

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 中 村 佳 史

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 1 5 日から 令和 8 年 1 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 9 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 8 年 2 月 1 9 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 1 2 月 2 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1、3	2,200,000 1,760,000	一括	440,000	25,164	7,742
1	1,340,000				
3	860,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 中津市大字角木字土手下 |
| | 地 番 | 2 2 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 4. 1 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津市大字角木字土手下 2 2 3 番地 |
| | 家屋番号 | 2 2 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2. 7 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6. 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 7. 2 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6. 5 2 平方メートル |

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約110.05平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.58平方メートル

2階 26.44平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

床 面 積 1階 約69.58平方メートル

2階 26.44平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月12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、3】

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、3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地である売却対象外の土地(地番225番1)との境界が不明確である。

【物件番号3】

建物(附属建物符号1)の一部が上記隣地上に越境している可能性がある。

《 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 | 中津市大字角木字土手下 |
| | 地 番 | 2 2 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 4. 1 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 中津市大字角木字土手下 2 2 3 番地 |
| | 家屋番号 | 2 2 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2. 7 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6. 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 7. 2 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6. 5 2 平方メートル |

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約110.05平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.58平方メートル

2階 26.44平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

床 面 積 1階 約69.58平方メートル

2階 26.44平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 7 月 31 日受理
令和 7 年 9 月 18 日提出

現況調査報告書 (1: 物件1・3関係)

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 中津市大字角木字土手下
地 番 2 2 3 番
地 目 宅地
地 積 7 0 4 . 1 3 平方メートル
- 3 所 在 中津市大字角木字土手下 2 2 3 番地
家屋 番号 2 2 3 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 2 . 7 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 6 . 2 8 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 6 . 5 2 平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.58平方メートル
2階 26.44平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	大分県中津市大字角木223番地			
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A ☐ 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	☒ 本土地と隣接する地番225番1の土地(物件2)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。			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 符号1の附属建物) ☒ 床面積: 約57.28㎡ (☒ 符号3の附属建物) ☒ 床面積: 約110.05㎡ (☒ 符号4の附属建物) ☒ 床面積: 1階部分約69.58㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: 建築時期: ☐ ある 構造:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者A ☐ 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	☒ 本建物内では猫が1匹飼育されている。 ☒ 本建物の符号1の附属建物の一部が地番225番1の土地(物件2)へ越境している可能性がある。			
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			
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 A	1 本件建物には私が居住しています。 2 本件建物内では猫を 1 匹飼育しています。

(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。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

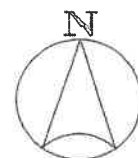
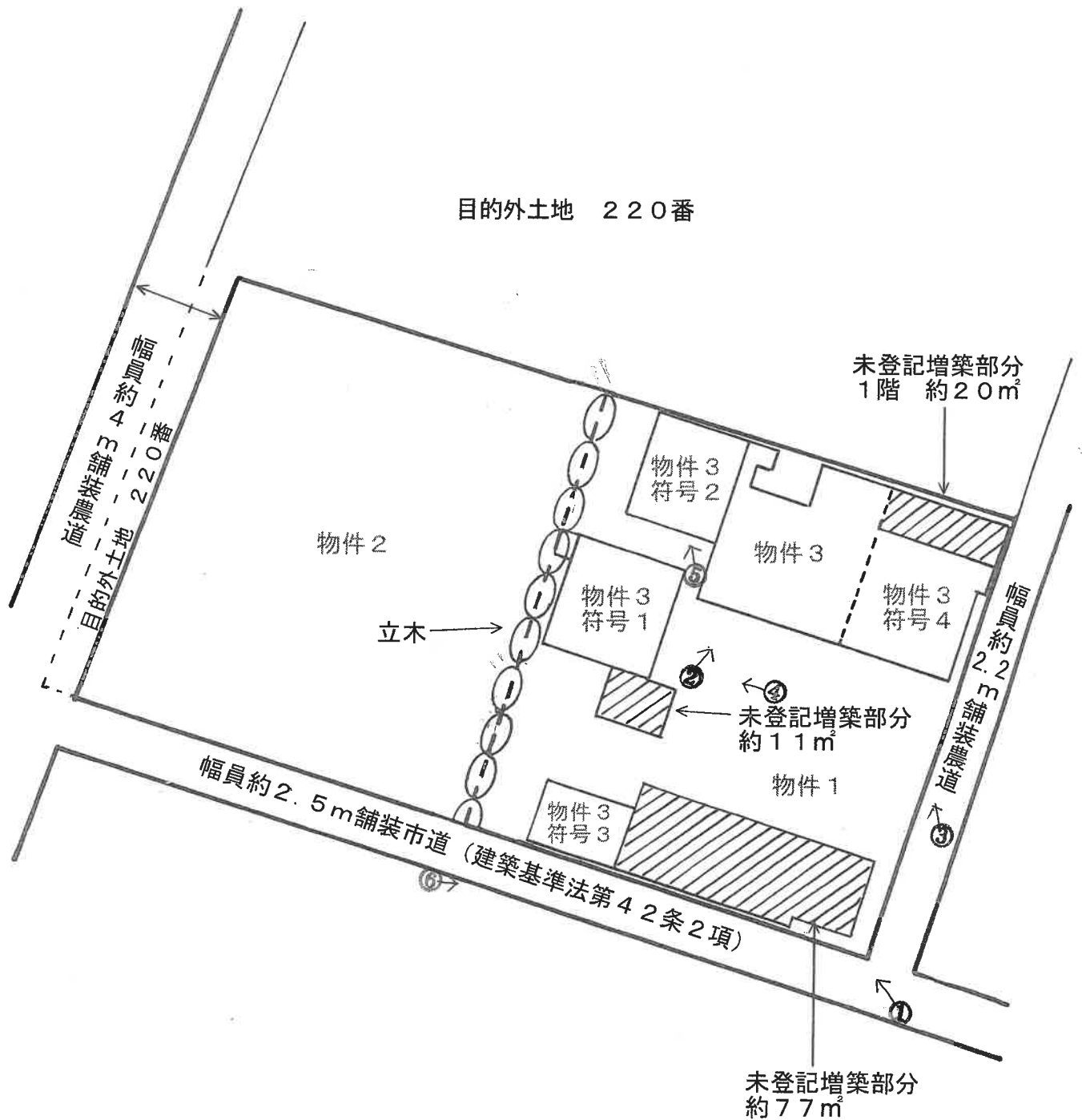
(調査経過用)

