

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 場 所	令和 8 年 10 月 13 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 2 日 午前 10 時 00 分 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, 2	16,330,000 13,064,000	一括	3,266,000	90,999	32,499
1	5,690,000				
2	10,640,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大分市須賀二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市須賀二丁目 1 4 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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2】

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市須賀二丁目
 地 番 147 番 4
 地 目 宅地
 地 積 309.09 平方メートル

- 2 所 在 大分市須賀二丁目 147 番地 4
 家屋 番号 147 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル

令和8年(ケ)第13号
令和8年6月10日受理
令和8年7月3日提出
(評価人 上治 昭人)

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 | 大分市須賀二丁目 |
| | 地 番 | 1 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市須賀二丁目 1 4 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |

C

(

(

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 私は、本件物件の所有者です。 2 私は、家族と一緒に本件建物に居住しています。 3 本件建物で何か困っていることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件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は、コンクリートブロック塀又は側溝が存在し、明瞭である。
- 4 ヒートポンプ給湯機は、本件建物の専用設備であり、売却対象工作物であると認定した。
- 5 本件土地は、1028番(大分市)に接道する。

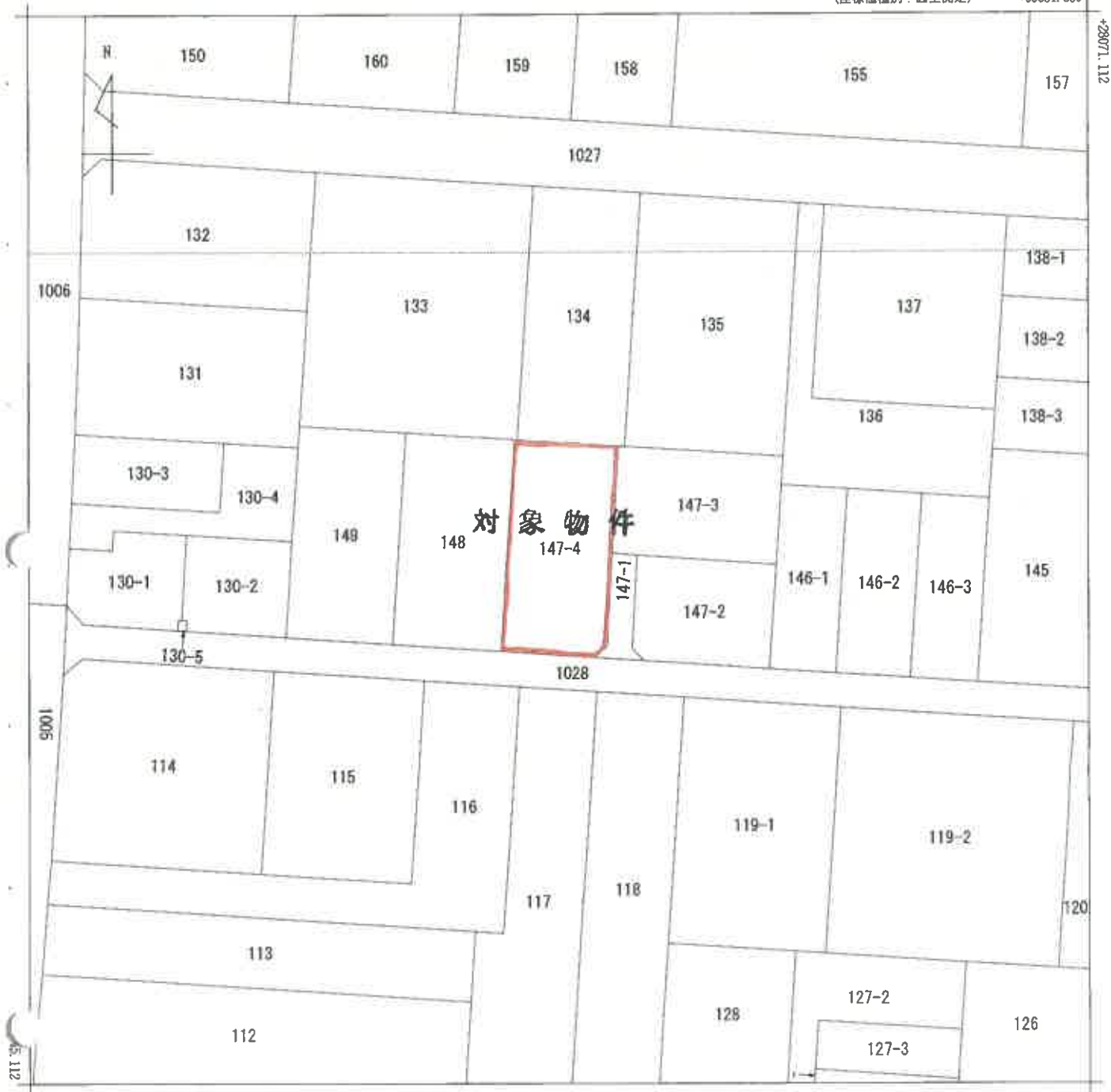
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 6 月 10 日 (水) 15 : 00 - 15 : 20	大分地方法務局	公図等取得
令和 8 年 6 月 10 日 (水) 15 : 30 - 15 : 50	大分市役所	建物間取図写取得
令和 8 年 6 月 12 日 (金) 15 : 00 - 15 : 20	物件所在地	占有調査 所有者の母から聴取
令和 8 年 6 月 18 日 (木) 14 : 00 - 14 : 15	物件所在地	占有調査 所有者の母から聴取
令和 8 年 6 月 21 日 (日) 9 : 50 - 10 : 10	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行, 所有者から聴取
(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)



