

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 甲 斐 慎一郎

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10月 7日から 令和 7年10月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21日 午前10時00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11月10日 午前10時00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 9月18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 別府市大字鶴見字犬馬場
地 番 2884番26
地 目 宅地
地 積 35.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場
地 番 2884番60
地 目 宅地
地 積 25.48平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場
地 番 2897番17
地 目 宅地
地 積 146.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場 2897番地17、2884番地26、2884番地60
家屋 番号 2897番17
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.99平方メートル
2階 53.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

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 別府市大字鶴見字犬馬場
 地 番 2884番26
 地 目 宅地
 地 積 35.42平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場
 地 番 2884番60
 地 目 宅地
 地 積 25.48平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場
 地 番 2897番17
 地 目 宅地
 地 積 146.06平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場 2897番地17、2884番地26、2884番地60
 家屋 番号 2897番17
 種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.99平方メートル
2階 53.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 24 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 別府市大字鶴見字犬馬場
 地 番 2884番26
 地 目 宅地
 地 積 35.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場
 地 番 2884番60
 地 目 宅地
 地 積 25.48平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場
 地 番 2897番17
 地 目 宅地
 地 積 146.06平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 別府市大字鶴見字犬馬場 2897番地17、2884番地26、2884番地60

家屋 番号 2897番17

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.99平方メートル
2階 53.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件共有者A	1 本件物件には共有者及びその家族が居住しています。 2 本件物件内にある動産類は総て共有者2名の物です。 3 本件建物に白蟻被害、雨漏り被害はありません。 4 本件建物には特に不具合箇所はありません。 5 太陽光パネル、エネファームは共有者2名の物です。 太陽光パネル等は建物新築時から設置されていたもので、信販会社等のローン契約はありません。 6 本件土地を購入に際しては、土地代金及引湯費用が含まれています。 7 引湯管が本件物件に近接された場所まで設置されていますので、引湯管さえ繋ぎ、毎月の利用料を支払えば良い状態になっています。 8 引湯契約は締結していませんが、現在毎月管理費用を引湯会社に支払っています。但し、私は引湯会社名、毎月の管理料は分かりません。 9 本件土地と隣接地との境界に問題はありません。
■別府スパサービス (株) 職員	1 本件物件周辺の引湯契約は弊社が行っています。 2 本件物件の引湯契約は、平成30年8月22日付けで解約されています。 3 買受人が新たに弊社と引湯契約を結ぶ場合、既存のユニットバスでは引湯できませんので、新たに浴槽を設置する必要があります。 4 引湯契約の権利金は1口(浴槽の大きさ・縦90cm、横90cm、深さ55cm)200万円+消費税で毎月の利用料は8000円+消費税です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

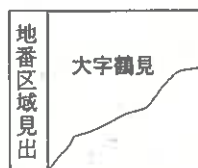
執行官の意見

- - 1 本件物件の占有関係は共有者Aの陳述及び現況から3枚目のとおり認めた。
 - 2 太陽光パネル、エネファームは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
 - 4 別府スパサービス(株)職員の陳述では、買受人が新たに同社と引湯契約を結ぶ場合、権利金は1口(浴槽の大きさ・縦90cm, 横90cm, 深さ55cm)で200万円(+消費税), 毎月の利用料8000円(+消費税)を支払う必要がある。
 - 5 本件物件接面道路(2884番64, 2897番16)の所有者は2884番64は建設省(現:国土交通省), 2897番16は別府市で、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 5 月 28 日 (水) 11 : 00 - 11 : 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 5 月 30 日 (金) 7 : 40 - 8 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和 7 年 5 月 30 日 (金) 8 : 20 - 8 : 30	別府市役所	間取図取得
令和 7 年 5 月 30 日 (金) 16 : 40 - 16 : 50	執行官室	共有者 2 名に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年 6 月 9 日 (月) 12 : 30 - 12 : 40	執行官室	共有者 A 聴取, 期日通知 (電話)
令和 7 年 6 月 15 日 (日) 9 : 35 - 10 : 20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 共有者 A 聴取
(特記事項) ■ 令和 7 年 6 月 1 5 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



請求部	所在地	別府市大字鶴見字犬馬場				地番	2897番17			
出力縮	1/500	精度区		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	昭和61年5月13日				備考 付年月日 (原図)			補事項		

