

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。		



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,480,000 1,184,000	一括	296,000	60,575	0
1	500,000				
2	320,000				
3	660,000				



物 件 目 録

1 所 在 大分市大字上判田字餅田
 地 番 4 6 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1

2 所 在 大分市大字上判田字餅田
 地 番 4 6 7 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 0 0 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1

3 所 在 大分市大字上判田字餅田 4 6 6 8 番地 1
 家屋 番号 4 6 6 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 4 . 8 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 3 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1



物件明細書

令和 8年 1月30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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者B及び本件共有者Cが共同で占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番4669番）との境界が不明瞭である。

《 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 大分市大字上判田字餅田
 地 番 4 6 6 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1

2 所 在 大分市大字上判田字餅田
 地 番 4 6 7 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 0 0 平方メートル
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1

3 所 在 大分市大字上判田字餅田 4 6 6 8 番地 1
 家屋 番号 4 6 6 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 4 . 8 8 平方メートル
 2 階 4 9 . 6 3 平方メートル
 共有者 B 持分 6 分の 3
 共有者 C 持分 6 分の 1
 共有者 E 持分 6 分の 1
 共有者 F 持分 6 分の 1



令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 28 日受理
令和 8 年 1 月 27 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
D (所有者Aの息子Cの妻)	1 本件土地建物の所有権登記名義人であるAは令和7年10月12日に亡くなりました。 2 本件土地建物には、亡Aの妻であるB、Bの息子であるC、Cの妻である私(D)及び私とCの子供とで居住しています。 3 以前亡Aの妻Bが亡くなったと述べましたが、競売の調査ということで精神が混乱し、事実とは異なることを申し上げましたが、Bは現在も存命です。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地建物の所有者であるAが令和7年10月12日に死亡したことから、その後の占有状況についてDに聴取したところ、関係人の陳述等に記載のとおりであることを認めた。

(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1月27日(火) 13:50-14:00	裁判所執行官室からDへ架電	Dから占有状況等聴取

令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年 4月28日受理
令和 7年 7月 1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 | 大分市大字上判田字餅田 |
| | 地 番 | 4 6 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大字上判田字餅田 |
| | 地 番 | 4 6 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 8 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字上判田字餅田 4 6 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 4 . 8 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	大分市大字上判田4668番地				
土地	物件1・2				
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
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				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	☒ 本土地と隣接する地番4669番の土地との境界は不明瞭であるが、その余の隣接地との境界は概ね明瞭である。 ☒ 物件1の土地上に売却対象外物件であるCが所有する廃車あり。 ☒ 本土地の接面道路である4676番2、4668番2、4670番2及び4671番2の各土地は大分市の市道である。				
建物	物件3				
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） ☐ 種類： ☐ 構造：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： 建築時期：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（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	☒ 本件建物で使用する生活用水は大分市の水道の外地区で管理する井戸からも給水されている。なお、井戸水の使用料は2か月分で1500円である。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号				
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
D (所有者Aの息子Cの妻)	1 本件土地建物には、所有者であるA、Aとその妻である亡Bの息子であるC、Cの妻である私(D)及び私とCの子供とで居住しています。 2 本件土地上の廃車はCが所有する物で、物置代わりに使用しています。 3 本件建物には大分市の水道が供給されていますが、地元地区で管理する井戸からも給水されています。井戸水の使用料は2か月分で1500円です。 4 令和7年6月16日午後1時00分に現況調査の予定でしたがAの妻Bが当日死亡した際には予定を変更して頂きありがとうございました。

(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、Dの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

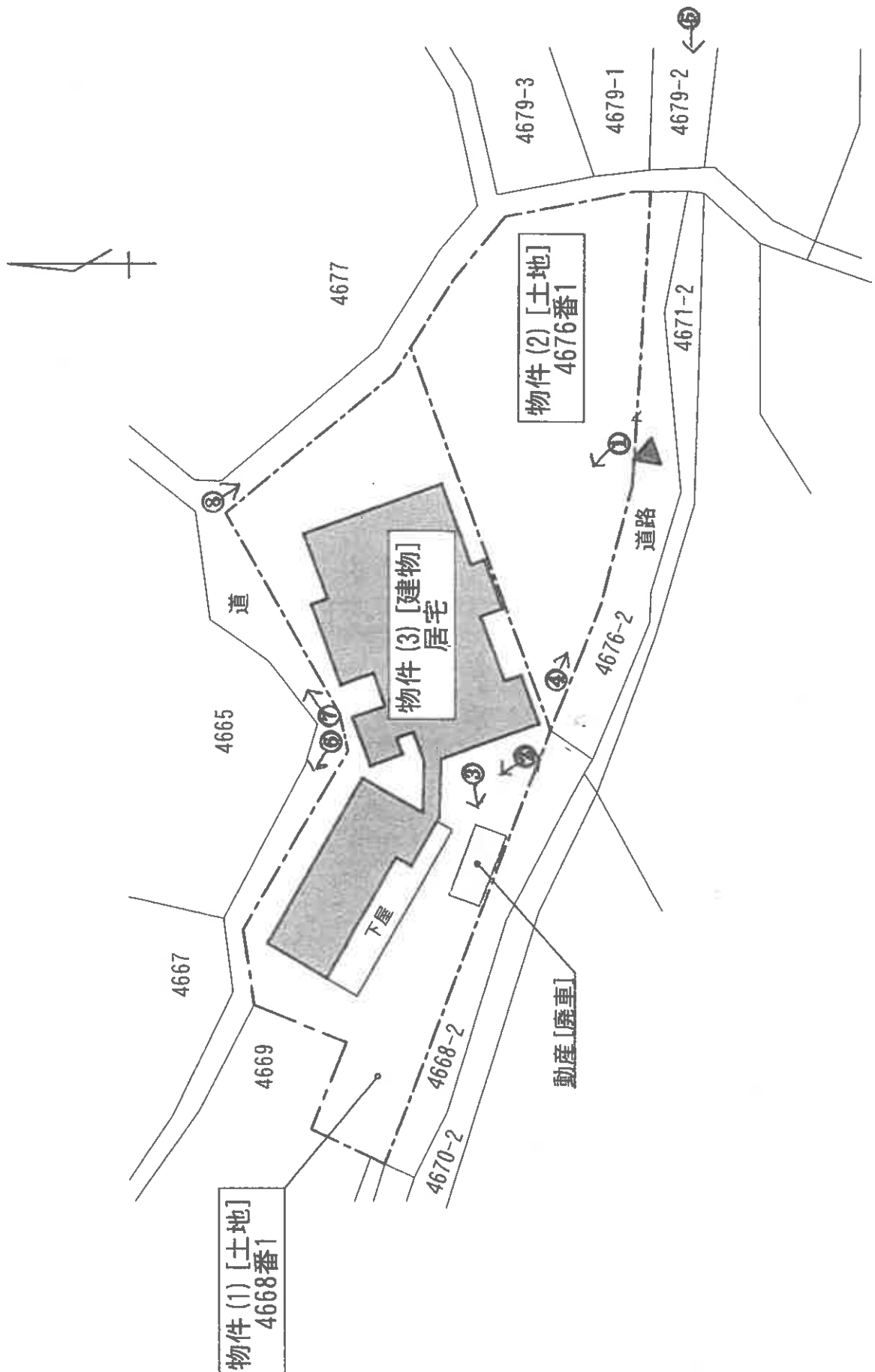
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4月30日(水) 8:30-8:40	大分市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年4月30日(水) 9:00-9:10	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 目的外建物登記調査
令和7年4月30日(水) 14:50-15:00	物件所在地(大分市大字上判田4 668番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年5月7日(水) 9:30-9:40	物件所在地(大分市大字上判田4 668番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年5月17日(土) 14:20-14:30	物件所在地(大分市大字上判田4 668番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月11日(水) 10:50-11:10	物件所在地(大分市大字上判田4 668番地)	Dから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和7年6月25日(水) 10:55-11:40	物件所在地(大分市大字上判田4 668番地)	Dから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年6月25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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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

