

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月28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 令和 8年 2月26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 3月19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8年1月28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）
1～3	2,390,000 1,912,000	一括	480,000	36,562	6,540
1	1,170,000				
2	670,000				
3	550,000				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 中津市大字島田字宮ノ下 50 番地 1、7 番地 1

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大字島田 50 番 1 の 11

建物の名称 4 A 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.58 平方メートル

所有者 A

2 所 在 中津市大字島田字宮ノ下

地 番 50 番 1

地 目 宅地

地 積 178.34 平方メートル

共有者 A 持分 66582 分の 7047

3 所 在 中津市大字島田字宮ノ下

地 番 7 番 1

地 目 宅地

地 積 146.31 平方メートル

共有者 A 持分 66582 分の 7047

物 件 明 細 書

令和 7年12月10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】

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1】

令和7年11月12日現在、管理費等の滞納はない。ただし、管理費等の滞納が発生した場合、買受人は滞納管理費等の請求を受ける可能性がある。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 中津市大字島田字宮ノ下 50 番地 1、7 番地 1

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 大字島田 50 番 1 の 11

建物の名称 4A 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床面積 4 階部分 63.58 平方メートル

所有者 A

2 所 在 中津市大字島田字宮ノ下

地 番 50 番 1

地 目 宅地

地 積 178.34 平方メートル

共有者 A 持分 66582 分の 7047

3 所 在 中津市大字島田字宮ノ下

地 番 7 番 1

地 目 宅地

地 積 146.31 平方メートル

共有者 A 持分 66582 分の 7047

平成 7 年(ヌ)第 2 号
令和 7 年 10 月 16 日受理
令和 7 年 11 月 17 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 (一棟の建物の表示)

所 在 中津市大字島田字宮ノ下 50 番地 1、7 番地 1
構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

(専有部分の建物の表示)

家 屋 番 号 大字島田 50 番 1 の 11
建物の名称 4 A 号
種 類 居宅
構 造 鉄骨造 1 階建
床 面 積 4 階部分 63.58 平方メートル
所有者 A

2 所 在 中津市大字島田字宮ノ下

地 番 50 番 1
地 目 宅地
地 積 178.34 平方メートル

共有者 A 持分 66582 分の 7047

3 所 在 中津市大字島田字宮ノ下

地 番 7 番 1
地 目 宅地
地 積 146.31 平方メートル

共有者 A 持分 66582 分の 7047

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	大分県中津市大字島田50番地1 ロイヤルサンティナビル4階A号室											
建物	物件1											
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：											
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：											
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物には居住せず賃貸用空室の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり											
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）											
管理費等の状況	☒ 下記のとおり <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">共益費</td> <td style="width: 50%;">10500円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>2000円</td> </tr> <tr> <td>組合費</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>水道料（定額）</td> <td>1715円</td> </tr> <tr> <td>町内会費</td> <td>600円</td> </tr> </table>	共益費	10500円	修繕積立金	2000円	組合費	300円	水道料（定額）	1715円	町内会費	600円	令和7年11月12日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
共益費	10500円											
修繕積立金	2000円											
組合費	300円											
水道料（定額）	1715円											
町内会費	600円											
管理費等照会先	ロイヤルサンティナビル管理組合 電話 ()											
その他の事項	☒ 修繕積立金の総額は1652609円である。											
土地	物件2・3											
現況地目	☒ 宅地（物件2・3） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	☒ 本件各土地の接面道路である地番50番2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 年 月 日 支部 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

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	1 本件建物にはAが居住していましたが、最近別の所に住んでいるようですが、住所は聞いていません。 2 Aは本件建物を2室に区切りそれぞれ第三者へ賃貸する旨を私に伝えていましたが、現在はその作業が途中で中断しているようです。 3 Aが支払うべき毎月の共益費等は、私がAから手渡しで預かりビルを管理する合同会社blossomへ支払っています。										
B (管理担当会社代表者)	1 ロイヤルサンティナビル (本件1棟の建物) は、自主管理で管理組合が直接共益費等の集金を行っています。 この集金業務は当番制で1年毎に交代します。本年度は私が代表者を務める合同会社blossomが担当しています。 2 本件建物の共益費等は所有者のAが支払義務を負っています。その項目及び月額金額は下記記載のとおりで、月額の総額は15115円です。 記 <table border="0"> <tr> <td>共 益 費</td><td>10500円</td></tr> <tr> <td>修繕積立金</td><td>2000円</td></tr> <tr> <td>組 合 費</td><td>300円</td></tr> <tr> <td>水道料 (定額)</td><td>1715円</td></tr> <tr> <td>町内会費</td><td>600円</td></tr> </table> 本件1棟の建物全体の修繕積立金の総額 1652609円 なお、その金額は居住している場合で、居住しない場合は月額7500円となります。 また、年度始まりの頃火災保険料負担金として年額1万円を徴収しています。 3 Aが所有する本件建物は、現在空室状態ということで月額の共益費等は7500円となっており、滞納はありません。 4 本件1棟の建物は、屋上の防水シートが劣化しており雨漏りがしているものと思われます。	共 益 費	10500円	修繕積立金	2000円	組 合 費	300円	水道料 (定額)	1715円	町内会費	600円
共 益 費	10500円										
修繕積立金	2000円										
組 合 費	300円										
水道料 (定額)	1715円										
町内会費	600円										

