

期間入札の公告

令和 7年 3月12日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 杉 安 祐 一

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月20日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所杵築支部執行係
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 3月12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 大分県速見郡日出町大字豊岡字下西屋
地 番 5 4 3 0 番 3
地 目 雑種地
地 積 6 7 6 平方メートル
所有者 有限会社福崎工業



《 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 在 大分県速見郡日出町大字豊岡字下西屋
地 番 5 4 3 0 番 3
地 目 雑種地
地 積 6 7 6 平方メートル
所有者 有限会社福崎工業



令和6年(ケ)第9号

物件1

令和6年10月30日受理

令和6年12月11日提出

(評価人 坂本 圭)

現況調査報告書

大分地方裁判所杵築支部

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

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 大分県速見郡日出町大字豊岡字下西屋 |
| | 地 番 | 5 4 3 0 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 7 6 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	大分県速見郡日出町大字豊岡5430番地 付近
土地	物件1
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 checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
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 checked="" 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"/> 共有の私道として使用されている <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	
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 checked="" 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

(2枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	大分県速見郡日出町大字豊岡字下西屋5430番地3
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業場
構 造	木造スレート葺平家建
床面積 (概 略)	約25平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成6年ころ (<input type="checkbox"/> 登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■Cの陳述/□提示文書())の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成6年ころ	
最初の契約等	契約日	平成6年ころ
	期間	定めなし
更新の種別	<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	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> 前払()分()円	
	<input type="checkbox"/> 相殺()分()円	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金()円 □保証金()円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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
(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者会社の元代表者B</p>	<p>1 私は、所有者会社の元代表者です。</p> <p>2 本件土地は、何十年も前からCに貸しています。</p> <p>3 本件土地を貸すこととなったきっかけは、Cが草刈りをするからということで無償で貸しています。地代はもらっていません。</p> <p>4 本件土地に、10トン車が入れるように、川の脇に橋を架けましたが、河川の占用許可は得ていません。</p> <p>5 本件土地に車で出入りするためには、所有者会社所有の5435番地2の土地が必要です。</p>
<p>■申立債権者社員</p>	<p>1 所有者会社には、清算人が選任されており、5435番地2の土地については、売却が可能です。</p>
<p>■目的外建物所有者C</p>	<p>1 私は、目的外建物の所有者です。</p> <p>2 所有者会社の元代表者Bから、本件土地を無償で借りています。</p> <p>3 無償で借りたきっかけは、私が草刈りをするからということで、借りたのは約30年前です。建物もその頃に建てました。</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

(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、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 本件土地の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2～4枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界には擁壁や境界鎮が存在するが、境界はやや不明瞭である。
- 4 車両により本件土地に進入するためには、5435番地2の土地が必要である。
- 5 本件土地の進入路のために架設された橋は、河川に一部越境している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

