令和　７年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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	日　時 場　所	令和　９年　１月１２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１１月１１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）
1～8	18,370,000 14,696,000	一括	3,680,000	34,365	6,414
1	1,250,000				
2	1,020,000				
3	860,000				
4	2,160,000				
5	4,170,000				
6	410,000				
7	1,050,000				
8	7,450,000				
備考					

物　件　目　録

1　所　　在　　佐伯市字船場

　　地　　番　　９０１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０９．００平方メートル

2　所　　在　　佐伯市字船場

　　地　　番　　９０１０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８８．７９平方メートル

3　所　　在　　佐伯市字船場

　　地　　番　　９０１０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．４３平方メートル

4　所　　在　　佐伯市字船場

　　地　　番　　９０１０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．１０平方メートル

5　所　　在　　佐伯市字船場

　　地　　番　　９０１１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８６．００平方メートル

令和　7年（ケ）第　　6号

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

令和　7年（ケ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6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1～8】
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1～8】
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。

令和　7年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０９．００平方メートル

2　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８８．７９平方メートル

3　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７５．４３平方メートル

4　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１８８．１０平方メートル

5　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１１番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８６．００平方メートル

令和　7年（ケ）第　　6号

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

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

令和　7年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０９．００平方メートル

2　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８８．７９平方メートル

3　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７５．４３平方メートル

4　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１０番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１８８．１０平方メートル

5　所　　在　佐伯市字船場

　　地　　番　９０１１番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８６．００平方メートル

令和　７年（ケ）第　　６号

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： 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	９０１３番１
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	５０９．００㎡
	所有者	■B
	その他の事項	
2	所在	佐伯市字船場
	地番	９０１３番２
	地目	□宅地　□山林　□雑種地　■畑　□田　□
	地積	２５４㎡
	所有者	■B
	その他の事項	
3	所在	佐伯市字船場
	地番	９０１２番２
	地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
	地積	２４０．６１㎡
	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る。

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。

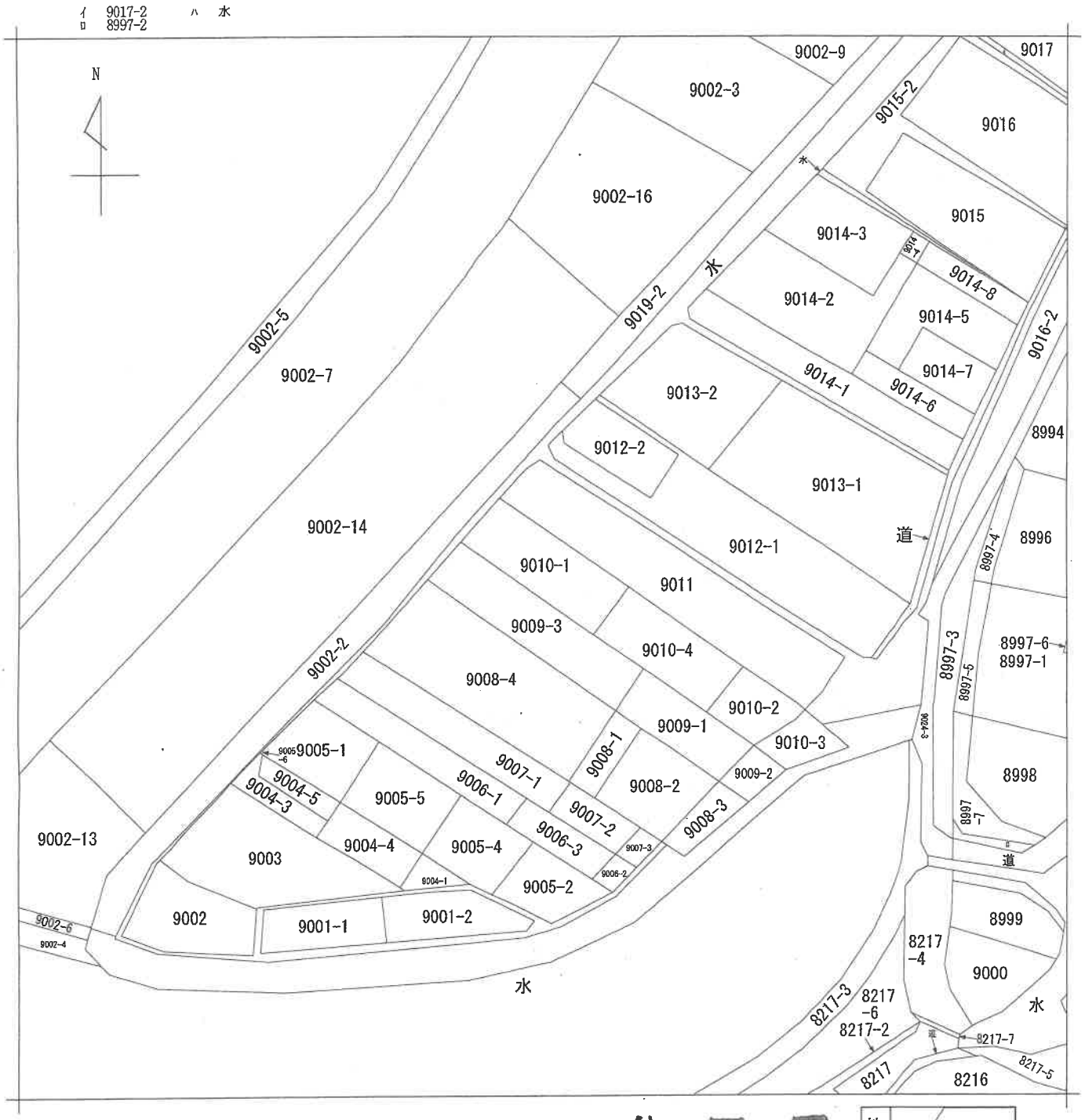
5　本件物件接面道路（９００２番２，９０１９番２）の所有者は佐伯市で，地目は登記簿上は宅地で，現況は公衆用道路である。

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

請求部分	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	

請求番号：2-1
(1/1)