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は、匿名希望の近隣者及びBの各陳述並びに現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 匿名希望の近隣者の陳述によると、所有者Aは本件建物の居室内を排他的な2区画に区分し、それぞれ第三者へ賃貸することを計画し、その作業に取りかかったが、その途中で中断を余儀なくされたとのことである。 3 令和7年11月6日に当職が本件建物内へ立ち入ったところ、本件建物には玄関、浴室及びトイレがそれぞれ2個存在し、あとは障壁を完成させれば排他的な居室が2室完成する状態である。 4 本件建物を含む1棟の建物の管理当番会社代表者Bの陳述も匿名希望の近隣者と同様にAは本件建物を空室の状態で占有している趣旨であり、徴収されている共益費の額も空室のものである。 5 匿名希望の近隣者及びBはAの現住所を知らない旨陳述している。

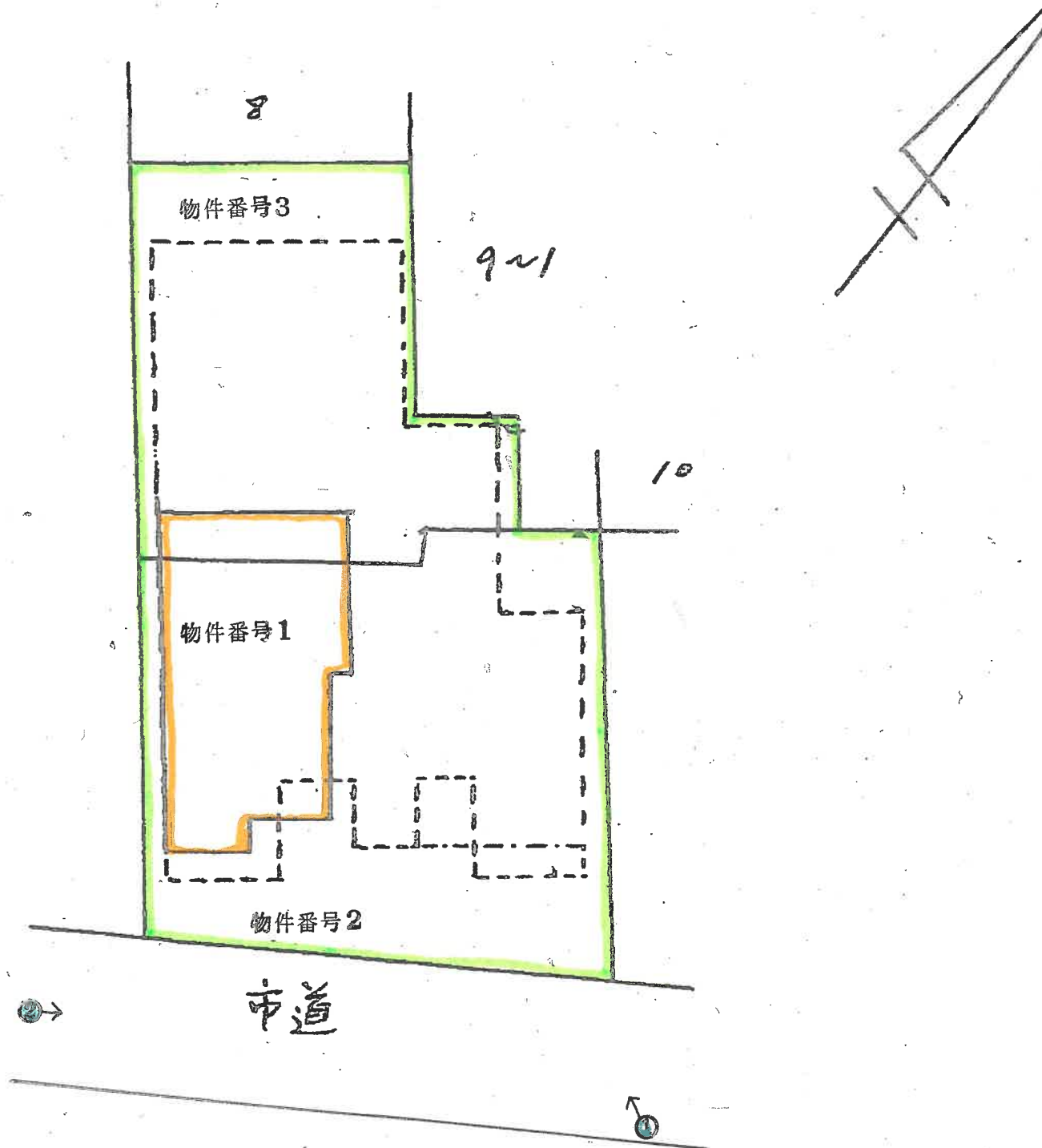
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 0 月 1 6 日 (木) 15 : 30 - 15 : 40	中津市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和 7 年 1 0 月 1 6 日 (木) 15 : 45 - 15 : 55	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 1 0 月 1 6 日 (木) 16 : 05 - 16 : 15	物件所在地 (大分県中津市大字島田 5 0 番地 1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 0 月 2 0 日 (月) 12 : 15 - 12 : 25	物件所在地 (大分県中津市大字島田 5 0 番地 1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 0 月 2 8 日 (火) 11 : 50 - 12 : 00	物件所在地 (大分県中津市大字島田 5 0 番地 1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 0 月 3 0 日 (木) 7 : 00 - 7 : 10	物件所在地 (大分県中津市大字島田 5 0 番地 1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 1 月 6 日 (木) 9 : 20 - 9 : 45	物件所在地 (大分県中津市大字島田 5 0 番地 1)	物件調査・写真撮影
令和 7 年 1 1 月 1 2 日 (火) 10 : 35 - 10 : 45	Bへ架電	占有状況及び共益費等聴取
令和 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 1 1 月 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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

