

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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。

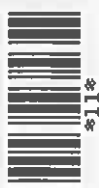
記

入札期間	令和 8 年 1 月 13 日から 令和 8 年 1 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 16 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 12 月 25 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	14,540,000 11,632,000	一括	2,908,000	225,262	0
1	380,000				
2	90,000				
3	6,260,000				
4	2,010,000				
5	5,800,000				

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|----------------|---------|
| 1 | 所 | 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 | 番 | 1094番2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 33.98平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 | 番 | 1094番4 | |
| | 地 | 目 | 雑種地 | |
| | 地 | 積 | 8.06平方メートル | |
| | | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| 3 | 所 | 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 | 番 | 1095番1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 556.65平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 | 番 | 1095番2 | |
| | 地 | 目 | 鉱泉地 | |
| | 地 | 積 | 3.47平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | 1095番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1095番1の2 | |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 142.01平方メートル 2階 52.02平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年11月20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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1095番1）の登記が存在する。

【物件番号4】

売却基準価額は、温泉権を含めて定められている。温泉台帳の名義変更をするには、買受人が管轄保健所に温泉採取権者変更届出をする必要がある。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 由布市湯布院町川上字ユノツボ
 地 番 1094 番 2
 地 目 宅地
 地 積 33.98 平方メートル

- 2 所 在 由布市湯布院町川上字ユノツボ
 地 番 1094 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 8.06 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 由布市湯布院町川上字ユノツボ
 地 番 1095 番 1
 地 目 宅地
 地 積 556.65 平方メートル

- 4 所 在 由布市湯布院町川上字ユノツボ
 地 番 1095 番 2
 地 目 鉱泉地
 地 積 3.47 平方メートル

- 5 所 在 由布市湯布院町川上字ユノツボ 1095 番地 1
 家屋 番号 1095 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 142.01 平方メートル 2 階 52.02 平方メートル



令和7年(ヌ)第 19 号
令和7年 9月 5日受理
令和7年10月10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 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 番 | 1094番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 33.98平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 番 | 1094番4 | |
| | 地 目 | 雑種地 | |
| | 地 積 | 8.06平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 番 | 1095番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 556.65平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | |
| | 地 番 | 1095番2 | |
| | 地 目 | 鉱泉地 | |
| | 地 積 | 3.47平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 由布市湯布院町川上字ユノツボ | 1095番地1 |
| | 家屋 番号 | 1095番1の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 | |



物 件 目 録

床 面 積	1階	142.01平方メートル
	2階	52.02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	由布市湯布院町川上1095番地1		
土 地	物件1～3		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（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A 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	物件3 敷地内段差約0.5mあり		
建 物	物件5		
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： 建築時期： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者A 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			
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

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	由布市湯布院町川上１０９５番地１付 近
土 地	物件４
現 況 地 目	☒ 鉱泉地（物件４） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者Ａ ☐ 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。 ☒ 上記の者が鉱泉地として占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	１ 温泉台帳記載事項 温泉湧出地及び個数 湯布院町大字川上字ユノツボ１０９５－２ １個 温泉採取権者住所氏名 京都府西京区大原野灰方町 Ａ 土地所有者住所氏名 湯布院町大字川上 Ｂ外４名 地目及び面積 鉱泉地 ３．３㎡ 掘削許可（使用届）年月日及び指令番号 指令環管２０６７号 ５４年７月１８日 掘削又は自然ゆう出の別 掘削（代替） 利用の目的 自家浴用 埋設管 口径 ４０mm 深さ１００m 種類 鉄 １分時の湧出量 １００ℓ/分 水頭 １m１．０ 温度 ５５℃ ２ 物件４はブロック塀で囲まれているが、物件上に温泉設備は確認できなかった。
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
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

執行官の意見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述は得られなかったものの所有者以外の第三者の占有を窺われる状況は見られない等の現況から3, 4枚目のとおり認めた。
 - 2 ポンプ室・貯湯タンク, アンテナ用ポールは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件土地には売却対象外の車輛4台が残置されている。
 - 4 本件土地(物件4)鉱泉地の位置関係は公図上は本件土地(物件3)に囲まれた位置にあるがポンプ室・貯湯タンクは本件土地(物件1)に囲まれた位置に存在する。
現況調査時, ポンプ室内にある貯湯タンク等の動力装置は稼働はしておらず, 同装置は稼働できるか否か不明である。また本件建物内にある浴室は施錠され, 浴室内の状況を確認はできなかった。室外窓越しに撮影された写真を確認する限り, 現在浴室は使用していないと思われる。
 - 5 本件物件上には現存しない, 所在: 由布市湯布院町川上字ユノツボ1095番地1, 家屋番号: 1095番1, 種類: 居宅, 構造: 木造草葺平家建, 床面積: 27.76㎡, 所有者: 大字川上C名義の建物が登記簿上存在する。
 - 6 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。
 - 7 温泉台帳上, 温泉採取権はA名義であり温泉採取権は売却対象であると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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9月5日 (金) 11:30-11:40	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 地積測量図, 登記事項要約書取得,
令和 7 年9月5日 (金) 12:50-13:00	由布市役所庄内支所	間取図取得
令和 7 年9月5日 (金) 13:00-13:10	中部保健所	温泉台帳取得
令和 7 年9月5日 (金) 14:00-14:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在
令和 7 年9月8日 (月) 8:00-8:10	執行官室	所有者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年9月19日 (金) 15:00-15:10	執行官室	所有者に調査期日通知書送付 (普通郵便)
令和 7 年9月26日 (金) 13:30-14:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 2 6 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成19年5月14日

地積測量図

地番 1094-2・1094-3

土地の所在 由布市湯布院町川上字ユノツボ

求積表
(世界地系)

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
DG1	29599.301	33868.109	2.357	69765.5525	
DG5	29600.576	33862.330	-8.136	-240830.2863	
DG2	29589.333	33859.973	5.779	170996.7554	
			合計	-67.9784	
			面積	33.98920	
			合計面積	33.98	m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
K1	29599.969	33868.654	-6.396	-189321.4017	
K3	29601.531	33861.713	-9.781	-289532.5747	
K2	29587.986	33858.873	-1.740	-51483.0956	
DG2	29589.333	33859.973	3.457	102290.3242	
DG5	29600.576	33862.330	8.136	240830.2863	
DG1	29599.301	33868.109	6.324	187185.9795	
			合計	-30.4820	
			面積	15.24100	
			合計面積	15.24	m ²

