

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 8月25日から 令和 8年 9月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 8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 9月29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 7月29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）
1～7	8,210,000 6,568,000	一括	1,650,000	33,789	6,332
1	950,000				
2	770,000				
3	660,000				
4	1,640,000				
5	3,160,000				
6	290,000				
7	740,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 5 . 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 . 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 佐伯市字船場 9 0 1 0 番地 2

家屋 番号 9 0 1 0 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 1 2 平方メートル
2 階 1 5 . 8 0 平方メートル

7 所 在 佐伯市字船場 9 0 1 0 番地 4

家屋 番号 9 0 1 0 番 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 2 4 . 7 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 24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1～7】

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1～7】

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

【物件番号3】

隣地（南東側里道）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 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 5 . 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 . 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 佐伯市字船場9010番地2

家屋 番号 9010番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.12平方メートル
2階 15.80平方メートル

7 所 在 佐伯市字船場9010番地4

家屋 番号 9010番4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 124.77平方メートル



令和7年(ケ)第 6 号
令和7年 8月27日受理
令和7年10月 2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 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 5 . 4 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 . 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐伯市字船場 |
| | 地 | 番 | 9 0 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 6 . 0 0 平方メートル |

(1 枚目)



物 件 目 録

- 6 所 在 佐伯市字船場9010番地2
- 家屋 番号 9010番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 48.12平方メートル
2階 15.80平方メートル
- 7 所 在 佐伯市字船場9010番地4
- 家屋 番号 9010番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦葺平家建
- 床 面 積 124.77平方メートル
- 8 所 在 佐伯市字船場
- 地 番 9012番1
- 地 目 宅地
- 地 積 686.16平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	佐伯市女島2丁目9010番地4			
土 地	物件 1～5, 8			
現 況 地 目	■宅地（物件1～5, 8） □公衆用道路（物件 ）			
形 状	☐ 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	九電柱1本あり			
建 物	物件 6			
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（ ☐ 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 □その他の者 上記の者が本建物を朽廃した倉庫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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	佐伯市女島2丁目9010番地4
建 物	物件7
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： 構 造： 床面積：
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 ☐
そ の 他 の 事 項	売却対象工作物 物置（朽廃）
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
敷 地	物件 1～5，8
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		
1	所 在	佐伯市字船場
	地 番	9 0 1 3 番 1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 0 9 . 0 0 m ²
	所 有 者	☒ B
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	佐伯市字船場
	地 番	9 0 1 3 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 5 4 m ²
	所 有 者	☒ B
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	佐伯市字船場
	地 番	9 0 1 2 番 2
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 4 0 . 6 1 m ²
	所 有 者	☒ C
	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
■本件物件所有者A	1 本件建物（物件7）には私が居住しています。 2 本件建物（物件7）には雨漏り箇所がありますが、白蟻は見たことはありません。 3 本件建物（物件6）は私が倉庫として使用しています。 4 本件建物（物件6）の鋼鉄製階段は朽ちた状態であり、崩落の危険があるため内部を確認することはできませんが、2階部分は和室一部屋があります。また1階部分の鋼製シャッターは解錠できません。 5 本件土地上にある物置（朽廃）は私の物です。 6 本件土地の一部は60年程前（昭和40年頃）、目的外土地1、2の当時の所有者と協議し本件土地の一部を交換していますので、本件土地の範囲は公図とは異なると思います。なお交換は口頭契約によるもので登記手続きは行っていません。 7 その他本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 8 本件土地（物件1、5、8）は公課証明書上は畑となっていますが、畑として耕していません。 以前はみかん栽培を行っていましたが、数年前からみかん栽培はしていません。
目的外土地1、2所有者B	1 本件物件所有者Aが述べたように昭和40年頃本件土地の一部と私の所有土地の一部が交換されたことは間違いありません。 2 但し元々、私とAは親族関係にあり、昭和40年頃の土地交換を含め数回土地交換を行い、現状の形状になっています。 3 本件土地（物件8）と目的外土地1、2の境界は、その土地を挟んで設置されている水路付近が境界です。 4 平成30年4月、本件土地（物件8）（現状は一部、目的外土地3と分筆）と周辺の土地の調査・測量が実施され、私も本件物件所有者も調査・測量に立ち会い、その際には本件物件所有者と一緒に写真を撮られた記憶があります。 5 したがって本件土地（物件8）と目的外土地1、2を含めた周辺の土地の境界は明確になっていると思います。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

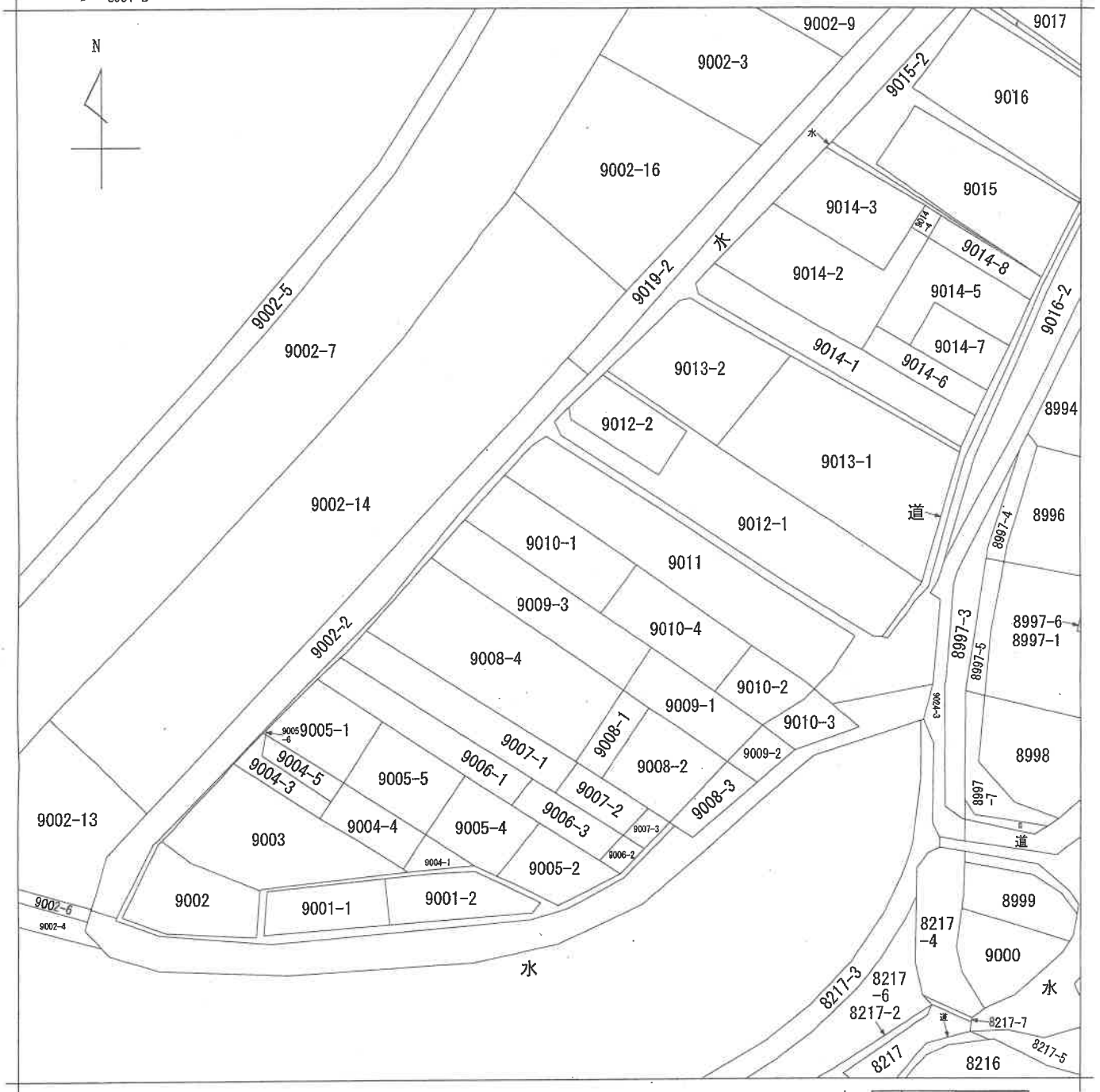
執行官の意見

- 1 本件物件の占有関係は所有者Aらの陳述及び現況から3～5枚目のとおり認めた。
本件物件所有者Aは昭和40年頃、本件土地の一部と目的外土地1、2の土地の一部を交換した旨述べているが、佐伯市作成の平成30年4月17日付け境界確認書のとおり本件物件所有者A及び目的外土地1、2所有者B立会のうえで本件土地（物件5、8）境界の合意書面ができています。
- 2 物置（朽廃）は売却対象工作物であると認めた。
- 3 地積測量図（平成30年4月23日作成）では本件建物（物件6、7）の一部は水路上に設置されているが、現況では水路を確認することはできなかった。
- 4 本件土地と隣接地との境界は、本件土地（物件3）と幅員3～3.5m里道との間は不明確であるが、その他隣接地との間は明確である。
- 5 本件物件接面道路（9002番2、9019番2）の所有者は佐伯市で、地目は登記簿上は宅地で、現況は公衆用道路である。
- 6 佐伯市農業委員会は、固定資産公課証明書上、本件土地（物件1、5、8）は畑となっているが、現況地目は非農地であり、買受にあたり買受適格証明書の提出は不要であるとの書面回答である。

