

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月26日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 柿原智子

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 5月22日から 令和 7年 5月29日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 5日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月25日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部競売係
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 3月26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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 宇佐市大字森山字楠原田 |
| | 地 | 番 | 8番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1131平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 宇佐市大字森山字楠原田 |
| | 地 | 番 | 8番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 647平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 宇佐市大字森山字楠原田 |
| | 地 | 番 | 8番3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 533平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 宇佐市大字森山字楠原田 |
| | 地 | 番 | 8番4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 389平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 宇佐市大字森山字琴井田 |
| | 地 | 番 | 28番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1071平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 柿原 智子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

Bが占有している。

同人の賃借権は抵当権に後れる。

同人の賃借権は令和4年5月27日法律第56号による改正前の農業経営基盤強化促進法18条1項の農用地利用集積計画において定めたものである。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

・水利費の滞納あり。

売却基準価額の基礎とされた滞納水利費の控除割合は、買受人が宇佐土地改良区に支払う額を確定するものではない。

《 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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番1
田
1131平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番2
田
647平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番3
田
533平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番4
田
389平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字琴井田
28番
田
1071平方メートル |



令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年10月 7日受理
令和 6年11月25日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所中津支部

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番1
田
1131平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番2
田
647平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番3
田
533平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字楠原田
8番4
田
389平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇佐市大字森山字琴井田
28番
田
1071平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	大分県宇佐市大字森山6番地2付近												
土 地	物件1～4												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件1～4） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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"/> 上記の者が田を耕作して占有している。 <input checked="" 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概ね明瞭である。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件各土地の接面道路である地番9番1及び53番の各土地は宇佐市の市道である。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 100px; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="border: none; text-align: center;">支部</td> <td style="border: none; text-align: center;">平成</td> <td style="border: none; text-align: center;">年()第</td> <td style="border: none; text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: center;">保管開始日</td> <td style="border: none; text-align: center;">平成</td> <td style="border: none; text-align: center;">年</td> <td style="border: none; text-align: center;">月</td> <td style="border: none; text-align: center;">日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	大分県宇佐市大字森山6番地2付近
土地	物件5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 田（物件5） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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"/> 上記の者が田を耕作して占有している。ただし、令和6年度は耕作していない。 <input checked="" 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概ね明瞭である。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件各土地の接面道路である地番53番の土地は宇佐市の市道である。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1~5関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/■提示文書(利用権設定等の各筆明細書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年10月5日
	期間	令和5年12月1日から ■令和15年11月30日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	■毎年金1反あたり17000円(毎年12月末日限り当年12月分から翌年11月分まで支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	■本件各土地の合計地積は3771㎡であるので1反を990㎡で計算すると約3.81反となり、賃借料は概算で年額64754円となる。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 (所有者)	1 本件各土地はBへ賃貸しています。なお、農業委員会への届け出も行っていません。
B (占有者)	1 本件各土地はAから私が借り受けて稲作をしています。なお、物件5の土地については本年度は耕作していません。
宇佐土地改良区職員	1 本件各土地の水利費は、年額で金1万5230円です。 2 前記水利費については、令和元年度以降滞納が発生しており、令和5年度までの滞納額は合計金6万1400円であり、督促手数料合計金1000円と延滞金合計金2万6600円を合計すると金8万9000円が未払い状態です。 3 競売にて本件各土地の所有者となられた方は当土地改良区へ変更の届け出を行ってください。

(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2枚目及び3枚目記載記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

