

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 1 2 月 3 日から 令和 7 年 1 2 月 1 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 1 時 0 0 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 8 年 1 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 2 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	3,220,000 2,576,000		650,000	0	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 大分県杵築市大字守江字塩屋原 |
| | 地 番 | 4 7 7 8 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

本件所有者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

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 大分県杵築市大字守江字塩屋原 |
| | 地 番 | 4 7 7 8 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 9 8 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 7 月 9 日受理
令和 7 年 8 月 5 日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 大分県杵築市大字守江字塩屋原 |
| | 地 番 | 4 7 7 8 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 9 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県杵築市大字守江4778番地6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 ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭尾である。 ☒ 本土地の接面道路である地番4778番10の土地は国道213号線である。		
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
所有者	1 本土地は特に利用することなく更地の状態で所有及び占有しています。 2 本土地にはボーリング井戸を掘削しています。

(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、所有者の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 所有者の陳述をもとに現地にてボーリング井戸の探索を試みたが、現地は樹木や雑草が生い茂っており、もはや原野の状態であり土地内の隅々まで探索することはできず、ボーリング井戸を発見することはできなかった。 仮にボーリング井戸があったとしても、長期間管理されることなく放置された状態であるため、その機能及び水質の保証がないため所有者の陳述のみに止める。

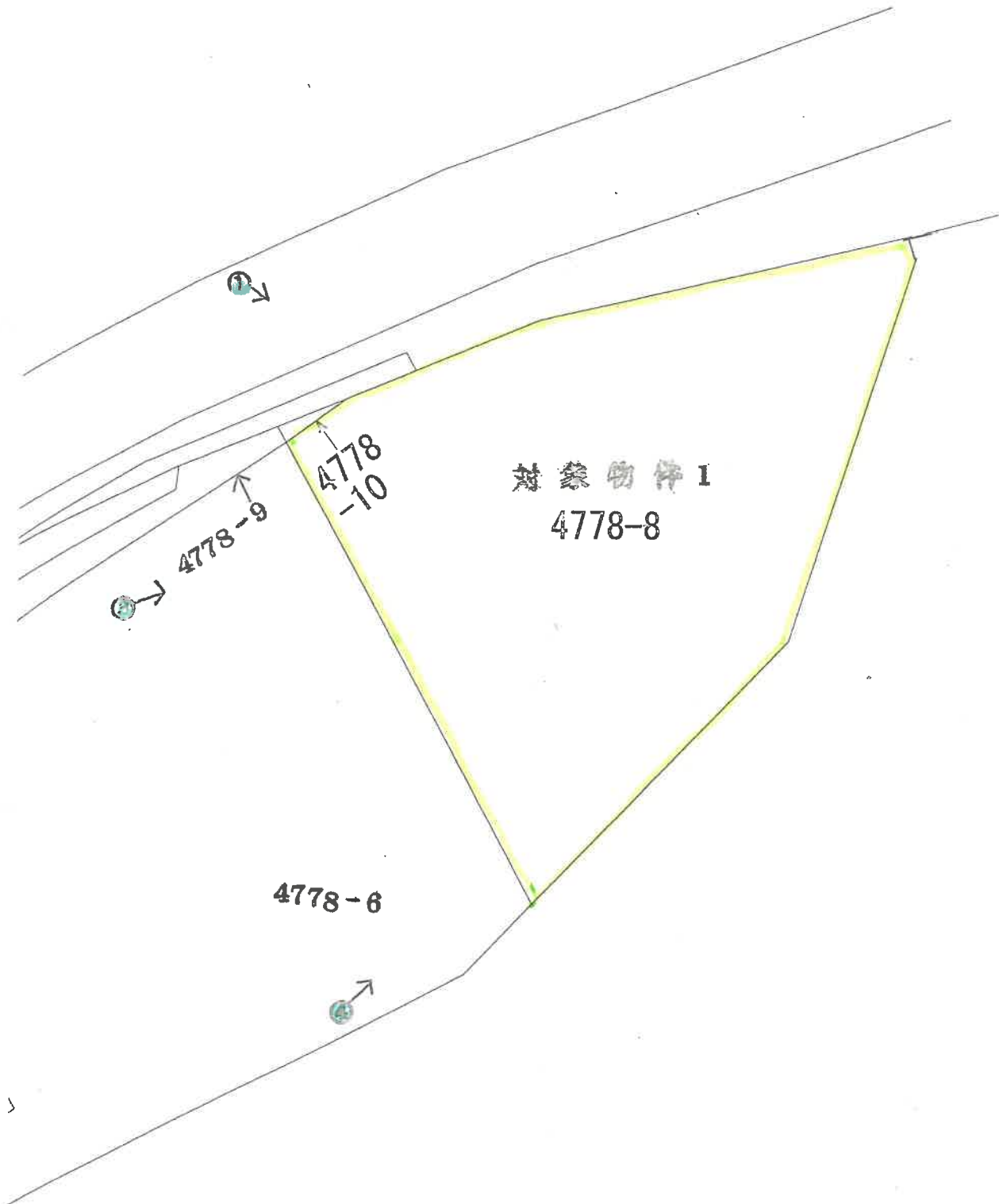
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 7 月 9 日 (水) 13:00-13:10	大分地方法務局杵築支局	公図写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和 7 年 7 月 9 日 (水) 13:30-13:40	物件所在地 (大分県杵築市大字守 江 4 7 7 8 番地 6 付近)	物件調査
令和 7 年 7 月 1 6 日 (水) 12:10-12:20	所有者宅 (大分県杵築市大字猪 尾)	全戸不在・連絡書投函
令和 7 年 7 月 1 6 日 (水) 12:45-12:55	物件所在地 (大分県杵築市大字守 江 4 7 7 8 番地 6 付近)	物件調査・写真撮影
令和 7 年 7 月 1 6 日 (水) 13:30-13:40	裁判所執行官室から所有者へ架電	所有者から占有状況等聴取
令和 7 年 7 月 3 0 日 (水) 14:50-15:15	物件所在地 (大分県杵築市大字守 江 4 7 7 8 番地 6 付近)	物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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。 ☐		

