

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月24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10月 9日から 令和 7年10月16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月23日 午前11時00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11月13日 午前10時00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24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	6,840,000 5,472,000	一括	1,370,000	91,418	16,926
1	1,790,000				
2	5,050,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 中津市大字宮夫字宮夫ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市大字宮夫字宮夫ノ前 1 4 8 番地 2 7 |
| | 家屋番号 | 1 4 8 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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

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 | 中津市大字宮夫字宮夫ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市大字宮夫字宮夫ノ前 1 4 8 番地 2 7 |
| | 家屋番号 | 1 4 8 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 6 月 19 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 | 中津市大字宮夫字宮夫ノ前 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市大字宮夫字宮夫ノ前 1 4 8 番地 2 7 |
| | 家屋番号 | 1 4 8 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |

（土地 建物用）

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	大分県中津市大字宮夫148番地27				
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。 ☒ 本土地の接面道路である地番148番19の土地は中津市の市道である。			
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が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）であるヒートポンプ式給湯機あり				
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

(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	1 本件建物は現在空家の状態です。 2 本件建物に備え付けられているヒートポンプ式給湯機は、建築当初からあるためその代金は住宅ローンに含まれています。 3 本件各物件の現況調査には立ち会えません。執行官へ建物の鍵をお貸ししますので、現況調査を実施してください。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 本件各受命物件の占有関係は、所有者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 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 生活に必要な動産類が存在しない。 エ 所有者の陳述	

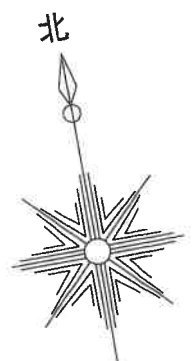
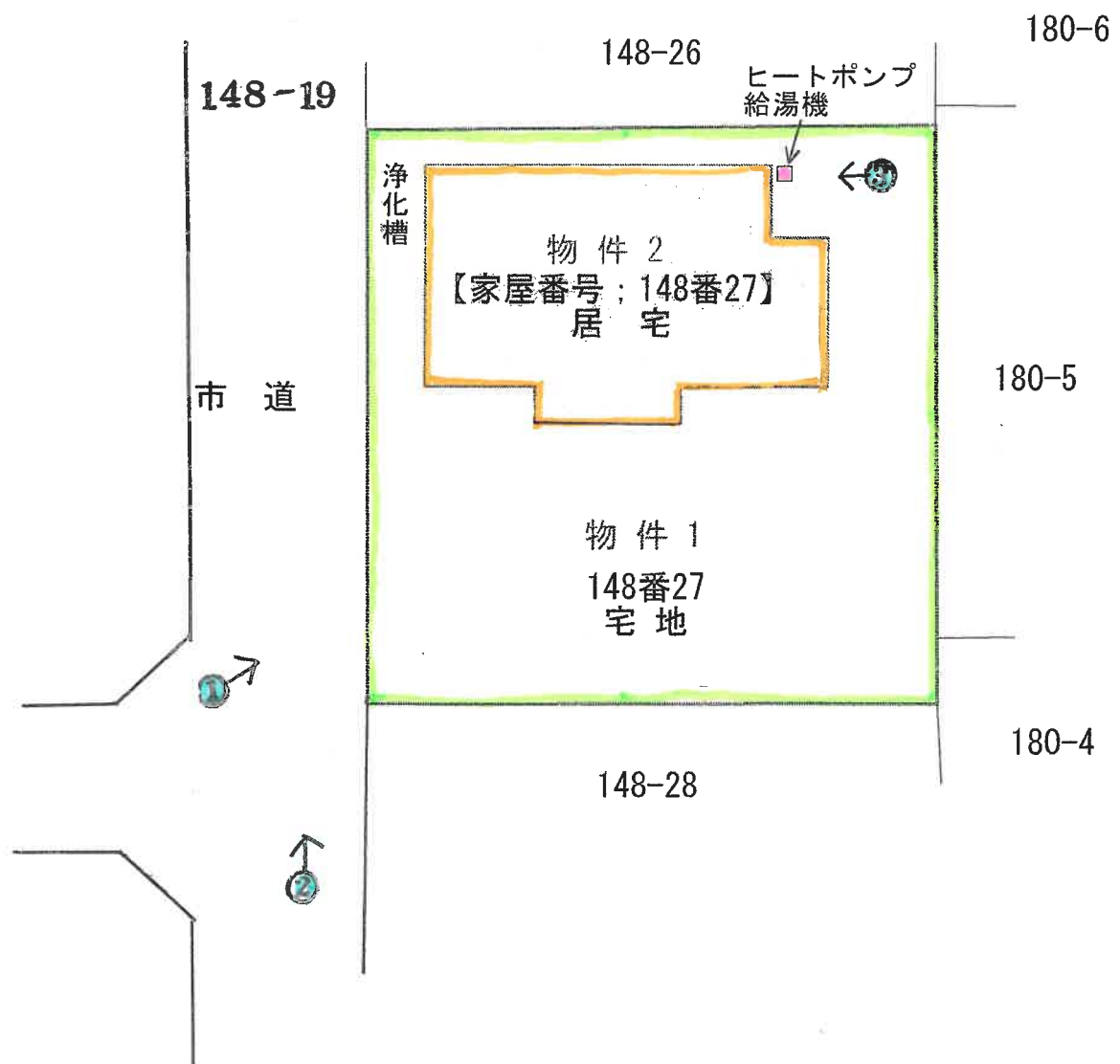
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日(木) 11:20-11:30	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19日(木) 11:35-11:45	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
令和7年6月19日(木) 12:00-12:15	物件所在地(大分県中津市大字宮 夫148番地27)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月23日(月) 16:30-16:40	物件所在地(大分県中津市大字宮 夫148番地27)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月30日(月) 15:30-15:40	大分地方裁判所中津支部	所有者から占有状況等聴取
令和7年7月7日(月) 12:50-13:20	物件所在地(大分県中津市大字宮 夫148番地27)	物件調査・写真撮影
(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7年7月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から借り受けた鍵を使用して解錠し、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

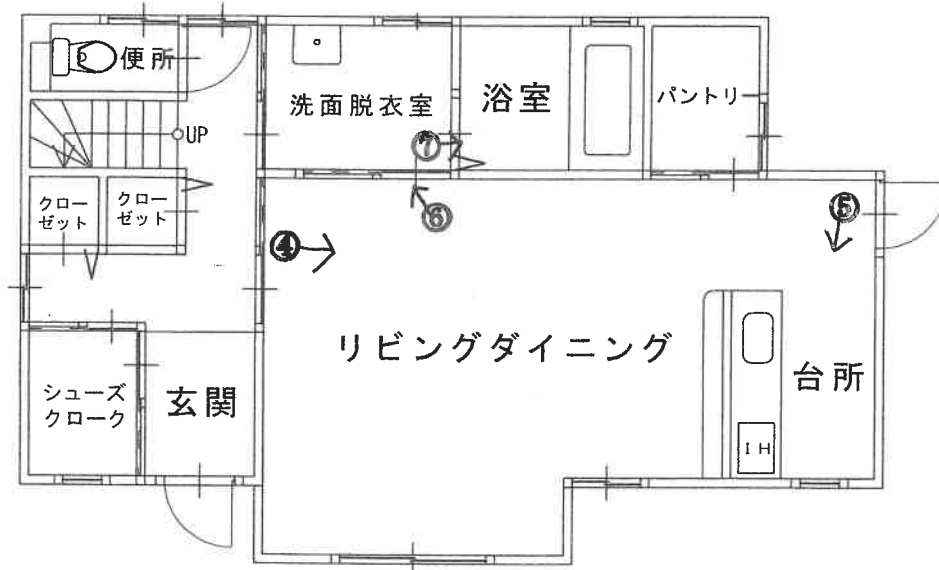
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：④→）

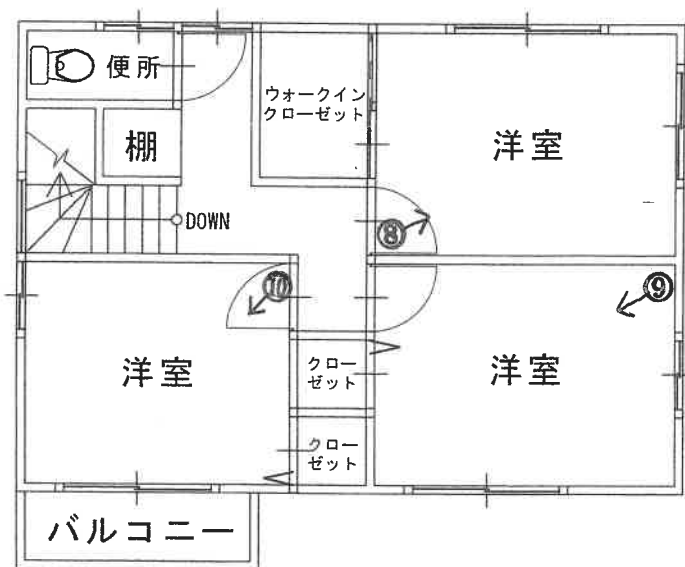


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



1 階



2 階

(6 枚目)



