

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） 買受可能価額（円）	一括 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）
1～4	8,080,000 6,464,000	一括	1,620,000	127,175	23,090
1	1,540,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	6,520,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 208番6
地 目 宅地
地 積 264.48平方メートル

所有者 **A**

2 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 208番2
地 目 公衆用道路
地 積 422平方メートル

共有者 **A** 持分18分の1

3 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 207番2
地 目 公衆用道路
地 積 189平方メートル

共有者 **A** 持分18分の1

4 所 在 中津市大字角木字十番浜208番地6
家屋番号 208番6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 88.00平方メートル
2階 80.00平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき 3階建

床 面 積 1階 88.00平方メートル
2階 80.00平方メートル
3階 約5平方メートル

所有者

A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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1～4】

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、4】

本件所有者が占有している。

【物件番号2、3】

本件共有者を含む土地持分権者らが占有している。

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 中津市大字角木字十番浜
地 番 208 番 6
地 目 宅地
地 積 264.48 平方メートル

所有者 A

2 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 208 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 422 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

3 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 207 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 189 平方メートル

共有者 A 持分 18 分の 1

4 所 在 中津市大字角木字十番浜 208 番地 6
家屋番号 208 番 6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 88.00 平方メートル
2 階 80.00 平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき 3階建

床 面 積 1階 88.00平方メートル
2階 80.00平方メートル
3階 約5平方メートル

所有者

A

令和 7 年(ケ)第 7 号
令和 7 年 7 月 3 1 日受理
令和 7 年 9 月 4 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所中津支部

執行官 後 藤 吉 典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 2 0 8 番 6
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 4 8 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 2 0 8 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 1
- 3 所 在 中津市大字角木字十番浜
地 番 2 0 7 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 1
- 4 所 在 中津市大字角木字十番浜 2 0 8 番地 6
家屋番号 2 0 8 番 6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 0 0 平方メートル
2 階 8 0 . 0 0 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県中津市大字角木208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 ☐ 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4		
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：木造かわらぶき3階建 ☒ 床面積：3階約5㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： 建築時期：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 売却対象物件（従物）である太陽光発電システム及びエコキュートあり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大分県中津市大字角木208番地6付近
土 地	物件2・3
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2・3） ☐ 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	☐ 土地所有者 ☒ 持分権者ら ☐ 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	☒ 物件3の土地の接面道路である地番207番8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
所有者	1 本件建物には家族と共に居住しています。 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。 3 物件2及び3の各土地は持分権者らが道路として通行しています。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見	
1 本件各受命物件の占有関係は所有者の陳述及び現況から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 7 月 3 1 日（木） 11：25－11：35	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 3 1 日（木） 11：40－11：50	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 3 1 日（木） 12：00－12：10	物件所在地（大分県中津市大字角 木 2 0 8 番地 6）	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 8 月 7 日（木） 9：30－9：40	物件所在地（大分県中津市大字角 木 2 0 8 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 1 2 日（火） 13：30－13：40	物件所在地（大分県中津市大字角 木 2 0 8 番地 6）	所有者から占有状況等聴取 物件調査
令和 7 年 8 月 2 5 日（月） 13：25－13：55	物件所在地（大分県中津市大字角 木 2 0 8 番地 6）	所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

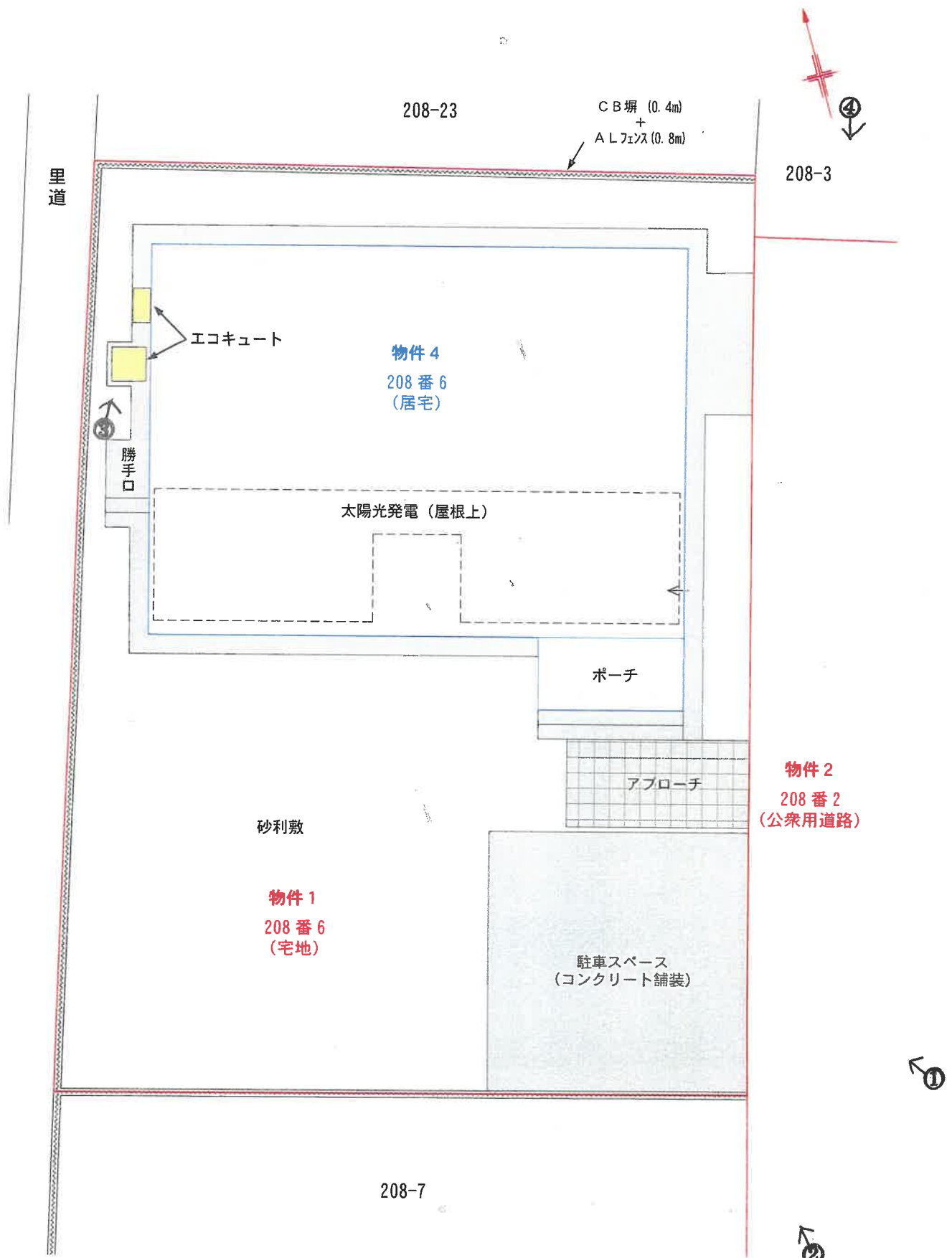
土地位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

