令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１２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１２月　４日から 令和　８年１２月１１日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１８日　午前１１時００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　９年　１月　８日　午前１０時００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１１月１２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	2,828,000 2,262,400	一括	570,000	122,010	22,361
6	609,000				
7	238,000				
8	721,000				
9	728,000				
10	532,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

６　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇

　　地　　番　　２５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１８．３４平方メートル

７　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇

　　地　　番　　２５７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００平方メートル

８　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇

　　地　　番　　２５７番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．８９平方メートル

９　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇２５７番地４

　　家屋　番号　　２５７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　　６８．１１平方メートル
　　２階　１３４．５３平方メートル
　　３階　１３４．５３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　作業所・住居・倉庫

令和　８年（ケ）第　　２号

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

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月３１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６～１０】

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６～１０】

なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号６～１０】

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２５７番９及び２６８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　　２５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１８．３４平方メートル

７　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇

　　地　　番　　２５７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００平方メートル

８　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇

　　地　　番　　２５７番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．８９平方メートル

９　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇２５７番地４

　　家屋　番号　　２５７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　　６８．１１平方メートル
　　２階　１３４．５３平方メートル
　　３階　１３４．５３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　作業所・住居・倉庫

令和　８年（ケ）第　　２号

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

令和　８年(ケ)第　　２号
令和　８年　５月２９日受理
令和　８年　７月１０日提出

現況調査報告書 (2:物件6~10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

令和　8年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

6　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇

　　地　　番　　２５７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１８．３４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　　２５７番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８６．００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　　２５７番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５７．８９平方メートル

　　所有者　A

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

９　所　　在　　日田市大字求来里字塚脇２５７番地４

家屋　番号　　２５７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　　６８．１１平方メートル
２階　１３４．５３平方メートル
３階　１３４．５３平方メートル

所有者　Ａ

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

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。

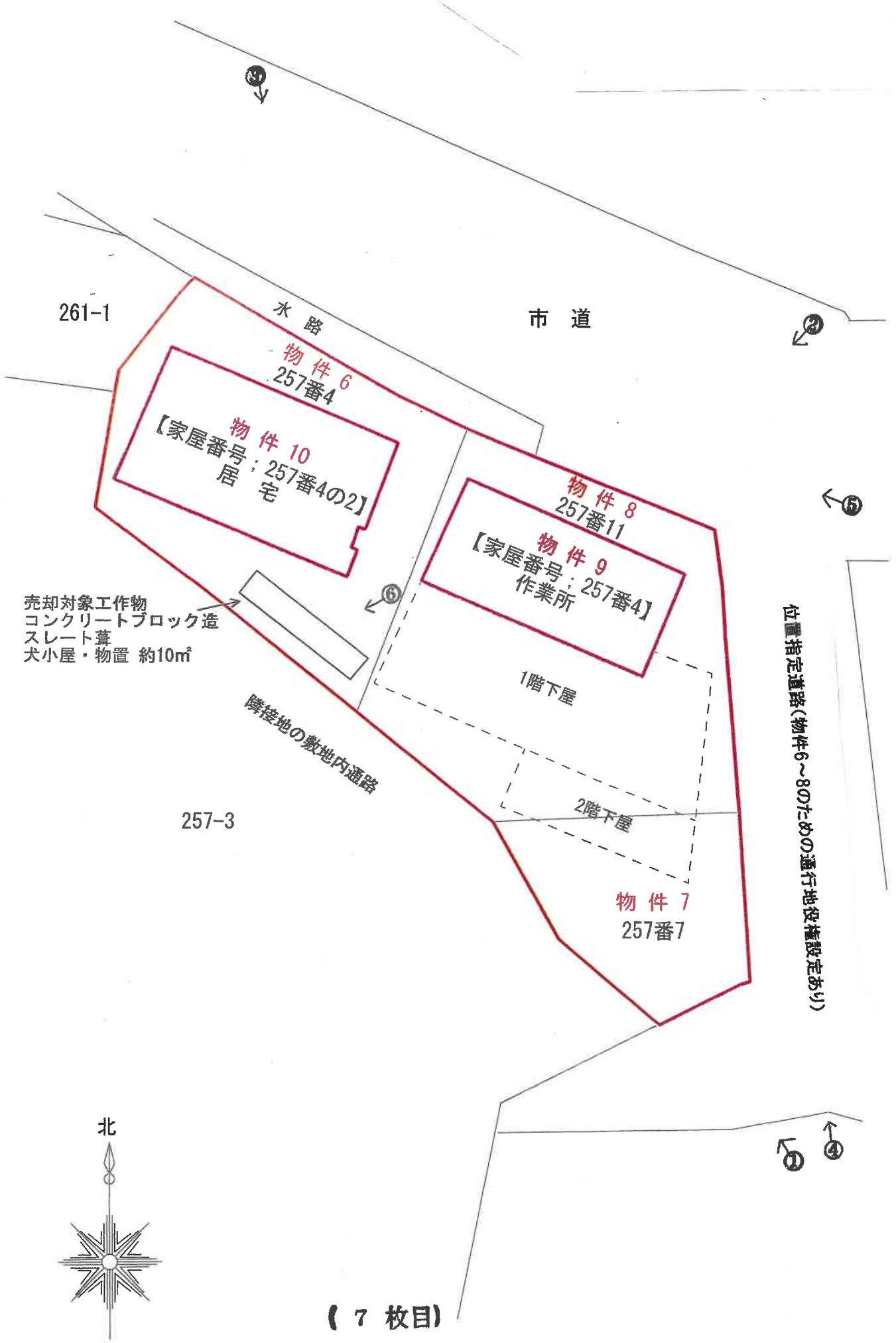
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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：○→）

