

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 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 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大分市向原沖一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 362.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大分市向原沖一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 420.50平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 25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 1, 2】

有限会社エコトピア九州が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 | 大分市向原沖一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 362.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大分市向原沖一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 420.50平方メートル |

令和7年(ケ)第42号
令和8年1月21日受理
令和8年2月18日提出
(評価人 安東 正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所
執行官 松田 裕一

(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 | 大分市向原沖一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 362.50平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大分市向原沖一丁目 |
| | 地 | 番 | 1番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 420.50平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市向原沖1丁目1番52号 付近
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <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"/> <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"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を産業廃棄物処理事業用地として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が物件 の土地を更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社エコトピア九州
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 産業廃棄物処理事業用地 <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(■占有者職員)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年頃
最初の契約等	契約日 平成19年頃
	期間 平成19年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年5月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日まで 2年 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 8万円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 30万円 <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

(3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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地の所有者です。 2 私は、本件土地を、産業廃棄物処理事業用地として有限会社エコトピア九州に賃貸しています。 3 契約書がありますので、写しを送付します。 4 私が所有者となったのは、母を相続してからのことであり、それ以前は、母が賃貸していました。 5 現場の調査には立ち会えません。
<input checked="" type="checkbox"/> 占有者会社職員	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件土地の占有者会社の職員です。 2 占有者会社は、平成10年に設立し、平成19年に現在の場所に移転しました。 3 現在の場所に移転してから、所有者の母から本件土地を賃貸しました。古い書類はもうありません。 4 現在の契約書の写しを交付します。 5 本件土地に、廃棄物の計量器を設置しています。 6 当社として、競売に参加しようと思いますので、通知をお願いします。

(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)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、土地位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、産業廃棄物処理事業用地として利用されている。
- 3 本件土地の占有状況については、現場の状況及び関係者の陳述等を総合して、2、3枚目記載のとおり認定した。
- 4 本件土地と各隣地との地境は、フェンス等があり、明確である。
- 5 本件土地は、公図のとおり公道(11番1)に接道している。
- 6 本件土地に、売却対象外工作物として、トラックスケール及び計量所が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

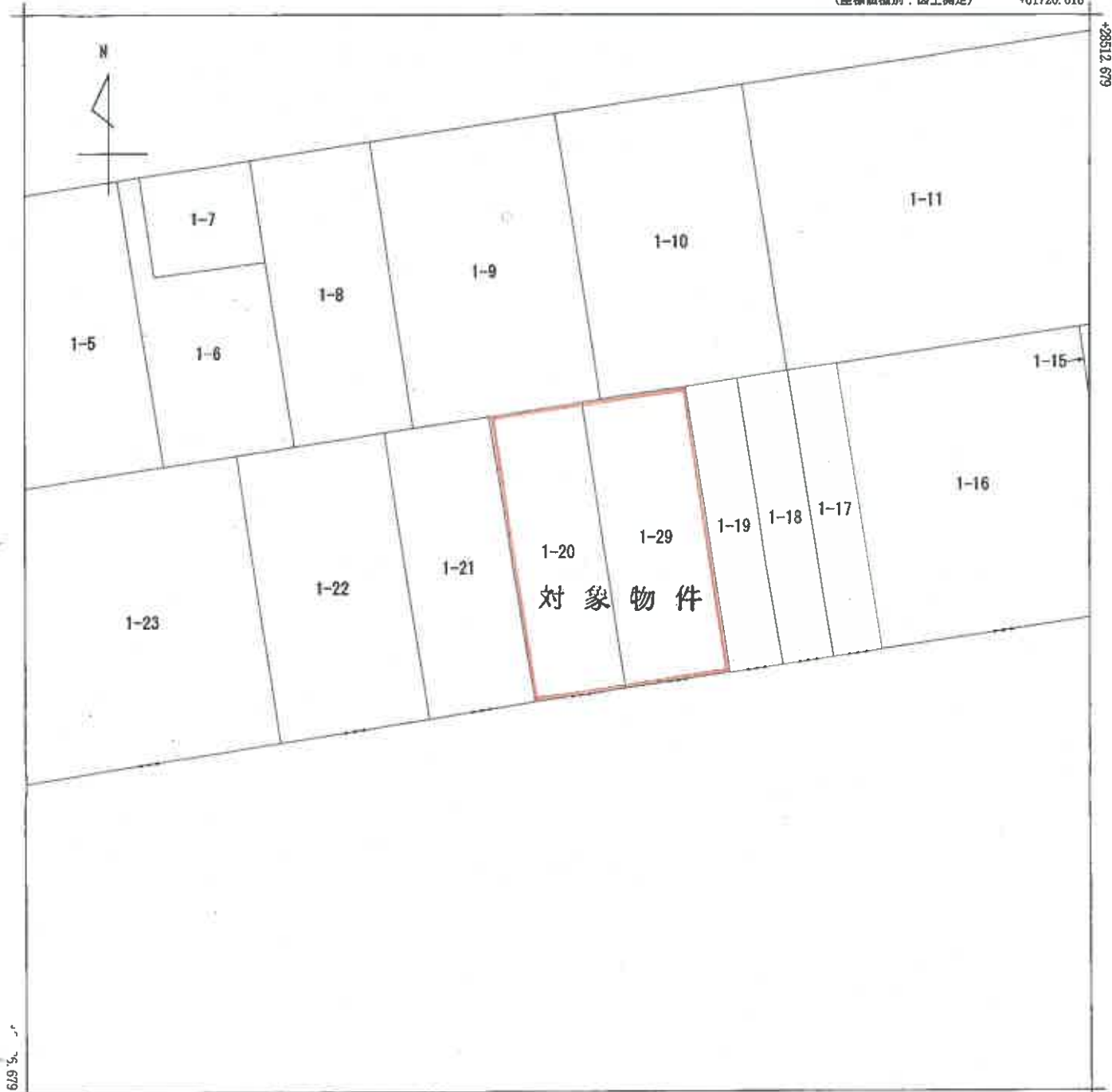
(5枚目)

