

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 9日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 中 村 佳 史

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21日から 令和 7年 8月28日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 4日 午前11時00分 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月25日 午前10時00分 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 7月 9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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
10☆	236,000 188,800		50,000	282	60

物 件 目 録

☆10	所 在	宇佐市大字闇字ススケ
	地 番	200番
	地 目	畑
	地 積	449平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 6月24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10】

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10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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10】

隣地（地番199番、地番216番）との境界が不明確である。

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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

10	所 在	宇佐市大字間字ススケ
	地 番	200番
	地 目	畑
	地 積	449平方メートル

令和 5 年 (ケ) 第 7 号
令和 5 年 8 月 3 日受理
令和 5 年 9 月 28 日提出

現況調査報告書 (4: 物件10)

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

10 所 在 宇佐市大字闇字ススケ
地 番 200番
地 目 畑
地 積 449平方メートル
所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		大分県宇佐市大字閣200番地	
土 地		物件10	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件10） ☐ 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 ☐		
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。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が休耕畑の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地と隣接する地番188番2の土地及び南側に隣接する地番201番の土地との境界は概ね明瞭であるが、その余の隣接地との境界は不明瞭である。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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 ）	☒ 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

(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
所有者A	1 本件土地は、私が占有しています。 2 本件土地については、他の者との間で用益に関する契約はありません。 3 本件土地は、私が手入れをしないので、近隣の方が草刈りをしているようです。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件受命物件の占有関係は、所有者Aの陳述及び現況から2枚目記載記載のとおり認めた。

(調査経過用)

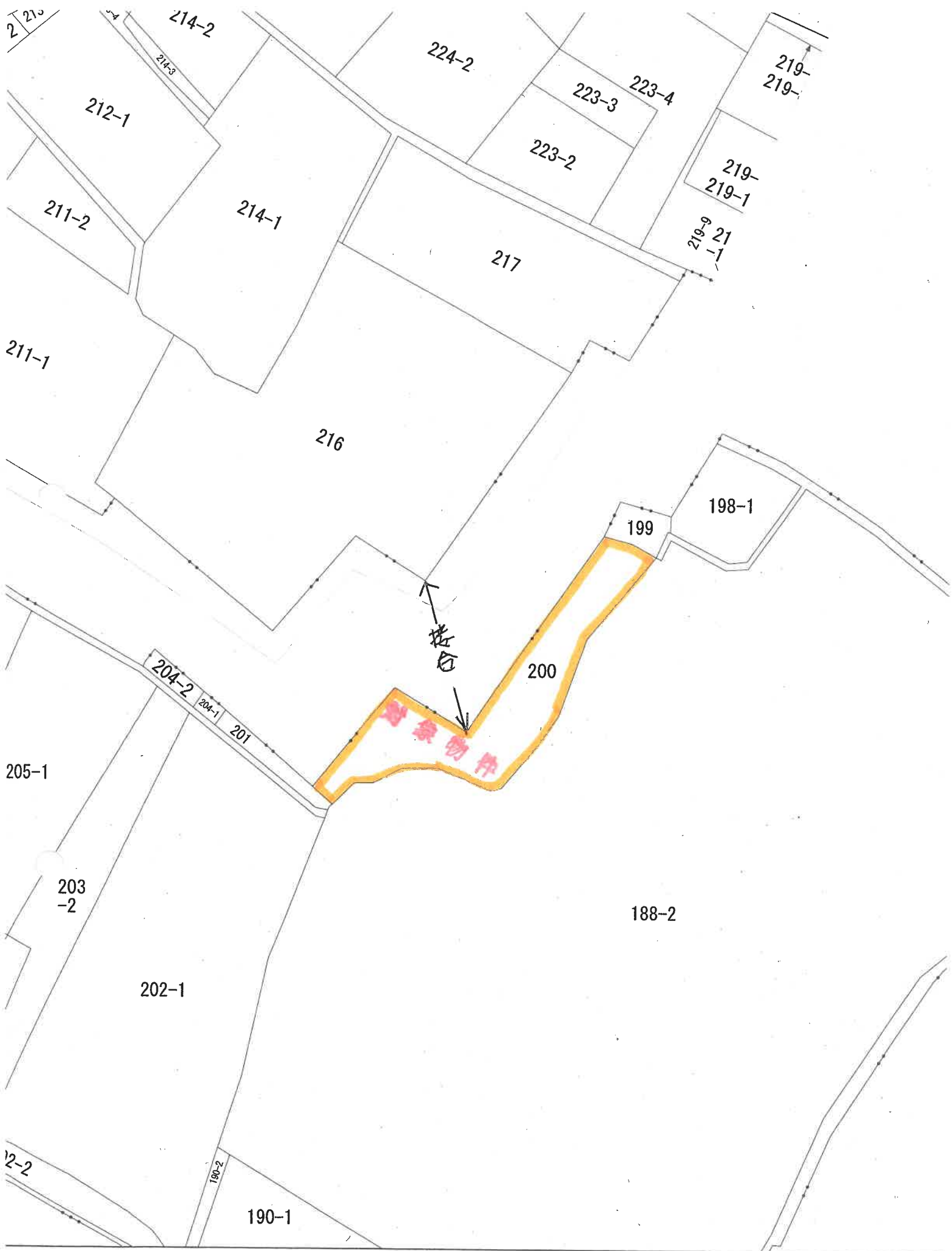
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年8月3日(木) 12:45-12:50	大分地方法務局宇佐支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得
令和5年9月4日(月) 17:50-18:00	物件所在地(大分県宇佐市大字閣 200番地)	物件調査・写真撮影
令和5年9月14日(木) 15:40-15:50	物件所在地(大分県宇佐市大字閣 200番地)	物件調査・写真撮影
令和5年9月21日(木) 11:20-11:30	物件所在地(大分県宇佐市大字閣 200番地)	物件調査・写真撮影
年 月 日 () : -		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：●→）





