

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2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 7月 21日から 令和 8年 7月 28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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 8月 24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 7月 2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 別府市大字鶴見字宮ノ前

地 番 9 1 9 番 2

地 目 田

地 積 1 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 別府市大字鶴見字宮ノ前

地 番 9 2 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 12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, 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 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約62平方メートル）が本件土地上に存在する。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・水路との境界は明確であるが、その他隣接地との境界は不明確である。

【物件番号 2】

東側市道及び水路との境界は明確であるが、北側市道との境界は不明確である。

## 《 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 別府市大字鶴見字宮ノ前

地 番 919番2

地 目 田

地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 別府市大字鶴見字宮ノ前

地 番 920番1

地 目 宅地

地 積 105.78平方メートル



令和8年(ヌ)第 4 号  
令和8年3月16日受理  
令和8年4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 | 別府市大字鶴見字宮ノ前        |
|   | 地 番 | 9 1 9 番 2          |
|   | 地 目 | 田                  |
|   | 地 積 | 1 0 9 平方メートル       |
| 2 | 所 在 | 別府市大字鶴見字宮ノ前        |
|   | 地 番 | 9 2 0 番 1          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 0 5 . 7 8 平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	別府市大字鶴見920番地1（火売8組2）
土地	物件2
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"/> 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"/> 目的外建物所有者（不明） <input checked="" 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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 売却対象工作物 ポール 2 物件2と北側市道付近は境界不明瞭のため、電柱及び支線は本件土地にあるか市道上にあるか不明である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> [ 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物の敷地
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>

目的外建物の概況 (物件2関係)																			
1	<table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td>別府市大字鶴見920番地1 (火売8組2)</td> </tr> <tr> <td>家屋番号</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>ない (未登記)   <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>種類</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>居宅   <input type="checkbox"/>店舗   <input type="checkbox"/>共同住宅   <input type="checkbox"/>工場   <input type="checkbox"/>倉庫   <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積 (概略)</td> <td>約62㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>不明</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>昭和30年代 <input type="checkbox"/>不明</td> </tr> <tr> <td>建築者</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>不明</td> </tr> <tr> <td>その他の事項</td> <td></td> </tr> </table>	所在地	別府市大字鶴見920番地1 (火売8組2)	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	構造	木造瓦葺平家建	床面積 (概略)	約62㎡	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和30年代 <input type="checkbox"/> 不明	建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 不明	その他の事項	
所在地	別府市大字鶴見920番地1 (火売8組2)																		
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>																		
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>																		
構造	木造瓦葺平家建																		
床面積 (概略)	約62㎡																		
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 不明																		
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和30年代 <input type="checkbox"/> 不明																		
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 不明																		
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
■別府市役所資産税課職員	<p>1 本件土地上にある目的外建物について、別府市には課税台帳上に記載もありませんし、間取図もありません。</p>
■本件物件近隣住民	<p>1 本件物件所有者が目的外建物には以前は居住していたかもしれませんが、所有者が目的外建物に入っていき姿を最後に見たのは令和7年の年末です。</p> <p>2 但し、所有者は以前からたまに本件物件所在地に姿を見せるだけで、居住している様子はありません。</p> <p>3 所有者は廃品回収業を行っている様子で、本件土地(物件1, 2)に廃品を放置していました。</p> <p>4 目的外建物は遅くとも昭和50年代には建っていましたが、誰が建てたのかは分かりません。</p> <p>5 本件土地2筆は登記簿上は宅地と田ということですが、現況はいずれも荒れ果て、放置されたままです。</p> <p>6 本件物件所有者以外の第三者が本件土地を占有していることはありません。</p>
■本件物件近隣住民	<p>1 目的外建物は昭和30年代に建てたもので間違いありません。</p> <p>2 目的外建物には以前本件土地所有者のご両親が居住し、本件土地所有者も同居していました。</p> <p>3 目的外建物を建てたのは本件物件所有者の亡父だと思いますが、明確には分かりません。</p> <p>4 所有者の亡父は30代で亡くなられ、その後は亡父の妻(本件土地所有者の母親)と本件物件所有者及び本件物件所有者の兄が居住していました。</p> <p>5 私は目的外建物が未登記であることは、今回初めて知りました。</p> <p>6 本件土地所有者は私が居住している建物所在地を住民票上の住所として別府市に届け出ていますが、私の建物所在地に本件物件所有者が居住したことはありません。</p> <p>7 本件土地所有者の所在は分かりませんが、同人以外の第三者が占有していることはありません。</p>
■本件物件所有者の兄B	<p>1 本件物件は私の弟Aが所有していることに間違いありません。</p> <p>2 本件物件所有者Aとは全く連絡が取れず、所在は分かりません。</p> <p>3 本件物件2上にある目的外建物は私が生まれる前(昭和30年代)には建っていました。</p> <p>4 目的外建物は私とAの亡父がどこかに建っていた建物を移築したのではないかと、私が少年の頃(約50年前)聞いたような記憶がありますが、実際には誰の所有物なのか明確なことは分かりません。</p> <p>5 なお私とAの母は生存していますが、認知症を患っていますので目的外建物等のことを聞いても分からないと思います。</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

