

期間入札の公告

令和 6年 4月17日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月10日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所民事部執行係
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 6年 4月17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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 2 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2 3 4 4 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2 3 4 5 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2 3 4 9 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 1 7 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2 3 5 3 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 5 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大分市大字駄原字荒牧 |
| | 地 番 | 2 3 5 4 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 大分市大字駄原字荒牧
地 番 2376番
地 目 山林
地 積 1424平方メートル



物件明細書

令和 5年 8月 3日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

1 不動産の表示

【物件番号2～7】

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

【物件番号2～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～7】

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

【物件番号2～7】

本件各土地と隣接する各土地との境界は不明瞭である。

《 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

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 2 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2344番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 171平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2345番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 274平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2349番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1173平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 番 | 2353番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 175平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大分市大字駄原字荒牧 |
| | 地 番 | 2354番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 300平方メートル |



物 件 目 録

7 所 在 大分市大字駄原字荒牧
地 番 2376番
地 目 山林
地 積 1424平方メートル



令和 4年(ケ)第 43号
令和 5年 2月10日受理
令和 5年 4月 5日提出

現況調査報告書 (2: 物件2~7)

大分地方裁判所

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 | 番 | 2344番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 171平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 | 番 | 2345番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 274平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 | 番 | 2349番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1173平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大分市大字駄原字ミソノ |
| | 地 | 番 | 2353番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 175平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 大分市大字駄原字荒牧 |
| | 地 | 番 | 2354番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 300平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 大分市大字駄原字荒牧 |
| | 地 | 番 | 2376番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1424平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市大字駄原2345番地1付近
土地	物件2～5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件2～5） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が開発予定地として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件各土地と隣接する各土地との境界は不明瞭である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市大字駄原2354番地
土地	物件6
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件6） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が開発予定地として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する各土地との境界は不明瞭である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分市大字駄原2376番地
土地	物件7
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件7） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が開発予定地として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する各土地との境界は不明瞭である。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
A (所有会社代表者) B (Aの夫)	1 物件2ないし7の各土地は、現在は山林の状態ですが、宅地開発予定地として、所有会社が占有しています。

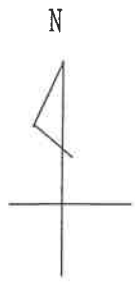
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は、A及びBの各陳述並びに現況から3ないし5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5年2月14日(火) 11:25-11:30	大分地方法務局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得
令和5年2月14日(火) 13:35-13:40	物件所在地(大分市大字駄原2345番地の1付近)	物件調査・写真撮影
令和5年3月14日(火) 9:40-9:50	物件所在地(大分市大字駄原2345番地の1付近)	A及びBから事情聴取 物件調査・写真撮影
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





