

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）
6～10	4,040,000 3,232,000	一括	810,000	122,010	22,361
6	870,000				
7	340,000				
8	1,030,000				
9	1,040,000				
10	760,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----|------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 8. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6. 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7. 8 9 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 2 5 7 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 7 番 4 |
| | 種 | 類 | 作業所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 8. 1 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 3 4. 5 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 3 4. 5 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 作業所・住居・倉庫 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 68. 11平方メートル
 2階 約168. 53平方メートル
 3階 134. 53平方メートル

10 所 在 日田市大字求来里字塚脇257番地4

家屋 番号 257番4の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 65. 20平方メートル
 2階 31. 76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約95. 20平方メートル
 2階 約61. 76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 1 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 6 ～ 1 0】

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 6 ～ 1 0】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6 ～ 1 0】

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 6 ～ 8】

本件土地につき、(地番 2 5 7 番 9 及び 2 6 8 番 4) を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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

- | | | | |
|---|-------|-----|------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 8. 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 6. 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 |
| | 地 | 番 | 2 5 7 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7. 8 9 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 日田市大字求来里字塚脇 2 5 7 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 2 5 7 番 4 |
| | 種 | 類 | 作業所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 8. 1 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 3 4. 5 3 平方メートル |
| | | 3 階 | 1 3 4. 5 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 作業所・住居・倉庫 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 68. 11 平方メートル
 2階 約168. 53 平方メートル
 3階 134. 53 平方メートル

10 所 在 日田市大字求来里字塚脇257番地4

家屋 番号 257番4の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 65. 20 平方メートル
 2階 31. 76 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約95. 20 平方メートル
 2階 約61. 76 平方メートル



令和 8 年 (ケ) 第 2 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 (2: 物件 6 ~ 1 0 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

6 所 在 日田市大字求来里字塚脇
地 番 2 5 7 番 4
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 3 4 平方メートル

所有者 **A**

7 所 在 日田市大字求来里字塚脇
地 番 2 5 7 番 7
地 目 宅地
地 積 8 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 日田市大字求来里字塚脇
地 番 2 5 7 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 5 7 . 8 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 日田市大字求来里字塚脇 2 5 7 番地 4

家屋 番号 2 5 7 番 4

種 類 作業所

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 1 1 平方メートル
2 階 1 3 4 . 5 3 平方メートル
3 階 1 3 4 . 5 3 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 日田市大字求来里字塚脇 2 5 7 番地 4

家屋 番号 2 5 7 番 4 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦垂鉛メッキ鋼板交葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 2 0 平方メートル
2 階 3 1 . 7 6 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県日田市大字求来里257番地4		
土地	物件6～8		
現況地目	☒ 宅地（物件6～8） ☐ 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	☐ ない ☒ ある（物件10の建物）		
その他の事項	☒ 本件各土地の接面道路である地番257番9及び268番4の各土地は位置指定道路である。		
建物	物件9		
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：作業所・住居・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階68.11㎡ 2階約168.53㎡ 3階134.53㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県日田市大字求来里257番地4
建物	物件10
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：1階約95.20㎡ 2階約61.76㎡
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類： 建築時期： ☐ 構造： ☐ 床面積：
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 ☐
その他の事項	☒ 売却対象物件（従物）であるコンクリとブロック造スレート葺犬小屋・物置約10㎡
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地	☒ 物件6ないし8
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	1 物件10の建物は住居として使用しています。 2 物件6の土地上の犬小屋・物置は私が所有する物です。 3 物件9の建物は作業所・住居・倉庫として使用しています。

(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3枚目及び4枚目記載のとおり認めた。 2 物件6ないし8の各土地を要役地、地番257番9及び268番4の各土地を承役地とする通行地役権あり

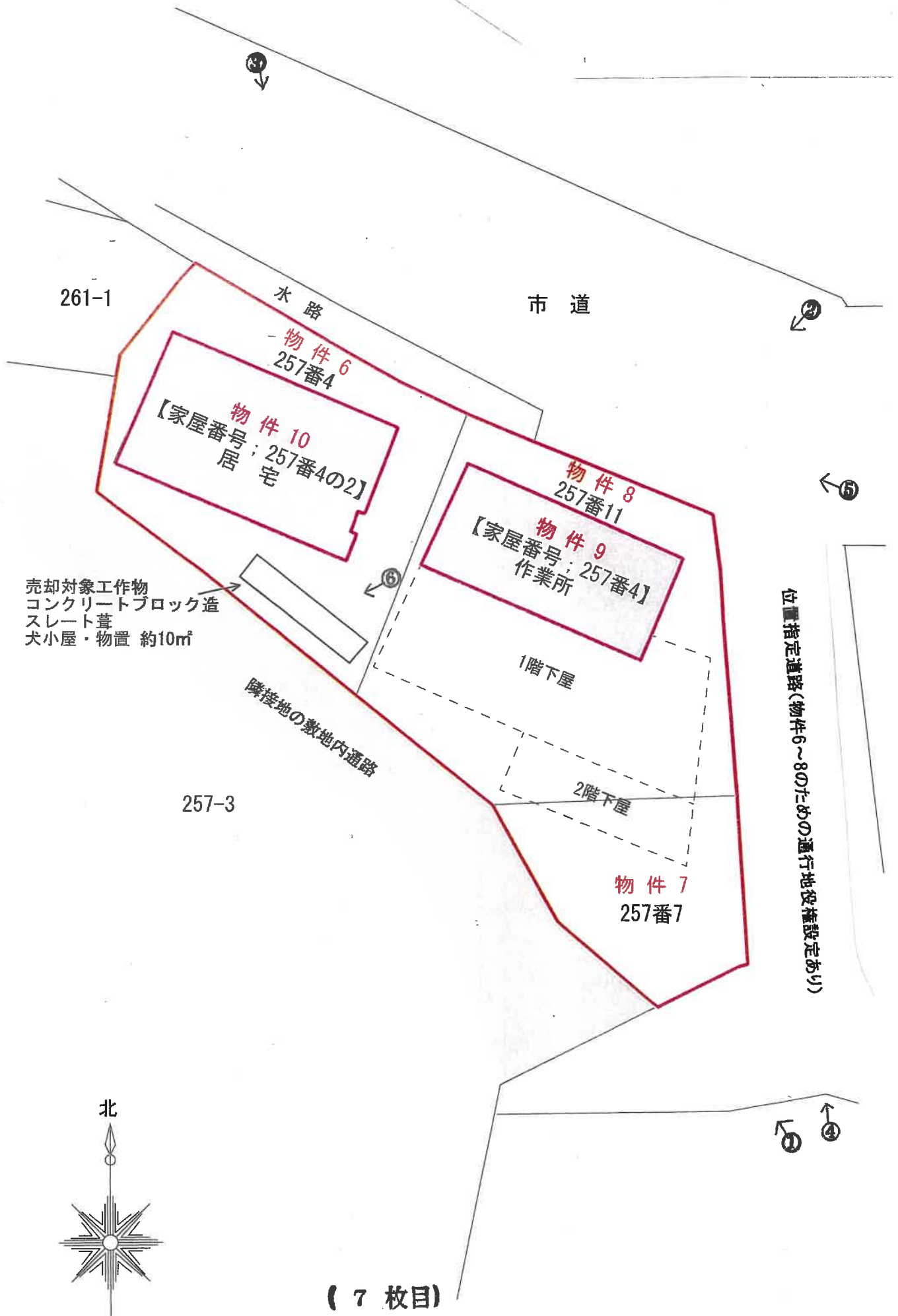
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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29日(金) 10:40-10:50	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29日(金) 13:10-13:20	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5月29日(金) 16:35-16:45	物件所在地(大分県日田市大字求来里257番地4)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年6月5日(金) 11:15-11:25	物件所在地(大分県日田市大字求来里257番地4)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年6月19日(金) 9:00-9:30	物件所在地(大分県日田市大字求来里257番地4)	所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和年月日() :-:		
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

