

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 7 日

大分地方裁判所佐伯支部

裁判所書記官 吉 賀 剛

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 1 月 27 日から 令和 8 年 2 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 2 月 10 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 8 年 3 月 3 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 8 年 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	4,330,000 3,464,000	一括	870,000	99,380	0
1	180,000				
2	810,000				
3	190,000				
4	820,000				
5	230,000				
6	2,100,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 6 . 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字川原ハリ |
| | 地 | 番 | 2 4 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 2 . 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 5 0 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0 1 . 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔土手ノ外 |
| | 地 | 番 | 2 6 3 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 1 . 3 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 佐伯市大字堅田字御塔 2 5 0 1 番地、2 4 3 1 番地 1、
2 4 3 0 番地 1

家屋 番号 2 5 0 1 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 6 . 9 7 平方メートル
2 階 1 3 8 . 7 2 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・寄宿舍

工場抵当法 2 条の適用がある次の機械器具が存する。

1	種 類	天井クレーン	HITACHI	2 . 8 t
	個 数	1 個		
	製 作 者	日立		
	製造年月日	不明		
	記号 番号	不明		

2	種 類	SGC シリーズ	ギヤードトロリー	2 t
	個 数	2 個		
	製 作 者	不明		
	製造年月日	不明		
	記号 番号	不明		



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

大分地方裁判所佐伯支部

裁判所書記官 吉 賀 剛

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

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 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 6 . 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字川原ハリ |
| | 地 | 番 | 2 4 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 2 . 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 5 0 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0 1 . 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔土手ノ外 |
| | 地 | 番 | 2 6 3 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 1 . 3 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 佐伯市大字堅田字御塔 2 5 0 1 番地、2 4 3 1 番地 1、
2 4 3 0 番地 1

家屋 番号 2 5 0 1 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 6 . 9 7 平方メートル
2 階 1 3 8 . 7 2 平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫・寄宿舍

工場抵当法 2 条の適用がある次の機械器具が存する。

1 種 類 天井クレーン HITACHI 2 . 8 t
個 数 1 個
製 作 者 日立
製造年月日 不明
記号 番号 不明

2 種 類 SGC シリーズ ギヤードトロリー 2 t
個 数 2 個
製 作 者 不明
製造年月日 不明
記号 番号 不明



令和7年(ケ)第 8 号
令和7年10月 8日受理
令和7年11月 7日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所佐伯支部

執行官 姫 野 謙 治

(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 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 8. 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 4 3 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 6. 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字川原ハリ |
| | 地 | 番 | 2 4 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 2. 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔 |
| | 地 | 番 | 2 5 0 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0 1. 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐伯市大字堅田字御塔土手ノ外 |
| | 地 | 番 | 2 6 3 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 1. 3 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 佐伯市大字堅田字御塔 2 5 0 1 番地、2 4 3 1 番地 1、
2 4 3 0 番地 1

家屋 番号 2 5 0 1 番

種 類 工場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 4 6 . 9 7 平方メートル
2 階 1 3 8 . 7 2 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	佐伯市大字堅田2501番地		
土 地	物件1～5		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 公衆用道路（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	☒ 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	売却対象外工作物 車輛4台，小型船舶		
建 物	物件2		
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が異なる。 ☒ 種 類：工場・倉庫・寄宿舍 ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 建築時期： 構 造： 床面積：		
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工場・倉庫・寄宿舍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	売却対象工作物 ①プレハブ事務所，②プレハブ倉庫，③～⑤スチール製物置3個，⑥冷凍庫		
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

そ の 他 の 事 項

工場抵当法2条機械器具目録

番号	製 品 名	個数	製作者氏名	製造年月日	記 号 番 号
1	天井クレーン HITACHI 2.8t	1	日 立	不 明	不 明
2	SGCシリーズ ギヤードトロ リー2 t	2	不 明	不 明	不 明

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■本件物件所有会社職員	1 本件物件は弊社が所有管理しています。
■本件物件所有会社代表者	1 占有関係は弊社職員が述べたとおりです。 2 現況調査には私は立ち会わず、職員を立ち合わせます。 3 本件物件内にある①プレハブ事務所、②プレハブ倉庫、③～⑤スチール製物置3個、⑥冷凍庫は弊社の物です。 4 また車輻4台、小型船舶も弊社の物です。 5 本件建物（工場内）にある工場抵当法2条の対象となる天井クレーン1台とリフト2台の正式名称等は分かりませんが、弊社の物であることは間違いありません。 6 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

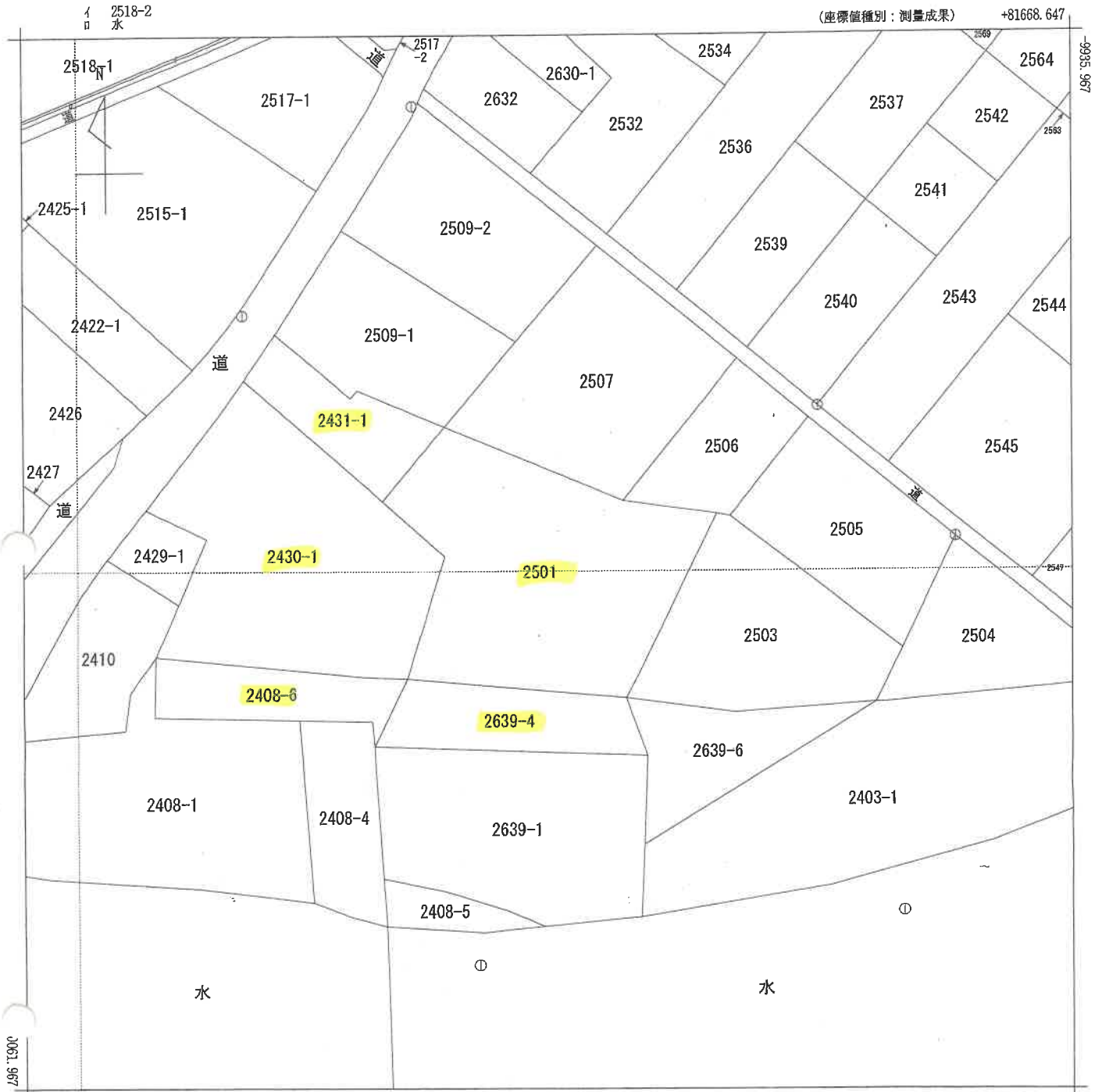
執行官の意見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有者らの陳述及び現況から 3, 4 枚目のとおり認めた。
本件建物の 1 階トイレ横の建物間取図赤色部分は施錠されていたため立ち入り調査はできなかった。
 - 2 ①プレハブ事務所, ②プレハブ倉庫, ③～⑤スチール製物置 3 個, ⑥冷凍庫は売却対象工作物であると認めた。
但し⑥冷凍庫は放置されたままの状態で使用できない可能性が高い。
 - 3 車輛 4 台, 小型船舶は売却対象外工作物であると認めた。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
 - 5 工場抵当法 2 条機械器具目録はその他の事項のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年10月7日 (火) 8 : 45 - 8 : 55	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年10月7日 (火) 11 : 40 - 11 : 50	佐伯市役所	建物間取図取得
令和 7 年10月7日 (火) 12 : 30 - 13 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有会社職員聴取
令和 7 年10月8日 (水) 12 : 30 - 12 : 40	執行官室	所有会社代表者聴取 (電話)
令和 7 年10月23日 (木) 9 : 30 - 11 : 00	物件所在地	現地調査, 所有会社職員聴取, 写真撮影
令和 7 年10月29日 (水) 15 : 50 - 16 : 00	執行官室	所有会社代表者聴取 (電話)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写

