

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月19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 3月10日から 令和 8年 3月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月24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 4月13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 8年 2月19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	17, 290, 000 13, 832, 000	一括	3, 458, 000	203, 038	0
1	7, 530, 000				
2	9, 760, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 別府市大字北石垣字諏訪本

地 番 1062番8

地 目 宅地

地 積 331.25平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 別府市大字北石垣字諏訪本 1062番地8

家屋 番号 1062番8

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 74.88平方メートル

2階 68.55平方メートル

共有者 B 持分100分の95

共有者 C 持分100分の5



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 別府市大字北石垣字諏訪本
 地 番 1062番8
 地 目 宅地
 地 積 331.25平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 別府市大字北石垣字諏訪本 1062番地8
 家屋 番号 1062番8
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 74.88平方メートル
 2階 68.55平方メートル

共有者 B 持分100分の95

共有者 C 持分100分の5



令和7年(ケ)第 33 号
令和7年12月 9日受理
令和8年 1月 13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 別府市大字北石垣字諏訪本
地 番 1062番8
地 目 宅地
地 積 331.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 別府市大字北石垣字諏訪本 1062番地8
家屋 番号 1062番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 74.88平方メートル
2階 68.55平方メートル

共有者 B 持分100分の95
共有者 C 持分100分の5



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	別府市大字北石垣 1 0 6 2 番地の 8		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	■宅地一部公衆用道路（物件 1）		
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物共有者 B C 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 1 の一部は道路敷きで、幅員 2 メートルの道路は建築基準法上の道路ではない。		
建 物	物件 2		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点異なる（□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	■建物共有者 B 上記の者が本建物 1 階東側部分、2 階部分を居宅として使用している。 ■D 上記の者が本建物 1 階西側部分を居宅として使用している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	売却対象工作物 太陽光発電システム一式、ヒートポンプ給湯器、スチール製物置（南側）、カーポート 売却対象外工作物 スチール製物置（北側）		
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■BC	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (本件建物1階西側部分占有者D, 本件建物共有者B) の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年2月24日	
最初の	契約日	平成28年2月24日	
契約等	期間	平成28年2月24日から期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A	
当事者	借主	■占有者BC	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 建物1階西側部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ D	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■D (本建物1階西側部分占有者)) の陳述の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成28年2月24日	
最初の契約日	平成28年2月24日	
契約等期間	平成28年2月24日から期間の定めなし	
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	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BC	
当事者借主	■占有者D	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 本件建物一部占有者D	1 本件建物には建物共有者Bと私が居住しています。 2 本件建物は二世帯住宅でBと私の居住スペースは全く別で、私は建物西側1階部分に居住しています。 3 太陽光発電システム一式は建物共有者BCの物ですが、詳細なことは分かりません。 4 スチール製物置(南側)はBCの、北側は私の物です。 5 ヒートポンプ給湯器、カーポートはBCの物です。 6 本件土地は私の夫A所有で、土地は使用借です。 7 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。
■ 本件建物共有者B	1 本件物件の占有関係はDが述べたとおりです。 2 太陽光発電システムは建物と同時購入した物で、建物共有者2名の物です。 3 本件土地の一部が1062番13、1062番14と一体として公衆用道路になっているようですが、道路使用に関する金銭のやり取りはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

