

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 大分市大字小池原字松原

地 番 727番

地 目 原野

地 積 9.91平方メートル

(現況)

地 目 竹林

所有者 A

2 所 在 大分市大字小池原字松原

地 番 728番1

地 目 宅地

地 積 770.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地・竹林

所有者 A

3 所 在 大分市大字小池原字松原

地 番 728番3

地 目 宅地

地 積 306.73平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字小池原字松原 728番地1



物 件 目 録

家屋 番号 728番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.60平方メートル
2階 58.89平方メートル

所有者 B

5 所 在 大分市大字小池原字松原 728番地3

家屋 番号 728番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 54.91平方メートル

(現況)

床 面 積 約86.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 7.77平方メートル
2階 7.77平方メートル

(現況)

現存しない

所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月27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1～5】

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1～5】

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Aが占有している。

【物件番号2】

本件土地の一部(約10平方メートル)をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者B及び本件債務者が共同で占有している。

【物件番号5】

本件所有者A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1～3】

隣地(730番1, 730番2, 730番10, 730番11)との境界には問題は見られないが, その他隣地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。



11

物 件 目 録

1 所 在 大分市大字小池原字松原

地 番 727番

地 目 原野

地 積 9.91平方メートル

(現況)

地 目 竹林

所有者 A

2 所 在 大分市大字小池原字松原

地 番 728番1

地 目 宅地

地 積 770.00平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地・竹林

所有者 A

3 所 在 大分市大字小池原字松原

地 番 728番3

地 目 宅地

地 積 306.73平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字小池原字松原 728番地1



物 件 目 録

家屋 番号 728番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.60平方メートル
2階 58.89平方メートル

所有者 B

5 所 在 大分市大字小池原字松原 728番地3

家屋 番号 728番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 54.91平方メートル

(現況)

床 面 積 約86.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 7.77平方メートル
2階 7.77平方メートル

(現況)

現存しない

所有者 A



令和7年(ケ)第 29 号
令和7年11月 7日受理
令和7年12月15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 大分市大字小池原字松原
地 番 727番
地 目 原野
地 積 9.91平方メートル

所有者 A

2 所 在 大分市大字小池原字松原
地 番 728番1
地 目 宅地
地 積 770.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 大分市大字小池原字松原
地 番 728番3
地 目 宅地
地 積 306.73平方メートル

所有者 A

4 所 在 大分市大字小池原字松原 728番地1
家屋 番号 728番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 83.60平方メートル
2階 58.89平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 大分市大字小池原字松原 728番地3

家屋 番号 728番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 54.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 7.77平方メートル
2階 7.77平方メートル

所有者 A



不動産の表示	『物件目録』のとおり													
住居表示	大分市大字小池原728番地1													
土地	物件2													
現況地目	■宅地一部雑種地、竹林（物件2）													
形状	□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	■建物所有者B 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 ■C 上記の者が本土地の一部約10㎡を菜園として、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	売却対象工作物 スチール製物置（約5㎡） 売却対象外工作物 祠1基、ポール1本													
建物	物件4													
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が異なる（□主たる建物 □附属建物）													
物件目録にない附属建物	■ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積：</td> </tr> </table>		{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	種類：													
{	構造：													
{	床面積：													
占有者及び占有状況	■建物所有者B 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ■（有）とり善フードシステム 上記の者が本建物を事務所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 ヒートポンプ式給湯器、スチール製物置（約1㎡） 売却対象外工作物 太陽光パネル													
執行官保管の仮処分	■ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年（ ）第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市大字小池原728番地1付近
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <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 checked="" type="checkbox"/> 竹林（物件1） <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が竹林の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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
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）
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 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	■約10㎡												
占有者	■C												
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 菜園 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>												
■関係人(■C(占有者))の陳述の要旨													
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>												
占有開始時期	令和6年												
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>令和6年</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>令和6年から期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	令和6年	期間	令和6年から期間の定めなし								
契約日	令和6年												
期間	令和6年から期間の定めなし												
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新												
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間		<input type="checkbox"/> 期間の定めなし								
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間												
	<input type="checkbox"/> 期間の定めなし												
契約等	貸主 ■所有者A												
当事者	借主 ■占有者C												
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎金</td> <td>円(毎</td> <td>限り</td> <td>分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>前払(</td> <td></td> <td>分</td> <td>円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>相殺(</td> <td></td> <td>分</td> <td>円)</td> </tr> </table>	毎金	円(毎	限り	分支払)	<input type="checkbox"/> 前払(分	円)	<input type="checkbox"/> 相殺(分	円)
毎金	円(毎	限り	分支払)										
<input type="checkbox"/> 前払(分	円)										
<input type="checkbox"/> 相殺(分	円)										
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)												
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>												
その他													
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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"/> 本件建物(物件4)敷地
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B
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"/>
■関係人(■B(占有者))の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成6年6月23日(本件建物(物件4)新築時)
最初の契約日	平成6年6月23日
契約等期間	平成6年6月23日から期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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4関係)			
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	■債務者(有)とり善フードシステム		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
■関係人(■(有)とり善フードシステム代表者B (占有者代表者))の陳述の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成12年10月6日		
最初の契約日	平成12年10月6日		
契約等	期間	平成12年10月6日から期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他	(有)とり善フードシステム代表者Bは本件建物(物件4)の所有者である。		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■本件物件4所有者B</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物（物件4）には私とA外の家族が居住しています。調査に際し、本件建物（物件4）の斜線部分は、私の娘とAが寝ていますので立入調査には応じられません。 2 スチール製物置（約5㎡）は本件土地（物件2）の所有者Aの、スチール製物置（約1㎡）、ヒートポンプ式給湯器は私の物です。太陽光パネルのローン払いは完了しているのかどうか分かりません。ポールは誰が建てたのか分かりませんが、Aの物でも私の物ではありません。 3 本件建物（物件5）は湿気が多く、建物の一部は天井が抜け落ち、床敷力所にたわみがあり、人が居住できる状態ではありません。なお本件建物（物件5）には雑多な動産類があるため一部中に入ることとはできません。また本件建物（物件5）は増築されていますが、増築時期は分かりません。 4 本件建物（物件5）に設置されているボイラーは所有者Aの物ですが、全く使用していませんので使用できないと思います。 5 本件土地（物件2）にある祠一基は所有者Aの先祖の祠です。 6 本件建物（物件5）の附属建物符号1は滅失してありません。 7 本件土地（物件2、3）には、Aの祖父が設置した木製の倉庫があります。但し木製の倉庫付近は竹林が繁茂し、正確な位置、大きさ等は分かりません。 8 本件土地（1～3）の土地の範囲は不明確ですが、境界争い等はありません。 9 公図上、本件土地（物件1、3）の西側には里道が走っていますが、現状里道らしきものはありません。
<p>■本件土地（物件2）一部占有者C</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地（物件2）の一部（約10㎡）は私が令和6年から菜園として使用借しています。 2 本件土地（物件2）の一部には以前、竹林が繁茂し、風が強い時には竹林が私の住宅に倒れ掛かりそうになっていましたので、本件土地（物件2）所有者Aの承諾を得て、私が本件土地（物件2）にあった竹林を伐採しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は物件1～3, 5の所有者の陳述は得られなかったものの物件4所有者Bらの陳述及び現況から3～8枚目のとおり認めた。
- 2 ボイラー, ヒートポンプ式給湯器, スチール製物置2個, 木製倉庫は売却対象工作物であると認めた。
なおボイラーは長年使用していないため使用できないと思われる。
また木製倉庫付近は竹林が繁茂し, 近づけなかったため正確な位置関係は不明であり, 測定は不能であった。
- 3 本件建物(物件4)所有者Bの陳述では, 太陽光パネルは支払いが完了しているのか不明, ポールは誰が設置したのか分からないため, いずれも売却対象外工作物であると認めた。
- 4 祠1基は売却対象外工作物であると認めた。
- 5 本件土地と隣接地との境界については隣接地(730番1, 730番2, 730番10, 730番11)との付近にはブロック塀があり問題は見られないが, その他隣接地との境界は不明確である。
- 6 本件土地(物件3)接面道路の一部(730番3)の所有者は三越商事大分(株)で, 地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
- 7 本件建物(物件4)から公衆用道路に至るには本件土地(物件3)を通らざるを得ない。

