

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 16 日

大分地方裁判所竹田支部

裁判所書記官 衛藤喜久男

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 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 10 日 午前 11 時 00 分 大分地方裁判所竹田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 30 日 午前 10 時 00 分 大分地方裁判所竹田支部
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 7 月 16 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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	91,000 72,800		20,000	2,055	0
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 竹田市荻町高練木字川宇田
地 番 2 2 3 7 番
地 目 宅地
地 積 6 0 1 . 6 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 5 月 21 日

大分地方裁判所竹田支部

裁判所書記官 衛藤喜久男

1 不動産の表示

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

本件債務者が占有している。

売却外の建物（家屋番号 2 2 3 7 番）及び同附属建物が本件土地上に存在する。

同建物の敷地利用権は不明である。

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 | 竹田市荻町高練木字川宇田 |
| | 地 番 | 2 2 3 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 1 . 6 5 平方メートル |



令和6年(ヌ)第 1 号
令和6年 3月26日受理
令和6年 4月22日提出

現況調査報告書



大分地方裁判所竹田支部

執行官 姫 野 謙 治

(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	竹田市荻町高練木字川宇田
	地	番	2237番
	地	目	宅地
	地	積	601.65平方メートル



目的外建物の概況		
1	所 在	竹田市荻町高練木字川宇田 2 2 3 7 番地
	家 屋 番 号	■ 2 2 3 7 番
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造草葺平家建
	床面積（概略）	8 5 . 9 5 m ²
	所 有 者	■ B
	建 築 時 期	■不明
	建 築 者	■不明
	そ の 他 の 事 項	付属建物 符号 1，種類：物置，構造：木造草葺平家建，床面積：3 9 . 6 6 m ²

（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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件近隣住民	1 本件物件所有者は目的外建物に居住し、本件土地を占有しています。 2 本件物件所有者は夜間に帰宅しています。 3 本件土地と隣接地との境界争い等はありませんが、境界線の位置は分かりません。 4 私は目的外建物の所有者名（B）については全く分かりませんし、土地所有者との関係も分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

