

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 田 近 延 之

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 8 月 2 0 日から<br>令和 8 年 8 月 2 7 日まで                                                                                    |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 3 日 午前 1 1 時 0 0 分<br>大分地方裁判所中津支部売却場                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>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 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 8 月 5 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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～8  | 29,604,000<br>23,683,200 | 一括       | 5,960,000  | 698,531  | 121,558  |
| 1    | 5,610,000                |          |            |          |          |
| 2    | 2,310,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,810,000                |          |            |          |          |
| 4    | 3,350,000                |          |            |          |          |
| 5    | 3,722,000                |          |            |          |          |
| 6    | 1,190,000                |          |            |          |          |
| 7    | 1,580,000                |          |            |          |          |
| 8    | 9,032,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番7  
地 目 宅地  
地 積 990.86平方メートル  
所有者 A

2 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番10  
地 目 宅地  
地 積 495.43平方メートル  
所有者 川上食品工業株式会社

3 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番11  
地 目 宅地  
地 積 495.43平方メートル  
所有者 B

4 所 在 中津市大字牛神字屋敷  
地 番 238番1  
地 目 宅地  
地 積 710.74平方メートル  
所有者 川上食品工業株式会社

## 物 件 目 録

5 所 在 中津市大字牛神字屋敷 238番地1

家屋 番号 238番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 512.35平方メートル  
2階 168.33平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約575.35平方メートル  
2階 168.33平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

6 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地7

家屋 番号 235番7

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 180.00平方メートル

(現況)

床 面 積 約214平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

7 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地10

家屋 番号 235番10

種 類 居宅

## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 89.29 平方メートル  
2 階 60.16 平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

8 所 在 中津市大字牛神字浜田 235 番地 7、235 番地 1  
1、235 番地 10

家屋 番号 235 番 7 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 213.76 平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

(別 紙)

工場供用物件目録（物件番号5）

| 番号 | 種 類           | 構造 | 個数<br>又は<br>延長 | 製作者氏名<br>又は名称        | 製造年月            | 記号番号        | 所有者         | 占有者         | 現物の<br>有無 |
|----|---------------|----|----------------|----------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 1  | 貫流ボイラー        | 鉄製 | 2              | 株式会社 I H I 汎<br>用ボイラ | 不明              | 型式K 5 0 0 M | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>占有者 | 有         |
| 2  | ミキサー（粉混<br>機） | 鉄製 | 1              | 不明                   | 不明（5 0<br>年以上前） | 不明          | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>占有者 | 有         |
| 3  | 製麺機           | 鉄製 | 1              | 不明                   | 不明（5 0<br>年以上前） | 不明          | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>占有者 | 有         |
| 4  | ミキサー（粉混<br>機） | 鉄製 | 1              | 不明                   | 不明（5 0<br>年以上前） | 不明          | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>占有者 | 有         |

(別 紙)

工場供用物件目録（物件番号８）

| 番号 | 種 類           | 構造 | 個数<br>又は<br>延長 | 製作者氏名<br>又は名称  | 製造年月           | 記号番号             | 所有者        | 占有者        | 現物の<br>有無 |
|----|---------------|----|----------------|----------------|----------------|------------------|------------|------------|-----------|
| 1  | 製麺機           | 鉄製 | 1              | さぬき製麺株式会社      | 不明（30<br>年以上前） | こんぴらシ<br>ステムNo.6 | 物件8<br>所有者 | 物件8<br>占有者 | 有         |
| 2  | ミキサー（粉混<br>機） | 鉄製 | 1              | 戸畑麵機製作株式<br>会社 | 不明（30<br>年以上前） | 不明               | 物件8<br>所有者 | 物件8<br>占有者 | 有         |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月10日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 後 藤 政 明

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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

【物件番号1～8】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4～8】

本件所有者が占有している。

【物件番号1, 3】

川上食品工業株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 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 235番7  
地 目 宅地  
地 積 990.86平方メートル  
所有者 A

2 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番10  
地 目 宅地  
地 積 495.43平方メートル  
所有者 川上食品工業株式会社

3 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番11  
地 目 宅地  
地 積 495.43平方メートル  
所有者 B

4 所 在 中津市大字牛神字屋敷  
地 番 238番1  
地 目 宅地  
地 積 710.74平方メートル  
所有者 川上食品工業株式会社

## 物 件 目 録

5 所 在 中津市大字牛神字屋敷 238番地1

家屋 番号 238番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 512.35平方メートル  
2階 168.33平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約575.35平方メートル  
2階 168.33平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

工場抵当法第2条の適用がある機械器具等の目録は別紙目録のとおり

6 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地7

家屋 番号 235番7

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 180.00平方メートル

(現況)

床 面 積 約214平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

## 物 件 目 録

7 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地10

家屋 番号 235番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 89.29平方メートル  
2階 60.16平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

8 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地7、235番地1  
1、235番地10

家屋 番号 235番7の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 213.76平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

工場抵当法第2条の適用がある機械器具等の目録は別紙目録のとおり

(別 紙)

工場供用物件目録（物件番号5）

| 番号 | 種 類           | 構造 | 個数<br>又は<br>延長 | 製作者氏名<br>又は名称        | 製造年月           | 記号番号    | 所有者        | 占有者        | 現物の<br>有無 |
|----|---------------|----|----------------|----------------------|----------------|---------|------------|------------|-----------|
| 1  | 貫流ボイラー        | 鉄製 | 2              | 株式会社 I H I 汎<br>用ボイラ | 不明             | 型式K500M | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>占有者 | 有         |
| 2  | ミキサー（粉混<br>機） | 鉄製 | 1              | 不明                   | 不明（50<br>年以上前） | 不明      | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>占有者 | 有         |
| 3  | 製麺機           | 鉄製 | 1              | 不明                   | 不明（50<br>年以上前） | 不明      | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>占有者 | 有         |
| 4  | ミキサー（粉混<br>機） | 鉄製 | 1              | 不明                   | 不明（50<br>年以上前） | 不明      | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>占有者 | 有         |

(別 紙)

工場供用物件目録（物件番号 8）

| 番号 | 種 類           | 構造 | 個数<br>又は<br>延長 | 製作者氏名<br>又は名称  | 製造年月               | 記号番号             | 所有者        | 占有者        | 現物の<br>有無 |
|----|---------------|----|----------------|----------------|--------------------|------------------|------------|------------|-----------|
| 1  | 製麺機           | 鉄製 | 1              | さぬき製麺株式会社      | 不明（30<br>年以上前）     | こんぴらシ<br>ステムNo.6 | 物件8<br>所有者 | 物件8<br>占有者 | 有         |
| 2  | ミキサー（粉混<br>機） | 鉄製 | 1              | 戸畑麵機製作株式<br>会社 | 不明（30<br>年以上<br>前） | 不明               | 物件8<br>所有者 | 物件8<br>占有者 | 有         |

令和 7 年 (ケ) 第 1 2 号  
令和 8 年 1 月 5 日受理  
令和 8 年 3 月 2 6 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 235番7  
地 目 宅地  
地 積 990.86平方メートル  
所有者 **A**
- 2 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番10  
地 目 宅地  
地 積 495.43平方メートル  
所有者 川上食品工業株式会社
- 3 所 在 中津市大字牛神字浜田  
地 番 235番11  
地 目 宅地  
地 積 495.43平方メートル  
所有者 **B**
- 4 所 在 中津市大字牛神字屋敷  
地 番 238番1  
地 目 宅地  
地 積 710.74平方メートル  
所有者 川上食品工業株式会社

5 所 在 中津市大字牛神字屋敷 238番地1

家屋番号 238番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 512.35平方メートル  
2階 168.33平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

6 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地7

家屋番号 235番7

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 180.00平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

7 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地10

家屋番号 235番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 89.29平方メートル  
2階 60.16平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

8 所 在 中津市大字牛神字浜田 235番地7、235番地11、235番地10

家屋番号 235番7の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 213.76平方メートル

所有者 川上食品工業株式会社

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示          | 大分県中津市大字牛神字浜田238番地1                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 土地            | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件   ) <input type="checkbox"/> (物件   )                                                                                                                                                                             |  |  |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                             |  |  |
| 下記以外の建物       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(   )                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| その他の事項        | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する目的外土地との境界は概ね明瞭である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土地に定着する水槽2個あり<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土地の接面道路である地番238番3, 237番2及び237番1の各土地は中津市の市道である。                                                                                    |  |  |
| 建物            | 物件5                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約575.35㎡ |  |  |
| 物件目録にない附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   {   種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を閉鎖工場として使用せず占有している。                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 上記以外の敷地       | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1の土地)                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| その他の事項        | <input checked="" type="checkbox"/> 売却対象物件(従物)であるプレハブ冷蔵庫2個, タンク2基及び変電設備あり<br><input checked="" type="checkbox"/> 工場共用物件あり(詳細は「工場共用物件目録」記載のとおり)                                                                                                                                                 |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   {   地方裁判所   支部   令和   年(   )第   号<br>保管開始日   令和   年   月   日                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示                | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 住 居 表 示                    | 大分県中津市大字牛神字浜田 2 3 5 番地 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 土 地                        | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 現 況 地 目                    | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 形 状                        | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況       | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 川上食品工業株式会社<br>上記の者が使用借権に基づき本土地上に下記建物を所有し占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 下 記 以 外 の 建 物              | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（物件 5 及び 8 の各建物）                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項                | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する目的外土地との境界は概ね明瞭である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土地の接面道路である地番 2 3 6 番 3，2 3 7 番 2 及び 2 3 7 番 1 の各土地は中津市の市道である。                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 建 物                        | 物件 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 種 類，構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input type="checkbox"/> 構 造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約 2 1 4 m <sup>2</sup>                                                                           |  |  |  |
| 物 件 目 録 に な い<br>附 属 建 物   | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種 類：<br/>           構 造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                     |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空事務所・倉庫として使用せず占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 上 記 以 外 の 敷 地              | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（物件 3 の土地）                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項                | <input checked="" type="checkbox"/> 売却対象物件（従物）であるプレハブ冷蔵庫あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所     支部   令和   年 (    ) 第   号<br/>           保管開始日   令和   年   月   日         </div> </div> <input type="checkbox"/> ある |  |  |  |
| 土地建物の位置関係                  | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

土地建物用

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |  |  |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|--|--|--|--|
| 不動産の表示         |                                                                                                                                                                                                                                                               | 「物件目録」のとおり           |  |  |  |  |  |
| 住居表示           |                                                                                                                                                                                                                                                               | 大分県中津市大字牛神字浜田２３５番地１０ |  |  |  |  |  |
| 土地             |                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件２                  |  |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件２） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> （物件　　）                                                                                                                                              |                      |  |  |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |                      |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                             |                      |  |  |  |  |  |
| 下記以外の建物        | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（物件８の建物）                                                                                                                                                                                 |                      |  |  |  |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 本土と隣接する目的外土地との境界は概ね明瞭である。<br><input checked="" type="checkbox"/> 本土の接面道路である地番２３５番９の土地は中津市の市道である。                                                                                                                          |                      |  |  |  |  |  |
| 建物             |                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件７                  |  |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |                      |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある――種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                     |                      |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空家の状態で使用せず占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |                      |  |  |  |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |  |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある――地方裁判所支部令和年（ ）第号<br>保管開始日令和年月日                                                                                                                                                          |                      |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

|               |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 住居表示          | 大分県中津市大字牛神字浜田235番地11                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 土地            | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件   ) <input type="checkbox"/> (物件   )                                                                                                                                            |  |  |  |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 川上食品工業株式会社<br>上記の者が使用借権に基づき本土地上に下記建物を所有し占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                |  |  |  |
| 下記以外の建物       | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(物件6の建物)                                                                                                                                                                                 |  |  |  |
| その他の事項        | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する目的外土地との境界は概ね明瞭である。                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 建物            | 物件8                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   {   種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を空店舗として使用せず占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                            |  |  |  |
| 上記以外の敷地       | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある(物件1及び2の各土地)                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| その他の事項        | <input checked="" type="checkbox"/> 売却対象物件(従物)である看板あり<br><input checked="" type="checkbox"/> 工場共用物件あり(詳細は「工場共用物件目録」記載のとおり)                                                                                                                                    |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある   {   地方裁判所   支部   令和   年(   )第   号<br>保管開始日   令和   年   月   日                                                                                                                              |  |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)                   | 陳述内容等                                                                                                                                                                                               |
| B (川上食品工業株式会社代表者兼物件3所有者・物件1所有者Aの息子) | 1 母のAが所有する物件1の土地及び私が所有する物件3の土地はいずれも川上食品工業株式会社が所有する物件5, 6及び8の各建物の敷地として無償で提供しています。<br>2 物件5の建物2階に存在する機械3点は壊れており50年程前から使用していません。<br>3 工場共用物件目録記載の機械類, プレハブ冷蔵庫, 水槽, タンク2基, 変電設備及び看板は川上食品工業株式会社が所有する物です。 |
| 特別代理人                               | 1 本件各建物の調査には立ち会えません。<br>2 執行官に本件各建物の鍵をお貸ししますので現況調査を実施してください。                                                                                                                                        |

(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Bの陳述及び現況から3枚目ないし6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 の 経 過                   |                            |                                          |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等                | 調 査 の 方 法 等                              |
| 令和8年1月5日(月)<br>14:00-14:10  | 中津市役所                      | 課税台帳添付建物間取図写取得                           |
| 令和8年1月5日(月)<br>14:20-14:30  | 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8年1月5日(月)<br>14:40-14:50  | 物件所在地(大分県中津市大字牛神字浜田238番地1) | 物件調査・写真撮影                                |
| 令和8年2月25日(水)<br>9:40-12:30  | 物件所在地(大分県中津市大字牛神字浜田238番地1) | 物件調査・写真撮影                                |
| 令和8年2月25日(水)<br>16:10-16:30 | 物件所在地(大分県中津市大字牛神字浜田238番地1) | 物件調査・写真撮影                                |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :        |                            |                                          |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :        |                            |                                          |

(特記事項)