合計面積 49.23020 m²

NO.	X	Y
電子基準点(国)	38952.174	54767.541
電子基準点(地)	28226.151	32357.537

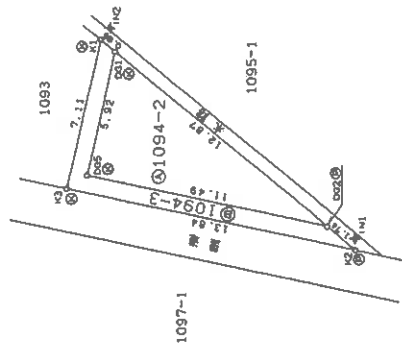
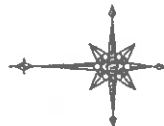
NO.	X	Y
IN1(測量員)	29588.013	33859.399
IN2(測量員)	29599.529	33869.204

引張点表

測点名	方向角	距離
IN1	40-24-43	15.13
IN2	37-44-35	15.12
K1	9-42-49	13.72
K2	267-03-42	0.53

境界線の種類

(P) プラスチック杭	(C) コンクリート杭
(B) 金属杭	(K) 境界金属杭
(M) ベンチメ	



作成者 土

申請人

(平成19年5月11日作成)

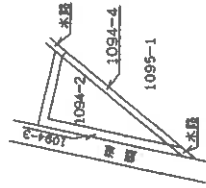
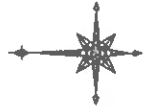
縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成19年7月20日

土地所在図
地積測量図

地番	1094-4
土地の所在	由布市湯布院町川上字ユノツボ



作成者

平成19年7月19日作成

申請人

縮尺 1/500

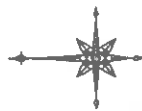
(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成19年7月20日

地積測量図

地番 1094-4

土地の所在 由布市湯布院町川上字ユノツボ



求積表
(世界測地系)

地番	1094-4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NO.	X	Y
電子基準点 (B出)	38952.174	54767.541
電子基準点 (測所座)	28226.151	32357.537

NO.	X	Y
IN1 (参照点)	29588.013	33859.399
IN2 (参照点)	29599.529	33869.204

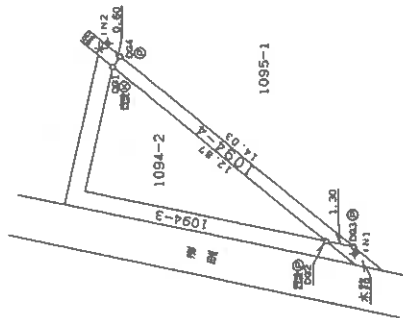
引張点表

測点名	方向角	距離
IN1		
IN2	40-24-43	15.13
DG1	37-39-16	14.26
DG2	23-30-06	1.44
DG3	81-49-03	0.31
DG4	40-03-55	14.25

境界線の種類

① プラスチック板	② コンクリート板
③ 金属板	④ 境界金属標識
⑤ ペンキ測み	

IN1・IN2



作成者

申請人

平成19年7月19日作成

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印紙)

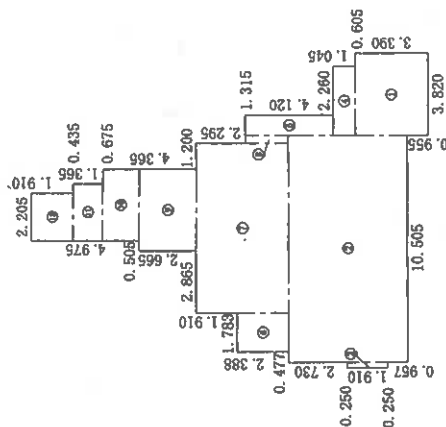
登記年月日：平成20年10月21日

建物図面図
各階平面図

家屋番号 1095-1-2

建物の所在 由布市湯布院町川上字ユノツボ1095番地1

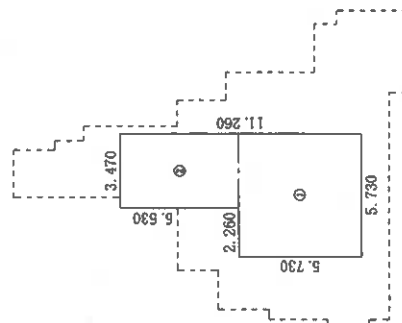
1 階



求 積 表

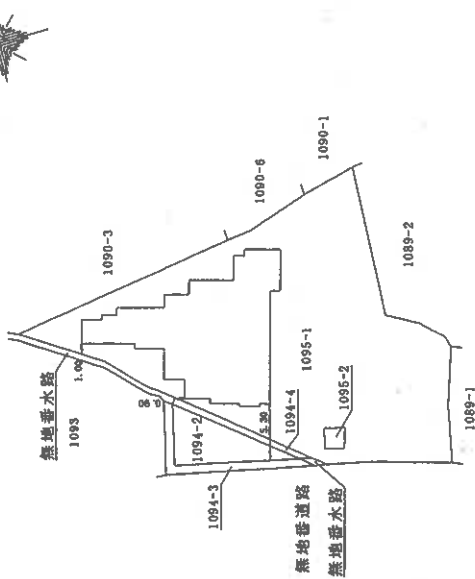
①	3.820 × 3.390	= 12.948900
②	10.505 × 5.597	= 58.796485
③	0.250 × 1.910	= 0.477500
④	3.215 × 1.045	= 3.35675
⑤	0.955 × 4.120	= 3.934600
⑥	1.783 × 2.388	= 4.257804
⑦	7.885 × 4.298	= 33.887730
⑧	0.360 × 2.003	= 0.721080
⑨	3.820 × 2.865	= 10.180300
⑩	3.315 × 1.700	= 5.635500
⑪	2.640 × 1.365	= 3.603600
⑫	2.205 × 1.910	= 4.211550
合 計		142.017624
床面積		142.01 m ²

2 階



求 積 表

①	5.730 × 5.730	= 32.832900
②	3.470 × 5.530	= 19.189100
合 計		52.022000
床面積		52.02 m ²



