

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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12月 9日から 令和 7年12月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月23日 午前10時00分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月13日 午前10時00分 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11月20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, 2	18,380,000 14,704,000	一括	3,676,000	305,365	54,528
1	7,670,000				
2	10,710,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市王ノ瀬二丁目
 地 番 261 番
 地 目 宅地
 地 積 550.44 平方メートル

- 2 所 在 大分市王ノ瀬二丁目 261 番地
 家屋 番号 261 番
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 120.00 平方メートル
 2 階 55.00 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・作業所

物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1, 2】

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

- 1 所 在 大分市王ノ瀬二丁目
- 地 番 261 番
- 地 目 宅地
- 地 積 550.44 平方メートル
- 2 所 在 大分市王ノ瀬二丁目 261 番地
- 家屋 番号 261 番
- 種 類 事務所・倉庫
- 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 120.00 平方メートル
2 階 55.00 平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所・作業所

令和7年(ケ)第 20 号
令和7年 7月10日受理
令和7年 7月**28**日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

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 大分市王ノ瀬二丁目
 地 番 261 番
 地 目 宅地
 地 積 550.44 平方メートル

- 2 所 在 大分市王ノ瀬二丁目 261 番地
 家屋 番号 261 番
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 120.00 平方メートル
 2 階 55.00 平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件所有会社代表者A	1 本件物件は弊社が所有しています。 2 本件土地上にあるスチール製物置、廃材コンテナは弊社の物です。 3 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 4 本件建物は事務所・作業所であり、工場ではありません。 5 私は現況調査には立ち会いません。 6 本件建物の鍵は弊社が保管していますので、調査の際にお貸しします。
■本件申立債権者担当職員	1 本件について債権者は本件物件を工場抵当権の対象とは考えていませんので、抵当権設定に関する契約内容にその旨の記載はありません。 2 申立債権者は本件申立は土地建物に対する抵当権として考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

