

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 10 月 27 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 11 月 30 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 10 月 8 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 | 大分市大在北三丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大在北三丁目 2 9 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 9 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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, 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

なし

《 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 | 大分市大在北三丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大在北三丁目 2 9 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 9 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第10号
令和8年6月1日受理
令和8年7月9日提出
(評価人 安東 正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 松 田 裕 一

(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 | 大分市大在北三丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 0 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大在北三丁目 2 9 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 9 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大分市大在北3丁目15番19号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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		
建物	物件2	
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: ☐ 床面積:	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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	売却対象工作物①太陽光パネル, ②ヒートポンプ給湯機	
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 }	
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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者相続財産 清算人	1 私は、本件物件の所有者相続財産清算人です。 2 本件建物は、所有者及び息子が令和5年12月に練炭による親子心中事件が発生して以降は空き家になっています。 3 太陽光パネルは、売却対象にしてください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界は、コンクリートブロックが存在し、概ね明瞭である。
- 4 ヒートポンプ給湯機は、本件建物の専用設備であり、売却対象工作物と認める。
- 5 太陽光パネルは、本件建物の専用設備であり、売却対象工作物と認める。
- 6 本件物件内で、所有者及び息子が練炭による親子心中事件が発生している。
- 7 本件土地は、1029番(大分市道)に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(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6月1日(月) 15:30-15:50	大分地方法務局	公図等取得
令和8年6月1日(月) 16:30-16:50	大分市役所	建物間取図写取得
令和8年6月2日(火) 9:20-9:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和8年6月17日(水) 15:50-16:00	当庁	所有者相続財産清算人から聴取(電話)
令和8年6月26日(金) 14:45-15:10	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影, 評価人同行 所有者相続財産清算人から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 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, 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
(5枚目)



+66318.612 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	大在北3丁目
--------	--------

請求部	所在	大分市大在北三丁目				地番	293番5			
出力尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事	記項	

登記年月日：平成29年1月16日

土地所在図
土地積測量図

地番 293-1, 293-4, 293-5, 293-6

土地の所在 大分市大在北三丁目

日本測地系の座標値

地番	A293-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
AK15	27932.455	66598.869	11.00146.700492	11.85	17.04
AK7	27933.786	66587.093	-1039091.586265	17.04	11.88
AK16	27916.850	66585.177	-1215046.308596	1.74	15.28
AK12	27915.538	66596.989	27770.944413	1.74	11.88
AK13	27917.267	66597.181	1126624.510977	15.28	
			404.259721		
			202.1298605		
			202.12		

地番	B293-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
AK15	27932.455	66598.869	-23712.061440	15.28	11.88
AK13	27917.267	66597.181	-1092253.069586	11.94	13.14
AK14	27915.949	66609.053	782056.891273	2.99	9.87
AK5	27929.008	66610.536	1025669.033328	360.885959	
AK6	27931.347	66608.672	225600.092384	180.4429795	
			360.885959	180.44	

地番	C293-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
AK13	27917.267	66597.181	-23717.441391	1.74	12.53
AK12	27915.538	66596.989	-944278.707031	1.41	9.41
AK11	27903.088	66595.105	-902703.439330	2.12	13.77
AK9	27901.983	66596.489	-143049.258372	18716.241040	11.94
AK8	27900.940	66605.840	18716.241040	360.984575	
AK3	27902.264	66607.500	993711.967500	180.4922875	
AK14	27915.949	66609.053	993335.622159	180.49	

G1
金属板

地番	D293-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
AK16	27916.850	66585.177	-1038728.761200	17.02	11.91
AK1	27899.938	66593.284	-1214079.235776	5.00	9.41
AK2	27898.616	66595.105	-176010.862615	2.12	12.53
AK8	27897.295	66606.936	242982.102528	18716.241040	11.88
AK9	27902.264	66605.840	242784.337500	360.984575	
AK10	27900.940	66605.840	-18716.241040	180.4922875	
AK11	27901.983	66596.489	143049.258372	18716.241040	11.88
AK1	27903.088	66595.666	902703.439330	180.4922875	
AK12	27915.538	66596.989	916507.762618	245.899085	
			491.793817	245.89	

