

期間入札の公告

令和 8年 6月17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 7月14日から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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 6月17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 | 佐伯市内町 |
| | 地 番 | 486番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市内町 |
| | 地 番 | 487番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市内町487番地1、486番地1 |
| | 家屋 番号 | 487番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 143.55平方メートル
2階 134.15平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 21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, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

1 本件所有者が店舗1、6及び7を占有している。

2 Bが店舗2及び3を、Cが店舗4を、Dが店舗5をそれぞれ占有している。

同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地（地番488番1）との境界が不明確である。

《 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 | 佐伯市内町 |
| | 地 番 | 4 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市内町 |
| | 地 番 | 4 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市内町 4 8 7 番地 1、4 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 4 3 . 5 5 平方メートル
2階 1 3 4 . 1 5 平方メートル |



令和8年(ケ)第 1 号
令和8年1月27日受理
令和8年3月 4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 | 佐伯市内町 |
| | 地 番 | 4 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐伯市内町 |
| | 地 番 | 4 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐伯市内町 4 8 7 番地 1、4 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 3 . 5 5 平方メートル
2 階 1 3 4 . 1 5 平方メートル |



占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階（店舗2，3） ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・1 ----- 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0円	現在の契約，更新種別 は不明 賃料は毎月末日に翌月 分払い 共益費，水道料，駐車 場使用料，区費不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階（店舗4） ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27・7・10 ----- 自R7・7・10 至R9・7・9	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50000円	賃料は毎月末日に翌月 分払い 共益費，水道料，駐車 場使用料，区費0円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階（店舗5） ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・28 ----- 自R7・12・2 至R9・12・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 70000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70000円	賃料は毎月27日までに 翌月分払い 水道料実費，共益費不 明，駐車場使用料，区 費0円

	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本件建物1階（店舗2，3）賃借人Bの妻</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私の夫Bは本件建物1階（店舗2，3）でブティックを経営しています。 2 本件物件所有会社の代表者Aは私の息子です。 3 私から所有会社代表者に電話しても電話にはできません。 4 B以外の占有について、私が本件建物の占有者の入居申込書兼保証委託申込書の写しを保管していますので、執行官に同書面写しを渡します。 5 本件建物の空き室について私が合鍵を管理していますので、調査の際執行官にお貸しします。 6 本件物件所在地は佐伯市の内町商店街にありますが、商店街組合は解散していますので組合費等の負担金はありません。 7 またアーケード使用料についても負担金はありません。但しアーケード天板は傷みが激しく所々補修する必要があるのですが、補修費も徴収されていませんので補修することもできない状態です。
<p>■本件申立債権者担当者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 弊社から所有会社代表者に対しては度々電話していますが、最後に連絡が取れたのは令和7年8月で、その後は連絡が取れていません。
<p>■本件建物2階（店舗5）占有者D</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物2階（店舗5）は私個人が美容室として占有しています。 2 店舗5内にある什器備品は以前からの備付で、私が設置したのは天井用エアコンのみです。 3 店舗5内の床面及び内壁は私が費用を負担し、新しくしました。 4 本件建物2階（店舗4）は夜間ダンスに利用しているようですが、どういった方が占有しているのか分かりません。その他部分（店舗1，6，7）は、所有会社が占有しています。
<p>■本件建物2階（店舗4）占有者C</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物（店舗4）は私が占有しています。 2 賃貸借契約書の内容は回答書記載のとおりです。

(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所有会社代表者Aの陳述は得られなかったものの所有会社代表者の母らの陳述及び現況から2, 3枚目のおり認めた。
- 2 本件土地と隣接地(488番1)との境界は不明確である。
- 3 本件物件接面道路(486番3, 487番2, 488番2)の所有者は佐伯市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。
- 4 本件建物1階(店舗2, 3)賃借人Bの妻の陳述によると、本件物件所在地の商店街組合は解散しているため、買受人は商店街組合への負担金はないと認められる。

(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8年1月27日(火) 9:00-9:10	大分地方法務局佐伯支局	公函写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和8年1月27日(火) 10:30-10:40	佐伯市役所	間取図取得
令和8年1月27日(火) 11:00-11:30	物件所在地	現地調査, 賃借人の妻聴取
令和8年1月28日(水) 8:30-8:40	執行官室	本件物件所有者に連絡書面送付(普通郵便) (社有会社所在地, 代表者住居宛)
令和8年2月2日(月) 14:00-14:10	執行官室	債権者担当者聴取(電話)
令和8年2月2日(月) 14:20-14:20	執行官室	所有会社代表者に電話(留守電)
令和8年2月3日(火) 15:00-15:20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 占有者聴取, 照会書交付
令和8年2月4日(水) 8:50-8:55	執行官室	所有会社代表者に電話(留守電)
令和8年2月17日(火) 11:00-11:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 占有者聴取
令和8年2月18日(水) 11:00-11:10	執行官室	所有会社代表者に調査期日通知書送付(普通郵便)
令和8年2月18日(水) 11:20-11:30	執行官室	占有者に照会書等送付(普通郵便)
令和8年2月24日(火) 13:30-14:30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 占有者聴取
令和8年2月25日(水) 14:30-14:35	執行官室	占有者聴取(電話)
<p>■ 令和8年2月24日 目的物件の一部は不在で施錠されていたので, 所有会社代表者Aの母から借用した鍵で解錠し建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