登記年月日：昭和61年5月13日

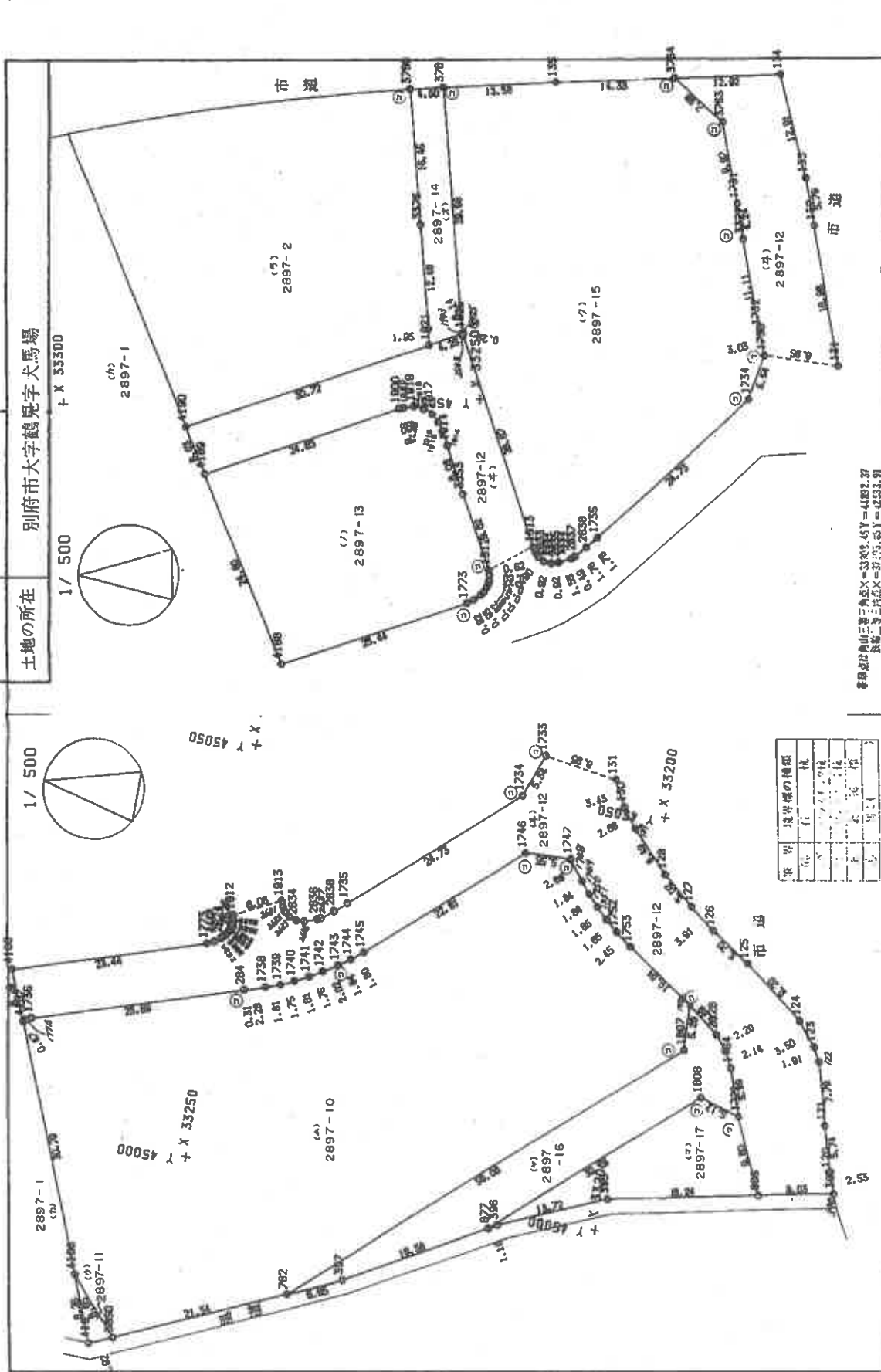
009016

土地所在図
2/5

地 番 2897-10
~ 2897-17
土地の所在 別府市大字鶴見字犬馬場

地 積 測 量 図

1/500



本図は別府市大字鶴見字犬馬場、地番2897-10、2897-11、2897-12、2897-13、2897-14、2897-15、2897-16、2897-17の土地の測量図である。

作 製 者

昭和 61 年 3 月 20 日 作製

申 請 人

縮尺 1/500

009017

2897-10 ~
2897-12

地 積 測 量

図 3/5

別府市大字鶴見字犬馬場

(4) 2897 - 12

N0	X	Y	Y'-Y"	2A	キヨリ
134	33213.246	45088.434	-12.316	-409054.337736	12.91
133	33210.357	45075.851	-18.304	-607882.374528	5.79
132	33209.446	45070.130	-22.449	-745518.853254	16.96
131	33206.640	45053.402	-19.810	-657823.538400	3.43
130	33205.116	45050.320	-5.365	-178145.447340	2.86
129	33203.385	45048.037	-6.977	-231660.017145	6.49
128	33198.900	45043.343	-7.961	-264296.442900	5.02
127	33195.078	45040.076	-5.613	-186323.972914	3.91
126	33191.947	45037.730	-5.548	-184148.921956	5.70
125	33187.231	45034.528	-8.779	-291350.700949	9.20
124	33179.908	45028.951	-8.284	-274862.357872	3.50
123	33177.675	45026.244	-4.415	-146479.435125	1.91
122	33176.813	45024.536	-9.235	-306387.668055	7.79
121	33174.797	45017.009	-13.062	-433329.198414	5.74
120	33173.249	45011.474	-7.907	-262300.679843	2.53
390	33172.363	45009.102	-4.133	-137101.376279	9.03
806	33181.221	45007.341	7.183	238340.710443	9.80
1722	33185.229	45016.285	14.606	484703.454774	5.99
1464	33187.211	45021.947	7.561	250928.502371	2.14
2879	33188.208	45023.846	3.681	122165.793548	2.20
2828	33189.510	45025.628	4.540	150680.375400	4.69
1754	33193.313	45028.386	8.482	281545.680866	10.04
1753	33201.570	45034.110	7.218	239648.932260	2.45
1752	33203.523	45035.604	2.691	89350.680393	1.85
1751	33204.934	45036.801	2.472	82082.596848	1.65
1750	33206.277	45038.076	2.636	87531.746172	1.84
1749	33207.523	45039.437	2.790	92648.989170	1.84
1748	33208.697	45040.866	3.741	124233.735477	2.88
1747	33210.429	45043.178	2.052	68147.800308	5.55
1746	33215.975	45042.918	-15.289	-507839.041775	22.81
1745	33233.142	45027.889	-16.166	-537246.973572	1.80
1744	33234.543	45026.752	-2.084	-69260.787612	1.64
1743	33235.885	45025.805	-2.012	-66870.600620	2.02
1742	33237.609	45024.740	-1.951	-64846.575159	1.76
1741	33239.134	45023.854	-1.730	-57503.701820	1.81
1740	33240.740	45023.010	-1.542	-51257.221080	1.75
1739	33242.354	45022.312	-1.311	-43580.726094	1.81
1738	33244.065	45021.699	-1.301	-43250.528565	2.28

(4) 2897 - 10

N0	X	Y	Y'-Y"	2A	キヨリ
3850	33255.056	44977.525	-2.134	-70966.289504	8.65
4186	33260.745	44984.046	35.199	1170744.963255	30.79
4187	33271.969	45012.724	28.992	964620.925248	0.47
1774	33271.612	45013.038	0.557	18532.287884	0.58
1736	33271.078	45013.281	7.880	262176.094640	25.69
284	33246.542	45020.918	7.730	256995.769660	0.31
1737	33246.243	45021.011	0.781	25965.315783	2.28
1738	33244.065	45021.699	1.301	43250.528565	1.81
1739	33242.354	45022.312	1.311	43580.726094	1.75
1740	33240.740	45023.010	1.542	51257.221080	1.81
1741	33239.134	45023.854	1.730	57503.701820	1.76
1742	33237.609	45024.740	1.951	64846.575159	2.02
1743	33235.885	45025.805	2.012	66870.600620	1.64
1744	33234.543	45026.752	2.084	69260.787612	1.80
1745	33233.142	45027.889	16.166	537246.973572	22.81
1746	33215.975	45042.918	15.289	507839.041775	5.55
1747	33210.429	45043.178	-2.052	-68147.800308	2.88
1748	33208.697	45040.866	-3.741	-124233.735477	1.84
1749	33207.523	45038.076	-2.790	-92648.989170	1.84
1750	33206.277	45039.437	-2.636	-87531.746172	1.85
1751	33204.934	45036.801	-2.472	-82082.596848	1.85
1752	33203.523	45035.604	-2.691	-89350.680393	2.45
1753	33201.570	45034.110	-7.218	-239648.932260	10.04
1754	33193.313	45028.386	-11.004	-365259.216252	5.28
1807	33193.129	45023.106	-42.206	-1400949.202574	56.06
782	33235.322	44986.180	-45.581	-1514899.212082	21.54

