

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 8 年 2 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 450, 000 7, 560, 000	一括	1, 890, 000	60, 113	19, 190
1	6, 080, 000				
2	3, 370, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 日田市大字十二町字本村 |
| | 地 番 | 6 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 6 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日田市大字十二町字本村 6 2 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 1 3 平方メートル
2 階 4 0 . 4 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 . 8 3 平方メートル
2 階 1 8 . 1 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 浴場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 . 6 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

地元地区自治会所有の売却対象外建物（未登記、御堂、木造瓦葺平家建、約12㎡）が本件土地上に存在する。同自治会の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号620番1の1）の登記が存在する。

《 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 | 日田市大字十二町字本村 |
| | 地 番 | 6 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 6 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日田市大字十二町字本村 6 2 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 1 3 平方メートル
2 階 4 0 . 4 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 . 8 3 平方メートル
2 階 1 8 . 1 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 浴場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 . 6 1 平方メートル |

令和 7 年 (ヌ) 第 3 号
令和 7 年 9 月 12 日受理
令和 7 年 10 月 3 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 自 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 日田市大字十二町字本村 |
| | 地 番 | 6 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 6. 4 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 | 日田市大字十二町字本村 6 2 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 0 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4. 1 3 平方メートル
2 階 4 0. 4 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9. 8 3 平方メートル
2 階 1 8. 1 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 浴場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6. 6 1 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	大分県日田市大字十二町 6 2 0 番地 1		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者Aが本土地の一部に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 地元地区自治会が使用借権に基づき本土地の一部に御堂を所有し、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	☒ 本土地の構成部分である井戸あり ☒ 本土地上にBが所有する売却対象外物件である可動式物置 2 点（各約 4 m ² ）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 2		
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ 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			
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)			
所 在	日田市大字十二町字本村620番地1		
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 620番1の1		
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐		
構 造	木造瓦葺2階建		
床 面 積 (概 略)	1階115.70㎡ 2階33.05㎡		
附 属 建 物 の 表 示			
符号	種類	構造	床面積
1	倉庫	木造瓦葺2階建	1階19.83㎡ 2階19.83㎡
2	物置	木造葺平家建	33.05㎡
3	物置	木造葺平家建	6.61㎡
4	鶏舎	木造葺平家建	39.66㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡C) ☐ 不明		
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明		
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明		
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物は、大正初期に取り壊され現存しない。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	日田市大字十二町字本村620番地1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 御堂
構 造	木造瓦葺平家建
床面積 (概略)	約12㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (地元地区自治会) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物は元本件土地所有者が所有していた物であるが、地元地区自治会へ寄贈されている。 ☒ なお、本件土地に対する敷地利用については無償使用の取り決めである。

(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
A (所有者)	1 本件建物には私が単身で居住しています。 2 本件土地上のスチール製物置2点はBが所有する物です。 3 本件土地上の御堂は元当家が所有する物でしたが、地元地区へ寄贈しております。 なお、本件土地の敷地利用については無償使用の取り決めです。 4 本件土地を敷地とする家屋番号620番1の1の建物登記がありますが所有権登記名義人であるCは私の亡母です。 前記建物は本件建物を建築する前の大正初期に取り壊されています。

(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、Aの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。 2 符号1の附属建物については、戸が開かないため立ち入ることができなかった。	