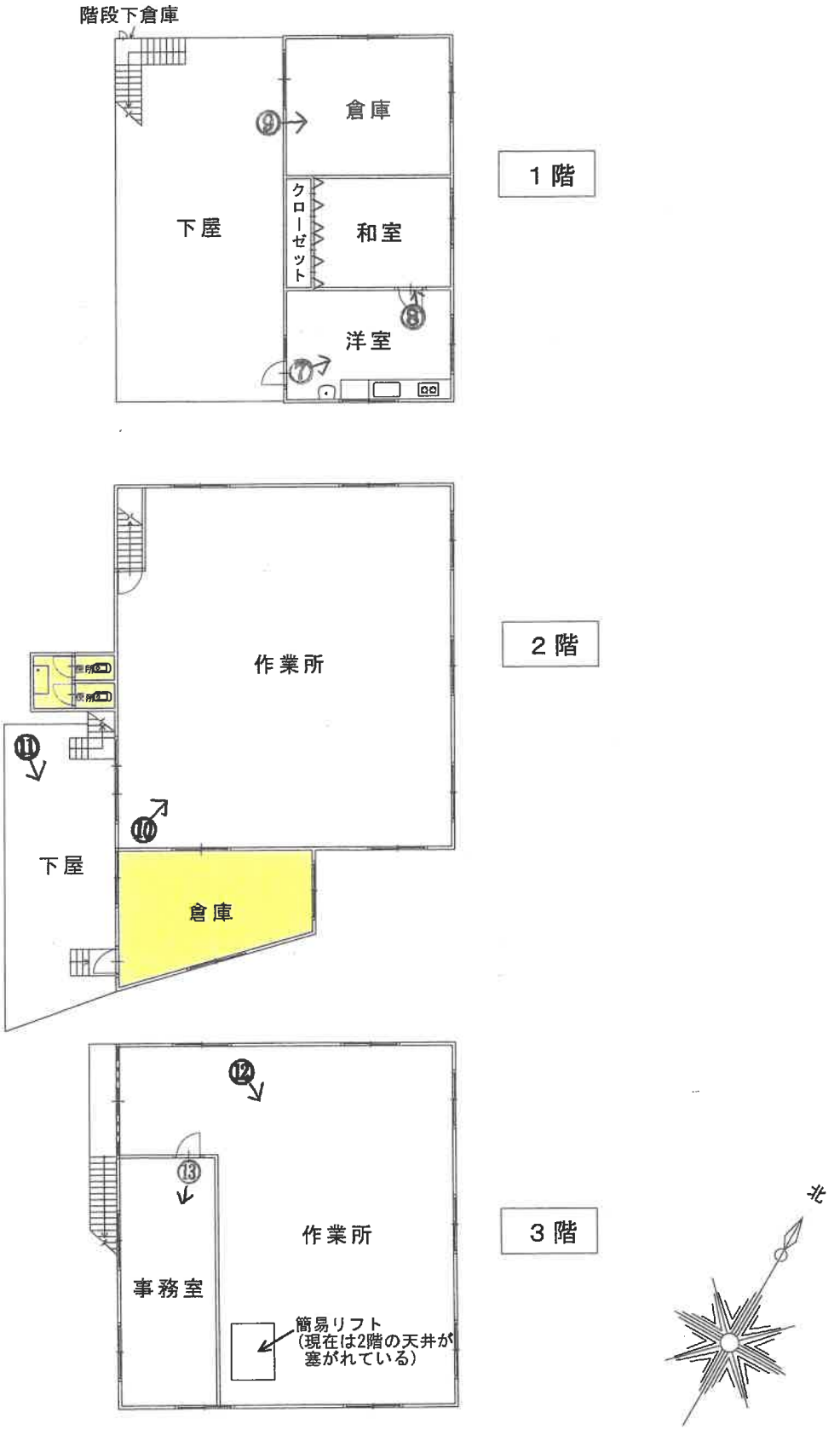


（ 7 枚目）

建物間取図（物件９）

… 未登記増築部分 約34㎡

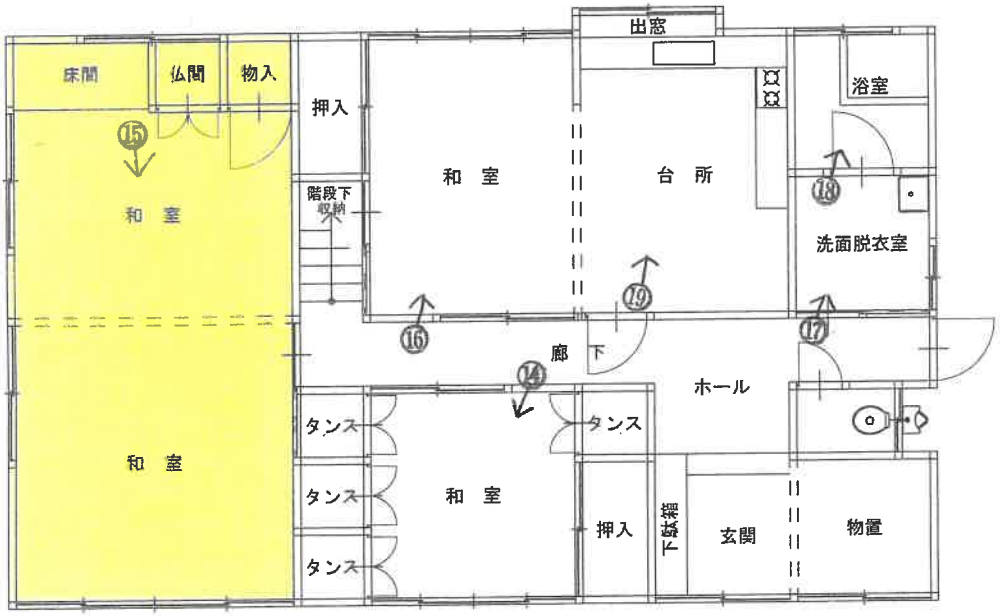
凡例（写真撮影位置方向：○→）



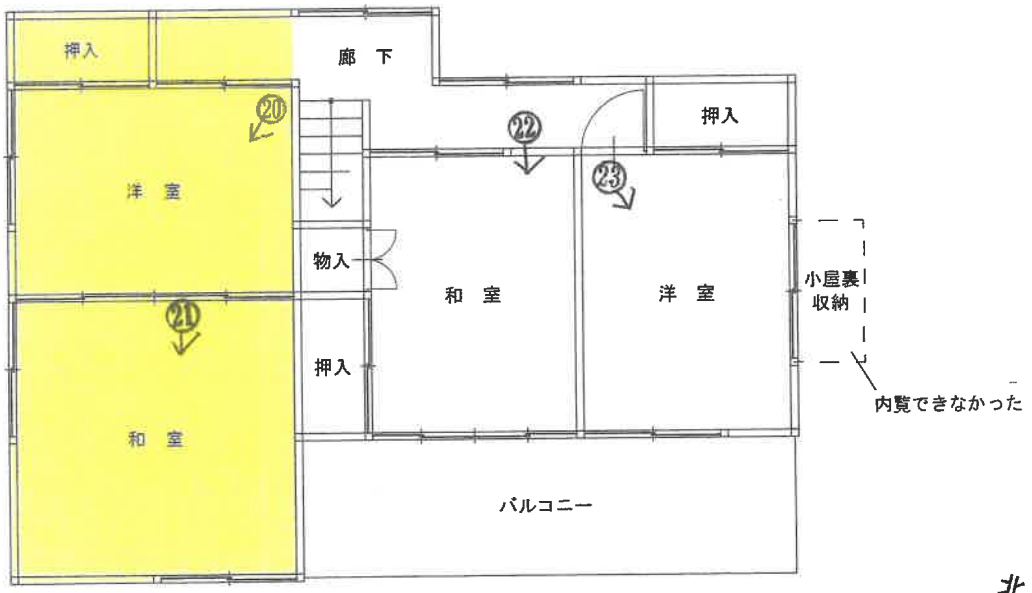
建物間取図（物件１０）

凡例（写真撮影位置方向：○→）

… 未登記増築部分　約60㎡



1　階

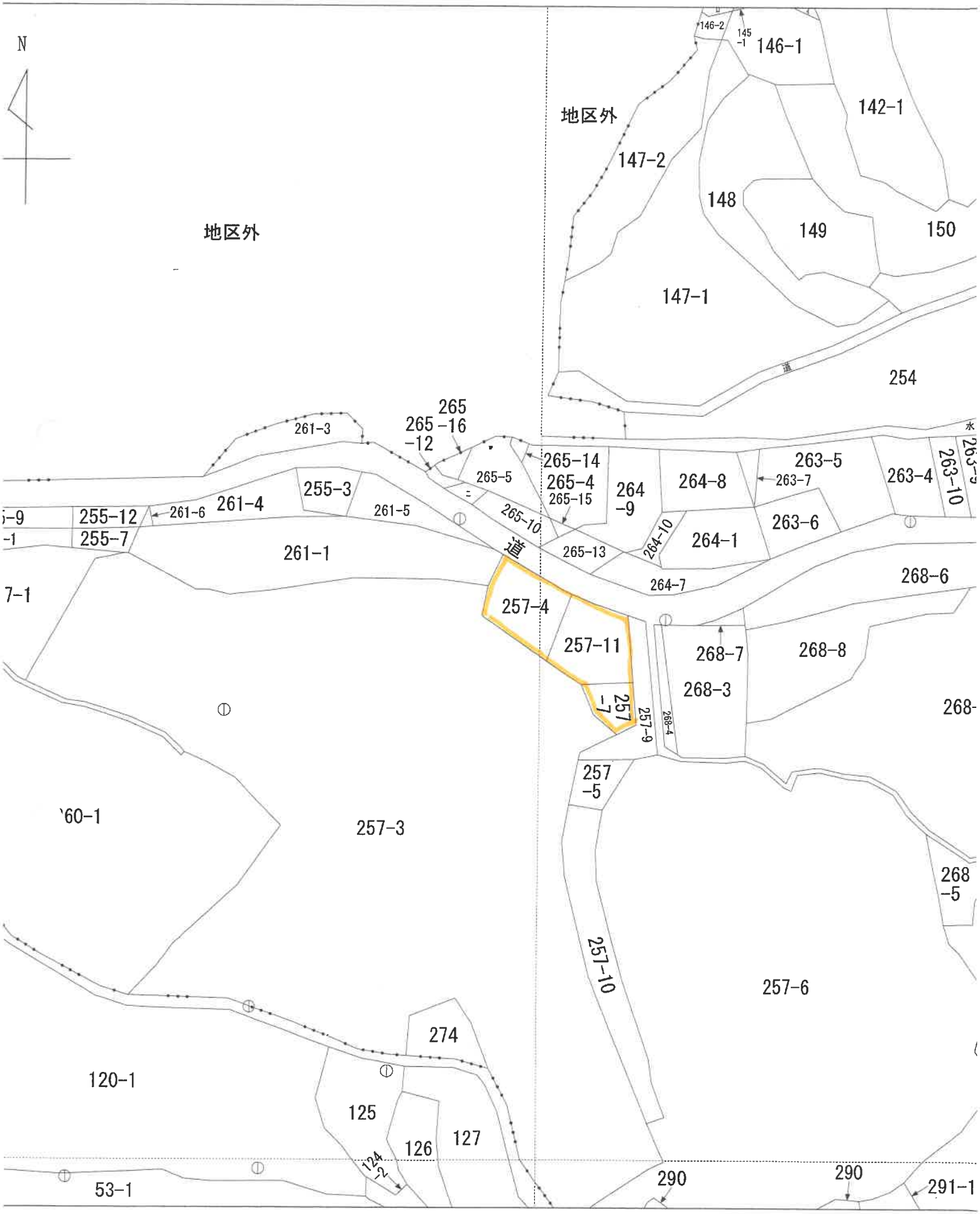


2　階



イ　145-1　　ハ　287　　ホ　116-5
ロ　145-2　　ニ　265-11

（座標値種別：図上測



（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。

公　図　写

（10 枚目）

地番区域

公用

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 257-9, -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脇