1 479 △ 699-3
 □ 699-1 ≡ 699-4

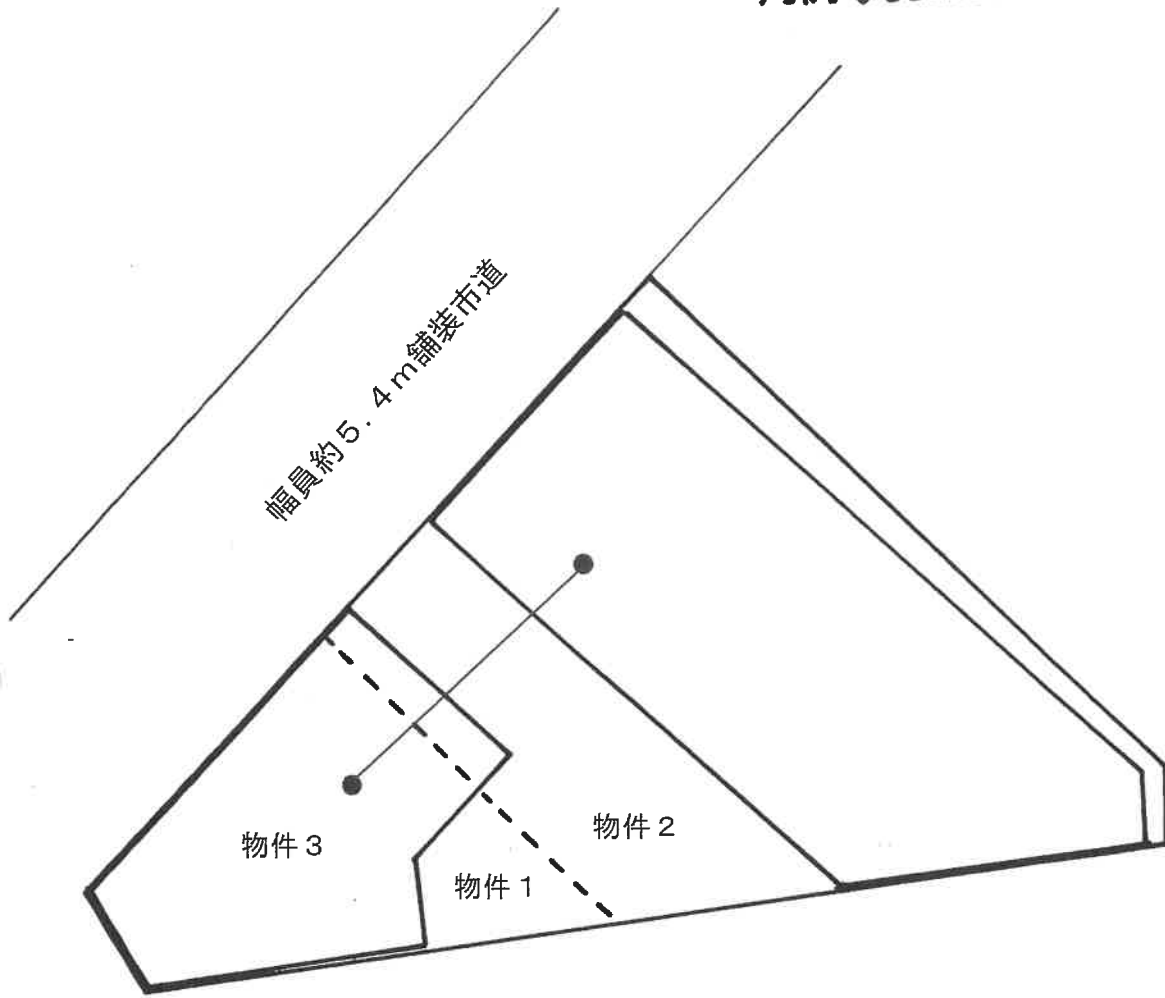


写 図 公

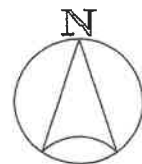


請 求 部 分	所 在	佐伯市内町			地 番	487番1		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



