

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。	



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）
1～3	810,000 648,000	一括	170,000	74,777	0
1	360,000				
2	30,000				
3	420,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 |
| | 地 番 | 1 0 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 3. 4 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 |
| | 地 番 | 1 0 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 1 0 1 8 番地、1 0 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 1. 6 8平方メートル
2 階 9 5. 7 3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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

隣接地（地番1021番）との境界は不明瞭であるが、その余の隣接地との境界は概ね明瞭である。

【物件番号3】

床下物置部分の出入り口部分が、一部について隣接地（地番1016番）を通行することとなり、同土地所有者との協議を要する。

《 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 | 大分県日田市大字東有田字山口 |
| | 地 番 | 1 0 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 3. 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 |
| | 地 番 | 1 0 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 1 0 1 8 番地、1 0 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 1. 6 8 平方メートル
2 階 9 5. 7 3 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 8 月 1 5 日受理
令和 7 年 1 0 月 3 1 日提出

現況調査報告書 (1:物件1~3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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 |
| | 地 番 | 1 0 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 3. 4 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 |
| | 地 番 | 1 0 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分県日田市大字東有田字山口 1 0 1 8 番地、1 0 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 1 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3 1. 6 8 平方メートル
2 階 9 5. 7 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県日田市大字東有田1018番地		
土地	物件1・2		
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	☒ 本土地と隣接する地番1021番の土地との境界は不明瞭であるが、その他の隣接地との境界は概ね明瞭である。		
建物	物件3		
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	☒ 売却対象物件（従物）である壊れた太陽熱温水器あり ☒ 床下物置部分の出入り口部分が、一部分について地番1016番の土地通行することとなり土地所有者との協議を要する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 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

(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A	1 物件3の建物には家族と共に居住しています。 2 物件3の建物の屋根には、私が所有する太陽熱温水器が設置されていますが、壊れています。

(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、所有者の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

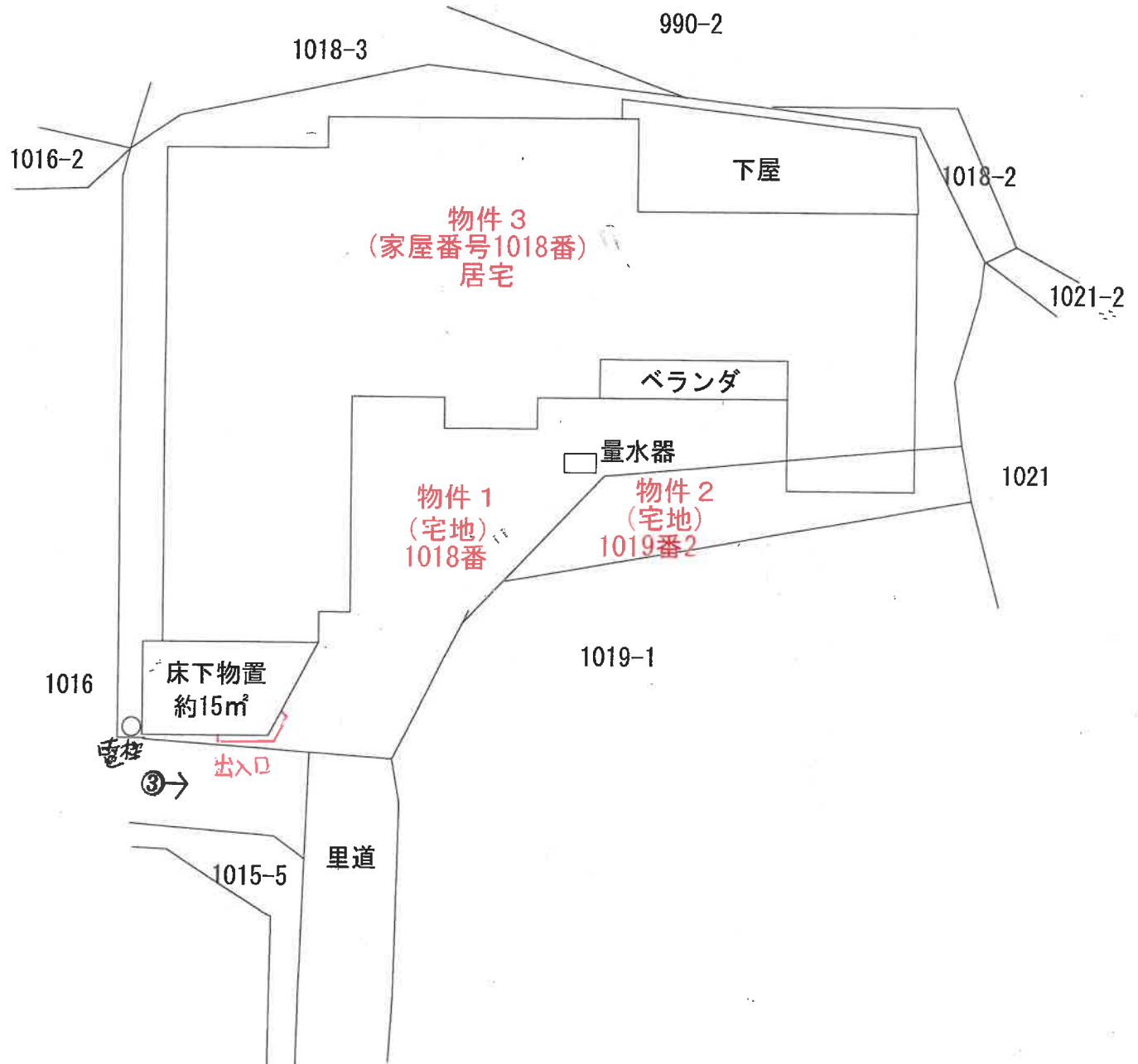
(調査経過用)

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15日(金) 13:05-13:15	物件所在地(大分県日田市大字東有田1018番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年8月15日(金) 13:30-13:40	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15日(金) 13:55-14:05	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8月22日(金) 9:20-9:30	物件所在地(大分県日田市大字東有田1018番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和7年9月12日(金) 10:00-10:10	物件所在地(大分県日田市大字東有田1018番地)	全戸不在・連絡書投函 物件調査・写真撮影
令和7年10月10日(金) 15:05-15:35	物件所在地(大分県日田市大字東有田1018番地)	所有者Aから占有状況等聴取 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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