☒ 令和8年2月25日  
目的各建物は不在で施錠されていたので、所有者の特別代理人から借り受けた鍵を使用して解錠し建物内へ立ち入った。

☐ 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。

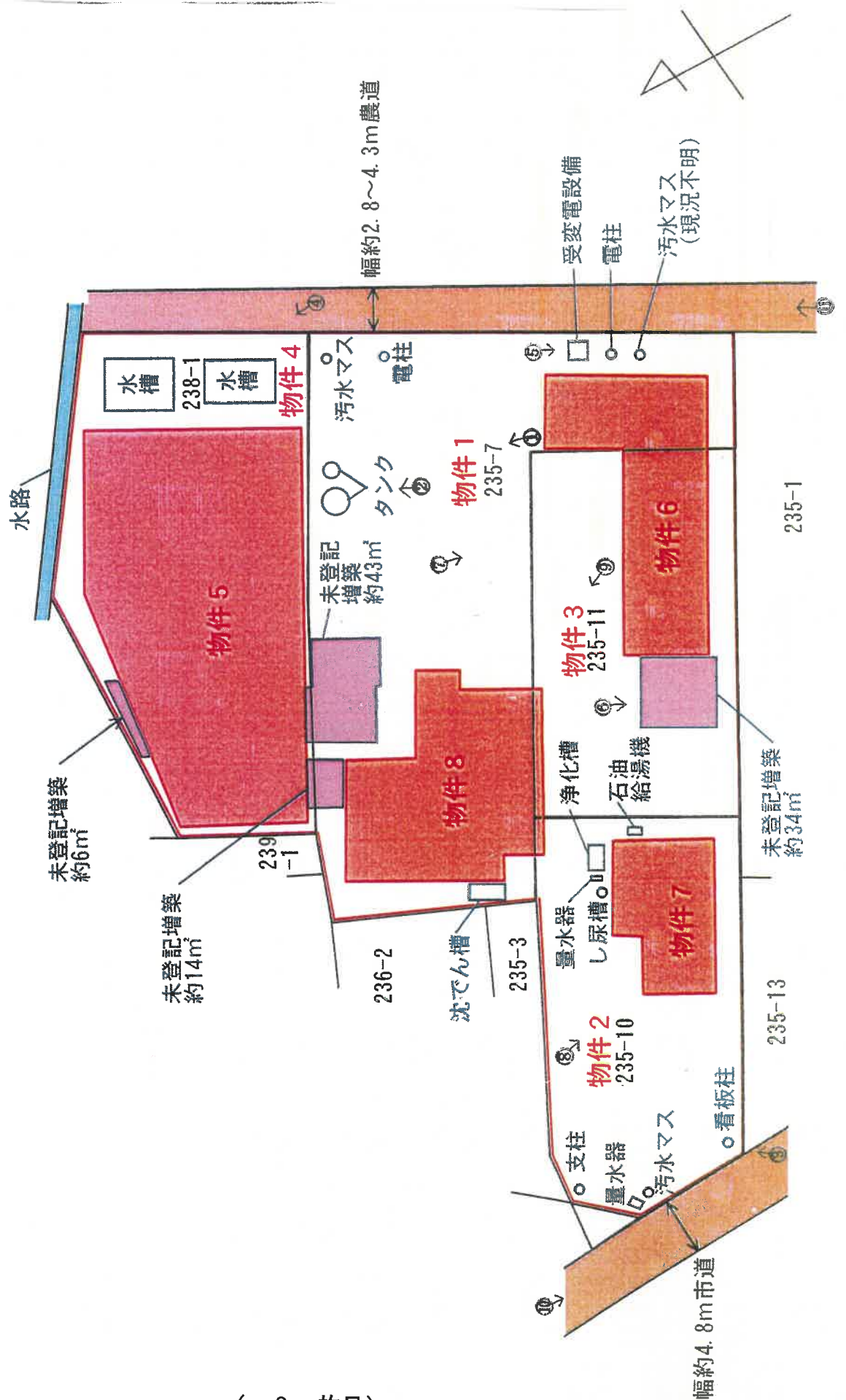
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 工場供用物件目録 |           |    |            |                      |                |                |             |             |           |
|----------|-----------|----|------------|----------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|-----------|
| 番号       | 種類        | 構造 | 個数<br>又は延長 | 製作者<br>又は名称          | 製造年月日          | 記号番号           | 所有者         | 占有者         | 現物の<br>有無 |
| 1        | 貫流ボイラー    | 鉄製 | 2          | 株式会社 I H I 汎用<br>ボイラ | 不明             | 型式 K 5 0 0 M   | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>所有者 | 有         |
| 2        | ミキサー（粉混機） | 鉄製 | 1          | 不明                   | 不明（50年<br>以上前） | 不明             | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>所有者 | 有         |
| 3        | 製麵機       | 鉄製 | 1          | 不明                   | 不明（50年<br>以上前） | 不明             | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>所有者 | 有         |
| 4        | ミキサー（粉混機） | 鉄製 | 1          | 不明                   | 不明（50年<br>以上前） | 不明             | 物件 5<br>所有者 | 物件 5<br>所有者 | 有         |
| 5        | 製麵機       | 鉄製 | 1          | さぬき製麵株式会社            | 不明（30年<br>以上前） | こんぴらシステム No. 6 | 物件 8<br>所有者 | 物件 8<br>所有者 | 有         |
| 6        | ミキサー（粉混機） | 鉄製 | 1          | 戸畑製麵製作株式会<br>社       | 不明（30年<br>以上前） | 不明             | 物件 8<br>所有者 | 物件 8<br>所有者 | 有         |

# 土地建物位置関係図

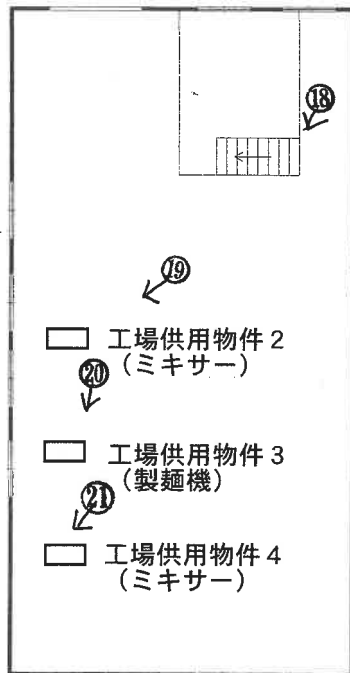
凡例（写真撮影位置方向：○→）



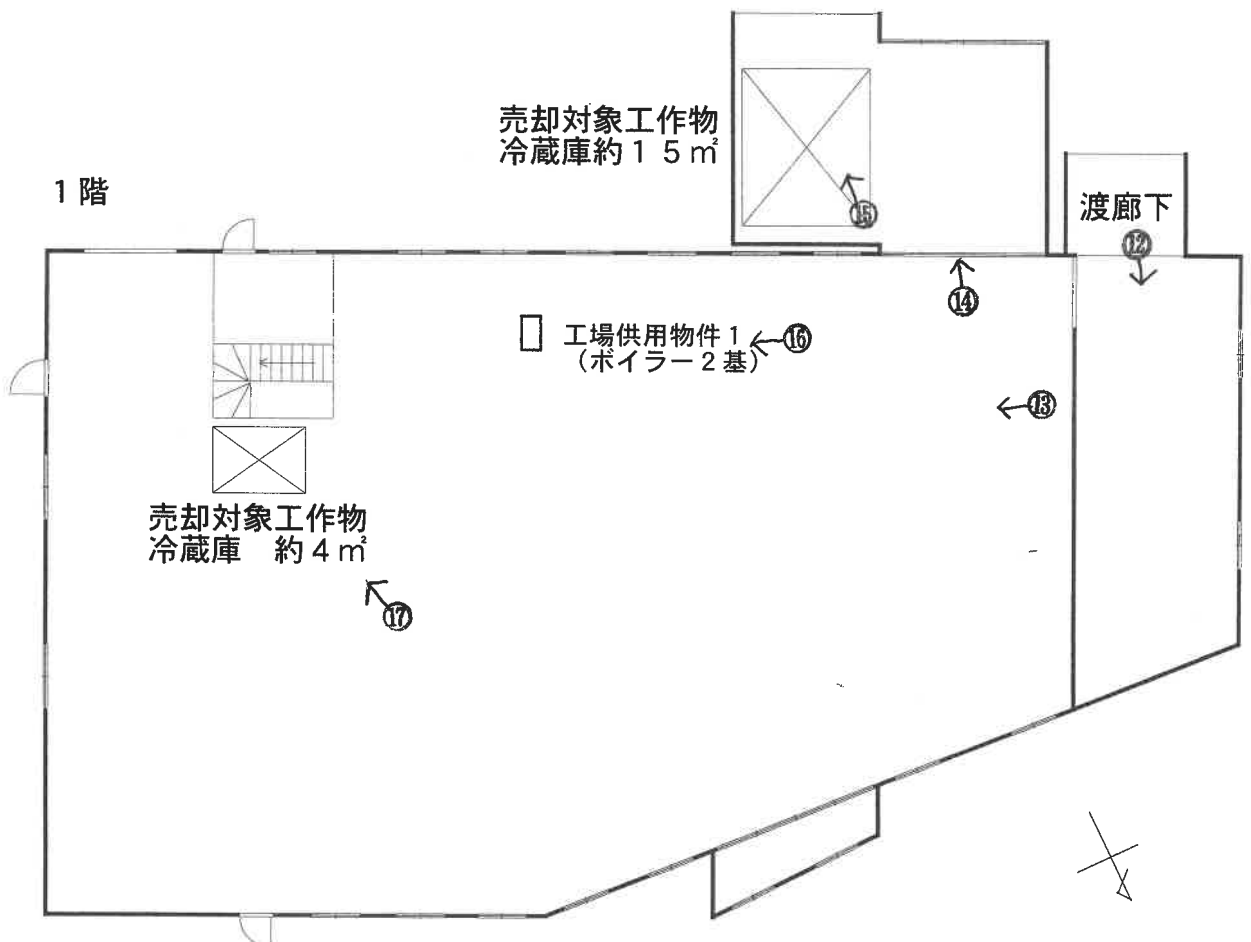
# 建物間取図・工場供用物件配置図（物件5）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