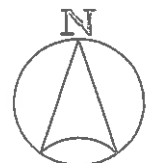
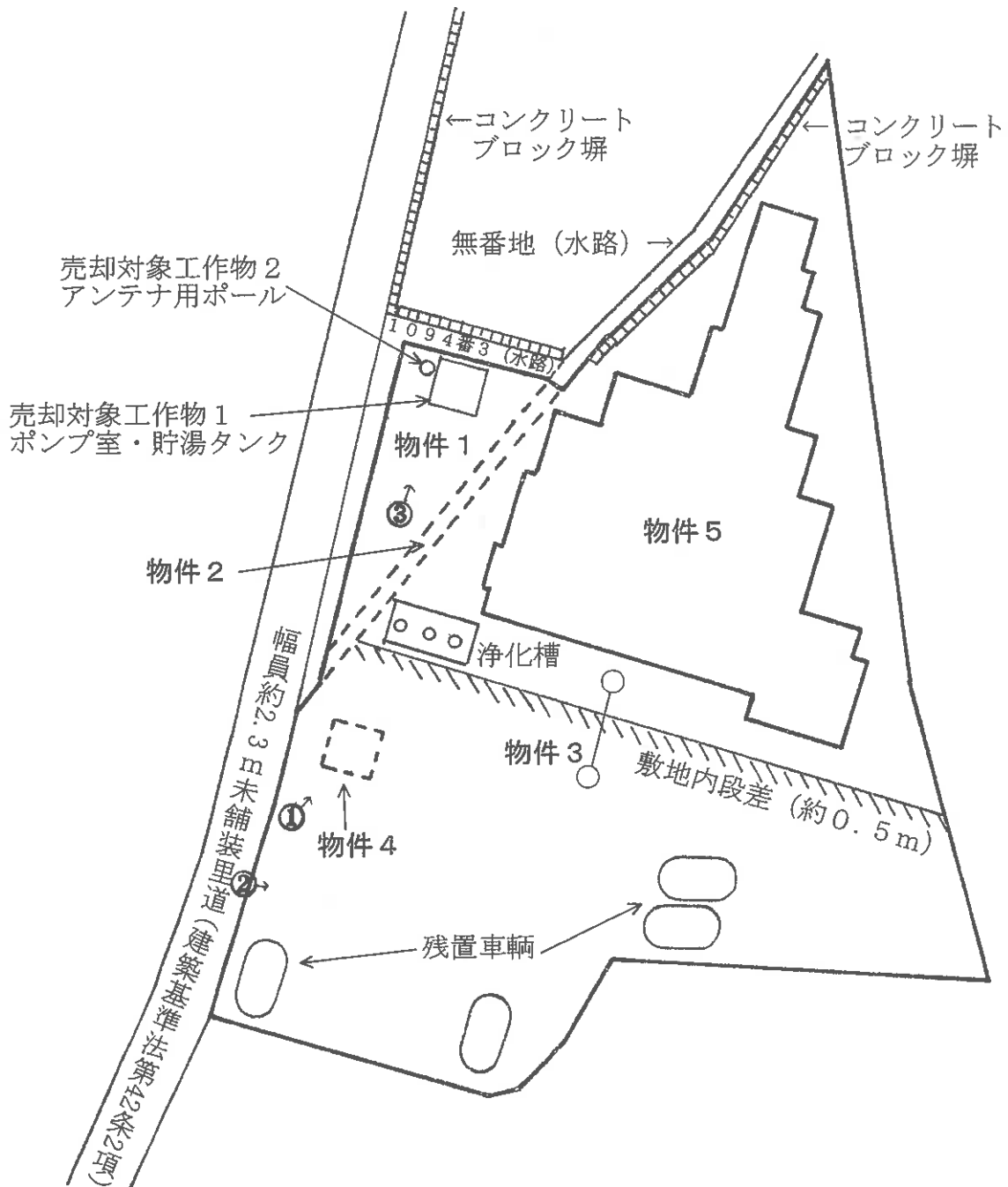
作成者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

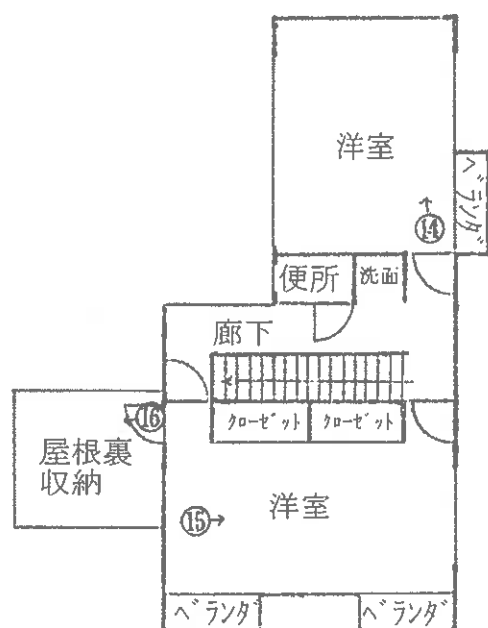
凡例 (写真撮影位置方向: O→)



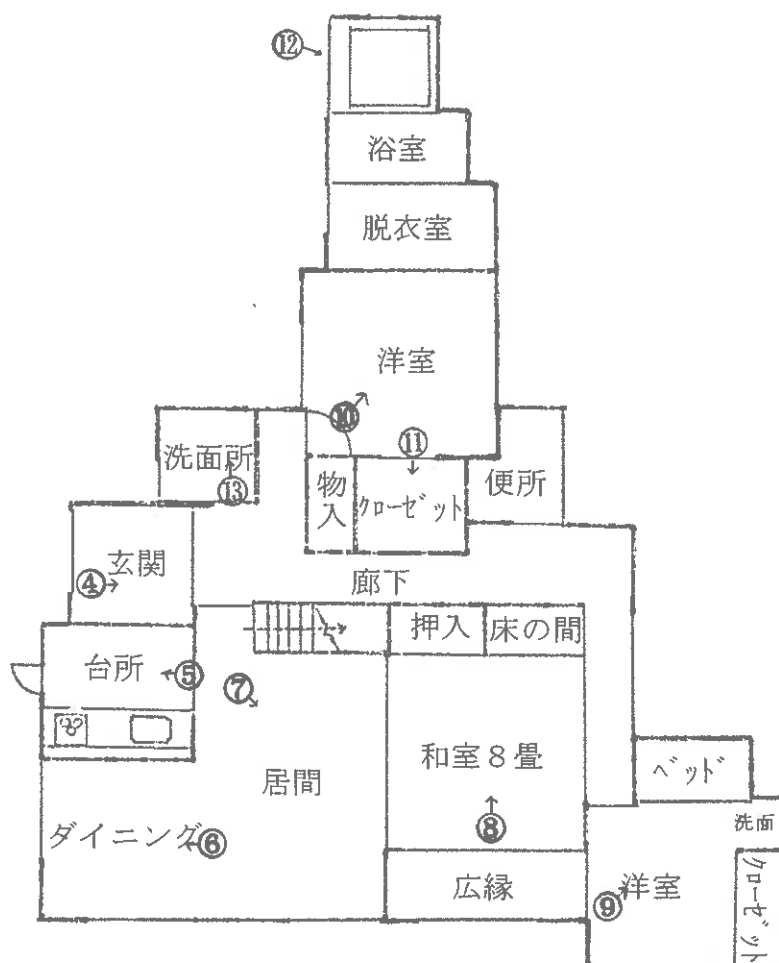
(12枚目)