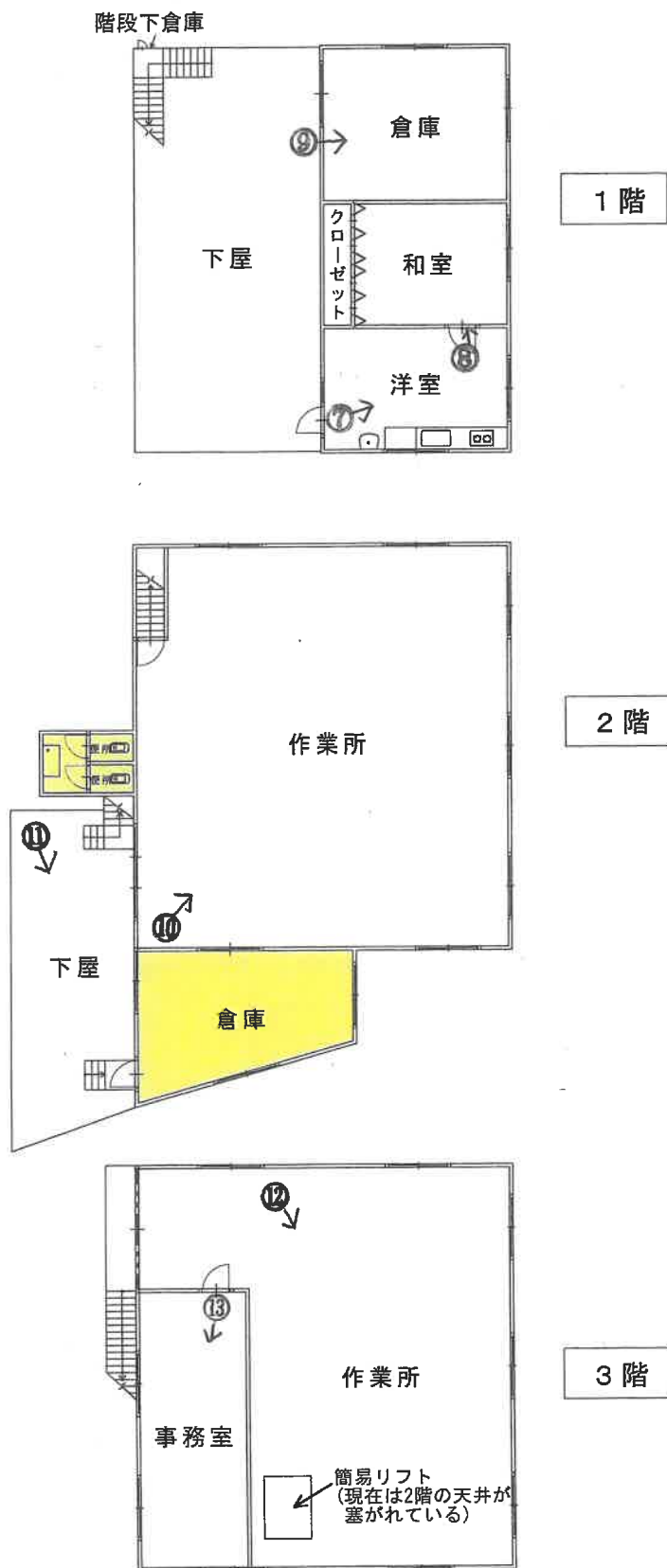
凡例（写真撮影位置方向：○→）



建物間取図（物件 9）

… 未登記増築部分 約34㎡

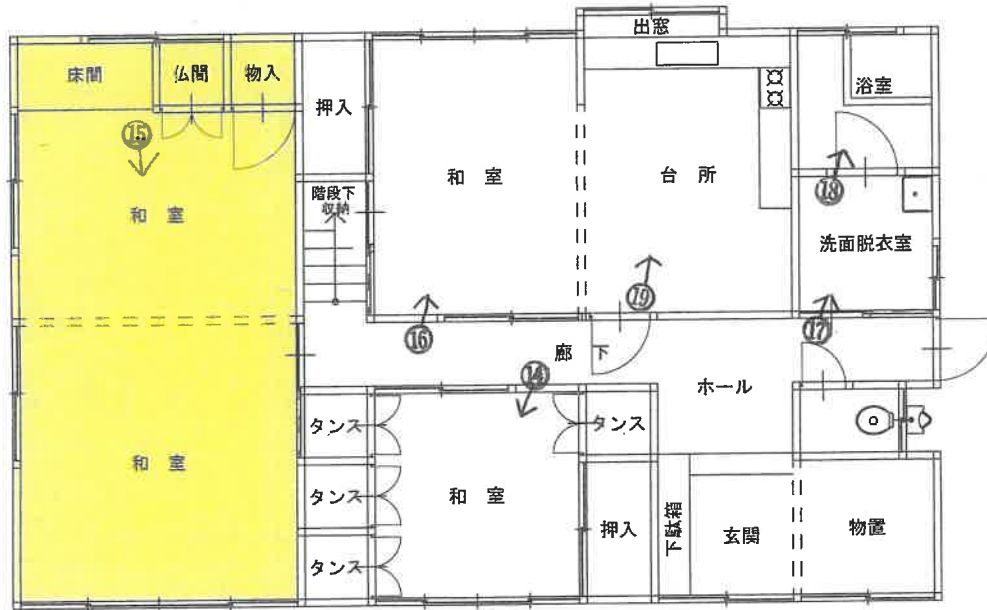
凡例（写真撮影位置方向：○→）



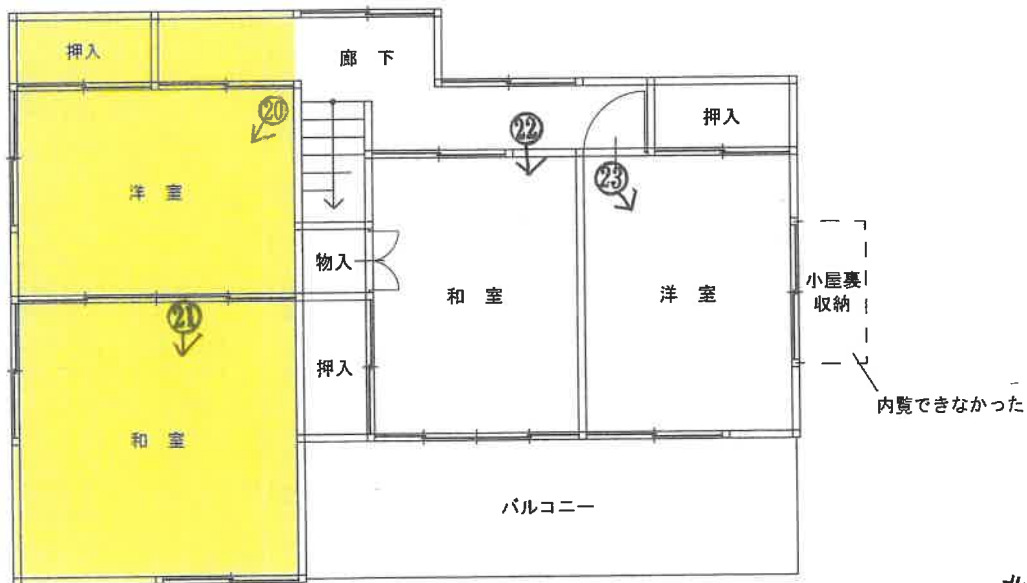
建物間取図（物件 1 0）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

… 未登記増築部分 約60㎡

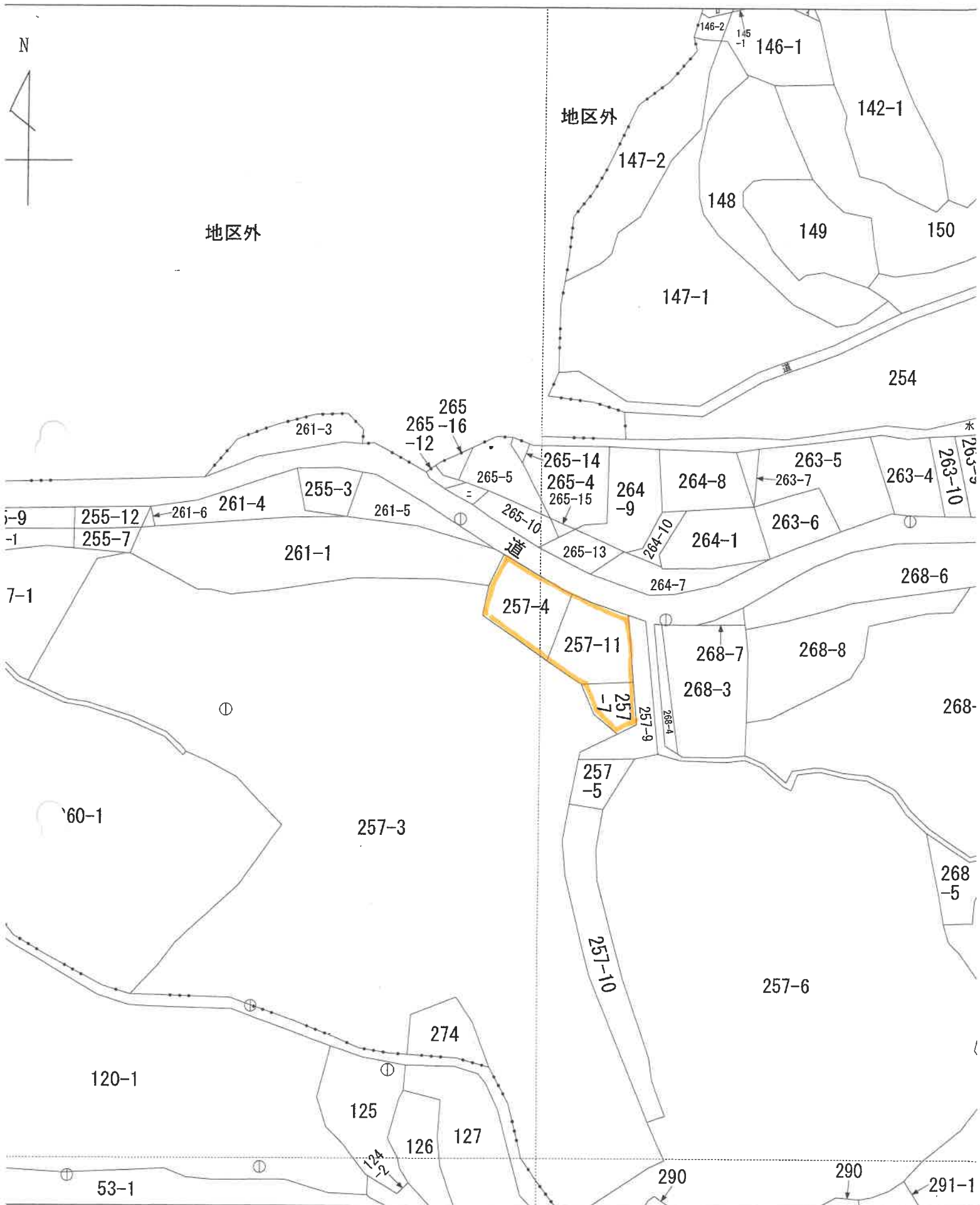


1 階



2 階





(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。

(10枚目)