座標求積表

地番	点名	Xn	Yn	Xn+1−Xn−1	Yn (Xn+1−Xn−1)	辺長
(ア)	KP241	518.183	532.756	6.632	3533.237792	6.90
257	KP242	524.465	529.890	12.037	6378.285930	5.77
−4	KL246	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	−7653.431952	14.95
	YK252	517.018	549.079	−13.776	−7564.112304	9.56
	YK250	517.833	539.558	1.165	628.585070	6.81
			倍面積	436.685960	㎡	
			面積	218.3429800	㎡ 地積	218.34 ㎡

地番	点名	Xn	Yn	Xn+1−Xn−1	Yn (Xn+1−Xn−1)	辺長
(イ)	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
	KL238	516.261	557.669	−5.999	−3345.456331	8.62
	YK252	517.018	549.079	15.348	8427.264492	14.95
			倍面積	515.785400	㎡	
			面積	257.8927000	㎡ 地積	257.89 ㎡

面積一覧表

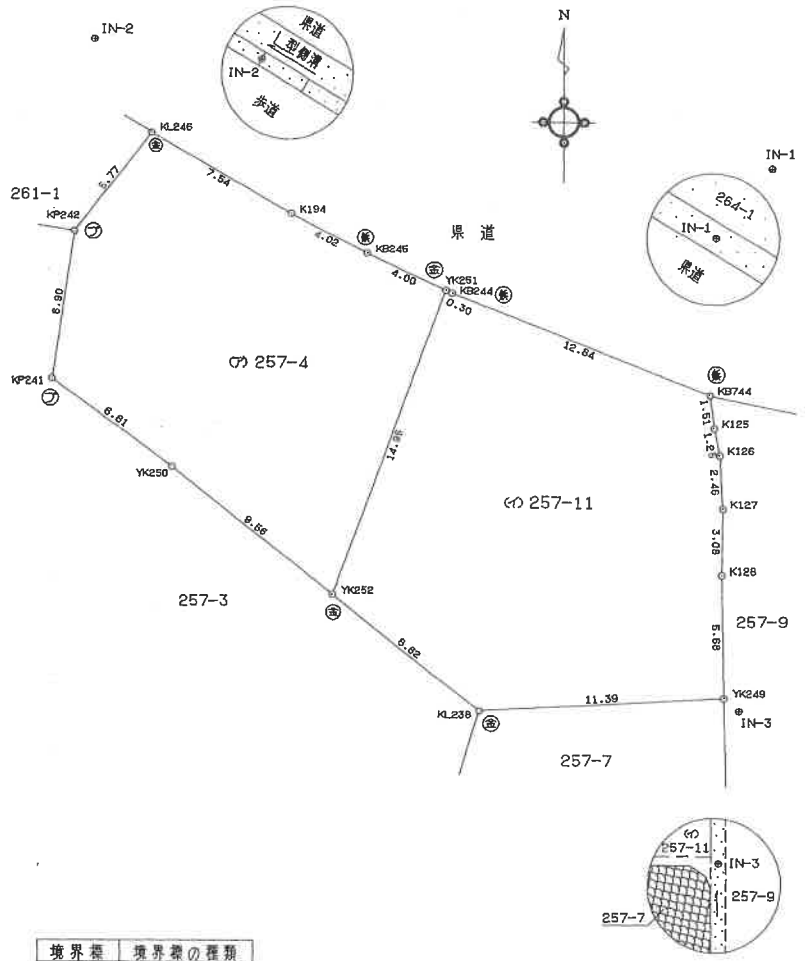
地番	面積
(ア)257-4	218.3429800 ㎡
(イ)257-11	257.8927000 ㎡
合計	476.2356800 ㎡

座標リスト

点名	X	Y
IN-1	544.680	555.322
IN-2	532.417	525.810
IN-3	522.835	567.744

引照点リスト

IN-1	鋲鉄止コンクリート引照点金属鋲		
IN-2	道路縁石引照点金属鋲		
IN-3	暗渠側溝引照点金属鋲		
器械点	測点	夾角	距離
IN-2	IN-1	0-00-00	31.98
	KL246	48-26-49	5.03
	KP242	85-24-10	8.94
	KP241	86-33-09	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
器械点	測点	夾角	距離
IN-3	IN-1	0-00-00	25.13
	YK252	282-18-53	19.55
	KL238	266-29-59	12.03
	YK249	310-57-31	0.93
	K128	348-35-15	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



境界標	境界標の種類
㋐	プラスチック杭
㊦	鋲
㊎	金属標

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	1/250

(11枚目)

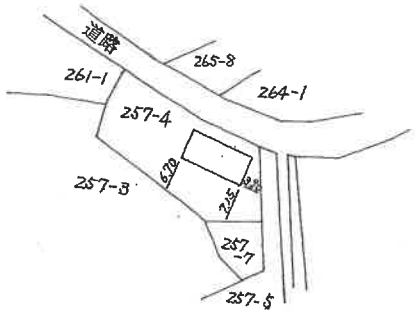
公用

登記年月日：昭和50年7月8日

144930 S50.7.8

建　物　図　面

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



縮尺	1/1000

作製年月日	昭和五〇年七月参日
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）

（12枚目）

請求番号：12-4　(1/2)

公用

登記年月日：昭和50年7月8日

144931 S50.7.8

各　階　平　面　図

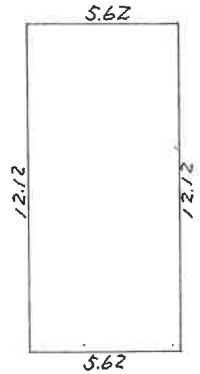
家屋番号	257番4
建物の所在	日田市大字求来里字塚脇257番地4

作製年月日　昭和五〇年七月参日

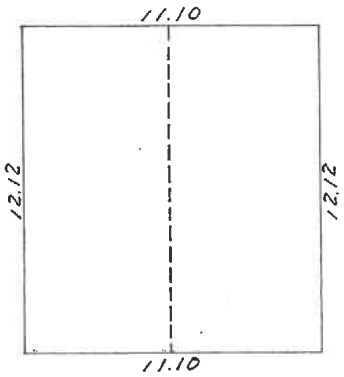
作製者　土地家屋調査士

申請人

1階



2階3階（各階同型）



求積の方法			床面積㎡
1階	5.62 × 12.12	68.1144	68.11
2階	11.10 × 12.12	134.5320	134.53
3階	11.10 × 12.12	134.5320	134.53
計		337.1784	337.17

縮尺　1/200

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（13枚目）

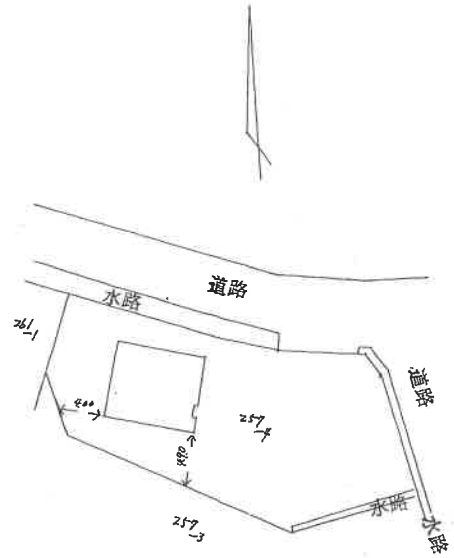
公用

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	昭和四八年六月四日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（14枚目）

公用

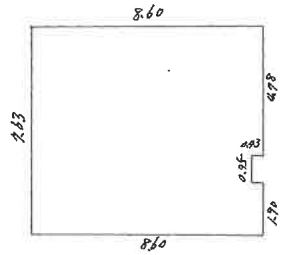
登記年月日：昭和48年6月5日

144933 S48.6.5

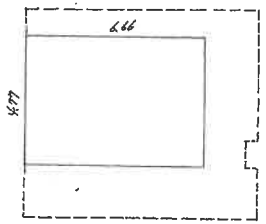
各階平面図

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

1階



2階



求積の方法		床面積㎡
1階		
7.63 × 8.17	62.337	
0.93 × 4.78	2.055	
0.43 × 1.90	0.817	
計	65.209	
		65.20
2階		
6.66 × 4.77	31.7682	
		31.76

作製年月日	昭和四八年六月四日
作製者	土地家屋調査士
申請人	

縮尺 1/200

(大分県土地家屋調査士会用紙)

(15枚目)

請求番号 12-5 (2/2)

