

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 4月 8日から 令和 7年 4月15日 午後 4時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 4月22日 午前11時00分 大分地方裁判所佐伯支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月13日 午後 1時00分 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 7年 3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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~5	3,010,000 2,408,000	一括	602,000	638,525	92,205
1	420,000				
2	460,000				
3	520,000				
4	480,000				
5	1,130,000				
備考					

## 物 件 目 録

1 所 在 佐伯市内町  
地 番 457番  
地 目 宅地  
地 積 109.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番1  
地 目 宅地  
地 積 125.61平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番2  
地 目 宅地  
地 積 132.15平方メートル

所有者 有限会社深川

4 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番3  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

## 物 件 目 録

5 所 在 佐伯市内町 505番地1、505番地2、505番地3、457番地

家屋 番号 505番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 316.42平方メートル  
2階 319.24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約54平方メートル

所有者 有限会社深川

## 物 件 明 細 書

令和 6年 5月28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1～5】

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者有限会社深川が占有している。

---

---

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 佐伯市内町  
地 番 457番  
地 目 宅地  
地 積 109.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番1  
地 目 宅地  
地 積 125.61平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番2  
地 目 宅地  
地 積 132.15平方メートル

所有者 有限会社深川

4 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番3  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

## 物 件 目 録

5 所 在 佐伯市内町 505番地1、505番地2、505番地3、457番地

家屋 番号 505番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 316.42平方メートル  
2階 319.24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約54平方メートル

所有者 有限会社深川



令和5年(ケ)第4号  
令和5年12月19日受理  
令和6年2月13日提出  
(評価人 佐藤裕子)

## 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 佐伯市内町  
地 番 457番  
地 目 宅地  
地 積 109.09平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番1  
地 目 宅地  
地 積 125.61平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番2  
地 目 宅地  
地 積 132.15平方メートル

所有者 有限会社深川

4 所 在 佐伯市内町  
地 番 505番3  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

## 物 件 目 録

5 所 在 佐伯市内町 505番地1、505番地2、505番地3、457番地

家屋 番号 505番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 316.42平方メートル  
2階 319.24平方メートル

所有者 有限会社深川

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県佐伯市内町3番24号
土地	物件1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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	■物件3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	
建物	物件5
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:倉庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約5.4㎡
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 店舗(空き家) 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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2, 4 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社深川
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■物件1, 2, 4所有者の陳述/■提示文書(判決写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成3年11月25日
最初の契約等	契約日 平成3年11月25日
	期間 平成3年11月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 平成3年11月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	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	毎月金 7万円
	<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  
(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件1, 2, 4所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、物件1, 2, 4の土地の所有者であり、有限会社深川の元代表者です。</li><li>2 物件1の土地上の倉庫は、昭和57年、私が同土地を購入してすぐに建てたもので、未登記ですが、有限会社深川の所有です。</li><li>3 同倉庫には、冷凍庫、食器等を保管し、物件5の建物で店舗を営するために利用していました。</li><li>4 有限会社深川は、弟に継がせました。弟が代表者になってからは、私が所有する土地の地代をもらっていません。弟はその後亡くなりました。</li><li>5 物件1, 2, 4の土地の地代については、勝訴判決を得ています。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

執行官の意見

- 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、3、4枚目記載のとおりであると認定した。
- 3 本件土地と隣接地との境界は、以下のとおり明確である。
  - (1) 南西側には排水溝が存在する。
  - (2) 北西側及び南東側には水路が存在する。
  - (3) 北東側には排水溝ないしコンクリート敷が存在する。
- 4 物件1の土地上の未登記の倉庫は、物件5の建物の常用に供されていること、場所的關係が近接していること、共に独立の物と認められること、同一所有者に属することから、物件5の建物の附属建物と認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

(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5年12月19日(火) 10:40-11:00	大分地方法務局佐伯支局	公図等取得
令和5年12月19日(火) 11:10-11:20	佐伯市役所	建物間取図写取得
令和5年12月19日(火) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和5年12月19日(火) 15:20-15:30	当庁	物件1, 2, 4所有者に連絡書送付
令和5年12月26日(火) 9:45-10:00	当庁	物件1, 2, 4所有者から聴取(電話)
令和6年1月5日(金) 16:40-16:50	当庁	物件1, 2, 4所有者から聴取(電話)
令和6年1月9日(火) 13:30-14:30	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 物件1, 2, 4所有者から聴取 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>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり  
(7枚目)