公図写

地番
区域

大正

登記年月日：平成17年3月30日

109395

平成17年3月30日登記

前257-4 後・新257-4-11
地積測量図

地番 257-4、257-11

土地の所在 日田市大字求来里字塚畠

座標求積表

地番	点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	辺長
(P)	KP241	518.183	532.756	6.632	3533.237792	6.90
257	KP242	524.485	529.890	12.037	6378.285930	5.77
-4	K1246	530.220	530.338	6.192	3283.852896	7.54
	K194	530.657	537.862	0.820	441.046840	4.02
	KB245	531.040	541.859	0.952	515.849768	4.00
	YK251	531.609	545.816	-14.022	-7853.431952	14.95
	YK252	517.018	549.079	-13.776	-7564.112304	9.56
	YK250	517.833	539.558	1.165	628.585070	6.81
			436.885960			
			218.3429800			
						218.34 m
地番	点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	辺長
GO	YK251	531.609	545.816	14.634	7987.471344	0.30
257	KB244	531.652	546.114	2.713	1481.607282	12.84
-11	KB744	534.322	558.670	1.534	856.999780	1.51
	K125	533.186	559.660	-2.021	-1131.072860	1.25
	K126	532.301	560.536	-2.870	-1608.738320	2.46
	K127	530.316	561.990	-4.585	-2576.724150	3.08
	K128	527.716	563.643	-7.299	-4114.030257	5.68
	YK249	523.017	566.836	-11.455	-6493.106380	11.39
	K1238	516.261	557.669	-5.999	-3345.456331	8.62
	YK252	517.018	549.079	15.348	8427.264492	14.95
			515.785400			
			257.8927000			257.89 m

面積一覧表

地番	面積
(P) 257-4	218.3429800 m ²
(I) 257-11	257.8927000 m ²
合計	476.2356800 m ²

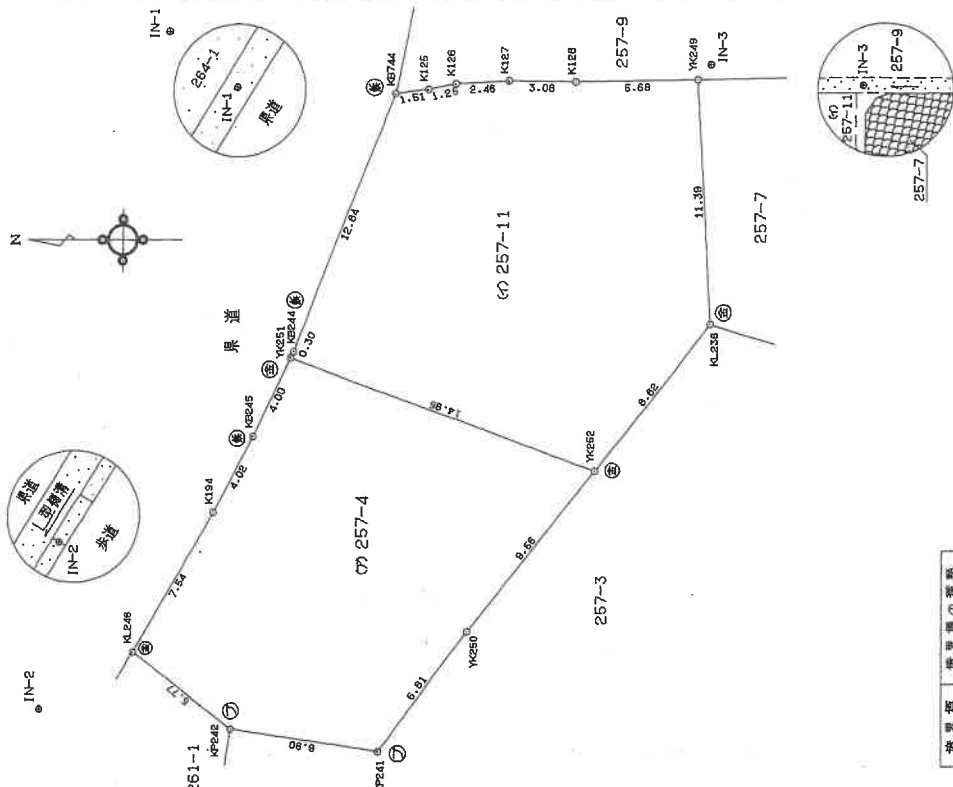
座標リスト

点名	X	Y
IN-1	544.860	555.322
IN-2	532.417	525.810
IN-3	522.635	567.744

引張点リスト

点名	測点	方位	距離
IN-1	IN-1	0-00-00	31.96
IN-2	K1246	48-26-49	5.03
IN-3	KP242	85-24-10	8.94
	KPE41	96-33-09	15.84
	K194	30-52-21	12.18
	KB245	27-28-05	16.11
	YK251	24-52-37	20.02
	KB244	24-43-19	20.32
	KB744	19-14-47	32.92
			距離
IN-1	IN-1	0-00-00	25.13
IN-2	YK252	282-18-53	19.55
	K1238	266-29-59	12.03
	YK249	310-57-31	0.93
	K128	349-35-15	6.38
	K127	352-03-32	9.44
	K126	352-20-12	11.90
	K125	351-38-06	13.13
	KB744	351-19-05	14.64

境界線	境界線の種類
○	アラスチック植
●	植
◎	金
◎	植



作製者

土地家屋調査士

(平成17年3月9日作製)

申請人

縮尺

250

登記年月日：昭和50年7月8日

144930 S50.7.8

建築物図面

家屋番号	257番4
建物の所在	日田南大字求米里字塚脇257番地4

製作 昭和五〇年七月三日	製 年 月 日	作者 土地家屋調査士
申請人		

縮尺	1/1000
----	--------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

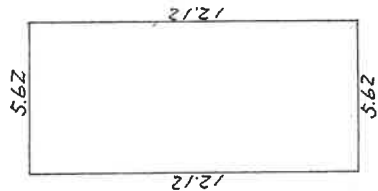
登記年月日：昭和50年7月8日

144931 S50.7.8

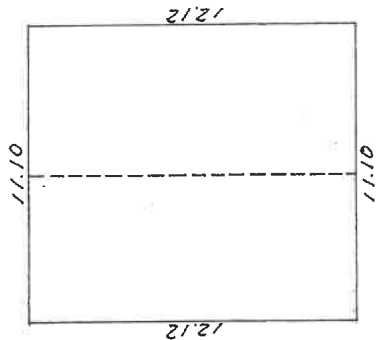
家屋番号	257番4
建物の所在	日田市大字求来里字塚脇257番地4

各階平面図

1階



2階3階 (各階同型)



求積の方法	床面積㎡
1階 5.62 x 12.12	68.1144
2階 11.10 x 12.12	134.5320
3階 11.10 x 12.12	134.5320
計	337.1784

作製年 昭和五〇年七月	作製日 参日	作製者 士地家屋調査士
----------------	-----------	----------------

縮尺 1/200

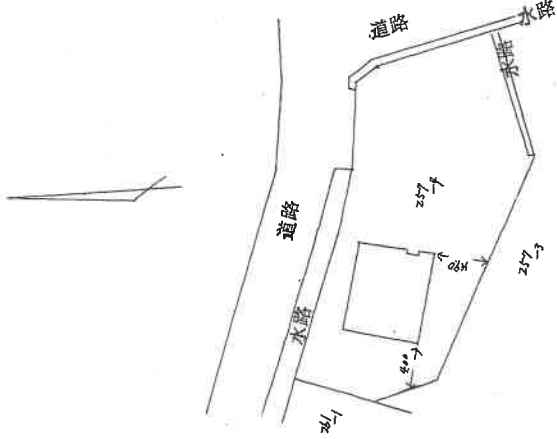
(大分県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和48年6月5日

144932 S48.6.5

建物図面

家屋番号	257番4の2
建物の所在	日田市大字求来里字塚 257番地4

作製年月日 昭和四十八年六月四日	作製者 土地家屋調査士		
			申請人

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和48年6月5日

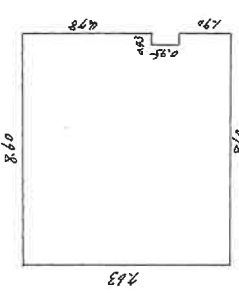
144933 S48.6.5

各階平面図

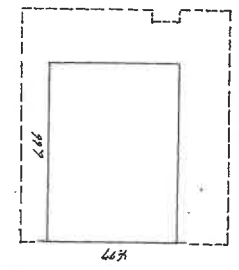
家屋番号	257番4の2
建物の所在	日田市大字求来里字塚 257番地4

昭和四十八年六月四日	製作年 月 日
土地家屋調査士	製作者
申請人	

1階



2階



求積の方法		床面積㎡
1階		
	2.63 × 2.17	5.7071
	2.03 × 4.78	2.0554
	4.43 × 4.90	21.7070
	計	29.4695
		65.20
2階		
	6.66 × 4.77	31.7682
		31.76

縮尺	1/200
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(写真1) 物件7, 8の土地及び物件9の建物



(写真2) 物件7, 8の土地及び物件9の建物



(写真3) 物件6の土地及び物件10の建物



(写真4) 本件各土地の接面道路（位置指定道路）



(写真5) 本件各土地の接面道路(市道)



(写真6) 物件10の建物の従物である犬小屋・物置



(写真7) 物件9の建物内部(1階)



(写真8) 物件9の建物内部(1階)



(写真 9) 物件 9 の建物内部 (1 階)



(写真 1 0) 物件 9 の建物内部 (2 階)



(写真1 1) 物件9の建物内部(2階)



(写真1 2) 物件9の建物内部(3階)



(写真 1 3) 物件 9 の建物内部 (3 階)



