

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月30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 5月26日から 令和 8年 6月 2日 午後 4時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月 9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 6月30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 4月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3480番2
地 目 宅地
地 積 254.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3480番5
地 目 宅地
地 積 154.38平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3480番7
地 目 宅地
地 積 8.64平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3480番3
地 目 宅地
地 積 11.24平方メートル

所有者 有限会社城山堂



物 件 目 録

5 所 在 佐伯市駅前一丁目3480番地2、3480番地5、
3480番地3

家屋 番号 3480番2

種 類 店舗、居宅、倉庫、工場

構 造 鉄骨造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 284.66平方メートル
2階 203.85平方メートル
3階 141.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約289.66平方メートル
2階 約199.85平方メートル
3階 141.40平方メートル

工場抵当法2条の適用がある別紙工場供用物件目録記載の機械器具等
が存する。

所有者 有限会社城山堂



工場供用物件目録

工場抵当法第2条による機械器具等の目録については以下のとおり。

番号	種類	個数 又は 延長	製作者氏名 又は 名称	製造 年月日	製造番号	設置場所
①	電動シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FA-300-10W 03272007-01228/02414E	物件5
②	自動包あん機	1基	レオン自動機 (株)	1999年8月	型式CN130 No.67	物件5
③	ミキサー	1基	関東混合機工業 (株) カントーミキサー	昭和63年10月	CS型20 No.7315	物件5
④	蒸練機	1基	渡辺工業 (株) ねりらく	不明	WK-J807型 No.590288	物件5
⑤	足踏み式シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FI-300-10W 12212000-00675/03414B	物件5
⑥	自動餅搗機	1基	中井機械工業 (株)	不明	—	物件5
⑦	電気式全自動豆煮釜	1基	(株) カジワラ	不明	90324	物件5
⑧	スチーマボックス	1基	(有) 大倉菓機	1990年6月	No.7315	物件5
⑨	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	11R1040	物件5
⑩	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	—	物件5
⑪	ボイラー	1基	(株) サムソン	2005年5月	型式TU-200N TN21548	物件5
備考						

物件明細書

令和 8年 3月12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1～5】

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1～5】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地(地番3480番4、3480番11及び3480番10)との境界が不明瞭である。

《 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 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 4 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 3 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 7
地 目 宅地
地 積 8 . 6 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 . 2 4 平方メートル

所有者 有限会社城山堂



物 件 目 録

5 所 在 佐伯市駅前一丁目3480番地2、3480番地5、
3480番地3

家屋 番号 3480番2

種 類 店舗、居宅、倉庫、工場

構 造 鉄骨造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 284.66平方メートル
2階 203.85平方メートル
3階 141.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約289.66平方メートル
2階 約199.85平方メートル
3階 141.40平方メートル

工場抵当法2条の適用がある別紙工場供用物件目録記載の機械器具等
が存する。

所有者 有限会社城山堂



工場供用物件目録

工場抵当法第2条による機械器具等の目録については以下のとおり。

番号	種類	個数 又は 延長	製作者氏名 又は 名称	製造 年月日	製造番号	設置場所
①	電動シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FA-300-10W 03272007-01228/02414E	物件5
②	自動包あん機	1基	レオン自動機 (株)	1999年8月	型式CN130 No.67	物件5
③	ミキサー	1基	関東混合機工業 (株) カントーミキサー	昭和63年10月	CS型20 No.7315	物件5
④	蒸練機	1基	渡辺工業 (株) ねりらく	不明	WK-J807型 No.590288	物件5
⑤	足踏み式シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FI-300-10W 12212000-00675/03414B	物件5
⑥	自動餅搗機	1基	中井機械工業 (株)	不明	—	物件5
⑦	電気式全自動豆煮釜	1基	(株) カジワラ	不明	90324	物件5
⑧	スチーマボックス	1基	(有) 大倉菓機	1990年6月	No.7315	物件5
⑨	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	11R1040	物件5
⑩	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	—	物件5
⑪	ボイラー	1基	(株) サムソン	2005年5月	型式TU-200N TN21548	物件5
備考						

令和7年(ケ)第 9 号
令和7年12月 9日受理
令和8年 1月 14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 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 4 . 6 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 4 . 3 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 7
地 目 宅地
地 積 8 . 6 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐伯市駅前一丁目
地 番 3 4 8 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 . 2 4 平方メートル

所有者 有限会社城山堂

(1 枚目)



物 件 目 録

5 所 在 佐伯市駅前一丁目3480番地2、3480番地5、
3480番地3

家屋 番号 3480番2

種 類 店舗、居宅、倉庫、工場

構 造 鉄骨造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 284.66平方メートル
2階 203.85平方メートル
3階 141.40平方メートル

所有者 有限会社城山堂



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐伯市駅前1丁目4番19号		
土地	物件1～4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> （有）城山堂 <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約289.66㎡、2階約199.85㎡ 3階141.40㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 種類： 構造： 床面積： } </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 建築時期： </div>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を閉鎖した店舗、工場、倉庫、住居（空き家）として使用している。		
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 スチール製物置1個 冷蔵庫・冷凍庫（別紙機械・装置配置図「ロ～チ」のとおり）		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 </div> 保管開始日 令和 年 月 日 </div>		

（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 (物件1～3関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
(■(有)城山堂取締役兼物件1～3所有者A)の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和49年1月10日
最初の契約日	昭和49年1月10日
契約等期間	昭和49年1月10日から期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	物件1～3所有者Aは債務者(有)城山堂の取締役である。
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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		
1	所 在	佐伯市駅前1丁目
	地 番	3480番4
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	99.51㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> B
	その他の事項	
2	所 在	佐伯市駅前1丁目
	地 番	3480番6
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	109㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 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

工場供用物件の概況及び利用状況

工場抵当法第2条による機械器具等の目録については以下のとおり。

番号	種類	個数 又は 延長	製作者氏名 又は 名称	製造 年月日	製造番号	設置場所
①	電動シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FA-300-10W 03272007-01228/02414E	物件5
②	自動包あん機	1基	レオン自動機 (株)	1999年8月	型式CN130 No.67	物件5
③	ミキサー	1基	関東混合機工業 (株) カントーミキサー	昭和63年10月	CS型20 No.7315	物件5
④	蒸練機	1基	渡辺工業 (株) ねりらく	不明	WK-J807型 No.590288	物件5
⑤	足踏み式シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FI-300-10W 12212000-00675/03414B	物件5
⑥	自動餅搗機	1基	中井機械工業 (株)	不明	—	物件5
⑦	電気式全自動豆煮釜	1基	(株) カジワラ	不明	90324	物件5
⑧	スチーマボックス	1基	(有)大倉菓機	1990年6月	No.7315	物件5
⑨	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	11R1040	物件5
⑩	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	—	物件5
⑪	ボイラー	1基	(株) サムソン	2005年5月	型式TU-200N TN21548	物件5
備考						

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ (有)城山堂取締役兼物件1～3所有者A</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件所在地では債務者会社が令和6年10月頃まで店舗として営業していましたが、現在では店舗、工場、倉庫は閉鎖しています。 2 本件建物は1階は店舗・工場、2階は倉庫、3階は居宅となっています。 但し3階居宅部分は、以前から空き家になっていました。 3 本件物件内にある工作物、冷蔵庫・冷凍庫等の動産類は総て(有)城山堂の物です。但し工作物は利用困難な機械・装置ではほぼ使用できませんし、店舗を営業していた当時から機械・装置、冷蔵庫・冷凍庫は使用できないものが多くありました。(別紙機械・装置配置図のとおり) 4 本件建物1階にある工場抵当法の対象となり得る機械は、古い物は今から60年前(昭和40年代)の物で、設置年月日が不明な物は今から25年から30年前(平成5年から同10年)頃に設置されたものです。(別紙工場供用物件の概況及び利用状況のとおり) 5 本件建物は老朽化が激しく現状では使用できません。 6 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

