

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 1月13日から 令和 8年 1月20日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月27日 午前10時00分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月16日 午前10時00分 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 7年12月25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	7,160,000 5,728,000	一括	1,432,000	25,319	8,033
1	6,290,000				
2	870,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大分市花津留二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 6 0平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大分市花津留二丁目 1 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 1 8平方メートル
2 階 1 5 . 0 0平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 8 . 8平方メートル
2 階 1 5 . 0 0平方メートル |
|--|-------|--|



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 1 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 2】

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 2】

本件建物の一部及び売却対象工作物口が隣地（地番 1 4 4 番 2）に越境している。

《 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。



- [illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市花津留二丁目
地 番 1 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 大分市花津留二丁目 1 4 4 番地
家屋 番号 1 4 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 5 . 1 8 平方メートル
2 階 1 5 . 0 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 8 . 8 平方メートル
2 階 1 5 . 0 0 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 27 号
令和 7 年 10 月 8 日受理
令和 7 年 11 月 11 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 後 藤 吉 典

(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 | 大分市花津留二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市花津留二丁目 1 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 1 8 平方メートル
2 階 1 5 . 0 0 平方メートル |

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有会社代表清算人)	1 本件建物は前所有者であるBに無償で貸していました。 2 Bは退去後も残置物を残しています。 3 本件土地上のプレハブ物置は当社が所有する物です。
匿名希望の近隣者	1 本件建物にはBが居住していましたが、老人福祉施設に入所し、以後本件建物は空家の状態です。

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は、A及び匿名希望の近隣者の各陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 本件建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 生活に必要な動産類が存在しない。 エ A及び匿名希望の近隣者の各陳述 3 本件建物内には仏壇及び位牌が存在するのみで、生活に必要な動産類は存在しないため、Bによる占有は消滅しているものと判断した。

