

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 12 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 3 月 3 日から 令和 8 年 3 月 10 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 17 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 4 月 7 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 2 月 12 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	354,000 283,200	一括	80,000	4,787	0
1	20,000				
2	4,000				
3	330,000				



物 件 目 録

1 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田

地 番 1 7 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 7 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田

地 番 1 7 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 4 5 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田 1 7 3 1 番地 1

家屋 番号 1 7 3 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 . 4 4 平方メートル

2 階 2 6 . 4 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 6 . 4 4 平方メートル

2 階 2 6 . 4 4 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月16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

【物件番号1, 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号1731番）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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】

本件債務者らが占有している。

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 佐伯市弥生大字大坂本字本田

地 番 1 7 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 7 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田

地 番 1 7 3 1 番 2

地 目 宅地

地 積 4 5 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田 1 7 3 1 番地 1

家屋 番号 1 7 3 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1 階 2 6 . 4 4 平方メートル

2 階 2 6 . 4 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 7 6 . 4 4 平方メートル

2 階 2 6 . 4 4 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分6分の1
共有者	D	持分6分の1



令和 7 年(又)第 3 号
令和 7 年 1 0 月 2 3 日受理
令和 7 年 1 1 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 佐伯市弥生大字大坂本字本田

地 番 1 7 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 . 7 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田

地 番 1 7 3 . 1 番 2

地 目 宅地

地 積 4 5 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 佐伯市弥生大字大坂本字本田 1 7 3 1 番地 1

家屋 番号 1 7 3 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 . 4 4 平方メートル

2 階 2 6 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐伯市弥生大字大坂本1731番地		
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	☒ 土地共有者A, B, C, D 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ 亡F相続人 上記の者が本土地上に目的外建物を所有し、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が異なる。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約76.44㎡ 2階 26.44㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： 構造： 床面積： 建築時期： ☐ ある		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A, B, C, D 上記の者が本建物を居宅（空家）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	売却対象工作物 カーポート, 太陽熱温水器		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある { 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

占有者及び占有権原					
占有範囲		目的外建物敷地部分			
占有者		亡F相続人			
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □			
■関係人(本件物件共有者A、C、D)の陳述の要旨					
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明			
占有開始時期		不明			
最初の 契約等	契約日	不明			
	期間	不明			
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新			
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）			
	借主	□占有者 □その他の者（ ）			
賃料・支払時期等		毎金 円（毎 限り 分支払） □前払（分 円） □相殺（分 円）			
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）			
特約等		□譲渡・転貸を認める □			
その他					
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり			

(3 枚目)

目的外土地の概況		
1	所 在	佐伯市弥生大字大坂本字本田
	地 番	1 7 2 8 番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	4 7 7 . 9 9 m ²
	所 有 者	☒ G
	そ の 他 の 事 項	ボーリング井戸は里道及び目的外土地1内にある可能性がある。
2	所 在	佐伯市弥生大字大坂本字本田
	地 番	1 7 3 1 番3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 2 m ²
	所 有 者	大分県
	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

目的外建物の概況	
所 在	佐伯市弥生大字大坂本字本田 1 7 3 1 番地
家 屋 番 号	1 7 3 1 番
種 類	居宅
構 造	木造杉皮葺平家建
床 面 積（概 略）	6 6 . 1 1 m ²
所 有 者	F
建 築 時 期	不明
建 築 者	不明
そ の 他 の 事 項	附属建物 符号 1，種類：物置，構造：木造杉皮葺平家建，床面積：1 9 . 8 3 m ² （現況：附属建物は滅失している）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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(1728番)	1 本件建物はEさんが亡くなった令和6年1月12日以降、空家になっています。 2 本件建物は現在Eさんの相続人が共有し占有しています。 3 本件物件近隣物件には上水道施設がありますが、本件物件居住者はボーリング井戸の水を利用しています。 4 本件土地との境界争い等はありません。
■本件物件近隣住民(1737番)	1 占有関係は1728番の方が述べたとおりです。
■本件物件共有者A	1 本件建物は現在空家になっています。空家になったのは被相続人Eが亡くなる約1か月前(令和5年12月頃)です。 2 本件物件内にある動産類は総て共有者らの物です。 3 ボーリング井戸は本件物件所在地の地区の方が共同で使用していたものですが、現在は本件建物のみしか使用していません。ボーリング井戸は里道付近にあり、これまで無償で使用していました。 4 本件建物は40年程前(昭和60年頃)に増築されています。 5 本件建物2階の天井は雨漏り箇所が数カ所あり、台風等の大雨の際には雨漏りしていました。 6 本件建物に白蟻被害があるか否かは分かりませんが、古い建物なので白蟻被害はあると思われます。 7 本件建物に床は全体的に撓んでいます。 8 太陽熱温水器は現在でも使用できると思います。 9 本件土地上にはEの祖父Fが建てた目的外建物が1棟ありますが、同建物の附属建物符号1の物置は滅失してありません。なお目的外建物に関し地代等はもらっていません。 10 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。
■本件物件共有者C、D	1 本件物件の占有関係等はAが述べたとおりです。

