

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 場 所	令和 8 年 3 月 17 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 場 所	令和 8 年 4 月 7 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 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	870,000 696,000	一括	180,000	3,914	0
1	360,000				
2	140,000				
3	370,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 |
| | 地 番 | 2 0 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 |
| | 地 番 | 2 0 2 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 2 0 2 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 4 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 5 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 |
| | 地 番 | 2 0 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 |
| | 地 番 | 2 0 2 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 2 0 2 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 4 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 5 . 4 3 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 4 号
令和 7 年 1 1 月 1 9 日受理
令和 7 年 1 2 月 2 3 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 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 |
| | 地 番 | 2 0 2 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 |
| | 地 番 | 2 0 2 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市弥生大字井崎字石丸 2 0 2 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 2 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 4 3 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	佐伯市弥生大字井崎2020番地3		
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	売却対象外工作物 水神様		
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 : 約 55.43㎡		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 : 建築時期 :		
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 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

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 本件物件には所有者Aが居住しています。 2 その他詳細なことは分かりません。
■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 本件建物は建築後50年以上経過しています。床の一部が抜けていますし、天井も穴が開いた状態です。 3 本件建物は雨漏り箇所が数カ所あり、特に台所周辺の雨漏りがひどい状態です。 4 本件建物に白蟻被害があるかどうか分かりませんが、白蟻はいると思います。 5 本件建物の外壁に数カ所亀裂が走っていますが、いつ頃亀裂が入ったのか分かりません。 6 本件土地内にある水神様は昔から祀られていたもので、誰が設置し管理しているのか分かりません。 7 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らの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 水神様は売却対象外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。

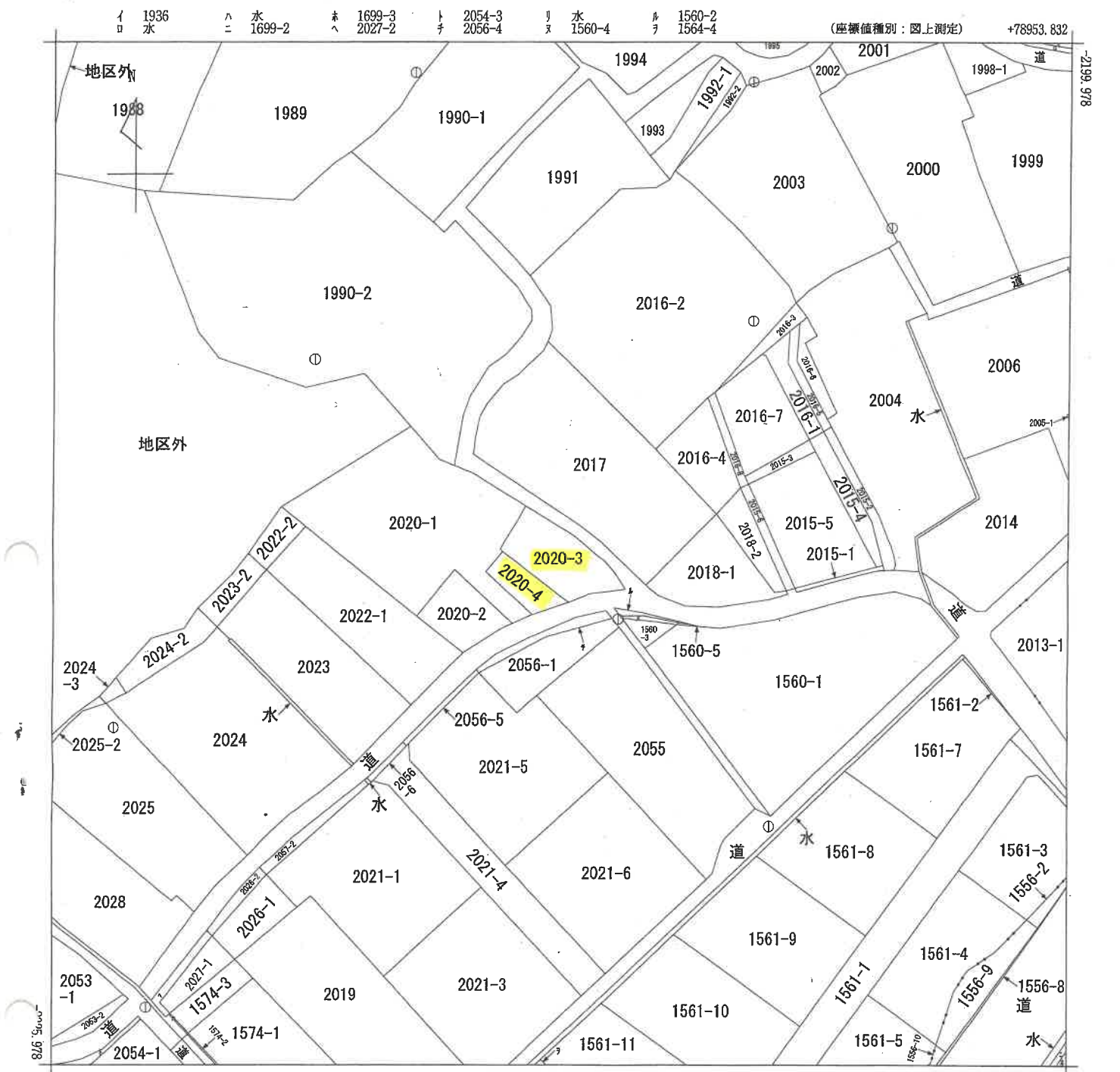
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年11月19日(水) 11:00-11:10	大分地方法務局佐伯支局	公図写, 建物図面, 閉鎖登記簿謄本, 登記事項要約書取得
令和7年11月19日(水) 13:00-13:10	佐伯市役所	間取図取得
令和7年11月19日(水) 13:40-14:00	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 居住者不在
令和7年11月20日(木) 8:00-8:10	執行官室	所有者に連絡書面送付(普通郵便)
令和7年12月2日(火) 10:00-10:20	物件所在地	現地調査, 所有者不在, 近隣住民聴取
令和7年12月2日(火) 13:00-13:20	執行官室	所有者に調査期日通知書送付(普通郵便) 解錠業者, 立会人に依頼通知(電話)
令和7年12月16日(火) 9:45-10:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取