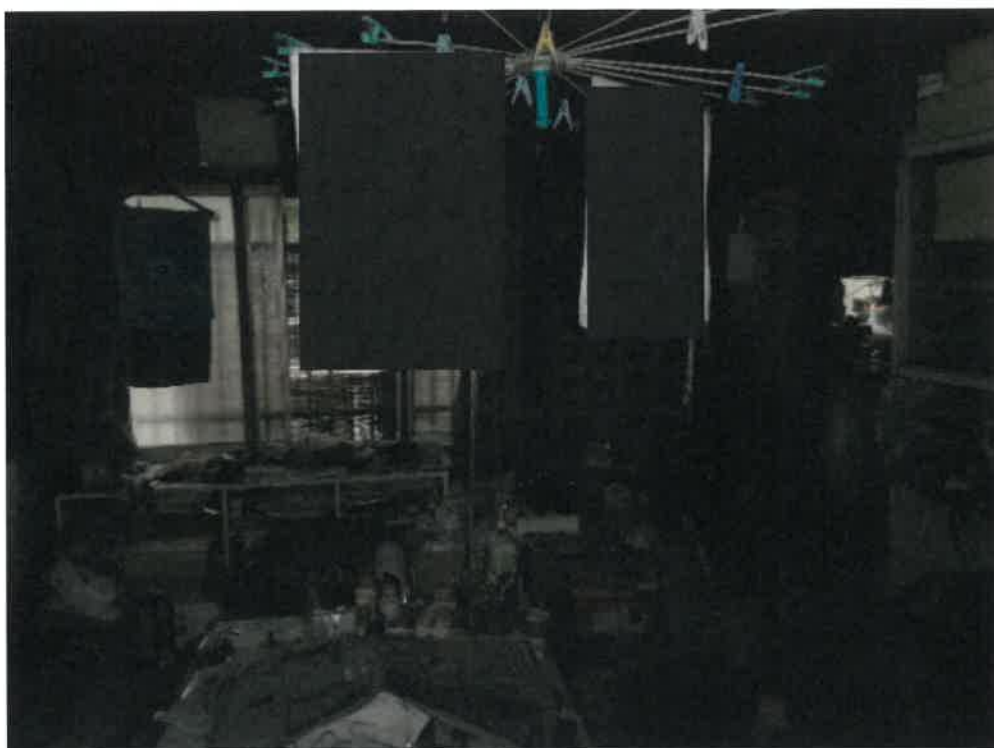
(写真 1 4) 物件 1 0 の建物内部 (1 階)



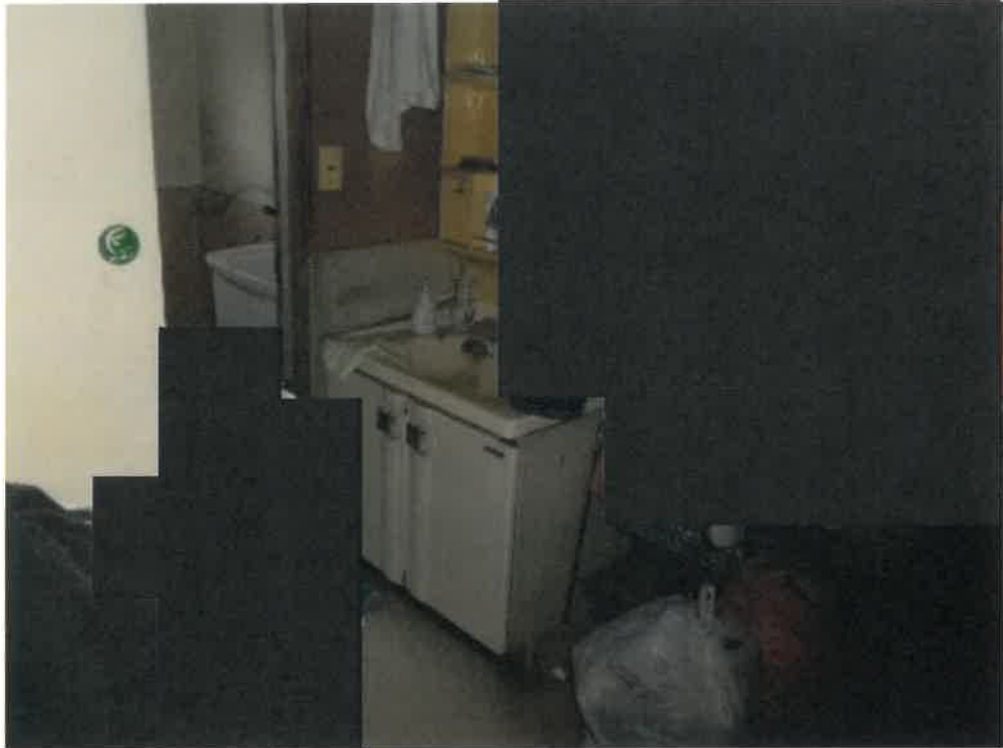
(写真15) 物件10の建物内部(1階)



(写真16) 物件10の建物内部(1階)



(写真 1 7) 物件 1 0 の建物内部 (1 階)



(写真 1 8) 物件 1 0 の建物内部 (1 階)



(写真19) 物件10の建物内部(1階)



(写真20) 物件10の建物内部(2階)



(写真 2 1) 物件 1 0 の建物内部 (2 階)



(写真 2 2) 物件 1 0 の建物内部 (2 階)



(写真 2 3) 物件 1 0 の建物内部 (2 階)





令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 6 月 1 9 日 現地調査
令和 8 年 7 月 2 1 日 評 価

提出日 令和 8 年 7 月 2 2 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 **木内純子**

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金4,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件 6	870,000 円
物件 7	340,000 円
物件 8	1,030,000 円
物件 9	1,040,000 円
物件 10	760,000 円

- ① 一括価格は、物件6～10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6～8（土地）の内訳価格は物件9・10（建物）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件9・10の価格は当該土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。
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
6	所在地 地 地 地	在 日田市大字求来里字塚脇 番 257番4 目 宅地 積 218.34㎡	
7	所在地 地 地 地	在 日田市大字求来里字塚脇 番 257番7 目 宅地 積 86.00㎡	
8	所在地 地 地 地	在 日田市大字求来里字塚脇 番 257番11 目 宅地 積 257.89㎡	
9	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 日田市大字求来里字塚脇257番地4 番 257番4 類 作業所 造 鉄骨造スレート葺3階建 1 階 68.11 ㎡ 2 階 134.53 ㎡ 3 階 134.53 ㎡ 計 337.17 ㎡	作業所・居宅・倉庫 1 階 68.11 ㎡ 2 階 約168.53 ㎡ 3 階 134.53 ㎡ 計 約371.17 ㎡
10	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 日田市大字求来里字塚脇257番地4 番 257番4の2 類 居宅 造 木造セメント瓦垂鉛メッキ鋼板交葺2階建 1 階 65.20 ㎡ 2 階 31.76 ㎡ 計 96.96 ㎡	1 階 約95.20 ㎡ 2 階 約61.76 ㎡ 計 約156.96 ㎡
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6～8)

位 置 ・ 交 通	JR久大本線「日田」駅の東方約1.2km（道路距離）、最寄バス停「田島団地入口」の東方約150m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付 近 の 状 況	県道戸畑日田線沿いに一般住宅や事業所等が建ち並ぶ混在住宅地域。	
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	用途無指定地域
	建 蔽 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域 景観計画区域 周知遺跡（会所宮遺跡）に近接
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 ;	562.23㎡
	間 口 ;	約28.7m（北側）
	奥 行 ;	約14.9m（平均）
	地 勢 ;	概ね平坦（隣接地との高低差あり）
接 面 道 路 の 状 況	- 北側幅員12m片側歩道付舗装県道（建築基準法第42条1項1号道路）に約1.5～2.5m高く接面。 - 東側幅員6.5m舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）に概ね等高～約3m高く接面※。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件9 作業所・居宅・倉庫、物件10 居宅）のほか、売却対象工作物（犬小屋・物置 約10㎡）が存する。 南西側隣接地（257番3）にはアスファルト舗装された隣接地の敷地内通路が存する。	
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ; あり 都市ガス配管 ; なし（プロパン利用） 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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	

特 記 事 項	※ 物件6～8には上記東側位置指定道路通行のための要役地役権設定がなされている。 承役地 日田市大字求来里字塚脇257番9、同所268番4 目 的 通 行 範 囲 全 部
	*1 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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。
	*2 西端のごく一部が土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性がある(附属資料7参照)。
	*3 北側の一部及び北西側・南西側法面は、高さが2mを超え、かつ、水平面に対し30度を超える角度をなすことから、いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。この場合の建築物は、がけの下端(又は上段)からの水平距離を、がけの高さの2倍以上に保たなければならず、増築・再築等の際には、防災工事等(法面保護)が必要となる可能性もある。
	*4 物件9の3階部分の1室に塗料が残置されているが、土壌への浸透の可能性はないと判断した。 なお、有害物質を使用する特定施設の届出は出ていない。

(2) 建物の概況及び利用状況
(物件9)

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（登記記載）	昭和50年7月3日新築
	経過年数	52年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 スレート 内 壁 あらわし、ビニールクロス貼 天 井 あらわし、ビニールクロス貼、化粧石膏ボード 床 土間コンクリート、フローリング、畳 その他 簡易リフトあり（塞がれていて利用はできない）	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、2階に未登記増築部分があるため、登記記録数量に略測面積を加算した数量を採用。延 約371.17㎡。	
現 況 用 途 等	階 層	3階建
	現況用途	作業所・居宅・倉庫
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	普 通
	使用資材	普 通
	施 工	普 通
保守管理の状態	劣 る	外壁の汚損、天井の損傷、内壁の亀裂や汚損等が見受けられる。 室内や下屋部分に動産類が多く存する。
建物の利用状況	建物所有者が利用・占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	土地（物件7・8）の最先抵当権設定時（令和1年6月5日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

(物件10)

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（登記記載） 昭和47年6月26日新築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 ビニールクロス貼、プリント合板、ジュラク、繊維壁 天 井 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード、竿縁天井 床 フローリング、畳、カーペット その他 小屋裏収納、バルコニー	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、未登記増築部分があるため、登記記録数量に略測面積を加算した数量（1階 約95.20㎡、2階 約61.76㎡、延 156.96㎡）を採用。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間 取 り 添付建物間取図参照	
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通	
保守管理の状態	劣 る	外壁の損傷、内壁の汚損や剥がれ、床沈み等が随所に見受けられる。 現在は室外で犬を1匹飼っている由であるが、動物によるものと思われる損傷も見受けられる。
建物の利用状況	建物所有者が家族と共に居住・占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特 記 事 項	土地（物件6）の最先抵当権設定時（令和1年6月5日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件6～8（土地）

