

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 3 0 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 8 月 2 1 日から 令和 8 年 8 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 4 日 午前 1 1 時 0 0 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 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 8 年 7 月 3 0 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	5,900,000 4,720,000		1,180,000	77,745	13,327



物 件 目 録

1	所	在	日田市大字十二町字一本木
	地	番	7 1 7 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 5 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 27 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

- ・ 本件所有者が 12 区画のうち 1 区画を空き月極駐車場として占有している。
- ・ その他の者らが 12 区画のうち 11 区画を月極駐車場として占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 715 番）への通行のため無償で利用されている。
- ・ 本件土地上に売却対象外物件であるパイプ車庫（約 13 m²）がある。

《 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一本木
地 番 7 1 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 5 5 . 0 0 平方メートル



令和 8 年 (ヌ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 13 日受理
令和 8 年 4 月 17 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	日田市大字十二町字一本木
	地	番	7 1 7 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 5 . 0 0 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717番地1付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者が12区画のうち1区画を空き月極駐車場として占有している。 ☒ その他の者が12区画のうち11区画を月極駐車場として占有している。 ☐ 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。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ Mが自己が所有する地番715番の土地から公道に至るため、現場見取図中の「通路部分」から公道までの部分を無償で通行に使用している。
その他の事項	☒ 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 ☒ Gが所有する売却対象外物件であるパイプ車庫約13㎡あり ☒ 売却対象物件（土地の定着物）である外灯あり
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
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 一部 (A区画) ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H26・8・24 ----- 自R6・8・24 至R8・8・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ K	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☒ 保 ☒ なし	現所有者が亡Kの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部 (B区画) ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H24・4・1 ----- 自R6・4・1 至R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ K	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金3000円	現所有者が亡Kの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部 (C区画) ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H23・12・24 ----- 自R7・12・24 至R9・12・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ K	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金3000円	現所有者が亡Kの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部 (D区画) ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R7・9・25 ----- 自R7・9・25 至R9・9・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☒ 保 ☒ なし	
1	☐ 全部 ☒ 一部 (E区画) ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R7・10・2 ----- 自R7・10・2 至R9・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☒ 保 ☒ なし	
1	☐ 全部 ☒ 一部 (F区画) ----- F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R8・1・8 ----- 自R8・1・8 至R10・1・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☒ 保 ☒ なし	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	駐：駐車場		
敷金等	敷：敷金	保：保証金	H：平成 R：令和		

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 一部(G区画) ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H4・8・1 ----- 自R7・8・1 至R8・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ L	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☒ 保 ☒ なし	現所有者が亡Lの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部(H区画) ----- G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H9・7・31 ----- 自R7・7・31 至R8・7・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ L	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☒ 保 ☒ なし	現所有者が亡Lの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部(I区画) ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R3・6・23 ----- 自R7・6・23 至R9・6・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ K	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金3000円	現所有者が亡Kの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部(J区画) ----- I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	H23・1・23 ----- 自R7・1・23 至R9・1・22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ K	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金3000円	現所有者が亡Kの賃貸人たる地位を承継
1	☐ 全部 ☒ 一部(K区画) ----- J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 駐	R2・5・8 ----- 自R7・5・8 至R8・5・7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他 ☒ K	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金3000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 金3000円	現所有者が亡Kの賃貸人たる地位を承継

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	駐：駐車場		
敷金等	敷：敷金	保：保証金	H：平成 R：令和		

(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 本件土地は私が月極駐車場として所有しています。 2 本件土地はAないしLの12の駐車区画となっており、AないしKの11区画はそれぞれ賃貸しており、L区画は現在空きの駐車区画です。 3 本件土地上に簡易車庫が設置されていますがそれはGさんが設置している物です。 4 賃貸借契約書には賃貸人としてK及びLの署名がありますが、両名は私の両親で既に亡くなっており、私が賃貸人たる地位を承継しています。
M (地番715番の土地所有者)	1 私が所有する地番715番の土地は、先祖代々相続を繰り返してきた土地で、現在はソーラー発電基地ですが以前は桑畑でした。 2 地番715番の土地は以前から袋地であり北側の公道へ至るために本件土地の西端部分に人が通れるくらいの通路があり、代々その通路を通行していました。 3 Lさんが本件土地の所有者であった頃に同土地が駐車場となりブロック塀や金網フェンスが設置されました。その状態では地番715番の土地から公道へ出ることができませんので、Lさんの配慮で現場見取図中の「通路部分」に相当する場所の金網フェンスに出入りのための扉が設置されました。 4 なお、先祖の代から現在まで本件土地を通行してきた訳ですが、今まで通行に伴う金銭の授受はありませんでした。

(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、所有者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

