

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 日から 令和 7 年 12 月 10 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 17 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 場 所	令和 8 年 1 月 13 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 11 月 12 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

3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 9

地 目 雑種地

地 積 2 3 0 平方メートル

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分6分の1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分6分の1

共有者 被相続人亡A相続人D持分3分の1

共有者 被相続人亡A相続人E持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

1 不動産の表示

【物件番号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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

共有者らが更地の状態で占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

隣地（地番2162番1）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

3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 9

地 目 雑種地

地 積 2 3 0 平方メートル

共有者 被相続人亡A代襲相続人B持分6分の1

共有者 被相続人亡A代襲相続人C持分6分の1

共有者 被相続人亡A相続人D持分3分の1

共有者 被相続人亡A相続人E持分3分の1



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 6 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 16 日提出

現況調査報告書 (3: 物件3関係)

大分地方裁判所杵築支部

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

3 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字原道

地 番 2 1 6 2 番 9

地 目 雑種地

地 積 2 3 0 平方メートル

共有者 被相続人亡 **A** 代襲相続人 **B** 持分 6 分の

1

共有者 被相続人亡 **A** 代襲相続人 **C** 持分 6 分の

1

共有者 被相続人亡 **A** 相続人 **D** 持分 3 分の 1

共有者 被相続人亡 **A** 相続人 **E** 持分 3 分の 1

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2162番地7付近
土 地	物件3
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件3） ☐ 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	☒ 土地持分権者ら ☐ 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	☒ 本土地と隣接する物件2の土地との境界は不明朗であるがその余の隣接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 保管開始日 平成 支部 年 月 日 平成 年（ ）第 号
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
匿名希望の近隣者ら	1 本件土地は以前から更地のままですが、亡Aが存命中は草刈り等の管理がなされていましたが、現在は管理する人もなく草が伸び放題になっています。

(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匿名希望の近隣者らの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

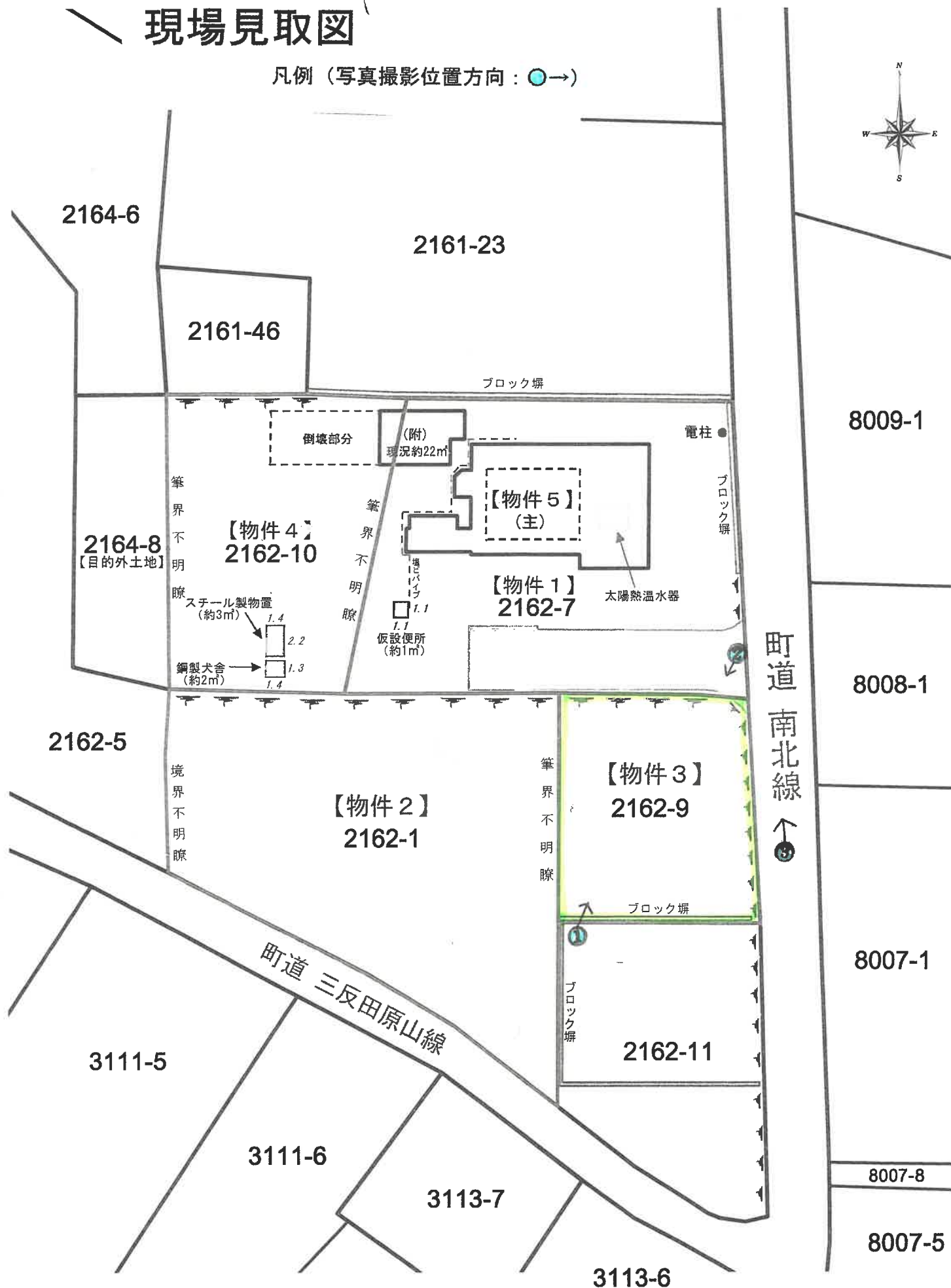
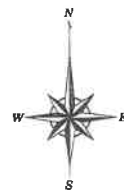
(調査経過用)