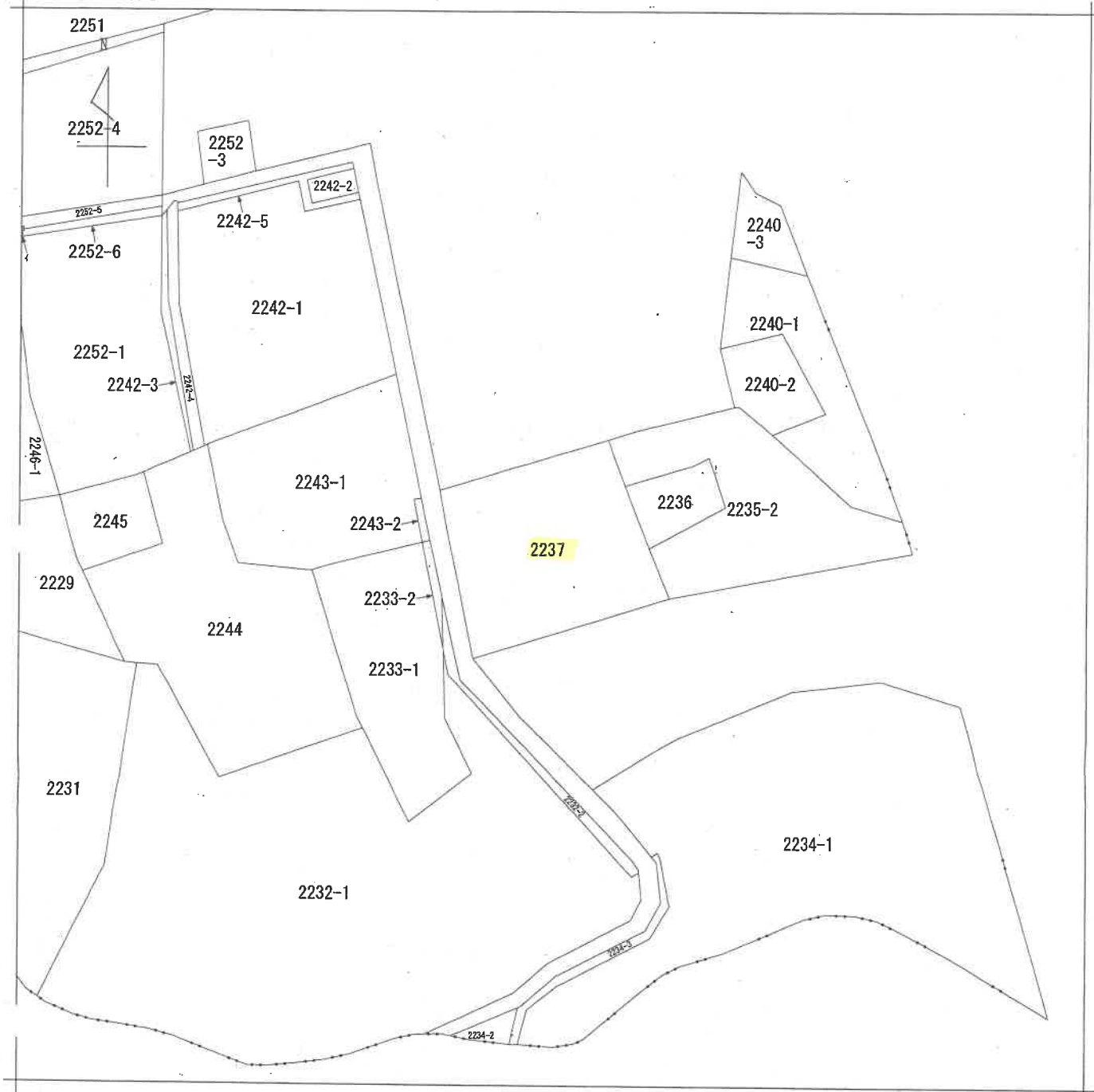
- 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述は得られなかったものの近隣住民の陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた。
- 2 建物（家屋番号2237番）及び付属建物は目的外建物であると認めた。
- 3 カーポート（骨組のみ）は売却対象外工作物であると認めた。
- 4 本件土地と隣接地との境界は不明である。

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3月26日(火) 10:00-10:10	大分地方法務局竹田支局	公図写, 目的外建物閉鎖登記簿謄本, 登記事項要約書取得
令和6年3月26日(火) 11:20-11:40	物件所在地	現地調査, 所有者不在
令和6年3月27日(水) 15:00-15:10	執行官室	所有者に連絡書面送付（普通郵便）
令和6年4月3日(水) 15:00-15:10	執行官室	所有者に期日変更通知書送付（普通郵便）
令和6年4月10日(水) 9:30-10:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在
令和6年4月17日(水) 9:50-10:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在, 近隣住民聴取
令和6年4月17日(水) 15:30-15:30	執行官室	所有者に架電（不通）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

2246-2
2250-2



公 図 写



請求部	所在	竹田市荻町高練木字川宇田					地番	2237番		
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



