

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 20 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 12 月 9 日から 令和 7 年 12 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 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 11 月 20 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, 2	3, 050, 000 2, 440, 000	一括	610, 000	108, 421	0
1	500, 000				
2	2, 550, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐伯市弥生大字上小倉字片内
地 番 1 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 7 . 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地、一部山林
- 2 所 在 佐伯市弥生大字上小倉字片内 1 5 9 番地 1
家屋 番号 1 5 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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, 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

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

【物件番号1】

隣地(地番157番, 154番1, 156番及び163番1)との境界が不明確である。

《 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 佐伯市弥生大字上小倉字片内
 地 番 1 5 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 7 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部山林

- 2 所 在 佐伯市弥生大字上小倉字片内 1 5 9 番地 1
 家屋 番号 1 5 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 平方メートル



令和7年(ケ)第 4 号
令和7年6月26日受理
令和7年7月29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 | 佐伯市弥生大字上小倉字片内 | |
| | 地 番 | 1 5 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 9 7 . 0 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 佐伯市弥生大字上小倉字片内 1 5 9 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 5 9 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 1 . 1 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8 . 0 9 平方メートル |

目的外土地の概況		
1	所 在	佐伯市弥生大字上小倉字山田内
	地 番	1 5 7 番
	地 目	畑
	地 積	2 1 9 m ²
	所 有 者	C
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	佐伯市弥生大字上小倉字イセイ分
	地 番	2 4 9 番 2
	地 目	宅地
	地 積	4 3 . 4 6 m ²
	所 有 者	C
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	佐伯市弥生大字上小倉字イセイ分
	地 番	2 5 0 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 5 4 . 0 4 m ²
	所 有 者	C
	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
■本件物件所有者A破産 管財人B	1 本件建物は破産管財人が管理しています。 2 本件建物は現在空き家になっています。 3 本件建物の鍵は私が管理しています。 4 本件物件の調査に際して立会人は不要です。 5 本件物件は任意売却の依頼をしていますので、不動産会社代表者を立ち合わせます。
■本件物件所有者A	1 本件物件は破産管財人が管理していることに間違いありません。 2 本件建物に白蟻被害、雨漏り箇所等はありません。 3 エコキュートは私の所有物です。 4 生姜の貯蔵庫は本件土地内にありますが、内部を確認したことはありませんので、奥行き等は分かりません。 5 隣接地156番との境界については、亡父から尾根に沿った所が境界線であると聴いていますが、明確な境界線は分かりません。 6 本件物件の水道管は目的外土地3内にある水道管本管から目的外土地2, 1を通して本件物件まで水道管を繋ぎ使用していますので、買受人は水道管を新たに設置する必要があります。 7 また排水設備についても本件土地から目的外土地3, 2, 1を通して排水しています。 8 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。
■不動産会社代表者	1 弊社は本件物件所有者破産管財人から任意売却の依頼を受け、本件物件の占有関係等を確認しています。 2 本件物件には水道管本管が設置されておらず新たに設置する場合には約200万円程度の費用が必要であると考えています。 3 また排水設備についても設置する必要がある、100万円程度の費用がかかると考えています。 4 急傾斜地土留コンクリート擁壁工事は、以前は工事施工届出のみを行えば工事することができ、当時の施工工事資料は関係各所に残っていないことを確認しました。
■近隣住民	1 本件土地内にある地下倉庫は、以前は本件物件所在地区の住民が生姜貯蔵庫として使用していました。貯蔵庫が造られた時期、所有者等は分かりません。 2 元々本件土地と目的外土地1～3等周辺の土地所有者らは親族関係にあり、以前は一体の土地として利用されていたのですが、分筆して現状の形状になっています。
■佐伯市土木事務所職員	1 本件物件は急傾斜地内にある物件で間違いありません。 2 本件建物建築の際、本件物件所有者から急傾斜地域内行為等の許可申請は出されていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

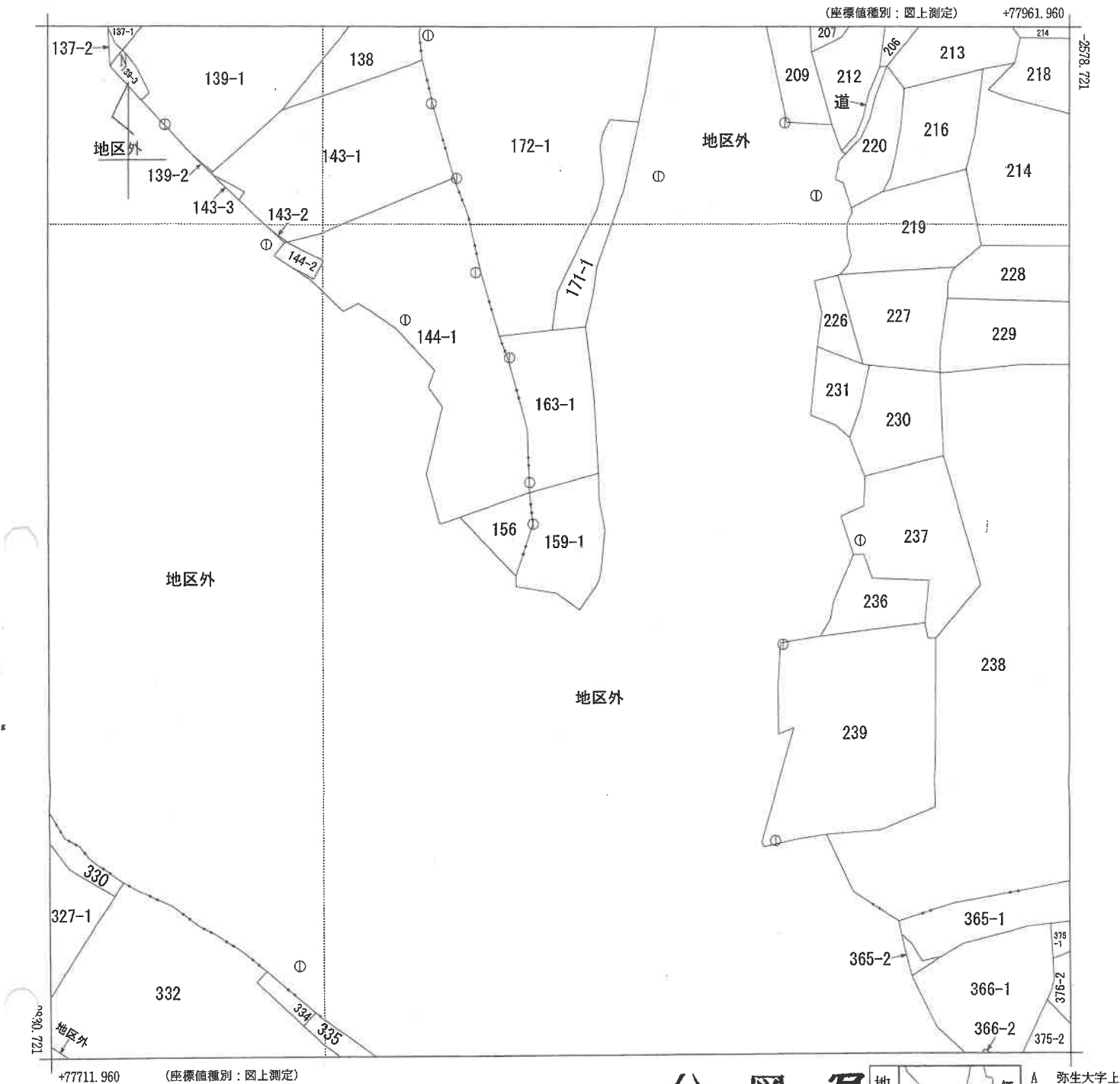
執行官の意見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有者A破産管財人Bらの陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた。
 - 2 エコキュートは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 貯蔵庫は所有者不明であり売却対象外工作物であると認めた。なお貯蔵庫内を確認することはできなかった。
 - 4 本件土地と隣接地との境界は不明である。
 - 5 買受人は新たに水道管本管設置工事及び排水管設置工事を行う必要がある。