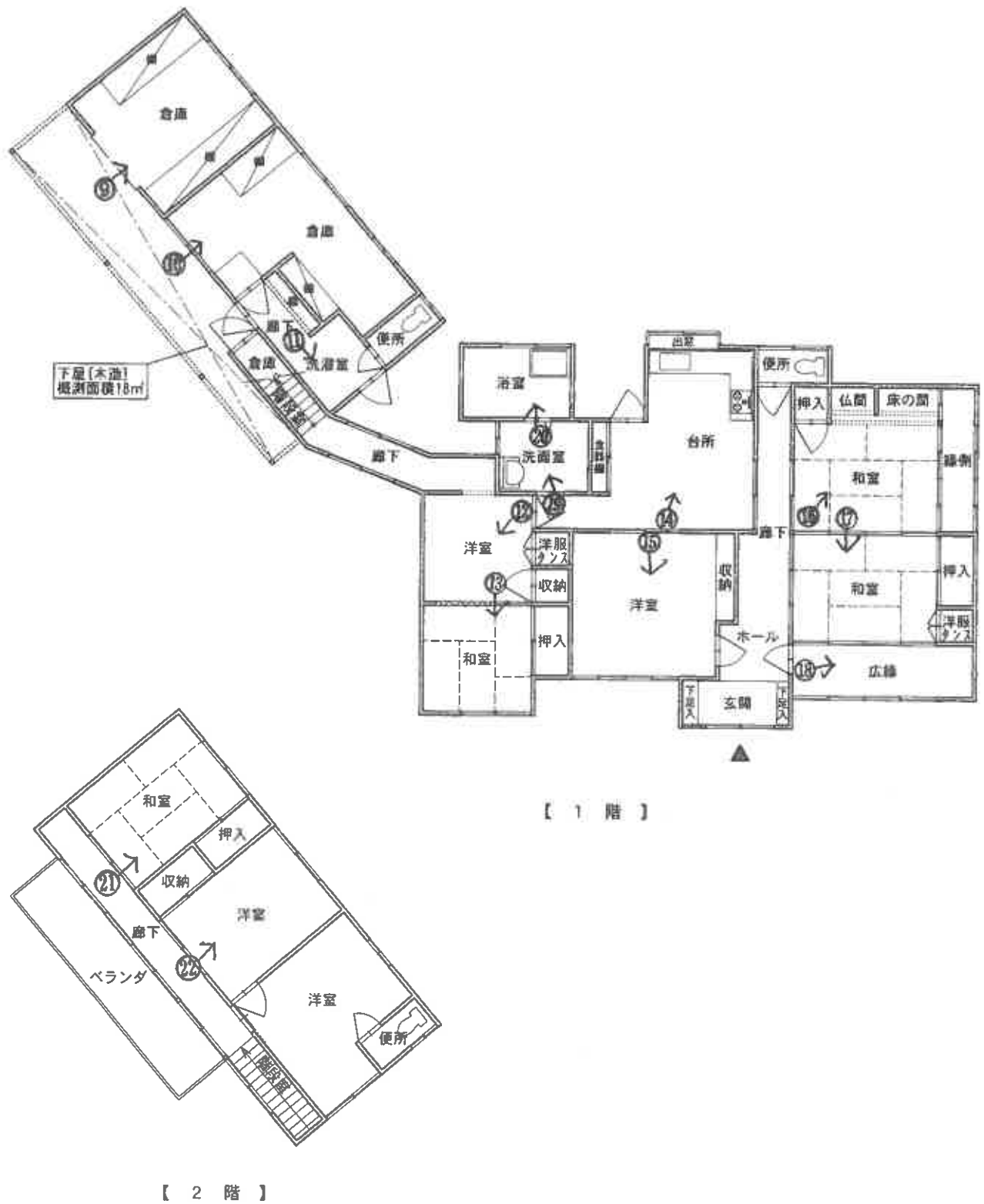
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

