令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日から 令和　８年１２月１７日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前１１時００分 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１４日　午前１０時００分 大分地方裁判所中津支部競売係
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月２５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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,260,000 1,808,000	一括	470,000	37,377	7,658
1	10,000				
2	1,040,000				
3	1,210,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津市大字万田字秋吉

　　地　　番　　８４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　　A　　持分９分の１

２　所　　在　　中津市大字万田字秋吉

　　地　　番　　８４番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４０．９８平方メートル

　　所有者　　A

３　所　　在　　中津市大字万田字秋吉８４番地１０

　　家屋　番号　　８４番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわら・セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階８５．４４平方メートル
　　２階２５．５３平方メートル

　　所有者　　A

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24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

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。
【物件番号3】
B　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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津市大字万田字秋吉

　　地　　番　　８４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　　A　　持分９分の１

２　所　　在　　中津市大字万田字秋吉

　　地　　番　　８４番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４０．９８平方メートル

　　所有者　　A

３　所　　在　　中津市大字万田字秋吉８４番地１０

　　家屋　番号　　８４番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわら・セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階８５．４４平方メートル
　　２階２５．５３平方メートル

　　所有者　　A

令和　８年(ケ)第　　６号
令和　８年　７月２３日受理
令和　８年　９月１０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

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　中津市大字万田字秋吉

　　地　　番　　８４番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３８平方メートル

　　共有者　　A　　持分９分の１

２　所　　在　　中津市大字万田字秋吉

　　地　　番　　８４番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４０．９８平方メートル

　　所有者　　A

３　所　　在　　中津市大字万田字秋吉８４番地１０

　　家屋　番号　　８４番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわら・セメントかわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階８５．４４平方メートル
　　２階２５．５３平方メートル

　　所有者　　A

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県中津市大字万田８４番地１０
土地	**物件２**
現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	■本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。
建物	**物件３**
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■B 上記の者が使用借権に基づき本建物を住居として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	■売却対象物件（従物）である太陽光発電システム，エコキュート，蓄電システム及びスチール製物置約１㎡あり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県中津市大字万田８４番地１０付近
土地	**物件１**
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件１）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□ □
形状	■公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■不特定多数の者ら　　□その他の者 □上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している。 □上記の者が駐車場として使用し，占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 ■上記の者らが道路として通行している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	■本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ■本土地の接面道路である地番８４番２の土地は中津市の市道である。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　平成　　年　　月　　日
建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
B（占有者兼所有者Aの元妻）	1　本件建物には子供達と一緒に居住しています。 2　物件２の土地及び本件建物は元夫のAが所有する物です。 3　Aは私と離婚後の令和７年６月頃に本件建物から退去しました。 以後，私と子供達で単独使用していますが，賃料その他の使用の対価の支払関係はありません。 4　本件建物に備え付けられている太陽光発電システムとエコキュートは建物に備え付けられた状態で購入しています。 5　物件２の土地上のスチール製物置はAが所有する物です。 6　本件建物に備え付けられている蓄電システムは，Aが株式会社オリエントコーポレーションの立替払契約を利用して購入しています。 7　物件１の土地は道路として皆が通行しています。
株式会社オリエントコーポレーション福岡管理センター担当社員	1　本件建物に備え付けられている蓄電システムについては，当社は所有権留保の主張は致しません。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　本件各受命物件の占有関係はBの陳述及び現況から２枚目記載のとおり認めた。
2　Aに対しては，当職宛連絡をされたしとの内容の連絡書を再三にわたり送付したが，応答はなかった。
3　本件建物に備え付けられている蓄電システムについては，株式会社オリエントコーポレーション福岡管理センター担当社員の陳述により，本件建物の従物であると認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

