

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 4 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 1 0 月 9 日から 令和 7 年 1 0 月 1 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 1 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 2 4 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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1、2	2,410,000 1,928,000	一括	490,000	27,251	5,667
1	1,190,000				
2	1,220,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中津市大字東浜字今新地三番通り |
| | 地 番 | 8 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市大字東浜字今新地三番通り 8 4 5 番地 6 |
| | 家屋番号 | 8 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 6 平方メートル
2 階 3 8 . 3 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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

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

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 1】

所有者が持分権を有する売却対象外の土地（地番 8 4 5 番 4）を通行のため利用している。

【物件番号 2】

所有者が持分権を有する売却対象外の土地（地番 8 4 5 番 1）を建物の生活排水の放流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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中津市大字東浜字今新地三番通り |
| | 地 番 | 8 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市大字東浜字今新地三番通り 8 4 5 番地 6 |
| | 家屋番号 | 8 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 6 平方メートル
2 階 3 8 . 3 3 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 6 月 5 日受理
令和 7 年 7 月 10 日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中津市大字東浜字今新地三番通り |
| | 地 番 | 8 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 6 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市大字東浜字今新地三番通り 8 4 5 番地 6 |
| | 家屋番号 | 8 4 5 番 6 . |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 7 6 平方メートル
2 階 3 8 . 3 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県中津市大字東浜845番地6		
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ☒ 本土地から公道へ至るため所有者が持分権を有する地番845番4の土地を通行しなければならない（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）。 ☒ 本土地上に廃車あり		
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）		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が転居しているため本建物を空家の状態で占有している。 ☐ 「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	☒ 売却対象物件（従物）であるカーポート約13㎡及びスチール製物置約0.7㎡あり ☒ 本建物の生活排水は所有者が持分権を有する地番845番1の用悪水路に放流されている（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）。		
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		
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	中津市大字東浜字今新地三番通り					
地	番	8 4 5 番 4					
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 公衆用道路					
地	積	1 8 6平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）					
所	有	者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）				
そ の 他 の 事 項		☒ 持分7分の1					
■関係人（ ☒ A（土地所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨							
占 有 権 原		☒ 所有権（持分権） ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐					
占 有 開 始 時 期		平成2年8月16日					
最 初 の 契 約 等	契約日	年 月 日					
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし					
	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）					
当 事 者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）					
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）					
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）					
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）					
特 約 等							
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）					
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある（ ）					
訴 訟 提 起 等		☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある □係属中 ☐ 終局（ ）					
そ の 他							
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」ととおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件2関係）

所	在	中津市大字東浜字今新地三番通り		
地	番	8 4 5 番 1		
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路		
地	積	1 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項		☒ 持分 7 分の 1		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨				
占 有 権 原		☒ 所有権 (持分権) ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期		平成 2 年 8 月 1 6 日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日		
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 当 事 者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等				
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等		☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他				
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1 私は、かつて本件建物に居住していましたが、令和7年6月29日に転居しており、本件建物は空家の状態で私が占有しています。 2 本件土地上のカーポート及びスチール製物置は本件建物の従物として私が所有する物です。 3 本件土地上に置いている廃車は物置代わりに使用している物ですが、片付ける費用がありませんので残しておきます。競売で本件土地を購入された方に差し上げます。 4 公道から本件土地へ至るため私が持分権を有する地番845番4の土地を通行していますが、競売で本件土地を購入された方が希望されるのであれば、売却の話には応じるつもりです。 5 本件建物の生活排水は、私が持分権を有する地番845番1の土地に放流していますが、競売で本件土地を購入された方が希望されるのであれば、売却の話には応じるつもりです。

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は所有者Aの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 物件2の建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 生活に必要な動産類が全く存在しない。 ウ 所有者Aの陳述

(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 6 月 5 日（木） 12：00－12：10	中津市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和 7 年 6 月 5 日（木） 12：20－12：30	大分地方法務局中津支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和 7 年 6 月 5 日（木） 15：00－15：10	物件所在地（大分県中津市大字東 浜 8 4 5 番地 6）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 6 月 1 9 日（木） 14：15－14：25	物件所在地（大分県中津市大字東 浜 8 4 5 番地 6）	所有者 A から占有状況等聴取 物件調査
令和 7 年 6 月 3 0 日（月） 9：40－10：10	物件所在地（大分県中津市大字東 浜 8 4 5 番地 6）	所有者 A から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和 7 年 6 月 3 0 日（月） 10：30－10：40	大分地方法務局中津支局	目的外土地登記事項証明書取得

(特記事項)

