

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月26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12月11日から 令和 7年12月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月25日 午前11時00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 8年 1月15日 午前10時00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 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11月26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）
1～8	5,539,000 4,431,200	一括	1,110,000	47,089	10,731
1	2,890,000				
2	4,000				
3	6,000				
4	6,000				
5	1,000				
6	2,000				
7	40,000				
8	2,590,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 6 9 . 3 3 平方メートル

所有者 **A**

- 2 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

- 3 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 4 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 8 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

- 4 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 4 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

5 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

6 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 4
地 目 用悪水路
地 積 5. 7 0 平方メートル
共有者 **A** 持分 5 分の 1

7 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 7 平方メートル
共有者 **A** 持分 5 分の 1

8 所 在 中津市沖代町一丁目 4 3 5 番地 1 1
家屋番号 4 3 5 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9. 5 0 平方メートル
2 階 5 0. 0 0 平方メートル
所有者 **A**

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 16 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 ～ 8】

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 5】

地役権

範 囲 全部

要役地 中津市大字上宮永字榎町 4 0 7 番

設定日 昭和 6 1 年 5 月 2 1 日

目 的 1 電線路（支持物を除く）を施設、保持し、その架設保守のため
土地に立入ること

2 （1）電線路に支障となる竹木の植栽、土地のかさ上げ、または
掘削しないこと

（2）最下垂時における電線から 3. 6 メートルの範囲内に入る
建造物の築造をしないこと

（3）建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと

（4）火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなもの
を建造物内に貯蔵しないこと

（5）その他電線路に支障となる一切の行為をしないこと

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、8】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2 ～ 7】

本件共有者を含む土地持分権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 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 6 9 . 3 3 平方メートル
所有者 **A**

2 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

3 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 4 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 8 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

4 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 4 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

5 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 平方メートル

共有者 **A** 持分 3 6 分の 1

6 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 4
地 目 用悪水路
地 積 5 . 7 0 平方メートル

共有者 **A** 持分 5 分の 1

7 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 7 平方メートル

共有者 **A** 持分 5 分の 1

8 所 在 中津市沖代町一丁目 4 3 5 番地 1 1
家屋番号 4 3 5 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 5 0 平方メートル
2 階 5 0 . 0 0 平方メートル

所有者 **A**

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 8 月 25 日受理
令和 7 年 9 月 11 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 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 6 9 . 3 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 3 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル
共有者 , A 持分 3 6 分の 1

3 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 4 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 6 分の 1

4 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 4 平方メートル
共有者 A 持分 3 6 分の 1

(1 枚目)

5 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 平方メートル
共有者 A 持分 3 6 分の 1

6 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 4
地 目 用悪水路
地 積 5. 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1

7 所 在 中津市沖代町一丁目
地 番 4 3 5 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 7 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1

8 所 在 中津市沖代町一丁目 4 3 5 番地 1 1
家屋番号 4 3 5 番 1 1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9. 5 0 平方メートル
2 階 5 0. 0 0 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県中津市沖代町1丁目4番5号		
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。		
建物	物件 8		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を住居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	☒ 売却対象物件（従物）である太陽光発電システム、ヒートポンプ式給湯器、カーポート3点、スチール製物置、看板及び外灯あり		
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 平成 年 月 日 平成 年（ ）第 号		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大分県中津市沖代町1丁目4番5号付近			
土地	物件2～5・7			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2～5・7） ☐ 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	☒ 土地持分権者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者らが道路として通行している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	☒ 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ☒ 物件2の土地の接面道路である地番433番4、433番3、433番2、459番2及び459番3の各土地は大分県の県道である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 年()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

(5 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	1 本件建物には家族と共に居住しています。 2 本件建物に設置されている太陽光発電システム並びに物件1の土地上に存在するヒートポンプ式給湯器、カーポート3点、スチール製物置、看板及び外灯はいずれも私が所有する物です。 3 太陽光発電システムは公の機関の補助金を得て大分県信用組合の立替払契約を利用して設置しています。 4 物件2ないし5及び7の各土地は、共有の道路となっており、持分権者らで共同通行しています。 5 物件6の土地は、共有の用悪水路となっており、持分権者らで共同利用しています。
大分県信用組合担当者	1 本件建物に設置されている太陽光発電システムは、当組合のリフォームローンを利用して設置されています。なお、当組合による所有権留保の特約は付されていません。

(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3枚目ないし5枚目記載のとおり認めた。	

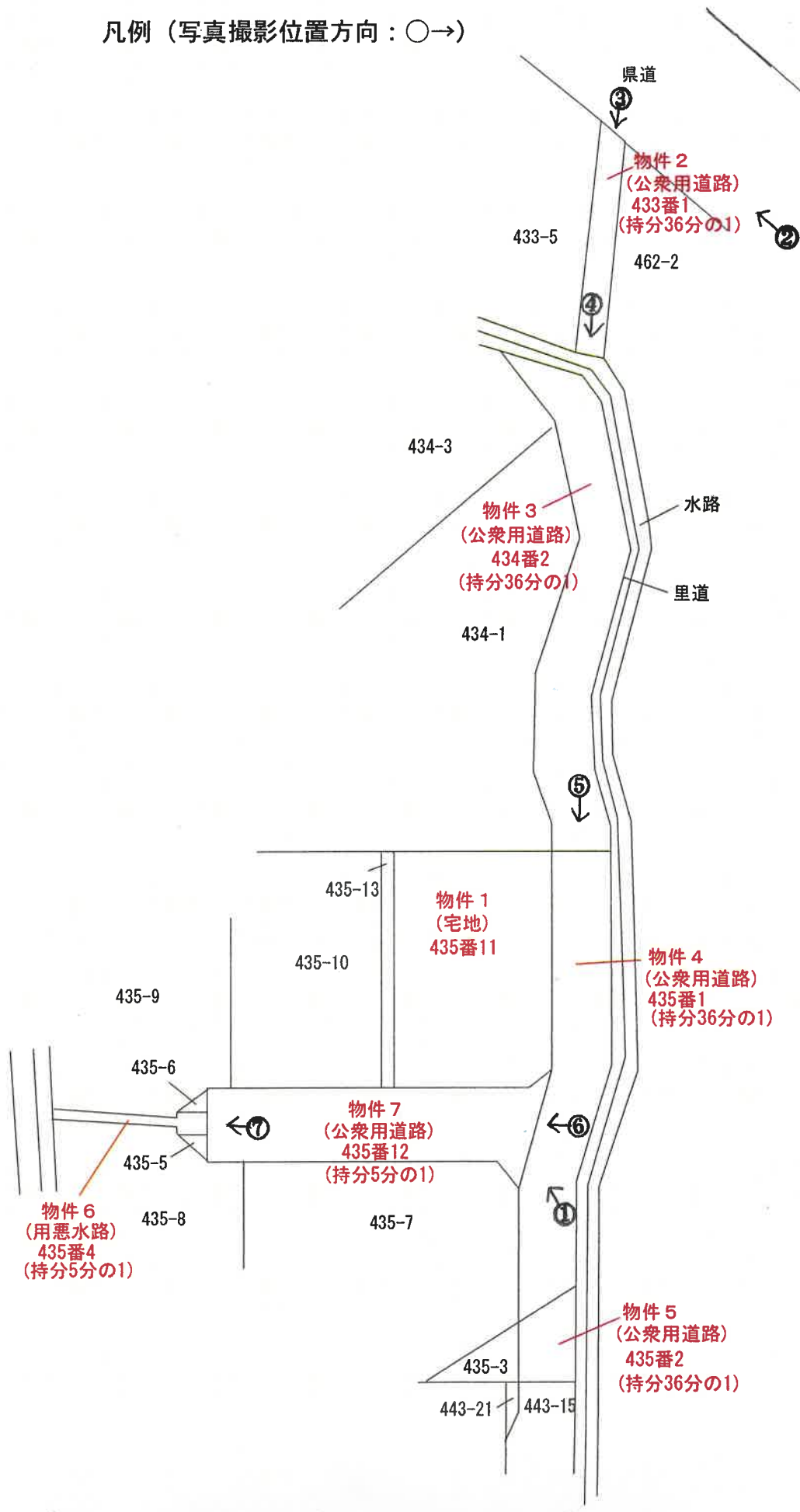
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8 月 2 5 日 (月) 14 : 05 - 14 : 15	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 8 月 2 5 日 (月) 14 : 30 - 14 : 40	物件所在地 (大分県中津市沖代町 1 丁目 4 番 5 号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 8 月 2 8 日 (木) 10 : 35 - 10 : 45	物件所在地 (大分県中津市沖代町 1 丁目 4 番 5 号)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 8 日 (月) 10 : 40 - 11 : 25	物件所在地 (大分県中津市沖代町 1 丁目 4 番 5 号)	所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
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

