

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月13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12月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



316

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）
4～6	6,670,000 5,336,000	一括	1,340,000	200,777	34,417
4	2,960,000				
5	1,230,000				
6	2,480,000				
			</		



物 件 目 録

4 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 1 番 1

地 目 宅地

地 積 7 3 0 . 0 0 平方メートル

5 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 7 8 1 番 3

地 目 宅地

地 積 3 0 3 . 4 2 平方メートル

6 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後 7 8 1 番地 1、7 8
1 番地 3

家屋 番号 7 8 1 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3 7 7 . 2 2 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 2 4 . 8 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

有限会社長尾自動車工場が占有している。同人の占有権原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4～6】

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 4 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後
地 番 7 8 1 番 1
地 目 宅地
地 積 7 3 0 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後
地 番 7 8 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 0 3 . 4 2 平方メートル
- 6 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後 7 8 1 番地 1、7 8
1 番地 3
家屋 番号 7 8 1 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 3 7 7 . 2 2 平方メートル
(現況)
種 類 工場・事務所
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 2 4 . 8 9 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 10 月 31 日提出

現況調査報告書 (2: 物件4~6 関係)

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

- 4 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後
地 番 781番1
地 目 宅地
地 積 730.00平方メートル
- 5 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後
地 番 781番3
地 目 宅地
地 積 303.42平方メートル
- 6 所 在 大分県日田市大字三和字住吉ノ後781番地1、781番地3
家屋 番号 781番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 377.22平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 24.89平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県日田市大字三和781番地1		
土地	物件4・5		
現況地目	☒ 宅地（物件4・5） ☐ 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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し占有している。 ☒ 有限会社長尾自動車工場が自動車修理工場敷地として占有している。 ☒ 「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	☒ 本土地上に有限会社長尾自動車工場が所有する売却対象外物件であるプレハブ倉庫約10㎡及び看板あり ☒ 物件5の土地の構成部分である井戸あり ☒ 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6		
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：工場・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 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自動車修理工場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	☒ 本建物内に有限会社長尾自動車工場が所有する売却対象外物件あり（詳細は「売却対象外物件目録」記載のとおり）		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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ないし6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社長尾自動車工場	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■自動車修理工場 ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者兼占有会社代表者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和58年6月3日	
最初の	契約日	昭和58年6月3日	
契約等	期間	昭和58年6月3日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	昭和58年6月3日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■ない ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者兼占有会社代表者 A	1 本件各土地建物は私が代表者を務める有限会社長尾自動車工場へ無償で貸しており、同社が自動車工場として使用しています。 2 本件土地上のプレハブ倉庫約10㎡、4柱リフト、2柱リフト及びABSコンビネーションテスターは、有限会社長尾自動車工場が設置した物で同社が所有する物です。

(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、所有者Aの陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

売却対象外物件目録

番号	種類	構造	個又は延長	製作者又は名称	製造年月日	記号番号	所有者	占有者	現物の有無
1	4柱リフト	鉄製	1	株式会社バンザイ	不詳 (平成2年頃)	WSF-3500	有限会社 長尾自動車工場	左 同	有
2	2柱リフト	鉄製	1	株式会社バンザイ	不詳 (昭和60年頃)	TPY-250	有限会社 長尾自動車工場	左 同	有
3	2柱リフト	鉄製	1	株式会社バンザイ	不詳 (昭和60年頃)	TPY-250	有限会社 長尾自動車工場	左 同	有
4	ABSコンビネーション マスター	鉄製	1	株式会社バンザイ	不詳 (平成12年頃)	ABSTE-150	有限会社 長尾自動車工場	左 同	有