地番区域見出
大字堅田

請 求 部 分		所 在 佐伯市大字堅田字御塔				地 番 2501番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 地籍図
作 成 年 月 日	平成23年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年3月22日		補 記 事 項

014030

2408-3 (地籍)

地積測量図

7.6.22

地番 2408-6-3

土地の所在 佐伯市 南海部郡

町 大字 壱田 字 ラトフ

③ 2408-6 求積表

①	$(5.30+5.00) \times 26.50 = 272.95$
②	$4.40 \times 6.70 = 29.48$
③	$2.00 \times 8.75 = 17.50$
計	319.93
$\frac{1}{2}$	159.965

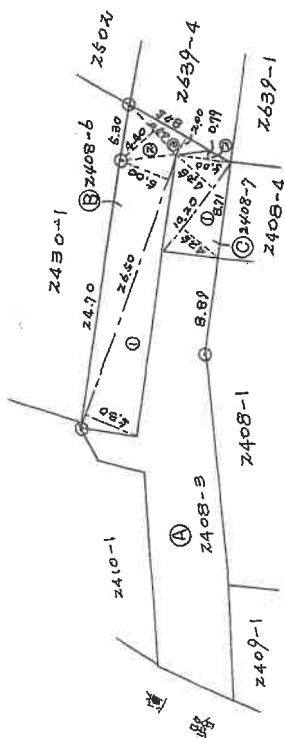
④ 2408-7 求積表

①	$(4.25+4.25) \times 10.20 = 86.7$
②	$0.79 \times 5.00 = 3.95$
計	90.65
$\frac{1}{2}$	45.325

⑤ 2408-3 残地求積

$$470.235 \text{ m}^2 - 159.965 - 45.325 = 264.945 \text{ m}^2$$

○-----コブノリト境界標



作製者

(平成 7 年 / 月 / 日 作製)

申請人

被代位者
代位者

1/500

(1) 平成25年1月10日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(9 枚目)

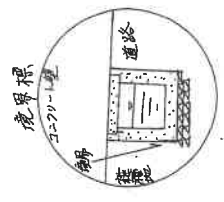
014038

前 2430-1 後紙 2430-3

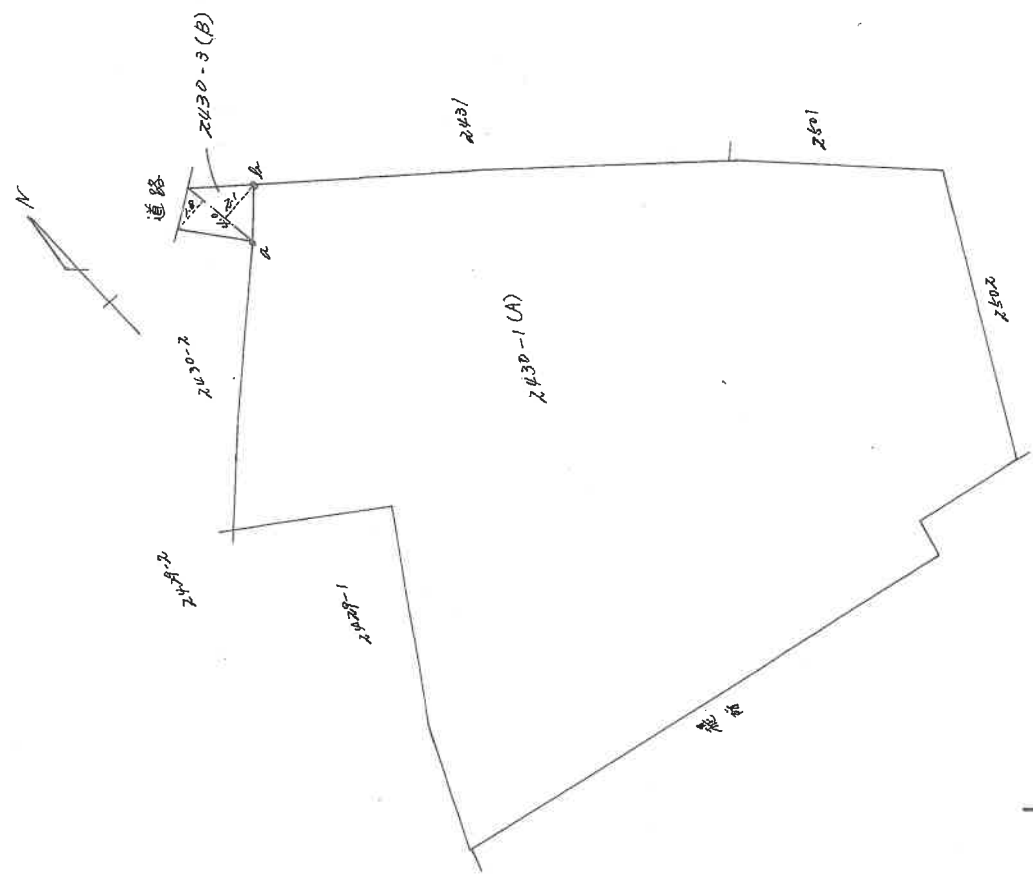
地 番 2430-3 (B)-1 地 積 測 量 図

土地の所在 佐伯市 天守堂田字御塔

境界	境界標等の種類
A, B	コンクリート壁(創印)



