

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 9 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 7 月 2 4 日から 令和 7 年 7 月 3 1 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午前 1 1 時 0 0 分 場 所 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 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 7 月 9 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6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,120,000 896,000		230,000	10,084	0

物 件 目 録

1	所 在	中津市三光佐知字柿ノ木
	地 番	3 3 5 番 2
	地 目	宅地
	地 積	3 8 7 . 1 3 平方メートル

物件明細書

令和 7年 3月25日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 柿原智子

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

【物件番号1】

本件土地につき、下記売却対象外の建物（家屋番号 335 番 2）のために法定地上権が成立する。

記

所 在 大分県中津市三光佐知 3 3 5 番地 2

家屋番号 335番2

種 類 居 宅

構造 木造瓦葺 2階建

床面積 1階107.69平方メートル

2階27.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物 置

構造 コンクリートブロック木造瓦葺平家建

床面積 24.52平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外建物（家屋番号３３５番２）が本件土地上に存在する。

有限会社レックが売却対象外建物（家屋番号335番2）を所有し、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】

隣地（地番335番1）との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号335番2の2）の登記が存在する。

《 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 | 中津市三光佐知字柿ノ木 |
| | 地 | 番 | 335番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 387.13平方メートル |



令和 6 年(ヌ)第 13 号
令和 7 年 1 月 23 日受理
令和 7 年 2 月 20 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	中津市三光佐知字柿ノ木
	地 番	3 3 5 番 2
	地 目	宅地
	地 積	3 8 7 . 1 3 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	大分県中津市三光佐知 3 3 5 番地 2
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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 ☐
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。 ☐ 上記の者が更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	☒ 本土地の構成部分であるボーリング井戸あり ☒ 本土地と隣接する地番 3 3 5 番 1 の土地との境界は不明瞭であるがその余の隣接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 3 9 9 番 3 の土地は中津市の市道である。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 平成 年（ ）第 月 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

(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 ■有限会社レック	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■(占有者) □ ())の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■法定地上権	
占有開始時期		令和6年3月4日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間	
契約等		□期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■なし □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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	大分県中津市三光佐知 3 3 5 番地 2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3 3 5 番 2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 1 0 7 . 6 9 m ² 2 階 2 7 . 1 6 m ²
物件目録にない附属建物	コンクリートブロック造瓦葺平家建 2 4 . 5 2 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (有限会社レック) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 9 年 5 月 2 0 日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 未登記附属建物あり (詳細は下記のとおり) 記 種 類 : 物置 構 造 : コンクリートブロック木造瓦葺平家建 床面積 : 2 4 . 5 2 m ²

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)				
所 在	大分県中津市三光佐知335番地2			
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 335番2の2			
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐			
構 造	木造草葺平家建			
床 面 積 (概 略)	85.95㎡			
附属建物	符号	種類	構造	床面積
	1	物置	木造杉皮葺平家建	13.22㎡
	2	居宅	木造杉皮葺平家建	28.92㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明			
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明			
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明			
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物は現存しない。			

(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
有限会社レック担当社員	1 本件土地上の建物は当社が競売にて取得したものです。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件受命物件の占有関係は、有限会社レック担当社員の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

