

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 中 村 佳 史

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月11日 午前10時00分 場 所 大分地方裁判所中津支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年10月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1、2	5,800,000 4,640,000	一括	1,160,000	142,502	0
1	480,000				
2	5,320,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島
地 番 5 番 6
地 目 宅地
地 積 299.17 平方メートル

所有者 **A**

- 2 所 在 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島 5 番地 6
家屋番号 5 番 6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 120.50 平方メートル
2 階 86.00 平方メートル

共有者 **A** 持分 51 分の 15
共有者 **B** 持分 51 分の 36

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 17 日

大分地方裁判所中津支部競売係

裁判所書記官 中 村 佳 史

1 不動産の表示

【物件番号 1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、2】

本件所有者（共有者）が占有している。

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 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島

地番 5番6

地目 宅地

地積 299.17平方メートル

所有者

A

2 所在 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島 5番地6

家屋番号 5番6

種類 居宅

構造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 120.50平方メートル
2階 86.00平方メートル

共有者

A

持分51分の15

共有者

B

持分51分の36

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 7 月 24 日受理
令和 7 年 8 月 21 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 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島
地 番 5番6
地 目 宅地
地 積 299.17平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島 5番地6
家屋 番号 5番6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 120.50平方メートル
2階 86.00平方メートル
共有者 : A 持分51分の15
共有者 : B 持分51分の36

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	大分県中津市耶馬溪町大字樋山路５番地６					
土地	物件１					
現況地目	☒ 宅地（物件１） ☐ 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Ａ及びＢ ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を共同所有し、占有している。 ☐ 「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。 ☒ 本土地の接面道路である地番５番３及び５番１の各土地は中津市の市道である。					
建物	物件２					
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 種類： 建築時期： ☐ ある ┌ 構造： └ 床面積：					
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で使用せず共同占有している。 ☐ 「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，ヒートポンプ式給湯器及びスチール製物置約４㎡あり					
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部平成　年（　）第　号 ☐ ある ┌ 保管開始日平成　年　月　日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者A及びB	1 本件建物は現在空家の状態です。 2 本件建物に備え付けられている太陽光発電システム及びヒートポンプ式給湯器は建物に備え付けられた状態で購入しています。また、本件土地上のスチール製物置はAとBが共有する物です。 3 本件建物の現況調査には立ち会えません。執行官に鍵をお貸ししますので調査を実施されてください。
橋本東中水道組合長C	1 本件建物には当水道組合から生活用水が供給されています。 2 競売にて本件建物を購入された方については生活用水の供給は可能です。 3 当水道組合に加入される場合は、入会金として金15万円が必要です。月々の使用料は基本料として10立方メートルまでは金600円で、10立方メートルを超える場合は1立方メートルまで毎に40円が加算されます。 4 当水道組合は近く他の水道組合と合併する予定です。合併された場合は前記第3項の金額が多少増減する可能性があります。 5 本件各物件の新規取得者は当水道組合までご連絡ください。

(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、A及びBの各陳述並びに現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 本件建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 生活に必要な動産類が存在しない。 エ A及びBの各陳述	

