

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 6 日

大分地方裁判所杵築支部執行係

裁判所書記官 菅 公 彰

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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 1 時 0 0 分 大分地方裁判所杵築支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 4 月 1 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



516

物 件 目 録

☆1 所 在 大分県速見郡日出町大字大神字鍛冶

地 番 1 9 7 0 番 1

地 目 田

地 積 1 1 9 9 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

な し

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Cが飼料米を耕作して占有している。同人の使用権原は使用借権と認められる。
農地法3条の許可を受けていない。

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 | 大分県速見郡日出町大字大神字鍛冶 |
| | 地 | 番 | 1 9 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 9 9 平方メートル |
| | 所有者 | | A |

令和6年(ケ)第6号

物件1

令和6年7月3日受理

令和6年10月2日提出

(評価人 安東正二)

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大神字鍛冶
	地	番	1 9 7 0 番 1
	地	目	田
	地	積	1 1 9 9 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大神1970番地1		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件1 ） ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地を耕作して、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 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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)

(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	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ 公益社団法人大分県農業農村振興公社職員の陳述／ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年5月1日	
最初の 契約等	契約日	令和4年5月1日
	期間	令和4年5月1日から ☐ 令和〇〇年〇月〇日まで ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和4年5月1日から ☐ 令和〇〇年〇月〇日まで ☒ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者（所有者の夫 ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（毎年未限り 翌年分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(3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
■所有者の夫	1 私は、本件土地の所有者の夫です。 2 本件土地は、令和4年頃に、日出町農業委員会の斡旋で、第三者に貸しています。私は、その方の名前を知りません。なお、草刈りや整備はしてくれますが、補償金はもらっていません。
■日出町農業委員会事務局職員	本件土地について、使用、収益の届出は台帳に記載がありません。農地の貸し借りの仲介をしている農地中間管理機構を紹介して、契約を結ぶことがあります。
■大分県農地中間管理機構職員	本件土地について、賃貸等の契約の該当はありません。
■所有者の夫	1 本件土地の耕作の件で話があった人は、日出町農業委員会ではなく、日出町役場内の公益社団法人大分県農業農村振興公社の人でした。 2 本件土地を耕作している人は、Cということですが、その人は知らない人です。
■公益社団法人大分県農業農村振興公社職員(日出町役場内)	1 本件土地は、所有者の父所有であった時期の、令和4年5月1日から、Cに事実上耕作してもらっています。 2 農地を放置しておく、草が茫々になるので、現在の所有者の夫と話を、耕作の承認をもらって、無料で貸しています。現在の所有者の父とは正式に契約ができませんでしたので、書類はなく、所有者に挨拶にも行っていません。 3 本件土地はずっと耕作してなかったのですが、現在は飼料米を作っており、10月終わりくらいまでには収穫されると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、公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、関係人の陳述及び現場の状況を考慮して、2, 3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件土地の耕作者が判明しないために、複数回現地に臨場したが、8月23日に臨場した際に、本件土地に「新規需要米確認旗」が掲示されており、Cが耕作していることを確認した。
- 4 本件土地と隣接地との境界は、段差がある等して、明瞭である。
- 5 本件土地は、農業委員会の回答によると、農地としての買受適格証明書が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

