

期間入札の公告

令和 8年 5月 7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 5月 29日から 令和 8年 6月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 12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 7月 3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 8年 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

2	所	在	日田市隈一丁目
	地	番	160番1
	地	目	宅地
	地	積	286.77平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 23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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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

2 所 在 日田市隈一丁目
地 番 160番1
地 目 宅地
地 積 286.77平方メートル



令和 7年(ケ)第 6号
令和 8年 1月 9日受理
令和 8年 3月13日提出

現況調査報告書 (2:物件2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

2	所	在	日田市隈一丁目
	地	番	160番1
	地	目	宅地
	地	積	286.77平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県日田市隈1丁目1番29号付近
土地 物件2	
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として占有している。ただし、定期の駐車車両はない。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

(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
■匿名希望の近隣者ら	1 本件土地は月極駐車場でしたが、現在は誰も駐車することなく空駐車場の状態です。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件受命物件の占有関係は、匿名希望の近隣者らの各陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

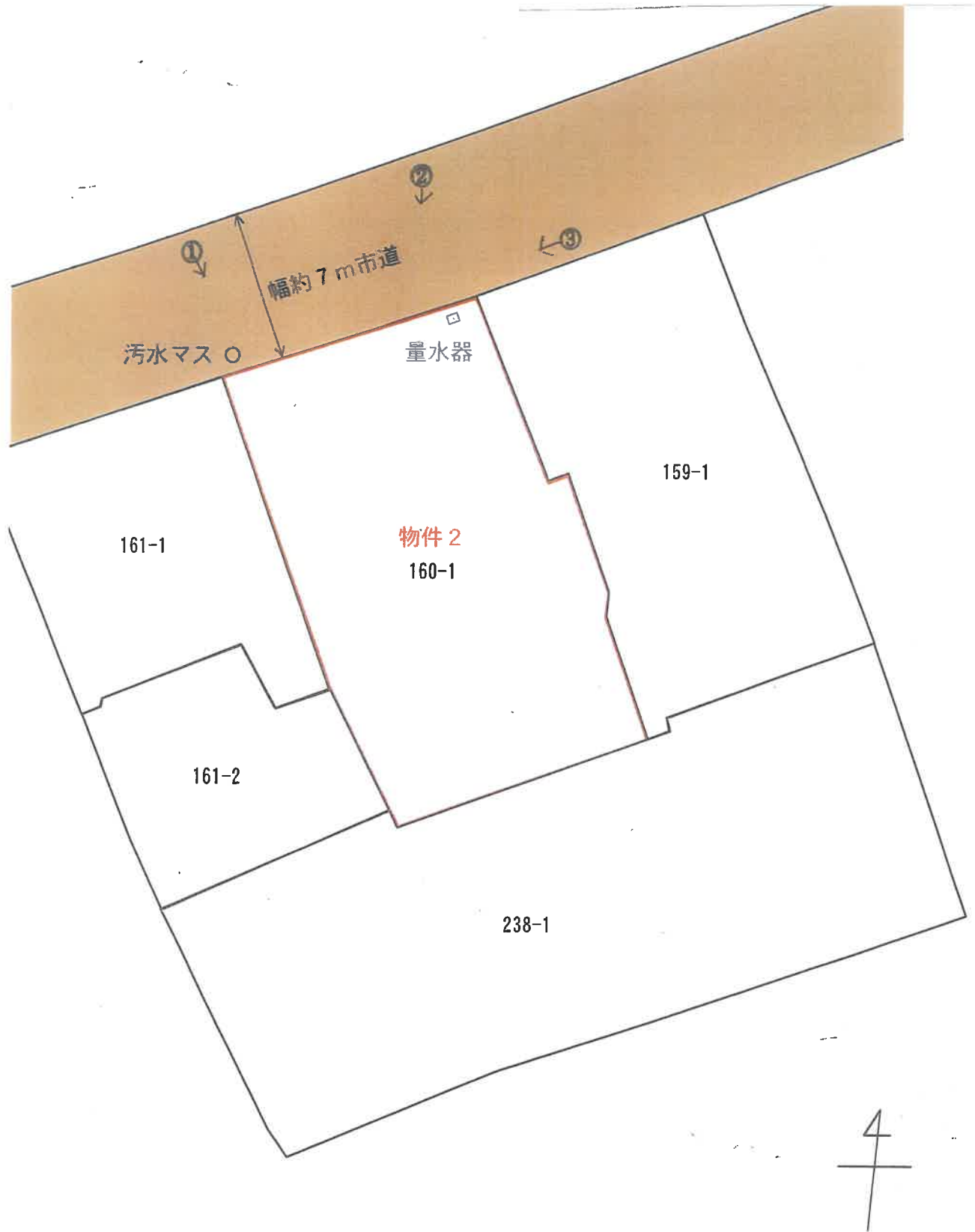
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月9日(金) 12:00-12:10	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8年1月9日(金) 12:50-13:00	物件所在地(大分県日田市隈1丁目1番29号付近)	物件調査 匿名希望の近隣者から事情聴取
令和8年2月6日(金) 12:20-12:30	物件所在地(大分県日田市隈1丁目1番29号付近)	物件調査 匿名希望の近隣者から事情聴取
令和8年2月20日(金) 12:50-13:05	物件所在地(大分県日田市隈1丁目1番29号付近)	物件調査 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