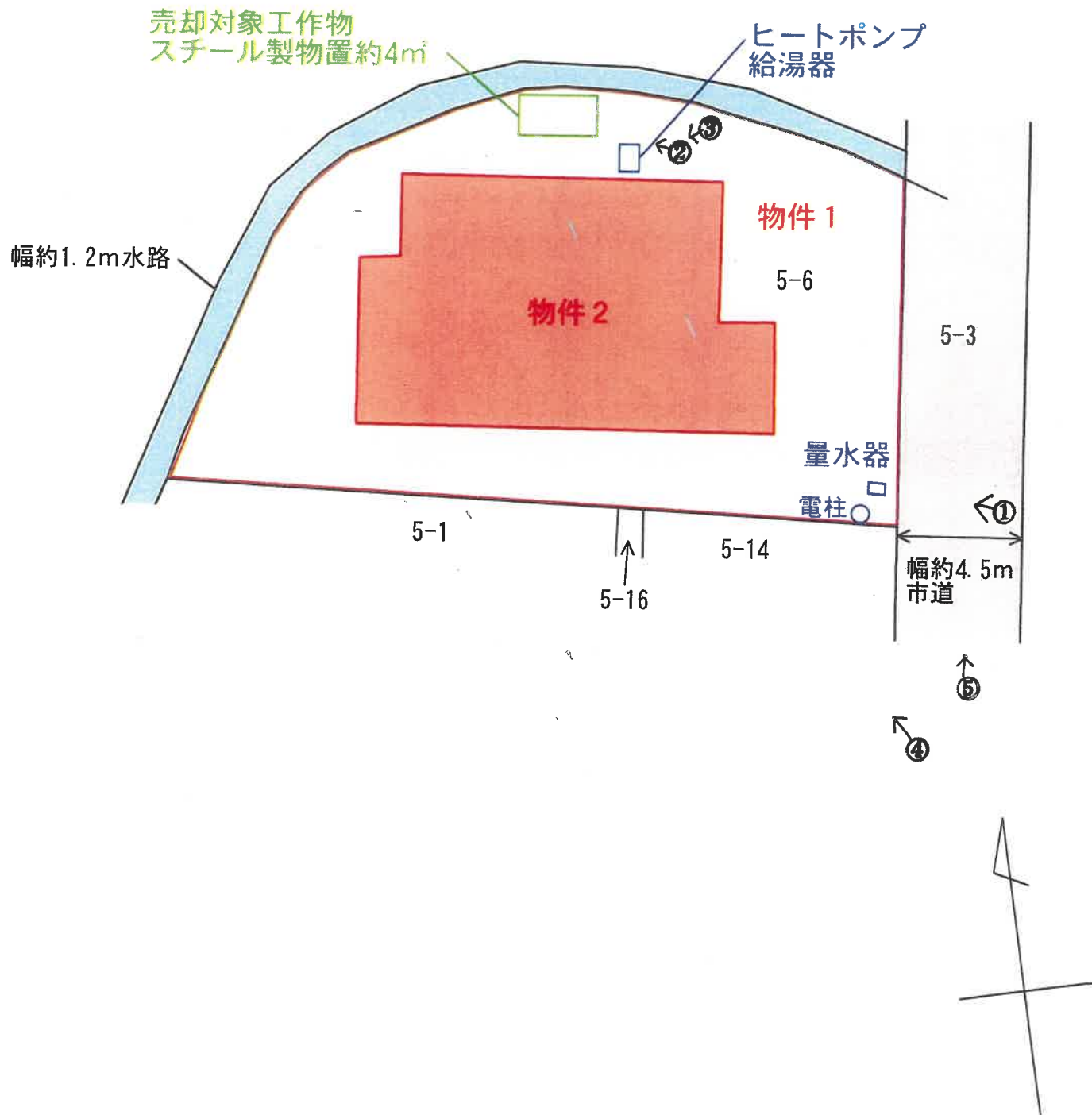
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月24日(木) 13:00-13:10	中津市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年7月24日(木) 13:20-13:30	大分地方法務局中津支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得 目的外建物登記調査
令和7年7月24日(木) 14:20-14:30	物件所在地(大分県中津市耶馬溪 町大字樋山路5番地6)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年7月25日(金) 16:35-16:45	物件所在地(大分県中津市耶馬溪 町大字樋山路5番地6)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和7年7月28日(月) 18:10-18:20	裁判所執行官室からA及びBへ架 電	A及びBから占有状況等聴取
令和7年8月7日(木) 18:50-19:00	物件所在地(大分県中津市耶馬溪 町大字樋山路5番地6)	物件調査
令和7年8月8日(金) 10:45-11:30	物件所在地(大分県中津市耶馬溪 町大字樋山路5番地6)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和7年8月8日(金) 11:35-11:45	橋本東中水道組合長C宅	水道使用料金等聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年8月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者Aから借り受けた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

