

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 9 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 7 年 7 月 8 日から 令和 7 年 7 月 1 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 3 3 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 7 年 6 月 1 9 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, 2	7, 340, 000 5, 872, 000	一括	1, 468, 000	93, 154	19, 045
1	3, 390, 000				
2	3, 950, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大分市高江南一丁目
地 番 3 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 9. 6 2 平方メートル
- 2 所 在 大分市高江南一丁目 3 1 番地 1
家屋 番号 3 1 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 0. 8 7 平方メートル
2 階 6 3. 5 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権であると認められる。

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 | 大分市高江南一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 6 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市高江南一丁目 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 8 7平方メートル
2 階 6 3 . 5 6平方メートル |

令和7年(ケ)第 6 号
令和7年4月 2日受理
令和7年5月 16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 | 所 在 | 大分市高江南一丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市高江南一丁目 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 8 7 平方メートル
2 階 6 3 . 5 6 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大分市高江南1丁目31番地の1	
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 : 建築時期 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ B 上記の者が本建物を居宅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 スチール製物置, ヒートポンプ式給湯器, 太陽光パネル		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 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

占有者及び占有権原			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人(☒ B (占有者))の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年頃	
最初の契約等	契約日	平成26年頃	
	期間	平成26年頃から期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
本件物件占有者B	1 本件建物には私が居住しています。 2 私は使用借に基づき平成26年頃から本件建物を占有しています。 3 本件建物内で私は室内犬を4頭飼っています。 4 本件建物内の家財道具等の動産類は私の物です。 5 スチール製物置，ヒートポンプ式給湯器，太陽光パネルは所有者の物です。 太陽光パネルは故障していますので機能していません。 6 本件建物に白蟻被害，雨漏り被害はありません。 7 本件建物で不具合といえばお風呂の浴槽湯抜口の栓が手動となっている点程度です。 8 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 9 本件物件が入札に付される場合には私に通知書面を送付して下さい。 10 調査期日は5月3日（土曜日）午後を希望します。

(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

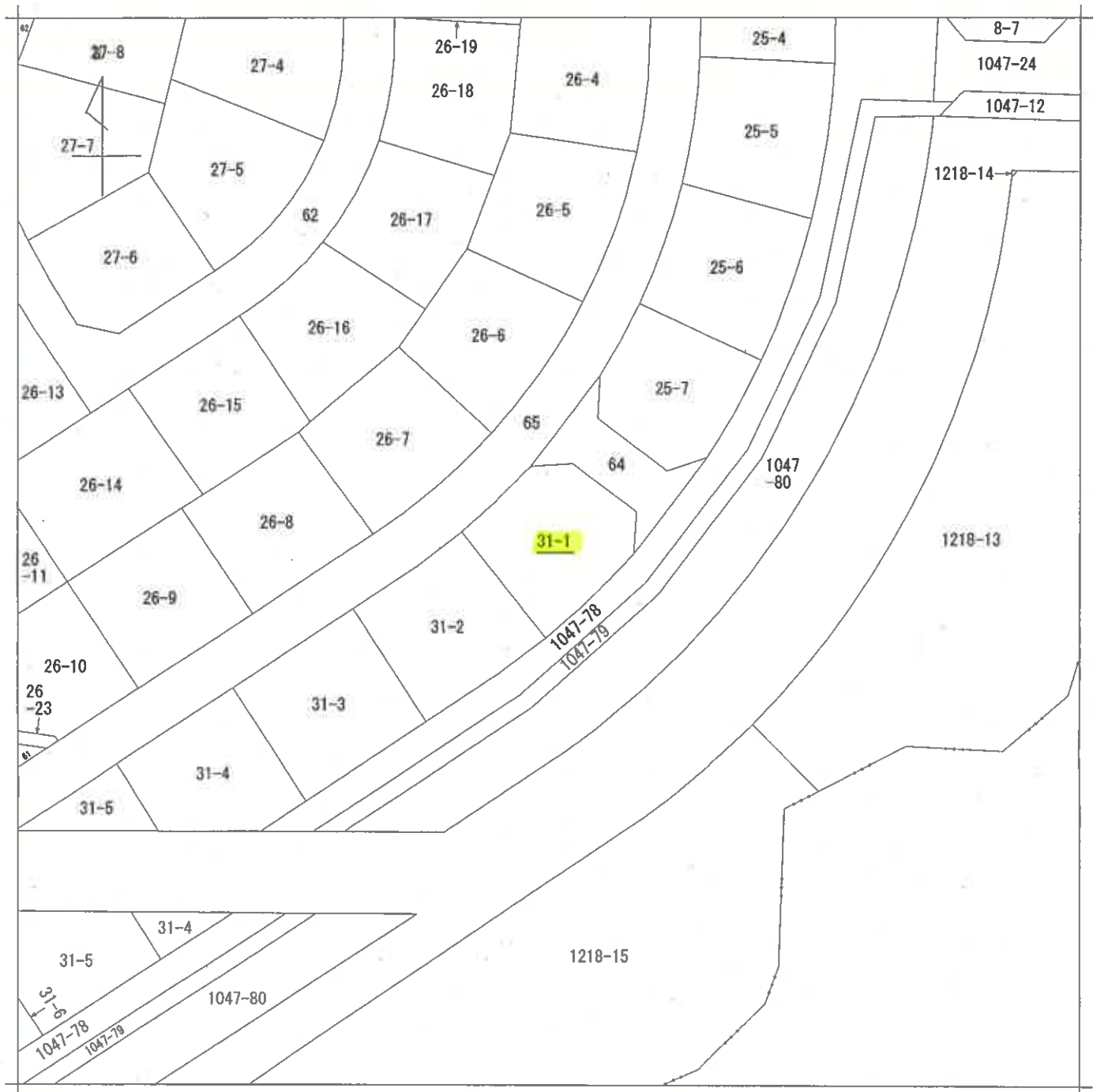
-
- 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述の得られなかったものの占有者の陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた
 - 2 スチール製物置, ヒートポンプ式給湯器, 太陽光パネルは売却対象工作物であると認めた。
但し太陽光パネルは故障中で使用できない。
 - 3 本件土地と隣接地の境界付近に問題は見られなかった。
 - 4 本件物件接面道路(64番, 65番, 1047番78)の所有者は64番, 65番は大分市, 1047番78は建設省(現:国土交通省)で, 地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

