

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	日 時 令和 8年 2月 10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 3月 3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 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）
1～3	674,000 539,200	一括	140,000	84,367	13,181
1	4,000				
2	90,000				
3	580,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 佐伯市駅前二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市駅前二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市駅前二丁目 3 4 9 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 店舗、居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 6 0 平方メートル
2 階 8 0. 3 0 平方メートル
3 階 7 9. 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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1～3】

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 | 佐伯市駅前二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市駅前二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市駅前二丁目 3 4 9 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 4 9 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 店舗、居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 6 0 平方メートル
2 階 8 0. 3 0 平方メートル
3 階 7 9. 5 0 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 9 月 19 日受理
令和 7 年 10 月 23 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 佐伯市駅前二丁目
 地 番 3 4 9 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7. 1 4 平方メートル
- 2 所 在 佐伯市駅前二丁目
 地 番 3 4 9 3 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2. 5 2 平方メートル
- 3 所 在 佐伯市駅前二丁目 3 4 9 3 番地 1 0
 家屋 番号 3 4 9 3 番 1 0
 種 類 店舗、居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	8 1. 6 0 平方メートル
2 階	8 0. 3 0 平方メートル
3 階	7 9. 5 0 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	佐伯市駅前2丁目5番7号		
土 地	物件 1 , 2		
現 況 地 目	■宅地（物件1, 2） □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			
建 物	物件 3		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類 : ☐ 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 上記の者が本建物を空き店舗兼居宅(空き家)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		
所	在	佐伯市駅前2丁目
地	番	3492番1
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
地	積	72.32㎡
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
■本件建物所有者A	1 本件建物には私が家族とともに居住していましたが、現在は空家になっています。 2 本件建物1階では以前居酒屋を行っていました。
■本件物件所有者Aの妻	1 本件建物1階の居酒屋は令和7年5月31日閉鎖し、同6月初旬に引っ越しましたので、現在本件建物は空き店舗・空家になっています。 2 本件建物2階部分は以前の所有者は店舗として利用していたようですが、空き店舗のままになっています。 3 本件建物に白蟻被害、雨漏り箇所はありません。 4 本件物件内の動産類は総て所有者の物です。 5 本件建物の一部は水路付近にあり、建物内に偶に鼠がいることがあります。 6 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 7 現況調査期日に私らは立ち会いません。また立会人の立会は不要です。
■隣接地居住者	1 本件土地と隣接地3492番2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

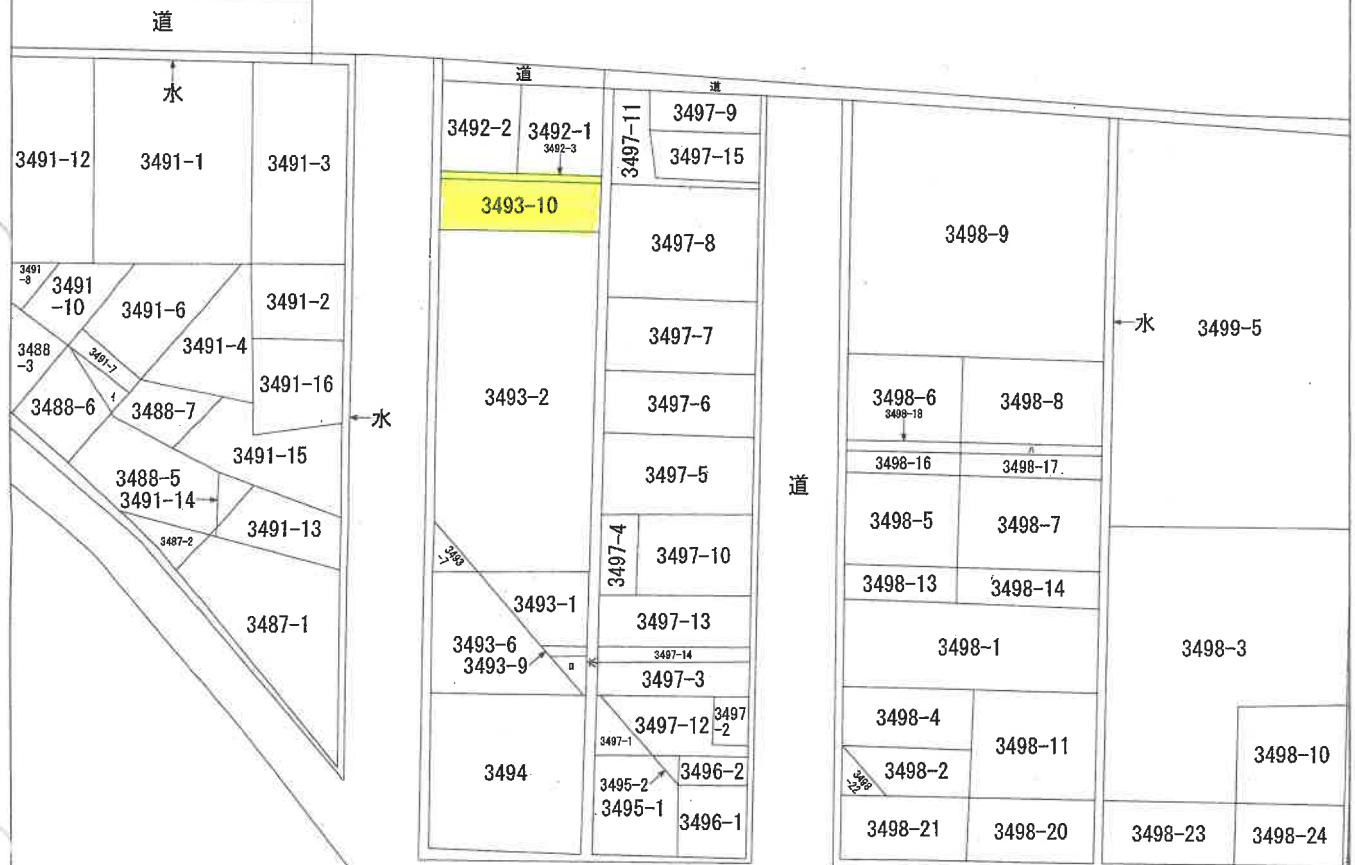
- 1 本件物件の占有関係は所有者らの陳述及び現況から2, 3枚目のとおり認めた。
 2 本件建物の下屋物置が目的外土地に, 下屋底が水路に越境している可能性がある。
 3 本件土地と北側土地(目的外土地及び3492番2)との境界は不明瞭であるが, その他隣接地との境界は概ね明瞭である。