面積一覧表

地番	面積
A293-1	202.1298605 m ²
B293-4	180.4429795 m ²
C293-5	180.4922875 m ²
D293-6	245.899085 m ²
合計	808.9650360 m ²

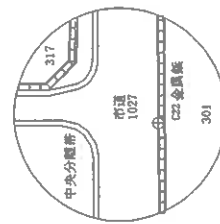
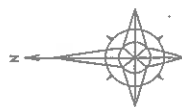
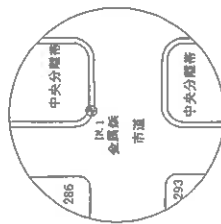
平面座標系
の番号又は記号
Ⅱ
測量年月日 平成28年 6月7日

大分区画整理基準点座標リスト

点名	座標	Y座標
C22	27873.275	66620.455
C21	27893.502	66510.317
C23	27867.383	66739.356
IN.1	27936.338	66617.116

引照点表

基点1 C22	基点2 IN.1	基点3	基点4
27873.275	66620.455	27936.338	66617.116
境界点	境界点	境界点	境界点
AK2	AK2	AK2	AK2
AK1	AK1	AK1	AK1
AK7	AK7	AK7	AK7
AK5	AK5	AK5	AK5



作成者

(平成29年 1月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年11月21日

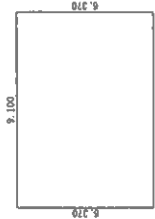
(8 枚目)

請求番号：15-3

建物図面
各階平面図

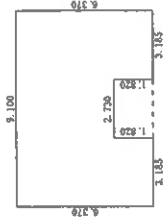
家屋番号	293番5
建物の所在	大分市大在北三丁目293番地5

1階

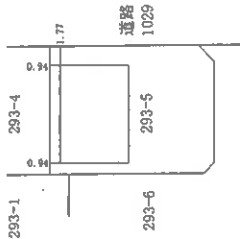


求 積 表			
9.100 ×	6.370	=	57.967000
合 計		57.967000	
床面積		57.96	m ²

2階



求 積 表			
3.185 ×	1.820	=	5.796700
3.185 ×	1.820	=	5.796700
9.100 ×	4.550	=	41.405000
合 計		52.998400	
床面積		52.99	m ²



作成者

(平成29年11月20日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

500



292

293-1

293-4

九電柱、支線

物件(2) [建物]
居宅

売却対象工作物②
[ヒートポンプ給湯機]

道 路
1029

295

293-6

売却対象工作物①
[太陽光パネル]

物件(1) [土地]
293番5

①

293-2

293-3

※○→は写真

土地建物位置関係図

(9 枚目)



(10 枚目)