求 積 2430-3 (B)
 $40 \times 18 = 720$
 $40 \times 21 = 840$
合 計 1560
 $\frac{1}{2}$ 780m²



作製者

(昭和57年5月30日作製)

申請人

縮尺 1/250

(1) 平成25年1月10日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(11枚目)

014039

前 243/後(新) 243/-2

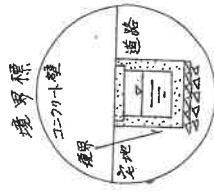
57.5.4
測量図

地番 243/-2'(B)

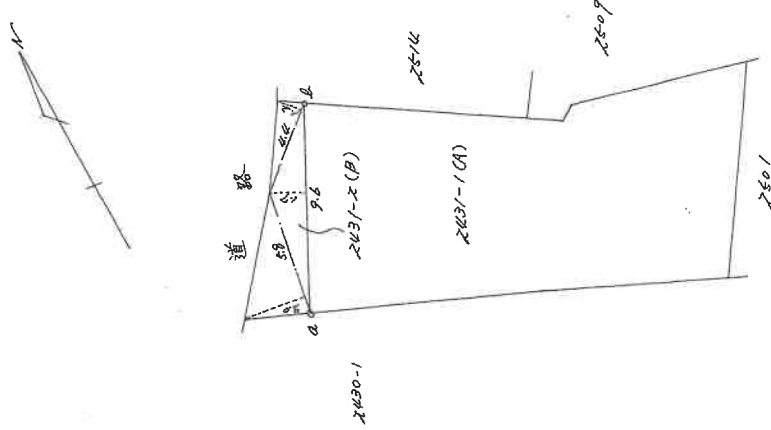
地積

土地の所在 佐伯市 大字望田字御塔

筆界	境界線等の種類
a. b.	コンクリート壁(斜角)



地積 243/-2 (B)
 $5.8 \times 3.0 = 17.40$
 $9.6 \times 1.7 = 16.32$
 $4.4 \times 1.2 = 5.28$
合計 39.00
 $\frac{1}{2}$ 1950.00



作製者

申請人

(昭和57年 4月 30日作製)

縮尺 1/250

(1) 平成25年1月10日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(13 枚目)

014114

2639-4 7.6.22 地積測量図

地番	2639-5-4
土地の所在	佐伯市 青島郡 大字 堅田 字 御塔土手外

③ 2639-5 求積表

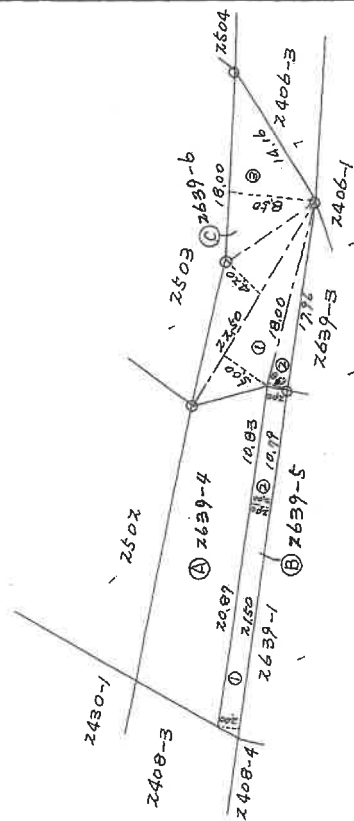
①	(2087 + 2150) × 2.00 = 8474
②	(1083 + 1019) × 2.00 = 4324
計	127.98
1/2	63.99

④ 2639-6 求積表

①	(500 + 420) × 22.50 = 209.00
②	1.98 × 15.00 = 35.64
③	850 × 18.00 = 153.00
計	395.64
1/2	197.82

④ 2639-4 残地求積

$$470.3975 - 63.99 - 197.82 = 208.5875 \text{ m}^2$$



○-----境界線

作製者

(平成7年 / 月 / 日作製)

申請人

被代位者
代位者

1/500

(1) 平成25年1月10日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(15 枚目)

登記年月日：平成28年6月23日

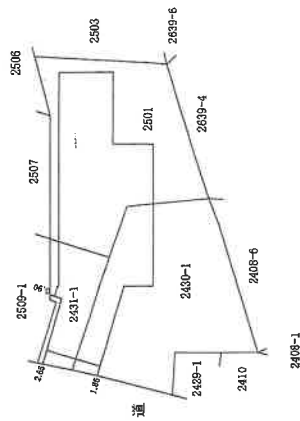
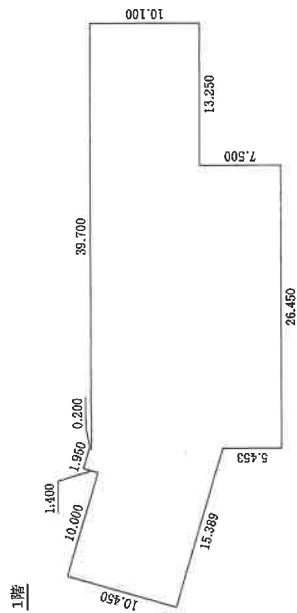
各階平面図