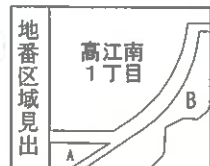
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年4月2日 (水) 13:00-13:10	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4月2日 (水) 14:00-14:10	大分市役所	間取図取得
令和 7 年4月2日 (水) 14:40-15:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 入居者不在
令和 7 年4月2日 (水) 16:00-16:10	執行官室	所有者, 居住者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年4月7日 (月) 16:35-16:45	執行官室	居住者聴取 (電話)
令和 7 年4月9日 (水) 16:20-16:35	物件所在地	現地調査, 居住者聴取
令和 7 年4月16日 (水) 16:30-16:35	執行官室	居住者聴取 (電話)
令和 7 年4月28日 (月) 16:30-16:40	執行官室	居住者に調査期日通知書等送付 (普通郵便)
令和 7 年5月3日 (土) 16:10-16:35	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者聴取

(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 高江南1丁目
B 高江南1丁目

請 求 分	所 在	大分市高江南一丁目				地 番	31番1			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

請求番号：20-7

(1/1)

(7 枚目)

公用

275481

31

番 31-1-31-6

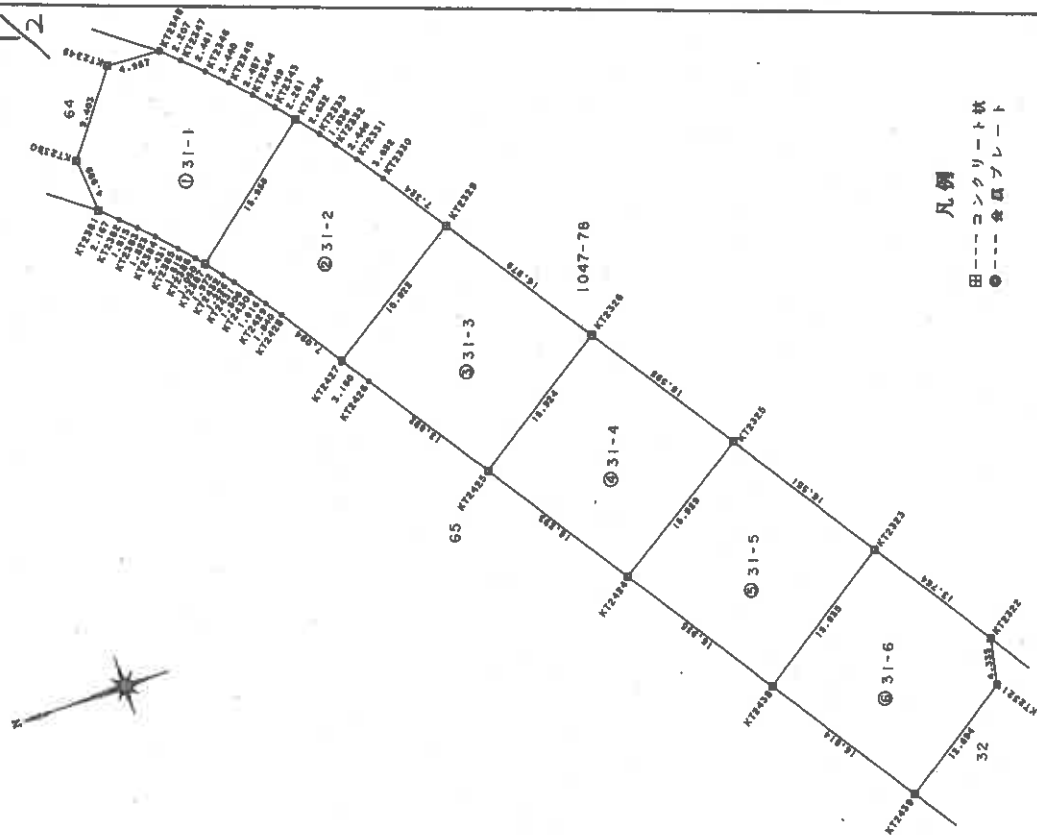
土地の所在 大分市高江南1丁目

H9.6.19
地積測量図

求積表

測量 NO.	③ 31-1 X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
KT2334	17877.511	58111.005	11.633	207969.085463	15.956
KT2343	17878.972	58112.730	3.553	63523.987516	2.261
KT2344	17880.602	58114.558	3.601	64398.047802	2.449
KT2345	17882.502	58116.331	3.502	62623.821604	2.457
KT2346	17884.025	58118.060	3.421	61181.249525	2.440
KT2347	17885.811	58119.752	3.190	57055.737090	2.461
KT2348	17887.432	58121.250	1.816	32483.576512	2.207
KT2349	17892.409	58121.568	-7.179	-13449.604211	4.987
KT2350	17898.084	58114.071	-12.483	-22342.1782572	9.403
KT2351	17897.714	58109.085	-6.464	-115690.823296	-4.999
KT2352	17896.129	58107.607	-2.743	-49089.081847	-2.167
KT2353	17894.828	58106.342	-2.569	-45971.913132	-1.815
KT2354	17893.554	58105.038	-3.080	-55112.146320	-1.823
KT2355	17891.695	58103.262	-3.139	-56162.584405	-2.431
KT2356	17890.693	58101.899	-2.163	-38733.354675	-1.815
KT2357	17890.018	58101.097	9.106	162906.503908	1.050
合計				-499.255038	
1/2				249.6275190	2
面積				249.62	

