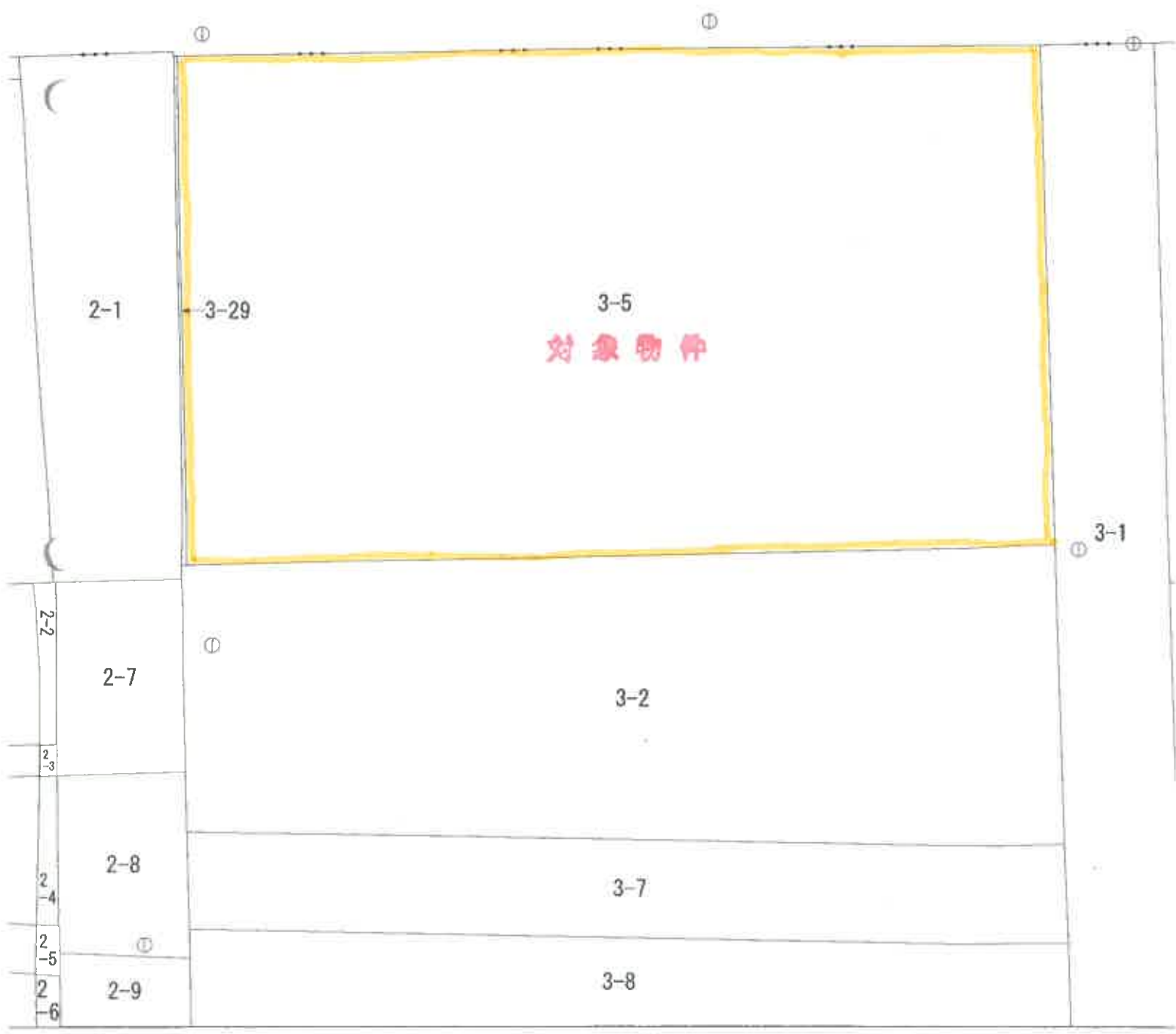
凡例（写真撮影位置方向：④→）



建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

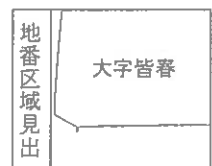
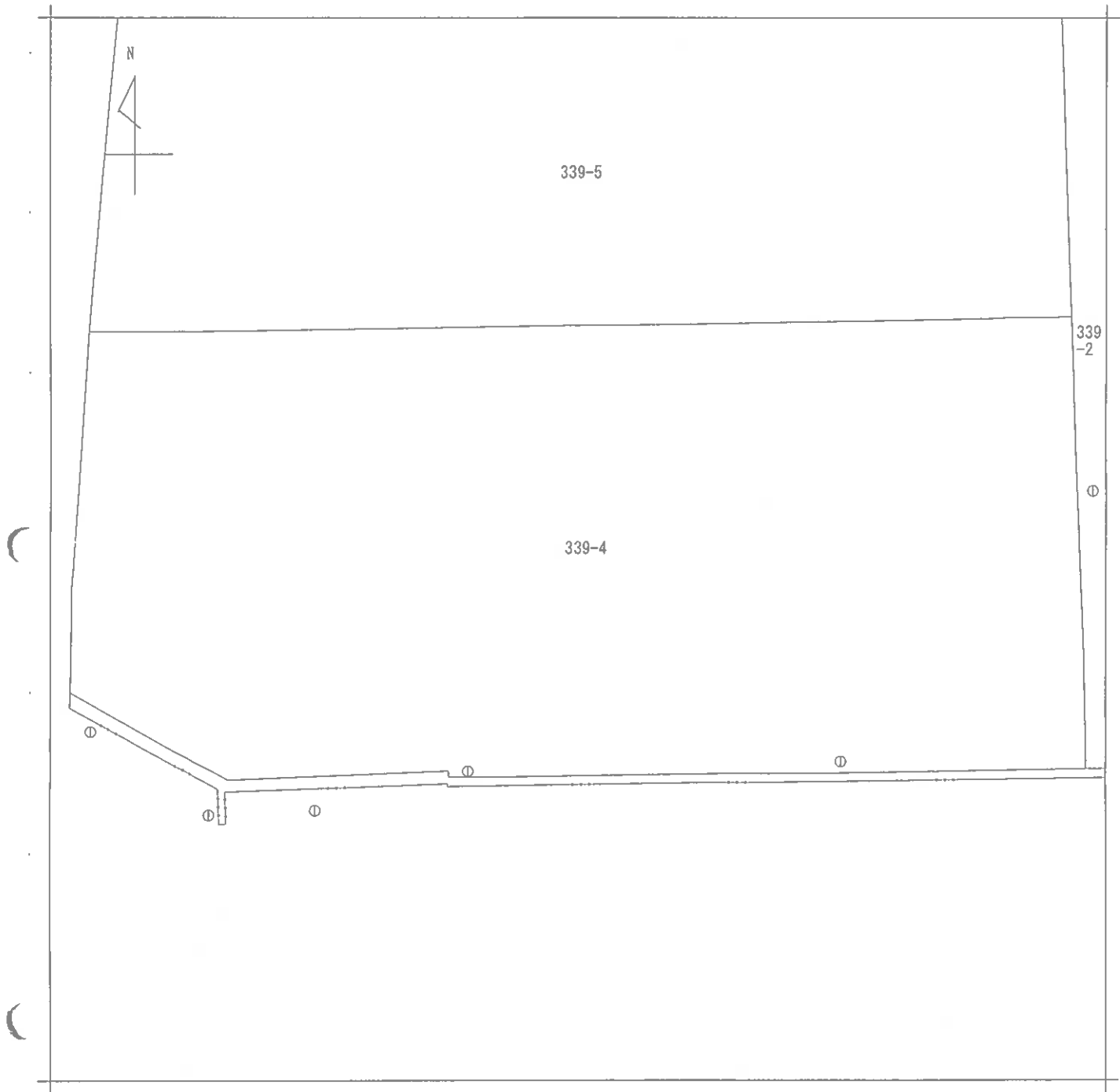




(7 枚目)

公 図 写

地番区域



請求部	所在	大分市大字皆春字南後田				地番	339番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		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	昭和55年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

公図写
(北側隣接地)

登記年月日：平成20年10月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

315786

世界測地系座標

前
昭和40年10月21日登記
新
3-5
地積測量図

地番 (7) 3-5
(7) 3-29

土地の所在 大分市大字森町字高四郎通

地名	(7) 3-5	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
m6	26314.654	63066.873	46.050	2904222.501850	44.686	44.686
a1	26359.330	63065.966	42.739	2695376.320874	76.390	76.390
t1	26357.393	62989.601	-46.050	-2900671.128050	44.140	44.140
t4	26313.280	62991.160	-42.739	-2692176.187240	75.725	75.725
			倍面積	6755.509234		
			面積	3377.7546170		
			地積	3377.75	m ²	