家屋番号

建物図面

2501番

建物の所在
佐伯市大字堅田字御塔2501番地、2431番地、2430番地1



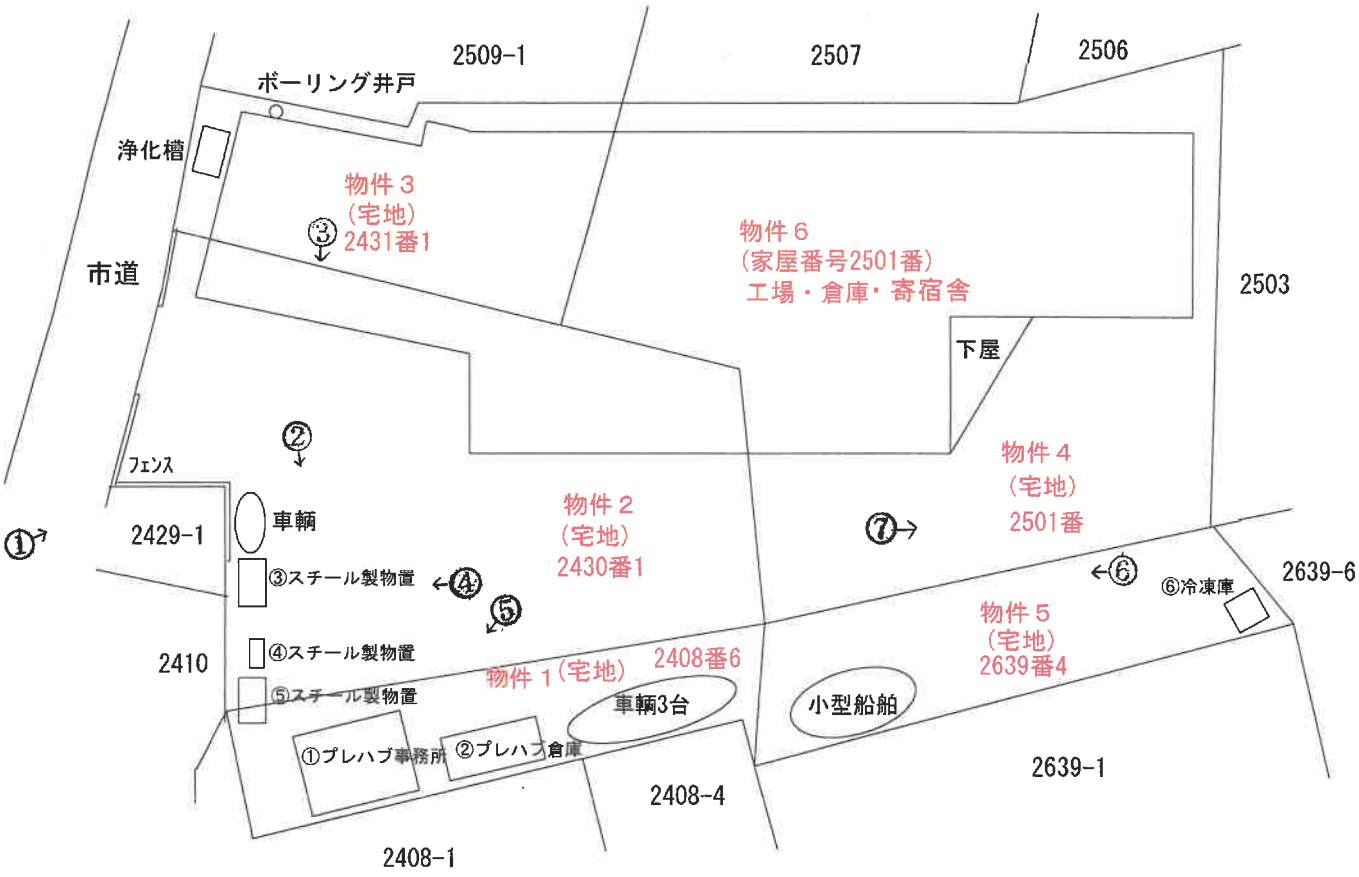
作製者

縮尺 1/500

申請人

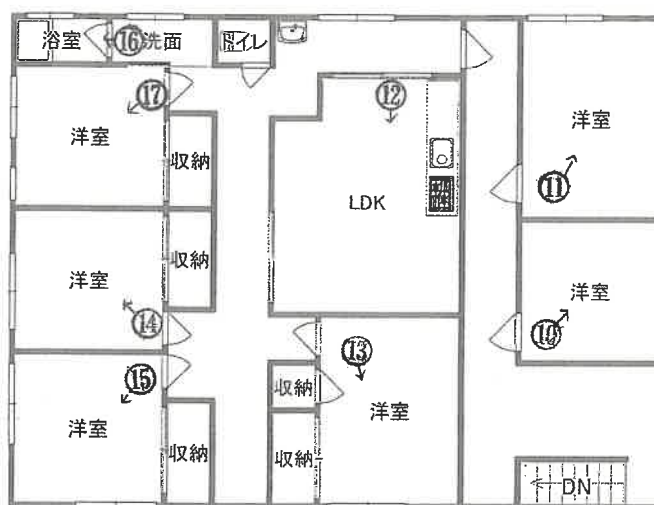
縮尺 1/1000

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

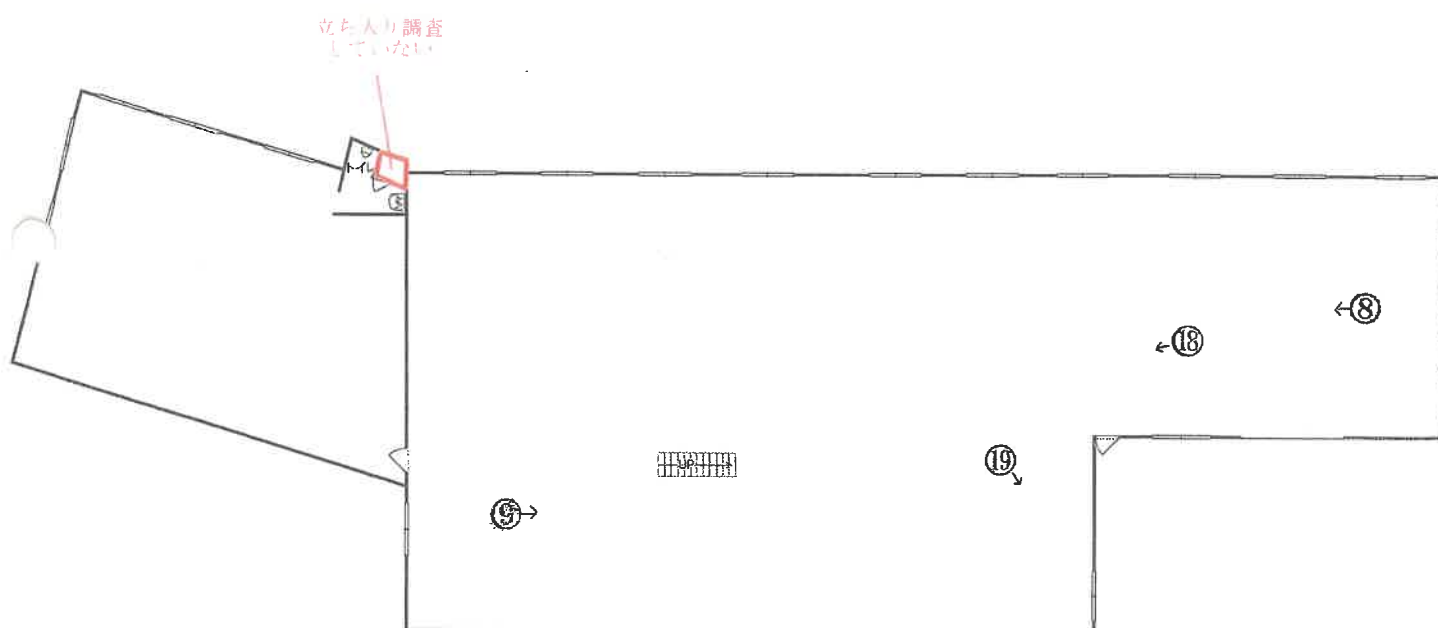


①～⑥売却対象工作物

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



2F



1F

(18 枚目)

