

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 0 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 1 2 月 9 日から 令和 7 年 1 2 月 1 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 2 3 日 午前 1 1 時 0 0 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 1 3 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 2 0 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 530, 000 1, 224, 000	一括	306, 000	25, 279	6, 187
1	840, 000				
2	690, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐伯市大字池田字大谷
地 番 6 8 7 番
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 佐伯市大字池田字大谷 6 8 7 番地
家屋 番号 6 8 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 3 . 4 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 3 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 佐伯市大字池田字大谷
地 番 6 8 7 番
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 佐伯市大字池田字大谷 6 8 7 番地
家屋 番号 6 8 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 3 . 4 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 1 3 0 平方メートル



令和7年(ヌ)第 1 号
令和7年 3月21日受理
令和7年 4月 1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 佐伯市大字池田字大谷
地 番 6 8 7 番
地 目 宅地
地 積 4 2 2. 1 7 平方メートル
- 2 所 在 佐伯市大字池田字大谷 6 8 7 番地
家屋 番号 6 8 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 3. 4 7 平方メートル

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の夫 B	1 本件建物には所有者と私の二人で居住しています。 2 本件建物は中古物件を購入したもので、購入時以前に前所有者が増改築していましたので、増改築箇所及び時期は分かりません。 3 本件建物には数箇所雨漏り箇所がありますし、床が数箇所撓んでいます。但し白蟻被害かどうかは分かりません。 4 カーポートは所有者Aの物です。 5 本件建物内では猫を二匹飼っています。 6 本件建物内にあるトイレは汲み取り式で浄化槽は設置されていません。 7 本件土地北側に設置された柵の一部が市道に越境していると指摘されましたが、これまでその点で問題となったことはありません。 8 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

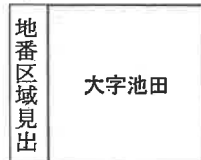
執 行 官 の 意 見

-
- 1 本件物件の占有関係は所有者Aの陳述は得られなかったものの所有者夫Bの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 カーポートは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件土地と隣接地の境界付近に問題は見られなかった。
但し本件土地北側の切株に設置された柵が傾き一部市道に越境していることが認められた。
 - 4 本件物件所在地は土石流危険溪流地域内にある。