（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8月27日 (水) 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
令和 7 年8月27日 (水) 9 : 40 - 9 : 50	佐伯市役所	間取図取得
令和 7 年8月27日 (水) 10 : 10 - 10 : 30	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取
令和 7 年8月29日 (金) 16 : 10 - 16 : 20	執行官室	所有者に期日通知書面送付 (普通郵便)
令和 7 年9月1日 (月) 14 : 00 - 14 : 20	執行官室	佐伯市農業委員会へ照会書発送 (普通郵便) 回答書添付
令和 7 年9月9日 (火) 13 : 10 - 14 : 50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者聴取, 目的外土地 1, 2 所有者聴取
令和 7 年9月11日 (木) 8 : 30 - 8 : 40	大分地方法務局佐伯支局	隣接地地積測量図取得
令和 7 年9月16日 (火) 14 : 00 - 14 : 00	執行官室	佐伯市農業委員会の回答着

(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

地番区域見出
佐伯市

請求部	所在	佐伯市字船場				地番	9010番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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		

登記年月日：昭和47年4月24日

027372

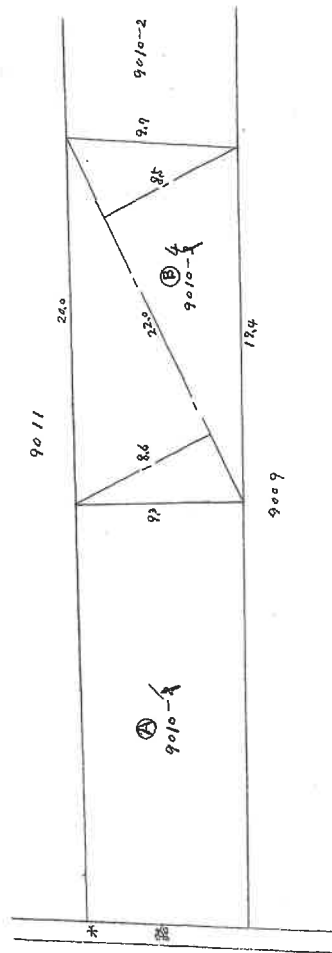
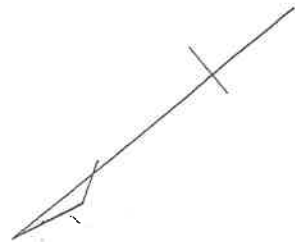
前9010-1後9010-4

47. 4. 24

地 積 測 量 図

地 番	9010-1後, -1
土地の所在	佐伯市千鶴場

昭和47年4月24日	作成年月日
作製者	



③ 求 積

$$22.0 \times 8.6 = 189.20$$

$$22.0 \times 8.5 = 187.00$$

$$\text{計} \quad 376.20$$

$$376.20 \times \frac{1}{2} = 188.10 \text{ m}^2$$

縮 尺 1/300

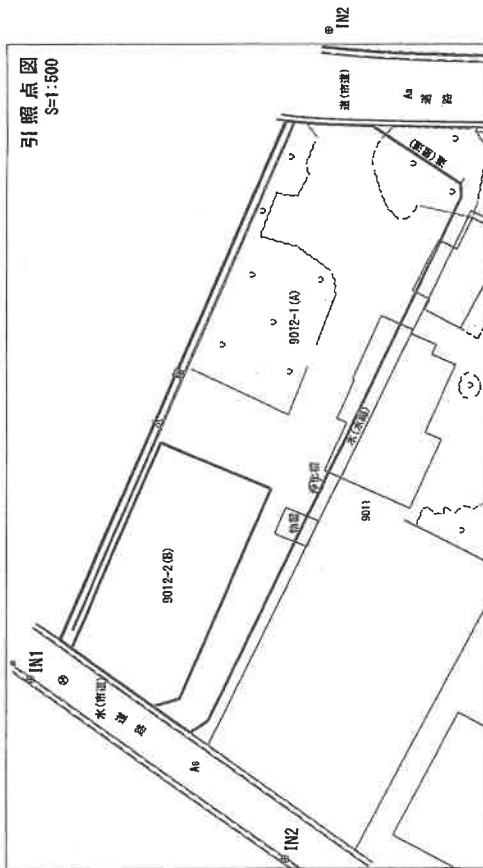
(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成30年5月8日

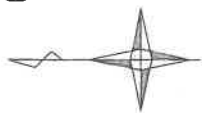
地積測量図

地番	9012-1, 9012-2
土地の所在	佐伯市宇船場

測量の基準			
測量系	既知点	既知点の名称及び座標値	備考
世界	電子基準点	大分佐伯	
世界	電子基準点	米水津	



1/2



引照点処理表			
引照点	材質	X座標	Y座標
IN1	金属板	-4084.942	85363.808
IN2	金属板	-4108.394	85347.028
境界点	器械点	後視点	距離
IN2	IN1	28.838	
BU2		27.766	9-22-46
BU3	器械点	後視点	距離
IN1	IN2	18.675	14-00-26
BU2		28.838	
BU3		4.749	287-40-50
		11.632	337-07-54

境界線の種類	
日	境界線の種類
田	金属プレート杭
◎	コンクリート杭
○	金属板
◎	金属板
◎	プラスチック杭
◎	その他

作成者

(平成30年4月23日作成)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成30年5月8日

地積測量図

地番 9012-1, 9012-2

土地の所在 佐伯市字船場

2/2

座標求積表

地番	9012-1(A)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
SK17	-4099.717	85358.792	-432939.793024	1.99	
SK25	-4101.360	85358.912	-2127595.806600	53.97	
SK26	-4124.642	85408.604	-1983529.419296	1.22	
SK27	-4124.584	85409.827	709584.842716	9.85	
SK1	-4116.334	85415.206	938029.792292	2.73	
SK2	-4113.602	85415.288	423745.243768	2.23	
SK3	-4111.373	85415.379	317659.794501	1.49	
SK4	-4109.883	85415.491	252402.775905	1.47	
SK5	-4108.418	85415.653	1661334.450850	45.59	
SK7	-4090.433	85373.764	1771590.976764	6.92	
SK16	-4087.667	85367.423	143844.107755	1.33	
BU2	-4088.748	85366.649	-793397.635806	20.82	
BU1	-4096.961	85385.777	-1565377.449741	11.01	
BU5	-4107.081	85381.432	-148734.454544	21.23	
BU4	-4098.703	85361.921	921311.213353	2.51	
BU3	-4096.288	85361.248	-86556.305472	4.22	
		倍面積	1372.333421		
		面積	686.1667105		
		地積	686.16		m ²

地番	9012-2(B)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
BU1	-4096.961	85385.777	1565377.449741	20.82	
BU2	-4088.748	85366.649	57451.754777	9.27	
BU3	-4096.288	85361.248	-849771.223840	2.51	
BU4	-4098.703	85361.921	-921311.213353	21.23	
BU5	-4107.081	85381.432	148734.454544	11.01	
		倍面積	481.221869		
		面積	240.6109345		
		地積	240.61		m ²

合計 926.7776450

作成者

土地

申請人

(平成30年4月23日作成)

縮尺

1/

登記年月日：平成10年3月2日

027371

前 9009 後・新

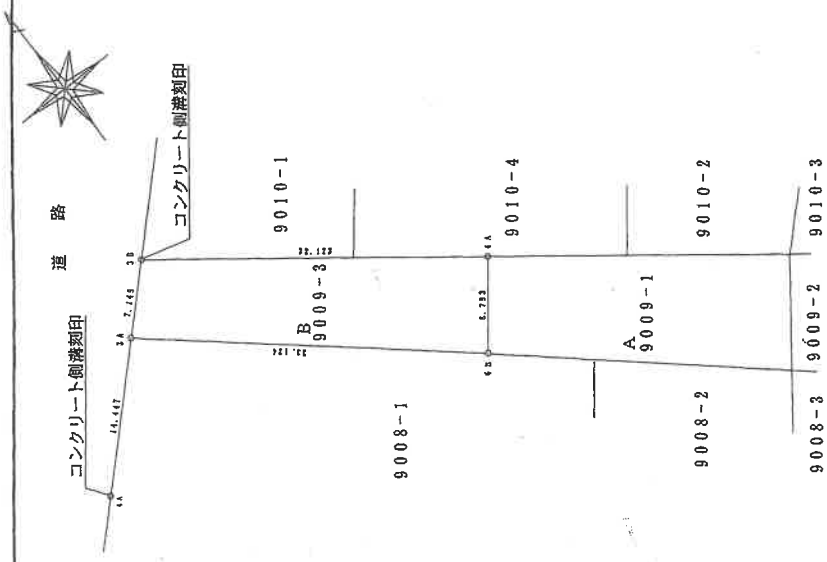
地番	9009-3 -1
土地の所在	佐伯市字船場

10.3.2
地積測量図

地番	9009-3			辺長
点名	X座標	Y座標		
3A	6.135	6.904		38.124
6B	-15.567	31.928		8.793
8A	-8.641	37.346		32.123
3B	11.125	12.024		7.149
合計		518.456360		
面積		259.2281800		
地積		259.22		

座標法1計算公式
 $\sum S = 2 (X1 + X1 + 1) \cdot (Y1 - Y1 + 1) / 2$

地番	9009-1
350.00 - 259.2281800 = 90.7718200	
地積	90.77 m ²



引照点	物	証	X座標	Y座標
4A	ブロック塀の中心	コンクリート創滑刻印	-3.748	-3.943
5A	コンクリート創滑刻印	コンクリート創滑刻印	6.185	6.904
境界点	器械点	後視点	距離	交角
-	4A	3A	21.577	0-00-00
3A	-	-	45.647	0-00-04
6B	-	-	37.236	62-26-44

