

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 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

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 1 3 日から 令和 8 年 1 月 2 0 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 7 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 8 年 2 月 1 6 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 1 2 月 2 5 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, 2	1, 700, 000 1, 360, 000	一括	340, 000	58, 060	0
1	1, 340, 000				
2	360, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 別府市石垣西十丁目
- 地 番 2 9 8 6 番
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 1 . 3 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 1
共有者 B 持分 8 分の 1
共有者 C 持分 8 分の 1
- 2 所 在 別府市石垣西十丁目 2 9 8 6 番地
- 家屋 番号 2 9 8 6 番
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート木造瓦葺 3 階建
- 床 面 積 1 階 7 1 . 3 4 平方メートル
2 階 6 8 . 9 4 平方メートル
3 階 6 4 . 7 6 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫
- 床 面 積 1 階 7 1 . 3 4 平方メートル
2 階 約 7 5 平方メートル
3 階 6 4 . 7 6 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
- 構 造 コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 約 1 . 8 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 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】

E 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

【物件番号 1】

- ・隣地（地番 2 9 8 7 番及び 2 9 8 8 番）との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番 2 9 8 8 番）を、通行のため利用している。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・本件土地に売却対象外の建物（家屋番号 2 9 8 7 番）が越境している可能性がある。

【物件番号 2】

- ・占有者 E が改装費等を支出した旨主張している。
- ・売却基準価額は上記改装費等を考慮して定められている。
- ・売却対象外の土地（地番 2 9 8 7 番）に本件建物が越境している可能性がある。

《 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 別府市石垣西十丁目
- 地 番 2986番
- 地 目 宅地
- 地 積 141.37平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
- 2 所 在 別府市石垣西十丁目 2986番地
- 家屋 番号 2986番
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート木造瓦葺3階建
- 床 面 積 1階 71.34平方メートル
2階 68.94平方メートル
3階 64.76平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・車庫
- 床 面 積 1階 71.34平方メートル
2階 約75平方メートル
3階 64.76平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
- 構 造 コンクリート造陸屋根平家建
- 床 面 積 約1.8平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

令和7年(ケ)第 8 号
令和7年 8月26日受理
令和7年 9月25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 別府市石垣西十丁目
地 番 2986番
地 目 宅地
地 積 141.37平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
- 2 所 在 別府市石垣西十丁目 2986番地
家屋 番号 2986番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 71.34平方メートル
2階 68.94平方メートル
3階 64.76平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ E	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 車庫 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (E (占有者) の陳述の要旨			
占有権原		使用借権	
占有開始時期		昭和56年頃	
最初の契約等	契約日	昭和56年頃	
	期間	昭和56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	☒ 共有者 ☐ 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		なし ☐ 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	
本件建物占有者Eは昭和56年頃から、使用借に基づき本件建物を占有していると述べている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況		
1	所 在	別府市石垣西10丁目
	地 番	2987番
	地 目	宅地
	地 積	177.27㎡
	所 有 者	共有者亡G、D（各持分2分の1）（登記簿上）
	そ の 他 の 事 項	亡Gの相続人はA、B、Cである。
2	所 在	別府市石垣西10丁目
	地 番	2988番
	地 目	宅地
	地 積	34.60㎡
	所 有 者	共有者亡G、D（各持分2分の1）（登記簿上）
	そ の 他 の 事 項	亡Gの相続人はA、B、C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

目的外建物の概況	
所 在	別府市石垣西10丁目2987番地
家 屋 番 号	2987番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床面積（概略）	1階：70.32㎡ 2階：61.46㎡
所 有 者	D
建 築 時 期	昭和52年4月1日新築
建 築 者	D
その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■本件建物占有者（債権者）E	1 私は本件物件所有者亡Gとの契約に基づき、昭和56年頃から本件建物に居住しています。 2 私は本件物件の所有者亡Gを債務者とする債権額800万円を平成元年に抵当権者に代位弁済し、抵当権移転登記手続きを行いました。その後債務者Gから全く支払いがないまま、債務者Gは亡くなり、その相続人3名（A、B、C）に対し競売申立をしました。 3 私は本件土地共所有者D（持分2分の1）に対し、今から20年程前（平成17年頃）から借地料として年間2万円から3万円を支払っています。 4 私は本件建物の賃料は全く支払っていませんが、これまで増改築費、コンクリート製物置（基礎あり）、木製庇等の設置費用として合計2000万円以上支払っています。 5 本件建物は平成28年に発生した熊本大分地震により浴室、玄関付近に亀裂が入る被害が発生しました。 この地震により浴室に引き湯できない状態になり、私が改装費を支払いました。但し改修費用金額は覚えていません。 6 地震による被害箇所は私が修繕費用を負担し修繕していますが、建物外壁等には亀裂が数箇所入り、補修していない箇所もあります。 7 本件建物に白蟻被害、雨漏り被害はありません。 8 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 9 私の妻Fが近隣に温泉採取権の持分5分の1を有していますので、そこから本件建物に引き湯しています。 10 なお本件建物浴室にはガス給湯も完備していますので、仮に引き湯できない場合でもお湯は確保されています。 11 本件建物に設置されている給湯器・引湯管用に庇を設置しています。 12 買受人が希望すれば私は本件建物への引き湯の協議に応じる可能性はあります。 13 コンクリート製物置（基礎あり）は今回の競売手続で未登記附属建物として売却されても異議はありません。 14 平成28年に発生した上記地震後に増改築、コンクリート製物置設置費用にかかった分のうち平成29年8月12日付け見積書、2017年9月14日付け領収証がありましたので、有益費用償還請求権として199万4760円を請求します。
■本件物件共所有者B	1 私は本件物件について共有持分を有していますが、本件建物には居住したことはありませんし、本件物件についての占有関係等は分かりません。 2 私とCは連絡を取り合っていますが、今回の競売事件について私とCは特に意見はありませんので、調査期日等の通知は不要です。
■目的外建物所有者兼本件土地共所有者D	1 本件建物にEが居住していることは間違いありません。 2 Eは債務者らの債務を立て替えて、債権を有していることは間違いありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	3 私は本件土地の共有権を有していますが、Eから以前は年間2万1000円程度をもらっていましたが、令和6年から土地賃料をもらっていません 4 執行官はDに対し、 (公衆用道路から本件建物に至るには目的外土地2を通る必要がある旨の質問を行った。) (返答なし。) 5 執行官はDに対し、 (目的外建物玄関先庇及び本件建物給湯器引湯管庇が相互の土地に越境している旨の質問を行った。) (返答なし。)

(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 本件物件の占有は、本件建物占有者Eらの陳述及び現況から2～5枚目のとおり認めた。
 - 2 コンクリート製物置（基礎あり）は未登記附属建物であると認めた。
 - 3 本件土地と目的外土地1間にあるブロック塀は腐食し、目的外土地1側に倒壊する可能性がある。
 - 4 本件建物と目的外建物は相互に越境している可能性がある。
 - 5 公衆用道路から本件建物に至るには目的外土地2を通る必要があるため、目的外土地2共有者らに意見を求めたが、特に意見はなかった。
 - 6 本件土地と隣接地（目的外土地1，2）との境界は不明瞭で、隣接地2985番との境界付近に問題は見られなかった。
 - 7 本件建物は現在、引き湯を行っているが、買受人は必ずしも引き湯契約ができるとは限らない。
 - 8 本件物件接面道路（1000番345）の所有者は別府市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
 - 9 本件建物占有者Eは、有益費用償還請求権として199万4760円を請求すると主張している。

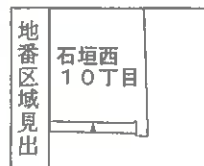
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8 月 26 日 (火) 13:00-13:10	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年 8 月 26 日 (火) 16:00-16:10	執行官室	共有者 3 名に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年 8 月 28 日 (木) 13:30-13:40	別府市役所	間取図取得
令和 7 年 8 月 28 日 (木) 14:00-15:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件建物占有者 (債権者) E 聴取, 隣接地所有者不在
令和 7 年 8 月 29 日 (金) 15:20-15:30	執行官室	共有者 B 聴取 (電話)
令和 7 年 9 月 2 日 (火) 12:30-12:40	物件所在地	現地調査, 所有者, 隣接地所有者不在
令和 7 年 9 月 2 日 (火) 12:50-13:00	東部保健所	温泉台帳写取得
令和 7 年 9 月 4 日 (木) 13:30-13:45	執行官室	本件建物占有者 (債権者) E に調査期日通知書通知 (電話), 隣接地所有者に期日通知書送付 (普通郵便)
令和 7 年 9 月 11 日 (木) 13:40-15:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件建物占有者 (債権者) E 聴取
令和 7 年 9 月 18 日 (木) 12:30-12:40	執行官室	目的外建物所有者兼本件土地共有者 D 聴取 (電話)
令和 7 年 9 月 18 日 (木) 12:45-12:55	執行官室	本件建物占有者 (債権者) E 聴取 (電話)
令和 7 年 9 月 19 日 (金) 11:40-11:40	執行官室	本件建物占有者 (債権者) E 見積書写, 領収証写提出