測量 NO.	④ 31-2 X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
KT2329	17867.525	58096.924	14.755	263635.331375	15.922
KT2330	17871.578	58103.025	8.593	153570.469754	7.324
KT2331	17873.504	58105.517	4.471	79911.542184	3.032
KT2332	17874.742	58107.496	3.437	61435.488254	2.446
KT2333	17875.861	58108.954	3.509	62736.398249	1.838
KT2334	17877.511	58111.005	-7.857	-140483.603927	-2.637
KT2337	17890.018	58101.097	-11.438	-204626.025884	-15.956
KT2338	17888.774	58099.567	-2.494	-44614.602356	-1.972
KT2339	17886.016	58098.603	-2.408	-43074.342528	-1.226
KT2430	17886.931	58097.159	-2.907	-51997.308417	-1.806
KT2429	17885.856	58095.696	-2.974	-53192.535744	-1.816
KT2428	17884.805	58094.185	-7.426	-132812.561930	-1.840
KT2427	17880.890	58088.270	2.739	48975.752710	7.094
合計				-525.595260	
1/2				262.9976300	
面積				262.99	



凡例

田---コンクリート杭
●---金属プレート

作製者

平成9年5月28日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年6月19日

275482

地積測量図

地番	31-3-31-6
土地の所在	大分市高江南1丁目

2/2

測量 NO.	31-3 X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
KT2325	17858.140	58082.775	22.865	408326.371100	15.924
KT2329	17867.525	58096.924	5.495	98182.049875	16.979
KT2427	17880.890	58088.270	-11.292	-201911.009880	15.922
KT2426	17879.150	58085.632	-14.211	-254080.600650	3.160
KT2425	17871.466	58074.059	-2.857	-51058.778382	13.892
			合計	-541.967917	
			1/2	270.9839585	
			地積	270.98	

測量 NO.	31-4 X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
KT2325	17848.967	58088.946	22.295	397942.719265	15.929
KT2326	17858.140	58082.775	5.113	91308.669820	16.935
KT2425	17871.466	58074.059	-22.295	-398444.334470	15.924
KT2424	17862.460	58060.480	-5.113	-91330.757980	16.293
			合計	-523.703365	
			1/2	261.8516825	
			地積	261.85	

測量 NO.	31-5 X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
KT2323	17839.608	58055.160	22.377	402769.345216	15.935
KT2325	17848.967	58088.946	5.320	94956.504440	16.951
KT2424	17862.460	58060.480	-22.377	-403280.759420	15.929
KT2438	17853.098	58046.369	-5.320	-94978.481360	16.935
			合計	-533.391124	
			1/2	266.6955620	
			地積	266.69	

測量 NO.	31-6 X _n	Y _n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
KT2322	17832.207	58043.685	15.725	280411.455075	4.335
KT2325	17839.608	58055.160	2.884	47882.044672	13.764
KT2438	17853.098	58046.369	-22.817	-407354.137066	15.935
KT2439	17843.825	58032.343	-6.934	-123719.082550	16.814
KT2321	17833.056	58039.435	11.342	201262.521152	12.894
			合計	-527.198717	
			1/2	263.5993585	
			地積	263.59	

合計面積 1575.7557105 m²(計算式) 面積 = $2 \{ X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1}) \} / 2$