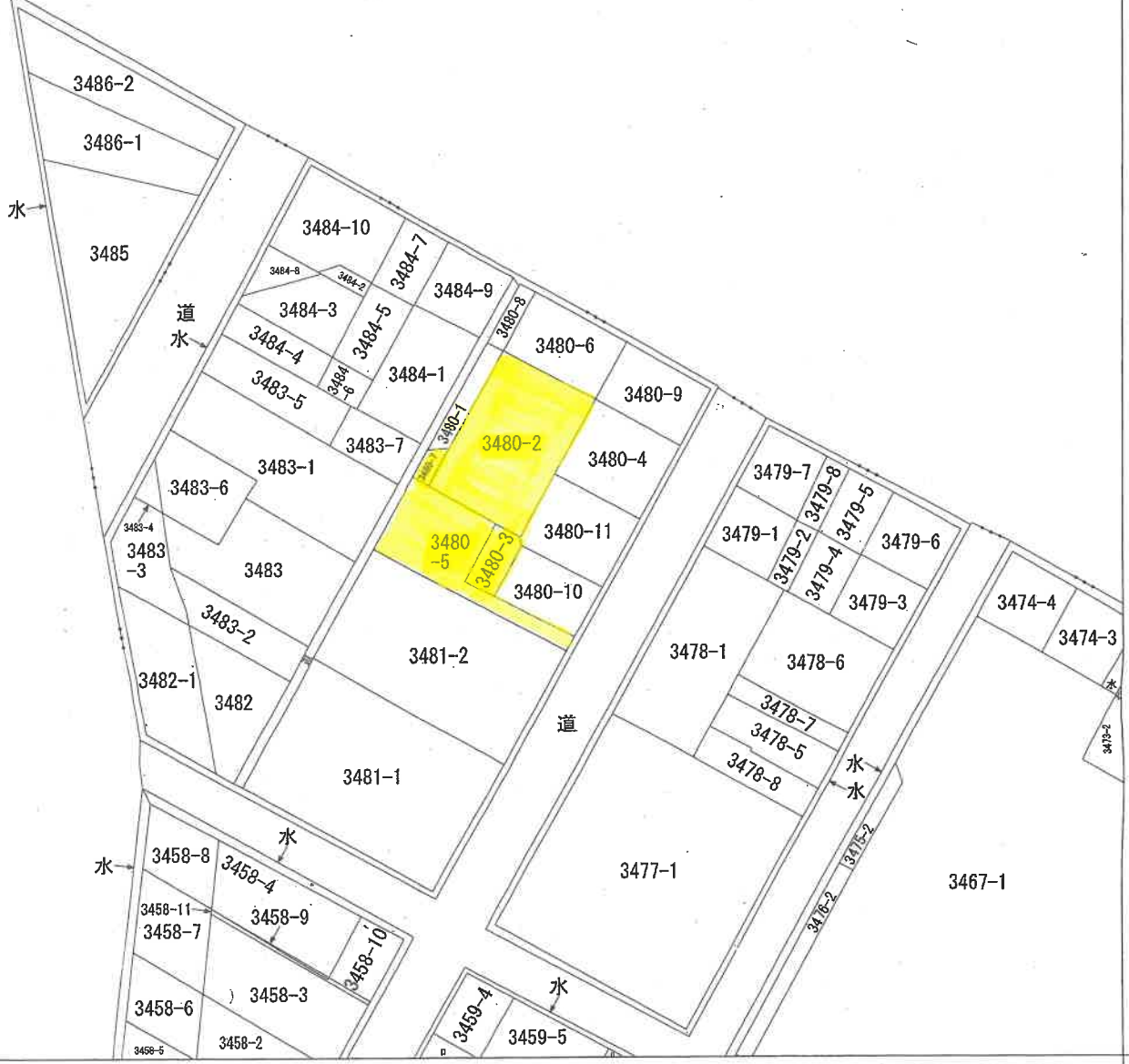
- 1 本件物件の占有関係は(有)城山堂取締役兼物件1～3所有者Aの陳述及び現況から3～6枚目のとおり認めた。
- 2 工場抵当法2条の供用物件は別紙工場供用物件の概況及び利用状況記載のとおりである。但しいずれの供用物件も使用できるか否か不明である。
- 3 スチール製物置(土地建物位置関係図「イ」のとおり)、冷蔵庫・冷凍庫(別紙機械・装置配置図「ロ～チ」のとおり)は売却対象工作物であると認めた。
- 4 その他本件物件内には動産(別紙機械・装置配置図の動産(利用困難な機械・装置))があるが、いずれも利用困難な機械・装置のため機械・装置配置図に位置関係のみ表示し、売却対象工作物の表示はしなかった。
- 5 本件土地と隣接地との境界は市道を除いた南東側隣接地との境界は不明瞭であり、その他隣接地は不明瞭である。
但し本件建物的一部分と目的外土地1に設置されているプロパンガス・ボンベ部分は相互に越境している可能性があり、本件建物の看板は目的外土地2に越境していることが認められる。
- 6 本件建物2階一部は壁に囲まれているため調査できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

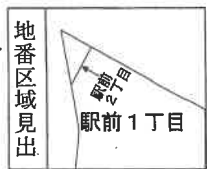
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 12 月 9 日 (火) 9 : 00 - 9 : 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 12 月 9 日 (火) 10 : 00 - 10 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 7 年 12 月 9 日 (火) 10 : 40 - 10 : 50	佐伯市役所	間取図取得
令和 7 年 12 月 9 日 (火) 11 : 40 - 11 : 45	土地所有者自宅 (佐伯市野岡町)	土地所有者不在
令和 7 年 12 月 9 日 (火) 16 : 00 - 16 : 10	執行官室	土地所有者に連絡書面, 調査期日通知書送付 (普通郵便)
令和 7 年 12 月 9 日 (火) 16 : 10 - 16 : 20	執行官室	解錠業者に解錠依頼 (電話・FAX)
令和 7 年 12 月 16 日 (火) 12 : 30 - 12 : 40	土地所有者自宅 (佐伯市野岡町)	土地所有者不在
令和 7 年 12 月 16 日 (火) 14 : 30 - 14 : 40	土地所有者居宅 (佐伯市東町)	土地所有者聴取, 調査期日通知
令和 7 年 12 月 16 日 (火) 16 : 30 - 16 : 35	執行官室	解錠業者に解錠依頼取消通知 (電話)
令和 7 年 12 月 23 日 (火) 14 : 00 - 15 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 土地所有者聴取

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



請求部	所在	佐伯市駅前一丁目			地番	3480番2			
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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)				補事項	

登記年月日：昭和48年9月19日

008061

前3480-1 後3480-7

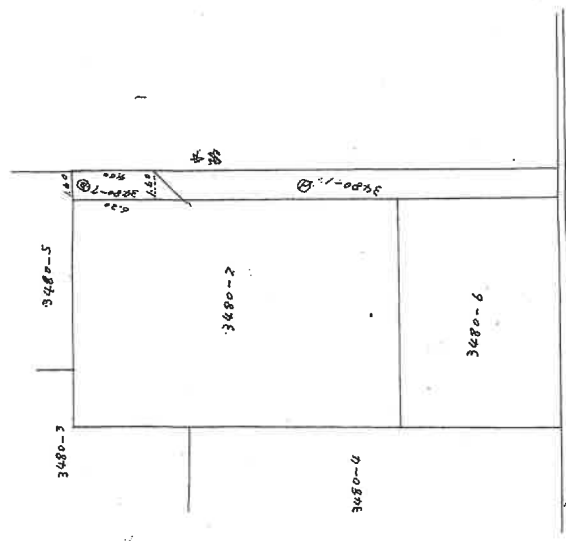
地積測量図

48.9.19

地番	3480-7, 3480-1
土地の所在	佐伯市宇田野町 駅前1丁目

昭和	48	年	9	月	19	日
作製		年		月		日

$$\frac{6.30 + 4.60}{2} \times 1.60 = 8.64$$



(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和56年11月24日

008064

前3480-3 後3480-10
3480-10, 3480-11

56.11.24
地積測量図

駅前1丁目

作田市字田野町

地番 3480-10, 3480-11

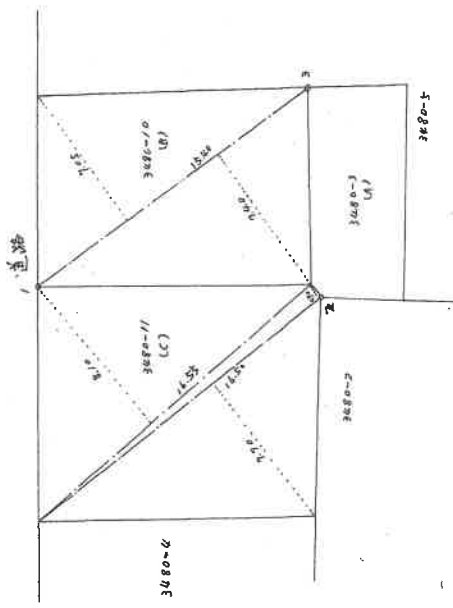
土地の所在

3480-10 (B)

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} 15.40 \times 7.05 = 108.57 \\ & \textcircled{2} 15.40 \times 7.40 = 113.76 \\ & \hline & 222.53 \\ & \times \frac{1}{2} = 111.265 \end{aligned}$$

3480-11 (C)

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} 16.55 \times 8.10 = 134.055 \\ & \textcircled{2} 16.50 \times 0.70 = 11.55 \\ & \textcircled{3} 16.50 \times 7.70 = 127.05 \\ & \hline & 272.655 \\ & \times \frac{1}{2} = 136.3275 \end{aligned}$$



