

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 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 9 月 2 5 日から 令和 8 年 1 0 月 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 9 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 1 0 月 3 0 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 9 月 3 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	5, 500, 000 4, 400, 000	一括	1, 100, 000	87, 205	0
1	1, 710, 000				
2	3, 790, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日田市大字東有田字王太子
地 番 9 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 8. 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 日田市大字東有田字王太子 9 3 7 番地 1
家屋 番号 9 3 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 7. 7 2 平方メートル
2 階 5 0. 5 4 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 9. 5 6 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 約 7 2. 5 6 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 約 1 7 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

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

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】

本件土地所有者及び建物共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 9 3 7 番）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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 日田市大字東有田字王太子
地 番 9 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 8 . 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 日田市大字東有田字王太子 9 3 7 番地 1
家屋 番号 9 3 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 7 . 7 2 平方メートル
2 階 5 0 . 5 4 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 5 6 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 約 7 2 . 5 6 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
構 造 鉄筋コンクリート造平家建
床 面 積 約 1 7 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 5 月 2 9 日受理
令和 8 年 7 月 1 0 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 日田市大字東有田字王太子
 地 番 9 3 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 4 8 . 7 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 日田市大字東有田字王太子 9 3 7 番地 1
 家屋 番号 9 3 7 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 6 7 . 7 2 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平屋建
 床 面 積 5 9 . 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4
 共有者 B 持分 5 分の 1

(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)			
所 在	日田市大字東有田字王太子937番地		
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 937番		
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床面積 (概略)	72.72㎡		
附属建物の概況			
符 号	種 類	構 造	床 面 積
1	物置	木造杉皮葺平家建	19.83㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明		
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明 (昭和34年10月13日以前)		
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明		
そ の 他 の 事 項	☒ 本建物は現存しない。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(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 (土地所有者・建物持分権者)	1 本件建物には、私の息子で建物持分権者であるBと2人で居住しています。 2 本件主たる建物に備え付けられている電気温水器は建物の従物です。 3 本件符号1の附属建物に備え付けられている太陽熱温水器は建物の従物です。しかし、これは壊れています。 4 本件土地の一部を掘って倉庫を造っています。これは本件建物の附属建物です。 5 本件土地上に私の父であるCの所有権登記名義の家屋番号937番の建物登記がありますが、この建物は現存しません。

(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。

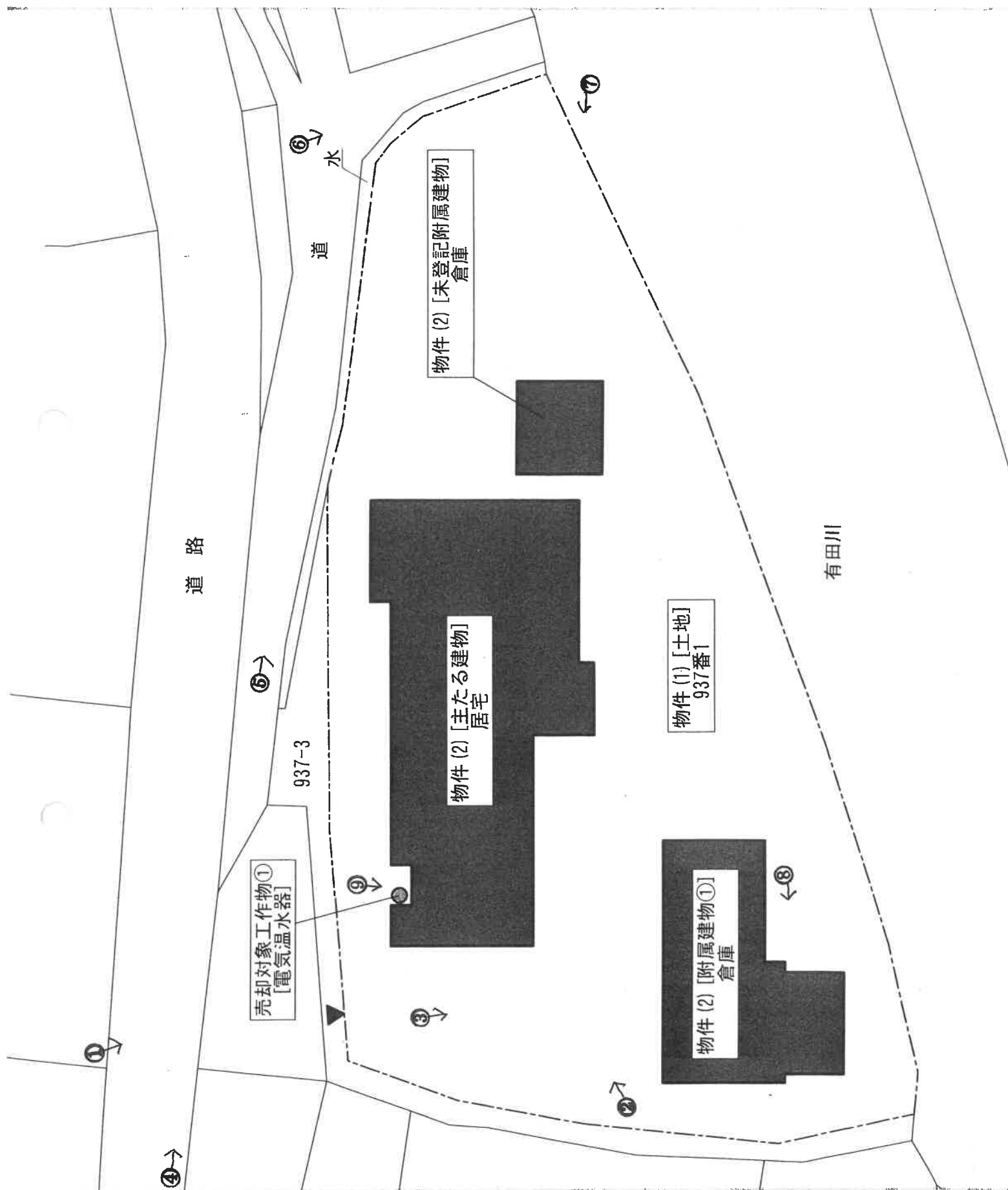
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 8 年 5 月 2 9 日 (金) 10 : 50 - 11 : 00	日田市役所	課税台帳添付建物間取図写取得
令和 8 年 5 月 2 9 日 (金) 13 : 20 - 13 : 30	大分地方法務局日田支局	公図及び建物図面写取得 目的外建物登記調査 隣接地登記事項要約書取得
令和 8 年 5 月 2 9 日 (金) 16 : 10 - 16 : 20	物件所在地 (大分県日田市大字東有田 9 3 7 番地 1)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和 8 年 6 月 4 日 (木) 15 : 20 - 15 : 40	物件所在地 (大分県日田市大字東有田 9 3 7 番地 1)	A から事情聴取 物件調査
令和 8 年 6 月 1 1 日 (木) 18 : 00 - 18 : 10	物件所在地 (大分県日田市大字東有田 9 3 7 番地 1)	A から事情聴取 物件調査
令和 8 年 6 月 2 6 日 (金) 9 : 45 - 10 : 55	物件所在地 (大分県日田市大字東有田 9 3 7 番地 1)	A から事情聴取 物件調査・写真撮影
令和年月日 () : - :		
(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