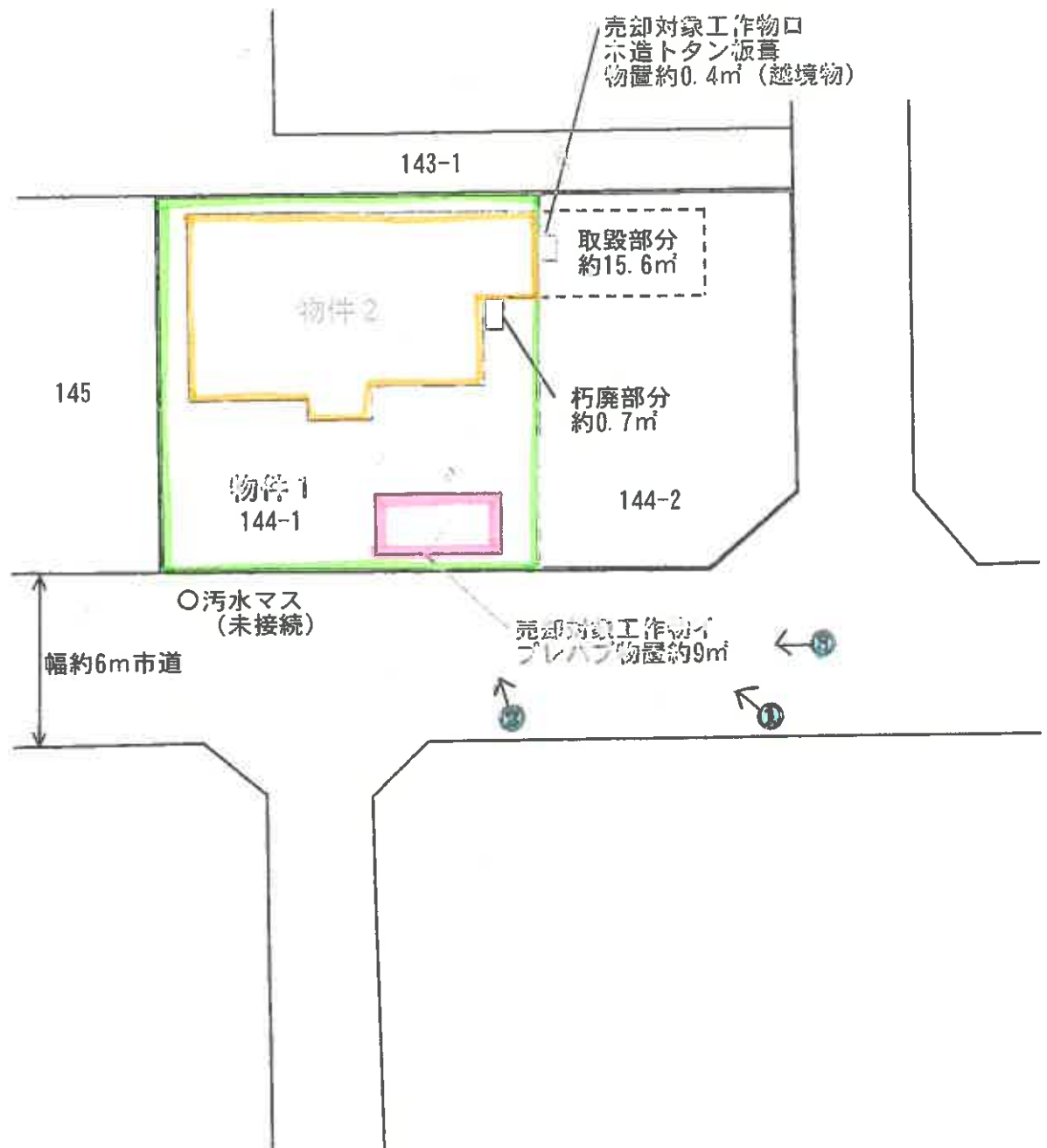
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11日(土) 17:00-17:10	物件所在地(大分市花津留2丁目 12番21号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年10月18日(土) 9:45-9:55	物件所在地(大分市花津留2丁目 12番21号)	匿名希望の近隣者から事情聴取 物件調査・写真撮影
令和7年11月8日(土) 10:10-10:20	所有会社所在地(大分県由布市挾 間町内成3220番地1)	所有会社代表者Aから占有状況等 聴取
令和7年11月11日(火) 9:45-10:10	物件所在地(大分市花津留2丁目 12番21号)	匿名希望の近隣者から事情聴取 物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）



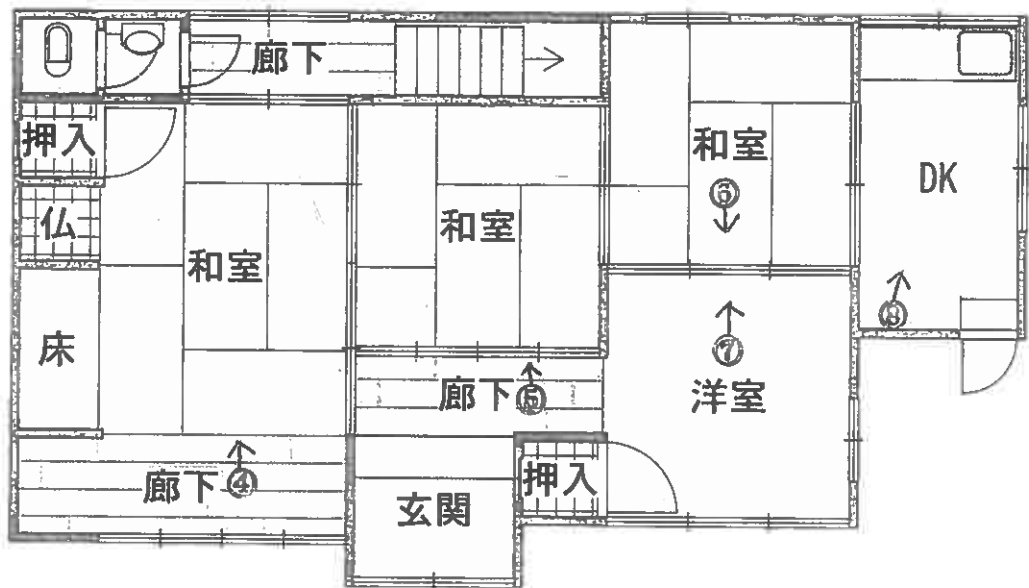
建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