境界 境界標等の種類	
①	コンクリート埋立
②	倉柱
③	コンクリート埋立
○	

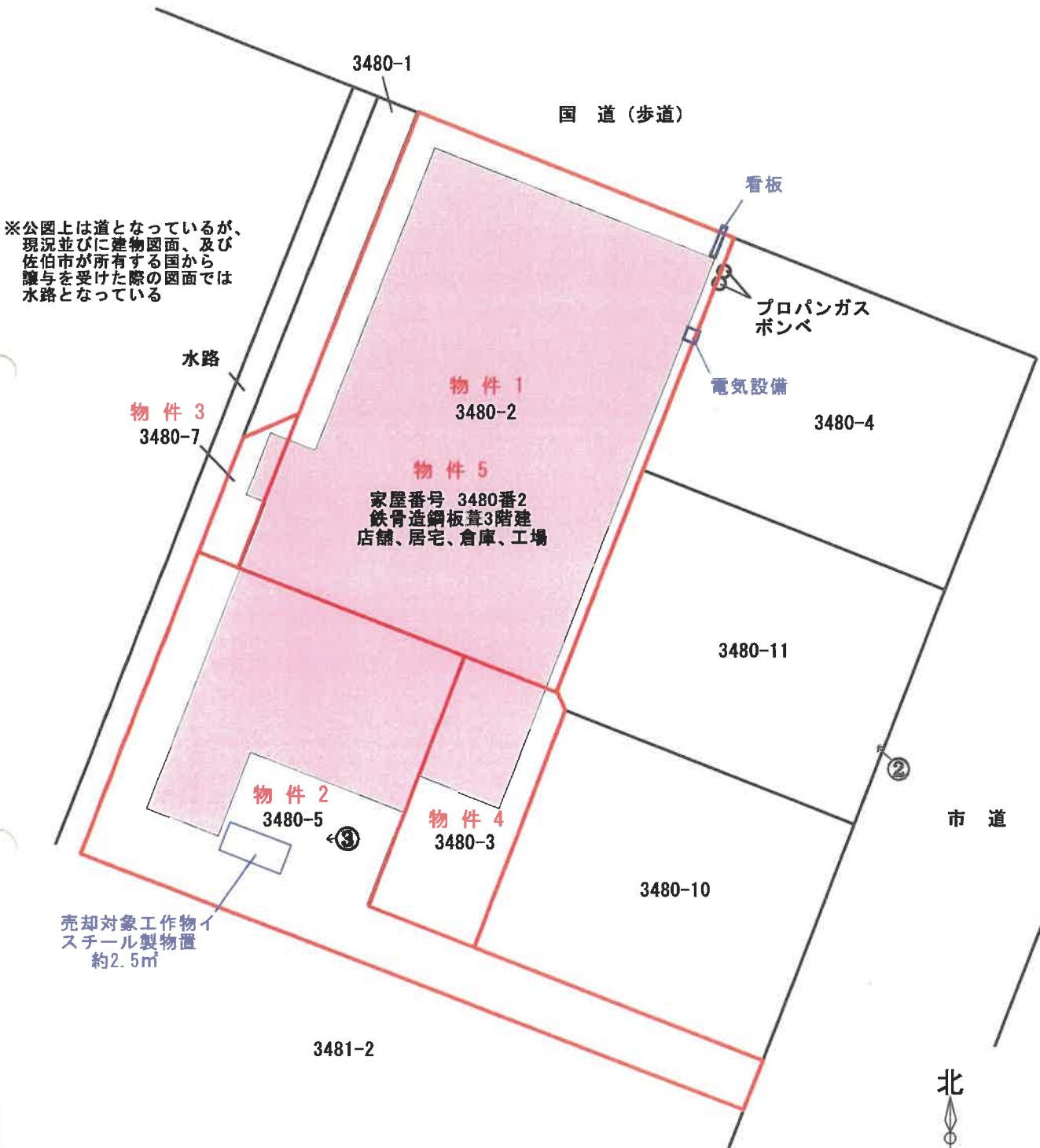
作製者

申請人

56年 11月 24日 (作製)

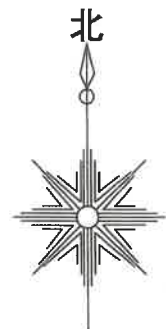
縮尺 1/250

(大分県土地家屋調査士会用品)



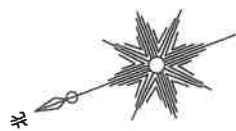
※公園上は道となっているが、
現況並びに建物図面、及び
佐伯市が所有する国から
譲与を受けた際の図面では
水路となっている

※ 市道を除いた南東側隣接地との境界不明瞭



凡例(写真撮影位置方向:○→)

建物間取図



... 未登記増築部分 約5㎡

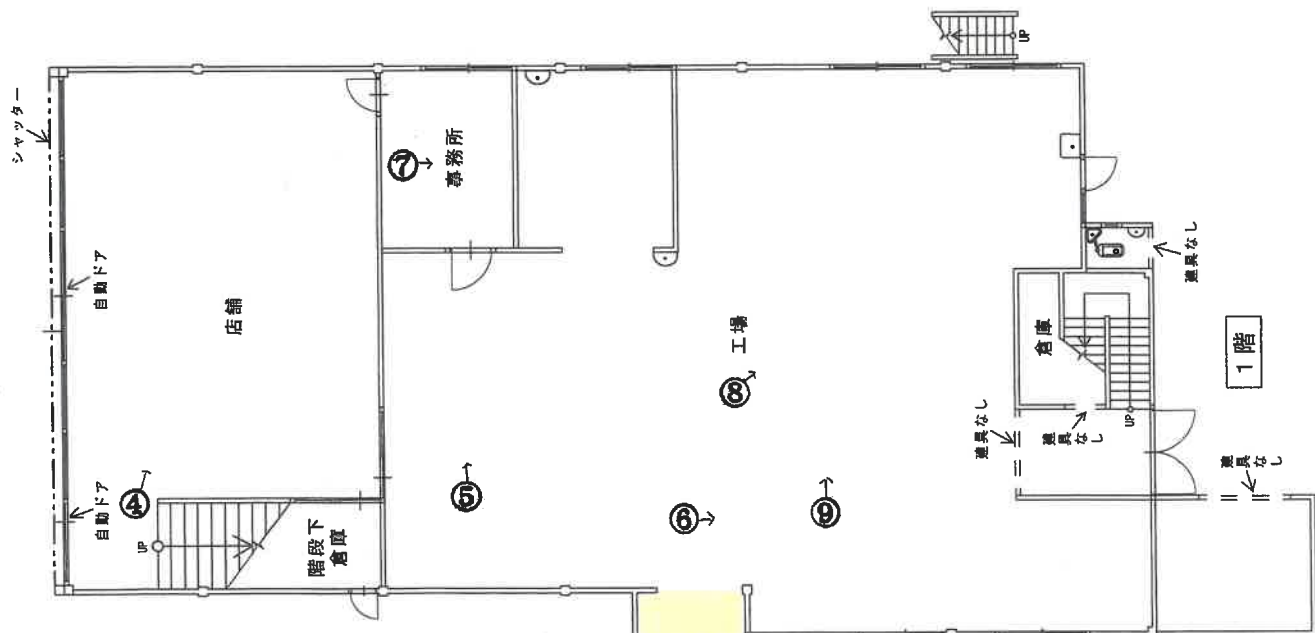
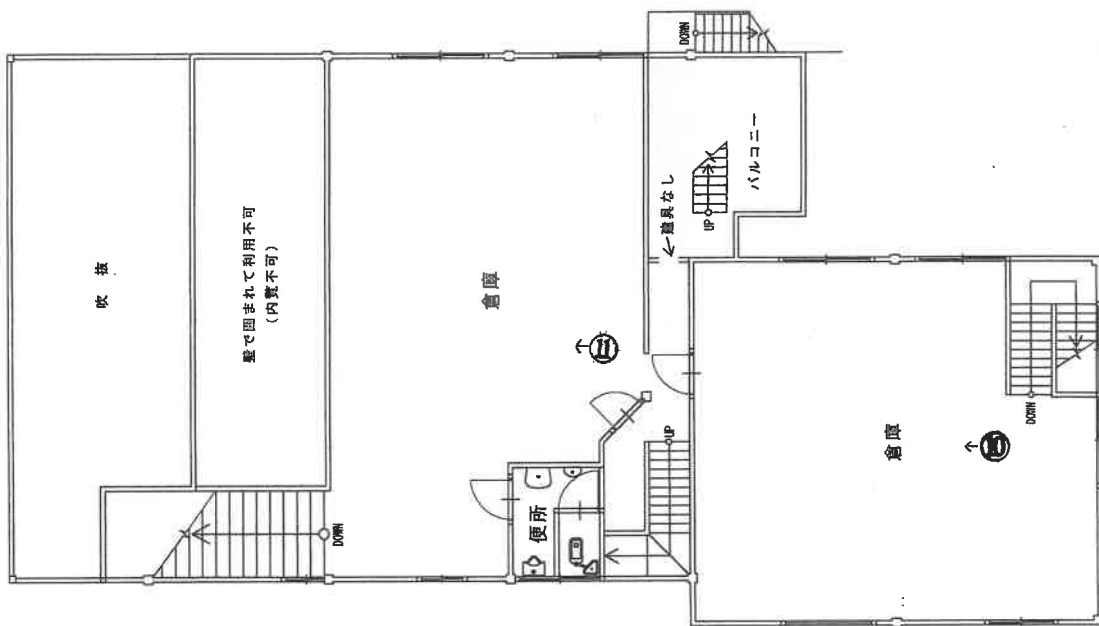
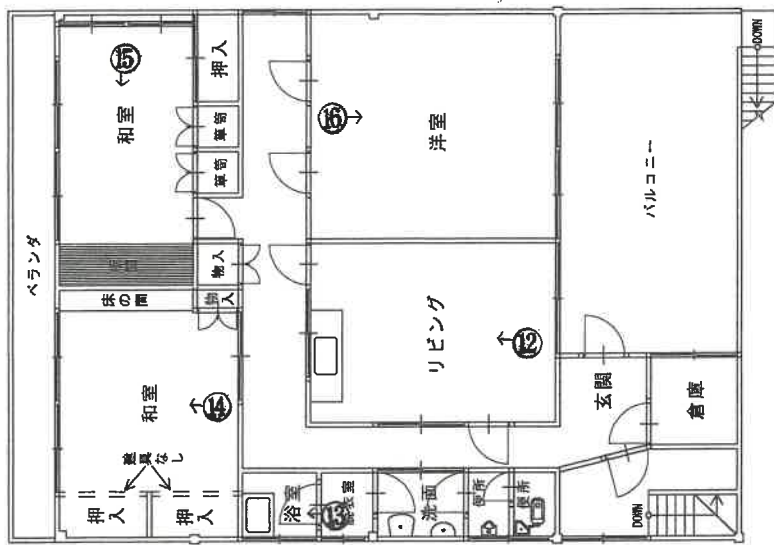
... 未登記減築部分 約4㎡

