

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 10 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 9 月 29 日から 令和 8 年 10 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 13 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 11 月 2 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 9 月 10 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,650,000 6,920,000		1,730,000	132,882	0
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 由布市湯布院町川北字高原 |
| | 地 番 | 894番223 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4874平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 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】

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】

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】

- ・本件土地と北側及び東側の隣地との境界は不明瞭である。
- ・管理費等の滞納あり。管理会社は、滞納管理費等を買受人に請求する可能性がある旨を述べている。
- ・本件土地の別荘管理業務規程には、新権利者が日本国籍を有しない場合は、別荘所有者の責任において、日本国籍を有する者 2 名の保証人を付けることとする旨の記載がある。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 由布市湯布院町川北字高原 |
| | 地 番 | 8 9 4 番 2 2 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4 8 7 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第12号
令和8年5月28日受理
令和8年7月3日提出
(評価人 佐藤 裕子)

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	由布市湯布院町川北字高原
	地 番	8 9 4 番 2 2 3
	地 目	原野
	地 積	4 8 7 4 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	大分県由布市湯布院町川北894番223		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 原野（物件1 ）		
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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐ 土地現況図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 所有者 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「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	☒ 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		
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）		
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

(2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
■湯布高原別荘管理事務所職員	1 私は本件土地の別荘管理事務所の職員です。 2 本件土地は、別途提出する「別荘管理業務規程」が適用されます。 3 本件土地については、管理費として、令和7年4月分から令和8年4月分まで64万0524円の滞納があります。 4 所有者に承継があった場合、従前の滞納分については、支払っていただいたり、そうでない場合もあります。別荘管理業務規程第15条1項では、「この規程をそのまま承継するもの」とされています。 5 別荘管理業務規程第15条2項では、「新権利者が日本国籍を有しない場合は別荘所有者の責任において、日本国籍を有する者2名の保証人を付けることとします。」とされており、競売の場合も、この規程が適用されます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 本件土地の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界については、北側及び東側は不明瞭である。
- 4 本件土地は、湯布高原株式会社所有の土地(896-11)に接している。
- 5 所有者に連絡書を送付したが、連絡がなかった。
- 6 本件土地の所有者に変動があった場合、管理会社の湯布高原別荘管理事務所との間で、別荘管理業務規程を承継しなくてはならない。ただし、規程において、前所有者の滞納金を新所有者が承継するかは明らかではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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5月28日(木) 14:00-14:20	大分地方法務局杵築 支局	公図写等取得
令和8年5月28日(木) 15:35-15:55	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和8年6月18日(木) 9:20-9:30	当庁	所有者に連絡書送付
令和8年6月18日(木) 9:40-9:50	当庁	湯布高原別荘管理事務所職員から聴 取(電話)
令和8年6月18日(木) 9:50-10:00	当庁	湯布高原別荘管理事務所に照会書送 付
令和8年6月29日(月) 13:40-14:10	物件所在地	占有調査, 写真撮影, 評価人同行
(特記事項)		