(調査経過用)

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21日(水) 13:20-13:40	大分地方法務局	公図写等取得
令和8年1月21日(水) 14:10-14:30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 占有者会社職員から聴取
令和8年1月21日(水) 15:00-15:10	当庁	所有者に連絡書送付
令和8年1月22日(木) 9:40-9:50	大分地方法務局	隣接地(11番1)の要約書取得
令和8年1月26日(月) 14:50-15:00	当庁	所有者から聴取(電話)
令和8年1月30日(金) 9:20-9:40	物件所在地	占有調査 占有者会社職員から聴取
令和8年1月30日(金) 14:50-15:00	大分地方法務局	占有者会社の謄本取得
令和8年2月9日(月) 14:50-15:20	物件所在地	占有調査, 写真撮影 評価人同行
令和8年2月13日(金) 9:00-9:10	当庁	占有者会社職員から聴取(電話)
(特記事項) <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



+61595.618

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	向原沖1丁目

請求部	所在	大分市向原沖一丁目			地番	1番20	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	
種類	街区基本調査成果図						
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項

登記年月日：昭和58年4月30日

第 1-20 號

地積測量図

地番 1-20, 1-20

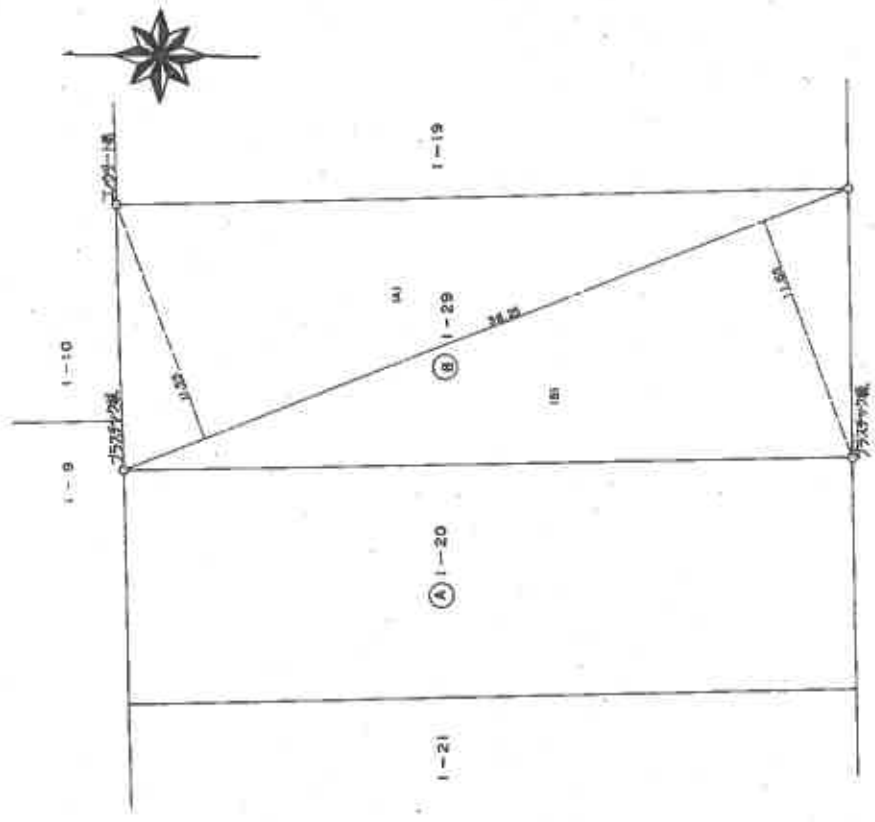
土地の所在 大分市南區神1丁目

321543

地積計算表

符号	底辺	高さ	倍面積	面積
(B) 1-29				
(A)	3.6.25	11.55	418.6075	
(B)	3.6.23	11.85	422.3125	
計				841.0000
				420.5000㎡

(A) 1-20
 163 - 420.5000 = 362.5000
 地積 362.㎡



道路(11-1)

作製者

昭和58年4月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用品)



1-9

1-10

1-21

1-19

産業廃棄物集積

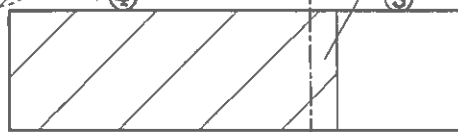
物件 (1) [土地]
1番20

物件 (2) [土地]
1番29

売却対象外工作物②
[トラックスケール]
概測面積37㎡

向原沖一丁目

売却対象外工作物①
[計量所]
概測面積1㎡



道路
11-1

向原東一丁目

土地位置関係図

※○→は写真

(9 枚目)



(写真①) 本件土地の全景



(写真②) 売却対象外工作物計量所及びトラックスケール



(写真③) 本件土地の外景



(写真④) 本件土地の外景

令和 7 年 (ケ) 第 42 号
令和 8 年 1 月 23 日 受 理
令和 8 年 2 月 9 日 現地調査
令和 8 年 2 月 19 日 評 価

提 出 日 令和 8 年 2 月 24 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 6,710,000 円
物件2	金 7,790,000 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(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記一括価格の内訳として算出した価格である。

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。