作製者

平成9年5月28日作製

申請人

縮尺

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成18年1月11日

164975

各階平面図

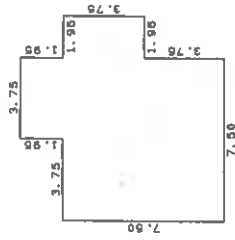
平成18年1月1日登記

家屋番号 31番1

建物図面

建物の所在 大分市高江南一丁目31番地1

1階

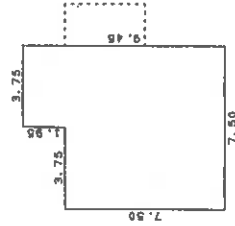


求積表

3.75	×	1.95	=	7.3125
1.95	×	3.75	=	7.3125
7.50	×	7.50	=	56.2500
計				70.8750

床面積 70.87 m²

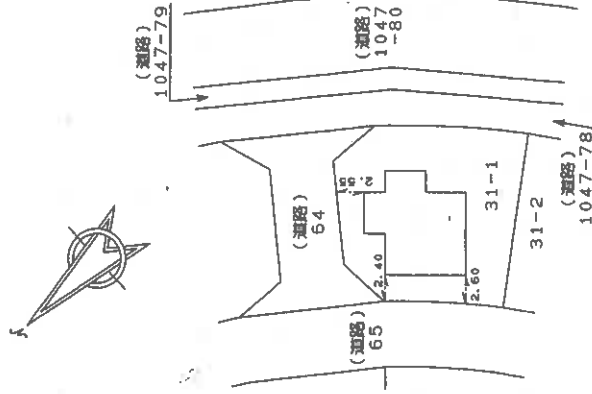
2階



求積表

7.50	×	7.50	=	56.2500
3.75	×	1.95	=	7.3125
計				63.5625

床面積 63.56 m²



作成者

縮尺 1/250

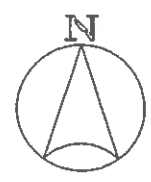
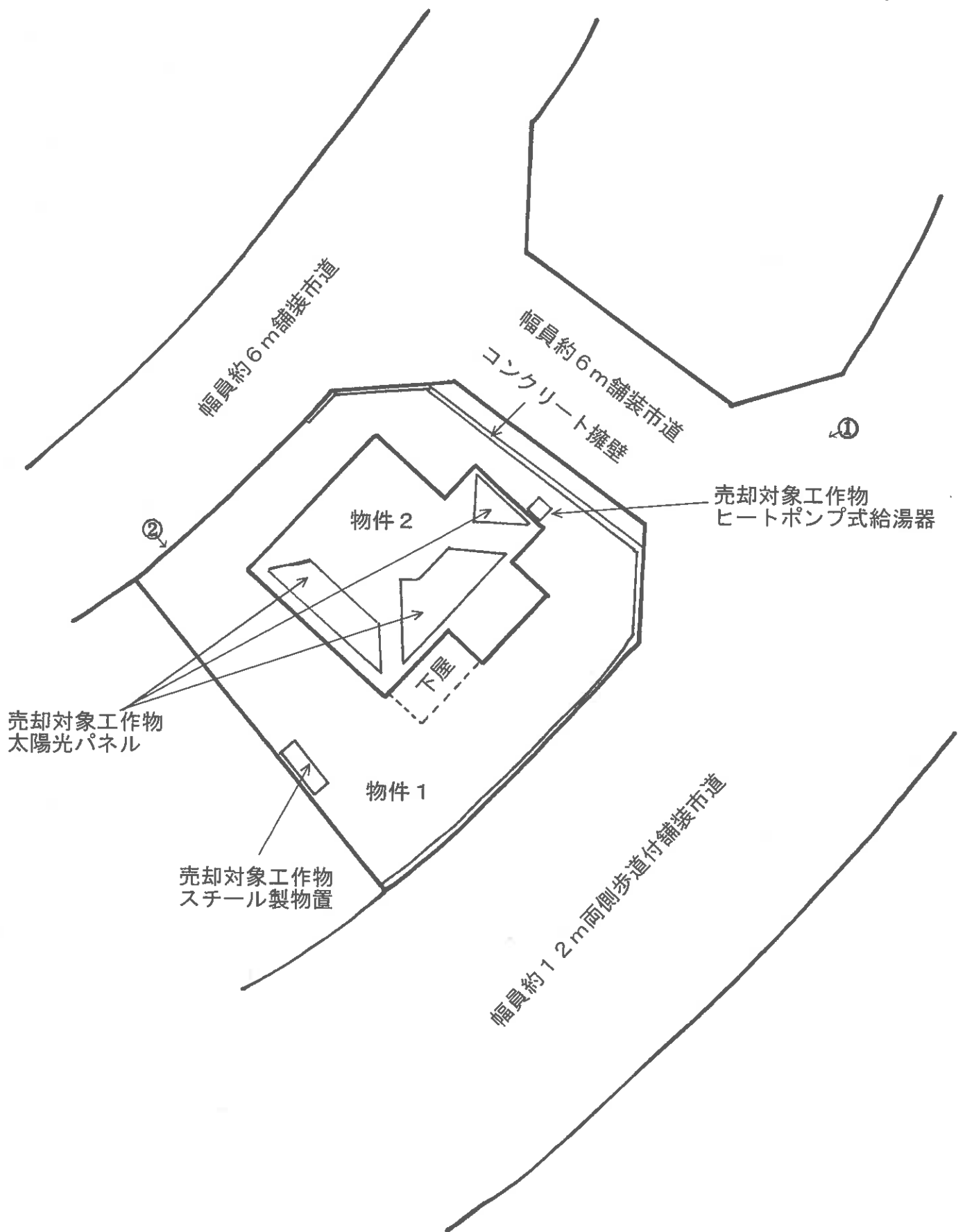
申請人

縮尺 1/500

18年1月10日作製

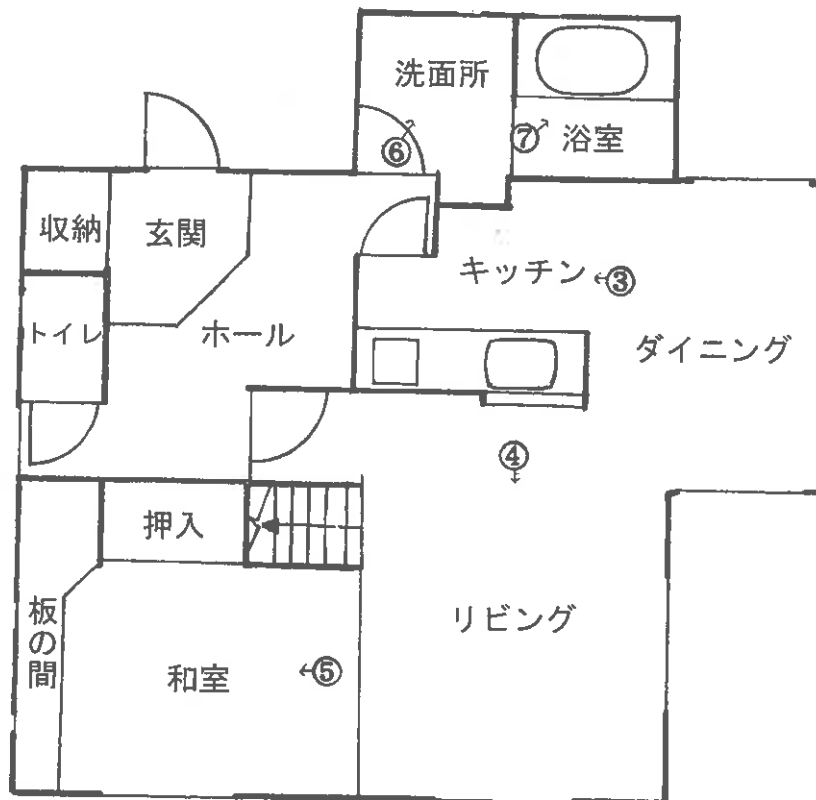
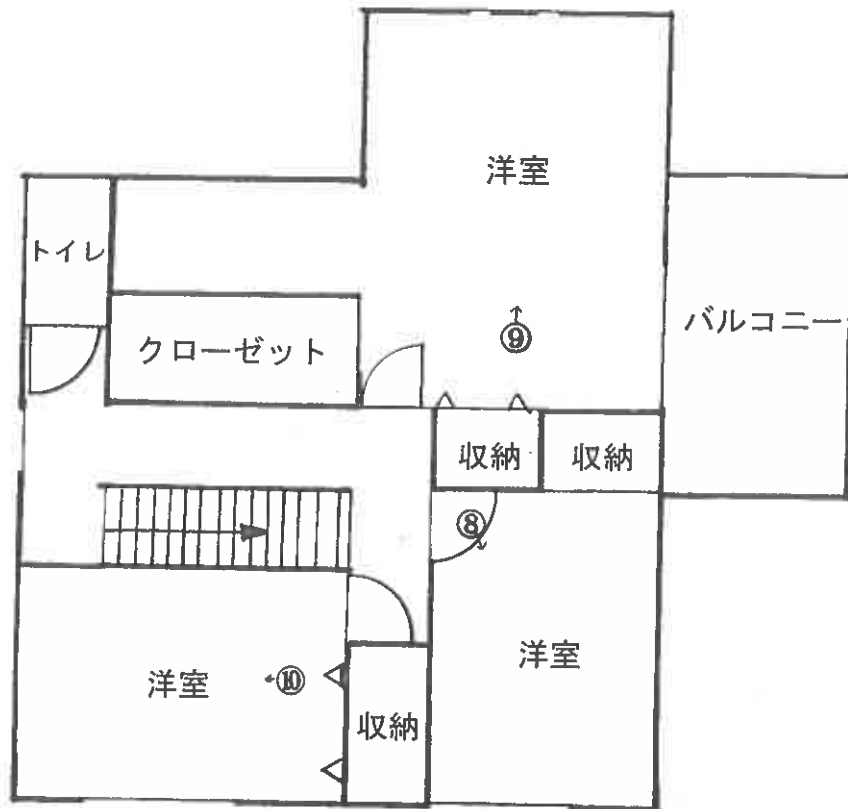
(大分県土地家屋調査士会用紙)

