

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5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 6年 6月10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 6年 4月17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 由布市湯布院町川上字上新町
地 番 785番24
地 目 宅地
地 積 240.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 由布市湯布院町川上字上新町 785番地24
家屋 番号 785番24
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 45.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 由布市湯布院町川上字上新町
地 番 785番36
地 目 鉱泉地
地 積 4.09平方メートル

(現況)

地 目 鉱泉地一部雑種地

共有者 A 持分54分の1



物件明細書

令和 6年 3月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者A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。

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。
- ・本件土地に温泉権が存するが、売却対象ではない。
- ・公道に至るには、売却対象外の土地（地番783番1又は地番786番5）を通らなければならない。

《 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 由布市湯布院町川上字上新町
地 番 785番24
地 目 宅地
地 積 240.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 由布市湯布院町川上字上新町 785番地24
家屋 番号 785番24
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 45.00平方メートル

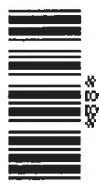
所有者 A

3 所 在 由布市湯布院町川上字上新町
地 番 785番36
地 目 鉱泉地
地 積 4.09平方メートル

(現況)

地 目 鉱泉地一部雑種地

、共有者 A 持分54分の1



令和5年(ケ)第43号
令和6年1月24日受理
令和6年2月22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 由布市湯布院町川上字上新町
地 番 785番24
地 目 宅地
地 積 240.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 由布市湯布院町川上字上新町 785番地24
家屋 番号 785番24
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 45.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 由布市湯布院町川上字上新町
地 番 785番36
地 目 鉱泉地
地 積 4.09平方メートル

共有者 A 持分54分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	由布市湯布院町川上785番地24		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" 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 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	井戸あり 九電支柱あり		
建物	物件2		
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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 スチール製物置，ヒートポンプ給湯器，太陽光パネル		
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

目的外土地の概況 (物件3関係)		
1	所 在	由布市湯布院町川上字上新町
	地 番	783番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	4718.09㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> (株) やよい
	その他の事項	
2	所 在	由布市湯布院町川上字上新町
	地 番	786番5
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1711.85㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> C
	その他の事項	
3	所 在	由布市湯布院町川上字上新町
	地 番	785番9
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	19㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> (株) やよい
	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
■本件物件近隣住民(匿名)	<p>1 本件物件所有者は本件建物に居住しています。ただ私が所有者を最後に見かけたのは令和5年11月頃です。</p> <p>2 その後、本件物件に所有者以外の第三者が居住しているようなことはありません。</p> <p>3 私も本件土地(物件3)共有者の一人ですが、同土地の位置関係は不明です。同土地は鉱泉地ですが、実際には温泉採取はできず、引き湯している旅館等は別の鉱泉地から引き湯しています。</p>
■目的外土地1(783番1)所有者(株)やよい職員	<p>1 本件土地(物件3)は弊社が所有する目的外土地1(783番1)、または目的外土地2(786番5)を通り、弊社所有の目的外土地3(785番9)に囲まれた中にあります。</p> <p>2 公図上、本件土地(物件3)に至る里道がありますが、実際には公衆用道路と里道間は塀により遮断されていますので、里道から本件土地(物件3)には行けません。</p> <p>3 本件物件(物件3)は登記簿上、鉱泉地となっていますが竹林の中にあり鉱泉に関する設備は鉄管が1本出ているだけで、その他温泉採取設備はありません。</p> <p>4 弊社は本件鉱泉地の持分を有していますが、温泉採取設備を新たに設置するには、他の複数採取権者の同意を得ること、2000万円以上の温泉採取等費用がかかることから、現状では温泉採取地として利用することは無理だと考えています。</p>
■本件物件近隣住民(匿名)	<p>1 本件土地(物件1)には上水道設備はなく、所有者が井戸を掘っています。</p> <p>2 私はBさんが設置した排水管を使用するに際し、Bさんに排水管接続工事費用の内40万円を支払いました。</p>
■近隣住民Bの妻	<p>1 私の夫Bは2、30年前に個人で200万円以上の費用をかけて道路内(785番1)に通じる排水管接続工事を行っています。そのため夫Bが負担した排水管接続費用200万円のうち、同排水管を利用する各近隣住民に一世帯あたり40万円を請求しています。 本件物件所有者以外の近隣住民は40万円支払っていますので本件物件所有者に対しても排水本管設置費用の一部40万円を支払ってほしいと思っています。</p> <p>2 ただし同40万円が支払われない場合、裁判までして争う意思はありません。</p>
■本件物件所有者	<p>1 本件建物には私が居住しています。</p> <p>2 スチール製物置、ヒートポンプ給湯器は私の物です。</p> <p>3 本件建物に白蟻被害、雨漏りはありません。</p> <p>4 本件土地(物件1)と隣接地との境界争い等はありません。</p> <p>5 私は本件土地(物件1)内に井戸を掘り、井戸水を使用しています。</p> <p>6 太陽光パネルは本件建物を建てた平成26年12月に設置しました。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>設置後、しばらくして銀行を通して一括払いしていますので、現在は私の所有物になっています。</p> <p>7 排水管接続工事費の関係で、近隣住民Bさんから40万円の支払いを請求されていることは間違いありません。40万円の支払義務があるのか否か不明でしたので、由布市に相談したところ、仮に支払う必要があるとしても、排水管が設置されているのは由布市所有の市道であり、Bさんに40万円を支払う必要はないとの回答を得ています。</p> <p>8 私は本件土地（物件3）の位置関係を確認したことがなく、位置関係は分かりません。</p> <p>9 調査に際しては、私は立ち会えませんので、玄関鍵を貸与します。なお立会人は不要です。</p>