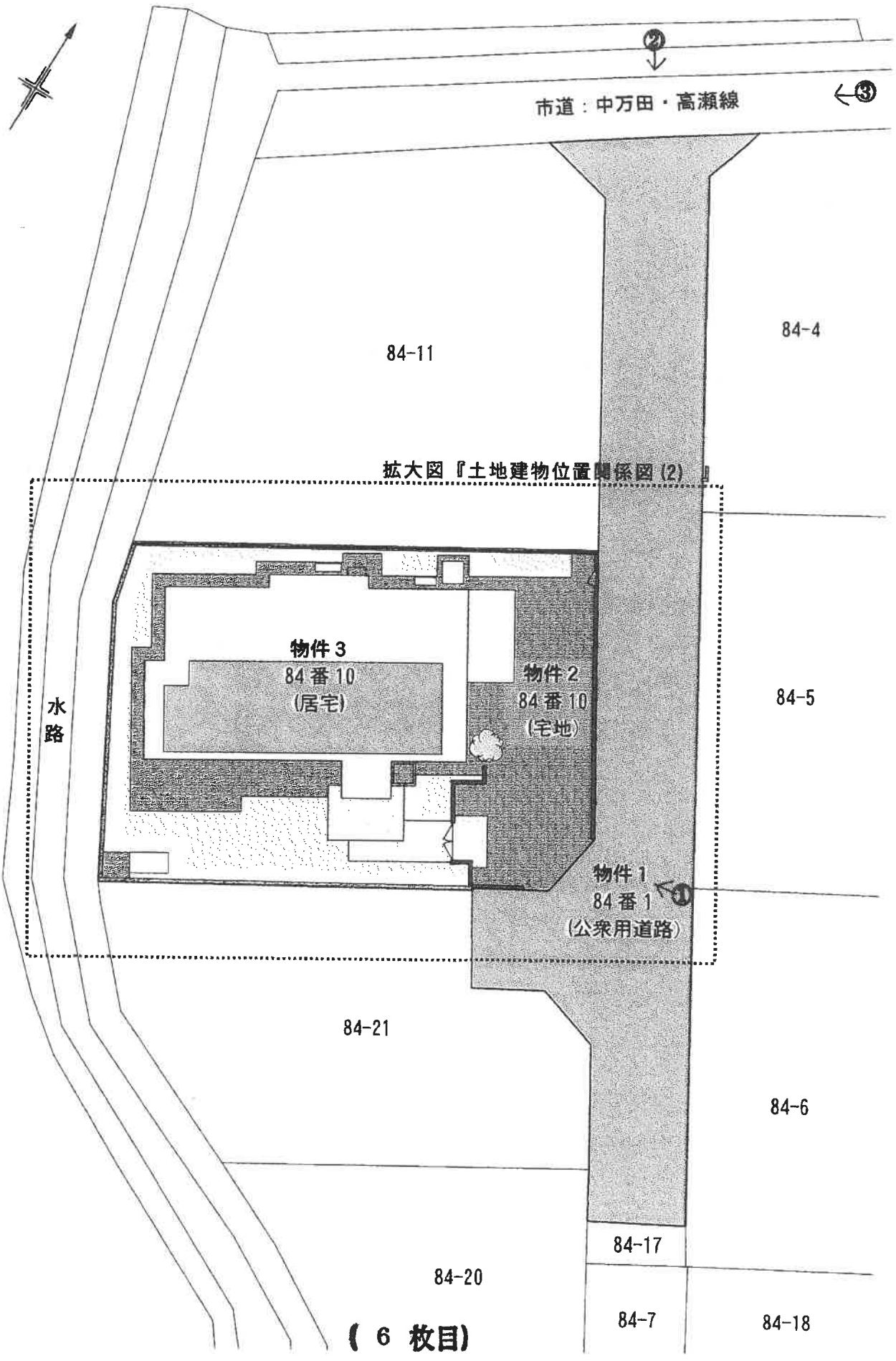
調　査　の　経　過

調　査　の　日　時	調　査　の　場　所　等	調　査　の　方　法　等
令和８年７月２３日（木） 9：15－9：25	中津市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和８年７月２３日（木） 9：35－9：45	大分地方法務局中津支局	公図及び建物図面写取得 目的外建物登記調査 隣接地登記事項要約書取得
令和８年７月２３日（木） 10：00－10：10	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和８年７月３０日（木） 10：25－10：35	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和８年８月３日（月） 14：05－14：15	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和８年８月６日（木） 13：30－13：40	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和８年８月１０日（月） 10：30－10：40	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和８年８月１０日（月） 16：20－16：30	Ａ宅（福岡県築上郡築上町大字東築城）	全戸不在・連絡書投函
令和８年８月１３日（木） 7：20－7：30	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和８年８月２０日（木） 13：00－13：20	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和８年８月２４日（月） 15：40－15：50	裁判所執行官室からＢへ架電	Ｂから占有状況等聴取
令和８年９月３日（木） 18：20－18：50	物件所在地（大分県中津市大字万田８４番地１０）	Ｂから占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和８年９月４日（金） 13：40－13：50	裁判所執行官室から株式会社オリエントコーポレーション福岡管理センターへ架電	担当社員から所有権留保特約について聴取

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

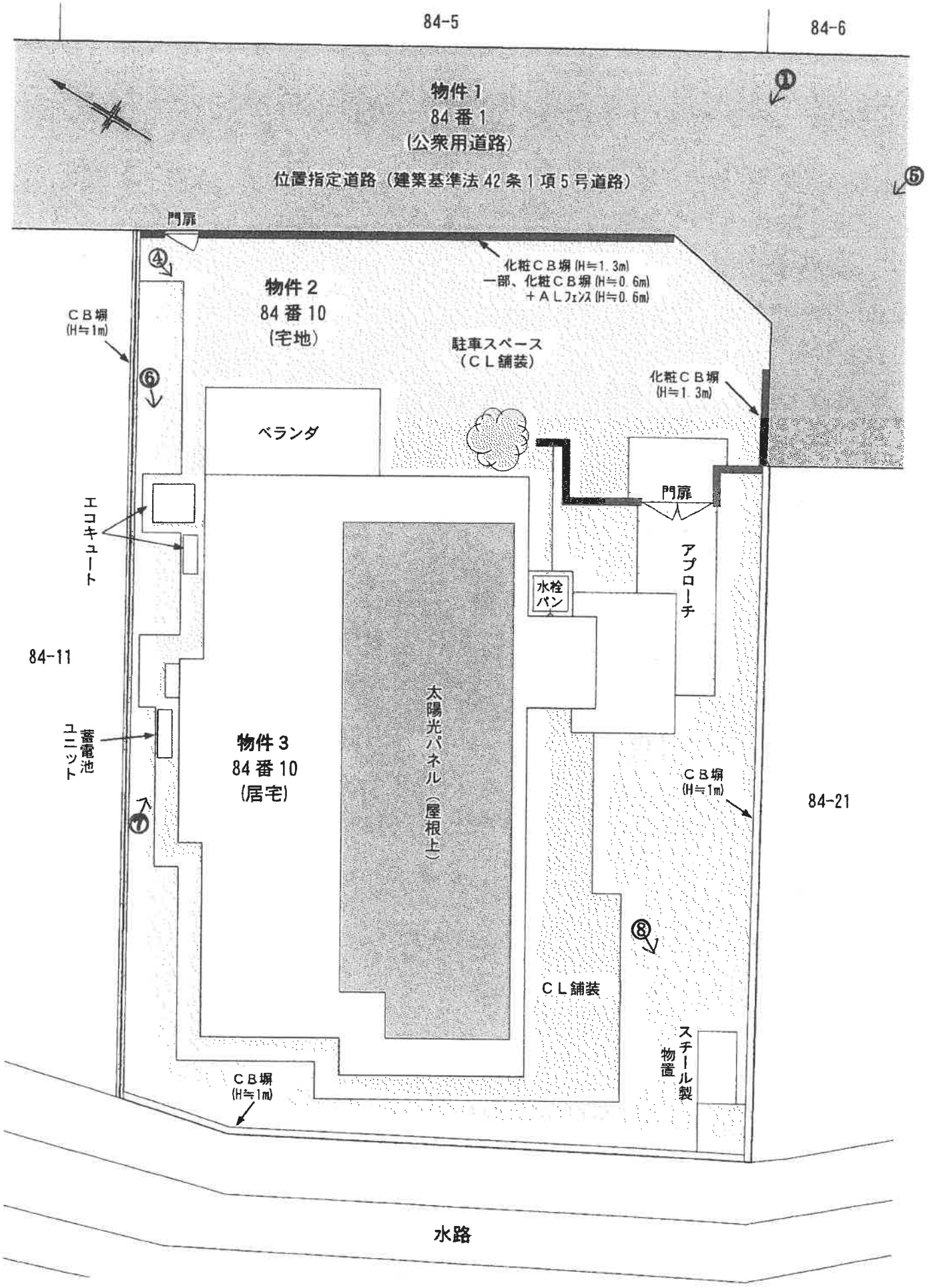
凡例（写真撮影位置方向：○→）



（6 枚目）

土地建物位置関係図 (2)

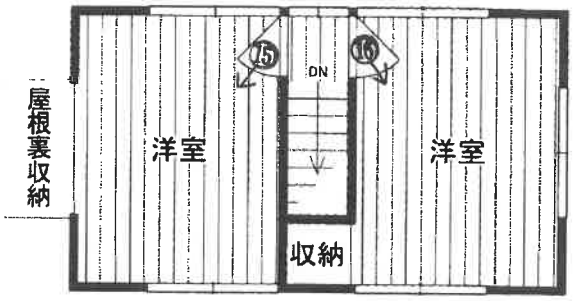
凡例（写真撮影位置方向：○→）



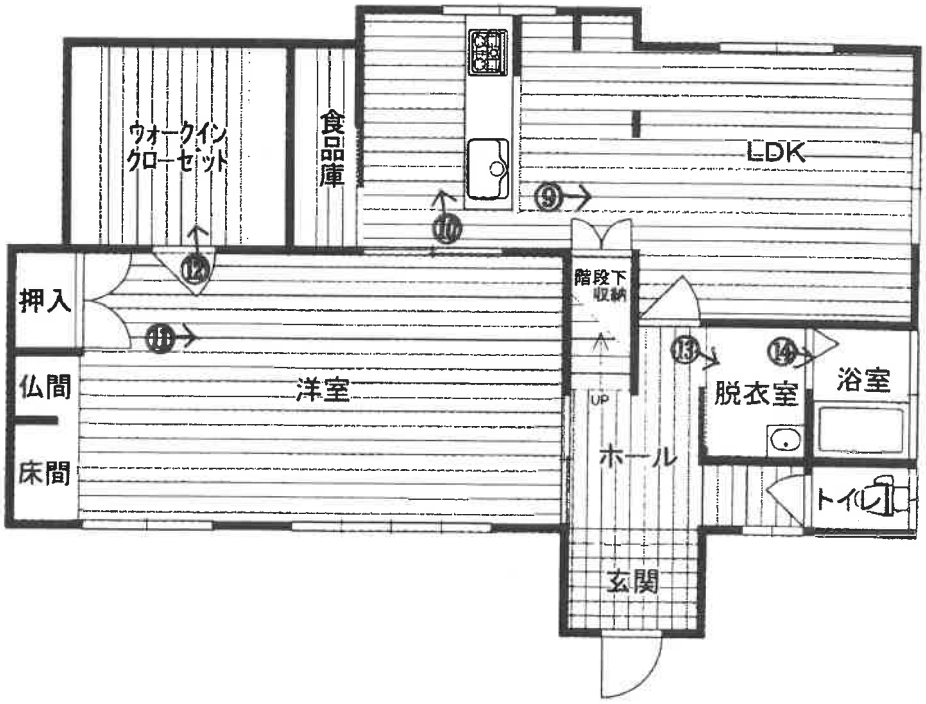
建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