9 枚目

公 図 写

地番区域

大字駄原

登記年月日：昭和45年9月1日

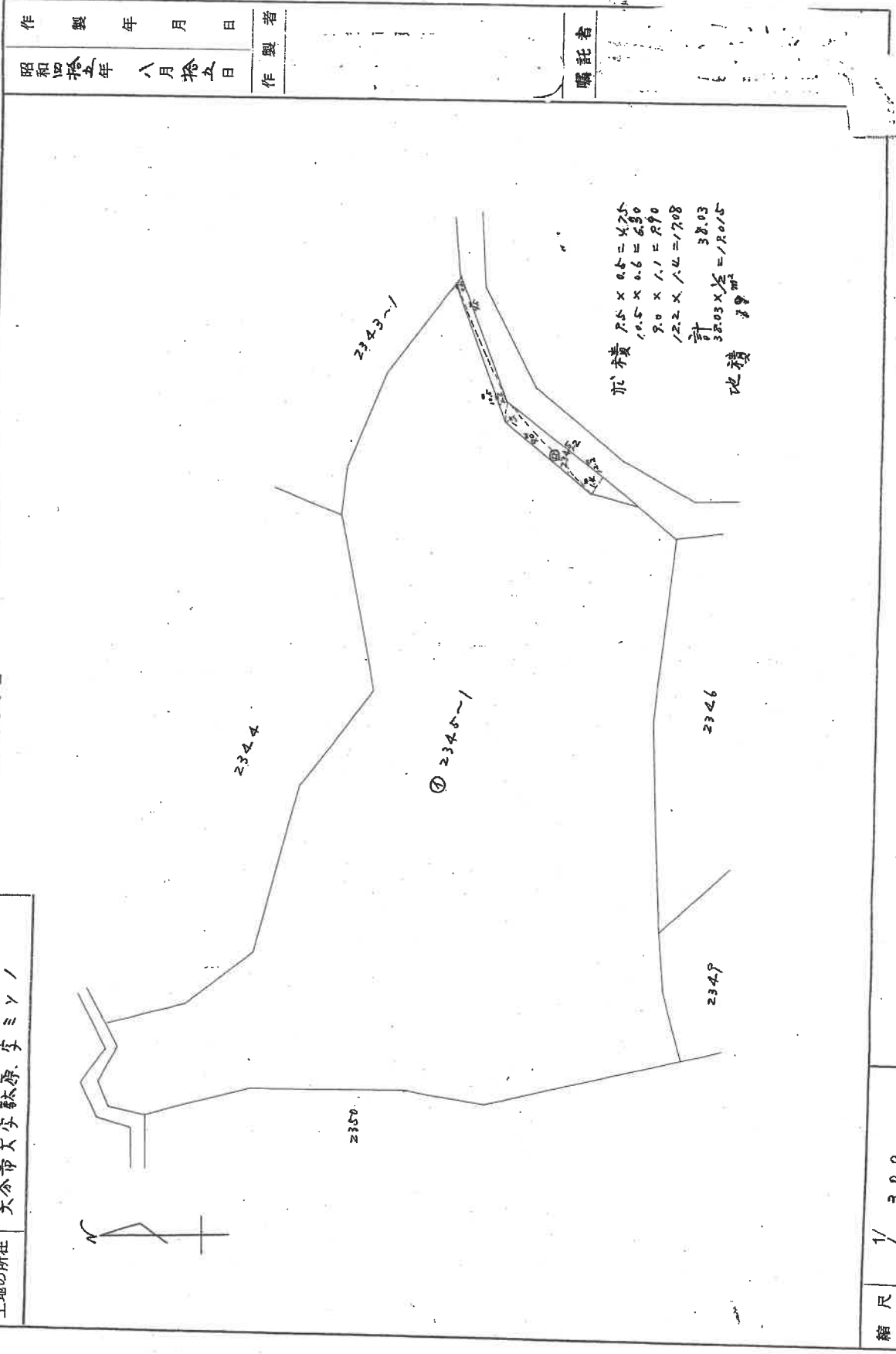
前番地 新 2345-2

地番	⑤ 2345-2, -1
土地の所在	大分市大字駄原字ミヅノ

2345-2

地積測量図

2345-2



作製年月日
昭和四十五年八月拾五日

作製者

嘱託者

縮尺 1/300

(写真1) 物件4の土地



(写真2) 物件6の土地



(写真3) 物件7の土地



(写真4) 物件5, 6及び7の各土地



(写真5) 物件4の土地



(写真6) 物件2及び3の各土地



(写真7) 物件3の土地（コンクリート舗装の右側部分）



(写真8) 物件4及び5の土地





令和4年(ケ)第 43号
令和5年 3月14日 現地調査
令和5年 4月 8日 評 価

大分地方裁判所 御中

評 価 書 (2)
(物件2～物件7)

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,905,000円	
内 訳 価 格	
物件2	金822,000円
物件3	金1,317,000円
物件4	金5,638,000円
物件5	金841,000円
物件6	金1,442,000円
物件7	金6,845,000円

- ① 一括価格は、物件2ないし物件7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、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。
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。

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
2	所在地 地目 地積	在大分市大字駄原字ミソノ 2344番 山林 171m ²	特記事項参照
3	所在地 地目 地積	在大分市大字駄原字ミソノ 2345番1 山林 274m ²	特記事項参照
4	所在地 地目 地積	在大分市大字駄原字ミソノ 2349番 山林 1,173m ²	特記事項参照
5	所在地 地目 地積	在大分市大字駄原字ミソノ 2353番 山林 175m ²	特記事項参照
6	所在地 地目 地積	在大分市大字駄原字荒牧 2354番 山林 300m ²	特記事項参照
7	所在地 地目 地積	在大分市大字駄原字荒牧 2376番 山林 1,424m ²	特記事項参照
番号	特 記 事 項		
2 7	本物件は、登記記載の地積に比べ現況地積が大きく、いわゆる「縄伸び」が認められるものの、十分な精度をもって現況地積を測定できないため、評価上の地積は登記記載数量にて確定し、縄伸びについては、個別格差において考慮することとした。		