執行官の意見	
■	<p>1 本件物件の占有関係は所有者らの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。</p> <p>2 スチール製物置、ヒートポンプ給湯器、太陽光パネルは売却対象工作物であると認めた。</p> <p>3 本件土地（物件3）は目的外土地3に囲まれており、公図上は里道と接しているようになっているが、実際には里道上に壁が設けられているため里道からは進入できず、目的外土地1または2を通らざるをえない。</p> <p>4 本件土地（物件1、3）と隣接地との境界付近はいずれも概ね明瞭である。</p> <p>5 本件物件1 接面道路（785番1）の所有者は大分郡湯布院町（現：由布市）で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。</p> <p>6 本件土地（物件3）は温泉台帳の記載はあるが、所有者は同台帳上温泉採取権者の記載がないため温泉採取権は売却対象外であると認めた。</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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月24日(水) 16:45-16:55	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6年1月25日(木) 8:45-9:15	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在, 近隣住民聴取
令和6年1月25日(木) 9:45-9:55	由布市役所庄内支所	間取図取得
令和6年1月25日(木) 10:05-10:15	大分県中部保健所	温泉台帳写取得
令和6年1月26日(金) 12:00-12:10	執行官室	目的外土地1, 3所有者職員聴取(電話)
令和6年1月26日(金) 13:00-13:10	大分地方法務局	登記事項要約書(目的外土地)取得
令和6年2月6日(火) 12:30-13:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 目的外土地1, 3所有者職員聴取
令和6年2月7日(水) 15:30-15:40	執行官室	所有者聴取(電話)
令和6年2月9日(金) 9:00-9:10	大分地方法務局	登記事項要約書(目的外土地)取得
(特記事項) ■ 令和6年2月6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有者から借用した鍵で解錠し建物内に立ち入った。		

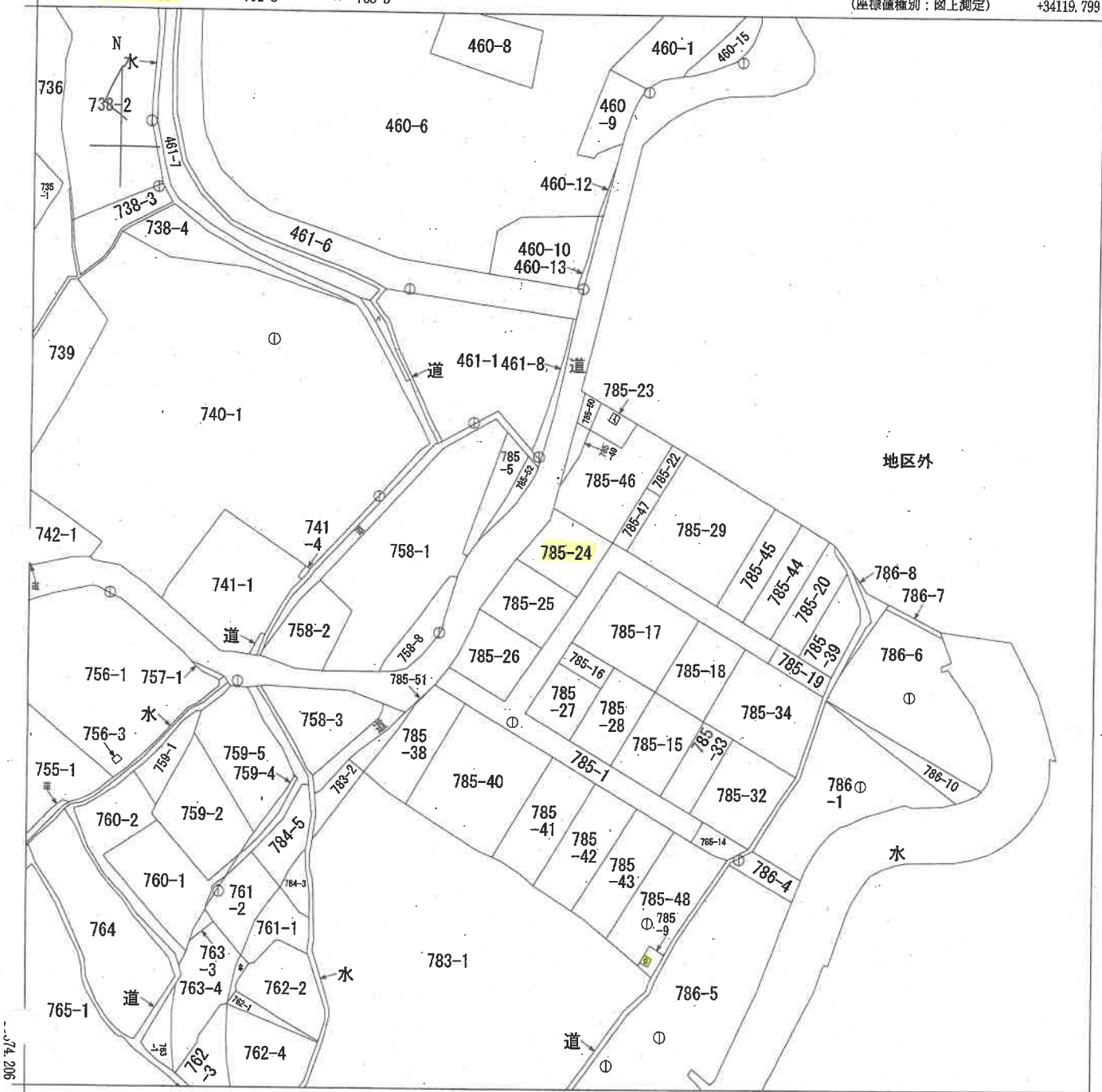
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 785-37 ハ 740-2 ホ 763-6
 □ 785-36 ニ 761-3 ヘ 765-3

(座標値種別：図上測定)

+34119.799

+30626.206



+33869.799

(座標値種別：図上測定)

写 真 公

地番区域見出し
 湯布院町川上

請求部	所在	由布市湯布院町川上字上新町			地番	785番24	
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系又は番号記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	

請求番号：27-1
 (1/1)

(8 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成3年3月18日

031317

前 後・新

地 番 785-24

地 積 測 量 図

土地の所在 大分県豊後市布院町末字川上字上新町

三斜求積表

地番 符号	785-24 底辺	高さ	積
1	16.70	3.30	55.1100
2	22.50	7.70	173.2500
3	22.50	11.20	252.0000
		合計	480.3600
		面積	240.1800

境界 境界線の種類
○ プラスチック杭

単位 (m)

1/500

作 製 者

3. 3. 13
年 月 日 (作製)

申 請 人

(9 枚目)