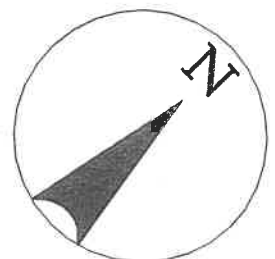
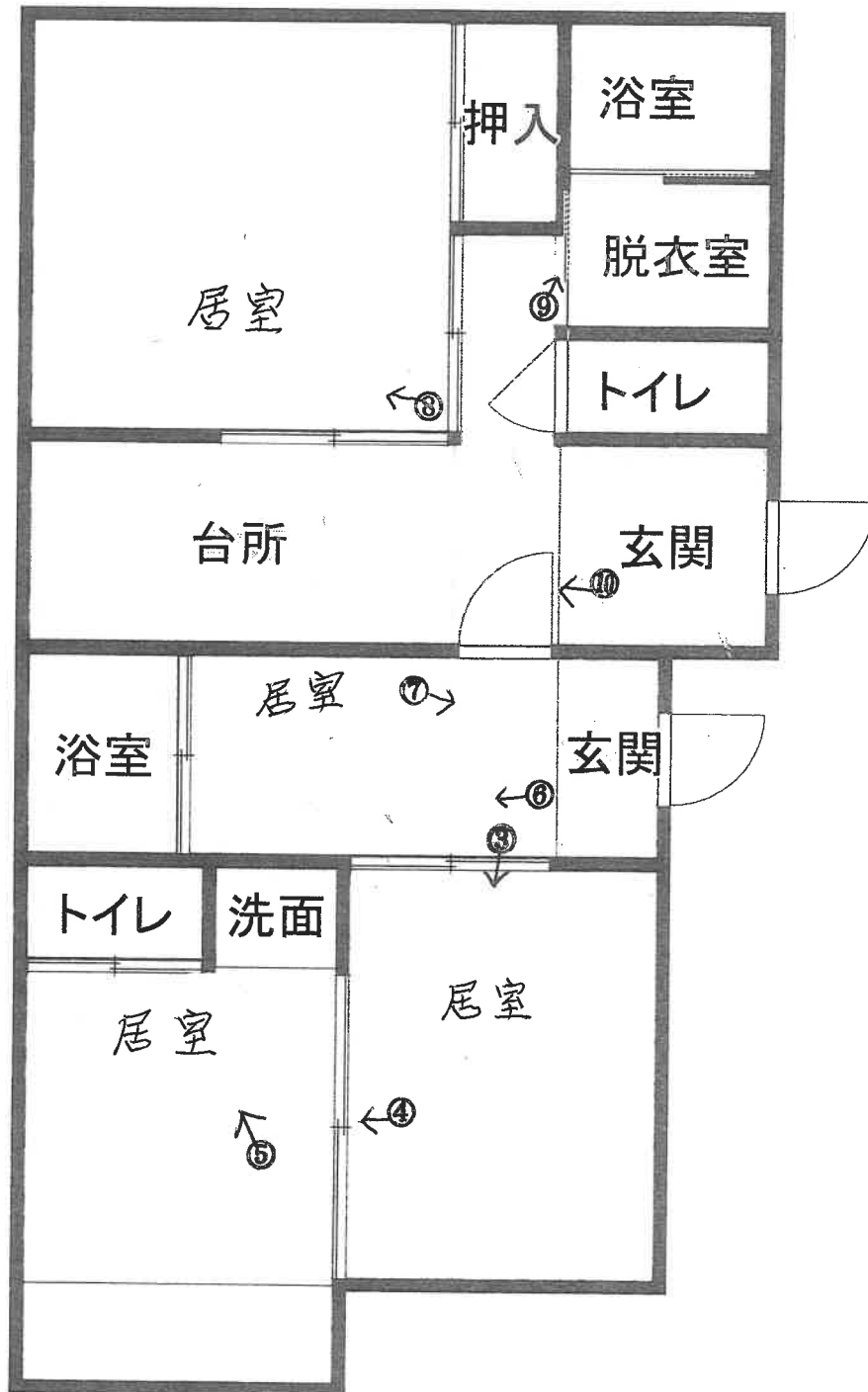
凡例（写真撮影位置方向：●→）