建物間取図

写真①本件物件



写真②スチール製物置等



写真③スチール製物置等



写真④スチール製物置等



写真⑤プレハブ倉庫 プレハブ事務所



写真⑥小型船舶等



写真⑦冷凍庫等



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬建物内部



写真⑭建物内部



写真⑮建物内部



写真⑯建物内部



写真⑰建物内部



写真⑱天井クレーン



写真①⑨ ギヤードトロリー 2 台



令和 7 年（ケ） 第 8 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 11 月 11 日 評 価
提出日 令和 7 年 11 月 12 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 4,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 180,000 円
物件 2 (土地)	金 810,000 円
物件 3 (土地)	金 190,000 円
物件 4 (土地)	金 820,000 円
物件 5 (土地)	金 230,000 円
物件 6 (建物)	金 2,100,000 円

- ① 一括価格は、物件 1～6 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 1～5 土地の内訳価格は、物件 6 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 の建物の内訳価格は、土地利用権等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	佐伯市大字堅田字御塔 2408番6 宅地 178.40㎡	
2	所在地 地目 地積	佐伯市大字堅田字御塔 2430番1 宅地 786.18㎡	
3	所在地 地目 地積	佐伯市大字堅田字川原ハリ 2431番1 宅地 182.39㎡	
4	所在地 地目 地積	佐伯市大字堅田字御塔 2501番 宅地 801.23㎡	
5	所在地 地目 地積	佐伯市大字堅田字御塔土手ノ外 2639番4 宅地 221.33㎡	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市大字堅田字御塔2501番地、 2431番地1、2430番地1 2501番 工場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 746.97㎡ 2階 138.72㎡	工場・倉庫・寄宿舍
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「上岡」駅の南東方約 8km に位置する。 最寄りバス停「下府坂」の北方約 250m に位置する。 (添付の「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本物件は佐伯市街地の南方、堅田地区の集落地域内に位置する。周辺は住宅や小規模な事業所が点在する程度で農地が多くを占め、佐伯市中心部から 9 km程離れるため、土地需要は少なく地価は低位に推移している。	
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	都市計画区域外 — — — 無 周知の埋蔵文化財包蔵地：なし
画 地 条 件 〔規模，形状等〕	規 形 模 間 状 奥 口 接 道 行 地 関 係 そ の 勢 他	2,169.53 m ² (登記記載数量) ほぼ整形 約 25.5m 約 57.5m 中間画地 ほぼ平坦 なし
接 面 道 路	【北西側】幅員約 6m の舗装市道に等高に接面	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土 地 の 利 用 状 況 隣 地 の 状 況	・土地所有者が所有する物件 6 の建物が存する。 (「土地建物位置関係図」参照) ・戸建住宅、農地
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	引込可（ボーリング井戸） な し な し（浄化槽） ※「引込可」とは、前面道路等に当該施設の施設管が通っており、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	※1 本土地上に売却対象外工作物の車輛 4 台、小型船舶あり。 ※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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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 昭和 57 年月日不詳新築、平成 28 年 6 月 17 日増築（登記記載） 経過年数 約 43 年（一部築 10 年） 経済的残存耐用年数 約 0 年	
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 亜鉛メッキ鋼板ぶき 内壁 あらわし、ビニールクロス、ボード等 天井 あらわし、ビニールクロス、合板等 床 土間コン、CF シート、絨毯等 設備 電気、水道、衛生設備（トイレ・洗面所）など その他 特になし	
床面積（現況）	1 階 746.97 m ² 2 階 138.72 m ² 延床 885.69 m ² （登記面積。現況も概ね符合）	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 工場・倉庫・寄宿舍 間 取 り 「建物間取図」参照	
品 等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通	
維持管理の状況	やや劣る	経年程度の劣化が見られる。寄宿舍部分の使用資材、施工がやや劣るため、床の撓みや内装の劣化が随所に見られる。（「現況写真」参照）
建物の利用状況	・建物所有者が工場・倉庫・寄宿舍として使用している。	
特記事項	※1 売却対象工作物（①プレハブ事務所、②プレハブ倉庫、③～⑤スチール製物置 3 個、⑥冷凍庫）が存する。（土地建物位置関係図参照） ※2 本建物内に資材、機器類等の残置物あり。 ※3 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。 ※4 物件 1 ～ 5（土地）の最先抵当権設定時（令和 3 年 12 月 24 日設定）、建物の所有者は土地の所有者と同一人であるため、物件 1 ～ 5（土地）に物件 6（建物）のための法定地上権が成立すると認定した。 ※5 本建物の一部に立入調査していない箇所が存する。（建物間取図参照）	

3 その他の事項

工場抵当法 2 条機械器具目録					
番号	種 類	個数	製作者	製造年月日	記号番号
1	天井クレーン HITACHI 2.8 t	1	日立	不明	不明
2	SGC シリーズ ギヤードトロリー 2 t	2	不明	不明	不明

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1～5）

物件1～5（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	5,100	0.80	178.40	1.00	730,000
2			786.18		3,210,000
3			182.39		740,000
4			801.23		3,270,000
5			221.33		900,000

ア 標準価格

【物件1～5】

地価調査 佐伯（県）－12からの規準

$$\text{公示価格等 (R7.7.1)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準価格} \\ 5,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.0 \times 100/98.0 \div 5,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正：横這いと判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的）

◇ 地 域 格 差：98/100

街路条件：100/100（±0.0%）

交通接近条件：100/100（±0.0%）

環境条件：98/100（土砂災害警戒区域 ▲2%）

行政的条件：100/100（±0.0%）

イ 個別格差 80%（相乗値）

・規模大で総額張り市場性劣る：▲20%

ウ 地積 登記記載数量

エ 建付減価修正率

土地（物件1～5）上の建物（物件6）は、周辺環境との適合の状態や、敷地との適応の状態は良好であり、敷地は概ね最有効使用の状態にあると判断されることから、建付減価修正は不要と判定した。

建付減価修正率：0%（1.00）

② 建物（物件6）

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。

なお、売却対象工作物（①プレハブ事務所、②プレハブ倉庫、③～⑤スチール物置3個、⑥冷凍庫）については、いずれも市場価値が認められないと判断した。

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
6	90,000	885.69	0.04	1.00	3,190,000

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

登記面積を採用した。

ウ 現価率

物件6は、築44年が経過した工場・倉庫・寄宿舍で、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（▲60%）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、一部築10年の工場部分がある点、市場性が劣る経済的減価が認められる点を総合的に考慮し査定した。

$$0.100 \times (1 - 0.60) = \underline{0.040}$$

③ 工場抵当法の適用がある工場供用物

下記の機械・器具類については、いずれも製造年月日は不明であるが、現地調査の結果、取得年もかなり古いと判断され、稼動状況も不明である。また、停止中の工場であり規模や地域性等を考慮すると、操業再開の可能性は低いと判断される。よって、下記の機械・器具類の市場価値は認められないと判断した。

1. 天井クレーン HITACHI 2.8 t 1個
2. SGC シリーズ ギャードトロリー 2 t 2個

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等を控除し、建物については敷地利用権価格等を加算して、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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	730,000	0.30	法定地上権	220,000
2	3,210,000	0.30	法定地上権	960,000
3	740,000	0.30	法定地上権	220,000
4	3,270,000	0.30	法定地上権	980,000
5	900,000	0.30	法定地上権	270,000
合 計				2,650,000

