

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27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 7年 9月30日から 令和 7年10月 7日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月14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	日 時 場 所 令和 7年11月 4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 8月27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）
1～3	8,270,000 6,616,000	一括	1,654,000	69,164	14,327
1	5,040,000				
2	3,130,000				
3	100,000				



物 件 目 録

1 所 在 佐伯市東町

地 番 1 2 0 4 1 番 2

地 目 宅地

地 積 4 8 2 . 8 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市東町 1 2 0 4 1 番地 2

家屋 番号 1 2 0 4 1 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 4 9 . 9 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 5 5 . 9 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市東町

地 番 1 2 0 4 1 番 3

地 目 雑種地

地 積 1 3 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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1～3】

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, 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

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 佐伯市東町
地 番 1 2 0 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 8 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市東町 1 2 0 4 1 番地 2
家屋 番号 1 2 0 4 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 4 9 . 9 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 5 5 . 9 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市東町
地 番 1 2 0 4 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1



令和7年(ケ)第 2 号
令和7年5月15日受理
令和7年6月**19**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 佐伯市東町
地 番 1 2 0 4 1 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 2 . 8 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐伯市東町 1 2 0 4 1 番地 2
家屋 番号 1 2 0 4 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 4 9 . 9 3 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 佐伯市東町
地 番 1 2 0 4 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐伯市東町16番22号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 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	NTT電柱の支線あり		
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： ☐ 構造： ☒ 床面積：約155.93㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：ポイラー室 建築時期：昭和54年1月頃 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約3㎡		
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居宅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

目的外土地の概況		
1	所 在	佐伯市東町
	地 番	1 2 0 4 0 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 8 0 . 2 6 m ²
	所 有 者	☒ B
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	佐伯市東町
	地 番	1 2 0 4 0 番 3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1 6 7 . 4 9 m ²
	所 有 者	☒ B
	そ の 他 の 事 項	

(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
■本件物件近隣住民	1 本件建物にはAさんが居住しています。 2 Aさんは日中は不在にしていますが、夜間には在宅しています。
■本件物件所有者A	1 本件建物には私が居住しています。 2 本件建物内にある動産類は総て私の物です。 3 本件建物洋室の天井部分に雨漏り跡があります。 但し現在は雨漏りはありません。 4 本件建物に白蟻被害はありません。 5 その他本件建物に不具合箇所はありません。 6 サンプルームは昭和60年頃に増築しました。 7 未登記附属建物のボイラー室は本件建物と同時期に建築しました。 8 本件土地と隣接地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

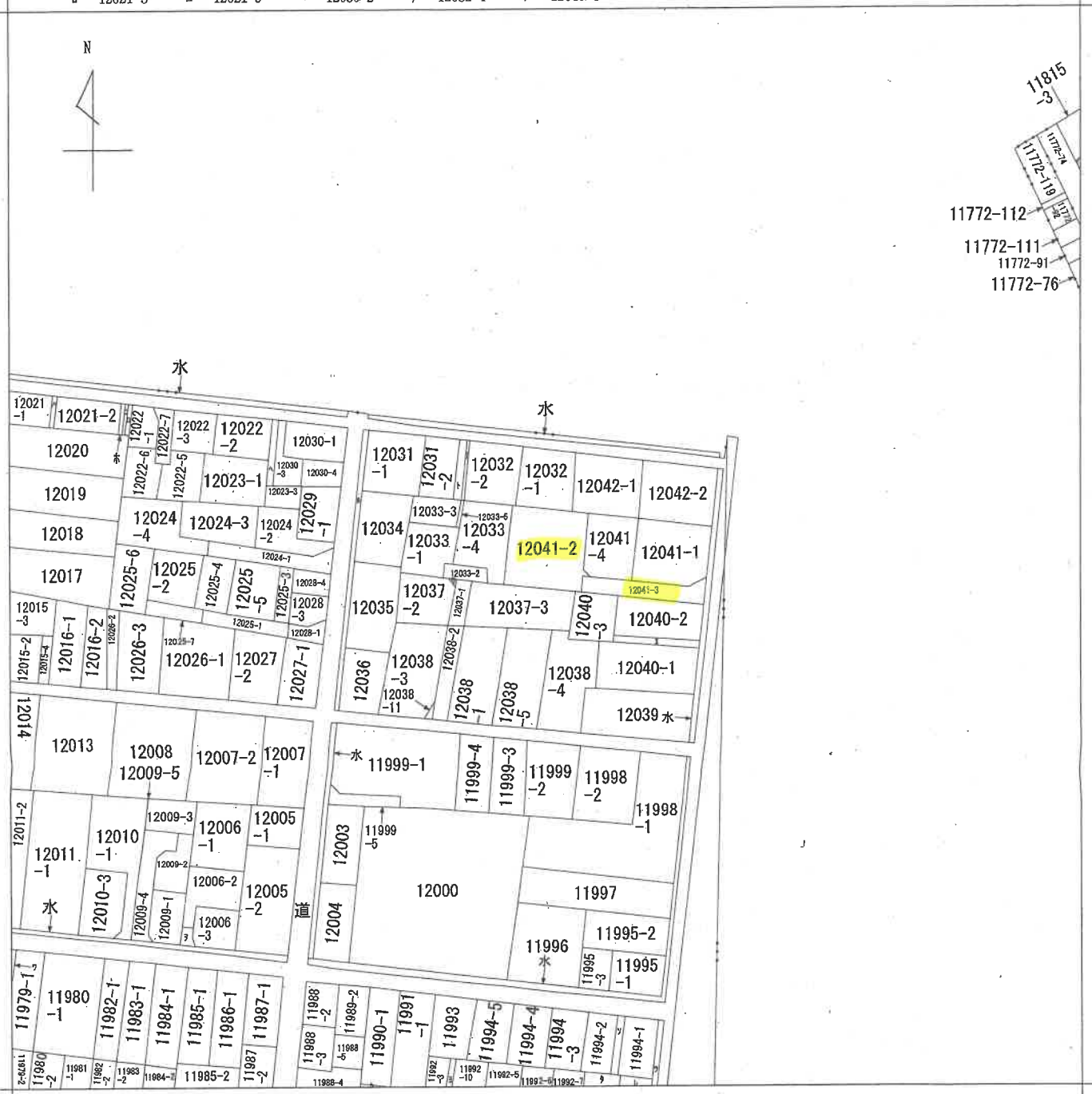
-
- 1 本件物件の占有関係は所有者らの陳述及び現況から2～4枚目のとおり認めた。
 - 2 コンクリートブロック造陸屋根平家建ボイラー室は未登記附属建物であると認めた。
 - 3 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
但し本件物件3と目的外土地1, 2と間に設置されているコンクリートブロック塀は若干本件物件3側に傾き倒壊する可能性がある。