調 査 の 経 過

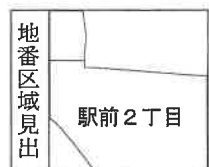
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月19日(金) 12:00-12:10	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得,
令和7年9月19日(金) 13:00-13:10	佐伯市役所	間取図取得
令和7年9月19日(金) 13:30-13:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和7年9月25日(木) 8:30-8:40	大分地方法務局佐伯支局	閉鎖登記簿謄本取得
令和7年9月26日(金) 17:00-17:10	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年9月29日(月) 12:40-12:45	執行官室	所有者聴取(電話)
令和7年10月1日(水) 16:00-16:10	執行官室	所有者に期日通知書送付(普通郵便)
令和7年10月1日(水) 16:25-16:35	執行官室	所有者妻聴取(電話)
令和7年10月7日(火) 9:40-11:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 隣接地居住者

(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 3488-2 ハ 3498-19
ロ 3493-8 ニ 3500-12



公 図 写



請 求 部 分	所 在 佐伯市駅前二丁目				地 番 3497番8		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 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 記 項

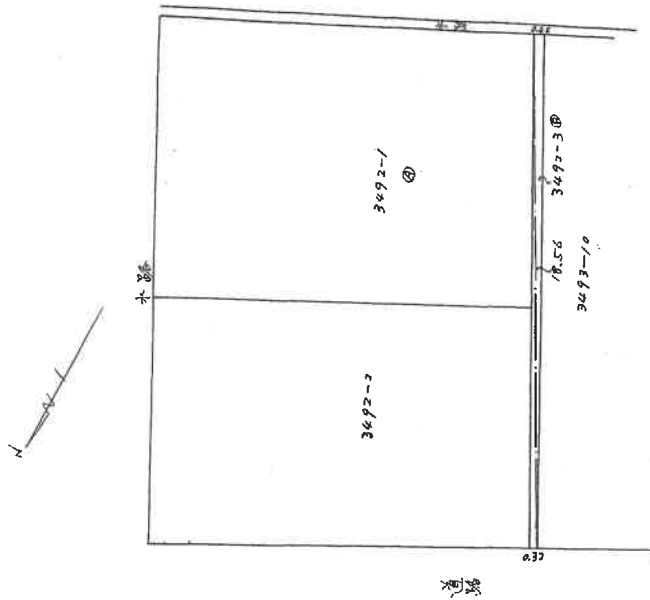
008168 前3492-3/後3492-3

48.11.19

地 積 測 量 図

地 番	3492-3, 一
土地の所在	佐伯市宇野母 駅前2丁目

昭和48年11月17日	作製者
作製年月日	



3492-3 ②
 $18.56 \times 0.32 = 5.9392$
 $18.56 \times 0.45 = 8.3520$
 14.2912
 $5.9392 + 8.3520 = 14.2912$

(大分県土地家屋調査士会用紙)