2階

1階

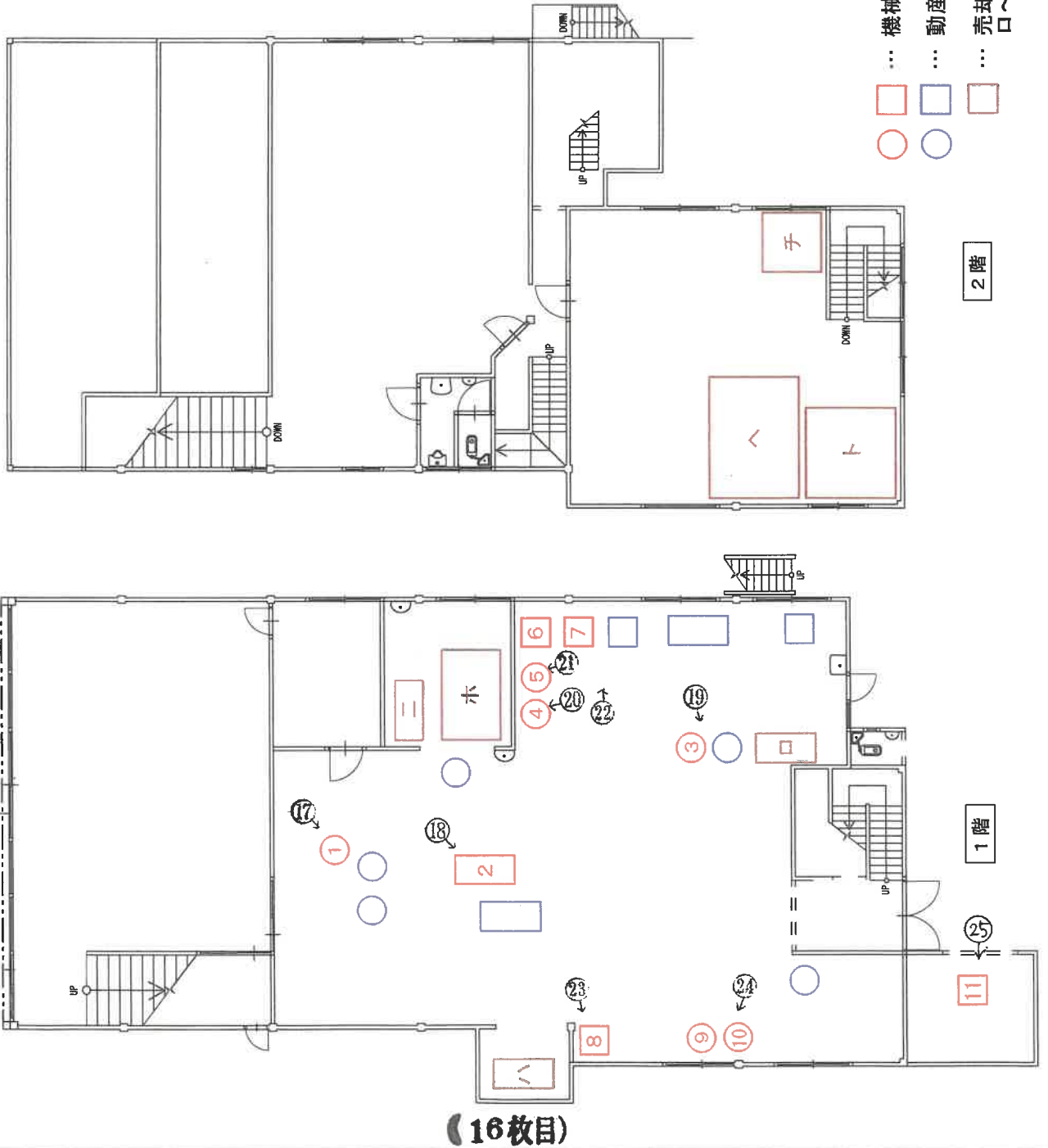
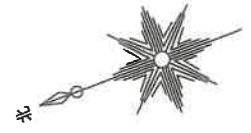
3階

(15枚目)



凡例(写真撮影位置方向:○→)

番号	種類	個数 又は 延長
①	電動シーラー	1基
②	自動包あん機	1基
③	ミキサー	1基
④	蒸練機	1基
⑤	足踏み式シーラー	1基
⑥	自動餅搗機	1基
⑦	電気式全自動豆煮釜	1基
⑧	スチーマーボックス	1基
⑨	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基
⑩	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基
⑪	ポイラー	1基



機械・装置配置図

写真①本件建物



写真②本件建物



写真③スチール製物置



写真④建物内部1階



写真⑤建物内部1階



写真⑥建物内部1階



写真⑦建物内部 1階



写真⑧建物内部 1階



写真⑨建物内部 1階



写真⑩建物内部 2階



写真⑪建物内部 2階



写真⑫建物内部 3階



写真⑬建物内部3階



写真⑭建物内部3階



写真⑮建物内部3階



写真⑯建物内部 3階



写真⑰電動シーラー



写真⑱自動包あん機



写真⑱ミキサー



写真⑳蒸練機



写真㉑足踏み式シーラー



写真②自動餅搗機等



写真③スチーマボックス



写真④煮炊攪拌機(ガス加熱) 2個



写真②⑤ボイラー





令和 7年 (ケ) 第 9号
令和 7年 12月 23日 現地調査
令和 8年 1月 19日 評価

提出日 令和 8年 1月 21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

木内純子

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金2,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	950,000 円
物件 2	580,000 円
物件 3	30,000 円
物件 4	30,000 円
物件 5	950,000 円
工場供用物件	10,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産及び工場供用物件について、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1～4（土地）の内訳価格は物件5（建物）のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件5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 地番 地目 地積 所有者	在 佐伯市駅前一丁目 3480番2 目 宅地 積 254.62㎡ 者 A	
2	所在地 地番 地目 地積 所有者	在 佐伯市駅前一丁目 3480番5 目 宅地 積 154.38㎡ 者 A	
3	所在地 地番 地目 地積 所有者	在 佐伯市駅前一丁目 3480番7 目 宅地 積 8.64㎡ 者 A	
4	所在地 地番 地目 地積 所有者	在 佐伯市駅前一丁目 3480番3 目 宅地 積 11.24㎡ 者 有限会社 城山堂	
5	家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	在 佐伯市駅前一丁目3480番地2、3480番地5、3480番地3 3480番2 類 店舗、居宅、倉庫、工場 造 鉄骨造鋼板葺3階建 積 1階 284.66㎡ 2階 203.85㎡ 3階 141.40㎡ 計 629.91㎡ 者 有限会社 城山堂	佐伯市駅前一丁目 3480番地2、3480番地5、 3480番地3、3480番地7 1階 約289.66㎡ 2階 約199.85㎡ 3階 141.40㎡ 計 約630.91㎡
番号	特記事項		
	工場供用物件（工場抵当法第2条の機械・器具等）①～⑩が存する		

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1～4)

位置・交通	JR日豊本線「佐伯」駅の東方約100m（道路距離）、添付物件位置図、付近見取図図示の箇所に所在。	
付近の状況	国道沿線に店舗・雑居ビル・金融機関等が建ち並ぶ駅前の商業地域。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条区域、佐伯市景観計画（一般地域） 立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域） 周知遺跡なし
画地条件 (規模、形状等)	地積 ; 428.88㎡	形状 ; 不整形（旗竿状）
	間口 ;	約12.5m（北東側）、約2m（南東側）
	奥行 ;	約29.5m
路面道路の状況	北東側幅員約25m国道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。 南東側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号道路）に等高に接面。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4の土地所有者が所有する建物（物件5 店舗、居宅、倉庫、工場）のほか、売却対象工作物イ（スチール製物置；約2.5㎡）が存在する。 ・市道を除いた南東側隣接地（3480番4、3480番11、3480番10）との境界が不明瞭である。 ・境界不明瞭であるが、物件5の電気設備が南東側隣接地（3480番4）に越境している可能性及び南東側隣接地（3480番4）のプロパンガスボンベが物件1に越境している可能性がある。 ・突き出し看板が国道に越境している。 	
供給処理施設	市営水道 ; あり 都市ガス配管 ; なし（プロパン利用） 公共下水道 ; あり（接続済） （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、通常のコスト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 専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。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。なお、評価人としての調査には限界があるため、詳細な土壌汚染の有無及び内容については専門家による調査を要する。	
	※2 佐伯市防災マップによると、洪水による浸水深0.5m以上～3.0m未満、津波による浸水深5.0m以上～10.0m未満の範囲に含まれる。	