物件6～8の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
6	27,300	0.93	218.34	0.50	2,770,000
7	27,300	0.93	86.00	0.50	1,090,000
8	27,300	0.93	257.89	0.50	3,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

日 田（県）－ 1

(標準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)
 $39,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/146 \div 27,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 横這い(評価時点7月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員狭い。△4%

居住環境・利便性優る。+55%

行政的條件(2中専)。△2%

(相乗値) $0.96 \times 1.55 \times 0.98 = 1.46$

イ 個 別 格 差 角地(側道は要役地地役権を有する位置指定道路)。+3%

規模大。△5%

県道との高低差大きい。△5%

(相乗値) $1.03 \times 0.95 \times 0.95 = 0.93$

ウ 地 積 登記記録数量採用(国土調査済。さらに、物件6・8;地積測量図具備)。

エ 建付減価補正率 耐用年数を経過した建物(物件9・10)が存する点を考慮。

② 物件 9・10（建物）

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	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
9	125,000	371.17	0.030	1,390,000
10	180,000	156.96	0.040	1,130,000

<物件 9>

ウ 現価率

- ・ 経過年数52年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.100）と観察減価法（維持管理の状況並びに複合用途及び構造の特殊性から汎用性が低い点及び市場換金性等を考慮して△70%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ 0.030

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.70) = 0.030$$

<物件 10>

ウ 現価率

- ・ 経過年数55年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.100）と観察減価法（維持管理の状況及び市場換金性等を考慮して△60%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝ 0.040

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.040$$

- ・ 売却対象工作物（犬小屋）については、市場換金性が認められないことから零査定とした。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		利用権の 及ぶ範囲	土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
6	2,770,000	0.25	法定地上権	物件10	690,000
7	1,090,000	0.25	法定地上権	物件9	270,000
8	3,270,000	0.25	法定地上権	物件9	820,000
物件9 合計					1,090,000
物件10 合計					690,000

イ 第4(2) 特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、地上建物が耐用年数を大幅に経過している点を考慮のうえ、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <(1)①オ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占有 減価 率 ウ	市場性 修正 率 エ	競売市場性 修正 率 オ	評価 額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
6	2,770,000	-690,000	1.00	0.70	0.60	870,000
7	1,090,000	-270,000	1.00	0.70	0.60	340,000
8	3,270,000	-820,000	1.00	0.70	0.60	1,030,000
9	1,390,000	+1,090,000	1.00	0.70	0.60	1,040,000
10	1,130,000	+690,000	1.00	0.70	0.60	760,000
一括価格 (合計)						4,040,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△30%と査定した。

- ・作業所・居宅・倉庫の建物と居宅という特殊な用途で、需要が限定される点。
- ・動産が多く存する点。
- ・がけ条例に抵触する可能性が存する点。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 日 田（県）－ 1
所 在 ： 日田市中城町172番「中城町2－48」
価 格 ： 39,800円/㎡
位 置 ： J R久大本線「日田駅」1.3km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 334㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 北側 5.5m 県道
用 途 指 定 等 ： 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防
地 域 の 概 要 ： 一般住宅のほか、アパート等も見られる住宅地域

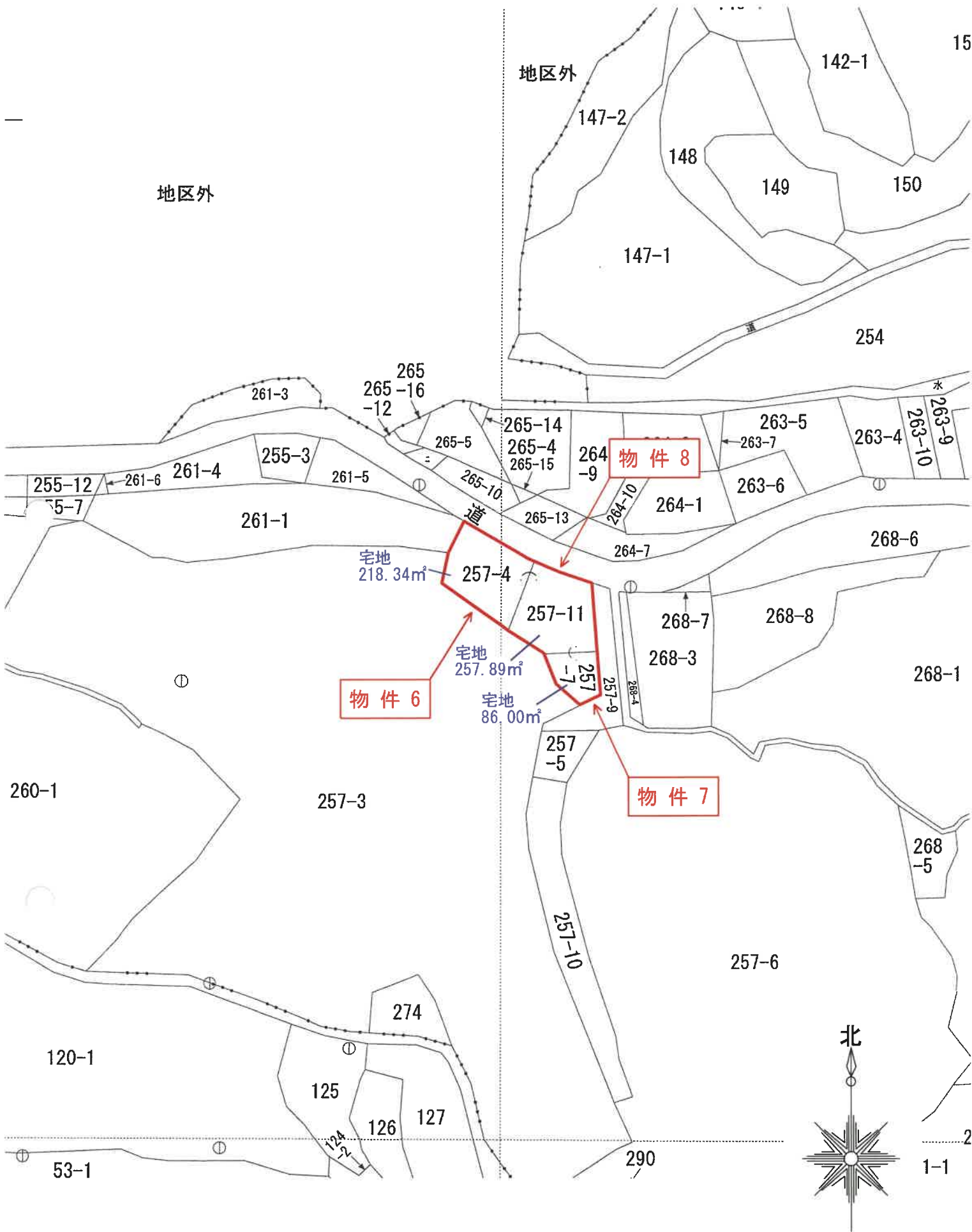
第7 附属資料の表示

- 1 物 件 位 置 図
- 2 公 図 （ 写 ）
- 3 地 積 測 量 図（ 写 ）
- 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 土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書＜抜粋＞
- 8 写 真
- 9 付 近 見 取 図

以 上



物件位置図



109395

平成17年3月30日登記 第257-4号・新257-9-11
地積測量図(写)