イ 168-6 ハ 148-36 ホ 148-33
ロ 168-8 ニ 148-37



登記年月日：平成26年12月3日

地積測量圖

地番	148-1~148-31
土地の所在	中津市大字宮夫字宮

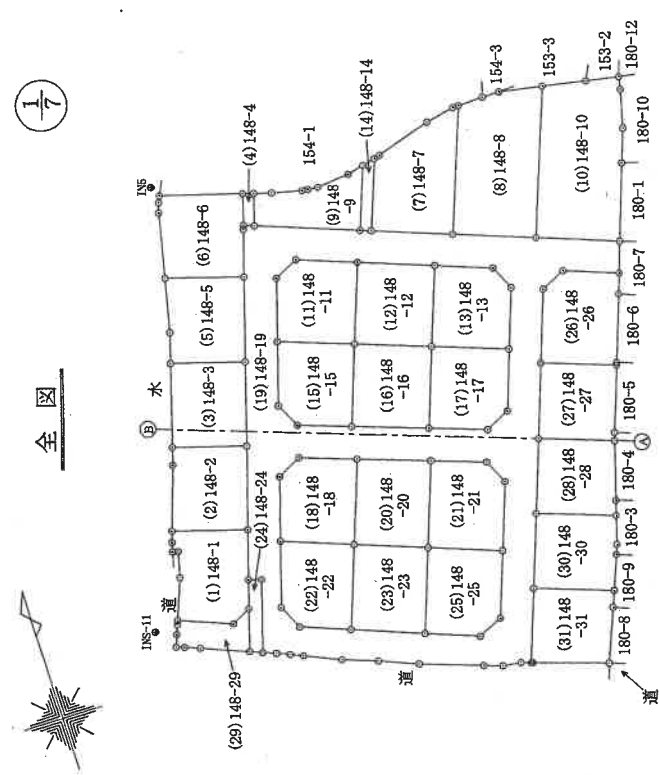
引 照 点 处 理 表

引照点	材質	X 座標	Y 座標
IN5	金屬鉍	65630.283	19481.945
IN5-11	金屬鉍	65550.910	19457.829

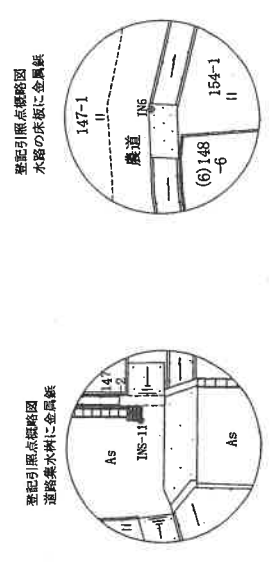
桩号	里程点	桩距	方位角	桩号	里程点	桩距	方位角
桩号	里程点	桩距	方位角	桩号	里程点	桩距	方位角
392	82.956	80.115	0-56-48	B45	20.460	82.956	101-37-38
393	78.212	0-57-15	B46	18.073	102-34-17		
394	55.900	3-18-18	B47	4.617	102-57-58		
395	31.350	6-21-19	B50	70.329	95-27-02		
396	17.028	10-47-59	B81	83.836	13-11-13		
B1	66.007	2-02-31	B82	95.205	24-31-32		
B2	68.255	14-35-22	B86	70.872	67-17-07		
B3	50.172	3-44-56	B87	69.689	19-27-01		
B4	53.046	19-01-35	D36	6.141	119-03-08		
B5	34.630	5-41-46	D56	3.982	177-32-45		
B6	38.674	26-43-29	D57	18.054	76-54-26		
B7	19.127	9-43-40	F6	17.628	12-47-25		
B8	25.779	42-43-32	F7	76.839	12-53-12		
B9	28.834	54-38-08	F19	84.885	28-46-06		
B10	49.522	49-55-49	F20	74.174	21-12-16		
B11	40.522	66-50-38	F36	92.396	43-22-23		
B12	36.617	90-04-01	F42	92.153	46-28-33		
B13	60.455	58-41-48	F43	77.318	58-27-31		
B14	53.200	73-25-06	F44	59-14-27	59-14-27		
B15	50.349	91-03-48	F45	72.426	29-09-11		
B16	66.441	77-27-49	F46	46.763	35-03-23		
B17	58.686	23-22-21	F48	37.120	39-58-08		
B18	78.503	29-11-53	F49	42.088	39-58-08		
B19	65.206	35-15-05	F51	69.326	63-24-04		
B20	52.964	44-16-12	F50	64.374	88-26-57		
B21	85.787	37-50-21	F52	60.641	91-30-51		
B22	73.964	44-38-25	F54	27.016	88-46-02		
B23	63.510	53-52-46	F55	23.968	79-48-24		
B24	84.309	51-54-52	F56	109.012	52-48-49		
B25	87.474	55-42-09	F57	96.336	49-06-10		
B26	99.053	63-31-43	F72	101.300	49-01-17		
B27	79.901	63-48-43	F73	77.966	14-13-22		
B28	92.480	67-57-45	F80	84.041	21-32-45		
B29	74.261	73-19-24	F81	84.713	15-25-04		
B30	88.379	76-26-33	F83	88.294	20-36-52		
B31	70.947	84-06-49	G002	92.581	23-23-22		
B32	85.711	85-31-50	G004	98.158	25-42-52		
B33	124.543	35-55-33	G005	107.603	28-35-19		
B34	102.007	44-31-44	G006	112.264	30-06-37		
B35	113.098	30-28-44	G007	86.722	18-57-13		
B36	92.049	37-18-19	G008	8.951	110-56-27		
B37	19.886	61-25-04	G009	23.039	100-49-45		
B38	83.375	11-50-21	H5	25.595	100-19-18		
B39	97.178	25-19-47	H6				
B40	22.137	64-22-08	H7				
B41							
B42							
B43							
B44							

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
10A81	65668.535		19378.584	
2A405	65589.469		19344.595	
10A85	65465.387		19297.807	

使用した街区基準点座標



全



登記引照点概略図

登記引照点概略図

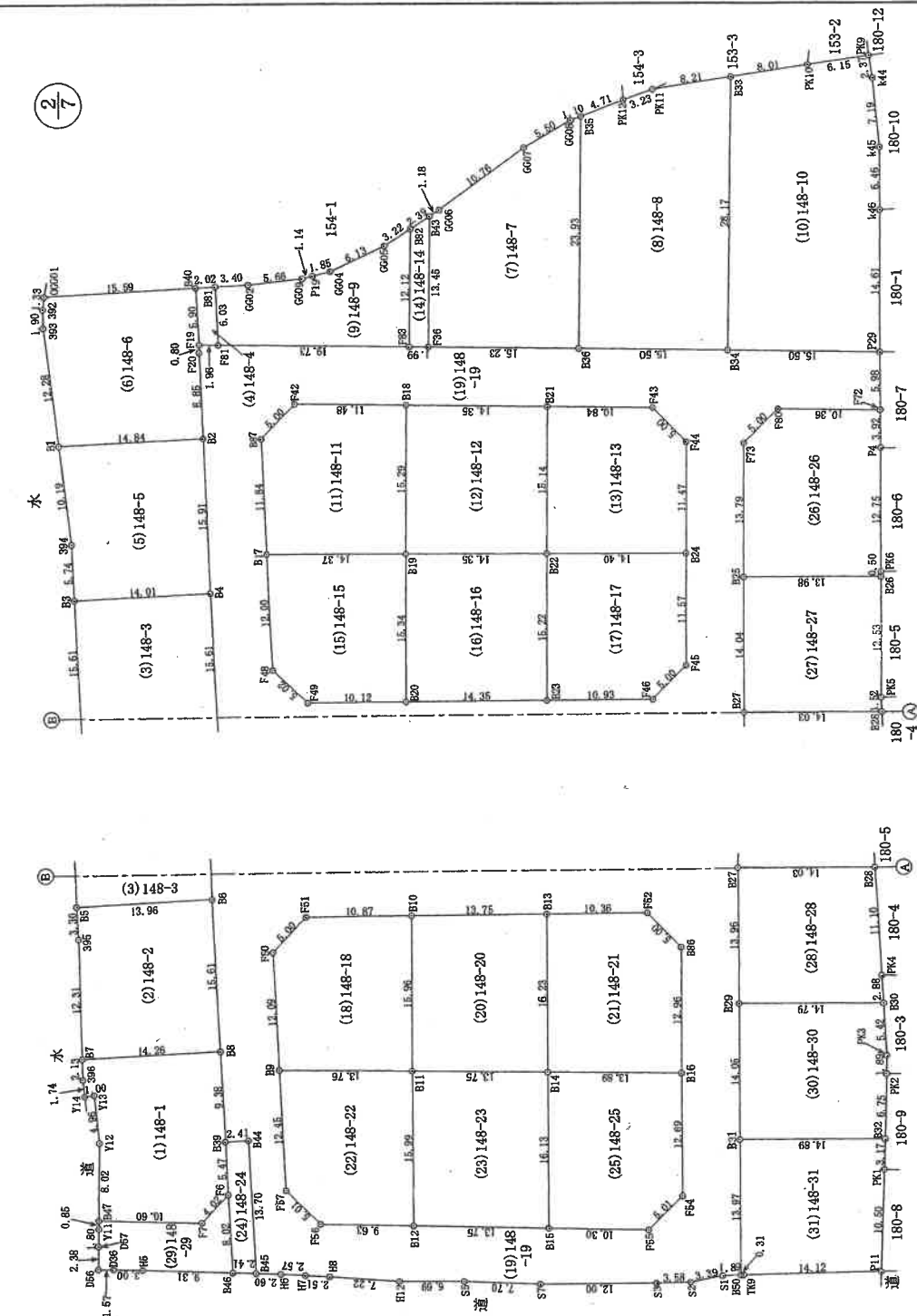
作成者	土地家屋調査士	申請人	代表取締役	縮尺	1 / 1000
-----	---------	-----	-------	----	----------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図