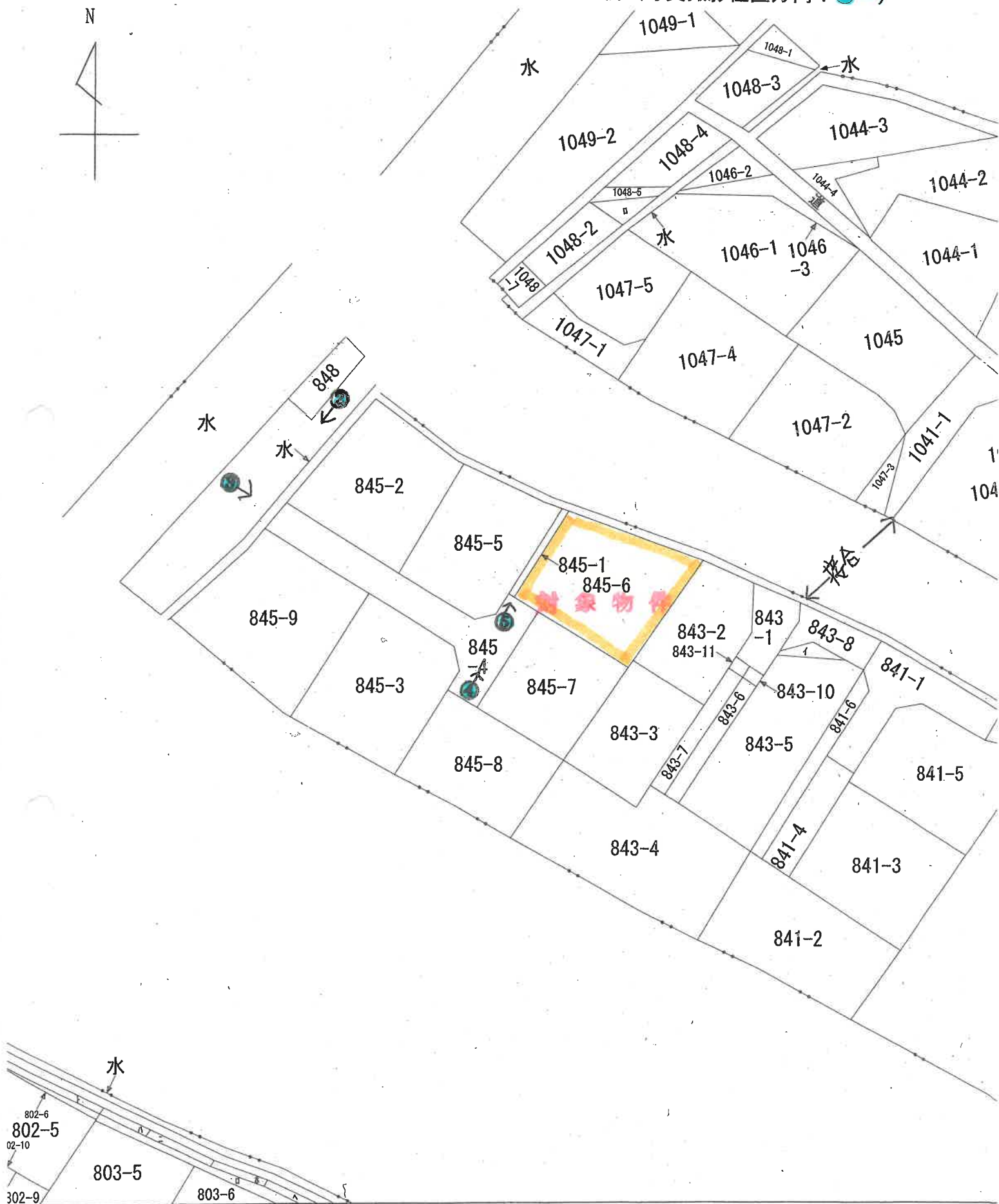
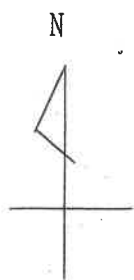
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ	843-9	ハ	803-2	ホ	805-2
ロ	803-1	ニ	804-2	ヘ	806-2

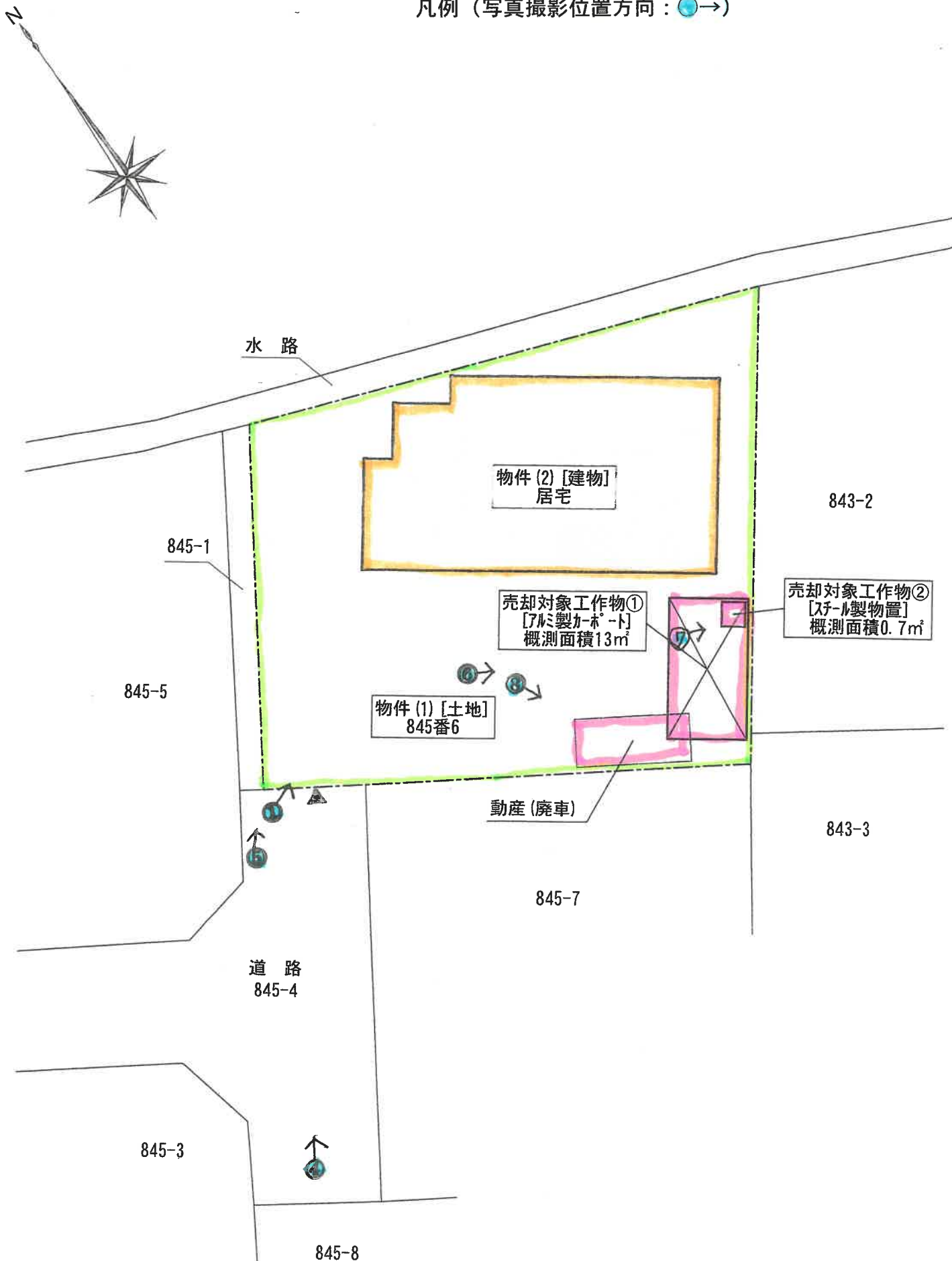
土地位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: ●→)



