

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

太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 6 月 27 日から<br>令和 7 年 7 月 4 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 7 年 7 月 11 日 午前 11 時 00 分<br>場 所 大分地方裁判所日田支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7 年 8 月 1 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大分地方裁判所日田支部執行係                                                                       |
| 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 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 6 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6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5, 520, 000<br>4, 416, 000 | 一括       | 1, 110, 000 | 37, 148  | 9, 441   |
| 1    | 3, 080, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 2, 440, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 日田市下井手町            |
|   | 地 番 | 4 番 3              |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 2 7 6 . 2 5 平方メートル |
- 
- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 日田市下井手町 4 番地 3                                 |
|   | 家屋 番号 | 4 番 3                                          |
|   | 種 類   | 居宅・倉庫                                          |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 6 7 . 2 5 平方メートル<br>2 階 3 7 . 0 1 平方メートル |
- (現況)
- |  |     |           |
|--|-----|-----------|
|  | 種 類 | 居宅・倉庫・作業場 |
|--|-----|-----------|



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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, 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

【物件番号 1, 2】

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】

本件債務者兼所有者亡 J 相続財産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, 2】

本件債務者兼所有者亡 J の相続人全員が相続放棄の申述を行い、令和7年4月3日に相続放棄の申述が受理されたものである。

### 《 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   | 日田市下井手町                                        |
|   | 地 番   | 4 番 3                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 7 6 . 2 5 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 日田市下井手町 4 番地 3                                 |
|   | 家屋 番号 | 4 番 3                                          |
|   | 種 類   | 居宅・倉庫                                          |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 6 7 . 2 5 平方メートル<br>2 階 3 7 . 0 1 平方メートル |
|   | (現況)  |                                                |
|   | 種 類   | 居宅・倉庫・作業場                                      |



令和 6 年 (ケ) 第 6 号  
令和 7 年 2 月 7 日受理  
令和 7 年 3 月 14 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 所 在 日田市下井手町

地 番 4 番 3

地 目 宅地

地 積 276.25 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 21 分の 1

共有者 D 持分 21 分の 1

共有者 E 持分 7 分の 1

共有者 F 持分 7 分の 1

共有者 G 持分 7 分の 1

共有者 H 持分 21 分の 1

2 所 在 日田市下井手町 4 番地 3

家屋 番号 4 番 3

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 167.25 平方メートル

2 階 37.01 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 21 分の 1

共有者 D 持分 21 分の 1

共有者 E 持分 7 分の 1

共有者 F 持分 7 分の 1

共有者 G 持分 7 分の 1

共有者 H 持分 21 分の 1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| 住居表示           | 大分県日田市下井手町4番地3                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                 |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地持分権者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが本土地上に下記建物を共同所有し、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（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・倉庫・作業場<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<br>種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物持分権者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を空家の状態で共同占有している。<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<br>地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                             |
| A (持分権者)          | 1 本件の建物には誰も居住せず、空家の状態です。<br>2 私は本件建物の鍵は所持していませんし誰が所持しているのかは知りません。 |
| 匿名希望の近隣者ら         | 1 本件の建物には誰も居住せず、空家の状態で人の出入りはありません。                                |

(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、A及び匿名希望の近隣者らの各陳述並びに現況から2枚目記載のとおり認めた。<br>2 本件建物は下記の事実により空家であると認めた。<br>記<br>ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。<br>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。<br>ウ 持分権者A及び匿名希望の近隣者らの各陳述 |