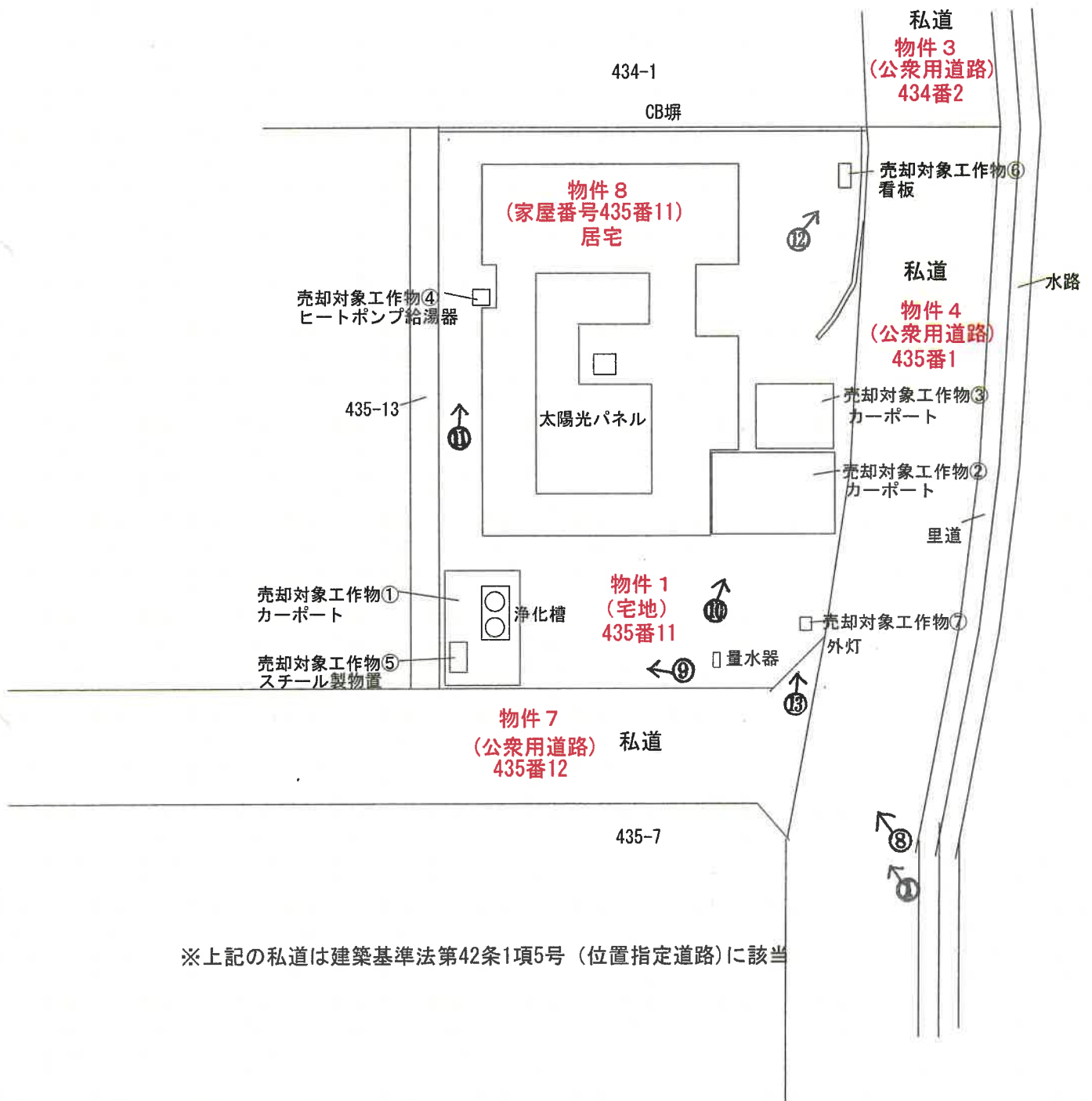
土地位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