イ 敷地利用権等割合 … 敷地利用権割合は、物件 1～5 は町村部の工場地の物件である点を勘案し 30%とした。

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	730,000	▲220,000	0.60	0.60	—	180,000
2	3,210,000	▲960,000			—	810,000
3	740,000	▲220,000			—	190,000
4	3,270,000	▲980,000			—	820,000
5	900,000	▲270,000			—	230,000
6	3,190,000	+2,650,000			1.00	2,100,000
一括価格 (合計)						4,330,000

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を総合的に勘案し、▲40% (0.60) と判定した。

- ・市街地から離れた集落内に存する点
- ・工場、倉庫部分が大半を占める規模の大きい建物である点
- ・土地及び建物内に残置物（資材・機器類等）が存する点

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6の建物は、土地所有者が工場・倉庫・寄宿舍として占有しているものであり、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 調 査：佐伯（県）-12

所 在：佐伯市弥生大字尺間字前田 791 番 1 外

価 格：5,000 円/㎡

位 置：J R 日豊本線「佐伯」駅の北西方 11000m（道路距離）に位置

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：552 ㎡

供給処理施設：水道：あり，下水：なし，ガス：なし

接 面 街 路：北東 5.4m 市道に接面、南東側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

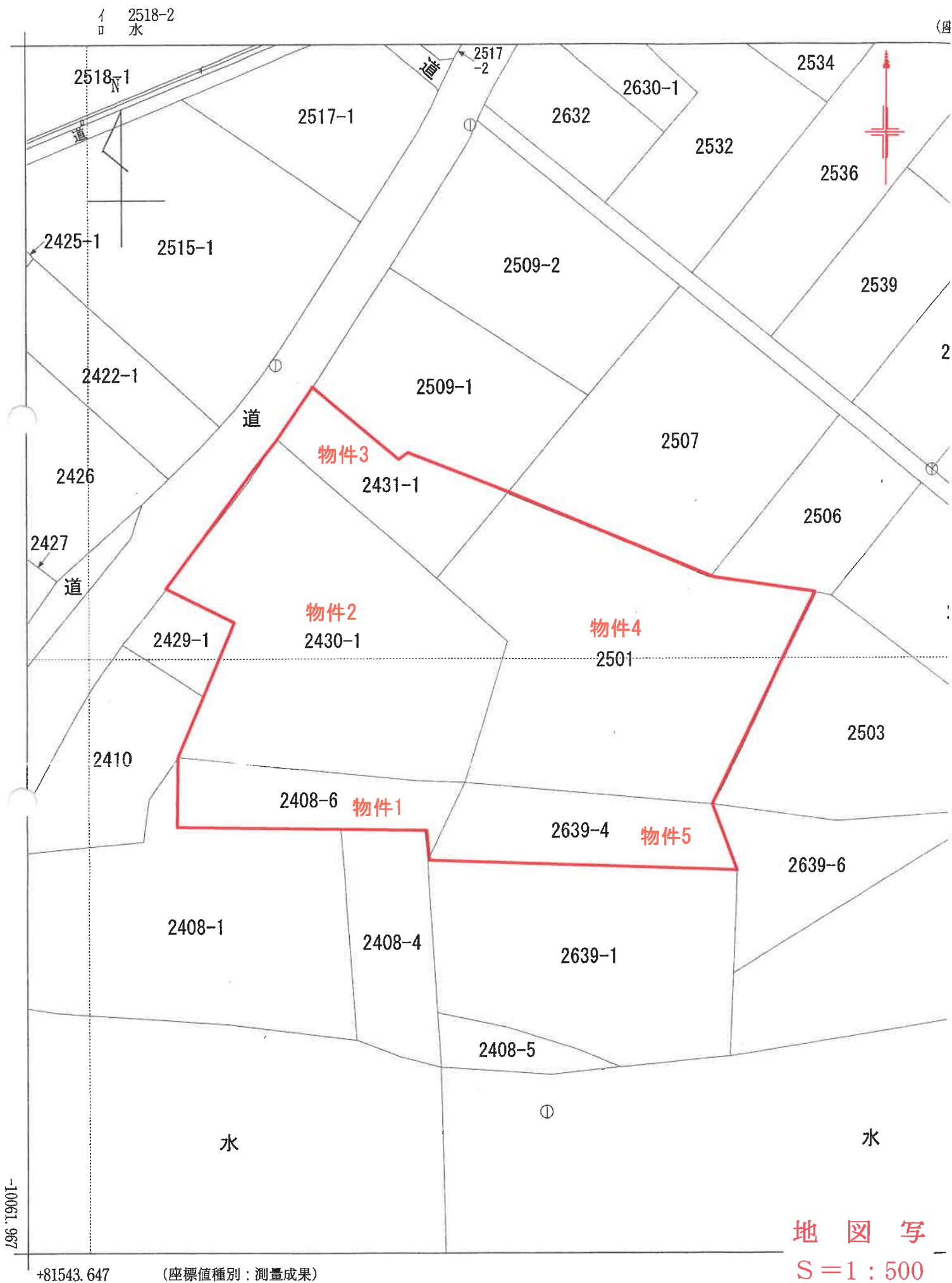
地 域 の 概 要：国道背後の農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上





014030

2408-3 7.6.22 地積測量図

地番 2408-3-7-3

土地の所在 佐伯市 梅海部 大字 野田 字 ヲトフ

② 2408-6 求積数

①	$(5.30+5.00) \times 26.50 \div 2 = 27.95$
②	$4.40 \times 4.70 = 20.48$
③	$2.00 \times 8.75 = 17.50$
計	319.93
1/2	159.965

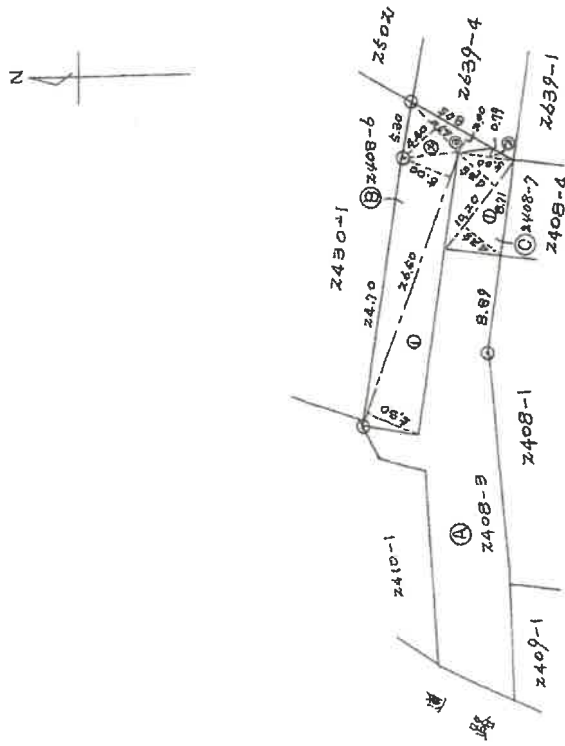
③ 2408-7 求積数

①	$(4.25+4.25) \times 10.20 \div 2 = 86.7$
②	$0.79 \times 5.00 = 3.95$
計	90.65
1/2	45.325