(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 石垣西9丁目

請 求 部 分	所 在	別府市石垣西十丁目				地 番	2986番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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	平成2年8月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

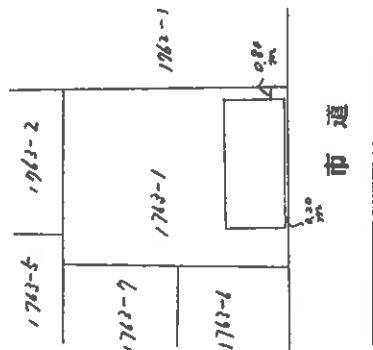
登記年月日：昭和52年5月19日

035268

55-2.5.9

家屋番号	1763-1 2986
建物の所在	別府市大字北石垣字長山崎1763-1 (石垣才三土地整理1007番号-14)

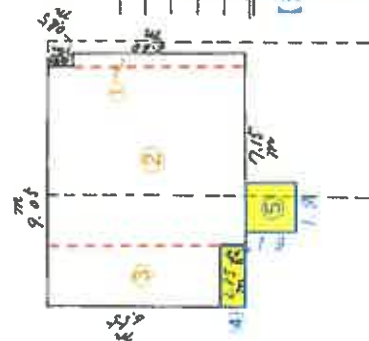
別府市石垣西10丁目2986番地



各階建物平面図

参階	式階
床面積 64.76	床面積 71.34
参階 求積式 $17.05 \times 15.80 = 269.39$	式階 求積式 $15.80 \times 15.80 = 250.24$
計 床面積 64.76	計 床面積 71.34

式階



参階 求積式

0.95	$\times$	0.95	=	0.9025
4.15	$\times$	0.95	=	4.1225
6.60	$\times$	0.95	=	6.2700
計				64.76

6.60	$\times$	4.45	=	2.97
6.70	$\times$	7.55	=	50.585
6.55	$\times$	2.35	=	15.3925
計				68.9475

【未登記増築】

2.35	$\times$	1.00	=	2.35
1.90	$\times$	1.90	=	3.61
計				5.96

【現況床面積】

④ + ⑤ = 5.96

① + ② = 74.90 (約75㎡)

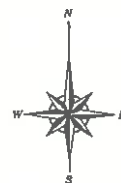
縮尺：1/500 1/200

(大分県土地家屋調査士会印紙)

(原図の70%に縮小)

昭和五十二年五月九日登

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



2985

【物件 2】

未登記増築

未登記
増築

未登記附属建物
コンクリート製物置
約1.5㎡

②
木製庇

隣部分(駐車場)

2986
【物件 1】

③
2987

【目的外土地 1】

境界不明瞭

2988

【目的外土地 2】

2962

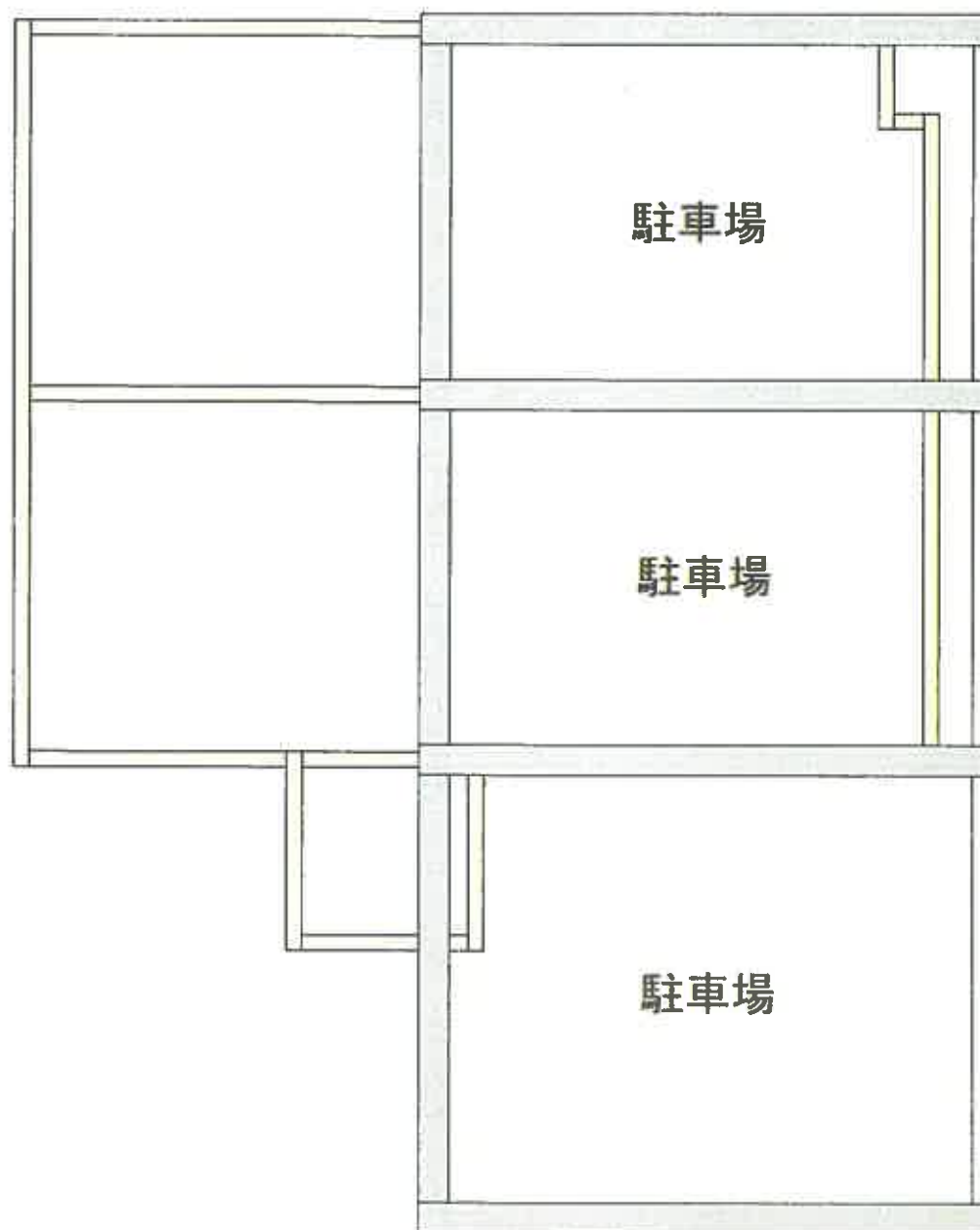
2961

(12枚目)

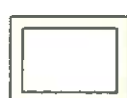
土地建物位置関係図

市道石垣北28号線

①



1 階

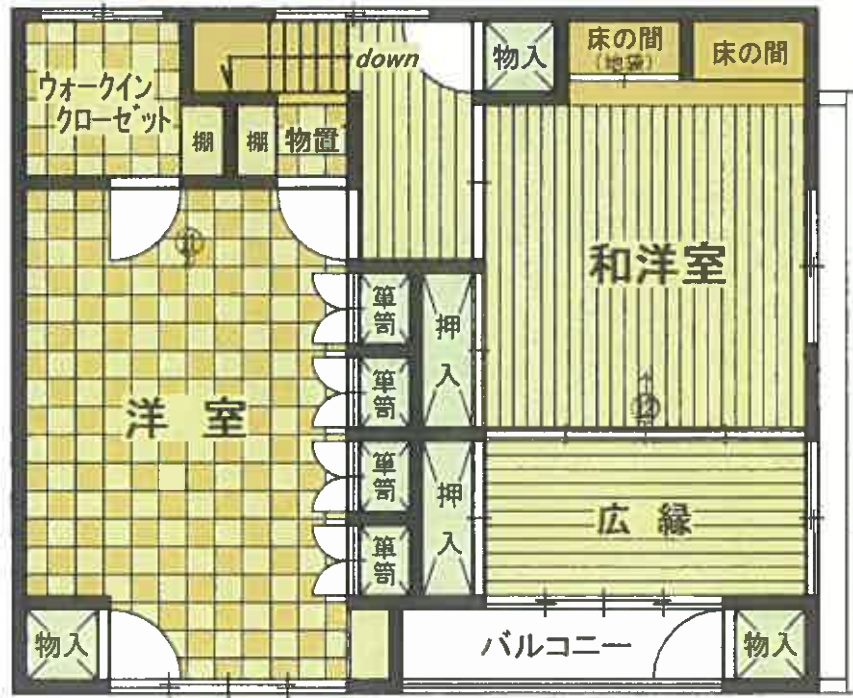


;2階部分

(13枚目)

