

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 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 7 年 5 月 13 日から 令和 7 年 5 月 20 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 27 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 7 年 6 月 16 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 7 年 4 月 24 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）
1～4	4,840,000 3,872,000	一括	968,000	60,223	0
1	3,660,000				
2	90,000				
3	410,000				
4	680,000				



物 件 目 録

1 所 在 別府市東荘園二丁目
地 番 1 5 1 8 番 2 4 7
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 0 1 平方メートル
所有者 A

2 所 在 別府市東荘園二丁目
地 番 1 5 1 8 番 4 1 1
地 目 宅地
地 積 1 0 8 . 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 別府市東荘園二丁目 1 5 1 8 番地 2 4 7

家屋 番号 1 5 1 8 番 2 4 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 9 . 6 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 別府市東荘園二丁目 1518番地247

家屋 番号 1518番247の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 62.98平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 13 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 1～4】

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 4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 7 年 4 月 30 日まで

賃 料 月額 3 万 5 0 0 0 円

敷 金 7 万円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【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 別府市東荘園二丁目
地 番 1518番247
地 目 宅地
地 積 412.01平方メートル
所有者 A

2 所 在 別府市東荘園二丁目
地 番 1518番411
地 目 宅地
地 積 108.40平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 別府市東荘園二丁目 1518番地247
家屋 番号 1518番247
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 39.66平方メートル
(現況)
構 造 木造セメント瓦葺平家建
所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 別府市東莊園二丁目 1518 番地 247

家屋 番号 1518 番 247 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 62.98 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第36号
令和6年10月24日受理
令和6年11月29日提出
(評価人 木内 純子)

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 別府市東莊園二丁目
 地 番 1518番247
 地 目 宅地
 地 積 412.01平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 別府市東莊園二丁目
 地 番 1518番411
 地 目 宅地
 地 積 108.40平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 別府市東莊園二丁目 1518番地247
 家屋 番号 1518番247
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.66平方メートル
 所有者 A
- 4 所 在 別府市東莊園二丁目 1518番地247
 家屋 番号 1518番247の2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 62.98平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	別府市東荘園2丁目1518番地247	
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(物件3, 4)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: 木造セメント瓦葺平家建 □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 住居(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		
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

(3枚目)

建 物	物件 4
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 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	
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

（4枚目）

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	別府市東荘園2丁目1518番地247 付近		
土地	物件2		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 共有の私道として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	共有持分2分の1		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年 月 日		
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）		
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

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 4 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年5月1日	
最初の契約等	契約日	平成25年4月30日
	期間	平成25年5月1日から 平成27年4月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和5年5月1日から 令和7年4月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月3万5000円（毎月末日限り翌月分支払）	
	☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金7万円 ☐ 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
(6枚目)

(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 私は、本件物件の所有者です。 2 本件物件の現地調査には立会いません。 3 物件3の建物は、1年前くらいまで賃貸していましたが、現在は空家です。荷物は住んでいた人の物ですが、廃棄するしかないと思っています。 4 物件4の建物は、不動産屋に管理を任せており、賃貸しています。
■B	1 私は、物件4の建物を賃貸して、家族で居住しています。 2 賃貸借契約書写しを提出します。 3 物件4の建物内で、犬を一匹飼育しています。 4 物件4の建物内で、シロアリを見たことや、雨漏りに気づいたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

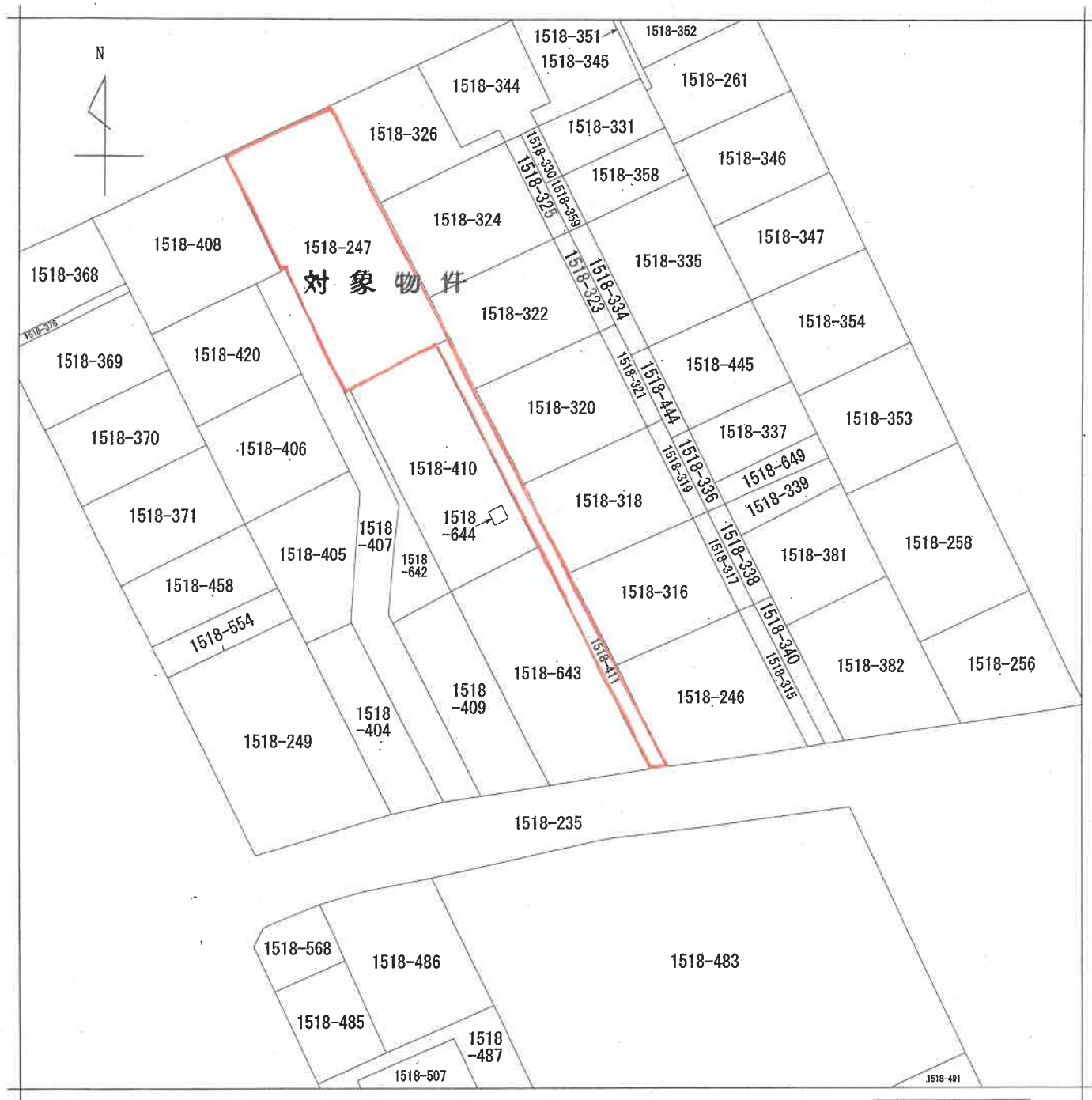
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、3～6枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界は、ブロック塀等が存在し、明確である。
- 4 外灯は、売却対象外の工作物と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8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6年10月24日(木) 14:20-14:40	大分地方法務局	公図等取得
令和6年10月24日(木) 14:50-15:00	当庁	別府市役所に建物間取図がないことを確認(電話)
令和6年10月25日(金) 14:20-14:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年10月28日(月) 15:00-15:10	大分地方法務局	隣接地の公図等取得
令和6年10月29日(火) 15:00-15:10	物件所在地	占有調査 Bの家族から聴取
令和6年10月31日(木) 10:00-10:20	当庁	Bから聴取(電話)
令和6年10月31日(木) 10:20-10:30	当庁	所有者に連絡書送付
令和6年11月5日(火) 14:00-14:10	当庁	所有者から聴取(電話)
令和6年11月6日(水) 16:20-17:40	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 評価人同行, Bから聴取
令和6年11月18日(月) 15:20-15:30	当庁	Bから聴取(電話)
令和6年11月18日(月) 15:30-15:40	大分地方法務局	建物の閉鎖謄本取得
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)