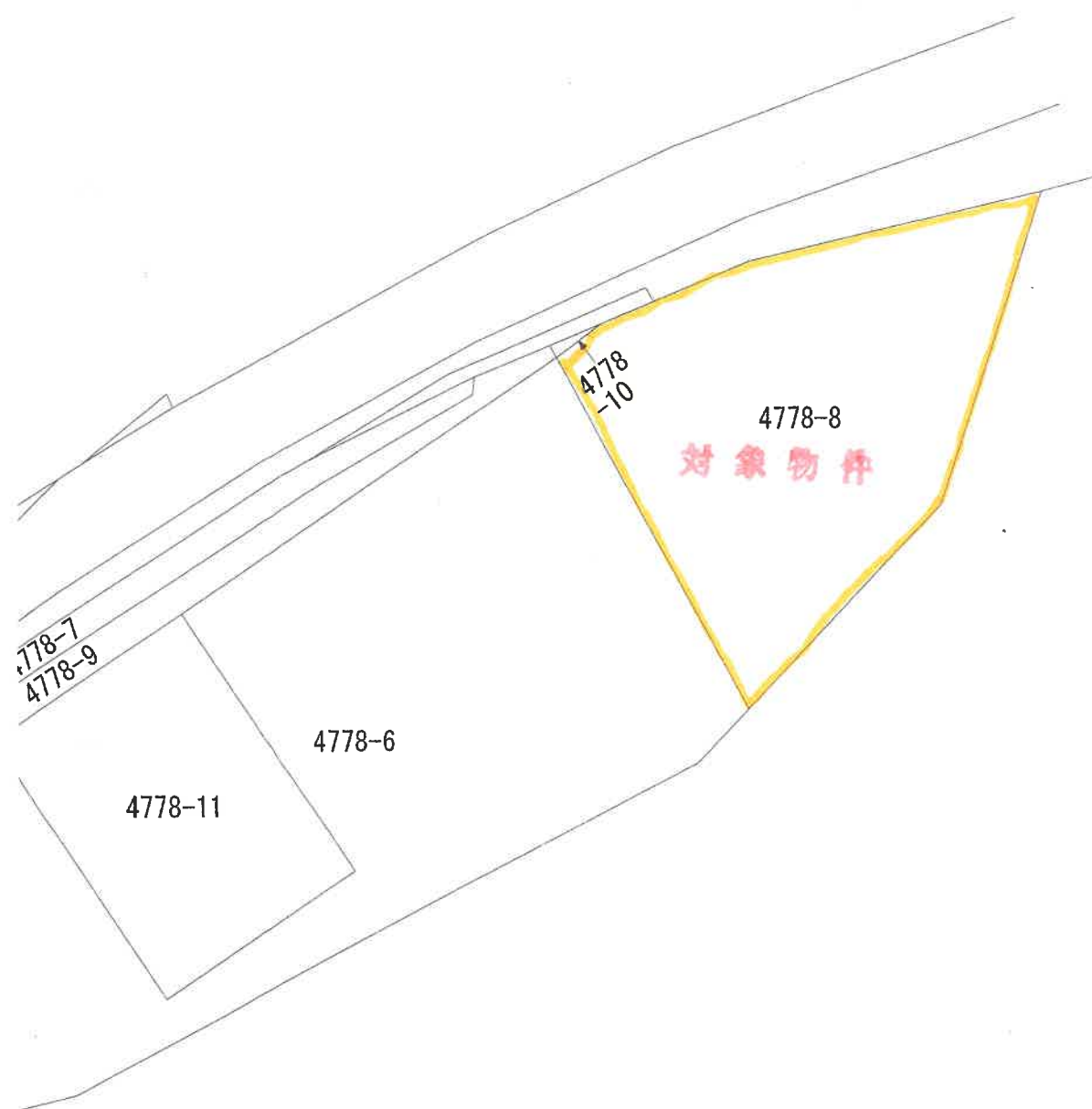
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