(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7日(金) 16:00-16:10	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7年11月10日(月) 14:20-14:30	大分市役所	間取図取得
令和7年11月11日(火) 11:15-11:45	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件物件4所有者B聴取
令和7年11月28日(金) 9:40-11:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 本件物件4所有者B聴取
令和7年12月3日(水) 10:00-10:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 占有者C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

732-5 732-4 * 709-4
730-7 732-1



公 図 写

地番区域見出
大字小池原

請 求 分	所 在	大分市大字小池原字松原			地 番	727番		
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 是 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 項 事	

登記年月日：昭和49年4月24日

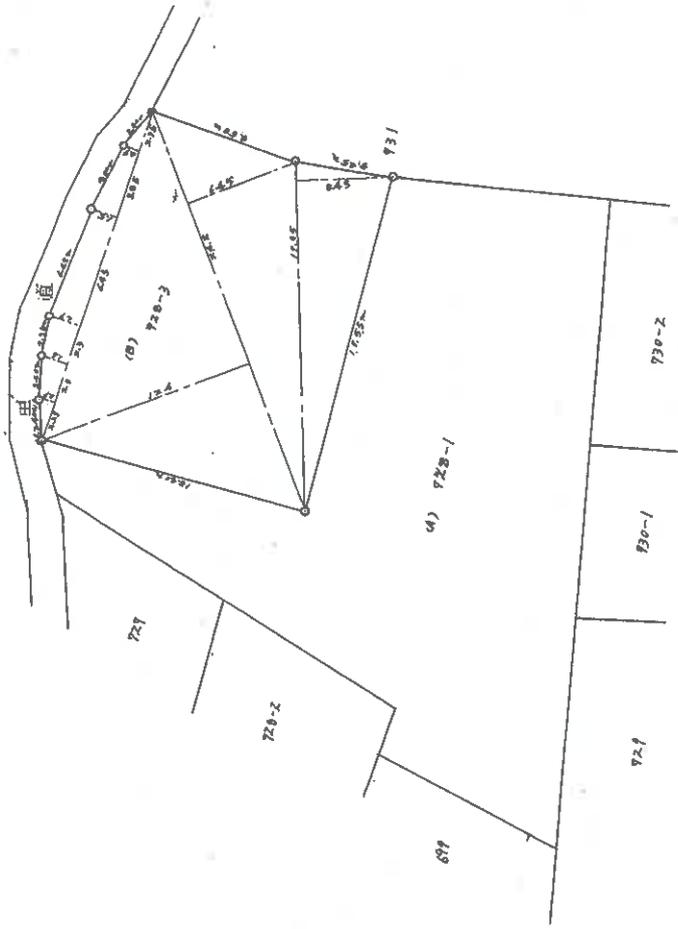
118203

地積測量図

地番	(B) 728-15, -1
土地の所在	大分市大字小字原松原

728-1
 昭和49年4月24日登記 728-3

作製者	日 月 年
日 月 年	昭和四十九年四月



水積	2.25	2.0250
	2.3	5.7500
	2.3	0.0500
	6.45	2.6250
	3.025	2.2400
	2.25	2.1150
	1.724	300.0000
	4.45	156.0000
	5.45	100.1825
合計		612.4625
正積		306.73125
水積		306.73125

縮尺	1/300
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和49年5月13日

512391

495.13

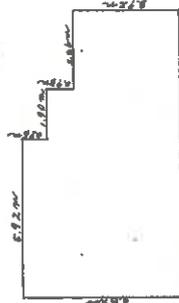
建築物平面図

家屋番号	728番3
建物の所在	大分市大字小池原字松原728番地3

主たる建物

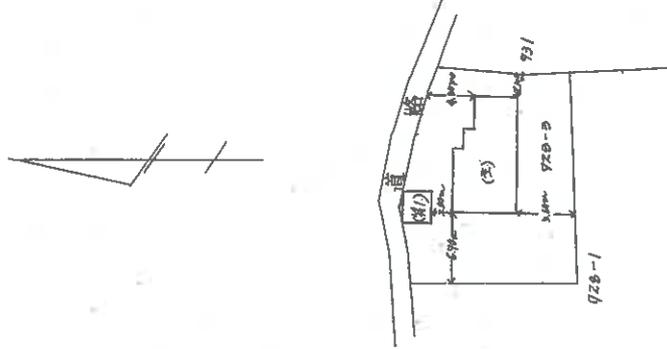
附属建築物1

1階・2階同型



3.05 × 2.55	=	7.7775
7.02 × 2.55	=	17.7010
10.68 × 2.52	=	26.9136
合計		54.3921
床面積		54.3911 ^{1/2}