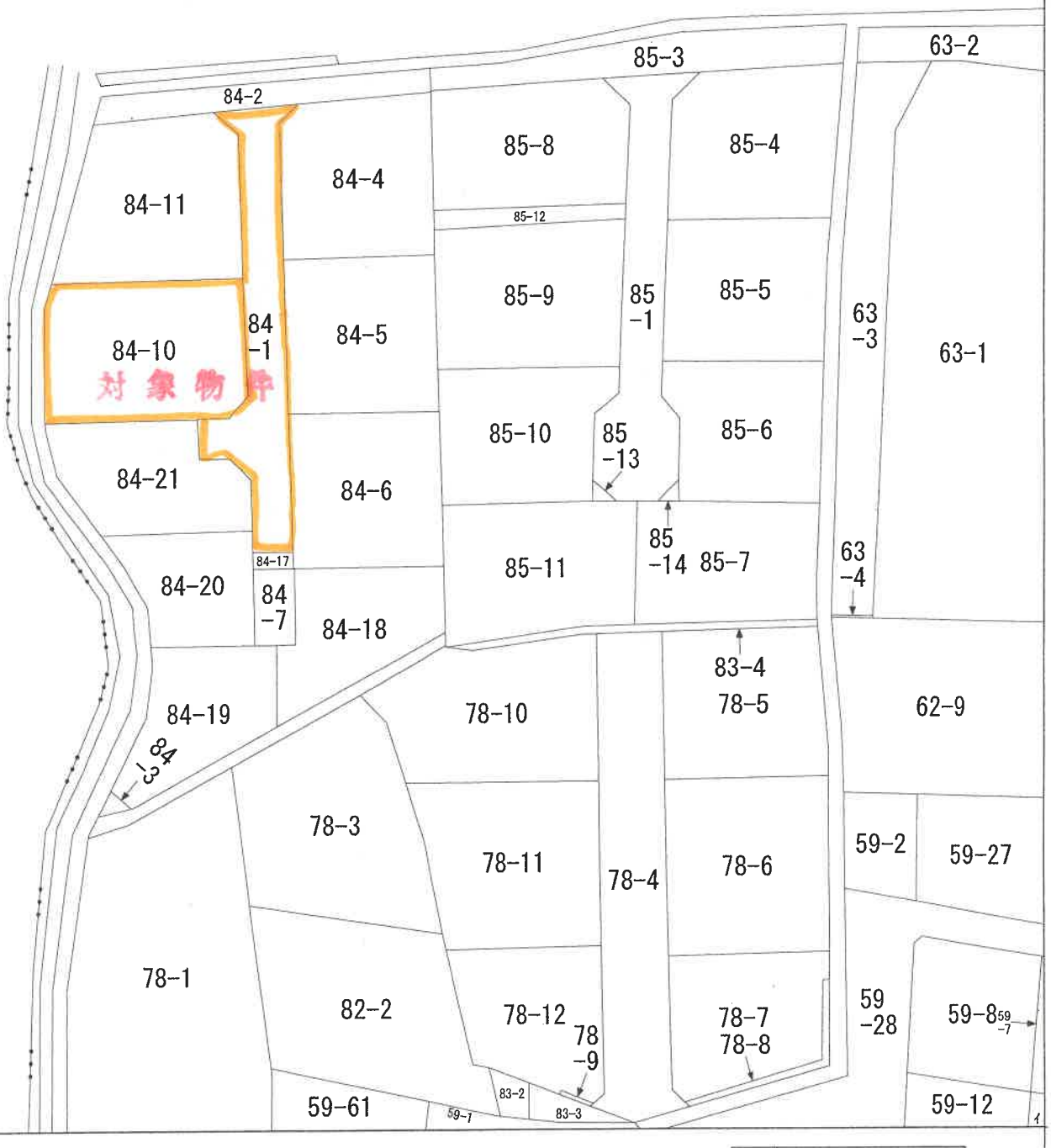




2F



1F


85-3
63-2
84-2
85-8
85-4
84-11
84-4
85-12
85-9
85-1
85-5
63-3
63-1
84-10
対象物件
84-1
84-5
85-10
85-13
85-6
84-21
84-6
84-17
85-11
85-14
85-7
63-4
84-20
84-7
84-18
83-4
78-5
84-19
78-10
62-9
84-3
78-3
78-11
78-4
78-6
59-2
59-27
78-1
82-2
78-12
78-9
78-7
78-8
59-28
59-8
59-7
59-61
59-1
83-2
83-3
59-12

（9 枚目） 公 図 写

地番区域

公用

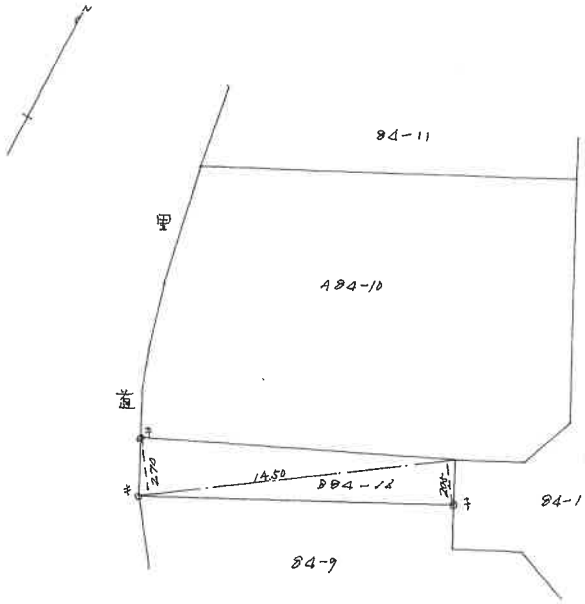
登記年月日：昭和59年8月30日

064738

前 84-10 後・新 84-10, 84-7 S59. 8. 30

地積測量図

地番	84-16 84-10
土地の所在	中津市大字万田字秋吉



B84-16

地積計算

14.50 × (2.70 + 2.05) × 1/2 = 34.4375

A − B

275.42025 − 34.4375 = 240.98275

筆界	境界標等の種類
㋖	キザミ
○	
○	
○	

作製者	土地家屋調査士 昭和59年8月28日作製)	申請人	代表取 尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(10枚目)