4973.111727

1/2 2486.5558635

キセキ 2486.55 M²

(4) 2897 - 11

N0	X	Y	Y'-Y"	2A	キヨリ
419	33257.734	44976.351	6.521	216873.683414	8.26
4186	33260.745	44984.046	1.174	39048.114630	8.65
3850	33255.056	44977.525	-7.695	-255897.655920	2.92
				24.142124	
			1/2 12.071062		
			キセキ 12.07 M ²		

作 製 者

申 請 人

昭和 61 年 3 月 20 日作製)

縮尺

1/6

009018

地 番 2897 番 12
土地の所在 別府市大字鶴見字犬馬場

地 積 測 量 図 4/5

NO	X	Y	Y'-Y"	2A	※ヨリ
2635	33240.773	45030.363	0.584	19412.611432	1.55
2636	33239.301	45030.857	0.714	23732.860914	0.49
2637	33238.858	45031.077	1.288	42811.649104	1.76
2638	33237.457	45032.145	2.221	73820.391997	1.79
1735	33236.077	45033.298	17.452	580036.015804	24.73
1734	33217.477	45049.597	21.473	713278.883621	5.54
1733	33215.487	45054.771	8.144	270506.926128	3.03
1732	33216.092	45057.741	13.917	462268.352364	11.11
3377	33217.998	45068.688	15.141	502953.707718	4.24
1731	33218.649	45072.882	14.031	466090.884119	9.97
3763	33220.328	45082.719	15.285	507722.713480	7.98
3764	33226.164	45088.167	5.715	189887.527260	12.92

1/2 1643.99 M²
計 1643.99 M²

NO	X	Y	Y'-Y"	2A	※ヨリ
577	33212.794	44997.907	19.298	640940.498612	30.13
1508	33190.132	45017.768	18.378	609988.245896	5.12
1722	33185.229	45016.285	-10.427	-346072.382783	9.80
806	33181.221	45007.341	-12.503	-414884.806163	18.24
395	33199.121	45003.782	-8.871	-294509.402391	13.72
396	33211.775	44998.470	-5.875	-195119.178125	1.16

1/2 196.48 M²
計 196.48 M²

(2) 2897 -2

8338.981266 - 7100.544646 = 1238.436620
地 積 1238.43 M²

NO	X	Y	Y'-Y"	2A	※ヨリ
1737	33246.243	45021.011	-0.781	-25965.315783	0.31
284	33246.542	45020.918	-7.730	-256995.769660	25.69
1736	33271.078	45013.281	-7.680	-262176.094640	0.58
1774	33271.612	45013.038	-0.557	-18532.287884	0.47
4167	33271.969	45012.724	5.544	184459.796136	6.29
4188	33274.282	45018.582	12.963	431334.258306	23.44
1773	33251.923	45025.687	7.521	250087.712883	0.92
2623	33251.093	45026.103	0.924	30724.009932	0.93
2624	33250.310	45026.611	0.951	31621.044810	0.62
2625	33249.873	45027.054	0.945	31421.129985	0.61
2626	33249.516	45027.556	0.963	32019.283908	0.51
2627	33249.292	45028.017	0.798	26532.935016	0.34
2628	33249.214	45028.354	0.945	31420.507230	0.60
2629	33249.188	45028.962	1.219	40530.760172	0.62
1912	33249.296	45029.573	9.761	324546.378256	9.62
3353	33252.270	45038.723	14.947	497021.679690	6.06
1914	33254.052	45044.520	7.516	249937.454832	1.82
1915	33254.650	45046.239	2.807	93345.802550	1.19
1916	33255.137	45047.327	2.029	67474.672973	1.18
1917	33255.857	45048.268	1.623	53974.255911	1.20
1918	33256.856	45048.950	0.963	32026.352328	1.20
1919	33258.025	45049.231	0.158	5254.767950	1.19
1920	33259.214	45049.108	-0.251	-8348.062714	0.56
1900	33259.762	45048.980	-7.617	-253339.607154	24.63
4189	33283.228	45041.491	-1.867	-62139.786676	6.03
4190	33285.428	45047.113	14.971	498316.142588	30.72
1921	33256.156	45056.462	10.723	356605.760788	4.25
1943	33252.128	45057.836	1.424	47351.030272	0.14
1925	33251.997	45057.886	-0.240	-7980.479280	0.29
3503	33252.049	45057.596	-25.669	-853546.845781	26.67
1913	33243.834	45032.217	-25.978	-863608.319652	0.64
2631	33243.601	45031.618	-1.121	-37266.076721	0.61
2632	33243.271	45031.096	-1.106	-36767.057726	0.90
2633	33242.585	45030.512	-0.823	-27358.647455	0.92
2634	33241.696	45030.273	-0.149	-4953.012704	0.92

申請人

縮尺 1/50

作製者

(昭和61年 3月20日作製)

