

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

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 26 日から 令和 7 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 7 年 9 月 29 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 7 年 8 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
12	5,510,000 4,408,000		1,102,000	41,654	7,438

物 件 目 録

12	所 在	大分市大字葛木字瑞壽院
	地 番	504番3
	地 目	雑種地
	地 積	249平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

1 不動産の表示

【物件番号12】

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12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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

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。

物 件 目 録

12 所 在 大分市大字葛木字瑞壽院
地 番 504番3
地 目 雑種地
地 積 249平方メートル
(現況)
地 目 宅地

令和6年(ケ)第41号

物件12

令和6年12月9日受理

令和7年3月7日提出

(評価人 安東正二)

現況調査報告書

大分地方裁判所

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

12	所 在	大分市大字葛木字瑞壽院
	地 番	504番3
	地 目	雑種地
	地 積	249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	大分市大字葛木501番地の2 付近		
土 地	物件12		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件12） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり		
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 ☐ 上記の者が通路として使用し、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 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)

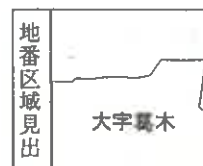
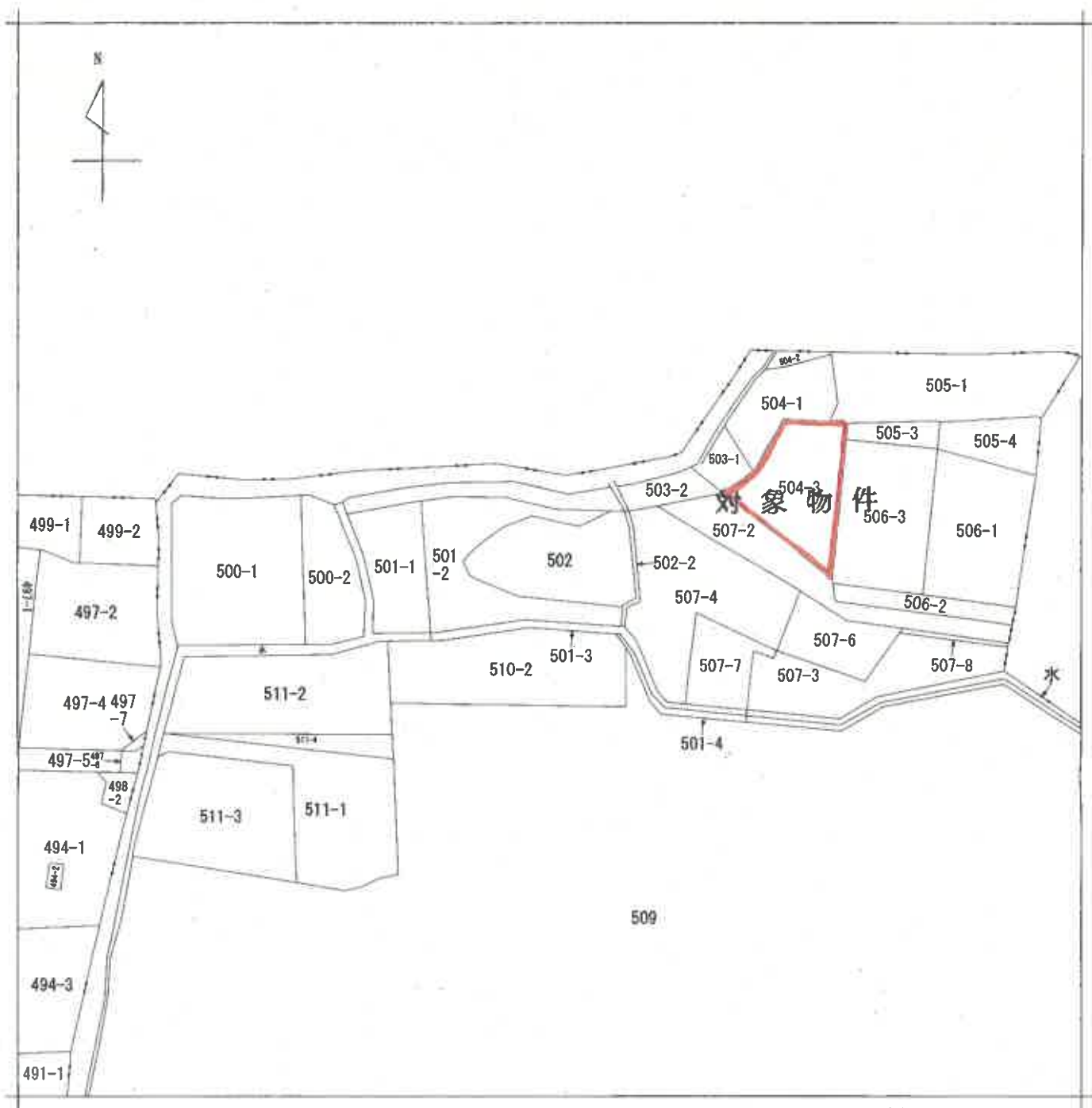
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
2 本件物件の占有状況については、現場の状況を総合して、2枚目記載のとおりであると認定した。
3 物件土地と隣接地との境界には、ブロック塀が存在し、明確である。