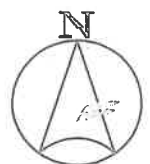
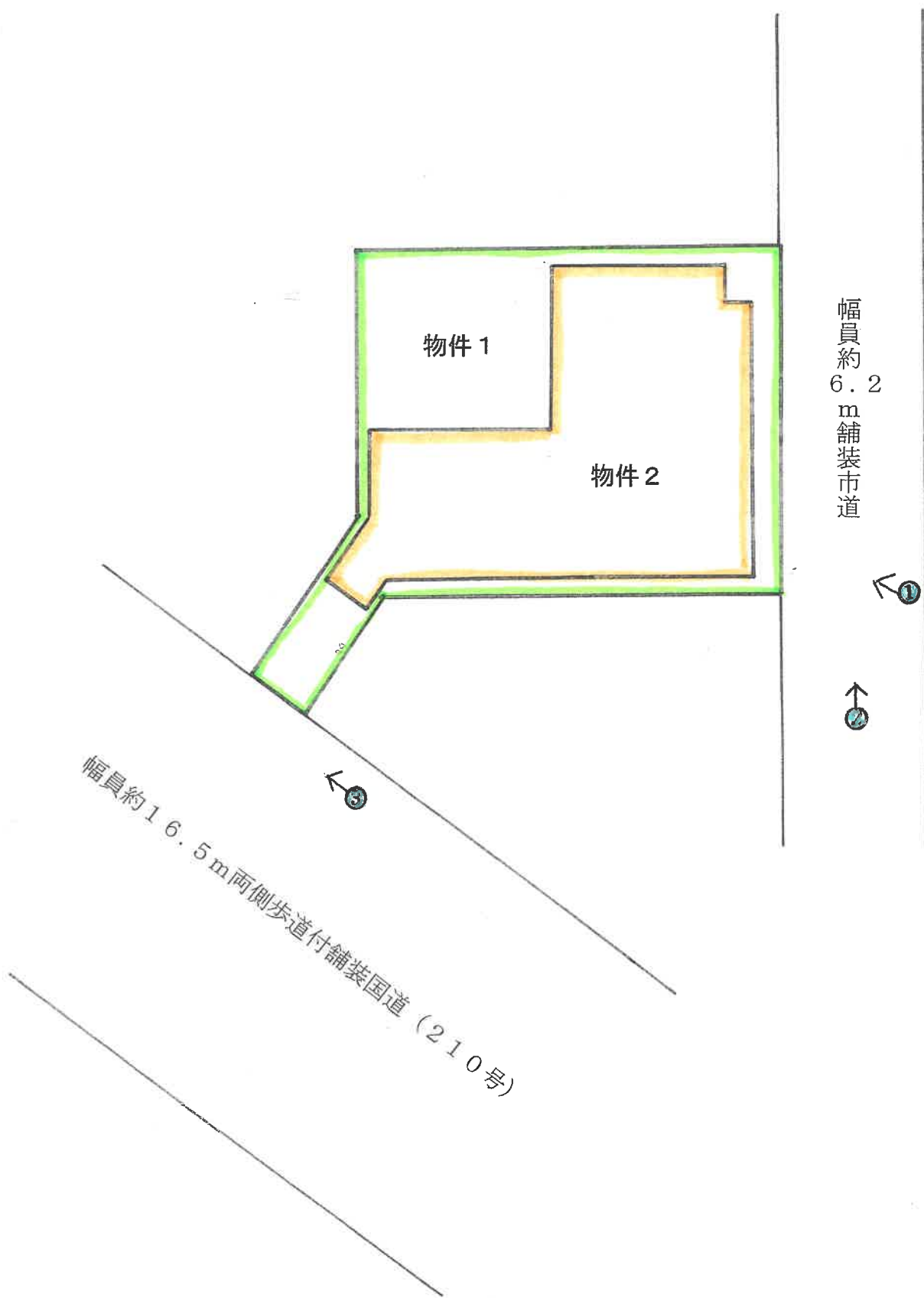
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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 2 月 7 日 (金)<br>10:20-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 日田市役所                     | 課税台帳添付建物間取図写取得                           |
| 令和 7 年 2 月 7 日 (金)<br>10:35-10:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 大分地方法務局日田支局               | 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 7 年 2 月 7 日 (金)<br>11:00-11:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地 (大分県日田市下井手町 4 番地 3) | 全戸不在・連絡書投函<br>物件調査                       |
| 令和 7 年 2 月 1 4 日 (金)<br>10:30-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 持分権者 A 宅 (大分県日田市)         | A から占有状況等聴取                              |
| 令和 7 年 2 月 1 4 日 (金)<br>11:10-11:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地 (大分県日田市下井手町 4 番地 3) | 匿名希望の近隣者らから占有状況等聴取<br>物件調査               |
| 令和 7 年 2 月 2 1 日 (金)<br>10:50-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地 (大分県日田市下井手町 4 番地 3) | 物件調査<br>写真撮影                             |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 2 月 2 1 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                           |                                          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