$\frac{5}{9}$

610600

2897 - 13 ~
2897 - 16

地積測區

土地の所在

NO	X	Y	Y'-Y"	2R	キヨリ
764	33226.164	45088.167	-5.189	-172410.564996	7.98
765	33220.328	45082.719	-15.285	-507772.713480	9.97
766	33218.649	45072.882	-14.031	-468090.884119	4.24
767	33217.998	45068.688	-15.141	-502953.707216	11.11
768	33216.092	45057.741	-13.917	-462268.352364	3.03
769	33215.487	45054.771	-8.144	-270506.926128	5.54
770	33217.477	45049.597	-21.473	-713278.883621	24.73
771	33236.077	45033.298	-17.452	-580236.015804	1.79
772	33237.457	45032.145	-2.221	-73820.391997	1.76
773	33238.858	45031.077	-1.288	-42811.649104	0.49
774	33239.301	45030.857	-0.714	-2532.860914	1.55
775	33240.773	45030.363	-0.584	-18412.611432	0.92
776	33241.696	45030.273	0.149	4953.012704	0.92
777	33242.585	45030.512	0.823	27358.647455	0.90
778	33243.271	45031.096	1.106	36767.057226	0.61
779	33243.601	45031.618	1.121	37266.076721	0.64
780	33243.834	45032.217	25.978	863608.319652	26.67
781	33252.049	45057.596	25.669	835468.845781	0.29
782	33243.601	45031.618	1.121	37266.076721	0.64
783	33243.834	45032.217	25.978	863608.319652	26.67
784	33252.049	45057.596	25.669	835468.845781	0.29
785	33251.997	45057.886	0.240	7980.479280	0.14
786	33252.128	45057.836	29.553	982700.138784	29.66
787	33254.067	45087.439	30.072	100016.302824	13.58
788	33240.492	45087.908	0.728	2499.078176	14.33
789				3300.417426	
790			1/2	1650.208713	
791				1850.20 M	

(A) 2897 - 16					(A) 2897 - 14				
N ⁰	X	Y	Y' - Y"	2R	N ⁰	X	Y	Y' - Y"	2R
782	33235.322	44986.180	34.172	1133717.4223384	3781	33254.067	45087.439	-29.486	-979864.338222
807	33193.129	45023.106	42.206	1403949.202574	1943	33252.128	45057.836	-30.977	-1030051.169056
754	33193.313	45028.386	2.522	83713.53386	1921	33256.156	45056.462	0.584	19421.595104
1828	33189.510	45025.628	-4.540	-150680.375400	1922	33256.176	45058.420	14.417	479454.289392
1879	33188.208	45023.846	-3.681	-122165.793648	3375	33256.980	45070.879	28.882	960528.096380
464	33187.211	45021.947	-7.561	-250928.502371	3780	33258.065	45087.302	16.560	550753.556400
722	33185.229	45016.285	-4.179	-136681.071991					242.029978
808	33190.132	45017.768	-18.378	-603968.245896				1/2	121.014989
877	33212.794	44997.907	-28.834	-957657.702196				分七	121.01 M ²
397	33229.042	44988.934	-11.727	-383676.975534					
				621.494308					
				1/2 310.747154					
				分七 310.74 M ²					

製作

人 請 申

(昭和61年3月20日作製)

縮尺

009038

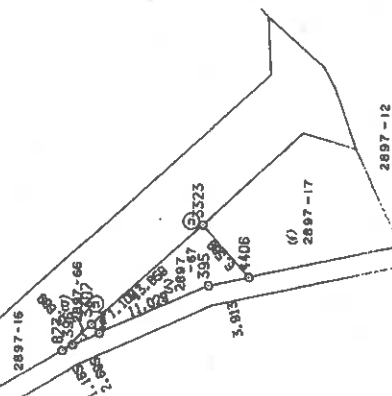
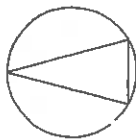
地積測量圖

地番	2897-66 2897-67 2897-68
----	--

土地の所在、
別府市大字鶴見字犬馬場

2897-17 新・後・日登記
平6/年5月2/

1 / 500



(3)	舞臺	境界線の種類
(4)	歩	
(5)	コソリート板	
(6)	ノブ人サマク板	
(7)	枕	
(8)	枕	

NO	X	Y	$Y^2 - Y^w$	2A	ΣY^2
3307	33210.025	45000.344	1.606	53335.300150	1.109
4405	33209.290	44999.513	-1.874	-62234.209460	2.695
396	33211.775	44998.470	-1.606	-53338.110850	1.165
877	33212.794	44997.907	1.874	62240.775956	3.689
				3.755396	

NO	X	Y	1/2	1.877998	キヤリ
3323	33199.610	45009.488	4.201	139471.561610	6.569
4406	33195.283	45004.545	-5.706	-189412.284798	3.913
395	33199.121	45003.782	-5.032	-167057.976872	11.029
4405	33209.290	44999.513	-3.438	-114173.539020	1.109
3307	33210.025	45000.344	9.975	331269.999375	13.859
			1/2	97.760295	
			キヤリ	48.8801475	
				48.88	M ²

(4) $2897 - 17$
 $196.4875 - 50.4181455 = 146.0693545$

著作

昭和61年5月14日作製)

申請人

$$\frac{1}{500}$$

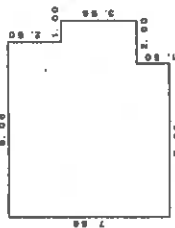
登記年月日：平成28年10月25日

各階平面図

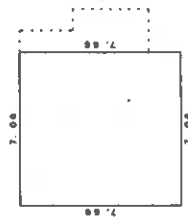
建物図面
各階平面図

家屋番号	2897-17
建物の所在	別府市大字鶴見字犬島地2897番地17、2884番地26、2884番地60

1階



2階



求積表

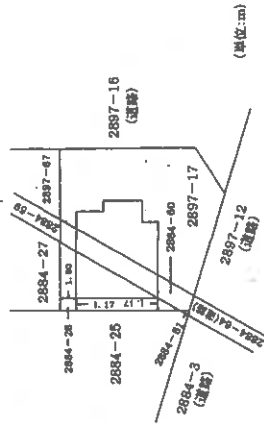
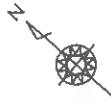
7.06	×	7.56	=	53.3736
1.00	×	6.06	=	6.0600
1.00	×	3.56	=	3.5600
計				62.9936

床面積 62.99 ㎡

求積表

7.06	×	7.56	=	53.3736
床面積				53.37 ㎡

床面積 53.37 ㎡



(単位:m)