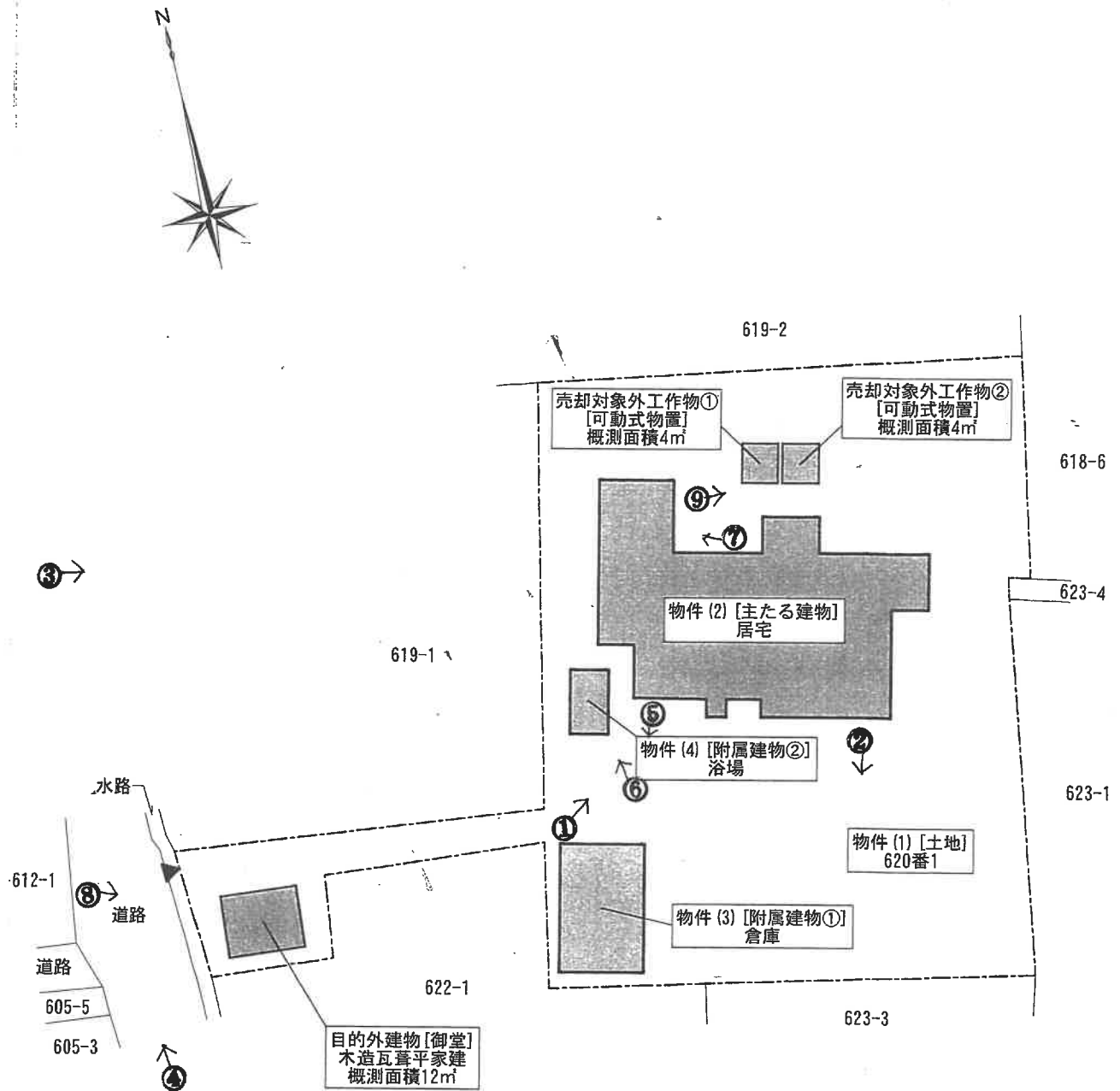
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 9 月 1 2 日 (金) 11:40-11:50	日田市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和 7 年 9 月 1 2 日 (金) 11:55-12:05	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 9 月 1 2 日 (金) 12:20-12:30	物件所在地 (大分県日田市大字十二町 6 2 0 番地 1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 1 9 日 (金) 9:00-9:15	物件所在地 (大分県日田市大字十二町 6 2 0 番地 1)	A から占有状況等聴取 物件調査
令和 7 年 9 月 2 6 日 (金) 9:50-11:15	物件所在地 (大分県日田市大字十二町 6 2 0 番地 1)	A から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
年 月 日 () : - :		
(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 を立ち会わせ、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