N



登記年月日：昭和63年12月26日

18336

地番

4778~8-6

土地の所在

杵築市大字守江字塩屋原

(全図) 2/2
土地所在図

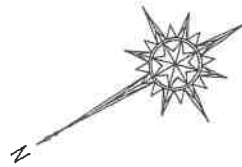
田道213号線

4778-8

海岸

4778-6

4778-7



作製者

土地家屋調査士

昭和63年12月5日作製

申請人

縮尺 1/1000

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和63年12月26日

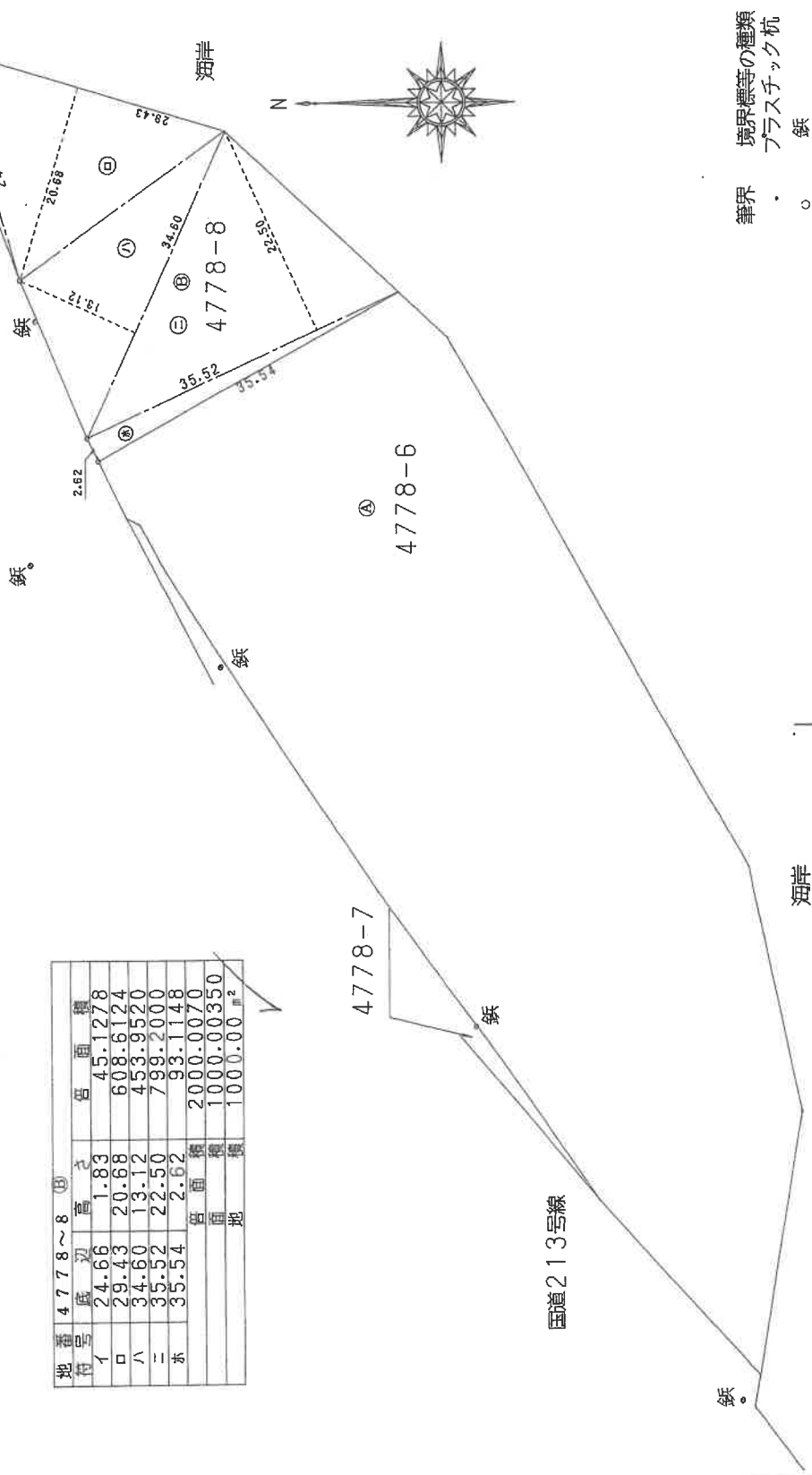
地積測量図 1/2

地番 4778-8-6

土地の所在 杵築市大字守江字塩屋原

前 4778-6 後・新 4778-8
昭・平 3 年 2 月 26 日登記

国道213号線



地番 4778-8 (B)			
付号	底辺	高さ	積算面積
イ	24.66	1.83	45.1278
ロ	29.43	20.68	608.6124
ハ	34.60	13.12	453.9520
ニ	35.52	22.50	799.2000
ホ	35.54	2.62	93.1148
計面積			2000.0070
面積			1000.00350
地積			1000.00 m ²

筆界 境界標等の種類
プラスチック杭
鉄

作製者 土地家屋調査士
3年11月5日作製

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年12月17日

18339

地積測量図

(B)4778-10-8

地番

土地の所在 杵築市大字 守江字塩屋原

座標求積表

地番 (B)4778-10-8	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
測点 100	46719.880	61172.700	2.081	127300.388700	2.590
117	46721.344	61174.837	2.450	149878.350650	2.007
6	46722.330	61176.585	-0.113	-6912.954105	1.654
4	46721.231	61175.349	-3.067	-187624.795383	2.962
5	46719.263	61173.135	-1.351	-82644.905385	0.755
			総面積	3.915523	
			面積	1.9577615	
			地積	1.95m ²	

地番 (A)4778-8

公簿	1000
合計	1.9577615
面積	998.0422385
地積	998m ²

引照点表

引照点	測点	方向角	距離
T1	A	68-30-22	53.032
	5	78-05-23	62.428
	6	76-06-59	66.476
A	T1	248-30-22	53.032
	5	119-08-49	13.442
	6	102-54-13	15.584