土地建物位置関係図

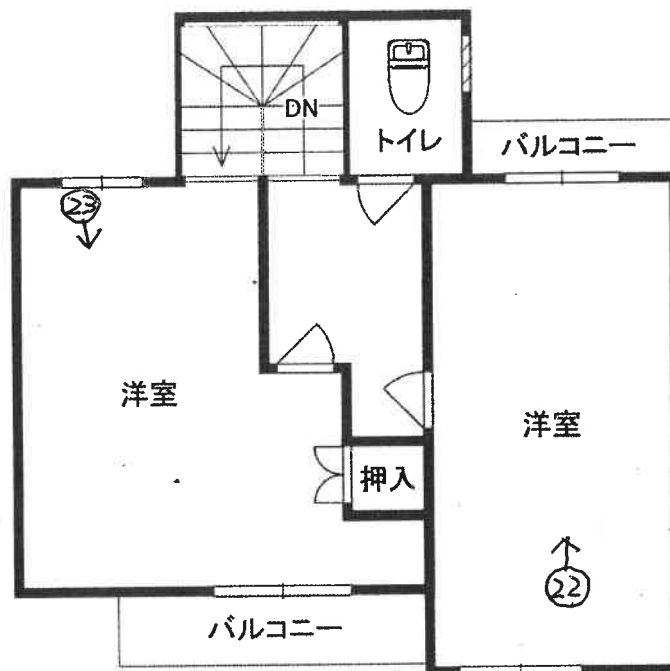
凡例（写真撮影位置方向：○→）



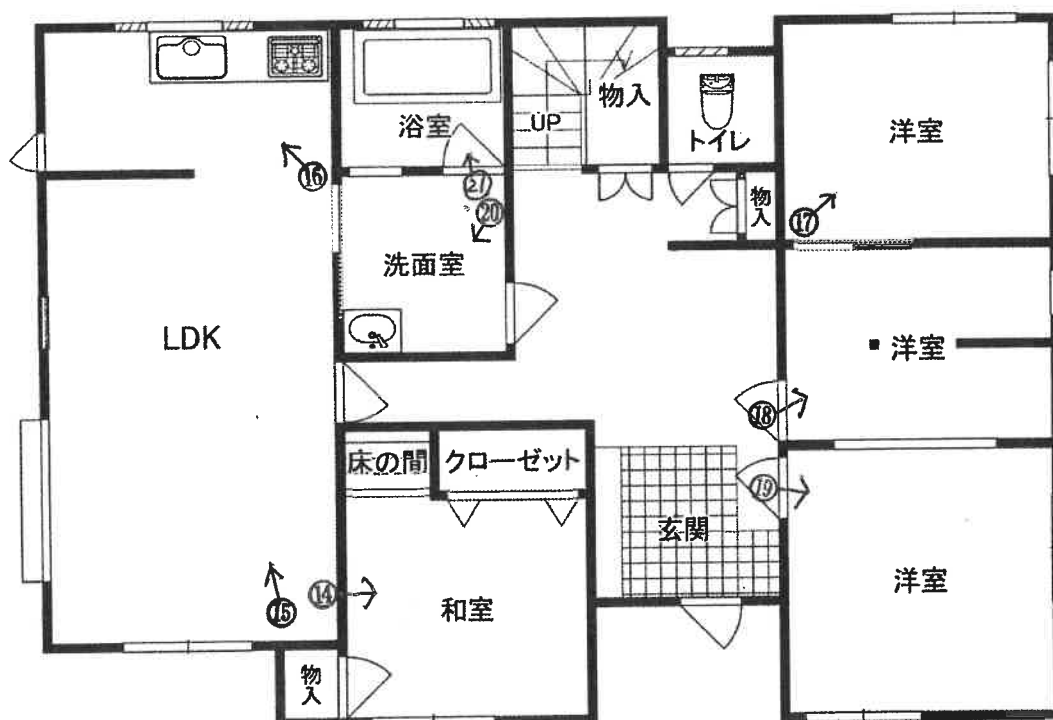
建物間取図



凡例（写真撮影位置方向：○→）

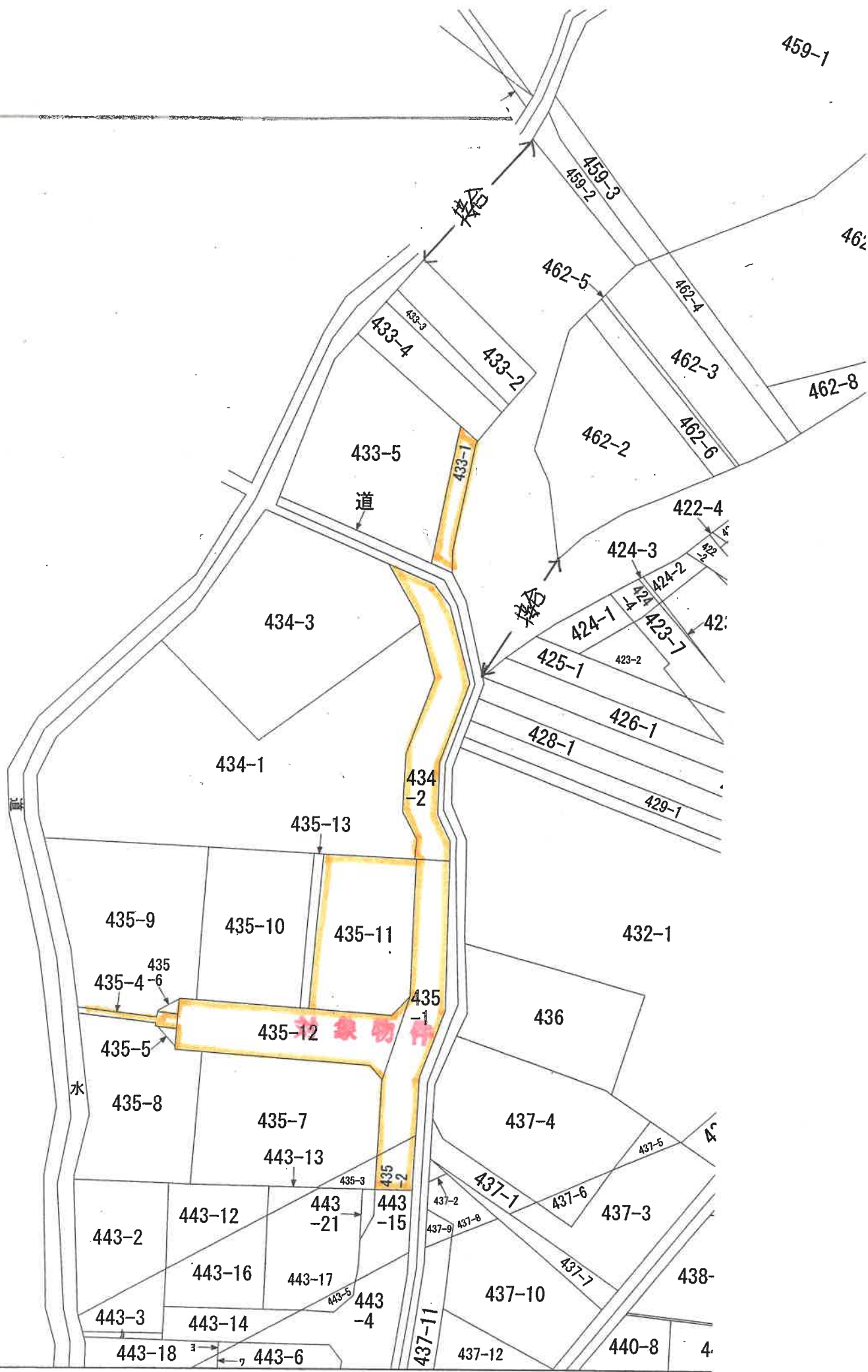


2F



1F

(10 枚目)



登記年月日：平成3年11月1日

013885

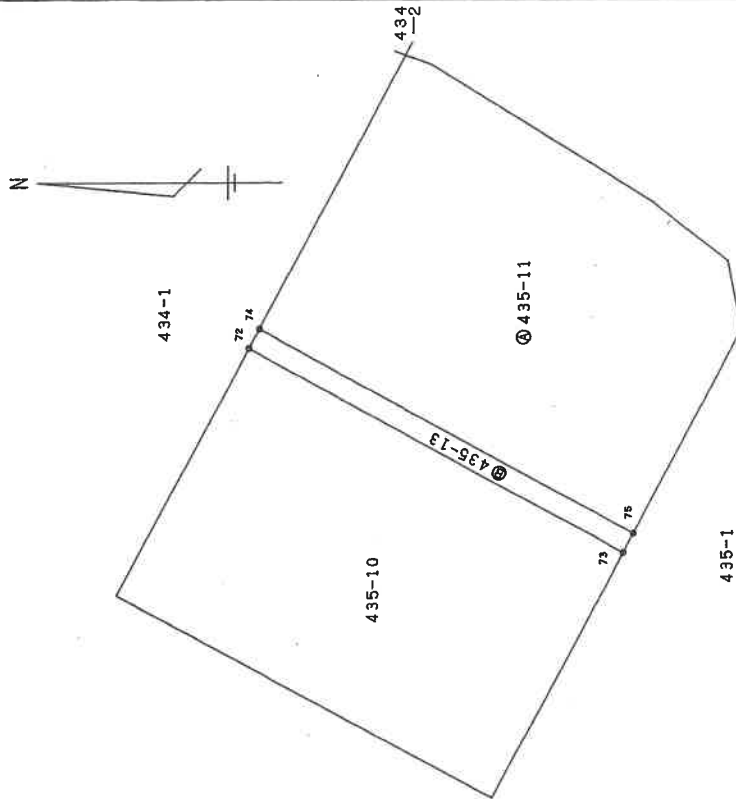
前 433-11 後 新

H.3.11.1
地積測量図

地番	435-13.435-11
土地の所在	中津市沖代町1丁目

地番 ④435-13			
測点名	X座標	Y座標	距離
73	-35.861	-23.033	19.86
72	-18.565	-13.740	19.00
74	-13.041	-12.361	19.86
75	-36.336	-22.203	1.00
総面積		39.307502	
地積		19.637510	

地番 ④435-11			
公積	288.9907355		
合計面積	19.6537510		
地積	269.3369845		
地積	269.33	m ²	



境界	境界線の種類
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線

平成 参年 参月 参日

作製者	土地家屋調査士
申請人	代表取締役
縮尺	1/250

甲 0 月 29 日 作製

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和60年11月18日

013876

前 433-1 後 新

地 番 433番5, - /

土地の所在 中津市大字ニッ松字紫

N. 60. 11. 18
地 積 測 量 図

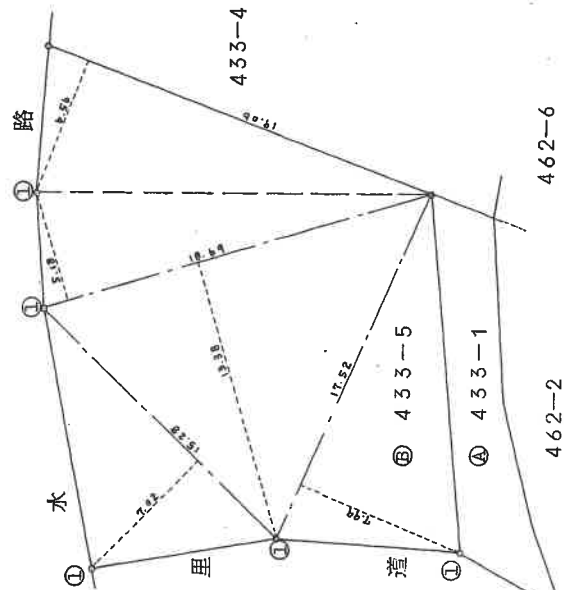
⑤ 433-5

17.52× 7.99=139.9848
15.28× 7.02=107.2656
18.69×13.38=250.0722
18.69× 5.18= 96.8142
19.06× 6.56=125.0336

合 計 719.1704
二 除 359.5852
地 積 359.58m²

④ 433-1

435.96-359.5852=76.3748
地 積 76.37m²



筆界境界標の種類	
①	プラスチック杭

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

縮 尺 1 / 250

昭和 60 年 11 月 14 日 (作製)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成1年11月16日

013877

前 434 後・新

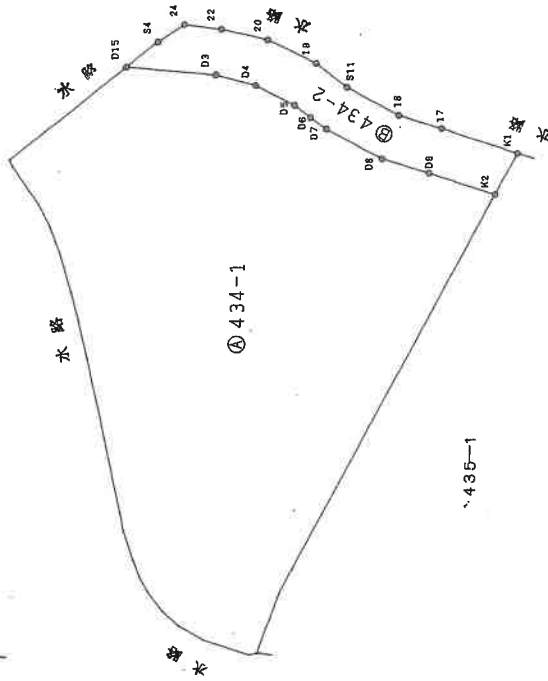
地積測量図
434-1116

地番	434番2, -1
土地の所在	中津市沖代町1丁目

④434-2			
地番	測点名	X座標	Y座標
	K1	-28.001	3.680
	K2	-25.937	-0.126
	D9	-19.745	1.822
	D8	-15.381	3.127
	D7	-10.227	5.828
	D6	-8.732	6.881
	D5	-7.259	7.969
	D4	-3.669	9.749
	D3	-0.014	10.699
	D15	8.213	11.377
	S4	5.269	13.672
	24	2.851	15.269
	22	-0.529	14.863
	20	-4.780	13.874
	19	-9.259	11.743
	S11	-12.161	9.594
	18	-16.941	7.088
	17	-20.954	5.892
		倍面積	297.244931
		地積	148.6224655
		地積	148 m²

地番	④434-1
公積	1365
合計面積	148.6224655
殘地積	1216.3775345
地積	1216 m ²

境界	境界線の種類
(17)	70度45分17秒
(18)	"
(19)	"
(20)	"
(21)	"



作製者
土地家屋調査士

元 年 11 月 15 日 作製

申請人

縮尺
1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成3年9月9日

013880

前 435-2 後・新

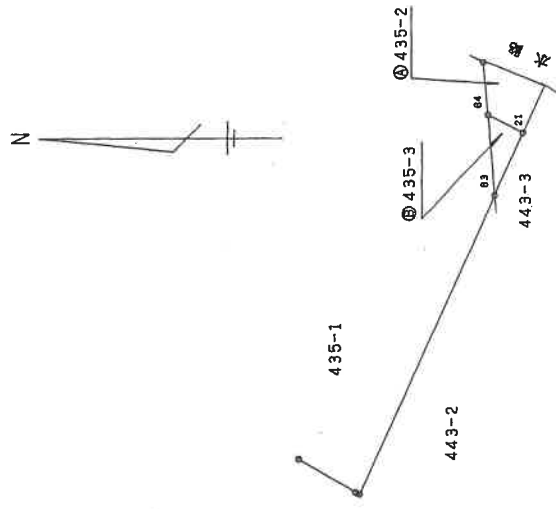
地 番 435-3, -2

土地の所在 中津市沖代町1丁目

H.3.9.9
地積測量図

地 番 ④435-3			
測点名	X	Y	座 標
64	-58.300	-20.360	Xn· (Yn-1-Yn-1)
61	-61.534	-21.925	-331.435500
62	-58.932	-27.810	452.24900
63			-98.11780
		倍 面	22.717620
		積	11.3588100
		地 積	11 m ²

