

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 29 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 11 月 17 日から 令和 8 年 11 月 24 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 1 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 12 月 21 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 10 月 29 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	25, 510, 000 20, 408, 000	一括	5, 102, 000	172, 550	36, 616
1	8, 550, 000				
2	16, 960, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 大分市横尾東町一丁目
地 番 224番
地 目 宅地
地 積 309.70平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

2 所 在 大分市横尾東町一丁目 224番地
家屋 番号 224番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 71.63平方メートル
2階 53.82平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年10月 5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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 大分市横尾東町一丁目
地 番 224 番
地 目 宅地
地 積 309.70 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1

2 所 在 大分市横尾東町一丁目 224 番地
家屋 番号 224 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1



令和8年(ケ)第24号
令和8年8月3日受理
令和8年9月11日提出
(評価人 長野 研一)

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 大分市横尾東町一丁目

地 番 224 番

地 目 宅地

地 積 309.70 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

2 所 在 大分市横尾東町一丁目 224 番地

家屋 番号 224 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大分市横尾東町1丁目21番23号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 土地共有者ら ☐ 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2	
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	
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	売却対象工作物ガス給湯器, ハイブリッド給湯システムヒートポンプユニット, 太陽光発電パネル	
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	
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
■共有者Aの父	1 私は、本件物件の共有者Aの父です。 2 本件物件には、共有者Aが去年6，7月頃までは住んでいました。 3 鍵を預かっていますので、調査には私が立会います。 4 太陽光発電パネルについては、分かりません。
■共有者B	1 私は、本件物件の共有者です。 2 私は、本件建物から退去しており、Aとの間に金銭のやり取りはありません。 3 太陽光発電パネルについては、最初からの物であり、建築代金に入っています。

(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 ガス給湯器及びハイブリッド給湯システムヒートポンプユニットは、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 太陽光発電パネルは、売却対象工作物であると認定した。
- 6 本件土地は、1027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8月3日(月) 13:30-13:50	大分地方法務局	公図等取得
令和8年8月3日(月) 14:30-14:40	大分市役所	建物間取図写がないことを確認(電話)
令和8年8月3日(月) 14:50-15:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和8年8月6日(木) 11:00-11:15	当庁	共有者A, Bに連絡書送付
令和8年8月14日(金) 11:00-11:10	当庁	共有者Bから聴取(電話)
令和8年8月14日(金) 13:30-13:40	物件所在地	占有調査
令和8年8月17日(月) 16:20-16:30	当庁	共有者Aの父から聴取(電話)
令和8年8月20日(木) 9:00-9:10	当庁	共有者Aの父から聴取(電話)
令和8年8月27日(木) 9:45-10:50	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行, 共有者Aの父から聴取
(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)



地番区域見出
横尾東町1丁目

請求部	所在	大分市横尾東町一丁目				地番	224番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和4年1月31日		補事項		

各階平面図

建物図面

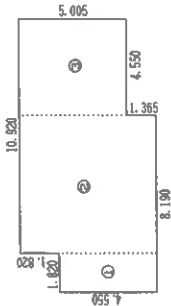
家屋番号

2841番
大分市大字横尾字多武尾2841番地、2843番地2、2843番地3

建物の所在

(保留地 横尾土地区画整理 C-19-⑥)

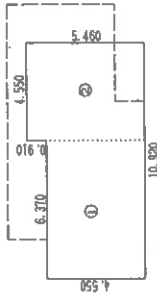
一階



求積表

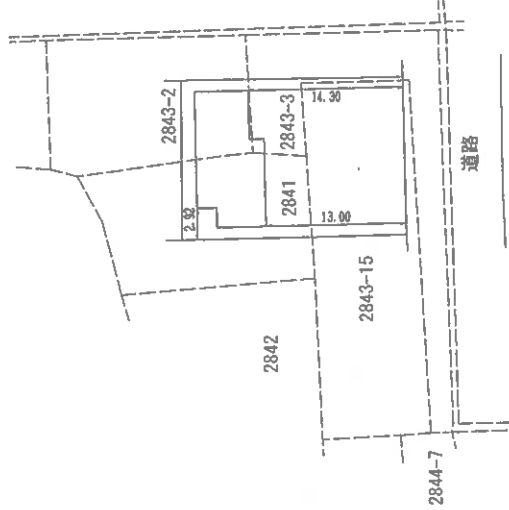
1	4.550 x 1.820 =	8.281000
2	6.370 x 6.370 =	40.576900
3	5.005 x 4.550 =	22.772750
合計		71.630650
床面積		71.63 m²