建物間取図
(1階)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



3 階



2 階

(14枚目)

建物間取図
(2/3階)

写真①本件建物



写真②未登記附属建物



写真③目的外土地 2



写真④目的外建物

本件建物



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



令和7年（ケ）第8号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月25日 評価

提出日 令和7年9月26日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金1,700,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,340,000円
物件2(建物)	金360,000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(土地)の内訳価格は物件2(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(建物)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は民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で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 地番 地目 地積	別府市石垣西十丁目 2986番 宅地 141.37㎡（共有持分2分の1）	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別府市石垣西十丁目2986番地 2986番 居宅 鉄筋コンクリート・木造瓦葺3階建 1階 71.34㎡ 2階 68.94㎡ 3階 64.76㎡ 延 205.04㎡	居宅・車庫 1階 71.34㎡ 2階 約 75㎡ 3階 64.76㎡ 延 約 211.10㎡
	種類 構造 床面積		(未登記附属建物)※ 物置 コンクリート造陸屋根平家建 約 1.8㎡
番号	特記事項		
1	西側隣接地(目的外土地1;2987番)及び進入スロープ(目的外土地2;2988番)は、もとは本件土地とともに同一親族2名の共有地(持分各1/2)であったが、本件土地のみ共有者1名について相続登記(相続人3名)が行われ、目的外土地1及び2については被相続人名義のままとなっており、本事件の申立物件から進入スロープ(目的外土地2;2988番)が漏れた状態となっている。【土地建物位置関係図参照】		
2	建物占有者(申立債権者)が熊本地震直後に簡易シェルターとして建築したものであるが、土地・建物所有者の承諾を得ずに庭を兼ねる駐車場のコンクリート屋根上に建築されており、居宅とともに売却されることに異議を唱えない旨陳述していることから「未登記附属建物」として扱った。 【土地建物位置関係図/現況調査報告書参照】		

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	JR日豊本線「別府大学」駅の南西1.5km(直線距離1.1km)、大分交通・亀の井バス「石垣九丁目」停留所の北西200mに所在【物件位置図参照】	
付 近 の 状 況	住宅・アパートを中心に店舗・営業所等も介在する石垣西北部。土地区画整理事業が行われたエリアで、全域が商業地域に指定された石垣東地区とは対照的に中小規模住宅中心の街区を形成している。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域の指定なし 周知遺跡の指定なし、温泉保護地域(別府保護地域) ^{※1}
面 地 条 件	地 積 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	141.37㎡(換地処分;平成2年8月1日) ^{※2} 長方形 東側;約13.5m 東西;約10.5m ^{※3} 平坦造成地(建物1階を掘込車庫として築造)
接 面 道 路 の 状 況	【東 側】 【南 側】	幅員8m舗装市道(石垣北28号線;建築基準法第42条1項1号道路)に接道。 幅員3.9m舗装スロープ(目的外土地2;2988番)に等高 ～3m程度高く接道。 ^{※2}
土地の利用状況及び	土地共有者4名のうち、申立債権者によって代位登記が行われた共同相続人3名名義の建物(物件2)の敷地に供されている。 北側隣接地(2985番)は保育園でブロック塀で境界は明瞭である一方、西側隣接地(目的外土地1;2987番)及び南側進入スロープ(目的外土地2;2988番)との境界は不明瞭で、本件建物の西側下屋と隣接地側の建物の玄関庇が相互に越境した状態にある。【土地建物位置関係図参照】	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス配管 公 共 下 水 道 温 泉 引 込	あ り (メーター径13mm) ^{※4} あ り あ り ^{※5} あ り ^{※1}
(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、通常の費用で利用できる状態にあることをいう。		

特 記 事 項	※1 既設泉から100m以内の地点での掘削不可。なお、本件建物占有者の妻は南東約60m先の鉱泉地(石垣西十丁目2937番)の温泉権持分1/5を有していることから引き湯しているが、買受人が継続利用するには占有者側と別途協議が必要である。【温泉台帳参照】 ※2 本件建物(物件2)の建築確認申請時における敷地面積は153.04㎡となっている。区画整理中で分筆前のスロープ(目的外土地2;2988番)を一部含んでいた可能性が高く、換地処分後の公簿面積を採用した。 【建築計画概要書参照】 ※3 敷地は全て舗装されており土壌の状態は確認できないが大規模区画整理事業の施行された地区につき土壌汚染の可能性は乏しいと判定。 ※4 西側隣接地(2987番)及びスロープを挟んだ南側隣接地(2961番)と2962番は、同じ建築業者が同時期に各画地の住宅を建設したもので、水道引込管は2962番の西端を縦断、西側隣接地の南側を横断経由して本件土地に分岐配水されている。なお、引込管(各戸メーター前まで)の漏水事故等については市上下水道局が工事費を負担する由。 ※5 本件土地と西側隣接地(目的外土地1;2987番)から排出される汚水・雑排水は進入スロープ(目的外土地2;2988番)に敷設された排水管を経由して汚水樹(公共下水道本管)に接続されている。
---------	--

1. 目的外土地2(石垣西十丁目2988番)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	【物件1】と同じ	
付 近 の 状 況		
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種住居地域 60% 200% — 土砂災害警戒区域の指定なし 周知遺跡の指定なし、温泉保護地域(別府保護地域)
画 地 条 件	地 積 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	34.60㎡ (換地処分;平成2年8月1日) 長方形(带状地) 東側;約 3.2m [※] (公図上の間口) 東西;約10.7m 東向傾斜地(スロープ)
接 面 道 路 の 状 況	【東 側】	幅員8m舗装市道(石垣北28号線;建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接道。
土地の利用状況及び	本件建物(物件2)及び目的外西側隣接地に存する建物(2987番)の共用 進入スロープとして利用されている。 本件土地(物件1)及び西側隣接地(目的外土地1;2987番)との境界は 不明瞭であるが、南側隣接地(2961番)との境界は明瞭である。 【公図写・土地建物位置関係図参照】	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス配管 公 共 下 水 道 温 泉 引 込	— — — —
	(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。	
特 記 事 項	※ 市道との現況間口は3.9mあり、進入スロープは西側に上るにつれ 北側に若干カーブして広がっているため、本件土地(物件1)の南端も 進入スロープに供されている可能性が高い。【写真参照】	

2. 対象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	昭和52年2月10日新築 ※1
	経 過 年 数	49年 ※2
	経済的残存耐用年数	10年程度
仕 様 ※3	構 造 1階;鉄筋コンクリート造、2・3階;木造 屋 根 瓦葺(寄棟屋根) 外 壁 1階;レンガ調サイディング 2・3階;色モルタル吹付 内 壁 1階;コンクリ打放シ 2・3階;クロス貼,タイル貼(キッチン),合板張(ウォークインクローゼット) 天 井 1階;コンクリ打放シ 2・3階;クロス貼,杉板張,合板目透カシ 床 1階;コンクリート打モルタル仕上(剥落) 2・3階;集成フローリング・合板フロア,CFシート,タイル貼(玄関) 浴 室 2階;小口タイル貼浴槽(腰壁;角タイル貼,壁・天井;吹付タイル) 便 所 2階;洋式大1 設 備 2階;温泉付浴室(換気口設置) ※4	
床 面 積 (現 況)	未登記増築箇所が複数認められたことから公簿面積に増築部分の 略測面積を加算した。【建物図面・間取図参照】 [延床面積 約 211.10㎡]	
現 況 用 途 等	階 層	3階建(1階は掘込車庫)
	現 況 用 途	居宅・車庫
品 等	総 合	普 通
	使用資材	普 通
	施 工	やや劣る
保守管理の状態	劣る	1階車庫はコンクリートの施工不良によるジャンカ・ コールドジョイントが見られるほか、シャッターを撤去 したことで雨水浸潤による爆裂で天井の内部鉄筋が露出 している。玄関のある2階部分は熊本地震の際に外構や 外壁に亀裂が多数発生しており、RC造1階車庫と盛土 地盤に跨って建築されているため揺れ方に差異が生じた ことで被害が拡大したと考えられる。2階内部は全体的 にリフォームされ概ね良好ながら、3階は階段附近の柱 に大きな引掻き傷があり、東側の和洋室天井に雨染みが見 られるほか、西側の洋室は床が東向きに傾いている。 【間取図・写真参照】
建物の利用状況	昭和56年頃より申立債権者(昭和59年に代物弁済予約を原因とする 所有権移転請求権仮登記を行った法人の代表清算人)が居住占有して いる。家賃の授受は無く被相続人との間に成立した使用貸借が継続 している。一方、本件債務者兼所有者(3名の共同相続人)を除く土地 共有者に対し、約20年前から借地料として年間2〜3万円を支払って きたとの陳述である。【現況調査報告書参照】	

