

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 22 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 2 月 10 日から 令和 8 年 2 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 24 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 3 月 16 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 1 月 22 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	4,610,000 3,688,000	一括	922,000	36,012	8,156
1	2,500,000				
2	2,110,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市大字寒田字池添
 地 番 1026番18
 地 目 宅地
 地 積 139.74平方メートル

- 2 所 在 大分市大字寒田字池添 1026番地18
 家屋 番号 1026番18
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 70.64平方メートル
 2階 42.34平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約74.64平方メートル
 2階 42.34平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月26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, 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

なし

《 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 大分市大字寒田字池添
 地 番 1026番18
 地 目 宅地
 地 積 139.74平方メートル

2 所 在 大分市大字寒田字池添 1026番地18
 家屋 番号 1026番18
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 70.64平方メートル
 2階 42.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約74.64平方メートル
 2階 42.34平方メートル

令和7年(ケ)第 32 号
令和7年11月11日受理
令和7年12月 5 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 | 大分市大字寒田字池添 |
| | 地 番 | 1026番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大字寒田字池添 1026番地18 |
| | 家屋 番号 | 1026番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.64平方メートル
2階 42.34平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分市大字寒田1026番地の18		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 2		
種類、構造及び 床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約74.64㎡ 2階 42.34㎡		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積： 建築時期：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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2個		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
本件物件所有者	1 本件建物には私と家族が居住しています。 2 本件物件内にある動産類は総て私の物です。 3 本件建物の1階の一部（LD部分）は平成7年頃から平成12年頃に増築しています。 4 スチール製物置2個は私の物です。 5 本件建物に白蟻被害、雨漏り被害はありません。 6 本件建物内（LD部分）では大型犬1頭を飼っています。 以前は大型犬2頭を飼っていました。LD部分の床の一部は犬のおしっこによる変色、おしっこ臭、犬の爪による引っ掻き傷があります。 7 本件建物は私が以前経営していた会社の本店所在地になっていますが、これは名目だけで会社は別の場所にありましたので、本件物件内に会社の動産類等はありません。 8 本件建物は今から7、8年前に屋根瓦の葺き替え工事を行っていますし、外壁も2、3回塗り替えています。 9 本件建物に特に目立った不具合はないと思いますが、浴室入口扉の破損と玄関スロープにひびが入っています。 10 本件物件所在地北側は道路に面しているのですが、交通量が多く常に自動車による騒音があります。 11 本件土地と隣接地との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