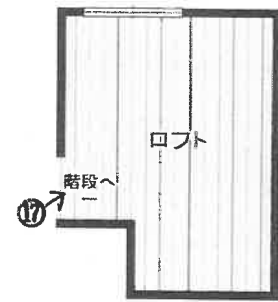


建物間取図

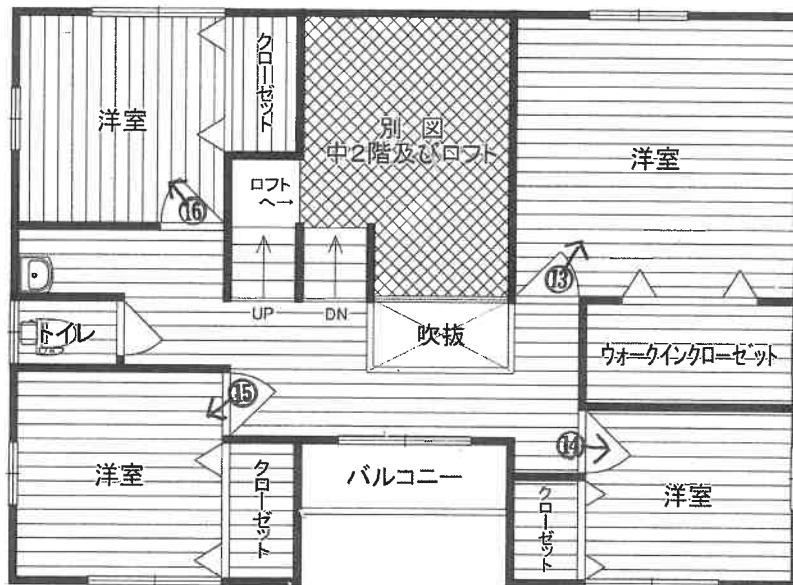
凡例（写真撮影位置方向：○→）



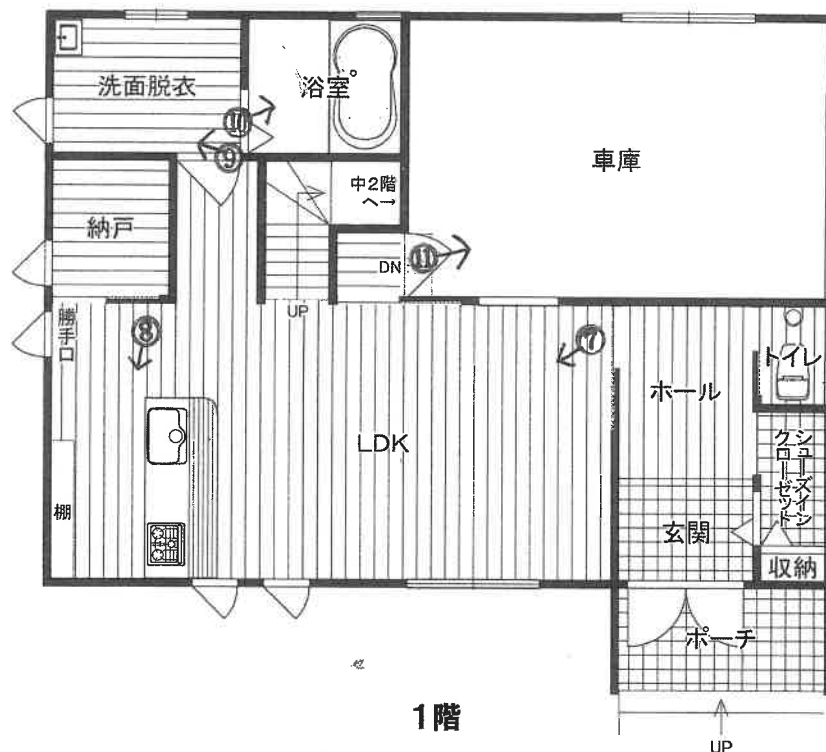
中2階



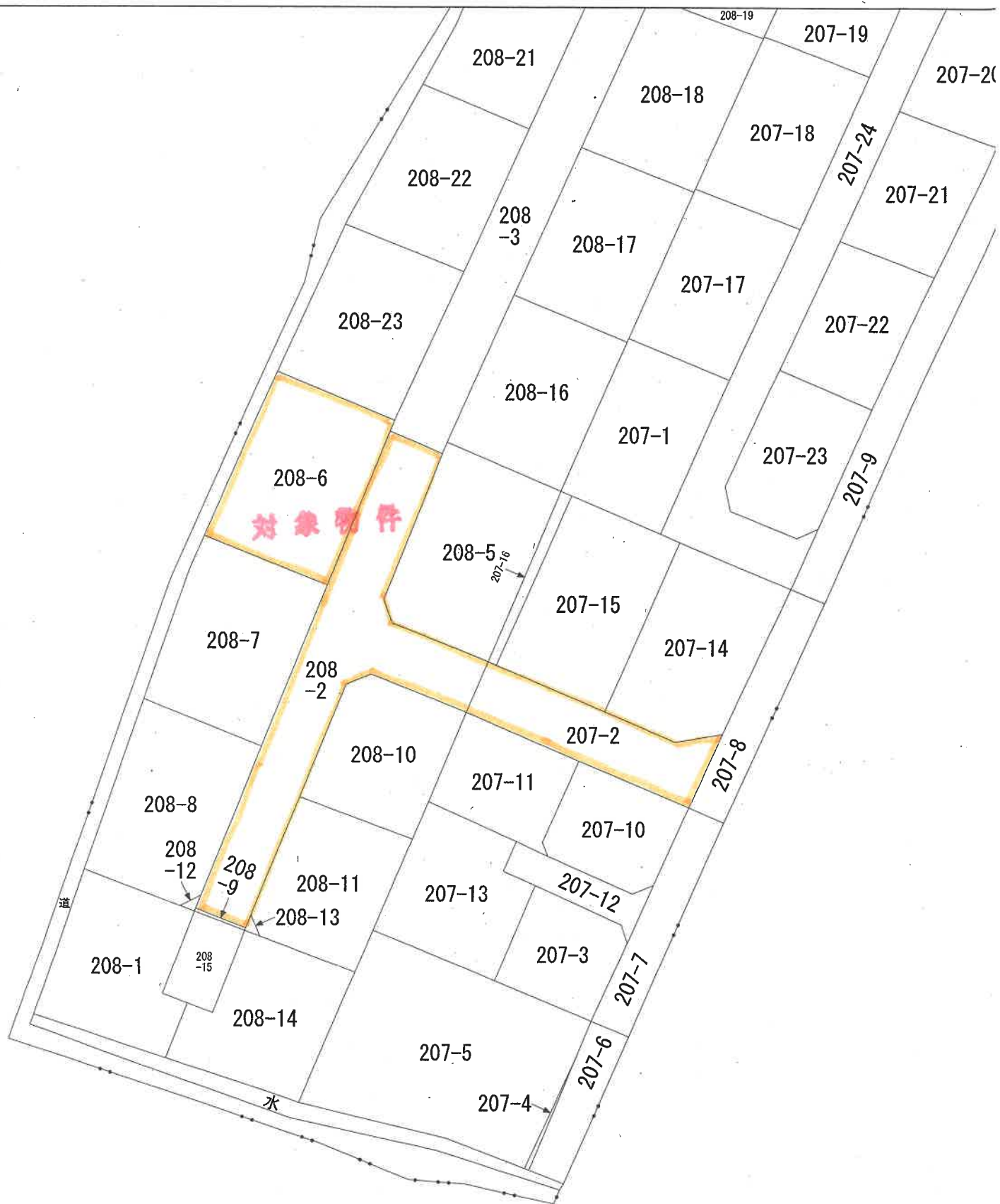
ロフト(未登記)



