

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 8 日

大分地方裁判所日田支部執行係

裁判所書記官 加 藤 益 大

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 5 月 30 日から 令和 7 年 6 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 13 日 午前 11 時 00 分 場 所 大分地方裁判所日田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所日田支部執行係
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 5 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,500,000 9,200,000		2,300,000	119,582	20,858



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 日田市三本松一丁目 22 番地

建物の名称 アメイズ三本松咸宜の邸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三本松一丁目 22 番の 1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 68.85 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 日田市三本松一丁目 22 番

地 目 宅地

地 積 1634.74 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 日田市三本松一丁目 23 番

地 目 宅地

地 積 151.40 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 340593 分の 7332



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 2 1 日

大分地方裁判所日田支部執行係

裁判所書記官 加 藤 益 大

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が空家の状態で占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。売却基準価額の基礎とされた滞納管理費等の控除割合は、買受人が管理組合に支払う金額を確定するものではない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 日田市三本松一丁目 2 2 番地

建物の名称 アメイズ三本松咸宜の邸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三本松一丁目 2 2 番の 1 1 0 2

建物の名称 1 1 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 1 階部分 6 8 . 8 5 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 日田市三本松一丁目 2 2 番

地 目 宅地

地 積 1 6 3 4 . 7 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 日田市三本松一丁目 2 3 番

地 目 宅地

地 積 1 5 1 . 4 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 4 0 5 9 3 分の 7 3 3 2



令和 6年(ケ)第 8号
令和 7年 1月31日受理
令和 7年 3月 7日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所日田支部

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 (一棟の建物の表示)

所 在 日田市三本松一丁目 22 番地

建物の名称 アメイズ三本松咸宜の邸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三本松一丁目 22 番の 1102

建物の名称 1102

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 68.85 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 日田市三本松一丁目 22 番

地 目 宅地

地 積 1634.74 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 日田市三本松一丁目 23 番

地 目 宅地

地 積 151.40 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 340593 分の 7332

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大分県日田市三本松1丁目3番27号 アメイズ三本松咸宜の邸	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: { 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 6700円 修繕積立金 3900円 駐車場使用料 7000円 水道料 実費	令和7年2月4日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計214064円 滞納の詳細は下記「滞納管理費等の額及び期間」のとおり
滞納管理費等の額及び期間	管理費 67000円 (令和6年5月分～令和7年2月分) 修繕積立金 39000円 (令和6年5月分～令和7年2月分) 駐車場使用料 70000円 (令和6年5月分～令和7年2月分) 水道料 24420円 (令和6年5月分～令和7年2月分) 遅延損害金 13644円	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	☒ 管理組合同約第27条には管理組合が有する未納管理料及び使用料については、特定承継人に対しても請求することができる旨の定めあり。 ☒ 前記規約第53条には年18パーセントの割合による遅延損害金の定めあり。 ☒ 駐車場は1台分確保できる。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1・2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1・2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	
その他の事項	☒ 本件各土地の接面道路である地番39番の土地は大分県の県道である。	

(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
管理会社社員	1 本件建物はかつてAが居住していましたが、同人は退去し、現在は空き家の状態です。

(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、管理会社社員の陳述及び現況から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 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。 イ 生活に必要な動産類が存在しない。 ウ 管理会社社員の陳述	

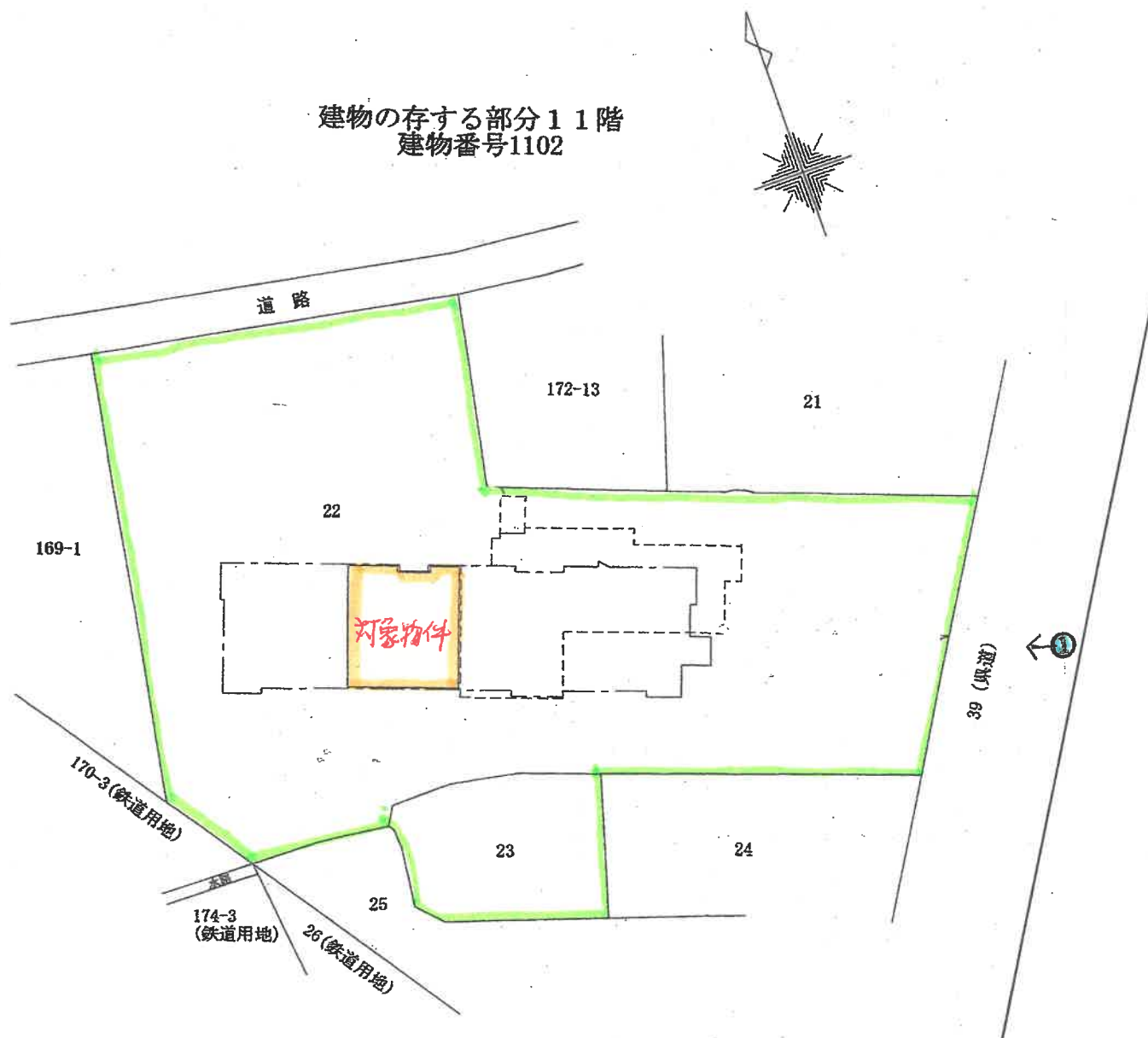
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月31日(金) 13:00-13:10	日田市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和7年1月31日(金) 13:15-13:25	物件所在地(大分県日田市三本松1丁目3番27号)	物件調査
令和7年1月31日(金) 13:40-13:50	大分地方法務局日田支局	公図及び建物図面写取得 隣接地登記事項要約書取得
令和7年2月7日(金) 9:00-9:10	物件所在地(大分県日田市三本松1丁目3番27号)	物件調査
令和7年2月28日(金) 14:50-15:50	物件所在地(大分県日田市三本松1丁目3番27号)	物件調査・写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年2月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