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5月15日(木) 9:10-9:20	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 登記事項要約書取得
令和7年5月15日(木) 10:00-10:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者不在
令和7年5月15日(木) 16:40-16:50	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年5月22日(木) 10:00-10:20	物件所在地	現地調査, 近隣住民聴取, 調査期日通知書投函
令和7年5月29日(木) 15:30-16:15	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 11815-9 ハ 12021-4 ホ 12021-6 ト 12032-3 リ 12037-4 ル 水
ロ 12021-3 ニ 12021-5 ヘ 12030-2 テ 12032-4 ス 12040-4 っつく



公 図 写



A 野岡町1丁目

請求部	所在	佐伯市東町			地番	12041番2		
出力尺	1/1200	精度	座標系又は記号	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	

ヲ 12006-4
リ 11978-4
カ 11990-2
ヨ 11992-4
タ 11992-8
レ 11992-9
ソ 11994-6
ツ 水

登記年月日：昭和47年11月27日

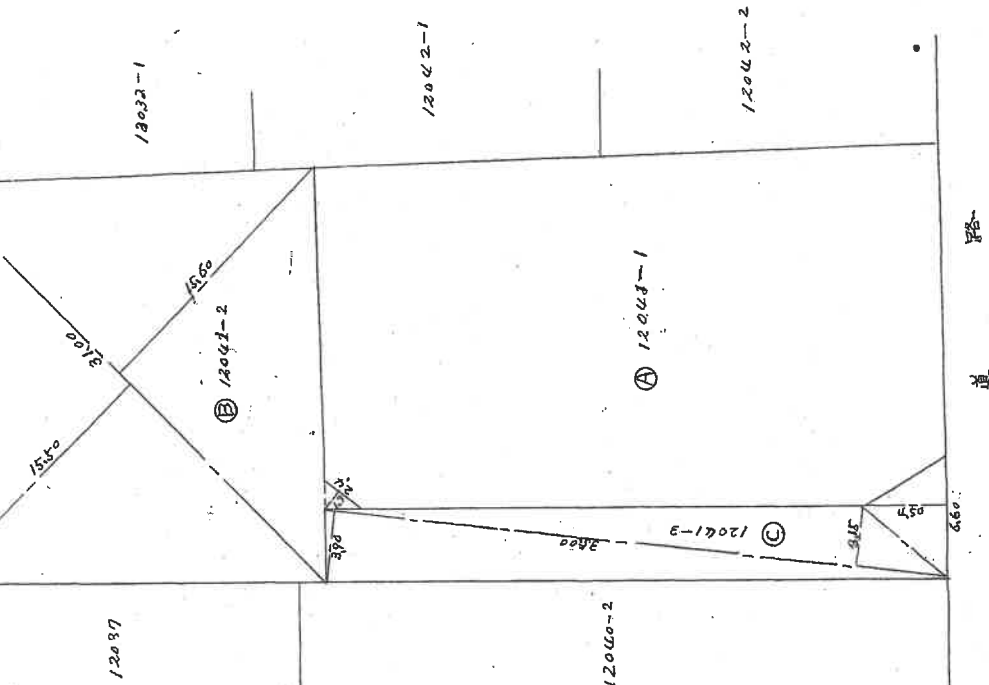
47.11.27

地積測量図

045937 前12041 後(新)12041-2-3

地番	12041-2 12041-3
土地の所在	佐伯市宇野野原町 東町

作製者	昭和四十六年拾月拾四日
作製年	月
作製日	日



② 求積

$$31.00 \times 15.60 = 483.60$$

$$31.00 \times 15.50 = 480.50$$

$$2.60 \times 1.90 \times \frac{1}{2} = 1.56$$

$$\text{計} \quad 965.66$$

$$965.66 \times \frac{1}{2} = 482.83 \text{ m}^2$$

③ 求積

$$35.00 \times 3.90 = 136.50$$

$$35.00 \times 3.15 = 110.25$$

$$6.60 \times 4.50 = 29.70$$

$$\text{計} \quad 276.45$$

$$276.45 \times \frac{1}{2} = 138.23 \text{ m}^2$$

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和54年1月18日

087024

各階平面図(写)