請求部分	所在		佐伯市内町		地番	457番		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項	

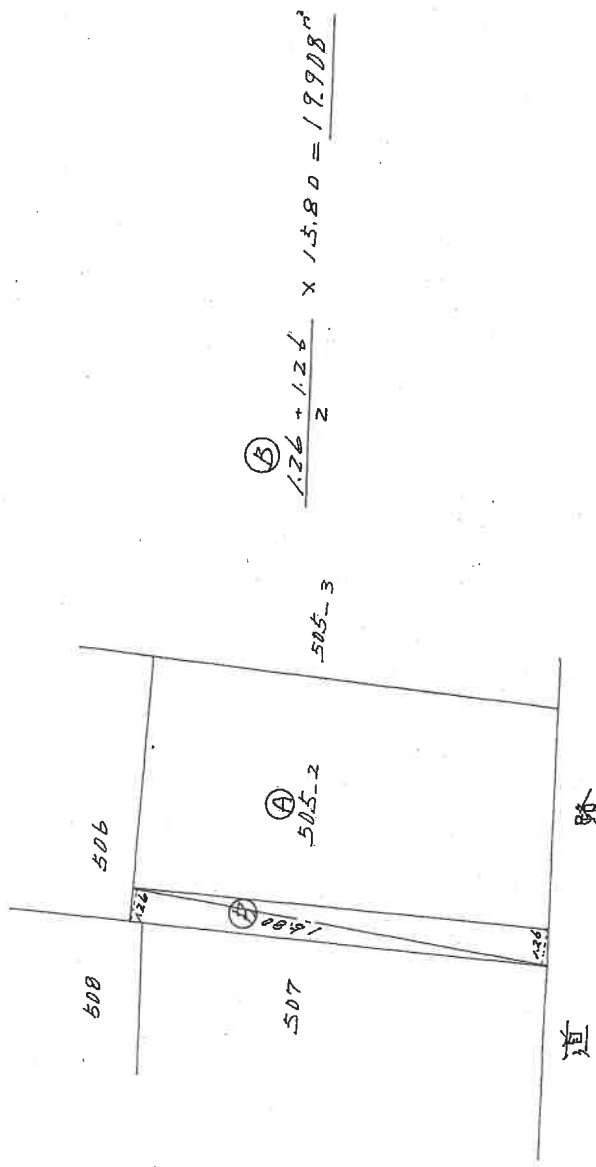
登記年月日：昭和52年5月31日

007402 地積測量図 52.5.31

前 505-2 後 505-4

地番	505-4 505-2
土地の所在地	佐伯市 芝 内高町

昭和 52 年 5 月 27 日	製作者	申請人
------------------	-----	-----



縮尺	1/200
----	-------

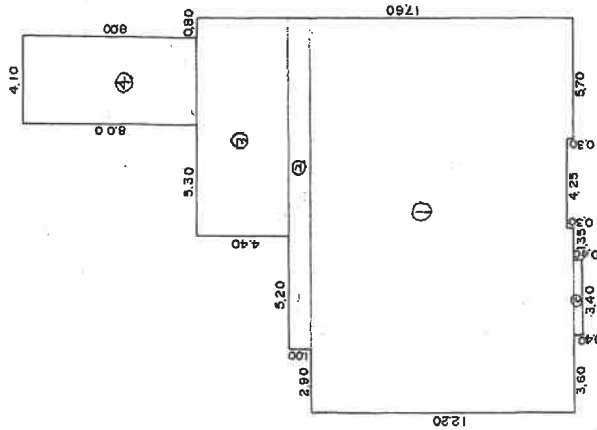
(大分県土地家屋調査士会 用紙)

# 064167 各階平面図 平3.11.30「1/2」

# 建築物図面

家屋番号 505-1

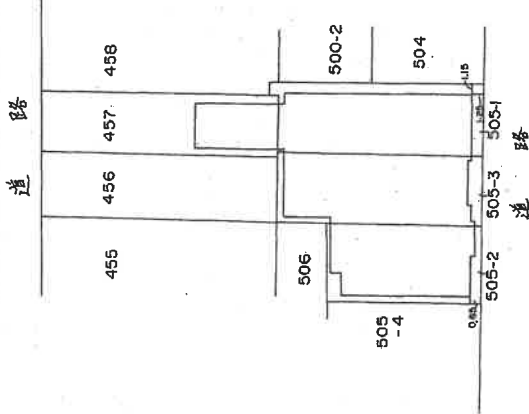
建築物の所在 佐伯市内町505番地1・505番地2・505番地3・457番地



### 一階

①	18.30	×	12.20	=	223.260
②	15.40	×	1.00	=	15.400
③	10.20	×	4.40	=	44.880
④	8.00	×	4.10	=	32.800
⑤	3.40	×	0.40	=	1.360
	-4.25	×	0.30	=	-1.275 (+)
					<u>316.425</u>

316.42㎡



製作者

3年11月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

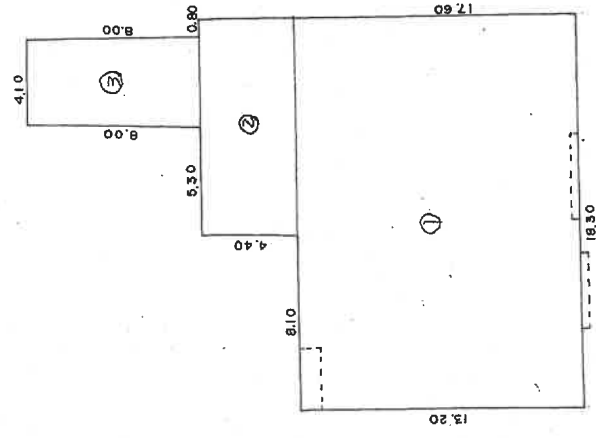
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

