

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 7日から 令和 8年 4月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 11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 3月 19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

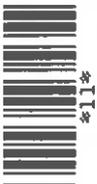


物 件 目 録

- 1 所 在 別府市南荘園町
地 番 2153番89
地 目 宅地
地 積 146.95平方メートル
- 2 所 在 別府市南荘園町 2153番地89
家屋 番号 2153番89
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.89平方メートル
2階 52.58平方メートル



- 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 | 別府市南荘園町 |
| | 地 番 | 2153番89 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 別府市南荘園町 2153番地89 |
| | 家屋 番号 | 2153番89 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 52.58平方メートル |



令和7年(ケ)第 35 号
令和8年 1月 5日受理
令和8年 2月 6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 | 別府市南荘園町 |
| | 地 番 | 2153番89 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 別府市南荘園町 2153番地89 |
| | 家屋 番号 | 2153番89 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 52.58平方メートル |



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2名	1 本件物件には所有者Aが居住しています。 2 所有者は日中は不在で、夜間に時々帰宅しているようです。 3 本件土地との境界について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は得られなかったものの近隣住民2名の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 ヒートポンプ給湯器は所有者以外の第三者の占有を窺える状況はないことから売却対象工作物であると認めた。
 - 3 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8年1月5日(月) 16:00-16:10	大分地方法務局	公図写し, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和8年1月7日(水) 14:40-15:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和8年1月7日(水) 15:20-15:30	別府市役所	間取図取得
令和8年1月7日(水) 16:20-16:30	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便) (所有者住所及び物件所在地)
令和8年1月19日(月) 9:20-9:40	物件所在地	現地調査, 居住者不在, 近隣住民2名聴取
令和8年1月19日(月) 14:30-14:40	執行官室	所有者に調査期日通知書送付(普通郵便)
令和8年1月19日(月) 14:40-14:50	執行官室	立会人依頼(電話), 解錠業者依頼(電話)
令和8年1月29日(木) 9:40-10:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在
<p>(特記事項)</p> <p>令和8年1月29日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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



+44626.471

(座標値種別：測量成果)

公 図 写



A
B
C
D
E
F

大字南立石
大字南立石
大字南立石
大字南立石
大字南立石
大字南立石

請求部	所在	別府市南荘園町			地番	2153番89	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
種類	法務局作成地図						
作成年月日	平成15年12月4日			備付年月日(原図)	補記事項		

地番 ①2153番4
②2153番89、③2153番90
土地の所在 別府市大字南立石字下向原

地積測量図

求積表 (世界測地系の座標値)

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
① 2153番4	Pt-10	32102.400	44681.419	12.807	41135.436800	
	Pt-9	32101.111	44691.914	8.213	263646.424643	
	Pt-12	32088.744	44689.632	-12.807	-410960.544401	
	M065	32090.043	44679.107	-8.213	-263555.523159	
	合計				265.798876	
面積				132.8969380		

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
② 2153番89	Pt-8	32109.991	44682.817	14.851	476865.476341	
	Pt-7	32108.308	44696.523	10.024	321853.679392	
	Pt-11	32088.349	44692.841	-6.891	-321120.812939	
	Pt-12	32088.744	44689.632	-0.927	-29746.265688	
	Pt-9	32101.111	44691.914	-8.213	-263646.424643	
	Pt-10	32102.400	44681.419	-10.242	-328792.780800	
	M064	32103.750	44681.672	1.398	44881.042500	
合計				293.914143		
面積				146.9570715		

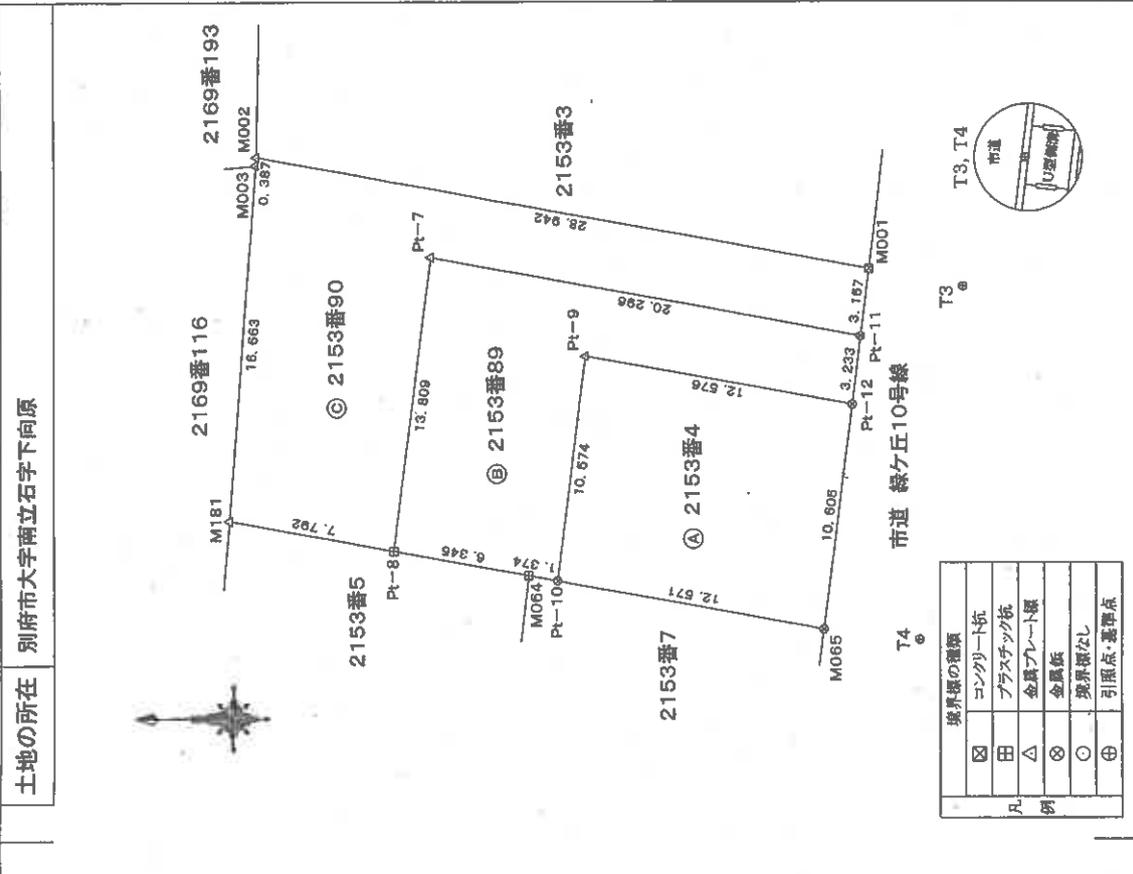
地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
③ 2153番90	M181	32117.655	44684.223	18.025	578920.731375	
	M003	32116.450	44700.842	17.005	546140.232750	
	M002	32116.423	44701.228	-4.868	-156342.747164	
	M001	32087.962	44695.974	-8.387	-369121.737294	
	Pt-11	32088.349	44692.841	0.549	17616.503601	
	Pt-7	32108.308	44696.523	-10.024	-321853.679392	
	Pt-8	32109.991	44682.817	-12.300	-394952.889300	
	合計				406.414076	
面積				203.2070380		