請求部	所在	別府市東荘園二丁目				地番	1518番411		
出力縮尺	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 旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項	

(10 枚目)

請求番号 : 43-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和44年2月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

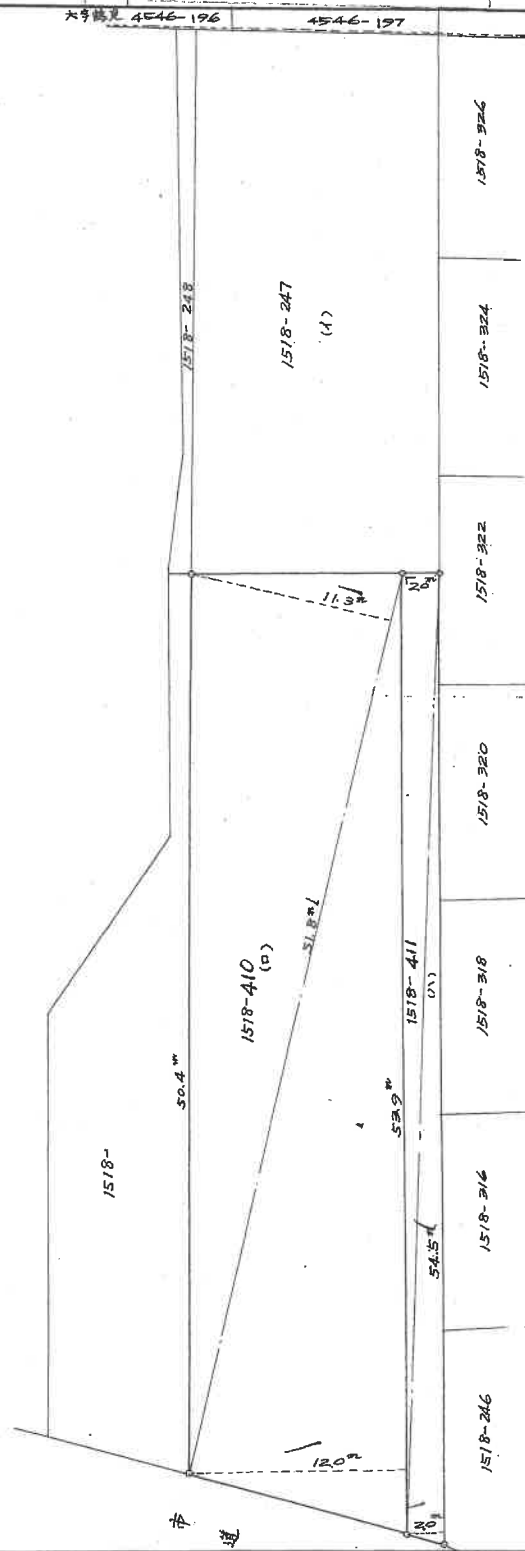
022450

地番	1518-410 1518-411	1518-247
土地の所在	別府市大字南石垣字鶴見原	

前1518-247 後・新1518-410
昭和44年2月19日登記1518-411

地積測量図

昭和44年2月15日	製作
日	製者



申請人

(ロ) 求積
 $51.8 \times 11.3 = 585.341$
 $53.9 \times 12.0 = 646.8$
計 1232.14
 $\frac{1}{2} 616.07$

地積 616.07㎡

(ハ) 求積
 $53.9 \times 2.0 = 107.8$
 $54.5 \times 2.0 = 109.0$
計 216.8
 $\frac{1}{2} 108.4$

地積 108.40㎡

縮尺 1/300

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 令和6年1月9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。

(12 枚目)

084570

5-5-9, 1.18

南石壇

(1518-247). 304-23. 附石版

1518-247

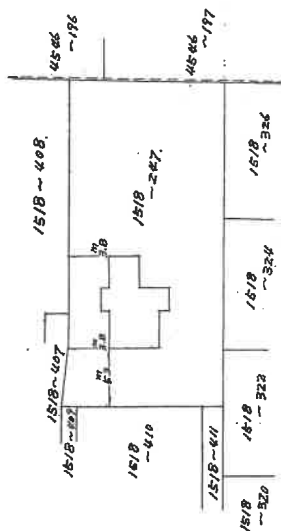
別對市文書南石垣系鶴見系. 1518~247.

面
区
物
建

作製者	日	月	年	作製
作製者	日	月	年	昭和

申請人

七年正月八日



（大分県土地家屋調査士会）

縮 1/500

- (1) 令和6年1月9日
この図面に記録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番が変更された。
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。

(14枚目)

登記年月日：昭和40年5月4日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

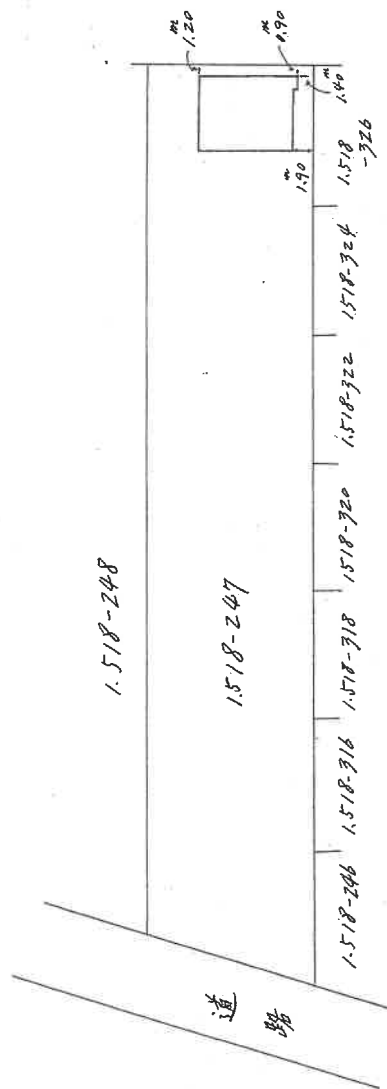
084571

540, 5.4

家屋番号	1518-247-2
建物の所在	別府市大字南石垣字鶴見東 1518-247

建築物図面

昭和四拾年式月拾七日	作製年月日
作製者	



昭和四十年五月四日

縮尺	1/500
----	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 令和6年1月9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。