建物図面(写)

54.1.18

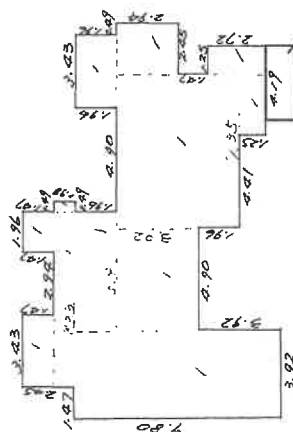
家屋番号

12041-2

建物の所在

佐伯市宇賀町12041番地2

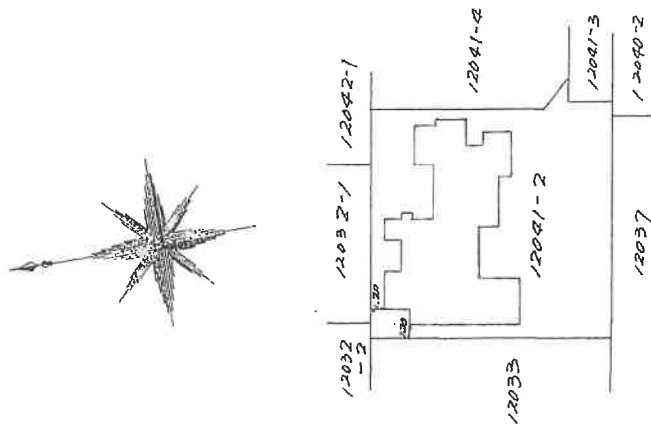
物件 2



未登記増築部分：約6㎡

1.47 x 3.43 = 5.0421
 1.47 x 1.96 = 2.8812
 0.98 x 8.33 = 8.1634
 0.49 x 0.98 = 0.4802
 1.96 x 5.88 = 11.5248
 3.92 x 9.80 = 38.4160
 4.90 x 3.92 = 19.2080
 5.88 x 2.35 = 13.7180
 1.96 x 3.43 = 6.7228
 2.45 x 2.94 = 7.2030
 1.25 x 2.72 = 3.4000
 1.25 x 2.94 = 3.6750
 計 = 149.9345