成 10.3.2
日作製

縮尺 1/500

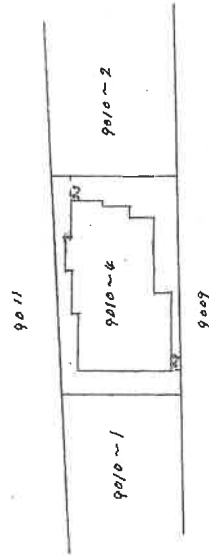
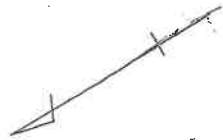
登記年月日：昭和47年8月28日

072935 47. 8. 28

建築物図面

家屋番号	9010-4
建物の所在	佐伯市宇船場 9010番地04

製作 昭和47年8月28日	製作者
------------------	-----



(大分県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和47年8月28日

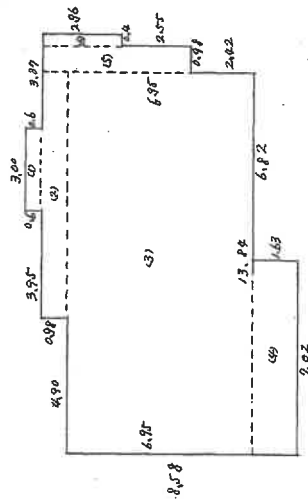
47.8.28 072936

各階平面図

家屋番号 9010-4

建物の所在 佐伯市宇船場9010番地

昭和四拾七年八月廿四日
作製者



床面積

- 1) $3.00 \times 0.6 = 1.8000$
- 2) $8.94 \times 0.98 = 8.7612$
- 3) $13.84 \times 6.95 = 96.1880$
- 4) $2.02 \times 1.43 = 2.8886$
- 5) $0.98 \times 5.51 = 5.3998$
- 6) $0.4 \times 2.96 = 1.1840$

計 124.9756^{m²}

縮尺 1/200

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成16年11月1日

072934

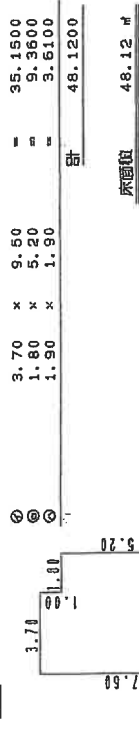
各階平面図

建物図面

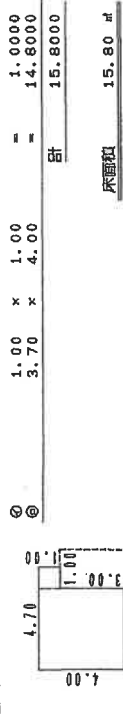
家屋番号 9010-2

建物の所在 佐伯市宇船場9010番地2

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

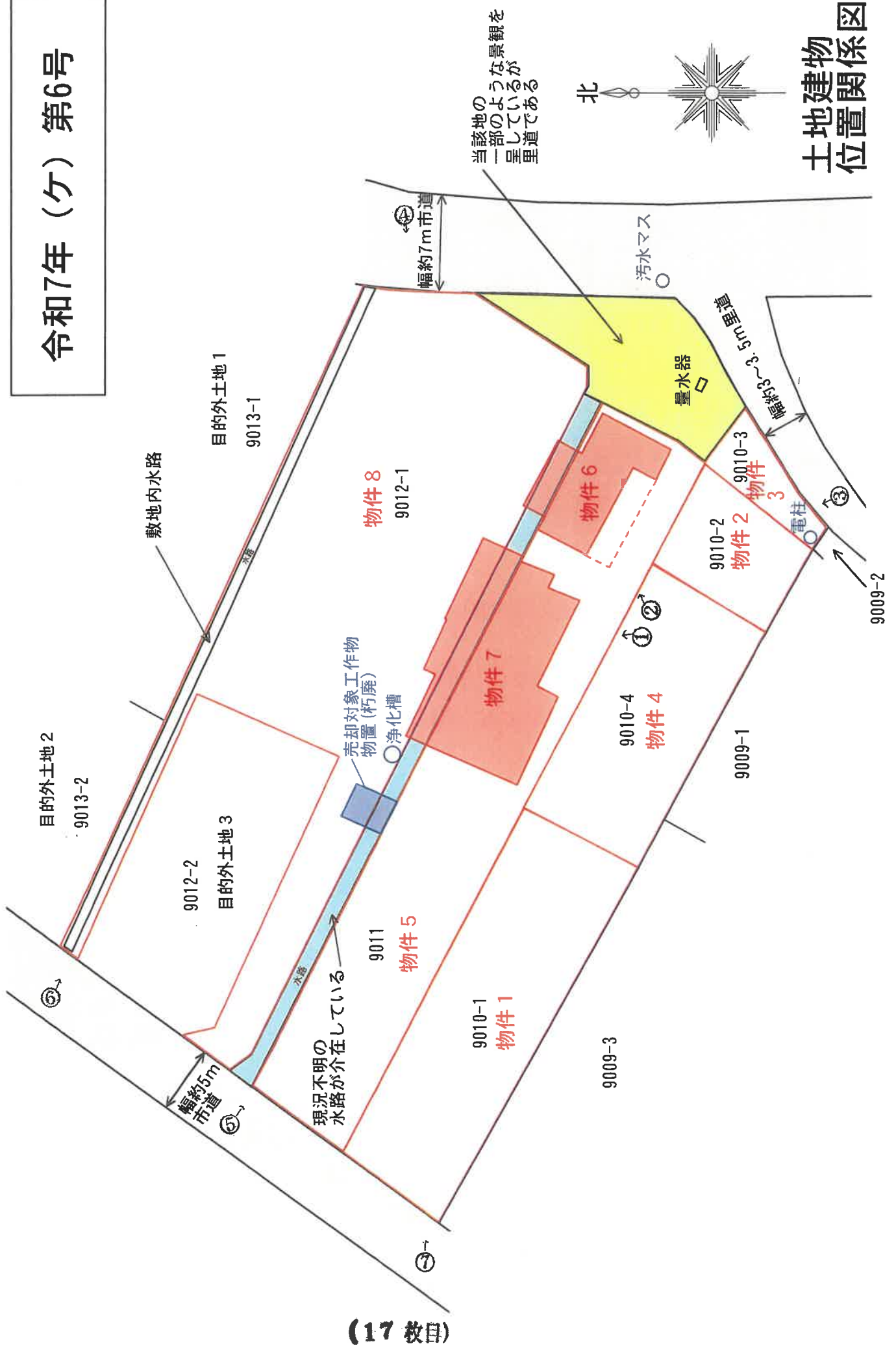
縮尺 1/500

平成16年10月19日作製

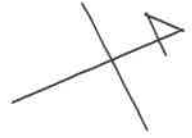
(大分県土地家屋調査士会用紙)