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2ないし物件7）

位置・交通	JR日豊本線「西大分」駅の南西方約650m（道路距離 約1.6km） 最寄りバス停「かなりや公園前」の北方約500m（道路距離 約600m） （添付の「物件位置図」参照）																						
付近の状況	<p>本物件は、大分市の中心部にほど近い市街地西部の駄原地区に位置する。同地区は、起伏に富んだ丘陵地であったため、開発されずに残されてきたが、近年、大分市中心部近郊での開発適地の不足から、一部で中規模団地等の開発が進んでいる。</p> <p>大分市の宅地見込地（宅地開発の素地）の市況を見ると、旺盛な住宅地需要に下支えされ、概ね横ばい圏で推移している。今後は、物価や金利の動向を注視する必要があるが、経済環境に大きな変化がなければ、強含みで推移すると予想される。</p>																						
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制〕	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定あり																					
画地条件 〔規模、形状等〕	規模 形状 間口・奥行等 接道関係	<table border="1"> <tr> <td>物件2</td> <td>171 m²</td> <td>（登記記載数量）※1</td> </tr> <tr> <td>物件3</td> <td>274 m²</td> <td>（ " ）※1</td> </tr> <tr> <td>物件4</td> <td>1,173 m²</td> <td>（ " ）※1</td> </tr> <tr> <td>物件5</td> <td>175 m²</td> <td>（ " ）※1</td> </tr> <tr> <td>物件6</td> <td>300 m²</td> <td>（ " ）※1</td> </tr> <tr> <td>物件7</td> <td>1,424 m²</td> <td>（ " ）※1</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,517 m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>不整形 南北方：約200m、東西方：約60m 中間画地※2</p>	物件2	171 m ²	（登記記載数量）※1	物件3	274 m ²	（ " ）※1	物件4	1,173 m ²	（ " ）※1	物件5	175 m ²	（ " ）※1	物件6	300 m ²	（ " ）※1	物件7	1,424 m ²	（ " ）※1	合計	3,517 m ²	
物件2	171 m ²	（登記記載数量）※1																					
物件3	274 m ²	（ " ）※1																					
物件4	1,173 m ²	（ " ）※1																					
物件5	175 m ²	（ " ）※1																					
物件6	300 m ²	（ " ）※1																					
物件7	1,424 m ²	（ " ）※1																					
合計	3,517 m ²																						
接面道路	物件3の東端部で幅員約7mの市道「南生石3号線」に概ね等高に接面 ※ 建築基準法第42条第1項第1号道路																						
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が未利用の山林の状態でも占有している。 ・山林、一般住宅 																					
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	<p>引込可 なし なし</p> <p>※「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、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。</p>																					
特記事項	<p>※1 本物件は、登記記載の地積に比べ現況地積が大きく、いわゆる「縄伸び」が認められるものの、十分な精度をもって現況地積を測定できないため、評価上の地積は登記記載数量にて確定し、縄伸びについては、個別格差において考慮することとした。</p> <p>※2 上記接面道路のほか、物件2の北、物件4の南東、物件5の南、物件6の北、物件7の北東で幅員1～2m程度の未舗装の里道（建築基準法の道路でない）に接する。</p> <p>※3 土壌汚染の可能性については、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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。</p>																						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件2～物件7（宅地見込地）の基礎となる価格（更地価格）を以下のとおり算出した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円, 千円未満四捨五入) ア×イ×ウ≒エ
2	6,800	1.683	171	1,957,000
3			274	3,136,000
4			1,173	13,424,000
5			175	2,003,000
6			300	3,433,000
7			1,424	16,297,000

ア 標準価格

地価調査 大分(県)3-1からの規比準

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等 (R4.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 11,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/174.0 & \equiv & \underline{6,800 \text{ 円/㎡}} \end{array}$$

◇ 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判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地域格差：相乗積：174.0/100