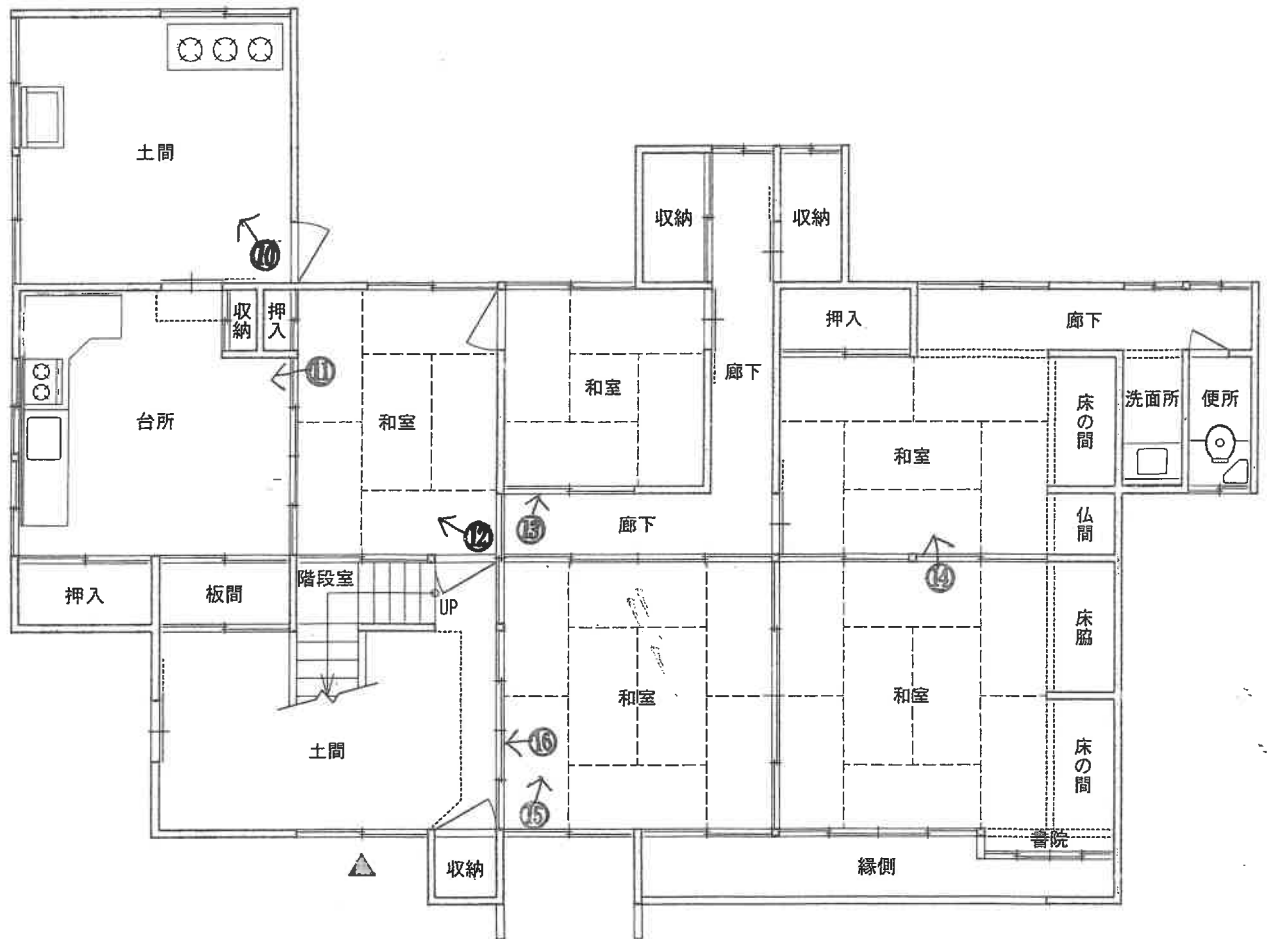
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