(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6月26日(木) 13:00-13:10	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和7年6月26日(木) 15:30-15:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和7年6月27日(金) 15:40-15:50	執行官室	所有者破産管財人聴取, 期日通知(電話)
令和7年6月27日(金) 16:00-16:10	執行官室	所有者聴取, 期日通知(電話)
令和7年7月15日(火) 9:50-11:10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 不動産会社代表者立会
令和7年7月23日(水) 14:00-14:10	執行官室	佐伯市土木事務所職員聴取(電話)
令和7年7月25日(金) 8:15-8:20	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年7月25日(金) 11:40-11:50	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7月23日(水) 13:00-13:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年7月15日 目的物件は不在で施錠されていたので, 破産管財人から借りた鍵で解錠し建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

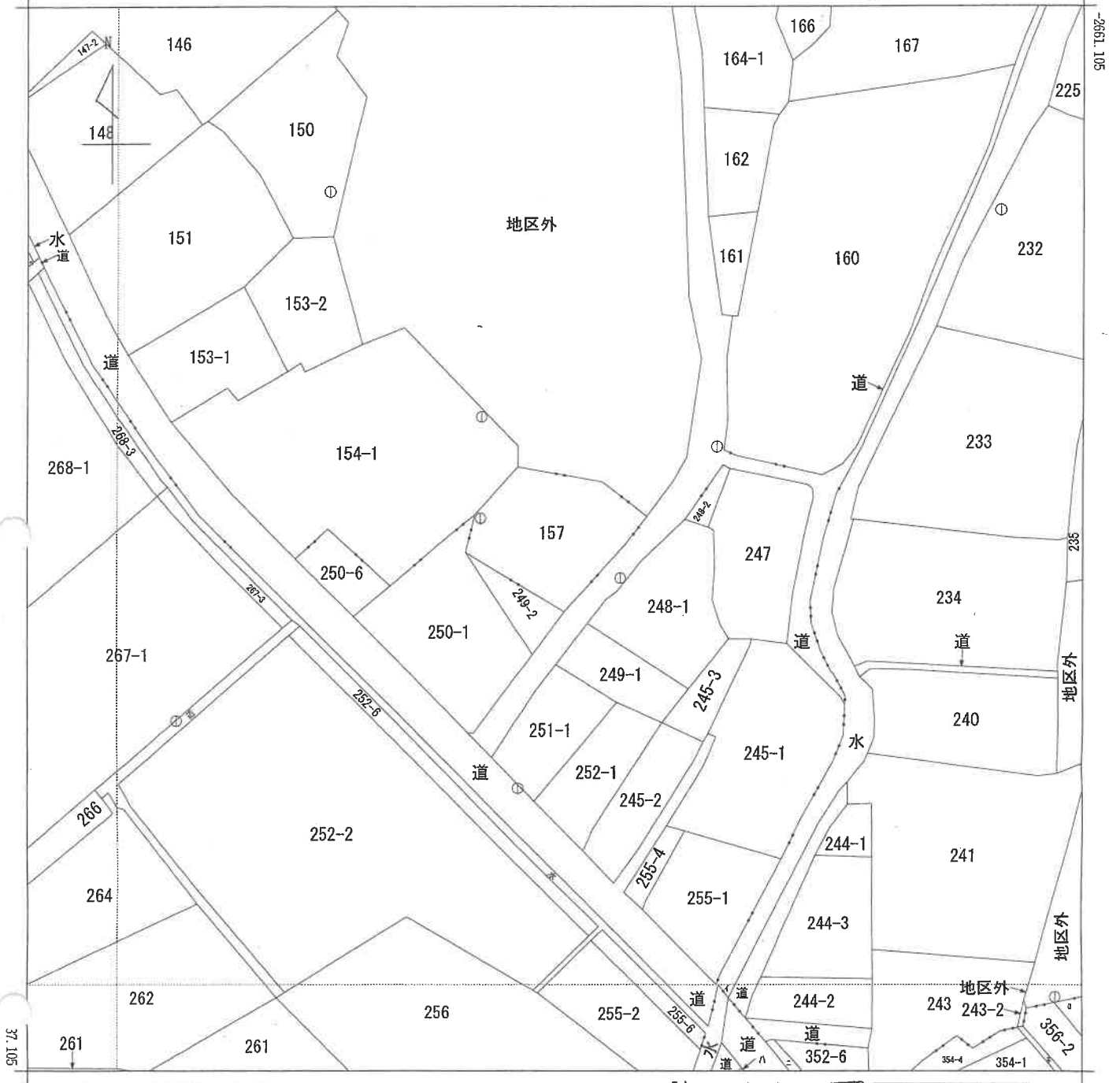


請 求 部 分	所 在	佐伯市弥生大字上小倉字片内				地 番	159番1			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和56年5月14日		補 記 事 項		