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7月31日(木) 14:15-14:25	中津市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年7月31日(木) 14:30-14:40	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7月31日(木) 15:00-15:05	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年8月7日(木) 13:25-13:35	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年8月12日(火) 11:30-11:40	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年8月14日(木) 9:00-9:10	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年8月18日(月) 13:25-13:35	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年8月21日(木) 14:25-14:35	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年9月1日(月) 11:00-11:45	物件所在地(大分県中津市大字角 木223番地)	所有者Aから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
(特記事項) ☒ 令和7年9月1日 立会人Bを立ち合わせ無施錠の縁側から立ち入ったところ、所有者Aが在室していた。 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

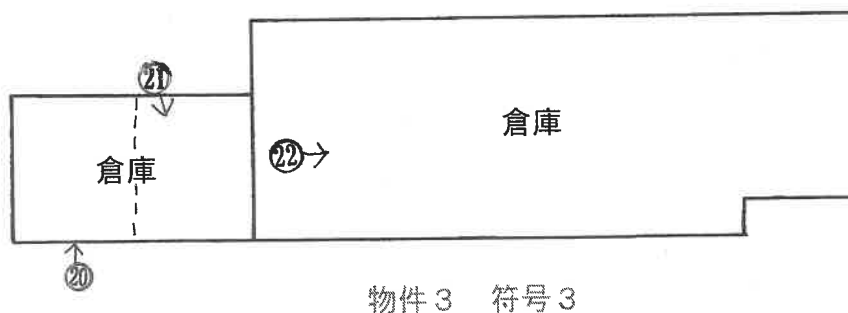
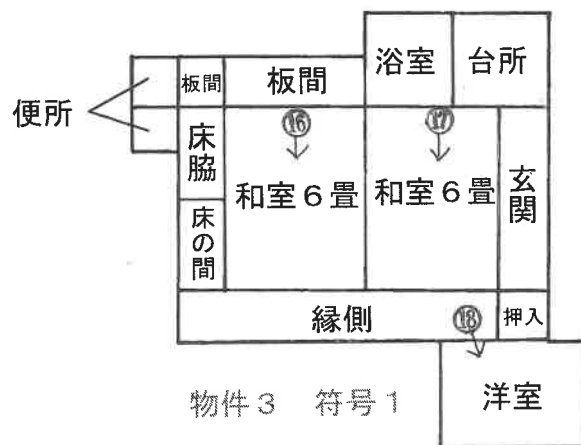
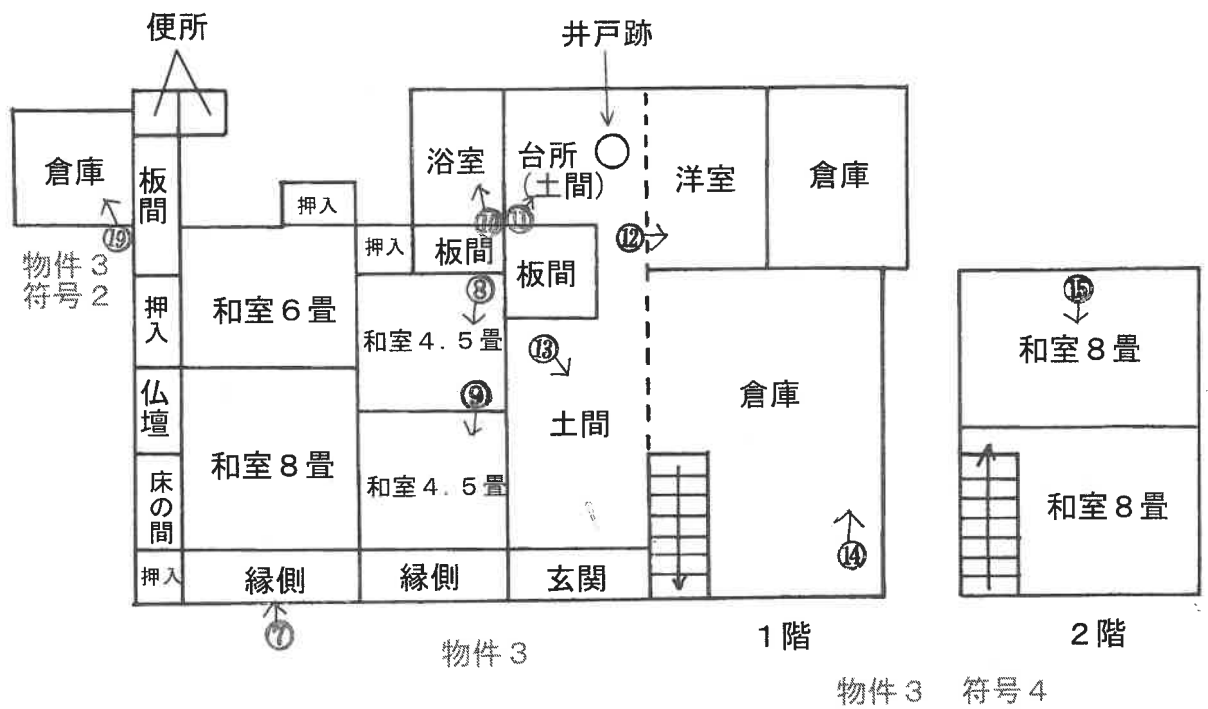
土地建物位置関係図