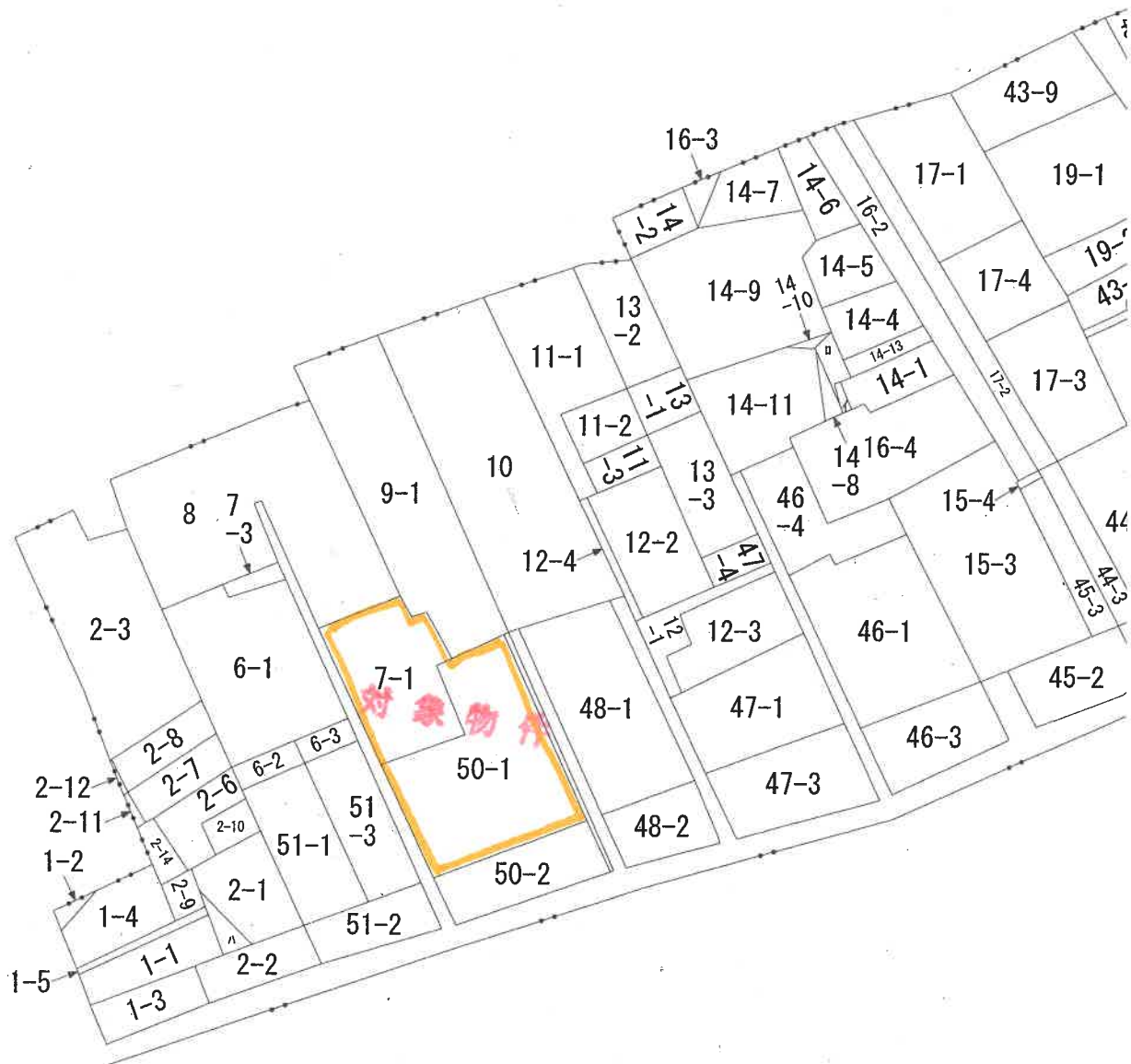
建物の存する部分4階

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



N



登記年月日：昭和54年12月21日

141841

各階平面図

家屋番号

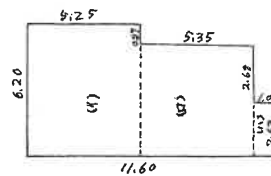
50~1~11

建物図面

建物の所在

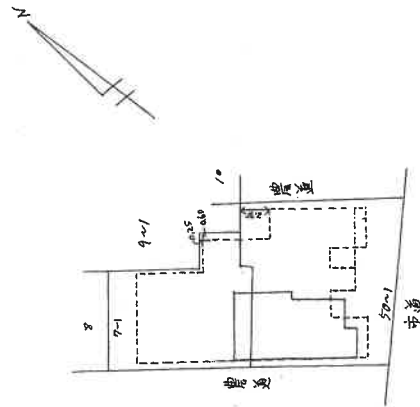
中津市大字島田字宮ノ下五〇番地番、七番地番

(57p)



計算書

- (イ) $6.20 \times 5.25 = 32.55$
- (ロ) $(2.63 + 2.68) \times 5.35 = 28.4085$
- (ハ) $2.63 \times 1.00 = 2.63$
- $\Sigma = 63.5885$



建物の存在部分4階

作製者

土地家屋調査士

12月/5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 本件1棟の建物全景



(写真2) 本件各土地の接面道路



(写真3) 本件建物内部



(写真4) 本件建物内部



(写真5) 本件建物内部 (トイレ・洗面所)



(写真6) 本件建物内部 (浴室)



(写真7) 本件建物内部



(写真 8) 本件建物内部



(写真 9) 本件建物内部



(写真10) 本件建物内部



令和 7 年 (ヌ) 第 2 号
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評 価
提出日 令和 7 年 11 月 18 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2,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金1,170,000円
物件2(土地)	金670,000円
物件3(土地)	金550,000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2・3(土地)の内訳価格は物件1(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1(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瑕疵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登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況	