2 階



1 階





(7 枚目)

公 図 写

地番区域

花

登記年月日：平成3年2月1日

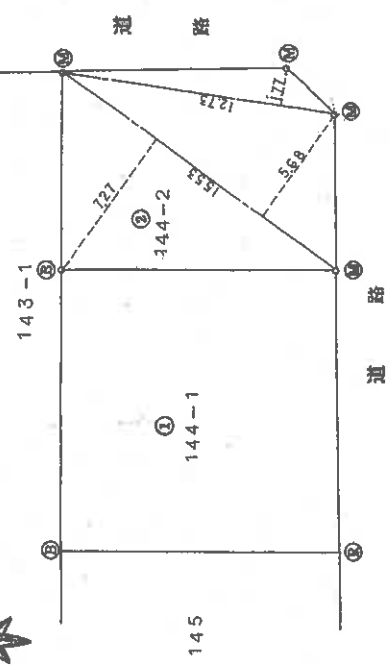
310111

前 144 後 143 2.1 地積測量図

地 番 144-2 144-1

土地の所在 大分市花津留2丁目

- ③--刻み (プロテック線)
- ④--刻み (コンタクト)
- ⑤--金 属 板



②求 積 (144-2)

$$12.73 \times 1.77 \times 0.5 = 11.26605 \text{ m}^2$$
$$15.53 \times (5.68+7.27) \times 0.5 = 100.55675 \text{ m}^2$$

計 = 111.82280

地 積 111.82 m²

①計 算 (144-1)

$$278.43 - 111.8228 = 166.6072 \text{ m}^2$$

地 積 166.60 m²

持分3分の2

持分3分の1

申 請 人

年 1 月 31 日 (作製)

作 製 者 土地家屋調査士

縮 尺 1/250

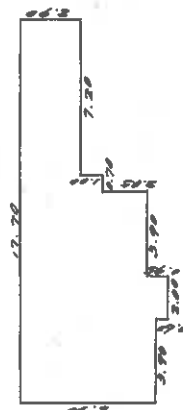
各階平面図

考證

建筑物剖面

植物の所在	大分大学植物学専攻 三ノ宮一三の校舎前 (建群北西角敷地内 E-28-01-a-p2)
花葯留二丁目ノケナ	

花津留二丁目ノ44



4.50	3.90	24.5700
5.90	2.00	13.8000
5.90	3.90	23.2050
3.90	0.70	2.7000
3.90	7.20	28.0800
		<u>4</u> 85.1550

麵種 85.18 m²

2 附


$$5.00 \times 3.00 = 15.0000$$

床面積 15.00 m²

作者

土地家厝冊套士

(昭和53年8月17日作製)

縮尺 250

申請人

縮尺

~~1/500~~

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 売却対象物件であるプレハブ倉庫



(写真3) 本件土地の接面道路



(写真4) 本件建物内部（1階）



(写真5) 本件建物内部 (1階)



(写真6) 本件建物内部 (1階)



(写真7) 本件建物内部 (1階)



(写真8) 本件建物内部 (1階)



(写真9) 本件建物内部(2階)



令和 7年 (ケ) 第 27 号
令和 7年11月19日 評 価
令和 7年11月11日 現地調査
提出日 令和 7年11月19日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長野 研一