（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１０）　物件９の建物内部（２階）



（写真１１）　物件９の建物内部（２階）



（写真１２）　物件９の建物内部（３階）



（写真１３）　物件９の建物内部（３階）



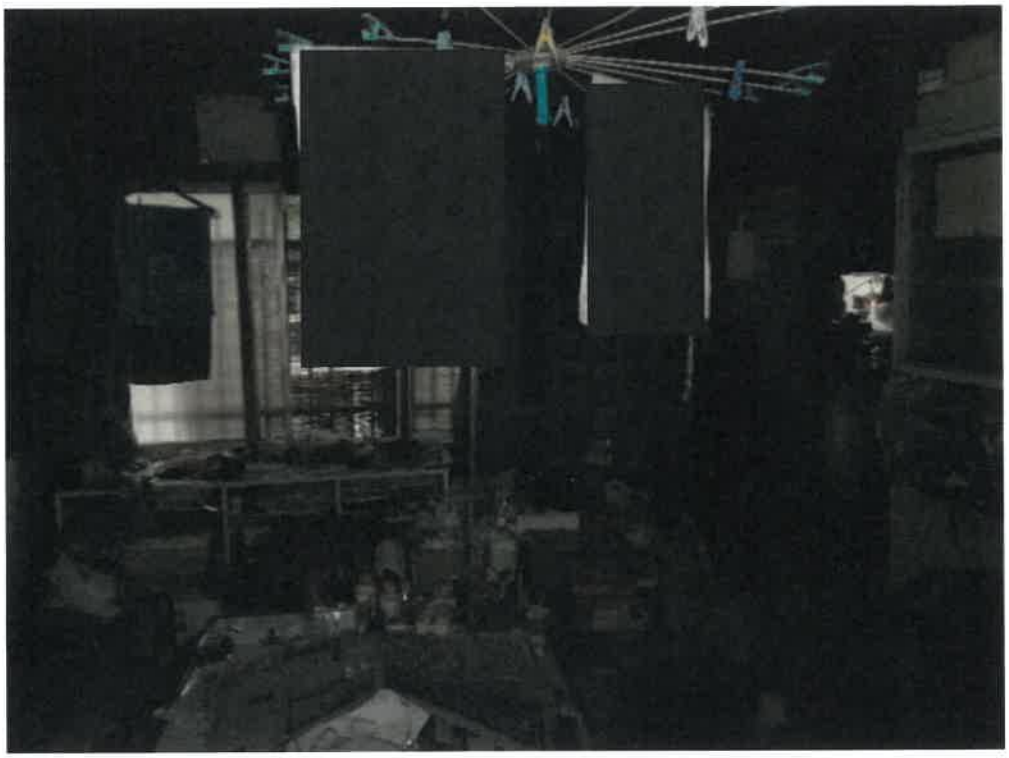
（写真１４）　物件１０の建物内部（１階）



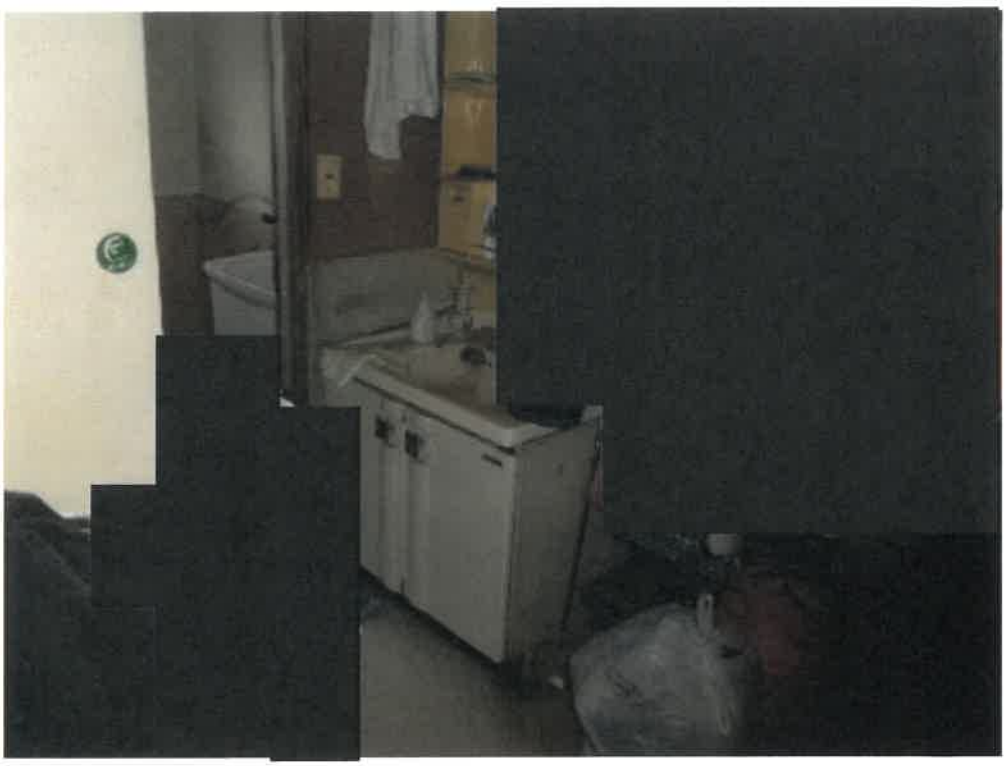
（写真１５）　物件１０の建物内部（１階）



（写真１６）　物件１０の建物内部（１階）



（写真１７）　物件１０の建物内部（１階）



（写真１８）　物件１０の建物内部（１階）



（写真１９）　物件１０の建物内部（１階）



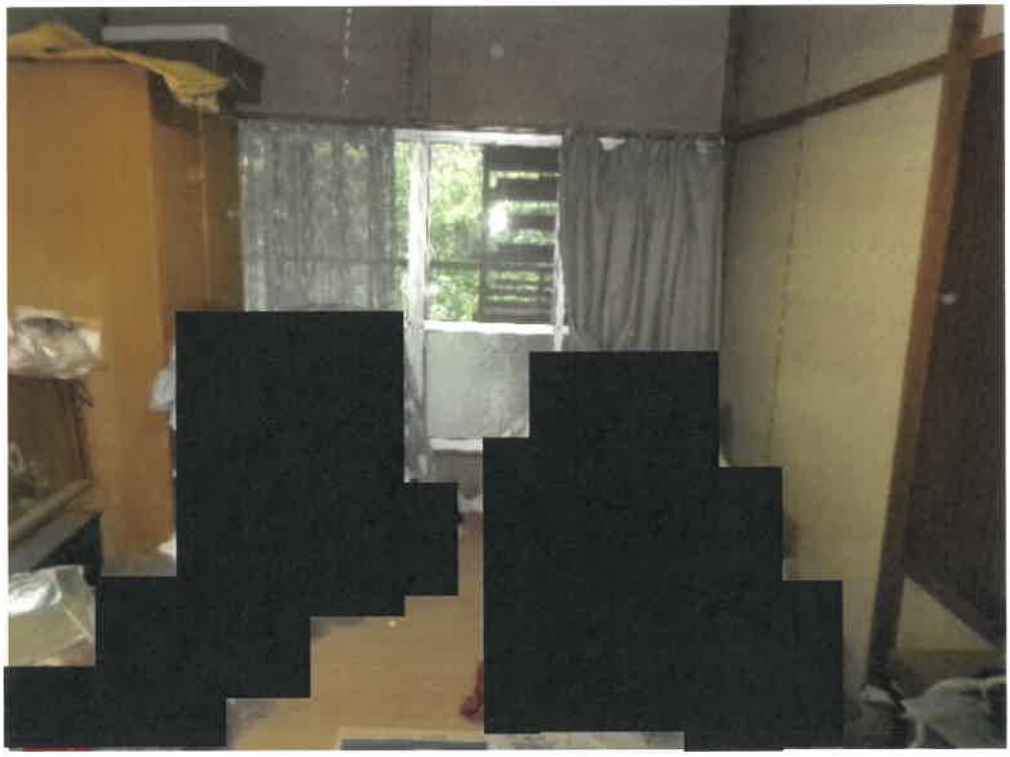
（写真２０）　物件１０の建物内部（２階）



（写真２１）　物件１０の建物内部（２階）



（写真２２）　物件１０の建物内部（２階）



（写真２３）　物件１０の建物内部（２階）



写

令和　８年　（ケ）　第　　２号
令和　８年　６月１９日 現地調査
令和　８年　７月２１日 評　　価

提出日　令和　８年　７月２２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 地番 地目 地積	日田市大字求来里字塚脇 257番4 宅地 218.34㎡	
7	所在 地番 地目 地積	日田市大字求来里字塚脇 257番7 宅地 86.00㎡	
8	所在 地番 地目 地積	日田市大字求来里字塚脇 257番11 宅地 257.89㎡	
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日田市大字求来里字塚脇257番地4 257番4 作業所 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	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日田市大字求来里字塚脇257番地4 257番4の2 居宅 木造セメント瓦亜鉛メッキ鋼板交葺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㎡　形状；概ね整形 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・再築等に際しては、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 円／㎡　×　100.0/100 × 100/100.0 ×　100/146 ≒　27,300 円／㎡

