

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月 11日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月 18日 午前11時00分 場 所 大分地方裁判所日田支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 7年 5月 9日 午前10時00分 場 所 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 7年 3月13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6年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 1,690,000 1,352,000 | 一括 | 340,000 | 25,799 | 5,286 |
| 1 | 740,000 | | | | |
| 2 | 950,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 日田市上城内町
地 番 1 1 2 7 番 9
地 目 宅地
地 積 9 5 . 4 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 日田市上城内町 1 1 2 7 番地 9
家屋 番号 1 1 2 7 番 9
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 8 4 平方メートル
2 階 4 9 . 8 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 6 8 . 8 4 平方メートル
2 階 5 2 . 8 6 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 1月30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

なし

《 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 日田市上城内町
地 番 1 1 2 7 番 9
地 目 宅地
地 積 9 5 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 日田市上城内町 1 1 2 7 番地 9
家屋 番号 1 1 2 7 番 9
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 8 4 平方メートル
2 階 4 9 . 8 6 平方メートル

(現況)

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

所有者 A



令和 6年(ケ)第 5号
令和 6年10月18日受理
令和 6年12月 6日提出

現況調査報告書 (1・物件1・2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

1 所 在 日田市上城内町
地 番 1 1 2 7 番 9
地 目 宅地
地 積 9 5 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 日田市上城内町1 1 2 7 番地9
家屋 番号 1 1 2 7 番 9
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 5 9 . 8 4 平方メートル
2階 4 9 . 8 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 | 大分県日田市上城内町5番地27号 |
| 土 地 | 物件 1 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ） |
| 形 状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | <input checked="" type="checkbox"/> 本土地と隣接する各土地との境界は概ね明瞭である。 |
| 建 物 | 物件 2 |
| 種類、構造及び 床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約68.84㎡ 2階約52.86㎡ |
| 物件目録にない 附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種 類： 構 造： 床面積： 建築時期： |
| 占有者及び 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で目的外動産を残置して占有している。 <input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2の建物1階はスーパーとして使用していましたが、令和5年11月に営業を止め空店舗の状態です。店内には調理器具、冷蔵庫、什器及び食器類を多数残置しています。 2 物件2の建物2階はかつて住居として使用していましたが、令和5年11月に物件6の建物へ転居しました。 |