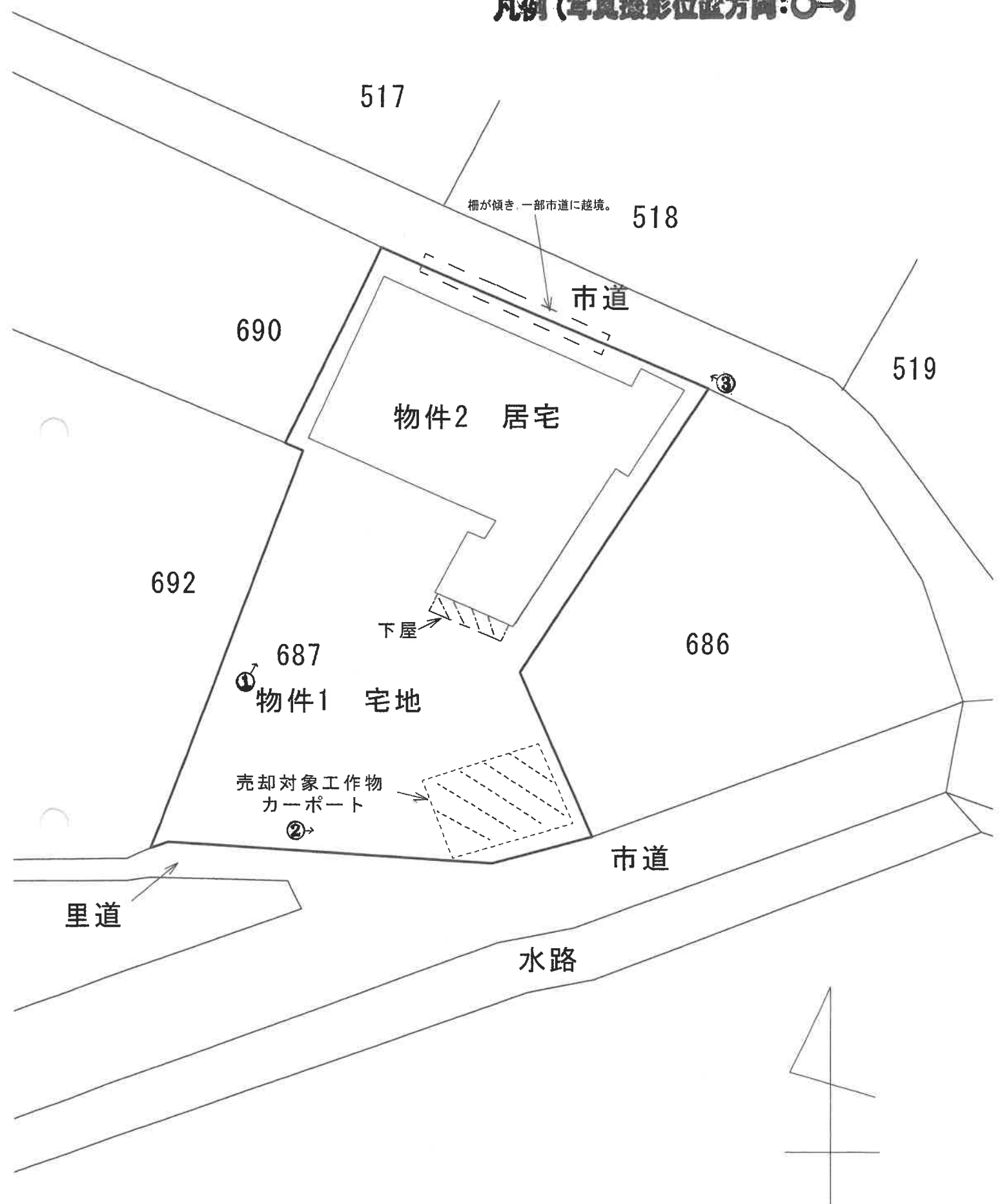
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月21日(金) 12:00-12:10	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3月21日(金) 14:00-14:20	物件所在地	現地調査, 所有者夫聴取
令和7年3月21日(金) 15:00-15:10	佐伯市市役所	間取図取得
令和7年3月25日(火) 13:40-14:30	物件所在地	現地調査, 所有者夫聴取, 写真撮影

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



凡例 (写真撮影位置方向:○→)



土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



建物間取図

(7 枚目)

写真①本件建物



写真②カーポート



写真③柵が傾き市道に越境している状況



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



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



令和7年(ヌ)第1号
令和7年3月25日現地調査
令和7年3月28日評価

提出日 令和7年3月31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

原 勝 海

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金3,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,720,000円
物件2(建物)	金1,410,000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)のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2(建物)の価格は当該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、原則として公共機関で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	所在地目積	佐伯市大字池田字大谷 687番 宅地 422.17㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市大字池田字大谷687番地 687番 居宅 木造瓦葺平家建 83.47㎡	130㎡
番号	特 記 事 項		
2	現地調査におけるメジャーでの概測により、現況床面積は約130㎡(法務局備え付けの建物図面はなく、既登記部分と増築部分の識別は不可)と判定。ただし概測につき正確な床面積については、別途測量の専門家の調査を要する。		