登記年月日：昭和40年5月4日

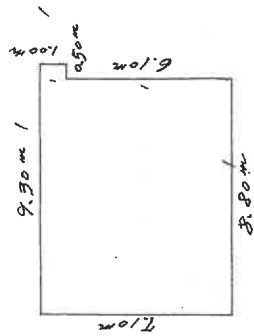
次頁に図面に関する変更内容を示す。

084572540, 5, 4

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	1518-247-2
建 物 の 所 在	別府市大字南石垣字鶴見原1518-247

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和40年5月27日	



$$\begin{aligned} 8.80\text{m} \times 7.10\text{m} &= 62.48\text{m}^2, \\ 1.00\text{m} \times 0.50\text{m} &= 0.50\text{m}^2, \\ \text{計} & 62.98\text{m}^2, \end{aligned}$$

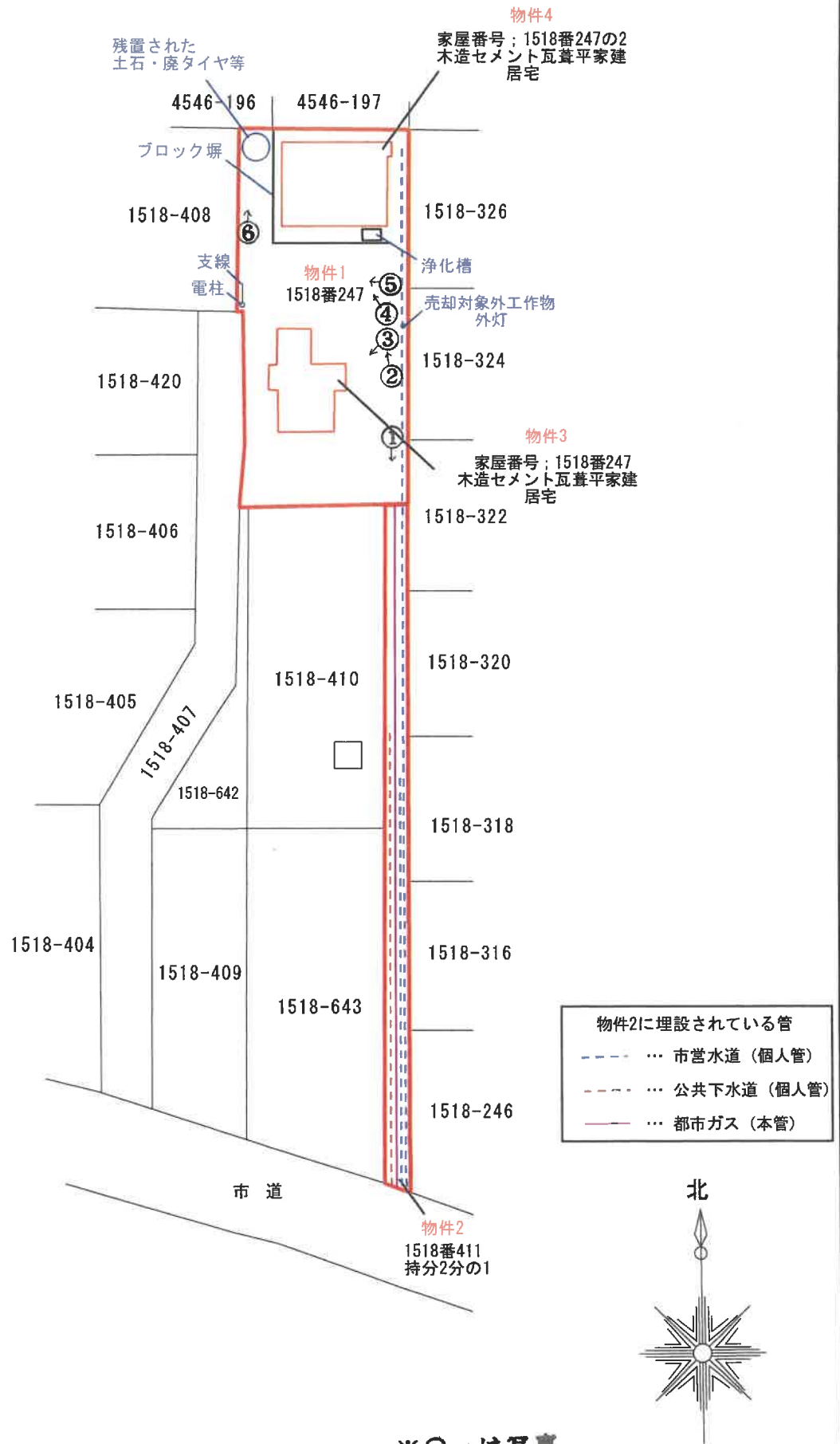
$$\text{延床面積} \quad 62.98\text{m}^2$$

受 取 印 四 角 四 二 六 号
付 印 九 九 六 号

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

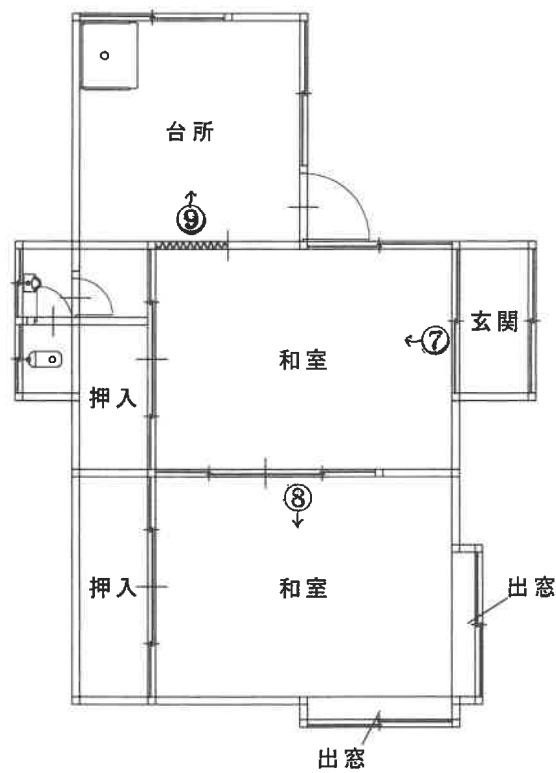
縮 尺	1/200
-----	-------

- (1) 令和6年1月9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築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。