交通接近条件：96/100（▲4%） 行政的条件：103/100（+3%）

環境条件：110/100（+10%） その他条件：100/100（±0%）

造成条件：160/100（+60%）

イ 個別格差

内部に里道や水路が介在する：▲1%（0.99）， 縄伸び：+70%（1.70）

個別格差：1.683

ウ 地積

登記記載数量を採用した。

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) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	評価額 (円, 千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
2	1,957,000	—	0.70	0.60	—	822,000
3	3,136,000	—			—	1,317,000
4	13,424,000	—			—	5,638,000
5	2,003,000	—			—	841,000
6	3,433,000	—			—	1,442,000
7	16,297,000	—			—	6,845,000
一括価格 (合計)						16,905,000

ウ 市場性修正率

本物件については、需要者が主として宅地開発等を行う業者に限られるため、市場性の減退が認められる。本件評価では、市場性修正率を▲30% (0.70) と判定した。

エ 競売市場修正率

第2項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

第6 参考価格資料

地価調査 大分(県)3-1

所 在：大分市大字三芳字庄原 1116 番 1

価 格：11,900 円/㎡

位 置：JR日豊本線「南大分」駅の北西方 1.7km (道路距離) に位置

価 格 時 点：令和 4 年 7 月 1 日

地 積：1,084 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：なし，都市ガス：あり

接 面 街 路：北西 1.0m 道路に接面

用途指定等：第 1 種住居地域 (建蔽率 60%，容積率 200%)

