

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 田 近 延 之

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 8 月 20 日から 令和 8 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 3 日 午前 11 時 00 分 場 所 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所中津支部競売係
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 8 月 5 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	3,110,000 2,488,000		630,000	26,265	0

物 件 目 録

1 所 在 宇佐市大字大根川字石畑
地 番 3 3 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 3 2 . 0 0 平方メートル

(工場抵当法第 3 条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

1 所 在 宇佐市大字大根川字石畑
地 番 332番1

(上記地上備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
太陽電池 モジュール	多結晶 シリコン	140枚	京セラ(株)	2014年6月	KS250P-3CF3CE
パワーコン ディショナ	接続箱 一体型	3台	新電元工業(株)	2014年6月	PVS010T200
架 台	アルミ 素材	一式	日本ヒルティ(株)	2014年7月	なし

及び以上に付属する物件一式

物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 後 藤 政 明

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 宇佐市大字大根川字石畑
地 番 3 3 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 3 2 . 0 0 平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)



(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

1 所 在 宇佐市大字大根川字石畑
地 番 332番1

(上記地上備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
太陽電池 モジュール	多結晶 シリコン	140枚	京セラ(株)	2014年6月	KS250P-3CF3CE
パワーコン ディショナ	接続箱 一体型	3台	新電元工業(株)	2014年6月	PVS010T200
架 台	アルミ 素材	一式	日本ヒルティ(株)	2014年7月	なし

及び以上に付属する物件一式

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 5 日受理
令和 8 年 3 月 26 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所中津支部

執行官 後 藤 吉 典

(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 宇佐市大字大根川字石畑
地 番 3 3 2 番 1
地 目 雑種地
地 積 5 3 2 . 0 0 平方メートル

(工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり)

(別紙) 工場抵当法第3条による機械器具等の目録

1 所 在 宇佐市大字大根川字石畑
地 番 332番1

(上記地上備付)

種類	構造	個数	製作者氏名	製造年月日	記号番号
太陽電池 モジュール	多結晶 シリコン	140枚	京セラ(株)	2014年6月	KS250P-3CF3CE
パワーコン ディショナ	接続箱 一体型	3台	新電元工業(株)	2014年6月	PVS010T200
架 台	アルミ 素材	一式	日本ヒルティ(株)	2014年7月	なし

及び以上に付属する物件一式

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県宇佐市大字大根川332番地1付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者A（破産管財人B） ☐ 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。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が太陽光発電基地として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 工場抵当法3条の機械器具等あり（詳細は「工場抵当法3条による機械器具目録に記載のある機械器具目録」記載のとおり） なお、本機械器具等の従物である引込計器箱、D/T監視盤及び引込電源盤あり ☒ 本件土地に定着するスチール製メッシュフェンス及び引込柱あり ☒ 本件土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。
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

(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
B (Aの破産管財人)	1 本件土地は、Aが工場抵当法3条の機械器具等を設置して太陽光発電基地として占有しています。 2 本件土地に定着するスチール製メッシュフェンス及び引込柱はAが所有する物です。 3 本件土地の現況調査には立ち会えません。執行官にスチール製メッシュフェンスに掛けられた南京錠の鍵をお貸ししますので、解錠のうえ現況調査を実施されてください。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件受命物件の占有関係は、Bの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

(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3月5日(木) 16:20-16:30	大分地方法務局宇佐支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得
令和8年3月5日(木) 16:50-17:00	物件所在地(大分県宇佐市大字大根川332番地1)	物件調査・写真撮影
令和8年3月23日(月) 10:30-11:10	物件所在地(大分県宇佐市大字大根川332番地1)	物件調査・写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