※○→は写真

< 物件 3 >

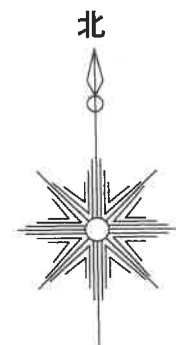
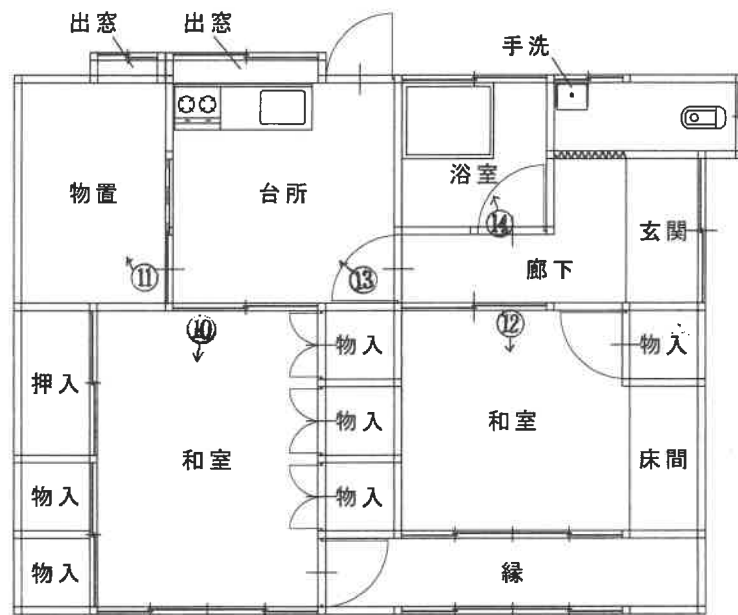


※○→は写真

建物間取図

(20枚目)

< 物件 4 >



※○→は写真

建物間取図



(写真①) 本件土地の外景



(写真②) 本件土地・建物(物件4)の外景



(写真③) 本件土地・建物(物件3)の外景



(写真④) 本件土地・建物(物件4)の外景



(写真⑤) 本件土地の外景



(写真⑥) 本件土地の外景



(写真⑦) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑧) 本件建物(物件3)の内部



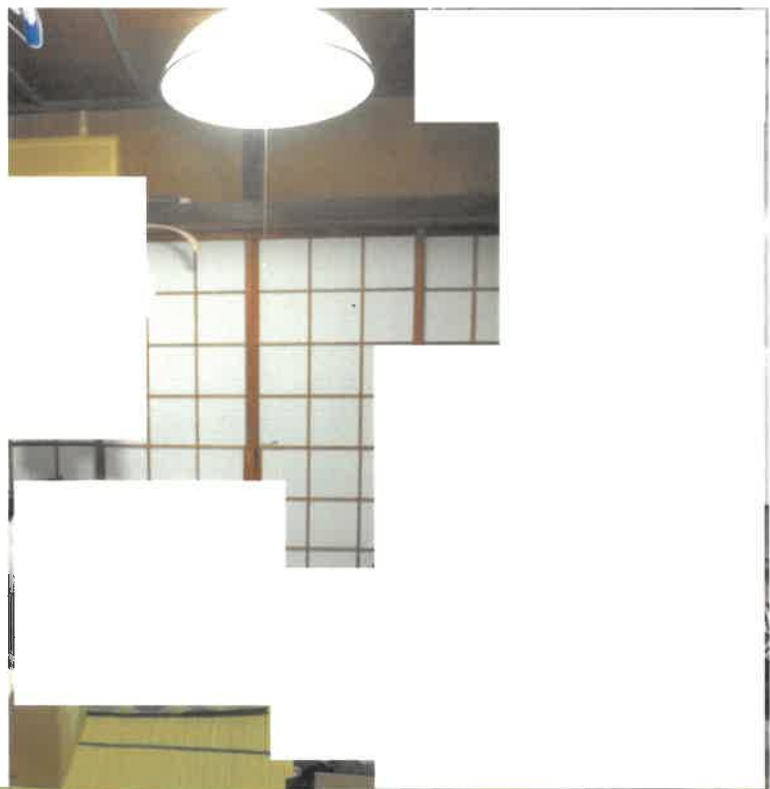
(写真⑨) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑩) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑪) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑫) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑬) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑭) 本件建物(物件4)の内部



令和 6 年 (ケ) 第 36 号
令和 6 年 11 月 6 日 現地調査
令和 6 年 11 月 18 日 評価

提出日 令和 6 年 11 月 20 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

木内純子

第1 評価額

一括価格(合計)	
金6,920,000 円	
内訳価格	
物件1	5,230,000 円
物件2	130,000 円
物件3	590,000 円
物件4	970,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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（土地）の内訳価格は物件3・4（建物）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3・4の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。
- ④ 評価額は敷金返還額を控除後の価額である（本件では敷金等返還額は70,000円である）。

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は物件内部の確認が直接できないこと、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。

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 所有	在別府市東荘園二丁目 番 1518番247 目 宅地 積 412.01m ² 者 A	
2	所在地 共有	在別府市東荘園二丁目 番 1518番411 目 宅地 積 108.40m ² 者 A（持分2分の1）	公衆用道路
3	所家屋番 種 面 構 積 床 有 所 者	在別府市東荘園二丁目 1518番地247 号 1518番247 類 居宅 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 積 39.66m ² 者 A	木造セメント瓦葺平家建
4	所家屋番 種 面 構 積 床 有 所 者	在別府市東荘園二丁目 1518番地247 号 1518番247の2 類 居宅 造 木造セメント瓦葺平家建 積 62.98m ² 者 A	
番号	特記事項		
2	持分2分の1のみの競売。		

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	J R日豊本線「別府」駅の北西方約2.0km（道路距離）、最寄バス停「野口原児童公園前」の北東方約150m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画；居住誘導区域 別府市景観計画区域；温泉市街地景観地域 別府市環境保全条例 宅地造成工事規制区域、周知遺跡なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 ；	412.01㎡
	間 口 ；	約15.5m（西側）、約2m（南側）
	奥 行 ；	約14m（東西方向）
	地 勢 ；	平 坦
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路；持分なし）に約1m低く接面。 南側幅員2m舗装私道（物件2；建築基準法上の道路ではない）に等高に接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件3・4 居宅）のほか、売却対象外工作物（街灯）、電柱と支線が存する。 ブロック塀の一部に亀裂や損傷が見られる。 土地の北西端に土石や廃タイヤ等が残置されている。	
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ； あり 都市ガス配管； なし（引込可） 公 共 下 水 道 ； なし（浄化槽使用） （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、通常のコストで利用でき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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	※1 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。 ※2 西側接面私道の持分を有せず、高低差もやや大きいため、現状では車両進入不可である。よって、南側接面私道（物件2・持分2分の1）を通路として利用しているが、幅員が狭いため軽自動車以外の進入は困難である。 ※3 別府市防災マップによると災害エリア等には含まれていない。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「別府」駅の北西方約2.0km（道路距離）、最寄バス停「野口原児童公園前」の北東方約150m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域。		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画；居住誘導区域 別府市景観計画区域；温泉市街地景観地域 別府市環境保全条例 宅地造成工事規制区域、周知遺跡なし	
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積	108.40㎡	
	形 状	带状地（幅；約2m）	
	間 口	南側市道との接面部分；約2m	
	奥 行	約54m	
	地 勢	概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約9m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。		
土地の利用状況等	共有の私道（建築基準法上の道路ではない）として利用されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	—	
	ガ ス 配 管	—	
	公 共 下 水 道	—	
特 記 事 項	※1 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。		
	※2 本件土地には、建物（物件3・4）が利用している市営水道の個人管のほか、物件2の共有者が利用している市営水道と公共下水道の個人管、並びに都市ガスの本管がそれぞれ埋設されている。		
	※3 別府市防災マップによると災害エリア等には含まれていない。		