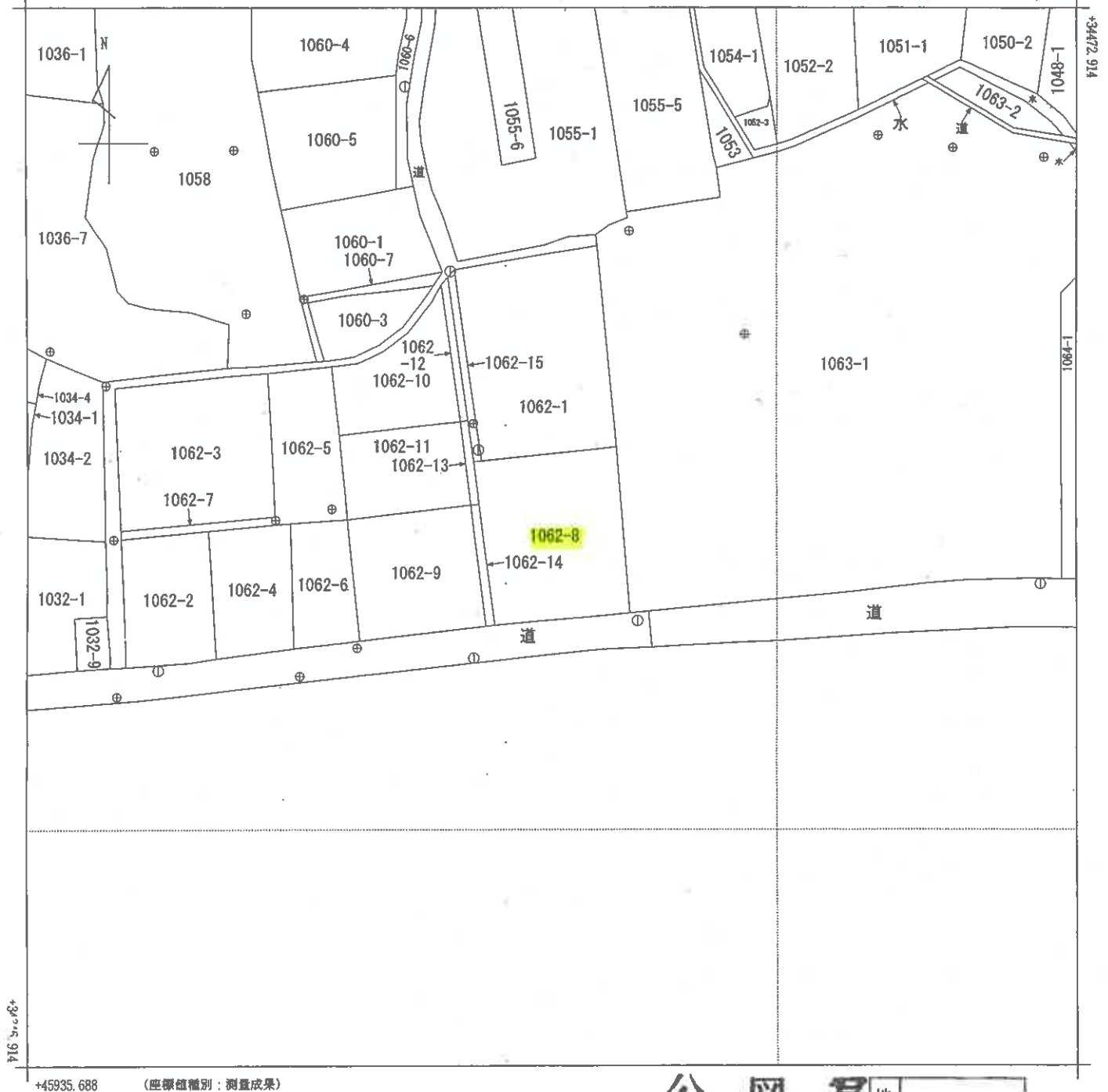
執行官の意見

- - 1 本件物件の占有関係は建物共有者Bらの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
 - 2 南側にあるスチール製物置、太陽光発電システム一式、カーポート、ヒートポンプ給湯器は売却対象工作物であると認めた。
 - 3 北側にあるスチール製物置は売却対象外工作物であると認めた。
 - 4 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。
 - 5 本件物件接面道路（1062番13、1062番14）の地目は登記簿上も現況も公衆用道路であり、所有者は1062番13はE外3名、1062番14はE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12月9日 (火) 16 : 00 - 16 : 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12月10日 (水) 11 : 00 - 11 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 建物一部占有者D聴取
令和 7 年12月10日 (水) 15 : 00 - 15 : 05	執行官室	建物共有者Bに電話 (留守番電話)
令和 7 年12月12日 (金) 12 : 00 - 12 : 10	執行官室	建物共有者B聴取 (電話)
令和 7 年12月24日 (水) 10 : 00 - 11 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 建物一部占有者D聴取
令和 7 年12月25日 (木) 12 : 40 - 12 : 45	執行官室	建物共有者B聴取 (電話)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+45935.688

(座標値種別：測量成果)

公 図 写

地番区域見出

大字北石垣

請 求 部 分	所 在 別府市大字北石垣字諏訪本					地 番	1062番8			
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成23年3月1日				備 付 年 月 日 (原図)	平成23年3月17日		補 事 記 項		

