

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 5月12日から 令和 8年 5月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月15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 4月23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 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番9  
地 目 宅地  
地 積 100.29平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番12  
地 目 宅地  
地 積 132.34平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番22  
地 目 鉱泉地  
地 積 3.31平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 4 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森 1461番地12  
家屋 番号 1461番12  
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 28.98平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～4】

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3】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

【物件番号4】

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。
- ・本件土地につき温泉権が存するが、売却対象ではない。

《 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 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番9  
地 目 宅地  
地 積 100.29平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番12  
地 目 宅地  
地 積 132.34平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番22  
地 目 鉱泉地  
地 積 3.31平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 4 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森 1461番地12  
家屋 番号 1461番12  
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 28.98平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 31 号  
令和7年11月14日受理  
令和7年12月 4 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 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番9  
地 目 宅地  
地 積 100.29平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番12  
地 目 宅地  
地 積 132.34平方メートル

所有者 A

3 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森  
地 番 1461番22  
地 目 鉱泉地  
地 積 3.31平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 別府市大字内竈字湯ノ森 1461番地12  
家屋 番号 1461番12  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 47.20平方メートル  
2階 28.98平方メートル

( 1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	別府市大字内竈1461番地12		
<b>土地</b>	<b>物件2</b>		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
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"/> 土地建物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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<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）		
その他の事項			
<b>建物</b>	<b>物件4</b>		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：         建築時期： 構造： 床面積：         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> A 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 カーポート2個		
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         }		
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 checked="" 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	別府市大字内竈1461番地12付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <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"/> <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"/> 土地建物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"/> 不特定の者 <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"/> 上記の者が公衆用道路に通じる通路として利用している。 <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	所有者A持分6分の1
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



目的外土地の概況		
所	在	別府市大字内籠字湯ノ森
地	番	1461番21
地	目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地
地	積	36.13㎡
所	有	者
		<input checked="" type="checkbox"/> F外1名
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■近隣住民</p>	<p>1 本件建物には以前は所有者Aが居住していましたが、所有者Aの夫Bも病気入院中で現在は空家状態になっています。</p> <p>2 本件建物の近隣住民は、以前は本件土地（物件3）から引き湯していました。但し近隣に鉱泉地が数カ所できた関係だと思いますが、本件土地（物件3）の温泉の温度が低くなり、また温泉の出が悪くなったため現在本件土地（物件3）から引き湯しているのは近隣住宅2軒のみです。</p> <p>3 本件物件所在地は元々は一筆の土地を分筆し、一部を公衆用道路として温泉を引き湯できる土地として分譲し、各所有者が家を建てました。</p>
<p>■本件物件所有者A入所施設職員</p>	<p>1 所有者Aは令和7年6月19日に施設に入所しました。</p> <p>2 同Aは本件物件所在地に帰住する予定はありません。</p>
<p>■本件物件所有者の息子C</p>	<p>1 本件建物は本日（令和7年12月1日）時点では空き家になっています。所有者Aの夫Bは現在別府市内の病院に入院していますが、退院後は本件建物に戻って来る予定になっています。</p> <p>2 本件物件内にある動産類は総て所有者Aの物です。</p> <p>3 本件建物は昭和54年新築物件ですので、それなりの傷みはあると思いますが、白蟻被害、雨漏り被害はないと思っています。</p> <p>4 カーポート2個は所有者Aの物です。</p> <p>5 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。</p> <p>6 本件建物では以前は本件土地（物件3）から引き湯をしていましたが、引き湯を止め、現在はガス風呂です。 引き湯していた当時、引き湯契約締結に際し所有者Aは100万円程度支払ったと聞いています。</p>

(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Aの陳述は得られなかったものの所有者の息子Cの陳述及び現況から3～7枚目のとおり認めた。
- 2 カーポート2個は売却対象工作物であると認めた。
- 3 温泉採取設備は売却対象外工作物であると認めた。
- 4 本件土地（物件2）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2）内にあるブロック塀が目的外土地側に傾き倒壊する可能性がある。
- 5 温泉採取権はD名義であり売却対象外である。  
なお温泉台帳上の温泉所在地は昭和55年5月15日付けで1461番14より本件土地（物件3）に変更されているが、温泉台帳上の土地所有名義は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11月17日(月) 13:00-13:10	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11月17日(月) 16:00-16:10	執行官室	本件物件所有者A息子C聴取(電話)
令和7年11月18日(火) 11:00-11:10	別府市役所	間取図取得
令和7年11月18日(火) 11:30-11:40	東部保健所	温泉台帳写取得
令和7年11月18日(火) 12:10-12:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取, 居住者不在
令和7年11月18日(火) 16:30-16:40	執行官室	所有者A入所施設職員聴取(電話)
令和7年11月19日(水) 16:00-16:10	執行官室	所有者A息子Cに調査期日通知(電話)
令和7年12月1日(月) 13:20-13:45	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者A息子C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