図面座標値 基準 T1 X=46706.379 Y=61112.051
基準 A X=46725.810 Y=61161.395

* 公式 $A = \sum \{ Y_n (X_{n+1} - X_{n-1}) \} / 2$

引照点 A T1

杵築市役所建設課

作製者

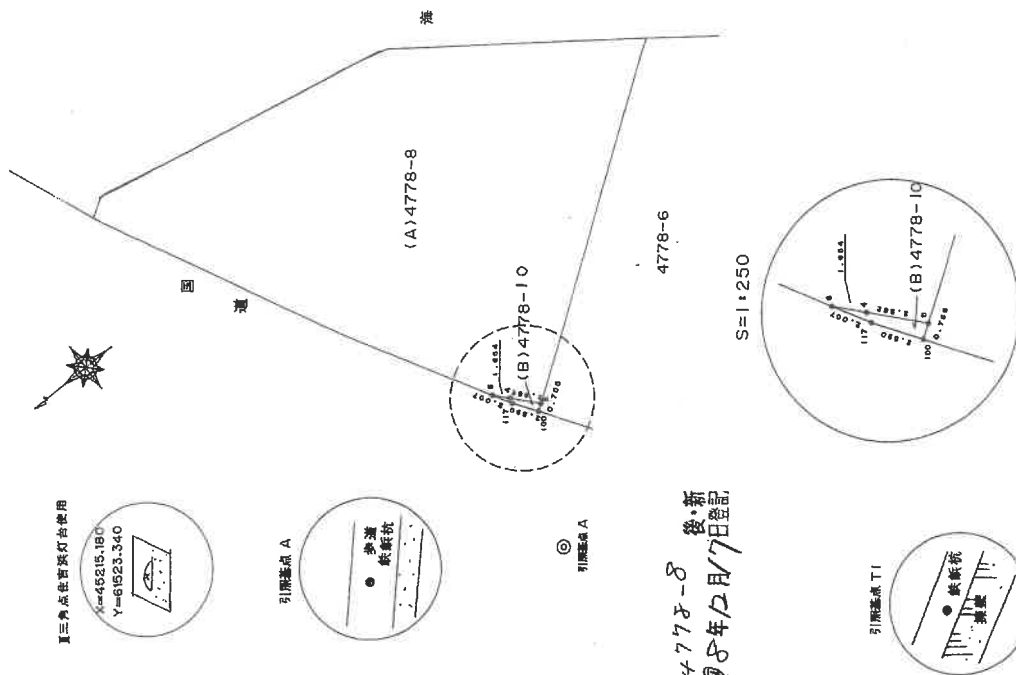
平成 8 年 7 月 25 日作製

嘱託者

被代位者
杵築市長

縮尺

1/500



前 4778-8 後・新
昭・08年12月17日登記

(写真1) 本件土地(樹木及び草が繁茂している部分)



(写真2) 本件土地(樹木及び草が繁茂している部分)及び接面国道213号線



(写真3) 本件土地(樹木及び草が繁茂している部分)



(写真4) 本件土地(樹木及び草が繁茂している部分)



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 8 月 1 日 評 価
令和 7 年 7 月 3 0 日 現地調査

提出日 令和 7 年 8 月 4 日

大分地方裁判所杵築支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長野研一

第1 評価額

土地価格	
物件1	3,220,000 円

- ① 物件1の不動産について、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。

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 番 地 目 地 積	杵築市大字守江字塩屋原 4778番8 雑種地 998㎡	
番号	特記事項		
1	所有者は、当該地にボーリング井戸があると陳述しているが、土地内には樹木や雑草が繁茂しており隅々まで探索することができず、ボーリング井戸を発見することはできなかった（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	J R日豊本線「杵築駅」の北東方・道路距離約8.9km 最寄バス停「王子」の南西方・道路距離約240m（徒歩約3分） （別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付 近 の 状 況	杵築市郊外、守江湾岸の国道沿いに事業所や店舗が立地する地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	用途無指定
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	周知遺跡なし
画 地 条 件	規 模 ； 998 m ² （公簿面積） 形 状 ； 不整形 間 口 ； 約45m 奥 行 ； 約35m 地 勢 ； 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約14m国道に等高に接面する。	
土地の利用状況等	所有者は、当該地にボーリング井戸があると陳述しているが、土地内には樹木や雑草が繁茂しており隅々まで探索することができず、ボーリング井戸を発見することはできなかった（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。周辺には事業所や店舗が見られる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし 〔市の給水エリア外に位置する〕
	ガ ス 配 管	なし
	公 共 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	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。	

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	12,200	0.63	998.00	1.00	—	7,670,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 杵築－3

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

$$12,200 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 12,200 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 $\Delta 0.8\%$ (月当り $\Delta 0.06\%$)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員・系統劣る。 $\Delta 8\%$

駅・小学校・店舗等に近い。 $+5\%$

住環境優るが用途の多様性劣る。 $\pm 0\%$

上水道整備地区。 $+2\%$

$$(\text{相乗値}) 0.92 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.02 \div 0.99$$

イ 個 別 格 差 形状劣る。 $\Delta 10\%$

要宅地整備。 $\Delta 30\%$

(要整地・伐採除根・地盤改良・供給処理施設整備)

$$(\text{相乗値}) 0.90 \times 0.70 \div 0.63$$

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) <1①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
1	7,670,000		1.00	0.70	0.60	3,220,000