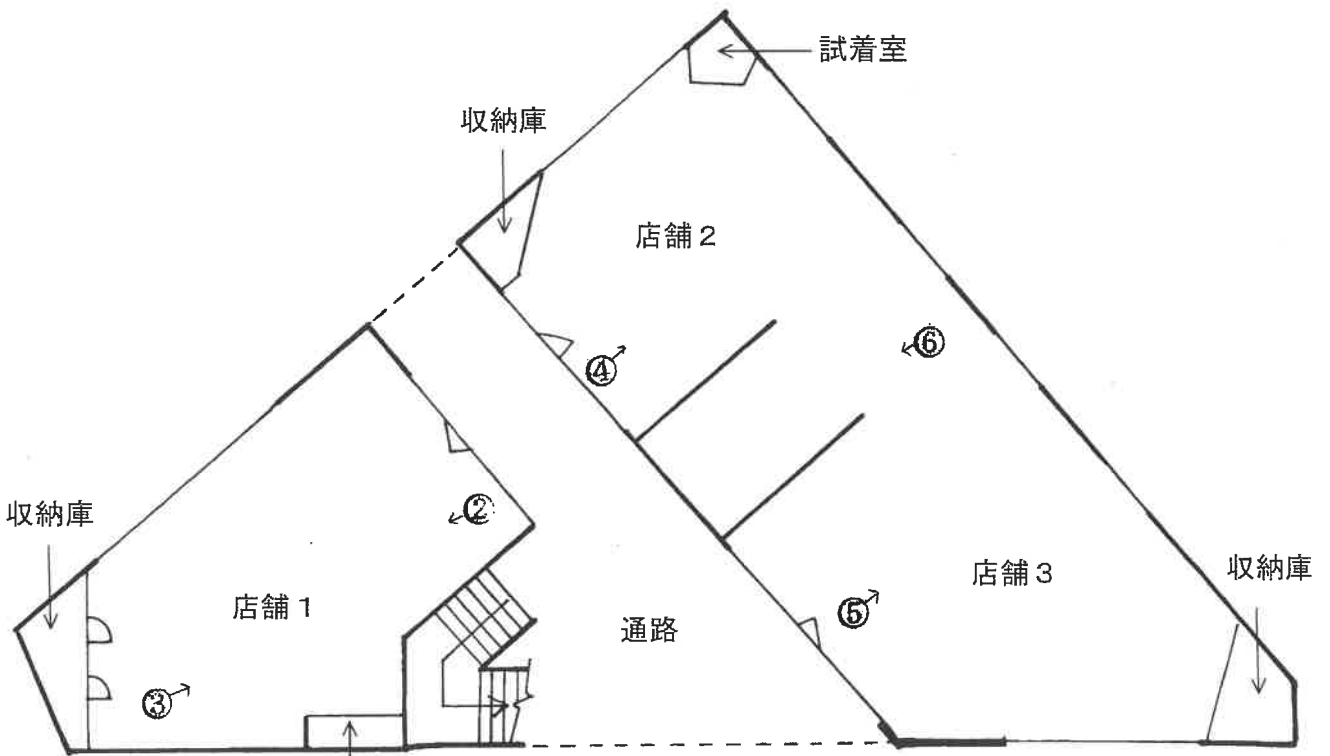
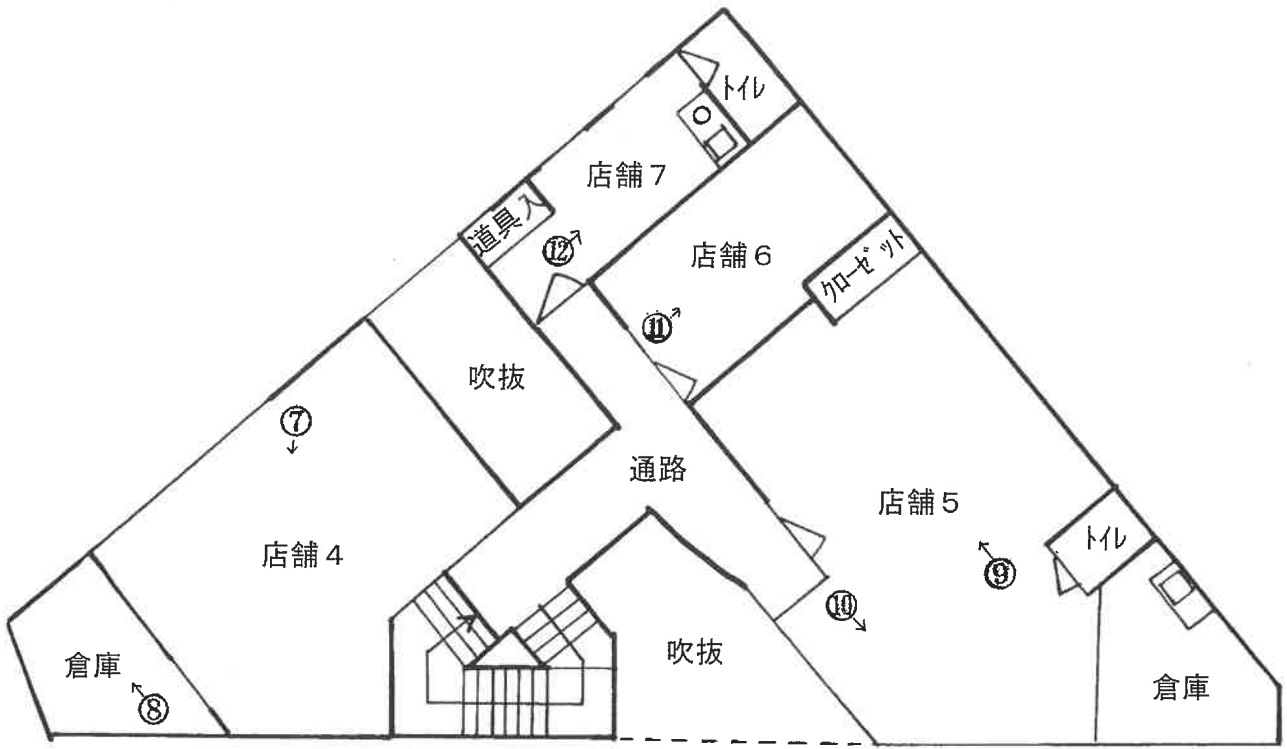
幅員約18.5m~約15m両側歩道付舗装市道



(9 枚目)

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



1階

物件 3

(10 枚目)

建物間取図

写真①本件建物



写真②店舗1



写真③店舗1



写真④店舗 2



写真⑤店舗 3



写真⑥店舗 3



写真⑦店舗4



写真⑧店舗4



写真⑨店舗5



写真⑩店舗5



写真⑪店舗6



写真⑫店舗7



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月24日 現地調査
令和8年3月24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

上 治 昭 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2	金 2, 6 4 0, 0 0 0 円
物件 3	金 5, 0 5 0, 0 0 0 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・2の土地の内訳価格は物件3の土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、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）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。
- 5 目的物件の土壌汚染の可能性について、閉鎖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壌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、土壌汚染の可能性は低いものと推定される。

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 地積	佐伯市内町 486番1 宅地 47.73㎡	