地 番 ④435-2			
公 積	34.75605		
合計面積	11.3588100		
敷 地 積	23.3972400		
地 積	23 m ²		



境界	境界線の種類
②	コンクリート壁
③	コンクリート壁
④	コンクリート壁

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

代表取締役

縮 尺 1 / 500

3 年 9 月 6 日 作製

(大分県土地家屋調査士会用紙)

013881

前 435-1 後・新

地番	435-4.435-5 435-6.435-1
----	----------------------------

土地の所在
中津市沖代町1丁目

H.3.9.9 地積測量図

地 名	座 落	Y	度 標	X_{n-1}	Y_{n-1}	X_n	Y_n
41	435-4	-55.620	-46.932	174.24	1620	174.24	1620
42		-45.200	-46.832	-179.17	2000	-179.17	2000
43		-38.925	-39.832	-204.67	2300	-204.67	2300
44		-38.839	-39.756	-83.46	0066	-83.46	0066
45		-30.317	-36.928	-75.79	2500	-75.79	2500
46		-30.959	-37.256	97.61	3727	97.61	3727
47		-29.471	-40.081	81.69	8775	81.69	8775
48		-29.441	-40.081	200.96	0383	200.96	0383
49		-29.333	-40.031	11.41	6639	11.41	6639
50		-29.333	-40.031	5.70	3195	5.70	3195

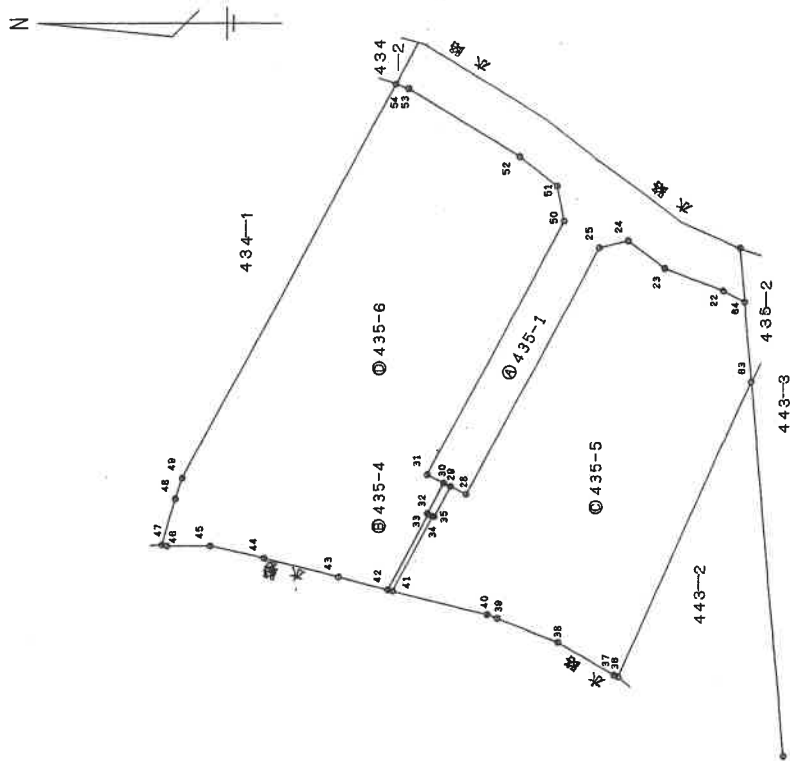
站名	λ	經度	Y	座標	X ₀ · (Y ₀ ± 1) · (m-1)
41	35	-56.620	-45.932	座標	-233.1376720
42	34	-56.330	-45.931		-230.960383
43	33	-56.341	-46.012		-200.960383
35	35	-59.441	-47.081		-81.698775
36	36	-60.959	-47.326		-65.193654
37	37	-62.378	-47.375		-710.043540
38	38	-64.616	-47.326		-1037.723544
39	39	-66.777	-47.298		-89.293624
40	40	-67.297	-47.219		229.565817
21	23	-60.777	-17.214		229.565817
22	22	-66.314	-19.237		171.532444
23	21	-68.300	-20.260		488.145900
24	20	-68.932	-27.610		2046.060108
25	19	-68.408	-54.919		1262.344008
26	18	-67.377	-54.313		-148.355132
27	17	-66.036	-51.573		-216.352456
28	16	-64.822	-48.523		-36.354181
29	15	-63.374	-49.132		58.2376896
30	14	-62.511	-49.311	座標	141.2376896
31	13	-61.344	-49.311	座標	706.1334480
32	12	-60.133	-49.311	座標	706.1334480

[illegible]

地 公 司	435-1
合 計 面 積	1842.24395
殘 地	1590.0673150
地 積	252.1766350
地 積	252.17 m ²

30	コン71 本巻生物の進化	
31	"	
32	"	
33	"	

筆界	境界標等の種類
(50)	コンクリート製の曲がり
(31)	"
(28)	"
(25)	"



作者

土地家屋調査士

1999年9月5日(製作)

人
體
母

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3年11月1日

013884

前 435-1 後・新

地 番 435番12,-1

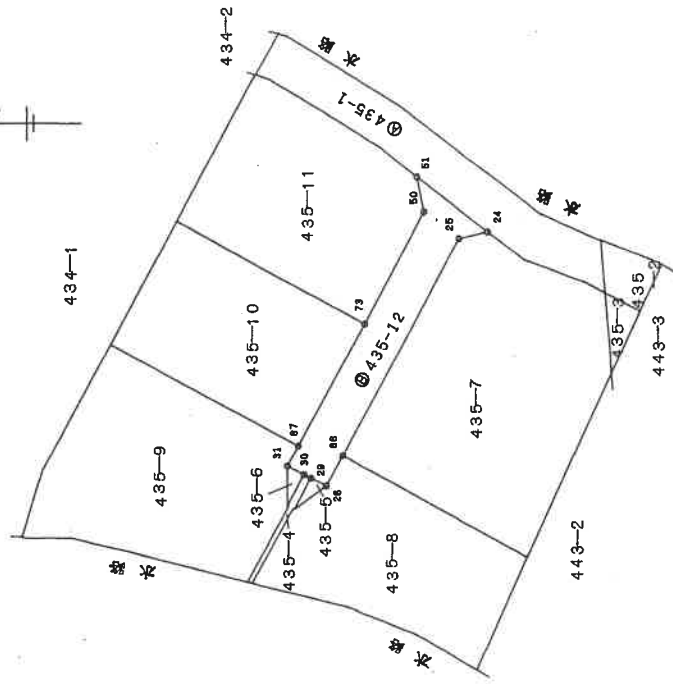
土地の所在 中津市沖代町1丁目

地積測量図



地番 ④435-12			
測点名	X座標	Y座標	Xn (Yn-1-Yn-1)
24	-47.298	-14.716	262.172814
25	-44.616	-15.326	914.315688
66	-33.873	-35.209	787.189577
28	-32.378	-37.975	66.277766
29	-30.959	-37.256	-32.414073
30	-30.317	-36.928	-33.621553
31	-28.804	-36.147	-74.488340
67	-29.778	-34.343	-389.019792
73	-35.661	-23.083	-787.640566
50	-41.372	-12.937	-649.848600
51	-40.714	-9.783	72.430206
計			235.33137
面積			117.6915635
地積			117 m ²

地番 ④435-1	
公積	252.176635
合計面積	117.6915635
地積	134.4850715
地積	134 m ²



筆界	境界標等の種類
(57)	コンクリート杭
(28)	"
(26)	"
(2)	"

作製者

土地家屋調査士

3年10月22日作製

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5年1月14日

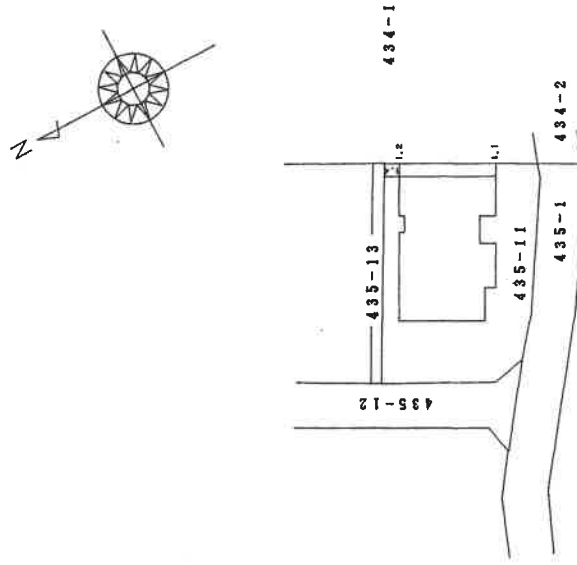
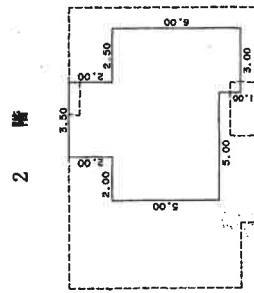
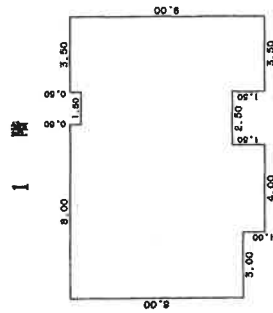
122403