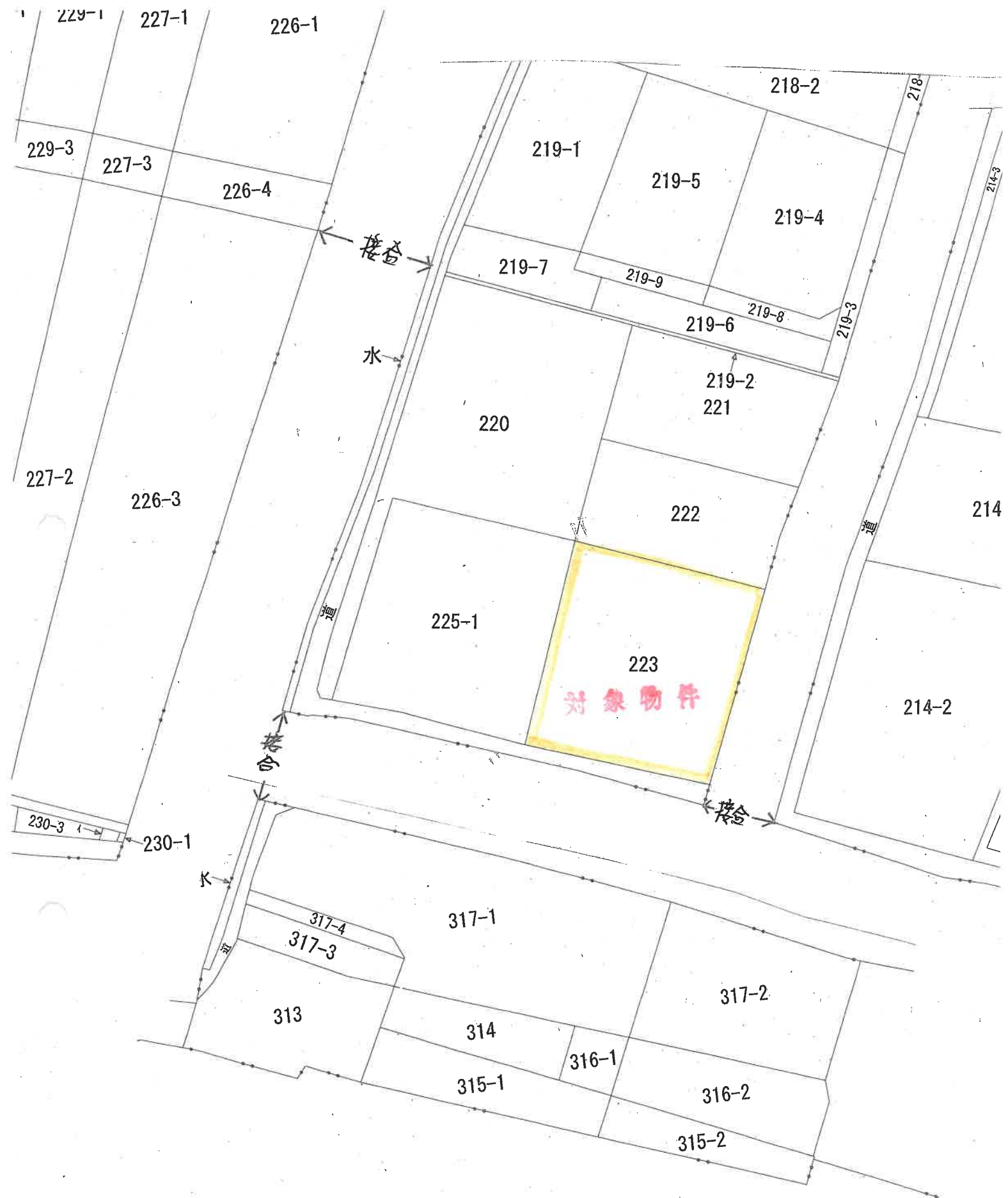
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）