特 記 事 項	※1 土地の最先抵当権設定時（昭和52年5月20日）において、土地は2名の共有、建物は土地共有者のうち1名の単独所有であったことから本件建物の法定地上権は成立しない。 ※2 経年に伴う老朽化に加えて、熊本地震による被害を受けた建物で中古住宅としての市場換金性は乏しい一方、占有者が修繕費やリフォーム等に2,000万円超支出しており、領収書等の証憑書類を提出できた分(税込1,994,760円)について有益費償還請求権を行使するとの陳述を考慮した。【現況調査報告書参照】 ※3 健康被害が懸念される吹付アスベスト等の使用は認められないものの、建築年から石綿含有建材(下地石膏ボード等の煉込型)が使用されている可能性は高い。 ※4 温泉を常時引き湯できることから浴室の東側壁上部に換気口が設けられているが、害虫等の侵入を防ぐためか一部を塞ぐようにコンクリート片を詰めている。なお、温泉台帳の成分欄は不記載となっている。 ※5 市外に主たる事務所を置く法人であったが、令和4年5月25日付で清算終了となっている。
---------	--

2. 対象建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成28年以降月日不詳新築
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	10年程度（主である建物と同じ）
仕 様 ※	構 造	コンクリート造
	屋 根	コンクリート陸屋根
	外 壁	コンクリ打放シ
	内 壁	アラワシ
	天 井	アラワシ
	床	コンクリート打モルタル仕上
	浴 室	—
	便 所	—
	設 備	特になし
床 面 積 (現 況)	未登記物件につき略測面積を採用した。 [延床面積 約 1.8㎡]	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物 置
品 等	総 合	普 通
	使用資材	普 通
	施 工	普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通	コンクリートの施工不良も特になく、経年相応の状態と認められる。【写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	建物占有者(申立債権者)が物置として利用している。	
特 記 事 項	簡素な構造で石綿含有建材の使用は特に認められない。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1・目的外土地2（土地）

物件1及び目的外土地2（スロープ）の更地価格を算出し、物件1については建付減価の検討を行うことで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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	77,100	1.08	141.37	0.70	1/2	4,120,000
目的外 土地2	77,100	0.35	34.60	—	—※	930,000

※ 被相続人名義の共有持分1/2に基づいてスロープ全体を利用可

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

標準地価格（幅員8m市道に等高に面する200㎡前後の整形中間画地）は石垣西地区に設定された地価調査・基準地価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価調査【別府（県）-6】

（基準地価格） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （標準画地価格）
 $70,200\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/92 = 77,100\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 +0.5%/月

◇ 標 準 化 補 正 補正不要 ±0%

◇ 地 域 格 差 [街路条件] 幅員, 連続性 △6%

[接近条件] 店舗・学校との接近性 +3% } 【相乗値】

[環境条件] 居住環境 △5% } $0.94 \times 1.03 \times 0.95 = 0.92$

イ 個 別 格 差【物件1】

画地規模(43坪弱) +10%

道路と玄関口との高低差 △5%

実質的な角地 +3%

【相乗値】

$1.10 \times 0.95 \times 1.03 = 1.08$

【目的外土地2】

带状地(間口狭小/奥行長大) △50% } 【相乗値】

傾斜地 △30% } $0.50 \times 0.70 = 0.35$

ウ 地 積 公簿面積採用

エ 建付減価補正率 建物(物件2)は築後50年近くが経過しており、損傷箇所も多く中古住宅としての市場価値は乏しいため解体費相当額を勘案し30%の建付減価を行った。

② 物件 2（建物）

当該建物（附属設備を含む）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	共有 持分 エ	建物価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	主である建物	140,000	約 211.10	0.074	—	2,190,000
	未登記附属	110,000	約 1.8	0.336	—	70,000
物件 2 合計						2,260,000

ウ 現価率

【主である建物】

経過年数49年、経済的残存耐用年数10年、最終残価率10%とした定率法（現価率 0.148）と観察減価法（維持管理状態 △50%）を併用して以下のとおり査定した。

$$0.148 \times (1 - \text{観察減価}0.50) = \text{【現価率】} 0.074$$

【未登記附属】

経過年数 9年、経済的残存耐用年数10年、最終残価率10%とした定率法（現価率 0.336）と観察減価法（経年相応で減価不要）を併用して以下のとおり査定した。

$$0.336 \times (1 - \text{観察減価}0.00) = \text{【現価率】} 0.336$$

(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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合				敷地利用権価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア	該当建物	イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権・割合		ア×イ×ウ＝エ
1	4,120,000	物件 2	100%※	敷地利用権	10%	410,000
目的外 土地 2	930,000		100%※	場所の利益 (通行権)	20%	190,000
				敷地利用権価格合計		600,000

※ 物件 1 の南端はスロープ(目的外土地 2)と一体化しているが境界不明瞭につき100%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)	土地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	その他 減価	評価額 (円；万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,120,000	-410,000	—	0.60	0.60	—	1,340,000
2	2,260,000	+600,000	1.00	0.60	0.60	0.35	360,000
				一括価格 (合計)			1,700,000

ウ 占有減価修正 減価不要…被相続人との間の使用貸借が継続

エ 市場性修正 土地は共有持分の売却(不完全所有権)
隣地との境界が不明瞭(建屋が相互に越境)
進入スロープが売却対象外(転売に支障)
温泉引き湯について別途協議必要
申立債権者が占有 } △40%

オ 競売市場修正 「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定

カ その他減価 占有者が提示した領収書(平成29年；税込1,994,760円)及び建物の経済的
残存耐用年数に基づき、有益費の現価を以下のとおり670,000円と判定

