

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 5月12日から 令和 8年 5月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月26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 6月15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 4月23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

3 所 在 大分市畑中一丁目
地 番 918番3
地 目 宅地
地 積 348.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 11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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



IT

物 件 目 録

3 所 在 大分市畑中一丁目
地 番 918番3
地 目 宅地
地 積 348.27平方メートル



令和7年(ケ)第 37 号
令和8年 1月26日受理
令和8年 2月18日提出

現況調査報告書2

(物件3)

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

3 所 在 大分市畑中一丁目
地 番 918番3
地 目 宅地
地 積 348.27平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市畑中1丁目11-7付近
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <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 type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑草が繁茂した状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> [<div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> </div>
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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本件物件所有会社代表者A</p>	<p>1 本件土地は弊社が占有し管理しています。 2 本件土地に境界争い等はありません。 3 本件土地は令和6年まで目的外建物が建っていましたが、現在は更地になっています。</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

(4 枚目)

3枚目は欠番

執行官の意見

- - 1 本件物件の占有関係は所有会社代表者Aの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 本件物件と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
 - 3 本件土地には以前、目的外建物（家屋番号918番3）が存在していたが、同建物は令和6年3月25日取壊され、同日登記簿も閉鎖されている。

(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26日(月) 12:00-12:10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 登記事項要約書取得
令和8年1月28日(水) 8:30-8:40	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便) (代表者宅, 法人所在地)
令和8年1月28日(水) 12:30-12:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和8年1月30日(金) 15:00-15:10	執行官室	所有会社代表者A聴取
令和8年2月2日(月) 10:20-10:35	物件所在地	現地調査
令和8年2月2日(月) 11:40-11:50	大分地方法務局	建物閉鎖登記簿取得

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

339-1 490-2 * 860-9
 339-2 496-1

(座標値種別：測量成果)

+55766.411



+55641.411 (座標値種別：測量成果)