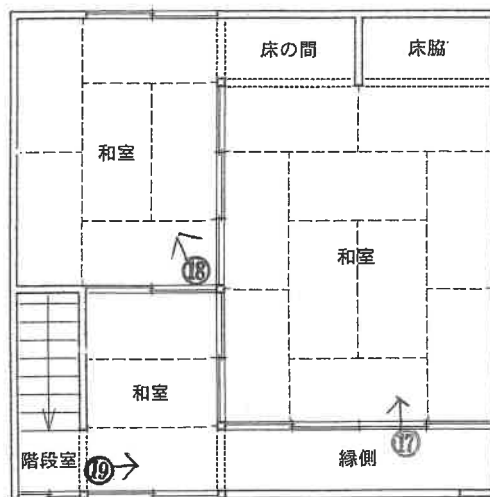


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



【 1 階 】

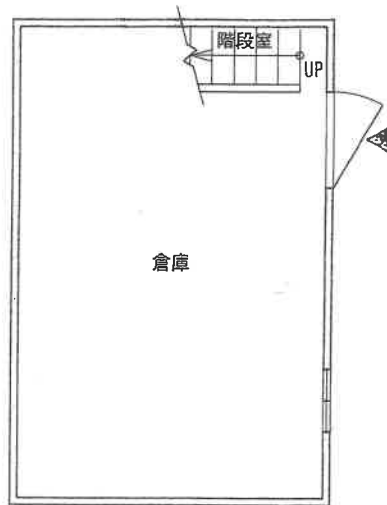


【 2 階 】

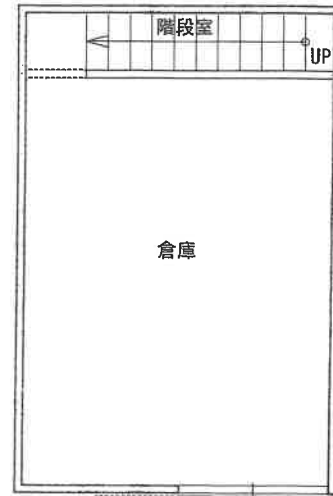
物件(2)主たる建物間取図

建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

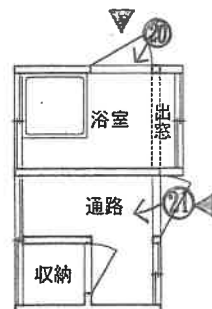


【 1 階 】

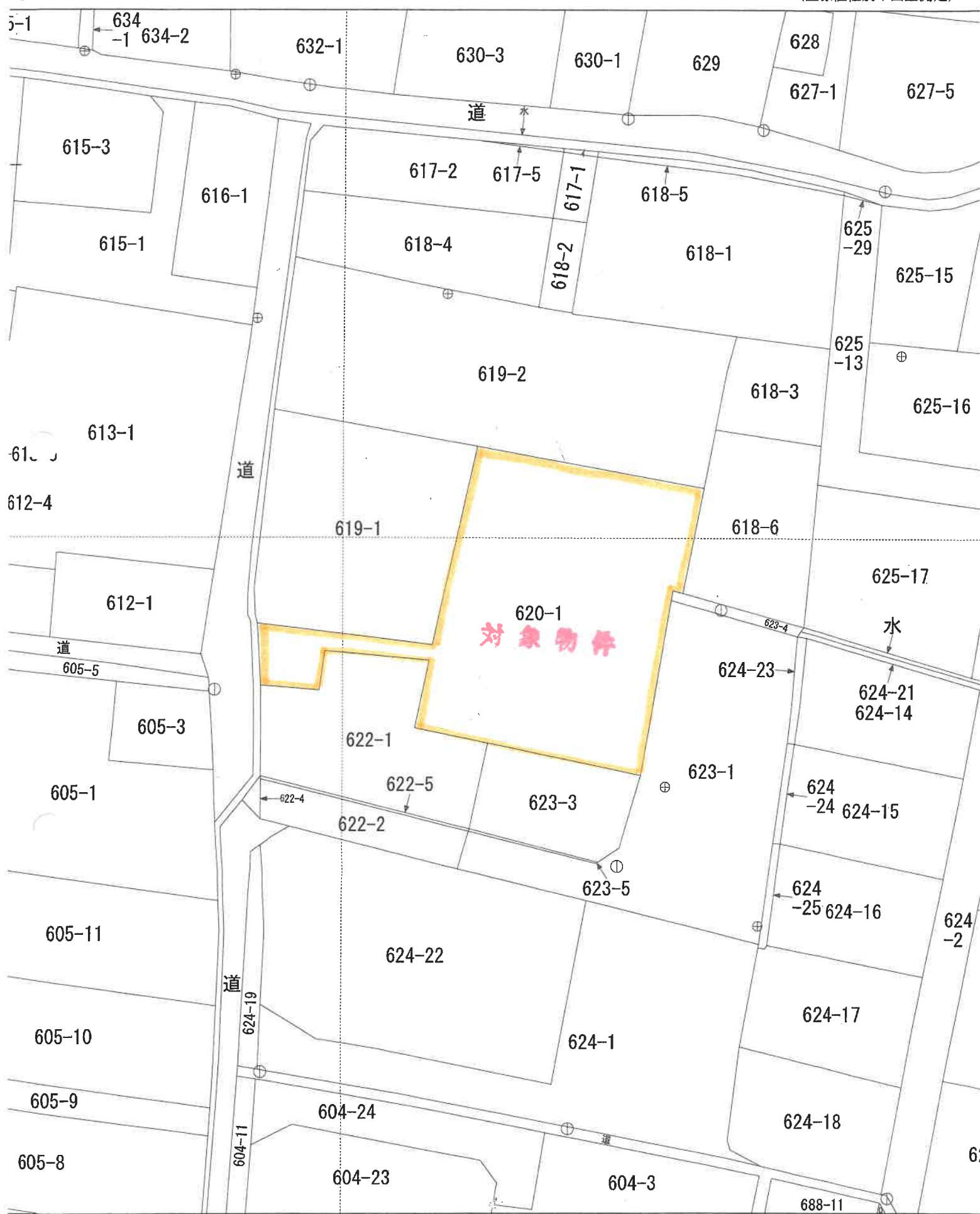


【 2 階 】

物件 (3) 附属建物 [符号①] 間取図



物件 (4) 附属建物 [符号②] 間取図



(座標値種別：図上測定)
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。

公 図 写

(9 枚目)

地番区域	大字十二
------	------

(写真1) 本件主たる建物



(写真2) 本件土地の庭園部分



(写真 3) 本件土地及び主たる建物



(写真 4) 本件土地の接面道路



(写真5) 符号1の附属建物



(写真6) 符号2の附属建物



(写真 7) 本件土地の構成部分である井戸



(写真 8) 本件土地上の売却対象外建物である御堂



(写真 9) 本件土地上の売却対象外動産であるスチール製物置 2 点



(写真 10) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 5) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 6) 本件主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 7) 本件主たる建物内部 (2 階)



(写真 1 8) 本件主たる建物内部 (2 階)



(写真 1 9) 本件主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 0) 符号 2 の附属建物内部 (浴室部分)



(写真 2 1) 符号 2 の附属建物内部 (便所部分)



令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 9 月 13 日 受 理
令和 7 年 9 月 26 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 10 月 30 日

