

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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 8年 2月12日から 令和 8年 2月19日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月26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 8年 3月19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 12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）
2☆	890,000 712,000		180,000	988	169

物 件 目 録

☆2. 所 在 中津市大字角木字土手下

地 番 2 2 5 番 1

地 目 田

地 積 6 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

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

【物件番号2】

- ・隣地である売却対象外の土地（地番223番）との境界が不明確である。
- ・上記隣地上の建物（家屋番号223番の附属建物符号1）の一部が本件土地上に越境している可能性がある。
- ・水利費の滞納あり。

《 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

2 所 在 中津市大字角木字土手下

地 番 2 2 5 番 1

地 目 田

地 積 6 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

令和 7 年(ケ)第 4 号
令和 7 年 7 月 3 1 日受理
令和 7 年 9 月 1 8 日提出

現況調査報告書 (2: 物件 2 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

2	所	在	中津市大字角木字土手下
	地	番	2 2 5 番 1
	地	目	田
	地	積	6 3 4 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		大分県中津市大字角木 2 2 3 番地付近	
土 地		物件 2	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 2） ☐ 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。 ☒ 上記の者が休耕田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	☒ 本土地と隣接する地番 2 2 3 番の土地（物件 1）との境界は不明瞭であるがその余の各土地との境界は概ね明瞭である。 ☒ 隣接地である地番 2 2 3 番の土地（物件 1）上に建つ家屋番号 2 2 3 番の建物の符号 1 の附属建物（物件 3）の一部が本土地に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		
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
所有者	1 物件2の土地は令和7年以降耕作せず休耕田の状態です。
大井手堰土地改良区担当職員	1 物件2の土地（以下「本件土地」という）には大井手堰改良区が管理する水路から耕作用の水が供給されています。 2 年間の水利費は田1㎡あたり3円で、本件土地については端数を切り捨てて1900円です。 3 本件土地については水利費の滞納があり5年分で9500円です。なお、滞納に伴う督促料として5年分で1500円が加算されています。 4 競売にて本件土地を取得された方が農地以外への転用をされる場合は一時金として8万2420円を当改良区へ納付して頂くこととなります。 5 競売にて本件土地を取得された方は速やかに当土地改良区へ届け出てください。

(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、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 3 1 日（木） 15：05－15：10	物件所在地（大分県中津市大字角木 2 2 3 番地）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 1 日（月） 11：45－12：00	物件所在地（大分県中津市大字角木 2 2 3 番地）	所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和 7 年 9 月 1 8 日（木） 9：50－10：00	大井手堰土地改良区（大分県中津市大字高瀬 7 3 1 番地）	担当職員から水利費等について聴取