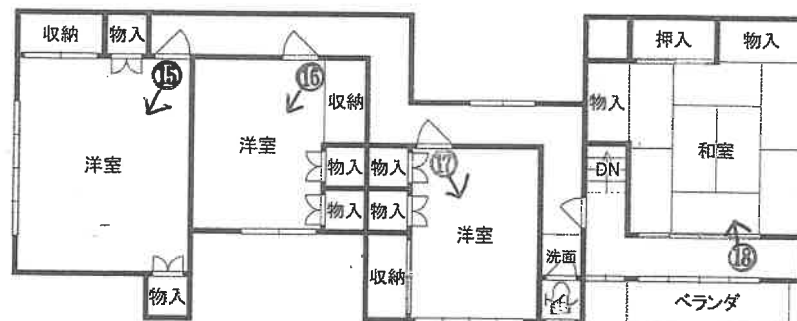
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

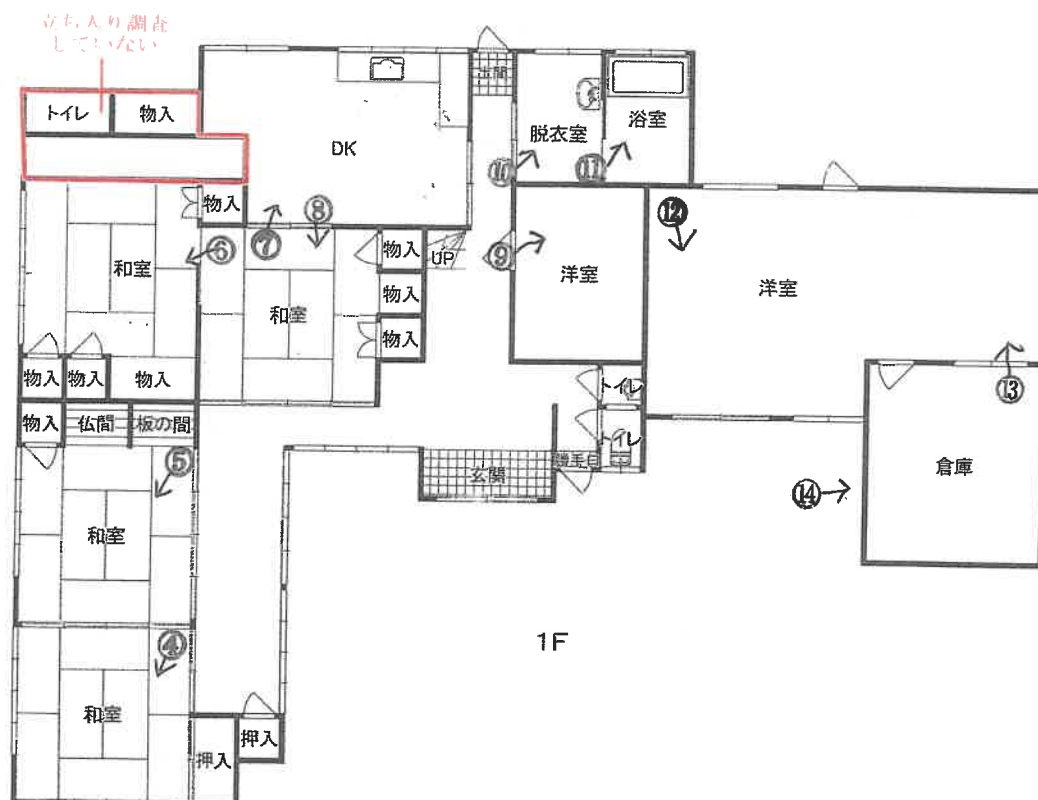


建物間取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



2F



1F



(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。

公 図 写

(6 枚目)

地番区域

大字

登記年月日：平成25年7月10日

(世界測地系の座標値) Par, ver. 2.1.1

使用座標：Mercator-Win/II測算計算システム
計算式：面積＝Σ(Y1(X1+1-X1-1))/2 1＝1, 2, 3, ……N

引照点表

引照点	距離	方位角	測点	距離	方位角	引照点
IN-3	35.855	0-00-00		35.855	0-00-00	IN-4
	1.750	167-41-20	KO28	37.666	359-25-52	
	2.445	188-32-13	H14	38.274	0-32-37	
	3.764	207-29-18	H16	39.283	2-32-18	
	8.733	239-08-08	H18	41.026	10-31-43	
	10.873	239-14-34	H17	42.319	12-31-03	
	15.355	248-39-23	KO29	43.848	19-02-56	
	19.050	254-28-29	KO30	44.807	24-07-57	
	20.698	260-50-55	H18	45.295	28-25-18	
	24.729	269-26-43	H19	46.821	32-28-24	
	26.398	273-53-07	H20	43.060	37-42-29	
	27.245	274-14-51	KO31	43.395	38-45-48	