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 売却対象工作物ヒートポンプ給湯機



(写真③) 本件建物の内部



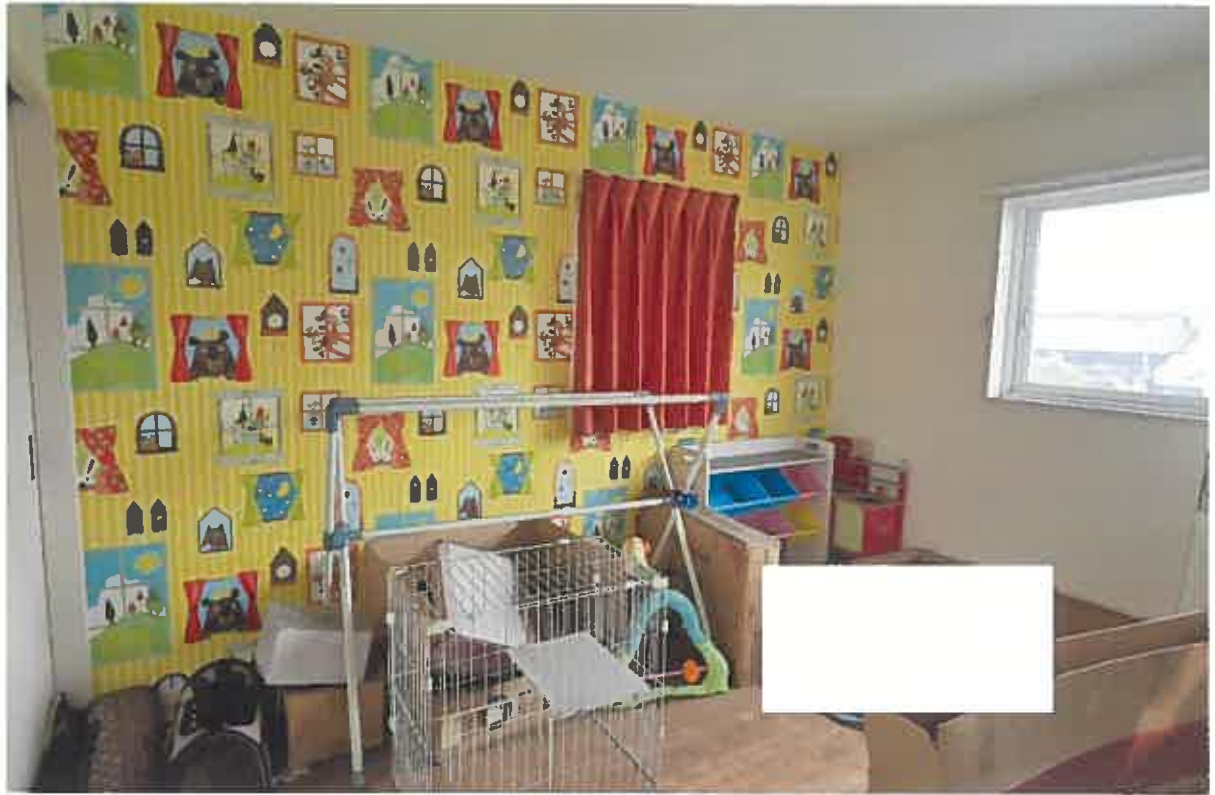
(写真④) 本件建物の内部



(写真⑤) 本件建物の内部



(写真⑥) 本件建物の内部



(写真⑦) 本件建物の内部



(写真⑧) 本件建物の内部

令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 6 月 3 日 受 理
令和 8 年 6 月 26 日 現地調査
令和 8 年 7 月 6 日 評 価

提 出 日 令和 8 年 7 月 9 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 5,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,740,000 円
物件2	金 3,450,000 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	大分市大在北3丁目 293番5 宅地 180.49 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大在北3丁目293番地5 293番5 居宅 木造 スレート葺 2階建 1F : 57.96 m ² 2F : 52.99 m ² 延 : 110.95 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)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大在」駅から北西方へ約1.7km(道路距離)、大分バス「久保」停留所からは北東方へ約0.6km(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北東方郊外部に位置し、地域内は土地区画整理事業の施行により街区・街路が整然と整備され戸建住宅が多く建ち並ぶほか、現況農地・駐車場等の空閑地も残在する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 居住推奨区域 大分市景観条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 180.49 m ² ※ 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。 間口 : 約 15.5 m 奥行 : 約 12.0 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」「地積測量図写」を参照)	
接 面 道 路	東側が幅員約20m(中央緑地部分を含む)程度の舗装市道「北11号線」(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中間画地である。	
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)の北東端部に売却対象工作物1箇(ヒートポンプ給湯機)が所在している。 なお、北側及び西側、並びに南側隣接画地はいずれも戸建住宅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(オール電化) 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 : 293番5)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 平成29年11月19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 9 年 残存耐用年数 : 約 15 年
仕 様	構造 : 木造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : スレート葺等 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 : ビニールクロス等 床 : フローリング、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所、太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 110.95 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(相続財産清算人)が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	評価対象建物(物件2)の室内では、令和5年12月に練炭による親子心中事件が発生し、建物内の内壁面及び天井面等是一部大規模に汚損している状況である。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

物件1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	50,500	1.00	180.49	0.70	1.00	6,380,000

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78

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & & \\ & \text{公示価格等} & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} & \\ & 52,100 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} \div & & & & 50,500 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇ 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 : 107 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 97 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 110 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 100 % (相乗積)

格差修正を必要とする

個別的要因はない

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量して、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 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	180,000	110.95	0.30	1.00	5,991,000