床面積 149.93㎡ + 約6㎡ = 155.93㎡



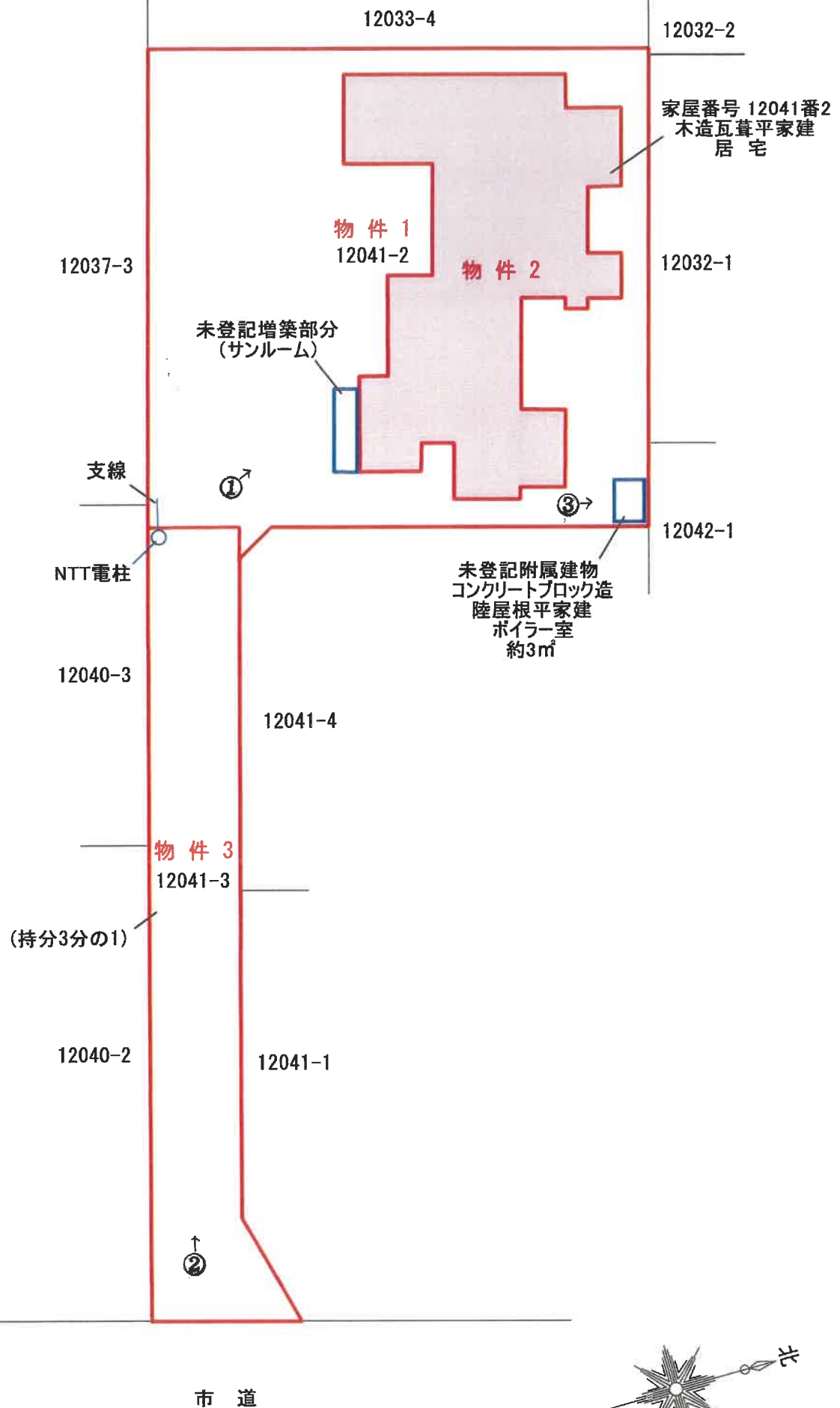
作製者

縮尺 1/250

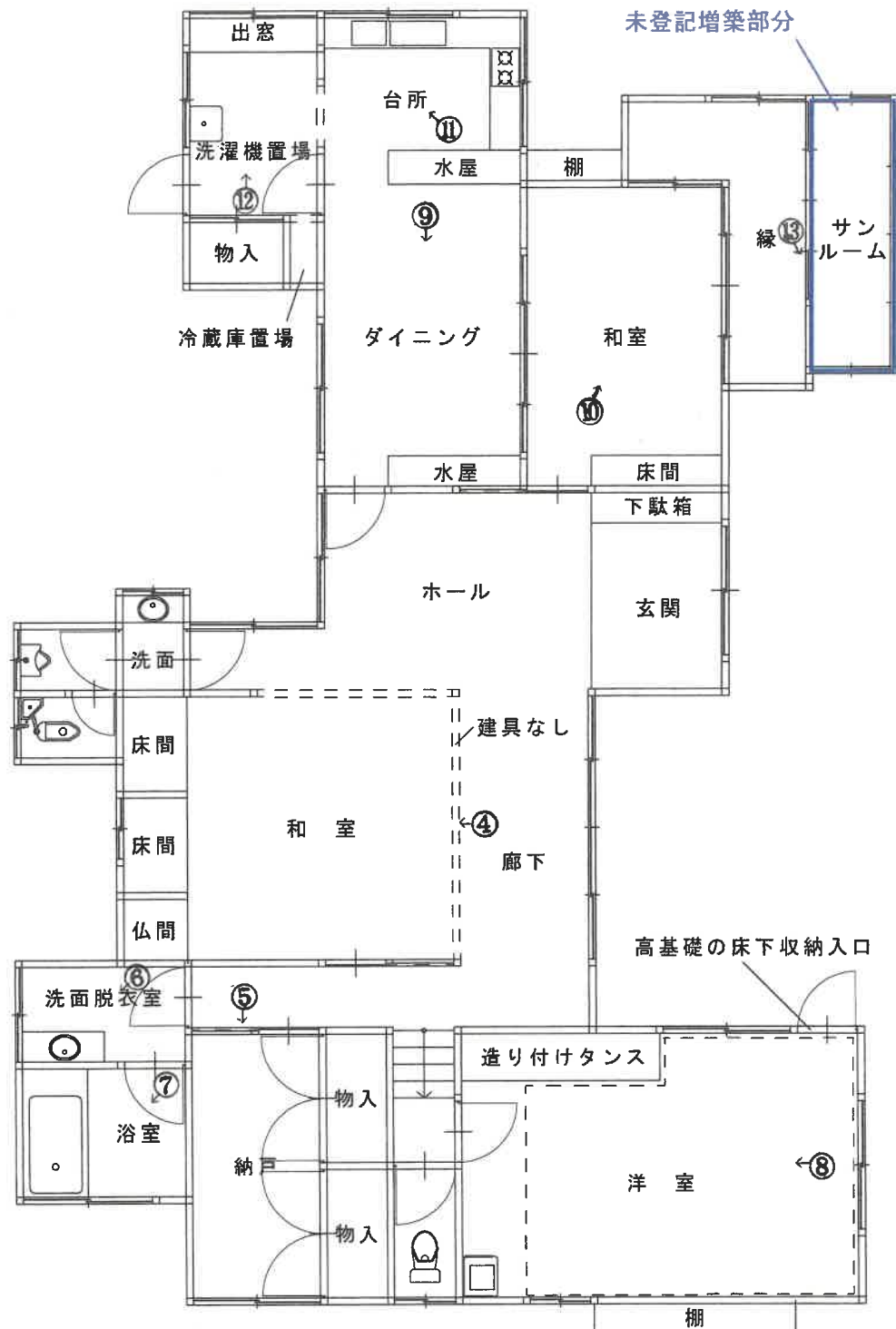
申請人

縮尺 1/500

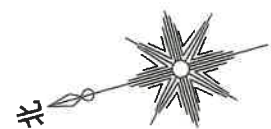
(大分県土地家屋調査士会用品)



