

## 期間入札の公告

令和 8年 5月 7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 5月 29日から 令和 8年 6月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 12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 8年 7月 3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 8年 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 日田市大字川下字カバ  
地 番 723番7  
地 目 雑種地  
地 積 1532.00平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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】  
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】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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1】  
本件土地に隣接する各土地との境界は不明瞭である。

### 《 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 日田市大字川下字カバ  
地 番 723番7  
地 目 雑種地  
地 積 1532.00平方メートル



令和 7年(ケ)第 6号  
令和 8年 1月 9日受理  
令和 8年 3月13日提出

## 現況調査報告書 (1:物件1・3・4関係)

(※ 4枚目は欠番)

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 | 日田市大字川下字カバ          |
|   | 地 | 番 | 7 2 3 番 7           |
|   | 地 | 目 | 雑種地                 |
|   | 地 | 積 | 1 5 3 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日田市大字川下字カバ          |
|   | 地 | 番 | 7 3 9 番 5           |
|   | 地 | 目 | 雑種地                 |
|   | 地 | 積 | 9 1 7. 0 0 平方メートル   |
| 4 | 所 | 在 | 日田市大字川下字小金山         |
|   | 地 | 番 | 7 4 6 番 9           |
|   | 地 | 目 | 雑種地                 |
|   | 地 | 積 | 3 9 7. 0 0 平方メートル   |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県日田市大字川下723番地7
<b>土地</b>	<b>物件 1</b>
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件 1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 土地所有者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本土と隣接する各土地との境界は不明瞭である。
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
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）
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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	大分県日田市大字川下739番地5												
<b>土地</b>	<b>物件3・4</b>												
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件3・4） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
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"/> 土地所有者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者らが本件各土地の一部に看板を設置して占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3の土地上にイーグルハウス株式会社が所有する売却対象外物件である看板あり <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の土地上に長田広告株式会社が所有する売却対象外物件である看板あり <input checked="" type="checkbox"/> 本件各土地と隣接する各土地との境界はいずれも不明瞭である。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年( )第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">平成</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
[	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)	<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）												
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> イーグルハウス株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 看板用地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有会社担当社員) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 屋外看板設置契約
占有開始時期	令和2年7月ころ
最初の契約日	令和2年7月ころ
契約等期間	令和2年7月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	■無償 (ただし所有者親族が経営する法人の看板を併設することが条件) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 ( ) 円 □保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件4関係)					
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部				
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 長田広告株式会社				
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 看板用地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 占有会社担当社員) <input type="checkbox"/> ( )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 屋外看板設置契約				
占有開始時期	令和2年6月30日				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>令和2年6月30日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>令和2年6月30日から <input checked="" type="checkbox"/>令和3年1月22日まで <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	令和2年6月30日	期間	令和2年6月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年1月22日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	令和2年6月30日				
期間	令和2年6月30日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年1月22日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>令和3年1月23日から <input checked="" type="checkbox"/>令和4年1月22日まで1年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	令和3年1月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年1月22日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	令和3年1月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年1月22日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>所有者 <input type="checkbox"/>その他の者( )</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>占有者 <input type="checkbox"/>その他の者( )</td> </tr> </table>	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )				
借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )				
賃料・支払時期等	毎年金6万円(毎年1月22日限り翌1年分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )分( )円 <input type="checkbox"/> 相殺( )分( )円				
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金( )円 <input type="checkbox"/> 保証金( )円 )				
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>				
その他					
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■匿名希望の近隣者	1 物件1の土地には所有者の息子が代表者を務めている颯運送株式会社が事務所を設置して営業していましたが、現在はその建物は撤去され更地の状態で、誰も使用していません。 2 物件3及び4の各土地は前記運送会社のトラック駐車場でしたが、現在は駐車するトラックもなく更地の状態です。
■長田広告株式会社担当社員	1 物件4の土地の一部は当社が賃借しており、当社が設置した看板があります。
■イーグルハウス株式会社担当社員	1 物件3の土地の一部は当社が借りており、当社が設置した看板があります。 2 前記看板の設置につきましては、無償で敷地利用することとなっています。本来は有償契約になるところですが、所有者の息子が代表者を務めている颯運送株式会社の看板と一緒に掲げることを条件として無償合意しています。
■日田土木事務所担当職員	1 物件1の土地付近に当土木事務所が管理する高さ制限標識板があります。 2 前記標識板の設置位置は物件1に接する市道上です。

(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、匿名希望の近隣者、日田土木事務所担当職員、長田広告株式会社担当社員及びイーグルハウス株式会社担当社員の各陳述並びに現況から2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。