+65706.830

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

須賀2丁目

請求部	所在	大分市須賀二丁目				地番	147番4			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

324849

1/2 地積測量図

147-2 ● 147-3
147-4

土地の所在 大分市須賀2丁目

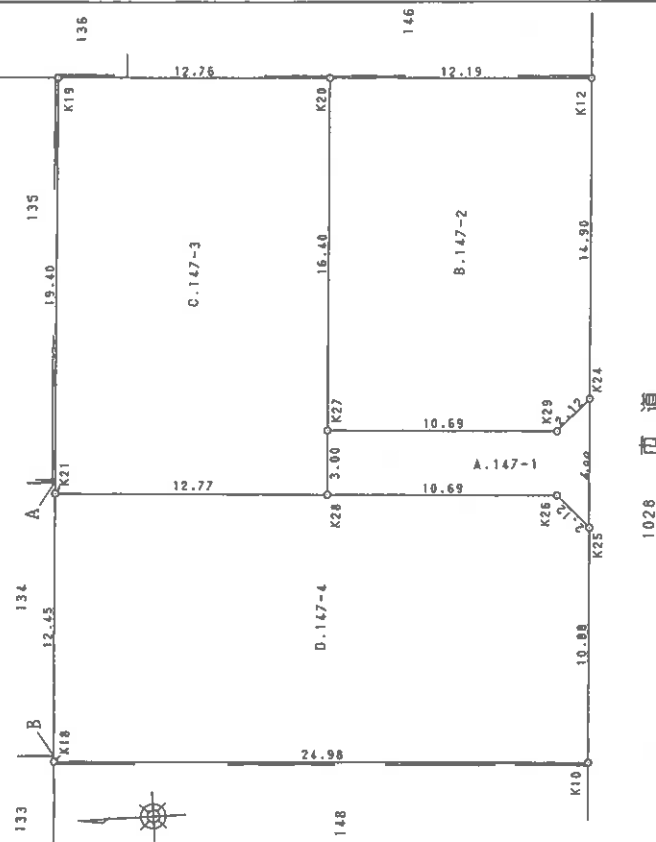
前 147
昭 22年2月14日登記
後・新

地番	B.147-2				
No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n (Y _{n+1} - Y _n)	
K27	27634.226	65999.750	-17.080	-471992.580080	
K29	27623.550	65999.036	0.683	18866.884650	
K24	27621.956	66000.433	16.267	449326.358252	
K12	27620.990	66015.303	15.683	433179.986170	
K20	27633.162	66016.116	-15.553	-429778.568586	
			合計	-397.919594	
			面積	198.959797	
			地積	198.95	m ²

地番	No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})
	K21	27647.169	65997.608	-20.211	-558776.932659
	K28	27634.420	65996.756	2.142	59192.927640
	K27	27634.226	65999.750	19.360	534998.615360
	K20	27633.162	66016.116	17.217	475760.150154
	K19	27645.894	66016.967	-18.508	-511670.206152
	合計				-495.445657
	面積				247.722828
	地積				247.72

地番	No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n (Y _{n+1} - Y _n)
	K18	27647.988	65985.183	-14.023	-387707.735724
	K10	27623.053	65983.585	9.263	255872.339939
	K25	27622.345	65994.446	12.457	344091.551665
	K26	27623.744	65996.042	2.310	63810.848640
	K28	27634.420	65998.756	1.566	43275.501720
	K21	27647.169	65997.608	-11.573	-319960.686837
			合計		-618.180597
			面積		309.090298
			地積		309.09

地番	No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n (Y _{n+1} - Y _n)
公	795				
合計					
面積					
地積					



K10 ● K12 は既存刻ミ
B は既存コンクリート杭
K24 ● K25 ● K20 は新設金属標
K21 ● K26 ● K27 ● K28 ● K29 は新設合成樹脂杭
K19 ● A ● K18 は既存鉄板

作製者

(平成12年2月14日作製)