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:9年、経済的残存耐用年数:15年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.422)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-30%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.422 \times (1 - 0.30) \div & & 0.30 \end{array}$$

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

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2に係る敷地利用権等の価格)				
1	6,380,000	0.35	法定地上権	1.00	2,233,000
合計					2,233,000

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	6,380,000	▲ 2,233,000	0.70	0.60	1.00	1,740,000
2	5,991,000	2,233,000	0.70	0.60	1.00	3,450,000
一 括 価 格 (合 計)						5,190,000

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、本件評価対象建物(物件2)の室内において過去に親子心中事件が発生したことによる売却困難性の程度等を考量して、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

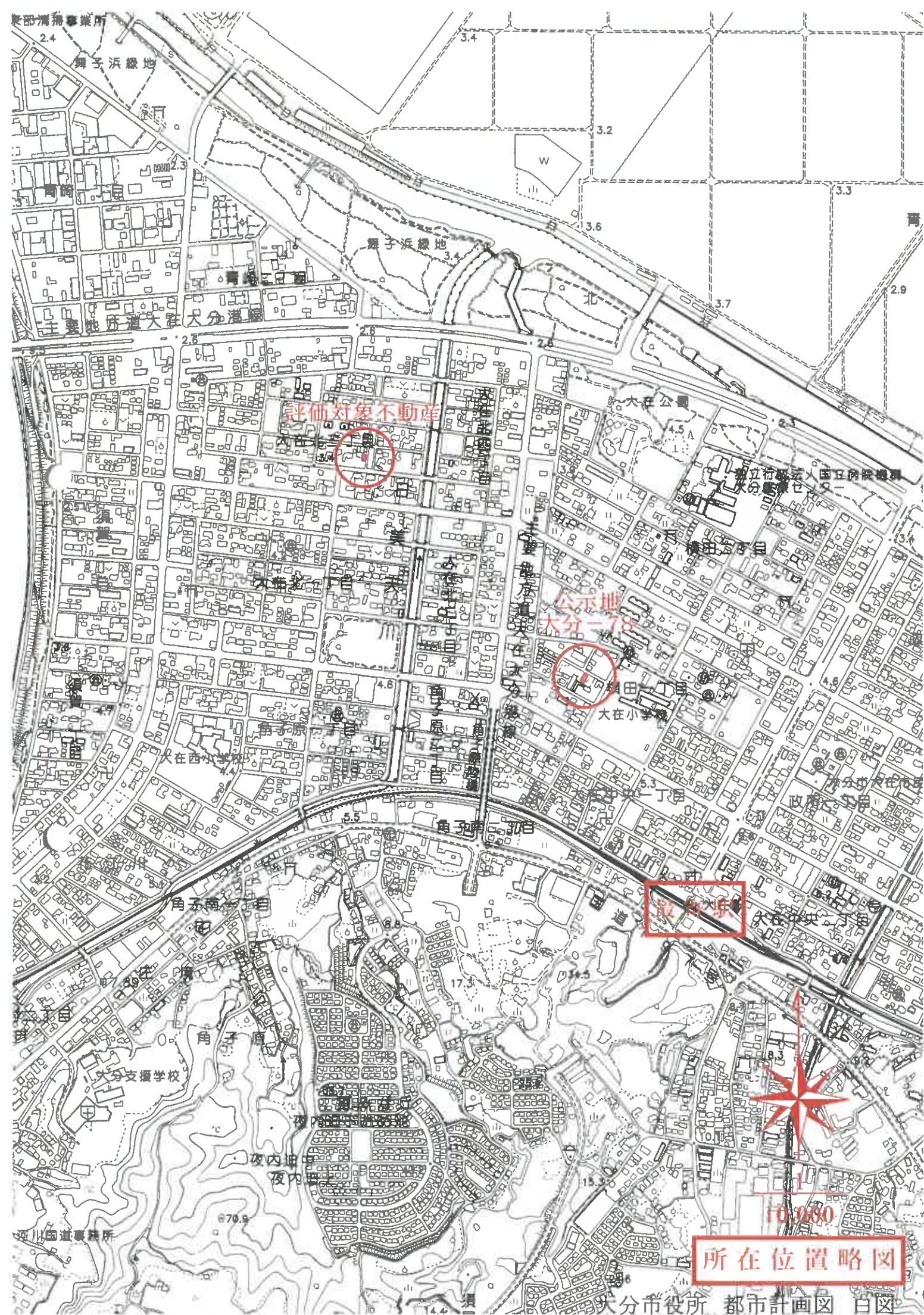
1 地価公示 標準地 (大分ー78)

