

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 2 8 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 1 2 日から<br>令和 8 年 2 月 1 9 日まで                                                                                    |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 2 月 2 6 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>場 所 大分地方裁判所中津支部売却場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 3 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 大分地方裁判所中津支部競売係                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 2 8 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<br>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、2  | 1,430,000<br>1,144,000 | 一括       | 290,000    | 30,638   | 9,269    |
| 1    | 840,000                |          |            |          |          |
| 2    | 590,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 1 5 4 番 2  
地 目 宅地  
地 積 4 2 9. 7 5 平方メートル  
共有者 **A** 持分 2 分の 1

2 所 在 中津市大字牛神字浜田 1 5 4 番地 2

家屋番号 1 5 4 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 0 0. 3 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 1 5. 5 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造塩化ビニール葺平家建

床 面 積 6. 6 7 平方メートル

(現況)

構 造 木造波板トタン葺平家建

床 面 積 約 5. 6 7 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造塩化ビニール葺平家建

床 面 積 10.58平方メートル

(現況)

なし

共有者 **A** 持分2分の1

## 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、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1、2】

本件債務者が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 中津市大字牛神字浜田  
地 番 1 5 4 番 2  
地 目 宅地  
地 積 4 2 9 . 7 5 平方メートル  
共有者 **A** 持分 2 分の 1
- 2 所 在 中津市大字牛神字浜田 1 5 4 番地 2  
家屋番号 1 5 4 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 1 0 0 . 3 3 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 1 1 5 . 5 3 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造塩化ビニール葺平家建  
床 面 積 6 . 6 7 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造波板トタン葺平家建  
床 面 積 約 5 . 6 7 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造塩化ビニール葺平家建

床 面 積 10.58平方メートル

(現況)

なし

共有者 **A** 持分2分の1



令和 7 年(ヌ)第 3 号  
令和 7 年10月23日受理  
令和 7 年11月13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 中津市大字牛神字浜田  
地 番 1 5 4 番 2  
地 目 宅地  
地 積 4 2 9 . 7 5 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 中津市大字牛神字浜田 1 5 4 番地 2  
家屋番号 1 5 4 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 1 0 0 . 3 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造塩化ビニール葺平家建  
床 面 積 6 . 6 7 平方メートル

符 号 2  
種 類 車庫  
構 造 コンクリートブロック造塩化ビニール葺平家建  
床 面 積 1 0 . 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

土地建物

不 動 産 の 表 示  
住 居 表 示  

土 地

物件 1

現況地目

形 状

占有者及び占有状況

下記以外の建物（目的外建物）

その他の事項

建 物

物件 2

種類、構造及び床面積の概略

物件目録にない附属建物

占有者及び占有状況

上記以外敷地（目的外土地）

その他の事項

執行官保管の仮処分

土地建物の位置関係

「物件目録」のとおり  
大分県中津市大字牛神１５４番地２  
■宅地（物件１） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）  
■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  
■土地持分権者ら（Ａ及び亡Ｂ相続人） □その他の者  
■上記の者が本土地上に下記建物を共同所有し、占有している。  
■ない  
□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）  
■本土と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。  
■公簿上の記載と次の点異なる  
（■主たる建物）  
■床面積：約１１５．５３㎡  
（■附属建物）  
■符号１の附属建物の構造は木造波板トタン葺平家建である。  
■符号１の附属建物の床面積は約５．６７㎡である。  
■符号２の附属建物は存在しない。  
■ない { 種 類：  
□ある [ 構 造：  
床面積：

建築時期：

  
■建物持分権者Ａ □その他の者  
上記の者が持分権に基づき本建物を住居として使用している。  
□「占有者及び占有権原」とおり  
■ない  
□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）  
{ 地方裁判所 支部平成 年（ ）第 号  
[ 保管開始日 平成 年 月 日

□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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                            |
| A (本件土地建物持分権者)    | 1 本件建物には私が単身で居住しています。<br>2 本件土地建物の持分権者であるBは私の元妻で、平成26年7月9日に亡くなりました。<br>3 亡Bの持分権2分の1を含めて私が本件土地建物を単独使用していますが、亡Bの相続人に対してその持分権に応じた使用の対価は支払っていません。<br>4 本件建物の符号2の附属建物は既に取壊しており存在しません。 |

(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Aの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。<br>2 Bについて中津市役所にて死亡の有無を調査したところ、Aの陳述どおり平成26年7月9日に死亡している事実が判明した。 |

(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 1 0 月 2 3 日 (木)<br>13:00-13:10 | 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 2 3 日 (木)<br>13:15-13:25 | 大分地方法務局中津支局                       | 公図及び建物図面写取得<br>隣接地登記事項要約書取得<br>目的外建物登記調査 |
| 令和 7 年 1 0 月 2 3 日 (木)<br>13:30-13:40 | 物件所在地 (大分県中津市大字牛<br>神 1 5 4 番地 2) | 全戸不在・連絡書投函<br>物件調査                       |
| 令和 7 年 1 0 月 2 8 日 (火)<br>12:10-12:20 | 物件所在地 (大分県中津市大字牛<br>神 1 5 4 番地 2) | 全戸不在・連絡書投函<br>物件調査                       |
| 令和 7 年 1 0 月 2 8 日 (火)<br>15:00-15:10 | 裁判所執行官室から A へ架電                   | A から占有状況等聴取                              |
| 令和 7 年 1 1 月 6 日 (木)<br>13:15-13:45   | 物件所在地 (大分県中津市大字牛<br>神 1 5 4 番地 2) | A から占有状況等聴取<br>物件調査・写真撮影                 |