1	(一棟の建物の表示)			
	所 在 構 造	中津市大字島田字宮ノ下 50番地1、7番地1 鉄骨造陸屋根5階建		
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	大字島田 50番1の11		
	建 物 の 名 称	4A号		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄骨造 1階建		
床 面 積	4階部分 63.58㎡			
2	(土地の表示)			
	所 在 地 目 地 積	中津市大字島田字宮ノ下 50番1 宅地 178.34㎡		
	対 象 共 有 持 分	66582分の7047		
	(土地の表示)			
	所 在 地 目 地 積	中津市大字島田字宮ノ下 7番1 宅地 146.31㎡		
	対 象 共 有 持 分	66582分の7047		
番 号	特 記 事 項			
	改正区分所有法(昭和59年1月1日施行)以前に建築された区分所有建物で,敷地利用権が共有持分である。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「中津」駅の北西方約350m(道路距離)に所在。 (別添「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	中津市中心市街地の北部近郊に位置し,料飲店ビルが建ち並ぶほか,駐車場も存する商業地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	準防火地域,建築基準法第22条区域,中津市景観計画,周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模	324.65㎡(物件2・3の合計)
	形 状	やや不整形
	間 口	約15.7m
	奥 行	約26.5m
	土地共有持分	物件2・3いずれも66582分の7047
接 面 道 路 の 状 況	南東側;幅員約8.7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面。	
土地の利用状況等	土地共有者が区分所有建物を所有し,一棟の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都市ガス配管	なし
	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。	
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