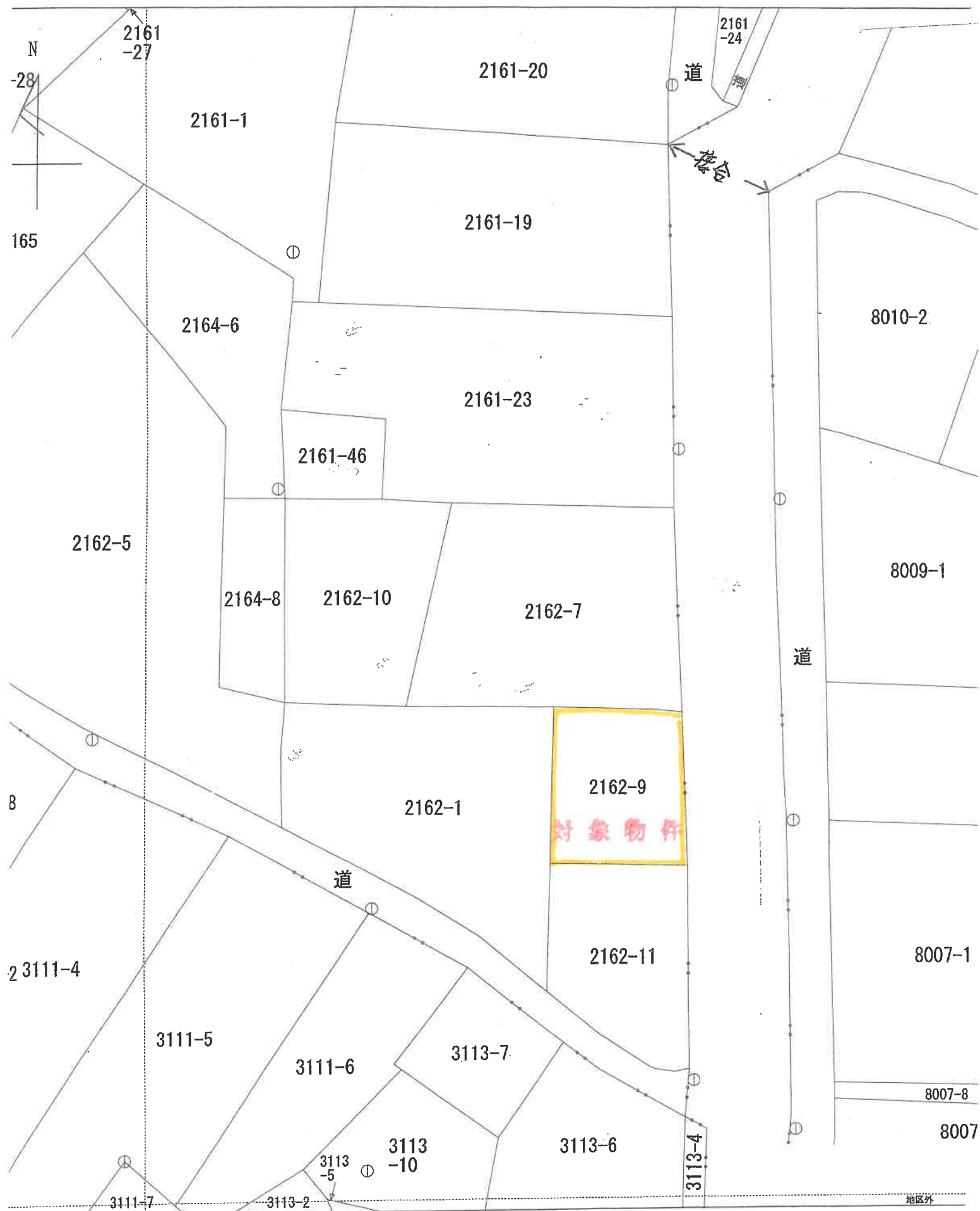
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月2日(水) 14:15-14:30	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字大神2162番地7付近)	物件調査・写真撮影
令和7年7月9日(水) 10:25-10:30	物件所在地(大分県速見郡日出町 大字大神2162番地7付近)	物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）