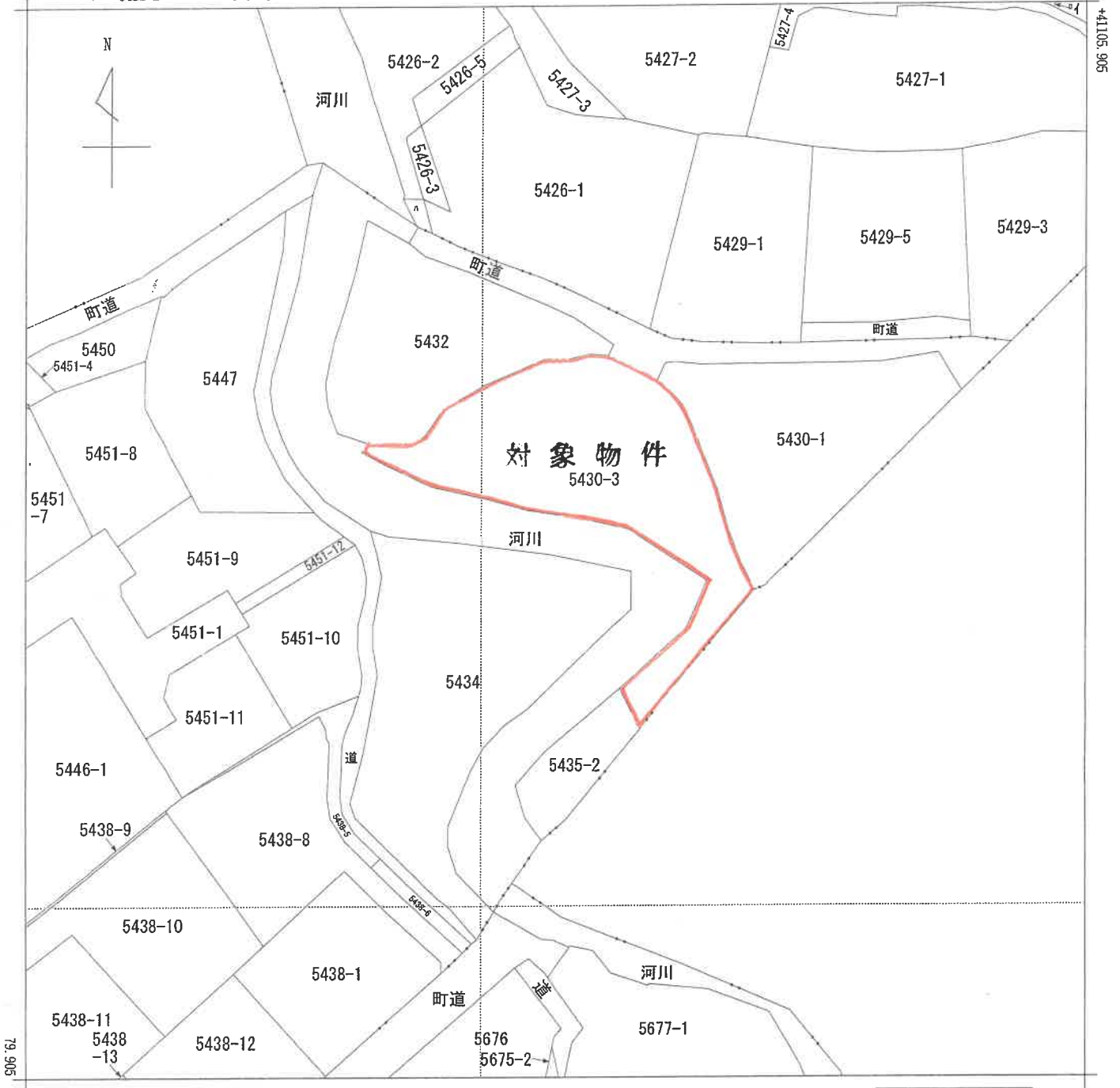
(調査経過用)

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10月30日(水) 10:00-10:10	大分地方法務局杵築支局	公函等取得
令和6年10月30日(水) 16:10-16:20	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 連絡書投函
令和6年10月31日(木) 9:00-9:10	当 庁	所有者会社清算人から聴取(電話)
令和6年10月31日(木) 14:40-15:00	当 庁	申立債権者社員から聴取
令和6年11月8日(金) 11:20-11:30	当 庁	所有者会社元代表者から聴取(電話)
令和6年11月19日(火) 13:10-13:20	当 庁	所有者会社元代表者から聴取(電話)
令和6年11月27日(水) 13:40-14:00	日出町字中町	所有者会社元代表者から聴取
令和6年11月27日(水) 15:20-15:50	物件所在地	占有調査, 写真撮影 評価人同行
令和6年12月5日(木) 14:50-15:00	当 庁	目的外建物所有者から聴取(電話)
(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
(7枚目)