(2) 建物の概況及び利用状況

(物件3)

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） 新築年月日不詳 （固定資産税公課証明書は昭和20年新築と記載） 経過年数 79年 以上 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 セメント吹付 内 壁 ビニールクロス貼、コンパネ板 天 井 杉目透かし天井、コンパネ板 床 畳、杉板 その他 建具は木製と鋼製、浴室なし	
床面積（現況）	目的物件記載のとおり。39.66㎡	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居 宅 間 取 り 添付建物間取図参照	
品 等	総 合 劣る 使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	劣る	外壁は全体的に汚損が目立つほか、亀裂や剥離箇所が見られる。 内装は全体的に汚損が見られるほか、天井の損傷や内壁ビニールクロスの劣化による破損や剥離、建具の破損の損傷が見られ、床沈みの箇所が認められるなど老朽化が著しく、関係者から聴き取りはできなかったが白蟻発生の可能性は否定できない。
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。 また、約1年前に退去した賃借人の家財道具等が残置されている。	
特 記 事 項	土地（物件1）の最先抵当権設定時（令和1年9月6日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

(物件4)

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）昭和39年12月20日新築 経過年数 60年 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 じゅらく塗、プリント合板 天 井 竿縁天井、吸音板 床 畳、フローリング その他 トイレの扉がない（廊下との間をカーテンで遮っている）	
床面積（現況）	目的物件記載のとおり。62.98㎡	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居 宅 間 取 り 添付建物間取図参照	
品 等	総 合 やや劣る 使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	外壁は大部分で汚損が見られるほか、一部亀裂箇所あり。 内装は天井・内壁の損傷や雨もりの跡が見られるなど老朽化が目立つ。 借家人からの聴き取りによると、白蟻を目視したことはないとのことであるが、一部床沈み箇所が認められたことから、白蟻発生の可能性は否定できない。
建物の利用状況	・賃借人が居住・占有している。 ・賃貸借の内容は以下のとおり。 ・賃料 … 35,000円（月額） ・敷金 … 70,000円 ・占有開始時期 … 平成25年5月1日 ・現在の契約等 … 期間 令和5年5月1日から令和7年4月30日まで2年間（自動更新） （賃貸借契約の内容及び詳細は「現況調査報告書」参照）。 ・物件4の最先抵当権設定登記（令和1年9月10日受付日）以前の賃貸借で買受人に対抗できる。 ・室内で犬を1匹飼っている。	
特 記 事 項	土地（物件1）の最先抵当権設定時（令和1年9月6日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

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、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	持分 割合 オ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	58,500	0.76	412.01	0.92	1 / 1	16,850,000
2	58,500	0.10	108.40	1.00	1 / 2	320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

別 府（県） － 5

（標準地価格） （時点修正）（標準化補正） （地域格差）（標準画地価格）

$65,300 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100.0 \times 100/112 \div 58,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 +0.4%（月当り+0.1%、評価時点11月） <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員及び系統連続性優る（標準画地を幅員4m行止り私道と想定）。+7%
居住環境やや優る。+5%
（相乗値） $1.07 \times 1.05 = 1.12$

イ 個 別 格 差 <物件1>

規模大。△5%、

西側接面道路との高低差がやや大きく、進入道路は幅約2mの
南側道路。△20%

（相乗値） $0.95 \times 0.80 = 0.76$

<物件2>

共有の道路としての利用。△90%

ウ 地 積 登記簿面積採用。

エ 建付減価補正率 <物件1>

築年が相当に古い建物（物件3・4）が建っている点を考慮。△8%

<物件2>

修正不要。

② 物件３・４（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
3	120,000	39.66	0.020	100,000
4	150,000	62.98	0.050	470,000

<物件３>

ウ 現価率

- ・ 経過年数79年以上、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.100）と観察減価法（維持管理の状況並びに老朽化が著しい点及び市場換金性等を考慮して△80%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ 0.020

$$0.100 \quad \times \quad (1 - \text{観察減価}0.80) \quad = \quad 0.020$$

<物件４>

ウ 現価率

- ・ 経過年数60年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.100）と観察減価法（維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して△50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ 0.050

$$0.100 \quad \times \quad (1 - \text{観察減価}0.50) \quad = \quad 0.050$$

(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		利用権の 及ぶ物件	土地利用 権等の 及ぶ範囲 ウ	土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	16,850,000	0.20	法定地上権※1	物件3	39%	1,310,000
		0.30	法定地上権※2	物件4	61%	3,080,000
物件1の土地利用権価格合計						4,390,000

イ ※1 第4(2)特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、耐用年数を大幅に経過し、老朽化が著しい建物(物件3)が存する点を勘案の上、その割合を20%と査定した。

※2 第4(2)特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、耐用年数を大幅に経過した建物(物件4)が存する点を勘案の上、その割合を30%と査定した。

ウ ※3 土地利用権の及ぶ範囲は、物件3及び物件4の建築面積の割合に拠った。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <(1)①カ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①エ>イ	占 有 減 価 率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修 正 率 オ	そ の 他 控 除 減 価 カ	評 価 額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オーカ
1	16,850,000	-4,390,000	1.00	0.70	0.60	—	5,230,000
2	320,000	—	1.00	0.70	0.60	—	130,000
3	100,000	+1,310,000	1.00	0.70	0.60	—	590,000
4	470,000	+3,080,000	0.70	0.70	0.60	70,000	970,000 (万円未満切捨)
一括価格(合計)							6,920,000

ウ 占有減価率

物件4 … 買受人に対抗できる借家権。 △30%

エ 市場性修正率

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△30%と査定した。

- ・土地(物件1)の北西端に土石や廃タイヤ等が残置されている点。
- ・西側私道(建築基準法第42条1項5号道路)の共有持分を有しない点。
- ・建物(物件3)に退去した借家人の家財道具等が残置されている点。
- ・買受人に対抗できる借家権が存する建物(物件4)が建っているために敷地の有効活用が制約される点。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