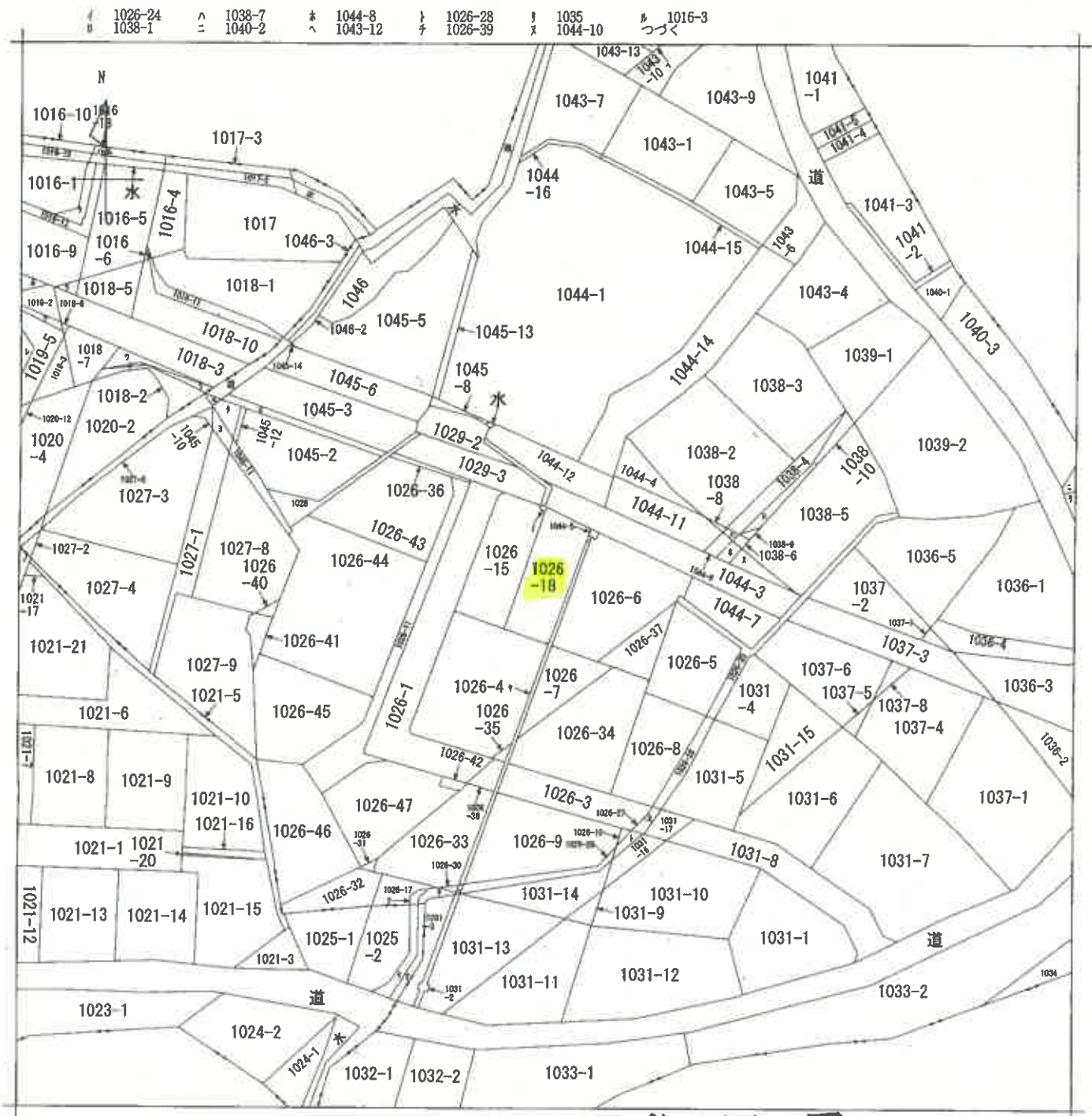
執行官の意見

- - 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 スチール製物置2個は売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件物件接面道路（1029番3，1044番3）の所有者は1029番3は建設省（現：国土交通省），1044番3はBで，地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
 - 4 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。

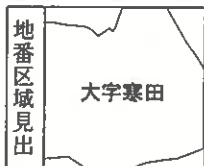
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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12日 (水) 16 : 00 - 16 : 10	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年11月13日 (木) 10 : 30 - 10 : 50	物件所在地	現地調査, 居住者不在
令和 7 年11月13日 (木) 11 : 10 - 11 : 20	大分市役所	間取図取得
令和 7 年11月13日 (木) 11 : 40 - 11 : 50	執行官室	所有者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年11月18日 (火) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	所有者に調査期日通知 (電話)
令和 7 年11月26日 (水) 9 : 20 - 10 : 20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



請求部	所在	大分市大字寒田字池添				地番	1026番18			
出力縮	1/600	精度分		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		

ヲ 1018-4
ワ 1018-8
カ 1045-7
コ 1045-4
ナ 1045-9
レ 1019-1
ソ 1019-4
ツ 1016-17
ネ 1016-16
ナ 1018-12
ラ 1018-9
ム 1027-6
ウ 1016-14
ノ 1021-2
オ 1025-3
ク 1025-4
ヤ 1026-2
マ 1026-20
ケ 1026-23
フ 水
コ 道

登記年月日：平成3年1月24日

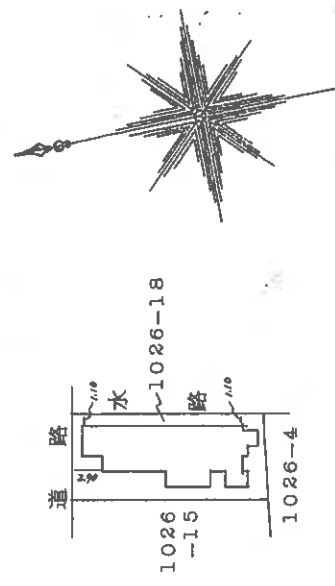
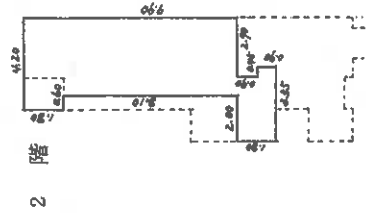
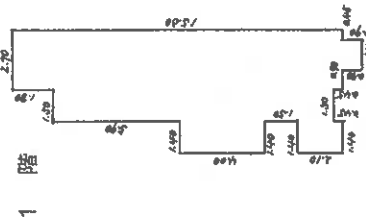
各階平面図