(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6年12月9日(月) 14:20-14:30	大分地方法務局	公図写等取得
令和6年12月10日(火) 9:10-9:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和7年1月17日(金) 13:30-13:40	物件所在地	占有調査, 写真撮影 評価人同行
(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
(3枚目)



請求部	所在	大分市大字葛木字瑞壽院				地番	502番		
出力尺	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	

登記年月日：昭和33年12月23日

112730

地積測量図

地番 504-2-1-1
504-1-3

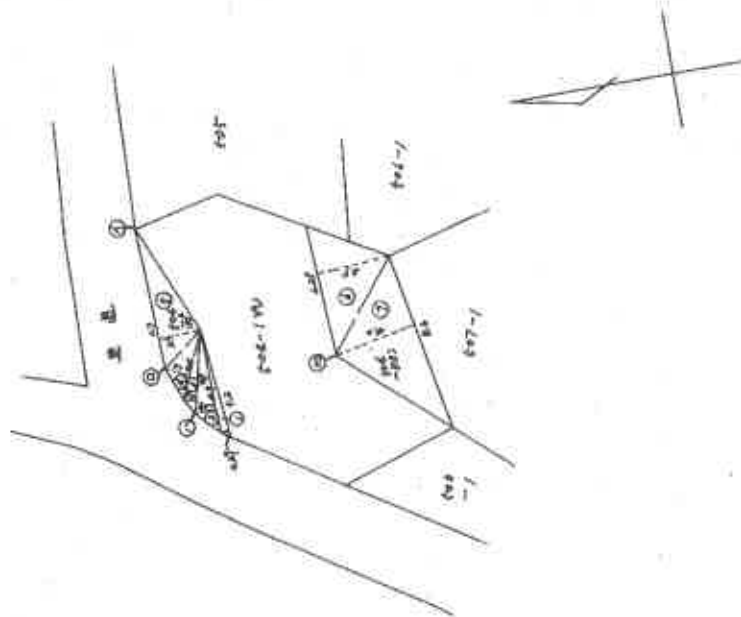
土地の所在 大分市大字葛木 宇希毒院

冊 504
② 53年12月23日登記
告新 504-2, -3

市街地の面積			
1' 石畳	2' 砂利	3' 土	4' 雑草
0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0
0.0	0.0	0.0	0.0

504-2 (B)			
番号	面積	積算	合計
1	5.2	0.07	1.140
2	4.7	1.05	5.145
3	4.7	2.6	2.45
4	4.5	1.2	5.00
5	4.7	2.0	1.65
合計			26.470
平均			14.2365
面積			4.0

504-3 (C)			
番号	面積	積算	合計
6	4.25	4.5	21.875
7	2.4	4.0	4.8
合計			26.675
平均			28.175
面積			2.8