# 064168 各階平面図 平3.11.30 ㄥ

## 建築物図面

家屋番号	505-1
建築物の所在	佐伯市内町505番地1・505番地2・505番地3・457番地



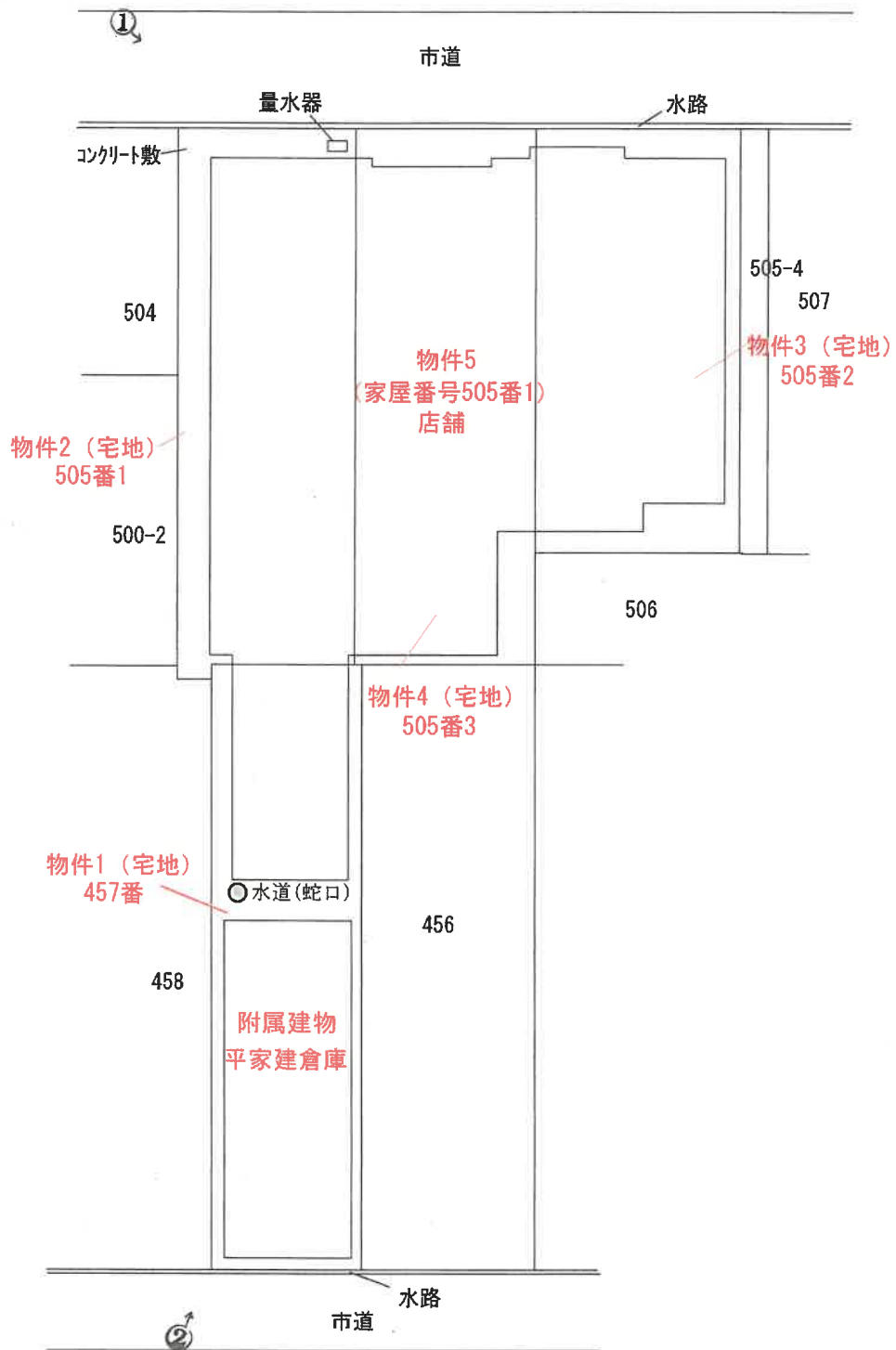
- 二階
- ① 18.30 × 13.20 = 241.56
  - ② 10.20 × 4.40 = 44.88
  - ③ 8.00 × 4.10 = 32.80 (+)

319.24 ㎡

製作者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/

平成3年11月26日作製

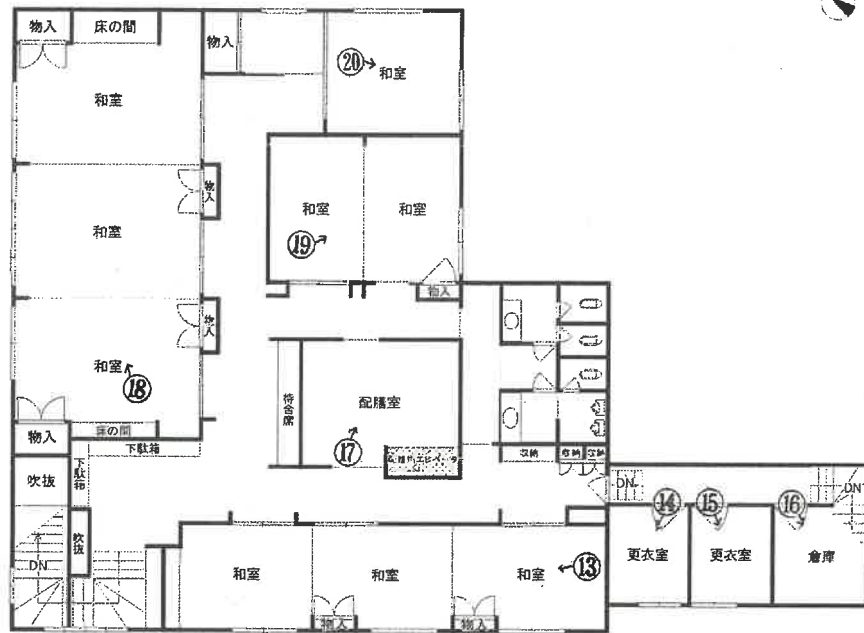
(大分県土地家屋調査士会用品)