(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。 |

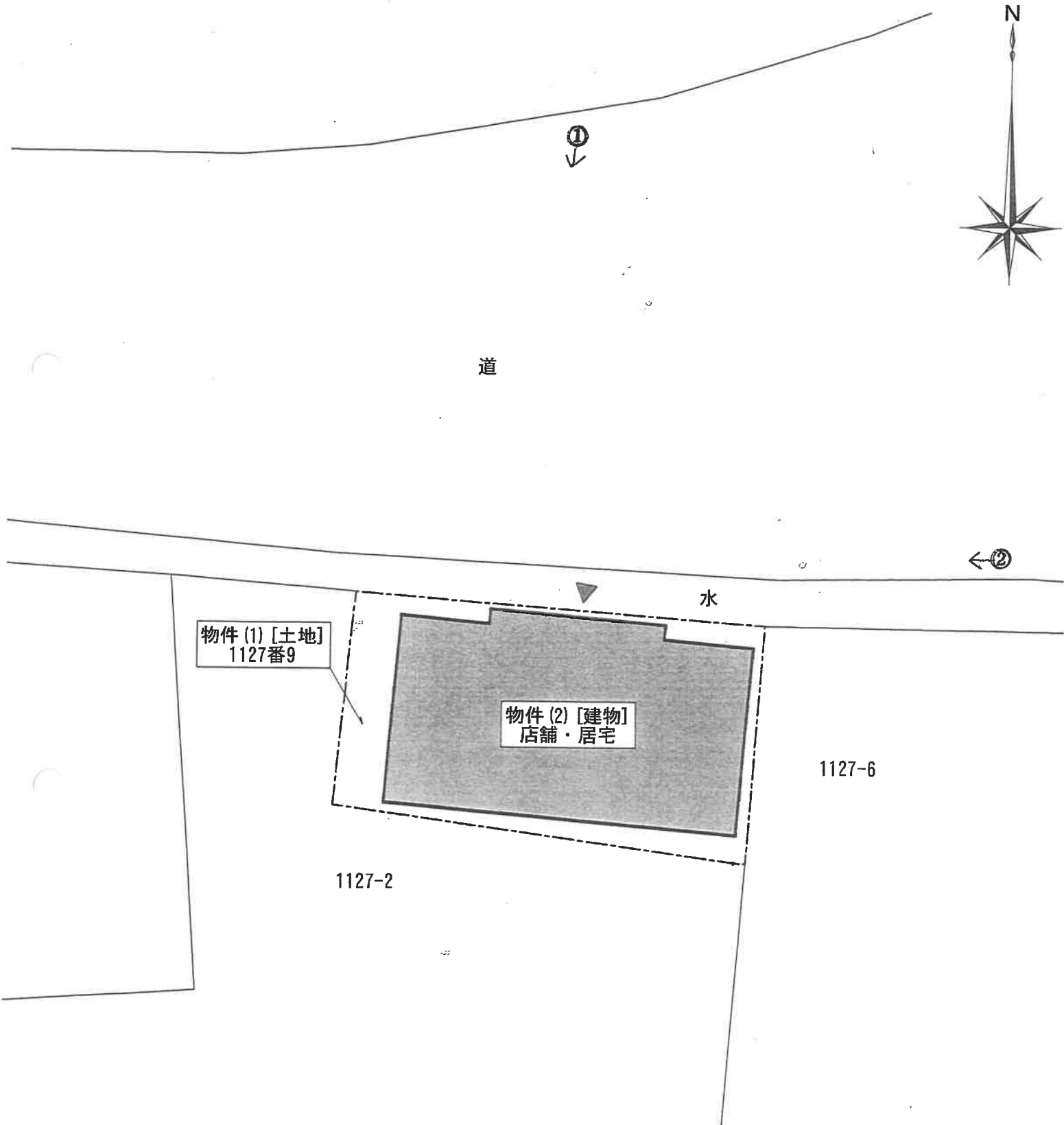
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|-----------------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年10月18日(金) 11:00-11:10 | 日田市役所 | 課税台帳添付建物間取図調査 |
| 令和6年10月18日(金) 11:40-11:50 | 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6年10月18日(金) 13:00-13:10 | 物件所在地(大分県日田市上城内 町5番地27号) | 全戸不在・連絡書投函 物件調査 |
| 令和6年10月25日(金) 10:35-10:45 | 物件所在地(大分県日田市上城内 町5番地27号) | 全戸不在・連絡書投函 物件調査 |
| 令和6年11月1日(金) 13:10-13:20 | 物件所在地(大分県日田市上城内 町5番地27号) | 全戸不在・連絡書投函 物件調査 |
| 令和6年11月8日(金) 7:35-7:45 | 物件所在地(大分県日田市上城内 町5番地27号) | 全戸不在・連絡書投函 物件調査 |
| 令和6年11月22日(金) 14:10-14:50 | 物件所在地(大分県日田市上城内 町5番地27号) | 所有者から占有状況等聴取 物件調査・写真撮影 |
| 年 月 日() : -: | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

