

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9	1,391,000 1,112,800	一括	278,200	41,724	7,906
1	70,000				
2	1,000				
3	30,000				
4	170,000				
5	120,000				
6	10,000				
7	370,000				
8	160,000				
9	460,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字片町 |
| | 地 | 番 | 2 2 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字片町 |
| | 地 | 番 | 2 2 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 . 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 2 3 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 . 5 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 2 3 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 2 . 5 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 2 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 . 1 1 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 6 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 | |
| | 地 番 | 2 3 2 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6. 6 1 平方メートル | |
| | | | |
| 7 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 | |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 5 平方メートル | |
| | | | |
| 8 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 2 2 9 番地 3、2 3 0 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4. 0 4 平方メートル
2 階 1 3. 2 2 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 2 平方メートル
2 階 約 4 2 平方メートル | |
| | | | |
| 9 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 2 3 1 番地 1、2 3 2 番地 3、
2 3 4 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 2 3 1 番 1 | |
| | 種 類 | 店舗 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 64.46平方メートル
 2階 44.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1階 約258平方メートル
 2階 約185平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 56.19平方メートル

(現況)

現存しない。

符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造瓦葺平家建
 床 面 積 28.92平方メートル

(現況)

現存しない。

符 号 3
 種 類 炊事場
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

現存しない。

物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

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1～7】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号234番1）の登記が存在する。

【物件番号9】

- ・本件建物の外壁と売却対象外の建物（家屋番号233番1、228番）の外壁の一部が合体している。
- ・本件建物は、売却対象外の土地（地番233番1、232番2、234番2、231番2）に越境している。

【物件番号6, 7】

本件土地に売却対象外の建物（家屋番号233番1）が越境している。

【物件番号7】

本件土地に売却対象外の建物（家屋番号228番）が越境している。

《 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 | 臼杵市大字臼杵字片町 |
| | 地 | 番 | 229番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.13平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字片町 |
| | 地 | 番 | 229番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.35平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 230番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.52平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 230番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 92.56平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 231番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.11平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 6 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 番 | 2 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 6 1 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 5 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 2 2 9 番地 3、2 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4. 0 4 平方メートル
2 階 1 3. 2 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 2 平方メートル
2 階 約 4 2 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 2 3 1 番地 1、2 3 2 番地 3、
2 3 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.46平方メートル
2階 44.62平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約258平方メートル
2階 約185平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 56.19平方メートル

(現況)

現存しない。

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 28.92平方メートル

(現況)

現存しない。

符 号 3

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 19.83平方メートル

(現況)

現存しない。

令和7年(ケ)第 38 号
令和8年 3月 9日受理
令和8年 4月 10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 | 臼杵市大字臼杵字片町 |
| | 地 | 番 | 229番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 40.13平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字片町 |
| | 地 | 番 | 229番4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1.35平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 230番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 16.52平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 230番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 92.56平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 | 番 | 231番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 66.11平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 6 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 番 | 2 3 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6. 6 1 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 6 5 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 2 2 9 番地 3、2 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4. 0 4 平方メートル
2 階 1 3. 2 2 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 臼杵市大字臼杵字本町 2 3 1 番地 1、2 3 2 番地 3、
2 3 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 4 6 平方メートル
2 階 4 4. 6 2 平方メートル |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	56.19 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺平家建
床 面 積	28.92 平方メートル
符 号	3
種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	19.83 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	白杵市大字白杵234番地の1		
土 地	物件1, 3～7		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1, 3～7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
建 物	物件9		
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。 ☒ 種 類：店舗・居宅 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約258㎡ 2階 約185㎡ （附属建物符号1～3は滅失）		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積： 建築時期：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を閉鎖した店舗・居宅（空き家）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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 年 () 第 号		
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	臼杵市大字臼杵234番地の1
建 物	物件8
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。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階約42㎡ 2階 約42㎡
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している。 ☐ 「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
敷 地	物件1, 3～7
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	臼杵市大字臼杵234番地の1付近			
土 地	物件2			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 不特定多数 ☐ その他の者 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として利用している。 ☐ 「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

目的外土地の概況		
1	所 在	臼杵市大字臼杵字本町
	地 番	2 3 3 番 1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	9 5 . 8 6 m ²
	所 有 者	■ C
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	臼杵市大字臼杵字本町
	地 番	2 3 2 番 2
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	6 . 6 1 m ²
	所 有 者	■ C
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	臼杵市大字臼杵字本町
	地 番	2 3 4 番 2
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	6 . 6 1 m ²
	所 有 者	■ D
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	臼杵市大字臼杵字本町
	地 番	2 3 1 番 2
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	3 . 3 0 m ²
	所 有 者	■ D
	そ の 他 の 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

目的外建物の概況

1	所 在	臼杵市大字臼杵字本町 2 3 3 番地 1, 2 3 2 番地 1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 2 3 3 番 1
	種 類	☒ 居宅・店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 1 5 8 . 3 1 m ² 2 階 1 2 6 . 5 5 m ²
	所 有 者	☒ C
	建 築 時 期	☒ 不明
	建 築 者	☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	臼杵市大字臼杵字本町 2 2 8 番地
	家 屋 番 号	☒ 2 2 8 番
	種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 1 0 9 . 0 9 m ² 2 階 7 6 . 0 3 m ²
	所 有 者	☒ D
	建 築 時 期	☒ 不明
	建 築 者	☒ D
そ の 他 の 事 項		附属建物 符号 1 種類：倉庫，構造：土蔵造瓦葺平家建，床面積：3 3 . 0 5 m ² 符号 2 種類：倉庫，構造：土蔵造瓦葺平家建，床面積：3 9 . 6 6 m ² 符号 3 種類：物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：2 3 . 1 4 m ²