＜百円未満四捨五入＞

◇時点修正　横這い（評価時点7月）

◇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%

行政的条件（2中専）。△2%

（相乗値）0.96×1.55×0.98＝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）1.03×0.95×0.95＝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　×　（１－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　×　（１－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	：	ＪＲ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

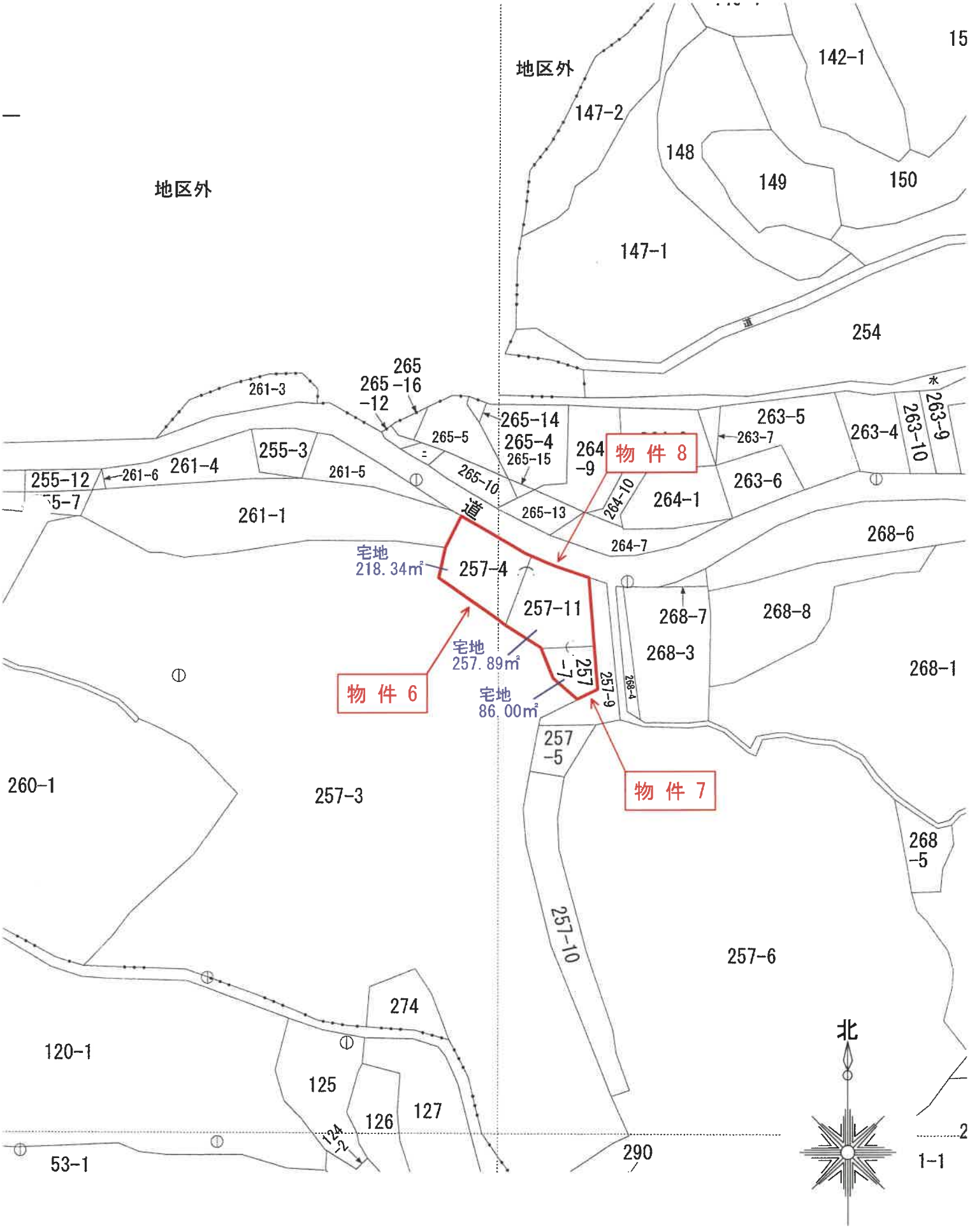
１　物件位置図
２　公図（写）
３　地積測量図（写）
４　建物図面・各階平面図(写)
５　土地建物位置関係図
６　建物間取図
７　土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書＜抜粋＞
８　写真
９　付近見取図

以　上

地理院地図
GSI Maps



物 件 位 置 図


地区外
地区外
15
142-1
147-2
148
149
150
147-1
254
水
263-9
263-10
263-4
263-5
263-7
263-6
264-1
264-10
264-9
265-14
265-4
265-15
265-13
265-5
265-10
265-16
265-12
265
261-3
261-4
255-3
261-5
261-6
255-12
261-1
道
264-7
268-6
宅地
218.34㎡
257-4
257-11
宅地
257.89㎡
257-7
257-9
268-4
宅地
86.00㎡
物 件 8
物 件 6
物 件 7
268-7
268-8
268-3
268-1
257-5
257-3
260-1
257-10
257-6
268-5
274
120-1
125
126
127
124-2
53-1
290
1-1
北
1
1,000
公 図 (写)

公用

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（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

物件6

地番	点名	Xn	Yn	Xn+1−Xn−1	Yn (Xn+1−Xn−1)	辺長
(ア)	KP241	518.183	532.756	6.632	3533.237792	6.90
257	KP242	524.465	529.890	12.037	6378.285930	5.77
−4	KL246	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	−7653.431952	14.95
	YK252	517.018	549.079	−13.776	−7564.112304	9.56
	YK250	517.833	539.558	1.165	628.585070	6.81
			倍面積	436.685960	㎡	
			面積	218.3429800	㎡ 地積	218.34 ㎡

物件8

地番	点名	Xn	Yn	Xn+1−Xn−1	Yn (Xn+1−Xn−1)	辺長
(イ)	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
	KL238	516.261	557.669	−5.999	−3345.456331	8.62
	YK252	517.018	549.079	15.348	8427.264492	14.95
			倍面積	515.785400	㎡	
			面積	257.8927000	㎡ 地積	257.89 ㎡

面積一覧表

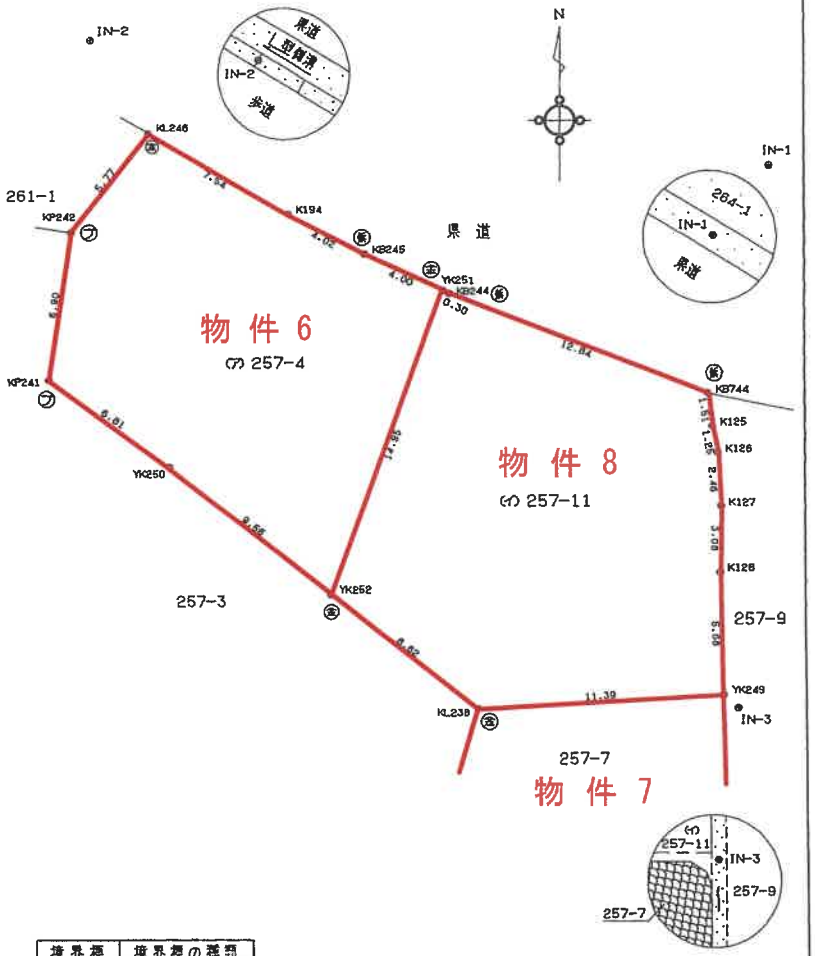
地番	面積
(ア) 257-4	218.3429800 ㎡
(イ) 257-11	257.8927000 ㎡
合計	476.2356800 ㎡