経過年数9年、経済的残存耐用年数10年、最終残価率10%とした定率法
を適用して現価率を0.336と査定した。

【有益費の現価】

$$1,994,760円 \times 0.336 = 670,000円$$

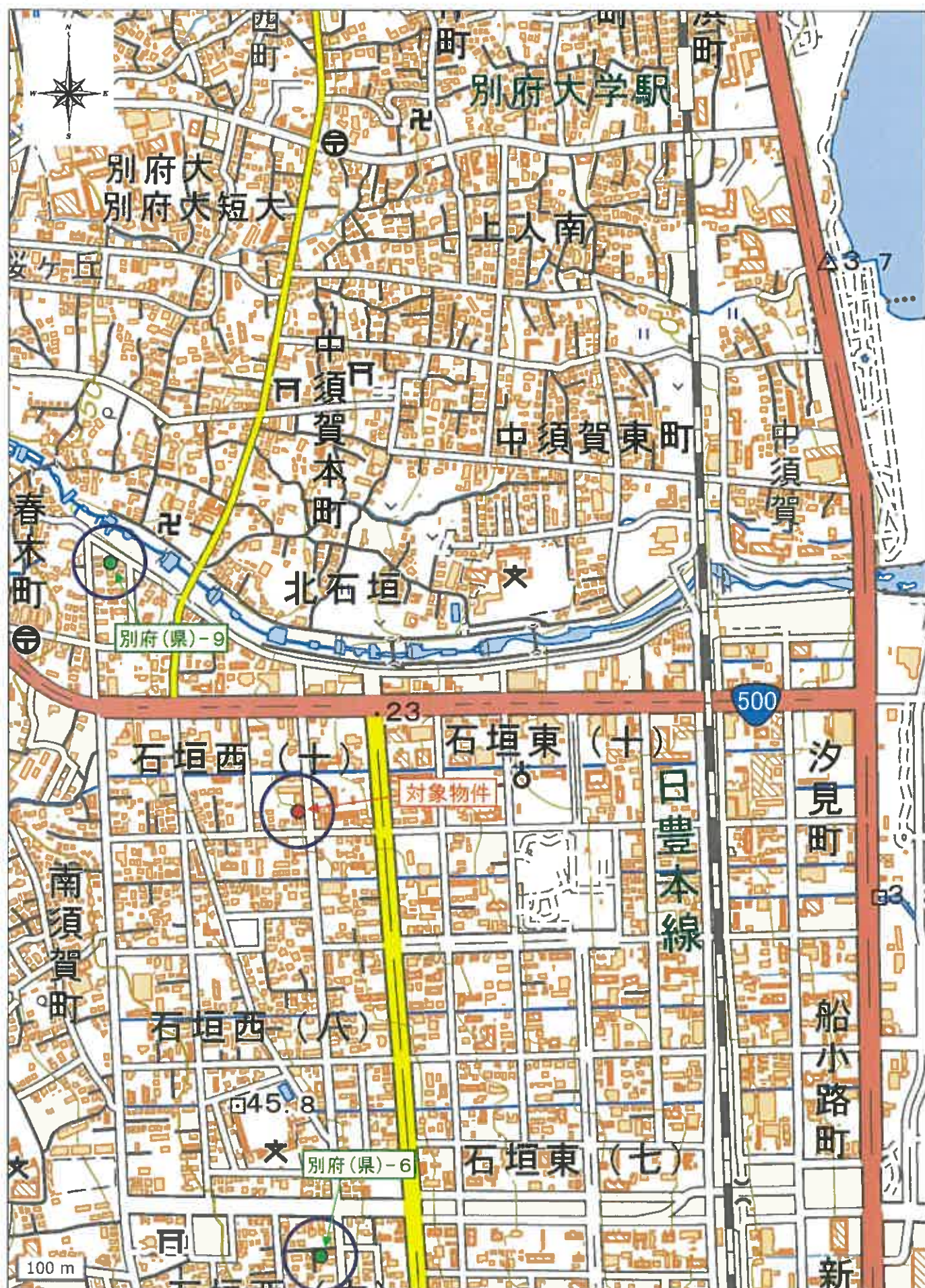
第6 参考価格資料

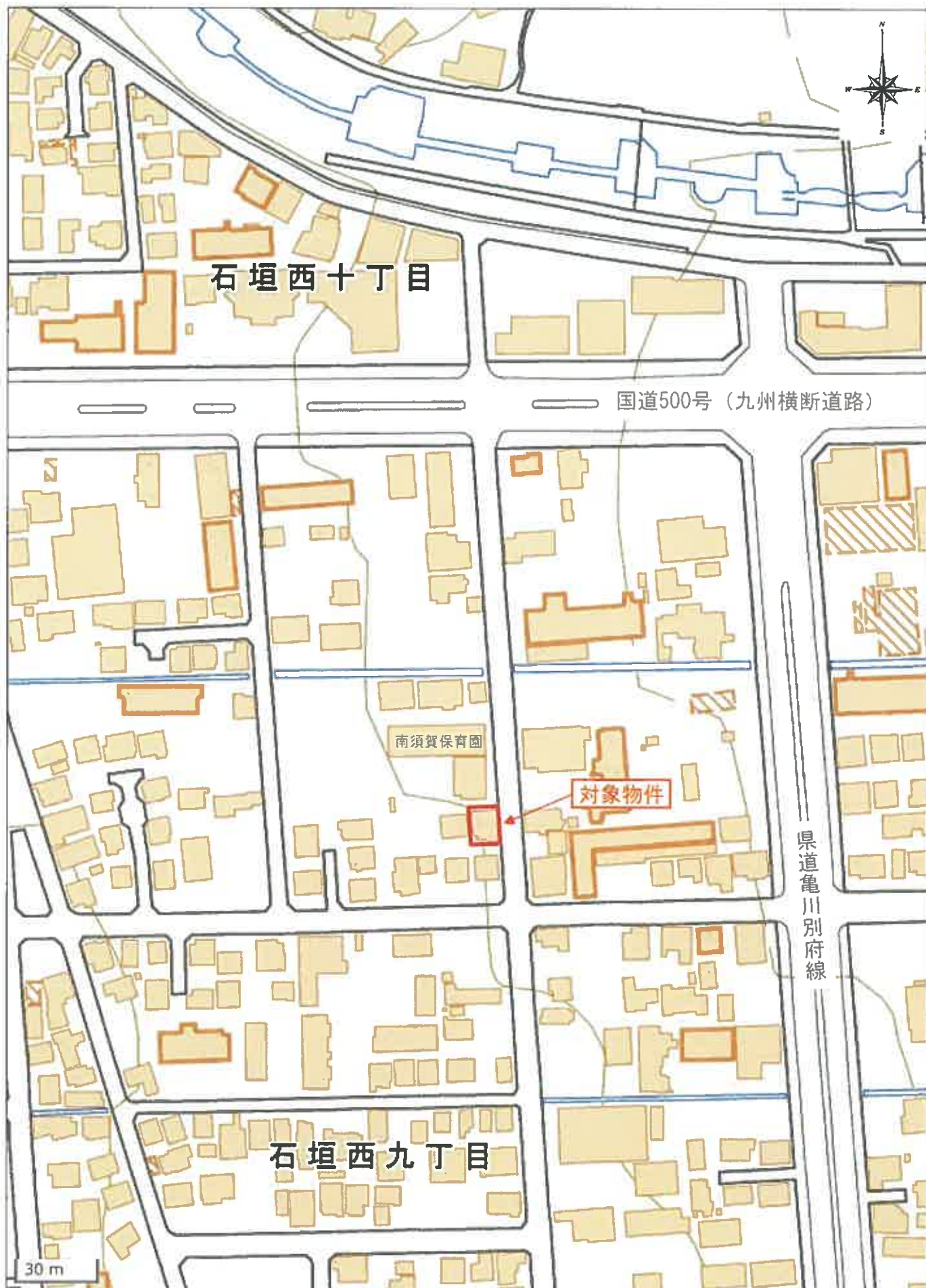
地価調査価格	:	別府(県)-6
所 在	:	別府市石垣西6丁目1789番1「石垣西6-3-34」
価 格	:	70,200円/㎡
位 置	:	JR日豊本線「別府」駅 2.6km
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	192㎡
供給処理施設	:	水道, 下水
接 面 街 路	:	北4m市道
用 途 指 定 等	:	第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	:	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
地価調査価格	:	別府(県)-9
所 在	:	別府市石垣西10丁目3246番「石垣西10-6-22」
価 格	:	57,400円/㎡
位 置	:	JR日豊本線「別府大学」駅 1.3km
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	315㎡
供給処理施設	:	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	:	北東6m市道
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	:	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図(物件1・2、目的外土地1・2)
- 4 公 図 写(物件1)
- 5 建物図面(物件2)
- 6 建物間取図(物件2; 1階)
- 7 建物間取図(物件2; 2・3階)
- 8 建築計画概要書(物件1・2)
- 9 建築計画概要書(目的外土地1の建物)
- 10 温泉台帳写(目的外利用権)
- 11 参考写真

以 上







市道石垣北28号線

2985

【物件2】

未登記増築

未登記
増築

未登記附属建物
コンクリート製物置
(約1.8㎡)

木製庇

一部分(駐車場)