2階

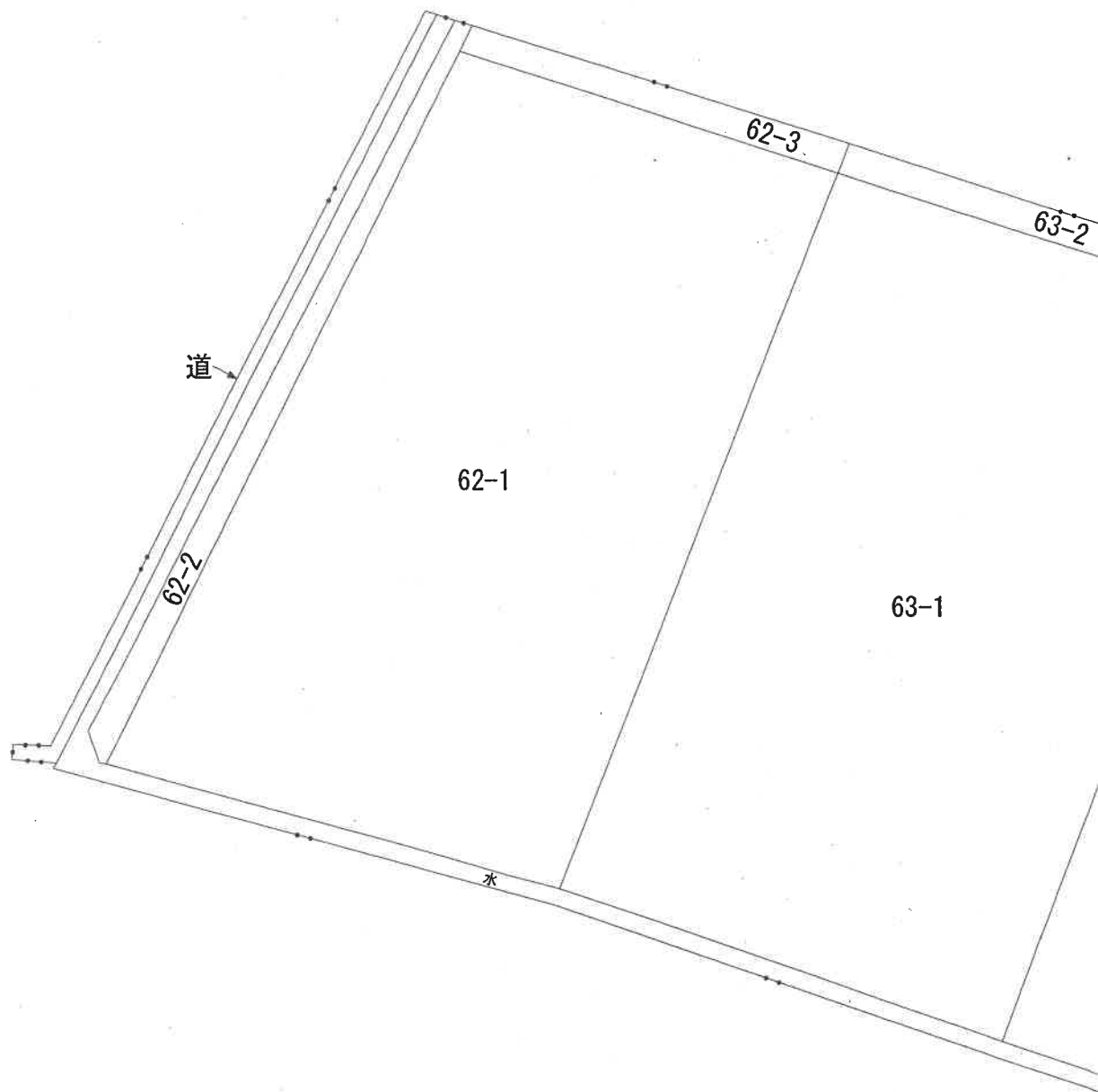
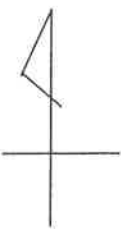


1階



東側隣接地

N



登記年月日：平成25年1月30日

地積測量図

地番 208-2、208-4
ないし208-11

土地の所在 中津市大字角木字十番浜

求積表

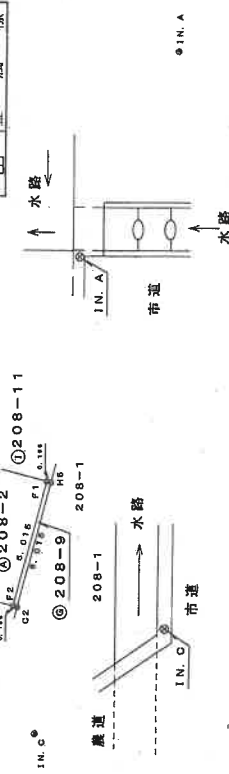
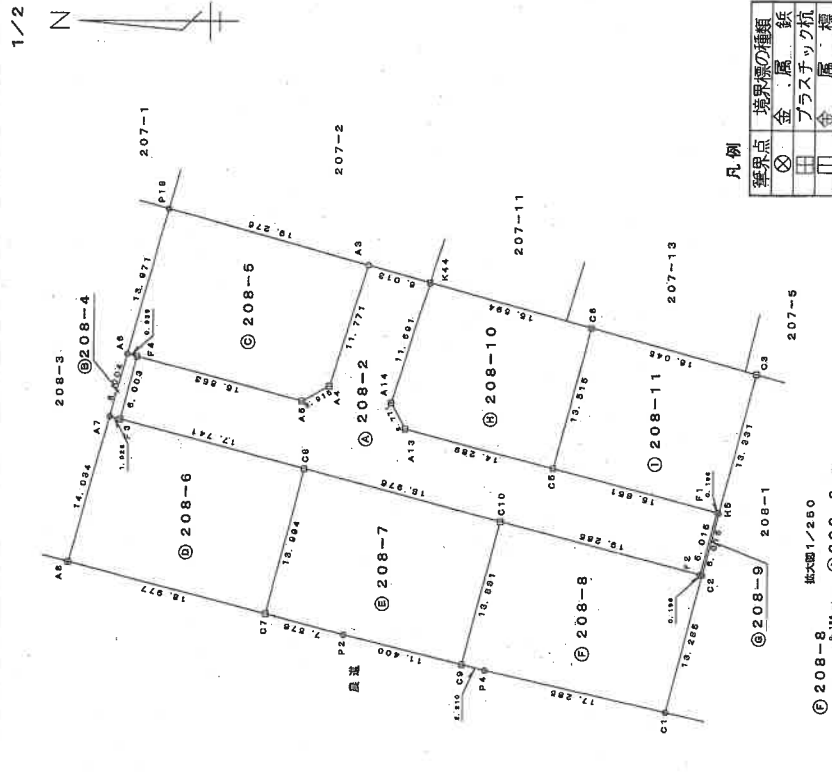
世界測地系

地番 ㉑ 208-2				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P3	67896.200	18420.601	701707.227000	6.003
F4	67894.669	18426.406	118678.881412	15.853
A5	67879.344	18422.349	-179676.623568	2.915
A4	67876.793	18423.769	857148.142004	11.771
A3	67873.228	18434.377	662940.453360	6.013
K44	67897.431	18433.379	-864359.601216	11.691
A14	67870.983	18422.241	-921348.594225	2.771
A13	67869.664	18419.804	-412715.426784	14.289
C5	67865.847	18416.160	-521676.761736	15.851
F1	67840.521	18412.118	-668907.537060	6.016
F2	67842.054	18406.300	-60447.270114	19.285
C10	67860.700	18411.225	663066.899700	18.976
C8	67879.047	18416.071	636433.944672	17.741
合計面積			845.743445	
合計面積			422.871225	
合計面積			422.87 m ²	

地番 ㉒ 208-4				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P4	67894.669	18426.406	-410423.274105	6.003
F3	67896.200	18420.601	-376290.740400	1.029
A7	67897.195	18420.864	410438.543775	6.004
A6	67895.577	18426.646	376277.287734	0.939
合計面積			11.817004	
合計面積			5.9085020	
合計面積			5.90 m ²	

地番 ㉓ 208-5				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
P18	67891.811	18440.100	-565606.677441	13.971
A6	67895.577	18426.646	-929762.031438	0.939
P4	67894.669	18426.406	-281743.392693	15.853
A5	67879.344	18422.349	-179676.623568	2.915
A4	67876.793	18423.769	857148.142004	11.771
A3	67873.228	18434.377	1109116.418748	19.276
合計面積			-524.104588	
合計面積			262.0821940	
合計面積			262.08 m ²	

地番 ㉔ 208-6				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
A8	67900.978	18407.349	-1244149.619894	18.977
C7	67882.620	18402.541	582072.211640	13.994
C8	67879.047	18416.071	1225895.588320	17.741
F3	67896.200	18420.601	325426.496600	1.029
A7	67897.195	18420.864	-899773.638140	14.034
合計面積			-628.960974	
合計面積			264.4904870	
合計面積			264.48 m ²	



作成者

土地家屋調査士

(平成25年1月25日作成)

申請人

取締役

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成25年1月30日

地積測量図

208-2. 208-4
ないし208-11

土地の所在
中津市大字角木字十番浜

2/2

世界測地系

地番	⑥ 208-7				
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y _{n-1}	距離	
C7	67882.620	18402.541	-1048786.479000	7.576	
P2	67875.291	18400.621	-318199.364208	11.400	
C9	67864.232	18397.853	719632.316128	13.831	
C10	67860.700	18411.225	1236286.232600	18.976	
C8	67879.047	18416.071	-589461.644148	13.994	
	合計		-528.938628		
	合計面積		264.4693140		
		地積	264.46	㎡	

地番	⑦ 208-8	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n-1}$	距離
C9		67864.232	18397.853	-943923.602888	2.210
P4		67862.088	18397.316	-301918.429512	17.285
C1		67845.252	18393.404	606129.481368	13.285
C2		67841.865	18406.250	874888.691040	0.196
P2		67842.054	18406.300	337514.218660	19.285
C10		67860.700	18411.225	-573219.332900	13.831
			合計	-528.974242	
			合計面積	264.481210	m ²
				264.48	m ²

