

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）
1～4	2,995,000 2,396,000	一括	600,000	44,437	9,077
1	1,050,000				
2	140,000				
3	5,000				
4	1,800,000				

物 件 目 録

1. 所 在 中津市大字上池永字目暗畑
地 番 6 5 0 番 5
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 4 7 平方メートル
所有者 **A**
2. 所 在 中津市大字上池永字目暗畑
地 番 6 5 0 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 5 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 分の 1
3. 所 在 中津市大字上池永字目暗畑
地 番 6 5 0 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 8 . 7 4 平方メートル
共有者 **A** 持分 3 分の 1
4. 所 在 中津市大字上池永字目暗畑 6 5 0 番地 5
家屋番号 6 5 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 9 4 . 2 1 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル
所有者 **A**

物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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1～4】

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、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号2、3】

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

【物件番号2、3】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 中津市大字上池永字目暗畑

地 番 650番5

地 目 宅地

地 積 264.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 中津市大字上池永字目暗畑

地 番 650番6

地 目 公衆用道路

地 積 245平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 中津市大字上池永字目暗畑

地 番 650番7

地 目 公衆用道路

地 積 8.74平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 中津市大字上池永字目暗畑 650番地5

家屋番号 650番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 36.43平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約94.21平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 6 月 2 日受理
令和 7 年 6 月 19 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 | 中津市大字上池永字目暗畑 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 7 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 中津市大字上池永字目暗畑 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 4 5 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 3 分の 1 |
| 3 | 所 在 | 中津市大字上池永字目暗畑 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 . 7 4 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分 3 分の 1 |
| 4 | 所 在 | 中津市大字上池永字目暗畑 6 5 0 番地 5 |
| | 家屋番号 | 6 5 0 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 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	大分県中津市大字上池永 6 5 0 番地 5				
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地積測量図が備え付けられていることもあり概ね明瞭である。				
建 物		物件 4			
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：1 階約 9 4. 2 1 m ²				
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、蓄電池及びヒートポンプ式給湯器あり				
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（ ）第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県中津市大字上池永650番地5付近		
土地	物件2・3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2, 3） ☐ 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。 ☒ 土地持分権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	☒ 本件各土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ☒ 本件各土地の接面道路である地番650番4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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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

(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
匿名希望の近隣者ら	1 本件建物にはかつてAが家族と共に居住していました。約3年ほど前に全員が転居し以後空家の状態です。 2 本件建物に備え付けられている太陽光発電システム、蓄電池及びヒートポンプ式給湯機は平成20年頃に設置されました。

(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、匿名希望の近隣者らの各陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 物件4の建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 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 匿名希望の近隣者らの各陳述 3 本件建物に備え付けられている太陽光発電システム、蓄電池及びヒートポンプ式給湯機は平成20年頃に設置され、既に17年が経過しており独立した市場性が失われていること、及び所有者らが転居後3年が経過しても所有権を主張する他の者が現れていないことから本件建物の従物であると認定した。	

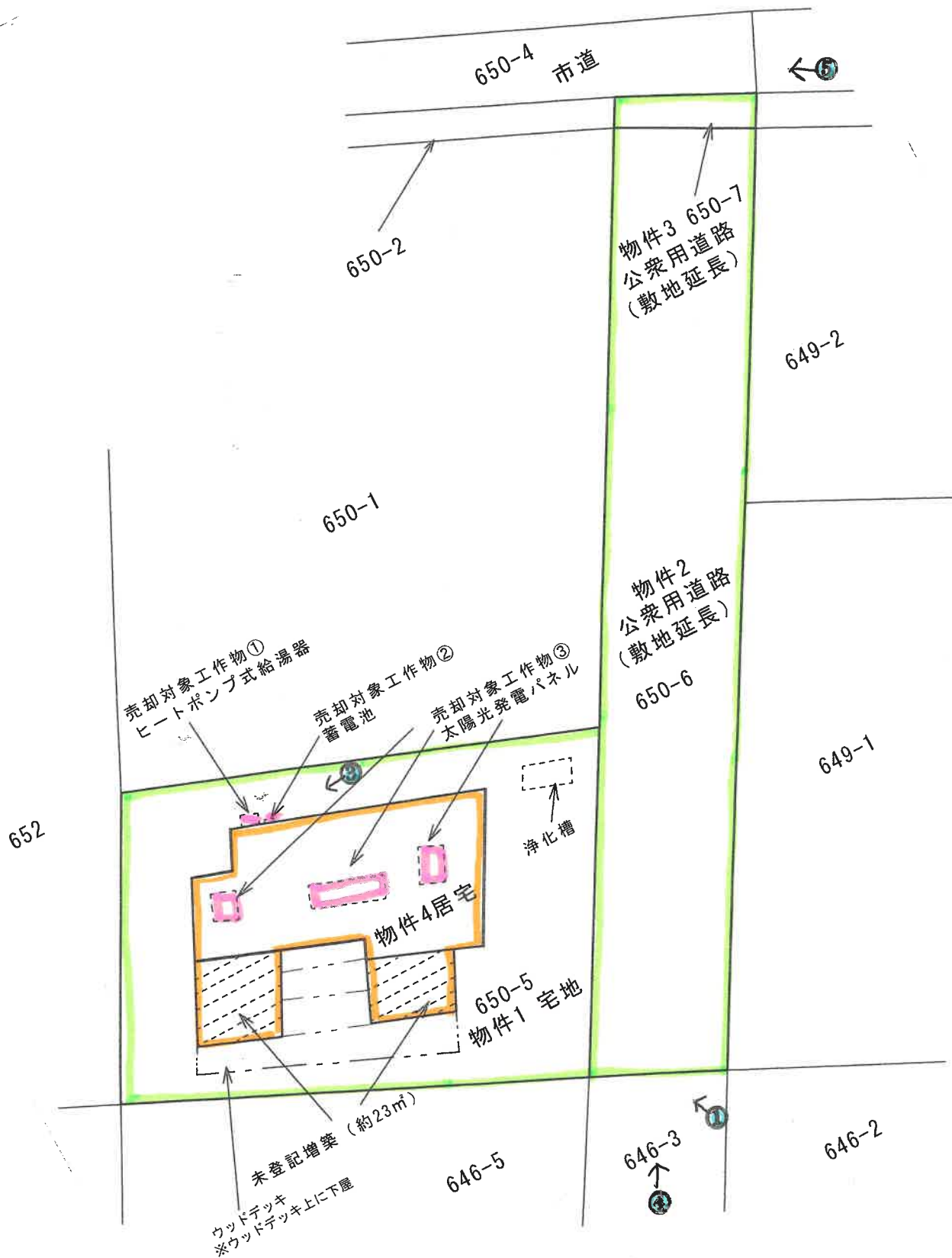
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2日(月) 12:20-12:30	物件所在地(大分県中津市大字上池永650番地5)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年6月2日(月) 13:00-13:10	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5日(木) 13:35-13:45	物件所在地(大分県中津市大字上池永650番地5)	全戸不在・連絡書投函 物件調査 匿名希望の近隣者から占有状況等聴取
令和7年6月17日(火) 9:50-10:30	物件所在地(大分県中津市大字上池永650番地5)	全戸不在・連絡書投函 物件調査 匿名希望の近隣者らから占有状況等聴取
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7年6月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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