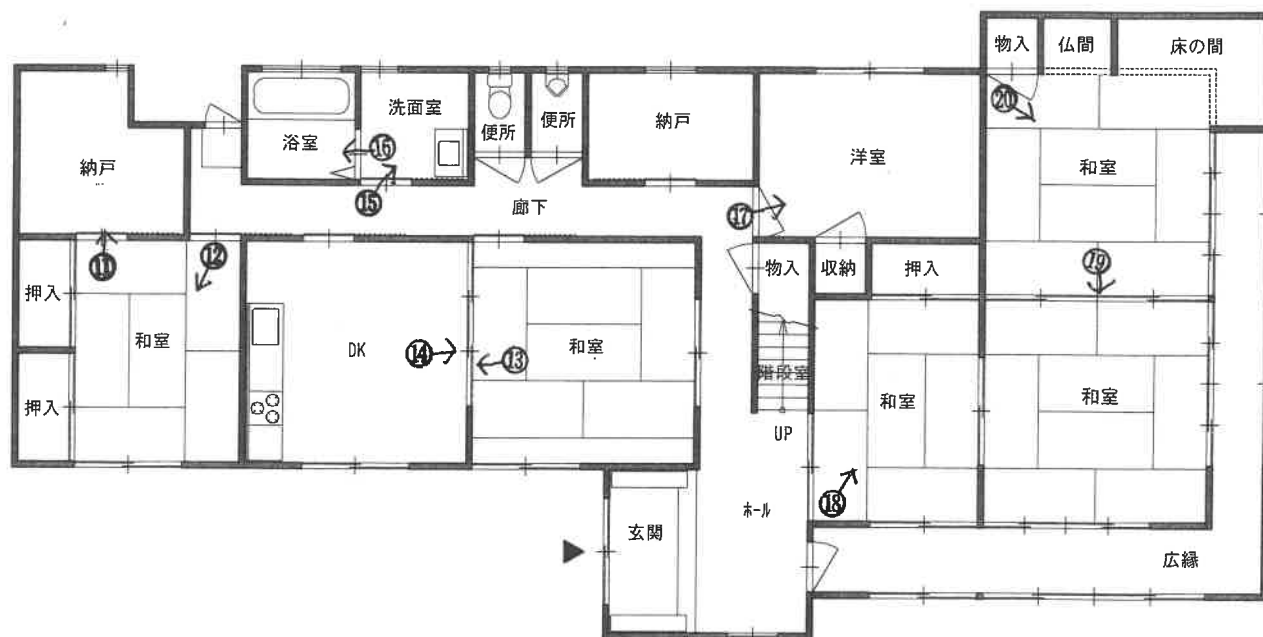
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