(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
■本件物件所有者A	1 本件物件の所有名義が私になっていることは間違いありません。 2 但し私はこれまで本件物件に居住したことがありませんので、本件物件の占有、権利関係等は全く分かりません。 3 本件物件の調査に私は立ち会いませんし、立会人の立会も要りません。
■本件物件近隣住民	1 本件建物(物件9)は今から10年程前(平成28年頃)までは洋装店・居宅で、本件建物(物件8)は居宅でしたが、その後は空き店舗・空き家になっています。 2 本件建物(物件8, 9)はいずれも朽ちているようで、漆喰の外壁の一部が剥がれ、また強風が吹くと本件建物(物件8, 9)屋根から漆喰の壁の一部等が飛んで来ることがあります。 3 本件土地の一部は公衆用道路になっているようです。
■目的外建物1所有者C	1 本件建物(物件9)と目的外建物1の外壁は一体となっています。 2 私が令和2年に目的外建物1を購入した際、本件建物(物件9)は空き店舗・空き家になっていたため目的外建物1と本件建物(物件9)との境界付近の協議等はできず、現状有姿の状態で目的外建物1を購入しました。 3 本件建物(物件9)所在地周辺の建物は総じて長屋のように外壁が一体となっていますが、これまで土地建物の境界等の争い事はありませんでした。 4 仮に本件物件が競売で売却され、将来的に建物を取り壊された場合、目的外建物1にも影響がありますので、協議する必要があると思います。 5 また本件建物(物件9)の外壁と目的外建物2の外壁は繋がっているため目的外建物2の所有者Dと協議する必要があると思います。 6 本件物件所在地付近では令和6年に大火事が発生し、私の所有する目的外建物1の入口扉の開閉が悪くなりました。但し本件建物(物件9)に不具合が生じたかは分かりません。 7 本件建物(物件8, 9)は建築されて数十年経ち、また空き店舗・空き家になって10年程度経っているため、雨漏り被害等があることは間違いありません。

(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らの陳述及び現況から4～8枚目のとおり認めた。
本件建物(物件9)の附属建物符号1～3は滅失していると認められる。
 - 2 本件建物(物件9)と目的外建物1の外壁の一部は合体していることが認められる。
本件建物(物件9)は目的外土地1, 2に, 目的外建物1は本件土地(物件6, 7)に, 相互に越境していることが認められる。
 - 3 本件建物(物件9)と目的外建物2の外壁の一部は合体していることが認められる。
本件建物(物件9)は目的外土地3, 4に, 目的外建物2は本件土地(物件7)に, 相互に越境していることが認められる。
 - 4 本件建物(物件8, 9)は雨漏り箇所が複数箇所あり, 複数箇所の床面にたわみが認められる。
 - 5 本件土地と隣接地との境界は不明瞭である。
 - 6 本件土地上には現存しない所在: 臼杵市大字臼杵字本町234番地1, 232番地2, 家屋番号: 234番1, 種類: 居宅, 構造: 木造瓦葺平家建, 床面積: 23.14㎡, 附属建物符号1, 種類: 便所, 構造: 木造瓦葺平家建, 所有者: 臼杵市大字臼杵 B名義の建物が登記簿上存する。
 - 7 本件物件接面道路(229番5)の所有者は臼杵市で, 地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

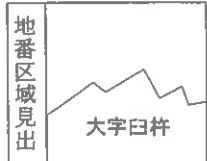
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 3 月 9 日 (月) 13 : 20 - 13 : 30	大分地方法務局	公図写, 登記事項要約書, 閉鎖登記簿取得
令和 8 年 3 月 10 日 (火) 16 : 30 - 16 : 45	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 8 年 3 月 11 日 (水) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	所有者に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 8 年 3 月 11 日 (水) 16 : 30 - 16 : 40	大分地方法務局	閉鎖登記簿謄本取得
令和 8 年 3 月 16 日 (月) 9 : 20 - 9 : 30	執行官室	所有者聴取 (電話)
令和 8 年 3 月 25 日 (水) 9 : 30 - 11 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民等聴取
令和 8 年 3 月 25 日 (水) 16 : 10 - 16 : 20	大分地方法務局	目的外土地建物の登記事項要約書等取得
令和 8 年 3 月 30 日 (月) 9 : 20 - 10 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影
(特記事項) ■ 令和 8 年 3 月 2 5 日, 令和 8 年 3 月 3 0 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



請 求 部 分	所 在	臼杵市大字臼杵字片町					地 番	229番3		
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成21年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年1月			補 記 事 項	