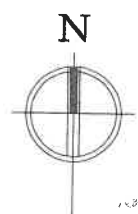
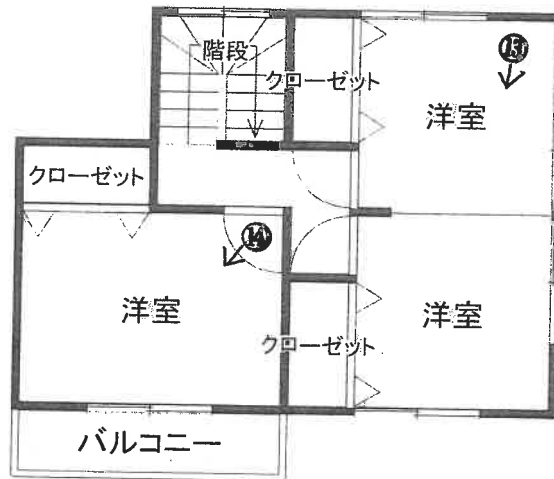
土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: ⑥→)

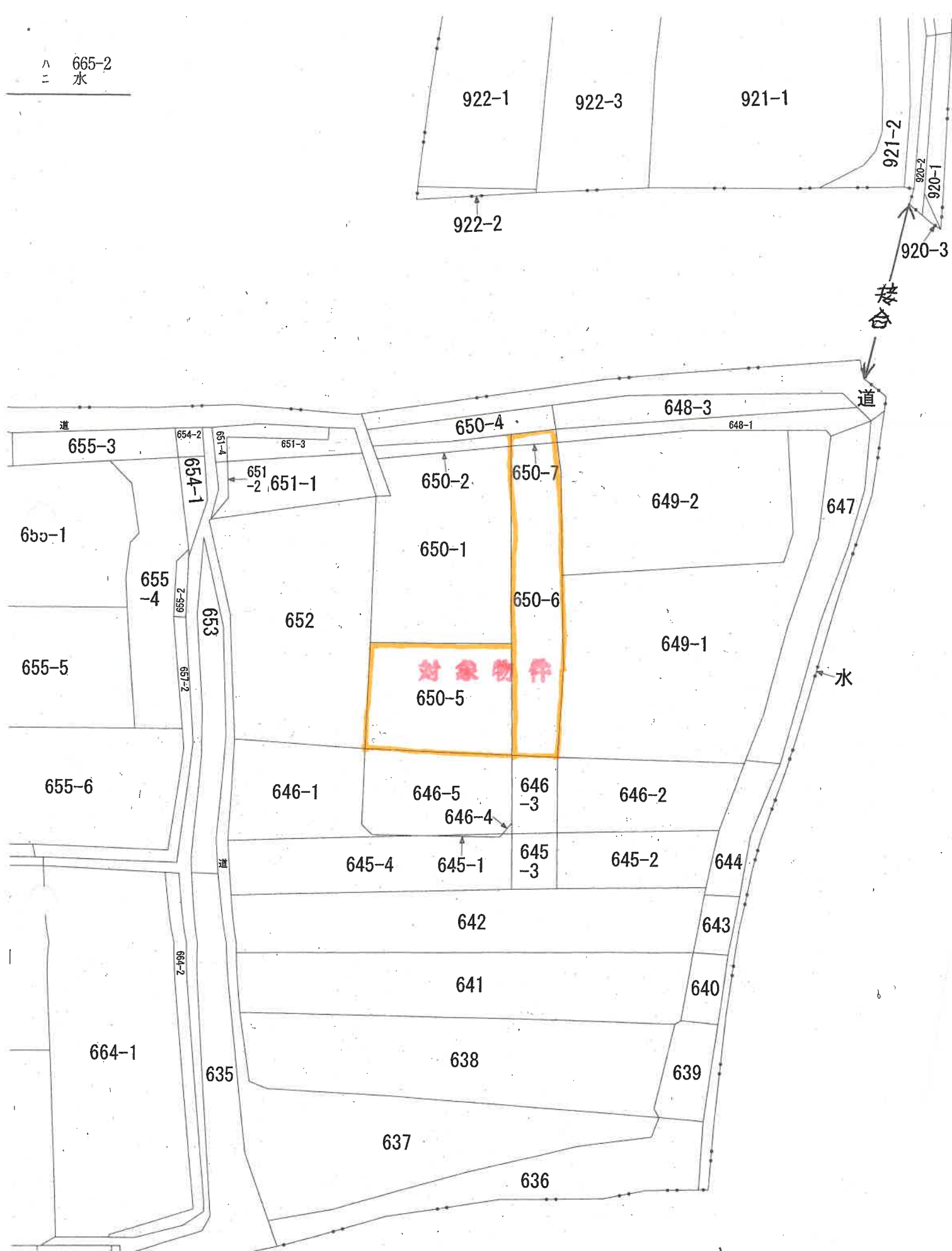


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



ハ 665-2
ニ 水



登記年月日：平成12年12月8日

024244

前 650-1 後・新

地番 650-5 650-6 650-1

地積測量図

土地の所在 中津市大字上池永字目暗畑

求積表

地番 ④ 650-5				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
31	2.137	-71.513	-49.670291	13.06
15	-8.967	-78.385	-80.622297	19.35
24	-20.044	-62.522	-465.882692	14.57
27	-7.476	-55.142	67.216716	18.98
合 計			-528.958564	
合 計 面 積			264.4792820	
合 計 地 積			264.47	m ²