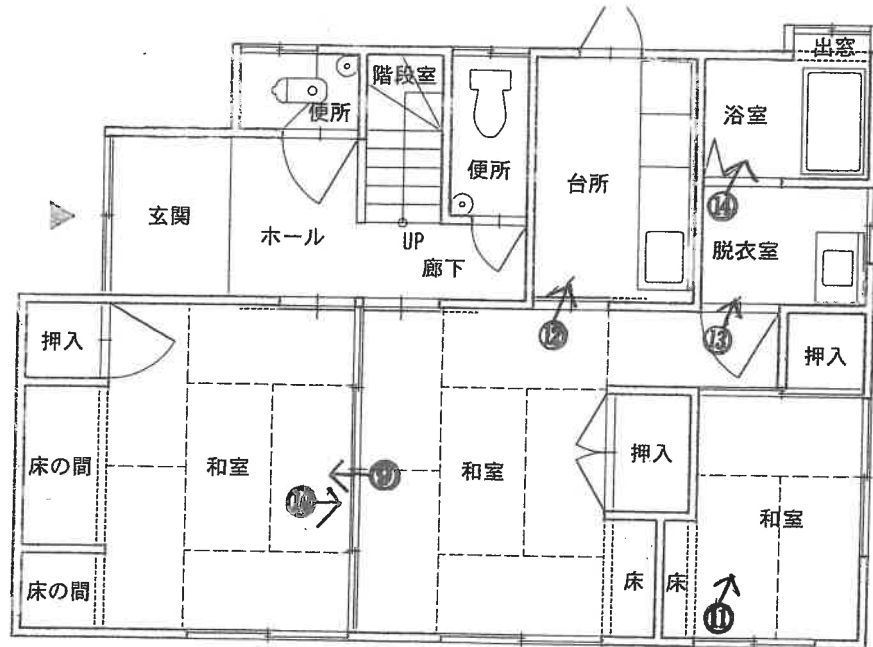
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）

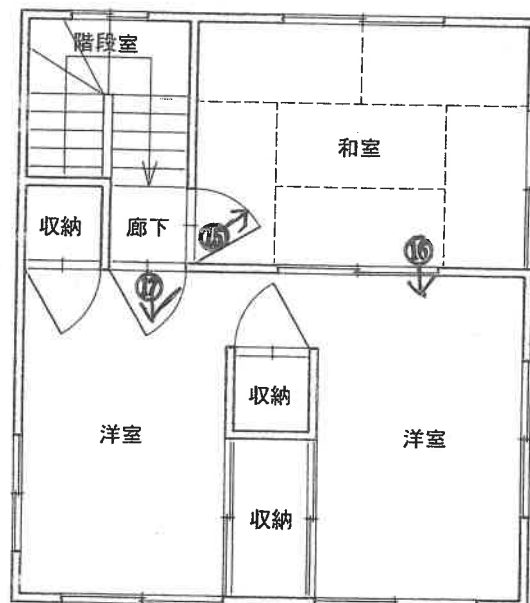


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



【 1 階 】



【 2 階 】



登記年月日：平成2年4月19日

061332

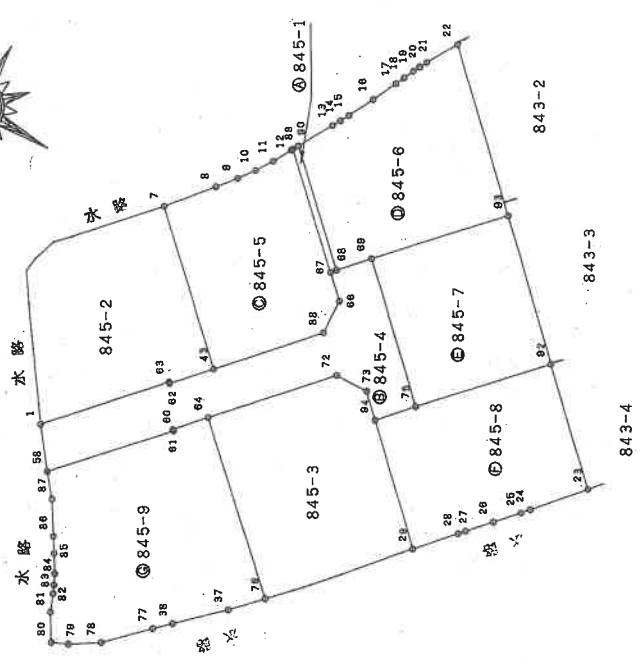
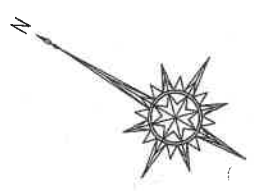
前 845-1 後・新

地番
845-4, 845-5, 845-6,
845-7, 845-8, 845-9

土地の所在
中津市大字東浜字今新地三番通

H.2.4.19
地積測量図

1/2



境界	境界線の種類	境界線の距離
①	コンクリート壁	1.1
②	コンクリート壁	1.1
③	コンクリート壁	1.1
④	コンクリート壁	1.1

境界	境界線の種類	境界線の距離
⑤	コンクリート壁	1.1
⑥	コンクリート壁	1.1
⑦	コンクリート壁	1.1
⑧	コンクリート壁	1.1

境界	境界線の種類	境界線の距離
⑨	コンクリート壁	1.1
⑩	コンクリート壁	1.1
⑪	コンクリート壁	1.1
⑫	コンクリート壁	1.1

作製者 土地家屋調査士	2年4月1日(制作)	申請人 代表取締役	縮尺 1/500
----------------	------------	--------------	-------------

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成24年4月19日

061333

地積測量図

845-4. 845-5. 845-6. 地積測量図
845-7. 845-8. 845-9.土地の所在
中津市大字東浜字今新地三番通

地 測 点 名	⑧45-4 X	⑧45-4 Y	⑧45-4 Xn·(Yn+1-Yn-1)
38	-18.984	30.473	-209.108760
66	-18.844	33.622	-94.201156
67	-16.815	35.472	-38.775390
68	-17.188	35.928	-51.598376
69	-19.507	38.474	-134.052104
75	-29.891	29.056	371.036983
94	-27.172	26.061	30.595672
73	-25.133	27.930	-42.927164
72	-21.993	27.769	205.766508
64	-13.672	18.574	160.563968
60	-11.382	16.025	30.128154
61	-11.500	15.927	105.098500
58	-3.161	6.886	17.872294
1	-0.442	10.273	-5.593510
63	-8.877	19.541	-81.277512
62	-8.991	19.429	-27.568406
43	-11.886	22.607	-131.268984
		倍面積	372.796825
		面積	186.3984125