大 分 地 方 裁 判 所 御 中
日 田 支 部

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 6,080,000 円
物件2	金 3,370,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は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。
従って、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等（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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けているが、当該不動産に係る文化財の試掘調査等は未了であり、現実の文化財の有無は不明であるため、本件においては考慮外として評価を行う。
5. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、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壤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、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第 3 目 的 物 件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
1	所 在 地 番 地 目 地 積	日田市大字十二町字本村 620番1 宅地 786.40 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物の表示) 日田市大字十二町字本村 620番地1 620番1の2 居宅 木造 瓦葺 2階建 1F : 104.13 m ² 2F : 40.49 m ² 延 : 144.62 m ² (附属建物の表示) 620番1の2 附属建物符号1 倉庫 木造 瓦葺 2階建 1F : 19.83 m ² 2F : 18.18 m ² 延 : 38.01 m ² 620番1の2 附属建物符号2 浴場 木造 瓦葺 平家建 1F : 6.61 m ²	
物件番号	特 記 事 項		
	本件評価対象不動産(物件1)の画地内に現存する目的外建物の概況は以下のとおりである。 家屋番号 : 未登記建物 種 類 : 御堂 構 造 : 木造 瓦葺 平家建 床 面 積 : 概測12m² 所 有 者 : 第三者(詳細は現況調査報告書参照)		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

第 4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件 : 1)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR久大本線「光岡」駅から南東方へ約1.2km(道路距離)、コミュニティバス「十二町」停留所からは北東方へ約0.3km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、日田市中心商業地域の北西方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅、低層共同住宅等が多く建ち並ぶほか、青空駐車場、現況農地、雑種地等の空閑地も多く残在する既成住宅地域を形成している。	
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 の 規 制	都市計画区域(非線引都市計画区域) 第2種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 建築基準法第22条地区 周知の埋蔵文化財包蔵地(日田条理遺跡)
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 786.40 m ² 間口 : 約 6.5 m 奥行 : 約 42.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 旗竿地	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。 (後掲「公図写」を参照)
接 面 道 路	西側が幅員約5m程度の舗装市道「瀬戸口浄明寺線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が所有する建物(物件2及び附属建物2棟)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地(物件1)の南西端部に使用借権を権原として、第三者が所有する目的外建物1棟が現存している。 また当該物件1の北部には第三者が所有する売却対象外工作物2箇(いずれも可動式物置)が所在している。 なお、北側隣接画地は現況低層共同住宅の敷地、東側隣接画地は現況低層住宅の敷地、南側隣接画地は現況雑種地、西側隣接画地は現況農地として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照) 目的外建物 1棟(木造瓦葺平家建 御堂、概測面積:12m²)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : 引込可 ガス配管 : なし(LPG利用) 下 水 道 : 引込可	(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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	登記簿上本件評価対象不動産(物件1)の画地内に家屋番号:620番1の1の建物が所在するが、当該建物は正徳時代初期に取壊されており、当該画地内に現存しない。(現所有者からの聴聞)	

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2)

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 620番1の2)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 建築時期不詳 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 不明 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 木造 基礎 : 束石基礎 屋根 : 瓦葺等 外壁 : 漆喰、板張、人造石洗出し等 内壁 : ジュラク壁、漆喰壁、ベニヤ板張等 天井 : 板張等 床 : 畳、縁甲板張等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 便所、ガス湯沸器等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 144.62 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記 登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記 簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 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 (維持管理の状態 : やや劣る)
建物の利用状況	現所有者が自己の住居として居住して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

3 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2 附属建物 符号1)

区 分	附属建物 (家屋番号 : 620番1の2附属建物 符号1)
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数 等	建 築 年 月 日 : 建築時期不詳 新築 (登記簿上) 増 築 時 期 : 増築はない (登記簿上) 改 築 時 期 : 改築はない (登記簿上) 経 過 年 数 : 不明 残 存 耐 用 年 数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート布基礎 屋 根 : 瓦葺等 外 壁 : 漆喰等 内 壁 : 土壁等 天 井 : 構造材現し等 床 : 板張、土間等 建 具 : 木製等 設 備 : 特別なものはない そ の 他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 38.01 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記 登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記 簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 2 階建 現況用途 : 倉庫 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 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 (維持管理の状態 : やや劣る)
建物の利用状況	現所有者が自己の倉庫として利用して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

4 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 2 附属建物 符号2)

区 分	附属建物 (家屋番号 : 620番1の2附属建物 符号2)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 建築時期不詳 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築はない (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 不明 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 木造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : 瓦葺等 外壁 : 漆喰、板張等 内壁 : 漆喰壁、モザイクタイル張、板張等 天井 : 板張、構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建具 : 木製等 設備 : 風呂等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 6.61 m ² (登記簿数量) 現地におけるメジャー概測の結果、評価対象建物の現況床面積は前記 登記簿数量と概ね一致するため、本件評価にあたっては上記のとおり登記 簿数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 浴場 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 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 (維持管理の状態 : やや劣る)
建物の利用状況	現所有者が自己の浴場として利用して占有している。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	31,900	0.68	786.40	0.90	1.00	15,353,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価調査 日田(県)-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 35,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.2}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} \div & & & & 31,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 %
- ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 110 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 110 %
- ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 68 % (相乗積)