2	所在地 地積	佐伯市内町 487番1 宅地 153.68㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市内町487番地1、486番地1 487番1 店舗 鉄骨造陸屋根2階建 1階 143.55㎡ 2階 134.15㎡	
番号	特記事項		
3	貸店舗ビル		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R日豊本線「佐伯」駅から南西方へ道路距離約2.1km (別添位置図参照)	
付近の状況	佐伯市中心部で各種店舗及び店舗ビルが建ち並ぶ商業地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地(佐伯城下町遺跡)に該当している。 宅地造成等工事規制区域
画地条件(規模、形状等)	間口約24m・奥行約3m～約18m・規模201.41㎡で、不整形(三角形)の角地である。 メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	南側が幅員約15m～約18.5mの両側歩道付舗装市道(建築基準法第42条1項1号に該当)、北西側が約5.4m舗装市道(なかまち商店街アーケードで、建築基準法第42条1項1号に該当)にそれぞれ等高に接面する。 なお、西側に約2.4mのすみ切りがある。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が本件建物を所有し、占有している。 ・建物の配置は土地建物位置関係図のとおり。 	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり (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であることをいう。「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場合をいう。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・境界については、隣接地（４８８番１）との境界は不明確であるが、そのほか市道とは明確である。・〈法定地上権成否の判断〉 根抵当権設定時に、土地所有者と建物所有者が同一であるため法定地上権は成立。・津波ハザードマップ 津波浸水想定区域 １．０ｍ以上２．０ｍ未満・洪水ハザードマップ 洪水浸水想定区域 ０．５ｍ以上３．０ｍ未満・高潮ハザードマップ 高潮浸水想定区域 ０．３ｍ以上０．５ｍ未満
------	---