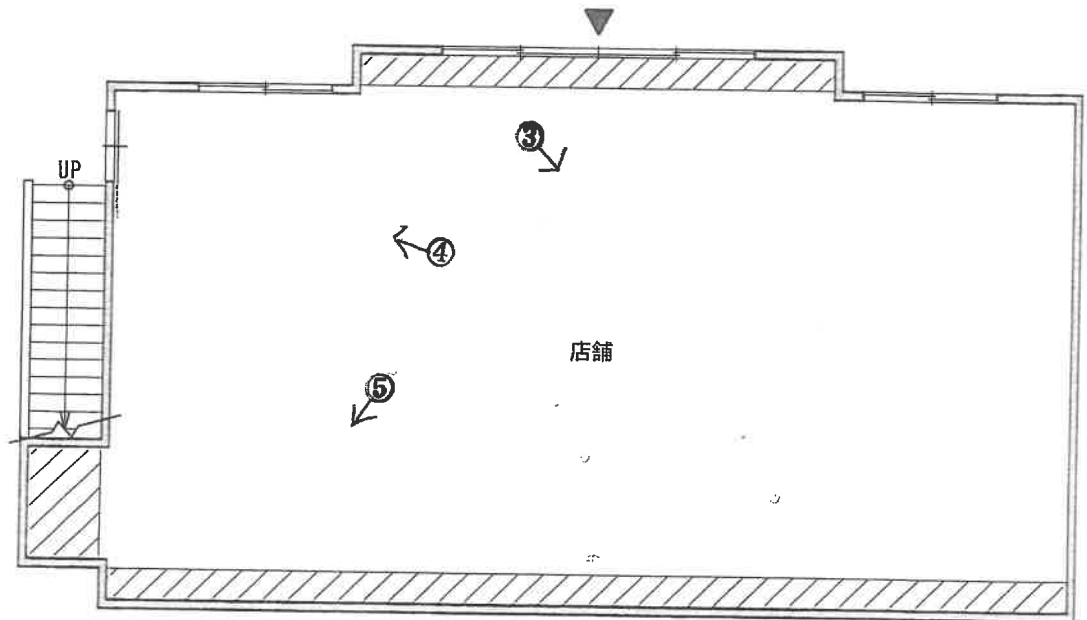
土地建物位置関係図

凡例（写真撮影位置方向：○→）

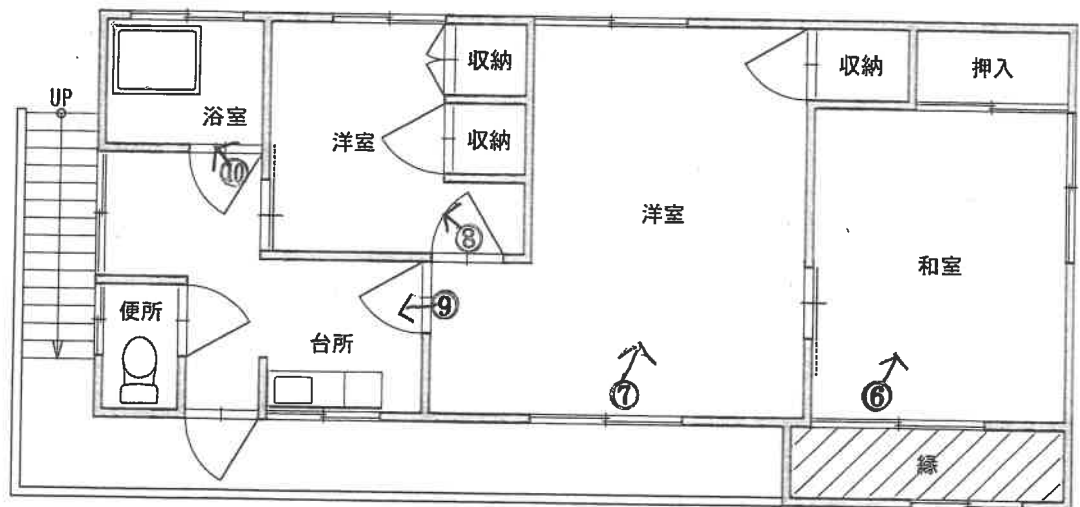


建物間取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



【 1 階 】



※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。

【 2 階 】