公用

登記年月日：昭和59年9月25日

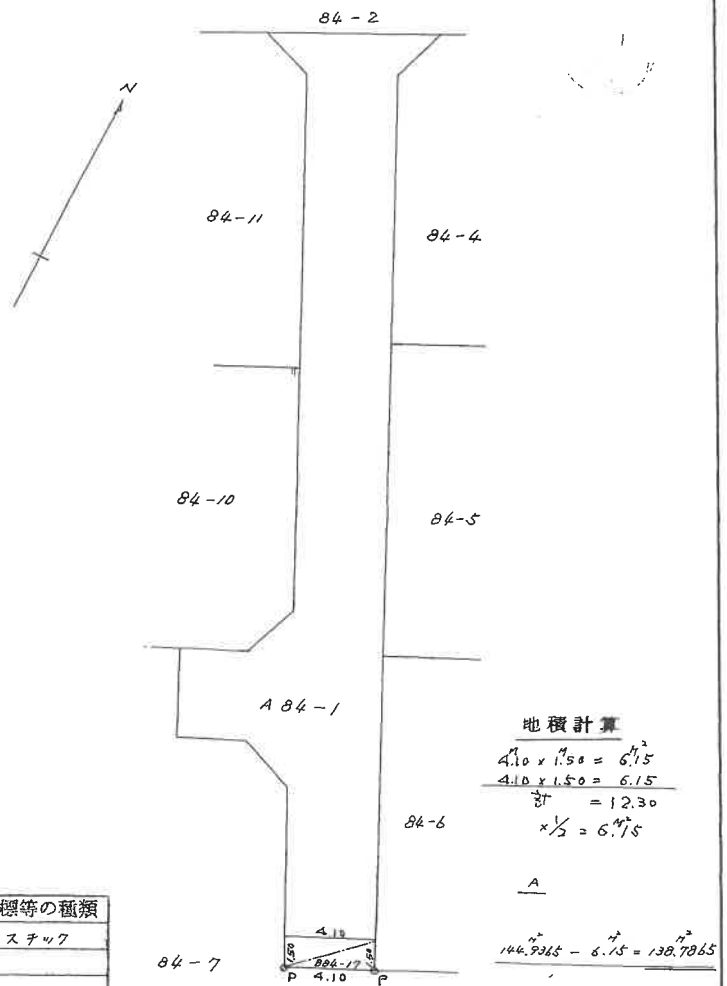
064739

前84-1 後・新

S59. 9. 25

地積測量図

地番	84-84-17
土地の所在	中津市大字万田 字秋吉



地積計算

4.10 × 1.58 = 6.48
4.10 × 1.50 = 6.15
計 = 12.30
× 1/2 = 6.15

A

144.9365 − 6.15 = 138.7865

筆界	境界標等の種類
(P)	プラスチック
○	
○	
◌	

作製者	土地家屋調査士	(昭和 59年 9月 21 日作製)	申請人	代表取締役	縮尺	1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(11枚目)

請求番号 3-2

公用

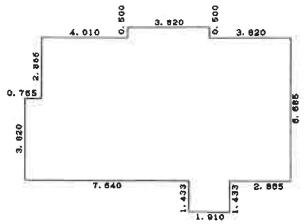
登記年月日：平成23年7月25日

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	84番10
建物の所在	中津市大字万田字秋吉84番地10

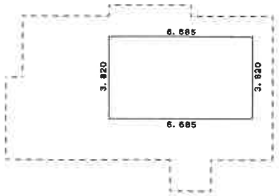
1階



求積表

1	3.820	×	0.765 =	2.922300
2	6.685	×	4.010 =	26.806850
3	7.185	×	2.865 =	20.585025
4	8.618	×	0.955 =	8.230190
5	8.118	×	0.955 =	7.752690
6	6.685	×	2.865 =	19.152525
			合計	85.449580
			床面積	85.44㎡

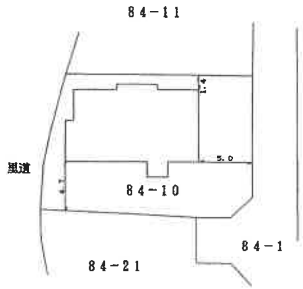
2階



求積表

1	3.820	×	6.685 =	25.536700
			床面積	25.53㎡





作成者	土地家屋調査士 ：年 7 月24 日作成)	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(12枚目)

請求番号：3-4

（写真１）　物件２及び３の土地建物全景



（写真２）　物件１の土地



（写真３）　物件１の土地の接面道路



（写真４）　ベランダ



（写真５）　売却対象物件（従物）である太陽光発電システム



（写真６）　売却対象物件（従物）であるエコキュート



（写真７）　売却対象物件（従物）である蓄電池ユニット



（写真８）　売却対象物件（従物）であるスチール製物置



（写真９）　本件建物内部（１階）



（写真１０）　本件建物内部（１階）



（写真１１）　本件建物内部（１階）



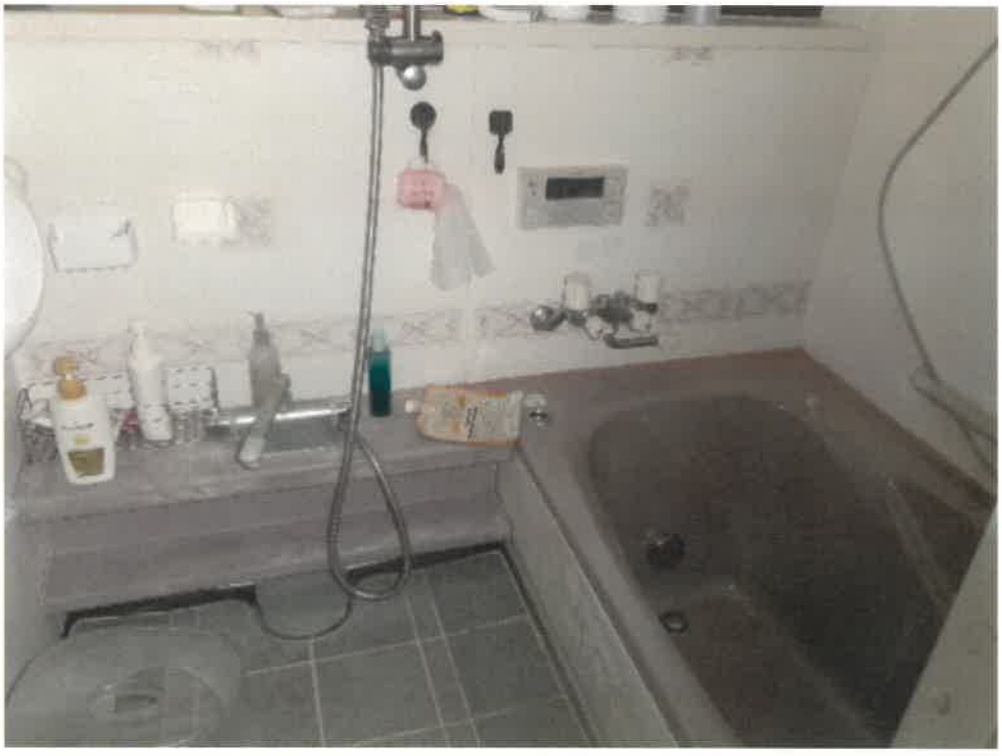
（写真１２）　本件建物内部（１階）



（写真１３）　本件建物内部（１階）



（写真１４）　本件建物内部（１階）



（写真１５）　本件建物内部（２階）



（写真１６）　本件建物内部（２階）



写

令和８年（ケ）　第　　6号
令和８年　9月　3日　現地調査
令和８年　9月　11日　評　　価

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

坂　本　　圭

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，２６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１	金１０，０００円
物件２	金１，０４０，０００円
物件３	金１，２１０，０００円

①　一括価格は、物件１，物件２及び物件３の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

②　内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件２の土地の内訳価格は、物件３の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件３の価格は、当該敷地利用権付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮しない。

３　現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条４項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積 共 有 者	中津市大字万田字秋吉 ８４番１ 公衆用道路 １３８㎡ A　持分９分の１	※ 特記事項参照
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	中津市大字万田字秋吉 ８４番１０ 宅地 ２４０.９８㎡	
3	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	中津市大字万田字秋吉８４番地１０ ８４番１０ 居宅 木造かわら・セメントかわらぶき２階建 １階　８５.４４㎡ ２階　２５.５３㎡	

番号	特　　記　　事　　項
1	現地調査の結果、物件１の登記記載の地積には 15％程度の縄伸びが認められた。本件評価では、物件１の地積は、上記の登記記載の地積（138 ㎡）にて確定しつつ、縄伸びについては、評価の過程で個別格差として考慮した。