(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

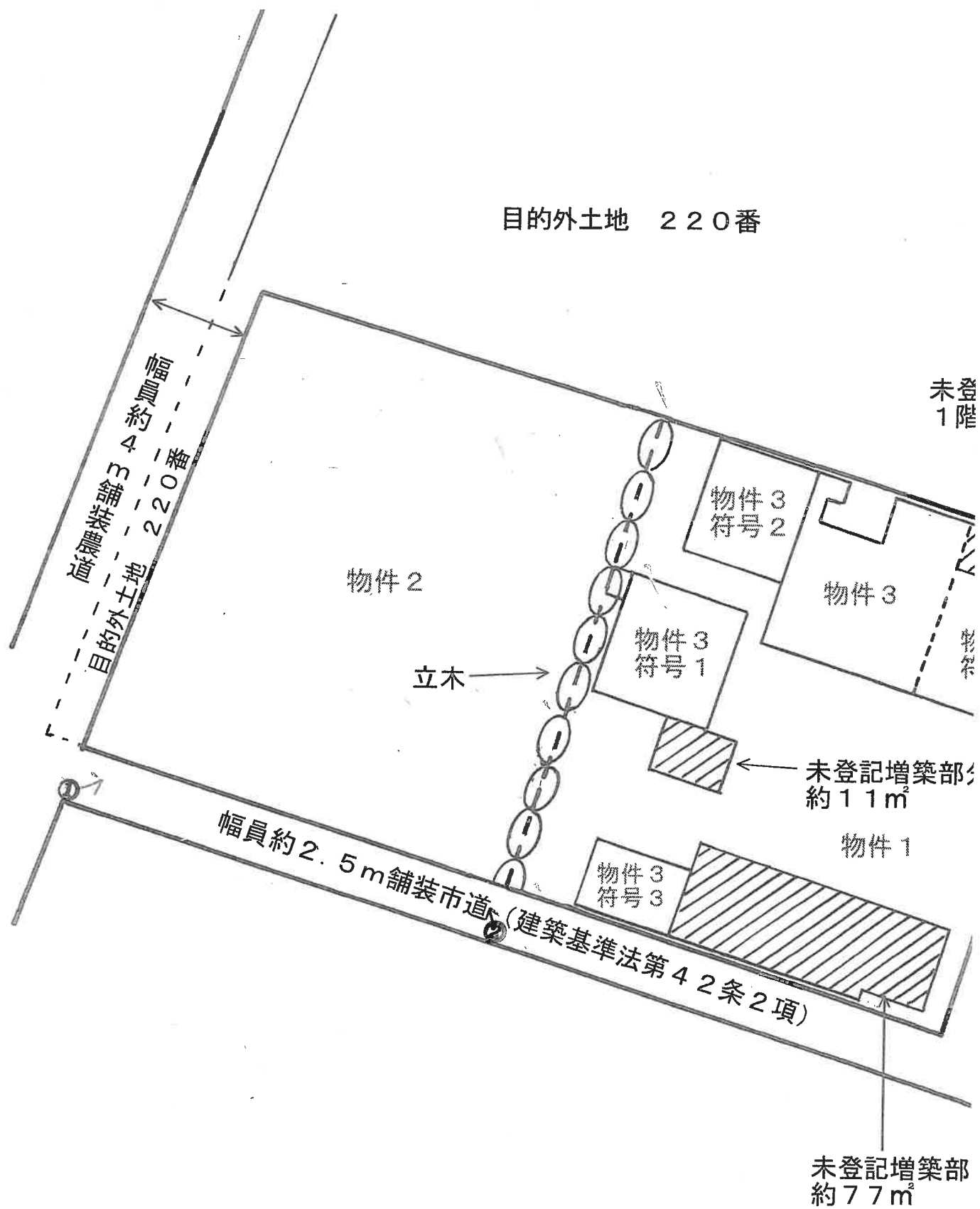
休日・夜間執行許可の提示をした。

1

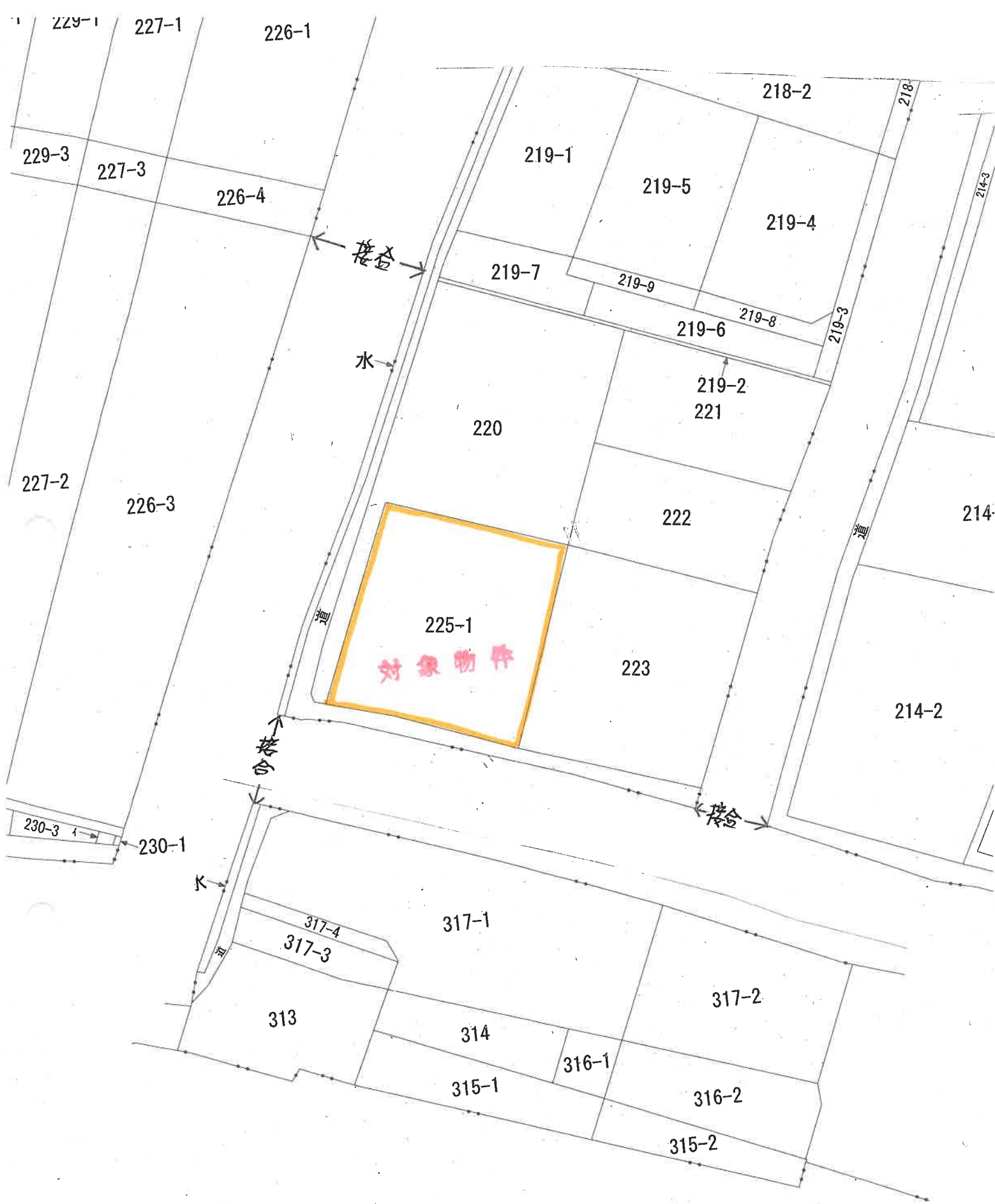
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