地番 ⑤ 650-6				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
24	-20.044	-62.522	48.686876	6.04
C2	-23.501	-57.571	-409.105408	24.60
H5	-2.286	-45.114	-47.779686	16.68
H4	12.095	-36.670	36.792990	6.03
30	14.785	-42.072	-273.108520	25.81
27	-7.476	-55.142	152.884200	14.57
合 計			-491.629548	
合 計 面 積			245.8147740	
合 計 地 積			245.81	m ²

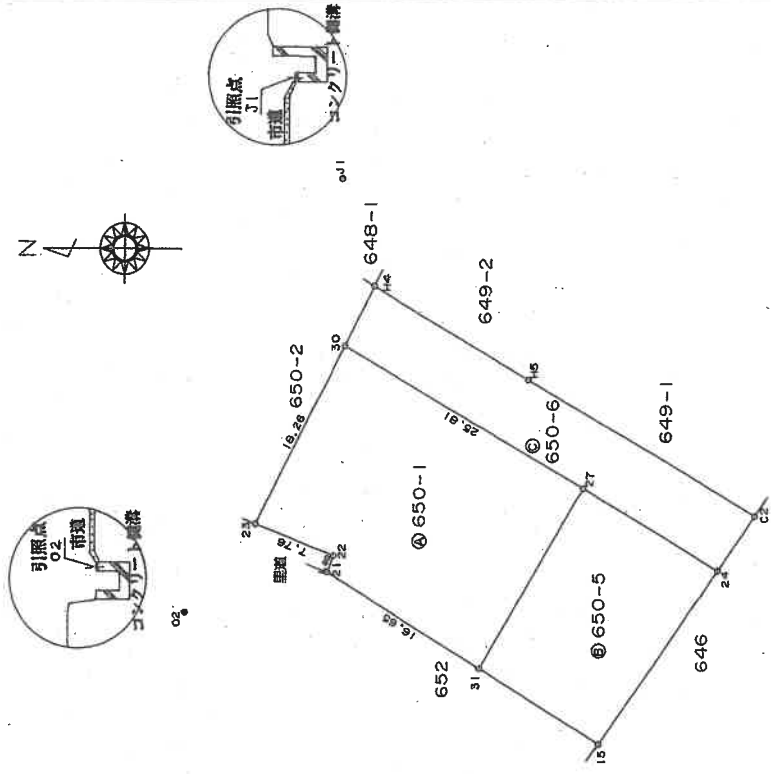
地番	④ 650-1	残 地
公 積	510.2940560	335.7059440
846	地 積	335.70 m ²

引 照 点	X	座 標	Y	座 標	備 考
J1	15.186	-27.021	コンクリート構造物に金属板		
02	29.357	-66.379	コンクリート構造物に金属板		

境界点	器械点	後視点	距離	夾 角
15	J1	02	41.83	0° 00' 00"
24			56.76	315° 00' 50"
27			50.01	295° 25' 04"
31			36.12	301° 20' 02"
C2			46.37	323° 51' 09"
H5			49.29	288° 29' 44"
H4			25.15	296° 11' 55"
30			10.13	322° 26' 09"
			15.06	338° 40' 20"
02	J1		41.83	0° 00' 00"
30			28.34	11° 08' 27"
H4			34.36	10° 21' 23"
H5			38.12	36° 17' 46"
C2			53.59	60° 44' 16"
31			27.70	80° 52' 46"
27			38.51	53° 13' 57"
24			49.55	65° 44' 02"
15			40.16	87° 35' 34"

座標一覧

番 号	X座標	Y座標
21	16.295	-62.750
22	15.708	-61.260
23	22.924	-58.416
30	14.785	-42.072



作 製 者

土地家屋調査士

(平成 12 年 11 月 8 日作製)

申 請 人

縮 尺

1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成12年12月8日

024245

H12.12.8
地積測量図

前 650-2 後・新
地 番 650-7650-2

土地の所在 中津市大字上池永字目暗畑

求積表

地 番	⑤ 650-7								
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離					
29	15.997	-41.360	-98.567517	1.41					
30	14.785	-42.072	69.341650	6.03					
H4	12.095	-36.670	74.517295	1.50					
K1	13.388	-35.911	-62.789720	6.04					
			-17.488292						
			8.7441460						
			8.74	m					

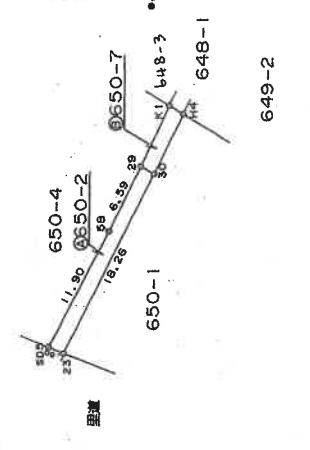
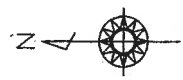
地 番	④ 650-2								
公 積	合 計	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積	面積
45.9973905	8.7441460	37.2532445							
		37.25	m ²						

引 照 点	X	座 標	Y	座 標	備 考
J1	15.186	-27.021	コンクリート構造物に金属板		
02	29.357	-66.379	コンクリート構造物に金属板		

境界点	器械点	後視点	距離	夾 角
29	J1	02	41.83	0° 00' 00"
30			14.36	343-26-08
H4			15.06	338-40-20
K1			10.13	322-26-09
	02	J1	9.07	328-45-52
K1			41.83	0° 00' 00"
H4			34.40	7-51-30
30			34.36	10-21-23
29			28.34	11-08-27
			28.35	8-18-01