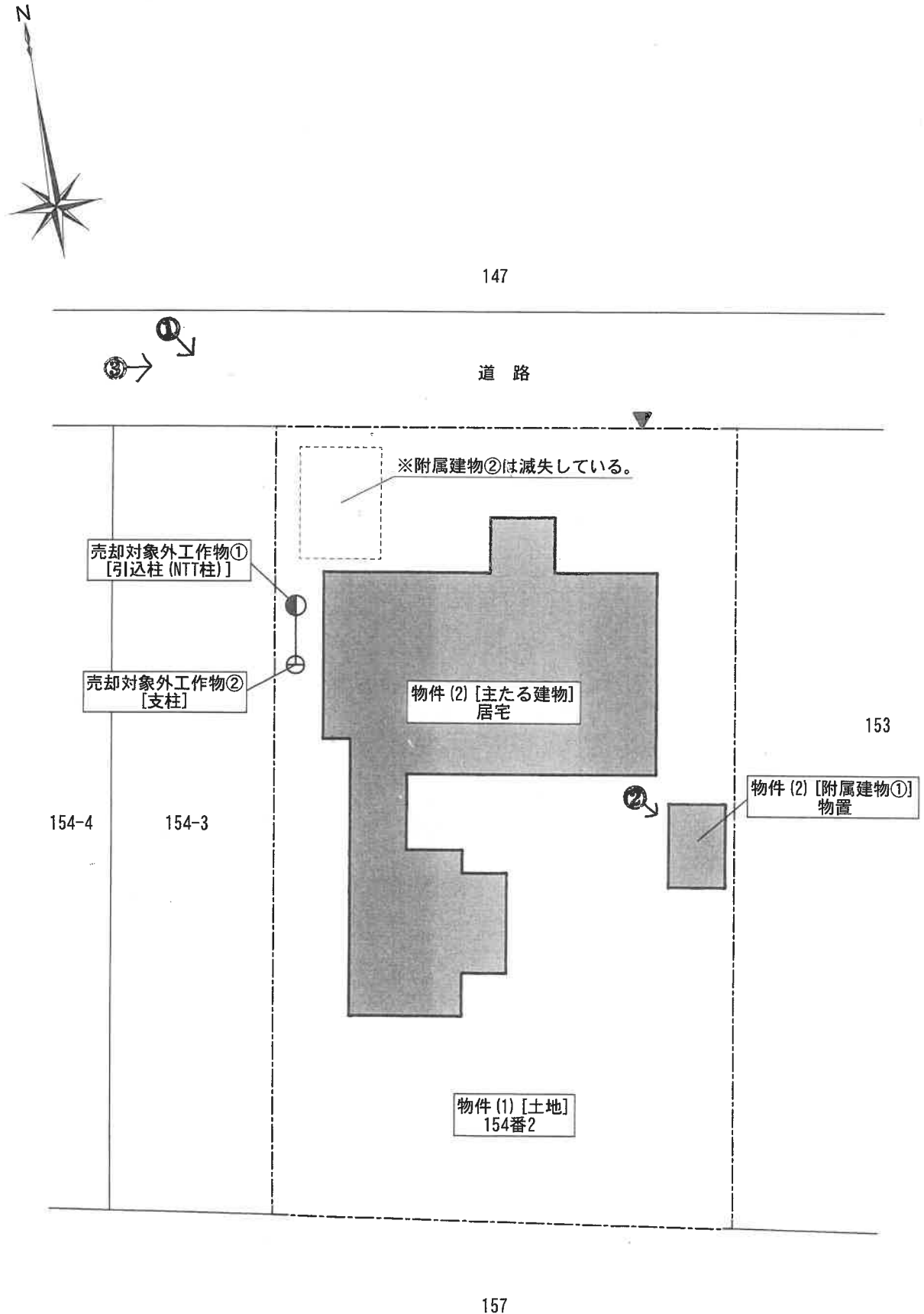
(特記事項)

- ☐ 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

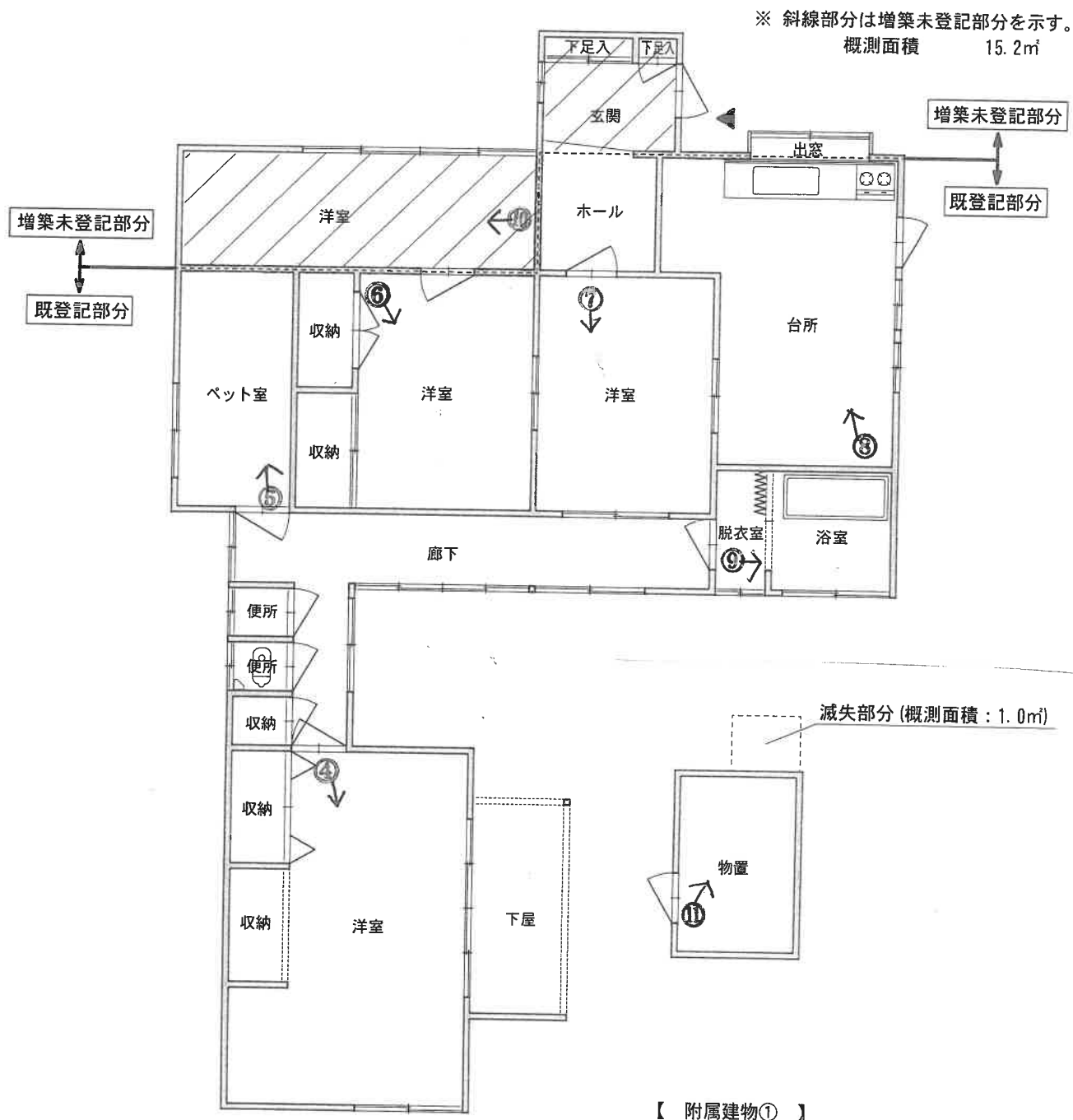
# 土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



