

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 1 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 2 0 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 2 月 1 1 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 1 0 月 1 5 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	730,000 584,000	一括	150,000	5,611	0
1	80,000				
2	140,000				
3	510,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 0 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 1 4 6 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 2. 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 2 5. 6 平方メートル
2 階 約 4. 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |



物 件 目 録

構 造	木・コンクリートブロック造セメントかわらぶき2階建
-----	---------------------------

床 面 積	1階 16.56平方メートル
	2階 16.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地と隣接する公道との境界は概ね明瞭であるが、その余の隣接地との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 0 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 1 4 6 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 2. 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 2 5. 6 平方メートル
2 階 約 4. 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |



物 件 目 録

構 造 木・コンクリートブロック造セメントかわらぶき2階
建

床 面 積 1階 16.56平方メートル
2階 16.56平方メートル



令和 8年(ヌ)第 5号
令和 8年 6月26日受理
令和 8年 7月31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 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 4 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 5 0 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 1 4 6 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 2. 6 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・コンクリートブロック造セメントかわらぶき 2 階 建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6. 5 6 平方メートル
2 階 1 6. 5 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分県日田市天瀬町五馬市1468番地4		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 本土地と隣接する公道との境界は概ね明瞭であるが、その余の隣接地との境界は不明瞭である。。		
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:木造セメントかわらぶき2階建 ☒ 床面積:1階約125.6㎡ 2階約4.8㎡		
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空家の状態で使用せず占有している。 ☐ 「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	大分県日田市天瀬町五馬市1468番地4付近
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件2） ☐ ☐
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。 ☒ 上記の者が山林の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	☒ 本土地と隣接する公道との境界は概ね明瞭であるが、その余の隣接地との境界は不明瞭である。 ☒ 本土地上に売却対象外物件であるゴミ置場あり
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]
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

(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 本件建物にはかつてAが居住していましたが現在は誰も居住していません。 2 物件2の土地の一部は50年以上地元新城地区のゴミ集積所となっています。 現在は新城地区のゴミ置場があります。地元地区からAに対してゴミ置場設置に関して土地使用料等の支払関係はありません。

(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、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。
2	物件3の建物は下記の事実により空家であると認めた。 記 ア 電気、ガス及び水道の供給が停止されている。 イ 風呂場、洗面所、便所及び台所は長期間使用した形跡がない。 ウ 生活に必要な動産類が存在しない。 エ 匿名希望の近隣者らの各陳述

(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6月26日(金) 11:50-12:00	日田市役所	課税台帳添付建物間取図調査
令和8年6月26日(金) 13:00-13:10	大分地方法務局日田支局	公図及び建物図面写取得
令和8年6月26日(金) 13:50-14:00	物件所在地(大分県日田市天瀬町五馬市1468番地4)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年7月3日(金) 14:25-14:35	物件所在地(大分県日田市天瀬町五馬市1468番地4)	全戸不在・連絡書投函 物件調査
令和8年7月10日(金) 9:10-9:20	物件所在地(大分県日田市天瀬町五馬市1468番地4)	匿名希望の近隣者から占有状況等聴取 物件調査
令和8年7月17日(金) 10:00-11:25	物件所在地(大分県日田市天瀬町五馬市1468番地4)	匿名希望の近隣者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影
令和8年7月24日(金) 11:00-11:10		

(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8年7月24日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