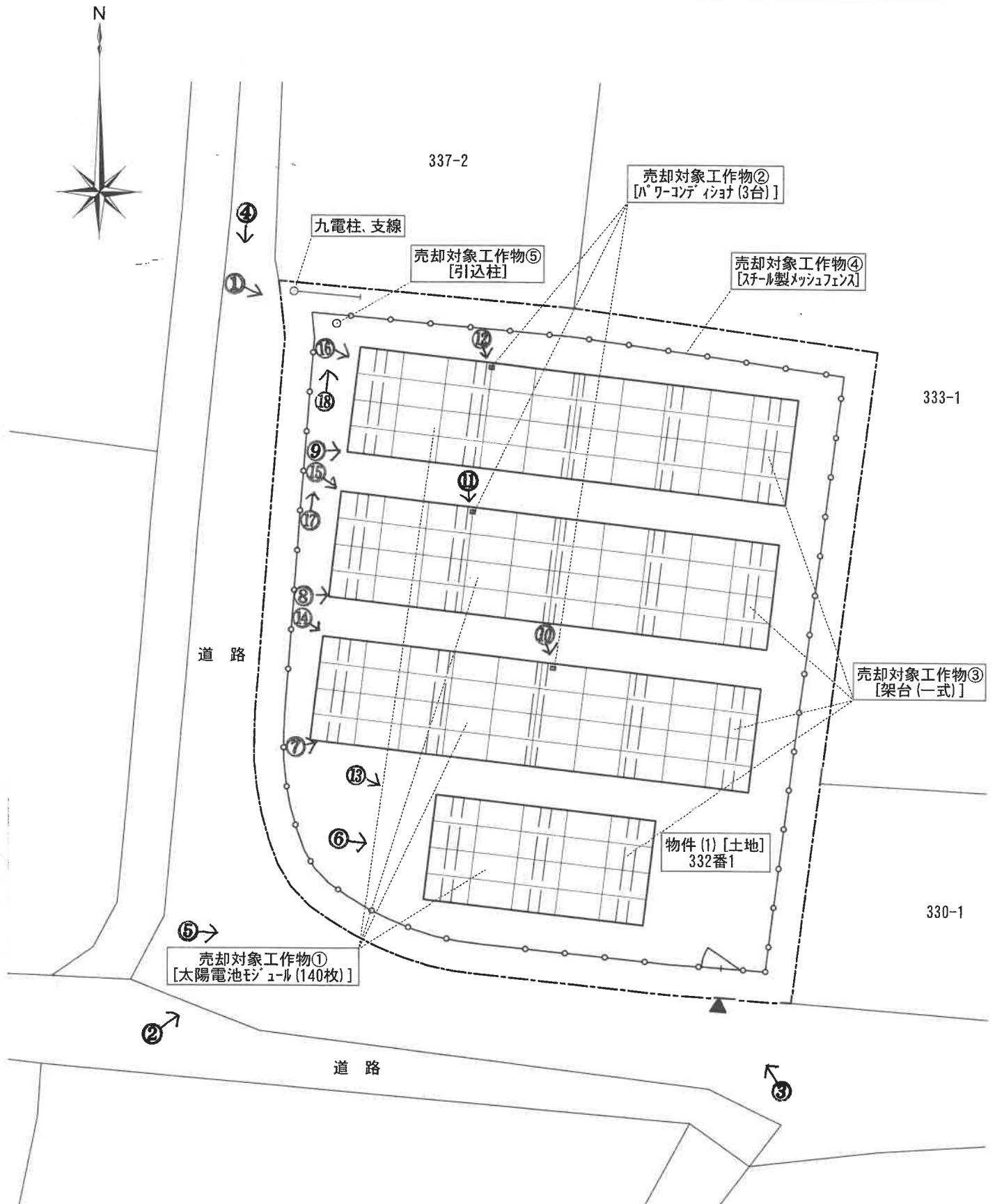
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

工場抵当法3条による機械器具目録に記載のある機械器具目録

番号	種類	構造	個数 又は延長	製作者 又は名称	製造年月日	記号番号	所有者	占有者	現物の 有無
1	太陽電池モジュール	多結晶シリコン	140枚	京セラ株式会社	2014年6月	KS250P-3CF3 CE	物件1 所有者	物件1 所有者	有
2	パワーコンディショナ	接続箱一体型	3台	新電元工業株式会社	2014年6月	PVS010T200	物件1 所有者	物件1 所有者	有
3	架台	アルミ素材	1式	日本ヒルティ株式会社	2014年7月	なし	物件1 所有者	物件1 所有者	有