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	ＪＲ日豊本線「中津」駅の南約 2.9km（道路距離 約 3.2km） 最寄りバス停「鶴居郵便局前」の南西方約 310m（道路距離 約 500m） （添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件の存する地域は、大分県中津市、旧中津市市街地の南方外縁部に位置する万田地区に存する。本地域は、農地が残る中に、中小規模の宅地開発により造成された一般住宅地が見られる住宅地域である。当該地域は、街路条件がやや劣るものの、住環境や生活利便性は概ね良好である。 中津市の住宅地の地価動向を見ると、市街地内の選好性の高い一般住宅地域については、地価は、上昇傾向で推移しているものの、郊外部については、微増～横ばい圏で推移している。今後とも、経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向が継続すると思料される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 60％ 100％ なし 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
画地条件 （規模，形状等）	規模 形状 幅員 延長	138㎡（登記記載数量。15％程度の縄伸びあり。） 概ね帯状（道路状） 約 4m 約 40m
接面道路	北西端で、幅員約 4mの市道：中万田・高瀬線※に接続する ※　建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路。なお、物件 1 は、それ自体が建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路（位置指定道路）である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	・土地共有者らによって、私道として利用されている。 ・一般住宅
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり なし ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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　隣接地との境界は概ね明瞭。 ※2　土壌汚染の可能性については、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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。	

（本ページ以下余白）

2　土地の概況及び利用状況等（物件２）

位置・交通 付近の状況 主な公法上の規制等	前記物件１に概ね同じ。	
画地条件［規模，形状等］	規模 形状 間口 奥行 接道関係	240.98㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 概ね長方形 約13m 約18.5m 中間画地
接面道路	北東側：幅員約4mの私道※（物件１）に概ね等高接面 ※　建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	・土地所有者が所有する物件３の建物（居宅）の敷地として利用されている。 ・一般住宅
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり あり なし（地上建物はオール電化） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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　隣接地との境界は概ね明瞭。 ※2　土壌汚染の可能性については、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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。 ※3　物件２の土地に係る最先順位の抵当権設定当時（平成30年5月18日設定）、物件２の土地と物件３の建物は同一人が所有しており、物件２の土地につき、物件３の建物のための法定地上権が成立すると判定した。	

（本ページ以下余白）

3　建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　　昭和 60 年 9 月 15 日新築（登記記載） 経過年数　　約 41 年 経済的残存耐用年数　　約　3 年	
仕　　様	構　　造 屋　　根 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備	木造 瓦，セメント瓦 サイディングボード，木板等 ビニールクロス，化粧合板，塗り壁等 ビニールクロス，石膏ボード，化粧合板等 フローリング，ＣＦシート等 電気（オール電化），水道，衛生設備（浴室，トイレ等）など
床面積（現況）	1 階　　85.44 ㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 2 階　　25.53 ㎡（　　〃　　） 延床　　110.97 ㎡	
現況用途等	階　　層 現況用途 間 取 り	２階建 居宅 添付の「建物間取図」のとおり
品　　等	総　　合 使用資材 意　　匠 施　　工	やや劣る やや劣る やや劣る 普　　通
維持管理の状態	劣　　る	・　拙いＤＩＹによる補修がされている。 ・　壁や柱、建具に破損や落書きやがある。 ・　柱に特殊な器具が取付けられている。 など、維持管理の状態は劣る。 添付の「現況写真」参照
建物の利用状況	建物所有者の元妻が使用借により住居として使用している。	
特記事項	※1　以下の売却対象の工作物が存する。 ・太陽光発電システム　一式 ・蓄電システム　一式 ・自然冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）　一式 ・スチール製物置　１個（約１㎡） ※2　アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（公衆用道路）及び物件２（宅地）

物件１（公衆用道路）及び物件２（宅地）更地価格を算出し、物件２については、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価修正率 エ	持分 オ	建付地価格（円，万円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	18,200	0.058	138	－	1/9	20,000
2		0.873	240.98	0.70	－	2,680,000

ア　標準価格

標準価格は、物件１の位置に、市道：中万田・高瀬線に等高接面する整形地を想定し査定した。

大分県地価調査　中津(県)－6 からの規比準

公示価格等 (R7.7.1)　時点修正　標準化補正　地域格差　標準価格

25,000 円/㎡ × 100.5/100 × 100/100.0 × 100/137.9 ≒ 18,200 円/㎡

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を判定
◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0％）
◇ 地域格差：相乗積：137.9/100
街路条件：104/100（＋4％）　行政的条件：103/100（＋3％）
交通接近条件：103/100（＋3％）　その他条件：100/100（±0％）
環境条件：125/100（＋25％）

イ　個別格差

物件１

私道敷（位置指定あり）：▲95％（0.05），縄伸び：＋15％（1.15）　個別格差：0.058

物件２

接面街路の種類：▲1％（0.99），　接面街路の系統・連続性：▲2％（0.98）
相対的位置：▲10％（0.90）　個別格差：0.873

ウ　地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ　建付減価修正率

物件２の土地上の物件３の建物は、近い将来、経済的耐用年数を満了すると見込まれることから、将来発生する取壊費相当額を考慮し、建付減価修正率を▲30％（0.70）と判定した。

建付減価修正率：0.70

② 物件３

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正率 エ	建物の価格（円，万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ≒オ
3	165,000	110.97	0.059	1.00	1,080,000

ア　再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ　現況延床面積

登記記載数量に未登記の増築部分の数量（現地での概測）を加算した現況数量を採用した。

ウ　現価率

経過年数41年、経済的残存耐用年数3年、残価率10％とした定率法による現価率(0.117)と、観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③規模など当該地域における一般住宅との比較における経済的減価を考慮し、▲50％と判定した。

現価率：0.117×（1-0.50）≒ 0.059

エ　市場性修正率

物件３の建物は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる一般住宅の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

（本ページ以下余白）

2　評価額の判定

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

物件番号	建付地価格等（円） ア	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格（円，万円未満四捨五入） ア×イ≒ウ
2	2,680,000	0.35	法定地上権	940,000

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	敷地利用権価格の控除及び加算（円） イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	占有減価率 オ	評価額（円，万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ≒カ
1	20,000	－	1.00	0.60	－	10,000※
2	2,680,000	▲940,000			－	1,040,000
3	1,080,000	＋940,000			1.00	1,210,000
一括価格（合計）						2,260,000