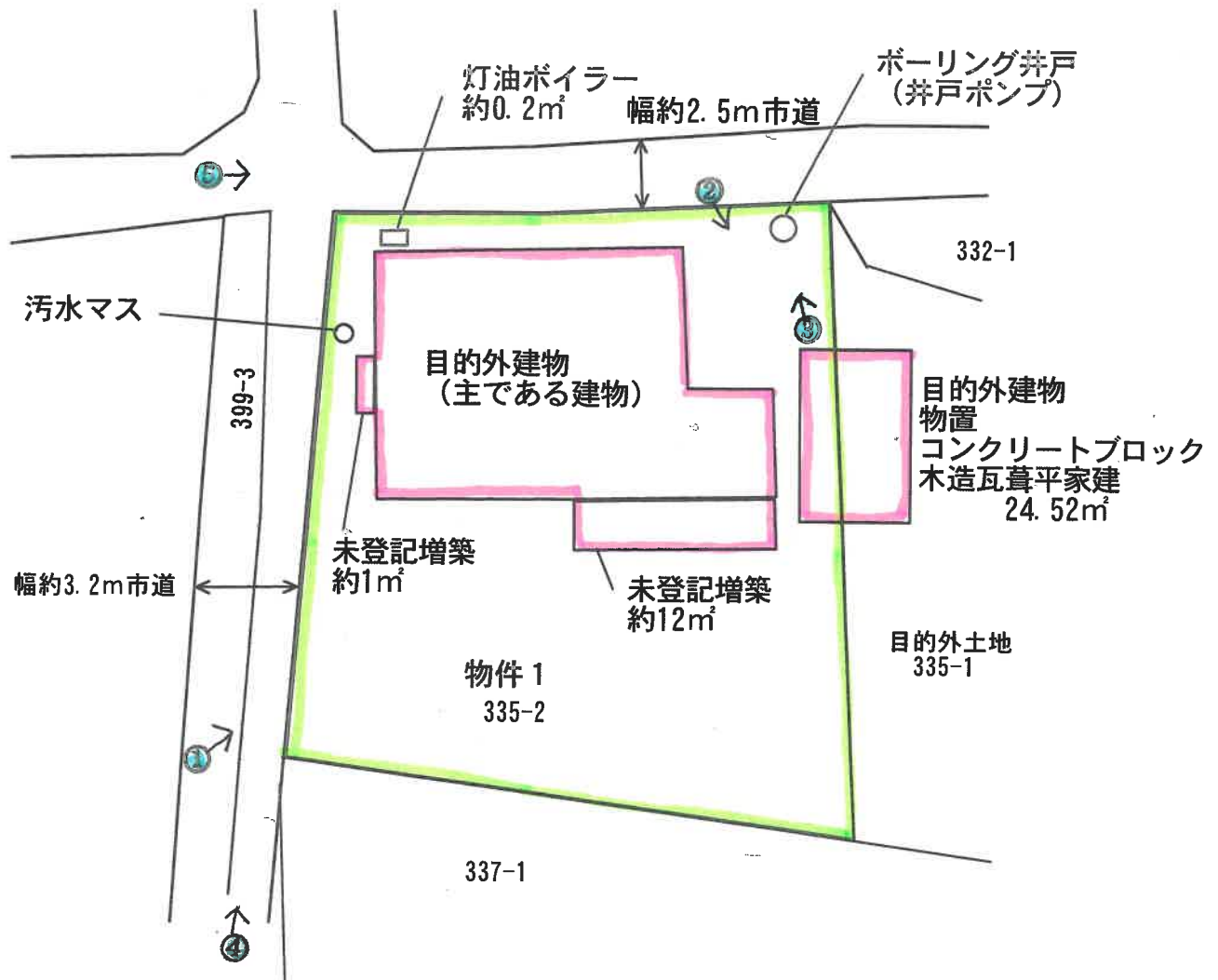
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月23日(木) 15:35-15:45	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 目的外建物登記調査
令和7年1月23日(木) 17:25-17:35	物件所在地(大分県中津市三光佐 知335番地2)	物件調査
令和7年2月10日(月) 13:10-13:25	物件所在地(大分県中津市三光佐 知335番地2)	物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
(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

土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）





(8 枚目)

公 圖 享

地番区域

登記年月日：昭和59年6月1日

180708

各階平面図

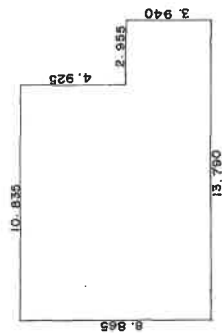
建物図面

59.6.1

家屋番号 335番2

建物の所在 中津市三光佐知
下毛郡三光村大字佐知字柿木335番地2

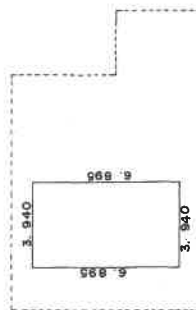
1 階



$10.835 \times 8.865 = 96.052275$
 $2.955 \times 3.940 = 11.642700$

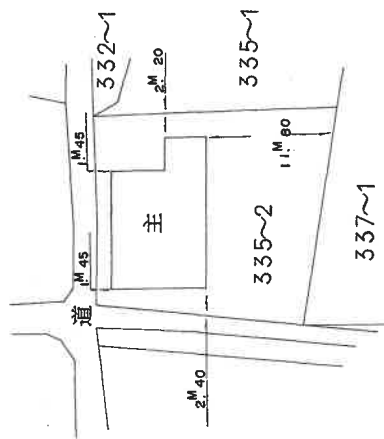
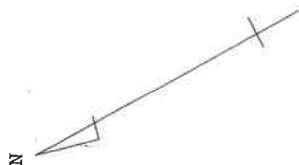
床面積 107.694975