基本基準点 483.0610476 .m²

点名	X座標	Y座標	Y座標
(1)04080	32091.389	44661.766	
(2)460-8	32088.276	44712.918	

点名	X座標	Y座標	備考
T3	44895.152	引照点(金属板)	
T4	44678.624	引照点(金属板)	

平面座標座標系の番号又は記号 II
測量年月日 令和5年9月3日



境界線の種類	
☒	コンクリート杭
田	ブラスチツク杭
△	金属プレート板
○	金属板
⊙	境界線なし
⊕	引照点・基準点

作成者 _____ 縮尺 1/250

申請人 _____ 縮尺 1/250

2日作成

(1) 令和7年1月15日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

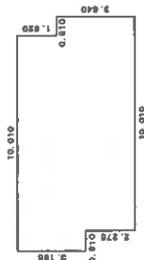
((8 枚目))

建物図面
各階平面図

家屋番号 2153番89

建物の所在 別府市大字南立石字下向原2153番地89

1階



求積表

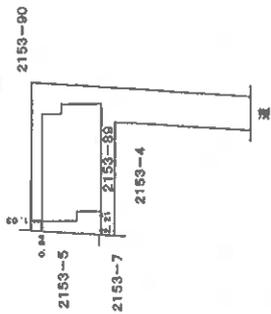
0.910 X 3.185 =	2.898350
9.100 X 5.460 =	49.686000
0.910 X 3.640 =	3.312400
計	55.896750
床面積	55.89㎡

2階



求積表

0.910 X 3.185 =	2.898350
6.370 X 5.460 =	34.780200
3.640 X 4.095 =	14.905800
計	52.584350
床面積	52.58㎡



作成者

縮尺 1/250

27日作成

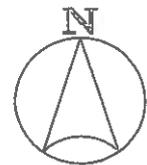
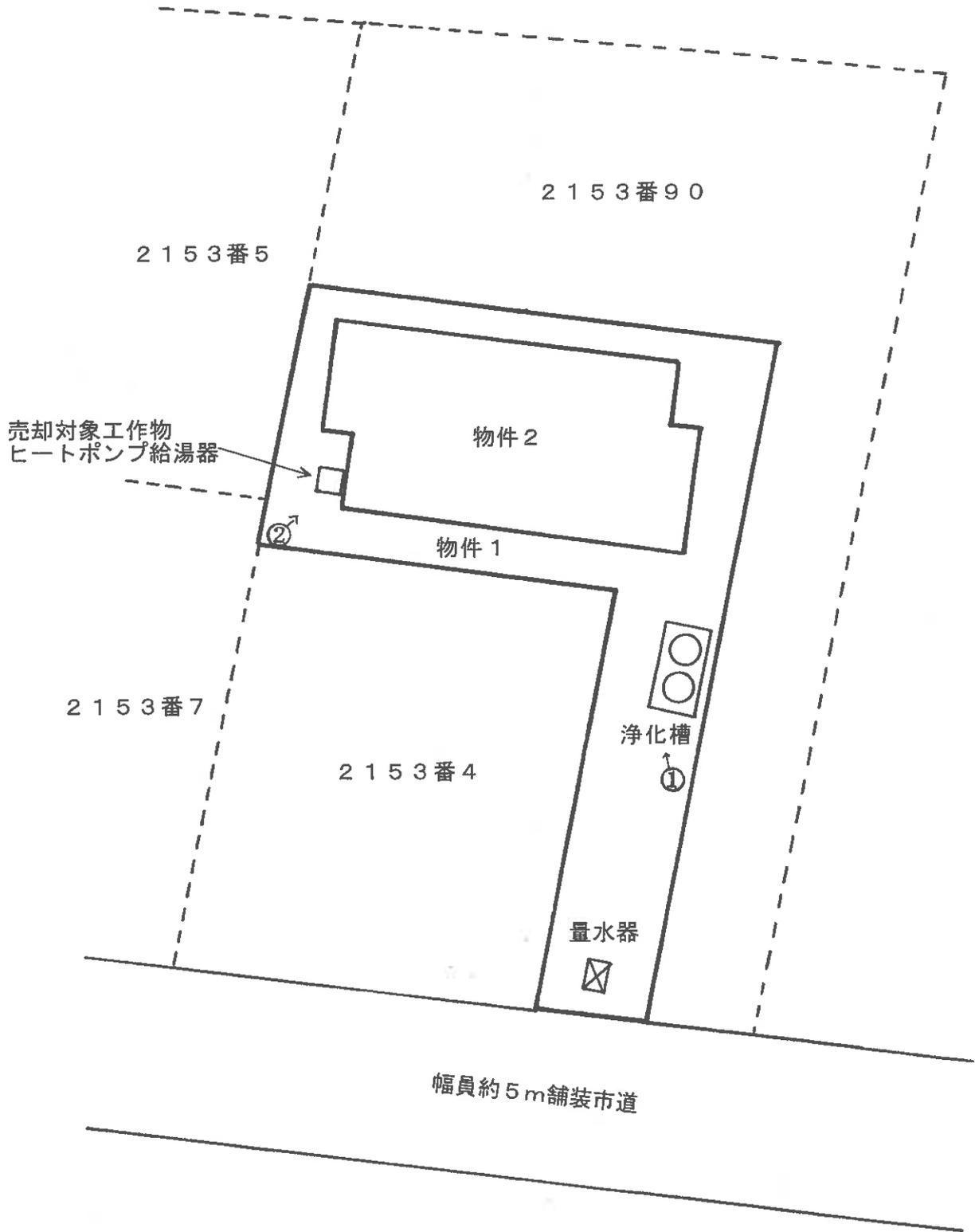
申請人