地域の概要：畑や山林が残る丘陵地で、徐々に宅地化が進んでいる地域

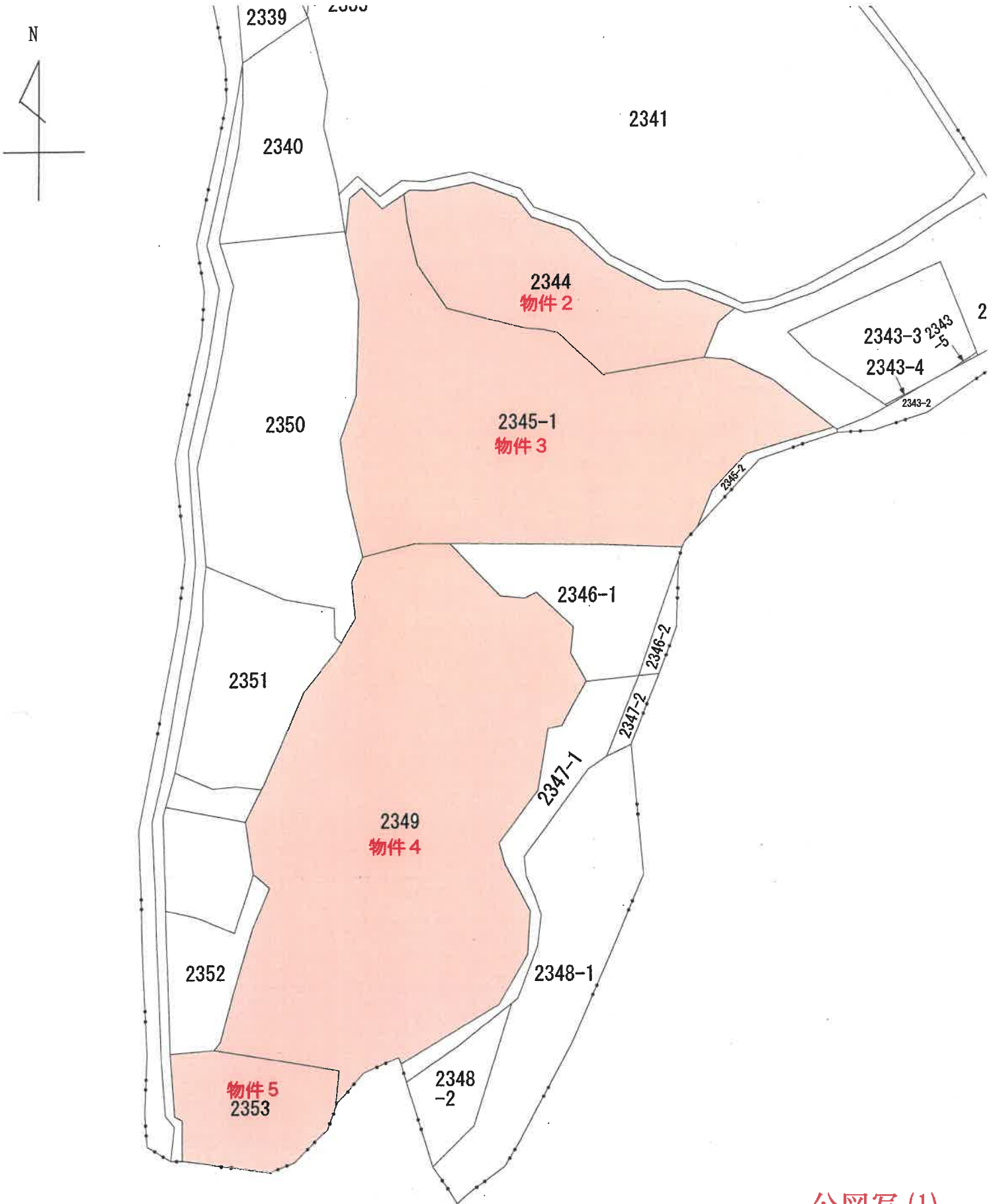
第7 附属資料の表示

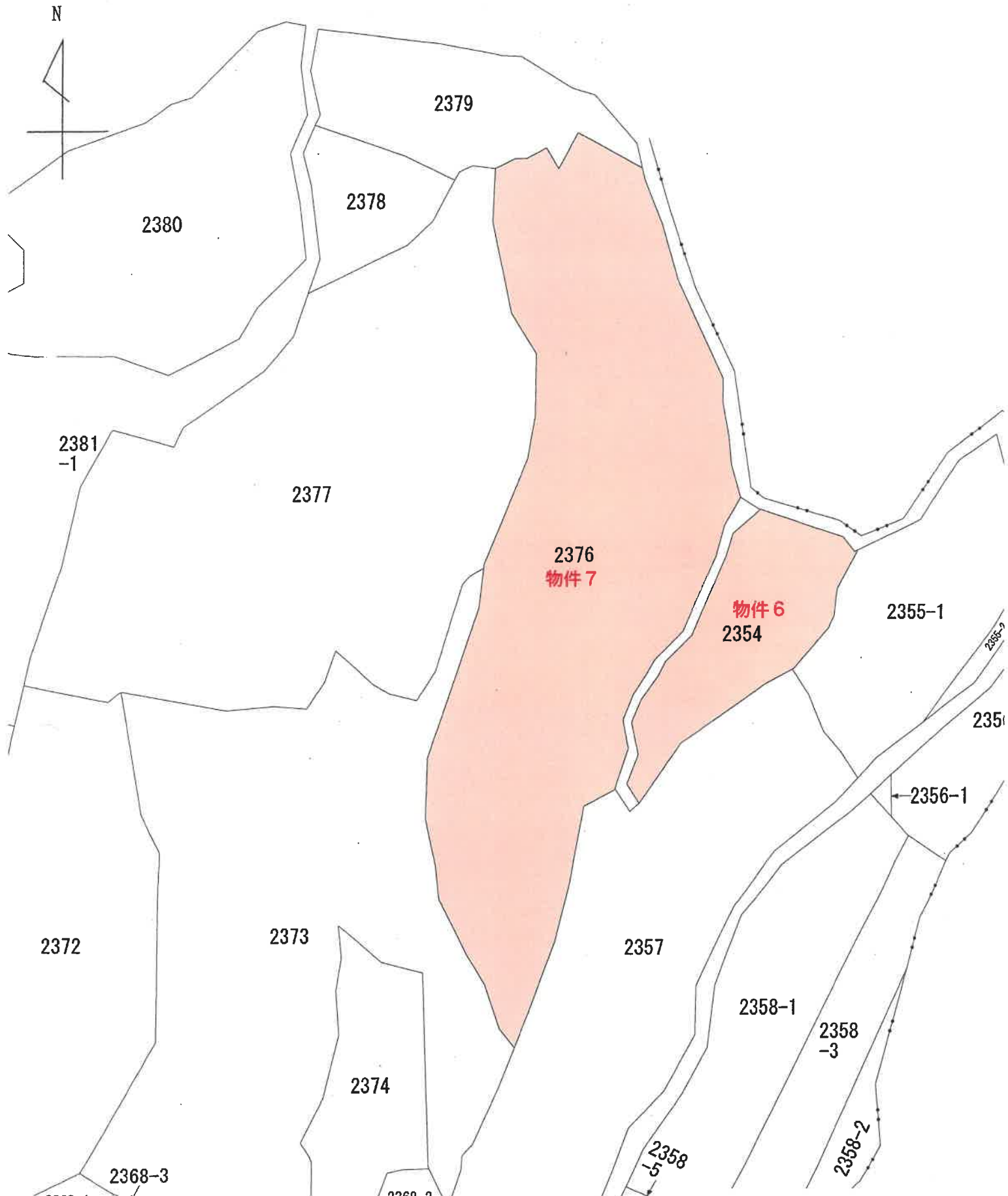
- 1 物件位置図
- 2 公図写 (1) (2)
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 付近見取図