(写真1) 物件3の土地



(写真2) 物件3の土地



(写真3) 物件3の土地の接面道路



令和7年（ケ）第 3 号
令和7年7月 2日 現地調査
令和7年7月15日 評 価

提出日 令和7年7月16日

大分地方裁判所 杵築支部 御中

評 価 書 （3）

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評 価 額

物件3（土地）	560,000 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事前に物件に立ち入ることが出来ないこと、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、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
3	所 在	速見郡日出町大字大神字原道	
	地 番	2162番9	
	地 目	雑種地	
	地 積	230m ²	
番 号	特 記 事 項		
3	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等【物件3】

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「大神」駅の南方1.7km(直線距離1.2km), 同「日出」駅の東方3.8km(直線距離3.4km)、国東観光バス・日出町コミュニティバス「原山」停留所の北方160mに所在。【物件位置図・附近見取図参照】	
付 近 の 状 況	大神小・中学校の東側に形成された農家住宅を中心とする原山地区。地区内を通過する県道日出真那井杵築線は歩道整備が進み、中心部とのアクセスも良好ながら新規の宅地開発は殆ど見られず、宅地需要は低迷している。	
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	非線引都市計画区域 無指定地域 70% 200% — 土砂災害警戒区域の指定なし 周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	230㎡ (国土調査実施) 長方形 東側;約16.1m 東西;約14.1m 概ね平坦※
接 面 道 路	【東 側】 幅員4.5m舗装町道(南北線;建築基準法第42条1項1号道路)に0.4~0.8m低く接面。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	未利用地(雑草繁茂)の状態で共有者(相続人4名)の占有下にある。 【現況調査報告書参照】 北側隣接地(物件1)との間には段差があり、南側の目的外隣接地(2162番11)との間はブロック塀が設置されており境界を判定できるが、西側隣接地(物件2)との境界は雑草繁茂により不明瞭である。 【土地建物位置関係図・写真参照】	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	引込可 なし 引込可
※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であることをいう。「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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特 記 事 項	※ 不審な窪地や盛土、草木の変色等は認められず、農家集落内の土地であることから土壌汚染の可能性は極めて低いと考えられる。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件3（土地）

物件3の更地価格を以下のとおり算出した。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	共 有 持 分	建付減価 補正率	建付地価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
3	10,500	0.43	230	—	—	1,040,000

ア 標準地価格

標準地価格(幅員4.5m町道に接する800㎡前後の整形宅地)は、周辺取引先例や固定資産評価額等を参考に10,500円/㎡と査定した。

イ 個別格差【物件3】

画地規模(規模小) △10%

道路との高低差 △5%

雑種地(整地・擁壁工事・給排水未整備) △50%

[相乗値] $0.90 \times 0.95 \times 0.50 = 0.43$

ウ 地 積 公簿面積採用(国土調査実施)