イ 水 356-1 ハ 352-5 ホ 354-2
ロ 356-1 ニ 352-4 ヘ 272-3

(座標値種別：図上測定)

+77893.165



+77768.165 (座標値種別：図上測定)

公 図 写

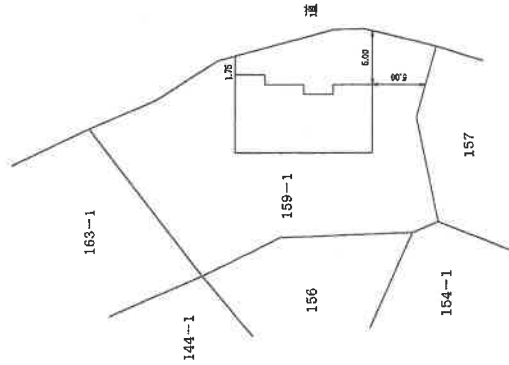
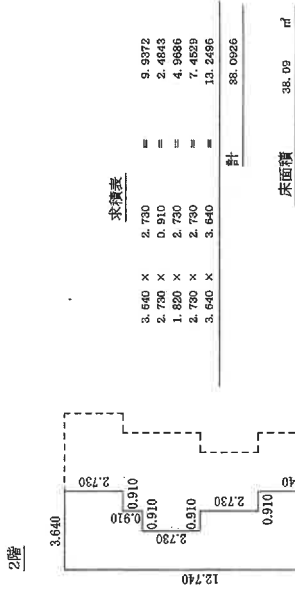
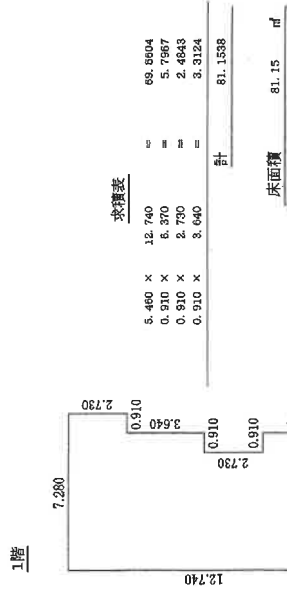
地番区域見出
弥生大字上小倉

請 求 分	所 在	佐伯市弥生大字上小倉字山田内				地 番	157番			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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5月14日		補 記 事 項		

登記年月日：平成27年8月5日

各階平面図 建物図面

家屋番号	159-1
建物の所在	佐伯市弥生大字上小倉字片内159番地1



作 業

縮尺	1/250
27年8月5日(作製)	