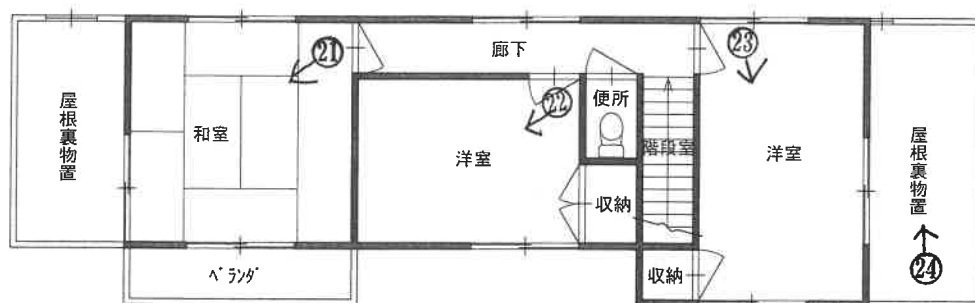


建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



【 1 階 】

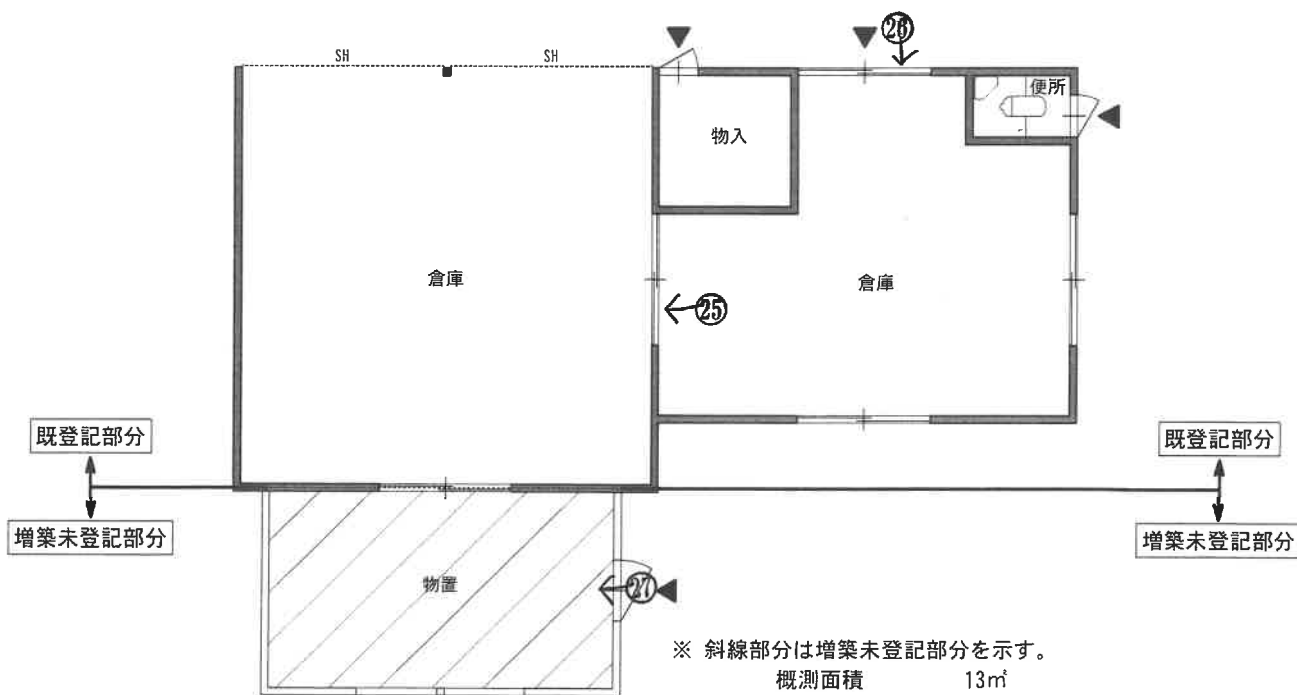


【 2 階 】

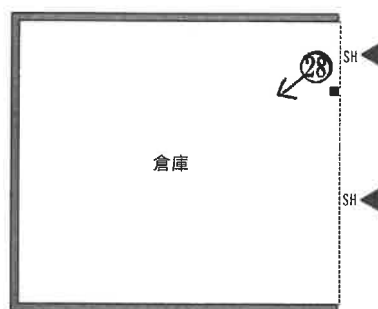
物件(2) [主たる建物] 間取図

建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



物件(2) [附属建物①] 間取図



物件(2) 未登記附属建物間取図

- ・鉄筋コンクリート造平家建
- ・概測面積17㎡

登記年月日：平成11年1月8日

123750

地積測量図

地番	937-3
土地の所在	

字東有田字王太子

前 937-1 後・新 937-1
限 11年1月8日登記 -3

公共座標

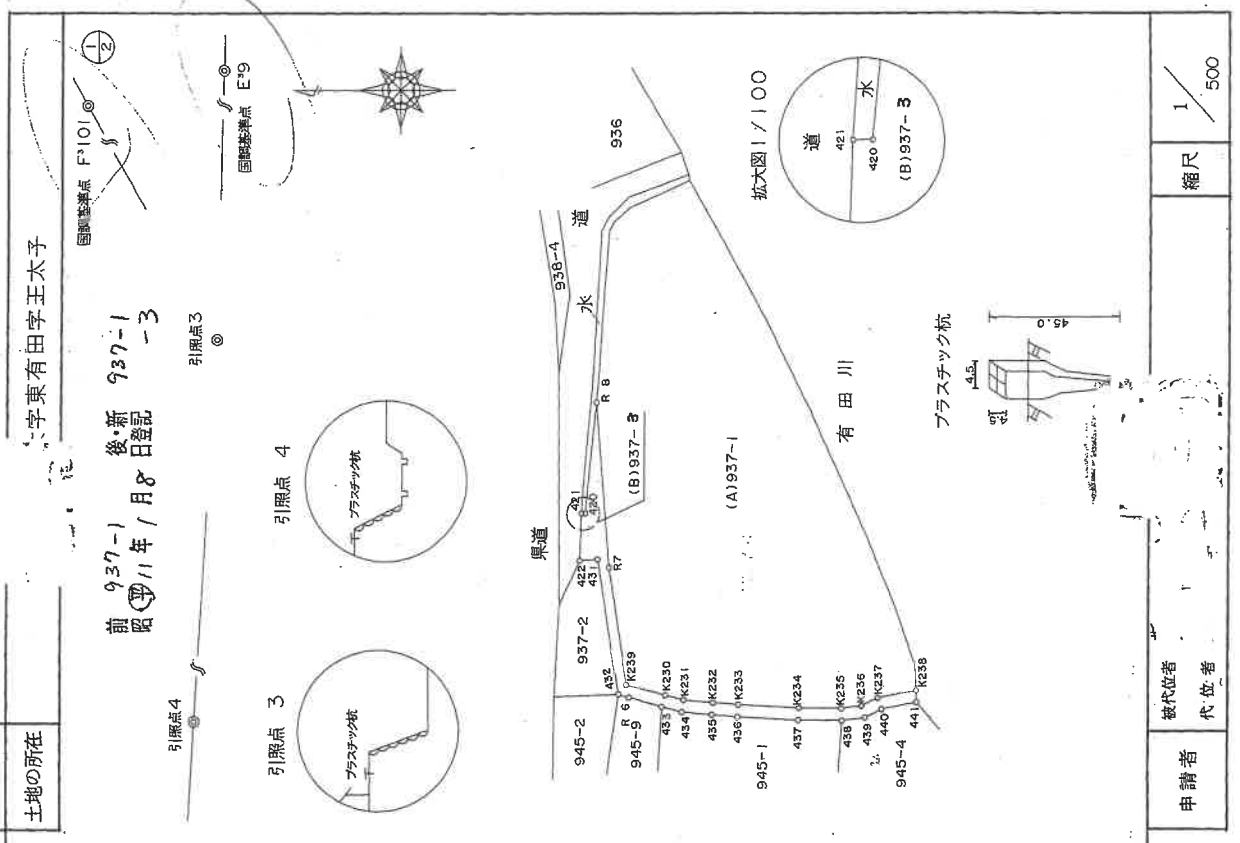
引照点	引照点3	X 36127.552	Y -407.368
引照点	引照点4	X 36132.969	Y -497.190

引照点表

引照点	境界点	夾角	距離
引照点3	引照点4	0-00-00	89.985
	R 8	276-01-18	35.666
	K239	306-41-37	49.833
	K234	298-59-22	64.093
引照点4	K238	293-20-19	72.742
	引照点3	0-00-00	89.985
	R 8	22-21-22	93.253
	K239	33-34-15	72.261
引照点4	K234	43-34-31	81.332
	K238	47-30-58	90.567