地番 257-4、257-11

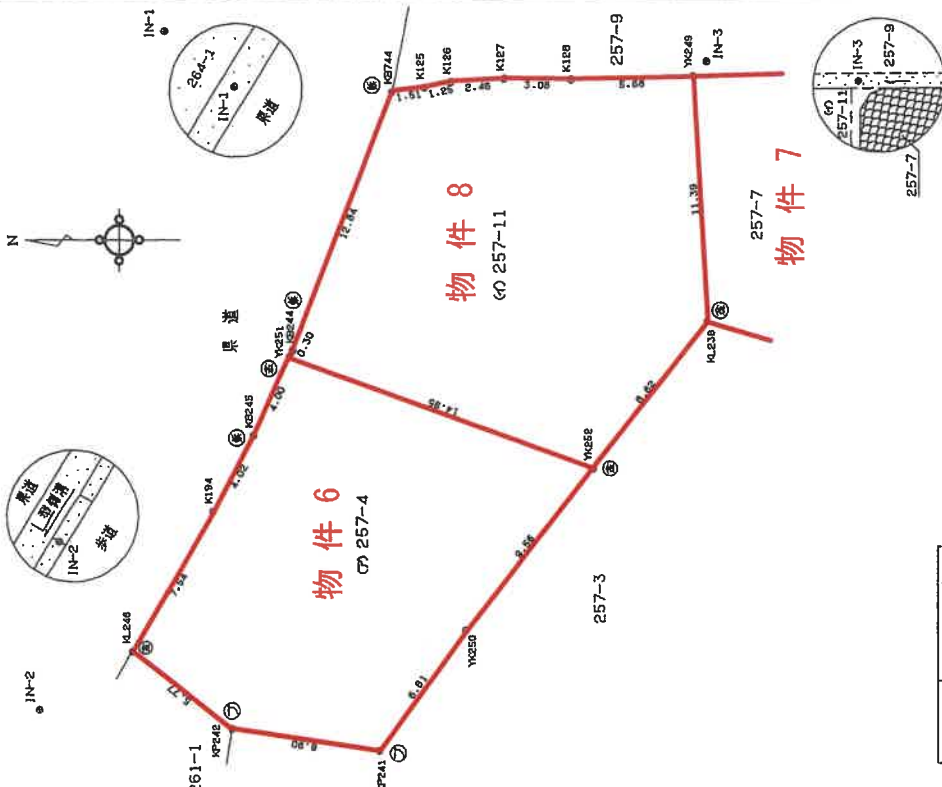
土地の所在 日田市大字求来里字塚脇

座標求積表

地番	点名	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})	辺長
257-4	KP241	518.183	532.756	3533.237792	6.90	
	KP242	524.465	528.890	12.037	5.77	
	KL246	530.336	530.336	6.192	7.54	
	KI194	530.657	537.862	0.820	4.02	
	KB245	531.040	541.859	0.952	4.00	
	KI251	531.609	545.816	-14.022	14.95	
257-11	YK252	517.018	549.079	-13.776	9.56	
	YK250	517.833	539.558	1.165	6.81	
	YK251	517.833	539.558	1.165	6.81	
		座標積	436.685960	㎡	地積	218.34 ㎡
		面積	218.3429800	㎡	地積	218.34 ㎡
257-11	YK251	531.609	545.816	14.634	7987.471344	0.30
	KB244	531.652	546.114	2.713	1481.607282	12.84
	KB744	534.322	558.670	1.534	856.995780	1.51
	KI255	533.186	559.680	-2.021	-1131.072860	1.25
	KI256	532.301	560.536	-2.870	-1608.738320	2.46
	KI257	530.316	561.990	-4.585	-2576.724150	3.08
	KI258	527.716	563.643	-7.999	-4114.030257	5.68
	YK249	523.017	566.836	-11.455	-6493.106380	11.39
	KL238	516.261	567.669	-5.999	-3345.456331	8.62
	YK252	517.018	549.079	15.348	8427.264492	14.95
	YK250	515.785400	515.785400	0.000	0.000	0.00
	YK251	515.785400	515.785400	0.000	0.000	0.00
	YK252	515.785400	515.785400	0.000	0.000	0.00
	YK253	515.785400	515.785400	0.000	0.000	0.00
		座標積	257.8927000	㎡	地積	257.89 ㎡
		面積	257.8927000	㎡	地積	257.89 ㎡

物件6

物件8



境界線	境界線の種類
①	アラスチック材
②	鉄板
③	金網

引張点リスト

点名	X	Y
IN-1	544.680	555.322
IN-2	532.417	555.810
IN-3	522.635	567.744

面積一覧表

地番	面積
257-4	218.3429800 ㎡
257-11	257.8927000 ㎡
合計	476.2356800 ㎡

座標リスト

点名	X	Y
IN-1	544.680	555.322
IN-2	532.417	555.810
IN-3	522.635	567.744

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成17年3月9日作製)

登記年月日：昭和50年7月8日

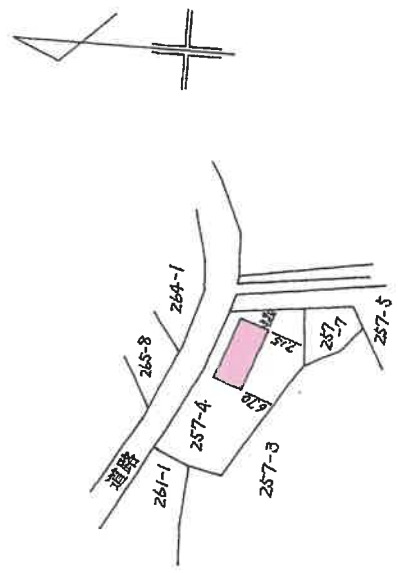
144930 350.7.8

建築物図面(写)

家屋番号 257番4

建物の所在 日田市大字求来里字塚脇257番地4

物件 9



昭和五〇年七月参日
製作
製作年 月 日
製作者

申請人

縮尺 1/1000

(大分県土地家屋調査士会用紙)

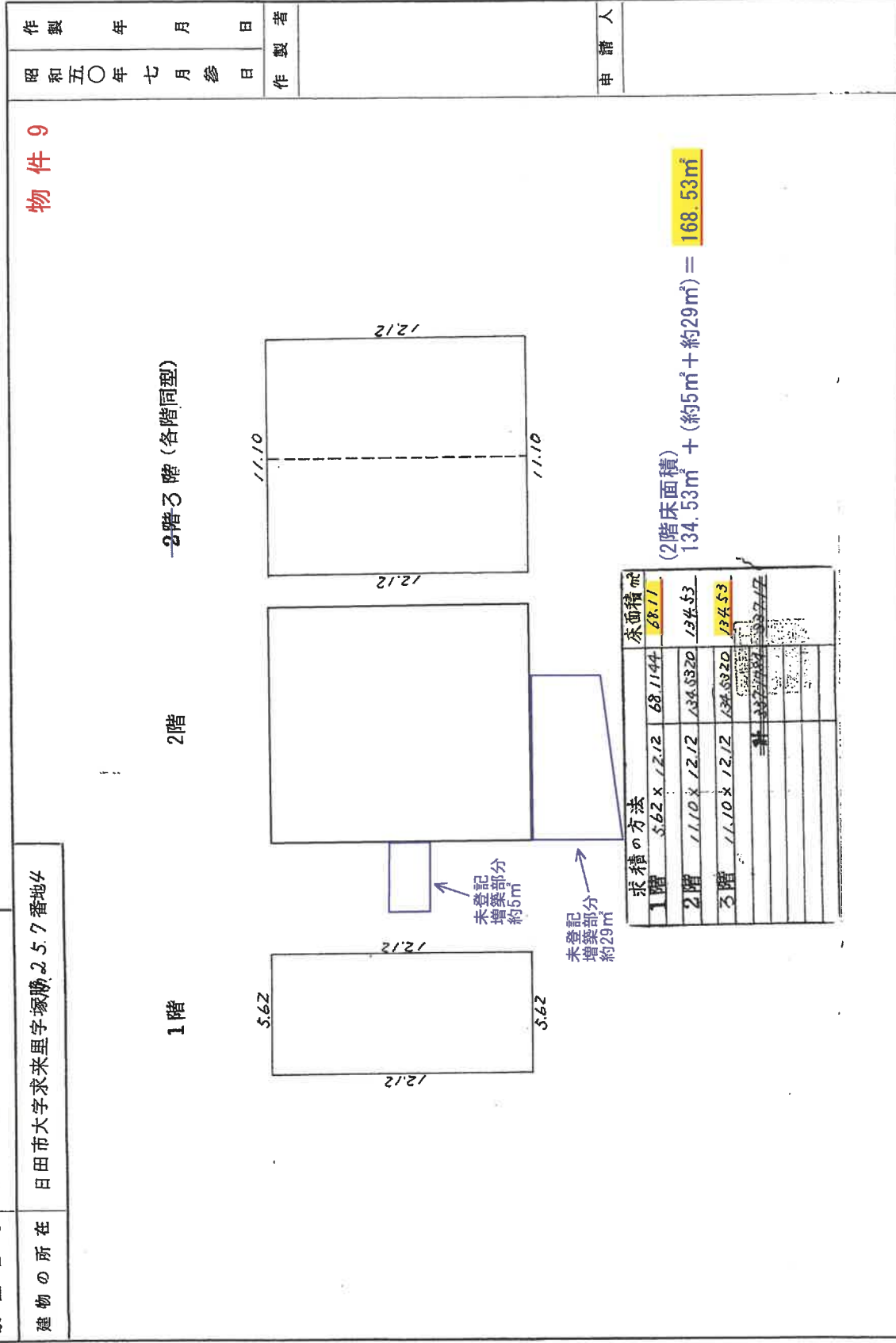
原図A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和50年7月8日

144931 S50.7.8

各階平面図(写)

家屋番号	257番4
建物の所在	日田市大字求来里字塚勝2.5.7番地4



縮尺	1/200
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和48年6月5日

144932 548.6.5

建築物図面(写)

家屋番号	257番4の2
建物の所在	日田市大字求来里字塚 257番地4

物件 10

昭和四十八年六月四日

作

製

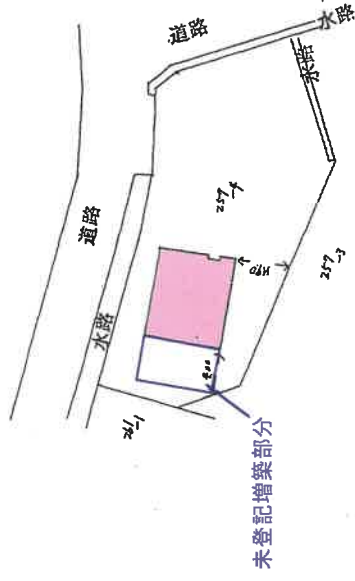
年

月

日

作製者

申請人



(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

原図A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和48年6月5日

144933 S48.6.5

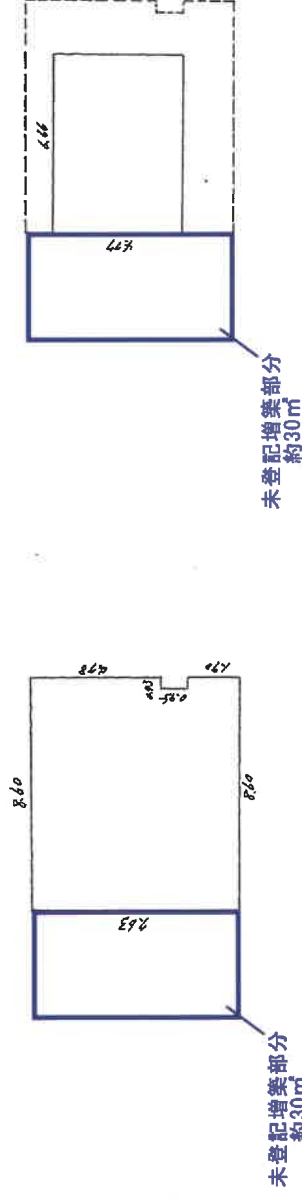
各階平面図(写)

家屋番号	257番地の2
建物の所在	日田市大字求来里字塚 257番地4

物件 10

昭和四十八年六月四日	製作者
製作年月日	申請人

1階
2階



求積の方法		床面積㎡
1階		
	8.63 x 2.17	12.3371
	4.43 x 4.28	2.0554
	4.43 x 1.90	4.8170
	計	65.20
2階		
	4.66 x 4.27	3.1762
	計	31.76