地番	148-1~148-31
土地の所在	中津市大字宮夫字宮夫ノ前



作成者

土地家屋調査士

(平成 26 年 9 月 16 日作成)

申請人

代表取締役

縮尺

1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図

地番 148-1~148-31

土地の所在 中津市大字宮夫字宮ノ前

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
INS	金属板	65630.283	19481.945
INS-11	金属板	65550.910	19457.829

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
INS	金属板	65630.283	19481.945
INS-11	金属板	65550.910	19457.829

3/7

境界点	照点(後点)	距離	方位	角度
H8	INS-11	82.956		
H12		28.100	99-54-52	342-30-02
OG601		35.308	99-15-11	338-32-12
P4		81.436	1-03-51	2.155
P11		106.599	54-27-30	315-24-59
P19		84.718	94-42-27	89.242
P29		87.313	19-35-37	123.338
PK1		112.849	50-25-50	316-47-57
PK2		85.313	87-38-08	29.288
PK3		86.938	81-07-24	87.716
PK4		87.346	79-54-34	116.517
PK5		89.057	67-05-32	110.518
PK6		93.040	60-17-10	109.416
PK9		134.494	40-23-07	104.394
PK10		130.074	38-32-01	298.36-25
PK11		119.164	33-00-24	97.619
PK12		116.704	31-59-25	92.618
S1		68.449	95-34-16	89.294
S2		65.174	96-18-33	83.183
S3		61.605	98-36-49	67.096
S5		41.964	98-12-23	255-20-39
S7		49.651	97-41-43	63.870
TK9		70.634	95-25-55	112.558
Y11		4.250	72-50-24	322-45-13
Y12		11.096	24-28-31	286-15-52
Y13		15.654	15-55-26	302-49-35
Y14		15.350	12-24-02	306-25-05
K44		132.898	41-09-17	330-22-52
K45		127.866	43-23-39	328-59-07
K46		123.072	43-22-15	336-36-09

境界点	照点(後点)	距離	方位	角度
392		3.145	335-06-40	82.956
B46		4.930	344-40-49	89.356
B47		27.339	353-13-50	88.662
B50		51.914	356-10-02	80.962
B81		66.307	357-14-31	113.738
B82		17.153	352-07-12	19.172
B86		24.110	314-30-43	39.688
B87		33.055	354-18-17	85.814
B88		48.619	355-56-46	310-22-30
B96		37.087	332-12-21	85.814
B97		64.186	340-14-23	28.911
B98		66.365	344-43-09	86.106
B99		70.316	340-27-49	85.988
B10		63.601	323-25-35	83.595
B11		76.681	330-55-47	80.803
B12		90.717	336-11-39	92.962
B13		72.969	314-57-17	18.654
B14		84.811	323-02-43	30.172
B16		97.536	329-01-59	297-13-40
B17		94.358	316-34-44	65.391
B18		37.256	321-19-29	286-15-52
B19		40.924	290-38-37	78.417
B20		47.947	308-17-10	77.341
B21		58.263	320-36-47	330-22-52
B22		54.779	286-07-02	328-59-07
B23		60.173	300-15-57	59.027
B24		68.602	311-35-04	331-55-51
B25		73.222	295-00-19	80.857
B26		79.721	294-58-45	103.618
B27		92.781	291-38-49	104.043
B28		86.114	303-37-54	86.690
B29		98.372	299-22-37	341-50-46
B30		94.132	310-54-39	82.173
B31		106.090	305-55-11	88.508
B32		103.490	317-00-00	285-16-23
B33		114.542	311-45-13	282-10-33
B34		75.234	256-14-21	291-00-52
B35		72.263	278-08-35	232-15-16
B36		59.173	255-48-07	270-34-53
B37		56.837	279-30-14	36.808
B38		75.464	346-33-08	262-40-01
B39		17.159	274-31-38	52.764
B40		41.861	263-18-23	58.072
B41		76.046	344-47-03	28.183

境界点	照点(後点)	距離	方位	角度
B45		82.956		
B46		89.356	347-02-23	82.956
B47		88.662	348-31-27	342-30-02
B50		80.962	357-05-19	338-32-12
B81		113.738	322-00-29	2.155
B82		19.172	273-58-50	315-24-59
B86		39.688	264-42-35	89.242
B87		85.814	310-22-30	123.338
B88		28.911	308-37-01	316-47-57
B96		86.106	356-25-33	29.288
B97		85.988	357-28-07	87.716
B98		83.595	357-17-44	116.517
B99		80.803	347-25-50	110.518
B96		92.962	349-48-19	109.416
B97		18.654	292-53-10	104.394
B99		30.172	297-13-40	298.36-25
B10		41.737	281-49-07	97.619
B11		65.391	283-58-42	92.618
B12		69.604	286-15-52	89.294
B13		78.417	302-49-35	83.183
B14		77.341	306-25-05	67.096
B16		47.259	330-22-52	255-20-39
B17		52.129	328-59-07	63.870
B18		59.027	336-36-09	112.558
B19		57.458	331-55-51	322-45-13
B21		80.857	309-55-47	286-15-52
B22		103.618	321-36-30	302-49-35
B23		104.043	324-21-48	306-25-05
B24		86.690	341-50-46	330-22-52
B25		82.173	343-19-02	328-59-07
B26		88.508	281-07-07	59.027
B27		75.485	285-16-23	331-55-51
B28		78.260	282-10-33	80.857
B29		20.526	291-00-52	103.618
B30		39.172	232-15-16	104.043
B31		22.558	270-34-53	86.690
B32		31.088	270-34-53	341-50-46
B33		36.808	266-51-28	82.173
B34		42.940	262-40-01	88.508
B35		52.764	257-22-51	285-16-23
B36		58.072	255-53-16	291-00-52
B37		28.183	271-54-10	232-15-16
B38		86.560	354-27-27	270-34-53
B39		90.170	345-27-58	36.808
B40		91.092	343-57-08	52.764

作成者

土地家屋調査士

(平成 26 年 9 月 16 日作成)

申請人 代表取締役

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用品紙)

登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図

148-1~148-31

中津市大字宮夫字宮夫ノ前

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
測量年月日：平成26年9月8日

座標求積表

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B8	新設金属プレート	65563.945	19480.069	14.26 B7	- B8
B7	新設金属プレート	65568.008	19466.401	2.13 B6	- B7
B6	新設金属プレート	65565.986	19465.744	1.74 Y14	- B6
Y14	新設金属プレート	65564.296	19465.341	1.00 Y13	- Y14
Y13	新設金属プレート	65564.054	19466.314	4.96 Y12	- Y13
Y12	新設金属プレート	65559.226	19465.163	8.02 B47	- Y12
B47	新設金属プレート	65551.722	19462.373	10.60 F7	- B47
F7	新設金属プレート	65547.888	19472.257	4.02 F6	- F7
F6	新設金属プレート	65549.711	19475.843	5.47 B39	- F6
B39	新設金属プレート	65554.956	19477.400	9.38 B3	- B39
	倍積	455.819606	227.9098030		
	面積		227.90		m ²

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
測量年月日：平成26年9月8日

座標求積表

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B1	新設金属プレート	65613.342	19479.256	14.84 B2	- B1
B2	新設金属プレート	65609.113	19493.481	8.85 F20	- B2
F20	新設金属プレート	65617.597	19496.001	0.80 F19	- F20
F19	新設金属プレート	65618.346	19496.279	5.90 B40	- F19
B40	新設金属プレート	65624.014	19497.918	15.59 G601	- B40
G601	新設金属プレート	65628.375	19482.946	1.33 B92	- G601
B92	新設金属プレート	65627.169	19482.382	1.90 B393	- B92
B393	新設金属プレート	65625.355	19481.809	12.28 B1	- B393
	倍積	478.432848	239.2164240		
	面積		239.21		m ²

4/7

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B7	新設金属プレート	65568.008	19466.401	14.26 B8	- B7
B8	新設金属プレート	65563.945	19480.069	15.61 B6	- B8
B6	新設金属プレート	65578.906	19484.512	13.96 B5	- B6
B5	新設金属プレート	65582.881	19471.135	3.30 B35	- B5
B35	新設金属プレート	65579.713	19470.207	12.31 B7	- B35
	倍積	439.108526	219.5542630		
	面積		219.55		m ²