地 測 点 名	⑧45-5 X	⑧45-5 Y	⑧45-5 Xn·(Yn+1-Yn-1)
7	-0.460	32.993	-6.576820
8	-3.761	36.904	-20.322443
9	-5.099	38.536	-15.669227
10	-6.159	39.977	-18.384615
11	-7.134	41.541	-23.156964
12	-8.053	43.233	-14.833826
89	-8.144	43.383	63.124144
87	-16.815	35.472	164.131215
66	-18.844	30.473	94.201156
38	-18.984	30.473	203.108760
43	-11.886	22.607	-39.952720
		倍面積	401.069060
		面積	200.5345300

地 測 点 名	⑧45-6 X	⑧45-6 Y	⑧45-6 Xn·(Yn+1-Yn-1)
93	-28.608	48.235	595.446912
69	-19.507	38.474	240.072649
68	-17.188	35.928	-93.227712
90	-8.439	43.898	-94.457727
13	-10.283	47.121	-40.412190
14	-10.687	47.828	-16.340423
15	-11.136	48.650	-35.557248
16	-12.383	51.021	-58.039121
17	-13.609	53.337	-42.620895
18	-13.912	54.176	-25.125072
19	-14.396	55.143	-23.119976
20	-14.728	55.782	-19.367320
21	-15.087	56.458	-52.930082
22	-16.754	59.288	137.768142
		倍面積	472.059937
		面積	236.0449685

地 測 点 名	⑧45-7 X	⑧45-7 Y	⑧45-7 Xn·(Yn+1-Yn-1)
75	-29.891	29.056	6.037982
69	-19.507	38.474	-374.124753
93	-28.608	48.235	-5.778816
92	-38.861	38.676	745.315119
		倍面積	371.449532
		面積	185.7247660

地 測 点 名	⑧45-8 X	⑧45-8 Y	⑧45-8 Xn·(Yn+1-Yn-1)
94	-27.172	26.061	-308.592404
75	-29.891	29.056	-377.074965
92	-38.861	38.676	-58.408083
23	-47.567	30.559	589.640532
24	-43.878	26.280	218.424684
25	-43.261	25.581	117.498876
26	-41.456	23.564	167.150592
27	-39.634	21.549	101.264870
28	-39.146	21.009	150.712100
29	-36.218	17.699	-182.973336
		倍面積	417.640866
		面積	208.8204330

地 測 点 名	⑧45-9 X	⑧45-9 Y	⑧45-9 Xn·(Yn+1-Yn-1)
58	-3.161	6.886	-34.805771
61	-11.500	15.927	-105.098500
60	-11.382	16.025	-30.128154
64	-13.672	18.574	124.962080
76	-26.540	6.885	377.796900
37	-24.100	4.339	148.697000
38	-20.277	0.715	100.411704
77	-18.861	-0.613	90.495078
78	-15.364	-4.083	78.525404
79	-12.778	-5.724	29.414956
80	-11.318	-6.385	-18.821834
81	-9.875	-4.061	-38.670500
82	-9.254	-2.469	-21.126882
83	-8.935	-1.778	-14.501505
84	-8.465	-0.846	-21.126640
85	-7.492	0.718	-21.651880
86	-6.652	2.044	-27.925096
87	-4.816	4.916	-23.319072
		倍面積	593.125288
		面積	296.5626440

地 測 点 名	⑧45-1 X	⑧45-1 Y	⑧45-1 Xn·(Yn+1-Yn-1)
公	1332.914314		
地	1314.0856540		
地	18.8286600		
地	18		

作製者

土地家屋調査士

2 年 4 月 18 日(作製)

申請人

代表取締役

縮尺

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成2年8月8日

14.2.8.8

建物図面

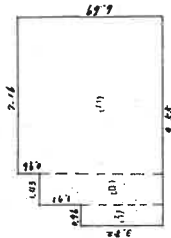
各階平面図

170789

家屋番号 845番6

建物の所在 中津市大字東浜字今新地三番通845番地6

1 階



求積表

イ	0.98	X	3.82	=	3.6872
ロ	1.48	X	5.73	=	8.1939
ハ	7.16	X	6.69	=	47.8004

床面積 59.7615
合 計 59.76 m²

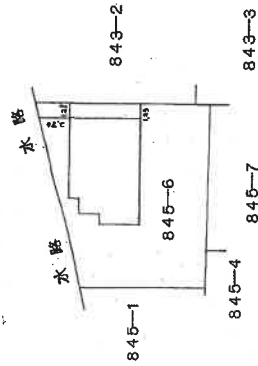
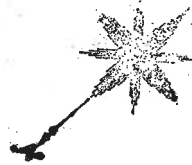
2 階



求積表

イ	5.73	X	6.69	=	38.3337
ロ					
ハ					

床面積 38.3337 m²



作製者

土地家屋調査士

年 8 月 3 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件土地から地番845番4の土地を介した公道



(写真3) 地番845番4の土地（公衆用道路）



(写真4) 地番845番4の土地(公衆用道路)



(写真5) 地番845番1の土地(用悪水路)



(写真6) カーポート



(写真7) スチール製物置



(写真 8) 廃車



(写真 9) 本件建物内部 (1 階)



(写真10) 本件建物内部(1階)



(写真11) 本件建物内部(1階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 5) 本件建物内部 (2 階)



(写真16) 本件建物内部(2階)



(写真17) 本件建物内部(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 6 月 6 日 受 理
令和 7 年 6 月 30 日 現地調査
令和 7 年 7 月 14 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 7 月 16 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 2,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,190,000 円
物件2	金 1,220,000 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（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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。
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 地 目 地 積	中津市大字東浜字今新地三番通り 845番6 宅地 236.04 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中津市大字東浜字今新地三番通り 845番地6 845番6 居宅 木造 セメント瓦葺 2階建 1F : 59.76 m ² 2F : 38.33 m ² 延 : 98.09 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「中津」駅から北東方へ約2.3km(道路距離)、大分交通「東浜」停留所からは北西方へ約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、中津市中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、周辺には現況農地・雑種地等の空闲地も多く残在中津市郊外部の閑静な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) 工業地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 無指定 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 236.04 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 3.5 m 奥行 : 約 13.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね台形地 (後掲「公図写」「地積測量図写」を参照)	
接 面 道 路	南西側が幅員約4m程度の舗装私道(建築基準法第42条1項5号の道路)に概ね等高に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	土地所有者が所有する建物(物件2)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地(物件1)の南端部に売却対象工作物2箇(アルミ製カーポート1箇、アルミ製物置1箇)、及び売却対象外の動産(廃車)が現存している。 なお、南西側隣接画地は現況空地、南東側隣接画地は戸建住宅の敷地として、北東側及び北西側隣接画地は用悪水路敷を介していずれも戸建住宅の敷地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。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし(LPG利用) 下 水 道 : なし(合併浄化槽)	(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	次ページの特記事項欄を参照。	