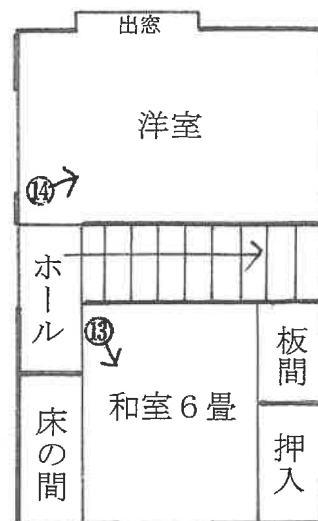
# 土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）

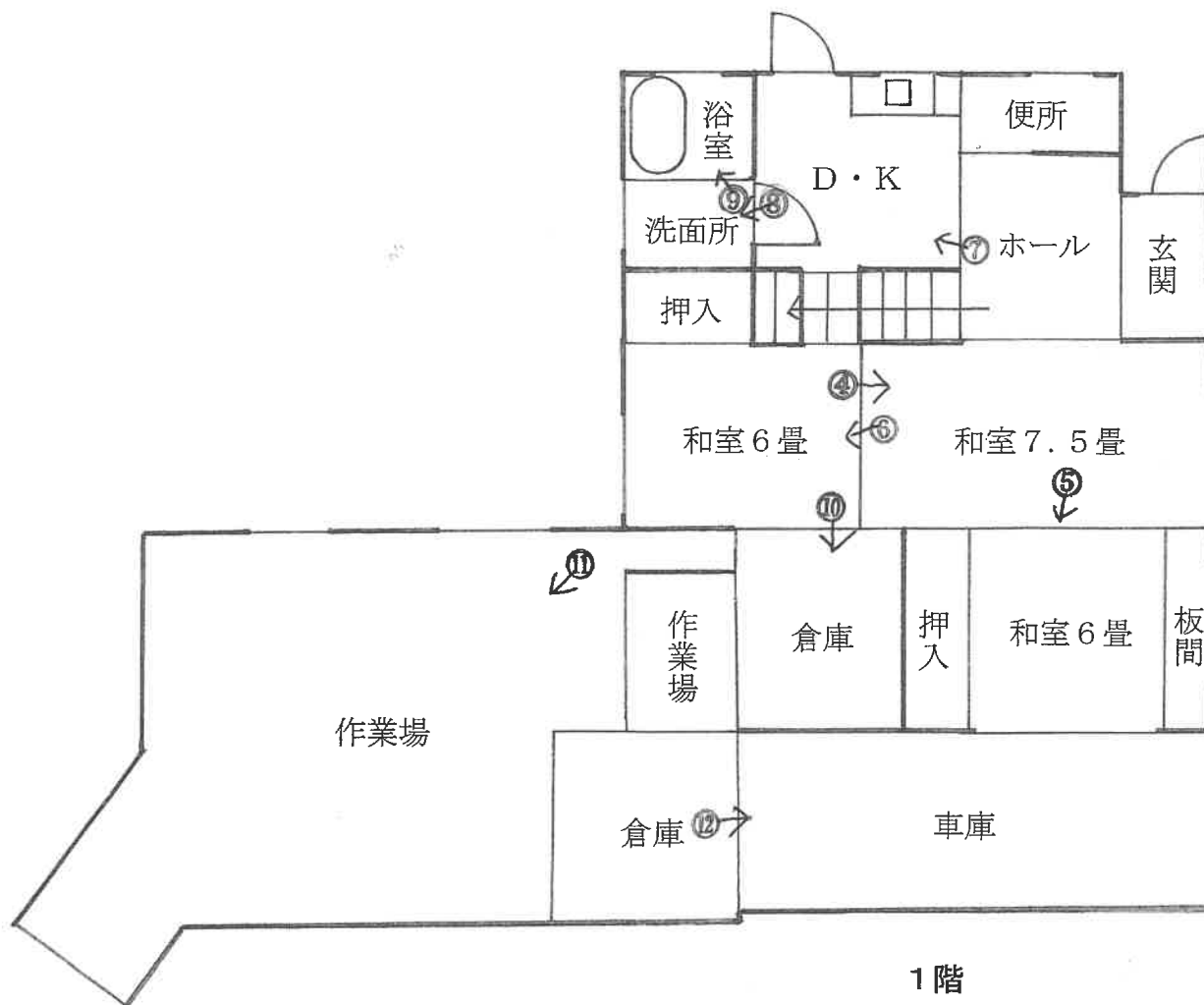


# 建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



2階



1階

物件 2

( 6 枚目)



登記年月日：平成29年10月18日

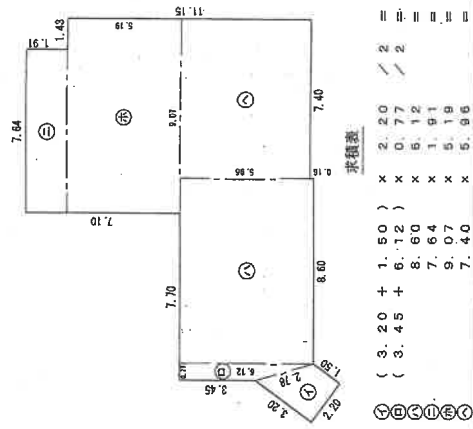
各階平面図

建物図面

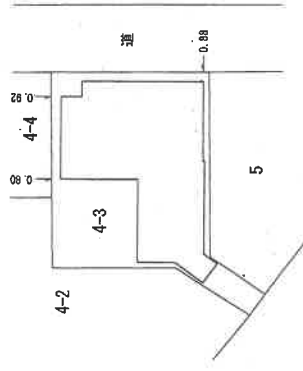
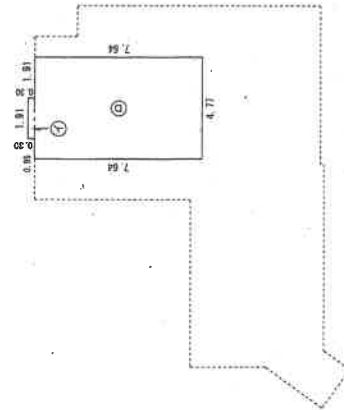
家屋番号 4-3

建物の所在 日田市下井手町4番地3

1階



2階



作成者 土地家屋調査士

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) 本件土地の接面道路(市道)



(写真3) 本件土地の接面道路(国道210号線)



(写真4) 本件建物内部 (1階)



(写真5) 本件建物内部 (1階)



(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11) 本件建物内部(1階:作業場)



(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)



令和6年（ケ）第6号  
令和7年2月14日 現地調査  
令和7年3月11日 評価

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

上 治 昭 人

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金5,520,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1         | 金3,080,000円 |
| 物件2         | 金2,440,000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2の土地利用権価格を控除した価格であり、物件2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、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。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖登記簿の閲覧及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壌汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壌汚染の可能性は低いものと推定される。