(写真1) 物件1及び3の土地建物全景



(写真2) 物件3の主たる建物



(写真3) 物件3の符号4の附属建物



(写真 4) 物件 3 の符号 1 の附属建物



(写真 5) 物件 3 の符号 2 の附属建物



(写真6) 物件3の符号3の附属建物



(写真7) 主たる建物内部（1階：床が抜けている）



(写真 8) 主たる建物内部 (1 階)



(写真 9) 主たる建物内部 (1 階)



(写真10) 主たる建物内部(1階)



(写真11) 主たる建物内部(1階)



(写真 1 2) 符号 4 の附属建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 符号 4 の附属建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 符号 4 の附属建物内部 (1 階)



(写真 1 5) 符号 4 の附属建物内部 (2 階)



(写真16) 符号1の附属建物内部



(写真17) 符号1の附属建物内部



(写真 1 8) 符号 1 の附属建物内部



(写真 1 9) 符号 2 の附属建物内部



(写真 2 0) 符号 3 の附属建物内部



(写真 2 1) 符号 3 の附属建物内部



(写真 2 2) 符号 3 の附属建物内部



令和7年（ケ）第4号
令和7年 9月1日 現地調査
令和7年10月1日 評価

大分地方裁判所
中津支部 御中

評 価 書（1）

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

第1 評価額

一括価格(物件1・3)	
金2,200,000円	
内訳価格	
物件1	金1,340,000円
物件3	金860,000円

- 1 一括価格は、物件1・3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3の土地利用権価格を控除した価格であり、物件3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、事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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。
- 5 目的物件の土壤汚染の可能性について、閉鎖登記簿の閲覧及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壤汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第3 目的物件

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。

[illegible]

第4 目的物件の位置・環境等

1 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」駅から北方へ道路距離約 2 km (別添位置図参照)	
付近の状況	中津市街地の北方郊外で農地(田)や農家住宅のほか新興の分譲住宅等が混在する地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模、形状等)	物件1は間口約26m・奥行約27m・規模704.13㎡で、長方形の角地である。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。なお、下記市道(建築基準法第42条2項)であり、約20㎡のセットバックを要する。	
接面道路の状況	南側が幅員約2.5mの舗装市道(建築基準法第42条2項)、東側が幅員約2.2mの舗装農道(建築基準法上の認定はない)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 ・詳細は現況調査報告書参照	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：引込可 (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であることをいう。「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場合をいう。	

特記事項	・境界については、西側目的外土地（物件２）との不明瞭であるが、その他隣接地とは概ね明瞭である。 ・本件土地上の物件３附属建物符号１の一部が西側目的外土地（物件２）上に越境している可能性がある。 ・〈法定地上権成立の根拠〉 抵当権設定時に、土地所有者と建物所有者が同一であるため法定地上権は成立。 ・津波ハザードマップ 津波浸水想定区域 １．０ｍ～３．０ｍ未満 ・洪水ハザードマップ 洪水浸水想定区域 １．０ｍ～３．０ｍ未満 ・高潮ハザードマップ 高潮浸水想定区域 ５．０ｍ以上～１０．０ｍ未満
-------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記）：不明 経過年数：50年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：しっくい、亜鉛鉄板ほか 内壁：しっくいほか 天井：竿縁天井ほか 床：フローリング、畳、土間ほか 設備：給水設備
床面積（現況）	72.72㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	劣る
保守管理の 状態	50年以上経過しており、床が抜け落ちる等、摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、間取りの古式化もあり、保守管理の状態は著しく劣る。
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	・ 本件建物内では猫が一匹飼育されている。 ・ 本件建物と附属建物符号4が合棟している。

区 分	附属建物符号 1
建築・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記）：不明 増築年月日：不明 経過年数：50年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：しっくいほか 内壁：しっくいほか 天井：竿縁天井ほか 床：フローリング、畳ほか 設備：給水設備
床面積（現況）	約57.28㎡（未登記増築約11㎡） メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	50年以上経過しており、摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、間取りの古式化もあり、保守管理の状態は著しく劣る。
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	北西側の一部が西側目的外土地（物件2）へ越境している可能性がある。

区 分	附属建物符号 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）：不明 経過年数：50年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：亜鉛鉄板
床面積（現況）	16.52㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	劣る
保守管理の状態	50年以上経過しており、一部吹きさらしの状態で、摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、保守管理の状態は著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特記事項	特になし