平成16年11月1日登記

令和7年(ケ)第6号

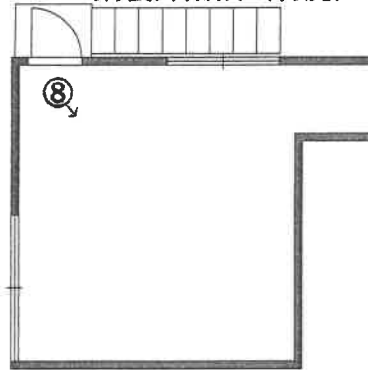


凡例（写真撮影位置方向：○→）



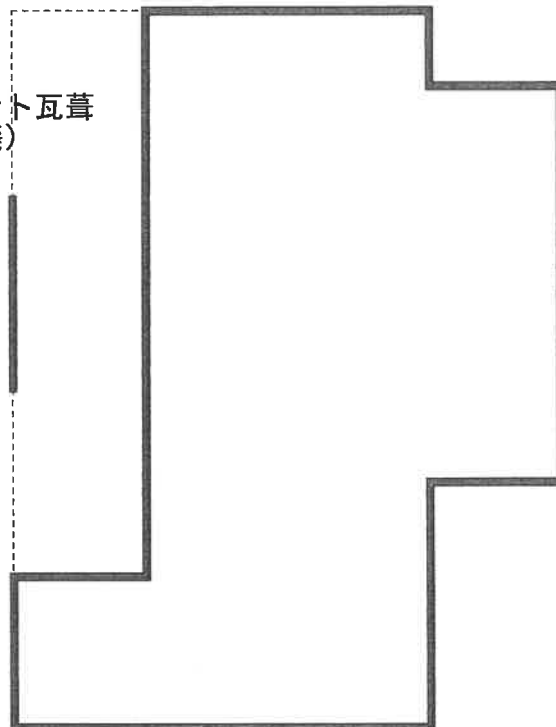
2階

鋼製外階段（朽廃）



1階

木造セメント瓦葺
下屋（朽廃）

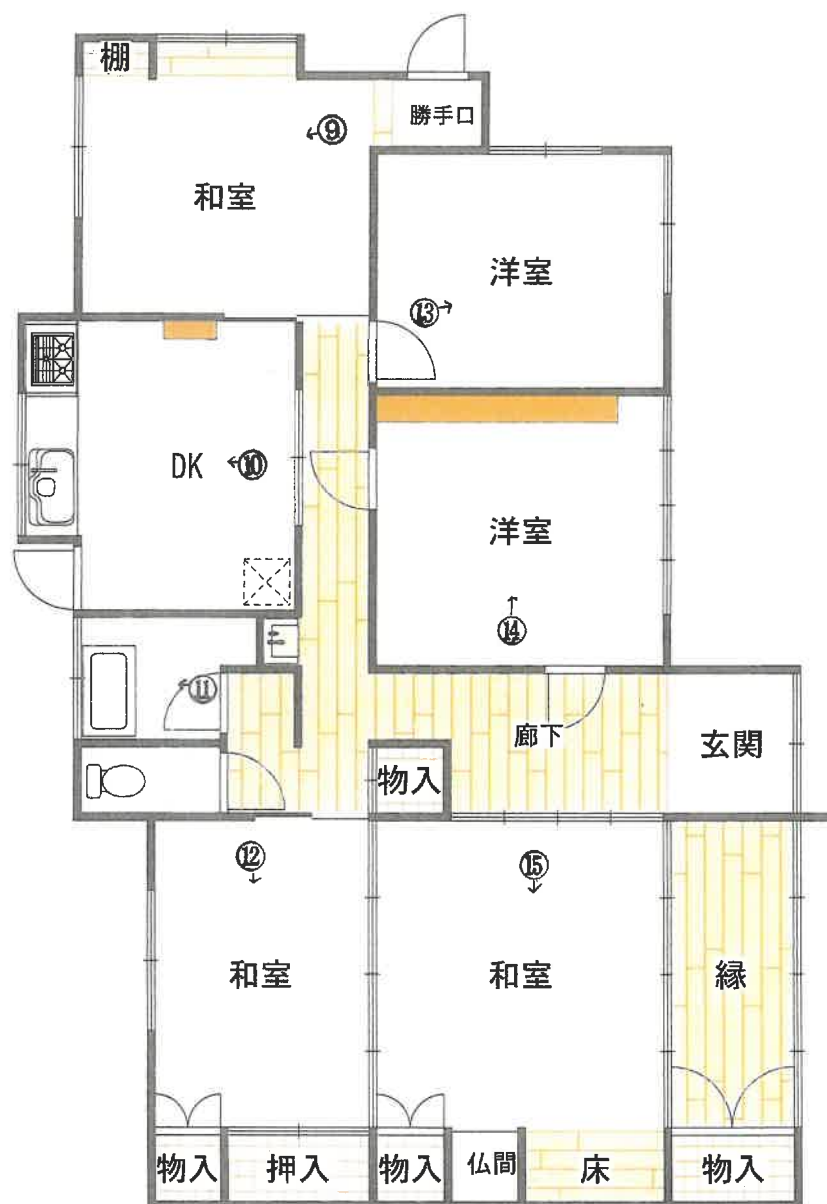
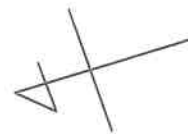


鋼製シャッター

（注）半ば朽廃しており、崩落の危険があるため内部立ち入りを断念し、外部観察に基づいて作図した。

物件 6
間取図

凡例（写真撮影位置方向：○→）



物件 7
間取図

写真①本件建物（物件7）



写真②本件建物（物件6）



写真③本件建物



写真④本件土地

目的外土地 1



写真⑤本件土地



写真⑥目的外土地 2

目的外土地 3



写真⑦本件土地



写真⑧建物内部（物件6）



写真⑨建物内部（物件7）



写真⑩建物内部（物件7）



写真⑪建物内部（物件7）



写真⑫建物内部（物件7）



写真⑬建物内部（物件7）



写真⑭建物内部（物件7）



写真⑮建物内部（物件7）



令和7年 (ケ) 第 6号
令和7年 9月 9日 現地調査
令和7年10月10日 評 価

提出日 令和7年10月14日

大分地方裁判所佐伯支部 御中

意 見 書

令和7年9月26日 提出の令和7年(ケ)第6号事件に関し、物件1～7と物件8を分割した場合の評価額について、下記の通り意見を申し述べます。
なお表示した意見価額は、評価書提出時点のものです。

評価人 不動産鑑定士

長野 研一

第1 意見価額

価格1 (物件1～7合計)	
金11,730,000 円	
価格2 (物件8)	
金7,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	1,360,000 円
物件2	1,100,000 円
物件3	940,000 円
物件4	2,340,000 円
物件5	4,520,000 円
物件6	420,000 円
物件7	1,050,000 円
物件8	7,520,000 円

- ① 価格1は、物件1～7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価格である。価格2は、物件8単独で売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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1～5及び8（土地）の価格は物件6・7（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6・7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、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
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 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番1 目 宅地 積 109.00m ²	
2	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番2 目 宅地 積 88.79m ²	
3	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番3 目 宅地 積 75.43m ²	
4	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番4 目 宅地 積 188.10m ²	
5	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9011番 目 宅地 積 386.00m ²	
6	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 佐伯市字船場9010番地2 号 9010番2 類 居宅 造 木造セメント瓦葺2階建 積 1階 48.12 m ² 2階 15.80 m ² 合計 63.92 m ²	
7	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 佐伯市字船場9010番地4 号 9010番4 類 居宅 造 木造セメント瓦葺平家建 積 1階 124.77 m ²	
8	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9012番1 目 宅地 積 686.16m ²	

番号	特記事項
1～8	佐伯市作成の平成30年4月17日付境界確認書によれば、物件5と8の間には、現況では確認できない水路が介在しており、物件6・7の建物は一部水路敷地内に建っている。また当該地の量水器が存する土地建物位置関係図の黄色部分は里道である。物件8の北東端に現況水路がある。（土地建物位置関係図参照）
6, 7	物件6・7の建物は、物件5・8及び水路上に跨って建っている（土地建物位置関係図参照）。

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1～5)

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「佐伯駅」の南東方・道路距離約2.6km、最寄バス停「女島橋」(コミュニティバス)の北東方・道路距離約1.2km(徒歩約15分)(別添「物件位置図」「附近見取図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの街並みが残る船場地区の戸建住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第二種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条の区域 周知の埋蔵文化財なし
画 地 条 件	規 模 ; 847.32 m ² (登記簿面積) 形 状 ; 概ね整形 北西間口 ; 約16.5m 奥 行 ; 約57.5m 地 勢 ; 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約5m市道〔建築基準法第42条1項1号〕、南東側幅員約3～3.5m里道にそれぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件6・7の敷地として利用されているほか、南端に電柱がある。 佐伯市作成の平成30年4月17日付境界確認書によれば、物件5と8の間には、現況では確認できない水路が介在しており、物件6・7の建物は一部水路敷地内に建っている。 物件3と南東側里道の境界、物件1～5の筆界は不明確であるが、隣接地との境界にとくに問題となる箇所はなかった。周囲には戸建住宅が建ち並ぶ。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし (プロパンガス使用)
	公 共 下 水 道	なし(引込可) (公共枳あり、接続未了)
	(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」とは前面道路に当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で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。	

(物件8)

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「佐伯駅」の南東方・道路距離約2.6km、最寄バス停「女島橋」(コミュニティバス)の北東方・道路距離約1.2km(徒歩約15分)(別添「物件位置図」「附近見取図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの街並みが残る船場地区の戸建住宅地域。	
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	第二種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の区域
	その他の規制	周知の埋蔵文化財なし
画 地 条 件	規 模 ; 686.16 m ² (地積測量図具備) 形 状 ; 不整形 東 間 口 ; 約8m 奥 行 ; 約52.5m 地 勢 ; 概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約7m市道〔建築基準法第42条1項1号〕、北西側幅員約5m市道〔建築基準法第42条1項1号〕にそれぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等	南西端の一部が物件6・7の敷地として利用されているほか、売却対象工作物である朽廃した物置、浄化槽が残存している。北東端に現況水路がある。 佐伯市作成の平成30年4月17日付境界確認書によれば、物件5と8の間には、現況では確認できない水路が介在しており、物件6・7の建物は一部当該地に越境して建っている。 南西側水路・南東側里道との境界は不明確であるが、それ以外に隣接地との境界にとくに問題となる箇所はなかった。周囲には戸建住宅が建ち並ぶ。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし(引込可)
	ガ ス 配 管	なし
	公 共 下 水 道	なし(引込可)
	(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」とは前面道路に当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で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 (物件 1 ～ 5、物 件 8 共 通)	(1) 土壌汚染の有無については不明である。但し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) 佐伯市景観条例により、市内全域において、一定規模を超えた建築物の建築、工作物の建設等を行うときは、事前に佐伯市への届出が必要となる。 (3) 当該地の量水器が存する土地建物位置関係図の黄色部分は里道である（土地建物位置関係図参照）。
--	---

(2) 建物の概況及び利用状況

(物件6)

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）	不詳
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 下見板貼り、カラー鋼板 内 壁 ー 天 井 ー 床 ー 設 備 ー その他 アルミサッシ、鋼製シャッター	
床面積（現況）	63.92㎡（公簿面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合	劣 る
	使用資材	劣 る
	施 工	普 通
保守管理の状況	相当に劣る	1階の鋼製シャッターが開錠できない一方、鋼製外階段の劣化が著しく崩落の危険があるので内部立ち入りは断念した。補修・リニューアルによる市場性の回復はきわめて困難である。（写真参照）
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用している。	
特 記 事 項	家屋番号は9010番2であるが、実際には物件5・8及び水路上に跨って建っている（土地建物位置関係図参照）。	

(物件7)