各階平面図

建物図面

H.5.1.14
家屋番号 435-11

建物の所在 中津市神代町1丁目435番地11



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

成 5 年 1 月 13 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 物件1及び8の土地建物全景



(写真2) 物件2の土地の接面道路(県道)



(枚目)

(写真3) 物件2の土地



(写真4) 物件3の土地



(枚目)

(写真5) 物件4及び5の各土地



(写真6) 物件7の土地



(枚目)

(写真7) 物件6の土地



(写真8) 売却対象物件（従物）である太陽光発電システム



(枚目)

(写真 9) 売却対象物件(従物)であるカーポート及びスチール製物置



(写真 10) 売却対象物件(従物)であるカーポート 2 個



(枚目)

(写真 1 1) 売却対象物件 (従物) であるヒートポンプ式給湯器



(写真 1 2) 売却対象物件 (従物) である看板台



(枚目)

(写真 1 3) 売却対象物件 (従物) である外灯



(写真 1 4) 本件建物内部 (1 階)

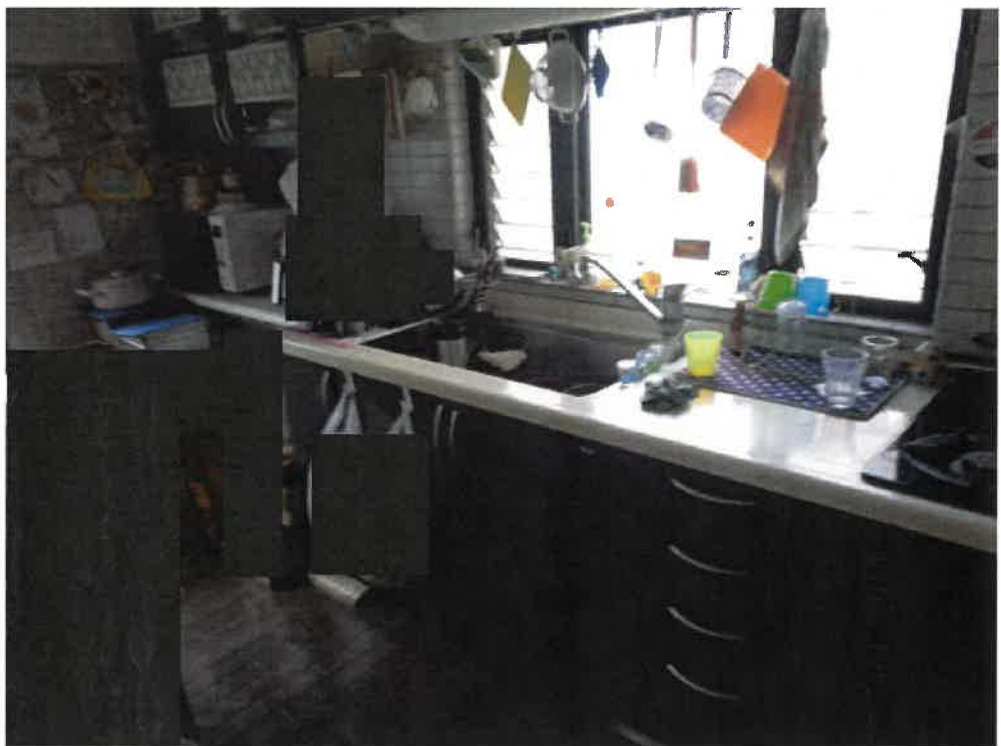


(枚目)

(写真15) 本件建物内部(1階)



(写真16) 本件建物内部(1階)



(枚目)

(写真 1 7) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 8) 本件建物内部 (1 階)



(枚目)

(写真 19) 本件建物内部 (1 階)



(写真 20) 本件建物内部 (1 階)



(枚目)

(写真 2 1) 本件建物内部 (1 階)



(写真 2 2) 本件建物内部 (2 階)



(枚目)

(写真 2 3) 本件建物内部 (2 階)



(枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 日 評価
提出日 令和 7 年 9 月 22 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 佐藤 裕子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 3 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 6, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 2, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 2, 5 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～8 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 8 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 8 の建物の内訳価格は、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 地目 地積	中津市沖代町1丁目 435番11 宅地 269.33㎡	
2	所在地 地目 地積	中津市沖代町1丁目 433番1 公衆用道路 76㎡ 共有者 A 持分36分の1	
3	所在地 地目 地積	中津市沖代町1丁目 434番2 公衆用道路 148㎡ 共有者 A 持分36分の1	
4	所在地 地目 地積	中津市沖代町1丁目 435番1 公衆用道路 134㎡ 共有者 A 持分36分の1	
5	所在地 地目 地積	中津市沖代町1丁目 435番2 公衆用道路 23㎡ 共有者 A 持分36分の1	
6	所在地 地目 地積	中津市沖代町1丁目 435番4 用悪水路 5.70㎡ 共有者 A 持分5分の1	

7	所在地 地目 地積	中津市沖代町1丁目 435番12 公衆用道路 117m ² 共有者 A 持分5分の1	
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	中津市沖代町1丁目435番地11 435番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階 109.50m ² 2階 50.00m ²	
	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 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 2.0km（道路距離）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、県道臼木沖代線南西側背後に位置する沖代町1丁目の住宅地域である。戸建住宅を中心に低層の共同住宅も散見される。周辺ではミニ開発の分譲地も見られ、居住環境は概ね良好である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住誘導区域 中津市景観計画 埋蔵文化財包蔵地：中津城下町遺跡
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 模 間 状 奥 口 接 道 行 地 関 勢	269.33 m ² （登記記載数量） ほぼ長方形 約 19.5m 約 13.5m 角地 ほぼ平坦
接 面 道 路	【南東側】幅員約 6m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号・位置指定道路）に等高に接面 【南西側】幅員約 4m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号・位置指定道路）に等高に接面	
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	土地所有者が所有する建物（物件 8 の居宅）が存する。（添付の「土地建物位置関係図」参照） 隣接地は戸建住宅地であり、コンクリートブロック塀により境界は概ね明瞭である。道路との境界も概ね明瞭。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し（L P ガス） な し（浄化槽） ※「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 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。	

(物件 2・3・4・5・6・7)

位 置 ・ 交 通	物件 1 と概ね同じ	
付 近 の 状 況		
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	非線引都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域・第 2 種中高層住居専用地域 60% 200% なし 立地適正化計画：居住誘導区域 中津市景観計画 埋蔵文化財包蔵地：中津城下町遺跡
画 地 条 件 〔規模，形状等〕	規 模 形 状 間 口 地 勢	物件 2…76 m ² (登記記載数量・現況も概ね符合) 物件 3…148 m ² (〃) 物件 4…134 m ² (〃) 物件 5…23 m ² (〃) 物件 6…5.70 m ² (〃) 物件 7…117 m ² (〃) 物件 2・3・4・5・6・7…带状地 物件 2・7…約 4m 物件 3・4・5…約 6m ほぼ平坦
接 面 道 路	物件 2 が北東側の県道に等高に接面。	
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	物件 2・3・4・5・7 は共有の私道として利用して いる。物件 6 は共有の用悪水路として利用している。 (添付の「土地建物位置関係図」参照) 隣接地は戸建住宅地であり、コンクリートブロッ ク塀により境界は明瞭である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し な し (物件 2 のみ県道からの引込みあり) ※「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 2・3・4・5 は持分 3 6 分の 1、物件 6・7 は持分 5 分の 1 であ る。 ※2 物件 5 の土地に登記簿上、九州電力株式会社所有の高圧線のための 地役権設定 (昭和 61 年 5 月 21 日) がある。 ※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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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5年1月10日新築（登記記載） 約33年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス、目透し等 畳、フローリング 電気、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など 特になし
床面積（現況）	延べ面積 159.50 m ² （登記面積、現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	普通 普通 普通
維持管理の状況	普通	内部、外部の全体に経年程度の老朽化が見られる。床の歪みや内壁クロスの剥がれ、雨漏りによる天井クロスの剥がれ、建具の不良等が複数か所見られる。
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	※1 売却対象工作物である太陽光発電システム、①②③カーポート、④ヒートポンプ給湯器、⑤スチール製物置、⑥看板、⑦外灯あり。 （添付の「土地建物位置関係図」参照） ※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場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。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。 ※3 物件1（土地）の最先抵当権設定時（平成20年6月20日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件1（土地）に物件8（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1～7）

物件1（宅地）の建付地価格、物件2・3・4・5・7（公衆用道路）、物件6（用
悪水路）の価格を次のとおり求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円、万円未満四捨五入、但し万円未 満は千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	29,900	0.92	269.33	1.00	—	7,410,000
2		0.10	76	—	1/36	6,000
3			148	—	1/36	10,000
4			134	—	1/36	10,000
5			23	—	1/36	2,000
6		0.10	5.70	—	1/5	3,000
7		0.10	117	—	1/5	70,000