（5 枚目）



登記年月日：平成4年4月13日

050437

前 225 後・新 225-1, 220 H4. 4. 13
地 番 225-1/225-2
220に合致
地 積 測 量 図

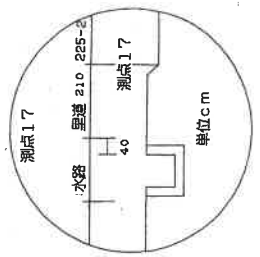
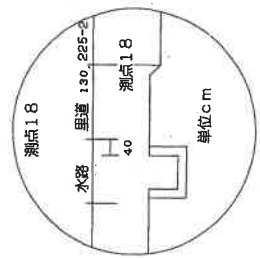
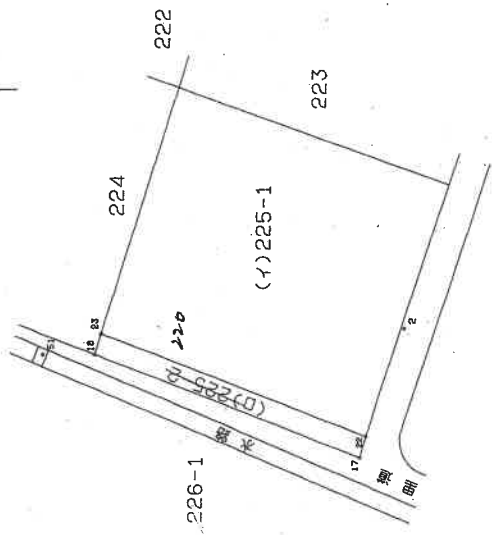
土地の所在 中津市大字角木字土手下

単位はm

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 識	X	Y	辺 長	測 線
(0)225	18	()	-4.796	0.022	26.385	18-
-2	17	()	-29.511	-9.216	2.005	17-
	22	(既 設)	-30.084	-7.295	26.362	22-
	23	(フォスチックワイ)	-5.391	1.935	2.003	23-
	18	()	-4.796	0.022		18
倍面積			105.500448		地積	
公 積			52.7502240 m ²		52.75 m ²	
(イ)225	-1	等 積 計 算	687.0000000 m ²		634.24 m ²	
残 地			52.7502240 m ²		634.24 m ²	

準拠点番号	積算	X座標	Y座標
2	鉄板	-33.535	2.603
51	鉄板	0.000	0.000



作 製 者

土地家屋調査士

(平成 4 年 4 月 7 日作成)