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる価格 (円)	占有減価 修 正	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	<(1)①カ> ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
3	1,040,000	1.00	0.90	0.60	560,000

イ 占有減価修正： 減価不要；共有者(相続人)の占有下

ウ 市場性修正： 農家集落内物件 △10%

エ 競売市場修正： 第2「評価の条件」記載の競売市場における修正率として60%を採用

第6 参考価格資料

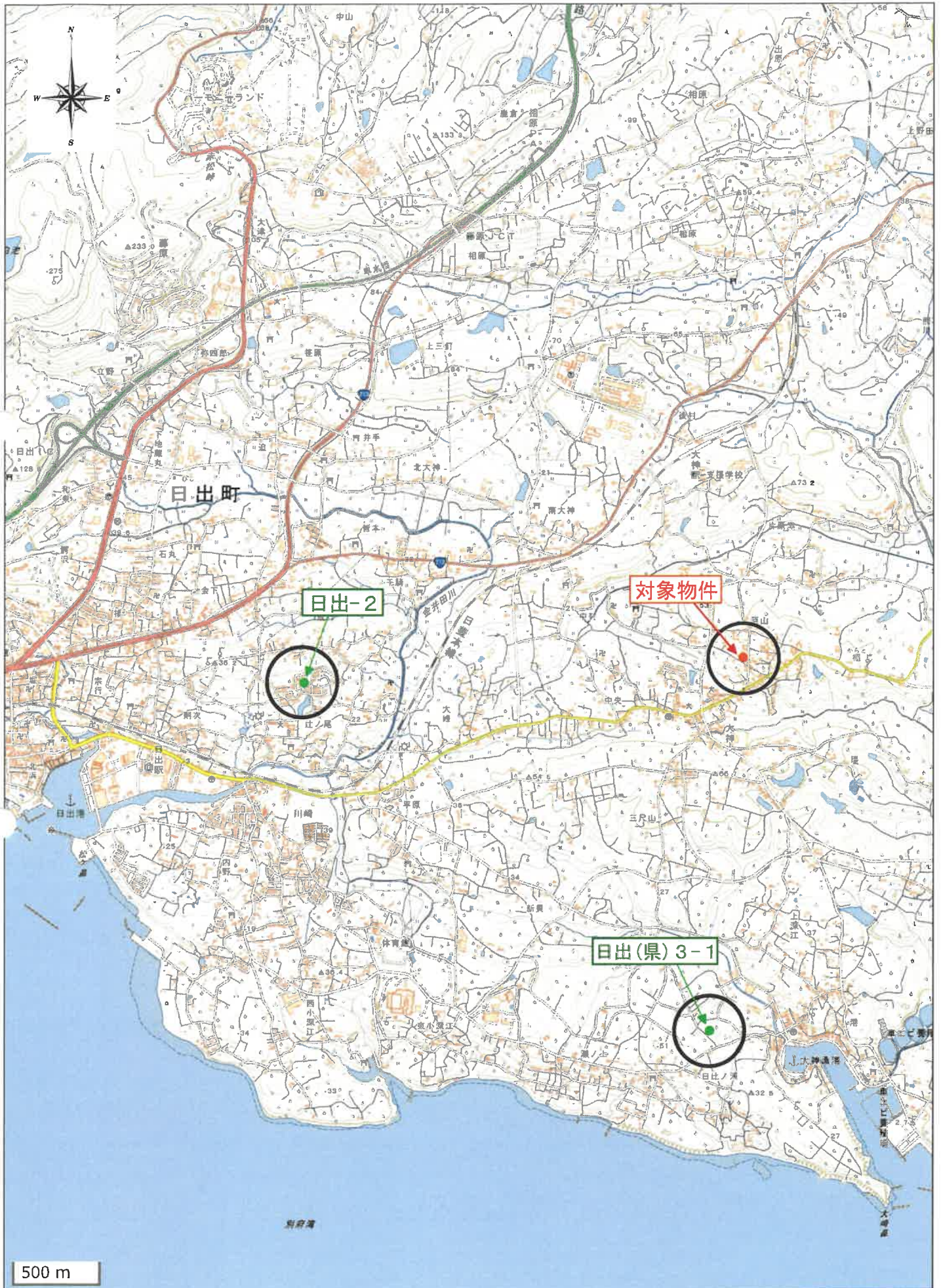
地価公示価格 日出 - 2
所 在 : 速見郡日出町大字川崎字中尾1164番12
価 格 : 19,700円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅1.4km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 169㎡
接 面 街 路 : 東5m町道
供給処理施設 : 水道
用途指定等 : (都)無指定地域(70%, 200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