作成者

平成28年10月20日作成

縮尺 1/250

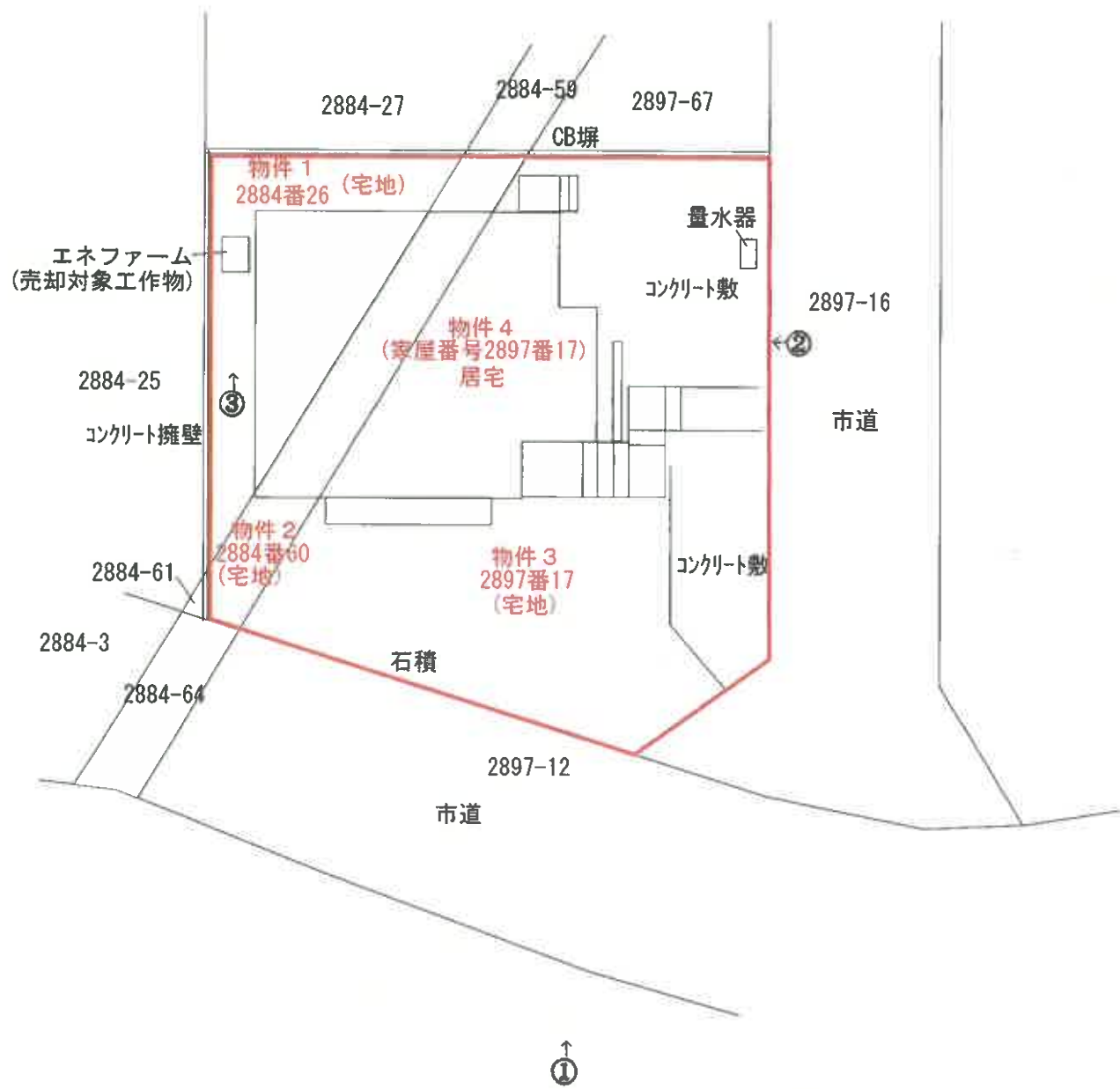
申請人

縮尺

1/500

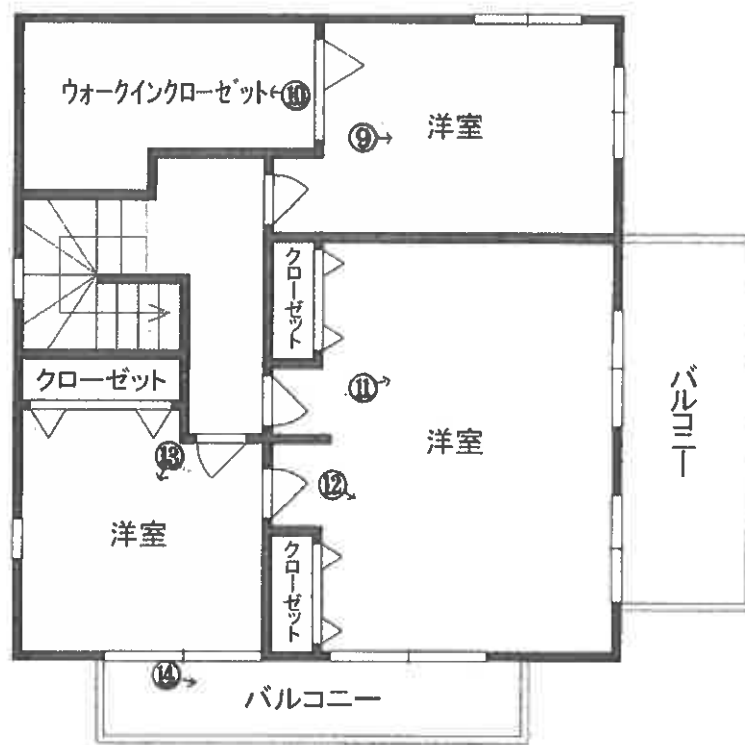
(大分県土地家屋調査士会用紙)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