3.05 × 2.55	=	7.7775
床面積		7.7775



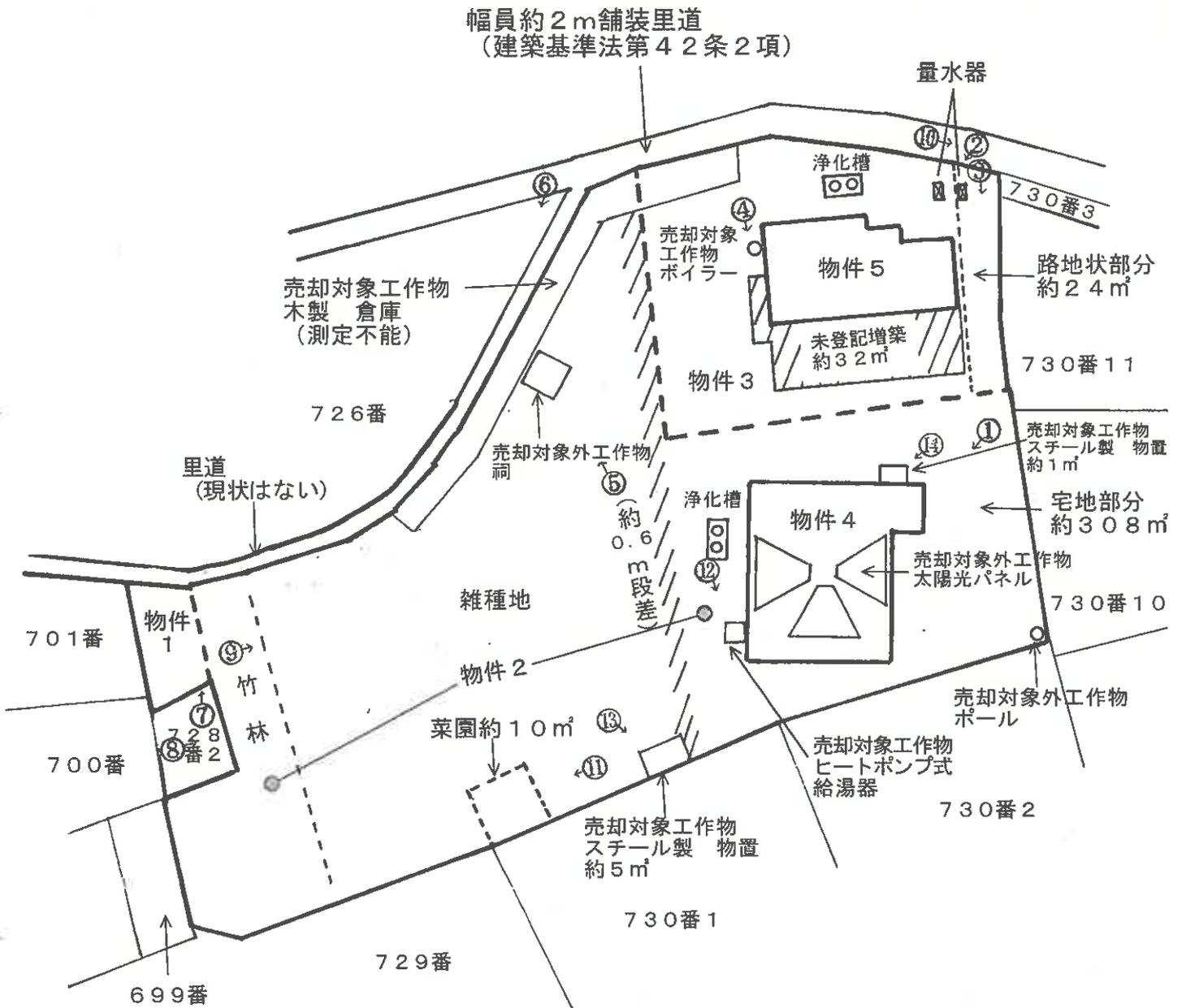
作製年	月	日	作製者
昭和四十九年	五月	〇日	作製者

縮尺 1/500

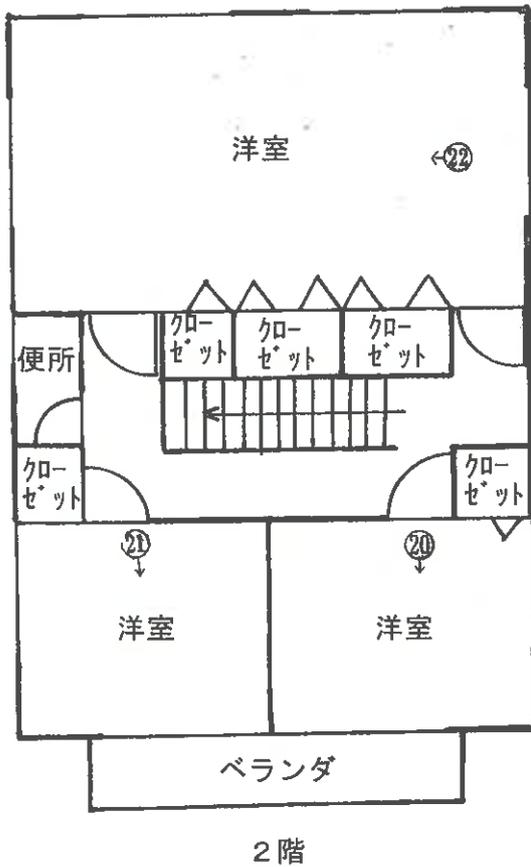
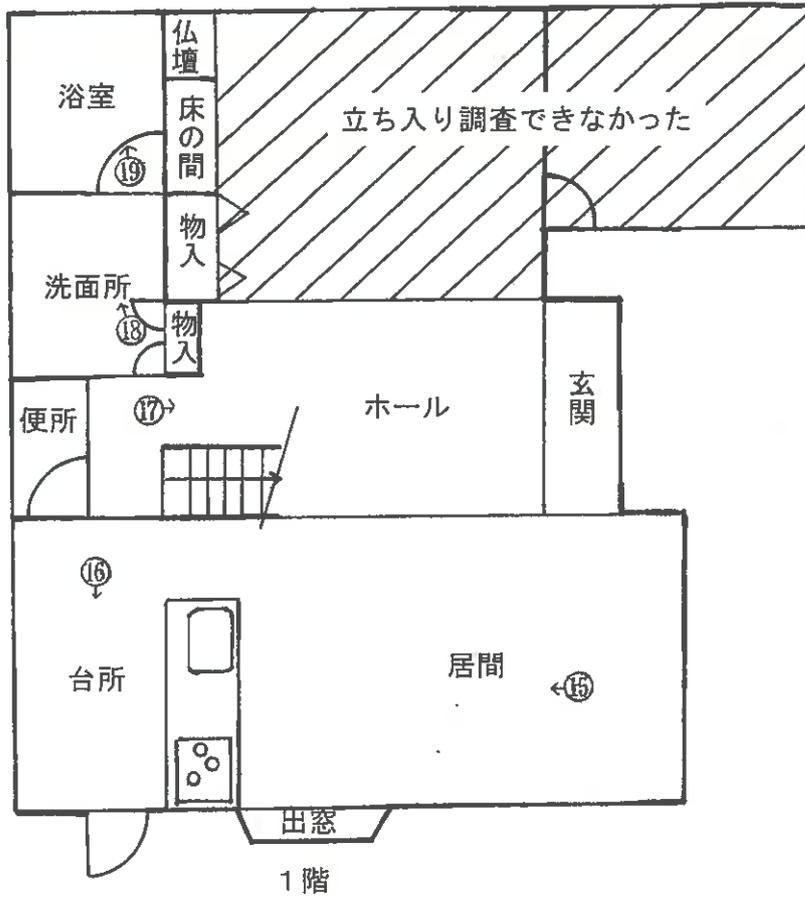
(大分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