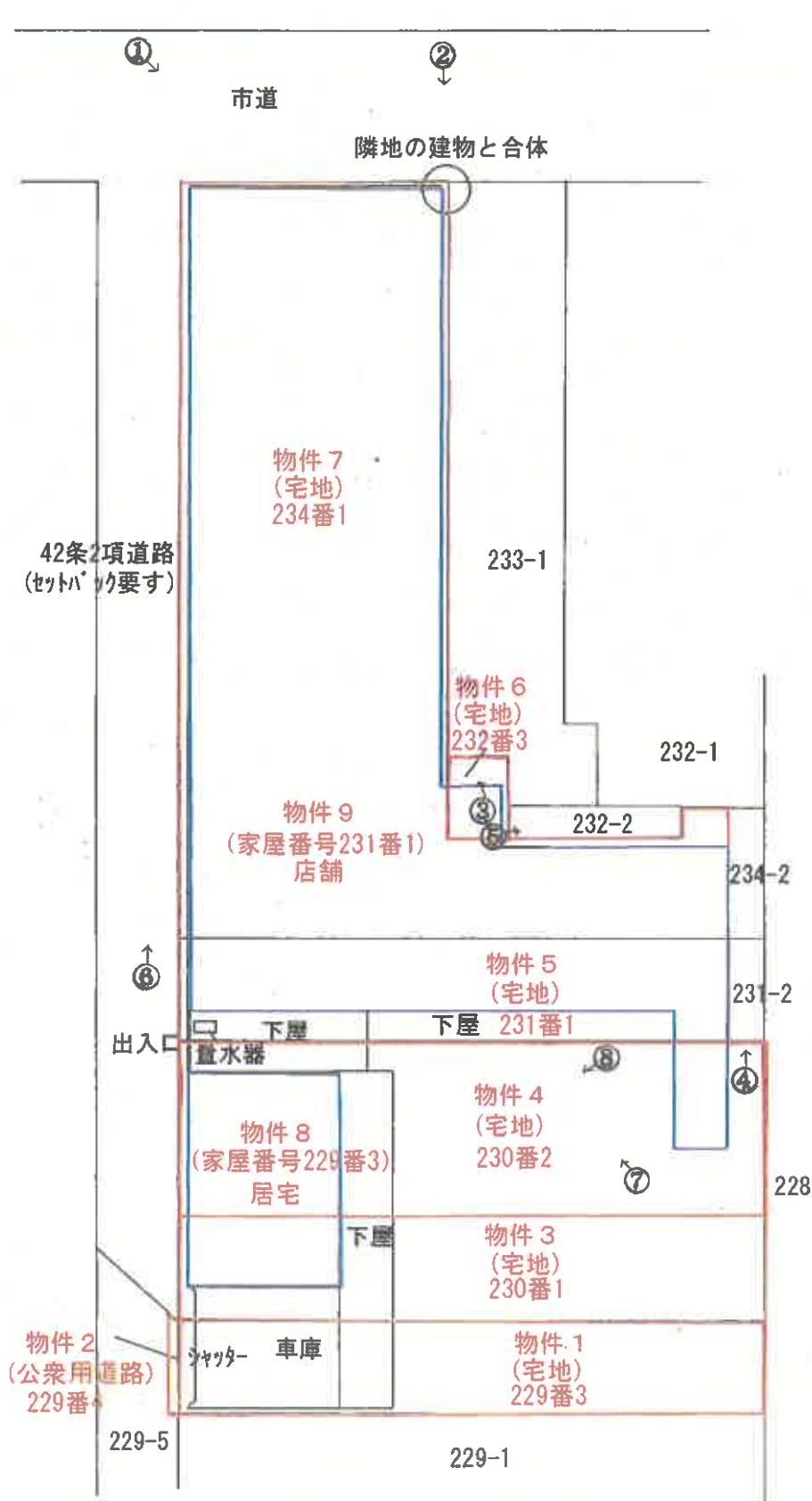


公 図 写

地番区域見出

大字臼杵

請 求 部 分	所 在	臼杵市大字臼杵字本町				地 番	234番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 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 事 項		