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）





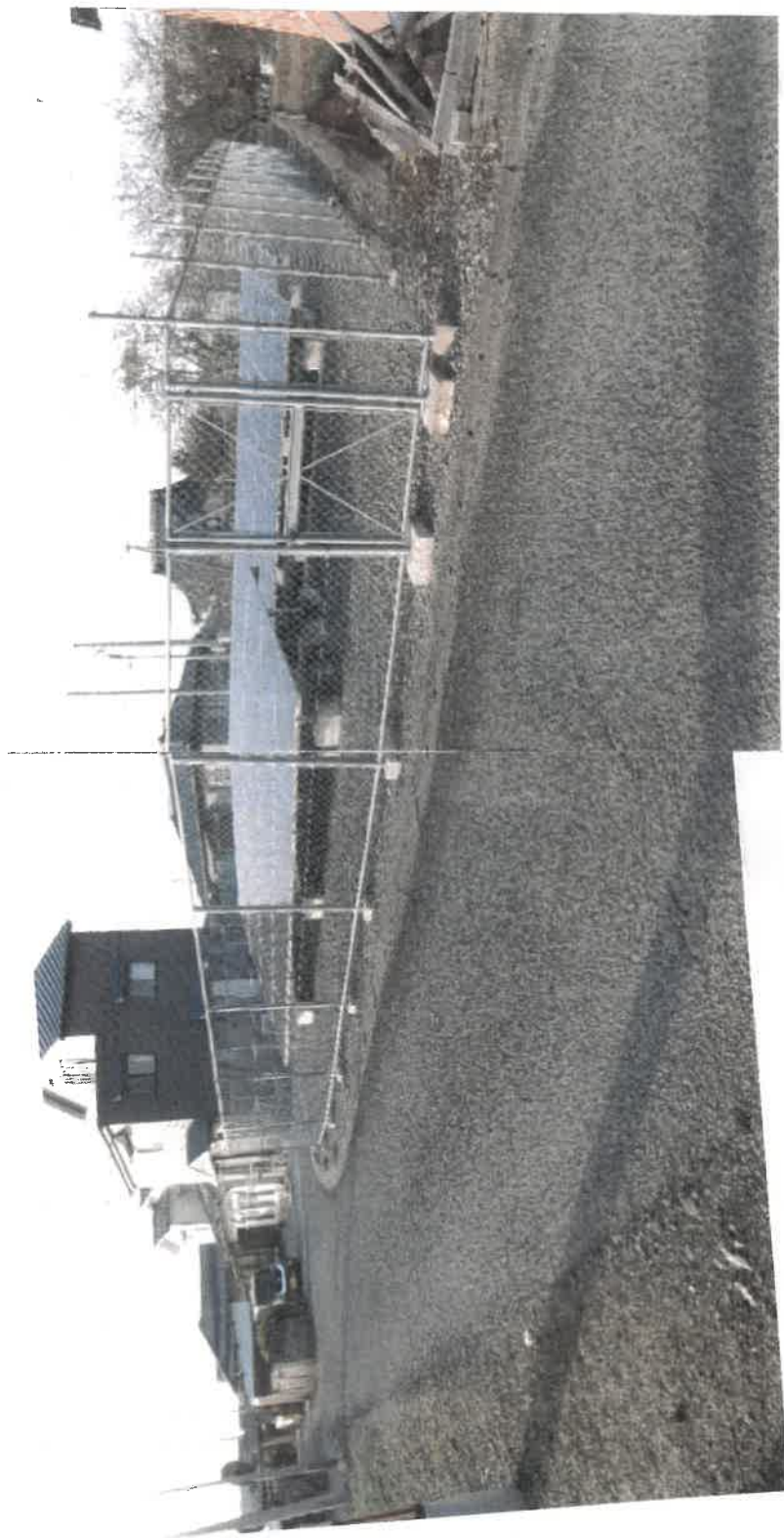
(写真1) 本件土地及び接面道路



(写真2) 本件土地及び接面道路



(写真 3) 本件土地及び接面道路



(写真4) 本件土地の接面道路



(写真5) 本件土地の接面道路



(写真6) 工場抵当法3条の機械器具等(太陽電池モジュール20枚)



(写真7) 工場抵当法3条の機械器具等(太陽電池モジュール40枚)



(写真 8) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (太陽電池モジュール 40 枚)



(写真 9) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (太陽電池モジュール 40 枚)



(写真10) 工場抵当法3条の機械器具等(パワーコンディショナ)



(写真11) 工場抵当法3条の機械器具等(パワーコンディショナ)



(写真 1 2) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (パワーコンディショナ)



(写真 1 3) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (架台)



(写真 1 4) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (架台)



(写真 1 5) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (架台)



(写真 16) 工場抵当法 3 条の機械器具等 (架台)



(写真 17) 本件土地に定着する引込柱



(写真 1 8) 工場抵当法 3 条の機械器具等の従物である引込計器箱, D/T 監視盤及び引込電源盤



令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 6 日 受 理
令和 8 年 3 月 23 日 現地調査
令和 8 年 4 月 13 日 評 価

提 出 日 令和 8 年 4 月 15 日

大分地方裁判所 御中
中 津 支 部

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 2,610,000 円
機械器具	金 500,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び工場抵当法第3条による機械器具目録に記載のある機械器具について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記一括価格の内訳として算出した価格である。

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。
従って、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等(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が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)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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、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壤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、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第 3 目的 物 件

物件 番号	所 在 等	登 記 簿 上				現況等
1	所在地 地目 地積	宇佐市大字大根川字石畑 332番1 雑種地 532 m ²				
		工場抵当法第3条による機械器具等				
	種類	構造	個数	製作者氏名 (記号番号)	製造年月	
	太陽電池 モジュール	多結晶シリコン	140	京セラ株式会社 (KS250P-3CF3CE)	2014年6月	
	パワーコン ディショナー	接続箱一体型	3	新電元工業株式会社 (PVS010T200)	2014年6月	
	架台	アルミ素材	1	日本ヒルティ株式会社 (記号番号なし)	2014年7月	
物件 番号	特 記 事 項					
	特記すべき事項はない。					