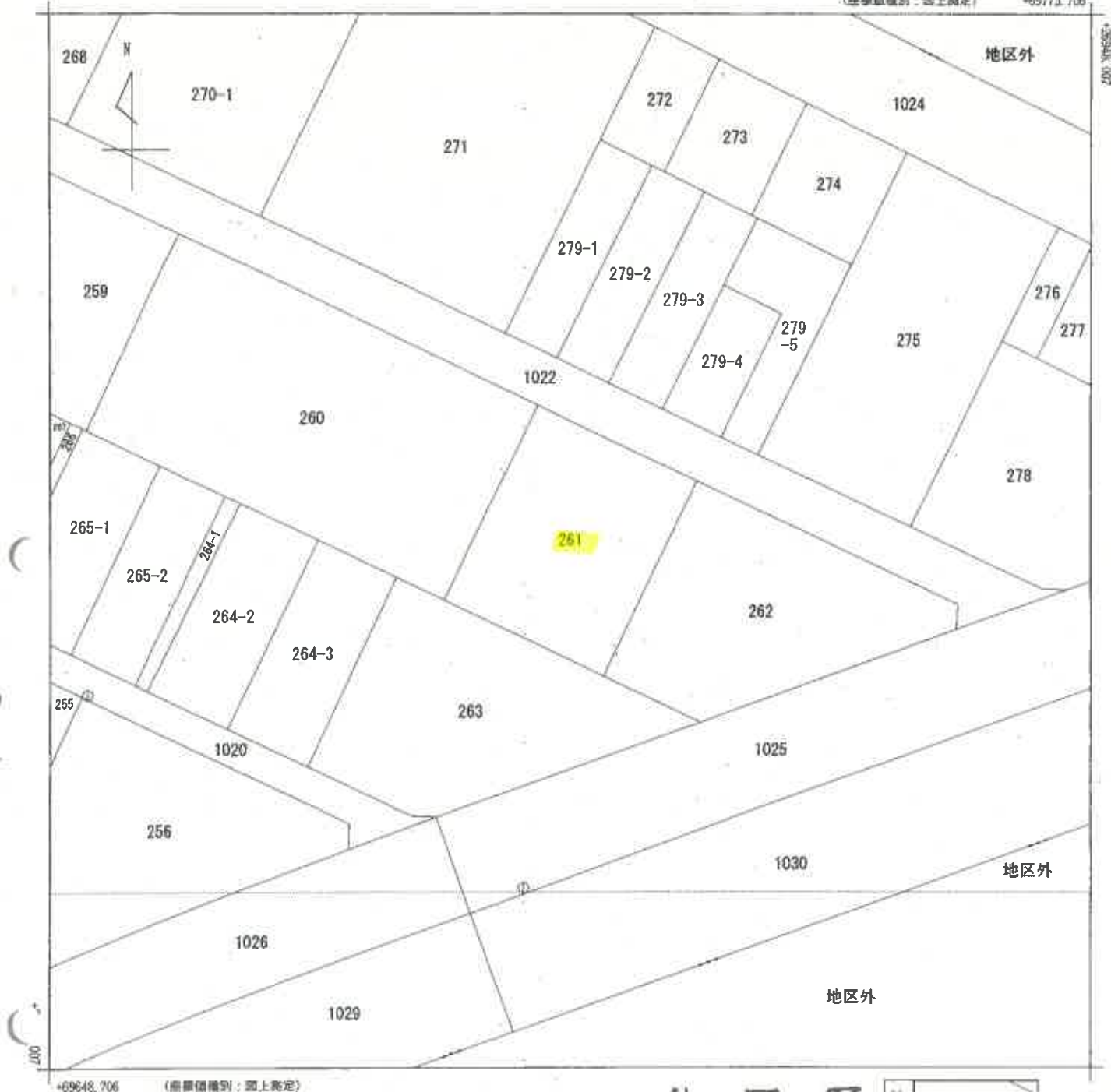
執行官の意見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有会社代表者らの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 スチール製物置、廃材コンテナは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件物件接面道路(1022番)の所有者は大分市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 10 日 (木) 13:00-13:10	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得,
令和 7 年 7 月 10 日 (木) 14:00-14:10	大分市役所	間取図取得
令和 7 年 7 月 10 日 (木) 16:00-16:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 7 年 7 月 10 日 (木) 17:20-17:20	執行官室	所有会社に架電 (不通)
令和 7 年 7 月 11 日 (金) 14:00-14:10	執行官室	所有会社に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年 7 月 17 日 (木) 12:30-12:40	執行官室	所有会社代表者聴取 (電話)
令和 7 年 7 月 22 日 (火) 11:40-11:45	所有会社本店所在地 (大分市森町)	本件建物の鍵借用
令和 7 年 7 月 22 日 (火) 14:00-14:40	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 7 年 7 月 22 日 (火) 15:10-15:15	所有会社本店所在地 (大分市森町)	本件建物の鍵返還
令和 7 年 7 月 22 日 (火) 16:40-16:45	執行官室	所有会社代表者聴取 (電話)
令和 7 年 7 月 25 日 (金) 9:25-9:30	執行官室	本件申立債権者職員聴取 (電話)
(特記事項) 令和 7 年 7 月 22 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有会社から借用した鍵で解錠し建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+69648.706

(座標値補正: 地上測定)

公 図 写

地番区域見出
王ノ瀬2丁目

請 求 部 分	所 在	大分市王ノ瀬二丁目				地 番	261番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成28年5月16日

((7 枚目))

各階平面図

建物図面

家屋番号 261番

建物の所在 大分市王ノ瀬二丁目261番地

1階

24.00

5.00

5.00

24.00

求積法

$$\begin{array}{r} 5.00 \times 24.00 = 120.0000 \\ \hline \text{計} 120.0000 \\ \text{床面積} 120.00 \text{ ㎡} \end{array}$$

2階

11.00

5.00

5.00

11.00

求積法

$$\begin{array}{r} 5.00 \times 11.00 = 55.0000 \\ \hline \text{計} 55.0000 \\ \text{床面積} 55.00 \text{ ㎡} \end{array}$$

