

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 9 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 永 江 敏 宏

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 9 月 3 0 日から 令和 8 年 1 0 月 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 4 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 1 月 4 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 8 年 9 月 9 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）
1	630,000 504,000		130,000	7,507	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大分県国東市武蔵町古市字今市 |
| | 地 | 番 | 8 0 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 2 . 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 2 9 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 永 江 敏 宏

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

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

隣地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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大分県国東市武蔵町古市字今市 |
| | 地 | 番 | 8 0 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 2 . 3 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第2号
令和8年5月20日受理
令和8年7月1日提出
(評価人 長野 研一)

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

1	所 在	大分県国東市武蔵町古市字今市
	地 番	8 0 3 番
	地 目	宅地
	地 積	2 2 2. 3 4 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	大分県国東市武蔵町古市802番地 付近		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐ 土地現況図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 所有者 ☒ 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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 破産者A破産管財人B ☒ 所有者	1 私は本件土地の債務者Aの破産管財人です。 2 本件土地は、破産財団から放棄しています。 1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件土地は、30年くらい前までは家が建っていたと思います。

(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)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、土地位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、
2枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界については、不明瞭である。
- 4 本件土地は、市道に接している。

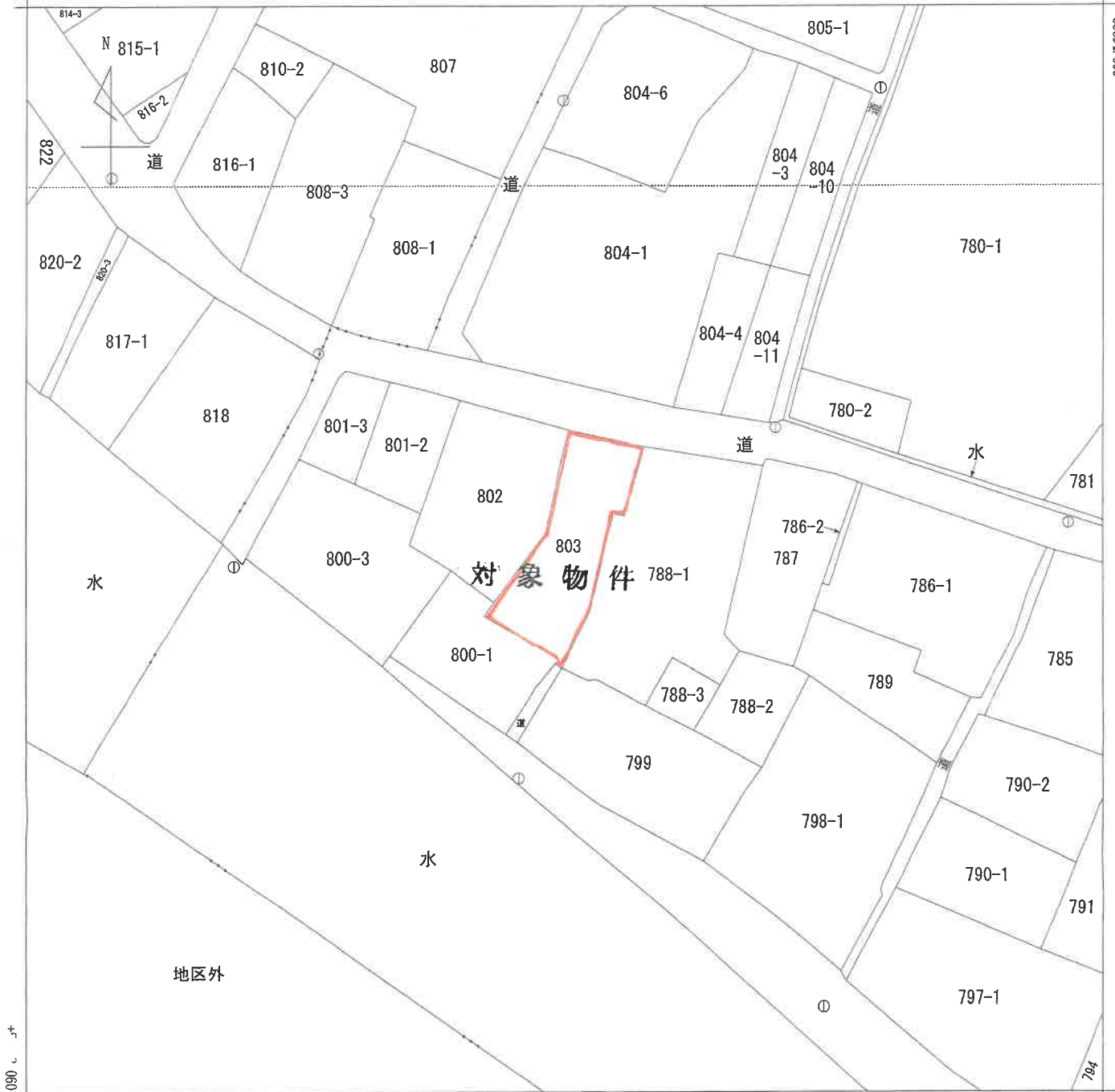
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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8年5月20日(水) 11:40-12:00	大分地方法務局杵築支局	公図写等取得
令和8年5月20日(水) 14:30-14:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和8年6月3日(水) 14:50-15:00	当庁	破産者A破産管財人Bから聴取(電話)
令和8年6月8日(月) 15:30-15:40	当庁	所有者から聴取(電話)
令和8年6月24日(水) 9:45-10:30	物件所在地	占有調査, 写真撮影, 評価人同行 所有者から聴取
(特記事項)		