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



物件 2

(12枚目)

建物間取図

写真①本件建物



写真②

スチール製物置



写真③建物内部



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



令和7年(ケ)第6号
令和7年5月 3日 現地調査
令和7年5月16日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

第1 評価額

一括価格	
金7,340,000円	
内訳価格	
物件1	金3,390,000円
物件2	金3,950,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために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の土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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。
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原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 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。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖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

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	所在地 地目積	大分市高江南1丁目 31番1 宅地 249.62㎡	
2	所 家屋番 種 号 類 構 造 床面積	大分市高江南1丁目31番地1 31番1 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 70.87㎡ 2階 63.56㎡	
番号	特記事項		
	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 豊肥本線「大分大学前」駅から南方へ道路距離約 2.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分中心市街地の南東方郊外に位置する大規模住宅団地の南東部で戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 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 第1種低層住居専用地域 50% 100% — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 宅地造成工事規制区域
画地条件（規模、形状等）	間口約 11 m・奥行約 16 m・規模 249.62 m ² で、ほぼ長方形の三方路地である。 なお、北東側の約 1.5 m～約 1.8 m 高いコンクリート擁壁は下記市道より約 1 m 南西側に位置する。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	北西側が幅員約 6 m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）、北東側が約 6 m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）それぞれ等高に接面する。 南東側が幅員約 12 m 両側歩道付舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）に約 0.3 m～約 1 m 高く接面する。 なお、北側と東側に約 5 m のすみ切りがある。	
土地の利用状況等	・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：引込可（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、通常の利用で利用できる状態であることをいう。「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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	

特記事項	・土砂災害警戒区域 ・境界については、コンクリート擁壁及び側溝により明確である。 ・〈法定地上権成否の判断〉 抵当権設定時に、土地所有者と建物所有者が同一であるため法定地上権は成立。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：平成17年8月30日 経過年数：20年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構造：軽量鉄骨 屋根：瓦 外壁：サイディングボード 内壁：クロス、畳 天井：クロス 床：フローリング 設備：給排水設備、オール電化設備
床面積（現況）	1階 70.87㎡ 2階 63.56㎡ 延134.43㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の 状態	築後20年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、太陽光パネルが故障し機能していないこと等、保守管理の状態はやや劣る。 なお、室内犬を4頭飼っている。
建物の利用 状況	占有者が本建物を使用借権に基づき、居宅として使用している。
特記事項	・〈使用借権の状況〉 占有開始時期：平成26年頃 契約日：平成26年頃 期 間：平成26年頃から期間の定めなし 貸 主：所有者 借 主：占有者 ・東側に売却対象工作物ヒートポンプ式給湯器、南西側に売却対象工作物スチール製物置、屋根に売却対象工作物太陽光パネルが3ヶ所にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
1	33,800	1.03	249.62	1.00	1.00	8,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大分-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

34,100 円/㎡ × 102/100 × 100/100 × 100/103 = 33,800 円/㎡

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：1.03

環境条件 +3%

イ 個別格差：1.03

画地条件 三方路地 +3%

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面 積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修 正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	220,000	134.43	0.12	1.00	3,549,000

ウ 現価率：0.12

経過年数20年、経済的残存耐用年数4年、残価率10%とした定率法（現価率0.15）と観察減価法（太陽光パネルが故障し機能していないこと等、保守管理の状態がやや劣る程度を-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = 0.15 × (1 - 0.20) = 0.12

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、単独では市場価値がないものと判断し、0円と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	8,690,000	0.35	法定地上権	3,042,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	8,690,000	-3,042,000		1.00	0.60	3,390,000
2	3,549,000	+3,042,000	1.00	1.00	0.60	3,950,000
一括価格 (合計)						7,340,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格（大分－12）