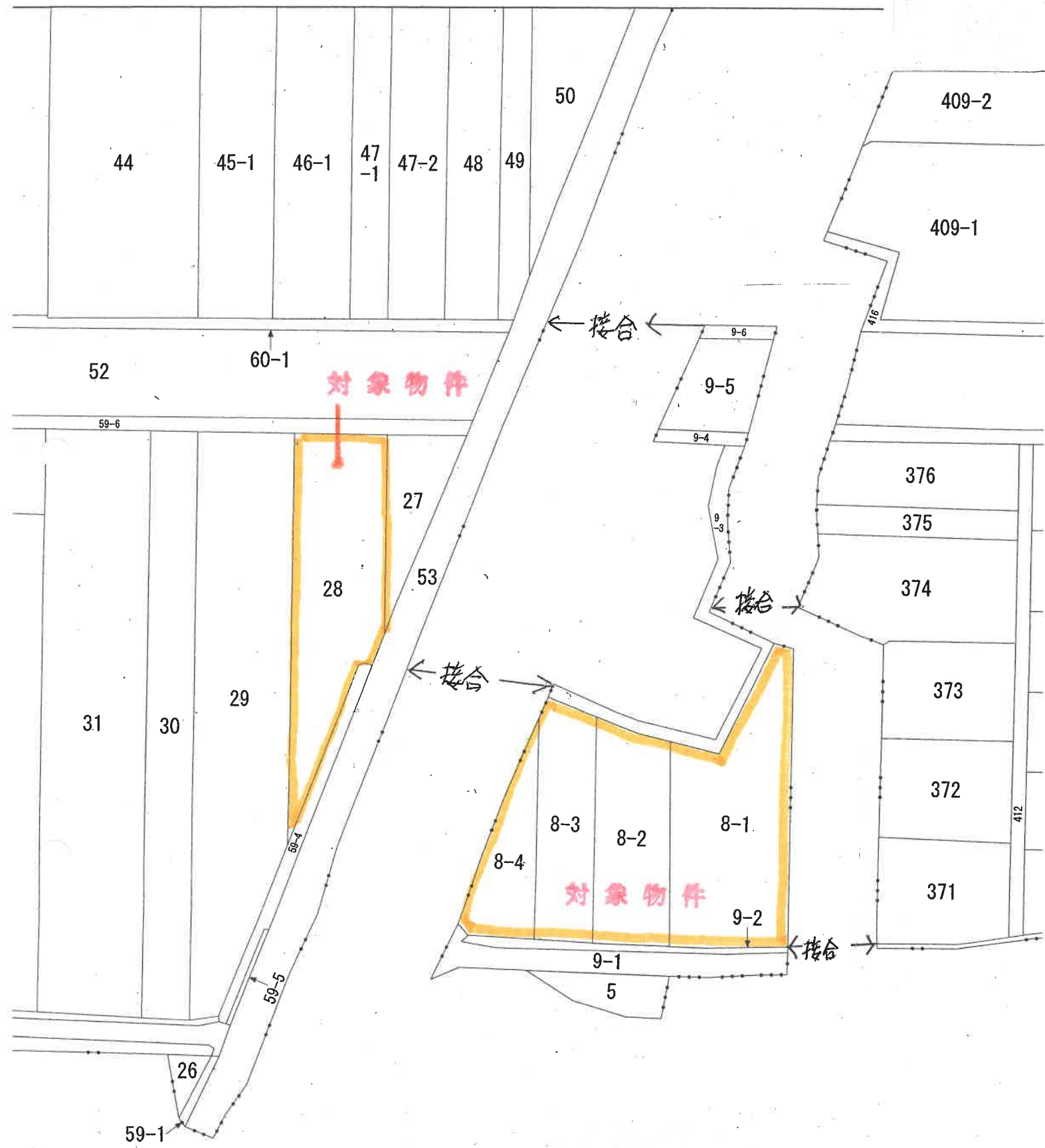
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月7日(月) 16:20-16:30	物件所在地(大分県宇佐市大字森山6番地2付近)	物件調査
令和6年10月7日(月) 16:40-16:50	大分地方法務局宇佐支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得
令和6年10月10日(木) 11:20-11:30	物件所在地(大分県宇佐市大字森山6番地2付近)	物件調査
令和6年10月21日(月) 11:55-12:25	所有者宅(大分県宇佐市大字森山)	所有者から占有状況等聴取 占有者から占有状況等聴取
令和6年11月14日(木) 11:30-12:00	物件所在地(大分県宇佐市大字森山6番地2付近)	物件調査
令和6年11月21日(木) 13:00-13:10	宇佐市農業委員会	賃貸借契約について調査
令和6年11月21日(木) 13:40-14:00	物件所在地(大分県宇佐市大字森山6番地2付近)	所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和6年11月21日(木) 14:20-14:50	宇佐土地改良区	水利費について調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例 (写真撮影位置方向: ●→)