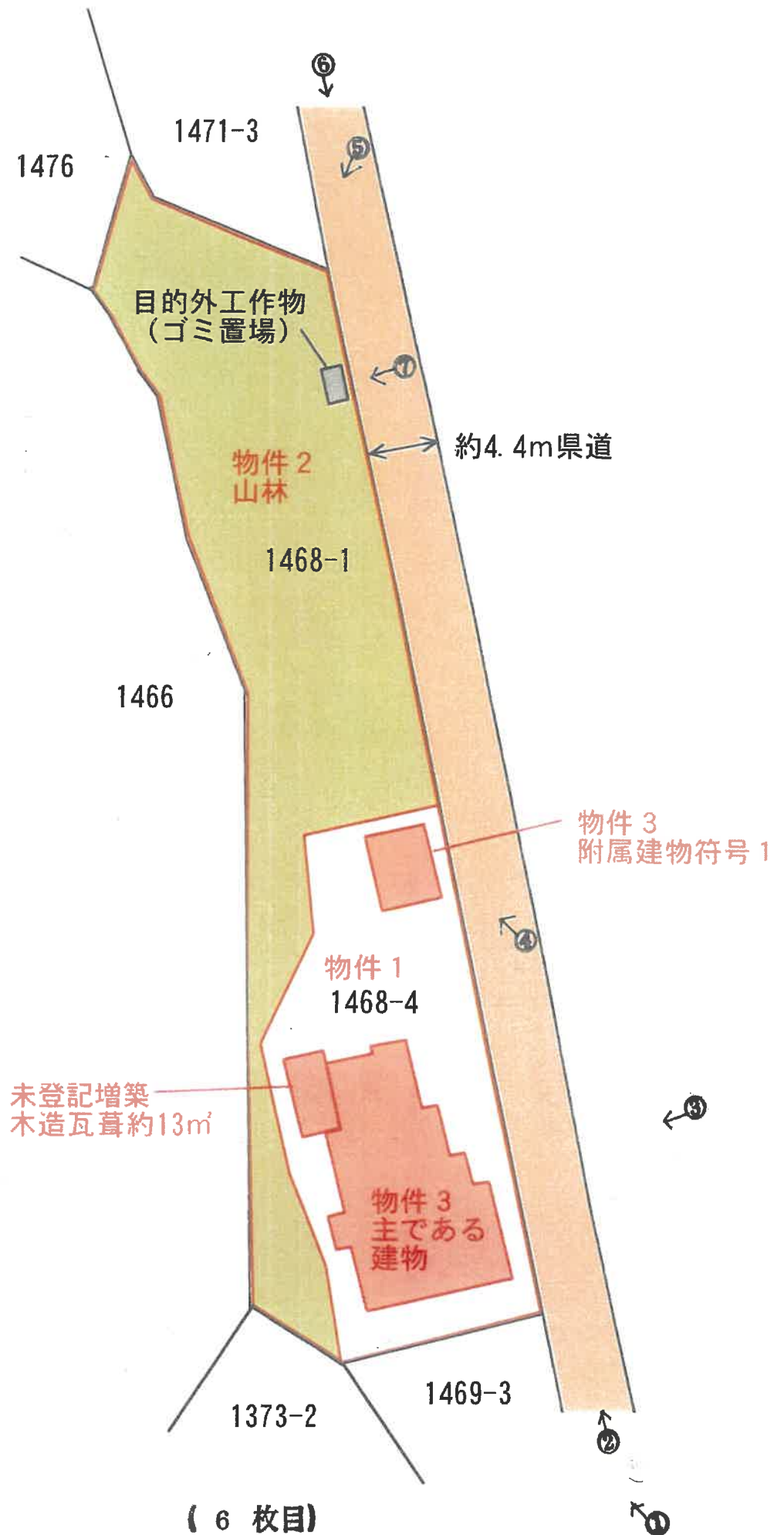
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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：○→）