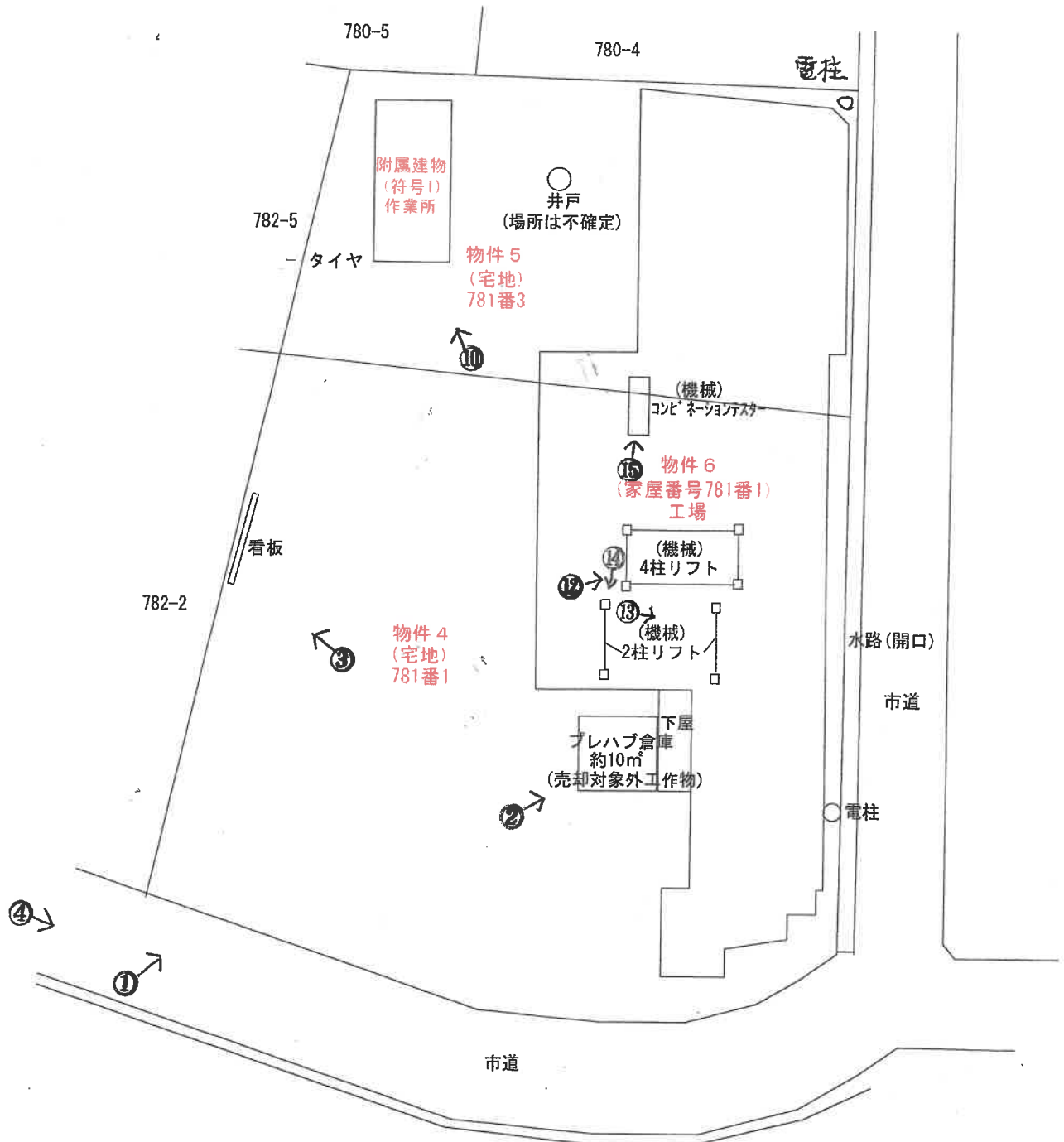
(調査経過用)

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 8 月 1 5 日 (金) 12:40-12:50	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 1 番地 1)	代表者不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 8 月 1 5 日 (金) 13:40-13:50	日田市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和 7 年 8 月 1 5 日 (金) 14:05-14:15	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 2 2 日 (金) 8:50-9:00	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 1 番地 1)	代表者不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 9 月 1 2 日 (金) 9:40-9:50	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 1 番地 1)	代表者不在・連絡書投函 物件調査
令和 7 年 1 0 月 1 0 日 (金) 14:25-14:55	物件所在地 (大分県日田市大字三和 7 8 1 番地 1)	代表者不在・連絡書投函 物件調査
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