区 分	附属建物符号 3
建築・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記）：不明 増築年月日：不明 経過年数：50年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：亜鉛鉄板
床面積（現況）	約110.05㎡（未登記増築約7.7㎡） メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	50年以上経過しており、一部吹きさらしの状態で、摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、保守管理の状態は著しく劣る。
建物の利用 状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特記事項	物件1のセットバック部分に、建築基準法制定（昭和25年5月24日）後に建築または増築された可能性が有るため、既存不適格建築物の可能性が有る。

区 分	附属建物符号 4
建築・増築時期 及び経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記）：不明 増築年月日：不明 経過年数：50年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：しっくいほか 内壁：しっくい、合板ほか 床：フローリング、畳、土間
床面積（現況）	1階 約69.58㎡（未登記増築約20㎡） 2階 26.44㎡ 計 約96.02㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：倉庫・居宅 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	劣る
保守管理の 状態	50年以上経過しており、摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、間取りも不良であり、保守管理の状態は著しく劣る。
建物の利用 状況	建物所有者が倉庫・居宅として使用している。
特記事項	本件建物と主たる建物が合棟している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
1	11,300	0.98	704.13	0.55	1.00	4,289,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中津（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$17,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/151 = 11,300 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：1.51

街路条件 +8%、交通・接近条件 -5%、

環境条件 +40% その他条件+5%（画地規模）

街路条件 交通・接近条件 環境条件 その他条件

$$1.08 \times 0.95 \times 1.40 \times 1.05 = 1.51$$

イ 個別格差：0.98

角地 +1%、セットバックを要する -3%

$$1.01 \times 0.97 = 0.98$$

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：0.55

朽廃寸前の建物が複数存することにより、土地の最有効使用が妨げられる程度を建物取壊し費用を参考に、建付減価を0.55と査定した。

オ 市場性修正：ない

② 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面 積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修 正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
3	120,000	72.72	0.01	1.00	87,000
附属建物符号 1	120,000	57.28	0.01	1.00	69,000
附属建物符号 2	60,000	16.52	0.01	1.00	10,000
附属建物符号 3	50,000	110.05	0.01	1.00	55,000
附属建物符号 4	80,000	96.02	0.01	1.00	77,000
合 計					298,000

物件 3

ウ 現価率：0.01

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、床が抜け落ち、間取りの古式化もあり、保守管理の状態が著しく劣る程度を－90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1-0.90) = 0.01$$

エ 市場性修正：ない

附属建物符号 1

ウ 現価率：0.01

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、間取りの古式化もあり、保守管理の状態が著しく劣る程度を－90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1-0.90) = 0.01$$

エ 市場性修正：ない

附属建物符号 2

ウ 現価率：0.01

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、一部吹きさらしの状態であり、保守管理の状態が著しく劣る程度を－90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1-0.90) = 0.01$$

エ 市場性修正：ない

附属建物符号 3

ウ 現価率：0.01

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、一部吹きさらしの状態であり、保守管理の状態が著しく劣る程度を－90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1 - 0.90) = 0.01$$

エ 市場性修正：ない

附属建物符号 4

ウ 現価率：0.01

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率 10%とした定率法（現価率 0.10）と観察減価法（摩滅・老朽化等の物理的減価が著しく、間取りの古式化もあり、保守管理の状態が著しく劣る程度を－90%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.10 \times (1 - 0.90) = 0.01$$

エ 市場性修正：ない

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) ア×イ=ウ (千円未満四捨五入)
1	4,289,000	0.35	法定地上権	1,501,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2①ウ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ (万円未満四捨五入)
1	4,289,000	-1,501,000		0.80	0.60	1,340,000
3	298,000	+1,501,000		1.00	0.80	0.60
一括価格 (合計)						2,200,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：0.80

西側目的外土地（物件2）との境界が不明瞭であること、物件3附属建物符号1の一部が西側目的外土地（物件2）へ越境している可能性があること等、売買市場への影響の程度を考量のうえ市場性修正として0.80を乗じた。

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査価格（中津（県）－3）

所 在：中津市大字大新田字大道より北747番1外

価 格：17,000円/㎡

位 置：JR日豊本線「中津」駅の約3.5kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：528㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側幅員4.2m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、第1種住居地域