### 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<br>地目積<br>地積者<br>共有者                 | 日田市下井手町<br>4番3<br>宅地<br>276.25㎡<br>A 持分7分の2<br>B 持分7分の1<br>C 持分21分の1<br>D 持分21分の1<br>E 持分7分の1<br>F 持分7分の1<br>G 持分7分の1<br>H 持分21分の1                                      |           |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>共有者 | 日田市下井手町4番地3<br>4番3<br>居宅・倉庫<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 167.25㎡<br>2階 37.01㎡<br>A 持分7分の2<br>B 持分7分の1<br>C 持分21分の1<br>D 持分21分の1<br>E 持分7分の1<br>F 持分7分の1<br>G 持分7分の1<br>H 持分21分の1 | 居宅・倉庫・作業場 |
| 番号 | 特記事項                                      |                                                                                                                                                                         |           |
|    | 特にない                                      |                                                                                                                                                                         |           |

#### 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久大本線「豊後三芳」駅から南東方へ道路距離約700m<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 付近の状況                                    | 日田市街地中心部より南東方近郊に位置する幹線国道（210号）背後の住宅地域。                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| 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><br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br><br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                   | 非線引き都市計画地域<br><br>[国道との道路境界線から20mまでの範囲]<br>商業地域<br>80%<br>200%<br>[国道との道路境界線から20mを超える範囲]<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>—<br>周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない |
| 画地条件（規模、形状等）                             | 物件1は間口約15m・奥行約18m・規模276.25㎡で不整形の二方路地である。<br>メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| 接面道路の状況                                  | 東側が幅員約6.2mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号に該当）、南西側が幅員約16.5mの両側歩道付舗装国道210号（建築基準法第42条1項1号に該当）にそれぞれ等高に接面する。                                                                                                    |                                                                                                                                                     |
| 土地の利用状況等                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。</li> <li>・詳細は現況調査報告書参照</li> </ul>                                                                                                 |                                                                                                                                                     |
| 供給処理施設                                   | 上水道：あり<br>ガス配管：なし(個別プロパン)<br>下水道：あり<br>（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」とは前面道路等に当該施設の本管（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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。 |                                                                                                                                                     |

|             |                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特記事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・境界については、コンクリートブロック塀があり、明確である。</li> <li>・〈法定地上権成立の根拠〉<br/>根抵当権設定時に、土地共有者と建物共有者が同一であるため法定地上権は成立。</li> <li>・洪水ハザードマップ浸水想定区域 0.5 m 以上 3.0 m 未満</li> </ul> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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・増築時期<br>及び経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日：昭和48年9月5日<br>増築年月日：昭和49年11月9日<br>経過年数：52年<br>経済的残存耐用年数：0年                              |
| 仕 様                        | 構造：木造<br>屋根：瓦<br>外壁：リシン<br>内壁：プリント合板、クロス、ベニヤ板<br>天井：石膏ボード、敷目張り<br>床：Pタイル、畳、モルタル、<br>設備：給排水設備 |
| 床面積（現況）                    | 1階 167.25㎡<br>2階 37.01㎡<br>延 204.26㎡<br>メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。                        |
| 現況用途等                      | 現況用途：居宅・倉庫・作業場<br>間取り：後記附属資料の建物間取図参照                                                         |
| 品等                         | 普通                                                                                           |
| 保守管理の<br>状態                | 築後52年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価のほか、設備の古式化や現在空家の状態で放置されており、保守管理の状態は劣る。                         |
| 建物の利用<br>状況                | 建物持分権者らが本建物を空家の状態で共同占有している。                                                                  |
| 特記事項                       | ない                                                                                           |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地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<br>減価<br>エ | 市場性<br>修 正<br>オ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ＝カ<br>(千円未満四捨五入) |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1        | 33,300               | 1.01          | 276.25          | 1.00          | 1.00            | 9,291,000                              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日田(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

$31,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/93 = 33,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：0.93