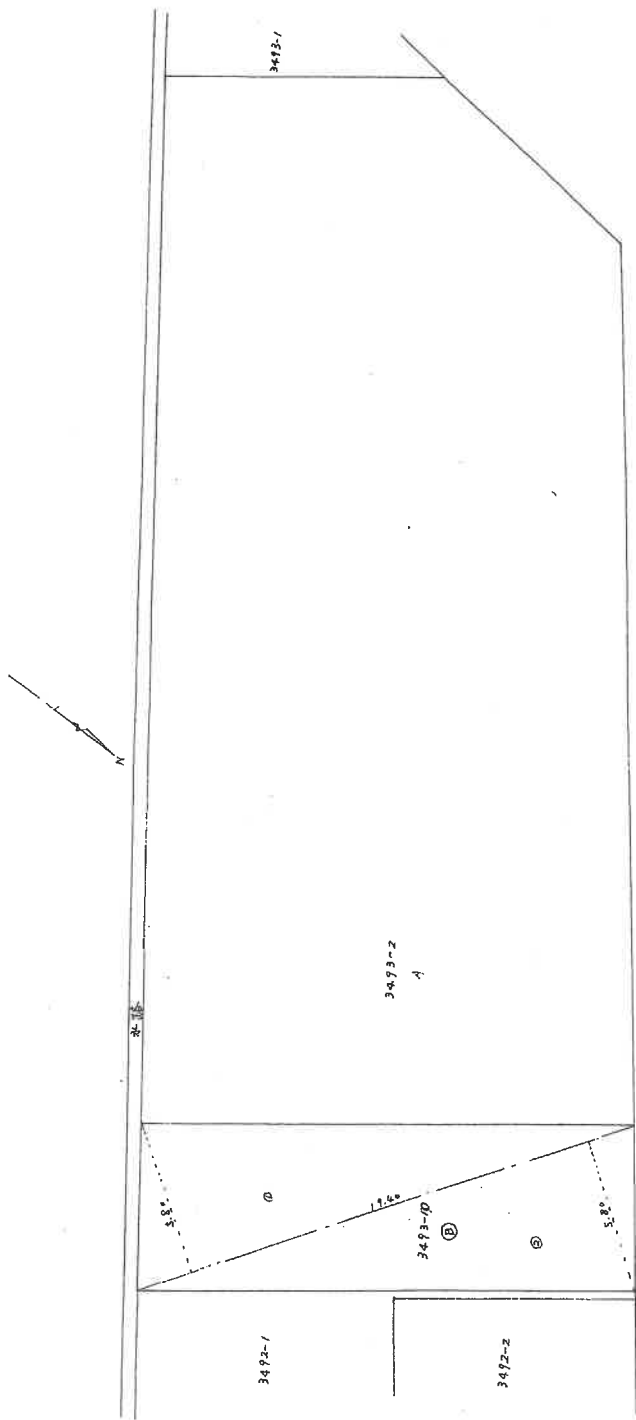
縮 尺	1/200
-----	-------

登記年月日：昭和48年1月16日

前 3493-10 後 3493-10 008169 地積測量図 48.1.16

地番	3493-10, 3493-2
土地の所在	佐伯市宇野町駅前2丁目

昭和48年1月15日	製作者
製作年月日	



道路

3493-10

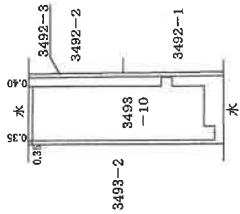
$$\begin{aligned} & \textcircled{1} 19.40 \times 5.80 = 112.52 \\ & \textcircled{2} 19.40 \times 5.80 = 112.52 \quad (t) \\ & \hline & 225.04 \\ & \sqrt{2} = 112.52 \end{aligned}$$

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

建物図面

家屋番号	3493番10
建物の所在	佐伯市駅前二丁目3493番地10



1/2

縮尺 1/500

作製

330年5月24日作製

申請人

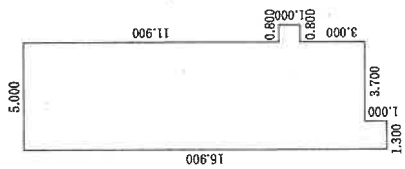
各階平面図

各階平面図

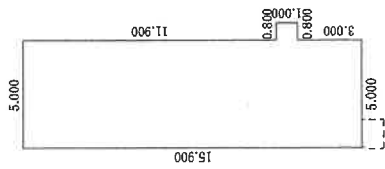
家屋番号
3493番10

建物の所在
佐伯市駅前二丁目3493番地10

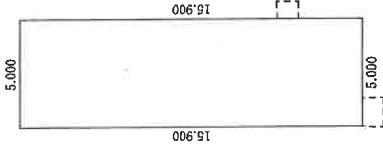
1階



2階



3階



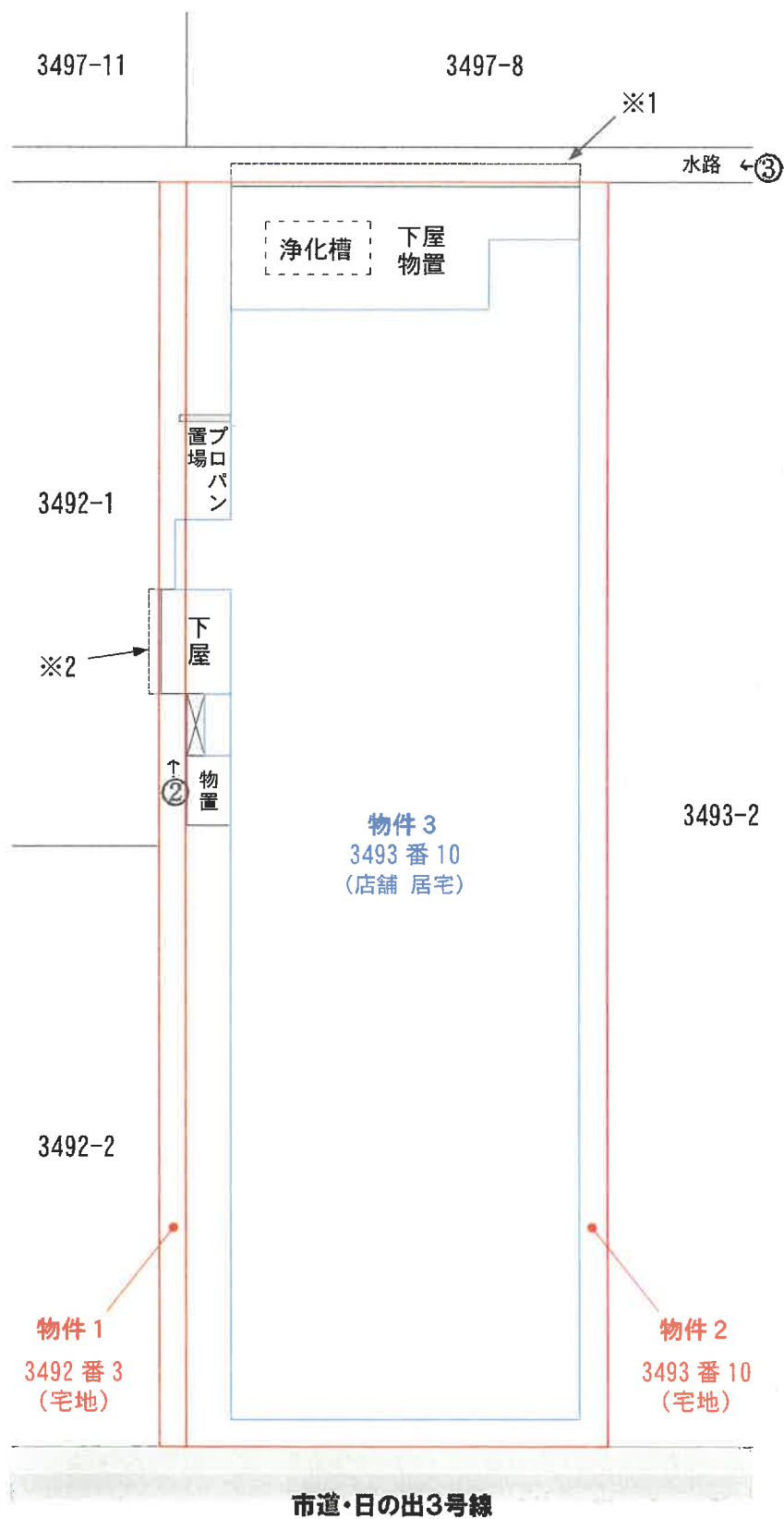
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