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47年8月12日新築 経過年数 54年 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 じゅらく壁、ビニールクロス貼ほか 天 井 化粧ボード、目透かしほか 床 フロア合板、畳ほか 設 備 電気設備、ガス設備、給排水衛生設備ほか その他 アルミサッシ	
床面積（現況）	124.77㎡（公簿面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通	
保守管理の状態	劣る	玄関周りに甚大な雨漏り被害が見られるほか、全体に劣化・老朽化しており、補修・リニューアルによる市場性の回復はきわめて困難である。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	家屋番号は9010番4であるが、実際には物件5・8及び水路上に跨って建っている（土地建物位置関係図参照）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5、8（土地）

目的土地の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	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	25,800	0.91	109.00	0.95	—	2,430,000
2	25,800	0.91	88.79	0.95	—	1,980,000
3	25,800	0.91	75.43	0.95	—	1,680,000
4	25,800	0.91	188.10	0.95	—	4,200,000
5	25,800	0.91	386.00	0.95	—	8,610,000
8	25,800	0.83	686.16	0.95	—	13,960,000
土地 合計						32,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐伯－4

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

$$26,700 \text{ 円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/102 \div = 25,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 -1.4% (月当り-0.15%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員やや狭い。△1%

住環境やや優る。+3%

(相乗値) $0.99 \times 1.03 \div = 1.02$

イ 個別格差 【物件1～5】

道路の幅員やや狭い。△1%

二方路線画地。+2%

間口奥行の関係。△5%

規模大。△5%

(相乗値) $0.99 \times 1.02 \times 0.95 \times 0.95 \div = 0.91$

【物件8】

二方路線画地。+2%

間口奥行の関係。△5%

形状劣る。△10%

規模大。△5%

(相乗値) $1.02 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.95 \div = 0.83$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 有効利用困難な建物が存する点を考慮し上記のとおり査定。

② 物件 6・7（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、建物の価額を求めた。なお売却対象工作物の価額は零査定とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	120,000	63.92	0.040	—	310,000
7	140,000	124.77	0.060	—	1,050,000
計					1,360,000

ウ 現価率

<物件 6>

- ・ 経過年数不詳、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（劣化の程度や市場換金性等を考慮して△60%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.040

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.040$$

<物件 7>

- ・ 経過年数約54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（劣化の程度や市場換金性等を考慮して△40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.060

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.40) = 0.060$$

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等価格を加算し、さらに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) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
5 (6)	8,610,000	10%	場所的利益	20%	170,000
5 (7)	8,610,000	10%	場所的利益	40%	340,000
8 (6)	13,960,000	10%	場所的利益	19%	270,000
8 (7)	13,960,000	10%	場所的利益	36%	500,000
一括価格(合計)					1,280,000

(注) 物件6・7(建物)の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件5の約60%、物件8の約55%と判定し、物件6・7の延床面積に応じて配分した。物件番号欄のカッコ内は該当建物の物件番号を示している。

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エ>イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,430,000		1.00	0.93	0.60	1,360,000
2	1,980,000		1.00	0.93	0.60	1,100,000
3	1,680,000		1.00	0.93	0.60	940,000
4	4,200,000		1.00	0.93	0.60	2,340,000
5	8,610,000	-510,000	1.00	0.93	0.60	4,520,000
6	310,000	+440,000	1.00	0.93	0.60	420,000
7	1,050,000	+840,000	1.00	0.93	0.60	1,050,000
8	13,960,000	-770,000	1.00	0.95	0.60	7,520,000
一括価格(合計)						19,250,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、物件1～7については、建物が一部水路の上に建っていること、一部境界や筆界が不明確であること、使用中の浄化槽が物件8内にあること等、物件8については、物件6・7の建物が一部当該地に越境して建っていること、物件6・7の建物ための浄化槽が土地内にあること、北東端に現況水路があること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 佐伯－4
所 在 ： 佐伯市字女島6936番4
価 格 ： 26,700円/㎡
位 置 ： J R日豊本線「佐伯」駅2.9km
価 格 時 点 ： 令和7年1月1日
地 積 ： 227㎡
供 給 処 理 施 設 ： 水道、下水
接 面 街 路 ： 南東6m市道
用 途 指 定 等 ： （都）第二種住居地域（60％、200％）
地 域 の 概 要 ： 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図
- 7 写 真
- 8 附近見取図

以 上

令和7年 (ケ) 第 6号
令和7年 9月 9日 現地調査
令和7年 9月25日 評価

提出日 令和7年 9月26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

長野 研

第1 評価額

一括価格(合計)	
金18,370,000 円	
内訳価格	
物件1	1,250,000 円
物件2	1,020,000 円
物件3	860,000 円
物件4	2,160,000 円
物件5	4,170,000 円
物件6	410,000 円
物件7	1,050,000 円
物件8	7,450,000 円

- ① 一括価格は、物件1～8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1～5及び8（土地）の価格は物件6・7（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6・7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、引き渡しを受けるためには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原則として考慮していない。
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 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番1 目 宅地 積 109.00m ²	
2	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番2 目 宅地 積 88.79m ²	
3	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番3 目 宅地 積 75.43m ²	
4	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9010番4 目 宅地 積 188.10m ²	
5	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9011番 目 宅地 積 386.00m ²	
6	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 佐伯市字船場9010番地2 番 9010番2 類 居宅 造 木造セメント瓦葺2階建 積 1階 48.12 m ² 2階 15.80 m ² 合計 63.92 m ²	
7	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 佐伯市字船場9010番地4 番 9010番4 類 居宅 造 木造セメント瓦葺平家建 積 1階 124.77 m ²	
8	所 地 地 地	在 佐伯市字船場 番 9012番1 目 宅地 積 686.16m ²	

番号	特記事項
1～8	佐伯市作成の平成30年4月17日付境界確認書によれば、物件5と8の間には、現況では確認できない水路が介在しており、物件6・7の建物は一部水路敷地内に建っている。また当該地の量水器が存する土地建物位置関係図の黄色部分は里道である。物件8の北東端に現況水路がある。（土地建物位置関係図参照）
6, 7	物件6・7の建物は、物件5・8及び水路上に跨って建っている（土地建物位置関係図参照）。

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1～5、8)

位 置 ・ 交 通	J R 日 豊 本 線 「 佐 伯 駅 」 の 南 東 方 ・ 道 路 距 離 約 2. 6 km、最 寄 バ ス 停 「 女 島 橋 」 (コ ミ ュ ニ テ ィ バ ス) の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 1. 2 km (徒 歩 約 15 分) (別 添 「 物 件 位 置 図 」 「 附 近 見 取 図 」 参 照)	
付 近 の 状 況	古くからの街並みが残る船場地区の戸建住宅地域。	
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	第二種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の区域
	そ の 他 の 規 制	周知の埋蔵文化財なし
画 地 条 件	規 模 ; 1, 533. 48 m ² (登記簿面積) 形 状 ; 不 整 形 ・ 水 路 介 在 東 間 口 ; 約 8 m 奥 行 ; 約 52. 5 m 地 勢 ; 概 ね 平 坦	
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約7m市道〔建築基準法第42条1項1号〕、北西側幅員約5m市道〔建築基準法第42条1項1号〕、南東側幅員約3～3. 5m里道にそれぞれ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件6・7の敷地として利用されているほか、売却対象工作物である朽廃した物置、電柱がある。 佐伯市作成の平成30年4月17日付境界確認書によれば、物件5と8の間には、現況では確認できない水路が介在しており、物件6・7の建物は一部水路敷地内に建っている。物件8の北東端に現況水路がある。物件8内には使用中の浄化槽がある。 物件3と南東側里道の境界、物件1～5の筆界は不明確であるが、隣接地との境界にとくに問題となる箇所はなかった。周囲には戸建住宅が建ち並ぶ。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし (プロパンガス使用)
	公 共 下 水 道	なし (引込可) (公共枳あり、接続未了)
	(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) 土壌汚染の有無については不明である。但し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) 佐伯市景観条例により、市内全域において、一定規模を超えた建築物の建築、工作物の建設等を行うときは、事前に佐伯市への届出が必要となる。 (3) 当該地の量水器が存する土地建物位置関係図の黄色部分は里道である（土地建物位置関係図参照）。
---------	---

(2) 建物の概況及び利用状況

(物件6)

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）	不詳
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 下見板貼り、カラー鋼板 内 壁 ー 天 井 ー 床 ー 設 備 ー その他 アルミサッシ、鋼製シャッター	
床面積（現況）	63.92㎡（公簿面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合	劣 る
	使用資材	劣 る
	施 工	普 通
保守管理の状況	相当に劣る	1階の鋼製シャッターが開錠できない一方、鋼製外階段の劣化が著しく崩落の危険があるので内部立ち入りは断念した。補修・リニューアルによる市場性の回復はきわめて困難である。（写真参照）
建物の利用状況	所有者が倉庫として使用している。	
特 記 事 項	家屋番号は9010番2であるが、実際には物件5・8及び水路上に跨って建っている（土地建物位置関係図参照）。	

(物件7)

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47年8月12日新築 経過年数 54年 経済的残存耐用年数 0年	
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 じゅらく壁、ビニールクロス貼ほか 天 井 化粧ボード、目透かしほか 床 フロア合板、畳ほか 設 備 電気設備、ガス設備、給排水衛生設備ほか その他 アルミサッシ	
床面積（現況）	124.77㎡（公簿面積採用）。	
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 添付間取図参照	
品 等	総 合 普 通 使用資材 普 通 施 工 普 通	
保守管理の状態	劣る	玄関周りに甚大な雨漏り被害が見られるほか、全体に劣化・老朽化しており、補修・リニューアルによる市場性の回復はきわめて困難である。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	家屋番号は9010番4であるが、実際には物件5・8及び水路上に跨って建っている（土地建物位置関係図参照）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5、8（土地）

