

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	日 時 令和 7年 4月22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 7年 5月13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 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 目 録

- 1 所 在 佐伯市字大船繫
地 番 9776番1
地 目 宅地
地 積 401.61平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐伯市字大船繫
地 番 9776番2
地 目 宅地
地 積 248.00平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 佐伯市字大船繫 9776番地1
家屋 番号 9776番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 201.32平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 201.32平方メートル
2階 約35平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 佐伯市字大船繫 9776番地2、9776番地1

物 件 目 録

家屋 番号 9776番2
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 54.39平方メートル
2階 156.97平方メートル
3階 148.14平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅
床 面 積 1階 約97.39平方メートル
2階 156.97平方メートル
3階 148.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約9平方メートル

所有者 株式会社新興建設

物 件 明 細 書

令和 6年 6月11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1～4】

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3、4】

本件各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】

売却対象外の土地(地番9777番1)の一部を通行のため利用している。

本件土地の一部は、上記売却対象外の土地の通行のため利用されている。

【物件番号1、2】

南西側に側溝が存在するが、本件土地と隣接地との境界がコンクリート敷きのどの部分までかは不明確である。

《 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 佐伯市字大船繫
地 番 9 7 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 1 . 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市字大船繫
地 番 9 7 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市字大船繫 9 7 7 6 番地 1
家屋 番号 9 7 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 0 1 . 3 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 1 . 3 2 平方メートル
2 階 約 3 5 平方メートル

所有者 B

4 所 在 佐伯市字大船繫 9 7 7 6 番地 2、9 7 7 6 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 9776番2
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 54.39平方メートル
2階 156.97平方メートル
3階 148.14平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅
床 面 積 1階 約97.39平方メートル
2階 156.97平方メートル
3階 148.14平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約9平方メートル

所有者 株式会社新興建設

令和5年(ケ)第5号

物件1～4

令和6年1月9日受理

令和6年2月20日提出

(評価人 木内純子)

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 佐伯市字大船繫
地 番 9 7 7 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 1 . 6 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市字大船繫
地 番 9 7 7 6 番 2
地 目 宅地
地 積 2 4 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市字大船繫 9 7 7 6 番地 1
家屋 番号 9 7 7 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 0 1 . 3 2 平方メートル

所有者 B

4 所 在 佐伯市字大船繫 9 7 7 6 番地 2、9 7 7 6 番地 1
家屋 番号 9 7 7 6 番 2
種 類 事務所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.39	平方メートル
	2階	156.97	平方メートル
	3階	148.14	平方メートル

所有者 株式会社新興建設



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大分県佐伯市9776番地の1
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記物件3の建物を所有し, 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"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記物件4の建物を所有し, 占有している <input checked="" 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3
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 type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約35㎡
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 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	売却対象工作物アルミ製カーポート

(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)

建 物	物件4
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 type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約97.39㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約9㎡
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(空き家) 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	売却対象工作物鉄骨製ボイラー庫
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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

(4枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 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"/> B	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成4年10月29日	
最初の契約等	契約日	平成4年10月29日
	期間	平成4年10月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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	平成4年10月29日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない	
	<input type="checkbox"/> ある 金 円 <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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

(5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
■A	<p>1 私は、物件1、2の土地の所有者で、株式会社新興建設の代表者は私の息子です。</p> <p>2 物件4の北東側に建っている倉庫は、株式会社新興建設が約30年前に建てました。</p> <p>3 物件4の建物及び倉庫内の物については、全て株式会社新興建設の物で、不要な物です。</p> <p>4 物件1の土地の南東側に設けてある道路は、隣接地所有者と土地を半分ずつ出し合って開設しました。</p>
■B	<p>1 私は、物件3の建物の所有者です。</p> <p>2 物件3の建物には、私が家族と平成21年まで住んでいましたが現在は空き家であり、室内の物は不要な物です。</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

(6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 本件建物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、3～5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、(4)以外は明確である。
 - (1) 北東側には暗渠及び水路が存在する。
 - (2) 南東側には通路が存在する。
 - (3) 北西側にはコンクリートの基礎が存在する。
 - (4) 南西側には側溝が存在するが、コンクリート敷きのどの部分までかが不明確である。
- 4 アルミ製カーポートは、物件3の建物との場所的近接性から売却対象工作物であると認定した。
- 5 鉄骨製ボイラー庫は、物件4の建物の専用設備であり、売却対象工作物であると認定した。
- 6 物件2の土地上の水神様は、売却対象外工作物であると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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6年1月9日(火) 15:00-15:20	大分地方法務局佐伯支局	公函等取得
令和6年1月16日(火) 16:00-16:10	佐伯市役所	建物間取図写取得
令和6年1月16日(火) 15:30-15:45	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
令和6年1月17日(水) 9:40-9:50	当庁	Bに連絡書送付
令和6年1月19日(金) 11:00-11:15	当庁	Bから聴取(電話)
令和6年1月25日(木) 12:20-12:30	当庁	Bから聴取(電話)
令和6年1月30日(火) 13:20-15:15	物件所在地	占有調査, 立入調査, 写真撮影 A, B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
(8枚目)

登記年月日：昭和51年4月28日

027643

前 9776-2 後 9776-3

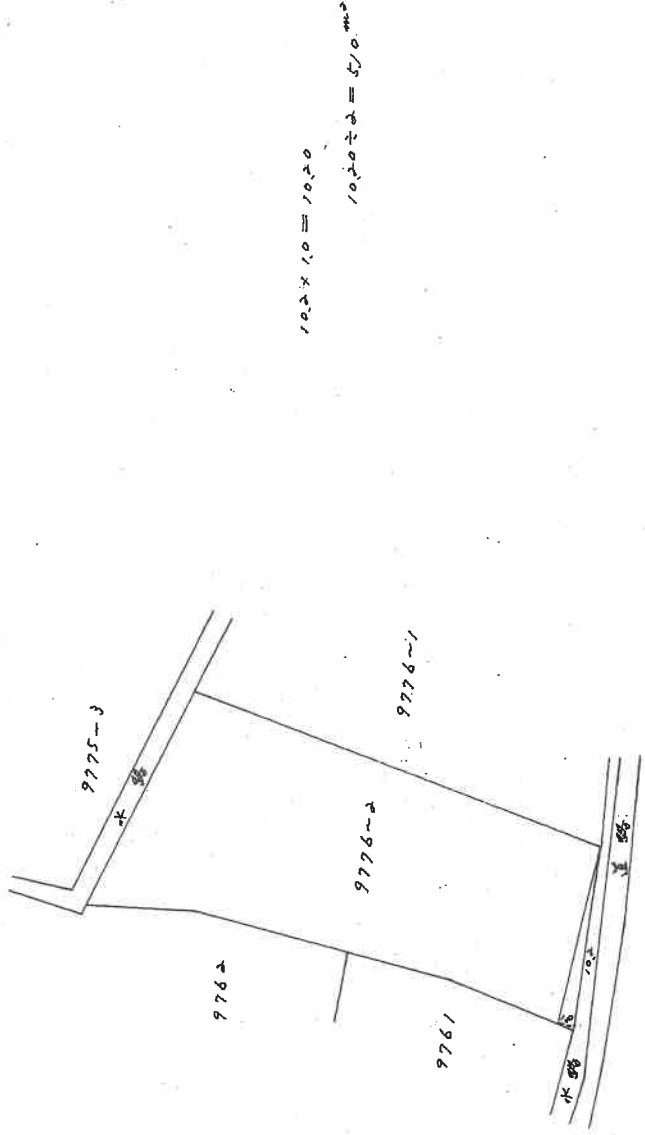
地積測量図 51.4.28

地番	9776-2, -2
土地の所在	佐伯市 宇大船繋

製作年月日
昭和51年4月19日

作製者

申請人



縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：平成4年11月6日

073118 各階平面図

建物図面(写)

