

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 4日
 大分地方裁判所佐伯支部
 裁判所書記官 坂 本 則 博

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 6年 5月 7日から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月21日 午前11時00分
	場 所	大分地方裁判所佐伯支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月11日 午後 1時00分
	場 所	大分地方裁判所佐伯支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (詳細は当庁事務室前ロビーに掲示しています。) (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 6年 4月 4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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	497,000 397,600	一括	100,000	24,012	0
1	98,000				
2	399,000				
備考	固定資産公課証明書 物件1につき、「固定資産税相当額」欄に、「免税点未満」との記載あり。				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐伯市弥生大字小田字中ノ又
地 番 3 1 9 番
地 目 宅地
地 積 7 8 . 0 0 平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 佐伯市弥生大字小田字中ノ又3 1 9 番地
家屋 番号 3 1 9 番
種 類 倉庫 居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 5 6 . 6 6 平方メートル
2階 6 1 . 5 2 平方メートル
(現況)
種 類 事務所 居宅
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
所有者 亡A相続財産

物 件 明 細 書

令和 5年10月19日

大分地方裁判所佐伯支部

裁判所書記官 坂 本 則 博

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

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1, 2】

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

- 1 所 在 佐伯市弥生大字小田字中ノ又
地 番 319番
地 目 宅地
地 積 78.00平方メートル
共有者 亡A相続財産 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 佐伯市弥生大字小田字中ノ又319番地
家屋 番号 319番
種 類 倉庫 居宅
構 造 鉄骨造鋼板葺2階建
床 面 積 1階 56.66平方メートル
2階 61.52平方メートル
(現況)
種 類 事務所 居宅
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
所有者 亡A相続財産

令和4年(ケ)第5号
物件1, 2
令和5年5月23日受理
令和5年7月4日提出
(評価人 坂本 圭)

現況調査報告書

大分地方裁判所佐伯支部
執行官 松田 裕一

(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 佐伯市弥生大字小田字申ノ又

地 番 3 1 9 番

地 目 宅地

地 積 7 8 . 0 0 平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

2 所 在 佐伯市弥生大字小田字中ノ又3 1 9 番地

家屋 番号 3 1 9 番

種 類 倉庫 居宅

構 造 鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 5 6 . 6 6 平方メートル

2階 6 1 . 5 2 平方メートル

所有者 亡A相続財産



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県佐伯市弥生大字小田319番地
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 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 checked="" 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 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	
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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:事務所 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:
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:
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 事務所 居宅(空き家) として使用している。 <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 <input type="checkbox"/> 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	<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

(2枚目)

(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
■ Aの子	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、有限会社薬師寺工業が使用していましたが、現在は空き家となっています。2 本件建物の1階のトイレは、水道管の接続を切っているため、使用できません。