所 在：大分市判田台北3丁目3615番26
住居表示「判田台北3－9－9」

価 格：34,100円/㎡

位 置：JR豊肥本線「中判田」駅の約1.8kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：295㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側幅員6m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域

建蔽率50%、容積率100%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図
- 8 国土地理院標準地図

以 上



275481

H9.6.19
地積測量図

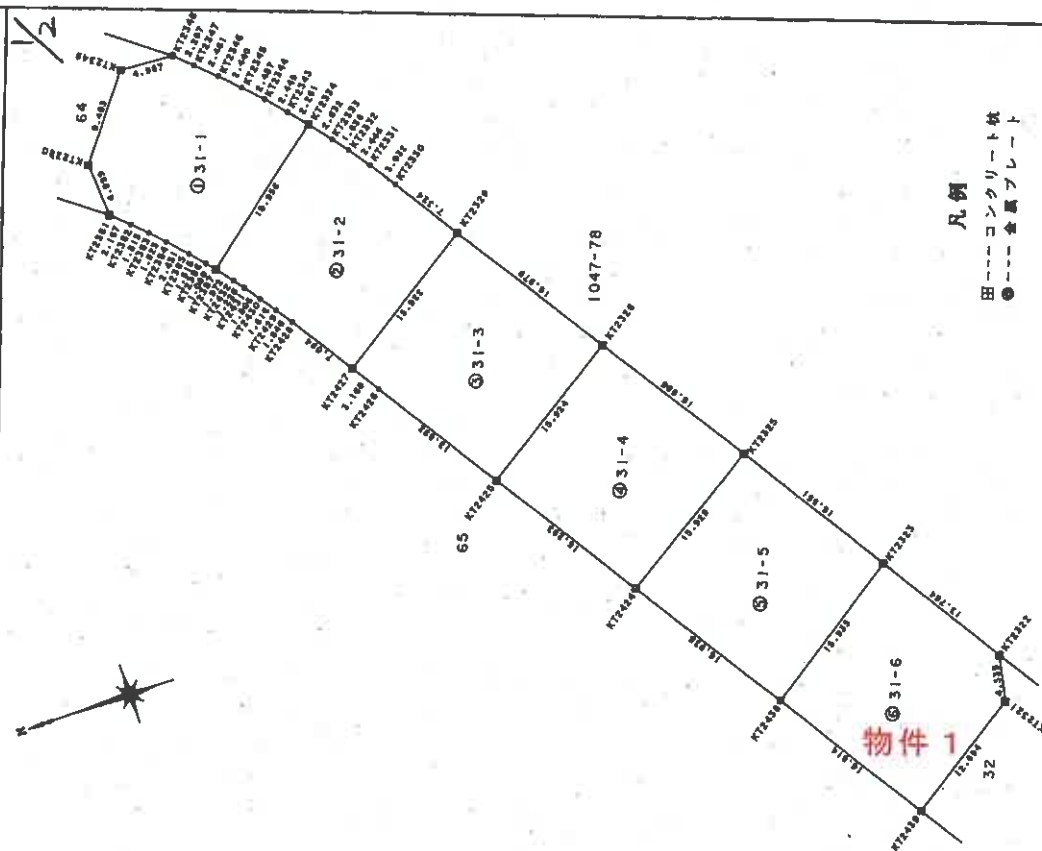
31-1-31-6
地番

土地の所在 大分市高江南1丁目

求積表

地番	③ 31-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	面積
KT2334	17677.511	58111.005	11.633	20799.85463	15.956		
KT2343	17678.972	58112.730	3.553	63523.987516	2.261		
KT2344	17680.602	58114.558	3.601	64388.047802	2.441		
KT2345	17682.502	58116.331	3.502	62623.821604	2.457		
KT2346	17684.025	58118.060	3.421	61181.249325	2.440		
KT2347	17685.811	58119.752	3.190	57055.737090	2.461		
KT2348	17687.432	58121.340	1.816	32483.576512	2.307		
KT2349	17692.409	58121.566	-7.179	-128449.604211	4.987		
KT2380	17698.084	58114.071	-12.483	-223421.782572	9.403		
KT2381	17697.714	58109.085	-6.464	-115690.823296	4.999		
KT2382	17696.129	58107.607	-2.743	-49089.081847	2.167		
KT2383	17694.828	58106.342	-2.569	-45971.813132	1.815		
KT2384	17693.554	58105.038	-3.080	-55112.146320	1.823		
KT2385	17691.895	58103.282	-3.139	-56162.858405	2.431		
KT2386	17690.695	58101.899	-2.165	-38733.354675	1.815		
KT2387	17690.018	58101.097	9.106	162906.503908	1.050		
合計						-499.255038	
1/2						249.6275190	
面積						249.62	

地番	③ 31-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	面積
KT2329	17867.535	58096.924	14.755	163635.331375	15.922		
KT2330	17871.578	58103.025	8.595	153370.469754	7.324		
KT2331	17873.504	58105.517	4.471	79811.542184	3.032		
KT2332	17874.742	58107.496	3.437	61435.488254	2.446		
KT2333	17875.861	58108.954	3.509	62716.396249	1.836		
KT2334	17877.511	58111.005	-7.857	-140463.603927	2.632		
KT2387	17890.018	58101.097	-11.458	-204626.023884	15.936		
KT2432	17888.774	58099.567	-2.494	-44614.602356	1.972		
KT2431	17888.016	58098.603	-2.408	-43074.342528	1.226		
KT2430	17886.931	58097.159	-2.907	-51997.308417	1.806		
KT2429	17885.856	58095.696	-3.974	-53192.535744	1.816		
KT2428	17884.805	58094.185	-7.426	-132812.581930	1.840		
KT2427	17880.690	58088.270	2.739	48975.757710	7.094		
合計						-525.995260	
1/2						262.9976300	
面積						262.99	