街路条件 －2%、環境条件 －5%

$0.98 \times 0.95 = 0.93$

イ 個別格差：1.01

画地条件 二方路地 +3%、不整形地 －2%

$1.03 \times 0.98 = 1.01$

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

#### 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。

| 物件番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面 積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 建物の価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ<br>(千円未満四捨五入) |
|------|---------------------|-------------------------|----------|-----------------|--------------------------------------|
| 2    | 150,000             | 204.26                  | 0.05     | 1.00            | 1,532,000                            |

ウ 現価率：0.05

経済的残存耐用年数を経過しているので、残価率10%とした定率法（現価率0.10）と観察減価法（設備の古式化等、保守管理の状態が劣る程度を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

現価率 =  $0.10 \times (1-0.50) = 0.05$

エ 市場性修正：ない

## 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価格を加算し、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 土地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権価格 (円)<br>ア×イ=ウ<br>(千円未満四捨五入) |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 9,291,000         | 0.35          | 法定地上権 | 3,252,000                          |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### 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 | 土地利用権等価<br>格の控除及び加<br>算 (円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>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 (円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ=カ<br>(万円未満四捨五入) |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|----------------------------------------|
| 1         | 9,291,000                         | -3,252,000                             |                     | 0.85            | 0.60             | 3,080,000                              |
| 2         | 1,532,000                         | +3,252,000                             | 1.00                | 0.85            | 0.60             | 2,440,000                              |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                        |                     |                 |                  | 5,520,000                              |

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：0.85

倉庫・作業場付の居宅であり汎用性が劣ること等、売買市場への影響の程度を考量のうえ市場性修正として0.85を乗じた。

オ 競売市場修正：0.60

評価条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ競売市場修正として0.60を乗じた。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（日田（県）－5）

所 在：日田市大字日高字溝口1069番3

価 格：31,000円/㎡

位 置：JR久大本線「日田」駅の約1.5kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側幅員4m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、第2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、アパート、店舗等が混在する住宅地域

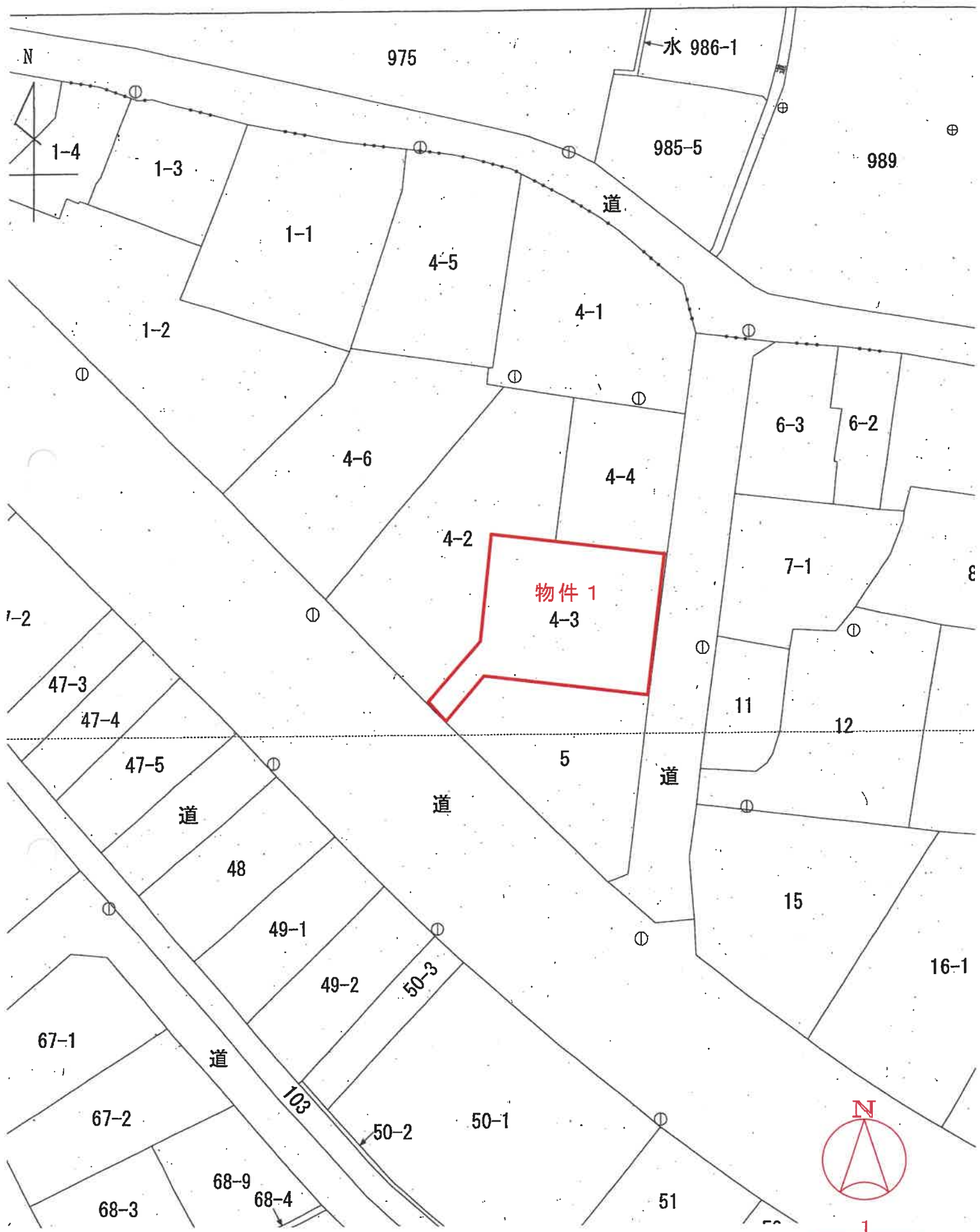
## 第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 国土地理院標準地図