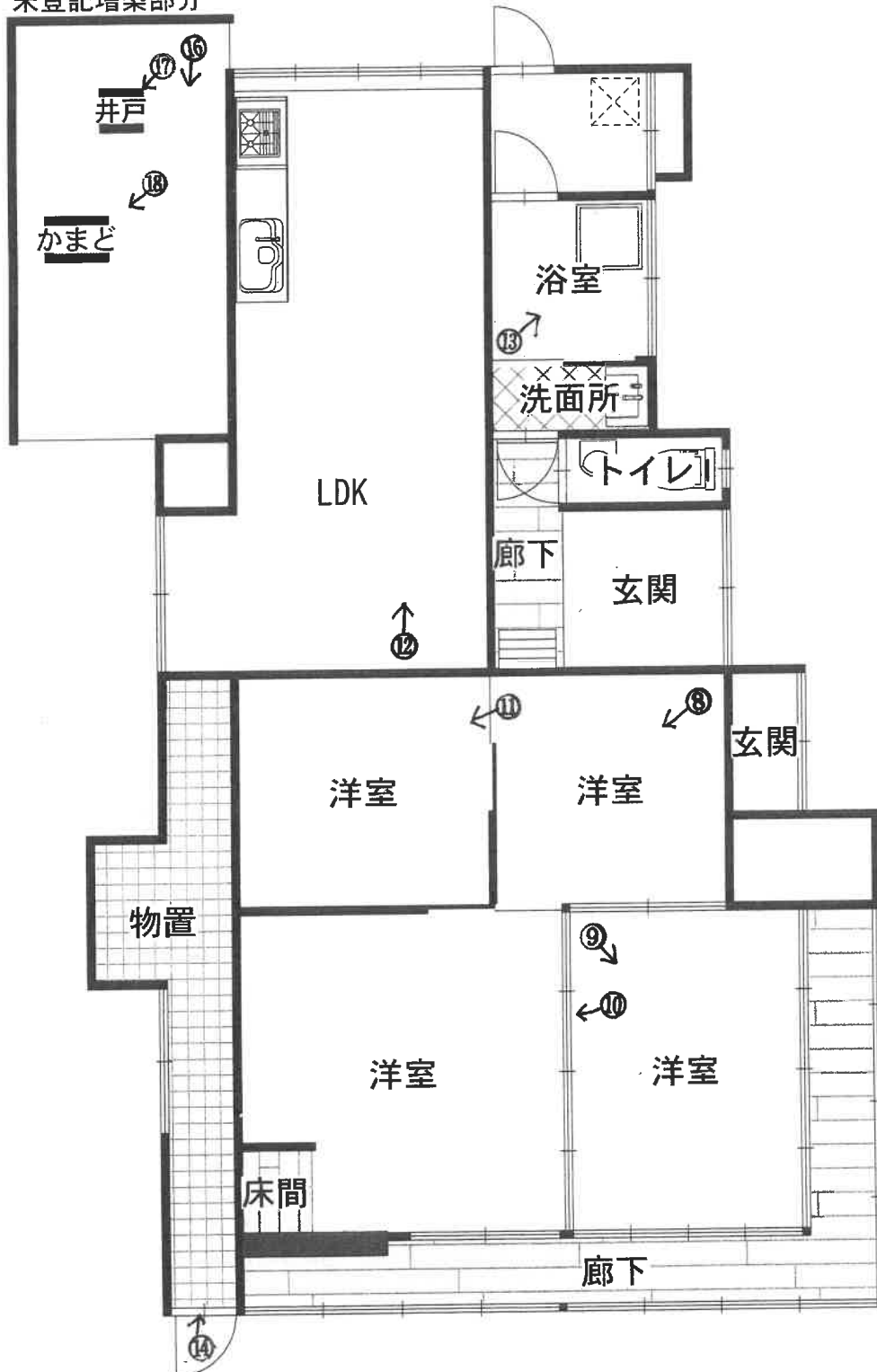
建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

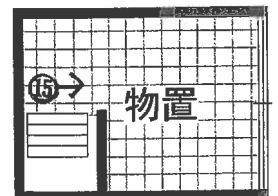
主である建物

1 階

未登記増築部分



2 階



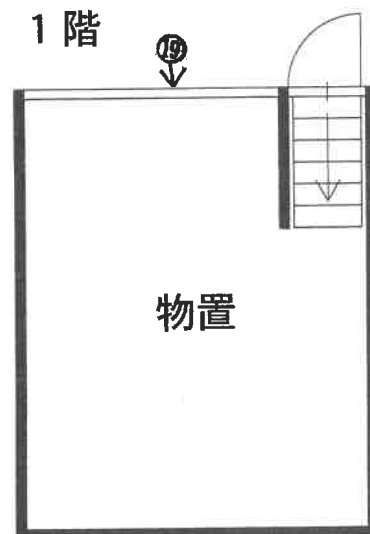
(7 枚目)