別園

# 公 図 写



請 求 部 分	所 在	別府市大字内盛字湯ノ森			地 番	1461番9			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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 項 事		

023626

地積測量図

地番	1461-8 0.5 1461-12 3.7
土地の所在	別府市大字内 龜寺湯ノ森 前 1461-1 1 後 新 1461-1 ① 要3部0月1日登記 1461-9~1461-12

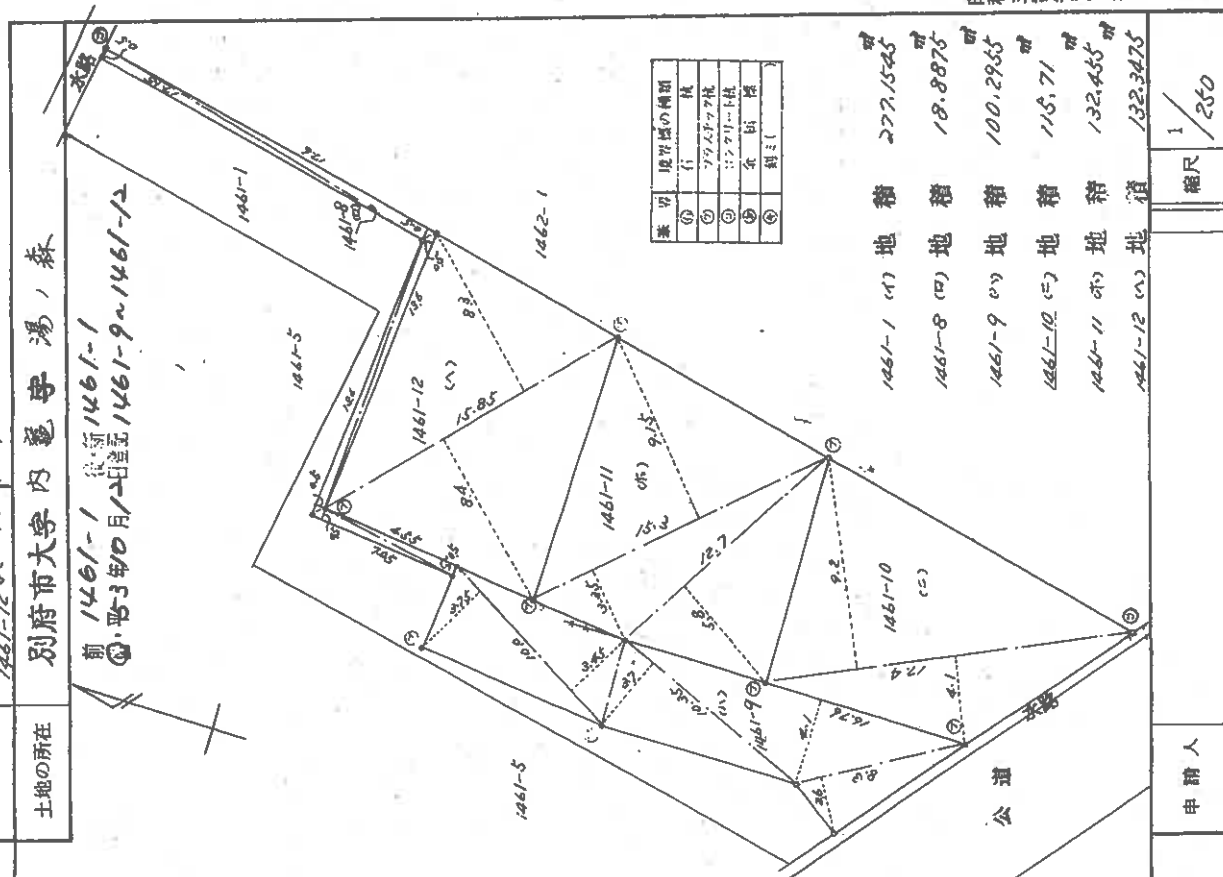
求積  
 $17.6 \times 0.5 = 8.8$   
 $17.15 \times 0.5 = 8.575$   
 $13.6 \times 0.5 = 6.8$   
 $4.55 \times 0.5 = 2.275$   
 $2.04 \times 0.5 = 1.02$   
 計 18.8875

求積  
 $10.0 \times (0.25 + 0.45) = 7.25$   
 $10.35 \times 0.7 = 7.245$   
 $16.76 \times 4.1 = 68.716$   
 $8.3 \times 2.6 = 21.58$   
 計 200.591  
 計 100.2955

求積  
 $17.4 \times (9.2 + 4.1) = 231.42$   
 計 115.71

求積  
 $15.3 \times (9.15 + 0.35) = 19.25$   
 $12.7 \times 5.8 = 73.66$   
 計 268.91  
 計 132.455