(写真1) 物件2の土地



(写真2) 物件2の土地



(写真3) 物件2の土地の接面道路



令和 7年 (ケ) 第 6号
令和 8年 3月 9日 評 価
令和 8年 2月 20日 現地調査

提出日 令和 8年 3月 10日

大分地方裁判所日田支部 御中

評 価 書 (2)

評価人 不動産鑑定士

長野研一

第1 評価額

土地価格	
物件2	6,860,000 円

- ① 物件2の不動産について、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は物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
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
2	所在地 地目 地積	日田市隈一丁目 160番1 宅地 286.77㎡	
番号	特記事項		
2	ない。		

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2）

位置・交通	JR久大本線「日田駅」の南西方・道路距離約750m 最寄バス停「隈町入口」の南西方・道路距離約120m（徒歩約2分） （別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付近の状況	隈地区の観光ホテル群に近い商業地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	城下町遺跡
画地条件	規模	286.77 m ² （公簿面積）
	形状	不整形
	間口	約12m 奥行 ; 約22m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	北西側幅員約7m市道に等高に接面する。	
土地の利用状況等	平置き駐車場であるが、定期の駐車車両はない（現況調査報告書参照）。境界に特に問題となる箇所はなかった。周辺は店舗や営業所が見られる商店街である。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	公共下水道	あり
	（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込みである状態をいう。「引込可」とは前面道路に当該施設の本管（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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。	
特記事項	<p>（1）土壌汚染の有無については不明である。但し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。なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。</p> <p>（2）土地の区画形質を変更する場合は、文化財保護法第93条の届出（60日前）を要する。試掘が実施される場合、費用は市が負担するが、本調査に移行した場合は原則として開発者負担となる（日田市教育委員会文化財課回答）。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
2	39,900	1.00	286.77	1.00	—	11,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日田（県）5-1

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

$$47,800 \text{ 円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/121 \div = 39,900 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 +1.1% (月当り+0.14%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員狭い。△3%

観光ホテル街に位置し繁華性優る。+25%

(相乗値) $0.97 \times 1.25 \div = 1.21$

イ 個別格差 修正不要（概ね標準的画地）。

ウ 地積 公簿面積採用。

エ 建付減価 上記のとおり査定。

2 評価額の判定

前記により求めた価格について市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) <1①カ> ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	11,440,000		1.00	1.00	0.60	6,860,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、修正不要と判断。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 日田(県) 5-1
所 在 : 日田市隈1丁目172番外「隈1-2-23」
価 格 : 47,800円/㎡
位 置 : JR久大本線「日田」駅950m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 180㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側5.5m市道
用途指定等 : 商業(80%、400%)、準防火
地域の概要 : 旅館、飲食店、土産品店等が連なる商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 土地位置関係図
- 4 附近見取図