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（登記記載）：平成5年9月9日 経過年数：33年 経済的残存耐用年数：7年
仕 様	構造：鉄骨 屋根：陸屋根 外壁：石貼タイル 内壁：クロス 天井：クロス 床：Pタイル、フローリング 設備：給排水設備
床面積（現況）	1階 143.55㎡ 2階 134.15㎡ 延277.70㎡ メジャーによる概測の結果、登記簿数量と概ね一致を確認した。
現況用途等	現況用途：貸店舗 間取り：後記附属資料の建物間取図参照
品等	優る
保守管理の 状態	築後33年経過しており、経年相応の摩滅・老朽化等の物理的減価が見られるが、保守管理の状態は普通。
建物の利用 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が本建物の一部（店舗1、6、7）を空室として使用している。 ・その他の占有者らが本建物の一部（店舗2～5）を賃借権に基づき店舗として使用している。 （詳細は現況調査報告書参照）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗5の賃借人が天井ビルトインエアコンを設置し、床面及び内壁費用を負担している。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性修正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ (千円未満四捨五入)
1	47,700	0.95	47.73	1.00	1.00	2,163,000
2	47,700	0.95	153.68	1.00	1.00	6,964,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐伯5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$48,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 = 47,700 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ない

◇地域格差：1.02

環境条件 +2%

イ 個別格差：0.95

画地条件 角地 +5%、不整形地 -10%

$$1.05 \times 0.90 = 0.95$$

ウ 地積：公簿数量採用

エ 建付減価：ない

オ 市場性修正：ない

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
3	180,000	277.70	0.11	1.00	5,498,000

ウ 現価率：0.11

経過年数33年、経済的残存耐用年数7年、残価率10%とした定率法（現価率0.15）と観察減価法（-30%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.15 \times (1 - 0.30) = 0.11$$

エ 市場性修正：ない

2 積算価格の試算

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正率等を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格（円） ア×イ＝ウ （千円未満四捨五入）
1	2,163,000	0.35	法定地上権	757,000
2	6,964,000	0.35	法定地上権	2,437,000
合 計				3,194,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を土地特記事項の記載のとおり法定地上権と判定し、その割合を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） （1①カ, 1②オ） ア	敷地利用権価格の控除 及び加算（円） （2①ウ） イ	積算価格（円） ア＋イ＝ウ （千円未満四捨五入）	構成比
1	2,163,000	-757,000	1,406,000	9.6%
2	6,964,000	-2,437,000	4,527,000	31.0%
3	5,498,000	+3,194,000	8,692,000	59.4%
積算価格（合計）			14,625,000	100.0%

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ=オ (千円未満四捨五入)
2,040,000	1.21	18.0%	1.00	13,713,000

賃貸条件については、別表参照

ア 総収益：
(月額支払賃料)
 $170,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 2,040,000 \text{ 円}$

イ 家賃等補正：

$$\frac{(1-b)}{(1-a)} \quad \begin{array}{l} b: \text{長期的な空室率} \\ a: \text{現在の空室率} \end{array}$$

$$(1-0.12) / (1-0.27) = 1.21$$

ウ 粗利回り：
 基本利回り 14.0%
 土地の価格水準による補正 $+1.0\%$
 建物の経過年数による補正 $+3.0\%$
 合計 18.0%

エ その他補正：ない

Ⅲ. 評価額の判定

各試算価格を調整のうえ、複合不動産としての合計額を求め、さらに土地・建物の積算価格構成割合(敷地利用権等を控除または加算後の価格割合)により按分したうえで、市場修正及び競売市場修正を行って評価額を以下のとおり判定した。

物件 番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ (万円未満四捨五入)
1	14,169,000	9.6%	1.00	0.60	820,000
2		31.0%	1.00	0.60	2,640,000
3		59.4%	1.00	0.60	5,050,000
	一括価格 (合計)				8,510,000

ア 積算価格と収益価格の調整について、上記物件は佐伯市中心商業地域内に所在しており、賃貸用不動産としての市場性が認められ、他の賃貸用不動産と比較して同等の競争力を有する。よって本件では、市場性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格の概ね中庸値を採用して上記のとおり調整後の合計価格を査定した。

イ 構成比：

前記2積算価格の試算、②内訳価格及び一括価格の構成比割合を採用した。

ウ 市場修正：ない

エ 競売市場修正：0.60

評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.60を乗じた。

別表

階層	部屋番号	貸室空室の別	賃借人	間取り	占有開始	現在の契約	月額支払賃料(円)	敷金(円)	月額共益費 月額水道料 区費(円)
1	店舗1	空室	—	1R	—	—	—	—	— — —
1	店舗2,3	貸室	B	1R	H23.1	不明	50,000	0	不明 不明 不明
2	店舗4	貸室	C	1R	H27.7.10	自R7.7.10 至R9.7.9	50,000	50,000	0 0 0
2	店舗5	貸室	D	1R	R5.11.28	自R7.12.2 至R9.12.1	70,000	70,000	不明 実費 0
2	店舗6	空室	—	1R	—	—	—	—	— — —
2	店舗7	空室	—	1R	—	—	—	—	— — —
計							170,000	120,000	—

第6 参考価格資料

地価公示価格 (佐伯5-1)

所 在 : 佐伯市城下西町700番
住居表示「城下西町1-7」

価 格 : 48,700円/m²

位 置 : JR日豊本線「佐伯」駅の約1.9kmに位置する

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 327m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東側幅員15m国道