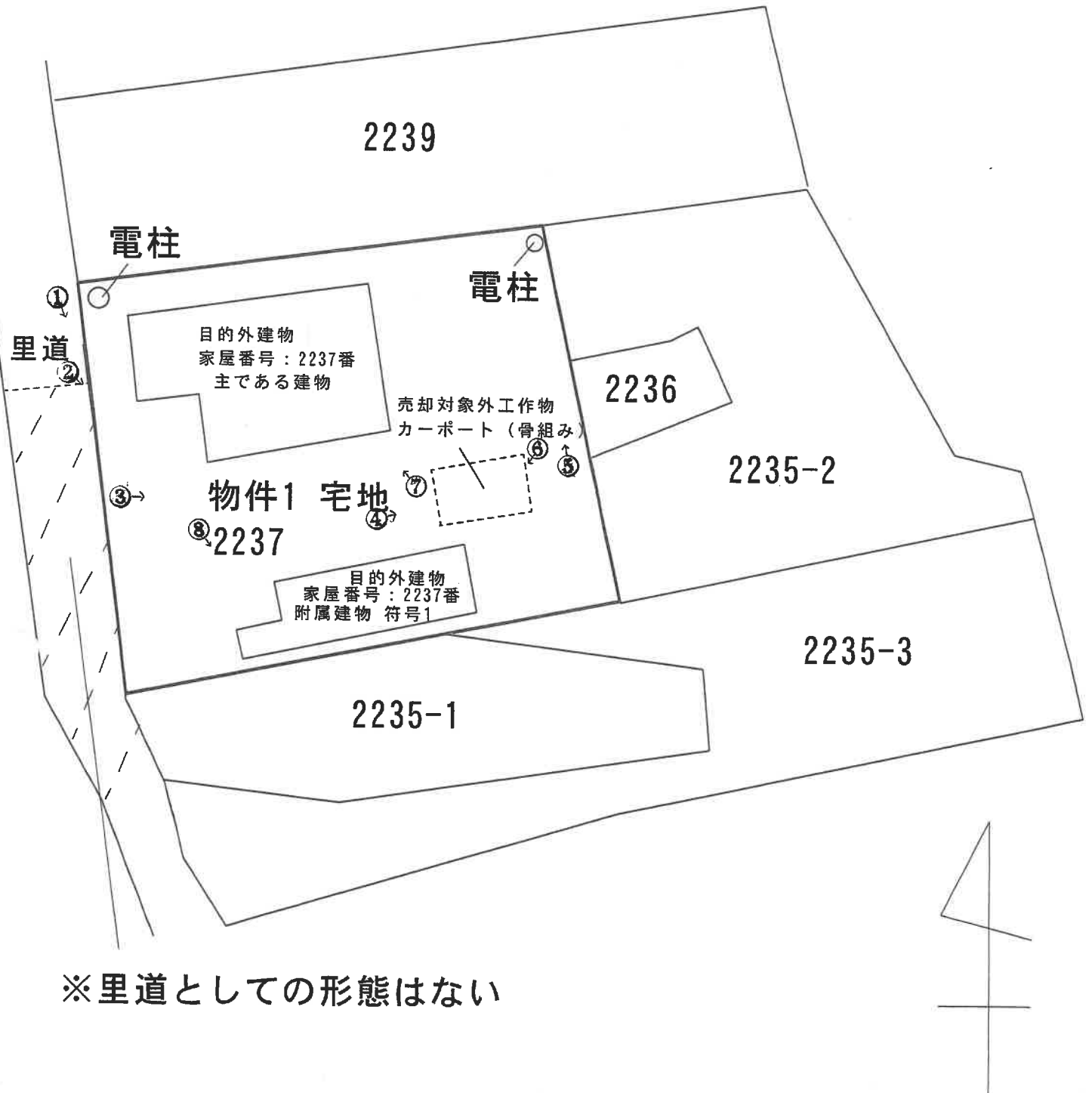
公 図 写



A 荻町高練木
B 荻町高練木

請求部分	所在地	竹田市荻町高練木字川宇田				地番	2239番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