特 記 事 項 等

①本件評価対象不動産(物件1)の南西側が接面する上記舗装私道(建築基準法第42条1項5号の道路、地番:845番4、登記簿上地目:公衆用道路)は共有であり、本件物件1の所有者は当該舗装私道の共有持分を7分の1所有している。

②本件評価対象不動産(物件1)の北西側に隣接する暗渠の用悪水路(地番:845番1、登記簿上地目:用悪水路)は共有であり、本件評価対象不動産(物件1)のほか、周辺の宅地から生活雑排水が排水されている状況であるが、本件物件1の所有者は当該用悪水路敷の共有持分を7分の1所有している。

③本件評価対象不動産(物件1)の所有者は、本件物件の買受人に対して、当該買受人からの申し出があれば、上記舗装私道及び用悪水路敷の共有持分の売却に応じる意向である。(現所有者より聴聞)

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2)

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 845番6)
建 築 時 期 及 び 残存耐用年数等	建 築 年 月 日 : 平成2年8月3日 新築 (登記簿上) 増 築 時 期 : 増築はない (登記簿上) 改 築 時 期 : 改築はない (登記簿上) 経 過 年 数 : 約 35 年 残 存 耐 用 年 数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート布基礎 屋 根 : セメント瓦葺等 外 壁 : リシン吹付等 内 壁 : ビニールクロス張、ジュラク壁等 天 井 : ビニールクロス、吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : 畳、フローリング、長尺塩ビシート等 建 具 : 木製、アルミ製等 設 備 : 風呂、便所等 そ の 他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 98.09 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	やや劣る (維持管理の状態 : やや劣る)
建物の利用状況	現所有者が空家の状態で管理して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	21,000	0.88	236.04	0.70	1.00	3,053,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価調査 中津(県)ー2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,100 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \div & & & & 21,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 120 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 95 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 115 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 110 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 88 % (相乗積)

- ・ 行止り道路に接面 -5 %
- ・ 間口狭小である -7 %

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:

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

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。

② 物件 2 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価 率	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
2	165,000	98.09	0.06	1.00	971,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:35年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-40%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{定率法現価率} \quad \text{観察減価率} \quad \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.40) \div 0.06 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{(定率法現価率)} = R^{(n/N)} \\ R : \text{残価率} \\ n : \text{経過年数} \\ N : \text{通算耐用年数} \end{array}$$

エ 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

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

① 敷地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合 ウ	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	(物件2に係る敷地利用権等の価格)				
1	3,053,000	0.35	法定地上権	1.00	1,069,000
合計					1,069,000

ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の最先順位抵当権設定時に土地所有者が所有する建物(物件2)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

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 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,053,000	▲ 1,069,000	1.00	0.60	1.00	1,190,000
2	971,000	1,069,000	1.00	0.60	1.00	1,220,000
一 括 価 格 (合 計)						2,410,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる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

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

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

評価対象建物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

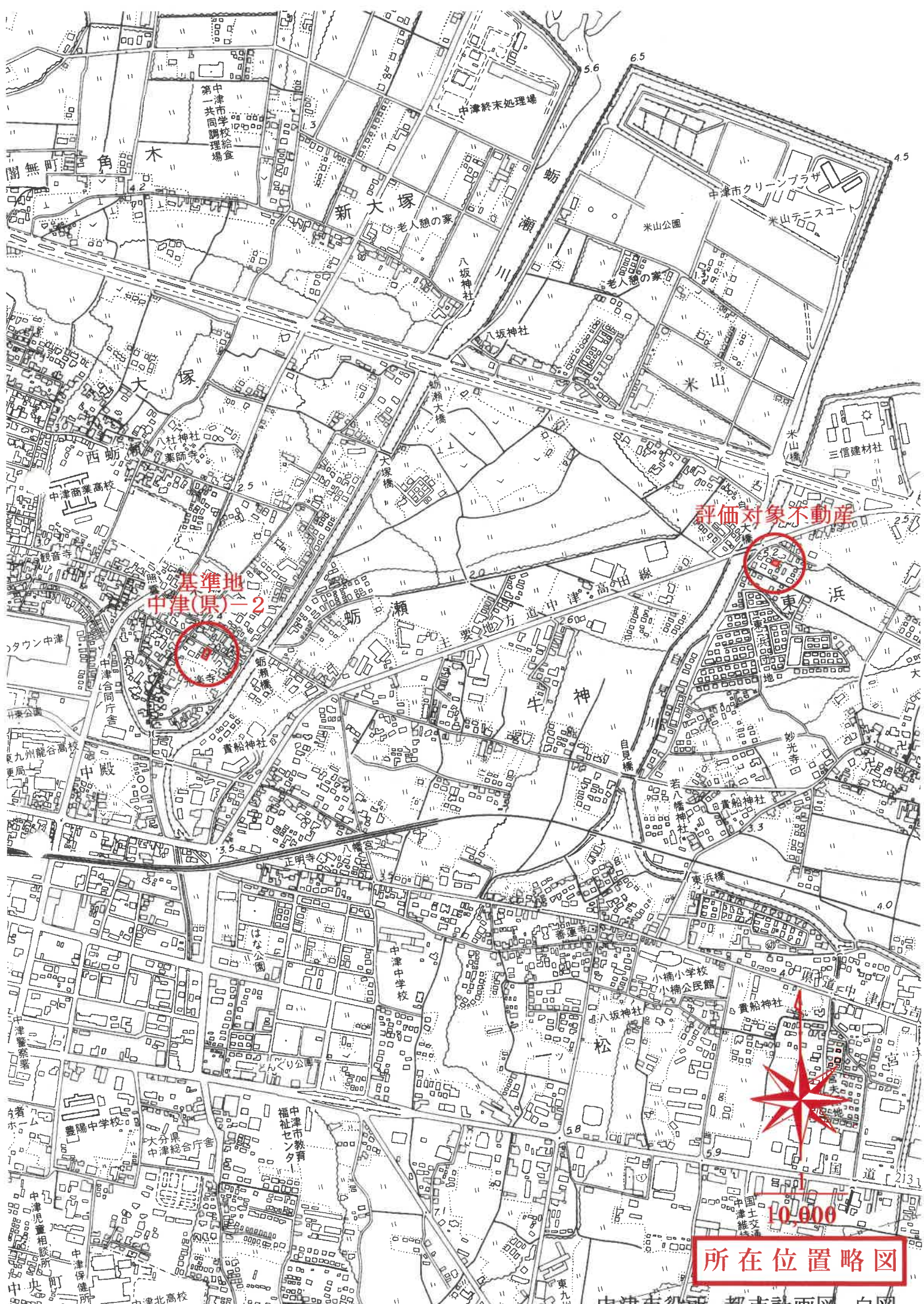
1 地価調査 基準地 (中津(県)－2)