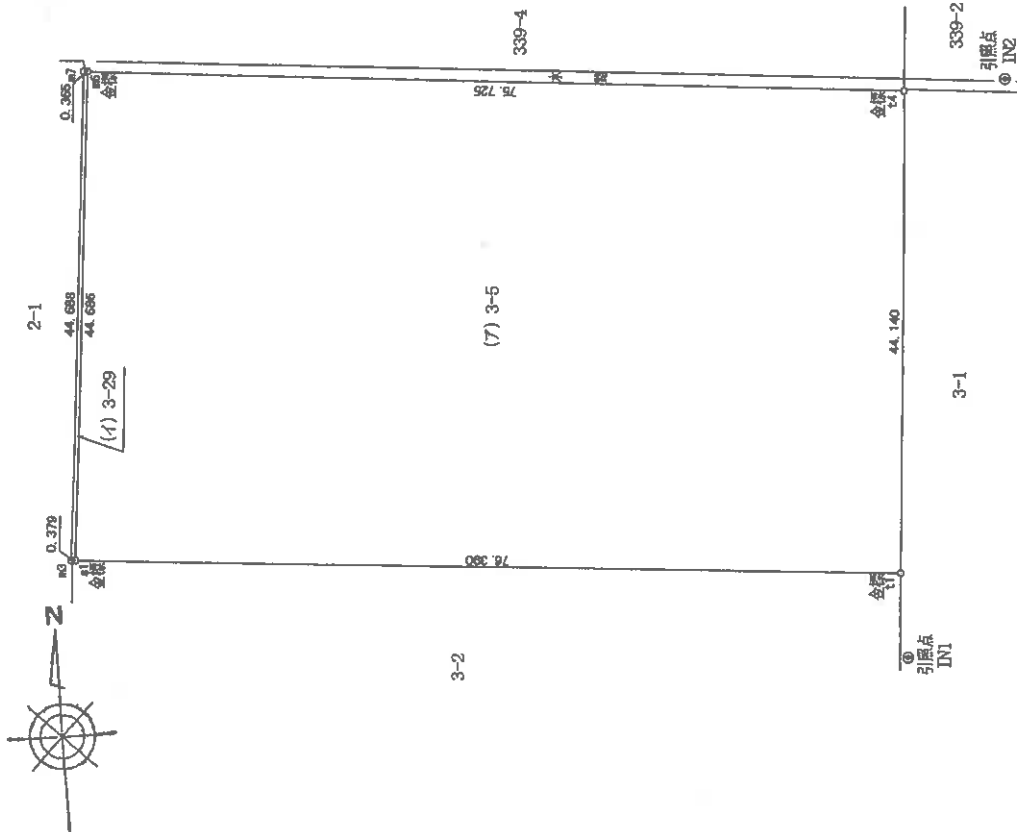
地名	(7) 3-29	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
m7	26314.661	63067.238	44.686	2818222.597268	44.688	44.688
m3	26359.340	63066.346	44.669	2817110.564805	0.379	0.379
a1	26359.330	63065.966	-44.686	-2818165.756676	44.686	44.686
m6	26314.654	63066.873	-44.669	-2817134.150037	0.365	0.365
			倍面積	33.255360		
			面積	16.6276800		
			地積	16.62	m ²	

合計 = 3394.382297m

引張点	植株点No	IN1 (金属板)	植株点No	IN2 (金属板)
X座標	26365.078	62931.785		
Y座標	62988.573	62982.026		
方向角	187 0 11	距離	53.694 m	
測点	方向角	距離	内角	
t1	172 22 47	7.753	345 22 36	
t4	177 8 24	51.862	350 8 13	
m6	122 46 51	93.132	295 46 40	
a1	94 14 50	77.607	267 14 39	

本測量に使用した与点

点名	種類	X	Y	地積
10AB84	街区基準点	26149.672	62864.524	金属板
1029A	街区基準点	26150.954	63089.636	金属板



作成者

土地家屋調査士

(平成20年10月18日作成)

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

- (1) 令和2年1月14日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地量が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