E*9 X 36119.140 Y -47.250 (金属釘)
F*101 X 36528.010 Y 312.830 (コンクリート杭)

基準点	引照点	夾角	距離
E*9	F*101	0-00-00	544.823
	引照点3	229-58-07	360.216
	引照点4	230-23-28	450.152



日田土木事務所
大分技術開発株式会社

平成10年8月27日作製

申請者 被代位者 代位者

縮尺 1/500

登記年月日：平成11年1月8日

123751

地積測量図

地番 937-3

土地の所在 大字東有田字王太子

2/2

座標求積表

地番 測点	(B) 937-3	X	Y	X-X	Y(Y-X)	辺長
432	36090.254	-440.415	5.950	-2638.08950	12.735	
431	36092.205	-427.830	3.651	-1582.00730	1.702	
422	36093.905	-427.922	1.544	-660.71158	4.381	
421	36093.749	-423.544	-0.531	224.901864	0.375	
420	36093.374	-423.540	-1.377	583.214690	10.351	
R B	36092.372	-413.238	-2.251	950.198738	15.398	
R7	36091.123	-428.595	-2.913	1248.468105	11.037	
K239	36099.459	-439.486	-5.220	2294.189120	3.693	
K230	36095.903	-440.493	-5.265	2319.195645	1.768	
K231	36094.194	-440.945	-4.438	1965.732810	2.762	
K232	36091.445	-441.210	-5.111	2255.024310	2.370	
K233	36079.083	-441.407	-7.984	3524.193488	5.632	
K234	36073.461	-441.749	-9.529	4209.462221	3.907	
K235	36089.554	-441.783	-5.850	2575.594890	1.595	
K236	36087.631	-441.565	-3.449	1522.957685	1.698	
K237	36096.105	-440.844	-5.013	2209.906972	3.555	
K238	36082.618	-440.154	-3.544	1559.905776	1.111	
441	36082.561	-441.264	3.138	-1384.686432	3.257	
440	36085.756	-441.886	4.763	-2104.750648	1.754	
439	36087.324	-442.637	3.741	-1655.905017	2.187	
438	36089.497	-442.894	6.175	-2734.806700	4.002	
437	36073.489	-442.849	9.657	-4276.592793	5.665	
436	36079.154	-442.505	8.098	-3565.705290	2.411	
435	36081.557	-442.304	5.232	-2314.134528	2.842	
434	36094.366	-442.032	4.658	-2058.965036	1.892	
433	36096.215	-441.548	5.868	-2591.003664	4.195	
倍面積					62.221336	
面積					62.22 m ²	

使用機種：SEIKO Techno-Pro 計算システム
計算式：面積＝Σ{Y1(X1+1-X1-1)} / 2 l=1, 2, 3, …, N

(A) 937-1

1011 = 62.221336

= 948.778664

面積 = 948.77 m²

日田土木事務所
大分技術開発株式会社

作製者

申請者

被代位者
代位者

(平成10年3月20日作製)