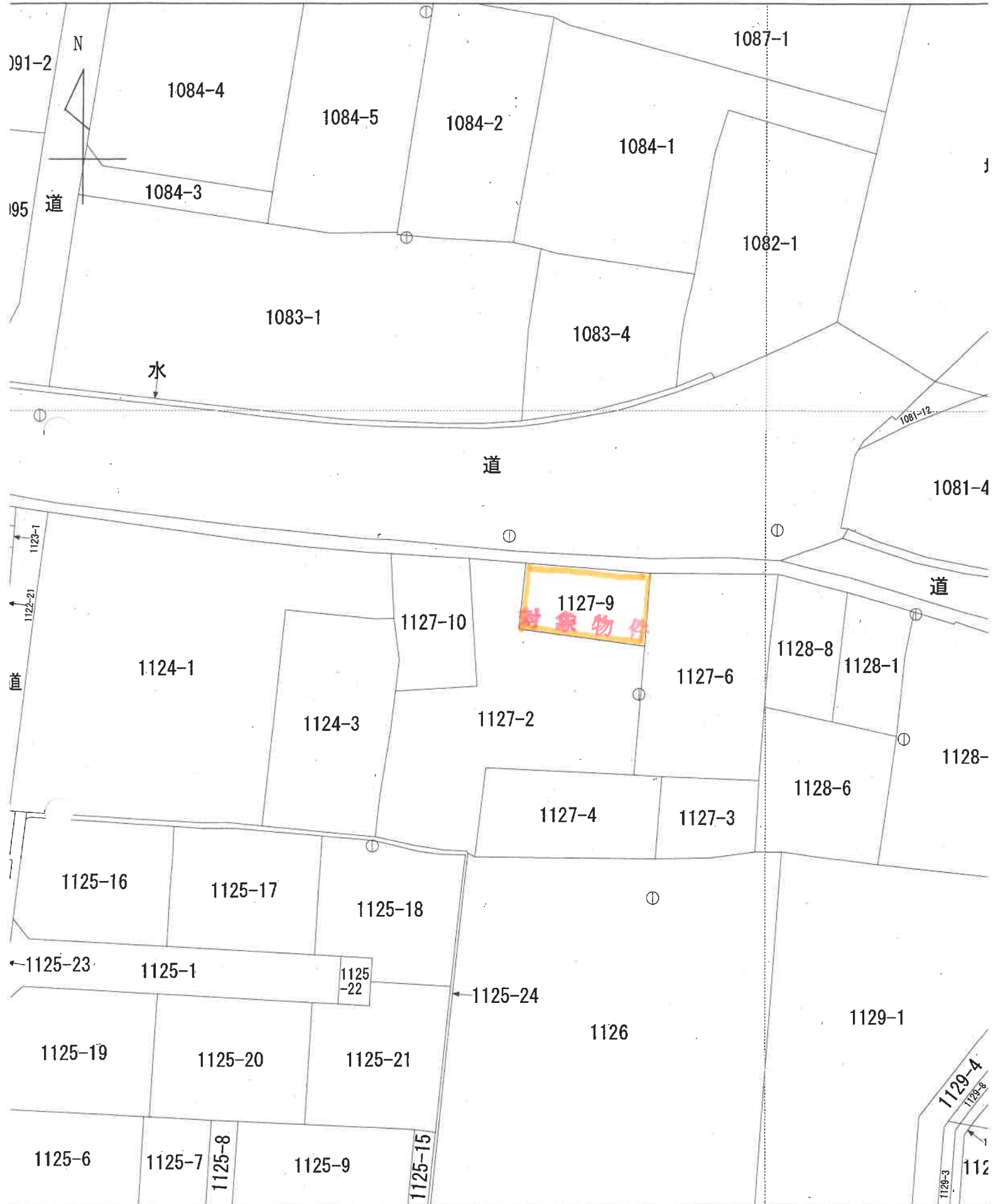
| | | |
|------|----|-----|
| 概測面積 | 1階 | 9㎡ |
| | 2階 | 3㎡ |
| | 合計 | 12㎡ |

(6 枚目)

イ 1122-3
ロ 1122-4

ハ 水
ニ 1125-3

(座標値種別:)



302.273 (座標値種別: 図上測定)

土交通省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

(7 枚目)