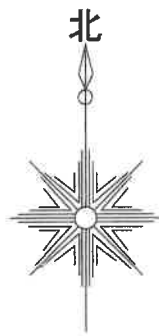
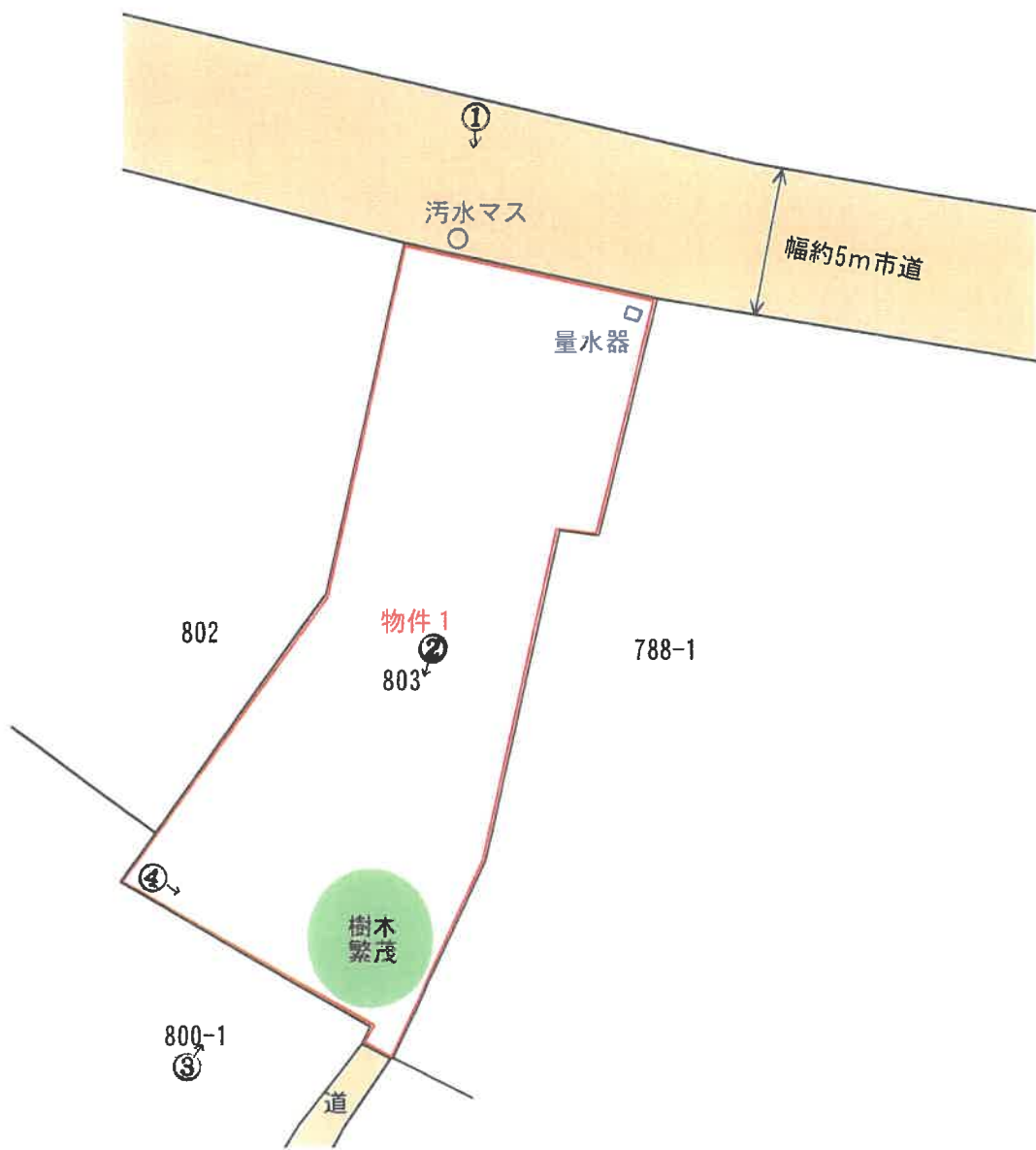
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