縮尺 1/

登記年月日：平成11年12月10日

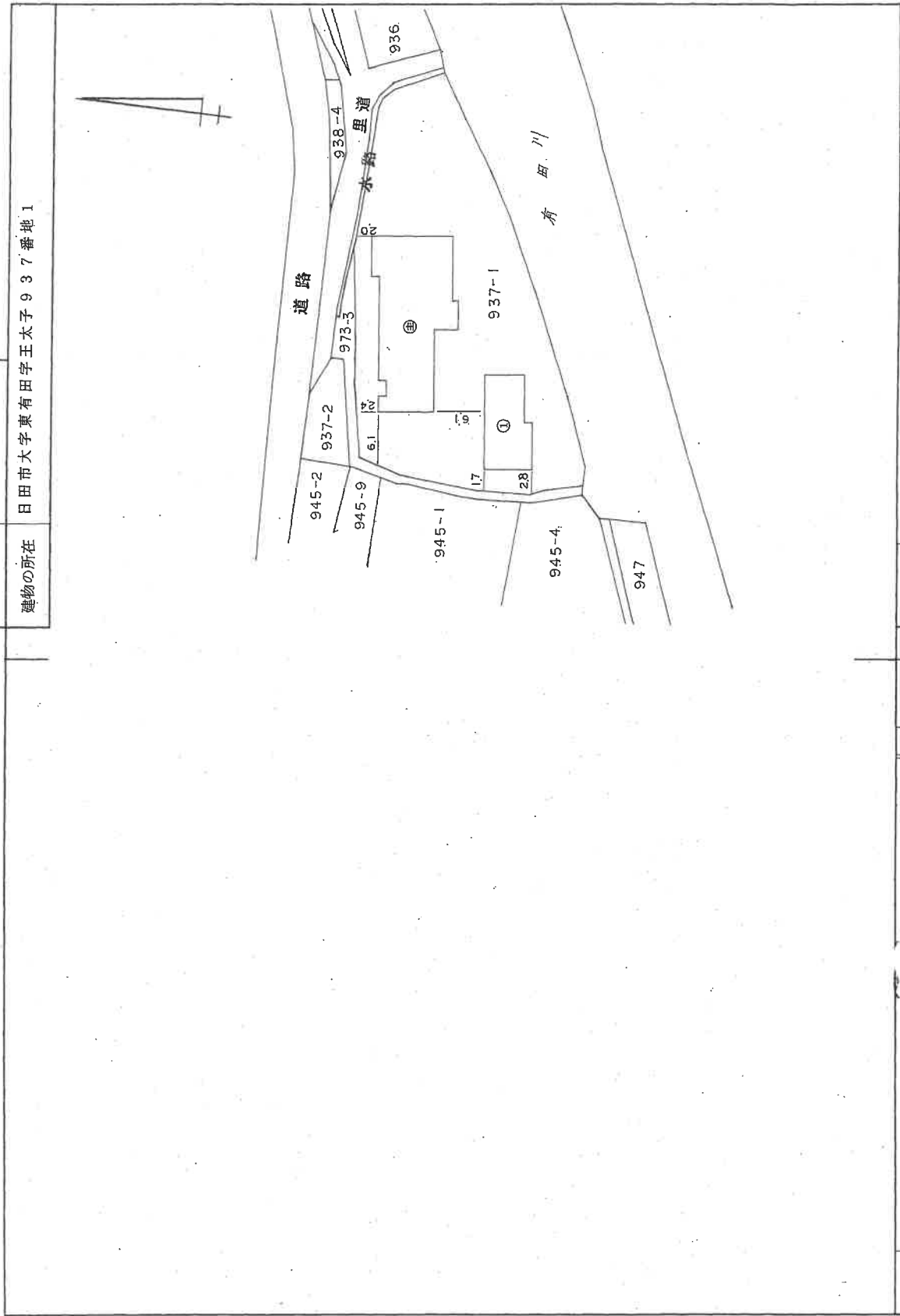
156300

各階平面図

H11.12.10

建物図面

家屋番号	937番1
建物の所在	日田市大字東有田字王太子937番地1



作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/250

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

(大分県)

登録番号(全用紙)

156301

H11.12.10

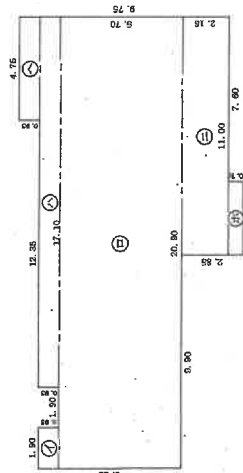
圖面階各

面
因
物
建

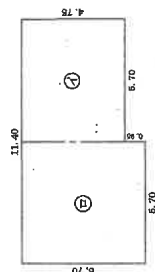
家屋番号	937番1
------	-------

日田市大字東有田字王子937番地1

主たる建物工階



附属建物(符号I)

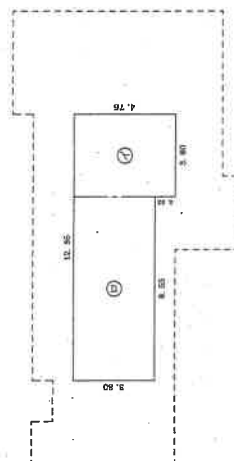


求積表

⑦	5.70	×	4.75	=	27.0750
⑧	5.70	×	5.70	=	32.4900
				計	59.5650

床面積 59.56 m²

主たる建物2階



求積表

⑦	2.80	X	4.75	=	13.0500
⑧	3.50	X	3.80	=	13.3000
				合計	50.5500

床面積 50.54 m²

作製者

土地家厝調查士

（平成11年11月17日作製）

箱尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(大分県土産調査士会用紙)

(写真1) 本件土地建物全景



(写真2) 本件主たる建物



(写真3) 符号1の附属建物



(写真4) 本件土地の接面道路



(写真5) 本件土地の接面道路



(写真6) 本件土地の接面道路



(写真7) 倉庫 (シャッター部分)



(写真8) 増築部分



(写真 9) 従物である電気温水器



(写真 10) 従物である太陽熱温水器



(写真 1 1) 主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 2) 主たる建物内部 (1 階)



(写真13) 主たる建物内部(1階)



(写真14) 主たる建物内部(1階)



(写真 1 5) 主たる建物内部 (1 階)



(写真 1 6) 主たる建物内部 (1 階)



(写真17) 主たる建物内部(1階)



(写真18) 主たる建物内部(1階)



(写真 1 9) 主たる建物内部 (1 階)



(写真 2 0) 主たる建物内部 (1 階)



(写真 2 1) 主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 3) 主たる建物内部 (2 階)



(写真 2 4) 主たる建物内部 (屋根裏部屋)



(写真 2 5) 符号 1 の附属建物内部



(写真 2 6) 符号 1 の附属建物内部



(写真 2 7) 符号 1 の附属建物の増築部分内部 (温室)



(写真 2 8) 未登記附属建物 (堀倉庫) 内部



令和 8 年 (ケ) 第 3 号
令和 8 年 6 月 1 日 受 理
令和 8 年 6 月 26 日 現地調査
令和 8 年 7 月 15 日 評 価

提 出 日 令和 8 年 7 月 17 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 5,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 1,710,000 円
物件2	金 3,790,000 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及び未登記附属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及び未登記附属建物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 地目 地積	日田市大字東有田字王太子 937番1 宅地 948.77 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物の表示) 日田市大字東有田字王太子 937番地1 937番1 居宅 木造 瓦葺 2階建 1F : 167.72 m ² 2F : 50.54 m ² 延 : 218.26 m ²	
	家屋番号 種類 構造 床面積	(附属建物の表示) 937番1 附属建物 符号1 倉庫 木造 瓦葺 平家建 1F : 59.56 m ²	(現況床面積) 1F : 72.56 m ²
物件番号	特記事項		
	①本件評価対象不動産(物件1)の画地内には、下記の未登記附属建物が現存している。 <未登記附属建物> 種類 : 倉庫 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建 床面積 : (概測)17m² ②また本件評価対象不動産(物件1)の画地上には、登記簿上「家屋番号:937番」の建物及び同附属建物「符号1」の建物登記が現存するが、当該建物は調査時点現在本件評価対象不動産の画地内には現存しない。		

※ 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「日田」駅から北東方へ約6.2km(道路距離)、ひたはしりバス「大原裏口」停留所からは北東方へ約4.3km(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東方郊外部に位置し、地域内は戸建住宅、作業場等が点在し、現況農地(田・畑)、及び現況山林・原野等が多く残在する旧来からの山間に位置する県道沿いの既存集落地域である。	
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	都市計画区域外 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 - % 指定容積率 - % 無指定 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 948.77 m ² ※ 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。 間口 : 約 43.0 m 奥行 : 約 22.0 m 地勢 : 画地内段差を有する 形状 : 概ね整形地 (後掲「公図写」を参照)	
接 面 道 路	北側が幅員約12m程度の片側歩道付舗装県道(日田玖珠線)に幅員約3m～5m程度の当該県道の側道を介して概ね等高から約3m程度高く接面するほか、東側が幅員約2.5m程度の舗装里道に概ね等高に接面する準角地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が共有者の一人として所有する建物(物件2及び附属建物符号1並びに未登記附属建物)の敷地として利用されている。 なお、東側隣接画地は現況通路敷を介して戸建住宅の敷地として利用されているほか、東側隣接画地は舗装里道を介して現況原野、南側隣接画地は河川敷(有田川河川敷)であり、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 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし(LPG利用) 下 水 道 : なし(合併浄化槽)	(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	特記すべき事項はない。	