公 図 写

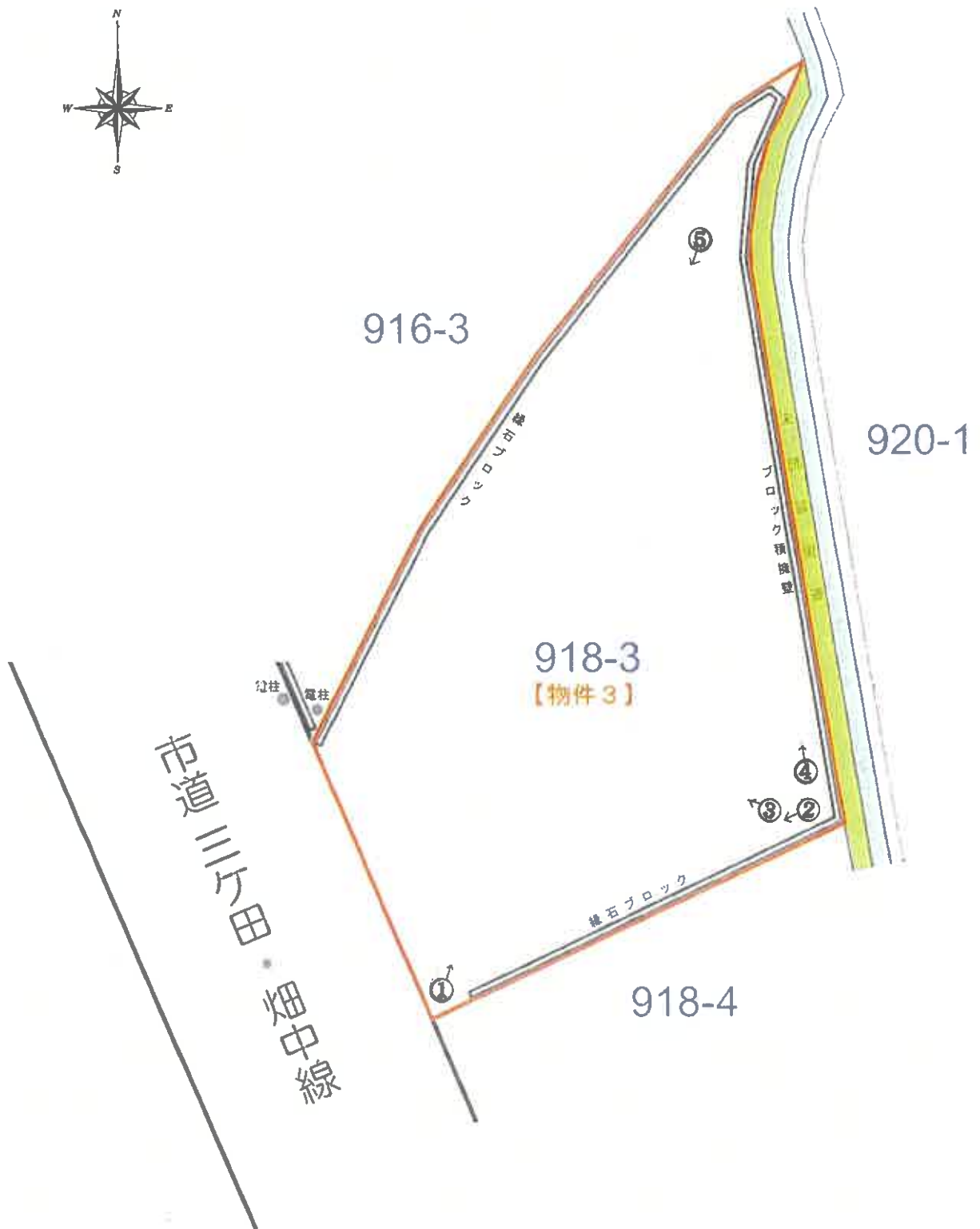
地番区域見出

登録2丁目 A 登録2丁目

畑中1丁目

請求部分	所在	大分市畑中一丁目			地番	918番3				
出力尺	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	令和5年1月26日			備付年月日(原図)	令和5年3月17日			補記事項		

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



写真①本件土地



写真② 本件土地



写真③ 本件土地



写真④ 本件土地



写真⑤ 本件土地



令和7年（ケ）第37号
令和8年2月2日 現地調査
令和8年2月16日 評価

提出日 令和8年2月17日

大分地方裁判所 御中

評価書（2）

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評価額

評 価 額	
物件3 (土地)	金12,880,000円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却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
3	所在地目積	大分市畑中一丁目 918番3 宅地 348.27㎡	
番号	特記事項		
3	特になし。		

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3)

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「南大分」駅の南東1.9km (直線距離1.4km)、大分バス「県立病院西口」停留所の南方110mに所在【物件位置図参照】	
付 近 の 状 況	豊饒～畑中地区を縦断する生活幹線に面して店舗、住宅、アパート等が建ち並ぶ混在区間。近隣周辺は県立病院の西口に近接し、国道210号や国道442号混雑時の抜道として利用する車輛も多く、交通量の比較的多い区間となっている。	
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 ぺ い 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% — 宅地造成等工事規制区域 周知遺跡の指定なし ※1 土砂災害警戒区域の指定なし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	地 積 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	348.27㎡ (地積測量図あり) 不整形(略台形) 10.8m 16.5～26m 平坦地 ※2
接 面 道 路 の 状 況	【南西側】 【東 側】	幅員8.8m舗装市道(三ヶ田・畑中線;建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接道。 幅員0.8m未舗装里道(建築基準法道路外)に0.5m高く接道。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	所有法人が空地の状態です管理(売地看板設置)している。【写真参照】 北側はアパート、南側は店舗付共同住宅の敷地に供されており、縁石ブロック及び擁壁により境界は明瞭である。【土地位置関係図参照】	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス配管 公共下水道	あ り (メーター径20mm) 引 込 可 あ り (汚水樹設置)
特 記 事 項	<p>※1 大分川氾濫時の浸水想定区域(5～10m未満)に指定されている点に留意。</p> <p>※2 従前は木造居宅(昭和43年築)の敷地に供されていた土地で現所有者が取得した際は売主名義の建物が存したが、売買直後に解体(令和6年3月25日取壊し)され登記も抹消されている。現地調査で不審な窪地、土壌の変色等は認められず、土壌汚染の可能性は低いと判定した。</p>	

第5 評価額算出の過程

I. 試算価格の査定

物件3 (土地)

