

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13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12月 5日から 令和 7年12月12日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月19日 午前11時00分 大分地方裁判所日田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 9日 午前10時00分 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11月13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	2,280,000 1,824,000	一括	460,000	不明	5,740
1	20,000				
2	30,000				
3	1,070,000				
4	1,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 0 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 1

2 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 0 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 1

3 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 0 番 9

地 目 宅地

地 積 1 7 5 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

4 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後 7 8 0 番地 9

家屋 番号 7 8 0 番 9



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 26.49平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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1～4】

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

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 物件番号4の2階の事務所部分以外】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号4の2階の事務所部分】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、共有者らが公衆用道路として使用している。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 0 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 1

2 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 0 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 1

3 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 0 番 9

地 目 宅地

地 積 1 7 5 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

4 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後 7 8 0 番地 9

家屋 番号 7 8 0 番 9



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 26.49平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 26 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 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 780番1

地 目 公衆用道路

地 積 41平方メートル

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の1

共有者 C 持分24分の1

2 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 780番3

地 目 公衆用道路

地 積 142平方メートル

共有者 A 持分24分の1

共有者 B 持分24分の1

共有者 C 持分24分の1

3 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 780番9

地 目 宅地

地 積 175.99平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 日田市大字三和字住吉ノ後780番地9

家屋 番号 780番9

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 26.49平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県日田市大字三和780番地9		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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	☒ 土地持分権者ら ☐ その他の者 ☒ 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。 ☐ 「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	☒ 本土地の定着物であるカーポートあり ☒ 本土地上に売却対象外物件であるスチール製物置あり ☒ 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：居宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： 建築時期：		
占有者及び占有状況	☒ 建物持分権者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が持分権に基づき本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	☒ 売却対象物件（従物）である電気温水器あり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	大分県日田市大字三和780番地9付近
土 地	物件1・2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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	☒ 土地持分権者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが道路として通行している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地（物件1及び2）と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 支部 年 平成 年 月 日 第 号
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (9枚目の建物間取図中の2階「事務所」と表示された部分)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ C (持分権者)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		平成20年7月22日	
最初の	契約日	平成20年7月22日ころ	
契約等	期間	平成20年7月22日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	平成20年7月22日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 不明	
契約等	貸主	☒ 平成20年7月22日当時の持分権者ら (現在はA, B及びC)	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		☒ 不明 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (持分権者)	1 物件4の建物は兄のAが住居及び同人が代表者を務める株式会社ロード警備の事務所として使用しています。 2 なお、物件3の土地及び同4の建物をAが住居として単独使用することは暗黙のうちに了解しています。また、前記単独使用に対する対価の支払関係はありません。 3 前期同様に株式会社ロード警備が物件4の建物を事務所として単独使用することは暗黙のうちに了解しています。また、前記単独使用に対する対価の支払関係はありません。 4 物件3の土地上のカーポート及び電気温水器は、私達兄弟A、B及びCが相続する前から備え付けられていました。

執行官の意見
1 本件各受命物件の占有関係は、持分権者Cの陳述及び現況から3枚目及び4枚目記載のとおり認めた。 2 物件3の土地上の電気温水器については、本件建物の効用を補充する関係にあること、場所的に近接すること及び本件建物との所有関係が同一であることから本件建物の従物であると認定した。 3 物件3の土地上のスチール製物置については、収納されている物品が一般住宅で使用する物ではなく、道路警備に関係する物品であることから株式会社ロード警備の所有権が推測され、本件建物の従物と認定することはできなかったため、売却対象外物件とした。 4 本件建物の2階洋室部分は、事務机、事務用品及び帳簿類が備え付けられており、株式会社ロード警備の事務所としての実体が認められる。 5 株式会社ロード警備の代表者Aへは再三の訪問及び当職宛に連絡されたしとの旨の連絡書に対する応答は無かったため占有に関する陳述を得ることができなかったため、前記会社による占有権原の詳細については不明である。なお、前記会社による占有開始時期については会社設立の日とした。

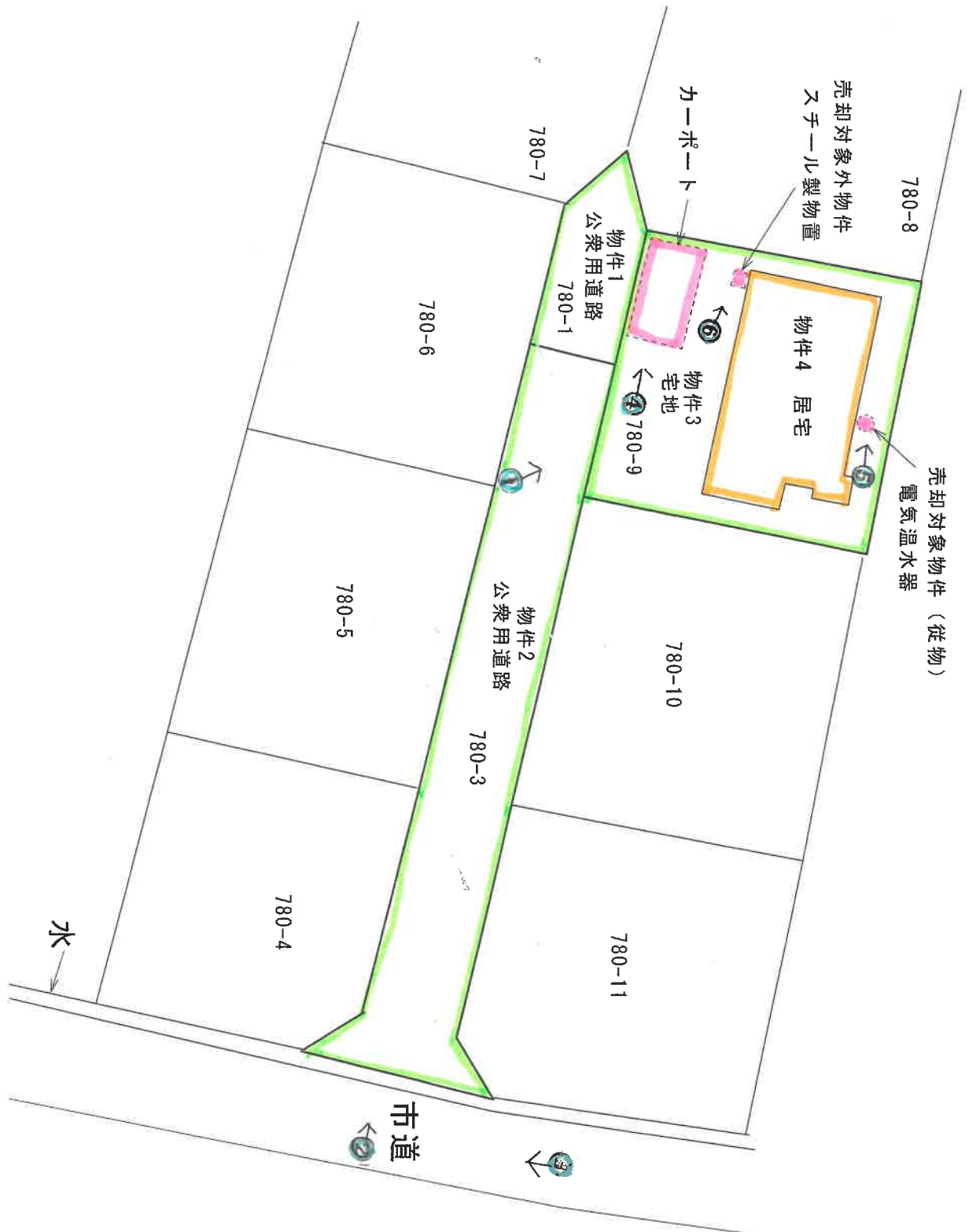
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 8 月 1 5 日 (金) 15:00-15:10	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 目的外建物登記調査
令和 7 年 8 月 1 5 日 (金) 15:20-15:30	日田市役所	
令和 7 年 8 月 1 5 日 (金) 15:45-15:55	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 8 月 2 2 日 (金) 11:40-11:50	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 8 月 2 8 日 (木) 18:25-18:35	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 8 月 2 9 日 (金) 9:30-9:40	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 4 日 (木) 9:20-9:30	裁判所執行官室から C へ架電	C から占有状況等聴取
令和 7 年 9 月 4 日 (木) 18:30-18:40	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 5 日 (金) 15:50-16:00	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和 7 年 9 月 1 8 日 (木) 18:30-18:40	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 1 9 日 (金) 10:50-11:20	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 0 番地 9)	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 7 年 9 月 1 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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