(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３月１３日（金） １１：５０－１２：００	大分地方法務局日田支局	公図写取得 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３月１３日（金） １４：５０－１５：００	物件所在地（大分県日田市大字十二町７１７番地１付近）	物件調査・写真撮影
令和８年３月１９日（木） ８：４０－８：５０	物件所在地（大分県日田市大字十二町７１７番地１付近）	物件調査・写真撮影
令和８年３月１９日（木） ９：００－９：１０	所有者宅（大分県日田市玉川町）	所有者Ａから占有状況等聴取
令和８年４月３日（金） １０：５０－１１：００	物件所在地（大分県日田市大字十二町７１７番地１付近）	物件調査・写真撮影
令和８年４月１０日（金） １０：００－１０：１０	M宅（大分県日田市大字東有田）	Mから通行等について聴取
令和８年４月１０日（金） １３：００－１３：１０	物件所在地（大分県日田市大字十二町７１７番地１付近）	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 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。
- ☐

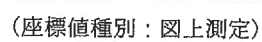
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

現場見取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



(座標値種別：図上測定)



公 函 写

地番区域

大字十

(写真1) 本件土地



(写真2) 本件土地



(写真3) 本件土地の接面道路



(写真4) 売却対象外物件であるパイプ車庫



(写真5) 売却対象物件（土地の定着物）である外灯



(写真6) 金網フェンスに設けられた扉





令和8年(ヌ)第1号
令和8年4月3日 現地調査
令和8年4月27日 評価

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

坂 本 圭

第1 評価額

評 価 額
金 5, 9 0 0, 0 0 0 円

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 番 地 目 地 積	日田市大字十二町字一本木 7 1 7 番 1 雑種地 3 5 5 m ²	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

物件1（雑種地）に係る土地の概況及び利用状況等は、以下のとおりである。

位 置 ・ 交 通	J R 久大本線「日田」駅の北西方約 1.2km（道路距離 約 1.3km） 最寄りバス停「玉川町（コミュニティバス）」の北東方約 160m（道路距離 約 270m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、大分県日田市、旧日田市の市街地の概ね中央付近に位置する十二町地区に存する。本地域は、国道 212 号及び国道 386 号の背後に、中小規模の一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、狭隘な街路が多いなど、街路条件はやや劣るものの、商業施設への接近性など、生活利便性に優れている。 日田市の住宅地の地価動向を見ると、選好性が中程度以上の住宅地においては、地価は概ね横ばいで推移しており、より選好性が高い一部の地域においては、地価は微増傾向で推移している。今後とも、経済環境に大きな変化がなければ、こうした傾向が継続すると思料される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第二種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知埋蔵文化財「日田条里遺跡」の指定あり 土砂災害警戒区域等の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	355 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合。） 概ね長方形 約 10.5m 約 33.5m 中間画地
接 面 道 路	北側：幅員約 5～5.8mの市道・新治玉川十二町線に概ね等高接面 ※ 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当	
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	・月極駐車場として利用されている。※¹ ・西側隣接の無道路地（715 番）の所有者により、当該土地への進入路として利用されている。※² ・一般住宅、アパート等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	引込可 あ り（公共桟設置済。負担金済） な し ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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、通常の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、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 12 区画のうち 1 区画を空き月極駐車場として本件土地所有者が占有し、11 区画を複数の賃借人が月極駐車場として利用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照） ※2 西側に隣接する無道路地（715 番）の所有者が、当該土地への進入路として、添付の「土地位置関係図」記載の「通路」位置から上記「接面道路」に記載の公道までの部分を断続的に無償で使用している。なお、当該使用については、囲繞地通行権に基づく使用として継続的に負担しなければならない可能性がある（ただし、その場合は原則として有償となる。）。 （詳細は、「現況調査報告書」参照）	

特 記 事 項 (つ づ き)	※3 本件土地所有者が所有する売却対象の外灯 1 本が存する。また、月極駐車場の賃借人の一が所有する売却対象外のパイプ車庫(約 13 m ²)が存する。 ※4 隣接地との境界は概ね明瞭。 ※5 土壤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、土壤汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。
----------------------	---

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件 1 (雑種地) の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建 付 減 価 修 正 率 エ	更地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	36,000	0.855	355	—	10,930,000

ア 標準価格

地価公示 日田ー1 からの規比準

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等 (R8.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 37,400 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/104.0 & \div & 36,000 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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判定

◇ 標準化補正：100.0/100 (標準的：±0%)

◇ 地 域 格 差：相乗積：104.0/100

街路条件：99/100 (▲1%) 行政的条件：100/100 (±0%)

交通接近条件：100/100 (±0%) その他条件：100/100 (±0%)

環境条件：105/100 (+5%)

イ 個別格差

間口・奥行の関係：▲10% (1.00), 規模：▲5% (0.95) 個別格差：0.855

ウ 地積

登記記載数量 (現況も概ね符合) を採用した。

エ 建付減価修正率

建付減価を要する地上建物及び工作物は存しない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) 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	10,930,000	—	0.90	0.60	—	5,900,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

敷地利用権を考慮すべき地上建物及び工作物は存しない。

ウ 市場性修正率

本物件については、

- ・ 月極駐車場に係る賃借権は、競落人に対抗できない賃借権であるが、明渡し等に際しては、一定の協議等を要すること。
- ・ 本物件の一部を通路として断続的に使用している隣接地（715 番）の所有者との協議等を要すること。
- ・ 上記通路としての使用は、囲繞地通行権に基づく使用として、継続的に負担しなければならない可能性があること。