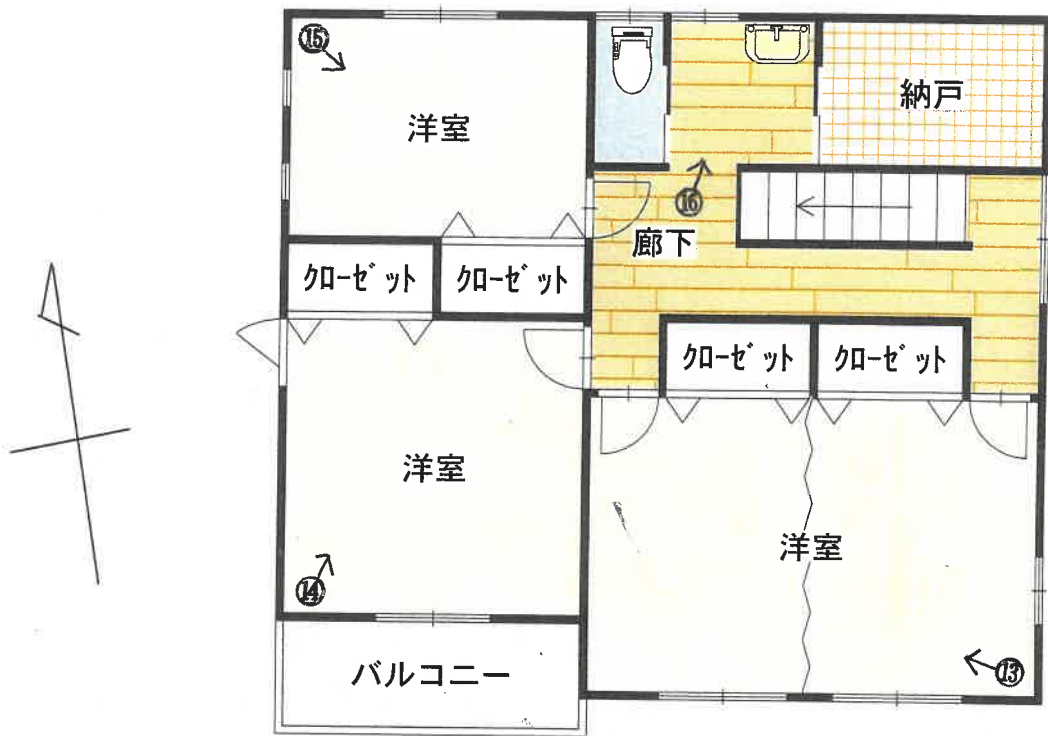
凡例（写真撮影位置方向：○→）



建物間取図

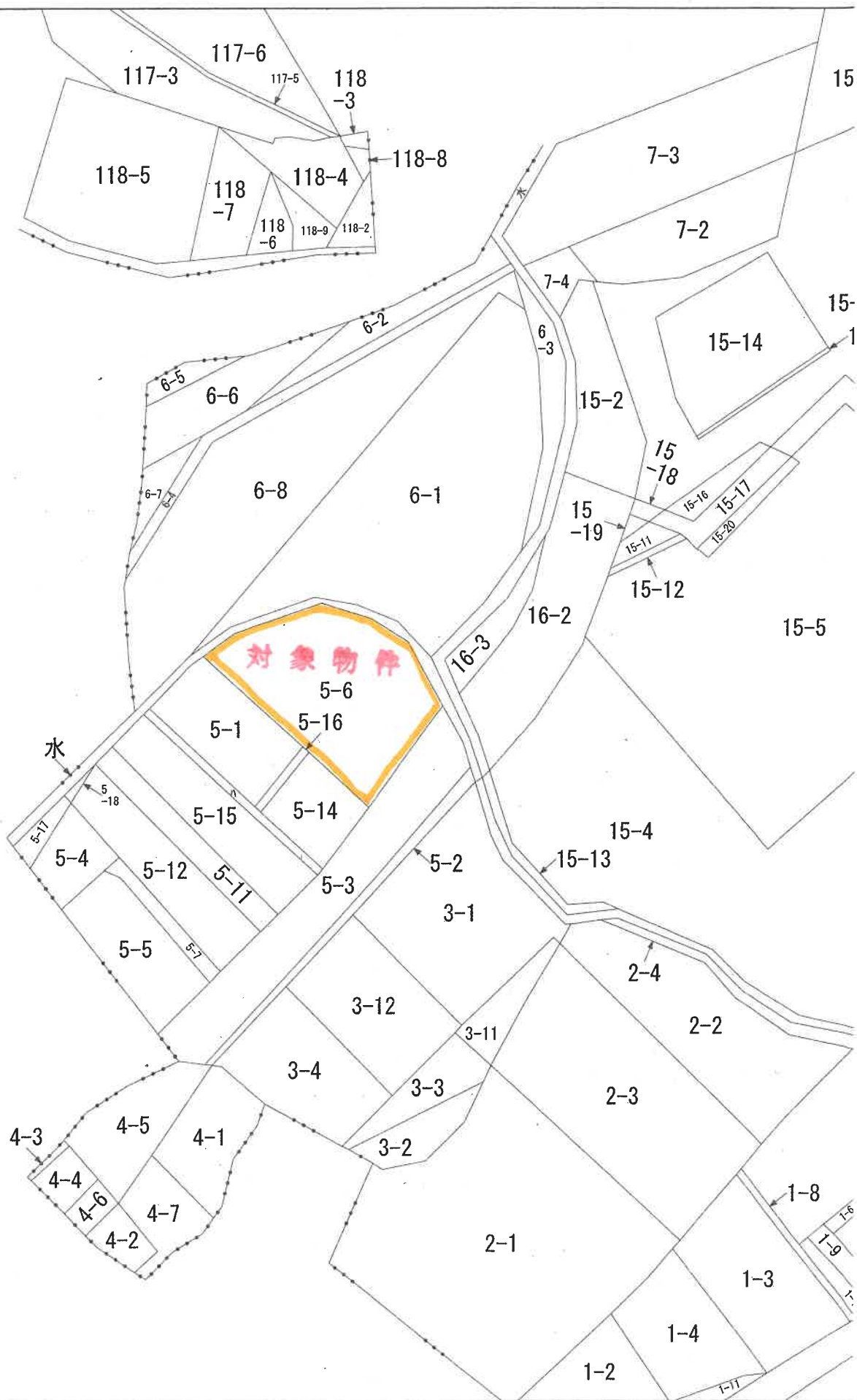
凡例（写真撮影位置方向：○→）

2 階



1 階





登記年月日：平成22年4月21日

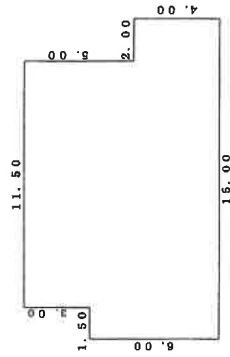
各階平面図

建物図面図

家屋番号 5-6

建物の所在 中津市耶馬溪町大字樋山路字中島5番地6

1階

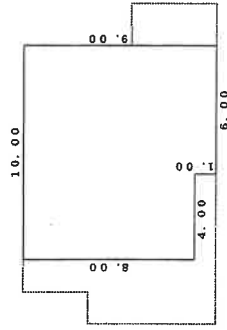


求積表

1.50 × 6.00	=	9.0000
11.50 × 9.00	=	103.5000
2.00 × 4.00	=	8.0000
計		120.5000

床面積 120.50 m²

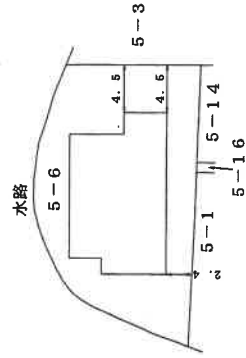
2階



求積表

6.00 × 1.00	=	6.0000
10.00 × 8.00	=	80.0000
計		86.0000

床面積 86.00 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成22年 4月 2日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) スチール製物置