凡例（写真撮影位置方向：○→）



[] ... 床下収納



（12枚目）

建物間取図

写真①本件建物



写真②本件土地（物件3）



写真③ボイラー室



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



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





令和 7年 (ケ) 第 2号
令和 7年 5月29日 現地調査
令和 7年 6月17日 評価

提出日 令和 7年 6月19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

木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金8,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	5,040,000 円
物件 2	3,130,000 円
物件 3	100,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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（土地）の内訳価格は物件2（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2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	所在地番目積所有者	佐伯市東町 12041番2 宅地 482.83㎡ A	
2	所家屋番号種類構造床面積所有者	佐伯市東町12041番地2 12041番2 居宅 木造瓦葺平家建 149.93㎡ A	155.93㎡
3	所在地番目積共有者	佐伯市東町 12041番3 雑種地 138㎡ A（持分3分の1）	公衆用道路
番号	特記事項		
2	未登記附属建物あり。		
3	持分3分の1のみの競売。		

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 「 佐 伯 」 駅 の 南 東 方 約 1.3km（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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅等も介在する住宅地域。		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第2種住居地域	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条区域、佐伯市景観計画（街エリア） 立地適正化計画（居住誘導区域）	
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積 ；	482.83㎡	形 状 ； 概ね整形
	間 口 ；	約4m	奥 行 ； 約22m
	地 勢 ；	平 坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員4m舗装私道（物件3・建築基準法第42条1項5号道路）に等高に接面。		
土地の利用状況等	土地所有者が所有する建物（物件2 居宅）のほか、未登記附属建物（コンクリートブロック造平家建 ボイラー室 約3㎡）が存する。 南端にN T T 電柱の支線1本あり。		
供 給 処 理 施 設	市 営 水 道 ；	あり	
	都市ガス配管；	なし（プロパン利用）	
	公 共 下 水 道 ；	あり（接続済）	
	（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、通常の費用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。		
特 記 事 項	※1 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。 ※2 佐伯市防災マップによると津波による浸水深2.0m以上～3.0m未満、3.0m以上～4.0m未満の範囲に含まれる。		

(物件3)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ日豊本線「佐伯」駅の南東方約1.3km（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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ中に共同住宅等も介在する住宅地域。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条区域、佐伯市景観計画（街エリア） 立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積	138㎡
	形 状	带状地（幅；約4m）
	間 口	東側市道との接面部分；約6.6m
	奥 行	約35m
	地 勢	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約6.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	共有の私道（建築基準法第42条1項5号道路）として利用されている。 西端にＮＴＴ電柱1本あり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	—
	ガ ス 配 管	—
	公 共 下 水 道	—
特 記 事 項	※1 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。 ※2 本件土地には、建物（物件2）及び隣接地（12041番4）が利用している市営水道の個人管及び公共下水道の本管がそれぞれ埋設されている。 ※3 南側隣接地（12040番2・12040番3）との間のコンクリートブロック塀が若干物件3側に傾いており、倒壊する可能性は否定できない。 ※4 佐伯市防災マップによると、津波による浸水深3.0m以上～4.0m未満の範囲、洪水による浸水深0.5m未満、0.5m以上～3.0m未満の範囲にそれぞれ含まれる。	

(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（登記記載）昭和54年1月10日新築 経過年数 47年 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 内壁 じゅらく塗、ビニールクロス、布クロス 天井 目透かし天井、飾天井、ビニールクロス貼 床 畳、縁甲板、絨毯、塩化ビニールシート その他 ・南東端に未登記増築のサンルームあり ・洋室（高基礎）に床下収納あり	
床面積（現況）	未登記増築部分が存することから登記面積に略測面積を加算した数量。延155.93㎡	
現況用途等	階層 平家建 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 やや優る 施工 普通	
保守管理の状態	やや劣る	北面の外壁に一部汚損が見られる。 室内については、洋室の天井に雨染み跡が見られるほか、台所のタイルが欠けているほか、台所及び周辺の部屋の内壁クロスが各所で剥離している。 また、所有者からの聴き取りによると、白蟻を目視したことはないとのことであるが、一部床沈み箇所が認められたことから、白蟻の可能性は否定できない。
建物の利用状況	建物所有者が居住・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）の最先抵当権設定時（令和4年11月11日設定日）、土地・建物の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。	

(物件2)

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	昭和54年（主である建物とほぼ同時期）
	経過年数	47年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	モルタルリシン吹付
	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）	未登記建物につき略測面積採用（約3㎡）。	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	ボイラー室
品 等	総 合	やや劣る
	使用資材	やや劣る
	施 工	やや劣る
保守管理の状況	劣る	外壁の汚損がやや目立つほか、建具の一部が外れている。
建物の利用状況	建物所有者がボイラー室として利用・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・3（土地）

物件1・3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	持分 割合 オ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	38,300	0.76	482.83	0.90	1 / 1	12,650,000
3	38,300	0.10	138	1.00	1 / 3	180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

佐 伯（県） - 2

（標準地価格） （時点修正）（標準化補正） （地域格差）（標準画地価格）

$40,500 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/105 \div 38,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 $\Delta 0.7\%$ （月当り $\Delta 0.06\%$ 、評価時点6月） <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 居住環境やや優る。+5%