(写真1) 物件1ないし4の各土地及び接面道路



(写真2) 物件1ないし4の各土地及び接面道路



(写真3) 物件5の土地



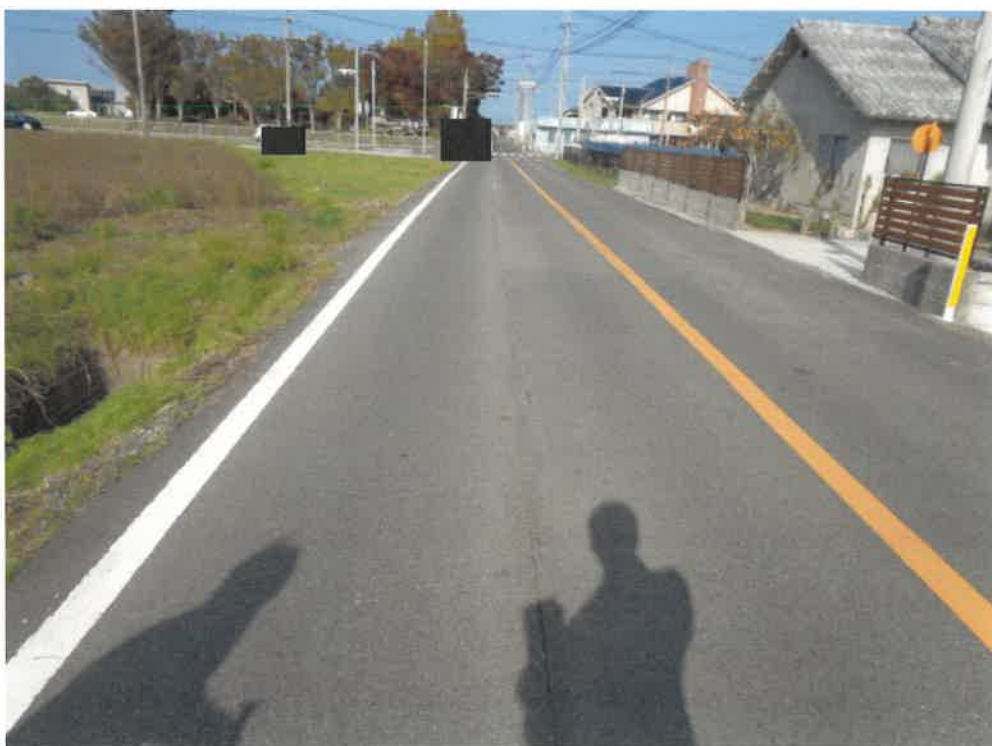
(写真4) 物件5の土地



(写真5) 物件5の土地の隣接水路と市道



(写真6) 物件5の土地の接面道路



令和6年(ケ)第13号
令和6年11月21日 現地調査
令和6年12月2日 評 価

提出日 令和6年12月3日

大分地方裁判所 中津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原 勝 海

第1 評価額

一括価格(合計)	
金950,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金260,000円
物件2(土地)	金150,000円
物件3(土地)	金120,000円
物件4(土地)	金 90,000円
物件5(土地)	金330,000円

注記 上記評価額は、水利費等滞納額を考慮した価格である。

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。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖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壌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、土壌汚染の可能性は低いものと推定される。