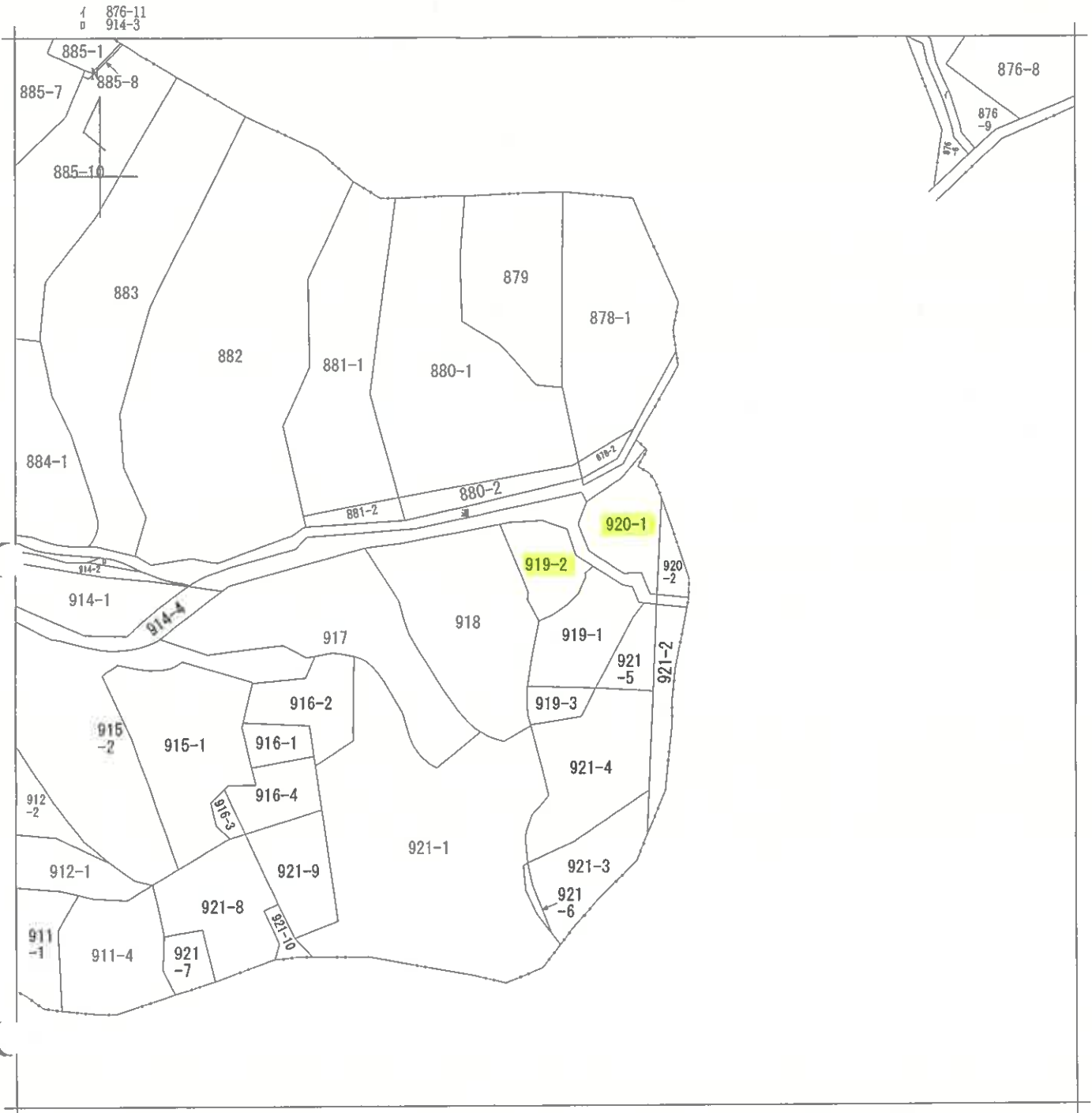
## 執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述は得られなかったものの近隣住民らの陳述及び現況から2～4 枚目のとおり認めた。
- 2 別府市農業委員会は、本件土地（物件1）は令和6年8月5日に農地法5条1項6号による農地転用の届出がなされ、現況地目は雑種地である旨回答している。
- 3 本件土地（物件2）上にあるポールは売却対象工作物であると認めた。
- 4 本件土地（物件1）は雑草が繁茂しているため明確には分からないが、マットレス等放置され、一部は不自然に盛り上がっていることが認められる。
- 5 本件物件近隣住民らの陳述では、本件物件上にある目的外建物の所有者は不明であり、建築時期は昭和30年代である。
- 6 本件土地（物件1）と水路との境界は明確であるが、その他隣接地との境界は不明瞭である。
- 7 本件土地（物件2）と東側市道及び水路との境界は明確であるが、北側市道との境界は不明確である。
- 8 本件土地（物件2）接面道路（920番2）の所有者はCで、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