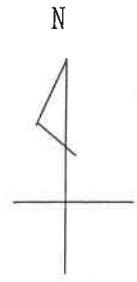
# 建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



【 主たる建物 】

( 6 枚目 )





38.10.21

154 ~ 2

家屋番号

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 154~2            |
| 建物の所在 | 中津市大字牛神字浜田 154~2 |

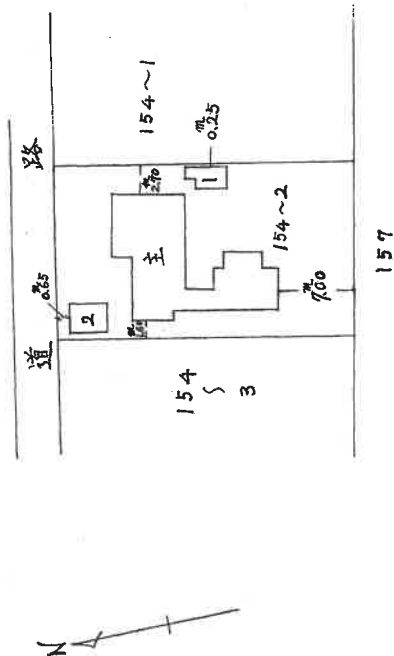
面  
区  
物  
建

昭和參九年七月五日

作者製

土地家屋調査士

人請申



第 1/500 页

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和39年10月21日

112543

39.10.21

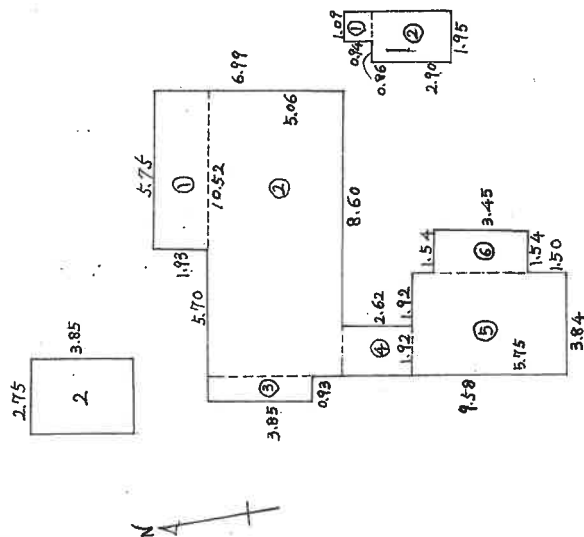
家屋番号

154-2

建物の所在

中津市大字神字浜田 154~2

各階平面図



昭和参九年度〇月〇五日

作製者

土地家屋調査士

申請人

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 符号1の附属建物



(写真3) 本件土地の接面道路



(写真4) 本件建物内部



(写真5) 本件建物内部



(写真 6) 本件建物内部



(写真 7) 本件建物内部

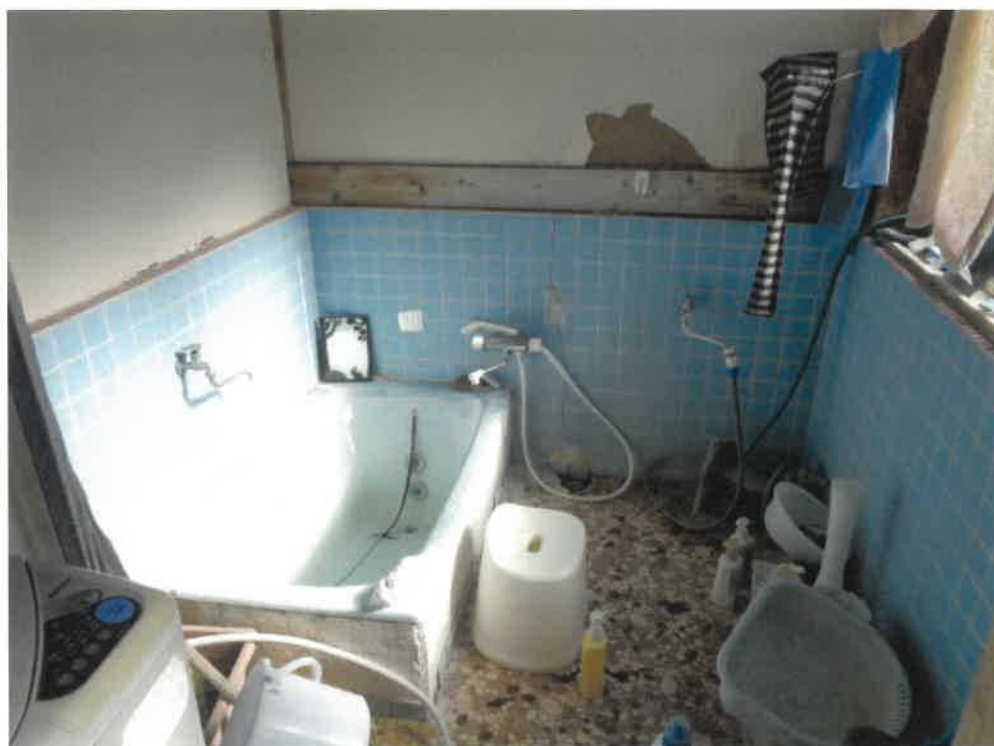




(写真 8) 本件建物内部



(写真 9) 本件建物内部



(写真 1 0) 本件建物内部



(写真 1 1) 符号 1 の附属建物内部





令和 7 年 ( 又 ) 第 3 号  
令和 7 年 10 月 24 日 受 理  
令和 7 年 11 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 14 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 11 月 19 日