(7)148-7

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B43	新設金属プレート	65622.865	19523.143	13.45 F36	- B43
F36	新設金属プレート	65610.228	19518.548	15.23 F36	- F36
B36	新設金属プレート	65605.007	19532.853	23.93 F35	- B36
B35	新設金属プレート	65627.493	19541.052	1.10 G608	- B35
G608	新設金属プレート	65627.458	19539.948	5.50 G607	- G608
G607	新設金属プレート	65626.344	19534.562	10.76 G606	- G607
G606	新設金属プレート	65623.146	19524.288	1.18 B43	- G606
	倍積	579.244491	289.6222455		
	面積		289.62		m ²

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B5	新設金属プレート	65582.881	19471.135	13.96 B6	- B5
B6	新設金属プレート	65578.905	19484.512	15.61 B4	- B6
B4	新設金属プレート	65593.865	19488.954	14.01 B3	- B4
B3	新設金属プレート	65597.858	19475.522	15.61 B5	- B3
	倍積	436.469667	218.2348335		
	面積		218.23		m ²

(8)148-8

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B35	新設金属プレート	65627.493	19541.052	23.93 B36	- B35
B36	新設金属プレート	65605.007	19532.853	15.50 B34	- B36
B34	新設金属プレート	65599.693	19547.414	28.17 B33	- B34
B33	新設金属プレート	65626.162	19557.066	8.21 PK11	- B33
PK11	新設金属プレート	65627.655	19548.989	3.23 PK12	- PK11
PK12	新設金属プレート	65627.642	19545.760	4.71 B35	- PK12
	倍積	821.287842	410.6439210		
	面積		410.64		m ²

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
F19	新設金属プレート	65618.346	19496.279	1.98 F81	- F19
F81	新設金属プレート	65617.670	19498.138	6.03 B81	- F81
B81	新設金属プレート	65623.450	19499.858	2.02 B40	- B81
B40	新設金属プレート	65624.014	19497.918	5.90 F19	- B40
	倍積	23.828056	11.9140280		
	面積		11.91		m ²

(9)148-9

地番	標識	X	Y	辺長	No. - No.
B81	新設金属プレート	65623.450	19499.858	6.03 F81	- B81
F81	新設金属プレート	65617.670	19498.138	19.73 F83	- F81
F83	新設金属プレート	65610.907	19516.678	12.12 B82	- F83
B82	新設金属プレート	65622.296	19520.821	3.22 G605	- B82
G605	新設金属プレート	65621.529	19517.697	6.13 G604	- G605
G604	新設金属プレート	65620.944	19511.597	1.85 F19	- G604
F19	新設金属プレート	65621.102	19509.757	1.14 G609	- F19
G609	新設金属プレート	65621.199	19508.624	5.66 G602	- G609
G602	新設金属プレート	65622.500	19503.118	3.40 B81	- G602
	倍積	315.038758	157.5193790		
	面積		157.51		m ²

作成者

土地家屋調査士

申請人

代表取締役

(平成 26 年 9 月 16 日作成)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺

1/

登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図

番 148-1~148-31

土地の所在 中津市大字富夫字富夫ノ前

座標求積表 測量年月日：平成26年9月8日

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B33	新設金属プレート	65626.162	19557.066	28.17	B34	- B33
B34	新設金属プレート	65599.693	19547.414	15.50	P29	- B34
P29	新設金属プレート	65594.372	19561.973	14.61	k46	- P29
k46		65608.173	19566.767	6.46	k45	- k46
k45		65614.272	19568.891	7.19	k44	- k45
k44		65623.597	19570.578	2.37	PK9	- k44
PK9	新設金属プレート	65623.597	19570.988	6.15	PK10	- PK9
PK10	既設金属板	65624.707	19564.941	8.01	B33	- PK10
	倍積	890.444218				445.22 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B87	新設金属プレート	65607.037	19499.135	11.84	B17	- B87
B17	新設金属プレート	65595.686	19495.765	14.37	B19	- B17
B19	新設金属プレート	65590.918	19509.318	15.29	B18	- B19
B18	新設金属プレート	65605.345	19514.393	11.48	F42	- B18
F42		65609.276	19503.602	5.00	B87	- F42
	倍積	440.343155				220.171575 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B18	新設金属プレート	65605.345	19514.393	15.29	B19	- B18
B19	新設金属プレート	65590.918	19509.318	14.35	B22	- B19
B22	新設金属プレート	65586.156	19522.855	15.14	B21	- B22
B21	新設金属プレート	65600.434	19527.877	14.35	B18	- B21
	倍積	436.653043				218.3265215 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B21	新設金属プレート	65600.434	19527.877	15.14	B22	- B21
B22	新設金属プレート	65586.156	19522.855	14.40	B24	- B22
B24	新設金属プレート	65581.377	19536.440	11.47	F44	- B24
F44		65592.206	19540.210	5.00	F43	- F44
F43		65596.723	19538.067	10.84	B21	- F43
	倍積	420.615942				210.3079710 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B33	新設金属プレート	65610.907	19516.678	1.99	F36	- B33
F36	新設金属プレート	65610.228	19518.548	13.45	B43	- F36
B43	新設金属プレート	65622.865	19523.143	2.39	B82	- B43
B82	新設金属プレート	65622.296	19520.821	12.12	F83	- B82
	倍積	50.839086				25.4195430 m ²

5/7

座標求積表

測量年月日：平成26年9月8日

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B19	新設金属プレート	65590.918	19509.318	14.37	B17	- B19
B17	新設金属プレート	65595.686	19495.765	12.00	F48	- B17
F48		65584.184	19492.349	5.02	F49	- F48
F49		65579.728	19494.657	10.12	B20	- F49
B20	新設金属プレート	65576.449	19504.229	15.34	B19	- B20
	倍積	418.514129				209.2570645 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B22	新設金属プレート	65586.156	19522.855	14.35	B19	- B22
B19	新設金属プレート	65590.918	19509.318	15.34	B20	- B19
B20	新設金属プレート	65576.449	19504.229	14.35	B23	- B20
B23	新設金属プレート	65571.799	19517.805	15.22	B22	- B23
	倍積	438.493803				219.2469015 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
B24	新設金属プレート	65581.377	19536.440	14.40	B22	- B24
B22	新設金属プレート	65586.156	19522.855	15.22	B23	- B22
B23	新設金属プレート	65571.799	19517.805	10.93	F46	- B23
F46		65568.258	19528.146	5.00	F45	- F46
F45		65570.453	19532.636	11.57	B24	- F45
	倍積	424.905408				212.4527040 m ²

地番	標識	X	Y	辺長	N.O.	N.O.
F51		65573.913	19493.075	5.00	F50	- F51
F50		65571.635	19488.624	12.09	B9	- F50
B9	新設金属プレート	65560.042	19485.179	13.76	B11	- B9
B11	新設金属プレート	65555.325	19498.110	15.96	B10	- B11
B10	新設金属プレート	65570.394	19503.357	10.87	F51	- B10
	倍積	433.767717				216.8838585 m ²

作成者

土地家屋調査士

(平成26年 9月16日作成)

申請人 代表取締役

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図

番 148-1~148-31

土地の所在 中津市大字宮夫字宮ノ前

6/7

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
座標求積表
測量年月日：平成26年9月8日

地 番	(20)148-20	種 類	X	Y	辺 長	N o. - N o.
B10	新設金属7ノト	65570.394	19503.357	15.96	B11	- B10
B11	新設7ノトノ杭	65555.325	19498.110	13.75	B14	- B11
B14	新設7ノトノ杭	65550.614	19511.027	16.23	B13	- B14
B13	新設金属7ノト	65555.942	19516.365	13.75	B10	- B13
	倍 積	442.516290	面積	221.2561450		
			地 積	221.25		㎡

地番	(21)148-21		X	Y	辺長	N. o. - N. o.
B13	新設金属7ノト		65555.942	19516.365	16.23	B14 - B13
B14	新設7ノトノ杭		65550.614	19511.027	13.89	B16 - B14
B16	新設金属7ノト		65545.854	19524.077	12.96	B86 - B16
B86	新設金属7ノト		65558.089	19528.336	5.00	F52 - B86
F52			65562.588	19526.164	10.36	B13 - F52
	倍積		442.151205	面積		221.0756025
				地積		221.07

地番	(22)148-22	種 類	X	Y	辺 長	N o. - N o.
B11	新設7ノトノ杭		65555.325	19498.110	13.76	B9 - B11
B9	新設金属7ノト		65560.042	19485.179	12.45	F57 - B9
F57	新設金属7ノト		65548.110	19481.633	5.01	F56 - F57
F56	新設金属7ノト		65543.614	19483.841	9.63	B12 - F56
B12	新設金属7ノト		65540.224	19492.852	15.99	B11 - B12
	倍 積		414.930217	面積	207.4651085	
				地 積	207.46	㎡