イ 5423 ハ 5426-4
 □ 5422-2 ニ 5451-3

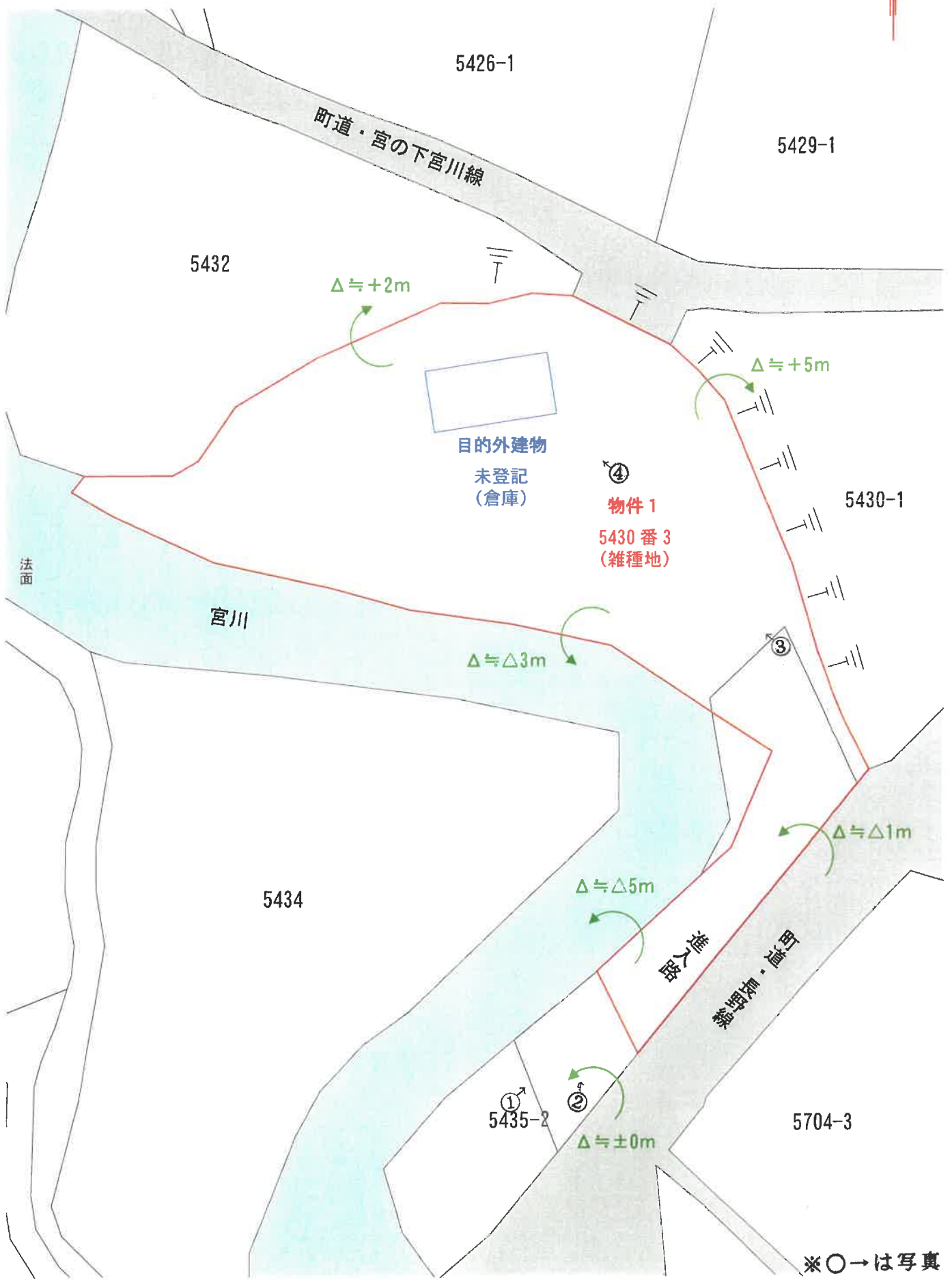
(座標値種別：測量成果) +47496.563



+47371.563 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	速見郡日出町大字豊岡字下西屋			地番	5430番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		



(9 枚目)

※○→は写真
土地建物位置関係図



(写真①) 本件土地の全景



(写真②) 本件土地の外景



(写真③) 本件土地の外景



(写真④) 目的外建物の外景



令和6年(ケ)第 9号
令和6年11月27日 現地調査
令和6年12月10日 評価

大分地方裁判所 杵築支部 御中

評 価 書 (1)

(物 件 1)

