

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 7日から 令和 8年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月11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 3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 目 録

1 所 在 別府市春木町
地 番 1805番2
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分28分の1

2 所 在 別府市春木町
地 番 1808番1
地 目 宅地
地 積 127.54平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分28分の1

3 所 在 別府市春木町
地 番 1808番3
地 目 宅地
地 積 24.45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分28分の1

物 件 目 録

4 所 在 別府市春木町
地 番 1808番7
地 目 宅地
地 積 26.59平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 別府市春木町
地 番 1808番9
地 目 宅地
地 積 22.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 別府市春木町
地 番 1808番18
地 目 鉱泉地
地 積 3.45平方メートル

共有者 A 持分12分の1

7 所 在 別府市春木町

物 件 目 録

地 番 1816番6
地 目 公衆用道路
地 積 6.41平方メートル
共有者 A 持分28分の1

8 所 在 別府市春木町
地 番 1817番1
地 目 宅地
地 積 98.69平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分28分の1

9 所 在 別府市春木町
地 番 1818番1
地 目 宅地
地 積 1.13平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分28分の1

10 所 在 別府市春木町
地 番 1808番10

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 91.32平方メートル

所有者 A

11 所 在 別府市春木町

地 番 1808番12

地 目 宅地

地 積 34.33平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 2月13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1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

【物件番号10, 11】

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6】

- ・売却基準価額は、温泉権（ただし、A持分12分の1であり、温泉台帳記載の温泉ゆう出地は「別府市大字北石垣字道尻1808番10」である。なお、温泉は湧出していない。）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。
- ・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。
- ・本件土地のブロック塀の一部が接面里道に越境している。

【物件番号10, 11】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1808番10）の登記が存在する。

《 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 別府市春木町
地 番 1805番2
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分28分の1

2 所 在 別府市春木町
地 番 1808番1
地 目 宅地
地 積 127.54平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分28分の1

3 所 在 別府市春木町
地 番 1808番3
地 目 宅地
地 積 24.45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分28分の1

物 件 目 録

4 所 在 別府市春木町
地 番 1808番7
地 目 宅地
地 積 26.59平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

5 所 在 別府市春木町
地 番 1808番9
地 目 宅地
地 積 22.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 別府市春木町
地 番 1808番18
地 目 鉱泉地
地 積 3.45平方メートル

共有者 A 持分12分の1

7 所 在 別府市春木町

物 件 目 録

地 番 1816番6
地 目 公衆用道路
地 積 6.41平方メートル
共有者 A 持分28分の1

8 所 在 別府市春木町
地 番 1817番1
地 目 宅地
地 積 98.69平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分28分の1

9 所 在 別府市春木町
地 番 1818番1
地 目 宅地
地 積 1.13平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分28分の1

10 所 在 別府市春木町
地 番 1808番10

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 91.32平方メートル

所有者 A

11 所 在 別府市春木町

地 番 1808番12

地 目 宅地

地 積 34.33平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第 28号
令和7年10月 7日受理
令和7年11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 別府市春木町
地 番 1805番2
地 目 宅地
地 積 63.37平方メートル
共有者 A 持分28分の1
- 2 所 在 別府市春木町
地 番 1808番1
地 目 宅地
地 積 127.54平方メートル
共有者 A 持分28分の1
- 3 所 在 別府市春木町
地 番 1808番3
地 目 宅地
地 積 24.45平方メートル
共有者 A 持分28分の1
- 4 所 在 別府市春木町
地 番 1808番7
地 目 宅地
地 積 26.59平方メートル
共有者 A 持分4分の1

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 別府市春木町
地 番 1808番9
地 目 宅地
地 積 22.72平方メートル

共有者 A 持分4分の1

6 所 在 別府市春木町
地 番 1808番18
地 目 鉱泉地
地 積 3.45平方メートル

共有者 A 持分12分の1

7 所 在 別府市春木町
地 番 1816番6
地 目 公衆用道路
地 積 6.41平方メートル

共有者 A 持分28分の1

8 所 在 別府市春木町
地 番 1817番1
地 目 宅地
地 積 98.69平方メートル

共有者 A 持分28分の1

(2 枚目)

物 件 目 録

9 所 在 別府市春木町
地 番 1818番1
地 目 宅地
地 積 1.13平方メートル

共有者 A 持分28分の1

10 所 在 別府市春木町
地 番 1808番10
地 目 宅地
地 積 91.32平方メートル

所有者 A

11 所 在 別府市春木町
地 番 1808番12
地 目 宅地
地 積 34.33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	別府市春木町1丁目10番付近
土地	物件10, 11
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件10, 11） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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	別府市春木町1丁目10番付近
土地	物件6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 鉱泉地（物件6） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林 （物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A\$ <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が鉱泉地として占有している。
その他の事項	1 A持分12分の1 2 温泉台帳記載事項 温泉湧出地及び個数 別府市大字北石垣字道尻1808番10 1個 温泉採取権者住所氏名 別府市大字北石垣 B外10名 土地所有者住所氏名 大分市今津留 A 地目及び面積 宅地 91.32㎡ 掘削許可（使用届）年月日及び指令番号 指令環管2204号 S55年10月15日 掘削又は自然ゆう出の別 代替掘削 利用の目的 自家浴用 埋設管 口径 50mm 深さ300m 種類 ビニール管 1分時の湧出量 32ℓ/m 水頭 (-) 55m 温度 88℃ 3 物件6はブロック塀で囲まれ鉄塔を撤去した形跡が見られたが、物件上に温泉設備は確認できなかった。 4 本件土地（物件6）ブロック塀の一部は接面里道に越境している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本件物件近隣住民</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件10, 12上には5, 6年前まで住宅が建っていましたが、現在は取り壊され雑草が繁茂した状態になっています。 2 本件物件6は鉱泉地ということですが、30年以上前から現状のようになっており、湧出地として温泉を湧出していたのは、それ以上の前のことだと思いますが、温泉としては全く使い物にならなかったと聞いています。 3 本件物件全般について、境界争い等はありません。