写真①目的外建物

本件土地



写真②目的外建物

本件土地



写真③

本件土地



写真④カーポート（骨組み）



写真⑤本件土地

隣接地



写真⑥目的外建物附属建物



写真⑦目的外建物



写真⑧本件土地

目的外建物付属建物

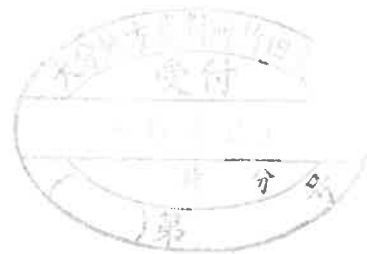


令和 6 年 (ヌ) 第 1 号
令和 6 年 4 月 17 日 現 地 調 査
令和 6 年 4 月 23 日 評 価

提出日 令和 6 年 4 月 24 日

大分地方裁判所 竹田支部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

原 勝海

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1(土地)	金130,000円

- 1 上記評価額は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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、引渡しを受けるために法定の手続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	竹田市荻町高練木字川宇田 2237番 宅地 601.65㎡	
番号	特 記 事 項		
1	・物件1(土地)上に目的外建物2棟(家屋番号2237番)、電柱2本、売却対象外工作物(カーポート(骨組み))が存する。 ・境界は不明であるため、境界・地積については、別途測量の専門家の調査を要する。		

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	JR豊肥本線「豊後萩」駅の南方約2.8km(道路距離)に所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	竹田市萩町の郊外部に所在し,戸建住宅や作業場等が点在するほか,農地が広がり原野等も見られる農家集落地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 - - - - 周知の埋蔵文化財包蔵地(高練遺跡)に指定されている。 (下記※1参照)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	601.65㎡ 概ね整形 約24m 約27m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側;幅員約2.2m里道に等高に接面。なお当該里道は現況行き止まり道路である。 (「土地位置関係図」参照。)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・老朽化した目的外建物2棟が存する。 (概況については「現況調査報告書」参照。) ・土地所有者が目的外建物に居住し占有している。当建物の登記名義人と土地所有者との関係は不明であるほか,敷地利用権の有無についても不明。 ・電柱2本,売却対象外工作物(カーポート(骨組み))が存する。 ・隣接地との境界は不明である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あり なし 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,敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項	※1 土地の区画形質を変更する工事(掘削等)をする場合は,事前に竹田市まちづくり文化財課への届出が必要となる。 ※ 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。	

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、これに建付減価の検討を行って建付地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 補正率 エ	建付地価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,590	0.86	601.65	0.60	490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

竹田(県)-4

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

$$2,320\text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/145.0 = 1,590\text{円/㎡}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.10 \times 1.10 \times 1.20 \times 1.00 = 1.45$$

イ 個別格差 境界不明 行き止まり
道路接面
 $0.90 \times 0.95 = 0.86$

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価補正率 建物と敷地との適応の状態、及び取壊費用の負担可能性等を考慮のうえ、△40%の建付減価を行った。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、敷地利用権価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	490,000	0.10	場所的利益	50,000

イ 敷地利用権を場所的利益と判定し、その権利割合を10%と査定した。

(2) 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) 〈1(1)オ〉ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 〈2(1)ウ〉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	490,000	-50,000	—	0.50	0.60	130,000

ウ 占有減価修正
減価不要。

エ 市場性修正

以下の点を考慮し、減価率を△50%と査定した。

- ・郊外部の農家集落地域に存する。
- ・権利関係(※3頁参照)が不明な目的外建物、及び売却対象外工作物が存する。

オ 競売市場修正

前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

以下,余白

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格	:	竹田(県)-4
所 在	:	竹田市荻町馬場字葦原1276番2
価 格	:	2,320円/㎡
位 置	:	JR豊肥本線「豊後荻」駅 1.3km
価 格 時 点	:	令和5年7月1日
地 積	:	238㎡
供 給 処 理 施 設	:	水道,下水
接 面 街 路	:	東5.5m市道
用 途 指 定 等	:	都市計画区域外
地 域 の 概 要	:	一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域