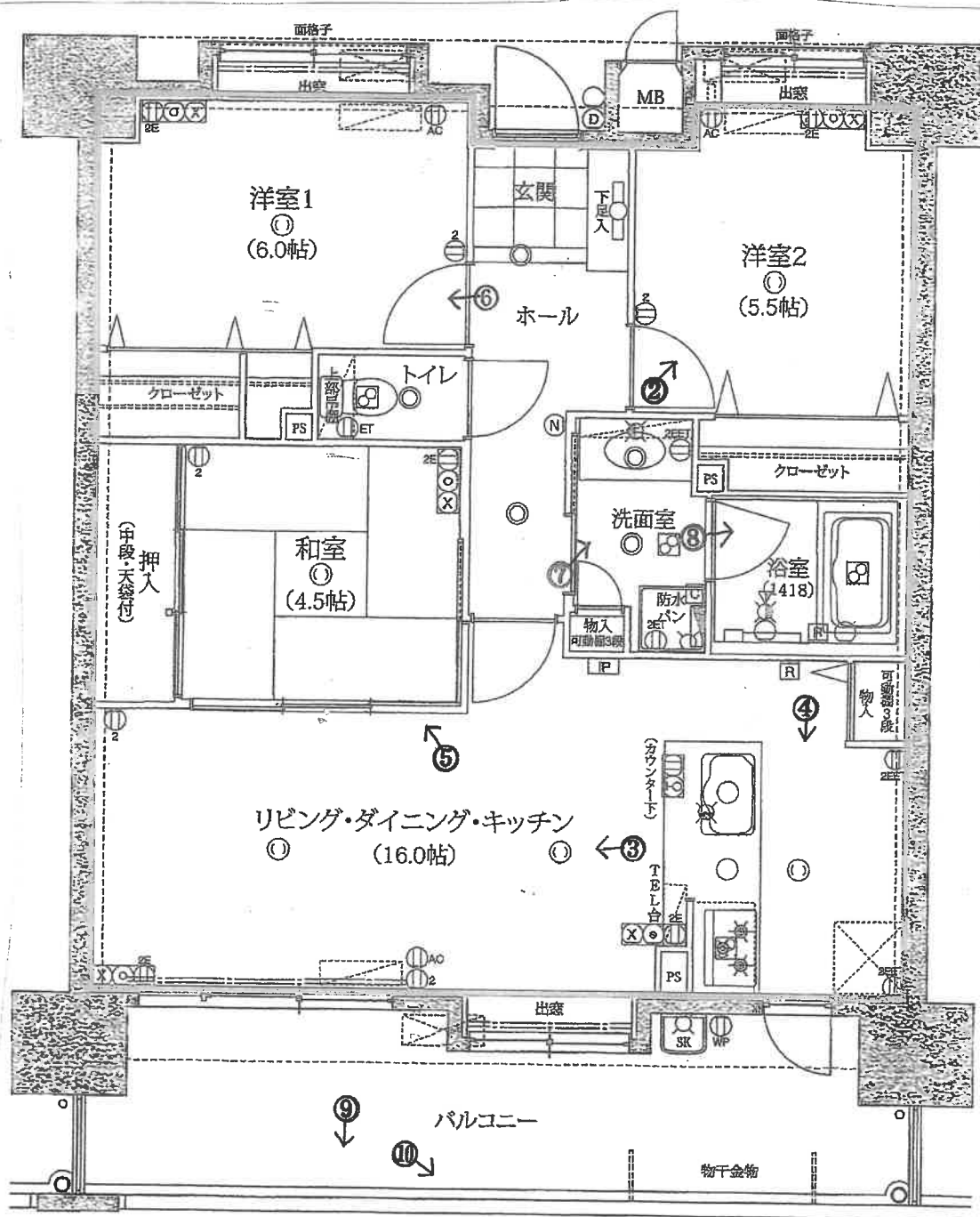
土地建物位置関係図

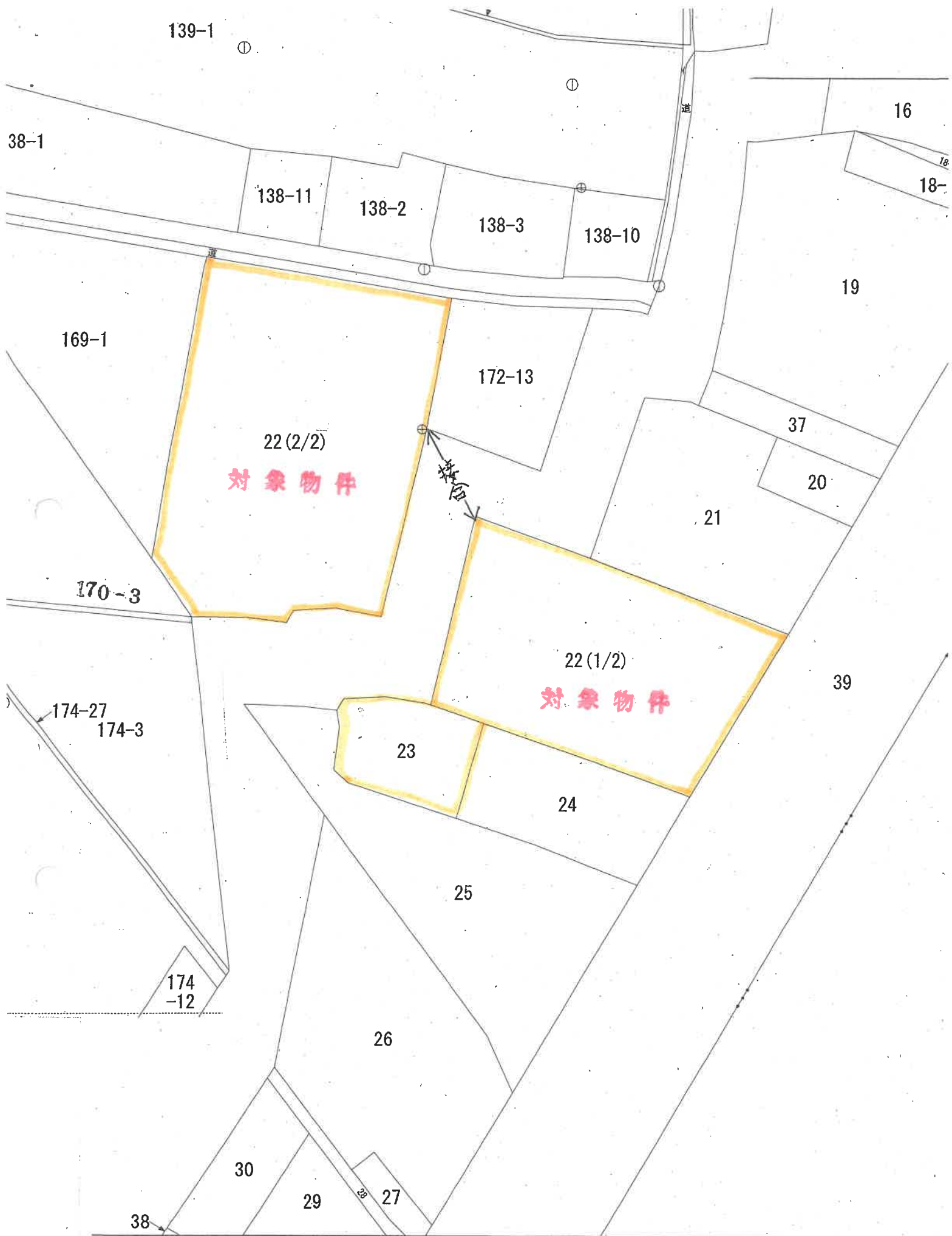
凡例（写真撮影位置方向：①→）



建物間取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)





登記年月日：平成27年12月7日

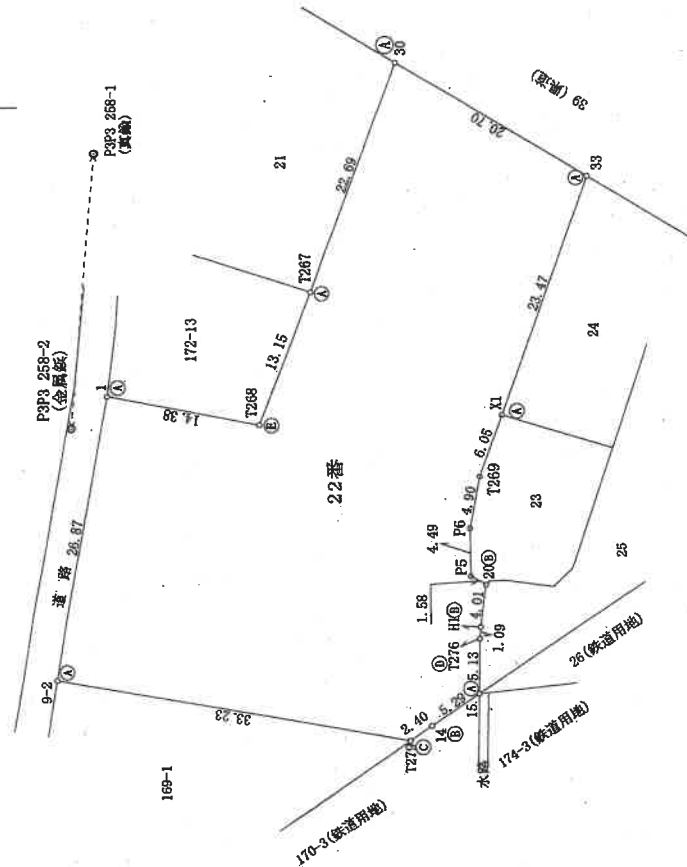
土地積地測量圖

地番	22番
土地の所在	日田市三本松

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標リスト 国土調査基準点 P3P3.258(路線名)