二階



求積表

1	4.550 x 6.370 =	28.983500
2	5.460 x 4.550 =	24.843000
合計		53.826500
床面積		53.82 m²



作成者

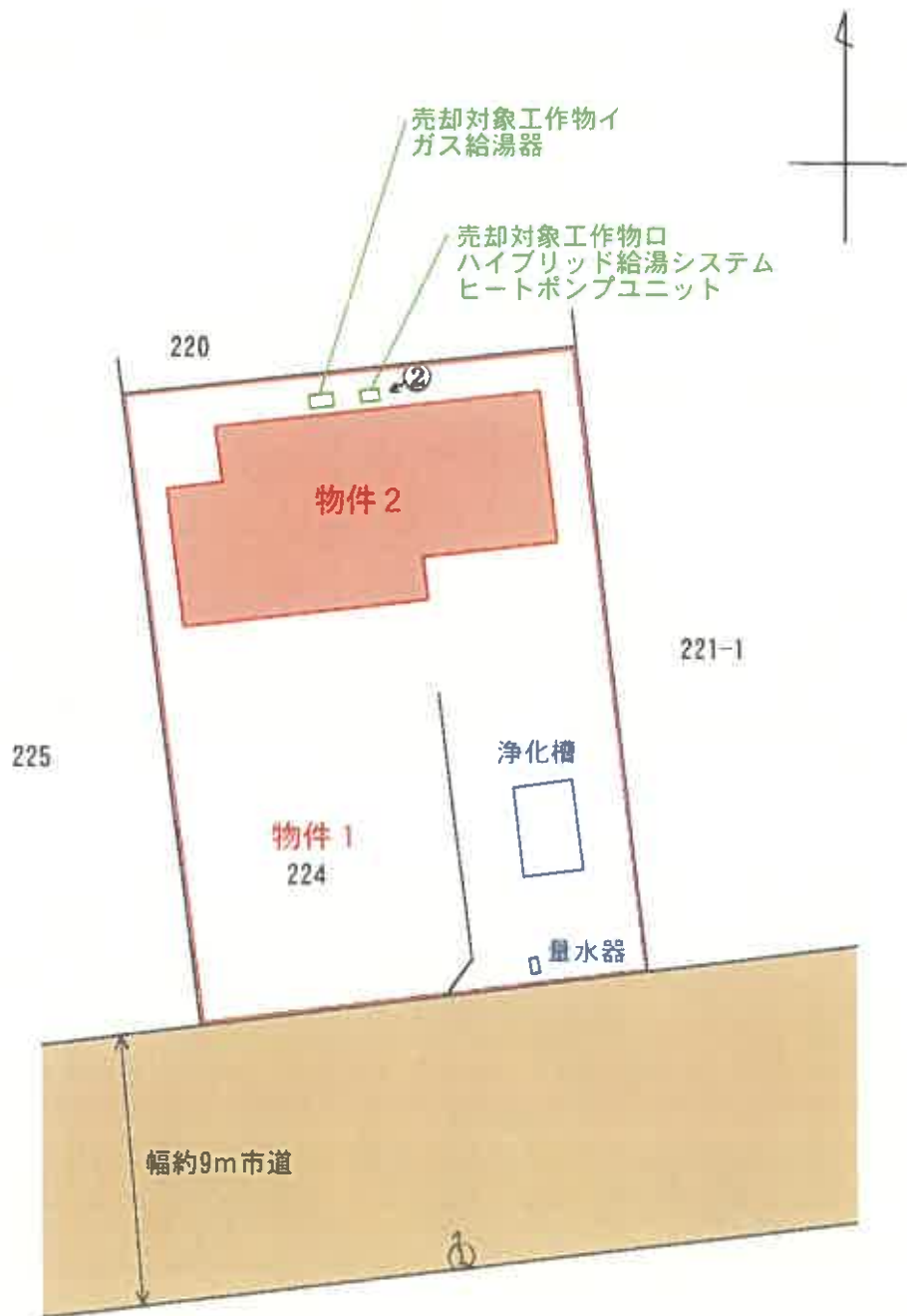
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(令和4年1月24日作成)

(1) 令和4年1月31日
大分市横尾東町一丁目224番地
令和4年1月29日所在変更
家屋番号224番
令和4年1月31日家屋番号変更
土地区画整理法の換地処分により