4、11、6

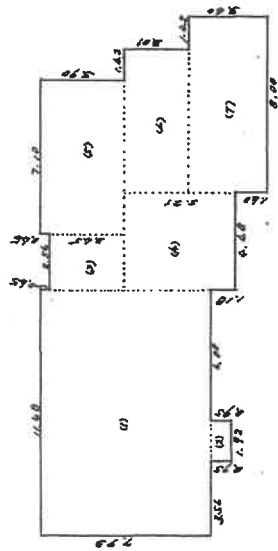
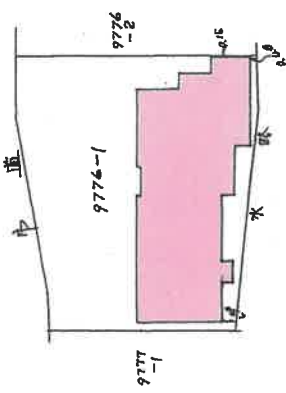
家屋番号 9776-1

建物の所在 須賀市中野宮大船繋 9776-1

物件 3

2階

1階



未登記増築(2階)
約35m²

求積
(1) 7.70 x 16.40 = 126.28
(2) 7.10 x 1.95 = 13.85
(3) 3.45 x 2.55 = 8.80
(4) 5.21 x 4.40 = 22.92
(5) 3.70 x 7.10 = 26.27
(6) 5.01 x 4.35 = 21.80
(7) 3.40 x 6.00 = 20.40
合計 201.52
床面積 201.52

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
4年10月30日(作製)			

(大分県土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年2月6日

073119

各階平面図

建築物図面(写)

7.2.16

家屋番号 9776-2

建物の所在 佐伯市大字船台繋 9776-2 9776-1

求積

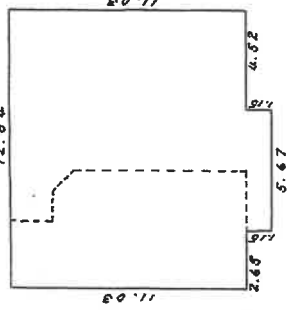
$12.84 \times 11.03 = 141.6252$

$5.67 \times 1.15 = 6.5205$

合計

148.1457

床面積 148.14 m²



3階

求積

$11.00 \times 8.25 = 90.7500$

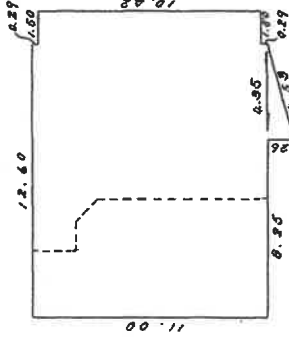
$10.42 \times 1.50 = 15.6300$

$(11.00 \times 12.25) \div 2 = 67.3125$

合計

173.6925

床面積 173.69 m²



2階

求積

$11.00 \times 3.01 = 33.1100$

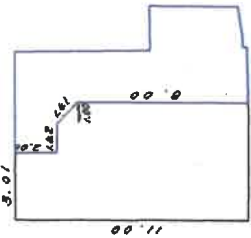
$3.00 \times 1.42 = 4.2600$

$(8.00 + 2.00) \times 1.00 \div 2 = 2.5000$

合計

39.8700

床面積 39.87 m²

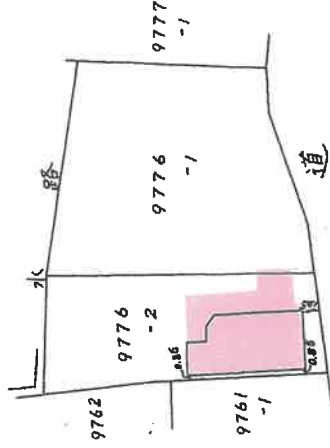


1階

54.39 m² + 約43 m² = 約97.39 m²

未登記増築部分
約43 m²

物件 4



作製者

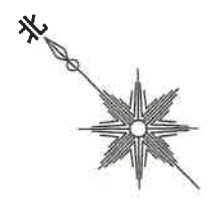
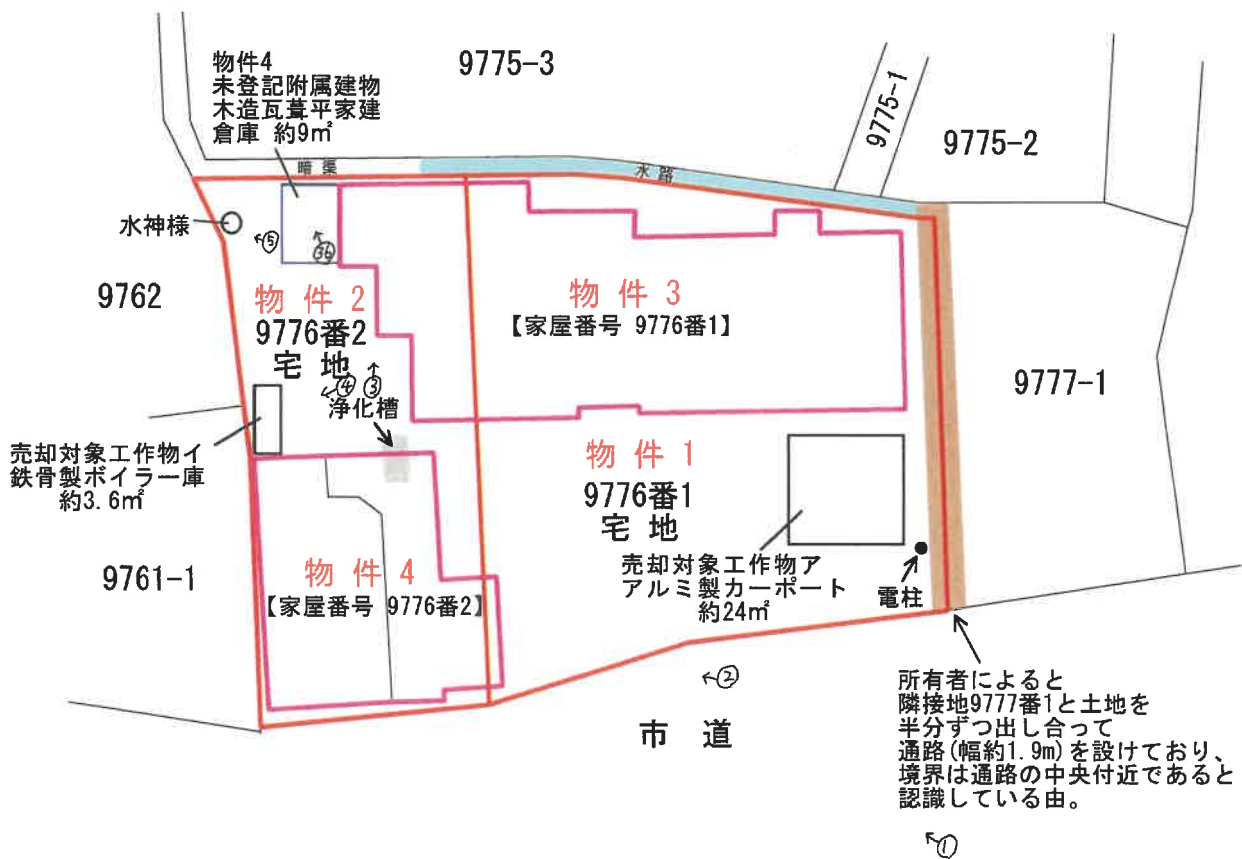
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