地価調査価格 日出(県)3 - 1
所 在 : 速見郡日出町大字大神字柚ノ木4586番3
価 格 : 3,950円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅4.6km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日(令和7年は未発表)
地 積 : 畑 1,074㎡
接 面 街 路 : 南西2m道路
供給処理施設 : 水道
用途指定等 : (都)無指定地域(70%, 200%)
地域の概要 : 畑、雑木林等が見られる中に住宅が点在する熟成度の低い地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地位置関係図 (物件3)
- 4 14条地図写 (物件3)
- 5 地積測量図 (隣接物件2)
- 6 参考写真

以 上

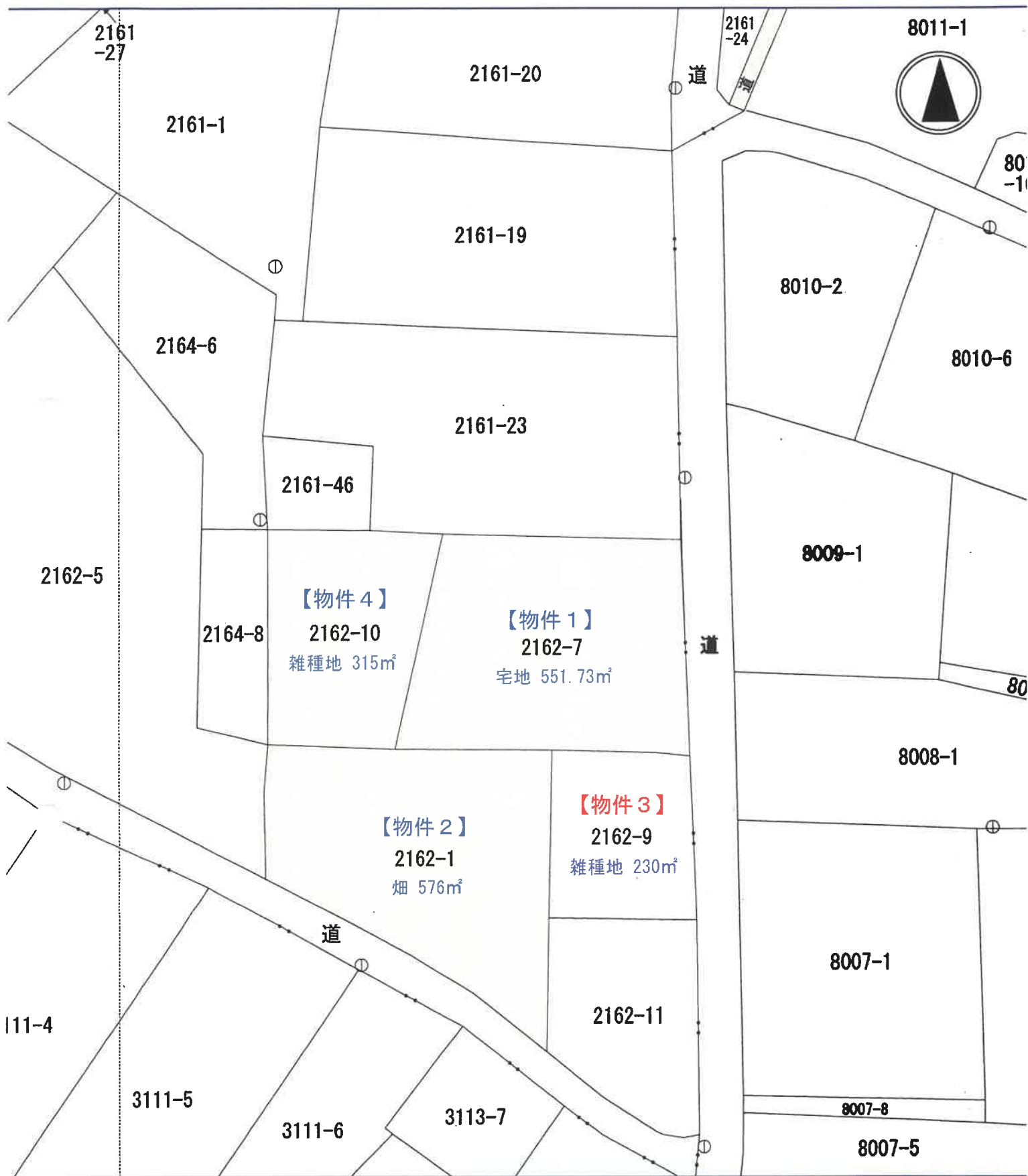




附近見取図



土地位置関係図



1 4 条地図写

1
500

203479

求置表

地番	② 2162~11		Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	$(Y_{n+1} - Y_{n-1})^2$
NO.	X_n	Y_n				
K1	212.639	480.809	-5.311	-1129.325729		
Y38	225.872	480.702	14.398	3252.105058		
Y10	226.115	495.207	14.522	3283.642030		
6	225.479	495.224	0.430	86.955970		
5	214.077	495.637	0.561	120.097197		
4	208.875	485.785	0.283	59.055025		