第1 評価額

一括価格 (合計)	
金7,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	6,290,000 円
物件 2	870,000 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（土地）の価格は物件2（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の価格は当該土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は物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
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	大分市花津留二丁目 144番1 宅地 166.60㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大分市花津留二丁目144番地 144番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 85.18 ㎡ 2階 15.00 ㎡ 合計 100.18 ㎡	1階 約68.8㎡ 2階 15.00㎡ 合計 約83.8㎡
番号	特記事項		
1	大分市上下水道局によると、上水道のメーターを設置した記録がなく、また公共マスは設置済みであるが、未接続で受益者負担金も未賦課である由。したがって上下水道は使用していないと思われる。		
2	1階の一部を取壊ししている。全体として半ば朽廃しており、リフォームによる市場性の回復は困難である。		

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「牧」の北西方・道路距離約1.3km 最寄バス停「裏川」の南西方・道路距離約90m (徒歩約1分) (別添「物件位置図」「附近見取図」参照)	
付 近 の 状 況	国道197号北側背後の戸建住宅地域。	
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	第二種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	周知遺跡；なし、居住誘導区域（立地適正化計画）、屋外広告物禁止地域、宅地造成規制区域
画 地 条 件	規 模 ； 166.60 m ² (登記簿記載) 形 状 ； 正方形 間 口 ； 約12.9m 奥 行 ； 約12.9m 地 勢 ； 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約5.8m市道〔建築基準法第42条1項1号〕に等高に接面する。	
土地の利用状況等	同一所有者の建物（物件2）が建っているほか、売却対象工作物〔イ；プレハブ物置約9m ² 、ロ；木造トタン板葺物置約0.4m ² 〕がある。境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺は専用住宅やアパートが建ち並ぶ戸建住宅地域である。なお、売却対象工作物ロは目的外土地144番2に越境している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可 (特記参照)
	ガ ス 配 管	引込可
	公 共 下 水 道	引込可 (特記参照)
	(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) 大分市上下水道局によると、上水道のメーターを設置した記録がなく、また公共マスは設置済みであるが、未接続で受益者負担金も未賦課である由。したがって上下水道は使用していないと思われる。	
	(2) 土壌汚染の有無については不明である。但し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。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。	

(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（登記記載） 昭和37年8月15日新築 経過年数 63年 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 プリント合板ほか 内 壁 プリント合板、しっくい塗りほか 天 井 目透かしほか 床 フロア合板、畳ほか 設 備 電気設備、給排水衛生設備ほか その他 アルミサッシ、木製建具	
床面積（現況）	約83.8㎡（一部取壊しにつき略測面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合 劣 る 使用資材 劣 る 施 工 やや劣る	
保守管理の状態	極端に劣る	1階の一部を取壊ししている。全体に老朽化が目立ち、2階へ続く階段や1階踊り場が破損していて、昇降が難しいなど半ば朽廃しており、リフォームによる市場性の回復は困難である。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	特にない（現況調査報告書参照）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	80,100	1.00	166.60	0.90	—	12,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大分ー28

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$$65,900 \text{ 円/㎡} \times 103.3/100 \times 100/100 \times 100/85 \approx 80,100 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 +3.3% (月当り+0.3%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 住環境・利便性劣る。△15%

イ 個 別 格 差 方位。+4%

上下水道未接続。△4%

$$(\text{相乗値}) 1.04 \times 0.96 \approx 1.00$$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお売却対象工作物の価格は建物価格に含む。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	120,000	83.80	0.030	—	300,000

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数約63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0.100）と観察減価法（劣化の程度や市場換金性等を考慮して△70%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・ 現価率＝0.030

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.70) = 0.030$$

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに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) ア	土地利用権等割合 イ		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
1	12,010,000	0.10	法定地上権	100%	1,200,000

(注) 物件2について法定地上権が成立する。土地利用権等割合の査定に当たっては、物件2の建物が耐用年数を満了している点を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <1①カ、1②オ> ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) <2①エ>イ	占有減価修 正 ウ	市場性修 正 エ	競売市場修 正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,010,000	-1,200,000	1.00	0.97	0.60	6,290,000
2	300,000	+1,200,000	1.00	0.97	0.60	870,000
一括価格(合計)						7,160,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、売却対象工作物口が目的外土地144番2に越境している等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