求積  
 $15.85 \times (8.4 + 8.3) = 264.695$   
 $132.455 - (17.6 + 17.15 + 13.6 + 4.55 + 2.04) \times 0.5 = 277.1545$



番号	測量図の種類
①	行
②	77.5777税
③	シンワ111111
④	金 貨 積
⑤	積ミ

1461-1 (1)	地積	277.1545
1461-8 (4)	地積	18.8875
1461-9 (3)	地積	100.2955
1461-10 (5)	地積	115.71
1461-11 (6)	地積	132.455
1461-12 (2)	地積	132.3475

製者

(昭和53年10月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

昭和五十年四月十日登記

登記年月日：昭和54年7月14日

066715

各階平面図



1階
床面積
20.90㎡



2階
床面積
47.20㎡



建物図面

54, P.14

家屋番号  
1461~12

建物の所在  
別府市大字内籠字瑞の森 1461~12

作製者  
別府市大  
土地家屋調査士

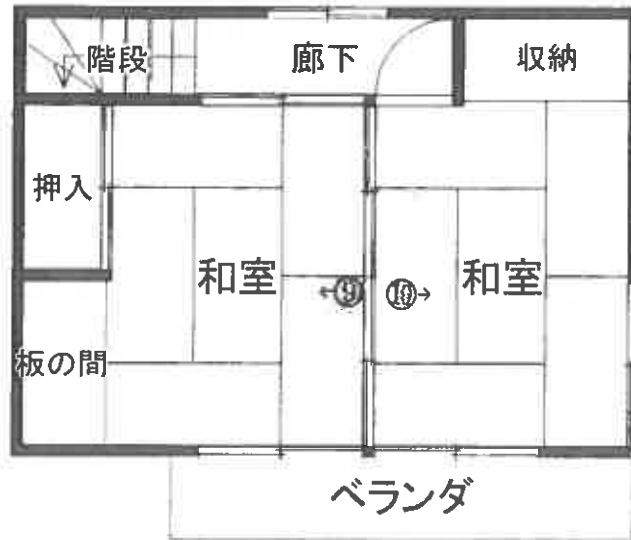
申請人

縮尺  
1/500

(大分県土地家屋調査士会印)



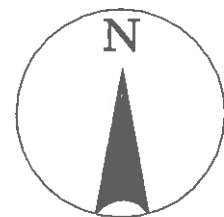
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



2階



1階



建物間取図

(15 枚目)

写真①本件建物



写真②本件土地(物件2)

目的外土地



写真③物件3 (鉱泉地)



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



令和7年(ケ)第31号  
令和7年12月1日現地調査  
令和7年12月8日評価

提出日 令和7年12月10日

大分地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 勝 海

## 第1 評価額

一括価格(合計)	
金1,802,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金30,000円
物件2(土地)	金820,000円
物件3(土地)	金2,000円
物件4(建物)	金950,000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2(土地)の内訳価格は物件4(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(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。また、物件3(土地)の内訳価格は温泉採取権のための土地利用権価格を控除した価格である。

## 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 地目 地積	別府市大字内竈字湯ノ森 1461番9 宅地 100.29㎡	公衆用道路
2	所在地 地目 地積	別府市大字内竈字湯ノ森 1461番12 宅地 132.34㎡	
3	所在地 地目 地積	別府市大字内竈字湯ノ森 1461番22 鉱泉地 3.31㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別府市大字内竈字湯ノ森 1461番地12 1461番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 47.20㎡ 2階 28.98㎡ 延 76.18㎡	
番号	特記事項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の現況は、物件2(宅地)が接面する公衆用道路(共有私道)である。</li> <li>・物件3(鉱泉地)の共有者と温泉採取権者は異なるため、温泉採取権は売却対象外である。</li> </ul>		