申請人

縮尺	1/500
----	-------

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

144-1

163-1

162

161

159-1

【物件1】

156

160

【物件2】

154-1

157

248-2

247

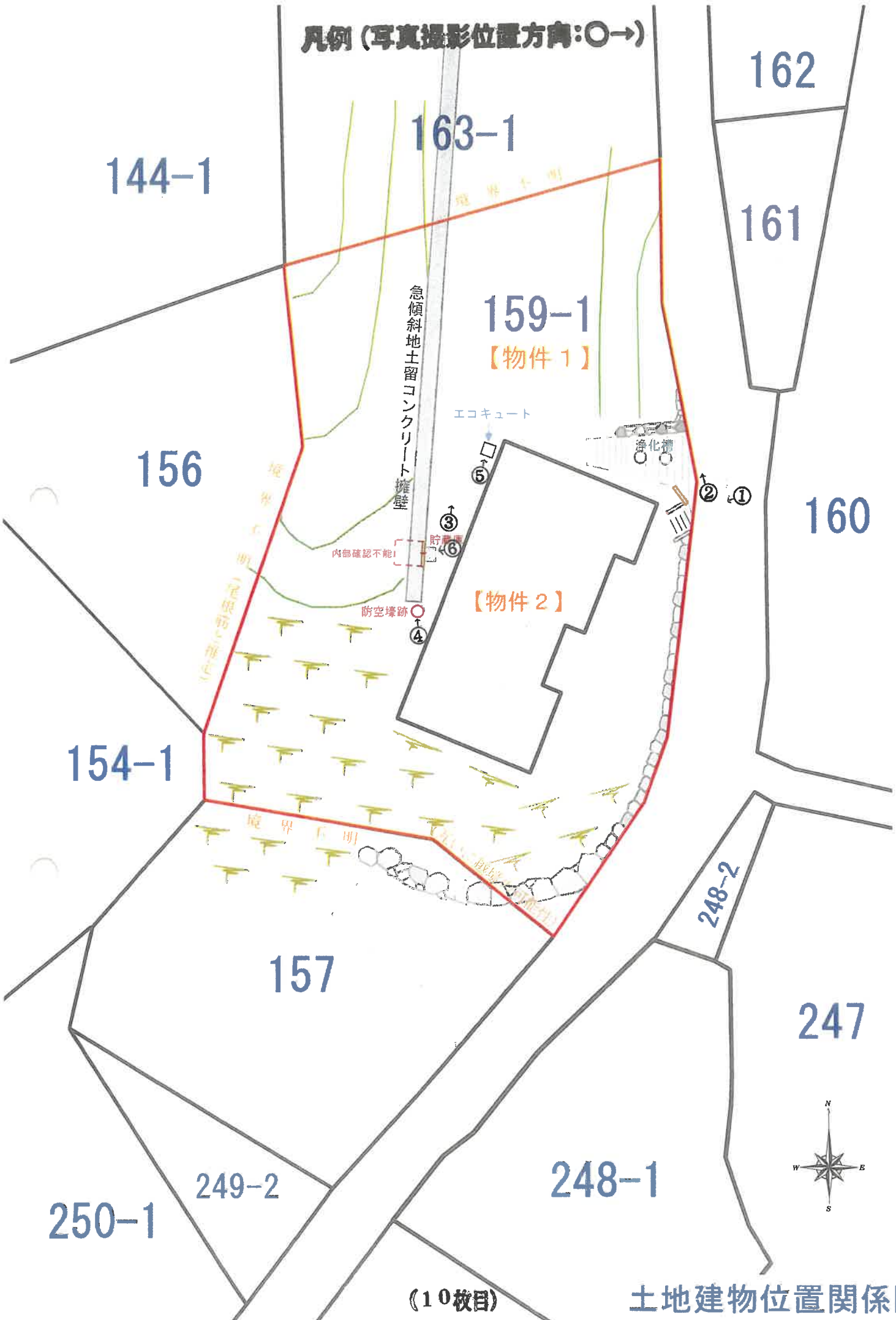
248-1

249-2

250-1

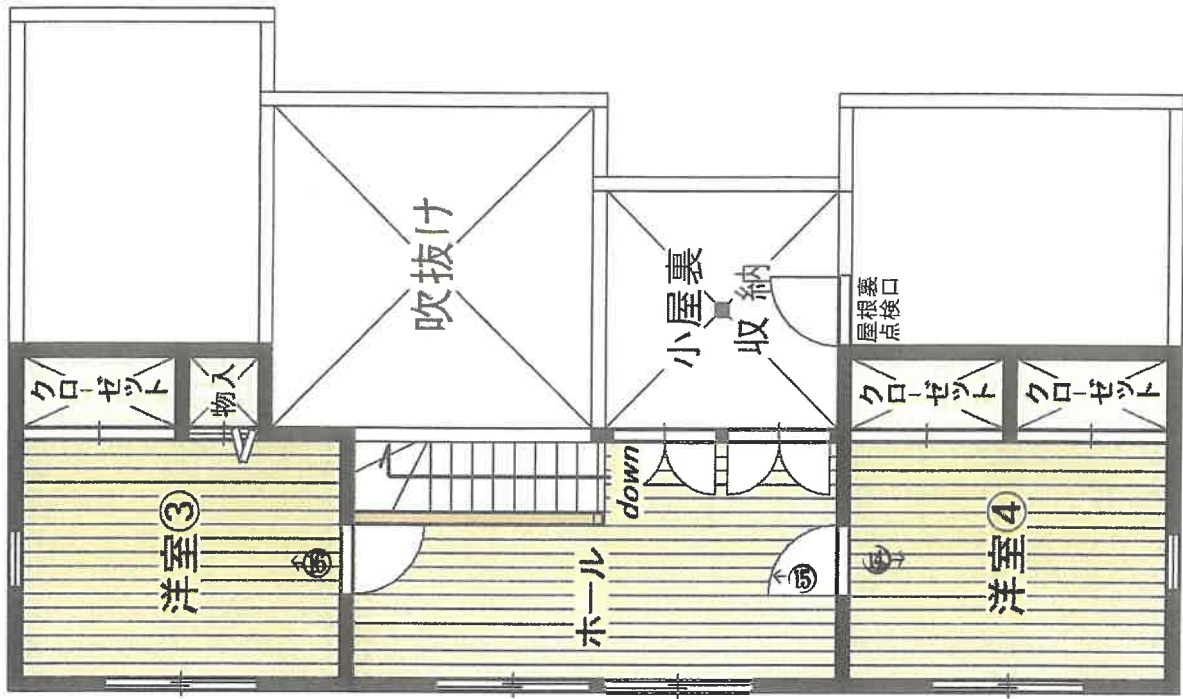
(10枚目)

土地建物位置関係図

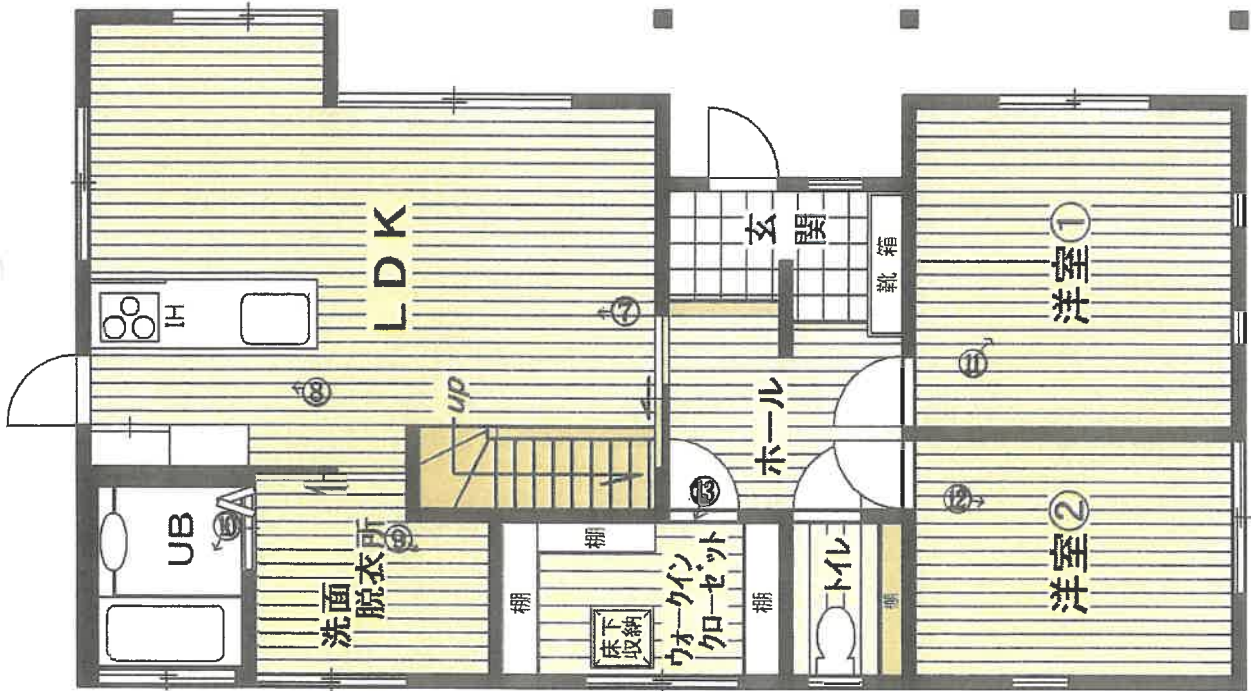


建物間取図

2 階



1 階



写真①本件建物



写真②本件土地



写真③急傾斜地土留コンクリート擁壁



写真④防空壕跡



写真⑤エコキュート



写真⑥貯蔵庫



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨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⑩建物内部