登記年月日：平成23年3月17日

地積測量図

1062番8

土地の所在 別府市大字北石垣字諏訪本

測量年月日	平成22年1月8日
測量者	日永

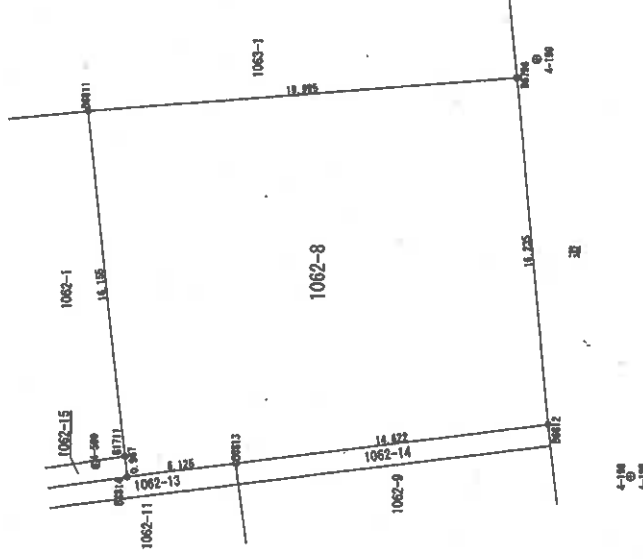
測量の基準	既知点の名称及び座標値	測量者
境界4隅基点	点 4-186	X座標 34393.837 Y座標 45951.346 距離 16.155
境界4隅基点	点 4-198	X座標 34395.322 Y座標 45988.877 距離 16.155
境界4隅基点	点 4-199	X座標 34399.761 Y座標 46008.361 距離 16.235
境界4隅基点	点 4-590	X座標 34420.267 Y座標 45989.445 距離 14.622

引張点表

点名	X座標	Y座標	距離
基準点P1	4-590	34420.267	45989.445
基準点P2	4-198	34395.322	45988.877
点名	点間距離P1	点間距離P2	距離等
G1711	1.412	23.509	

地番	1062-8				
測点	Xn	Yn	$(X_{n-1} - X_n - 1)Y_n$	距離	
B6814	34418.809	45988.877	235400.316122	0.967	
G1711	34418.911	45989.839	82919.679717	16.155	
B6811	34420.612	46005.904	-838687.629620	19.985	
B6796	34400.681	46007.499	-884422.456103	16.235	
B6812	34399.215	45991.330	599910.908520	14.622	
B6813	34413.725	45989.521	901118.674474	5.125	
		借 面 積	-467.507190		
		面 積	331.253960		
		地 積	331.25		㎡

4-186



符号	境界線種
C-	コンクリート杭
P-	プラスチック杭
K-	金属杭
B-	金属板

作成者

(平成23年3月1日作成)

申出人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年3月2日

各階平面図

建物図面

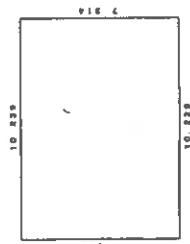
1062番8

家屋番号

別府市大字北石垣字諏訪本1062番地8

建物の所在

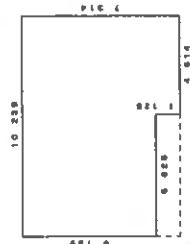
1 階



求積表

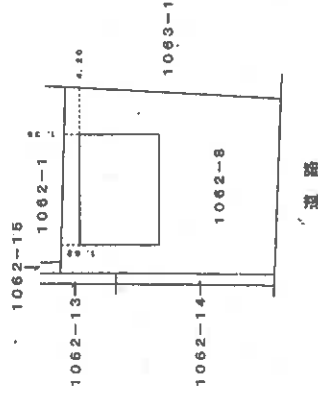
7.314 x 10.239 = 74.888046
床面積 74.88㎡

2 階



求積表

6.189 x 5.626 = 34.813126
7.314 x 4.614 = 33.746796
合計 68.559921
床面積 68.56㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