ア 標準価格

地価調査 中津（県）－1からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示調査 (R7.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 33,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/111 & \div & 29,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：調査価格の価格時点から評価日までの推定変動率を±0.0%と判定

◇ 標準化補正：100/100（標準的）

◇ 地 域 格 差：（相乗積：0.98×1.13÷1.11）

街路条件：98/100（幅員 △2%）

交通接近条件：100/100（±0%）

環境条件：113/100（居住環境 +12% 供給処理施設+1%）

行政的条件：100/100（用途地域 ±0%）

イ 個別格差

（物件1）角地 +2% 規模 △10%（相乗値：1.02×0.90÷0.92）

（物件2・3・4・5・7）共有私道 △90% … 0.10

(物件 6) 共有水路 $\Delta 90\%$ … 0.10

ウ 地積 登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件 1）上の建物（物件 8）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との適応の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることから、建付減価修正は不要と判定した。

建付減価修正率：0% (1.00)

② 建物（物件 8）

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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	共有 持分 オ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
8	180,000	159.50	0.060	—	—	1,720,000

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

登記面積を採用

ウ 現価率

経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率 (0.100) 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有効需要等の経済的減価等を考慮し、▲40%と判定した。

$$0.100 \times (1 - 0.40) = \underline{0.060}$$

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	7,410,000	0.35	法定地上権成立	2,590,000

イ 敷地利用権を法定地上権と判定し、一般住宅地域の物件である点を勘案し35%とした。

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 (円, 万円未満四捨五入、但し万円 未満は千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	7,410,000	▲2,590,000	1.00	0.60	—	2,890,000
2	6,000	—			—	4,000
3	10,000	—			—	6,000
4	10,000	—			—	6,000
5	2,000	—			—	1,000
6	3,000	—			—	2,000
7	70,000	—			—	40,000
8	1,720,000	+2,590,000			1.00	2,590,000
一括価格 (合計)						5,539,000

ウ 市場性修正率

特になし

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

物件8の建物は建物所有者が家族と共に占有しているものでり、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第6 参考価格資料

地価調査 中津（県）－1

所 在：中津市中央町1丁目790番9「中央町1-7-8」

価 格：33,200円/㎡

位 置：JR日豊本線「中津」駅の南東方1.4km（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：184㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：北4m私道に接面

用 途 指 定 等：第1種住居地域

地 域 の 概 要：一般住宅が多く、学校等も見られる住宅地域

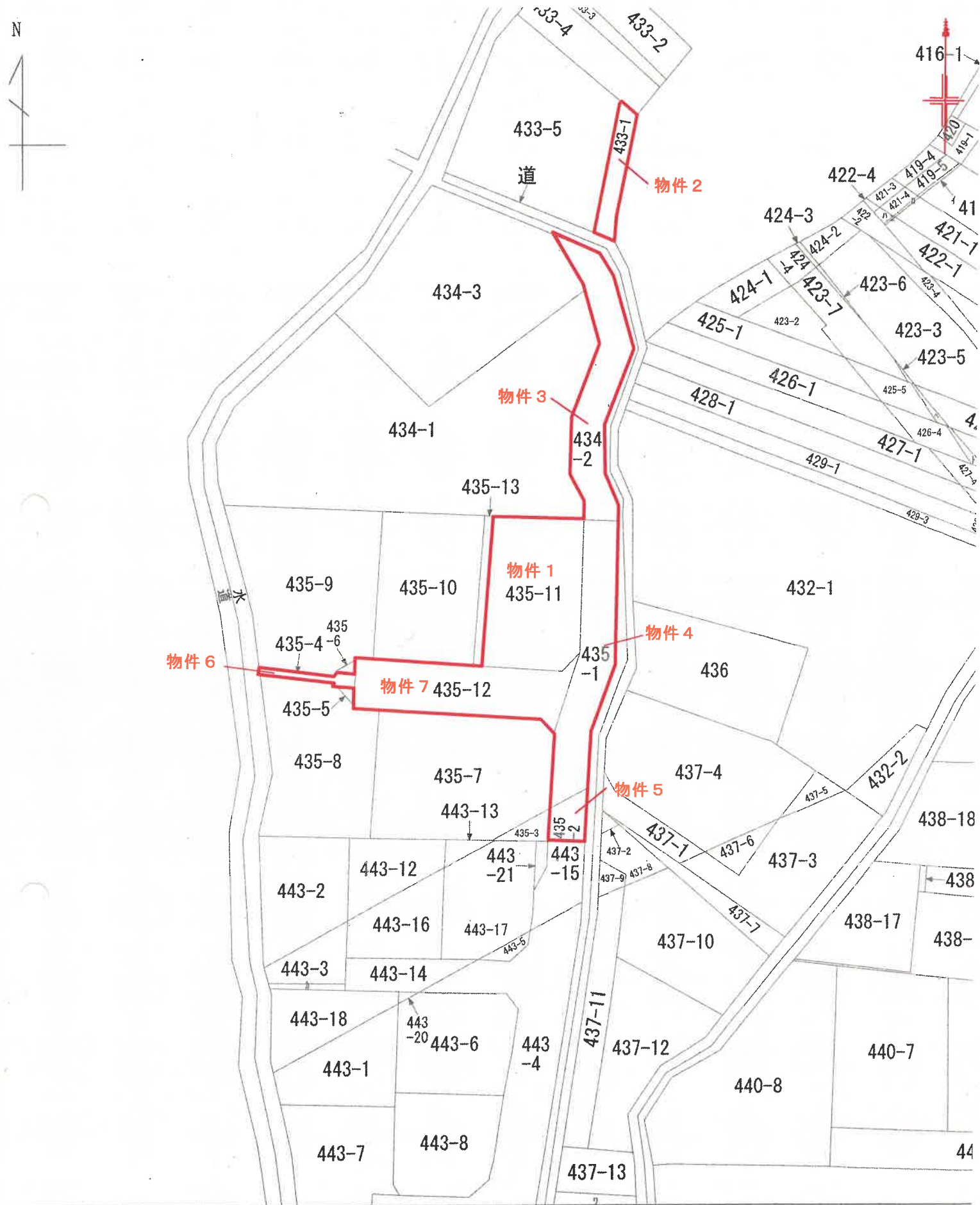
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 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 現況写真
- 8 付近見取図

以 上



N



地番区域

公図写
S=1:600

登記年月日：平成3年11月1日

013884

前 435-1 後・新

H3.11.1 地積測量図

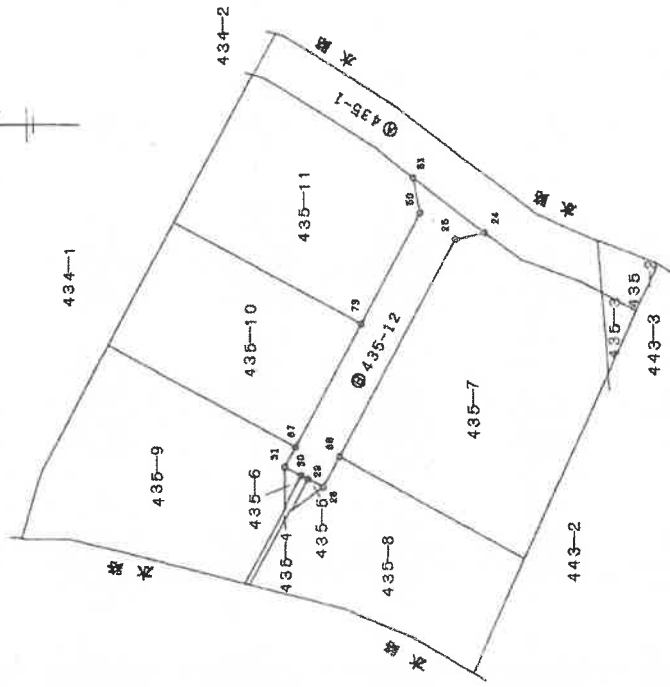
地 番 435番12,-1

土地の所在 中津市沖代町1丁目



測点番号	X座標	Y座標	Xn (Yn-1-Yn-1)
24	-47.238	-14.716	252.172314
25	-44.616	-15.328	914.315868
26	-33.873	-35.209	767.189777
28	-32.378	-37.875	66.277769
29	-30.959	-37.256	-32.414073
30	-30.317	-36.928	-33.61553
31	-28.804	-36.147	-74.458340
97	-29.778	-34.343	-389.019192
73	-35.891	-33.083	-67.640566
50	-41.342	-12.937	-549.848600
51	-40.714	-9.783	72.430206
面積			235.383127
面積			117.6915635
面積			117 m ²

地 番	435-1
公 積	252.176835
公 積	117.6915635
公 積	134.4850715
公 積	134 m ²



筆界	境界線等の種類
(7)	コンクリート杭
(29)	"
(20)	"
(4)	"