地番	(23)148-23	種 類	X	Y	辺 長	No. - No.
B11		新設7ノトノ杭	65555.325	19498.110	15.99	B12 - B11
B12		新設金属7ノト	65540.224	19492.852	13.75	B15 - B12
B15		新設金属7ノト	65535.381	19505.724	16.13	B14 - B15
B14		新設7ノトノ杭	65550.614	19511.027	13.75	B11 - B14
		倍 積	441.591660	面積	220.7958300	
				地 積	220.79	㎡

地番	(24)148-24	X	Y	辺長	N o. — N o.
N o.	原 藏				
B44	新設金属7	65554.270	19479.709	2.41	B39 — B44
B39	新設金属7	65554.956	19477.400	5.47	F6 — B39
F6	新設金属7	65549.711	19475.843	8.02	B46 — F6
B46	新設金属7	65542.018	19473.563	2.41	B45 — B46
B45	新設金属7	65541.138	19475.805	13.70	B44 — B45
	倍 積	65.402889	面積	32.7014445	
			地 積	32.70	㎡

地番	(19)148-19	種 類	X	Y	辺 長	No. - No.
B39	新設金属7ノト	65554.956	19477.400	2.41	B44 - B39	
B44	新設金属7ノト	65554.270	19479.709	13.70	B45 - B44	
B45	新設金属7ノト	65541.138	19475.805	2.60	B46 - B45	
H6	新設金属7ノト	65540.190	19478.221	2.57	H7 - H6	
H7	新設金属7ノト	65539.201	19480.589	2.51	H8 - H7	
H8	新設金属7ノト	65538.234	19482.907	7.22	H12 - H8	
H12	新設金属7ノト	65535.347	19489.521	6.69	S5 - H12	
S5	新設金属7ノト	65533.104	19495.828	7.70	S7 - S5	
S7	新設金属7ノト	65530.244	19502.975	12.00	S3 - S7	
S3	新設金属7ノト	65526.331	19514.318	3.58	S2 - S3	
S2	新設金属7ノト	65525.225	19517.728	3.39	S1 - S2	
S1	新設金属7ノト	65524.747	19521.080	1.89	B50 - S1	
B50	新設金属7ノト	65524.165	19522.874	13.97	B51 - B50	
B51	新設金属7ノト	65537.355	19527.469	14.05	B29 - B51	
B29	新設金属7ノト	65550.619	19532.090	13.96	B27 - B29	
B27	新設金属7ノト	65563.805	19536.683	14.04	B25 - B27	
B25	新設金属7ノト	65577.064	19541.301	13.79	F73 - B25	
F73	新設金属7ノト	65590.088	19545.838	5.00	F80 - F73	
F80	新設金属7ノト	65592.250	19550.342	10.36	F72 - F80	
F72	新設金属7ノト	65598.705	19560.079	5.98	F79 - F72	
P29	新設金属7ノト	65594.372	19567.973	15.50	B34 - P29	
B34	新設金属7ノト	65595.693	19577.414	15.50	B36 - B34	
B36	新設金属7ノト	65605.007	19582.853	15.23	F36 - B36	
F36	新設金属7ノト	65610.228	19516.548	1.99	F83 - F36	
F83	新設金属7ノト	65610.907	19516.678	19.73	F81 - F83	
F81	新設金属7ノト	65617.670	19498.138	1.98	F19 - F81	
F19	新設金属7ノト	65618.346	19496.279	0.80	F20 - F19	
F20	新設金属7ノト	65617.597	19496.001	8.85	B2 - F20	
B2	新設金属7ノト	65604.113	19493.481	15.91	B4 - B2	
B4	新設金属7ノト	65593.865	19488.954	15.61	B6 - B4	
B6	新設金属7ノト	65578.905	19484.512	5.61	B8 - B6	
B8	新設金属7ノト	65563.945	19480.069	9.38	B39 - B8	
B39	新設金属7ノト	65584.184	19492.349	12.00	B17 - B39	
B17	新設金属7ノト	65595.686	19495.765	11.84	B87 - B17	
B87	新設金属7ノト	65607.037	19499.135	5.00	F42 - B87	
F42	新設金属7ノト	65609.276	19503.602	11.43	B18 - F42	
B18	新設金属7ノト	65605.345	19514.393	14.35	B21 - B18	
B21	新設金属7ノト	65600.434	19527.877	10.84	F43 - B21	
F43	新設金属7ノト	65596.723	19538.067	5.00	F44 - F43	
F44	新設金属7ノト	65592.206	19540.210	11.47	B24 - F44	
B24	新設金属7ノト	65581.377	19536.440	11.57	F45 - B24	
F45	新設金属7ノト	65570.453	19532.636	5.00	F46 - F45	
F46	新設金属7ノト	65568.258	19528.146	10.93	B23 - F46	
B23	新設金属7ノト	65571.799	19517.805	14.35	B20 - B23	
B20	新設金属7ノト	65576.149	19504.229	10.12	F49 - B20	
F49	新設金属7ノト	65579.728	19494.657	5.02	F48 - F49	
B9	新設金属7ノト	65560.042	19485.179	12.09	F50 - B9	
F50	新設金属7ノト	65571.635	19488.624	5.00	F51 - F50	
F51	新設金属7ノト	65573.913	19493.075	10.87	B10 - F51	
B10	新設金属7ノト	65570.394	19503.357	13.75	B13 - B10	
B13	新設金属7ノト	65565.942	19516.365	10.36	F52 - B13	
F52	新設金属7ノト	65562.588	19526.164	5.00	B86 - F52	
B86	新設金属7ノト	65558.089	19528.336	12.96	B16 - B86	
B16	新設金属7ノト	65545.854	19524.077	12.69	F54 - B16	
F54	新設金属7ノト	65533.870	19519.906	5.01	F55 - F54	
F55	新設金属7ノト	65531.754	19515.365	10.30	B15 - F55	
B15	新設金属7ノト	65535.381	19505.724	13.75	B12 - B15	
B12	新設金属7ノト	65540.224	19492.852	9.63	F56 - B12	
F56	新設金属7ノト	65543.614	19483.841	5.01	F57 - F56	
F57	新設金属7ノト	65548.110	19481.633	12.45	B9 - F57	
	倍 積	3617.415523	面積	1808.7077615		
			地 積	1808.70	㎡	

作成者

土地家屋調査士

（平成26年 9月 16日作成）

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26年12月3日

地積測量図

148-1~148-31

中津市大字宮夫字宮夫ノ前

7-7

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
測量年月日：平成26年9月8日

座標求積表

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(25)148-25						
B16	新設金属プレート	65545.854	19524.077	13.89	B14	B16
B14	新設金属プレート	65550.614	19511.027	16.13	B15	B14
B15	新設金属プレート	65535.381	19505.724	10.30	F55	B15
F55		65531.754	19515.365	5.01	F54	F55
F54		65533.870	19519.906	12.69	B16	F54
	倍積	437.162962			218.58	218.58

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(26)148-26						
B25	新設金属プレート	65577.064	19541.301	13.98	B26	B25
B26	新設金属プレート	65572.465	19554.508	0.50	PK6	B26
PK6		65572.936	19554.673	12.75	P4	PK6
P4	新設金属プレート	65584.983	19558.835	3.92	F72	P4
F72	新設金属プレート	65588.705	19560.079	10.36	F80	F72
F80		65592.250	19550.342	5.00	F73	F80
F73		65590.088	19545.838	13.79	B25	F73
	倍積	469.430393			234.71	234.71

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(27)148-27						
B26	新設金属プレート	65572.465	19554.508	13.98	B25	B26
B25	新設金属プレート	65577.064	19541.301	14.04	B27	B25
B27	新設金属プレート	65563.805	19536.683	14.03	B28	B27
B28	新設金属プレート	65559.190	19549.937	1.52	PK5	B28
PK5		65560.647	19550.358	12.53	B26	PK5
	倍積	392.320638			196.16	196.16

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(28)148-28						
B23	新設金属プレート	65559.190	19549.937	14.03	B27	B23
B27	新設金属プレート	65563.805	19536.683	13.96	B29	B27
B29	新設金属プレート	65550.619	19532.090	14.79	B30	B29
B30	新設金属プレート	65545.756	19546.057	2.88	PK4	B30
PK4		65548.522	19546.854	11.10	B28	PK4
	倍積	402.439875			201.21	201.21

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
測量年月日：平成26年9月8日

座標求積表

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(29)148-29						
F6		65549.711	19475.843	4.02	F7	F6
F7		65547.888	19472.257	10.60	B47	F7
B47	新設金属プレート	65551.722	19462.373	0.85	Y11	B47
Y11	新設金属プレート	65550.929	19462.079	1.80	D57	Y11
D57	新設金属プレート	65549.241	19461.444	2.38	D56	D57
D56	新設金属プレート	65547.014	19460.613	1.57	D36	D56
D36	新設金属プレート	65546.496	19462.098	3.00	H5	D36
H5	新設金属プレート	65545.418	19464.988	9.31	B46	H5
B46	新設金属プレート	65542.018	19473.563	8.02	F6	B46
	倍積	145.313893			72.65	72.65