2 階



$3.940 \times 6.895 = 27.166300$

床面積 27.166300



作製者

109番地の2
59年 5月20日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 本件土地及び地上の目的外建物



(写真2) 本件土地上の目的外建物の未登記附属建物



(写真3) 本件土地に掘削されたボーリング井戸



(写真4) 本件土地の接面道路



(写真5) 本件土地の接面道路



令和 6年 (又) 第 13号
令和 7年 2月19日 評 価
令和 7年 2月10日 現地調査

提出日 令和 7年 2月20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

長野 研一

第1 評価額

物件1	1,590,000 円
-----	-------------

物件1（土地）の価格は目的外建物（未登記附属建物含む）のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で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	中津市三光佐知字柿ノ木 335番2 宅地 387.13㎡	
番号	特記事項		
1	敷地東端に目的外土地335番1にまたがる格好で目的外建物たる未登記附属建物（物置・コンクリートブロック木造瓦葺平家建）が建っている。		

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	ＪＲ日豊本線「中津駅」の南東方・道路距離約6km 最寄バス停「佐知」の南東方・道路距離約220m（徒歩約3分）（別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付 近 の 状 況	屈曲の多い狭隘道路沿いに住宅が建ち並ぶ集落地域	
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	準都市計画区域
	用 途 地 域	用途指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	周知遺跡；佐知遺跡
画 地 条 件	規 模 ；	387.13 ㎡（国土調査済）
	形 状 ；	ほぼ台形
	間 口 ；	約19m 奥 行 ； 約18m
	地 勢 ；	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約3.2m市道〔建築基準法第42条2項〕に等高～約0.5m高く、北側幅員約2.5m市道〔建築基準法第42条2項〕に等高～約0.5m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	目的外建物（主である建物・木造瓦葺2階建、約147.85㎡）が建っているほか、敷地東端に当該目的外建物の未登記附属建物（物置・コンクリートブロック木造瓦葺平家建、24.52㎡）の一部が建っている。目的外土地335番1との境界が不明瞭であるが、それ以外は境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺は戸建住宅が建ち並ぶ在来集落地域である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可 （ボーリング井戸使用と推定）
	ガ ス 配 管	なし （プロパンガス使用と推定）
	公 共 下 水 道	あり
	（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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。	
特 記 事 項	（１） 土壌汚染の有無については不明である。但し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。 （２） 土地の区画形質を変更する場合は、文化財保護法第93条の届出（60日前）を要する。試掘が実施される場合、費用は市が負担するが、本調査に移行した場合は原則として開発者負担となる（中津市教育委員会文化財課回答）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格(円) 〔万円未満四捨五入〕 ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	9,500	0.99	387.13	1.00	—	3,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中津（県）－12

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

$$9,480 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 9,500 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 +0.2% (月当り+0.025%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 <物件1>

道路幅員・系統優る。+10%

店舗等からやや離れる。△2%

供給処理施設の整備状況劣る。△2%

標準画地規模やや大きい。△5%

$$(\text{相乗値}) 1.10 \times 0.98 \times 0.98 \times 0.95 \div 1.00$$

イ 個別格差 目的外土地335番1に係る囲繞地通行権発生の可能性。△1%

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建付減価 上記のとおり査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、さらに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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	3,640,000	0.25	法定地上権	100%	910,000

(注) 土地利用権等割合の査定に当たっては目的外建物が耐用年数を満了している点を勘案。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ＜1①カ＞ ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) ＜2①エ＞イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,640,000	-910,000	1.00	0.97	0.60	1,590,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、目的外土地335番1との境界が不明瞭であること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 中津（県）－ 1 2
所 在 ： 中津市三光諫山字中居屋敷1183番1
価 格 ： 9,480円/㎡
位 置 ： J R日豊本線「中津」駅 7.3km
価 格 時 点 ： 令和6年7月1日
地 積 ： 856㎡
供 給 処 理 施 設 ： 下水
接 面 街 路 ： 南東側5m市道
用 途 指 定 等 ： 準都市計画区域（70％、200％）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅、農家住宅が多い県道背後の既成住宅地域