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、土地の地域性、個別性に鑑みて有効利用の蓋然性が低いこと等の理由により、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。

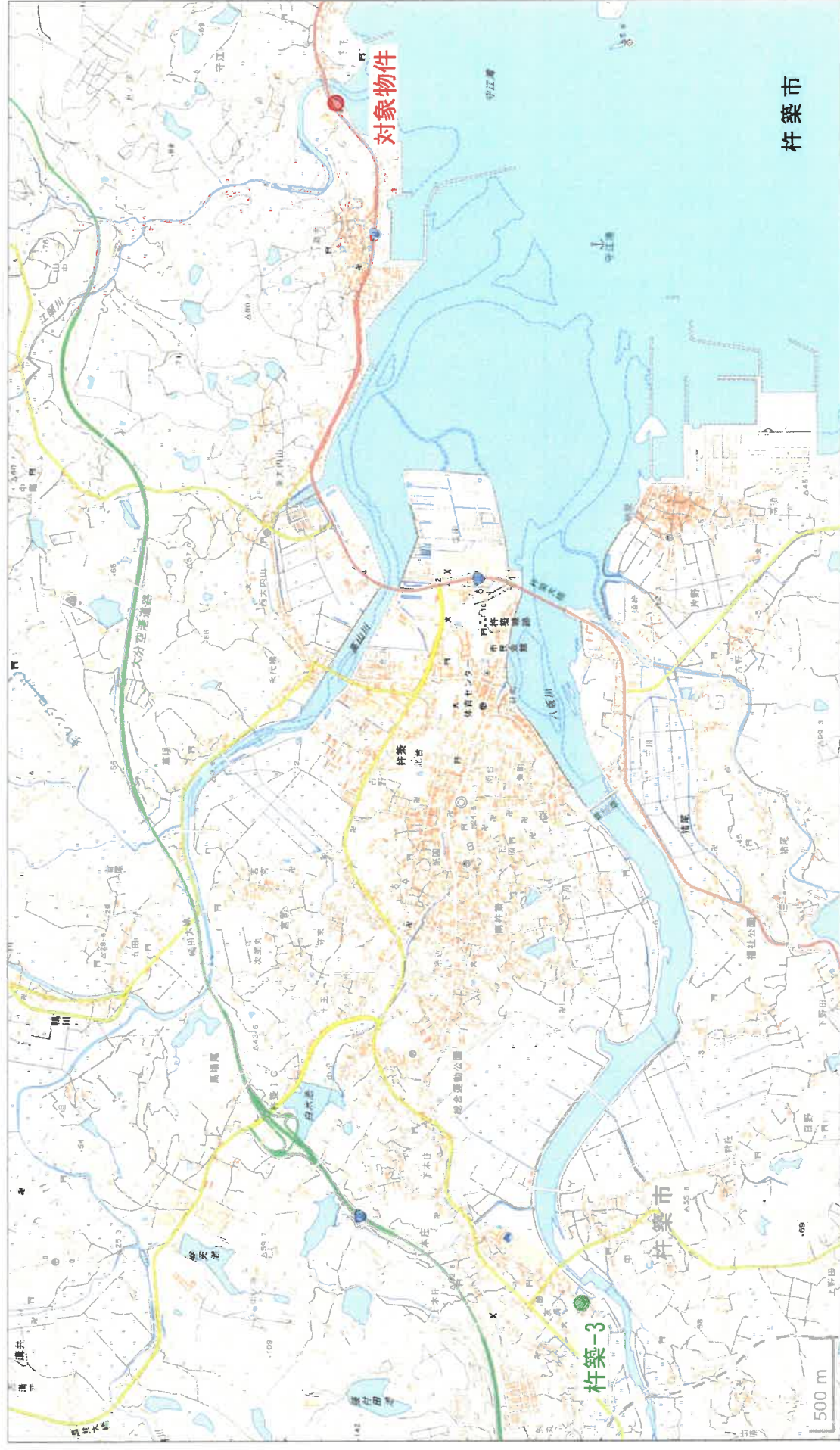
第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 杵築－3
所 在 ： 杵築市大字八坂字友清2747番4
価 格 ： 12,200円/㎡
位 置 ： J R日豊本線「杵築」駅1.2km
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 257㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道
接 面 街 路 ： 南東側4.5m市道
用 途 指 定 等 ： 非線引都市計画区域（70％、200％）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅等の他に農地も残る住宅地域