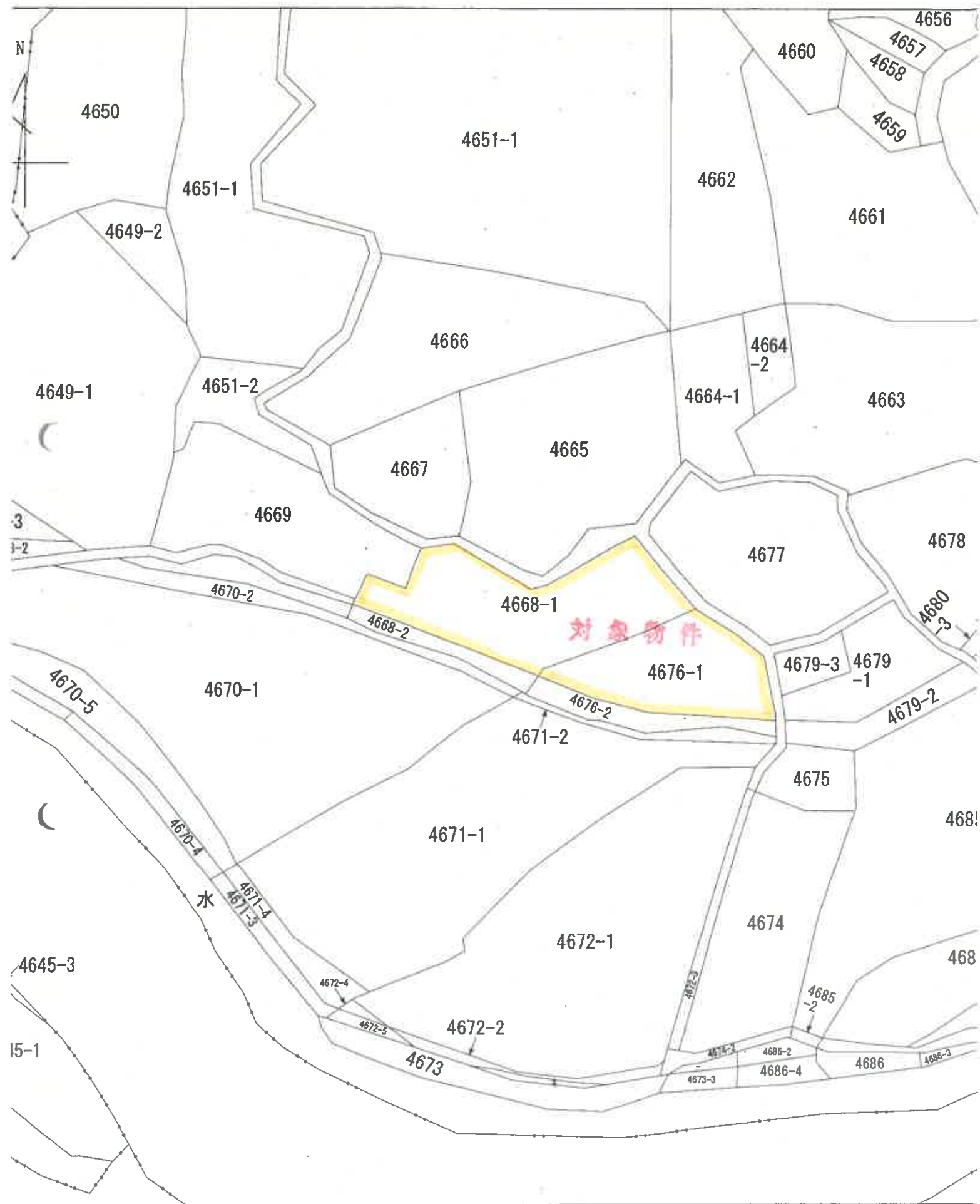


建物間取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



物件(3)間取図



H. 8. 3. 22

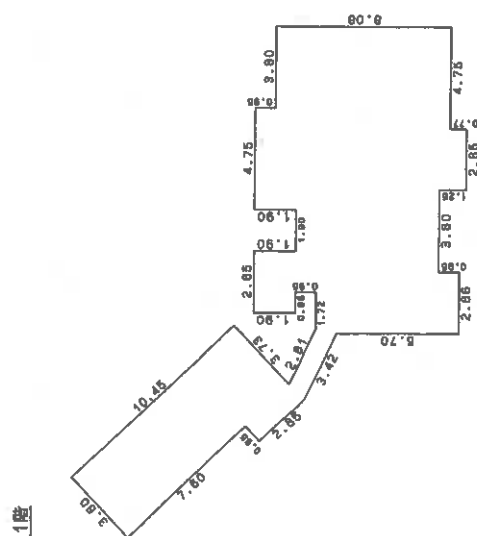
104875

各階平面図

面
凶
物
建

家屋番号 4668番1

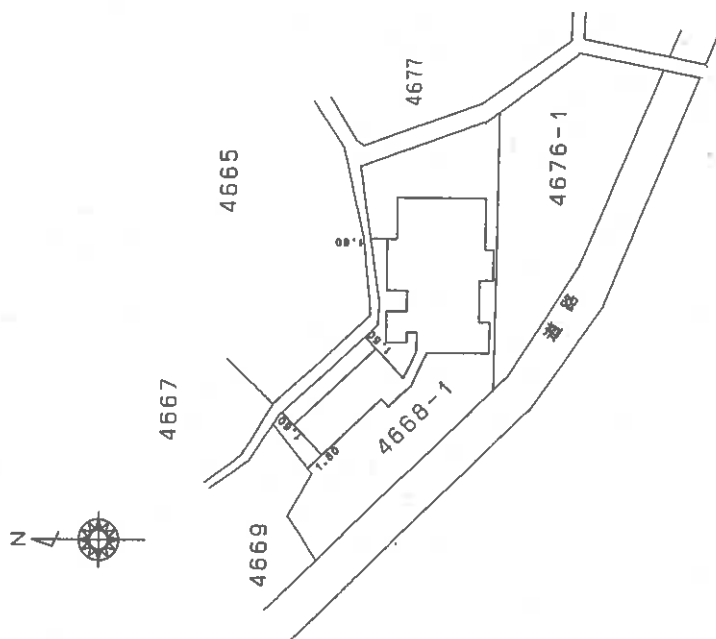
大分市大字上判田字餅田4668番地1



求積表

(	1.04 +	1.04 x	0.74 /2	=	0.38480
	1.04 x	2.36 /2	=	2.45440	
	0.19 x	0.09 /2	=	0.00855	
	5.71 x	5.70	=	32.5470	
	2.66 x	0.95	=	2.5170	
	3.85 x	1.90	=	5.4150	
	3.60 x	0.95	=	3.4100	
	4.75 x	0.95	=	4.5125	
	0.95 x	7.60	=	7.2200	
	7.60 x	6.08	=	6.4680	
	2.85 x	0.77	=	2.1945	
	3.80 x	10.45	=	39.7100	
	0.95 x	2.65	=	2.5075	
			=	154.88925	

求面積 **164.88 m^2**



作製者

土地家屋調査士

1/250

平成8年3月18日(作親)