所 在 : 大分市横田1丁目228番1
価 格 : 52,100 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「大在」駅の北西方約0.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 289 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 北東側 6m 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 : 中規模一般住宅が多く建ち並ぶ区画の整った住宅地域

(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. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図
7. 近隣案内図





評価対象不動産
物件(1)

第 14 条 地図 写

地 址 293-1, 293-4, 293-5, 293-6

土地の所在

日本製地糸の座標道

[illegible]

標 本 點	Y_n	$(Y_n - \bar{Y}_n) \cdot Y_n$	$\bar{Y}_n$
144	2732.4		
145	2732.455		
146	2732.7		
147	2732.757		
148	2732.8		
149	2732.85		
150	2732.9		
151	2732.95		
152	2733.0		
153	2733.05		
154	2733.1		
155	2733.15		
156	2733.2		
157	2733.25		
158	2733.3		
159	2733.35		
160	2733.4		
161	2733.45		
162	2733.5		
163	2733.55		
164	2733.6		
165	2733.65		
166	2733.7		
167	2733.75		
168	2733.8		
169	2733.85		
170	2733.9		
171	2733.95		
172	2734.0		
173	2734.05		
174	2734.1		
175	2734.15		
176	2734.2		
177	2734.25		
178	2734.3		
179	2734.35		
180	2734.4		
181	2734.45		
182	2734.5		
183	2734.55		
184	2734.6		
185	2734.65		
186	2734.7		
187	2734.75		
188	2734.8		
189	2734.85		
190	2734.9		
191	2734.95		
192	2735.0		
193	2735.05		
194	2735.1		
195	2735.15		
196	2735.2		
197	2735.25		
198	2735.3		
199	2735.35		
200	2735.4		
201	2735.45		
202	2735.5		
203	2735.55		
204	2735.6		
205	2735.65		
206	2735.7		
207	2735.75		
208	2735.8		
209	2735.85		
210	2735.9		
211	2735.95		
212	2736.0		
213	2736.05		
214	2736.1		
215	2736.15		
216	2736.2		
217	2736.25		
218	2736.3		
219	2736.35		
220	2736.4		
221	2736.45		
222	2736.5		
223	2736.55		
224	2736.6		
225	2736.65		
226	2736.7		
227	2736.75		
228	2736.8		
229	2736.85		
230	2736.9		
231	2736.95		
232	2737.0		
233	2737.05		
234	2737.1		
235	2737.15		
236	2737.2		
237	2737.25		
238	2737.3		
239	2737.35		
240	2737.4		
241	2737.45		
242	2737.5		
243	2737.55		
244	2737.6		
245	2737.65		
246	2737.7		
247	2737.75		
248	2737.8		
249	2737.85		
250	2737.9		
251	2737.95		
252	2738.0		
253	2738.05		
254	2738.1		
255	2738.15		
256	2738.2		
257	2738.25		
258	2738.3		
259	2738.35		
260	2738.4		
261	2738.45		
262	2738.5		
263	2738.55		
264	2738.6		
265	2738.65		
266	2738.7		
267	2738.75		
268	2738.8		
269	2738.85		
270	2738.9		
271	2738.95		
272	2739.0		
273	2739.05		
274	2739.1		
275	2739.15		
276	2739.2		
277	2739.25		
278	2739.3		
279	2739.35		
280	2739.4		
281	2739.45		
282	2739.5		
283	2739.55		
284	2739.6		
285	2739.65		
286	2739.7		
287	2739.75		
288	2739.8		
289	2739.85		
290	2739.9		
291	2739.95		
292	2740.0		
293	2740.05		
294	2740.1		
295	2740.15		
296	2740.2		
297	2740.25		
298	2740.3		
299	2740.35		
300	2740.4		
301	2740.45		
302	2740.5		
303	2740.55		
304	2740.6		
305	2740.65		
306	2740.7		
307	2740.75		
308	2740.8		
309	2740.85		
310	2740.9		
311	2740.95		
312	2741.0		
313	2741.05		
314	2741.1		
315	2741.15		
316	2741.2		
317	2741.25		