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 : 937番1)
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数 等	建 築 年 月 日 : 平成11年11月15日 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 : 約 27 年 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、人造石洗出し等 内 壁 : ジュラク壁、ベニヤ板張、ビニールクロス張等 天 井 : 布クロス、吸音石膏ボード、化粧合板、アジロ天井等 床 : 畳、フローリング、縁固板張、長尺塩ビシート等 建 具 : 木製、アルミ製等 設 備 : 風呂、便所等 そ の 他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 218.26 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 : 優る 使用資材 : 優る 施 工 : 優る
保守管理の状態	普通 (維持管理の状態 : 普通)
建物の利用状況	現所有者が家族とともに、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 : 937番1 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 : 平成11年頃 新 築 (課税台帳上) 増 築 時 期 : 時期不詳 増 築 (所有者より聴聞) 改 築 時 期 : 改築はない (登記簿上) 経 過 年 数 : 約 27 年 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 : サイディングボード等 内 壁 : プラスターボード張、構造材現し等 天 井 : 吸音石膏ボード、構造材現し等 床 : 土間コンクリート等 建 具 : アルミ製、スチール製等 設 備 : 便所等 そ の 他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 72.56 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は1階に増築未登記部分が認められるため、当該建物の現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 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	普通 (維持管理の状態 : 普通)
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 未登記附属建物)

区 分	附属建物 (未登記建物 : 未登記附属建物)
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数 等	建 築 年 月 日 : 時期不詳 新築 (所有者より聴聞) 増 築 時 期 : 増築はない (所有者より聴聞) 改 築 時 期 : 改築はない (所有者より聴聞) 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 : 鉄筋コンクリート造 基 礎 : コンクリートベタ基礎 屋 根 : 陸屋根等 外 壁 : コンクリート打放し等 内 壁 : モルタル壁等 天 井 : モルタル天井等 床 : 土間コンクリート等 建 具 : スチール製等 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 : 17.00 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は未登記附属建物であるため、当該建物の現 地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 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	普通 (維持管理の状態 : 普通)
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。

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	6,040	0.71	948.77	1.00	1.00	4,069,000

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)ー14

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 8,320 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{137} \div & & & & 6,040 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 137 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 95 %
- ・ 接 近 条 件 : 120 %
- ・ 環 境 条 件 : 120 %
- ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 71 % (相乗積)

- ・ 準角地である 1 %
- ・ 画地内に高低差を有す -30 %

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総合的に勘案のうえ、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	270,000	218.26	0.07	1.00	4,125,000

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:27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:-30%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{定率法現価率} & & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} & = & 0.100 & \times & (1 - 0.30) \div & 0.07 \end{array}$$

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

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	150,000	72.56	0.07	1.00	762,000

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

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:27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:-30%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.30) \div & & 0.07 \end{array}$$

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

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 未登記附属建物 (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 未附	180,000	17.00	0.07	1.00	214,000

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

上記のとおり概測数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数：不明、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：-30%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.30) \div & & 0.07 \end{array}$$

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

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) ア	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合 ウ	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	(物件2に係る敷地利用権等の価格)				
1	4,069,000	0.30	法定地上権	1.00	1,221,000
合計					1,221,000

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、本件評価対象地(物件1)の最先順位抵当権設定当時において、当該土地上に現存する建物(物件2)は土地所有者が共有で所有する建物であるため、本件における敷地利用権の種類を上記のとおり法定地上権であるものと判断した。

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	4,069,000	▲ 1,221,000	1.00	0.60	1.00	1,710,000
2	5,101,000	1,221,000	1.00	0.60	1.00	3,790,000
一 括 価 格 (合 計)						5,500,000

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)ー14)

所 在 : 日田市天瀬町馬原字筏場4070番2
価 格 : 8,320 円/㎡
位 置 : JR久大本線「豊後中川」駅の北東方約250m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 162 ㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 道 路 : 北東側 6m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等も点在する旧来からの住宅地域

(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. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図
6. 近隣案内図