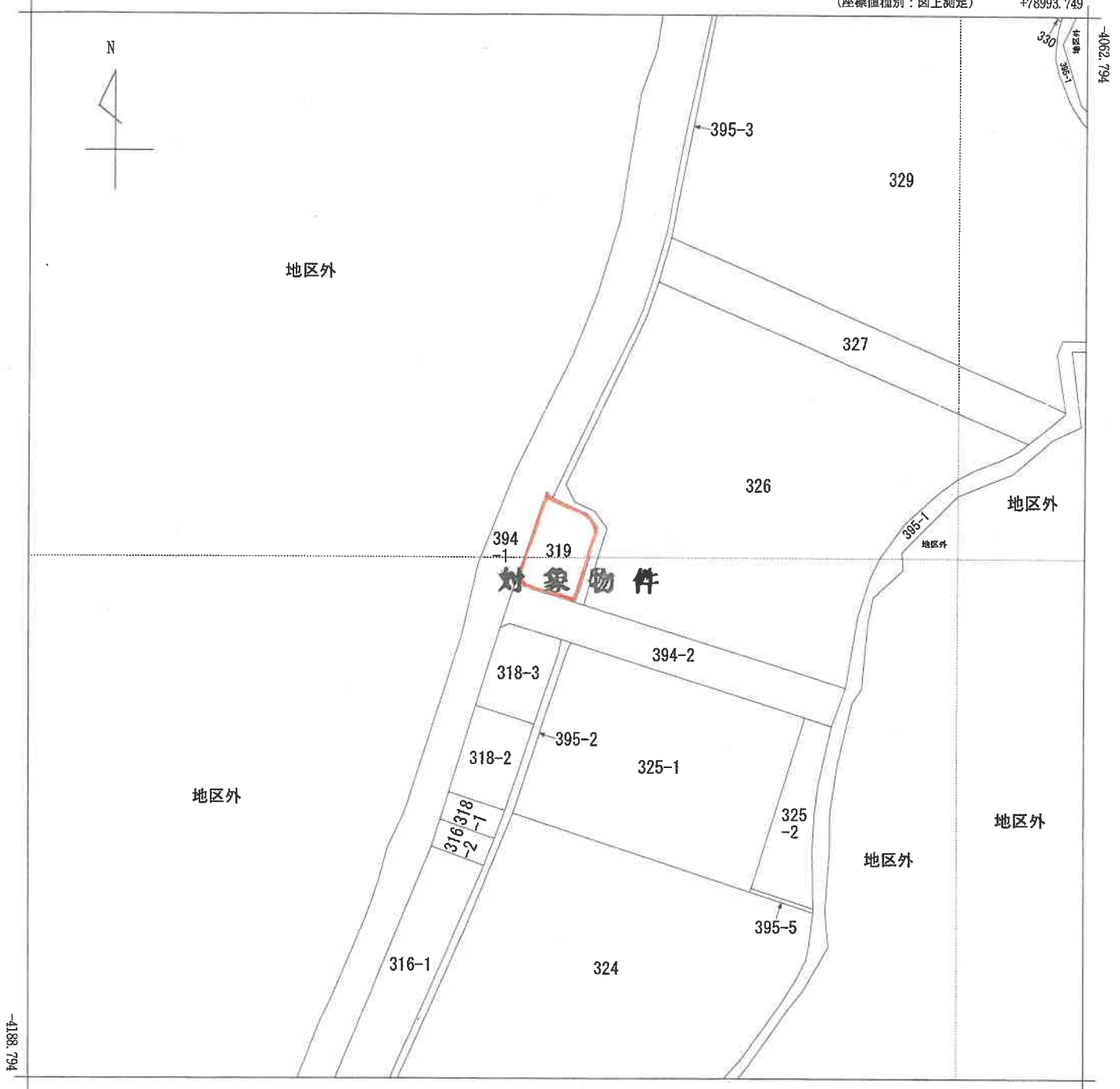
(執行官の意見用)

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none">1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。2 本件各物件の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目記載のとおりであると認定した。3 本件土地の周囲にはコンクリート擁壁、コンクリートブロックの囲いが存在し、境界は明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年5月23日(火) 11:40-11:50	大分地方法務局佐伯支局	公函等取得
令和5年5月23日(火) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和5年5月23日(火) 14:50-15:00	佐伯市役所	建物間取図写取得
令和5年5月26日(金) 10:40-10:50	当庁	亡A相続財産管理人から聴取(電話)
令和5年6月13日(火) 14:00-14:25	物件所在地	立入調査, 占有調査, 写真撮影 Aの子から聴取, 評価人同行
<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ことも予想されたので, 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
(4枚目)



+78868.749

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 佐伯市弥生大字小田字中ノ又				地番	319番			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和56年3月28日		補記事項	