(2) 建物の概況及び利用状況

(物件5)

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49年1月10日新築、昭和58年月日不詳増築 平成9年12月12日増築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 0年	
仕様	構造 鉄骨造 屋根 鋼板葺、一部折板 外壁 モルタル吹付、小波スレート、一部石膏系サイディングで被覆 内壁 ビニールクロス貼、あらわし、ボード張、ベニヤ板、繊維壁 天井 ビニールクロス貼、あらわし、ベニヤ板、目透し天井、吸音板 床 塩化ビニールシート、土間コンクリート、畳、絨毯 その他 2・3階にバルコニー、3階にベランダあり	
床面積（現況）	法務局備付の建物図面と照合した結果、未登記増築部分並びに未登記減築部分が存するため、登記記録数量に略測面積を加算・減算した数量（1階 289.66㎡、2階 199.85㎡、3階 141.10㎡、延630.91㎡）を採用。	
現況用途等	階層	3階建
	現況用途	店舗、居宅、倉庫、工場
	間取り	添付建物間取図参照
品等	総合	劣る
	使用資材	やや劣る
	施工	やや劣る
保守管理の状態	劣る	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁は全体的に汚損が見られるほか、亀裂箇所や応急措置としてビニールシートで被覆した箇所が見られる。 ・屋根は錆びや破損箇所が見られるほか、外階段は錆びや腐食による損傷が見られる。 ・室内は全体的に汚損が見られるほか、天井については雨漏りによる汚損や腐食した箇所のほか、老朽化により露筋した箇所が見受けられる。内壁・床についても破損箇所が見られる。 ・建具については窓ガラスに損傷が見られるほか、シャッターは傾いており利用はできないと推測される。

建物の利用状況	<p>1・2階（店舗、工場、倉庫）については令和6年10月頃まで操業していたが、現在は閉鎖して空家の状態で占有している。</p> <p>また、3階（居宅）については35～40年前から建物所有者が空家の状態で占有している（詳細は「現況調査報告書」参照）。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地（物件1・2）の最先抵当権設定時（昭和57年9月2日設定日）及び土地（物件3）の最先抵当権設定時（平成8年11月13日設定日）、土地（物件1～3）と建物（物件5）の所有者は異なることから、本件では法定地上権は成立しない（土地利用権原は使用借権である）。 ・土地（物件4）の最先抵当権設定時（平成8年11月13日設定日）、土地（物件4）と建物（物件5）の所有者は同一であることから、本件では法定地上権が成立する。 ・本建物内には工場供用物件①～⑪（機械・装置）のほか、利用困難な動産（機械・装置）や売却対象工作物ロ～チ（冷蔵庫・冷凍庫）が複数存する（詳細は機械・装置配置図参照）。 ・建物所有者のものである動産や家財道具等が残置されている。 ・目視可能な範囲では吹付けのアスベストは確認できなかったが、建築時期・種類等から推定すると、アスベスト使用の可能性は否定できない。

(3) 工場供用物件の概況及び利用状況

工場抵当法第2条による機械器具等の目録については以下のとおり。

番号	種類	個数 又は 延長	製作者氏名 又は 名称	製造 年月日	製造番号	設置場所
①	電動シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FA-300-10W 03272007-01228/02414E	物件5
②	自動包あん機	1基	レオン自動機 (株)	1999年8月	型式CN130 No.67	物件5
③	ミキサー	1基	関東混合機工業 (株) カントーミキサー	昭和63年10月	CS型20 No.7315	物件5
④	蒸練機	1基	渡辺工業 (株) ねりらく	不明	WK-J807型 No.590288	物件5
⑤	足踏み式シーラー	1基	富士インパルス (株)	不明	型式FI-300-10W 12212000-00675/03414B	物件5
⑥	自動餅搗機	1基	中井機械工業 (株)	不明	—	物件5
⑦	電気式全自動豆煮釜	1基	(株) カジワラ	不明	90324	物件5
⑧	スチーマボックス	1基	(有) 大倉菓機	1990年6月	No.7315	物件5
⑨	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	11R1040	物件5
⑩	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基	(株) カジワラ	不明	—	物件5
⑪	ボイラー	1基	(株) サムソン	2005年5月	型式TU-200N TN21548	物件5
備考	いずれも現在利用していない。製造年が不明な機械器具等については25～30年前のものであり、保管状態が良好とは言えず、現在使用できるか否かも不明である。					

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1～4 (土地)

物件1～4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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ×エ=オ
1	45,600	0.95	254.62	0.40	4,410,000
2	45,600	0.95	154.38	0.40	2,680,000
3	45,600	0.95	8.64	0.40	150,000
4	45,600	0.95	11.24	0.40	190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

佐伯5-2

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

$$46,100 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100 \div 45,600 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 $\Delta 1.0\%$ (月当り $\Delta 0.08\%$ 、評価時点1月) <百円未満四捨五入>

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 修正不要。

イ 個別格差 二方路地だが間口狭い。+1%、形状劣る。 $\Delta 6\%$

(相乗値) $1.01 \times 0.94 = 0.95$

ウ 地積 登記簿面積採用。

エ 建付減価補正率 築年が相当に古い建物 (物件5) が建っている点を考慮。 $\Delta 60\%$

② 物件5 (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。

なお、売却対象工作物イ～チ (スチール製物置・冷蔵庫・冷凍庫) については市場価値が認められないため零査定とした。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円)万円未満四捨五入 ア×イ×ウ=エ
5	200,000	630.91	0.025	3,150,000

ウ 現価率

- 経過年数53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0.100) と観察減価法 (維持管理の状況並びに市場換金性等を考慮して $\Delta 75\%$ と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- 現価率 = 0.025

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.75) = 0.025$$

③ 工場供用物件（工場抵当法第2条の機械・器具等）

機械・器具等の評価にあたっては、各物件の再調達原価を把握して経年減価を行う方法と、専門家の意見を徴し、中古物件の市場流通価格の二面から接近し、査定することが標準的である。

本件における機械・器具等は信頼性における再調達原価及び経年を把握することが出来なかったことに加え、移設を行うと多額の費用を要するため物理的にも経済的にも合理的でない点を考慮すると、中古市場の流通価格から価格を査定することは現実的ではないと判断した。

以上より、本件の機械・装置については、工場が稼働しておらず、保存状態がいまひとつで正常に使用可能か否かも不明である点、中古市場での価値が認められたとしても、移設・移動に多額の費用を要する点などを考慮し、備忘価格として10,000円を計上した。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権価格 (円) 万円未満四捨五入 ア×イ＝ウ
		イ		
1	4,410,000	0.10	使用借権 ^{※1}	440,000
2	2,680,000	0.10	使用借権 ^{※1}	270,000
3	150,000	0.10	使用借権 ^{※1}	20,000
4	190,000	0.30	法定地上権 ^{※2}	60,000
物件5の敷地利用権価格合計				790,000

※1 第4(2)特記事項より土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

※2 第4(2)特記事項より土地利用権等を法定地上権と判定し、耐用年数を大幅に経過した建物が建っている点を考慮し、その割合を30%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)	土地利用権価格 の控除及び加算	占有 減価率	市場性 修正率	競売市場性 修正率	評価額 (円) 万円未満四捨五入 (ア±イ)×ウ×エ×オ
	<(1)①オ、(1)②エ> ア	(円) <(2)①ウ>イ	ウ	エ	オ	
1	4,410,000	-440,000	1.00	0.40	0.60	950,000
2	2,680,000	-270,000	1.00	0.40	0.60	580,000
3	150,000	-20,000	1.00	0.40	0.60	30,000
4	190,000	-60,000	1.00	0.40	0.60	30,000
5	3,150,000	+790,000	1.00	0.40	0.60	950,000
工場供用 物件	10,000	—	—	—	—	10,000
一括価格(合計)						2,550,000

ウ 占有減価率

減価不要。

エ 市場性修正率

下記の点を総合的に判断し、市場性修正率を△60%と査定した。

- ・南東側隣接地との境界が不明瞭である点。
- ・建物(物件5)の電気設備が南東側隣接地に越境している可能性がある点。
- ・南東側隣接地のプロパンガスボンベが土地(物件1)に越境している可能性がある点。
- ・突き出し看板が国道に越境している点。
- ・利用可能か否か不透明な工場供用物件や工作物(冷蔵庫・冷凍庫)が存する点。
- ・残置動産が大量に存する点。
- ・アスベスト使用の可能性が否定できない点。

オ 競売市場性修正率

前記「第2評価条件」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

地価公示価格 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180m
価格時点 令和7年1月1日
地積 156㎡
供給処理施設 水道・下水
接面街路 南西側 25m 国道
用途指定等 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