点番	点名	Y座標	Y座標
	P3P3 258-1	35178.980	-5674.860
	P3P3 258-2	35180.879	-5700.306
			25.517m



境界標の種類	
④	既設 金属標
⑥	既設 コンクリート杭
⑦	既設 プラスチック杭
⑧	既設 金属鉋
⑨	新設 コンクリート杭

測量年月日 平成27年11月6日

作 者 土地家題圖畫士 成 27 年 11 月 11 日作附

土地家屋調査士

(平成 27 年 11 月 11 日作製)

申請人

縮尺

500

登記年月日：平成27年12月7日

土地積測量図

23番

日田市三本松一丁目

座標求算表

地番	No.	座標	Xn	Yn	辺長	No	-	No
20	20		35142.455	-5714.932	0.45	E2	-	20
E2	E2		35142.123	-5714.827	1.49	P8	-	E2
P8	P8		35140.630	-5714.556	4.51	P7	-	P8
P7	P7		35136.150	-5715.138	2.43	X3	-	P7
X3	X3		35134.394	-5713.446	11.87	X4	-	X3
X4	X4		35130.713	-5702.161	10.74	X1	-	X4
X1	X1		35141.022	-5699.123	6.05	T269	-	X1
T269	T269		35143.088	-5704.818	4.90	P6	-	T269
P6	P6		35143.948	-5708.645	4.49	P5	-	P6
P5	P5		35143.831	-5714.137	1.58	20	-	P5
係数			302.809754		面積			151.4048770
厚数			45.78		地積			151.40 m ²

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

P3P3 258-2

α- (金属板)

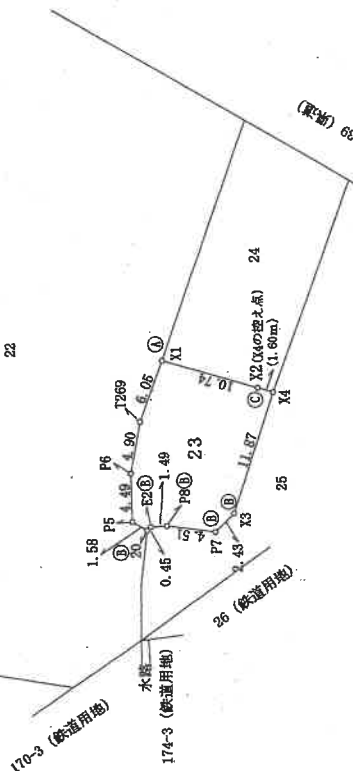
P3P3 258-1

(黄銅)



169-1

22



座標リスト 国土調査基点 P3P3 258 (路線名)

点番	点名	X座標	Y座標
P3P3 258-1		35178.980	-5674.860
P3P3 258-2		35180.879	-5700.306

境界線の種類

①	既設 金属板
②	既設 コンクリート杭
③	既設 プラスチック杭
④	既設 金属板
⑤	新設 コンクリート杭

測量年月日 平成27年11月6日

作成者

土地家屋調査士

平成 27 年 11 月 11 日 (作成)

申請人

縮尺 1/500

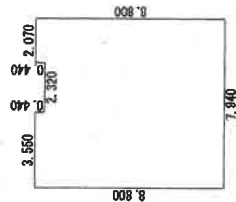
登記年月日：平成28年3月8日

各階平面図

建物階平面図

宗地番号 三本松一丁目22番の1102

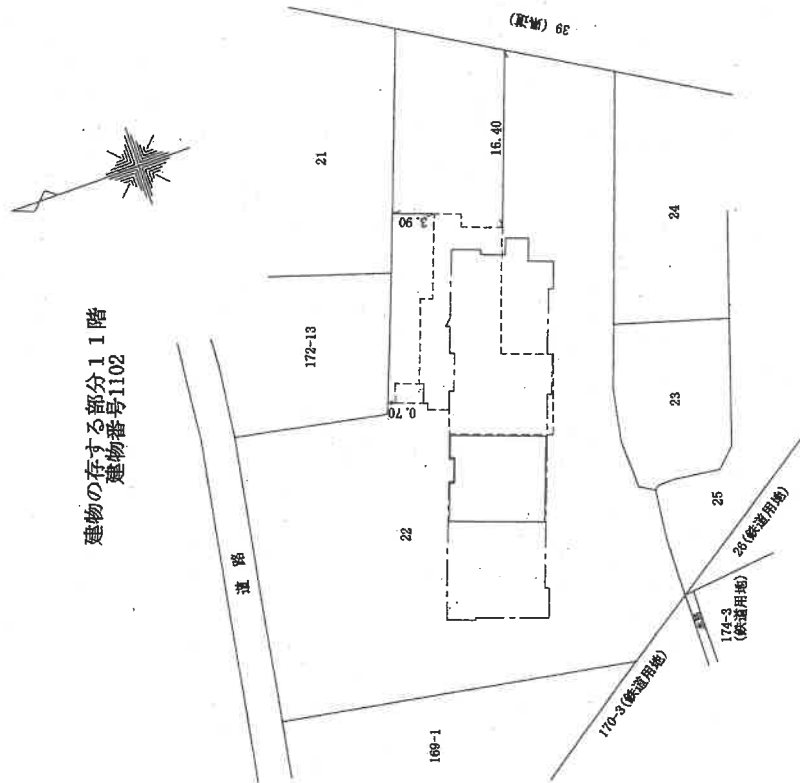
建物の所在 日田市三本松一丁目22番地



求積表

3.550 × 8.800	=	31.240000
2.320 × 8.360	=	19.395200
2.070 × 8.800	=	18.216000
合計		68.851200
床面積		68.85 m ²

建物の存する部分 1 1 階
建物番号1102



作成者

土地家屋調査士

(平成 28 22 日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

(写真1) 本件1棟の建物全景



(写真 2) 本件建物内部



(写真 3) 本件建物内部



(写真 4) 本件建物内部



(写真 5) 本件建物内部



(写真 6) 本件建物内部



(写真 7) 本件建物内部



(写真 8) 本件建物内部



(写真 9) ベランダからの眺望 (南向)



(写真10) ベランダからの眺望(東向)