(特記事項)

- 令和7年12月16日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+78828.832

(座標値種別：図上測定)

公 図 写

地番区域見出



弥生大字井崎

請 求 部 分	所 在		佐伯市弥生大字井崎字石丸					地 番	2020番3		
出 力 尺 寸	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)	昭和56年3月28日		補 事 記 項		

請求番号: 2-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

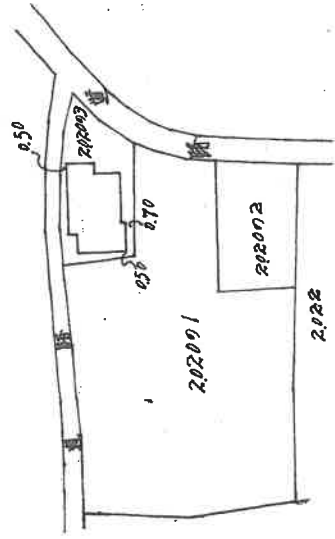
登記年月日：昭和42年5月17日

062713 42.5.17

建築物図面

家屋番号	202003
建物の所在	佐伯市弥生 前海部村大字井原字石丸 2020番地03

製作者	昭和42年5月8日	製作年月日
-----	-----------	-------



大分県土地家屋調査士会(用紙)

縮尺	1/500
----	-------

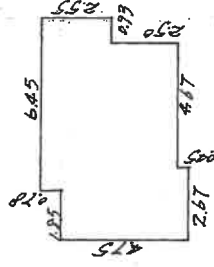