申請人

縮尺

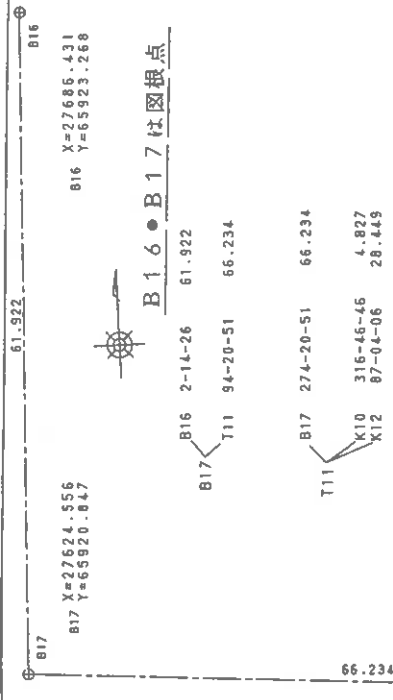
1/250

324850

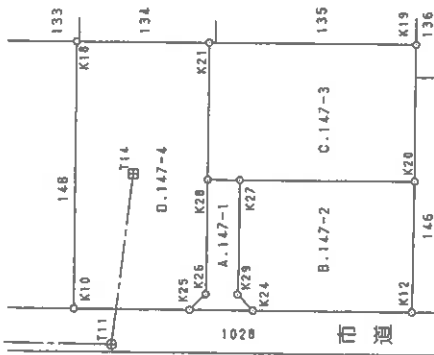
地積測量図

地番 147-2・147-3
147-4

土地の所在 大分市須賀2丁目



T11は登記照点



製作者

(平成12年2月14日作製)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和5年5月31日

各階平面図

147番 4

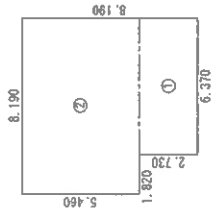
建物図面

大分市須賀二丁目147番地 4

家屋番号

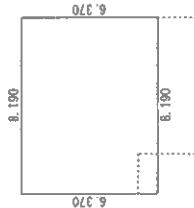
建物の所在

1階

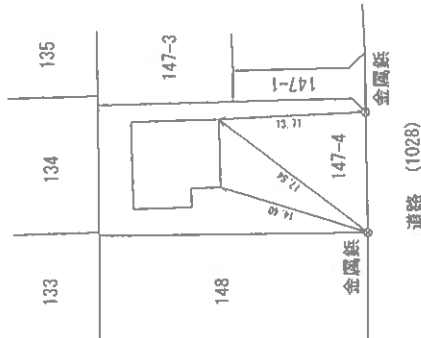


求 積 表			
①	6.370×2.730	$=$	17.390100
②	8.190×5.460	$=$	44.717400
合 計			62.107500
床面積			62.10 m ²

2階



求 積 表			
①	6.370×2.730	$=$	17.390100
②	8.190×5.460	$=$	44.717400
合 計			62.107500
床面積			62.10 m ²



道路 (1028)

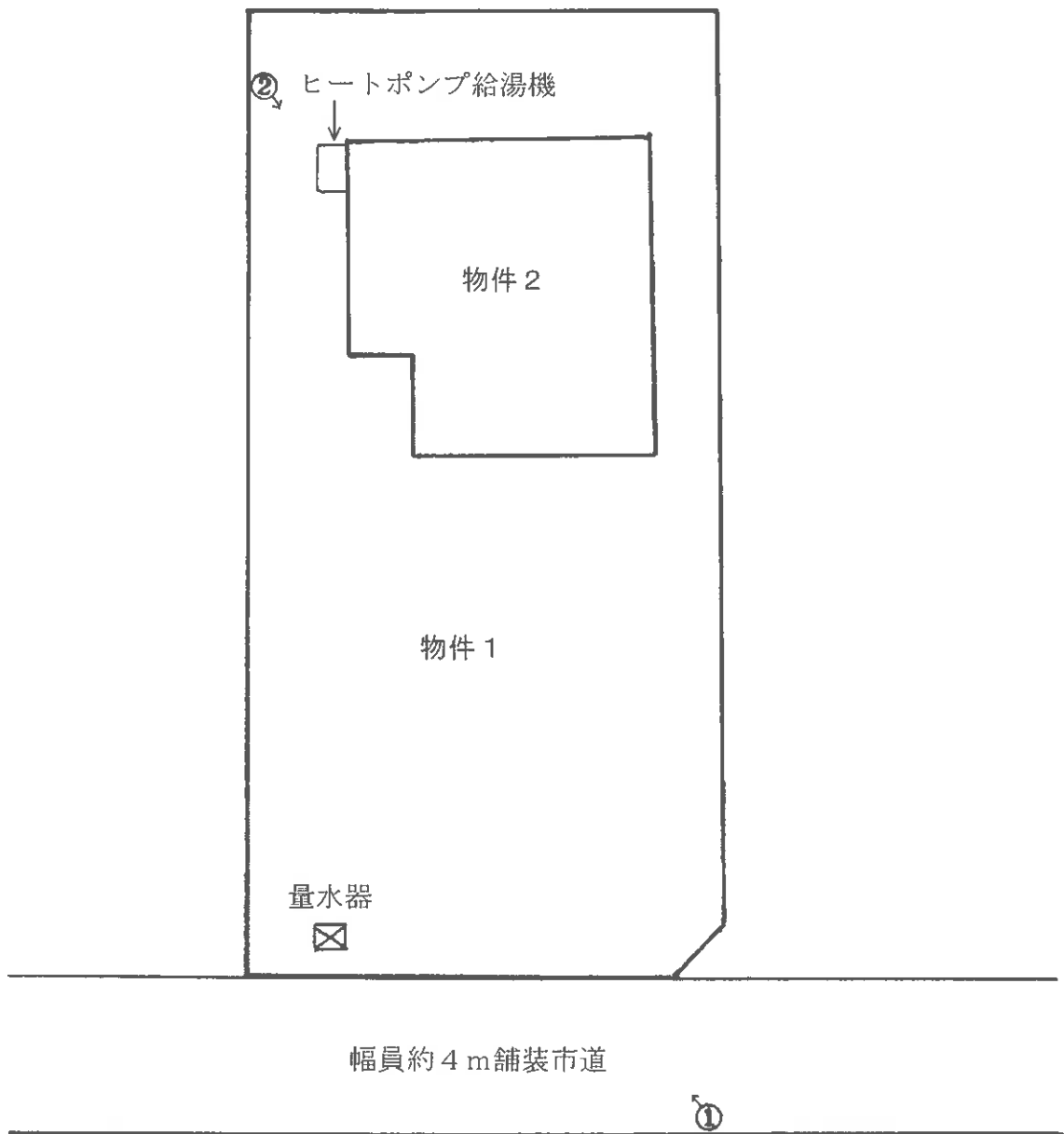
作成者

(令和 5 年 5 月 30 日作成)