イ 個 別 格 差 <物件1>

幅員及び系統・連続性劣る（幅員4m行止り私道）。 $\Delta 8\%$

規模やや大。 $\Delta 10\%$ 、物件3（私道）との間口狭い。 $\Delta 8\%$

（相乗値） $0.92 \times 0.90 \times 0.92 = 0.76$

<物件3>

共有の道路（位置指定道路）としての利用。 $\Delta 90\%$

ウ 地 積 登記面積採用（地積測量図具備）。

エ 建付減価補正率 <物件1>

耐用年数を経過した老朽建物（物件2）が建っている点を考慮。

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／㎡) 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
2	主である 建物	180,000	155.93	0.060	1,680,000
	未登記 附属建物	備忘価格			10,000
					1,690,000

ウ 現価率

- ・経過年数47年、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（維持管理の状況並びに嗜好性のやや強い居宅である点を考慮した市場換金性等を考慮して $\Delta 40\%$ と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・現価率 = 0.060

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価} 0.40) = 0.060$$

- ・未登記附属建物（ボイラー室）は簡易な建物であることから備忘価格を計上した。

(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		土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
1	12,650,000	0.30	法定地上権	3,800,000

イ 第4(2)特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、耐用年数を経過した建物が建っている点を考慮し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) <(1)①カ、(1)②エ> ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) <(2)①ウ>イ	占 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	12,650,000	-3,800,000	1.00	0.95	0.60	5,040,000
2	1,690,000	+3,800,000	1.00	0.95	0.60	3,130,000
3	180,000	—	1.00	0.95	0.60	100,000
一括価格(合計)						8,270,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

物件3と南側隣接地(12040番2、12040番3)との間のブロック塀が倒壊する可能性が否定できない点。△5%

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） － 2
所 在 : 佐伯市野岡町2丁目11766番59「野岡町2-10-28」
価 格 : 40,500円/㎡
位 置 : JR日豊本線 「佐伯」駅 900m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側 6.3m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ街区の整然とした住宅地域

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



登記年月日：昭和47年11月27日

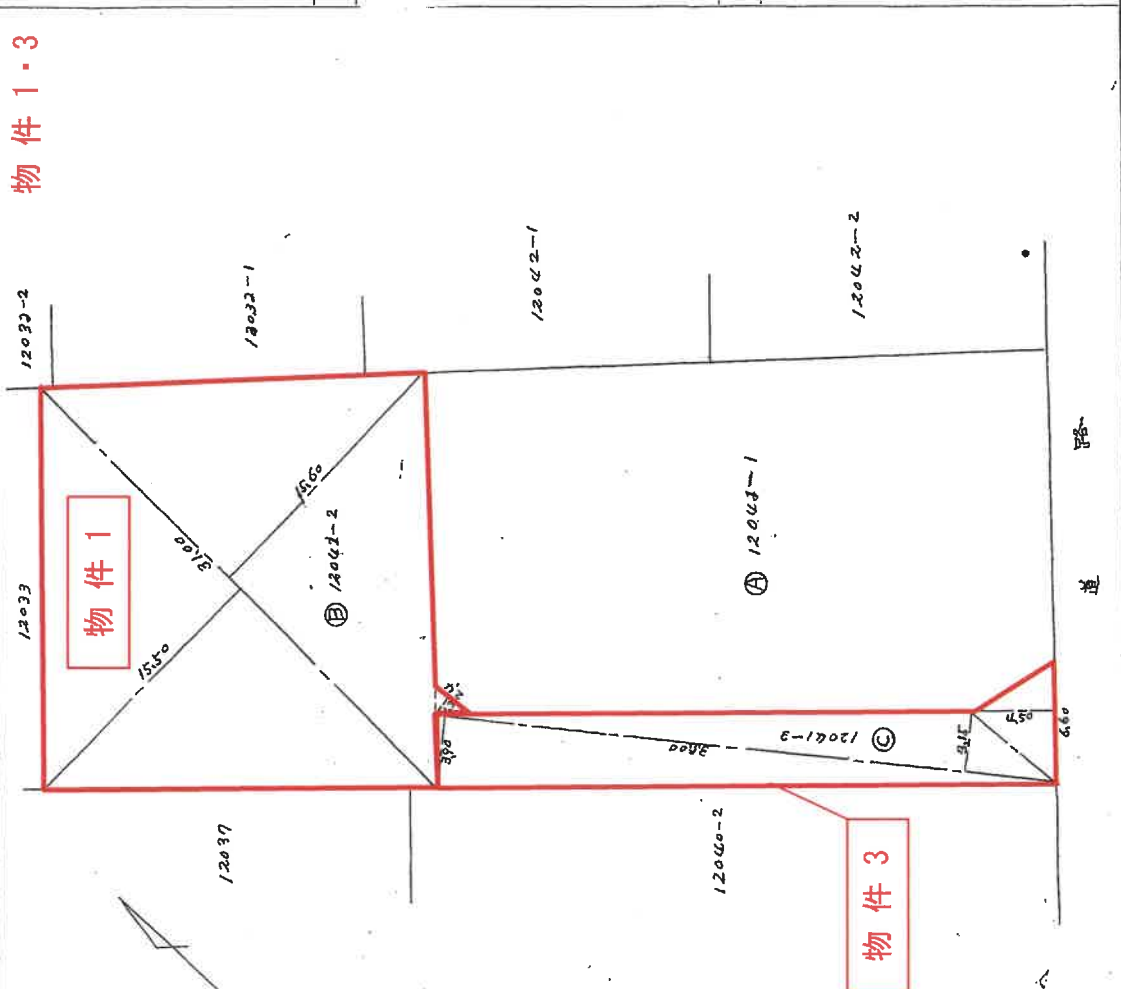
045937 前12041 後(新)12041-3

47.11.27

地積測量図(写)