登記年月日：平成20年11月4日

710133

各階平面図

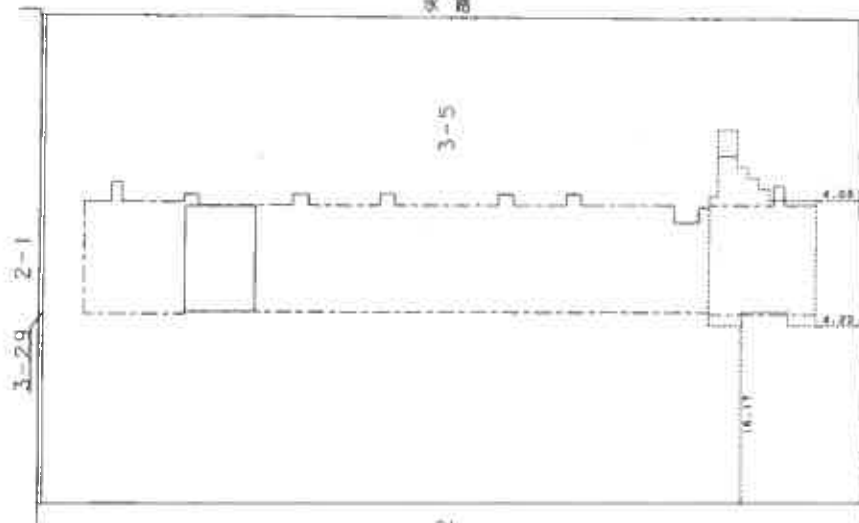
平成20年11月4日 登記

建物図面図

家屋番号	大平郡町 3番5の802
建物の所在	大分市大字舞町字基四郎通3番地5



3-2a 2-1



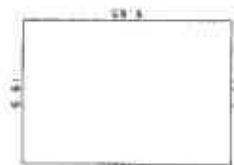
大字舞町字基四郎通3番地5

3-2

3-5

3-1
(縮図)

建物の存する部分8階



全 建 積

9.55 x 5.61 = 53.7865

床面積 53.7865

床面積 53.7865

作成者

大分県建築士

登録人

代表取締役

縮尺 1/500

平成20年10月30日作成
(福岡県土木建築調査士会会員専用)

(1) 令和2年1月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(写真1) 本件1棟の建物全景



(写真2) 本件土地の接面道路



(写真 3) 本件建物内部



(写真 4) 本件建物内部



(写真5) 本件建物内部



(写真6) 本件建物内部



(写真7) 本件建物内部



(写真8) 本件建物内部



(写真 9) 本件建物内部



(写真 10) 本件建物南側ベランダからの眺望





令和8年(ケ)第14号
令和8年6月10日 現地調査
令和8年6月28日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

金 11,830,000 円

※ 上記評価額は、買受人が承継する滞納管理費等相当額を控除補正した後の金額である。

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。

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。

（本ページ以下余白）

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 合 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 合 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 大分市森町西一丁目 3 番地 5 パレスト森町 (専有部分の建物の表示) 森町西一丁目 3 番 5 の 8 0 2 8 0 2 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 8 階部分 6 3 . 7 8 m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 大分市森町西一丁目 3 番 5 宅地 3 3 7 7 . 7 5 m² (敷地権の表示) 1 所有権 6 0 1 8 7 5 分の 6 6 6 4	
番号	特 記 事 項		
1	特になし。		

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「鶴崎」駅の南西方約 1.6km（道路距離 約 1.9km） 最寄りバス停「後田」の南方約 200m（道路距離 約 240m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大分市市街地の森町地区に、マンションや戸建住宅のほか、低層店舗や事業所等も見られる混在地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 準工業地域 60％ 200％ なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし 大規模集客施設制限地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 ・ 奥 行 敷 地 権 割 合	3,377.75 m ² （公簿数量、現況も概ね符合） 長方形状 間口：約 44m・奥行：約 76m 601875 分の 6664
接 面 道 路	東側：幅員約 10m市道・皆春 3 号線に概ね等高接面 ※ 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当	
土 地 の 利 用 状 況 及 び 隣 地 の 状 況 等	土 地 の 利 用 状 況	本物件に係る一棟の建物である「パレスト森町」の敷地として利用されている。
	隣 地 の 状 況	店舗、事業所等
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	なし（地上建物は、オール電化） あり ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パレスト森町	
建物用途	居宅(72戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年10月30日新築(登記記載) 約18年 約32年
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造10階建 陸屋根(シート防水) 磁器質タイル、吹付タイル等
設備	エレベータ 駐車場 集会室 管理人室 その他	1基(9人乗り) 111台、来客用1台 なし あり 駐輪場、ゴミ置場
建物の品等	使用資材 施工状態	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理形態	あり(パレスト森町管理組合) 委託管理(管理会社:株式会社ダックス) 管理人日勤
維持管理の状態	普通程度	大規模修繕の履歴:令和7年6月頃(外壁、シーリング等) 修繕積立金合計額:9,667,640円(令和8年4月30日現在)
特記事項	※ 駐車場は、本物件用に1台確保可能。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	8階部分，南・北開口・中間部屋	
現 況 床 面 積	63.78 m ² (登記記載の内法数量，壁芯面積：66.64 m ²)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天井 床 内 壁 便 所 浴 室 バルコニー等 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング，畳等 ビニールクロス等 洋式・大1穴 ユニットバス バルコニー：あり (約 13 m ²) 特になし
維持管理の状態	普 通	維持管理の状態は、概ね経年程度。
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 駐輪場使用料 町 費 水 道 料	月 額 5,500 円 月 額 10,000 円 月 額 3,500 円 月 額 100 円 月 額 500 円 実費 ※ 管理会社の回答による。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本物件を空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	※ 管理会社の回答によると、令和8年6月4日現在、19,600 円の管理費等の滞納がある（詳細は、次ページ参照）。なお、滞納管理費等には、年 14.6%の割合による遅延損害金に加算される（管理規約第 60 条）。	