縮尺 1/250

申請人

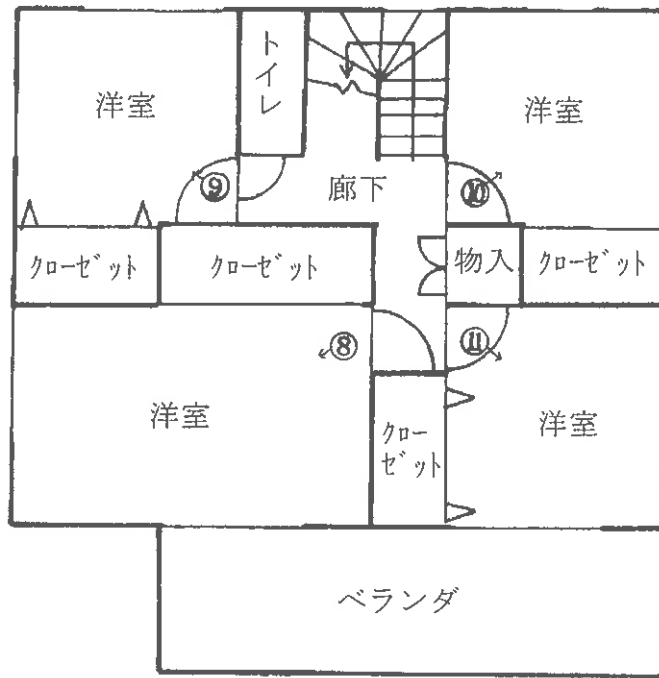
縮尺 1/500



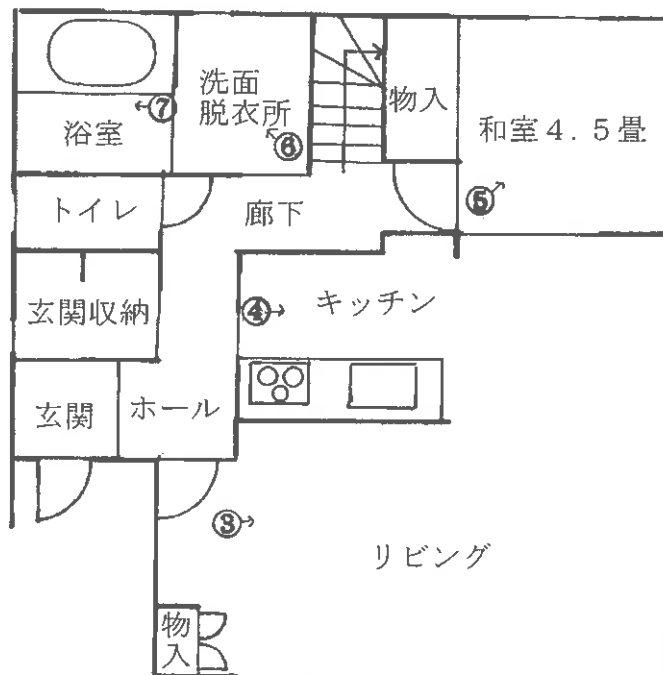
※○→は写真

土地建物位置関係図

(10 枚目)