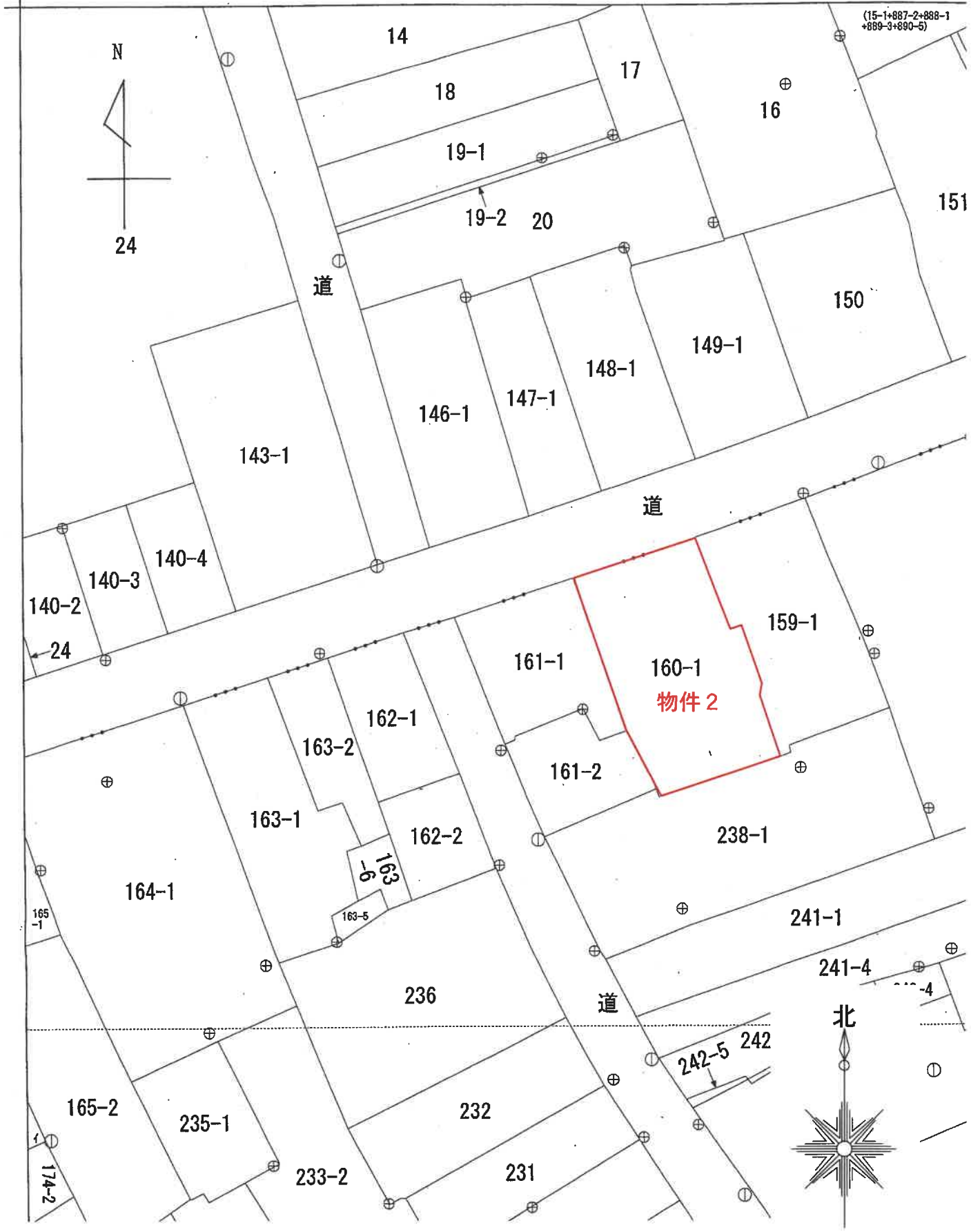
以 上



物件位置図

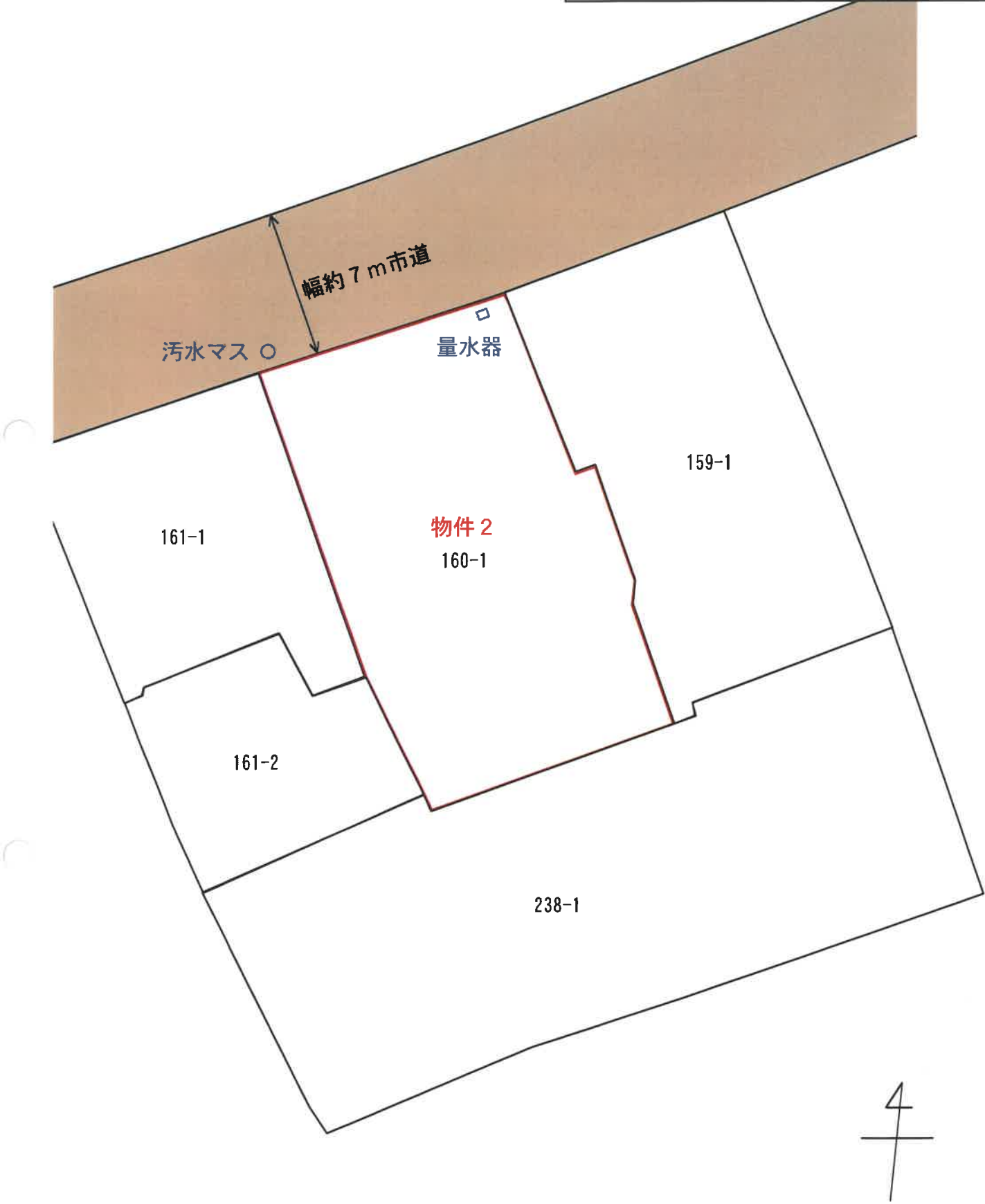
イ 166-1 ハ 246-1 ホ 247-3 ト 道
ロ 245-10 ニ 246-6 ヘ 950-5

(15-1+887-2+888-1
+889-3+890-5)



1/500

公図写



土地位置関係図



附近見取図