管理費等の滞納の状況（令和 8 年 6 月 4 日現在。管理会社の回答による。）

項 目	金 額	滞納期間
管 理 費	5,500 円	令和 8 年 6 月分
修 繕 積 立 金	10,000 円	令和 8 年 6 月分
駐 車 場 使 用 料	3,500 円	令和 8 年 6 月分
駐 輪 場 使 用 料	100 円	令和 8 年 6 月分
町 費	500 円	令和 8 年 6 月分
水 道 料	※1	
合 計	19,600 円	

※1 水道料は、回答時点において検診未了。今後、滞納が発生する可能性がある。

※2 承継人に対する債権の行使について、管理規約第 26 条に「管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。」と規定されている。

（本ページ以下余白）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、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・2階、専有面積65㎡程度、二方開口（南・北）、中間部屋の専有部分1㎡当たりの価格を260,000円と査定した。

[取引事例] A：大分市森町西一丁目 付近

令和7年10月 270,000円/㎡ 4LDK 約85㎡ 5階部分(南向き, 中間部屋) 平成20年築

[取引事例] B：大分市森町西一丁目 付近

令和6年5月 264,000円/㎡ 3LDK 約68㎡ 4階部分(南向き, 中間部屋) 平成6年築

(比準表)

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/㎡, 千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
A	270,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{101}$	259,000
B	264,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{105.0}{100}$	$\frac{100}{112}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{87}$	287,000

事 情 補 正： 事情なし

時 点 修 正： 月+0.2%と推定

標 準 化 補 正： 事例A…階層：+2%，位置：±0%，規模：▲6%，その他：+10% (改装済)
(相乗値) $1.02 \times 1.00 \times 0.94 \times 1.10 \div 1.05$

事例B…階層：+2%，位置：±0%，規模：±0%，その他：+10% (改装済)
(相乗値) $1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \div 1.12$

地域格差修正： 事例A…同程度

事例B…住環境：▲1% 0.99

建物品等比較： 事例A…経年（取引時点における経年）：+1%，設備・品等：±0%
(相乗値) $1.01 \times 1.00 = 1.01$

事例B…経年（取引時点における経年）：▲13%，設備・品等：±0%
(相乗値) $0.87 \times 1.00 = 0.87$

2 評価額の判定

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	市場修正率 エ
260,000	63.78	1.04	1.00

競売市場修正 オ	占有減価 カ	滞納管理費等 相当額の減価 キ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
0.70	1.00	0.98	11,830,000

ウ 個別格差率：階層：＋4％（8階），位置：±0％（南向き，中間部屋），
規模：±0％（63.78㎡），維持管理の状態：±0％（普通）
〈相乗値〉 $1.04 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04$