申請人

$$\frac{1}{500} \text{ 縮尺}$$

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年3月22日

104876

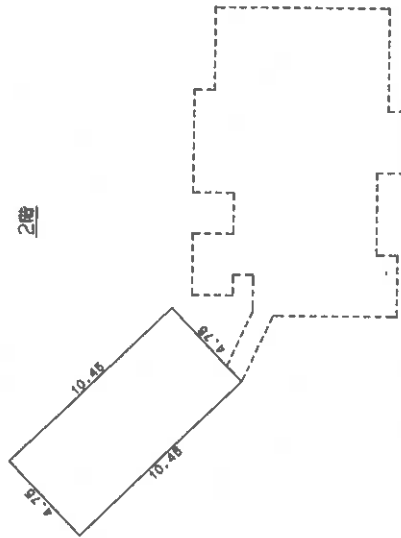
各階平面図

H8.3.22

建物図面

家屋番号 4668番1

建物の所在 大分市大字上野田字野田4668番地1, 4676番地1



床面積

10.45 x 4.75 = 49.6375

床面積 49.63㎡

作製者

土地家屋調査士

平成8年3月18日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用品)

(写真1) 本件各土地建物全景



(写真2) 本件建物



(写真3) 物件1の土地上の廃車



(写真4) 物件2の土地



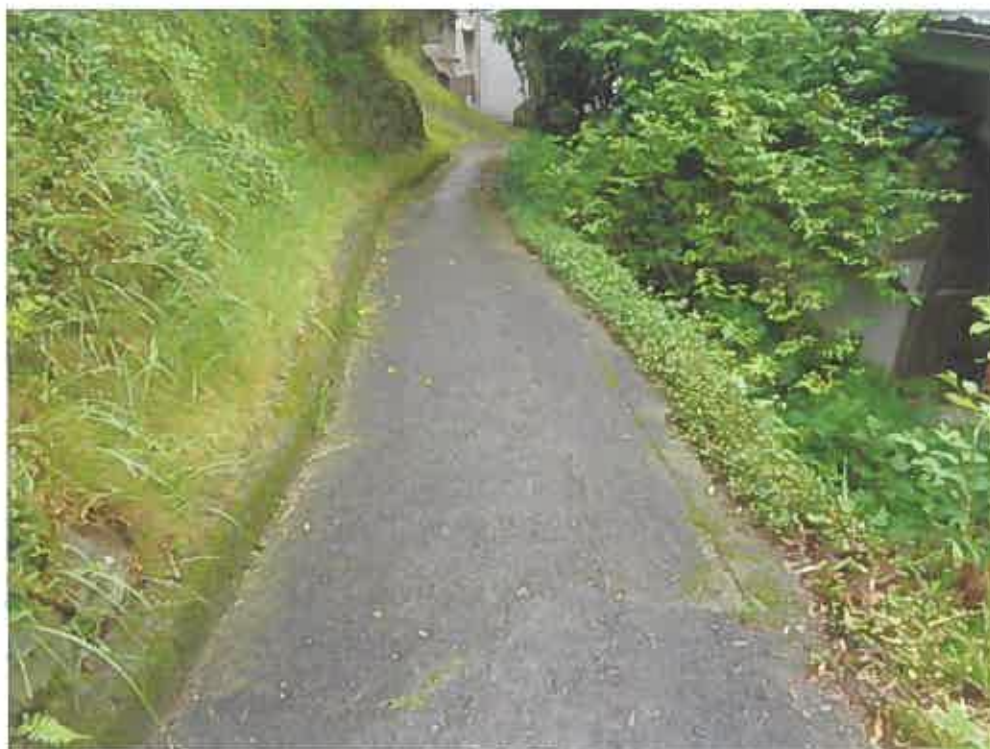
(写真5) 本件各土地の接面道路（市道）



(写真6) 本件各土地の接面道路(里道)



(写真7) 本件各土地の接面道路(里道)



(写真8) 本件各土地の接面道路(里道)



(写真9) 本件建物内部(1階)



(写真10) 本件建物内部(1階)



(写真11) 本件建物内部(1階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (1 階)