地番	⑧ 208-9				
NO	X_n	Y_n	$X_{n+1} - Y_{n-1}$		距離
F2	67842.054	18406.300	397961.488764		6.015
F1	67840.521	18412.116	391168.444086		0.196
H5	67840.332	18412.066	-397951.387512		6.015
C2	67841.865	18406.250	-391176.193590		0.196
		合計	2.351748		
		合計面積	1.1758740		
			1.17	m ²	

地番	⑨ 208-10				距離
NO	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})		
A14	67870.983	18422.241	-921348.594226	2.771	
A13	67869.664	18419.804	-412715.426784	14.289	
C5	67855.847	18416.160	639473.502128	13.515	
C6	67852.400	18429.228	1168350.475600	15.594	
K44	67867.431	18433.379	-474189.740397	11.681	
		合計	-429.753678		
		合計面積	214.8913390		
		地積	214.89	m ²	

地番	① 208-11				
NO	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
C5	67855.847	18416.160	-1161149.253864	15.851	
F1	67840.521	18412.116	-277739.092974	0.196	
H5	67840.332	18412.066	871137.703212	13.331	
C3	67836.934	18424.957	1164217.461308	16.045	
C6	67852.400	18429.228	-596897.562800	13.515	
		合計	-430.745118		
		合計面積	215.3725590		
		地積	215.37	㎡	

総合面積 1915.7396125 m²

街区基準点

点名	X座標	Y座標	平面座標座標系の番号又は記号
1006A	67690.061	18198.548	
10A34	67779.410	18058.932	
点名	X座標	Y座標	
IN. C	67826.527	18391.519	
IN. A	67813.713	18455.244	

測量年月日 平成25年1月24日

境界点	後視点	境界点	X座標	Y座標	距離	角度
IN. C	IN. A	C3	67836.934	18424.957	35.001	0° 00' 00"
		C1	67845.252	18393.404	18.820	331° 20' 34"
		A8	67900.978	18407.349	75.115	264° 22' 44"
		P15	67891.811	18440.100	81.376	270° 38' 03"
						295° 17' 07"

作成者

土地家屋調査士

(平成25年 / 月 / 日作成)

申請人

取締役

縮尺

1/

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年1月30日

地積測量図

207-2, 207-14
207-15, 207-16

土地の所在
中津市大字角木字十番浜

世界測量地系

求積表

地番	④ 207-2	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
N.O					
K44		67867.431	18433.379	-1857463.719039	6.013
A3		67873.228	18434.977	191741.869100	1.287
B4		67872.838	18436.204	1034246.305444	14.702
B2		67868.385	18450.215	1574003.584920	9.634
A2		67865.467	18459.396	996197.190093	5.655
A1		67866.792	18464.894	200207.036400	8.928
K39		67858.235	18462.346	-2138552.276025	30.392
		合計		379.990893	
		合計面積		189.9954465	
		合計面積	地積	189.99	㎡

地番	⑤ 207-14	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
N.O					
P17		67883.480	18469.864	-636624.402320	14.854
B1		67887.484	18455.560	-1333921.173116	19.833
B2		67865.385	18450.215	260343.124860	9.634
A2		67865.467	18459.396	996197.190093	5.655
A1		67866.792	18464.894	710428.578656	17.412
		合計		-575.681827	
		合計面積		287.8409135	
		合計面積	地積	287.84	㎡

地番	⑥ 207-15	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
N.O					
B2		67868.385	18450.215	-1313660.460060	19.833
B1		67887.484	18455.560	-597613.521652	14.692
B3		67891.444	18441.412	-1314106.790064	19.321
B4		67872.838	18436.204	597484.592914	14.702
		合計		-575.258742	
		合計面積		287.6293710	
		合計面積	地積	287.62	㎡

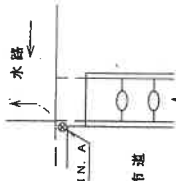
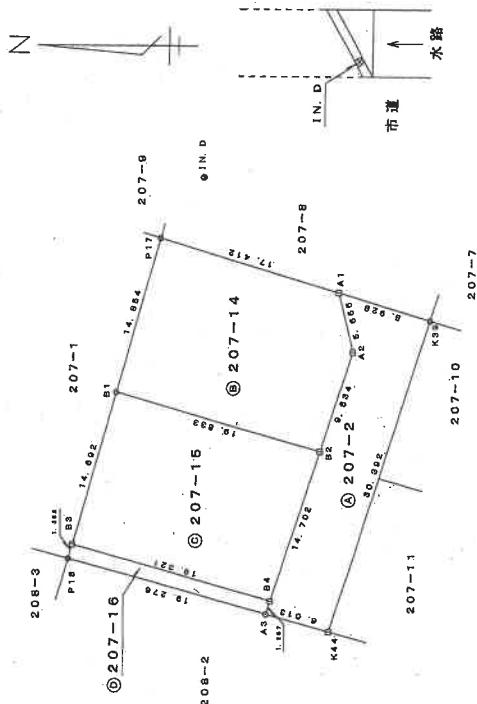
地番	⑦ 207-16	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
N.O					
P18		67891.811	18440.100	436883.803785	1.362
B3		67891.444	18441.412	-264505.065824	19.321
B4		67872.838	18436.204	-436761.712530	1.287
A3		67873.228	18434.977	264434.096288	19.276
		合計		51.121719	
		合計面積		25.5608595	
		合計面積	地積	25.56	㎡

総合計面積		791.0265905 m ²	
区基準点			
点 名	X座標	Y座標	
1006A	67890.061	18198.548	
10A34	67779.410	18058.932	
点 名	X座標	Y座標	
IN.D	67879.428	18475.603	
IN.A	67813.713	18455.244	

平成25年度係 の番号又は記号	Ⅱ
測量年月日	平成25年1月24日

境界点	境界線の種類	距離	方位
IN.D	境界線の種類	68.795	0° 00' 00"
P17	境界線の種類	7.025	108° 00' 38"
P18	境界線の種類	37.601	92° 00' 53"
K44	境界線の種類	43.895	56° 55' 31"
K39	境界線の種類	24.998	14° 48' 51"

境界点	境界線の種類	距離	方位
IN.D	境界線の種類	68.795	0° 00' 00"
P17	境界線の種類	7.025	108° 00' 38"
P18	境界線の種類	37.601	92° 00' 53"
K44	境界線の種類	43.895	56° 55' 31"
K39	境界線の種類	24.998	14° 48' 51"



境界点	境界線の種類
⊗	金 属 標
田	金 属 標
田	金 属 標
田	金 属 標

凡例

作成者
土地家屋調査士

申請人

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25年8月19日

(14 枚目)

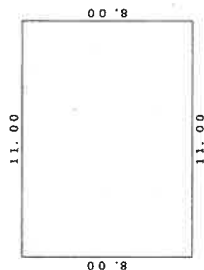
各階平面図

建物図面図

家屋番号 208-6

建物の所在 中津市大字角木字十番浜 208 番地 6

1階



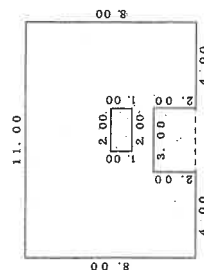
求積表

$11.00 \times 8.00 = 88.0000$

床面積

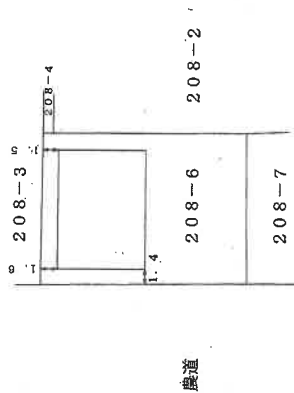
88.00 m²

2階



求積表

$11.00 \times 6.00 = 66.0000$
 $4.00 \times 2.00 = 8.0000$
 $4.00 \times 2.00 = 8.0000$
 $2.00 \times 1.00 = -2.0000$
計 80.0000



農道

作成者

土地家屋調査士

(平成25年8月19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)