物件3の更地価格を以下の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
3	85,600	0.72	348.27	—	—	21,460,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査【大分(県)5-8】

$$\begin{array}{cccccc} \text{(標準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 112,000\text{円/㎡} & \times 103.2/100 & \times 100/100 & \times 100/135 & = 85,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 +3.2%(月当り+0.45%)

◇ 標準化補正 補正不要 ±0%

◇ 地域格差 [街路条件] 幅員, 系統連続性 +10%

[環境条件] 繁华性(交通量・店舗密度)+20%
下水・ガス未整備△3%

} 1.17

[行政条件] 近商(80%・200%)+5%

【相乗値】 $1.10 \times 1.17 \times 1.05 = 1.35$

イ 個別格差 画地規模(商業用途に過小・住宅用途に過大) △10%

不整形(間口が狭く戸建用地に分割困難) △20%

背面里道(効用増なし) ±0%

【相乗値】 $0.90 \times 0.80 \times 1.00 = 0.72$

ウ 地 積 公簿面積採用

II 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	ア(I-カ)	イ	ウ	エ	オ	ア×ウ×エ×オ
3	21,460,000	—	1.00	1.00	0.60	12,880,000

ウ 占有減価修正 : 減価不要 (所有法人の管理下)

エ 市場性修正 : 修正不要と判定

オ 競売市場修正 : 第2「評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定

第6 参考価格資料

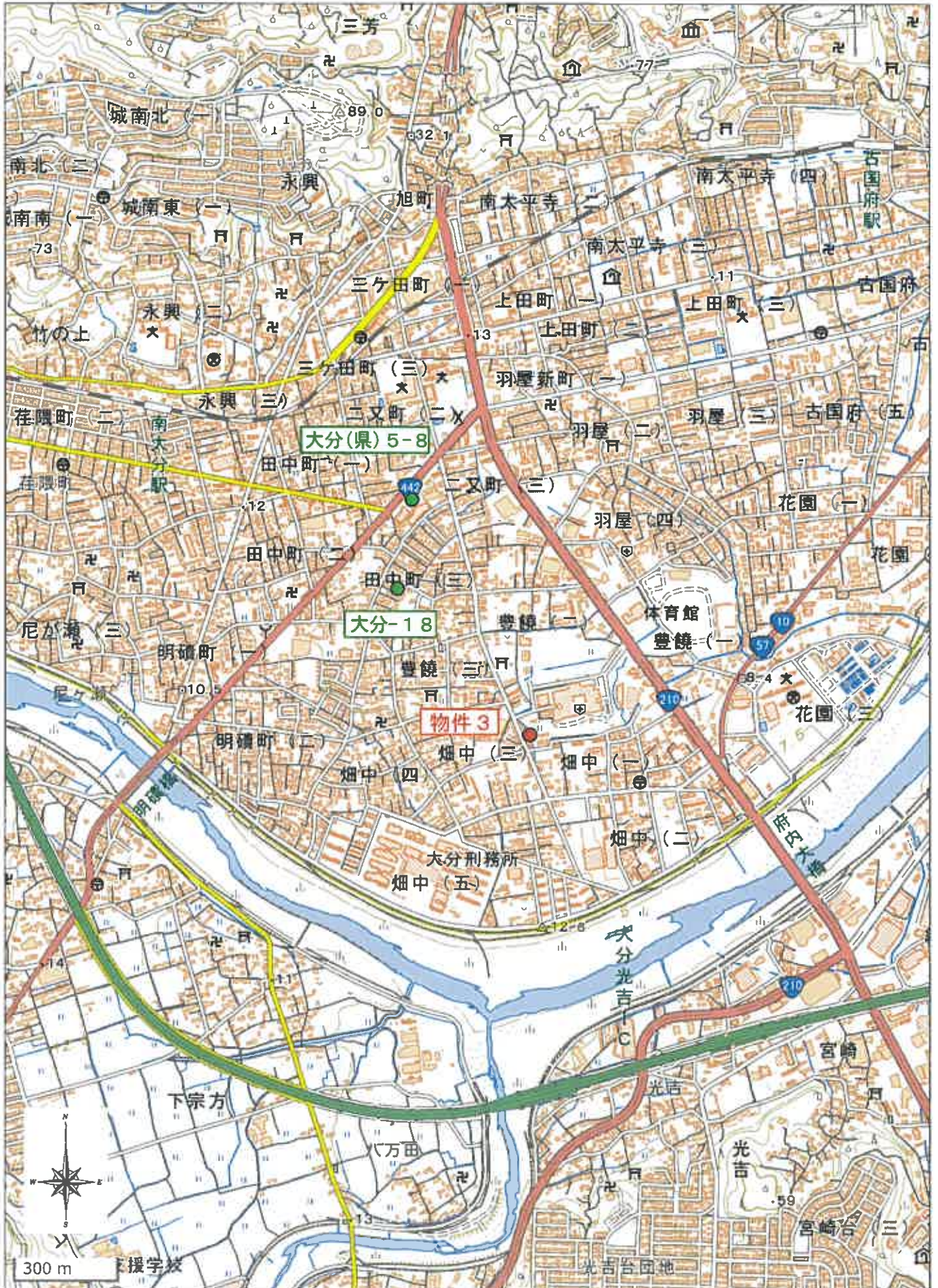
地価公示価格 : 大分-18
所在 : 大分市田中町3丁目536番4「田中町3-8-5」
価格 : 73,300円/㎡
位置 : JR久大本線「南大分」駅 1.3km
価格時点 : 令和7年1月1日 (令和8年公示は未発表)
地積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 北東 4m市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要 : 一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域

