

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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 7 年 10 月 1 日から 令和 7 年 10 月 8 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 15 日 午前 11 時 00 分 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 4 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所杵築支部執行係
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 7 年 8 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物 件 目 録

☆13 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字西鶴
地 番 2478番
地 目 畑
地 積 604平方メートル
所有者 A

☆14 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字西鶴
地 番 2479番1
地 目 畑
地 積 1200平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 杉 安 祐 一

1 不動産の表示

【物件番号13, 14】

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

な し

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件13、14】

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 3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字西鶴

地 番 2 4 7 8 番

地 目 畑

地 積 6 0 4 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字西鶴

地 番 2 4 7 9 番 1

地 目 畑

地 積 1 2 0 0 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第6号

物件13, 14

令和6年7月3日受理

令和6年10月2日提出

(評価人 安東正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所杵築支部

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

- | | | |
|----|-----|------------------|
| 13 | 所 在 | 大分県速見郡日出町大字大神字西鶴 |
| | 地 番 | 2478番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 604平方メートル |
| 14 | 所 在 | 大分県速見郡日出町大字大神字西鶴 |
| | 地 番 | 2479番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1200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	大分県速見郡日出町大字大神2479番地1		
土 地	物件13, 14		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件13, 14) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 ☐ 土地位置関係図のとおり		
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, 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 ☒ 上記の者が本土地を畑 (休耕地) 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 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

(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
■所有者の夫	1 私は、本件土地の所有者の夫です。 2 本件土地の耕作はしておらず、未利用地です。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、公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、関係人の陳述及び現場の状況を考慮して、 2 枚目記載のとおり認定した。 3 本件物件は、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

(3 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 6 年 7 月 3 日 (水) 10 : 25 - 10 : 30	大分地方法務局杵築支局	公図写等取得
令和 6 年 7 月 3 日 (水) 14 : 25 - 14 : 30	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の夫から聴取
令和 6 年 7 月 17 日 (水) 15 : 25 - 15 : 30	物件所在地	占有調査, 写真撮影, 評価人同行 所有者の夫から聴取

(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

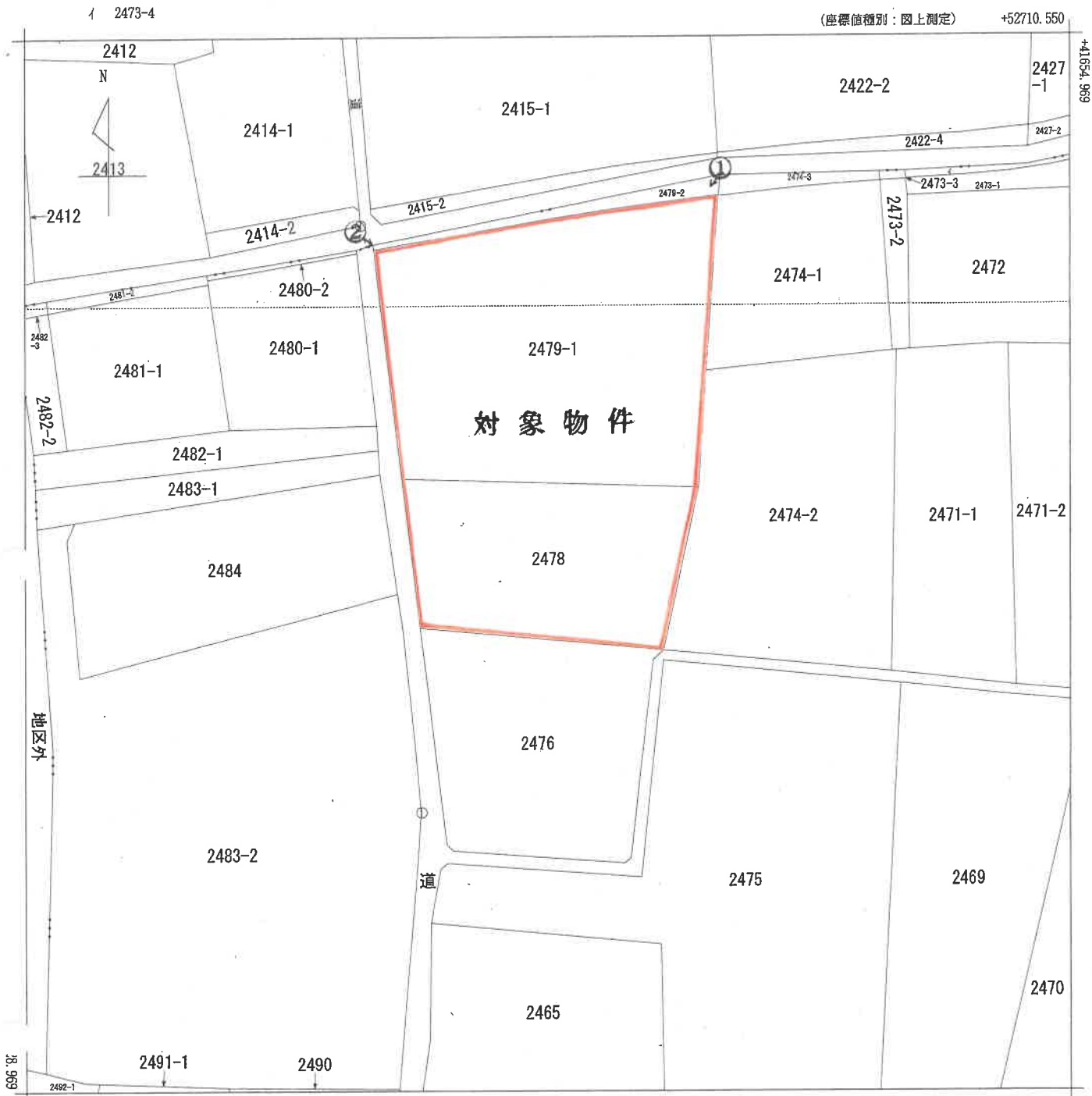
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