（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8年3月16日(月) 11:30-11:40	大分地方法務局	公函写, 登記事項要約書取得
令和8年3月16日(月) 15:40-15:45	執行官室	別府市役所資産税課職員聴取(電話)
令和8年3月17日(火) 14:00-15:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取
令和8年3月18日(水) 10:00-10:10	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和8年3月19日(木) 10:20-10:40	物件所在地	現地調査, 近隣住民聴取
令和8年3月27日(金) 10:20-10:30	執行官室	本件物件所有者の兄Bへ連絡書面送付(普通郵便)
令和8年3月31日(火) 13:00-13:10	執行官室	本件物件所有者の兄B聴取(電話)
令和8年4月3日(金) 9:45-10:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 写 図 公



請求部分	所在	別府市大字鶴見字宮ノ前			地番	919番2		
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	



写真①本件土地(物件 1)



写真② 本件土地(物件 1)



写真③本件土地(物件 1) 暗渠



写真④本件土地(物件 1)



写真⑤本件土地(物件 2)



写真⑥本件土地(物件 2) 目的外建物



写真⑦ 水路 本件土地(物件2)



写真⑧本件土地(物件2) 目的外建物





令和 8年 (又) 第 4号  
令和 8年 4月 3日 現地調査  
令和 8年 4月 14日 評価

提出日 令和 8年 4月 15日

大分地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 木内純子

## 第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金1,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	640,000 円
物件 2	790,000 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2（土地）の内訳価格は目的外建物（未登記）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き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 地 地 地	在 別府市大字鶴見字宮ノ前 番 919番2 目 田 積 109㎡	雑種地
2	所 地 地 地	在 別府市大字鶴見字宮ノ前 番 920番1 目 宅地 積 105.78㎡	
番号	特記事項		
2	目的外建物（未登記）あり		

## 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」駅の西方約3.1km（道路距離）、最寄バス停「朝日小学校前」の西方約550m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶなか、農地も残る混在住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	立地適正化計画；居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 別府市景観計画区域（温泉市街地景観地域） 周知遺跡なし
画地条件 （規模、形状等）	地積；	109㎡
	形状；	ほぼ整形
	間口；	—（境界不明瞭且つ公図が縮尺不明のため不明）
	奥行；	—（境界不明瞭且つ公図が縮尺不明のため不明）
	地勢；	概ね平坦（但し、不自然な盛り上がりが見られる）
接面道路 の状況	北側幅員約3.6m舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に幅約1mの水路を介して約1m低く接面。	
土地の利用状況等	土地所有者が雑草が繁茂した状態で占有している。 敷地内には投棄されたマットレスが見受けられ、不自然な盛り上がりがあること、近隣住民が「所有者が廃品を放置している」と陳述していることから、廃棄物等の埋設の可能性は否定できない（詳細は「現況調査報告書」参照）。 水路に架かる暗渠部分には廃材やゴミが残置されている。 物件2との間には幅約1mの水路が存し、水路から約1m高く接している。	
供給処理施設	市営水道；	なし
	都市ガス配管；	なし
	公共下水道；	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、通常で利用できる状態にあることをいう。「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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	<p>* 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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が、廃棄物等が残置又は埋設されている可能性は否定できない。</p> <p>なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。</p>
	<p>※ 対象地の登記地目は田であるが、別府市農業委員会によると令和6年8月5日付で農地法第5条第1項第6号の規定による農地転用の届出（目的；庭園用地）がなされており、現況は雑種地となっている。</p>
	<p>（以上詳細は「現況調査報告書」参照）</p>