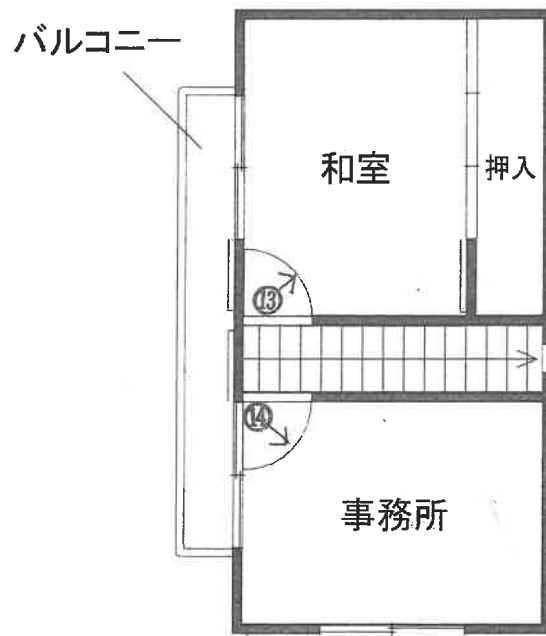
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：●→）

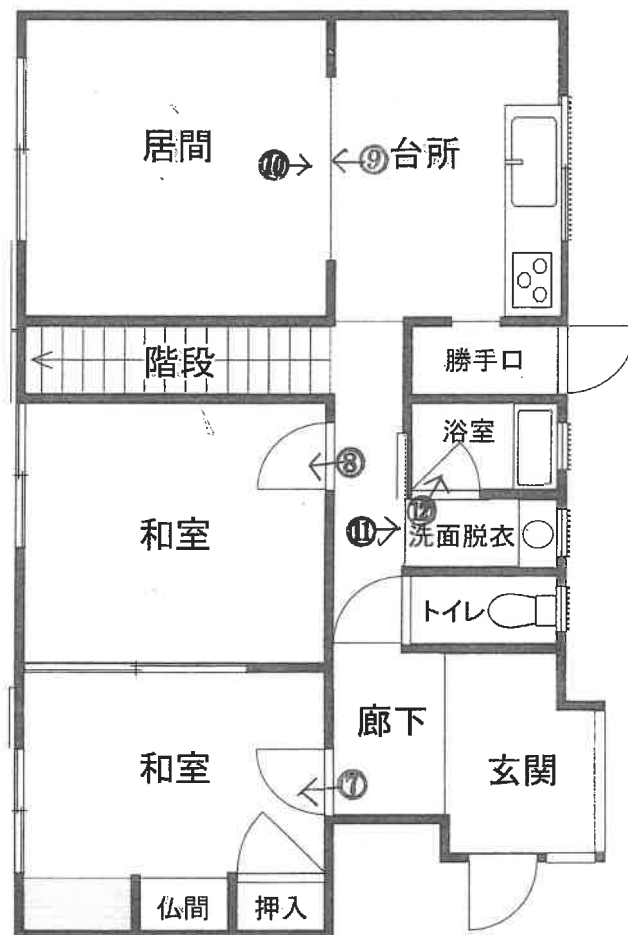


建物間取図

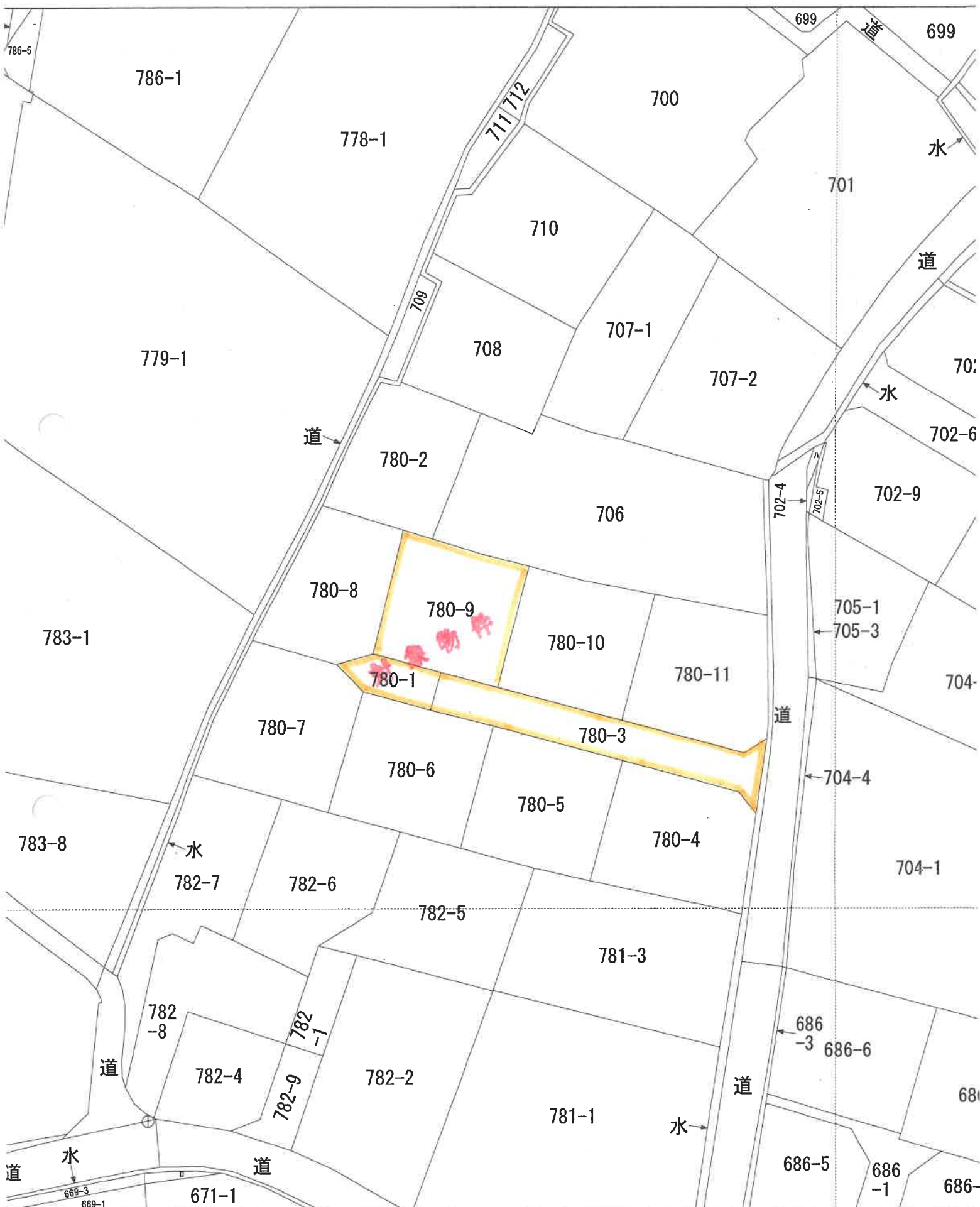
凡例（写真撮影位置方向：○→）



2階



1階



標値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

(10 枚目)

公 図 写

地番区域

大字三和

登記年月日：昭和55年6月24日

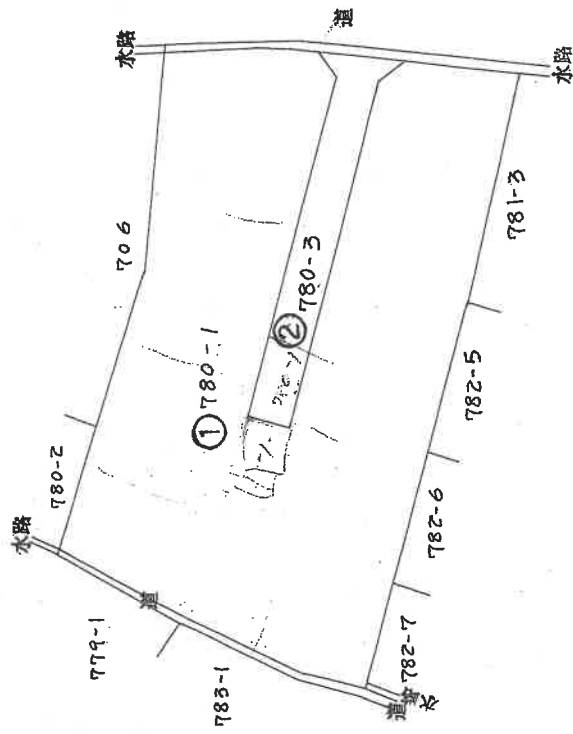
129219

地籍調査図
1/2 土地所有

地番 780-1, 780-3

土地の所在 岡田南大寺三和寺住吉の後

前 780 後・新 780-3
昭・平55年6月29日登記



作製者 土地家屋調査士
(昭和55年6月23日作製)