令和6年（ケ）第8号
令和7年2月28日現地調査
令和7年3月10日評価
提出日 令和7年3月11日

大分地方裁判所日田支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1	11,500,000 円

注記 上記評価額は、滞納管理費等相当額を考慮した価格である。

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、競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類また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登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況	
1	(一棟の建物の表示)			
	所 在	日田市三本松一丁目 22番地		
	建 物 の 名 称	アメイズ三本松咸宜の邸		
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 12階建		
	床 面 積	1 階		173.04㎡
		2 階		314.69㎡
		3 階		314.69㎡
		4 階		314.69㎡
		5 階		314.69㎡
		6 階		314.69㎡
		7 階		314.69㎡
		8 階		314.69㎡
9 階		314.69㎡		
1 0 階		314.69㎡		
1 1 階	314.69㎡			
1 2 階	314.69㎡			
延 3,634.63㎡				
(専有部分の建物の表示)				
家 屋 番 号	三本松一丁目 22番の1102			
建 物 の 名 称	1 1 0 2			
種 類	居 宅			
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	11階部分 68.85㎡			
	(敷地権の目的である土地の表示)			
	土 地 の 符 号	1		
	所在及び地番	日田市三本松一丁目 22番		
	地 目	宅 地		
	地 積	1,634.74㎡		
	土 地 の 符 号	2		
	所在及び地番	日田市三本松一丁目 23番		
	地 目	宅 地		
	地 積	151.40㎡		
	(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1・2			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	340593分の7332 (2.15%)			
番 号	特 記 事 項			
1	特になし。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R久大本線「日田」駅の北西480m(直線距離380m)、「中央通り」バス停の北250mに所在。【物件位置図・附近見取図 参照】	
付 近 の 状 況	日田駅西側、久大本線高架下を通過する県道沿いの商住混在区間。周辺幹線道路沿いの商業集積に伴い中心商業地としての機能は喪失、中高層利用可能なマンション適地を除き取引水準は低迷している。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 ※1 土砂災害警戒区域指定なし、周知遺跡(日田条理跡)
面 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 ; 形 状 ; 地 勢 ; 間 口 ; 奥 行 ; 敷地権の割合 ;	1,786.14㎡ (建築確認申請の地積 ; 1,774.53㎡) L字形状 平坦地 ※2 (東側) 20.7m ※3 (東西) 約60m 340593分の7332 (2.15%)
接 面 道 路 の 状 況	【東 側】 幅員5m ^{※3} 県道日田玖珠線(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接道。 【北 側】 幅員3.1m舗装暗渠(建築基準法第42条2項道路)に0.4m高く接道。	
土地の利用状況等	「アメイズ三本松咸宜の邸」の敷地 目的外建物なし …附属施設として敷地北東端にゴミ置場が存し、その背後に駐輪場と受水槽、敷地南西端にバルクタンク(ガスタンク)が設置されている。 南側及び西背後は久大本線線路敷と駐車場、北東側隣接地は併用住宅及び一般住宅の敷地に供されており、擁壁・ブロック塀により境界は明瞭である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道 温 泉	あ り あ り (簡易ガス) あ り な し
※ 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、通常のコストで利用できる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		
特 記 事 項	※1 日田市洪水ハザードマップで三隈川氾濫時の浸水想定区域(0.5m～3m未満)に指定されている点に留意。 ※2 マンション建設前は青空駐車場に供されていた土地で、現地確認及び官公署等による公表資料を調査した範囲では深刻な土壌汚染を窺わせる端緒は特に認められなかった。 ※3 久大本線高架下を縦断する幅員16m県道の一部で、本線(アンダーパス)西側の側道に面してエントランスが設置されている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	アメイズ三本松咸宜の邸		
建 物 用 途	住居専用（総戸数44）		
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成28年2月23日新築	
	経 過 年 数	10年	
	経済的残存耐用年数	35年程度	
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 12階建 （延 3,634.63㎡ ； 容積対象外の駐車場込延床面積は4,078.30㎡）		
仕 様	基 礎	杭基礎	
	屋 根	陸屋根（アスファルト防水）	
	外 壁	45二丁掛タイル・50角タイル貼、吹付タイル	
設 備 等	エレベータ	1基（9人乗）	
	駐 車 場	全65台※1（屋根付16台, 屋外平置27台, 機械式22台）	
	集 会 室	なし	
	管 理 人 室	あり	
	そ の 他	屋上ビューテラス（平素は施錠）	
建 物 の 品 等	使用資材	普通	
	施工状態	やや劣る※2	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合	有	
	管 理 方 式	委託管理	
	管 理 会 社	（株）合人社計画研究所	
	管 理 形 態	管理人日勤（月～金；9:00～12:00・13:00～15:00）	
管 理 の 状 況	保守管理状態は普通※3		
特 記 事 項	※1 各戸1台分の駐車場が確保されている。本件所有者は2台駐車可能な屋外平置区画を使用しているが解約となるため、本物件の買受人が駐車場利用を新規に申し込んだ場合の割当ては管理組合の判断に委ねられる点に留意。【現況調査報告書参照】 ※2 吹付タイル施工箇所に大きな亀裂損傷は確認できなかったが、外装タイルの施工不良が目視でも確認できる。【写真参照】 ※3 大規模修繕は実施されておらず、2024年12月末時点の会計上の修繕積立金合計額は28,823,595円となっている。外壁タイル等の補修が急務な状態から、仮設足場の設置費用等を勘案すると修繕積立金の早期値上げが必要と考えられる。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位 置	11階部分 1 1 0 2 主要開口部の方位；南向（中間部屋）		
現 況 床 面 積	法務局備付の建物図面と現況は一致するため登記簿面積採用。 (68.85㎡)		
間 取 り	3 L D K （専有部分平面図参照）		
仕 様	天 井 内 壁 床 浴 室 便 所 そ の 他 バルコニー	ビニールクロス貼 ビニールクロス貼（台所；キッチンパネル） フローリング合板, 畳, CFシート(洗面所/トイレ), タイル貼(玄関) ユニットバス（24時間換気乾燥暖房機付）※ ¹ 洋式大1 オリジナルシステムキッチン 南側バルコニー（2.0m幅）	
保守管理の状態	やや劣る	和室北側の壁クロス全体が汚損しているほか、LDKと洋室②にも壁クロスの損傷箇所が認められる。【写真参照】	
管 理 費 ※ ² 等	管 理 費（月額） 修 繕 積 立 金（月額） 専 用 駐 車 場（月額） 組 合 費（月額） 町 内 会 費（月額） 水 道 使 用 料（月額）	6,700 円 3,900 円 7,000 円（屋外平置；縦列2台分） 0 円 0 円 (実費請求)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	室内に動産類は残されておらず空家状態となっている。		
特 記 事 項	※ 1 玄関側に排気口が設置されており、周辺の壁と上部開放廊下の天井は湿気を帯びた排気を常時浴びるため黒ずんでいる。【写真参照】 ※ 2 調査時点までの滞納額内訳(令和6年5月分～令和7年2月分)は以下のとおり。 (管 理 費) 67,000 円 (修 繕 積 立 金) 39,000 円 (駐 車 場 使 用 料) 70,000 円 (組 合 費) 一 円 (町 内 会 費) 一 円 (水 道 料) 24,420 円 (遅 延 損 害 金) 13,644 円 ※ ³ ※ 3 「アメイズ三本松咸宜の邸」管理規約第53条2項に未払金については年利18%の遅延損害金に徴収諸費用を加算請求できる旨が記載されており、第27条に管理組合が管理費及び使用料について有する債権は特定承継人(買受人)に対して請求できる旨が規定されている。		

第5 評価額算出の過程

1. 試算価格の査定

(1) 基準階の比準価格

中古マンション(敷地権付マンション)につき、同種マンションの成約事例及び売出価格等を収集分析し、下表の要領で各種補正及び価格形成要因の比較を行うことにより、基準階の標準戸(4・5階部分の南向中間戸)の専有部分1㎡当たりの価格を、230,000円と査定。

[売 希 望] A : 日田市中心1丁目

R7. 3月 280,006 円/㎡ 平成28年建築 (11階部分) 3LDK・約68㎡

[売 希 望] B : 日田市中心1丁目

R7. 3月 254,406 円/㎡ 平成23年建築 (4階部分) 3LDK・約70㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ÷キ
A	280,006	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{113}$	$\frac{100}{100}$	225,000
B	254,406	$\frac{100}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{121}$	$\frac{100}{90}$	234,000

イ 事 情 補 正 : 補正不要と判定

ウ 時 点 修 正 : 修正不要(中心部の中古売物件)

エ 標 準 化 補 正 : 事例A…階層+10%、中間部屋±0% 【相乗値】1.10

事例B…階層±0%、中間部屋±0% 【相乗値】1.00

オ 地 域 格 差 修 正 : 事例A…系統連続性 +3% 駅南口 +10% 【相乗値】1.13

事例B…系統連続性 +10% 駅南口 +10% 【相乗値】1.21

カ 建 物 品 等 比 較 : 事例A…築年 ±0%、品等 ±0%

事例B…築年 △10%、品等 ±0%

(2) 対象物件の比準価格

標準戸の比準価格 (円/㎡)	専有面積(㎡)	個別格差率 (階層・位置・品等程度)	比準価格 (円/㎡;万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
230,000	68.85	1.07	16,940,000

ウ 個 別 格 差 率 ; 階 層 (11F) +10%

位 置 (中間部屋) ±0%

簡易リフォームが必要 △3%

【相乗値】

$1.10 \times 1.00 \times 0.97 \div 1.07$

2. 評価額の決定

物件(比準)価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	占有減価 修正	滞納管理費等 の減価	評 価 額 (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
16,940,000	1.00	0.70	1.00	0.97	11,500,000 円

イ 市場性修正：修正不要と判定(簡易リフォームで転売可能)

ウ 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

エ 占有減価修正：減価不要

オ 滞納管理費等減価：平均的な代金納付までに要する6か月分の管理費等を含む。

第6 参考価格資料

地価公示価格 日田 5 - 1

所 在：日田市元町193番外

価 格：65,000円/㎡

位 置：JR久大本線「日田」駅 150m

価 格 時 点：令和6年1月1日 (令和7年公示は未発表)