(1)一棟の建物の概要

ビ ル 名	ロイヤルサンティナビル(通称)
建 物 の 用 途	1階～3階は店舗(料飲店)、4階・5階は住居
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和54年12月15日新築 経 過 年 数 : 約45年 経済的残存耐用年数: 0年
構 造	鉄骨造陸屋根5階建(延床面積;949.55㎡)
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ボンタイル等
設 備 等	エレベーター : 1基(9名 600kg) 駐 車 場 : なし 集 会 所 : なし 管 理 人 室 : なし そ の 他 : なし
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普 通 施 工 状 態 : 普 通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 : あり 管 理 方 式 : 自主管理(ロイヤルサンティナビル管理組合) 管 理 会 社 : なし 管 理 形 態 : 管理組合が共益費等の集金を当番制で行っている。
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	修繕積立金の合計額;約1,000,000円。

(2)専有部分の概要

構 造	鉄骨造1階建
位 置	4階部分 南西の角部屋(主要開口部;南東向)
現 況 床 面 積	63.58㎡(登記面積)
間 取 り	建物間取図参照。(第三者に賃貸する目的で2室に区分される途中の間取りとなっている。)(「現況調査報告書」参照。))
仕 様	天 井 : ベニヤ板張り等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : カーペット等 浴 室 : ユニットバス 便 所 : 洋式大2 バ ル コ ニ ー : なし
保 守 管 理 の 状 態	劣 水回り設備等の稼働状態は不明。家財道具・ゴミ等が散 る : 乱した状態。天井に破損箇所あるほか、屋上の防水シートが 劣化し雨漏りがあると思われる。
管 理 費 等	共 益 費 10,500円 (月額) (空室の場合は7,500円) 修 繕 積 立 金 2,000円 (〃) 組 合 費 300円 (〃) 町 内 会 費 600円 (〃) 水 道 料 金 1,715円 (〃「定額」) 火災保険料負担金 10,000円 (年額)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物には居宅せず賃貸用空室の状態で占有している。 (「現況調査報告書」参照。)
特 記 事 項	令和7年11月12日現在において、管理費等の滞納はない。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地(マンション敷地)価格

目的土地の建付地(マンション敷地)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	共有持分	建付地価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	55,900	0.97	178.34	0.85	7047/66582	870,000
3	55,900	0.97	146.31	0.85	7047/66582	714,000
一括価格(合計)						1,584,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

中津(県)5-1

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

$$47,500\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/85 = 55,900\text{円/㎡}$$

◇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
 $1.00 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 = 0.85$

イ 個別格差 : 形状 -3%

ウ 敷地面積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 経済的耐用年数を経過した建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、△15%の建付減価を行った。

② 建物(区分所有建物)価格

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価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	面積 (㎡)	階層別 効用比	位置別 効用比	現価率	建物(区分所有建物)価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	200,000	63.58	1.00	1.02	0.07	910,000

イ 面 積 : 登記面積。
 ウ 階 層 別 効 用 比 : なし
 エ 位 置 別 効 用 比 : 南西角部屋+2%
 オ 現 価 率 : 経過年数45年,経済的残存耐用年数0年,最終残価率10%とした定率法(現価率0.10)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定し

$$\text{現価率} = 0.07$$

$$0.10 \times (1 - \text{観察減価} 0.30) = 0.07$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円;万円未満四捨五入) ア × イ
2	870,000	0.20 場所的利益	170,000
3	714,000	0.20 場所的利益	140,000
計			310,000

イ 敷地利用権等割合: 敷地利用権等を場所的利益と判定し, その割合を20%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる敷地利用権等を土地については控除,建物については加算して積算価格を求めた。

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	積算価格 (円;万円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ	価格割合
2	870,000	-170,000	700,000	28%
3	714,000	-140,000	570,000	23%
1	910,000	+310,000	1,220,000	49%
合 計			2,490,000	

2 比準価格の試算

① 基準階の価格(比準価格)

中古マンション(敷地権登記のない分離型マンション)につき、同種マンションの成約事例及び売出価格等を収集分析し、下表の要領で各種補正及び価格形成要因の比較を行うことにより、基準階(4階部分の中間部屋60㎡を想定)の専有部分1㎡当たりの価格を、85,000円と査定。

[取引事例] A : 中津市船町

R7.5月 104,400円/㎡ 3 LDK 約57㎡ 4階部分(地上11階) 平成元年7月建築

[取引事例] B : 中津市中央町1丁目

R7.3月 117,800円/㎡ 2LDK 約54㎡ 6階部分(地上7階) 昭和62年9月建築

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
A	104,400	100/100	100/100	100/100	100/105	100/126	80,000
B	117,800	100/100	100/100	100/103	100/105	100/122	90,000

