

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 0 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 1 0 月 2 7 日から 令和 8 年 1 1 月 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 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）
1～3☆	380,000 304,000	一括	76,000	不明	不明
1	110,000				
2	140,000				
3	130,000				

物 件 目 録

☆1 所 在 由布市挾間町時松字カヤハ

地 番 1 0 5 番 5 1

地 目 田

地 積 1 1 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆2 所 在 由布市挾間町時松字カヤハ

地 番 1 0 5 番 5 2

地 目 田

地 積 1 5 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆3 所 在 由布市挾間町時松字カヤハ

地 番 1 0 5 番 5 3

地 目 田

地 積 1 3 8 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑

物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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

【物件番号1～3】

隣地との境界が不明確である。

《 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 由布市挾間町時松字カヤハ
地 番 1 0 5 番 5 1
地 目 田
地 積 1 1 7 9 平方メートル
(現況)
地 目 畑
- 2 所 在 由布市挾間町時松字カヤハ
地 番 1 0 5 番 5 2
地 目 田
地 積 1 5 5 3 平方メートル
(現況)
地 目 畑
- 3 所 在 由布市挾間町時松字カヤハ
地 番 1 0 5 番 5 3
地 目 田
地 積 1 3 8 0 平方メートル
(現況)
地 目 畑

令和8年(ヌ)第5号
令和8年4月13日受理
令和8年5月14日提出
(評価人 木内 純子)

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 | 由布市挾間町時松字カヤハ |
| | 地 番 | 1 0 5 番 5 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 1 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由布市挾間町時松字カヤハ |
| | 地 番 | 1 0 5 番 5 2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 5 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 由布市挾間町時松字カヤハ |
| | 地 番 | 1 0 5 番 5 3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 3 8 0 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	由布市挾間町時松105番51 付近		
土 地	物件1, 2, 3		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☒ 畑 (物件1, 2, 3)		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、売却対象外工作物①鉄骨製ビニールハウス、②ボイラー、③オイルタンクを所有し、占有している ☐ 上記の者が物件 の土地を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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	1 私は、本件土地の所有者会社の代表者です。 2 私は、本件土地上に、ビニールハウスを設置して、2年ほど前までトマト等を栽培していました。 3 現場の調査には立ち会えません。

(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、鉄骨製ビニールハウス、ボイラー、オイルタンクの敷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、全て不明瞭である。
- 5 本件土地は、公図のとおり公道(105番86及び105番87)に接道している。
- 6 本件土地に、売却対象外工作物として、①鉄骨製ビニールハウス、②ボイラー、③オイルタンクが設置されている。
- 7 本件土地は、農業委員会の回答によると、農地としての買受適格証明書が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