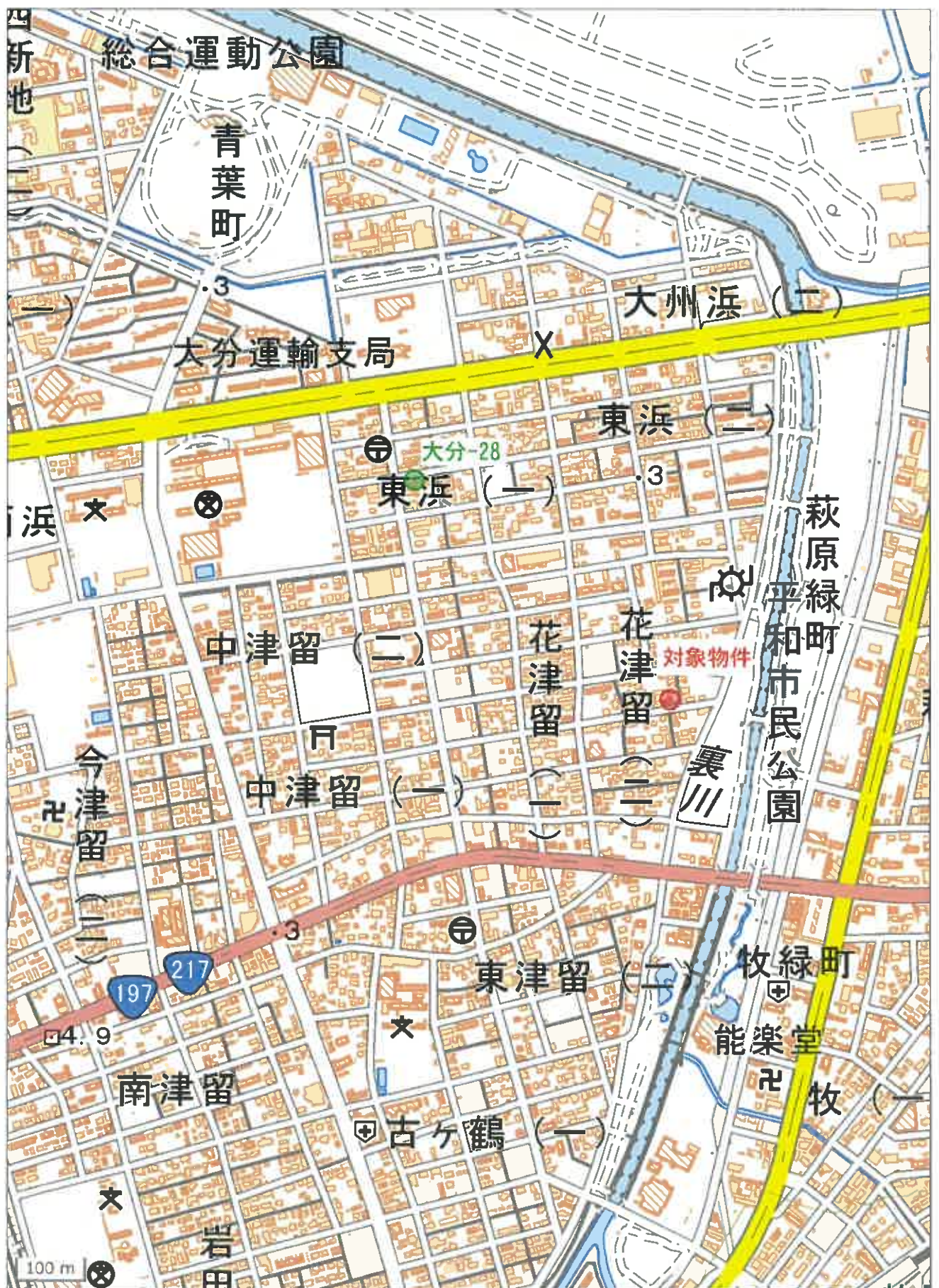
第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 大分-28
所 在 : 大分市東浜1丁目27番3「東浜1-7-8」
価 格 : 65,900円/㎡
位 置 : JR日豊本線「牧」駅1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 126㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(60, 200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が立ち並ぶ住宅地域