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

評 価 額
金 2, 4 4 0, 0 0 0 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。
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	速見郡日出町大字豊岡字下西屋 5 4 3 0 番 3 雑種地 6 7 6 m ²	
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）

位置・交通	J R日豊本線「豊後豊岡」駅の北東方約 1.1km（道路距離 約 1.2km） 最寄りバス停「是城」（コミュニティバス）の北方約 170m（道路距離 約 550m） （添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件の存する地域は、日出町の豊岡地区に位置する。当該地域は、沿岸近くの傾斜地に、既成の住宅地やミニ開発による住宅地が見られる一般住宅地域である。 日出町の住宅地の地価動向を見ると、近隣市町からの転入者が多いといった人口動態などを背景に、上昇幅は小さいながら地価上昇が継続している。経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向は、今後とも継続すると予想される。	
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 建築蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定あり 大分県建築基準法施行条例（がけ条例）による制限
画地条件 〔規模、形状等〕	規模 形状 間口 奥行 接道関係	676 m ² （現況も概ね符合） 不整形 約 20m（接道部延長） 約 45m（上記間口から最深部までの距離） 中間画地 ^{※1}
接面道路	南東側：幅員約 4.5mの町道・長野線に概ね等高～約 1m高く接面 ^{※2} ※ 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	・物件 1 は、土地所有者以外の者が所有する未登記の目的外建物（木造スレート葺・平家建・倉庫、床面積：約 25 m ² ）の敷地として利用されている。 なお、土地所有者と建物所有者との間に、地代等の授受はなく、当該建物に係る敷地利用権を使用借権と認めた。 ・一般住宅等
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	引込可 引込可 なし ※「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。
特記事項	<p>※1 物件 1 の北側に町道・宮の下宮川線が存するが、高低差が 5m 程度あるため、接道と認めなかった。</p> <p>※2 物件 1 と南東側で接面する町道・長野線との間には高低差があるため、物件 1 への車での進入は、物件 1 と同一人が所有する南西側隣接地 5435 番 2 から行う必要がある。</p> <p>※3 物件 1 の南端部には、南西側隣接地 5435 番 2 から進入路（コンクリート舗装）が設置されているが、進入路の北側の一部は、西側の河川（宮川）に架橋された状態となっている。なお、河川の占用許可は得ていないとのことである。</p> <p>※4 隣接地との境界はやや不明瞭である。</p> <p>※5 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1（雑種地）の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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	18,700	0.397	676	—	5,020,000

ア 標準価格

大分県地価調査 日出(県) - 2 からの規比準

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等 (R6.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 25,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.8/100 & \times & 100/102.0 & \times & 100/132.0 & \times & \underline{18,700 \text{ 円/m}^2} \end{array}$$

- ◇ 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：102.0/100（準角地：+2%）
- ◇ 地域格差：相乗積：132.0/100
 - 街路条件：100/100（±0%） 行政的条件：100/100（±0%）
 - 交通接近条件：110/100（+10%） その他条件：100/100（±0%）
 - 環境条件：120/100（+20%）

イ 個別格差

形状：▲30% (0.70)，接面道路との高低差▲10% (0.90)，
崖地及び河川近接：▲30% (0.70)，規模：▲10% (0.90) 個別格差：0.397

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件1の土地上の目的外の建物は、周辺環境との不適合や、敷地との不適合が認められるものの、使用借権を権原とする他者の建物であり、建付減価は考慮外とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、敷地利用権価格を控除し、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2，物件3・物件4個別】

① 敷地利用権価格

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	5,020,000	0.10	場所的利益	500,000

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 減価率 オ	評価額 (円, 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ≒カ
1	5,020,000	▲500,000	0.90	0.60	—	2,440,000

ウ 市場性修正率

現況、他者が所有する目的外建物（敷地利用権は使用借権）が存しており、建物収去土地明渡し等の際には、当該建物所有者との調整を要する。また、進入路の一部が河川上にあり、当該進入路を継続的に使用するには、占用許可を得る必要がある。

これらの点を考慮し、市場性修正率を▲10%（0.90）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。