作製者

年10月22日作製

申請人

縮尺 1/500

013881

前 435-1 後・新

地 番
435-4.435-5
435-6.435-1

H.3.9.9
地 積 測 量 図

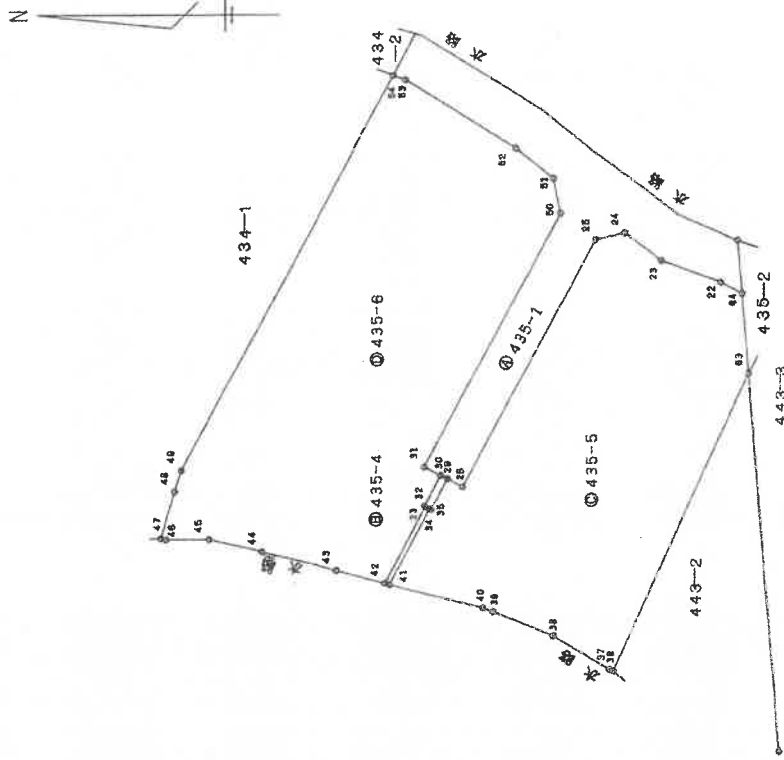
土地の所在
中津市沖代町 1 丁目

測点番号	X座標	Y座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
41	-25.620	-46.932	174.241620
42	-25.200	-46.832	-179.172000
43	-25.325	-39.825	-203.673300
32	-28.339	-38.766	-93.460066
30	-30.317	-35.928	-5.792500
28	-30.859	-37.256	97.613772
35	-28.441	-40.031	81.688775
34	-28.335	-40.031	200.960383
面積			11.416638
総面積			5.70㎡

測点番号	X座標	Y座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
41	-25.620	-46.932	-233.167620
34	-29.333	-40.031	-200.960383
35	-28.441	-40.031	-81.688775
29	-30.859	-37.256	-65.198664
28	-32.339	-38.766	-710.039500
26	-47.616	-15.326	-1037.723540
24	-47.616	-17.214	288.268644
23	-50.717	-17.214	228.562377
22	-56.314	-18.237	421.153444
164	-58.300	-20.260	428.145900
63	-58.932	-17.610	2046.060108
39	-46.408	-84.979	1252.344008
37	-46.036	-4.911	-148.581172
38	-40.832	-31.752	-216.735266
39	-35.234	-49.503	-92.363450
40	-34.311	-49.132	88.213581
面積			1412.270886
総面積			706.134480

測点番号	X座標	Y座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
51	-40.714	-8.783	238.478748
50	-41.342	-12.837	1089.940488
31	-28.804	-36.147	681.036784
30	-30.317	-38.628	109.414053
32	-28.839	-38.766	83.460066
42	-28.220	-39.822	204.673300
43	-25.200	-46.832	146.437200
44	-20.650	-45.633	-60.936150
45	-13.777	-43.881	-39.980854
46	-8.837	-42.731	-10.081719
47	-4.383	-42.644	-0.405289
48	-5.635	-26.648	-19.241380
49	-6.288	-36.356	-34.988885
54	-25.828	-38.437	-238.318866
53	-26.893	-0.334	-921.584886
52	-37.234	-7.055	181.418853
面積			338.148552
総面積			1756.47095
面積			878.223515

測点番号	X座標	Y座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
41	-25.620	-46.932	174.241620
42	-25.200	-46.832	-179.172000
43	-25.325	-39.825	-203.673300
32	-28.339	-38.766	-93.460066
30	-30.317	-35.928	-5.792500
28	-30.859	-37.256	97.613772
35	-28.441	-40.031	81.688775
34	-28.335	-40.031	200.960383
面積			11.416638
総面積			5.70㎡



境界	境界線の種類
(22)	コンクリート境界線
(31)	"
(32)	"
(33)	"

境界	境界線の種類
(41)	コンクリート境界線
(42)	"
(43)	"
(44)	"

製 作 者

年 9 月 5 日 (作製)

申 請 人

縮 尺
1/500

122403

各階平面図

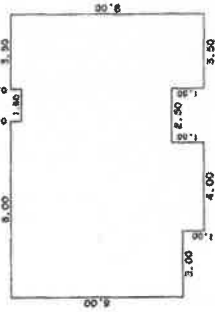
建物図面

H.5.1.14

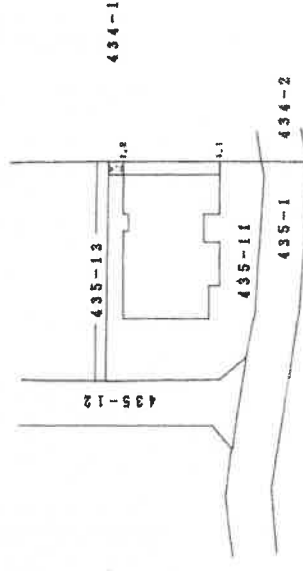
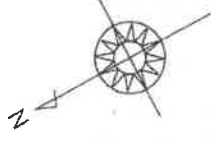
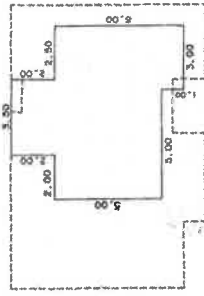
家屋番号 435-11