所 在 : 中津市大字蛸瀬字塩浜 704番7
価 格 : 25,100 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「中津」駅の北東方約1.1km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 247 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 北東側 3.8m 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 : 一般住宅が多い中、農家住宅・店舗等も混在する既成住宅地域

(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. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図
7. 近隣案内図



所在位置略図



1
600

公 図 写

登記年月日：平成24年4月19日

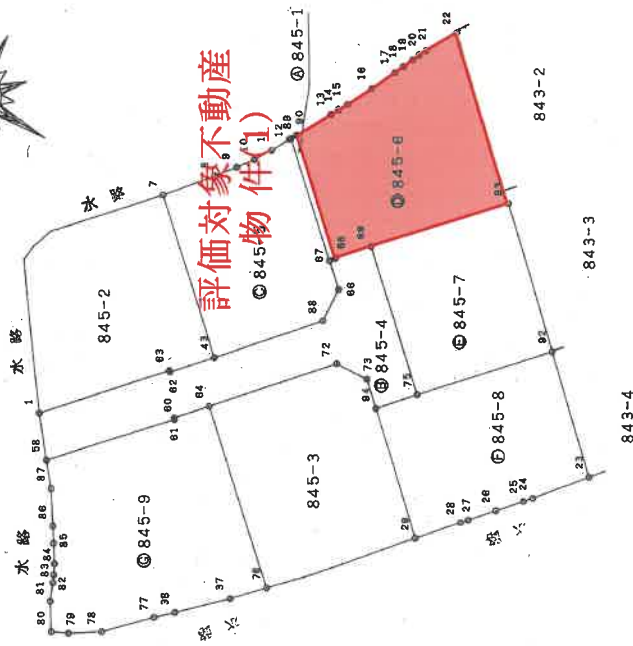
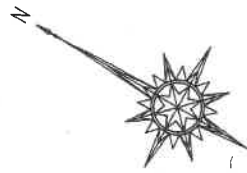
061332

前 845-1 後・新

地 番
845-4, 845-5, 845-6,
845-7, 845-8, 845-9

土地の所在
中津市大字東浜字今新地三番通

H.24.4.19
地積測量図



境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
(58) 境界線の交点	(59) 境界線の交点	(60) 境界線の交点
(61) 境界線の交点	(62) 境界線の交点	(63) 境界線の交点
(64) 境界線の交点	(65) 境界線の交点	(66) 境界線の交点

境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
(67) 境界線の交点	(68) 境界線の交点	(69) 境界線の交点
(70) 境界線の交点	(71) 境界線の交点	(72) 境界線の交点
(73) 境界線の交点	(74) 境界線の交点	(75) 境界線の交点

境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
(76) 境界線の交点	(77) 境界線の交点	(78) 境界線の交点
(79) 境界線の交点	(80) 境界線の交点	(81) 境界線の交点
(82) 境界線の交点	(83) 境界線の交点	(84) 境界線の交点

作製者
土地家屋

申請人

2012年4月1日(8作製)

物件(1) 0

(大分県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

登記年月日：平成24年4月19日

061333

地積測量図

地番 845-4.845-5.845-6.845-7.845-8.845-9

土地の所在 中津市大字東浜字今新地三番通

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-4						
88		-18.884	30.473	-209.108760		
66		-18.844	33.622	-94.201156		
67		-16.815	35.472	-38.775390		
68		-17.188	35.928	-51.598376		
69		-19.507	38.474	-134.052104		
75		-29.891	29.056	371.036983		
94		-27.172	26.061	30.585672		
73		-25.133	27.930	-42.927164		
72		-21.893	27.789	205.766508		
64		-13.672	18.574	160.563968		
60		-11.382	16.025	30.128154		
61		-11.500	15.927	105.098500		
58		-3.161	6.886	17.872294		
1		-0.442	10.273	-5.593510		
63		-8.877	19.541	-81.277812		
62		-8.991	19.429	-27.566406		
43		-11.886	22.607	-131.268984		
			併面積	372.796625		
			地積	186.3983125		

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-5						
7		-0.460	32.993	-6.576820		
8		-3.761	36.904	-20.922443		
9		-5.099	38.556	-15.689227		
10		-6.159	39.977	-18.34615		
11		-7.134	41.541	-23.156964		
12		-8.053	43.223	-14.833626		
89		-8.144	43.383	63.12414		
67		-16.815	35.472	164.131215		
66		-18.844	33.622	94.201156		
88		-18.884	30.473	209.108760		
43		-11.886	22.607	-29.98270		
			併面積	401.089060		
			地積	200.5345300		

物件(1)

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-6						
93		-28.608	48.235	595.446912		
69		-19.507	38.474	240.072649		
68		-17.188	35.928	-93.227712		
90		-8.439	43.898	-94.457727		
13		-10.283	47.121	-40.412190		
14		-10.687	47.828	-16.340423		
15		-11.136	48.650	-35.557248		
16		-12.383	51.021	-58.039121		
17		-13.509	53.337	-42.620895		
18		-13.912	54.176	-25.125072		
19		-14.396	55.143	-23.118976		
20		-14.728	55.782	-19.367320		
21		-15.087	56.458	-52.930082		
22		-16.754	59.288	137.788142		
			併面積	472.039937		
			地積	236.0449885		

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-1						
6		-13.672	18.574	-30.128154		
64		-26.540	6.885	124.962080		
37		-20.277	4.339	377.796800		
38		-18.861	0.715	145.697000		
77		-15.364	-0.613	100.411704		
78		-12.778	-4.083	90.495078		
79		-11.318	-5.724	78.525404		
80		-9.875	-6.385	29.414956		
81		-9.254	-4.061	-18.821334		
82		-8.935	-2.469	-38.670800		
83		-8.465	-1.778	-21.126882		
84		-7.492	-0.846	-14.501505		
85		-6.652	0.718	-21.126840		
86		-4.816	2.044	-21.651880		
87			4.916	-27.925096		
			併面積	563.125285		
			地積	286.5626440		