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 地番 地目 地積	宇佐市大字森山字楠原田 8番1 田 1,131㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	宇佐市大字森山字楠原田 8番2 田 647㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	宇佐市大字森山字楠原田 8番3 田 533㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	宇佐市大字森山字楠原田 8番4 田 389㎡	
5	所在地 地番 地目 地積	宇佐市大字森山字琴井田 28番 田 1,071㎡	
番号	特記事項		
	宇佐市農業委員会への照会結果、「物件1～5の現況地目は田である。」との回答を得た。		

以下,余白

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR日豊本線「豊前善光寺」駅の南東方約2km(道路距離)。	
付近の状況	宇佐市市街地の北部郊外に位置し、県道沿い及び背後に集落が散在する中、農地が広がる地域。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% 【物件1~4】農業振興地域内農用地区域内 【物件5】 1,071㎡のうち271㎡は農用地区域内,800㎡は農用地区域外 景観形成促進地区(県道から南方20m迄),周知遺跡の指定なし
画地条件 (規模、形状等)	地積 間口・奥行 形状 その他	【物件1~4】 2,700㎡(登記数量) 約68m・約51m やや不整形 なし
	地積 間口・奥行 形状 その他	【物件5】 1,071㎡(登記数量) 約18.5m・約40~80m 台形 なし
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易 その他	概ね平坦 普通 普通 普通 普通 なし
接面道路の状況	【物件1~4】南側が幅員約2.8m舗装市道に幅約1mの水路を介して,北西側が幅員約6m舗装市道に接面。 【物件5】北側が幅員約15m舗装県道に幅約2mの水路を介して,南東側が幅員約6m舗装市道に一部水路を介して接面。	

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借権に基づく賃借人が占有(耕作)している。賃借料等については、以下のとおりである。なお本件賃借権は抵当権設定登記日(昭和50年4月21日)以後に設定(引き渡し)がされているため、抵当権が優先し当該賃借権は買受人に対抗力できない。 契約日;令和5年10月5日 占有開始時期;令和5年12月1日 賃料;毎年1反あたり17,000円(合計地積は3,771㎡であるため、1反を990㎡で計算すると約3.81反となり、賃借料は概算で年額64,754円となる。) 敷金・保証金;ない。 ・物件5については、本年度は耕作をしていない。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象物件の現況は田であるため、入札に際して買受適格証明書が必要となる。 ・本件土地を取得し水利を利用する際には土地改良区へ所有者変更の届出を要す。 ・水利費は年額15,230円,水利費等の滞納額は89,000円。 ・境界については、概ね明瞭である。

以下,余白

第5 評価額算出の過程

物件1～5の標準画地価格を算出し、個別格差修正を行って評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	占有減価 修正	その他の 控除減価	評価額 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	600	1.00	1,131	0.70	0.60	1.00	0.91	260,000
2	600	1.00	647	0.70	0.60	1.00	0.91	150,000
3	600	1.00	533	0.70	0.60	1.00	0.91	120,000
4	600	1.00	389	0.70	0.60	1.00	0.91	90,000
5	800	1.00	1,071	0.70	0.60	1.00	0.91	330,000
一括価格(合計)								950,000

ア	標準価格	取引事例,競売事例等を参考に収益性を考慮して査定した。
イ	個別格差	なし
ウ	地積	登記数量による。
エ	市場性修正	市場性が劣る農地である点を考慮して,減価率を△30%と査定した。
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。
カ	占有減価修正	対抗力を有しない賃借権につき減価不要。
キ	その他の控除減価	水利費等滞納額を考慮のうえ査定。