申請人
縮尺 1/500

登記年月日：昭和55年6月24日

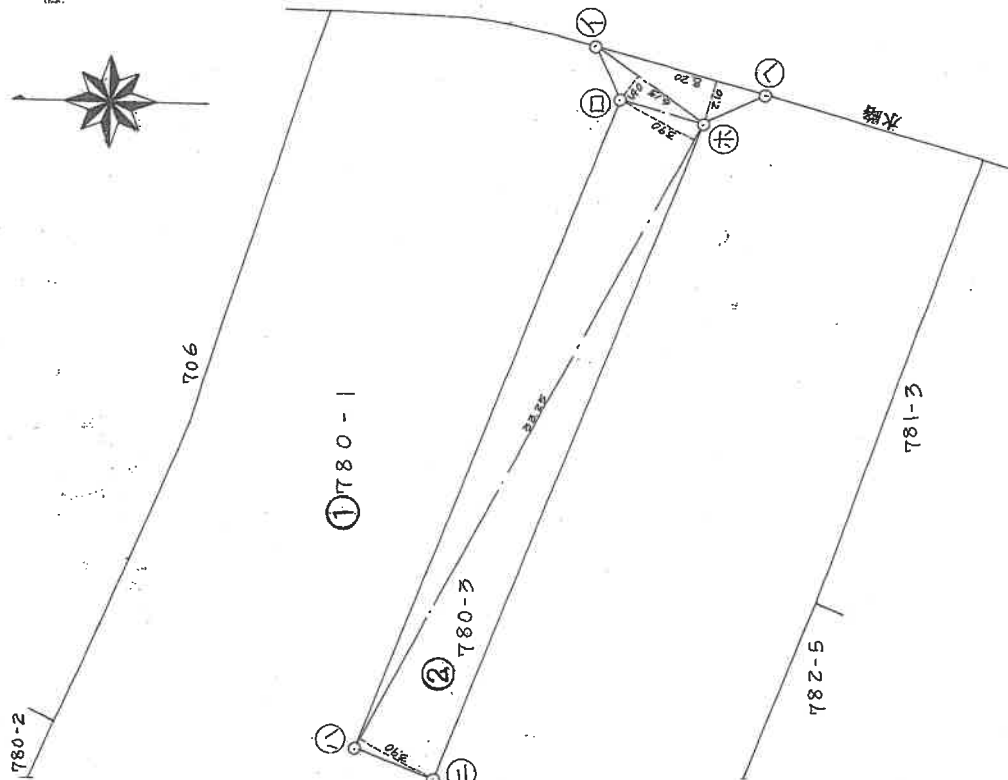
129220

2/2 地積測量図

地番	780-3
土地の所在	日田市大字三和字住吉の後

符号	求積の方法	地積 π
②	780-3	
	3325 × 390 / 129.6750	
	3325 × 390 / 129.6750	
	615 × 140 / 8.6100	
	820 × 210 / 17.2200	
	2851800	
	2. 除 142.5900	142.59

番号	境界標等の種類
①	刻 べんき
②	プラスチック杭
③	— " —
④	— " —
⑤	— " —
⑥	刻 べんき



作製者 土地家屋調査士 (昭和55年6月23日作製)

申請人 縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和55年8月23日

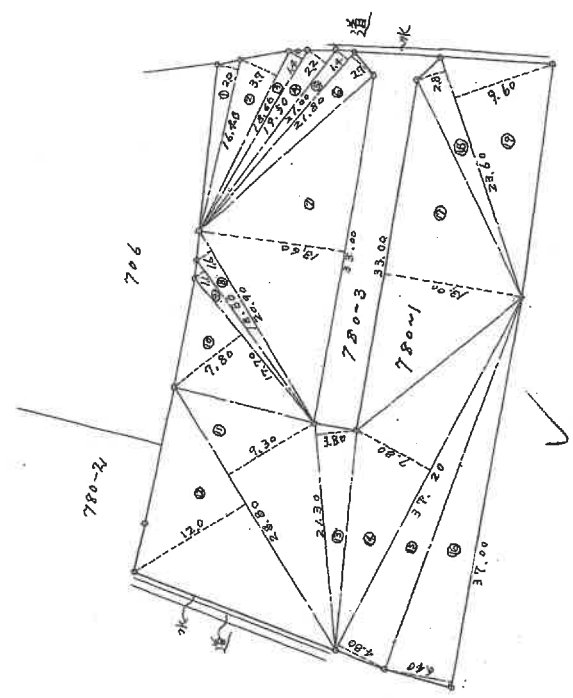
129217

地積測量図

地番	780-1
土地の所在	日田市大字三和字佐古1後

前 780-1 後新780-1
昭平55年8月3日登記

780-1					
1	16.40	2.0	32.80		
2	18.60	3.7	68.82		
3	19.50	1.4	27.30		
4	21.0	2.2	46.20		
5	21.80	1.5	32.70		
6	21.80	2.7	58.86		
7	33.00	13.60	448.80		
8	20.90	1.60	33.44		
9	18.80	1.1	20.68		
10	17.70	7.8	138.06		
11	28.80	9.30	267.84		
12	28.80	12.0	345.60		
13	21.30	3.80	80.94		
14	37.20	7.80	290.16		
15	37.20	4.80	178.56		
16	37.00	6.40	236.80		
17	33.00	13.00	429.0		
18	23.60	2.80	66.08		
19	23.60	9.60	226.56		
合計			3029.20		
1/2			1514.60		



N243-1
43-3

日田市長

囑託者

作製者

昭和55年8月23日作製

1/500

129221

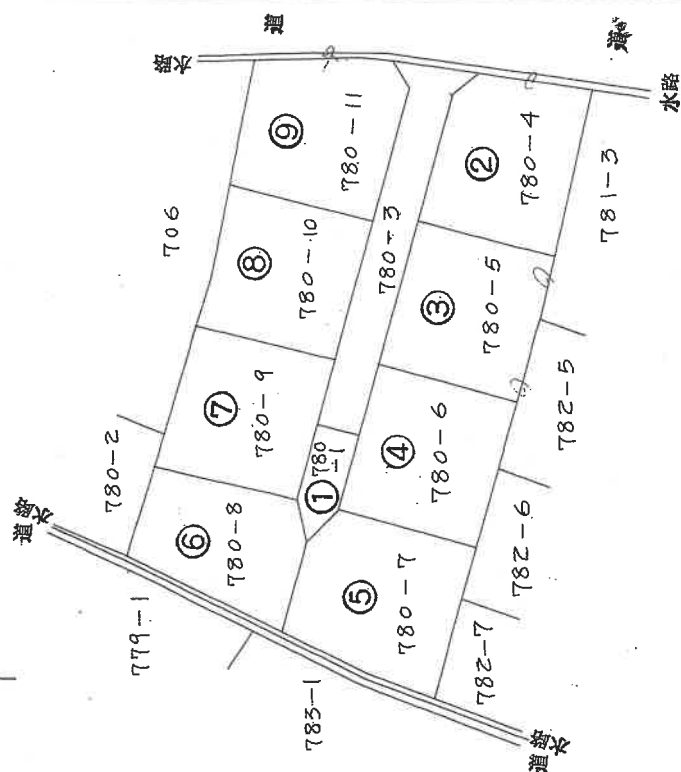
地土積測量圖

780-1.780-4及至
780-11

番地

土地の所在
日田市大字三和字住吉ノ後

前 780-1 後 780-4 新 2 登 11
附 平 35 年 12 月 2 日



著 製 作

土地家屋調査士

昭和55年12月1日(製作日)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：昭和55年12月2日

129222

1/2

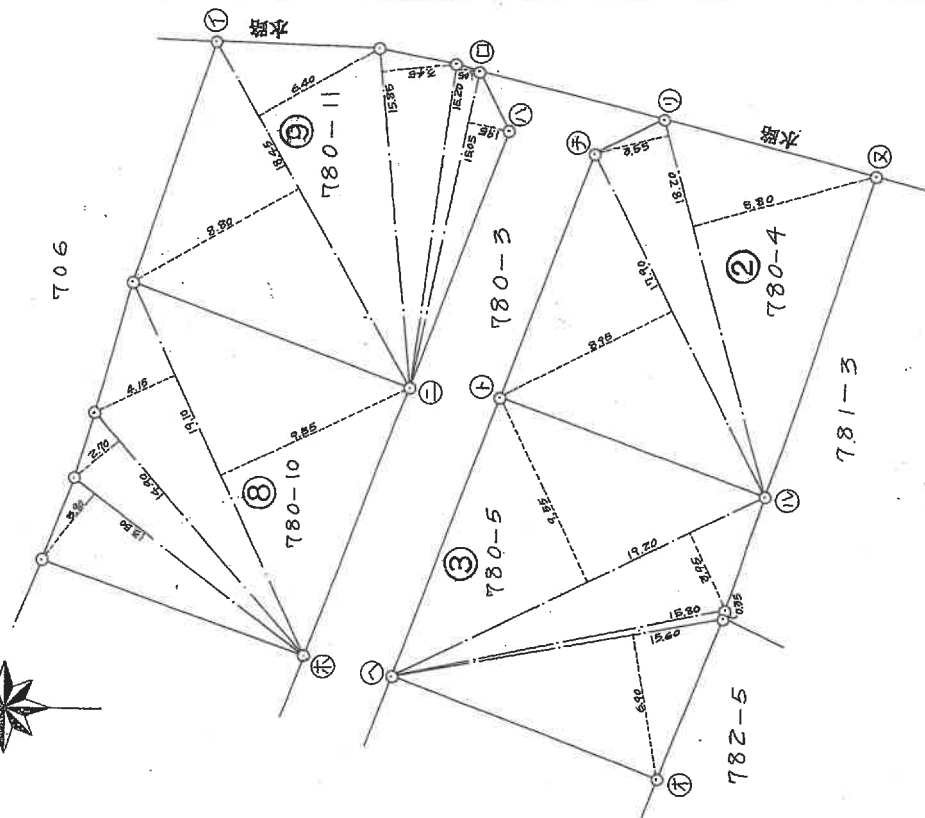
2/3 地積測量図

地番 780-4780-5.
780-10780-11.