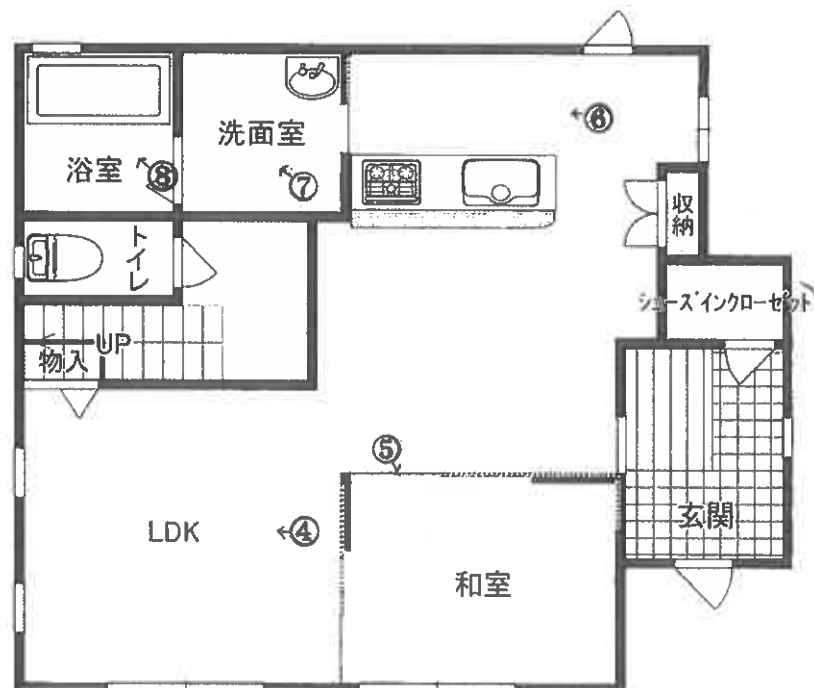


※屋根に売却対象工作物の太陽光パネル(屋根一体型) あり

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



2F



1F

(16枚目)

建物間取図

写真①本件建物

太陽光パネル



写真②本件建物



写真③エネファーム



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



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬建物内部



写真⑭バルコニー



令和 7 年（ケ） 第 14 号
令和 7 年 6 月 15 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 日 評 価
提出日 令和 7 年 7 月 1 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 裕子

第1 評価額

一括価格	
金18,290,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金740,000円
物件2 (土地)	金540,000円
物件3 (土地)	金3,080,000円
物件4 (建物)	金13,930,000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1～3の土地の内訳価格は、物件4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4の建物の内訳価格は、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。

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。

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 地積	別府市大字鶴見字犬馬場 2884番26 宅地 35.42㎡ 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	同 左
2	所在地 地目 地積	別府市大字鶴見字犬馬場 2884番60 宅地 25.48㎡ 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	同 左
3	所在地 地目 地積	別府市大字鶴見字犬馬場 2897番17 宅地 146.06㎡ 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	同 左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別府市大字鶴見字犬馬場2897番地17、 2884番地26、2884番地60 2897番17 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 62.99㎡ 2階 53.37㎡ 共有者A 持分2分の1 共有者B 持分2分の1	同 左

番号	特 記 事 項
	特になし

(本ページ以下余白)

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「別府大学」駅の南西方約3km（道路距離）に位置する。 「平和記念塔入口」バス停の南西方約90m（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	本物件は、「ルミエールの丘」の住宅地域に存する。眺望が良好で緑豊かな温泉（引湯権）付きの別荘地であるが、本物件は南東側の一般住宅が建ち並ぶ地域に位置し、居住環境は良好である。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60%（基準建ぺい率40%） 200% なし 実相寺荘園風致地区（第4種）（高さ制限15m、道路後退2.0m、隣地後退1.0m、緑地率20%） 宅地造成等工事規制区域 別府市環境保全条例 別府市立地適正化計画（居住誘導区域） 別府市景観計画区域 「ルミエールの丘」建築協定 埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 間 模 奥 状 接 口 地 行 道 係 関 勢	206.96 m ² （登記記載数量） ほぼ長方形 約15.4m（南東側） 約13.4m 角地 平坦
接 面 道 路	【南東側】幅員約11mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面 【北東側】幅員約6mの舗装市道（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 及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	土地所有者が所有する建物（物件4 居宅）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は戸建住宅地であり、コンクリートブロック塀等により境界は明瞭である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り あ り 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	※1 物件 1～3 は共有物件（いずれも共有者 A・B 持分各 2 分の 1）である。 ※2 土壤汚染の可能性については、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、土壤汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 ※3 地下埋設物の有無については、過去の地歴調査及び現地調査から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いものと判断される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 28 年 10 月 15 日新築（登記記載） 約 9 年 約 26 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 瓦葺 サイディング ビニークロス等 ビニークロス等 畳、フローリング等 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など エネファーム
床面積（現況）	1 階 62.99 m ² 2 階 53.37 m ² 延床 116.36 m ² （登記面積 現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2 階建 居宅 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	やや優る やや優る やや優る
維持管理の状況	概ね良好	経年相当の劣化が見られる程度で、特に目立った補修箇所は見られない。
建物の利用状況	建物共有者が本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	※1 本物件は共有物件（共有者 A・B 持分各 2 分の 1）である。 ※2 売却対象工作物（太陽光パネル（屋根一体型）、エネファーム）あり。 ※3 本物件は温泉の引湯契約は結んでいないが、新たに引湯契約を結ぶ場合、権利金は 1 口（浴槽の大きさ縦 90 cm、横 90 cm、深さ 55cm）で 200 万円（＋消費税）。毎月の利用料 8 千円（＋消費税）を支払う必要あり。 ※4 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※5 物件 1～3（土地）の最先抵当権設定時（平成 28 年 11 月 4 日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件 1～3（土地）に物件 4（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1～3）

物件1～3（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 付 減 価 修 正 率 エ	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	50,500	1.07	35.42	1.00	1,910,000
2			25.48	1.00	1,380,000
3			146.06	1.00	7,890,000
土地 計					11,180,000

ア 標準価格

地価調査 別府(県)－8 からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格 (R6.7.1)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準価格} \\ 41,200 \text{ 円/㎡} & \times 101.7/100 & \times 100/100.0 & \times 100/83 & \div 50,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を下記の通り判定

$$+0.15\% \text{ (月率変動率)} \times 11 \text{ ヲ月} \div +1.7\%$$

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地域格差：（相乗積：0.98×0.85÷0.83）

街路条件：98/100（幅員狭い △2%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：85/100（供給処理施設 △3% 居住環境 △12%）

行政的条件：100/100（±0%）

その他条件：100/100（±0%）

イ 個別格差：（相乗値：1.03×1.04÷1.07）

・角地 +3% ・方位 +4%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1～3）上の建物（物件4）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との
適応の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることか
ら、建付減価修正は不要と判定した。 建付減価修正率：0%（1.00）