令和7年 (ケ) 第 4 号
令和7年 7月15日 現地調査
令和7年 7月28日 評 価

提出日 令和7年 7月30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

日下部 洋一

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金3,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	500,000 円
物件2 (建物)	2,550,000 円

- ① 一括価格は、物件1・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（土地）の内訳価格は、物件2（建物）の土地利用権等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事前に物件に立ち入ることが出来ないこと、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、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則とし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	佐伯市弥生大字上小倉字片内 159番1 宅 地 497.00m ²	宅地、一部山林
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市弥生大字上小倉字片内159番地1 159番1 居 宅 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 81.15m ² 2階 38.09m ² <u>延 119.24m²</u>	
番号	特 記 事 項		
1・2	急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域に存する物件であり、給排水は親族所有の目的外隣接地を經由して分岐・放流している。		

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】

位 置 ・ 交 通	日豊本線「佐伯」駅の西方8.8km(直線距離6.5km)、佐伯市弥生振興局の北西650m、コミュニティバス「山田内」停留所の北西500mに所在。 【物件位置図参照】	
付 近 の 状 況	番匠川支流・山田内川の流域平坦部に農地が広がるなか、山裾斜面に民家が建ち並ぶ旧弥生町の中心部に近接した農家集落地域。	
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 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 — — — — ※1・2 急傾斜地崩壊危険区域(山田奥地区) 土砂災害警戒区域(片内川, 山田内川②) 周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	497.00㎡(国土調査実施済) 台形状(宅地部分) 東側;約34m(宅地部分;約20m) 東西;約17~20m(宅地部分;約12m) ※3 宅地部分;概ね平坦、山林部分;急傾斜地
接 面 道 路 (宅地部分)	【東 側】 幅員3.1m簡易舗装里道に0.7~1.4m高く接道。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	同一所有者の建物(物件2)の敷地に供されており、建物背後にエコキュート(売却対象物件)が設置されているが、平坦造成されている範囲は全体の50%程度で残りは急傾斜山林の状態に残されている。 なお、本件建物の直背後には急傾斜地対策の土留めコンクリート擁壁が築造されているが、擁壁基礎の一面に貯蔵庫が存し、貯蔵庫に降りるためのコンクリート製の階段も設けられている。※4 【土地建物位置関係図・写真参照】 南側隣接地(157番)は親族所有地で、宅地造成された範囲の南側法面は筆界不明であるほか、背後山林部分についても境界は不明である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(メーター径不明)※5 なし(オール電化住宅) なし(浄化槽処理)※5
※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であることをいう。「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 急傾斜地崩壊危険区域内では、のり切・切土・掘削又は盛土等の行為は知事の許可が必要であるが、本件土地については宅地造成の許可を受けた記録は見当たらなかった。但し、当該危険区域指定の際に既に着手している行為で、急傾斜地の下端に隣接する急傾斜地以外の土地の区域において ・長さが3m以下ののり切で、のり面の崩壊を生じさせないもの ・高さが50cm以下の切土又は深さが50cm以下の掘削で、急傾斜地の下端から2m以上離れた土地で行うもの ・高さが2m以下の盛土 は許可対象外となっており違法造成された土地と断定できない由。 【大分県佐伯土木事務所・砂防班の回答】 ※2 宅地建物取引業者は売買等の際して、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒危険区域である旨について重要事項説明を行うことが義務づけられる。【土砂災害警戒区域図参照】 ※3 平成18年に公簿地目が「山林」から「宅地」に変更されている。急傾斜地崩壊危険区域の指定(平成7年12月5日告示)から10年超経過しており、上記特記事項※1の「既に着手している行為」に該当するか疑わしいが、所有者は建設業を営み、周辺に倉庫・資材置場等を有するため違法造成との断定は出来ない。なお、現地調査において宅地部分については土壤汚染を疑わせる端緒は認められなかった。 ※4 急傾斜地対策の擁壁の脇に防空壕跡らしき洞穴もあり、擁壁工事の前から背後崖地の岩盤を掘削して貯蔵庫として利用されていたと推定される。貯蔵庫が掘られた時期や利用者は確認できず、擁壁の基礎を構成することから売却対象外として扱った。【写真参照】 ※5 水道は親族所有の南側隣接地(250番1外)の親メーターより分岐、目的外土地を經由して引込枝管を埋設しているため市役所も管路は把握していない。また、浄化槽処理水の排水管路も目的外隣接地を經由して敷設・放流されており、買受人の継続使用は認められない可能性が高い。【現況調査報告書参照】
----------------	---

(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	平成27年8月2日新築 ※1・2 10年 20年程度
仕 様 ※3	構 造 屋 根 外 壁 床 内 壁 天 井 浴 室 便 所 建 具 そ の 他	木 造 (コンクリート布基礎) ガルバリウム鋼板葺 (片流れ屋根) 窯業系サイディング フローリング, タイル貼 (玄関) クロス貼, 防炎パネル (キッチン) クロス貼 システムバス 1階; 洋式大1 カラーアルミサッシ (シャインシルバー) IHシステムキッチン, エコキュート、大型小屋裏収納
床 面 積 (現 況)	建物図面と現況が一致したことから公簿床面積を採用した。 (延床面積 119.24㎡)	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居 宅 間取図参照
品 等	総 合 使用資材 施 工	普 通 普 通 普 通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	背後に急傾斜地が迫るため東側正面以外は陽当たりが悪く外壁にカビ汚れが見られる。また宅地造成部分の外構枕木に白蟻被害が疑われる箇所があり、危険な状態にあるため早期撤去が望ましい。内部は雨漏り、壁の亀裂、床の撓みは特に認められないが、階段踏面と壁の接地面に若干隙間が生じている点に注意が必要。【間取図・写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	動産類を一部残した状態で退去しており管財人の管理下にある。 【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地の最先抵当権設定時(平成27年8月28日)において土地建物は同一所有者であったことから本件建物の法定地上権が成立する。 ※2 土砂災害警戒区域の指定前である一方、急傾斜地崩壊危険区域指定後に建築されている。佐伯市建築住宅課に確認したところ、建築工事届が提出された記録があるのみで詳細は不明であった。なお、建築基準法の改正で本年4月1日より都市計画区域外においても木造2階建の建築物は建築確認申請が必要となった点に留意が必要である。【建築指導係】 ※3 健康被害が懸念される吹付アスベストは認められず、建築年から石綿含有建材(下地石膏ボード等)が使用されている可能性は低いと判定。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	共 有 持 分	建付減価 補正率	建付地価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	7,800	0.50	497.00	—	1.00	1,940,000