登記年月日：平成8年5月22日

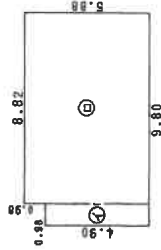
8, 5, 22

071992 各階平面図

建物図面

家屋番号	319
建物の所在	佐伯市歌生 南邊町1丁目大字小田字中1又 319番地

1階

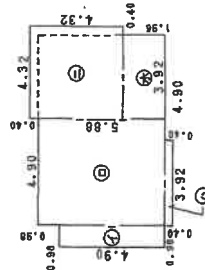


求積表

① 0.98 x 4.90 = 4.8020
 ② 8.82 x 5.88 = 51.8616
 56.6636

床面積 56.66 m²

2階

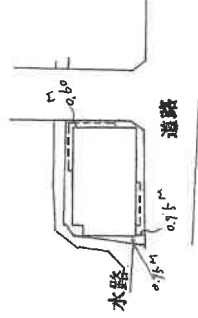


① 0.98 x 4.90 = 4.8020
 ② 4.32 x 5.88 = 25.4016
 ③ 3.92 x 0.40 = 1.5680
 ④ 3.92 x 4.32 = 16.9584
 ⑤ 3.92 x 1.96 = 7.6832
 61.5276

床面積 61.52 m²



326



作製者

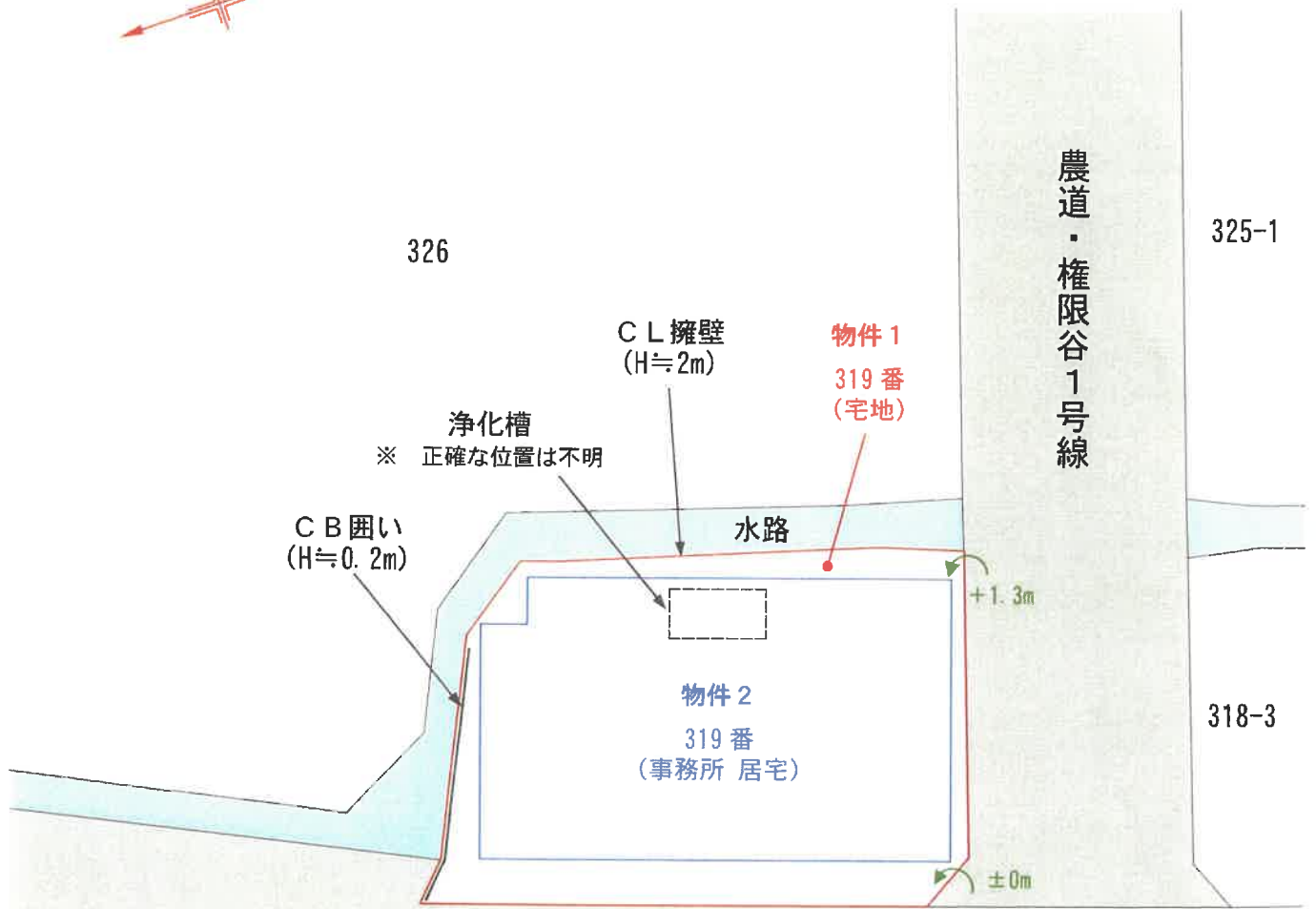
8年5月22日(作製)