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(写真1) 物件2の土地



(写真2) 物件2の土地及び接面道路



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（2）

評価人 不動産鑑定士

上 治 昭 人

第1 評価額

評 価 額	
物件 2	金 8 9 0 , 0 0 0 円

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 5 8 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 目的物件の土壌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壌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、土壌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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
2	所 地 地 地 在 番 目 積	中津市大字角木字土手下 2 2 5 番 1 田 6 3 4 m ²	休耕田
番号	特 記 事 項		
	ない		

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2)

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 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 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% 農業振興地域外 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3は間口約24m・奥行約27m・規模634㎡、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。	
自然的条件	地勢：平坦 日照：普通 水量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通 管理の程度：劣る	
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)、西側が幅員約4mの舗装農道(建築基準法上の道路の認定はない)に等高に接面する。なお上記農道は、目的外土地220番を一部含んでいる)。	
土地の利用状況等	・土地所有者が休耕田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	・平成7年頃より休耕しており荒撫地化している ・境界については、東側目的外土地(物件1)との不明瞭であるが、その他隣接地とは概ね明瞭である。 ・東側目的外土地(物件1)上の目的外建物(物件3)附属建物符号1の一部が本件土地上に越境している可能性がある。 ・令和7年8月15日付「農地等の現況に係る照会に対する調査結果」によれば、現況地目は農地であり、買受人は買受適格証明書を要する。 ・本件土地は、大井手堰土地改良区が管理する水路から耕作用の水が供給されている。年間の水利費は田1㎡当たり3円で、本件土地は1,900円。 ・本件土地には、水利費の滞納が5年分9,500円ある。なお滞納に伴う督促料として5年分1,500円が加算される。 ・競売にて本件土地を取得し、農地以外へ転用する場合は、一時金として82,420円を上記土地改良区への納付を要する。 ・競売にて本件土地を取得した者は、速やかに上記土地改良区へ届け出ること。 ・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
-------------	---

第5 評価額算出の過程

土地の標準画地価格を算出し、個別格差修正を行って評価額を決定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	占有減価 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ ＝キ (万円未満四捨五入)
2	3,700	0.90	634	0.70	0.60	1.00	890,000

ア 標準価格：取引事例、競売事例を参考に収益性も考慮して査定した。

イ 個別格差：0.90

管理の程度が劣る －10%

ウ 地積：登記簿地積を採用

エ 市場性修正：0.70

農地の売買については、買受適格証明書が必要なことにより買受人が限定されること、水利費の滞納があること、農地以外へ転用する場合は、一時金を土地改良区への納付を要すること、東側目的外土地（物件1）との境界が不明瞭であること、目的外建物物件3附属建物符号1の一部が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0.70を乗じた。