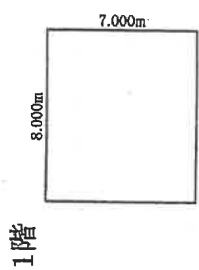
請求番号：27-2

各階平面図

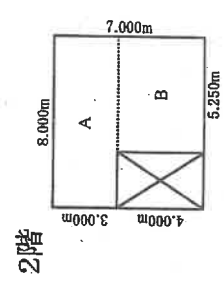
785番24

建物図面

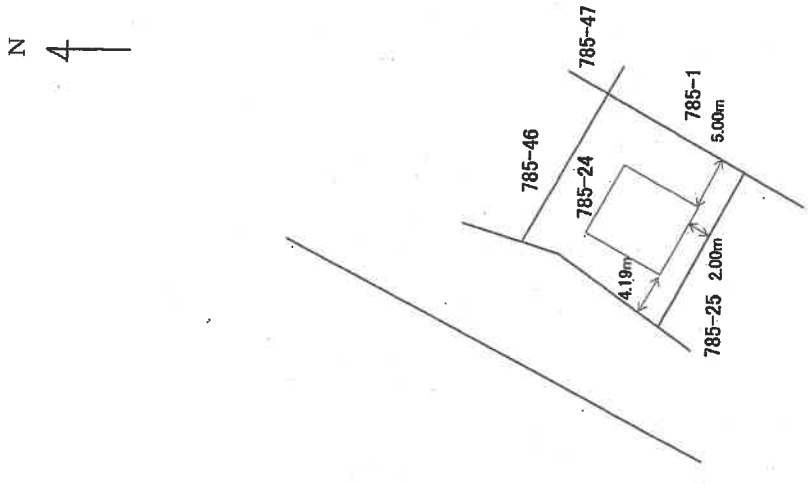
家屋番号
785番24
建物の所在
由布市湯布院町川上字上新町785番24



求積
 $8.000\text{m} \times 7.000\text{m} = 56.000\text{m}^2$
 計 56.00㎡
 床面積 56.00㎡



求積
 A: $3.000\text{m} \times 4.000\text{m} = 12.000\text{m}^2$
 B: $4.000\text{m} \times 5.250\text{m} = 21.000\text{m}^2$
 計 45.00㎡
 床面積 45.00㎡

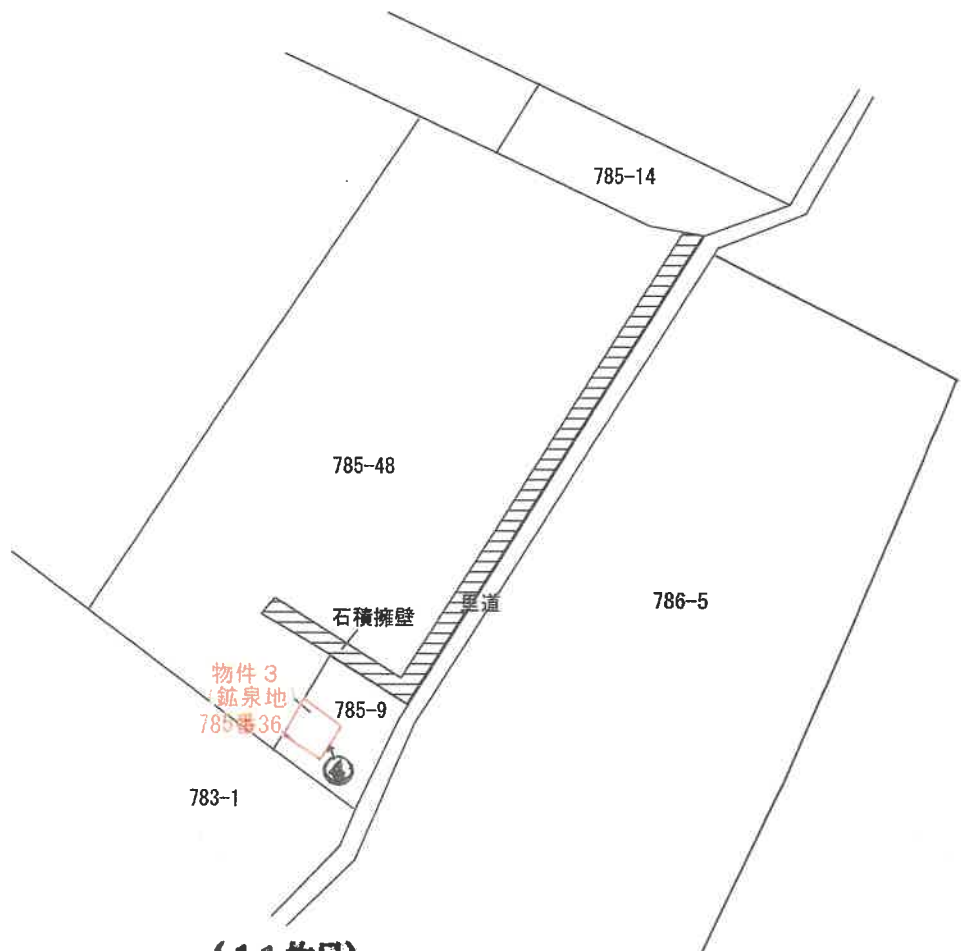
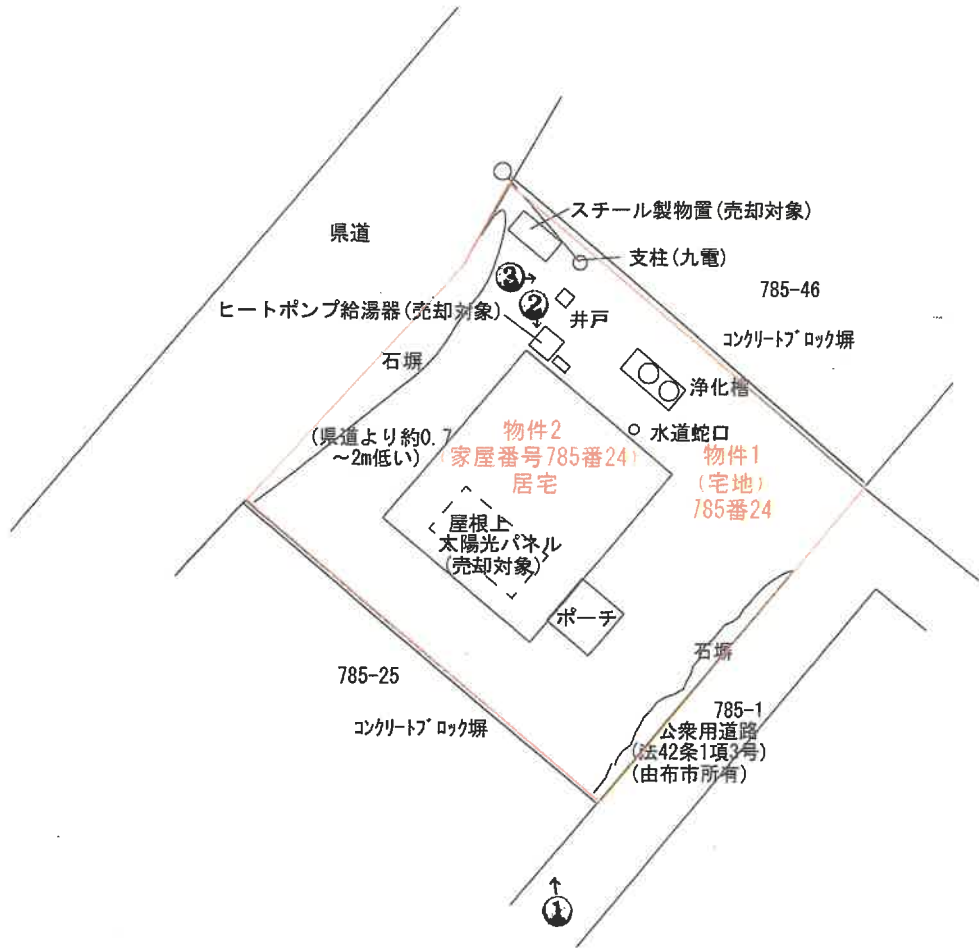