(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本件物件共有者Aの陳述は得られなかったものの本件物件近隣住民の陳述及び現況から4～7枚目のとおり認めた。
なお当職は現況調査時に本件物件共有者A以外の本件物件6（鉱泉地）の現在の温泉採取権者について調査したが訪ね当たらなかった。
- 2 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。
但し本件土地（物件6）ブロック塀の一部は接面里道に越境していることが認められる。
- 3 Aが持分を有する本件物件6の温泉採取権（12分の1）は売却対象であると認められるが、近隣住民の陳述では30年以上前から現在まで温泉は湧出していないとのことである。
- 4 本件土地（物件10，11）上には、現存しない所在：別府市春木町1808番地10，1808番地12，家屋番号：1808番10，種類：居宅，構造：コンクリートブロック造陸屋根2階建，床面積：1階53.08㎡，2階47.57㎡，所有者：大分県別府市北浜 C名義の建物が，登記簿上存在する。
- 5 温泉台帳上，温泉採取権はA名義（持分12分の1）であり，温泉採取権（持分12分の1）は売却対象と認めた。

(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10月8日(水) 9:30-9:40	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 登記事項要約書取得
令和7年10月9日(水) 13:00-13:10	大分東部保健所	温泉台帳写取得
令和7年10月9日(水) 13:40-14:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和7年10月10日(木) 8:30-8:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年10月16日(水) 8:30-8:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年11月5日(水) 9:40-10:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1808-8 ハ 1806-12 **キ 1808-15** ト 1814-3 1 1814-20
 オ 1806-11 ニ 1806-13 ケ 1813-5 テ 1814-13



写 図 公

地番区域見出

大字北石垣
 大字北石垣
 春木町
 春木町
 春木町
 南須賀町
 南須賀町

A
B
C
D
E
F
G

請求部	所在	別府市春木町			地番	1808番1		
出力縮尺	縮尺不明	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)			補記事項	

公用

登記年月日：昭和45年9月29日

022275

地番 1808-4 地積 1808-8
土地の所在 別荘地 北石垣通 道尻

前 1808-1 新 1808-4・1808-6・1808-8
昭和45年9月29日登記 1808-5・1808-7

(四) 1808-4
 $9.5 \times 1.9 = 18.05$
 $11.7 \times (3.2 + 1.6) = 56.16$
 $4.85 \times 1.7 = 8.245$
 計 82.455
 1/2 41.2275^{m²}
 地積 41.22^{m²}

(五) 1808-5
 $3.8 \times (2.0 + 1.1) = 11.78$
 $6.4 \times 1.1 = 7.04$
 $8.2 \times 0.6 = 4.92$
 計 23.74
 1/2 11.87^{m²}
 地積 11.87^{m²}

(六) 1808-6
 $13.3 \times (2.1 + 1.55) = 48.165$
 $12.2 \times 2.8 = 34.16$
 計 82.325^{m²}
 1/2 41.1625^{m²}
 地積 41.16^{m²}

(七) 1808-7
 $5.0 \times 1.0 = 5.00$
 $7.9 \times (2.8 + 3.3) = 48.19$
 計 53.19
 1/2 26.595^{m²}
 地積 26.59^{m²}

地積測量図

作製年月日
昭和45年9月24日
作製者

(八) 1808-8
 $3.0 \times 0.6 = 1.80$
 $7.1 \times 2.2 = 15.62$
 $8.7 \times 1.7 = 14.79$
 $12.4 \times 7.4 = 91.76$
 $10.8 \times 4.9 = 52.92$
 計 176.89
 1/2 88.445^{m²}
 地積 88.44^{m²}

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

(12枚目)

請求番号：5-2

(1/2)

(1) 令和7年1月15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。
上記の旨付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(13枚目)