縮尺 1/500

(1) 令和7年1月15日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。また、
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

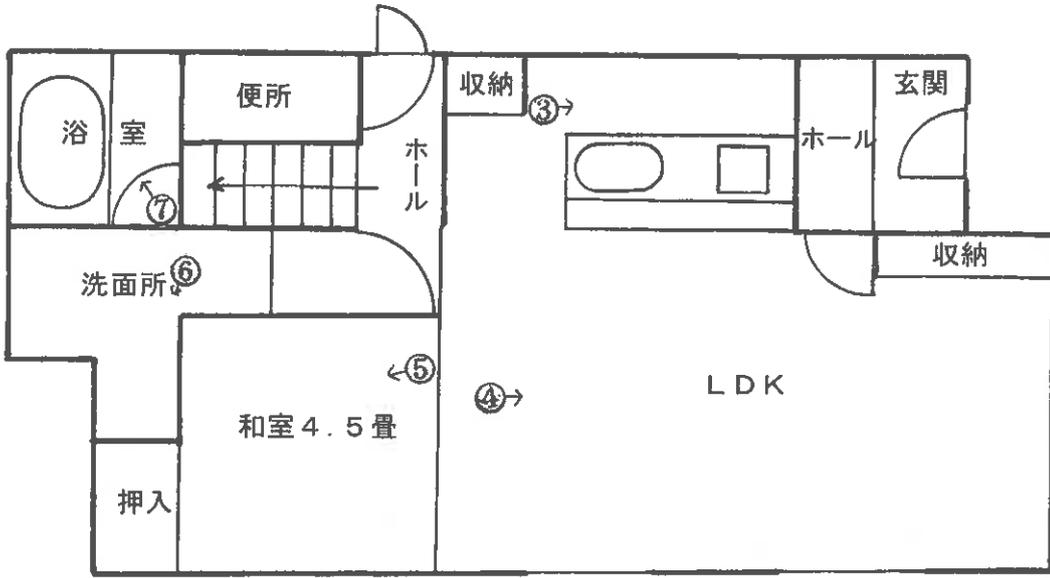
(10枚目)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

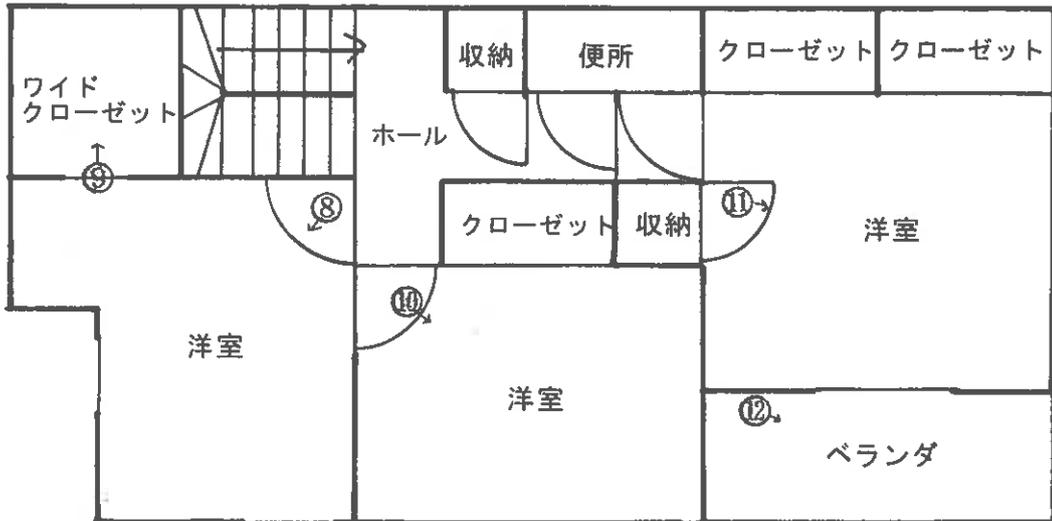


土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



1階



2階

物件 2

(12 枚目)