第6 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

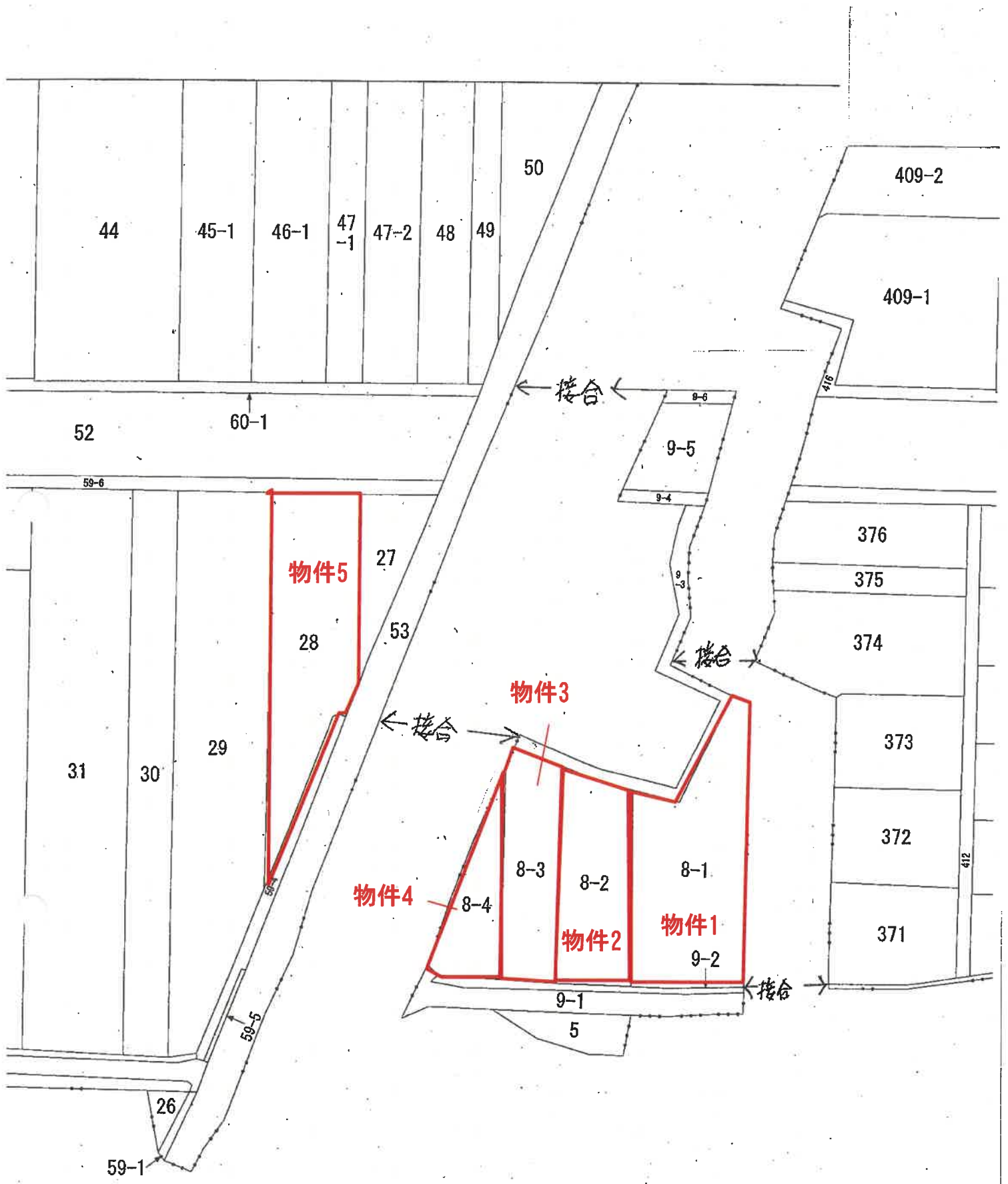
以上

地理院地図

GSI Maps