2 階

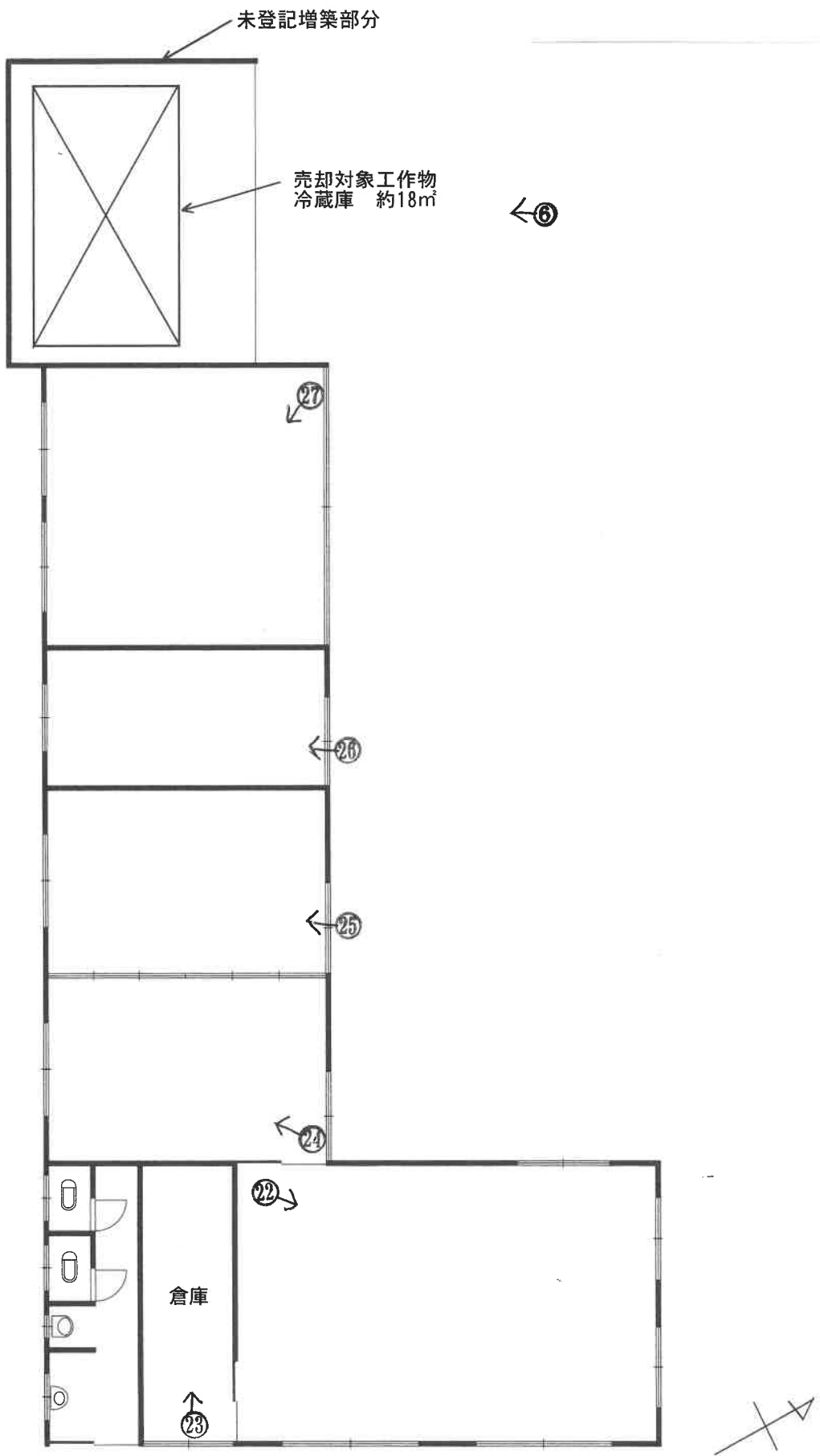


1 階



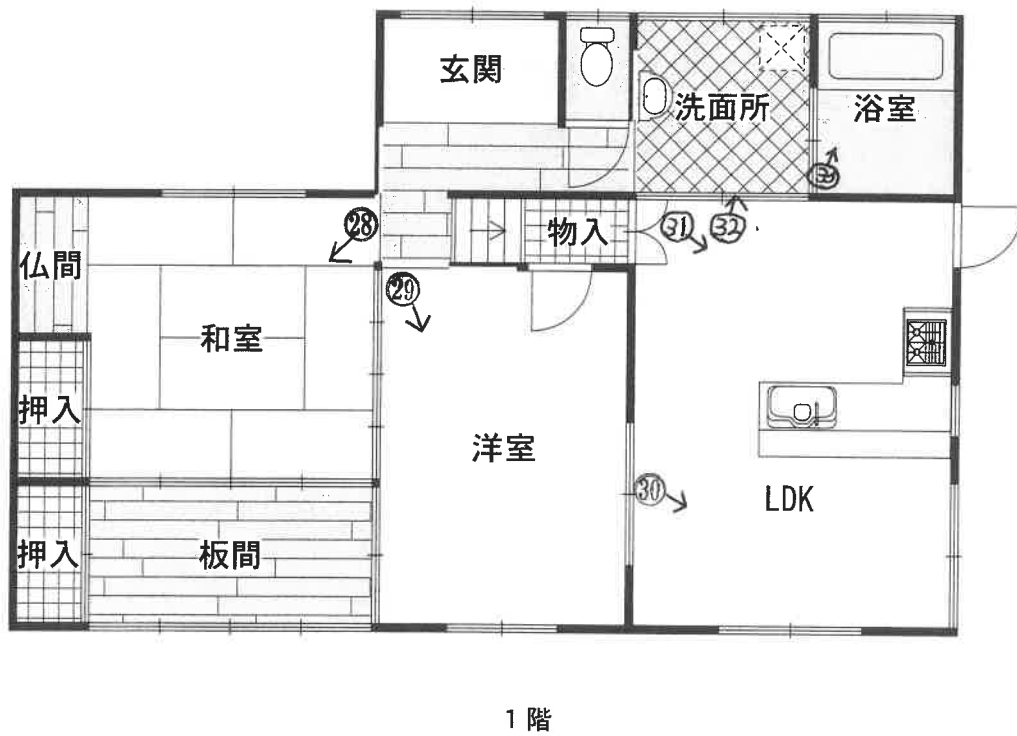
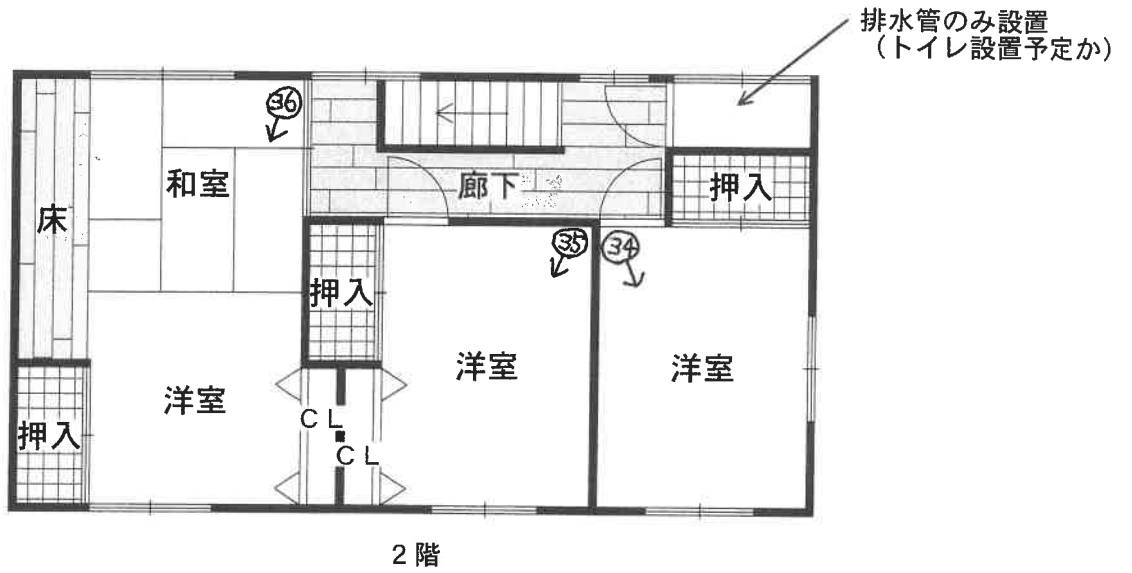
建物間取図（物件 6）

凡例（写真撮影位置方向：○→）



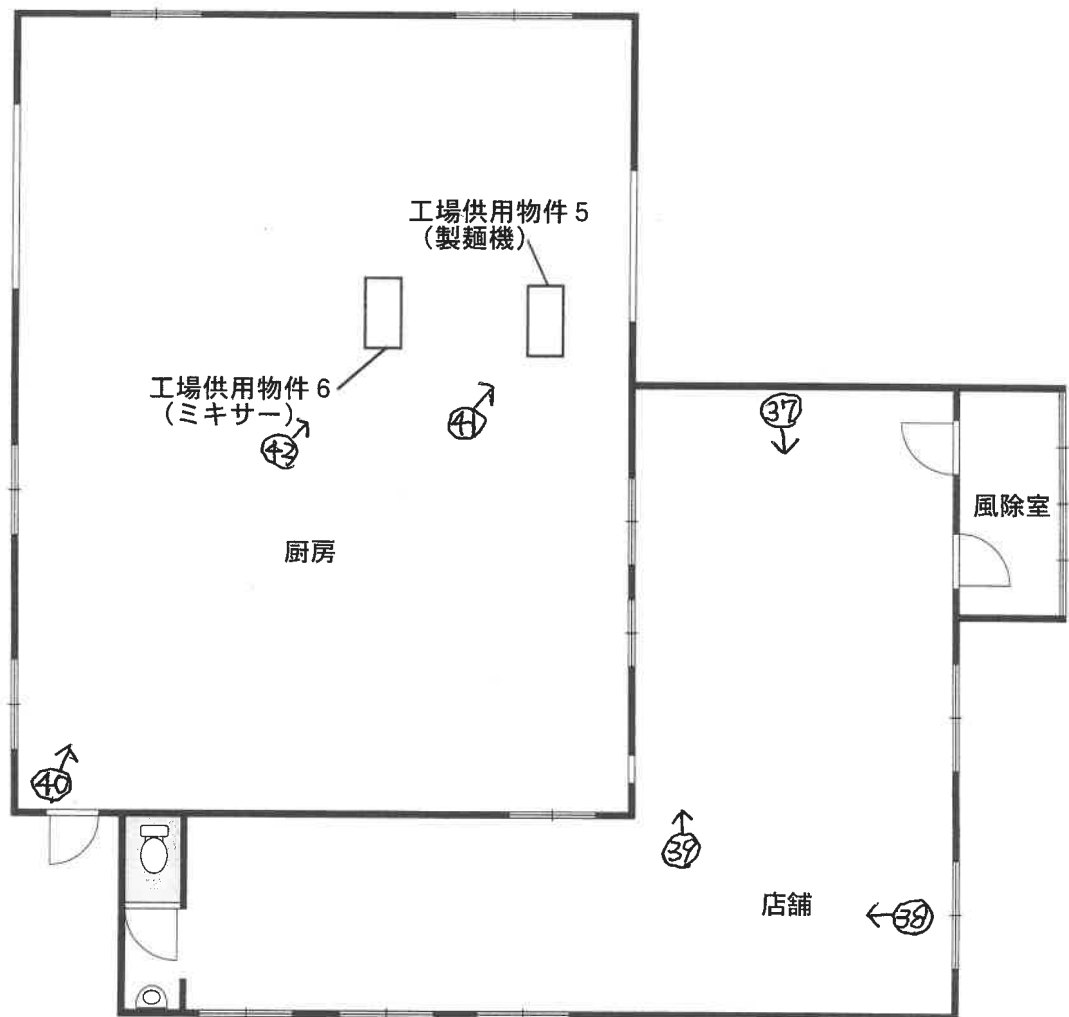
# 建物間取図（物件 7）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

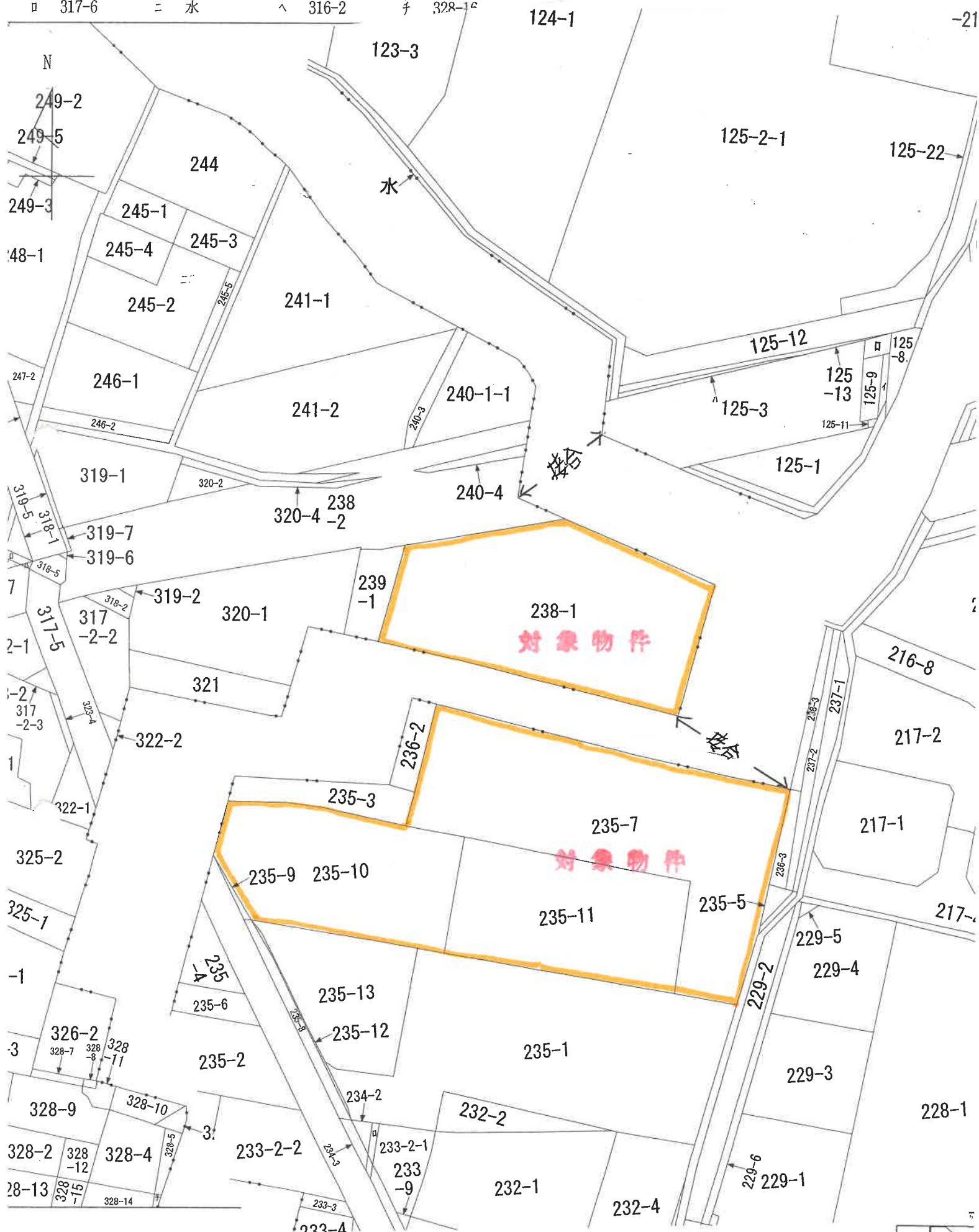


建物間取図・工場供用物件配置図（物件8）

凡例（写真撮影位置方向：○→）



イ 317-1      ハ 318-4      ホ 247-7      ト 316-4  
ロ 317-6      ニ 水      ヘ 316-2      チ 328-1



前 2357 後・新

| 地     | 番      |        |
|-------|--------|--------|
| 235-1 | 235-10 | 235-11 |

田濱字牛神大津市

單位:mm

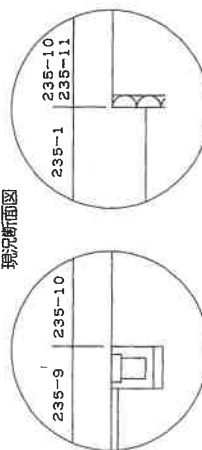
表積求標座

| 地番     | NO | 渠溝    | X            | Y              | 辺長     | 測線                    |
|--------|----|-------|--------------|----------------|--------|-----------------------|
| (A)235 | 20 | (石川田) | -14.689      | 27.152         |        |                       |
| -10    | 21 | (橋)   | -0.788       | 36.269         | 16.624 | 20- 21                |
|        | 11 | (石川田) | 3.117        | 30.315         | 7.120  | 21- 11                |
|        | 50 | (石川田) | 13.693       | 11.766         | 21.352 | 11- 50                |
|        | 9  | (石川田) | 14.173       | 8.325          | 3.474  | 50- 9                 |
|        | 6  | (橋)   | 10.236       | 4.123          | 5.758  | 9- 6                  |
|        | 5  | (石川田) | 0.209        | 4.437          | 10.032 | 6- 5                  |
|        | 20 |       | -14.689      | 27.152         | 27.165 | 5- 20                 |
| 倍面積    |    |       | 990.866359   |                |        |                       |
| 面積     |    |       | 495.4331795  | m <sup>2</sup> | 地積     | 495.43 m <sup>2</sup> |
| (A)235 | 21 | (橋)   | -0.788       | 36.269         |        |                       |
| -11    | 20 | (石川田) | -14.689      | 27.152         | 16.624 | 21- 20                |
|        | 22 | (石川田) | -31.033      | 52.073         | 29.802 | 20- 22                |
|        | 23 | (橋)   | -17.132      | 61.190         | 16.624 | 22- 23                |
|        | 21 |       | -0.788       | 36.269         | 29.802 | 23- 21                |
| 倍面積    |    |       | 990.870138   |                |        |                       |
| 面積     |    |       | 495.4350690  | m <sup>2</sup> | 地積     | 495.43 m <sup>2</sup> |
| (A)235 | 公  |       | 1981.7300000 | m <sup>2</sup> |        |                       |
| -7     | 線  |       | 990.8682485  | m <sup>2</sup> |        |                       |
|        | 坪  |       | 990.8617515  | m <sup>2</sup> |        | 990.86 m <sup>2</sup> |