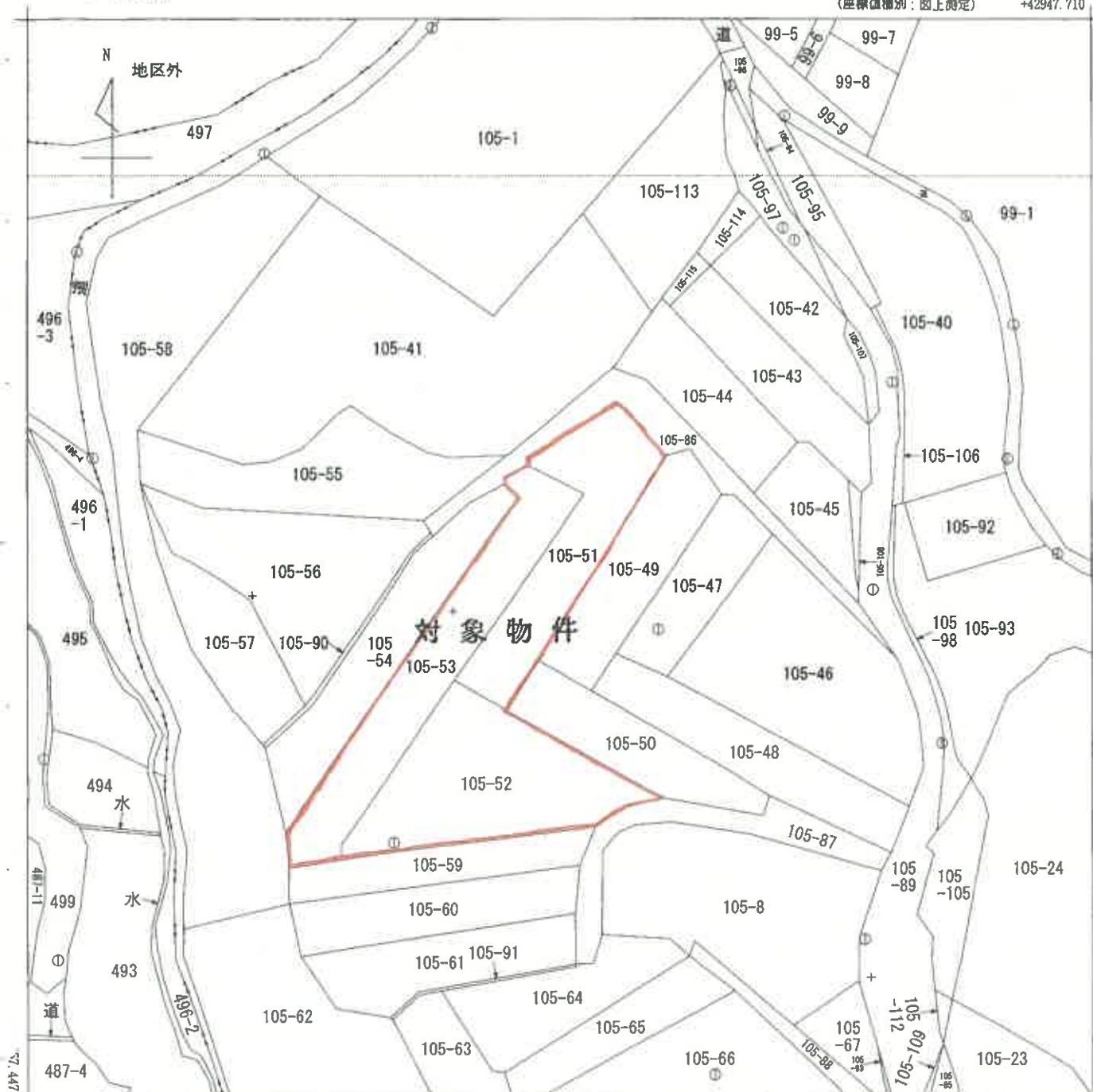
(4枚目)

(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 4 月 13 日 (月) 14 : 10 - 14 : 30	大分地方法務局	公図写等取得
令和 8 年 4 月 13 日 (月) 15 : 10 - 15 : 40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和 8 年 4 月 13 日 (月) 16 : 30 - 16 : 40	当庁	所有者に連絡書送付
令和 8 年 4 月 23 日 (木) 16 : 10 - 16 : 20	当庁	所有者から聴取 (電話)
令和 8 年 4 月 27 日 (月) 9 : 50 - 10 : 50	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)