オ 競売市場修正：0.60

評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.60を乗じた。

カ 占有減価修正：ない

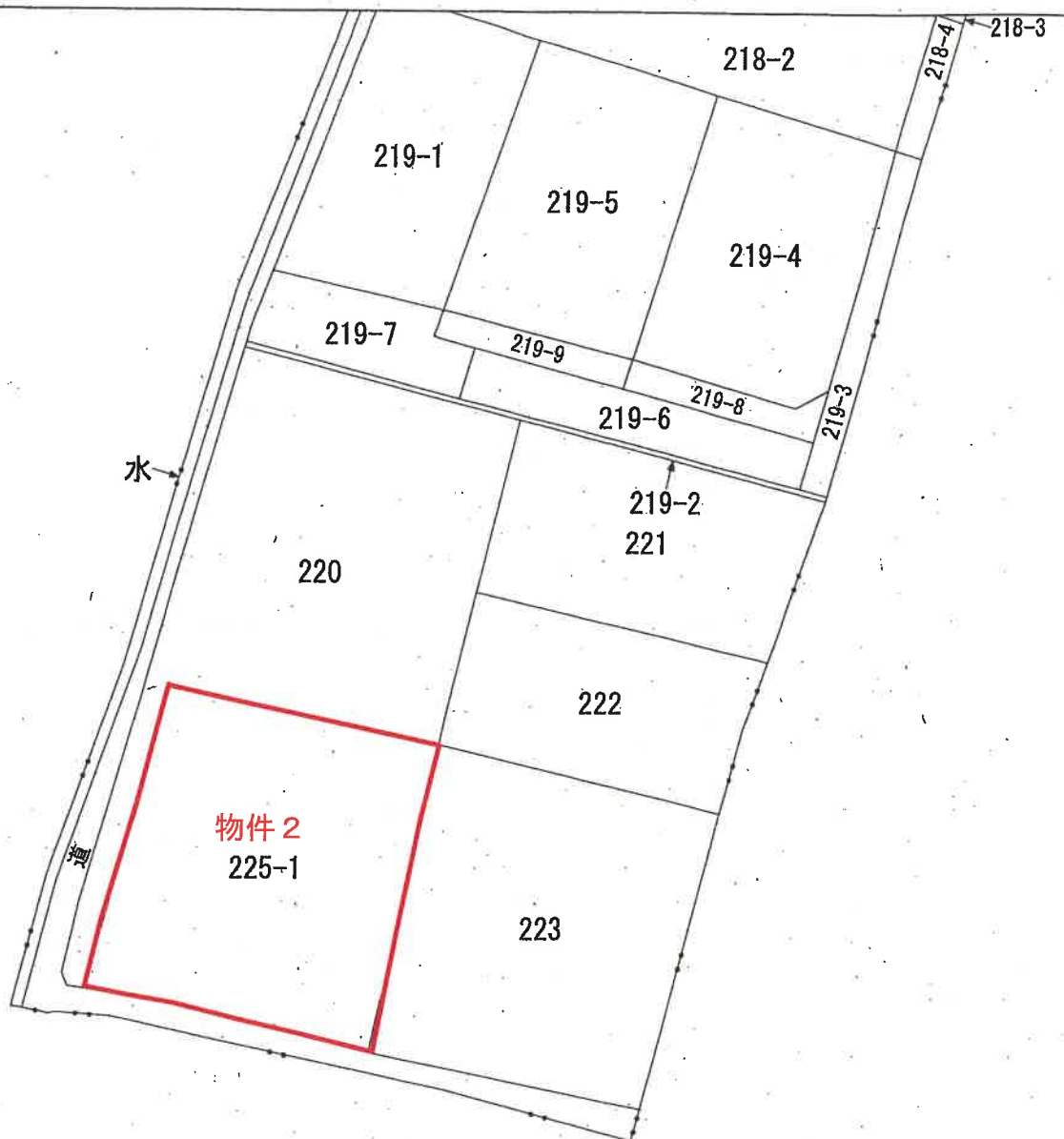
第6 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地位置関係図
- 5 国土地理院標準地図

以 上



4 218-1



1
600

公 図 写

前 225 後・新 225-1, 220 H4.4.13

地積測量図

050437

地番 225-1/225-2
220/1/184

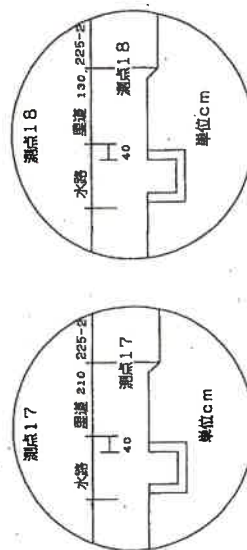
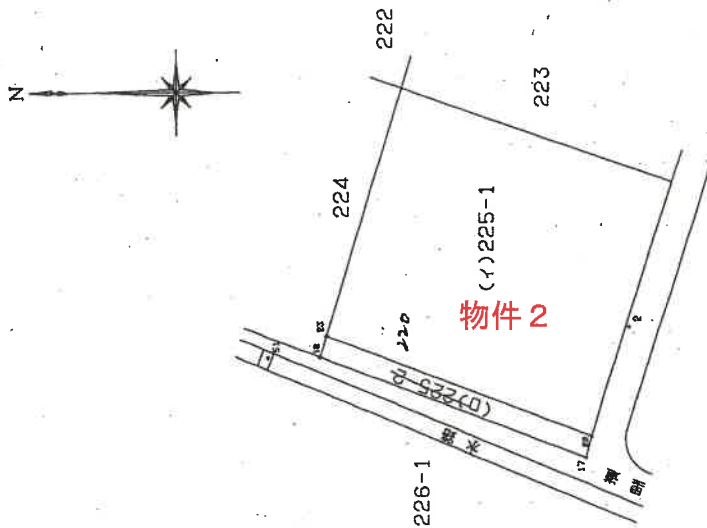
土地の所在 中津市大字角木字土手下