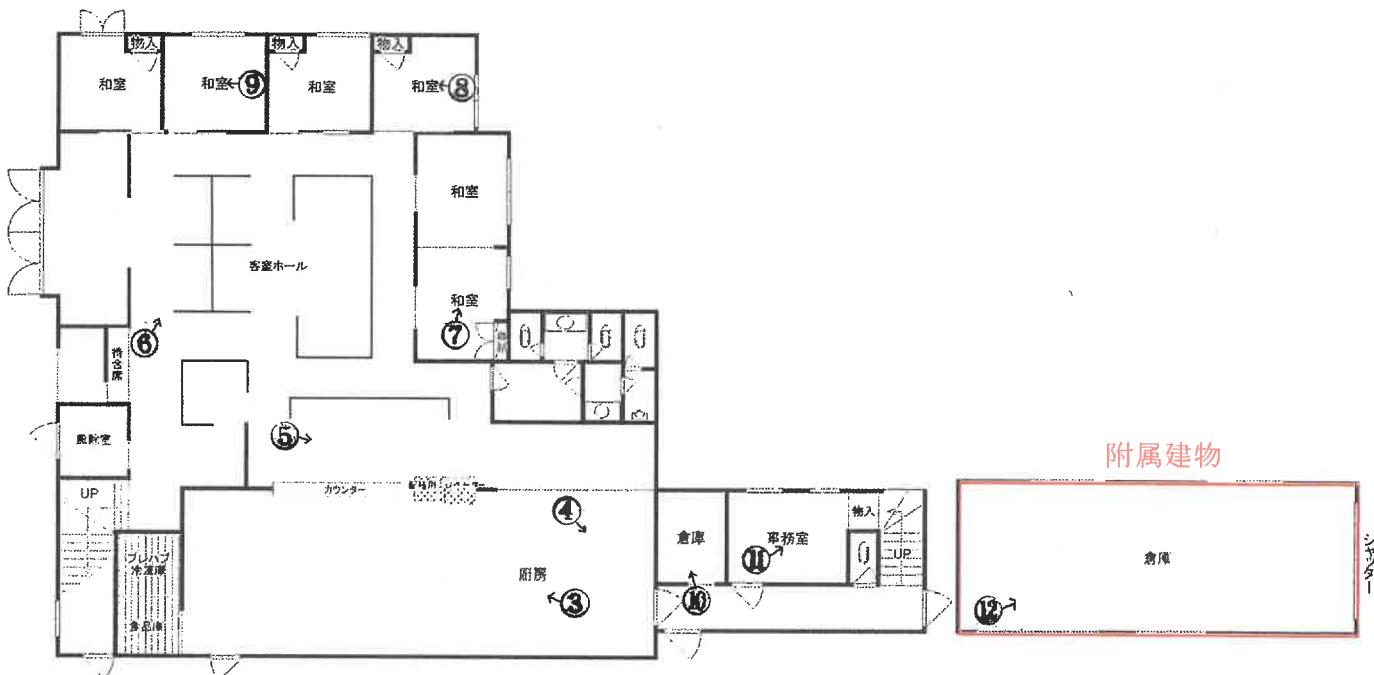
(12枚目)

※○→は写真

土地建物位置関係図



2F



1F

(13 枚目)