大分地方裁判所 御中  
中 津 支 部

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

## 第 1 評 価 額

| 一 括 価 格       |             |
|---------------|-------------|
| 金 1,430,000 円 |             |
| 内 訳 価 格       |             |
| 物件1           | 金 840,000 円 |
| 物件2           | 金 590,000 円 |
|               |             |
|               |             |
|               |             |
|               |             |
|               |             |
|               |             |
|               |             |

- ① 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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2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2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。  
従って、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等（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）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、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

| 物件番号 | 所 在 等                                                                                                    | 登 記 簿 上                                                                                                                                                                                                                                                            | 現 況 等                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>共有持分                                                                         | 中津市大字牛神字浜田<br>154番2<br>宅地<br>429.75 m <sup>2</sup><br>2分の1                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                |
| 2    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>共有持分 | 中津市大字牛神字浜田 154番地2<br>(主たる建物)<br>154番2<br>居宅<br>木造 セメント瓦葺 平家建<br>1F : 100.33 m <sup>2</sup><br>(附属建物)<br>154番2 附属建物 符号1<br>物置<br>木造 塩化ビニール葺 平家建<br>1F : 6.67 m <sup>2</sup><br>154番2 附属建物 符号2<br>車庫<br>コンクリートブロック造 塩化ビニール葺 平家建<br>1F : 10.58 m <sup>2</sup><br>2分の1 | 現況床面積<br>1F : 115.53 m <sup>2</sup><br><br>現況構造<br>木造 波板トタン葺 平家建<br>現況床面積<br>1F : 5.67 m <sup>2</sup><br><br>※評価対象地上に<br>現存しない |
| 物件番号 | 記                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                |
|      | 特記すべき事項はない。                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                |

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

## 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                                                       | 対象物件はJR日豊本線「中津」駅から東方へ約1.8km(道路距離)、大分交通「東浜」停留所からは西方へ約0.7km(道路距離)に位置している。                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                      |
| 附 近 の 状 況                                                       | 対象物件が所在する地域は、中津市中心商業地域の北東方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅及び低層共同住宅等が多く建ち並ぶほか、周辺には現況農地・雑種地等の空閑地も多く残存する中津市郊外部の閑静な住宅地域を形成している。                                                                                                                                                |                                                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規<br>制を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                               | 都市計画区域(非線引都市計画区域)<br>第1種住居地域<br>指定建ぺい率 60 %<br>指定容積率 200 %<br>建築基準法第22条地区<br>周知遺跡の指定は無い                                                              |
| 画 地 条 件<br>(形状・規模等)                                             | 地積 : 429.75 m <sup>2</sup><br>間口 : 約 15.5 m<br>奥行 : 約 27.5 m<br>地勢 : 概ね平坦地<br>形状 : 概ね長方形地 (後掲「公図写」を参照)                                                                                                                                                     | ※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。                                                                                               |
| 接 面 道 路                                                         | 北東側が幅員約4m程度の舗装市道(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高に接面する中間画地である。                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |
| 土地の利用状況<br>及 び<br>隣地の利用状況                                       | <p>土地所有者が所有する建物(物件2の主たる建物及び附属建物①)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地(物件1)の北西側境界付近に売却対象外工作物(NTT柱、支柱各1本)が現存している。</p> <p>なお、南東側隣接画地は現況戸建住宅の敷地として利用されているほか、南西側隣接画地は現況空地、北西側は南西側隣接画地の路地状敷地であり、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。</p> <p>(「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照)</p> <p>目的外建物 ない</p> |                                                                                                                                                      |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 : あり<br>ガス配管 : なし(LPG利用)<br>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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。 |
| 特 記 事 項 等                                                       | 登記簿上本件評価対象地(物件1)の画地内には、家屋番号:154番2の主たる建物、及び附属建物符号1、並びに附属建物符号2が現存するが、調査時点現在、当該附属建物符号2の建物は滅失しており、本件評価対象地上に現存しない。                                                                                                                                              |                                                                                                                                                      |

| 区 分               | 主たる建物 ( 家屋番号 : 154番2 )                                                                                                                                                           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数等 | 建築年月日 : 昭和39年6月30日 新築 (登記簿上)<br>増築時期 : 時期不詳 増築 (登記簿上)<br>改築時期 : 改築はない (登記簿上)<br>経過年数 : 約 62 年<br>残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)                                                      |
| 仕 様               | 構造 : 木造<br>基礎 : コンクリート布基礎<br>屋根 : セメント瓦葺等<br>外壁 : サイディングボード等<br>内壁 : ビニールクロス張等<br>天井 : ビニールクロス、吸音石膏ボード等<br>床 : フローリング、長尺塩ビシート等<br>建具 : 木製、アルミ製等<br>設備 : 風呂、便所等<br>その他 : 特別なものはない |
| 床 面 積<br>( 現 況 )  | 現況延床面積 : 115.53 m <sup>2</sup> ( 概測数量 )<br>現地調査の結果、本件建物は1階に増築未登記部分が認められるため、当該建物の現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。                                                                |
| 現 況 用 途 等         | 階 層 : 1 階建<br>現況用途 : 居宅<br>間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり                                                                                                                                 |
| 建 物 の 品 等         | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態           | やや劣る ( 維持管理の状態 : やや劣る )                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況           | 現所有者が自己の住居として居住して占有している。                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項           | 本件評価対象建物(物件2)の室内では、過去にシロアリ被害が発生しており、現地調査時点ではシロアリ駆除が完了しているものの、シロアリによる被害部分は一部放置された状態である。                                                                                           |