以 上



所在位置略図



物件 1

物件 2

幅員約  
6.2  
m 舗装市道

幅員約 16.5 m 両側歩道付舗装国道 (210号)

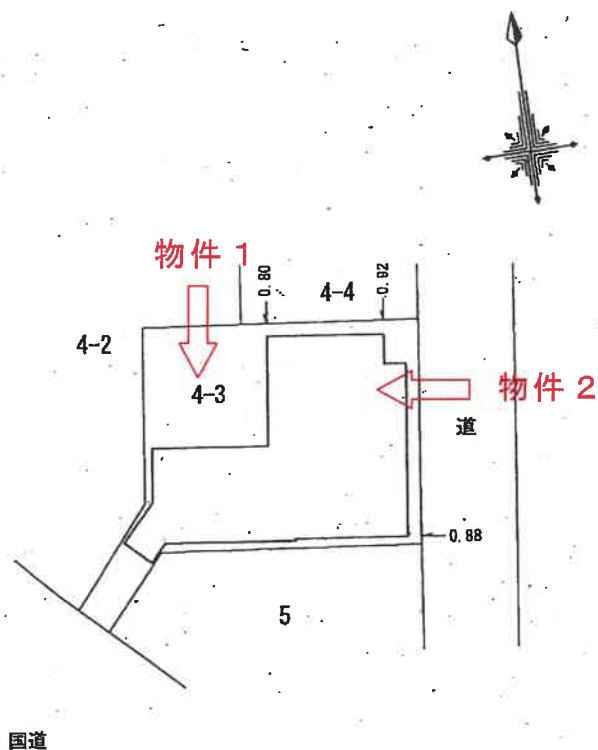


土地建物位置関係図

|      |     |
|------|-----|
| 家屋番号 | 4-3 |
|------|-----|

# 建 物 図 面

|       |             |
|-------|-------------|
| 建物の所在 | 日田市下井手町4番地3 |
|-------|-------------|



