

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 1 2 日から 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 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 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 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 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	12,310,000 9,848,000	一括	2,470,000	134,920	27,226
1	1,900,000				
2	1,430,000				
3	8,980,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 中津市字豊後町 |
| | 地 番 | 8 4 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津市字豊後町 |
| | 地 番 | 8 4 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 中津市字豊後町 8 4 6 番地、8 4 5 番地 |
| | 家屋番号 | 8 4 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・コンクリート板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7. 4 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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（地番843番）との境界が不明確である。

《 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 | 中津市字豊後町 |
| | 地 | 番 | 8 4 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 中津市字豊後町 |
| | 地 | 番 | 8 4 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 3. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 中津市字豊後町 8 4 6 番地、8 4 5 番地 |
| | 家屋番号 | | 8 4 6 番 |
| | 種 類 | | 居宅 |
| | 構 造 | | 軽量鉄骨造かわら・コンクリート板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | | 1 1 7. 4 4 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 11 月 6 日受理
令和 7 年 12 月 4 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 中津市字豊後町
 地 番 8 4 5 番
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 3 3 平方メートル

- 2 所 在 中津市字豊後町
 地 番 8 4 6 番
 地 目 宅地
 地 積 1 7 3 . 5 2 平方メートル

- 3 所 在 中津市字豊後町 8 4 6 番地、8 4 5 番地
 家屋番号 8 4 6 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造かわら・コンクリート板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 7 . 4 4 平方メートル

土地建物

不動産の表示		「物件目録」のとおり					
住居表示		大分県中津市豊後町846番地					
土地		物件1・2					
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）						
	形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）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	☒ 本土地と隣接する地番843番の土地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。なお、前記不明瞭部分について、所有者は既存するブロック塀による境界ということで納得している。						
建物		物件3					
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：						
	物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類：建築時期： 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）であるスチール製物置約0.8㎡，太陽光発電システム，ヒートポンプ式給湯機及び蓄電池あり						
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	1 本件建物には私が居住しています。 2 本件建物に備え付けられているスチール製物置、太陽光発電システム、ヒートポンプ式給湯機及び蓄電池はいずれも私が所有する物です。 なお、立替払契約を利用して購入した物もありますが、支払いは完了しています。 3 本土地と隣接する地番843番の土地との境界については、原状のブロック塀を境界とすることに納得しています。

(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 1 1 月 6 日 (木) 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 目的外建物登記調査
令和 7 年 1 1 月 6 日 (木) 14:10-14:20	中津市役所	嘉永台帳添付建物間取図写取得
令和 7 年 1 1 月 6 日 (木) 17:20-17:30	物件所在地 (大分県中津市豊後町 8 4 6 番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 1 月 1 7 日 (月) 8:40-8:50	物件所在地 (大分県中津市豊後町 8 4 6 番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 1 月 2 0 日 (木) 14:50-15:00	物件所在地 (大分県中津市豊後町 8 4 6 番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 2 月 1 日 (月) 11:00-11:30	物件所在地 (大分県中津市豊後町 8 4 6 番地)	所有者から占有状況等聴取 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。