作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

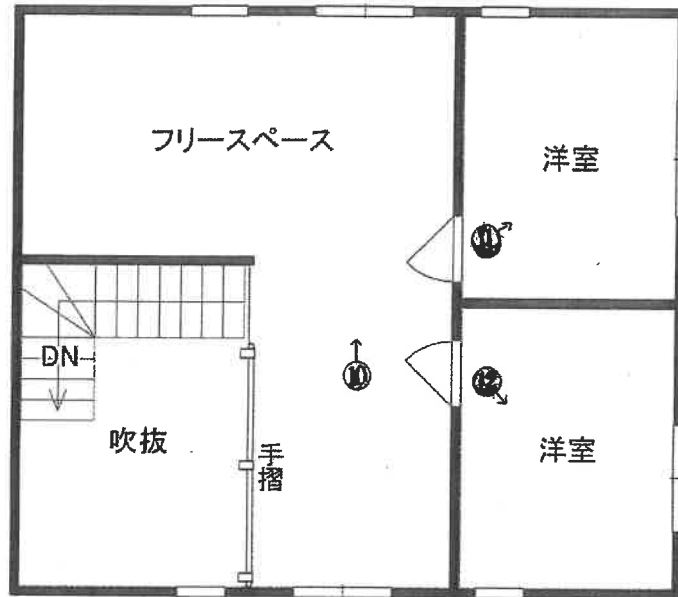


(11枚目)

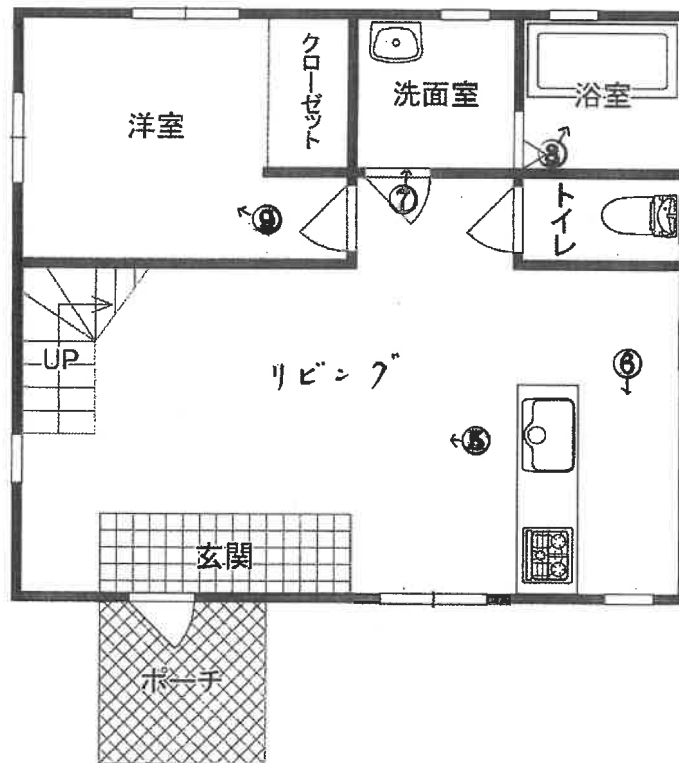
土地建物位置関係図



凡例 (写真撮影位置方向: O→)



2F



1F

(12枚目)

写真①本件建物

太陽光パネル



写真②ヒートポンプ給湯器



写真③スチール製物置



写真④鉾泉地



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5年(ケ)第43号
令和6年2月6日 現地調査
令和6年2月22日 評価
提出日 令和6年2月27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 5, 1 0 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の建物の内訳価格は、土地利用権等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 番 地 目 地 積	由布市湯布院町川上字上新町 785番24 宅地 240.18㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	由布市湯布院町川上字上新町 785番地24 785番24 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 56.00㎡ 2階 45.00㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	由布市湯布院町川上字上新町 785番36 鉱泉地 4.09㎡ (持分54分の1)	鉱泉地一部雑種地
番号	特 記 事 項		
3	<p>現地調査の結果、物件3には使用していない温泉井（鉄管が1本あるのみ）が存することから、現況地目を「鉱泉地一部雑種地」と認めた。なお、当該温泉井に係る温泉採取権は、売却対象外である。</p>		

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・宅地）

位置・交通	J R久大本線「由布院」駅の北東方約1.6km（道路距離 約1.9km） 最寄りバス停「佐土原上」の北東方約40m（道路距離 約80m） （添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件は、陸上自衛隊湯布院駐屯地の北東方、県道鳥越湯布院線沿線に位置し、周辺には温泉旅館やホテルのほか、別荘や住宅も見られる。湯布院中心部や観光客が多い湯ノ坪街道にも程近く、温泉保養地の立地としては良好である。	
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 特別用途地区「娯楽・レクリエーション地区」 由布院温泉「保護地域」※1 建築物の高さの限度：10m 外壁の後退距離の限度：1m 建築物の敷地面積の最低限度：165㎡ 土砂災害警戒区域（土石流：湯ノ坪川②, 佐土原川②） 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件 〔規模、形状等〕	規形状 間口 奥行 奥道関係 接道 地勢 その他	240.18㎡（登記記載数量） ほぼ正方形 約15m 約16m 二方路地 ほぼ平坦 なし
接面道路	【南東側】幅員約5mの道路（建築基準法第42条1項3号・アスファルト舗装）に等高～約0.7m高く接面 【北西側】幅員約8～9mの県道（建築基準法第42条1項1号・アスファルト舗装）に約1～2.5m低く接面	
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	・土地所有者と同一人が所有する物件2の建物（住宅）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） ・戸建住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 公共下水道	なし（ボーリング井戸） なし 引込可（浄化槽設置） ※「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。「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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特記事項	※1 「保護地域」（既存の温泉から150m以内は掘削禁止）内に存し、150m以内に3か所既存の源泉口が存するため、本物件内で新規掘削は不可能。 ※2 本物件内に九州電力の支柱が1本あり。 ※3 前面道路の排水管使用について、近隣住民への費用負担の可能性	