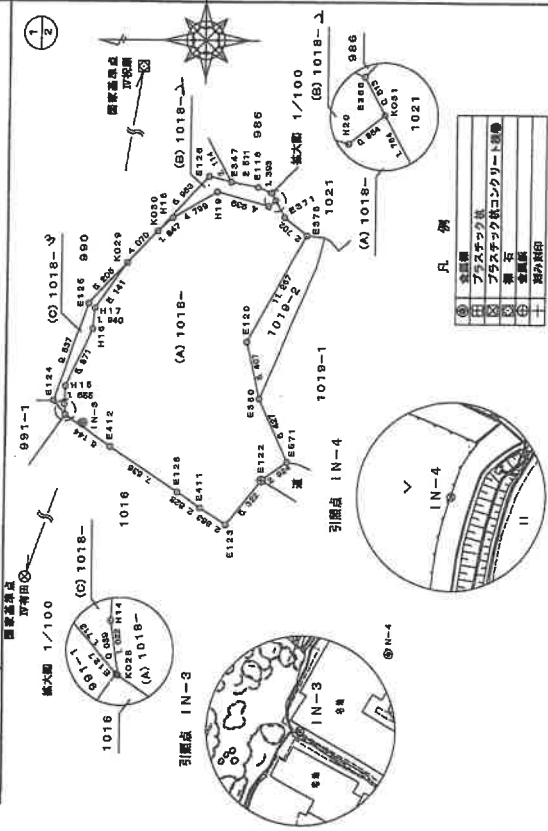
座標求積表

地番	(A) 1018-	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
E123		36598.593	-1233.290	5.666	-6987.821140	2.863
E411		36591.991	-1231.725	4.576	-5638.375176	2.628
E128		36594.169	-1230.255	8.461	-10400.197565	7.536
E412		36600.452	-1226.993	10.617	-12884.820081	5.144
KO28		36604.686	-1223.171	4.387	-5341.587757	1.022
H14		36604.819	-1222.168	0.058	-70.386164	1.655
H15		36604.744	-1220.805	-2.677	3145.241365	5.871
H16		36602.242	-1215.184	-2.710	3280.175740	1.940
H17		36602.034	-1213.265	-3.152	3824.211260	5.141
KO29		36599.090	-1208.051	-5.732	6930.280332	4.070
KO30		36596.302	-1205.085	-4.181	5042.645666	1.847
H18		36594.909	-1204.979	-5.531	6664.152563	4.789
H19		36590.771	-1202.443	-0.899	10700.640257	4.836
H20		36588.010	-1203.765	-5.440	6548.443520	0.864
KO31		36585.331	-1203.224	-1.521	1830.103704	1.764
E371		36584.499	-1204.774	-2.946	3548.264204	2.702
E378		36582.385	-1206.469	3.403	-4105.614007	11.267
E120		36587.892	-1216.298	4.264	-5210.620632	5.407
E380		36586.669	-1221.565	-3.945	4819.073925	6.427
E371		36583.947	-1227.387	-3.344	422.221128	2.924
E122		36585.325	-1228.086	5.646	-6938.435484	5.322
倍面積						-826.987402
面積						413.49 m²

地積測量図

地番 (A) 1018- (B) 1018- (C) 1018-y

土地の所在 日田市大字東有田字山口



凡例

基準点	X	Y	標高
IN-3	37216.474	-2834.678	全周無
IN-4	36343.900	378.087	測石

引照点	X	Y	標高
IN-3	36603.089	-1223.886	全周無
IN-4	36574.241	-1245.178	全周無

基準点表

基準点	距離	方位角	引照点	距離	方位角	基準点
IN-3	3426.500	0-00-00		3426.500	0-00-00	基準点
IN-4	1817.092	4-57-17	IN-3	1822.805	354-27-01	基準点
	1807.084	5-02-37	IN-4	1639.526	353-20-10	基準点

平面直角座標系の番号又は記号 II
測量年月日 平成24年11月28日

作製者

申請人

代位者

縮尺 1/500

(平成24年11月30日作製)

登記年月日：平成25年7月10日

地積測量図

地番 (A) 1018- (B) 1018- (C) 1018-
土地の所在 日田市大字東有田字山口

(世界測地系の座標値) Par, ver. 2. 1. 1

使用機種：Mercury-Win/II測量計算システム
計算式：面積 $\equiv \sum \{Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2 \quad i=1, 2, 3, \dots, N$

座標求積表

(B) 1018- (C)					
地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
	K031	36585.931	-1203.224	0.481	-350.138184
	H20	36586.010	-1203.759	5.440	-8543.443520
	H18	36580.771	-1202.443	8.889	-10700.540257
	H18	36584.809	-1204.873	6.531	-6664.162563
	K030	36586.302	-1205.085	-3.376	4071.746536
	E126	36581.533	-1201.012	-8.817	8187.288004
	E347	36589.485	-1201.536	-4.513	5422.631966
	E118	36587.020	-1202.013	-3.765	4528.780858
	E366	36585.719	-1202.510	-1.589	2031.038390
				倍面積	-23.877068
				面積	11.938534
				地積	11.93 m ²

(C) 1018- (D)					
地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
	K028	36599.090	-1209.051	-0.821	750.820671
	H17	36602.034	-1213.265	3.152	-3924.211280
	H16	36602.242	-1215.184	2.710	-3283.175740
	H15	36604.744	-1220.505	-2.577	-3145.241386
	H14	36604.919	-1222.158	-0.058	70.865164
	K028	36604.586	-1223.171	-0.100	122.317100
	E127	36604.719	-1223.150	1.136	-1383.488400
	E124	36605.822	-1221.839	-2.084	2521.875608
	E126	36602.555	-1212.843	-6.732	8164.860076
				倍面積	-21.369008
				面積	10.684549
				地積	10.68 m ²

地番	地積
(A) 1018- (B) 1018- (C) 1018- (D)	413.49m ²
(A) 1018- (B) 1018- (C) 1018- (D)	11.93m ²
(A) 1018- (B) 1018- (C) 1018- (D)	10.68m ²
総計	435.121784 m ²

作製者

(平成25年11月20日作製)

申請人 被代位者 代位者

縮尺

登記年月日：平成1年1月9日

156323

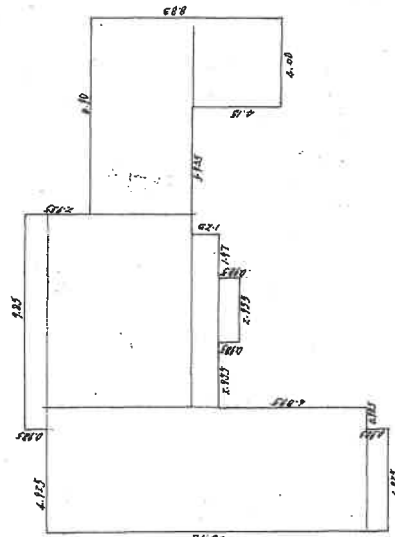
各階平面図

H1.1.9

建物図面

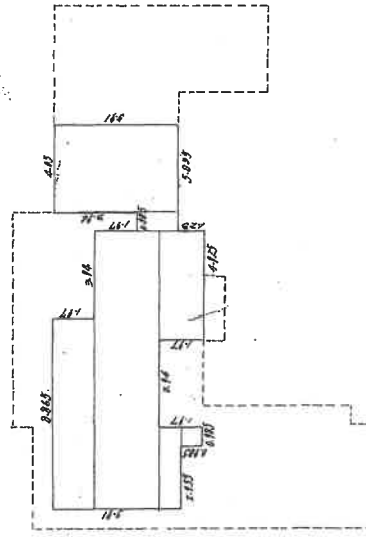
家屋番号	1018番
建物の所在	日田市大字東有田字山口 1018番地 1019番地2