3	204.852	495.920	-1.864	-382.030528		
2	204.558	493.921	-4.034	-825.188872		
1	205.185	491.886	-7.908	-1622.448820		
YS	208.888	488.013	-11.077	-2311.393282		
合計			合計	541.473847		
合計面積			合計地積	270.7368735	270.73	m ²

【物件2】

地番	① 2162~1	残地
公簿		
847	270.7368735	576.26 m^2

※同上調査による錯誤訂正(地積更正)後の分筆残地

点名	X座標	Y座標
T1	200.000	500.000
T2	222.041	460.980
T3	244.360	498.074
11	207.927	500.408
12	207.028	500.539
20	215.982	478.430
25	220.757	482.418

引照点

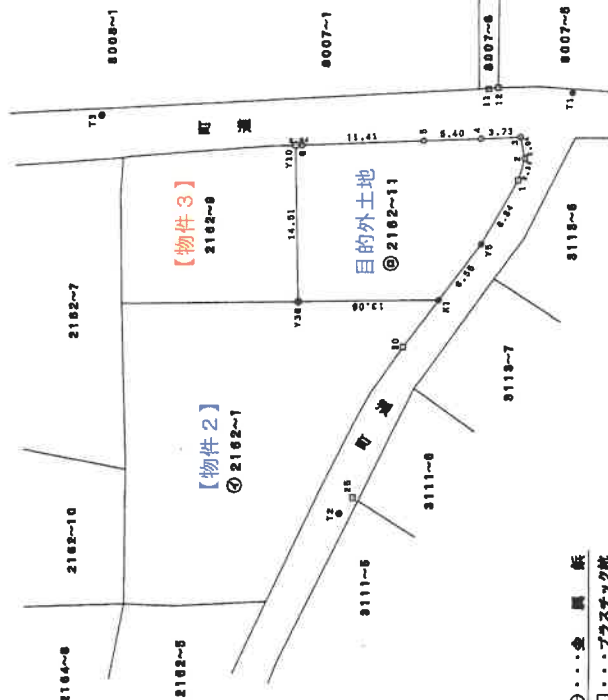
引照点1	引照点2	方向	距離
T1	T2	289-27-38	44.81
T1	1	9.02	
	2	7.80	
	3	8.42	
	Y5	16.45	
	Y10	26.55	
T2	Y38	32.28	
	K1	22.88	
	1	35.21	
	2	37.28	
	3	38.90	
Y5	Y10	28.38	
	Y38	34.47	
	K1	20.08	
Y10	Y38	20.08	
	K1	21.95	

地積測量図

地番 2162~11, -1

土地の所在 速見郡日出町大字大神字原道

前 2162-1 後・新
昭和10年9月21日登記



①...参 照 点
②...プラスチックス

作製者

土地測量士

申請人



縮尺 1/500

平成10年9月17日作製

(原図の70%に縮小)

写 真

物件3；南東方より



物件3；西方より