- ・ 旗竿地である -20 %
- ・ 規模が大きい -15 %

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

評価対象不動産の最有効使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

② 物件 2 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象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	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
2	240,000	144.62	0.01	1.00	347,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-90%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.90) \div & & 0.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R: \text{残価率} \\ n: \text{経過年数} \\ N: \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

③ 物件 2 附属建物 符号1 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象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	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
2 附1	270,000	38.01	0.01	1.00	103,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(機能的陳腐化等による補正:-90%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.90) \div & & 0.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R: \text{残価率} \\ n: \text{経過年数} \\ N: \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

④ 物件 2 附属建物 符号2 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象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	市場性 修正率	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
2 附2	210,000	6.61	0.01	1.00	14,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:不明年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-90%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.90) \div & & 0.01 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R : \text{残価率} \\ n : \text{経過年数} \\ N : \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

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等の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

① 敷地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等の割合		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	ア	イ		ウ	
	(物件2に係る敷地利用権等の価格)				
1	15,353,000	0.35	法定地上権	0.96	5,159,000
合計					5,159,000
	(目的外建物に係る敷地利用権等の価格)				
1	15,353,000	0.10	使用借権	0.04	61,000
合計					61,000

ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の強制競売開始時点において、土地所有者が所有する建物(物件2)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

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 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,353,000	▲ 5,220,000	1.00	0.60	1.00	6,080,000
2	464,000	5,159,000	1.00	0.60	1.00	3,370,000
一 括 価 格 (合 計)						9,450,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

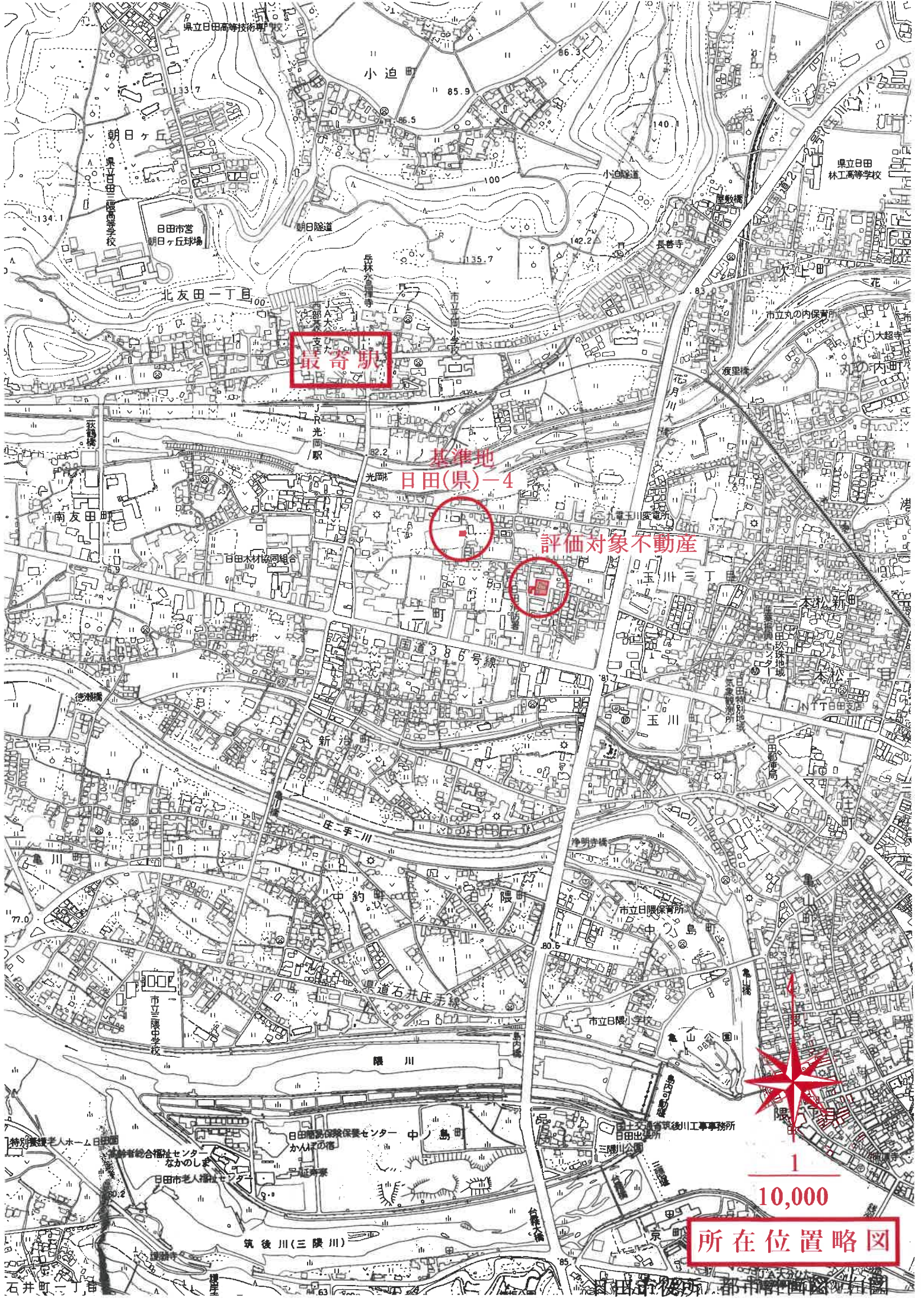
1 地価調査 基準地 (日田(県)-4)