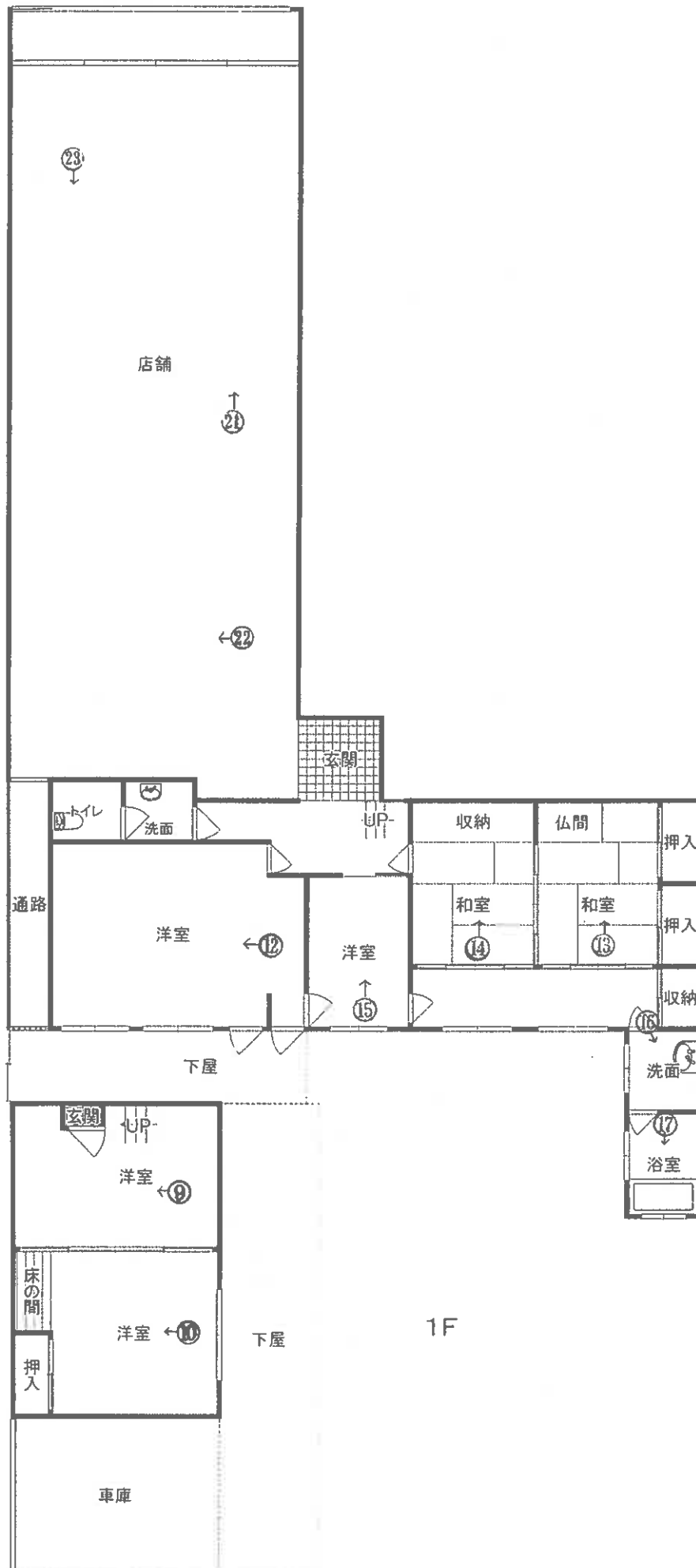


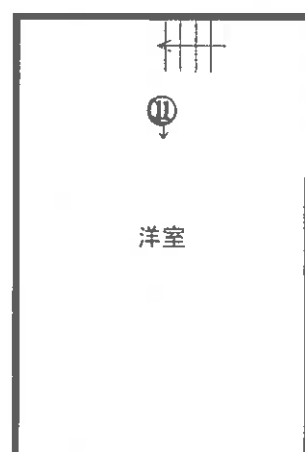
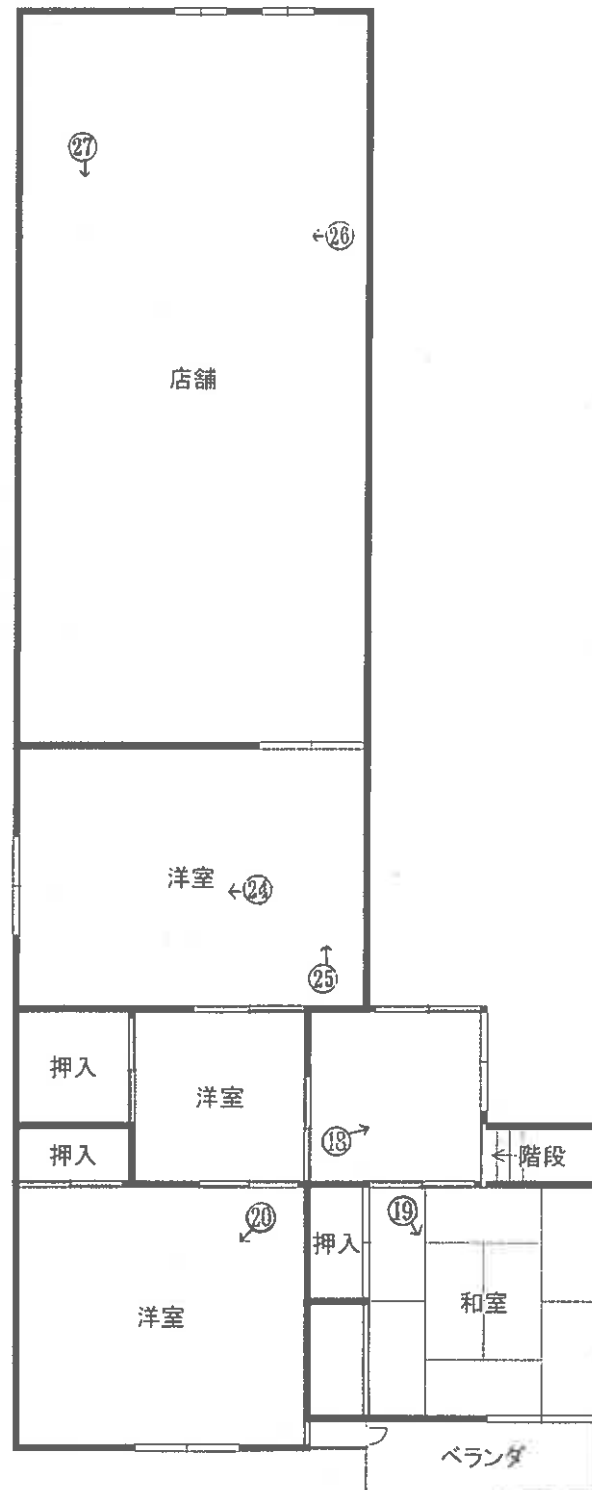
※土地はいずれの物件も境界不明瞭

※東側は土地建物ともに隣接地と相互に越境の可能性あり

(14 枚目)

土地建物位置関係図





2F

(16枚目)

建物間取図

写真①本件建物



写真②目的の外建物 1

本件建物



写真③本件建物

目的の外建物 1



写真④本件建物

目的外建物 2



写真⑤目的外建物 1

目的外建物 2

本件建物



写真⑥

公衆用道路

本件建物



写真⑦本件建物(物件 9)



写真⑧本件建物(物件 8)



写真⑨建物内部(物件 8)



写真⑩建物内部(物件 8)



写真⑪建物内部(物件 8)



写真⑫建物内部(物件 9)



写真⑬建物内部(物件 9)



写真⑭建物内部(物件 9)



写真⑮建物内部(物件 9)



写真⑯建物内部(物件 9)



写真⑰建物内部(物件 9)



写真⑱建物内部(物件 9)



写真⑱建物内部(物件 9)



写真⑳建物内部(物件 9)



写真㉑建物内部(物件 9)



写真㉒建物内部(物件 9)



写真㉓建物内部(物件 9)



写真㉔建物内部(物件 9)



写真②⑤建物内部(物件 9)



写真②⑥建物内部(物件 9)



写真②⑦建物内部(物件 9)



令和7年(ケ)第 38号
令和8年 3月25日 現地調査
令和8年 4月13日 評価
提出日 令和8年 4月14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