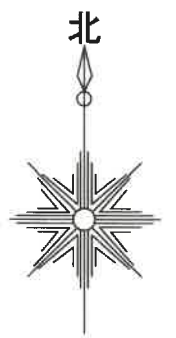
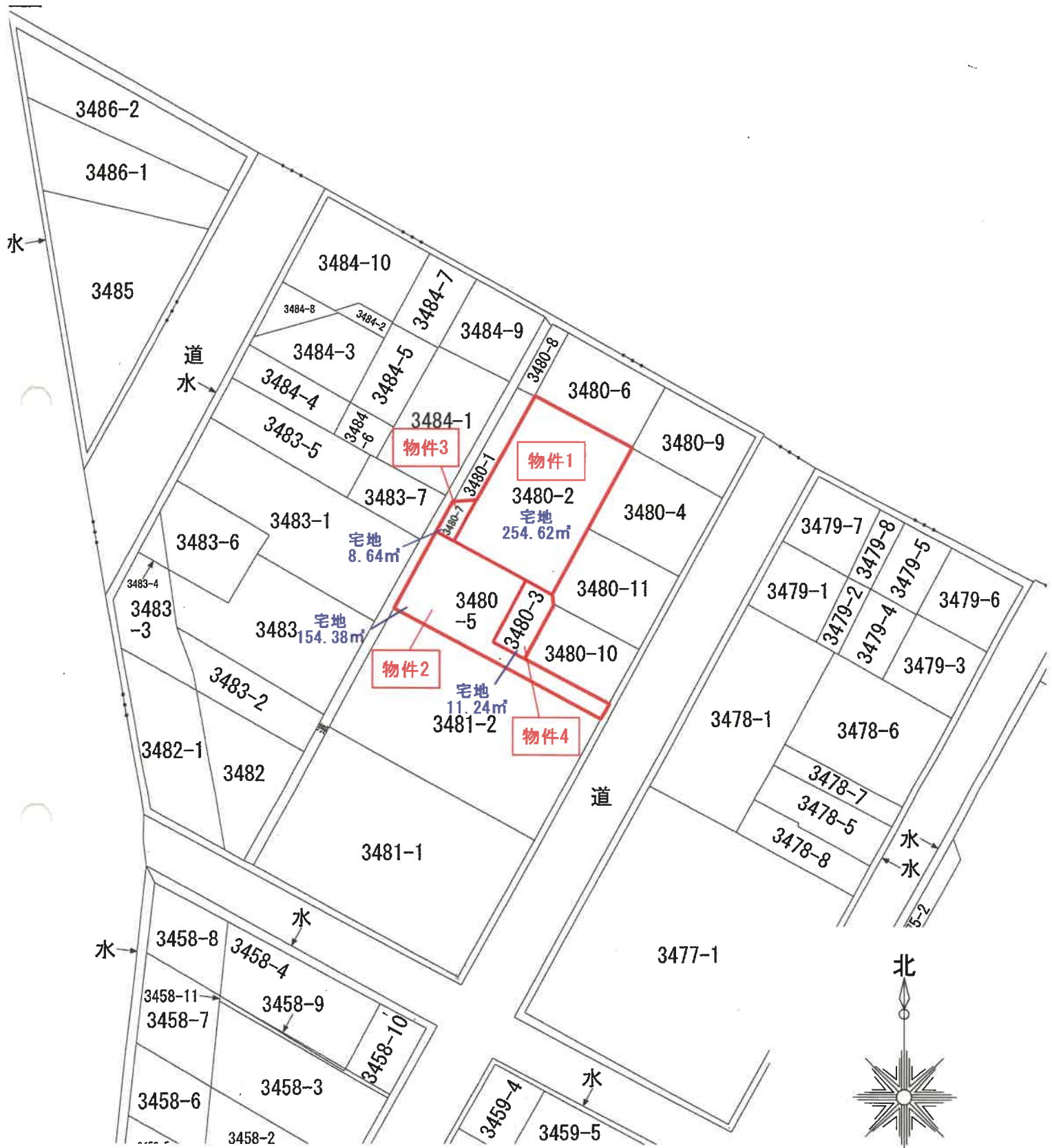
第7 附属資料の表示

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

以上



物件位置図



1

600

公 図 (写)

登記年月日：昭和48年9月19日

008061

前 3480-1 後 3480-7

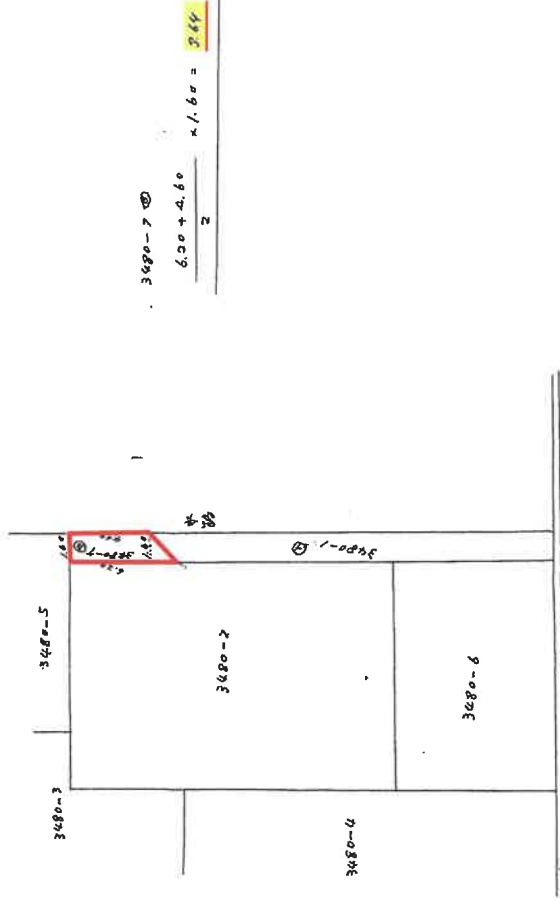
地番 3480-7, 3480-1

土地の所在 佐伯市宇賀野津 駅前1丁目

地積測量図

48.9.19 (写)

物件 3



昭和	48	年	9	月	19	日
作製者						

縮尺 1/300

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和56年11月24日

008064

前3480-3 後() 3480-10 3480-11

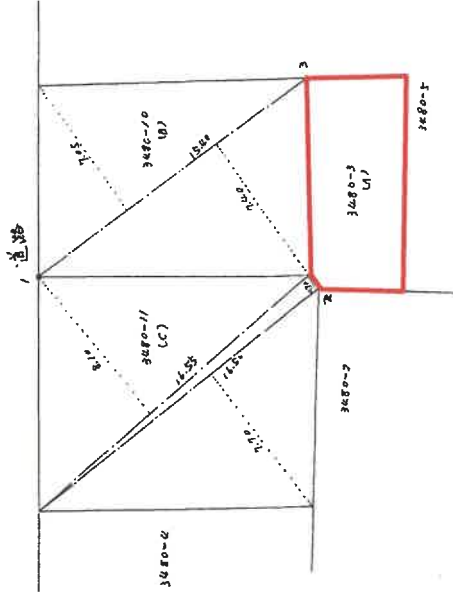
56.11.24
地積測量図(写)

地番 3480-10, 3480-11
土地の所在 佐伯市宇田野町 駅前1丁目

物件 4

$$\begin{array}{r}
 3480-10 \quad (b) \\
 \textcircled{1} 15.40 \times 7.05 = 108.57 \\
 \textcircled{2} 15.40 \times 7.40 = 113.96 \quad (4) \\
 \hline
 222.53 \\
 \times \frac{1}{2} = 111.265
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 3480-11 \quad (c) \\
 \textcircled{1} 16.55 \times 8.10 = 134.055 \\
 \textcircled{2} 16.50 \times 0.70 = 11.55 \\
 \textcircled{3} 16.50 \times 7.70 = 127.05 \\
 \hline
 272.655 \\
 \times \frac{1}{2} = 136.3275
 \end{array}$$



境界線の種類	
①	コンクリート壁列片
②	看板
③	コンクリート瓦列片
○	

作製者 _____

申請人 _____

56年 11 月 / 3 日作製

縮尺 1 / 250

(大分県土地家屋調査士会紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成10年1月22日

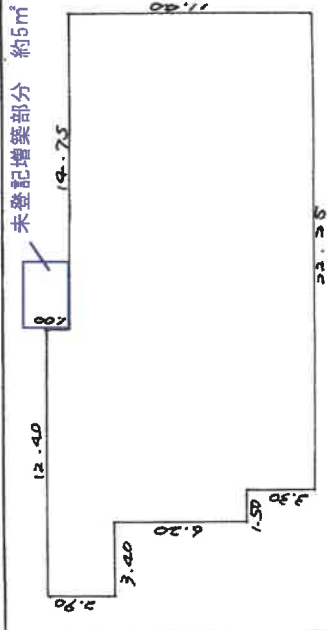
064635 各階平面図(写) 10.1.22

建物図面(写)

家屋番号 3480-2

建物の所在 佐伯市駅前1丁目3480番地2.3480番地5.3480番地3

1 階



物件 5

11.40 × 22.25 = 253.6500	11.00 × 11.40 = 125.4000
1.50 × 9.10 = 13.6500	4.00 × 4.00 = 16.0000
1.00 × 7.50 = 7.5000	計 = 141.4000
3.40 × 2.90 = 9.8600	3 階床面積 = 141.40㎡
計 = 284.6600	