エ 市場修正率：地域における標準的な物件であり、市場性修正を要しない。

オ 競売市場性修正：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0.70（▲30％）と査定した。

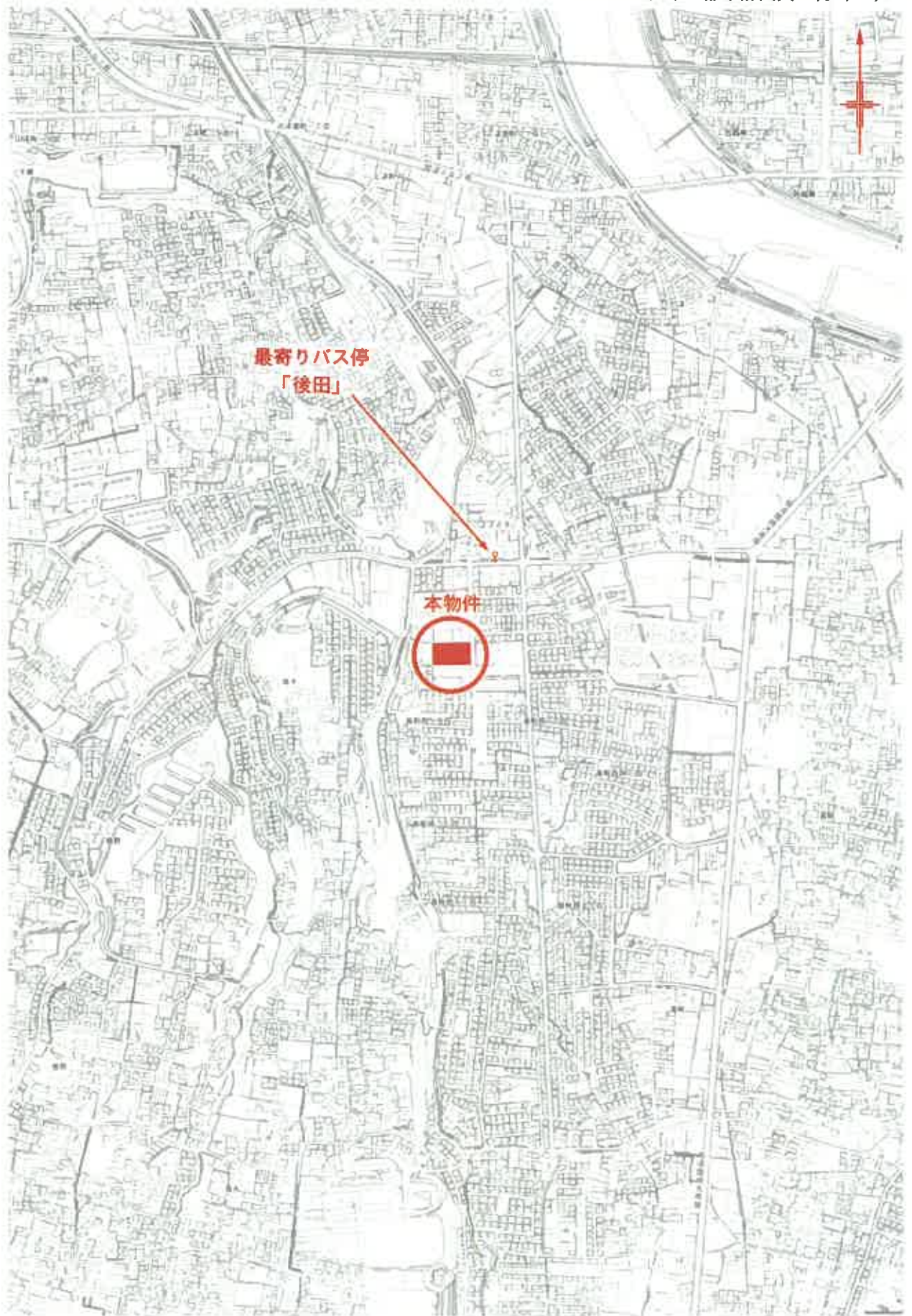
カ 占有減価：建物所有者が空家の状態で占有しており、占有減価は不要である。

キ 滞納管理費等：買受人が承継する滞納管理費等相当額を考慮して減価率を判定した。
相当額の減価

第6 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 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

以 上



物件位置図



315786

本物件

世界測地系座標

地番	(7) 3-5	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
点名						
m6		26314.654	63066.873	46.050	2904229.501650	44.686
s1		26359.330	63065.966	42.739	2895376.320874	76.390
t1		26357.393	62989.601	-46.050	-2900671.126050	44.140
t4		26313.280	62991.160	-42.739	-2892179.187240	75.725
		面積		6755.509234		
		面積		3377.7546170		
		面積		3377.75	㎡	

地番	(4) 3-29	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	距離
点名						
m7		26314.661	63067.238	44.686	2813222.597288	44.688
m3		26359.340	63066.345	44.669	2817110.564805	0.379
s1		26359.330	63065.966	-44.686	-2818165.756876	44.686
m6		26314.654	63066.873	-44.669	-2817134.150037	0.365
		面積		33.255360		
		面積		16.6276800		
		面積		16.62	㎡	

合計 = 3394.382297m

引張点表	橋梁点No	IN1 (金属板)	橋梁点No	IN2 (金属板)
X座標	26365.078		26311.785	
Y座標	62988.573		62982.026	
方向角	187 0 11	距離	53.694 m	内角
測点		方向角	距離	内角
t1	172 22 47	7 753	345 22 36	
t4	177 8 24	51.862	350 8 13	
m6	122 46 51	93.132	295 46 40	
s1	94 14 50	77.607	267 14 39	