(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共有者Aらの陳述及び現況から2～5枚目のとおり認めた。
 - 2 太陽熱温水器、カーポートは売却対象工作物であると認めた。
 - 3 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかったが、本件建物の下屋物置の一部は目的外土地2に越境していることが認められる。
 - 4 本件建物には上水道施設は設置されておらず、ボーリング井戸の水を利用している。
なお本件物件以外の近隣物件は上水道施設が完備されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

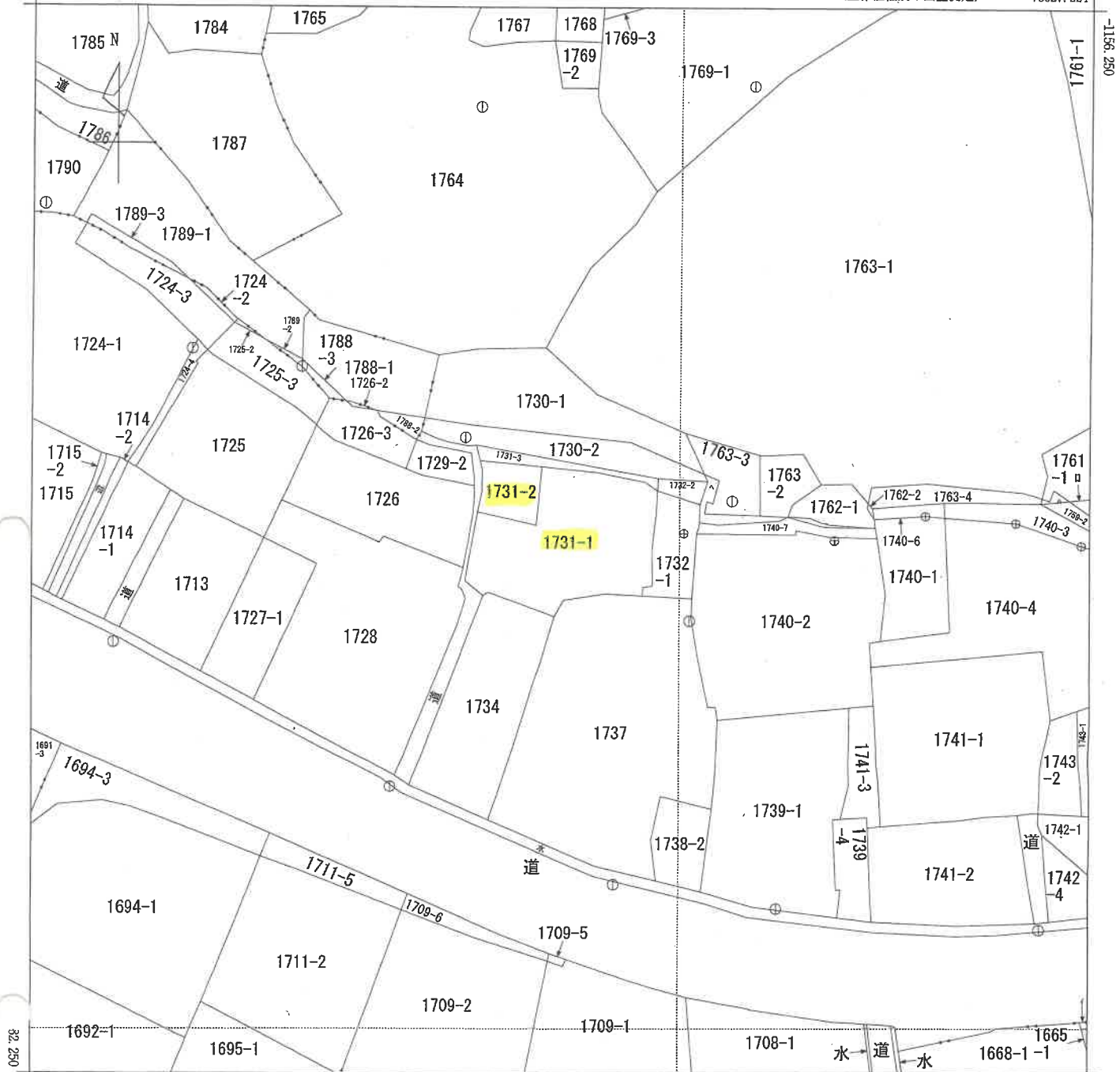
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年10月23日 (木) 9 : 00 - 9 : 10	大分地方法務局佐伯支 局	公図写, 登記事項要約書, 閉鎖登記簿取得
令和 7 年10月23日 (木) 11 : 30 - 12 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民 2 名聴取
令和 7 年10月23日 (木) 14 : 00 - 14 : 10	佐伯市役所	間取図取得
令和 7 年10月27日 (月) 9 : 30 - 9 : 40	執行官室	共有者 4 名に連絡書面送付 (普通郵便)
令和 7 年11月5日 (水) 11 : 50 - 12 : 00	執行官室	共有者 B, D 聴取 (電話)
令和 7 年11月5日 (水) 12 : 00 - 12 : 10	執行官室	共有者 B, D に調査期日通知 (電話)
令和 7 年11月12日 (水) 12 : 40 - 14 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 共有者 A, C, D 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 1665-3
ロ 1759-1
ハ 1760
ニ 1740-5
ホ 1695-1
ヘ 1763-5