### 準拠点

| 番号  | X座標     | Y座標    | 備考       |
|-----|---------|--------|----------|
| 3   | -36.561 | 60.741 | コンクリートクイ |
| 101 | 0.000   | 0.000  | ※次に図紙    |

現況断面図



作者

土地家屋調査士

(平成4年11月20日作製)

申請人

被相続人  
相続人

縮尺  $\frac{1}{500}$

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和48年6月28日

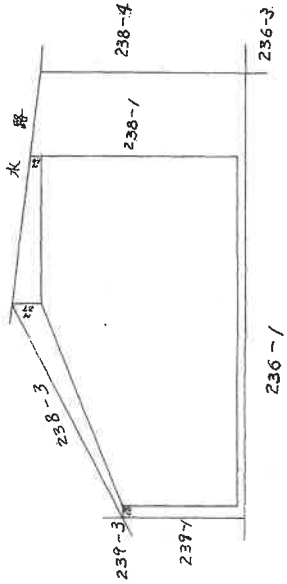
112764

248.6.28

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 238番11             |
| 建物の所在 | 中津市大字牛神字屋敷 238番地 1 |

建築物図面

|                    |                |               |
|--------------------|----------------|---------------|
| 作製年<br>昭和四十八年六月二十日 | 作製者<br>土地家屋調査士 | 申出<br>代表者 代表者 |
|--------------------|----------------|---------------|



縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

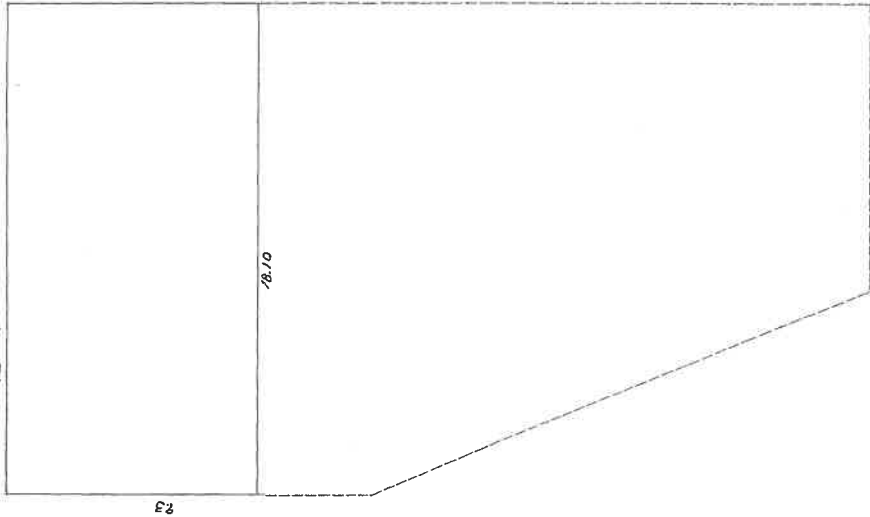
登記年月日：昭和48年6月28日

112765 248.6.28

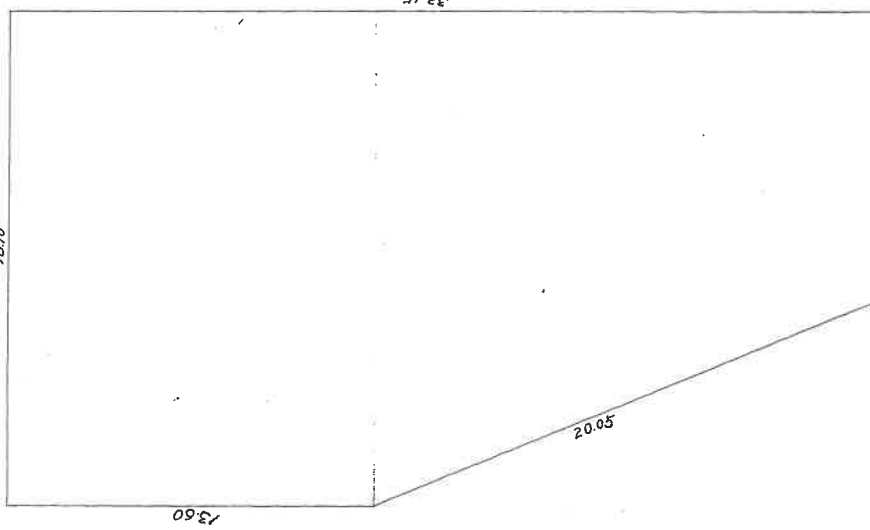
|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 238番1             |
| 建物の所在 | 中津市大字牛神字屋敷 238番地1 |

各階平面図

式階平面図



巻階平面図



$$\begin{aligned} 18.10 \times 13.60 &= 246.160 \\ \frac{(18.10 + 10.60) \times 18.55}{2} &= 266.1925 \\ \hline &512.3525 \end{aligned}$$

|             |       |
|-------------|-------|
| 昭和四十八年六月二十日 | 製作年月日 |
| 土地家屋調査士     | 製作者   |
| 代表取締役       | 申請人   |

縮尺 1/200

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成4年10月6日

112758

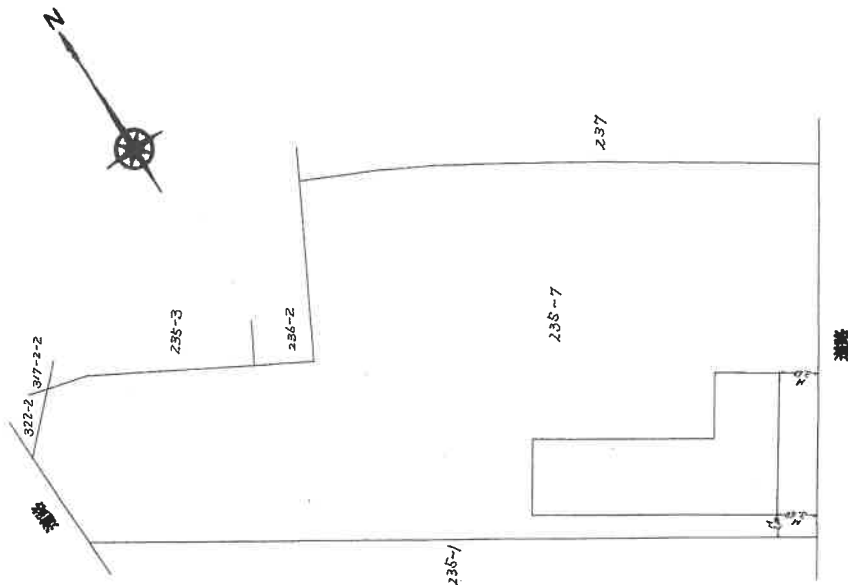
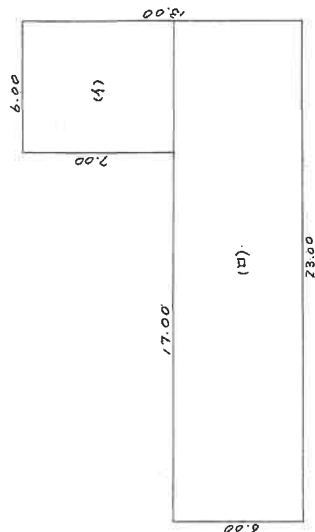
各階平面図

建物図面

H. 4. 10. 6

家屋番号 235 番 7

建物の所在 中津市大字牛神字堀田235番地7



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250  
(平成4年9月24日作製)

申請人

代表取締役

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成5年7月6日

112763

各階平面図

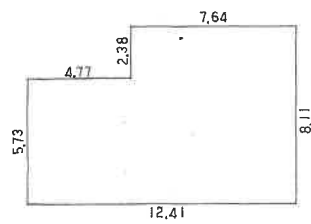
建物図面

H.5.7.6

家屋番号 235番10

建物の所在 中津市大字牛神字瀬田235番地10

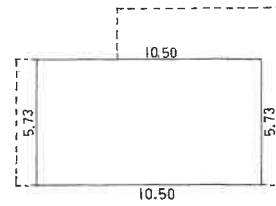
1 階



<<< 求 積 表 >>>  
5.73x12.41= 71.1093  
2.38x 7.64= 18.1832

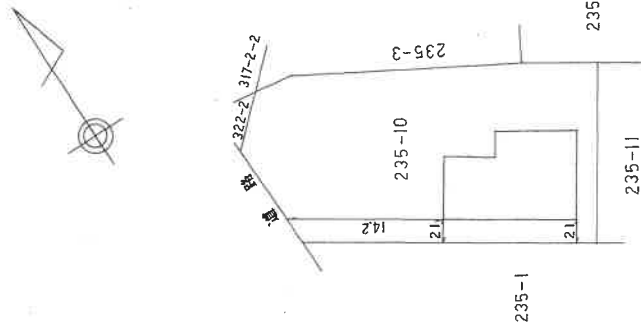
合 計 89.2925  
床面積 89.29 ㎡

2 階



<<< 求 積 表 >>>  
5.73x10.50= 60.1650

合 計 60.1650  
床面積 60.16 ㎡



作製者

土地家屋調査士

平成 5 年 7 月 5 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印紙)

平成 5 年 7 月 6 日

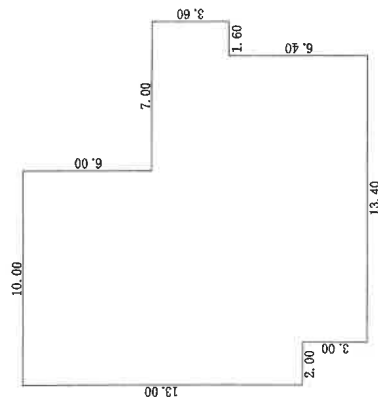
登記年月日：令和2年9月16日

各階平面図

建物図面

家屋番号 235番7の2

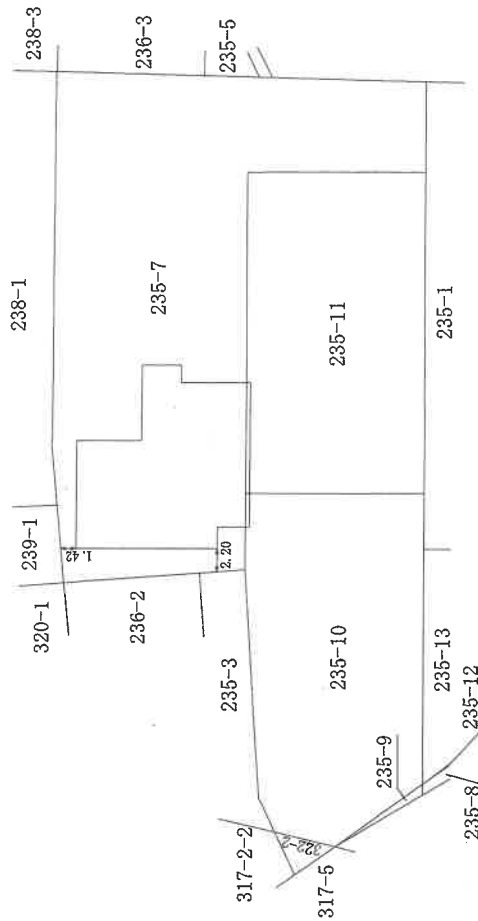
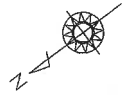
建物の所在 中津市大字牛神字浜田235番地7、235番地11、235番地10



求積表

|               |   |          |
|---------------|---|----------|
| 10.00 × 6.00  | = | 60.0000  |
| 2.00 × 7.00   | = | 14.0000  |
| 13.40 × 10.00 | = | 134.0000 |
| 1.60 × 3.60   | = | 5.7600   |
| 計             |   | 213.7600 |

床面積 213.76 ㎡



作成者

土地家屋調査士

(令和2年9月15日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 物件5の建物



(写真2) 売却対象物件（物件5の建物の従物）である重油タンク



(写真 3) 売却対象物件 (物件 8 の建物の従物) である看板



(写真 4) 売却対象物件 (物件 4 の土地の定着物) である水槽



(写真 5) 売却対象物件 (物件 5 の建物の従物) である変電設備



(写真 6) 物件 6 の建物内部及び売却対象物件 (従物) であるプレハブ冷蔵庫



(写真7) 物件6の建物



(写真8) 物件7の建物



(写真9) 物件8の建物



(写真10) 本件各土地の接面道路



(写真11) 本件各土地の接面道路



(写真 1 2) 物件 5 の建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 物件 5 の建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 物件 5 の建物内部 (1 階)



(写真 1 5) 物件 5 の建物内部 (1 階)



(写真 1 6) 物件 5 の建物内部の機械器具類 (1 階) (ボイラー)



(写真 1 7) 物件 5 の建物内部のプレハブ冷蔵庫 (1 階)



(写真18) 物件5の建物内部(2階)



(写真19) 物件5の建物内部の機械器具類(2階)(ミキサー)



(写真 2 0) 物件 5 の建物内部の機械器具類 (2 階) (製麺機)



(写真 2 1) 物件 5 の建物内部の機械器具類 (2 階) (ミキサー)