特記事項	あり。 ※4 隣接地との境界は概ね明瞭である。 ※5 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。
------	---

(物件3・鉱泉地)

位置・交通	JR久大本線「由布院」駅の北東方約1.6km(道路距離 約1.9km) 最寄りバス停「佐土原上」の北東方約40m(道路距離 約80m) (添付の「物件位置図」参照)	
付近の状況	本物件は、陸上自衛隊湯布院駐屯地の北東方、県道鳥越湯布院線背後に位置し、周辺には温泉旅館やホテルのほか、別荘や住宅も見られる。湯布院中心部や観光客が多い湯ノ坪街道にも程近く、温泉保養地の立地としては良好である。	
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域 50% 100% なし 特別用途地区「娯楽・レクリエーション地区」 由布院温泉「保護地域」 建築物の高さの限度：10m 外壁の後退距離の限度：1m 建築物の敷地面積の最低限度：165㎡ 土砂災害警戒区域(土石流：湯ノ坪川②, 佐土原川②) 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画地条件 〔規模, 形状等〕	規 形 間 奥 接 地 そ の 他	模 状 口 行 係 勢 他
接面道路	接面道路なし ※2	
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	・土地共有者が鉄管が1本出た状態で占有しており、温泉の利用はしていない ・竹林、住居
供給処理施設	上水道 ガス配管 公共下水道	なし なし なし ※「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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特記事項	※1 本物件に存する温泉採取権は売却対象外である。現状は竹林の中にあり、鉄管が1本出た状態で温泉採取設備はなく、温泉を利用している外観はない。	

特記事項	<p>※2 本物件は、目的外土地（785番9）に囲まれており、東側の里道とそれから通じる公道の間には塀があるため、公道からの出入りはできず、目的外土地の783番1または786番5を通らなければならない。</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>
------	--

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	平成26年8月21日新築（登記記載）
	経過年数	約10年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	塗り壁
	内壁	羽目板張り、石膏プラスター等
	天井	板張り等
	床	羽目板張り等
	設備	電気、水道、衛生設備（トイレ・洗面所）など
	その他	太陽光発電システム一式、太陽光パネル
床面積	1階	56.00 m ²
	2階	45.00 m ²
	延床	101.00 m ² （登記面積。現況も概ね符号）
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	総合使用資材	普通程度
	施工	普通程度
維持管理の状態	普通	内壁、床材に経年程度の傷や汚損が少々見られる程度で維持管理状態は概ね良好。一階の洋室の入口扉の建付不良あり。（添付の「現況写真」参照）
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項	<p>※1 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。</p> <p>※2 本物件内に下記の売却対象工作物が存する。 スチール製物置、ヒートポンプ給湯器、太陽光パネル（屋根上）</p> <p>※3 物件1（土地）の最先抵当権設定時（令和1年7月31日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一であるため、物件1（土地）に物件2（建物）のための法定地上権は成立すると認定した。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1・3）

物件1（宅地）・3（鉱泉地）の建付地価格等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	共有持分 オ	建付地価格 (㊦) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	28,600	1.00	240.18	1.00	—	6,870,000
3		0.30	4.09	—	1/54	1,000
土地 計						6,871,000

㊦：（円，万円未満四捨五入、物件3は千円未満のため一律千円）

ア 標準価格

地価調査 由布(県)ー3 からの規準

$$\text{公示価格等 (R5.7.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格}$$

$$30,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/105.0 \rightleftharpoons \underline{28,600 \text{ 円/㎡}}$$

◇ 時点修正：横這いと判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地域格差：105.0/100（相乗値）

街路条件：100/100（±0%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：100/100（±0%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：105/100（市水道整備済み +5%）

イ 個別格差

物件1

二方路だが高低差あり：±0% (1.00)

個別格差：1.000

物件3

狭小地：▲50% (0.50) 無道路地：▲40% (0.60)

個別格差：0.300

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、周辺地域との適合性、土地との適応性の観点から最有効使用の状態であるため、建付減価修正は不要と判断した。

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	現況延床 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	150,000	101.00	0.348	1.00	5,270,000

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

登記記載数量（現況も概ね符号）を採用した。

ウ 現価率

経済的残存耐用年数20年、残価率10%とした定率法による現価率(0.464)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規模など当該地域における一般的な住宅との比較における建物の経済的減価を考慮し、観察減価率を▲25%と判定した。

$$0.464 \times (1 - 0.25) = \underline{0.348}$$

エ 市場性修正率 特になし

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
		イ	ウ	
1	6,870,000	0.35	法定地上権	2,400,000

イ 敷土地利用権を法定地上権と判定し、都市計画区域、住宅地域の物件である点を勘案し、35%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) ア	敷土地利用権価格の 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
						(注) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	6,870,000	▲2,400,000	0.70	0.60	—	1,880,000
2	5,270,000	+2,400,000			1.00	3,220,000
3	1,000	—			—	1,000
一括価格 (合計)						5,101,000

(注)：(円, 万円未満四捨五入、物件3は千円未満のため一律千円)