登記年月日：昭和42年5月17日

062714 42-5-17

各階平面図

家屋番号	202003
建物の所在	佐伯市弥生 南海部地区衛生町大字井崎岩戸丸 2020番地003

製作者	昭和42年5月8日
-----	-----------



求積

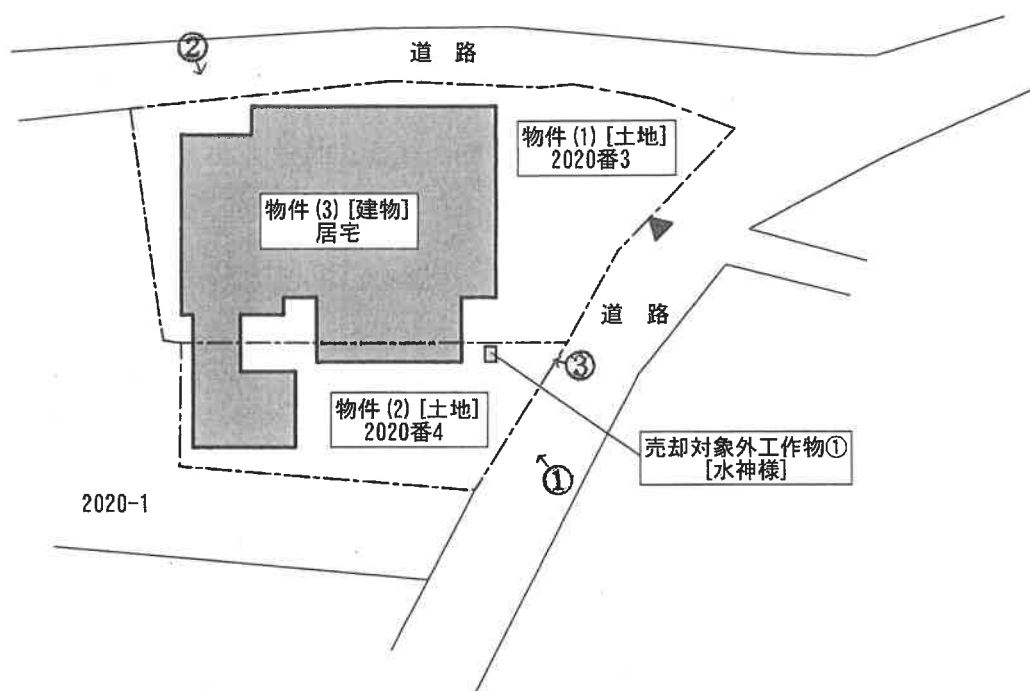
$$\begin{aligned} 6.45 \times 4.78 &= 30.9 \text{ m}^2 \\ 2.33 \times 4.78 &= 11.14 \text{ m}^2 \\ 2.50 \times 4.67 &= 11.68 \text{ m}^2 \\ 4.67 \times 2.67 &= 12.47 \text{ m}^2 \\ \text{計} &= 3.156 \text{ m}^2 \\ &= 39.43 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(大分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------



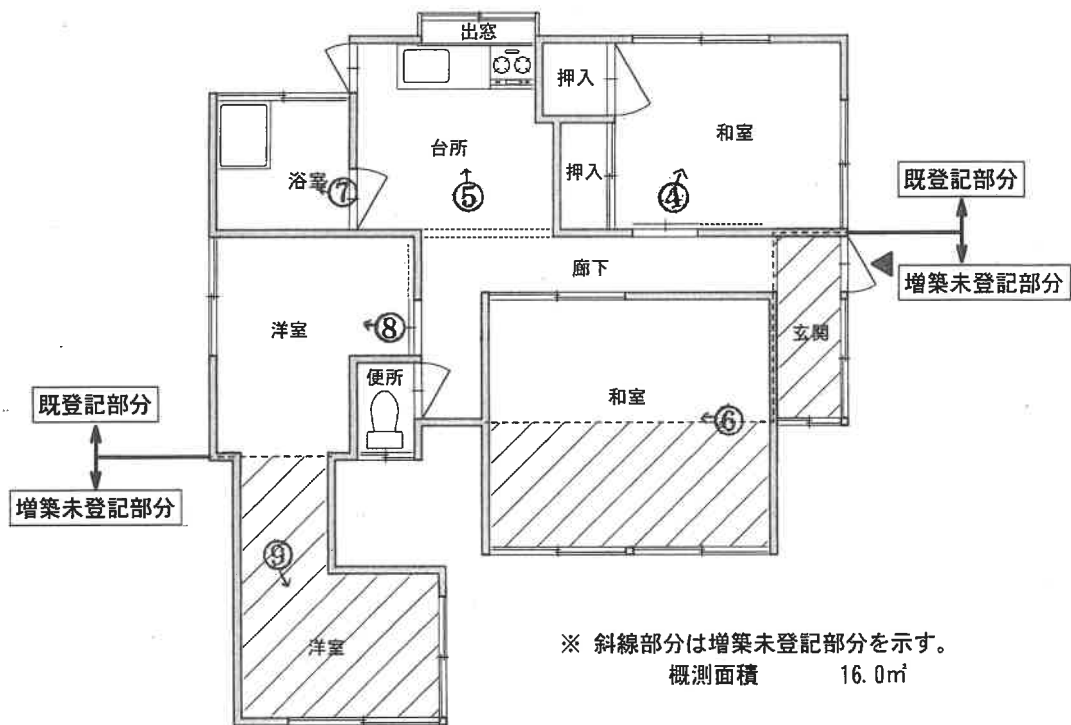
凡例 (写真撮影位置方向:○→)