座標リスト

点名	X	Y
IN-1	544.680	555.322
IN-2	532.417	525.810
IN-3	522.835	567.744

引照点リスト

IN-1	舗装止コンクリート引照点金属鋲		
IN-2	道路縁石引照点金属鋲		
IN-3	暗渠側溝引照点金属鋲		
器械点	測点	夾角	距離
IN-2	IN-1	0-00-00	31.98
	KL246	48-26-49	5.03
	KP242	85-24-10	8.94
	KP241	86-33-09	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	32.82
器械点	測点	夾角	距離
IN-3	IN-1	0-00-00	25.13
	YK252	282-18-53	19.55
	KL238	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	351-36-06	13.13
	KB744	351-19-05	14.64



境界標	境界標の種類
(ア)	プラスチック杭
(鉄)	鉄杭
(金)	金属標

作製者　（平成 17 年 3 月 8 日作製）

申請人

縮尺 1/250

請求番号：14-3

原図A3版をA4版に縮小

公用

登記年月日：昭和50年7月8日

144930 S50.7.8

建　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

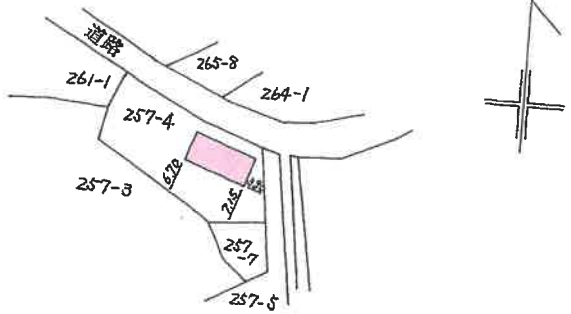
物件 9

昭和五〇年七月参日　作製

年　月　日

作製者

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

請求番号：12-4

公用

登記年月日：昭和50年7月8日

144931 S50.7.8

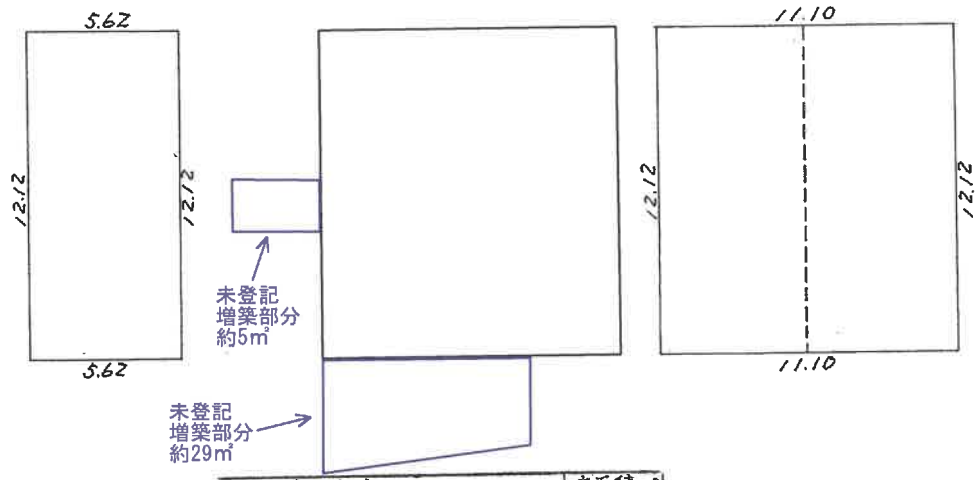
各　階　平　面　図　(写)

家屋番号	257番4
建物の所在	日田市大字求来里字塚脇257番地4

物件 9

昭和五〇年七月参日	作製年月日
作製者	
申請人	

1階　　2階　　~~2階~~ 3階（各階同型）



求積の方法			床面積㎡
1階	5.62 × 12.12	68.1144	68.11
2階	11.10 × 12.12	134.5320	134.53
3階	11.10 × 12.12	134.5320	134.53
~~計~~	~~337.1784~~		~~337.17~~

（2階床面積）
134.53㎡ ＋（約5㎡＋約29㎡）＝ 168.53㎡

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

請求番号：12-4　　(2/2)

公用

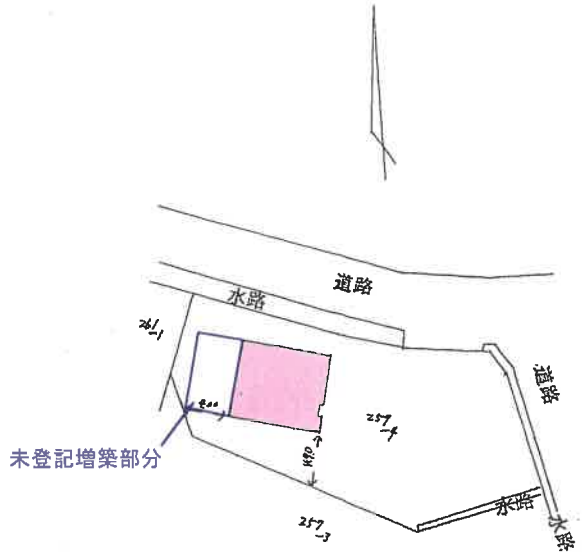
登記年月日：昭和48年6月5日

144932　S48.6.5

建　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



作製年月日	作製者	申請人
昭和四八年六月四日		

縮尺	1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

原図A3版をA4版に縮小

請求番号：12-5　(1/2)

公用

登記年月日：昭和48年6月5日

144933 S48.6.5

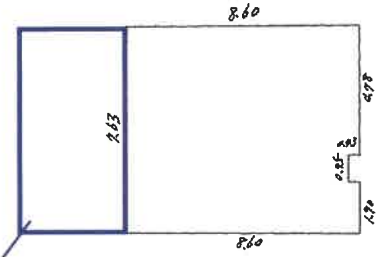
各　階　平　面　図　(写)

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

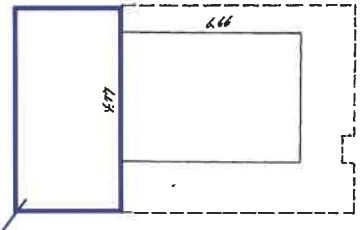
昭和四八年六月四日	作製年月日
作製者	
申請人	

1階



未登記増築部分
約30㎡

2階



未登記増築部分
約30㎡

求積の方法		床面積㎡
1階		
2.63 × 8.17	62.3371	
0.43 × 4.78	2.0554	
0.43 × 1.90	0.8170	
計	65.2095	65.20
2階		
6.66 × 4.77	31.7682	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㎡

縮尺	1/200

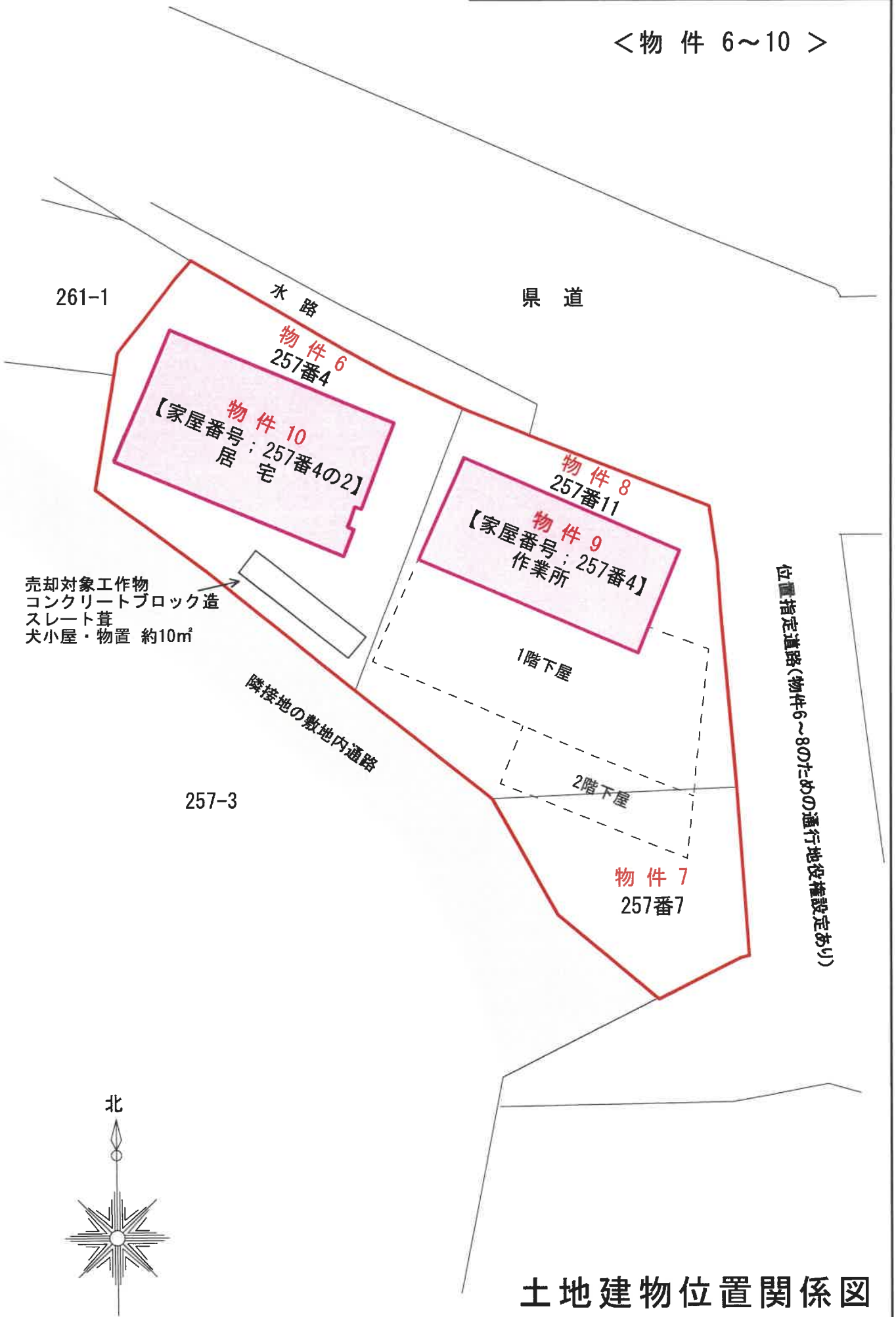
(大分県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：12-5　(2/2)