※○→は写真

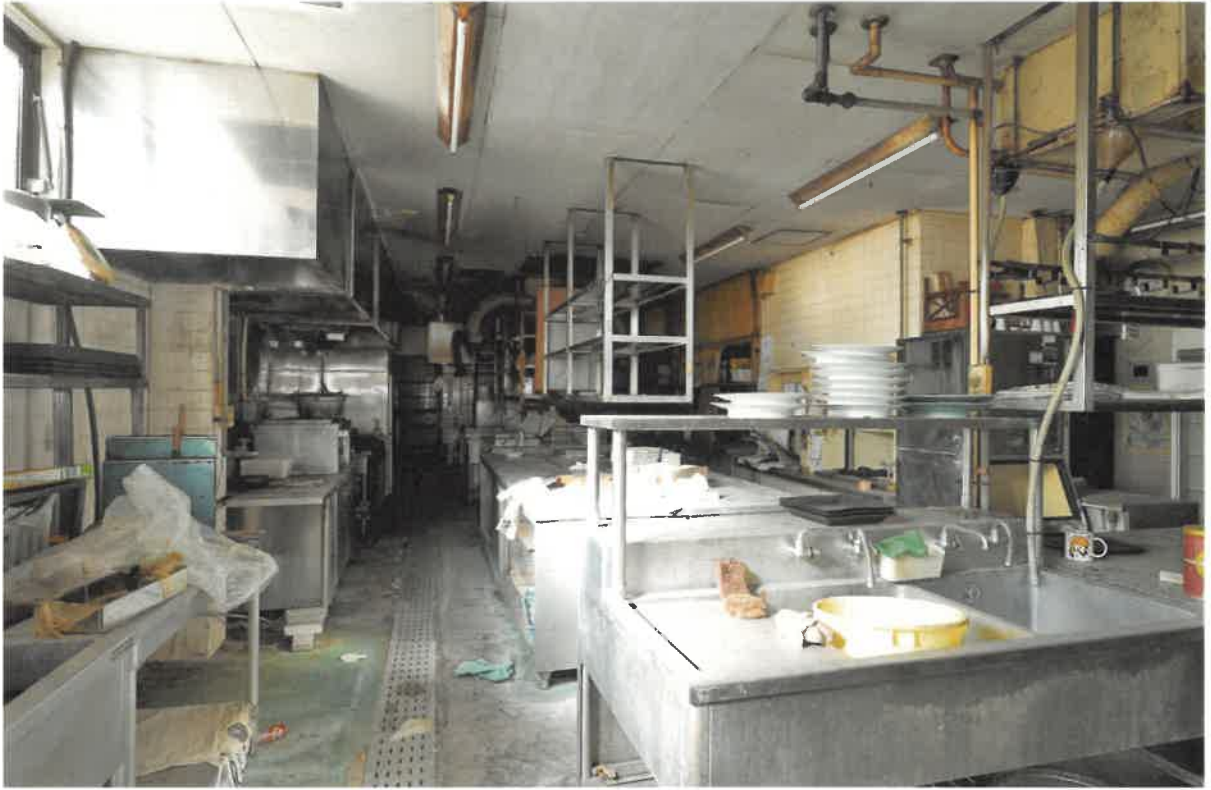
建物間取図



(写真①) 本件土地・建物の全景



(写真②) 本件土地・建物の全景



(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



(写真⑧) 本件建物の内部



(写真⑨) 本件建物の内部



(写真⑩) 本件建物の内部



(写真⑪) 本件建物の内部



(写真⑫) 本件附属建物の内部



(写真⑬) 本件建物の内部



(写真⑭) 本件建物の内部



(写真⑮) 本件建物の内部



(写真⑯) 本件建物の内部



(写真⑰) 本件建物の内部



(写真⑱) 本件建物の内部



(写真⑱) 本件建物の内部



(写真⑳) 本件建物の内部



令和5年(ケ) 第 4号  
令和6年 1月 9日 現地調査  
令和6年 2月 8日 評価  
提出日 令和 6年 2月 9日

大分地方裁判所佐伯支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士 佐藤 裕子

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (附属建物)	金 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～5・附属建物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 1～4 の土地の内訳価格は、物件 5 及び附属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 5 及び附属建物の内訳価格は、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 地目 地積	佐伯市内町 457番 宅地 109.09㎡	同 左
2	所在地 地目 地積	佐伯市内町 505番1 宅地 125.61㎡	同 左
3	所在地 地目 地積	佐伯市内町 505番2 宅地 132.15㎡	同 左
4	所在地 地目 地積	佐伯市内町 505番3 宅地 128.92㎡	同 左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市内町 505番地1、505番地2、 505番地3、457番地 505番1 店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 316.42㎡ 2階 319.24㎡	同 左
番号	特 記 事 項		
	現地調査の結果、物件1に物件5の未登記附属建物（倉庫・軽量鉄骨造平家建・約54㎡（現地での概測面積））が存する。		

#### 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1～4）

位置・交通	JR日豊本線「佐伯」駅の南西方約1.9km（道路距離）に位置する 「内町入口」バス停の南西方約220m（道路距離）に位置する （添付の「物件位置図」参照）	
付近の状況	本物件は、佐伯市中心部の古くからの料飲店街に位置する。かつては日本料理店、居酒屋、スナックやバーなどが軒を連ねて繁盛していたが、現在は多くの店が閉店、休業しており、営業している店舗は少ない状況にある。今後も回復の見込みは少なく、地価は下落傾向が続いている。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地：佐伯城下町 （土地の区画形質を変更する場合は、文化財保護法93条の届出が必要である。）
画地条件 〔規模、形状等〕	規模  形間 奥行き 奥道関係 地勢	物件1 109.09 m <sup>2</sup> 物件2 125.61 m <sup>2</sup> 物件3 132.15 m <sup>2</sup> 物件4 128.92 m <sup>2</sup> 合計 495.77 m <sup>2</sup> （登記記載数量） 不整形 約20m（北西側）約5.2m（南東側） 約25m（平均） 二方路地 平坦
接面道路	【北西側】幅員約4.8m市道に等高に接面 【南東側】幅員約4.2m市道に等高に接面	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地の利用状況等  隣地の状況	・物件3の土地所有者が所有する物件5の建物（店舗）が物件1～4に、未登記附属建物（倉庫）が物件1に存する。（「土地建物位置関係図」参照） ・居酒屋、空き店舗
供給処理施設	上水道 ガス配管 公共下水道	あり なし（プロパンガス使用） あり ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。 「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 本物件と隣接地との境界は概ね明瞭である。 ※2 最先順位の根抵当権が設定された当時（昭和62年7月20日設定）、物件5の建物は存しないため、物件3に物件5の建物のための法定地上権は成立しないと認定した。物件1・2・4については、賃借権（期間の定めなし、賃料月7万円）が設定されている。「現況調査報告書参照」	

特 記 事 項	<p>※3 物件 1 上の売却対象の未登記附属建物については、最先順位の根抵当権が設定された当時（昭和 62 年 7 月 20 日設定）、借地権は存するが、未登記で対抗要件を備えていないため、引受けにならない。</p> <p>※4 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。</p>
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件 5）

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	平成 3 年 11 月 25 日新築
	経過年数	33 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	サイディング、吹付タイル
	内 壁	ビニールクロス、聚楽等
	天 井	ジプトーン、ビニールクロス等
	床	塩ビシート、畳、コンクリート下地モルタル等
	設 備	電気、水道、衛生設備（トイレ・洗面所）など
	そ の 他	小荷物昇降機
床面積（現況）	「第 3 目的物件記載のとおり」	
現 況 用 途 等	階 層	2 階建
	現況用途	店舗
	間 取 り	「建物間取図」参照
品 等	総 合	普通程度
	使用資材	普通程度
	施 工	普通程度
保守管理の状態	やや劣る	内壁、天井、床の一部に破損、劣化、汚損等が見られる。物件内に小動物の侵入が認められる。物件 5 及び附属建物内に、業務用冷蔵庫等の残置物が多数存する。
建物の利用状況	建物所有者が空き店舗の状態で占有している。	
特 記 事 項	<p>※1 本物件について、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。</p> <p>※2 物件 1 の土地に、売却対象の未登記附属建物（倉庫・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約 54 m<sup>2</sup>、昭和 57 年頃新築、所有者：物件 5 と同じ）が存するが、経済的耐用年数はほぼ満了している。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 土地（物件1～4）

物件1～4（宅地）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) 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	41,700	0.92	109.09	0.70	2,930,000
2			125.61		3,370,000
3			132.15		3,550,000
4			128.92		3,460,000
土地 計					13,310,000

#### ア 標準価格

地価公示 佐伯5-2からの規準

$$\text{公示価格等 (R5.1.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格}$$

$$47,000 \text{ 円/㎡} \times 98.5/100 \times 100/100.0 \times 100/111 \div 41,700 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率を▲1.5%と判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地域格差：111/100（相乗値：1.06×1.02×1.03÷1.11）