（本ページ以下余白）

第6 参考価格資料

大分県地価調査 日出(県) - 2

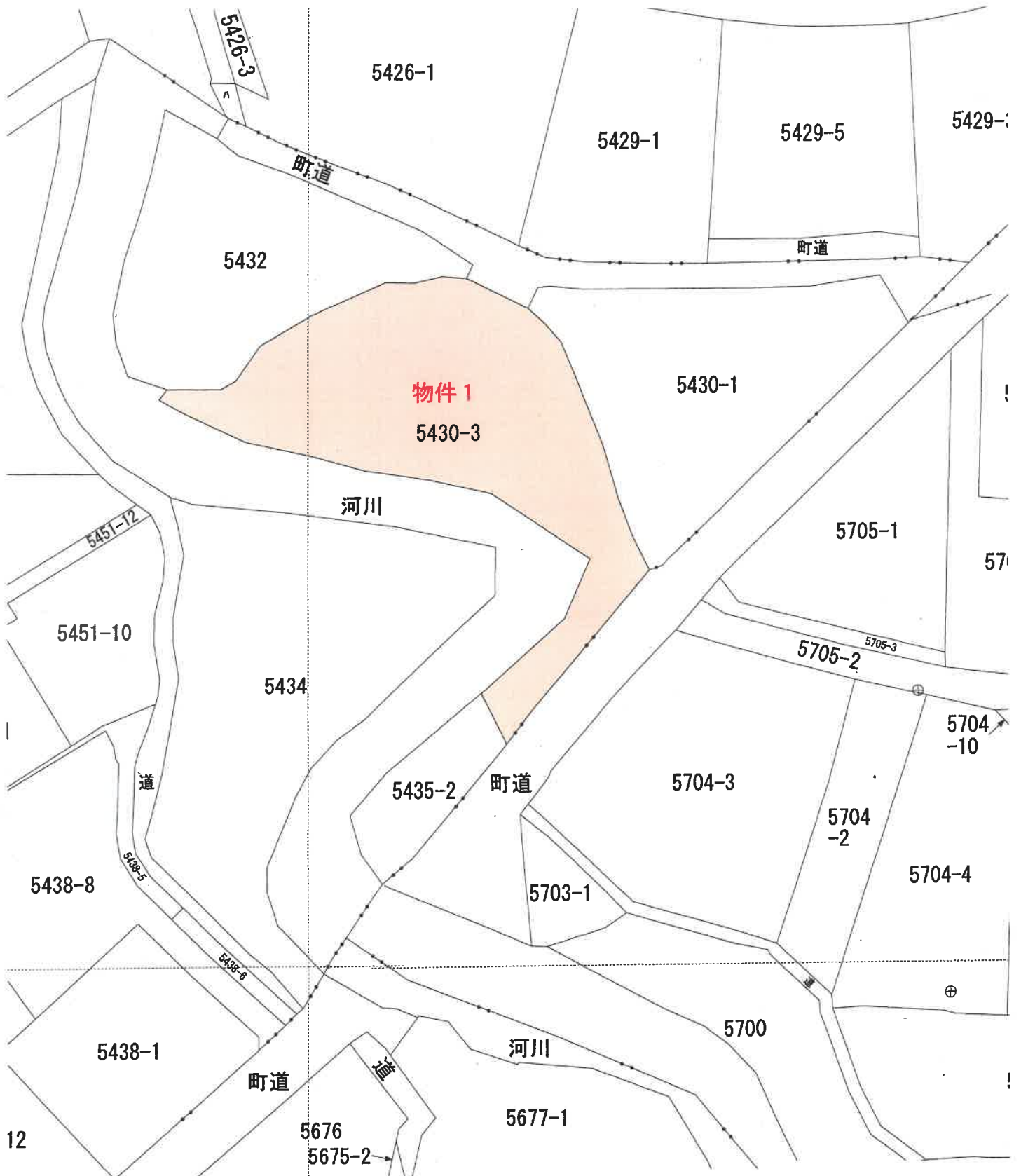
所 在：速見郡日出町大字豊岡字新田9 1 4番4 6
価 格：25,000 円/m²
位 置：J R日豊本線「豊後豊岡」駅の西方200m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：142 m²
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：北西4.0m町道に接面，南西側道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