座標一覧

番 号	X座標	Y座標
23	22.924	-58.416
58	18.843	-47.303
SD5	24.320	-57.866



作 製 者

土地家屋調査士

(平成 12 年 11 月 8 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13年6月29日

131912

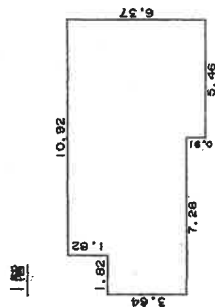
各階平面図

建物図面

家屋番号 650-5

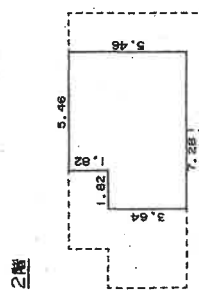
建物の所在 中津市大字上池永字目暗畑650番地5

平成13年6月29日登記



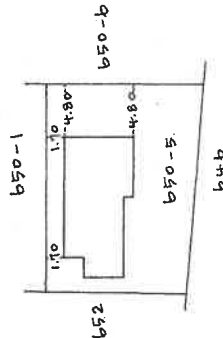
求積表		
1.82	x	3.64
5.46	x	5.46
5.46	x	6.37
計		71.2166

床面積 71.21 m²



求積表		
1.82	x	3.64
5.46	x	5.46
計		36.4364

床面積 36.43 m²



作製者

土地家屋調査士

平成13年6月26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) 物件1及び4の土地建物全景



(写真2) 物件4の建物に設置されている太陽光発電パネル



(写真3) ヒートポンプ式給湯器及び蓄電池



(写真4) 物件2及び3の各土地



(写真5) 物件2及び3の各土地接面公道(市道)



(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 (1階)



(写真 9) 本件建物内部 (1 階)



(写真 10) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 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 (2 階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (2 階)



令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 6 月 2 日受理
令和 7 年 10 月 14 日提出

現況調査報告書 (補充)

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 | 中津市大字上池永字目暗畑 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 7 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 中津市大字上池永字目暗畑 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 4 5 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分3分の1 |
| 3 | 所 在 | 中津市大字上池永字目暗畑 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 . 7 4 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分3分の1 |
| 4 | 所 在 | 中津市大字上池永字目暗畑 6 5 0 番地 5 |
| | 家 屋 番 号 | 6 5 0 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 2 1 平方メートル
2階 3 6 . 4 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |

(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
C (物件2及び3の共有者)	1 物件2及び3の各土地については、A、C及びDが共有しています。 2 物件2及び3の各土地については、持分権を有するA、C及びDのほか持分権を有しない地番650番1の土地を所有するEも道路として通行しています。 3 物件3の土地及び同2の土地の公道に近接する部分は、傾斜が急で砂利敷きであったため、自動車が通行するにつれて轍が深くなり自動車の下回りを擦るようになっていました。 轍が深くなる度に周辺の砂利で埋め戻す作業が度々発生するため、必要最小限の範囲を舗装する案が持ち上がりました。 4 本来であればAを加えてC、D及びEで協議すべきですが、Aとは全く連絡がとれないため、C、D及びEにて協議し、下記の内容の舗装工事を実施しました。 記 ア 舗装工事実施についての協議成立時期：令和7年9月 イ 舗装工事完成時期：令和7年9月 ウ 舗装工事金額総額：49万380円 5 本件舗装工事は利用者にとって有益であるため、競売にて本件各不動産を取得された方には前項ウの金49万380円のうち4分の1の金額である金12万2595円のご負担を頂きたいと存じます。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各受命物件のうち物件2及び3の各土地の一部については、令和7年9月に道路舗装工事が実施されており、自動車の通行に伴う轍の発生がなくなる等の効果が発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(写真1) 物件2及び3の舗装部分



(写真2) 物件2及び3の舗装部分



令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 18 日 評 価

提出日 令和 7 年 6 月 19 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

原 勝 海

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金2,995,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,050,000円
物件2(土地)	金140,000円
物件3(土地)	金5,000円
物件4(建物)	金1,800,000円

1 一括価格は、物件1～4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4(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(建物)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、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 地目 地積	中津市大字上池永字目暗畑 650番5 宅地 264.47㎡	
2	所在地 地目 地積	中津市大字上池永字目暗畑 650番6 公衆用道路 245㎡	
3	所在地 地目 地積	中津市大字上池永字目暗畑 650番7 公衆用道路 8.74㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中津市大字上池永字目暗畑 650番地5 650番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 71.21㎡ 2階 36.43㎡ 延 107.64㎡	1階 94.21㎡ 延 130.64㎡
番号	特記事項		
	・物件2,3(公衆用道路)は物件1(宅地)が接面する共有(持分3分の1)の通路(敷地延長)である。 ・1階に未登記増築部分(約23㎡)が存する。 (「土地建物位置関係図」参照)		

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1,2,3)

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「中津」駅の南東方約3.4km(道路距離),大交北部バス「上池永」停留所の西方約330mに所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	中津市中心市街地の南東部郊外に所在し,戸建住宅が散在するほか農地が広がる旧来からの住宅地域。	
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 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種低層住居専用地域 60% 100% - 高さ10m,中津市景観計画,立地適正化計画(居住誘導区域),周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	【物件1(宅地)】 264.47㎡ 概ね整形 約15.0m 約19.0m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側;幅員約6.0mの未舗装通路(物件2,3)を介して幅員約5.6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	【物件1(宅地)】 ・目的外土地(南西側隣接地「地番;646番5」)と一体となり,物件4(建物)の敷地として利用されている。その他,売却対象工作物(ヒートポンプ式給湯器,蓄電池,太陽光発電パネル)が存する。 ・隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 【物件2,3(公衆用道路)】 ・土地持分権者らが通路(敷地延長)として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あり(停止中) なし(オール電化) なし (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,通常のコスト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	※ 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。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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13年6月25日新築 経 過 年 数 : 25年 経済的残存耐用年数:5年程度
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディングボード 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス 床 : フローリング,畳,CFシート等 設 備 : 電気,キッチン,浴室,トイレ等 そ の 他 : オール電化,ウッドデッキ
床面積(現況)	公簿面積に1階の未登記増築部分の面積(約23㎡)を加算した概測面積を採用。 (延床面積;130.64㎡)
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途:居 宅 間 取 り : 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材:普通 施 工 : 普通
保守管理の現状	劣 る : 長期間空家のため管理の状態は劣る。また,水回り設備等の稼働状況は不明である。
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。 (「現況調査報告書」参照)
特 記 事 項	※建築時期・構造・種類等から判断して、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,詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1,2,3(土地)