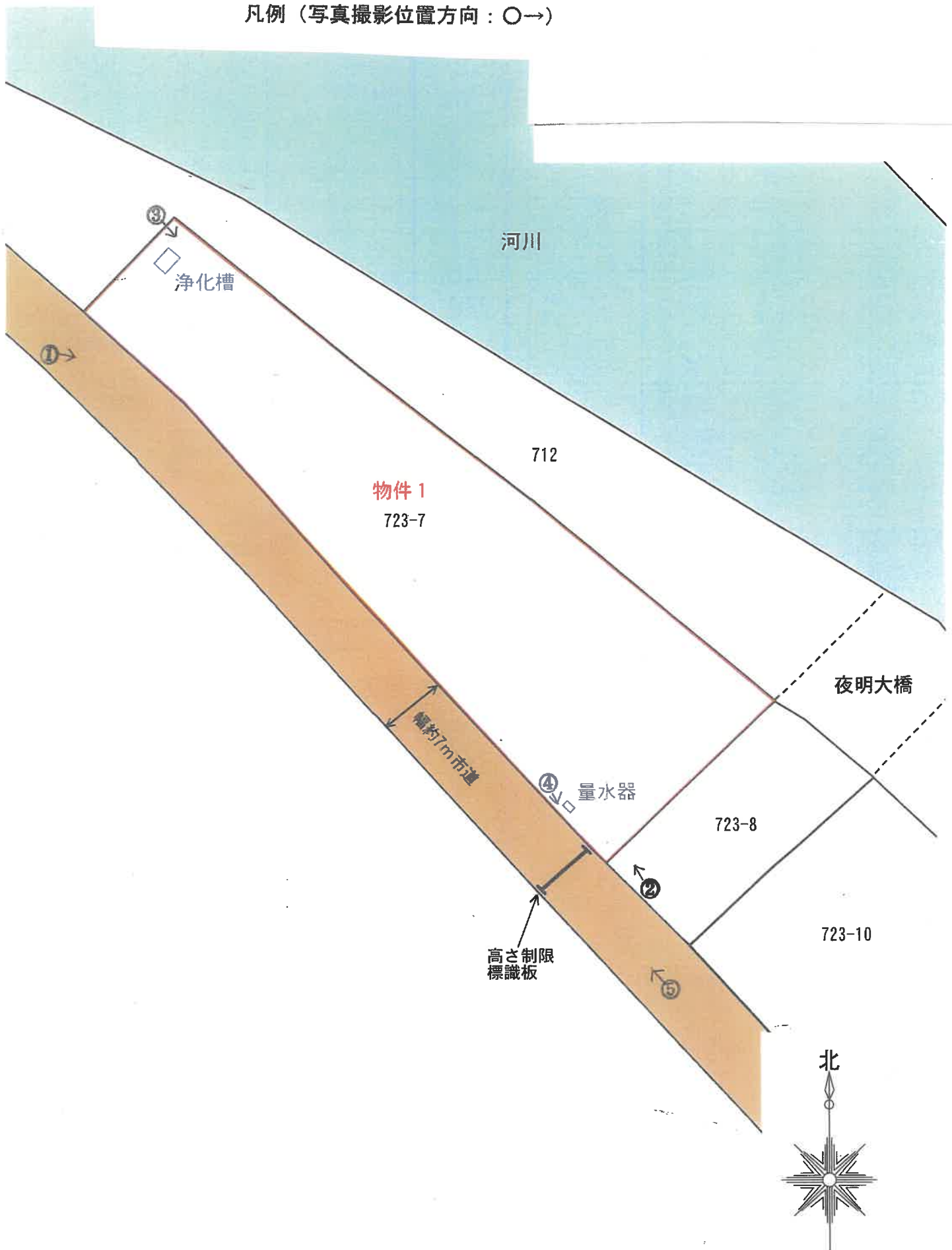
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1月9日(金) 11:50-12:00	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1月9日(金) 13:40-13:50	物件所在地(大分県日田市大字川 下723番地7)	匿名希望の近隣者から事情聴取 物件調査・写真撮影
令和8年2月6日(金) 12:20-12:30	物件所在地(大分県日田市大字川 下723番地7)	物件調査・写真撮影
令和8年2月20日(金) 13:30-14:10	物件所在地(大分県日田市大字川 下723番地7)	物件調査・写真撮影
令和8年2月27日(金) 10:10-10:20	物件所在地(大分県日田市大字川 下723番地7)	物件調査
令和8年2月27日(金) 11:30-11:50	日田土木事務所	担当職員から事情聴取
<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 を立ち会わせ、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> <p><input type="checkbox"/></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

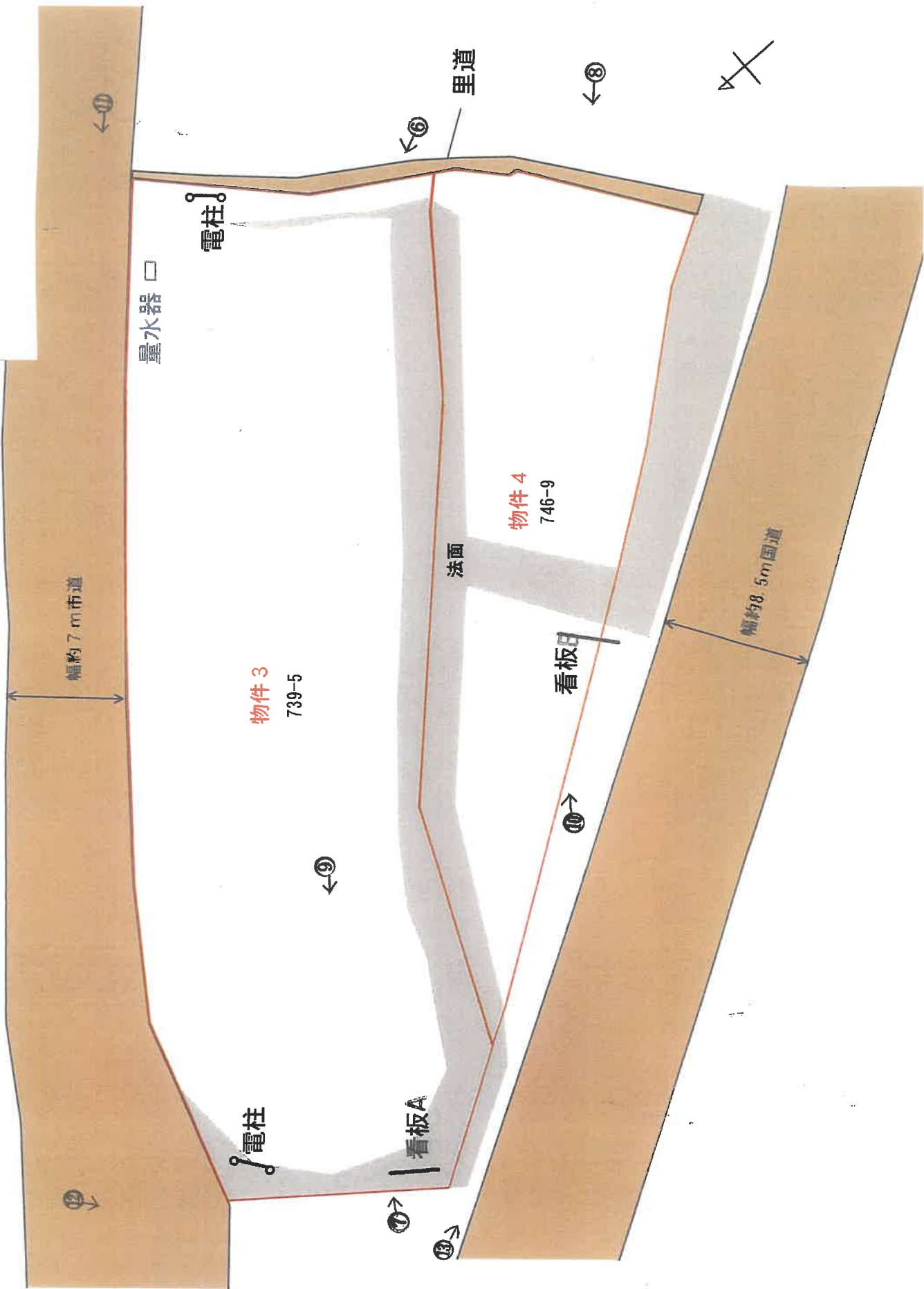
# 現場見取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)