1 階

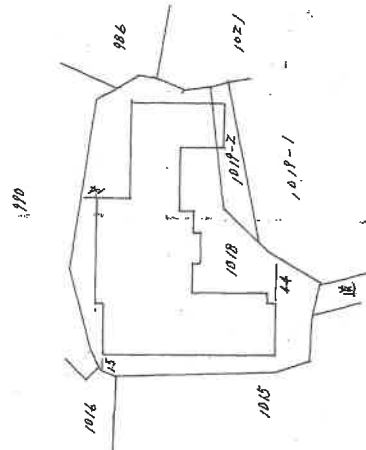


$0.985 \times 9.85 = 9.7022$
$3.31 \times 4.775 = 15.802$
$0.985 \times 4.125 = 4.0511$
$0.985 \times 2.133 = 2.106$
$1.29 \times 7.88 = 10.1552$
$4.65 \times 8.85 = 41.1375$
$8.10 \times 4.68 = 37.908$
$4.00 \times 4.15 = 16.6$
床面積 231.68 m²

2 階



$3.31 \times 3.94 = 13.0514$
$0.985 \times 0.985 = 0.9702$
$3.94 \times 4.925 = 19.4045$
$0.985 \times 1.97 = 1.9404$
$4.925 \times 4.925 = 24.2556$
$0.985 \times 1.97 = 1.9404$
$4.05 \times 5.91 = 23.9355$
床面積 95.79 m²



作製者	土地家屋調査士	昭和63年12月23日作成	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) 売却対象物件(従物)である太陽熱温水器



(写真3) 物件2の土地の接面道路



(写真4) 物件3の建物内部（1階）



(写真5) 物件3の建物内部(1階)



(写真6) 物件3の建物内部(1階)



(写真7) 物件3の建物内部(1階)



(写真8) 物件3の建物内部(1階)



(写真 9) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 1 0) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 1 1) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 1 3) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真 1 4) 物件 3 の建物内部 (1 階)



(写真15) 物件3の建物内部(2階)



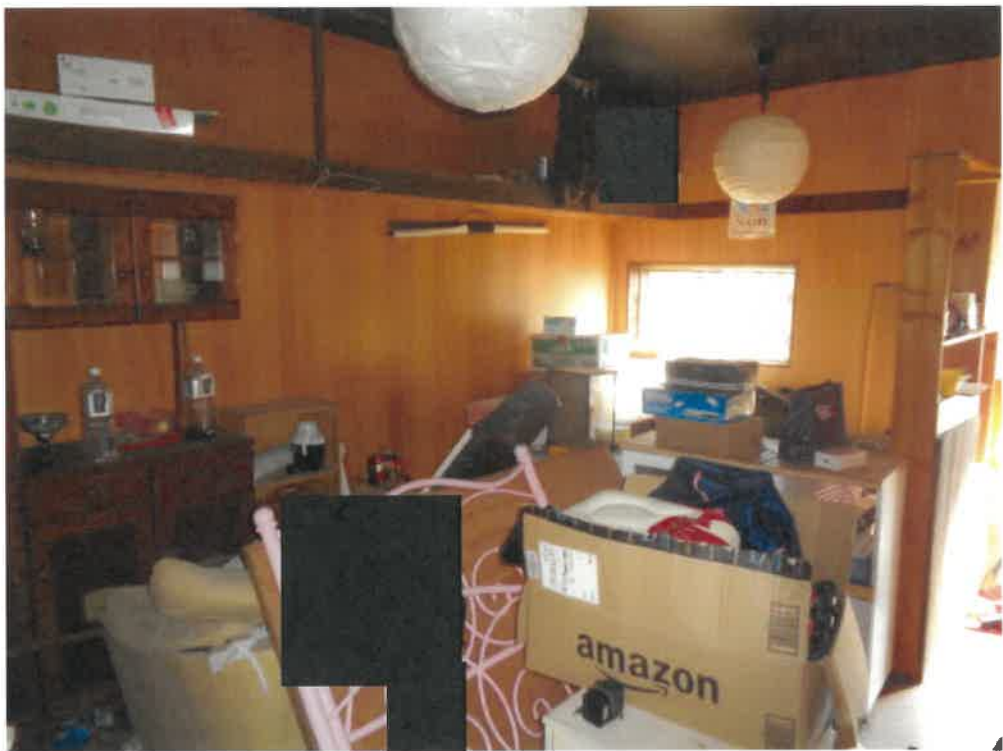
(写真16) 物件3の建物内部(2階)



(写真 1 7) 物件 3 の建物内部 (2 階)



(写真 1 8) 物件 3 の建物内部 (2 階)



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 8 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 6 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 2 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は、物件3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3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
1	所在地 地目 地積	大分県日田市大字東有田字山口 1018番 宅地 413.49㎡	
2	所在地 地目 地積	大分県日田市大字東有田字山口 1019番2 宅地 36㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大分県日田市大字東有田字山口 1018番地、1019番地2 1018番 居宅 木造瓦・セメント瓦葺2階建 1階 231.68㎡ 2階 95.73㎡	
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1・2）