建物図面

家屋番号 1026-18

建物の所在 大分市大字寒田字池添1026番地18

142879



作製者

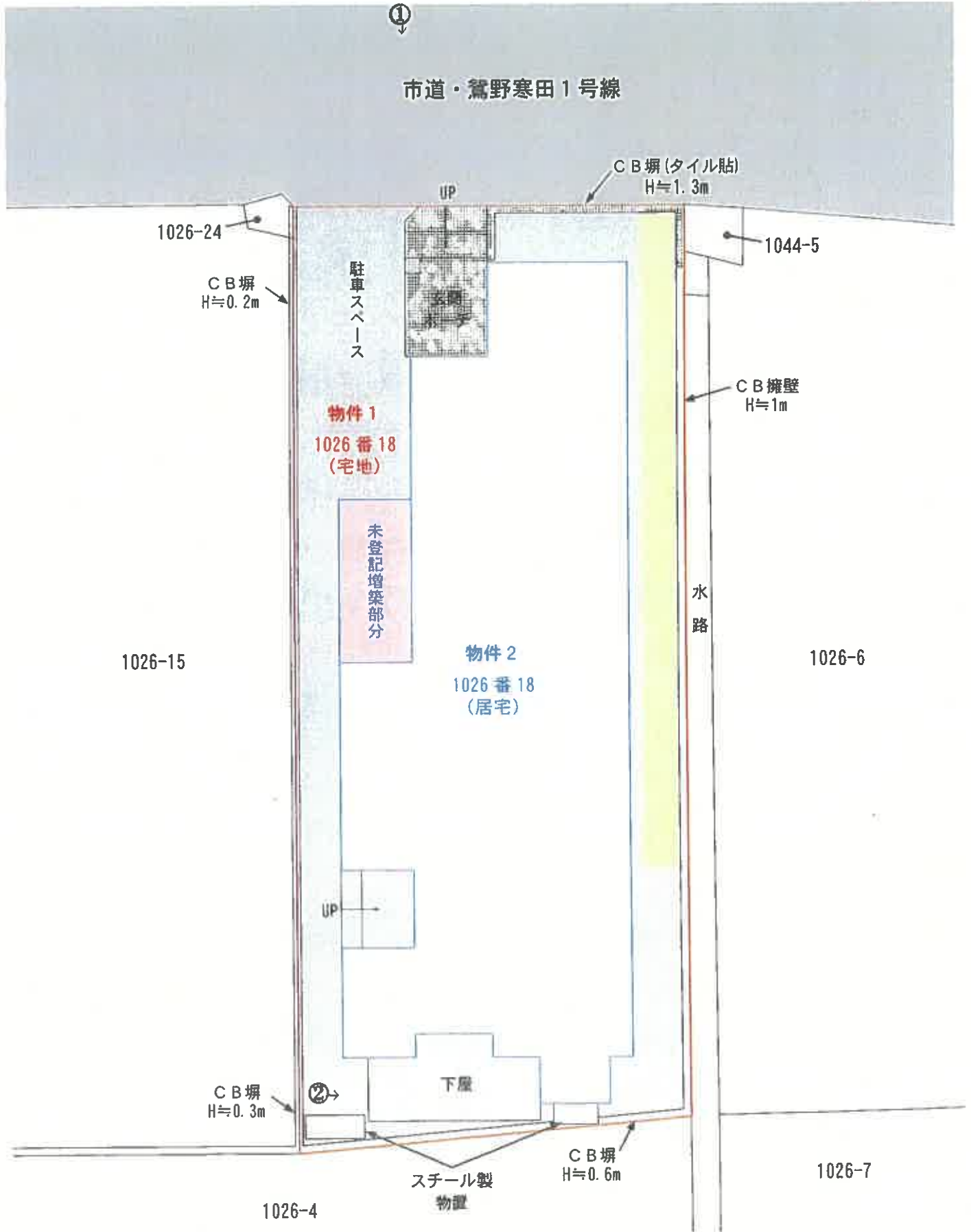
縮尺 1/250

申請人

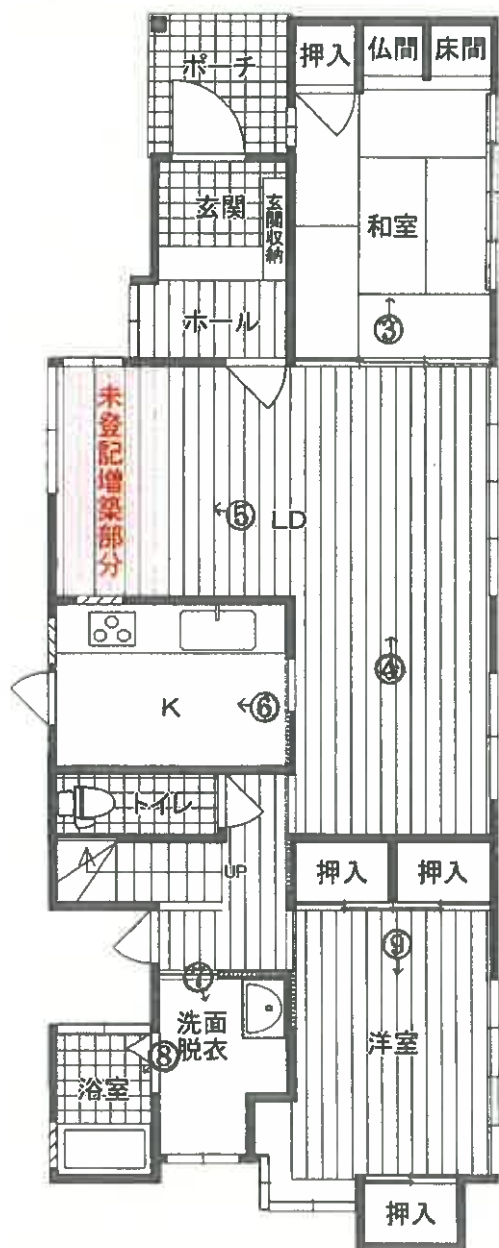
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