(写真1) 物件1及び4の土地建物全景



(写真2) 本件建物に設置されている太陽光発電システム



(写真3) エコキュート



(写真4) 物件2の土地



(写真5) 物件3の土地



(写真6) 物件3の土地の接面道路



(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11) 本件建物内部(1階)



(写真12) 中2階



(写真13) 本件建物内部(2階)



(写真 1 4) 本件建物内部 (2 階)



(写真 1 5) 本件建物内部 (2 階)



(写真16) 本件建物内部(2階)



(写真17) 3階(ロフト)





令和7年(ケ)第7号
令和7年8月25日 現地調査
令和7年9月8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 8, 0 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4	金 6, 5 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1，物件 2，物件 3 及び物件 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の土地の内訳価格は、物件 4 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 4 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 地目 地積	中津市大字角木字十番浜 208番6 宅地 264.48㎡	
2	所在地 地目 地積 共有者	中津市大字角木字十番浜 208番2 公衆用道路 422㎡ A 持分18分の1	
3	所在地 地目 地積 共有者	中津市大字角木字十番浜 207番2 公衆用道路 189㎡ A 持分18分の1	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	中津市大字角木字十番浜208番地6 208番6 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 88.00㎡ 2階 80.00㎡	木造かわらぶき3階建 3階 約5㎡
番号	特 記 事 項		
4	現地調査の結果、物件4につき、3階に未登記の増築部分が存することを確認した。なお、構造上、2階の一部は中2階であり、当該3階はロフトとなっている。また、増築部分の床面積は、現地での概測による。		

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	J R日豊本線「中津」駅の北東方約 1.6km（道路距離 約 2.5km） 最寄りバス停「ゆめタウン前」の北東方約 1.2km（道路距離 約 1.6km） （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、旧中津市の中心市街地の北方郊外部に位置する角木地区に存する。本地域は、農地が残る中に、ミニ開発等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、土地利用度が低く、住環境もやや劣るものの、中心市街地との接近性は概ね良好である。こうした状況の割に地価水準が比較的低位であり、値ごろ感から、住宅地に対する一定の需要が見込まれる。 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、微増傾向で推移しているものの、郊外部については、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 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第 22 条の指定あり 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 間 口 奥 行 接 道 関 係	264.48 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合） 概ね長方形 約 19m 約 14m 中間画地
接 面 道 路	東側：幅員約 6mの私道（物件2）に概ね等高接面 ※ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号（位置指定道路）に該当	
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4の建物（居宅）の敷地として利用されている。 ・ 一般住宅，農地等
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1の土地に係る最先順位の抵当権設定当時（平成 25 年 9 月 20 日）、物件1の土地と物件4の建物は同一人が所有しており、物件1の土地につき、物件4の建物のための法定地上権が成立すると判定した。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2及び物件3）

位 置 ・ 交 通	物件1に概ね同じ。		
付 近 の 状 況			
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〕			
画 地 条 件 〔規模，形状等〕	規 模 形 状 幅 員 延 長	物件2 422 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合） 物件3 189 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合） 道路状 約 6m 物件2：約 70m，物件3：約 30m	
接 面 道 路	物件3の東端で、幅員約6mの市道・大塚沖土手の下線に接続 ※ 物件2及び物件3は、それ自体が建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）に該当。上記市道は、建築基準法第42条第1項第1号に該当		
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。 ・一般住宅等	
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）

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	平成 25 年 8 月 17 日新築（登記記載）		
	経過年数	約 13 年		
	経済的残存耐用年数	約 17 年		
仕 様	構 造	木造		
	屋 根	瓦葺		
	外 壁	サイディングボード等		
	内 壁	ビニールクロス等		
	天 井	ビニールクロス等		
	床 設 備	フローリング、樹脂製フロアタイル、畳等 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）		登記記載	未登記増築	現 況
	1 階	88.00 m ²		88.00 m ²
	2 階	80.00 m ²		80.00 m ²
	3 階		約 5 m ²	約 5 m ²
	延床	168.00 m ²	約 5 m ²	約 173.00 m ²
	※ 構造上、2 階の一部は中 2 階であり、当該 3 階はロフトとなっている。 また、増築部分の床面積は、現地での概測による。			
現 況 用 途 等	階 層	3 階建（2 階の一部は中 2 階、3 階はロフト）		
	現況用途	居宅		
	間 取 り	添付の「建物間取図」のとおり		
品 等	総 合	普 通		
	使用資材	普 通		
	意 匠	やや優る		
	施 工	普 通		
維持管理の状態	普 通 程 度	維持管理の状態は概ね経年程度と認められる。		
建物の利用状況	本物件の所有者が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 ・自然冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート） 一式			
	※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低い。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（宅地）並びに物件2及び物件3（公衆用道路）

物件1（宅地）並びに物件2及び物件3（公衆用道路）の更地価格を算出し、物件1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	15,700	0.951	264.48	1.00	—	3,950,000
2		0.05	422	—	1/18	20,000
3			189		1/18	10,000

ア 標準価格

標準価格は、物件3の位置に、市道・大塚沖土手の下線に等高接面する整形地を想定し査定した。

地価公示 中津-4 からの規比準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R7.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 22,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.4/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/141.4 & \div & 15,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：141.4/100

街路条件：99/100（▲1%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：105/100（+5%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：136/100（+36%）

イ 個別格差

物件1

接面街路の種類：▲1%（0.99）， 接面街路の系統・連続性：▲1%（0.99）

相対的位置：▲3%（0.97）

個別格差：0.951

物件2・物件3

私道敷（位置指定あり）：▲95%（0.05）

個別格差：0.050

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1の土地上の物件4の建物は、概ね周辺環境と適合し、敷地と適応しており、物件1の土地は、概ね最有効使用の状態にある（建付減価修正は不要）と判定した。

② 物件 4

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
4	165, 000	約 173. 00	0. 332	1. 00	9, 480, 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 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、残価率 10%とした定率法による現価率(0. 369)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、▲10%と判定した。

$$\text{現価率} : 0. 369 \times (1 - 0. 10) \doteq 0. 332$$

エ 市場性修正率

物件 4 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
1	3,950,000	0.35	法定地上権	1,380,000

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	3, 950, 000	▲1, 380, 000	1. 00	0. 60	—	1, 540, 000
2	20, 000				—	10, 000
3	10, 000				—	10, 000
4	9, 480, 000	+1, 380, 000			1. 00	6, 520, 000
一括価格（合計）						8, 080, 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

本物件の所有者が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

地価公示 中津－4

所 在：中津市字北堀川町348番外

価 格：22,100円/㎡

位 置：JR日豊本線「中津」駅の北方1,200m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：241㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：あり

接 面 街 路：北東4.8m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：一般住宅が多い古くからの住宅地域