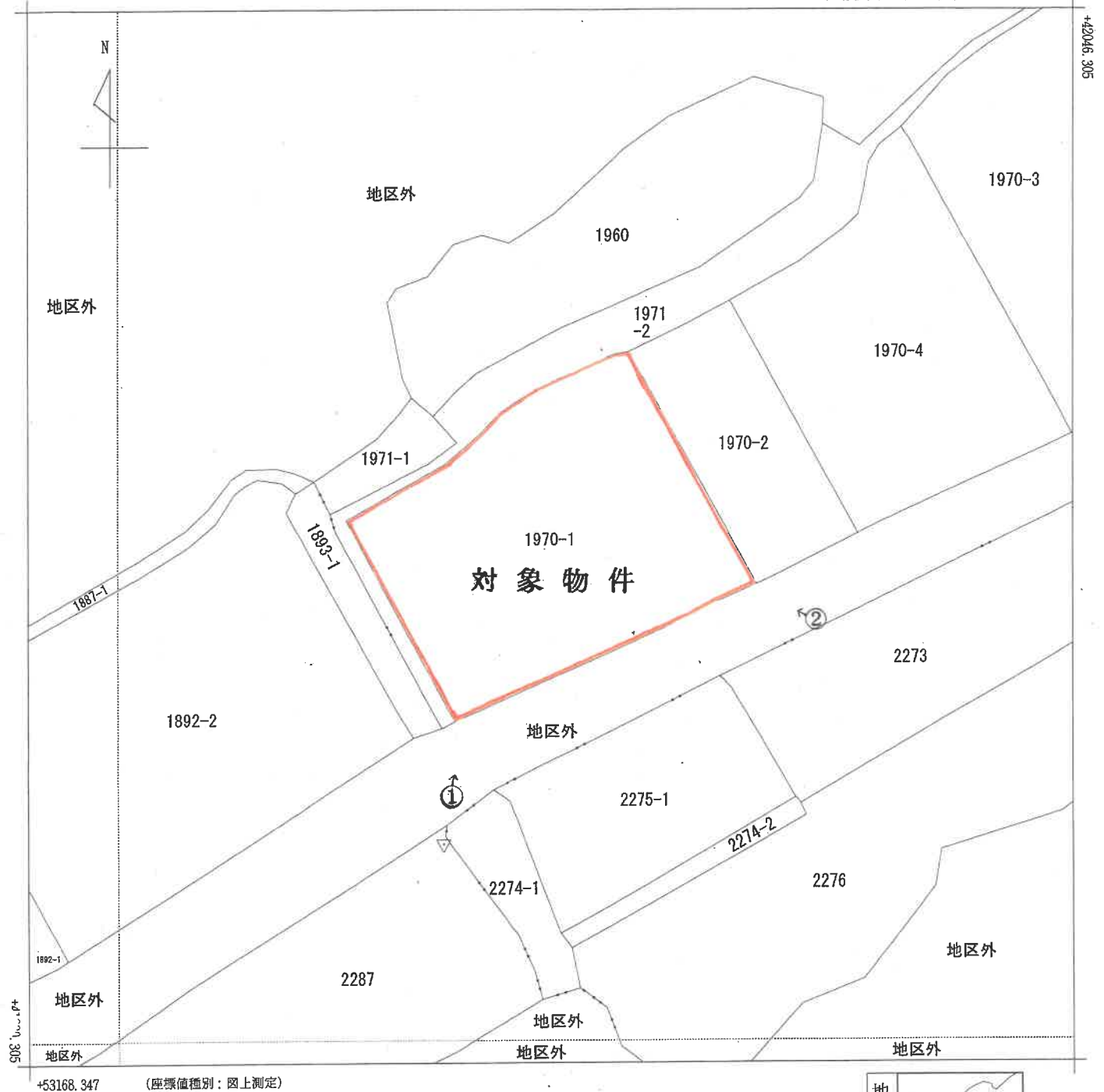
(5枚目)

(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 7 月 3 日 (水) 10 : 00－10 : 05	大分地方法務局杵築支局	公図写等取得
令和 6 年 7 月 3 日 (水) 14 : 50－15 : 00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和 6 年 7 月 17 日 (水) 15 : 50－16 : 00	物件所在地	占有調査, 写真撮影 所有者の夫から聴取, 評価人同行
令和 6 年 8 月 15 日 (木) 10 : 50－11 : 00	当庁	日出町農業委員会事務局職員から 聴取 (電話)
令和 6 年 8 月 15 日 (木) 13 : 30－13 : 40	当庁	日出町農業委員会事務局職員から 聴取 (電話)
令和 6 年 8 月 15 日 (木) 14 : 50－15 : 00	当庁	大分県農地中間管理機構職員から 聴取 (電話)
令和 6 年 8 月 20 日 (火) 10 : 00－10 : 10	当庁	所有者の夫から聴取 (電話)
令和 6 年 8 月 23 日 (金) 9 : 30－9 : 40	物件所在地	占有調査, 写真撮影
令和 6 年 9 月 4 日 (水) 11 : 20－11 : 40	大分地方法務局杵築支局	周辺地の要約書取得
令和 6 年 9 月 4 日 (水) 13 : 20－13 : 30	物件所在地	占有調査, 写真撮影
令和 6 年 9 月 6 日 (金) 15 : 40－16 : 00	当庁	所有者の夫から聴取 (電話)
令和 6 年 9 月 6 日 (金) 16 : 10－16 : 20	当庁	公益社団法人大分県農業農村振興 公社職員から聴取 (電話)
令和 6 年 9 月 9 日 (月) 15 : 30－15 : 50	当庁	公益社団法人大分県農業農村振興 公社職員から聴取 (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