地 積：362㎡

接 面 街 路：南西16m県道

供給処理施設：水道, 下水

用途指定等：(都) 商業地域 (80%・400%)，準防火

地域の概要：小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域

地価調査価格 日田(県) 5 - 2

所 在：日田市田島本町249番「田島本町7-16」

価 格：48,500円/㎡

位 置：JR久大本線「日田」駅 400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：164㎡

接 面 街 路：北東12m市道

供給処理施設：水道, 下水

用途指定等：(都) 近隣商業地域 (80%・200%)，準防火

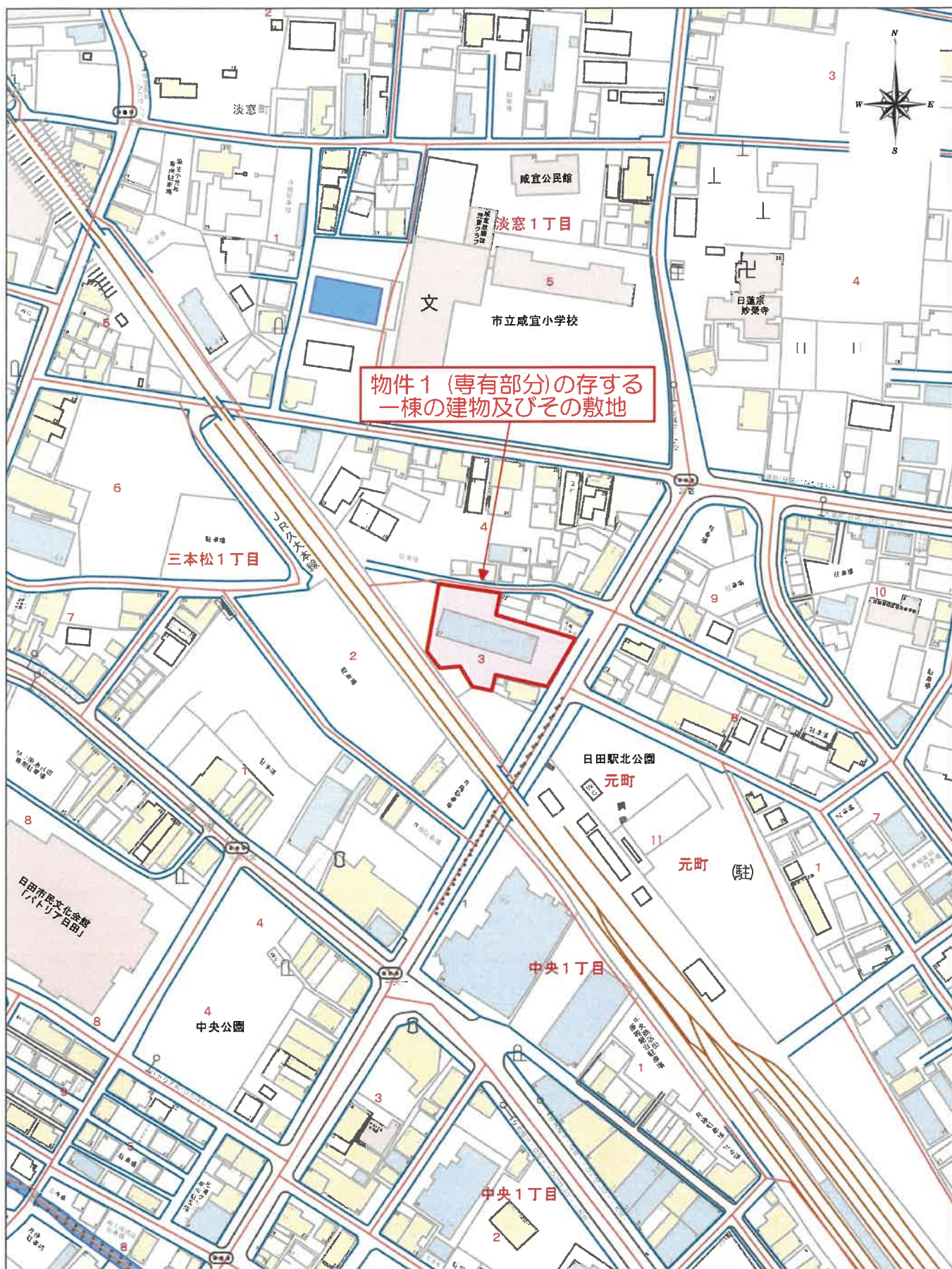
地域の概要：店舗、事務所等が見られる駅裏の商業地域

第7 附 属 資 料

- 1 物 件 位 置 図
- 2 附 近 見 取 図
- 3 建 物 図 面（専有部分；22番の1102）
- 4 専有部分間取図（対象物件；1102号）
- 5 公 図 写（敷地権の目的である土地；符号1・2）
- 6 地 積 測 量 図（ 同 上 ）
- 7 配 置 図（1階平面図）
- 8 各 階 平 面 図
- 9 現 況 写 真

以 上



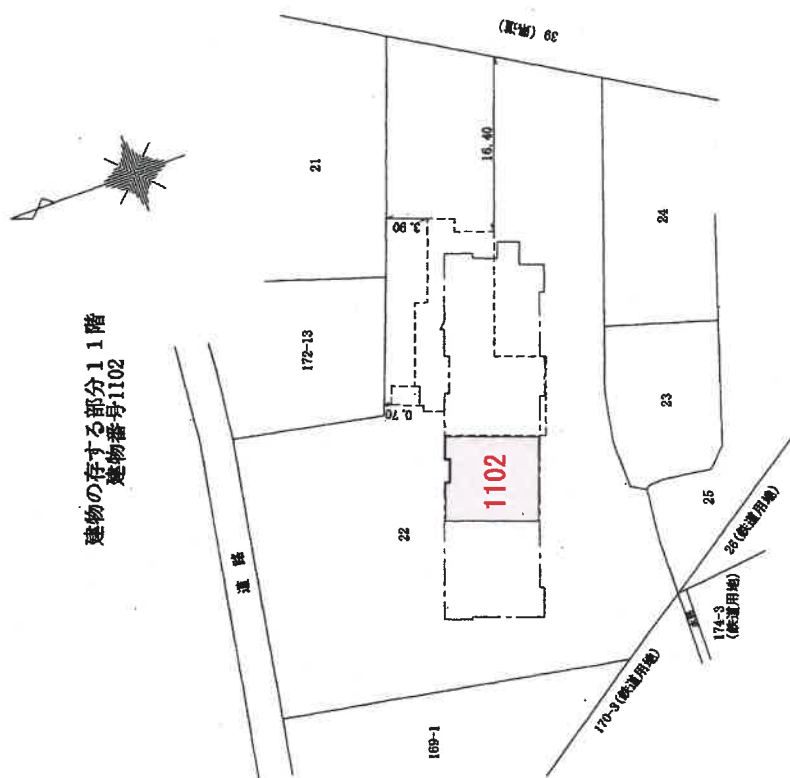


附近見取図

各階平面圖

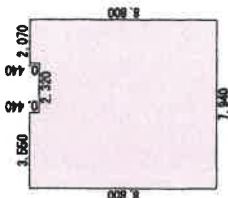
家 屋 番 号	三本松一丁目22番の1102
---------	----------------

建築物の所在



建物の存する部分 1 1階
建物番号 1102

对象物件
(1102)



求積表	
3.550×8.800	= 31.240000
2.320×8.360	= 19.395200
2.070×8.800	= 18.216000
合計	68.851200
床面積	68.85 m ²

作業者	土地管理調査士	22 日作業	縮尺	$\frac{1}{250}$	申請人	縮尺	$\frac{1}{500}$
-----	---------	--------	----	-----------------	-----	----	-----------------

(原図の70%に縮小)