（9 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和47年4月24日

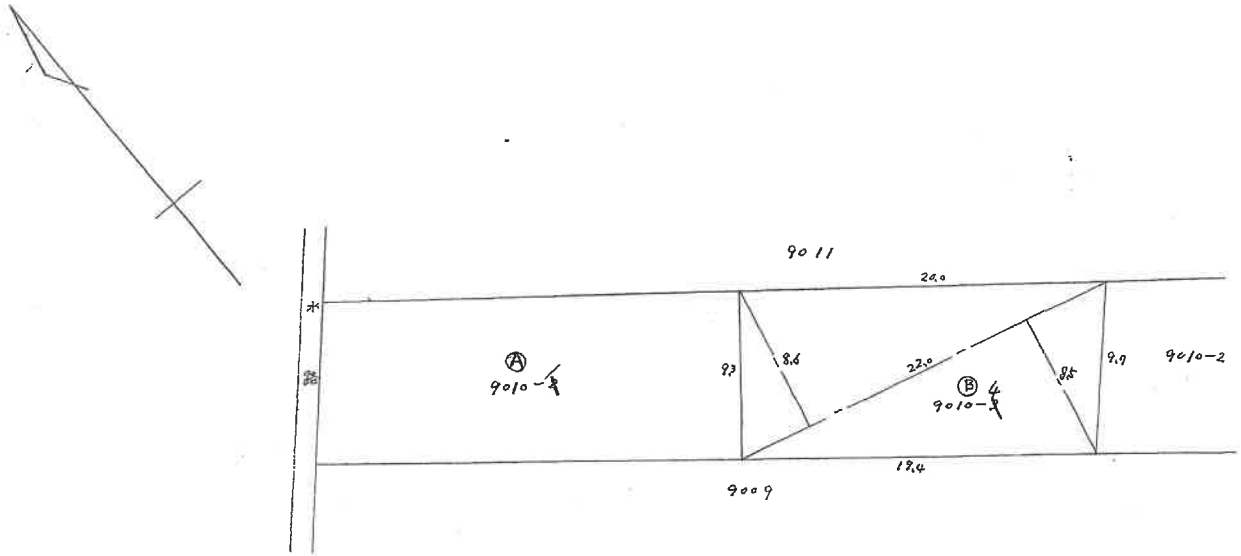
027372

前9010-1 後・新9010-4

47. 4 24

地　積　測　量　図

地番	9010-後, -1
土地の所在	佐伯市字鯛場



Ⓑ 求　積

22.0 × 8.6 ≒ 189.20
22.0 × 8.5 = 187.00
計　376.20
376.20 × ½ ≒ 188.10 ㎡

作成年月日	昭和四十七年四月二十四日
作製者	

縮尺	1/300

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（10枚中）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成30年5月8日

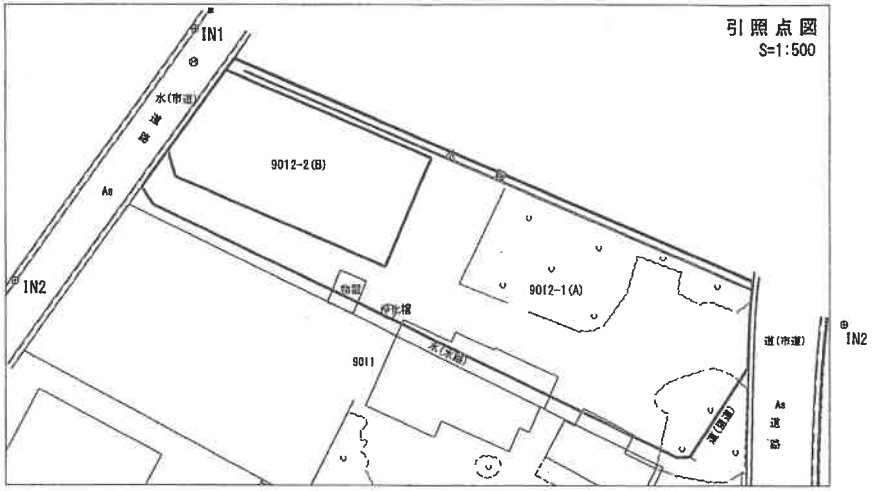
地積測量図

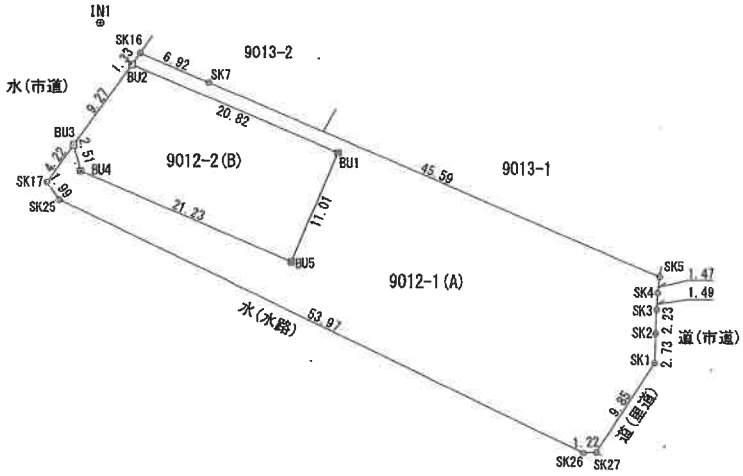
地番	9012-1, 9012-2
土地の所在	佐伯市字船場

1/2

測量の基準			既知点の名称及び座標値				
測地系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識	備考
世界		無	電子基準点 大分佐伯	-8021.809	81962.750		
世界		無	電子基準点 米水津	-6578.390	97164.356		

引照点図
S=1:500





引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標
IN1	金属鋲	-4084.942	85363.808
IN2	金属鋲	-4108.394	85347.028

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	IN2	IN1	28.838	
BU2			27.766	9-22-46
BU3			18.675	14-00-26

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	IN1	IN2	28.838	
BU2			4.749	287-40-50
BU3			11.632	337-07-54

境界点	境界標の種類
⊡	金属プレート標
⊞	コンクリート杭
⊙	金属標
⊕	金属鋲
⊠	プラスチック杭
⊙	その他

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

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)

(11枚目)

請求番号：2-3

公用

登記年月日：平成30年5月8日

地番	9012-1, 9012-2
土地の所在	佐伯市字船場

地積測量図

(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	85415.653	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 ㎡	

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 ㎡	

合計 926.7776450

作成者	(平成 30年 4月 23日作成)	申請人	縮尺 1／

（12枚目）

請求番号：2-3 (2/2)

公用

登記年月日：平成10年3月2日

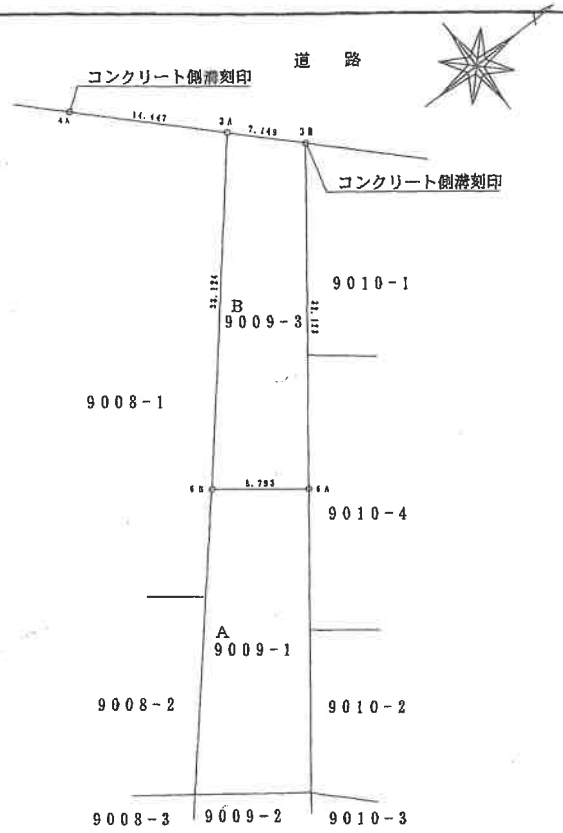
027371

前 9009 後・新

10.3.2

地積測量図

地番	9009-3 -1
土地の所在	佐伯市字船場



地番	9009-3		
点名	X座標	Y座標	辺長
3A	6.135	6.904	33.124
6B	-15.567	31.928	8.793
6A	-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

$$\Sigma S = \Sigma (Xi + Xi+1) \cdot (Yi - Yi+1) / 2$$

地番	9009-1
350.00 - 259.2281800 = 90.7718200	
地積	90.77 m²

引照点	物証	X座標	Y座標
4A	ブロック塀の中心 コンクリート側溝刻印	-3.948	-3.443
3A	ブロック塀の中心 コンクリート側溝刻印	6.135	6.904