街路条件：106/100（幅員・系統連続性優る +6%）

交通接近条件：102/100（駅への接近性優る +2%）

環境条件：103/100（交通量多い +3%） 行政的条件：100/100（±0%）

イ 個別格差（相乗値：0.90×1.02÷0.92）

形状劣る：▲10% 二方路：+2%

ウ 地積

登記記載数量

エ 建付減価修正率

建物は延べ面積700㎡弱の大規模な飲食店舗とそれに付随した老朽化の激しい倉庫で、衰退が進んでいる飲食店街の地域性との適合性が劣る点や、更地化の難易等を考慮して、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：▲30% (0.70)

② 建物（物件5）

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	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
5	160,000	635.66	0.051	—	5,190,000
未登記 附属建物	50,000	54	0.020	—	50,000
合 計					5,240,000

ア 再調達原価

現下の建築物価等を考慮し、再調達原価（従物を含む）を判定した。

イ 現況延床面積

登記簿面積を採用した。

ウ 現価率

（物件5）

築33年が経過した規模の大きい飲食店舗であるが、維持管理状態がやや劣り、用途による市場性の減退等が認められるため、物理的、機能的、経済的減価要因を総合的に勘案し、経済的残存耐用年数2年、残価率10%とした定率法による現価率（0.114）と、観察減価法（▲55%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.114 \times (1 - 0.55) \div \underline{0.051}$$

（附属建物・倉庫）

築年が古く老朽化が激しい軽量鉄骨造の倉庫であり、有効利用の程度、市場換金性等を考慮して、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（▲80%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$0.100 \times (1 - 0.80) = \underline{0.020}$$

## 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 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
		イ			
1	2,930,000	0.15	借地権 (物件 5)	35%	150,000
		0.10	借地権 (未登記附属建物)	65%	190,000
物件 1 計					340,000
2	3,370,000	0.15	借地権 (物件 5)	100%	510,000
3	3,550,000	0.10	使用借権 (物件 5)	100%	360,000
4	3,460,000	0.15	借地権 (物件 5)	100%	520,000

イ 敷地利用権割合 … 物件 1、2、4 の物件 5 に係る敷地利用権割合は、借地権 (期間の定めなし) である点を考慮し 15%、物件 1 の未登記附属建物に係る敷地利用権割合は、対抗力がないため 10%、物件 3 は法定地上権が不成立のため使用借権と認め 10%とそれぞれ認定し控除する。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲 … 物件 1 の土地について物件 5 及び未登記附属建物のそれぞれの敷地利用割合に応じて物件 5 部分 35%、未登記附属建物部分 65%と認定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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	2,930,000	▲340,000	0.55	0.60	—	850,000
2	3,370,000	▲510,000			—	940,000
3	3,550,000	▲360,000			—	1,050,000
4	3,460,000	▲520,000			—	970,000
5	5,190,000	+1,540,000			1.00	2,220,000
未登記 附属建物	50,000	+190,000			1.00	80,000
一括価格 (合計)						6,110,000



#### ウ 市場性修正率

本物件に係る市場性修正率を下記の要因に基づき上記のとおり査定した。

- ・衰退の進む飲食店街に存る点
- ・老朽化が著しい附属建物（倉庫）が存する点
- ・建物の中に冷蔵庫等の残置物が存する点

以上の点を総合的に勘案し、市場性修正率を▲45%（0.55）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5及び未登記附属建物は、建物所有者が空き店舗の状態で所有しているため、減価不要（占有減価率：1.00）と判断した。

### 第6 参考価格資料

地 価 公 示：佐伯5-2

所 在：佐伯市駅前2丁目3500番2「駅前2-3-23」

価 格：47,000円/㎡

位 置：JR日豊本線「佐伯」駅の東方180m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし

接 面 街 路：南西25m国道に接面

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）

地 域 の 概 要：小売店舗、銀行等が建ち並ぶ駅前の商業地域

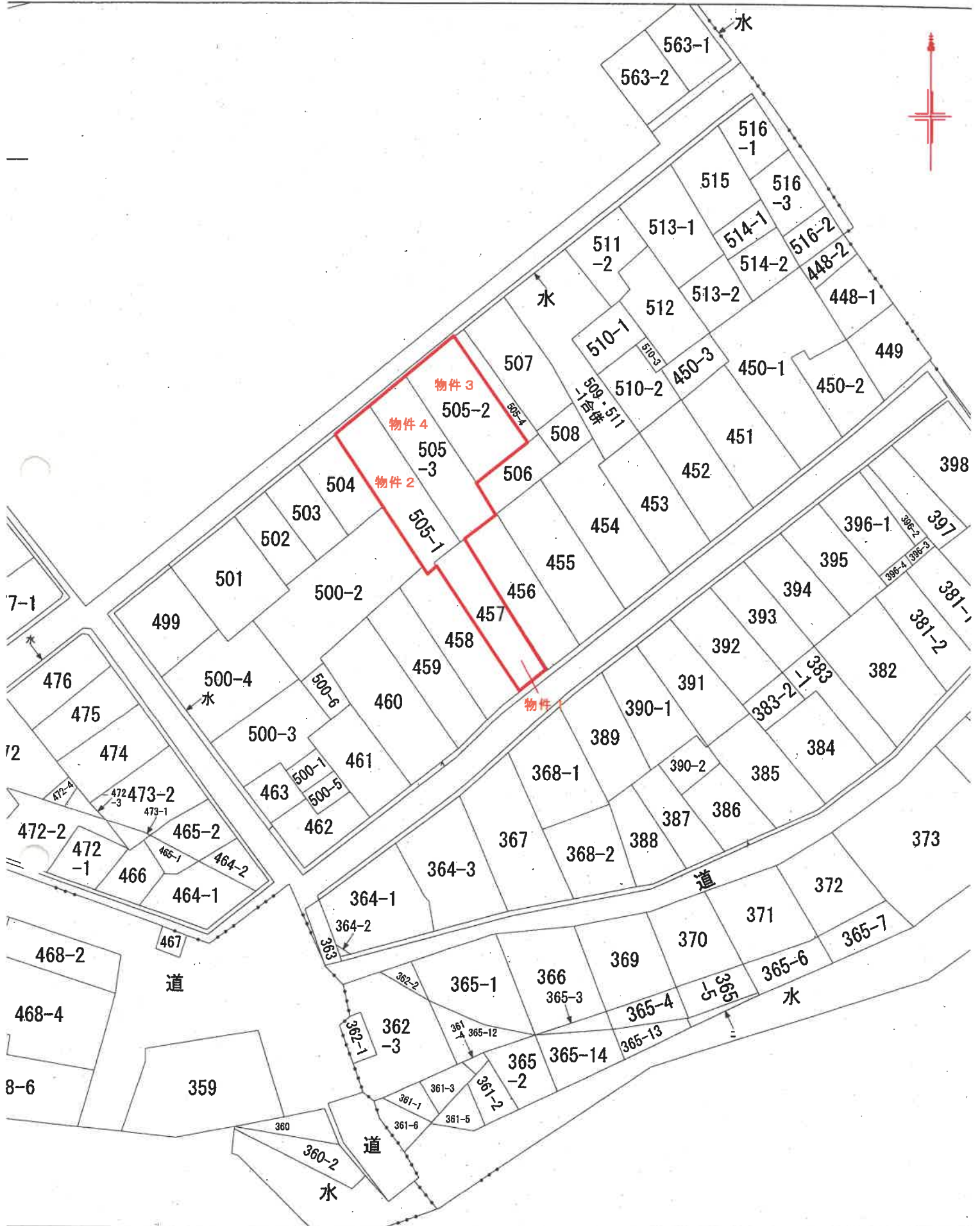
### 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 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 現況写真
- 7 付近見取図