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



2階



1階

物件 5

写真①本件建物



写真②残置された車輛



写真③アンテナ用ポール ポンプ室・貯湯タンク



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建物内部



写真⑮建物内部



写真⑯建物内部



令和7年(又)第19号
令和7年9月26日 現地調査
令和7年10月22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（物件1～5）	
金14,540,000円	
内訳価格	
物件1	金380,000円
物件2	金90,000円
物件3	金6,260,000円
物件4	金2,010,000円
物件5	金5,800,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5の土地利用権価格を控除した価格であり、物件5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、瑕疵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 番 地 目 地 積	由布市湯布院町川上字ユノツボ 1094番2 宅地 33.98㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	由布市湯布院町川上字ユノツボ 1094番4 雑種地 8.06㎡	現況：宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	由布市湯布院町川上字ユノツボ 1095番1 宅地 556.65㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	由布市湯布院町川上字ユノツボ 1095番2 鉱泉地 3.47㎡	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	由布市湯布院町川上字ユノツボ1095番 地1 1095番1の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 142.01㎡ 2階 52.02㎡	
番号	特 記 事 項		
1	売却対象工作物（採取設備：ポンプ室・貯湯タンク）、アンテナ用ポールがある。 残置車輛が4台がある。		
3			

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・2・3)

位置・交通	J R久大本線「由布院」駅から北東方へ道路距離約1 km (別添位置図参照)	
付近の状況	湯の坪街道南側背後で温泉旅館や戸建住宅が混在する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない 土砂災害警戒区域
画地条件(規 模、形状等)	物件1・2・3は間口約12.5 m・奥行約11 m～約27.5 m ・規模598.69㎡の不整形地である。 なお、下記のとおり前面道路が4 m未満の建築基準法上の道路で あり、約10.6㎡のセットバックを要する。 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	西側が幅員約2.3 mの未舗装里道(建築基準法第42条2項)に等 高に接面する。	
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：なし 下水道：なし(個別浄化槽) (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	- 境界については、コンクリートブロック塀及び水路（暗渠）により概ね明確である。 - 物件３の南側に車輛が４台残置されている。 - 本件土地上に登記簿上、Ｃ名義の下記建物の記載があるが、現存しない 所 在：由布市湯布院町川上字ユノツボ１０９５番地１ 家屋番号：１０９５番１ 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：２７．７６㎡ 所 有 者：Ｃ 〈法定地上権成立の根拠〉 根抵当権設定時に土地と建物が同一所有者であるため法定地上権は成立。
-------------	--

2 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位置・交通	J R 久大本線「由布院」駅から北東方へ道路距離約 1 km (別添位置図参照)	
付近の状況	湯の坪街道南側背後で温泉旅館や戸建住宅が混在する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第 1 種住居地域 6 0 % 2 0 0 % — 温泉掘削保護地域（特別保護地域） 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない 土砂災害警戒区域
画地条件（規 模、形状等）	物件 4 は東西約 2 m ・南北約 1 . 8 m ・規模 3 . 4 7 m ² の長方形の 鉱泉地である。 物件 3 の西側に位置する。	
接面道路の 状況	西方へ物件 3 を経由して約 1 . 2 m で幅員約 2 . 3 m の未舗装里道（ 建築基準法第 4 2 条 2 項）に接続する。	
土地の利用 状況等	・土地所有者が鉱泉地として占有している。 ・本件土地はブロック塀で囲まれているが、本件土地上に温泉設 備は確認出来なかった。 ・詳細は現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：引込可 ガス配管：なし 下水道：なし （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 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	・物件1上に売却対象工作物である温泉採取設備（ポンプ室・貯湯タンク）があるが取得年月日は不明であり、引湯管が埋設されていると思われるが、確認出来なかった。 ・【温泉台帳上の記載】 温泉湧出地及び個数：湯布院町大字川上字ユノツボ 1095-2 1個 温泉採取権者住所氏名：京都府京都市西京区大原野灰方町 A 土地所有者住所氏名：湯布院町大字川上 B外4名 地目及び面積：鉱泉地 3.3㎡ 掘さく許可（使用届）年月日及び指令番号： 指令環管第2067号 54年7月18日 掘さく又は自然湧出の別：掘さく（代替） 利用の目的：自家浴用 埋設管：口径40mm 深さ：100m 種類：鉄 1分時の湧出量：1000ℓ/M 水頭：1m1.0 温度：55℃ 工事着工日：54年7月24日 終了年月日：54年8月4日 動力装置 許可年月日及び指令番号： 54年10月11日 指令環管第2112号
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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20年7月23日 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：6年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：堅羽目張り 内壁：プラスター・クロスほか 天井：竿縁・クロスほか 床：フローリング・畳ほか 設備：給排水設備、温泉設備
床面積(現況)	1階 142.01㎡ 2階 52.02㎡ 延194.03㎡ 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	普通
保守管理の 状態	築後18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、保守管理の状態は普通である。なお、浴室へは外からの入室に限られるほか、2階部分も汎用性が劣る等、間取りがやや不良である。
建物の利用 状況	・建物所有者が居宅として使用している。 ・詳細は現況調査報告書参照
特記事項	・現況調査時に物件1上の温泉採取設備であるポンプ室内のポンプ及び貯湯タンクの動力装置は稼働しておらず、同装置が稼働しているか否かは不明である。 ・浴室は施錠されており、浴室の状況を確認出来なかった。