(写真14) 本件建物内部(1階)



(写真15) 本件建物内部(1階)



(写真 1 6) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 7) 本件建物内部 (1 階)



(写真18) 本件建物内部(1階)



(写真19) 本件建物内部(1階)



(写真 2 0) 本件建物内部 (1 階)



(写真 2 1) 本件建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 本件建物内部 (2 階)



令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 30 日 受 理
令和 7 年 6 月 11 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 7 月 7 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 3,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,030,000 円
物件2	金 640,000 円
物件3	金 1,340,000 円

- ① 一括価格は、物件1～物件3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及び物件2の土地の内訳価格は、物件3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3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壤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壤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、土壤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 番 地 目 地 積	大分市大字上判田字餅田 4668番1 宅地 350.41 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字上判田字餅田 4676番1 宅地 218.00 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字上判田字餅田 4668番地1 4668番1 居宅 木造 セメント瓦葺 2階建 1F : 164.88 m ² 2F : 49.63 m ² 延 : 214.51 m ²	
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・2)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR豊肥本線「大分大学前」駅から南西方へ約1.3km(道路距離)、大分バス「高江北2丁目」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南方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅が点在するほか、現況農地・雑種地・原野・山林等も多く残在する市街化調整区域内に所在する既存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(市街化調整区域) 用途地域の指定はない 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 : 568.41 m ² 間口 : 約 56.0 m 奥行 : 約 20.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : やや不整形地 (後掲「公図写」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	南西側が幅員約4m程度の舗装市道「高江・地吉線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高から約3m程度高く接面するほか、北東側が幅員約1.5m～1.9m程度の簡易舗装里道(建築基準法上未判定の道路)に概ね等高から約2m程度高く接面し、北側が幅員約1.2m～1.9m程度の簡易舗装里道(建築基準法上未判定の道路)に約2m～3m程度低く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	土地所有者が所有する建物(物件3)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)の南西端中央部には、土地所有者の家族が所有し売却対象外物件(動産)である廃車が置かれており、作業道具を収納する物置代わりとして利用されている。 なお、北西側隣接画地(地番:4669番)は戸建住宅(廃屋)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が、当該北西側隣接画地との境界は不明瞭な状況である。 (「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	特記すべき事項はない。	

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 4668番1)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和47年9月23日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 平成8年2月23日 増築 (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 53 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 木造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : セメント瓦葺等 外壁 : リシン吹付、亜鉛メッキ鋼板、タイル張、洗い出し等 内壁 : ビニールクロス張、石膏ボード、ベニヤ板張、繊維壁等 天井 : ビニールクロス、吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : 畳、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
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 214.51 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。
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	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が家族とともに、自己の住居として居住して占有している。
特 記 事 項	評価対象建物(物件3)の室内では、床面の撓み、及び大規模な雨漏り跡並びに小規模な雨漏り跡が複数箇所認められる状況である。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1・2 (土地)

物件1・2の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 修正 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	14,200	0.91	350.41	0.60	1.00	2,717,000
2	14,200	0.91	218.00	0.60	1.00	1,690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価公示 大分ー65

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 13,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{93} \div & & & & 14,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 93 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 103 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 90 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 91 % (相乗積)

- ・ 三方路地である 1 % ・ 接面道路との高低差 -5 %
- ・ やや不整形地である -5 % を有す

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考査して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 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 物件 3 (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	
3	180,000	214.51	0.03	1.00	1,158,000

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:53年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

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

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3に係る敷地利用権等の価格)				
1	2,717,000	0.30	法定地上権	1.00	815,000
2	1,690,000	0.30	法定地上権	1.00	507,000
合計					1,322,000

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ときに土地所有者が所有する建物(物件3)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)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	占有 減価率	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	2,717,000	▲ 815,000	0.90	0.60	1.00	1,030,000
2	1,690,000	▲ 507,000	0.90	0.60	1.00	640,000
3	1,158,000	1,322,000	0.90	0.60	1.00	1,340,000
一 括 価 格 (合 計)						3,010,000

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、本件評価対象地(物件1)の北西側隣接画地(地番:4669番)との境界が不明瞭である現状等を考量して、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 地価公示 標準地 (大分ー65)

所 在 : 大分市大字下戸次字広瀬 384番1
価 格 : 13,200 円/㎡
位 置 : JR豊肥本線「中判田」駅の東方約1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 466 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 南東側 4.5m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、用途地域の指定はない(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅・農家住宅等が見られる郊外の既存住宅地域