(写真3) ヒートポンプ式給湯器



(写真4) 太陽光発電システム



(写真5) 本件土地の接面道路



(写真6) 本件建物内部（1階）



(写真7) 本件建物内部 (1階)



(写真8) 本件建物内部 (1階)



(写真 9) 本件建物内部 (1 階)



(写真 10) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (2 階)



(写真15) 本件建物内部(2階)



(写真16) 本件建物内部(2階)



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 8 月 18 日 評 価
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査

提出日 令和 7 年 8 月 19 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5,800,000 円	
内訳価格	
物件1	480,000 円
物件2	5,320,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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（土地）の価格は物件2（建物）のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は物件1に係る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	所在地 地目 地積	中津市耶馬溪町大字樋山路字中島5番6 5番6 宅地 299.17m ²	
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中津市耶馬溪町大字樋山路字中島5番地6 5番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 120.50 m ² 2階 86.00 m ² 合計 206.50 m ²	
番号	特記事項		
1	上水道の供給条件等については、現況調査報告書参照。		
2	売却対象物件（従物）である太陽光発電システムが存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

(1) 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ日豊本線中津駅の南西方・道路距離約27km、最寄バス停「下郷診療所」（コミュニティバス）の南西方・道路距離約30m（徒歩約1分）（別添「物件位置図」「附近見取図」参照）			
付 近 の 状 況	下郷地区の集落中心部を形成している住宅地域			
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	都市計画区域外		
	用 途 地 域	－		
	建 蔽 率	－		
	容 積 率	－		
	防 火 規 制	－		
	そ の 他 の 規 制	周知遺跡なし		
画 地 条 件	規 模	299.17 ㎡（公簿）		
	形 状	不整形		
	間 口	約12.7m	奥 行	約25m
	地 勢	概ね平坦		
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4.5m市道に概ね等高に接面する。			
土地の利用状況等	土地と所有者を同じくする建物（物件２）が建っているほか、売却対象物件であるスチール製物置（約4㎡）と九電電柱がある。境界に特に問題となる箇所はなかった。北～西側に幅約1.2mの水路がある。周辺は住宅や保育所等がみられる集落中心部である。			
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	（水道組合から供給されている）	
	ガ ス 配 管	なし	（オール電化）	
	公 共 下 水 道	あり	（集落排水）	
	（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) 上水道の供給条件等については、現況調査報告書参照。 (２) 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。			

(2) 建物の概況及び利用状況（物件2）

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22年4月16日新築 経過年数 16年 経済的残存耐用年数 8年	
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロスほか 天井 ビニールクロスほか 床 フロア合板、畳ほか 設備 電気設備（オール電化）、給排水衛生設備ほか その他 カラーアルミサッシ	
床面積（現況）	206.50㎡（公簿面積採用、法務局備付の建物図面と概ね一致）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品等	総合 普通 使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	普通	劣化の程度は経年相応である。
建物の利用状況	建物共有者らが空き家の状態で占有している。	
特記事項	屋根上に売却対象物件である太陽光発電システムがある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	4,900	0.98	299.17	1.00	1/1	1,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中津（県）－5

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

$$4,780 \text{ 円/㎡} \times 99.1/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 4,900 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 -0.9% (月当り-0.065%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員広い。+2%

住環境やや劣る。△5%

(相乗値) $1.02 \times 0.95 \div 0.97$

イ 個 別 格 差 形状劣る。△2%

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 2（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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	240,000	206.50	0.215	1/1	10,660,000

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数16年、経済的残存耐用年数8年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.215）と観察減価法（劣化損傷の程度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=0.215

$$0.215 \times (1 - \text{観察減価}0.00) = 0.215$$

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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
1	1,440,000	0.30	法定地上権	100%	430,000