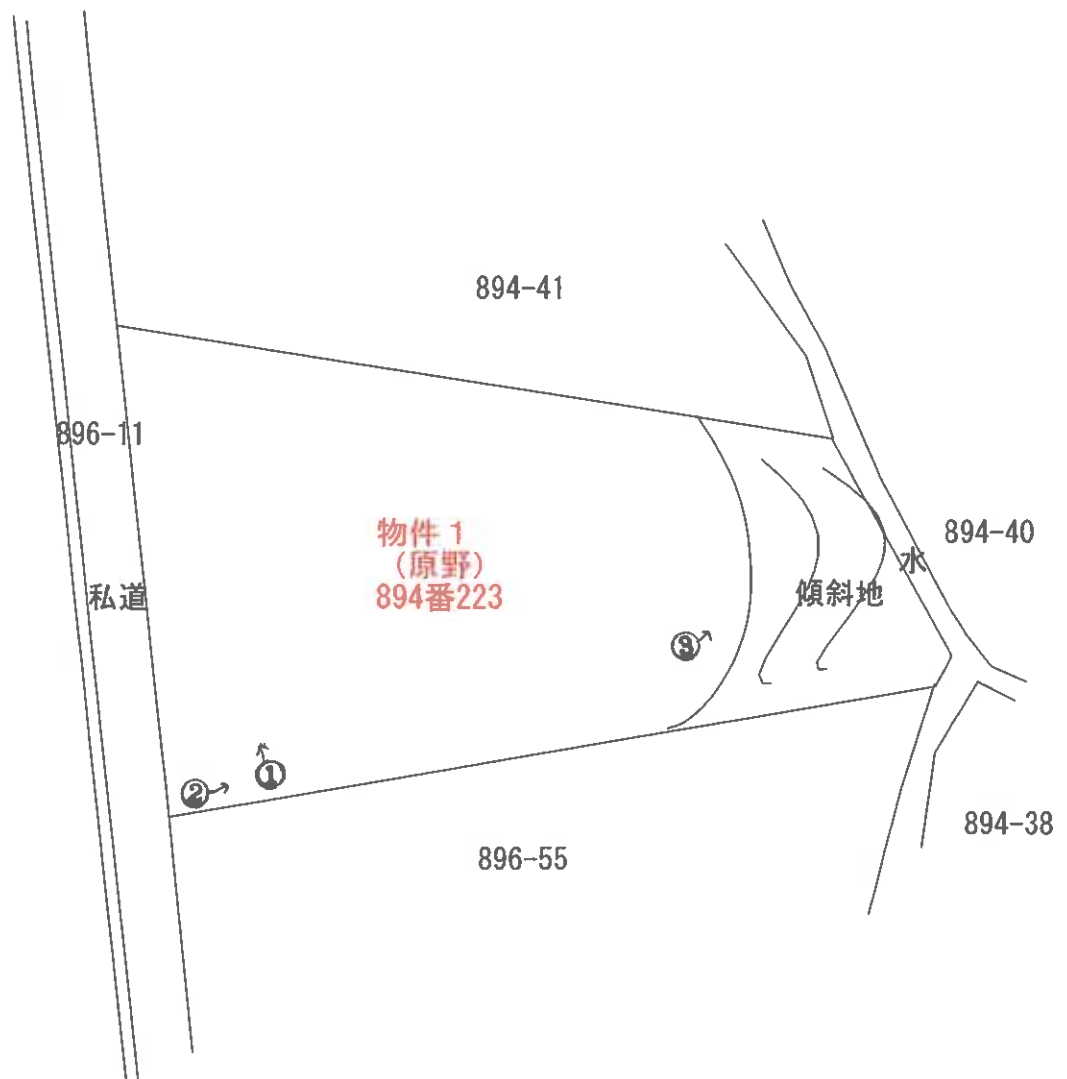
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



地番区域見出
湯布院町川北

請求部	所在	由布市湯布院町川北字高原				地番	894番223			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



(7 枚目)

※○→は写真
土地位置関係図



(写真①) 本件土地の全景



(写真②) 本件土地の全景



(写真③) 本件土地の外景

令和8年（ケ）第 12号
令和8年 6月 29日 現地調査
令和8年 7月 3日 評価
提出日 令和 8年 7月 3日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 裕子

第1 評価額

評 価 額
金 8, 6 5 0, 0 0 0 円

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）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	由布市湯布院町川北字高原 8 9 4 番 2 2 3 原野 4 8 7 4 m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

(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	JR久大本線「由布院駅」の北西方約6300m（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件は湯布院インターチェンジの北側の丘陵地に広がる「湯布高原別荘」内で、当該別荘地の中でも西側の比較的大規模な画地が連担するエリアに位置する。周囲には企業などの保養所が立地するが、空地も多く見られる。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無 60% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 間 奥 接 道 地 模 状 口 行 係 勢	4874 m ² （登記記載数量） やや台形 約65m 約95m 中間画地 南向き傾斜地（傾斜約5度） 東側が極端に低くなっている
接 面 道 路	【西側】幅員約6.5m私道（建築基準法第42条1項3号道路・アスファルト舗装）に約1.5～2.0m高く接する。 （由布市への聞取りでは市道認定されている由）	
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	草が繁茂している。東側に立木あり。 別荘地・東側の隣接地に水脈あり
供 給 処 理 施 設	上 ガ ス 配 管 道 温 水 道 泉	あり（専用水道） なし なし（浄化槽設置を要する） あり（冷泉、湯量は不明） ※温泉については、湯布高原別荘管理事務所への聞取りでは、宅地内への温泉の引込みは可能であるが、冷泉であり湯量は不明とのこと。 「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 本物件は湯布高原別荘地内にあるため、湯布高原別荘地管理諸規定を遵守する必要がある。 ※2 本物件と前面道路との境界は概ね明瞭。隣接地との境界については、南側は側溝があり概ね明瞭。北側、東側は不明瞭。 ※3 管理費の滞納額が2年間分あり（令和8年4月分まで・年額320,262円×2年＝640,524円） ※4 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

物件1の更地価格を次のとおり求めた。

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	更地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エキオ
1	5,800	0.68	4,874	—	19,220,000

ア 標準価格

地価公示 由布-5 からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格 (R8.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 11,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/200 & = & \underline{5,800 \text{ 円/㎡}} \end{array}$$