## 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1,2,3)

位置・交通	JR日豊本線「亀川」駅の西方約1.1km(道路距離),別府市コミュニティバス「別府医療センター入口」停留所の北西方約110mに所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付近の状況	別府市の北部郊外に所在し,戸建住宅が建ち並ぶほか,近接して大規模病院,小学校,大学等が存する住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% - 立地適正化計画(居住誘導区域),宅地造成工事規制区域,周知遺跡の指定なし,温泉保護地域
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状 間口 奥行 地勢	【物件2(宅地)】 132.34㎡ 概ね整形 約3.5m 約13m 概ね平坦
接面道路の状況	【物件2(宅地)】 西側;幅員約4.0m私道(建築基準法第42条1項5号道路)に等高に接面。 【物件3(鉱泉地)】 無道路地。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	【物件1(公衆用道路)】 ・不特定の者が県道に通じる通路として利用している。 【物件2(宅地)】 ・物件4(建物)の敷地として利用されている。その他,売却対象工作物(カーポート2個)が存する。 ・隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ・北側のブロック塀が目的外土地(地番1461番21)に倒壊する可能性がある。 【物件3(鉱泉地)】 ・売却対象外工作物(温泉採取設備)が存する。なお,前記の通り温泉採取権についても売却対象外である。 ・温泉台帳記載事項については,「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 都市ガス配管 公共下水道 温泉	あり なし なし 現在は引き湯なし。(詳細は「現況調査報告書」参照。)
特記事項	(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。「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,敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。 ※ 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,深刻な土壌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(登記記載): 昭和54年5月25日新築 経過年数: 47年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 瓦葺 外壁: リシン吹付 内壁: ビニールクロス, 繊維壁等 天井: ビニールクロス, 合板等 床: フローリング, 畳, CFシート等 設備: 電気, キッチン, 浴室, トイレ等 その他: なし
床面積(現況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (延床面積; 76.18㎡)
現況用途等	階層: 2階建 現況用途: 居宅 間取り: 添付の「建物間取図」参照
品等	総合: 普通 使用資材: 普通 施工: 普通
保守管理の現状	劣る: 空家のため管理の状態は劣る。また, 老朽化の程度が著しく水回り設備等の稼働状況は不明である。また, 家族からの聞き取りによると「白蟻被害, 雨漏り被害はないと思われる。」との由。
建物の利用状況	建物所有者が住居(空き家)として使用している。
特記事項	※建築時期・構造・種類等から判断して, 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, 詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1,2,3(土地)

物件1,2,3の更地価格を算出し、これに建付減価の検討を行って建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格
	(円/㎡)					(円;万円未満四捨五入) (物件3は千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	28,600	0.10	100.29	-	1/6	50,000
2	28,600	0.92	132.34	0.60	1/1	2,090,000
3	28,600	0.63	3.31	-	1/10	6,000
一括価格(合計)						2,146,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

別府 - 10

$$\begin{aligned} & (\text{標準地価格}) (\text{時点修正}) (\text{標準化補正}) (\text{地域格差}) (\text{標準画地価格}) \\ & 30,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 28,600\text{円}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件  
 $1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

イ 個別格差 物件1;共有私道 △90%

物件2;間口狭小 △5% 行き止まり道路接面 △3%

$$\text{【相乗値】}(1-0.05) \times (1-0.03) \approx 0.92$$

物件3;無道路地 △30% 共有持分物件 △10%

$$\text{【相乗値】}(1-0.30) \times (1-0.10) = 0.63$$

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価補正率 経済的耐用年数を経過した老朽建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、物件2(土地)について△40%の建付減価を行った。

(2) 物件4(建物)

当該建物(従物を含む)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/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	160,000	76.18	0.07	850,000

ウ 現価率

経過年数47年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.10)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 0.07 \\ 0.10 &\times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.07 \end{aligned}$$

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等を控除し、建物については敷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)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
2	2,090,000	0.35	法定地上権	730,000

イ 最先順位の根抵当権が設定された当時(令和3年10月29日設定)、物件2(土地)及び物件4(建物)は、いずれも同一人(現所有者)が所有しているため、物件2(土地)につき、法定地上権が成立する。よって敷地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を35%と査定した。

(2) 土地利用権価格

物件 番号	土地価格 (円)	土地利用権割合		土地利用権価格 (円;千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
3	6,000	0.30	保護される 温泉権の存在	2,000

イ 地域における借地権割合を参考に、温泉井の存続期間、温泉井廃止の可能性等考慮して、土地利用権割合を30%と査定した。

(3)内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権等価格 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	評価額 (円;万円未満四捨五入) (物件3は千円未満四捨五 入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	〈1(1)カ、1(2)エ)ア	〈2(1)(2)ウ)イ	ウ	エ	オ	
1	50,000	—	—	1.00	0.60	30,000
2	2,090,000	-730,000	—	1.00	0.60	820,000
3	6,000	-2,000	—	0.90	0.60	2,000
4	850,000	+730,000	1.00	1.00	0.60	950,000
一括価格(合計)						1,802,000

ウ 占有減価修正  
減価不要。

エ 市場性修正  
物件3(土地)については、温泉採取権が付着していることによる市場性の減退を考慮のうえ  
査定。

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

以下,余白

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 : 別府 - 10  
所在 : 別府市大字野田字山下109番83  
価格 : 30,000円/㎡  
位置 : JR日豊本線「亀川」駅 1.3km  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地積 : 127㎡  
供給処理施設 : 水道,ガス  
接面街路 : 南側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 : 一般住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域