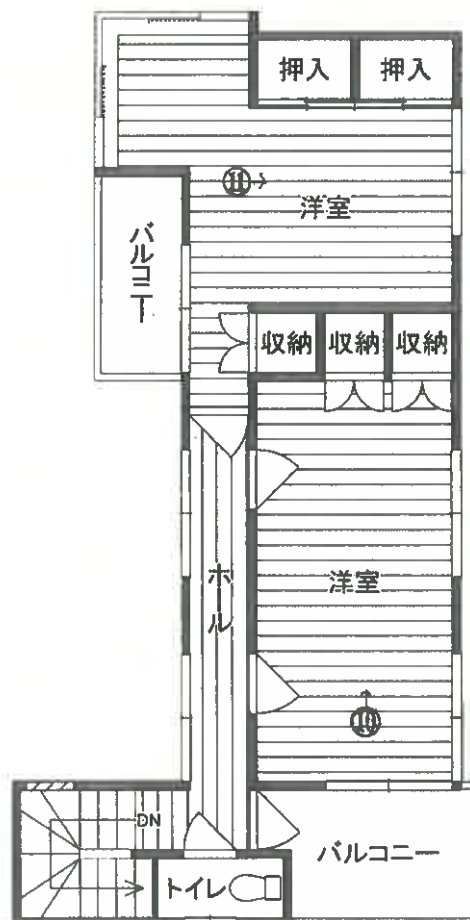
凡例 (写真撮影位置方向: O→)



凡例 (写真撮影位置方向: O→)



1階



2階

写真①本件建物



写真②スチール製物置 2 個



写真③建物内部



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



写真⑪建物内部





令和7年(ケ)第32号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月12日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 5 0 0, 0 0 0 円
物件 2	金 2, 1 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件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1の土地の内訳価格は、物件2の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、当該敷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	大分市大字寒田字池添 1 0 2 6 番 1 8 宅地 1 3 9 . 7 4 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字寒田字池添 1 0 2 6 番地 1 8 1 0 2 6 番 1 8 居宅 木造スレート葺2階建 1階 7 0 . 6 4 m ² 2階 4 2 . 3 4 m ²	1階 約 7 4 . 6 4 m ²
番号	特 記 事 項		
2	現地調査の結果、物件2の建物の1階に約4 m²（概測数量）の未登記の増築を認めたため、当該増築部分の床面積を登記記載床面積（7 0 . 6 4 m²）に加算して、1階の現況床面積を上記のとおり約7 4 . 6 4 m²とした。		

（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1）

位 置 ・ 交 通	J R 豊肥本線「敷戸」駅の南西方約 350m（道路距離 約 450m） 最寄りバス停「敷戸駅前」の南西方約 340m（道路距離 約 500m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、大分市の南西方の郊外部に位置する住宅地域である。本地域及びその周辺は、大分市中心部への交通接近性はやや劣るものの、古くから戸建住宅地域として一定の選好性を有しており、周辺には大規模な住宅団地も多く見られる。このような中、本物件の存する地域は、交通量の比較的多い準幹線道に面しており、店舗や戸建住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域となっている。 大分市の住宅地の地価動向を見ると、住宅地としての選好性が中程度以上の住宅地域にあつては、需要は底堅く、コロナ禍前後を通じて地価は上昇傾向が継続している。今後とも、経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向が継続すると思料される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 周知埋蔵文化財包蔵地の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	139.74 m ² （現況も概ね符合） 概ね長方形 約 7.5m 約 18m 中間画地
接 面 道 路	北側：幅員約 10mの市道・駕野寒田 1 号線に概ね等高接面 ※ 建築基準法 42 条 1 項 1 号道路。	
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	・ 土地所有者が所有する物件 2 の建物（居宅）の敷地として利用されている。 ・ 一般住宅、店舗併用住宅等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り あ り な し（地上建物はプロパンガスを利用） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特 記 事 項	※1 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。 ※2 物件 1 の土地につき、最先順位の根抵当権が設定された当時（令和 6 年 2 月 6 日）、物件 1 の土地と物件 2 の建物は同一人が所有しており、物件 1 の土地につき、物件 2 の建物のための法定地上権が成立すると判定した。 ※3 隣接地との境界は概ね明瞭。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数		平成 2 年 12 月 25 日新築（登記記載） 約 35 年 約 0 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート サイディングボード、モルタル・吹付タイル仕上等 ビニールクロス等 ビニールクロス、石膏ボード、化粧合板等 フローリング、畳、CFシート等 電気、ガス、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など		
床面積（現況）	登記記載 未登記増築 現況床面積			
	1階	70.64㎡	約 4㎡※1	約 74.64㎡
	2階	42.34㎡	—	42.34㎡
	延床	112.98㎡	約 4㎡	約 116.98㎡
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 居宅 添付の「建物間取図」のとおり		
品 等	総 合 使用資材 意 匠 施 工	やや劣る やや劣る 普 通 普 通		
維持管理の状態	劣 る	・ 室内で犬が飼育されており、ひっかき傷や動物臭が認められる。 ・ 浴室扉の破損や結露等による出窓の汚損が見られる。 など、維持管理の状態は経年に比べ劣る。		
建 物 の 利 用 状 況	本物件の所有者が居宅として使用している。			
特 記 事 項	※1 増築部分の面積は、現地での概測による。 ※2 以下の売却対象の工作物が存する。 ・ スチール製物置 2個 ※3 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地調査を行った結果、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。			