縮尺 1/250

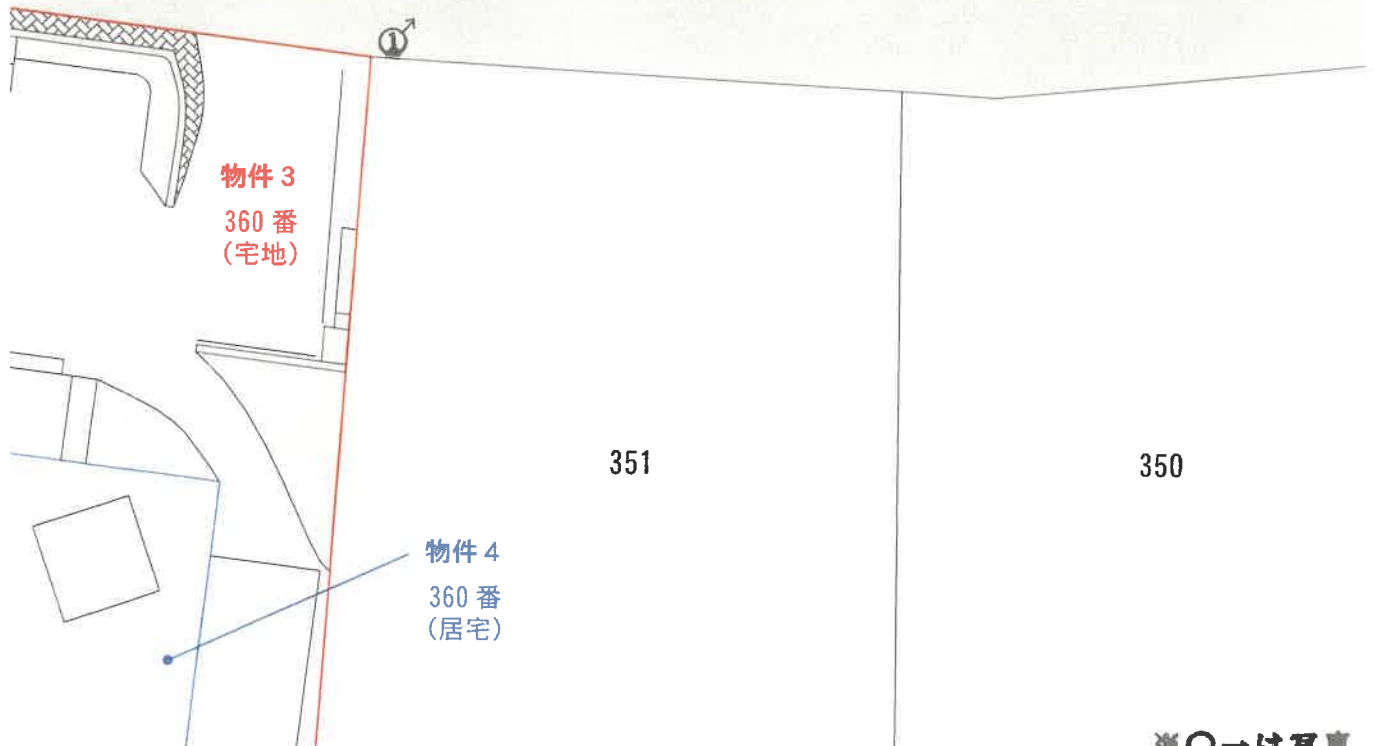
申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)