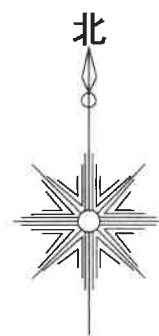
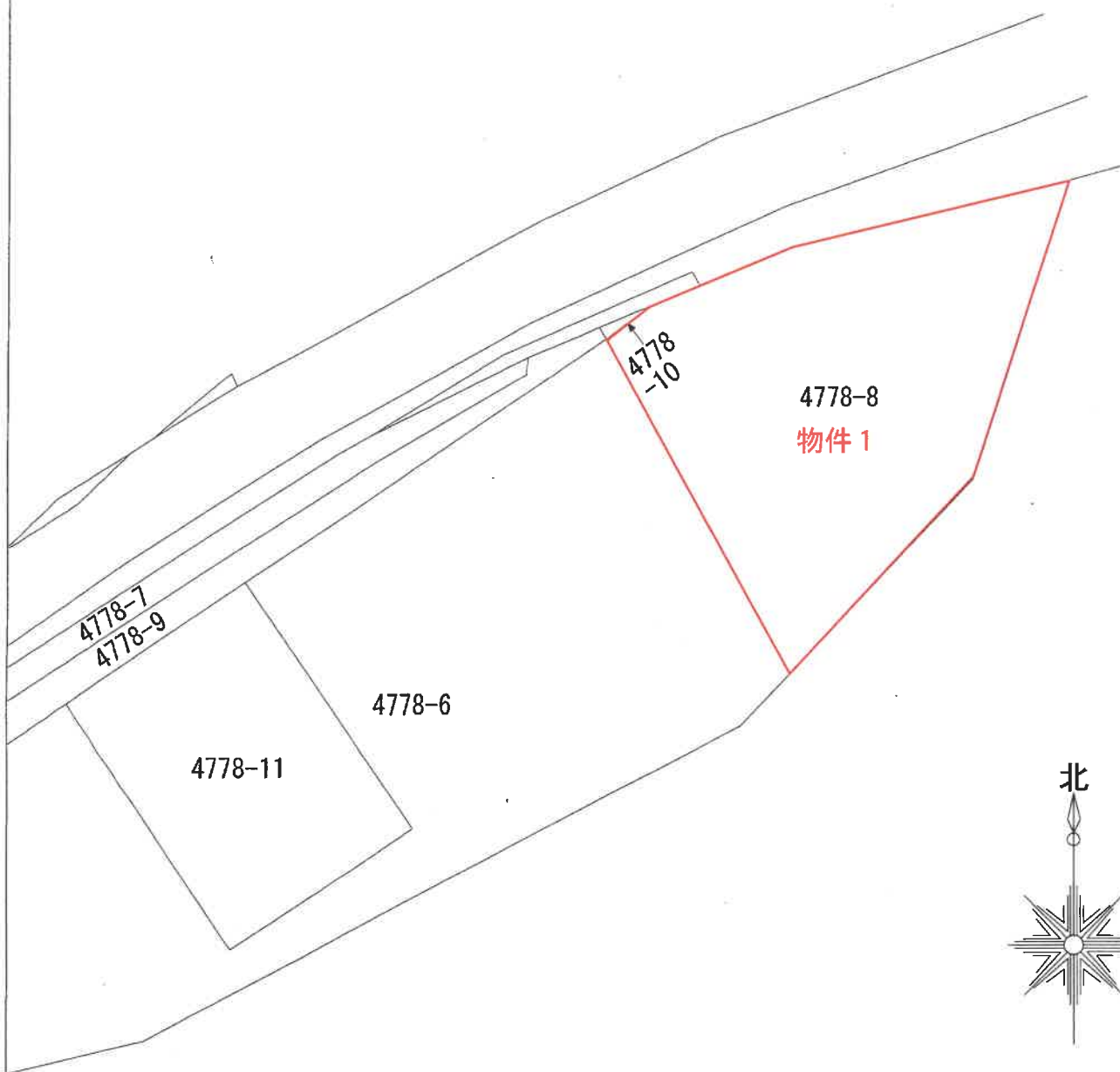
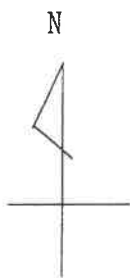
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図
- 4 附近見取図