(6 枚目)



請求部分	所在地	速見郡日出町大字大神字鍛冶					地番	1970番1		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

※○→は写真



(写真①) 本件土地の全景



(写真②) 本件土地の全景

令和 6 年 (ケ) 第 6 号 -(1)

令和 6 年 7 月 8 日 受 理

令和 6 年 7 月 17 日 現地調査

令和 6 年 9 月 24 日 評 価

提 出 日 令和 6 年 10 月 1 日

大 分 地 方 裁 判 所 御 中
杵 築 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 460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 460,000 円

- ① 上記価格は、土地改良負担金、又は水利費等の引受債務が存する場合、当該引受債務相当額を控除前の価格である。

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。
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。

第 3 目的物件

物件番号	所在等	登記簿上	現況等
1	所在地 番目積	速見郡日出町大字大神字鍛冶 1970番1 田 1,199 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 : 1)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大神」駅から南西方へ約1.5km(道路距離)、大分交通「水家」停留所からは南東方へ約1.1km(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、速見郡日出町中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は農家集落地域周辺に、現況農地(田)、休耕田等が多く所在するほか、周辺には現況原野・山林・雑種地等も多く残在する旧来からの農地(田)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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域(非線引都市計画区域) 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 70 % 指定容積率 200 % 農業振興地域内で農用地の指定がある 日出町環境保全条例 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 1,199 m ² 間口 : 約 40.0 m 奥行 : 約 32.5 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「法第14条地図写」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。
自 然 的 条 件	地 勢 : 普通 日 照 : 普通 水 量 : 普通	土 壌 の 肥 沃 度 : 普通 耕 作 の 難 易 : 普通
接 面 道 路	南東側が幅員約3.2m程度の舗装農道(地区管理農道)に約0.3m程度低く接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	評価対象地(物件1)は、使用借権を権原として使用借人が水稻耕作を行って占有している。 なお北東側及び南西側隣接画地は現況農地(田)として耕作されているほか、北西側隣接画地は現況山林であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (使用貸借契約内容等の詳細については別紙「現況調査報告書」を参照) 目的外建物 ない	
特 記 事 項 等	本件評価対象地(物件1)の現況は農地(田)であり、当該物件の買受けにあたっては、日出町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 物件 1 (土地)

物件1の標準価格水準を算出し、下記のとおり本件評価対象地の評価額を査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差 修正	占有減価 修正率	地積 (㎡)	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	640	1.00	1.00	1,199	1.00	0.60	460,000
			合計	1,199			460,000

ア 標準画地価格 (取引事例価格からの比準)

取引事例 取引事例ー1

$$\begin{array}{ccccc} \text{取引事例価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 935 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{146} \div & & & & 640 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正率：取引事例価格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： 146 % (相乗積)

- ・ 街路条件： 97 %
- ・ 自然的条件： 100 %
- ・ 接近条件： 100 %
- ・ 行政的条件： 100 %
- ・ 環境条件： 100 %
- ・ 宅地化の影響： 150 %

イ 個別格差： 100 % (相乗積)