土地の所在 日田市大字三和字住吉ノ後

図号	求積の方法	地積記
②	780-4	
	7.10 x 8.95	160.2050
	18.20 x 3.55	64.6100
	18.20 x 8.80	160.1600
	計 384.9750	
	2 除	192.4875
③	780-5	
	15.60 x 6.90	107.6400
	15.80 x 0.35	5.5300
	19.20 x 3.95	75.8400
	19.20 x 9.55	183.3600
	計 372.3700	
	2 除	186.1850
⑧	780-10	
	13.50 x 2.70	52.6500
	14.90 x 2.70	40.2300
	19.10 x 4.15	79.2650
	19.10 x 9.55	182.4050
	計 354.5500	
	2 除	177.2750
⑨	780-11	
	18.45 x 8.80	162.3600
	18.45 x 6.40	118.0800
	15.85 x 3.45	54.6825
	16.20 x 1.05	15.9600
	15.05 x 9.95	29.3475
	計 380.4300	
	2 除	190.2150

境界	境界線の種類
①	刻
②	同
③	同
④	同
⑤	同
⑥	同
⑦	同
⑧	同
⑨	同
⑩	同
⑪	同
⑫	同
⑬	同
⑭	同
⑮	同
⑯	同
⑰	同
⑱	同
⑲	同
⑳	同
㉑	同
㉒	同
㉓	同
㉔	同
㉕	同
㉖	同
㉗	同
㉘	同
㉙	同
㉚	同
㉛	同
㉜	同
㉝	同
㉞	同
㉟	同
㊱	同
㊲	同
㊳	同
㊴	同
㊵	同
㊶	同
㊷	同
㊸	同
㊹	同
㊺	同
㊻	同
㊼	同
㊽	同
㊾	同
㊿	同



作製者

土地家屋調査士

昭和55年12月1日作成

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和55年12月2日

129223

2/2

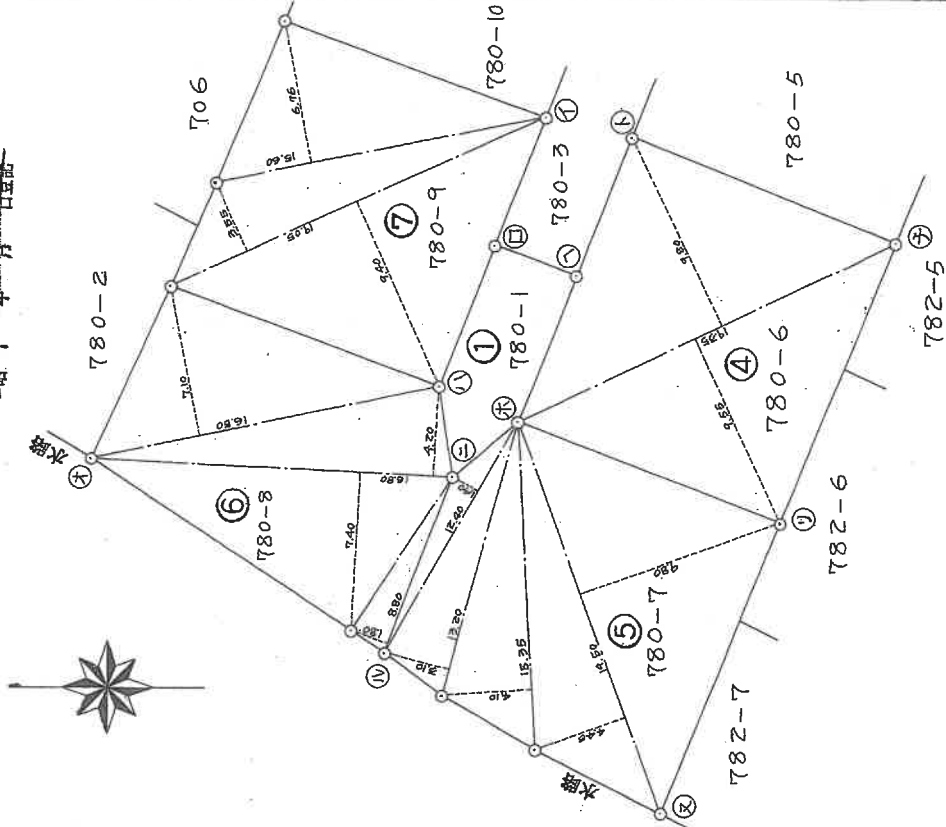
3/3 地積測量図

地番	780-6及780-9
土地の所在	日田市大字三和字住吉ノ後

符号	求積の方法	地積
④	780-6 19.35 × 9.80 19.35 × 9.55 計 374.4225 2除 187.2112	189.6300 184.7925 187.2112
⑤	780-7 12.40 × 1.40 13.20 × 3.10 15.35 × 4.10 19.50 × 4.45 19.50 × 9.80 計 399.0900 2除 199.5450	17.3600 40.9200 62.9250 86.7750 191.1000 399.0900 199.5450
⑥	780-8 16.50 × 7.10 16.80 × 4.20 16.80 × 7.40 8.80 × 1.80 計 327.8700 2除 163.9350	117.1500 70.5600 124.3200 15.8400 327.8700 163.9350
⑦	780-9 15.60 × 6.75 19.05 × 3.55 19.05 × 9.40 計 351.9915 2除 175.9957	105.3000 67.6275 179.0700 351.9915 175.9957

境界	境界線の種類
①	刻ヤンキ
②	同上
③	プラスチック杭
④	同上
⑤	同上
⑥	刻ヤンキ
⑦	同上
⑧	同上
⑨	同上
⑩	同上
⑪	同上
⑫	同上
⑬	同上

前 昭和 年 月 日 登記
後 新



作製者

土地家屋調査士

昭和55年12月1日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和55年12月8日

161435

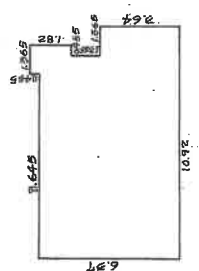
各階平面図

建物図面

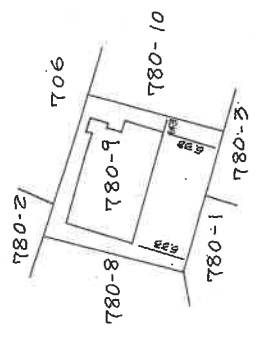
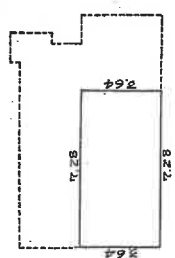
855、12、8、

家屋番号	780-9
建物の所在	日田市大字三和字住吉ノ後 780番地9

1階



2階



求積の方法		床面積
1階		
1365	× 0.455	0.6210
10010	× 1.365	13.6636
9585	× 1.365	13.0425
3640	× 10.920	39.7488
計		67.0759
2階		
7.28	× 3.64	26.4992
		26.49

作製者
土地家屋調査士

3月12日 6日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印紙)

(写真1) 物件3及び4の土地建物全景



(写真 2) 物件 1 及び 2 の各土地



(写真 3) 物件 2 の土地の接面道路



(写真4) 売却対象物件(物件3の土地の定着物)であるカーポート



(写真5) 売却対象物件(建物の従物)である電気温水器



(写真 6) 売却対象外物件であるスチール製物置



(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)



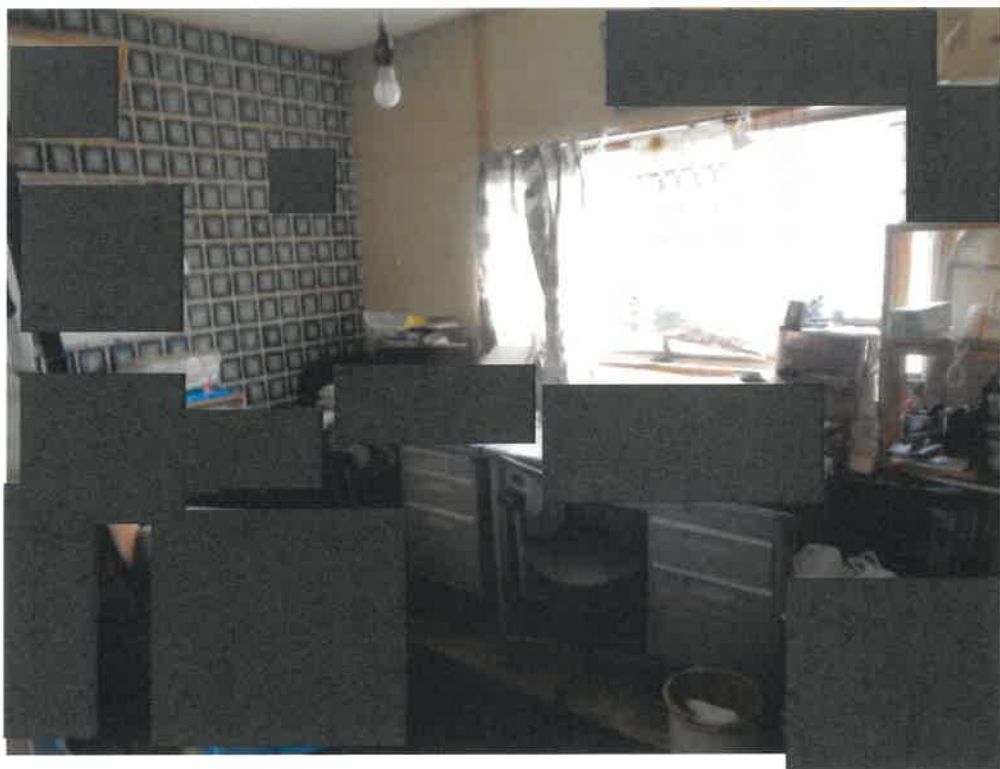
(写真 1 2) 本件建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件建物内部 (2 階)