以下,余白

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	JR日豊本線「佐伯」駅の南西方約3.7km(道路距離)に所在。 (添付の「物件位置図」参照。)	
付 近 の 状 況	佐伯市中心市街地から南西方郊外部に所在し、戸建住宅が散在するほか、 周辺には農地や山林も見られる旧来からの住宅地域。	
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 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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% - 土砂災害警戒区域、土石流危険渓流地域、周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢	422.17㎡ やや不整形 約20m 約28m 概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	北東側;幅員約3.4m舗装市道(建築基準法第42条2項道路)に約0.3m程度 高く接面。(※道路中心線から2mまでの部分についてはセットバックを要す。) 南側の一部;幅員約3.3m舗装里道(建築基準法非該当道路)に約0.5m程 度低く接面。(※幅約3.5mのスロープにより車両の出入りが可能な状況にあ る。) 南側の一部;幅員約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に約0.5 m程度低く接面。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	・物件2(建物)の敷地として利用されているほか、売却対象工作物であるカー ポートが存する。 ・柵が傾き、一部北東側の市道に越境している。 (添付の「土地建物位置関係図」参照。) ・東側及び西側隣接地は戸建住宅地として利用されており、境界は概ね明瞭 である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 配 管 公 共 下 水 道	あり なし なし(下記※1参照)
	(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 浄化槽は設置されておらず、現在は汲み取り式での処理。 ※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、深刻な土壤汚 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32年10月19日新築(下記※1参照) 経 過 年 数 : 68年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : かわら葺 外 壁 : 板張り 内 壁 : 板張り, 繊維壁, タイル等 天 井 : 板張り等 床 : フローリング, 畳, 塩ビシート等 設 備 : 電気, キッチン, 浴室, トイレ等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	メジャーによる概測面積「床面積;130㎡」を採用。
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途: 居 宅 間 取 り : 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 : やや劣る 使用資材: やや劣る 施 工 : やや劣る
保守管理の現状	劣 る : ・経年相応に老朽化が進んでおり, 床の撓みがある。居住からの聞き取りによると, 「数か所雨漏り箇所がある。ただし白蟻被害は不明」との事。 ・猫が2匹飼われている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	※1 増改築時期及び箇所は不明である。 ※建築時期・構造・種類等から判断して, 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, 詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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の更地価格を算出し、これに建付減価の検討を行って建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	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	ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,700	0.84	422.17	0.70	4,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

佐伯(県)-3

(標準地価格) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

$$23,200\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/124 = 18,700\text{円/㎡}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率を査定。

◇標準化補正 補正不要。±0%

◇地域格差 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.03 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.24$$

イ 個 別 格 差

二方 やや不整形 道路との セットバック
路地 な規模大地 高低差 を要す

$$(1+0.03) \times (1-0.15) \times (1-0.03) \times (1-0.01) = 0.84$$

ウ 地 積

登記数量による。

エ 建 付 減 価
補 正 率

経済的耐用年数を経過した老朽建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、△30%の建付減価を行った。

(2) 物件2(建物)

当該建物(従物を含む)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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	130,000	130	0.05	850,000

ウ 現価率

経過年数68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0.10)と観察減価法(保守管理の状態及び市場性を考慮して△50%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.05$$

$$0.10 \times (1 - \text{観察減価}0.50) = 0.05$$

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、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)	敷地利用権割合		敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,640,000	0.35	法定地上権	1,620,000

イ 差押時に土地所有者と建物所有者が同一であるので、法定地上権は成立する。よって敷地利用権を法定地上権と判定し、その権利割合を35%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)	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)オ、1(2)エ〉ア	〈2(1)ウ〉イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,640,000	-1,620,000	—	0.95	0.60	1,720,000
2	850,000	+1,620,000	1.00	0.95	0.60	1,410,000
一括価格(合計)						3,130,000