凡例 (写真撮影位置方向:○→)

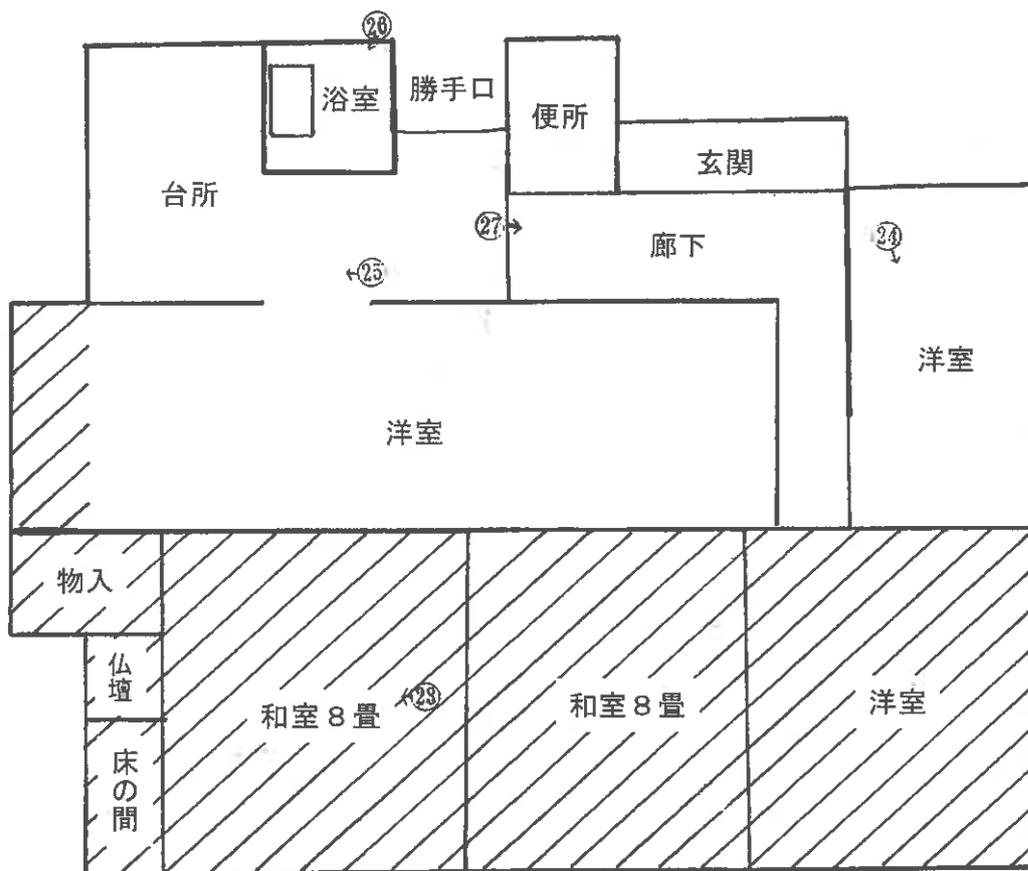


物件4

(17枚目)

建物間取図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



物件5

写真①本件建物(物件 4)



写真②本件建物(物件 5)



写真③路地状部分

本件建物 (物件 5)



写真④ボイラー



写真⑤木製倉庫 祠



写真⑥ 木製倉庫付近



写真⑦ 本件土地(物件1, 2)周辺



写真⑧ 本件土地 (物件2)



写真⑨ 本件土地 (物件2)



写真⑩ 里道 730番3



写真⑪ 菜園



写真⑫ ヒートポンプ式給湯器



写真⑬スチール製物置（約5㎡）



写真⑭スチール製物置（約1㎡）



写真⑮建物内部（物件4）



写真⑯建物内部（物件4）



写真⑰建物内部（物件4）



写真⑱建物内部（物件4）



写真⑱建物内部（物件4）



写真⑳建物内部（物件4）



写真㉑建物内部（物件4）



写真②②建物内部（物件4）



写真②③



写真②④建物内部（物件5）



写真②⑤建物内部（物件5）



写真②⑥建物内部（物件5）



写真②⑦建物内部（物件5）



令和7年(ケ)第29号
令和7年11月28日 現地調査
令和8年1月22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 8,910,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 10,000円
物件 2	金 4,040,000円
物件 3	金 2,090,000円
物件 4	金 1,720,000円
物件 5	金 1,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・3の土地の内訳価格は物件4・5の土地利用権価格を控除した価格であり、物件4・5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	所在地番目積地所有者	大分市大字小池原字松原 727番 原野 9.91㎡ A	現況：竹林
2	所在地番目積地所有者	大分市大字小池原字松原 728番1 宅地 770.00㎡ A	現況：宅地・雑種地・竹林
3	所在地番目積地所有者	大分市大字小池原字松原 728番3 宅地 306.73㎡ A	
4	所家屋番号種類構造床面積所有者	大分市大字小池原字松原728番地1 728番1 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 83.60㎡ 2階 58.89㎡ B	
5	所家屋番号種類構造床面積符号種類構造床面積所有者	大分市大字小池原字松原728番地3 728番3 居宅 木造瓦葺平家建 54.91㎡ (附属建物) 1 物置 木造スレート葺2階建 1階 7.77㎡ 2階 7.77㎡ A	約86.91㎡ 滅失
番号	特記事項		
5	未登記の増築（約32㎡）がある。		