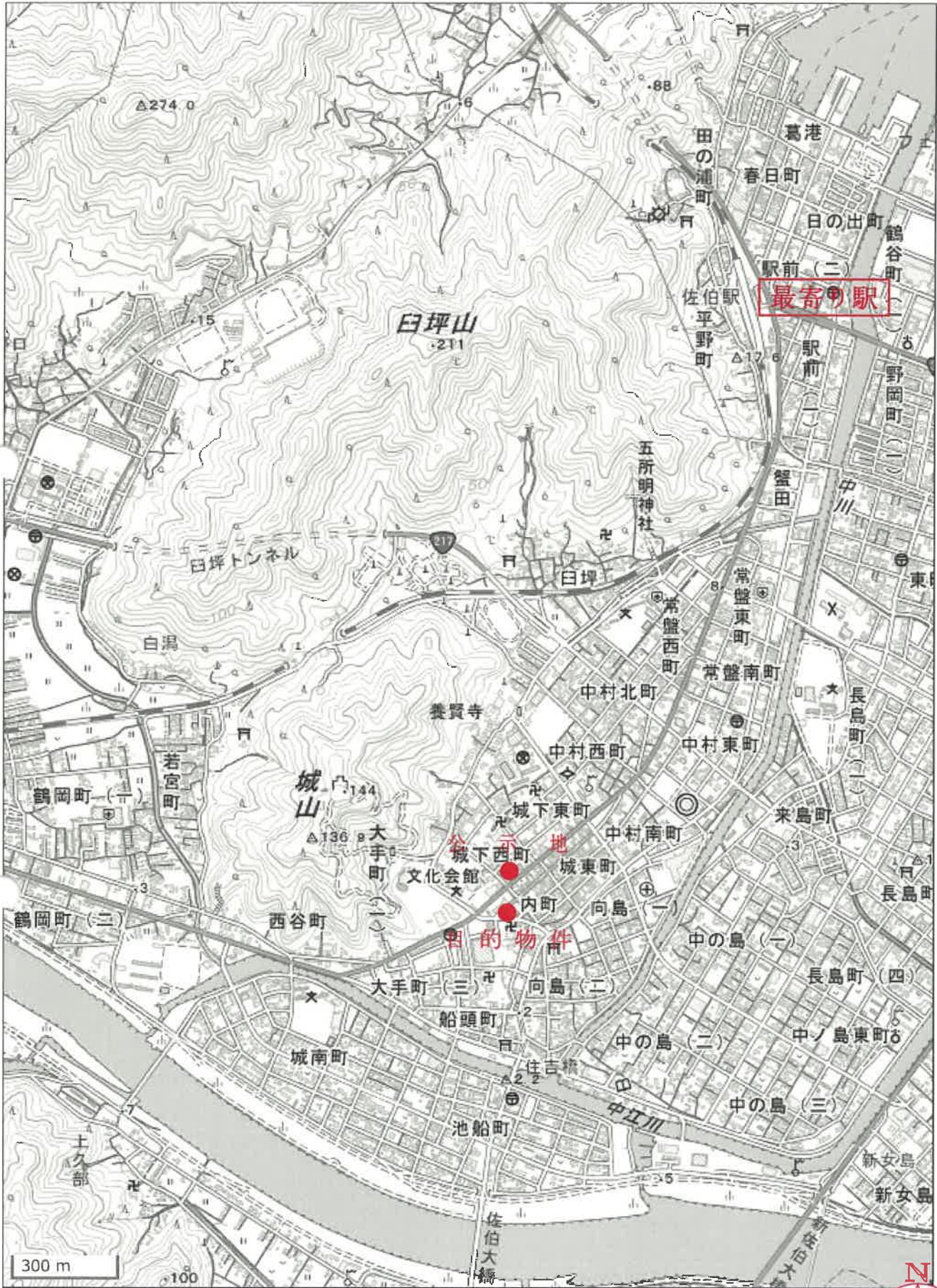
用途指定等 : 非線引き都市計画区域、商業地域、準防火地域
建蔽率80%、容積率400%

地域の概要 : 銀行、事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域

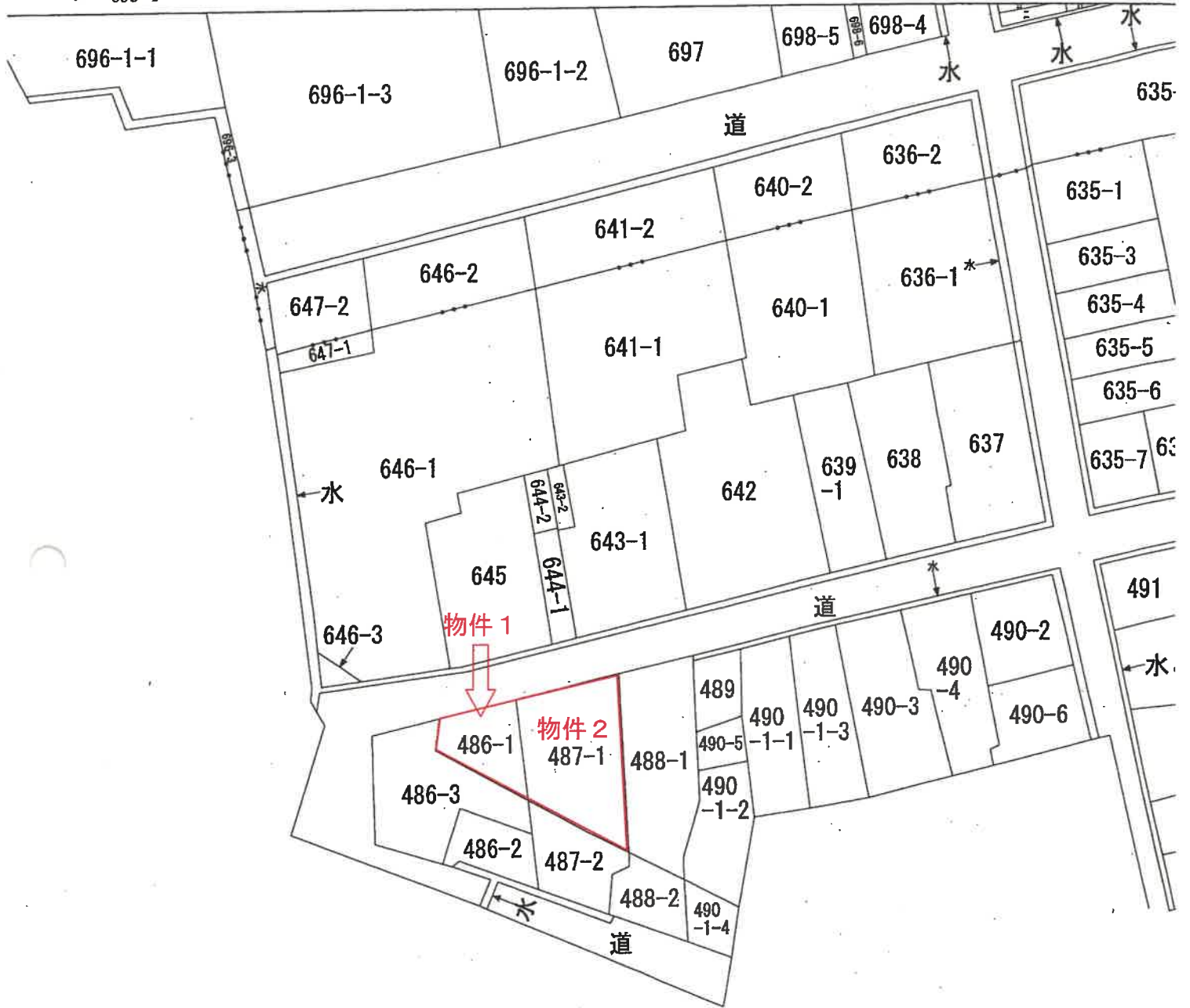
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置略図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 国土地理院標準地図