カ その他控除減価

敷金減価；買受人が引き受けるべき敷金は70,000円

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 別 府（県） — 5

所 在 ： 別府市東莊園4丁目4514番148「東莊園4丁目13-11」

価 格 ： 65,300円/㎡

位 置 ： J R 日豊本線 「別府」駅2.5km

価 格 時 点 ： 令和6年7月1日

地 積 ： 311㎡

供 給 処 理 施 設 ： 水道・ガス・下水

接 面 街 路 ： 西側 6m 市道

用 途 指 定 等 ： 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

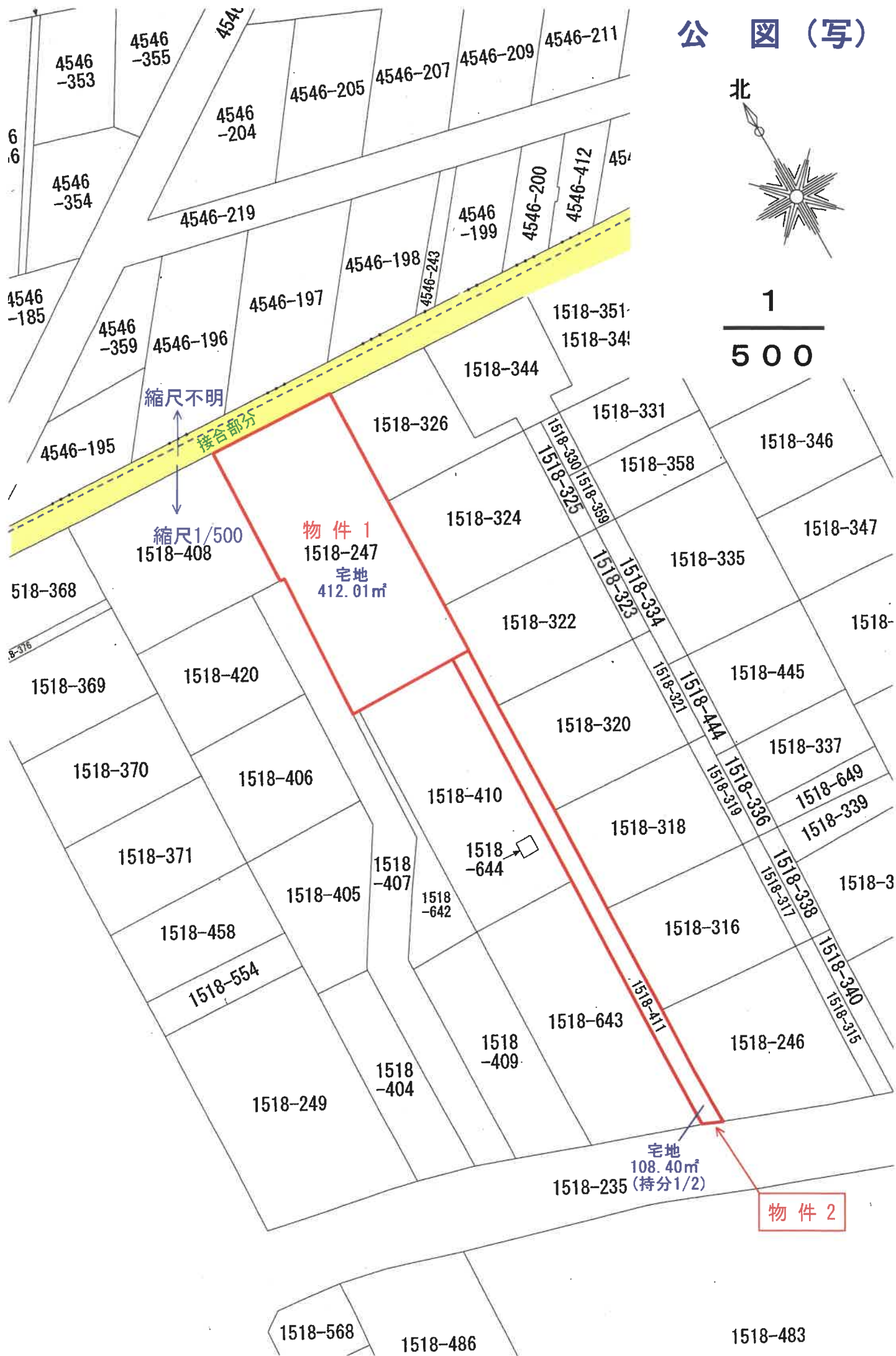
- 1 物 件 位 置 図
- 2 公 図 （ 写 ）
- 3 地 積 測 量 図（ 写 ）
- 4 各階平面図・建物図面（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真
- 8 付 近 見 取 図

以 上



物件位置図

公 圖 (写)


$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 500 \end{array}$$


022450

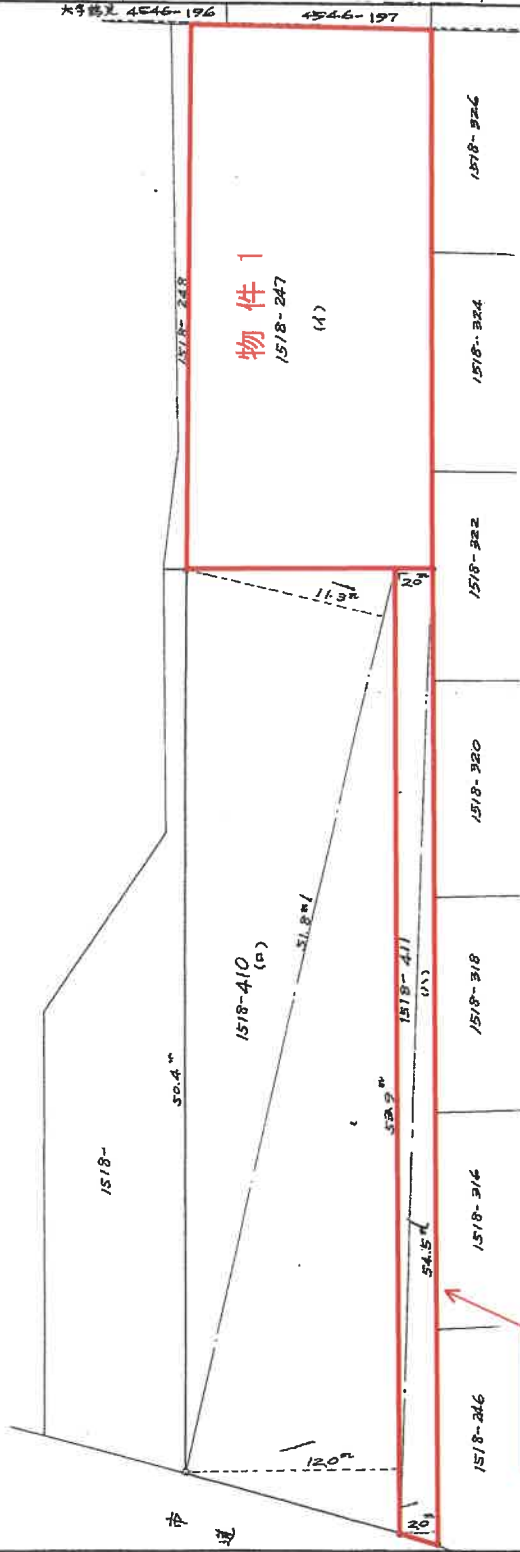
地番	1518-410 1518-411	1518-247
土地の所在	別府市大字南石垣字鶴見原	