所 在 : 日田市大字十二町字花ノ木526番21
価 格 : 35,000 円/㎡
位 置 : JR久大本線「光岡」駅の南東方約0.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 212 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 西側 6m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅やアパート等が建ち並ぶ新興の住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

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. 建物間取図
5. 近隣案内図



最寄駅

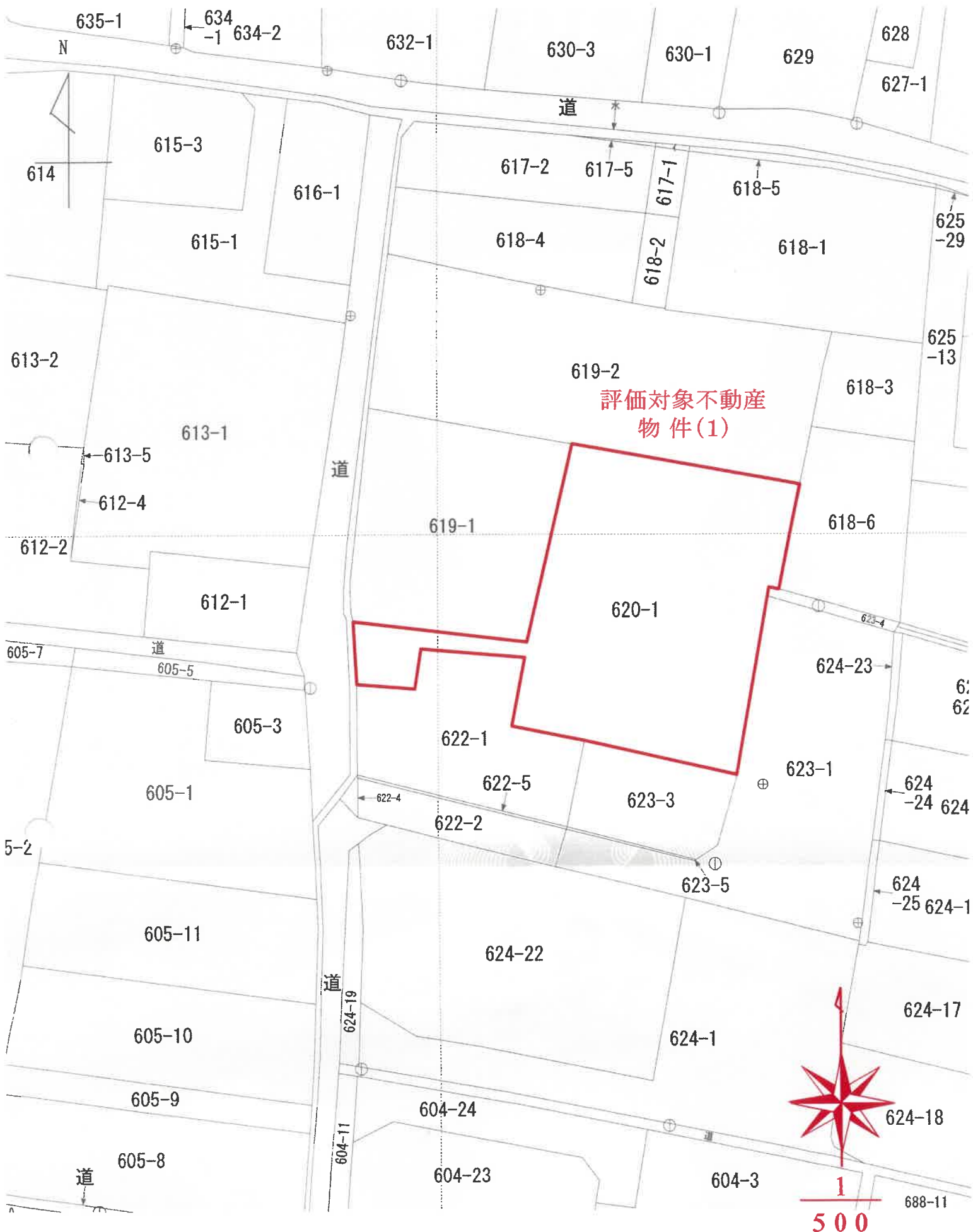