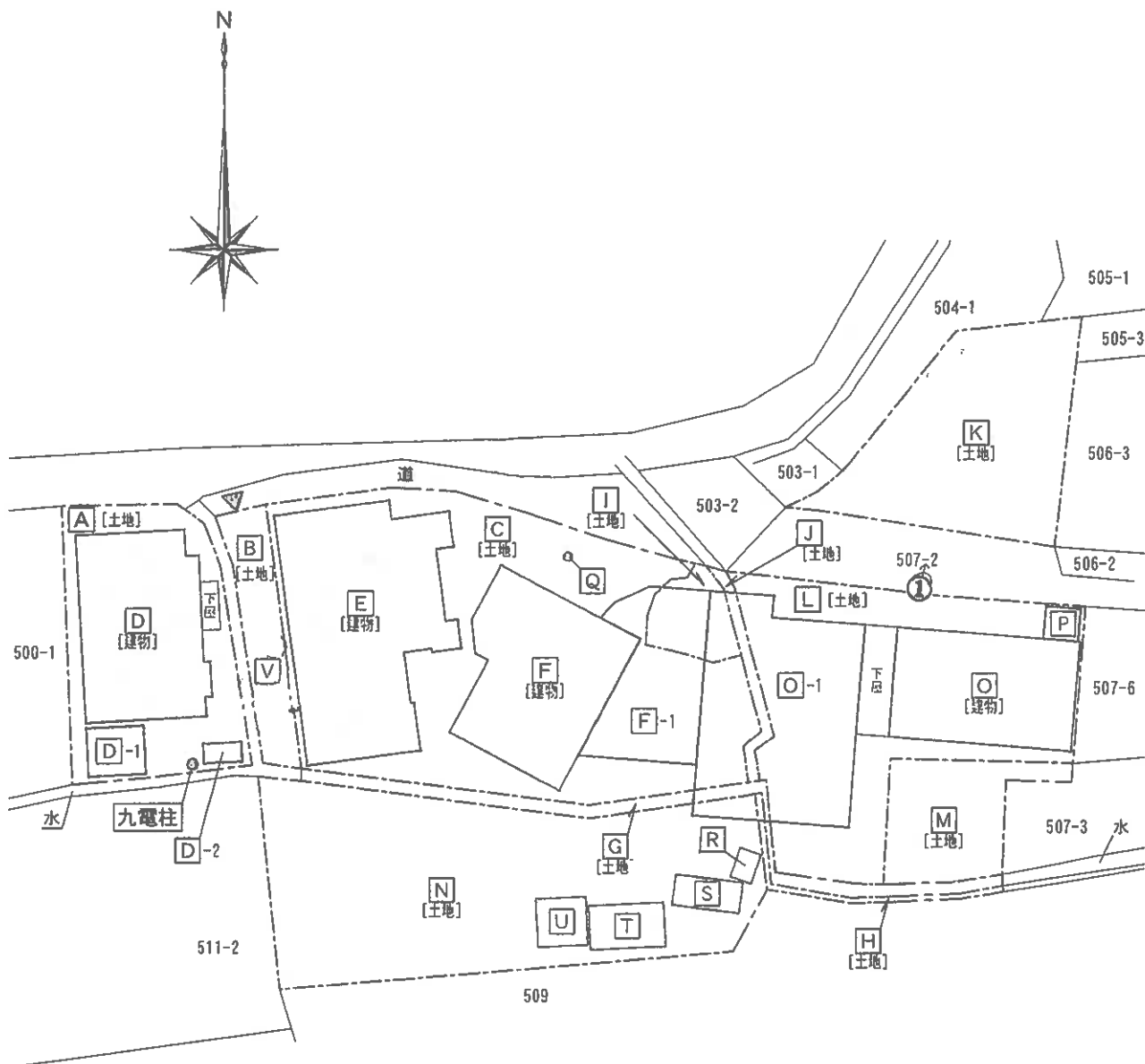
作製者

(昭和33年11月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印紙)



土地建物位置関係図

※○→は写真

物件一覧表

A	物件 (1) 土地	500番2
B	物件 (2) 土地	501番1
C	物件 (3) 土地	501番2
D	物件 (4) 建物 [主たる建物]	居宅
D-1	物件 (4) 建物 [附属建物符号1]	物置
D-2	物件 (4) 建物 [未登記附属建物]	便所
E	物件 (6) 建物	居宅
F	物件 (7) 建物	倉庫・寄宿舎
F-1	物件 (7) 建物 [未登記附属建物]	工場
G	物件 (8) 土地	501番3
H	物件 (9) 土地	501番4
I	物件 (10) 土地	502番
J	物件 (11) 土地	502番2

K	物件 (12) 土地	504番3
L	物件 (13) 土地	507番4
M	物件 (15) 土地	507番7
N	物件 (16) 土地	510番2
O	物件 (17) 建物	作業場・倉庫・車庫
O-1	物件 (17) 建物 [未登記附属建物]	工場・倉庫
P	売却対象工作物① [貯蔵庫]	概測面積6㎡
Q	売却対象工作物② [引込柱]	
R	売却対象工作物③ [重油置場]	概測面積4㎡
S	売却対象工作物④ [木イ-置場]	概測面積11㎡
T	売却対象工作物⑤ [倉庫]	概測面積18㎡
U	売却対象工作物⑥ [冷蔵庫]	概測面積13㎡
V	売却対象工作物⑦ [イキ-ト]	