## (物件2)

位置・交通	JR日豊本線「別府大学」駅の西方約3.1km（道路距離）、最寄バス停「朝日小学校前」の西方約550m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付近の状況	一般住宅や共同住宅が建ち並ぶなか、農地も残る混在住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	立地適正化計画；居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 別府市景観計画区域（温泉市街地景観地域） 周知遺跡なし
画地条件 （規模、形状等）	地積；	105.78㎡
	形状；	ほぼ整形
	間口；	約18.3m（東側）
	奥行；	約10m
	地勢；	概ね平坦
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>東側幅員約3.6～4m舗装市道<sup>※1</sup>（一部建築基準法第42条2項道路、建築基準法第42条1項1号道路）に概ね等高に接面。</li> <li>北側幅員約3.3～3.6m（道路台帳に基づく認定幅員）舗装市道（建築基準法第42条2項道路）に等高～約2m低く接面。</li> </ul>	
土地の利用状況等	<p>所有者不明の目的外建物（未登記<sup>※2</sup>）及び売却対象工作物（ポール）が存する。</p> <p>北側市道との間に電柱及び支線が存するが、境界が不明瞭のため、市道と対象地のどちらに存するかは不明である。</p> <p>敷地内には廃材等が残置されている。</p> <p>物件1との間には幅約1mの水路が存する。</p>	
供給処理施設	市営水道；	引込可
	都市ガス配管；	なし
	公共下水道；	なし
	<p>（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。「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。</p>	

特 記 事 項	<p>* 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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が、廃棄物等の残置が認められる。          なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。</p>
	<p>※1 東側隣接地の920番2(公衆用道路 46㎡ 所有者:C)は登記上個人所有となっているが、別府市道として認定されている。</p>
	<p>※2 目的外建物(未登記)の概要は以下の通り。          構造;木造瓦葺平家建          種類;居宅          床面積;約62㎡          築年;昭和30年代          所有者;不明          本件は抵当権が設定されていない強制競売で、差押登記日(原因日)の令和8年3月2日時点、土地(物件2)及び目的外建物の所有者は異なることから、本件では法定地上権は成立しない。</p>
	<p>(以上詳細は「現況調査報告書」参照)</p>

## 第5 評価額算出の過程

### (1) 基礎となる価格

#### ① 物件1・2 (土地)

物件1・2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,000	0.44	109	—	1,770,000
2	37,000	0.99	105.78	0.75	2,910,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

○標準地を幅員4m市道に接面する中間画地の宅地と想定

別府 - 11

$$\begin{array}{cccccc} \text{(標準地価格)} & & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 38,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/105 \approx & 37,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 +0.6%(月+0.2%、評価時点4月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 街路条件同程度。±0%

居住環境やや優る。+5%

行政的條件。±0%

(相乗値)  $1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

イ 個別格差 <物件1>

幅員狭い。△3%

水路(暗渠)を介して接面。△10%

給排水設備の設置を要する。△15%

造成を要する。△40%

登記地目が田となっている。△1%

(相乗値)  $0.97 \times 0.90 \times 0.85 \times 0.60 \times 0.99 = 0.44$

<物件2>

角地。+2%

セットバックを要する。△3%

(相乗値)  $1.02 \times 0.97 = 0.99$

ウ 地 積 登記記録数量採用。

エ 建付減価補正率 <物件2>

築年が相当に古い朽廃した建物が建っている点を考慮。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件2）については土地利用権等価格を控除し、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	敷地利用権等割合 イ		利用権の 及ぶ物件	敷地利用 権等の 及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	2,910,000	0.10	場所的利益	目的外 建物	100%	290,000

イ 第4(1)特記事項より土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を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) <(1)①オ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①エ>イ	占有 減価 率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修正率 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,770,000	—	1.00	0.60	0.60	640,000
2	2,910,000	-290,000	1.00	0.50	0.60	790,000
一括価格(合計)						1,430,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

<物件1>

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△40%と査定した。

- ・境界不明瞭である点。
- ・廃材の投棄が見受けられ、更に多くの廃材が残置や埋設されている可能性のリスク。

<物件2>

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△50%と査定した。

- ・所有者不明の目的外建物（未登記）が存する点。
- ・一部が境界不明瞭である点。
- ・廃材等が存する点。

オ 競売市場性修正率

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。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 別府 - 11  
所在 : 別府市大字鶴見字大宮司589番1  
価格 : 38,600円/m<sup>2</sup>  
位置 : JR日豊本線「別府大学駅」2.7km  
価格時点 : 令和8年1月1日  
地積 : 198m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 北側 4.6m 市道  
用途指定等 : 第2種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 付近見取図