(写真 2 2) 物件 6 の建物内部



(写真 2 3) 物件 6 の建物内部



(写真 2 4) 物件 6 の建物内部



(写真 2 5) 物件 6 の建物内部



(写真 2 6) 物件 6 の建物内部



(写真 2 7) 物件 6 の建物内部



(写真 2 8) 物件 7 の建物内部 (1 階)



(写真 2 9) 物件 7 の建物内部 (1 階)



(写真 3 0) 物件 7 の建物内部 (1 階)



(写真 3 1) 物件 7 の建物内部 (1 階)



(写真 3 2) 物件 7 の建物内部 (1 階)



(写真 3 3) 物件 7 の建物内部 (1 階)



(写真 3 4) 物件 7 の建物内部 (2 階)



(写真 3 5) 物件 7 の建物内部 (2 階)



(写真 3 6) 物件 7 の建物内部 (2 階)



(写真 3 7) 物件 8 の建物内部



(写真 3 8) 物件 8 の建物内部



(写真 3 9) 物件 8 の建物内部



(写真 4 0) 物件 8 の建物内部



(写真 4 1) 物件 8 の建物内部の機械器具類 (製麺機)



(写真 4 2) 物件 8 の建物内部の機械器具類 (ミキサー (上側) 及び複合機 (下側))



令和 7年 (ケ) 第 12号  
令和 8年 3月25日 評 価  
令和 8年 2月25日 現地調査

提出日 令和 8年 3月26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

長野 研一

## 第1 評価額

| 一括価格(合計)      |             |
|---------------|-------------|
| 金29,604,000 円 |             |
| 内訳価格          |             |
| 物件1           | 5,610,000 円 |
| 物件2           | 2,310,000 円 |
| 物件3           | 2,810,000 円 |
| 物件4           | 3,350,000 円 |
| 物件5           | 3,710,000 円 |
| 物件6           | 1,190,000 円 |
| 物件7           | 1,580,000 円 |
| 物件8           | 9,020,000 円 |
| 工場供用物         | 24,000 円    |

- ① 一括価格は、物件1～8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1～4（土地）の価格は物件5～8（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5～8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、引き渡しを受けるためには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、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号 | 所 在 等                               | 登 記                                                                                           | 現 況                                      |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1  | 所<br>地<br>地<br>地                    | 在 中津市大字牛神字浜田<br>番 235番7<br>目 宅地<br>積 990.86㎡                                                  |                                          |
| 2  | 所<br>地<br>地<br>地                    | 在 中津市大字牛神字浜田<br>番 235番10<br>目 宅地<br>積 495.43㎡                                                 |                                          |
| 3  | 所<br>地<br>地<br>地                    | 在 中津市大字牛神字浜田<br>番 235番11<br>目 宅地<br>積 495.43㎡                                                 |                                          |
| 4  | 所<br>地<br>地<br>地                    | 在 中津市大字牛神字屋敷<br>番 238番1<br>目 宅地<br>積 710.74㎡                                                  |                                          |
| 5  | 所<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 在 中津市大字牛神字屋敷238番地1<br>238番1<br>工場<br>鉄骨造スレート葺2階建<br>1階 512.35 ㎡<br>2階 168.33 ㎡<br>合計 680.68 ㎡ | 1階 約575.35㎡<br>2階 168.33㎡<br>合計 約743.68㎡ |
| 6  | 所<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 在 中津市大字牛神字浜田235番地7<br>235番7<br>事務所 倉庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>180.00 ㎡                              | 約214㎡                                    |

| 番号  | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                    | 登 記 | 現 況 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 7   | 所 在 中津市大字牛神字浜田235番地10<br>家 屋 番 号 235番10<br>種 類 居宅<br>構 造 木造瓦葺 2 階建<br>床 面 積 1 階 89.29 m <sup>2</sup><br>2 階 60.16 m <sup>2</sup><br>合計 149.45 m <sup>2</sup>                                                             |     |     |
| 8   | 所 在 中津市大字牛神字浜田235番地7、235番地11、<br>235番地10<br>家 屋 番 号 235番7の2<br>種 類 店舗<br>構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建<br>床 面 積 213.76 m <sup>2</sup>                                                                                              |     |     |
| 番号  | 特記事項                                                                                                                                                                                                                     |     |     |
| 1～8 | (1) 当該物件は、閉鎖された食品工場（うどん店・戸建住宅等併設）である。<br>(2) 当該物件は、水質汚濁防止法上の特定施設である。買受人は、中津市長に対し、特定施設に係る届出者の地位を承継する場合には「承継届出書」を、特定施設の使用を廃止する場合には「特定施設使用廃止届出書」を提出しなければならない（中津市上下水道部回答）。<br>(3) 公共下水が整備されているが、公共下水への切り替えが一部にとどまっているおそれがある。 |     |     |

## 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1～4）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | ＪＲ日豊本線「中津駅」の東南東方・道路距離約1.3km<br>(別添「物件位置図」「附近見取図」参照)                                                                                                                                                                                                         |                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                | 県道とＪＲ線路に南北を挟まれた混在住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |
| 主な公法上の規制等<br>(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<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                                                                                                                                                                                                  | 非線引都市計画区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>建築基準法第22条区域<br>周知遺跡(濱田遺跡)     |
| 画 地 条 件                                  | 規 模 ;<br>形 状 ;<br>間 口 ;<br>地 勢 ;                                                                                                                                                                                                                            | 2,692.46 m <sup>2</sup> (公簿面積)<br>不整形<br>約10m (西) 奥 行 ; 約67m<br>概ね平坦 |
| 接 面 道 路 の 状 況                            | 西側幅員約4.8m市道〔建築基準法第42条1項1号〕に概ね等高に、南東側幅員約2.8～4.3m農道〔建築基準法第42条2項〕に等高～約0.3m高く接面。                                                                                                                                                                                |                                                                      |
| 土地の利用状況等                                 | 同一所有者の建物(物件5～8)が建っているほか、本土地に定着する水槽2個、タンク2基、受変電設備、電柱2本がある。<br>境界に特に問題となる箇所はなかった。<br>周辺には戸建住宅が建ち並んでいるほか、農地や未利用地も残る。                                                                                                                                           |                                                                      |
| 供 給 処 理 施 設                              | 上 水 道                                                                                                                                                                                                                                                       | あり                                                                   |
|                                          | ガ ス 配 管                                                                                                                                                                                                                                                     | なし                                                                   |
| 供 給 処 理 施 設                              | 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」とは前面道路に当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で費用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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。                                                                                                      |                                                                      |
| 特 記 事 項                                  | (1) 土壌汚染の有無については不明である。但し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。<br><br>(2) 土地の区画形質を変更する場合は、文化財保護法第93条の届出(60日前)を要する。試掘が実施される場合、費用は市が負担するが、本調査に移行した場合は原則として開発者負担となる(中津市教育委員会社会教育課文化財係回答)。 |                                                                      |

(2) 建物の概況及び利用状況（物件5）

|                 |                                                                                                                            |                         |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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） 昭和48年6月5日新築<br>経過年数 53年<br>経済的残存耐用年数 0年                                                                        |                         |
| 仕 様             | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 スレート波板<br>外 壁 スレート波板<br>内 壁 ボード貼ほか<br>天 井 ボード貼、あらわしほか<br>床 塗床ほか<br>設 備 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他 鋼製建具、スチールシャッター |                         |
| 床面積（現況）         | 約743.68㎡                                                                                                                   |                         |
| 現況用途等           | 現況用途 工場<br>間取り 添付間取図参照                                                                                                     |                         |
| 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         | 普 通                                                                                                                        | 当面の使用には耐えられるが、交換価値は乏しい。 |
| 建物の利用状況         | 所有者が閉鎖工場として占有している（現況調査報告書参照）。                                                                                              |                         |
| 特 記 事 項         | （1）1階に売却対象工作物（従物）である冷蔵庫2基（約15㎡及び約4㎡）及び工場供用物件1がある。<br>（2）2階に工場供用物件2～4がある。                                                   |                         |

## (物件6)

|                 |                                                                                                                                                        |                         |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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4年9月17日新築<br>経過年数 34年<br>経済的残存耐用年数 0年                                                                                                    |                         |
| 仕 様             | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 スレート<br>外 壁 サイディング、スレート波板（腰：コンクリートブロック）<br>内 壁 石膏ボード貼ほか<br>天 井 化粧石膏ボード貼ほか<br>床 土間コンクリートほか<br>設 備 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他 アルミサッシ、スチールシャッター |                         |
| 床面積（現況）         | 約214㎡。                                                                                                                                                 |                         |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途 事務所、倉庫<br>間 取 り 添付間取図参照                                                                                                                           |                         |
| 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         | 普 通                                                                                                                                                    | 当面の使用には耐えられるが、交換価値は乏しい。 |
| 建物の利用状況         | 所有者が空事務所・倉庫の状態で占有している（現況調査報告書参照）。                                                                                                                      |                         |
| 特 記 事 項         | 売却対象工作物（従物）である冷蔵庫1基（約18㎡）がある。                                                                                                                          |                         |

## (物件7)

|                 |                                                                                                                                |                                                                             |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 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5年7月2日新築<br>経過年数 33年<br>経済的残存耐用年数 0年                                                                             |                                                                             |
| 仕 様             | 構 造 木造<br>屋 根 瓦葺<br>外 壁 縦板張り<br>内 壁 ビニールクロス貼、じゅらく塗りほか<br>天 井 ビニールクロス貼ほか<br>床 フローリング、畳ほか<br>設 備 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他 カラーアルミサッシ |                                                                             |
| 床面積（現況）         | 149.45㎡。                                                                                                                       |                                                                             |
| 現況用途等           | 現況用途 居宅<br>間取り 添付間取図参照                                                                                                         |                                                                             |
| 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         | 普 通                                                                                                                            | 保存状態は普通であるが、1階トイレが使用できない状態（使用禁止の張り紙あり）であるほか、2階トイレは未整備（配管のみあり）である。交換価値には乏しい。 |
| 建物の利用状況         | 所有者が空家の状態で占有している（現況調査報告書参照）。                                                                                                   |                                                                             |
| 特 記 事 項         | 公共下水が整備されているが、公共下水への切り替えが一部にとどまっているおそれがある。                                                                                     |                                                                             |

## (物件8)

|                 |                                                                                                                                                     |                                                        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 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） 令和2年8月27日新築<br>経過年数 6年<br>経済的残存耐用年数 24年                                                                                                 |                                                        |
| 仕 様             | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 折板（ガルバリウム鋼板）<br>外 壁 サイディング<br>内 壁 ビニールクロス貼ほか<br>天 井 化粧石膏ボード貼、ビニールクロス貼ほか<br>床 長尺塩ビシートほか<br>設 備 電気設備、給排水衛生設備ほか<br>その他 アルミサッシ、スチールシャッター |                                                        |
| 床面積（現況）         | 213.76㎡。                                                                                                                                            |                                                        |
| 現況用途等           | 現況用途 店舗<br>間取り 添付間取図参照                                                                                                                              |                                                        |
| 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         | 普 通                                                                                                                                                 | 保存状態は普通であるが、工場敷地内に位置する食堂であり、汎用性および市場性に乏しく、交換価値は乏しいと判断。 |
| 建物の利用状況         | 所有者が空家の状態で占有している（現況調査報告書参照）。                                                                                                                        |                                                        |
| 特 記 事 項         | 厨房内に工場供用物件5・6がある。                                                                                                                                   |                                                        |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～4（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>割合<br>オ | 土地価格(円)<br>〔万円未満四捨五入〕<br>ア×イ×ウ×エ×オ≒カ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------|--------------------------------------|
| 1        | 25,600               | 0.65          | 990.86          | 0.90      | —             | 14,840,000                           |
| 2        | 25,600               | 0.65          | 495.43          | 0.90      | —             | 7,420,000                            |
| 3        | 25,600               | 0.65          | 495.43          | 0.90      | —             | 7,420,000                            |
| 4        | 25,600               | 0.65          | 710.74          | 0.90      | —             | 10,640,000                           |
| 土地計      |                      |               |                 |           |               | 40,320,000                           |

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中津（県）－8

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

$$25,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99 \approx 25,600 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 修正不要。

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 市中心部からやや離れる。△1%

イ 個別格差 規模過大。△20%

形状。△20%

二方路。+2%

$$(\text{相乗値}) 0.80 \times 0.80 \times 1.02 \approx 0.65$$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

② 物件 5～8（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。なお売却対象工作物の価格は建物価格に含む。

| 物件<br>番号                  | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 持分<br>割合<br>エ | 建物価格 (円)<br>〔万円未満四捨五入〕<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|---------------------------|---------------------|--------------------|------------|---------------|-------------------------------------|
| 5                         | 130,000             | 743.68             | 0.060      | —             | 5,800,000                           |
| 6                         | 130,000             | 214.00             | 0.070      | —             | 1,950,000                           |
| 7                         | 200,000             | 149.45             | 0.070      | —             | 2,090,000                           |
| 8                         | 300,000             | 213.76             | 0.316      | —             | 20,260,000                          |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）1  |                     |                    |            |               | 20,000                              |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）2  |                     |                    |            |               | 0                                   |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）3  |                     |                    |            |               | 0                                   |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）4  |                     |                    |            |               | 0                                   |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）5  |                     |                    |            |               | 10,000                              |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）6  |                     |                    |            |               | 10,000                              |
| 工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物）小計 |                     |                    |            |               | 40,000                              |

ウ 現価率

<物件 5>

- ・ 経過年数約53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0.100）と観察減価法（劣化の程度や市場換金性等を考慮して修正不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.060

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.40) = 0.060$$

<物件 6>

- ・ 経過年数約34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0.100）と観察減価法（劣化の程度や市場換金性等を考慮して修正不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.070

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.070$$

<物件 7>

- ・ 経過年数約33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0.100）と観察減価法（劣化の程度や市場換金性等を考慮して修正不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.070