地番区域

登記年月日：昭和57年8月25日

143729

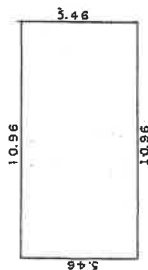
各階平面図

建築物図面

557.8.25

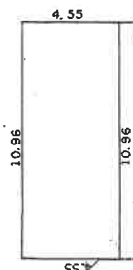
家屋番号 1127-9

建築物の所在 日田市上城内町1127番地9



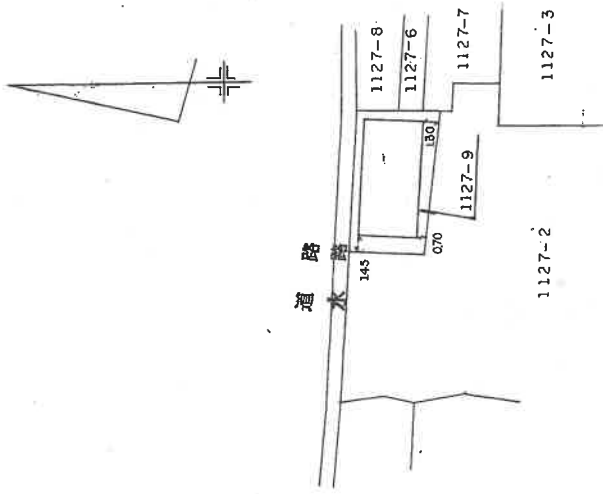
1階

| | | | |
|----|-------|------|---------|
| 1. | 10.96 | 5.46 | 59.8416 |
| | | | 59.84 |



2階

| | | | |
|----|-------|------|---------|
| 1. | 10.96 | 4.55 | 49.8668 |
| | | | 49.86 |



作製者

土地家屋調査士 (昭和57年8月23日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(写真1) 物件1・2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2の建物内部(1階)



(写真4) 物件2の建物内部(1階)



(写真5) 物件2の建物内部(1階)



(写真6) 物件2の建物内部(2階)



(写真7) 物件2の建物内部(2階)



(写真8) 物件2の建物内部(2階)



(写真9) 物件2の建物内部(2階)



(写真10) 物件2の建物内部(2階)



令和 6 年 (ケ) 第 5 号 -(1)

令和 6 年 10 月 21 日 受 理

令和 6 年 11 月 22 日 現地調査

令和 7 年 1 月 6 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 1 月 8 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 1,690,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 | 金 740,000 円 |
| 物件2 | 金 950,000 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の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は、周知の埋蔵文化財包蔵地「大波羅遺跡」の指定を受けているが、当該不動産に係る文化財の試掘調査等は未了であり、現実の文化財の有無は不明であるため、本件においては考慮外として評価を行う。
5. 本件評価対象不動産の土壌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壌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、土壌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 | 日田市上城内町 1127番9 宅地 95.46 m ² | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 日田市上城内町 1127番地9 1127番9 店舗・居宅 鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1F : 59.84 m ² 2F : 49.86 m ² 延 : 109.70 m ² | 現況床面積 1F : 68.84 m ² 2F : 52.86 m ² 延 : 121.70 m ² |
| 物件番号 | 特記事項 | | |
| | 特記すべき事項はない。 | | |

※ 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1.2km(道路距離)、コミュニティバス「上城内」停留所からは西方へ約0.02km(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近郊部に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、低層共同住宅、公民館、低層店舗併用住宅等が混在する旧来からの住宅系混在地域を形成している。 | |
| 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(非線引都市計画区域) 第2種中高層住居専用地域 指定建ぺい率 60 % 指定容積率 200 % 建築基準法第22条地区 日田市環境保全条例 周知の埋蔵文化財包蔵地 |
| 画地条件 (形状・規模等) | 地積 : 95.46 m ² 間口 : 約 13.0 m 奥行 : 約 7.0 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね長方形地 (後掲「公図写」を参照) | ※ 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。 |
| 接面道路 | 北側が幅員約15m程度の両側歩道付舗装県道「日田玖珠線」(建築基準法第42条1項1号の道路)に概ね等高に接面する中間画地である。 | |
| 土地の利用状況 及び 隣地の利用状況 | 土地所有者が所有する建物(物件2)の敷地として利用されている。 なお、西側隣接画地は低層店舗、事務所の敷地として、南側隣接画地は戸建住宅の敷地として、東側隣接画地は地区公民館の敷地として利用されており、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 : 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 : 1127番9) |
| 建築時期及び 残存耐用年数等 | 建築年月日 : 昭和53年2月20日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 時期不詳 増築 (登記簿上) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 47 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了) |
| 仕 様 | 構造 : 鉄骨・木造 基礎 : 独立基礎 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺等 外壁 : リシン吹付、ボンタイル吹付、亜鉛メッキ鋼板、サイディングボード等 内壁 : ビニールクロス張、ベニヤ板張、ALC板等 天井 : 吸音石膏ボード、化粧合板、ALC板等 床 : 畳、フローリング、モザイクタイル張、土間コンクリート等 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 : 121.70 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件評価対象建物(物件2)は1階及び2階にそれぞれ一部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 : 2 階建 現況用途 : 店舗、居宅 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 : 劣る) |
| 建物の利用状況 | 現所有者が建物内に多くの動産(売却対象外動産)を残置した空家の状態で管理して占有している。 |
| 特 記 事 項 | 評価対象建物(物件2)は、上記のとおり築後47年経過した老朽建物であり、現在空家のまま未利用の状態で、当該建物の維持管理の程度も劣るため、朽廃寸前の状況である。 |

