

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 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 9 年 1 月 12 日から 令和 9 年 1 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 9 年 1 月 26 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 9 年 2 月 15 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 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）
9☆	10,130,000 8,104,000		2,026,000	47,595	16,465
	</				

物 件 目 録

☆9 所 在 大分市角子原二丁目
 地 番 125番
 地 目 畑
 地 積 456平方メートル

共有者	A	持分36分の12
共有者	B	持分36分の3
共有者	C	持分36分の3
共有者	D	持分36分の1
共有者	E	持分36分の1
共有者	F	持分36分の2
共有者	G	持分36分の2
共有者	H	持分36分の3
共有者	I	持分36分の3
共有者	J	持分36分の6

物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 13 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 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 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9】

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

9 所 在 大分市角子原二丁目

地 番 1 2 5 番

地 目 畑

地 積 4 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 6 分の 1 2

共有者 B 持分 3 6 分の 3

共有者 C 持分 3 6 分の 3

共有者 D 持分 3 6 分の 1

共有者 E 持分 3 6 分の 1

共有者 F 持分 3 6 分の 2

共有者 G 持分 3 6 分の 2

共有者 H 持分 3 6 分の 3

共有者 I 持分 3 6 分の 3

共有者 J 持分 3 6 分の 6

令和8年(ケ)第 11号
令和8年5月21日受理
令和8年6月24日提出

現況調査報告書2

(物件9)

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

9 所 在 大分市角子原二丁目

地 番 1 2 5 番

地 目 畑

地 積 4 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 6 分の 1 2

共有者 B 持分 3 6 分の 3

共有者 C 持分 3 6 分の 3

共有者 D 持分 3 6 分の 1

共有者 E 持分 3 6 分の 1

共有者 F 持分 3 6 分の 2

共有者 G 持分 3 6 分の 2

共有者 H 持分 3 6 分の 3

共有者 I 持分 3 6 分の 3

共有者 J 持分 3 6 分の 6

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	大分市角子原2丁目1番45号付 近			
土 地	物件9			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 畑（物件9） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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。 ☒ 上記の者らが雑草が繁茂した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	果樹数本あり			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件共有者H	1 本件物件の状況について、私は全く分かりません。 調査には立ち会いません。
	2 私は本件について特段意見はありません。
■本件物件近隣住民	1 本件物件との間にはブロック塀等があり問題はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

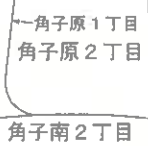
- 1 本件物件の占有関係は本件物件共有者Hの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
なおその他共有者(相手方)らに照会書面を送付したが、何ら返答はなかった。
- 2 本件物件と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
- 3 本件物件の大分市農業委員会の書面回答では現況地目は農地で、転用許可を受ける必要がない案件であるが、買受適格証明書については必要であるとの回答である。
なお大分市発行の令和8年度固定資産公課証明書記載の現況地目は畑である。
- 4 本件物件接面道路(1008番)の所有者は大分市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

(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 5 月 21 日 (木) 15 : 30 - 15 : 40	大分地方法務局	公図, 登記事項要約書取得
令和 8 年 5 月 22 日 (金) 10 : 20 - 10 : 30	執行官室	共有者 (相手方) 10 名に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 8 年 5 月 22 日 (金) 14 : 20 - 14 : 40	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 8 年 5 月 25 日 (月) 16 : 10 - 16 : 20	執行官室	本件物件共有者 H 聴取 (電話)
令和 8 年 6 月 12 日 (金) 9 : 40 - 10 : 10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

+66575. 236 |



公用

写真①本件物件



写真②本件物件



写真③本件物件



写真④本件物件



写真⑤本件物件



写真⑥本件物件



写真⑦本件物件



令和 8 年 (ケ) 第 11 号
令和 8 年 7 月 23 日 評 価
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査

提出日 令和 8 年 7 月 24 日

大分地方裁判所 御中

評 価 書 (2)

評価人 不動産鑑定士

長野 研一

第1 評価額

土地価格	
物件9	10,130,000 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
9	所在地 地番 地目 地積	大分市角子原二丁目 125番 畑 456㎡	
番号	特記事項		
9	(1) 大分市農業委員会の書面回答によれば、本物件は現況農地で転用許可は要しないが、買受適格証明書は必要である由〔現況調査報告書参照〕。 (2) 公共柵設置未了であるが、受益者負担金の支払は要しない〔大分市上下水道局回答〕。		