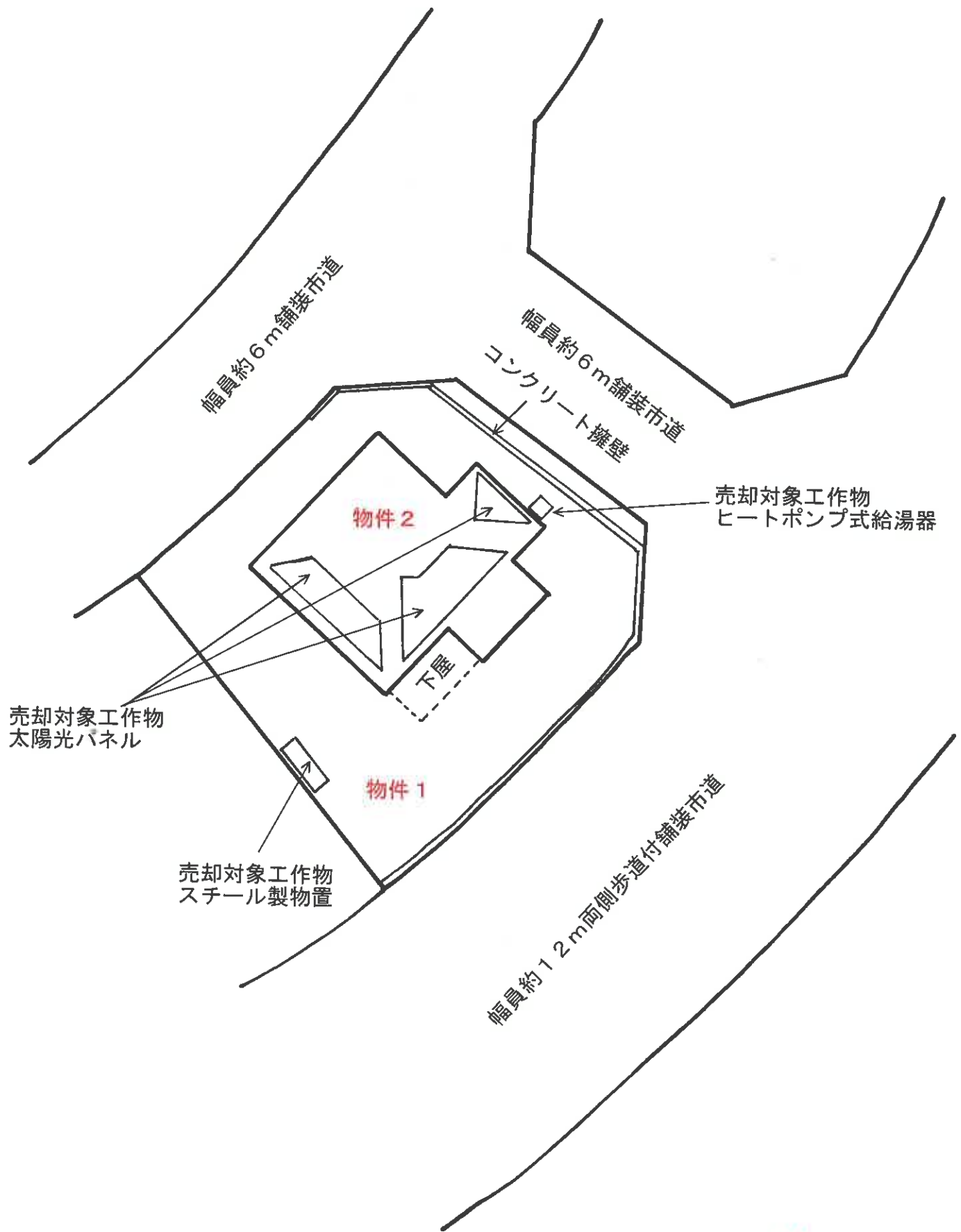
凡例
田---コンクリート鉄
●---金属プレート

作製者

申請人

平成9年5月28日作製

縮尺 1/500



土地建物位置関係図

平成 18 年 1 月 1 日 登記

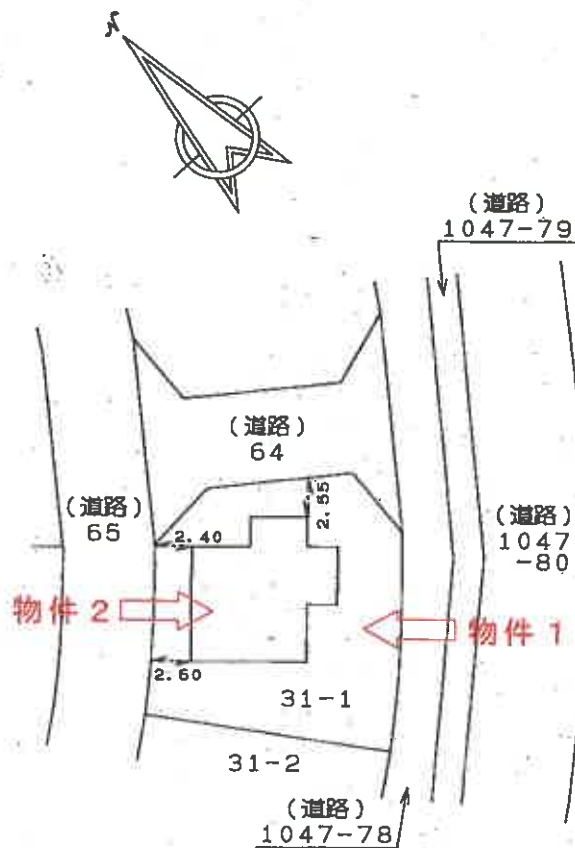
建 物 図 面

家 屋 番 号

31 番 1

建物の所在

大分市高江南一丁目 3 1 番地 1



申 請 人

縮 尺

1 / 500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

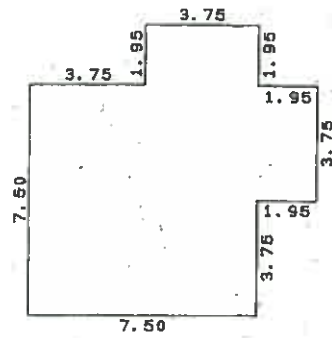
建物図面写

164975

各階平面図