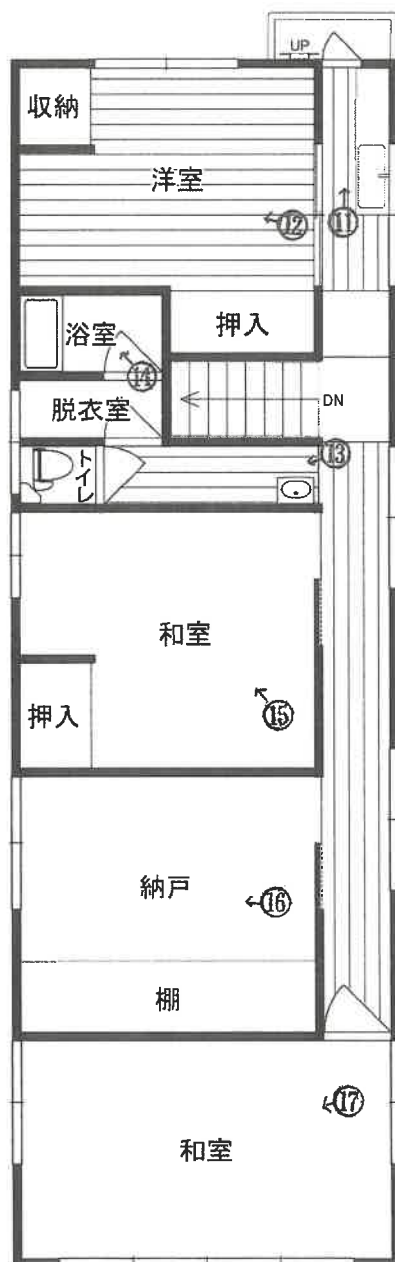


※1 ※2 庇が隣接地に越境している可能性がある。





凡例 (写真撮影位置方向:○→)



3階

(19 枚目)

建物間取図 (2)

写真①本件建物



写真②目的外土地 下屋庇



写真③本件建物



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



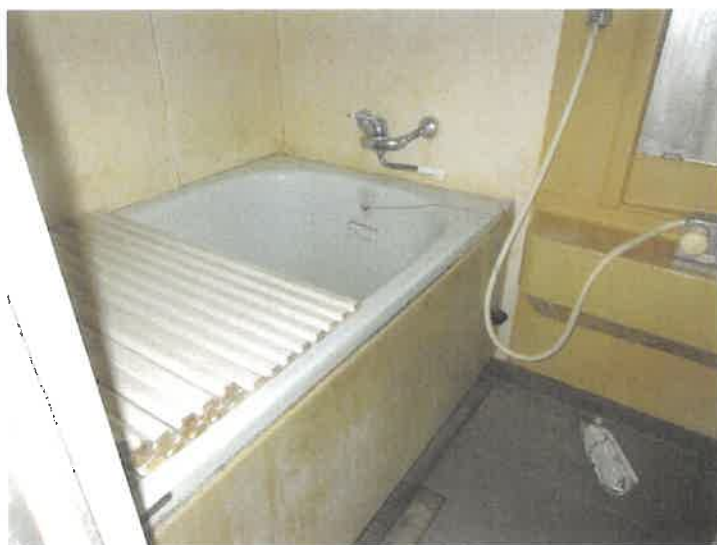
写真⑫建物内部



写真⑬建物内部



写真⑭建物内部



写真⑮建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部





令和7年(ケ)第7号
令和7年10月7日 現地調査
令和7年10月16日 評価

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

坂 本 圭

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 7 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 4, 0 0 0 円
物件 2	金 9 0, 0 0 0 円
物件 3	金 5 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、物件2及び物件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及び物件2の土地の内訳価格は、物件3の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3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 番 地 目 地 積	佐伯市駅前二丁目 3 4 9 2 番 3 宅地 7.1 4 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	佐伯市駅前二丁目 3 4 9 3 番 1 0 宅地 1 1 2.5 2 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市駅前二丁目 3 4 9 3 番地 1 0 3 4 9 3 番 1 0 店舗、居宅 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 8 1.6 0 m ² 2 階 8 0.3 0 m ² 3 階 7 9.5 0 m ²	
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・物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「佐伯」駅の北東方約 90m（道路距離 約 120m） 最寄りバス停「佐伯駅」の北東方約 50m（道路距離 約 60m） （添付の「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	本物件の存する地域は、佐伯市のうち、旧佐伯市の中心市街地に位置する。当該地域は、J R 佐伯駅前に形成された商業地域であり、ホテルや旅館、飲食店が建ち並んでいるが、概して衰退傾向にあり、繁華性が低下している。 佐伯市の商業地の地価動向を見ると、地価は、長期的に下落傾向にある。今後は、下落幅は緩やかに縮小するものの、下落傾向が継続すると予想される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 建築基準法第 22 条指定区域 周知埋蔵文化財の指定なし 土砂災害警戒区域等の指定なし
画 地 条 件 〔規模、形状等〕	規 模 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	物件 1 7.14 m² （ 登記記載数量 ） 物件 2 112.52 m² （ ） 合 計 119.66 m² （現況も概ね符合） 長方形 約 6.5m 約 18m 中間画地
接 面 道 路	北西側：幅員約 10mの市道・日の出 3 号線に概ね等高接面※¹ ※ 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当。	
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 3 の建物（店舗・居宅）の敷地として利用されている。 ・店舗併用住宅、空地等
供 給 処 理 施 設	上 水 道 下 水 道 ガ ス 配 管	あ り 引込可※²（地上建物は浄化槽利用） な し（地上建物はプロパンガス利用） ※「あり」とは、対象物件に引込済みの状態をいう。「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、敷地内に引き込むことが不可能な状態をいう。
特 記 事 項	※¹ 当該市道は、都市計画道路「(3・6・18) 佐伯駅佐伯港線」に指定されているが、既に整備済みである。 ※² 共槽が設置されており、受益者負担金も賦課済である。 ※³ 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。 ※³ 物件 1 及び物件 2 の土地につき、最先順位の根抵当権が設定された当時（平成 30 年 5 月 31 日設定）、物件 1 及び物件 2 の土地並びに物件 3 の建物は同一人が所有しており、物件 1 及び物件 2 の土地につき、物件 3 の建物のための法定地上権が成立すると判定した。 ※⁴ 北側隣接地（3492 番 1 及び同番 2）との境界は不明瞭。その他隣接地との境界は概ね明瞭。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 48 年 4 月 15 日新築（登記記載） 約 53 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 モルタル・吹付タイル仕上げ等 ビニールクロス、塗り壁、集成材、化粧合板等 木板、石膏ボード、化粧合板、吹付タイル等 樹脂シート、コンクリート、フローリング、畳、化粧合板等 電気、ガス、水道、衛生設備（浴室、トイレ等）など
床面積（現況）	1 階 2 階 3 階 延床	81.60 m ² （登記記載数量。現況も概ね符合） 80.30 m ² （ " ） 79.50 m ² （ " ） 241.40 m ²
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	3 階建 店舗、居宅 添付の「建物間取図(1)(2)」のとおり
品 等	総 合 使用資材 施 工	普通 普通 普通
維持管理の状態	相当に劣る	店舗閉鎖後は、放置されており、汚損が目立つなど、維持管理の状態は経年より相当に劣る。
建 物 の 利 用 状 況	・ 建物所有者が本物件を空き店舗兼居宅（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	※1 下屋物置及び下屋の庇が隣接地に越境している可能性がある（「土地建物位置関係図」参照）。 ※2 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地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性が認められる。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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・物件2（宅地）