物件1,2,3の更地価格を算出し、これに建付減価の検討を行って建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格 (円;万円未満四捨五入) (物件3は千円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,800	0.97	264.47	0.75	1/1	2,850,000
2	14,800	0.20	245	-	1/3	240,000
3	14,800	0.20	8.74	-	1/3	9,000
一括価格(合計)						3,099,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

中津-2

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

$$17,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 = 14,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.00 \times 1.00 \times 1.15 \times 1.00 = 1.15$$

イ 個別格差 物件1;未舗装の行き止まり通路に接面 △3%
物件2・3;共有通路敷 △80%

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価補正率 物件4(建物)の経済的残存耐用年数(5年),及び更地と比較しての市場競争力等を考慮のうえ,△25%の建付減価を行った。

(2) 物件4(建物)

当該建物(従物を含む)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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	150,000	130.64	0.110	2,160,000

ウ 現価率

経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.147)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△25%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= 0.110 \\ 0.147 &\times (1 - \text{観察減価} 0.25) = 0.110 \end{aligned}$$

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、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)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,850,000	0.35	法定地上権	1,000,000

イ 最先順位の抵当権が設定された当時(平成20年1月31日設定)、物件1(土地)及び物件4(建物)は、いずれも同一人(現所有者)が所有しているため、物件1(土地)につき、法定地上権が成立する。よって敷地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を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)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	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) (物件3は千円未満四捨五入)
	〈1(1)カ、1(2)エ〉ア	〈2(1)ウ〉イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,850,000	-1,000,000	—	0.95	0.60	1,050,000
2	240,000	—	—	0.95	0.60	140,000
3	9,000	—	—	0.95	0.60	5,000
4	2,160,000	+1,000,000	1.00	0.95	0.60	1,800,000
一括価格(合計)						2,995,000

ウ 占有減価修正
減価不要。

エ 市場性修正

目的外土地(南西側隣接地「地番;646番5」)と一体利用されている点を考慮のうえ、減価率を△5%と査定した。

オ 競売市場修正

前記「第2評価の条件」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 公 示 価 格 : 中津-2
所 在 : 中津市大字上如水字黒永33番2
価 格 : 17,000円/㎡
位 置 : JR日豊本線「東中津」駅 1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 520㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 東側5.5m市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率100%)
地 域 の 概 要 : 戸建住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図(写)
- 6 建物間取図
- 7 付近見取図