土地建物位置関係図

(8 枚目)

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



物件(3)間取図

(9 枚目)

写真①本件建物



写真②本件建物



写真③水神様



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



令和 7 年 (又) 第 4 号
令和 7 年 11 月 20 日 受 理
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 7 年 12 月 19 日 評 価

提 出 日 令和 7 年 12 月 24 日

大 分 地 方 裁 判 所 御 中
佐 伯 支 部

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 安 東 正 二

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 360,000 円
物件2	金 140,000 円
物件3	金 370,000 円

- ① 一括価格は、物件1～物件3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合における合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のため、上記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。
従って、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等（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）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、民事執行法第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。
4. 本件評価対象不動産の土壤汚染の可能性について、旧登記簿の閲覧、及び過去の住宅地図調査、並びにヒアリング調査等を行った結果、当該不動産が過去において土壤汚染の原因となる施設の用に供された経緯は認められなかったため、土壤汚染の可能性は低いものと推定される。

第 3 目 的 物 件

物件番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況 等
1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐伯市弥生大字井崎字石丸 2020番3 宅地 86.10 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	佐伯市弥生大字井崎字石丸 2020番4 宅地 32.71 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐伯市弥生大字井崎字石丸 2020番地3 2020番3 居 宅 木造 瓦葺 平家建 1F : 39.43 m ²	現況床面積 1F : 55.43 m ²
物件番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

※ 現況等欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載事項と同じである。

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・2)

位 置 ・ 交 通	対象物件はJR日豊本線「上岡」駅から北西方へ約4.6km(道路距離)、大分バス「石丸」停留所からは南西方へ約0.3km(道路距離)に位置している。	
附 近 の 状 況	対象物件が所在する地域は、佐伯市弥生の中心商業地域から北東方へ約800m程度に位置し、地域内は戸建住宅が多く建ち並ぶほか、周辺には現況農地・雑種地等の空閑地も多く残在する旧来からの住宅地域を形成している。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 用途地域の指定はない 指定建ぺい率 - % 指定容積率 - % 無指定 周知遺跡の指定は無い
画 地 条 件 (形状・規模等)	地積 : 118.81 m ² 間口 : 約 11.5 m 奥行 : 約 12.5 m 地勢 : 概ね平坦地 形状 : 概ね整形地	※ 現地におけるメジャー概測の結果、本件評価対象地の現況数量は、左記登記簿数量と概ね一致することを確認した。 (後掲「法第14条地図写」を参照)
接 面 道 路	南東側が幅員約3.8m程度の舗装市道「留田石丸線」(建築基準法非適用道路)に、北東側が幅員約1.8m程度の簡易舗装里道(建築基準法非適用道路)にそれぞれ概ね等高に接面する角地である。	
土地の利用状況 及 び 隣地の利用状況	土地所有者が所有する建物(物件3)の敷地として利用されているほか、本件評価対象地(物件2)の東端部付近に売却対象外工作物1箇(水神様)が所在している。 なお、北西側及び南西側隣接画地は戸建住宅の敷地として利用されており、本件評価対象地上に越境物等は現存しない。 (「現況調査報告書」、及び後掲「土地建物位置関係図」参照) 目的外建物 ない	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし(未利用) 下 水 道 : あり(現状は汲み取り式)	(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、通常の費用で引込出来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、敷地内に引込ことが不可能な場合をいう。
特 記 事 項 等	本件評価対象不動産の南東側接面道路には公共下水道管が埋設されているが、本件評価対象不動産の汚水排水の現況は、上記のとおり汲み取り式である。	