登記年月日：昭和45年9月29日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

022276

地番 1808-2 1808-9 地目 1808-11

土地の所在 茨城県水戸市大宮北石垣通

測量前
昭和45年9月29日

㊦) 1808-2

$$\frac{13.5 \times (5.75 + 6.0)}{2} = 145.125$$

地積 72.5625^m²

㊧) 1808-9

$$\frac{7.1 \times (3.1 + 3.3)}{2} = 45.44$$

地積 22.72^m²

㊨) 1808-10

$$13.5 \times (1.1 + 3.3) = 59.40$$

$$12.9 \times 5.7 = 73.53$$

$$10.2 \times 5.55 = 56.61$$

計 189.54

$$\frac{1}{2} 94.77^{\text{m}^2}$$

地積 94.77^m²

㊩) 1808-11

$$9.9 \times (1.9 + 2.1) = 39.60$$

$$11.7 \times 6.8 = 79.56$$

$$14.7 \times 5.3 = 77.91$$

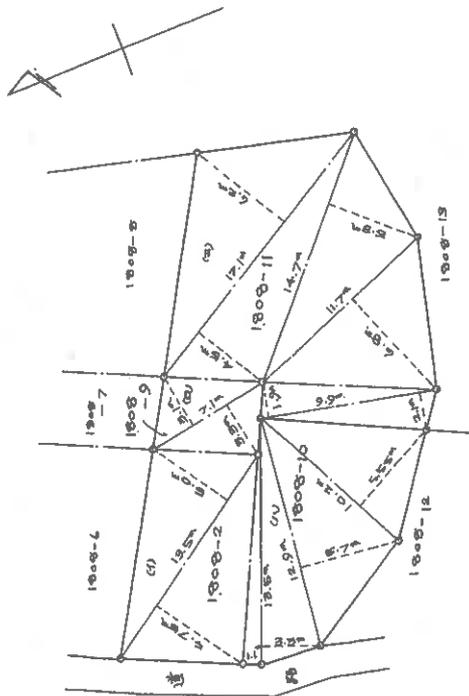
$$17.1 \times (4.5 + 6.2) = 182.97$$

計 380.04

$$\frac{1}{2} 190.02^{\text{m}^2}$$

地積 190.02^m²

地積測量図



作製年	月	日
昭和45年	9月	24日
作製者		

縮尺 1/300

(大分県土地家屋調査士会用紙)

- (1) 令和7年1月15日
この図面に配線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。変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を配線した日
付である。

(15枚目)

(1) 令和7年1月15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。

(17 枚目)

登記年月日：昭和39年6月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

022301

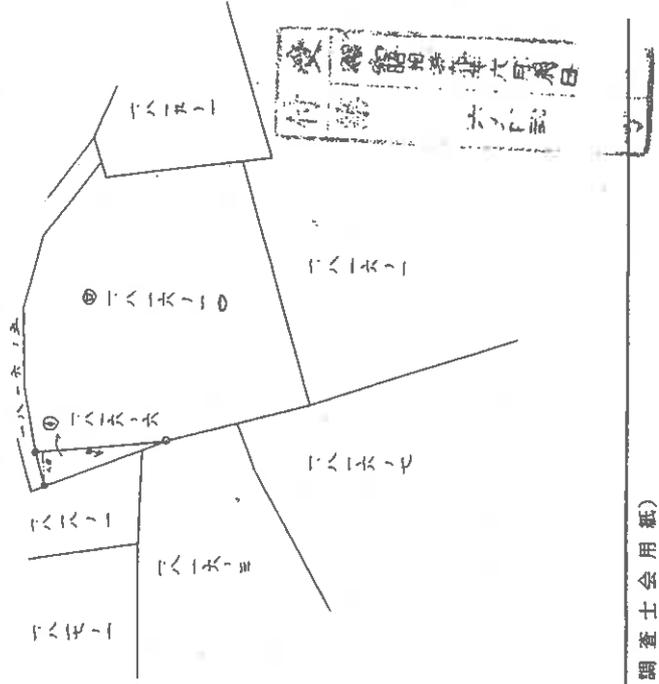
地番	1816-10 1816-6
土地の所在	別府市大字北石垣字道尾

前1816-6
 新1816-6
 昭和39年6月18日登記

地積測量図



①	求め積
4.0	4.0
敷	4.0
1/2	2.0
地積	2.0



昭和39年 五月 七日	作製年月日
作製者	

縮尺	1/300
----	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

(1) 令和7年1月15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。

(19 枚目)

登記年月日：昭和39年6月18日

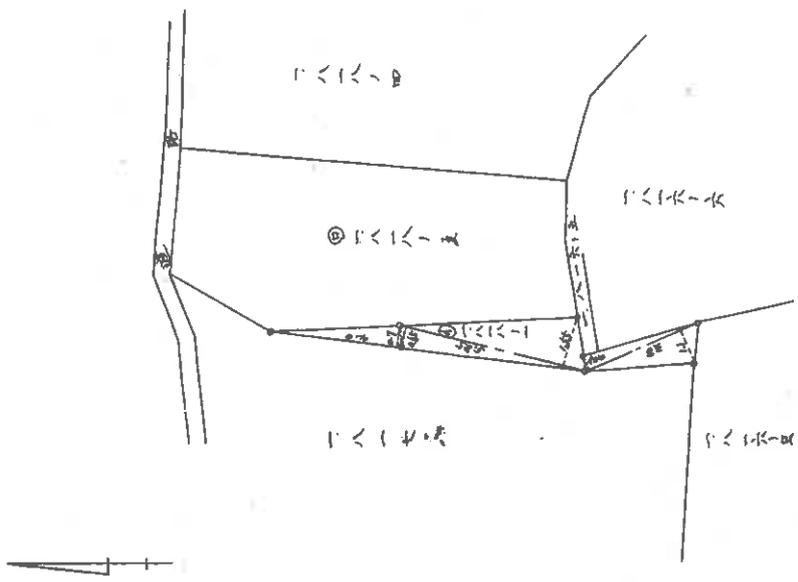
022309

地積測量図

地番	1818-5-1
土地の所在	別府市大字北垣序道尻

新1818-1
 昭39年6月18日登記

作製年月日	昭和39年 五月 七日
作製者	



①の求積

4.0	x	0.7	2.80
5.85	x	0.65	3.8025
5.85	x	1.55	9.0675
3.8	x	0.45	1.71
0.8	x	1.1	4.18
計			21.56
1/2			10.78
地積			10.78