## 3 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2 附属建物① )

| 区 分               | 附属建物 ( 家屋番号 : 154番2附属建物符号1 )                                                                                                                             |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数等 | 建築年月日 : 昭和39年6月30日 新築 (登記簿より推定)<br>増築時期 : 増築はない (登記簿より推定)<br>改築時期 : 改築はない (登記簿より推定)<br>経過年数 : 約 62 年<br>残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)                       |
| 仕 様               | 構造 : 木造<br>基礎 : コンクリートベタ基礎<br>屋根 : 波板トタン葺等<br>外壁 : 波板トタン張等<br>内壁 : 構造材現し等<br>天井 : 構造材現し等<br>床 : 土間コンクリート等<br>建具 : 木製等<br>設備 : 特別なものはない<br>その他 : 特別なものはない |
| 床 面 積<br>( 現 況 )  | 現況延床面積 : 5.67 m <sup>2</sup> ( 概測数量 )<br>現地調査の結果、本件建物は時期は不詳であるが一部減築されたものと推定されるため、当該建物の現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。                                  |
| 現 況 用 途 等         | 階 層 : 1 階建<br>現況用途 : 物置<br>間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり                                                                                                         |
| 建 物 の 品 等         | 総 合 : 普通<br>使用資材 : 普通<br>施 工 : 普通                                                                                                                        |
| 保守管理の状態           | 劣る ( 維持管理の状態 : 劣る )                                                                                                                                      |
| 建物の利用状況           | 現所有者が自己の物置として利用して占有している。                                                                                                                                 |
| 特 記 事 項           | 特記すべき事項はない。                                                                                                                                              |

## 第 5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件 1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>修正<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 市場性<br>修正率<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ÷カ |
|----------|----------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1        | 21,000               | 0.85            | 429.75         | 0.70             | 1.00            | 5,370,000                                 |
|          |                      |                 |                |                  |                 |                                           |
|          |                      |                 |                |                  |                 |                                           |
|          |                      |                 |                |                  |                 |                                           |
|          |                      |                 |                |                  |                 |                                           |
|          |                      |                 |                |                  |                 |                                           |
|          |                      |                 |                |                  |                 |                                           |

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

##### 地価調査 中津(県)－2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.1}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{120} \div & & & & 21,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 %      ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 %      ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 %      ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 120 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 95 %      ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 110 %      ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 115 %      ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 85 % (相乗積)

- ・ 規模が大きい      -15 %

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。



② 物件 2 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価<br>率 | 市場性<br>修正率 | 建物の価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------|---------------|---------|------------|-----------------------------------------|
|          | ア              | イ             | ウ       | エ          |                                         |
| 2        | 165,000        | 115.53        | 0.03    | 1.00       | 572,000                                 |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:62年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} & & R : \text{残価率} \\ (\text{定率法現価率}) = & R^{(n/N)} & n : \text{経過年数} \\ & & N : \text{通算耐用年数} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

③ 物件 2 附属建物符号1 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価<br>率 | 市場性<br>修正率 | 建物の価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------|---------------|---------|------------|-----------------------------------------|
|          | ア              | イ             | ウ       | エ          |                                         |
| 2<br>附1  | 95,000         | 5.67          | 0.03    | 1.00       | 16,000                                  |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |
|          |                |               |         |            |                                         |

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:62年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} & = & R^{(n/N)} \\ R : & \text{残価率} & \\ n : & \text{経過年数} & \\ N : & \text{通算耐用年数} & \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

## 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等の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

### ① 敷地利用権等の価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 敷地利用権等の割合<br><br>イ |       | 敷地利用権等が<br>及ぶ範囲割合<br><br>ウ | 敷地利用権等の価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|-----------------------|--------------------|-------|----------------------------|-------------------------------------------|
|          | (物件2に係る敷地利用権等の価格)     |                    |       |                            |                                           |
| 1        | 5,370,000             | 0.35               | 法定地上権 | 1.00                       | 1,880,000                                 |
|          |                       |                    |       |                            |                                           |
|          |                       |                    |       |                            |                                           |
| 合計       |                       |                    |       |                            | 1,880,000                                 |

#### ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

#### イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の最先順位抵当権設定時に土地所有者が所有する建物(物件2)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

#### ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br><br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><br>イ | 市場性<br>修正率<br><br>ウ | 競売市場<br>修正率<br><br>エ | 占有<br>減価率<br><br>オ | 共有<br>持分<br><br>カ | 評価額<br>(内訳価格)<br>(円)<br><br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ×カ |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| 1               | 5,370,000                   | ▲ 1,880,000                        | 0.80                | 0.60                 | 1.00               | 1 / 2             | 840,000                                                 |
| 2               | 588,000                     | 1,880,000                          | 0.80                | 0.60                 | 1.00               | 1 / 2             | 590,000                                                 |
|                 |                             |                                    |                     |                      |                    |                   |                                                         |
|                 |                             |                                    |                     |                      |                    |                   |                                                         |
|                 |                             |                                    |                     |                      |                    |                   |                                                         |
|                 |                             |                                    |                     |                      |                    |                   |                                                         |
|                 |                             |                                    |                     |                      |                    |                   |                                                         |
|                 |                             |                                    |                     |                      |                    |                   |                                                         |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                             |                                    |                     |                      |                    |                   | 1,430,000                                               |

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

本件競売事件における売却対象は、共有で所有される評価対象不動産の共有持分(2分の1)のみであるため、買受人は当該物件の管理・使用・処分等にあたって、他の共有者との協議を要する事情等を考慮して、上記のとおり市場性修正率を査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