建物間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

附属建物 符号 1

1 階

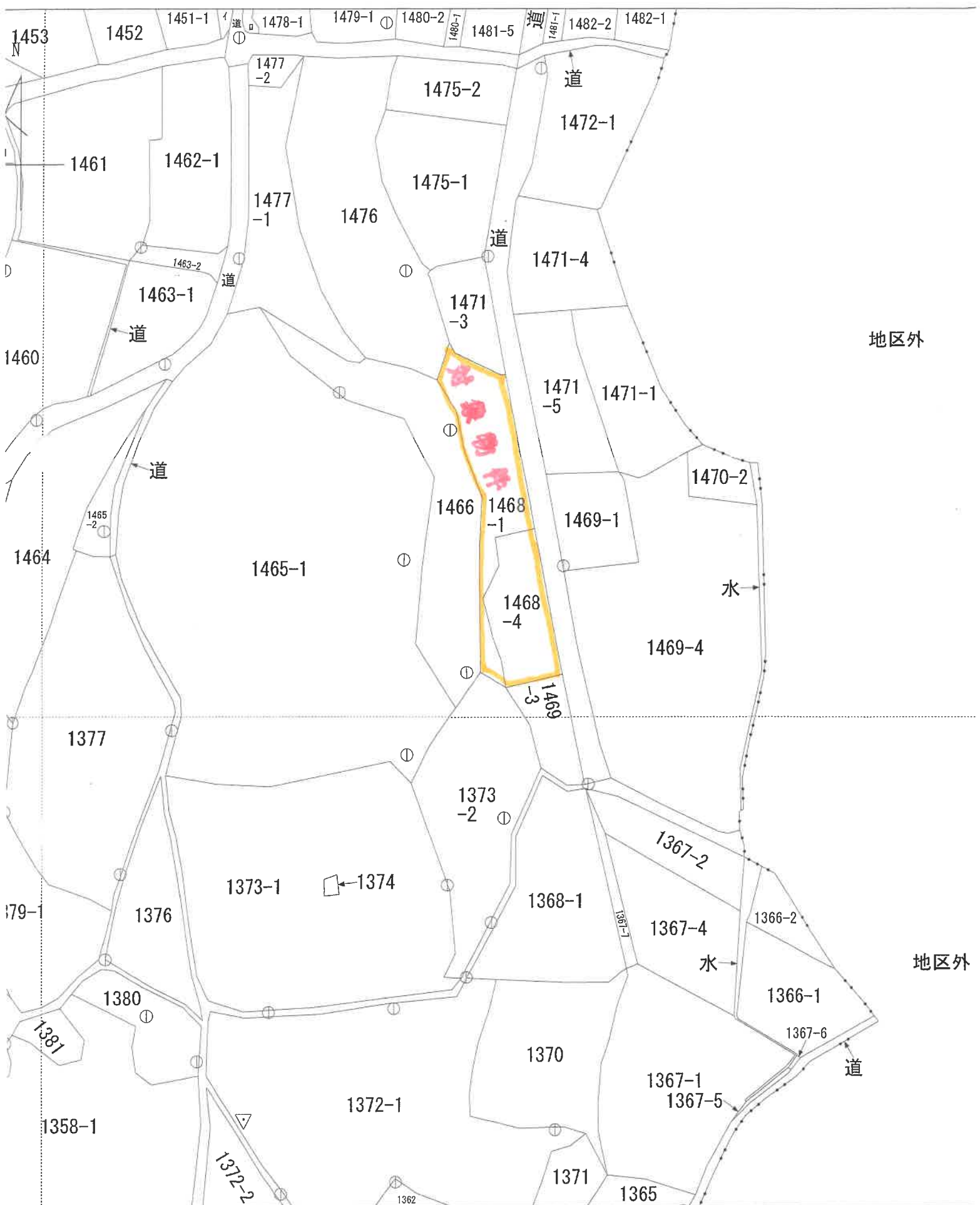


2 階



1451-3 八# 1383-3 ホ 1430
1478-2 ニ 1429-1 ヘ 1357

(座標値種別：図上測定)



(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。

(9 枚目)

公 図 写

地番区域

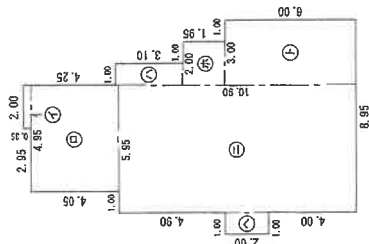
天瀬町五

面
凶
物
建

房屋番号 1468-4

建物の所在
日田市天瀬町五馬市字竹ノ下1468番地4

主である建物



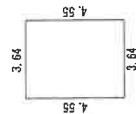
求積表

⑤	2.00	x	0.35	=	0.70000
④	4.95	x	4.05	=	20.0475
③	1.00	x	3.10	=	3.10000
②	5.95	x	1.90	=	64.8550
①	2.00	x	1.95	=	3.90000
⑦	1.00	x	2.00	=	2.00000
⑥	3.00	x	6.00	=	18.00000
				44	112.6025