建物間取図

写真①本件建物



写真②ヒートポンプ給湯器



写真③建物内部



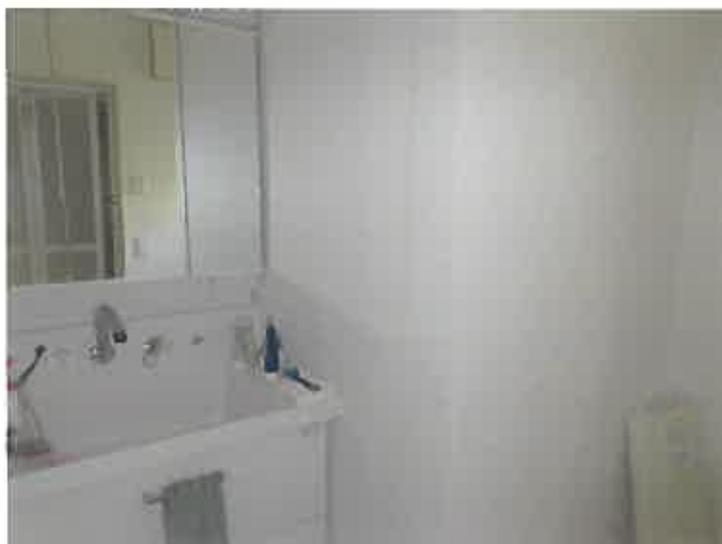
写真④建物内部



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



写真⑫ベランダ



令和7年(ケ)第35号
令和8年1月29日 現地調査
令和8年2月13日 評価

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,750,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,610,000円
物件 2	金 12,140,000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1の土地の内訳価格は物件2の土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、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。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖登記簿の閲覧及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壌汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壌汚染の可能性は低いものと推定される。

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 地目積	別府市南荘園町 2153番89 宅地 146.95㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別府市南荘園町2153番地89 2153番89 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 55.89㎡ 2階 52.58㎡	
番号	特記事項		
	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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「別府」駅から北西方へ道路距離約3.2 km (別添位置図参照)	
付近の状況	別府市街地北西方郊外の高台に位置する閑静な住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 宅地造成等工事規制区域 実相寺荘園風致地区(第4種)
画地条件(規 模、形状等)	間口約3.2 m・奥行約20.3 m・規模146.95 m ² の袋地 状の中間画地。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認し た。	
接面道路の 状況	南側が幅員約5 m舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該 当)に等高に接面する。	
土地の利用 状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照 	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし(オール電化) 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、通常のコストで利用できる 状態であることをいう。「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場 合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・境界については、コンクリートブロック塀等により明確である。 ・〈法定地上権成否の判断〉 抵当権設定時に、土地所有者と建物所有者が同一であるため法 定地上権は成立。 	

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）：令和5年11月15日 経過年数：3年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィング 外壁：サイディングボード 内壁：クロス、畳 天井：クロス 床：フローリング 設備：給排水設備、オール電化設備
床面積（現況）	1階 55.89㎡ 2階 52.58㎡ 延108.47㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	優る
保守管理の 状態	築後3年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるが、新築からの経過年数が短く、保守管理の状態は良好。
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を居宅として使用している。
特記事項	南西側に売却対象工作物 ヒートポンプ給湯器がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地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	市場性 修正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
1	54,800	0.83	146.95	1.00	1.00	6,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 別府-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$57,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 = 54,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：1.05

環境条件 +5%

イ 個別格差：0.83

画地条件 袋地 -17%

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

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。

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 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2	220,000	108.47	0.75	1.00	17,900,000

ウ 現価率：0.75

経過年数3年、経済的残存耐用年数21年、残価率10%とした定率法（現価率0.75）と観察減価法（±0%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.75 \times (1 \pm 0.00) = 0.75$

エ 市場性修正：ない

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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
		イ	イ	
1	6,680,000	0.35	法定地上権	2,338,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を35%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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2①ウ) 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)
						(ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	6,680,000	-2,338,000		1.00	0.60	2,610,000
2	17,900,000	+2,338,000	1.00	1.00	0.60	12,140,000
一括価格 (合計)						14,750,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示価格（別府－2）

所 在：別府市大字南立石字下向原2169番194

価 格：57,000円/㎡

位 置：JR日豊本線「別府」駅の約2.6kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：172㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側幅員4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