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「高城」駅から南東方へ道路距離約1.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市市街地の東方近郊で戸建住宅が建ち並ぶほかアパートも見られ、西方に竹林が迫る住宅地域。	
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1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
画地条件(規模、形状等)	規模9.91㎡ 周囲の境界が不明確であるため現況地積は不明。	
接面道路の状況	公図上、北側に里道があるが、現状はない。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が竹林の状態を占有している。 ・詳細は現況調査報告書参照 	
供給処理施設	上水道：引込可 ガス配管：なし 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	法務局備付の公図に記載されている方位記号が、実際の方位とは異なる。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R日豊本線「高城」駅から南東方へ道路距離約1.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市市街地の東方近郊で戸建住宅が建ち並ぶほかアパートも見られ、西方に竹林が迫る住宅地域。	
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1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
画地条件(規模、形状等)	間口約3 m・奥行約33 m・規模770.00 m ² で、不整形の中間画地である。 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	北側が幅員約2 m舗装里道(建築基準法第42条2項に該当)に約1.6 m高く接面する。なお、公図上、北西側に里道があるが、現状はない。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・Cが本件土地の一部(約10 m²)を菜園として使用借権に基づき占有している。 ・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。	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 〈物件4の敷地の使用借権の状況〉 占有開始時期：平成6年6月23日（物件4新築時） 契約日：平成6年6月23日 期 間：平成6年6月23日から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者B 敷金・保証金：ない ・ 〈菜園の使用借権の状況〉 占有開始時期：令和6年 契約日：令和6年 期 間：令和6年から期間の定めなし 貸主：所有者A 借主：占有者C 敷金・保証金：ない ・ 境界については、前面道路、東側及び南側の一部ではブロック塀により明確であるが、その他隣接地とは不明確である。 ・ 南側に売却対象工作物 スチール製物置（約5㎡）、南東方に売却対象外工作物 ポールがある。 ・ 北西側に売却対象外工作物 祠がある。 ・ 詳細は現況調査報告書参照
-------------	---

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位置・交通	J R 日豊本線「高城」駅から南東方へ道路距離約 1.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分市市街地の東方近郊で戸建住宅が建ち並ぶほかアパートも見られ、西方に竹林が迫る住宅地域。	
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1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
画地条件(規模、形状等)	間口約 20 m・奥行約 16 m・規模 306.73 m ² で、ほぼ長方形の中間画地である。 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	北側の幅員約 2 m舗装里道(建築基準法第 42 条 2 項に該当)に等高～約 1.6 m 高く接面する。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が物件 5 を所有し、占有している。 ・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(個別プロパン) 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">・ 〈法定地上権成否の判断〉 先順位抵当権設定時に、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。・ 境界については、前面道路、東側ではブロック塀により明確であるが、その他隣接地とは不明確である。・ 北東側の接面道路の一部（730番3）の所有者は三越商事大分株式会社で、地目は公衆用道路である。・ 詳細は現況調査報告書参照
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日：平成6年6月23日 増築年月日：平成28年8月31日 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：10年
仕 様	構造：軽量鉄骨 屋根：スレート 外壁：リシン 内壁：クロス 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 83.60㎡ 2階 58.89㎡ 延142.49㎡ 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	普通
保守管理の 状態	築後32年、増築後約10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ほか、内壁の一部にクロスの剥がれが見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者Bが本建物を居宅として使用している。 ・有限会社とり善フードシステムが使用借権に基づき本件建物を事務所として占有している。 なお、有限会社とり善フードシステムの代表者Bは、物件4の所有者である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側に売却対象工作物 スチール製物置約1㎡、南西側に売却対象工作物 ヒートポンプ式給湯器のほか、屋根に売却対象外工作物 太陽光パネルがある。 ・詳細は現況調査報告書参照

建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日：昭和41年5月10日 増築年月日：不明 経過年数：60年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：亜鉛鉄板 内壁：合板 天井：石膏ボード 床：畳 設備：給排水設備
床面積（現況）	約86.91㎡（増築約32㎡含む） メジャーによる概測の結果による。
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	劣る
保守管理の 状態	築後60年経過しており、年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるほか、天井の一部が抜け落ち、床が数カ所撓み、設備の旧式化が見られる等、保守管理の状態は著しく劣る。
建物の利用 状況	建物所有者Aが本建物を動産類が残置された住居（空き家）として使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件5附属建物符号1は滅失している。 ・西側に売却対象工作物 ボイラー、北西方から南西方に売却対象工作物 木製倉庫（測定不能）がある。 ・詳細は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1～3（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	26,000	0.07	9.91		1.00	18,000
2	26,000	0.50	770.00	1.00	1.00	10,010,000
3	26,000	0.93	306.73	1.00	1.00	7,417,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大分（県）-35

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$37,500 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/147 = 26,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：1.47

街路条件 +13%、環境条件 +30%

街路条件 環境条件

$1.13 \times 1.30 = 1.47$

イ 個別格差

物件1：0.07

画地条件 現況竹林 -90%、現況無道路地-30%

$0.10 \times 0.70 = 0.07$

物件2：0.50

画地条件 規模 -10%、不整形地 -8%、道路との高低差 -5%、間口狭小 -5%、
セットバックを要する-1%、雑種地を含む -23%、竹林を含む-13%

$0.90 \times 0.92 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.99 \times 0.77 \times 0.87 = 0.50$

物件3：0.93

画地条件 セットバックを要する-7%

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

② 物件4・5（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)
4	160,000	142.49	0.16	1.00	3,648,000
5	120,000	86.91	0.01	1.00	104,000
合 計					3,752,000

物件4

ウ 現価率：0.16

経過年数32年、経済的残存耐用年数10年、残価率10%とした定率法（現価率0.17）と観察減価法（内壁の一部にクロスの剥がれが見られる等、保守管理の状態がやや劣る程度を-5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.17 \times (1-0.05) = 0.16$$

エ 市場性修正：ない

物件5

ウ 現価率：0.01

経済的残存耐用年数を経過しているため、残価率10%とした定率法（現価率0.10）と観察減価法（天井の一部が抜け落ち、床は数カ所撓み、設備が旧式化している等、保守管理の状態が著しく劣る程度を-90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1-0.90) = 0.01$$

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、市場価値はないものと判断し、0円と査定した。

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2)

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権 等の及ぶ範 囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
			ウ		
2	10,010,000	0.40	0.10	使用借権	400,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

物件2における物件4の敷地部分に占める割合を地積比で算出した。

$$\frac{\text{物件4敷地地積}}{\text{物件2地積}} = \frac{\text{約 } 308 \text{ m}^2}{770.00 \text{ m}^2} = 0.40$$

ウ 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使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 土地利用権価格(物件3)

物件 番号	土地利用 権等の及 ぶ物件	建付地価格 (円) ア	土地利用権 等の及ぶ範 囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ (千円未満四捨五入)
				ウ		
3	物件4	7,417,000	0.08	0.10	使用借権	59,000
	物件5		0.92	0.35	法定地上権	2,388,000
合 計						2,447,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲

物件3における物件4の路地状部分に占める割合を地積比で算出した。

$$\frac{\text{物件4路地状部分地積}}{\text{物件3地積}} = \frac{\text{約 } 24 \text{ m}^2}{306.73 \text{ m}^2} = 0.08$$

物件3における物件5の敷地部分に占める割合を地積比で算出した。

$$\frac{\text{物件5敷地地積}}{\text{物件3地積}} = \frac{\text{約 } 282.73 \text{ m}^2}{306.73 \text{ m}^2} = 0.92$$