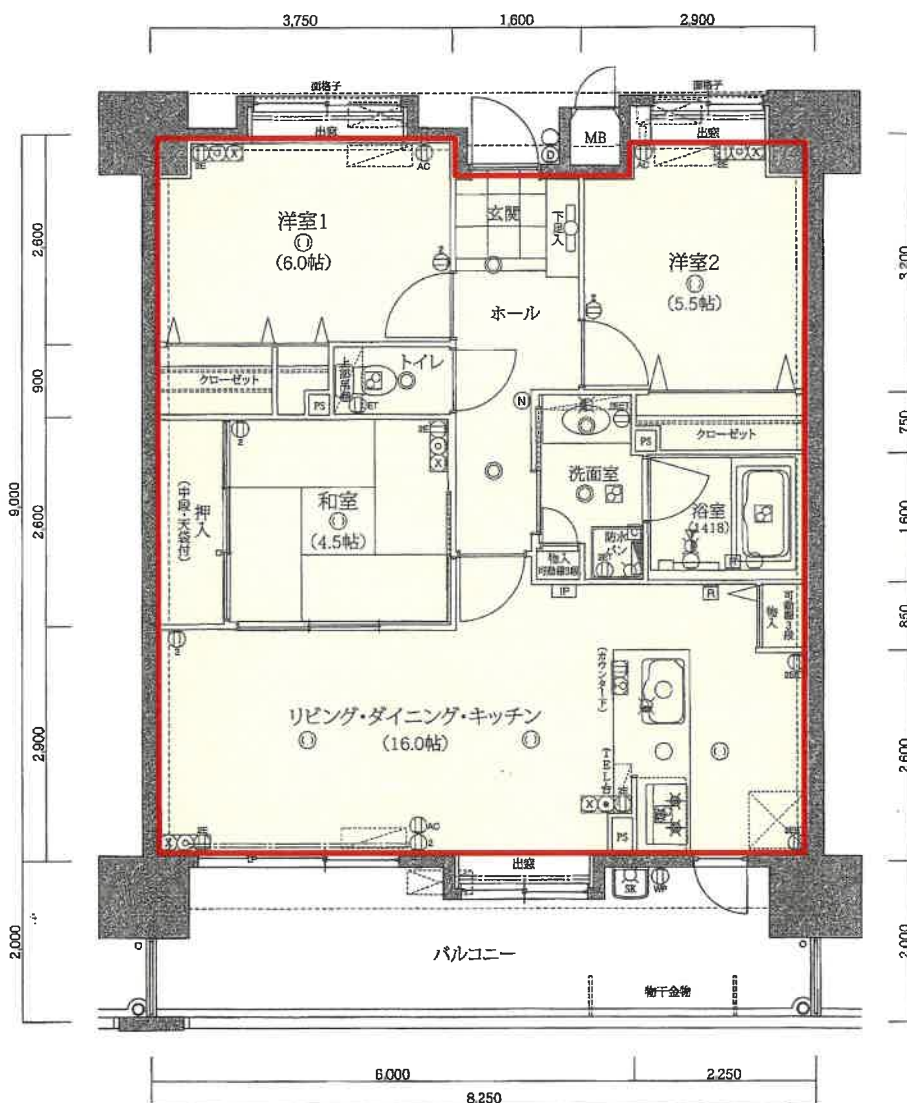
B 3LDK TYPE

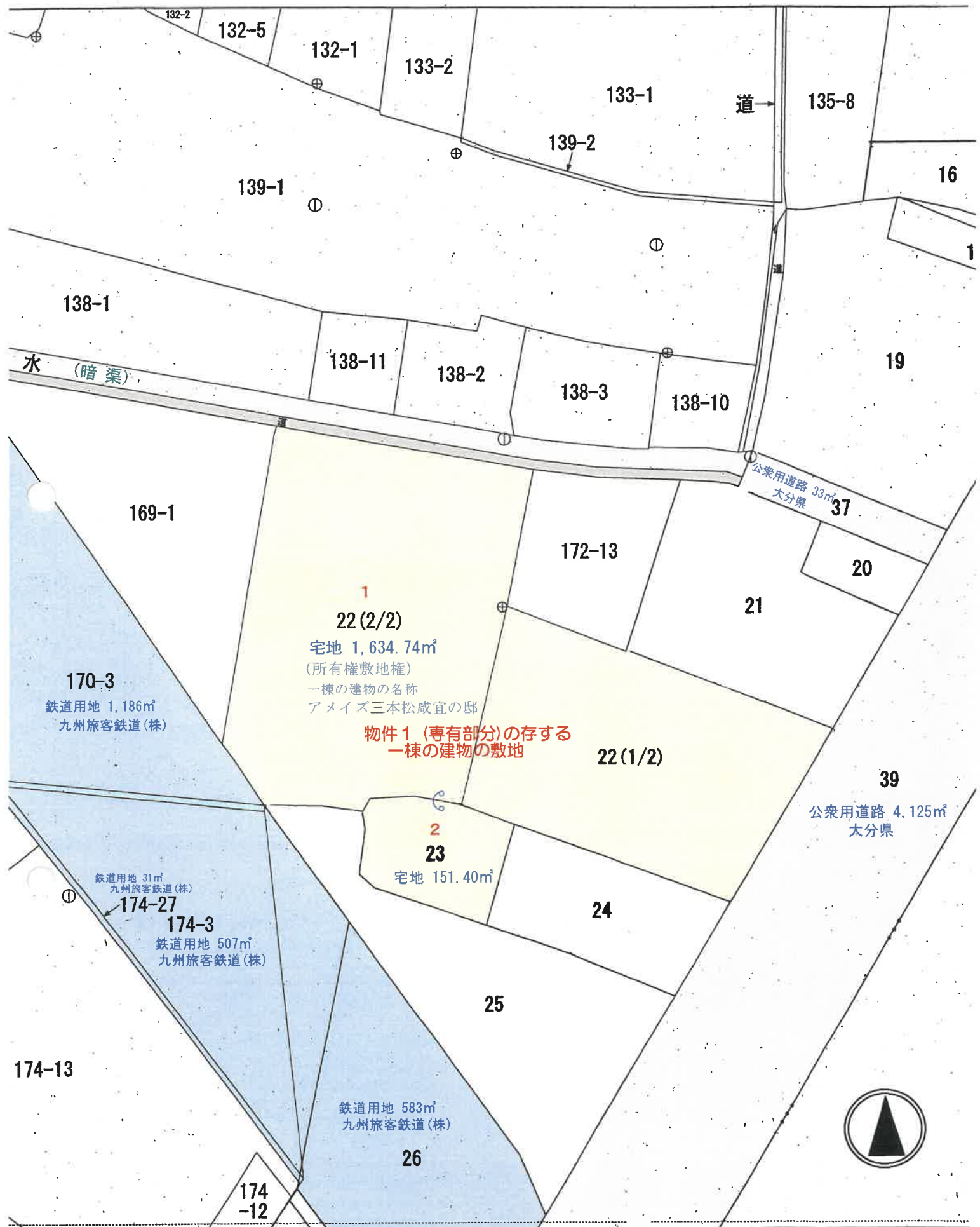
生活空間面積 89.82㎡ (27.17坪)
専有面積 73.32㎡ (22.17坪) バルコニー面積 16.50㎡ (4.99坪)

12F	A	B	C	D
11F	A	B	C	D
10F	A	B	C	D
9F	A	B	C	D
8F	A	B	C	D
7F	A	B	C	D
6F	A	B	C	D
5F	A	B	C	D
4F	A	B	C	D
3F	A	B	C	D
2F	A	B	C	D
1F	A	B	C	D

【凡例一覧】

- 分電盤
- ダウンライト
- 直付ダウンライト
- 蛍光灯
- ブラケット照明
- 引掛シーリング
- 2口コンセント
- 接地端子付2口コンセント
- 接地端子付1口コンセント
- 接地端子付2口コンセント
- 接地板・端子付2口コンセント
- エアコン用コンセント(接地端子付)
- 防水型コンセント(接地端子付)
- ナイトライト付コンセント
- TV端子
- TEL端子
- LANスペース(ブランクアップ)
- 住宅情報誌
- ドアホン
- コントローラー
- 給湯リモコン
- 換気扇
- ガスコンセント
- 混合水栓シャワー付
- 混合水栓
- 給水栓
- 上:ターナーズリブ/下:換気口
- カーテンレール(W)
- MB マーターボックス
- PS バイパススペース
- SK スロップシンク
- エアコン室内機設置可能位置
- エアコン室外機設置可能位置





公 図 写

1

500

登記年月日：平成27年12月7日

図 図 測 在 地 土 地 積 量

地 番	22番
土地の所在	日田市三本松一丁目

敷地権の目的である土地
(符号1)