◇ 時点修正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を横這いと判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地域格差：

街路条件：100/100（±0%）

行政的條件：100/100（±0%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：100/100（±0%）

その他の条件：200/100（標準画地規模が小さい +100%）

イ 個別格差：（相乗積：0.80×0.90×0.95≒0.68）

・東側が急傾斜地の原野 △20%

・接面街路より高く進入路を要す △10%

・下水処理施設整備を要す △5%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

なし

2 評価額の判定

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	占有 減価率 エ	評 価 額 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	19,220,000	0.75	0.60	—	8,650,000

イ 市場性修正率

以下の市場性減価が存すると判断されるため、これらの点を考慮して市場性修正率を△25% (0.75) と判定した。

- ・別荘地で用途が限定され市場性が劣る点
- ・温泉が冷泉である点、湯量が不明な点
- ・滞納管理費があり購入者の支払いのリスクが存する点

ウ 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。

エ 占有減価率 なし

第6 参考価格資料

地 価 公 示：由布-5

所 在：由布市湯布院町川北字高原 894 番 200

価 格：11,600 円/㎡

位 置：JR久大本線「由布院」駅の北西方4700m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：684 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：南東9m私道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途指定なし（建ぺい率60%，容積率200%）

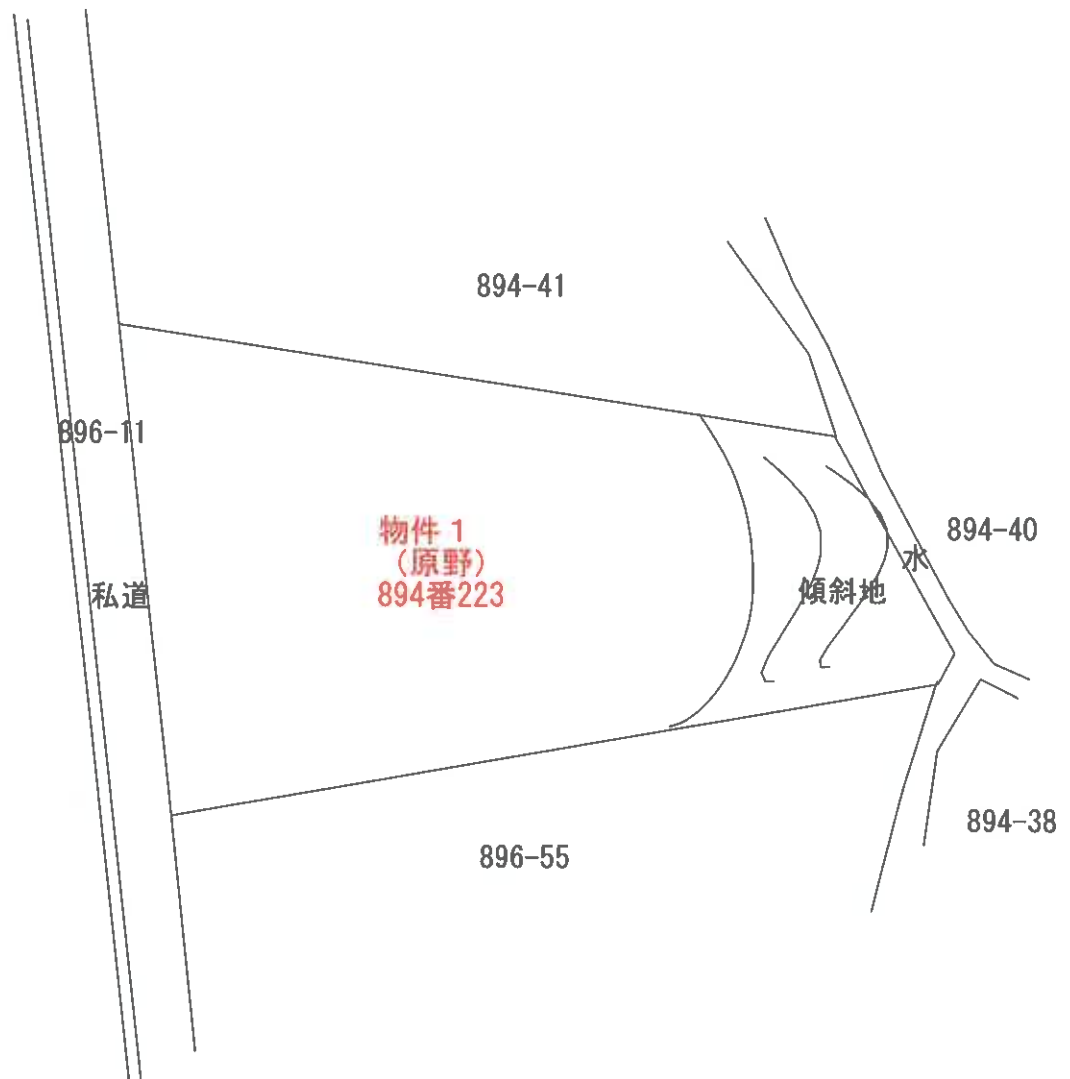
地 域 の 概 要：別荘、保養所が建ち並ぶ丘陵地の大規模別荘地

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図写
- 3 土地位置関係図
- 4 現況写真
- 5 付近見取図