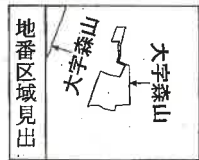
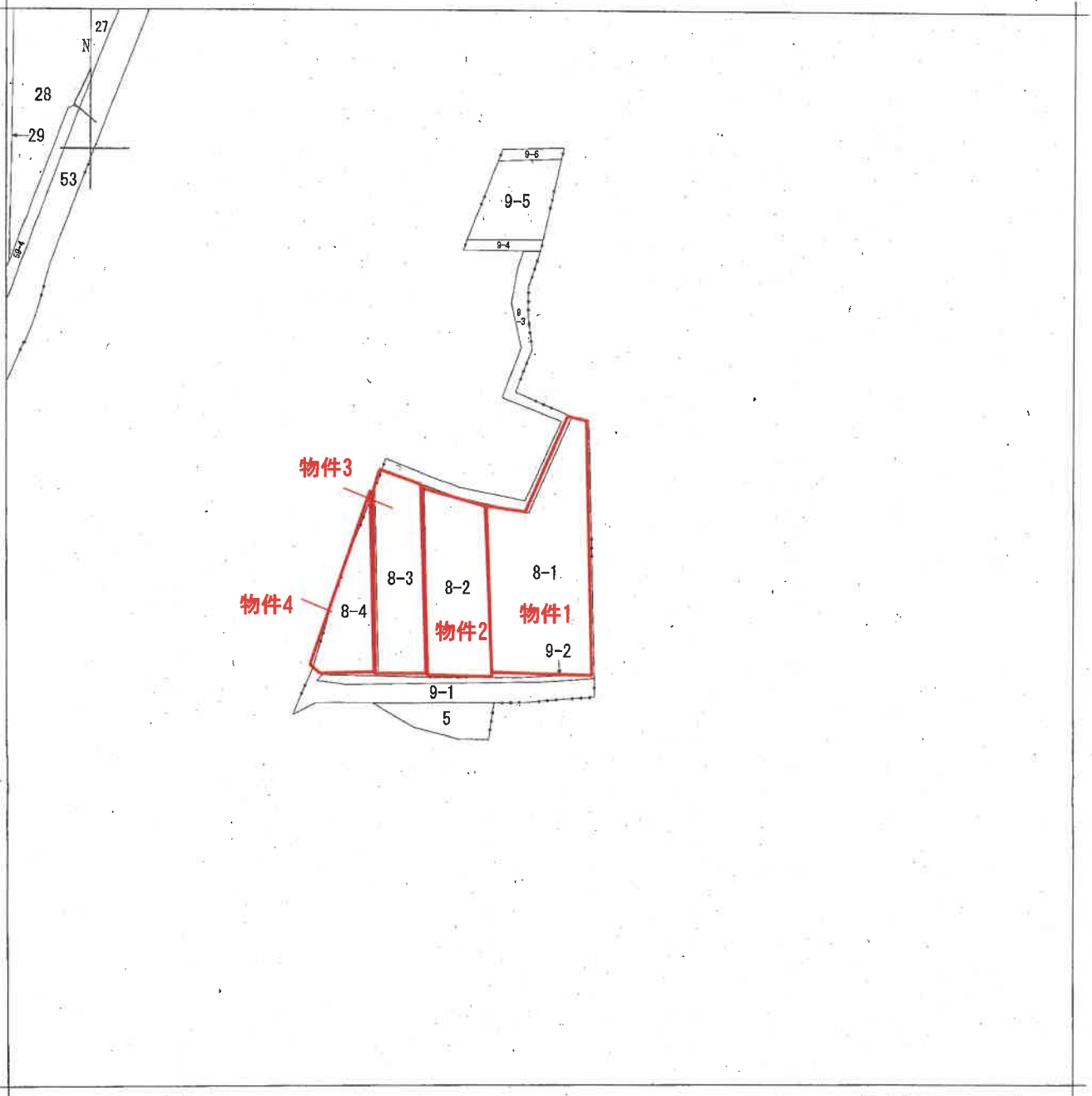


物件位置図



※隣接の公図を貼付

公図 (写)