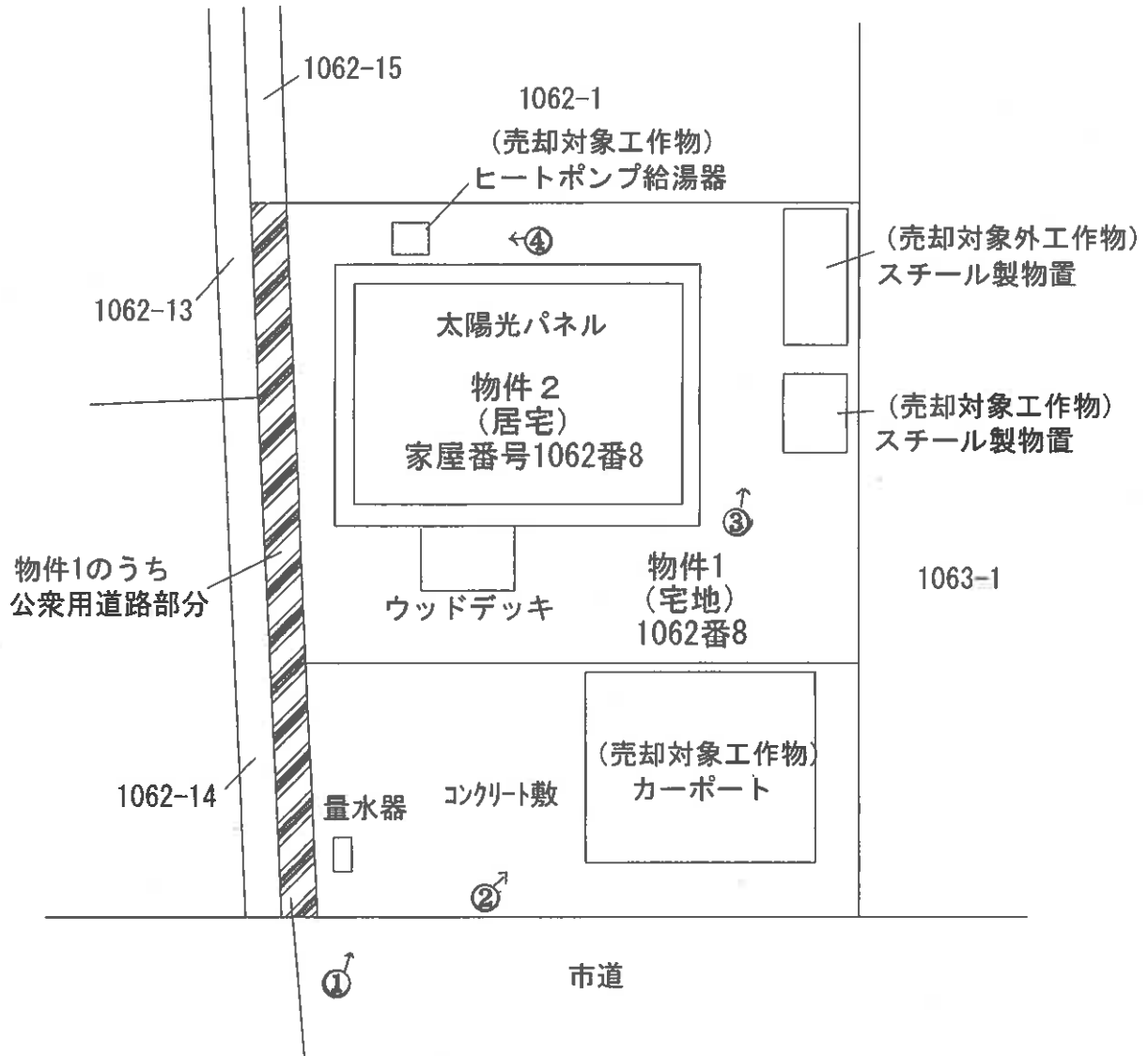
平成28年2月29日作成

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:○→)