前1518-247
後・新1518-410
昭和44年2月19日登記1518-411

地積測量図 (写・一部合成)

別府市東荘園2丁目1518-411

(1) 令和6年1月9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番が変更された。上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日付である。



物件 2

(2) 計 積
51.8 x 11.3 = 585.341
53.9 x 12.0 = 646.8
計 1232.141
1/2 616.071

地積 616.07㎡

物件 2 (1) 計 積
53.9 x 2.0 = 107.8
54.5 x 2.0 = 109.0
計 216.8
1/2 108.4

地積 108.40㎡

作製	年	月	日
昭和	44	2	15
作製者	申請人		

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和49年1月18日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

084570

549, 1.18

家屋番号 (4518-247) 南石垣 1518-247

建物の所在 別府市東石垣町高見原 1518-247

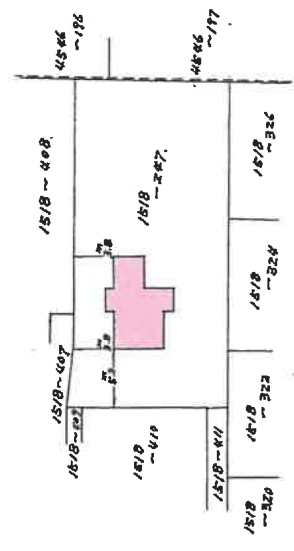
建物図面 (写・一部合成)

別府市東石垣町2丁目1518-247

物件 3

(1) 令和6年1月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在文は地番が変更された日
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。

N



年 月 日

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和40年5月4日

084571

540, 5.4

家 屋 番 号 1518-247-2

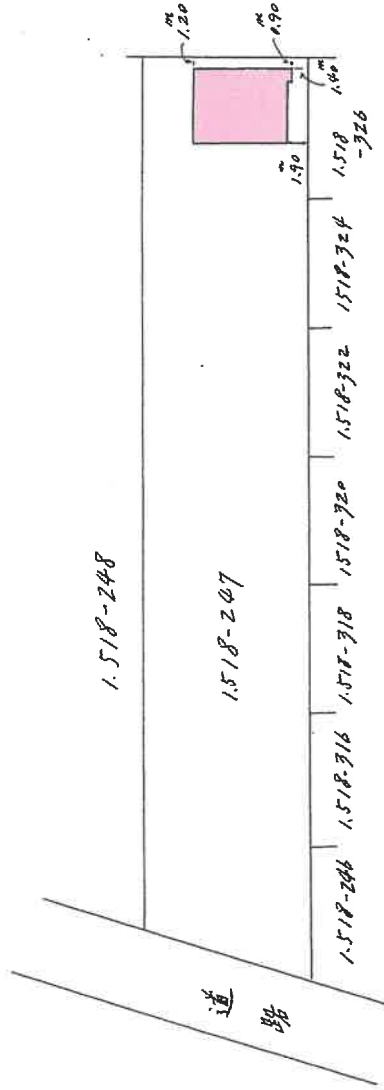
建 物 図 面 (写・一部合成)
建 物 の 所 在 別府市大字南石垣字鶴見原 1518-247

別府市東荘園 2 丁目 1518-247-2

物 件 4

(1) 令和6年1月9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番が変更された
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。

作 製 年 月 日
昭和四拾年 貳 月 貳 拾 七 日
作 製 者



別府市東荘園 2 丁目 1518-247-2

縮 尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

084572540, 5, 4

家屋番号 1518-247-2

各階平面図 (写・一部合成)

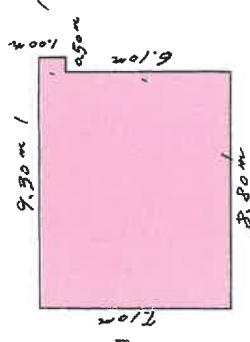
建物の所在 別府市大字南石垣字鶴見原1518-247

別府市東荘園2丁目1518-247-2

物件4

(1) 令和6年1月9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番が変更された。
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。

昭和40年5月4日	製作
昭和40年5月4日	製作



$$\begin{aligned} 8.80\text{m} \times 7.10\text{m} &= 62.48\text{m}^2 \\ 1.00\text{m} \times 0.50\text{m} &= 0.50\text{m}^2 \\ \hline \text{計} & 62.98\text{m}^2 \end{aligned}$$