ウ 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査定した。

- ・湯布院町にあつて温泉の使用が不可能な点
- ・物件1の排水管使用について近隣住民への費用負担の可能性のある点

以上の点を総合的に勘案し、市場性修正率を▲30% (0.70) と判定した。

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

物件2の建物は、建物所有者が居宅として占有しているため、減価不要 (占有減価率：1.00) と判断した。

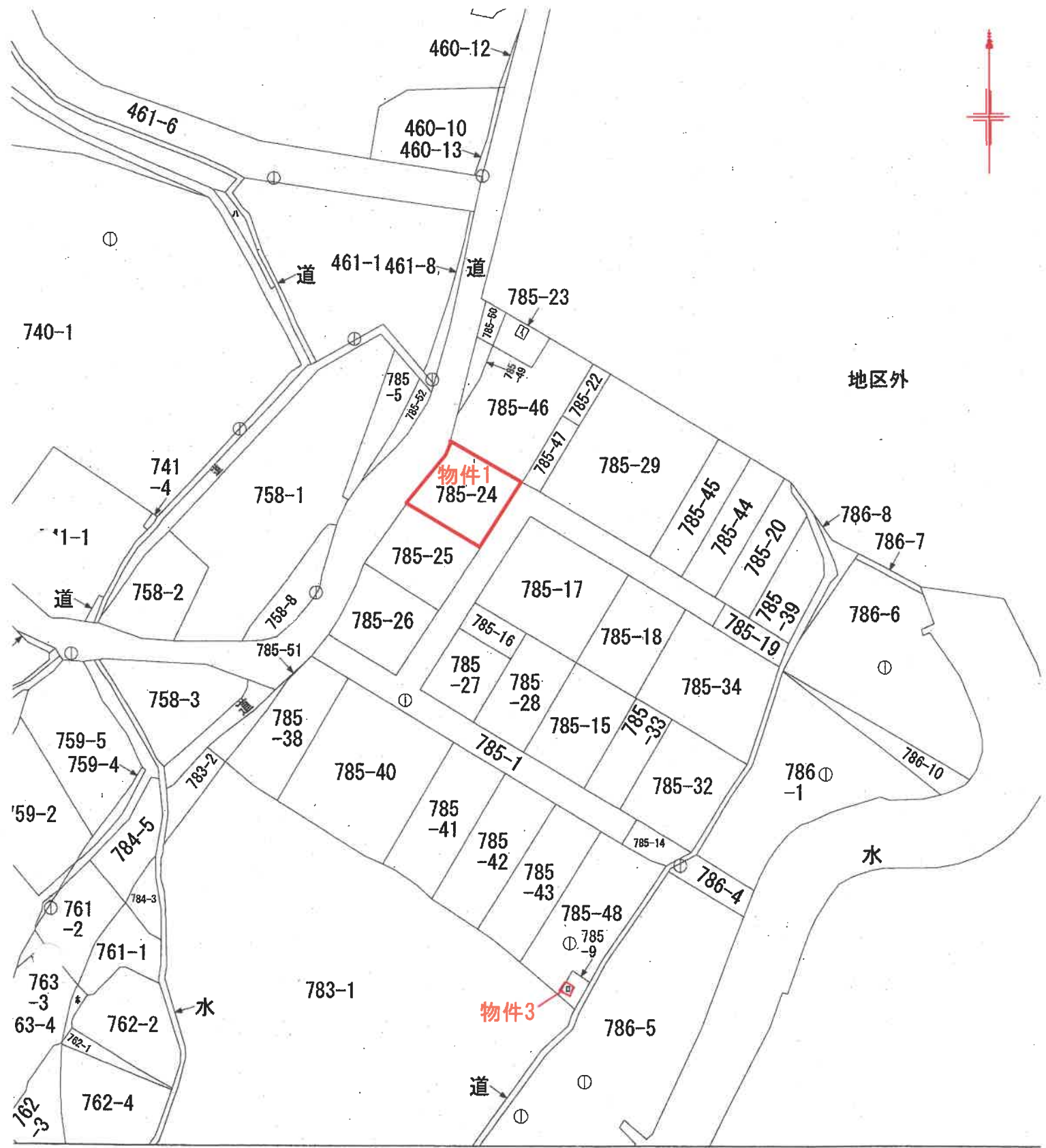
第6 参考価格資料

地 価 調 査：由布（県）-3
所 在：由布市湯布院町川上字下新町 849 番 10
価 格：30,000 円/㎡
位 置：JR久大本線「由布院」駅の北東方 1500m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：221 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし
接 面 街 路：北東 5m 市道に接面
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 100%）
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 地図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真
- 8 付近見取図

以 上



種別：(图上測定)



湯布院町川上字上新町

地番 785番24

甲三	座標系 番号又 計記号 II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地
					S=1:1000

地圖寫

031317

前 地番 後・新

785-24

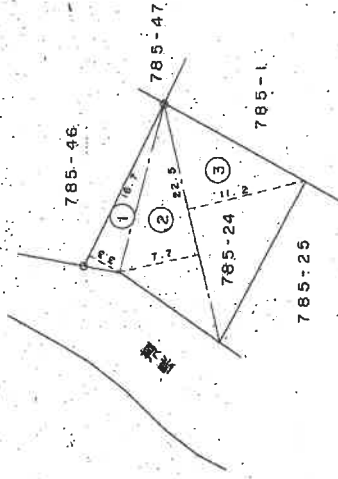
土地の所在

田原市湯布院町大字川上字上新町

地積測量図

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.70	3.30	55.1100
2	22.50	7.70	173.2500
3	22.50	11.20	252.0000
		合計	480.3600
		面積	240.1800



境界 境界線の種類
○ プラスチック杭

単位 (m)

申請人

平成 3 年 3 月 13 日 (作製)