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.070$$

<物件 8>

- ・ 経過年数約6年、経済的残存耐用年数24年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.631）と観察減価法（劣化の程度や市場換金性等を考慮して修正不要と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.316

$$0.631 \quad \times \quad (1 - \text{観察減価}0.50) = \quad 0.316$$

当該建物内に存する工場抵当法第2条に該当する機械類（工場供用物・附属資料6参照）については、その種類・規模・構造・管理状態等を勘案し、上記の通り査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに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 敷地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 及ぶ範囲<br>ウ | 敷地利用権価格(円)<br>〔万円未満四捨五入〕<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-----------|-------------------------------------|
| 1 (5)    | 14, 840, 000      | 0. 10         | 使用借権  | 25%       | 370, 000                            |
| 1 (6)    | 14, 840, 000      | 0. 10         | 使用借権  | 15%       | 220, 000                            |
| 1 (8)    | 14, 840, 000      | 0. 10         | 使用借権  | 60%       | 890, 000                            |
| 2 (7)    | 7, 420, 000       | 0. 25         | 法定地上権 | 90%       | 1, 670, 000                         |
| 2 (8)    | 7, 420, 000       | 0. 35         | 法定地上権 | 10%       | 260, 000                            |
| 3 (6)    | 7, 420, 000       | 0. 10         | 使用借権  | 90%       | 670, 000                            |
| 3 (8)    | 7, 420, 000       | 0. 10         | 使用借権  | 10%       | 70, 000                             |
| 4 (5)    | 10, 640, 000      | 0. 25         | 法定地上権 | 100%      | 2, 660, 000                         |
| 敷地利用権合計  |                   |               |       |           | 6, 810, 000                         |

(注) 物件5の敷地の範囲を物件4の100%及び物件1の25%、物件6の敷地の範囲を物件3の90%及び物件1の15%、物件7の敷地の範囲を物件2の90%、物件8の敷地の範囲を物件1の60%及び物件2・3の各10%と査定した。なお、土地利用権等割合の査定に当たっては、物件5～7の建物が耐用年数を満了している点を考慮した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>＜1①カ、1②オ＞<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>＜2①エ＞イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>〔万円未満四捨五入〕<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| 1         | 14, 840, 000                     | -1, 480, 000                        |                 | 0. 70          | 0. 60           | 5, 610, 000                             |
| 2         | 7, 420, 000                      | -1, 930, 000                        | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 2, 310, 000                             |
| 3         | 7, 420, 000                      | -740, 000                           | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 2, 810, 000                             |
| 4         | 10, 640, 000                     | -2, 660, 000                        | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 3, 350, 000                             |
| 5         | 5, 800, 000                      | +3, 030, 000                        | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 3, 710, 000                             |
| 6         | 1, 950, 000                      | +890, 000                           | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 1, 190, 000                             |
| 7         | 2, 090, 000                      | +1, 670, 000                        | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 1, 580, 000                             |
| 8         | 20, 260, 000                     | +1, 220, 000                        | 1. 00           | 0. 70          | 0. 60           | 9, 020, 000                             |
| (注)       | 40, 000                          |                                     |                 |                | 0. 60           | 24, 000                                 |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                     |                 |                |                 | 29, 604, 000                            |

(注) 工場抵当法第2条に該当する機械類 (工場供用物)

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、本物件は、閑静な住宅地域内に工場、倉庫、住宅、店舗が混在して存立しており、一体の不動産としての市場性・流動性は極めて限定的であると判断される点、水質汚濁防止法上の特定施設に係る手続きを要する点、公共下水への切り替えが一部にとどまっているおそれがある点等を考慮し、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

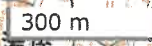
地 価 調 査 価 格    中津（県）－ 8  
所                    在   ： 中津市大字下池永字京ノ津189番12  
価                    格   ： 25,300円/㎡  
位                    置   ： J R日豊本線「中津」駅2.4km  
価    格    時    点   ： 令和7年7月1日  
地                    積   ： 231㎡  
供 給 処 理 施 設   ： 水道・下水  
接    面    街    路   ： 南東4m市道  
用 途 指 定 等   ： 第1種中高層住居専用地域（60％、200％）  
地 域 の 概 要   ： 戸建住宅が中心の小規模開発の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

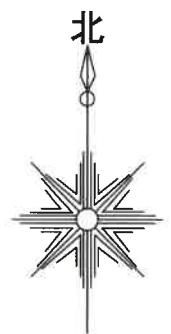
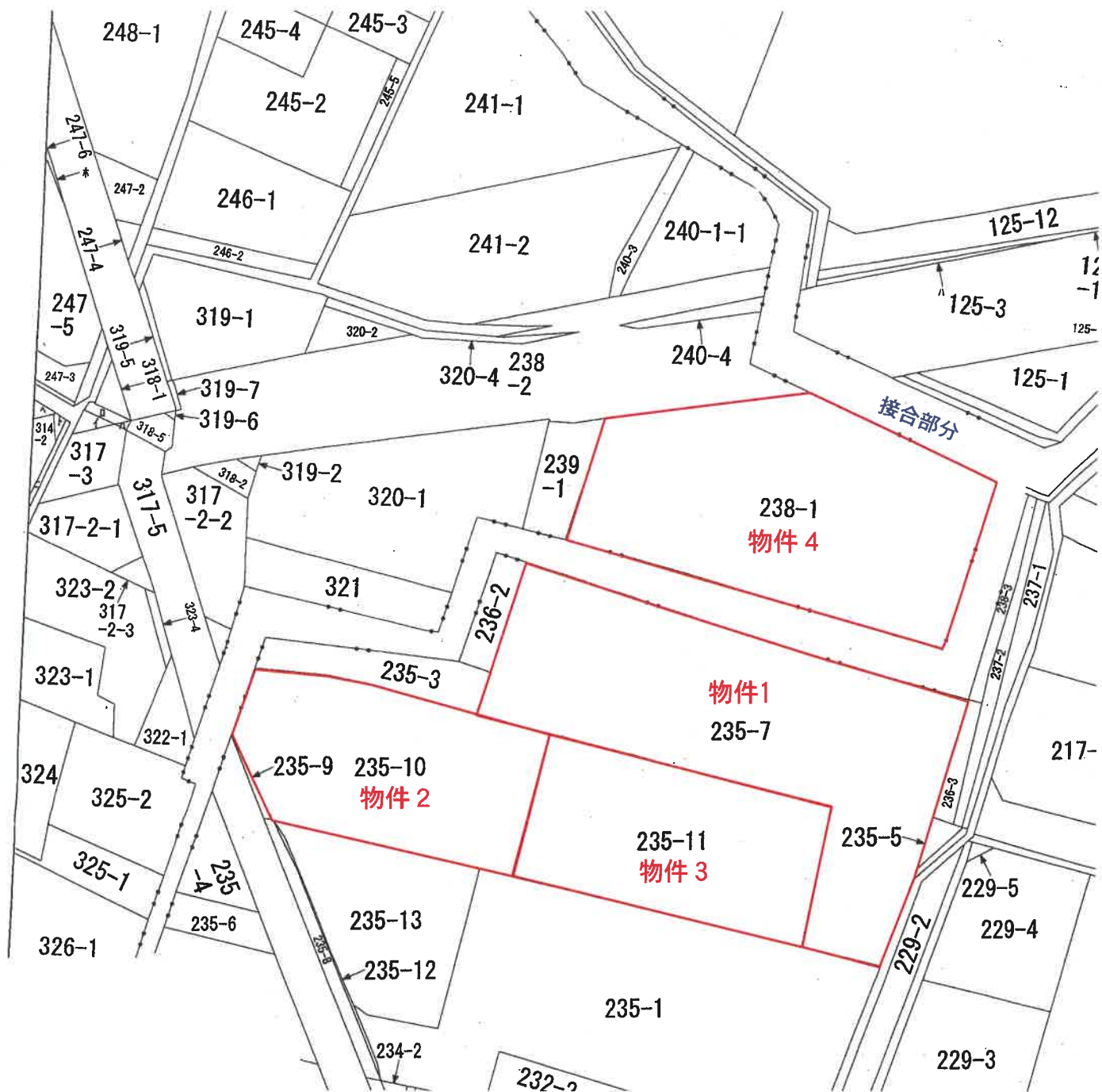
- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図
- 7 工場供用物件目録
- 8 写            真
- 9 附近見取図

以    上

## GSI Maps



物件位置図



1/600  
公図写

登記年月日：平成4年12月3日

006404

前235-7後・新  
地番 235-10 235-11

H.4.12.3  
地積測量図

土地の所在 中津市大字牛神字濱田

単位はm

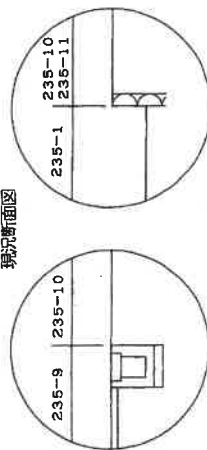
座標求積表

| 地番        | NO | 標設   | X            | Y      | 辺長     | 測線       |
|-----------|----|------|--------------|--------|--------|----------|
| (0)235-10 | 20 | (石印) | -14.689      | 27.152 |        |          |
|           | 21 | (鋼板) | -0.788       | 36.269 | 16.624 | 20- 21   |
| 物件2       | 11 | (C印) | 3.117        | 30.315 | 7.120  | 21- 11   |
|           | 50 | (C印) | 13.693       | 11.766 | 21.352 | 11- 50   |
|           | 9  | (C印) | 14.173       | 8.325  | 3.474  | 50- 9    |
|           | 6  | (鋼板) | 10.236       | 4.123  | 5.758  | 9- 6     |
|           | 5  | (鋼板) | 0.209        | 4.437  | 10.032 | 6- 5     |
|           | 20 | (鋼板) | -14.689      | 27.152 | 27.165 | 5- 20    |
| 倍面積       |    |      | 990.866359   |        |        |          |
| 面積        |    |      | 495.4331795  | ㎡      | 地積     | 495.43 ㎡ |
| (1)235-11 | 21 | (鋼板) | -0.788       | 36.269 |        |          |
|           | 20 | (石印) | -14.689      | 27.152 | 16.624 | 21- 20   |
| 物件3       | 22 | (C印) | -31.033      | 52.073 | 29.802 | 20- 22   |
|           | 23 | (鋼板) | -17.132      | 61.190 | 16.624 | 22- 23   |
|           | 21 | (鋼板) | -0.788       | 36.269 | 29.802 | 23- 21   |
| 倍面積       |    |      | 990.870138   |        |        |          |
| 面積        |    |      | 495.4350690  | ㎡      | 地積     | 495.43 ㎡ |
| (4)235-7  |    | 簿    | 1981.7300000 | ㎡      |        |          |
|           |    | 計    | 990.8682485  | ㎡      |        |          |
|           |    | 残    | 990.8617515  | ㎡      |        |          |
| 面積        |    |      | 990.86       | ㎡      |        |          |

準拠点

| 番号  | X座標     | Y座標    | 備考       |
|-----|---------|--------|----------|
| 3   | -36.561 | 60.741 | コンクリートクイ |
| 101 | 0.000   | 0.000  | 鉄釘・鋼板    |

現況断面図



70%縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成4年11月20日作製)

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和48年6月28日

112764

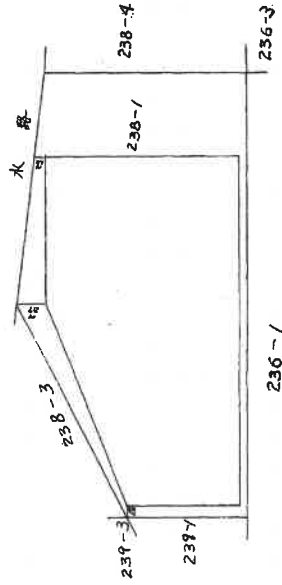
248, 6, 28

建築物図面

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 238番地              |
| 建物の所在 | 中津市大字牛神字屋敷 238番地 1 |

物件5

|             |     |
|-------------|-----|
| 昭和四十八年六月二十日 | 製作  |
| 年 月 日       | 製作者 |



|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

70%縮小

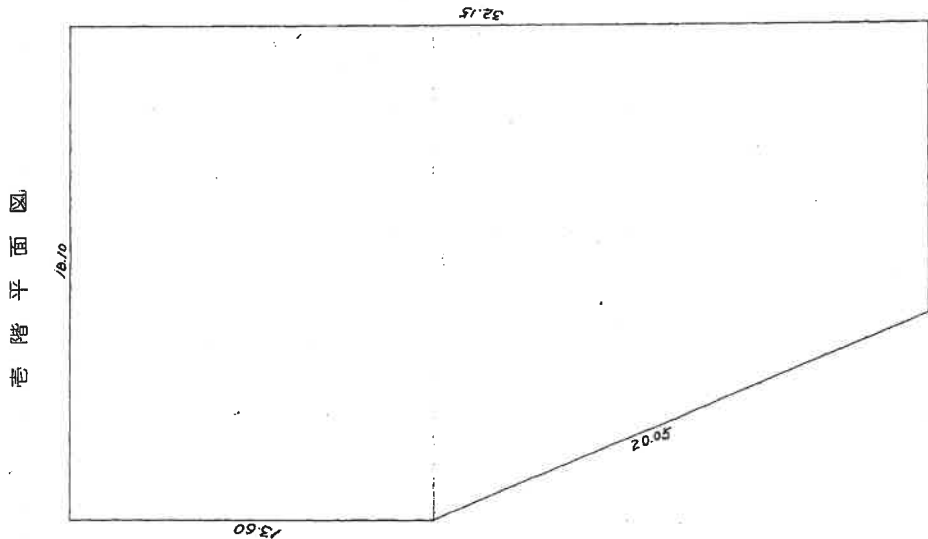
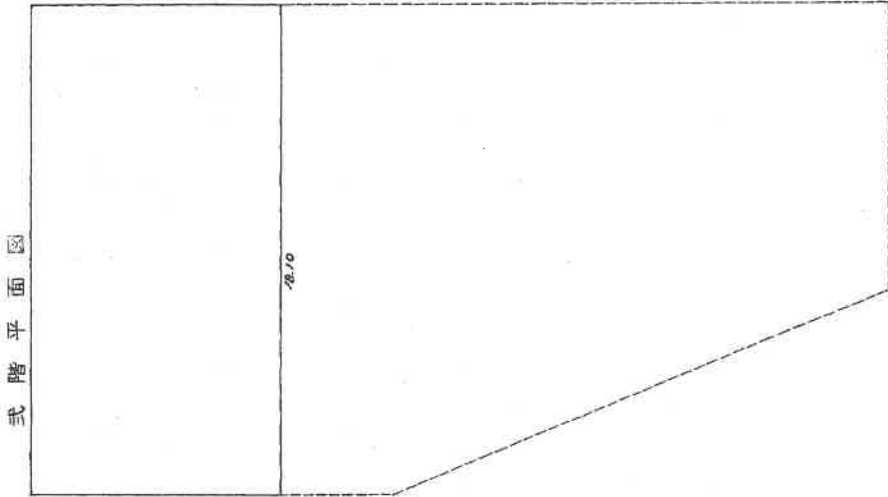
登記年月日：昭和48年6月28日