(座標値種別：図上測定)

+78627.224



+78502.224

(座標値種別：図上測定)

公 図 写

地番区域見出

弥生大字大坂本

請 求 部 分	所 在	佐伯市弥生大字大坂本字本田					地 番	1731番1		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 是 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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

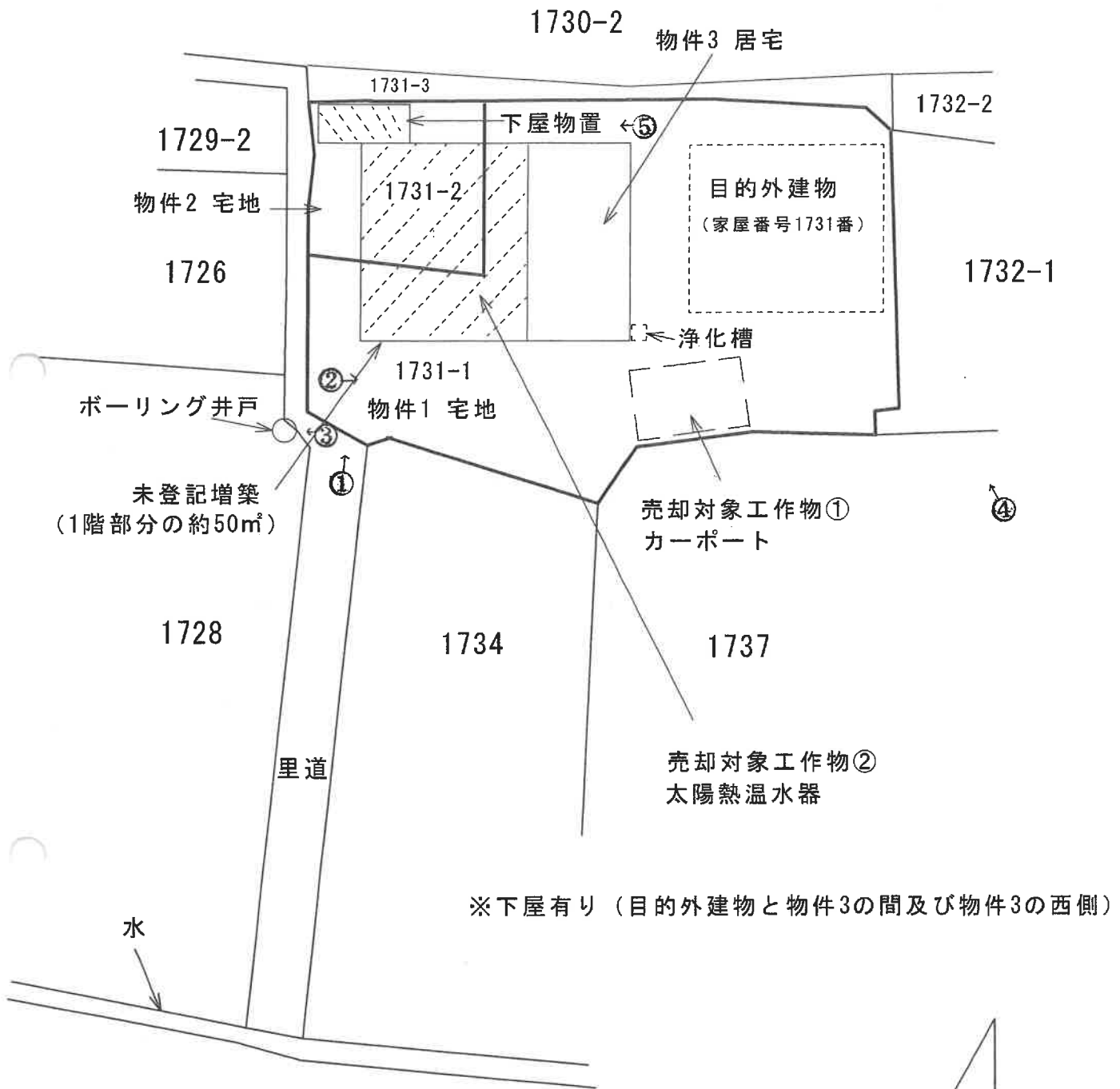
(9枚目)