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

物件1（宅地）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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 修正率 エ	建付地価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	62,300	0.92	139.74	0.80	6,410,000

ア 標準価格

地価公示 大分-59 からの規比準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R7.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 54,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104.2/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/90.3 & \div & 62,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地域格差：相乗積：90.3/100

街路条件：96/100（▲4%） 行政的條件：98/100（▲2%）

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

環境条件：96/100（▲4%）

イ 個別格差

間口狭小：▲8%（0.92）

個別格差：0.92

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件1の土地上の物件2の建物は、経済的耐用年数を概ね満了していることから、建物取壊費等を考慮し、建付減価修正率を▲20%と判定した。

建付減価修正率：▲20%（0.80）

（本ページ以下余白）

② 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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) 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	155,000	約 116.98	0.070	1.00	1,270,000

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

登記記載数量に未登記増築部分の概測面積を加算した現況延床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数 35 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率(0.100)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住宅との比較における経済的減価を考慮し、▲30%と判定した。

$$\text{現価率} : 0.100 \times (1 - 0.30) \approx \underline{0.070}$$

エ 市場性修正率

物件 2 の建物は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる一般住宅の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

(本ページ以下余白)

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を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円、万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	6,410,000	0.35	法定地上権	2,240,000

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 (円、万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	6,410,000	▲2,240,000	1.00	0.60	—	2,500,000
2	1,270,000	+2,240,000			1.00	2,110,000
一括価格（合計）						4,610,000

ウ 市場性修正率

本物件については、これまでの評価の過程で、土地・建物個別に補修正を考慮した要因に加えて、土地・建物一体として市場性に影響を与える特段の要因は認められないため、市場性修正率を±0%（1.00）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