2階



1階

物件 2

※○→は写真

建物間取図



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 売却対象工作物ヒートポンプ給湯機



(写真③) 本件建物の内部



(写真④) 本件建物の内部



(写真⑤) 本件建物の内部



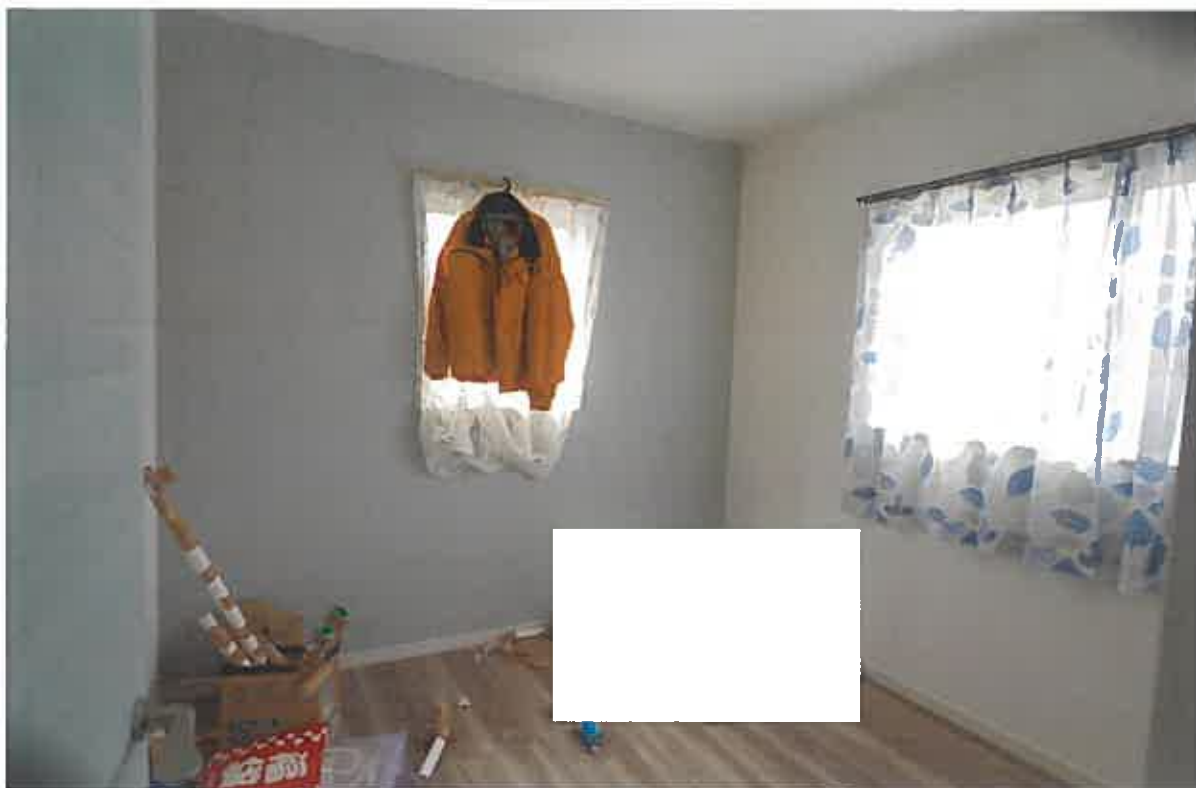
(写真⑥) 本件建物の内部



(写真⑦) 本件建物の内部



(写真⑧) 本件建物の内部



(写真⑨) 本件建物の内部



(写真⑩) 本件建物の内部



(写真⑪) 本件建物の内部

令和8年（ケ）第13号
令和8年6月21日 現地調査
令和8年7月17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16,330,000円	
内訳価格	
物件1	金5,690,000円
物件2	金10,640,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の土地の内訳価格は物件2の土地利用権価格を控除した価格であり、物件2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）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 地目 地積	大分市須賀2丁目 147番4 宅地 309.09㎡	
2	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 造 面 積	大分市須賀2丁目147番地4 147番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.10㎡ 2階 52.17㎡	
番号	特記事項		
	ない		

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「大在」駅から北西方へ道路距離約1.9 km (別添位置図参照)	
付近の状況	大分中心市街地の東方郊外に位置する戸建住宅を中心に共同住宅等が介在する区画整理済の住宅地域。	
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種住居地域 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11m・奥行約25m・規模309.09㎡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	南側が幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)に等高に接面する。 南東側に約2mのすみ切りがある。	
土地の利用状況等	・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：あり (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、通常の利用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	・境界については、コンクリートブロック塀や側溝により明確である。 ・大分市洪水ハザードマップ 浸水想定区域0.5m～3m未満 ・〈法定地上権成否の判断〉 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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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（登記記載）：令和5年5月29日 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板 外壁：サイディングボード 内壁：クロス 天井：クロス 床：フローリング、畳 設備：給排水設備、オール電化設備
床面積（現況）	1階 62.10㎡ 2階 52.17㎡ 延114.27㎡ 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4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。保守管理の状態は普通である。
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	北西側に売却対象工作物ヒートポンプ式給湯機がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	47,200	1.00	309.09	1.00	1.00	14,589,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大分（県）－45

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,000 \text{ 円/㎡} \times 106/100 \times 100/100 \times 100/119 = 47,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：1.19

街路条件 +3%、交通・接近条件 +5%、環境条件 +10%

$1.03 \times 1.05 \times 1.10 = 1.19$

イ 個別格差：ない

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

② 物件2（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)
2	160,000	114.27	0.69	1.00	12,620,000

ウ 現価率：0.69

経過年数4年、経済的残存耐用年数21年、残価率10%とした定率法（現価率0.69）と観察減価法（±0%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = $0.69 \times (1 - 0.00) = 0.69$

エ 市場性修正：ない

なお、売却対象工作物については、単独では市場価値がないものと判断し、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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	14,589,000	0.35	法定地上権	5,106,000

イ 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法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	14,589,000	-5,106,000		1.00	0.60	5,690,000
2	12,620,000	+5,106,000	1.00	1.00	0.60	10,640,000
一括価格 (合計)						16,330,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

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) - 45)

所 在 : 大分市角子原1丁目171番2
住居表示「角子原1-8-14」

価 格 : 53,000円/㎡

位 置 : JR日豊本線「大在」駅の約1.2kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 270㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北側幅員6m市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域