2986
【物件1】

2987

【目的外土地1】

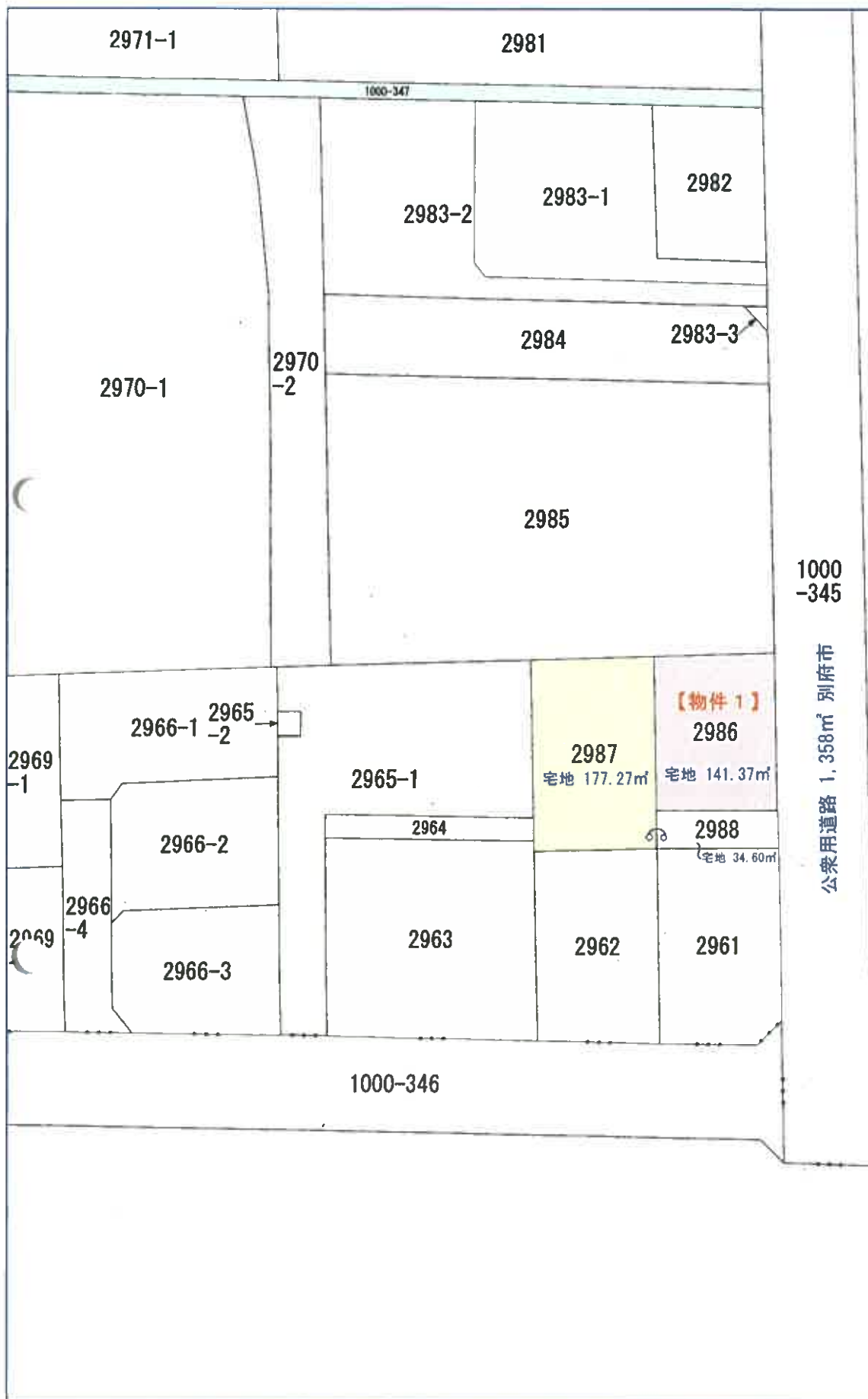
2988

【目的外土地2】

2962

2961

土地建物位置関係図



公 図 写

1

500

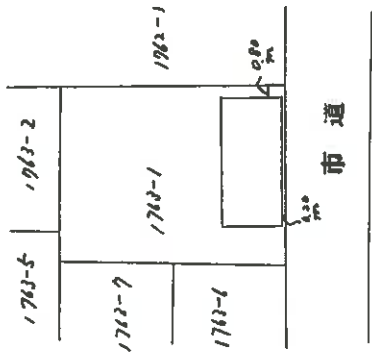
登記年月日：昭和52年5月19日

035268

55.5.19

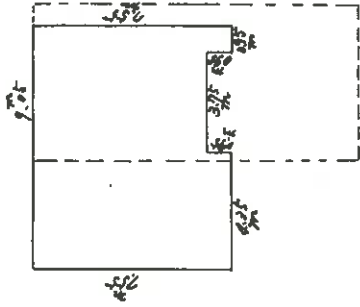
家屋番号	1763-1 2986
建物の所在	与那国町大平石垣字東山崎1763-1 (石垣市工土地画整理計画第14号)

別府市石垣西10丁目2986番地

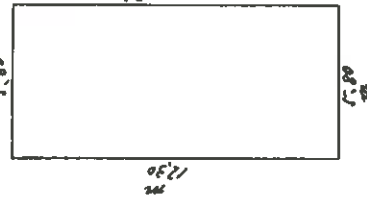


各階平面図

参階



老階



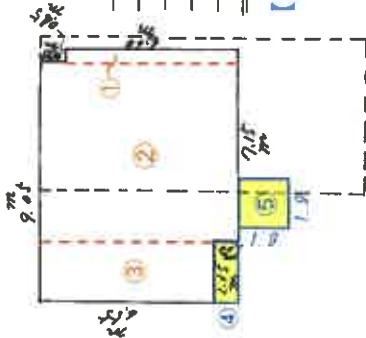
老階 求積式
$5.80 \times 12.20 = 71.24$
床面積 71.24

昭和52年4月24日	作製者
昭和52年4月24日	作製者

参階 求積式

$0.95 \times 0.95 = 0.9025$
$4.35 \times 0.95 = 4.1325$
$6.60 \times 9.05 = 59.73$
計 64.765
床面積 64.76

貳階



貳階 求積式

$6.60 \times 2.45 = 2.97$
$6.70 \times 7.55 = 50.585$
$6.55 \times 2.35 = 15.3925$
計 68.9475
床面積 68.94

【未登記増築】

$2.35 \times 1.00 = 2.35 \dots ④$
$1.90 \times 1.90 = 3.61 \dots ⑤$
④ + ⑤ = 5.96

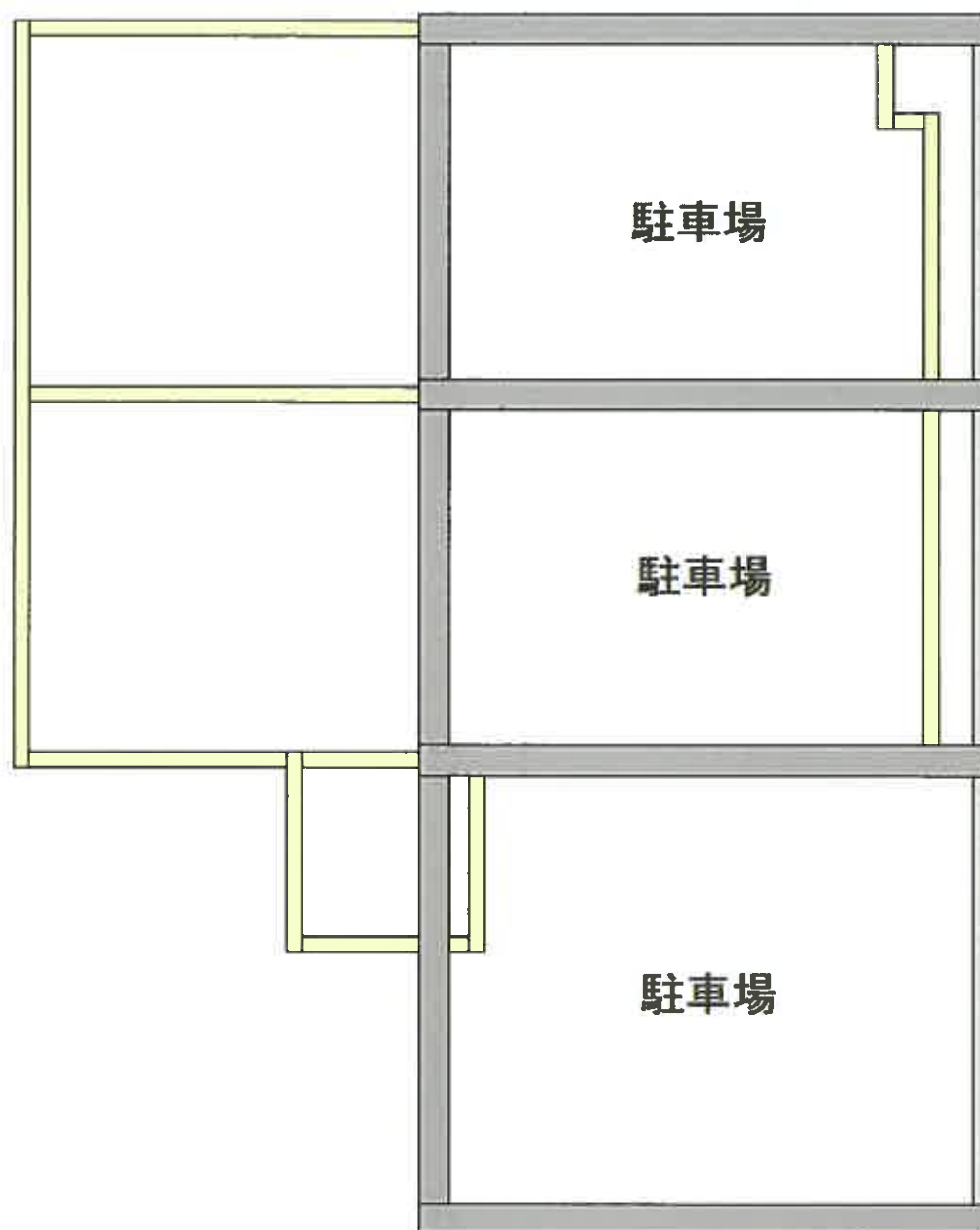
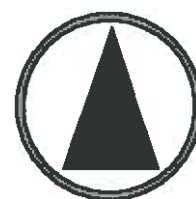
【現況床面積】

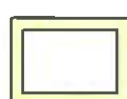
④ + ⑤ = 74.90 (約75㎡)

縮尺 1/500 1/200
(原図の70%に縮小)