筆界点	器械点	後視点	距離	交角
—	4A	3A	21.527	0-00-00
3A	—	—	14.447	0-00-04
6B	—	—	37.230	62-26-44

縮尺 1/500

成 10年3.2月 日作製)

(13枚目)

請求番号：2-1

公用

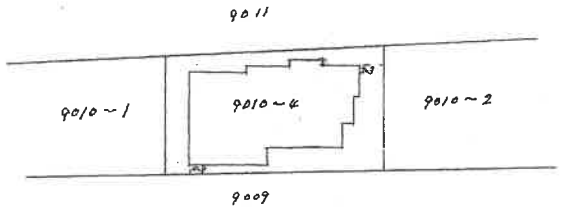
登記年月日：昭和47年8月28日

072935 47、8、28

建　物　図　面

家屋番号	9010～4
建物の所在	佐伯市字船場 9010番地の4

作製年月日	作製者
昭和四拾七年八月弐拾日	



縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（14号用）

公用

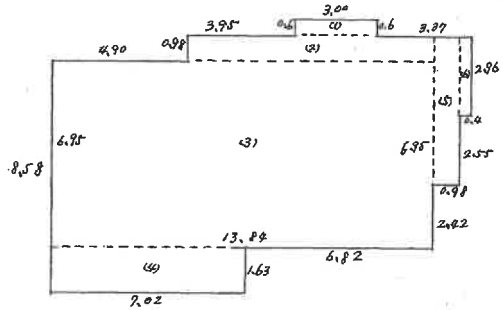
登記年月日：昭和47年8月28日

47、8、28　072936

各　階　平　面　図

家屋番号	9010～4
建物の所在	佐伯市字船場9010番地

作製年月日	昭和四拾七年八月弐拾四日
作製者	



床面積

(1)　3.00 × 0.6 = 1.8000
(2)　8.94 × 0.98 = 8.7612
(3)　13.84 × 6.95 = 96.1886
(4)　9.02 × 1.63 = 11.4426
(5)　0.98 × 5.51 = 5.3998
(6)　0.4 × 2.96 = 1.1840

計　124.7756㎡

縮尺	1/200

（大分県土地家屋調査士会用紙）

（15枚目）

請求番号：2-5　(2/2)

公用

登記年月日：平成16年11月1日

072934 各階平面図

16.11.1

家屋番号	9010－2
建物の所在	佐伯市字船場９０１０番地２

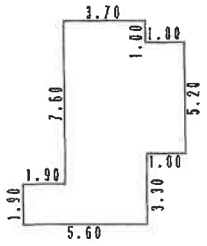
建物図面

1階

求積表

㋑	3.70	×	9.50	＝	35.1500
㋺	1.80	×	5.20	＝	9.3600
㋩	1.90	×	1.90	＝	3.6100
			計		48.1200