④ 2408-3 残地求積

$470.235 \text{ m}^2 - 159.965 \text{ m}^2 - 45.325 \text{ m}^2 = 264.945 \text{ m}^2$

○-----コブ(7)ト 境界標



作製者

(平成7年1月13日作製)

申請人

被代位者
代位者

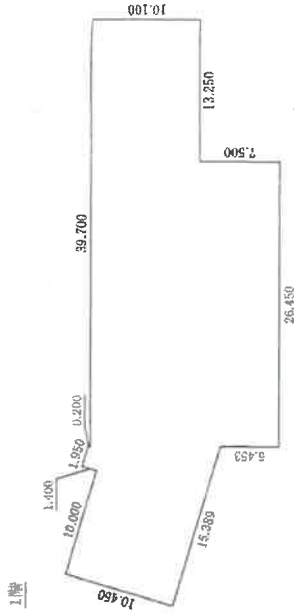
1/500

各階平面図

家屋番号 2501番

建物図面

建物の所在 佐伯市大字壱田字御塔2501番地、2431番地1、2430番地1



求積表

2.989 x	10.022	2 =	14.82765
4.358 x	14.750	2 =	92.10980
(10.022 + 7.190) x	9.591	2 =	62.54016
0.398 x	1.343	2 =	0.26591
2.209 x	7.190	2 =	15.88627
0.552 x	1.870	2 =	0.51612
(1.870 + 1.813) x	0.192	2 =	0.35357
1.813 x	0.898		1.6660
26.460 x	17.600		465.3200
13.250 x	10.100		134.8250
計			746.97695

床面積 746.97 m²

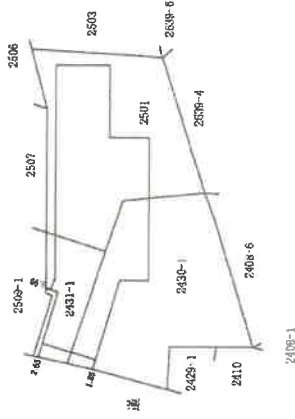
2階



求積表

13.600 x	10.200		138.7200
----------	--------	--	----------

床面積 138.72 m²

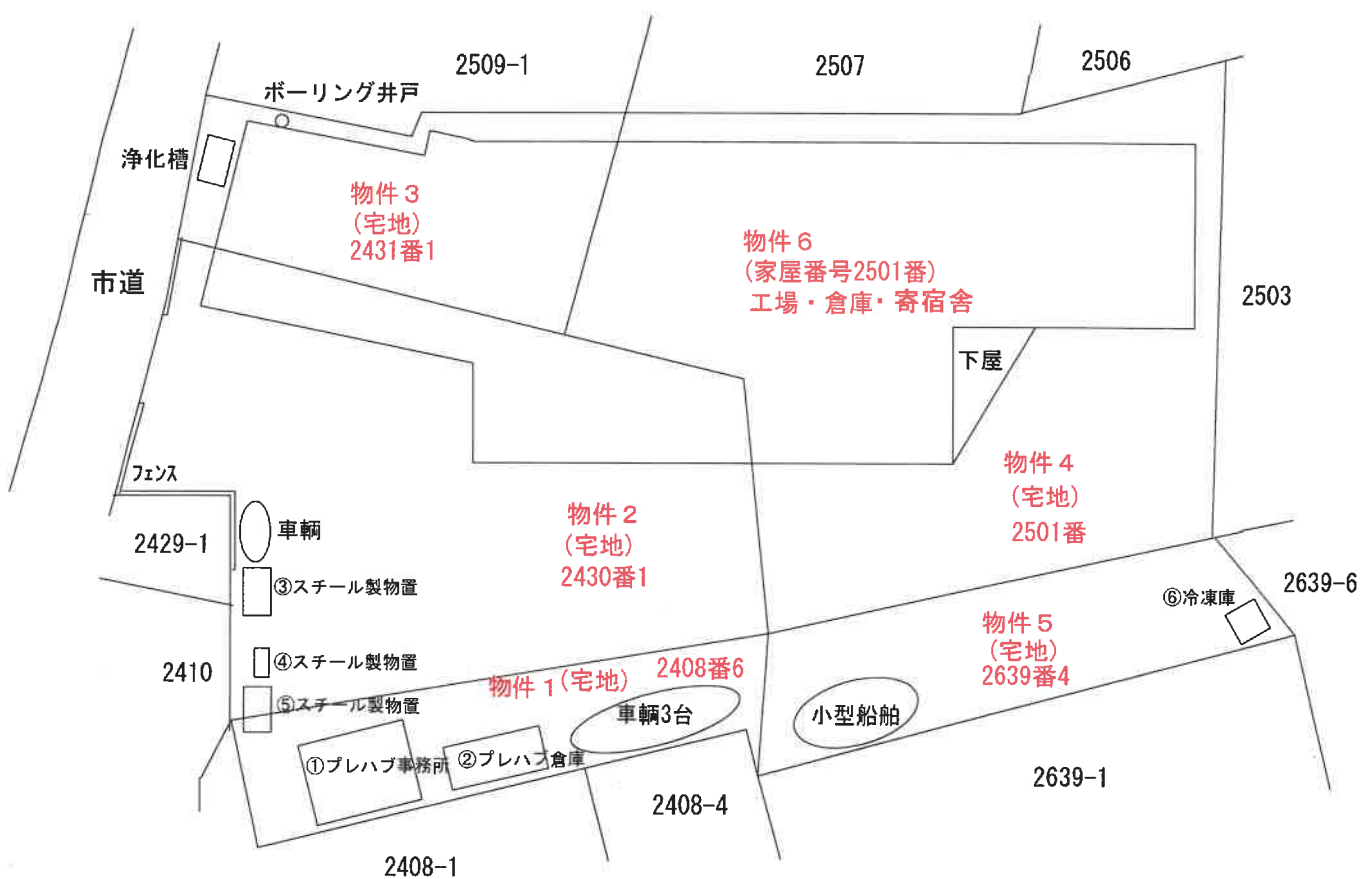


作製者

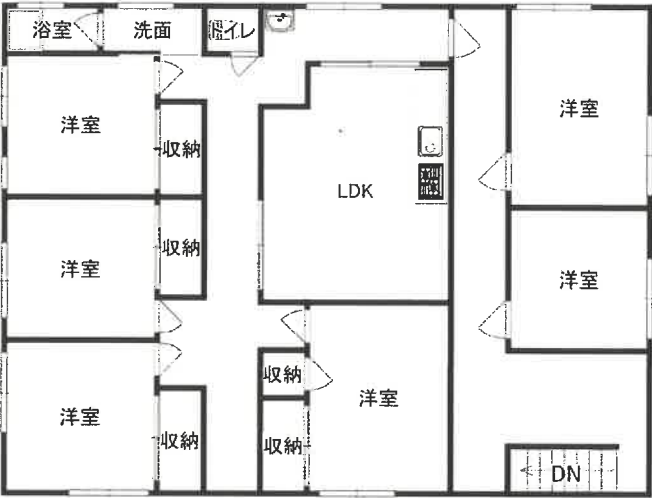
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