以 上



300 m



地采 内町

公 図 写  
S = 1 : 600

内  
大  
2

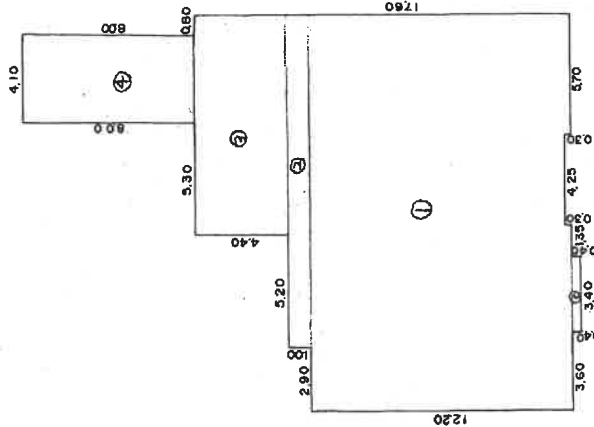
登記年月日：平成3年11月30日

# 064167 各階平面図 平3.11.30「1/2」

## 建築物図面

家屋番号 505-1

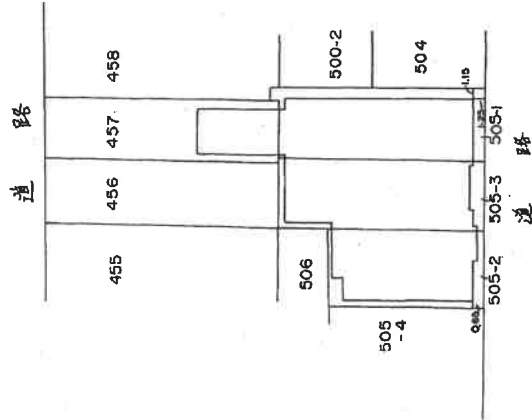
建築物の所在 佐伯市内町505番地1・505番地2・505番地3・457番地



一階

①	18.30	×	12.20	=	223.260
②	15.40	×	1.00	=	15.400
③	10.20	×	4.40	=	44.880
④	8.00	×	4.10	=	32.800
⑤	3.40	×	0.40	=	1.360
	-4.25	×	0.30	=	-1.275(+)
					<u>316.425</u>

316.42㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)

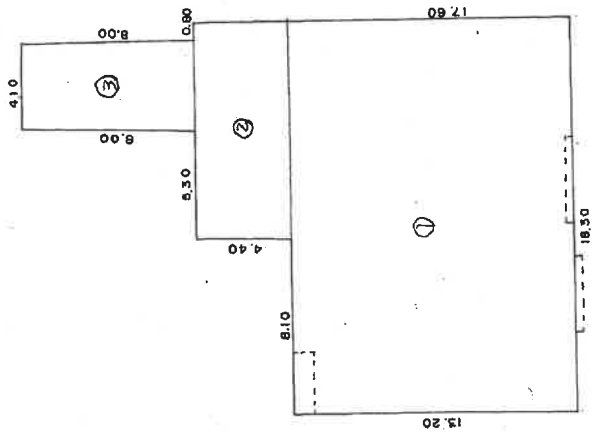
登記年月日：平成3年11月30日

# 064168 各階平面図 平3.11.30 1/2

## 建築物図面

家屋番号 505-1

建物の所在 佐伯市内町505番地1・505番地2・505番地3・457番地



二階

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 18.30 \times 13.20 = 241.56 \\ \textcircled{2} & 10.20 \times 4.40 = 44.88 \\ \textcircled{3} & 8.00 \times 4.10 = 32.80 (+) \\ & \hline & 319.24 \end{aligned}$$