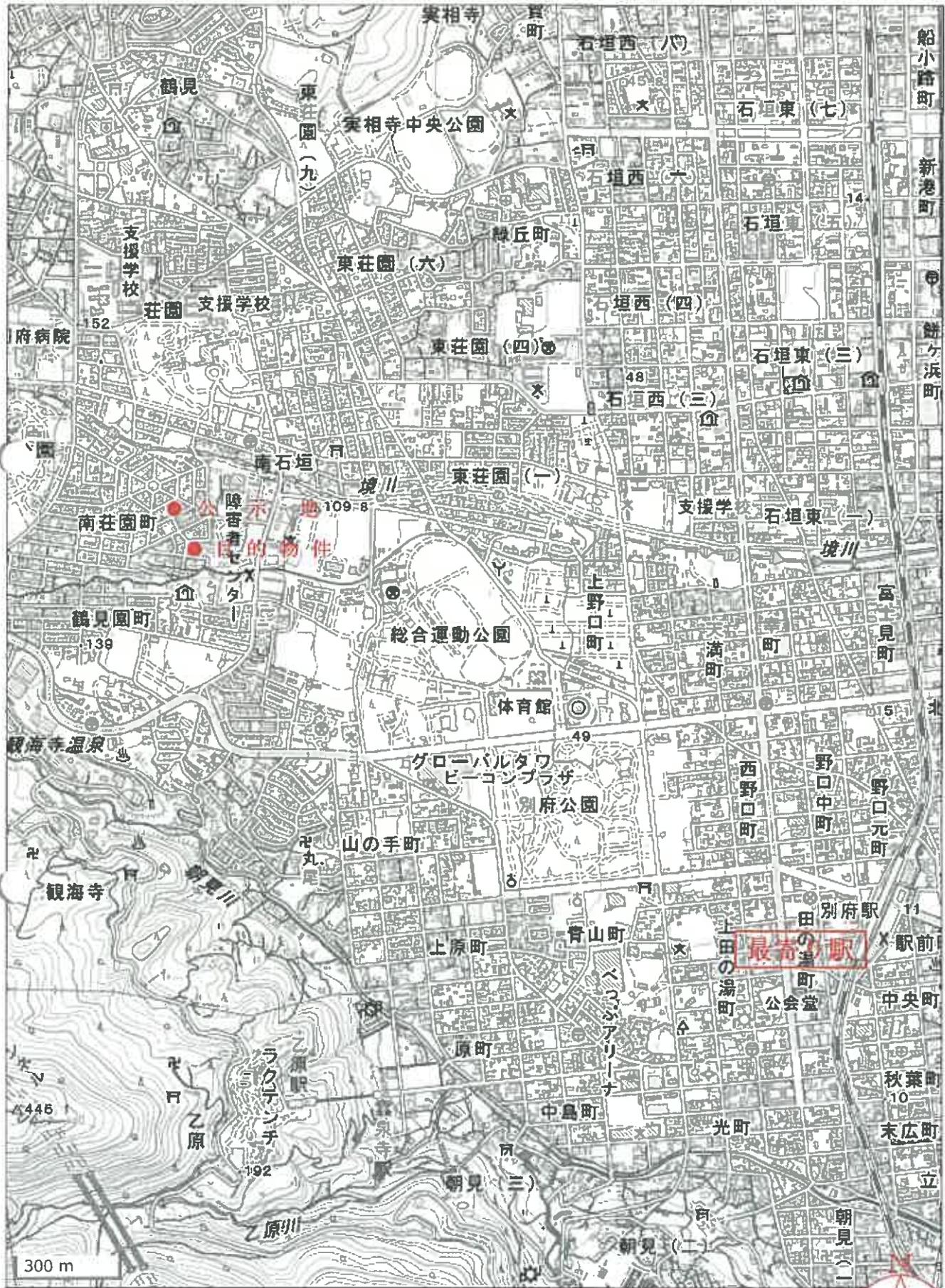
建蔽率60%、容積率200%

地域の概要：中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

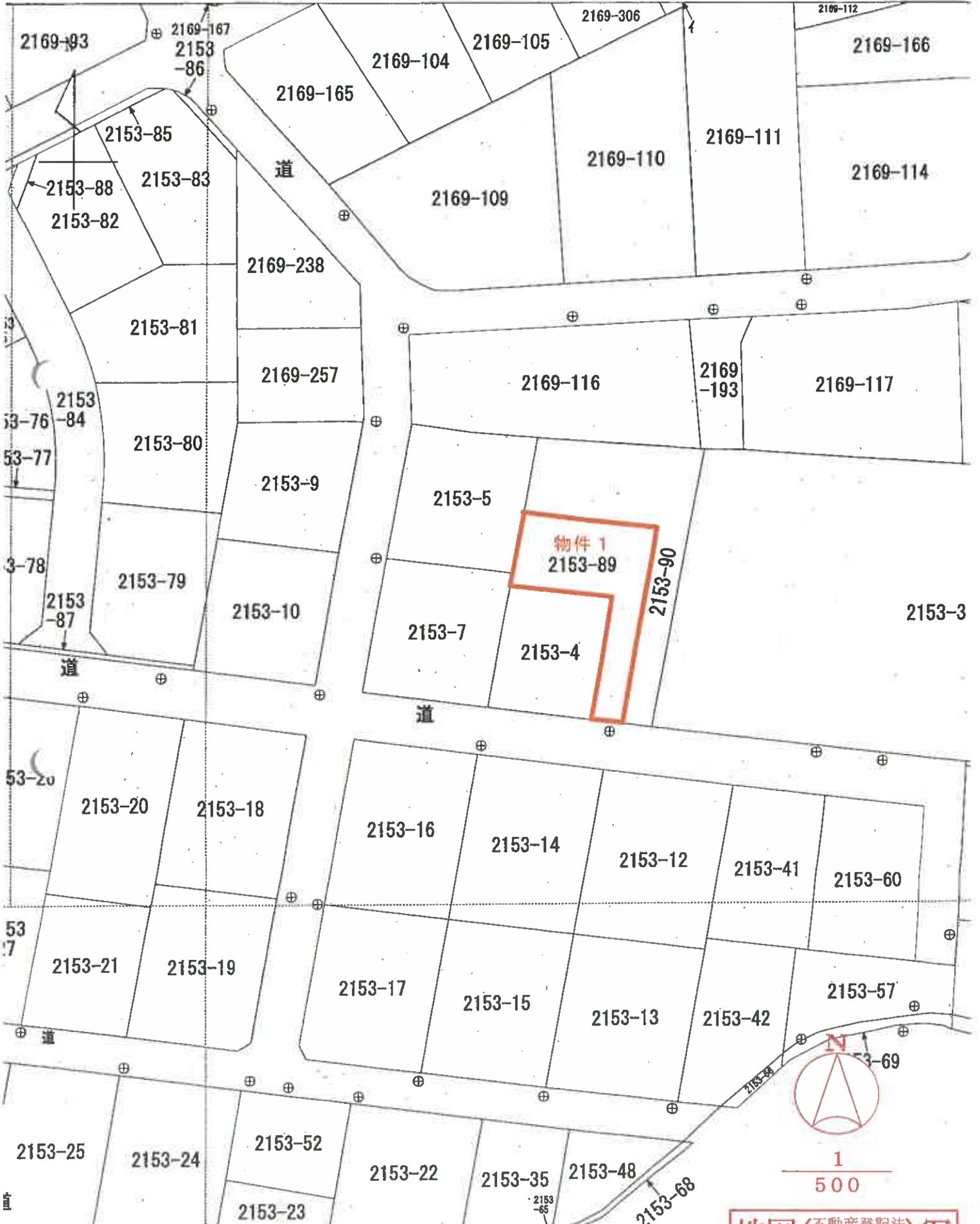
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 地図（不動産登記法第14条第1項）写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図
- 8 国土地理院標準地図