以 上



物件位置図



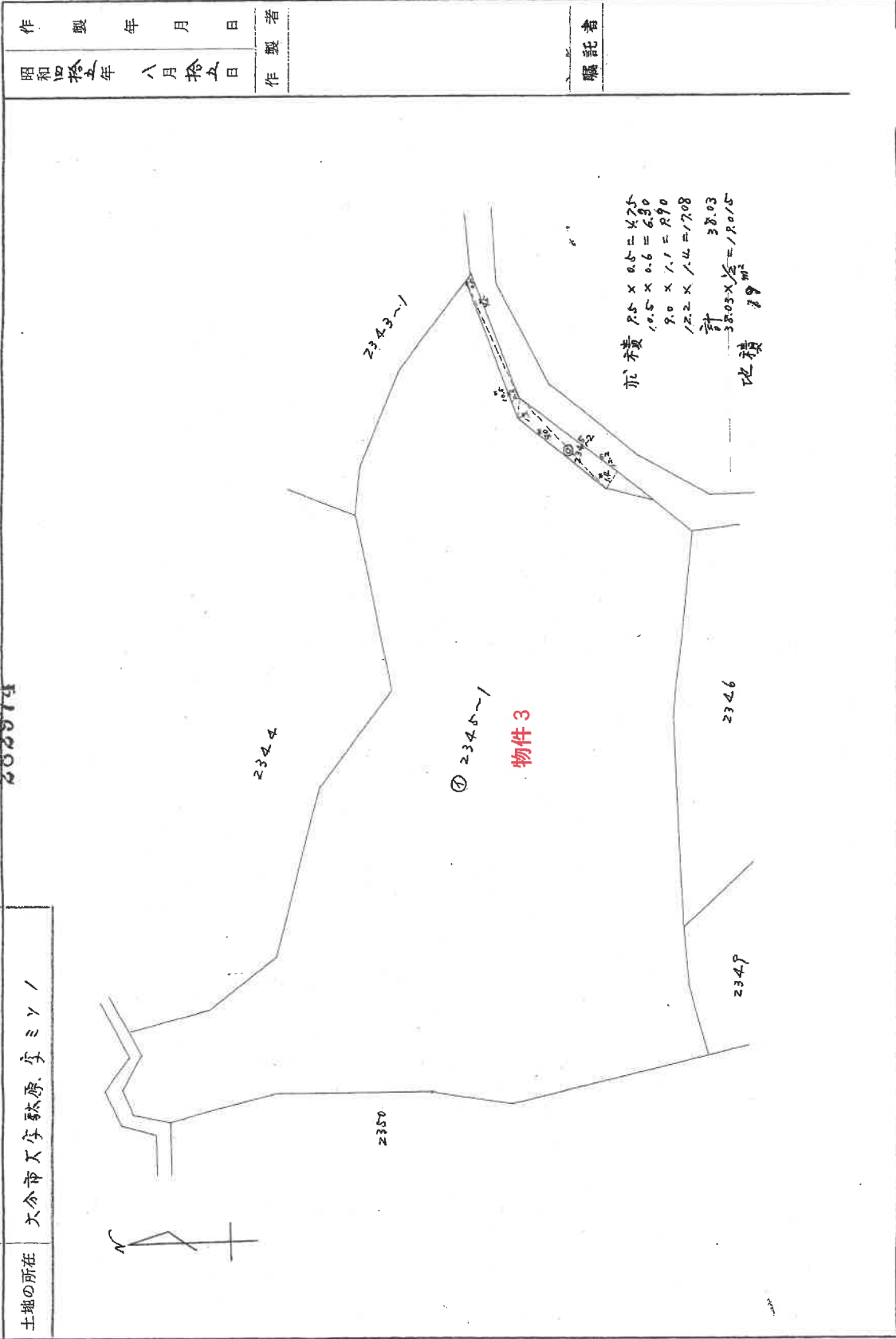


前番 2345-2 後新 2345-2

地積測量図

地番	⑤ 2345-2, -1
土地の所在	大分市大字秋原字ミヨノ

232974

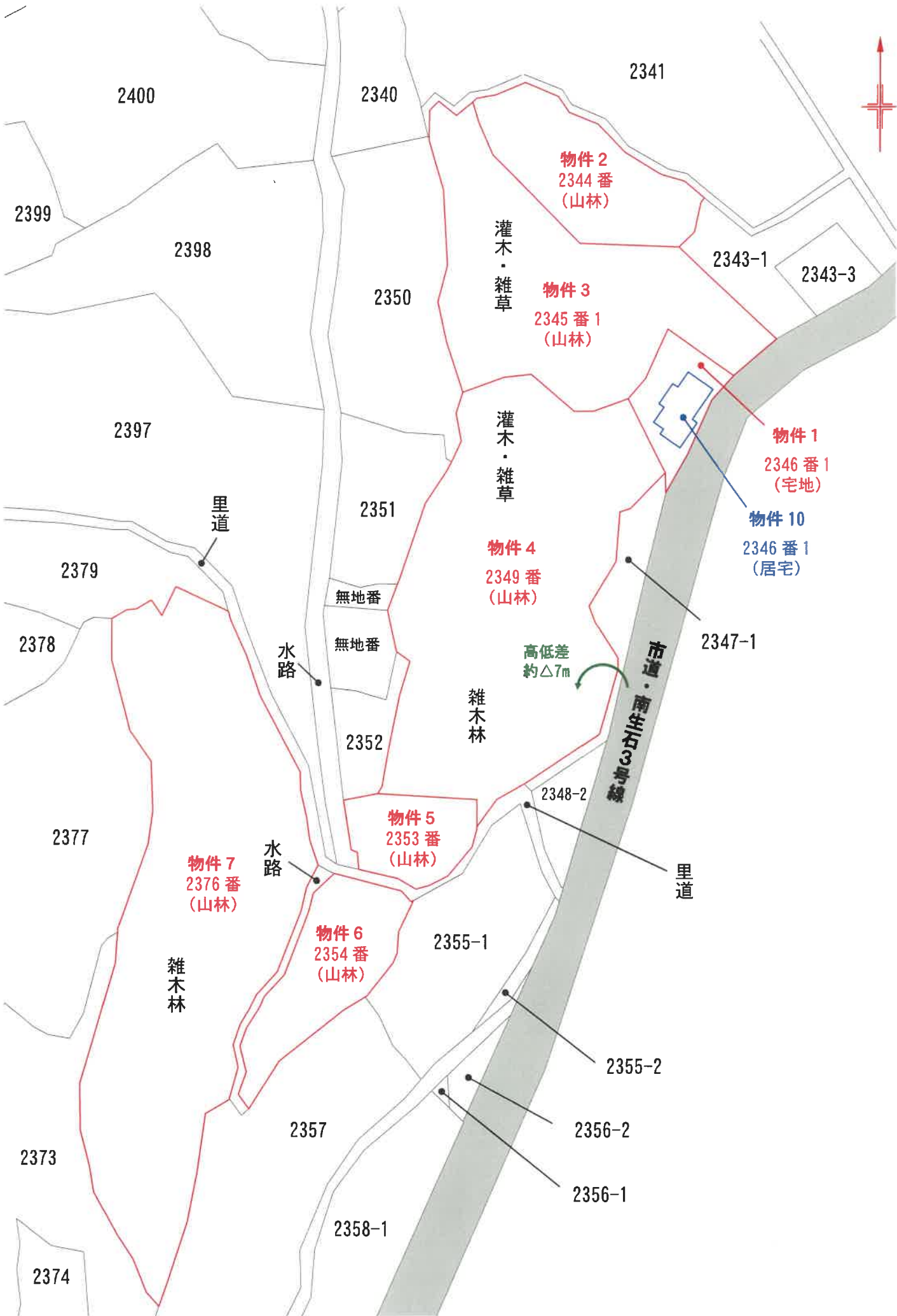