ウ　市場性修正率

本物件については、これまでの評価過程で考慮した各種補修性に、土地・建物一体として重ねて考慮すべき市場性に係る減価要因は認められない（市場性修正率：1.00）

エ　競売市場修正率

第２項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

オ　占有減価率

建物所有者の元妻が使用借により住居として使用しており、減価不要（占有減価率：1.00）と判定した。

第６　参考価格資料

大分県地価調査　中津(県)－６

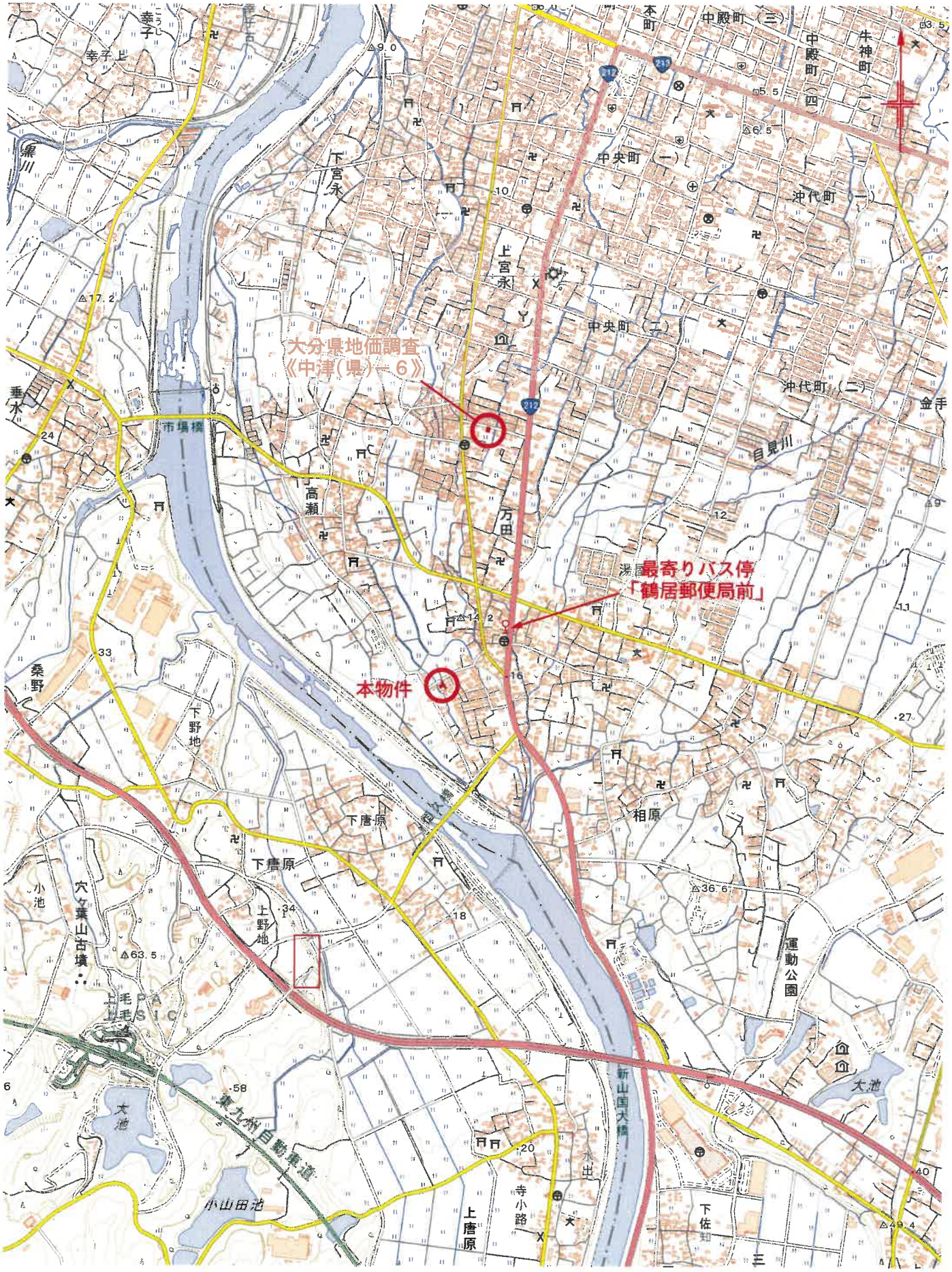
所　　在：中津市大字万田字早取５７４番２８
価　　格：25,0
00円/㎡
位　　置：ＪＲ日豊本線「中津」駅の南方2,200m（道路距離）に位置
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：328㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：あり
接面街路：北6.0m市道に接面
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７　附属資料の表示

１　物件位置図
２　公図写
３　土地建物位置関係図(1)(2)
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図
６　現況写真
７　付近見取図