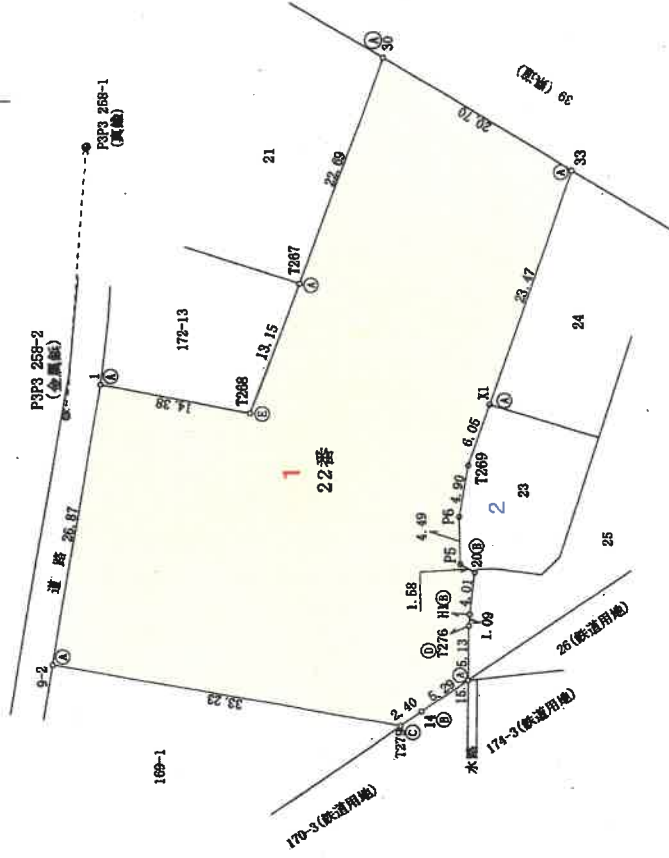
No.	地番	Xn	Yn	辺長	No.	No.
9-2		35162.179	-5723.813	1279	1279	9-2
1279		35149.420	-5720.477	2.403	14	1279
14		35147.455	-5728.105	5.288	15	14
15		35143.070	-5725.134	5.130	1276	15
1276		35143.017	-5720.004	1.083	HI	1276
HI		35142.921	-5718.915	4.010	20	HI
20		35142.455	-5714.922	1.589	P5	20
P5		35143.831	-5714.137	4.493	P6	P5
P6		35143.948	-5709.645	4.908	T269	P6
T269		35141.022	-5699.123	23.473	X1	T269
X1		35133.245	-5676.975	20.704	33	X1
33		35161.054	-5688.414	22.691	T267	33
T267		35158.842	-5687.727	13.151	T268	T267
T268		35163.488	-5700.031	14.385	1	T268
1		35177.617	-5697.327	26.876	9-2	1
計積		3269.491718		面積	1634.7458590	
坪数		494.51		地積	1634.74	㎡

引張点	材質	X座標	Y座標	距離	角度
P203 258-1	真鍮	35178.980	-5674.860		
P203 258-2	真鍮	35180.879	-5700.308		
境界点					
P203 258-1		25.517			
9-2		23.543	178-53-49		
1279		42.885	128-34-44		
14		43.473	125-28-57		
15		45.231	119-01-24		
P5		30.545	106-12-16		
P6		38.093	99-55-24		
T269		38.079	92-32-13		
X1		39.874	84-01-55		
33		53.040	59-38-08		
30		45.146	37-04-50		
T267		25.374	59-00-49		
T268		17.393	84-49-34		
1		4.417	43-19-40		
境界点					
P203 258-1		25.517			
9-2		49.057	359-28-14		
1279		62.088	327-18-57		
14		61.877	325-06-12		
15		61.781	320-11-39		
P5		52.708	313-54-24		
P6		48.368	310-31-45		
T269		48.787	305-34-01		
X1		45.050	289-19-08		
33		45.783	288-22-45		
30		28.175	248-54-20		
T267		23.897	289-18-29		
T268		29.556	324-07-15		
1		22.508	352-15-41		

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標リスト 国土調査基準点 P203 258 (路線名)

点番	点名	X座標	Y座標
P203 258-1		35178.980	-5674.860
P203 258-2		35180.879	-5700.308



境界線の種類
① 既設 金属標
② 既設 コンクリート杭
③ 既設 プラスチック杭
④ 既設 金属釘
⑤ 新設 コンクリート杭

測量年月日 平成27年11月6日

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	500

平成 27 年 11 月 11 日作成

(原図の70%に縮小)

登記年月日：平成27年12月7日

図 図 在 所 地 積 土 地

23番

日田市三本松一丁目

土地の所在

敷地権の目的である土地
(符号2)

測量要求測量

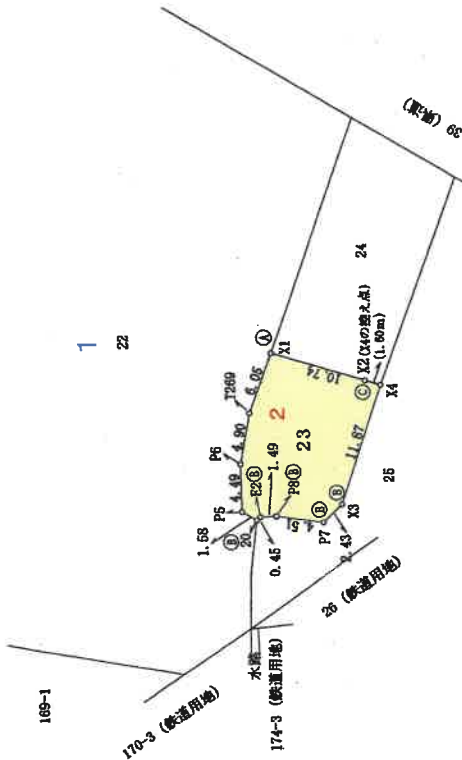
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番	23	番地	Xn	Yn	座標	No	-	No
No.			35142.455	-5714.932	0.45	E2	-	20
E2			35142.123	-5714.827	1.49	P6	-	E2
P6			35140.630	-5714.556	4.51	P7	-	P6
P7			35136.160	-5715.138	2.43	X3	-	P7
X3			35134.364	-5713.446	11.87	X4	-	X3
X4			35130.713	-5702.161	10.74	X1	-	X4
X1			35141.022	-5699.123	8.05	T269	-	X1
T269			35143.068	-5704.818	4.90	P8	-	T269
P8			35143.948	-5706.645	4.49	P5	-	P8
P5			35143.931	-5714.137	1.58	20	-	P5
面積			302.809754	面積		151.4048770		m ²
坪数			45.79	換算		151.40		m ²

引張点	符 号	X座標	Y座標
P3P3 258-1	金属板	35178.930	-5674.880
P3P3 258-2	金属板	35180.879	-5700.306
境界点	座標点	座 標	角
20	P3P3 258-2/P3P3 258-1	25.517	105-34-15
E2		41.113	106-00-42
P6		42.696	105-13-42
P7		47.124	104-04-40
X3		48.308	101-30-58
X4		50.200	87-50-59
X1		39.874	84-01-55
T269		38.079	92-22-13
P8		38.093	95-55-24
P5		39.545	106-12-16
境界点	座標点	座 標	角
20	P3P3 258-1/P3P3 258-2	25.517	313-23-00
E2		54.219	312-54-24
P6		54.220	311-43-12
P7		55.194	305-55-24
X3		68.794	305-39-22
X4		55.453	295-13-31
X1		45.050	295-19-08
T269		44.787	305-34-01
P8		49.388	310-31-45
P5		52.708	313-54-24

1

22



座標リスト 国土調査基準点 P3P3 258 (距離点)

