

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月19日

大分地方裁判所竹田支部

裁判所書記官 衛藤喜久男

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 8年 2月12日から 令和 8年 2月19日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所竹田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月17日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所竹田支部
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 8年 1月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 900, 000 5, 520, 000	一括	1, 380, 000	117, 773	8, 412
1	550, 000				
2	6, 350, 000				



物 件 目 録

1 所 在 竹田市大字吉田字篠田

地 番 4 6 6 番

地 目 宅地

地 積 2 5 1 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 竹田市大字吉田字篠田 4 6 6 番地

家屋 番号 4 6 6 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

大分地方裁判所竹田支部

裁判所書記官 衛藤喜久男

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件共有者らが占有している。

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 所 在 竹田市大字吉田字篠田

地 番 4 6 6 番

地 目 宅地

地 積 2 5 1 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 竹田市大字吉田字篠田 4 6 6 番地

家屋 番号 4 6 6 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建

床 面 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第 1 号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月23日提出

現況調査報告書



大分地方裁判所竹田支部
執行官 姫 野 謙 治

(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 竹田市大字吉田字篠田
地 番 4 6 6 番
地 目 宅地
地 積 2 5 1 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 竹田市大字吉田字篠田 4 6 6 番地
家屋 番号 4 6 6 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき平家建
床 面 積 1 0 6 . 0 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	竹田市大字吉田466番地		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 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）		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 2		
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積： 建築時期：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	売却対象工作物 太陽光パネル，エコキュート，スチール製物置，AL製カーポート		
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		
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件物件近隣住民	1 本件物件には令和6年8月頃まで本件物件共有者が居住していましたが、現在は空き家になっています。 2 本件土地と私の所有地との間に境界争い等はありません。 3 公道から本件物件に至るには用水路がありますが、河川占用料として年間500円を支払う必要があります。
■本件物件共有者B	1 本件建物には私が令和6年8月下旬まで居住していました。 2 太陽光パネル、エコキュート、スチール製物置、AL製カーポートの動産類は総て私たち共有者の物です。 3 本件建物には特に不具合箇所はありませんでした。 4 本件建物屋根に太陽光パネルが設置されていますが、パネルは屋根一体型です。 5 私は本件建物の鍵は管理していません。 6 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 7 私は現況調査には立ち会いませんので、調査期日の通知は不要です。なお調査するに際し立会人の立会は不要です。 8 本件物件に入口には水路がありますが、河川占有料を年間数千円程度支払っていました。
■本件物件共有者A	1 占有関係は共有者Bが述べたとおりです。 2 私は現況調査には立ち会いませんので、調査期日の通知は不要です。なお調査するに際し立会人の立会は不要です。 3 本件物件に入口には水路がありますが、河川占有料を年間数千円程度支払っていました。
■竹田市役所建設課	1 本件物件所在地は住居進入口に水路がありますが、竹田市では河川占有使用料は徴収していません。 2 吉田井路に関するものであれば、竹田市土地改良区が管理しています。
■竹田市土地改良区職員	1 本件土地内にある浄化槽から水路に排水があり、令和6年まで水路利用料年間1500円徴収していましたが、令和7年からは水路利用料を徴収しないことになりました。 2 これまで共有者らに水路利用料の未納はありません。 3 今後、買受人が土地改良区に対し水路利用料を支払う必要はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- - 1 本件物件の占有関係は共有者らの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 太陽光パネル、エコキュート、スチール製物置、AL製カーポートは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件土地内にある浄化槽から本件物件前を通る水路に排水しているが、竹田市土地改良区職員らの陳述では買受人は河川占有使用料、水路利用料を支払う必要はない。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