(写真14) 本件建物内部(2階:事務所部分)



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 9 月 19 日 現 地 調 査
令和 7 年 9 月 24 日 評 価

提出日 令和 7 年 9 月 25 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

原 勝 海

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金2,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金20,000円
物件2(土地)	金30,000円
物件3(土地)	金1,070,000円
物件4(建物)	金1,160,000円

1 一括価格は、物件1～4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3(土地)の内訳価格は物件4(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(建物)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されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	日田市大字三和字住吉ノ後 780番1 公衆用道路 41㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	日田市大字三和字住吉ノ後 780番3 公衆用道路 142㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	日田市大字三和字住吉ノ後 780番9 宅地 175.99㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日田市大字三和字住吉ノ後780番地9 780番9 居宅 木造スレート葺2階建 1階 67.07㎡ 2階 26.49㎡ 延 93.56㎡	居宅・事務所
番号	特記事項		
	・物件1(公衆用道路)は物件3(宅地)が接面する共有(持分24分の3)の通路(敷地延長)であり、物件2(公衆用道路)は物件3(宅地)が接面する共有(持分24分の3)の私道(建築基準法第42条1項5号道路)である。		

以下,余白

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1,2,3)

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「日田」駅の北方約3.7km(道路距離)に所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	日田市中心市街地の北部郊外で国道212号背後に所在し、戸建住宅のほか 作業場・事務所等が存する旧来からの住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個 別的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域(下記※1参照) 60% 200% - 周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	【物件3(宅地)】 175.99㎡ ほぼ整形 約13.2m 約13.0m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側;物件1である幅員約4.0m共有の通路(敷地延長)及び物件2である共 有の私道(建築基準法第42条1項5号道路)に等高に接面。 なお当該共有の通路及び私道は幅員約4.0m舗装市道(建築基準法第42条 1項1号道路)に接続している。	
土地の利用状況及 び 隣 地 の 状 況 等	【物件1,2(公衆用道路)】 ・土地持分権者が道路として通行している。 【物件3(宅地)】 ・土地持分権者が物件4(建物)を所有し、占有している。その他、カーポート、売 却対象外物件であるスチール製物置が存する。 ・隣接地との境界は概ね明瞭である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	引込可(下記※2参照) なし あり
	(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にあることをいう。「なし」とは、対象物件を 含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場 合をいう。	
特 記 事 項	※1 国道212号の官民境界から東方へ50m迄は準住居地域、それ以東は第2 種中高層住居専用地域であり、過半は第2種中高層住居専用地域である。 ※2 日田市役所上水道係への聴聞によると「前面の私道に上水道管が埋設 されているが引込はない。引込に際しては、私道所有者の承諾が必要であ る。」との事。なお現在のところ、生活用水等をどのように確保しているかは不明 である。 ※ 現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、深刻な土壌 汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。	

2 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(登記記載): 昭和55年12月6日新築 経 過 年 数 : 45年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : ボンタイル吹付 内 壁 : ビニールクロス,ベニヤ板等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング,畳,カーペット,塩ビシート等 設 備 : 電気,キッチン,浴室,トイレ等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用。 (延床面積;93.56㎡)
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途: 居 宅(一部事務所) 間 取 り : 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材: 普通 施 工 : 普通
保守管理の 状 態	やや劣る: 築年を相当経過した老朽建物である。水回り設備等の稼働状況及び白蟻被害,雨漏り被害等については不明である。
建物の利用状況	建物持分権者のうち1名が持分権に基づき住居(一部事務所)として単独使用している。占有開始時期は平成20年7月22日頃と推定されるが,占有権原等については不明である。('現況調査報告書'を参照。)
特 記 事 項	※売却対象物件(従物)である電気温水器が存する。 ※建築時期・構造・種類等から判断して、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお,詳細については専門調査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1,2,3(土地)

物件1,2,3の更地価格を算出し、これに建付減価の検討を行って建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	共有 持分	建付地価格 (円;万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	26,100	0.20	41	－	3/24	30,000
2	26,100	0.10	142	－	3/24	50,000
3	26,100	0.92	175.99	0.65	1/1	2,750,000
一括価格(合計)						2,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

日田-3

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

$$26,100\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 26,100\text{円/㎡}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

イ 個別格差

物件1;共有通路敷 △80%

物件2;共有私道 △90%

物件3;行き止まり道路 △3% 上水道の引込がない △5%

行き止まり 上水道の
道路路面 引込が無い

$$(1-0.03) \times (1-0.05) = 0.92$$

ウ 地 積

登記数量による。

エ 建付減価
補正率

経済的耐用年数を経過した建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、△35%の建付減価を行った。

(2) 物件4(建物)

当該建物(従物を含む)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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ=オ
4	150,000	93.56	0.07	980,000

ウ 現価率

経過年数45年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.10)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rclcl} \text{現価率} & = & 0.07 \\ 0.10 & \times & (1 - \text{観察減価} 0.30) & = & 0.07 \end{array}$$

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
3	2,750,000	0.35	法定地上権	960,000

イ 最先順位の抵当権が設定された当時(平成15年3月24日設定)、物件3(土地)は単独所有で、物件4(建物)は物件3(土地)の所有者を含む共有であるため、物件3(土地)につき、法定地上権が成立する。よって敷地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を35%と査定した。

以下、余白

(2)内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円;万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	〈1(1)カ、1(2)オ〉ア	〈2(1)ウ〉イ	ウ	エ	オ	
1	30,000	—	—	1.00	0.60	20,000
2	50,000	—	—	1.00	0.60	30,000
3	2,750,000	-960,000	—	1.00	0.60	1,070,000
4	980,000	+960,000	1.00	1.00	0.60	1,160,000
一括価格(合計)						2,280,000