以 上

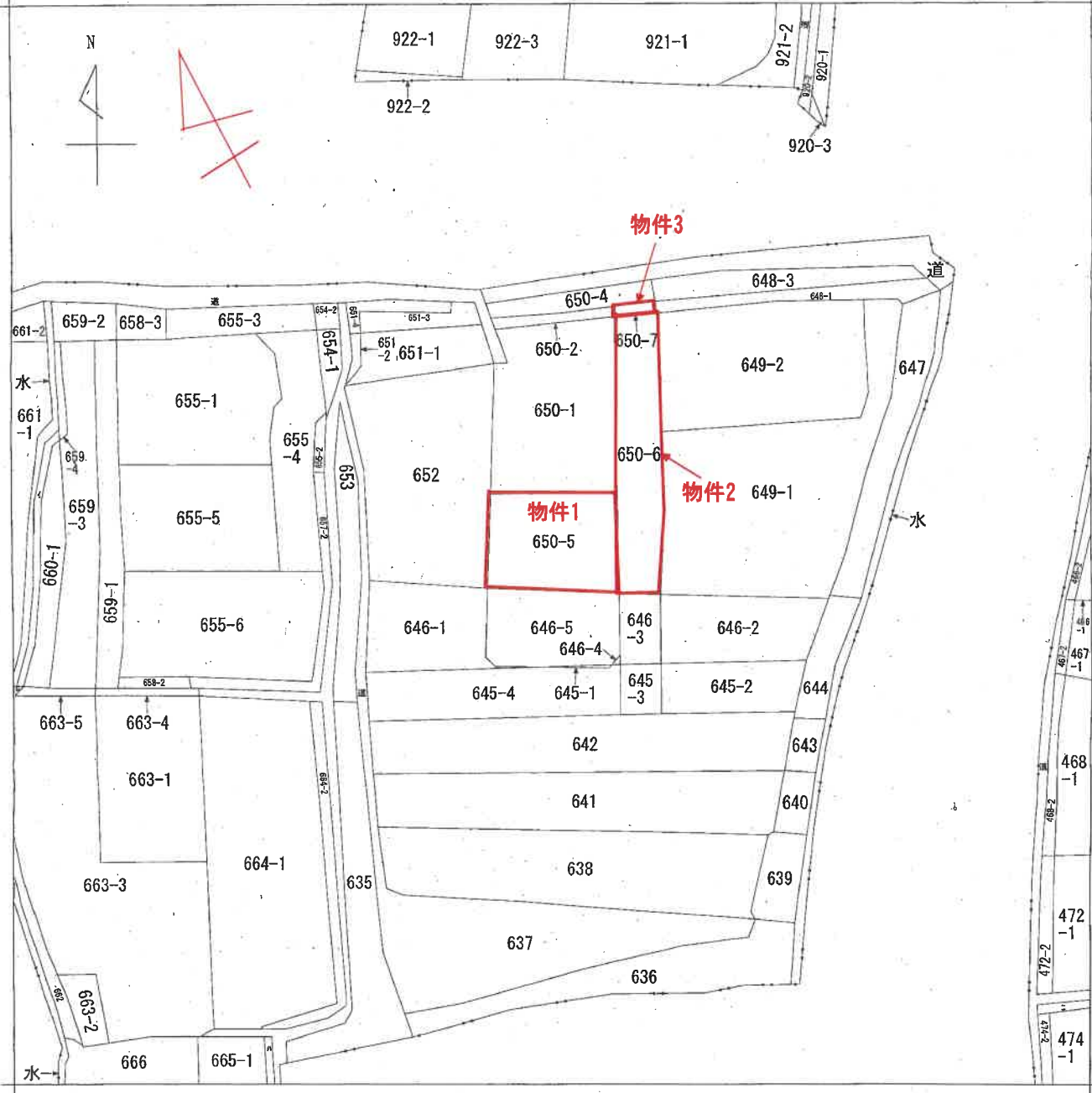
地理院地図

最寄り駅



物件位置図

660-2 道
665-2 水



請求部	所在	中津市大字上池永字目暗畑				地番	650番5			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年12月				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成12年12月8日

024244

前 650-1 後・新

H/2.12.8

地積測量図

地番 650-5 650-6 650-1

土地の所在 中津市大字上池永字目暗畑

求積表

地番	⑤ 650-5					
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	距離		
31	-2.137	-71.513	-49.670291	13.06		
15	-8.967	-78.385	-80.622297	19.35		
24	-20.044	-62.522	-465.882692	14.57		
27	-7.476	-55.142	67.216716	18.98		
			-528.958564			
			264.4792820			
			264.47	m		

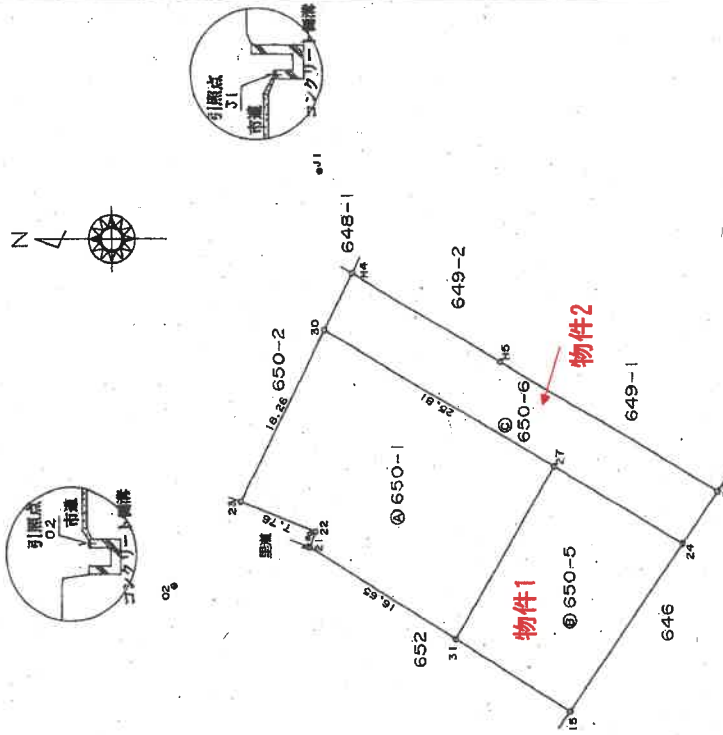
地番	⑥ 650-6					
NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	距離		
24	-20.044	-62.522	48.686876	6.04		
C2	-23.501	-57.571	-409.105408	24.60		
H5	-2.286	-45.114	-47.779686	16.68		
H4	12.095	-36.670	35.792990	6.03		
30	14.785	-42.072	-273.108520	25.81		
27	-7.476	-55.142	152.884200	14.57		
			-491.629548			
			245.8147740			
			245.81	m		

地番	⑦ 650-1					
公	合	面積	積	積	積	積
846	510.2940560	335.7059440				
		面積	335.70			

参照点	X	座標	Y	座標	備	注
J1	15.186	-27.021	コンクリート橋梁部に金属釘			
02	29.357	-66.379	コンクリート橋梁部に金属釘			

境界点	器械点	後測点	距離	角
15	J1	02	41.83	0° 00' 00"
24			56.76	315° 00' 50"
27			50.01	295° 25' 04"
31			36.12	301° 20' 02"
C2			46.37	323° 51' 09"
H5			49.29	288° 29' 44"
H4			25.15	296° 11' 53"
30			10.13	322° 26' 09"
			15.06	338° 40' 20"
	02	J1	41.83	0° 00' 00"
30			28.34	11° 08' 27"
H4			34.36	10° 21' 23"
H5			38.12	36° 17' 46"
C2			53.59	60° 44' 16"
31			27.70	30° 52' 48"
27			38.51	53° 13' 57"
24			49.55	65° 44' 02"
15			40.16	87° 35' 34"

番号	X座標	Y座標
21	16.295	-62.750
22	15.708	-61.260
23	22.924	-58.416
30	14.785	-42.072



作製者

(平成12年11月8日作製)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

原図をA4に縮小
地積測量図(写)

登記年月日：平成12年12月8日

024245

前 650-2 後・新

地 番 650-7650-2

土地の所在 中津市大字上池永字目暗畑

H12.12.8
地積測量図

求積表

地 番	④ 650-7	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
NO					
29		15.997	-41.360	-98.557617	1.41
30		14.785	-42.072	69.341650	6.03
H4		12.095	-36.670	74.517295	1.50
K1		13.388	-35.911	-62.789720	6.04
			合 計	-17.488292	
			合 計 面積	8.7441460	m
			合 計 地積	8.74	m

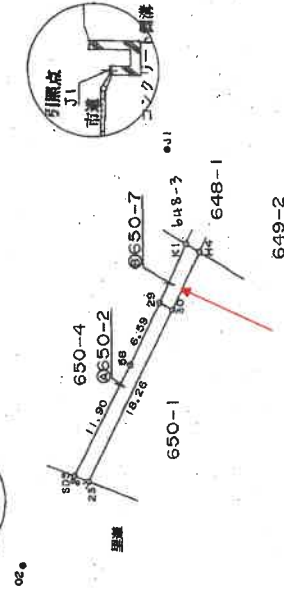
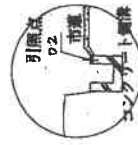
地 番	④ 650-2	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離
公 積					
45.9973905		8.7441460	37.2532445		
			合 計 面積	37.25	m