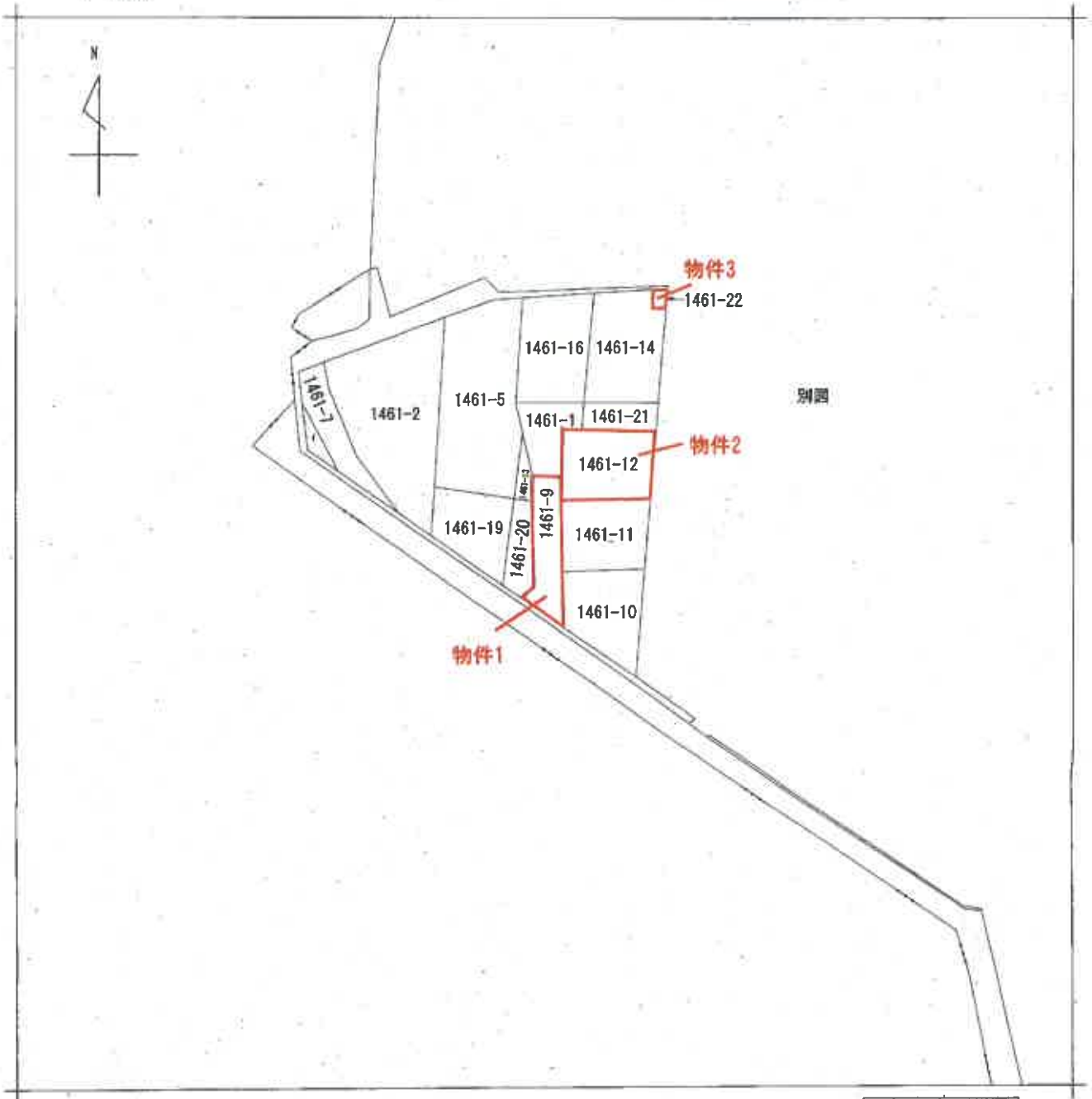
## 第7 附属資料

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

以上



物件位置図



請求部	所在	別府市大字内蔵字湯ノ森				地番	1461番9		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号は記号	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		



登記年月日：昭和53年10月12日

023626

地積測量図

地番 1461-8 第5  
1461-12 第7  
土地の所在 別府市大字内 龜寺湯 / 森

前 1461-1-1 後新 1461-1  
① 野3年0月12日登記 1461-9 前 1461-12

求積  
 $17.6 \times 0.5 = 8.8$   
 $17.25 \times 0.5 = 8.625$   
 $13.6 \times 0.5 = 6.8$   
 $13.6 \times 0.5 = 6.8$   
 $4.55 \times 0.5 = 2.275$   
 $2.05 \times 0.5 = 1.025$   
 計 18.8875