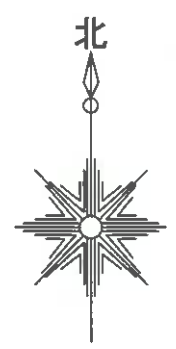
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地 図 写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図
- 7 写 真
- 8 附近見取図

以 上



物件位置図



1/500
地図写

登記年月日：平成3年2月1日

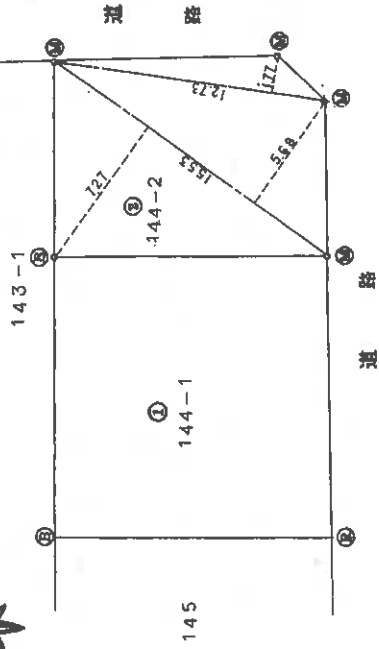
前 144 新 143.2.1 地積測量図

310111

地 番 144-2 144-1

土地の所在 大分市花津留2丁目

③--刻み(ソコダシ線)
④--刻み(コンタマキ)
②--金 属 板



②求 積 (144-2)
 $12.73 \times 1.77 \times 0.5 = 11.26605 \text{ m}^2$
 $15.53 \times (5.68+7.27) \times 0.5 = 100.55675$
計 = 111.82280
地 積 111.82 m^2

①計 算 (144-1)
 $278.43 - 111.8228 = 166.6072 \text{ m}^2$
地 積 166.60 m^2

70%縮小

作 製 者	年 1 月 3 1 日 作 製	申 請 人	縮 尺 1/250
-------	-----------------	-------	-----------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

圖面階各

553.8.4

家屋番号

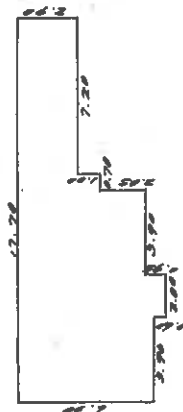
12-20-77

下面

建物の所在

大分市大雲寺留書東徧 317-3 の複製地
 (津留土地西奥管理 E=38-1-12.)
 花壇留二丁目 144

一、



6.30	"	3.90	=	34.7500
7.00	"	2.00	=	13.0000
8.30	"	3.90	=	23.2500
9.00	"	0.70	=	2.7800
2.00	"	2.30	=	00.0000
				0087.53 48