(注) 土地所有者Aは、建物の相共有者Bのためにも土地の利用を認めていると見ることができ
るから、法定地上権は成立すると判断。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ＜1①カ、1②オ＞ ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) ＜2①エ＞イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,440,000	-430,000	1.00	0.80	0.60	480,000
2	10,660,000	+430,000	1.00	0.80	0.60	5,320,000
一括価格(合計)						5,800,000

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
的要因等を考慮した結果、過疎地域に存する物件であること等の
理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、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）－ 5

所 在 ： 中津市耶馬溪町大字平田字宮馬場1504番外

価 格 ： 4,780円/㎡

位 置 ： J R日豊本線「中津」駅18km

価 格 時 点 ： 令和6年7月1日

地 積 ： 397㎡

供 給 処 理 施 設 ： 水道・下水

接 面 街 路 ： 南側5m市道

用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外

地 域 の 概 要 ： 小学校に近接し一般住宅と農家住宅が建ち並ぶ山国川左岸の住宅地域

第7 附属資料の表示

1 物 件 位 置 図

2 公 図 写

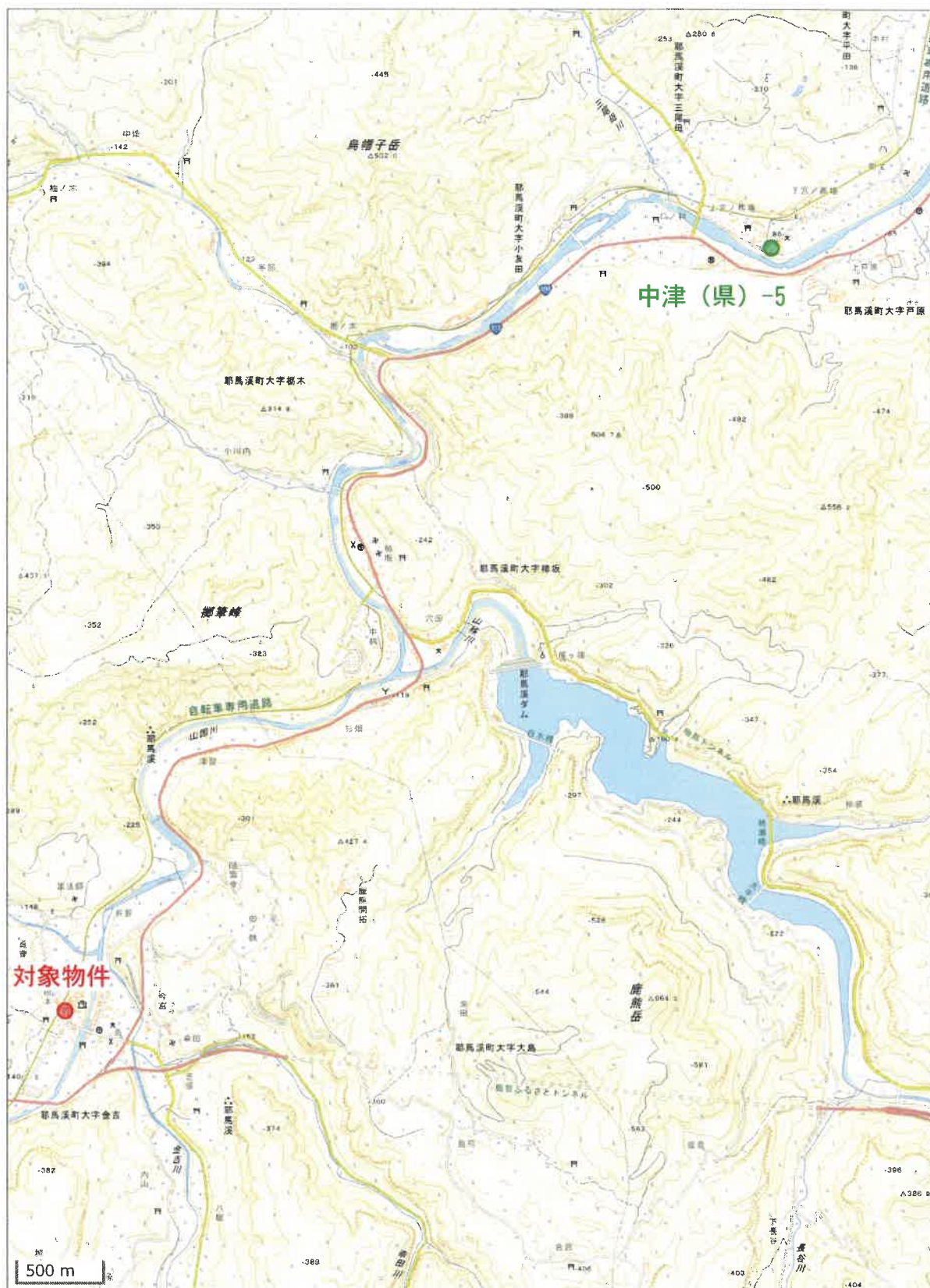
3 建 物 図 面

4 土地建物位置関係図

5 間 取 図

6 附 近 見 取 図

以 上



物件位置図

登記年月日：平成22年4月21日

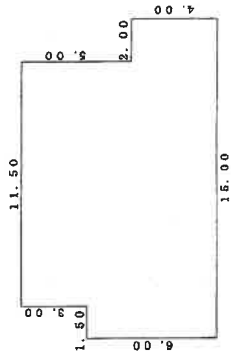
各階平面図

建物図面図

家屋番号
5-6

建物の所在
中津市耶馬溪町大字樋山路字中島5番地6

1階

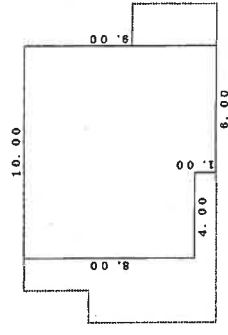


求積表

1.50 × 6.00	=	9.0000
11.50 × 9.00	=	103.5000
2.00 × 4.00	=	8.0000
計		120.5000

床面積 120.50 m²

2階

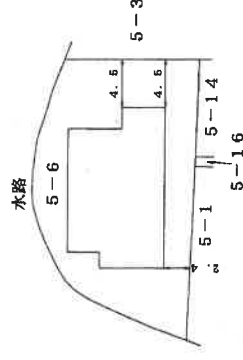


求積表

6.00 × 1.00	=	6.0000
10.00 × 8.00	=	80.0000
計		86.0000

床面積 86.00 m²

物件2



70%縮小

作成者

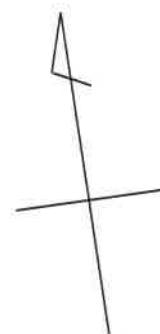
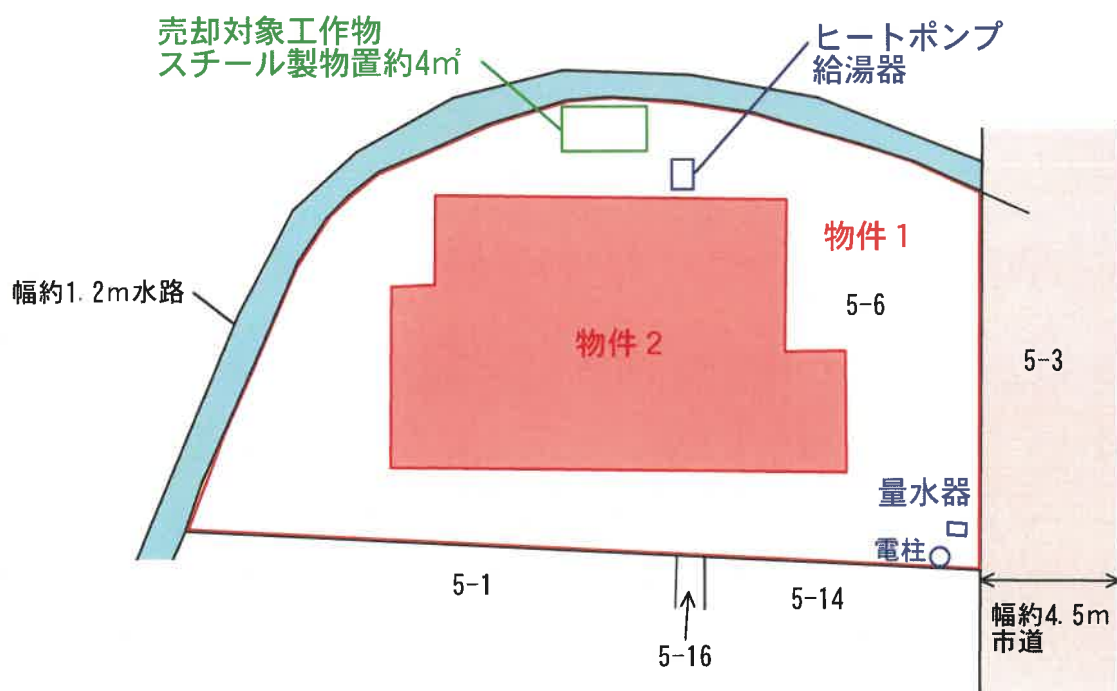
(平成 22年 4月 2日作成)