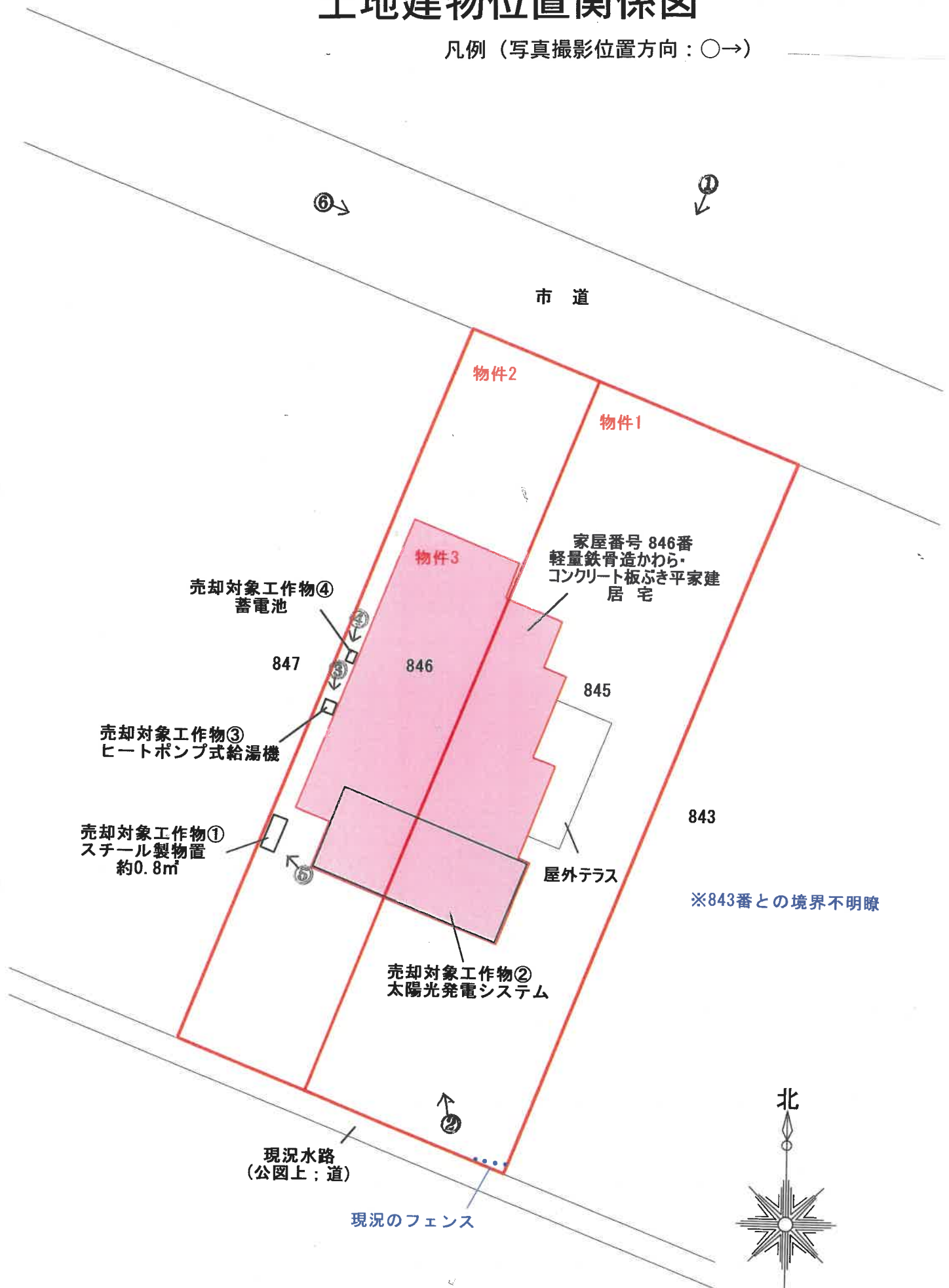
□ 令和 年 月 日

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

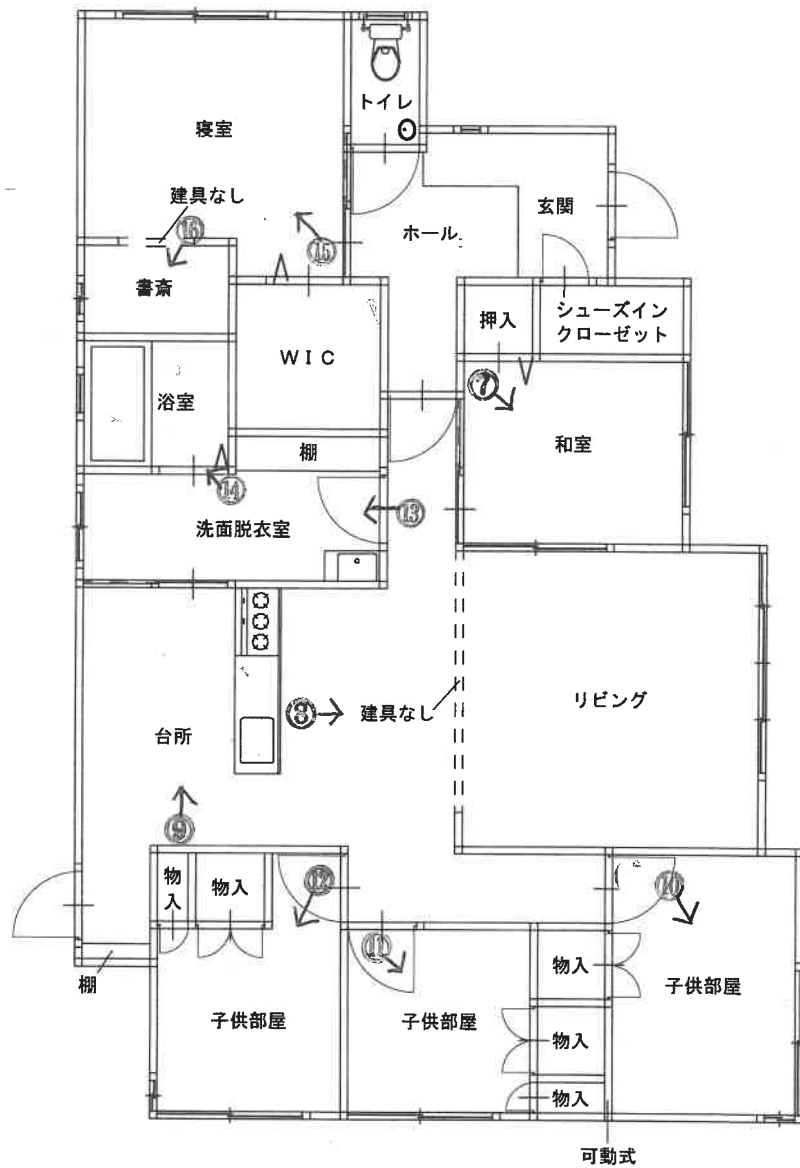