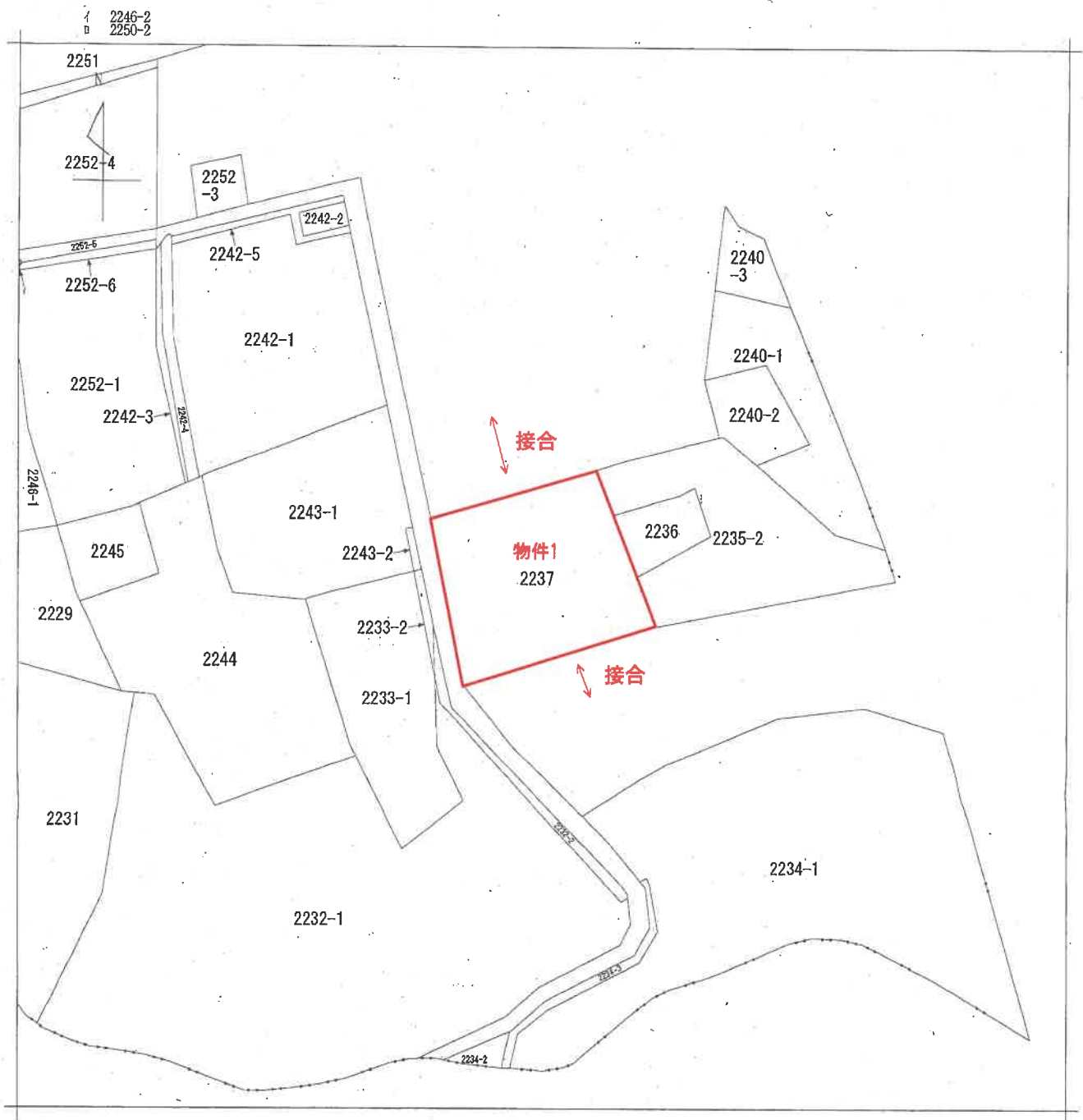
第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地位置関係図
- 4 付近見取図

以 上



物件位置図



請求部	所在	竹田市荻町高練木字川字田				地番	2237番			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				補記 事項		