1階床面積 = 284.66㎡

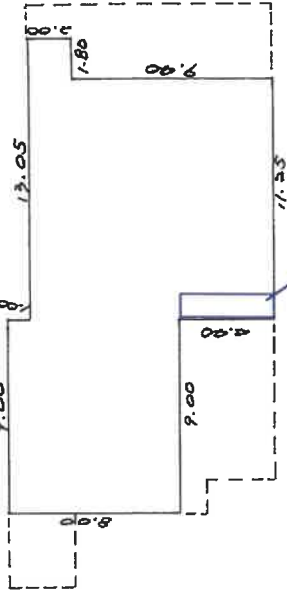
284.66㎡ + 約5㎡ = 約289.66㎡

8.00 × 9.00 = 72.0000
11.25 × 11.40 = 128.2500
1.80 × 2.00 = 3.6000
計 = 203.8500

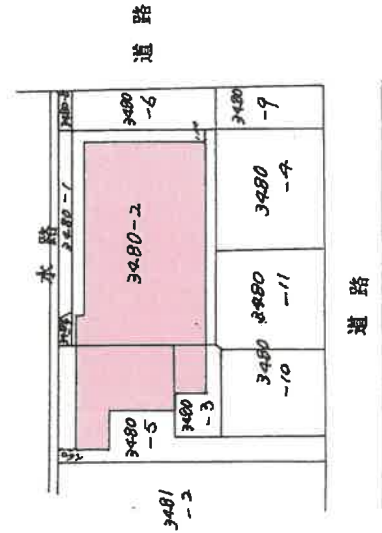
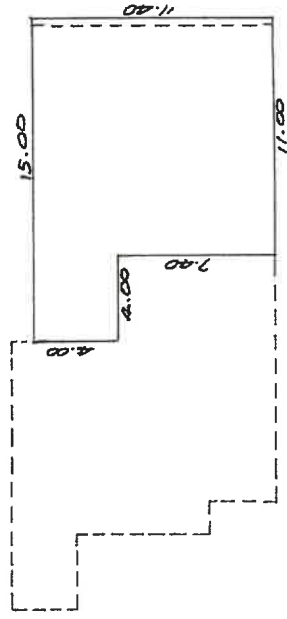
2階床面積 = 203.85㎡

203.85㎡ - 約4㎡ = 約199.85㎡

2 階



3 階



製作者

9年 / 月 / 9日(作成)

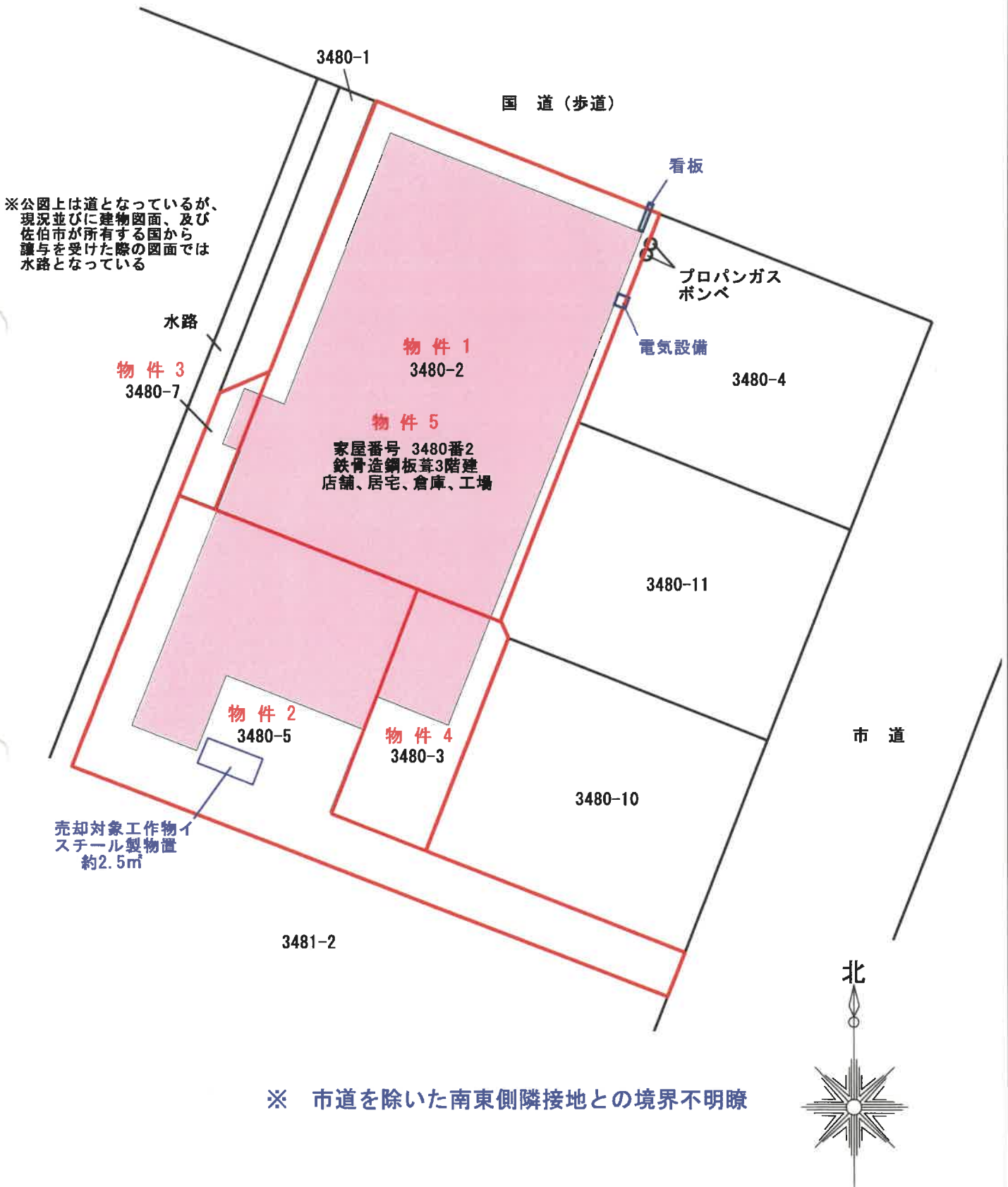
縮尺 1/250

申請人

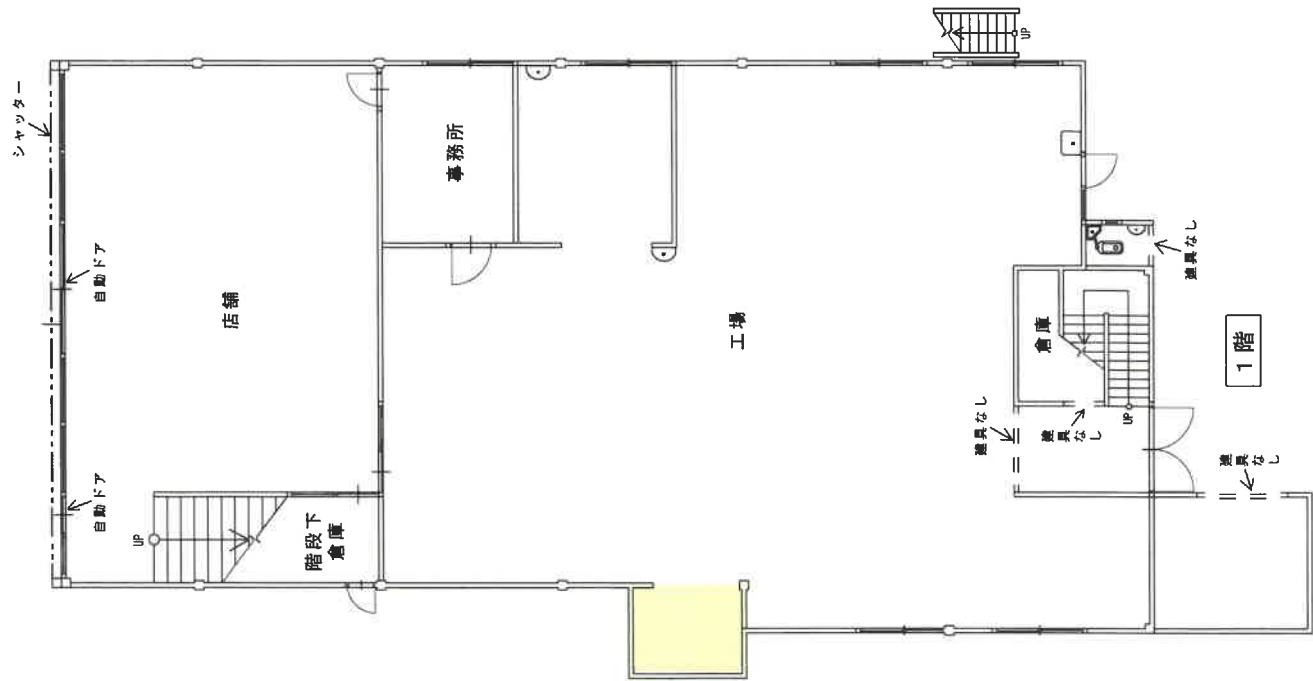
縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