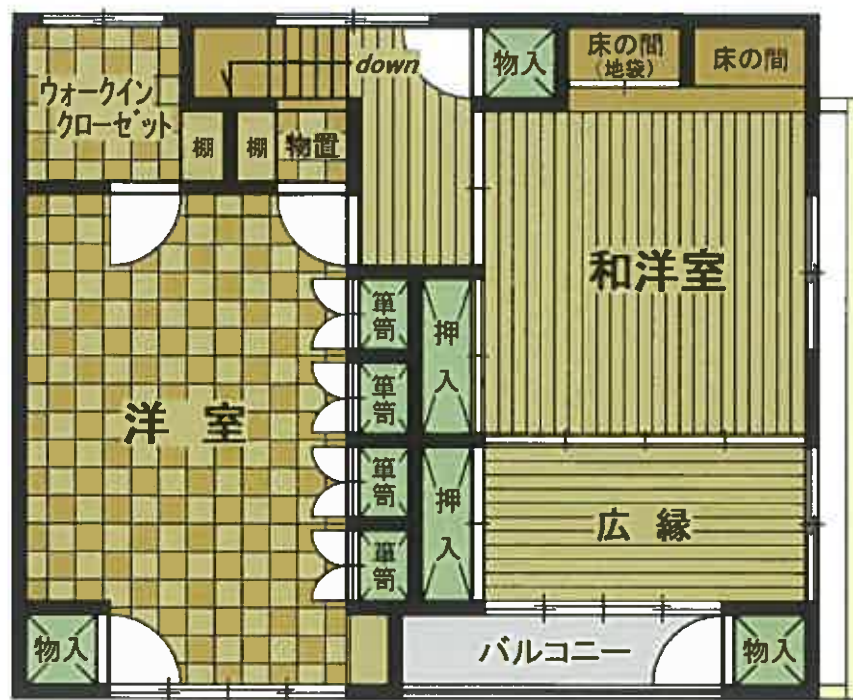
(大分県土地家屋調査士会 用紙)

昭和五十二年五月廿九日

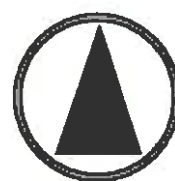


 ; 2階部分

建物間取図
(1階)



3 階

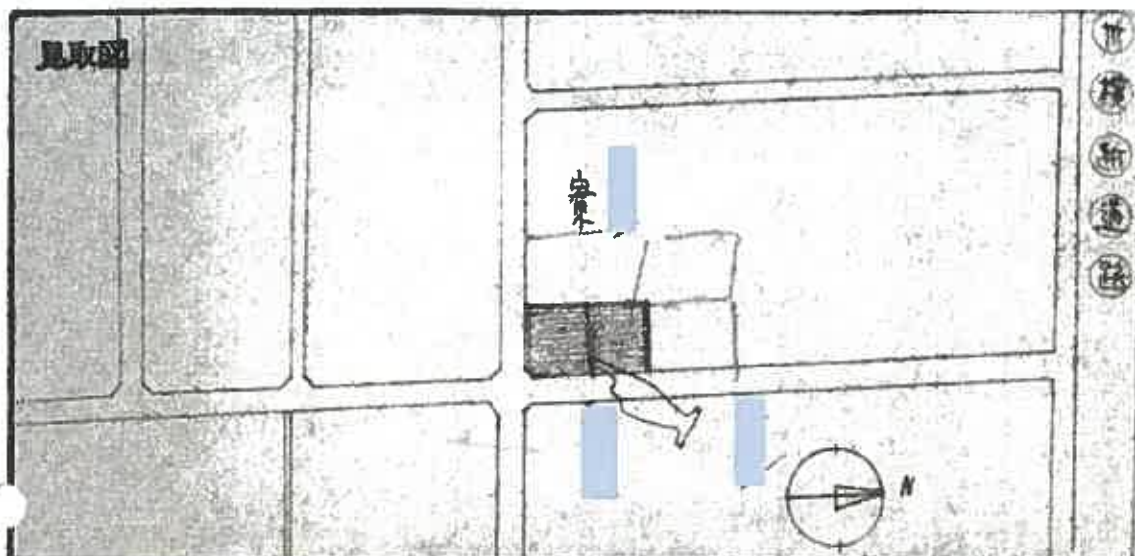


2 階

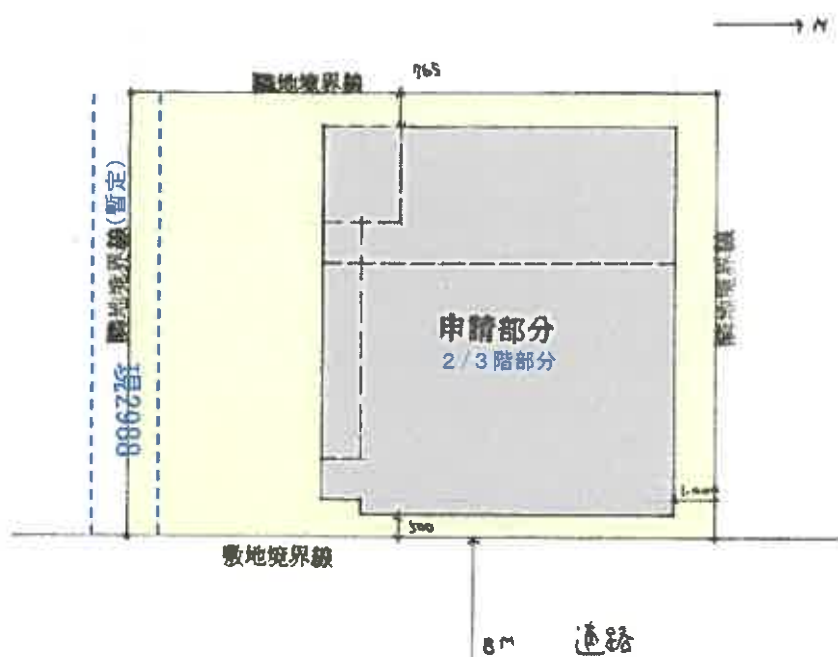
第一号の二様式

建築計画概要書

建築主	氏名	建築会社 代表者名		
	住所	電話 番		
敷地の位置	地名地番	別府市大字北石垣字尾崎 1763-1 【物件1】隣地延分前の従前地番		
	用途地域	住居地域	その他の区域、地域、	区画整理地区
	防火地域	防火・準防火、指定なし	地区、街区	
主要用途		【物件2】 車庫は住宅	工事種別	新築工事
申請にかかる物	高さ	地上 9.87 m	地下	
	階数	地上 2 階	地下 1 階	
	構造	木造 一部 R.C 造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積				現2988番込の暫定地積 H^2 153.04
建築面積		H^2 79.82		H^2 79.82
延べ面積		H^2 175.50		H^2 175.50
設計者	事務所			
	所在地	電話 番		
	氏名			
施工者	事務所	直営		
	所在地	電話 番		
	氏名			
代理者	事務所			
	所在地	電話 番		
	氏名			



配置図 1/200



- 〔注意〕
1. 附近見取図に明示すべき事項
方位、道路及び目標となる地物
 2. 配置図に明示すべき事項
縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員

第一号の二様式

建築計画概要書

建築主	氏名	建築会社 代表者名		
	住所	電話 番		
敷地の位置	地名地番	別府市大字北石垣字尾崎 1763-1 [2097] 用地部分の延面積		
	用途地域	住居地域	その他の区域、地域、地区、街区	已通整理地
	防火地域	防火・準防火 指定なし		
主要用途		専用住宅	工事種別	新築
申請にかかる物	高さ	地上 7.95m	地下	
	階数	地上 2 階	地下	階
	構造	木造 一部 造		
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積				暫定地積 177.05 m^2
建築面積		80.58 m^2		80.58 m^2
延べ面積		130.66 m^2		130.66 m^2
設計者	事務所			
	所在地	電話 番		
	氏名			
施工者	事務所	直営		
	所在地	電話 番		
	氏名			
代理者	事務所			
	所 51 5120	電話 番		
	氏 小島 氏			

第五号模式

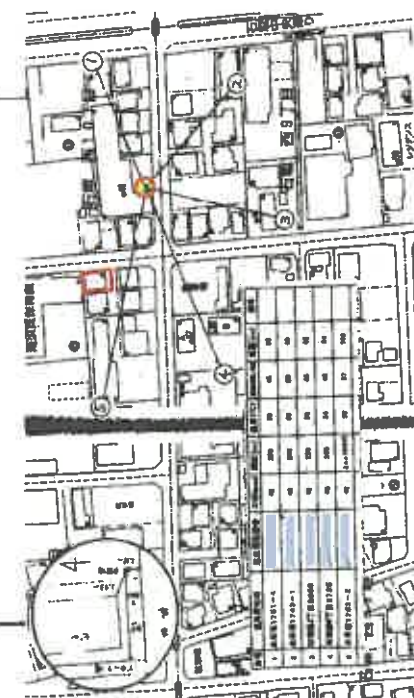
温泉採掘権者住所氏名						
土地所有者住所氏名						
掘さく許可 (使用届) 指令番号	H20年 11月 22日 号					
埋設管	口径 40A					
一分時の ゆづり量	40.2 L/min					
工事着手 及び終了 年月日	手 着 H20年 3月 10日 終了 H20年 3月 30日					
動力装置	動力装置許可年月日 及び指令番号 H20年 7月 31日 指令景自第52-15号					
	動力装置所有者 住所氏名 別府市					
	動力装置の 及び出力型式 数		エンジンポンプ型式 3.7 kW		送気管(吸入管)の 及び口径深さ 種類 10mm 100m	
成分	分析年月日 及び分析者名 年 月 日					
台帳番号	旧大守止石垣					