建蔽率60%、容積率200%

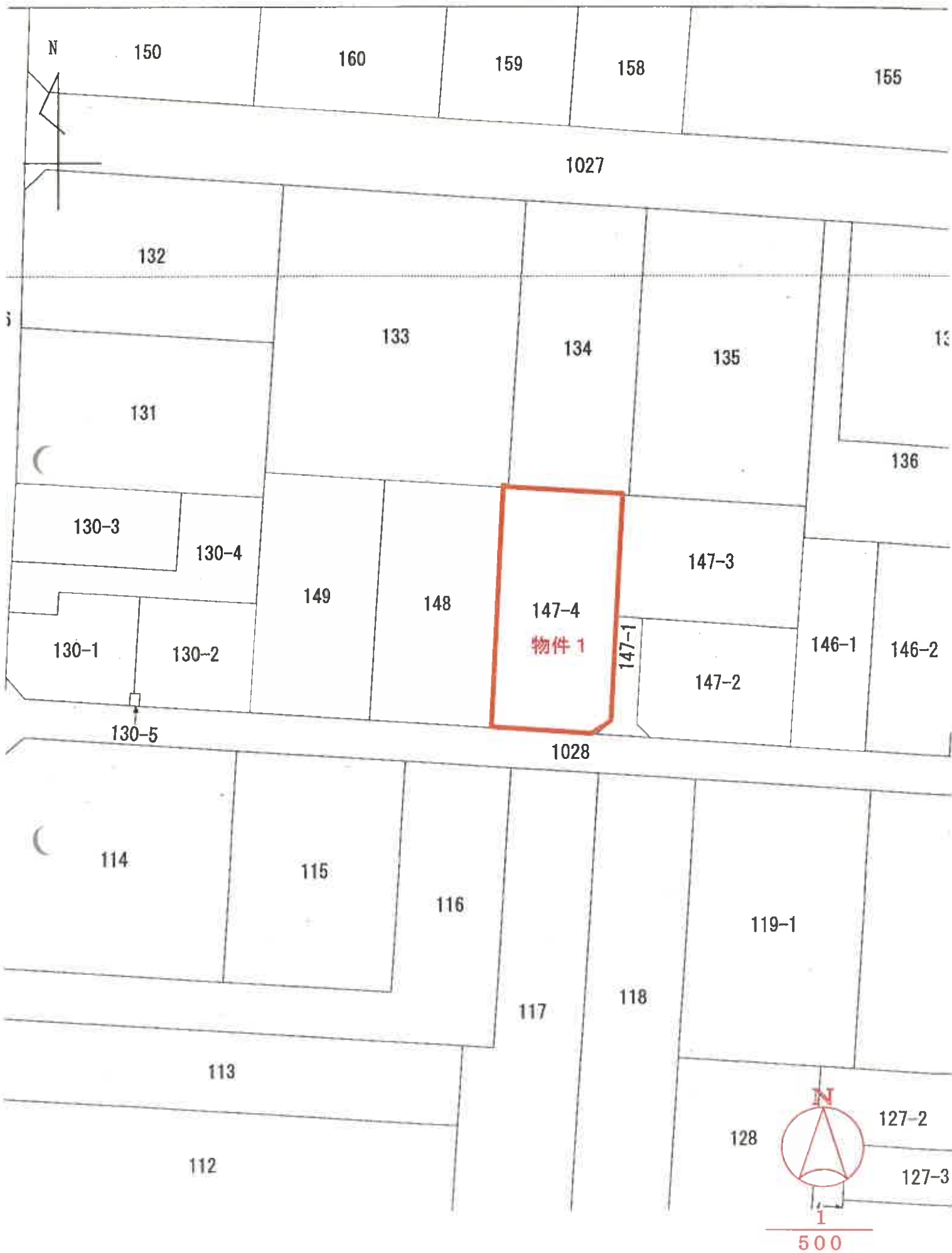
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 地図(不動産登記法第14条第1項)写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面写
- 6 各階平面図写
- 7 建物間取図
- 8 国土地理院標準地図