付受 昭和39年六月八日
 感 謝 状

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

- (1) 令和7年1月15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。記録された日
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。

登記年月日：昭和49年12月12日

022281

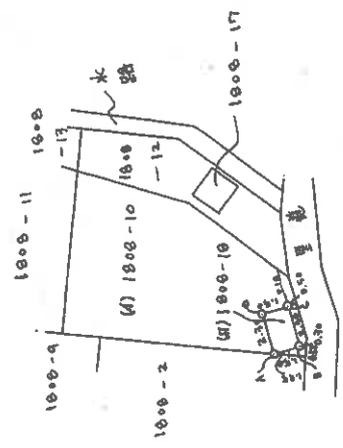
地番	1808-10 1808-18
土地の所在	新大塚北五丁目 新大塚北五丁目 1808-10 1808-18 1949年12月2日登記

地土積地

量形



作製者	昭和四十九年九月九日
作製年 月 日	



(5) 1808-18 求積
2.30 x 1.50 = 3.45
地積 3.45 m ²

(4) 1808-10 求積
94.777 - 3.45 = 91.32
地積 91.32 m ²

縮尺	1/300
----	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

昭和四十九年九月九日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

(1) 令和7年1月15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。

登記年月日：昭和46年3月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

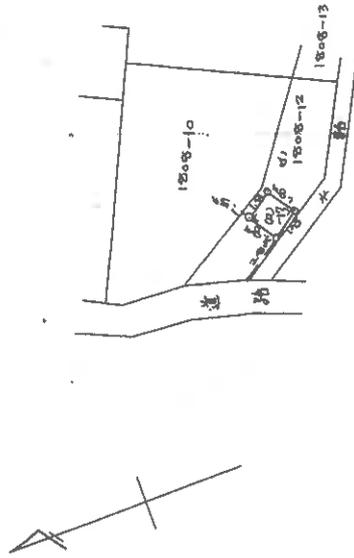
022230

地番	18008-17	1808-12
土地の所在	別府市大字北垣塚道元	

新1808-12
 昭和46年3月30日登記

地積測量図

作製年月日	昭和46年3月26日
作製者	



(1) 18008-17
 $1.8 \times 1.8 = 3.24\text{m}^2$

地積 3.24m²

(2) 18008-12
 $34.33\text{m}^2 - 3.24\text{m}^2 = 31.09\text{m}^2$

縮尺 1/300

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(1) 令和7年1月15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。

凡例(写真撮影位置方向:○→)



物件4・物件5は建築基準法上の道路ではない

写真①本件土地(物件1～3, 7～9)



写真②本件土地(物件2)



写真③本件土地(物件1～3, 7～9)



写真④本件土地(物件4, 5)



写真⑤本件土地 (物件10)



写真⑥本件土地(物件10, 11)



写真⑦本件土地(物件 6)



令和7年(ケ)第 28号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月12日 評価
提出日 令和7年11月13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 2, 5 2 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5, 0 0 0 円
物件 2	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3	金 2, 0 0 0 円
物件 4	金 3 0, 0 0 0 円
物件 5	金 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (温泉採取権)	金 2, 0 0 0 円 金 4, 0 0 0 円
物件 7	金 1, 0 0 0 円
物件 8	金 1 0, 0 0 0 円
物件 9	金 1, 0 0 0 円
物件 1 0	金 1, 7 7 0, 0 0 0 円
物件 1 1	金 6 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ないし物件 11 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。

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	別府市春木町 1805番2 宅地 63.37㎡(共有者A 持分28分の1)	公衆用道路
2	所在地 地目 地積	別府市春木町 1808番1 宅地 127.54㎡(共有者A 持分28分の1)	公衆用道路
3	所在地 地目 地積	別府市春木町 1808番3 宅地 24.45㎡(共有者A 持分28分の1)	公衆用道路
4	所在地 地目 地積	別府市春木町 1808番7 宅地 26.59㎡(共有者A 持分4分の1)	公衆用道路
5	所在地 地目 地積	別府市春木町 1808番9 宅地 22.72㎡(共有者A 持分4分の1)	公衆用道路
6	所在地 地目 地積	別府市春木町 1808番18 鉱泉地 3.45㎡(共有者A 持分12分の1)	同左
7	所在地 地目 地積	別府市春木町 1816番6 公衆用道路 6.41㎡(共有者A 持分28分の1)	同左

8	所在地 地目 地積	在番 目積	別府市春木町 1817番1 宅地 98.69㎡ (共有者A 持分28分の1)	公衆用道路
9	所在地 地目 地積	在番 目積	別府市春木町 1818番1 宅地 1.13㎡ (共有者A 持分28分の1)	公衆用道路
10	所在地 地目 地積	在番 目積	別府市春木町 1818番10 宅地 91.32㎡ (所有者A)	同 左
11	所在地 地目 地積	在番 目積	別府市春木町 1808番12 宅地 34.33㎡ (所有者A)	同 左
番号	特 記 事 項			
6	現地調査の結果、物件6には温泉口が確認できず湧出していない。なお、当該温泉採取権は売却対象である。			

(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6・10・11)