(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。

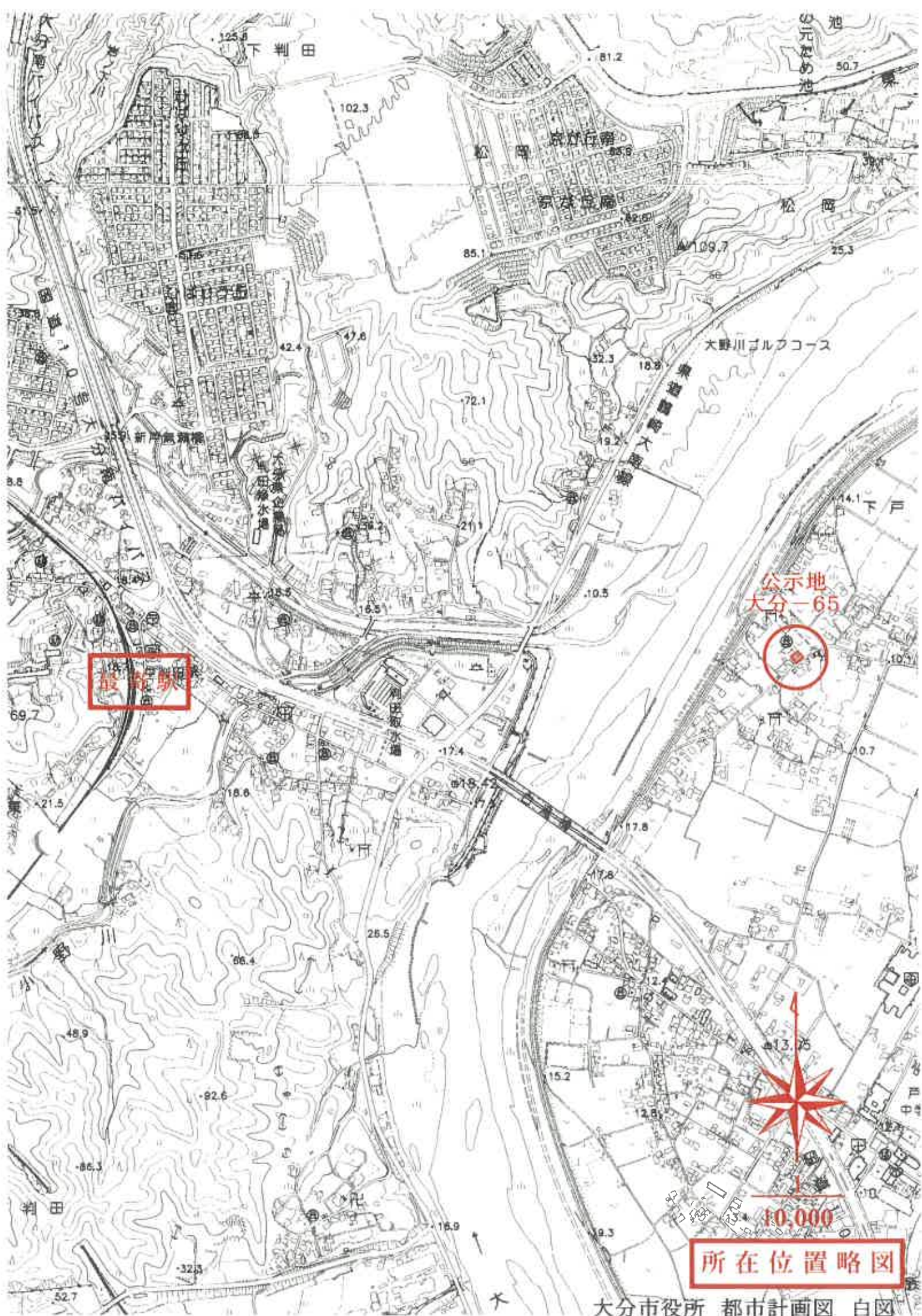
第 7 附属資料の表示

- 1 . 所在位置略図
- 2 . 公図写
- 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



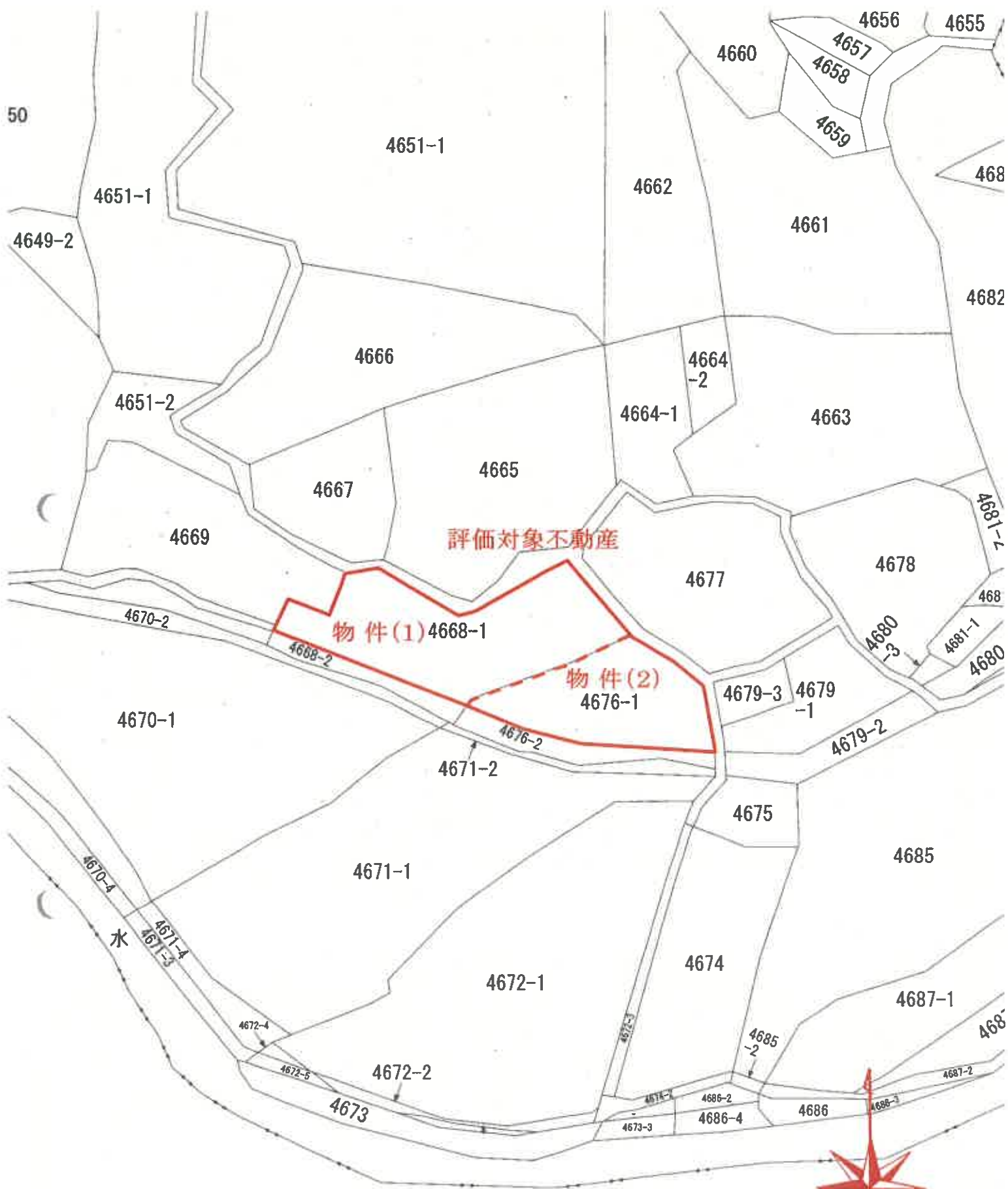
評価対象不動産

所在位置略図



所在位置略図

大分市役所 都市計画図 白図



1
600

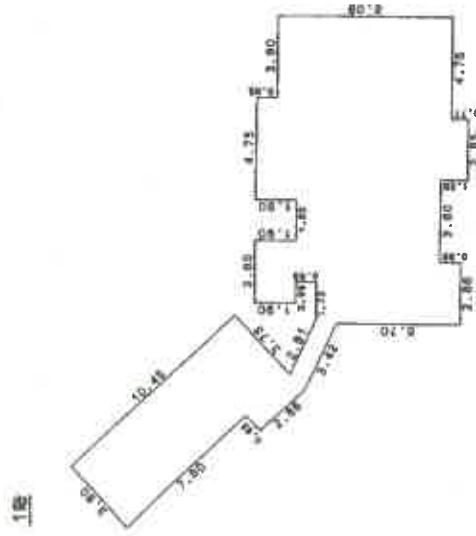
公 図 写

H 8. 3. 22

面
区
物
建

房屋编号 4668番1

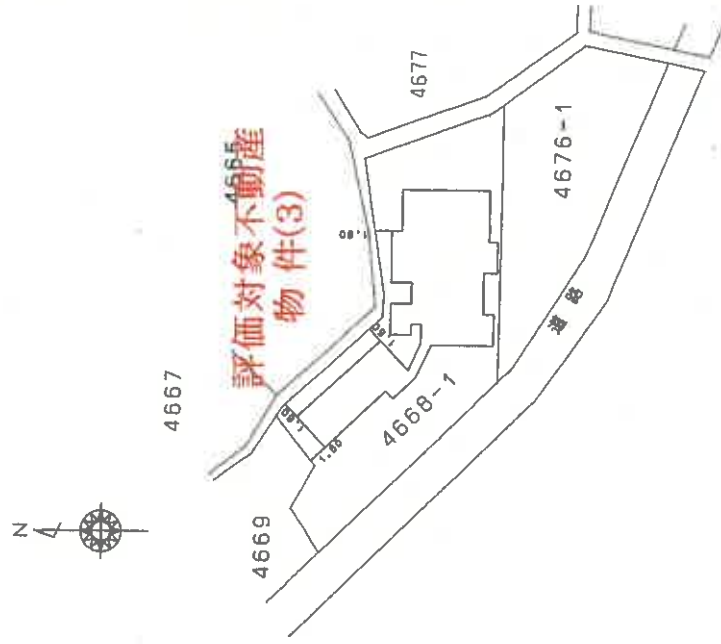
大分市大字上判田字餅田4668番地1



求積表

(	1.04 ×	0.74 /2	=	0.38860
	1.04 ×	2.36 /2	=	2.45440
	0.19 ×	0.09 /2	=	0.00855
	5.71 ×	5.70	=	32.5470