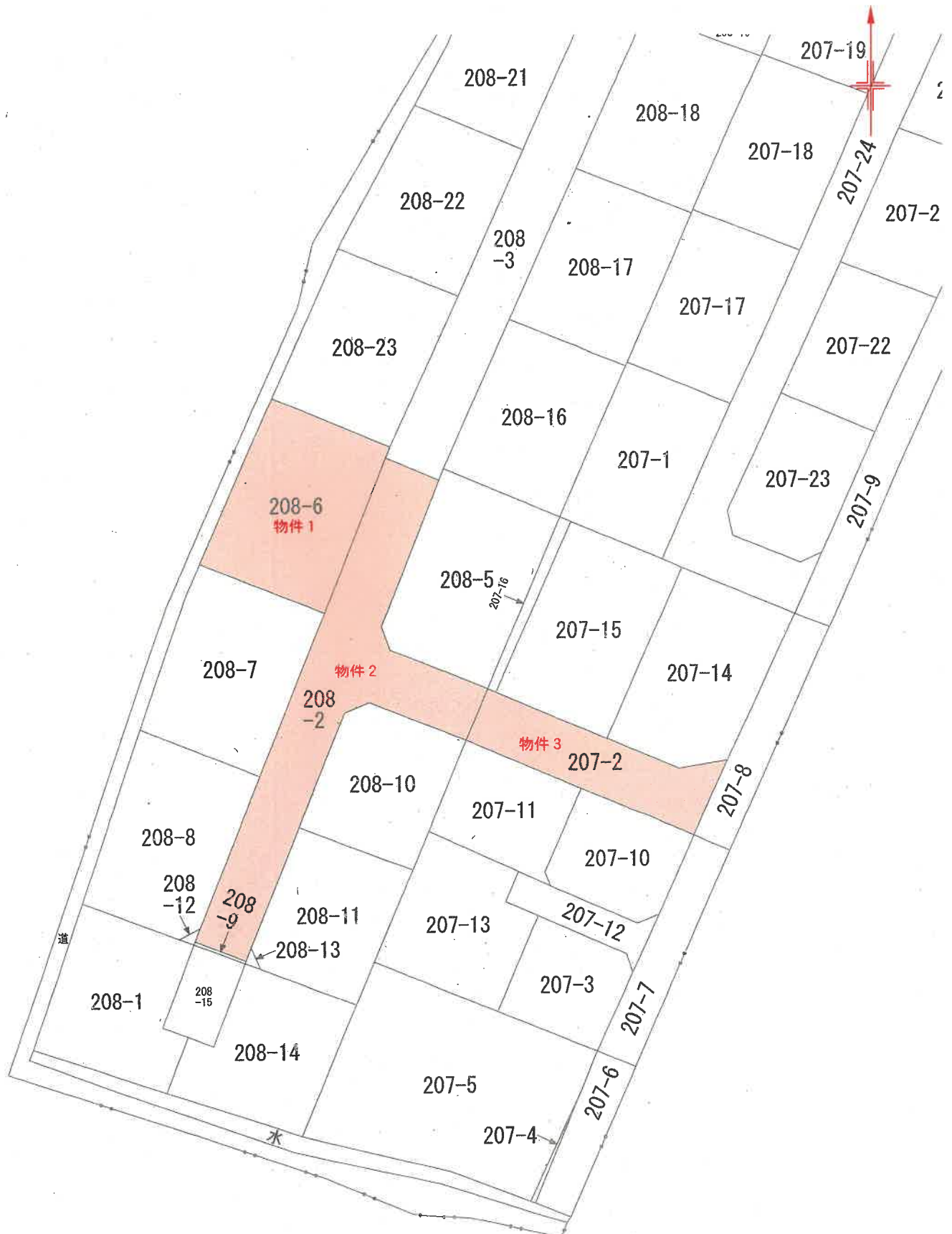
第7 附属資料の表示

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

以上



物件位置図



地積測量図

地番 208-2, 208-4
ないし208-11

土地の所在 中津市大字角木十字番浜

求積表 世界測地系

物件 2

地番	④ 208-2	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO					
F3		67896.200	18420.601	701707.227000	6.003
F4		67894.669	18426.406	118679.881412	15.853
A5		67879.344	18422.349	-179676.623568	2.915
A4		67876.793	18423.759	857148.142004	11.771
A3		67873.228	18434.977	682940.453560	6.013
K44		67867.431	18433.379	-864369.601216	11.691
A14		67870.983	18422.241	-921348.594225	2.771
A13		67869.664	18419.804	-412715.426784	14.289
C5		67865.847	18416.160	-521675.751736	15.851
F1		67840.521	18412.116	-668907.537060	6.015
F2		67842.054	18406.300	-60447.270114	19.285
C10		67860.700	18411.225	663066.899700	18.976
C8		67879.047	18416.071	636433.944672	17.741
		合計		845.743445	
		合計面積		422.871225	㎡

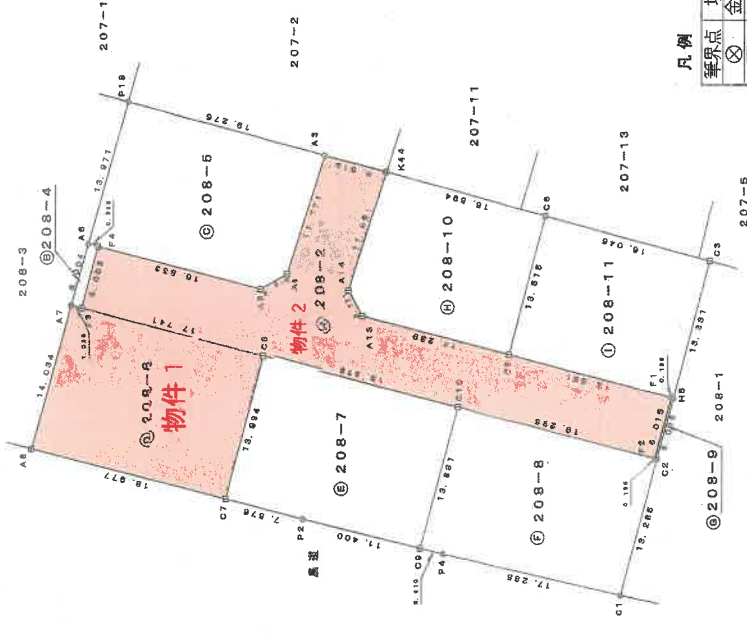
地番	⑤ 208-4	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO					
F4		67894.669	18426.406	-410423.274105	6.003
F3		67896.200	18420.601	-376280.740400	1.029
A7		67897.195	18420.864	410438.543775	6.004
A6		67895.577	18426.646	376277.287734	0.939
		合計		11.817004	
		合計面積		5.9085020	㎡

地番	⑥ 208-5	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO					
P18		67891.811	18440.100	-565606.677441	13.971
A6		67895.577	18426.646	-929762.031438	0.939
F4		67894.669	18426.406	-291743.392693	15.853
A5		67879.344	18422.349	-179676.623568	2.915
A4		67876.793	18423.759	857148.142004	11.771
A3		67873.228	18434.977	1109116.418748	19.276
		合計		-524.184388	
		合計面積		262.0821940	㎡

物件 1

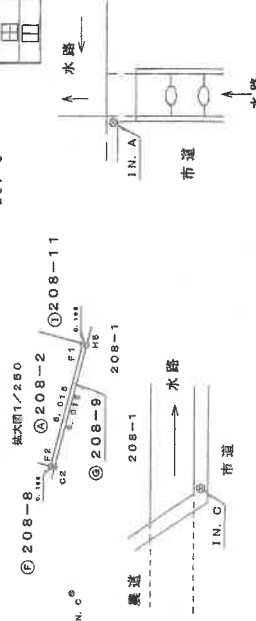
地番	⑦ 208-6	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO					
A8		67900.978	18407.349	-1244149.619894	18.977
C7		67882.620	18402.541	592072.211640	13.994
C3		67879.047	18416.071	1225895.588820	17.741
F3		67896.200	18420.601	325426.486600	1.029
A7		67897.195	18420.864	-899773.628140	14.034
		合計		-528.960974	
		合計面積		264.4804870	㎡

1/2



凡例

境界点	境界線の種類
⊗	金・属・杭
⊕	プラスチック杭
□	金・属・標



作成者

土地家屋調査士

(平成 25 年 月 25 日作成)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品紙)

※ 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。

地	番	207-2, 207-14
		207-15, 207-16

世界測地系

求覆表

地番	207-2	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
K44		67867.431	18433.379	-1867463.719039	6.013
		67873.228	18434.977	191741.869100	1.287
B4		67872.938	18436.204	1034246.306444	14.702
B2		67868.385	18450.215	1574003.584920	9.634
R2		67865.467	18459.396	996197.190093	5.655
A1		67866.792	18484.894	209207.036400	8.928
K39		67858.235	18462.346	-2138552.276025	30.392
		合計	379.950893		
		合計面積	189.995465		
		地積	189.99	㎡	

地 帶	207-14	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO					
P17		67883.480	18469.864	-633624.402320	14.864
B1		67887.484	18455.560	-1333921.173116	19.833
B2		67898.385	18450.215	2603043.124860	9.634
A2		67885.467	18459.396	996197.190093	5.655
A1		67893.792	18464.894	710429.578656	17.412
			合 計	-576.681827	
			合 計 面積	287.8409135	
			地 帶	287.84	m

地 番	② 207-15	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
B0			18450.215	1313660.460060	19.833
B2		67688.385			19.833
B3		67687.494	18455.580	-597613.521652	14.692
E1		67681.444	18441.414	-1314106.790064	19.321
E4		67872.838	18436.204	-597484.592914	14.702
			合計	575.258742	
			合計面積	287.6293710	
			地積	287.62	頃