従って、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等（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が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）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、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壤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、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第 3 目的物件

物件番号	所在等	登記簿上	現況等
1	所在地 地積	大分市向原沖1丁目 1番20 宅地 362.50 m ²	
2	所在地 地積	大分市向原沖1丁目 1番29 宅地 420.50 m ²	
物件番号	特記事項		
	特記すべき事項はない。		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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 : 1-2)

位置・交通	対象物件はJR日豊本線「高城」駅から北東方へ約2km(道路距離)、大分バス「日岡」停留所からは北東方へ約0.6km(道路距離)に位置している。	
附近の状況	対象物件が所在する地域は、大分市中心市街地の北東方に位置し、地域内は中小工場、作業場、事務所、物流倉庫等が建ち並ぶ中、現況資材置場、駐車場等の空閑地も残在する大規模工場等が立地する臨海部の工業地域の背後に形成された中小工場地域を形成している。	
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	都市計画区域(市街化区域) 準工業地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 無指定 宅地造成等工事規制区域 大規模集客施設制限地区 居住推奨区域 周知遺跡の指定は無い
画地条件 (形状・規模等)	地積 : 783 m ² 間口 : 約 23.0 m 奥行 : 約 34.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「公図写」「地積測量図写」を参照)	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。
接面道路	南側が幅員約9m程度の片側歩道付舗装市道「向原東西2号線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及び 隣地の利用状況	土地の占有者(賃借人)が産業廃棄物処理事業用地(産業廃棄物の計量所及び集積所)として利用しており、当該画地の南側部分に売却対象外工作物であるトラックスケール(計量器)及び計量所(可動式詰所)が各1箇所を設置されているほか、当該画地の西側から北側にかけて各種の産業廃棄物が集積されている。(なお賃貸借契約内容等の詳細については別紙「現況調査報告書」を参照) また東側隣接画地は現況事務所の敷地として、北側及び西側隣接画地はいずれも青空駐車場又は資材置場の敷地として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供給処理施設	上水道 : 引込可 ガス配管 : 引込可 下水道 : 引込可	(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、通常のコストで引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特記事項等	本件評価対象地は「産業廃棄物処理事業の用」に供する目的で、土地の賃貸借契約が締結され、上記のとおり賃借人が占有しているが、契約締結の時期及び土地の現実の利用状況、並びに賃借権の登記の有無等から判断して、対抗要件を備えていない民法上の賃借権であるものと判断した。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1・2 (土地)