319.24㎡

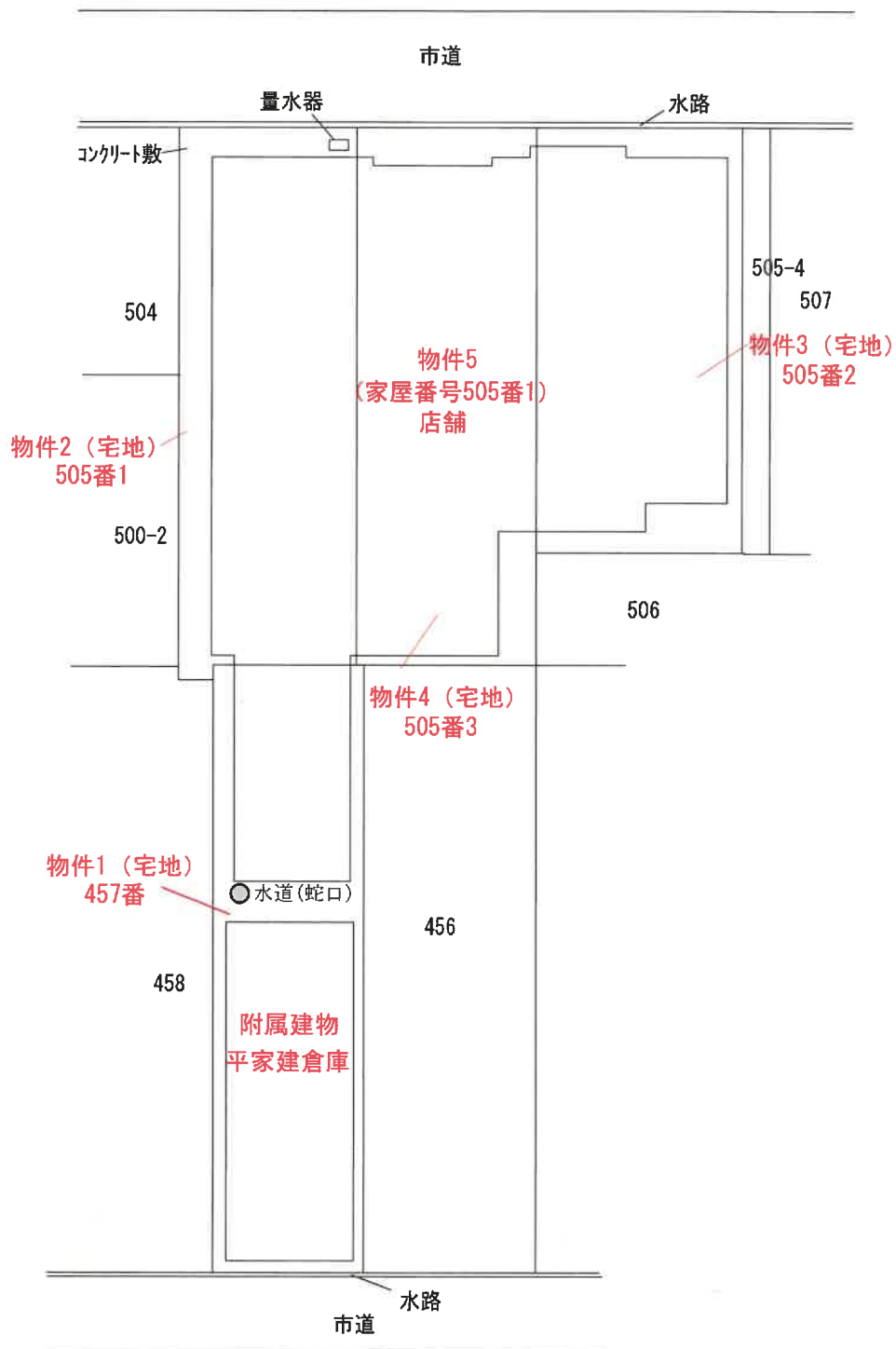
製作者

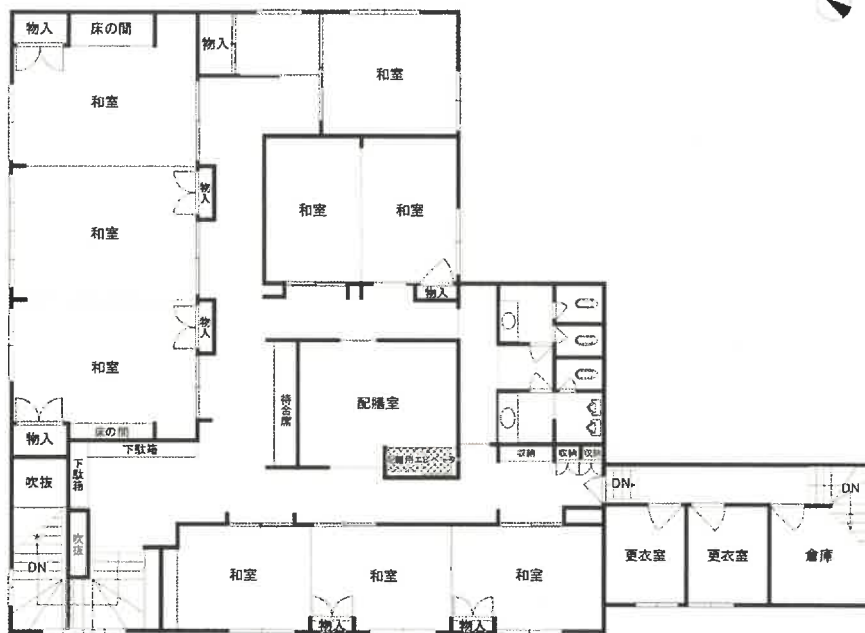
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用品)





2F



1F



物件 5  
内壁の破損



物件 5  
内壁の破損



物件 5  
天井部分の雨漏り (カビ)





物件 5  
床の劣化



物件 5  
厨房内の状態



附属建物  
残置物（冷蔵庫等）