地番区域見出
大字大神

請求部	所在	速見郡日出町大字大神字西鶴				地番	2478番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

※○→は写真

(6 枚目)

203500

求積表

日本測地系の座標

地 名	②2479-2	$\bar{X}_n$	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	距 離
1338	41568.628	92847.828		-87422.784782	0.65
1350	41057.282	92847.747		1708794.106878	42.30
1378	41265.494	92869.248		1705172.743068	2.45
1388	41268.046	92869.089		-408396.158062	9.75
1398	41261.846	92875.384		-805307.446382	9.84
1274	41860.375	92868.552		-1217923.749250	19.97
1272	41856.982	92848.866		-892686.076968	2.06
		合 計	110.019880		
	合 計	地 塊	55.008850		
		地 塊	55.00		

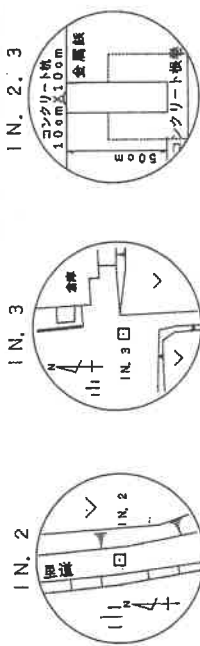
地 番	①2478-1	合 計 面 積	現 地
1256		55.009800	1200.890200
		地 積	1200.89 m ²

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角	補綴番号
IN_2	41266.828	52846.220	82.219	101° 11' 48"	コクリー板
IN_3	41248.932	52936.684			コクリー板

重量点	器械点	身体点	足	膝	英	角
1395	IN. 2	IN. 3	92. 219	0' 00. 00."		
1395			10. 325	68' 50. 42."		
1396			43. 015	363' 50' 53."		
	IN. 3	IN. 2	92. 219	0' 00. 00."		
1396			89. 180	353' 45' 38."		
1396			49. 665	5' 10' 33."		

既知点の座標	X座標	Y座標
C' C' 243-4	41190.125	53128.821
C' C' 243-5	41154.869	53157.907

点 号	X 坐标	Y 坐标	照准点	引测点	距	方位角
1080	41259.350	52861.214	C' C' 249-4	N 2	262.032	285° 11' 44"
1081	41258.168	52866.097	N 3	N 3	200.741	287° 01' 54"
1082	41258.168	52866.097	C' C' 243-5	N 2	331.185	289° 48' 30"
1077	41242.178	52828.173	N 3	N 3	240.948	289° 01' 53"



コンクリート杭(金属鉄)コンクリート杭(金属鉄)

平成19年12月25日登記

作者

(平成19年12月25日作製)