② 建物（物件４）

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	市 場 性 修 正 率 エ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	300,000	116.36	0.553	—	19,300,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記記載数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 26 年、残価率 10%とした定率法による現価率（0.553）と、観察減価法を併用して下記のとおり査定した。なお、観察減価については、特に減価要因が見当たらないため計上しない。

$$0.553 \times (1 - 0.00) \approx \underline{0.553}$$

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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	1,910,000	0.35	法定地上権成立	670,000
2	1,380,000	0.35	法定地上権成立	480,000
3	7,890,000	0.35	法定地上権成立	2,760,000
敷地利用権価格合計				3,910,000

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、都市計画区域内、住宅地域の物件である点を勘案し、35%とした。

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 率 減 価 率 オ	評 価 額 (円, 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	1,910,000	▲670,000	1.00	0.60	—	740,000
2	1,380,000	▲480,000			—	540,000
3	7,890,000	▲2,760,000			—	3,080,000
4	19,300,000	+3,910,000			1.00	13,930,000
一括価格 (合計)						18,290,000

ウ 市場性修正率

特に計上なし

エ 競売市場修正率

第2項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

オ 占有減価率

物件4の建物は、建物所有者が居宅として占有しているものであり、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第6 参考価格資料

地価調査 別府（県）－8

所 在：別府市大字鶴見字五反 4174 番 13 外

価 格：41,200 円/㎡

位 置：JR 日豊本線「別府」駅の北西方 3200m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：252 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし

接 面 街 路：北 4m 市道に接面

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）

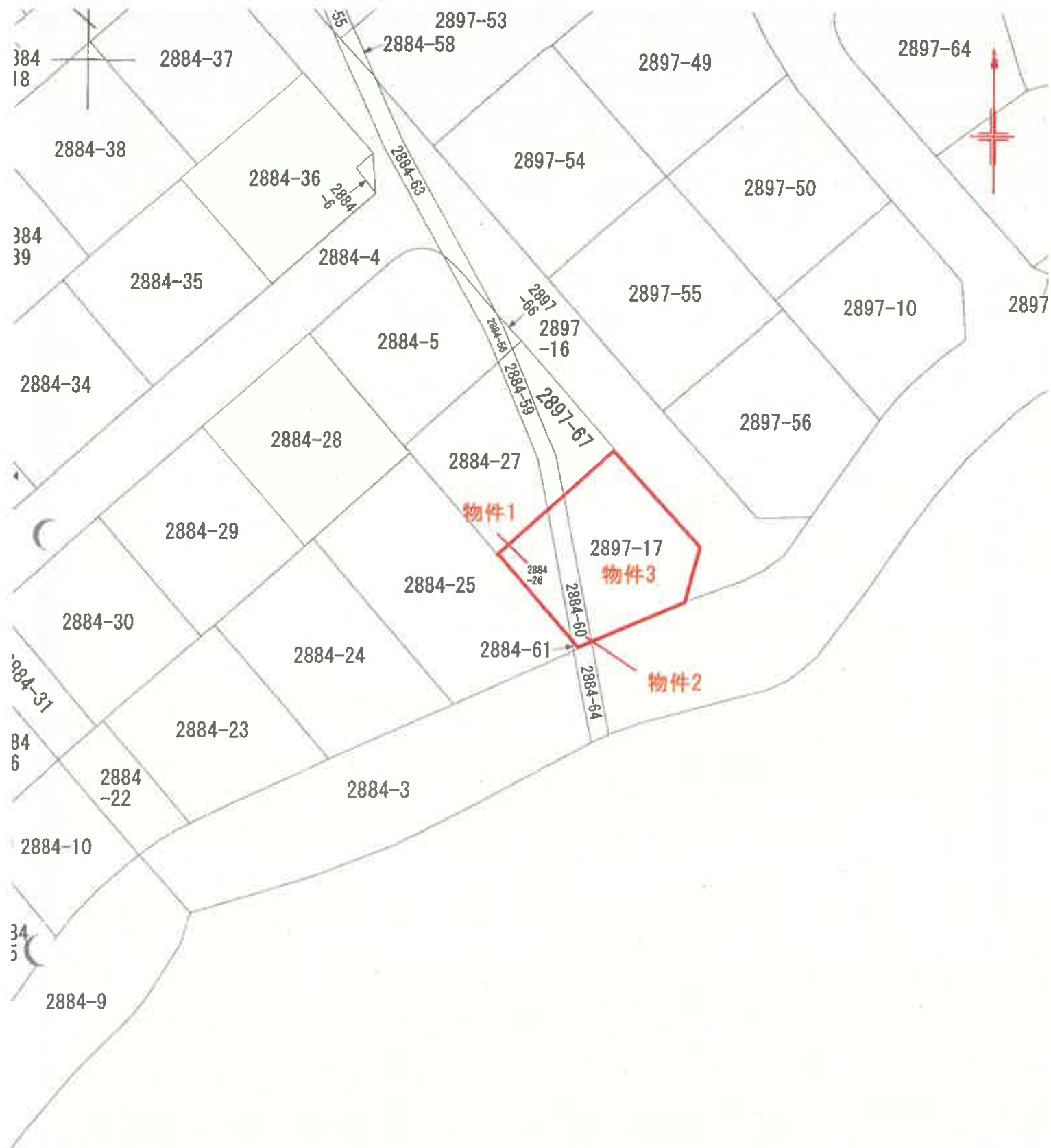
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 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 付近見取図

以 上





地番区域見出

所在 別府市大字鶴見字犬馬場

地番 2897番17

公図写
S=1:500

登記年月日：平成28年10月25日

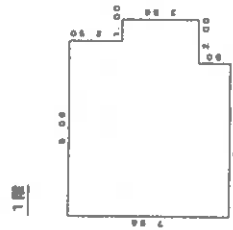
各階平面図

建物図面
各階平面図

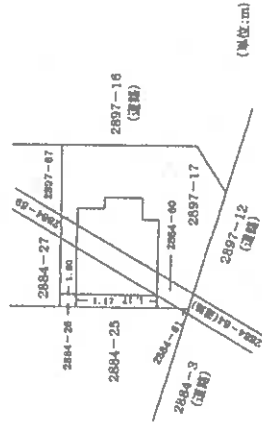
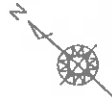
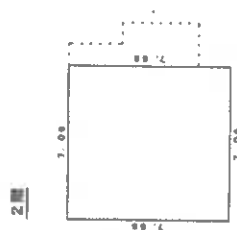
家屋番号 2897-17