第7 附属資料の表示

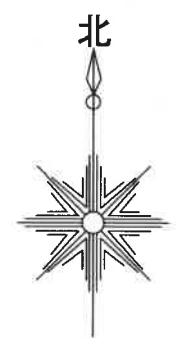
- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 附近見取図

以 上



物件位置図

イ 403-2
□ 383-3



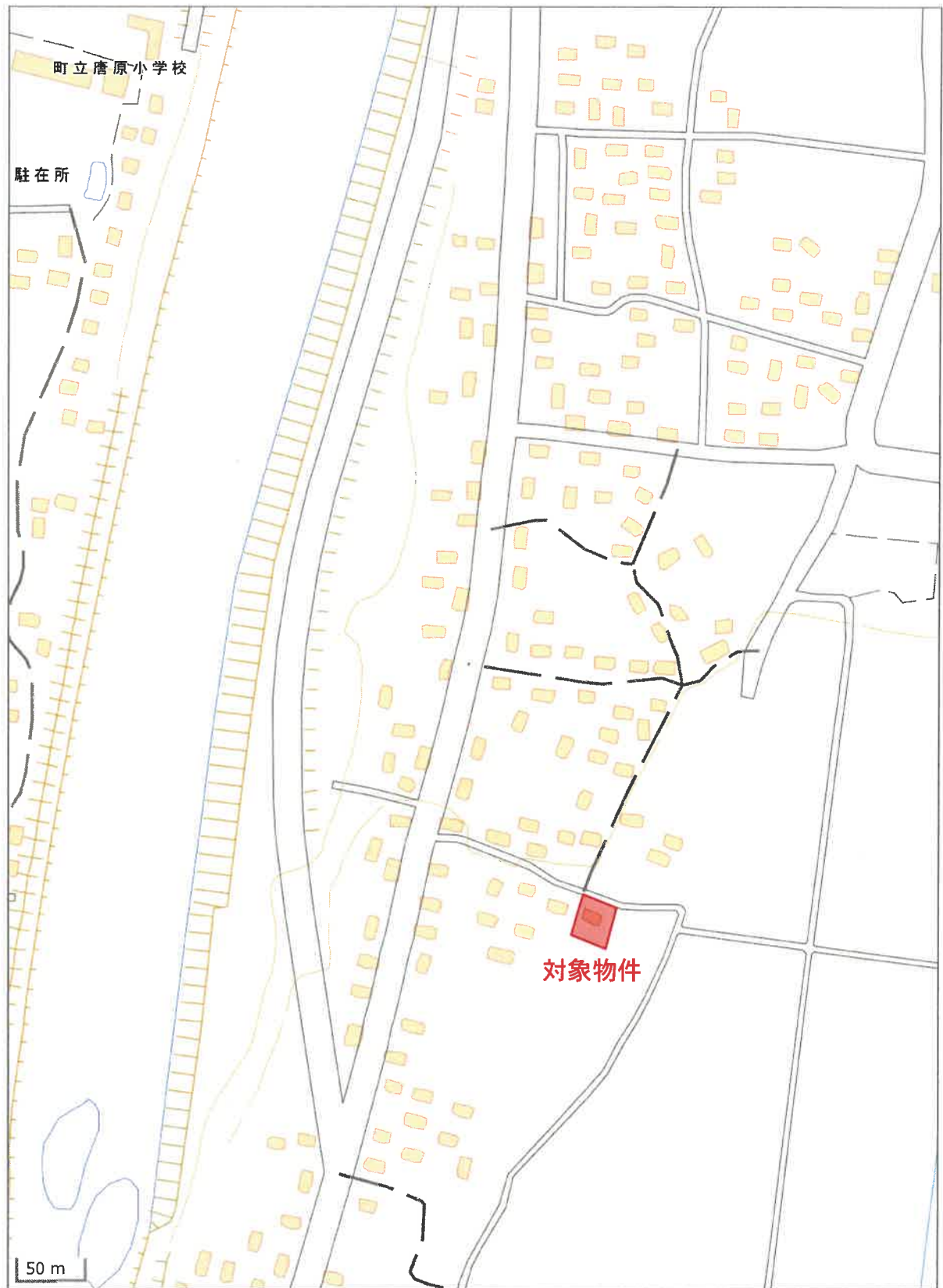
1/500
公図写



土地建物位置関係図

地理院地図

GSI Maps



附近見取図