以 上



所在位置略図



地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

地番
 ①2153番4
 ②2153番89、③2153番90

地積測量図

土地の所在
 別府市大字南立石字下向原

求積表

(世界測地系の座標値)

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
Pt-10	32102.400	44681.419	12.807	41135.436800	
Pt-9	32101.111	44691.914	8.213	263646.424643	
Pt-12	32088.744	44619.632	-12.807	-410960.544408	
M065	32190.043	44679.107	-8.213	-263555.523159	
合計				265.793876	
合計面積				132.896380	m ²
				132.89	m ²

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
Pt-8	32109.991	44682.817	14.851	476865.476341	
Pt-7	32108.908	44696.733	10.024	321853.679392	
Pt-11	32088.349	44682.841	-6.891	-221120.812359	
Pt-12	32088.744	44639.632	-6.927	-29748.265588	
Pt-9	32101.111	44691.914	-8.213	-263646.424643	
Pt-10	32102.400	44681.419	-10.242	-328791.780800	
M084	32103.750	44681.672	1.398	44881.042500	
合計				238.914143	
合計面積				146.9570715	m ²
				146.95	m ²

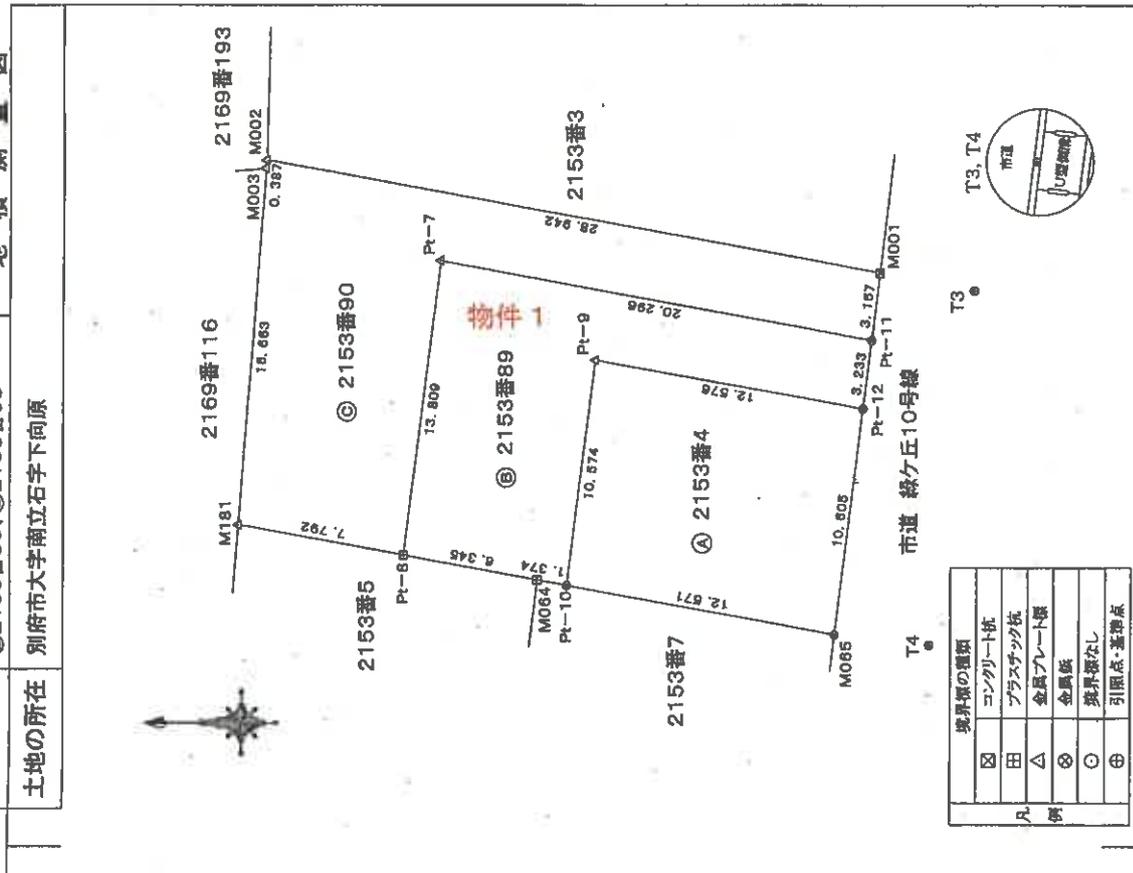
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
M181	32117.655	44684.223	18.025	578920.731375	
M003	32116.450	44710.842	17.005	546140.232250	
M002	32116.423	44701.228	-4.868	-156342.747164	
M001	32087.962	44695.974	-8.377	-269121.737294	
Pt-11	32088.349	44692.841	0.549	17616.503601	
Pt-7	32108.908	44696.528	-10.024	-321833.79392	
Pt-8	32109.991	44682.817	-12.300	-394952.889300	
合計				406.414075	
合計面積				203.2070380	m ²
				203.20	m ²