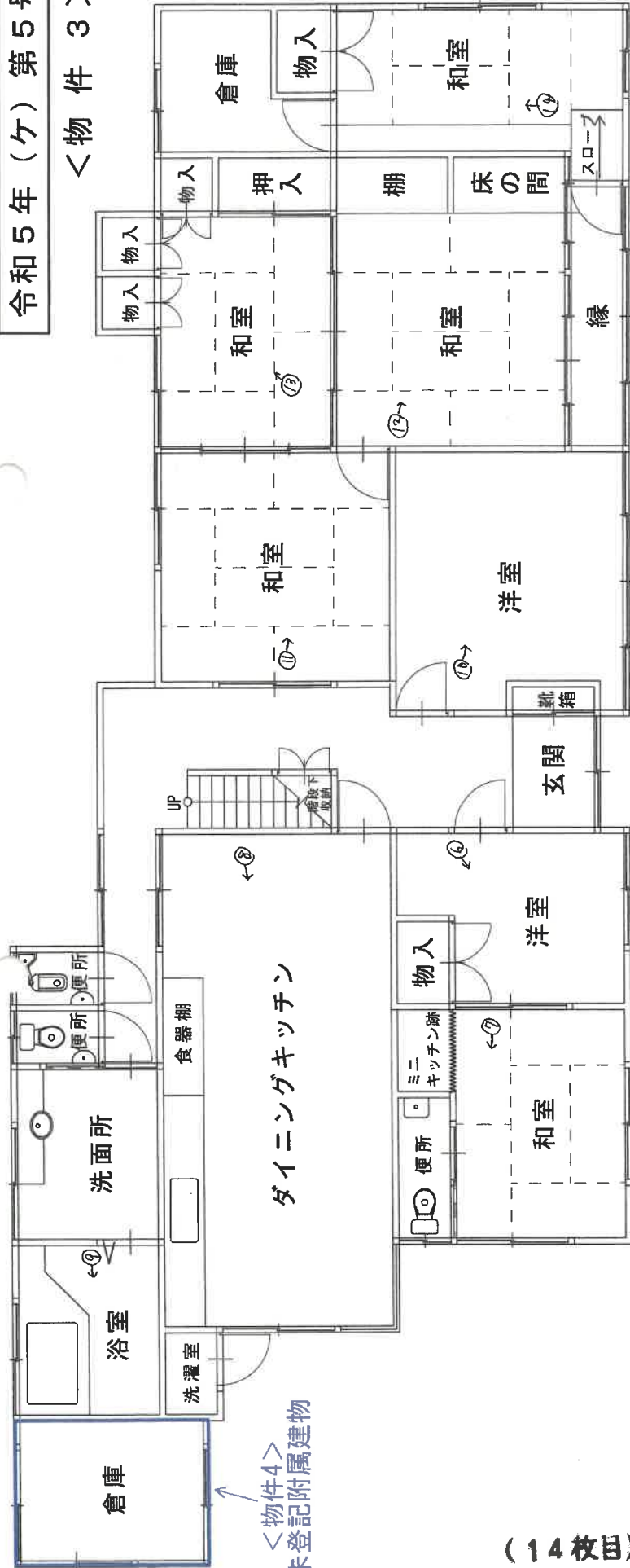
A3版をA4版に縮小



※○→は写真

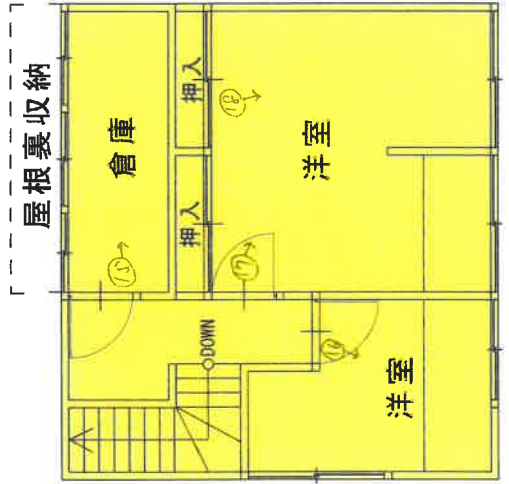
(13枚目)

土地建物位置関係図



＜物件4＞
未登記附属建物

(14枚目)



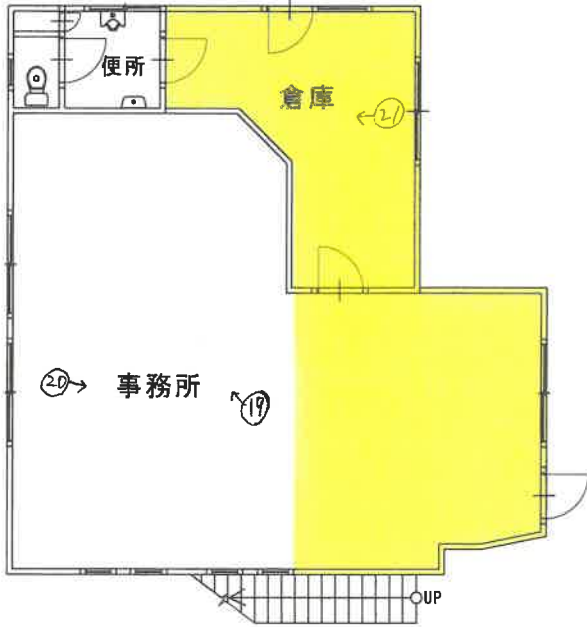
... 未登記増築部分
約35㎡



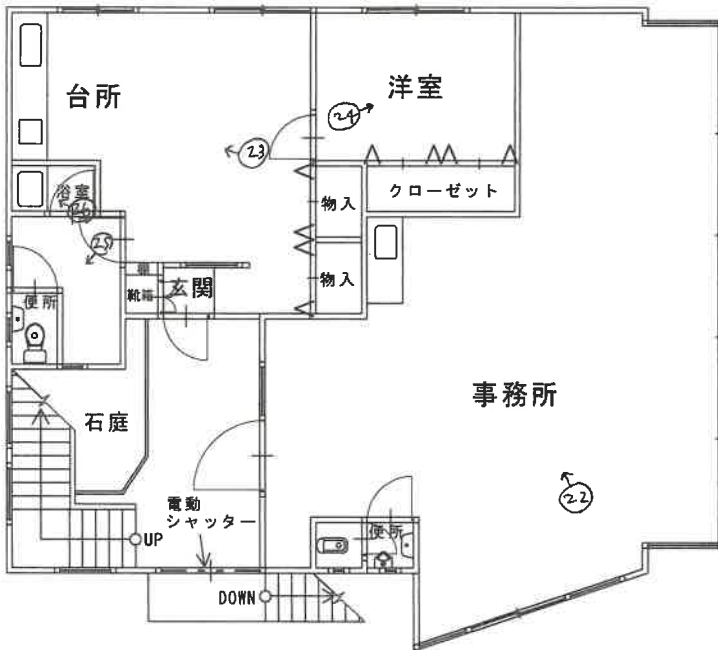
※○→は写真

建物間取図

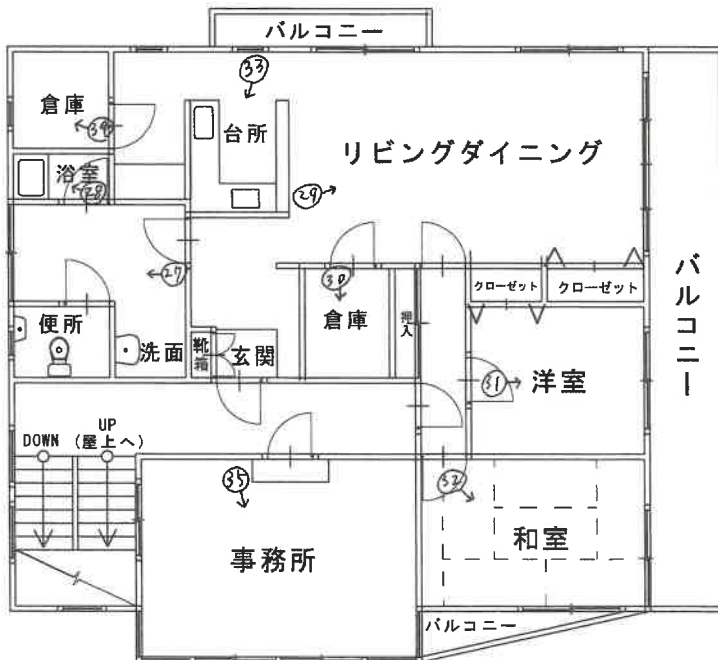
... 未登記増築部分
約43m²



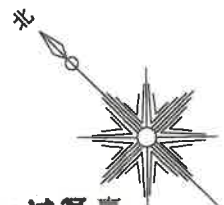
1階



2階



3階





(写真①) 本件土地・建物の外景



(写真②) 本件土地・建物の全景



(写真③) 本件土地・建物の外景 物件4建物の未登記附属建物



(写真④) 物件4建物の売却対象工作物鉄骨製ボイラー庫



(写真⑤) 売却対象外工作物水神様



(写真⑥) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑦) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑧) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑨) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑩) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑪) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑫) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑬) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑭) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑮) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑯) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑰) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑱) 本件建物(物件3)の内部



(写真⑱) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉒) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の内部



(写真③③) 本件建物(物件4)の内部



(写真③④) 本件建物(物件4)の内部



(写真⑳) 本件建物(物件4)の内部



(写真㉑) 本件建物(物件4)の未登記附属建物の内部



令和 5年 (ケ) 第 5号
令和 6年 1月30日 現地調査
令和 6年 2月13日 評 価

提出日 令和 6年 2月14日

大分地方裁判所 佐伯支部 御中

評 価 書 (1)