格差修正を必要とする
個別的要因はない

ウ 占有減価修正率：

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。

エ 地 積：上記のとおり登記簿数量を採用した。

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。

カ 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。

第 6 参考価格資料

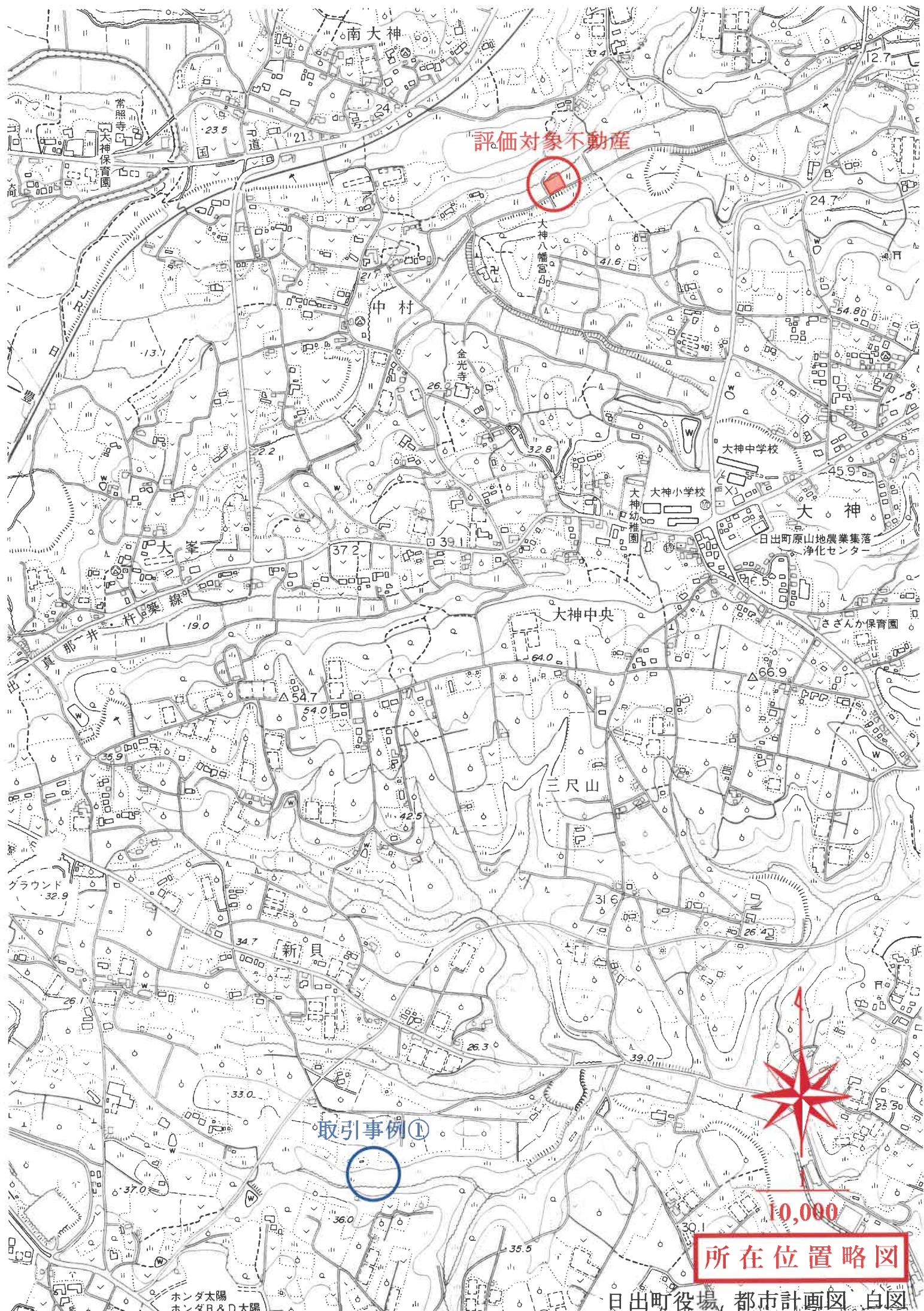
1 取引事例 事例地 (取引事例ー1)

所 在 : 速見郡日出町大字大神
価 格 : 935 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅の南東方約3.1km
価 格 時 点 : 令和6年1月6日
地 積 : 4,062 ㎡
供給処理施設 : なし
道 路 の 状 況 : 西側約1.5m 未舗装農道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、用途地域無指定(70/200)
地 域 の 概 要 : 農家集落周辺に農地(田)が多く所在する農地地域