イ 事情補正 : 事例A・・・補正不要

事例B・・・補正不要

ウ 時点修正 : 年率+0.0%と判定(中津市中心部近郊マンション)

エ 標準化補正 : 事例A・・・なし

事例B・・・階層+3%

オ 地域格差修正 : 事例A・・・住環境+5%

事例B・・・住環境+5%

カ 建物品等比較 : 事例A・・・築年+20%,品等+5%、

【相乗値】 $1.20 \times 1.05 \div 1.26$

事例B・・・築年+16%,品等+5%

【相乗値】 $1.16 \times 1.05 \div 1.22$

② 対象物件の価格

基準階の価格 (円/㎡)	専有面積(㎡)	個別格差率 (階層・位置・品等程度)	対象物件の価格 (円;万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
85,000	63.58	0.82	4,430,000

ウ 個別格差率: 保守管理の状態-20% 南西角部屋+2%

【相乗値】 $0.80 \times 1.02 \div 0.82$

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格は敷地権登記のないマンションにつき、土地・建物のそれぞれの内訳価格を算出するために求めた価格であり、土地・建物とも適正に査定を行っているが中古マンションの取引実態とはやや乖離した価格と判断される。

比準価格は対象物件の特殊性から類似する取引事例は少ないものの、各種補正及び要因比較も適切に行われている。市場性を反映した価格であり、規範性は高いと判断される。

本件では市場性を反映した比準価格を重視し、積算価格を参酌して、対象物件の調整後の価格を、4,000,000円と査定。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ
積算価格	2,490,000	1.00	2,490,000
比準価格	4,430,000	1.00	4,430,000
調整後の価格	4,000,000		

イ 占有減価修正：減価不要。

(2) 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	按分後の価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ
1	4,000,000	49%	1,960,000
2		28%	1,120,000
3		23%	920,000

(3) 内訳価格及び一括価格

按分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	按分後 の価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	滞納管理費 等相当額の 減価	評価額 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	1,960,000	0.85	0.70	1.00	1,170,000
2	1,120,000	0.85	0.70	1.00	670,000
3	920,000	0.85	0.70	1.00	550,000
一括価格(合計)					2,390,000

- イ 市場性修正率: 敷地内に駐車場がない、及び特殊用途物件(低層階に料飲店が入居する雑居ビル)である点を考慮のうえ査定。
- ウ 競売市場修正率: 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70%と査定した。
- エ 滞納管理費等: 減価不要。

以下,余白

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 : 中津(県)5-1
所 在 : 中津市字古魚町1670番3外
価 格 : 47,500円/㎡
位 置 : JR日豊本線「中津」駅 500m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 364㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道,ガス,下水
接 面 街 路 : 東側15m県道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%,容積率400%),準防火地域
地 域 の 概 要 : 銀行,小売店舗,事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 建物図面・各階平面図(写)
- 4 建物間取図
- 5 付近見取図

以 上

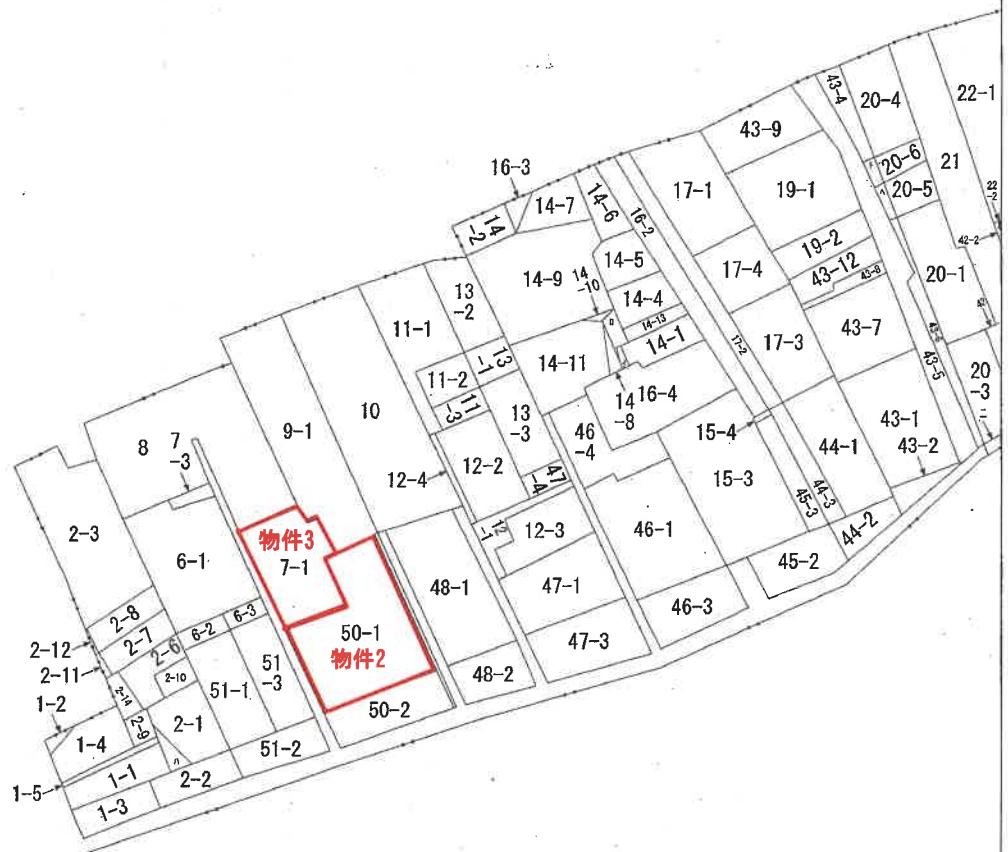
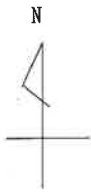
地理院地図