第5 評価額算出の過程

I 物件1～5

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	35,600	0.90	33.98	1.00	1.00	1,089,000
2	35,600	0.90	8.06	1.00	1.00	258,000
3	35,600	0.90	556.65	1.00	1.00	17,835,000
4	35,600	0.90	3.47	1.00	1.00	111,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 由布-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$33,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/93 = 35,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：0.93

街路条件 +8%、交通・接近条件 +2%、環境条件（用途の多様性） -20%、
その他条件（規模）+5%

$1.08 \times 1.02 \times 0.80 \times 1.05 = 0.93$

イ 個別格差：0.90

不整形地 -6%、敷地内段差 -2%、セットバック -2%

$0.94 \times 0.98 \times 0.98 = 0.90$

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5（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）
5	160,000	194.03	0.13	1.00	4,036,000

ウ 現価率：0.05

経過年数18年、経済的残存耐用年数6年、残価率10%とした定率法（現価率0.18）と観察減価法（浴室へは外からの入室に限られるほか、2階部分も汎用性が劣る・間取りがやや不良である等、保守管理の劣る程度を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.18 \times (1 - 0.30) = 0.13$$

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物1・2については、単独では市場価値はないものと判断し、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	1,089,000	0.35	法定地上権	381,000
2	258,000	0.35	法定地上権	90,000
3	17,835,000	0.35	法定地上権	6,242,000
	合 計			6,713,000

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	1,089,000	-381,000		0.90	0.60	380,000
2	258,000	-90,000		0.90	0.60	90,000
3	17,835,000	-6,242,000		0.90	0.60	6,260,000
5	4,036,000	+6,713,000	1.00	0.90	0.60	5,800,000
一括価格 (合計)						12,530,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

敷地内に車輛が4台残置されている等、売買市場への影響の程度を考量のうえ市場性修正として0.90を乗じた。

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。

II 物件4（鉱泉地）

本件は上記土地特記事項のとおり温泉採取権が土地所有権の従たる権利として売却対象となる。よって本件土地の評価は、温泉採取権の付着する、1土地（源泉地盤所有権）価格に、2温泉採取権価格及び3採取設備価格を加算して、評価額を決定する。

1 土地（源泉地盤所有権）価格

土地の標準画地価格を算出し、個別格差修正を行って土地（源泉地盤所有権）価格を求めた。

111,000 円 第5 評価額算出の過程、I 物件1～5、1 基礎となる価格、①物件1～4（土地）より

2 温泉採取権価格

別府市における標準温泉採取権価格に標準地域格差、その他地域格差、個別格差修正を行って温泉採取権価格を求めた。

物件 番号	標準温泉採 取権価格 (円) ア	標準 地域 格差 イ	その他 地域 格差 ウ	個別 格差 エ	市場性 修正 オ	温泉採取権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
1	2,000,000	1.80	1.00	1.00	0.90	3,240,000

ア 標準温泉採取権価格

下記価格形成要因による標準温泉採取権価格を取引事例、競売事例等を参考に査定した。

所在：湯布院温泉内の温泉掘削保護地域

イ 標準地域格差：1.80

湯布院温泉内の温泉掘削特別保護地域 +80%

ウ その他地域格差：ない

エ 個別格差：ない

オ 市場性修正：0.90

貯湯タンク等の動力装置が稼働しておらず、浴室も使用されていない可能性もあるため、温泉の利用が可能か否か不明であることによる売買市場への影響の程度を考慮のうえ、市場性修正として0.90を乗じた。

3 採取設備価格

物件1上に売却対象工作物1ポンプ室・貯湯タンクが存在するが、当該動力装置等は稼働しておらず、稼働するか否かも不明であり、当該売却対象工作物1については、単独では市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

4 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地（源泉地盤 所有権）価格 (円) ア	温泉採取権 価格 (円) イ	採取設備 価格 (円) 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)
4	111,000	3,240,000	0	1.00	0.60	2,010,000

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（由布－3）

所 在：由布市湯布院町川上字小坪3778番7

価 格：33,100円/㎡

位 置：JR久大本線「由布院」駅の約800m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

接 面 街 路：南西側幅員4m私道

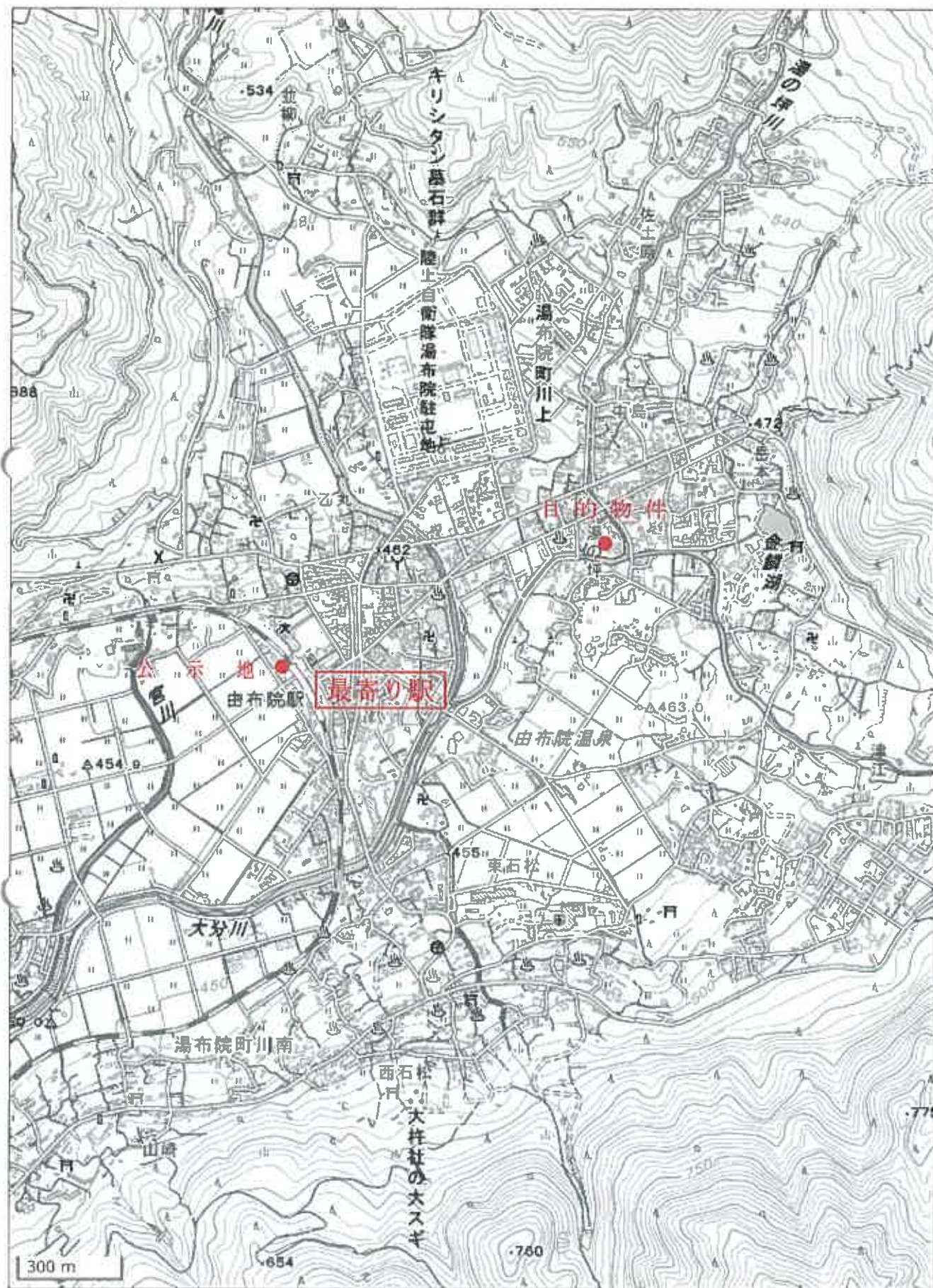
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域、
指定建蔽率60%、指定容積率200%