※物件 (5) 建物「倉庫」及び物件 (14) 建物「作業場・居宅」は滅失しており、評価対象地上に現存しない。



(写真①) 本件土地12の外観

令和 6 年 (ケ) 第 41 号 -(2)

令和 6 年 12 月 11 日 受 理

令和 7 年 1 月 17 日 現地調査

令和 7 年 3 月 12 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 3 月 17 日

大 分 地 方 裁 判 所 御 中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件12	金 5,510,000 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。
従って、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等（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者が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）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壤汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。
5. 本件評価対象不動産は、周知の埋蔵文化財包蔵地「葛木遺跡」の指定を受けているが、当該物件に係る文化財の試掘調査等は未了であり、現実の文化財の有無は不明である。但し当該物件の隣接周辺画地の利用状況等から判断して、当該包蔵地の指定は地域の価格水準に織込み済みであるものとして評価を行う。

第 3 目的物件

物件番号	所在等	登記簿上	現況等
12	所在地 番目積	大分市大字葛木字瑞壽院 504番3 雑種地 249 m ²	現況地目 宅地
物件番号	特記事項		
	特記すべき事項はない。		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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 : 12)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「鶴崎」駅から南西方へ約2.9km(道路距離)、大分バス「殉教公園前」停留所からは北東方へ約1km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、大分市中心商業地域の南東方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、周辺には現況農地・雑種地等の空閑地も多く残在する旧来からの既成住宅地域を形成している。	
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	都市計画区域(市街化区域) 第1種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 無指定 宅地造成工事規制区域 大分市景観条例 大分市環境保全条例 周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 249 m ² 間口 : 約 23.5 m 奥行 : 約 18.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね台形地	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。 (後掲「公図写」を参照)
接 面 道 路	南側が幅員約4m～5.5m程度の舗装市道「猪野・森町線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高から約1m程度高く接面するほか、北西側から北側にかけて幅員約3m～3.5m程度の舗装道路(建築基準法第42条2項の道路)に約4m～7m程度低く接面する三方路地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	物件12の現況は更地であり、現所有者が青空駐車場の状態で管理して占有している。 なお、東側隣接画地は戸建住宅の敷地として利用されているほか、北側及び北西側の現況はいずれも上記建築基準法第42条2項道路の法面であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし(引込可能) ガ ス 配 管 : なし(未利用) 下 水 道 : なし(未利用)	(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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	特記すべき事項はない。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 12 (土地)

物件12の更地価格を算出し、下記のとおり本件土地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 修正 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
12	38,400	0.96	249	—	1.00	9,179,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大分(県)ー37

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 35,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{95} \div & & & & 38,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 95 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 95 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 96 % (相乗積)

- ・ 概ね台形地である -3 % ・ 接面状況が劣る -3 %
- ・ 三方路地である 2 %

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

本件評価対象不動産は更地であるため、建付減価補正等は不要である。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

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 (内訳価格) (万円未満四捨五入) (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
12	9,179,000	0	1.00	0.60	1.00	5,510,000
一括価格(合計)						5,510,000

ア 基礎となる価格

前記土地価格(更地価格)を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

本件評価対象不動産に係る控除又は加算すべき土地利用権は存在しない。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ、本件評価対象地に係る市場性修正率を上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象不動産の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

1 地価調査 基準地 (大分(県)－37)

所 在 : 大分市大字猪野字東ノ平223番6
価 格 : 35,300 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「鶴崎」駅の南西方約3.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 220 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 北西側 4.5m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅やアパート等が建ち並ぶ中に農地等も介在する住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