ウ 土地利用権等割合

物件4路地状部分

土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件5部分

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。

③ 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	18,000	—		0.70	0.60	10,000
2	10,010,000	-400,000		0.70	0.60	4,040,000
3	7,417,000	-2,447,000		0.70	0.60	2,090,000
4	3,648,000	+459,000	1.00	0.70	0.60	1,720,000
5	104,000	+2,388,000	1.00	0.70	0.60	1,050,000
一括価格(合計)						8,910,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算

物件2：菜園の使用借権については、収去費用の安価等から減価しない。

物件4：物件2土地利用権等価格 物件3土地利用権等価格

400,000円 + 59,000円 = 459,000円

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：0.70

各物件間のほか境界が不明確なこと、維持管理の著しく劣る建物が所在していること、売却対象外の工作物である祠等があることにより、売買市場への影響の程度を考量のうえ市場性修正として0.70を乗じた。

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

地価調査価格 (大分(県) - 35)

所 在：大分市大字小池原字仲門85番外

価 格：37,500円/m²

位 置：JR日豊本線「高城」駅の約1.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：422m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員5m市道、背面道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域

建蔽率60%、容積率200%

地域の概要：一般住宅の中にアパートがみられる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 2 地積測量図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 国土地理院標準地図

以上

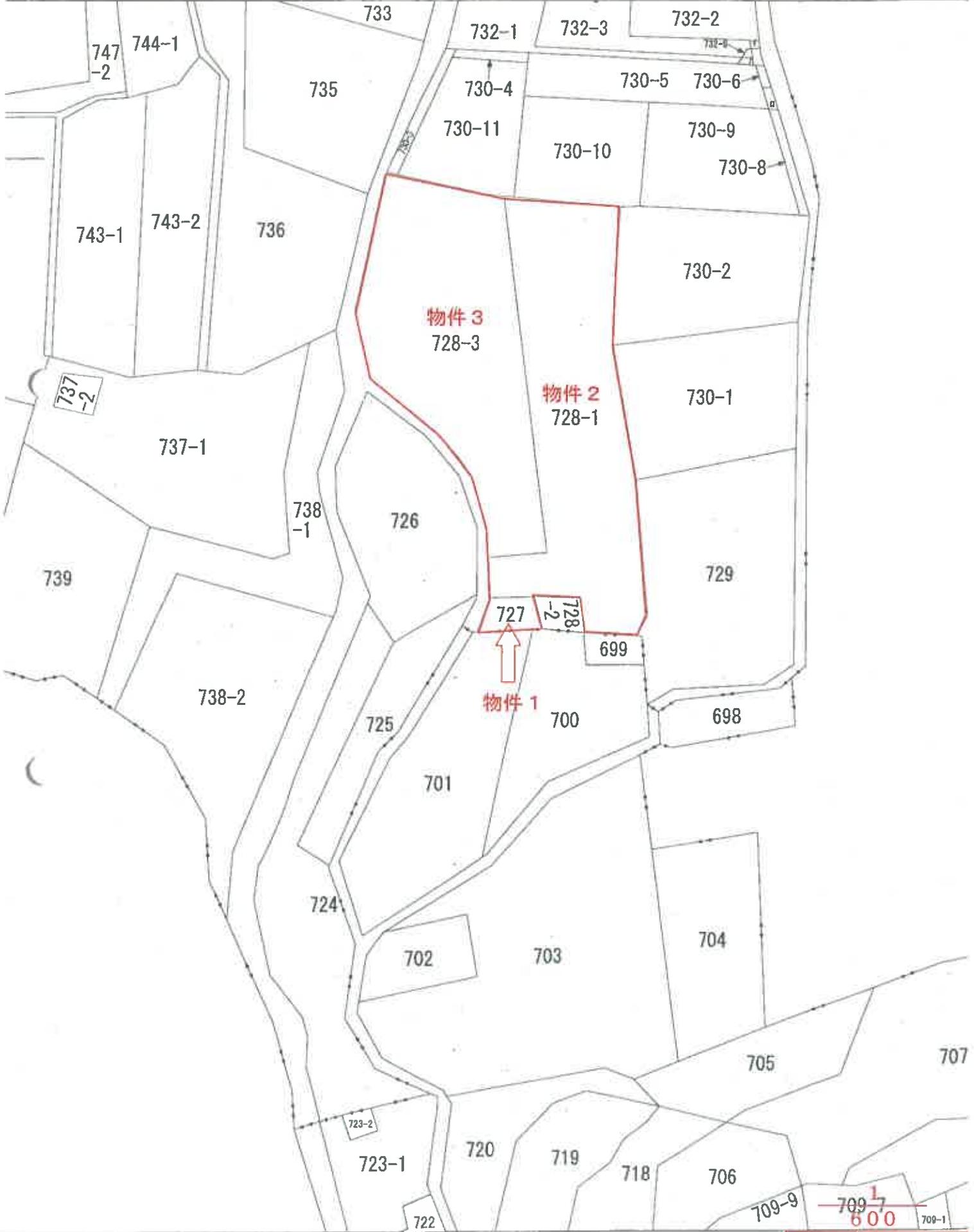


所在位置略図

732-5
730-7

ハ 732-4
ニ 732-1

ホ 709-4



写 図 公
709-7
600
700-1

登記年月日：昭和49年4月24日

118-03

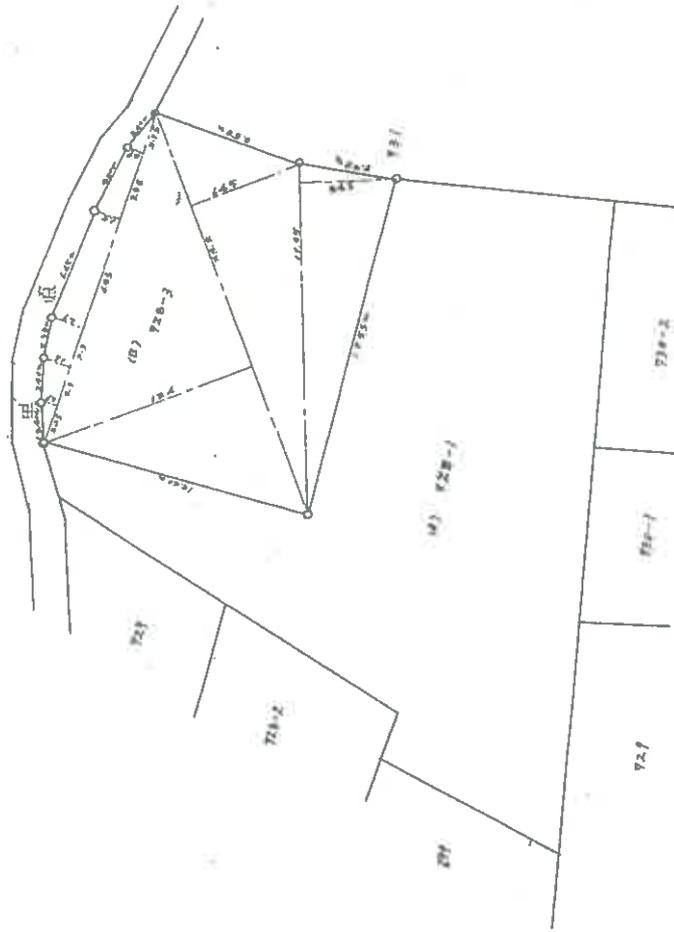
地積測量図

地番 (B) 728-13, -1

土地の所在 大分市大字小ノ原字松原

728-1
昭和49年4月24日 728-3

製作年月日
昭和四十九年四月廿四日
製作者



水噴衣		
2.25	4.9	2.0250
(0.2+1.6)	2.3	5.7000
(1.1+1.9)	2.2	0.0000
(1.1+1.5)	6.45	2.12500
(0.5+0.9)	3.05	2.2400
0.9	2.35	2.1150