請求番号：2-1

(1/1)

公用

凡例 (写真撮影位置方向: O→)

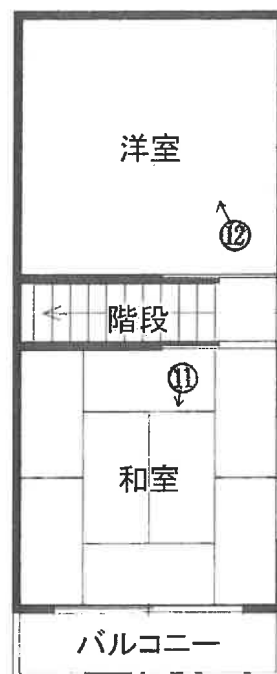


※下屋有り (目的外建物と物件3の間及び物件3の西側)

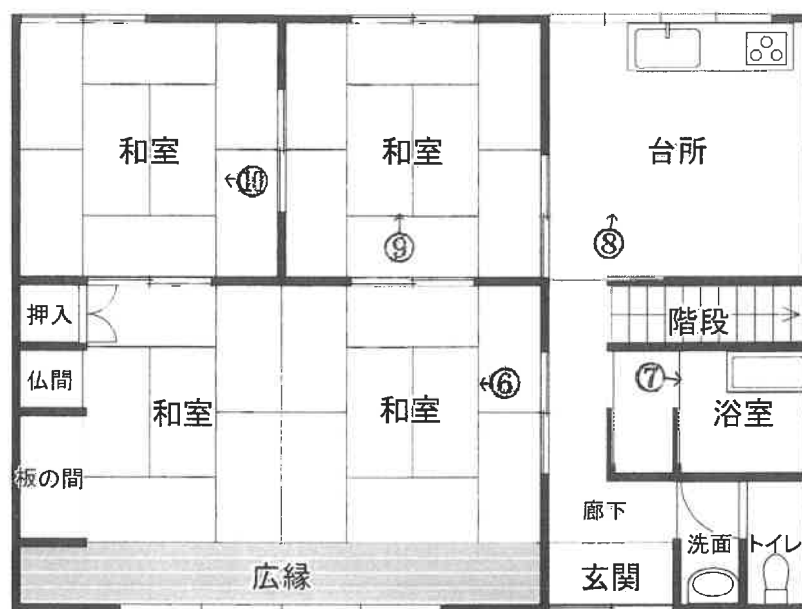
土地建物位置関係図

(1枚目)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



2階



1階



建物間取図

写真①太陽熱温水器

本件建物



写真②カーポート



写真③ボーリング井戸



写真④

目的外建物



写真⑤下屋物置

目的外土地 2



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



令和7年12月8日

大分地方裁判所 佐伯支部 御中

意見書

事件番号 令和7年（ヌ）第3号（提出日；令和7年11月20日）に関し、目的外建物の敷地利用権が法定地上権である場合の評価額についてご報告（評価書の該当ページのみを抜粋）致します。

評価人 不動産鑑定士

原 勝 海

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金354,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金20,000円
物件2(土地)	金4,000円
物件3(建物)	金330,000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の内訳価格は物件3(建物)及び目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格、物件2の内訳価格は物件3(建物)のための敷地利用権価格を控除した価格、物件3(建物)の価格は当該敷地利用権付建物(目的外建物のための敷地利用権価格を除く。)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 地目 地積	佐伯市弥生大字大坂本字本田 1731番1 宅地 277.27㎡	
2	所在地 地目 地積	佐伯市弥生大字大坂本字本田 1731番2 宅地 45.19㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市弥生大字大坂本字本田1731番地1 1731番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 26.44㎡ 2階 26.44㎡ 延 52.88㎡	1階 76.44㎡ 延 102.88㎡
番号	特記事項		
	・1階に未登記増築部分(約50㎡)が存する。(「土地建物位置関係図」参照。) ・物件1(土地)上に、目的外建物(家屋番号;1731番,種類:居宅,構造:木造杉皮葺平家建,床面積66.11㎡)が存している。なお登記記載の同家屋番号附属建物(物置)は滅失している。		