地番	12041-2 12041-3
土地の所在	佐伯市宇野町東町

製作日	昭和四十七年十一月廿七日	製作者	
製作年	月	日	



② 求積
 $31.00 \times 15.60 = 483.60$
 $31.00 \times 15.50 = 480.50$
 $2.40 \times 1.30 \times \frac{1}{2} = 1.56$
計 965.66
 $965.66 \times \frac{1}{2} = 482.83 \text{ m}^2$

③ 求積
 $35.00 \times 3.90 = 136.50$
 $35.00 \times 3.15 \times \frac{1}{2} = 110.25$
 $6.80 \times 4.50 = 29.70$
計 276.45
 $276.45 \times \frac{1}{2} = 138.23 \text{ m}^2$

縮尺	1/300
----	-------

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和54年1月18日

087024

各階平面図(写)

建物図面(写)

54.1.18

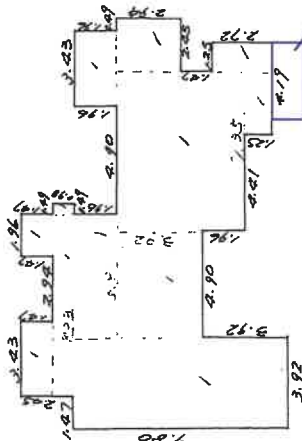
家屋番号

12041-2

建物の所在

佐賀市 芳野町 12041番地 2

物件 2



未登記増築部分：約6㎡

1.47 x 3.43 = 5.0421
1.47 x 1.96 = 2.8812
0.98 x 8.33 = 8.1634
0.98 x 0.98 = 0.9604
1.96 x 5.88 = 11.5248
3.92 x 9.80 = 38.4160
4.90 x 3.92 = 19.2080
5.88 x 7.35 = 43.2180
1.96 x 3.43 = 6.7228
2.43 x 2.94 = 7.1062
1.25 x 2.72 = 3.4000
1.25 x 2.94 = 3.6750
計 = 149.9317