建物の所在 別府市大字鶴見字式馬場2897番地17、2884番地25、2884番地60

1階



2階



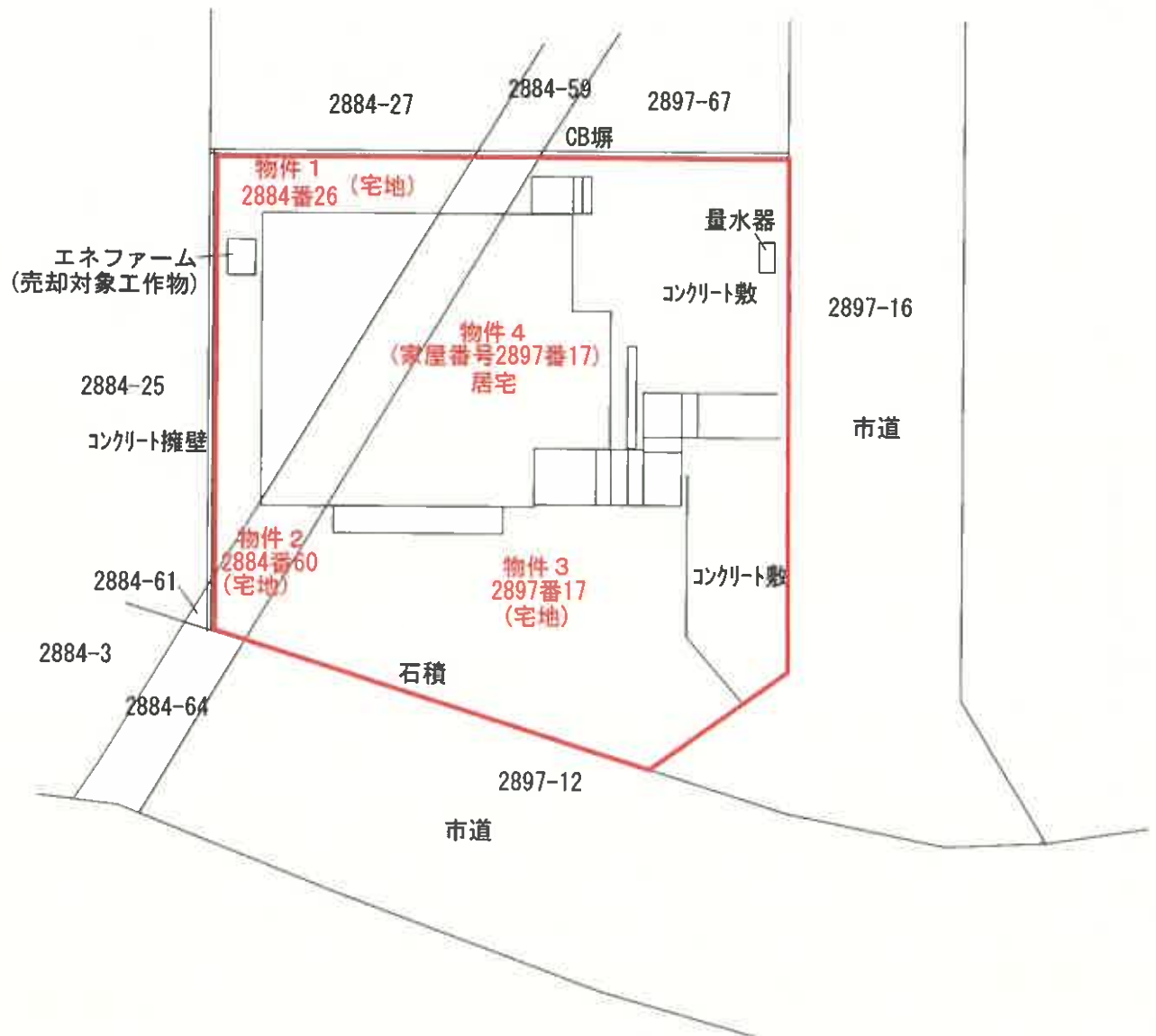
作成者

縮尺 1/250
(平成28年10月20日作成)

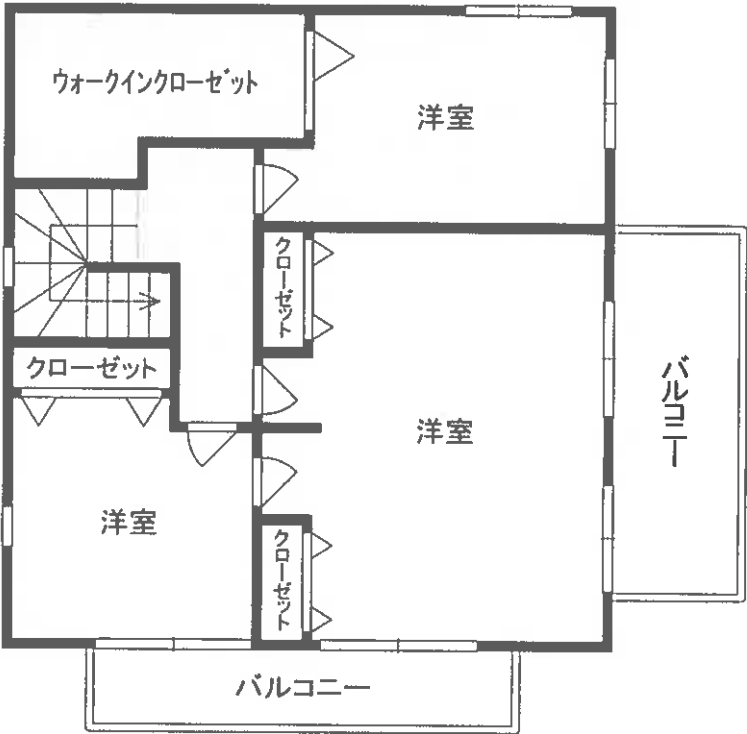
申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)



※屋根に売却対象工作物の太陽光パネル(屋根一体型) あり



2F



1F