## 第 6 参考価格資料

### 1 地価調査 基準地 ( 中津(県)ー2 )

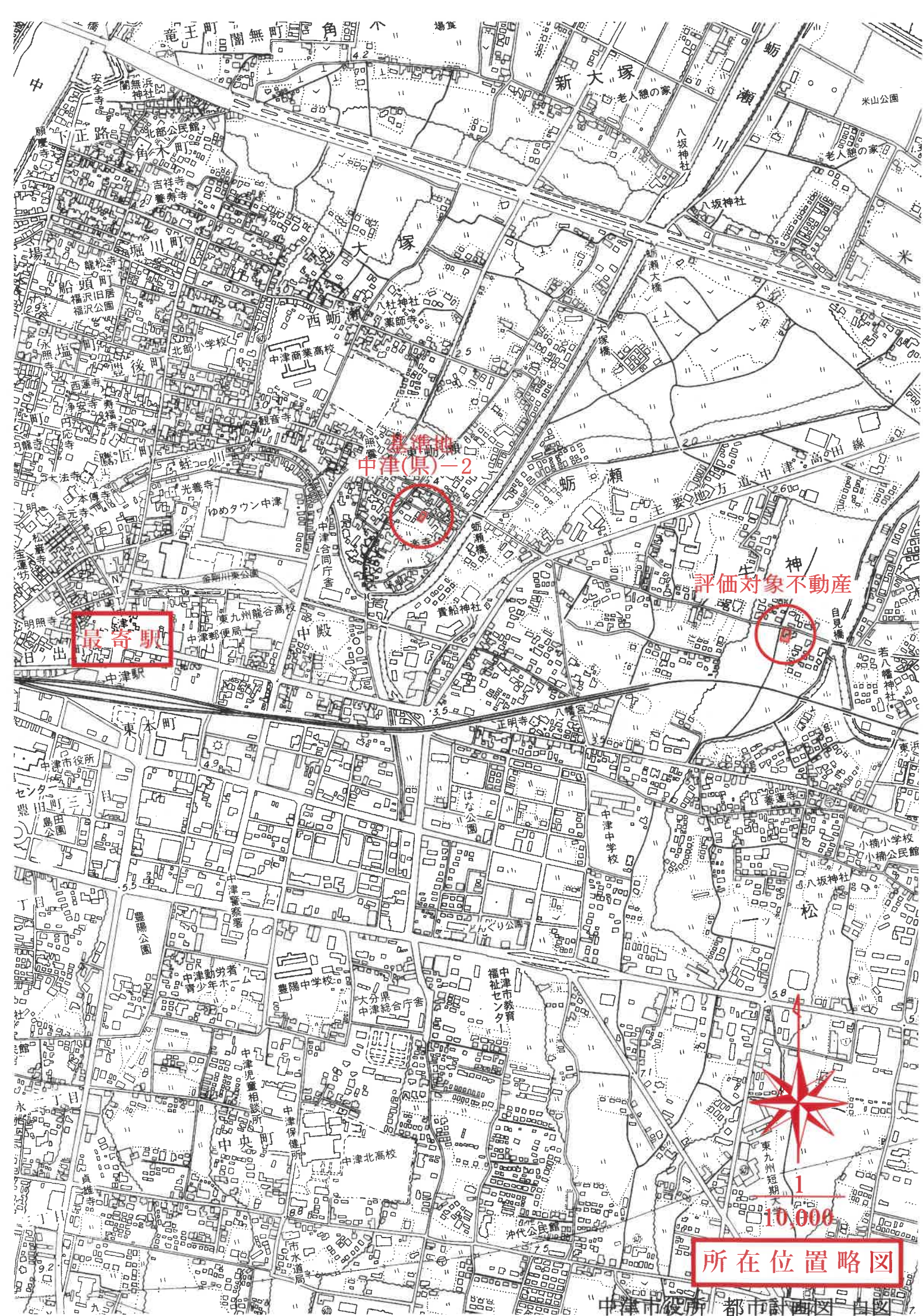
所 在 : 中津市大字蛸瀬字塩浜 704番7  
価 格 : 25,200 円/㎡  
位 置 : JR日豊本線「中津」駅の北東方約1.1km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 247 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、公共下水  
接 面 道 路 : 北東側 3.8m 舗装市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域(60/200)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い中、農家住宅・店舗等も混在する既成住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

## 第 7 附属資料の表示

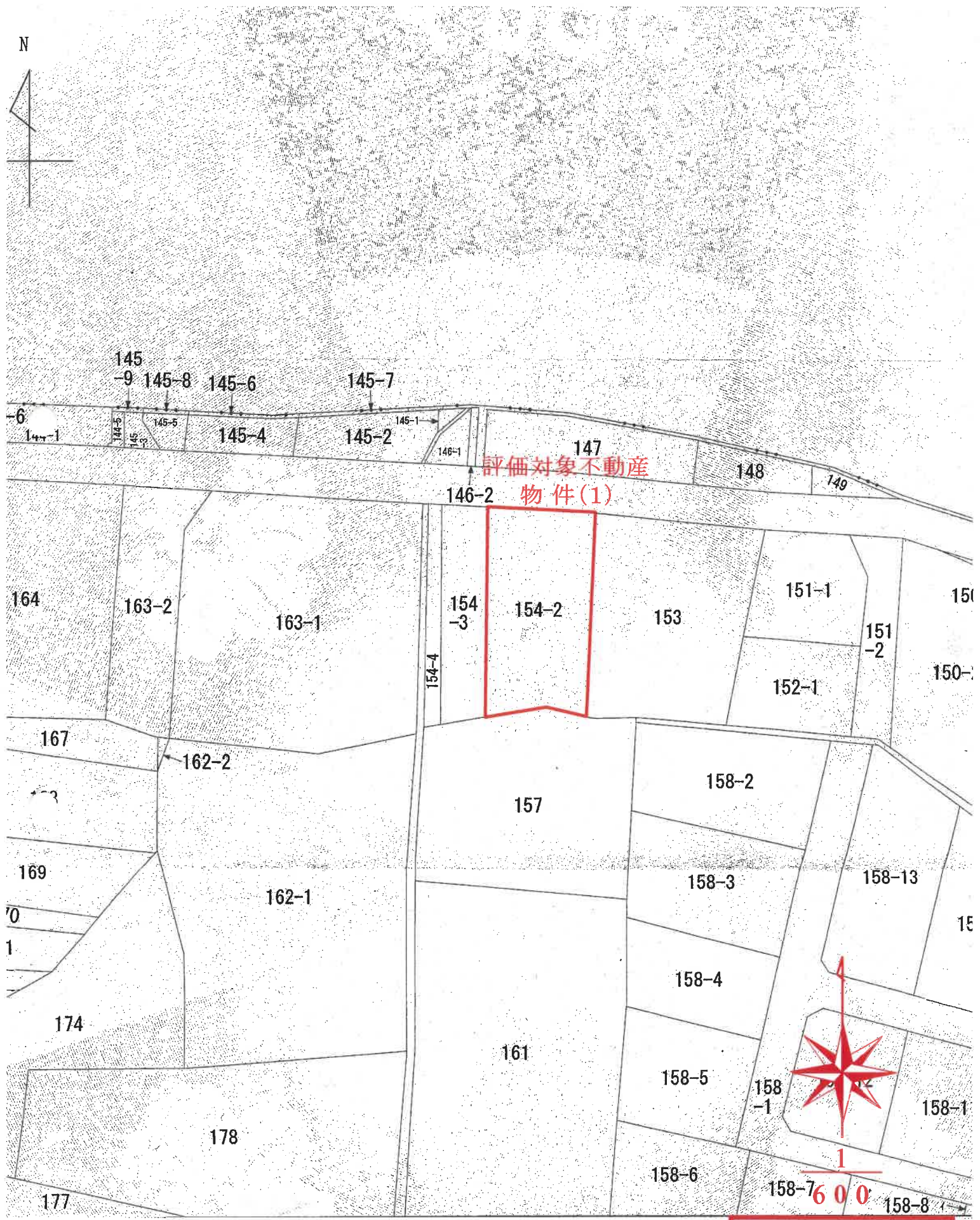
1. 所在位置略図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図
6. 近隣案内図