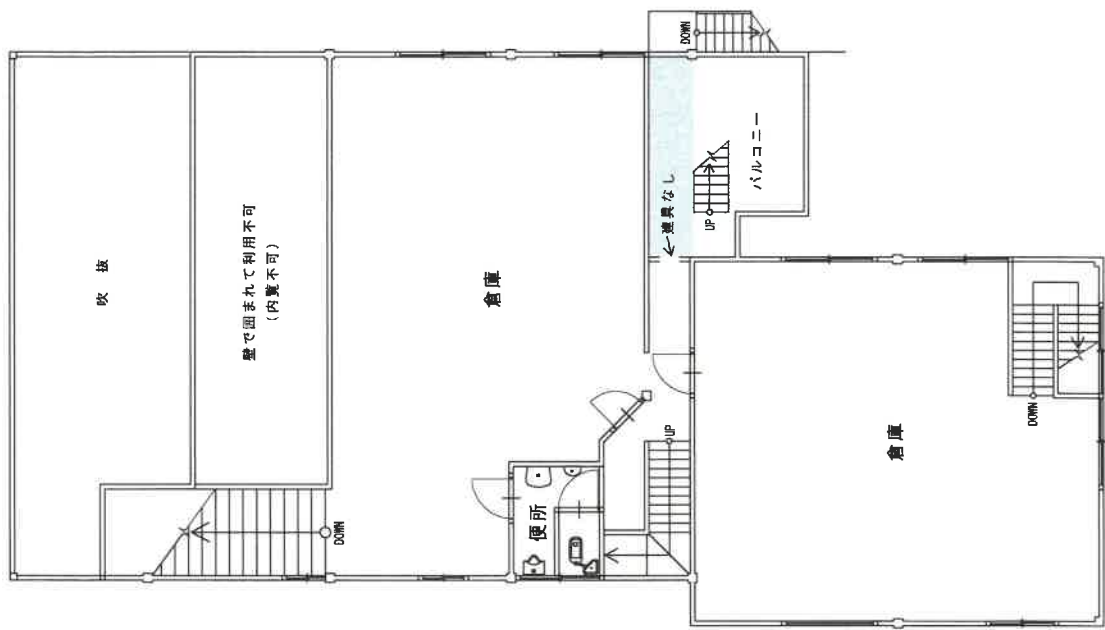
A3版をA4版に縮小



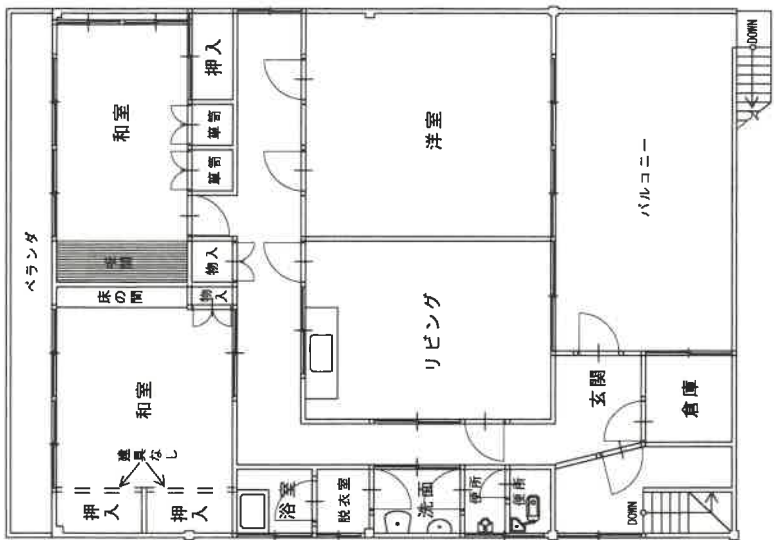
土地建物位置関係図



1階

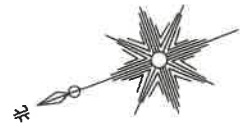


2階



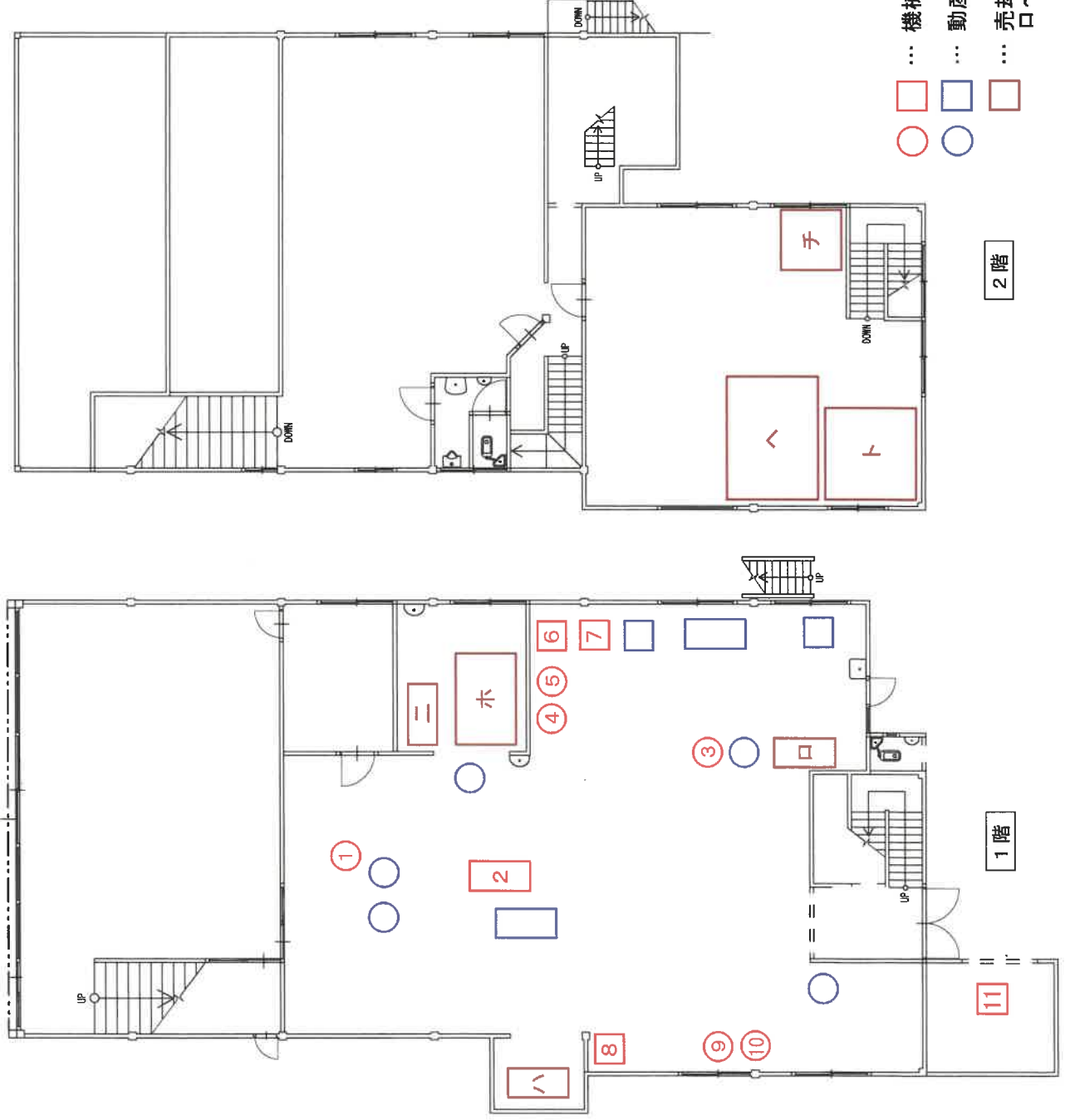
3階

... 未登記増築部分 約5㎡
 ... 未登記減築部分 約4㎡



建築物間取図

番号	種類	個数 又は 延長
①	電動シーラー	1基
②	自動包あん機	1基
③	ミキサー	1基
④	蒸練機	1基
⑤	足踏み式シーラー	1基
⑥	自動餅搗機	1基
⑦	電気式全自動豆煮釜	1基
⑧	スチーマボックス	1基
⑨	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基
⑩	煮炊攪拌機 ガス加熱	1基
⑪	ポイラー	1基



- … 機械・装置 (工場供用物件)
- … 動産 (利用困難な機械・装置)
- … 売却対象工作物 (冷蔵庫・冷凍庫)

機械・装置配置図



物件 5
汚損の状況
屋根の錆



物件 5
汚損の状況
屋根の破損



物件 5
汚損の状況
外階段の錆び



物件 5

汚損の状況

外壁の破損 (応急措置)



物件 5

汚損の状況

外壁の破損



物件 5

汚損の状況

外壁の破損



物件 5

汚損の状況

建具の破損



物件 5

汚損の状況

建具の破損



物件 5

汚損の状況

建具なし (応急措置)



物件 5
汚損の状況
天井の破損



物件 5
汚損の状況
天井の破損



物件 5
汚損の状況
天井の破損 (応急措置)



物件 5

汚損の状況

天井の破損



物件 5

汚損の状況

天井の破損



物件 5

汚損の状況

天井の破損



物件 5
汚損の状況
天井の破損



物件 5
汚損の状況
天井の破損



物件 5
汚損の状況
内壁の破損



物件 5

汚損の状況

内壁の破損



物件 5

汚損の状況

床の破損



物件 5

汚損の状況

床の亀裂