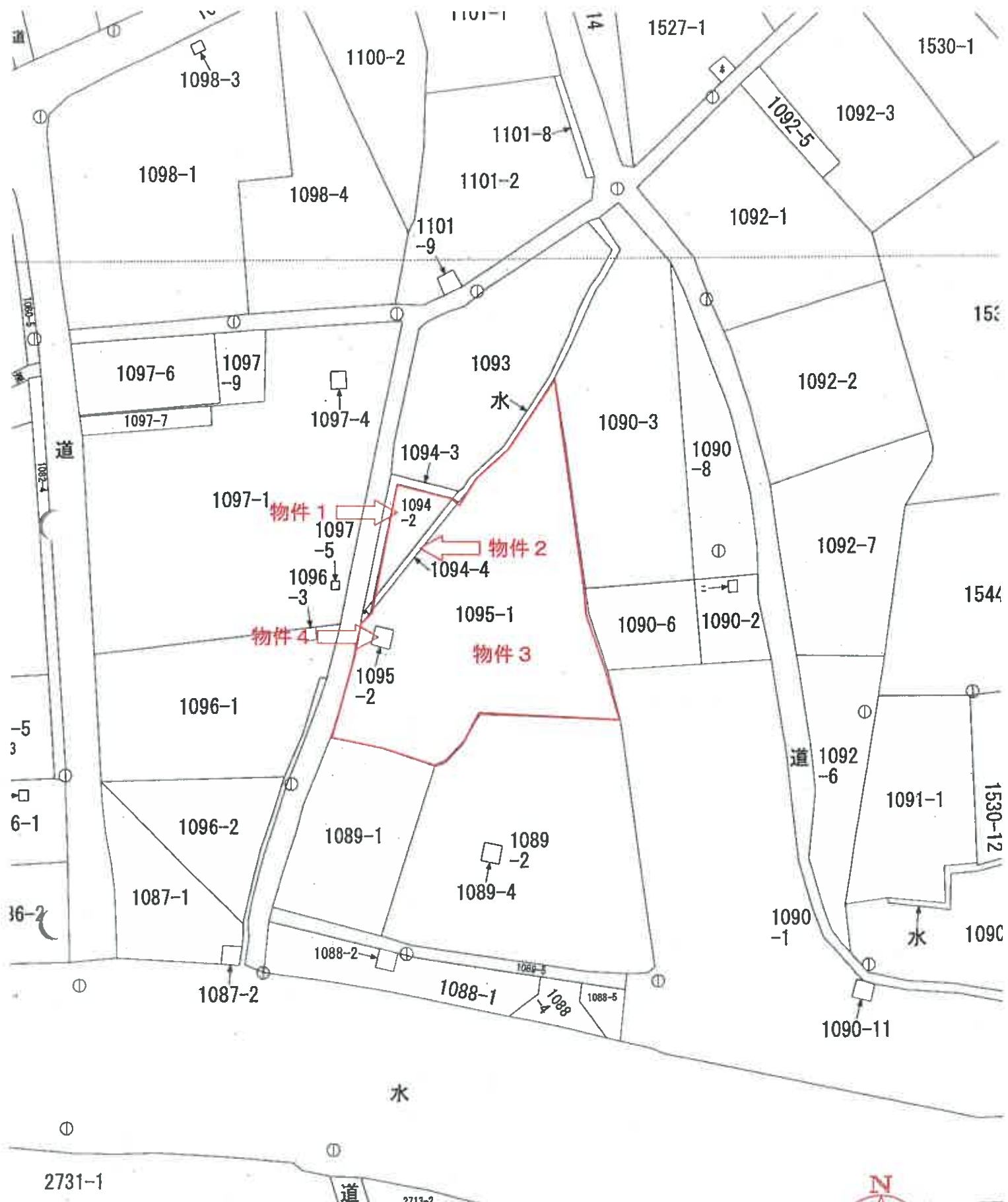
地 域 の 概 要：駅周辺の小規模開発された住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 地図写（不動産登記法第14条第1項）
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 国土地理院標準地図