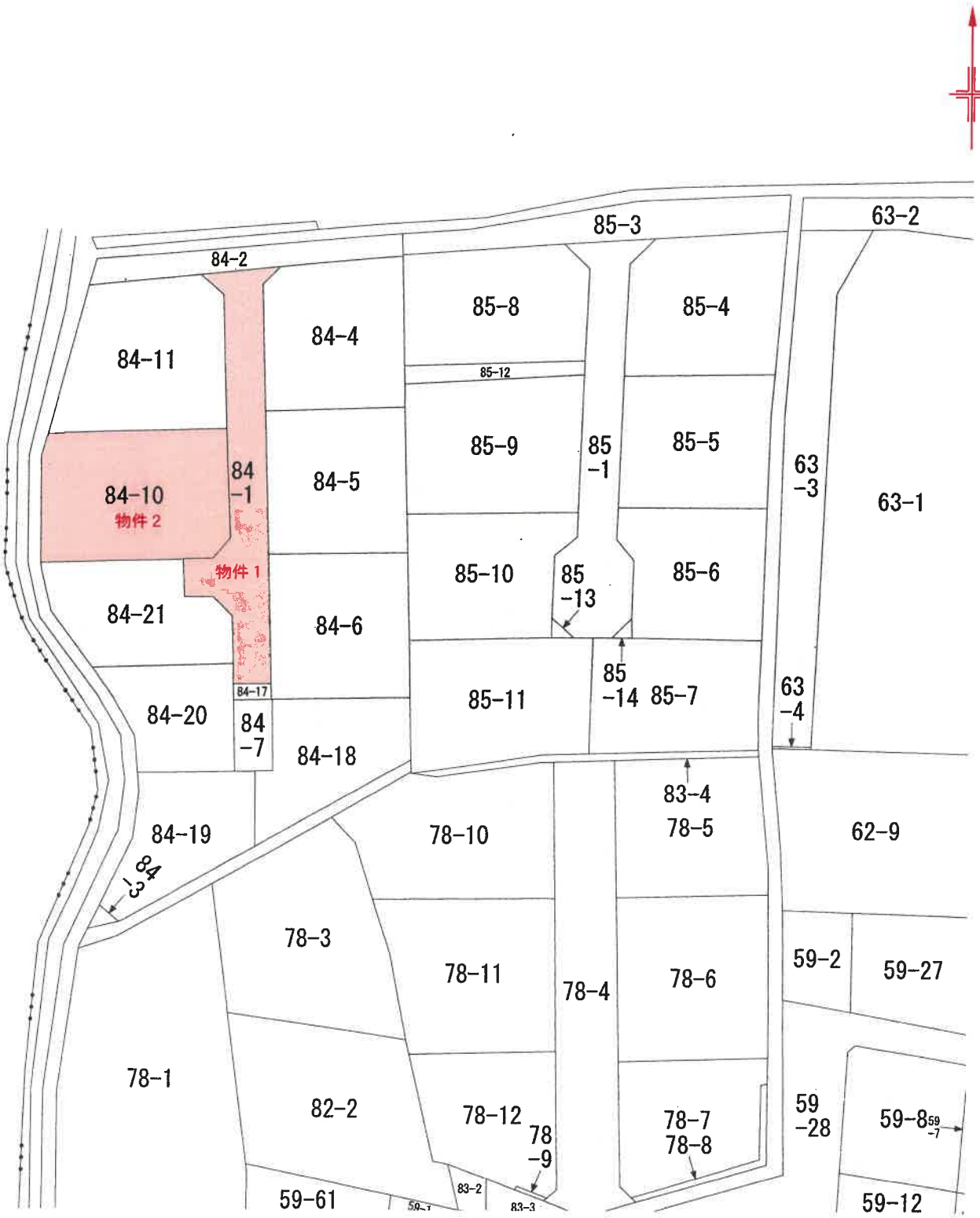
以上

国土地理院 標準地図　縮尺：約 1/20,000

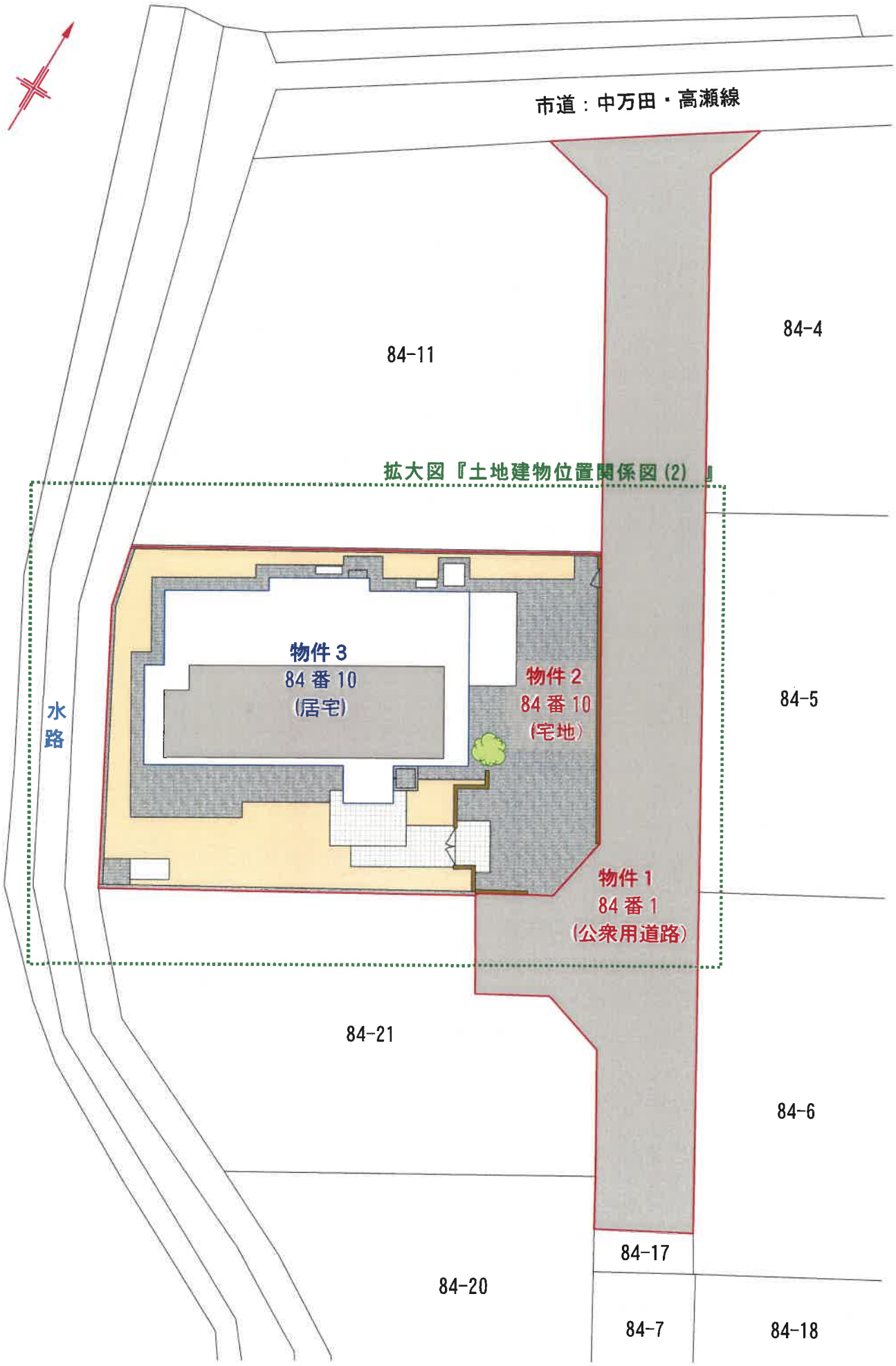


物件位置図

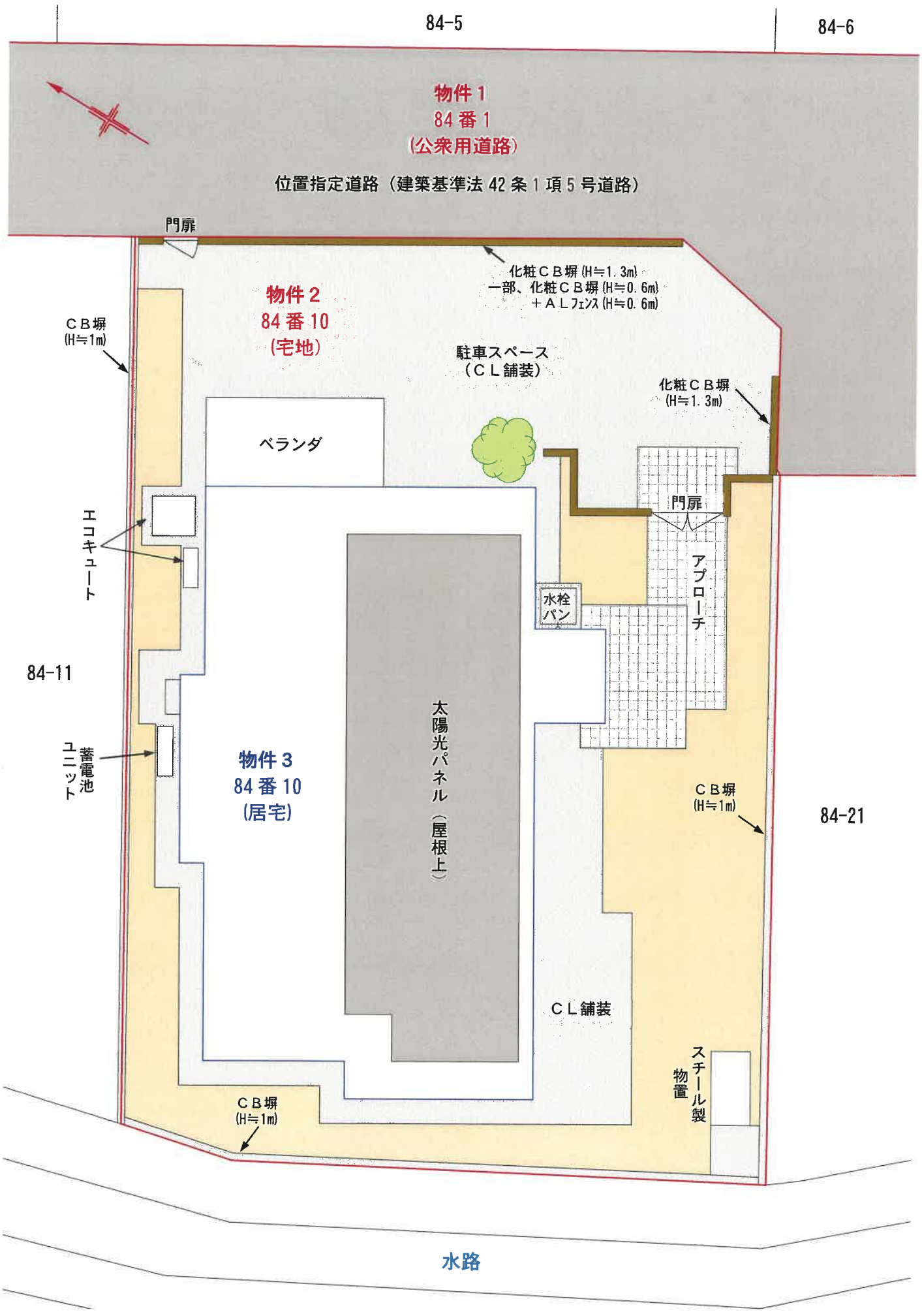
大分地方法務局　地図に準ずる図面　1/600



公図写


市道：中万田・高瀬線
84-11
84-4
拡大図『土地建物位置関係図(2)』
物件３
84番10
(居宅)
物件２
84番10
(宅地)
水路
84-5
物件１
84番1
(公衆用道路)
84-21
84-6
84-17
84-20
84-7
84-18