2.2	1.24	2.000000
2.2	6.45	1.550000
1.95	2.45	1.001025
合計		612.4625
不除		306.73125
面積		306.73125

縮尺 1/300

(大分県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

原番号：55-3

幅員約2m舗装里道
(建築基準法第42条2項)

量水器

浄化槽

730番3

売却対象工作物
木製倉庫
(測定不能)

売却対象工作物
ポイラー

物件5

路地状部分
約24m²

未登記増築
約32m²

730番11

726番

里道
(現状はない)

売却対象外工作物
竈

浄化槽

物件4

売却対象工作物
スチール製物置
約1m²

宅地部分
約308m²

730番10

雑種地

(約0.6m段差)

売却対象外工作物
太陽光パネル

701番

物件1

物件2

売却対象外工作物
ポール

竹林

菜園約10m²

売却対象工作物
ヒートポンプ式
給湯器

730番2

700番

728番2

売却対象工作物
スチール製物置
約5m²

730番1

699番

729番



土地建物位置関係図

家屋番号	728-1
------	-------

建物図面

建物の所在	大分市大字小池原字松原728番地1
-------	-------------------

9.636900
 3.000000
 5.807300
 64.750100
 83.605300
 83.60 m²



58.898800
 58.898800
 58.89 m²

作成)	縮尺	1 / 250	申請人

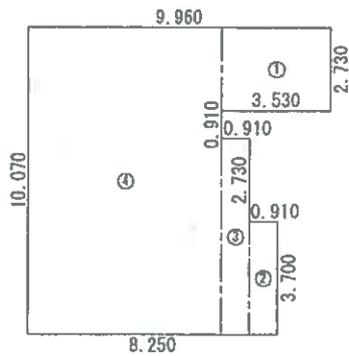
縮尺	1 / 500
----	---------

建物図面写

各階平面図

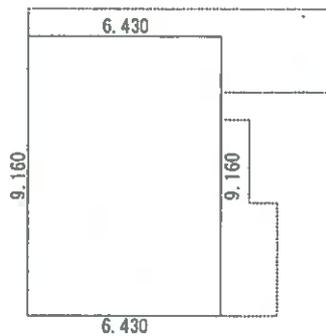
物件 4

1階



求 積 表			
①	3.530×2.730	=	9.636900
②	0.910×3.700	=	3.367000
③	0.910×6.430	=	5.851300
④	6.430×10.070	=	64.750100
合 計			83.605300
床面積			83.60 m ²

2階



求 積 表			
①	6.430×9.160	=	58.898800
合 計			58.898800
床面積			58.89 m ²

作成者

平成 28年 9月 5日作成)

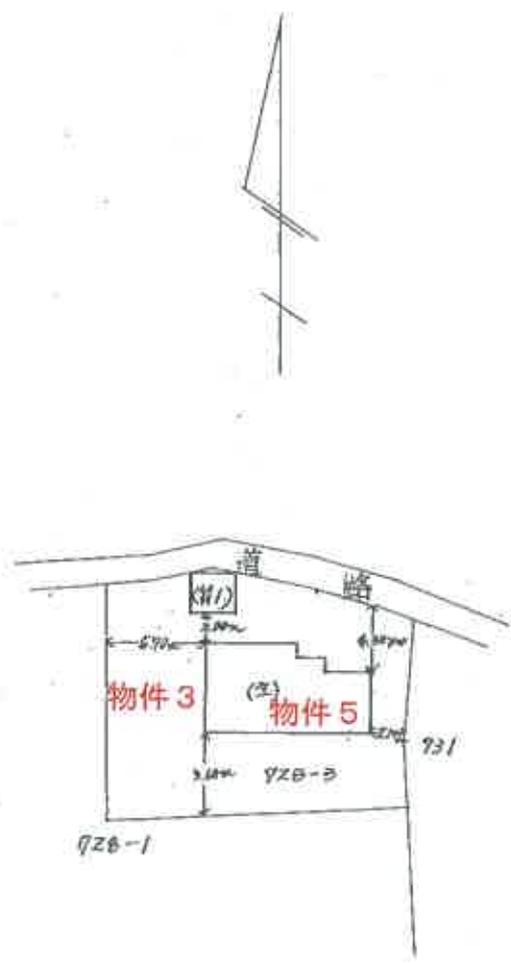
縮尺

1
/ 250

建物平面図

型

昭和四十九年五月〇日	作製年 月 日
作製者	



7.7775
7.77M ²

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

建物図面写

512391

49.5.13

家屋番号	728番3
------	-------

各階建物平面

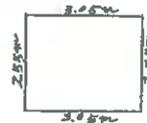
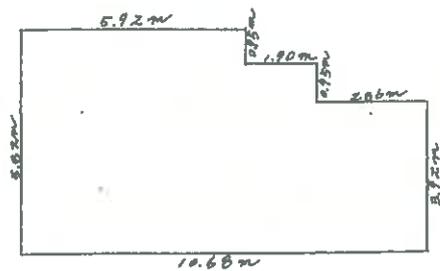
建物の所在	大分市大字小池原字松原 728番地 3
-------	---------------------

主たる建物

附属建物符 1

1階・2階同型

物件 5



5.92 × 0.95	＝	5.6240
7.82 × 0.95	＝	7.4290
10.68 × 3.92	＝	41.8656
合計		54.9186
床面積		54.91 M ²