物件1・2の更地価格を算出し、下記のとおり本件土地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 修正 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	34,300	1.00	362.50	—	1.00	12,434,000
2	34,300	1.00	420.50	—	1.00	14,423,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大分9-7

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & & \\ & & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & & \\ \text{公示価格等} & & & & & & \text{標準画地価格} \\ 33,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{102.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} \div \text{カ} \\ & & & & & & 34,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 %
- ・ 自 然 的 条 件 : 100 %
- ・ 行 政 的 条 件 : 100 %
- ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 %
- ・ 自 然 的 条 件 : 100 %
- ・ 行 政 的 条 件 : 100 %
- ・ そ の 他 条 件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 100 % (相乗積)

格差修正を必要とする

個別的要因はない

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

本件評価対象不動産は更地であるため、建付減価補正等は不要である。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

① 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 (内訳価格) (万円未満四捨五入) (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,434,000	0	1.00	0.60	0.90	6,710,000
2	14,423,000	0	1.00	0.60	0.90	7,790,000
一 括 価 格 (合 計)						14,500,000

ア 基礎となる価格

前記土地価格(更地価格)を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

本件評価対象不動産に係る控除又は加算すべき土地利用権は存在しない。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象不動産の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

1 地価公示 標準地 (大分9-7)

所 在 : 大分市向原沖1丁目2番7ほか
価 格 : 33,300 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「高城」駅の北東方約2.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 964 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 道 路 : 南側 8m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、準工業地域(50/100)
地 域 の 概 要 : 営業所、事務所、倉庫、住宅等が混在する工業地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