床面積 48.12 ㎡

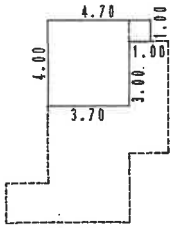


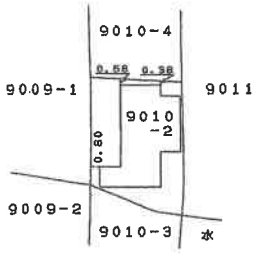
2階

求積表

㋑	1.00	×	1.00	＝	1.0000
㋺	3.70	×	4.00	＝	14.8000
			計		15.8000

床面積 15.80 ㎡







作製者		縮尺	1/250
平成16年10月19日作製			

申請人		縮尺	1/500

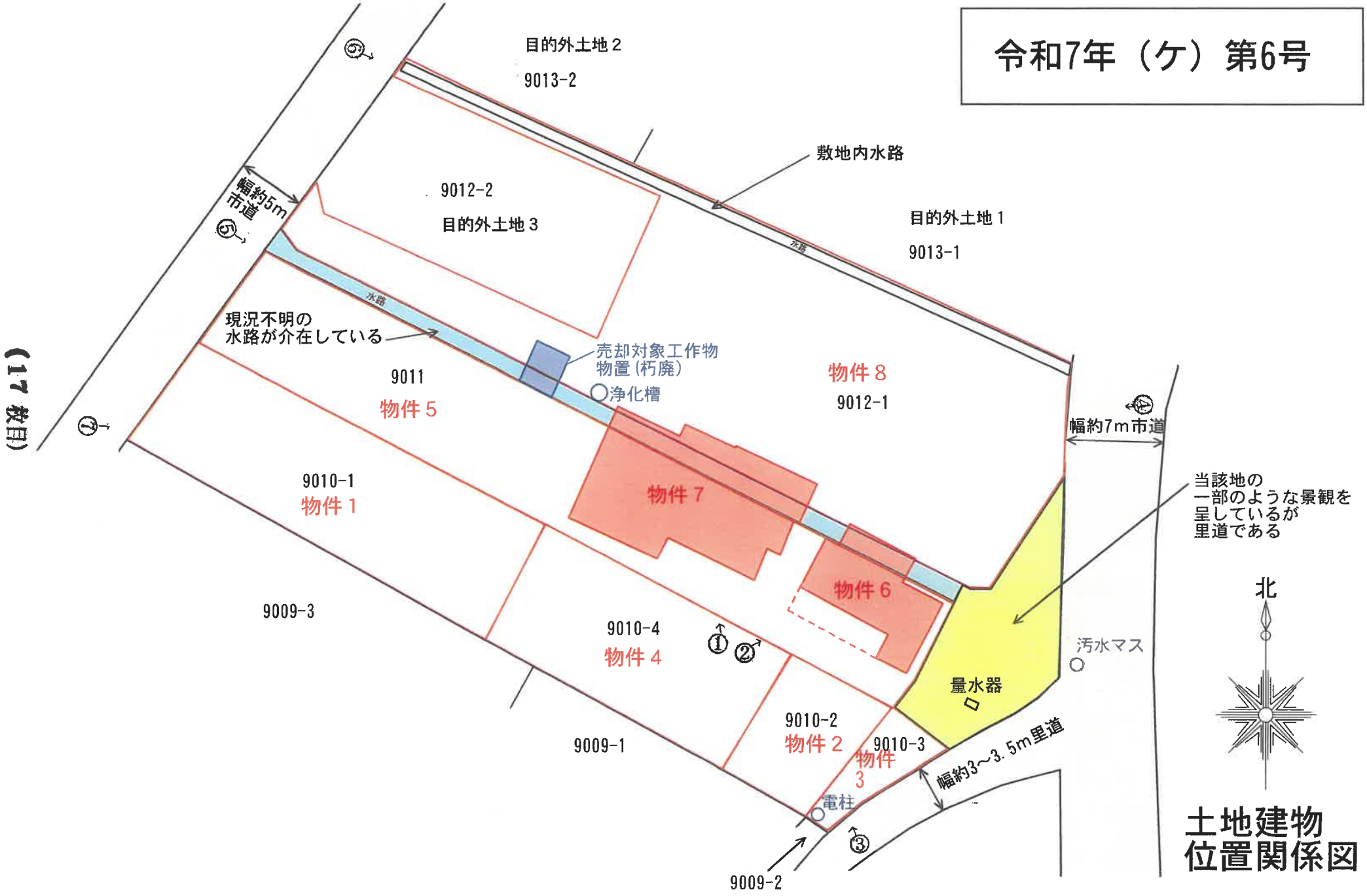
（大分県土地家屋調査士会用紙）

平成弐拾六年弐月壱日 撮図

（19枚目）

請求番号：2-4

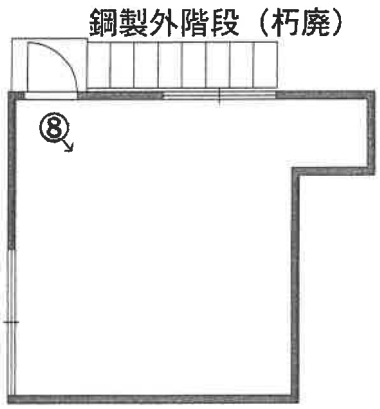
令和7年（ケ）第6号


目的外土地２
9013-2
敷地内水路
9012-2
目的外土地３
目的外土地１
9013-1
幅約5m
市道
水路
水路
現況不明の
水路が介在している
売却対象工作物
物置（朽廃）
浄化槽
9011
物件５
物件８
9012-1
幅約7m市道
9010-1
物件１
物件７
物件６
当該地の
一部のような景観を
呈しているが
里道である
北
9009-3
9010-4
物件４
汚水マス
量水器
9010-2
物件２
9010-3
物件
3
幅約3～3.5m里道
電柱
9009-1
9009-2
土地建物
位置関係図
（17枚目）
凡例（写真撮影位置方向：○→）