本測量に使用した与点

点名	種類	X	Y	距離
10AB84	街区基準点	26149.672	62864.524	金属板
1029A	街区基準点	26150.954	63089.636	金属板

作成者

土地家屋調査士

平成20年10月18日作成

申請人

縮尺 1/500

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

(大分県土地家屋調査士会印)

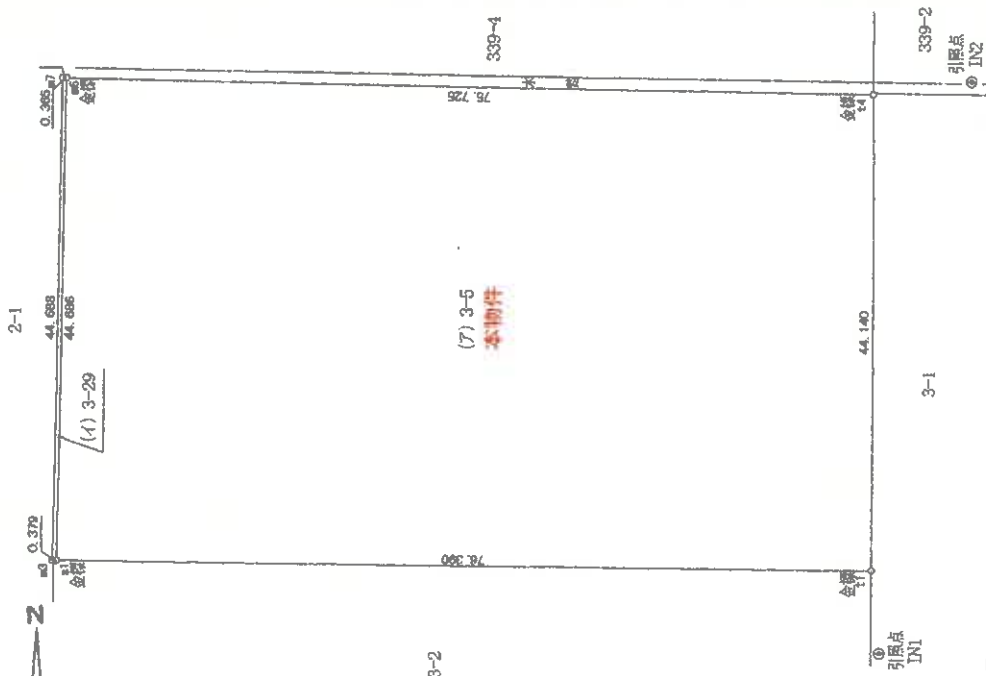
地積測量図写

地積測量図

土地の所在 大分市大字森町字高四郎通