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4,630,000円	
内訳価格	
物件1	600,000円
物件2	370,000円
物件3	590,000円
物件4	3,070,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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・2（土地）の内訳価格は物件3・4（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3・4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
1	所在地 地目 積 所有者	在佐伯市字大船繫 9776番1 宅地 401.61m ² A	
2	所在地 地目 積 所有者	在佐伯市字大船繫 9776番2 宅地 248.00m ² A	
3	家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在佐伯市字大船繫9776番地1 9776番1 居宅 木造瓦葺平家建 201.32m ² B	木造瓦葺2階建 1階 201.32 m ² 2階 約35 m ² <hr/> 計 236.32 m ²
4	家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在佐伯市字大船繫9776番地2、9776番地1 9776番2 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 54.39 m ² 2階 156.97 m ² 3階 148.14 m ² <hr/> 計 359.50 m ² 株式会社 新興建設	事務所・居宅 1階 約97.39 m ² 2階 156.97 m ² 3階 148.14 m ² <hr/> 計 402.50 m ²
番号	特記事項		
4	未登記附属建物あり。		

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・2)

位置・交通	JR日豊本線「佐伯」駅の南東方約6.1km（道路距離）、佐伯市コミュニティバス停「東入口」の東南東方約350m（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	県道梶寄浦佐伯線背後に形成された上灘地区の混在住宅地域。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
	その他の規制	佐伯市景観条例 土砂災害警戒区域 砂防指定地（大船繫川）※1 周知遺跡なし
画地条件 (規模、形状等)	地積 ; 649.61㎡ 間口 ; 約29m 地勢 ; 平坦	形状 ; 概ね台形 奥行 ; 約27m（最大）
接面道路 の状況	南西側幅員約4.4m舗装市道に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	<p>Bが所有する建物（物件3 住宅）及び(株)新興建設が所有する建物（物件4 事務所・住宅）、物件4の未登記附属建物、売却対象工作物（ア.アルミ製カーポート 約24㎡、イ.鉄骨製ボイラー庫 約3.6㎡）、電柱が存する。また、売却対象外の水神様が祀られている。</p> <p>南東側に北東側背後地に至るための未舗装の通路が存するが、隣接地9777番1と土地を半分ずつ出し合って設けたもので、境界は通路の中央付近であると認識している由※2。</p>	
供給処理施設	<p>市営水道 ; あり</p> <p>都市ガス配管 ; なし（プロパン利用）</p> <p>公共下水道 ; なし（浄化槽利用）</p> <p>(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、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。</p>	

特 記 事 項	<p>* 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。</p>
	<p>* 佐伯市津波ハザードマップによると最大浸水深1.0m以上～2.0m未満、2.0m以上～3.0m未満の区域の範囲に含まれる。洪水ハザードマップによると浸水想定区域の浸水深0.5m未満、0.5m以上3.0m未満の範囲に含まれる。</p>
	<p>※1 大船繫川の中心線から左右各岸20mまでの土地の区域が砂防指定地に指定されており、「大分県砂防指定地及び砂防設備の管理に関する条例」第4条により、土地の掘削等現状を変更する行為や、建築物等(外構含む)の新築・改築等を行う場合は県知事の許可を要する。</p>
	<p>※2 通路に背後地(9775番1外)の建物が利用するための水道管が埋設されている。</p>

(2) 建物の概況及び利用状況
(物件3)

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58年9月不詳増築 平成4年10月27日一部取毀、増築
	経過年数	41年以上
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	モルタルリシン吹付、板貼り、漆喰
	内壁	ビニールクロス貼、ジュラク、プリント合板
	天井	ビニールクロス貼、目透かし天井、石膏ボード
	床	フローリング、畳、CFシート、板貼り、土間
	その他	屋根裏収納あり
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、未登記増築である2階部分が存するため、2階の略測面積を加算した数量（1階 201.32㎡、2階 約35㎡、延約236.32㎡）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	相当に劣る	長く空家であることもあって傷みが激しく、天井の雨染みや内壁の損傷、クロスの剥がれのほか、天井が大きく損壊している箇所が存する。
建物の利用状況	建物所有者Bが家族と共に居住していたが、平成21年以降は空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 土地（物件1・2）の最先抵当権設定時（平成5年10月29日設定日）、土地・建物（物件3）の所有者は異なることから、本件では法定地上権が成立しない。 土地利用権原は家族間の使用借権であると判断した。 2階部分の増築は約40年前に行った由。 	

(物件4)

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） 平成7年1月27日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 10年	
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根（シート防水） 外壁 吹付タイル 内壁 ビニールクロス貼、石膏ボード、あらわし 天井 ビニールクロス貼、化粧石膏ボード、あらわし 床 フローリング、カーペット、CFシート、土間コンクリート その他 バルコニー・屋上あり	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、1階に未登記増築部分が存するため、登記記録数量に略測面積を加算した数量（1階 97.39㎡、2階 156.97㎡、3階 148.14㎡、延 402.50㎡）を採用。	
現況用途等	階層 3階建 現況用途 事務所・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	外壁の汚れや亀裂、シート防水の浮き等が見受けられる。室内については、内壁や建具の損傷箇所が存するほか、雨染みやクロスの剥がれ・床の腐食、天井が大きく損壊している箇所、天井の一部を切り取っている箇所等が存する。
建物の利用状況	建物所有者が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。	
特記事項	土地（物件1・2）の最先抵当権設定時（平成5年10月29日設定日）、建物（物件4）は存しないことから、本件では法定地上権が成立しない。土地利用権原は関係者間<建物所有者である（株）新興建設の代表者は土地所有者Aの息子>の使用借権であると判断した。	

(物件4)

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成6年頃 (約30年前)
	経過年数	30年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 スレート 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 土間コンクリート	
床面積(現況)	未登記のため略測面積 約9㎡ 採用。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	倉庫
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	経過年数程度。
建物の利用状況	建物所有者が占有している (詳細は「現況調査報告書」参照)。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2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
1	8,700	0.98	401.61	0.50	1,710,000
2	8,700	0.98	248.00	0.50	1,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

佐伯（県）－ 5

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{(標準地価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\
 8,220 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 100/94 \div & 8,700 \text{ 円/㎡} & \\
 \end{array}$$

◇時点修正 ほぼ横這い(評価時点2月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 幅員狭い。△6%
居住環境同程度。±0%
(相乗値)0.94×1.00=0.94

イ 個 別 格 差 一部砂防指定地含む。△2%

ウ 地 積 登記記録数量採用。

エ 建付減価補正率 耐用年数を経過した老朽建物（物件3）が建っている点を考慮。

② 物件3・4（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	
3	140,000	236.32	0.040	1,320,000	
4	主	180,000	402.50	0.107	7,750,000
	未登記 附属	備忘価格		10,000	
	物件4 計			7,760,000	

<物件3>

ウ 現価率

- ・ 経過年数41年以上、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（維持管理の状況が極めて劣る点並びに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

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.040$$

<物件4>

主である建物

ウ 現価率

- ・ 経過年数30年、経済的残存耐用年数10年、最終残価率10%とした定率法（現価率0.178）と観察減価法（維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して△40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = 0.107

$$0.178 \times (1 - \text{観察減価}0.40) = 0.107$$

未登記附属建物については、簡易な造りであり物件3と接しているため単独での市場性は認められないことから、備忘価格として10,000円を計上。

売却対象工作物（アルミ製カーポート・鉄骨製ボイラー庫）は市場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 及ぶ物件	敷地利用* 権等の 及ぶ範囲 ウ	土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
1	1,710,000	0.10	使用借権	物件3	85%	150,000
				物件4	15%	30,000
				物件1 計		180,000
2	1,060,000	0.10	使用借権	物件3	30%	30,000
				物件4	70%	70,000
				物件2 計		100,000
				物件3 計		180,000
				物件4 計		100,000