一 括 価 格	
金 1, 3 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 4 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～9 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 1～7 の土地の内訳価格は、物件 8・9 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 8・9 の建物の内訳価格は、敷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）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 地目 地積	臼杵市大字臼杵字片町 229番3 宅地 40.13㎡	
2	所在地 地目 地積	臼杵市大字臼杵字片町 229番4 公衆用道路 1.35㎡	
3	所在地 地目 地積	臼杵市大字臼杵字本町 230番1 宅地 16.52㎡	
4	所在地 地目 地積	臼杵市大字臼杵字本町 230番2 宅地 92.56㎡	
5	所在地 地目 地積	臼杵市大字臼杵字本町 231番1 宅地 66.11㎡	
6	所在地 地目 地積	臼杵市大字臼杵字本町 232番3 宅地 6.61㎡	
7	所在地 地目 地積	臼杵市大字臼杵字本町 234番1 宅地 201.65㎡	

8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	臼杵市大字臼杵字本町 2 2 9 番地 3、2 3 0 番地 1 2 2 9 番 3 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 4 . 0 4 m ² 2 階 1 3 . 2 2 m ²	1 階 4 2 m ² 2 階 4 2 m ²
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	臼杵市大字臼杵字本町 2 3 1 番地 1、2 3 2 番地 3、2 3 4 番地 1 2 3 1 番 1 店 舗 木造瓦葺 2 階建 1 階 6 4 . 4 6 m ² 2 階 4 4 . 6 2 m ² (附属建物) 1 居 宅 木造瓦葺平家建 5 6 . 1 9 m ² 2 倉 庫 土蔵造瓦葺平家建 2 8 . 9 2 m ² 3 炊事場 木造瓦葺平家建 1 9 . 8 3 m ²	店舗・居宅 1 階 2 5 8 m ² 2 階 1 8 5 m ²
番号	特 記 事 項		
9	・ 物件 9 の附属建物符号 1 ～ 3 は滅失していると認められる。		

(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、3～7：宅地）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「臼杵駅」の西方約1 km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、中心部のメイン道路である中央通商店街沿いに、老舗の各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域である。現在も多くの店舗が商いをしているが、観光客は少なく収益性は低い状況が続いている。	
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	非線引都市計画区域 商業地域（市道の官民境界より30m以内） 第1種住居地域（市道の官民境界より30m以遠） 80%、60% 400%、200% 景観形成防火地区 都市計画道路「畳屋板知屋線」 埋蔵文化財包蔵地：臼杵市城下町跡
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 地 勢	423.58 m ² （登記記載数量） 不整形 約7.5m 約40m 角地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【北側】幅員約6m市道（建築基準法第42条1項1号）に等高に接面 【西側】幅員約2.5～3m道路（建築基準法第42条2項）に等高に接面 ※「2項道路」につき、道路中心線から2mセットバックを要する。	
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	・土地所有者が所有する建物（物件8：居宅、物件9：店舗・居宅）が存する。 ・店舗
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あ り な し（LPガス使用） あ り ※「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 本件土地と隣接地との境界はいずれも不明瞭である。市道との境界は概ね明瞭。 ※2 本件土地には現存しない下記建物が登記簿上存する。 所在：臼杵市大字臼杵字本町 234 番地 1、232 番地 2、家屋番号：234 番 1、種類：居宅、構造木造瓦葺平家建、床面積：23.14 m²、附属建物 符号 1、種類：便所、構造：木造瓦葺平家建 ※3 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。	

(物件 2 : 公衆用道路)

・現況は 2 項道路の一部であり、不特定多数の者が公衆用道路として利用している。(添付の「土地建物位置関係図」参照)

(画地条件) 規模 : 1.35 m² 形状 : 帯状地

2 建物の概況及び利用状況 (物件 8)

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 明治元年月日不詳新築 (固定資産公課証明書記載) 経過年数 約 150 年以上 経済的残存耐用年数 約 0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 漆喰 内 壁 漆喰等 天 井 化粧板、あらわし等 床 縁甲板、畳等 設 備 電気 そ の 他 特になし	
床 面 積 (現 況)	1 階 約 42 m ² 2 階 約 42 m ² 計 約 84 m ² (概測面積) (現地におけるメジャー測定に基づき概測数量を採用)	
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 添付の「建物間取図」参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
維 持 管 理 の 状 態	劣 る	建物全体に経年による老朽化が激しい。内部は床の撓みや沈み、雨漏り箇所が複数見られ、外壁の至る所に剥離が見られる。(添付の「現況写真」参照)
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が空家の状態で使用している。	
特 記 事 項	※1 本物件内に残置物あり。 ※2 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※3 物件 1、3～7 (土地) の最先抵当権設定時 (昭和 39 年 9 月 17 日設定)、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件 1、3～7 (土地) に物件 8 (建物) のための法定地上権が成立すると認定した。	

(物件 9)

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 明治元年月日不詳新築（固定資産公課証明書記載） 経過年数 約 150 年以上 経済的残存耐用年数 約 0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺、トタン葺 外 壁 漆喰ほか 内 壁 漆喰、クロス等 天 井 化粧板、目透し等 床 縁甲板、畳等 設 備 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など そ の 他 特になし	
床 面 積（現 況）	1 階 約 258 m ² 2 階 約 185 m ² 計 約 443 m ² （概測面積） （現地におけるメジャー測定に基づき概測数量を採用）	
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 店舗・居宅 間 取 り 添付の「建物間取図」参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
維 持 管 理 の 状 態	劣 る	建物全体に経年による老朽化が激しい。内部は床の撓みや沈みが見られ、雨漏りも複数箇所見られる。（添付の「現況写真」参照）
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が空家の状態で使用している。	
特 記 事 項	※1 本物件の附属建物符号 1～3 は滅失していると認められる。 ※2 本物件と隣接地(233-1)の建物の外壁の一部は合体している。 ※3 本物件は隣接地(233-1、232-2)に、隣接地(233-1、232-1)の建物は本件土地(物件 6・7)に相互に越境が認められる。 ※4 本物件と隣接地(228)の外壁の一部は合体している。 ※5 本物件は隣接地(234-2、231-2)に、隣接地(228)の建物は物件 7 の土地に相互に越境が認められる。 ※6 本物件内に多量の残置物あり。 ※7 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※8 物件 1、3～7（土地）の最先抵当権設定時（昭和 39 年 9 月 17 日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件 1、3～7（土地）に物件 9（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1～7）