総合計面積 483.0610475 m²

基本基準点	座標	X座標	Y座標
(1)04080	測量点	32091.308	44661.766
(2)460-8	測量点	32085.375	44712.918

座標一覧表	X座標	Y座標	備考
T3	32083.560	44699.152	市道(点)
T4	32085.588	44678.824	市道(点)

平面座角座標系の
 の番号又は記号 II
 測量年月日 令和5年9月3日



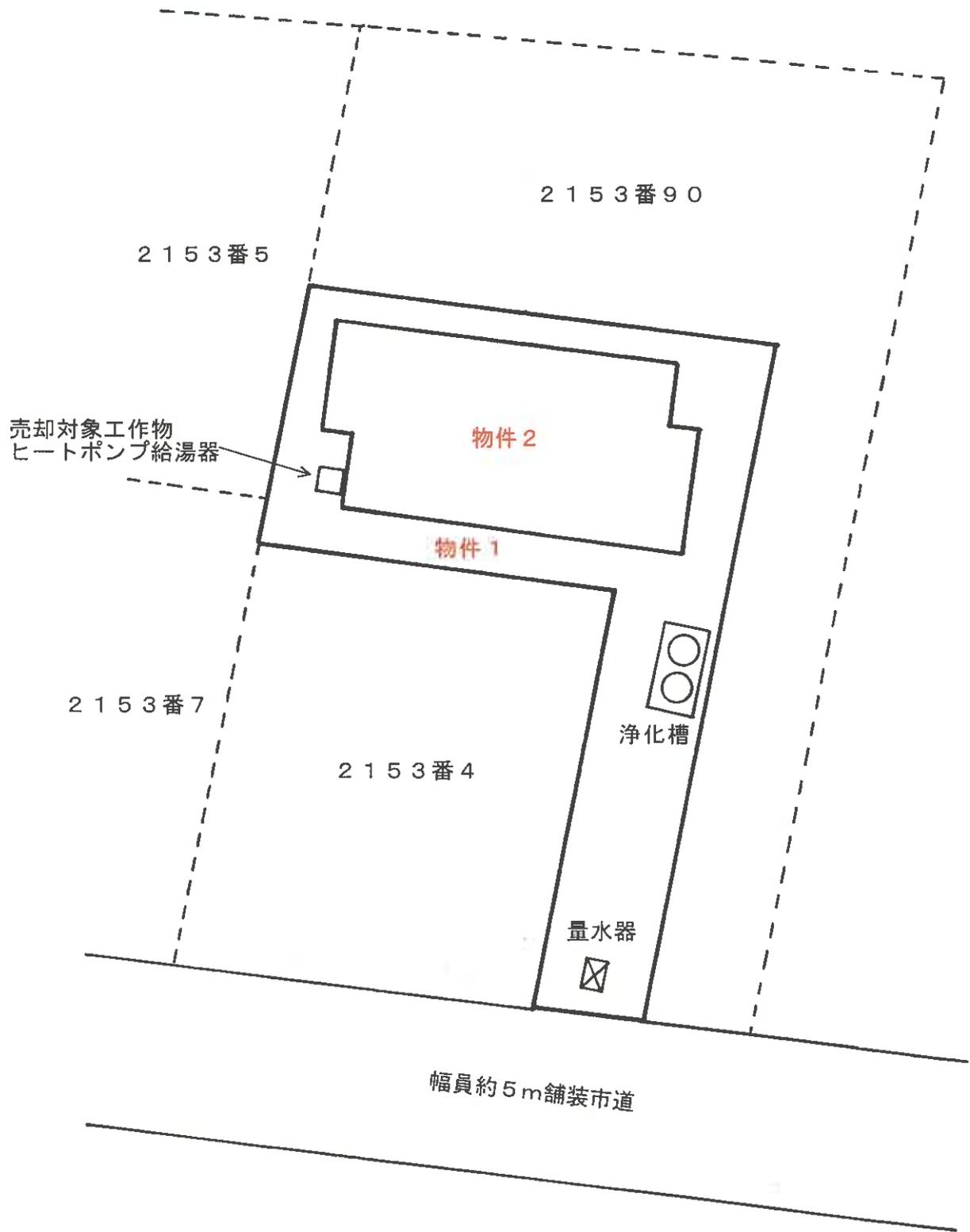
境界線の種類	凡例
コンクリート柵	田
プラスチック柵	△
金属プレート柵	⊗
金属板	○
境界線なし	⊕
引張点・基準点	