イ 第4(2)特記事項より土地利用権等を使用借権と判定しその割合を10%と査定した。

※ 敷地利用権等の及ぶ範囲は、机上略測による各物件が占める建築面積の割合に拠った。

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エ>イ ウ	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
1	1,710,000	-180,000	1.00	0.65	0.60	600,000
2	1,060,000	-100,000	1.00	0.65	0.60	370,000
3	1,320,000	+180,000	1.00	0.65	0.60	590,000
4	7,760,000	+100,000	1.00	0.65	0.60	3,070,000
一括価格 (合計)						4,630,000

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△35%と査定した。

- ・南東側通路は隣接地(9777番1)と土地を出し合っており、背後地のための水道管が通っている点。
- ・売却対象外の水神様が存する点。
- ・過疎地に存する居宅・事務所で需要が限定される点。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率を60%と査定した。

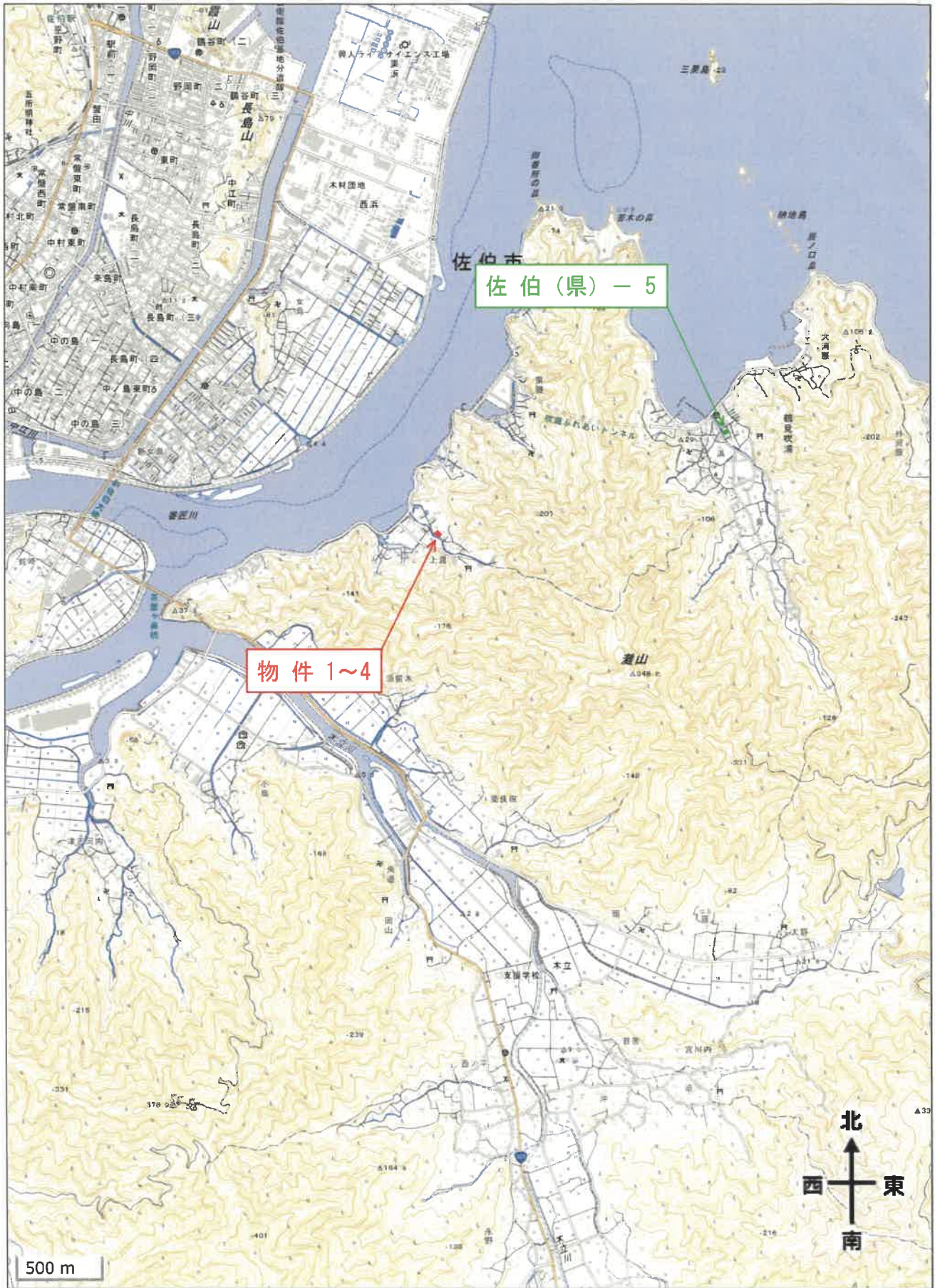
第6 参考価格資料

地価調査価格 佐伯(県) - 5
所 在 : 佐伯市鶴見大字吹浦字昭和新地1978番2
価 格 : 8,220円/㎡
位 置 : JR日豊本線「佐伯駅」9km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 383㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 北東側 2.7m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農家住宅も見られる海岸部の住宅地域

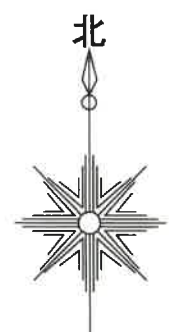
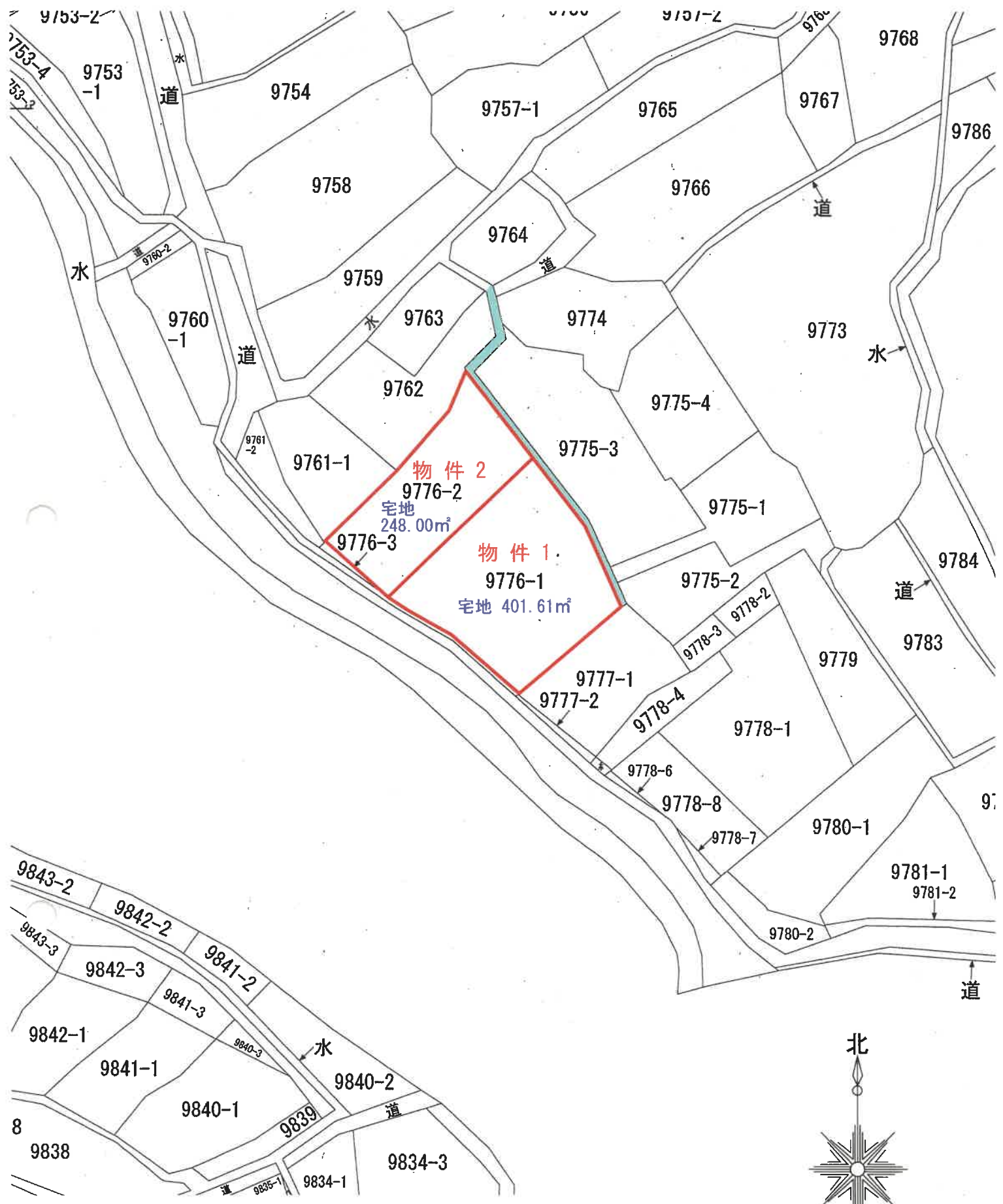
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 (写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 各階平面図・建物図面(写)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建 物 間 取 図
- 7 写 真
- 8 付 近 見 取 図