物件位置図



現況写真



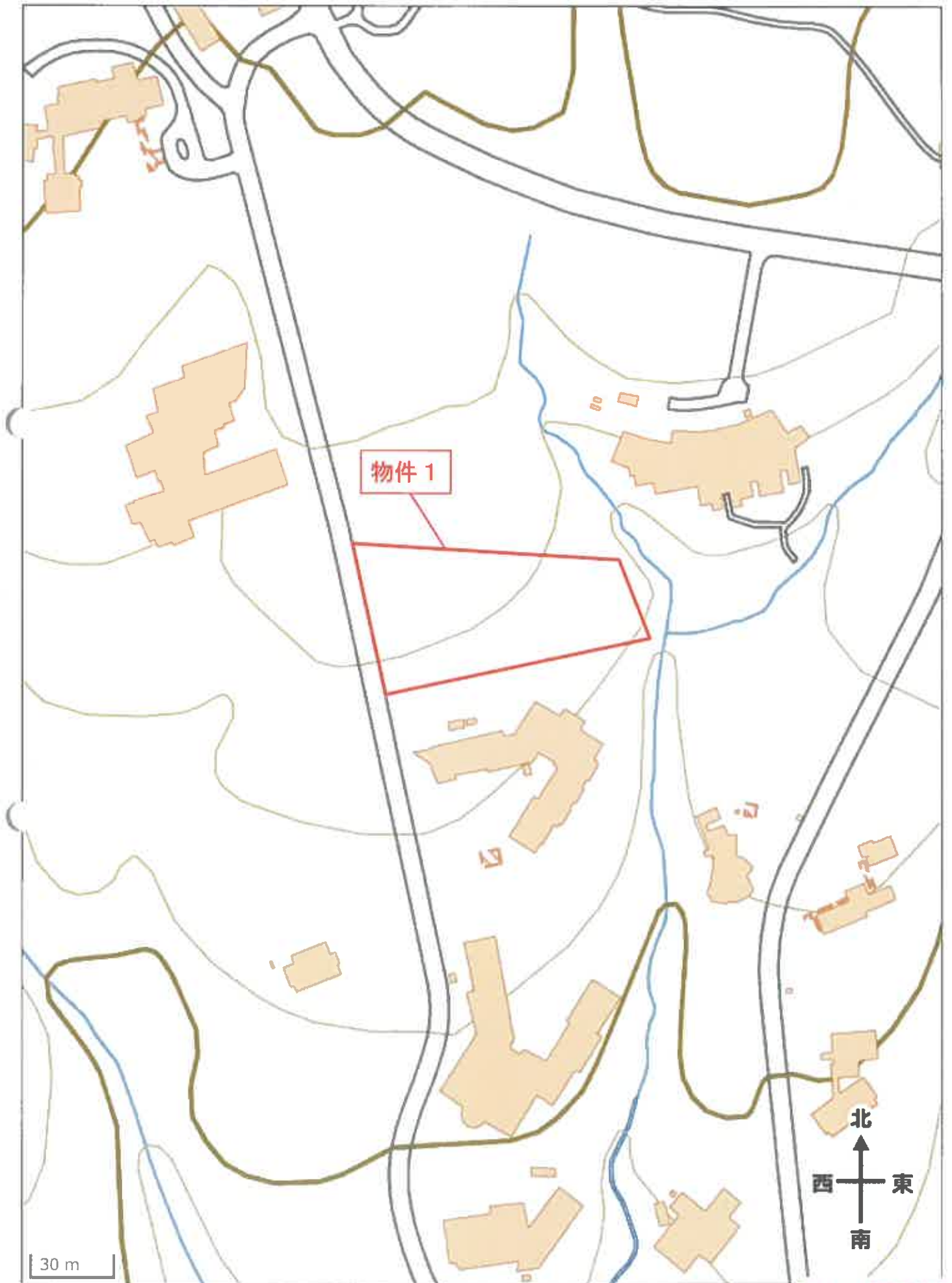
対象物件①
西部接面街路との
高低差



対象物件①
南向傾斜地



対象物件①
東部急傾斜地



付近見取図