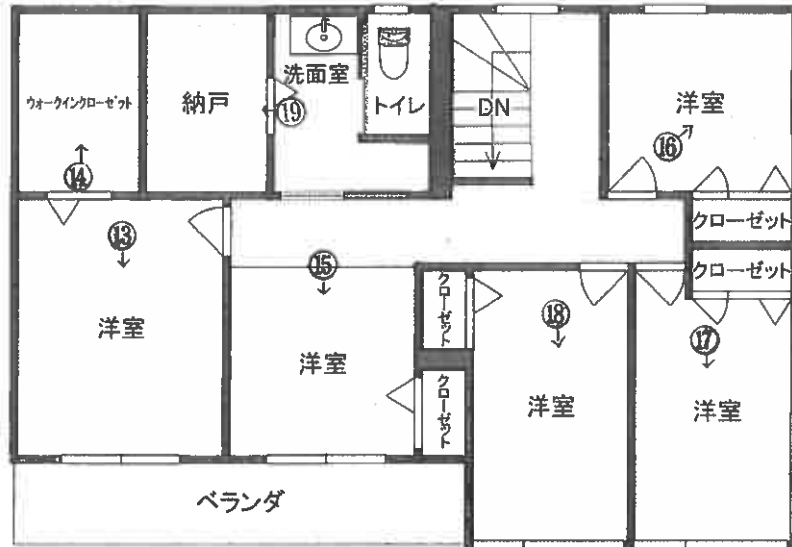


幅員2mの公衆用道路 (建築基準法上の道路でない)
物件1の一部 (幅1m) が道路敷き

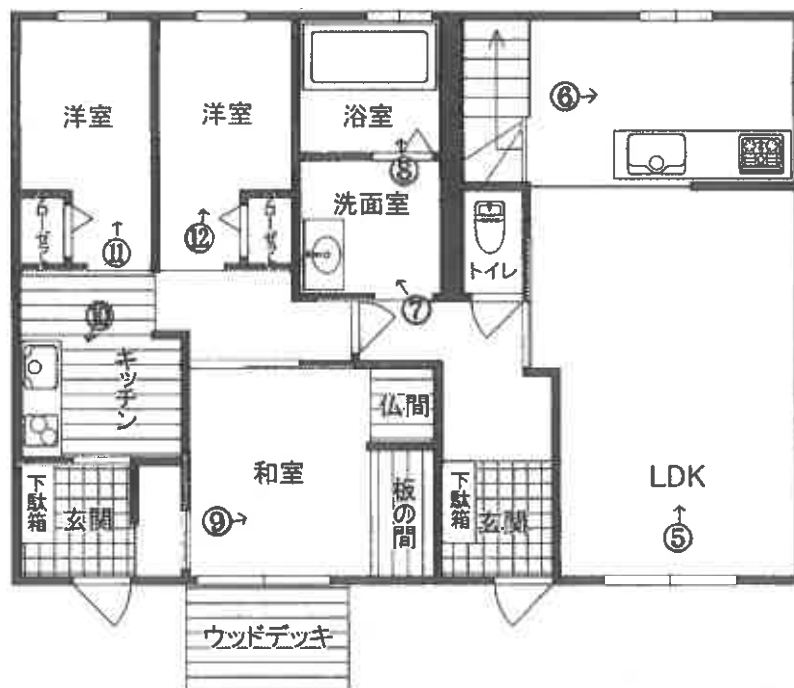
※売却対象工作物…太陽光発電システム一式 (屋根上に太陽光パネルあり)
ヒートポンプ給湯器、スチール製物置1、カーポート



凡例 (写真撮影位置方向:○→)



2F



1F

(12枚目)

建物間取図

写真①本件建物



写真②カーポート



写真③スチール製物置 2 個



写真④ヒートポンプ給湯器



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



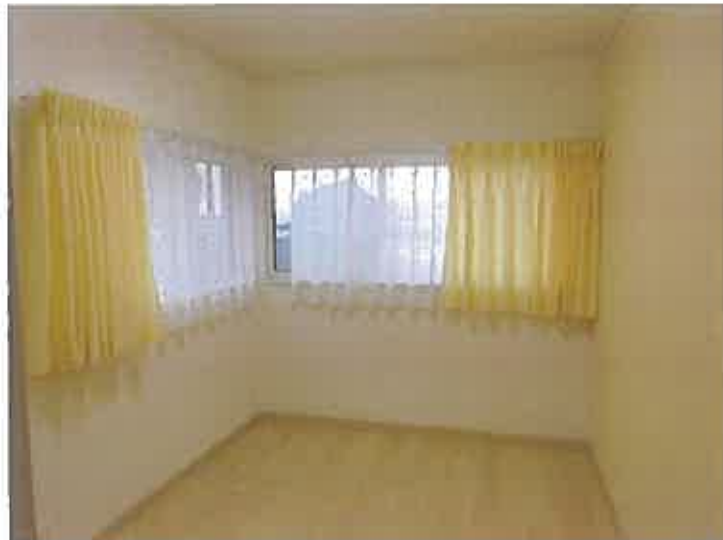
写真⑮建物内部



写真⑯建物内部



写真⑰建物内部



写真⑱建物内部



写真⑬建物内部



令和7年(ケ)第 33号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月6日 評価
提出日 令和8年1月7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17,290,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,530,000円
物件2（建物）	金9,760,000円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は、物件2の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	別府市大字北石垣字諏訪本 1062番8 宅地 331.25㎡ 所有者 A	宅地 一部、公衆用道路
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別府市大字北石垣字諏訪本1062番地 8 1062番8 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 74.88㎡ 2階 68.55㎡ 共有者 B 持分100分の95 共有者 C 持分100分の5	
	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）

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「別府大学」駅の南西方約 0.9km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、県道亀川別府線東側背後の中須賀本町地区の住宅地域である。戸建住宅を中心に共同住宅も散見される閑静な住宅街であり、居住環境は概ね良好である。	
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種住居地域 60% 200% なし 立地適正化計画「居住誘導区域」 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 模 間 状 奥 口 接 道 行 地 関 係 地 勢	331.25 m ² （登記記載数量） 長方形 約 17.2m 約 20m 角地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【南側】幅員約 4m 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。 【西側】幅員約 2m の舗装市道（物件 1 の一部を含む※1・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 及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣 地 の 状 況	土地所有者と異なる建物共有者が所有する建物（物件 2 の居宅）が使用借権に基づき存する。 隣接地は戸建住宅、神社でありコンクリートブロック塀等により境界は概ね明瞭である。道路との境界も概ね明瞭。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り 引込可（プロパンガス使用） あ り ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「引込可」とは、前面道路等に該当施設の施設管が通っており、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 物件 1 の一部（幅約 1.0m×長さ約 20m＝約 20 m ² ）は西側の道路（1062 番 14、1062 番 13）と共に市道に認定されている（建築基準法上の道路ではない）。（添付の「土地建物位置関係図」参照） ※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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 28 年 2 月 24 日新築（登記記載） 約 10 年 約 25 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 ステンレス鋼板ぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 畳、フローリング 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など 特になし
床 面 積（現 況）	延べ面積 143.43 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	普通 普通 普通
維 持 管 理 の 状 態	概ね良好	特に目立った補修箇所は見当たらない。
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者とその親族である占有者が使用借権に基づき居宅として使用している。	
特 記 事 項	※1 売却対象工作物（太陽光発電システム一式、ヒートポンプ給湯器、スチール製物置（南側）、カーポート）あり。 ※2 売却対象外工作物（スチール製物置（北側））あり。 （以上、添付の「土地建物位置関係図」参照） ※3 本物件の所有者は共有者B（持分100分の95）、共有者C（持分100分の5）である。 ※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（土地）の最先抵当権設定時（平成28年3月10日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人ではないため、物件1（土地）に物件2（建物）のための法定地上権は成立しないと認定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