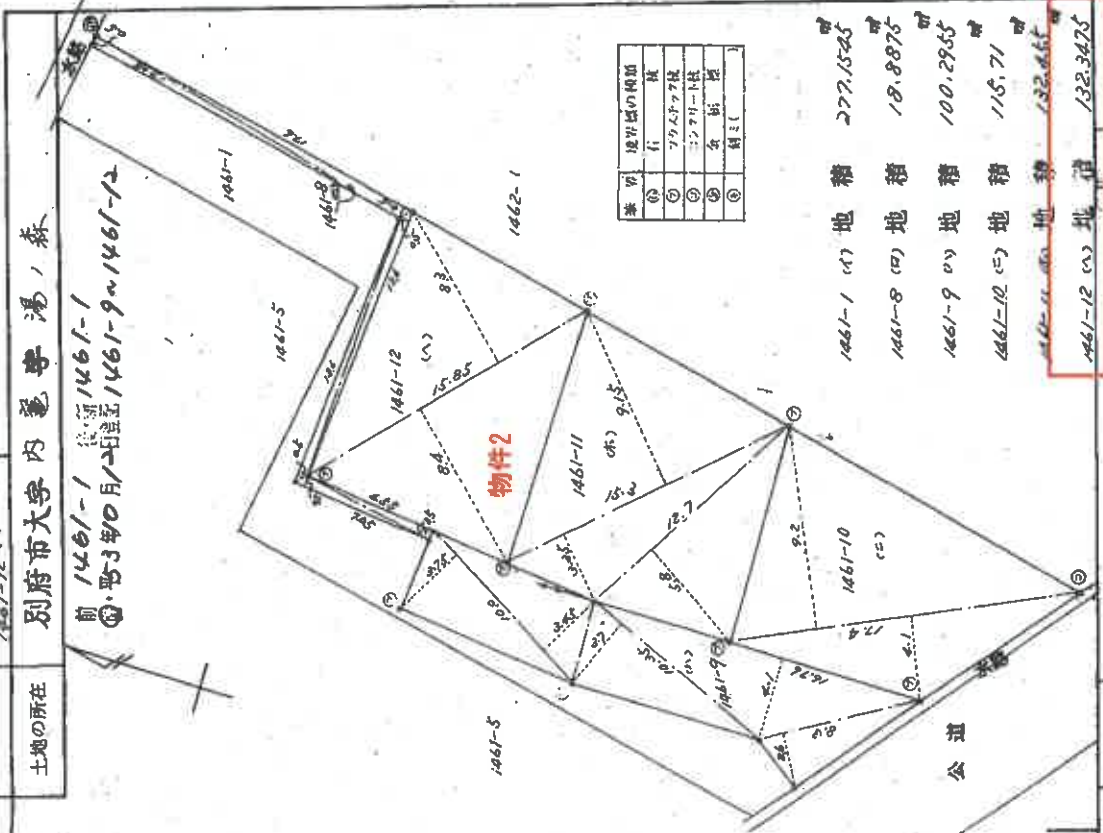
求積  
 $10.0 \times (0.25 + 0.45) = 7.0$   
 $10.35 \times 0.7 = 7.245$   
 $14.76 \times 4.1 = 60.716$   
 $8.9 \times 2.6 = 23.14$   
 計 200.591  
 1/4 100.2955

求積  
 $17.4 \times (0.2 + 0.1) = 2.1$   
 計 115.71

求積  
 $15.3 \times (0.15 + 0.35) = 7.665$   
 $12.7 \times 5.8 = 73.66$   
 計 264.97  
 1/4 132.485

求積  
 $15.85 \times (0.4 + 0.3) = 16.435$   
 $264.695 + 16.435 = 281.13$

(イ)  $776.85 \text{ m}^2 - (\text{ロ} \sim \text{ハ}) = 277.1525 \text{ m}^2$



番号	境界線の種類	種別
①	境界線	林
②	境界線	79.5577度
③	境界線	37.71度
④	境界線	45.8度
⑤	境界線	45.8度

1461-1 (イ) 地積 277.1525  
 1461-8 (ロ) 地積 18.8875  
 1461-9 (ハ) 地積 100.2955  
 1461-10 (ニ) 地積 115.71  
 1461-11 (ホ) 地積 132.485  
 1461-12 (ヘ) 地積 132.3475

申請人

(昭和53年10月9日作製)

製作者

縮尺 1/250

昭和五三年十月十二日登記

原図をA4に縮小  
地積測量図(写)