位置・交通	JR日豊本線「別府大学」駅の南西方約1.8km(道路距離)に位置する。 「是定」バス停の北西方約220m(道路距離)に位置する。	
付近の状況	本物件は、北石垣地区南西方、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域に位置する。道幅が狭い箇所もあるが地勢は概ね平坦で、スーパーや学校などにも程近く、居住の利便性や快適性は概ね良好である。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 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 別府市立地適正化計画(居住誘導区域) 埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係 地勢	物件6 3.45 m ² 物件10 91.32 m ² 物件11 34.33 m ² 合計 129.10 m ² (登記記載数量) ほぼ台形 約2.0m 約11.5m 中間画地 ほぼ平坦
接面道路	【北東側】幅員約4m私道(物件5)に等高に接面 【北西側】幅員約1.7~2m里道に等高~約1m低く接面(※公図上、南西側に里道が存するが、現況通行はできない。)	
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	・物件6・10・11は土地所有者が雑草が繁茂した状態で占有している。(但し、物件6及び温泉採取権者は持分あり) ・戸建住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 公共下水道	あり あり 引込可 ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「引込可」とは、前面道路等に当該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6(鉱泉地)とコンクリートブロック囲いは概ね一致しているが、一部北西側里道に越境している。(土地位置関係図参照) ※2 物件6(鉱泉地)の温泉採取権は共有持分の範囲内の持分であり売却対象である。ただし、現況では温泉は湧出しておらず、鉄塔を撤去した形跡は見られたが、温泉口、温泉設備の確認はできなかった。代替掘削には共有者全員の同意を要する。	

	<p>温泉の配管の場所は確定できず、売却対象外の工作物である。</p> <p>※3 土壌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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。</p> <p>※4 登記簿上、本物件に下記の建物の記載があるが現存しない。</p> <ul style="list-style-type: none">・家屋番号：1808 番 10・構造：コンクリートブロック造陸屋根 2 階建住宅
--	--

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1～3・7～9)(物件4・5)

位置・交通	物件6・10・11に概ね同じ	
付近の状況		
主な公法上の規制等	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【東方の市道(朝見～北石垣線)の西端から40m以内】 第一種中高層住居専用地域【東方の市道(朝見～北石垣線)の西端から40m以遠】 60% 200% なし 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 別府市立地適正化計画(居住誘導区域) 埋蔵文化財包蔵地:【実相寺古墳群】
画地条件 〔規模, 形状等〕	規 模 形 状 間 口 : 奥 行 地 勢	物件1 63.37 m ² (登記記載数量・現況も概ね符号) 物件2 127.54 m ² () 物件3 24.45 m ² () 物件4 26.59 m ² () 物件5 22.72 m ² () 物件7 6.41 m ² () 物件8 98.69 m ² () 物件9 1.13 m ² () 物件1・2・3・7・8・9; 带状地 物件4・5; 带状地 物件1・2・3・7・8・9; 約5m:約75m 物件4・5; 約4m:約12m ほぼ平坦
接面道路	物件1～3・7～9が東側で幅員16m市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面 物件4・5が北側で幅員約5m位置指定道路(物件2)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	土地所有者が物件1～5、物件7～9の土地を共有の私道として利用している。 一般住宅
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。
特記事項	※1 物件1・2・3・7・8・9は現況、共有私道(建築基準法第42条1項5号・位置指定道路)で共同利用されている。 ※2 物件4・5は現況、共有私道(建築基準法上の道路でない)で共同利用されている。 ※3 各物件の隣接地との境界は概ね明瞭である。 ※4 土壌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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

本件の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	持 分 エ	更地価格 (㊦) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	46,900	0.10	63.37	1/28	10,000
2			127.54	1/28	20,000
3			24.45	1/28	4,000
7			6.41	1/28	1,000
8			98.69	1/28	20,000
9			1.13	1/28	1,000
4		0.20	26.59	1/4	60,000
5			22.72	1/4	50,000
6		0.30	3.45	1/12	4,000
10		0.81	91.32	—	3,470,000
11			34.33	—	1,300,000

㊦：(円, 万円未満四捨五入。物件 3, 6, 7 は千円未満四捨五入、物件 9 は千円未満切上げ)

ア 標準価格

地価公示 別府-18 からの規準

$$\begin{array}{cccccc} \text{調査価格 (R7.1.1)} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準価格} & \\ 46,300 \text{ 円/㎡} & \times 103.3/100 & \times 100/100.0 & \times 100/102 & \approx & \underline{46,900 \text{ 円/㎡}} \end{array}$$

◇ 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

$$+0.3\% \text{ (月率変動率)} \times 11 \text{ カ月} = +3.3\%$$

◇ 標準化補正：(相乗積：100/100)

$$\text{角地} + 2\% \quad \text{セットバック} \Delta 2\%$$

◇ 地 域 格 差：(相乗積：102/100)

$$\text{街路条件：} 102/100 \text{ (市道に接する } +2\%)$$

$$\text{交通接近条件：} 100/100 \text{ (±0\%)} \quad \text{環境条件：} 100/100 \text{ (±0\%)}$$

$$\text{行政的条件：} 100/100 \quad \text{その他条件：} 100/100 \text{ (±0\%)}$$

イ 個別格差

(物件 1～3、7～9)

共有私道 (共同利用・建築基準法上の位置指定道路) : $\Delta 90\%$

(物件 4・5)

共有私道 (共同利用・建築基準法上の道路でない) : $\Delta 80\%$

(物件 6)