引 照 点	X	座 標	Y	座 標	備 考
J1	15.186	-27.021	コンクリート基礎物に金属板		
02	29.357	-66.379	コンクリート基礎物に金属板		

界 界 点	X	座 標	後 視 点	距 離	角 度
J1	15.186	-27.021	41.33	0° 00' 00"	
29	15.997	-41.360	14.36	343-26-08	
30	14.785	-42.072	15.08	338-40-20	
H4	12.095	-36.670	10.13	322-26-09	
K1	13.388	-35.911	9.07	323-45-52	
		合 計	41.83	0° 00' 00"	
K1	13.388	-35.911	34.40	7-51-30	
H4	12.095	-36.670	34.36	10-21-23	
30	14.785	-42.072	28.34	11-03-27	
29	15.997	-41.360	28.36	8-18-01	

座標一覧

番 号	X座標	Y座標
23	22.924	-58.416
58	18.843	-47.303
SD5	24.320	-57.866



物件3

作製者

(平成 12 年 11 月 8 日作成)

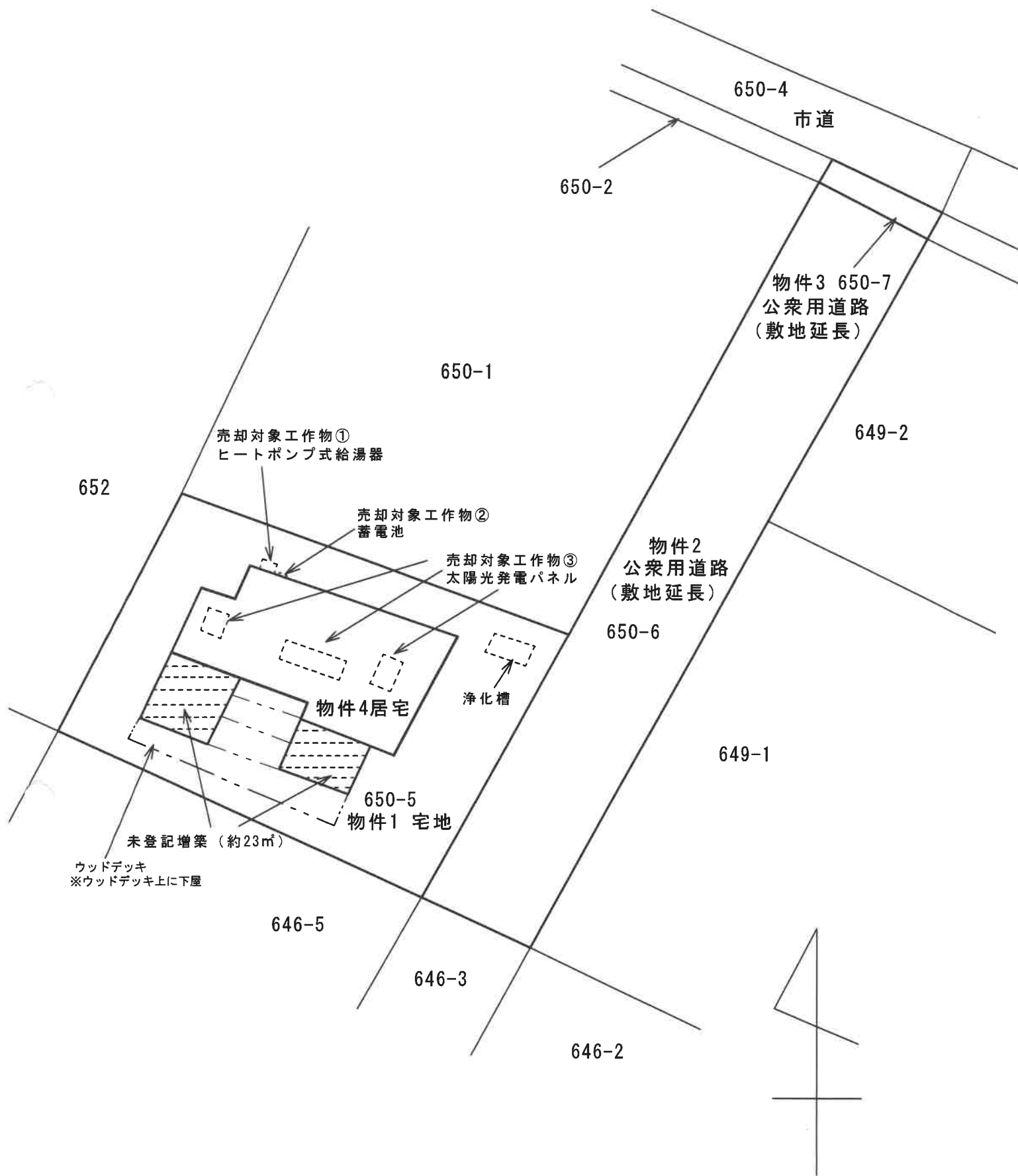
申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

原図をA4に縮小

地積測量図 (写)



土地建物位置関係図

登記年月日：平成13年6月29日

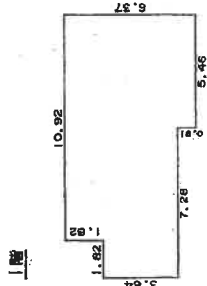
131912 各階平面図

建物図面

家屋番号 650-5

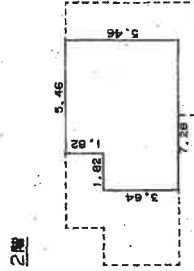
建物の所在 中津市大字上池永字目暗畑650番地5

平成13年6月25日登記



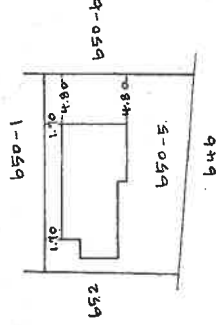
求積表	
1.82	x 3.64
5.46	x 5.46
5.46	x 6.37
計 71.2166	