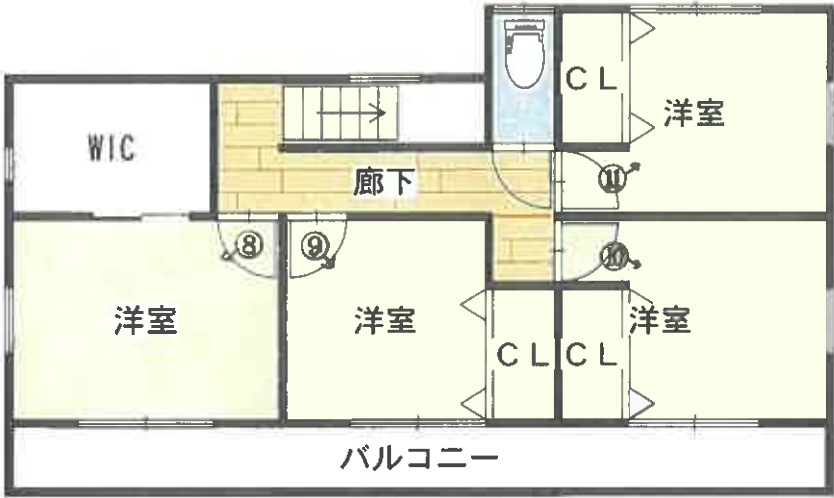


※○→は写真

(10枚目)

土地建物位置関係図

2 階



1 階



※○ーは写真
間取図



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 売却対象工作物ガス給湯器, ハイブリッド給湯システムヒートポンプユニット



(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 24 号
令和 8 年 9 月 11 日 評 価
令和 8 年 8 月 27 日 現地調査
提出日 令和 8 年 9 月 14 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長野 研一

第1 評価額

一括価格(合計)	
金25,510,000 円	
内訳価格	
物件1	8,550,000 円
物件2	16,960,000 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（土地）の価格は物件2（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は物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で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 地番 地目 地積	大分市横尾東町一丁目 224番 宅地 309.70m ²	
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	大分市横尾東町一丁目224番地 224番 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 71.63 m ² 2階 53.82 m ² 合計 125.45 m ²	
番号	特記事項		
2	売却対象工作物である太陽光発電パネルがある（現況調査報告書参照）。		

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日豊本線「鶴崎駅」の南西方・道路距離約4.1km 最寄バス停「下組公民館前」の北東方・道路距離約400m（徒歩約5分）（別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付 近 の 状 況	土地区画整理済みの戸建住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	周知遺跡；横尾遺跡、居住誘導区域（立地適正化計画）、屋外広告物禁止地域、宅地造成規制区域
画 地 条 件	規 模	； 309.70 m ² （登記簿記載）
	形 状	； 長方形
	間 口	； 約15m 奥 行 ； 約20.5m
	地 勢	； 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約9m市道〔建築基準法第42条1項1号〕に等高～約0.5m高く接面する。	
土地の利用状況等	同一所有者の建物（物件2）が建っているほか、売却対象工作物〔イ；ガス給湯器、ロ；ハイブリッド給湯システムヒートポンプユニット〕がある。境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺は専用住宅やアパートが建ち並ぶ戸建住宅地域であり、当該地は大東中学校正門のほぼ正面に位置している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし（プロパンガス使用）
	公 共 下 水 道	なし（浄化槽使用）
	（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」とは前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で利用でき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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。	
特 記 事 項	（1）土地の区画形質を変更する場合は、文化財保護法第93条の届出（60日前）を要する。試掘が実施される場合、費用は大分市が負担するが、本調査に移行した場合は原則として開発者負担となる（大分市教育委員会文化財課回答）。	
	（2）土壌汚染の有無については不明である。但し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。	

(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4年1月17日新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 19年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 ビニールクロスほか 床 フロア合板ほか 設 備 電気設備、ガス設備、給排水衛生設備ほか その他 カラーアルミサッシ	
床面積（現況）	125.45㎡（概ね一致したので公簿面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通	
保守管理の状態	普 通	特段の劣化損傷は見当たらない。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	売却対象工作物である太陽光発電パネルがある（現況調査報告書参照）。	

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	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	68,100	1.04	309.70	1.00	—	21,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大分－40

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$$63,300 \text{ 円/㎡} \times 105.4/100 \times 100/100 \times 100/98 \div 68,100 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 +5.4% (月当り+0.68%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員。△2%

イ 個 別 格 差 方位。+4%

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

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。なお売却対象工作物の価格は建物価格に含む。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	265,000	125.45	0.619	－	20,580,000