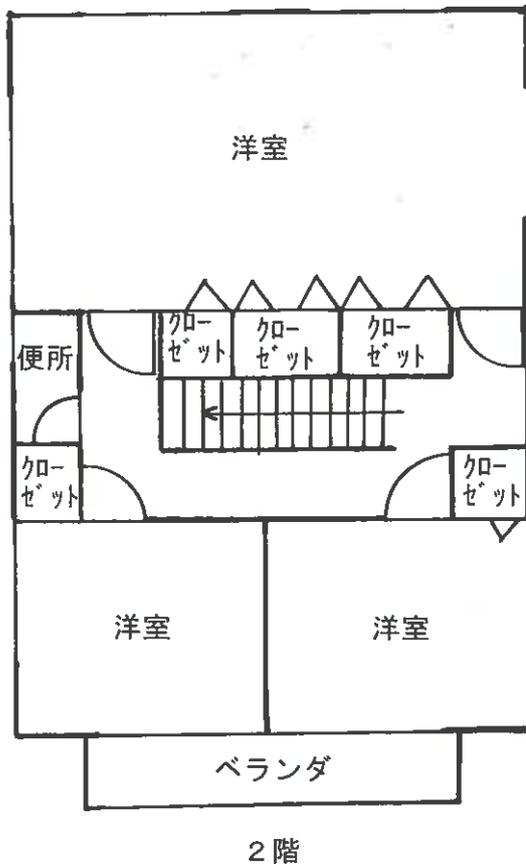
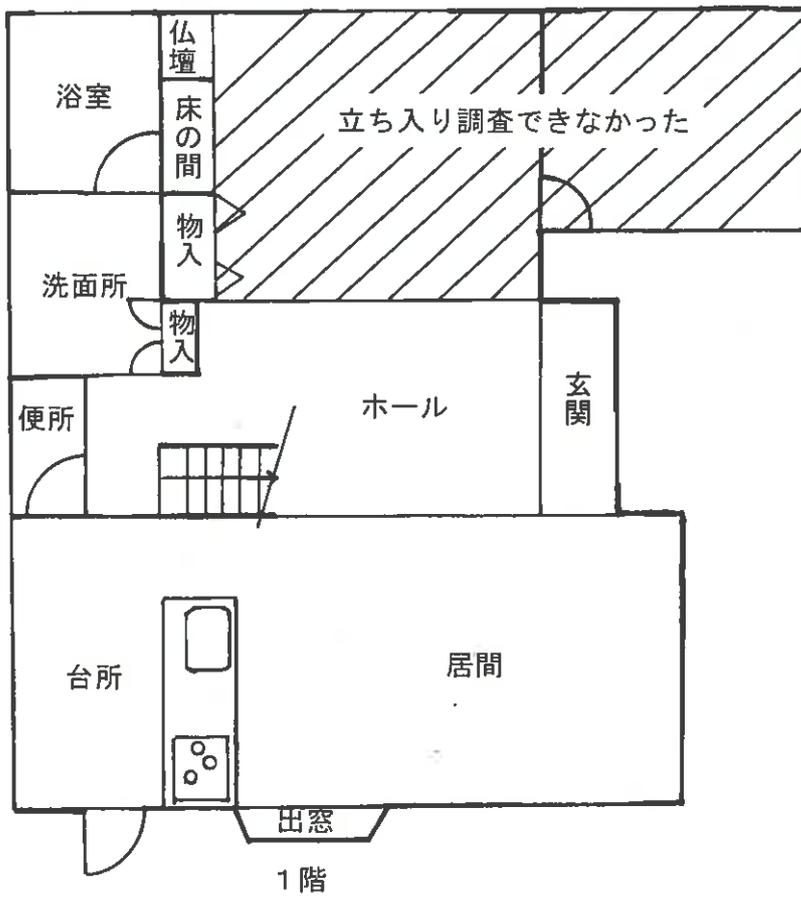
3.05 × 2.55	＝	7.7775
床面積		7.77 M ²

縮

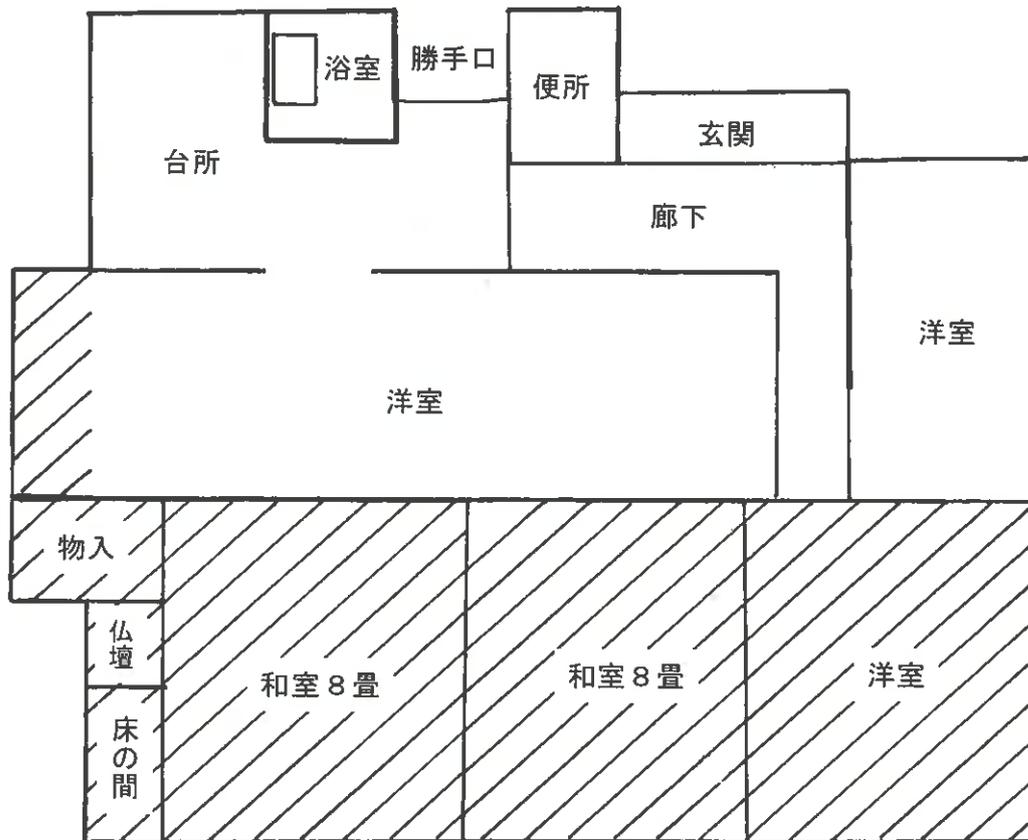
縮尺	1/200
----	-------

(大分県土地家屋)

各階平面図写



物件 4



物件 5