第 7 附属資料の表示

- 1 . 所在位置略図
- 2 . 公図写
- 3 . 土地建物位置関係図
- 4 . 近隣案内図



明治北中學校

千歳橋

大分県
自動車学校

草木

基準地

大分(県)-37

評価対象不動産

豊崎工業高校

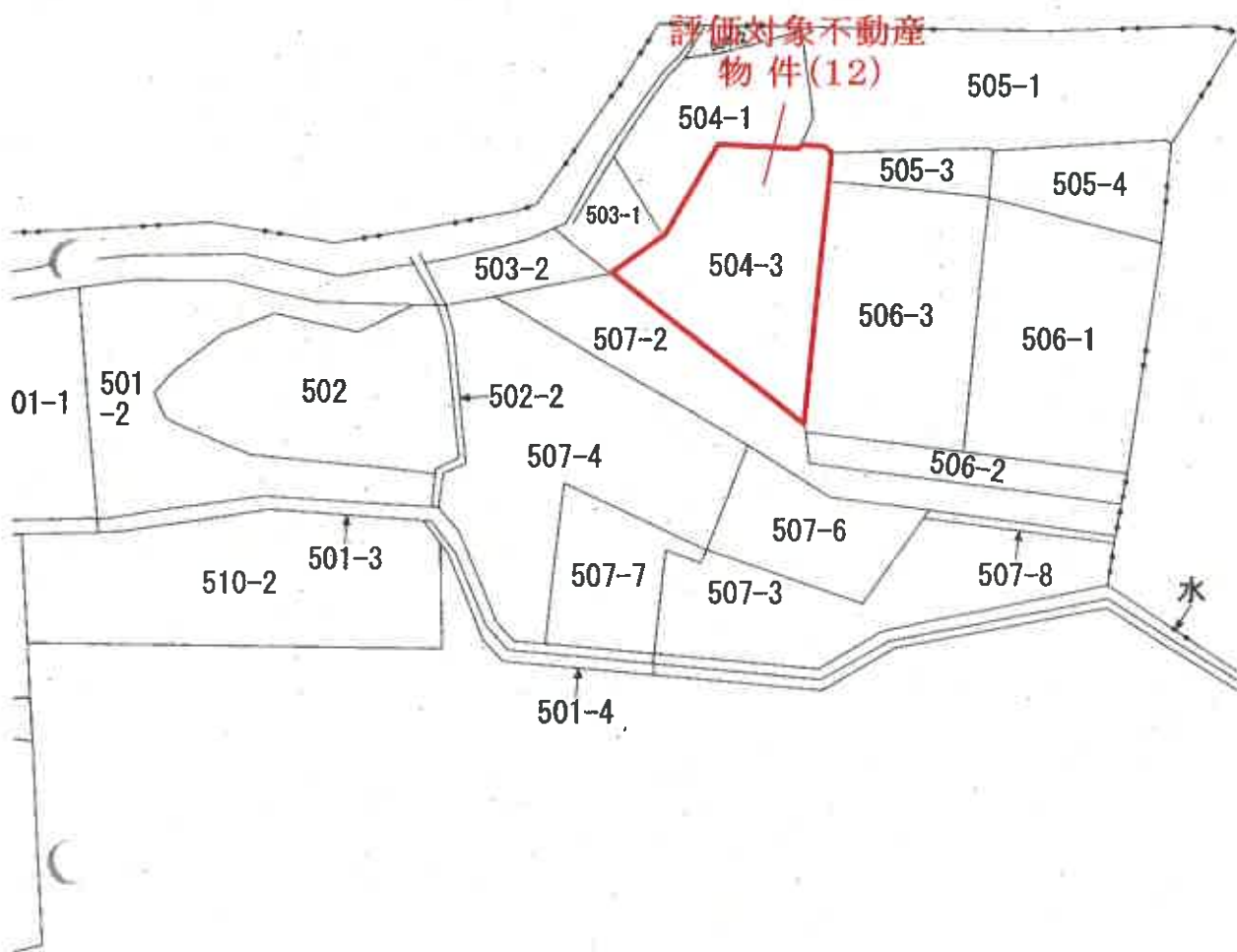
大分県立公園

大分県庁

10,000

所在位置略図

大分市役所 都市計画図 白図



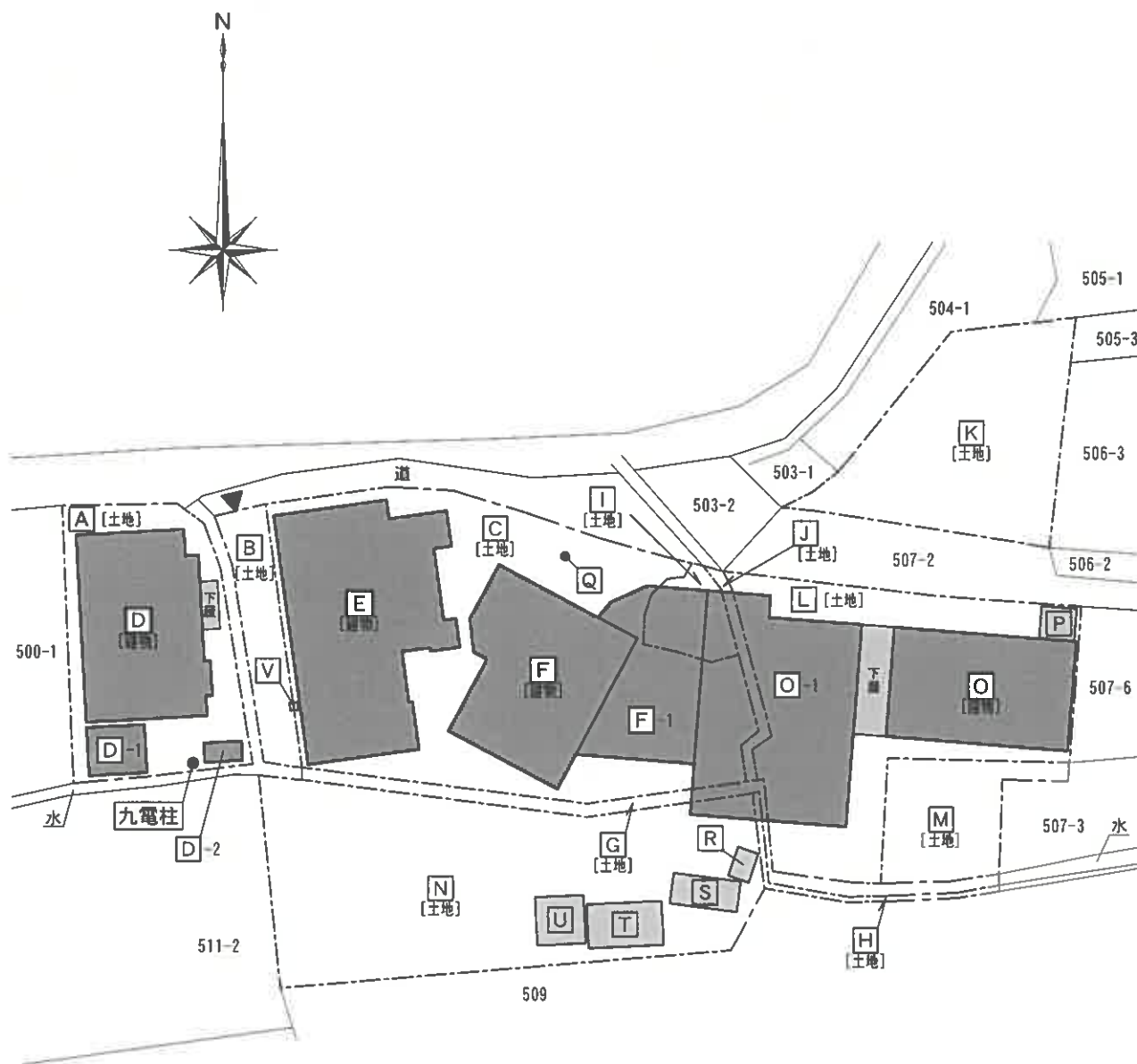
評価対象不動産
物件(12)

509



1
600

公 図 写



土地建物位置関係図

物件一覧表

A	物件 (1) 土地	500番2
B	物件 (2) 土地	501番1
C	物件 (3) 土地	501番2
D	物件 (4) 建物[主たる建物]	居宅
D-1	物件 (4) 建物[附属建物符号1]	物置
D-2	物件 (4) 建物[未登記附属建物]	便所
E	物件 (6) 建物	居宅
F	物件 (7) 建物	倉庫・寄宿舎
F-1	物件 (7) 建物[未登記附属建物]	工場
G	物件 (8) 土地	501番3
H	物件 (9) 土地	501番4
I	物件 (10) 土地	502番
J	物件 (11) 土地	502番2

K	物件 (12) 土地	504番3
L	物件 (13) 土地	507番4
M	物件 (15) 土地	507番7
N	物件 (16) 土地	510番2
O	物件 (17) 建物	作業場・倉庫・車庫
O-1	物件 (17) 建物[未登記附属建物]	工場・倉庫
P	売却対象工作物①	[貯蔵庫] 概測面積6㎡
Q	売却対象工作物②	[引込柱]
R	売却対象工作物③	[重油置場] 概測面積4㎡
S	売却対象工作物④	[木'イ-置場] 概測面積11㎡
T	売却対象工作物⑤	[倉庫] 概測面積18㎡
U	売却対象工作物⑥	[冷蔵庫] 概測面積13㎡
V	売却対象工作物⑦	[トイレ]

※物件 (5) 建物「倉庫」及び物件 (14) 建物「作業場・居宅」は滅失しており、評価対象地上に現存しない。

土地建物位置関係図

(評価人作成)

大字葛木

評価対象不動産

県立鶴崎工業高等学校

近隣案内図

国土地理院 標準地図