規模等に基づく総合的な個性率 : $\Delta 70\%$

(物件 10・11)

幅員狭い $\Delta 2\%$ 行止り私道 $\Delta 5\%$ 間口狭い(2m) $\Delta 10\%$

二方路だが背面道と高低差があり効用増なし $\pm 0.0\%$

鉱泉地が内在することに伴う土地利用効率の低下 $\Delta 3\%$

(相乗積 : $0.98 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.97 \approx 0.81$)

ウ 地積

登記記載数量 (現況も概ね符号) を採用した。

【温泉採取権価格】

標準温泉採取権価格	標準地域格差	その他地域格差	個別格差※1	持分
2,000,000 円	× 100%	× 100%	× 0.05	× 1/12
				≒ 8,000 円

※1 個別格差 : 長期に渡って温泉を利用しておらず、代替掘削をするにしても持分権者全員の同意を要するなど、将来に渡って温泉利用の蓋然性が相当に低い点を考慮して査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	占有 減価率 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エキオ
1	10,000	0.85	0.60		5,000
2	20,000				10,000
3	4,000				2,000
4	60,000				30,000
5	50,000				30,000
6	4,000 (温泉採取権) 8,000				2,000 4,000
7	1,000				1,000
8	20,000				10,000
9	1,000				1,000
10	3,470,000				1,770,000
11	1,300,000				660,000
合 計					2,525,000

⑩：(円、万円未満四捨五入。物件1,3,6は千円未満四捨五入、物件7,9は千円未満切上げ)

イ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率を下記の要因に基づき上記のとおり査定した。

- ・間口が狭く車輛の進入が困難な点
- ・共有の鉱泉地及び温泉採取権が対象物件内に存する点
- ・コンクリートブロック囲いが一部里道に越境している点

以上の点を総合的に勘案し、市場性修正率を▲15% (0.85) と判定した。

ウ 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。

エ 占有減価率

本物件については、温泉採取権者が物件6の全部を鉱泉地として占有しており、その他は土地所有者が未利用(更地)の状態に占有しており、減価を要しない。

第6 参考価格資料

地価公示 別府-18

所 在：別府市大字鶴見字下森山 3602 番 7

価 格：46,300 円/㎡

位 置：JR日豊本線「別府大学」駅の南西方 2100m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：あり