A B 荻町高練木
荻町高練木

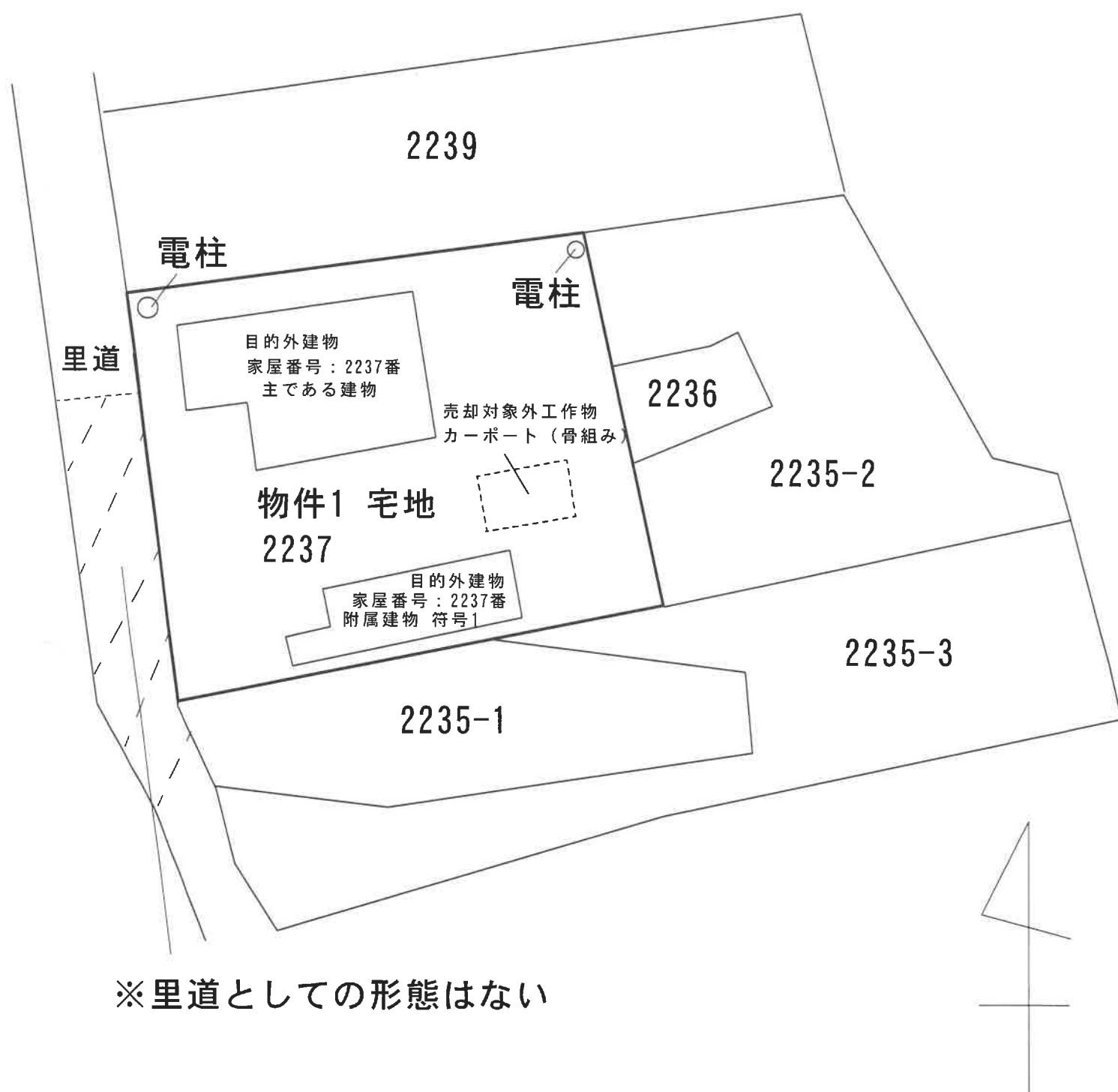
請求部	所在	竹田市荻町高練木字川宇田				地番	2239番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号：4-2

(1/1)

原図をA4に縮小

公図(写) 2/2



土地位置関係図



付近見取図