以 上



物件位置図



1/600
公図写

地番 4778~8 -6

地積測量図 1/2

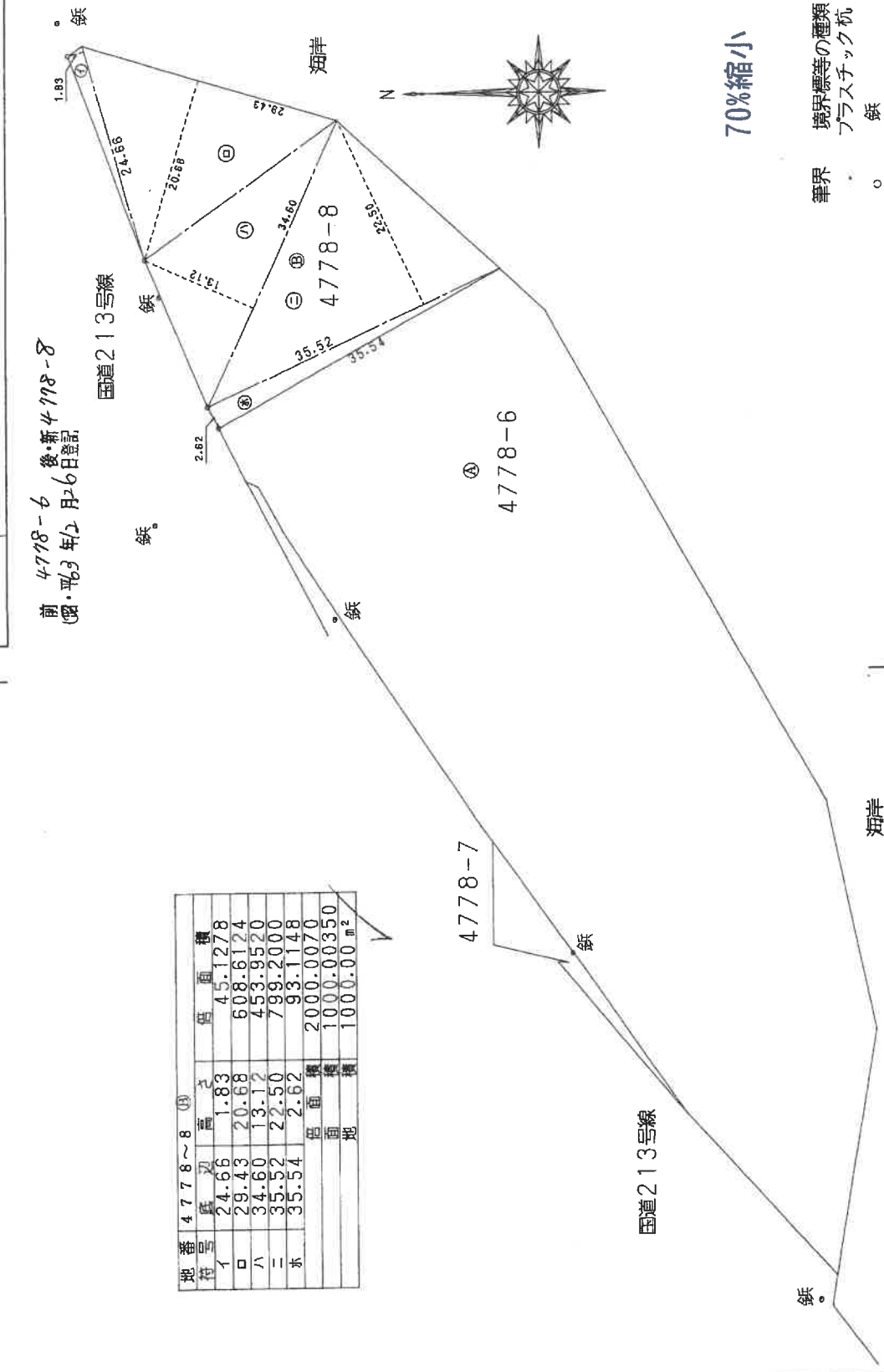
土地の所在 杵築市大字守江字塩屋原

18335

前 4778-6 後・新 4778-8
昭和63年12月26日登記

国道213号線

4778~8 ③			
地番	底辺	高さ	積
イ	24.66	1.83	45.1278
ロ	29.43	20.68	608.6124
ハ	34.60	13.12	453.9520
ニ	35.52	22.50	799.2000
ホ	35.54	2.62	93.1148
	底面積		2000.0070
	面積		1000.00350
	地		1000.00 m ²