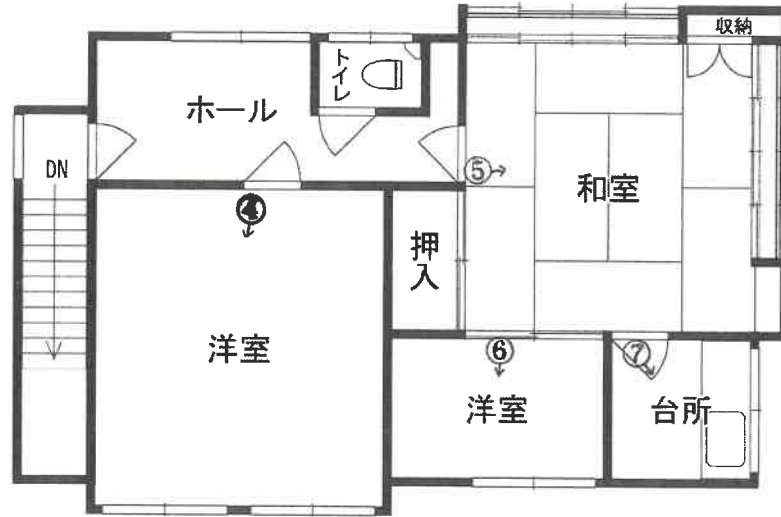
市道・権現線



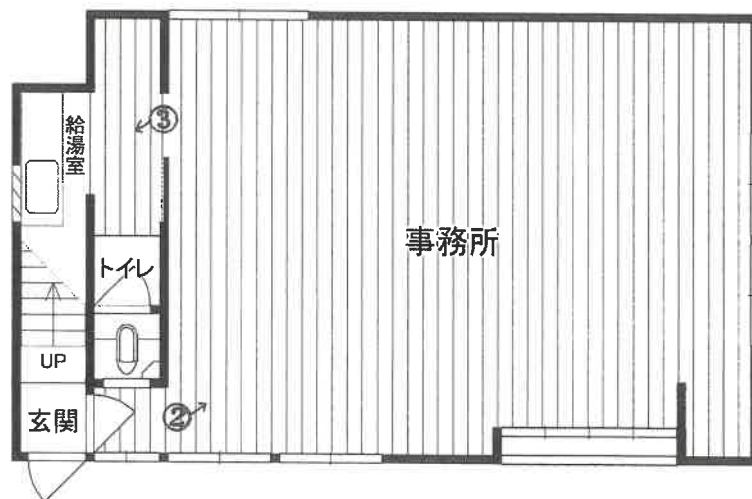
(7 枚目)

※○→は写真
土地建物位置関係図

物件2



2F



1F



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 本件建物の内部



(写真③) 本件建物の内部



(写真④) 本件建物の内部



(写真⑤) 本件建物の内部



(写真⑥) 本件建物の内部



(写真⑦) 本件建物の内部



令和4年(ケ)第5号
令和5年6月13日 現地調査
令和5年6月30日 評価

大分地方裁判所 佐伯支部 御中

評 価 書 1
(物件1, 物件2)