以 上



物件位置図





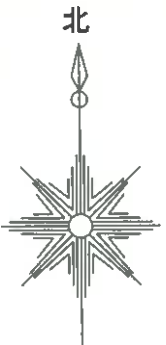
マットレスの投棄が見受けられるほか不自然に盛り上がっている

918

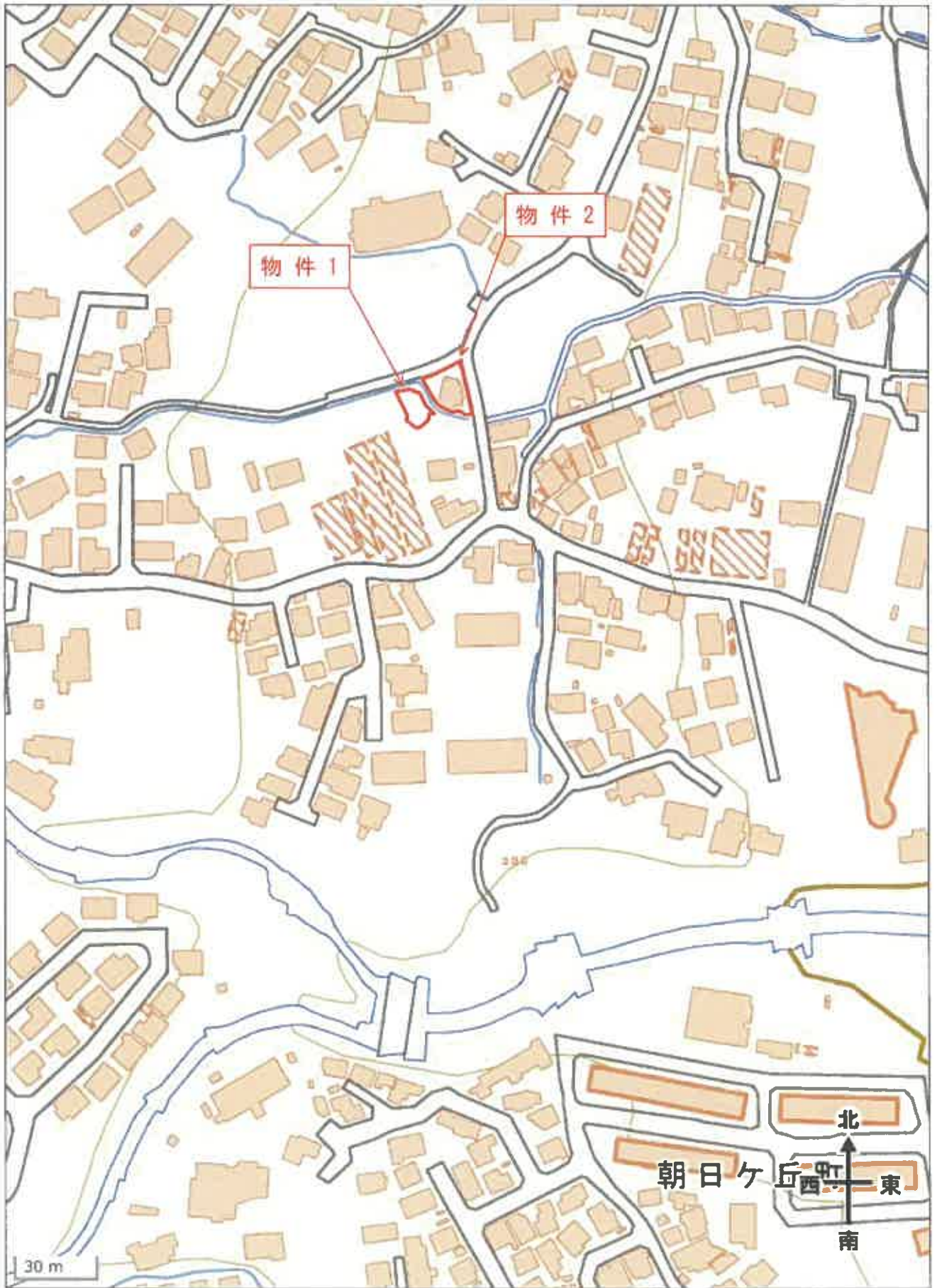
919-1

921-5

※ 公図と現況が異なり境界不明瞭であるため市道・水路・段差等により概ねの形状を示している。



土地建物位置関係図



付近見取図