+42697.710

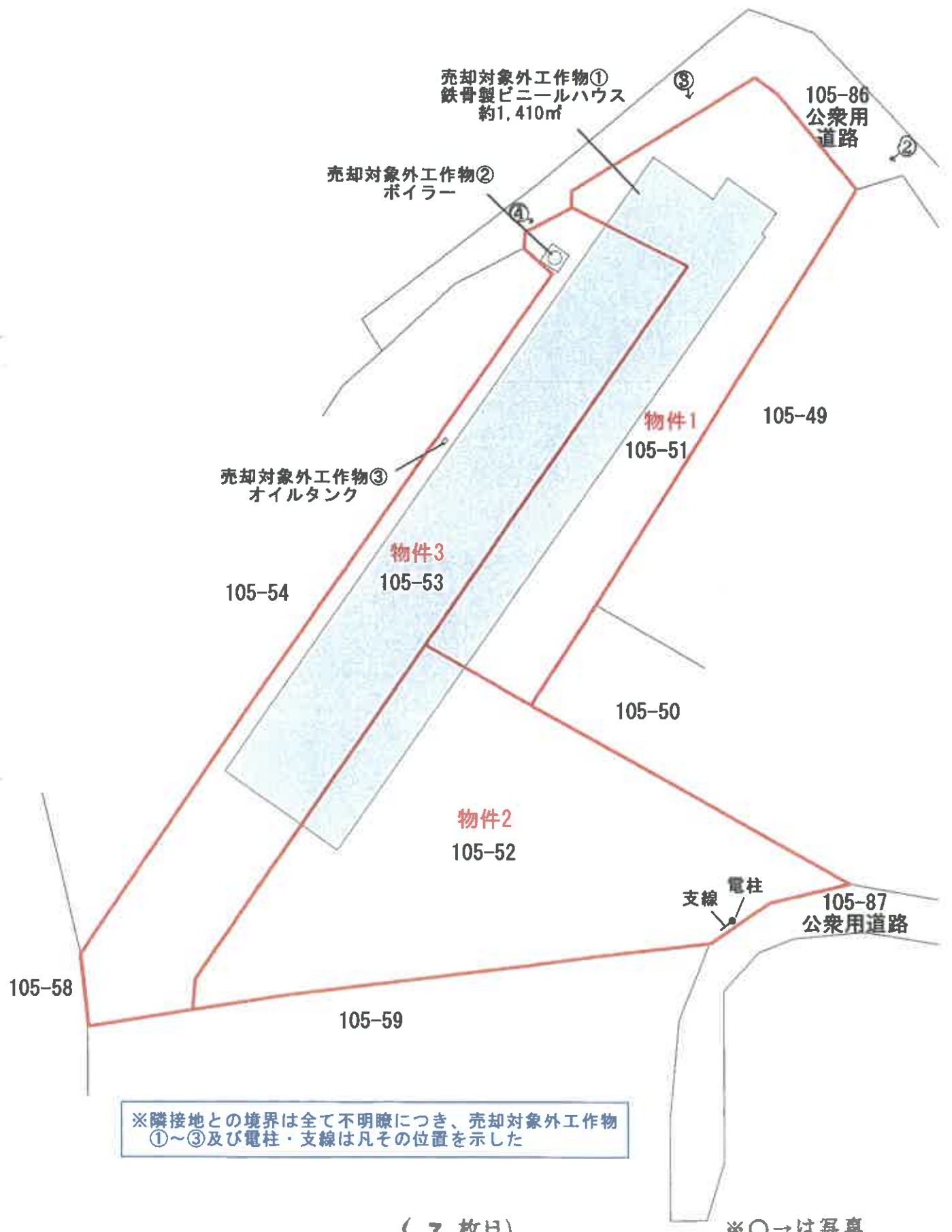
(座標値補別：図上測定)

地番区域見出

狹間町時松

請求部	所在	由布市狹間町時松字カヤハ				地番	105番51			
出力縮	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和54年5月				補記事項

(6 枚目)





(写真①) 本件土地の全景



(写真②) 本件土地の全景



(写真③) 売却対象外①鉄骨製ビニールハウス



(写真④) 売却対象外②ボイラー



令和 8 年 (又) 第 5 号
令和 8 年 4 月 27 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 日 評 価

提出日 令和 8 年 5 月 11 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金380,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	110,000 円
物件 2	140,000 円
物件 3	130,000 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	由布市挾間町時松字カヤハ 105番51 田 1,179㎡	畑
2	所在地 地目 地積	由布市挾間町時松字カヤハ 105番52 田 1,553㎡	畑
3	所在地 地目 地積	由布市挾間町時松字カヤハ 105番53 田 1,380㎡	畑
番号	特記事項		
	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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R 久大本線「小野屋」駅の北北東方約6.8km（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付 近 の 状 況	山間部に農家住宅やグランピング宿泊施設が介在する時松地区北部の農地地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域（農用地）※1 特定盛土等規制区域 周知遺跡なし
画地条件 （規模、形状等）	規 模 ; 形 状 ; 地 勢 ;	4,112㎡ やや不整形（地図写参照） 概ね平坦
自 然 的 条 件	日 照 ; 土 壌 ; 灌漑排水 ;	普 通 普 通 劣 る
接 面 道 路	北西～北東側幅員約2.5mコンクリート舗装道路に概ね等高～約2m低く接面。 南東側幅員約2.5mコンクリート舗装道路に約2m高く接面。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・売却対象外工作物（①鉄骨製ビニールハウス；約1,410㎡、②ボイラー、③オイルタンク）が存する。 ・東端に九州電力の電柱・支線が1本ずつあり。 ・所有者が休耕畑の状態で占有している。 ・隣接地との境界が不明瞭である。 （詳細は「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	※1 由布市農業委員会の回答によると、物件1～3は「農地」であり買受適格証明書が必要である。 なお、同回答によると物件1～3の現況地目は「田」となっているが、ビニールハウス（2年ほど前までトマト等を栽培していた由）が存することから、現況地目は「畑」と判断した（詳細は現況調査報告書参照）。 ※2 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