評価対象不動産

基準地
白田(県)-14

所在位置略図

国土地理院 地形図



1
1,000

公 図 写

登記年月日：平成11年12月10日

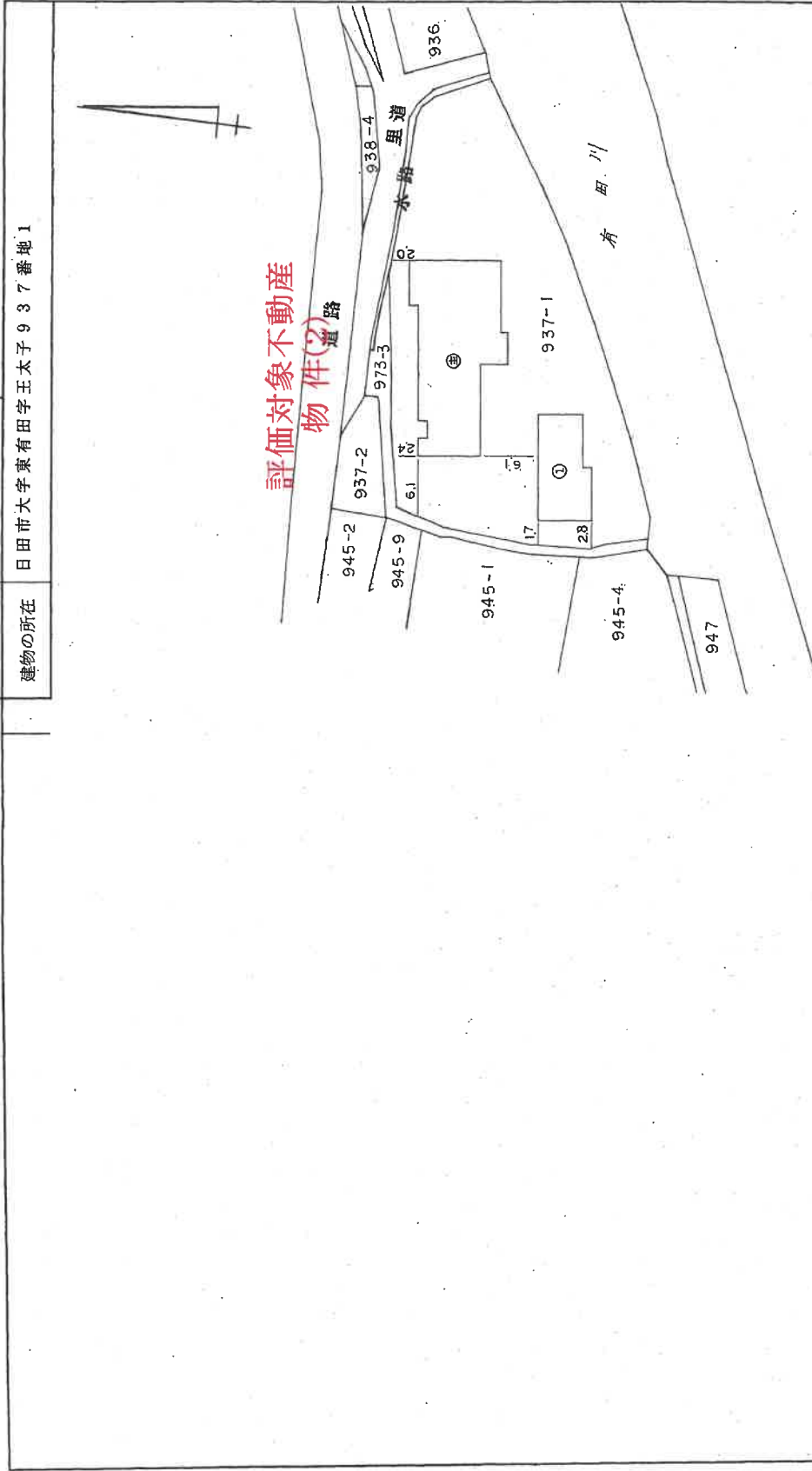
156300

各階平面図

H11.12.10

建物図面

家屋番号	937番1
建物の所在	日田市大字東有田字王子937番地1



物件(2)

建物図面写

縮尺	1/25.0
平成11年(11月17日作製)	
申請人	

製作者	
-----	--

田紙)

登記年月日：平成11年12月10日

156301

各階平面図

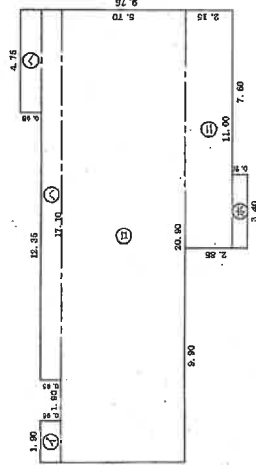
H11.12.10

建物図面

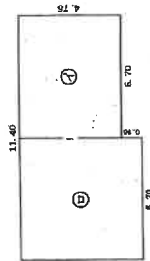
家屋番号 937番1

建物の所在 日田市大字東有田字王子937番地1

主たる建物1階



附属建物(符号1)

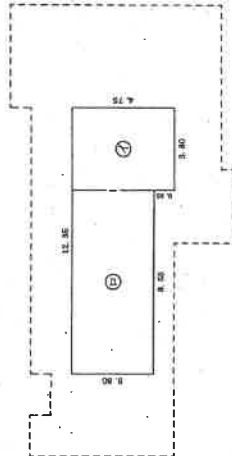


求積表

①	5.70	×	4.75	=	27.0750
②	5.70	×	5.70	=	32.4900
計					59.5650

床面積 59.56 m²

主たる建物2階



求積表

①	3.30	×	4.75	=	15.6750
②	8.55	×	3.80	=	32.4900
計					50.5400

床面積 50.54 m²

作製者

縮尺 1/250
(平成11年11月17日作製)

申請人

物件(2)

各階平面図写

(用紙)



道 路

売却対象工作物①
[電気温水器]