物件1～7（宅地、公衆用道路）の建付地価格等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	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入 ※) ア×イ×ウ×エ×オ
1	40,800	0.78	40.13	0.40	510,000
2		備忘価格	1.35	—	1,000
3		0.78	16.52	0.40	210,000
4			92.56	0.40	1,180,000
5			66.11	0.40	840,000
6			6.61	0.40	80,000
7			201.65	0.40	2,570,000
土地 計					5,391,000

※但し、物件2については備忘価格

ア 標準価格

地価公示 旧杵5-1からの規準

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格 (R8.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 51,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/105.0 & \times & 100/121 & \div & 40,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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判定

$$\text{年率変動率} \blacktriangle 0.8\% \times 3/12 \div \blacktriangle 0.2\%$$

◇ 標準化補正：105.0/100（角地 +5%）

◇ 地域格差：（相乗積：1.05×1.05×1.10≒1.21）

街路条件：105/100（幅員・連続性 +5%）

行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：105/100（中心部に近い +5%）

環境条件：110/100（繁华性 +10%）

その他の条件：100/100（±0%）

イ 個別格差

(物件1・3～7) (相乗値: $0.90 \times 0.90 \times 1.02 \times 0.95 \approx 0.78$)

不整形 △10% 奥行長大 △10% 角地 +2% セットバック △5%

(物件2) 不特定多数者が利用する公衆用道路 備忘価格 (1,000 円)

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

建物(物件8、9)は躯体、仕上げともに老朽化が激しく、改修費用が過分にかかるため、近い将来に取り壊しが予想される。従って、物件1・3～7については、取り壊し費用を考慮した建付減価を下記の通り判定した。

建付減価修正率: ▲60% (0.40)

② 建物(物件8、9)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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 率 エ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
8	170,000	84	0.005	—	70,000
9	170,000	443	0.005	—	380,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価(附属工作物及び従物を含む)を判定した。

イ 現況延床面積

現地で概測した現況床面積を採用した。

ウ 現価率

物件8、9ともに経過年数150年以上、経済的残存耐用年数0年、残価率10%とした定率法による現価率(0.100)と、観察減価法を併用して下記のとおり査定した。なお、観察減価については、建物の維持管理及び損傷等の物理的減価、及び間取り、設備の状態等の機能的減価、有効需要等の経済的減価等を総合的に判断して、▲95%と判定した。

$$0.100 \times (1 - 0.95) = \underline{0.005}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利 用 割 合 イ	敷地利用権割合 ウ		敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
1	510,000		0.40	法定地上権	200,000
3	210,000		0.40	法定地上権	80,000
4	1,180,000	0.7 (物件8)	0.40	法定地上権	330,000
		物件8 計			610,000
		0.3 (物件9)	0.40	法定地上権	140,000
5	840,000		0.40	法定地上権	340,000
6	80,000		0.40	法定地上権	30,000
7	2,570,000		0.40	法定地上権	1,030,000
物件9 計					1,540,000

イ 敷地利用割合 … 物件4については、建物の配置及び土地利用状況並びに床面積割りを総合的に勘案して、物件8及び物件9の敷地利用割合を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権割合 … 敷地利用権を法定地上権と判定し、都市計画区域、普通商業地域の物件である点を勘案し40%とした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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 率 減 価 率 オ	評 価 額 (円, 万円未満四捨五入※) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	510,000	▲200,000	0.40	0.60	—	70,000
2	1,000	—			—	1,000
3	210,000	▲80,000			—	30,000
4	1,180,000	▲470,000			—	170,000
5	840,000	▲340,000			—	120,000
6	80,000	▲30,000			—	10,000

7	2,570,000	▲1,030,000			—	370,000
8	70,000	+610,000			1.00	160,000
9	380,000	+1,540,000			1.00	460,000
一括価格（合計）						1,391,000

※但し、物件2については一律1,000円

ウ 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下記のとおり判定した。

- ・老朽化の激しい大規模建物が存する点
- ・土地の境界が不明であり、隣接地の土地と建物が相互に越境している点
- ・残置物あり

市場性修正率 （▲60%）（0.40）

エ 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。

オ 占有減価率

物件8、9の建物は、建物所有者が空家として使用しているものであり、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示：臼杵 5-1

所 在：臼杵市大字臼杵字新町 627 番 1

価 格：51,900 円/㎡

位 置：JR 日豊本線「臼杵」駅の西方約 900m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：174 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：東 20m 市道、北側道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 400%）