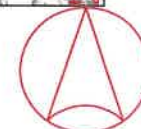
建蔽率60%、容積率200%

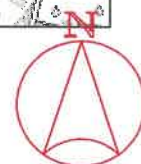
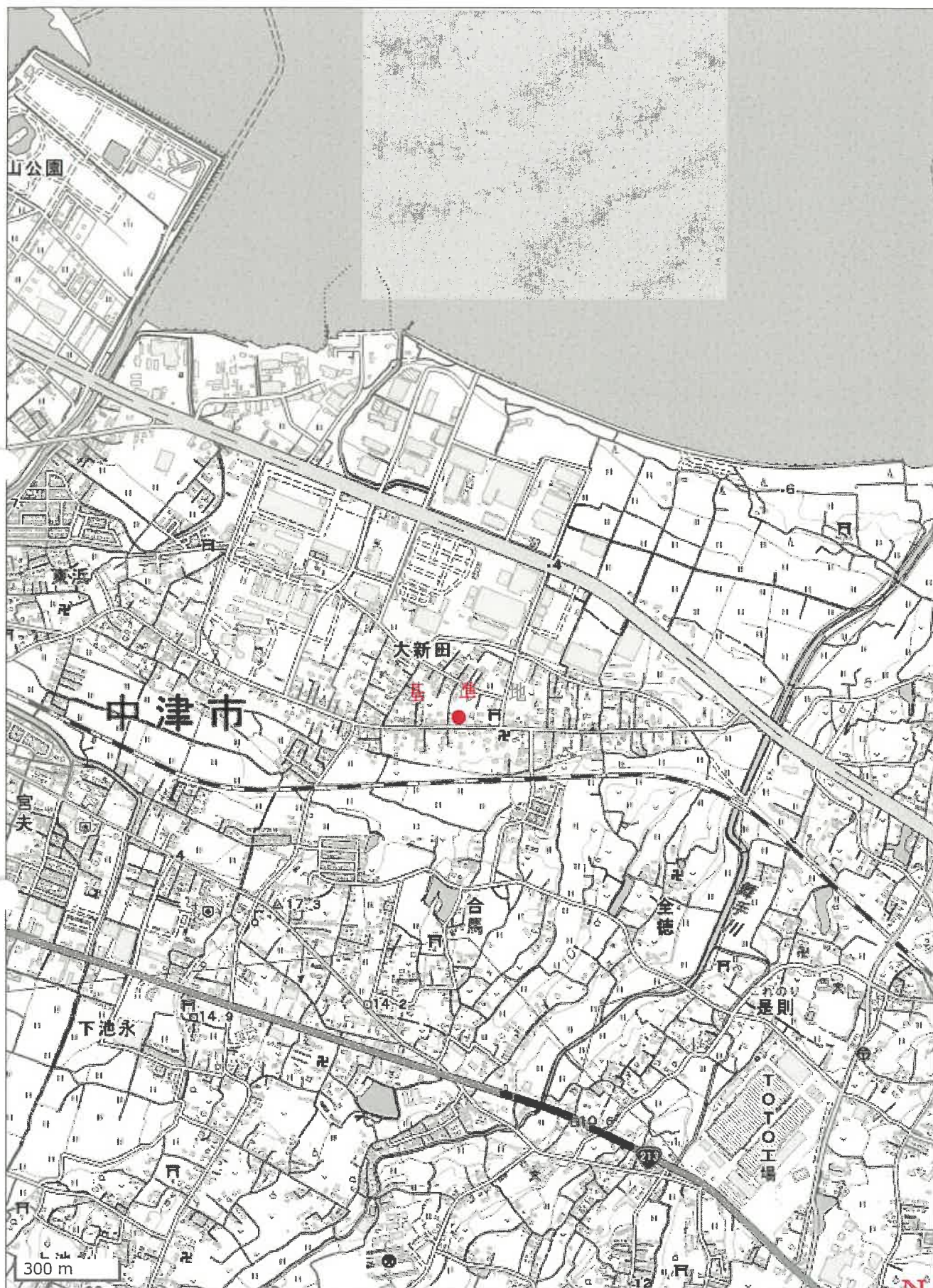
地域の概要：古くからの住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