人 繼 母

縮尺 $\frac{1}{500}$

番地

1

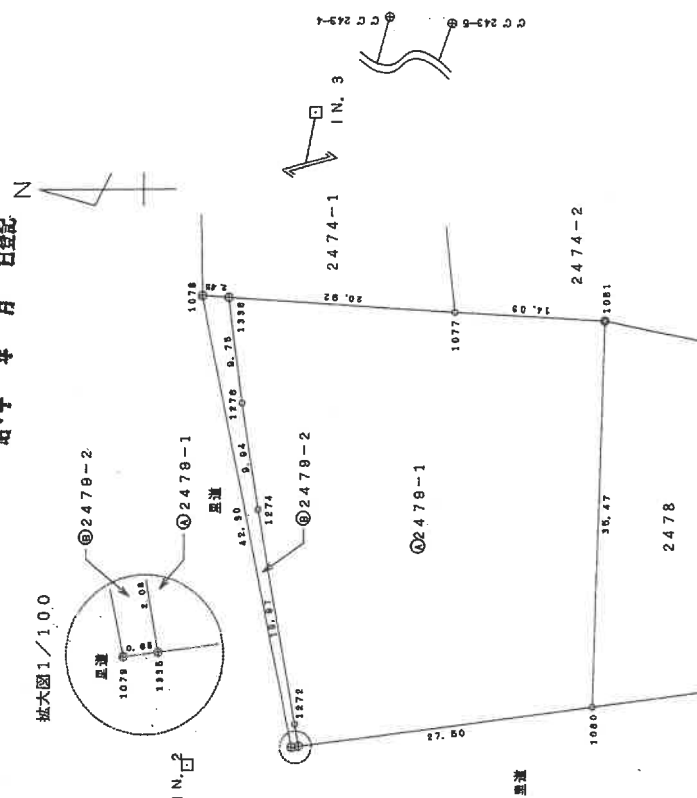
地積測畧

土地の所在
速見郡日出町大字大神字西鶴

2479

遊・遊

遊・遊



凡例

- ◎ — プラスチック杭
⊕ — 金 属 鉄
□ — コンクリート杭



(写真①) 本件土地(物件13, 14)の全景



(写真②) 本件土地(物件13, 14)の全景

令和 6 年 (ケ) 第 6 号 -(6)
令和 6 年 7 月 8 日 受 理
令和 6 年 7 月 17 日 現地調査
令和 6 年 9 月 24 日 評 価

提 出 日 令和 6 年 10 月 1 日

大分地方裁判所 御中
杵築支部

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 840,000 円	
内 訳 価 格	
物件13	金 280,000 円
物件14	金 560,000 円

- ① 一括価格は、物件13、及び物件14の各不動産について、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）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
13	所 地 地 地	在 番 目 積 速見郡日出町大字大神字西鶴 2478番 畑 604 m ²	
14	所 地 地 地	在 番 目 積 速見郡日出町大字大神字西鶴 2479番1 畑 1,200 m ²	
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 : 13・14)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大神」駅から南西方へ約1.8km(道路距離)、大分交通「水家」停留所からは南西方へ約0.8km(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、速見郡日出町中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は農家集落地域周辺に、現況農地(畑)、休耕畑等が多く所在するほか、周辺には農家住宅のほか、現況原野・山林・雑種地等も多く残在する旧来からの農地(畑)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 農振法上の規制 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 % 農業振興地域内で農用地の指定がある 日出町環境保全条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 1,804 m ² 間口 : 約 42.0 m 奥行 : 約 50.5 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね台形地	※ 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。 (後掲「法第14条地図写」を参照)
自 然 的 条 件	地 勢 : 普通 日 照 : 普通 水 量 : 普通	土 壌 の 肥 沃 度 : 普通 耕 作 の 難 易 : 普通
接 面 道 路	北側が幅員約5m程度の舗装町道「大峯中村線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高に接面するほか、西側が幅員約2.0m程度の簡易舗装里道(建築基準法第42条2項の道路)に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	評価対象地(物件13及び物件14)の現況は農地(畑)であり、現所有者が耕作せずに休耕畑の状態で管理して占有している。 なお南側隣接画地は戸建住宅の敷地として利用されているほか、東側隣接画地は戸建住宅の敷地及び現況農地(畑)として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (詳細については別紙「現況調査報告書」を参照) 目的外建物 ない	
特 記 事 項 等	本件評価対象地(物件13及び物件14)の現況は農地(畑)であり、当該物件の買受けにあたっては、日出町農業委員会による農地の買受適格証明書が必要である。	

第 5 評価額算出の過程

① 物件 13・14 (土地)

物件13・14の標準価格水準を算出し、下記のとおり本件評価対象地の評価額を査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差 修正	占有減価 修正率	地積 (㎡)	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
13	766	1.02	1.00	604	1.00	0.60	280,000
14	766	1.02	1.00	1,200	1.00	0.60	560,000
			合計	1,804			840,000