所在位置略図





評価対象不動産  
物件(1)



公 図 写

登記年月日：昭和39年10月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月11日 大分地方建設局中津支局 登記官

112542

建物図面

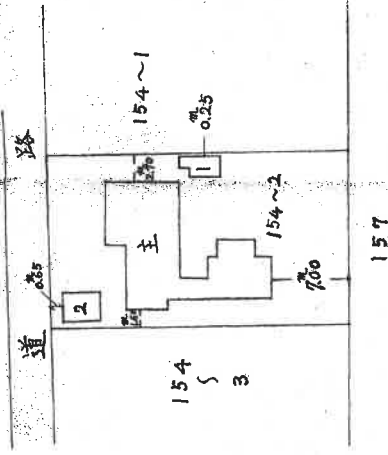
家屋番号

154~2

建物の所在

中津市大字牛神字浜田 154~2

評価対象不動産  
物件(2)



昭和39年10月21日  
作製年 月 日  
作製者

申請人

物件(2)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

建物図面写

地図整理番号：M05509 (1/2)



112543

239.10.21

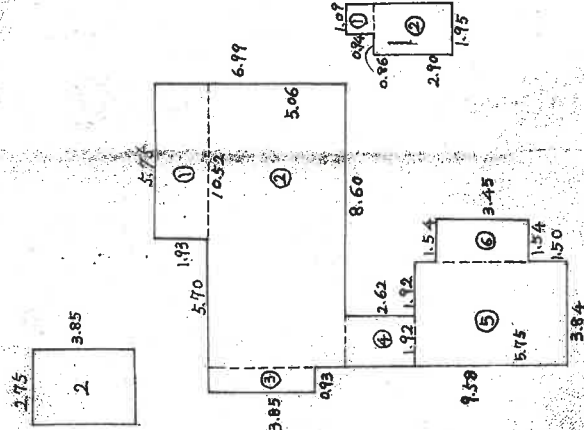
家屋番号

154-2

建物の所在

中津市大字牛神字浜田 154~2

各階平面図



床面積

- 主
- ①  $5.75 \times 1.93 = 11.0975$
  - ②  $10.52 \times 5.06 = 53.2312$
  - ③  $3.85 \times 0.93 = 3.5805$
  - ④  $2.62 \times 1.92 = 5.0304$
  - ⑤  $3.84 \times 5.75 = 22.08$
  - ⑥  $3.45 \times 1.54 = 5.313$
- 合計  $= 100.3326$

- 1
- ①  $1.09 \times 0.94 = 1.0246$
  - ②  $2.90 \times 1.95 = 5.655$
- 合計  $= 6.6796$

- 2
- ③  $3.85 \times 2.75 = 10.5875$

(大分県土地家屋調査士会用品)

物件(2)