評価人 不動産鑑定士

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 2	金 5 7 0 , 0 0 0 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。
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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐伯市弥生大字小田字中ノ又 3 1 9 番 宅地 7 8 . 0 0 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市弥生大字小田字中ノ又 3 1 9 番地 3 1 9 番 倉庫 居宅 鉄骨造鋼板葺 2 階建 1 階 5 6 . 6 6 m ² 2 階 6 1 . 5 2 m ²	事務所 居宅 鉄骨造瓦葺 2 階建
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 の建物の登記記載の種類は、「倉庫 居宅」であるが、現況利用状況に基づき、現況の種類を「事務所 居宅」と認めた。また、登記記載の構造は、「鉄骨造鋼板葺 2 階建」であるが、現地調査の結果、屋根の材料が瓦であったため、現況の構造を「鉄骨造瓦葺 2 階建」とした。		

(本ページ以下余白)

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	J R日豊本線「上岡」駅の西方約 1.7km（道路距離 約 2.3km） 最寄りバス停「小田」の北東方約 150m（道路距離 約 160m） （添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件は、佐伯市旧弥生町の東端部、小田地区に位置する。本物件の存する地域は、農家住宅等が見られる既成の農家集落である。 佐伯市旧弥生町の住宅地は、地価下落が継続する佐伯市の中では、佐伯弥生バイパスの開通に伴う交通利便性の向上や津波被害を回避できる内陸部の住宅需要等を背景に、地価も概ね横ばい圏で推移している。こうした傾向は、今後とも当面は継続すると予想される。	
主な公法上の規制等 〔道路の幅員等の個別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	都市計画区域外 － －％ －％ なし 土砂災害警戒区域の指定あり 周知埋蔵文化財「梅牟礼遺跡」の指定あり
画地条件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	78.00㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 概ね長形状 約 10.5m 約 7.5m 角地
接面道路	西側：幅員約 4～5mの市道「権現線」に概ね等高接面 南側：幅員約 4.5mの農道「権限谷 1 号線」に概ね等高～1.3m高く接面	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況 隣地の状況	・物件 2（事務所・居宅）の敷地として利用されている。 ・農家住宅、田等
供給処理施設	上水道 下水道 ガス配管	あり なし（地上建物は、浄化槽利用） なし ※「あり」とは、対象物件に引込済みである状態をいう。 「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 コンクリート擁壁の一部に破損が見られる。 ※2 土壌汚染の可能性については、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、土壌汚染をうかがわせる端緒は認められなかった。なお、土壌汚染の有無等の詳細については専門機関の分析調査を要する。 ※3 最先順位の根抵当権が設定された当時（平成 13 年 10 月 15 日設定）、物件 1 の土地と物件 2 の建物は、異なる者が所有しており、物件 1 につき、物件 2 の建物のための法定地上権は成立しない認定した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年2月12日新築（登記記載） 約40年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 瓦 モルタル・吹付タイル仕上げ、木板等 化粧合板、ビニールクロス、塗壁等 石膏ボード、ビニールクロス、化粧合板等 フローリング、畳、カーペット等 電気、水道、衛生設備（トイレ等）等
床面積（現況）	1階 2階 延床	56.66㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 61.52㎡（登記記載数量。現況も概ね符合） 118.18㎡
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階建 事務所・居宅 添付の「建物間取図」のとおり
品 等	総 合 使用資材 施 工	やや劣る 普通程度 やや劣る
維持管理の状態	やや劣る	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏りが見られる、内壁の一部が破損している、1階のトイレの水道が破損しているなど、維持管理の状態は経年に比べやや劣る。 なお、内装等は改装されている。
建物の利用状況	建物所有者が事務所兼居宅（現況空家）として占有している。 （詳細は「現況調査報告書」参照）	
特 記 事 項	※ アスベスト使用の有無の可能性については、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（宅地）

物件1（宅地）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	標準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 修正率 エ	建付地価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	12,900	0.872	78.00	0.30	260,000

ア 標準価格

大分県地価調査 佐伯(県)-13からの規比準

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等 (R4.7.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 11,600 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/90.0 & \div & 12,900 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地域格差：相乗積：90.0/100

街路条件：99/100（▲1%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：85/100（▲15%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：107/100（+7%）