目的土地の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	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ≒カ
1	25,800	0.84	109.00	0.95	—	2,240,000
2	25,800	0.84	88.79	0.95	—	1,830,000
3	25,800	0.84	75.43	0.95	—	1,550,000
4	25,800	0.84	188.10	0.95	—	3,870,000
5	25,800	0.84	386.00	0.95	—	7,950,000
8	25,800	0.84	686.16	0.95	—	14,130,000
土地 合計						31,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐伯－4

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

$$26,700 \text{ 円/㎡} \times 98.6/100 \times 100/100 \times 100/102 \div 25,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 -1.4% (月当り-0.15%)

◇標準化補正 修正不要。

◇地域格差 道路の幅員やや狭い。△1%

住環境やや優る。+3%

(相乗値) $0.99 \times 1.03 \div 1.02$

イ 個別格差 三方路線画地。+4%

水路が介在する不整形地。△10%

規模大。△10%

(相乗値) $1.04 \times 0.90 \times 0.90 \div 0.84$

ウ 地 積 公簿面積採用。

エ 建 付 減 価 有効利用困難な建物が存する点を考慮し上記のとおり査定。

② 物件 6・7（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。なお売却対象工作物の価格は零査定とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分 割合 エ	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	120,000	63.92	0.040	—	310,000
7	140,000	124.77	0.060	—	1,050,000
計					1,360,000

ウ 現価率

<物件 6>

- ・ 経過年数不詳、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（劣化の程度や市場換金性等を考慮して△60%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.040

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.60) = 0.040$$

<物件 7>

- ・ 経過年数約54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（劣化の程度や市場換金性等を考慮して△40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.060

$$0.100 \times (1 - \text{観察減価}0.40) = 0.060$$

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等価格を加算し、さらに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) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	敷地利用権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5 (6)	7,950,000	10%	場所的利益	20%	160,000
5 (7)	7,950,000	10%	場所的利益	40%	320,000
8 (6)	14,130,000	10%	場所的利益	19%	270,000
8 (7)	14,130,000	10%	場所的利益	36%	510,000
一括価格(合計)					1,260,000

(注) 物件6・7(建物)の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件5の約60%、物件8の約55%と判定し、物件6・7の延床面積に応じて配分した。物件番号欄のカッコ内は該当建物の物件番号を示している。

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エ>イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,240,000		1.00	0.93	0.60	1,250,000
2	1,830,000		1.00	0.93	0.60	1,020,000
3	1,550,000		1.00	0.93	0.60	860,000
4	3,870,000		1.00	0.93	0.60	2,160,000
5	7,950,000	-480,000	1.00	0.93	0.60	4,170,000
6	310,000	+430,000	1.00	0.93	0.60	410,000
7	1,050,000	+830,000	1.00	0.93	0.60	1,050,000
8	14,130,000	-780,000	1.00	0.93	0.60	7,450,000
一括価格(合計)						18,370,000

ウ 占有減価修正：修正不要と判断。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物が一部水路の上に建っていること、一部境界や筆界が不明確であること、公共下水に接続未了であり浄化槽を使用していること、物件8の北東端に現況水路があること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、必要の修正を行った。

オ 競売市場修正：前記「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

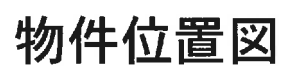
地 価 公 示 価 格 佐伯－4
所 在 : 佐伯市字女島6936番4
価 格 : 26,700円/㎡
位 置 : JR日豊本線「佐伯」駅2.9km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 227㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東6m市道
用 途 指 定 等 : (都) 第二種住居地域 (60%、200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

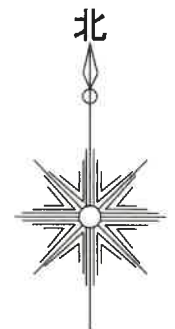
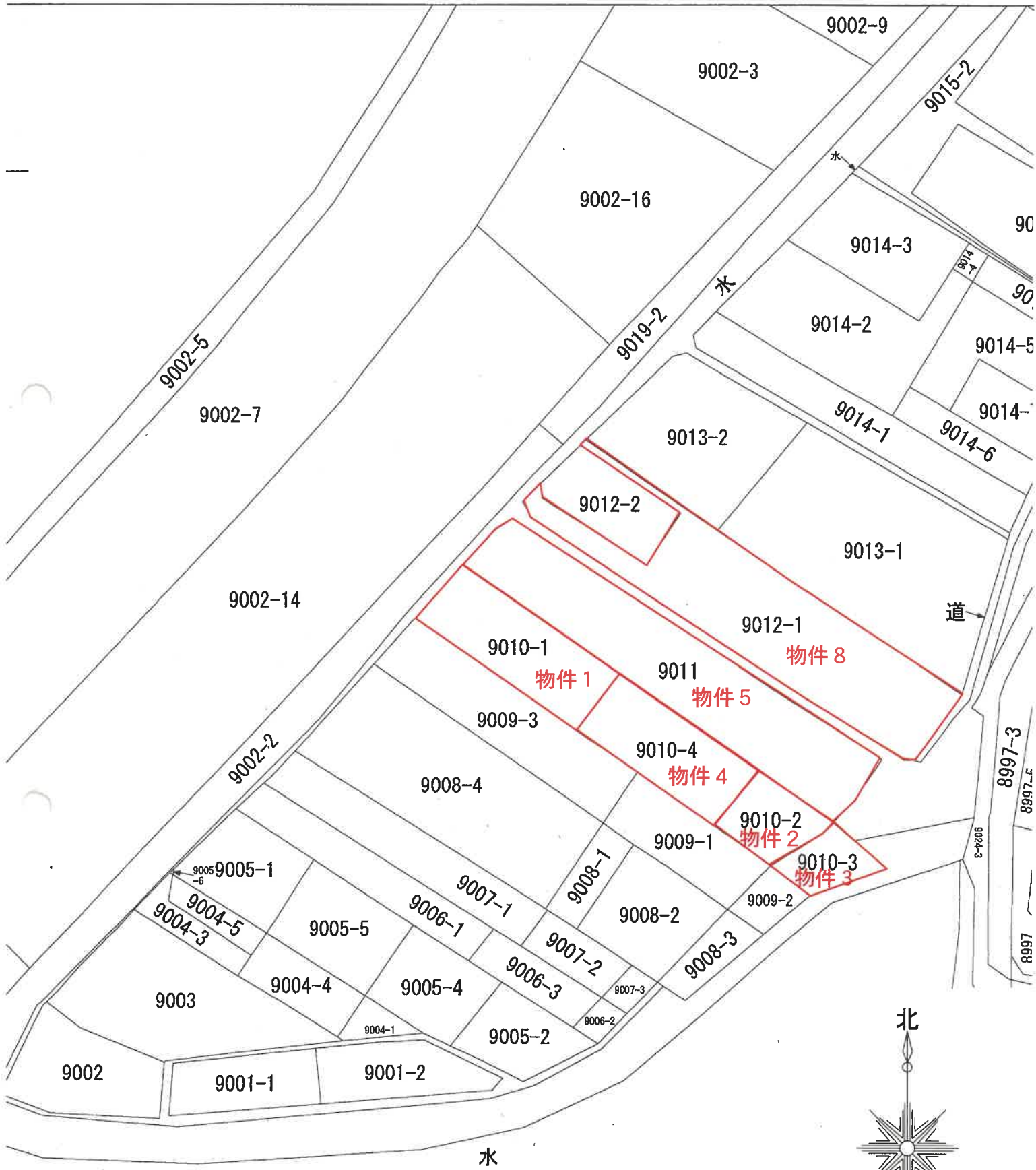
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 公 図 写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間 取 図
- 7 写 真
- 8 附近見取図

以 上

GSI Maps





1/600
公図写

登記年月日：昭和47年4月24日

027372

前9010-1後9010-4

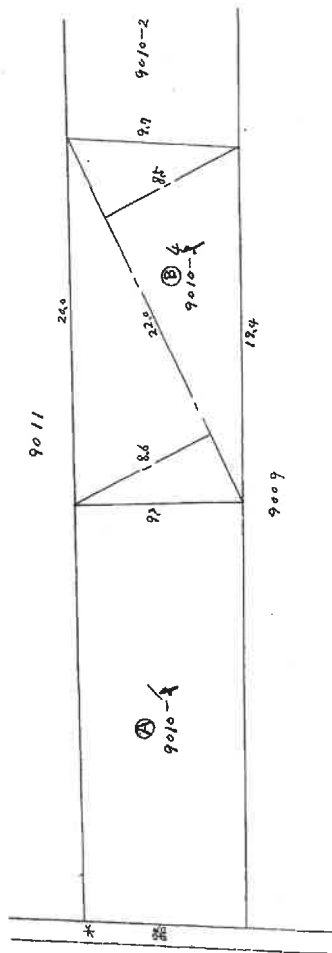
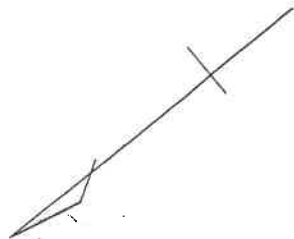
47. 4 24