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「日田」駅の北東方約5.6km (添付の「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本物件は、県道日田玖珠線北側背後の東有田地区の住宅地域に位置する。日田市中心部から約6km程離れ、背後が急傾斜の山林になっているため、居住環境や生活利便性がやや劣る。また、外部からの転入も見られないため地価は低位に推移している。	
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	都市計画区域外 — — — 無 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊：田平①) 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊：田平①) 周知の埋蔵文化財包蔵地：山口遺跡
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 形 模 間 状 奥 口 接 道 行 地 関 勢 そ の 他	449.49㎡(登記記載数量) 不整形 約2.9m(有効間口) 約18m 中間画地 進入部分は緩傾斜地 北側背面にコンクリート擁壁あり
接 面 道 路	【南側】幅員約3mの舗装里道に0～約2m高く接面	
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3の建物が存する。 (「土地建物位置関係図」参照) ・戸建住宅、山林
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あ り な し な し(汲取り) ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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状態をいう。
特 記 事 項	※1 本土地と隣接地1021番の土地との境界は不明瞭であるが、その他の隣接地との境界は概ね明瞭である。 ※2 本土地内に九州電力の電柱が1本あり。 ※3 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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 63 年 8 月 30 日一部取毀、増築（登記記載） 一部、大正 9 年月日不詳、昭和 51 年月日不詳新築 （固定資産公課証明書記載） 経過年数 約 38 年以上 経済的残存耐用年数 約 0 年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・セメント瓦葺 外 壁 吹付タイル 内 壁 ビニールクロス、聚楽等 天 井 ビニールクロス、目透し、合板等 床 フローリング、畳、縁甲板等 設 備 電気、水道、衛生設備（トイレ・洗面所）など そ の 他 特になし	
床 面 積（現 況）	1 階 231.68 m ² 2 階 95.73 m ² 延床 327.41 m ² （登記面積。現況も概ね符合）	
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居 宅 間 取 り 「建物間取図」参照	
品 等	総 合 普通 使 用 資 材 普通 施 工 普通	
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る	増改築の経緯はあるが、いずれも築年が長期間経過しているため、建物全体の老朽化が激しい。内装の補修は殆ど行われておらず、床の撓みや内装の劣化が随所に見られる。（「現況写真」参照）
建 物 の 利 用 状 況	・建物所有者が家族と共に居宅として使用している。	
特 記 事 項	※1 屋根上に売却対象工作物（壊れた太陽熱温水器）が存する。 ※2 本建物の南側に開口の床下物置（約 15 m ² ）が存するが、そこからの出入り部分が一部隣接地（1016 番）にかかっている。 ※3 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。 ※4 物件 1・2（土地）の最先抵当権設定時（平成 29 年 1 月 31 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 1・2（土地）に物件 3（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。 ※5 本建物の一部に立入調査していない箇所が存する。「建物間取図」参照	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1・2）

物件1・2（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
1	10,000	0.73	413.49	0.70	2,110,000
2			36		180,000

ア 標準価格

地価公示 日田ー3 からの規準

$$\text{公示価格等 (R7.1.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格} \\ 26,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/252.0 \div 10,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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：252/100（相乗値：1.05×1.20×2.00=2.52）

街路条件：105/100（幅員広い+3% 連続性優る+2%）

交通接近条件：120/100（市街地等に近い+20%）

環境条件：200/100（居住環境優る+100%）

行政的条件：100/100（用途地域（2中専±0%）

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 73%（相乗値：0.90×0.88×0.97×0.95÷0.73）

・規模やや大△10% ・間口狭小△12% ・形状やや劣る△3%

・土砂災害特別警戒区域△5%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

築年の古い建物が存する点を考慮し建付減価を▲30%と査定。

② 建物（物件3）

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
3	160,000	327.41	0.020	1.00	1,050,000

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

築約38年以上が経過した居宅で、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、間取りの陳腐化等の機能的減価が認められる点を総合的に考慮し査定した。

$$0.100 \times (1 - 0.80) = 0.020$$

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
1	2,110,000	0.30	法定地上権	—	630,000
2	180,000	0.30	法定地上権	—	50,000

イ 敷地利用権等割合 … 敷地利用権割合は、物件1、2は都市計画区域外の住宅地域の物件である点を勘案し30%とした。

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 (円, 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ÷カ
1	2,110,000	▲630,000	0.40	0.60	—	360,000
2	180,000	▲50,000			—	30,000
3	1,050,000	+680,000			1.00	420,000
一括価格 (合計)						810,000

ウ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率を下記の要因に基づき査定した。

- ・市街地から離れた集落に存する点
- ・一部境界が不明瞭な点
- ・背後が急傾斜で土砂災害特別警戒区域に存する点

以上の点を総合的に勘案し、市場性修正率を▲60% (0.40) と判定した。

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3の建物は、土地所有者が住居として占有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：JR 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