以下,余白

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1,2(土地)

物件1,2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=オ
	ア	イ	ウ	エ	
1	5,560	0.80	277.27	0.10	120,000
2	5,560	0.80	45.19	0.10	20,000
一括価格(合計)					140,000

佐伯(県)-12

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

$$5,000\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/90 = 5,560\text{円/㎡}$$

◇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
 $0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.90$

イ 個別格差 里道を通行して国道に接面。△20%

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建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、△90%の建付減価を行った。

(2) 物件3(建物)

当該建物(未登記増築部分及び従物を含む)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=エ
	ア	イ	ウ	
3	150,000	102.88	0.07	1,080,000

ウ 現価率

経過年数63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△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{現価率} & = & 0.07 \\ 0.10 & \times & (1 - \text{観察減価} 0.30) = 0.07 \end{array}$$

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 が及ぶ範囲	敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入) ※千円単位は 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
	ア	イ		ウ	
【物件3(建物)】					
1	120,000	0.30	法定地上権	0.55	20,000
2	20,000	0.30	法定地上権	1.00	6,000
小計					26,000
【目的外建物】					
1	120,000	0.30	法定地上権	0.45	20,000
合計					46,000

イ 物件3(建物); 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30%と査定した。

目的外建物; 法定地上権である場合、その権利割合を30%と査定した。

ウ 物件3(建物)は物件1・2(土地)に跨り、目的外建物は物件1(土地)のみに存する現状を踏まえ、建築面積割合により査定した。

(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) ※千円単位は 千円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
	〈1(1)オ、1(2)エ〉ア	〈2(1)エ〉イ	ウ	エ	オ	
1	120,000	-40,000	—	0.50	0.60	20,000
2	20,000	-6,000	—	0.50	0.60	4,000
3	1,080,000	+26,000	1.00	0.50	0.60	330,000
一括価格(合計)						354,000

ウ 占有減価修正

減価不要。

エ 市場性修正

以下の点を考慮し、減価率を△50%と査定した。

- ・農家集落地域に存する。
- ・目的外建物が存する。
- ・下屋物置の一部が目的外土地(地番;1731番3)に越境している。

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。

以下,余白

令和 7 年 (ヌ) 第 3 号
令和 7 年 11 月 12 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 19 日 評 価

提出日 令和 7 年 11 月 20 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435,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金30,000円
物件2(土地)	金5,000円
物件3(建物)	金400,000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の内訳価格は物件3(建物)及び目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格、物件2の内訳価格は物件3(建物)のための敷地利用権価格を控除した価格、物件3(建物)の価格は当該敷地利用権付建物(目的外建物のための敷地利用権価格を除く。)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 地目 地積	佐伯市弥生大字大坂本字本田 1731番1 宅地 277.27㎡	
2	所在地 地目 地積	佐伯市弥生大字大坂本字本田 1731番2 宅地 45.19㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市弥生大字大坂本字本田1731番地1 1731番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 26.44㎡ 2階 26.44㎡ 延 52.88㎡	1階 76.44㎡ 延 102.88㎡
番号	特 記 事 項		
	・1階に未登記増築部分(約50㎡)が存する。 (「土地建物位置関係図」参照。) ・物件1(土地)上に、目的外建物(家屋番号;1731番,種類:居宅,構造:木造杉皮葺平家建,床面積66.11㎡)が存している。なお登記記載の同家屋番号附属建物(物置)は滅失している。		

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1,2)

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「上岡」駅の北西方約5.6km,大分バス「元田」停留所の北東方約70m(いずれも道路距離)。	
付 近 の 状 況	佐伯市中心市街地から北西方の郊外部に所在し,国道沿い乃至背後に戸建住宅,公民館,作業場,雑種地,農地等が散在する農家集落地域。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	-
	建 ぺ い 率	-
	容 積 率	-
	防 火 規 制	-
	その他の規制	土砂災害警戒区域,周知遺跡の指定なし,大分県建築基準法施行条例第2条(がけに近接する建築物)
	地 積	322.46㎡
	形 状	ほぼ整形
	間 口	約2.5m(里道との接面部分)
	奥 行	約15.5m
	地 勢	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	南側;幅員約1.8m～2.0m程度の里道に接面。なお,当該里道を約24m通行して幅員約12.9mの国道に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件3(建物)の敷地として利用されているほか,目的外建物(家屋番号1731番),及び売却対象工作物であるカーポート及び太陽熱温水器が存する。 ・目的外建物の権利関係の概況(所有者,占有権原等)については「現況調査報告書」を参照。 ・隣接地は戸建住宅(北側は雑種地)として利用されており,コンクリート塀(北側は擁壁)により境界は明瞭である。 ・北側隣接地との境界については2m～3m程度のがけ(擁壁が設置)が存している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	引込可(現在はボーリング井戸を利用。)
	都市ガス配管	なし
	公 共 下 水 道	なし
	(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,通常の利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	※ ボーリング井戸は里道及び目的外土地(地番;1728番)地内付近にあると思われる。 ※ 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。	