作成者

平成28年5月16日作成

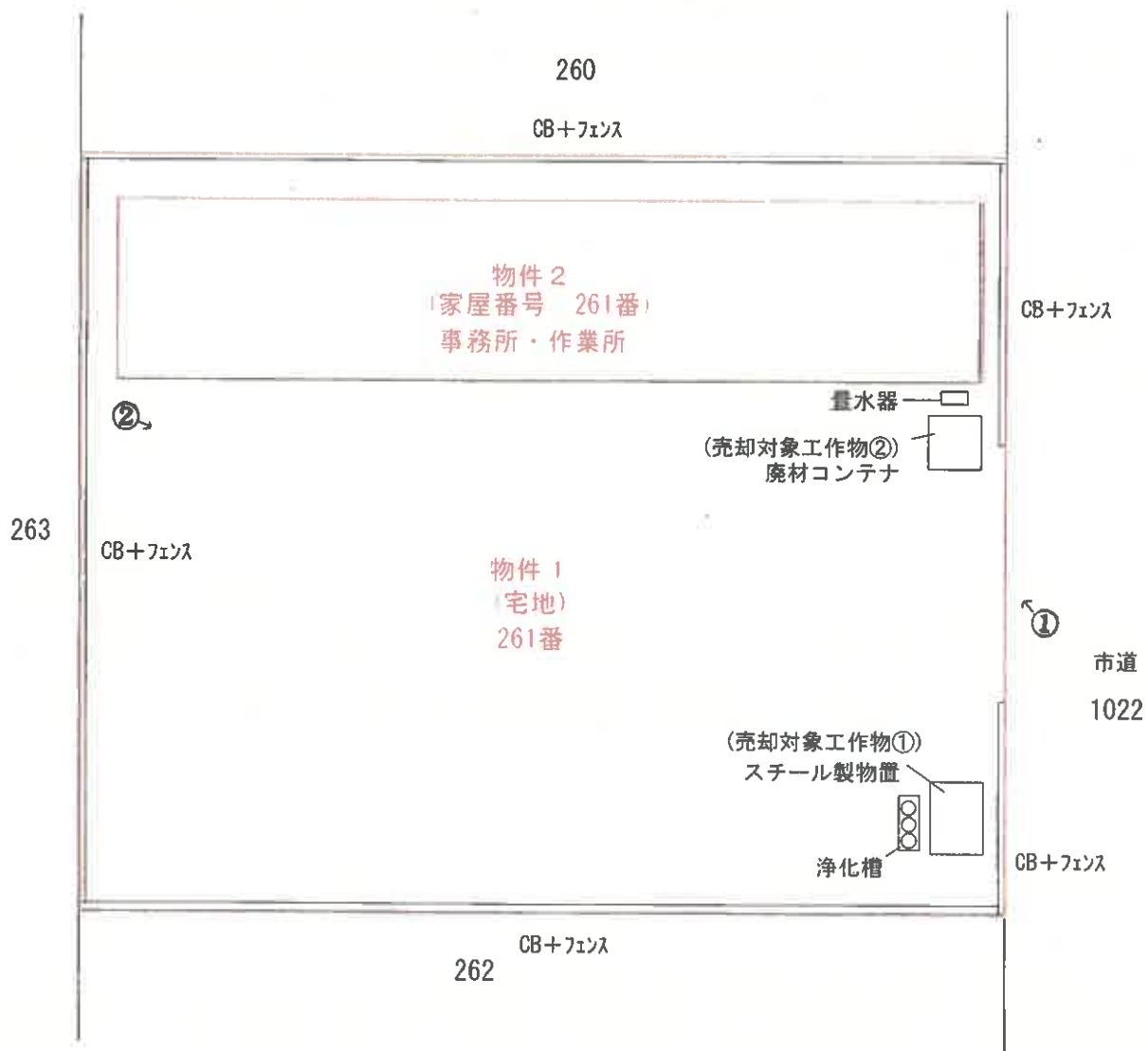
縮尺 1/250

申請人

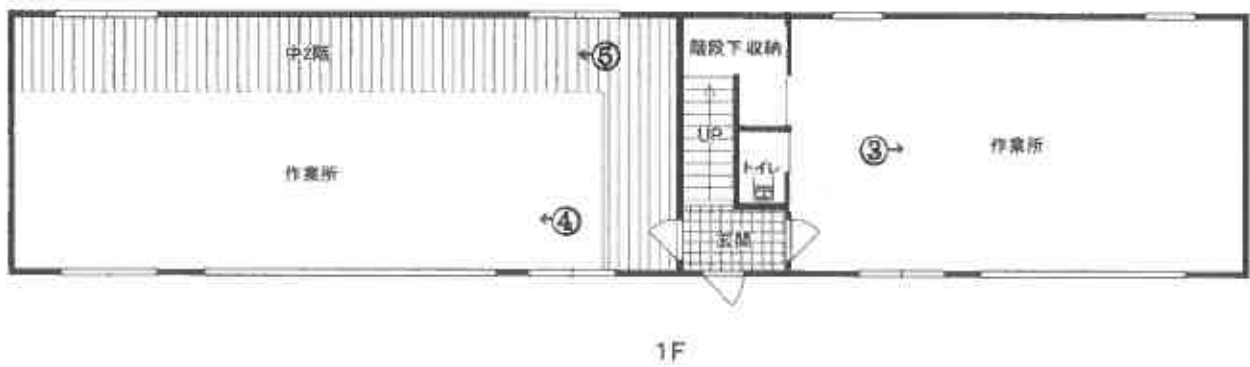
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



凡例(写真撮影位置方向:○→)



写真①本件建物



写真②廃材コンテナ

スチール製物置



写真③建物内部



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



令和 7 年（ケ） 第 20号
令和 7 年 7 月 22日 現地調査
令和 7 年 7 月 30日 評価
提出日 令和 7 年 7 月 31日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 裕子

第1 評価額

一括価格	
金18,380,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金7,670,000円
物件2（建物）	金10,710,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の建物の内訳価格は、敷地利用権付建物としての価格である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市王ノ瀬2丁目 261番 宅地 550.44㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	大分市王ノ瀬2丁目261番地 261番 事務所・倉庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 120.00㎡ 2階 55.00㎡	事務所・作業所
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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・宅地）

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「坂ノ市」駅の北西方約 1.4km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件は大分市北東部に位置する王ノ瀬 2 丁目の住宅地域に存する。区画整理事業が行われた街区の整然とした住宅地域であり、戸建住宅や低層の共同住宅を中心に事務所や小規模工場も散見される。近年は区画の細分化が進みつつあり、小規模宅地が多く見られる。	
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	市街化区域 第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住推奨区域 宅地造成等工事規制区域 屋外広告物禁止地域 周知の埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 間 奥 接 地 模 状 口 行 係 勢 道 関 係 勢	550.44 m ² （登記記載数量） 長方形 約 21m 約 26m 中間画地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【北東側】幅員約 6.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に約 0～0.5m 高く接面	