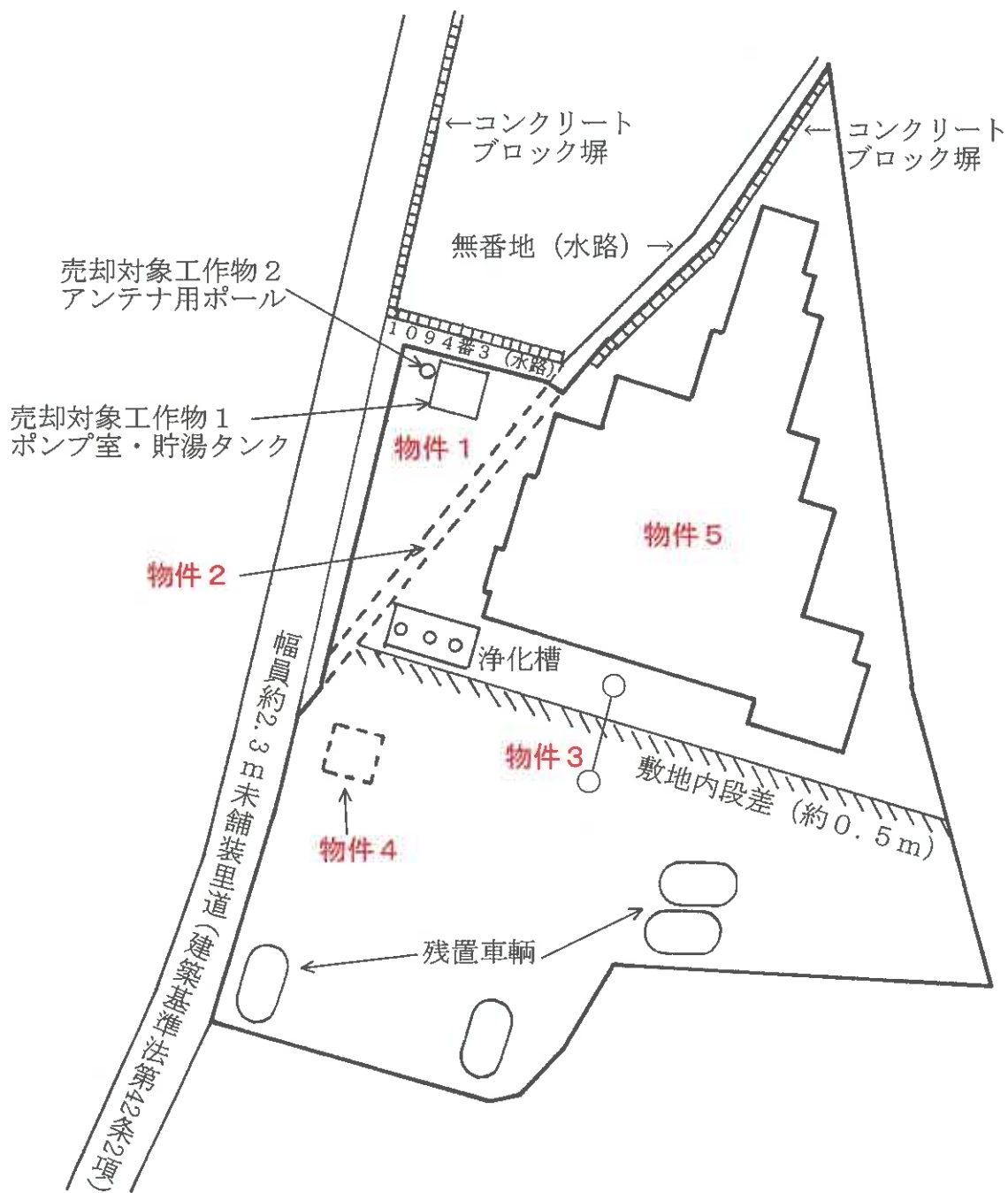
以 上





1
500

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写



土地建物位置関係図

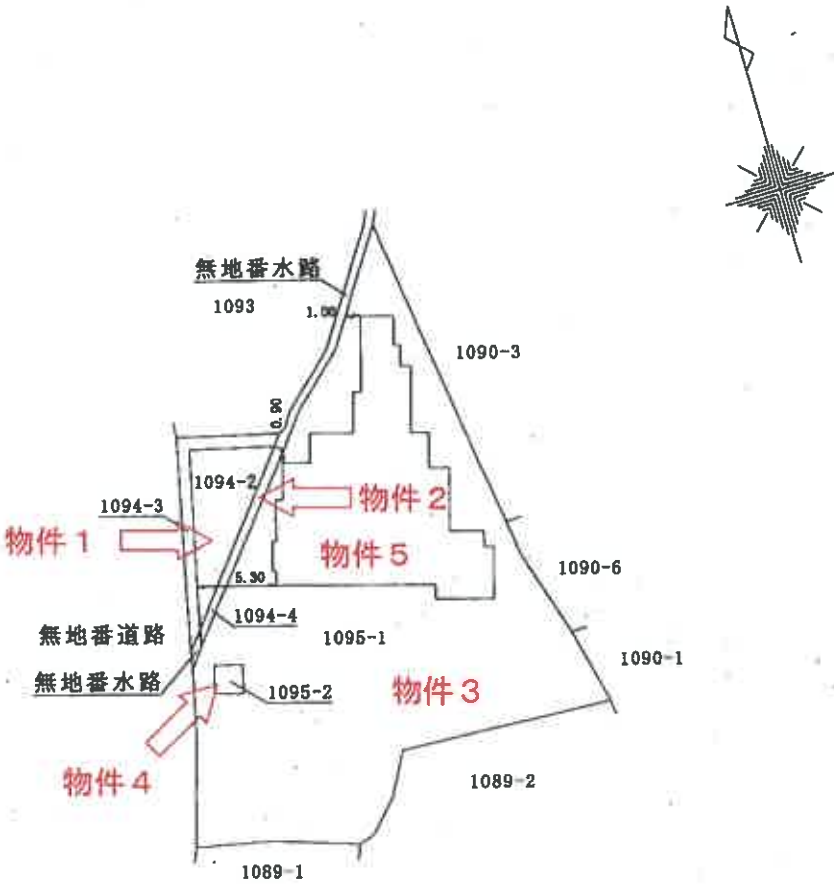
家屋番号 1095-1-2

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在 由布市湯布院町川上字ユノツボ1095番地1

00
85
00
75
00
04
30
80
00
00
00
50
24
m

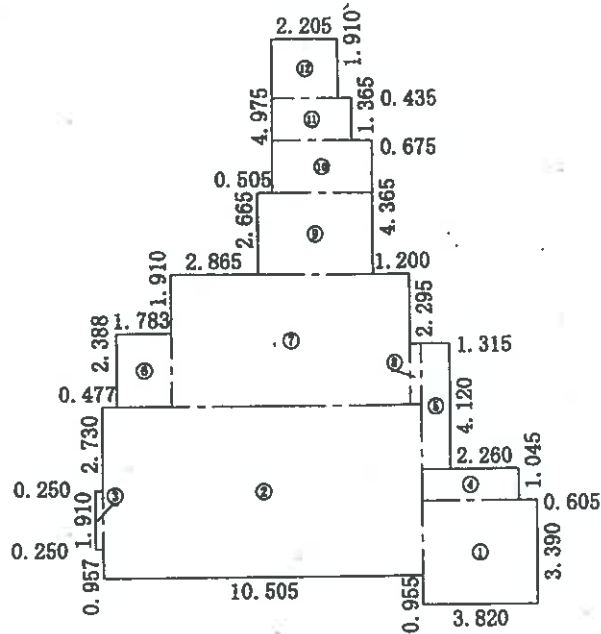
900
100
000
m



申請人

縮尺 1 / 500

1 階

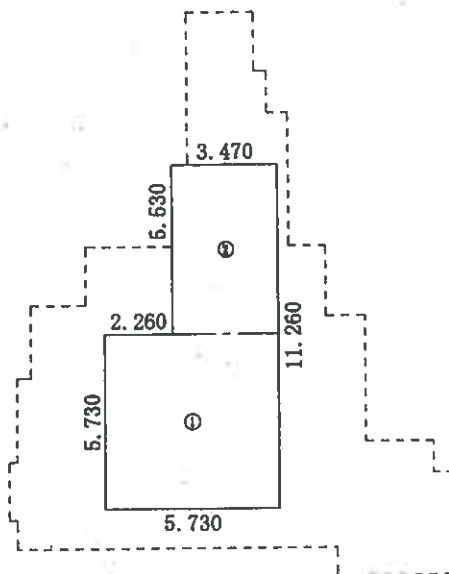


求 積 表

①	3.820 × 3.390	= 12.949800
②	10.505 × 5.597	= 58.796485
③	0.250 × 1.910	= 0.477500