318	2741.3		
319	2741.35		
320	2741.4		
321	2741.45		
322	2741.5		
323	2741.55		
324	2741.6		
325	2741.65		
326	2741.7		
327	2741.75		
328	2741.8		
329	2741.85		
330	2741.9		
331	2741.95		
332	2742.0		
333	2742.05		
334	2742.1		
335	2742.15		
336	2742.2		
337	2742.25		
338	2742.3		
339	2742.35		
340	2742.4		
341	2742.45		
342	2742.5		
343	2742.55		
344	2742.6		
345	2742.65		
346	2742.7		
347	2742.75		
348	2742.8		
349	2742.85		
350	2742.9		
351	2742.95		
352	2743.0		
353	2743.05		
354	2743.1		
355	2743.15		
356	2743.2		
357	2743.25		
358	2743.3		
359	2743.35		
360	2743.4		
361	2743.45		
362	2743.5		
363	2743.55		
364	2743.6		
365	2743.65		
366	2743.7		
367	2743.75		
368	2743.8		
369	2743.85		
370	2743.9		
371	2743.95		
372	2744.0		
373	2744.05		
374	2744.1		
375	2744.15		
376	2744.2		
377	2744.25		
378	2744.3		
379	2744.35		
380	2744.4		
381	2744.45		
382	2744.5		
383	2744.55		
384	2744.6		
385	2744.65		
386	2744.7		
387	2744.75		
388	2744.8		
389	2744.85		
390	2744.9		
391	2744.95		
392	2745.0		
393	2745.05		
394	2745.1		
395	2745.15		
396	2745.2		
397	2745.25		
398	2745.3		
399	2745.35		
400	2745.4		
401	2745.45		
402	2745.5		
403	2745.55		
404	2745.6		
405	2745.65		
406	2745.7		
407	2745.75		
408	2745.8		
409	2745.85		
410	2745.9		
411	2745.95		
412	2746.0		
413	2746.05		
414	2746.1		
415	2746.15		
416	2746.2		
417	2746.25		
418	2746.3		
419	2746.35		
420	2746.4		
421	2746.45		
422	2746.5		
423	2746.55		
424	2746.6		
425	2746.65		
426	2746.7		
427	2746.75		
428	2746.8		
429	2746.85		
430	2746.9		
431	2746.95		
432	2747.0		
433	2747.05		
434	2747.1		
435	2747.15		
436	2747.2		
437	2747.25		
438	2747.3		
439	2747.35		
440	2747.4		
441	2747.45		
442	2747.5		
443	2747.55		
444	2747.6		
445	2747.65		
446	2747.7		
447	2747.75		
448	2747.8		
449	2747.85		
450	2747.9		
451	2747.95		
452	2748.0		
453	2748.05		
454	2748.1		
455	2748.15		
456	2748.2		
457	2748.25		
458	2748.3		
459	2748.35		
460	2748.4		
461	2748.45		
462	2748.5		
463	2748.55		
464	2748.6		
465	2748.65		
466	2748.7		
467	2748.75		
468	2748.8		
469	2748.85		
470	2748.9		
471	2748.95		
472	2749.0		
473	2749.05		
474	2749.1		
475	2749.15		
476	2749.2		
477	2749.25		
478	2749.3		
479	2749.35		
480	2749.4		
481	2749.45		
482	2749.5		
483	2749.55		
484	2749.6		
485	2749.65		
486	2749.7		
487	2749.75		
488	2749.8		
489	2749.85		
490	2749.9		
491	2749.95		
492	2750.0		
493	2750.05		
494	2750.1		
495	2750.15		
496	2750.2		
497	2750.25		
498	2750.3		
499	2750.35		
500	2750.4		
501	2750.45		
502	2750.5		
503	2750.55		
504	2750.6		
505	2750.65		
506	2750.7		
507	2750.75		
508	2750.8		
509	2750.85		
510	2750.9		
511	2750.95		
512	2751.0		
513	2751.05		
514	2751.1		
515	2751.15		
516	2751.2		
517	2751.25		
518	2751.3		
519	2751.35		
520	2751.4		
521	2751.45		
522	2751.5		
523	2751.55		
524	2751.6		
525	2751.65		
526	2751.7		
527	2751.75		
528	2751.8		
529	2751.85		
530	2751.9		
531	2751.95		
532	2752.0		
533	2752.05		
534	2752.1		