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9）

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「大在駅」の北西方・道路距離約800m 最寄バス停「前横田」の南西方・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	区画整理済みの住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物第2種許可地域、遺跡なし
画 地 条 件	規 模 ; 456 m ² （法14条地図整備済み） 形 状 ; 長方形 間 口 ; 約15.5m 奥 行 ; 約29m 地 勢 ; 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約8m市道に等高に接面する。	
土地の利用状況等	現況は雑草が繁茂した畑で、果樹等が存する（現況調査報告書参照）。境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺はJ R 線路に近接する戸建住宅地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可 ※権利金納付未了
	ガ ス 配 管	なし
	公 共 下 水 道	引込可 ※特記（3）参照
	（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、通常のコスト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）大分市農業委員会の書面回答によれば、本物件は現況農地で転用許可は要しないが、買受適格証明書は必要である由。 （3）公共樹設置未了であるが、受益者負担金の支払は要しない由〔大分市上下水道局回答〕。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9（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	土地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
9	53,800	0.86	456.00	1.00	—	21,100,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準画地価格)} & \\ 53,000 \text{ 円/㎡} & \times 106.5/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & \div & 53,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 +6.5% (月当り+0.5%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員狭い。△2%

J R線路から離れる。+2%

住環境やや優る。+5%

(相乗値) $0.98 \times 1.02 \times 1.05 \div 1.05$

イ 個 別 格 差 規模大（値がさ物件）。△5%

要宅地整備。△10%

(要整地・伐採除根・供給処理施設整備)

(相乗値) $0.95 \times 0.90 \div 0.86$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格について市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) < 1 ①カ > ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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
9	21,100,000		1.00	0.80	0.60	10,130,000

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、買受にあたり買受適格証明書を要する等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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 調 査 価 格 大分（県）－45
所 在 ： 大分市角子原 1 丁目171番2
価 格 ： 53,000円/㎡
位 置 ： J R 日 豊 本 線 「 大 在 」 駅 1.2km
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6m市道
用 途 指 定 等 ： 第一種住居（60％、200％）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