<評価額の判定>

当該地域の地価水準を考量し、近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別価格形成要因を分析し、さらに競売市場性修正率を乗じて下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修正率 オ	占有 減価率 カ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	200	0.95	1,179	0.80	0.60	1.00	110,000
2	200	0.95	1,553	0.80	0.60	1.00	140,000
3	200	0.95	1,380	0.80	0.60	1.00	130,000

ア 標準地価格

周辺に類似性の認められる基準地が存しない為、地元精通者の意見や本職の評価先例との均衡を考慮して、標準地（1,000㎡の平坦な畑・幅員2.5m簡易舗装道路に接面）の標準地価格を200円/㎡と査定した。

イ 個別格差 形状やや劣る。△5%

ウ 地 積 登記記録数量採用。

エ 市場性修正率 下記の点から市場性修正率を△20%と査定した。
・売却対象外工作物が存する点。
・隣接地との境界が不明瞭である点。

オ 競売市場性修正率 前記「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%と査定した。

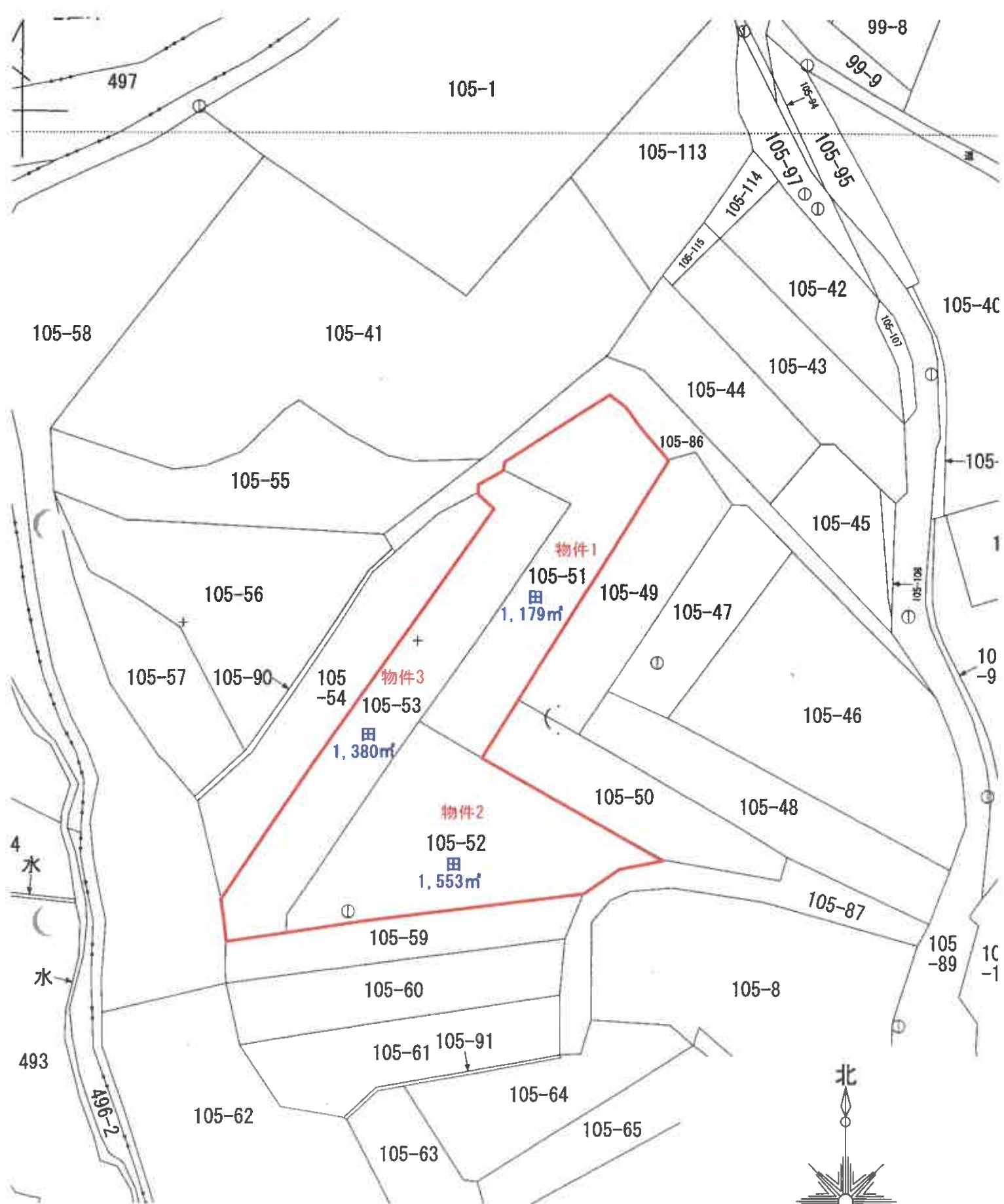
カ 占有減価率 減価不要。

第6 附属資料の表示

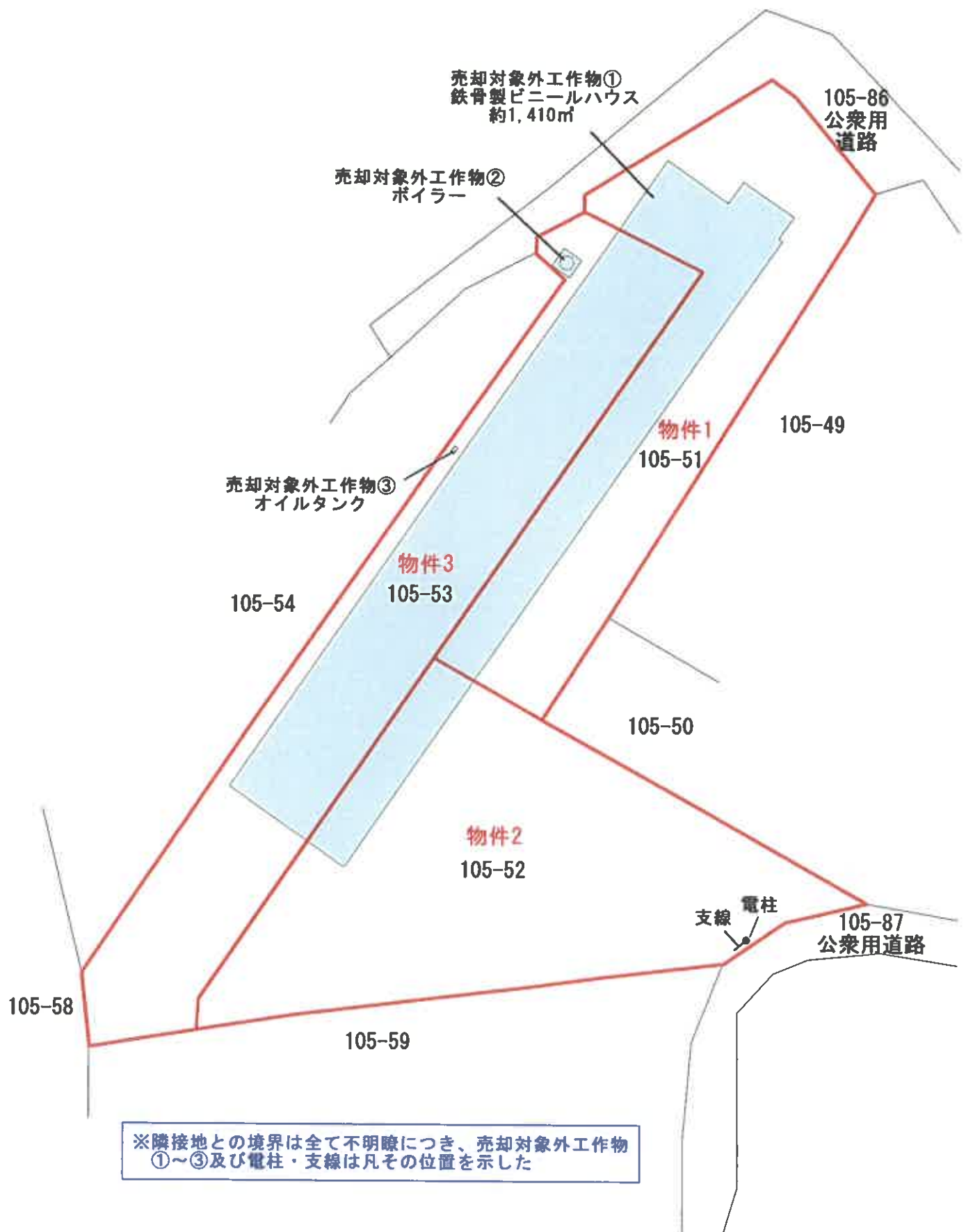
- 1 物件位置図
- 2 地図（写）
- 3 土地位置関係図
- 4 付近見取図