基準地
日田(県)-4

評価対象不動産

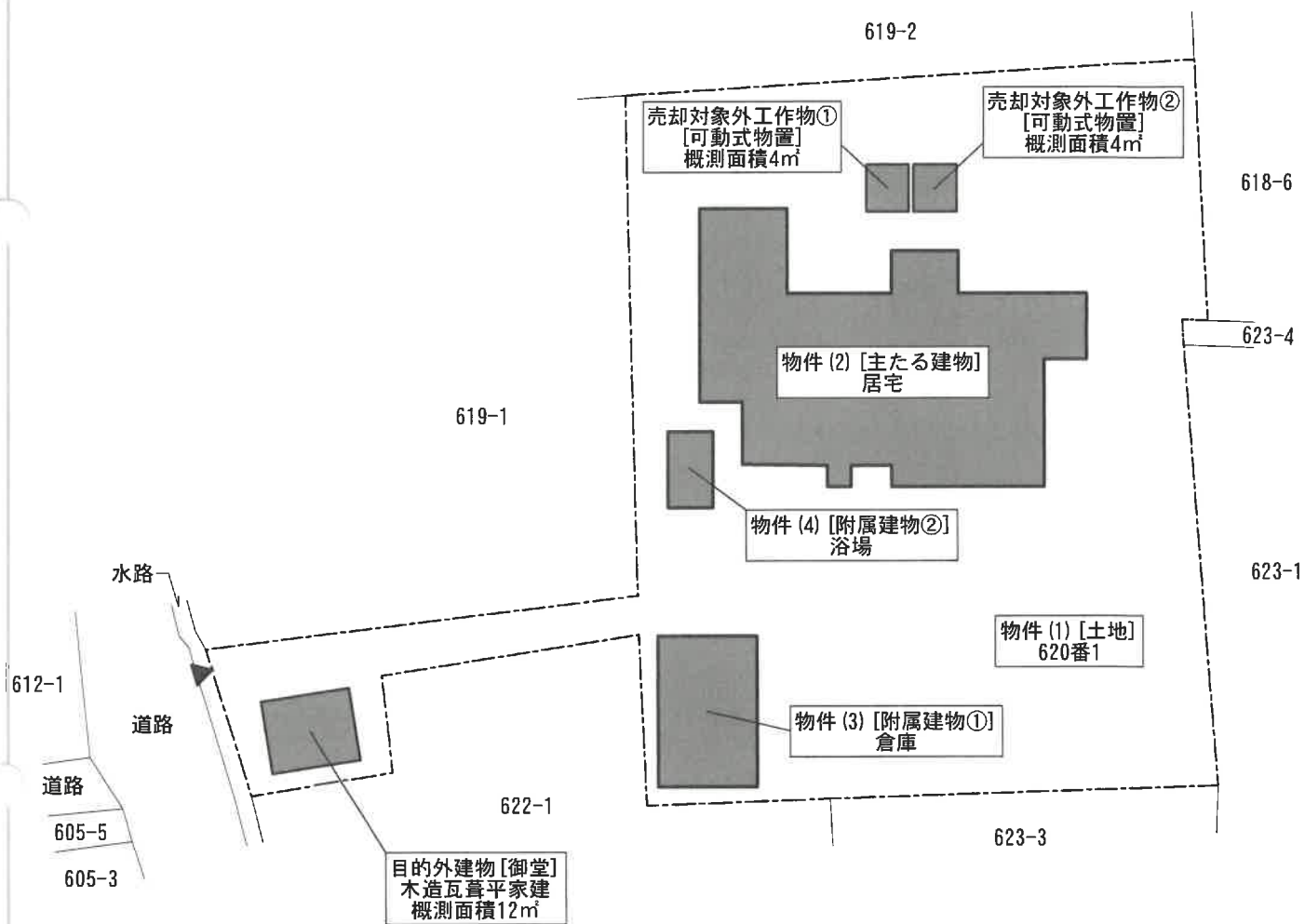


1
10,000

所在位置略図



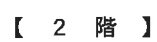
公 図 写



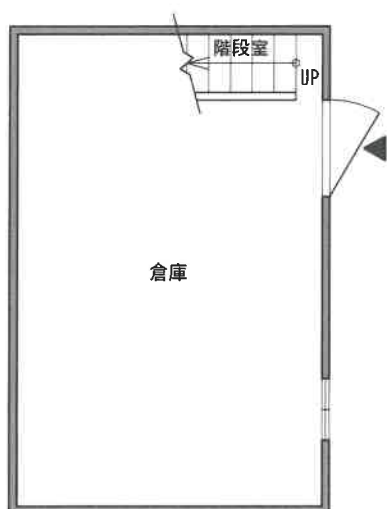
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



(評価人作成)

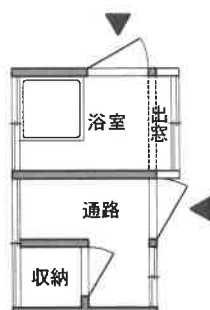


【 1 階 】



【 2 階 】

物件(3) 附属建物[符号①] 間取図



物件(4) 附属建物[符号②] 間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

大字十二町

386

近隣案内図

国土地理院 標準地図