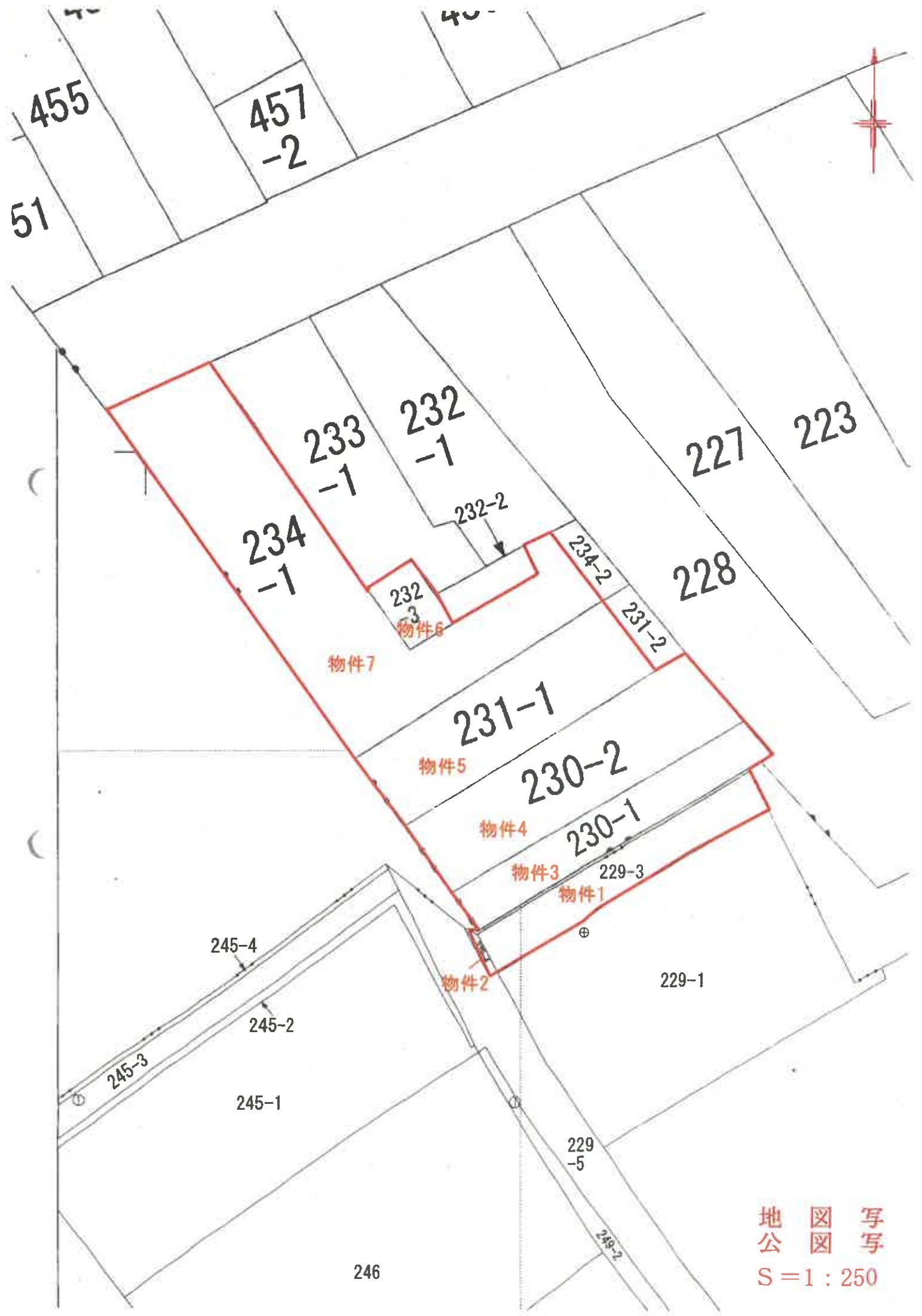
地 域 の 概 要：低層店舗等が建ち並ぶ旧来からの商業地域

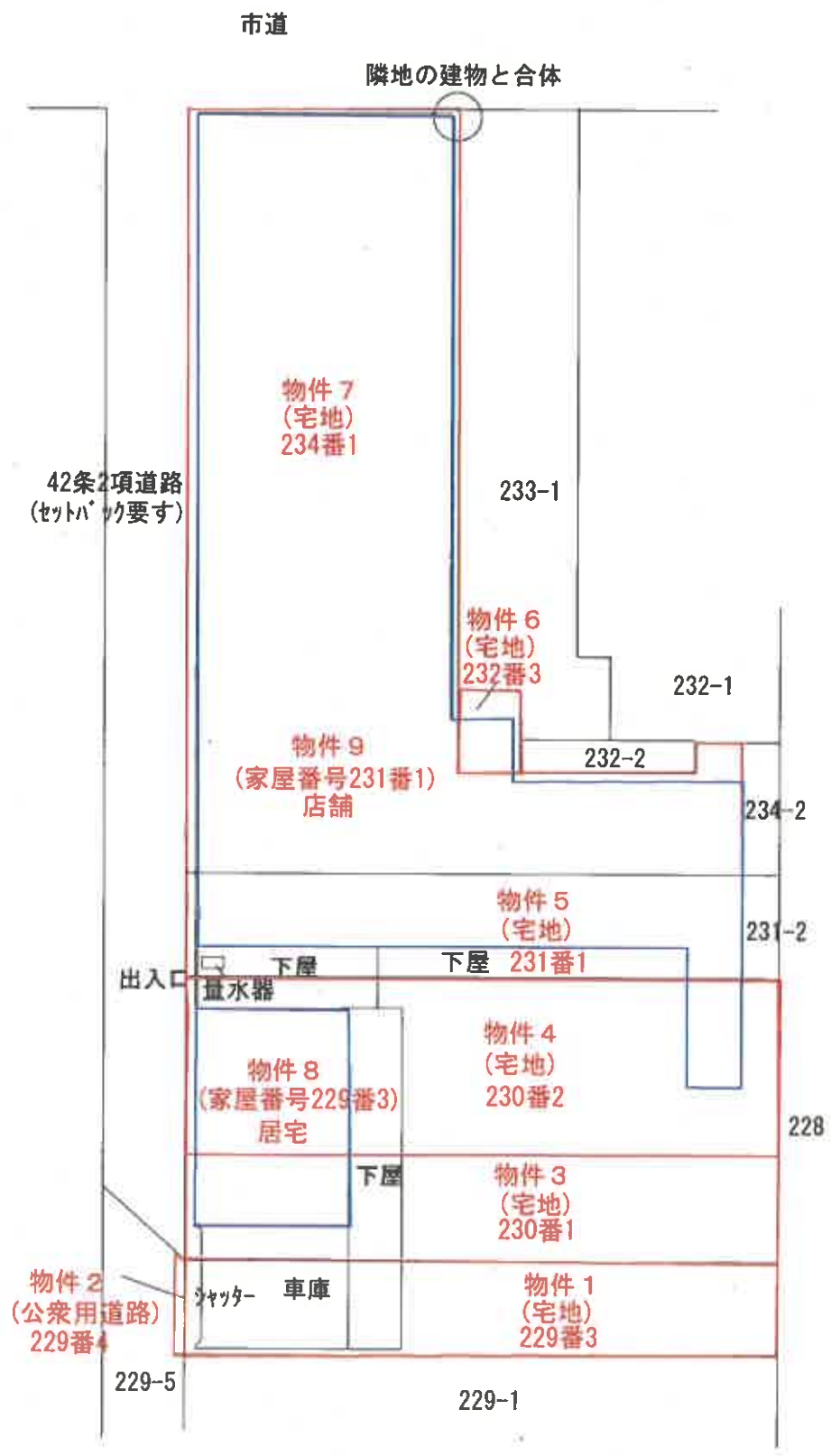
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図写・公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真
- 6 付近見取図



