

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 8 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 4 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
16☆	250,000 200,000		50,000	6,536	0



物 件 目 録

☆16 所 在 大分県速見郡日出町大字川崎字ツル

地 番 2473番2

地 目 畑

地 積 737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 16】

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 16】

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 6 所 在 大分県速見郡日出町大字川崎字ツル

地 番 2 4 7 3 番 2

地 目 畑

地 積 7 3 7 平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第6号

物件16

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

16	所 在	大分県速見郡日出町大字川崎字ツル
	地 番	2473番2
	地 目	畑
	地 積	737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川崎2473番地2		
土 地	物件16		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件16 ） ☐ 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畑（休耕地）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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 （ ） 第 号		
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)

(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
■所有者の夫	1 私は、本件土地の所有者の夫です。 2 本件土地の耕作はしておらず、未利用地です。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件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 枚目記載のとおり認定した。 3 本件物件は、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

(3 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) 10:35-10:40	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) 14:35-14:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者の夫から聴取
令和6年7月17日(水) 15:35-15:40	物件所在地	占有調査, 写真撮影, 評価人同行 所有者の夫から聴取

(特記事項)

□ 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。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



+52492.106

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	速見郡日出町大字川崎字ツル				地番	2473番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成27年7月30日			補記事項		

※○→は写真



(写真①) 本件土地(物件16)の全景

令和 6 年 (ケ) 第 6 号 -(8)
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 250,000 円	
内 訳 価 格	
物件16	金 250,000 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
16	所 在 地 番 地 目 地 積	速見郡日出町大字川崎字ツル 2473番2 畑 737 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 : 16)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「大神」駅から南西方へ約1.8km(道路距離)、大分交通「水家」停留所からは南西方へ約0.8km(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(畑)、休耕畑等が多く所在するほか、周辺には農家住宅のほか、現況原野・山林・雑種地等も多く残在する旧来からの農地(畑)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 : 737 m ² ※ 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。 間口 : 約 36.0 m 奥行 : 約 21.0 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)	
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	西側が幅員約8m程度の片側歩道付舗装町道「中村線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に約0.5m程度高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16)の現況は農地(畑)であり、現所有者が耕作せずに雑木・竹等が繁茂する荒廃休耕畑の状態で管理して占有している。 なお北側及び東側、並びに南隣接画地はいずれも現況農地(畑:荒廃休耕畑)として未利用の状態であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (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16)の現況は農地(畑)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 16 (土地)

物件16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	
16	766	0.74	1.00	737	1.00	0.60	250,000
			合計	737			250,000

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2

$$\begin{array}{ccccc} \text{取引事例価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 1,418 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{185} \div & & & & 766 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 185 % (相乗積)

- ・ 街路条件： 95 % ・ 自然的条件： 100 %
- ・ 接近条件： 130 % ・ 行政的条件： 100 %
- ・ 環境条件： 100 % ・ 宅地化の影響： 150 %

イ 個別格差： 74 % (相乗積)

- ・ 接面道路の状況が優る 5 %
- ・ 農地管理の状況が劣る -30 %

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

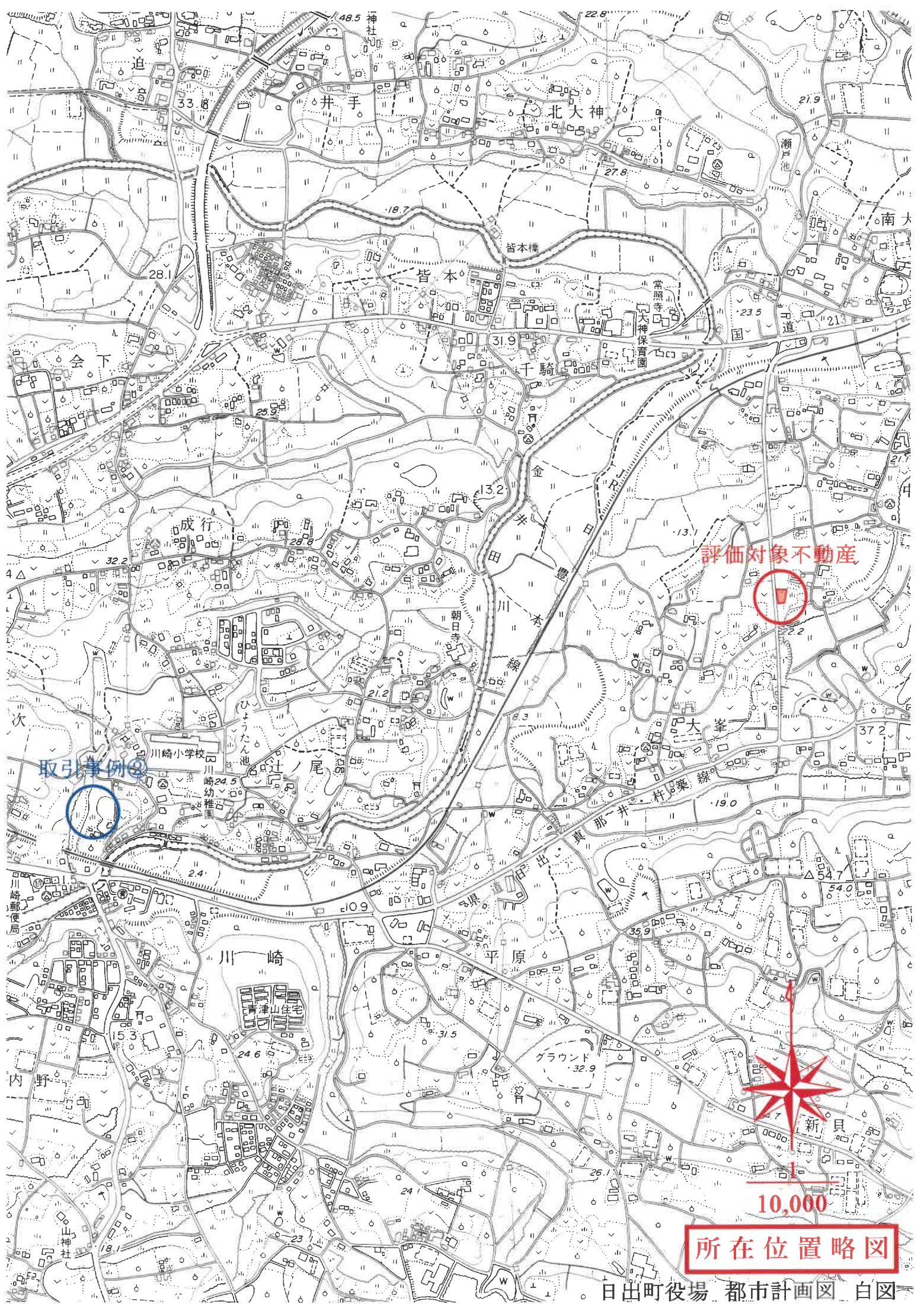
1 取引事例 事例地 (取引事例一2)

所 在 : 速見郡日出町大字川崎字万願寺
価 格 : 1,418 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「日出」駅の東方約1.1km
価 格 時 点 : 令和3年4月27日
地 積 : 705 ㎡
供給処理施設 : なし
道路の状況 : 西側約1.8m 簡易舗装農道
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(畑)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②

所在位置略図



1
500

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