ア 標準地価格

標準地価格（幅員3m里道に面する300㎡前後の整形中間画地）は弥生町内の農家集落に設定された地価調査・基準地価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価調査【佐伯（県）- 12】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 5,000 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/64 & = & 7,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 横這いと判定

◇ 標準化補正 側道(1.5m里道) ±0%

◇ 地 域 格 差 $\left. \begin{array}{l} \text{(街路条件) 幅員・構造, 連続性} \quad +7\% \\ \text{(接近条件) 弥生中心部との距離} \quad \Delta 15\% \\ \text{(環境条件) 宅地需要乏しい} \quad \Delta 30\% \end{array} \right\} \text{【相乗値】}$
 $1.07 \times 0.85 \times 0.70 \div 0.64$

イ 個 別 格 差 物件の約50%は傾斜山林 $\Delta 50\% \cdots 0.50 \times (1-0.01) \div 0.50$

※ 山林の経済価値を宅地の1%と認定した場合の画地全体に対する減価率

ウ 地 積 公簿面積採用

オ 建付減価補正率 建物(物件2)は築浅中古住宅としての市場価値が認められ、更地の状態より市場性は高いことから建付減価不要と判定。

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、標準的な建築費より比準して求め、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／㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	市場性 修正率	建物価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
	ア		イ	ウ	エ	
2	主である建物	165,000	119.24	0.418	—	8,220,000
	売却対象物件		エコキュート			0 ※ ¹
						8,220,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数10年、経済的残存耐用年数20年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.464)と観察減価法(維持管理状態 $\Delta 10\%$)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.464 \times (1 - \text{観察減価} 0.10) = 0.418 \quad \text{【現価率】}$$

※ 設置より約10年が経過し保証期間を超過している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、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷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 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア	該当建物	イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権・割合		ア×イ×ウ＝エ
1	1,940,000	物件 2	50%	法定地上権	0.30	290,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修 正	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	<(1)①カ、(1)②オ> ア	<(2)①エ> イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,940,000	-290,000	—	0.50	0.60	500,000
2	8,220,000	+290,000	1.00	0.50	0.60	2,550,000
				一括価格（合計）		3,050,000

ウ 占有減価修正：【物件 2】空家状態(管財人管理下)につき減価不要

エ 市場性修正：

集落内物件(隣接地との境界不明)	}	△50%
急傾斜地崩壊危険区域内的の物件(転売困難)		
所有者・利用者不明の目的外貯蔵庫あり		
給排水管路を再敷設する必要		
残置動産類の処分費用負担リスク		

オ 競売市場修正：第 2 「評価の条件」記載の競売市場における修正率として60%を採用

第6 参考価格資料

地価調査価格 佐伯(県) - 10
所 在 : 佐伯市弥生大字井崎字桑園1016番1外
価 格 : 20,900円/㎡
位 置 : JR日豊本線 佐伯駅 8.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日(令和7年は未発表)
地 積 : 554㎡
接 面 街 路 : 南西5m市道,背面道
供給処理施設 : 水道,下水
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

地価調査価格 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 : JR日豊本線 佐伯駅 11km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日(令和7年は未発表)
地 積 : 552㎡
接 面 街 路 : 北東5.4m市道,南東側道
供給処理施設 : 水道
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

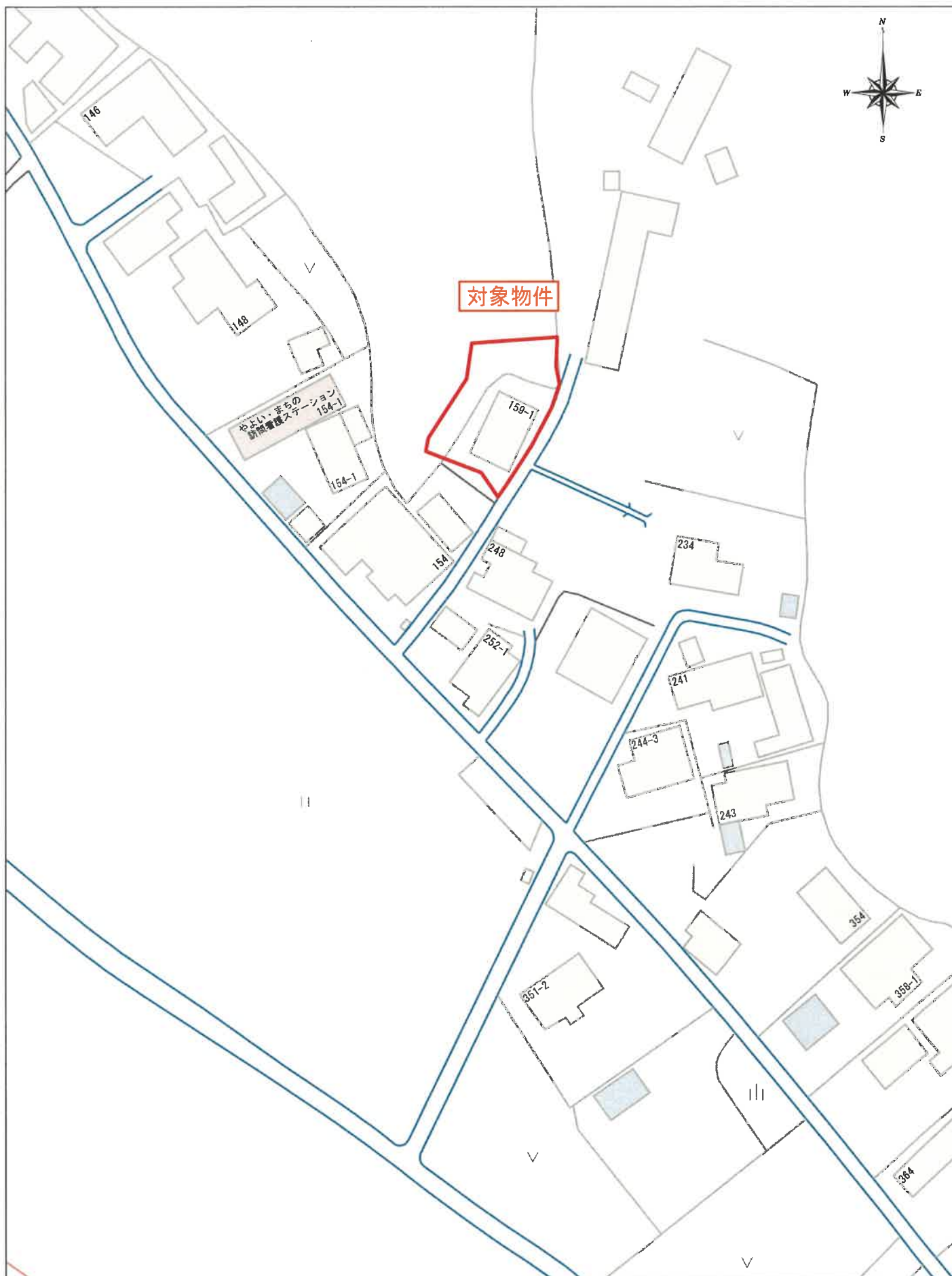
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 14条地図写(物件1)
- 5 建物図面(物件2)
- 6 建物間取図(物件2)
- 7 土砂災害警戒区域図(3枚)
- 8 急傾斜地崩壊危険区域指定台帳(写)
- 9 急傾斜地崩壊危険区域平面図
- 10 重ね図(急傾斜地崩壊危険区域平面図+14条地図)
- 11 参考写真