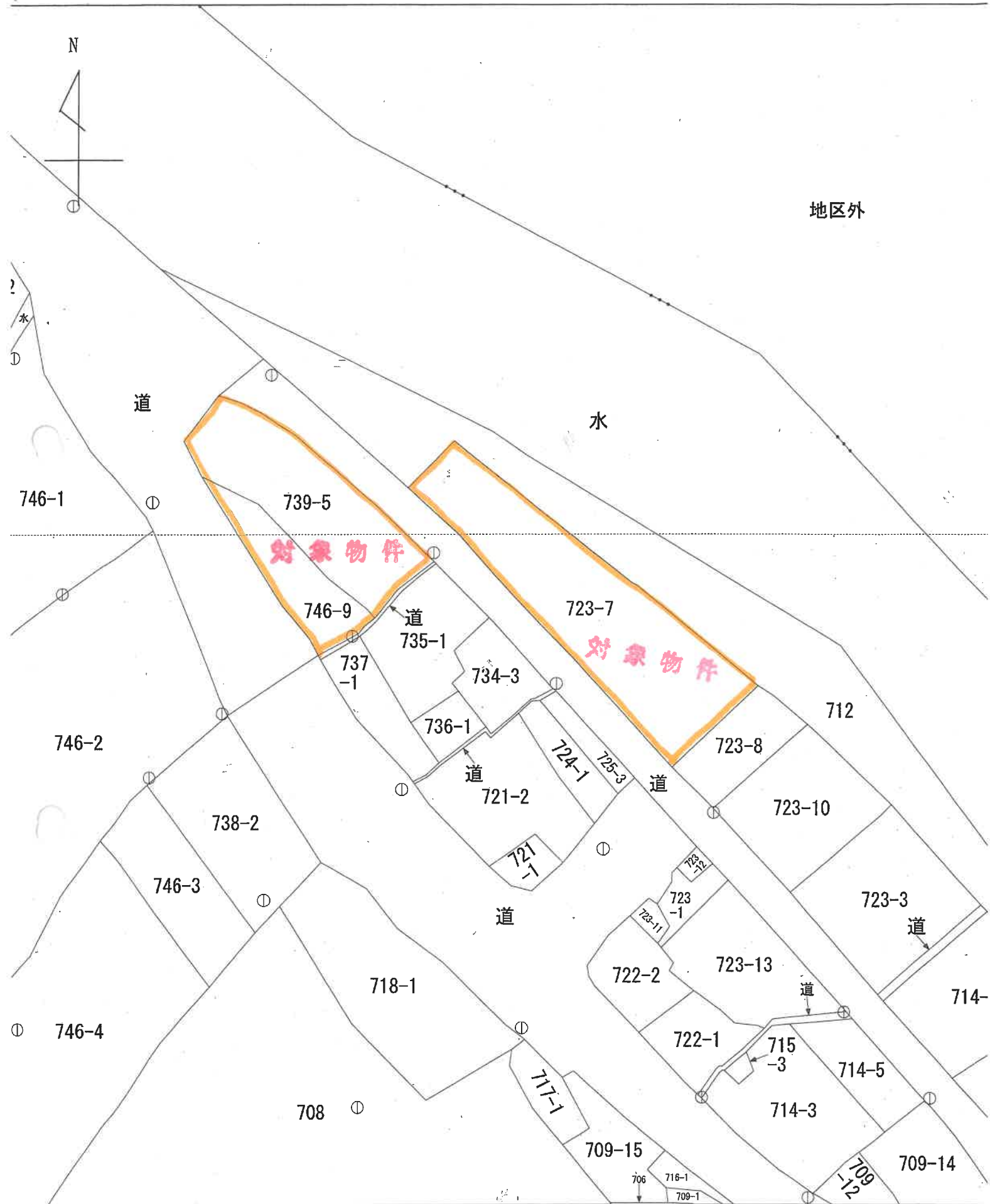


# 現場見取図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



(10枚目)



登記年月日：平成27年10月22日

地積測量図

地番 723-7  
土地の所在 日田市大字川下字カバ

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

使用公式： $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_2+Y_1)$

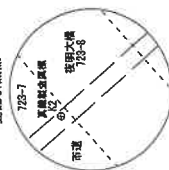
地番	X座標	Y座標	辺長	境界種
④ 723-7				
S24	35744.546	-12816.255	27.96	金属板
S28	35723.746	-12797.569	24.87	金属板
S27	35741.042	-12779.686	33.19	
Z6	35762.447	-12805.054	0.92	金属プレート
Z5	35762.647	-12805.954	20.82	金属板
		倍面積	1407.380529	
		地積	703.6902645	
			703	㎡

参照点名	X座標	Y座標	備考
K1	35767.272	-12846.067	真鍮製金属標
K2	35722.551	-12796.604	真鍮製金属標

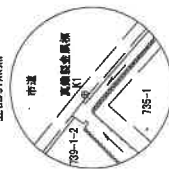
基本三角点等の座標一覧(測量の与点)

基準点名	X座標	Y座標	基準点の種類
日田	36716.649	-2995.779	電子基準点
小石原	51631.735	-15917.800	電子基準点
前津江	21137.073	-7857.064	電子基準点