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 昭和37年頃(増築部分は昭和60年頃) (固定資産公課証明書記載): 経 過 年 数 : 63年程度 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : ボンタイル吹付,板張り 内 壁 : ビニールクロス,タイル貼り,じゅらく等 天 井 : 化粧合板,石膏ボード等 床 : フローリング,畳等 設 備 : 電気,キッチン,浴室,トイレ等 そ の 他 : なし
床面積(現況)	公簿面積に1階の未登記増築部分の面積(約50㎡)を加算した概測面積を採用。 (延床面積;102.88㎡)
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途: 居 宅 間 取 り : 添付の「建物間取図」参照
品 等	総 合 : 普通 使用資材: 普通 施 工 : 普通
保守管理の現状	劣 る : 現在空家で築年を相当経過した老朽建物である。床の撓み,水回り設備については汚れ・傷み等が著しい。また,物件共有者からの聞き取りによると「2階に雨漏り箇所が数カ所ある。白蟻被害があると思う。」との由。
建物の利用状況	建物共有者が居宅(空家)として使用している。 (「現況調査報告書」参照)
特記事項	※下屋物置の一部が目的外土地(地番;1731番3)に越境している。 ※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1,2(土地)

物件1,2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	5,560	0.80	277.27	0.10	120,000
2	5,560	0.80	45.19	0.10	20,000
一括価格(合計)					140,000

佐伯(県)-12

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

$$5,000\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/90 = 5,560\text{円/㎡}$$

◇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
 $0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.90$

イ 個別格差 里道を通行して国道に接面。△20%

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建物につき、取壊費用相当額を考慮のうえ、△90%の建付減価を行った。

(2) 物件3(建物)

当該建物(未登記増築部分及び従物を含む)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
3	150,000	102.88	0.07	1,080,000

ウ 現価率

経過年数63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△30%と査定。)を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcl} \text{現価率} & = & 0.07 \\ 0.10 & \times & (1 - \text{観察減価} 0.30) = 0.07 \end{array}$$

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 が及ぶ範囲	敷地利用権価格 (円;万円未満四捨五入) ※千円単位は 千円未満四捨五入 ア×イ×ウ＝エ
	ア	イ		ウ	
【物件3(建物)】					
1	120,000	0.30	法定地上権	0.55	20,000
2	20,000	0.30	法定地上権	1.00	6,000
小計					26,000
【目的外建物】					
1	120,000	0.10	場所的利益	0.45	5,000
合計					31,000

イ 物件3(建物); 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30%と査定した。

目的外建物; 場所的利益と判定し、その権利割合を10%と査定した。

ウ 物件3(建物)は物件1・2(土地)に跨り、目的外建物は物件1(土地)のみに存する現状を踏まえ、建築面積割合により査定した。

(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) ※千円単位は 千円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
	〈1(1)オ、1(2)エ〉ア	〈2(1)エ〉イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	120,000	-25,000	—	0.60	0.60	30,000
2	20,000	-6,000	—	0.60	0.60	5,000
3	1,080,000	+26,000	1.00	0.60	0.60	400,000
一括価格(合計)						435,000

ウ 占有減価修正

減価不要。

エ 市場性修正

以下の点を考慮し、減価率を△40%と査定した。

- ・農家集落地域に存する。
- ・目的外建物が存する。
- ・下屋物置の一部が目的外土地(地番;1731番3)に越境している。

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。

以下,余白

第6 参考価格資料

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7年7月1日
地 積 : 552㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 北東5.4m市道,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