物件1及び物件2（宅地）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	36,900	0.90	7.14	0.10	20,000
2			112.52		370,000

ア 標準価格

地価公示 佐伯5-2からの規比準

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等 (R7.1.1)} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ 46,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/124.2 & \div & 36,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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判定

◇ 標準化補正：100.0/100（標準的：±0%）

◇ 地域格差：相乗積：124.2/100

街路条件：108/100（+8%） 行政的条件：100/100（±0%）

交通接近条件：100/100（±0%） その他条件：100/100（±0%）

環境条件：115/100（+15%）

イ 個別格差

間口・奥行の関係：▲10%（0.90）

個別格差：0.90

ウ 地積

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

エ 建付減価修正率

物件1及び物件2の土地上の物件3の建物は、経済的耐用年数を概ね満了していると認められる。このため、当該建物の取壊費用相当額などを考慮し、建付減価修正率を以下のとおり判定した。

建付減価修正率：0.10（▲90%）

② 物件 3

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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) 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
3	170,000	241.40	0.030	1.00	1,230,000

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

登記記載数量（現況も概ね符合）を採用した。

ウ 現価率

経過年数 53 年、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、①建物の維持管理及び汚損の状態などの物理的減価、②設備の仕様及びデザイン等の陳腐化などの機能的減価、③規模など当該地域における店舗併用住宅との比較における経済的減価を考慮し、▲70%と判定した。

$$\text{現価率} : 0.100 \times (1 - 0.70) \div 0.030$$

エ 市場性修正率

物件 3 の建物は、一般の不動産市場において通常の取引の対象となる店舗併用住宅の建物であり、市場性修正を要しないと判断した。

(本ページ以下余白)

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	敷地利用権割合 イ		敷地利用権価格 (円, 万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1	20,000	0.40	法定地上権	10,000
2	370,000			150,000
合計				160,000

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	20, 000	▲10, 000	0. 70	0. 60	—	4, 000*
2	370, 000	▲150, 000			—	90, 000
3	1, 230, 000	+160, 000			1. 00	580, 000
一括価格（合計）						674, 000

※ 5,000 円未満の場合は、千円未満四捨五入。

ウ 市場性修正率

本物件については、物件3の建築時期や構造からアスベスト含有建材が使用されている可能性が認められる。本件評価では、本リスク要因に伴う市場性修正率を▲30% (0.70) と判定した。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。

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3の建物は、建物所有者が空き店舗兼居宅（空き家）として使用しており、減価不要 (1.00) と判定した。

第6 参考価格資料

地価公示 佐伯 5-2

所 在：佐伯市駅前2丁目3500番2（駅前2-3-23）
価 格：46,100 円/㎡
位 置：JR日豊本線「佐伯」駅の南東方180m（道路距離）に位置
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：156 ㎡
供給処理施設：水道：あり，下水：あり，ガス：なし
接 面 街 路：南西25.0m国道に接面
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
地 域 の 概 要：小売店舗、銀行等が建ち並ぶ駅前の商業地域