物件1（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	44,800	0.94	331.25	1.00	13,950,000

ア 標準価格

地価調査 別府（県）－12からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示調査 (R7.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 45,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/102 & \approx & 44,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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判定

$$\text{年率変動率 } +3.0\% \times (6/12) = +1.5\%$$

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地域格差：（相乗値：100/102）

街路条件：102/100（道路幅員 +2%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：100/100（±0%）

行政的条件：100/100（±0%）

イ 個別格差（相乗値：94/100）

角地 ±0.0% 一部道路敷 △6%

ウ 地積 登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1）上の建物（物件2）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２）

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	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
2	200,000	143.43	0.518	—	14,860,000

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

登記面積を採用

ウ 現価率

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 25 年、残価率 10%とした定率法による現価率（0.518）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、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③有効需要等の経済的減価等について、減価は特に認められな

いと判断した。

$$0.518 \times (1 - 0.00) = \underline{0.518}$$

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価格等を控除し、建物については土地利用権価格等を加算して、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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	土地利用権割合 イ		土地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	13,950,000	0.10	使用借権	1,400,000

イ 土地利用権割合 …建物所有者を目的とする使用借権であり10%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) ア	土地利用権価格 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 減価率 オ	評価額 (円, 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	13,950,000	▲1,400,000	1.00	0.60	—	7,530,000
2	14,860,000	+1,400,000			1.00	9,760,000
一括価格（合計）						17,290,000

ウ 市場性修正率

特に認められない。

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

使用借権に基づき占有しているため、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）－12

所 在：別府市大字北石垣字林前田 750 番 5

価 格：45,000 円/㎡

位 置：J R 日豊本線「別府大学」駅の南西方 420m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：181 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：あり

接 面 街 路：東 5m 市道に接面

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域

地 域 の 概 要：一般住宅が多い中に、併用住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 付近見取図



物件位置図



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

大

在	別府市大字北石垣字諏訪本				地番	1062番8	地図写 S=1:500	
精度	甲二	座標系 番号又	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成

登記年月日：平成23年3月17日

地積測量図

地番 1062番8

土地の所在 別府市大字北石垣字諏訪本

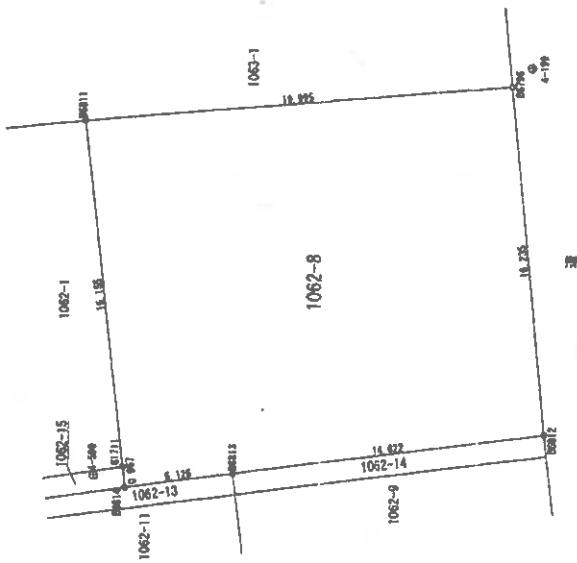
測量年月日	平成22年1月8日
座標系	J系

測量の基準	既知点の名前及び座標値			備考
	点名	X座標	Y座標	
測地所 四角点 後援官地	4-185	34392.837	45951.346	真価
境界 4角測量点	4-188	34395.322	45988.877	真価
境界 4角測量点	4-199	34399.761	48008.361	真価
境界 4角測量点	4-590	34420.267	45989.445	真価