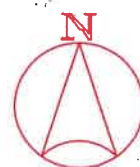
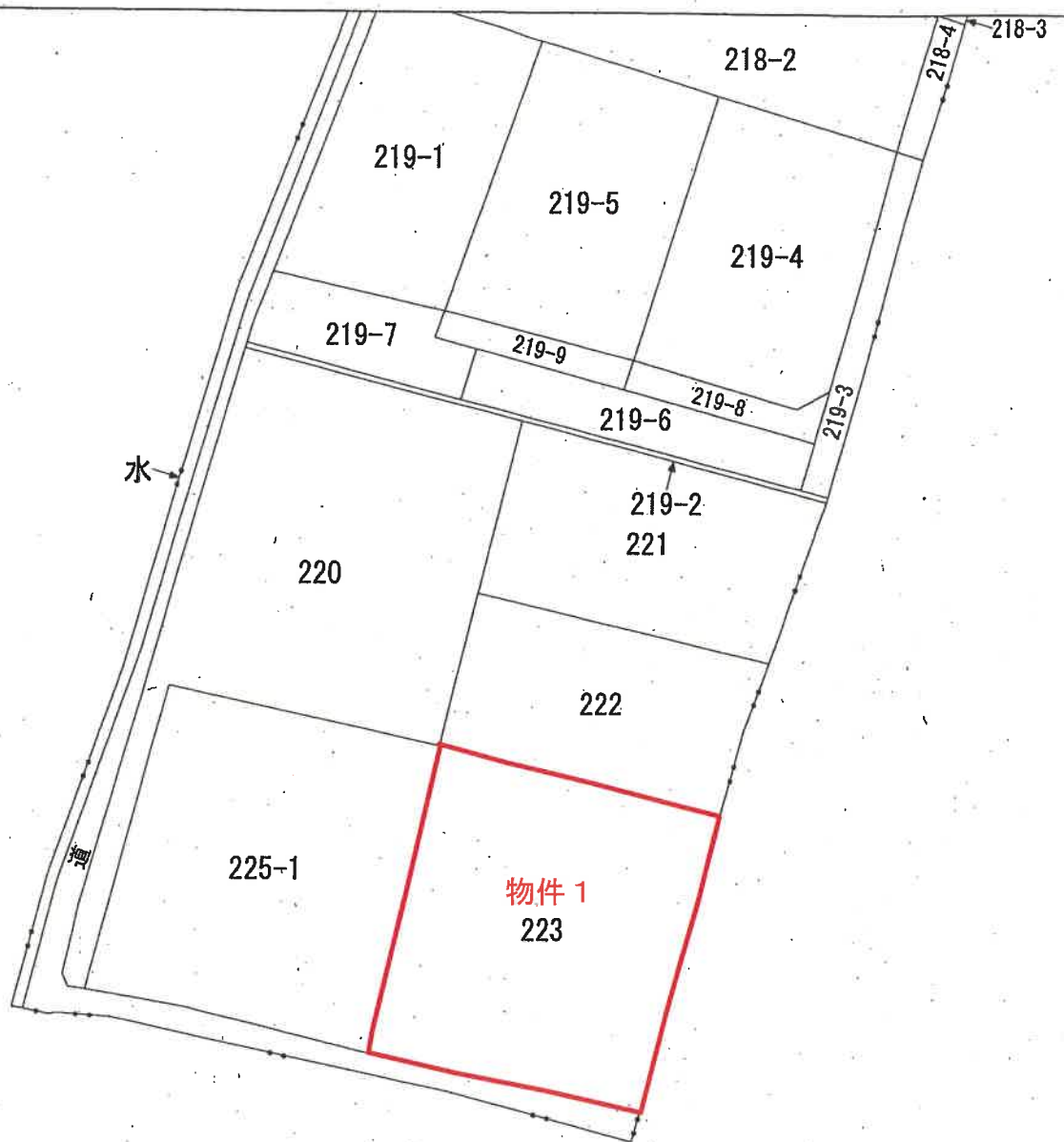
- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 国土地理院標準地図