	2.66 ×	0.95	=	2.7170
	2.65 ×	1.90	=	5.4150
	3.60 ×	0.95	=	3.4100
	4.75 ×	0.95	=	4.5125
	0.95 ×	7.60	=	7.2200
	7.60 ×	6.09	=	61.4080
	2.65 ×	0.77	=	2.1945
	5.60 ×	10.45	=	39.7100
	0.95 ×	2.95	=	2.7075
			=	154.88925

床面積 154.88㎡



物件(3)

建筑物面写

各階平面圖寫

申請人

 $\frac{1}{250}$

2018年3月18日(製作日)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

作者

登記年月日：平成8年3月22日

104876

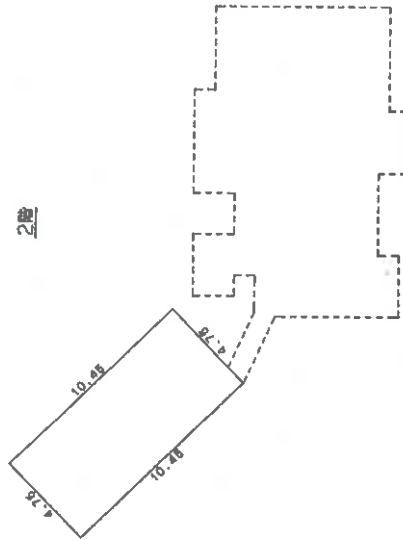
各階平面図

H18.3.22

建築物図面

家屋番号 4668番1

建築物の所在 大分市大字上利田字耕田4668番地1, 4676番地1



家屋差

10.45 x 4.75 = 49.6375

床面積 49.63㎡

作製者

日 年 3 月18 日(作製)