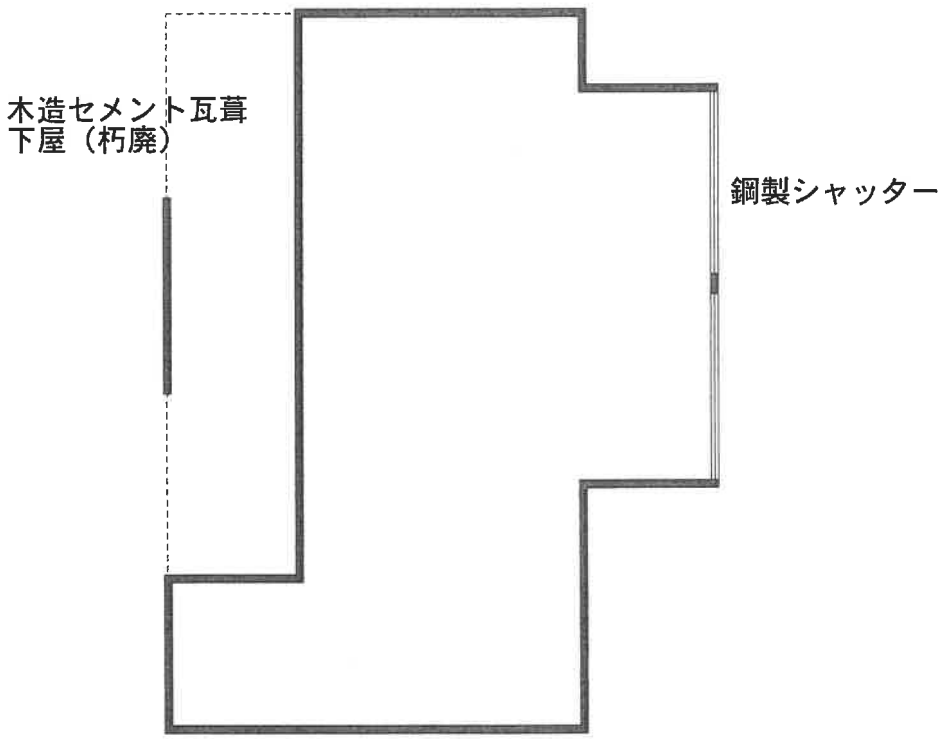
令和７年（ケ）第６号

凡例（写真撮影位置方向：○→）

２階



１階

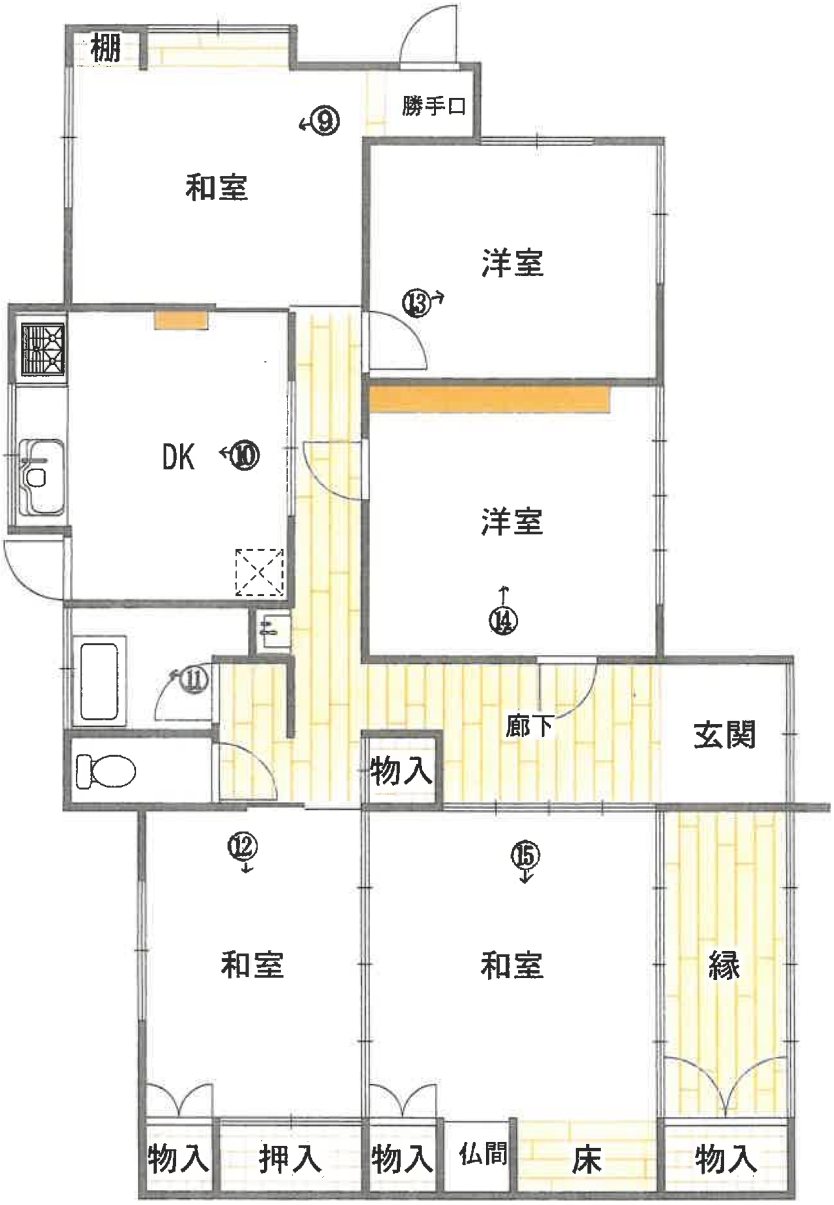


（注）半ば朽廃しており、崩落の危険があるため内部立ち入りを断念し、外部観察に基づいて作図した。

物件６
間取図

令和７年（ケ）第６号

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　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

長野研一

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	所在 地番 地目 地積	佐伯市字船場 9010番1 宅地 109.00㎡	
2	所在 地番 地目 地積	佐伯市字船場 9010番2 宅地 88.79㎡	
3	所在 地番 地目 地積	佐伯市字船場 9010番3 宅地 75.43㎡	
4	所在 地番 地目 地積	佐伯市字船場 9010番4 宅地 188.10㎡	
5	所在 地番 地目 地積	佐伯市字船場 9011番 宅地 386.00㎡	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市字船場9010番地2 9010番2 居宅 木造セメント瓦葺２階建 １階　48.12㎡ ２階　15.80㎡ 合計　63.92㎡	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐伯市字船場9010番地4 9010番4 居宅 木造セメント瓦葺平家建 １階 124.77㎡	
8	所在 地番 地目 地積	佐伯市字船場 9012番1 宅地 686.16㎡	

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	ＪＲ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；　1,533.48 ㎡（登記簿面積） 形状；　不整形・水路介在 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〕、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）　　（公共桝あり、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	(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　－ 天　井　－ 床　－ 設　備　－ 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	
保守管理の状態	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 円／㎡ × 98.6/100 × 100/100 × 100/102 ≒ 25,800 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）0.99×1.03≒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）1.04×0.90×0.90≒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　×　（１－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　×　（１－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、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	：ＪＲ日豊本線「佐伯」駅2.9㎞
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

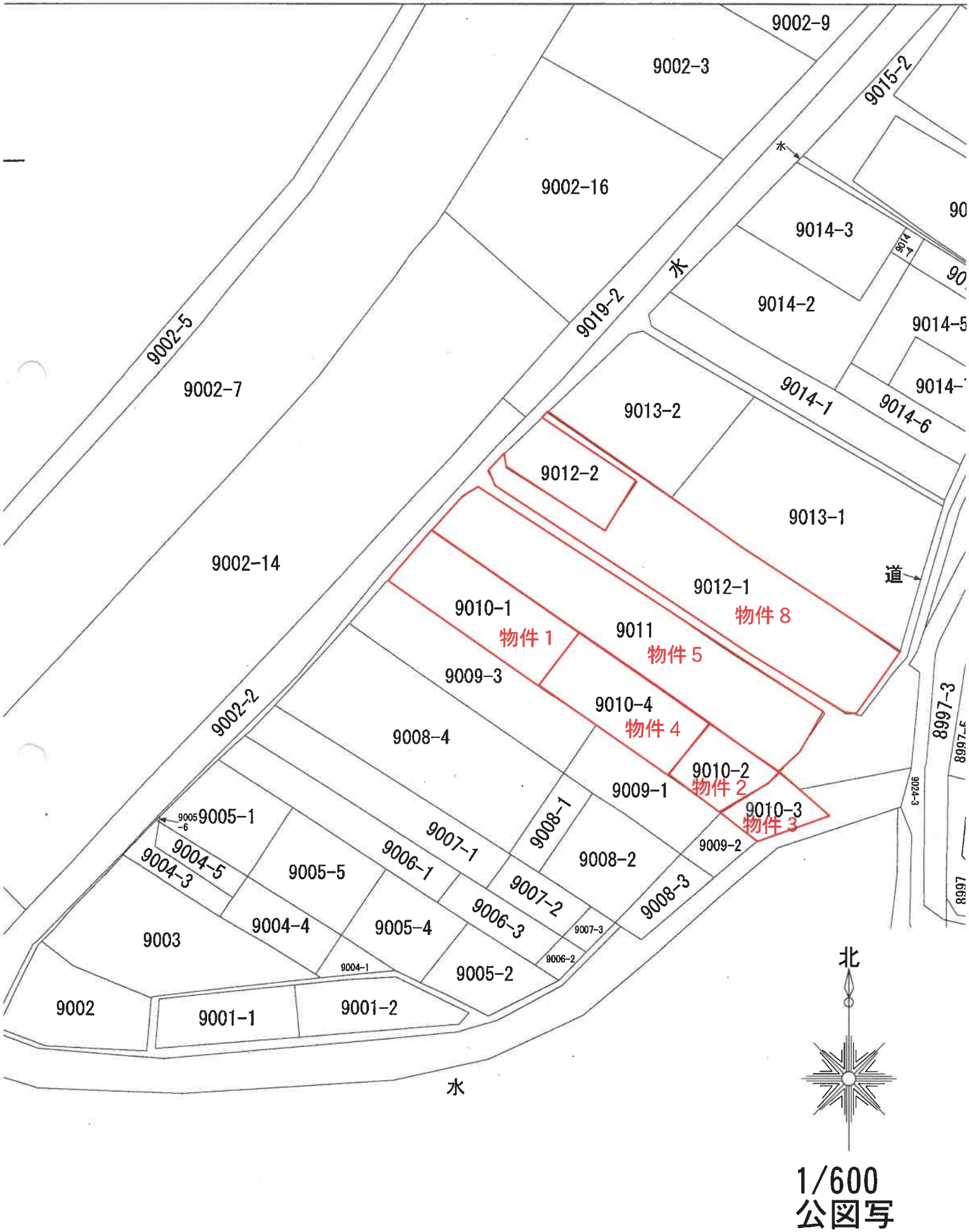
８　附近見取図

以　上

地理院地図
GSI Maps



物件位置図


117-2
97-2
ハ　水
9002-9
9002-3
9015-2
水
9002-16
9014-3
9014-4
9014-2
9014-5
9002-5
9002-7
9019-2
水
9013-2
9014-1
9014-6
9012-2
9013-1
9002-14
道
9012-1
物件 8
9010-1
物件 1
9011
物件 5
9009-3
9010-4
物件 4
9002-2
9008-4
9010-2
物件 2
9009-1
9010-3
物件 3
9005-6
9005-1
9007-1
9008-1
9009-2
9004-5
9004-3
9005-5
9006-1
9007-2
9008-2
9008-3
9004-4
9005-4
9006-3
9007-3
9006-2
9003
9004-1
9005-2
9002
9001-1
9001-2
水
北
1/600
公図写