地価調査価格 : 大分(県)5-8
所在 : 大分市田中町3丁目655番2外「田中町3-1-12」
価格 : 112,000円/㎡
位置 : JR久大本線「南大分」駅 1.0km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 655㎡
供給処理施設 : 水道
接面街路 : 北西 24m国道
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率200%)
地域の概要 : 小売店、営業所、遊技場が建ち並ぶ商業地域

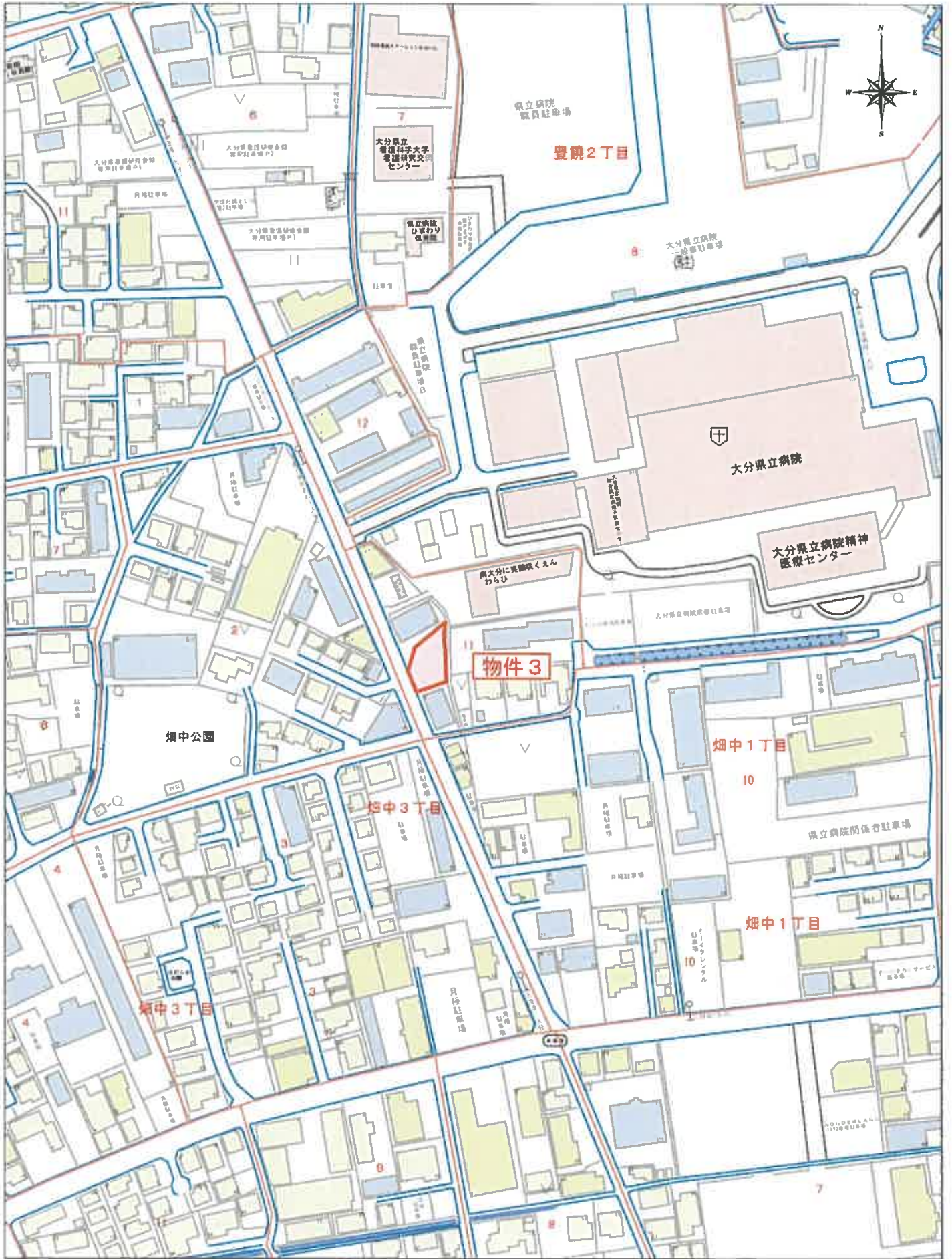
第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 付近見取図
- 3 土地位置関係図
- 4 14条地図写
- 5 地積測量図
- 6 参考写真