地番	①	207-16	X_n	Y_n	X_{n+1}	$(Y_{n+1}-Y_n-1)$	距離
P18			67691.811	18440.100	436683.803786		1.362
B3			67691.834	18441.412	-2645605.065824		19.321
E4			67672.838	18436.204	-438761.712530		1.287
A3			676873.228	18434.977	264434.096288		19.276
				合計	51.12179		
				合計面積	25.560595		
				樹	25.56		

地区基点	综合杆面镜	79.1.0255905 面2	平面镜角至照系 的角数和方位	Ⅱ
日期	79.1.10	79.1.10	照像年月日	平成25年1月24日

点 名	X座標	Y座標
1006A	67690.061	18198.548
1003A	67779.410	18058.932
点 名	X座標	Y座標
1001D	67879.428	18475.603
1001A	67819.713	18455.244

裂相点	接相点	撬相点	X座標	Y座標	距離	夾角
IN. D	IN. A	P17	67833.480	18439.854	68.796	0° 00' 00"
		P18	67891.811	18440.100	7.025	108° 00' 38"
		K44	67667.431	18433.378	37.601	92° 00' 58"
			67667.431	18433.378	43.895	56° 55' 31"
		K50	67558.995	18432.346	24.998	14° 48' 51"

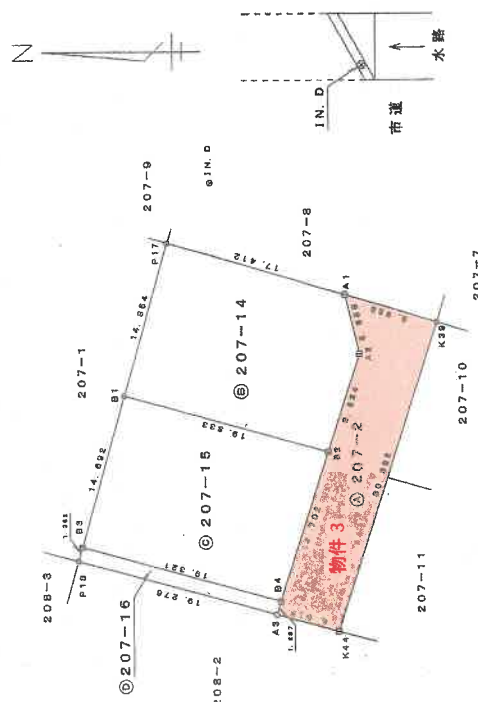
著
成
作

土地家屋調査士

(平成25年1月25日作成)