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 | 39,800 | 1.00 | 95.46 | 0.50 | 1.00 | 1,900,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

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)-1

| 公示価格等 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域 格差 | 標準画地価格 |
|------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| 39,800 円/㎡ | $\times \frac{100.0}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | $\times \frac{100}{100}$ | ≒ 39,800 円/㎡ |

◇ 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 %
- ・ 自然的条件：100 %
- ・ 接近条件：100 %
- ・ 行政的條件：100 %
- ・ 環境条件：100 %
- ・ 画地条件：100 %

◇ 地域格差：100 % (相乗積)

- ・ 街路条件：93 %
- ・ 自然的条件：100 %
- ・ 接近条件：100 %
- ・ 行政的條件：100 %
- ・ 環境条件：107 %
- ・ その他条件：100 %

イ 個別格差：100 % (相乗積)

格差修正を必要とする

個別的要因はない

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勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、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 | ア×イ×ウ×エ÷オ |
| 2 | 150,000 | 121.70 | 0.05 | 1.00 | 913,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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:47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:-50%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.50) \doteq & & 0.05 \end{array}$$

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

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。

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 | 1,900,000 | 0.35 | 法定地上権 | 1.00 | 665,000 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合計 | | | | | 665,000 |

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、土地の最先順位抵当権設定時に土地所有者が所有する建物(物件2)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

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) | 敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) | 市場性 修正率 | 競売市場 修正率 | 占有 減価率 | 評価額 (内訳価格) (円) <small>(万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ</small> |
|-----------------|--------------------|---------------------------|------------|-------------|-----------|---|
| | ア | イ | ウ | エ | オ | |
| 1 | 1,900,000 | ▲ 665,000 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 740,000 |
| 2 | 913,000 | 665,000 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 950,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 1,690,000 |