土地建物位置関係図

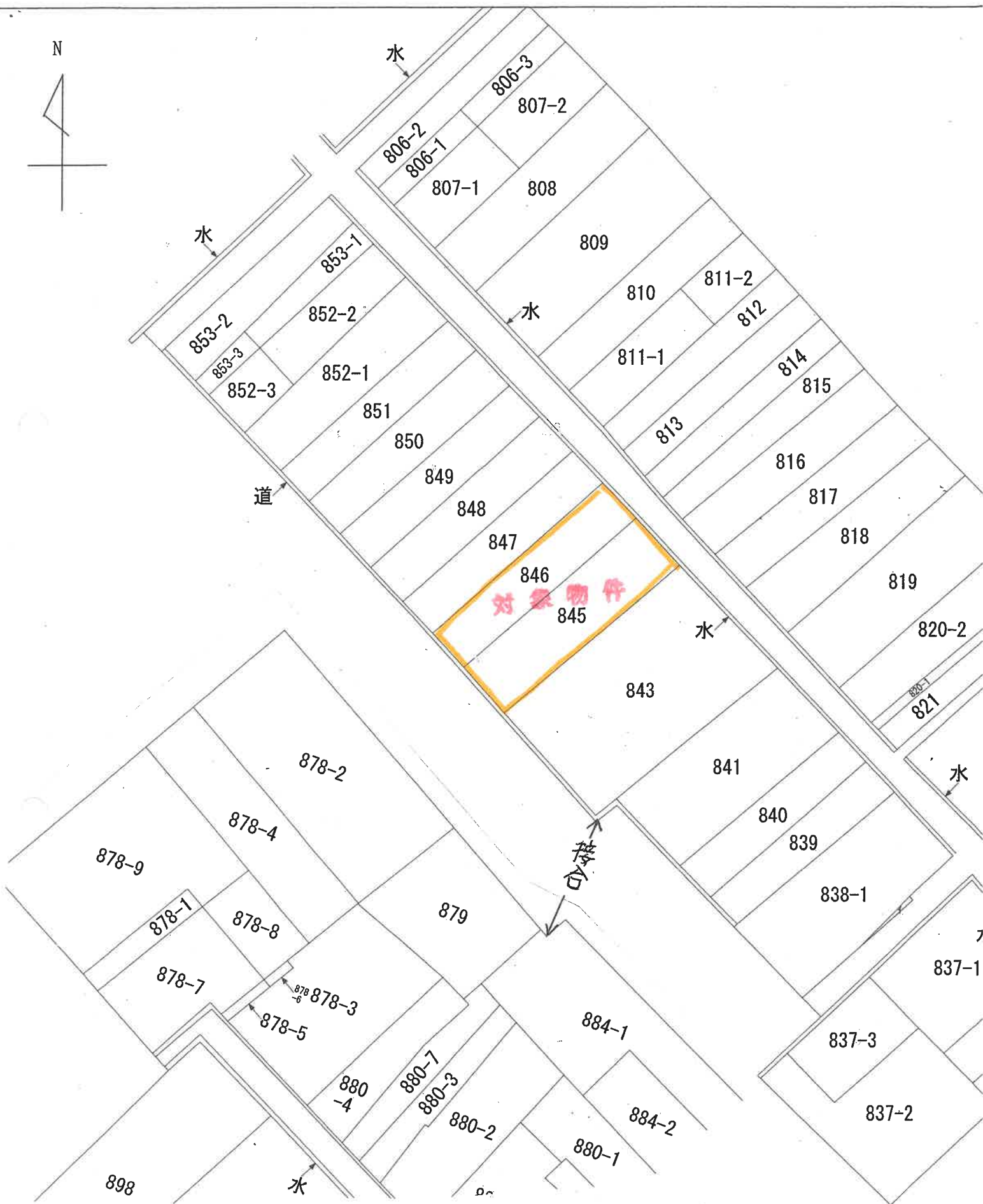
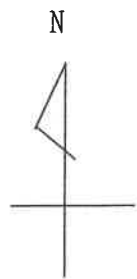
凡例（写真撮影位置方向：○→）