+66424.685 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
武蔵町古市

請 求 部 分	所 在	国東市武蔵町古市字今市					地 番	803番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 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

土地位置関係図



(写真①) 本件土地の全景



(写真②) 本件土地の外景



(写真③) 本件土地の外景



(写真④) 本件土地の外景

令和 8年 (ケ) 第 2号
令和 8年 6月30日 評 価
令和 8年 6月24日 現地調査

提出日 令和 8年 7月 3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	630,000 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 地目 地積	大分県国東市武蔵町古市字今市 803番 宅地 222.34m ²	
番号	特記事項		
1	公共下水道の汚水枳は設置済みであるが、受益者負担金（10万円）が納付未了につき、利用に際しては負担金の支払いを要する。		

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	国東市役所 武蔵総合支所の南西方・道路距離約550m、最寄バス停（コミュニティバス）「今市」の南東方・道路距離約150m（徒歩約2分）（別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付 近 の 状 況	武蔵川河岸の在来集落地域。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	周知遺跡なし
画 地 条 件	規 模 ；	222.34 m ² （不動産登記法第14条地図整備済み）
	形 状 ；	不整形
	間 口 ；	約9m 奥 行 ； 約25m
	地 勢 ；	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約5m市道に約0.3m高く接面する。	
土地の利用状況等	従前は住宅の敷地であったが、現在は未利用地である。当該地の南東側に樹木が繁茂しており、地図上は南東端に接している里道の現況は不明。また敷地内には雑草が繁茂しており地表面が見通せないが、立ち入り調査の限りでは埋め戻し未了のし尿槽等は発見できなかった。隣地との境界は不明瞭である。周辺は住宅のほか農地も見られる集落地域である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり 〔休止中〕
	ガ ス 配 管	なし
	公 共 下 水 道	あり 〔特記（2）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）公共下水道の汚水桝は設置済みであるが、受益者負担金（10万円）が納付未了につき、利用に際しては負担金の支払いを要する。（国東市役所武蔵総合支所地域振興課回答）。	

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	土地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	6,570	0.76	222.34	1.00	—	1,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 国東（県）－9

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

$$5,220 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/101 \times 100/78 \div 6,570 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 $\Delta 0.9\%$ (月当り -0.075%)

◇標準化補正 角地。+1%

◇地域格差 店舗その他の利便施設から離れる。 $\Delta 3\%$

住環境・利便性劣る。 $\Delta 20\%$

(相乗値) $0.97 \times 0.80 \div 0.78$

イ 個 別 格 差 形状劣る・間口狭小。 $\Delta 5\%$

公共下水受益者負担金の支払い・本管接続を要する。 $\Delta 20\%$

(相乗値) $0.95 \times 0.80 \div 0.76$

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
1	1,110,000		1.00	0.95	0.60	630,000

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、境界・筆界が不明確であること、雑草や樹木が繁茂している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 調 査 価 格 国東（県）－ 9
所 在 ： 国東市武蔵町内田字別寺1676番1
価 格 ： 5,220円/㎡
位 置 ： J R日豊本線「杵築」駅24km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 656㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 南側5m市道、北西側道
用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外
地 域 の 概 要 ： 農家住宅が多い県道背後の住宅地域