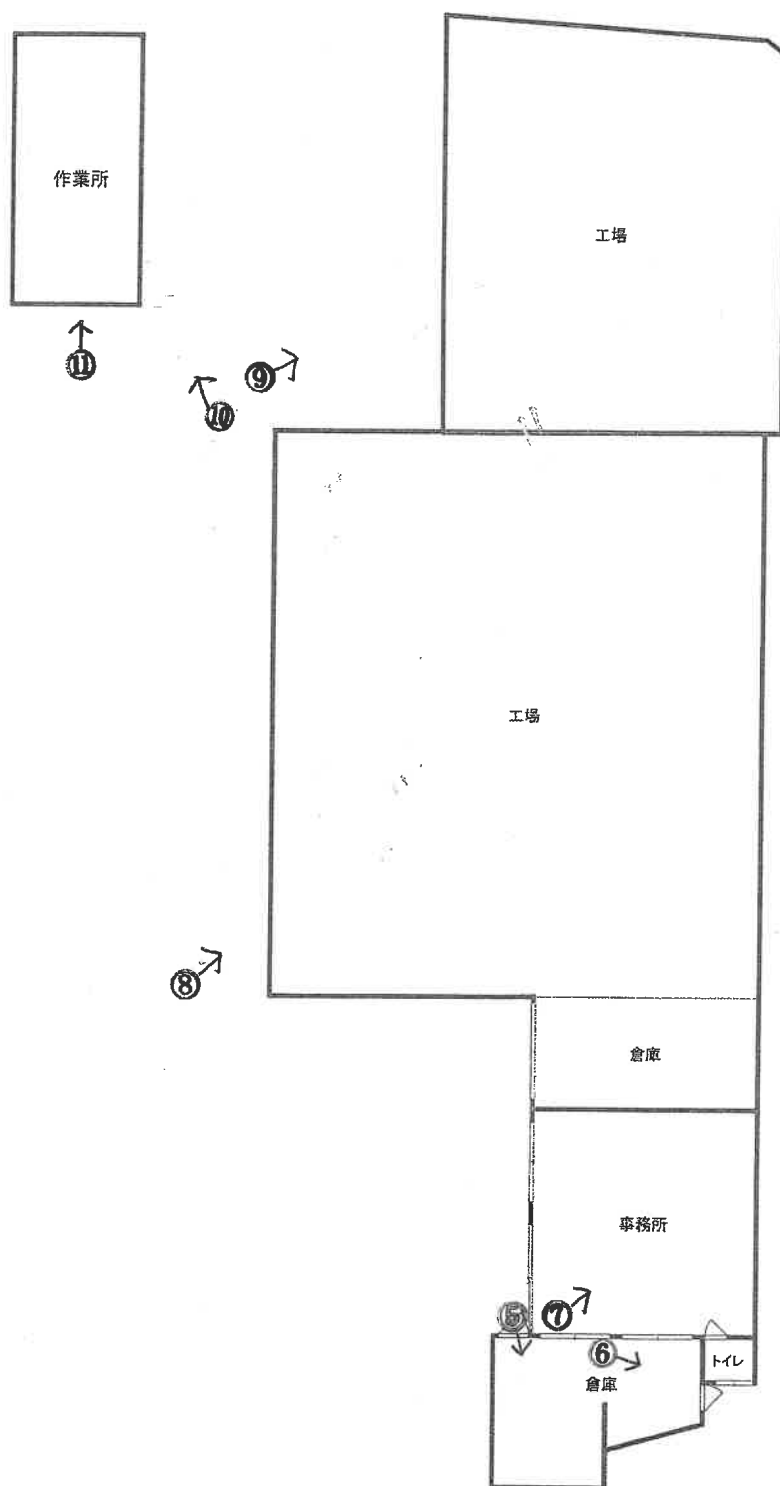
土地建物位置関係図

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：○→）



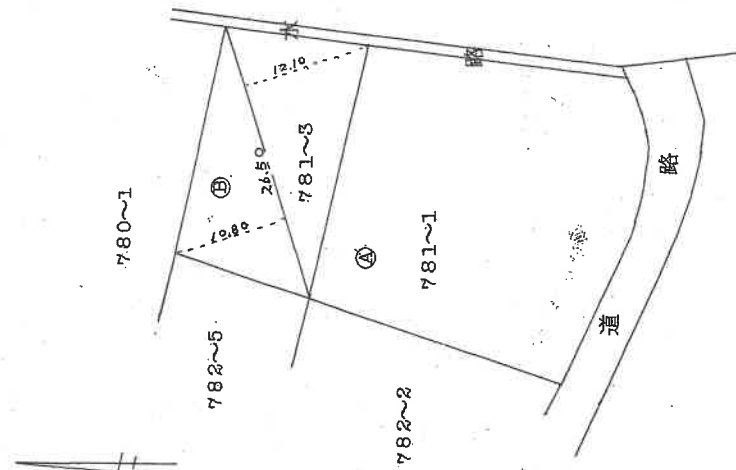
登記年月日：昭和53年2月8日

129224

地番	781番3
土地の所在地	日田市大字三和字住吉ノ後

地積測量図

前 781-1 後 新 781-1
保平53年2月8日登記 -3



求積方法

⑤ 781~3
 $26.50 \times 10.80 = 286.20$
 $26.50 \times 12.10 = 320.65$
計 = 606.85
2除 = 303.425

地積 303.425

④ 781~1
 $1034 - 303.425 = 730.575$

地積 730.575

昭和53年2月7日	製作者 土地家屋調査士
製作年 月 日	申請人

登記年月日：平成29年1月25日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 781番1.

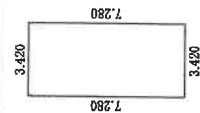
建物の所在 日田市大字三和字住吉ノ後 781番地1、781番地3.