(写真1) 公道から見た物件10の土地



(写真2) 物件10の土地



(写真3) 物件10の土地



令和 5 年 (ケ) 第 7 号 -(4)

令和 5 年 8 月 4 日 受 理

令和 5 年 9 月 14 日 現地調査

令和 5 年 10 月 6 日 評 価

提 出 日 令和 5 年 10 月 11 日

大分地方裁判所 御中
中 津 支 部

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 480,000 円	
内 訳 価 格	
物件10	金 480,000 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は、周知の埋蔵文化財包蔵地「樋田遺跡」の指定を受けているが、当該不動産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ため、本件においては考慮外として評価を行う。
5. 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。

第 3 目的物件

物件番号	所在等	登記簿上	現況等
10	所在地 番目積	宇佐市大字閤字ススケ 200番 畑 449 m ²	
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 : 10)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「柳ヶ浦」駅から南西方へ約6km(道路距離)、大分交通「駅川中学校前」停留所からは南西方へ約0.35km(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、宇佐市中心商業地域(四日市地区)の南東方近郊部に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、低層共同住宅、学校等も点在し、一部現況農地・雑種地等の空閑地も残在する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(非線引都市計画区域) 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 周知の埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 449 m ² 長辺 : 約 37.0 m 短辺 : 約 19.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 带状地である (後掲「公図写」を参照)	※ 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。
接 面 道 路	北方へ約20m程度の接続距離で幅員約3m～4m程度の舗装道路に接続する無道路地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	物件1の現況は農地(畑)であるが、現所有者が休耕畑の状態で管理して占有している。 なお、東側隣接画地は中学校の敷地として、南側隣接画地は低層共同住宅の敷地として、西側及び北側隣接画地は現況農地(畑)として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しないが、北側及び西側隣接画地との境界はいずれも不明瞭な状況である。 (「現況調査報告書」を参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : 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	本件評価対象地(物件10)の現況は農地(畑)であり、当該物件の買受けにあたっては、宇佐市農業委員会による農地の買受適格証明書が必要である。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 10 (土地)

物件10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
10	17,300	0.13	449	—	1.00	1,010,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 宇佐(県)-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.2}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div & & & & 17,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 13 % (相乗積)

- ・ 無道路地である -50 % ・ 宅地利用にあたって造作を要す -50 %
- ・ 带状地である -50 %

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) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
10	1,010,000	0	0.80	0.60	1.00	480,000
一 括 価 格 (合 計)						480,000

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、本件評価対象地の隣接画地との境界が不明瞭である現状(▲20%)を考量のうえ、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