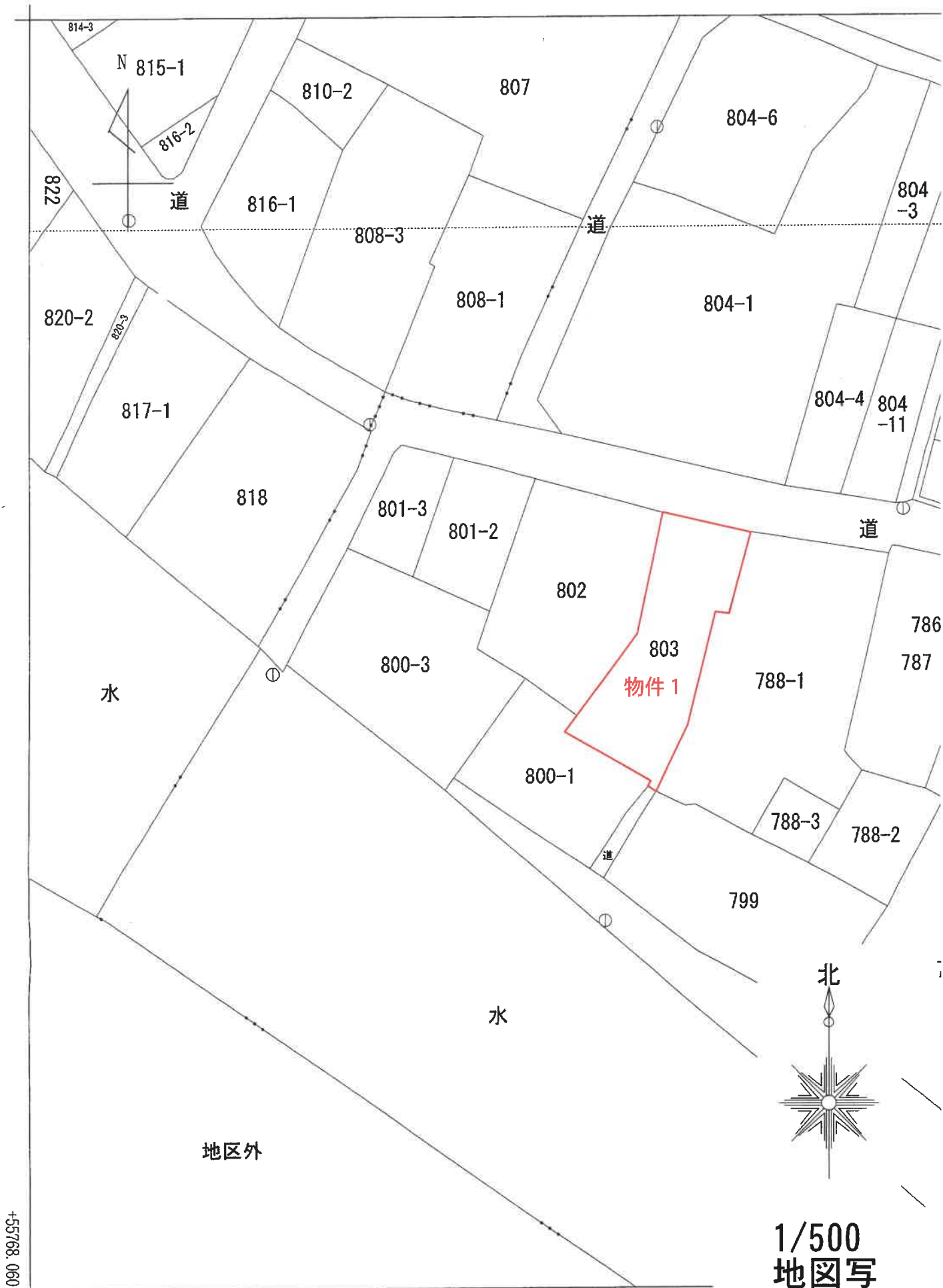
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地 図 写
- 3 土地位置関係図
- 4 附近見取図