単位はm

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(0)225	18	()	-4.796	0.022		
-2	17	()	-29.511	-9.216	26.385	18- 17
	22	()	-30.084	-7.295	2.005	17- 22
	23	()	-5.391	1.935	26.362	22- 23
	18	()	-4.796	0.022	2.003	23- 18
		估面積	105.500448			
		面積	52.7502240	m ² 地積		52.75 m ²
(1)225	-1	公積	687.0000000	m ²		
		計	52.7502240	m ²		
		残	634.2497760	m ²		634.24 m ²

地積点番号	種類	X座標	Y座標
2	鉄板	-33.535	2.603
51	鉄板	0.000	0.000



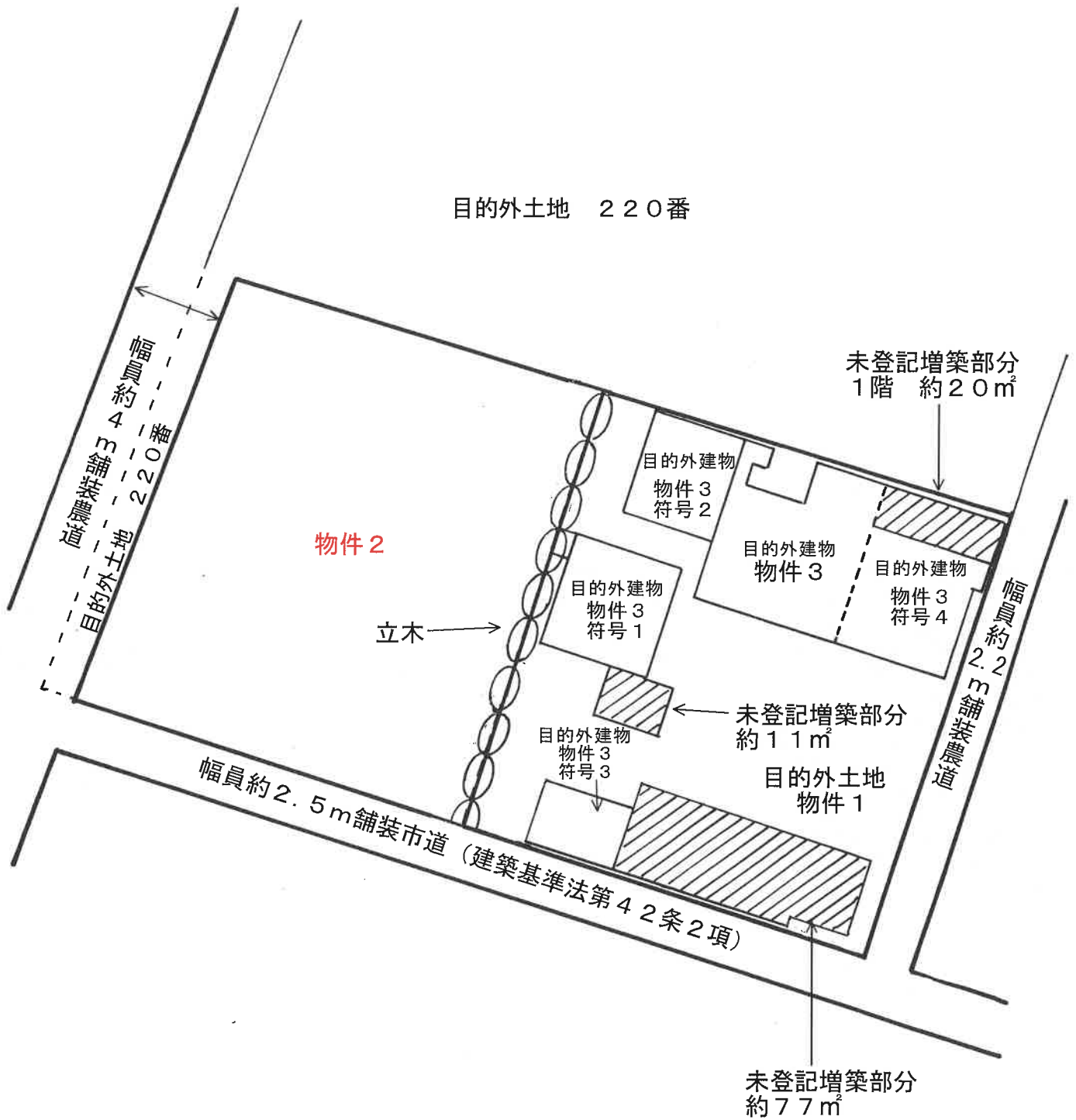
作製者

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

目的外土地 220番



土地位置關係図