建物の所在 中津市神代町1丁目435番地11

1 階



2 階



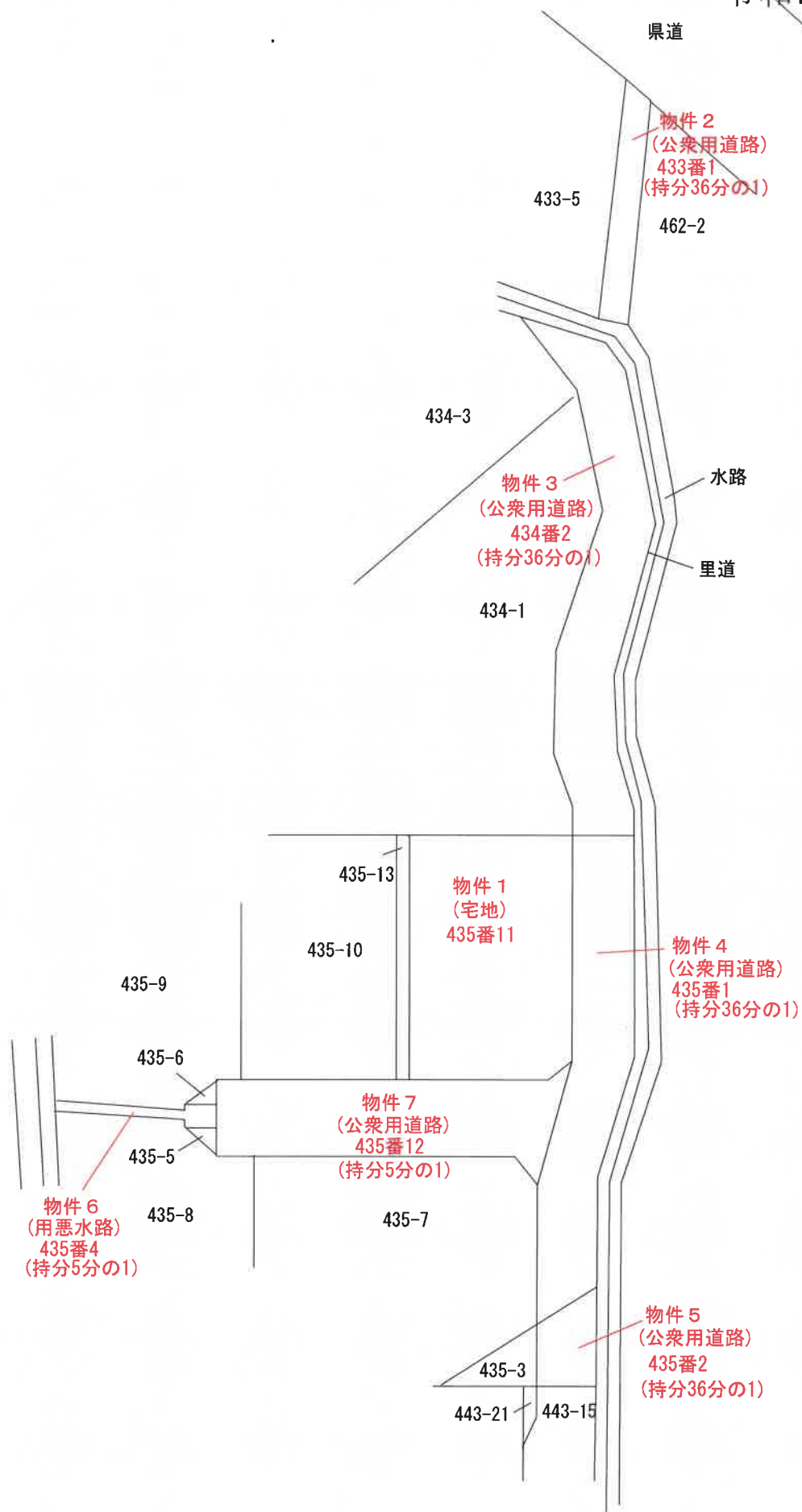
作製者

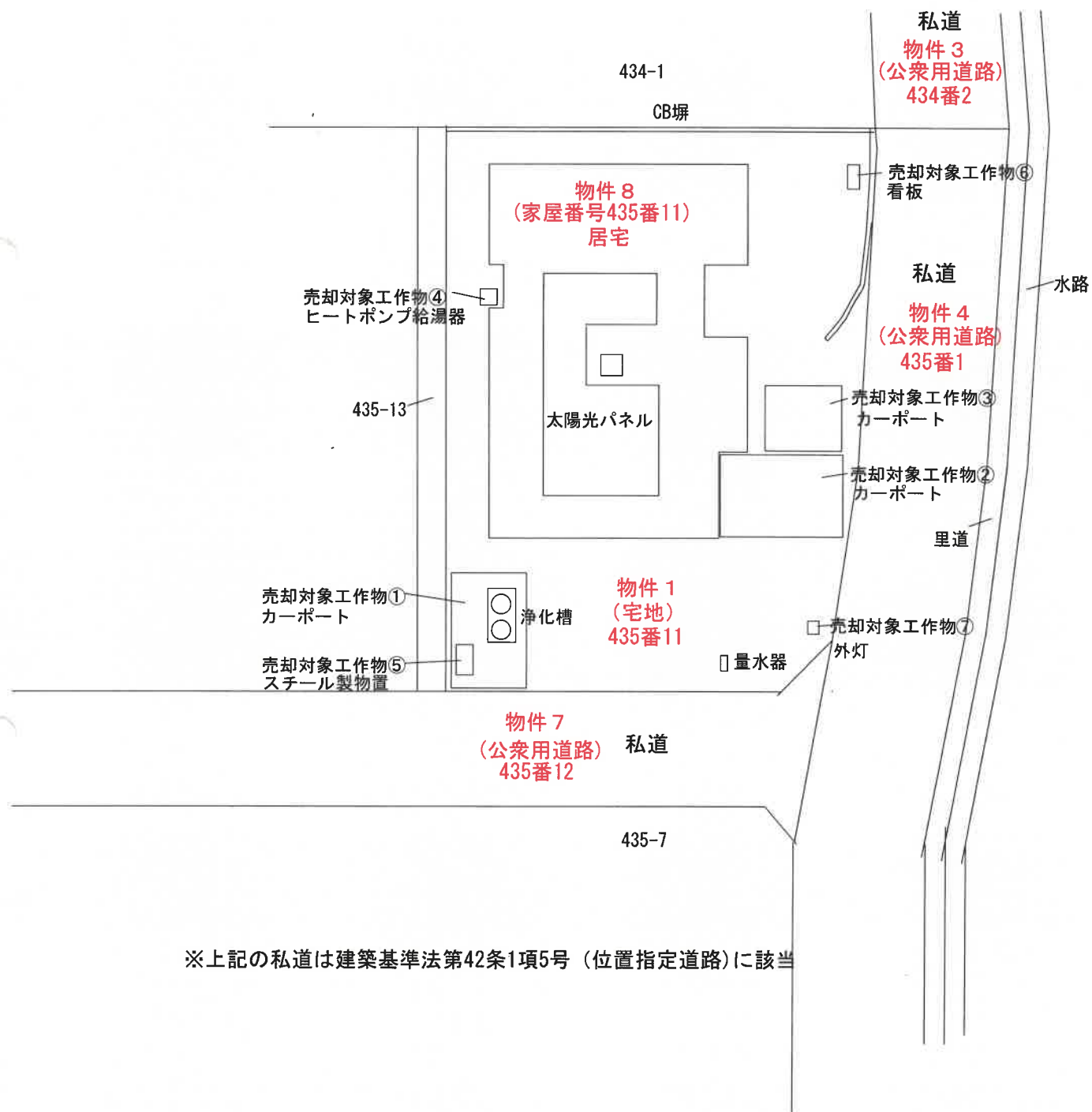
1 月13 日作製

縮尺 1/250

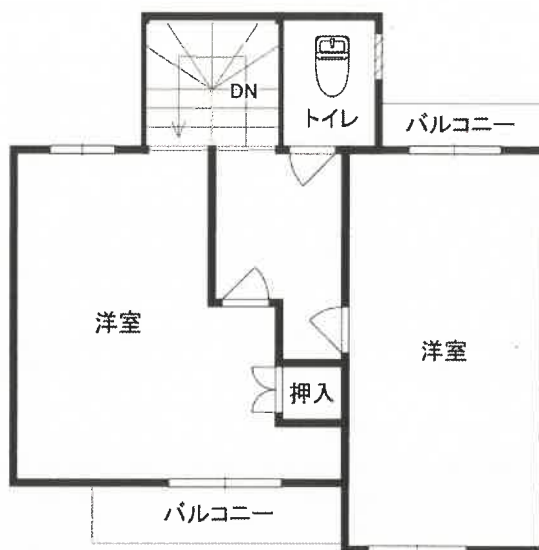
申請人

縮尺 1/500





※上記の私道は建築基準法第42条1項5号（位置指定道路）に該当



2F



1F

現況写真



物件 8

スレートの劣化



物件 8

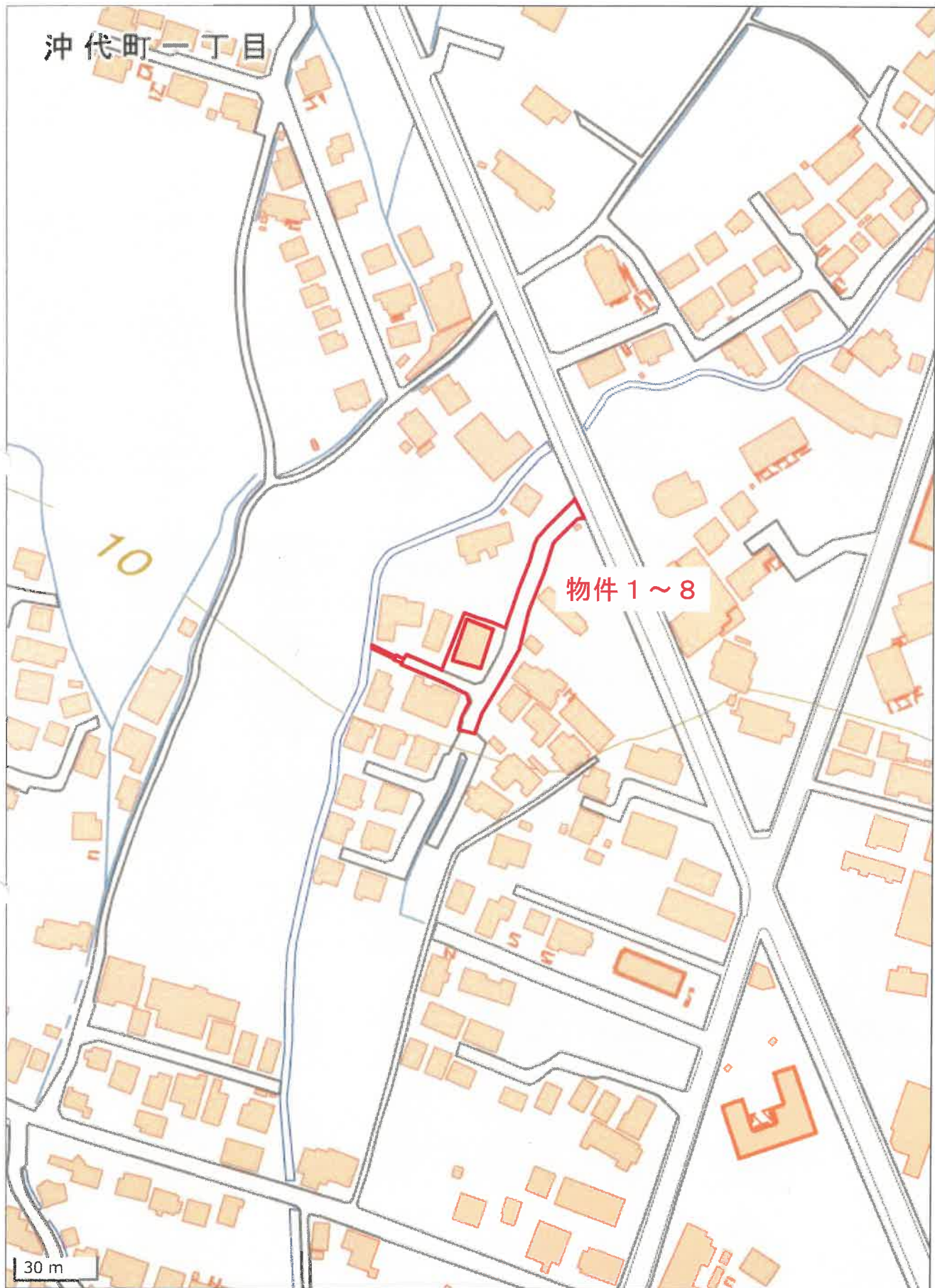
浴室（床の劣化）



物件 8
キッチン
(天井の雨漏り)



物件 8
2F 洋室(壁の破損)



付近見取図