以 上





324849

地積測量図

地番 147-2・147-3
147-4

土地の所在 大分市須賀2丁目

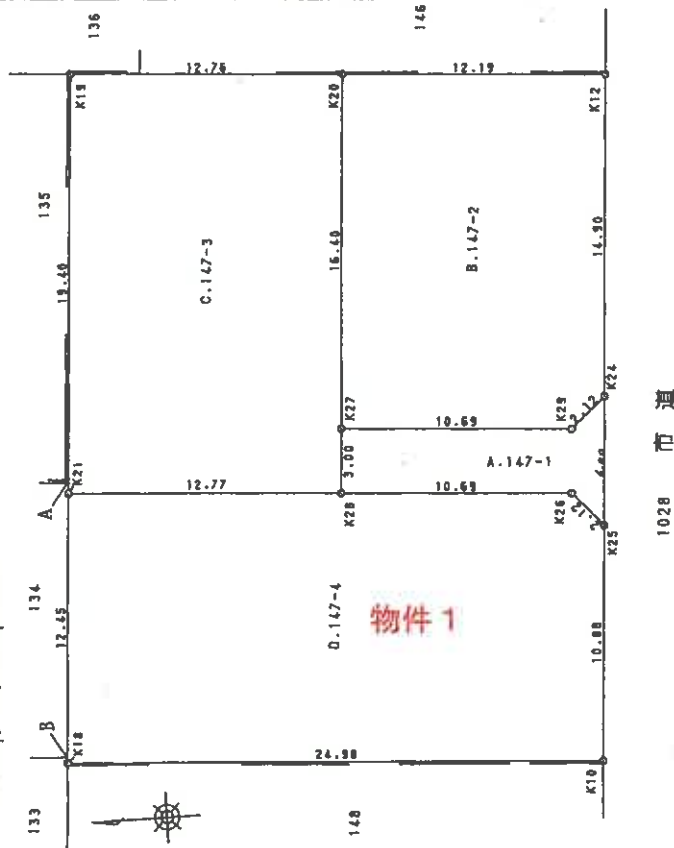
前 147 後・新
留 2012年2月14日登記

地番	B.147-2			
No.	X _n	Y _n	Y ⁿ⁻¹ - Y ⁿ⁻²	X _n (Y ⁿ⁻¹ - Y ⁿ⁻²)
K27	27634.226	65999.750	-17.080	-471992.580080
K29	27623.550	65999.036	0.683	18866.834650
K24	27621.956	66000.433	16.267	449326.358252
K12	27620.990	66015.303	15.683	433179.986170
K20	27633.162	66016.116	-15.553	-429778.568586
合計				-397.919594
面積				198.959797
地積				198.95 m ²

地番	C.147-3			
No.	X _n	Y _n	Y ⁿ⁻¹ - Y ⁿ⁻²	X _n (Y ⁿ⁻¹ - Y ⁿ⁻²)
K21	27647.169	65997.608	-20.211	-558776.932659
K23	27634.420	65996.756	2.142	59192.927640
K27	27634.226	65999.750	19.360	534998.615360
K20	27633.162	66016.116	17.217	475760.150154
K19	27645.894	66016.967	-18.508	-511670.206152
合計				-495.445657
面積				247.722828
地積				247.72 m ²

地番	D.147-4			
No.	X _n	Y _n	Y ⁿ⁻¹ - Y ⁿ⁻²	X _n (Y ⁿ⁻¹ - Y ⁿ⁻²)
K18	27647.988	65985.183	-14.023	-387707.735724
K10	27623.053	65983.585	9.263	255872.339339
K25	27622.345	65994.446	12.457	344091.551655
K26	27623.744	65996.042	2.310	63810.848940
K28	27634.420	65996.756	1.566	43275.501720
K21	27647.169	65997.608	-11.573	-319960.686837
合計				-618.180597
面積				309.090298
地積				309.09 m ²