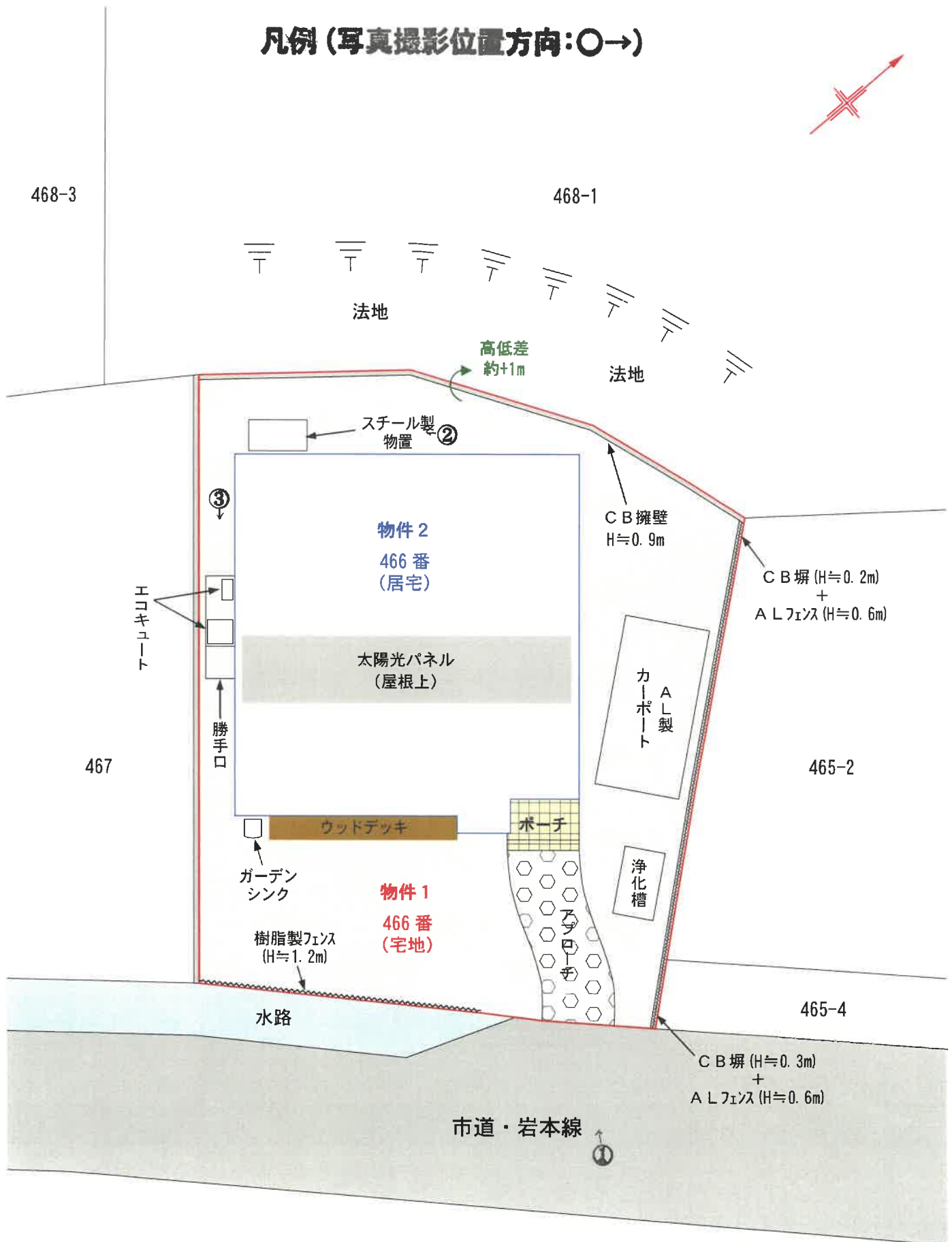
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年9月16日 (火) 8 : 40－8 : 50	竹田市役所	間取図取得
令和 7 年9月16日 (火) 8 : 50－9 : 00	大分地方法務局竹田支局	公図写, 登記事項要約書取得
令和 7 年9月16日 (火) 9 : 20－9 : 40	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取
令和 7 年9月16日 (火) 15 : 00－15 : 10	執行官室	共有者 2 名に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年9月19日 (金) 8 : 55－9 : 10	執行官室	共有者 B 聴取 (電話)
令和 7 年9月22日 (月) 13 : 30－13 : 40	執行官室	共有者 A 聴取 (電話)
令和 7 年9月22日 (月) 14 : 00－14 : 10	執行官室	竹田市建設課職員聴取 (電話)
令和 7 年9月29日 (月) 10 : 00－10 : 10	執行官室	竹田市土地改良区職員聴取 (電話)
令和 7 年9月29日 (月) 14 : 00－15 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影
(特記事項) ■ 令和 7 年 9 月 2 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

大字吉田

請求番号：2-1
(1/1)

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



凡例 (写真撮影位置方向:○→)



写真①本件建物

AL 製カーポート



写真②スチール製物置



写真③エコキュート



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部





令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 10 月 21 日 評価

大分地方裁判所 竹田支部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5 5 0, 0 0 0 円
物件 2	金 6, 3 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 及び物件 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は、物件 2 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

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。

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	竹田市大字吉田字篠田 4 6 6 番 宅地 2 5 1.0 0 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	竹田市大字吉田字篠田 4 6 6 番地 4 6 6 番 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき平家建 1 0 6.0 1 m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