ア 標準画地価格 (取引事例価格からの比準)

取引事例 取引事例ー2

$$\begin{array}{ccccc} \text{取引事例価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,418 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{185} \div & & & & 766 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正率：取引事例価格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： 185 % (相乗積)

- ・ 街路条件： 95 % ・ 自然的条件： 100 %
- ・ 接近条件： 130 % ・ 行政的条件： 100 %
- ・ 環境条件： 100 % ・ 宅地化の影響： 150 %

イ 個別格差： 102 % (相乗積)

- ・ 角地である 2 %

ウ 占有減価修正率：

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。

エ 地 積：上記のとおり登記簿数量を採用した。

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。

カ 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。

第 6 参考価格資料

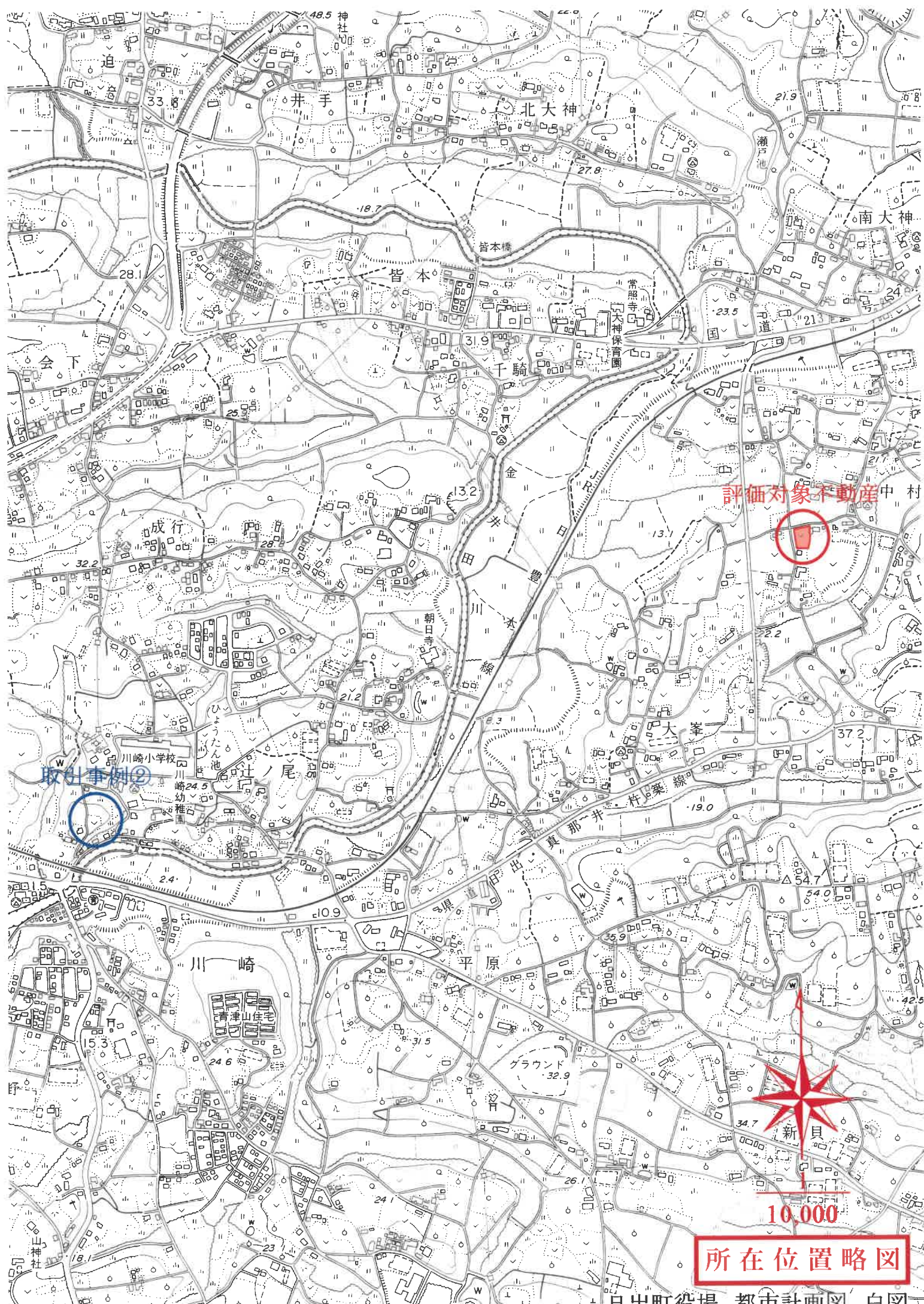
1 取引事例 事例地 (取引事例－2)