イ 個別格差

規模：▲5% (0.95), 角地：+2% (1.02), 擁壁の状態：▲10% (0.90)

個別格差：0.872

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件1の土地上の建物（物件2）は、経済的耐用年数を概ね満了していると認められることから、建物取壊費相当額等を考慮し、建付減価修正率を以下のとおり判定した。

建付減価修正率：▲70% (0.30)

② 物件 2（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/m) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	市場性 修正率 エ	建物の価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	130,000	118.18	0.060	—	920,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（附属工作物及び従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記記載床面積（現況も概ね符合）を採用した。

ウ 現価率

経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 10%とした定率法による現価率 (0.100) と、観察減価法を併用して、下記のとおり査定した。なお、観察減価については、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、並びに③規模など当該地域における一般的な事務所や住宅との比較における物件 2 の経済的減価を考慮し、観察減価を▲40%と判定した。

$$\text{現価率} : 0.100 \times (1 - 0.40) \div 0.060$$

エ 市場性修正率

物件 2 は、一般の不動産市場において通常取引の対象となる事務所兼住宅であり、市場性修正を要しないと判断した。

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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して、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	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
		イ	ウ	
1	260,000	0.10	場所的利益	30,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	市 場 性 修 正 率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	占 有 減 価 率 オ	評 価 額
						(円, 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	260,000	▲30,000	1.00	0.60	—	140,000
2	920,000	+30,000			1.00	570,000
一括価格 (合計)						710,000

ウ 市場性修正率

本物件については、これまでの評価過程において、市場性が考慮されており、土地・建物一体として考慮すべき要因が認められないため、市場性修正率を±0% (1.00) と判定した。

エ 競売市場修正率

第2項の評価条件欄記載の競売市場の特殊性を考慮して判定した。

オ 占有減価率

物件2の建物は、建物所有者が事務所兼居宅（現況空家）として占有しており、減価を要しないと判定した。

第6 参考価格資料

大分県地価調査 佐伯(県) - 13

所 在：佐伯市弥生大字江良字老ノ砂田1912番5外
価 格：11,600円/m²
位 置：JR日豊本線「佐伯」駅の南西方9,000m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和4年7月1日
地 積：233m²
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：北西4.5m私道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外（建蔽率-%，容積率-%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が見られる国道背後の住宅地域