本物件の所有者が居宅として使用しており、減価不要（占有減価率：1.00）と判定した。

第6 参考価格資料

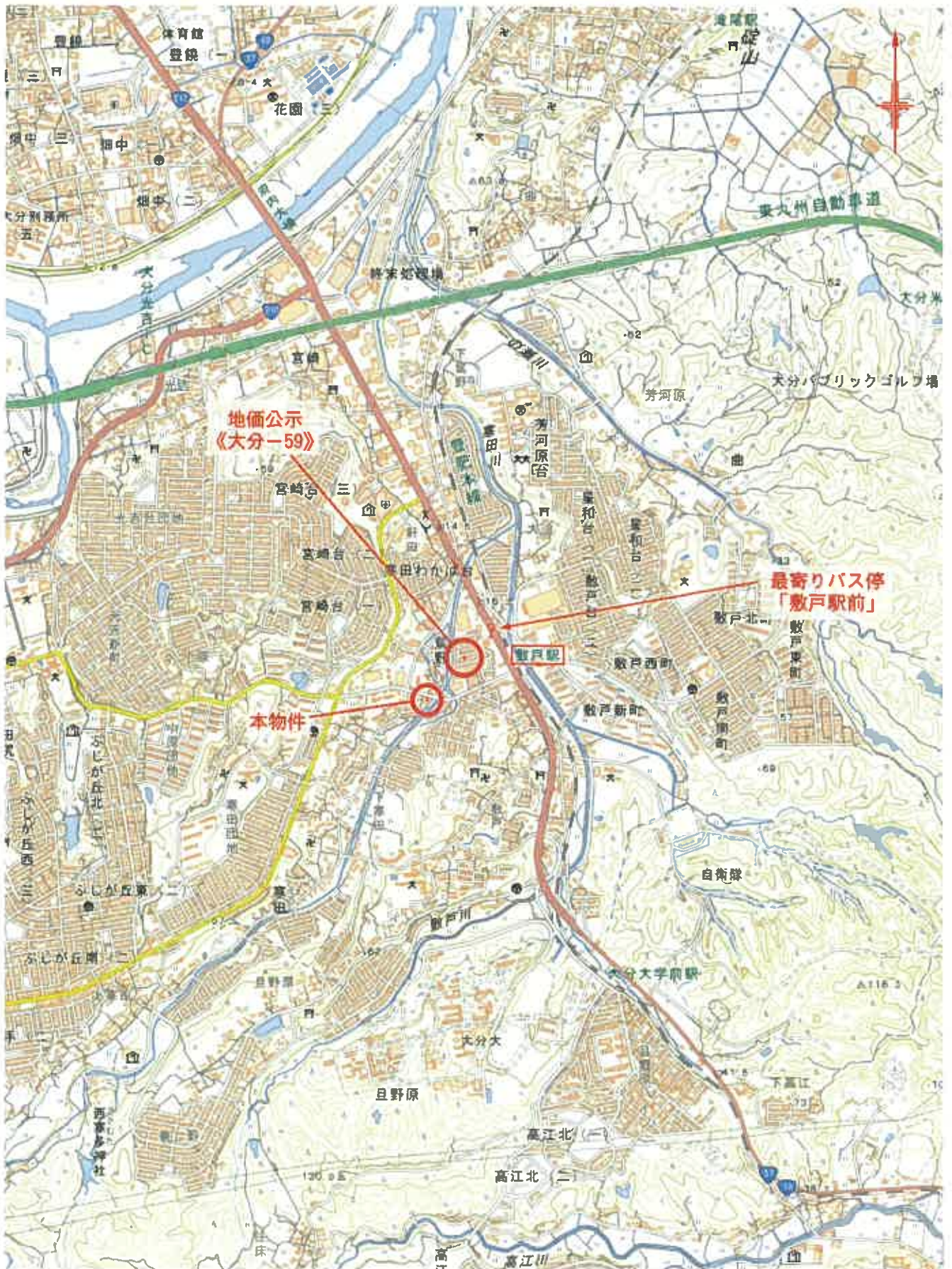
地価公示 大分－59

所 在：大分市大字駕野字行衛993番25
価 格：54,000 円/㎡
位 置：JR豊肥本線「敷戸」駅の西方400m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：174 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：あり
接 面 街 路：北5.0m市道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