以 上

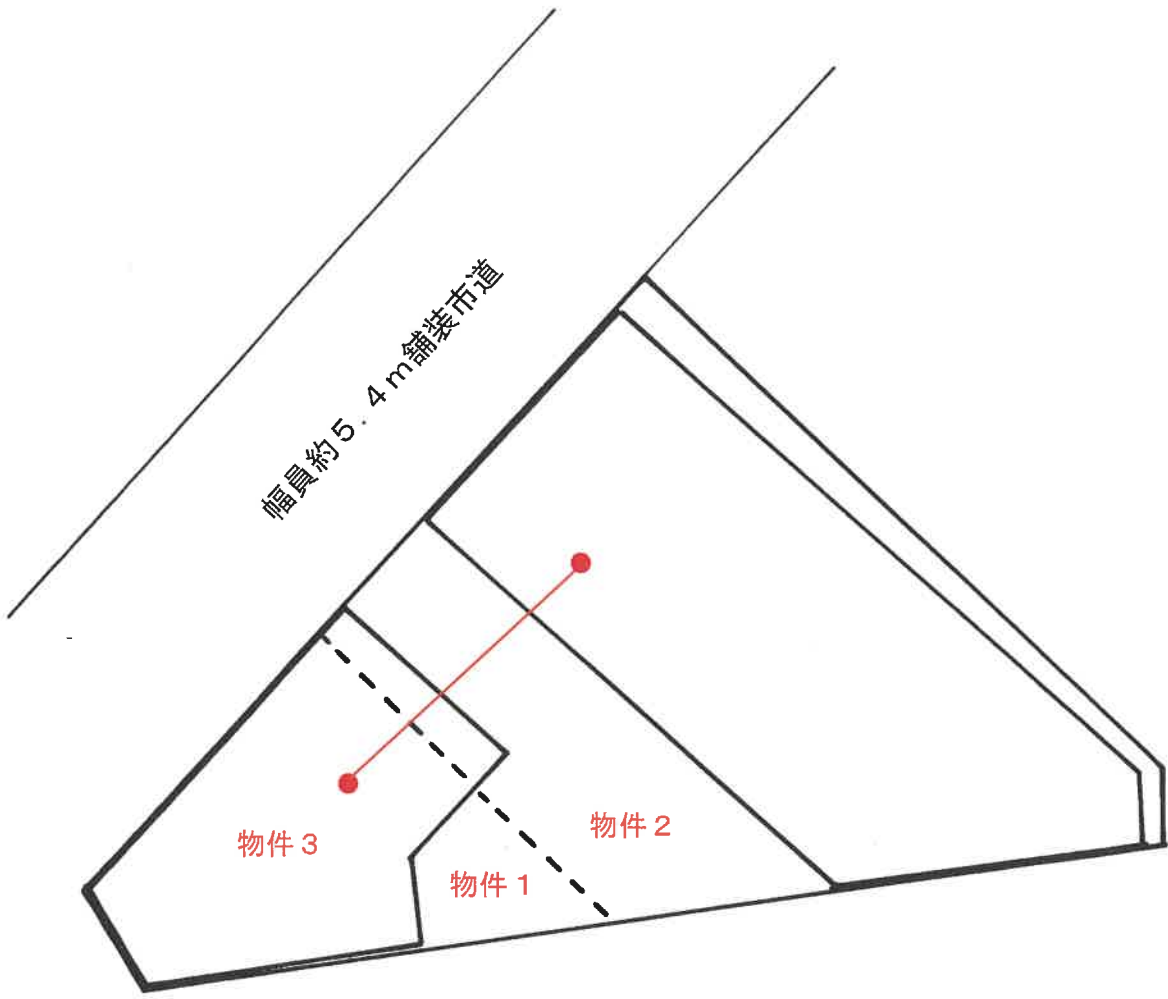


所在位置略図



1
600

公 図 写



幅員約18.5m~約15m兩側歩道付舗装市道



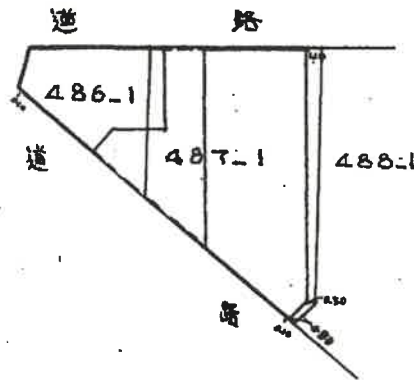
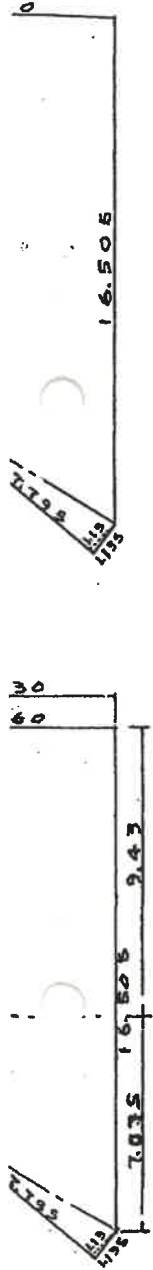
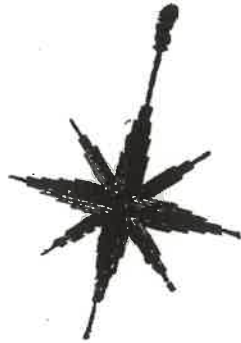
土地建物位置関係図

6

建物図面

家屋番号	487-1
------	-------

建物の所在	佐伯市内町 487番地1、486番地1
-------	---------------------



縮尺	1/250
----	-------

申請人

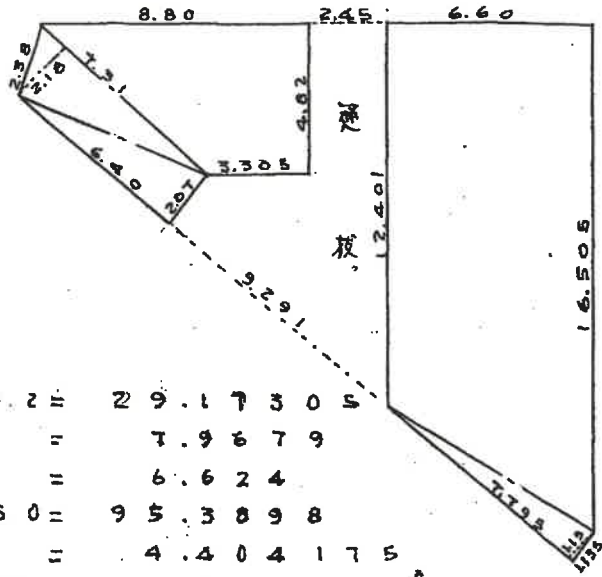
縮尺	1/500
----	-------

建物図面写

064154 各階平面図 平5.10.6

物件3

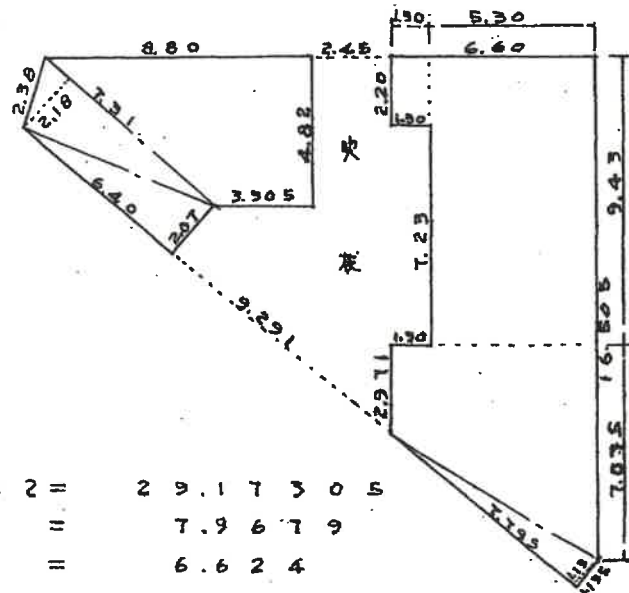
1階



床面積

$$\begin{aligned}
 (8.80 + 3.305) \times \frac{1}{2} \times 4.82 &= 29.17305 \\
 2.18 \times 7.31 &= 7.9679 \\
 2.07 \times 6.40 &= 6.624 \\
 (12.401 + 16.505) \times \frac{1}{2} \times 6.60 &= 95.3898 \\
 1.13 \times 7.795 &= 4.404175 \\
 \text{(計)} &= 143.558925 \text{ 坪}
 \end{aligned}$$