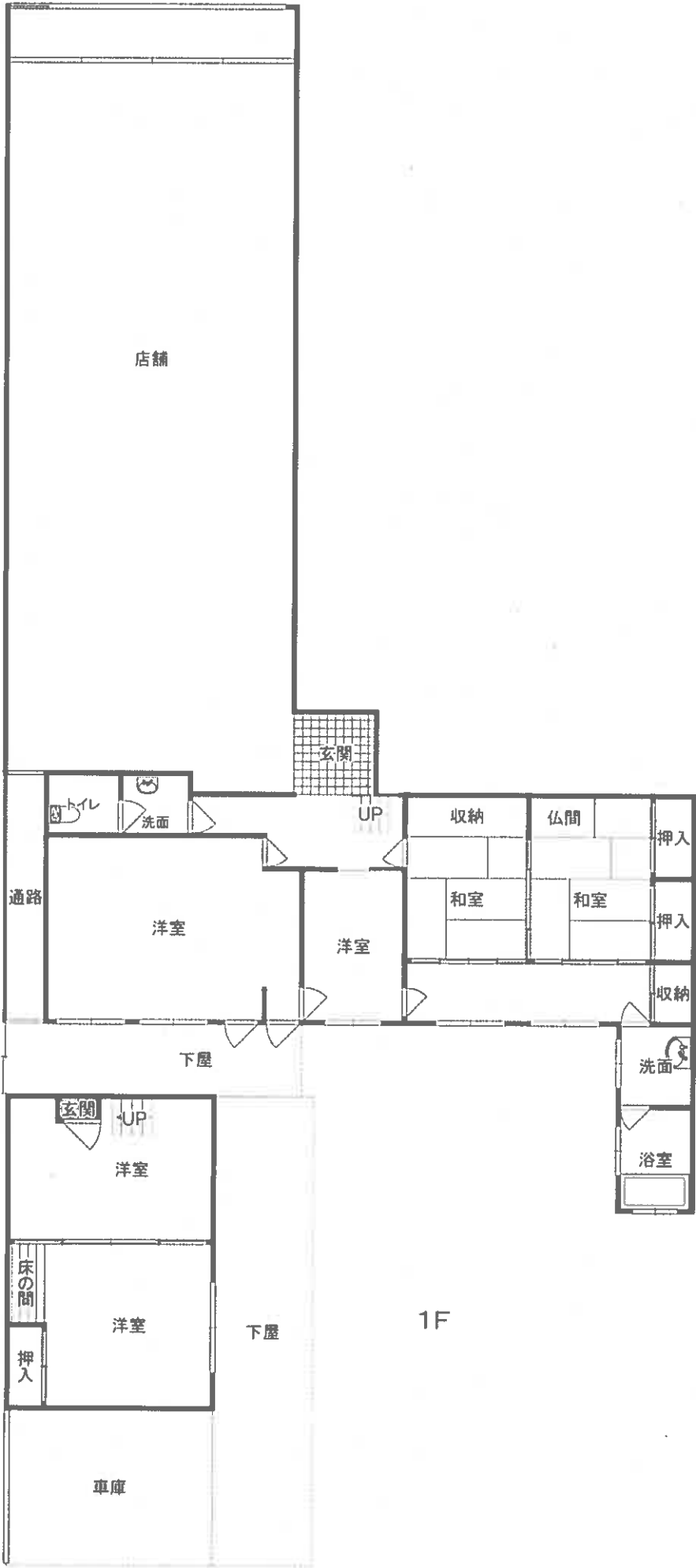
物件位置図





※土地はいずれの物件も境界不明瞭
※東側は土地建物ともに隣接地と相互に越境の可能性あり

土地建物位置関係図



建物間取図



現況写真



物件 5・7・9

隣接地との境界付近



物件 9

隣接建物との
体部分



物件 8
残置物



物件 8
外壁の剥がれ



物件 8
外壁の剥がれ



物件 9
残置物



物件 9