作製者

登記年月日：平成26年8月27日

各階平面図

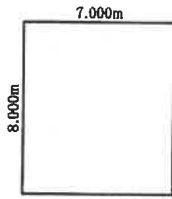
家屋番号 785番24

建物図面

建物の所在 由布市湯布院町川上字上新町785番24



1階



求積

$8.000\text{m} \times 7.000\text{m} = 56.000\text{m}^2$

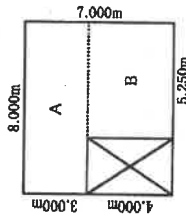
計

56.00m²

床面積

56.00m²

2階



求積

A: $8.000\text{m} \times 3.000\text{m} = 24.000\text{m}^2$

B: $5.250\text{m} \times 4.000\text{m} = 21.000\text{m}^2$

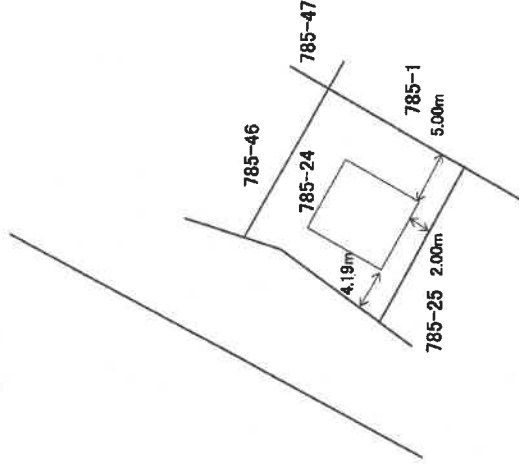
計

45.00m²

床面積

45.00m²

N
↑

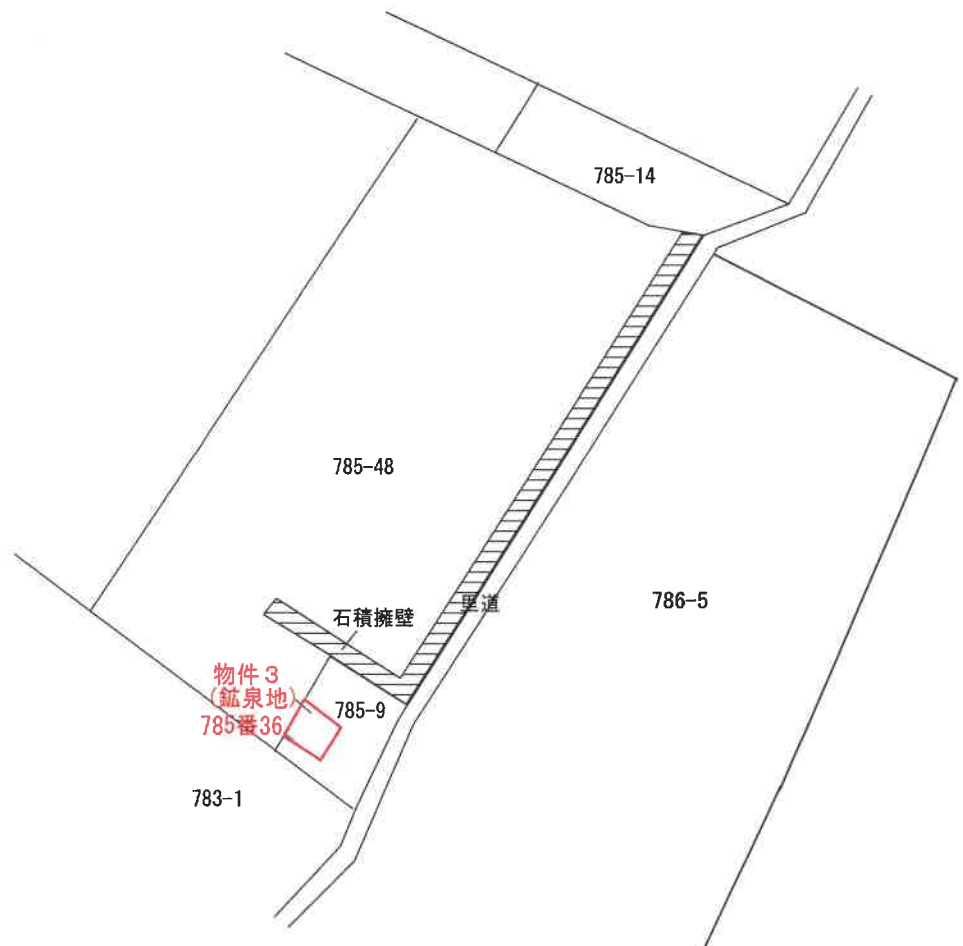
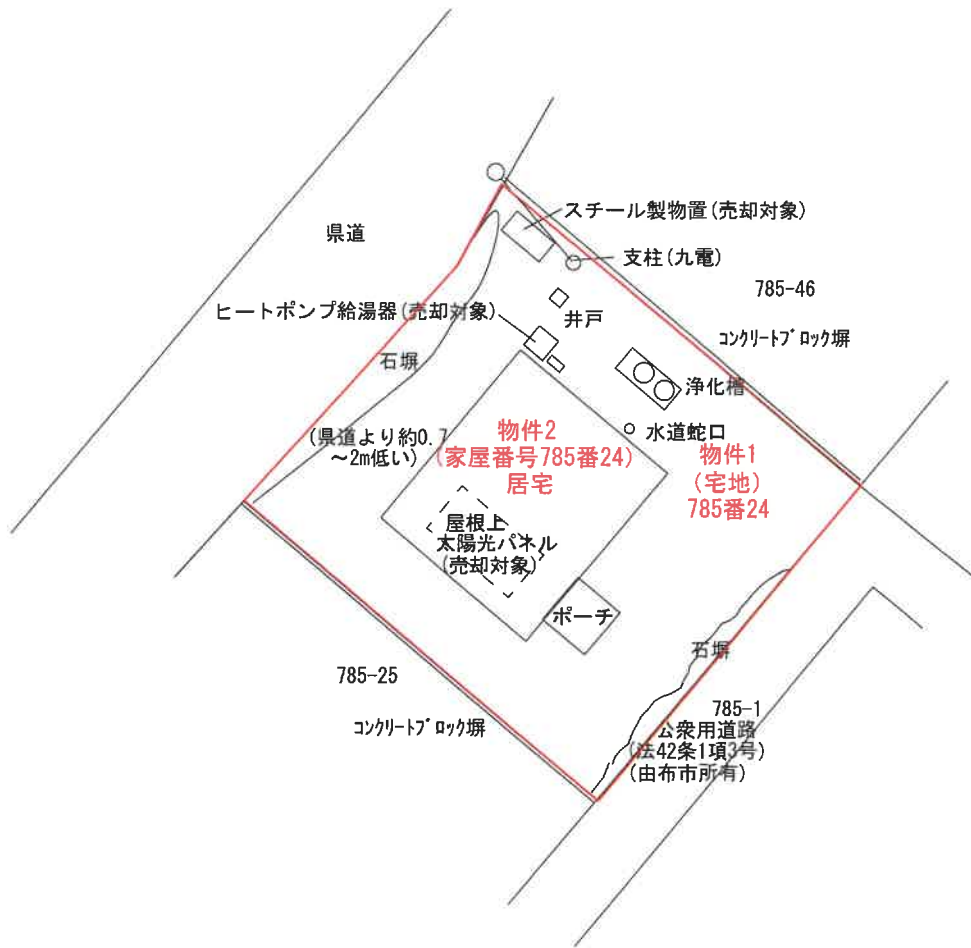