主である建物

求積表
(11.800+11.050) × 8.650 / 2 = 98.8262500
(10.300+11.050) × 0.750 / 2 = 8.0062500
13.000 × 15.150 = 196.9500000
6.000 × 8.950 = 53.7000000
2.900 × 3.960 = 11.4840000
(2.230+2.700) × 2.770 / 2 = 6.8280500
1.300 × 1.100 = 1.4300000
計 377.2245500

床面積 377.22 m²

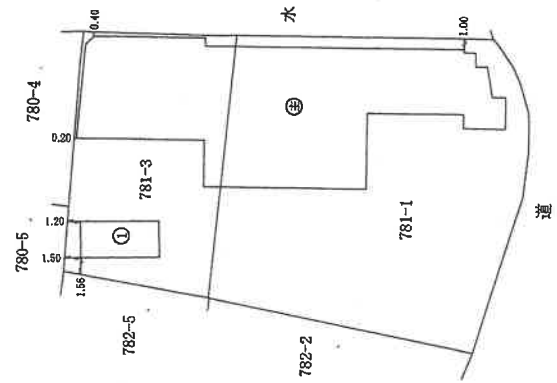
附属建物 (符号1)



求積表

3.420 × 7.280 = 24.897600

床面積 24.89 m²



作成者

平成 28 年 12 月 3 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 物件4ないし6の土地建物全景



(写真 2) 売却対象外物件であるプレハブ倉庫



(写真 3) 売却対象外物件である看板



(写真4) 本件各土地の接面道路



(写真5) 物件6の主たる建物内部



(写真6) 物件6の主たる建物内部



(写真7) 物件6の主たる建物内部



(写真 8) 物件 6 の主たる建物内部



(写真 9) 物件 6 の主たる建物内部



(写真 1 0) 物件 6 の符号 1 の附属建物



(写真 1 1) 物件 6 の符号 1 の附属建物内部



(写真 1 2) 売却対象外物件である 4 柱リフト



(写真 1 3) 売却対象外物件である 2 柱リフト



(写真 1 4) 売却対象外物件である 2 柱リフト



(写真 1 5) 売却対象外物件である A B S コンビネーションテスター



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 10 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 5 日 評価
提出日 令和 7 年 11 月 6 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 佐藤 裕子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 2, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 2, 4 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 4～6 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 4・5 の土地の内訳価格は、物件 6 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 の建物の内訳価格は、土地利用権等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）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮しない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大分県日田市大字三和字住吉ノ後 781番1 宅地 730.00㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	大分県日田市大字三和字住吉ノ後 781番3 宅地 303.42㎡	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	大分県日田市大字三和字住吉ノ後 781番地1、781番地3 781番1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 377.22㎡ (附属建物) 1 作業所 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 24.89㎡	工場・事務所
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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4・5）

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「日田」駅の北東方約2.6km (添付の「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本物件は、国道212号東側背後の住宅地域に位置する。周辺には戸建住宅や共同住宅が建ち並び、スーパーや小学校、銀行、病院にも程近く住環境は概ね良好である。	
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	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%(基準建ぺい率)70% 200% 無 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 模 間 状 奥 口 接 道 行 地 関 係 そ の 勢 他	1,033.42㎡(登記記載数量) ほぼ長方形 約30.5m 約37m 角地 平坦 特になし
接 面 道 路	【南西側】幅員約4.5mの舗装市道に等高に接面 【東側】幅員約4.2m舗装市道に幅約1.5mの水路を介して接面	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況 隣 地 の 状 況	・土地所有者が所有する物件6の建物が存する。(「土地建物位置関係図」参照) ・戸建住宅、共同住宅
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	引込可(井戸・場所は不確定) なし 引込可(現況は汲取り) ※「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、通常に費用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、施設内に引込むことが不可能な状態をいう。
特 記 事 項	※1 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ※2 本土地内に九州電力(NTT)の電柱2本あり。 ※3 本土地内に売却対象外のプレハブ倉庫約10㎡あり。 ※4 本土地内にタイヤ等の多数の残置物あり。 ※5 土壌汚染の可能性については、現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかったが、自動車修理工場として利用されていた経緯よりその可能性は否定できない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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	昭和 53 年 3 月 31 日新築 昭和 54 年 7 月 30 日、昭和 56 年 8 月 5 日増築（登記記載） 経過年数 約 47 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 スレート葺 モルタル吹付、スレート あらわし、化粧板等 あらわし、貼、石膏ボード等 土間コン等 電気、水道(井戸)、衛生設備（トイレ・洗面所）など シャッター
床 面 積 （ 現 況 ）	377.22 m ² （登記面積。現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 工場・事務所 「建物間取図」参照
品 等	総 合 使 用 資 材 施 工	普通 普通 やや劣る
維 持 管 理 の 状 態	劣 る	工場、事務所ともに築後長期間が経過しているため外部、内部の老朽化が著しい。特に事務所の内部は雨漏りによる内装の劣化が激しいが、補修は殆ど行われていない。（「現況写真」参照）
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が経営する会社が自動車修理工場として使用している。	
特 記 事 項	※1 本建物内に下記の売却対象外の物件あり。 ・4柱リフト（1）、2柱リフト（2）、ABS コンビネーションテスター（1） ※2 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※3 物件4・5（土地）の最先抵当権設定時（平成10年6月12日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件4・5（土地）に物件6（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。	