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 : 3)

区 分	主たる建物 (家屋番号 : 2020番3)
建築時期及び 残存耐用年数等	建築年月日 : 昭和42年3月29日 新築 (登記簿上) 増築時期 : 増築時期不詳 増築 (現地調査により判明) 改築時期 : 改築はない (登記簿上) 経過年数 : 約 59 年 残存耐用年数 : 約 0 年 (経済的耐用年数満了)
仕 様	構造 : 木造 基礎 : コンクリート布基礎 屋根 : セメント瓦葺等 外壁 : リシン吹付、下目板張、波板トタン張等 内壁 : ビニールクロス張、繊維壁、ベニヤ板張等 天井 : ビニールクロス、吸音石膏ボード、化粧合板等 床 : 畳、フローリング、長尺塩ビシート等 建具 : 木製、アルミ製等 設備 : 風呂、便所等 その他 : 特別なものはない
床 面 積 (現 況)	現況延床面積 : 55.43 m ² (概測数量) 現地調査の結果、本件建物は1階に増築未登記部分が認められるため、当該建物の現地におけるメジャー概測に基づき、上記のとおり概測数量を採用する。
現 況 用 途 等	階 層 : 1 階建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 後掲「建物間取図」のとおり
建 物 の 品 等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る (維持管理の状態 : 劣る)
建物の利用状況	現所有者が自己の住居として居住して占有している。
特 記 事 項	評価対象建物(物件3)は、調査時点現在、比較的大規模な屋根の破損、雨漏り、床面の腐食、外壁面の亀裂等が認められ、それらの損傷部分は修理されず放置された状況である。

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、これに建付減価等を行って下記のとおり本件評価対象地の建付地価格を査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差 修正	地積 (㎡)	建付減価 補正率	市場性 修正率	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	18,000	1.02	86.10	0.60	1.00	948,000
2	18,000	1.02	32.71	0.60	1.00	360,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規・比準価格)

地価調査 佐伯(県)-10

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点} & \text{標準化} & \text{地域} & \\ & \text{修正} & \text{補正} & \text{格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,900 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{116} \div & & & & 18,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 率 : 公示価格等の価格時点から評価時点までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 率 : 100 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 100 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 100 % ・ 画 地 条 件 : 100 %

◇ 地 域 格 差 : 116 % (相乗積)

- ・ 街 路 条 件 : 105 % ・ 自然的条件 : 100 %
- ・ 接 近 条 件 : 100 % ・ 行政的条件 : 100 %
- ・ 環 境 条 件 : 110 % ・ その他条件 : 100 %

イ 個 別 格 差 : 102 % (相乗積)

- ・ 角地である 2 %

ウ 地 積 : 上記のとおり登記簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率:

評価対象不動産の最有效使用の観点から、当該不動産の現実の土地利用状況等を勘案のうえ、本件評価対象地上の建物の補修・改修費用等、及び当該建物の将来における取り壊し撤去費用等を総合的に比較考量して、本件評価における建付減価率を上記のとおり査定した。

オ 市場性修正率:

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

② 物件 2 (建物)

評価対象建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移・動向、及び消費税の課税等をも考慮したうえで標準的な建築費を比準して求め、これに耐用年数に基づく方法(本件では定率法を採用)、並びに観察減価法を併用して減価修正を行い、本件評価対象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	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
	ア	イ	ウ	エ	
2	180,000	55.43	0.03	1.00	299,000