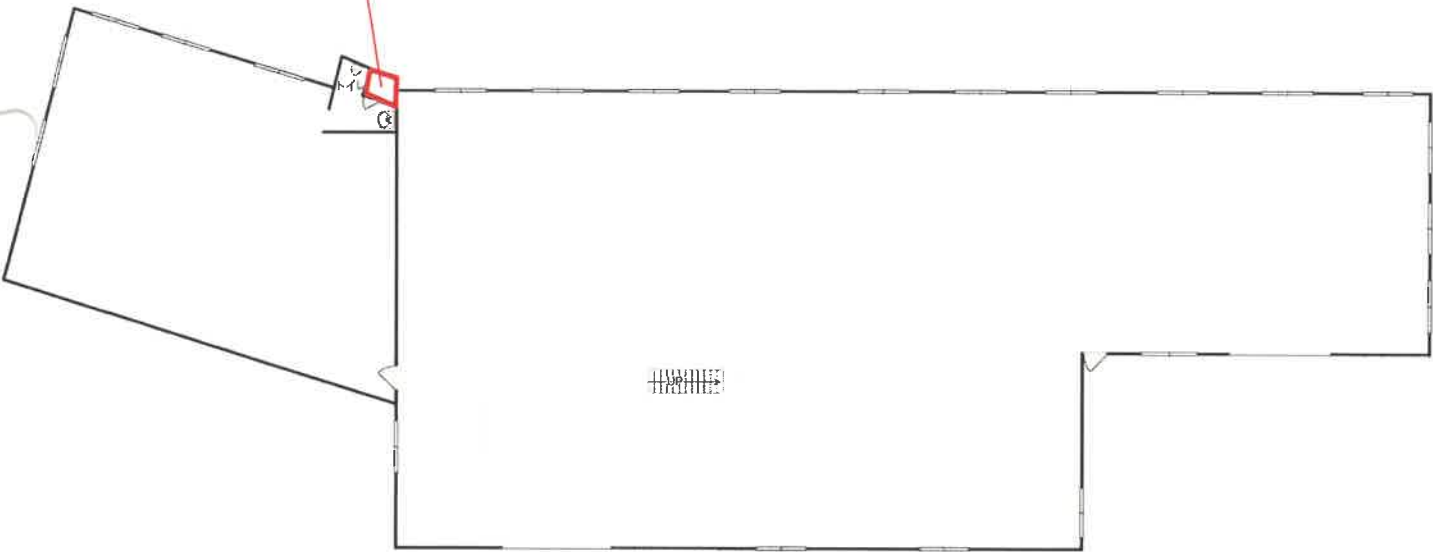


①～⑥売却対象工作物



2F

立ち入り調査
していない



1F

現況写真



物件 6
工場内の機械器具



物件 6
工場内の機械器具



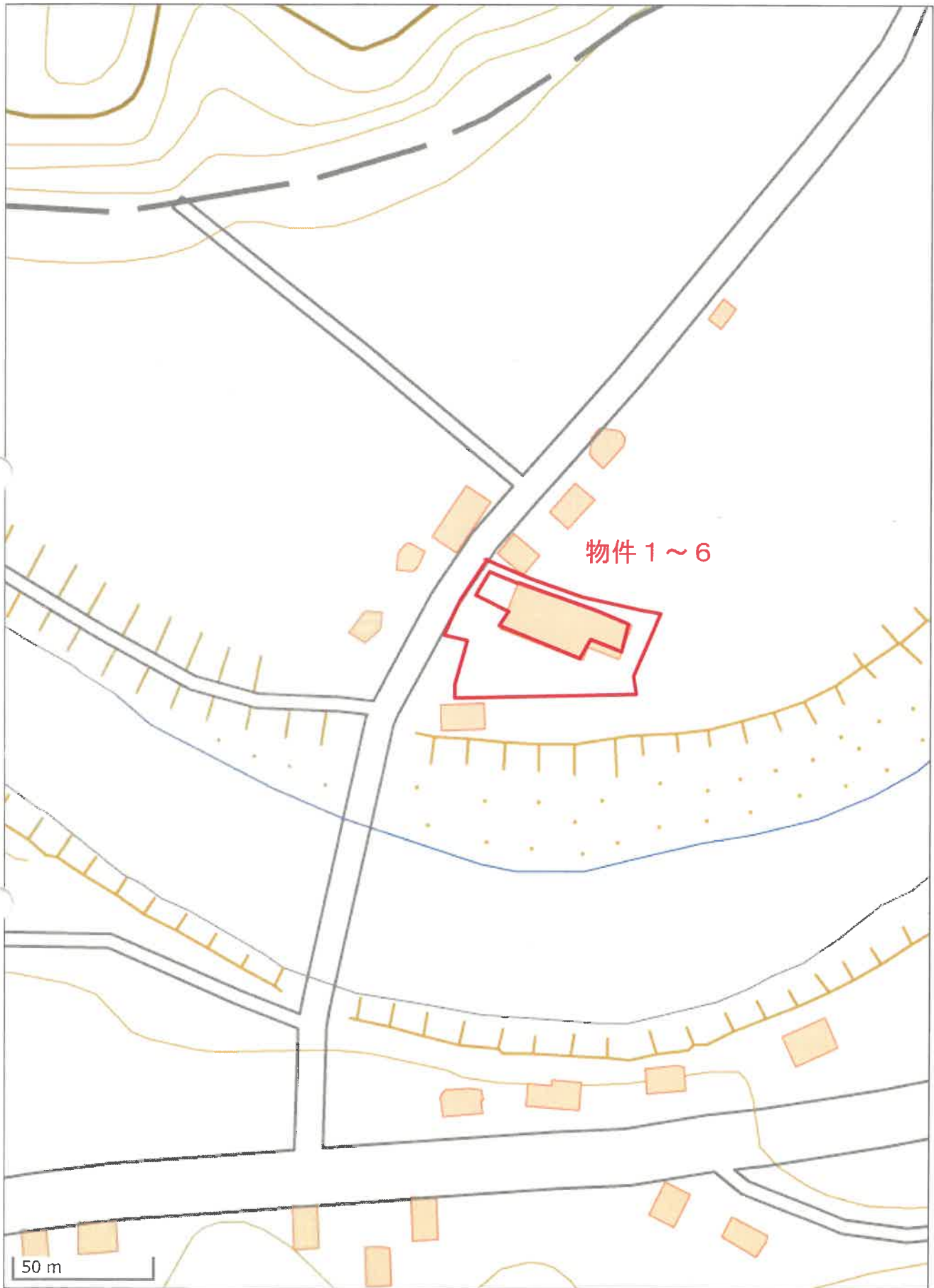
物件 6
寄宿舍



物件 6
寄宿舍



物件 6
寄宿舍



付近見取図