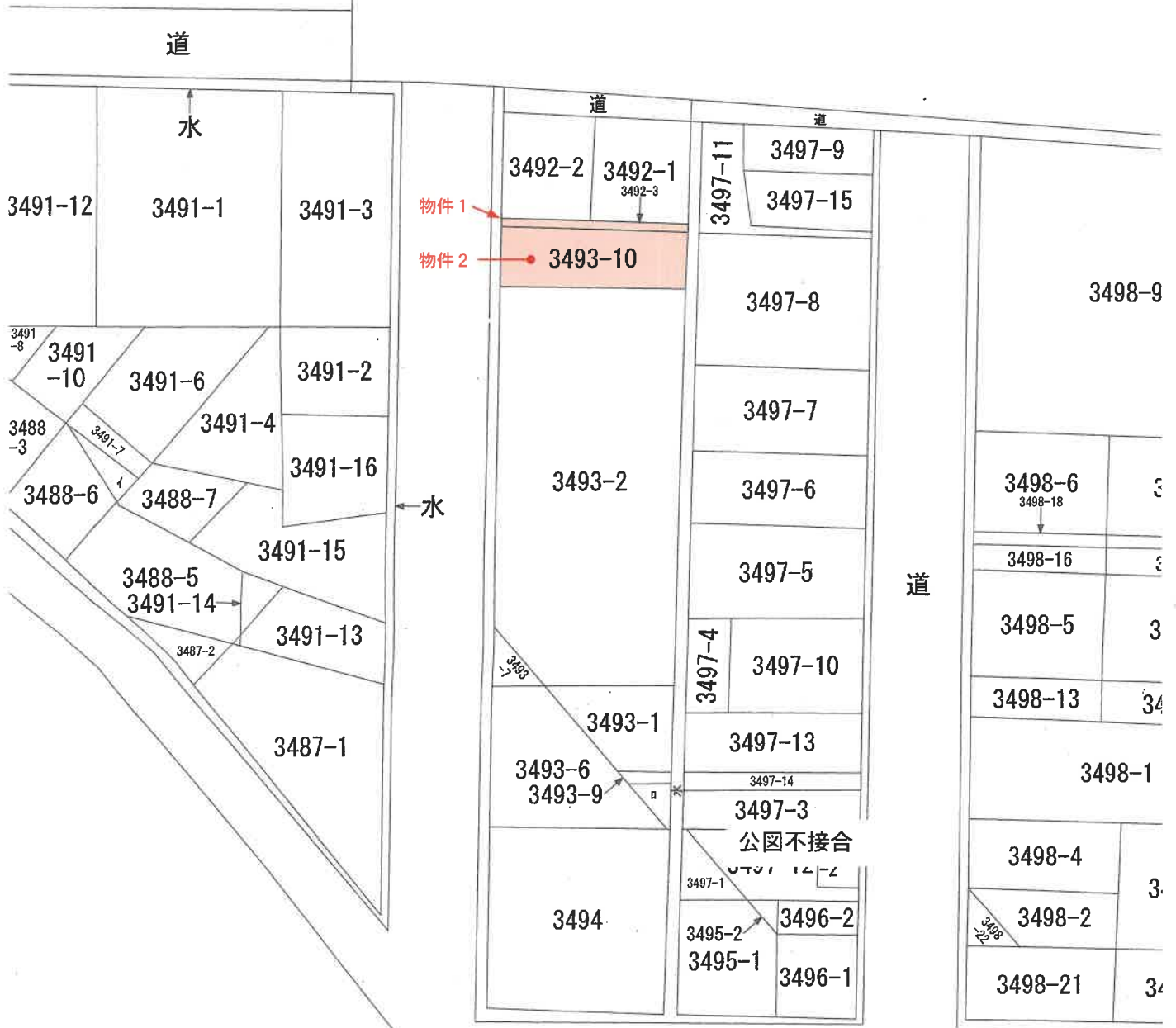
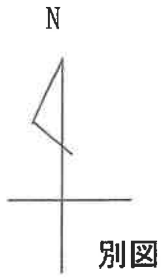
第7 附属資料の表示

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

以上



物件位置図



008168 前3492-1 後3492-3

48.11.19

地積測量図

地番 3492-3, -1	土地の所在 佐伯市宇野町 駅前2丁目	昭和48年11月7日 作製者
------------------	-----------------------	-------------------

物件2
18.56 3493-10
物件1
18.56 3492-3 (m)
3492-3 (m)
 $18.56 \times 0.32 = 5.9392$
 $18.56 \times 0.45 = 8.3520$
14.2912
物件1
 $18.56 \times 0.32 = 5.9392$

縮尺 1/2000

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

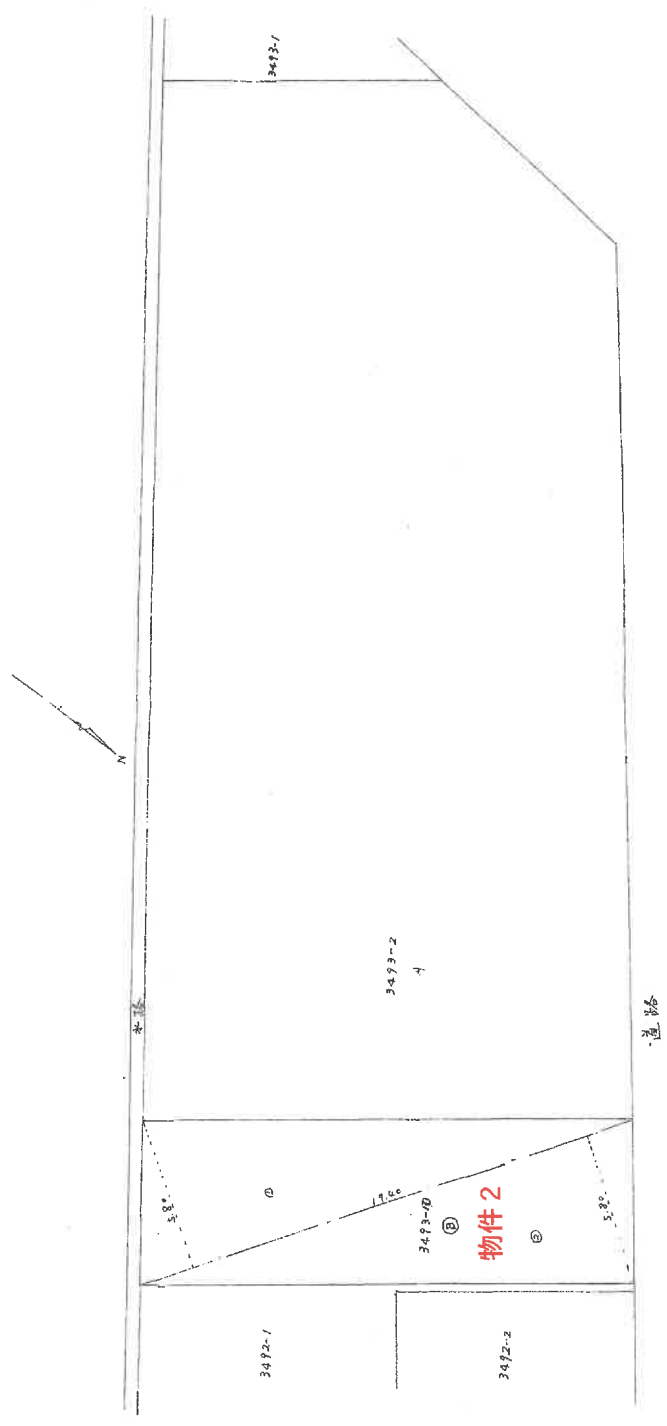
※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