建物間取図

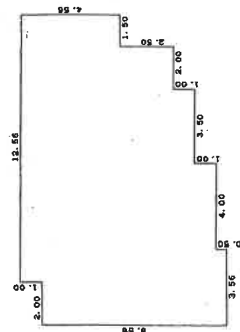
凡例 (写真撮影位置方向: ○→)





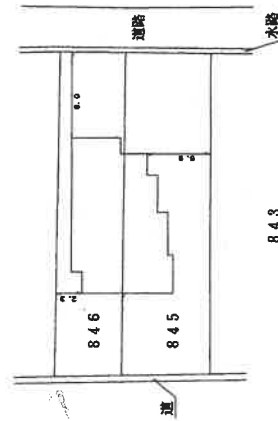
圖面
圖面
物平
建階
各名

建物の所在	中津市字豊後町8.46番地、845番地



求積表

1	8.56	×	2.00=	17.1200
2	9.56	×	1.56=	14.9136
3	9.06	×	4.00=	36.2400
4	8.06	×	3.50=	28.2100
5	7.06	×	2.00=	14.1200
6	4.56	×	1.50=	6.8400
合 計				117.4436
英國鎊				117.44鎊



作成者	土地家屋調査士
-----	---------

3年7月14日作成)

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1 / 500
----	---------

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件建物に備え付けられている太陽光発電パネル



(写真3) 売却対象物件であるヒートポンプ式給湯機



(写真4) 売却対象物件である蓄電池



(写真5) 売却対象物件であるスチール製物置



(写真6) 本件土地の接面道路



(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



(写真 1 1) 本件建物内部



(写真 1 2) 本件建物内部



(写真 1 3) 本件建物内部



(写真 1 4) 本件建物内部



(写真 1 5) 本件建物内部



(写真 1 6) 本件建物内部





令和 7年 (ケ) 第 10号
令和 7年12月 1日 現地調査
令和 7年12月 8日 評価

提出日 令和 7年12月 9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 木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金12,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	1,900,000 円
物件 2	1,430,000 円
物件 3	8,980,000 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・2（土地）の内訳価格は物件3（建物）のため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。

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 番 目 地 積	中津市字豊後町 845番 宅地 231.33㎡	
2	所在地 番 目 地 積	中津市字豊後町 846番 宅地 173.52㎡	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中津市字豊後町846番地、845番地 846番 居宅 軽量鉄骨造かわら・コンクリート板ぶき平家建 117.44㎡	
番号	特記事項		
	特になし。		