公用

登記年月日：昭和47年4月24日

027372

47. 4 24

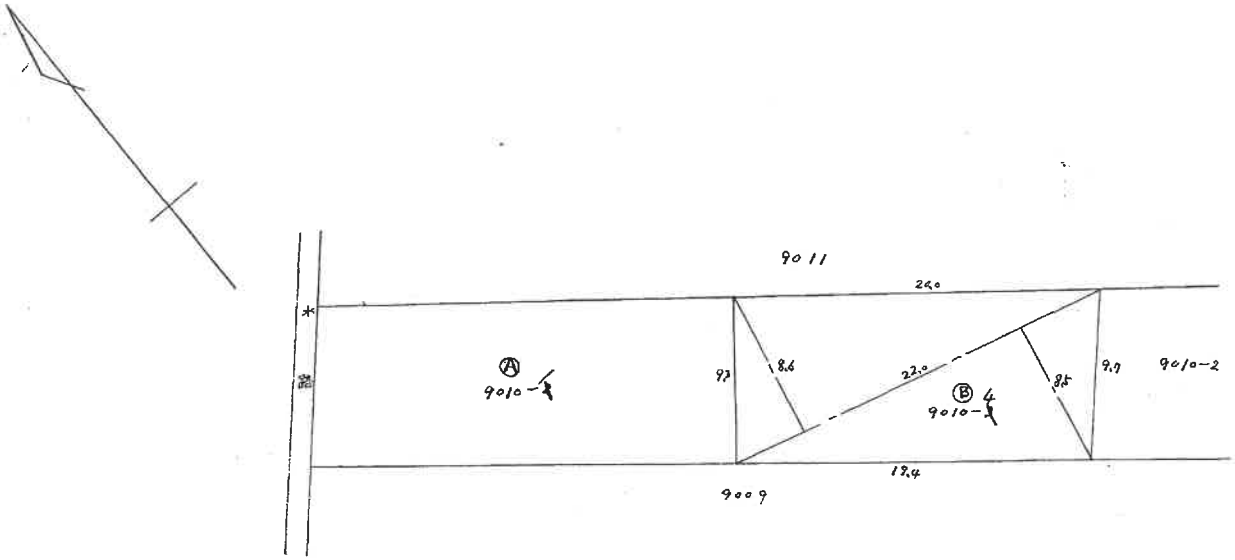
前9010-1 後・新9010-4

地　積　測　量　図

地　番	9010-2, -1
土地の所在	佐伯市字鯛場

物件1・4

作成年月日	作製者
昭和四拾七年四月弐拾四日	



Ⓑ　求　積

22.0 × 8.6 = 189.20
22.0 × 8.5 = 187.00
計　376.20
376.20 × ½ = 188.10 ㎡

70%縮小

縮　尺	1/300

（大分県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成30年5月8日

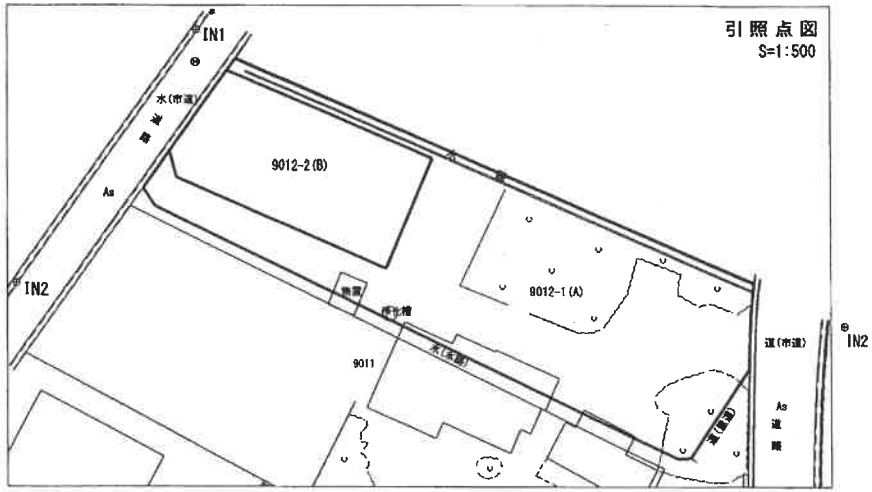
地積測量図

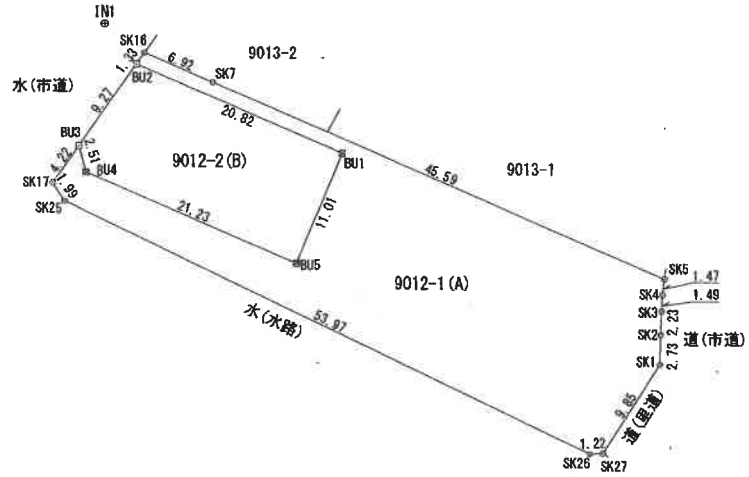
地番	9012-1, 9012-2
土地の所在	佐伯市字船場

物件８

1/2

測量の基準			既知点の名称及び座標値				
測地系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識	備考
世界		無	電子基準点 大分佐伯	-8021.809	81962.750		
世界		無	電子基準点 米水津	-6578.390	97164.356		





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

70%縮小

境界点	境界標の種類
⊡	金属プレート標
⊞	コンクリート杭
⊙	金属標
⊕	金属鋲
⊠	プラスチック杭
⊙	その他

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

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)

請求番号：2-3

公用

登記年月日：平成30年5月8日

地番	9012-1, 9012-2
土地の所在	佐伯市字船場

地積測量図

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	85415.653	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 ㎡	

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 ㎡	

合計 926.7776450

70%縮小

作成者		(平成 30年 4月 23日作成)	申請人		縮尺	1/

請求番号：2-3 (2/2)