第 7 附属資料の表示

1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 土地位置関係図
5. 近隣案内図

乙津泊地

公示地
大分9-7

評価対象不動産

萩原都市下水路

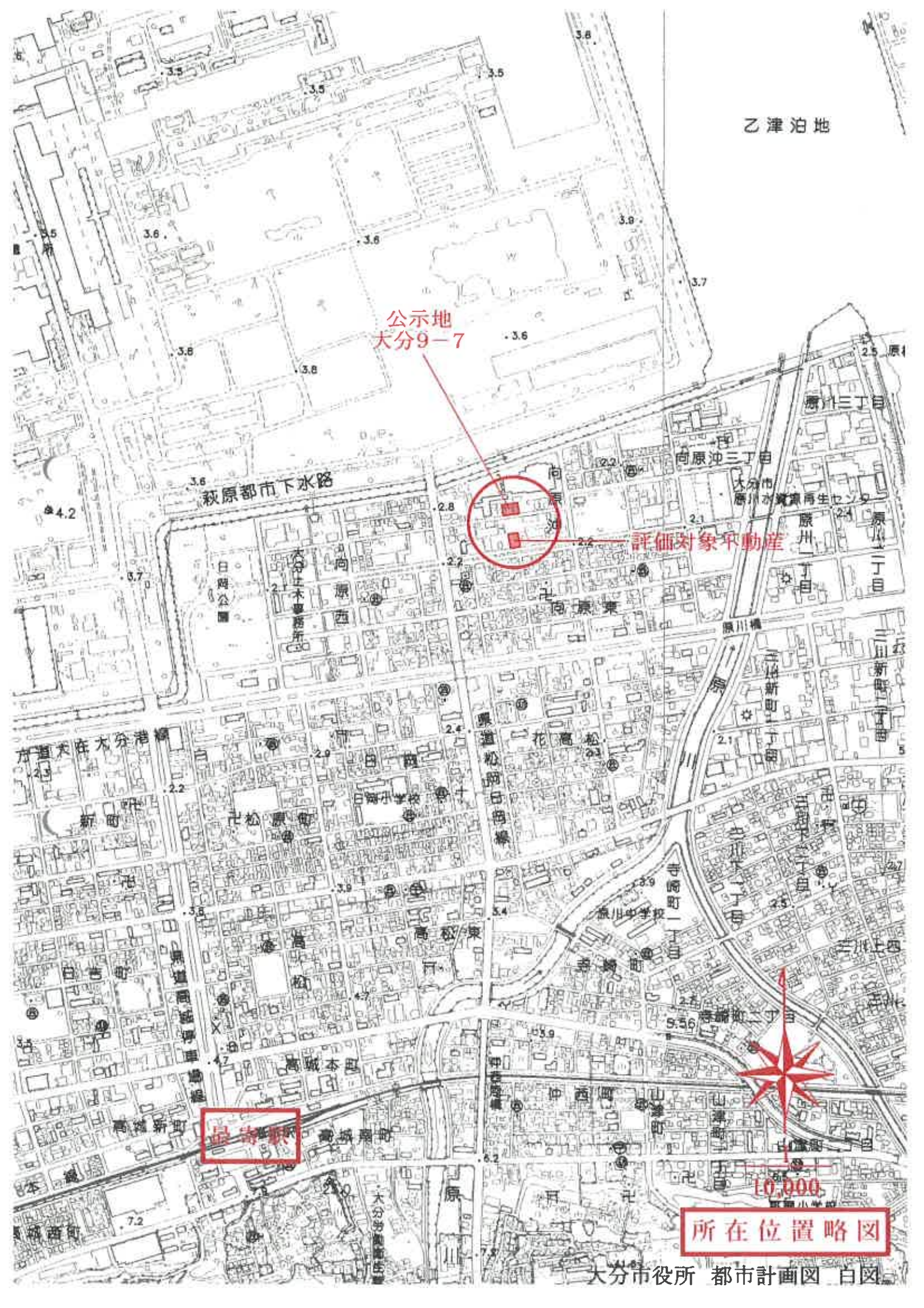
大分港在大道

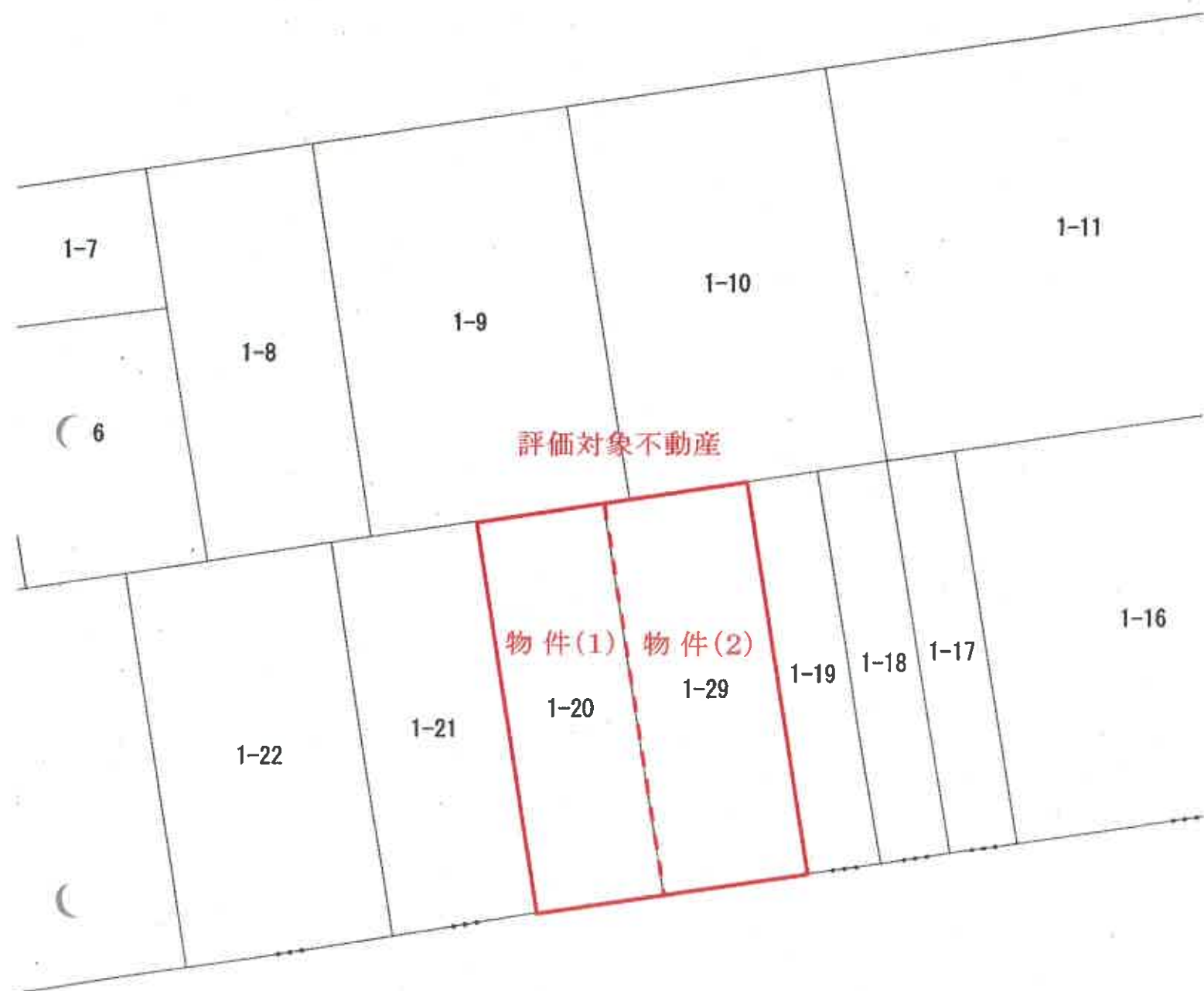
最寄駅



10,000

所在位置略図





1
500

公 図 写

登記年月日：昭和58年4月30日

前 1-20 後 新

地積測量図

1-20

地番 1-29, 1-20

土地の所在 大分市向原沖1丁目

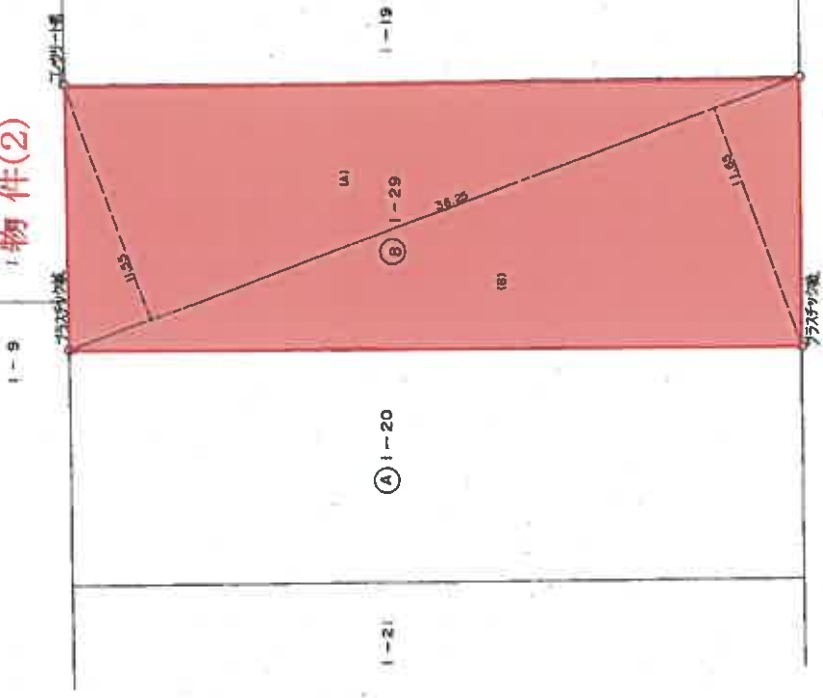
321543

物件(2)

地積計算表			
符号	底辺	高さ	積面積
(B) 1-29			
(A)	36.25	11.5	416.6875
(B)	36.25	11.5	422.3125
計			841.0000
			420.5000 m ²

(A) 1-20
 783 - 420.5000 = 362.5000
 地積 362. m²

評価対象不動産
物件(2)



道路 (11-1)

物件(2) 60

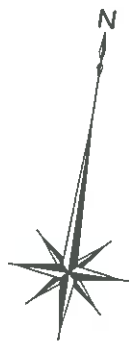
申請人

昭和58年4月25日作図

作製者 土地家屋調査士

(大分県土地家屋調査士会印)

地積測量図写



1-9

1-10

1-21

1-19

産業廃棄物集積

物件(1) [土地]
1番20

物件(2) [土地]
1番29

売却対象外工作物②
[トラックスケール]
概測面積37㎡

向原沖一丁目

売却対象外工作物①
[計量所]
概測面積1㎡



道路
11-1

向原東一丁目

土地位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



4

向原西

向原沖

向原沖

向原東

向原東

花高松

近隣案内図