物件(1)

C730-5						
	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})/Y_n$	距離		
AK13	27917.267	68597.181	-27371.441391	1.74		
AK12	27915.538	68596.989	-944278.707031	12.53		
AK11	27903.068	68595.618	-902770.430320	1.41		
AK10	27901.963	68596.489	-142049.258372	9.41		
AK9	27900.940	68605.840	18716.241040	2.12		
AK8	27902.264	68607.500	999711.967500	13.77		
AK7A	27915.949	68609.053	999335.622159	11.94		
		總	360.994575			
		面積	180.492375			
		面積	180.49			

金属板田

符号	x_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	Y_n
AK16	27916.850	66585.177	-1038728.761200	17.02
AK7	27698.916	66585.264	-1214079.235716	11.91
AK1	27698.616	66593.105	-176010.862515	11.90
AK2	27937.205	66606.936	2452982.102528	5.00
AK3	27932.264	66607.500	242784.337500	2.12
AK9	27900.940	66605.940	-18716.241040	9.41
AK10	27901.983	66596.589	143049.253372	1.41
AK11	27903.068	66595.406	902703.439330	12.53
AK12	27915.538	66596.989	916507.762618	11.88
		491.799817		
		245.8959085		
		245.89		m

旅
盟
一
鐘
西

地番	面積
A293-1	202.1298605 m ²
B293-4	180.4429795 m ²
C293-5	180.4922875 m ²
D293-6	245.8999085 m ²
合計	808.9650360 m ²

平成直角度標系 の番号又は記号	Ⅱ
測量年月日	平成28年 6月7日

作者

年1月13日(平成)

250

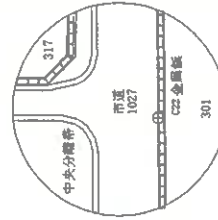
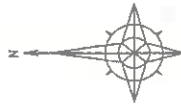
申請人

基点 1	Y 坐标	X 坐标	基点 2	Y 坐标	X 坐标	引照点																		
							基点 1	Y 坐标	X 坐标															
基点 1	222		基点 2	111		27936, 338																		
						66617, 116																		
坎 屈 性	距	界 点	距	界 点	距	坎 屈 性																		
							基点 1	距	界 点	距	界 点	坎 屈 性												
													基点 1	距	界 点	距	界 点	坎 屈 性						
																			基点 1	距	界 点	距	界 点	坎 屈 性
Ak2	27, 563	333-39-36	Ak2	40, 247	17-38-41	坎																		
Ak1	45, 761	308-0-06	Ak1	49, 708	45-57-15	坎																		
Ak7	35, 844	315-0-15	Ak7	43, 674	33-17-43	坎																		
A45	56, 609	352-56-21	A45	9, 850	44-56-50	坎																		

数
点
照
引

大在区画整理基準点座標リスト

点名	Y座標	V座標
C22	27873.275	66620.455
C21	27893.502	66510.317
C23	27867.383	66739.356
[N.1]	27936.338	66617.116



物料(D)

500

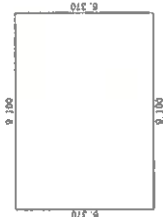
地積測量図写

登記年月日：平成29年11月21日

建物図面
各階平面図

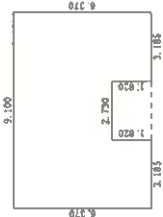
家屋番号	293番5
建物の所在	大分市大在北三丁目293番地5

1階



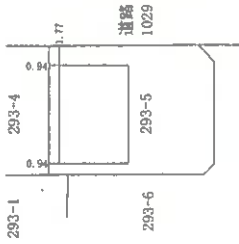
求 積 表	
9.100×6.370	$= 57.967000$
合 計	57.967000
床面積	57.96 m ²