以 上



物件位置図



北
 1
 600

公 図 (写)

登記年月日：昭和51年4月28日

027643

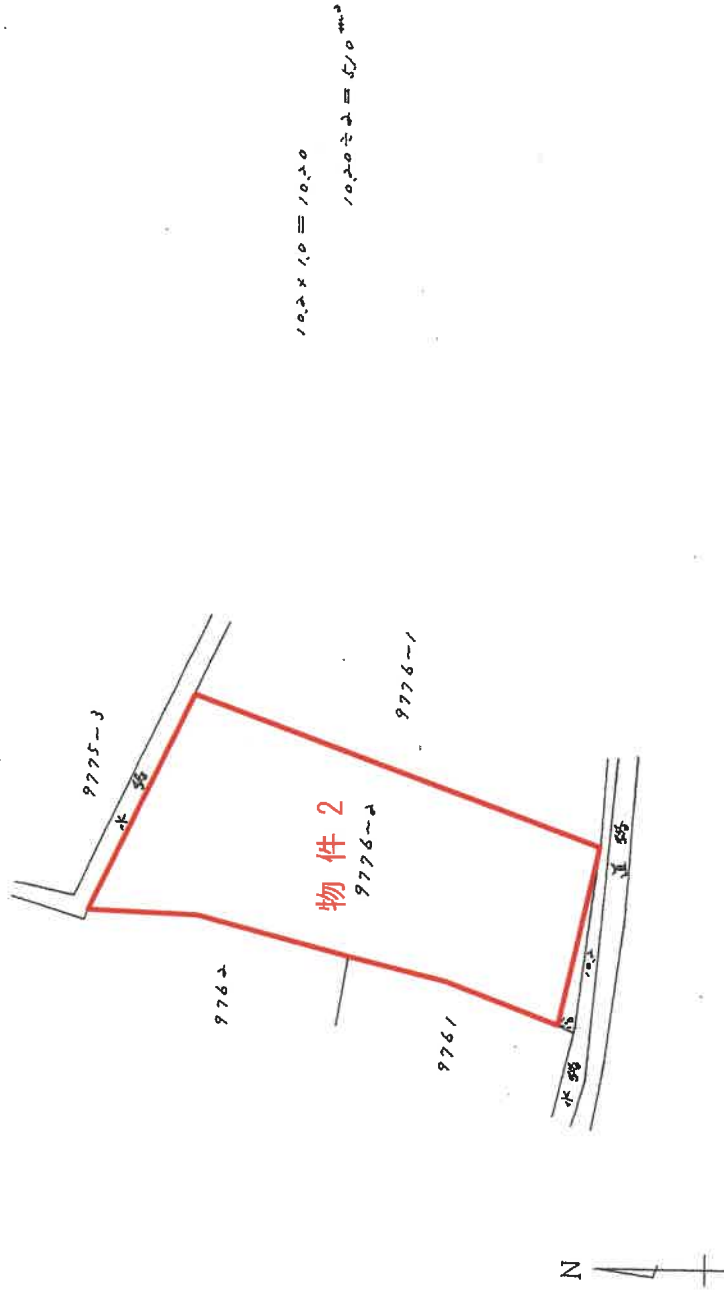
前 9776-2 後 9776-3

地積測量図 (写) 51.4.28

地番	9776-8, -2
土地の所在	佐伯市 字 大船鉾

昭和51年4月19日 製作
 1976.4.19 製作

申請人



縮尺	1 / 300
----	---------

登記年月日：平成4年11月6日

073118 各階平面図

建物図面(写)

4.11.6

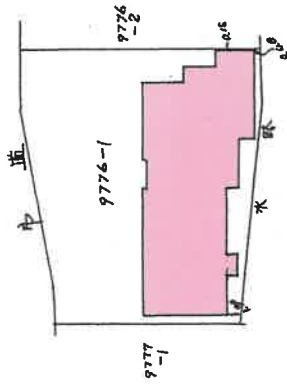
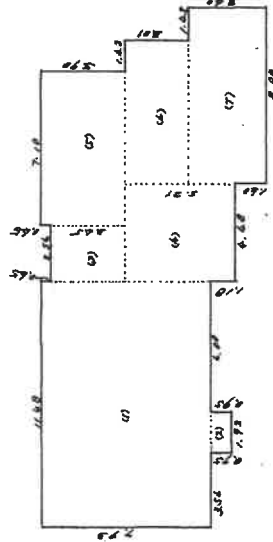
家屋番号
9776-1

建物の所在
佐伯市大字大船繋 9776-1

物件 3

1階

2階



求積

01	7.73	x	14.48	=	111.0364
02	0.85	x	1.72	=	1.4520
03	3.45	x	2.56	=	8.8320
04	5.21	x	4.48	=	23.3408
05	3.70	x	7.10	=	26.2700
06	3.01	x	6.58	=	19.8058
07	3.40	x	8.00	=	27.2000
合計					201.9270
床面積					201.9270

未登記増築(2階)

約35㎡

作製者

4年10月30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)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年2月6日

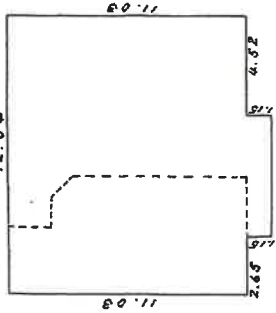
7, 2, 6

073119 各階平面図

建築物図面 (写)

家屋番号	9776-2
建物の所在	佐伯市宇大船繋 9776-2・9776-1

物件 4

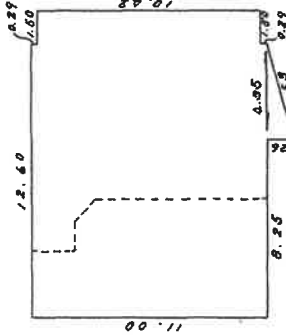


求積

12.04×11.00	$= 132.44$
5.67×4.52	$= 25.6284$
合計	158.0684

床面積 **158.14 m²**

3階

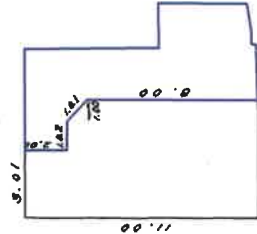


求積

11.00×8.25	$= 90.7500$
10.42×1.60	$= 16.6720$
$(11.00 + 12.36) \times 4.05 \div 2$	$= 44.5590$
合計	151.9710

床面積 **156.97 m²**

2階



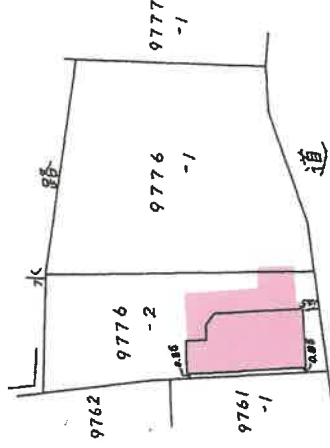
求積

11.00×5.01	$= 55.1100$
9.00×1.42	$= 12.7800$
$(8.00 + 9.00) \times 1.00 \div 2$	$= 8.5000$
合計	76.3900