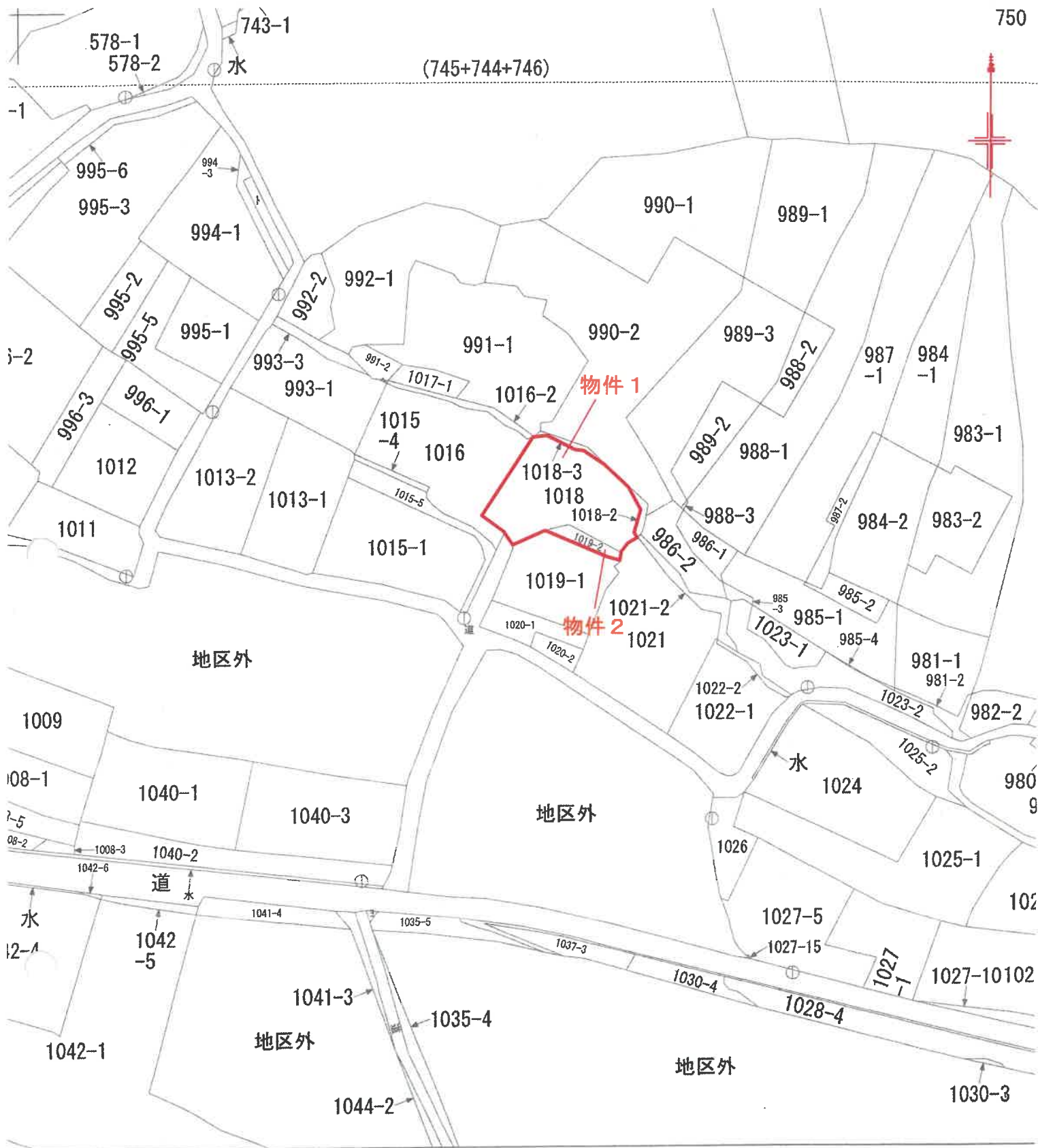
第7 附属資料の表示

- 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	日田市大字東有田字山口	地番	1018番	公図写 S=1:1000
精度区	乙一	座標系 番号又 II	分類	地図に準ずる図面
			種類	地籍図

地積測量圖

地番	(A) 1018- (B) 1018- (C) 1018- ^y
土地の所在	日田市大字裏有田字

使用機種: Mercury-Win/日測量計算システム

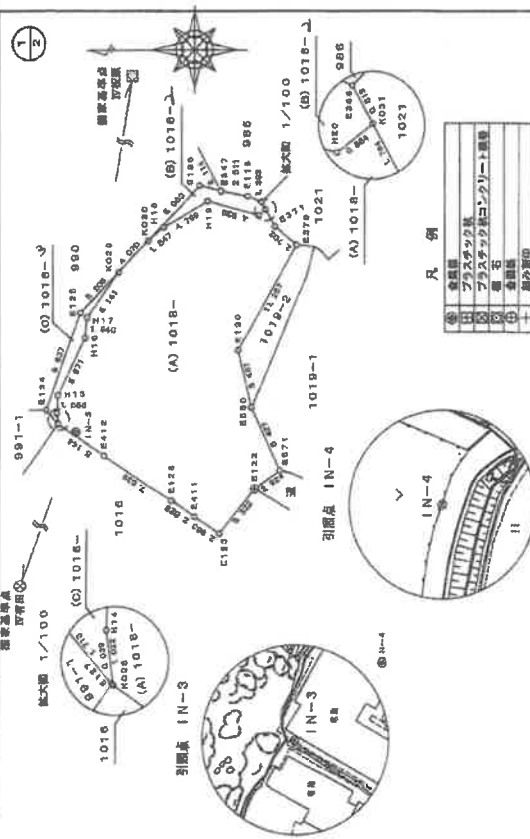
計算式: 面積 = $\sum \{Y_i (X_{i+1} - X_i - 1)\} / 2 \quad i = 1, 2, 3, \dots, N$

點點引

引照点	距 岸	交 角	源 点	距 崖	交 角	引照点
IN-3	35.855	0-00-00		35.855	0-00-00	IN-4
	1.780	187-41-20	K028	37.555	350-25-52	
	2.445	185-32-13	H14	38.274	0-35-37	
	3.764	207-28-18	H16	39.233	2-33-18	
	5.733	230-08-08	H18	41.026	10-31-43	
	10.673	239-14-34	H17	42.319	12-31-02	
	15.355	248-39-23	K030	43.846	19-03-50	
	18.050	254-28-28	K030	44.837	24-07-57	
	20.696	256-50-50	H18	46.295	26-26-16	
	34.729	263-26-43	H19	48.621	32-26-24	
	20.396	273-53-07	H20	49.060	37-43-29	
	27.245	274-14-51	K031	43.395	38-46-45	

查獲私運毒品

地 署	測 点	W 101B--	X	Y	X-K	Y (X-K)	迎 風
E123	36569.693	-1233.280	5.666			-6897.9271140	2.563
E411	36561.991	-1237.726	4.676			-6936.3781716	2.628
E128	36569.169	-1230.285	6.461			-10408.167555	7.526
E412	36560.452	-1225.063	10.617			-12884.820001	5.144
M028	36560.656	-1223.181	4.877			-6324.677757	1.022
H14	36560.619	-1222.158	0.058			-70.885164	1.555
H16	36560.744	-1221.606	-2.577			3145.241386	5.871
H16	36560.242	-1215.184	-2.710			3283.176740	1.940
H17	36560.034	-1213.205	-0.162			3924.211280	5.141
M029	36569.000	-1203.061	-6.732			6930.280332	4.070
M030	36569.302	-1205.066	-4.181			5042.645565	1.847
H18	36569.809	-1204.873	-5.931			6604.152593	4.789
H19	36569.771	-1202.443	-6.899			10700.640257	4.939
H20	36568.010	-1203.758	-5.440			6848.443829	0.864
M031	36565.321	-1203.224	-1.764			1830.103704	1.764
E571	36564.469	-1204.774	-2.845			3648.264204	2.702
E578	36562.386	-1200.469	3.403			-4105.614007	11.267
E120	36567.992	-1216.288	4.269			-1210.620692	5.407
E580	36563.669	-1221.565	-3.948			4818.073926	6.427
E671	36565.947	-1227.307	-0.844			422.221128	2.924
E122	36565.325	-1223.059	6.846			-6939.456495	5.322
借面積							-855.897402
面積							413.438701
地積							413.4387 m ²