- 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

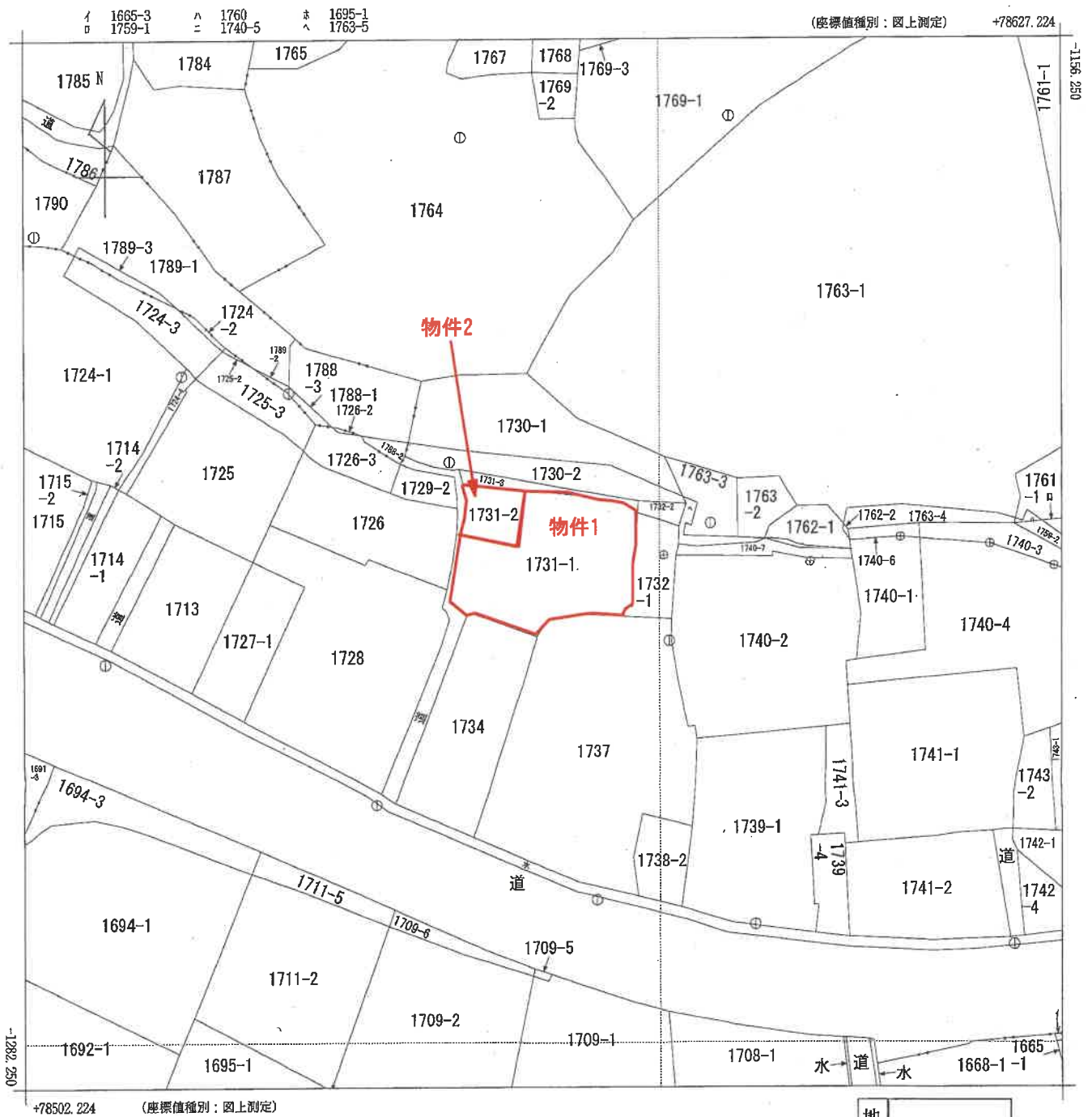
以 上

地理院地図

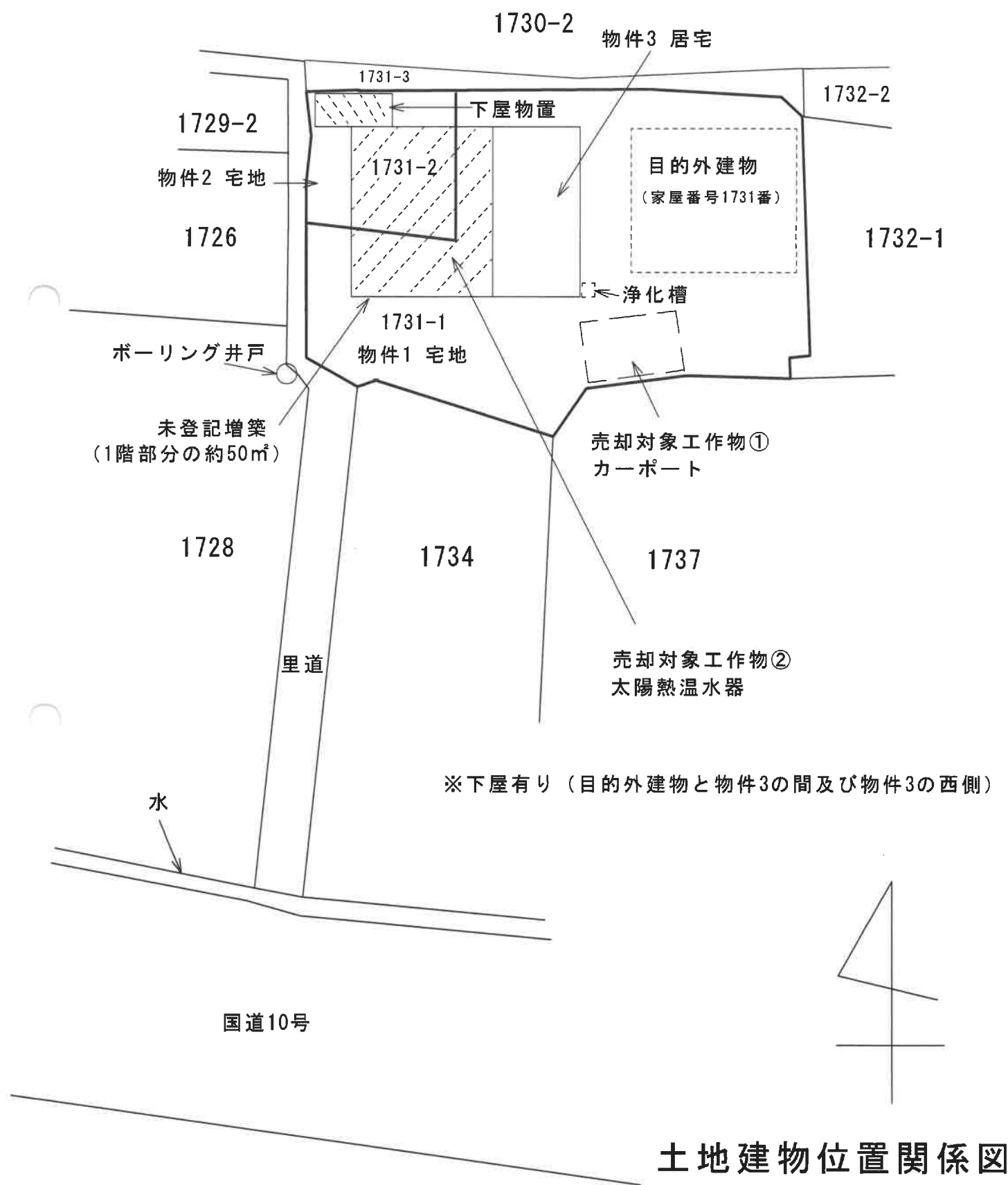
GSI Maps



物件位置図