ア 再調達原価

上記評価対象建物の再調達原価は、当該建物に附属する設備・工作物等の価格を含むものである。

イ 現況延床面積

上記のとおり登記簿数量を採用した。

ウ 現価率

経過年数:59年、経済的残存耐用年数:0年、残価率:10%とした定率法(現価率:0.1)と観察減価法(保守管理の不良等による補正:-70%と査定)を併用して、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定率法現価率} & \text{観察減価率} & \text{現価率} \\ \text{現価率} = 0.100 \times (1 - 0.70) \div & & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{(定率法現価率)} = & R^{(n/N)} & \begin{array}{l} R : \text{残価率} \\ n : \text{経過年数} \\ N : \text{通算耐用年数} \end{array} \end{array}$$

エ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

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の価格を控除し、建物については敷地利用権等の価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり本件評価対象不動産の評価額を求めた。

① 敷地利用権等の価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等の割合 イ		敷地利用権等が 及ぶ範囲割合 ウ	敷地利用権等の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
	(物件3に係る敷地利用権等の価格)				
1	948,000	0.30	法定地上権	1.00	284,000
2	360,000	0.30	法定地上権	1.00	108,000
合計					392,000

ア 建付地価格

前記建付地価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権等の割合

本件評価対象不動産が所在する近隣地域、及び周辺地域等における慣行借地権割合等を参考として、当該評価対象不動産の敷地利用権等の割合、及び権原の種類を上記のとおり査定した。

なお敷地利用権の種類については、土地の強制競売開始決定時点において、土地所有者が所有する建物(物件3)が現存することから、本件においては評価対象建物に係る敷地利用権の種類を上記のとおり認定した。

ウ 敷地利用権が及ぶ範囲割合

本件評価対象建物の建付面積(建築面積)、及び当該不動産が所在する近隣地域の公法上の規制等を総合的に勘案した結果、評価対象不動産の敷地利用権が及ぶ範囲割合を上記のとおり査定した。

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)	市場性 修正率	競売市場 修正率	占有 減価率	評価額 (内訳価格) (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	948,000	▲ 284,000	0.90	0.60	1.00	360,000
2	360,000	▲ 108,000	0.90	0.60	1.00	140,000
3	299,000	392,000	0.90	0.60	1.00	370,000
一 括 価 格 (合 計)						870,000

ア 基礎となる価格

前記土地及び建物の基礎となる価格を採用して上記のとおり査定した。

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

前記で求めた敷地利用権等の価格をもとに、本件評価対象不動産の価格から控除又は加算すべき敷地利用権価格を上記のとおり査定した。

ウ 市場性修正率

評価対象不動産に係る市場性修正率を当該不動産の現況及び個別的要因、並びに近年の不動産市場の状態等を総合的に勘案のうえ、本件評価対象地の画地内に売却対象外工作物(水神様)が現存する状況、及び当該工作物の移設にあたっての移設費用等(▲10%)を考慮して、上記のとおり査定した。

エ 競売市場修正率

本件評価対象不動産に係る競売不動産特有の市場性減価率を、当該不動産の現況及び権利関係並びに占有関係等を総合的に勘案のうえ上記のとおり査定した。

オ 占有減価率

評価対象建物の現実の占有状況及び占有権原等を総合的に勘案のうえ、本件評価における占有減価率を上記のとおり査定した。

第 6 参考価格資料

1 地価調査 基準地 (佐伯(県)-10)

所 在 : 佐伯市弥生大字井崎字桑園1016番1ほか
価 格 : 20,900 円/㎡
位 置 : JR日豊本線「佐伯」駅の西方約8.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 554 ㎡
供給処理施設 : 上水道、公共下水
接 面 道 路 : 南西側 5m 舗装市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が多く建ち並ぶ旧来からの住宅地域

(注) 上記の参考価格資料は、本件評価対象不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格であり、本件評価において決定した前記評価額は、不動産競売市場を前提とした価格であるため、ここに掲げた参考価格とはその性質上異なる価額である。

第 7 附属資料の表示

1. 所在位置略図
2. 不動産登記法第14条地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図
6. 近隣案内図