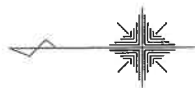
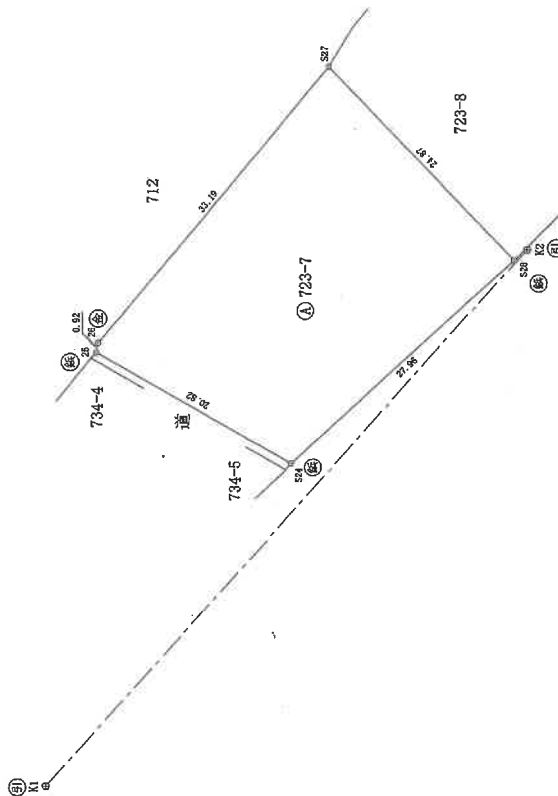
登記参照点



登記参照点



境界点	境界線の種別
①	登記参照点
②	金属板
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金属板
⑥	杭



測量年月日：平成27年7月14日

製作者

土地家屋調査士

(平成27年7月24日作製)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人

縮尺

1/500

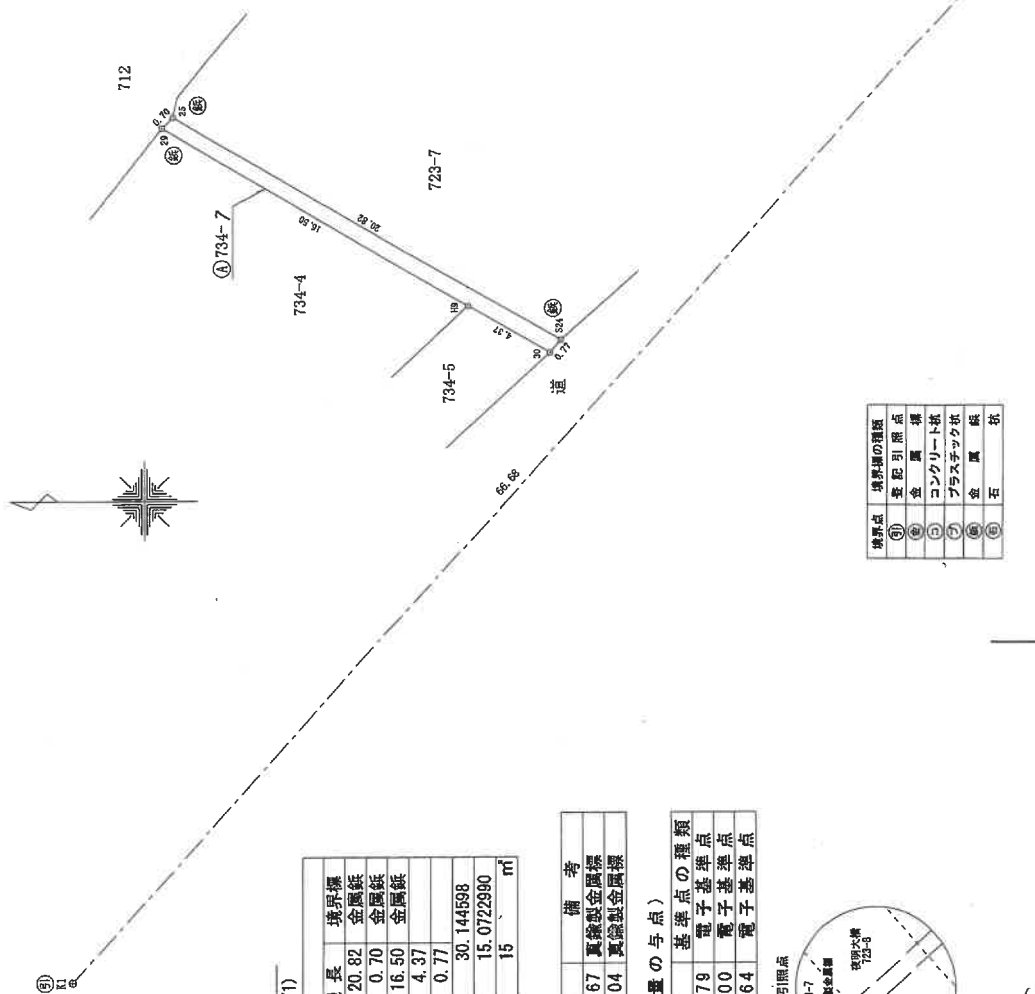
登記年月日：平成27年10月22日

兼図  
測量  
積地  
所在  
土地

地番 734-7

土地の所在 日田市大字川下字カバ

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



座標求積表

使用公式： $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_2 + Y_1)$

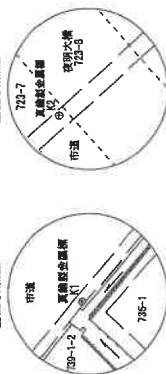
地番	測点名	X座標	Y座標	辺長	境界標
㉔ 734-7	S24	35744.546	-12816.255	20.82	境界標
	25	35762.647	-12805.954	0.70	金属釘
	29	35763.147	-12806.454	16.50	金属釘
	H9	35748.834	-12814.673	4.37	
	30	35745.036	-12816.854	0.77	
					30.144698
				倍面積	15.0722990
				面積	15
				地積	m <sup>2</sup>

引照点名	X座標	Y座標	備考
K1	35767.272	-12846.067	真鍮製金属標
K2	35722.551	-12796.604	真鍮製金属標

基本三角点等の座標一覧(測量の与点)

基準点名	座標		基準点の種類
	X座標	Y座標	
日田	36716.649	-2995.779	電子基準点
小石原	51631.735	-15917.800	電子基準点
前津江	21137.073	-7857.064	電子基準点