点番	点名	X座標	Y座標
P3P3 258-1		35178.930	-5674.880
P3P3 258-2		35180.879	-5700.306

境界線の種類

①	既設 金属板
②	既設 コンクリート杭
③	既設 プラスチック杭
④	既設 金属板
⑤	新設 コンクリート杭

測量年月日 平成27年11月6日

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人

縮尺

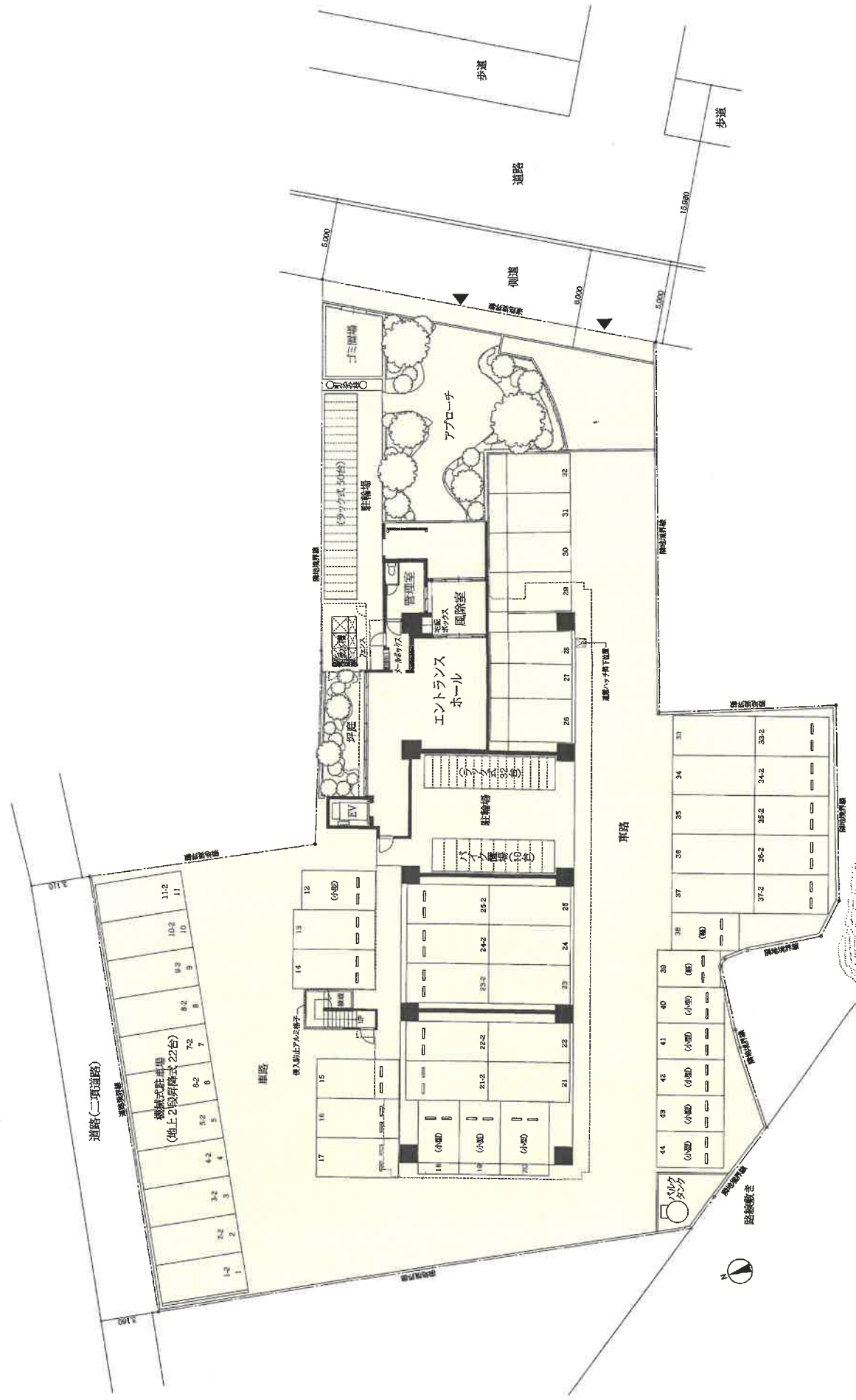
500

平成 27 年 11 月 11 日 (作成)

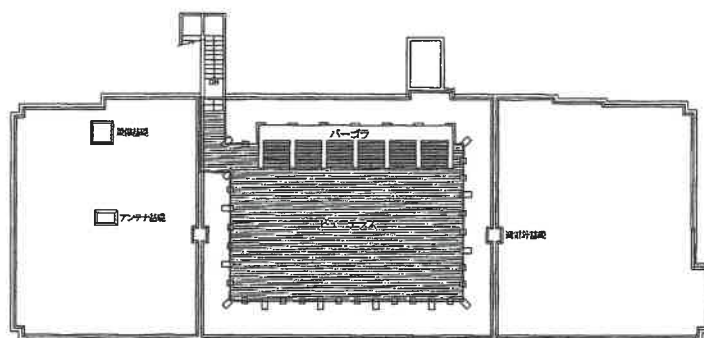
(原図の70%に縮小)

GROUND PLAN

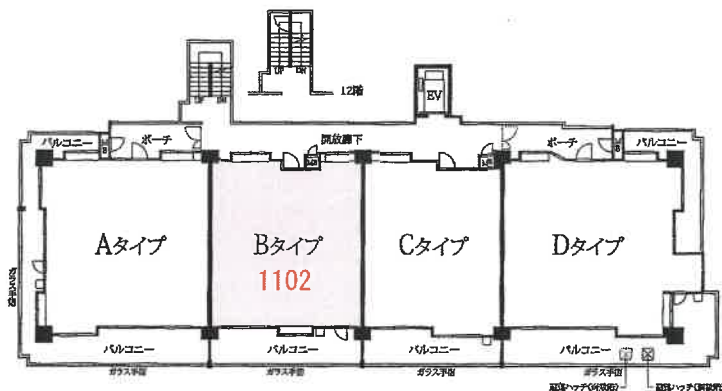
敷地配置図・1階平面図



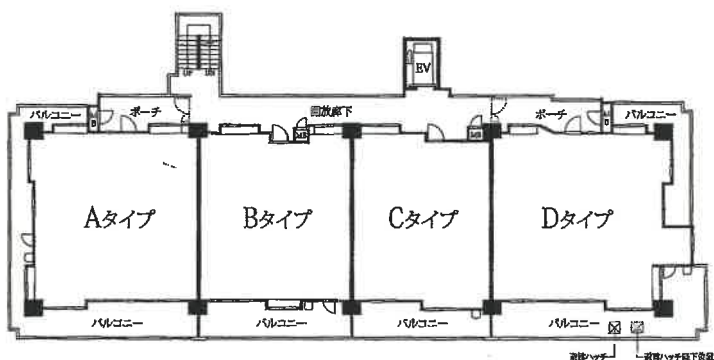
R階平面図



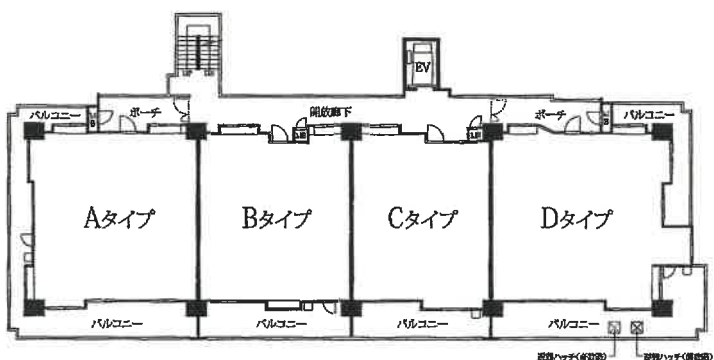
10～12階平面図



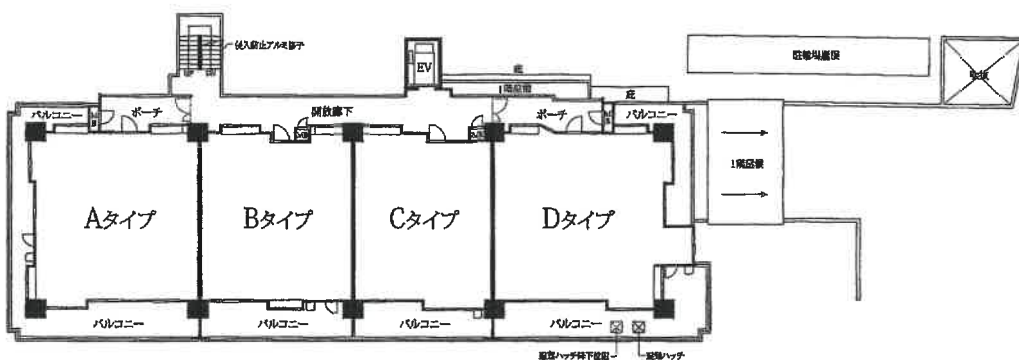
9階平面図



3～8階平面図



2階平面図



写真

マンション全景（南東側から）



マンション全景（南方から）



写 真

エントランス（共用部分）



1階ホール（共用部分）



写 真

外壁タイルの施工不良・劣化状態（共用部分）



玄関前に設置された浴室換気口附近の壁汚損（共用部分）



写真

【専有部分の状況】

南側LDK



クロス損傷箇所 (LDK)



写 真

【専有部分の状況】

クロスの汚損・壁の損傷状況（和室）



クロスの損傷箇所（洋室②）



写真

北側開放廊下からの眺望（豆田町正面）



南側バルコニーからの眺望（日田駅周辺）