112765 248.6.28

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 238番1             |
| 建物の所在 | 中津市大字牛神字屋敷 238番地1 |

各階平面図

式階平面図



$$\begin{aligned} 18.10 \times 13.60 &= 246.160 \\ \frac{(18.10 + 10.60) \times 18.55}{2} &= 266.1925 \\ \hline &512.3525 \end{aligned}$$

|            |     |
|------------|-----|
| 昭和48年6月20日 | 製作者 |
| 製作年月日      |     |

物件5

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/200 |
|----|-------|

(大分県土地家屋調査士会用紙)

70%縮小

登記年月日：平成4年10月6日

112758

各階平面図

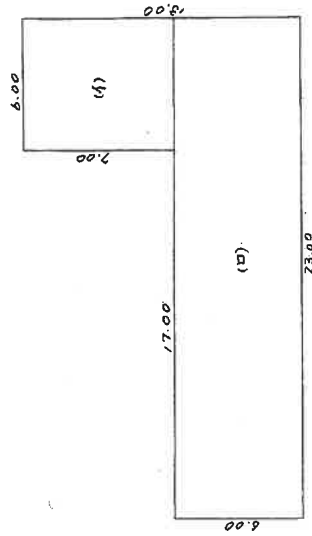
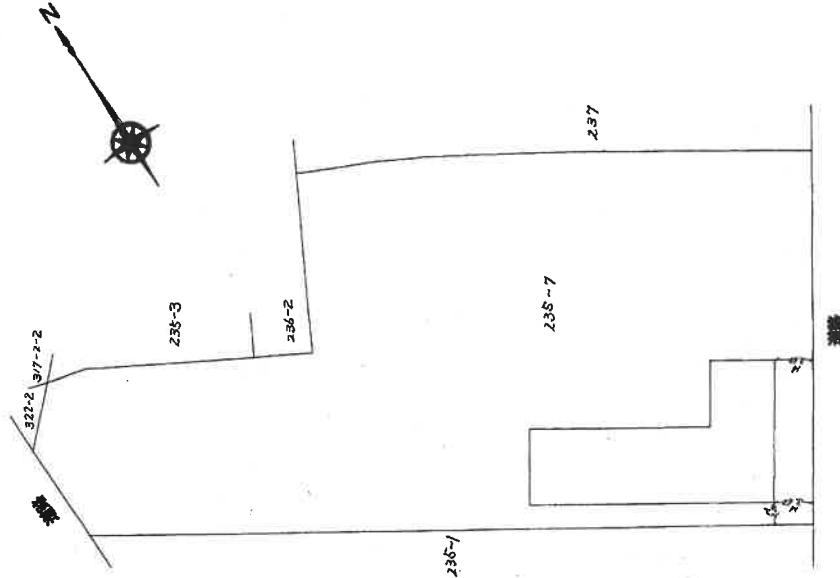
建物図面

H. 4.10.6

家屋番号 235 番 7

建物の所在 中津市大字牛神字堀田235番地7

物件 6



(イ) 7.00 × 6.00 = 42.0000  
(ロ) 6.00 × 23.00 = 138.0000  
180.0000 /

作製者

(平成 4 年 9 月 24 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

70%縮小

登記年月日：平成5年7月6日

112763

各階平面図

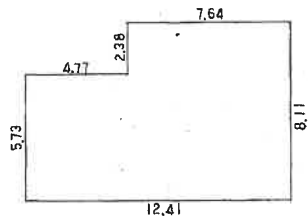
家屋番号 235番10

建物図面

建物の所在 中津市大字牛神字濱田235番地10

物件7

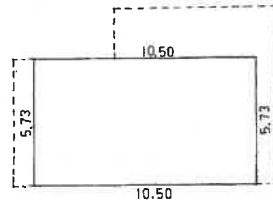
1階



<<< 求積表 >>>  
5.73x12.41= 71.1093  
2.38x 7.64= 18.1832

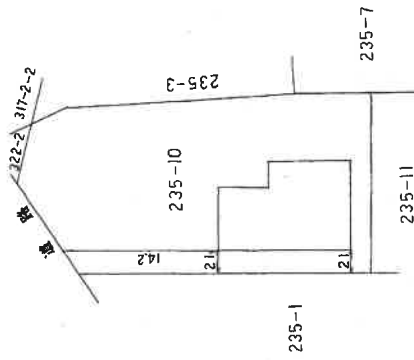
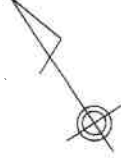
合計 89.2925  
床面積 89.29 m<sup>2</sup>

2階



<<< 求積表 >>>  
5.73x10.50= 60.1850

合計 60.1850  
床面積 60.18 m<sup>2</sup>



70%縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成5年7月5日作製

(大分県土地家屋調査士会用紙)

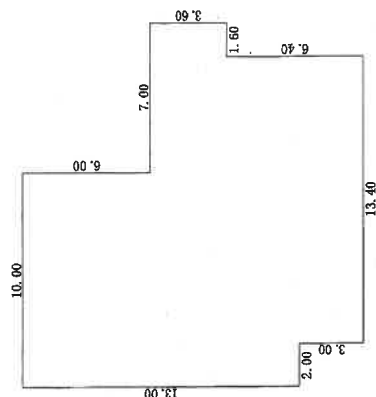
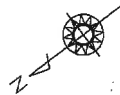
平成5.7.6

面  
圖  
物  
建

家屋番号 235番7の2

中津市大字牛神字浜田235番地7、235番地11、235番地10

物件 8



求積表

|       |   |       |   |          |
|-------|---|-------|---|----------|
| 10.00 | × | 5.00  | = | 50.0000  |
| 2.00  | × | 7.00  | = | 14.0000  |
| 13.40 | × | 10.00 | = | 134.0000 |
| 1.60  | × | 3.60  | = | 5.7600   |
| 計     |   |       |   | 213.7600 |

床面積

213. 76 m<sup>2</sup>

70%縮小

作者

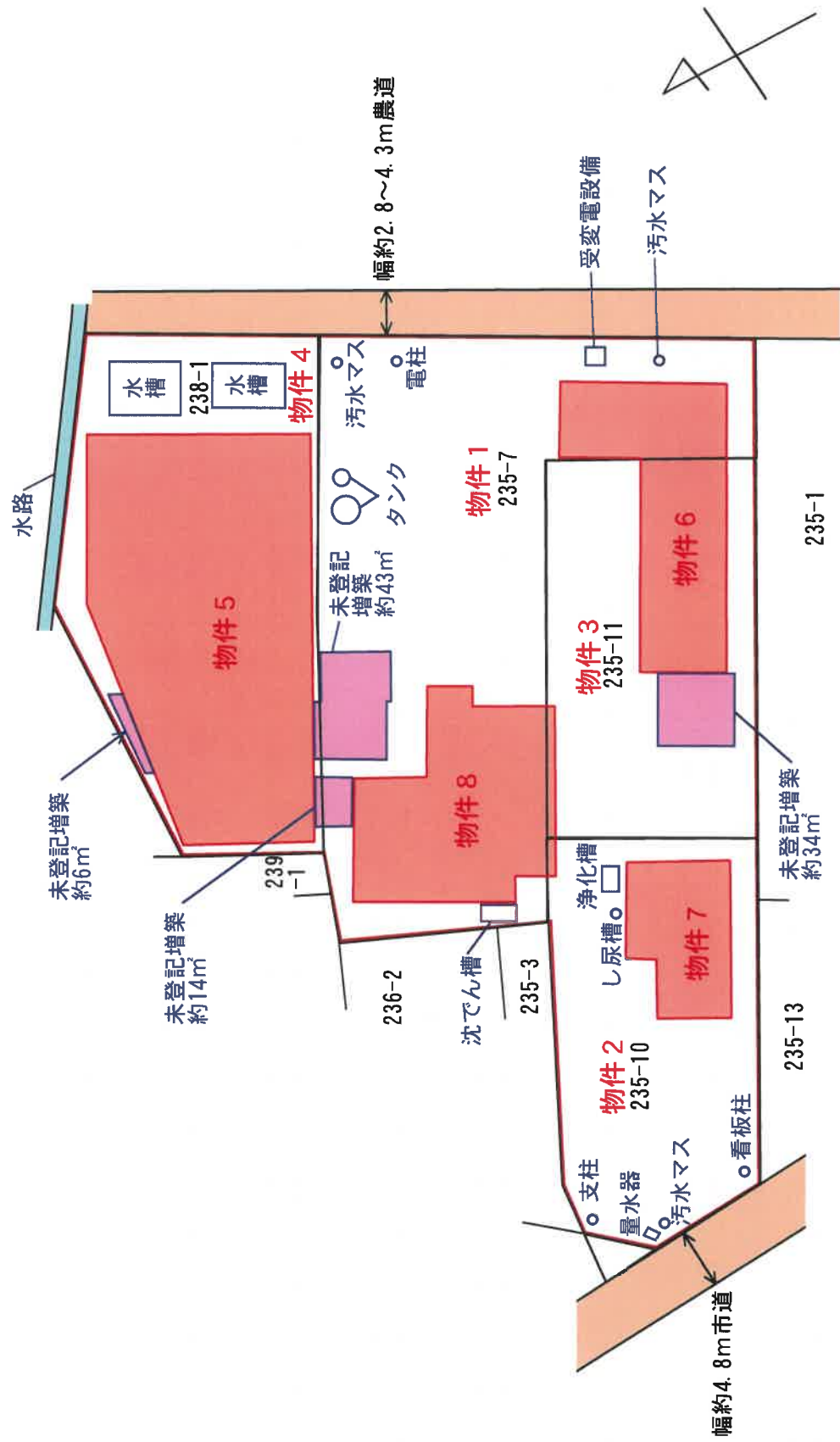
申請人

縮尺 1/250

(令和2年9月15日作成)