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-7						
75		-29.891	29.056	6.037982		
69		-19.507	38.474	-374.124753		
93		-28.608	48.235	-5.778816		
92		-38.861	38.676	745.315119		
			併面積	371.449532		
			地積	185.7247660		

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-8						
94		-27.172	26.061	-308.592404		
75		-29.891	29.056	-377.074985		
92		-38.861	38.676	-58.408083		
23		-47.567	30.559	589.640532		
24		-43.878	26.280	218.424684		
25		-43.261	25.581	117.496876		
26		-41.456	23.564	167.150592		
27		-39.634	21.549	101.264870		
28		-39.146	21.009	150.712100		
29		-36.218	17.699	-182.973336		
			併面積	417.640866		
			地積	208.8204330		

地番	測点名	X	Y	Xn	Yn	Yn-1
845-9						
58		-3.161	6.886	-34.805771		
61		-11.500	15.927	-105.098500		
60		-11.382	16.025	-30.128154		
64		-13.672	18.574	124.962080		
76		-26.540	6.885	377.796800		
37		-20.277	4.339	145.697000		
38		-18.861	0.715	100.411704		
77		-15.364	-0.613	90.495078		
78		-12.778	-4.083	78.525404		
79		-11.318	-5.724	29.414956		
80		-9.875	-6.385	-18.821334		
81		-9.254	-4.061	-38.670800		
82		-8.935	-2.469	-21.126882		
83		-8.465	-1.778	-14.501505		
84		-7.492	-0.846	-21.126840		
85		-6.652	0.718	-21.651880		
86		-4.816	2.044	-27.925096		
87			4.916	-23.319072		
			併面積	563.125285		
			地積	286.5626440		

作製者 土地家

2年4月18日作製

申請人

物件(1)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

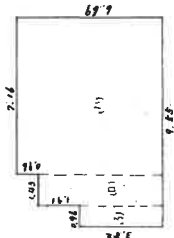
14.2.8.8

170789 各階平面図

建物図面

家屋番号	845番6
建物の所在	中津市大字東浜字今新地三番通845番地6

1 階

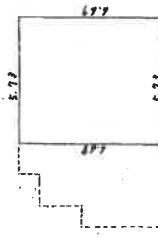


求積表

イ	0.96	X	3.82	=	3.6672
ロ	1.43	X	5.73	=	8.1939
ハ	7.16	X	6.69	=	47.9004

合計 59.7615
床面積 59.76 m²

2 階



求積表

5.73	X	6.69	=	38.3337
				38.3337
				床面積 38.33 m ²

物件(2)