床面積 71.21 m²



求積表	
1.82	x 3.64
5.46	x 5.46
5.46	x 6.37
計 36.4364	

床面積 36.43 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

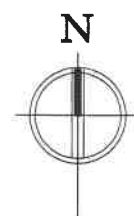
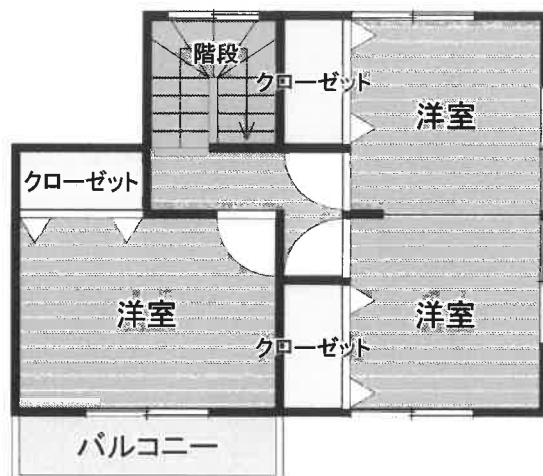
(平成13年6月26日作成)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：18-5

原図をA4に縮小

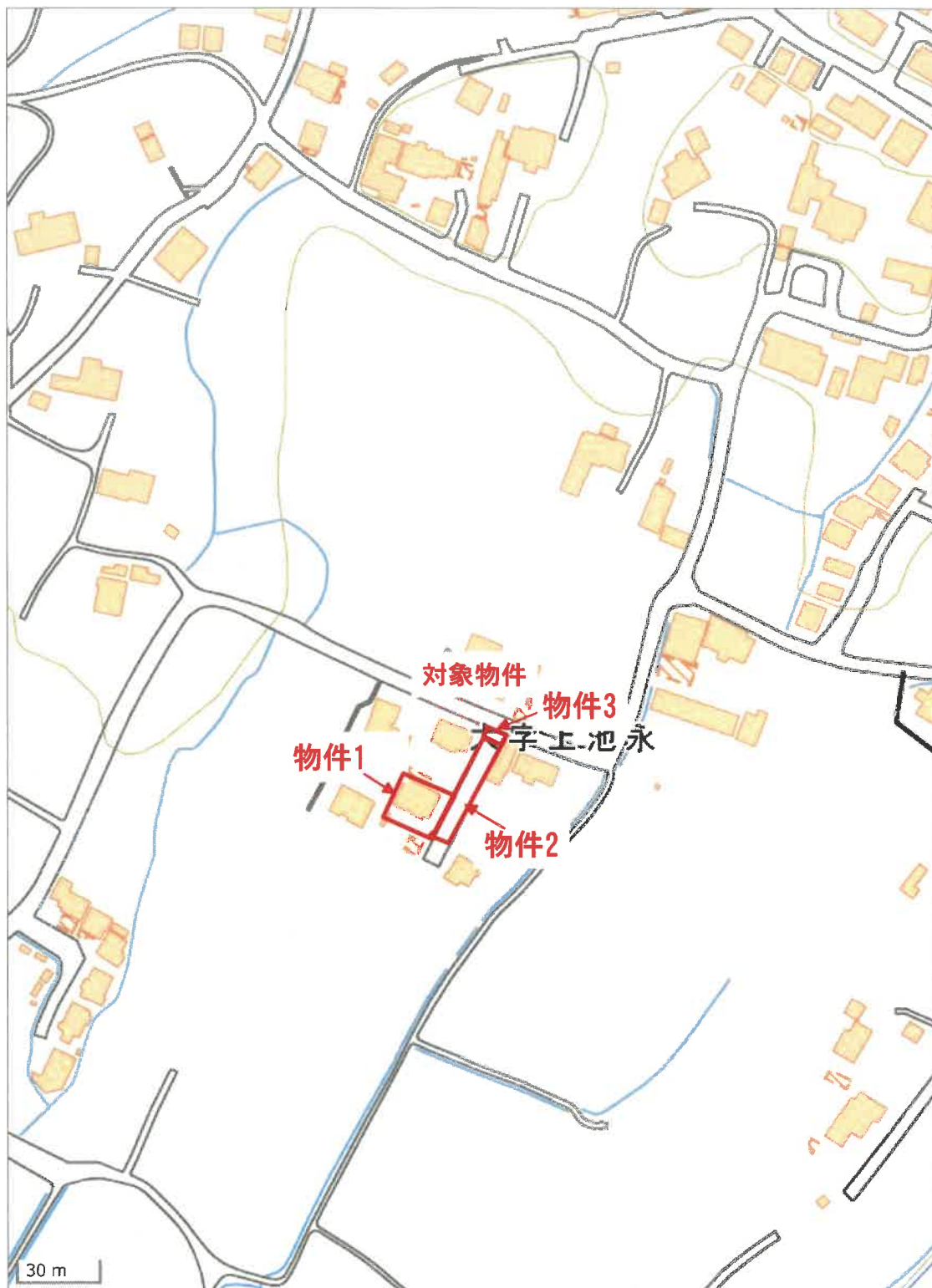
建物図面・各階平面図(写)



建物間取図

地理院地図

GSI Maps



付近見取図

令和7年10月20日

大分地方裁判所 中津支部 御中

意見書

先に報告した評価書(令和7年(ケ)第1号「提出日;令和7年6月19日」)に関し求められた意見について、次のとおり回答します。

<意見を求められた事項>

評価時点において未舗装の状態にあった物件2,3(通路)が、現況調査報告書(補充)記載のとおり評価日以降、舗装工事がされた場合の評価額への影響(評価額の変更の有無)について

<意見>

舗装工事がされたことにより一定の効用の増加は認められますが、市場性の観点から評価額への影響は無い(評価額の変更は無い。)ものと考えます。

なお、物件2,3の共有者が「一部舗装工事費の負担を買受人にお願いしたい。」と考えている点についても、買受人に負担義務は生じないため評価額への影響は無いものと考えます。

評価人 不動産鑑定士

原 勝 海