地番 (7) 3-5 (4) 3-29

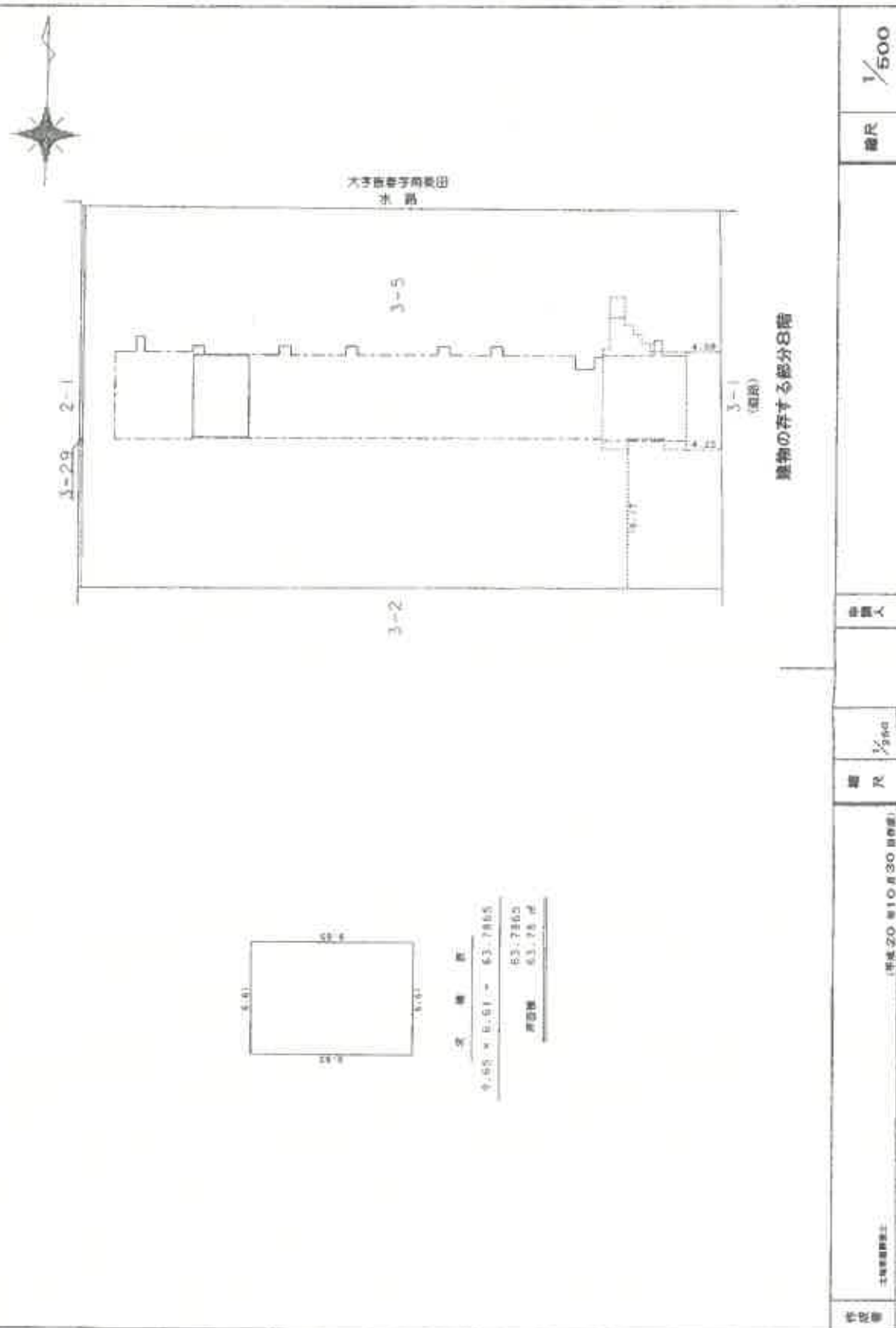
新・築
10月10日登記



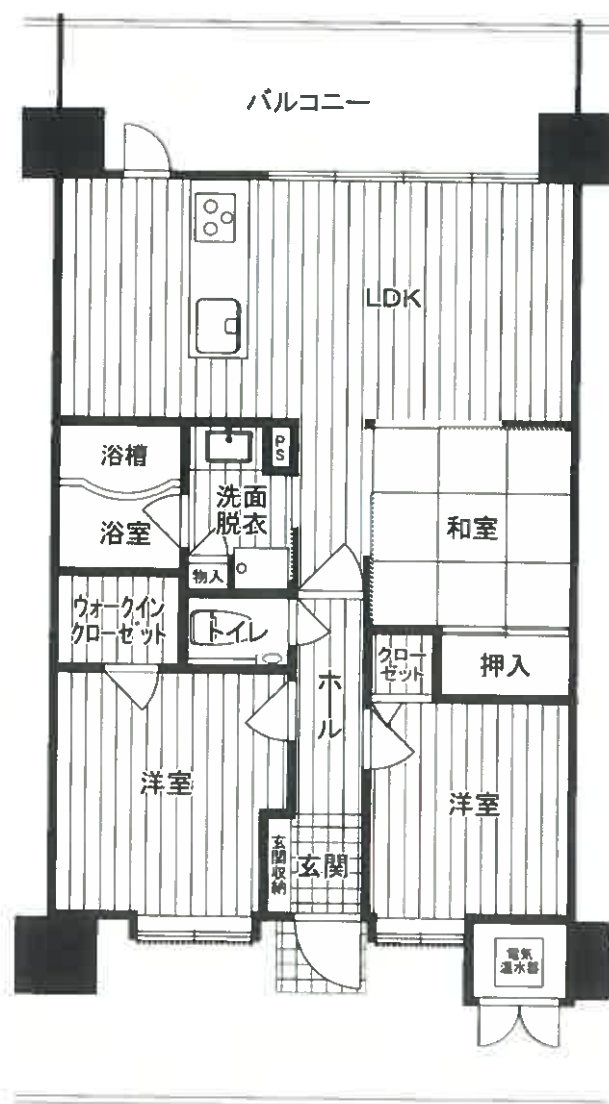
710133

平成20年11月4日 登記

各階平面図

建物図面
各階平面図家屋番号
大字段町
3番5の802建物の所在
大分市大字段町字高田部通3番地5

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。



建物間取図



付近見取図