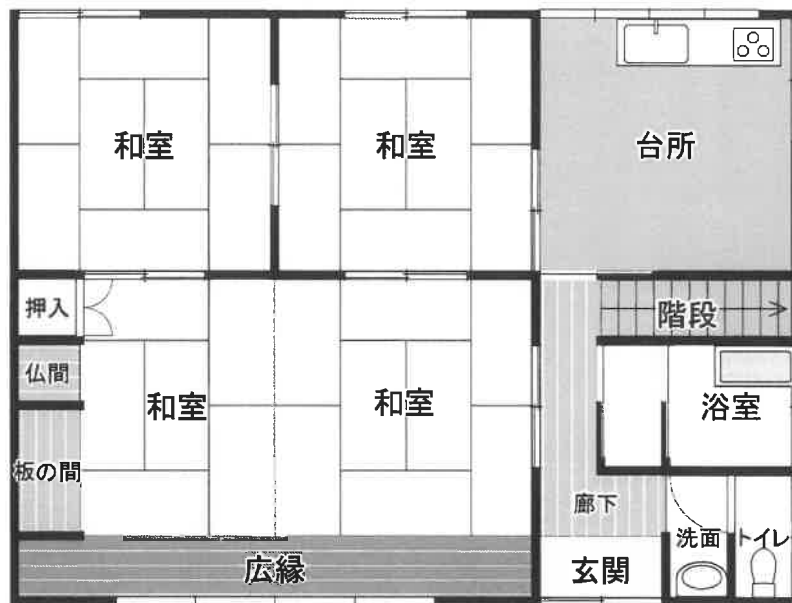


請求部	所在	佐伯市弥生大字大坂本字本田				地番	1731番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

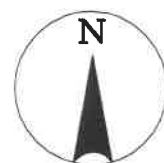




2階



1階



建物間取図