作製者

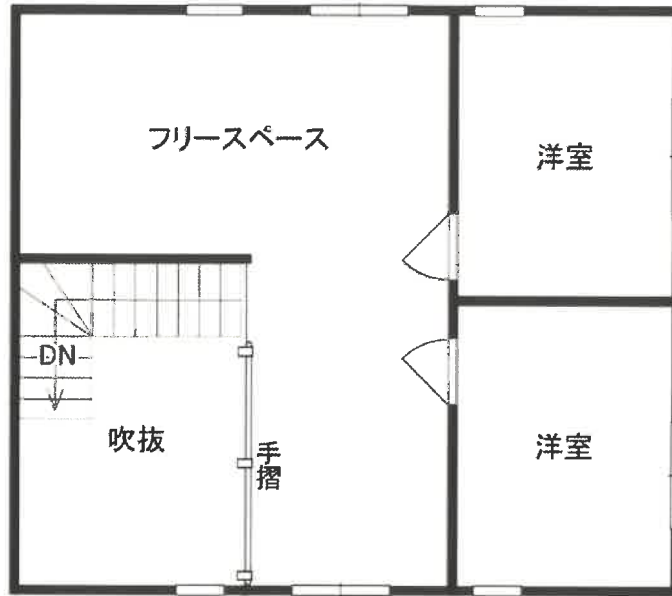
縮尺 1/250

申請人

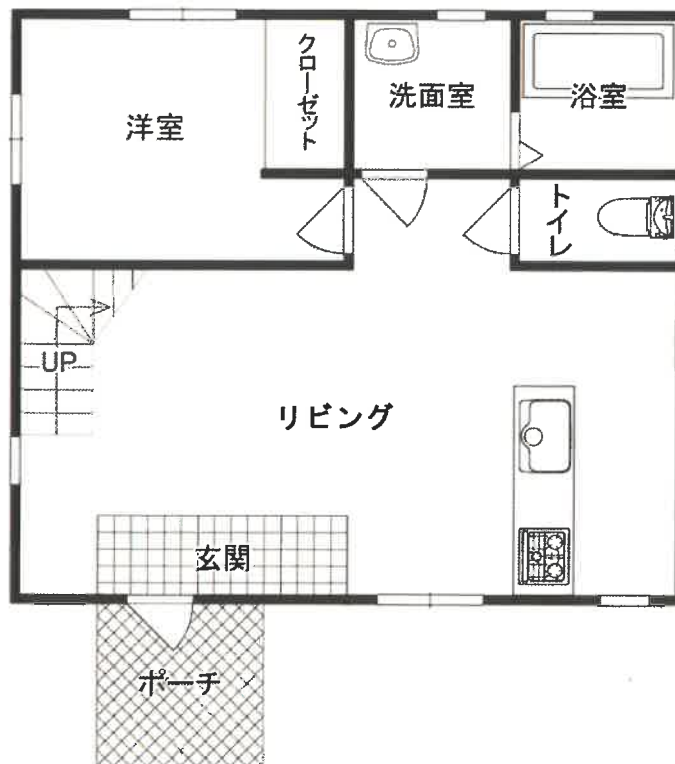
縮尺 1/500



土地建物位置関係図



2F



1F



物件 2
リビング床の傷



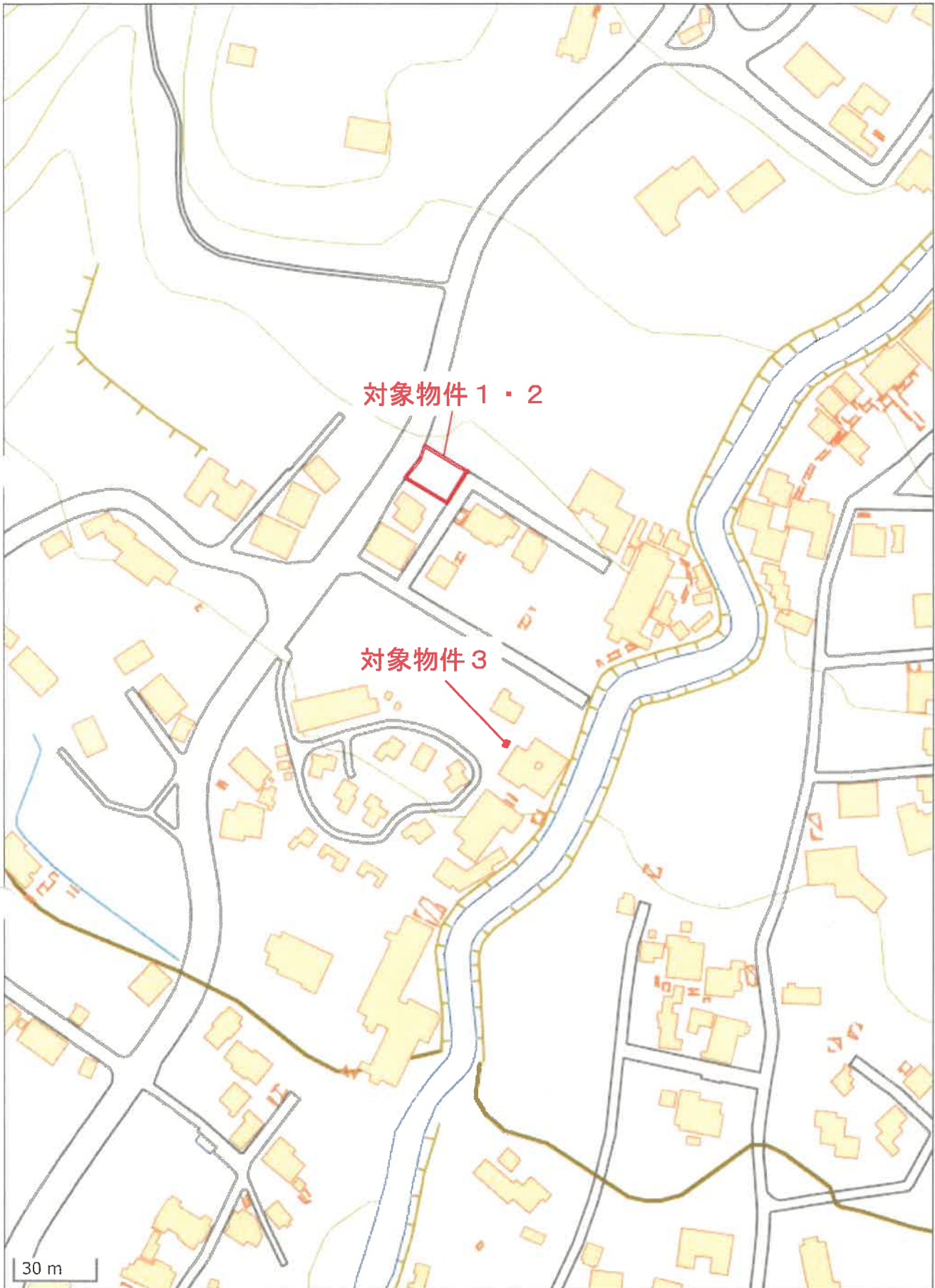
物件 2
2階柱の傷



物件 2
扉の建付不良



物件 3
鋤泉地



付近見取図