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(30)148-30						
B30	新設金属プレート	65545.756	19546.057	14.79	E29	B30
B29	新設金属プレート	65550.619	19532.090	14.05	B31	B29
B31	新設金属プレート	65537.355	19527.469	14.89	B32	B31
B32	新設金属プレート	65532.459	19541.530	6.75	PK2	B32
PK2		65538.774	19543.916	1.89	PK3	PK2
PK3		65540.552	19544.558	5.42	B30	PK3
	倍積	420.677903			210.33	210.33

地番	標識	X	Y	辺長	No.	No.
(31)148-31						
B32	新設金属プレート	65532.459	19541.530	14.89	B31	B32
B31	新設金属プレート	65537.355	19527.469	13.97	B50	B31
B50	新設金属プレート	65524.165	19522.874	0.31	TK9	B50
TK9	新設金属プレート	65524.070	19523.165	14.12	P11	TK9
P11	新設金属プレート	65519.712	19536.593	10.50	PK1	P11
PK1		65529.497	19540.411	3.17	B32	PK1
	倍積	405.189247			202.59	202.59

合計面積 8027.27 m²

作成者

土地家屋調査士

申請人 代表取締役

縮尺

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成27年7月17日

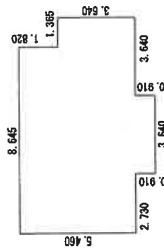
各階平面図

建物平面図

家屋番号	148-27
建物の所在	中津市大字宮夫字宮夫ノ前148番地27



1階

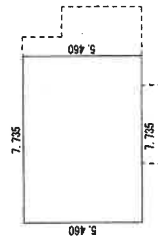


求積表

8.545	x	1.820	=	15.73900
10.010	x	3.640	=	36.43640
3.640	x	0.910	=	3.31240
				計 55.482700

床面積 55.48 m²

2階



求積表

7.735	x	5.460	=	42.233100
-------	---	-------	---	-----------

床面積 42.23 m²

作成者 土地家屋調査士	平成27年7月16日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----------------	--------------	-------------	-----	-------------

(写真1) 本件土地建物全景



(写真 2) 本件土地の接面道路



(写真 3) 売却対象物件（従物）であるヒートポンプ式給湯機



(写真4) 本件建物内部 (1階)



(写真5) 本件建物内部 (1階)



(写真 6) 本件建物内部 (1 階)



(写真 7) 本件建物内部 (1 階)



(写真 8) 本件建物内部 (2 階)



(写真 9) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 0) 本件建物内部 (2 階)





令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 日 評 価

提出日 令和 7 年 7 月 17 日

大分地方裁判所 中津支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金6,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	1,790,000 円
物件 2	5,050,000 円

- ① 一括価格は、物件1・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（土地）の内訳価格は物件2（建物）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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は物件内部の確認が直接できないこと、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）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 地目 地積	中津市大字宮夫字宮夫ノ前 148番27 宅地 196.16㎡	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中津市大字宮夫字宮夫ノ前148番地27 148番27 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 55.48 ㎡ 2階 42.23 ㎡ 計 97.71 ㎡	
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「中津」駅の南東方約2.5km（道路距離）、最寄バス停「宮夫」の南西方約400m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。		
付 近 の 状 況	国道213号北側背後に形成された小規模分譲住宅地域。		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	中津市景観条例 立地適正化計画；居住誘導区域 周知遺跡；「沖代地区条里跡」※	
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 ；	196.16㎡	形 状 ； 正方形
	間 口 ；	約14m	奥 行 ； 約14m
	地 勢 ；	概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高～約0.5m高く接面。		
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件2 居宅）、売却対象物件（ヒートポンプ式給湯機）が存する。		
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ；	あり	
	都市ガス配管；	なし（オール電化）	
	公 共 下 水 道 ；	なし（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、通常の費用で利用でき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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特 記 事 項	＊ 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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、深刻な土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。		
	※ 本件土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていることから、掘削を伴う工事をする場合は、埋蔵文化財保護法第93条の規定により、指定の書面にて中津市教育委員会社会教育課に届出を行う必要がある。		

(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（登記記載） 平成27年6月15日新築 経過年数 11年 経済的残存耐用年数 19年	
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 天井 ビニールクロス貼 床 フローリング その他 南西側バルコニー、雨戸あり	
床面積（現況）	目的物件記載のとおり。延97.71㎡	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 添付建物間取図参照	
品等	総合 普通 使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	普通	外壁の汚れが存する程度で、外部・内部ともに顕著な汚損は見受けられなかった。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特記事項	土地（物件1）の最先抵当権設定時（平成27年7月24日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

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、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,400	1.00	196.16	1.00	4,590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

中 津 (県) - 8

(標準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$25,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108 \div 23,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 横這い(評価時点7月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員やや狭い。△2%
居住環境やや優る。+10%
(相乗値) $0.98 \times 1.10 = 1.08$

イ 個 別 格 差 北西側道路。±0%

ウ 地 積 登記記録数量採用 (地積測量図具備)。

エ 建付減価補正率 修正不要。

② 物件2 (建物)

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	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
2	180,000	97.71	0.387	6,810,000

ウ 現価率

- ・経過年数11年、経済的残存耐用年数19年、最終残価率10%とした定率法 (現価率0.430) と観察減価法 (維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して△10%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率 = 0.387

$$0.430 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = 0.387$$

- ・売却対象物件 (ヒートポンプ式給湯機) は再調達原価に含めるものとした。

(2) 評価額の判定

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

① 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	4,590,000	0.35	法定地上権	1,610,000

イ 第4(2) 特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定しその割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <(1)①オ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占 有 減 価 率 ウ	市場性 修正率 エ	競 売 市 場 性 修 正 率 オ	評 価 額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,590,000	-1,610,000	1.00	1.00	0.60	1,790,000
2	6,810,000	+1,610,000	1.00	1.00	0.60	5,050,000
一括価格 (合計)						6,840,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

修正不要。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

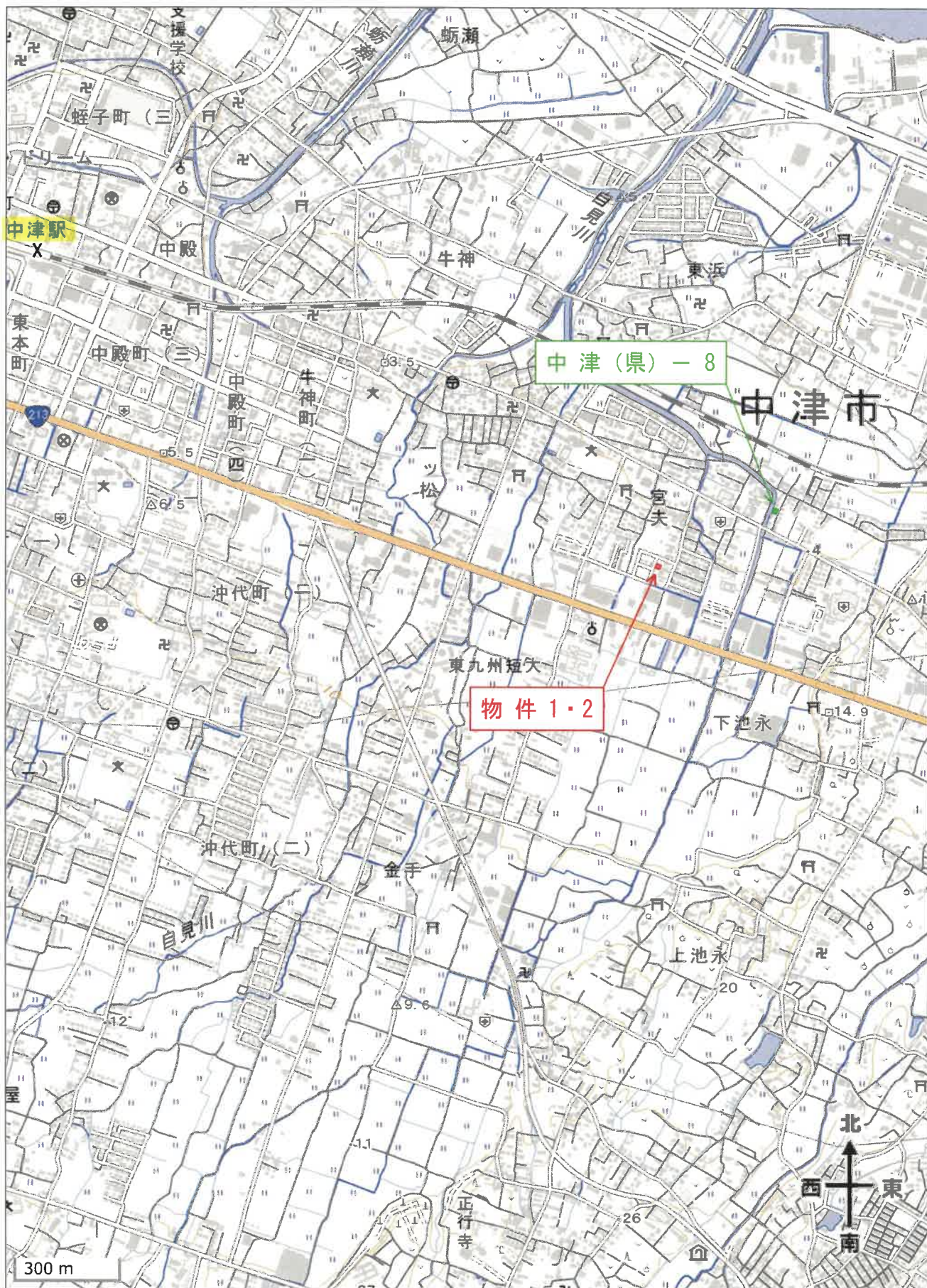
第6 参考価格資料

地価調査価格 中津（県）－ 8
所 在 : 中津市大字下池永字京ノ津189番12
価 格 : 25,300円/㎡
位 置 : J R 日豊本線「中津駅」 2.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 4m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 戸建住宅が中心の小規模開発の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 （ 写 ）
- 3 地積測量図（写）
- 4 各階平面図・建物図面（写）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 付 近 見 取 図