物件 2

1階



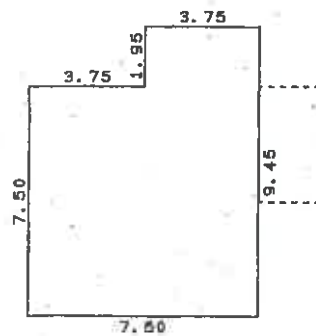
求積表

3.75	×	1.95	=	7.3125
1.95	×	3.75	=	7.3125
7.50	×	7.50	=	56.2500

計 70.8750

床面積 70.87 m²

2階



求積表

7.50	×	7.50	=	56.2500
3.75	×	1.95	=	7.3125

計 63.5625

床面積 63.56 m²

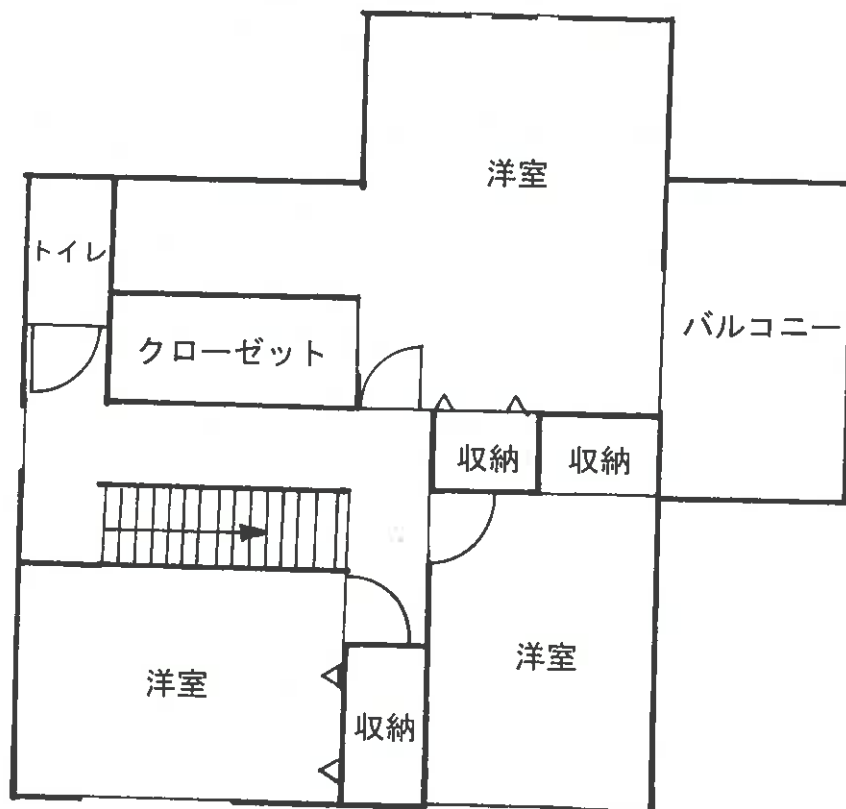
作製者

(18年1月10日作製)

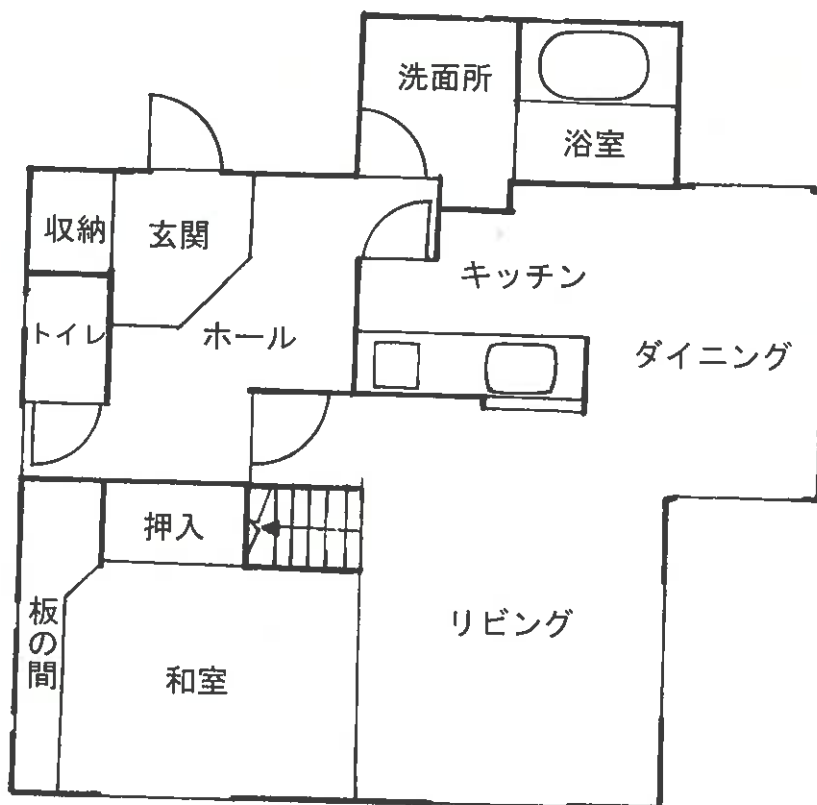
縮尺

1/250

各階平面図写



2階



1階

物件 2

建物間取図