†

床面積 112.60 m²

附属建物 (符号1) 1階2階(各階同型)



求積表

$$3.64 \times 4.55 = 16.5620$$

床面積 16.56 m²

作成者

土地家屋調査士

1951年16日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(写真1) 物件1及び3の土地建物全景



(写真2) 物件1の土地の接面道路



(写真 3) 物件 3 の主たる建物



(写真 4) 物件 3 の符号 1 の附属建物



(写真5) 物件2の土地



(写真 6) 物件 2 の土地の接面道路



(写真 7) 物件 2 の土地上に存在するゴミ集積庫



(写真 8) 物件 3 の主たる建物内部



(写真 9) 物件 3 の主たる建物内部



(写真10) 物件3の主たる建物内部



(写真11) 物件3の主たる建物内部



(写真 1 2) 物件 3 の主たる建物内部



(写真 1 3) 物件 3 の主たる建物内部



(写真 1 4) 物件 3 の主たる建物内部



(写真 1 5) 物件 3 の主たる建物内部 (2 階)



(写真 1 6) 物件 3 の主たる建物の未登記附属建物内部



(写真 1 7) 物件 3 の主たる建物の未登記附属建物内の井戸



(写真 1 8) 物件 3 の主たる建物の未登記附属建物内の竈



(写真 1 9) 物件 3 の符号 1 の附属建物内部 (1 階)



(写真20) 物件3の符号1の附属建物内部(2階)



令和 8年 (ヌ) 第 5号
令和 8年 7月28日 評 価
令和 8年 7月17日 現地調査

提出日 令和 8年 7月29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

長野 研

第1 評価額

一括価格(合計)	
金730,000 円	
内訳価格	
物件1	80,000 円
物件2	140,000 円
物件3	510,000 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（土地）の価格は物件3（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3の価格は物件1に係る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
1	所在地 地目 地積	所在地 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 番 1468番4 目 宅地 積 363.06㎡	
2	所在地 地目 地積	所在地 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下 番 1468番1 目 山林 積 509㎡	
3	所 家屋番号 種 構 床面積	所在地 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下1468番地4 番 1468番4 類 居宅 造 木造セメントかわらぶき平家建 112.60 ㎡ (附属建物) 符 号 1 種 類 居宅・物置 構 造 木・コンクリートブロック造 セメントかわらぶき2階建 床面積 1階 16.56㎡ 2階 16.56㎡ 合計 33.12㎡	木造セメントかわらぶき 2階建 1階 約125.6㎡ 2階 約4.8㎡ 合計 約130.4㎡
番号	特記事項		
1・2	売却対象外物件であるゴミ置場がある。		

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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 久大本線天ヶ瀬駅の南西方・道路距離約4km 最寄バス停「小迫」（日田バス）の南方・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	県道沿線から直背後にかけて形成された農家集落地域	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	周知遺跡なし
画 地 条 件	規 模 ；	872.06 m ² （法14条地図整備済み）
	形 状 ；	不整形
	間 口 ；	約64m
	地 勢 ；	奥 行 ； 約9～16m 宅地部分；概ね平坦、山林部分；傾斜地
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4.4m県道に等高～約0.5m高く接面する。	
土地の利用状況等	土地と所有者を同じくする建物（物件3）が建っているほか、売却対象外物件であるゴミ置場がある。隣接する公道との境界は明瞭であるが、その他の境界・筆界は不明瞭である。周辺は農家住宅等からなる集落地域である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可〔特記（1）参照〕
	ガ ス 配 管	なし
	公 共 下 水 道	なし〔特記（2）参照〕
	（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	（1）当該地域は市水道整備地区であるが、日田市役所天瀬振興局によれば当該物件が市水道の供給を受けていた記録はない由。自家水源（井戸）を利用していたものと推測される。 （2）敷地内を調査したが、し尿槽等は発見できなかった。 （3）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。	