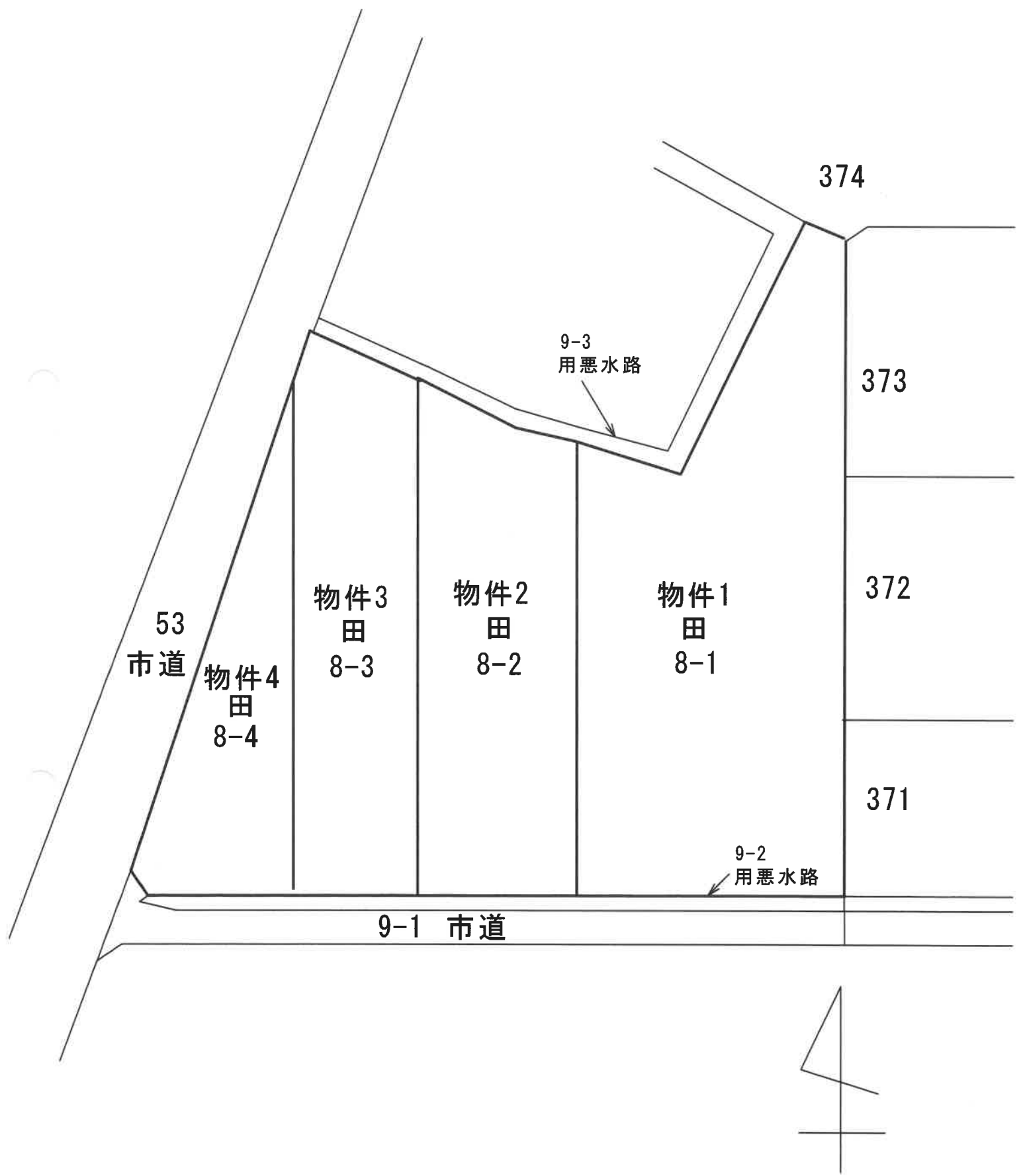
請求部	所在	字佐市大字森山字楠原田			地番	8番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成2年12月7日			備付年月日(原図)		補事項		