ウ 占有減価修正
減価不要。

エ 市場性修正
修正不要。

オ 競売市場修正
前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

以下,余白

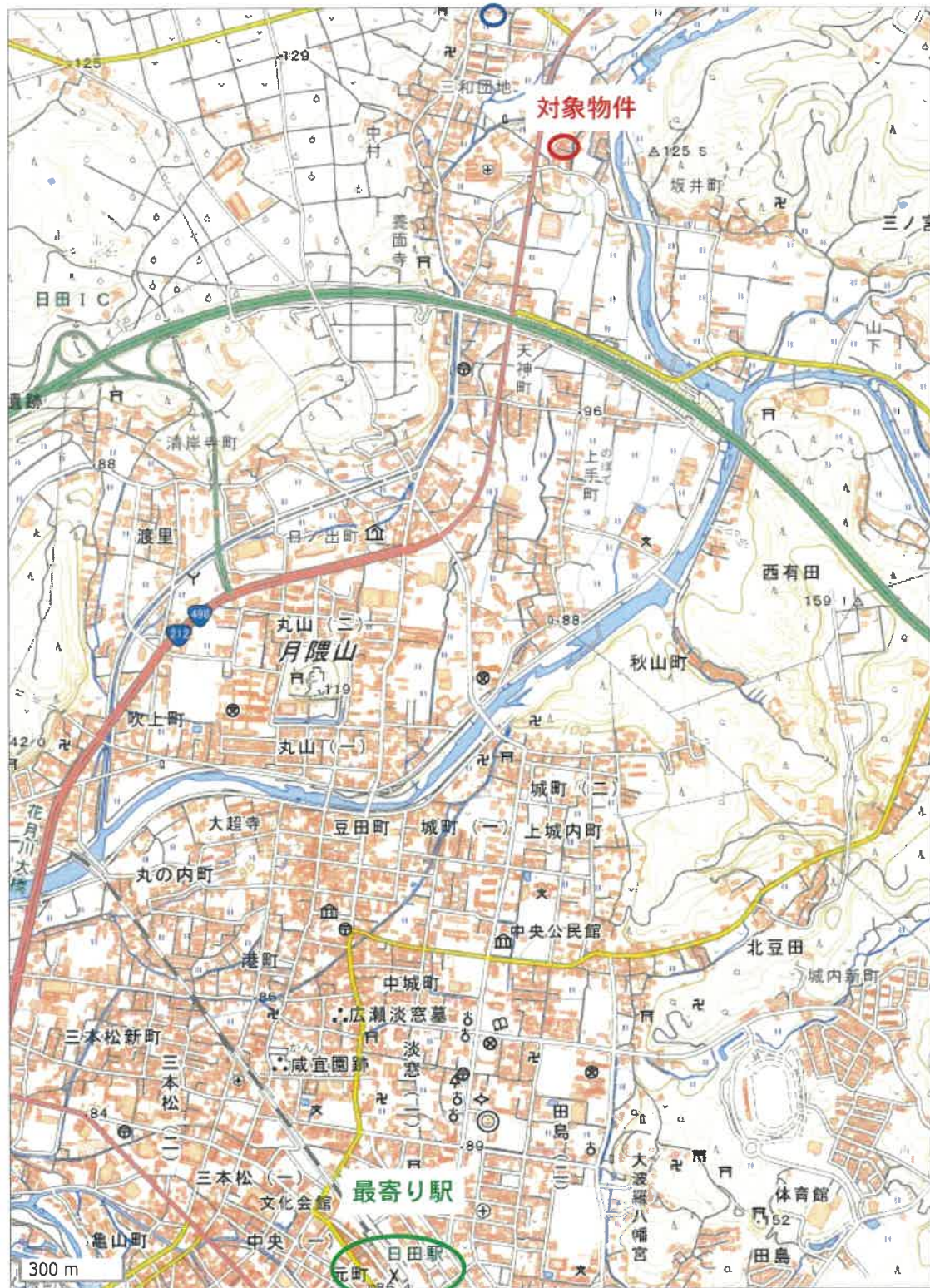
第6 参考価格資料

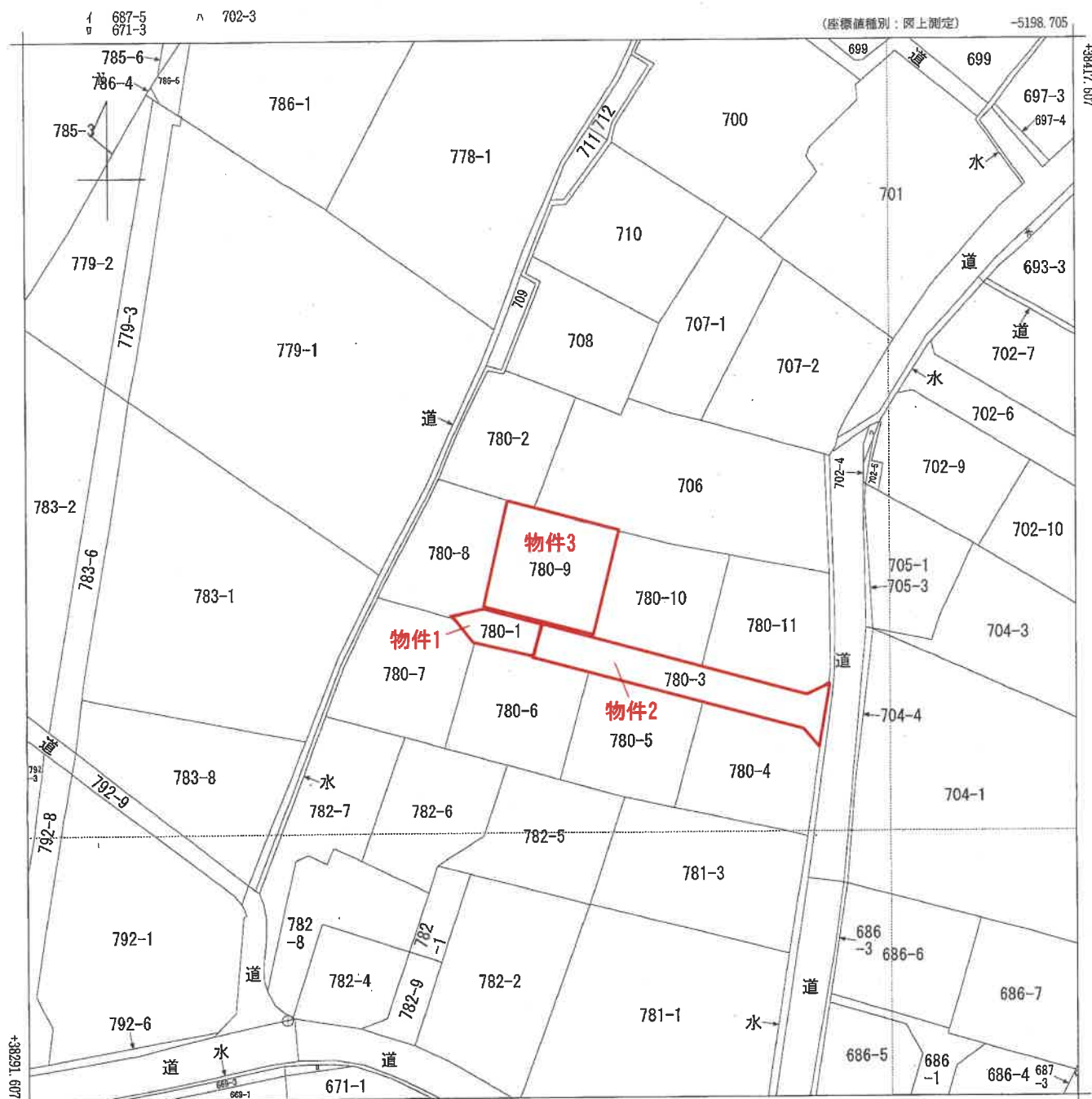
地 価 公 示 価 格 : 日田-3
所 在 : 日田市大字三和字貞清ノ前1208番3
価 格 : 26,100円/㎡
位 置 : JR久大本線「日田」駅3.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 152㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道,下水
接 面 街 路 : 北側4m私道
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%,容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ中に農地も残る既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 土地建物位置関係図
- 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





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字三和

請求部	所在	日田市大字三和字住吉ノ後				地番	780番9			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年				備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和55年12月2日

129221

地積測量図
土地所在図

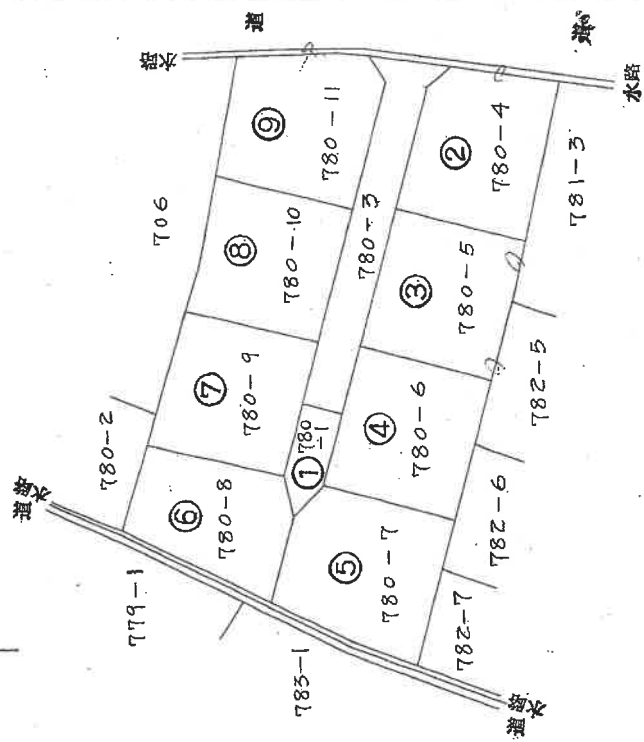
1/3

780-1, 780-2, 780-3, 780-4, 780-5, 780-6, 780-7, 780-8, 780-9, 780-10, 780-11

地番

土地の所在 日田市大字三和字住吉ノ後

前 780-1 後 新 780-4
昭 平 35 年 12 月 2 日 登記



作製者

55 年 12 月 1 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図をA4に縮小

(1/3)

請求番号：16-4

地積測量図 (写)