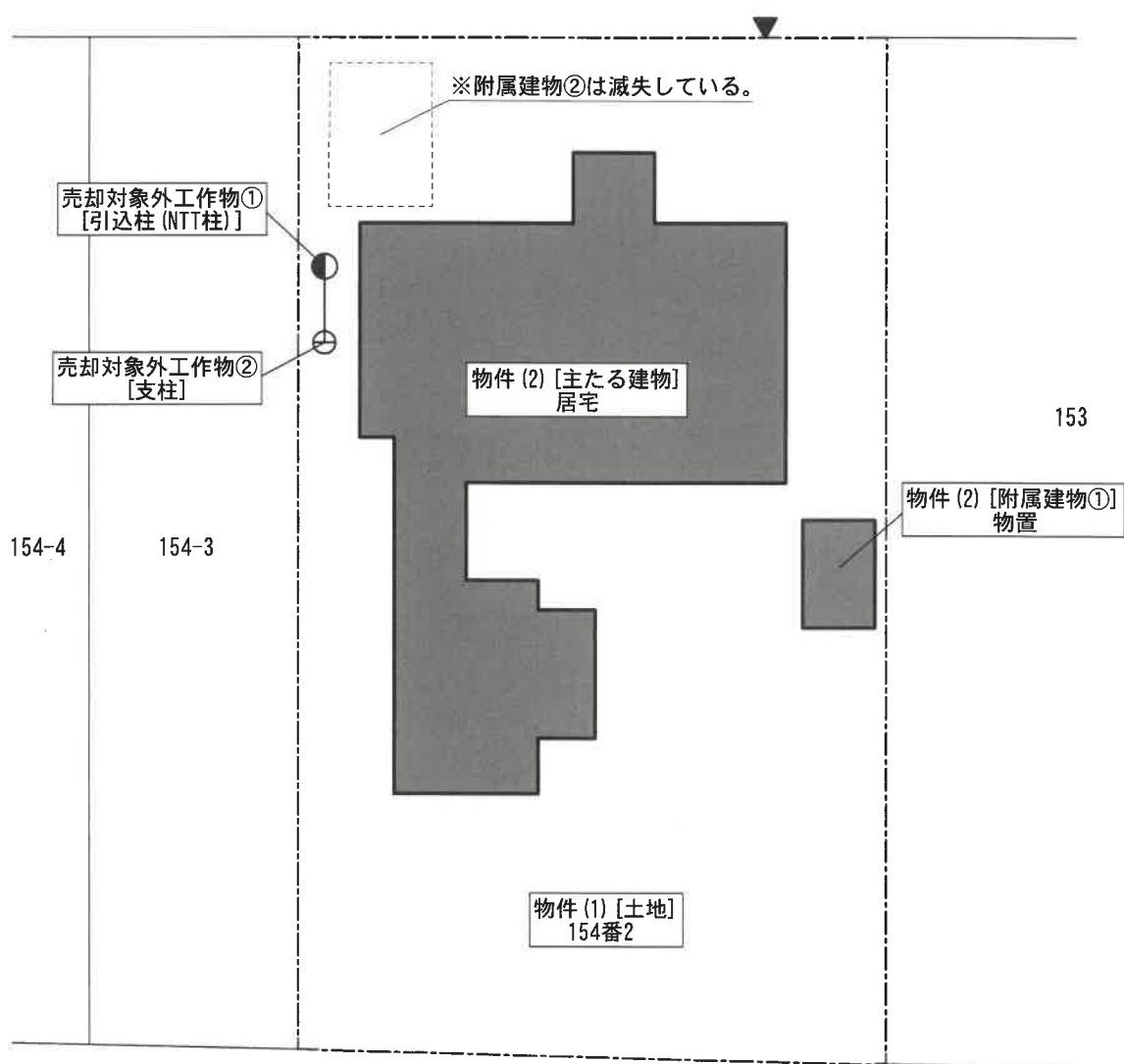
縮尺 1/200

各階平面図写



147

道 路



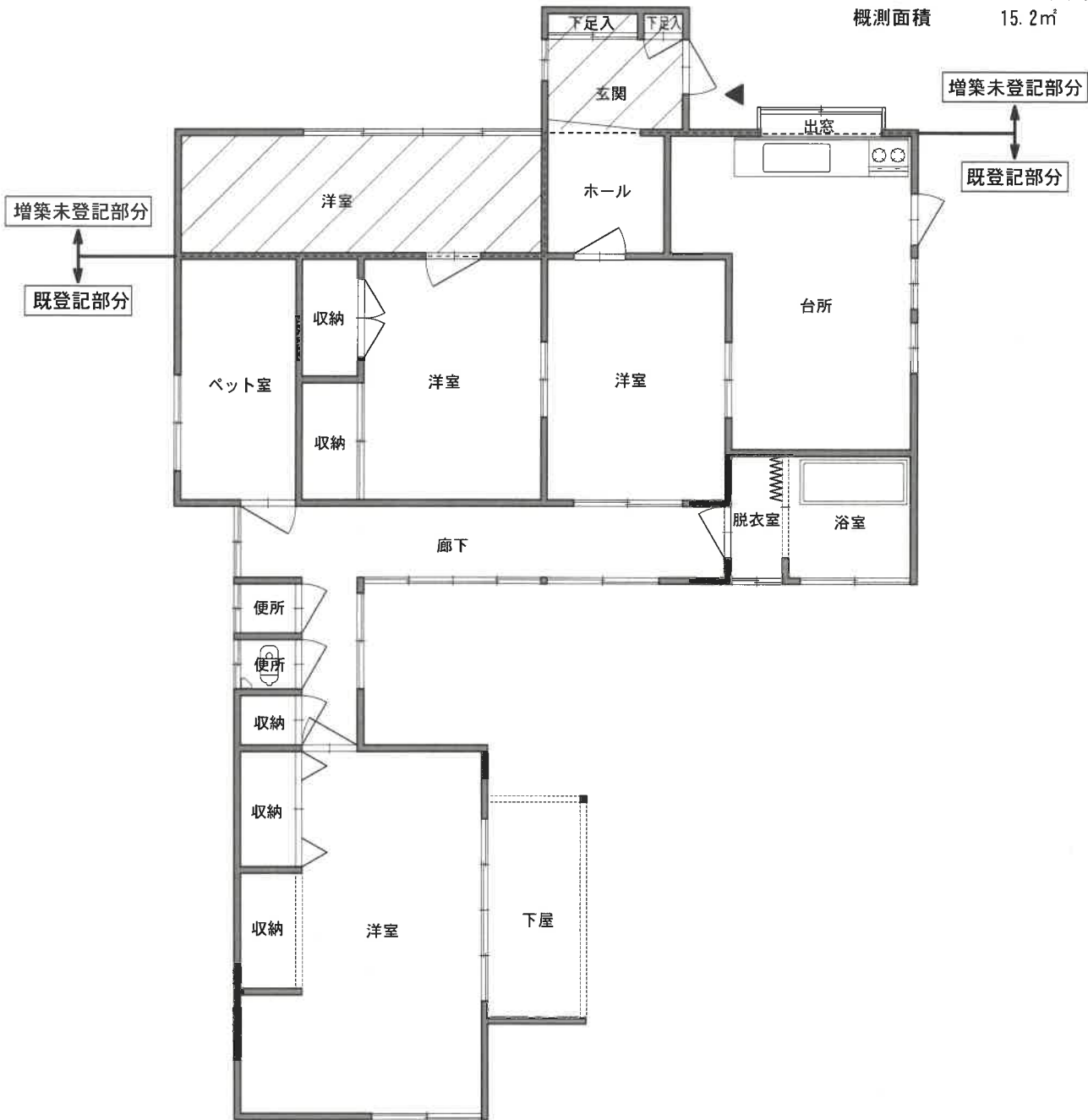
157

土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)

※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。  
概測面積 15.2㎡

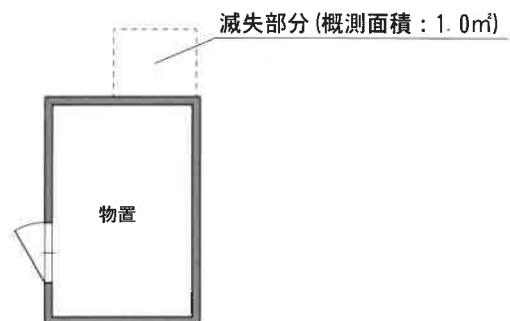


【 主たる建物 】

物件(2)間取図

建物間取図

(評価人作成)



【 附属建物① 】

物件 (2) 間取図

建 物 間 取 図

(評価人作成)



大字ーツ松

評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図