地番	9010-1後, -1
土地の所在	佐伯市子鉾場

地積測量図

物件1・4

昭和47年4月24日	作成年月日
作製者	



⑤ 求 積

$$\begin{aligned}
 22.0 \times 2.6 &= 188.20 \\
 22.0 \times 2.5 &= 187.00 \\
 \text{計} &375.20 \\
 375.20 \times \frac{1}{2} &= 187.60 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

70%縮小

縮尺	1/500
----	-------

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成30年5月8日

地積測量図

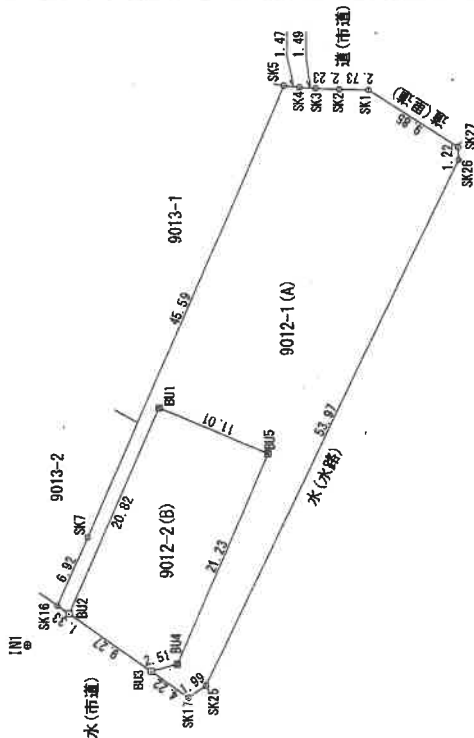
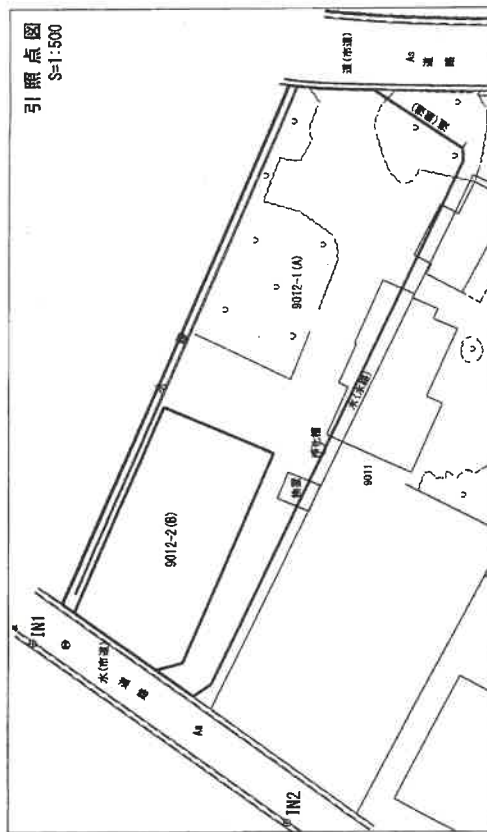
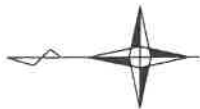
地 番 9012-1, 9012-2

土地の所在 佐伯市字船場

測量の基準		既知点の名称及び座標値			
測地系	既知点	点 名	X座標	Y座標	備 考
世界	無線	電子基準点 大分佐伯	-8021.809	81962.750	
世界	無線	電子基準点 米水津	-6578.390	97164.356	

物件 8

1/2



引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標	角度
IN1	金属板	-4084.942	85363.808	
IN2	金属板	-4108.394	85347.028	
境界点	器械点	後視点	距離	夾角
IN2	IN1		28.838	9-22-46
BU2			27.766	14-00-26
BU3	器械点	後視点	距離	夾角
IN1	IN2		28.838	287-40-50
BU2			4.749	337-07-54
BU3			11.632	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	II系
測量年月日	平成30年4月23日

境界点	境界線の種類
IN1	金属プレート埋
IN2	コンクリート杭
BU2	金属板
BU3	金属板
BU4	ブラスチック杭
その他	その他

作成者

1.

申請人

(平成30年4月23日作成)

縮尺

500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

地番	9012-1, 9012-2
土地の所在	佐伯市宇船場

物件8

2/2

座標求積表

地番	9012-1 (A)					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		距離	
SK17	-4099.717	85358.792	-432939.793024		1.99	
SK25	-4101.360	85359.912	-2127595.806600		53.97	
SK26	-4124.642	85408.604	-1983529.419296		1.22	
SK27	-4124.584	85409.827	709584.842716		9.85	
SK1	-4116.334	85415.206	938029.792292		2.73	
SK2	-4113.602	85415.288	423745.243768		2.23	
SK3	-4111.373	85415.379	317659.794501		1.49	
SK4	-4109.883	85415.491	252402.775905		1.47	
SK5	-4108.418	85415.553	1661334.450850		45.59	
SK7	-4090.433	85373.764	1771590.976764		6.92	
SK16	-4087.667	85367.423	143844.107755		1.33	
BU2	-4088.748	85366.649	-793397.635806		20.82	
BU1	-4096.961	85385.777	-1565377.449741		11.01	
BU5	-4107.081	85381.432	-148734.454544		21.23	
BU4	-4098.703	85361.921	921311.213353		2.51	
BU3	-4096.288	85361.248	-86556.305472		4.22	
		倍面積	1372.333421			
		面積	686.1667105			
		地積	686.16			m ²

地番	9012-2 (B)					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		距離	
BU1	-4096.961	85385.777	1565377.449741		20.82	
BU2	-4088.748	85366.649	57451.754777		9.27	
BU3	-4096.288	85361.248	-849771.223840		2.51	
BU4	-4098.703	85361.921	-921311.213353		21.23	
BU5	-4107.081	85381.432	148734.454544		11.01	
		倍面積	481.221869			
		面積	240.6109345			
		地積	240.61			m ²

合計

926.7776450

70%縮小

縮尺	1/
----	----

作成者	申請人
-----	-----

(平成30年4月23日作成)

072934

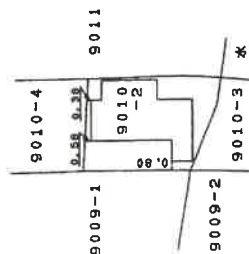
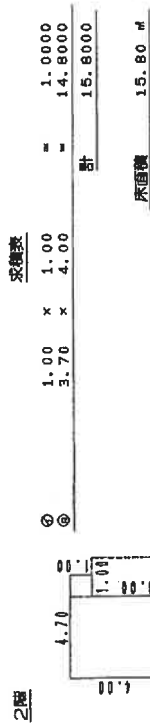
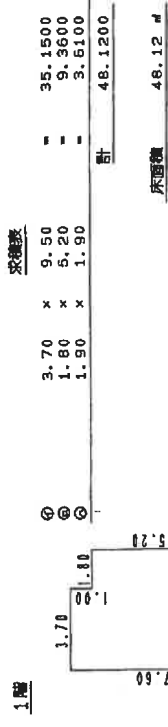
圖面階各

面
圖
物
建

家屋番号 9010-2

佐伯市宇船場9010番地2

物件6



作製者

平成16年10月19日作製)