(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（登記記載）	新築年月日不詳、昭和44年1月23日変更、昭和46年5月1日増築
	経過年数	—
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 板貼りほか 天 井 板貼りほか 床 フロア合板ほか 設 備 電気設備、ガス設備、給排水衛生設備ほか その他 カラーアルミサッシ、アルミサッシ、木製建具	
床面積（現況）	約130.4㎡（略測面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅・物置 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合	若干劣る
	使用資材	若干劣る
	施 工	若干劣る
保守管理の状況	劣 る	総じて劣化や老朽化が進行しており、汚損も激しい。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	ない。	

区 分	附属建物符号 1	
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48年11月1日新築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 1階：あらわし、2階：プリント合板ほか 天 井 1階：あらわし、2階：ボード貼りほか 床 1階：土間コンクリート、2階：フロア合板ほか 設 備 電気設備ほか その他 アルミサッシ、スチールシャッター	
床面積（現況）	33.12㎡（公簿面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅・物置 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合 若干劣る 使用資材 若干劣る 施 工 若干劣る	
保守管理の状態	普 通	概ね経年相応と判定。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	ない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・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
1	2,050	0.32	363.06	1.00	1/1	240,000
2	2,050	0.32	509.00	1.00	1/1	330,000
物件1・2（土地）合計						570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日田（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 2,030 \text{ 円/㎡} & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/99 & \div 2,050 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 修正不要。

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員広い。＋4%

住環境・利便性やや劣る。△5%

$$\text{(相乗値)} 1.04 \times 0.95 \div 0.99$$

イ 個 別 格 差 間口奥行の関係。△5%

供給処理施設の整備状況。△25%

約6割を山林が占める。△55%

$$\text{(相乗値)} 0.95 \times 0.75 \times 0.45 \div 0.32$$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	135,000	130.40	0.050	1/1	880,000
附1	120,000	33.12	0.070	1/1	280,000
物件3（建物）計					1,160,000

ウ 現価率

<主である建物>

- ・ 経過年数不詳、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（劣化損傷の程度等を考慮して△50%と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.50) = 0.050$$

<附属建物符号1>

- ・ 経過年数53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（有効利用の可能性や劣化損傷の程度等を考慮して△30%と判断）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.070

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.30) = 0.070$$

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等価格を加算し、さら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。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	240,000	0.20	法定地上権	100%	50,000
敷地利用権合計					50,000

(注) 土地利用権等割合の査定に当たっては、物件3の建物が耐用年数を満了している点を考慮した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <1①カ、1②オ> ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) <2①エ>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
1	240,000	-50,000	1.00	0.70	0.60	80,000
2	330,000		1.00	0.70	0.60	140,000
3	1,160,000	+50,000	1.00	0.70	0.60	510,000
一括価格(合計)						730,000

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、過疎地域に存すること、売却対象外物件であるゴミ置場が存すること、境界及び筆界が不明瞭であること、長期間空家として放置されており、設備等の機能性に不確実性が認められること等を踏まえると、市場性はなお劣るものと判断されるため、所要の修正を行った。

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

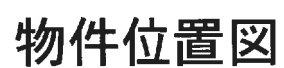
地 価 調 査 価 格 日 田（県）－ 3
所 在 ： 日田市天瀬町本城字山田890番2
価 格 ： 2,030円/㎡
位 置 ： J R 久大本線「天ヶ瀬」駅 4km
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地 積 ： 785㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道
接 面 街 路 ： 北側9m県道
用 途 指 定 等 ： 都市計画区域外
地 域 の 概 要 ： 農家住宅が点在する丘陵地の農家住宅地域