※この台帳は届出に基づいて作成されており、権利関係を証明するものではありません。

旧大字止石恒

(裏)

(面)

調査欄	備考欄	温泉採取権者異動事項記入欄
調査番号	4	令和7年6月27日付
申請者住所	別府市石垣西9-1-27	令和7年6月27日付
申請者氏名	南嶺賀温泉組合	から
みなし規定適用有・無	(有) 無	から
確認日	H21年2月12日	1/5個
採取開始日	H21年2月12日	1/5個
ガス測定日	年 月 日	温泉採取権者変更届出済
ガス濃度	%LEL	温泉採取権者変更届出済
測定機関名	No. 5494-680号	
測定方法	・水上置換法 ・槽内空気測定法 ・ヘッドスペース法	
温泉所在地略図		
		

写真

対象物件；南東より



対象物件；北東より



写真

進入スロープ（目的外土地：2988番）



進入スロープ（目的外土地：2988番）



写 真

1階車庫；内部鉄筋腐食に伴うコンクリート爆裂

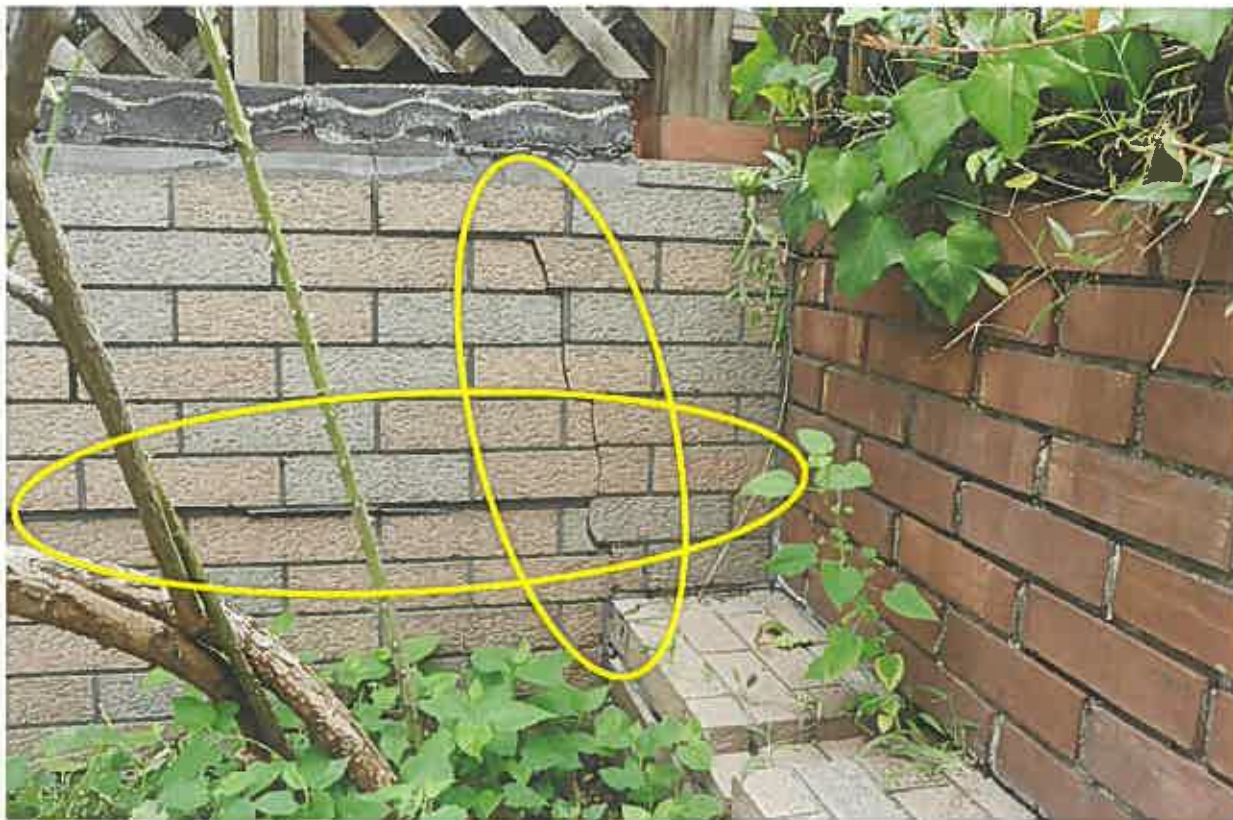


1階車庫；コンクリート施工不良（ジャンカ/コールドジョイント）



写真

南側外構の亀裂・破断



西側ブロック塀の亀裂・破断



写真

西側建物（玄関庇）からの被越境状況



西側隣接地への越境状況（ガス給湯器・温泉引湯管の兼用庇）



写真

西側外壁の亀裂補修痕（洗面所・浴室附近）



西側外壁の破断状況（浴室附近）

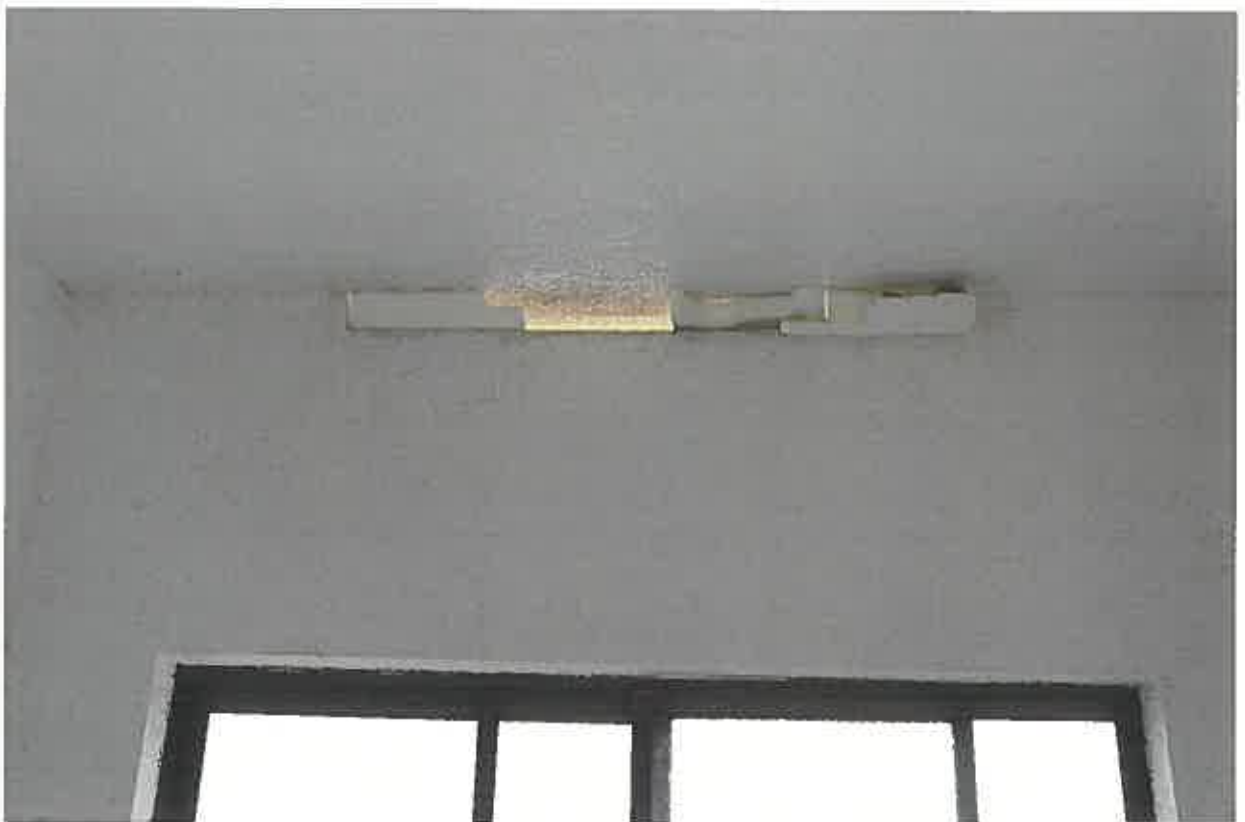


写真

タイル壁の破断 (2階浴室)



壁上部の換気孔 (2階浴室)



写真

柱の損傷（3階；階段）



床の傾き（3階；洋室）



写真

天井の雨染み（3階；和洋室）



未登記附属建物（物置兼シェルター）