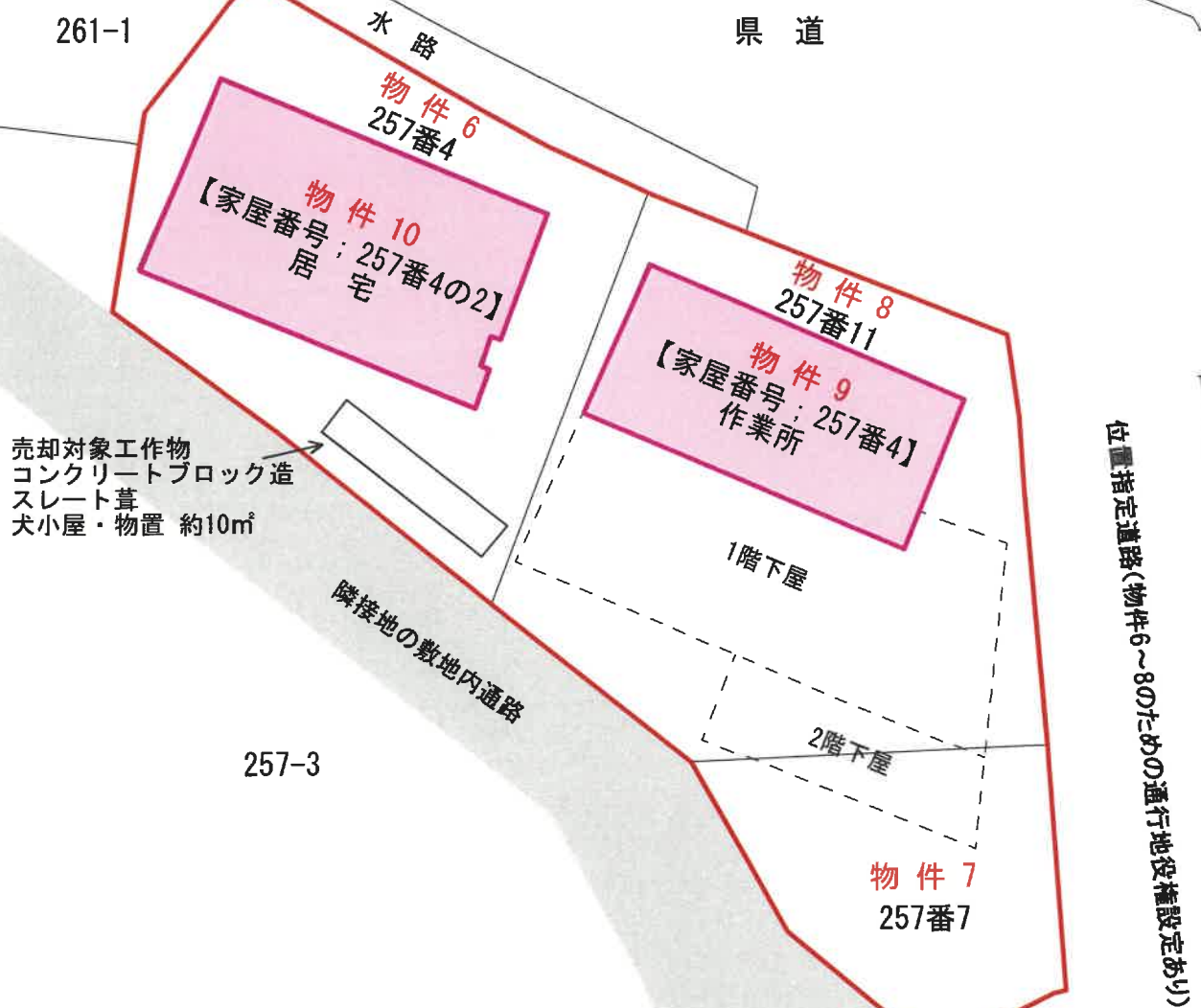
(1階床面積) 65.20㎡ + 約30㎡ = 約95.20㎡

(2階床面積) 31.76㎡ + 約30㎡ = 約61.76㎡

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

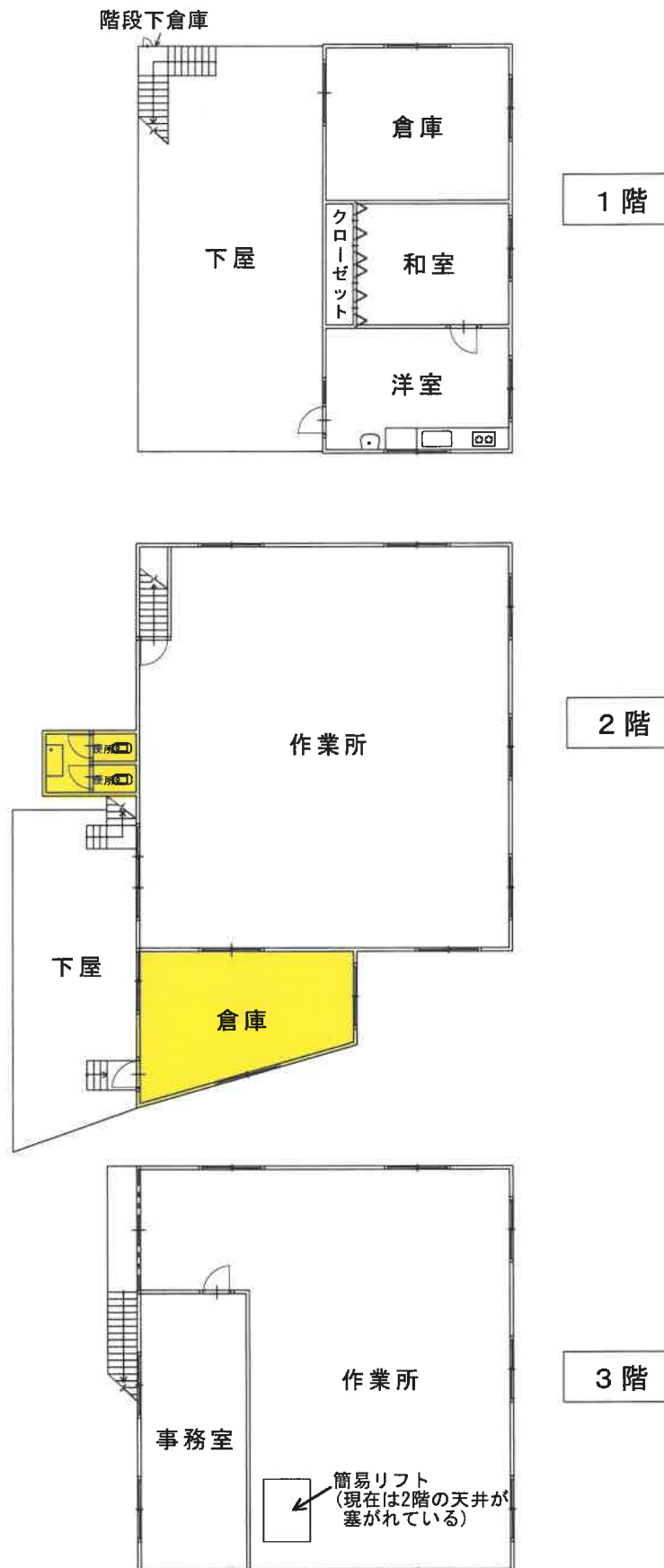
< 物 件 6～10 >



土地建物位置関係図

… 未登記増築部分 約34m²

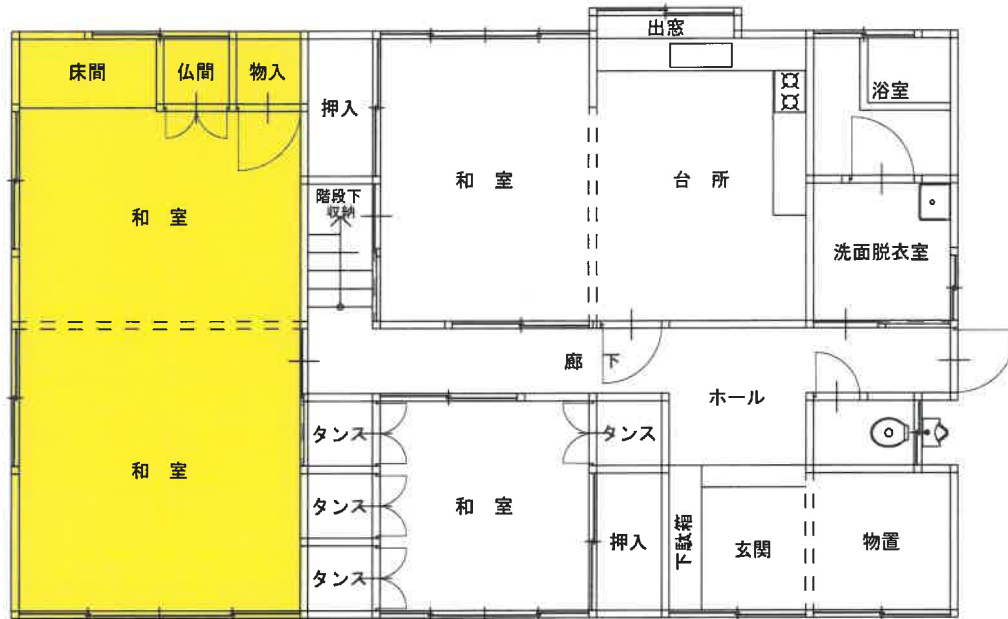
< 物件 9 >



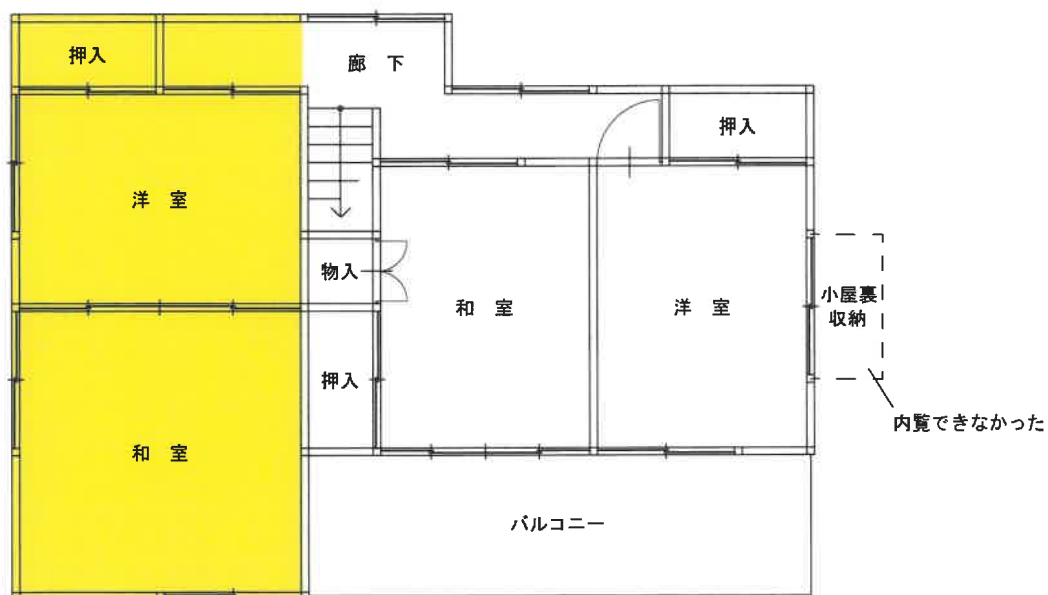
建物間取図

< 物件 10 >