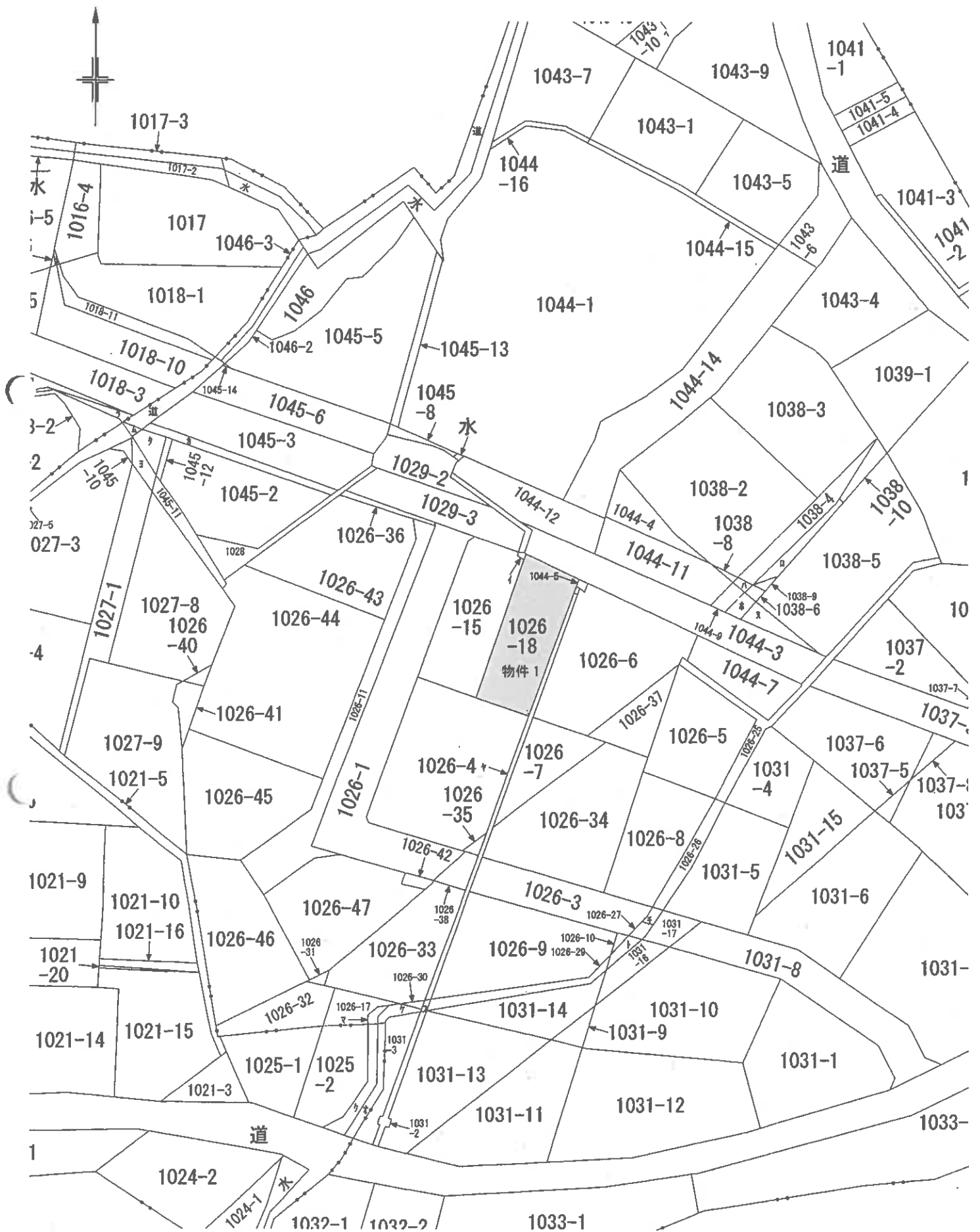
第7 附属資料の表示

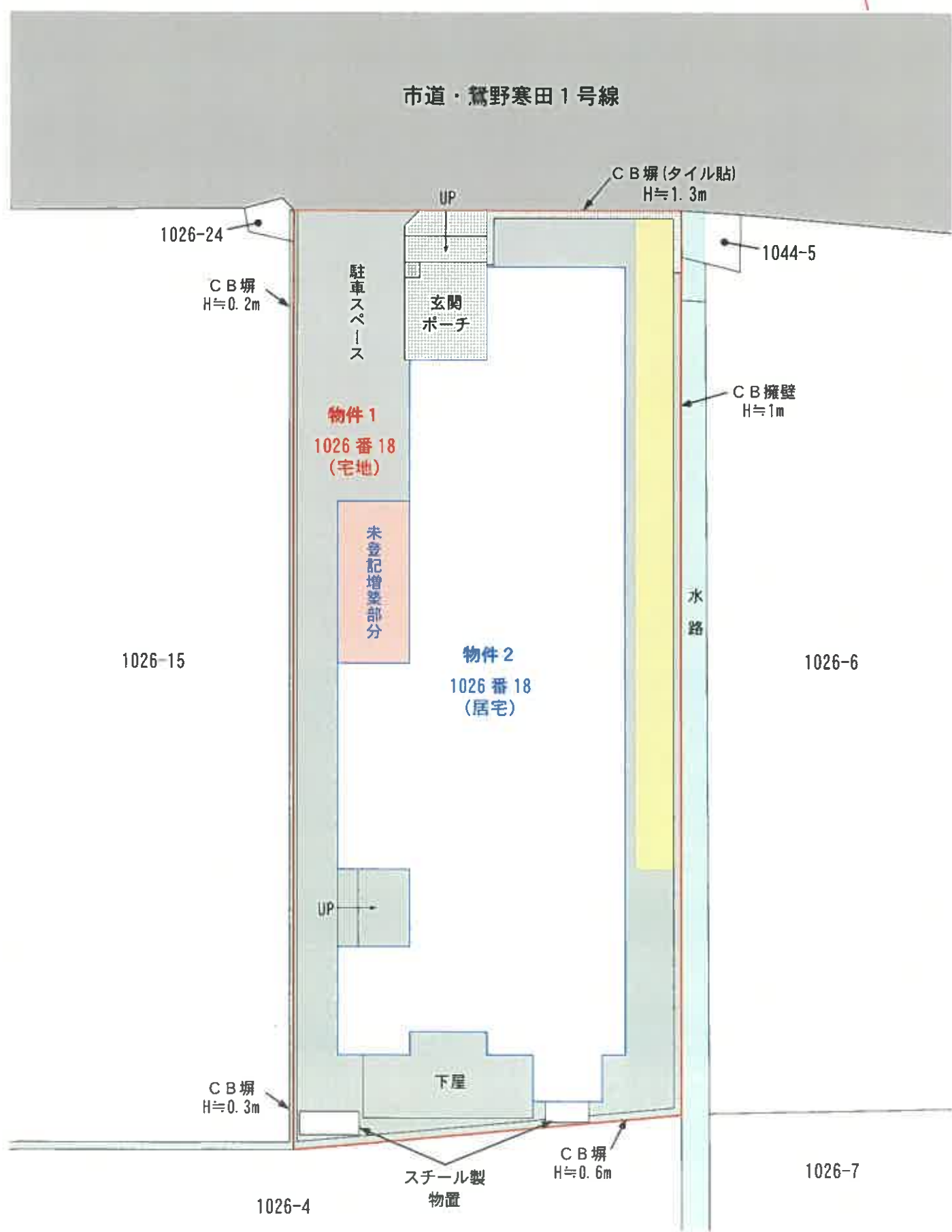
- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 付近見取図

以上



物件位置図





土地建物位置関係図

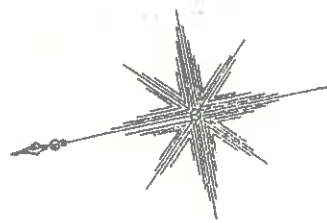
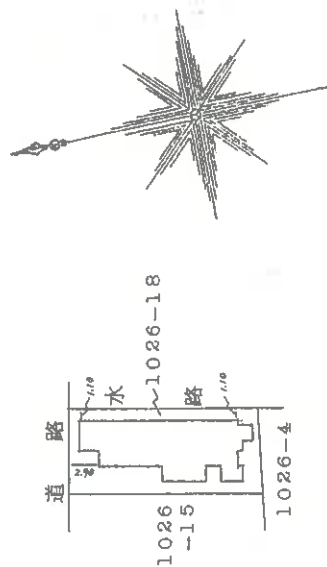
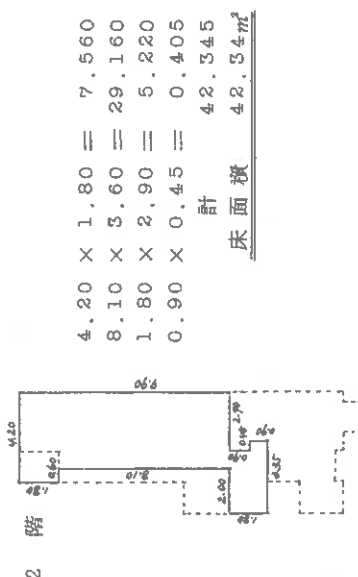
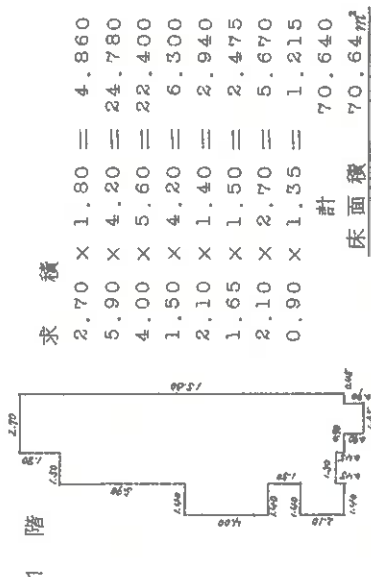
142879