2階



求 積 表	
3.185×1.820	$= 5.796700$
3.185×1.820	$= 5.796700$
9.100×4.550	$= 41.405000$
合 計	52.998400
床面積	52.99 m ²

評価対象不動産
物件(2)



物件(2)

建物図面写

各階平面図写

作成者	縮尺	申請人
(平成29年11月20日作成)	1/500	



292

293-1

293-4

九電柱、支線

物件(2) [建物]
居宅

売却対象工作物②
[ヒートポンプ給湯機]

屋根上

道路
1029

295

293-6

売却対象工作物①
[太陽光パネル]

物件(1) [土地]
293番5

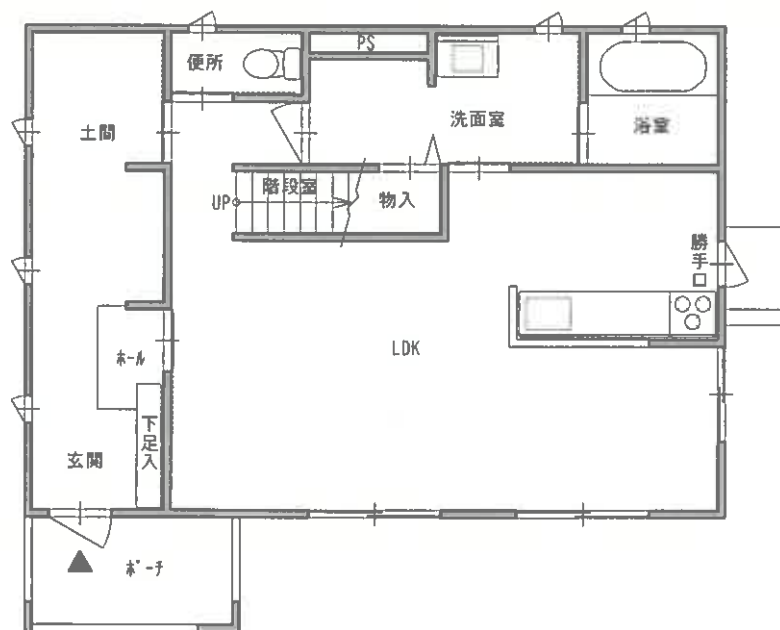
293-2

293-3

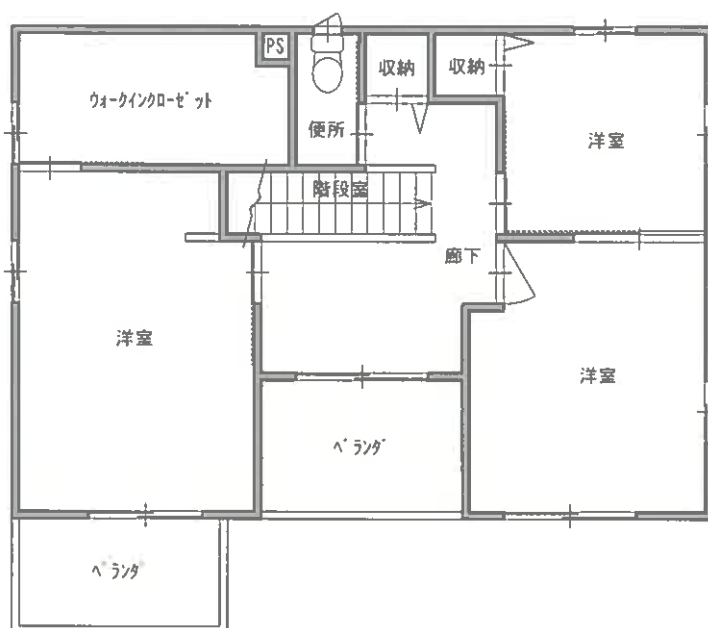
土地建物位置関係図

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)

大在北三丁目

評価対象不動産



近隣案内図

国土地理院 標準地図