床面積 **76.39 m²**

54.39 m² + 約43 m² = 約97.39 m²

未登記増築部分
約43 m²

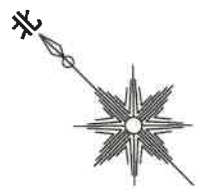
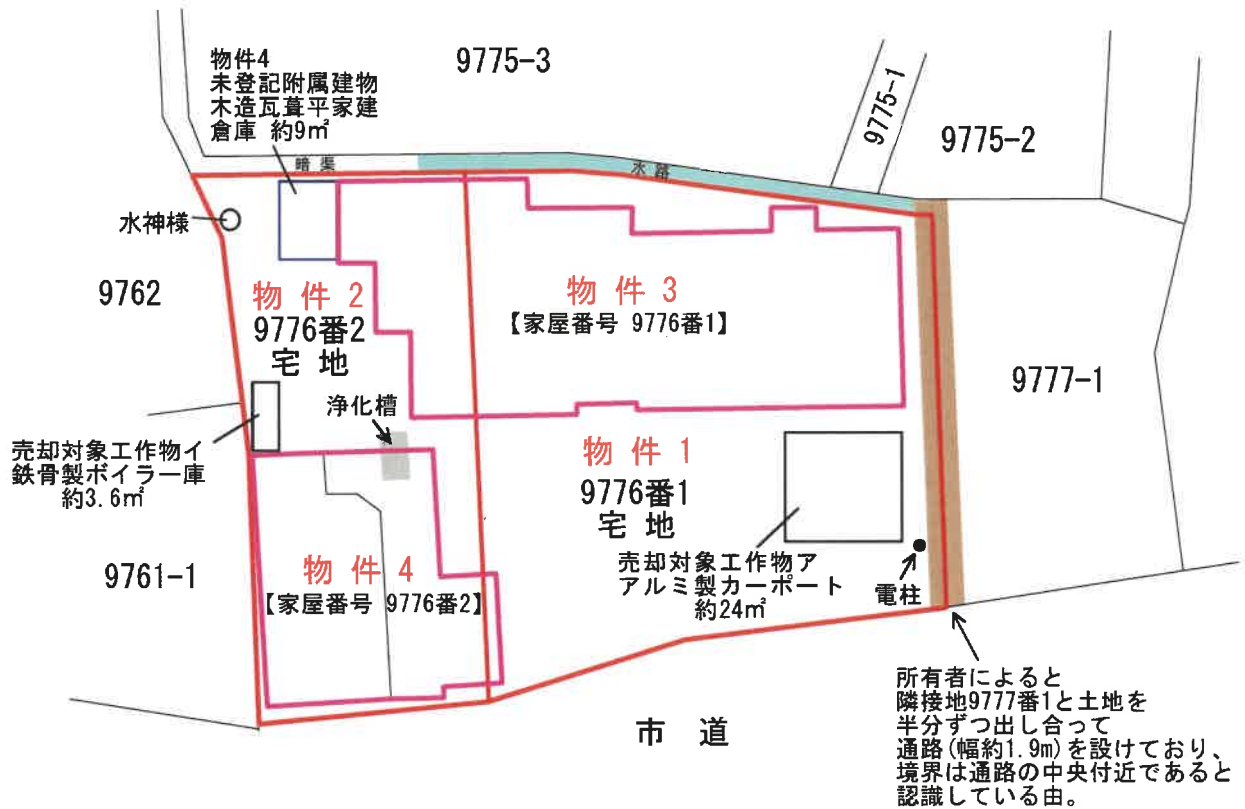


製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

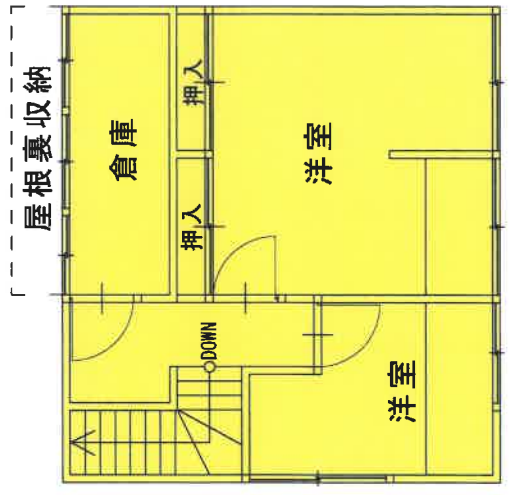
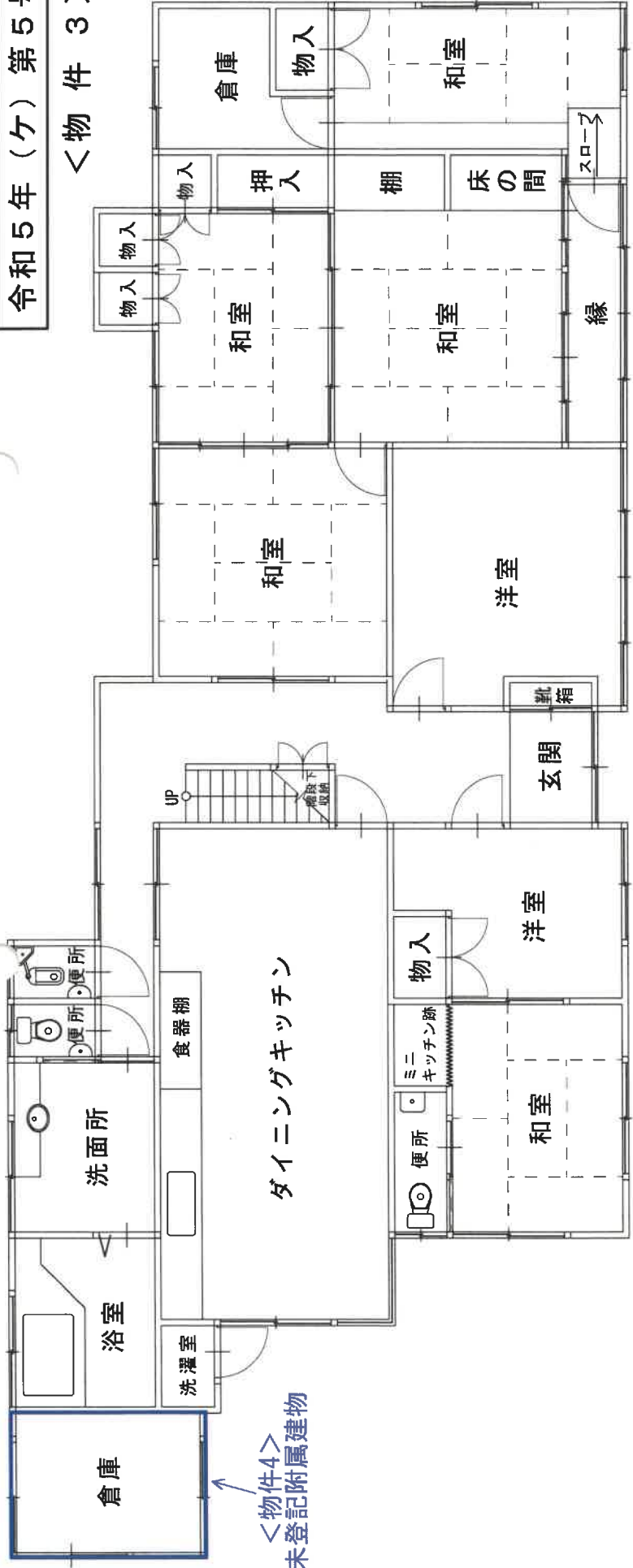
7年 / 月 / 日 (作製)

(大分県土地家屋調査士会用品)