(物件 6 ・ 附属建物)

区 分	附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成 18 年 月 日 不詳新築 (登記記載)
	経 過 年 数	約 19 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 1 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	スレート
	内 壁	あらわし
	天 井	あらわし
	床	土間コン
	設 備	なし
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	24.89 m ² (登記面積。現況も概ね符合)	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 作業所 「建物間取図」参照
品 等	総 合 使 用 資 材 施 工	やや劣る やや劣る やや劣る
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る	経年程度の劣化が見られる。
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が経営する会社が自動車修理工場として使用している。	
特 記 事 項	※1 アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※2 物件 4 ・ 5 (土地) の最先抵当権設定時 (平成 10 年 6 月 12 日設定)、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件 4 ・ 5 (土地) に物件 6 (建物) のための法定地上権が成立すると認定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件4・5）

物件4・5（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 修正率 エ	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	27,000	0.90	730.00	0.95	16,850,000
5			303.42		7,000,000

ア 標準価格

地価公示 日田-3 からの規準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R7.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 26,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/98.0 & \div & 27,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：横這いと判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地域格差：98/100

街路条件：98/100（道路の種類△2%）

交通接近条件：100/100

環境条件：100/100 行政的条件：100/100

イ 個別格差 90%（相乗値：0.90×1.00=0.90）

・規模大△10% ・角地だが水路介在±0%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

地域環境との適合の程度、更地化の難易等を考慮し建付減価を▲5%と査定。

② 建物（物件 6）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市 場 性 修 正 率 エ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	100,000	377.22	0.020	1.00	750,000
附属	60,000	24.89	0.045	1.00	70,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記面積を採用した。

ウ 現価率

物件 6 は、築 47 年が経過した工場・事務所で、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10% とした定率法による現価率 (0.100) と、観察減価法 (▲80%) を併用して、下記のとおり査定した。

附属建物は、築約 19 年が経過した作業所で、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 10% とした定率法による現価率 (0.112) と、観察減価法 (▲60%) を併用して、下記のとおり査定した。

なお、観察減価については、管理の状態が劣る点、物件 6・附属建物は市場性が劣る経済的減価が認められる点を総合的に考慮し査定した。

$$\text{物件 6} \quad \cdots \quad 0.100 \times (1 - 0.80) = \underline{0.020}$$

$$\text{附属建物} \quad \cdots \quad 0.112 \times (1 - 0.60) = \underline{0.045}$$

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等を控除し、建物については敷地利用権価格等を加算して、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
4	16,850,000	0.35	法定地上権 (物件6)	—	5,900,000
5	7,000,000	0.35	法定地上権 (物件6)	85%	2,080,000
		0.35	法定地上権 (附属建物)	15%	370,000

イ 敷地利用権等割合 … 敷地利用権割合は、都市計画区域内の住宅地域内の物件である点を勘案し35%とした。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲については、各物件の延床面積及び配置の状況等を考慮し査定した。

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 率 減 価 率 オ	評 価 額 (円、万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
4	16,850,000	▲5,900,000	0.45	0.60	—	2,960,000
5	7,000,000	▲2,450,000			—	1,230,000
6	750,000	+7,980,000			1.00	2,360,000
附属	70,000	+370,000			1.00	120,000
小計（物件6・附属建物）						2,480,000
一括価格（合計）						6,670,000

ウ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率について、下記の要因を総合的に勘案し▲55% (0.45)と判定した。

- ・住宅地域内にある自動車修理工場で環境に適合していない点
- ・物件内にタイヤ等の残置物、売却対象外機材などが存する点

- ・ 土壌汚染の可能性がある点

エ 競売市場修正率

第2項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

オ 占有減価率

物件6及び附属建物は土地所有者が経営する自動車修理工場として使用しているものであり、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示：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：J R 久大本線「日田」駅の北東方 3,800m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：152 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：北 4m 私道に接面