第7 附属資料の表示

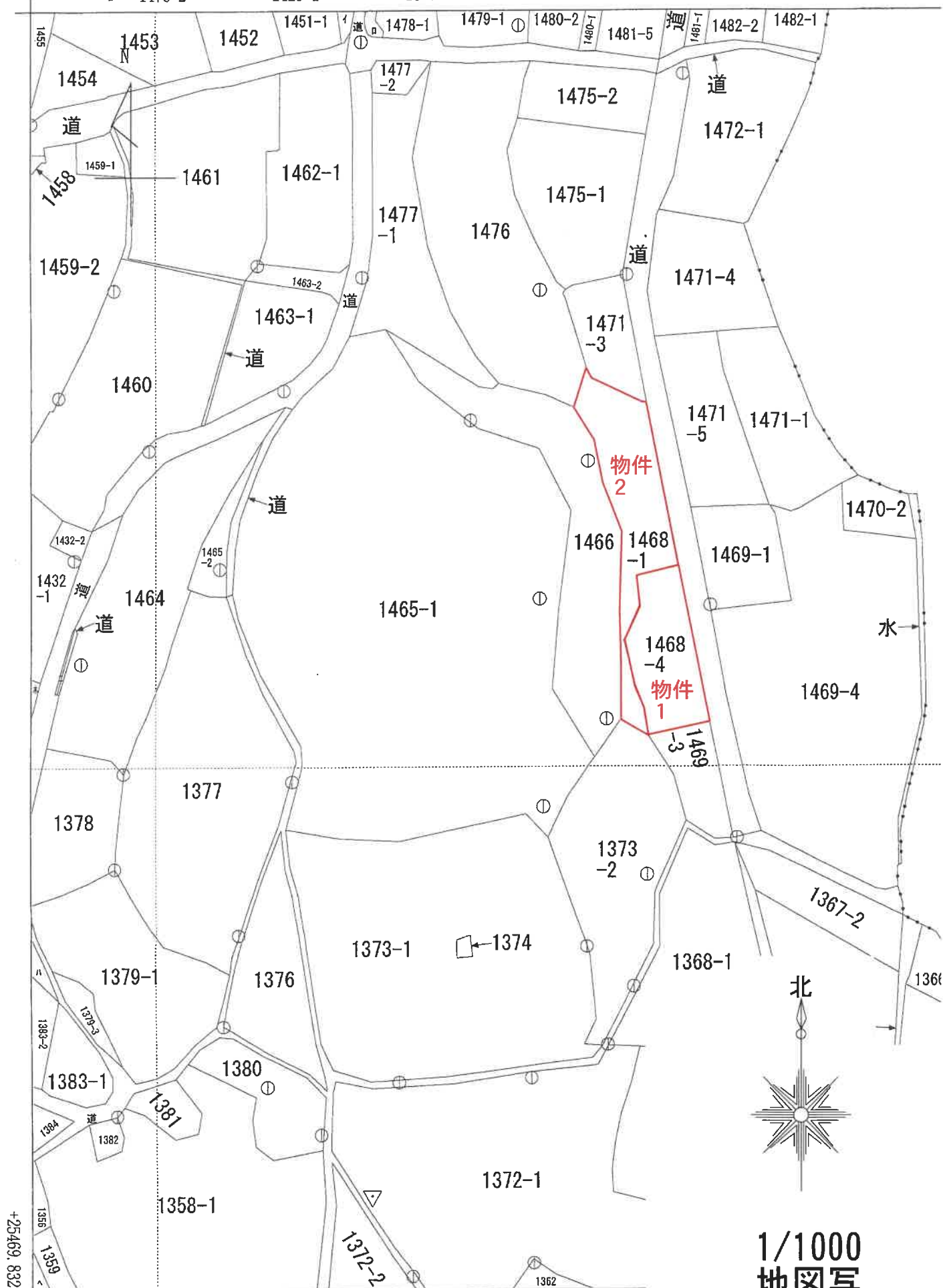
- 1 物 件 位 置 図
- 2 地 図 写
- 3 建 物 図 面
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間 取 図
- 6 写 真
- 7 附 近 見 取 図

以 上

GSI Maps



イ 1451-3 ハ 1383-3 ホ 1430
□ 1478-2 ニ 1429-1 ヘ 1357



+25469.832

+1354.695

(座標値種別：図上測定)

登記年月日：平成29年6月26日

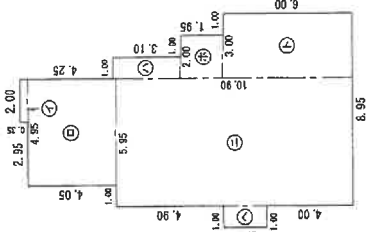
各階平面図

家屋番号 1468-4

建物図面

建物の所在 日田市天瀬町五馬市字竹ノ下1468番地4

主である建物

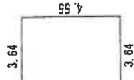


求積表

①	2.00 x 0.35	=	0.7000
②	4.95 x 4.05	=	20.0475
③	1.00 x 3.10	=	3.1000
④	5.95 x 10.90	=	64.8550
⑤	2.00 x 1.95	=	3.9000
⑥	1.00 x 2.00	=	2.0000
⑦	3.00 x 6.00	=	18.0000
計			112.6025