登録引照点



境界点の種類	境界点の種類
①	登記引照点
②	金属標
③	コンクリート板
④	プラスチック板
⑤	金属板
⑥	石

測量年月日：平成27年7月14日

製作者

土地家屋調査士

(平成27年7月24日作製)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人

縮尺

1/250

(写真1) 物件1の土地



(写真2) 物件1の土地



(写真3) 物件1の土地



(写真4) 物件1の土地に存する高さ制限標識板



(写真5) 物件1の土地の接面道路



(写真6) 物件3の土地及び接面道路



(写真7) 物件3の土地及び接面道路



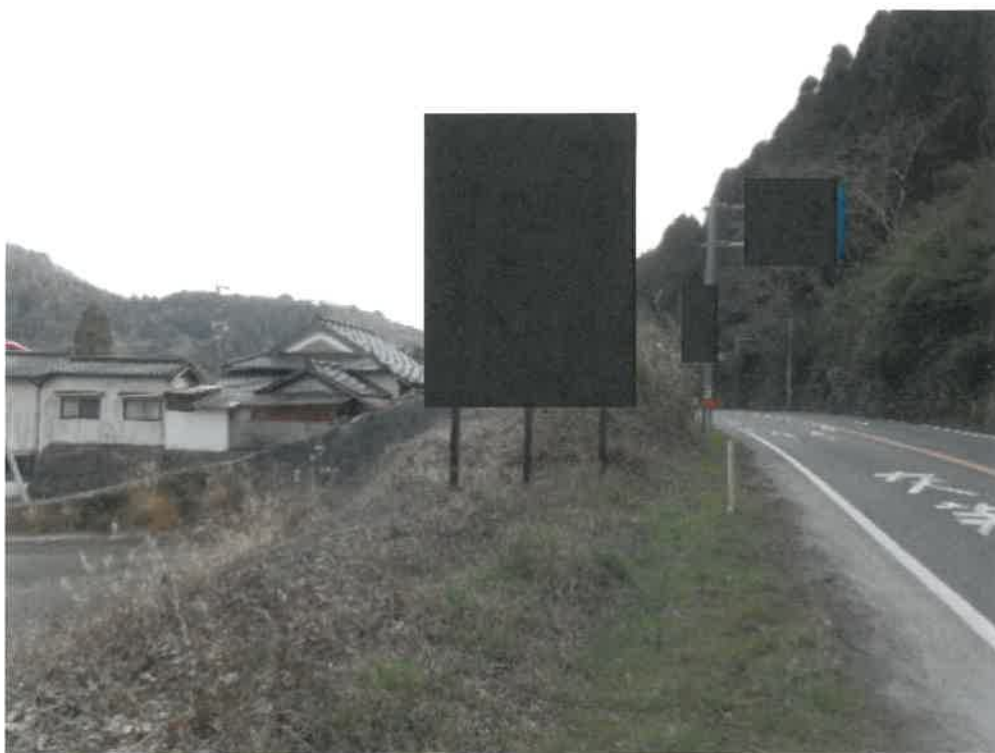
(写真8) 物件4の土地



(写真9) 物件4の土地上の売却対象外物件である看板A



(写真10) 物件4の土地上の売却対象外物件である看板B



(写真11) 物件3及び4の土地の接面道路



(写真12) 物件3及び4の土地の接面道路



(写真13) 物件3及び4の土地の接面道路



令和 7年 (ケ) 第 6号  
令和 8年 3月 4日 評 価  
令和 8年 2月 20日 現地調査

提出日 令和 8年 3月 10日

大分地方裁判所日田支部 御中

# 評 価 書 ( 1 )

評価人 不動産鑑定士

長野研一

## 第1 評価額

土地価格	
物件1	金3,840,000円
一括価格	
物件3・4	金2,560,000円
内 訳 価 格	
物件3	1,790,000円
物件4	770,000円

- ① 物件1及び3・4の不動産について、それぞれ売却（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。

## 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	在 日田市大字川下字カバ 番 723番7 目 雑種地 積 1,532m <sup>2</sup>	
3	所在地 地目 地積	在 日田市大字川下字カバ 番 739番5 目 雑種地 積 917m <sup>2</sup>	
4	所在地 地目 地積	在 日田市大字川下字小金山 番 746番9 目 雑種地 積 397m <sup>2</sup>	
番号	特記事項		
	ない。		

## 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	BRT「夜明駅」の北西方・道路距離約850m 最寄バス停「夜明駅」の北西方・道路距離約850m（徒歩約11分） （別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付近の状況	三隈川左岸、夜明大橋の橋詰めに位置する集落地域。	
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	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
その他の規制	周知遺跡なし	
画地条件	規模	1,532 m <sup>2</sup> （公簿面積）
	形状	ほぼ整形
	間口	約80m 奥行；約24m
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	南西側幅員約6.6～7m市道に等高～約0.6m高く接面する。	
土地の利用状況等	現況は未利用地である（土地位置関係図及び現況調査報告書参照）。隣接する各土地との境界は不明瞭である。周辺には住宅等が見られる。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガスパイプ	なし
	公共下水道	なし〔浄化槽設置〕
	（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	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。	

## (物件3・4)

位置・交通	BRT「夜明駅」の北西方・道路距離約850m 最寄バス停「夜明駅」の北西方・道路距離約850m（徒歩約11分） （別添「物件位置図」「附近見取図」参照）	
付近の状況	三隈川左岸、夜明大橋の橋詰めに位置する集落地域。	
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	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
	その他の規制	周知遺跡なし
画地条件	規模； 1,314 m <sup>2</sup> （公簿面積） 形状； 不整形 間口； 約56m 奥行； 約30m 地勢； 概ね平坦・段差あり（法面を約15%含む）	
接面道路の状況	北西側幅員約7m市道に等高に、北西～南西側幅員約8.5m国道に約3m低く～約1m高く接面する（南東側にも里道あり）。	
土地の利用状況等	現況は未利用地であるが、売却対象外物件である看板及び電柱がある（土地位置関係図及び現況調査報告書参照）。隣接する各土地との境界は不明瞭である。周辺には住宅等が見られる。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	公共下水道	なし [浄化槽設置未了]
	（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	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。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、3・4（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	土地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	5,160	0.90	1,532.00	1.00	—	7,110,000
3	5,160	0.70	917.00	1.00	—	3,310,000
4	5,160	0.70	397.00	1.00	—	1,430,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日田（県）－6