縮尺 1/250

申請人

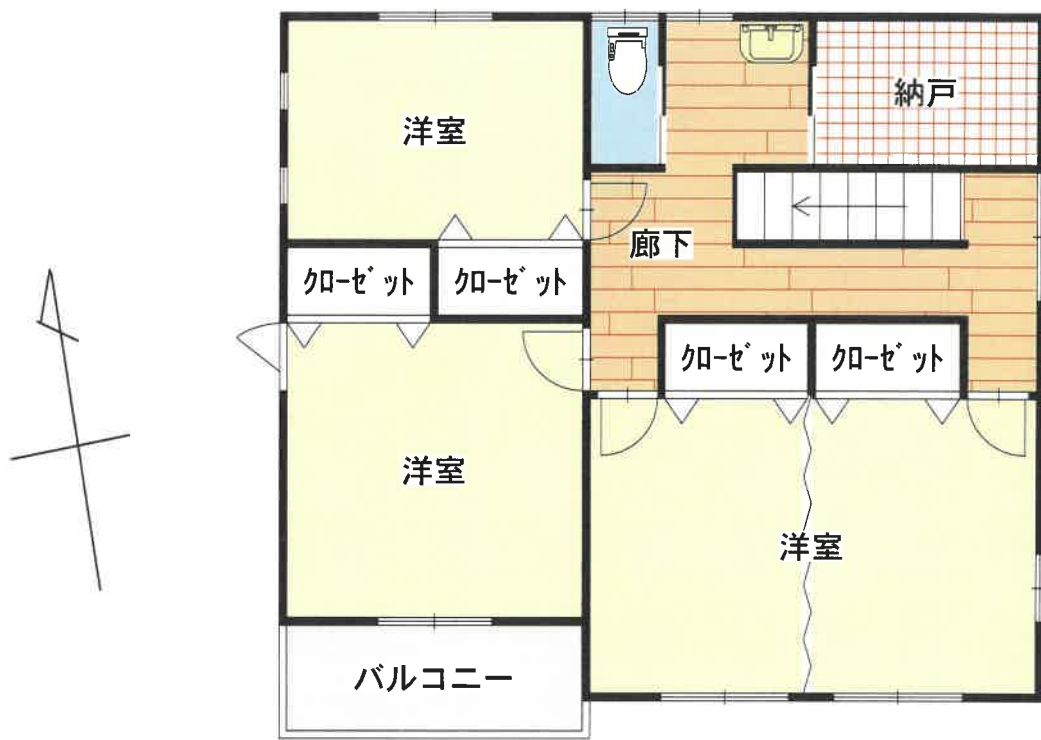
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)



土地建物位置関係図

2階



1階



間取図



附近見取図