A3版をA4版に縮小

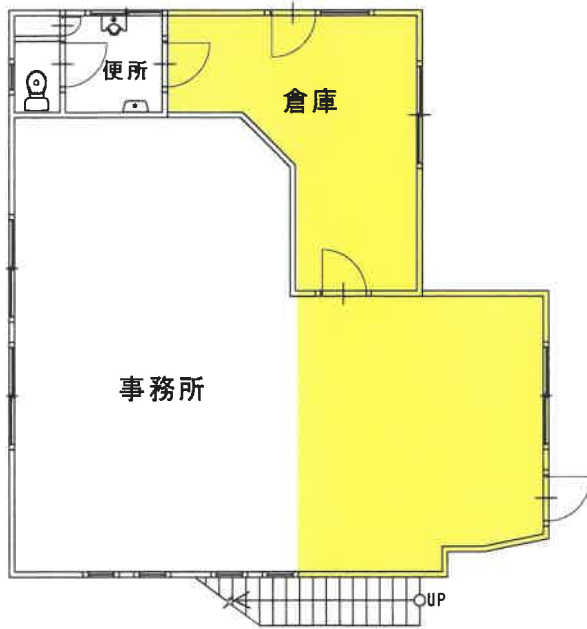


土地建物位置関係図



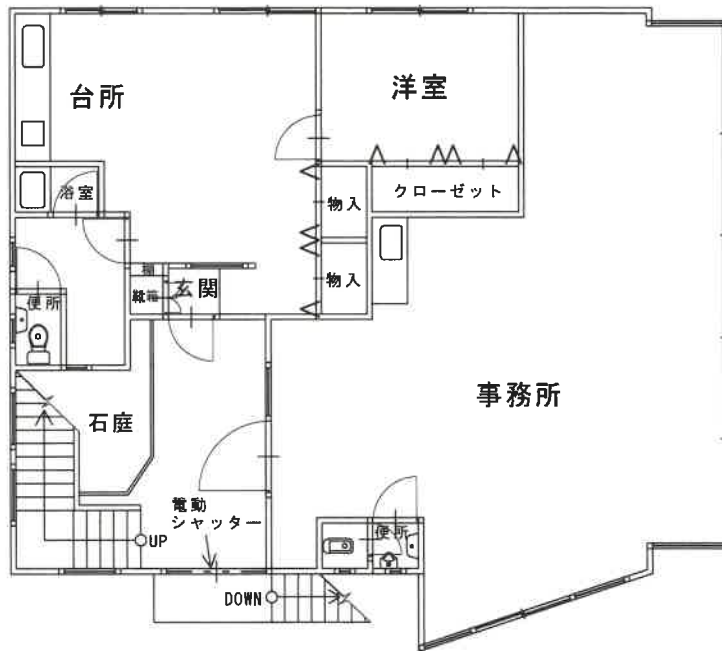
... 未登記増築部分
約35㎡



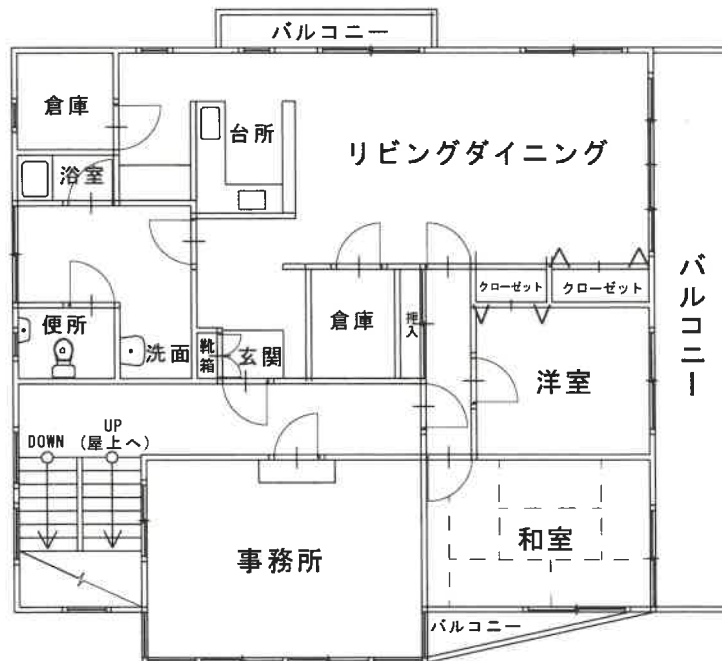


... 未登記増築部分
約43㎡

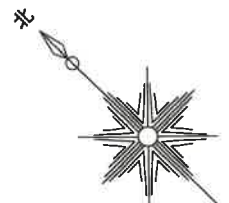
1階



2階



3階





物件 3

汚損の状況

1階廊下

内壁の損傷



物件 3

汚損の状況

1階ダイニングキッチン

天井クロスの剥がれ



物件 3

汚損の状況

1階廊下

天井の損壊



物件 3
汚損の状況
1階廊下
天井の損壊



物件 3
汚損の状況
1階和室
天井の損壊



物件 3
汚損の状況
1階和室
天井の損壊



物件 4
汚損の状況
2階台所
天井の損壊



物件 4
汚損の状況
2階事務所
天井の一部切り取り



物件 4
汚損の状況
3階事務所
天井の一部切り取り・雨染み



物件 4

汚損の状況

3階事務所

天井の雨染み・クロスの剥がれ



物件 4

汚損の状況

3階事務所

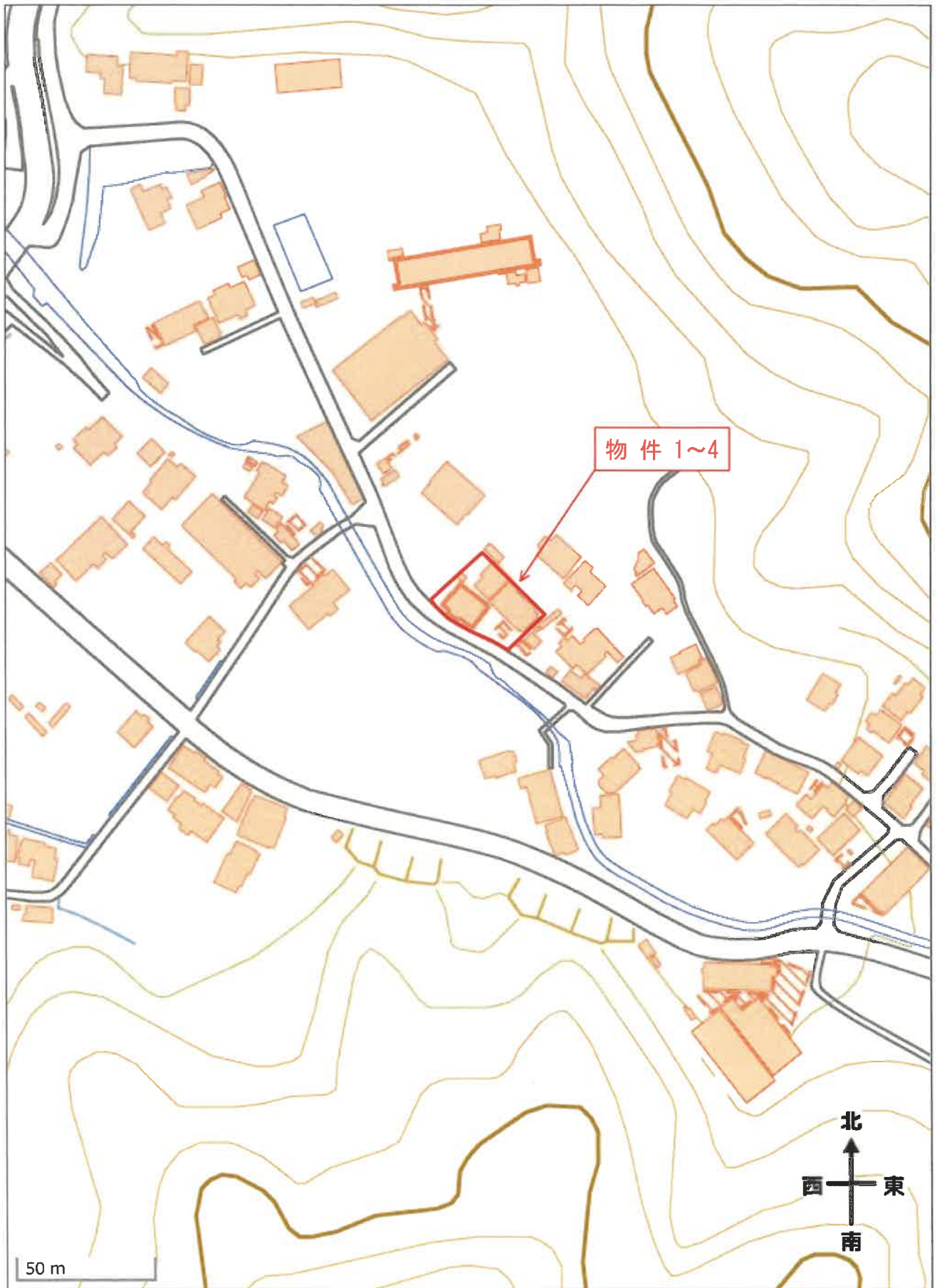
床の腐食



物件 4

汚損の状況

外壁の亀裂



付近見取図