などによる市場性の減退が認められる。本件評価では、当該市場性の減退に係る市場性修正率を▲10%（0.90）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

本物件は、月極駐車場として複数の賃借人により利用されているが、いずれも競落人に対抗できない賃借権であるため、占有減価としては減価せず、市場性修正率として考慮した。

また、隣接地（715 番）の所有者が通路として無償で本物件の一部を断続的に使用している点については、当該使用が囲繞地通行権に基づくものと認められた場合、継続的に負担しなければならない可能性があるが、囲繞地通行権であるか否かについては現時点で未確定であること、また囲繞地通行権である場合は、原則として相応の償金を受領することから、占有減価としては減価せず、市場性修正率として考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示 日田－1

所 在：日田市三本松新町 751 番 10（住居表示：三本松新町 1－15）
価 格：37,400 円/㎡
位 置：JR 久大本線「日田」駅の北西方 1,100m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：212 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：西 4.0m 市道に接面
用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域

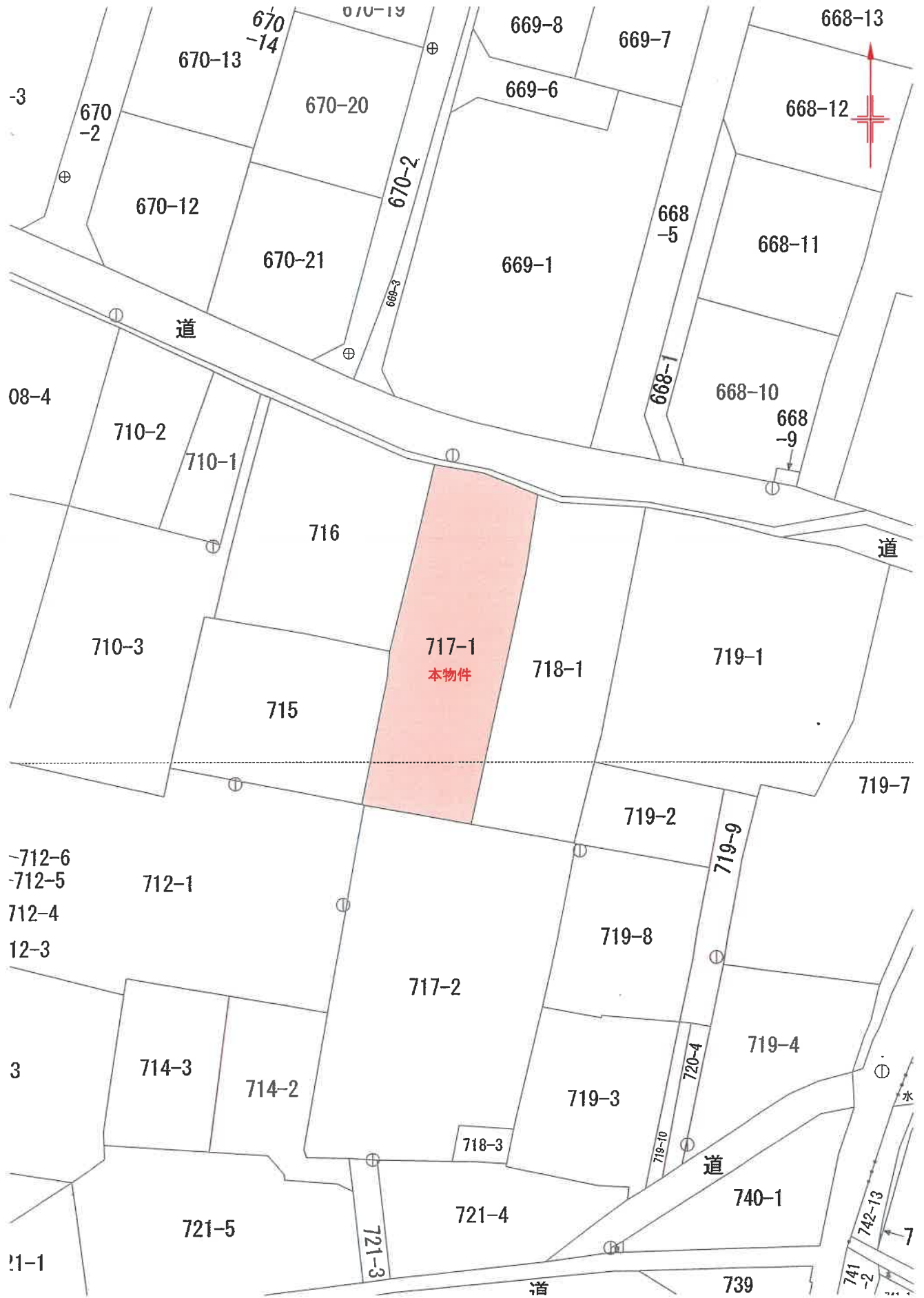
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図
- 4 付近見取図

以上



物件位置図





土地位置関係図