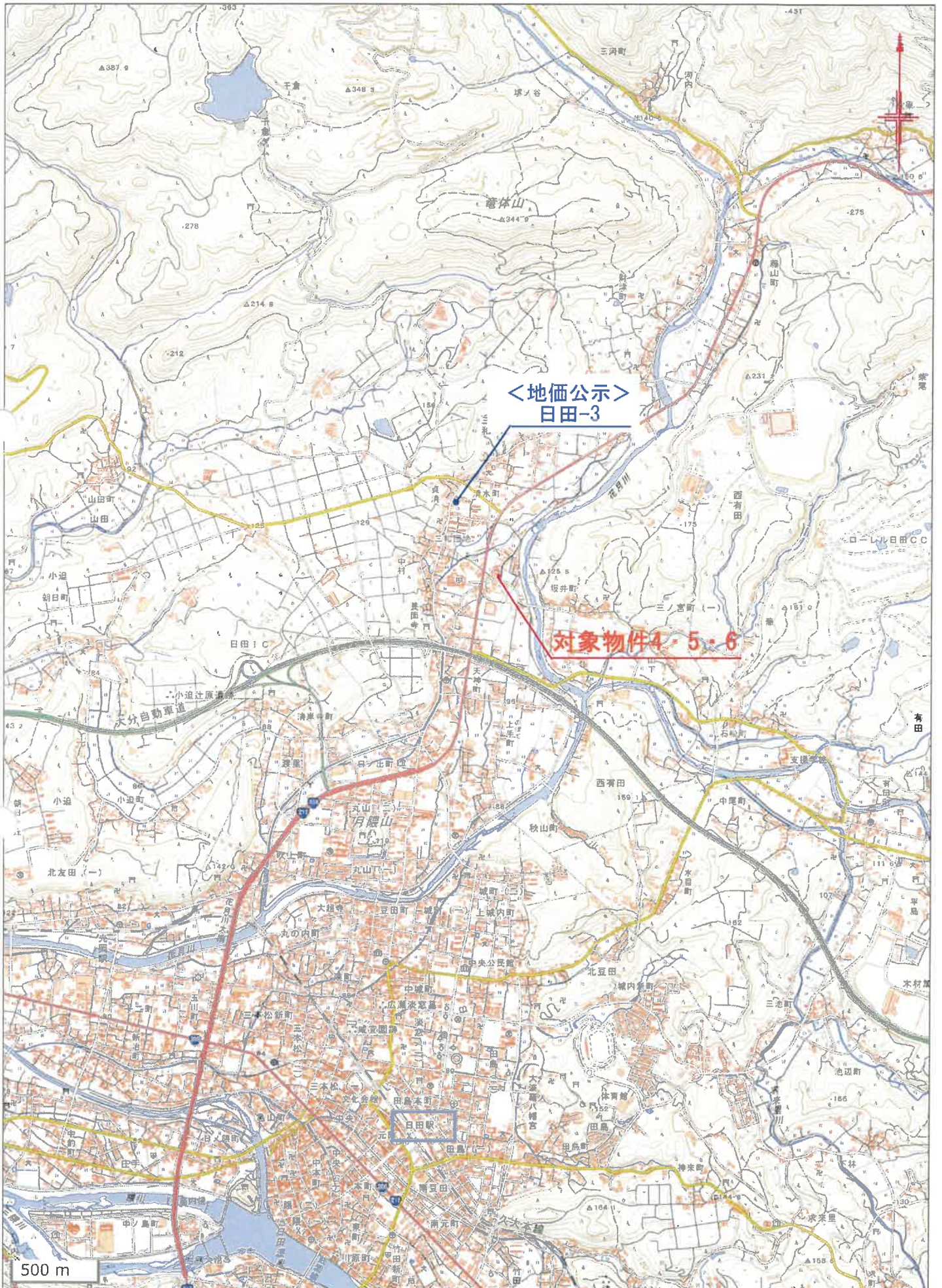
用 途 指 定 等：第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）

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 附属資料の表示

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

以 上



物件位置図



(座標値種別：図上測定)

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

在 日田市大字三和字住吉ノ後

地 番 781番1

公 図 写
S=1:500

緯 度

座標系

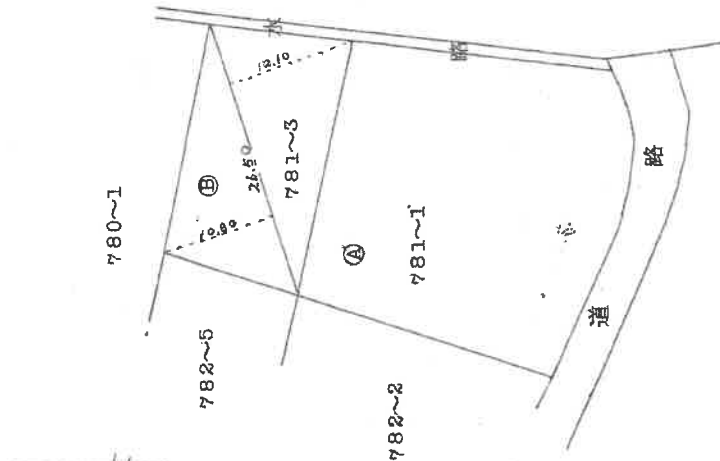
登記年月日：昭和53年2月8日

129324

地番	781番3
土地の所在地	日田市大字三和字住吉ノ後

地積測量図

前 781-1 後・新 781-1
図・平53年2月8日登記 -3



求積方法

⑤ 781~3
 $26.50 \times 10.80 = 286.20$
 $26.50 \times 12.10 = 320.65$
計 = 606.85
2 除 = 303.425