床面積 149.93㎡ + 約6㎡ = 155.93㎡

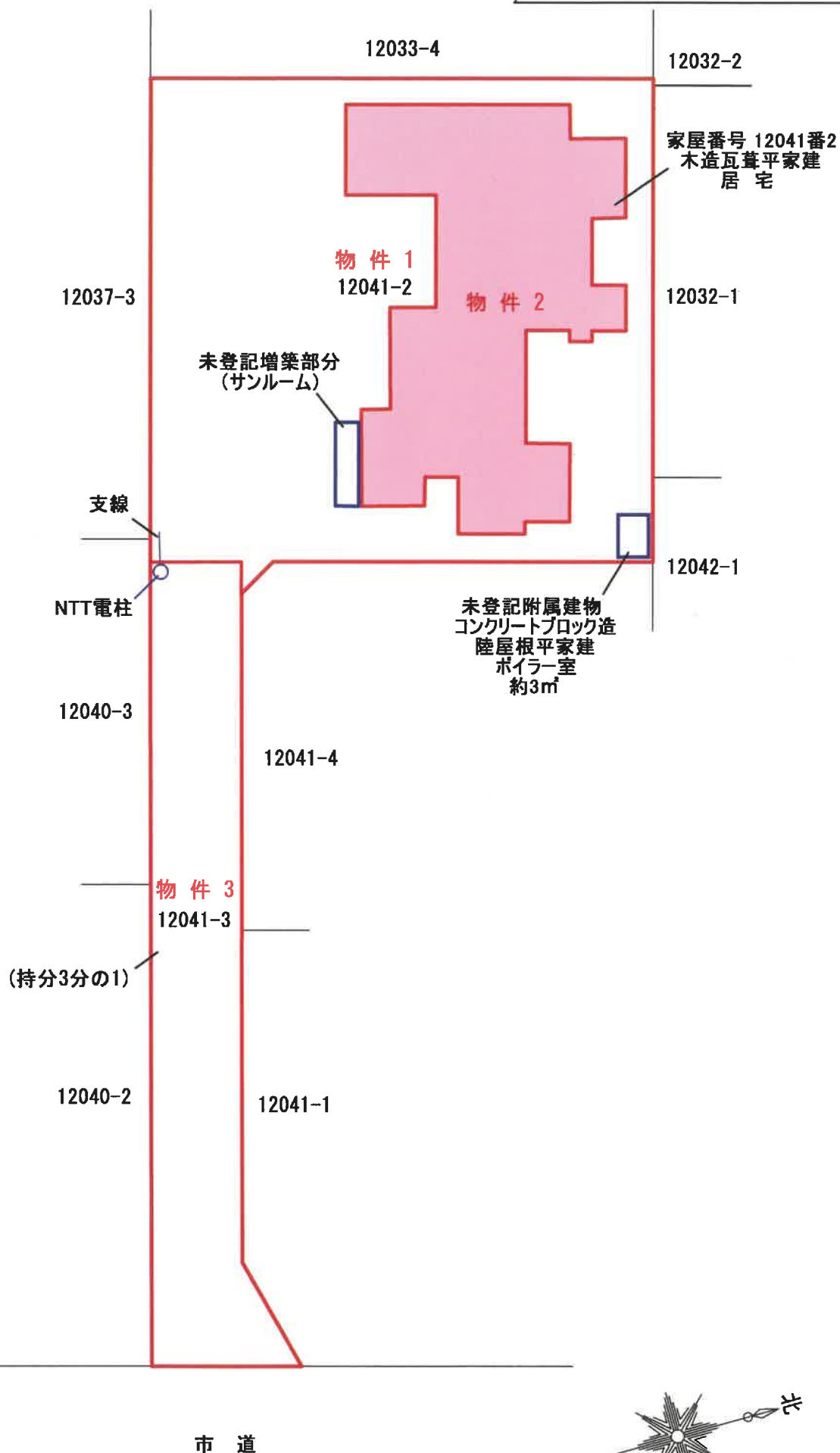
作製者

縮尺 1/250

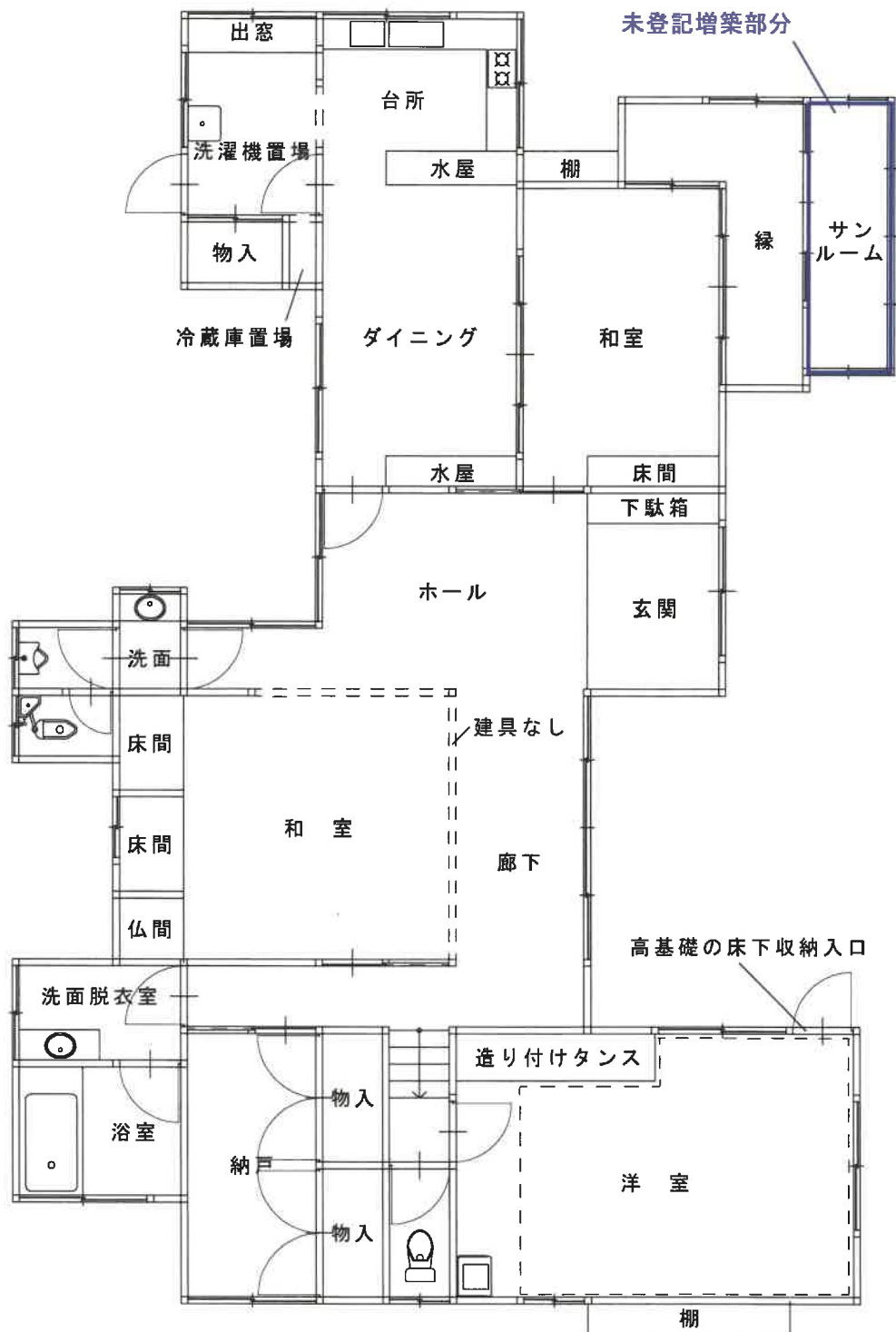
申請入

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用品)



土地建物位置関係図



[] ... 床下収納



建 物 間 取 図



物件 2

汚損の状況

外壁の汚損



物件 2

汚損の状況

内壁タイルの欠け



物件 2

汚損の状況

内壁クロスの剥離



物件 2
汚損の状況
内壁クロスの剥離



物件 2
汚損の状況
内壁クロスの剥離



物件 2
汚損の状況
天井の雨しみ



物件 2・未登記附属建物

汚損の状況

建具の破損



物件 3

汚損の状況

隣接地ブロック塀の傾き



物件 3

汚損の状況

隣接地ブロック塀の傾き