登記年月日：昭和55年12月2日

129222

1/2

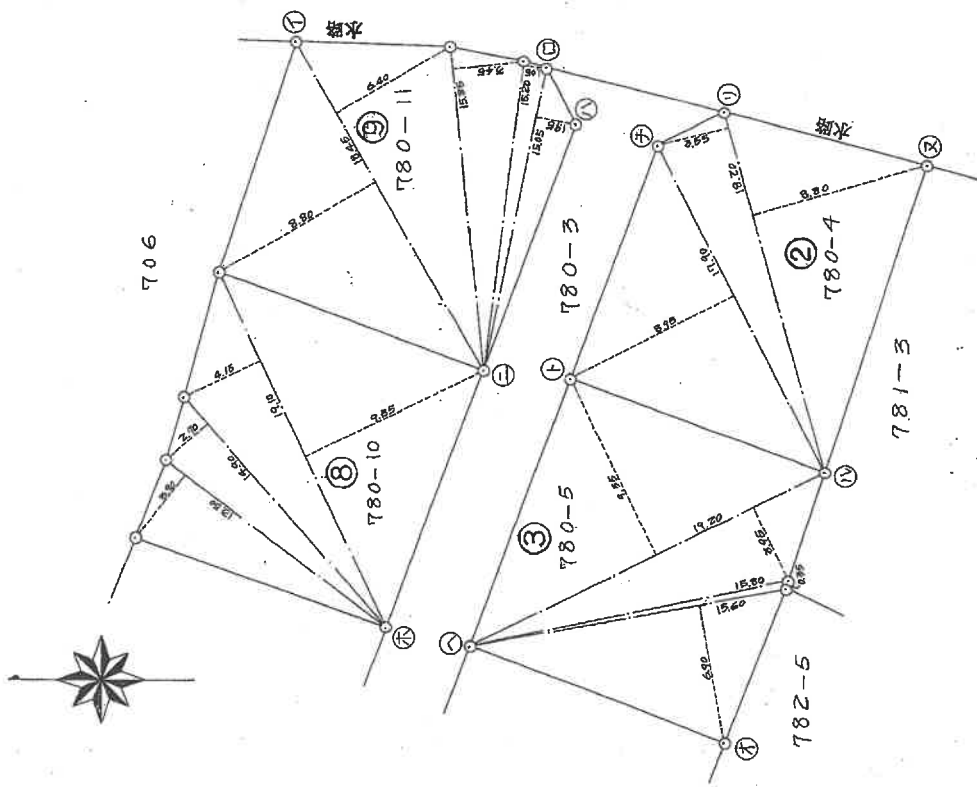
地積測量図

780-4, 780-5,
780-10, 780-11,

土地の所在 日田市大字三和字住吉ノ後

求積の方法	地積㎡
② 780-4	
1790 × 895	160,2050
1820 × 355	646,100
1820 × 880	1,601,600
計	3,007,905
③ 780-5	
1560 × 690	1,076,400
1580 × 035	53,800
1920 × 395	758,400
1920 × 955	1,832,600
計	3,727,200
⑧ 780-10	
1350 × 290	52,6500
1490 × 270	40,2300
1910 × 415	792,650
910 × 955	868,050
計	2,093,550
⑨ 780-11	
1845 × 380	699,300
1845 × 640	1,180,800
1585 × 345	546,825
1820 × 105	191,100
1505 × 195	293,475
計	3,002,400
⑩ 780-3	
1902 × 150	285,300
計	285,300

境界	境界線の種類
①	刻 ya ンキ
②	同上
③	同上
④	同上
⑤	同上
⑥	同上
⑦	同上
⑧	同上
⑨	同上
⑩	同上
⑪	同上
⑫	同上



作製者

55年12月1日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用品)

(2/3)

請求番号：16-4

原図をA4に縮小
地積測量図(写)

登記年月日：昭和55年12月2日

129223

(3/3)

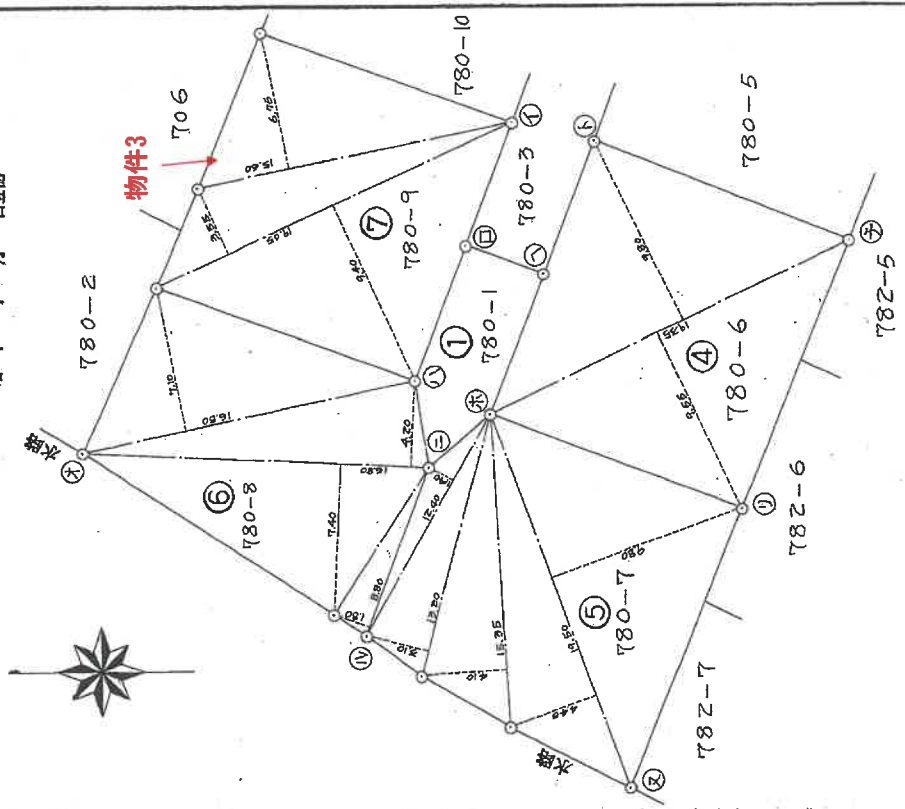
3/3 地積測量図

地番 780-6及至780-9

土地の所在 日田市大字三和字住吉ノ後

符号	求積の方法	地積記
④	780-6 19.35 x 9.80 19.35 x 9.55 計 187.2112	189.6300 184.7925 187.2112
⑤	780-7 12.40 x 1.40 13.20 x 3.10 15.35 x 4.10 19.50 x 4.45 19.50 x 9.80 計 299.0900	17.3600 40.9200 62.9250 86.7750 191.1000 299.0900
⑥	780-8 16.50 x 7.10 16.80 x 4.20 16.80 x 7.40 8.80 x 1.80 計 327.8700	117.1500 70.5600 124.3200 15.8400 327.8700
⑦	780-9 15.60 x 6.75 19.05 x 3.35 19.05 x 9.40 計 351.9975	105.3000 63.6275 179.0700 351.9975
	⑦ 780-9 15.60 x 6.75 19.05 x 3.35 19.05 x 9.40 計 351.9975	105.3000 63.6275 179.0700 351.9975
	⑦ 780-9 15.60 x 6.75 19.05 x 3.35 19.05 x 9.40 計 351.9975	105.3000 63.6275 179.0700 351.9975

境界	境界線の種類
①	刻ベシキ
②	同上
③	アラスチック板
④	同上
⑤	同上
⑥	刻ベシキ
⑦	同上
⑧	同上
⑨	同上
⑩	同上
⑪	同上
⑫	同上
⑬	同上
⑭	同上



作製者	申請人	縮尺 1/250
昭和55年12月1日(作製)		

登記年月日：昭和55年6月24日

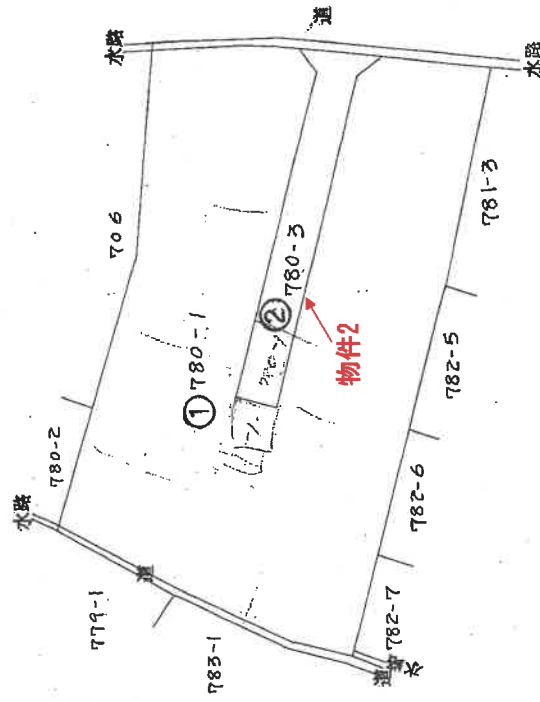
129219

地積測量図
1/2 主地

地番 780-1, 780-3

土地の所在 岡田南大字三和字佐吉の森

前 780 後 新 780-3
登 平 35 年 6 月 27 日 登記



作製者

(昭和 55 年 6 月 23 日 作成)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印紙)

原図をA4に縮小
地積測量図(写)