以 上





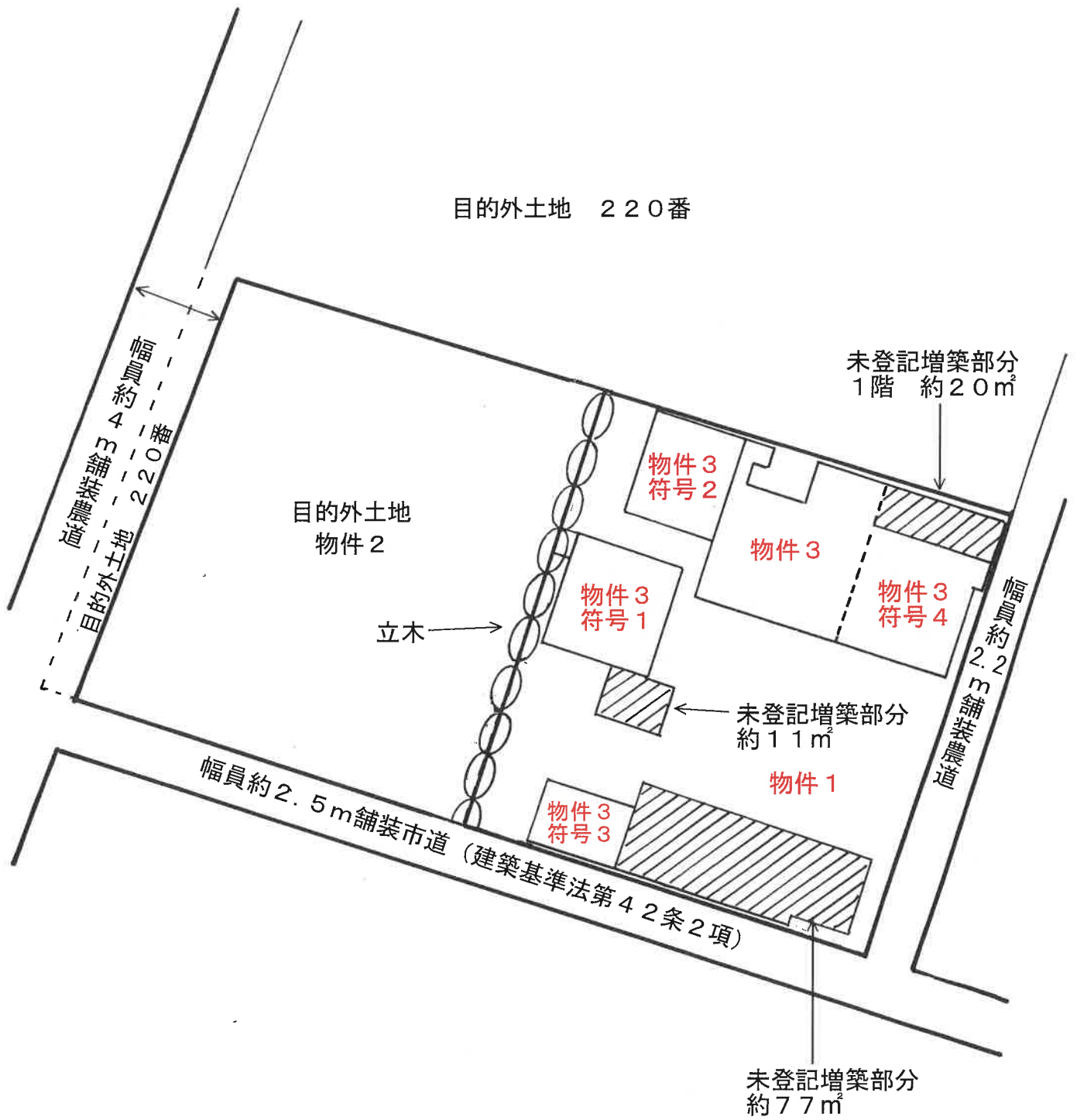
4 218-1



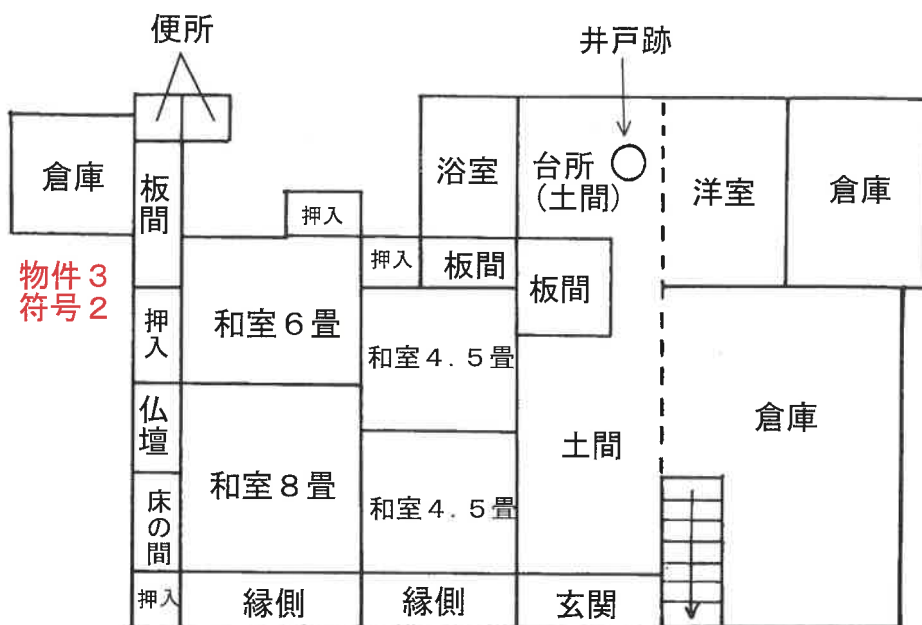
1
600

公 図 写

目的外土地 220番



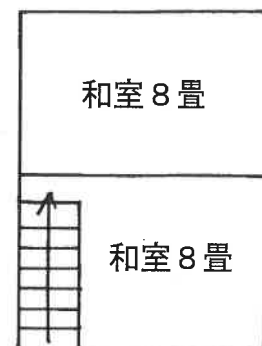
土地建物位置関係図



物件3
符号2

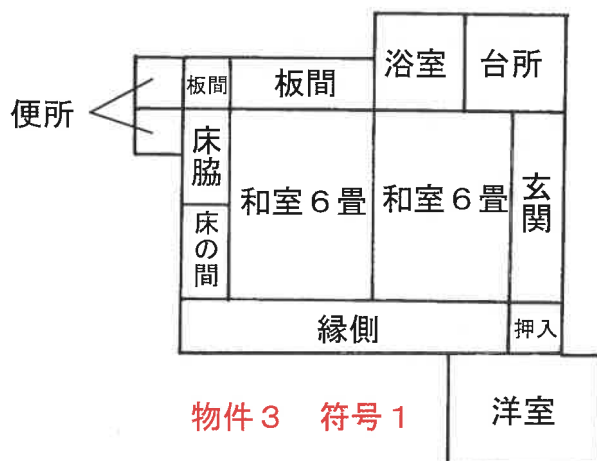
物件3

1階

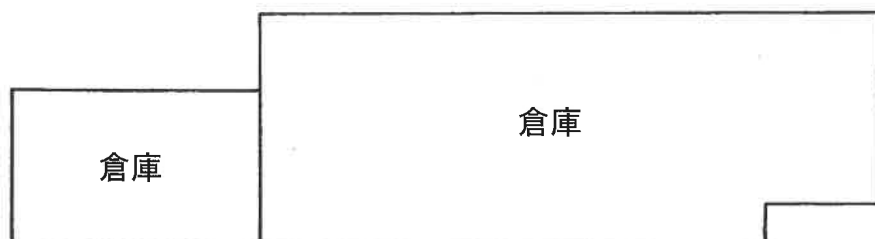


2階

物件3 符号4



物件3 符号1



物件3 符号3

建物間取図