④	3.215 × 1.045	= 3.359675
⑤	0.955 × 4.120	= 3.934600
⑥	1.783 × 2.388	= 4.257804
⑦	7.885 × 4.298	= 33.889730
⑧	0.360 × 2.003	= 0.721080
⑨	3.820 × 2.665	= 10.180300
⑩	3.315 × 1.700	= 5.635500
⑪	2.640 × 1.365	= 3.603600
⑫	2.205 × 1.910	= 4.211550

合 計 142.017624
床面積 142.01 m²

2 階



求 積 表

①	5.730 × 5.730	= 32.832900
②	3.470 × 5.530	= 19.189100

合 計 52.022000
床面積 52.02 m²

物件 5

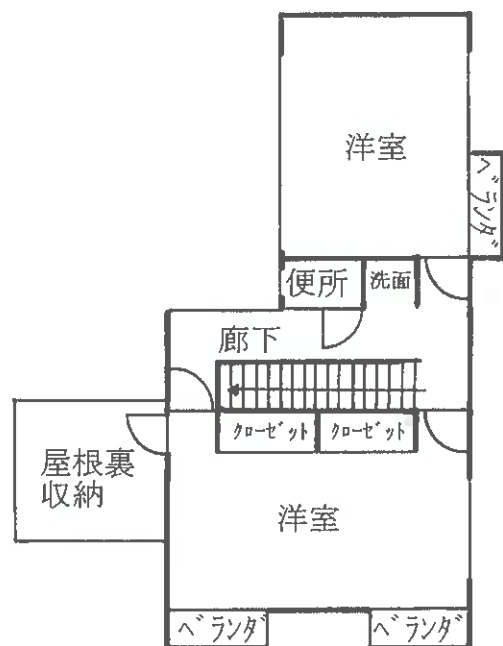
作成者

作成)

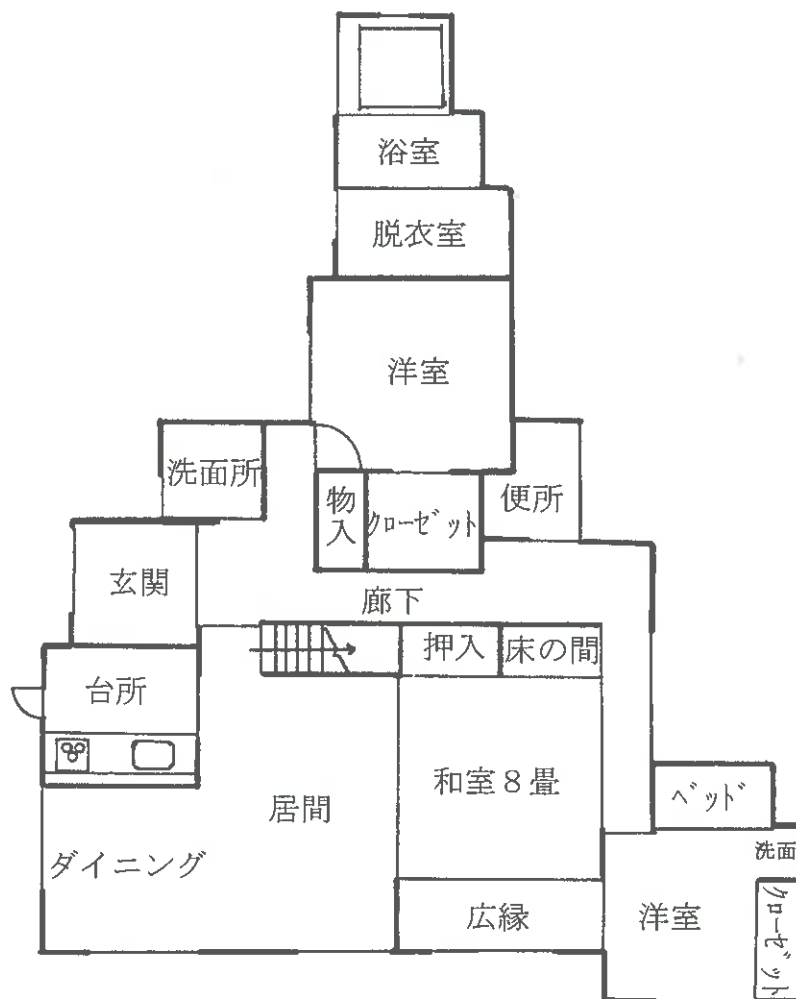
縮尺

1 / 250

各階平面図写



2階



1階

物件5