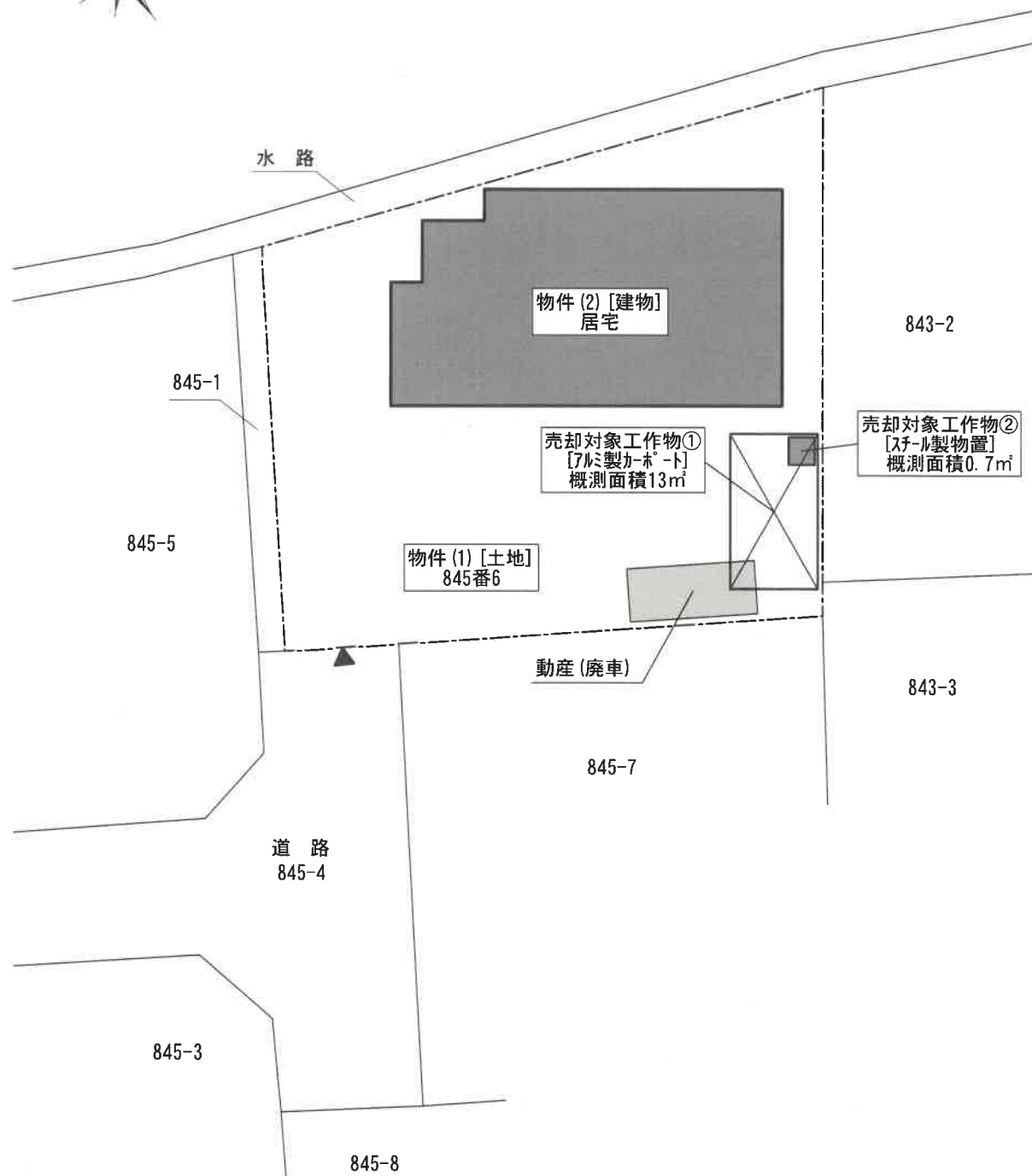
建物図面写真

各階平面図写真

作製者 王真

年 8月3日 (作製)
縮尺 1/250
申請人

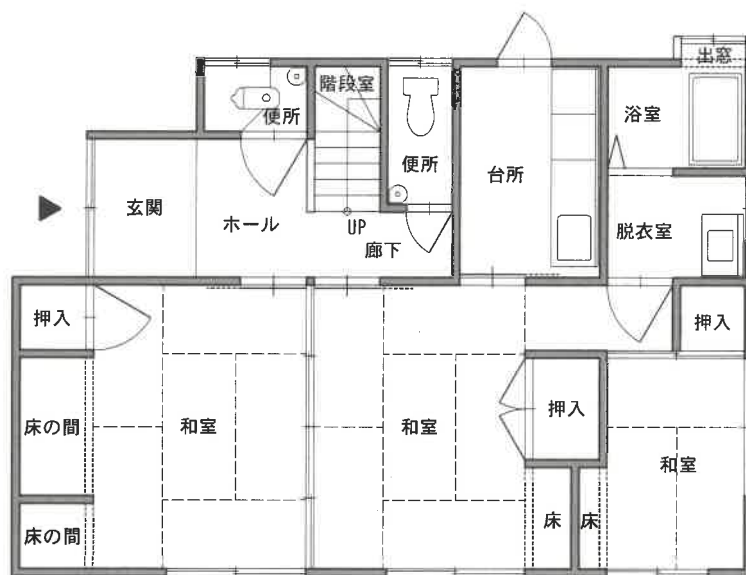
(大分県土地家屋調査士会用紙)



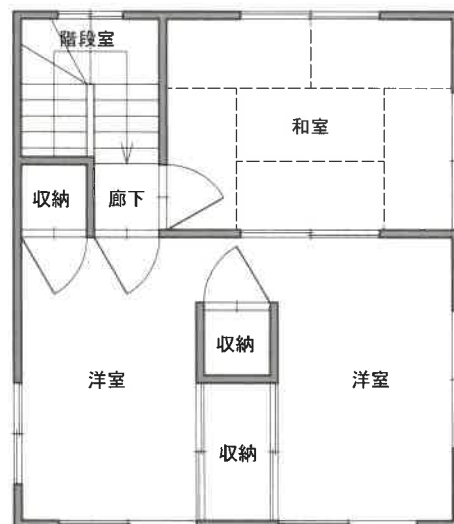
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



【 1 階 】

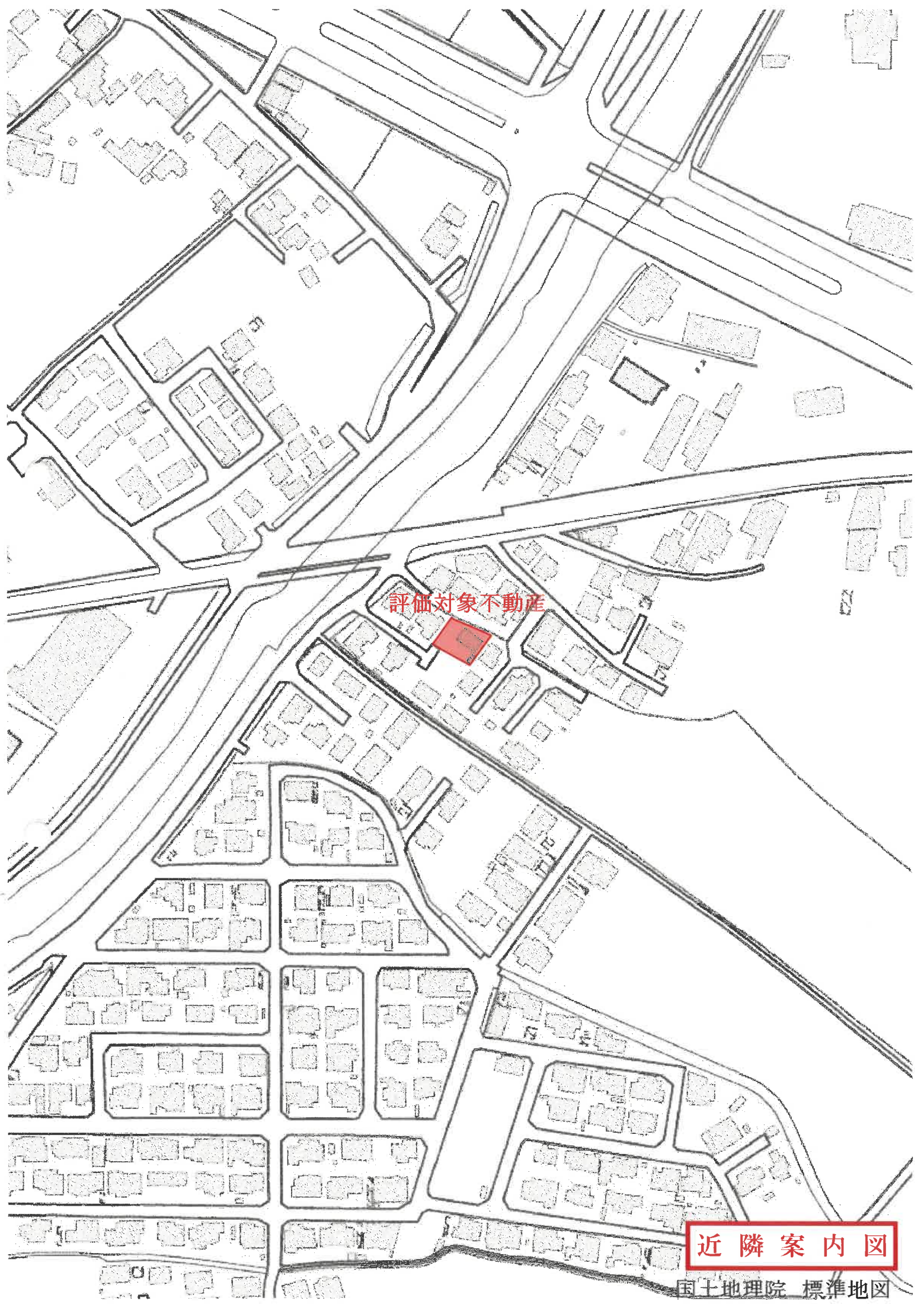


【 2 階 】

物件(2)間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図