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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	対象物件はJR日豊本線「天津」駅から南西方へ約3.6km(道路距離)、大分交通「南敷田」停留所からは南方へ約0.3km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、宇佐市中心商業地域の北西方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、現況駐車場・資材置場(雑種地)、現況農地(畑)等の空閑地も多く残在する旧来からの既成住宅地域を形成している。	
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	都市計画区域(非線引都市計画区域) 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 70 % 指定容積率 200 % 無指定 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 532 m ² 間口 : 約 20.0 m 奥行 : 約 25.5 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「法第14条地図写」を参照)	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。
接 面 道 路	南側が幅員約4.2m程度の舗装市道「大根川・赤尾線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に、西側が幅員約4.3m程度の舗装市道「長峰郵便局線」(建築基準法第42条1項1号の道路)にそれぞれ概ね等高に接面する角地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	物件1の現況は更地(現況地目:雑種地)であるが、本件評価対象不動産の画地内のほぼ全域に太陽光発電設備が設置されているほか、当該画地の北西端部に九電柱及び支線が現存している状況である。 なお、東側隣接画地は現況倉庫の敷地、及び現況農地(畑)として利用されているほか、北側隣接画地は現況未利用地(空地)であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しないほか、隣接画地との境界はいずれも明瞭である。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	(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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	特記すべき事項はない。	

2. 評価対象機械器具の概況

本件評価対象不動産の画地内に備え付けられた、工場抵当法第3条による機械器具等の目録に記載された機械・器具の概要は以下のとおりである。

機械器具 番号	種類	構造	個数	製作者氏名 (記号番号)	製造年月	耐用 年数	経過 年数	配置 場所
(物件1の画地内に所在する機械器具)								
1-①	太陽電池 モジュール	多結晶シリコン	140	京セラ株式会社 (KS250P-3CF3CE)	2014年6月	17年	12年	物件1
1-②	パワーコン ディショナー	接続箱一体型	3	新電元工業株式会社 (PVS010T200)	2014年6月	17年	12年	物件1
1-③	架台	アルミ素材	1	日本ヒルティ株式会社 (記号番号なし)	2014年7月	17年	12年	物件1

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、下記のとおり本件土地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 修正 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	8,330	0.98	532	—	1.00	4,343,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 宇佐(県)-7

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 12,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{150} \div & & & & 8,330 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 150 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 105 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 110 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 130 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 98 % (相乗積)

- ・ 角地である 3 %
- ・ 水道施設の整備状況 -5 %

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

本件評価対象不動産は更地であるため、建付減価補正等は不要である。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

② 評価対象機械器具の価格

評価対象機械器具の再調達原価を、現在の機械器具価格等の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで、下記のとおり査定し、これに耐用年数に基づく方法（本件では残価率5%の定率法を採用）、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、以下のとおり本件評価対象機械器具の価格を判定した。

機械器具番号	種類	構造	個数	再調達原価 ア	現価率 イ	機械器具の価格 ア×イ÷ウ
(物件7に備付けの機械器具)						
1-①	太陽電池モジュール	多結晶シリコン	140	5,040,000	0.12	605,000
1-②	パワーコンディショナー	接続箱一体型	3	600,000	0.12	72,000
1-③	架台	アルミ素材	1	1,350,000	0.12	162,000
機械器具 価格合計						839,000

2 評価額の判定

① 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 減価率 オ	評価額 (内訳価格) (万円未満四捨五入) (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,343,000	0	1.00	0.60	1.00	2,610,000
機械 器具	839,000	0	1.00	0.60	1.00	500,000
一 括 価 格 (合 計)						3,110,000

ア 基礎となる価格

前記土地価格(更地価格)を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

本件評価対象不動産に係る控除又は加算すべき土地利用権は存在しない。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ、上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象不動産の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

1 地価調査 基準地 (宇佐(県)-7)

所 在 : 宇佐市大字森山字無田1660番11
価 格 : 12,500 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「豊前善光寺」駅の南東方約0.8km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 238 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 南西側 6m 舗装道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定はない(70/200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

第 7 附属資料の表示

1. 所在位置略図
2. 不動産登記法第14条地図写
3. 土地位置関係図
4. 近隣案内図





337-2

売却対象工作物②
[パワーコンディショナ(3台)]

九電柱、支線

売却対象工作物⑤
[引込柱]

売却対象工作物④
[スチール製メッシュフェンス]

333-1

道 路

売却対象工作物③
[架台(一式)]

物件(1) [土地]
332番1

330-1

売却対象工作物①
[太陽電池モジュール(140枚)]

道 路

土地位置関係図

土地位置関係図

(評価人作成)



長峰郵便局

評価対象不動産

大

近隣案内図

国土地理院 標準地図