70%縮小

境界標等の種類
プラスチック杭
鉄

縮尺 1/500

申請人

3年11月5日作製

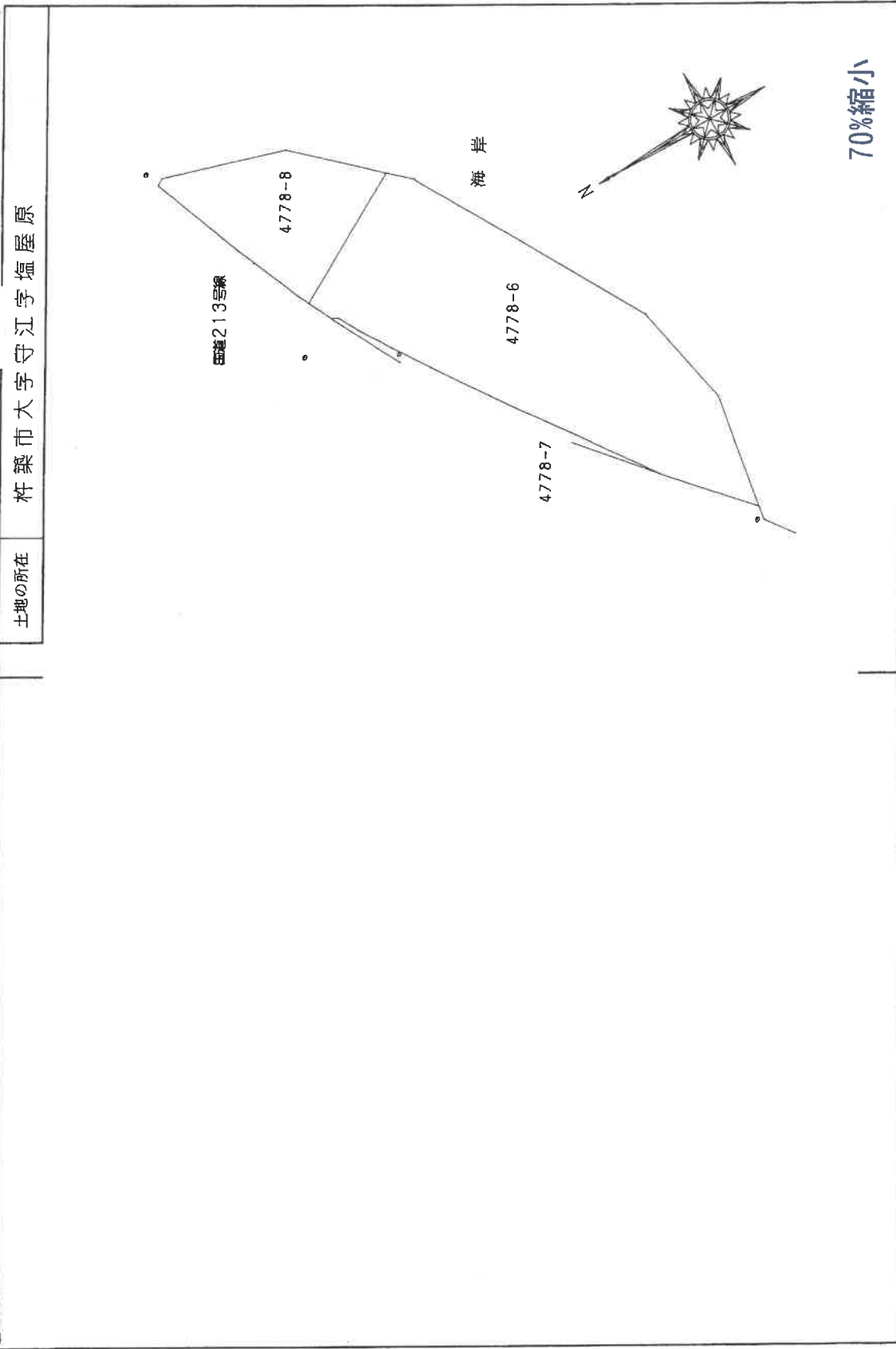
作製者

(大分県土地家屋調査士会用紙)

土地所在図 (全図) 2/2

地番	4778~8-6
土地の所在	杵築市大字守江字塩屋原

18336



作製者	申請人	縮尺	1/1000
33年12月5日作製			

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年12月17日

18339

地積測量図

地番	(B)4778-10-8
土地の所在	札幌市大字 守江字塩屋原

座標求積表

地番	(B)4778-10	測点	X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長
100		46719.880	61172.700	2.081	127300.388700	2.590	
117		46721.344	61174.837	2.450	149878.350650	2.007	
6		46722.330	61176.585	-0.113	-6912.954105	1.654	
4		46721.231	61175.349	-3.067	-187624.793383	2.962	
5		46719.263	61173.135	-1.351	-82644.905385	0.755	
			積面積		3.915523		
			面積		1.9577615		
			地積		1.95㎡		

物件 1

地番	(A)4778-8
公簿	1000
合計	1.9577615
面積	998.0422365
地積	998m ²

引照点表

引照点坑	測点	方向角	距離
T1	A	68-30-22	53.032
	5	78-05-23	52.428
	6	76-06-59	66.476
A	T1	248-30-22	53.032
	5	119-08-49	13.442
	6	102-54-13	15.584

国家座標 基準 T1 X=46706.379 Y=61112.051
基準 A X=46725.810 Y=61161.395

* 公式 $A = \sum \{ Y_n (X_{n+1} - X_{n-1}) \} / 2$

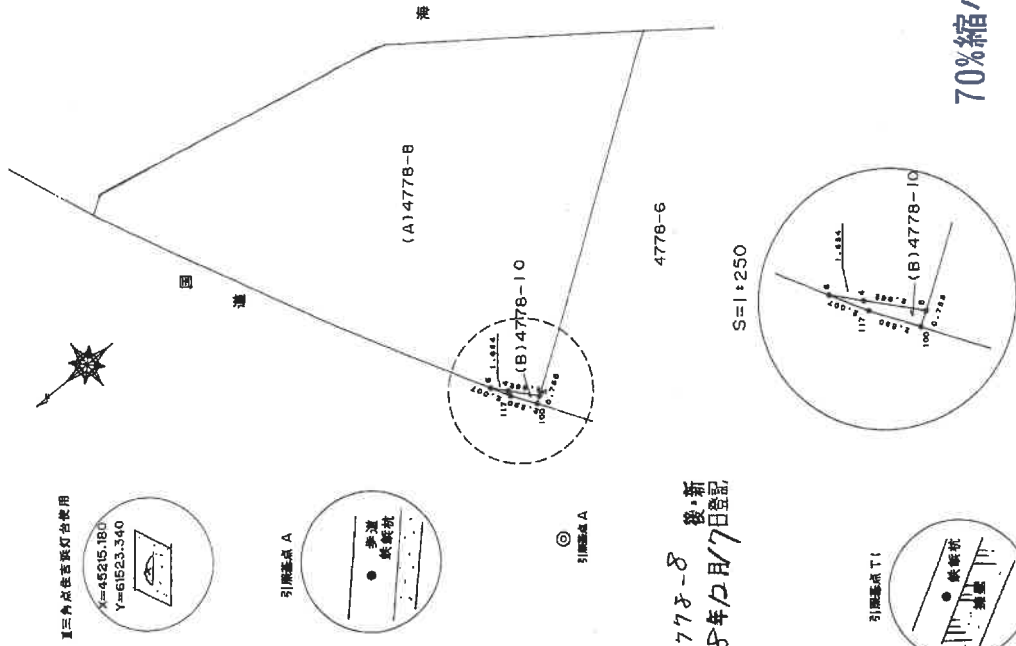
引照点 T1

作製者

(平成 8 年 7 月 25 日作製)

嘱託者

縮尺 1/500



前 4778-8 後・新
留・8年12月17日登記