以 上



物件位置図



登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図(写)

地番 148-1~148-31

土地の所在 中津市大字宮夫字宮夫ノ前

引照点処理表

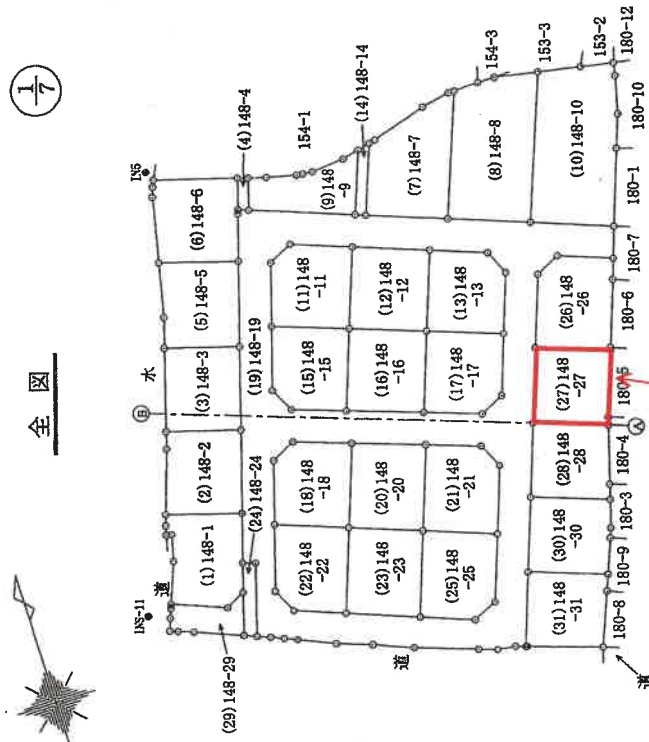
引照点	材質	X座標	Y座標
INS	金属板	65630.283	19481.945
INS-11	金属板	65550.910	19457.829

境界点	座標点(後地)	距離	方位
392	INS-11 INS	82.956	
393	B45	20.460	101-37-38
394	B46	78.212	0-57-15
395	B47	55.900	2-18-18
396	B50	31.350	9-19-19
B1	B51	17.028	10-47-59
B2	B52	66.007	2-02-31
B3	B53	68.255	14-35-22
B4	B54	50.172	3-44-56
B5	D56	53.046	19-01-35
B6	D57	34.630	5-41-46
B7	F7	38.674	28-43-29
B8	F7	19.127	9-43-40
B9	F9	25.779	42-43-32
B10	F9	28.834	54-38-08
B11	F20	49.522	49-55-49
B12	F20	40.522	68-50-38
B13	F42	36.517	90-04-01
B14	F43	60.435	58-41-48
B15	F44	53.200	73-25-06
B16	F45	50.349	91-03-48
B17	F46	66.441	77-27-49
B18	F48	58.686	23-22-21
B19	F49	78.503	29-11-53
B20	F50	65.206	35-13-05
B21	F51	52.964	44-16-12
B22	F52	85.787	37-50-21
B23	F54	73.964	44-38-25
B24	F55	63.510	53-59-46
B25	F56	84.309	51-54-52
B26	F57	87.474	55-42-09
B27	F72	99.053	60-31-49
B28	F73	79.901	63-48-43
B29	F80	92.480	67-57-45
B30	F81	74.261	73-19-24
B31	F83	88.379	76-28-33
B32	G002	70.947	84-06-49
B33	G004	85.711	85-31-50
B34	G005	124.543	35-58-33
B35	G006	102.007	44-31-44
B36	G007	113.098	30-28-44
B37	G008	92.494	31-18-19
B38	G009	19.986	61-25-04
B39	H5	83.375	11-50-21
B40	H6	97.178	25-19-47
B41	H7	22.137	64-22-08

使用した街区基準点座標

測点名	X座標	Y座標
10A81	65688.535	19378.584
2A405	65589.469	19344.595
10A85	65465.387	19297.807

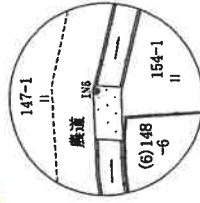
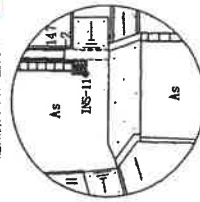
全図



物件1

登記引照点標記図
道路線水樹に金属板

登記引照点標記図
水路の床面に金属板



作成者

申請人

縮尺 1/1000

(平成 26 年 9 月 16 日作成)

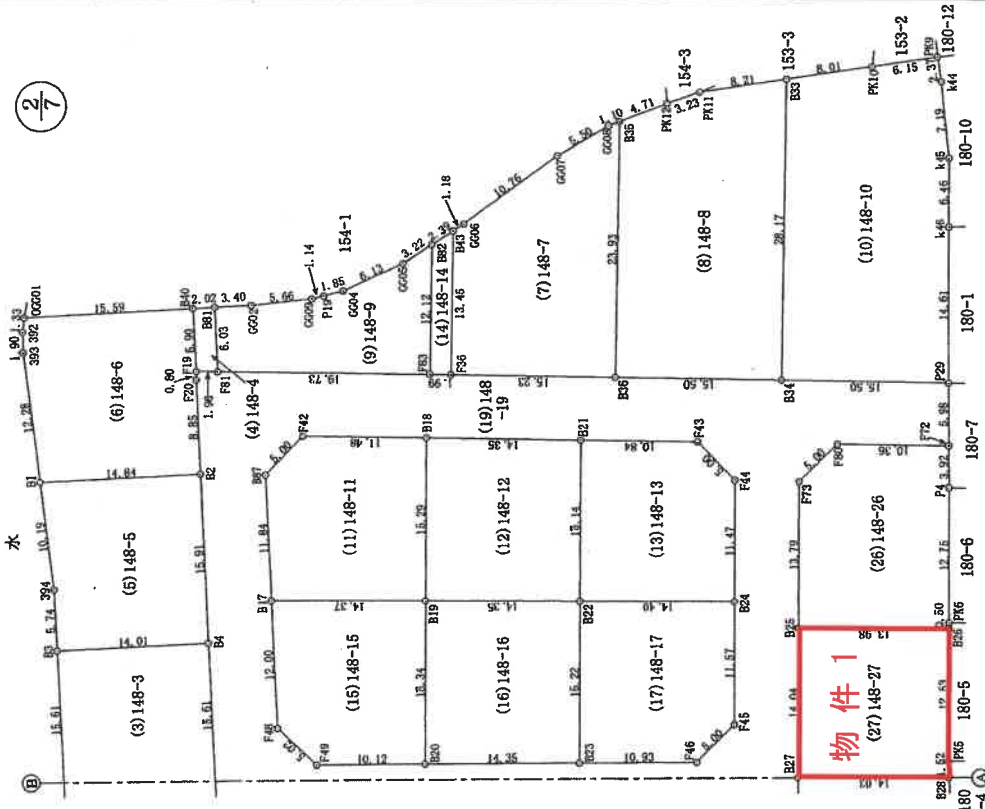
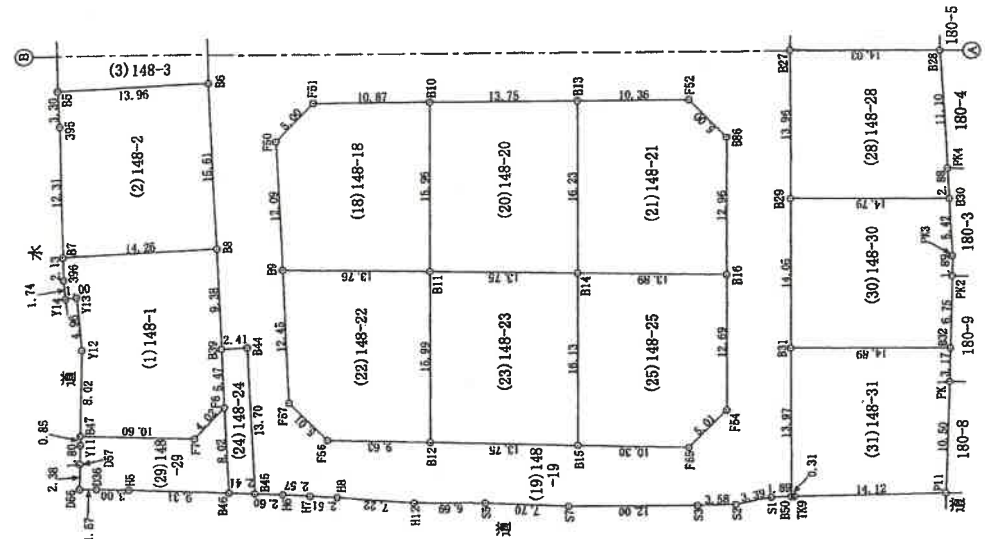
(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図 A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成26年12月3日