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)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ日豊本線「中津」駅の北方約700m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅等も見られ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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	中津市景観条例 建築基準法第22条区域 立地適正化計画；居住誘導区域 宅地造成及び特定盛土等規制法 宅地造成等工事規制区域 周知遺跡；「中津城下町遺跡」※ ¹
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 ； 404.85㎡	形 状 ； 長方形
	間 口 ； 約14.2m	奥 行 ； 約29m
	地 勢 ； 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。 なお、公図上は南西側里道に接面するが、現況は水路となっている。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件3 居宅）、売却対象工作物（①スチール製物置；約0.8㎡、③ヒートポンプ式給湯機、④蓄電池）が存する。	
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ； あり 都市ガス配管； 引込可（現況はオール電化使用） 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。「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	* 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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。 なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。 ※¹ 本件土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていることから、掘削を伴う工事をする場合は、埋蔵文化財保護法第93条の規定により、指定の書面にて中津市教育委員会社会教育課に届出を行う必要がある。 ※ 中津市防災マップによると洪水による浸水深1.0m以上～3.0m未満、高潮による浸水深1.0m以上～3.0m未満の範囲に含まれる。 ※ 東側隣接地(843番)との境界は不明瞭であるが、現所有者は現存するブロック塀をもって隣地との境界であるものと了承している由。	

(2) 建物の概況及び利用状況
(物件3)

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成26年7月14日新築 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18年	
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 瓦・コンクリート板 外壁 プレキャストコンクリート 内壁 ビニールクロス貼 天井 ビニールクロス貼 床 フローリング、畳、CFシート、タイルカーペット その他 屋外テラスと南西側屋根に売却対象工作物②太陽光発電システムあり	
床面積（現況）	目的物件記載のとおり。延117.44㎡	
現況用途等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 添付建物間取図参照	
品等	総合 普通 使用資材 やや優る 施工 普通	
保守管理の状態	普通	内部に若干の汚れが存する程度で、外部・内部ともに顕著な汚損は見受けられなかった。
建物の利用状況	建物所有者が居住・占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特記事項	土地（物件1・物件2）の最先抵当権設定時（平成26年9月11日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,700	0.90	231.33	1.00	5,140,000
2	24,700	0.90	173.52	1.00	3,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

中 津 - 4

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

22,100 円/㎡ × 100.6/100 × 100/100.0 × 100/90 ÷ 24,700 円/㎡

◇時点修正 月当たり+0.05%(評価時点12月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 市中心部・小学校から離れる。△5%

居住環境やや劣る。△5%

第1種中高層住居専用地域。±0%

(相乗値)0.95×0.95×1.00=0.90

イ 個 別 格 差 規模大。△10%

ウ 地 積 登記記録数量採用。

エ 建付減価補正率 修正不要。

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を、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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
3	300,000	117.44	0.358	12,610,000

ウ 現価率

- ・経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.398）と観察減価法（維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して△10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率= 0.358

$$0.398 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = 0.358$$

- ・売却対象工作物（太陽光発電システム・ヒートポンプ式給湯機・蓄電池）は再調達原価に含めるものとした。
- ・売却対象工作物（スチール製物置）は市場価値が認められないため零査定とした。

(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) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	5,140,000	0.35	法定地上権	1,800,000
2	3,860,000	0.35	法定地上権	1,350,000
物件1・2の土地利用権価格合計				3,150,000

イ 第4(2) 特記事項より土地利用権等を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) <(1)①オ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占有 減価 率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場性 修正率 オ	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,140,000	-1,800,000	1.00	0.95	0.60	1,900,000
2	3,860,000	-1,350,000	1.00	0.95	0.60	1,430,000
3	12,610,000	+3,150,000	1.00	0.95	0.60	8,980,000
一括価格(合計)						12,310,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

一部境界不明瞭。△5%

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価条件」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 ー 4
所 在 : 中津市字北堀川町348番外
価 格 : 22,100円/㎡
位 置 : J R 日豊本線「中津駅」 1.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 241㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北東側 4.8m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物 件 位 置 図
- 2 公 図 (写)
- 3 各階平面図・建物図面 (写)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建 物 間 取 図
- 6 付 近 見 取 図

以 上



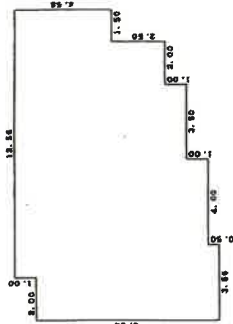
登記年月日：平成26年7月17日

各階平面図

建物図面各階平面図(写)