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	・土地所有者が所有する建物（物件 2 の事務所・作業所）が存する。（「土地建物位置関係図」参照） ・隣接地は戸建住宅地、空地であり、コンクリートブロック塀により境界は明瞭である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し 引込可（浄化槽使用） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。 「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。
特 記 事 項	※1 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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 平成 28 年 5 月 1 日新築（登記記載） 経過年数 約 10 年 経済的残存耐用年数 約 20 年	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 石膏ボード、ビニールクロス等 天 井 ジプトーン、あらわし等 床 土間コン、Pタイル等 設 備 電気、水道、衛生設備（トイレ・洗面所）など そ の 他 シャッター	
床 面 積（現 況）	1 階 120.00 m ² 2 階 55.00 m ² 延床 175.00 m ² （登記面積、現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 事務所・作業所 間 取 り 添付の「建物間取図」参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
維持管理の 状 態	普 通	本建物の内壁に一部破損が見られるが、その他特に目立った劣化、不具合等は認められない。
建 物 の 利 用 状 況	・建物所有者が事務所・作業所として使用している。	
特 記 事 項	※1 売却対象工作物（スチール製物置、廃材コンテナ）が存する。 ※2 本建物内及び敷地内に資材、機器類等の残置物あり。 ※3 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※4 物件1（土地）に抵当権設定後、土地所有者と同一の所有者である物件2（建物）が新築され、土地と同一順位で共同担保による抵当権が設定されたことから、本件では法定地上権が成立すると判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

物件1（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 付 減 価 修 正 率 エ	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	44,100	0.90	550.44	1.00	21,850,000

ア 標準価格

地価調査 大分（県）-11 からの規準

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示調査 (R6.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 43,000 \text{ 円/㎡} & \times & 107.6/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/105.0 & \div & 44,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を下記のとおり判定

$$\text{月率変動率} + 0.63\% \times 12 \text{ カ月} \div + 7.6\%$$

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地 域 格 差：105/100（相乗値）

街路条件：100/100（±0%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：105/100（住環境やや優る +5%）