原図A3版をA4版に縮小

令和８年（ケ）第　２号（２）

＜物　件　6～10　＞

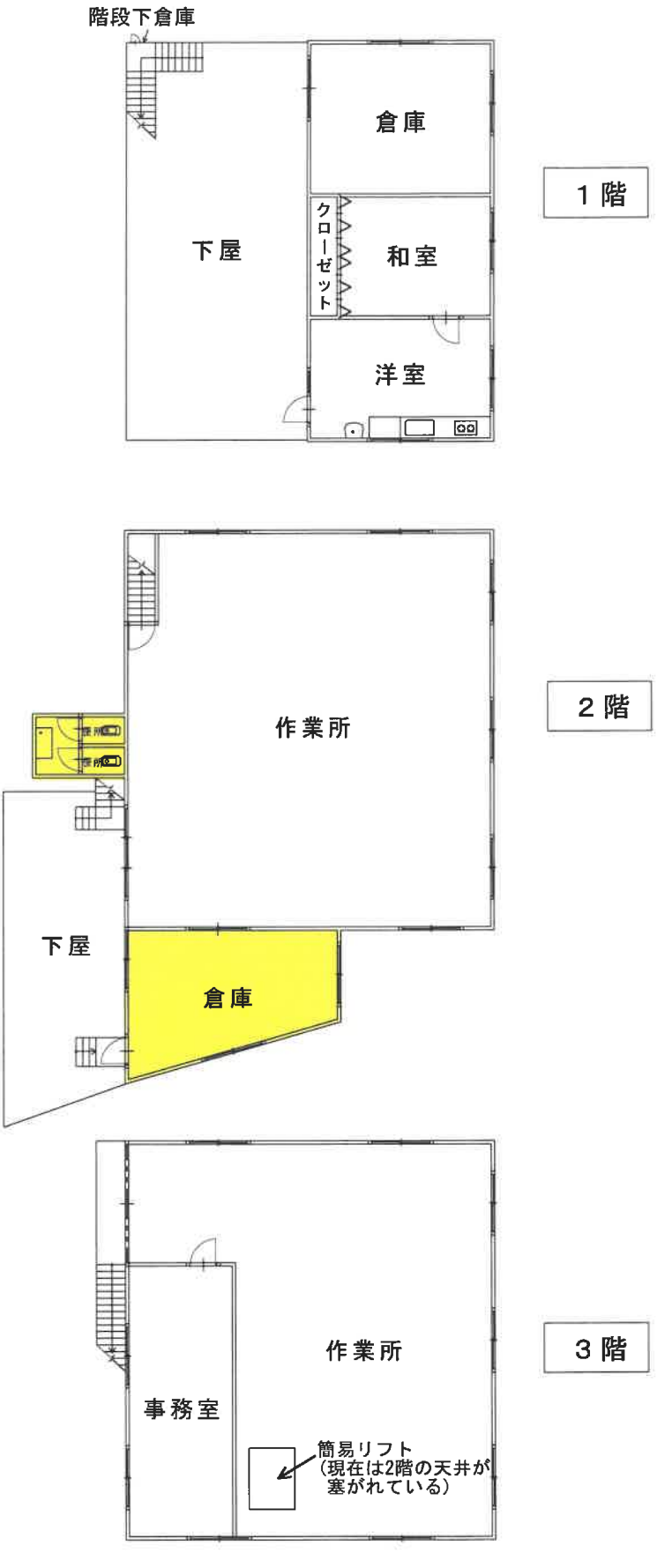


土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第　２号（２）

… 未登記増築部分 約34㎡

＜ 物 件 ９ ＞

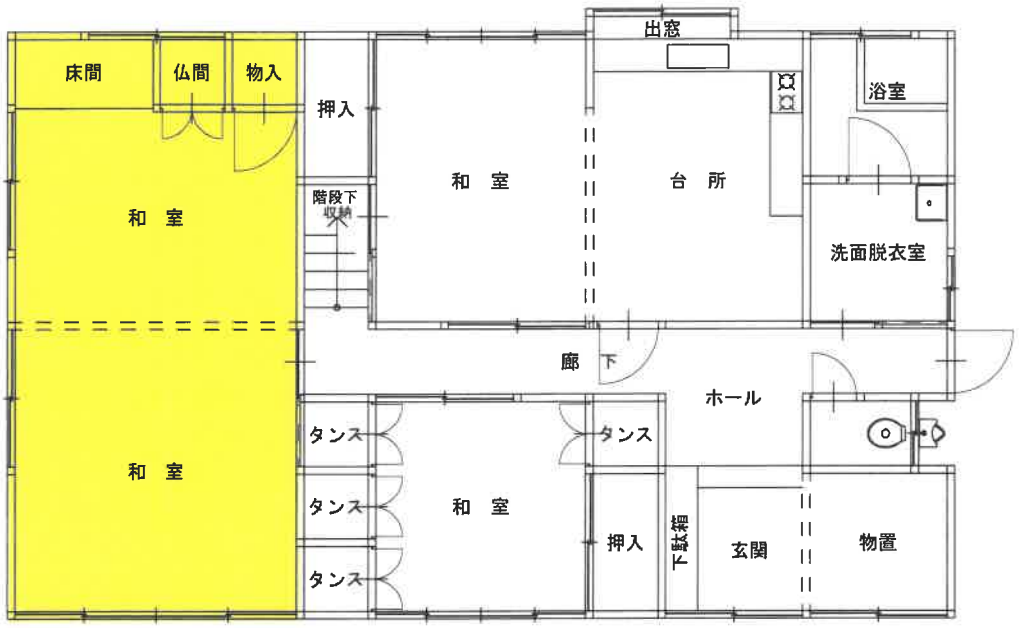


建 物 間 取 図

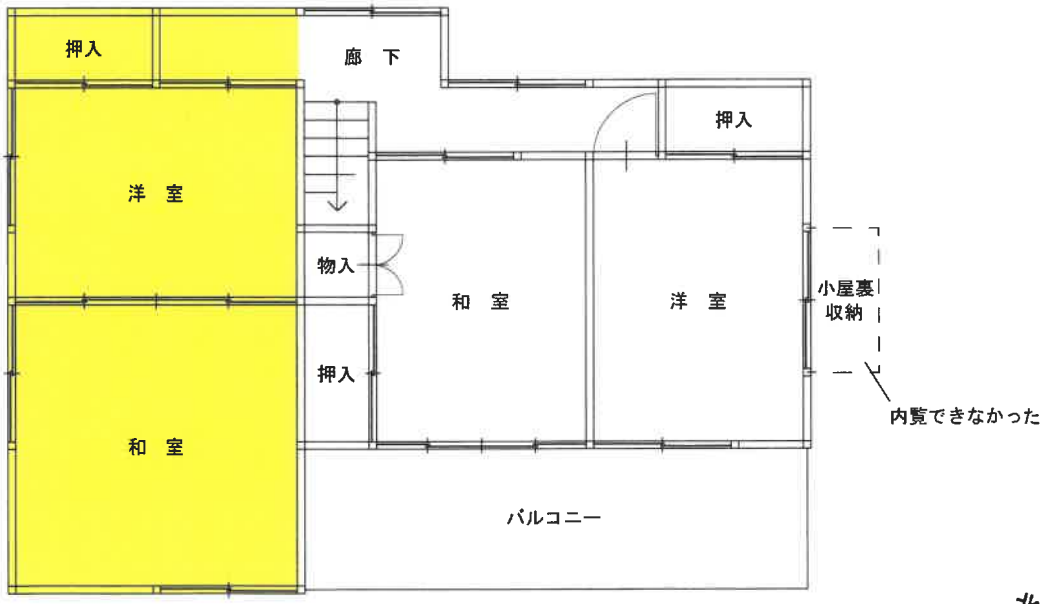
令和８年（ケ）第２号（２）

＜ 物 件 10 ＞

… 未登記増築部分　約60㎡



１　階

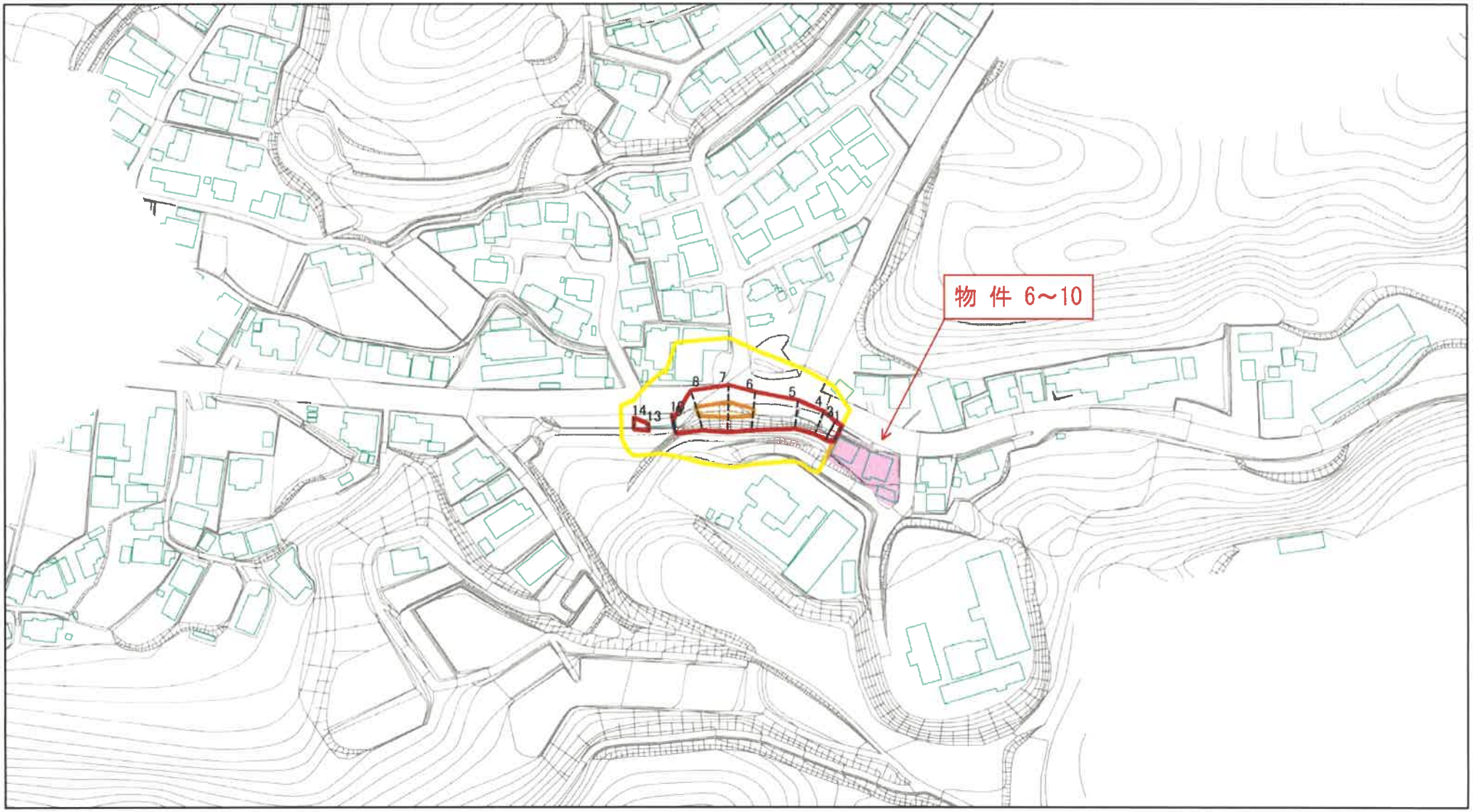


２　階

北

建 物 間 取 図

土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（その2）



図中の数字は横断測線番号を示す

様式－2（急）