登記年月日：昭和55年6月24日

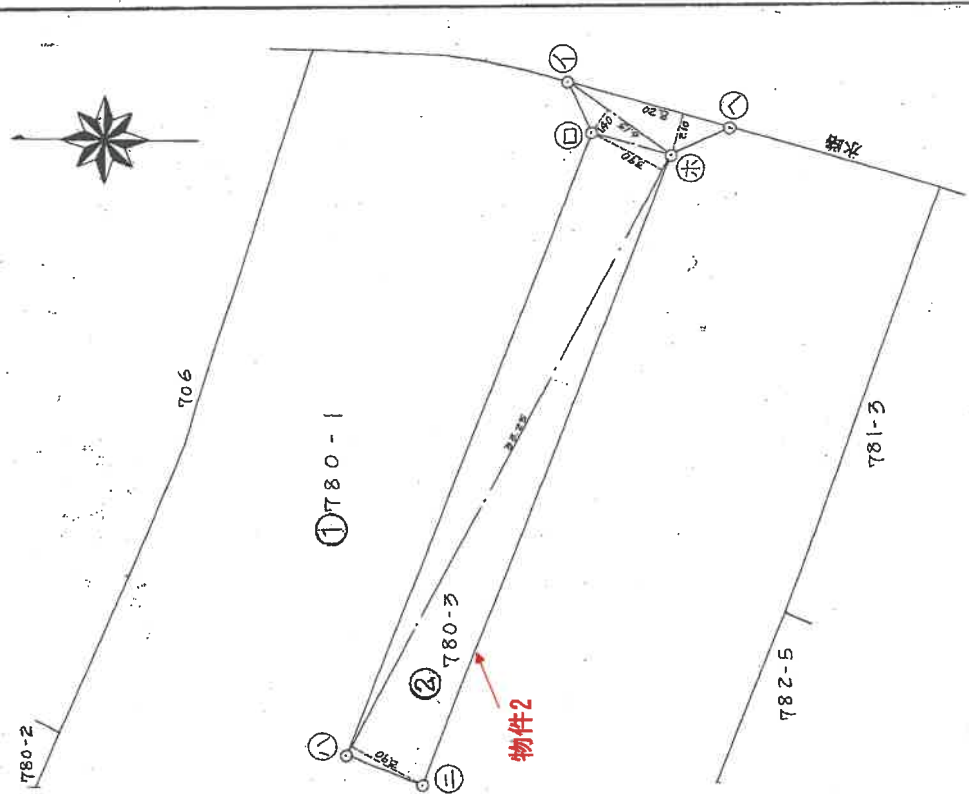
129220

2/2 地積測量図

地番	780-3
土地の所在	日田市大字三和字住吉の後

符号	求積の方法	地積記
②	780-3	
3225	× 2.10	129.6750
3225	× 3.90	129.6750
6.15	× 1.40	8.6100
320	× 2.10	17.2200
		285.800
	2.除	142.5900
		142.59

境界	境界標等の種類
①	刻 ペンキ
②	プラスチック杭
③	—
④	—
⑤	—
⑥	—
⑦	刻 ペンキ



作製者	申請人	縮尺
		1/250

(昭和55年 6月23日作成)

(大分県土地家屋調査士会印紙)

原図をA4に縮小
地積測量図(写)



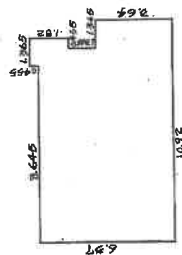
土地建物位置関係図

255, 12, 8.

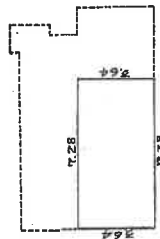
161435 各階平面図

面
圖
物
建

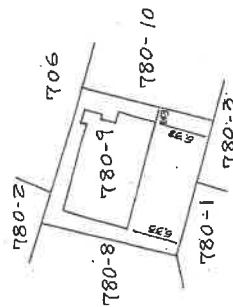
家屋番号	780-19
建物の所在	日田市大字三和字



第2章



求積の方法	1 階	1.365 × 0.455	0.6210	36636	30425	397488	6707	76
		10.010 × 1.365	13.65	1365	10920	67075	+	76
		9.555 × 1.365	13.65	1365	10920	67075	+	76
		3.640 × 10.920	39.7488	397488	67075	6707	76	76
	2 階	17.98	74.4992	744992	76	76	76	76



作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/500		1/250

時 12月 6日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

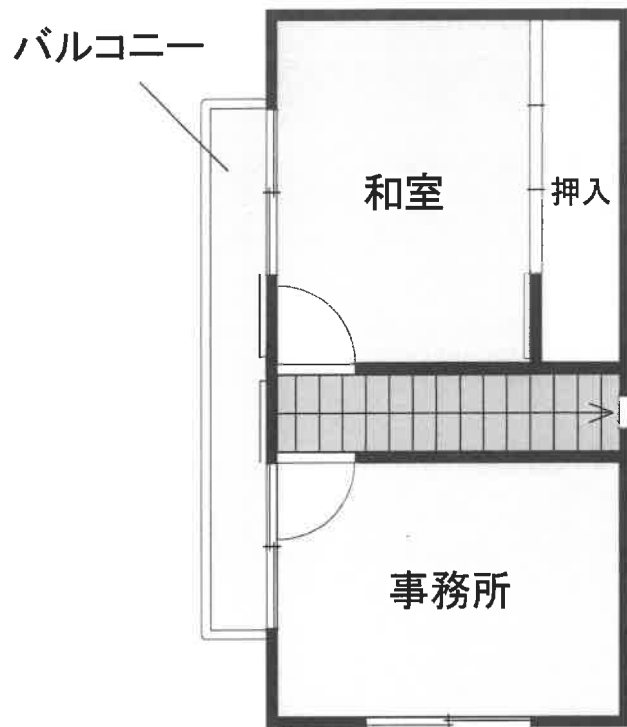
縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図をA4に縮小

号：18-1

建築物図面・各階平面図(写)



2階



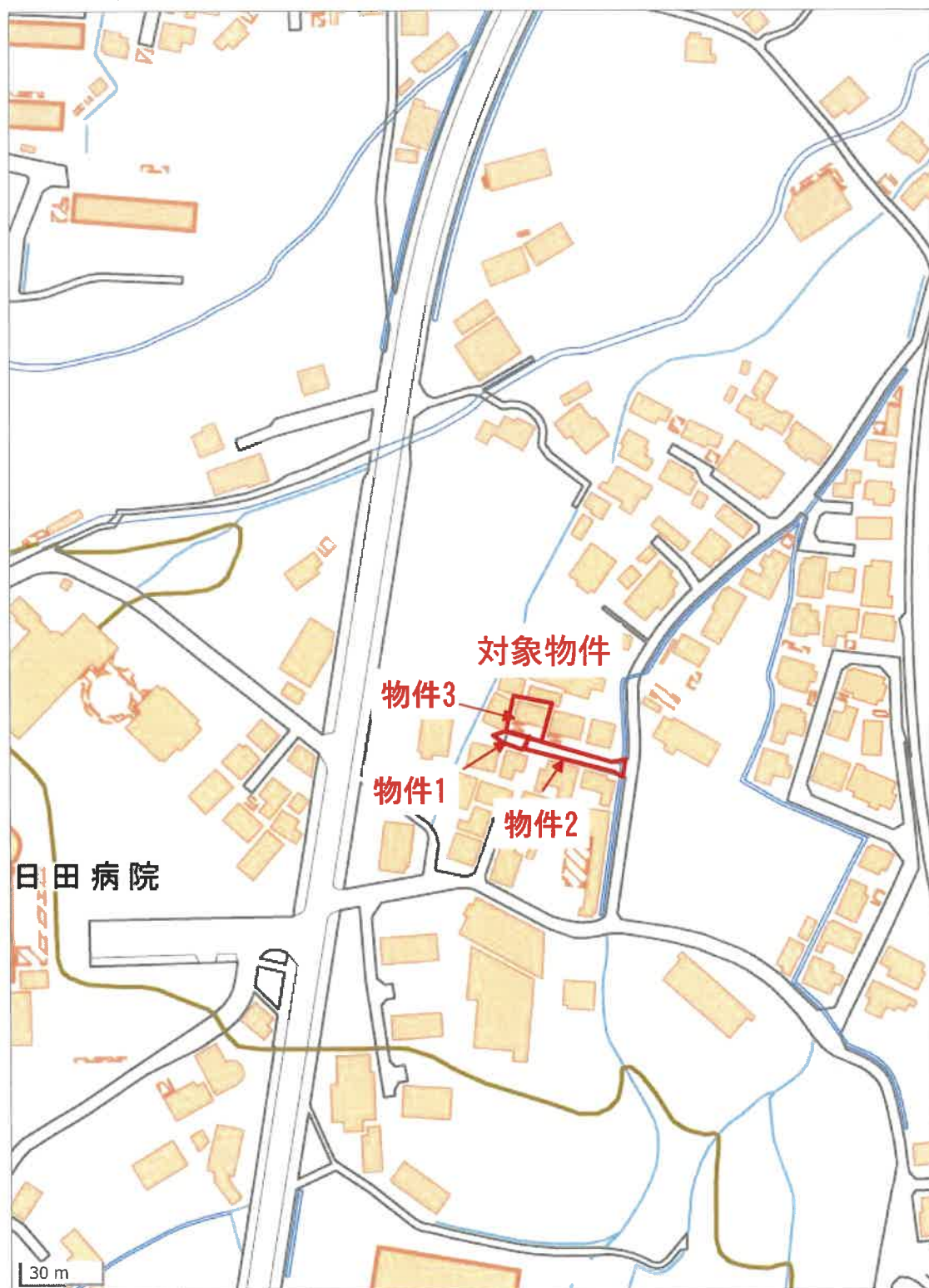
1階



建物間取図

地理院地図

GSI Maps



付近見取図