縮尺 1/250

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

70%縮小

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和47年8月28日

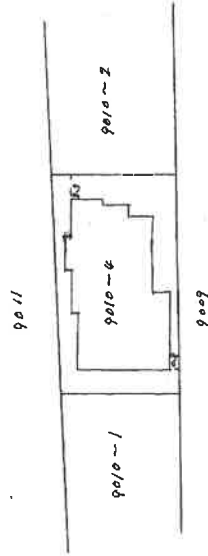
072935 47.8.28

建築物図面

家屋番号	9010-4
建物の所在	佐伯市宇船場 9010番地94

製作年	月	日	作者
昭和47年	8月	28日	佐伯市

物件7



70%縮小

(大分県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和47年8月28日

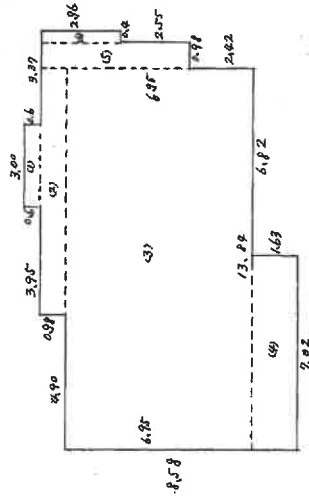
47.8.28 072936

各階平面図

家屋番号 9010~4

建物の所在 佐伯市宇船場9010番地

物件7

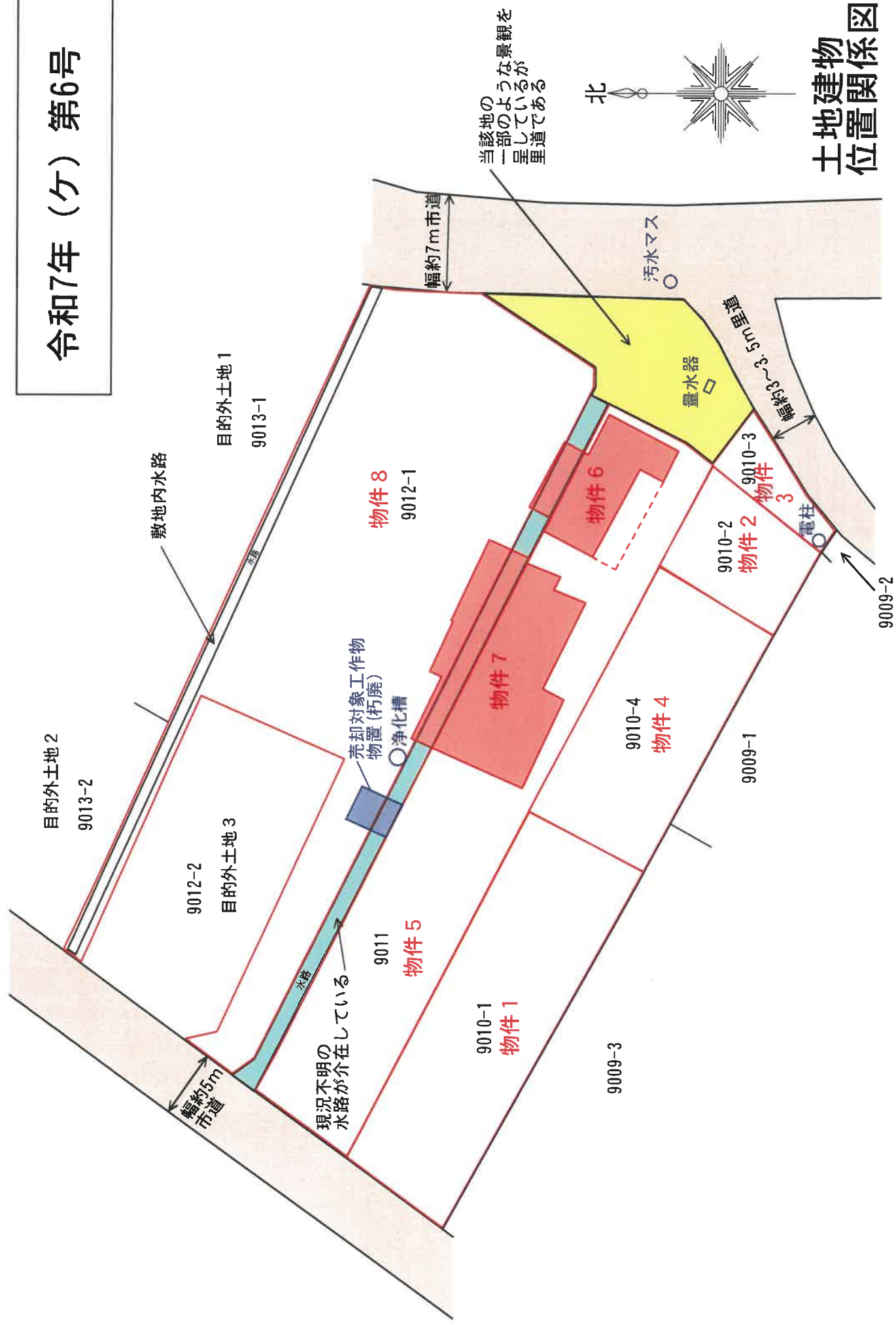


縮尺 1/200

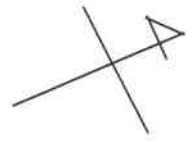
(大分県土地家屋調査士会用品)

70%縮小

令和7年（ケ）第6号

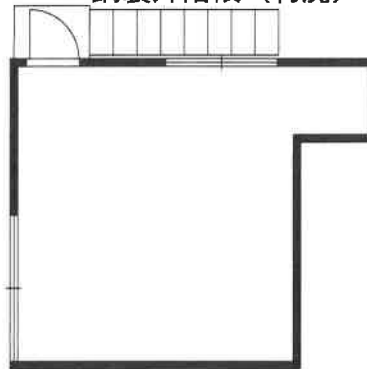


土地建物
位置関係図



2 階

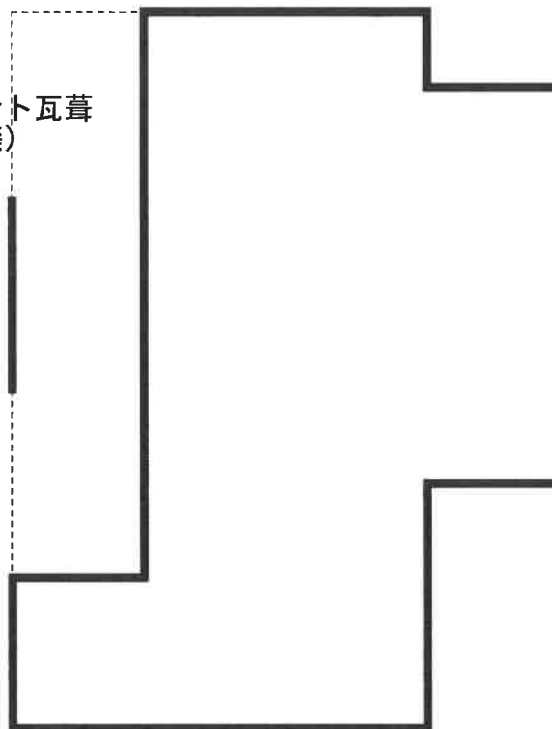
鋼製外階段（朽廃）



1 階

木造セメント瓦葺
下屋（朽廃）

鋼製シャッター



（注）半ば朽廃しており、崩落の危険があるため内部立ち入りを断念し、外部観察に基づいて作図した。

令和7年（ケ）第6号



物件7
間取図

写真

物件 6（主である建物） 外階段の劣化の状態



物件 6（主である建物） 屋根瓦の劣化の状態



写真

物件6（主である建物） 外壁の劣化の状態



物件6（主である建物） 下屋の劣化の状態



写真

物件7（主である建物）内部 玄関天井の劣化の状態

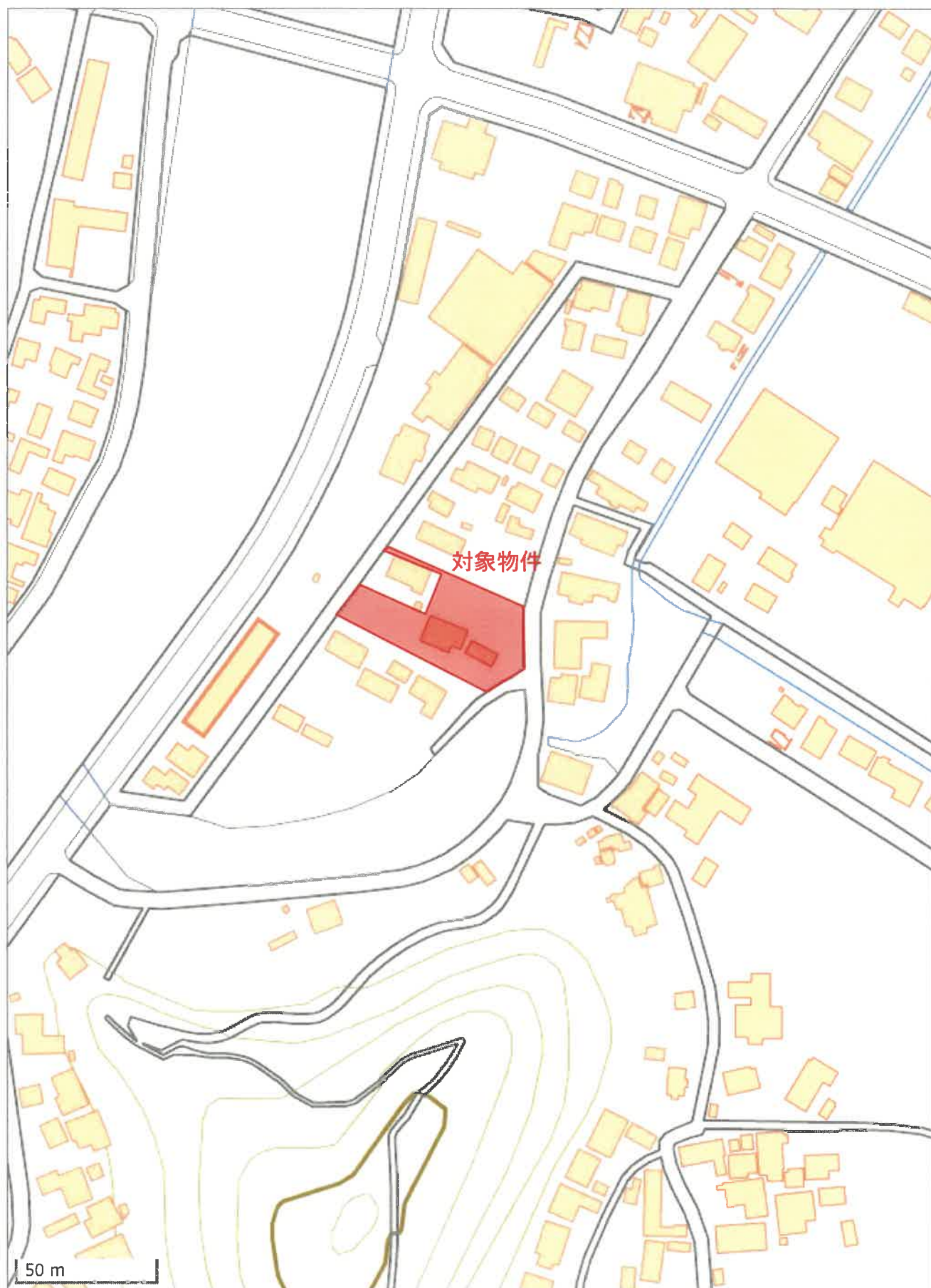


物件7（主である建物）内部 玄関内壁の劣化の状態



地理院地図

GSI Maps



附近見取図