家屋番号	846番
建物の所在	中津市字豊後町846番地、845番地

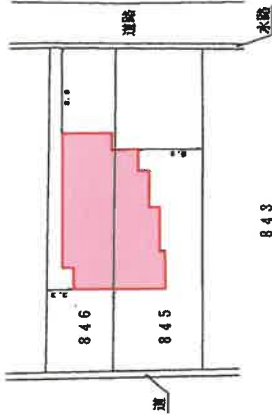
物件 3



求積表

1	8.56 x 2.00 =	17.1200
2	9.56 x 1.56 =	14.9136
3	9.06 x 4.00 =	36.2400
4	8.06 x 3.50 =	28.2100
5	7.06 x 2.00 =	14.1200
6	4.56 x 1.50 =	6.8400
合計		117.4436
取面積		117.44㎡

847

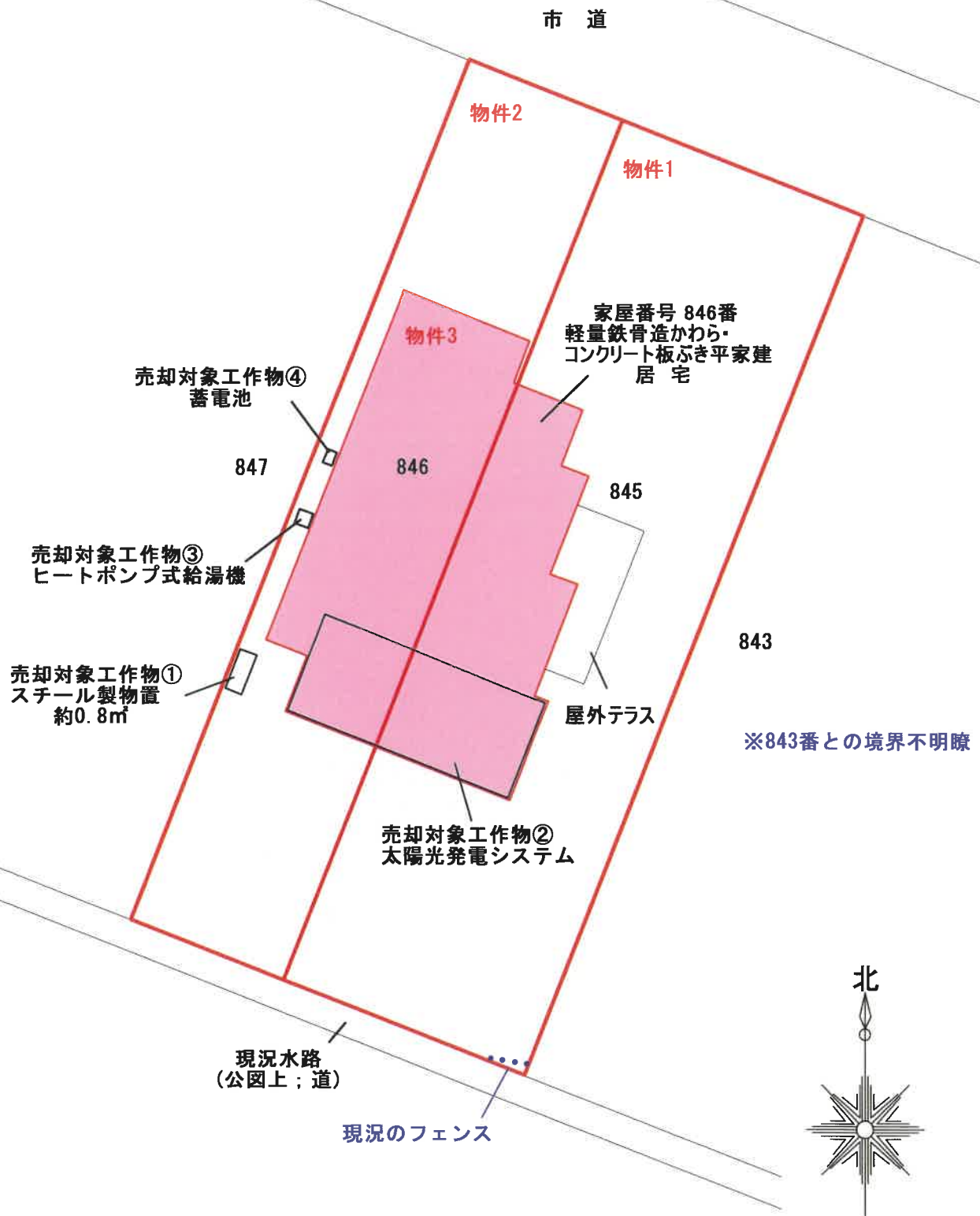


843

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小



土地建物位置関係図