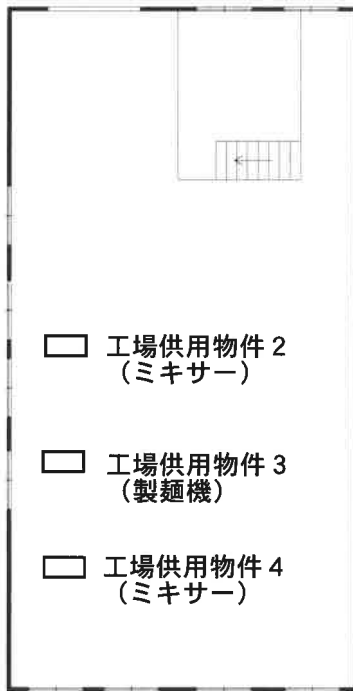
縮尺  $\frac{1}{500}$

令和7年（ケ）第12号

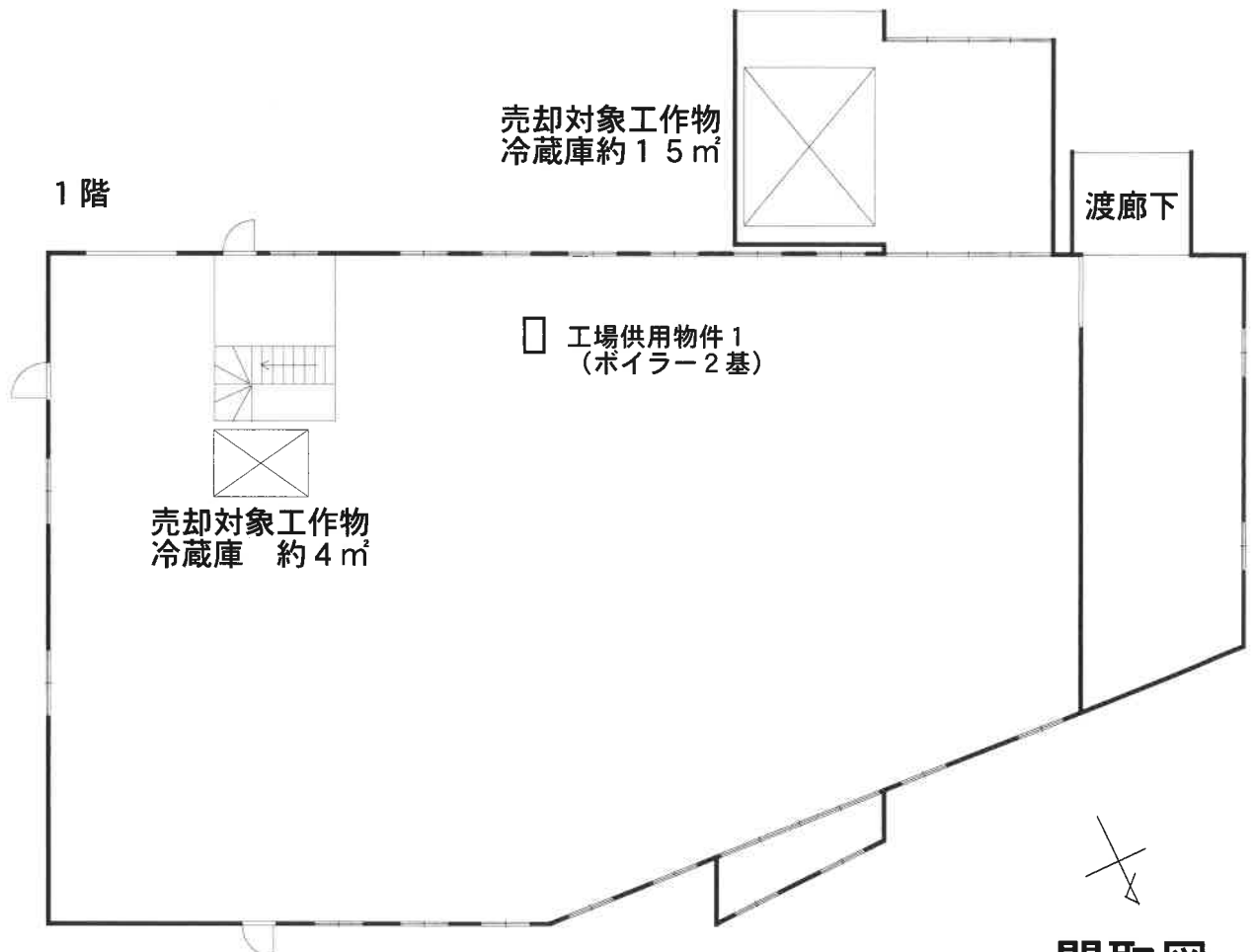


土地建物位置関係図

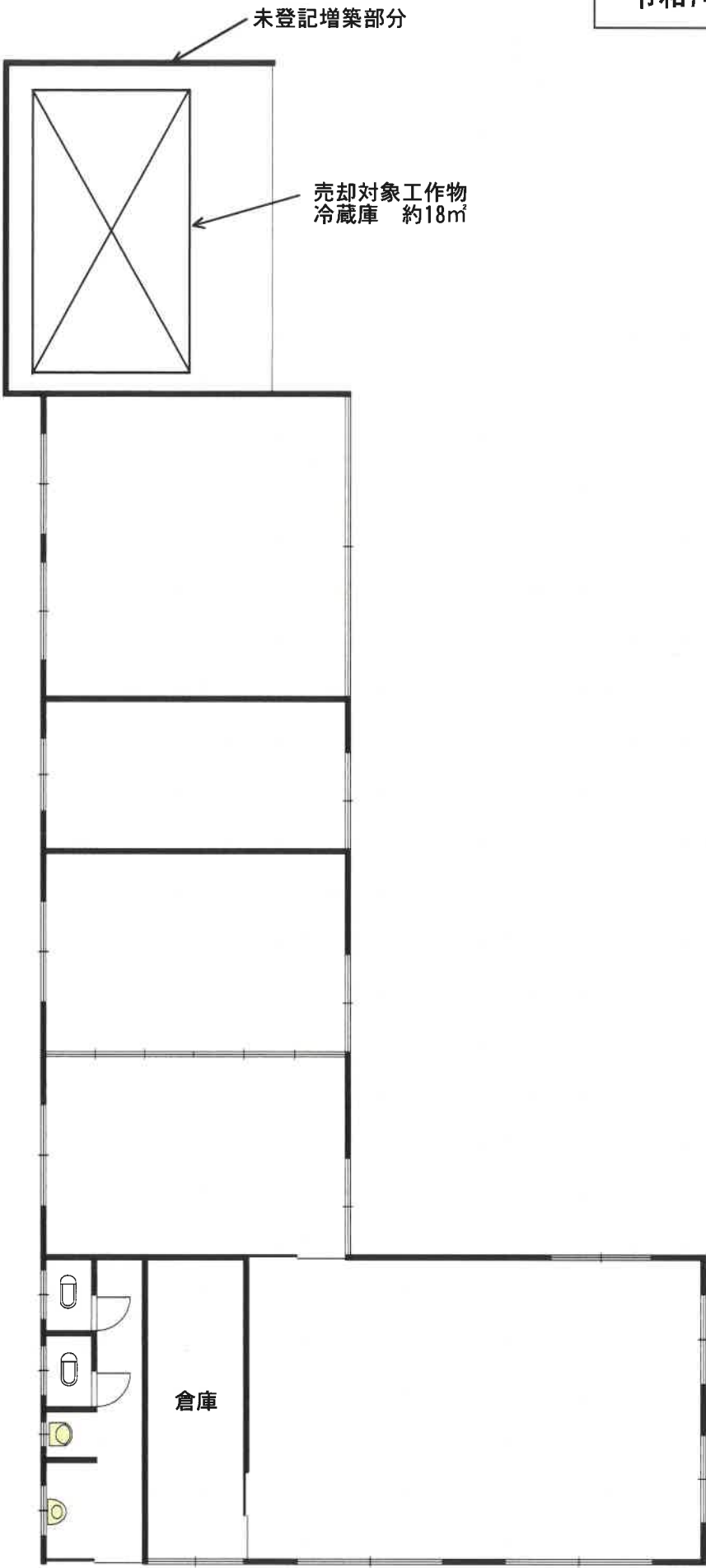
2 階



1 階

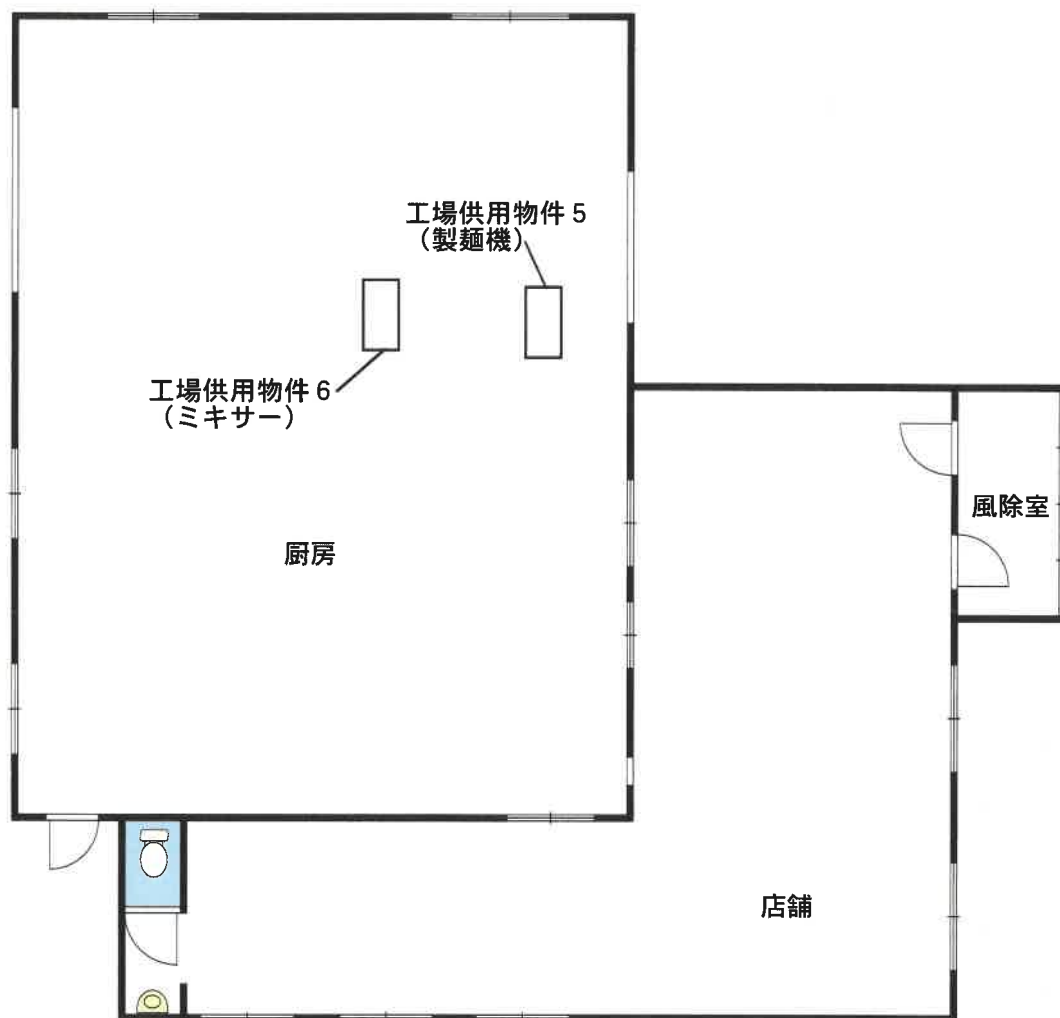


間取図  
(物件 5)



間取図  
(物件 6)





間取図  
(物件 8)

## 工場供用物件目録

| 番号 | 種類        | 構造 | 個数<br>又は<br>延長 | 製作者<br>又は<br>名称 | 製造年月日          | 記号番号         | 所有者        | 占有者        | 物の<br>有無 |
|----|-----------|----|----------------|-----------------|----------------|--------------|------------|------------|----------|
| 1  | 貫流ポイラー    | 鉄製 | 2              | 株式会社IHIF<br>ポイラ | 不明             | 型式K500M      | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>所有者 | 有        |
| 2  | ミキサー（粉混機） | 鉄製 | 1              | 不明              | 不明（50年<br>以上前） | 不明           | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>所有者 | 有        |
| 3  | 製麵機       | 鉄製 | 1              | 不明              | 不明（50年<br>以上前） | 不明           | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>所有者 | 有        |
| 4  | ミキサー（粉混機） | 鉄製 | 1              | 不明              | 不明（50年<br>以上前） | 不明           | 物件5<br>所有者 | 物件5<br>所有者 | 有        |
| 5  | 製麵機       | 鉄製 | 1              | さぬき製麵株式会社       | 不明（30年<br>以上前） | こんびらシステムNo.6 | 物件8<br>所有者 | 物件8<br>所有者 | 有        |
| 6  | ミキサー（粉混機） | 鉄製 | 1              | 戸畑製麵製作株式会<br>社  | 不明（30年<br>以上前） | 不明           | 物件8<br>所有者 | 物件8<br>所有者 | 有        |

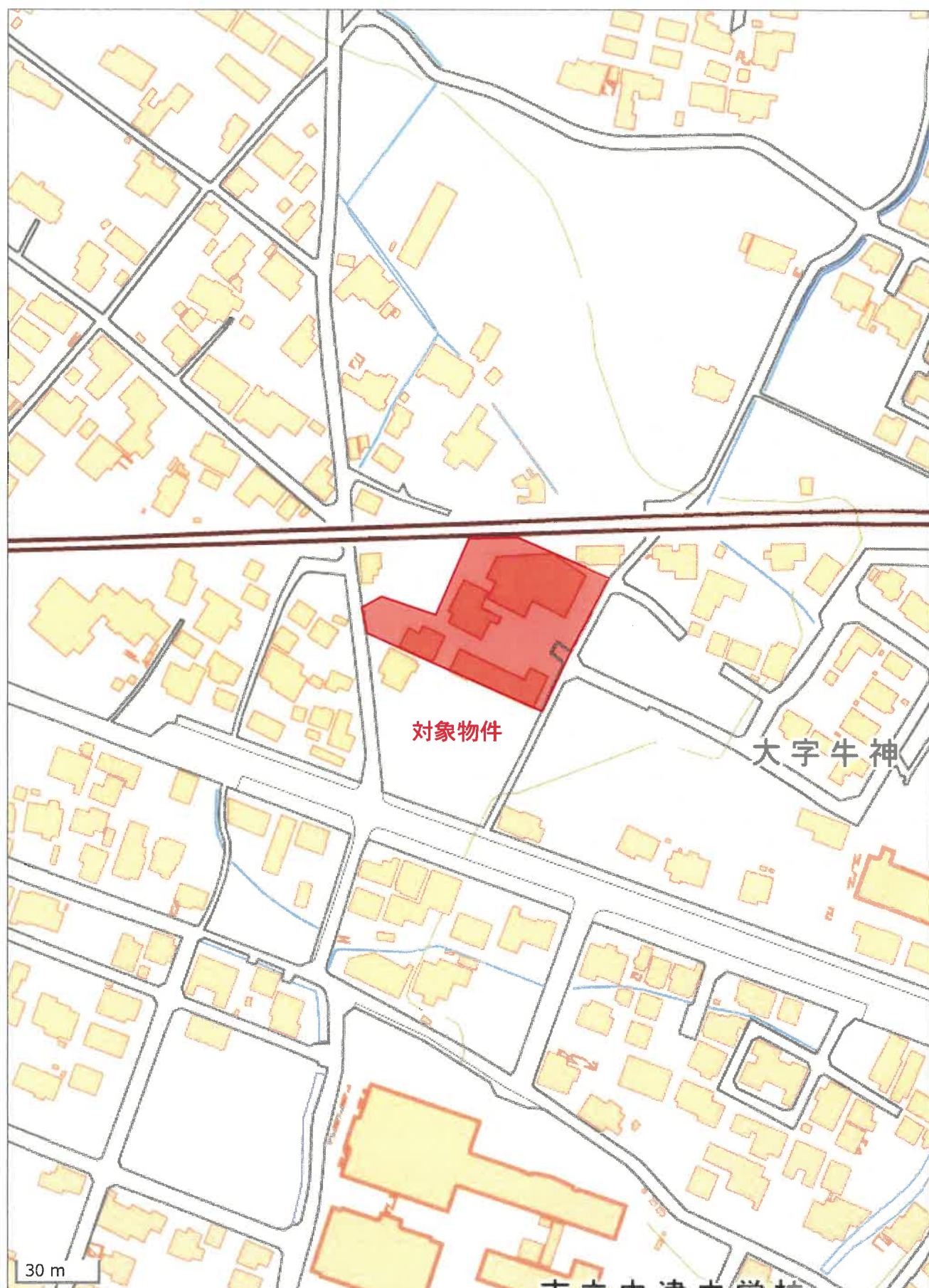
## 写真

物件7（主である建物）内部 床の劣化箇所



物件7（主である建物）内部 内壁の損傷箇所





附近見取図