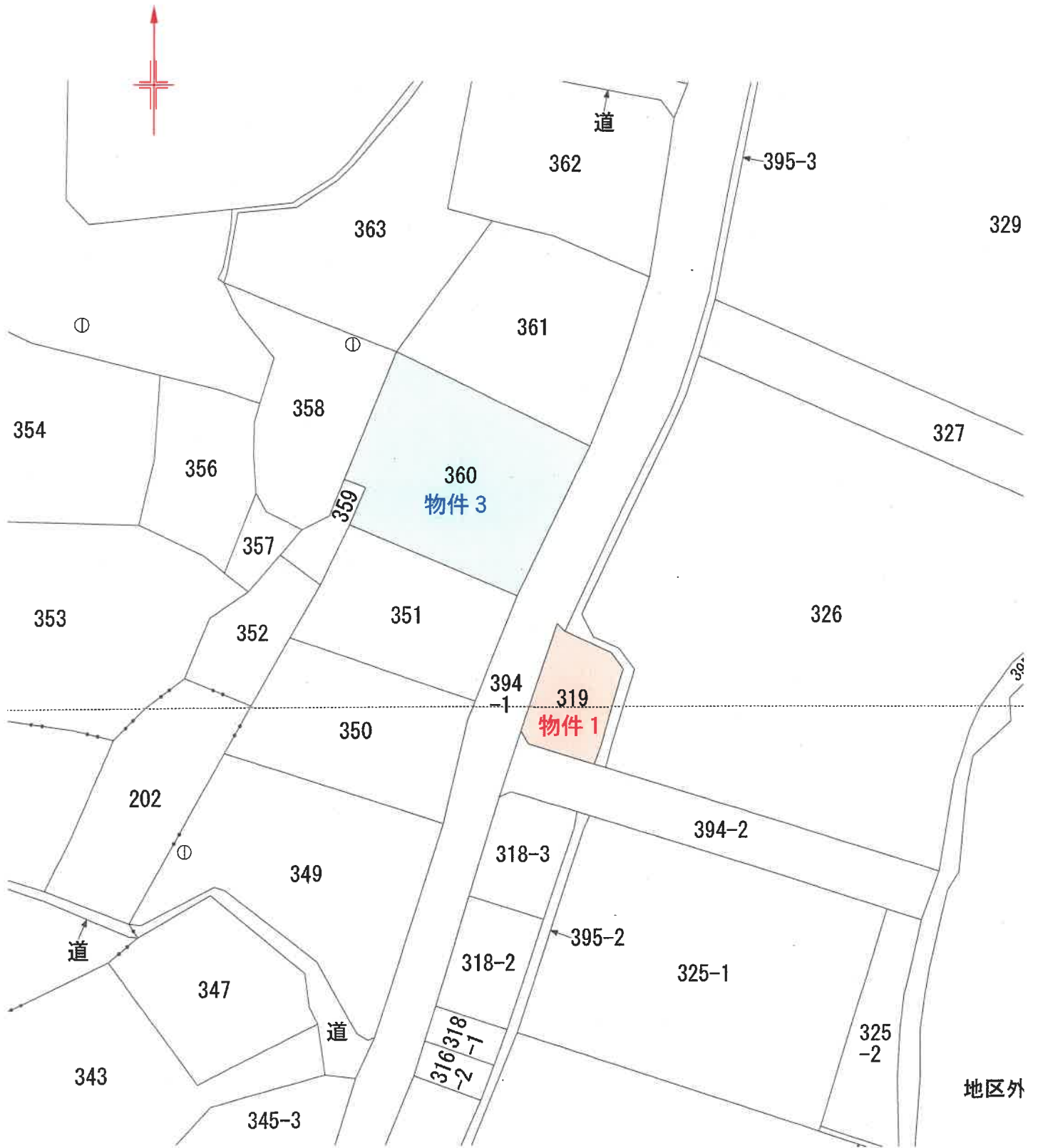
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真
- 7 付近見取図

以上



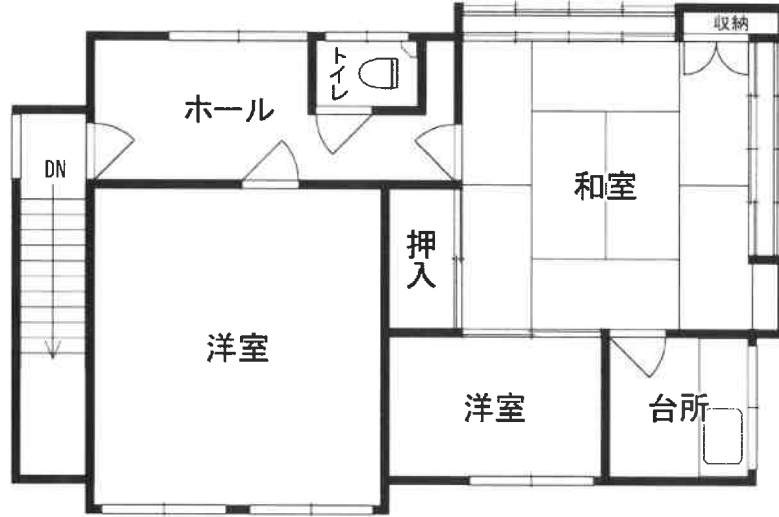
物件位置図





土地建物位置関係図

物件2



2F



1F



No. 1
物件 1 (擁壁)

擁壁の一部が破損している。



No. 2
物件 2 (2階・内壁)

雨漏りによると思われるシミが見られる。



No. 3
物件 2 (2階・内壁)

内壁の一部が破損している。



付近見取図