(本ページ以下余白)

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 豊肥本線「玉来」駅の南西方約 310m（道路距離 約 390m） 最寄りバス停「八幡社前」の南西方約 130m（道路距離 約 130m） （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、竹田市、旧竹田市の中心市街地の南西方郊外部に位置する玉来地区に存する。本地域は、農地が残る中に、一般住宅や農家住宅が見られる既成の住宅地域である。 当該地域は、市街地との接近性は概ね良好であるが、土地利用度が低く、住環境が劣っている。 竹田市の住宅地の地価動向を見ると、人口減や高齢化を背景に住宅地需要は低迷しており、地価は、下落傾向で推移している。今後とも、こうした傾向が継続すると思料される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 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なし（ただし、土砂災害警戒区域に隣接）
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	251.00 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合） 概ね整形 約 13.5m 約 15～18m 中間画地
接 面 道 路	南東側：幅員約 4～5.5mの市道・岩本線に概ね等高接面※¹ ※ 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当	
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	・土地共有者らが共有する物件 2 の建物（居宅）の敷地として利用されている。 ・一般住宅、農地等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り な し（地上建物は浄化槽利用） な し（地上建物はオール電化） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特 記 事 項	※1 物件 1 の土地と当該市道との間には、幅約 1.5mの水路が介在しているが、一部暗渠化されている。なお、水路の占用使用料や排水に係る受益者負担金は不要である。 ※2 隣接地との境界は概ね明瞭である。 ※3 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。 ※4 物件 1 の土地に係る最先順位の抵当権設定当時（平成 29 年 8 月 29 日設定）、物件 1 の土地と物件 2 の建物は同一の共有者らが共有しており（各共有者の持分は物件 1、物件 2 とも同じ）、物件 1 の土地につき、物件 2 の建物のための法定地上権が成立すると判定した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 29 年 7 月 28 日新築（登記記載） 約 9 年 約 21 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 瓦葺 サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 電気（オール電化）、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など
床面積（現況）	106.01㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 居宅 添付の「建物間取図」のとおり
品 等	総 合 使用資材 意 匠 施 工	やや優る やや優る 普 通 やや優る
維持管理の状況	普 通 程 度	維持管理の状況は概ね経年程度と認められる。
建物の利用状況	本物件の共有者が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	※1 以下の売却対象の工作物が存する。 ・太陽光パネル（屋根一体型）：一式 ・自然冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）：一式 ・スチール製物置：1個（約 1.5 ㎡） ・アルミ製カーポート：1個（約 10 ㎡） ※2 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

（本ページ以下余白）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

物件1（宅地）の更地価格を算出し、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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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	6,210	0.90	251.00	1.00	1,400,000

ア 標準価格

大分県地価調査 竹田(県)－2 からの規比準

$$\text{公示価格等 (R7.7.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格} \\ 11,800 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100.0 \times 100/189.0 \div 6,210 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地 域 格 差：相乗積：189.0/100

街路条件：100/100（±0%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：105/100（+5%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：180/100（+80%）

イ 個別格差

崖近接：▲10%（0.90）

個別格差：0.90

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の土地上の物件2の建物は、周辺環境と適合し、敷地と適応しており、物件1の土地は、概ね最有効使用の状態にある（建付減価修正は不要）と判定した。

（本ページ以下余白）

② 物件 2

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市 場 性 修 正 率 エ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	200,000	106.01	0.476	1.00	10,090,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記記載数量に未登記の増築部分の数量（現地での概測）を加算した現況数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数 9 年、経済的残存耐用年数 21 年、残価率 10%とした定率法による現価率(0.501)と、観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③規模など当該地域における一般住宅との比較における経済的減価を考慮し、▲5%と判定した。

$$\text{現価率} : 0.501 \times (1 - 0.05) \div \underline{0.476}$$

エ 市場性修正率

物件 2 の建物は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる一般住宅の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

(本ページ以下余白)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	1,400,000	0.35	法定地上権	490,000

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	1,400,000	▲490,000	1.00	0.60	—	550,000
2	10,090,000	+490,000			1.00	6,350,000
一括価格 (合計)						6,900,000

ウ 市場性修正率

本物件については、これまでの評価過程で考慮した各種補修性に、土地・建物一体として重ねて考慮すべき市場性に係る減価要因は認められない（市場性修正率：1.00）

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。

オ 占有減価率

本物件の共有者が居宅（空家）として使用しており、減価不要（占有減価率：1.00）と判定した。

第6 参考価格資料

大分県地価調査 竹田(県)－2

所 在：竹田市大字玉来字上ノ迫1 1 5 9 番
価 格：11,800 円/㎡
位 置：J R 豊肥本線「玉来」駅の北西方 400m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：195 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし
接 面 街 路：北東 5.0m 市道に接面
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