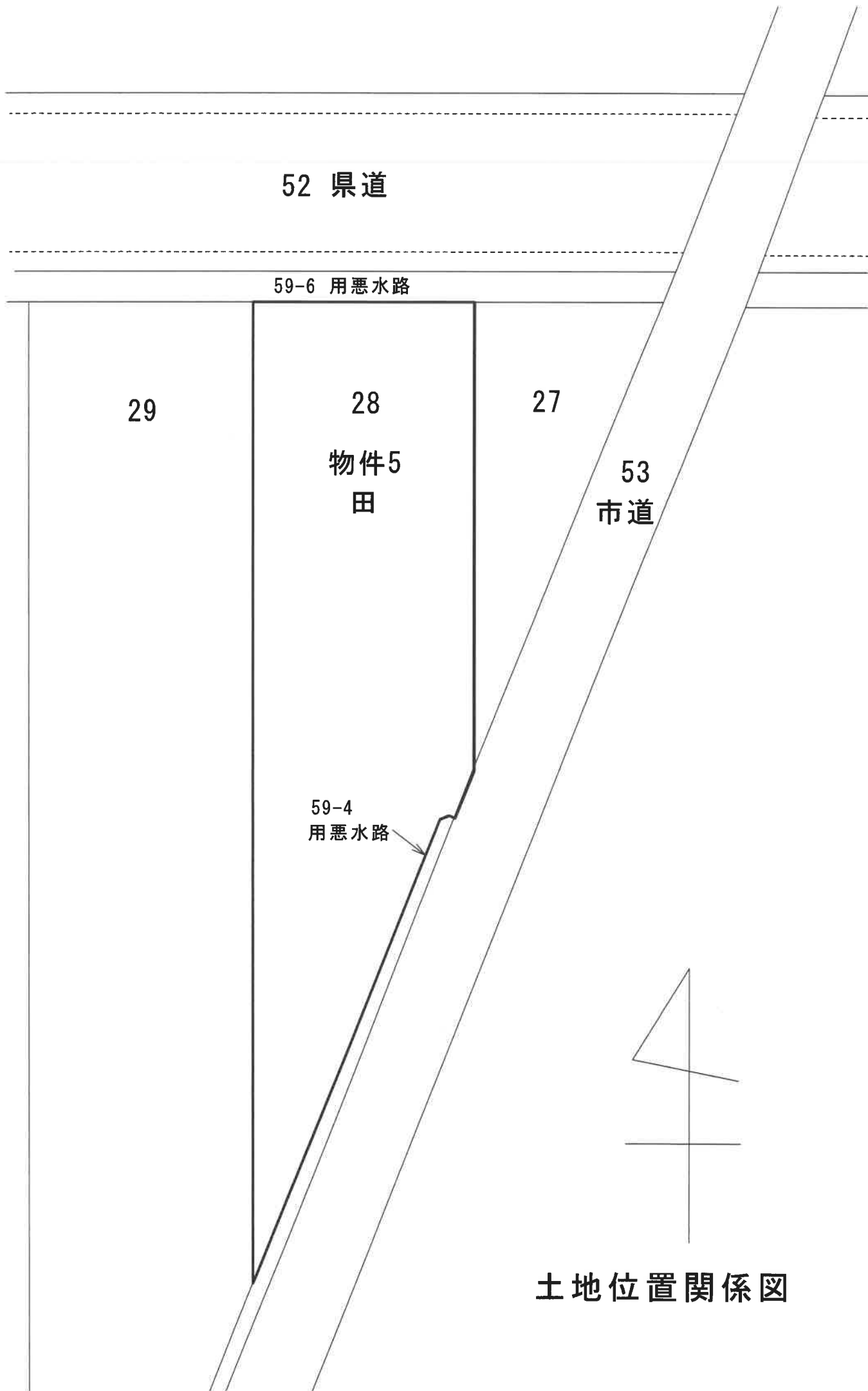
請求部分	所在	宇佐市大字森山字琴井田			地番	28番		
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成2年12月7日			備付年月日(原図)			補記事項	

原図をA4に縮小

公図(写)



土地位置関係図



土地位置関係図