所 在 : 速見郡日出町大字川崎字万願寺
価 格 : 1,418 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅の東方約1.1km
価 格 時 点 : 令和3年4月27日
地 積 : 705 ㎡
供給処理施設 : なし
道 路 の 状 況 : 西側約1.8m 簡易舗装農道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、用途地域無指定(70/200)
地 域 の 概 要 : 農家集落周辺に農地(畑)が多く所在する農地地域

(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 . 近隣案内図



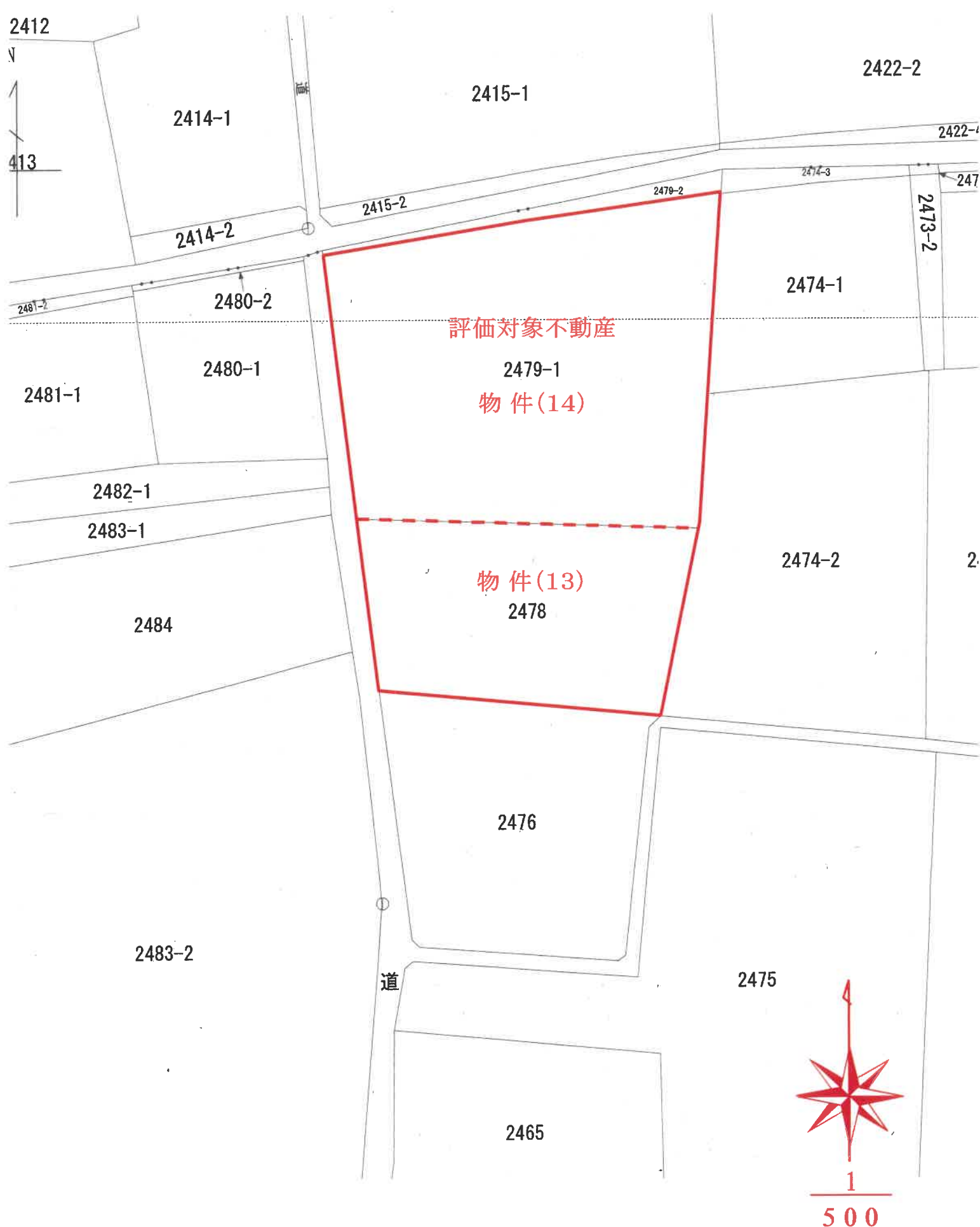
評価対象不動産

取引事例②



10,000

所在位置略図



第14条地図写



評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図