各階平面図

建物図面

113.1.24

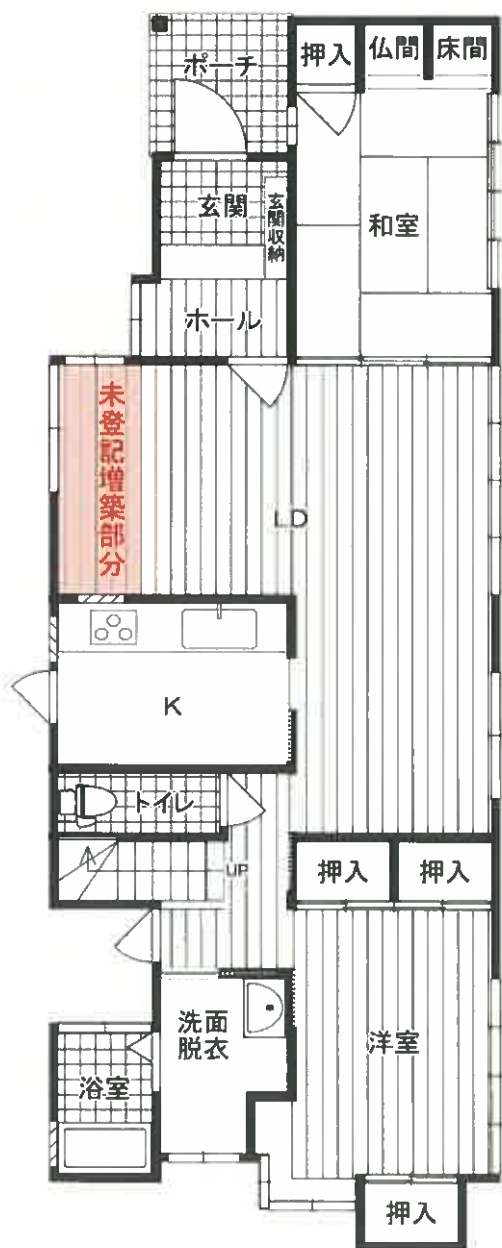
家屋番号	1026-18
建物の所在	大分市大字寒田字池添1026番地18



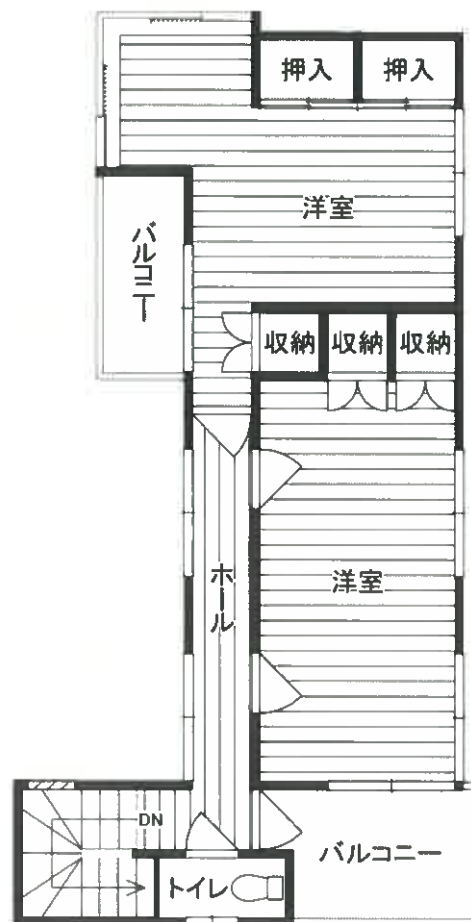
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平成3年1月24日作製)			

(大分県土地家屋調査士会用品)

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。



1階



2階



No. 1

物件 2 ・ 床

- ・ フローリング材の表面に摩耗や傷が見られる。



No. 2

物件 2 ・ 浴室建具

- ・ 浴室の折戸に破損が見られる。



No. 3

物件 2 ・ 内壁

- ・ 内壁にクラックが見られる。下地の状況は不明。



No. 4

物件2・出窓

- ・ 出窓に結露等による汚損が見られる。