土地建物位置関係図(1)


84-5
84-6
物件１
84番１
(公衆用道路)
位置指定道路（建築基準法42条１項５号道路）
門扉
化粧ＣＢ塀(H≒1.3m)
一部、化粧ＣＢ塀(H≒0.6m)
＋ＡＬﾌｪﾝｽ(H≒0.6m)
物件２
84番10
(宅地)
ＣＢ塀
(H≒1m)
駐車スペース
（ＣＬ舗装）
化粧ＣＢ塀
(H≒1.3m)
ベランダ
門扉
エコキュート
アプローチ
水栓
パン
84-11
太陽光パネル（屋根上）
蓄電池
ユニット
物件３
84番10
(居宅)
ＣＢ塀
(H≒1m)
84-21
ＣＬ舗装
スチール製
物置
ＣＢ塀
(H≒1m)
水路

土地建物位置関係図(2)

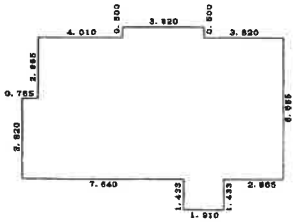
各階平面図

家屋番号	84番10
建物の所在	中津市大字万田字秋吉８４番地１０

建物図面
各階平面図

物件３

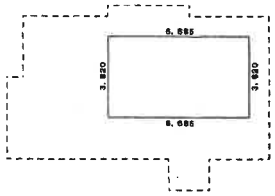
1階



求積表

1	3.820	×	0.765 =	2.922300
2	6.685	×	4.010 =	26.806850
3	7.185	×	2.865 =	20.585025
4	8.618	×	0.955 =	8.230190
5	8.118	×	0.955 =	7.752690
6	6.685	×	2.865 =	19.152525
			合計	85.449580
			床面積	85.44㎡

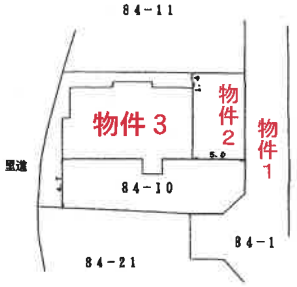
2階



求積表

1	3.820	×	6.685 =	25.536700
			床面積	25.53㎡





作成者	土地家屋調査士 (平成23年 7 月24 日作成)	縮尺	1/250

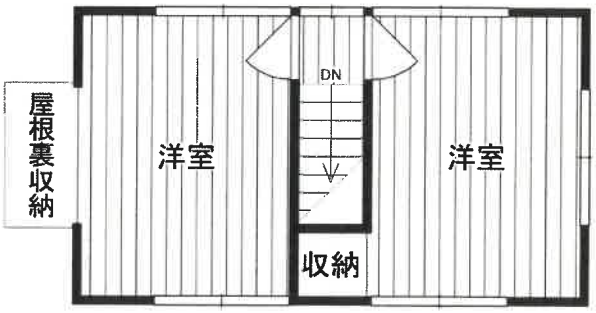
申請人		縮尺	1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

※ 原図を約 70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

建物図面・各階平面図写


N


屋根裏収納
洋室
DN
洋室
収納

2F


ウォークイン
クローゼット
食品庫
LDK
押入
仏間
床間
洋室
階段下
収納
UP
ホール
脱衣室
浴室
トイレ
玄関

1F

建物間取図



No. 1
物件３・流し台

・流し台や内壁に拙い DIY による壁紙の貼付が行われている。



No. 2
物件３・建具

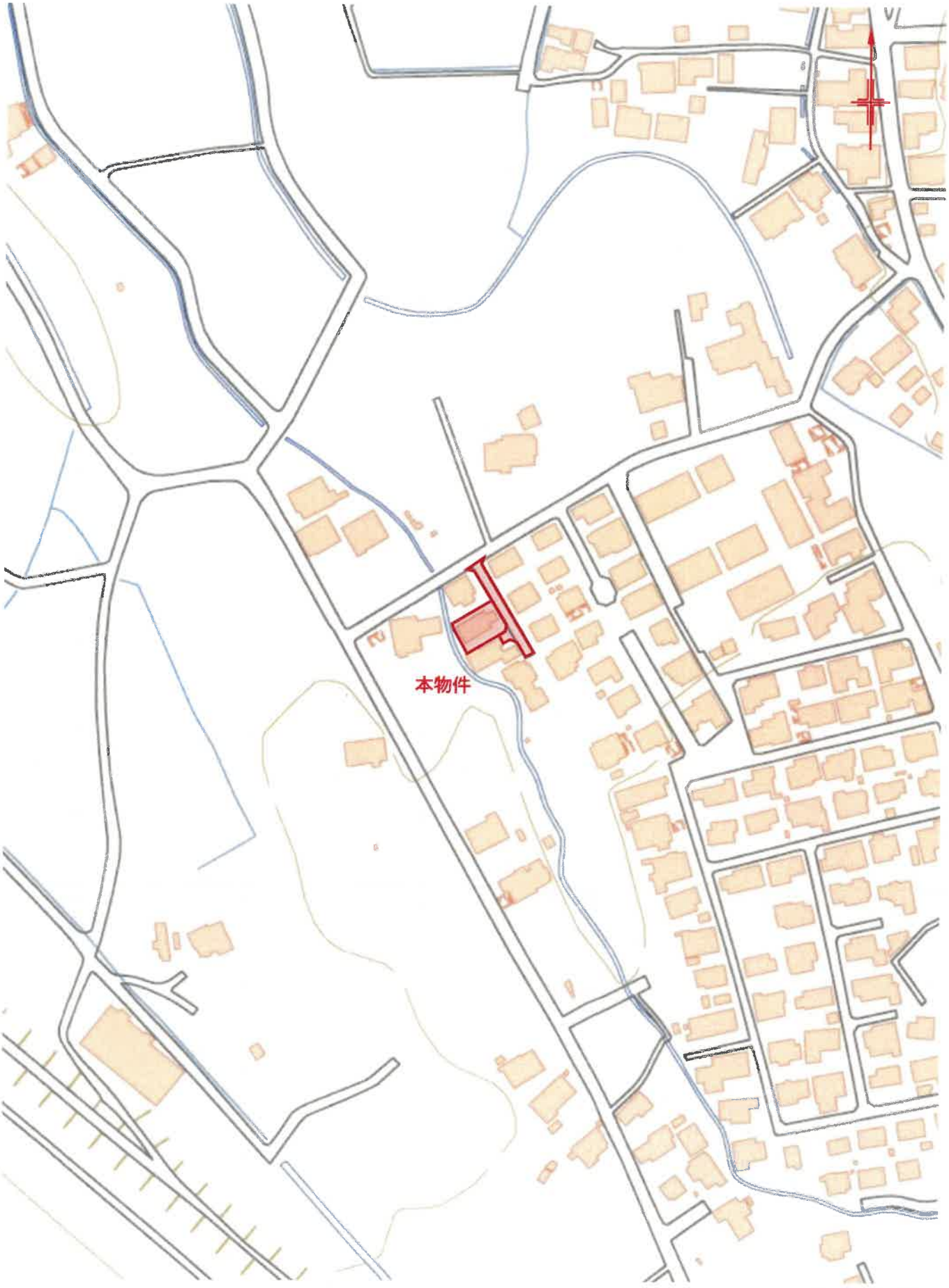
・壁や柱、建具に破損や落書きやがある。



No. 3
物件３・柱

・柱に特殊な器具（太鼓練習用タイヤ）が取付けられている。

国土地理院　標準地図　縮尺：約 1/2,000



付近見取図