登記年月日：昭和42年5月17日

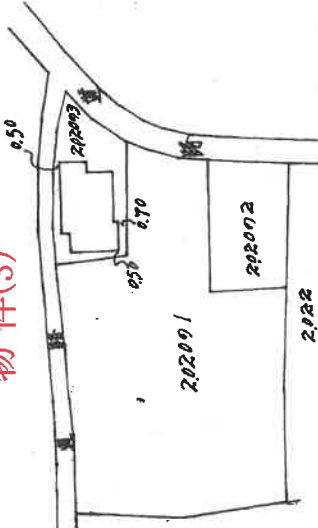
062713 42.5.17

建物図面

家屋番号	202003
建物の所在	佐伯市弥生 前海部村大字弥生町2020番地3

製作年月日	昭和42年5月8日
製作者	

評価対象不動産
物件(3)



物件(3)

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

建物図面写

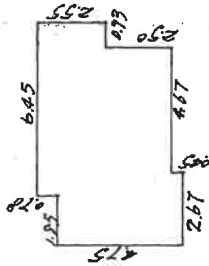
登記年月日：昭和42年5月17日

062714 42.5.17

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	202003
建 物 の 所 在	佐伯市弥生 前埴新校所生新大寺井崎馬路丸 2020番地003

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和42年 五月 八 日	昭和42年 五月 八 日



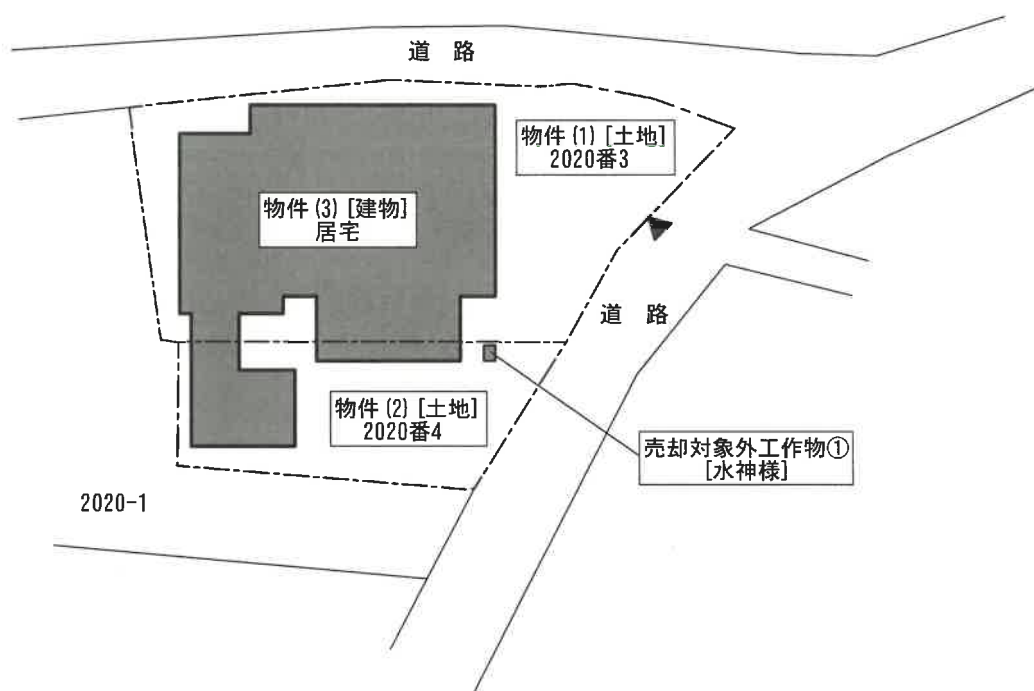
水 積
 $6.45 \times 1.78 = 11.48 \text{ m}^2$
 $2.55 \times 0.78 = 1.99 \text{ m}^2$
 $2.67 \times 0.45 = 1.20 \text{ m}^2$
 $4.67 \times 2.55 = 11.91 \text{ m}^2$
 $11.48 + 1.99 + 1.20 + 11.91 = 26.58 \text{ m}^2$

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

物件(3)