以上

GSI Maps





附近見取図

144-1

163-1

162

161

159-1

【物件1】

156

160

154-1

157

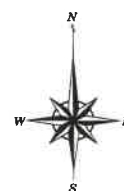
248-2

247

248-1

249-2

250-1



土地建物位置関係図

境界不明

境界不明
(尾根筋と推定)

境界不明

急傾斜地土留コンクリート擁壁

エコキュート

浄化槽

貯蔵庫

内部確認不能

防空壕跡

【物件2】

互いに越境の可能性

登記年月日：平成27年8月5日

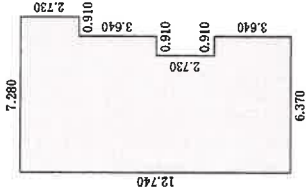
各階平面図

家屋番号 159-1

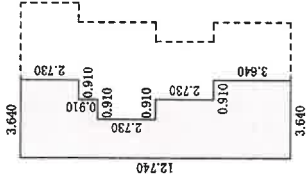
建物図面

建物の所在 佐伯市弥生大字上小倉字片内159番地1

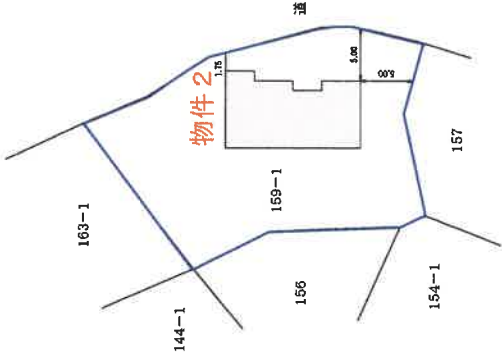
1階



2階



物件2



作製

227年8月5日(作製)

縮尺 1/250

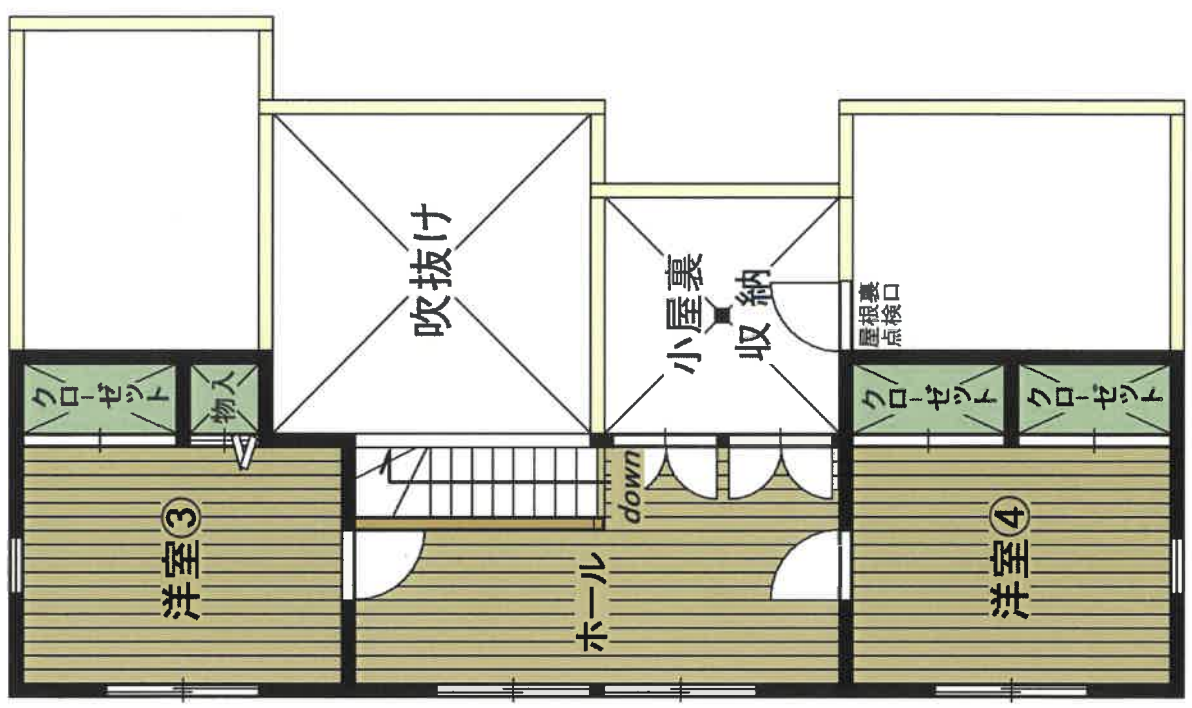
申請人

縮尺 1/500

(原図の70%に縮小)