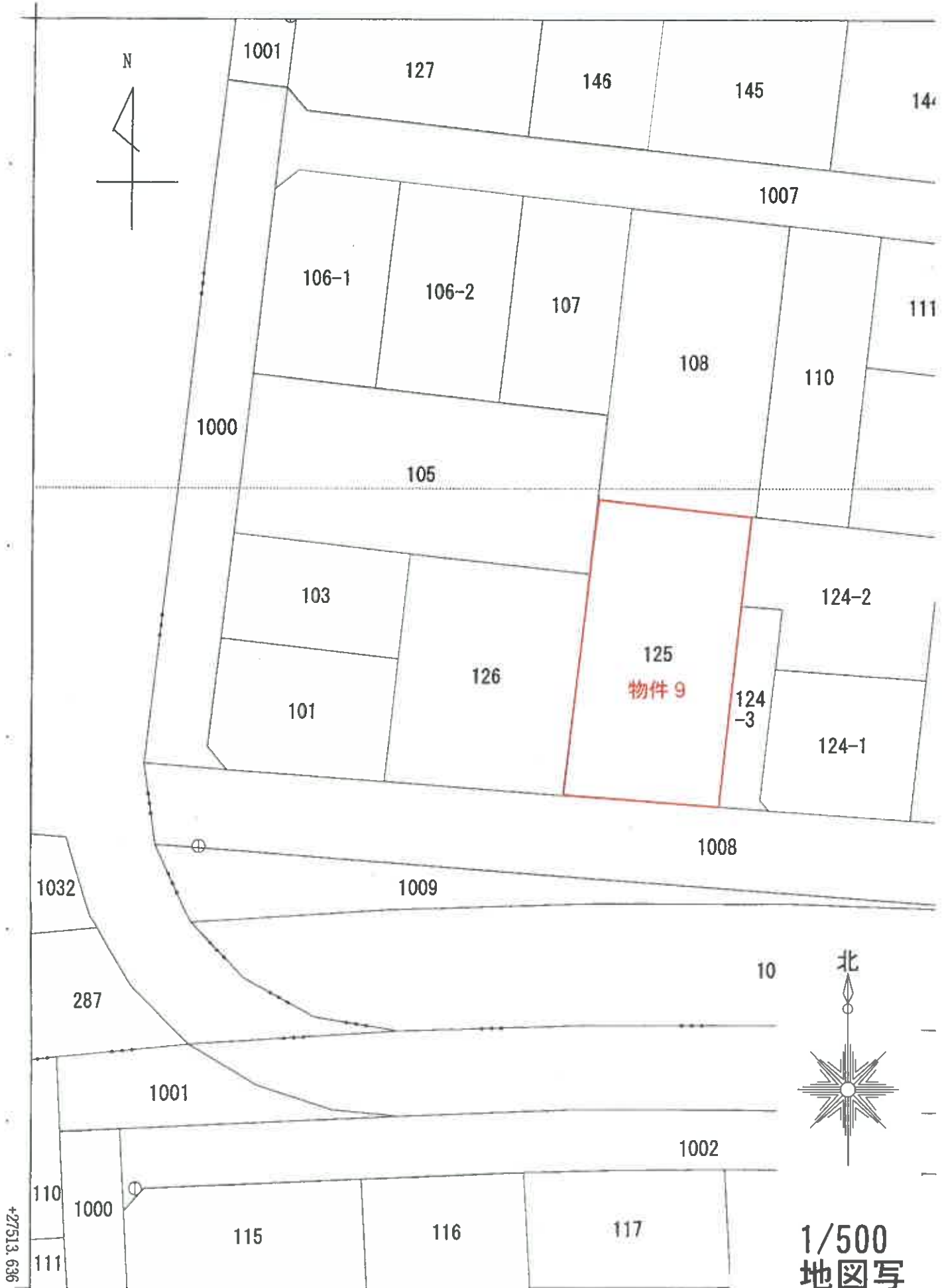
第7 附属資料の表示

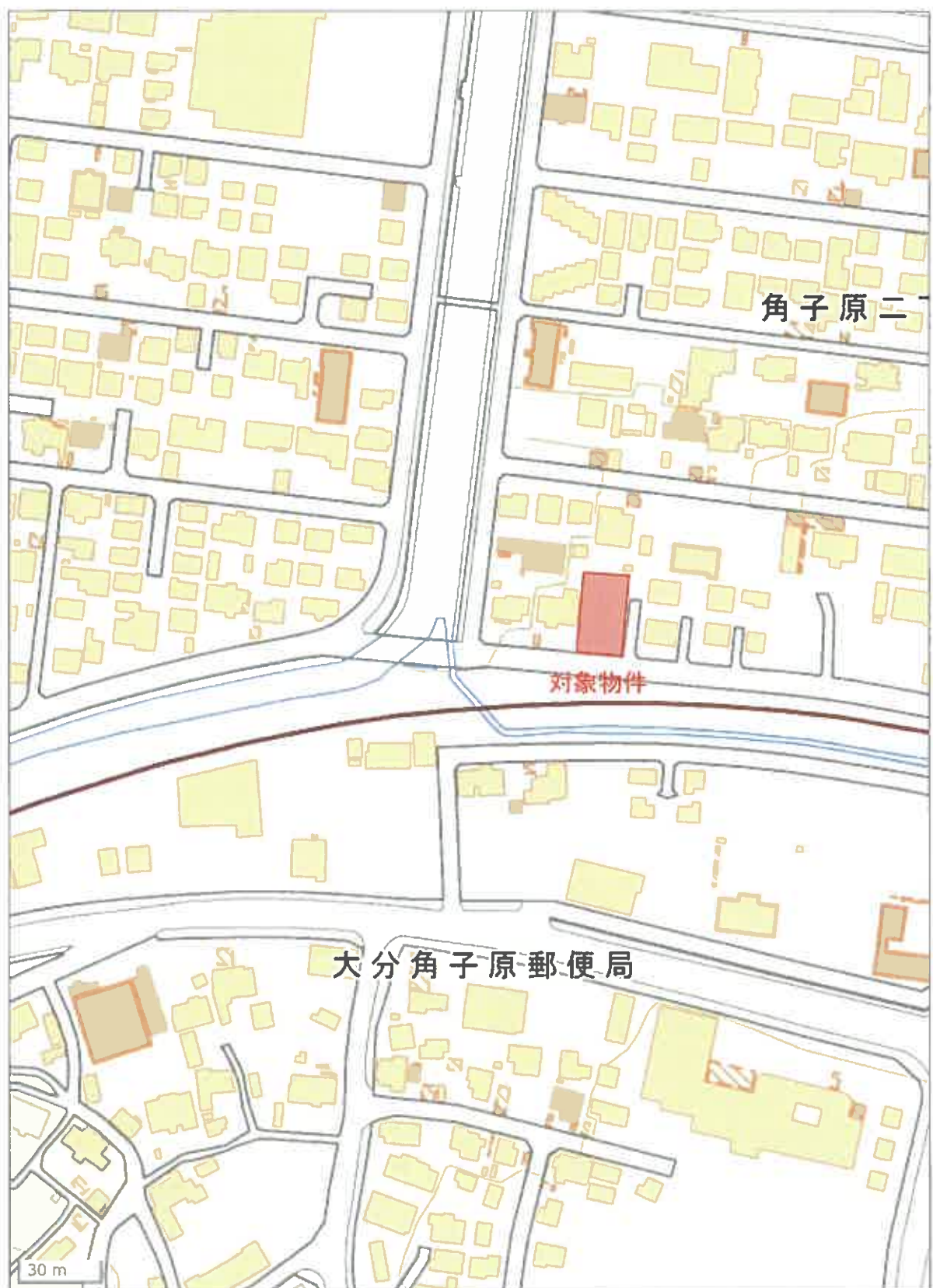
- 1 物 件 位 置 図
- 2 地 図 写
- 3 附 近 見 取 図

以 上



物件位置図





附近見取図