登記年月日：昭和54年12月10日

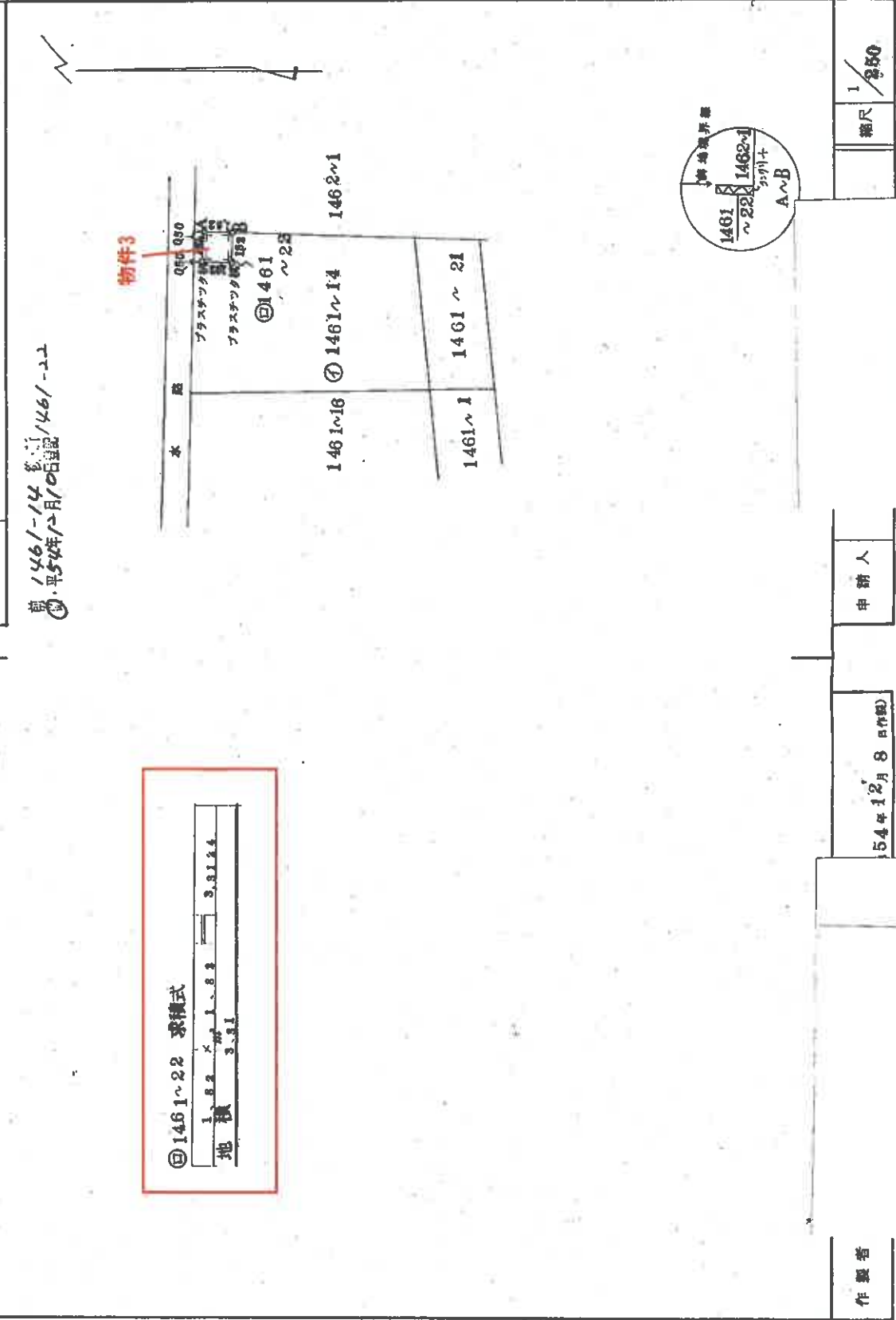
023032

地積測量図

地番	1461-14 1461~22
土地の所在	別府市大字内蘆子湯ノ森

前 1461-14 第 1 号 地積測量図 / 46/ - 21  
 ① 平 54 年 12 月 10 日 登記

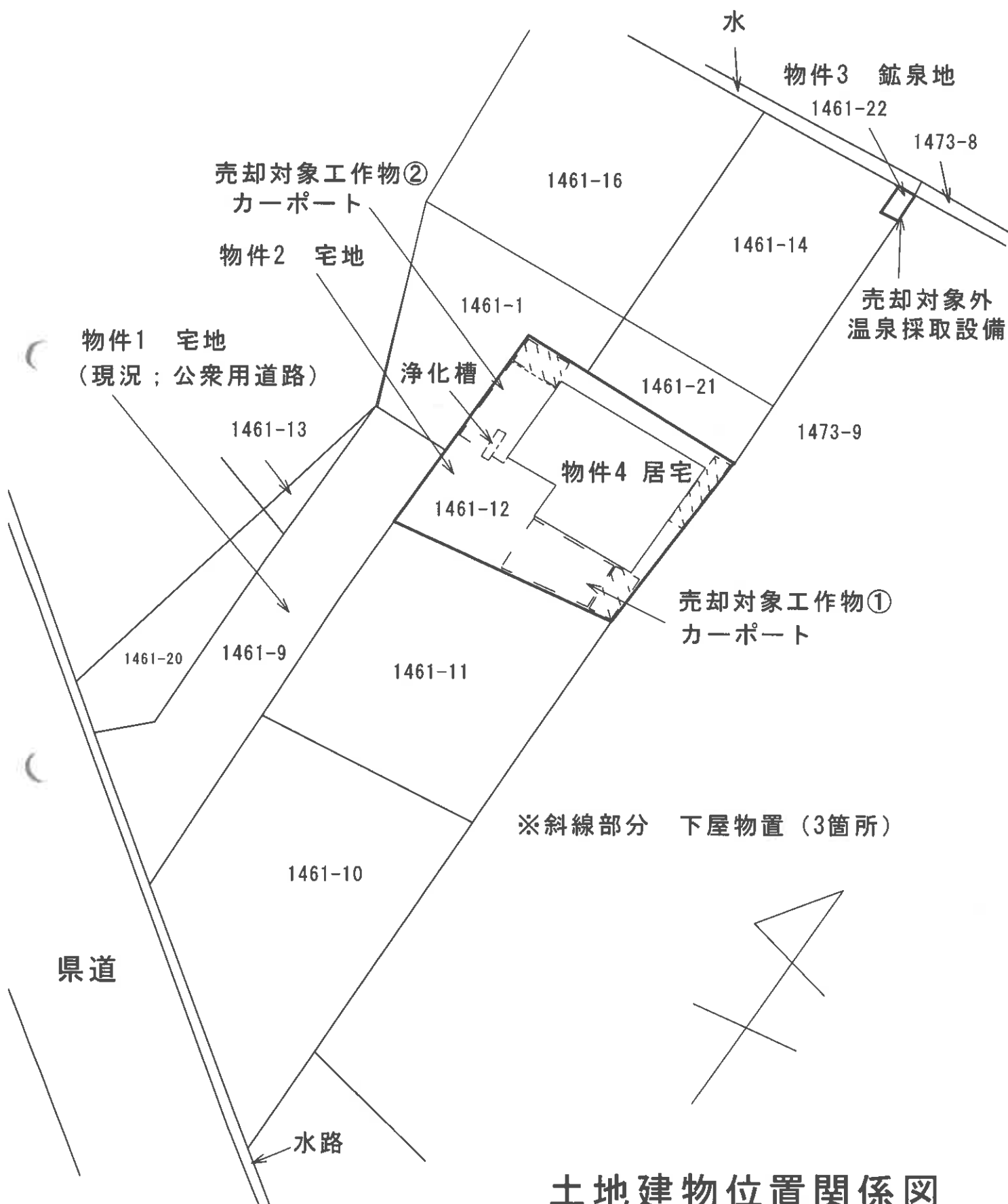
① 1461~22 求積式	
1.52 × 1.82	3.3144
地積	3.31



製作者	申請人
	54年12月8日 (作成)

縮尺	1/250
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用品)



土地建物位置関係図

登記年月日：昭和54年7月14日