地番	A.147-1	
公簿	合計	面積
795	755.772923	39.227077
地積		39.22 m ²

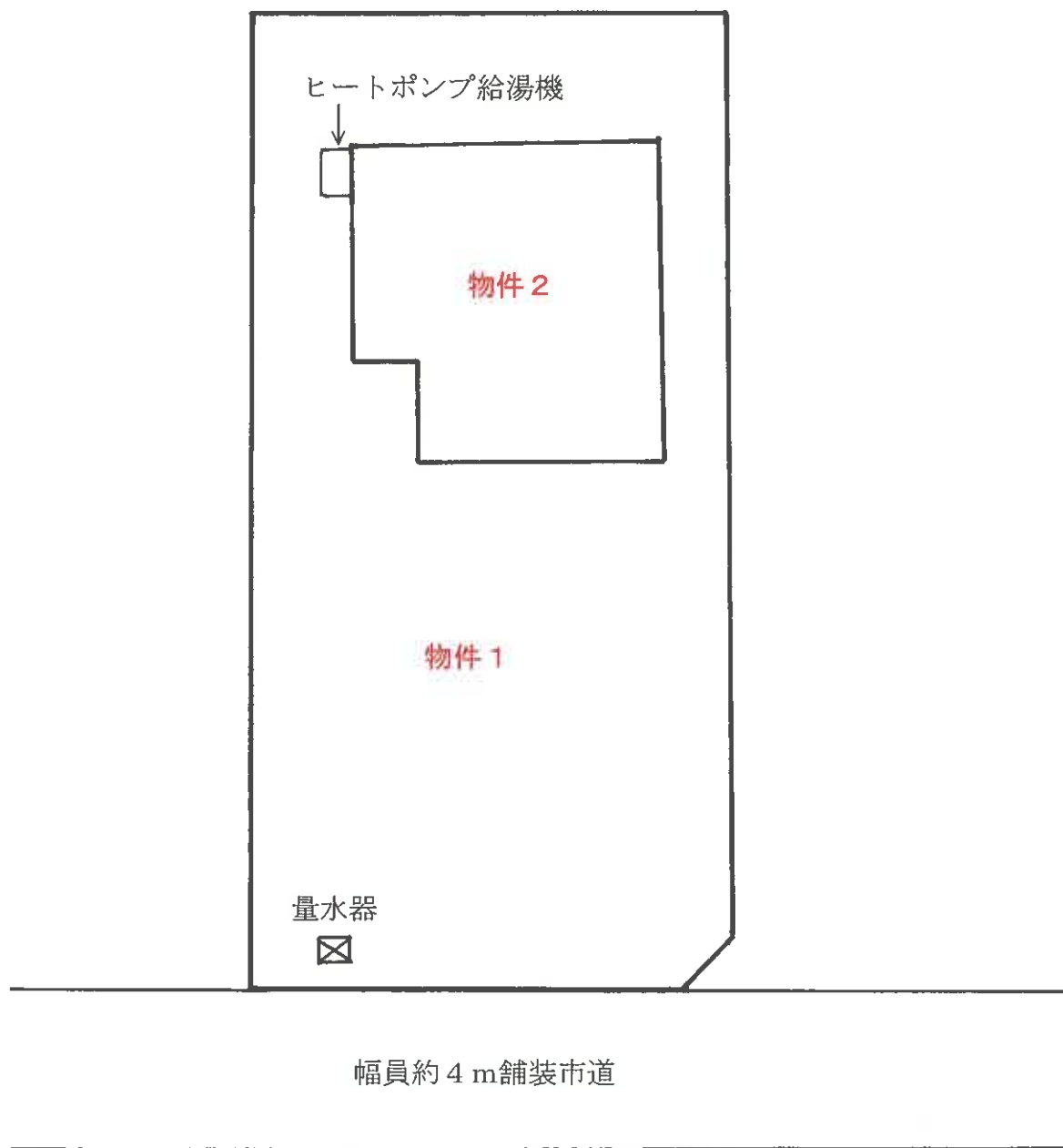


K10 ● K12は既存刻ミ
Bは既存コンクリート杭
K24 ● K25 ● K20は新設金風標
K21 ● K26 ● K27 ● K28 ● K29は新設合成樹脂杭
K19 ● A ● K18は既存鉄鉤

作製者

申請人

1/250



土地建物位置関係図

家屋番号	147番4
------	-------

建物図面

建物の所在	大分市須賀二丁目147番地4
-------	----------------



申請人

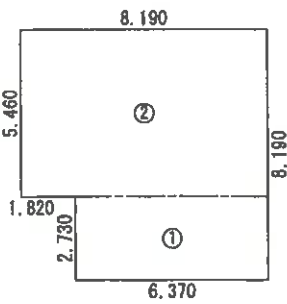


縮尺	1 / 500
----	---------

各階平面図

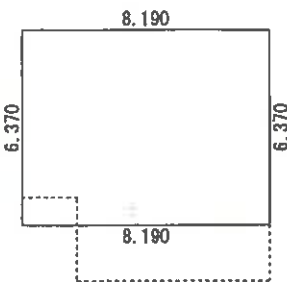
物件 2

1 階



求 積 表				
①	6.370 ×	2.730	=	17.390100
②	8.190 ×	5.460	=	44.717400
合 計				62.107500
床面積				62.10 m ²

2 階

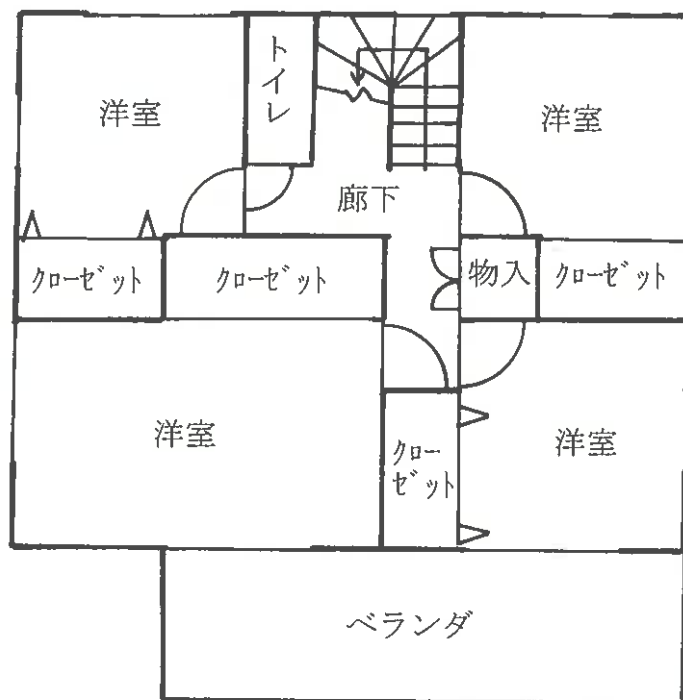


求 積 表				
	8.190 ×	6.370	=	52.170300
合 計				52.170300
床面積				52.17 m ²

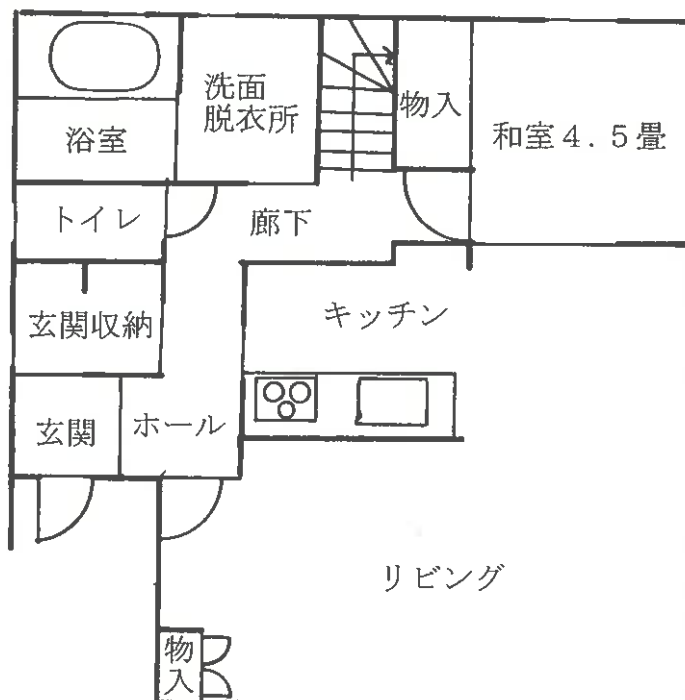
作 成 者

縮尺

1 / 250



2階



1階

物件2