地積 303 m^2

④ 781~1
 $1034 - 303.425 = 730.575$

地積 730 m^2

昭和53年2月7日	製作者
昭和53年2月7日	製作者

縮尺

1/500

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成29年1月25日

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号 781番1

建物の所在 日田市大字三和字住吉ノ後 781番地1、781番地3

主である建物

求積表

(11.300+11.050) × 8.880 / 2 =	98.8462500
(10.300+11.050) × 0.750 / 2 =	8.0062500
18.000 × 16.150 =	196.9500000
6.000 × 8.880 =	53.7000000
2.900 × 3.980 =	11.4540000
(2.230+2.700) × 2.770 / 2 =	6.8280500
1.300 × 1.100 =	1.4300000
計	377.2245500

床面積 377.22 m²

4.350

15.160

7.000

8.950

1.270

3.960

2.900

0.921

2.810

1.300

0.300

1.100

24.100

0.750

10.300

8.632

附属建物 (符号1)

3.420

7.280

7.280

3.420

求積表

3.420 × 7.280 = 24.897600

床面積 24.89 m²

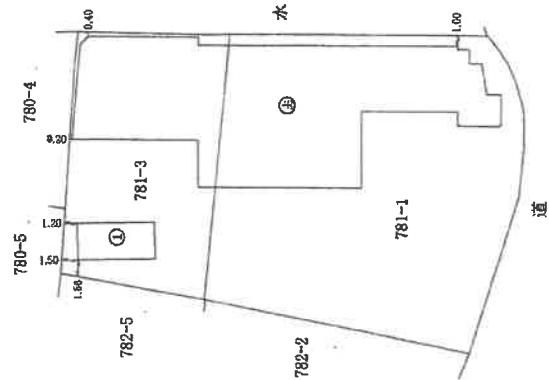
作成者

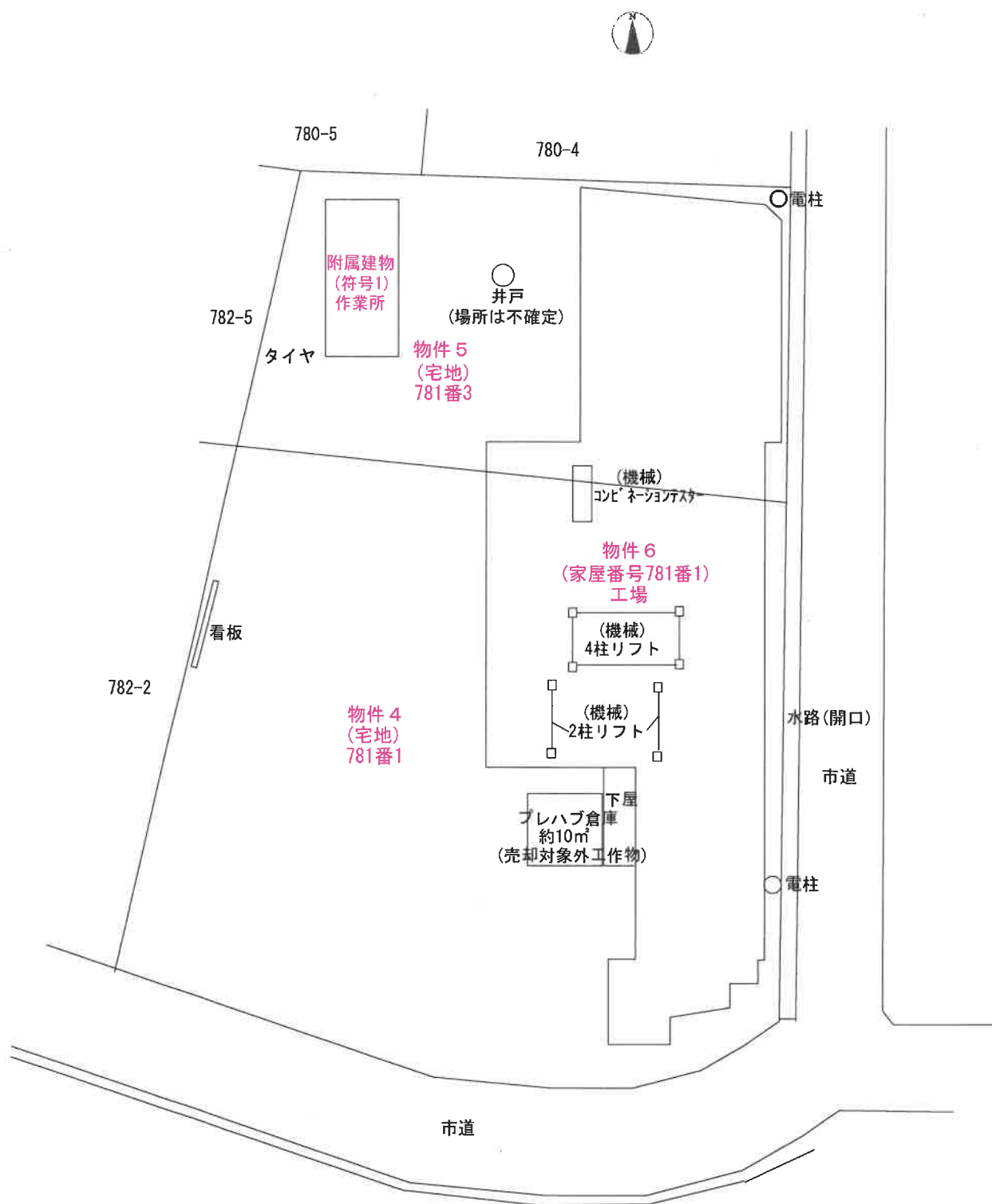
縮尺 1/250

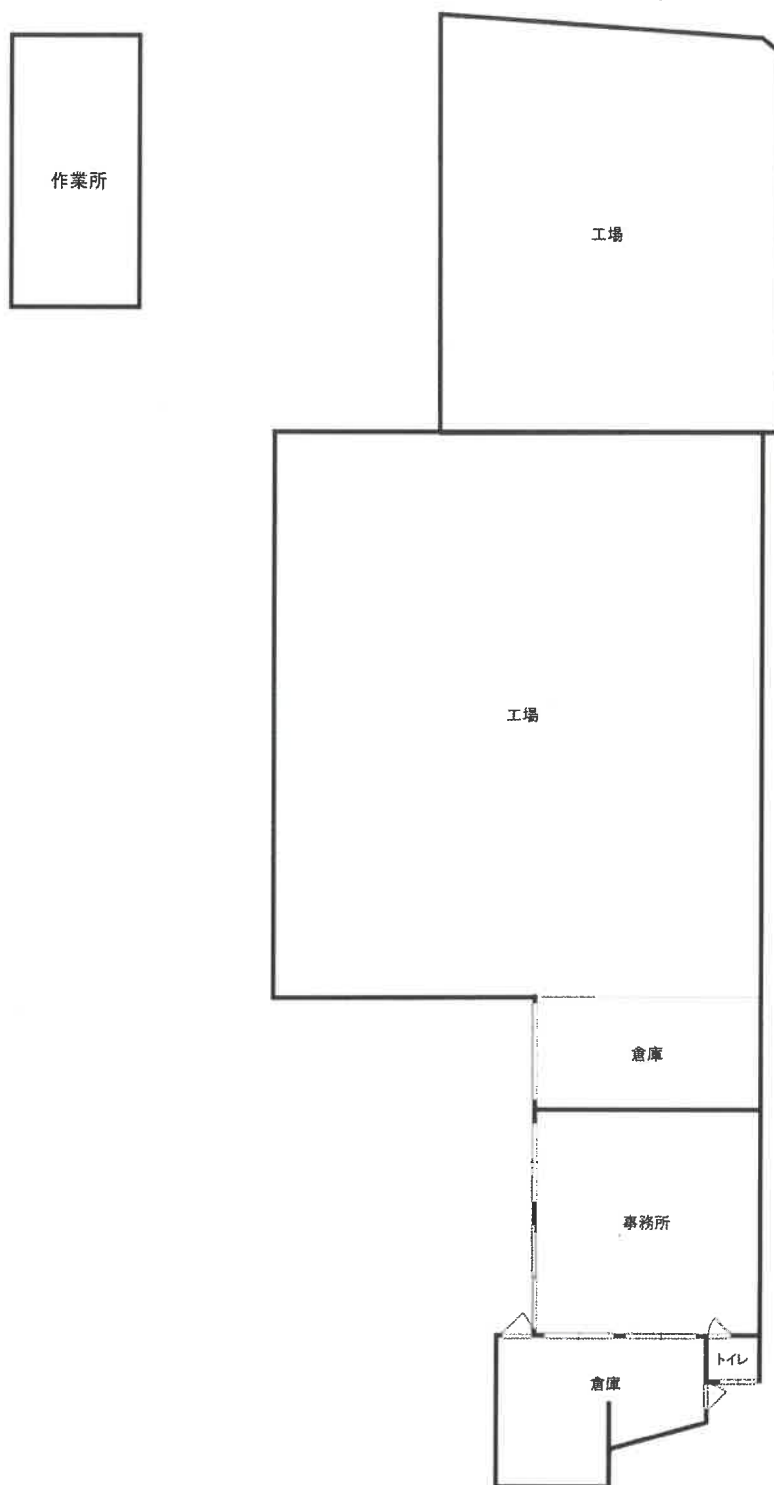
申請人

縮尺

1/500







現況写真



物件 5
残置物



物件 5
残置物



物件 6
天井の雨漏り



物件 6
天井の雨漏り



物件 6
天井の雨漏り・汚損