GSI Maps

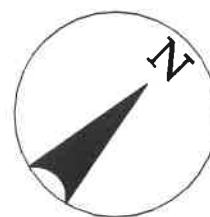
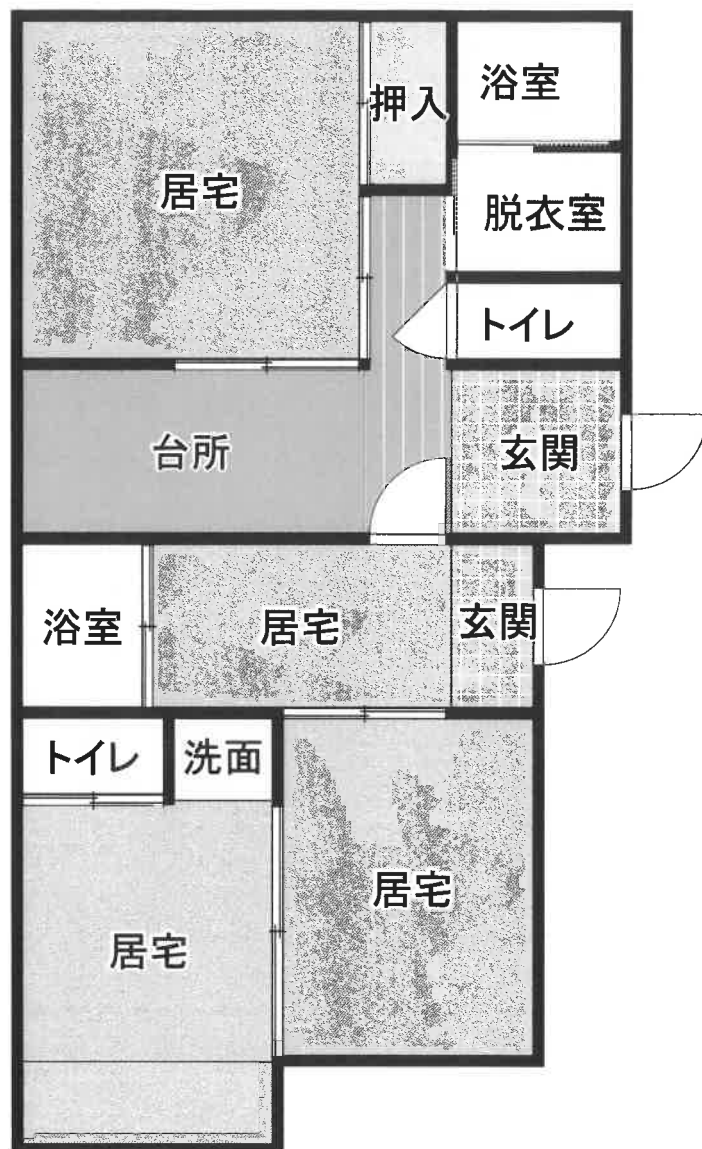


物件位置図

イ 14-12 ハ 2-13 ホ 40-1 ト 43-11
 14-3 ニ 20-2 ヘ 43-10



請求部	所在	中津市大字島田字宮ノ下				地番	50番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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			備考・付年月日(原図)		補記事項				



建物間取図