以 上



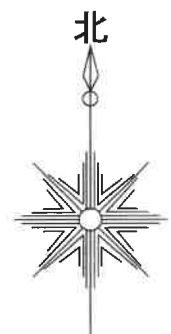
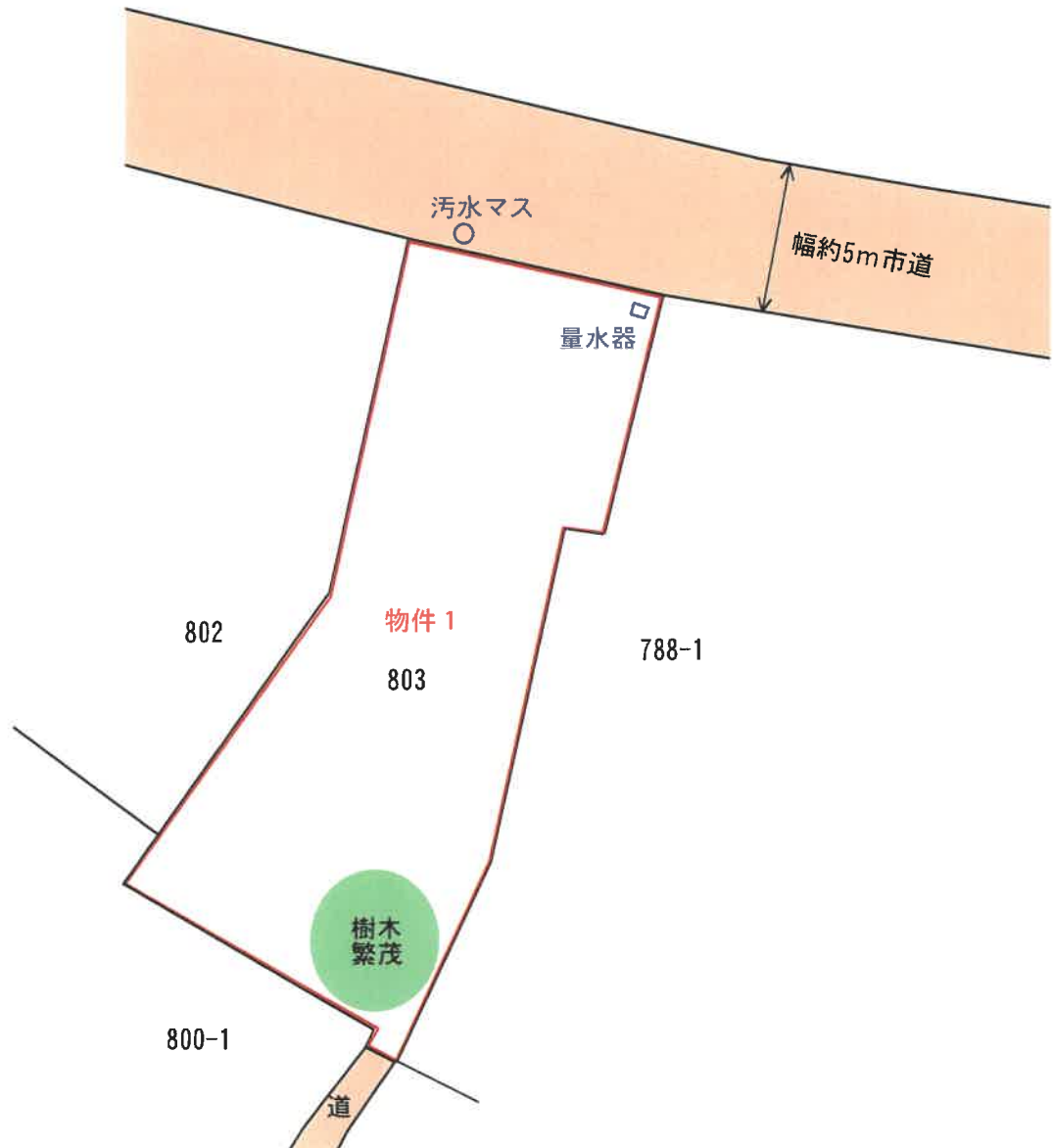
物件位置図



+55768.060

(座標値種別：図上測定)

1/500
地図写



土地位置関係図

地理院地図

GSI Maps



附近見取図