行政的条件：100/100（±0%）

イ 個別格差 90%（相乗値）

・規模大で総額張り市場性やや劣る：▲10%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1）上の建物（物件2）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との適応の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることから、建付減価修正は不要と判定した。

建付減価修正率：0%（1.00）

② 建物（物件２）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市 場 性 修 正 率 エ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	150,000	175.00	0.464	1.00	12,180,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記面積を採用

ウ 現価率

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 年、残価率 10%とした定率法による現価率(0.464)と、観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。なお、観察減価については、特に減価要因が見当たらないため計上しない。

$$0.464 \times (1 - 0.00) \div 1.00 = 0.464$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (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	21,850,000	0.35	法定地上権	7,650,000

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、都市計画区域、一般住宅地域の物件である点を勘案し、35%とした。

② 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 率 減 価 率 オ	評 価 額 (円、万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	21,850,000	▲7,650,000	0.90	0.60	—	7,670,000
2	12,180,000	+7,650,000			1.00	10,710,000
一括価格（合計）						18,380,000

ウ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率を、下記の要因に基づき▲10%と査定した。

- ・土地及び建物内に残置物（資材・機器類等）が存する

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。

オ 占有減価率

物件2の建物は、土地所有者が事務所・作業所として使用しているものであり、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査：大分（県）-11

所 在：大分市横塚2丁目360番「横塚2-13-13」

価 格：43,000 円/㎡

位 置：J R 日豊本線「坂ノ市」駅の北東方1,600m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：281 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：北東6m市道に接面

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

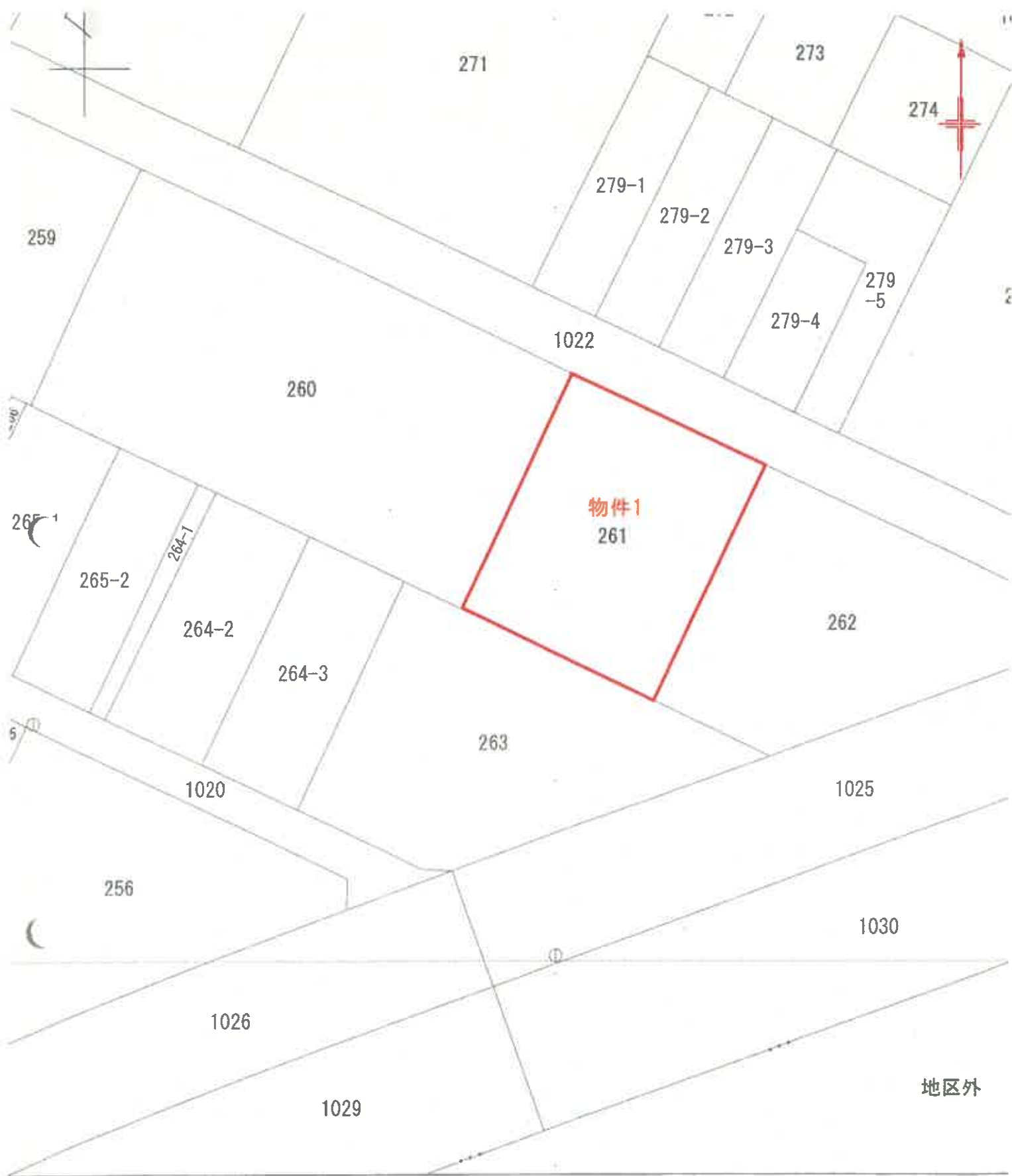
地 域 の 概 要：区画整理事業完了後の一般住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 付近見取図