床面積 112.60 m²

附属建物 (符号1) 1階2階(各階同型)



求積表

$3.64 \times 3.64 = 13.2496$

床面積 13.25 m²

70%縮小

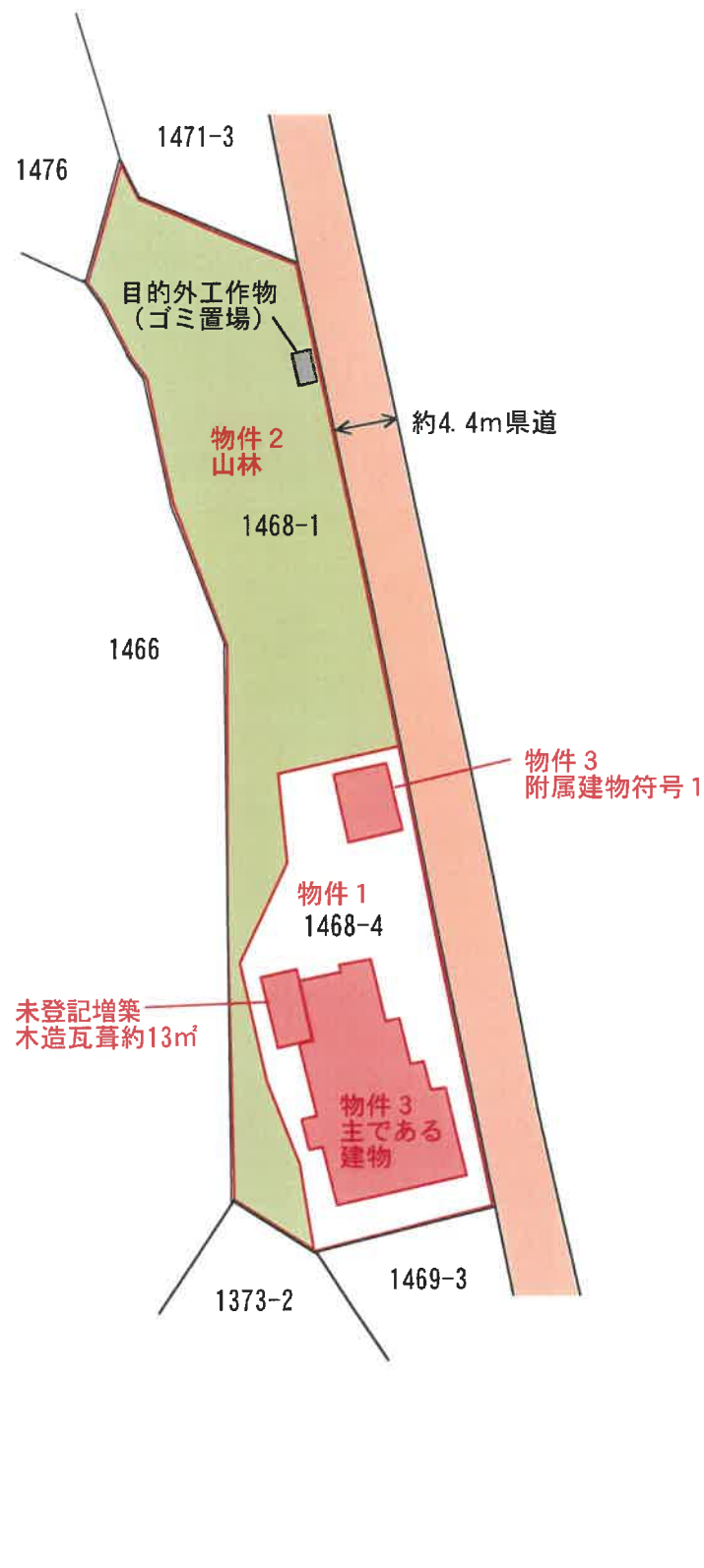
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



土地建物位置関係図

主である建物

1 階

未登記増築部分 約13㎡



間取図

附属建物 符号 1

1 階



2 階



間取図

写真

物件3（主である建物） 外壁のクラック





附近見取図