(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 . 不動産登記法第14条地図写
- 3 . 近隣案内図



評価対象不動産

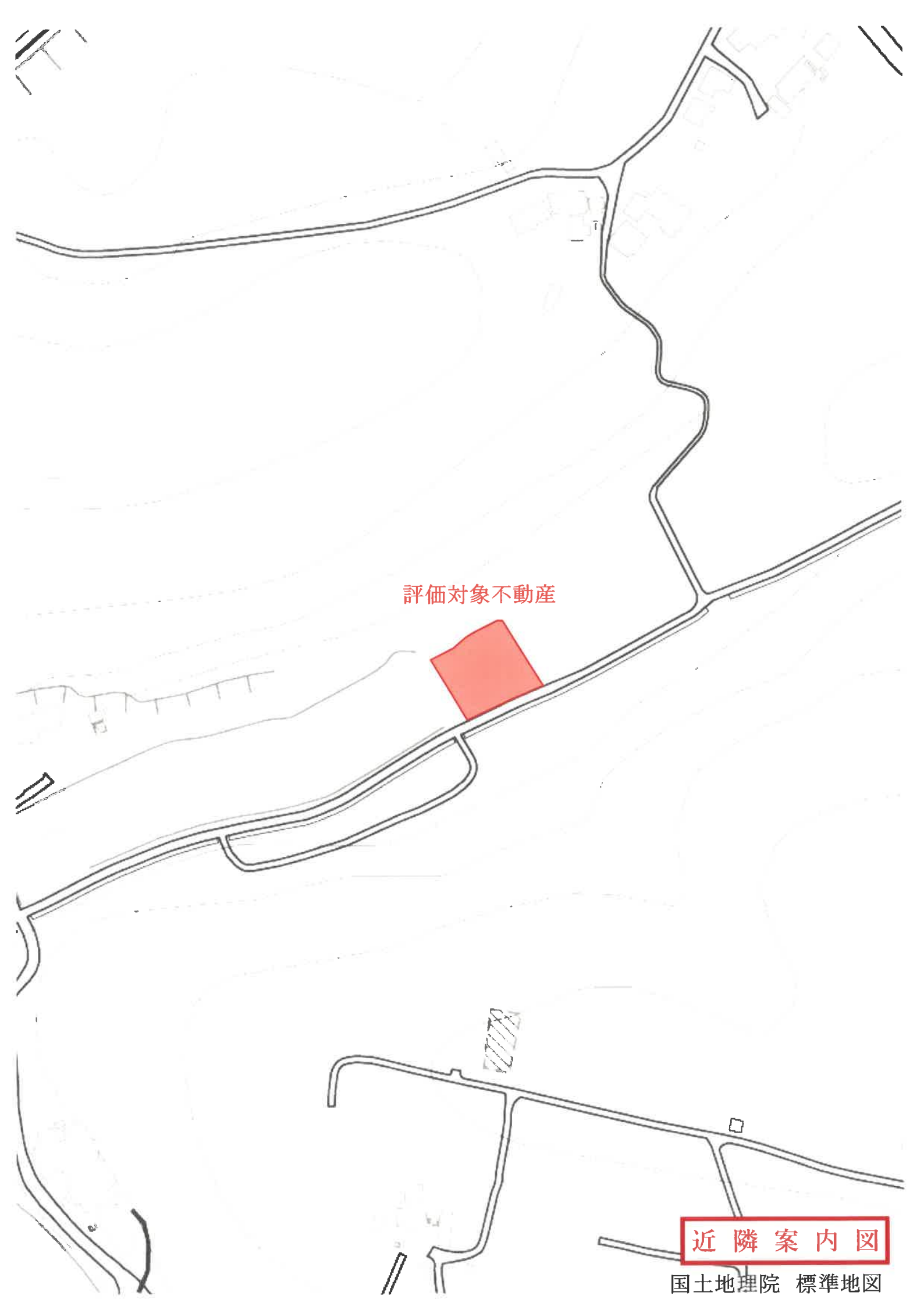
取引事例①

10,000

所在位置略図



第 14 条 地図写



評価対象不動産

近 隣 案 内 図

国土地理院 標準地図