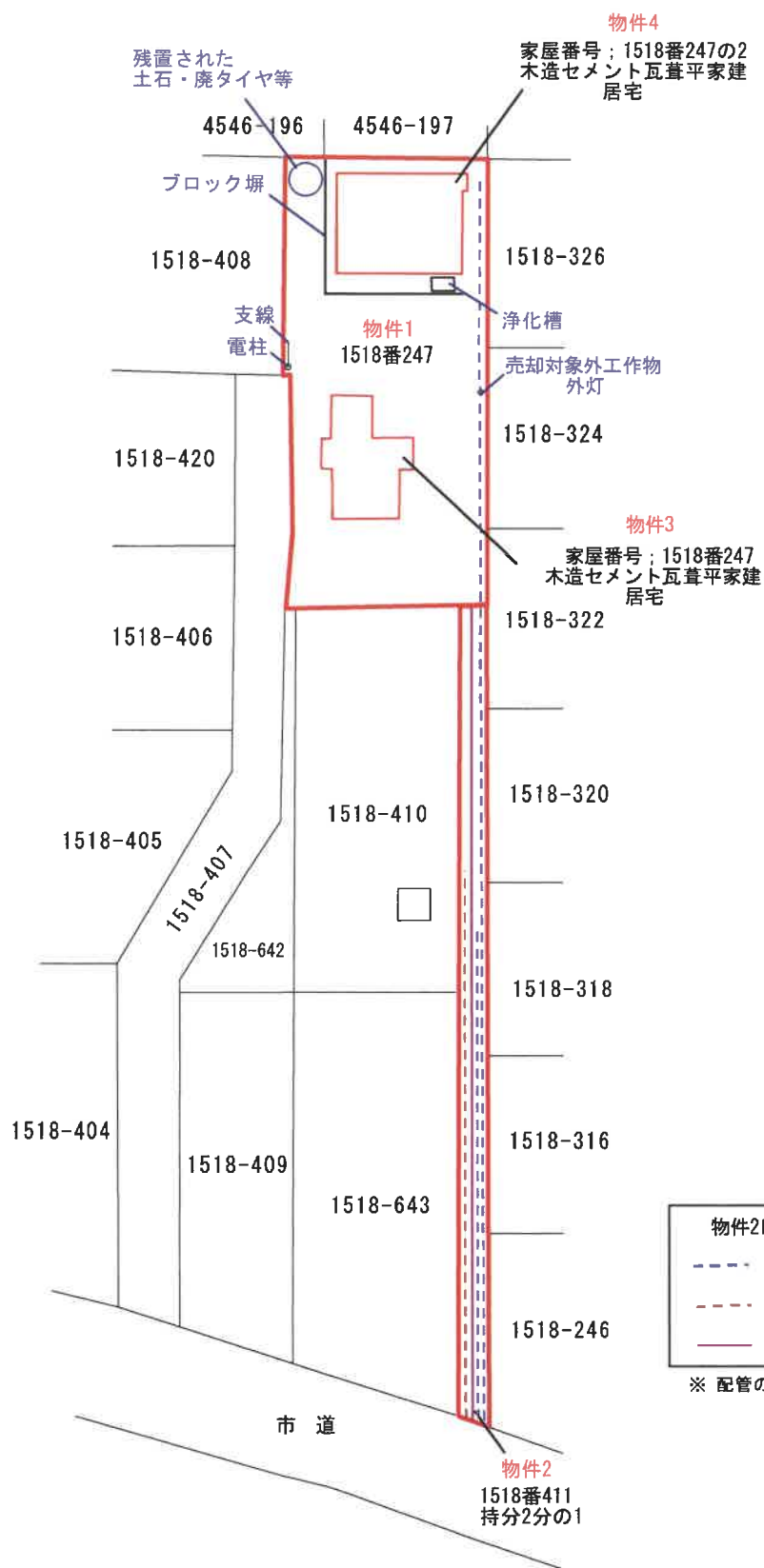
床面積 62.98m²

別府市東荘園2丁目1518-247-2

縮尺 1/200

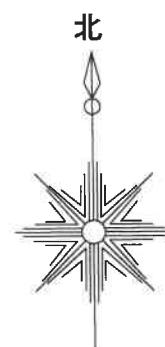
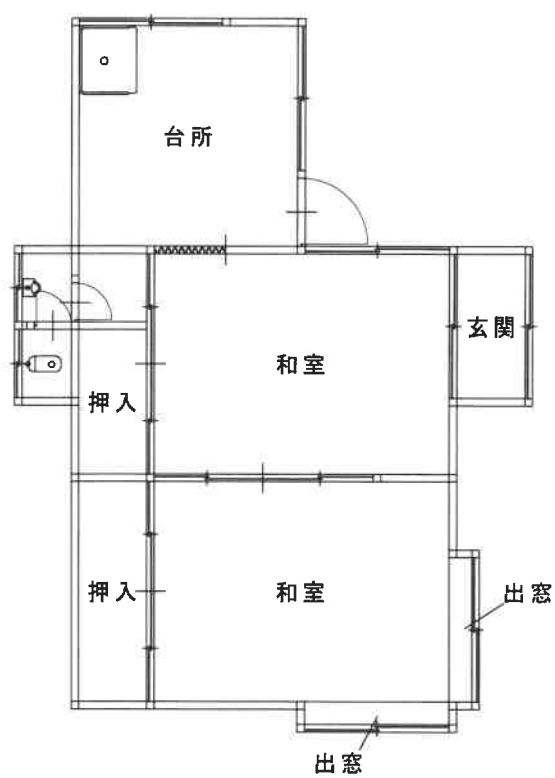
(大分県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小



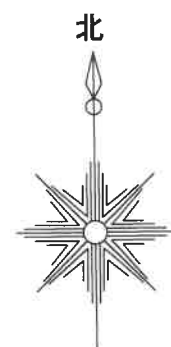
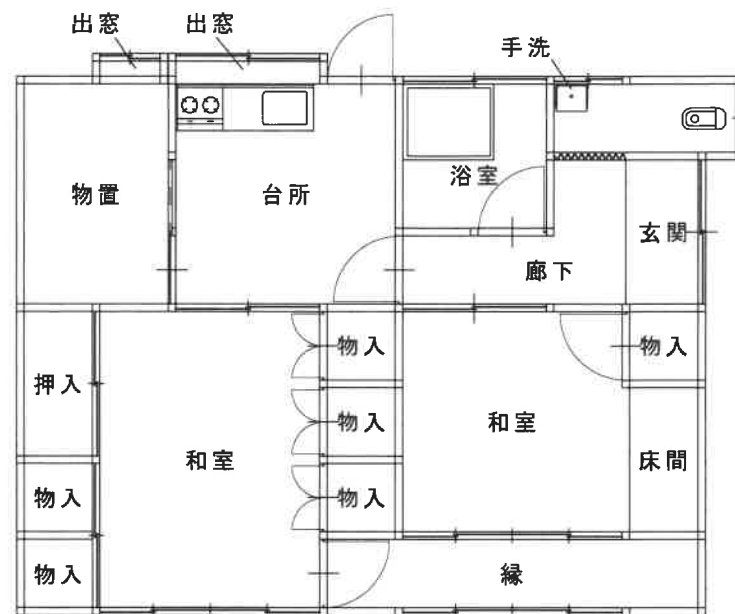
土地建物位置関係図

< 物件 3 >



建物間取図

< 物件 4 >





物件 1

ブロック塀損傷



物件 1

残置された土石・廃タイヤ



物件 3

汚損の状況

外壁の亀裂



物件 3

汚損の状況

外壁の破損



物件 3

汚損の状況

天井の損傷



物件 3

汚損の状況

建具の破損



物件 4

汚損の状況

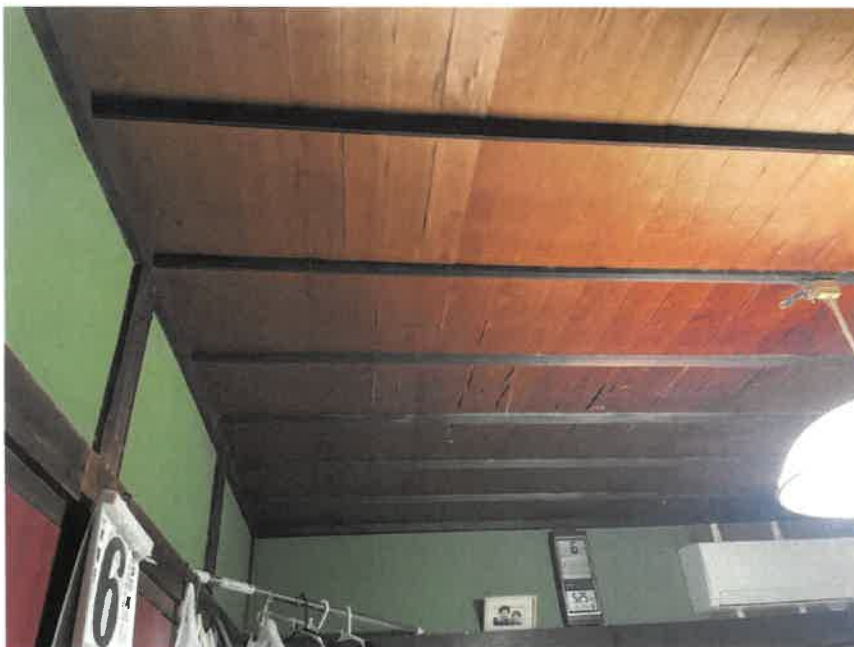
外壁の亀裂



物件 4

汚損の状況

内壁の破損



物件 4

汚損の状況

天井の破損



物件 4

汚損の状況

天井の破損



物件 4

汚損の状況

天井のしみ