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

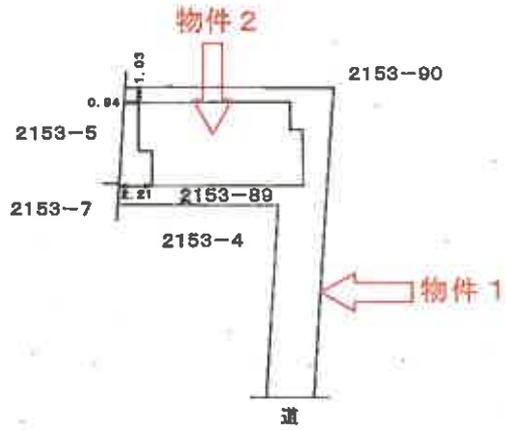


土地建物位置関係図

家屋番号	2153番89
------	---------

建物図面
各階平面図

建物の所在	別府市大字南立石字下向原2153番地89
-------	----------------------

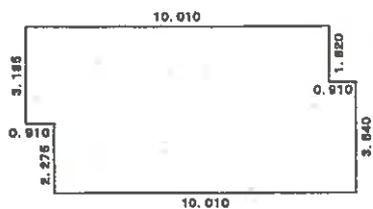


申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

物件 2

1階



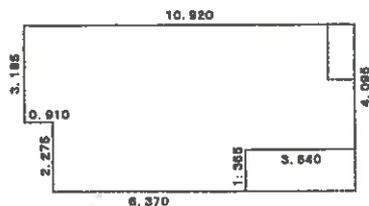
求積表

0.910	X	3.185	=	2.898350
9.100	X	5.460	=	49.686000
0.910	X	3.640	=	3.312400

計 55.896750

床面積 55.89㎡

2階



求積表

0.910	X	3.185	=	2.898350
6.370	X	5.460	=	34.780200
3.640	X	4.095	=	14.905800

計 52.584350

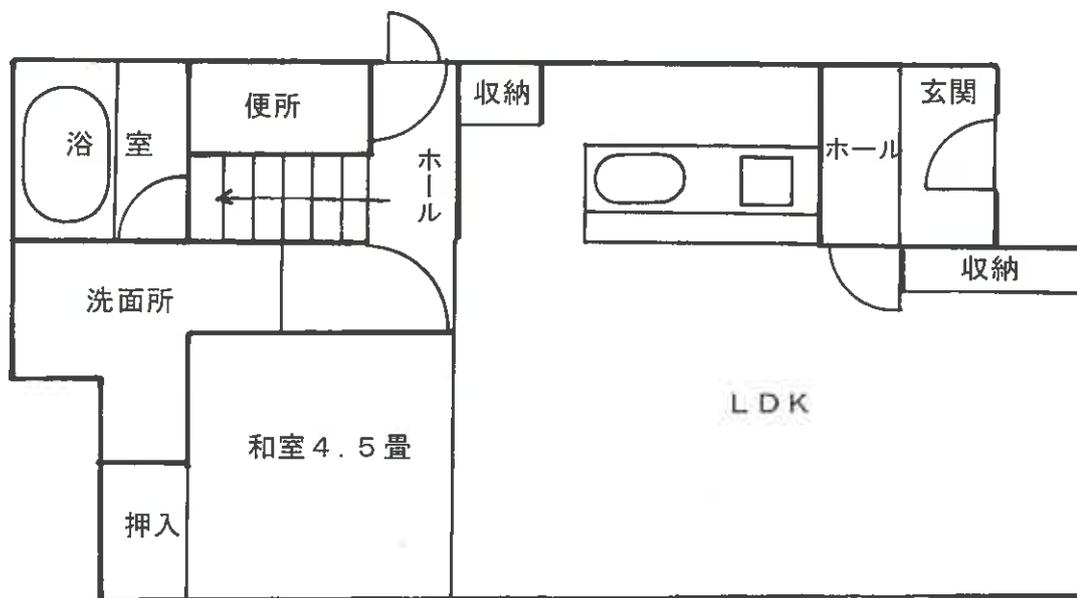
床面積 52.58㎡

作成者

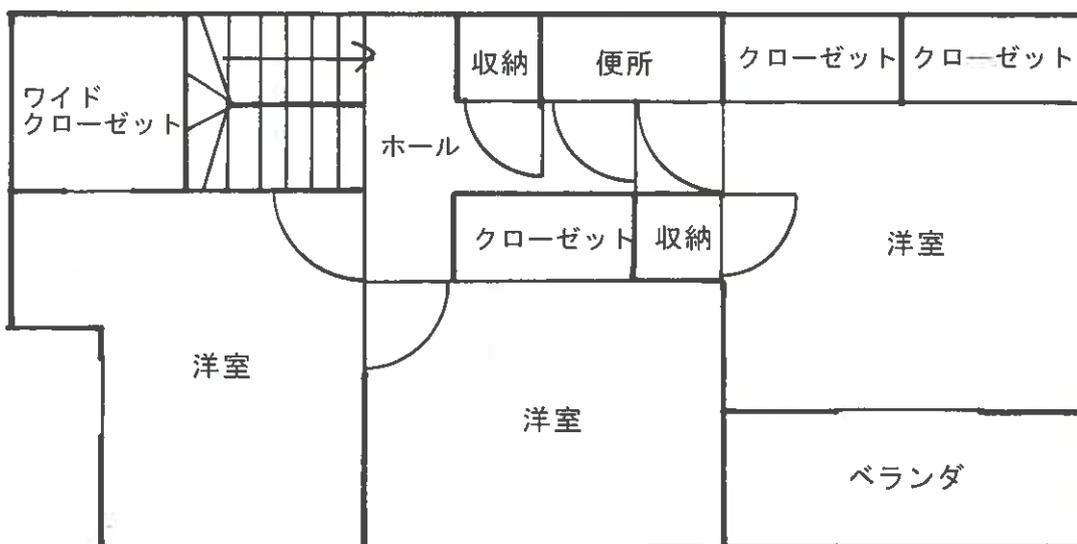
27日作成)

縮尺

1/250



1階



2階

物件2