008169 地積測量図 48, 1.16

前 3493-10 後 3493-10

地番	3493-10, 3493-2
土地の所在	佐伯市宇野町駅前2丁目

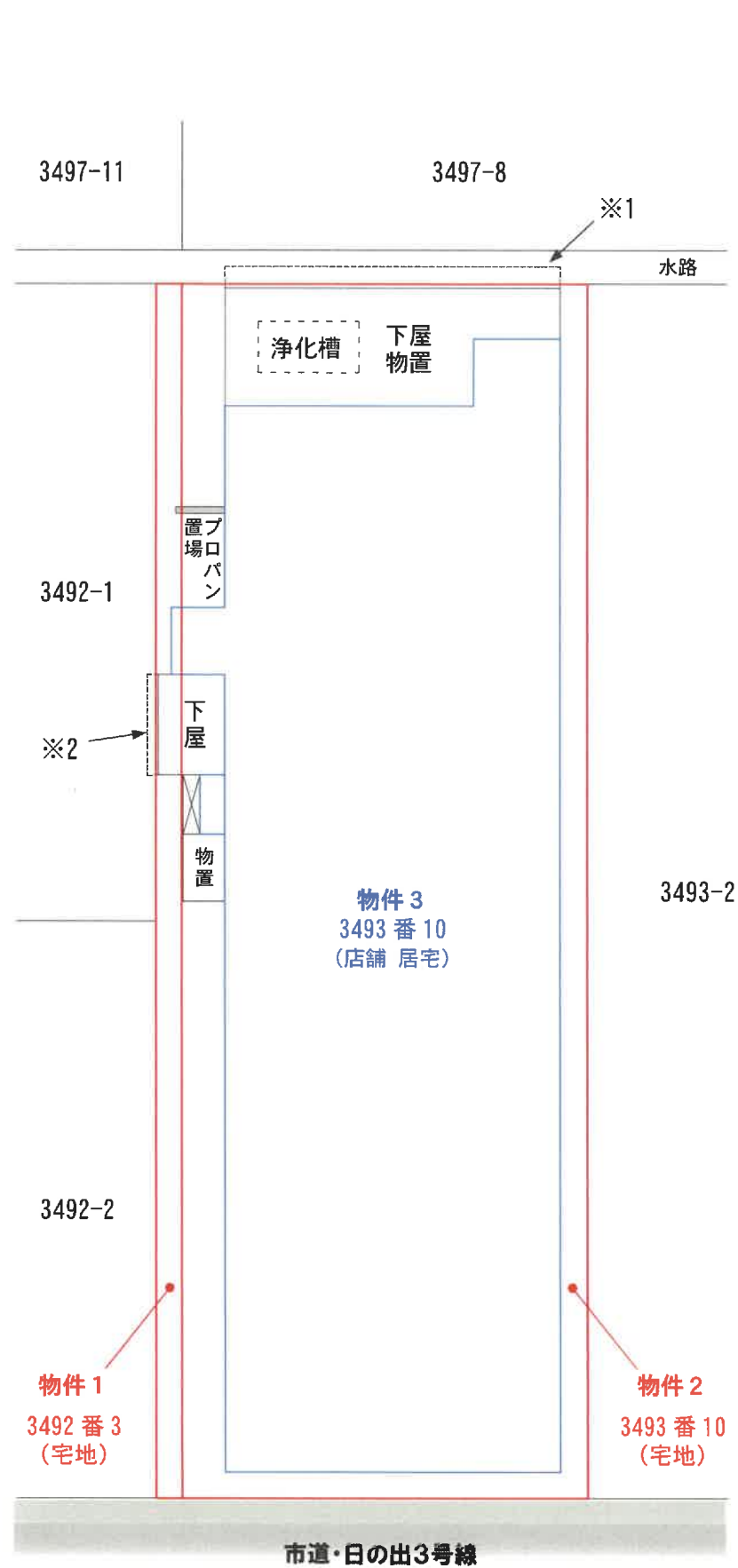
昭和	48	年	1	月	15	日	作製者
作製年	月	日					



3493-10
 ① 19.40 x 5.80 = 112.52
 ② 19.40 x 5.80 = 112.52 (+)
 225.04
 物件2 1/2 = 112.52

縮尺	1/200	(大分県土地家屋調査士会 用紙)
----	-------	------------------

※ 原図を約 70% に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。



※1 ※2 庇が隣接地に越境している可能性がある。

家屋番号		3493番10		建物図面	
建物の所在		佐伯市駅前二丁目3493番地10			
3493-2 3493-10 3492-3 3492-2 3492-1 水 水 0.3m 0.0 					
作製		30年5月24日(作製)		申請人	
縮尺		1/500			
1/2					

※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。

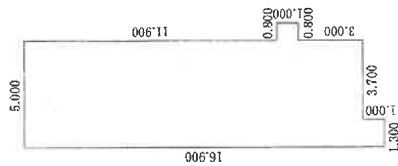
各階平面図

各階平面図

家屋番号 3493番10

建物の所在 佐伯市駅前二丁目3493番地10

1階

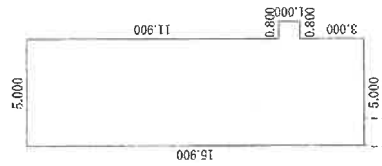


求積表

5.000 × 15.900	=	79.5000
0.800 × 1.000	=	0.8000
1.300 × 1.000	=	1.3000
計		81.6000