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

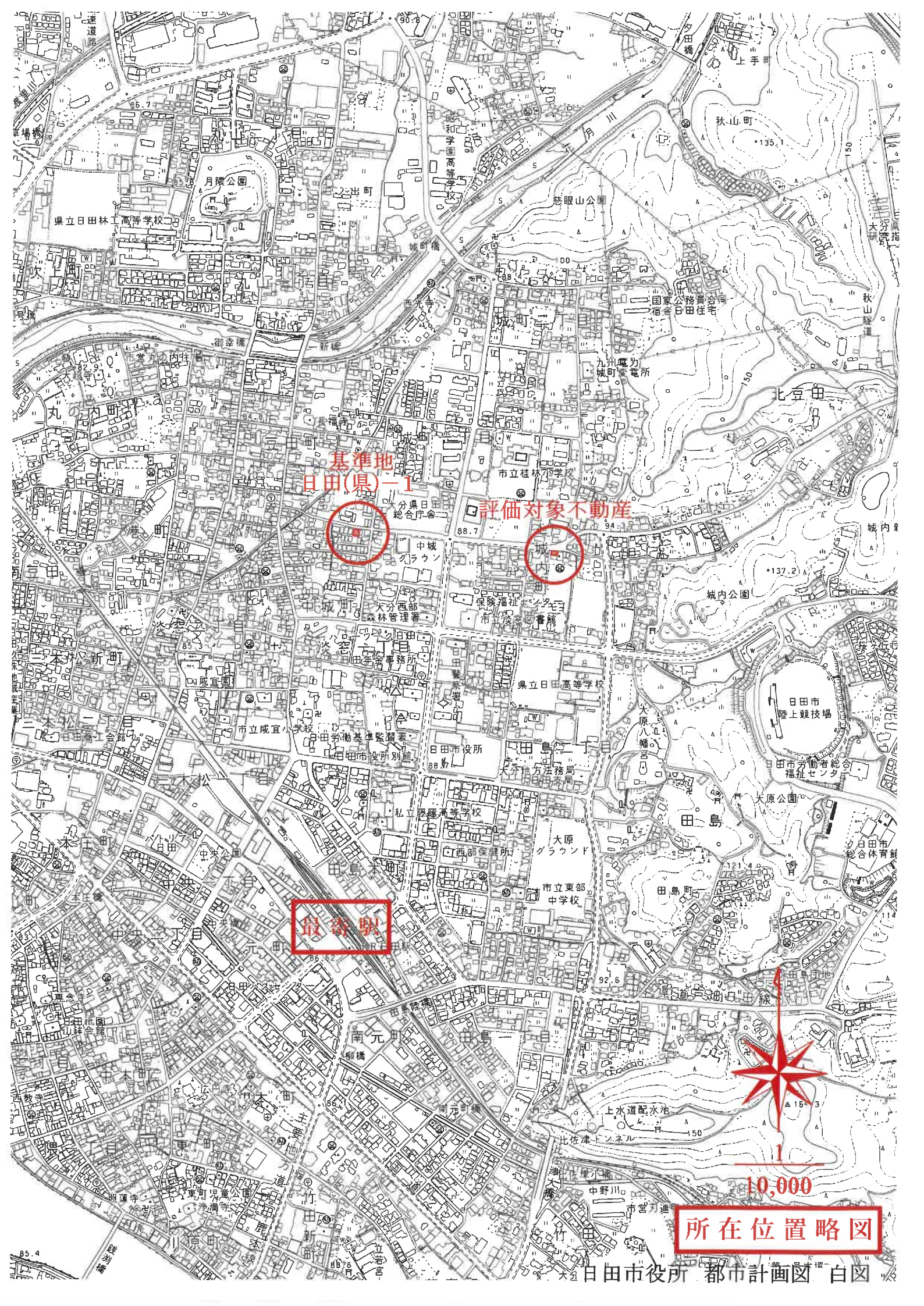
1 地価調査 基準地 (日田(県)-1)

所 在 : 日田市中城町172番
価 格 : 39,800 円/㎡
位 置 : JR久大本線「日田」駅の北西方約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 334 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 北側 5.5m 舗装県道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域(60/200)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか、アパート等もみられる住宅地域

(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



基準地
日田(県)一

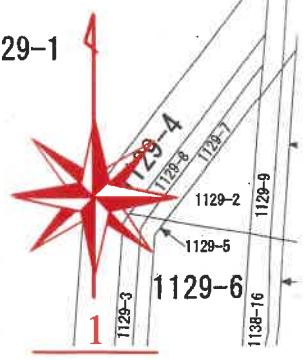
評価対象不動産

最寄駅

10,000
所在位置略図



評価対象不動産
物件(1)



公 図 写

登記年月日：昭和57年8月25日

143729

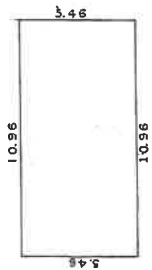
各階平面図

建築物図面

S57.8.25

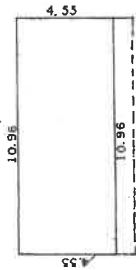
家屋番号 1127-9

建築物の所在 日田市上城内町1127番地9



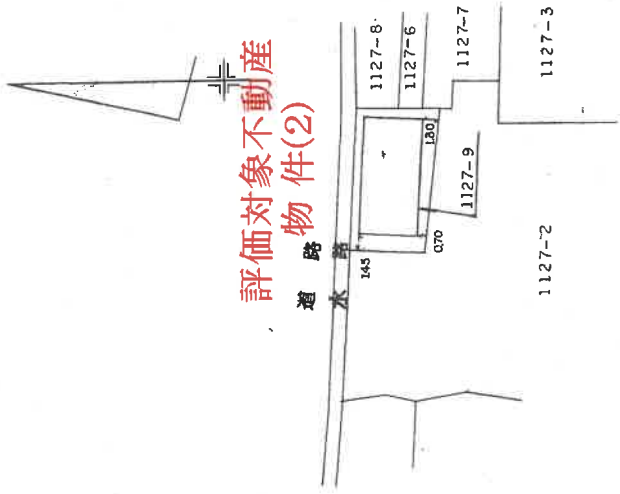
1 階

| | | | | |
|----|-------|------|---------|-------|
| 1. | 10.96 | 5.46 | 59.8416 | 59.84 |
|----|-------|------|---------|-------|