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数約5年、経済的残存耐用年数19年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.619）と観察減価法（劣化の程度や市場換金性等を考慮して修正不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.619

$$0.619 \times (1 - \text{観察減価}0.00) = 0.619$$

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等価格を加算し、さらに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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	21,930,000	0.35	法定地上権	100%	7,680,000

(注) 物件2について法定地上権が成立する。

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	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) <2①エ>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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	21,930,000	-7,680,000	1.00	1.00	0.60	8,550,000
2	20,580,000	+7,680,000	1.00	1.00	0.60	16,960,000
一括価格(合計)						25,510,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、修正不要と判断。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 大分－40
所 在 大分市横尾東町4丁目251番「横尾東町4-15-25」
価 格 63,300円/㎡
位 置 JR日豊本線「鶴崎」駅4.5km
価 格 時 点 令和8年1月1日
地 積 249㎡
供 給 処 理 施 設 水道
接 面 街 路 北側6m市道
用 途 指 定 等 第一種低層住居専用地域（50,100）
地 域 の 概 要 区画整理事業が完了した一般住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 建物図面
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間 取 図
- 6 附近見取図

以 上



物件位置図



1/500

公図写

各階平面図

建物図面

家屋番号

2841番

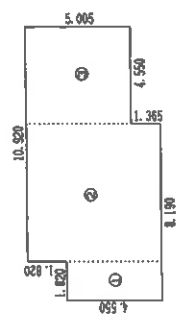
建物の所在

大分市大字横尾字多武尾2841番地、2843番地2、2843番地3

(保留地 横尾土地区画整理 C-19-⑥)

物件2

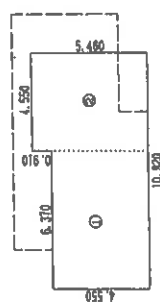
一階



求積表

1	4.550 × 1.820 =	8.281000
2	5.370 × 6.370 =	40.578900
3	5.000 × 4.550 =	22.772100
合計		71.630000
床面積		71.63㎡

二階



求積表

1	4.550 × 6.370 =	28.983500
2	5.460 × 4.550 =	24.843000
合計		53.826500
床面積		53.82㎡

70%縮小

作成者

(令和4年1月24日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1) 令和4年1月31日
大分市横尾東町1丁目224番地
令和4年1月29日所在変更
家屋番号224番
令和4年1月31日家屋番号変更
土地区画整理法の換地処分により