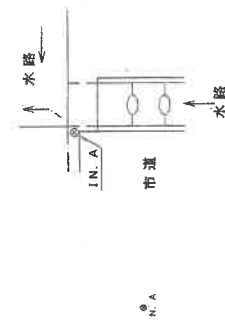
人壽

縮尺 1/500



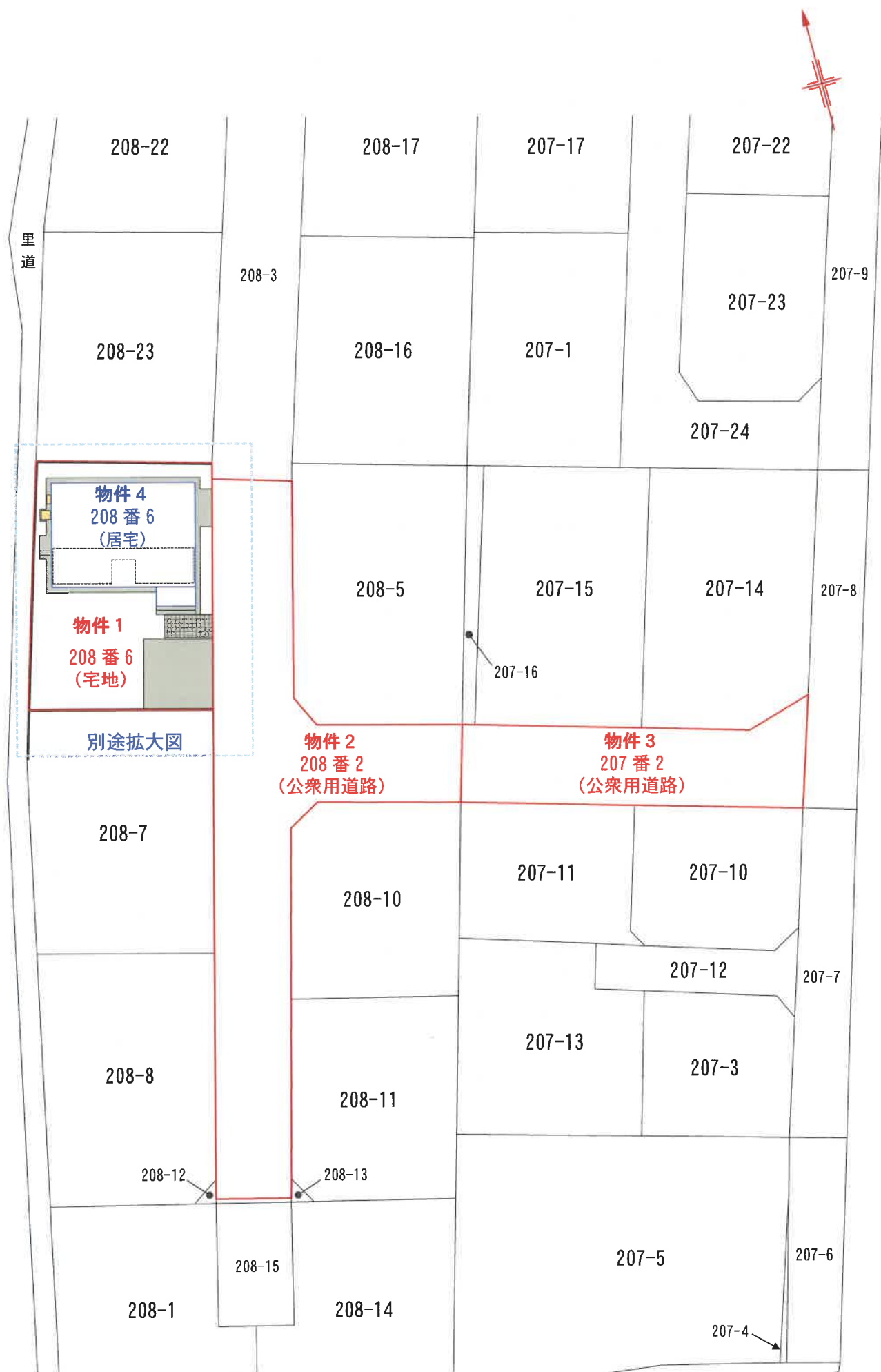
五

筆界点	境界標の種類
⊗	金 属 鉄
田	プラスチック杭
口	金 属 標

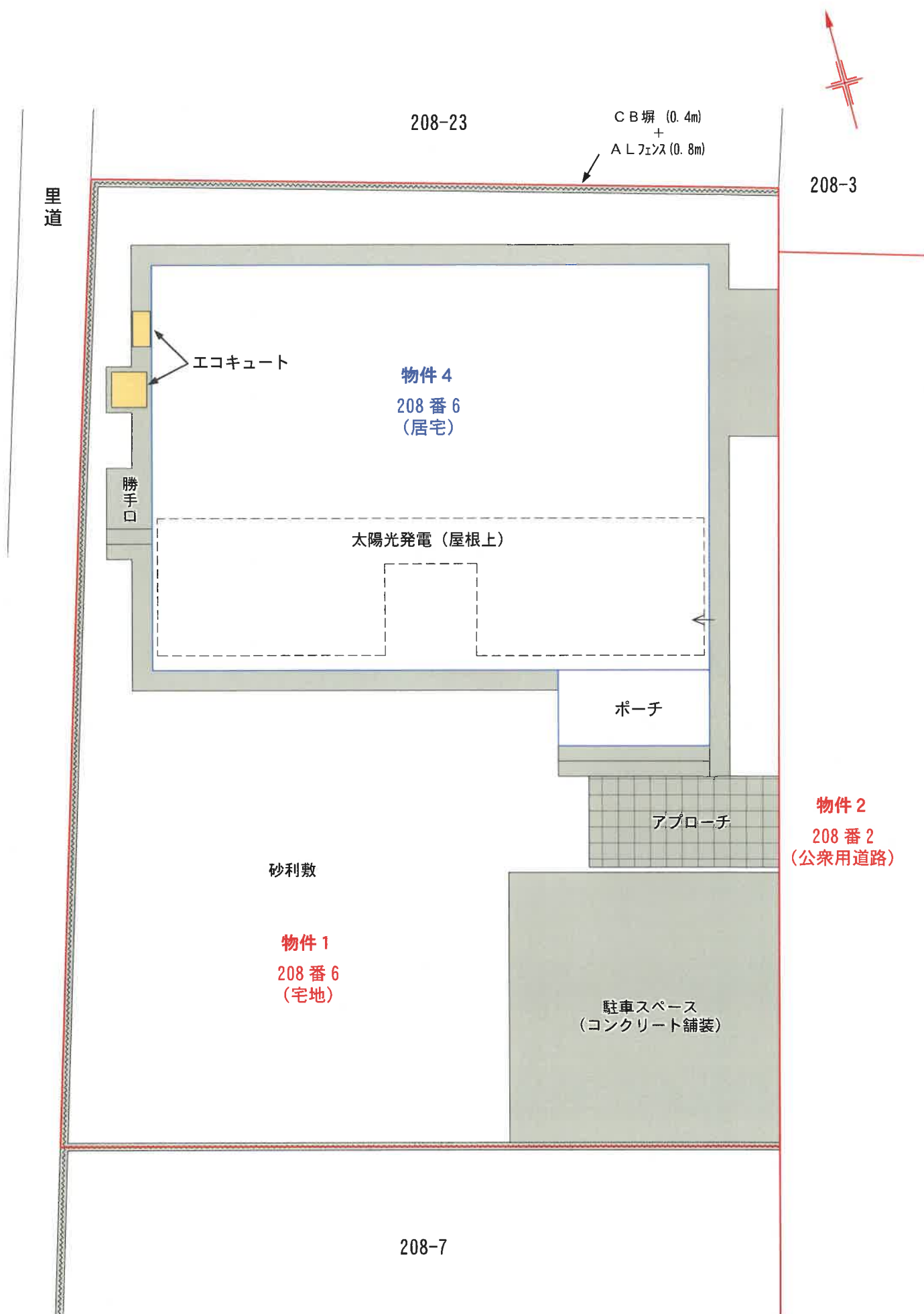


(大分県土地家屋調査士会(紙))

※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。



土地建物位置関係図(1)



土地建物位置関係図 (2)

建物図面

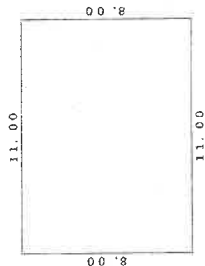
各階平面図

家屋番号 208--6

建物の所在 中津市大字角木字十番浜208番地6

物件4

1階

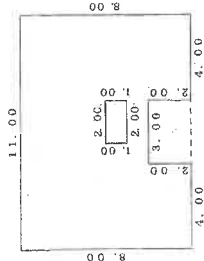


求積表

$11.00 \times 8.00 = 88.0000$

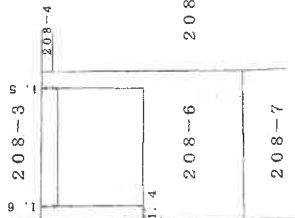
床面積 88.00 m²

2階



求積表

$11.00 \times 6.00 = 66.0000$
 $4.00 \times 2.00 = 8.0000$
 $4.00 \times 2.00 = 8.0000$
 $2.00 \times 1.00 = -2.0000$
計 80.0000



農道

作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

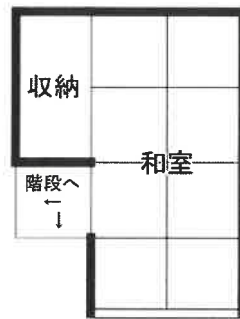
(平成25年8月19日作成)

申請人

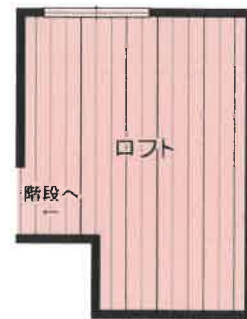
縮尺 1/500

※ 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。

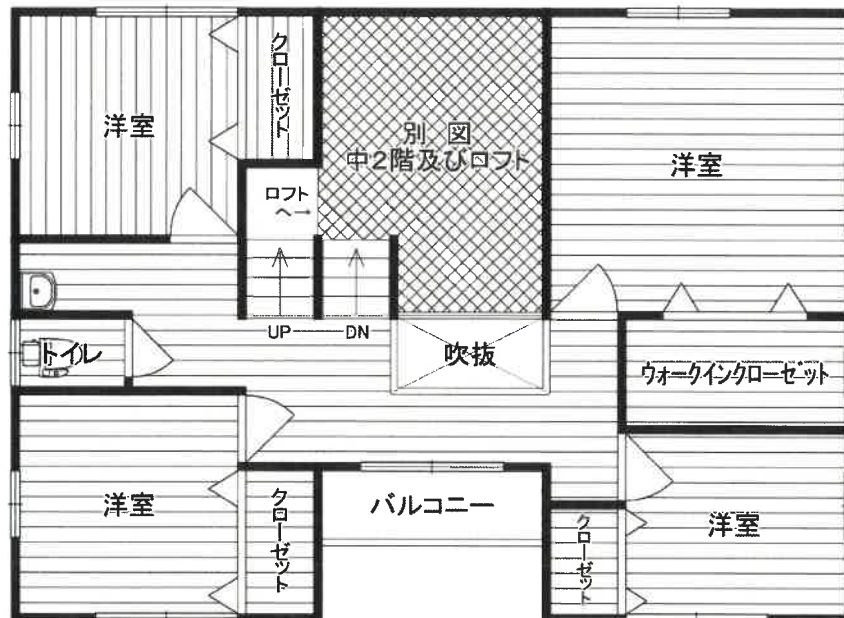
(大分県土地家屋調査士会用紙)



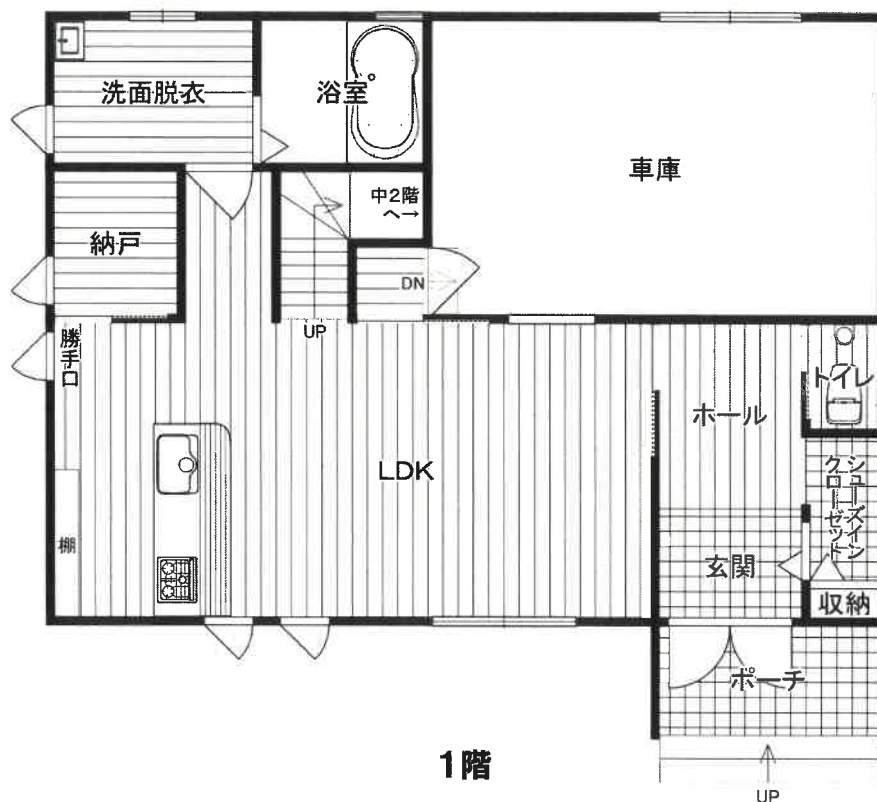
中2階



ロフト(未登記)



2階



1階