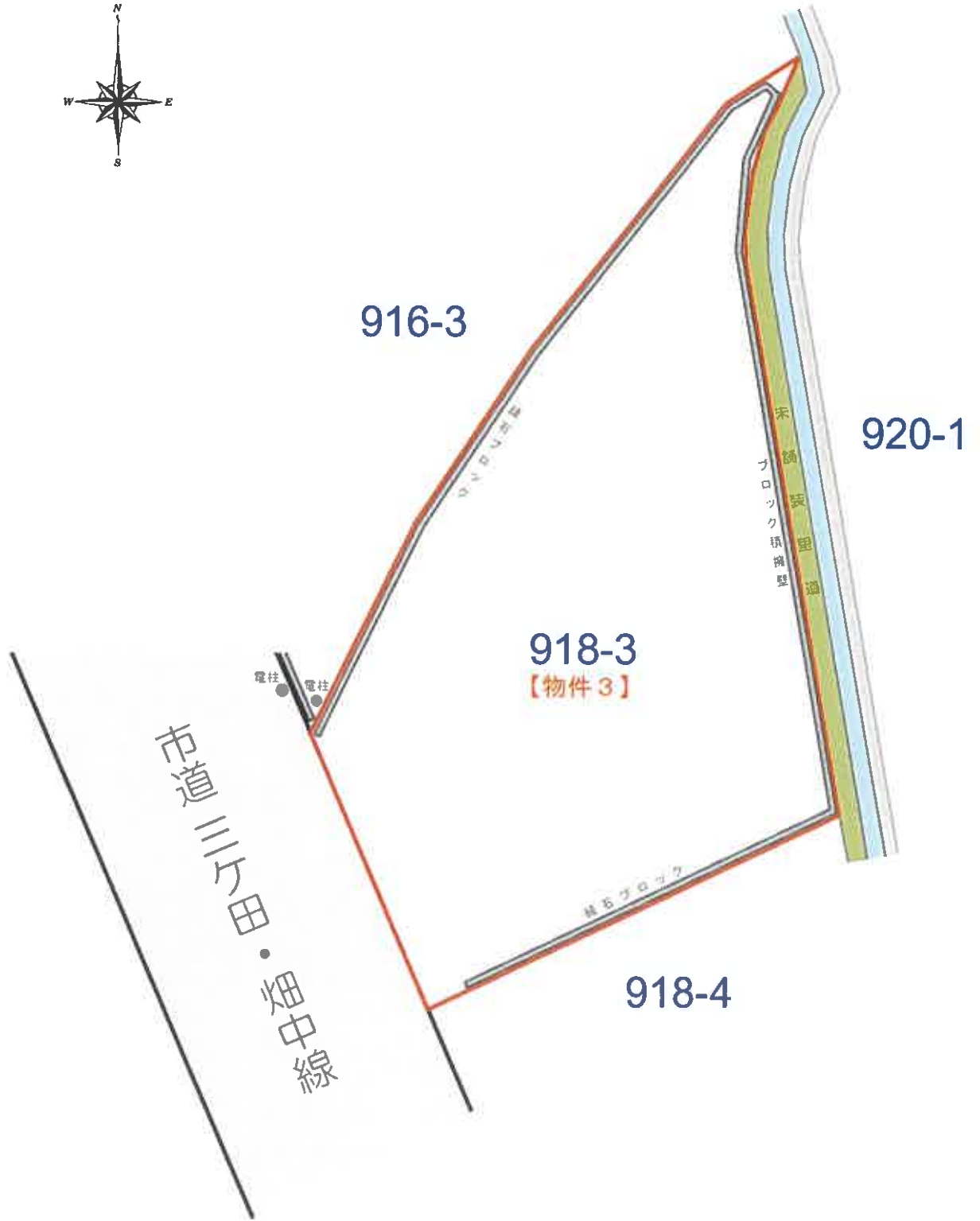
以上



物件位置図



附近見取図



土地位置関係図

登記年月日：令和5年3月17日

地積測量図

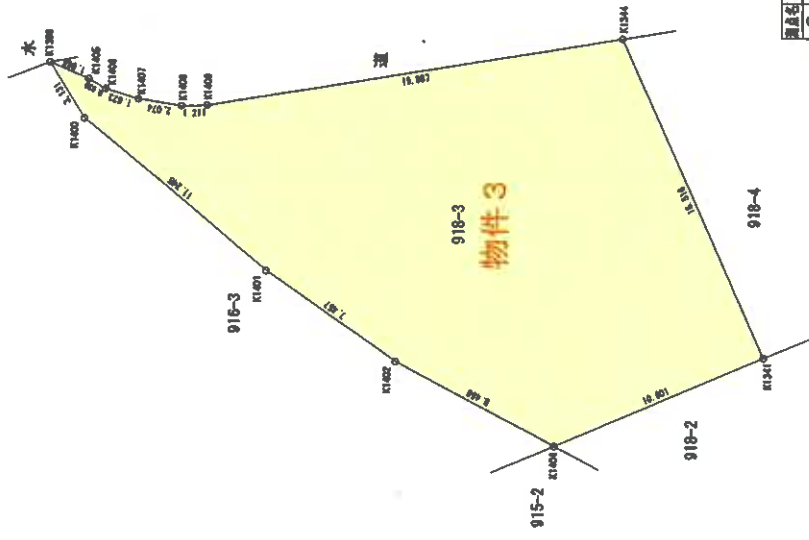
地番 918-3
 土地の所在 大分市畑中一丁目

R3-034方向50.292 度

座標系 II 基
 測量年月日 令和4年10月31日

測量の基準	既知点の名称及び座標値
測地院既知点	X座標 Y座標
世界4級基準点	R3-032 22937.128 55696.601 真値
世界4級基準点	R3-033 22997.144 55682.151 真値
世界4級基準点	R3-034 23039.231 55654.619 真値

地番	918-3	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	座標
K1399		22992.719	55712.325	43447.115133	1.965
K1405		22980.912	55711.653	-25751.630912	0.939
K1406		22990.104	55711.074	-22777.410776	1.933
K1407		22988.558	55710.684	-18597.741804	2.074
K1408		22986.504	55710.265	-4402.194692	1.211
K1409		22985.295	55710.302	75943.414680	19.897
K1344		22965.668	55713.569	-271046.745072	14.516
K1341		22958.910	55698.498	-443471.305560	10.801
K1404		22968.842	55694.253	-6637.995338	8.459
K1402		22976.320	55686.709	188580.634560	7.457
K1401		22982.446	55702.461	262850.234902	11.245
K1400		22991.097	55709.646	226784.180808	3.131
合計				696.555929	
合計面積				348.2779645	m ²
合計地積				348.27	m ²



作業機関
 計画機関
 (令和5年1月10日作成)

縮尺 1/250
 (原図の70%に縮小)

写真

物件3；西側正面より



物件3；南西より



写真

物件3；北端より



物件3；北端部