937-3

道

水

物件(2) [主たる建物]
居宅

物件(2) [未登記附属建物]
倉庫

物件(2) [附属建物①]
倉庫

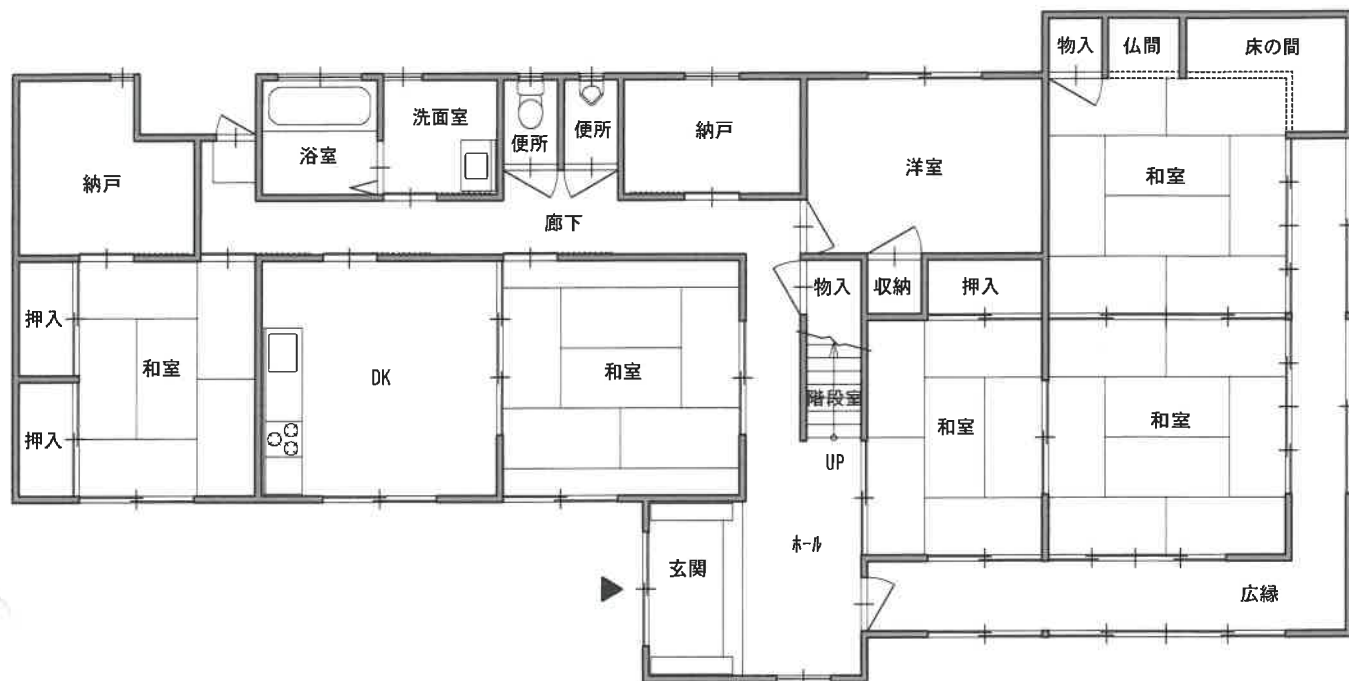
物件(1) [土地]
937番1

有田川

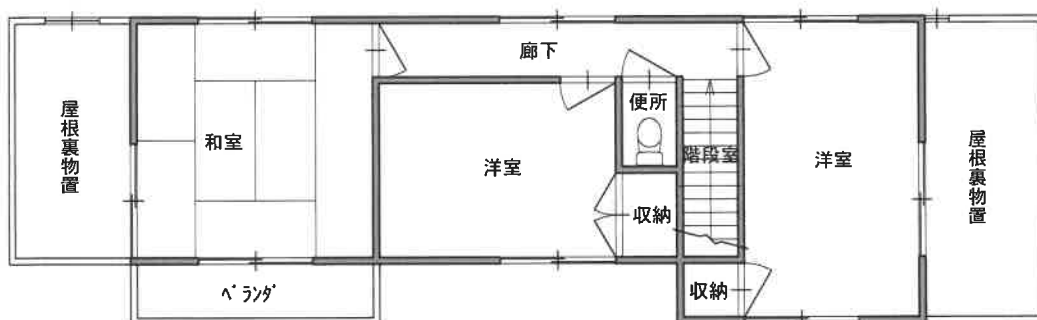
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



【 1 階 】

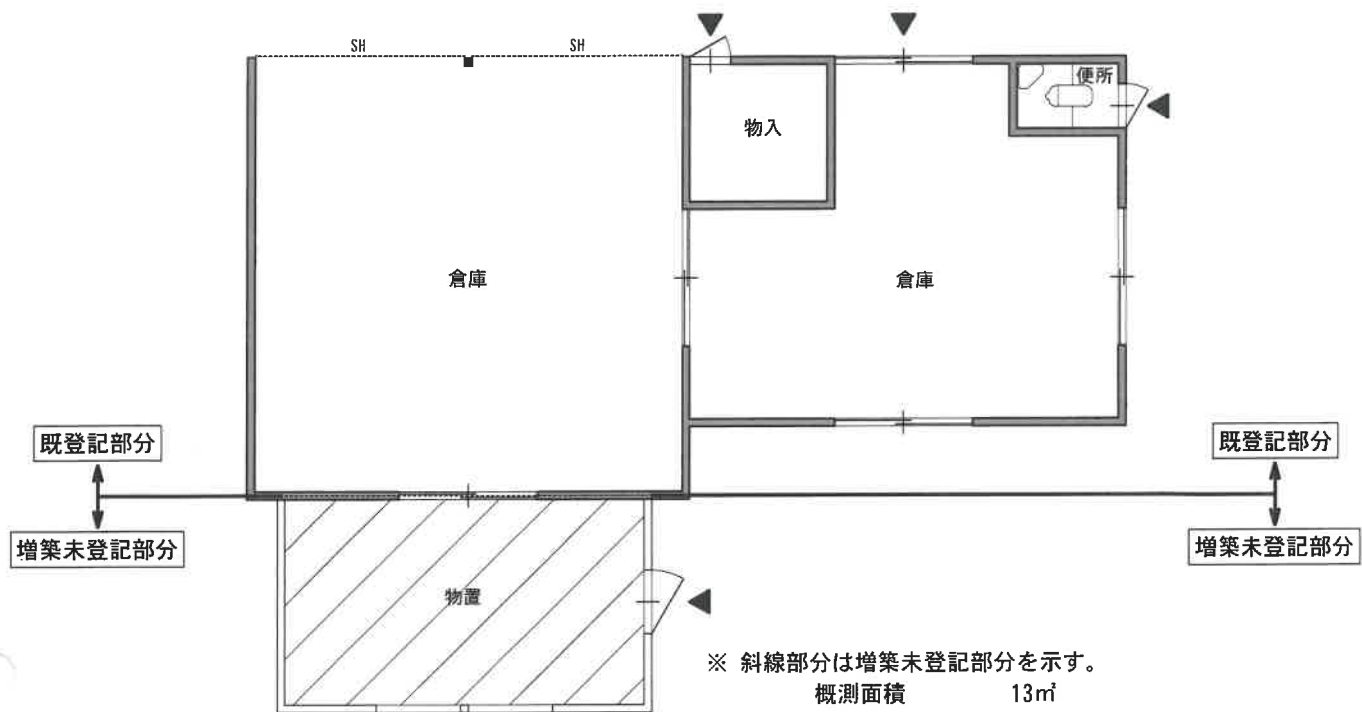


【 2 階 】

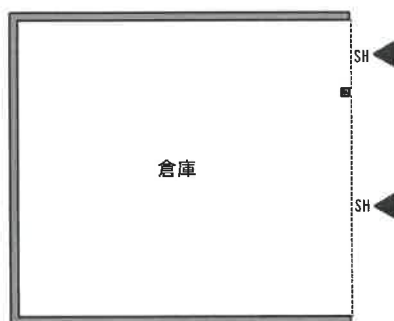
物件 (2) [主たる建物] 間取図

建 物 間 取 図

(評価人作成)



物件 (2) [附属建物①] 間取図



物件 (2) 未登記附属建物間取図

- ・鉄筋コンクリート造平家建
- ・概測面積17㎡

建物間取図

(評価人作成)



近 隣 案 内 図

国土地理院 標準地図