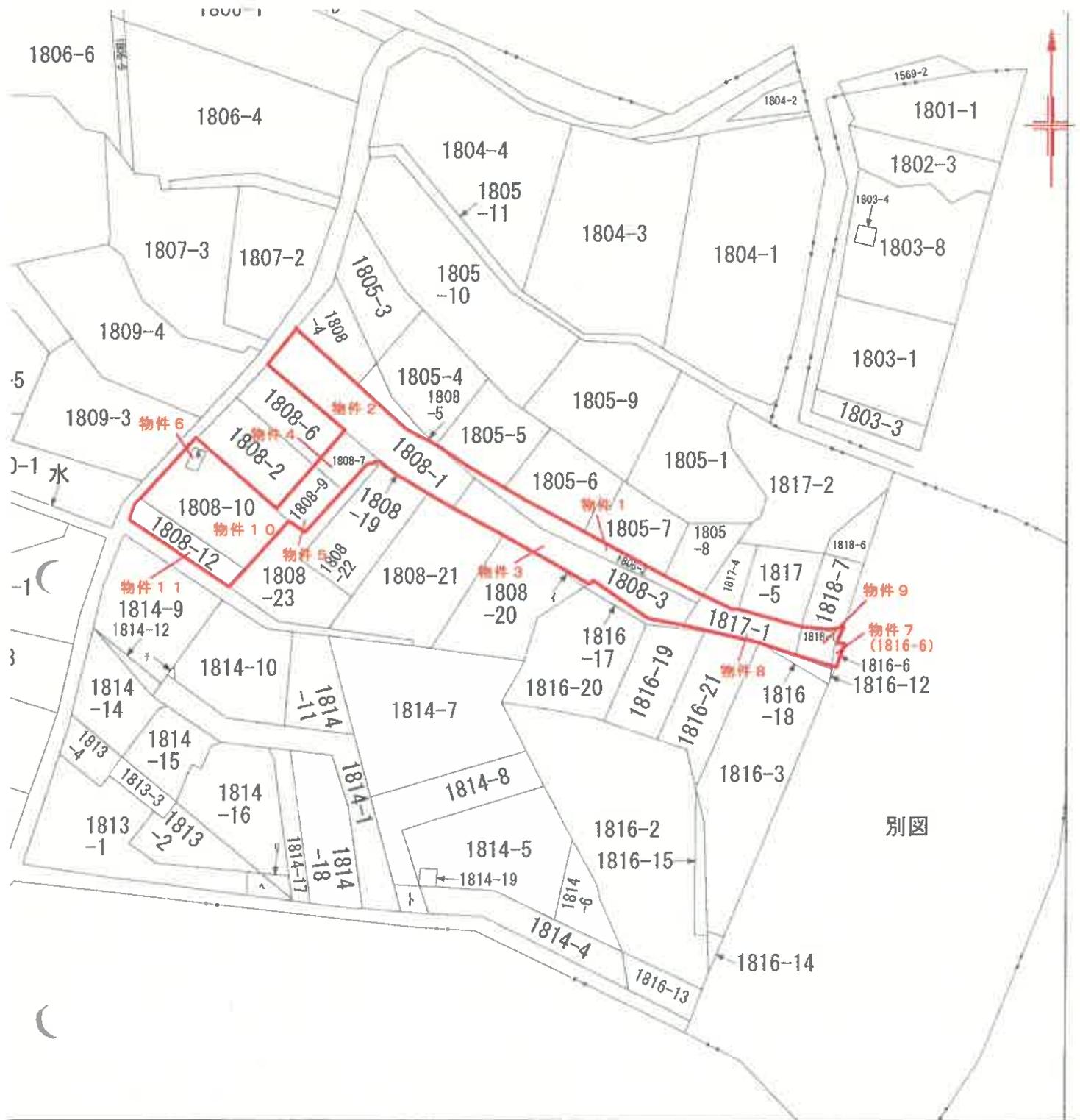
接 面 街 路：南西 5.4m 市道、南東側道に接面

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%）

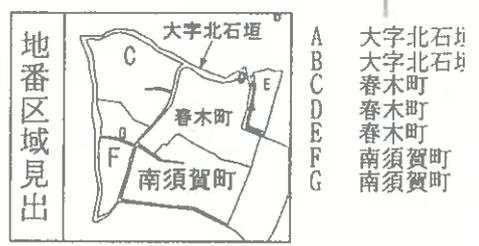
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真
- 6 付近見取図



別図



地番 1808番1

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
備付 年月日 (原図)			補記 事項	公図写 縮尺不明

登記年月日：昭和45年9月29日

022275

地番	1808-4 地(1) 1808-8
土地の所在	別府市大石垣き道尻

第1808-1号新1808-4・1808-6・1808-8
 昭和45年9月29日登記1808-5・1808-7

地積測量図

(ロ) 1808-4

9.5 x 1.9	=	18.05
11.7 x (3.2 + 1.6)	=	56.16
4.85 x 1.7	=	8.245
計		82.455
1/2		41.2275 ^{m²}
地積		41.22 ^{m²}

(ハ) 1808-5

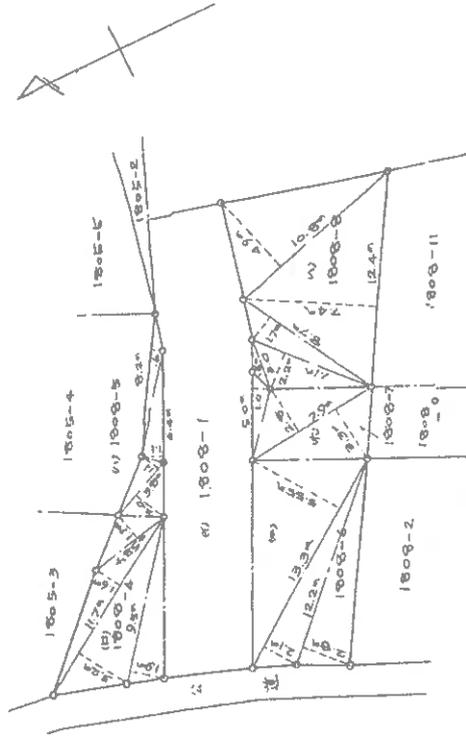
3.8 x (2.0 + 1.1)	=	11.78
6.4 x 1.1	=	7.04
8.2 x 0.6	=	4.92
計		23.74
1/2		11.87 ^{m²}
地積		11.87 ^{m²}

(ニ) 1808-6

13.3 x (2.1 + 5.55)	=	101.745
12.2 x 2.8	=	34.16
計		135.905
1/2		67.9525 ^{m²}
地積		67.95 ^{m²}

(ホ) 1808-7

5.0 x 1.0	=	5.00
7.9 x (2.8 + 3.3)	=	48.19
計		53.19
1/2		26.595 ^{m²}
地積		26.59 ^{m²}



(カ) 1808-8

3.0 x 0.6	=	1.80
7.1 x 2.2	=	15.62
8.7 x 1.7	=	14.79
12.4 x 7.4	=	91.76
10.8 x 4.9	=	52.92
計		176.89
1/2		88.445 ^{m²}
地積		88.44 ^{m²}

(六分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

原図を70%縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和45年9月29日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