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
区域図（その1）

土砂災害防止法施行令第二条の基準に該当する区域		
土砂災害防止法施行令第三条の基準に該当する区域	土石等の（移動）高さが1m以下の場合、土石等の移動による力が100kN/㎡を超える区域	
	土石等の堆積の高さが3mを超える区域	
	それ以外の区域	

N

縮尺
1:2,500

自然現象の種類	急傾斜地の崩壊	箇所番号	J-1-20103
告示番号	大分県告示第547号	箇所名	塚脇(C)
告示年月日	令和3年9月7日	所在地	日田市大字求来里 ・日田市大字田島



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

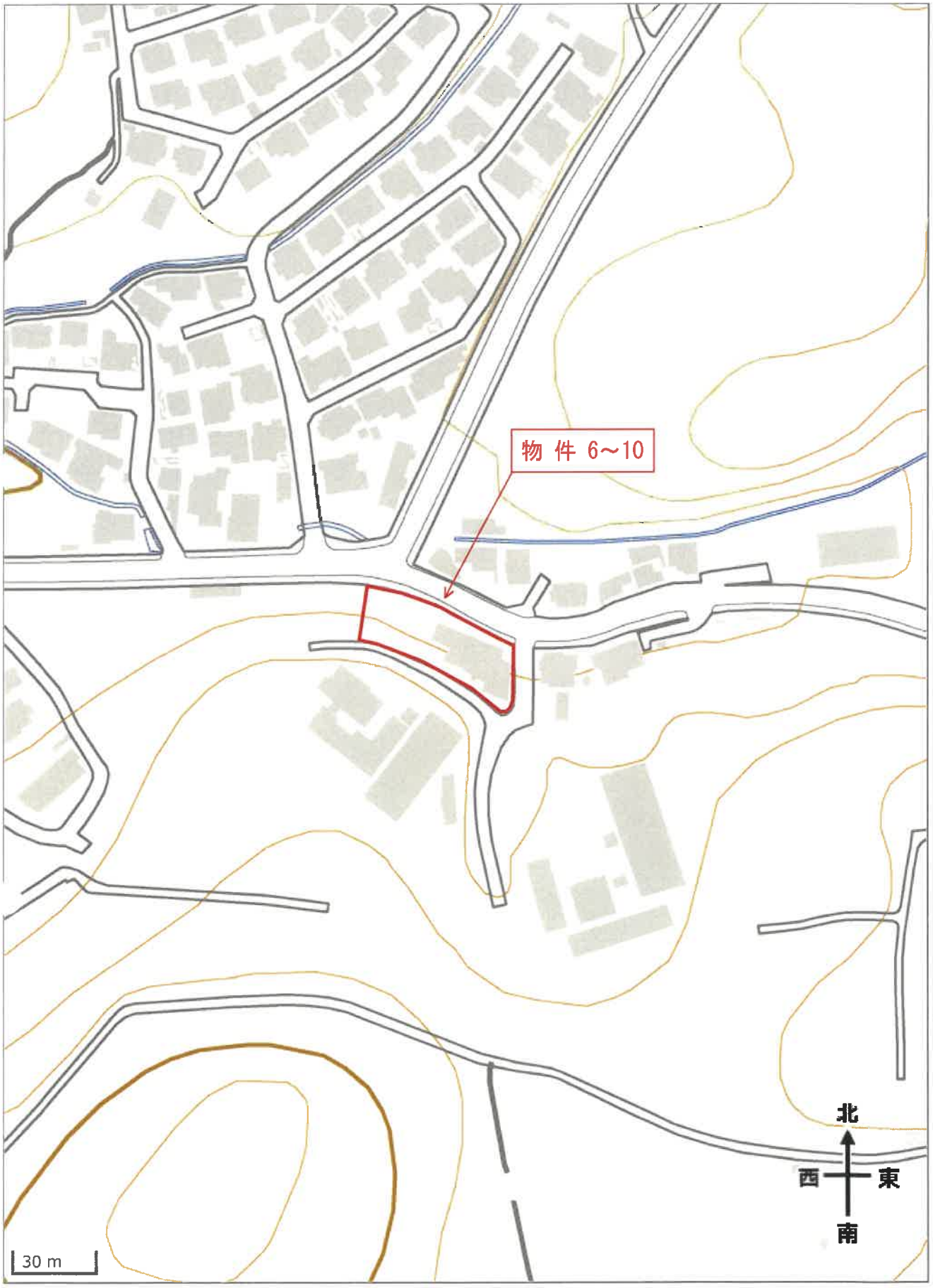


物 件 10
汚損の状況
2階　廊下
内壁の剥がれ



物 件 10
汚損の状況
軒の損壊

地理院地図
GSI Maps



付 近 見 取 図