公用

登記年月日：平成16年11月1日

072934 各階平面図

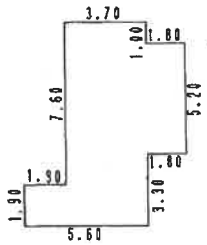
16.11.1

家屋番号	9010－2
建物の所在	佐伯市字船場９０１０番地２

建物図面

物件６

1階

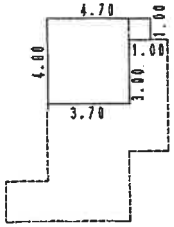


求積表

①	3.70	× 9.50	=	35.1500
②	1.80	× 5.20	=	9.3600
③	1.90	× 1.90	=	3.6100
		計		48.1200

床面積 48.12 ㎡

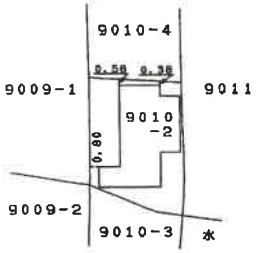
2階



求積表

①	1.00	× 1.00	=	1.0000
②	3.70	× 4.00	=	14.8000
		計		15.8000

床面積 15.80 ㎡



70%縮小

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）

平成壱六年壱壱月壱日 登記

請求番号：2-4

公用

登記年月日：昭和47年8月28日

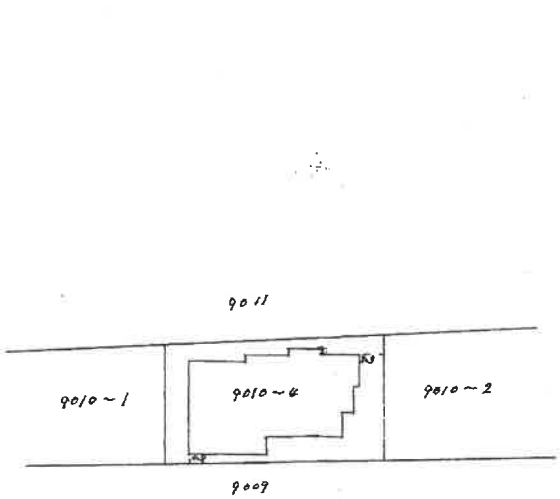
072935 47. 8. 28

建　物　図　面

家屋番号	9010－4
建物の所在	佐伯市字船場 9010番地の4

物件 7

作製	昭和四拾七年八月弐拾日	年	月	日
作製者				



70%縮小

縮尺	1/500

（大分県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：2-5　(1/2)

公用

登記年月日：昭和47年8月28日

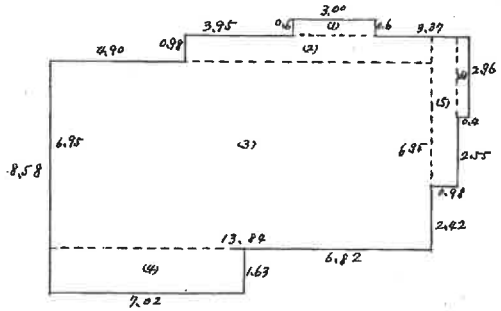
47.8.28 072936

各階平面図

家屋番号	9010～4
建物の所在	佐伯市字船場9010番地

物件7

作製年月日	昭和四拾七年八月拾四日
作製者	



床面積

(1) 3.00 × 0.6 = 1.8000
(2) 8.94 × 0.98 = 8.7612
(3) 13.84 × 6.95 = 96.1880
(4) 9.02 × 1.63 = 11.4026
(5) 0.98 × 5.51 = 5.3998
(6) 0.4 × 2.96 = 1.1840