以 上





9648.706 (座標値種別：図上測定)

地区外

地番区域外

所在	大分市王ノ瀬二丁目	地番	261番	地図写 S=1:500
----	-----------	----	------	----------------

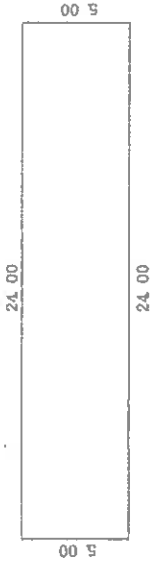
登記年月日：平成28年5月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号	261番
建物の所在	大分市王ノ瀬二丁目261番地

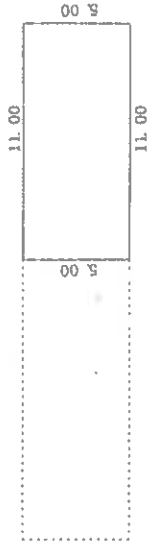
1階



求積表

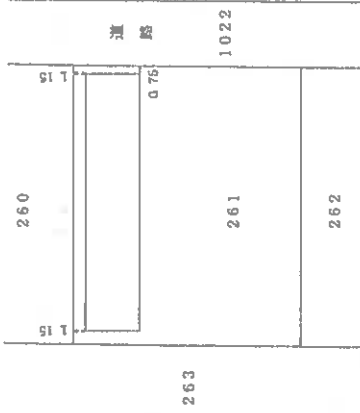
5.00 X 24.00 = 120.0000
計 120.0000
床面積 120.00 ㎡