昭和四拾五年八月拾五日
作製者

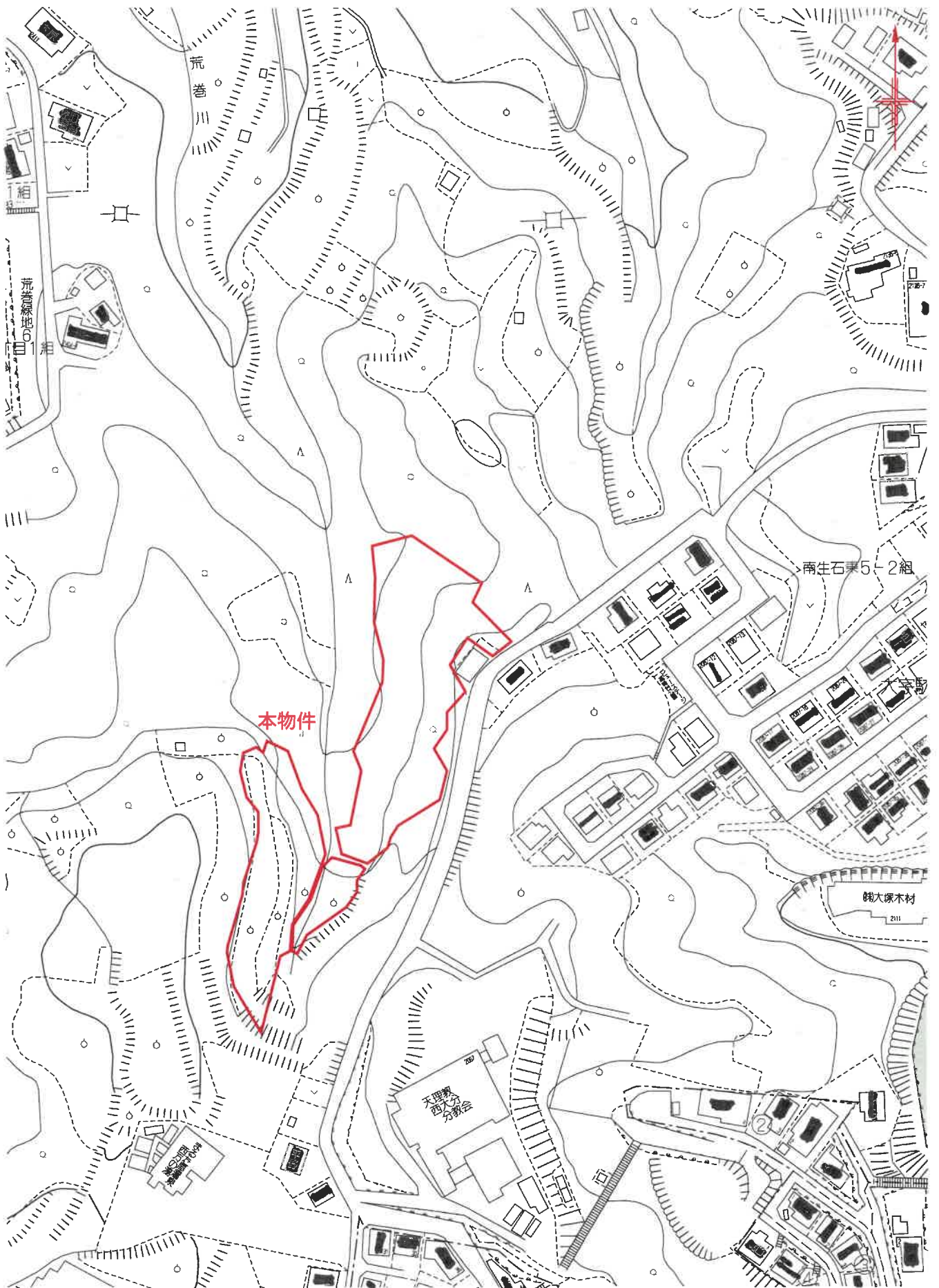
嘱託者

縮尺	1/300
----	-------

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。



土地建物位置関係図



付近見取図