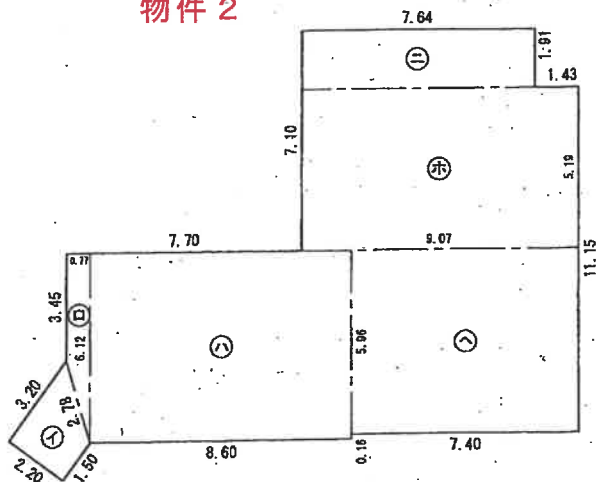
|     |  |
|-----|--|
| 申請人 |  |
|-----|--|

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

# 各階平面図

## 物件 2

1階

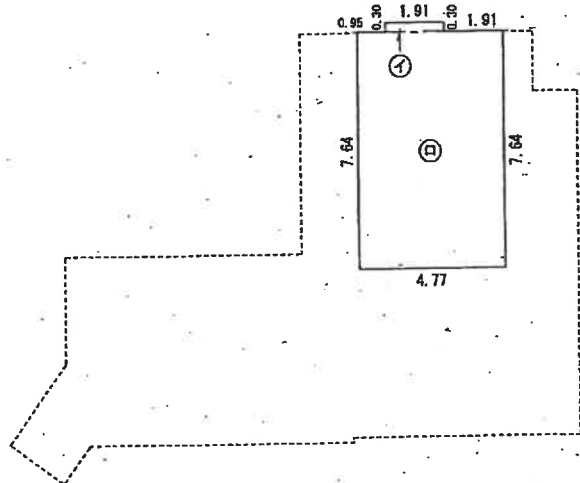


### 求積表

|   |                   |   |       |   |   |   |           |
|---|-------------------|---|-------|---|---|---|-----------|
| ① | ( 3. 20 + 1. 50 ) | × | 2. 20 | ÷ | 2 | = | 5. 1700   |
| ② | ( 3. 45 + 6. 12 ) | × | 0. 77 | ÷ | 2 | = | 3. 6845   |
| ③ | 8. 60             | × | 6. 12 | = |   | = | 52. 6320  |
| ④ | 7. 64             | × | 1. 91 | = |   | = | 14. 5924  |
| ⑤ | 9. 07             | × | 5. 19 | = |   | = | 47. 0733  |
| ⑥ | 7. 40             | × | 5. 96 | = |   | = | 44. 1040  |
| 計 |                   |   |       |   |   |   | 167. 2562 |

床面積 167. 25 m<sup>2</sup>

2階



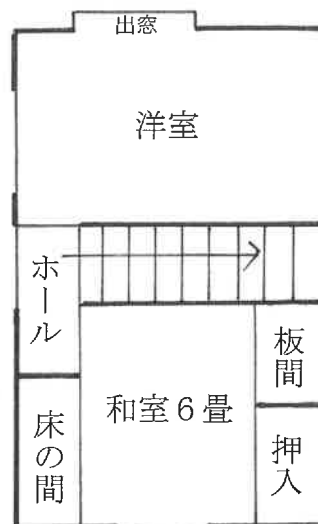
### 求積表

|   |       |   |       |   |  |   |          |
|---|-------|---|-------|---|--|---|----------|
| ① | 1. 91 | × | 0. 30 | = |  | = | 0. 5730  |
| ② | 4. 77 | × | 7. 64 | = |  | = | 36. 4428 |
| 計 |       |   |       |   |  |   | 37. 0158 |

床面積 37. 01 m<sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/25.0



2階



1階

物件 2