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)  
 $7,760 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/150 \approx 5,160 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正  $\Delta 0.3\%$  (月当り $\Delta 0.04\%$ )

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員・系統劣る。 $\Delta 5\%$

役所・小学校・店舗等に近い。 $+3\%$

住環境優る。 $+50\%$

下水道整備地区。 $+2\%$

(相乗値)  $0.95 \times 1.03 \times 1.50 \times 1.02 \approx 1.50$

#### イ 個別格差 [物件1]

間口奥行の関係。 $\Delta 5\%$

規模過大。 $\Delta 5\%$

(相乗値)  $0.95 \times 0.95 \approx 0.90$

#### [物件3・4]

変則三方路。 $+2\%$

段差あり・法面を約15%含む。 $\Delta 20\%$

規模過大。 $\Delta 5\%$

浄化槽設置未了。 $\Delta 10\%$

(相乗値)  $1.02 \times 0.80 \times 0.95 \times 0.90 \approx 0.70$

#### ウ 地 積 公簿面積採用。

#### エ 建 付 減 価 上記のとおり査定。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格について市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円)  <1①カ>  ア	敷地利用権価格 の控除及び加算  (円)  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	7,110,000		1.00	0.90	0.60	3,840,000
3	3,310,000		1.00	0.90	0.60	1,790,000
4	1,430,000		1.00	0.90	0.60	770,000

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、土地の地域性、個別性に鑑みて有効利用の蓋然性が低いこと、境界が不明瞭であること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。なお、物件3・4に売却対象外物件である看板等が存する点は修正不要と判断。

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) - 6  
所 在 : 日田市大山町西大山中ソ子3666番8  
価 格 : 7,760円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR久大本線「日田」駅8.9km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 362m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北東側4m道路  
用途指定等 : 都計外  
地域の概要 : 一般住宅が見られる国道背後の住宅地域

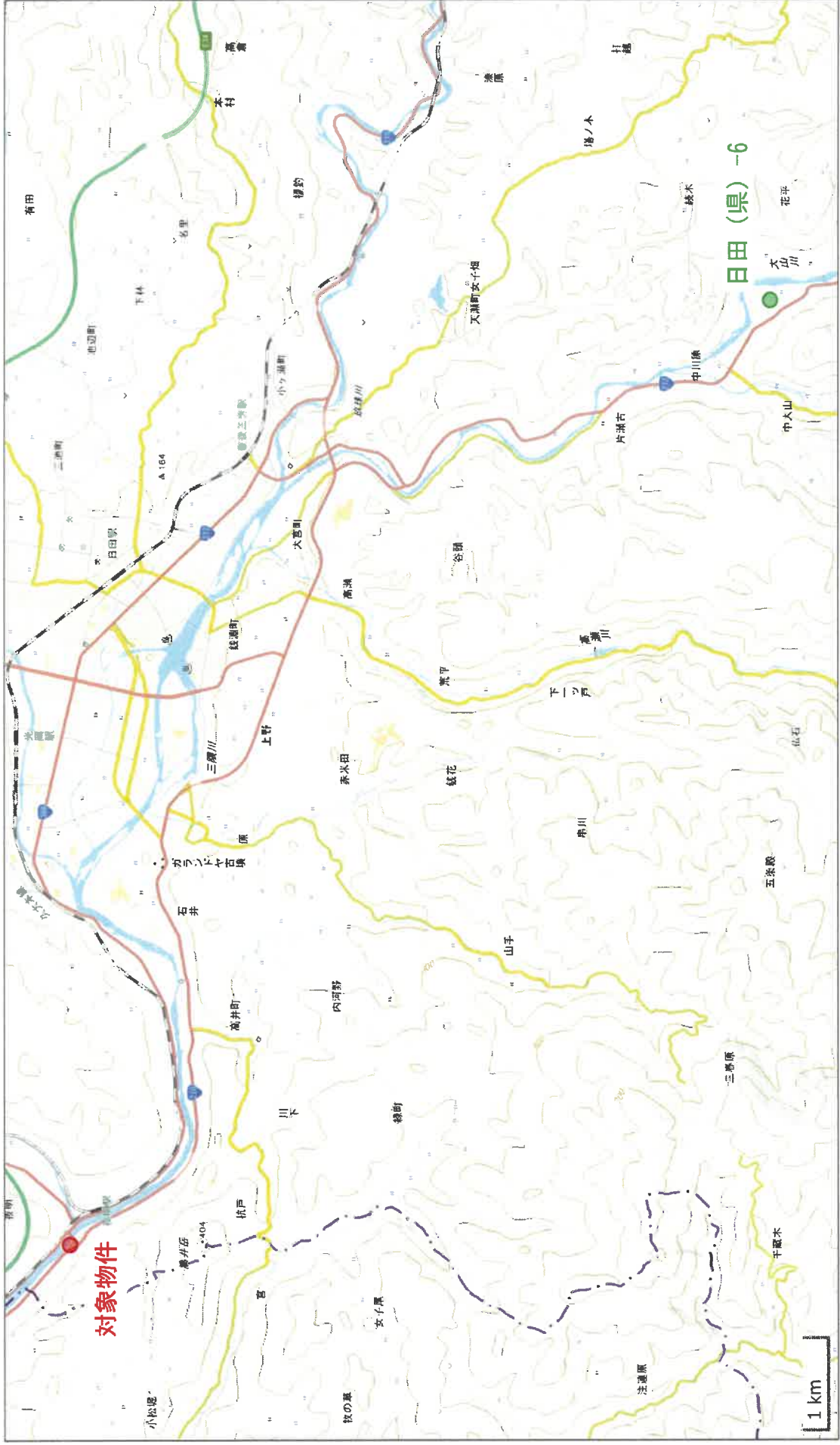
## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地 図 写
- 3 土地位置関係図
- 4 附近見取図

以 上

# 地理院地図

GSI Maps



## 物件位置図

1 (698+785+7  
87)