70%縮小

登記年月日：令和4年1月31日

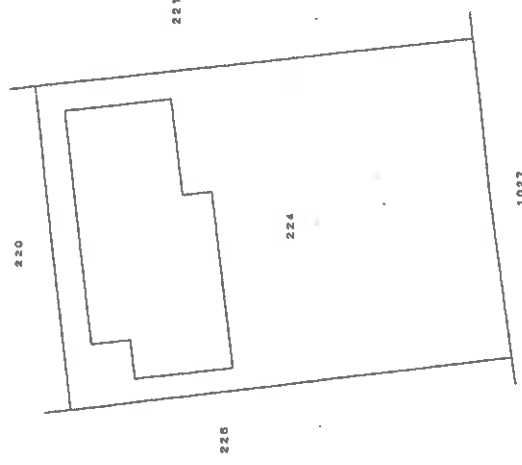
各階平面図

家屋番号
224番

建物図面

建物の所在
大分市横尾東町一丁目224番地

物件 2



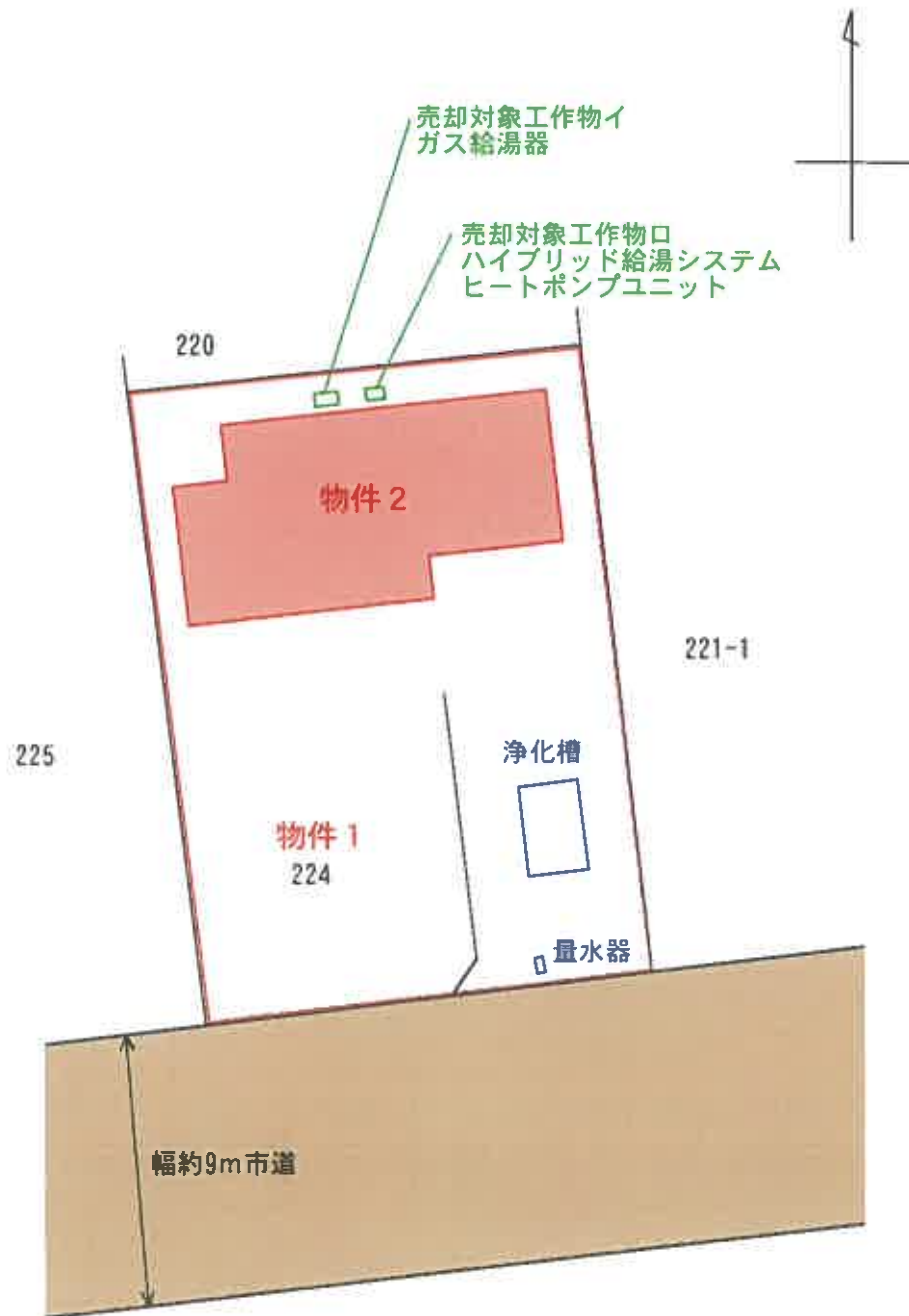
70%縮小

作成者

申請人

縮尺
1/250

(令和4年1月14日作成)

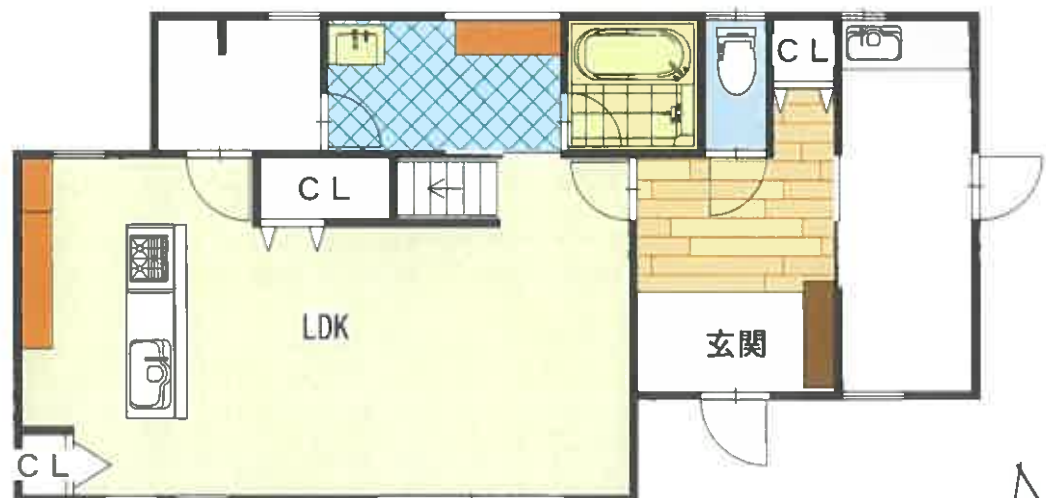


土地建物位置関係図

2 階



1 階





附近見取図