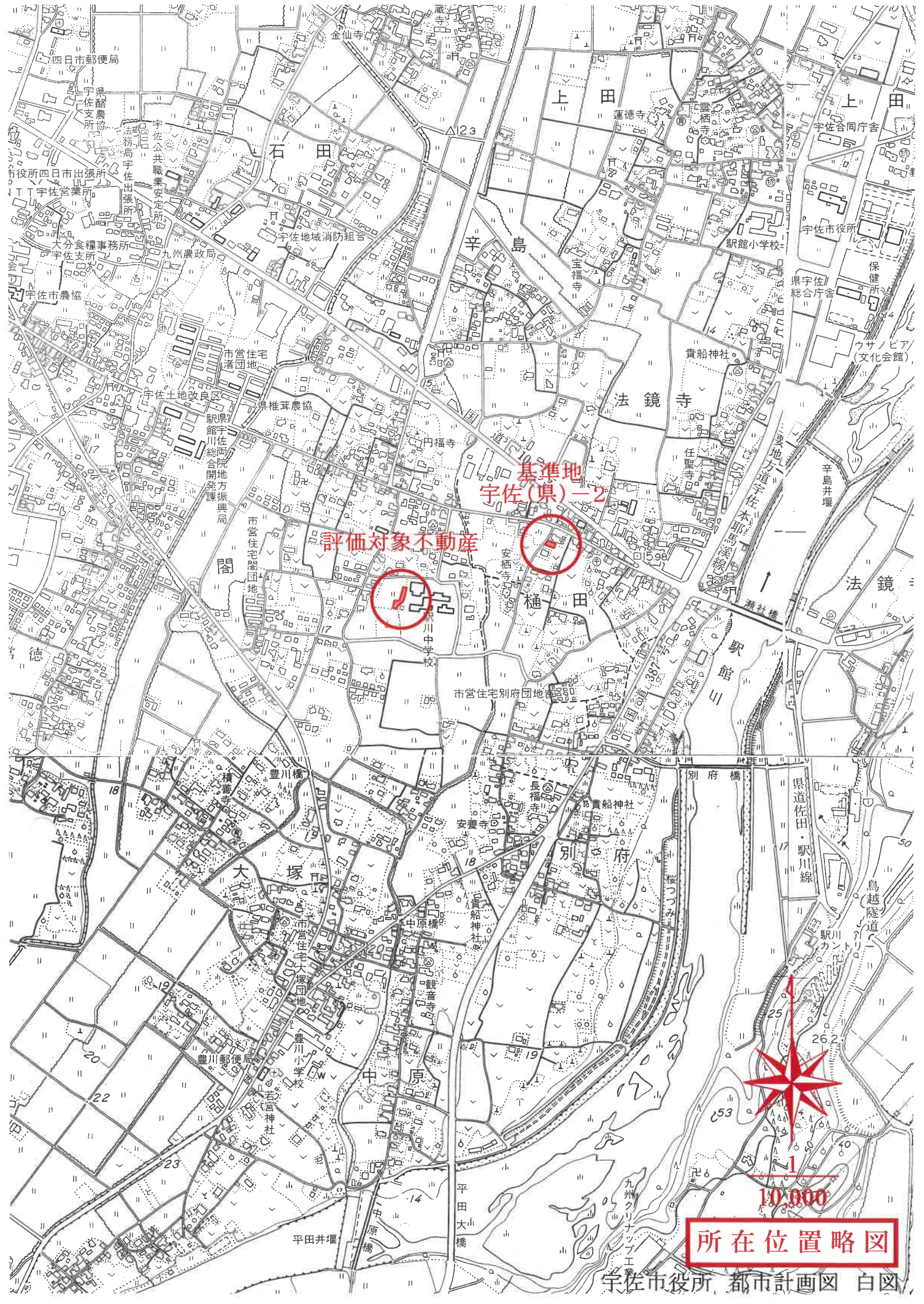
1 地価調査 基準地 (宇佐(県)-2)

所 在 : 宇佐市大字樋田字浦 51番2
価 格 : 17,300 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「柳ヶ浦」駅の南西方約5.6km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 429 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 北西側 4m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

(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. 近隣案内図



基準地
宇佐(県)一2

評価対象不動産

10,000
所在位置略図

宇佐市役所 都市計画図 白図

大字閣

評価対象不動産

市立駅川中学校

近隣案内図

国土地理院 標準地図