… 未登記増築部分 約60m²



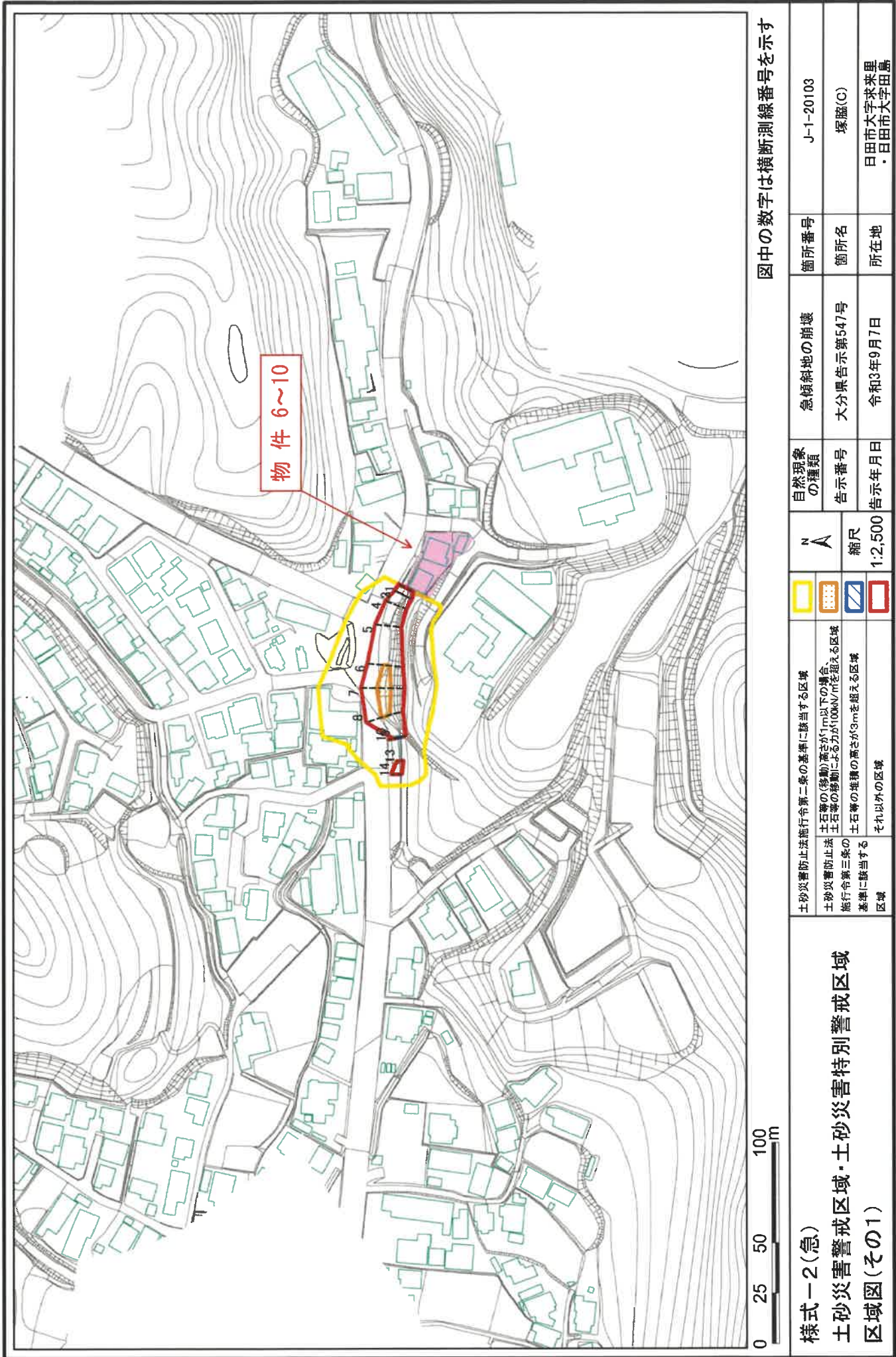
1 階



2 階



土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(その2)





物件 9

汚損の状況

2階 作業所

内壁の亀裂



物件 9

汚損の状況

2階 作業所

天井の損壊



物件 9

汚損の状況

2階 作業所

天井の剥がれ



物件 10

汚損の状況

2階 和室

内壁の剥がれ



物件 10

汚損の状況

2階 廊下

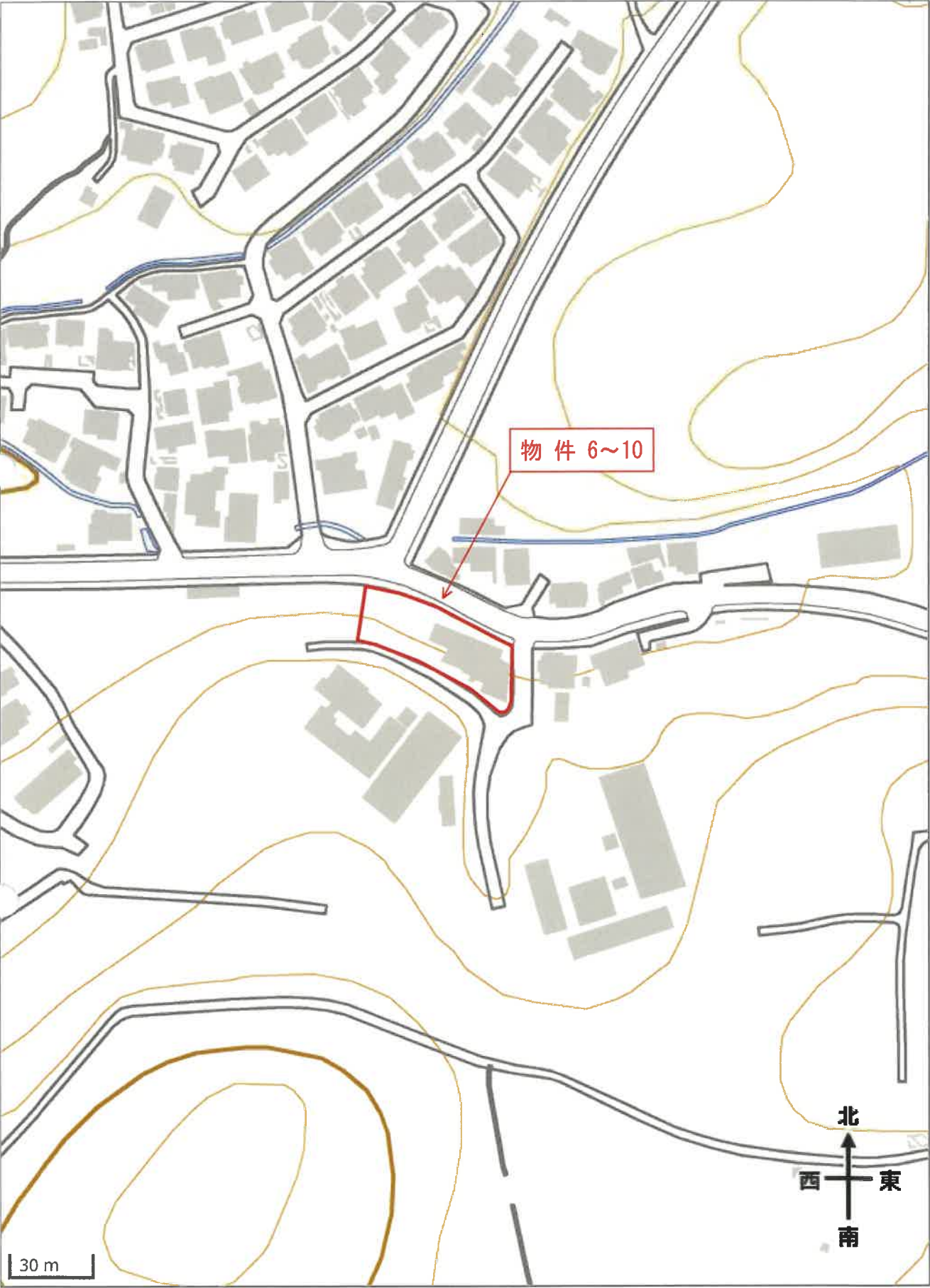
内壁の剥がれ



物件 10

汚損の状況

軒の損壊



付 近 見 取 図