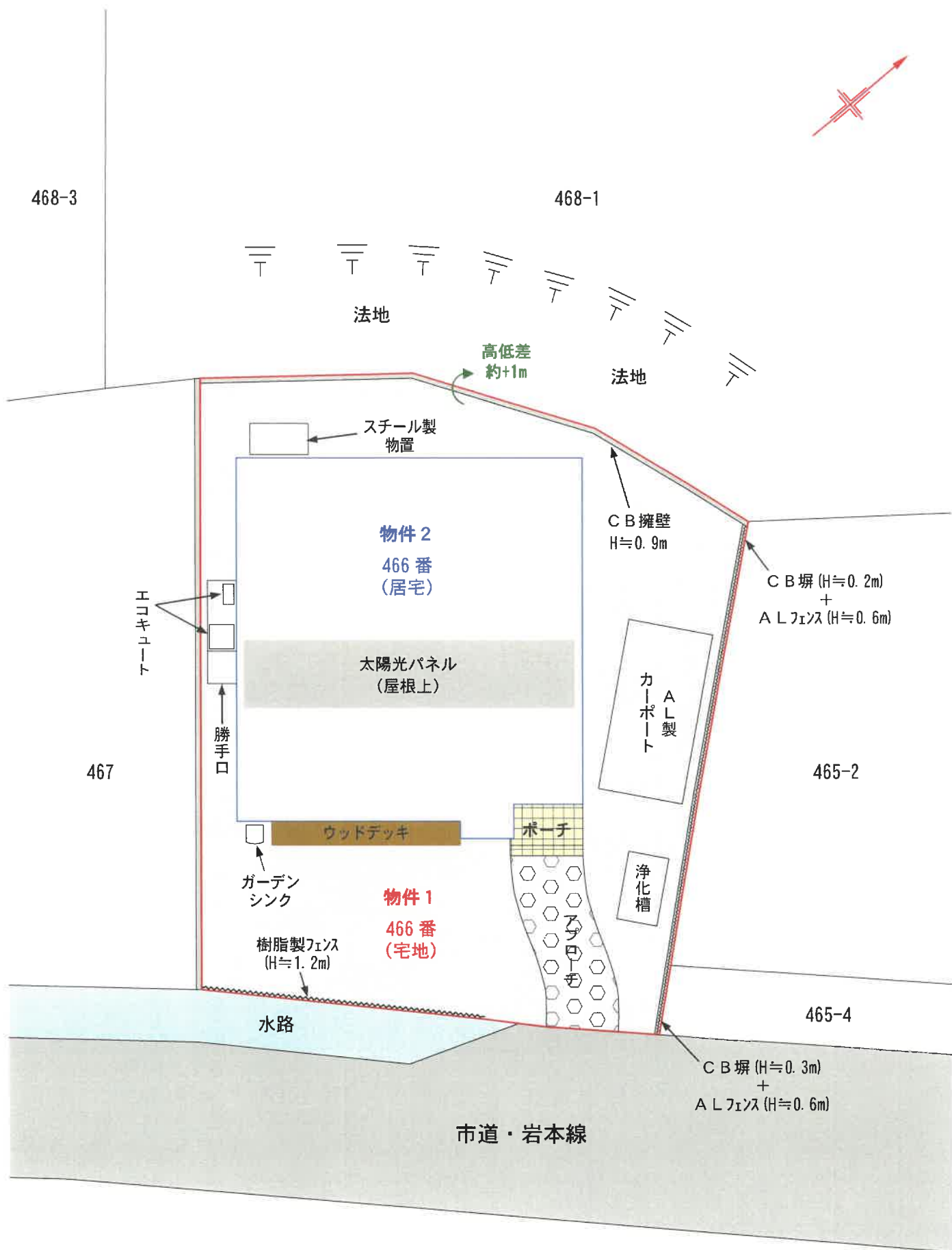
- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 付近見取図

以上

国土地理院 標準地図 縮尺：約 1/10,000



物件位置図



土地建物位置関係図

各階平面図

建物図面

家屋番号	466番
建物の所在	竹田市大字吉田字篠田466番地
作成者	土地家屋調査士 〔平成29年8月18日 作成〕
縮尺	1/250
申請人	持分2分の1 持分2分の1
縮尺	1/500

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。





付近見取図