ウ 占有減価修正
減価不要。

エ 市場性修正

以下の点を考慮のうえ、減価率を△5%と査定した。

- ・下水処理が汲み取り式。
- ・柵が傾き一部市道に越境。

オ 競売市場修正

前記「第2評価の条件」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

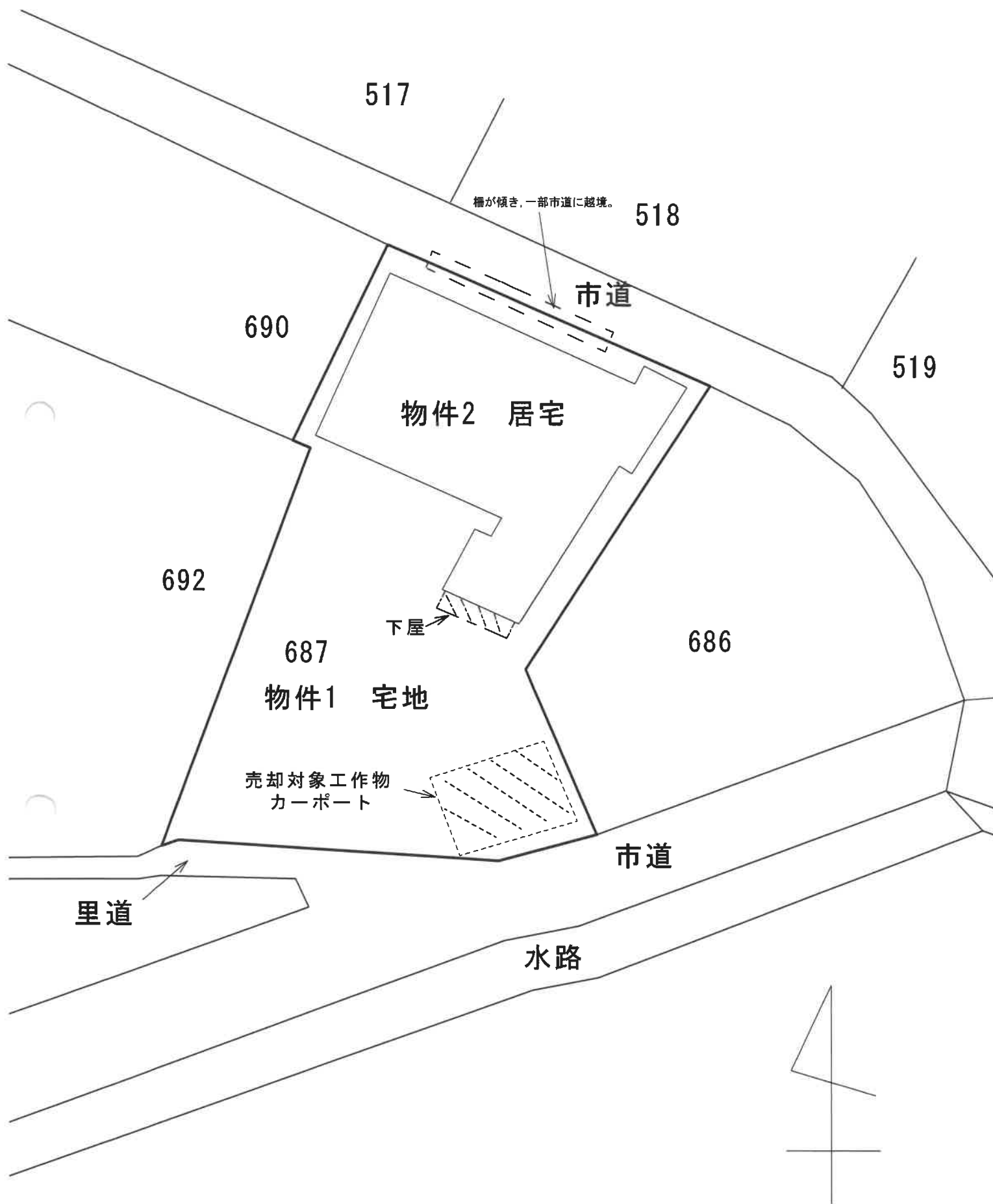
地 価 調 査 価 格 : 佐伯(県)-3
所 在 : 佐伯市大字池田字スダレ554番1
価 格 : 23,200円/㎡
位 置 : JR日豊本線「佐伯」駅4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 227㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 南西5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域,第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%,容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 14条地図(写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 付近見取図

以 上





土地建物位置関係図



建物間取図