以 上

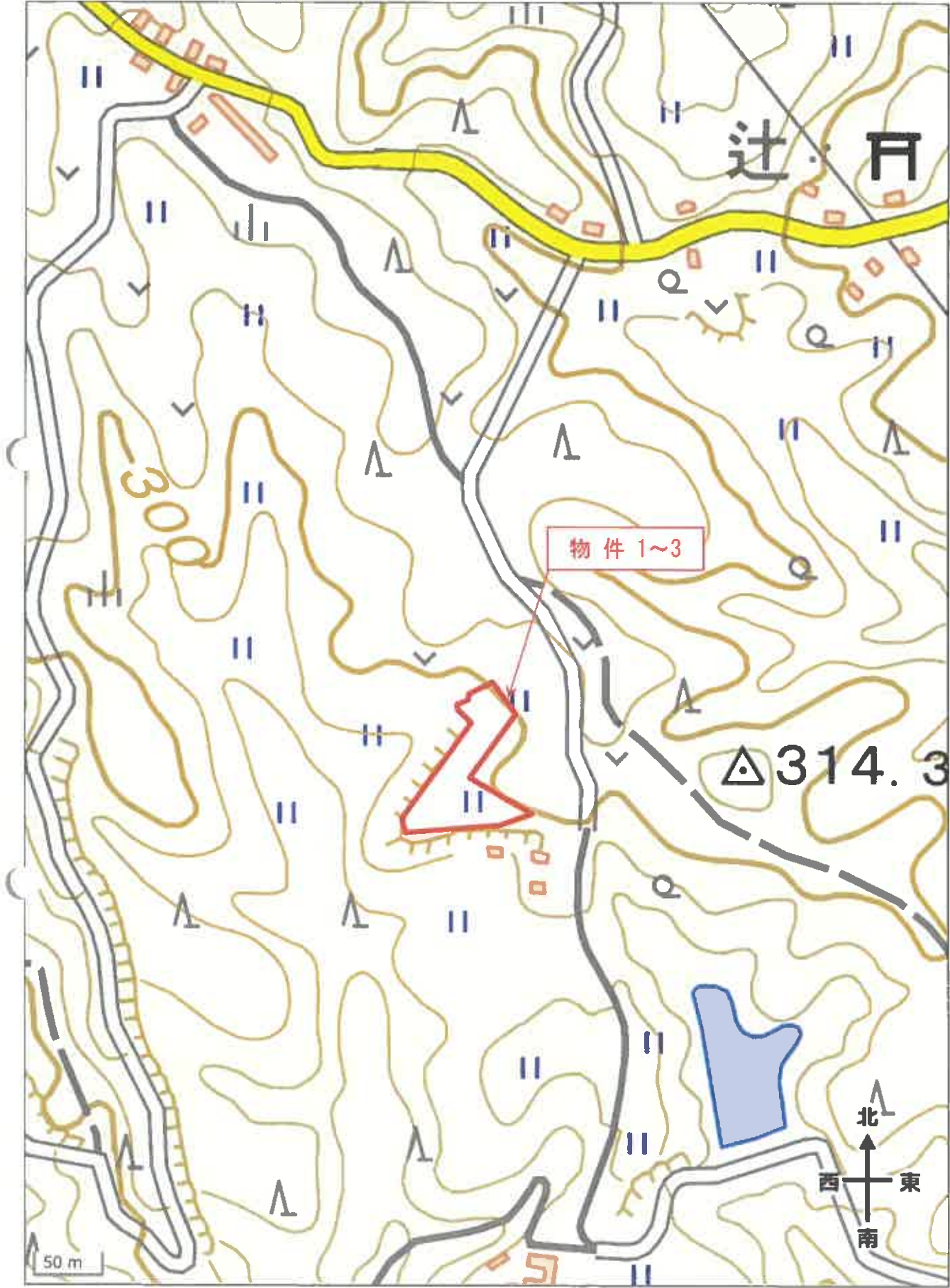




地図 (写)



土地位置関係図



付 近 見 取 図