066715

各階平面図

建物図面

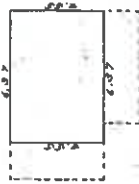
家屋番号

554, 2, 14

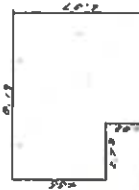
1461~12

建物の所在

別府市大字内蔵字湯の森 1461~12



1階
床面積 20.90㎡



2階
床面積 47.20㎡



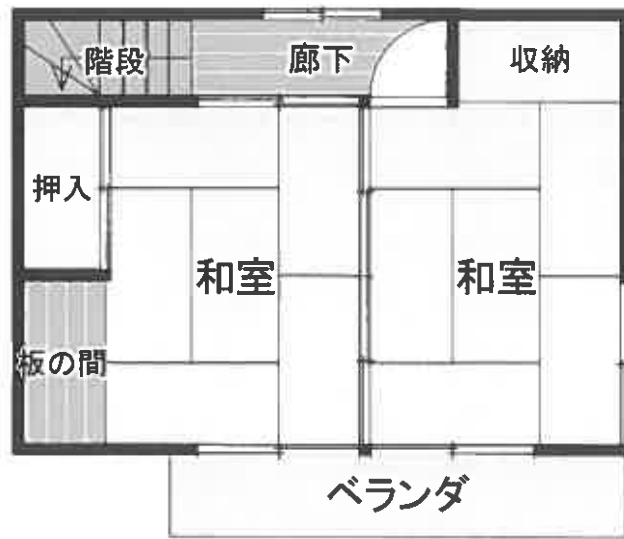
別府市大  
土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

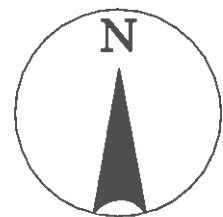
原図をA4に縮小



2階



1階



建物間取図