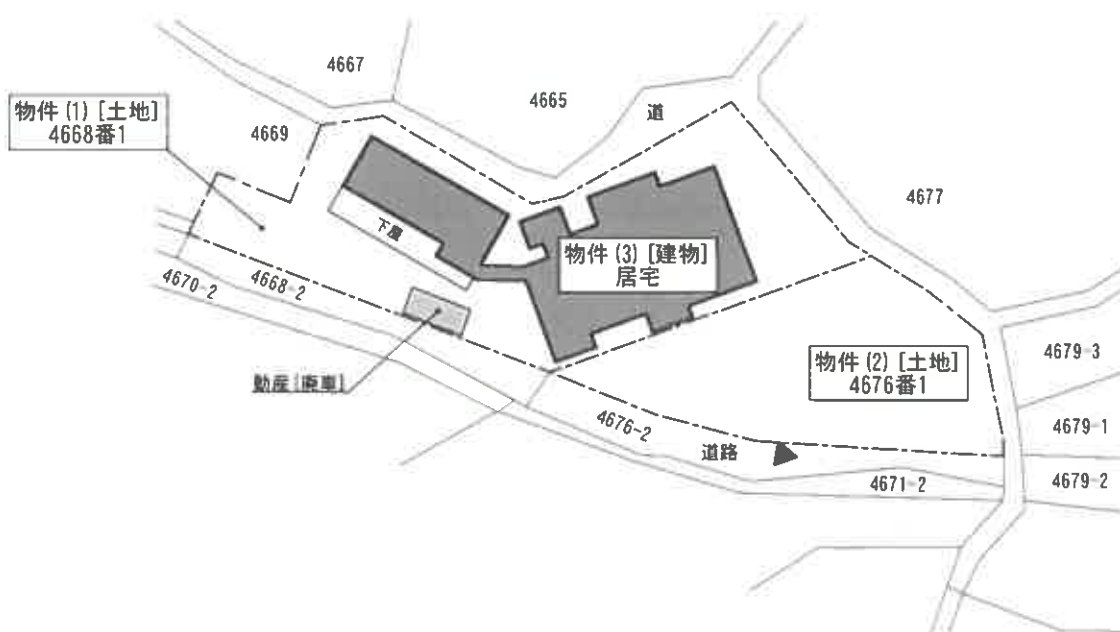
1/250

申請人

物件(3)

各階平面図写

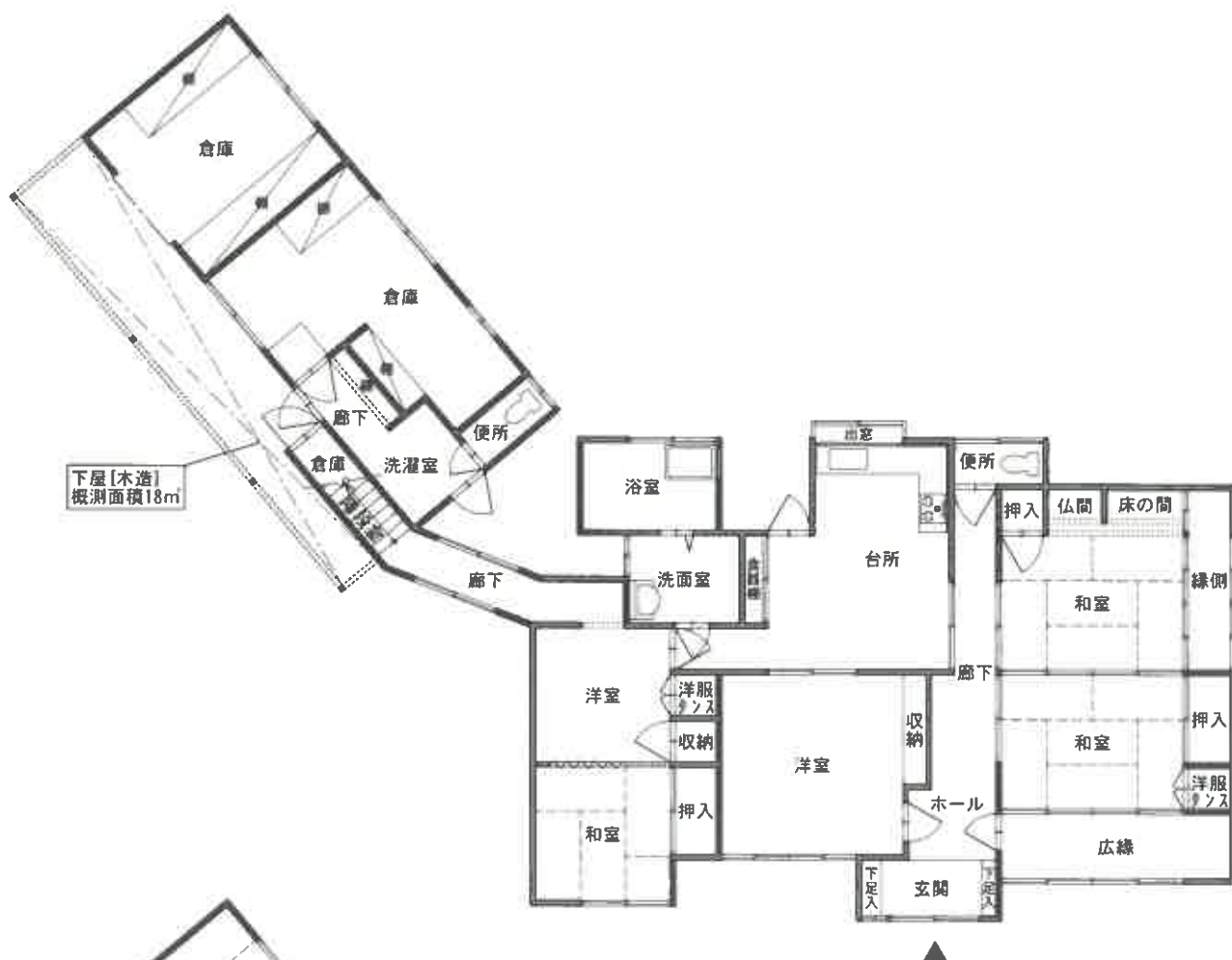
(大分県土地家屋調査士会用紙)



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(3)間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

高江中央三丁目

近隣案内図

国土地理院 標準地図