陳樹屏對聯

基準点	X	Y	標 識
IV 新田	57215.474	-2334.678	金属釘
IV 牧瀬	56343.900	376.067	碑石

華越城關

引照点	X	Y	標 高
IN-3	36603.089	-1233.866	金通橋
IN-4	36574.241	-1246.178	金通橋

卷一百一十五

基準点	西 經	英 角	引 照 点	距 離	夾 角	基 準 点
寶 興 洞	3426.500	0-00-00		3426.500	0-00-00	寶 興 洞
	1817.082	4-57-17	IN-3	1822.806	354-27-01	
	1807.084	6-02-57	IN-4	1638.524	354-55-10	

平面直角度標系 の番号又は記号	II
測量年月日	平成24年11月28日

作者

人請牢

1/500

地積測量図

(A) 1018- (B) 1018-2
(C) 1018-3

土地の所在 日田市大字真有田字山口

(世界測地系の座標値) Par, ver. 2. 1. 1

使用地種: Mercurry-Win/測量計算システム
計算式: 面積 = $\sum \{ Y_i (X_{i+1} - X_{i-1}) / 2 \} \quad i=1, 2, 3, \dots, N$

座標求積表

地番 測点	(B) 1018-2 X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
K029	36594.331	-1205.224	0.291	-365.138164	0.604
H20	36594.010	-1205.756	6.440	-654.443520	4.930
H18	36594.771	-1202.443	6.899	-1070.640267	4.799
H15	36594.909	-1204.873	5.531	-898.4162663	1.847
K030	36594.502	-1206.066	-3.376	407.1748388	2.853
E126	36591.553	-1201.012	-6.817	6187.208804	2.114
E347	36594.485	-1201.536	-4.513	8422.531988	2.511
E118	36597.020	-1202.013	-3.766	4524.780658	1.393
E366	36585.719	-1202.510	-1.689	2031.038380	0.813
倍面積					-23.877068
面積					11.938534
地積					11.93 m ²

地番 測点	(B) 1018-3 X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
K029	36594.090	-1205.051	-0.621	760.820871	5.141
H17	36602.034	-1213.265	3.162	-3824.211280	1.940
H16	36602.242	-1215.104	2.710	-3293.176740	5.871
H15	36604.744	-1220.505	2.577	-3145.241385	1.656
H14	36604.819	-1225.156	-0.068	70.886164	1.022
K028	36604.686	-1223.171	-0.100	122.317100	0.039
E127	36604.719	-1223.150	1.136	-1389.498400	1.713
E124	36605.522	-1221.839	-2.064	2531.975685	6.637
E125	36602.655	-1212.843	-6.732	8164.858076	5.205
倍面積					-21.588088
面積					10.684549
地積					10.68 m ²

地番	地積
(A) 1018-	413.49m ²
(B) 1018-2	11.93m ²
(C) 1018-3	10.68m ²

地番	地積
(A) 1018-	413.498701 m ²
(B) 1018-2	11.938534 m ²
(C) 1018-3	10.684549 m ²
合計	436.121784 m ²

作製者

申請人

縮尺

登記年月日：平成1年1月9日

156323

各階平面図

H1.1.9

建物図面

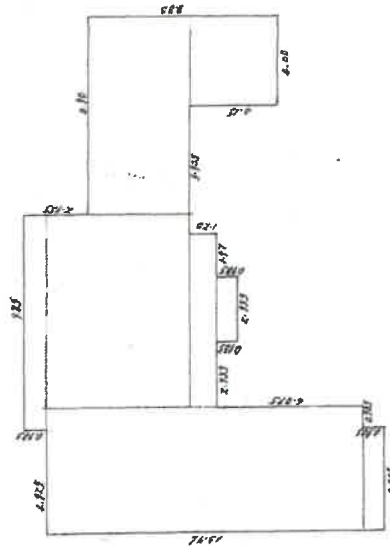
家屋番号

1018番

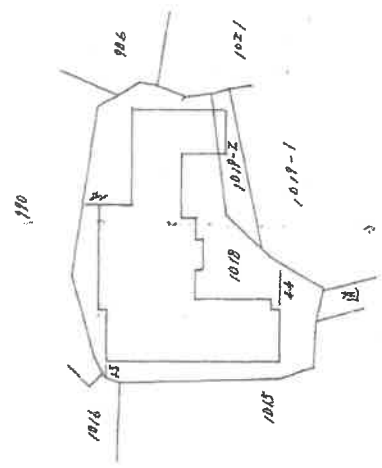
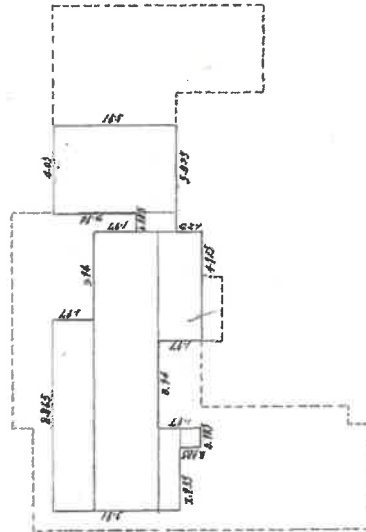
建物の所在