2階



床面積

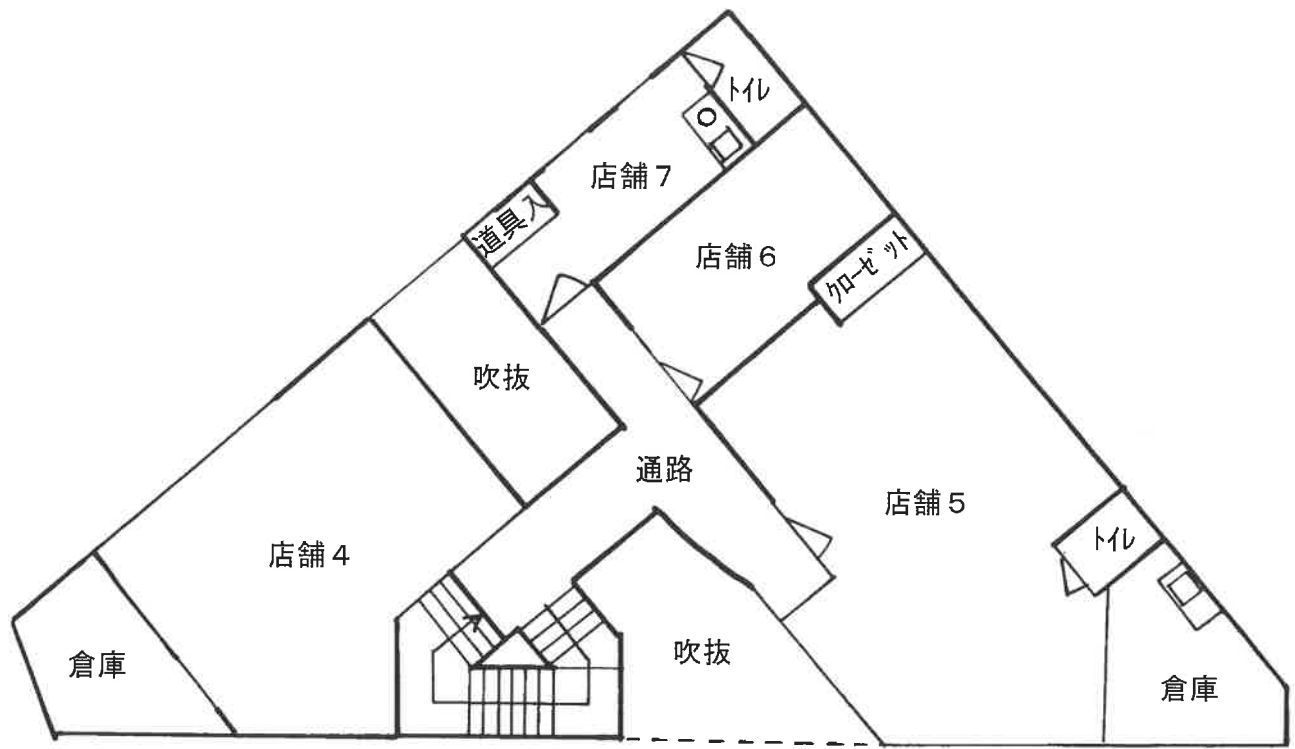
$$\begin{aligned}
 (8.80 + 3.305) \times \frac{1}{2} \times 4.82 &= 29.17305 \\
 2.18 \times 7.31 &= 7.9679 \\
 2.07 \times 6.40 &= 6.624 \\
 1.30 \times 2.20 &= 2.86 \\
 5.30 \times 9.43 &= 49.979 \\
 (2.971 + 7.075) \times \frac{1}{2} \times 6.60 &= 33.1518 \\
 1.13 \times 7.795 &= 4.404175 \\
 \text{(計)} &= 134.159925 \text{ 坪}
 \end{aligned}$$

作製者

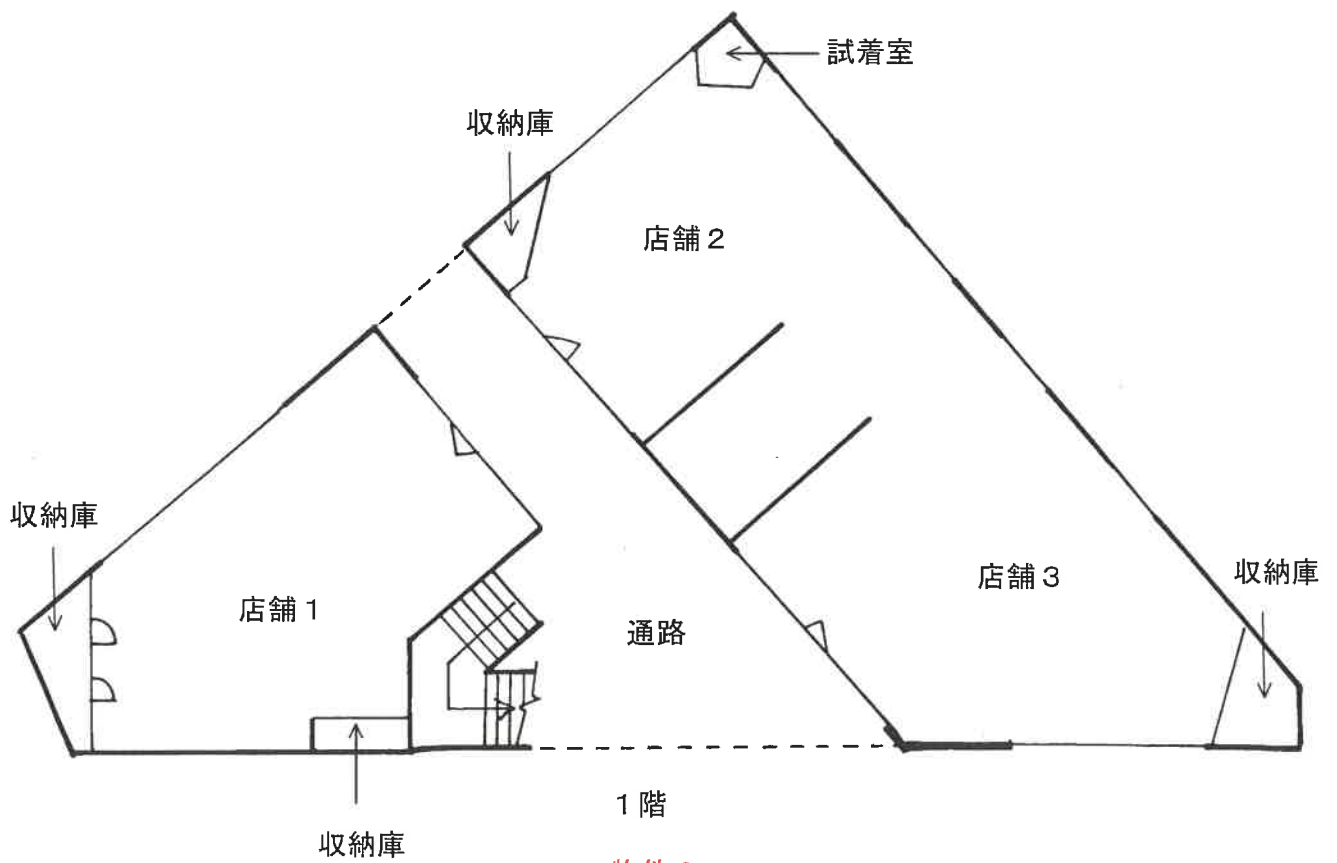
5年10月4日作製

縮尺 1/250

各階平面図写



2階



1階

物件3