縮 尺	1/200
-----	-------

各階平面図写



土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

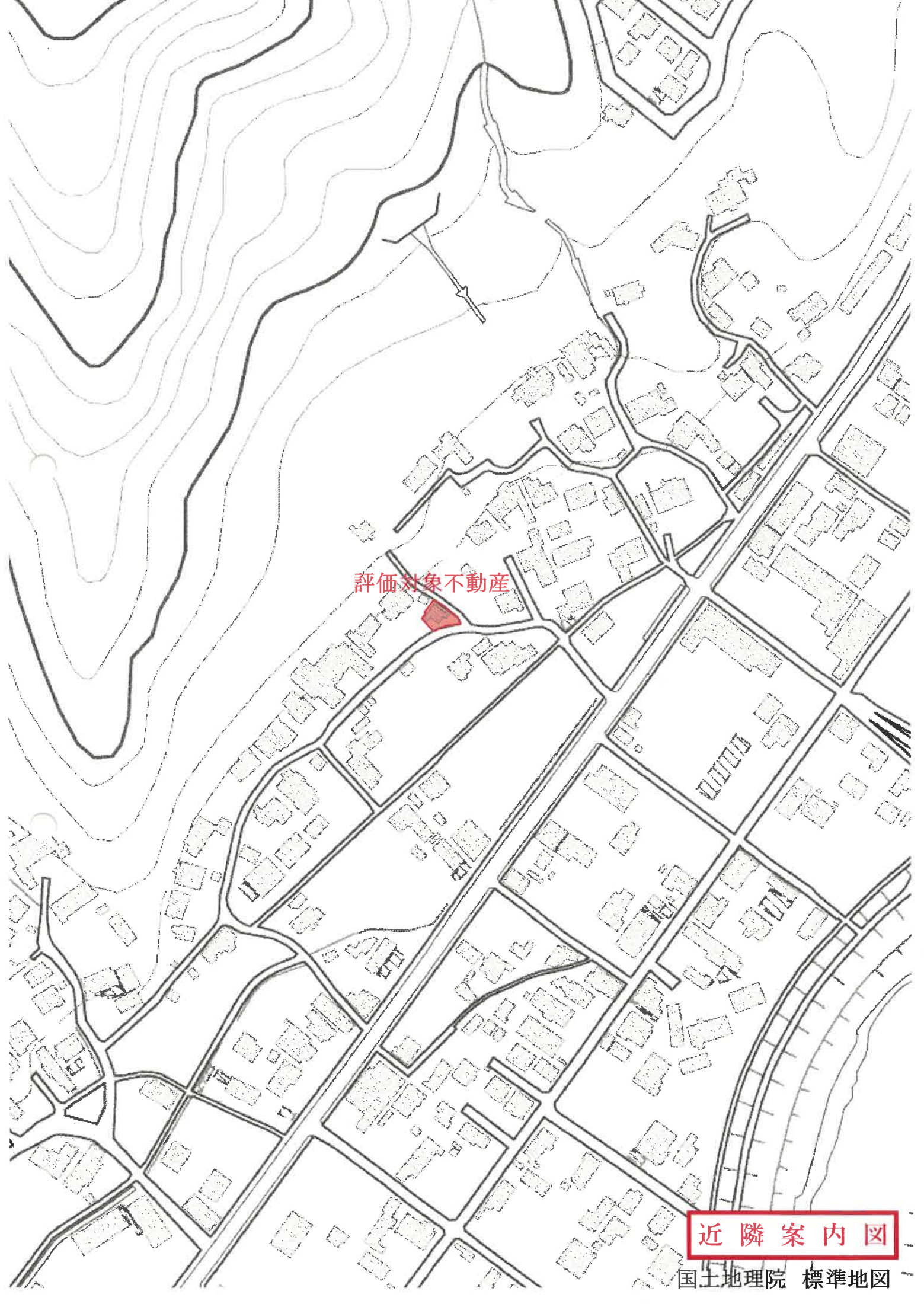
(評価人作成)



物件(3)間取図

建物間取図

(評価人作成)



評価対象不動産

近隣案内図

国土地理院 標準地図