來函積 05.10.22

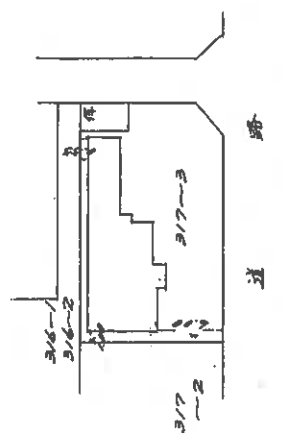
乙 附



5.00 x 3.00 = 15.0000

來面積 15.00 m²

物件2



70%縮小

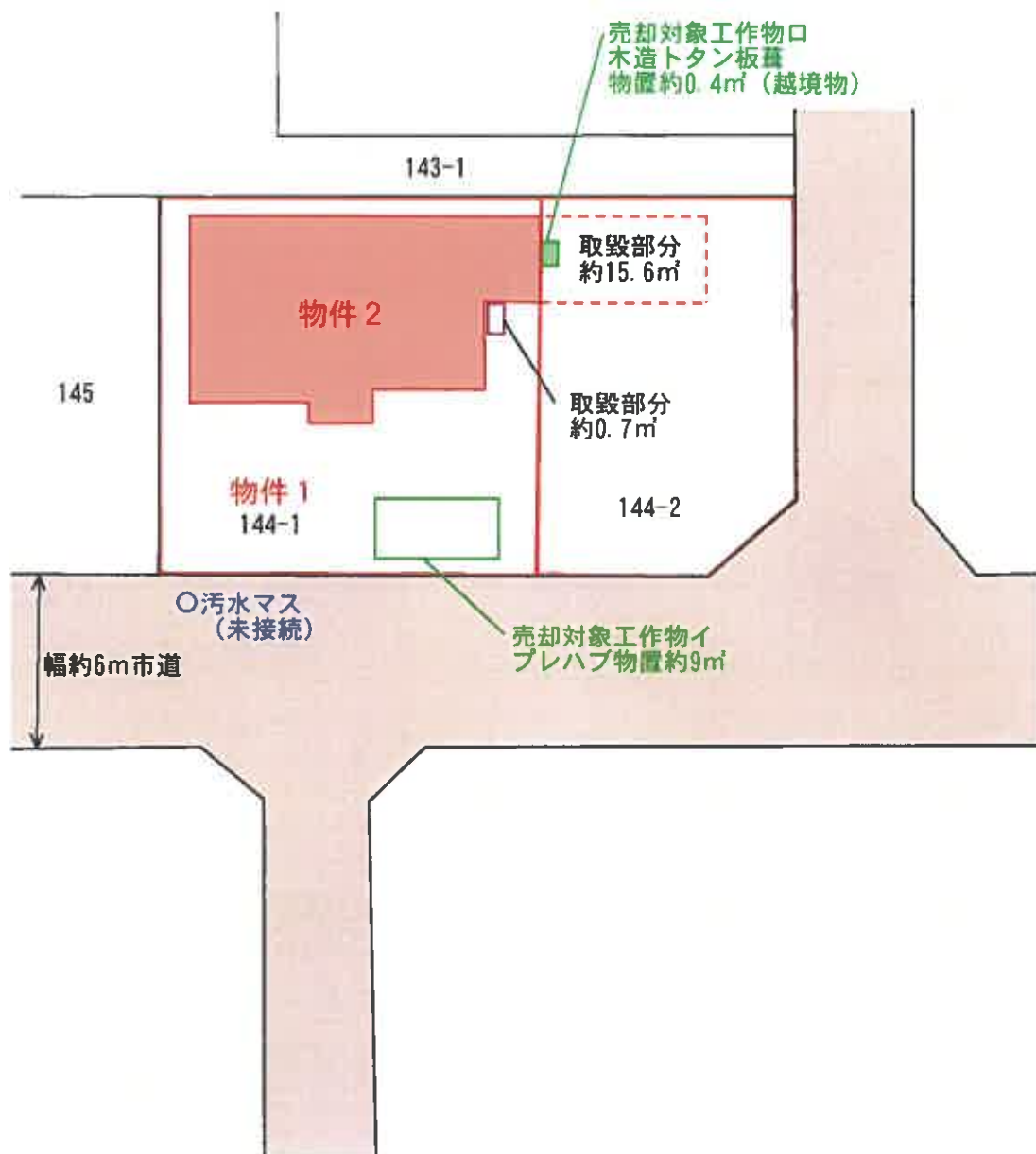
作者

縮尺 2.50

申請人

總尺

(大分県土地家屋調査士会)



土地建物位置関係図

2 階



1 階



間取図

写真

物件2（主である建物）内部 1階和室の漏水による劣化箇所



物件2（主である建物）内部 1階和室の漏水による劣化箇所



写真

物件2（主である建物）内部 1階階段前踊り場の破損箇所