地区外

N

752-4

道

水

物件 3

746-1

739-5

物件 4

746-9

道  
735-1

723-7

物件 1

737-1

734-3

712

746-2

736-1

道  
721-2

724-1

725-3

道

723-8

723-10

738-2

721-1

道

723

746-3

722-1

723-11

722-2

北

14-5

⊙

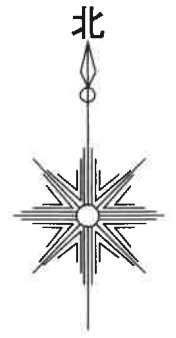
746-4

718-1

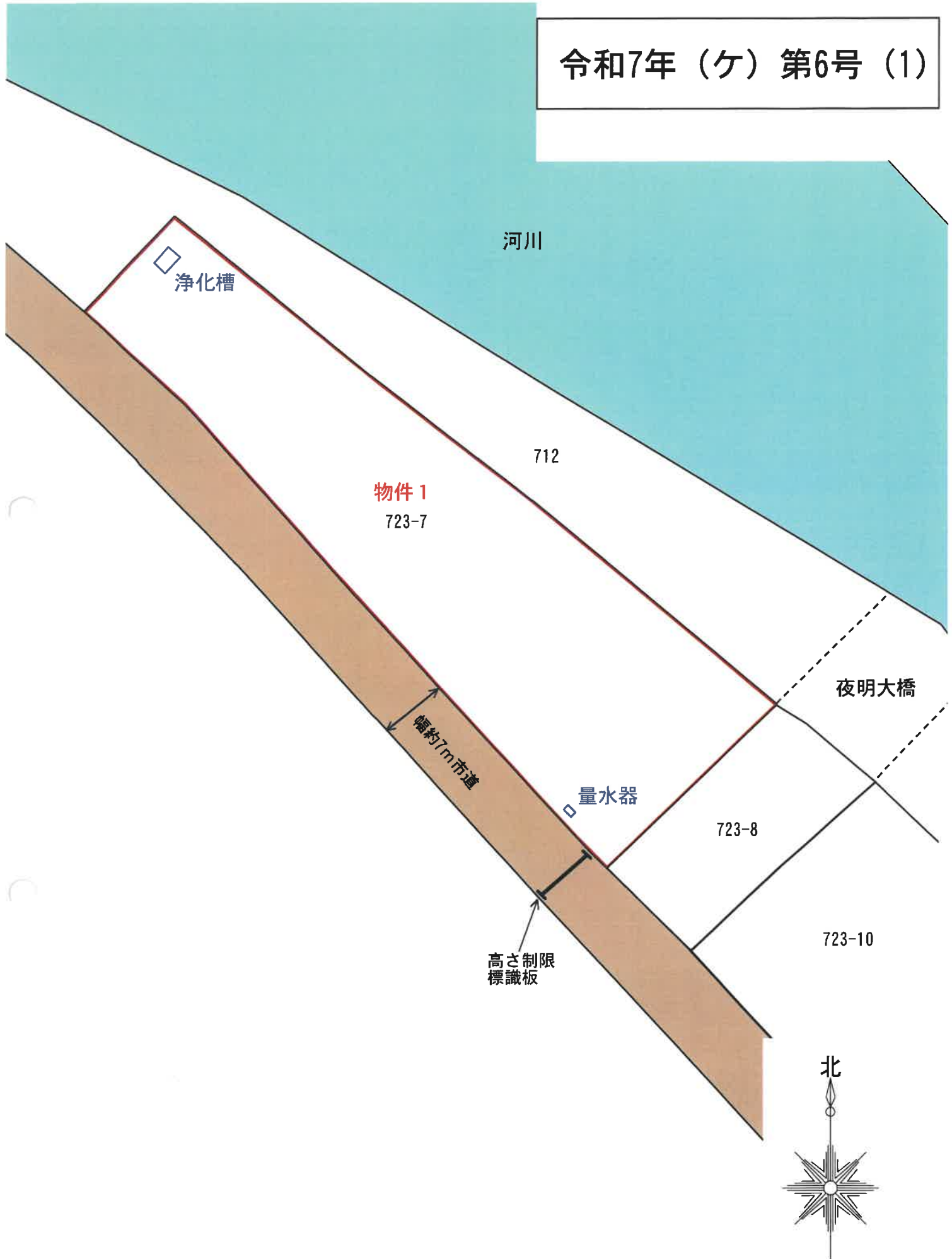
708

717-1

722-

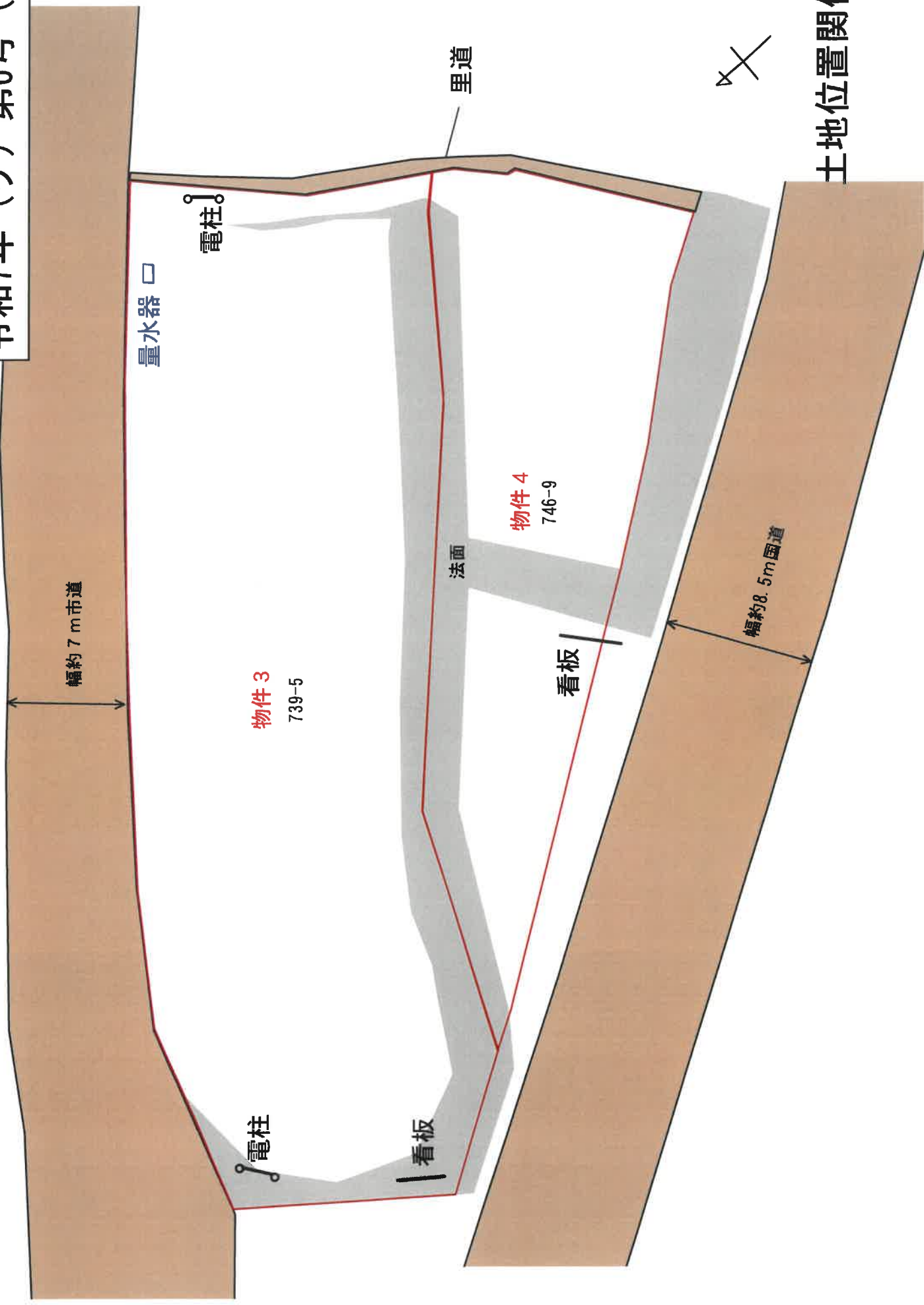


1/1000  
地图写

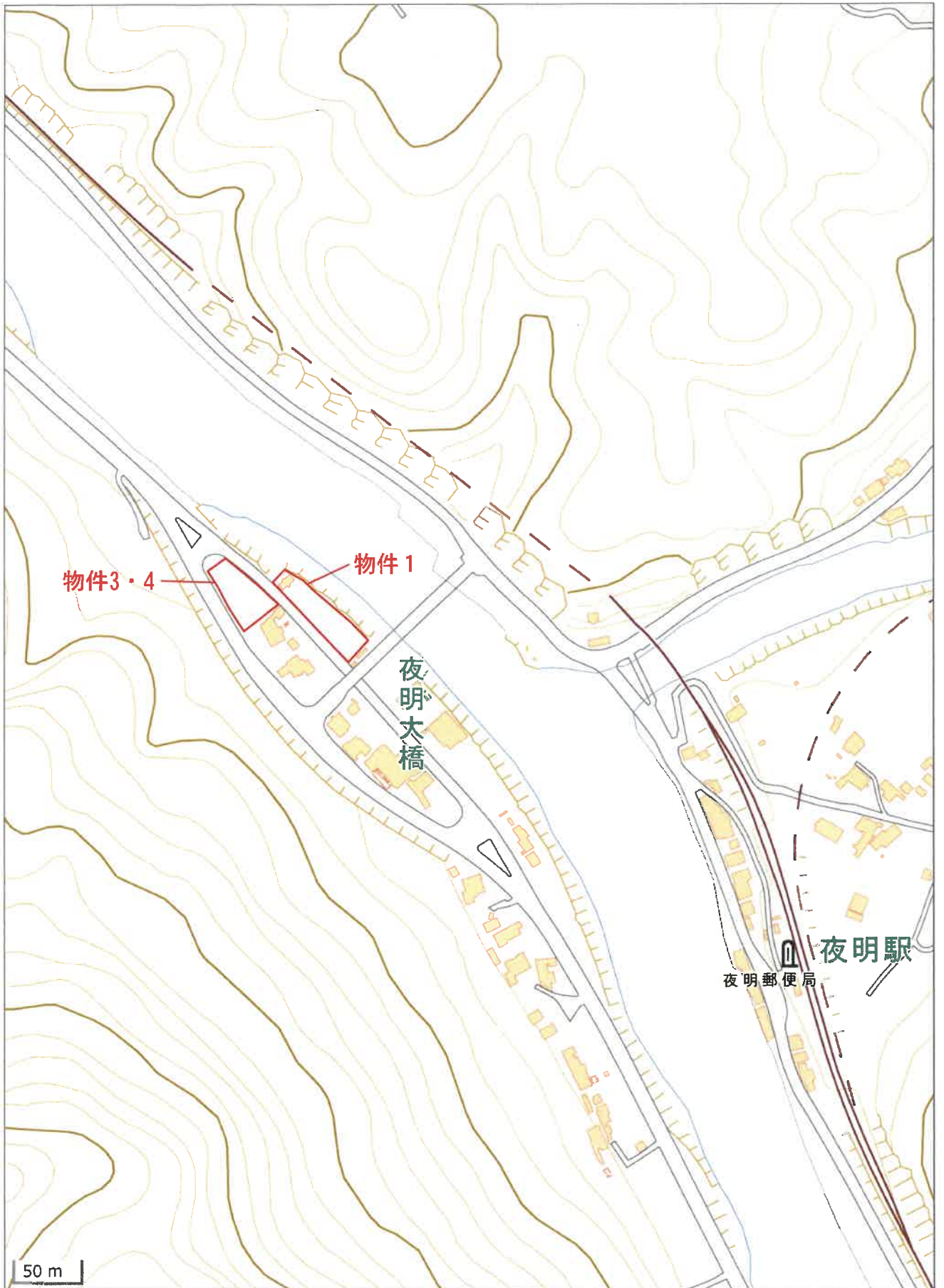


土地位置関係図

令和7年(ケ)第6号(1)



土地位置関係図



附近見取図