床面積 81.60 m²

2階

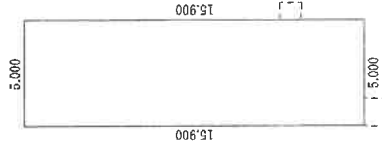


求積表

5.000 × 15.900	=	79.5000
0.800 × 1.000	=	0.8000
計		80.3000

床面積 80.30 m²

3階



求積表

$$5.000 \times 15.900 = 79.5000$$

床面積 79.50 m²

2/2

作製者

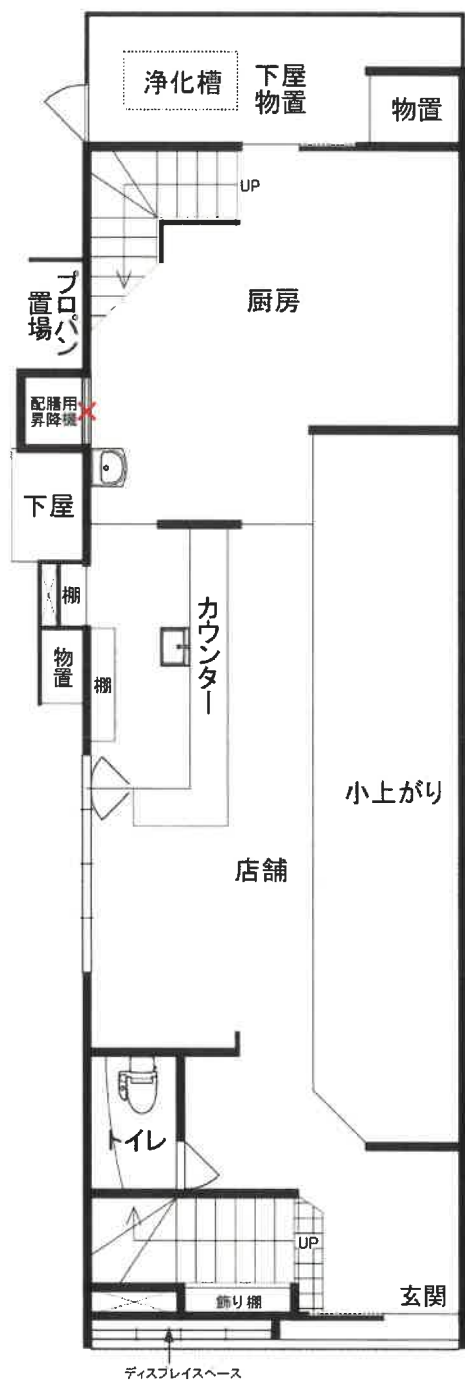
24日(作製)

申請人

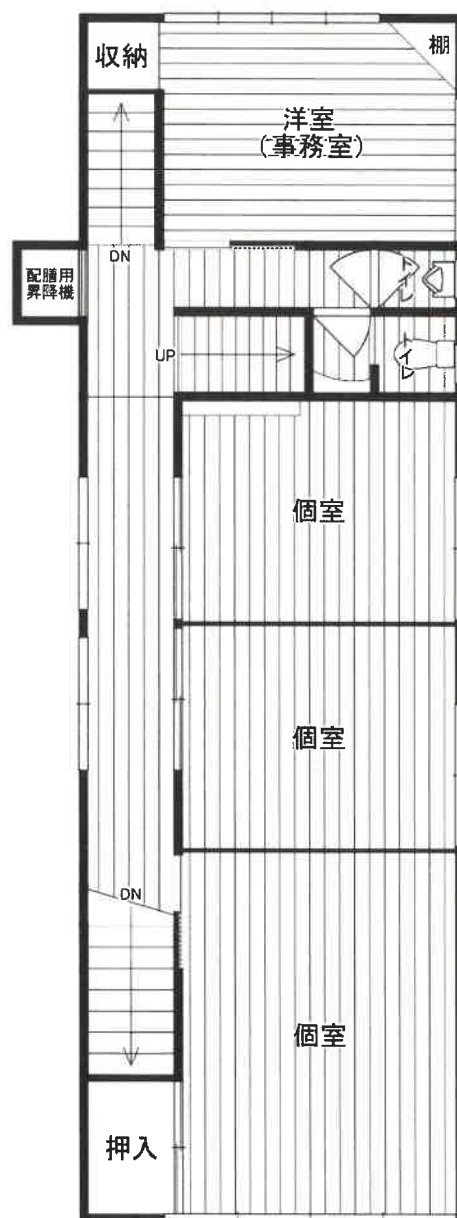
縮尺

1/250

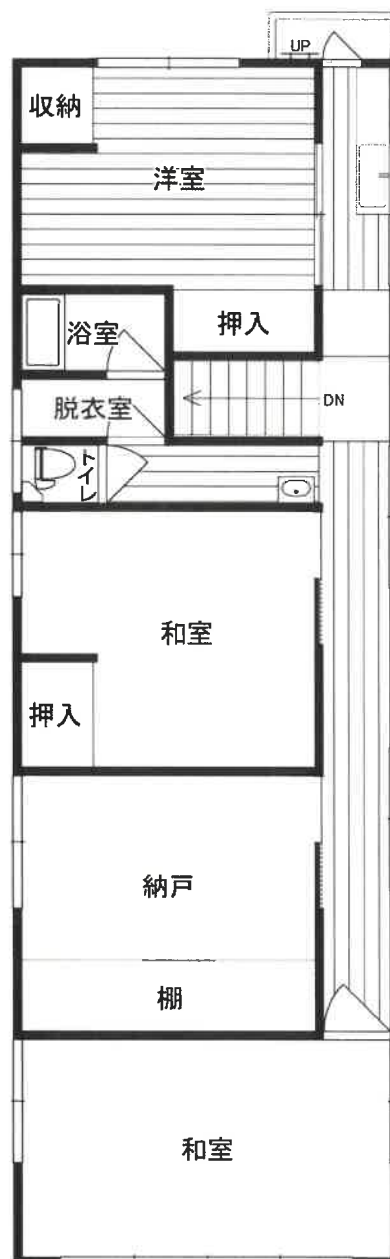
※ 原図を約70%に縮小しているため、表示されている縮尺は相違している。



1階



2階



3階



No. 1

物件 3 ・ 床

- ・ 床に汚損が見られる。



No. 2

物件 3 ・ 天井

- ・ 雨漏りによると思われるシミが見られる。



No. 3

物件 3 ・ 内壁

- ・ クロスに剥がれが見られる。