引張点表

点名	X座標	Y座標	備註等
基準点P1	34420.267	45989.445	真価
基準点P2	34395.322	45988.877	真価
点間距離P1	点間距離P2		概算値
G1711	1.412	23.609	

地番	1062-8				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
B6814	34418.809	45988.877	238498.316122	0.967	
G1711	34418.911	45989.839	82919.679717	16.155	
B6811	34420.612	46005.904	-838687.629920	19.995	
B6796	34400.681	46007.489	-984422.456103	16.235	
B6812	34399.215	45991.330	599910.908520	14.622	
B6813	34413.725	45989.521	901118.674474	5.125	
		借面積	-662.507190		
		面積	331.2535950		
		地積	331.25		m ²



材料	境界線
C-	コンクリート杭
P-	プラスチック杭
K-	金属杭
B-	金鋼杭

作成者

申出人

(平成23年3月1日作成)

縮尺	1/250
----	-------

登記年月日：平成28年3月2日

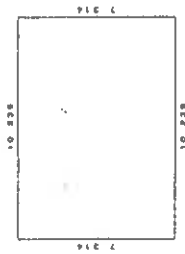
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1062番8

建物の所在 別府市大字北石垣字諏訪本1062番地8

1 階



求積表

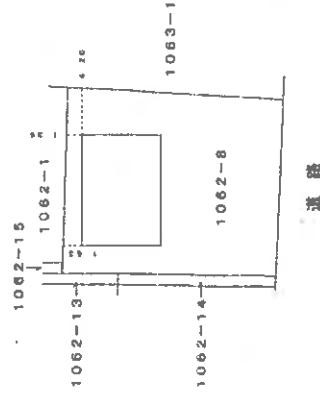
7.314 x 10.239 = 74.888046
床面積 74.88㎡

2 階



求積表

6.189 x 6.628 = 34.813125
7.314 x 4.814 = 33.746796
合計 68.559921
床面積 68.56㎡



作成者

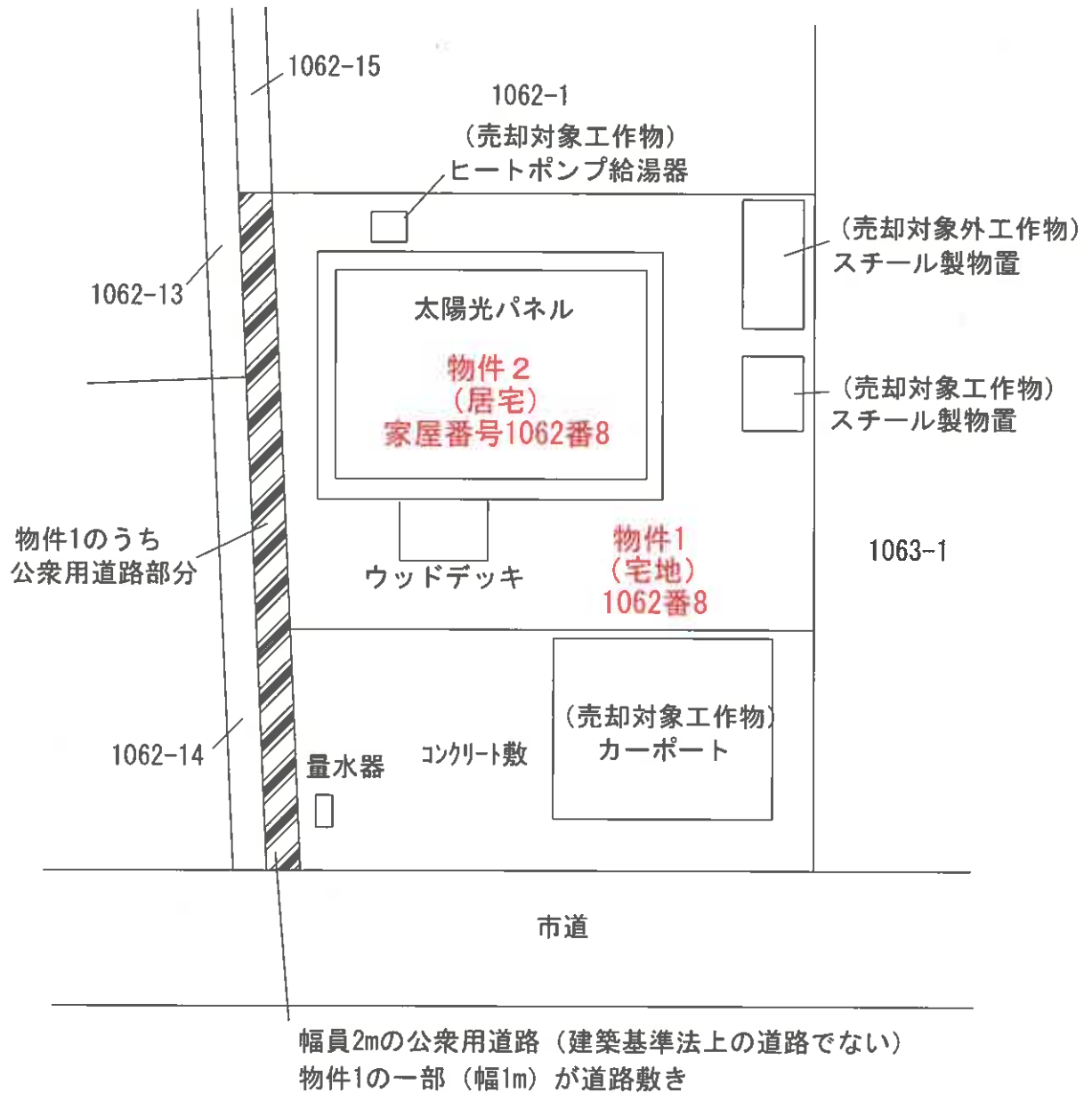
成28年2月29日作成

申請人

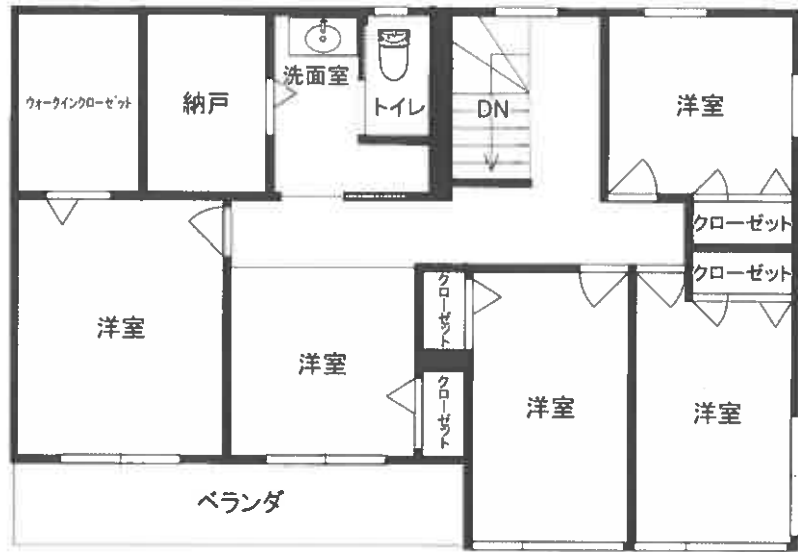
縮尺 1/250

縮尺 1/500

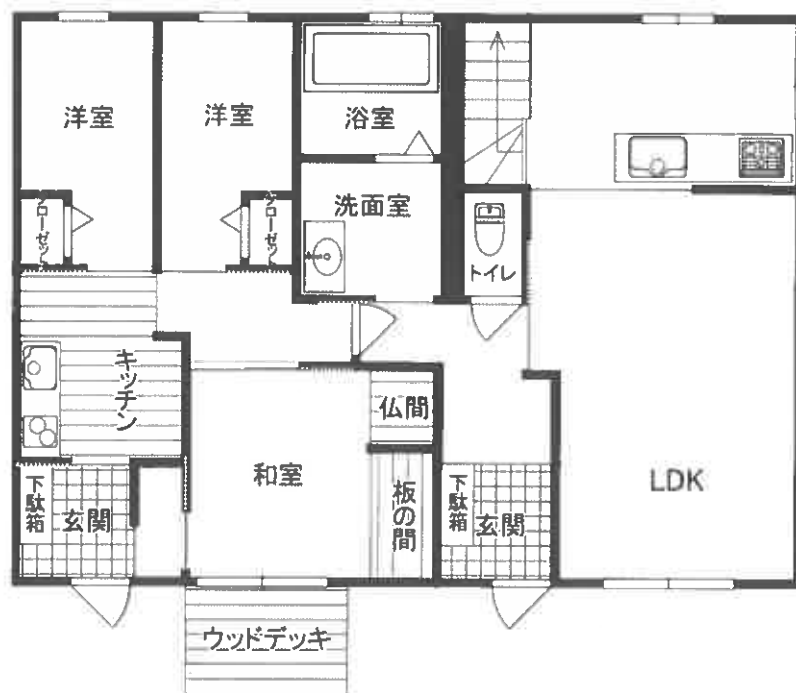
(大分県土地家屋調査士会用紙)



※売却対象工作物…太陽光発電システム一式 (屋根上に太陽光パネルあり)
ヒートポンプ給湯器、スチール製物置1、カーポート



2F



1F