022276

地 番 1808-2 1808-9 1808-11

土地の所在 | 別府市大宮北石垣宮道尻

新
1808-2
1808-9
1808-11
昭和45年9月29日

地 積 測 量 図

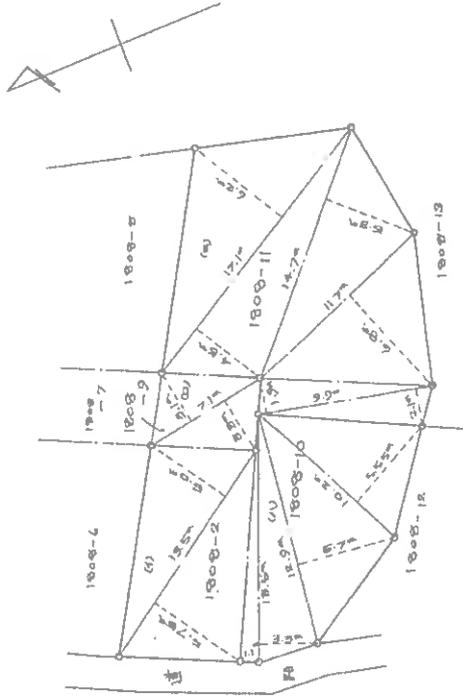
$$\begin{aligned} & \text{イ) } 1808-2 \\ & \frac{13.5 \times (5.75 + 5.0)}{2} = 145.125 \\ & \text{地積 } 72.5625\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{ロ) } 1808-9 \\ & \frac{7.1 \times (3.1 + 3.3)}{2} = 45.44 \\ & \text{地積 } 22.72\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{ハ) } 1808-10 \\ & 13.5 \times (1.1 + 3.3) = 59.40 \\ & 12.9 \times 5.7 = 73.53 \\ & 10.2 \times 5.55 = 56.61 \\ & \text{計 } 189.54 \\ & \text{地積 } 94.77\text{m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{ニ) } 1808-11 \\ & \frac{9.9 \times (1.9 + 2.1)}{2} = 39.60 \\ & 11.7 \times 6.8 = 79.56 \\ & 14.7 \times 5.3 = 77.91 \\ & 17.1 \times (4.5 + 6.2) = 182.97 \\ & \text{計 } 380.04 \\ & \text{地積 } 190.02\text{m}^2 \end{aligned}$$

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 45 年 9 月 24 日	



(六分県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/300

原図を70%縮小

現況写真



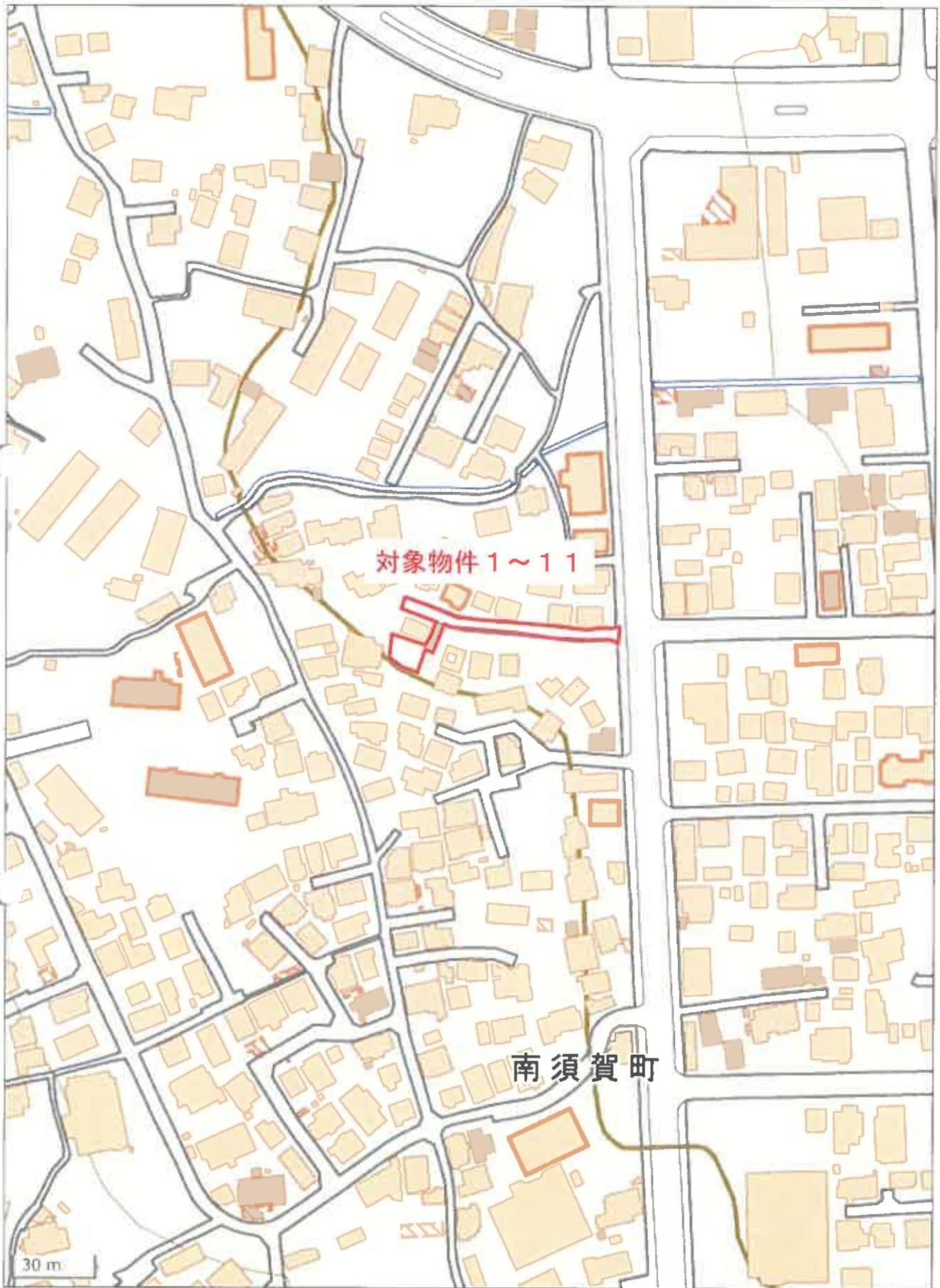
物件 6
鋤泉地と里道部分



物件 6
鋤泉地



物件 10
間口部分



付近見取図