地積測量図(写)

地番	148-1~148-31
土地の所在	中津市大字宮夫字宮夫ノ前



作成者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

(平成 26 年 9 月 16 日作成)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図 A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成26年12月3日

地 番 148-1~148-31 地 積 測 量 図 (写)

土地の所在 中津市大字宮夫字宮夫ノ前

7
7

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
座標求積表
測量年月日：平成26年9月8日

地 番	(25)148-25	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
B16	新設金属7ノト		65545.854	19524.077	13.89 B14	- B16
B14	新設7ノトノ付		65550.614	19511.027	16.13 B15	- B14
B15	新設金属7ノト		65535.381	19505.724	10.30 F55	- B15
F55			65531.754	19515.365	6.01 F54	- F55
F54			65533.870	19519.906	12.68 B16	- F54
		倍 積	437.162962		面 積	218.5814810
					地 積	218.58

地 番	(26)148-26	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
B25	新設金属7ノト		65577.064	19541.301	13.98 B26	- B25
B26	新設金属7ノト		65572.465	19554.508	0.50 PK6	- B26
PK6			65572.936	19554.673	12.76 F4	- PK6
P4	新設金属7ノト		65584.983	19558.835	3.92 F72	- P4
F72	新設金属7ノト		65588.705	19560.079	10.36 F80	- F72
F80			65592.250	19550.342	5.00 F73	- F80
F73			65590.088	19545.838	13.79 B25	- F73
		倍 積	469.430393		面 積	234.7151965
					地 積	234.71

物件

地 番	(27)148-27	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
B26	新設金属7ノト		65572.465	19554.508	13.98 B25	- B26
B25	新設金属7ノト		65577.064	19541.301	14.04 B27	- B25
B27	新設金属7ノト		65563.805	19536.683	14.03 B28	- B27
B28	新設金属7ノト		65559.190	19549.937	1.52 PK5	- B28
PK5			65560.647	19550.358	12.53 B26	- PK5
		倍 積	392.320638		面 積	196.1603190
		坪 数	59.33		地 積	196.16

地 番	(28)148-28	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
B28	新設金属7ノト		65559.190	19549.937	14.03 B27	- B28
B27	新設金属7ノト		65563.805	19536.683	13.96 B29	- B27
B29	新設金属7ノト		65550.619	19532.090	14.79 B30	- B29
B30	新設金属7ノト		65545.756	19546.057	2.88 PK4	- B30
PK4			65548.522	19546.854	11.10 B28	- PK4
		倍 積	402.439875		面 積	201.2199375
					地 積	201.21

合計面積 8027.27 m²

世界測地系座標
平面直角座標系：Ⅱ系
座標求積表
測量年月日：平成26年9月8日

地 番	(29)148-29	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
F6			65549.711	19475.843	4.02 F7	- F6
F7			65547.888	19472.257	10.60 B47	- F7
B47	新設金属7ノト		65551.722	19462.373	0.85 Y11	- B47
Y11	新設金属7ノト		65550.929	19462.079	1.80 D57	- Y11
D57	新設金属7ノト		65549.241	19461.444	2.38 D56	- D57
D56	新設金属7ノト		65547.014	19460.613	1.57 D36	- D56
D36	新設金属7ノト		65546.496	19462.098	3.00 H5	- D36
H5	新設金属7ノト		65545.418	19464.898	9.31 B46	- H5
B46	新設金属7ノト		65542.018	19473.563	8.02 F6	- B46
		倍 積	145.313893		面 積	72.6569465
					地 積	72.65

地 番	(30)148-30	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
B30	新設金属7ノト		65545.756	19546.057	14.79 B29	- B30
B29	新設金属7ノト		65550.619	19532.090	14.05 B31	- B29
B31	新設金属7ノト		65537.355	19527.469	14.89 B32	- B31
B32	新設金属7ノト		65532.459	19541.530	6.76 PK2	- B32
PK2			65538.774	19543.916	1.89 PK3	- PK2
PK3			65540.552	19544.558	5.42 B30	- PK3
		倍 積	420.677903		面 積	210.3389515
					地 積	210.33

地 番	(31)148-31	標 識	X	Y	辺 長	No. - No.
B32	新設金属7ノト		65532.459	19541.530	14.89 B31	- B32
B31	新設金属7ノト		65537.355	19527.469	13.97 B50	- B31
B50	新設金属7ノト		65524.165	19522.874	0.31 TK9	- B50
TK9	新設金属7ノト		65524.070	19523.165	14.12 P11	- TK9
P11	新設金属7ノト		65519.712	19536.593	10.50 PK1	- P11
PK1			65529.497	19540.411	3.17 B32	- PK1
		倍 積	405.189247		面 積	202.5946235
					地 積	202.59

作成者

(平成26年 9月16日作成)

申請人

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用品)

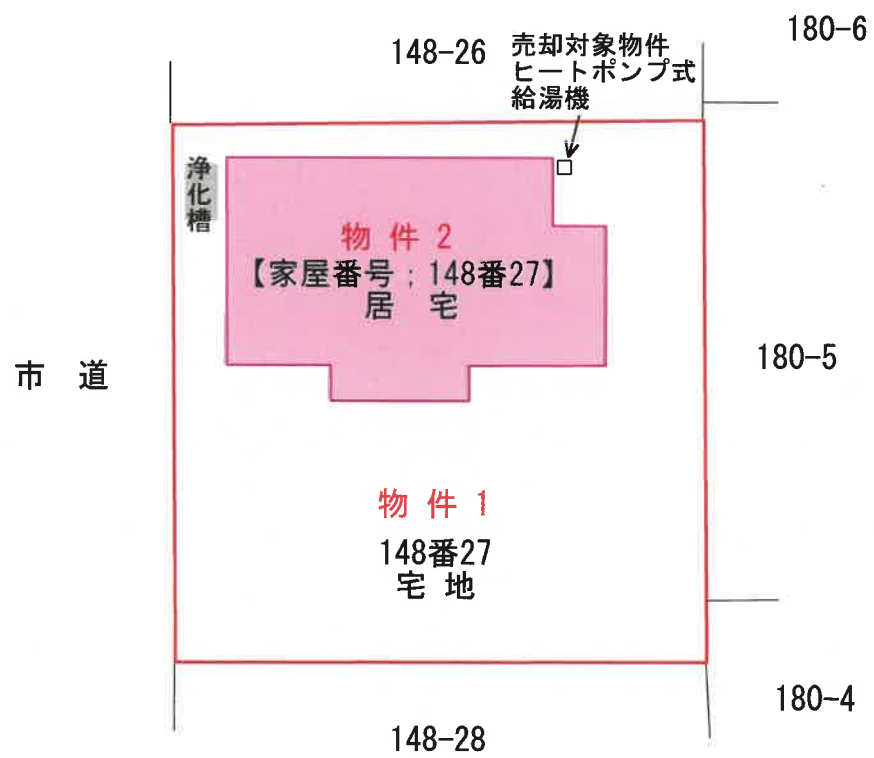
原図A3版をA4版に縮小

各階平面圖

号番屋家

建物の所在

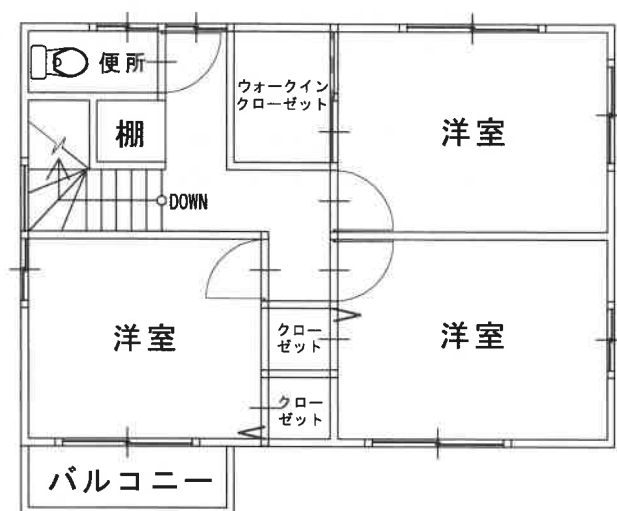




土地建物位置関係図



1 階



2 階