計 124.7756㎡

70%縮小

縮尺	1/200

(大分県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：2-5

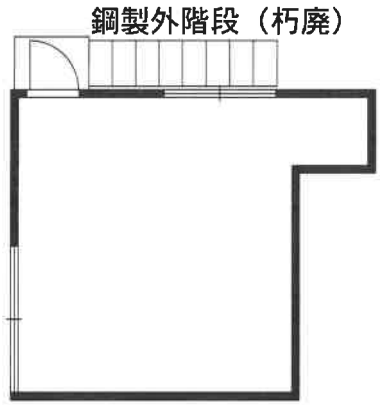
令和7年（ケ）第6号



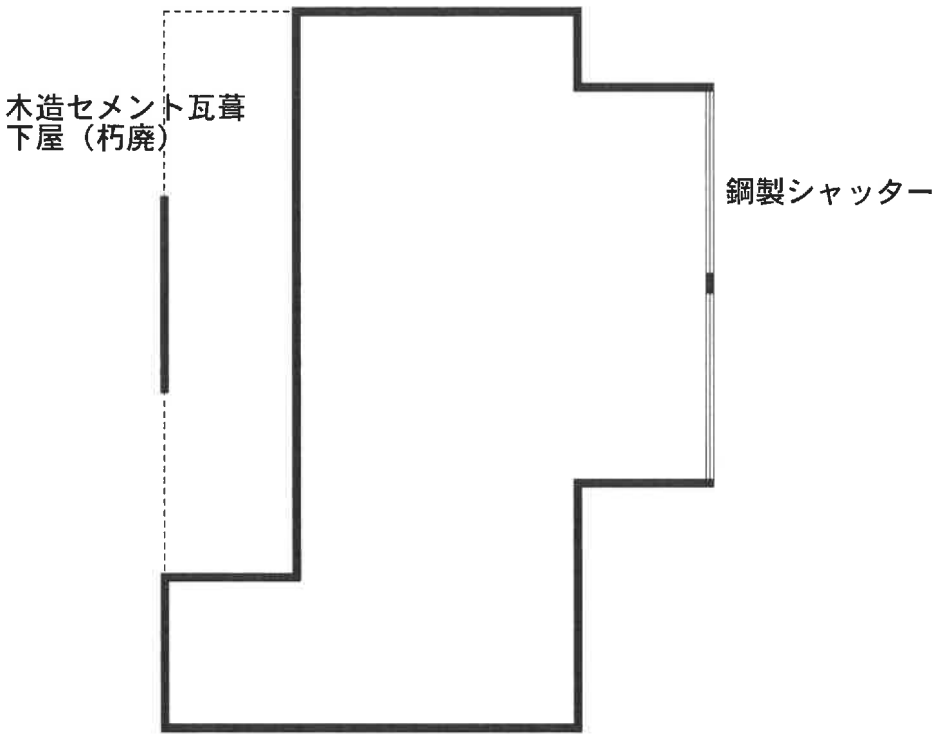
土地建物位置関係図

令和７年（ケ）第６号

２階



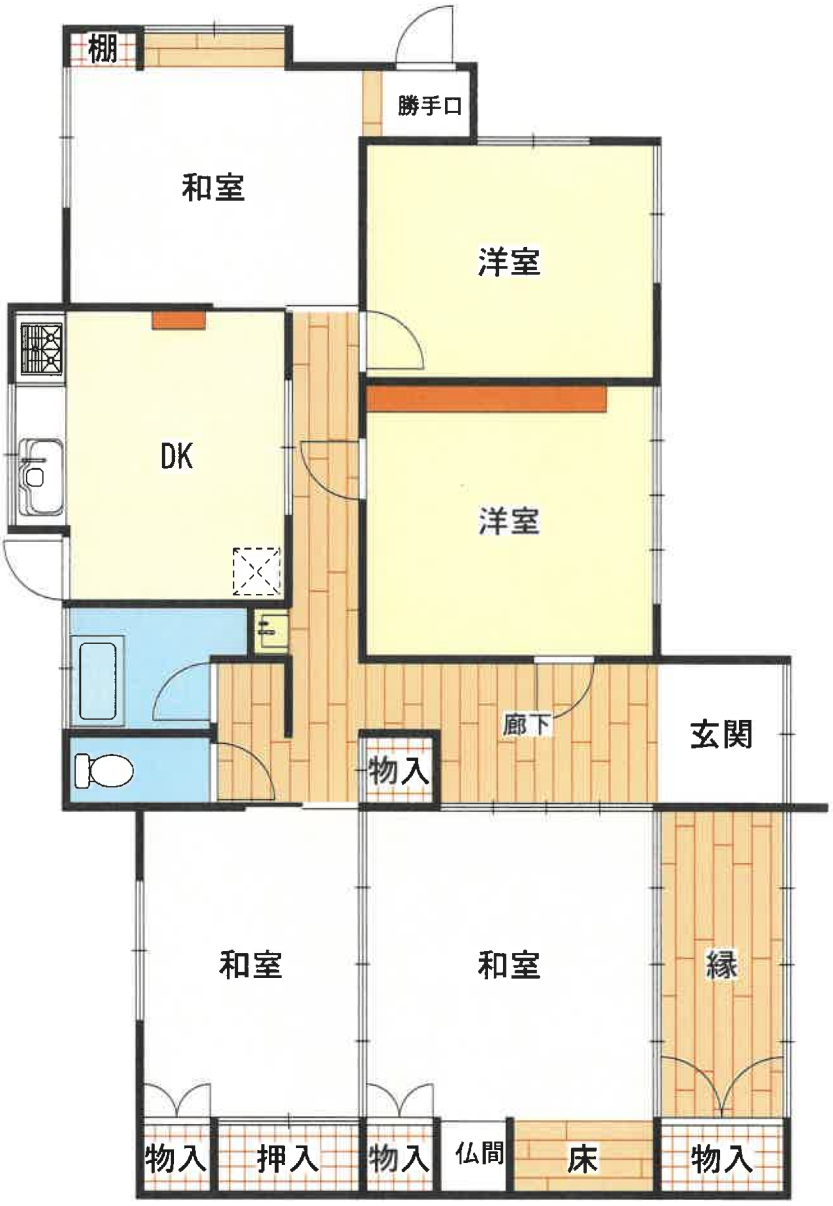
１階



（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

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

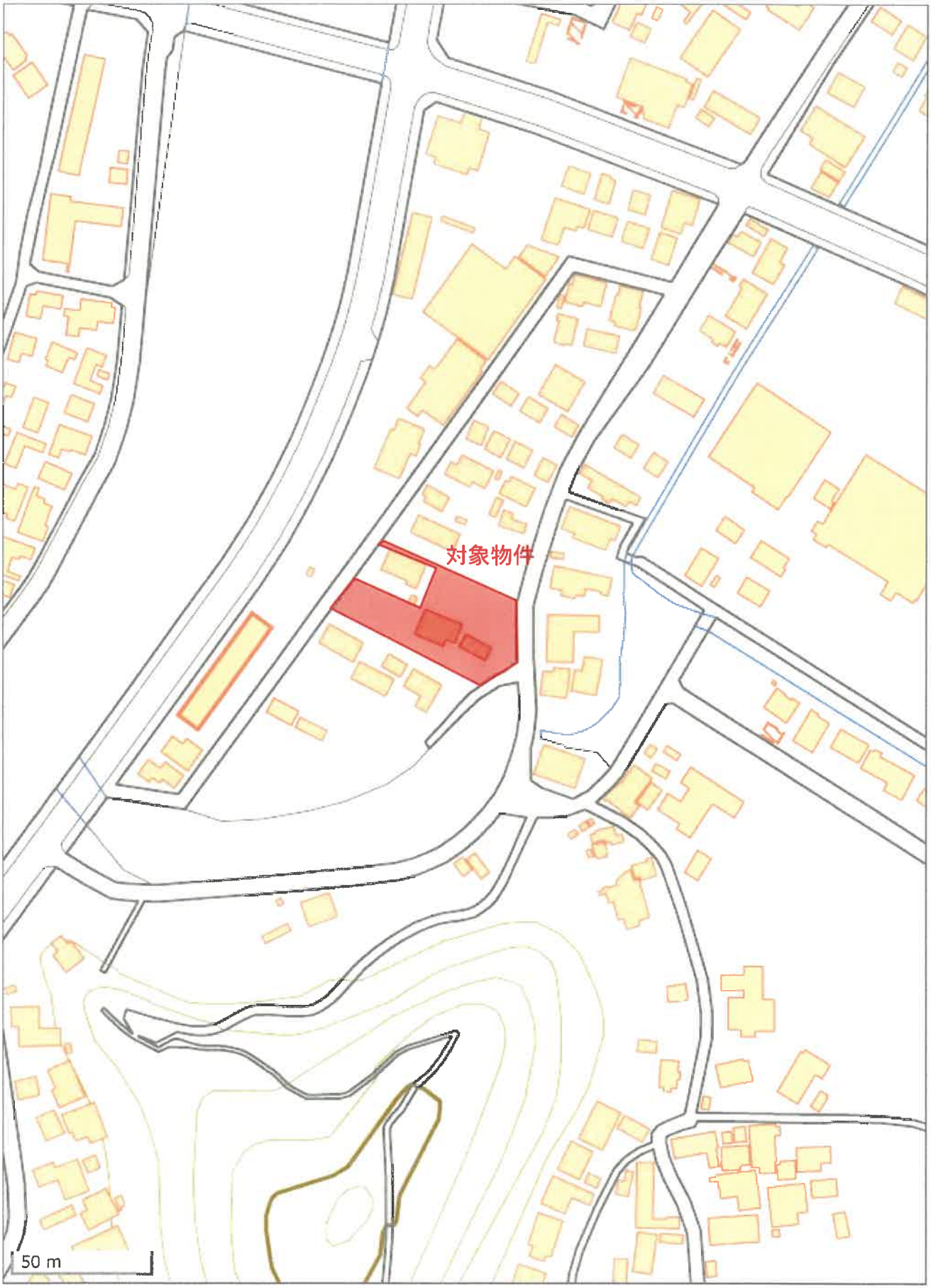
物件７（主である建物）内部　玄関天井の劣化の状態



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