2 階

| | | | | |
|----|-------|------|--------|-------|
| 1. | 10.96 | 4.55 | 49.868 | 49.86 |
|----|-------|------|--------|-------|



物件(2)

建築物図面写

各階平面図写

申請人

縮尺 1/250

作製者

(大分県土地家屋調査士会用品)



道

水

物件(1) [土地]
1127番9

物件(2) [建物]
店舗・居宅

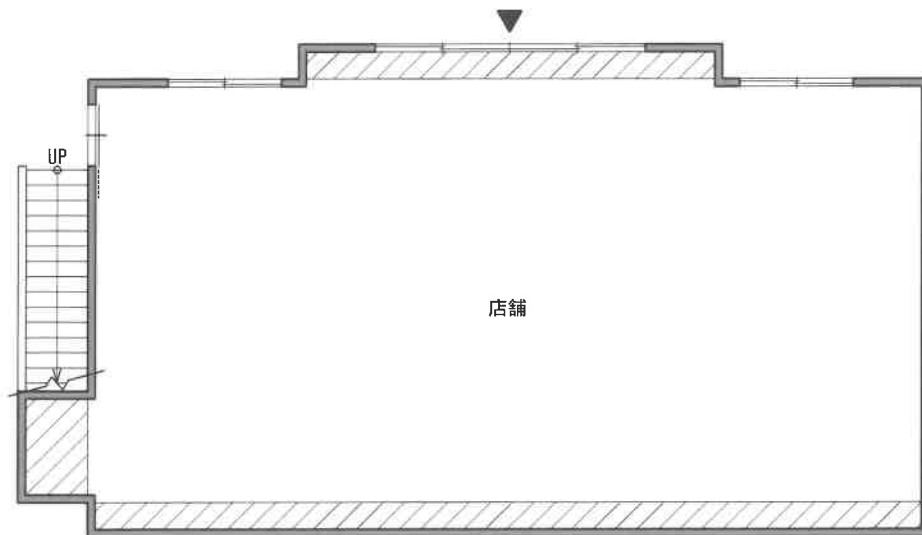
1127-6

1127-2

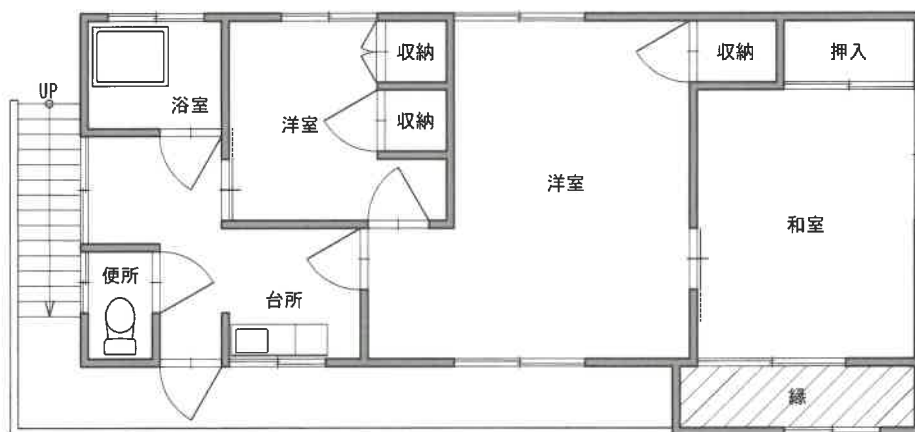
土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

(評価人作成)



【 1 階 】



【 2 階 】

※ 斜線部分は増築未登記部分を示す。

| | | |
|------|----|-----|
| 概測面積 | 1階 | 9㎡ |
| | 2階 | 3㎡ |
| | 合計 | 12㎡ |

物件(2)間取図

建物間取図

(評価人作成)



市立桂林小学校

上城之内町

市立博物館

評価対象不動産

西部森林管理署

職業安定所

近隣案内図