建物間取図

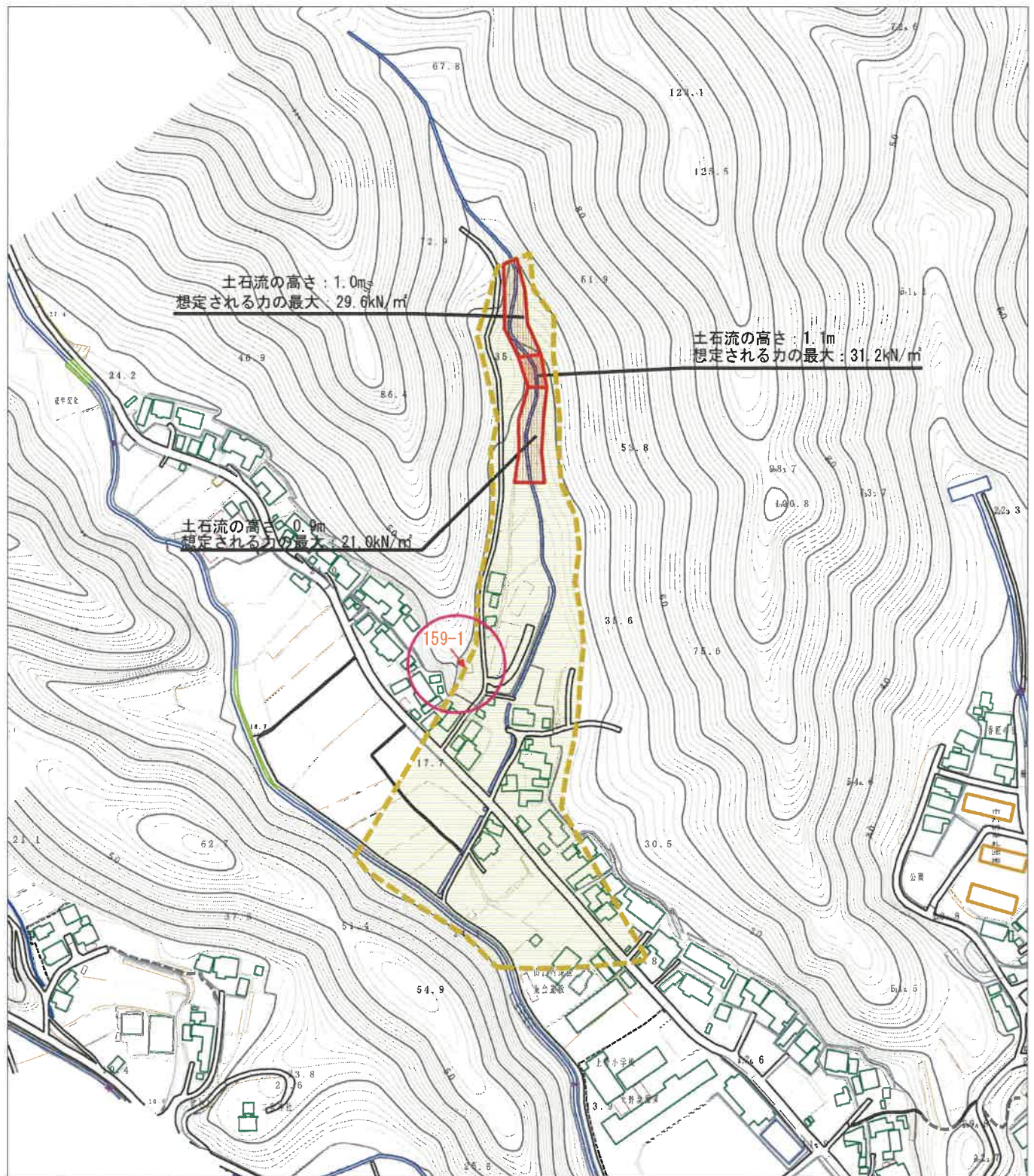
2 階



1 階



土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（その2）



様式-2（土）

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
区域図

土砂災害防止法施行令第2条の基準に該当する区域

土砂災害防止
法施行令第2
条の基準に該
当する区域

土石流の高さが1mを超える場合、土石等の
移動による力が50kN/m²を超える区域

土石流の高さが1mを超える場合、土石等の
移動による力が50kN/m²以下の区域

それ以外の区域



縮尺
1:2,500

自然現象
の種類

告示番号

告示年月日

土石流

大分県告示第56号

平成30年2月2日

溪流番号

溪流名

所在地

06-402 I -019

片内川

佐伯市弥生大字上小倉

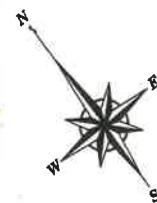


様式-2(急)

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

区域図(その1)

土砂災害防止法施行令第2条の基準に該当する区域		N 	自然現象 の種類	急傾斜地の崩壊	箇所番号	I-1-1193
土砂等の(積)重さが1m以下の場合、土砂等の移動による力が100kN/mを超える区域						
土砂災害防止法施行令第3条の基準に該当する区域		縮尺	告示番号	大分県告示第56号	箇所名	山田内奥
土砂等の堆積の高さが3mを超える区域		1:2,500	告示年月日	平成30年2月2日	所在地	佐伯市弥生大字上小倉
それ以外の区域						



163-1

159-1

156

157

154-1

250-1

10

11

重ね図

(急傾斜地図面+14条地図)

写真

対象物件；南方より



対象物件；北東より



写真

南側隣接地（157番；現況駐車場）との境界附近



建屋北側の駐車場（浄化槽設置）



建物西側背後の状況（急傾斜地）



擁壁下に設けられた貯蔵庫（売却対象外）



吹抜け（1階；LDK）



吹抜け（1階；LDK）



小屋裏収納（2階；ホール）



屋根裏の状況



写真

木製外構の老朽化



階段踏面の浮き