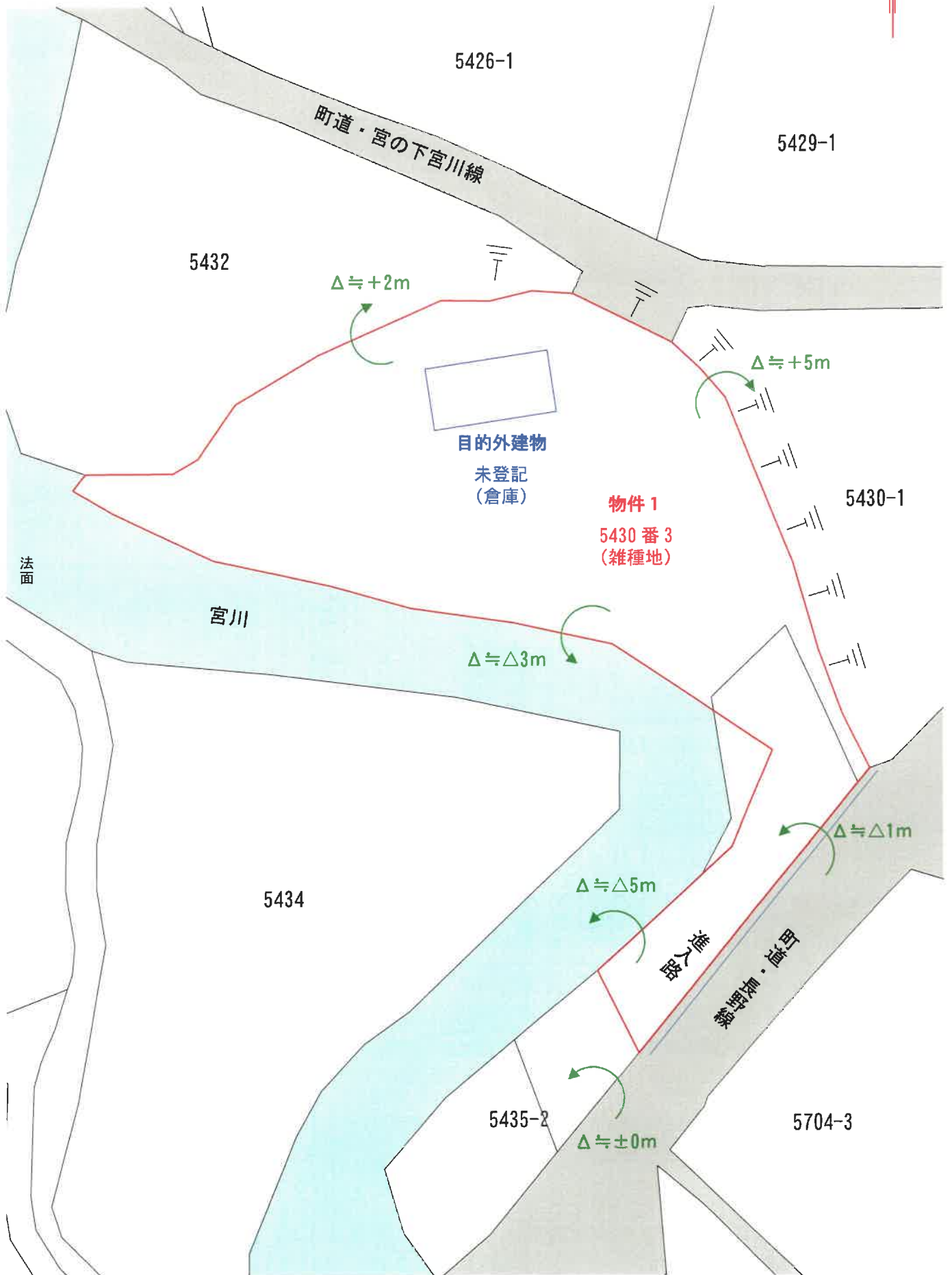
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 付近見取図



物件位置図





土地建物位置関係図



付近見取図