白田市大字東有田字山口 1018番地 1019番地

1 階



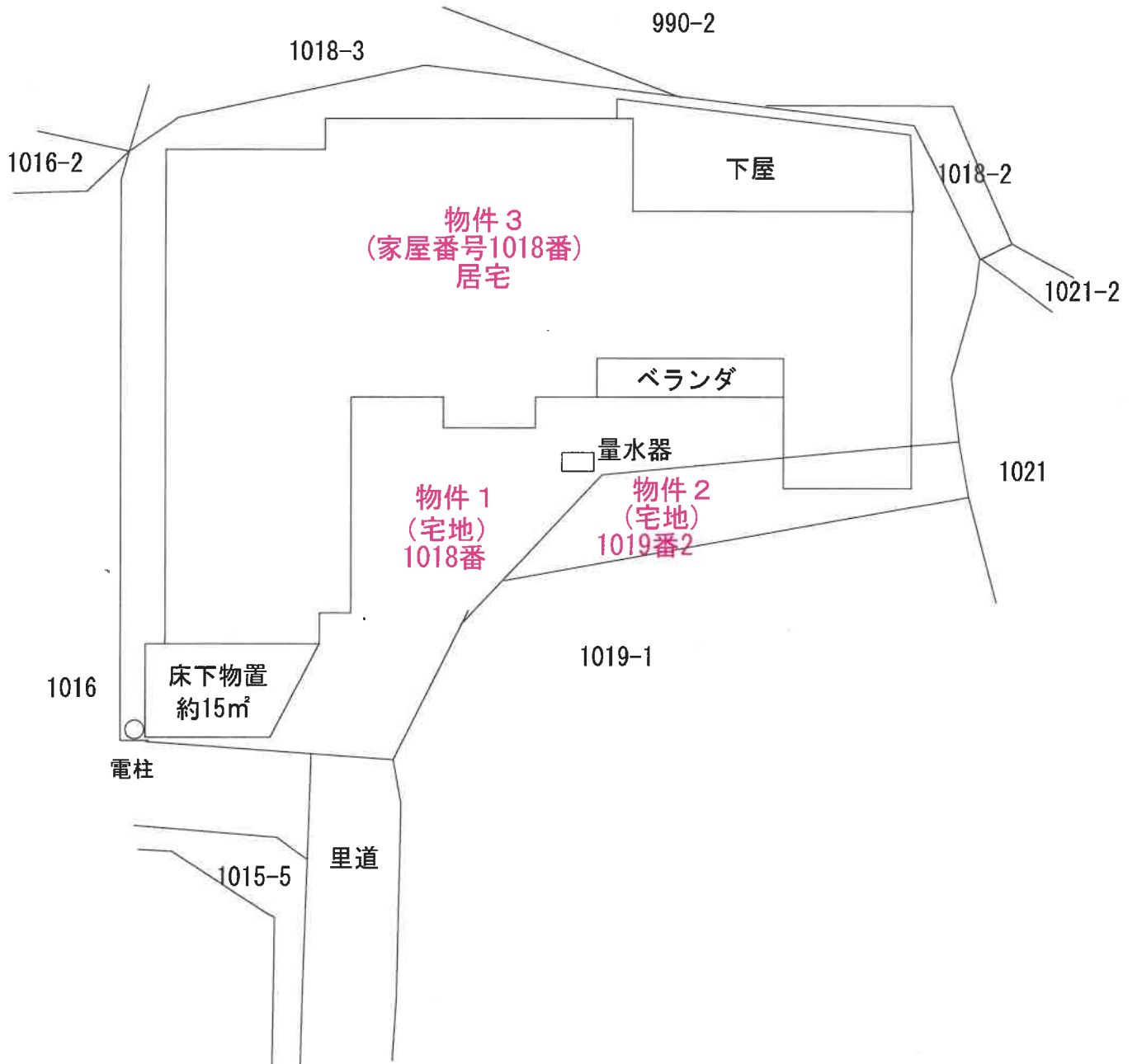
2 階

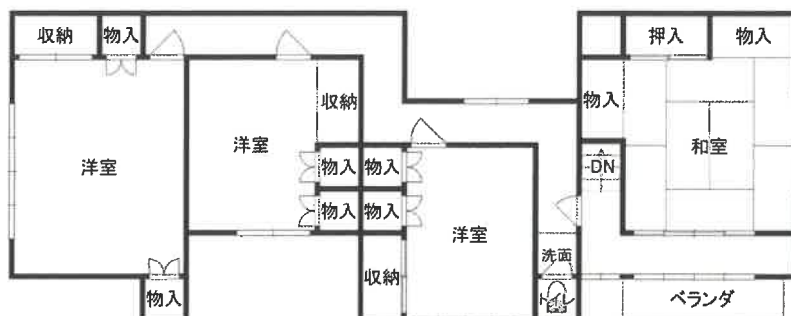


作製者

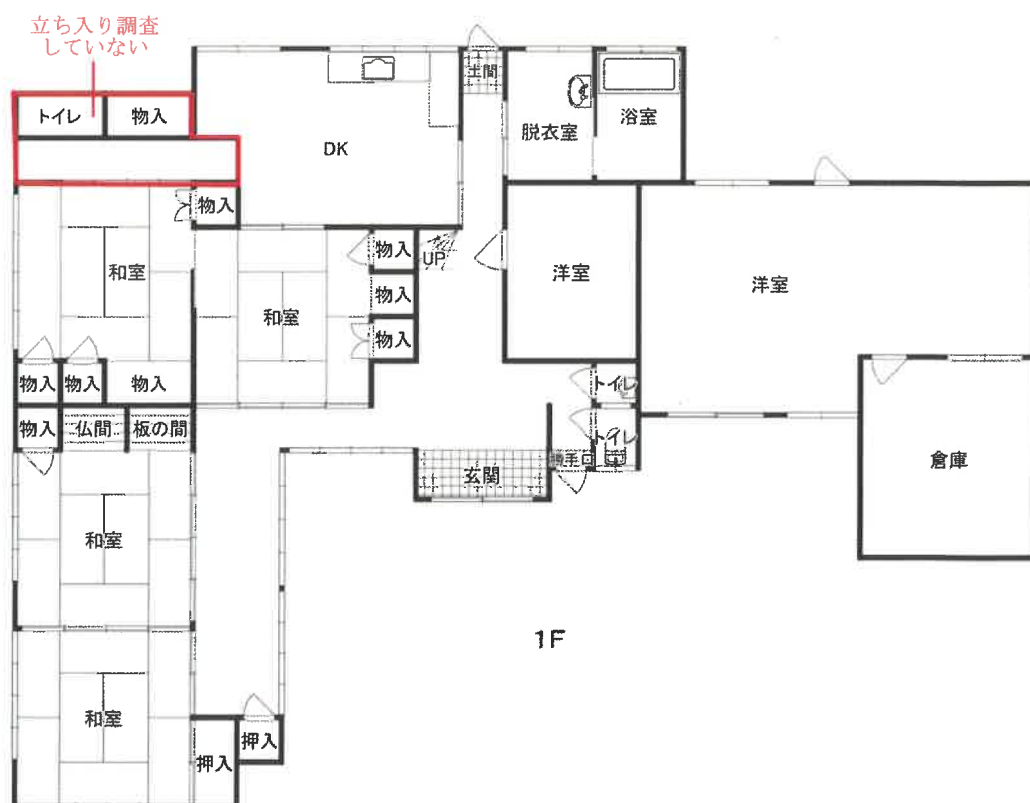
縮尺 1/250

縮尺 1/500





2F



1F

現況写真



物件 3
床の撓み



物件 3
天井の汚損



物件 3
壁の汚損