2階



求積表

5.00 X 11.00 = 55.0000
計 55.0000
床面積 55.00 ㎡



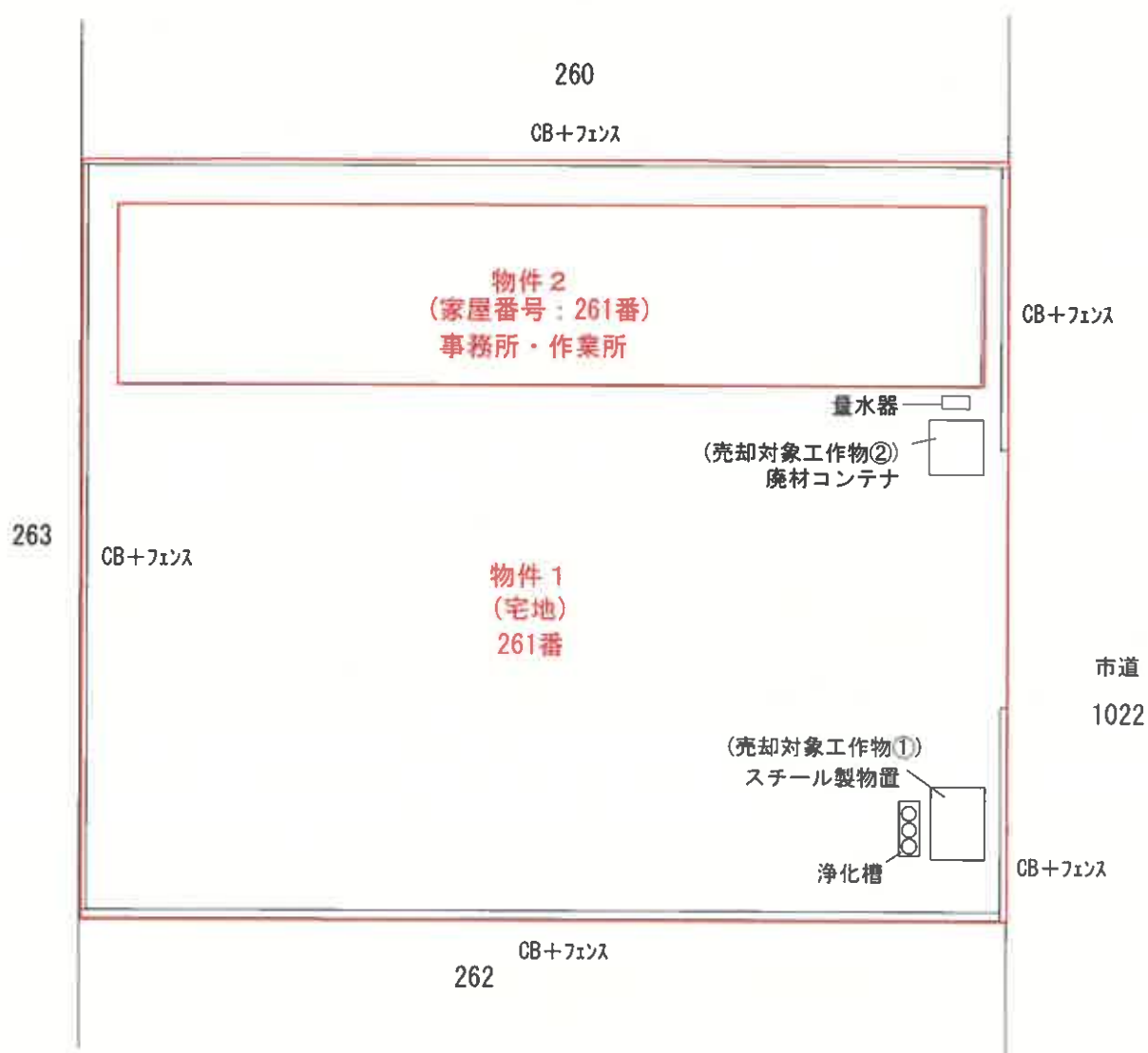
作成者

平成28年5月16日作成

申請人

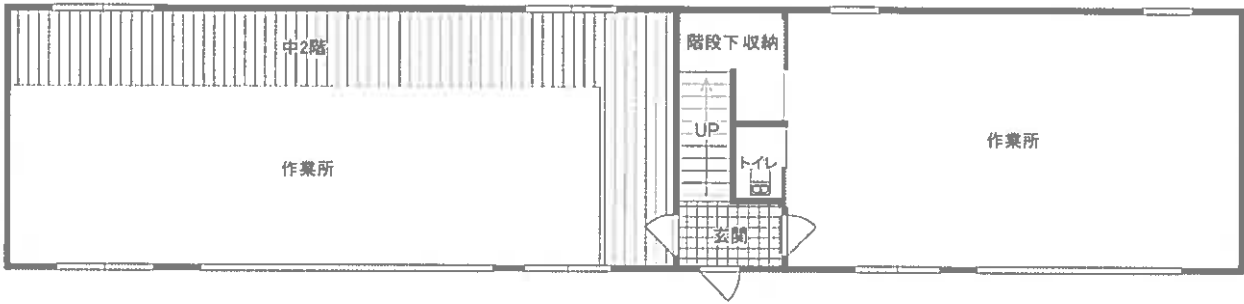
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)





2F



1F

現況写真



物件 2
内壁の破損



物件 2
機器類(フォークリフト)



物件 2
機器類



物件 2
機器類



物件 2
資材類

